

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)

截至二零一零年九月三十日止六個月 **中期業績公告**

HKR International Limited (香港興業國際集團有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零一零年九月三十日止六個月 (「本期間」) 之業績。

中期業績

本集團於本期間之本公司股東應佔未經審核綜合溢利為711.0百萬港元，去年同期則為657.9百萬港元。每股盈利為52.66港仙，去年同期則為48.72港仙。

中期股息

董事會向於二零一零年十二月十三日名列本公司股東名冊之股東宣派本期間之中期股息每股7港仙，中期股息將於二零一零年十二月二十二日派發。本公司於去年同期向其股東派發中期股息每股6港仙。

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十二月十日 (星期五) 起至二零一零年十二月十三日 (星期一) 止 (首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格獲取所宣派之中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一零年十二月九日 (星期四) 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1712-1716室，辦理登記手續。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	868.0	945.8
銷售成本		(589.2)	(666.6)
毛利		278.8	279.2
其他經營收入		149.3	99.4
行政開支		(188.7)	(172.4)
投資物業公平值變動			
出售之已變現收益		1.0	419.0
未變現收益		549.7	301.8
財務費用	4	(20.3)	(41.8)
分佔聯營公司業績		93.1	49.6
分佔共同控制實體業績		48.9	(7.5)
除稅前溢利	5	911.8	927.3
稅項	6	(120.8)	(242.0)
本期間溢利		791.0	685.3
下列應佔權益：			
本公司擁有人		711.0	657.9
非控股權益		80.0	27.4
		791.0	685.3
每股盈利	8		
基本(港仙)		52.66	48.72
攤薄(港仙)		52.35	46.98

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 百萬港元 (未經審核)
本期間溢利	<u>791.0</u>	<u>685.3</u>
其他全面收益		
換算境外業務產生之匯兌差額	134.4	126.2
共同控制實體投資淨額產生之 匯兌差額	91.9	4.1
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	(13.9)	48.0
出售時重新分類至損益	(9.2)	(22.3)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.3)</u>	<u>(0.7)</u>
本期間其他全面收益(扣除稅項後)	<u>202.9</u>	<u>155.3</u>
本期間全面收益總額	<u>993.9</u>	<u>840.6</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	910.2	808.9
非控股權益	<u>83.7</u>	<u>31.7</u>
	<u>993.9</u>	<u>840.6</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核及 重列)
非流動資產			
投資物業		6,665.2	5,298.6
物業、廠房及設備		2,434.5	2,410.8
預付租賃付款		35.2	34.4
聯營公司之權益		401.2	356.9
共同控制實體之權益		5,736.6	4,918.5
持至到期投資		58.1	52.4
可供出售金融資產		65.8	79.2
其他資產		134.7	53.2
遞延稅項資產		4.1	3.2
		<u>15,535.4</u>	<u>13,207.2</u>
流動資產			
存貨		149.6	134.7
持作出售物業		22.2	30.6
應收貿易賬款	9	88.2	92.2
按金、預付款項及其他金融資產		224.2	287.3
持作出售之發展/發展中物業		2,238.6	1,735.1
應收聯營公司款項		192.8	211.5
應收共同控制實體款項		27.5	18.2
可退回稅款		3.3	1.7
持至到期投資		89.0	135.5
可供出售金融資產		-	9.2
按公平值計入損益之金融資產		0.2	128.6
已抵押銀行存款		59.4	59.3
銀行結餘及現金		2,105.1	2,055.4
		<u>5,200.1</u>	<u>4,899.3</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	885.0	933.4
已收按金及其他金融負債		723.6	694.5
應付聯營公司款項		20.2	10.0
應付稅項		41.7	43.6
一年內到期之銀行貸款		383.1	159.3
一年內到期之其他負債		1.3	4.7
可換股債券—負債部分		-	830.5
		<u>2,054.9</u>	<u>2,676.0</u>
流動資產淨值		<u>3,145.2</u>	<u>2,223.3</u>
總資產減流動負債		<u>18,680.6</u>	<u>15,430.5</u>

	二零二零年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核及 重列)
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	3,622.8	1,411.3
一年後到期之其他負債	997.8	886.4
遞延稅項負債	478.4	383.1
	<u>5,099.0</u>	<u>2,680.8</u>
	<u>13,581.6</u>	<u>12,749.7</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	12,045.5	11,297.3
本公司擁有人應佔股權	12,383.0	11,634.8
非控股權益	1,198.6	1,114.9
	<u>13,581.6</u>	<u>12,749.7</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具乃按公平值計算外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本編製。

