



Great Eagle  
Holdings Limited  
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)  
於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)

ANNUAL REPORT 2008  
二零零八年年報



Building on Solid Foundations

# 集團概要

鷹君集團為香港大型地產商及酒店公司。集團總部設於香港，業務以發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業為主，遍及香港、北美及歐洲。集團的主要資產包括冠君產業信託 49% 權益 (於 2008 年 12 月 31 日)，該信託在香港核心商業區擁有一項甲級商用寫字樓物業，面積達一百五十六萬平方呎，命名為「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業，面積達一百二十九萬平方呎，命名為「朗豪坊」。於美國亦擁有三幢寫字樓物業，總面積為五十三萬四千平方呎。本集團同時亦有經營物業管理及維修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店物業遍佈世界各地，現時共有九間酒店，客房數目逾五千間。包括七間位於香港、倫敦、波士頓、加州、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，香港逸東酒店及多倫多 Delta Chelsea 酒店。除多倫多物業外，其他酒店全部由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

本集團於 1963 年創立，原以鷹君有限公司為首，並於 1972 年在香港交易所上市。1990 年，本集團進行內部重組，於百慕達註冊之鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團擁有上市地位的控股公司。

# Contents

## 目錄

P.2	Corporate Information	P.3	公司資料
P.4	Financial Highlights	P.4	財務摘要
P.12	Chairman’s Statement <ul style="list-style-type: none"><li>• Overview</li><li>• Business Review</li><li>• Financial Review</li><li>• Outlook</li></ul>	P.132	主席報告書 <ul style="list-style-type: none"><li>• 概覽</li><li>• 業務回顧</li><li>• 財務回顧</li><li>• 展望</li></ul>
P.23	Biographical Details of Directors and Senior Management	P.143	董事及高層管理人員簡介
P.28	Corporate Governance Report	P.148	企業管治報告
P.37	Report of the Directors	P.157	董事會報告書
P.48	Independent Auditor’s Report	P.168	獨立核數師報告書
P.50	Consolidated Income Statement	P.170	綜合收益表
P.51	Consolidated Balance Sheet	P.171	綜合資產負債表
P.53	Consolidated Statement of Changes in Equity	P.173	綜合權益變動表
P.54	Consolidated Cash Flow Statement	P.174	綜合現金流量表
P.56	Notes to the Consolidated Financial Statements	P.176	綜合財務報告附註
P.126	Appendix I – List of Major Properties	P.244	附錄一 — 主要物業明覽表
P.129	Appendix II – Five Years’ Financial Summary	P.247	附錄二 — 五年財務摘要
P.130	Dividend Notice and Financial Calendar	P.248	股息通知書及股東時間表

# Corporate Information

## DIRECTORS

LO Ka Shui (*Chairman and Managing Director*)  
LO Kai Shui (*Deputy Managing Director*)  
LO TO Lee Kwan<sup>#</sup>  
CHENG Hoi Chuen, Vincent\*  
WONG Yue Chim, Richard\*  
LEE Pui Ling, Angelina\*  
LO Hong Sui, Antony  
LAW Wai Duen  
LO Hong Sui, Vincent<sup>#</sup>  
LO Ying Sui, Archie<sup>#</sup>  
KAN Tak Kwong (*General Manager*)

<sup>#</sup> *Non-executive Directors*

\* *Independent Non-executive Directors*

## AUDIT COMMITTEE

CHENG Hoi Chuen, Vincent (*Chairman*)  
WONG Yue Chim, Richard  
LEE Pui Ling, Angelina

## REMUNERATION COMMITTEE

LEE Pui Ling, Angelina (*Chairman*)  
CHENG Hoi Chuen, Vincent  
WONG Yue Chim, Richard

## NOMINATION COMMITTEE

WONG Yue Chim, Richard (*Chairman*)  
CHENG Hoi Chuen, Vincent  
LEE Pui Ling, Angelina

## FINANCE COMMITTEE

LO Ka Shui  
LO Kai Shui  
KAN Tak Kwong

## COMPANY SECRETARY

WONG Mei Ling, Marina

## AUDITOR

Deloitte Touche Tohmatsu

## LEGAL ADVISORS

JSM  
Clifford Chance  
Appleby

## PRINCIPAL BANKERS

The Hongkong and Shanghai  
Banking Corporation Limited  
Bank of China (Hong Kong) Limited  
Hang Seng Bank Limited  
Citibank, N.A.

## REGISTERED OFFICE

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## PRINCIPAL OFFICE

33rd Floor, Great Eagle Centre  
23 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
Tel: (852) 2827 3668  
Fax: (852) 2827 5799

## PRINCIPAL REGISTRARS

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## HONG KONG BRANCH REGISTRARS

Computershare Hong Kong Investor Services Limited  
Shops 1712-1716  
17th Floor, Hopewell Centre  
183 Queen's Road East  
Wanchai, Hong Kong  
Tel: (852) 2862 8628  
Fax: (852) 2529 6087

## WEBSITE

[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)

## STOCK CODE

41

# 公司資料

## 董事

羅嘉瑞 (主席兼董事總經理)

羅啟瑞 (副董事總經理)

羅杜莉君 #

鄭海泉 \*

王于漸 \*

李王佩玲 \*

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞 #

羅鷹瑞 #

簡德光 (總經理)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

鄭海泉 (主席)

王于漸

李王佩玲

## 薪酬委員會

李王佩玲 (主席)

鄭海泉

王于漸

## 提名委員會

王于漸 (主席)

鄭海泉

李王佩玲

## 財務委員會

羅嘉瑞

羅啟瑞

簡德光

## 公司秘書

黃美玲

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

## 法律顧問

孖士打律師行

高偉紳律師行

Appleby

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恆生銀行有限公司

花旗銀行

## 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

## 主要辦事處

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話: (852) 2827 3668

傳真: (852) 2827 5799

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

Bermuda

## 股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

電話: (852) 2862 8628

傳真: (852) 2529 6087

## 網址

[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)

## 股份代號

41

# Financial Highlights

## 財務摘要

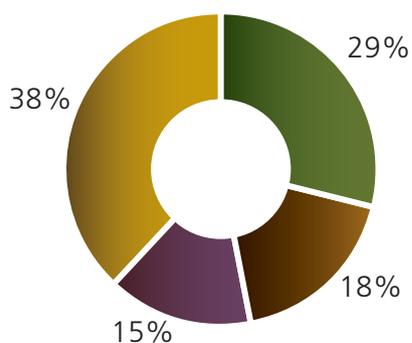
For the year ended 31 December 2008  
截至2008年12月31日止年度

	2008 HK\$ (million) 港元(百萬)	2007 HK\$ (million) 港元(百萬)	Changes 變動
Revenue 收益	4,750	4,182	+13.6%
Statutory Profit attributable to equity holders 股權持有人應佔法定溢利	71.7	3,898	-98.2%
Profit from core business after tax 核心業務除稅後溢利	1,150	896	+28.3%
Final Dividend (per share) 末期股息(每股)	HK\$0.35	HK\$0.35	-
Interim Dividend (per share) 中期股息(每股)	HK\$0.20	HK\$0.15	+33.3%
Special Interim Dividend (per share) 特別中期股息(每股)	HK\$2.70	-	-
Total Dividend (per share) 股息總額(每股)	HK\$3.25	HK\$0.50	+550.0%
Net Gearing 淨槓桿比率	6%	22%	

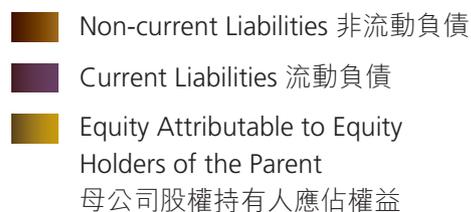
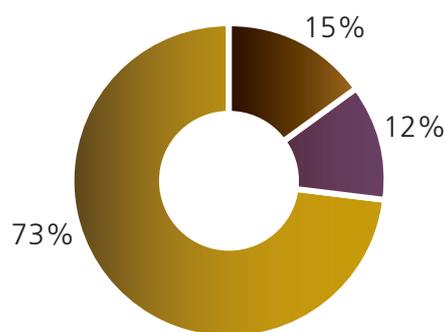
## EMPLOYMENT OF ASSETS 資產運用

### Assets Employed 資產運用

Total Assets HK\$24,403 Million  
資產總值 244 億 3 百萬港元

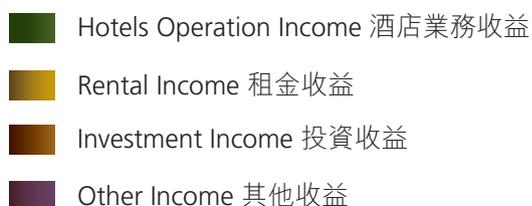
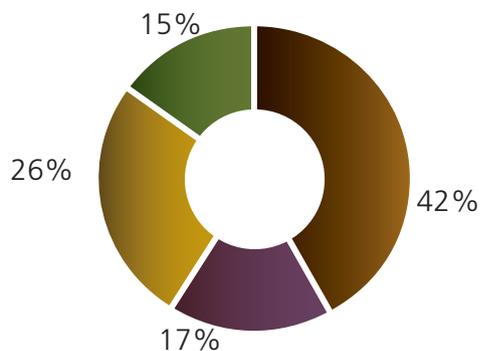


### Financed By 代表



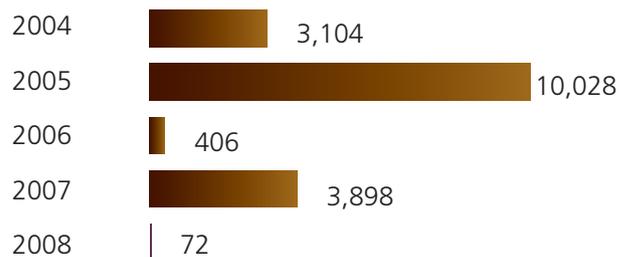
### Profit From Operations 經營溢利

HK\$1,284 Million  
12 億 8 千 4 百萬港元



### Profit Attributable to the Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔溢利

Year 年份 HK\$ Million 百萬港元





ENTERTAINMENT

INNOVATIVE  
MARKETING



HIGH FOOT  
TRAFFIC



Champion REIT

# Retail and Entertainment Showcase

# Champion REIT Premium Commercial Property

Contribution from the Champion REIT increased substantially by 284% year-on-year to HK\$812 million in 2008, the growth came primarily on the back of higher distribution income from higher rental income at Citibank Plaza, along with higher asset manager fee. Agency income increased the least, but still up 79% year-on-year in 2008.

With the additional rental income contribution from the Langham Place Retail Mall and Office Tower from June 2008, rental income from the Champion REIT should continue to increase in 2009. On top of that, the more resilient income nature of the Retail Mall should help to diversify and stabilize the future income stream from the Champion REIT.

HIGH  
QUALITY  
PROPERTY

REPUTABLE  
TENANTS

STRATEGIC LOCATIONS

Langham Hotels

# Luxury Redefined

In 2008, major renovations were being carried out to enhance the Group's hotel portfolio, including that at the Group's flagship hotel, the Langham London. These capital improvement works undertaken represent important milestones toward growing and creating long term value for the Group's shareholders. In particular, the renovation at Langham London was an important one that would help to anchor the Langham Brand.



INTERNATIONAL  
PRESENCE

HIGH-END  
LUXURY  
HOTEL

SUPERB  
SERVICE

AWARD  
WINNING  
HOTELS



## 主席報告書

「於2009年憑藉我們強勁的財政實力，應足以抵禦全球經濟危機的衝擊。

我們會繼續建立朗廷酒店品牌，並會維持謹慎的投資策略，只投資於高質素並符合我們回報要求的項目。」



## 概覽

本集團透過持有49%權益的冠君產業信託於香港的投資物業，於2008年持續為本集團提供重大收入貢獻。本集團於2008年從冠君產業信託合共收取分派4.64億港元(2007年：8,500萬港元)。

經過數季的蓬勃增長後，香港經濟於2008年後期開始受到全球經濟同步下調的影響。由於需求減弱，本集團酒店業務的營業額亦有所下跌。事實上，海外酒店業務於2008年較早時已受到影響。

2008年股東應佔核心溢利按年上升28.3%至11.5億港元，有關增長乃冠君產業信託收入上升及財務支出下降所致。

## 資產提升及擴大酒店物業組合

於2008年，本集團為部份資產進行大規模翻新以提升質素，當中包括旗艦酒店倫敦朗廷酒店。有關工程乃為股東長遠增值的重要里程碑。倫敦朗廷酒店的翻新對建立朗廷酒店品牌尤其重要。工程分階段進行，不但確保酒店可持續接待旅客，又減低對酒店日常營運的影響。

同時，即將出台的各酒店(均為純酒店管理合約而集團並不佔任何股權)，將陸續於2009年夏開始試業。不過，因為金融危機的關係，數個與我們訂立管理合約的酒店發展商已暫停或延後其發展項目。總而言之，資產提升及於全球市場的版圖擴張將進一步提昇本集團的酒店品牌。

撇除新收購的帕薩迪納酒店對營業額的貢獻，來自酒店業務的營業額於2008年按年下跌6.7%至27.33億港元。

受到帕薩迪納朗廷酒店的重建品牌開支及酒店業務普遍較往年遜色所影響，2008年來自酒店業務的除息稅折舊攤銷前利潤按年下跌26%至6.57億港元。

## 來自冠君產業信託的收入顯著增加

受惠於花旗銀行廣場租金上揚，分派金額有所增長，加上資產管理費上升，來自冠君產業託的收入按年大增284%至8.12億港元。物業代理收入升幅較少，惟於2008年仍按年增加79%。

冠君產業信託於2008年6月完成收購兩項物業，增加了租金收入來源，來自冠君產業託的收入於2009年應可保持增長。再者，新收購的物業收入較為穩定，應有助分散及鞏固冠君產業信託的收入來源。

## 投資物業組合

租金水平於2008年持續上揚，有助推高本集團旗下香港投資物業的租金收入。儘管租金及出租率於2008年第四季開始面對下調壓力，首三季錄得的增長已足夠抵銷有關影響。

朗豪坊商場及辦公大樓原佔本集團2007年租金毛收入達61%，由於兩幢物業已於2008年6月分拆，故本集團2008年租金毛收入按年下跌33%。將來朗豪坊辦公大樓及商場的收入將透過本集團持有49%權益的冠君產業信託的分派所反映。

## 強健的財務狀況

本集團於2008年6月將兩幢物業注入冠君產業信託，於2008年年終時手持現金達33.93億港元。

對比2008年6月時的淨現金狀況，淨負債於2008年下半年增加至2008年年終時的10.33億港元，主要原因為曾派發特別股息。淨槓桿比率於2008年終時為6%。

本集團現金充裕，加上沒有重大的資本性開支，應足以抵禦全球經濟危機的衝擊。

## 業務回顧



於2008年，酒店業務營業額為30.63億港元，按年上升5%，增長主要由2008年1月8日新收購的帕薩迪納朗廷酒店所致。如剔除新收購酒店的收入，營業額則按年下跌6.7%至27.33億港元。

受到帕薩迪納朗廷酒店改造品牌的支出及其他酒店毛利率普遍下降所影響，除息稅折舊攤銷前利潤按年下降26%至6.57億港元。

酒店部門將繼續集中於中國、東南亞及中東地區，尋找合適據點，進一步壯大全球業務。

## 香港朗廷酒店

房租於2008年上半年錄得理想升幅，惟業務於2008年第四季開始受到全球經濟放緩的負面影響。再者，受到翻新工程所影響，酒店營業額於2008年第四季較上年同期輕微下調。儘管如此，酒店的平均房租較去年仍然高出15%。

於2008年，酒店的平均入住率為81%（2007年：87%），而平均房租則為1,742港元（2007年：1,516港元）。

## 香港朗豪酒店

隨著經濟環境變得嚴峻，酒店業務於2008年第四季有所放緩，惟酒店於2008年仍然交出理想業績。受到婚宴及商務會議業務所帶動，餐飲業務營業額錄得理想增長，有助推高酒店營業額。

