

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HKR INTERNATIONAL LIMITED

香港興業國際集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

截至二零一零年三月三十一日止年度之全年業績公告

業績

HKR International Limited (香港興業國際集團有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公告本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核全年業績。

本集團於年度內之營業額為1,839.8百萬港元，較去年錄得之營業額2,593.7百萬港元減少29%，股東應佔溢利為1,841.4百萬港元，去年股東應佔虧損則為224.1百萬港元。本年度每股基本盈利為136港仙，去年每股虧損則為17港仙。

股息

董事建議就截至二零一零年三月三十一日止年度向於二零一零年八月十二日名列本公司股東名冊之股東宣派末期股息每股12港仙 (二零零九年：無)，建議之末期股息連同中期股息每股6港仙 (二零零九年：無)，本年度之股息總額合共為每股18港仙 (二零零九年：無)。建議之末期股息於本公司二零一零年股東週年大會 (「股東週年大會」) 上獲批准後，將於二零一零年九月二日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將由二零一零年八月十日起至二零一零年八月十二日止 (首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取將於股東週年大會上提呈批准之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一零年八月九日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712室-1716室，辦理登記手續。

經審核綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
營業額	3	1,839.8	2,593.7
銷售成本		(1,322.9)	(1,692.5)
毛利		516.9	901.2
其他經營收入		154.7	117.8
行政開支		(400.4)	(422.7)
已確認減值虧損	5	(75.3)	(146.4)
金融資產／負債淨收益(虧損)	5	86.6	(273.0)
投資物業公平值變動			
出售之已變現收益		611.3	32.1
未變現收益(虧損)		479.9	(462.7)
財務費用	4	(82.2)	(171.2)
分佔聯營公司業績		111.0	179.0
分佔共同控制實體業績*		780.2	(0.3)
除稅前溢利(虧損)	5	2,182.7	(246.2)
稅項	6	(282.4)	8.6
本年度溢利(虧損)		1,900.3	(237.6)
下列應佔權益：			
本公司擁有人		1,841.4	(224.1)
少數股東權益		58.9	(13.5)
		1,900.3	(237.6)
每股盈利(虧損)	8		
— 基本(港仙)		136	(17)
— 攤薄(港仙)		130	(17)

* 包括在建投資物業未變現公平值收益扣除遞延稅項之774.6百萬港元。

經審核綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利(虧損)	<u>1,900.3</u>	<u>(237.6)</u>
其他全面收益(開支)：		
換算境外業務產生之匯兌差額	164.4	(228.9)
分佔共同控制實體之匯兌儲備	7.3	74.4
分佔聯營公司之資產重估儲備	0.4	—
出售聯營公司時重新分類匯兌儲備至損益	(0.3)	—
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	65.4	51.9
出售時重新分類至損益	(63.3)	—
公平值變動產生之遞延稅項	(0.9)	0.8
於損益確認之減值虧損	—	3.1
土地及樓宇轉至投資物業時產生之重估收益	4.6	—
本年度其他全面收益(開支)(扣除稅項後)	<u>177.6</u>	<u>(98.7)</u>
本年度全面收益(開支)總額	<u>2,077.9</u>	<u>(336.3)</u>
下列應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	2,017.4	(316.8)
少數股東權益	60.5	(19.5)
	<u>2,077.9</u>	<u>(336.3)</u>

經審核綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		5,298.6	5,367.3
物業、廠房及設備		2,345.7	2,488.5
預付租賃付款		99.5	143.1
商譽		–	9.2
聯營公司之權益		356.9	311.0
共同控制實體之權益		4,918.5	4,120.4
持至到期投資		52.4	21.8
可供出售金融資產		79.2	108.8
其他資產		53.2	94.0
遞延稅項資產		3.2	2.7
		13,207.2	12,666.8
流動資產			
存貨		134.7	145.1
持作出售物業		30.6	121.3
應收貿易賬款	9	92.2	286.3
按金、預付款項及其他金融資產		287.3	213.2
持作發展／發展中物業		1,735.1	1,173.3
應收聯營公司款項		211.5	476.4
應收共同控制實體款項		18.2	25.9
可退回稅款		1.7	12.8
持至到期投資		135.5	23.7
可供出售金融資產		9.2	–
按公平值計入損益之金融資產		128.6	741.7
已抵押銀行存款		59.3	58.9
銀行結餘及現金		2,055.4	1,903.5
		4,899.3	5,182.1

	附註	於三月三十一日	
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	933.4	849.0
已收按金及其他金融負債		694.5	548.6
應付聯營公司款項		10.0	2.2
應付稅項		43.6	103.9
一年內到期之銀行貸款		159.3	1,021.5
一年內到期之其他負債		4.7	18.9
可換股債券－負債部分		830.5	—
		2,676.0	2,544.1
流動資產淨值		2,223.3	2,638.0
總資產減流動負債		15,430.5	15,304.8
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款		1,411.3	2,360.6
可換股債券－負債部分		—	777.3
一年後到期之其他負債		886.4	945.4
遞延稅項負債		383.1	468.4
		2,680.8	4,551.7
		12,749.7	10,753.1
資本及儲備			
股本	11	337.5	337.5
儲備		11,297.3	9,360.9
本公司擁有人應佔股權		11,634.8	9,698.4
少數股東權益		1,114.9	1,054.7
		12,749.7	10,753.1

綜合財務報表附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生的責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對境外業務淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉移資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之對香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之對香港財務報告準則之改進，內容有關香港會計準則第39號第80段之修訂

採納此等新準則對本年度之業績及財務狀況造成以下變動及影響。採納其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋並無對綜合財務報表造成重大影響。

財務報表的呈列

於本年度，本集團已採納香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」，該項準則引入多個專用名稱之更改(包括修改綜合財務報表之標題)並導致調整財務報表之若干呈列及披露方式。然而，採納香港會計準則第1號(經修訂)對本集團已呈報之業績或財務狀況並無任何影響。