除以下所述者外，本中期財務資料所用之會計政策，與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合財務報表(收錄於本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年報內)所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次採納若干由香港會計師公會頒佈並自二零一零年四月一日展開之財政年度起生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間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香港財務報告準則並沒有對編製及呈列本集團於本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。

對根據香港會計準則第17號「租賃」之修訂

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「租賃」作出修訂。在應用香港會計準則第17號之修訂本前，本集團須將租賃土地歸類為經營租賃，並在簡明綜合財務狀況表內列為預付租賃付款。對香港會計準則第17號之修訂已經刪除有關要求。該修訂規定租賃土地之分類應以香港會計準則第17號所載之一般原則為基礎，即不論租賃資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉移至承租人。

根據香港會計準則第17號修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始時所載之資料重新評估未到期租賃土地於二零一零年四月一日之分類。符合融資租賃分類資格之租賃土地已提前由預付租賃付款分類為物業、廠房及設備。這導致先前於二零零九年四月一日賬面值為109.1百萬港元之預付租賃付款重新分類為以成本模式計量之物業、廠房及設備。

香港會計準則第17號之會計政策變動對本集團二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (原列值) 百萬港元	調整 百萬港元	於二零一零年 三月三十一日 (經重列) 百萬港元
物業、廠房及設備	2,345.7	65.1	2,410.8
預付租賃付款	99.5	(65.1)	34.4
對資產淨值影響之總額	<u>2,445.2</u>	<u>—</u>	<u>2,445.2</u>
	於二零零九年 四月一日 (原列值) 百萬港元	調整 百萬港元	於二零零九年 四月一日 (經重列) 百萬港元
物業、廠房及設備	2,488.5	109.1	2,597.6
預付租賃付款	143.1	(109.1)	34.0
對資產淨值影響之總額	<u>2,631.6</u>	<u>—</u>	<u>2,631.6</u>

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

本集團提前就收購日期為二零一零年四月一日或以後進行之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。有關取得一間附屬公司控制權後之擁有權權益變動及失去對一間附屬公司控制權之情況，本集團均於二零一零年四月一日或以後提前應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。

由於在香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用之本中期期間並無進行交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及因此對其他香港財務報告準則之修訂並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及因此對其他香港財務報告準則之修訂所適用之未來交易可能對本集團未來期間之業績造成影響。

本集團並無提早應用該等已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改之準則或詮釋。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融資產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資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂、經修訂及經修改之準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部資料

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(製造及銷售浴室產品)及證券投資。以下為根據營運分部分分析回顧期間本集團之收入及業績：

	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
截至二零一零年九月三十日								
止六個月								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
對外部客戶之銷售額	421.8	225.4	190.6	144.0	217.9	110.2	9.2	1,319.1
扣除聯營公司之營業額	(385.1)	(42.1)	-	-	-	-	-	(427.2)
扣除於中華人民共和國(「中國」) 之投資物業之銷售所得款項	-	(14.7)	-	-	-	-	-	(14.7)
扣除證券投資之銷售所得款項	-	-	-	-	-	-	(9.2)	(9.2)
綜合營業額，如呈報	<u>36.7</u>	<u>168.6</u>	<u>190.6</u>	<u>144.0</u>	<u>217.9</u>	<u>110.2</u>	<u>-</u>	<u>868.0</u>
業績								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之業績總額 (附註1)	178.0	218.0	30.8	(8.8)	(10.3)	(7.4)	12.2	412.5
扣除非本集團分佔聯營公司及 共同控制實體之分部業績	(113.5)	2.8	-	-	-	-	-	(110.7)
本集團應佔分部業績	<u>64.5</u>	<u>220.8</u>	<u>30.8</u>	<u>(8.8)</u>	<u>(10.3)</u>	<u>(7.4)</u>	<u>12.2</u>	<u>301.8</u>
未分配公司費用								(35.4)
財務費用及公司層面之 匯兌差額								(17.5)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註2)								456.7
本集團應佔共同控制實體及 聯營公司於投資物業權益之 公平值變動之未變現收益淨額								<u>85.4</u>
本期間溢利								791.0
非控股股東分佔本期間溢利								<u>(80.0)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利								<u>711.0</u>