於2008年，酒店的平均入住率為84%（2007年：89%），而平均房租則為1,442港元（2007年：1,297港元）。

## 香港逸東酒店

由於本地市場經濟環境轉壞，酒店於年內的營運收益受到影響。翻新後的客房得以以較高的房租租予個人常客，房租收入有所增長。另婚宴業務減少，但商務會議業務表現較佳，整體餐飲業務營業額僅較去年輕微上升。

於2008年，酒店的平均入住率為89%（2007年：90%），而平均房租則為921港元（2007年：857港元）。

## 倫敦朗廷酒店

酒店於年內持續進行於2008年1月展開的客房及公用地方翻新工程。期間425間客房中僅有162間可供出租。大規模工程阻礙營業，加上全球經濟衰退，酒店的營運業績無可避免地受到影響。預計翻新工程可於2009年中完工，屆時部份房間將合併成較大的客房，令房間數目減少至382間。

於2008年，按可供出租的客房數目計算，酒店的平均入住率為68%（2007年：72%），而平均房租則為243英鎊（2007年：188英鎊）。

翻新工程將顯著提升整幢酒店的質素，儘管全球經濟預計於2009年將持續疲弱，翻新後的客房租金仍應較過往為高。酒店將於2009年第二季試業，並於2009年中正式營運。預計酒店將於2009年恢復盈利。

### 波士頓朗廷酒店

酒店座落於金融區，業績受到全球金融及經濟危機的嚴重影響，營業額按年下跌15%至2,890萬美元。由於商業活動明顯減慢，企業減少旅費支出及於市內舉辦會議活動，酒店業務有所削弱。不過，於2008年6月開業的水療中心為酒店加添一個更具質素的服務，有助改善顧客體驗。

於2008年，酒店的平均入住率為65%（2007年：74%），而平均房租則為250美元（2007年：249美元）。

### 墨爾本朗廷酒店

雖然市場的負面氣氛於2008年最後一季開始影響商業活動，酒店業績於年內維持平穩。餐廳銷售額較去年錄得雙位數增長，令餐飲業務營業額得到支持。

於2008年，酒店的平均入住率為76%（2007年：82%），而平均房租則為264澳元（2007年：232澳元）。

### 奧克蘭朗廷酒店

由於經濟回軟，酒店於2008年第四季的營業額增長明顯減慢。來自企業的業務減少，令酒店的客房及餐飲業務皆受影響。健身會所於2008年12月重新開業，有助提升旅客設施；而預計將於2009年第二季開業的川水療中心，則將成為市內最豪華的休閒設施。

於2008年，酒店的平均入住率為68%（2007年：74%），而平均房租則為174紐元（2007年：162紐元）。

### 帕薩迪納朗廷酒店

經濟環境變得動盪，加上酒店正改換品牌，令酒店於年內錄得營運虧損。一連串的建立品牌活動已於年內展開並將持續至2009年。主題餐廳及其他餐飲場地於2009年將會按計劃翻新，改善旅客設施，將其提升至朗廷品牌的水平。

於2008年底，集團為帕薩迪納朗廷酒店作出1.216億港元的除稅後減值，從其成本價扣除。鑑於經濟環境惡化及由於酒店於2008年錄得經營虧損，本集團按審慎保守的原則，調低該於2008年1月購入的酒店的公平值。該項收購是繼出售位於三藩市的寫字樓物業後進行。將出售寫字樓所得資金重新投資於美國境內，可令本集團獲得若干稅務上的優惠。

於2008年，酒店的平均入住率為57%，而平均房租則為244美元。

### 多倫多 Delta Chelsea Hotel

平均房租於年內保持平穩，酒店營業額則錄得溫和升幅，反映經濟續步放緩。酒店整體表現較去年輕微改善。

於2008年，酒店的平均入住率為73%（2007年：72%），而平均房租則為139加元（2007年：137加元）。



## 冠君產業信託

冠君產業信託於2009年3月12日公布其2008年全年業績，並宣布就2008年下半年派發末期每基金單位分派0.1410港元。

由於本集團的會計政策乃按冠君產業信託支付分派的日期入賬，故本集團的收益表僅反映上六個月期間冠君產業信託所宣布的分派。因此，冠君產業信託就2008年下半年宣布的分派將於本集團2009年中期業績入賬。

於2008年，來自冠君產業信託的分派按年激增450%至4.64億港元，主要原因為花旗銀行廣場租金收入因租約到期而有所調升。管理人費用，當中包括因收購新物業的一次性費用，則按年上升211%至2.85億港元。

### 花旗銀行廣場

於2008年，花旗銀行廣場的市值租金（即新租及續租的租金）及現收租金（即現有租約的平均租金）皆持續上揚。花旗銀行廣場於2008年第四季內錄得的市值租金約為每平方呎120港元，較年初高出20%。花旗

銀行廣場的出租率於2008年底維持在97.9%的高水平。年內花旗銀行廣場約有三分之一的樓面面積租約屆滿或到期檢討租金，租金普遍得以調高。因此，花旗銀行廣場的現收呎租從年初67.06港元顯著上升至2008年12月的87.46港元。

### 朗豪坊辦公大樓

作為區內最具質素的寫字樓物業，加上其優越的港鐵站上蓋位置，朗豪坊辦公大樓與其他物業爭取租戶時享有一定優勢，而其年終時的出租率為98.3%。朗豪坊寫字樓越來越受重視營業地點的生活時尚業租戶歡迎，令其市值租金於2008年下半年維持在每平方呎32港元至40港元之間。

### 朗豪坊商場

朗豪坊商場已成為九龍區內最受歡迎的購物中心之一，於2008年內更進一步鞏固該地位。朗豪坊商場於期內差不多全面租出，2008年終時出租率為97.7%。朗豪坊商場的人流於2008年則按年飆升28%。於2008年下半年，場內每平方呎按月平均銷售額較上年同期增長12%。於2008年下半年，佔樓面面積16%的租約到期續租，現收呎租（按可出租面積計）亦於2008年12月升至88.90港元。



## 3 商用物業

### 鷹君中心

儘管租務市場於2008年尾有轉弱跡象，鷹君中心2008年的租金毛收入仍較去年同期上升11.8%，由8,220萬港元增加至9,180萬港元。租金收入上升的主要原因為續租租金持續上升。租金淨收入則相應地由7,740萬港元上升至8,880萬港元，按年增加14.8%。

於2008年12月31日，鷹君中心的出租率為93.6%，雖低於2007年底的99.3%，但仍較2008年中的91.9%為高。

### 逸東軒住寓

2008年租金毛收入為4,210萬港元，較去年同期上升4.7%。於2008年第四季，市場對服務式住寓的需求明顯放緩，故2008年下半年服務式住寓的租金收入實較上半年的收入有所下降。

受惠於翻新後的單位投入市場及需求增加，本集團的服務式住寓的租金及出租率於2008年上半年皆錄得增長。不過，於2008年下半年尤其是第四季，市道逆轉令到需求下跌，出租率於2008年終下降至66%。

隨著多於900個的新單位將於2009年推出市場，市場競爭將更為激烈，加上需求偏弱，服務式住寓租務市場前景將充滿挑戰。我們預期空置率於2009年將會上升。

### 美國商用物業

別除於2007年12月出售的150 Spear Street的租金收入後，本集團位於美國的三幢寫字樓物業於2008年的租金毛收入為1.17億港元，與去年相若。

該批物業於2008年的表現較為遜色，主要原因為新舊租約間的空置期較預算長。由於2008年終時的出租率較高，加上物業於2009年僅有少量租約到期續租，預計物業的出租率於2009年將能維持於較高水平。因此，該批物業於2009年的租金毛收入應可平穩增長。

於2008年，由於有關新租約的一次性租務支出，致令三幢美國寫字樓物業的租金淨收入於2008年按年下跌19.8%。



於2008年，貿易業務的營業額按年上升53.5%至1.72億港元，有關增長乃本集團成功擴展至澳門的建築材料市場所致。不過，澳門市場於2008年最後一季顯著回軟。儘管營業額有所增加，市場競爭激烈導致毛利率下降。考慮到全球及本地經濟與其他因素，本集團按審慎保守的原則，為應收賬項作出5,600萬港元的撥備。

## 財務回顧



截至2008年12月31日止，以港元為本位的總借貸額為14.05億港元。集團於2008年12月31日的外幣總借貸額相等於30.21億港元，其中18.4%或相等於5.56億港元為定息貸款。減除現金及銀行存款共33.93億港元後，集團於2008年12月31日的綜合借貸淨額為10.33億港元，較2007年12月31日56.10億港元下降45.77億港元。

根據投資物業於2008年12月31日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，集團於2008年12月31日的股東應佔權益為179.75億港元。於2008年12月31日的資產淨值較於2007年12月31日的資產淨值250.81億港元下降71.06億港元，主要由於派付特別股息以及本集團於冠君產業信託之長期投資以非現金方式按市價入帳之公平值減值所致。2008年12月31日的槓桿比率為6%。



## 2 財務支出

2008 年的淨財務支出為 1.355 億港元，較上一年 4.216 億港元下降 2.861 億港元，乃由於集團於出售朗豪坊辦公大樓及商場所收得款項後得以減債所致，2008 年的利息覆蓋率為 11.79 倍，2007 年則為 3.54 倍。



## 3 流動資金及 借貸到期概要

截至 2008 年 12 月 31 日止，集團的現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為 47.25 億港元。

其中大部份信貸為中期貸款，並有充足物業價值作抵押。截至 2008 年 12 月 31 日止，借貸到期概要如下：

一年或以下	37.7%
一至二年	3.4%
三至五年	58.9%



## 4 資產抵押

於 2008 年 12 月 31 日，集團賬面總值約為 124.86 億港元 (2007 年為 272.10 億港元) 的物業被抵押作附屬公司銀行的按揭借貸。抵押資產值下降主要由出售朗豪坊辦公大樓及商場，因而有關的負債及信貸額隨後予以即時償還及終止所致。



## 5 承擔項目及或然債項

於2008年12月31日，本集團未於財務報告內提撥準備的經核准資本性開支約為2.64億港元(2007年為1.67億港元)，其中已簽約者約為2.63億港元(2007年為1.66億港元)。

除上述外，本集團於2008年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 展望

金融危機繼續肆虐，令全球經濟陷於數十年來最嚴重的衰退之一。對於全球經濟下挫的時間及深度與及其對香港經濟的影響，前景並不明朗。全球經濟放緩的負面影響或會進一步擴散，我們於2009年將面對前所未見的挑戰。市場普遍缺乏信心，而借貸市場的流動性亦需一段時間才會有明顯改善。

隨著商業活動減慢及市場對寫字樓需求明顯下降，香港寫字樓物業的空置率及租金於可見將來無可避免地會面臨壓力。由於銀行業進一步精簡架構，中環商業區物業市場的前景尤其不明朗。不過，我們持有49%權益的冠君產業信託於2009年所受的影響有限。朗豪坊商場及辦公大樓的收入於2009年將全年入賬，加上商鋪租務仍然相對穩定，應足以彌補花旗銀行廣場收入或會回軟的影響。

冠君產業信託於2009年3月已將其收入分派政策由100%改為90%。若冠君產業信託減少其分派，本集團的股息收入將相應地受到影響。

## 主席報告書

至於本集團的酒店，面對持續惡化的全球經濟，休閒及商務旅遊勢將進一步減縮。延續2008年第四季始的走勢，市場環境持續轉差。在我們有業務的所有市場，營運業績於2009年1月及2月都明顯轉弱。我們的酒店業務於2009年將致力控制成本及理順資本性開支。同時，我們將謹慎地分配資源，繼續建立朗廷品牌。

我們旗下三間香港酒店佔本集團酒店業務盈利60%以上。由於預計宴會業務的增加將可抵銷部份客房需求下降的影響，三間酒店的表現將相對地較其他國際酒店為佳。香港朗廷酒店及香港逸東酒店的客房已經翻新，將有助減低房租下跌的影響。不過，預期經營溢利將會下跌。

倫敦朗廷酒店的翻新工程已進行一年有多，翻新後客房於2009年中將全面推出市場，期望可於2009年重新提供盈利。其他海外酒店的則隨著2009年市道轉弱，收益將會減少。

憑藉強健的資產負債表及低負債，我們有實力面對未來的經濟挑戰。在市場環境多變難測的情況下，我們維持財政穩健，並將適時採取相應行動。

### 羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2009年3月23日

# 董事及高層管理人員簡介

## 董事

### 羅嘉瑞醫生

62歲。1980年被委任為董事，為本公司的主席兼董事總經理，鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之非執行董事兼主席。羅醫生為香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事，上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心信託人及香港機場管理局董事局成員。彼畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，持有內科及心臟專科證書。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾29年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生之胞兄及羅孔瑞先生、羅慧端女士之胞弟。

### 羅啟瑞先生

49歲。1984年被委任為董事，為本公司的副董事總經理。羅先生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之非執行董事及新福港集團有限公司的創辦人。彼曾參予多項公共及私營

界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾26年經驗。羅先生畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生之胞弟。

### 羅杜莉君女士#

89歲，自1963年出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司的執行董事。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。

### 鄭海泉先生\*

60歲，本公司獨立非執行董事。1994年被委任為本集團董事。鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司主席及滙豐控股有限公司執行董事。彼為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及中國銀行業協會副會長，並為中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員，以及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學，為社會科學學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

## 董事及高層管理人員簡介

### 王于漸教授\*

56歲，本公司獨立非執行董事。1995年被委任為本集團董事。王教授現為香港大學首席副校長和經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心與亞太經濟合作研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。

### 李王佩玲女士\*

60歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事。現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，彼亦為長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事。彼積極參與公共事務，現為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事、收購及合併委員會及收購上訴委員會委員及強制性公積金計劃管理局非執行董事。彼持有英國倫敦學院大學法律學士學位及為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會資深會員。

### 羅孔瑞先生

67歲，本公司執行董事。於1967年被委任為本集團執行董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務逾40年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生之胞兄及羅慧端女士之胞弟。

### 羅慧端女士

72歲，本公司執行董事。自1963年出任本集團執行董事。羅女士於香港大學畢業為文學士後，即積極參與集團在香港之物業發展及投資逾44年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之胞姊。

## 羅康瑞先生 #

61歲，自1970年出任本集團董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團為一個以房地產及建材為主的多元化集團，旗下之房地產發展、建築及建築材料業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司主席。瑞安於2004年成立瑞安房地產有限公司，作為在內地投資及開發房地產項目的旗艦公司，羅先生擔任主席。羅先生同時為中華匯房地產有限公司主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生、羅鷹瑞醫生之胞兄及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士之胞弟。

## 羅鷹瑞醫生 #

56歲，自1993年出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司的執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生之胞兄及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士及羅康瑞先生之胞弟。

## 簡德光先生

57歲，本公司執行董事兼總經理。簡先生於1981年加入本集團，並於1988年被委任為董事。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體（包括香港會計師公會）會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計及行政管理方面累積逾32年經驗。

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 高層管理人員

### 唐振寰先生

61歲，助理董事，並為鷹君發展及策劃管理有限公司董事總經理，1983年加入本集團。唐先生畢業於香港大學，為建築文學士及建築學士，並為香港建築師註冊管理局註冊建築師，及獲得中國一級註冊建築師資格。唐先生於香港、中國大陸及海外物業發展、策劃及管理方面，經驗逾30年。

### 莫紹斌先生

55歲，財務總監，1981年加入本集團。莫先生持有工商管理碩士學位，於地產行業擔任會計及財務工作，經驗逾27年。

## 董事及高層管理人員簡介

### 梁達楷先生

55歲，鷹君物業管理有限公司董事兼總經理，2002年加入本集團。負責集團之物業管理事務。梁先生持有法律學士學位及為英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於地產行業及物業管理方面，具20多年經驗。