分部資料

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號要求營運分部之呈列方式與本集團之主要營運決策者定期所審閱之內部報告一致。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」所要求企業須呈列兩組分部(業務分部及地區分部)。採納香港財務報告準則第8號後，分部業績及分部資產之呈列已作出變動(詳情參閱附註3)。然而，採納香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定其呈報分部。

於過往年度，對外呈報之分部資料乃遵照香港會計準則第14號根據風險與回報方法編製。分部營業額指本集團之營業額。分部業績指每個分部所賺取之除稅前溢利(虧損)，而不會分攤利息收入、總部費用、財務費用、分佔聯營公司及共同控制實體業績。然而，呈報予主要營運決策者以備分配資源及評核業績之用的資料則有所不同。分部收入包括本集團及聯營公司之營業額，於中華人民共和國(「中國」)之投資物業銷售收益及銷售證券投資之收益淨額。分部業績指每個分部擁有者所賺取之本年度溢利(虧損)，惟不會分攤本公司擁有者之公司總部費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、投資物業公平值變動之未變現總收益(扣除未變現公平值變動產生之遞延稅項)。

呈報予主要營運決策者之分部資料於附註3呈列。上年度報告之金額已重列，使之符合香港財務報告準則第8號之規定。

金融工具披露

本集團已採用香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具披露之改進」，其規定企業須就每個按公平值計量之金融工具之類別，採用公平值層級披露公平值計量方式，有關公平值層級反映計量所運用之主要輸入值。公平值層級分為以下級別：

- (a) 同類資產或負債在交投活躍市場之報價(無調整)(第一層級)；
- (b) 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(價格)或間接地(自價格引伸)可被觀察(第二層級)；及
- (c) 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(無法檢視之輸入值)(第三層級)。

歸類於第一及第二層級之金融工具之公平值乃分別以市場報價及可觀察之市場數據為基礎，而歸類於第三層級之金融工具，其公平值計量依據市場上可觀察之輸入值，加上無法檢視之輸入值(例如公司特定財務資料)。倘未能取得可觀察之市場數據，可依據無法檢視之輸入值計量公平值。

根據香港財務報告準則第7號(修訂本)規定編製之相關比較資料，乃於本年度首次呈報。

二零零八年頒佈之對香港財務報告準則之改進

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量(倘能可靠地釐定公平值)。過去，本集團在建投資物業之租賃土地及樓宇乃分開入賬，租賃土地根據香港會計準則第17號「租賃」按經營租賃入賬，樓宇則根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」按成本減累計減值虧損入賬。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起提前應用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用該修訂本，本集團之日後用作投資物業之在建物業(包括租賃土地及樓宇)已重新分類為投資物業，而先前該等物業乃被納入物業、廠房及設備項下之在建工程及土地預付租賃付款各項。此外，共同控制實體之日後用作投資物業之在建物業已重新分類為投資物業。採納香港會計準則第40號之影響如下：

百萬港元

日後用作投資物業之在建物業於二零零九年四月一日之賬面值包括：

— 計入物業、廠房及設備內之在建工程	49.3
— 土地預付租賃付款	42.2
	<hr/>
於二零零九年四月一日	91.5
年內添置	130.7
年內建成之項目	(71.0)
	<hr/>
日後用作投資物業之在建物業於二零一零年三月三十一日之賬面值	151.2
在建投資物業之公平值減損	(41.2)
	<hr/>
在建投資物業於二零一零年三月三十一日之公平值	110.0
	<hr/> <hr/>
在建投資物業之公平值減損	(41.2)
少數股東分佔在建投資物業之公平值減損	20.6
	<hr/>
本公司擁有人應佔公平值減損	(20.6)
	<hr/> <hr/>

因香港會計準則第40號之修訂，共同控制實體之若干日後用作投資物業之發展中物業已重新分類為投資物業。該等在建投資物業之公平值扣除遞延稅項之收益後為1,549.2百萬港元，而本公司應佔其中50%之收益為774.6百萬港元。

採納香港會計準則第40號之修訂本對本集團當前及過往年度之每股基本及攤薄盈利(虧損)之影響如下：

對每股基本及攤薄盈利(虧損)之影響

	對每股基本盈利(虧損) 之影響		對每股攤薄盈利(虧損) 之影響	
	二零一零年 港仙	二零零九年 港仙	二零一零年 港仙	二零零九年 港仙
調整前之數字	80	(17)	78	(17)
有關在建投資物業之會計政策變動產生之調整	56	—	52	—
調整後之呈報數字	<u>136</u>	<u>(17)</u>	<u>130</u>	<u>(17)</u>

本集團並無提早應用該等已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改準則或詮釋。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」可能對本集團收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理方法構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」將對本集團於附屬公司中之擁有權權益變動之會計處理方法構成影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融工具分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內的所有已確認金融資產均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融工具之分類及計量。

此外，作為二零零九年頒佈之對香港財務報告準則改進之一部分，已就分類租賃土地而對香港會計準則第17號作出修訂。該等修訂將於二零一零年一月一日起生效(可提前應用)。在應用香港會計準則第17號之修訂本前，承租人須將租賃土地歸類為經營租賃，並在綜合財務狀況表內列為預付租賃付款。該等修訂已經刪除有關要求。取而代之的是，該等修訂規定租賃土地之分類以香港會計準則第17號所載之一般原則為基礎，即以出租人或承租人所受租賃資產所有權附帶之風險及回報水平為準。應用香港會計準則第17號之修訂本可能影響本集團租賃土地之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

本集團已採納於二零零九年四月一日起生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號之披露準則規定以本集團主要營運決策者在決定分配資源至分部及表現評估上所定期審閱本集團不同部門之內部報告作為分辨營運分部之基準。相反，以往之準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則規定企業採用風險及回報方法分辨兩組分部（業務分部及地區分部），並以僅企業「向主要管理人員之內部財務呈報制度」作為分辨該等分部之起點。本集團過往以業務分部作為主要呈報模式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要報告分部作比較，應用香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定其呈報分部。