	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
截至二零零九年九月三十日 止六個月								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
對外部客戶之銷售額	872.6	1,324.1	185.9	121.2	261.1	117.1	38.5	2,920.5
扣除聯營公司之營業額	(714.6)	(42.2)	—	—	(59.0)	—	—	(815.8)
扣除於中國之投資物業之 銷售所得款項	—	(1,120.4)	—	—	—	—	—	(1,120.4)
扣除證券投資之銷售所得款項	—	—	—	—	—	—	(38.5)	(38.5)
綜合營業額，如呈報	<u>158.0</u>	<u>161.5</u>	<u>185.9</u>	<u>121.2</u>	<u>202.1</u>	<u>117.1</u>	<u>—</u>	<u>945.8</u>
業績								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之業績總額 (附註3)	133.3	373.5	11.4	(11.7)	(12.1)	12.7	53.9	561.0
扣除非本集團分佔聯營公司及 共同控制實體之分部業績	(65.5)	7.5	—	—	—	—	—	(58.0)
本集團應佔分部業績	<u>67.8</u>	<u>381.0</u>	<u>11.4</u>	<u>(11.7)</u>	<u>(12.1)</u>	<u>12.7</u>	<u>53.9</u>	<u>503.0</u>
未分配公司費用								(16.9)
財務費用及公司層面之 匯兌差額								(39.5)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註4)								222.3
本集團應佔聯營公司於投資 物業權益之公平值變動 之未變現收益淨額								<u>16.4</u>
本期間溢利								685.3
非控股股東分佔本期間溢利								<u>(27.4)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利								<u>657.9</u>

附註：

- (1) 物業投資業務之分部業績包括本集團投資物業公平值變動之已變現收益，出售投資物業後撥回遞延稅項，出售投資物業後確認即期稅項，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅，分別為1.0百萬港元、5.1百萬港元，4.9百萬港元及4.9百萬港元。
- (2) 投資物業公平值變動之未變現收益淨額456.7百萬港元指本集團投資物業公平值變動之未變現收益549.7百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項93.0百萬港元。
- (3) 物業投資業務之分部業績包括本集團投資物業公平值變動之已變現收益，出售投資物業後撥回遞延稅項，出售投資物業後確認即期稅項，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅，分別為419.0百萬港元、149.3百萬港元，253.8百萬港元及28.2百萬港元。
- (4) 投資物業公平值變動之未變現收益淨額222.3百萬港元指本集團投資物業公平值變動之未變現收益301.8百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項79.5百萬港元。

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	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	8.9	10.4
須於五年內悉數償還之其他借貸	1.1	2.5
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部分	3.8	26.2
總借貸成本	13.8	39.1
減：撥充資本及計入合資格資產成本之金額	(1.0)	(2.5)
	12.8	36.6
銀行貸款安排費用	7.5	5.2
	20.3	41.8

5. 除稅前溢利

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
百萬港元 百萬港元
(經重列)

除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：

銀行及其他利息收入	(11.8)	(5.2)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	0.1	(6.4)
提供金融服務之利息收入	(0.7)	(0.9)
匯兌收益淨額	(18.8)	(22.0)
撥回向相關投資對象貸款之撥備	(85.3)	—
預付租賃付款轉出	0.6	0.5
折舊		
自置資產	75.7	77.0
融資租賃下之資產	0.1	0.3
	75.8	77.3

金融資產／負債淨收益：

按公平值計入損益之金融資產已變現之淨收益	—	(16.2)
按公平值計入損益之金融資產未變現之淨收益	—	(8.7)
可供出售金融資產已變現之淨收益	(9.2)	(22.3)
	(9.2)	(47.2)
衍生金融工具之淨虧損	0.8	2.9
	(8.4)	(44.3)

6. 稅項

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
百萬港元 百萬港元

支出包括：

本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	20.4	25.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註)	6.9	257.8
	27.3	283.7
本期間遞延稅項	93.5	(41.7)
	120.8	242.0

附註：截至二零零九年九月三十日止六個月之海外稅項支出包括因出售位於中國之投資物業產生之土地增值稅及企業所得稅。

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
截至二零一零年三月三十一日止財政年度派付末期股息 每股12港仙(二零零九年：無)	<u>162.0</u>	<u>—</u>
於中期報告期間結束後宣派之中期股息為每股7港仙 (截至二零零九年九月三十日止六個月：每股6港仙)	<u>94.5</u>	<u>81.0</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利	711.0	657.9
具潛在攤薄影響之普通股：可換股債券之利息	<u>3.8</u>	<u>26.2</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>714.8</u>	<u>684.1</u>
股數		
計算每股基本盈利之普通股數	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>15,126,491</u>	<u>105,885,434</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,365,400,858</u>	<u>1,456,159,801</u>

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 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
尚未到期	10.1	24.5
逾期：		
0-60天	68.6	59.1
61-90天	4.2	4.5
超過90天	5.3	4.1
	<u>88.2</u>	<u>92.2</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於二零一零年九月三十日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款201.7百萬港元(二零一零年三月三十一日：164.3百萬港元)，其賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
尚未到期	160.3	121.5
逾期：		
0-60天	28.1	27.7
61-90天	1.9	1.2
超過90天	11.4	13.9
	<u>201.7</u>	<u>164.3</u>