### 蘇耀華先生

65歲，酒店執行副總裁，2002年再度加入本集團。蘇先生於國際酒店管理方面，具逾37年經驗。

### 貝秉智先生

49歲，將於2009年4月1日被委任為集團酒店部之行政總裁，貝先生於2002年加入本集團，他曾擔任朗廷酒店國際集團營銷及市務推廣部高級副總裁、品牌拓展部高級副總裁，同時擔任朗豪酒店及渡假酒店營運部高級副總裁。貝先生擁有商業學士學位，主修酒店管理。他從事酒店業29年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲，擁有豐富酒店營運、銷售及市務經驗。

### 聶孝武先生

66歲，集團酒店部業務拓展高級副總裁，2006年6月加入本集團。主要駐於朗廷酒店國際集團香港總部

領導拓展隊伍致力擴展朗廷集團世界性酒店業務。他曾於3大洲從事國際酒店業務使其對該行業有獨特經驗，包括於歐洲、北美洲、亞洲及加勒比等地之世界著名酒店、渡假村及會所任職至今已逾41年經驗。加入本集團前，曾任香港CCA International Limited (「CCA」)董事總經理，管理亞洲及歐洲內14個國家之28間會所及渡假村，及處理中國及亞太區業務發展，並同時擔任Palmerston Hotels & Resorts之執行董事，此乃他於CCA時所引入的酒店品牌。聶先生持有德國酒店管理及行政文憑。

### 何漢清先生

46歲，集團總內務審計師，2004年加入本集團。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位。何先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會會員、香港會計師公會會員、美國公認內務審計師及美國公認詐騙審查師。何先生於會計、法規審計及內務審計方面具有豐富經驗。

### 黃志偉先生

40歲，法務主管，2006年3月加入本集團。黃先生持有香港大學法律學士學位及北京大學中國法律學士學位。在加入本集團前，黃先生曾任職多間著名國際性律師事務所，於企業融資及一般企業工作方面累積逾11年經驗。

## 朱錫培先生

47歲，集團高級稅務及投資經理，1989年加入本集團。主要負責集團之稅務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生前為集團之助理財務總監並擁有達24年之稅務，財務與會計方面經驗。

## 盧寧先生

36歲，集團貿易部董事總經理，2008年5月加入本集團。盧先生持有美國波士頓大學工商管理及管理信息系統雙碩士學位，及中國北京清華大學學士學位。加入本集團前，盧先生曾任職於著名國際顧問公司，於北美洲、歐洲及亞洲以及中國和印度等新興市場擁有豐富經驗。

## 黃美玲女士

42歲。於2008年7月獲委任為本公司之公司秘書，主管集團公司秘書部。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會資深會員。彼持有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。黃女士於公司秘書實務方面積逾資格後工作16年經驗。於2008年加入本公司前，黃女士於本港主要紅籌上市公司擔任公司秘書，於中國業務方面有豐富經驗。

# 企業管治報告

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象，加強股東的信心，減低欺詐行為帶來的風險，最終有利於股東的長遠利益。

## 企業管治常規守則

截至2008年12月31日止年度，本公司一直遵守主板上市規則附錄十四內企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載述之所有守則條文，並適當地採納若干建議最佳常規。有關因下述偏離若干企業管治常規守則條文而作出遵守條文的補救步驟或經考慮後須繼續偏離的理由如下：

企業管治常規守則第A.2.1條文規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治常規守則第A.2.1條文有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言將是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才能之人士（當中有三位獨立非執行董事），足以確保權力及職能平衡。

企業管治常規守則第A.4.1條文規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司細則規定三分之一之董事名額（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為細則規定之條文及其管治措施與企業管治常規守則A.4.1條文所規定者無大差異，因此不擬在這方面採取任何步驟。

企業管治常規守則第A.4.2條文規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次。

根據現時本公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內，因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以考慮所需的法律費用及所涉程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法進行修改並非想見。

## 董事會

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。其負責監察本集團之管理及經營，並須最終對本集團之業務、策略及財務表現負責。本集團日常管理及經營事宜則由各部門管理人員負責。

## 組成

董事會目前由十一名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。於2008年12月9日，羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生由執行董事調任為非執行董事。

本年度董事會之組成載列如下：

### 執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)

羅啟瑞先生(副董事總經理)

羅孔瑞先生

羅慧端女士

簡德光先生(總經理)

### 非執行董事：

羅杜莉君女士\*

羅康瑞先生\*

羅鷹瑞醫生\*

### 獨立非執行董事：

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

\* 自2008年12月9日由執行董事調任為非執行董事

## 董事會(續)

董事會之執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)數目平衡，可確保本公司業務經營有足夠之獨立判斷。董事會成員包括各專業領域經驗豐富之專家。其中一名獨立非執行董事擁有適合之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。在所有公司通訊中，本公司已按董事類別及職務披露董事會之組成。董事及高層管理人員簡介載於本年報第143頁至第147頁及本公司網站([www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk))。

羅杜莉君女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。除上述披露者外，董事會成員間概無家族或其他重大關係。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之年度確認，及董事會認為本公司三名獨立非執行董事符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。

獨立非執行董事參與董事會，可為本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立判斷，以確保本公司全體股東之利益已獲妥善考慮。

## 董事會會議

董事會定期開會以討論及制訂本集團之整體業務策略，監控財務表現及討論年度業績、中期業績及其他重大事項。截至2008年12月31日止財政年度本集團共舉行四次董事會全體會議。所有董事均有機會將任何事宜納入每次董事會常會之議程。董事會會議之正式通知將不少14天前發給全體董事，而全體董事均有機會於會議議程中加入任何議題以供討論。董事可直接接觸公司秘書，而公司秘書則須對董事會負責，確保董事會程序以及所有適用規則和規例得到遵守。

## 董事會(續)

個別董事出席 2008 年舉行之董事會會議之情況載列如下：

董事	出席董事會次數／ 已舉行董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
羅嘉瑞(主席兼董事總經理)	4/4
羅啟瑞(副董事總經理)	2/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
簡德光(總經理)	4/4
<b>非執行董事</b>	
羅杜莉君	-/4
羅康瑞	2/4
羅鷹瑞	3/4
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉	4/4
王于漸	4/4
李王佩玲	4/4
平均出席率	79.55%

## 董事及高級職員之保險

截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，本公司已就其董事及高級職員可能會面對的法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險之投保。

## 董事之證券交易

年內，本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行有關證券交易之守則(「證券交易守則」)，其條款不遜於上市規則附錄 10 所載列上市發行人董事進行證券交易之標準守則。於 2008 年 12 月 31 日，董事於本公司及其相聯法團(具有證券及期貨條例賦予之含義)之證券權益載列於本年報第 159 至 160 頁內。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

本公司已收到全體董事及相關僱員之書面確認，彼等於截至2008年12月31日止年度已遵守證券交易守則所載列之規定標準。

## 授權

董事會可以成立具有明確職權範疇之董事委員會，負責檢討特定事宜或項目。本公司成立了審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會四個常設董事委員會。

## 審核委員會

根據上市規則第3.21條，本公司於1999年設立審核委員會。董事會須負責編製財務報告，而外聘核數師則負責審核及就財務報告作出匯報，至於審核委員會之主要職責則如下：

- (a) 審閱本公司之半年度及年度年報以及本公司之財務報告，並向董事會提供其評論及意見；
- (b) 與管理層共同討論本公司內部監控系統之報告，如設有內務審計職能，亦須檢討內部核數項目及內部審計報告，並確保內務審計職能獲分配足夠資源支持及在本公司內擁有適當地位，此外委員會亦負責檢討和監控內務審計職能之效率；
- (c) 主要負責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供推薦意見，批准外聘核數師之審核費用及聘用條款，以及有關核數師辭任或免職之任何問題；及
- (d) 審閱外聘核數師致管理層之函件，核數師就賬目記錄、財務賬目或內部監控系統向管理層所出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應。

如香港聯合交易所有限公司於2008年11月之公布，企業管治常規守則內有關內部監控之守則條文已予延伸，據此對董事須就履行財務呈報職能之人手是否充分進行年度檢討及監察審核委員會之職責之責任作出具體描述。本公司審核委員會之權責範圍因而作出修訂以符合上述規定。

## 審核委員會(續)

審核委員會之成員現包括全部三名獨立非執行董事，即鄭海泉先生(為審核委員會主席)、王于漸教授及李王佩玲女士。並無任何審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。

截至2008年12月31日止財政年度內，審核委員會曾分別於2008年4月2日及2008年9月16日召開兩次會議。於該等會議上，委員會審閱(其中包括)本公司2007年年度業績、2008年中期業績、本公司之財務申報系統及內部監控程序。

個別董事出席2008年舉行之審核委員會會議之情況載列如下：

審核委員會成員	出席會議次數／ 已舉行會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭海泉	2/2
王于漸	2/2
李王佩玲	2/2
<b>平均出席率</b>	100%

## 薪酬委員會

本公司於2004年3月8日成立一個薪酬委員會，並於2005年採納薪酬委員會的權責範圍，其權責範圍與企業管治常規守則所載之守則條文一致，另外加入本公司僱員之職能和責任以及購股期權計劃之條文。

除企業管治常規守則B.1.3條文所載之特定職責外，薪酬委員會之權責範圍亦包括：

- (a) 獲授以職責以釐訂本公司僱員所有薪酬之政策及架構；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股期權計劃決定授予購股期權。

## 薪酬委員會(續)

薪酬委員會之成員現時包括全部三位獨立非執行董事，即李王佩玲女士(為薪酬委員會主席)，鄭海泉先生及王于漸教授。

截至2008年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會曾於2008年1月4日召開會議。薪酬委員會之全體成員均有出席該次會議。於會上，委員會考慮及批准了以下事項(其中包括)：

- (a) 有關本集團僱員2008年整體薪金調整及酌情花紅分配之方案。
- (b) 本集團執行董事及高層管理人員之薪金、酌情花紅分配及其他薪酬福利。

於年度內，薪酬委員會就董事及高層管理人員酬金之審閱乃根據技能、知識水平及對本集團事務之投入程度，並參照本公司業績與盈利、同業水平及市場環境而釐訂。

## 提名委員會

本公司於2005年3月8日成立一個提名委員會，並根據企業管治常規守則所載之條文採納提名委員會的權責範圍。

提名委員會負責就董事之提名、委任或重新委任及董事會的繼任事宜制訂政策及向董事會作出推薦建議。該委員會制定候任人之選擇程序，並將考慮不同標準，包括技能與知識之平衡以及董事會所需要之經驗。該委員會亦會檢討董事會之架構、規模及組成，並評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會之成員現時包括全部三位獨立非執行董事，即王于漸教授(提名委員會主席)，鄭海泉先生及李王佩玲女士。截至2008年12月31日止財政年度，提名委員會並無召開會議。

## 財務委員會

本公司於2003年3月11日成立一個財務委員會，成員包括三名執行董事，即羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及簡德光先生。有關其決議及推薦意見之報告已於董事會會議提呈。除日常的交流外，財務委員會於有需要時召開會議，以檢討本公司之財務狀況以及負責審閱和考慮本集團現時或日後之借貸及／或其他承擔及／或債務、實際或然事項。

## 核數師酬金

就本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行所提供之服務，其酬金分析如下：

	2008年 12月31日 港幣千元	2007年 12月31日 港幣千元
已提供服務		
審計服務	5,340	5,180
非審計服務		
稅務服務	709	741
其他服務	2,127	480
	<b>8,176</b>	6,401

## 內部監控

董事會受託全面負責維持本公司及其附屬公司完善及有效的內部監控系統。此系統的設計為提供合理，但不會為重大錯誤陳述或損失作出百份百保證，及減低而並非消除達到商業目標的失敗風險。為保證本集團內有完善及有效的內部監控系統，為此已建立以下措施：

- (a) 清晰的組織架構及權力規限；
- (b) 可靠的管理報告系統；
- (c) 以書面清楚列明公司政策及程序；
- (d) 由本集團各主要業務部門對風險監控進行自我評估。

# 企業管治報告

## 內部監控(續)

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對內部監控系統之成效進行截至2008年12月31日止年度年檢。

內務審計部採用風險基準方法以循環方式檢討本集團所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。內務審計部之每年審核計劃及長遠策略計劃由審核委員會批准。內務審計部主管直接向董事總經理及審核委員會匯報。審核檢討之結果乃以報告形式呈交審核委員會成員並於審核委員會會議上供討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據審核委員會對截至2008年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大內部監控之偏離或失誤須提呈審核委員會關注。審核委員會因此作出結論認為本集團之內部監控系統乃足夠及有效。

根據審核委員會之檢討，董事會滿意本集團截至2008年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

## 購買、出售或贖回股份

截至2008年12月31日止年度期間，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

## 公眾持股份量

截至2008年12月31日止年度，本公司已維持足夠的公眾持股量，本公司的已發行股份中逾25%是由公眾人士持有。

## 僱員

本集團之僱員人數由2007年12月31日的4,044名增加至2008年12月31日的4,622名。增加乃主要由於完成收購一間於加州帕薩迪納市之酒店，因而使本集團吸納約600名僱員所致。本集團僱員之薪金水平具有競爭力，並會根據本集團之表現以及個別僱員之表現授予酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員(包括執行董事)均有資格參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。為增進僱員關係及交流，年內曾安排普通僱員與高級管理層定期會面，會面著重強調績效管理。

# 董事會報告書

董事會以欣悅心情提呈截至2008年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報告。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及健身中心經營。

## 業績及股息

本集團截至2008年12月31日止年度之業績已刊載於綜合收益表內。

本年度已向股東派發中期股息每股20港仙及特別中期股息每股2.7港元。董事議決建議派發末期股息每股35港仙予於2009年5月27日已登記在股東名冊上之股東。

## 儲備

本年度內，本集團及本公司之儲備變動情況已刊載於綜合權益變動表內。

## 五年財務摘要

本集團過去5年之財務資料摘要已刊載於本年報附錄二。

## 固定資產

本年度內，本集團之固定資產變動情況已刊載於綜合財務報告附註第16至18項內。

本集團於2008年12月31日之主要物業詳情已刊載於本年報附錄一。

## 股本

本年度內，本公司之股本變動情況已刊載於綜合財務報告附註第32項內。

# 董事會報告書

## 購買、出售或贖回股份

截至2008年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之有牌價證券。

## 董事

下列為本公司在年內及直至本報告書簽發日之董事：

### 執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)

羅啟瑞先生(副董事總經理)

羅孔瑞先生

羅慧端女士

簡德光先生(總經理)

### 非執行董事：

羅杜莉君女士\*

羅康瑞先生\*

羅鷹瑞醫生\*

### 獨立非執行董事：

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

\* 自2008年12月9日起由執行董事調任為非執行董事

董事之簡介載於本年報第143至145頁。董事酬金之詳情載於綜合財務報告附註第13項內。

依照本公司之細則，羅杜莉君女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及王于漸教授須於即將舉行之股東週年大會上告退，彼等有資格連選，且彼等已表示願意膺選連任。

按本公司之細則，每一位獨立非執行董事之任期直至彼輪值告退為董事止。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2008年12月31日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目					佔股權百分比 <sup>(6)</sup>	尚未行使之購股期權數目	其他衍生權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計			
羅嘉瑞	24,754,186	—	—	271,905,098 <sup>(1)</sup>	296,659,284	48.65	900,000	11,184,000
羅啟瑞	—	—	613,113 <sup>(2)</sup>	200,382,200 <sup>(3)</sup>	200,995,313	32.96	400,000	—
羅杜莉君	958,624	—	4,405,584 <sup>(4)</sup>	—	5,364,208	0.87	—	—
鄭海泉	—	10,000	—	—	10,000	—	—	—
羅孔瑞	2,984	—	—	—	2,984	—	250,000	—
羅慧端	1,019,744	—	—	200,382,200 <sup>(3)</sup>	201,401,944	33.03	100,000	—
羅康瑞	293	—	—	200,382,200 <sup>(3)</sup>	200,382,493	32.86	—	—
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396 <sup>(5)</sup>	200,382,200 <sup>(3)</sup>	237,510,342	38.95	—	—
簡德光	860,431	—	—	—	860,431	0.14	420,000	—