本集團目前分為七個營運部門：物業發展、物業投資、提供服務（向愉景灣居民提供會所業務、專業物業管理服務及運輸服務）、酒店業務、醫療保健（提供醫療保健服務，包括癌症中心、牙科診所、糖尿病及心血管疾病中心及多科室病人中心）、製造（製造及銷售衛生潔具）及證券投資。各營運部門代表一個營運分部。本年度本集團按營運分部劃分之收入及業績分析如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至二零一零年三月三十一日止年度								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
之銷售額	1,478.5	1,730.8	379.6	290.0	496.9	223.1	98.9	4,697.8
扣除聯營公司之營業額	(1,270.0)	(84.9)	-	-	(84.9)	-	-	(1,439.8)
扣除於中國之投資物業之銷售所得款項	-	(1,325.9)	-	-	-	-	-	(1,325.9)
扣除證券投資之銷售所得款項	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)
營業額	<u>208.5</u>	<u>320.0</u>	<u>379.6</u>	<u>290.0</u>	<u>412.0</u>	<u>223.1</u>	<u>-</u>	<u>1,833.2</u>
對賬調整：								
其他								6.6
綜合總營業額，如呈報								
								<u>1,839.8</u>
業績								
分部業績(附註1)	<u>122.4</u>	<u>680.7</u>	<u>24.4</u>	<u>9.1</u>	<u>27.4</u>	<u>(70.5)</u>	<u>89.2</u>	<u>882.7</u>
未分配公司費用								(75.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(80.2)
投資物業公平值變動之未變現 收益淨額(附註2)								339.7
本集團應佔共同控制實體 於投資物業權益之公平值 變動之未變現收益淨額								774.6
本公司擁有人應佔本年度溢利								1,841.4
少數股東分佔本年度溢利								58.9
本年度溢利								<u>1,900.3</u>

附註：

- (1) 物業投資業務之分部業績包括本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之已變現收益，扣除出售投資物業後回撥遞延稅項及確認即期稅項之影響，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅，分別為587.6百萬港元、162.0百萬港元及27.6百萬港元。
- (2) 本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之未變現收益淨額339.7百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益479.9百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項140.2百萬港元。

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至二零零九年三月三十一日止年度								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
之銷售額	4,679.3	435.6	383.1	350.3	451.1	199.2	—	6,498.6
扣除聯營公司之營業額	(3,731.3)	(86.0)	—	—	(99.1)	—	—	(3,916.4)
營業額	<u>948.0</u>	<u>349.6</u>	<u>383.1</u>	<u>350.3</u>	<u>352.0</u>	<u>199.2</u>	<u>—</u>	<u>2,582.2</u>
對賬調整：								
其他								11.5
綜合總營業額，如呈報								<u>2,593.7</u>
業績								
分部業績(附註3)	<u>510.2</u>	<u>238.1</u>	<u>2.1</u>	<u>22.9</u>	<u>(35.9)</u>	<u>(68.5)</u>	<u>(403.6)</u>	265.3
未分配公司費用								(74.6)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(89.3)
投資物業公平值變動之 未變現虧損淨額(附註4)								(325.5)
本公司擁有人應佔本年度虧損								(224.1)
少數股東分佔本年度虧損								(13.5)
本年度虧損								<u>(237.6)</u>

附註：

- (3) 物業投資業務之分部業績包括本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之已變現收益，扣除出售投資物業後回撥遞延稅項及確認即期稅項之影響，分別為32.1百萬港元及3.6百萬港元。
- (4) 本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之未變現虧損淨額325.5百萬港元指投資物業公平值變動之未變現虧損462.7百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項137.2百萬港元。

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

本集團並無披露按營運分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並無由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

截至二零二零年三月三十一日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部溢利或虧損所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	-	(3.3)	(4.4)	-	-	-	-	-	(7.7)
折舊	5.3	8.8	45.9	46.8	30.5	11.4	-	3.7	152.4
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	-	60.6	-	-	60.6
呆賬撥備	-	-	0.1	-	1.9	0.4	-	-	2.4
於損益確認之商譽減值虧損	-	-	-	-	9.4	5.3	-	-	14.7
金融資產/負債淨收益	-	-	-	-	-	-	(86.6)	-	(86.6)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(6.7)	0.3	10.4	6.0	3.8	0.1	-	-	13.9
出售投資物業之已變現收益	-	(611.3)	-	-	-	-	-	-	(611.3)
利息收入	(0.2)	(6.0)	-	(0.6)	(0.1)	-	(3.3)	(1.5)	(11.7)
利息開支	2.0	1.9	-	0.3	-	1.3	-	76.7	82.2
所得稅開支(抵免)	14.3	138.0	5.3	(21.7)	(2.4)	-	10.4	138.5	282.4
分佔聯營公司之業績	(111.0)	-	-	-	-	-	-	-	(111.0)
分佔共同控制實體之業績	-	(5.6)	-	-	-	-	-	(774.6)	(780.2)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部溢利或虧損所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	-	(2.7)	(0.6)	-	-	-	-	-	(3.3)
折舊	5.1	7.7	48.2	47.0	28.0	11.1	-	4.4	151.5
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	-	16.7	-	-	16.7
呆賬撥備	0.4	-	-	-	6.3	0.6	-	-	7.3
於損益確認之商譽減值虧損	-	-	-	-	-	2.6	-	-	2.6
持至到期投資於損益確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-	7.7	-	7.7
可供出售投資於損益確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-	119.4	-	119.4
金融資產/負債淨虧損	-	-	-	-	-	-	273.0	-	273.0
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	0.9	-	(0.3)	(0.1)	-	(3.0)	-	-	(2.5)
出售投資物業之已變現收益	-	(32.1)	-	-	-	-	-	-	(32.1)
利息收入	(5.5)	(2.3)	-	(4.3)	-	(0.1)	(3.9)	(3.1)	(19.2)
利息開支	-	5.7	-	1.0	1.6	1.4	-	161.5	171.2
所得稅開支	70.0	16.8	4.6	1.5	2.1	1.2	-	(104.8)	(8.6)
分佔聯營公司之業績	(179.0)	-	-	-	-	-	-	-	(179.0)
分佔共同控制實體之業績	-	0.3	-	-	-	-	-	-	0.3