業務回顧

物業發展

香港愉景灣

為表揚愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展，本公司旗下持有50%權益的附屬公司香港興業有限公司分別於二零一零年六月獲資本雜誌頒發「資本最佳發展商大獎—城市設計及總體規劃」及十月獲香港文匯報頒發「美好生活·典範人居樓盤獎」。

於本期間，愉景灣共售出兩個餘下單位。於二零一零年九月三十日，第十三期「尚堤」尚有5個單位可供出售。

愉景灣第十四期住宅項目之建築工程包括三幢共164個單位的中座樓宇涉及總樓面面積逾169,000平方呎的建築工程已按計劃進行，預計於二零一一年第一季竣工。本集團將配合物業銷售新指引，提高銷售物業資料之透明度。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

香港東涌

於本期間，東涌「藍天海岸」第四期(亦是最後一期)的住宅項目「水藍·天岸」最後一個單位，以總樓面面積平方呎價超過9,200港元售出。

特色單位Le Bleu Spa Villa的示範單位於二零一零年四月在Design Journal贊助的「2010 ADEX Awards for Design Excellence」中奪得「Platinum Award」大獎；另一個標準單位的示範單位亦於二零一零年五月在「International Design Awards」的「Interior Design Competition」中贏得「First Prize」。

於二零一零年九月三十日，東涌發展項目尚餘一幢兩層高，可供出租面積為28,470平方呎之商業中心及543個車位作租賃用途。

本集團持有東涌發展項目31%的權益。

泰國 *The Sukhothai Residences*

The Sukhothai Residences 的建築工程於本期間內已大致完成，並預期於二零一一年初竣工。

於二零一零年九月三十日，The Sukhothai Residences 的196個單位中，139個單位以平均售價為每平方米226,494泰銖(約54,576港元)售出。

The Sukhothai Residences 計劃於二零一一年第一季完結前重新推售。

物業投資

中國上海大中里(在建項目)

大中里項目的動遷工程於二零一零年三月基本上完成，而該項目內的保護建築移位工程亦於同月順利完成。下一階段將進行對保護建築之全面修繕工程。該發展項目已提交系統性設計作審批。地基工程計劃於二零一一年動工。

規劃中大中里項目的總樓面面積約為323,000平方米，將發展成國際級綜合性物業，包括甲級辦公室大樓、購物商場及豪華酒店。大中里項目預計於二零一五年起分階段落成。

本集團持有大中里項目50%的權益。

中國上海嘉里華庭二座

於本期間，位處上海華山路的嘉里華庭二座已完成整幢樓宇的大型翻新工程，110個售出單位已全部交付買家。

泰國 *Wireless Road* (發展項目)

於本期間成立一家合營公司以收購一塊位於曼谷Wireless Road面積約12,666.4平方米之永久屬權土地，總代價約25億泰銖(約6億港元)，作未來發展用途。

本集團持有Wireless Road發展項目49%的權益。

中國天津津匯廣場

天津津匯廣場之總樓面面積逾152,000平方米，包括一幢購物中心、兩座辦公室大樓及一家酒店，為本集團帶來穩定的租金收入。於本期間，購物中心、兩座辦公室大樓及酒店之出租率分別為100%、82%及62%。

本集團持有津匯廣場15%的權益。

香港工業及／或商業物業

本集團全資持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以及持有50%權益的荃灣愉景新城購物商場之出租率持續高企，分別為89%、90%、100%及93%。這些投資於本期間繼續為本集團帶來穩定收入。

「D Deck」是一廣受大眾歡迎之美食熱點，為本集團持有50%權益之愉景灣愉景廣場錄得平均94%之出租率，並於本期間為本集團帶來穩定租金收入。作為全港最大的臨海露天美食區，「D Deck」在接連大白灣沙灘的海濱旁提供20間特色餐廳，於二零一零年初獲香港旅遊發展局選定為香港十四個主要美食區之一。

位於二白灣的高級消閒購物中心涉及總樓面面積超過200,000平方呎，已於本期間內開始服務社區。

香港住宅物業

於本期間，本集團在愉景灣及東涌共售出4個住宅物業單位，總代價為11.2百萬港元。

於二零一零年九月三十日，本集團於愉景灣及東涌持有多個住宅單位，以作中期至長期投資用途。於本期間，這些投資物業繼續為本集團帶來穩定的經常性租金收入。

日本住宅物業

除位於北海道札幌共有39個單位名為DIA Palace II的住宅大樓外，本集團於本期間購入兩幢位於東京赤坂區共有94個單位名為Horizon Place Akasaka的住宅大樓及位於東京六本木區共有18個單位名為Homat Sun的住宅大樓。該三幢物業均持作投資用途，為本集團帶來穩定的租金收入。