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 該等 271,905,098 股股份包括：
  - (i) 200,382,200 股股份乃由一酌定信託所持有，而於年報日期，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生為該信託的受益人；及
  - (ii) 71,522,898 股股份乃由另一酌定信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其創立人。
- (2) 該等 613,113 股股份分別包括 513,113 股由羅啟瑞先生全資擁有之公司持有及 100,000 股由彼控制之公司持有。羅啟瑞先生為該等公司之董事。
- (3) 該等股份為上文附註(1)(i)所述之同一批股份。
- (4) 該等 4,405,584 股股份由羅杜莉君女士全資擁有之公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (5) 該等 33,269,396 股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有之一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (6) 該百分比乃根據本公司於 2008 年 12 月 31 日之已發行股份總數為 609,664,159 股計算。

## 2. 於本公司相聯法團股份之好倉

才庫媒體集團有限公司為本公司一間聯營公司。羅嘉瑞醫生實益擁有才庫媒體集團有限公司股本中 150,000 股股份，佔該公司已發行股本之 0.048%。

除上述所披露者外，於 2008 年 12 月 31 日，按照證券及期貨條例第 XV 部第 7、8 及 9 分部，概無本公司董事於本公司及其相聯法團之股份或相關股份中，被當作或視作擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記入本公司所存置登記冊之任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

## 關連交易

本集團於年度內之所有關連交易(定義見上市規則)載於綜合財務報告附註第40項內，惟應收聯營公司款項12,077,000港元除外。

## 董事於競爭業務之權益

除下列披露者外，於2008年12月31日，就董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條作出披露：

- (a) 羅康瑞先生乃瑞安集團(成立於1971年)之創立人兼主席，彼亦擔任瑞安集團之下列附屬公司之重要職務：
- 瑞安房地產有限公司之主席，該公司為瑞安集團旗下之物業發展旗艦公司，主要於中國內地專業從事以城市為核心大型的再開發項目。該公司於2006年在香港聯交所上市。
  - 瑞安建業有限公司之主席，該公司於香港、澳門及中國內地從事建築、水泥生產、物業發展及管理以及風險投資。該公司於1997年在香港聯交所上市。
  - 中華匯房地產有限公司之主席，該公司主要專注於中國內地的大中型部分已完工物業項目。該公司於2007年在倫敦證券交易所另類投資市場上市。
- (b) 羅啟瑞先生為新福港集團之主席，該公司於中國內地從事(其中包括)物業發展。

## 購股期權

根據於1999年6月10日通過之普通決議案，本公司採納鷹君集團有限公司購股期權計劃（「購股期權計劃」），並根據於2001年12月20日通過之普通決議案作出修訂，藉以激勵本公司或任何附屬公司之行政人員、僱員、聯繫人士、代理人及承建商，並可讓彼等分享本公司之發展成果。購股期權計劃之概要載於綜合財務報告附註第33項內。

### 1. 授予本公司僱員（包括董事）購股期權之變動

截至2008年12月31日止年度內，根據聯交所上市規則第17.07條須予披露之授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動如下：

授出日期	購股期權數目				於2008年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股認購價 (港元)
	於2008年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
10/02/2003	15,000	-	-	(15,000)	-	11/02/2005– 10/02/2008	4.625
16/03/2004	5,000	-	-	-	5,000	17/03/2006– 16/03/2009	13.550
17/03/2005	1,013,000	-	(93,000) <sup>(1)</sup>	(22,000)	898,000	18/03/2007– 17/03/2010	18.210
04/01/2007	3,047,000	-	-	(132,000)	2,915,000	05/01/2009– 04/01/2012	22.350
	<b>4,080,000</b>	<b>-</b>	<b>(93,000)</b>	<b>(169,000)</b>	<b>3,818,000</b>		

## 購股期權(續)

### 2. 授予董事購股期權之變動

截至2008年12月31日止年度內，根據購股期權計劃授予董事(其中若干亦為主要股東)購股期權之變動，須根據聯交所上市規則第17.07條作披露如下：

董事姓名	授出日期	購股期權數目				於2008年 12月31日 尚未行使
		於2008年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
羅嘉瑞	17/03/2005	300,000	–	–	–	300,000
	04/01/2007	600,000	–	–	–	600,000
		900,000	–	–	–	900,000
羅啟瑞	17/03/2005	200,000	–	–	–	200,000
	04/01/2007	200,000	–	–	–	200,000
		400,000	–	–	–	400,000
羅孔瑞	17/03/2005	50,000	–	–	–	50,000
	04/01/2007	200,000	–	–	–	200,000
		250,000	–	–	–	250,000
羅慧端	17/03/2005	50,000	–	(50,000) <sup>(2)</sup>	–	–
	04/01/2007	100,000	–	–	–	100,000
		150,000	–	(50,000)	–	100,000
簡德光	17/03/2005	120,000	–	–	–	120,000
	04/01/2007	300,000	–	–	–	300,000
		420,000	–	–	–	420,000
<b>總計</b>		<b>2,120,000</b>	<b>–</b>	<b>(50,000)</b>	<b>–</b>	<b>2,070,000</b>

## 購股期權 (續)

附註：

- (1) 緊接購股期權獲僱員(包括董事)行使之日期前該等 93,000 股股份之加權平均收市價為 23.88 港元。
- (2) 緊接購股期權獲一名董事行使之日期前該等 50,000 股股份之加權平均收市價為 23.88 港元。
- (3) 接納所獲授購股期權須付之代價為 1.00 港元。
- (4) 所授出的購股期權於授予日起計 24 個月後可予以行使。
- (5) 截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，並無向本公司僱員(包括董事)授予購股期權。

## 主要股東於股份之權益

於 2008 年 12 月 31 日，下列於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(並非董事或本公司行政總裁)擁有本公司已發行股本 5% 或以上之權益而根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第 XV 部第 336 條須記錄於本公司存置之登記冊內：

股東名稱	股份數目	佔已發行股本 百分比 <sup>(5)</sup>
HSBC International Trustee Limited	274,494,364 <sup>(1)</sup>	45.02
Powermax Agents Limited <sup>(2)</sup>	143,082,768	23.46
Surewit Finance Limited <sup>(3)</sup>	42,019,491	6.89
Adscan Holdings Limited <sup>(4)</sup>	33,269,396	5.45

## 主要股東於股份之權益(續)

附註：

- (1) 該等 274,494,364 股股份包括：
  - (i) 200,382,200 股(佔本公司已發行股本之 32.86%)由 HSBC International Trustee Limited (「HITL」)作為一酌定信託之信託人持有之股份，而於年報日期，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(均為本公司之董事)為該信託之受益人；
  - (ii) 71,522,898 股(佔本公司已發行股本 11.73%)由 HITL 作為另一酌定信託之信託人持有之股份，而羅嘉瑞醫生為該信託之創立人；及
  - (iii) 2,589,266 股(佔本公司已發行股本 0.42%)由 HITL 以信託人身份(並非被動受託人)持有之股份。
- (2) Powermax Agents Limited 為 HITL 之全資附屬公司。所述由其持有之 143,082,768 股股份包括在上述附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited 為 HITL 之全資附屬公司，而由其持有之該等 42,019,491 股股份包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。
- (4) Adscan Holdings Limited 為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，且羅醫生為所述公司之董事。
- (5) 該百分比乃根據本公司於 2008 年 12 月 31 日之已發行股份總數為 609,664,159 股計算。

除上文所披露者外，並無其他人士(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視作擁有權益或持有任何淡倉而根據證券及期貨條例第 2 及 3 分部之條文須記錄於向本公司披露之登記冊內，或根據證券及期貨條例第 336 條須由本公司予以存置。

## 董事在重要合約上之利益

本公司或其任何附屬公司於本年度終結時或在年度內任何時間，並無簽訂任何重要合約，致令董事直接或間接獲得重大利益。

## 企業管治

本公司之董事及管理層致力推行高質素之企業管治。年內，除若干偏離外，本公司已遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則之條文。有關本公司之企業管治原則及常規已詳載於本年報第 148 頁至第 156 頁之企業管治報告內。

## 購買股份或債券安排

除本公司成立之鷹君集團有限公司購股期權計劃外，本公司或其任何附屬公司在本年度任何時期內，並無參與任何安排致令各董事藉此獲得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

## 服務合約

本公司或其任何附屬公司並無與董事訂立由僱主所釐定於 1 年內須以賠償形式終止之服務合約(除法定賠償外)。

## 優先購買權

本公司之細則並無優先購買權之規定，惟百慕達法例並無法例限制訂立此等權利。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團前五名最大之客戶及供應商均佔少於本集團銷售額及購貨額百分之三十。

## 足夠公眾持股量

截至2008年12月31日止全年度，本公司已維持足夠公眾持股量。

## 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款總額為3,602,665港元。

## 核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

**羅嘉瑞**

主席兼董事總經理

香港，2009年3月23日

## Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第 170 至 243 頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告，其包括於 2008 年 12 月 31 日之綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

### 董事對綜合財務報告之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報告。該等責任包括設計、執行及維護與編製及真實及公平地呈列綜合財務報告相關的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報告作出意見，並按照百慕達公司法第 90 條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實及公平地列報綜合財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師認為，上述之綜合財務報告，已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2008年12月31日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥為編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2009年3月23日

# 綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
收益	7	<b>4,750,433</b>	4,182,039
商品及服務成本		<b>(2,883,974)</b>	(2,523,805)
折舊及攤銷前經營溢利		<b>1,866,459</b>	1,658,234
折舊及攤銷		<b>(358,893)</b>	(317,903)
經營溢利		<b>1,507,566</b>	1,340,331
投資物業之公平值變動	18	<b>(272,697)</b>	4,142,866
衍生金融工具之公平值變動		<b>(81,985)</b>	(1,438)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		<b>(85,254)</b>	29,816
其他收益	9	<b>190,543</b>	182,026
行政費用		<b>(214,247)</b>	(167,249)
其他費用		<b>(199,937)</b>	(84,494)
確認酒店樓宇之減值虧損	16	<b>(193,829)</b>	–
出售持有投資物業之附屬公司虧損	35	<b>(450,814)</b>	–
財務成本	10	<b>(321,682)</b>	(568,371)
應佔聯營公司業績		<b>13,159</b>	17,779
除稅前(虧損)溢利		<b>(109,177)</b>	4,891,266
利得稅	11	<b>180,847</b>	(992,988)
本年度溢利	12	<b>71,670</b>	3,898,278
應佔：			
母公司股權持有人		<b>71,670</b>	3,898,273
少數股東權益		–	5
		<b>71,670</b>	3,898,278
股息	14		
已付中期股息		<b>1,768,026</b>	90,693
建議末期股息		<b>213,382</b>	211,641
每股基本盈利	15	<b>0.12 港元</b>	6.47 港元
攤薄後每股盈利	15	<b>0.12 港元</b>	6.46 港元

# 綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	8,038,660	8,119,231
預付租賃付款額	17	1,706,413	1,751,184
投資物業	18	3,571,890	17,609,630
聯營公司權益	19	47,080	38,926
持作可出售投資	20	4,502,622	6,263,705
可兌換債券投資	21	2,298,417	–
應收票據	22	77,500	–
應收聯營公司款項	23	12,077	12,077
已抵押銀行存款	24	–	323,226
受限制現金	24	33,887	567,599
		<b>20,288,546</b>	34,685,578
<b>流動資產</b>			
存貨	25	111,120	111,480
應收賬、按金及預付款項	26	471,226	507,552
預付租賃付款額	17	44,771	44,771
按公平值列入損益賬的財務資產	27	99,825	35,856
衍生金融工具	28	28,410	–
銀行結存及現金	24	3,359,122	2,884,709
		<b>4,114,474</b>	3,584,368
<b>流動負債</b>			
應付賬、按金及應付費用	29	1,055,987	1,261,706
衍生金融工具	28	7,814	9,714
稅項準備		106,609	137,184
一年內到期借貸	30	1,668,963	3,020,131
無抵押銀行透支	24	10,014	1,231
		<b>2,849,387</b>	4,429,966
流動資產(負債)淨額		<b>1,265,087</b>	(845,598)
資產總額減流動負債		<b>21,553,633</b>	33,839,980

## 綜合資產負債表(續)

於2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一年以上到期借貸	30	<b>2,754,127</b>	6,375,379
遞延稅項	31	<b>824,788</b>	2,383,223
		<b>3,578,915</b>	8,758,602
<b>資產淨額</b>		<b>17,974,718</b>	25,081,378
<b>權益</b>			
股本	32	<b>304,832</b>	302,315
股本溢價及儲備		<b>17,669,886</b>	24,779,063
<b>權益總額</b>		<b>17,974,718</b>	25,081,378

綜合財務報告第170頁至第243頁已於2009年3月23日獲董事會批准及授權頒佈，並由下列董事代其簽署：

羅嘉瑞  
董事

羅啟瑞  
董事

# 綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

## 母公司股權持有人應佔

	股本	股本溢價	投資 重估儲備	資本 贖回儲備	已繳入盈餘	滙兌儲備	購股 期權儲備	保留溢利	總額	少數 股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2007年1月1日	300,427	3,368,142	(1,764,814)	1,650	402,540	163,650	8,718	17,568,334	20,048,647	288	20,048,935
投資之公平值收益	-	-	1,102,596	-	-	-	-	-	1,102,596	-	1,102,596
海外營運折算所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	175,449	-	-	175,449	-	175,449
直接在權益中確認之收益總額	-	-	1,102,596	-	-	175,449	-	-	1,278,045	-	1,278,045
因出售持作可出售投資 轉撥至損益賬	-	-	(15,605)	-	-	-	-	-	(15,605)	-	(15,605)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,898,273	3,898,273	5	3,898,278
年內已確認收益及支出總額	-	-	1,086,991	-	-	175,449	-	3,898,273	5,160,713	5	5,160,718
發行股份溢價	1,888	102,246	-	-	-	-	(2,735)	-	101,399	-	101,399
發行股份支出	-	(77)	-	-	-	-	-	-	(77)	-	(77)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	11,657	-	11,657	-	11,657
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(240,961)	(240,961)	-	(240,961)
少數股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
向少數股東作出之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(296)	(296)
於2007年12月31日	302,315	3,470,311	(677,823)	1,650	402,540	339,099	17,640	21,225,646	25,081,378	-	25,081,378
投資之公平值虧損	-	-	(4,577,179)	-	-	-	-	-	(4,577,179)	-	(4,577,179)
海外營運折算所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	(752,443)	-	-	(752,443)	-	(752,443)
直接在權益中確認之費用總額	-	-	(4,577,179)	-	-	(752,443)	-	-	(5,329,622)	-	(5,329,622)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	71,670	71,670	-	71,670
年內已確認收益及支出總額	-	-	(4,577,179)	-	-	(752,443)	-	71,670	(5,257,952)	-	(5,257,952)
發行股份溢價	2,517	118,410	-	-	-	-	(617)	-	120,310	-	120,310
發行股份支出	-	(69)	-	-	-	-	-	-	(69)	-	(69)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	10,720	-	10,720	-	10,720
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,979,669)	(1,979,669)	-	(1,979,669)
於2008年12月31日	304,832	3,588,652	(5,255,002)	1,650	402,540	(413,344)	27,743	19,317,647	17,974,718	-	17,974,718