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之營業額

以下為本集團主要產品及服務之營業額分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
銷售物業	208.5	948.0
銷售貨品	223.1	199.2
提供服務	1,081.6	1,085.4
租金收入	320.0	349.6
其他	6.6	11.5
	1,839.8	2,593.7

地區資料

截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止各年度，本集團之營運業務位於香港、東南亞、北美洲、中國及澳洲。

本集團來自外部客戶(以銷售額所產生之地區為基礎)之收益及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
香港	1,143.9	973.7	6,611.3	6,251.7
東南亞	458.2	1,389.5	1,263.7	1,248.0
北美洲	33.8	39.6	0.3	0.3
中國	28.4	45.1	5,140.8	4,936.8
澳洲	175.5	145.8	3.1	2.7
	<u>1,839.8</u>	<u>2,593.7</u>	<u>13,019.2</u>	<u>12,439.5</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收益不超過本集團總營業額之10%。

4. 財務費用

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	13.6	91.6
須於五年內悉數償還之其他借貸	5.6	6.6
可換股債券 — 須於五年內悉數償還之負債部分	53.2	70.9
	<u>72.4</u>	<u>169.1</u>
減：計入持作發展／發展中物業成本之金額	(3.5)	(6.6)
	<u>68.9</u>	<u>162.5</u>
銀行貸款安排費用	13.3	8.7
	<u>82.2</u>	<u>171.2</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

二零一零年
百萬港元

二零零九年
百萬港元

除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

核數師酬金	6.6	5.6
存貨及已發展物業成本確認為費用	248.2	815.2
土地及樓宇之經營租賃租金	44.8	42.5
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	13.9	(2.5)
匯兌(收益)虧損淨額	(28.6)	10.7
呆賬撥備	2.4	7.3
員工成本(包括董事酬金)	456.5	457.4
預付租賃付款轉出	3.4	5.0
減：資本化及計入發展中物業之金額	(1.0)	(2.7)
	<u>2.4</u>	<u>2.3</u>
折舊		
自置資產	151.4	150.4
融資租賃下之資產	1.0	1.1
	<u>152.4</u>	<u>151.5</u>
經營租賃之租金收入淨額		
投資物業	(329.9)	(364.9)
其他物業	(5.1)	(7.4)
減：支出	18.5	20.9
	<u>(316.5)</u>	<u>(351.4)</u>
已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	60.6	16.7
商譽	14.7	2.6
持至到期投資	–	7.7
可供出售投資	–	119.4
	<u>75.3</u>	<u>146.4</u>
金融資產／負債淨(收益)虧損		
按公平值計入損益之金融資產已變現之淨(收益)虧損	(21.5)	145.4
按公平值計入損益之金融資產未變現之淨(收益)虧損	(4.9)	133.9
可供出售金融資產已變現之淨收益	(63.3)	–
	<u>(89.7)</u>	<u>279.3</u>
衍生金融工具之淨虧損(收益)	3.1	(6.3)
	<u>(86.6)</u>	<u>273.0</u>

6. 稅項

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
抵免(支出)包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	40.1	24.2
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註)	332.2	73.3
	<u>372.3</u>	<u>97.5</u>
遞延稅項		
本年度	(89.9)	(87.2)
稅率變動應佔	—	(18.9)
	<u>(89.9)</u>	<u>(106.1)</u>
	<u>282.4</u>	<u>(8.6)</u>

附註：截至二零一零年三月三十一日止年度之海外稅項支出主要包括因出售位於中國之投資物業產生之土地增值稅114.8百萬港元(二零零九年：無)及企業所得稅。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，於二零零八／二零零九課稅年度將企業利得稅率由17.5%下調至16.5%。因此，香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施規例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，有關中國附屬公司所賺取溢利之股息須繳納預扣稅。本年度，已作出遞延稅項撥備27.6百萬港元(二零零九年：無)。

7. 股息

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
二零零九年並無派付末期股息 (二零零九年：二零零八年每股9港仙)	—	121.5
二零一零年已派付中期股息 — 每股6港仙(二零零九年：無)	81.0	—
	<u>81.0</u>	<u>121.5</u>
擬派二零一零年末期股息 — 每股12港仙(二零零九年：無)	162.0	—

8. 每股盈利(虧損)

本公司普通股擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
盈利(虧損)		
計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)	1,841.4	(224.1)
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券之利息	53.2	—
計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利	<u>1,894.6</u>	<u>(224.1)</u>
	二零一零年	二零零九年
股數		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	1,350,274,367	1,350,274,367
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	<u>105,885,434</u>	—
計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,456,159,801</u>	<u>1,350,274,367</u>

計算截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無包括轉換可換股債券之影響，原因是本公司行使未獲行使之可換股債券將導致每股虧損減少。

9. 應收貿易賬款

本集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款就各物業項目而異，並根據當時市況釐定。物業銷售一般於簽立具法律約束力、無條件及不可撤回合同後完成，售價則通常於物業轉讓予買方時全數繳付。買家可遞延付款期，惟需支付溢價。物業租金須繳付上期。醫療保健、會所及酒店服務之費用須於要求時即時繳付。就製造商品給予客戶的一般信貸期由30至90天不等。

以下為應收貿易賬款於報告日之賬齡分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
尚未到期	24.5	219.0
逾期：		
0-60天	59.1	56.5
61-90天	4.5	3.5
超過90天	4.1	7.3
	<u>92.2</u>	<u>286.3</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款164.3百萬港元(二零零九年：120.9百萬港元)，其賬齡分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
尚未到期	121.5	84.7
逾期：		
0-60天	27.7	27.2
61-90天	1.2	2.0
超過90天	13.9	7.0
	<u>164.3</u>	<u>120.9</u>