於二零一零年九月三十日，DIA Palace II、Horizon Place Akasaka及Homat Sun的出租率分別為97%、74%及90%。

提供服務

除愉景灣高爾夫球會因灌溉項目及惡劣天氣導致營業額輕微下跌外，愉景灣之各個會所於本期間均錄得穩定的營業額。這些會所將繼續為會員及賓客提供以客為尊的優質服務。

於本期間，由於愉景灣進行建築工程項目，巴士的乘客量及隧道流量穩步上升。為更能盡享購物的便利，已提升往來愉景灣北之新商業區的對內和對外巴士服務，亦已加強直達欣澳港鐵站的對外巴士服務以照顧住客的需要。然而，舒適和便利的渡輪服務仍然是深受居民歡迎的交通工具。

於本期間，本集團在愉景灣及香港其他地區之物業管理服務公司持續正常運作。

本集團持有愉景灣的有關服務營辦商50%的權益。

酒店業務

新加坡聖陶沙島的兩間綜合度假酒店和環球影城主題公園開業後，新加坡旅遊業錄得強勁增長。於本期間，新加坡The Sentosa Resort & Spa的入住率為74%，較去年同期增加24%。

然而，泰國商務及旅遊業卻深受泰國政局動盪的影響，The Sukhothai酒店附近興建隧道及來自其他服務式住宅供應商的競爭亦對本集團位於泰國的酒店業務構成直接影響。曼谷的The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式公寓的平均入住率無可避免受到衝擊，於本期間平均入住率分別維持於35%及42%。

愉景灣之豪華會議及度假式酒店的室內裝修工程預計於二零一零年第四季展開，並於二零一一年底竣工。該酒店預計於二零一二年初開始試業。

醫療保健

本集團從事醫療保健服務的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)的業務在本期間持續向好，營業額增加至217.9百萬港元。健力現時透過其附屬公司分別於亞洲的主要城市營運醫療及牙科中心，包括香港、上海、廣州、澳門及馬尼拉。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。

憑藉在私人醫療保健行業的領導地位，健力將把握香港、中國內地及東南亞區內對優質私人醫療服務的需求上升的機會，繼續拓展業務。

健維醫療診所由本集團全資擁有，其他醫療保健業務涉及不同的第三方權益。

製造業

環球金融危機以及技術勞工短缺，導致本集團的製造業分部的生產減慢，二零一零年初華南地區製造業的勞工短缺情況尤其嚴重。英陶潔具有限公司（「英陶」）無可避免地被逼取消部分訂單。隨著二零一零年下半年情況逐步改善，英陶於二零一零年八月業績已恢復獲得盈利。

證券投資

本集團一如既往維持分散之投資組合，並由外聘的專業基金經理管理及內部人員負責監察。本集團於本期間內將大部分證券投資變現，總值145.8百萬港元，並獲得純利12.2百萬港元。

建築

本集團持有49%權益、主要從事建築及室內裝修、建材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」）的溢利大幅增長。這主要是由於投資物業公平值變動產生收益和確認出售其持有50%權益的合營發展項目「One LaSalle」部分單位之溢利。

展望

環球經濟仍然瞬息萬變，充斥不明朗因素，尤其部分歐洲國家及美國的復蘇可能因此受到影響。然而，香港之經濟持續復甦，尤其豪宅的樓價不斷攀升，部分甚至打破二零零七年的記錄；股票市場亦牛市暢旺，每日成交量高企。受惠於中國內地經濟增長及熱錢流入，預期二零一零年下半年香港經濟將繼續蓬勃增長。本集團將一如既往，審慎觀望，在香港及亞太地區繼續開拓商機，發展業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，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。

於二零一零年四月二十六日，本公司贖回全部未贖回的債券，該批債券並同日於香港聯合交易所有限公司自動除牌。

企業管治

董事會認為，本公司於本期間內已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則之守則條文，除卻載列於二零一零年七月刊發之二零零九／二零一零年全年年報之企業管治報告內所述之守則條文第A.2.1條(清晰區分主席與行政總裁之職責並以書面訂明)及第A.4.1條(非執行董事須具特定委任任期)之若干偏離者外。自上一份全年年報刊發以來，概無其他相關變更。

審閱中期業績

本集團於本期間之中期業績未經審核，但已由本公司之審核委員會及本集團之獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

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，二零一零年十一月二十二日

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

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

查耀中先生

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

張昌明先生

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