附註： 根據本集團於1989/90年之重組安排所產生之盈利。根據百慕達公司法，本公司之已繳入盈餘可用作分派予股東。

# 綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前(虧損)溢利		<b>(109,177)</b>	4,891,266
調整：			
應佔聯營公司業績		<b>(13,159)</b>	(17,779)
確認聯營公司權益減值虧損		–	1,505
出售持有投資物業附屬公司虧損	35	<b>450,814</b>	–
出售持作可出售有牌價投資之收益		–	(15,605)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		<b>2,023</b>	(279)
管理冠君產業信託服務收益		<b>(160,103)</b>	(81,654)
利息收益		<b>(186,213)</b>	(146,750)
利息支出		<b>306,912</b>	554,854
持作可出售有牌價投資股息收入		<b>(466,630)</b>	(85,447)
呆賬撥備(撥回)，淨額		<b>56,178</b>	(5,842)
其他物業、廠房及設備折舊		<b>123,210</b>	106,989
酒店樓宇折舊		<b>190,912</b>	166,143
預付租賃付款額攤銷		<b>44,771</b>	44,771
確認購股期權費用		<b>10,720</b>	11,657
投資物業之公平值變動		<b>272,697</b>	(4,142,866)
衍生金融工具之公平值變動		<b>81,985</b>	1,438
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		<b>85,254</b>	(4,472)
投資物業裝置工程撇除		–	5,940
酒店樓宇裝置工程撇除		<b>137,486</b>	57,230
確認酒店樓宇之減值虧損	16	<b>193,829</b>	–
營運資本變動前之經營現金流量		<b>1,021,509</b>	1,341,099
存貨減少(增加)		<b>360</b>	(25,355)
應收賬、按金及預付款項增加		<b>(82,565)</b>	(7,077)
按公平值列入損益賬的財務資產增加		<b>(36,976)</b>	–
應付賬、按金及應付費用增加		<b>43,903</b>	125,256
<b>來自經營業務之現金</b>			
繳付香港利得稅		<b>(106,895)</b>	(51,483)
繳付其他司法區稅項		<b>(53,813)</b>	(34,401)
退回香港利得稅		–	536
退回其他司法區稅項		–	3,966
<b>來自經營業務之現金淨額</b>			
		<b>785,523</b>	1,352,541

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
利息收入		117,274	144,270
持作可出售有牌價投資股息收入		466,630	85,447
聯營公司股息收入		5,005	6,623
投資物業增加		(60,648)	(90,209)
物業、廠房及設備增加		(1,916,755)	(362,712)
購買持作可出售投資		(3,700)	(19,535)
購買應收票據		(77,500)	–
出售持作可出售有牌價投資所得		–	43,602
出售投資物業所得		21,213	1,111,828
出售持有投資物業之附屬公司所得	35	3,145,341	–
出售物業、廠房及設備所得		60	5,279
應收聯營公司款項減少		–	300
已抵押銀行存款減少		25,802	3,239
受限制現金減少(增加)		533,712	(567,599)
<b>來自投資業務之現金淨額</b>		<b>2,256,434</b>	360,533
<b>融資項目</b>			
支付利息		(310,231)	(564,024)
發行股份		1,694	7,514
發行股份支出		(69)	(77)
新借銀行貸款		822,236	–
銀行貸款償還		(1,046,574)	(1,124,740)
支付股東股息		(1,861,053)	(147,076)
支付少數股東股息		–	(296)
少數股東供款		–	3
<b>用作融資項目之現金淨額</b>		<b>(2,393,997)</b>	(1,828,696)
<b>現金及現金等價物增加(減少)</b>		<b>647,960</b>	(115,622)
<b>外幣兌換率改變之影響</b>		<b>(182,330)</b>	79,273
<b>年初結存之現金及現金等價物</b>		<b>2,883,478</b>	2,919,827
<b>年末結存之現金及現金等價物</b>		<b>3,349,108</b>	2,883,478
<b>現金及現金等價物結存分析為：</b>			
銀行結存及現金		3,359,122	2,884,709
銀行透支		(10,014)	(1,231)
		<b>3,349,108</b>	2,883,478

# 綜合財務報告附註

截至2008年12月31日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要辦事處之地址詳列於本年報簡介內。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及健身中心經營。

本綜合財務報告以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產的重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及 財資股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務委託安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 定額利益 資產、最低資金規定及其關係

採納新香港財務報告準則對如何計算及呈列本會計期間或以往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。據此，毋需作前期調整。

## 2. 新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

本集團並無提前採納以下已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告呈列方式 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
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)	內在衍生工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建設協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶轉讓資產 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 由2009年1月1日起或以後年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號修訂由2009年7月1日起或以後年度期間生效除外

<sup>2</sup> 由2009年1月1日起或以後年度期間生效

<sup>3</sup> 由2009年7月1日起或以後年度期間生效

<sup>4</sup> 由2009年6月30日止或以後年度期間生效

<sup>5</sup> 由2008年7月1日起或以後年度期間生效

<sup>6</sup> 由2008年10月1日起或以後年度期間生效

<sup>7</sup> 對2009年7月1日起或以後之轉讓生效

本公司董事預計採納新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則

除了投資物業及若干金融工具是以公平值列賬外，本綜合財務報告是按歷史成本為基礎編製，主要會計原則詳列如下。

本綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求作出之披露。

### 綜合賬之基本原則

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)之財務報告。倘若本公司有權控制該實體之財務及營運政策以致從其業務獲益，即被視作取得其控制權。

年內購入或售出之附屬公司，自收購日起或至出售日(如適用)之業績已包括於集團之綜合收益表內。

附屬公司之財務報告(如需要)須作調整以與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

本集團內各公司間之重要交易、結餘、收益及支出已在編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司之淨資產內之少數股東權益與集團的股本權益分開呈列。淨資產內之少數股東權益包括由原本業務合併日之應佔金額及由組合日起少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超過少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

### 投資聯營公司

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司之實體。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 投資聯營公司(續)

聯營公司的業績、資產及負債按會計權益法計入本綜合財務報告內。根據權益法，聯營公司投資是按成本(經就收購後本集團應佔聯營公司資產淨值作出調整)扣除任何已識別之減值虧損列於綜合資產負債表內。倘集團所佔的虧損等同或超過集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外應佔虧損及負債只限於集團須受法律或約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

#### 收益之確認

收入乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務提供商品及服務之應收款項，扣除折讓及與銷售有關的稅項。

營業租約內之租金收益乃按相關租約之條款以直線基準於綜合收益表確認。

酒店經營收益乃按提供之服務及賓客享用酒店設施予以確認。

物業管理服務費收益乃按提供物業管理服務時予以確認。

管理服務收益於提供管理服務以及構成冠君產業信託之信託契據內訂明冠君產業信託之物業收益淨額限度達到時確認。

來自財務資產之利息收益乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之有效利率予以入賬，而該利率相當於將該等資產的未來估計現金流量折現至賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入(包括按公平值列入損益賬的財務資產及持作可出售有牌價投資)在股東收款之權利確立時確認。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則(續)

### 收益之確認(續)

服務收益乃按提供服務時予以確認。

商品出售乃按商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃按提供服務時予以確認。

會籍費以直線基準按會籍有效期予以確認為收益。

### 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇部分會獨立考慮，除非租金付款不能可靠地於土地及樓宇部分間作出分配，於該情況下，整項租賃一般會視作融資租賃處理，並以物業、廠房及設備入賬。如租金付款可以可靠作出分配，於土地之租賃權益乃以經營租約入賬。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務或行政用途之業主自用土地及樓宇)乃按其成本減去往後累計折舊及累計減值虧損入賬。享有永久業權之土地乃按其成本減去累計減值虧損入賬。

由投資物業轉為租賃土地及樓宇以視作成本入賬，該成本相等於轉變用途日之公平值及假設持續作為財務租賃資產計算。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備項目(享有永久業權之土地除外)成本之預計可使用年限及考慮其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

租賃土地	以租約期或50年兩者取較短期計算
業主自用樓宇及酒店樓宇	以租約期或50年兩者取較短期計算
傢俬及裝置、汽車及廠房及機械	20%

### 3. 主要會計原則(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項資產將不再確認。而因不再確認所產生的利益或虧損(按出售該項資產的所得款及其賬面值的差額計算)於該年度的綜合收益表入賬。

#### 預付租賃費用

預付租賃費用乃指預付土地成本按成本減其後累計攤銷及累計減值虧損列賬。預付租賃費用乃按相關租約年期於綜合收益表內攤銷。

#### 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關直接支出)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值採用公平值模式入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接於綜合收益表內確認。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來經濟利益時，則不再確認該投資物業。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的綜合收益表入賬。

#### 租賃

財務租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部分轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益則按租約期限以直線法於租金開支確認扣除。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兌差額計入期內之損益中。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生滙兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部分(滙兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益賬中確認。

### 借貸成本

所有借貸成本於產生之期間在綜合收益表財務成本內確認。

### 退休保障成本

定額供款退休保障計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有供款時列為開支。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 稅項

利得稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅收益表項目。本集團的當期稅項負債乃採用結算日時已確立或實際確立的稅率計算。

遞延稅項是由於綜合財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生予以確認。遞延稅項採用資產負債表負債法計算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產生的，該遞延稅項資產和負債則不予確認，並不影響應稅利潤及賬目利潤。

對附屬公司和聯營公司投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況除外。

在各結算日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不可能有足夠應納稅利潤以轉回部分或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部分扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關負債清償或相關資產實現當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

#### 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則(續)

### 金融工具

倘集團成員成為金融工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表中確認。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列入損益賬的財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時於財務資產及財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。按公平值收購之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益賬確認。

### 財務資產

本集團之財務資產分為三個類別，包括按公平值列入損益賬的財務資產，貸款及應收款項及持作可出售財務資產。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務資產之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在財務資產之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠折現預計未來現金收入(包括所有到期支付或收取並為實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之費用)之利率。

利息收益乃就債券工具按實際利率基準確認。

### 按公平值列入損益賬的財務資產

倘財務資產是持作買賣用途，則該財務資產分類為按公平值列入損益賬。

倘：

- (i) 購入目的主要為於不久將來出售；或
- (ii) 構成本集團合併管理的金融工具的確定組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- (iii) 財務資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

則該財務資產歸類為持作買賣。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 金融工具(續)

##### 按公平值列入損益賬的財務資產(續)

首次確認後之每個結算日，按公平值列入損益賬的財務資產將按公平值呈列，因而產生之任何收益或虧損在損益賬中確認。於損益賬中確認之收益或虧損淨額不包括就該財務資產賺取之任何股息或利息。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產。於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收票據、應收聯營公司款項、應收賬款及抵押銀行存款、受限制現金及銀行結存和現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 持作可出售財務資產

持作可出售財務資產為非衍生項目，無論其是否指定或未分類為按公平值列入損益賬的財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資項目。於首次確認後之各結算日，持作可出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量及其衍生須以無市價報價的實物交收之持作可出售股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

##### 可兌換債券投資

本集團之可兌換債券投資包括應收債項及內在衍生工具部分，於初步確認時獨立分類至相關項目，並以公平值初步確認。於往後期間，可兌換債券之應收債項部分乃採用實際利息法攤銷成本列賬。內在衍生工具部分以公平值計量，其公平值變動於損益賬中確認。

##### 財務資產之減值

財務資產(按公平值列入損益賬的財務資產除外)會於每個結算日評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則(續)

### 金融工具(續)

#### 財務資產之減值(續)

就持作可出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益賬確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷的款項，均計入損益賬內。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產之減值(續)

持作可出售有牌價股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益賬。減值虧損後公平值之增加會直接於權益內確認。就持作可出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

##### 財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

##### 實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務負債之攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率是一種在財務負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠折現預計未來現金付款之利率。

利息支出乃按實際利率基準予以確認。

##### 財務負債

財務負債包括應付賬款、無抵押銀行透支及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 3. 主要會計原則(續)

### 金融工具(續)

#### 衍生金融工具

不符合對沖會計法之衍生工具被視為持作買賣之財務資產或持作買賣之財務負債。彼等首先按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後各結算日按公平值重新計量。有關衍生工具公平值之變動直接於損益賬中確認。

#### 內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中之衍生工具之風險及特性與主體合約之相應部分並無密切關連，同時主體合約並非按公平值(公平值之變動於損益賬確認)計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

#### 不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，於損益中確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

### 以權益結算股權支付之交易

所獲服務之公平值乃參考購股期權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加(購股期權儲備)。

於各結算日，對附帶非市場表現歸屬條件之購股期權而言，本集團修正其最終預算歸屬購股期權數量之估計，並將於歸屬期內原先估計之修正之影響於損益賬內確認，購股期權儲備亦作相對應的調整。

購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股期權於歸屬期間後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股期權儲備中確認之數額將轉移至保留溢利內。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 有形資產減值虧損

於每個結算日，本集團檢討其有形資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若估計資產可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘其後撥回減值虧損，該資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

### 4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用本集團的會計政策(在附註3中的描述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關之假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時或將來之期間，則同時於修訂之期間和該將來之期間確認。

#### 估計不確性因素之主要來源

以下為於結算日有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致需對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

#### 投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值入賬。

估值師乃按收益資本化方法(涉及根據參照現時市場條件，按當期租約及未來租約釐定未來現金流量估計)釐定位於香港之投資物業截至結算日之公平值。

估值師乃按折現現金流量法(涉及獲任何當期租約條款支持之未來現金流量估計及採用可反映對現金流量金額及時間不確定情況之折現率)釐定位於美國之投資物業之公平值。

依據有關估值報告，本公司董事作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

#### 衍生金融工具之公平值

就分別於附註27及28所述之持作買賣無牌價股票掛鈎票據及衍生金融工具而言，本公司董事認為衍生金融工具之公平值與由對手金融機構及銀行提供的估值相若。

#### 估計酒店樓宇之減值

截至2008年12月31日止年度內，本集團收購一間位於美國之酒店樓宇。倘預計酒店樓宇之可收回金額低於其賬面值，本集團釐定酒店樓宇減值。釐定酒店樓宇之可收回金額要求對預期將產生的未來現金流作出估計及採用適當折現率，以計算其現值。倘實際未來現金流低於預期，可能產生重大減值虧損。於2008年12月31日，酒店樓宇之可收回金額估計將為1,085,000,000港元及該酒店樓宇減值虧損前之賬面值為1,278,829,000港元，確認減值虧損193,829,000港元。

#### 採納實體會計政策之關鍵性判斷

##### 持作可出售投資之減值評估

就本集團於冠君產業信託投資4,433,971,000港元(2007年：6,167,196,000港元)而言，管理層考慮冠君產業信託於結算日穩健之財務狀況、持續分派、其基金單位之流動資金及冠君產業信託基金單位之資產淨值等可觀察數據(超過本集團之投資成本)。基於上述因素，本集團認為於2008年12月31日無任何客觀減值證據顯示於冠君產業信託投資已減值。

### 5. 資本風險管理

為確保本集團旗下各實體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本結構包括負債(當中包括附註30所披露之借貸)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，本公司董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

## 6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括持作出售投資、可兌換債券投資、應收票據、應收聯營公司款項、貿易應收賬、按公平值列入損益賬的財務資產、銀行結餘及現金、貿易應付賬、衍生金融工具、無抵押銀行透支及借貸。該等財務工具之詳情已於相關說明中作出披露。此等財務工具之風險及相關減低風險政策闡述如下。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

### (a) 市場風險

#### (i) 利率風險

##### **利率風險管理**

本集團的公平值利率風險主要關乎固定息率短期銀行存款、自發行日首六個月之應收票據、可兌換債券投資之應收債項、固定息率銀行及其他借貸以及利率掉期，本集團所承擔之現金流量利率風險是由應收票據、浮息借貸及利率掉期之利率波動所產生。

本集團會繼續維持一個合理浮動息率及固定息率組合，並在需要時採取措施，如使用利率掉期，以對沖可預見之利率風險。

本集團之現金流利率風險主要集中於有關本集團之浮息利率借貸、應收票據及利率掉期之香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）和倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）之波動。

本集團可兌換債券投資之應收債項、應收票據、銀行結餘、利率掉期及借貸之利率及條款，已分別載於附註22、24、28及30。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 利率風險(續)