11. 股本

	二零一零年及二零零九年 股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零八年四月一日、二零零九年三月三十一日 及二零一零年三月三十一日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

地產發展

香港愉景灣

愉景灣第十三期住宅項目「尚堤」的全數530個單位已接近售罄，平均樓面呎價6,452港元，其中21個單位於年度內售出。

繼「尚堤」銷售成功，集團計劃於2011年年初乘勢推售愉景灣第十四期住宅項目。該項目的三幢中座物業涉及總樓面面積約168,000平方呎，建築工程於年度內按計劃順利進行，預計於2010年年底前竣工。憑藉集團在發展優質物業及創造時尚生活方面的往績，我們有信心愉景灣第十四期住宅項目將會備受市場歡迎。

位於二白的高級消閒購物中心涉及總樓面面積約201,000平方呎，已於2010年3月開始服務社區。購物中心網羅不少流行品牌和商戶，部分更是首次引入愉景灣。隨著更多新店快將開業，購物中心的租戶組合將會更多元化，為社區提供豐富多樣的產品和服務。

與此同時，隨著酒店業市場出現復甦跡象，位於二白的豪華會議及度假式酒店的建築和室內裝修工程已經重新展開，該項目預計於2011年年底前竣工。

為表揚愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展，資本雜誌於2010年6月向集團旗下持有50%權益的附屬公司香港興業有限公司頒發「資本最佳發展商大獎－城市設計及總體規劃」。

「濟民號」作為香港唯一一艘歐洲高桅仿古帆船，自2008年供市民租賃以來，已經成為本港水域的標記。已進駐愉景灣的「濟民號」，於年度內獲國際企業、專業團體和協會，以及個別人士租賃，舉辦各式活動，包括大型國際會議、公司聚會、團隊培訓以至私人主題派對等。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

香港東涌藍天海岸

藍天海岸最後一期住宅項目「水藍•天岸」是東涌區內唯一臨海低密度中座物業，自開售以來市場反應熱烈，全數524個單位已經售罄，其中最後一個單位於2010年4月售出。這個由六幢物業組成的優質項目的平均樓面呎價高達5,982港元，已於2009年6月落成。

「水藍 • 天岸」的示範單位亦於年度內榮獲多個獎項，其中特色單位 Le Bleu Spa Villa 的示範單位於 2010 年 4 月在 Design Journal 贊助的「2010 ADEX Awards for Design Excellence」中奪得「Platinum Award」大獎，並於 2009 年 5 月在「Asia Pacific Residential Property Awards 2009」中獲頒「Best Interior Design Hong Kong Award」大獎。另一個標準單位的示範單位亦於 2010 年 5 月在「International Design Awards」的 Interior Design Competition 中贏得「First Prize」，以及於 2009 年 11 月奪得由中國建築裝飾協會舉辦的「2009 中國室內空間環境藝術設計大賽」樣板房空間(工程類)組別的「一等獎」。

本集團持有藍天海岸項目 31% 的權益。

新加坡 *Beaufort on Nassim*

在新加坡，低密度豪華住宅項目 Beaufort on Nassim 的最後兩個單位已於年度內售出，平均呎價 2,300 新加坡元(約 12,400 港元)。該項目於 2009 年 4 月獲發竣工證明書。

泰國 *The Sukhothai Residences*

年度內，泰國政局並不明朗，但集團旗下擁有永久業權的曼谷豪華住宅發展項目 The Sukhothai Residences 的建築工程仍按計劃順利進行。這座樓高 41 層的超級豪華公寓式住宅大廈預計將於 2011 年竣工。

截至 2010 年 3 月 31 日止，The Sukhothai Residences 共售出 139 個單位，約佔全部 196 個單位的 71%，平均售價每平方米 226,493 泰銖(約每平方呎 5,100 港元)。集團計劃於項目竣工後推售餘下單位。

憑藉傑出的建築設計及優秀的整體質素，The Sukhothai Residences 於年度內贏得國際認同及多項殊榮，先於 2009 年 7 月在世界知名的「Asia Pacific Residential Property Awards 2009」中奪得三項大獎，包括「Best High-rise Development, Thailand (5 Stars)」、「Best Interior Design, Thailand (5 Stars)」及「Best Asia Pacific High-rise Development」，再於同年 11 月的「Thailand Property Awards 2009」中獲頒「Best Interior Design」和「Best Development Website」兩個獎項。

物業投資

上海靜安區大中里項目

多年來，集團專注於上海靜安區大中里物業發展項目(「大中里項目」)的動遷工程。於 2009/2010 財政年度，大中里項目取得重大進展，動遷工程於 2010 年 3 月基本完成。集團預計在 2010 年內拆平土地後將獲發土地使用權證。

此外，位於大中里項目內的保護建築移位工程亦已於2010年3月順利完成。保護建築被遷移至威海路上的全新策略性位置後，將成為大中里項目入口處的標誌性建築物。保護建築將於下一階段進行全面修繕，以恢復建築物的原貌及讓其煥發新光彩。按照計劃，大中里項目的地基工程將於2011年年初動工。

大中里項目位於上海心臟地帶，盡佔四通八達的地利，並將受惠於靜安區和南京西路的改造和升級計劃。規劃中大中里項目的總樓面面積約為323,000平方米，將發展成國際級的綜合性物業，包括大型辦公室大樓、酒店及購物商場等設施。大中里項目預計於2014年起分階段落成。

大中里項目由集團與太古地產有限公司共同發展。集團持有大中里項目50%的權益。

上海嘉里華庭二座

嘉里華庭二座曾是集團全資擁有的上海豪華服務式公寓，位處華山路豪宅區，地理位置優越，盡覽丁香花園之遼闊景致。嘉里華庭二座於2009年5月以分單位形式出售時深受買家歡迎，截至2010年3月31日，共售出110個單位，佔總數116個單位的95%，平均每平方米樓面售價為57,723元人民幣（樓面呎價約為6,100港元）。連同115個已出售的車位，該項目合共套現約11.8億元人民幣（約13.4億港元）。嘉里華庭二座的翻新及優化工程於2009年8月展開，預計於2010年第三季完成。

嘉里華庭二座示範單位的優秀設計同樣廣受業界認同。在2009年11月，兩個分別名為Vista和Premier的示範單位，在由上海國際創意產業活動周組委會、上海工業設計協會和上海市創意產業協會合辦的「2009年度最成功設計獎」中贏得「成功設計獎」；以及在中國建築裝飾協會舉辦的「2009中國室內空間環境藝術設計大賽」中，獲頒樣板房空間（工程類）組別「一等獎」。

天津津匯廣場

天津津匯廣場為集團擁有15%權益的投資物業，由兩座辦公室大樓、購物中心及豪華酒店組成，總樓面面積超過152,000平方米。津匯廣場於年度內的租金收入維持穩定，兩座辦公室大樓、購物中心及豪華酒店的平均出租率分別為75%、99%及58%。

香港工業、商業及住宅物業

全港最大的臨海露天美食區「D Deck」繼續成為中外饕客心目中一個充滿活力的美食天堂。在接連大白灣沙灘的海濱長廊上，約20間特色餐廳為顧客提供各式各樣的國際佳餚。「D Deck」自開業以來已成為一個備受歡迎的飲食熱點，顧客數目穩步上升。「D Deck」更於2010年年初獲香港旅遊發展局選定為香港14個主要美食區之一。集團將繼續推廣「D Deck」為獨特的飲食熱點，為顧客提供香港其他美食區難以比擬的絕佳飲食體驗。

愉景廣場連同「D Deck」於年度內錄得93%的平均出租率，為集團帶來穩定的租金收入。

集團長線持有的工商物業投資組合維持高企的出租率，帶來穩定的租金收入。於年度內，集團全資擁有的長沙灣西港都會中心、荃灣中國染廠大廈及黃竹坑載思中心，分別錄得93%、91%及100%的平均出租率。至於集團持有50%權益的荃灣愉景新城購物商場，亦錄得91%的平均出租率。集團將繼續強化其投資組合，並透過策略性收購及轉讓賺取更大回報。

集團於香港持有多個住宅物業，以作中期至長期投資用途。於年度內，這些物業繼續為集團帶來穩定之經常性租金收入。

日本住宅物業

為了進一步壯大亞洲區內的投資組合，使其更多元化，集團於2010年3月簽訂協議，購入一座位於日本東京赤坂區、共有94個單位的住宅大樓及一座共有54個車位的附屬樓宇。有關交易已於2010年5月完成。該物業位處赤坂的優越地段，鄰近地鐵站，將被用作投資用途，預期可為集團賺取穩定的租金回報。此外，集團於2008年購入的一座位於札幌、共有39個單位的獨立住宅樓宇DIA Palace II，於年度內錄得平均出租率高達96%，為集團帶來穩定的經常性租金收入。

集團將繼續在各個亞洲市場發掘新的發展項目和投資機會，以拓展在區內的業務版圖，並為其投資組合增值。

提供服務

為回應愉景灣居民要求更方便快捷和具有彈性的交通安排，香港興業有限公司於2009年年底向運輸署申請在愉景灣引入受嚴格管制之的士服務。如建議獲批，有關服務將為居民和訪客提供更靈活和及時的交通選擇，尤其照顧到他們在緊急情況下的交通需要。

愉景灣巴士及渡輪服務的乘客量於年度內保持穩定，而愉景灣四個會所的營業額亦錄得溫和增長。集團旗下之有關附屬公司將繼續為愉景灣居民提供專業的物業管理、交通運輸及會所服務。

酒店業務

由於泰國政局不穩及人類豬流感爆發，於2009/2010財政年度前赴亞洲的外地旅客，無論是商務抑或觀光旅客，人數都顯著下跌。

入境泰國的旅客人數大幅下降，令曼谷 The Sukhothai 酒店及 Siri Sathorn 服務式公寓的平均入住率低於去年。

雖然經營環境困難，但 The Sukhothai 酒店仍能憑著其優秀的服務和設施，繼續贏得區域性及國際性獎項。酒店在2009年8月獲網上旅遊雜誌 SmartTravelAsia.Com 的讀者選為「Top 25 List – Business Hotels」及「Top 25 List – Leisure Hotels」的其中一家頂級酒店。在2009年11月及2010年1月，The Sukhothai 酒店亦獲得 Conde Nast Traveler US 雜誌分別評選為「Readers' Choice Awards」中的「Top 100 Asia Hotels」以及「Gold List – The World's Best Places to Stay」的頂級酒店之一。憑藉 The Sukhothai 酒店的品牌效應，集團將在當地局勢回穩時加強市場推廣及宣傳活動，以期吸引更多顧客。

在新加坡，The Sentosa Resort & Spa 的業務在下半年度開始重拾升軌。隨著兩家位於濱海灣及聖陶沙島的綜合度假酒店開業，旅客人數持續增加，令 The Sentosa Resort & Spa 的入住率於2010年初進一步上升。

The Sentosa Resort & Spa 於年度內亦榮獲多個獎項。於2009年7月，酒店在「Asia Pacific Commercial Property Awards 2009」中贏得「Best Asia Pacific Hotel」和「Best Hotel, Singapore (5 Stars)」兩項殊榮。新加坡首個花園式水療中心 Spa Botanica，於2010年3月在「Time Out Singapore Best of Awards 2010」中獲讀者選為「Best Spa in Singapore」，並於同年2月在「Bazaar Spa Awards 2010」中的 Most Relaxing Experience – Beaufort Touch 和 the Best Girls' Day Out Spa – Spa Glow 兩個組別中獲獎，以及在「Expat Living Reader Awards 2009 Health & Beauty」中奪得 Spa 組別大獎。