##### 利率敏感度

以下敏感度分析乃基於結算日浮息利率借貸及利率掉期之利率風險。分析乃假設於結算日未償還之借貸於整年度仍未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，已假設50個基點的增減，此乃代表管理層對利率的可能變動的影響作出的評估。

倘利率調升／下調50個基點且所有其他可變因素維持不變，本集團截至2008年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加21,587,000港元(2007年：減少／增加40,437,000港元)。

#### (ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值之銀行存款及應付票據，本集團因此而承受外匯風險。本集團透過密切監控外幣匯率變動及採用外匯衍生合約來管理外匯風險。

##### 外幣風險管理

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
英鎊	877	77	365	—
美元	990,566	1,349,047	6,575	3,268
歐元	1,703	10,231	623	7,880
澳元	14,917	8,178	—	—

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 貨幣風險(續)

##### 外幣敏感度

下表詳細載列本集團就港元兌有關外幣滙率升值及貶值10%(2007年:1%)的敏感度。由於港元與美元掛鈎,該兩種貨幣無重大外滙風險,因此並未於下文進行分析。10%(2007年:1%)為向主要管理人員內部匯報外滙風險所用之敏感率,乃管理層對滙率可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的未兌換貨幣項目及於期末以外幣滙率10%(2007年:1%)的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2007年:1%)時,下表將為正數即表示年內除稅前溢利增加。倘港元兌其他貨幣滙率升值10%(2007年:1%),將對該年度的溢利產生等額但相反的影響,而下列結餘將為負數。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
英鎊	51	-
歐元	108	31
澳元	1,492	82

管理層認為,由於年底的風險情況未能反映年內的風險,敏感度分析不能代表固有外滙風險。

#### (iii) 其他價格風險

本集團之持作可出售有牌價投資、按公平值列入損益賬的財務資產及可兌換債券投資之內在衍生工具於各結算日以公平值計量。因此,本集團須承受該等財務資產之價格風險。本集團將監察價格風險及於必要時考慮對沖風險,以減低該等風險。

##### 其他價格敏感度

以下之敏感度分析乃根據報告日期之價格風險釐定。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 6. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 其他價格風險(續)

倘持作出售投資及按公平值列入損益賬的財務資產價格上升/下降10%(2007年:5%):

- 按公平值列入損益賬的財務資產公平值變動,將使截至2008年12月31日止年度之溢利增加/減少9,982,000港元(2007年:增加/減少1,793,000港元);及
- 持作可出售有牌價投資公平值變動將使本公司投資估值儲備增加/減少448,284,000港元(2007年:增加/減少312,196,000港元)。

倘冠君產業信託基金單位的波動相對於可兌換債券投資之內在衍生工具之估值模式上升/下降5%,且所有其他可變因素維持不變,本年度溢利將受到影響:

- 可兌換債券投資之內在衍生工具公平值變動,將使截至2008年12月31日止年度之溢利增加/減少20,350,000港元/15,179,000港元。

#### (b) 流動資金風險

在管理流動資金風險時,本集團監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物,以為本集團的業務營運提供資金和減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團的財務負債的剩餘合約期限。就非衍生財務負債而言,該表格乃根據本集團於可被要求償還債務的最早日期之財務負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。就以淨值基準結算之衍生金融工具而言,會呈列未折現淨現金(流入)/流出。就以總額結算之衍生金融工具而言,會呈列未折現現金流入及流出。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (b) 流動資金風險(續)

	利率 %							於2008年	
		0至 3個月	3至 6個月	6個月 至1年	1至 2年	2至 3年	3年 以上	未折現現金 流量總額	12月31日 賬面值總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>2008年</b>									
不附帶利息	—	705,681	—	—	—	—	—	705,681	705,681
定息工具	4.91% to 12.50%	17,576	10,072	20,125	80,537	497,329	—	625,639	563,816
浮息工具	2.33% to 8.30%	91,958	94,889	1,649,265	186,428	1,126,706	1,017,037	4,166,283	3,869,288
		815,215	104,961	1,669,390	266,965	1,624,035	1,017,037	5,497,603	5,138,785

	利率 %							於2007年	
		0至 3個月	3至 6個月	6個月 至1年	1至 2年	2至 3年	3年 以上	未折現現金 流量總額	12月31日 賬面值總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>2007年</b>									
不附帶利息	—	688,984	—	—	—	—	—	688,984	688,984
定息工具	4.52%至12.50%	24,462	13,286	128,679	43,844	83,938	503,918	798,127	685,902
浮息工具	4.62%至10.22%	533,480	201,828	2,608,125	2,110,633	2,486,256	1,573,057	9,513,379	8,709,608
		1,246,926	215,114	2,736,804	2,154,477	2,570,194	2,076,975	11,000,490	10,084,494

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 6. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團的衍生金融工具的流動性分析。該表乃根據按淨額結算之衍生金融工具的未折現現金流出淨額編製。倘應付款項不固定，則所披露款項乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

						於2008年
	0至 3個月	3至 6個月	6個月 至1年	1至 2年	未折現現金 流量總額	12月31日 賬面 值總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>2008年</b>						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	2,631	2,409	1,073	—	6,113	5,757
衍生工具結算總額						
貨幣遠期合約						
— 流入	(6,557)	—	—	—	(6,557)	(6,557)
— 流出	8,614	—	—	—	8,614	8,614
	2,057	—	—	—	2,057	2,057
						於2007年
						12月31日
	0至 3個月	3至 6個月	6個月 至1年	1至 2年	未折現現金 流量總額	賬面 值總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>2007年</b>						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	(959)	(959)	(1,918)	(3,836)	(7,672)	447
貨幣遠期合約	243,161	218,309	276,938	—	738,408	9,267
	242,202	217,350	275,020	(3,836)	730,736	9,714

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險

本集團之主要財務資產包括持作可出售投資、可兌換債券投資、應收票據、應收聯營公司款項、貿易應收賬款、按公平值列入損益賬的財務資產、銀行結餘及現金，以及衍生金融工具。倘於2008年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合資產負債表中所列之賬面值。

因交易對手乃為國際信貸評級機構給予高評級之若干銀行，故此流動資金及應收票據之信貸風險極低。

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及應收聯營公司款項。於綜合資產負債表內之應收貿易賬款已扣除呆賬撥備。於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。

本集團管理層已委任一組專人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序並確保有追回過期欠款之跟進行動以減低信貸風險。此外，為確保拖欠金額作足夠減值，本集團會於每個結算日查閱每項交易及其他應收賬。因此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

除存入獲高信貸評級金融機構之應收票據承受集中的信貸風險外，本集團並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 6. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 財務工具類別

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易應收賬款	250,037	286,628
其他應收款項	97,670	58,793
應收票據	77,500	–
應收聯營公司款項	12,077	12,077
可兌換債券投資	2,298,417	–
已抵押銀行存款	–	323,226
受限制現金	33,887	567,599
銀行結存及現金	3,359,122	2,884,709
	<b>6,128,710</b>	4,133,032
<b>按公平值列入損益賬的財務資產</b>		
持作買賣的財務資產	128,235	35,856
<b>持作可出售財務資產</b>		
持作可出售投資	4,502,622	6,263,705
<b>財務負債</b>		
<b>按攤銷成本之財務負債</b>		
應付貿易賬款	184,285	205,399
其他應付款項	521,396	482,354
借貸	4,423,090	9,395,510
無擔保銀行透支	10,014	1,231
	<b>5,138,785</b>	10,084,494
<b>按公平值列入損益賬的財務負債</b>		
列作持作買賣之 衍生金融工具	7,814	9,714

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值據如下釐定：

- 附帶標準條款及條件並於活躍市場流通之持作可出售有牌價投資及按公平值列入損益賬的財務資產之公平值乃參考市場收市報價而釐定。
- 衍生金融工具之公平值乃根據對手方金融機構及銀行提供之估值而釐定，而就可兌換債券投資之內在衍生工具之公平值而言，其公平值乃根據二項式模式利用有可觀察市場數據支持的假設釐定。
- 其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按現時可觀察市場交易之價格以折現現金流量分析計算。

本公司董事認為，按攤銷成本記錄於綜合財務報告之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 7. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務費、經營酒店及酒樓收益、出售建築材料所得金額、投資所得股息收益、物業管理及維修保養費、作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益、代理佣金及經營健身中心之收益之總和。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
物業租金	476,701	711,079
物業管理服務費	51,413	89,386
經營酒店收益	3,063,194	2,927,104
商品出售	172,757	112,524
股息收入	466,630	85,447
作為房地產投資信託管理人 收取之管理服務收益	285,103	91,600
其他	234,635	164,899
	<b>4,750,433</b>	<b>4,182,039</b>

### 8. 商業及地區市場分類資料

#### 商業分類

就管理而言，本集團現經營以下業務：

- 投資物業 — 物業及住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業收益。
- 酒店業務 — 酒店膳宿、餐飲及宴會業務。
- 其他業務 — 建築材料銷售、酒樓經營、物業管理、證券投資、保養及代理服務、作為房地產投資信託管理人之管理服務、保險代理服務及經營健身中心。

該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

## 8. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

該等商業之分類資料呈報如下：

#### 2008年

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>收益</b>					
外部銷售收益	528,114	3,063,194	1,159,125	–	4,750,433
業務之間銷售收益	37,115	–	18,741	(55,856)	–
<b>總額</b>	<b>565,229</b>	<b>3,063,194</b>	<b>1,177,866</b>	<b>(55,856)</b>	<b>4,750,433</b>
業務之間銷售收益以雙方 同意的價格入賬。					
<b>業績</b>					
分類業績	328,177	190,510	860,801		1,379,488
未分配之公司收入					70,409
未分類之公司開支					(165,972)
投資物業之公平值變動	(272,697)	–	–		(272,697)
衍生金融工具之 公平值變動					(81,985)
按公平值列入損益賬之 財務資產之公平值變動					(85,254)
確認酒店樓宇之減值虧損	–	(193,829)	–		(193,829)
出售持有投資物業之附屬公司虧損	(450,814)	–	–		(450,814)
財務成本					(321,682)
應佔聯營公司業績	227	–	12,932		13,159
除稅前虧損					(109,177)
利得稅					180,847
本年度溢利					71,670

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 8. 商業及地區市場分類資料(續)

#### 商業分類(續)

##### 其他資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
資本性支出	20,345	1,901,951	12,797	1,935,093
物業、廠房及設備折舊	6,803	295,632	11,687	314,122
預付租賃付款額攤銷	166	44,605	–	44,771
呆賬撥備	–	–	56,178	56,178
裝置工程撇除	–	137,486	–	137,486
出售物業、廠房及設備虧損	–	–	2,023	2,023

##### 資產負債表

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>資產</b>				
分類資產	3,732,358	10,285,001	7,422,630	21,439,989
聯營公司權益	533	–	46,547	47,080
未分類之公司資產				2,915,951
綜合總資產				24,403,020
<b>負債</b>				
分類負債	56,929	521,738	136,616	715,283
未分類之公司負債				5,713,019
綜合總負債				6,428,302

## 8. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

2007年

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>收益</b>					
外部銷售收益	800,465	2,927,104	454,470	—	4,182,039
業務之間銷售收益	28,644	—	17,442	(46,086)	—
<b>總額</b>	<b>829,109</b>	<b>2,927,104</b>	<b>471,912</b>	<b>(46,086)</b>	<b>4,182,039</b>

業務之間銷售收益以雙方同意的價格入賬。

### 業績

分類業績	460,605	546,066	262,126		1,268,797
未分類之公司收入					110,206
未分類之公司開支					(108,389)
投資物業之公平值變動	4,142,866	—	—		4,142,866
衍生金融工具之公平值變動					(1,438)
按公平值列入損益賬的財務資產 之公平值變動					29,816
財務成本					(568,371)
應佔聯營公司業績	158	—	17,621		17,779
除稅前溢利					4,891,266
利得稅					(992,988)
本年度溢利					3,898,278

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 8. 商業及地區市場分類資料(續)

#### 商業分類(續)

##### 其他資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
資本性支出	26,161	344,618	18,744	389,523
物業、廠房及設備折舊	9,010	254,254	9,868	273,132
預付租賃付款額攤銷	166	44,605	—	44,771
裝置工程撇除	5,940	57,230	—	63,170

##### 資產負債表

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>資產</b>				
分類資產	19,065,023	10,311,068	6,619,765	35,995,856
聯營公司權益	307	—	38,619	38,926
未分類之公司資產				2,235,164
綜合總資產				38,269,946
<b>負債</b>				
分類負債	619,399	473,254	150,545	1,243,198
未分類之公司負債				11,945,370
綜合總負債				13,188,568

## 8. 商業及地區市場分類資料(續)

### 地區市場分類

本集團按客戶地區分類之營業額分析如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
香港	<b>2,755,629</b>	2,238,365
北美洲	<b>1,263,353</b>	983,294
歐洲	<b>192,516</b>	447,121
亞太(不包括香港)	<b>538,935</b>	513,259
	<b>4,750,433</b>	4,182,039

分類資產之賬面金額及投資物業、物業、廠房及設備增加按資產所在地區市場分析如下：

	分類資產之賬面金額		投資物業、物業、 廠房及設備增加	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
香港	<b>14,755,588</b>	28,697,688	<b>158,999</b>	184,540
北美洲	<b>3,830,278</b>	3,853,312	<b>1,361,176</b>	51,824
歐洲	<b>1,753,201</b>	2,067,438	<b>384,751</b>	138,461
亞太(不包括香港)	<b>1,100,922</b>	1,377,418	<b>30,167</b>	14,698
	<b>21,439,989</b>	35,995,856	<b>1,935,093</b>	389,523

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 9. 其他收益

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	103,583	146,750
可兌換債券投資(附註21)	81,033	—
應收票據	1,597	—
	<b>186,213</b>	146,750
出售物業、廠房及設備之收益	—	279
出售持作可出售有牌價投資之收益	—	15,605
滙兌收益淨額	—	9,641
呆賬撥備回撥，淨額	—	5,842
雜項收入	4,330	3,909
	<b>190,543</b>	182,026

### 10. 財務成本

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	205,523	439,993
須於5年內全部償還之其他借貸利息	101,389	114,861
其他借貸成本	14,770	13,517
	<b>321,682</b>	568,371

## 11. 利得稅

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>現時稅項：</b>		
本年度：		
香港利得稅	<b>89,490</b>	87,486
其他司法區	<b>39,731</b>	34,443
	<b>129,221</b>	121,929
<b>過往年度(超額)不足撥備</b>		
香港利得稅	<b>(1,605)</b>	7,377
其他司法區	<b>(830)</b>	211
	<b>(2,435)</b>	7,588
	<b>126,786</b>	129,517
<b>遞延稅項(附註31)：</b>		
本年度	<b>(207,460)</b>	863,471
稅率變動應佔	<b>(100,173)</b>	—
	<b>(307,633)</b>	863,471
	<b>(180,847)</b>	992,988

香港立法會於2008年6月26日通過2008年收入草案，將公司利得稅由17.5%下調至16.5%，於2008/2009財政年度生效。因此，香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以16.5%（2007年：17.5%）計算。

其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 11. 利得稅(續)

本年度稅項(抵免)費用調節至以下綜合收益表除稅前(虧損)溢利：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	<b>(109,177)</b>	4,891,266
按本地利得稅率16.5%(2007年：17.5%)計算的稅項	<b>(18,014)</b>	855,972
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅務影響	<b>113,321</b>	62,424
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅務影響	<b>(107,049)</b>	(51,501)
過往數年(超額)不足撥備	<b>(2,435)</b>	7,588
應佔聯營公司業績的稅務影響	<b>(2,171)</b>	(3,111)
未予確認的稅務虧損的稅務影響	<b>22,001</b>	19,725
使用以前未予確認的稅務虧損	<b>(7,511)</b>	(21,290)
因適用稅率下降導致期初遞延稅項負債減少	<b>(100,173)</b>	—
在其他司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	<b>(85,433)</b>	119,308
其他	<b>6,617</b>	3,873
本年度稅項(抵免)費用	<b>(180,847)</b>	992,988