為了保持和加強我們在國際酒店業界的品牌優勢，集團旗下的酒店、水療中心及服務式住宅將繼續為顧客提供最高水平的服務，以及舒適和獨特的體驗，並已經準備就緒，迎接全球經濟復甦所帶來的機遇。

醫療保健

集團旗下專營優質醫療保健服務的全資附屬公司健力醫療保健有限公司（「健力」）於年度內繼續表現良好，錄得412.0百萬港元的營業額，較去年上升17%。

憑藉一流的醫護人員和先進的醫療設施，健力的業務一直穩步增長，病人／客戶的數目多年來持續上升。健力現時於亞洲的主要城市營運業務，包括香港、上海、廣州、深圳、澳門和馬尼拉，其完善的醫療服務網絡包括癌科治療中心、牙科診所、糖尿病及心血管診治中心，以及由綜合日間診療中心支援的多元化專科門診中心。

於年度內，健力出售全部持有的瑞爾齒科股份，錄得盈利74.4百萬港元。瑞爾齒科在中國內地營運多間牙科診所。

製造業

環球金融危機的影響遍及整個建築業界，房地產價格波動不僅令澳洲等國家的新發展項目停滯不前，就連英國和美國的裝修市場也同樣收縮。然而，集團旗下的潔具製造單位英陶潔具有限公司（「英陶」）仍能在其主要市場澳洲拓展業務，並於年度內創出佳績；至於英陶在美國的業務增長，同樣令人鼓舞。

證券投資

集團於年度內將部份證券投資套現，其後把所得的833.5百萬港元償還部分銀行貸款。證券投資為集團帶來89.2百萬港元的淨溢利。在2010年3月31日，集團持有一個均衡的投資組合，其中包括債務工具、對沖基金、上市及非上市證券等，總值404.9百萬港元。

建築

集團擁有49%權益、主要從事建築及室內裝修業務、建材供應和安裝，以及物業投資和發展的聯營公司興勝創建控股有限公司（「興勝」），於年度內表現穩定，錄得綜合營業額884.4百萬港元，雖較去年的1,828.5百萬港元減少52%，但興勝成功轉虧為盈，由去年虧損59.4百萬港元，變為本年度錄得盈利109.2百萬港元，業績理想主要是由於興勝因投資物業的公平值調整而獲利，以及出售其持有50%權益、位於九龍塘的低密度豪華住宅項目「One LaSalle」部分單位而錄得利潤。儘管整體市況仍然競爭激烈，但興勝將繼續嚴控成本，強化核心業務以維持增長，並會積極物色具備良好收購和發展潛力的業務。

人力資源

截至2010年3月31日，集團在香港及海外的僱員總人數為3,257人。為保持競爭力及業務長期增長，集團訂下三項人力資源管理的首要工作：提升工作表現、培訓人才及加強僱員關係。

於年度內，集團致力推動以工作表現為本的企業文化，包括強化「僱員績效管理系統」，以及制定一套有關策劃、檢討和評核員工表現的系統性程序。集團亦設計和舉辦了一系列關於主要管理技巧的工作坊，涵蓋制定目標、培訓下屬及評核表現等題目，以提升高層員工在人事管理方面的能力。集團將向其他海外業務單位推行已強化的「績效管理系統」，讓各單位的營運跟集團的整體業務目標更為一致。

集團一向致力發掘、培養和留住精英。首個集團領導人才檢討及繼任計劃會議已於年度內舉行，集團並已向潛質優厚的員工提供度身訂造的發展機會，包括讓他們在著名的商科院校攻讀行政管理課程，有關計劃將於來年擴展至第二梯隊的管理層及其他員工，以確保集團領導的延續性。

為培養和維持一支合作無間和活力充沛的工作團隊，集團為員工舉辦多項活動，例如健康講座和研討會、週年聚餐晚會及員工旅行等，以加強同事之間的聯繫。與此同時，為配合業務調整和任何新的法訂要求，集團亦不斷檢討和加強與人力資源相關的政策及程序。

企業社會責任

集團一直關心社會。作為負責任的企業公民，集團舉辦和參與多項活動，為有需要人士送上關愛。

集團的企業義工隊「興業心連心」於2010年1月舉辦「同心•童遊愉景灣」活動，招待一班曾不幸患有長期病患的小朋友及其家人暢遊愉景灣，讓小朋友在長期住院後有機會到戶外遊玩，享受愉景灣的寧靜環境。

同月，在海地發生7.3級強烈地震後，集團亦舉辦籌款運動，支持紅十字會在海地的救援工作。

在2009年11月，集團參與由「國際成就計劃香港部」主辦的「工作影子計劃」，給中學生工作實習的機會，培養新一代領袖。集團於年度內還參加了一系列由勞工處及香港基督教女青年會舉辦的招聘會。為協助提高公眾對文化藝術的興趣和為香港帶來世界級的表演，集團於2010年3月贊助第38屆香港藝術節中格杰夫與馬林斯基樂團的首場演出。

集團持續服務社會的努力獲得香港社會服務聯會的肯定，獲該聯會連續第五年頒發「商界展關懷」標誌。此外，集團亦於2009年12月獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。

資訊科技

集團繼續提升現有的資訊科技系統，以加強競爭力及營運效率。

集團引入全新的「財務承擔監控和承包商預先評核工作流程系統」，使審批週期自動化，從而協助跟進審批流程、減少文書來往，並確保撥款要求獲得適時處理，預期這個工作流程系統將進一步應用於投標程序。

「物業銷售系統」的提升工作亦已經完成，新系統採用嶄新設計和運算邏輯，運行於全新平台上。該系統將可應用於集團未來推售的樓盤。同時，「建築師指令審批系統」亦已經重新建構，配合額外的工作流程及運算邏輯，將可更有效地處理不同的審批要求及程序。