## 12. 本年度溢利

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,285,894	1,108,111
購股期權費用(包括董事酬金)	10,720	11,657
預付租賃付款額攤銷	44,771	44,771
折舊		
— 酒店樓宇	190,912	166,143
— 其他物業、廠房及設備	123,210	106,989
核數師酬金	7,703	7,024
呆賬撥備(列入其他費用)	56,178	—
酒店樓宇(2007年：投資物業及酒店樓宇) 裝置工程撇除(列入其他費用)	137,486	63,170
出租房地產之營業租約支出	29,196	3,747
確認存貨成本為支出	516,544	385,920
應佔聯營公司稅項(列入應佔聯營公司業績)	512	1,154
確認聯營公司權益減值虧損	—	1,505
出售物業、廠房及設備虧損	2,023	—
滙兌虧損淨額	4,250	—
及已計入：		
有牌價投資股息收入	466,630	85,447
出售物業、廠房及設備之收益	—	279
投資物業租金收益減有關開支 138,924,000 港元 (2007年：209,156,000 港元)	337,777	501,923

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 13. 董事及僱員酬金

已付或應付十一位董事(2007年：十一位)之酬金如下：

	2008年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股 期權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅杜莉君女士	120	—	—	—	—	120
羅嘉瑞醫生	120	5,008	565	2,337	170	8,200
羅啟瑞先生	120	1,294	199	779	60	2,452
鄭海泉先生	380	—	—	—	—	380
王于漸教授	340	—	—	—	—	340
李王佩玲女士	340	—	—	—	—	340
羅孔瑞先生	120	1,141	190	779	57	2,287
羅慧端女士	120	466	78	389	23	1,076
羅康瑞先生	120	—	—	—	—	120
羅鷹瑞醫生	120	—	—	—	—	120
簡德光先生	120	3,260	1,358	1,169	163	6,070
	2,020	11,169	2,390	5,453	473	21,505

### 13. 董事及僱員酬金(續)

	2007年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股 期權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅杜莉君女士	100	—	—	—	—	100
羅嘉瑞醫生	100	4,796	1,346	2,391	161	8,794
羅啟瑞先生	100	1,243	286	879	57	2,565
鄭海泉先生	310	—	—	—	—	310
王于漸教授	270	—	—	—	—	270
李王佩玲女士	270	—	—	—	—	270
羅孔瑞先生	100	1,092	273	756	55	2,276
羅慧端女士	100	446	111	398	22	1,077
羅康瑞先生	100	—	—	—	—	100
羅鷹瑞醫生	100	—	—	—	—	100
簡德光先生	100	3,105	1,294	1,171	155	5,825
	1,650	10,682	3,310	5,595	450	21,687

#### 僱員酬金

僱員酬金受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，兩位(2007年：兩位)為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘三位(2007年：三位)僱員的薪酬分析如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
薪金及其他福利	8,920	8,248
酌情花紅	1,231	1,322
購股期權費用	974	1,120
退休福利計劃供款	447	470
	11,572	11,160

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 13. 董事及僱員酬金(續)

#### 僱員酬金(續)

	2008年 僱員人數	2007年 僱員人數
酬金範圍：		
3,000,001 港元－3,500,000 港元	–	1
3,500,001 港元－4,000,000 港元	2	1
4,000,001 港元－4,500,000 港元	1	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

### 14. 股息

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
股息派發：		
— 2007年末期股息每股普通股35港仙(2007年：2006年為25港仙)	<b>211,643</b>	150,268
— 中期股息：		
2008年中期股息每股普通股20港仙(2007年：15港仙)	<b>121,933</b>	90,693
2008年特別股息每股普通股2.7港元(2007年：無)	<b>1,646,093</b>	–
	<b>1,768,026</b>	90,693
	<b>1,979,669</b>	240,961
建議派發末期股息：		
— 建議派發之2008年末期股息每股普通股35港仙 (2007年：35港仙)	<b>213,382</b>	211,641

建議派發之2008年度末期股息須於即將舉行之股東週年大會上獲股東通過批准。

## 15. 每股盈利

母公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<b>71,670</b>	3,898,273
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>607,238,125</b>	602,812,151
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<b>61,667</b>	637,543
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<b>607,299,792</b>	603,449,694

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	永久土地 業權及 酒店樓宇 港幣千元	於香港 業主自用之 香港房地產 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於2007年1月1日	8,416,773	304,121	425,211	5,148	3,815	9,155,068
滙兌差額	363,836	—	24,647	—	—	388,483
增加	241,710	—	121,070	582	—	363,362
轉撥自投資物業	—	90,600	—	—	—	90,600
出售/撇除	(77,985)	—	(8,249)	(1,655)	(2,572)	(90,461)
於2007年12月31日	8,944,334	394,721	562,679	4,075	1,243	9,907,052
滙兌差額	(1,226,450)	—	(69,276)	—	—	(1,295,726)
增加	1,798,921	—	115,408	419	—	1,914,748
轉撥自投資物業	—	69,400	—	—	—	69,400
出售/撇除	(188,722)	(374,366)	(2,688)	(379)	—	(566,155)
<b>於2008年12月31日</b>	<b>9,328,083</b>	<b>89,755</b>	<b>606,123</b>	<b>4,115</b>	<b>1,243</b>	<b>10,029,319</b>
<b>折舊及減值</b>						
於2007年1月1日	1,252,020	17,676	190,624	4,203	3,644	1,468,167
滙兌差額	64,357	—	10,396	—	—	74,753
年內折舊	166,143	8,729	97,644	450	166	273,132
出售時撇除	(16,226)	—	(7,860)	(1,573)	(2,572)	(28,231)
於2007年12月31日	1,466,294	26,405	290,804	3,080	1,238	1,787,821
滙兌差額	(195,387)	—	(36,620)	—	—	(232,007)
年內折舊	190,912	6,554	116,129	522	5	314,122
於綜合收益表						
確認之減值虧損	193,829	—	—	—	—	193,829
出售時抵銷/撇除	(51,236)	(20,886)	(605)	(379)	—	(73,106)
<b>於2008年12月31日</b>	<b>1,604,412</b>	<b>12,073</b>	<b>369,708</b>	<b>3,223</b>	<b>1,243</b>	<b>1,990,659</b>
<b>賬面值</b>						
<b>於2008年12月31日</b>	<b>7,723,671</b>	<b>77,682</b>	<b>236,415</b>	<b>892</b>	<b>—</b>	<b>8,038,660</b>
於2007年12月31日	7,478,040	368,316	271,875	995	5	8,119,231

## 16. 物業、廠房及設備(續)

於2008年12月31日，位於香港享有中期土地契約之酒店樓宇之賬面值為2,944,060,000港元(2007年：2,969,274,000港元)。位於海外享有永久業權之酒店樓宇之賬面值為4,779,611,000港元(2007年：4,508,766,000港元)。

位於香港享有長期土地契約之業主自用樓宇及房地產之賬面值為77,682,000港元(2007年：59,068,000港元)，以中期土地契約為零港元(2007年：309,248,000港元)。

於2008年12月31日，本公司董事就酒店樓宇進行一項減值評估，釐定位於美國之酒店樓宇之可收回金額低於其賬面值，該檢討導致於綜合收益表確認減值虧損193,829,000港元(2007年：無)，酒店樓宇之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值根據預期未來現金流及為計算其現行價值而採用之適當折現率9%作出估計。

## 17. 預付租賃付款額

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
本集團預付租賃付款額包括		
位於香港租賃業權：		
長期契約	19,865	20,031
中期契約	1,731,319	1,775,924
	1,751,184	1,795,955
報告分析目的：		
非流動資產	1,706,413	1,751,184
流動資產	44,771	44,771
	1,751,184	1,795,955

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 18. 投資物業

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
公平值		
於1月1日	17,609,630	14,665,992
滙兌差額	(7,775)	5,588
增加	20,345	26,161
於綜合收益表確認之公平值(減少)增加	(272,697)	4,142,866
出售持有投資物業之附屬公司	(13,687,000)	—
出售/撇除	(21,213)	(1,140,377)
轉至物業、廠房及設備	(69,400)	(90,600)
於12月31日	3,571,890	17,609,630

(a) 本集團位於香港按中長期租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益為2,445,040,000港元(2007年: 16,387,790,000港元), 乃採取公平值模式測定, 分類及計算為投資物業。

(b) 本集團投資物業於2008年及2007年12月31日之公平值, 乃根據由以下與本集團無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值達致:

位於香港之投資物業—萊坊測計師行有限公司

位於美國之投資物業—Cushman & Wakefield of California, Inc.

位於香港之投資物業估值乃採用收入資本化法達致, 此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金之未來現金流釐定。市值租金亦參照鄰近其他相似物業所得租金進行評估。

位於美國之投資物業之估值乃採用獲任何當期租約條款支持之折現現金流量法, 及採用反映現金流量金額及時間不確定情況之折現率達致。

(c) 投資物業之賬面金額包括下述位於香港及香港以外地區之土地:

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
香港之長期契約	2,306,040	2,494,790
香港之中期契約	139,000	13,893,000
香港以外地區之永久土地業權	1,126,850	1,221,840
	3,571,890	17,609,630

## 19. 聯營公司權益

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
於香港無牌價證券	12	12
於香港有牌價證券	2,596	2,596
應佔收購後儲備	44,472	37,823
	<b>47,080</b>	40,431
已確認減值虧損(附註)	–	(1,505)
	<b>47,080</b>	38,926
上市聯營公司之公平值	<b>36,915</b>	65,701

附註：

於2007年，本集團作出減值虧損撥備為1,505,000港元，以全數撤銷於一間無業務之聯營公司之投資。

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
資產總額	510,338	383,098
負債總額	(194,961)	(161,002)
資產淨額	315,377	222,096
集團應佔聯營公司資產淨額	47,080	40,431
收益	593,438	459,543
本年度溢利	80,798	84,151
集團應佔聯營公司本年度業績	13,159	17,779

有關主要聯營公司之資料刊載於附註第42項內。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 20. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
香港有牌價證券：		
— 冠君產業信託之基金單位	4,433,971	6,167,196
— 股本證券	48,870	76,728
香港無牌價證券	19,781	19,781
	<b>4,502,622</b>	6,263,705
有牌價證券之市值	<b>4,482,841</b>	6,243,924

本集團於冠君產業信託之投資佔冠君產業信託之基金單位約49% (2007年：48%)，而此項投資相當於本集團綜合資產負債表內的資產10%以上。冠君產業信託的主要業務為物業投資。冠君產業信託為一項由信託契約組成之信託，並受(其中包括)香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則的規管，當中訂明信託契約及守則列明管理人、受託人和基金單位持有人之若干權利、職責和義務。本公司董事已評估此等因素，結論為本集團並無重大影響冠君產業信託之經營及財務政策，因此冠君產業信託不被視為本集團之聯營公司。

於釐定本集團於冠君產業信託之投資減值時，本公司董事已考慮於結算日對冠君產業信託之估計未來現金流產生影響之任何虧損事件。根據本公司董事的評估，並無可識別的客觀減值證據。因此，並未確認減值。

於結算日，全部有牌價證券均按經參考活躍市場所報之收市價而釐定的公平值列賬。

無牌價證券代表無牌價股本證券投資及會所債券，由於合理公平價值估計之範圍太大，而本公司董事認為對相關資產進行估值時須作出重大客觀判斷，並且彼等之公平值無法可靠地計量，故於結算日以成本減去減值計量。

## 21. 可兌換債券投資

	可兌換債項 港幣千元	內在衍生工具 港幣千元
於2008年6月3日認購	2,229,084	110,916
年內確認的利息收入	81,033	—
已收利息	(11,700)	—
公平值變動	—	(82,506)
於2008年12月31日	2,298,417	28,410

於2008年6月3日，本集團認購冠君產業信託4,680,000,000港元中2,340,000,000港元於2013年到期的1%票息有擔保可兌換債券(「債券」)。有關交易詳情載於本公司於2008年5月28日及2008年6月3日之公佈。

債券持有人可於2009年6月3日或之後至2013年6月3日前7日的期間任何時間，以經調整轉換價每基金單位4.39港元將債券轉換為冠君產業信託基金單位，自2008年8月27日起生效。倘持有人選擇轉換債券，發行人將可選擇支付予持有人相等於應交付基金單位數目之市值之全部或部分之現金金額。倘債券未獲發行人或持有人轉換、贖回或購買及註銷，債券將於2013年6月3日按123.94%獲贖回。自2008年12月3日起，將於每年6月3日及12月3日每半年期末按1%支付利息。

債券分為可兌換應收債項部分及內在衍生工具部分(附註28)。可兌換應收債項部分之實際年利率為6.27%。

內在衍生工具部分於認購日及結算日之公平值乃基於獨立估值師之估值計算。公平值乃基於二項式模式利用有可觀察市場數據支持(包括股息收益率15.32%、冠君產業信託基金單位2.08港元、債券的無風險利率1.12%及參考冠君產業信託於過去兩年半內之歷史波幅後釐定預期波幅40%)之假設釐定。

## 22. 應收票據

於本年度，本集團認購由一間具聲望之財務機構發行之10,000,000美元(相等於77,500,000港元)無抵押中期票據，自發行日2008年8月7日起首六月的季度利息為5.15%，其後直至2013年8月7日為倫敦銀行同業拆息加1%。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 23. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。預期於結算日起12個月內，聯營公司不會償還而其結存分類為非流動。

### 24. 已抵押銀行存款、受限制現金存款、銀行存款及現金、無抵押銀行透支

#### 已抵押銀行存款

已抵押存款存放於指定之銀行作為給予本集團長期信貸額之保證，該等存款以市場利率計息，截至2007年12月31日止年度市場利率介乎3.12%至4.75%。截至2008年12月31日止年度，297,424,000港元已抵押銀行存款已通過出售持有投資物業附屬公司予以出售(如附註35所述)。

#### 受限制現金存款

於2008年12月31日為數33,887,000港元已根據適用貸款規定存放於指定銀行賬戶。

於2007年12月31日，受限制現金存款為數516,884,000港元存放於金融機構，該等現金存款乃與出售位於美國的投資物業有關。該等存款於收購完成後已予以解除。此外，本集團將為數50,715,000港元存放於另一家金融機構，作為收購一酒店物業之誠意金。收購已於2008年1月8日完成，該等受限制現金存款因而被動用。

#### 銀行結餘及現金

銀行結餘包括於三個月內到之短期銀行存款按介乎每年0.005%至7.1%(2007年：0.175%至7.9%)的市場利率計息。

#### 無抵押銀行透支

銀行透支按介於每年5.75%至18.6%的市場利率計息(2007年：7%至12.72%)。

## 25. 存貨

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	7,785	11,487
貿易貨物	22,097	20,649
耗用品及飲料	31,820	27,845
半製成品	49,376	51,457
	<b>111,120</b>	111,480

## 26. 應收賬、按金及預付款項

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	250,037	286,628
遞延應收租金	16,079	70,235
其他應收款項	97,670	58,793
按金及預付款項	107,440	91,896
	<b>471,226</b>	507,552

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。就酒店收入而言，本集團給予客戶30天信貸期。應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
0-3個月	237,626	234,167
3-6個月	7,281	5,223
6個月以上	5,130	47,238
	<b>250,037</b>	286,628

本集團應收貿易賬款結餘包括賬面值12,411,000港元(2007年：65,875,000港元)之應收款，該等應收款於報告日期已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及該金額仍被認為可收回，故本集團未曾作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 26. 應收賬、按金及預付款項(續)

逾期但未減值之賬齡如下

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
0-3個月	-	13,414
3-6個月	7,281	5,223
6個月以上	5,130	47,238
總計	12,411	65,875