展望

集團在2009/2010財政年度取得佳績，各個主要項目均取得理想進展。雖然國際市場仍然疲弱，但我們對於環球經濟的長遠復甦保持樂觀，並對中國內地和香港的增長動力充滿信心。集團在香港、上海及曼谷擁有充裕的土地儲備，我們將一如既往，審慎發展，致力讓業務持續增長，為股東創造更大價值和增加回報。

集團財務穩健、作風審慎、目光遠大，加上董事們的真知灼見和英明領導，以及員工的上下一心，讓我們可以全力以赴，準確執行集團的發展策略。我們有信心集團將可在各個涉足的市場率先受惠於經濟復甦。

財務回顧

股東資金

於二零一零年三月三十一日，本集團之股東資金大幅增加1,936.4百萬港元至11,634.8百萬港元(二零零九年：9,698.4百萬港元)。增幅主要源於投資物業公平值變動、出售若干投資物業收益及營運單位收入。本集團之整體毛利率為28.1%(二零零九年：34.7%)。

用於／來自投資業務之主要現金流量

此外，本集團持有31%權益之Tung Chung Station Development Company Limited(「TCS DCL」)，其東涌「水藍•天岸」物業單位之銷情令人滿意。TCS DCL已於本年度內向本集團償還297.6百萬港元之股東貸款。

來自經營業務之主要現金流量

於本年度內，銷售位於香港愉景灣、新加坡那森路及曼谷 The Sukhothai Residences 之住宅物業分別為本集團帶來約 155.3 百萬港元、196.9 百萬港元及 100.3 百萬港元之現金。

本集團已出售若干位於愉景灣以及香港其他地區及中國上海之住宅投資物業，分別為本集團帶來 235.5 百萬港元及 1,326.6 百萬港元之現金。

於本年度內，本集團之投資物業產生約 253.5 百萬港元之營運現金。

流動資金

於二零一零年三月三十一日，本集團持有現金及證券投資總額 2,527.5 百萬港元 (二零零九年：2,889.7 百萬港元) 及銀行借貸總額 1,570.6 百萬港元 (二零零九年：3,382.1 百萬港元)。

資本負債比率

本集團之資本負債比率維持於 2.4% (二零零九年：22.3%) 之低水平，此比率乃按本集團之綜合借貸淨額除股東資金計算。

銀行信貸

於二零一零年三月三十一日，本集團內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸充裕，足以應付各發展項目及營運所需資金。於二零一零年三月三十一日，未動用之信貸總額為 5,141.1 百萬港元 (二零零九年：2,438.8 百萬港元)。

於二零一零年三月三十一日，銀行借貸組合中還款期為一年內償還的佔 10.1% (二零零九年：30.2%)，一至兩年內償還的佔 0% (二零零九年：0.1%) 及兩至五年內償還的佔 89.9% (二零零九年：69.7%)。

財資政策

本集團集中其財務管理職能以管理其資金要求、利率及外匯風險。鑒於資產與負債大部分以港元及美元計算及擁有若干海外投資，本集團透過維持合理之對沖倉盤及使用貨幣掉期安排規限其外匯風險。本集團之銀行信貸主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期之借貸安排利率掉期，以管理其利率風險。

本集團之政策為嚴禁使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團將賬面值9.1百萬港元(二零零九年：9.4百萬港元)之物業、廠房及設備、104.9百萬港元(二零零九年：95.3百萬港元)之發展中物業、59.3百萬港元(二零零九年：58.9百萬港元)之銀行存款作抵押，以取得授予本集團之銀行信貸。涉及以於二零零九年三月三十一日賬面值為646.4百萬港元之投資物業作抵押之銀行信貸已獲解除。於報告期末並無投資物業被抵押。

本公司之全資附屬公司National Asset Limited就應收其一間附屬公司之公司間欠債35.6百萬港元(二零零九年：26.8百萬港元)作後償保證，作為授予有關附屬公司之若干一般銀行信貸之抵押。

於本年度內，本公司全資附屬公司愉景興業投資有限公司就於二零零九年三月三十一日應收其附屬公司之公司間欠債31.8百萬港元作出之後償保證(作為獲授若干一般銀行信貸之抵押)已獲解除。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團以股權比例為限就一間被投資公司獲授之銀行信貸或有抵押之債項(如適用)作出公司擔保而涉及之或然負債為153.5百萬港元(二零零九年：161.6百萬港元)。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，本集團並無其他或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據二零一零年到期本金總額為1,410.0百萬港元之零息可換股債券(「債券」)之條款及條件，於到期日二零一零年四月二十六日，本公司以現金834.2百萬港元(即未贖回債券之本金額647.0百萬港元的128.948%，包括應計之利息)，贖回全部未贖回的債券。未贖回債券於贖回時已註銷而債券已於二零一零年四月二十六日自動於聯交所除牌。

企業管治

董事會認為，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第A.2.1條(清晰區分主席與行政總裁之職責並以書面訂明)、第A.3條(根據上市規則第3.10(1)條，必須至少有三名獨立非執行董事)、第A.4.1條(非執行董事須具特定委任任期)、第B.1.1條(薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事)及第E.1.2條

(董事會主席應出席股東週年大會)之若干偏離者則除外。自本公司截至二零零九年九月三十日止六個月內中期報告刊發以來，概無其他與企業管治守則之偏離。

偏離企業管治守則之考慮因素及本公司遵守企業管治守則之詳情載於快將刊發之二零零九／二零一零年度年報所載之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之全年業績已經本公司審核委員會審閱。再者，就載列於初步公佈之截至二零一零年三月三十一日止年度之本集團綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字已經由本集團之獨立核數師同意為本年度截至二零一零年三月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表所載列之金額。

承董事會命
HKR International Limited
香港興業國際集團有限公司*
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，二零一零年六月二十三日

於本公告日期，本公司董事會包括：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

張昌明先生

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

張永霖先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

鄭家純博士

張建東博士

何柏貞女士

秦曉博士

* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