### 呆賬撥備變動

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
於1月1日	6,913	13,612
撇銷之金額	-	(857)
已收回之金額	-	(7,468)
於損益賬內確認撥備之增加	56,178	1,626
於12月31日	63,091	6,913

於2008年12月31日，經考慮逾期及賬齡超過6個月之應收貿易賬款，以及拖欠本金款項等之客觀減值證據，本公司董事作出信貸撥備56,178,000港元。

由於客戶基礎廣大及並無關連，信貸風險集中的情況十分有限。因此，董事相信毋需在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

## 27. 按公平值列入損益賬的財務資產

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
持作買賣香港上市證券－冠君產業信託	75,823	35,856
持作買賣無牌價股票掛鈎票據	24,002	—
	99,825	35,856

截至2008年12月31日止年度，本集團就作為冠君產業信託管理人，以基金單位形式收取管理服務收益。該等基金單位列作於短期內出售之持作買賣資產。

於本年度，本集團以代價4,732,000美元（相等於36,976,000港元）訂立無牌價股票掛鈎票據名義金額5,000,000美元。票據與冠君產業信託基金單位掛鈎，合約行使價為3港元，於2009年4月17日屆滿。其截至2008年12月31日止年度之公平值由對手方財務機構提供。

## 28. 衍生金融工具

本集團利用利率掉期管理銀行借貸帶來之利率波動風險，現已訂立名義金額40,000,000英鎊（2007年：40,000,000英鎊）之利率掉期合約，年期長至2009年為止，將浮動借貸利率掉期到4.91%至5.48%（2007年：4.91%至5.48%）之定息利率。

此外，截至2008年12月31日止年度，本集團使用外幣衍生工具合約管理其於英國之業務營運之滙率變動風險。根據該等衍生合約，本集團須按該等衍生工具合約的合約滙率賣出或買入英鎊兌美元。於結算日，該等未行使之衍生工具合約（全部於2009年3月到期）未到期之名義金額為943,000英鎊（2007年：19,575,000英鎊）。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 28. 衍生金融工具(續)

	資產		負債	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
可兌換債券投資之內在衍生工具 (附註21)	<b>28,410</b>	—	—	—
利率掉期	—	—	<b>5,757</b>	447
外幣衍生工具合約	—	—	<b>2,057</b>	9,267
	<b>28,410</b>	—	<b>7,814</b>	9,714

利率掉期及外匯衍生工具合約於結算日之公平值由對手銀行提供。

### 29. 應付賬、按金及應付費用

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
購貨客戶	<b>184,285</b>	205,399
租賃按金	<b>137,045</b>	260,209
應付建築費用及保留費用	<b>380,333</b>	422,987
應付費用、應付利息及其他應付款項	<b>354,324</b>	373,111
	<b>1,055,987</b>	1,261,706

## 29. 應付賬、按金及應付費用(續)

購貨客戶之賬齡分析如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
0-3個月	169,118	200,554
3-6個月	19	2,650
6個月以上	15,148	2,195
	<b>184,285</b>	205,399
租賃按金		
一年內到期	119,972	155,633
一年以上到期	17,073	104,576
	<b>137,045</b>	260,209

## 30. 借貸

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應付票據	7,563	11,148
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	3,277,092	8,249,514
其他非短期借貸(有抵押)	1,148,396	1,147,545
	<b>4,433,051</b>	9,408,207
借貸先付費用	(9,961)	(12,697)
	<b>4,423,090</b>	9,395,510
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	1,668,963	3,020,131
超過一年但不多於兩年	150,907	1,907,840
超過兩年但不多於五年	2,603,220	4,467,539
	<b>4,423,090</b>	9,395,510
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(1,668,963)	(3,020,131)
於一年後到期	<b>2,754,127</b>	6,375,379

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 30. 借貸(續)

本集團之定息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
一年內	15,286	125,248
超過一年但不多於兩年	51,201	6,801
超過兩年但不多於三年	497,329	50,225
超過三年但不多於四年	–	503,628
	<b>563,816</b>	685,902

本集團之浮息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
一年內	1,653,677	2,894,883
超過一年但不多於兩年	99,706	1,901,039
超過兩年但不多於三年	1,089,325	2,404,010
超過三年但不多於四年	889,731	306,714
超過四年但不多於五年	126,835	1,202,962
	<b>3,859,274</b>	8,709,608

本集團之借貸有效利率範圍(相等於合約利率)如下：

	2008年	2007年
有效利率：		
定息率借貸	4.91%至12.50%	4.52%至12.50%
浮息率借貸	2.33%至8.30%	4.62%至10.22%

截至2008年12月31日止年度，就浮息率銀行貸款於結算日之賬面值合共1,194,400,000港元而言，本集團未滿足貸款主要有關債權合約覆蓋率之若干要求。因此，本集團已存放33,887,000港元於指定銀行賬戶，及並未被要求即時償還銀行貸款。

### 31. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債及資產以及其於現時及前會計年度之變動情況：

	投資物業、 物業、廠房 及設備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2007年1月1日	1,822,328	(298,384)	(18,058)	1,505,886
滙兌差額	22,267	(8,360)	(41)	13,866
年內收益扣除	820,790	42,681	—	863,471
於2007年12月31日	2,665,385	(264,063)	(18,099)	2,383,223
滙兌差額	(71,106)	31,495	67	(39,544)
於出售後解除	(1,259,357)	48,099	—	(1,211,258)
年內收益(計入)扣除	(99,375)	(117,431)	9,346	(207,460)
稅率變動之影響	(110,591)	10,180	238	(100,173)
<b>於2008年12月31日</b>	<b>1,124,956</b>	<b>(291,720)</b>	<b>(8,448)</b>	<b>824,788</b>

在結算日，本集團有2,521,553,000港元(2007年：2,713,192,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了1,189,648,000港元(2007年：1,294,582,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的1,331,905,000港元(2007年：1,418,610,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

在結算日，並無確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約為1,173,303,000港元(2007年：1,472,340,000港元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認負債。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 32. 股本

	2008年		2007年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本： 每股面值0.50港元股份 承上年度結存及 餘額結轉下年度	<b>800,000</b>	<b>400,000</b>	800,000	400,000
(b) 發行及繳足股本： 每股面值0.50港元股份 承上年度結存	<b>604,631</b>	<b>302,315</b>	600,854	300,427
根據購股計劃行使購股期權 而發行之股份	<b>93</b>	<b>47</b>	423	211
以股代息	<b>4,940</b>	<b>2,470</b>	3,354	1,677
餘額結轉下年度	<b>609,664</b>	<b>304,832</b>	604,631	302,315

截至2008年12月31日止年度，本公司以每股24.01港元(2007年：28港元)發行4,940,289股(2007年：3,353,013股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

### 33. 購股期權

根據於1999年6月10日通過之普通決議案及於2001年12月20日所通過之決議案修改所採納之鷹君集團有限公司購股期權計劃(前名為行政人員購股期權計劃)(「本計劃」)，本公司董事會可授予購股期權予其所挑選之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

#### 本計劃摘要

- 本計劃之目的乃為了激勵本公司或任何附屬公司之行政人員、僱員、聯繫人士、代理人及承建商及可使該等人士參與本公司之成長。

### 33. 購股期權 (續)

#### 本計劃摘要 (續)

- b. 本計劃之參與人包括受遵守適用法律之規限下，任何獲董事會選出並授予購股期權之人士，包括(無限制下)本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司任何執行或非執行董事及本公司或其任何附屬公司任何聯繫人士、代理人或承建商。
- c. 按本計劃可能授予之購股期權(連同已行使及尚未行使)之本公司每股面值0.50元最高股份(「股份」)之股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份一併計算時，須為本公司按本計劃之採納日期已發行股本之股份數目百分之十。按本計劃可供發行之股份總數為54,636,853股，佔本公司於2009年3月20日(批准綜合財務報告日期前實際可行日期)之已發行股本約9%。
- d. 倘任何一位參與人按本計劃獲授之購股期權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前12個月內任何期間已授予或將授予參與人之購股期權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之有關類別股份的1%，則不會授予購股期權。
- e. 可根據購股期權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股期權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後一日期間。
- f. 參照上文第(e)段，購股期權可行使前必須持有之最短期間為24個月。
- g. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股期權授予參與人日期起28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股期權之代價。
- h. 認購價(承受人在行使購股期權時可認購股份之每股價格)將為(i)於建議授予購股期權日(必須為營業日，該詞之定義見聯交所上市規則)在聯交所日報表所列之股份最後成交價，及(ii)於緊接建議授予購股期權前5個營業日在聯交所日報表所列之股份之最後成交價平均數，以較高者為準，惟認購價不得低於股份面值。
- i. 本計劃為期10年，於2009年6月10日屆滿。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 33. 購股期權(續)

於年內，本公司僱員(包括董事)所持有之購股期權及其變動情況之詳細資料披露如下：

#### 2008年

授予購股期權年份	股份數目				
	於 2008年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	於 2008年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2003	15,000	—	—	(15,000)	—
2004	5,000	—	—	—	5,000
2005	1,013,000	—	(93,000)	(22,000)	898,000
2007	3,047,000	—	—	(132,000)	2,915,000
	<b>4,080,000</b>	<b>—</b>	<b>(93,000)</b>	<b>(169,000)</b>	<b>3,818,000</b>
於年末可供行使 加權平均行使價	<b>21.25 港元</b>	<b>—</b>	<b>18.21 港元</b>	<b>20.24 港元</b>	<b>21.36 港元</b>

#### 2007年

授予購股期權年份	股份數目				
	於 2007年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	於 2007年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2002	11,000	—	(5,000)	(6,000)	—
2003	15,000	—	—	—	15,000
2004	35,000	—	(30,000)	—	5,000
2005	1,467,000	—	(388,000)	(66,000)	1,013,000
2007	—	3,158,000	—	(111,000)	3,047,000
	<b>1,528,000</b>	<b>3,158,000</b>	<b>(423,000)</b>	<b>(183,000)</b>	<b>4,080,000</b>
於年末可供行使 加權平均行使價	<b>17.90 港元</b>	<b>22.35 港元</b>	<b>17.76 港元</b>	<b>20.40 港元</b>	<b>21.25 港元</b>

### 33. 購股期權 (續)

董事於以上表列所持有之購股期權的詳細資料披露如下：

#### 2008年

授予購股期權年份	股份數目				
	於 2008年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	於 2008年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2003-2008年	2,120,000	—	(50,000)	—	2,070,000

#### 2007年

授予購股期權年份	股份數目				
	於 2007年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	於 2007年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2002-2007年	720,000	1,400,000	—	—	2,120,000

就於年內行使之購股期權而言，該等股份於行使購股期權當日之加權平均市價為23.88港元(2007年：28.50港元)。

每年獲授予購股期權之資料披露如下：

年份	授予日期	可行使期間	每股認購價 (港元)
2002	28.01.2002	29.01.2004—28.01.2007	8.440
2003	10.02.2003	11.02.2005—10.02.2008	4.625
2004	16.03.2004	17.03.2006—16.03.2009	13.550
2005	17.03.2005	18.03.2007—17.03.2010	18.210
2007	04.01.2007	05.01.2009—04.01.2012	22.350

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 33. 購股期權(續)

附註：

- (i) 接納授予每一購股期權所付之代價為1.00港元。
- (ii) 於2003年2月7日，2004年3月15日，2005年3月16日及2007年1月3日授予購股期權之前一個工作天，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價分別為4.55港元，13.5港元，18.05港元及21.9港元。
- (iii) 購股期權有效期間為授予日開始後24個月。
- (iv) 該公平值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股期權訂價模式)而得出：

授予日期：	4/1/2007	17/3/2005	16/3/2004	10/2/2003
行使價：	22.35港元	18.21港元	13.55港元	4.625港元
預期波幅(附註a)：	41.76%	41.88%	46.49%	32%
預期股息回報(附註b)：	1.4%	0.95%	0.96%	2.82%
預期授予日起有效期限：	5年	5年	5年	5年
無風險利率(附註c)：	3.82%	3.81%	2.52%	2.98%
每一購股期權公平值：	7.79港元	6.63港元	5.43港元	1.15港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按過往波幅。
- (b) 預期股息回報乃按過往股息。
- (c) 於授予日，無風險利率之回報約為5年期外匯基金票據。

於購股期權屆滿前之全部已註銷購股期權將會按有關購股計劃而視為失效。

### 34. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。本集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休保障計劃條例註冊成立。其資產與本集團之資產分開，由獨立第三者管理。該等計劃由僱員及僱主兩者共同供款，供款額為僱員每月基本薪金5%至10%。海外僱員退休福利計劃則因應各國當地之規定及慣例而作出安排。

由於香港特別行政區於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。根據該計劃，本集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%。

2008年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為208,000港元(2007年：58,000港元)，已用作減去現水平所作之供款。截至2008年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為49,433,000港元(2007年：43,290,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2008年12月31日，於年內到期供款為751,000港元(2007年：737,000港元)尚未繳於計劃中。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 35. 出售持有投資物業之附屬公司

於2008年2月14日，本集團與冠君產業信託訂立買賣協議(「該協議」)，內容有關出售本集團於朗豪坊之物業權益及其有關資產與負債(「出售事項」)。有關出售事項之詳情載於本公司2008年2月16日之通函。

出售事項已於2008年6月3日完成，並已列作出售持有投資物業之附屬公司。持有投資物業之附屬公司於出售之日之淨資產如下：

	港幣千元	港幣千元
出售淨資產：		
投資物業		13,687,000
業主自用之土地及樓宇		353,480
已抵押銀行存款		297,424
應收賬、按金及預付款項		110,175
銀行結存及現金		93
應付賬、按金及應付費用		(197,136)
銀行貸款		(4,291,134)
遞延稅項		(1,211,258)
出售淨資產		8,748,644
總代價，償付方式如下：		
現金	3,145,434	
冠君產業信託發行基金單位的公平值(附註36(c))	2,812,396	
認購可兌換債券之公平值(附註36(c))	2,340,000	8,297,830
出售持有投資物業之附屬公司虧損		(450,814)
因出售之淨現金流入：		
已收現金代價		3,145,434
銀行結存及現金出售		(93)
		3,145,341

## 36. 非現金重大交易

- (a) 截至2008年12月31日止年內，本公司以每股24.01港元(2007年：28港元)發行4,940,289股(2007年：3,353,013股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (b) 截至2008年12月31日止年度，285,103,000港元(2007年：91,600,000港元)之管理服務收益乃作為冠君產業信託之管理人所賺取之管理服務收益，其中160,103,000港元(2007年：81,654,000港元)須以冠君產業信託之基金單位形式支付。為數61,977,000港元(2007年：31,384,000港元)已透過收取由冠君產業信託發行的基金單位之方式支付，餘額98,126,000港元(2007年：50,270,000港元)於年結後將透過冠君產業信託之基金單位支付。
- (c) 截至2008年12月31日止年度，本集團收取781,221,000個冠君產業信託基金單位，公平值為2,812,396,000港元，作為附註35所述出售事項之部分代價。此外，收取代價總額經認購本金為2,340,000,000港元之債券部分抵銷。

## 37. 資產抵押

於2008年12月31日，本集團就其附屬公司之銀行借貸作出以下按揭或抵押：

- (a) 本集團之投資物業(包括相關物業出售之所得、保險賠償、租金收入、收益及其他收入)之總賬面值為2,927,000,000港元(2007年：17,568,000,000港元)；
- (b) 本集團之酒店樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為7,723,671,000港元及1,731,319,000港元(2007年：7,478,040,000港元及1,775,924,000港元)；及
- (c) 本集團業主自用香港樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為77,648,000港元及19,865,000港元(2007年：368,283,000港元及20,031,000港元)。

## 38. 承擔項目及或然債項

於2008年12月31日，本集團因收購投資物業及物業、廠房及設備產生之未列入綜合財務報告內之經核准資本性開支為263,440,000港元(2007年：166,692,000港元)；其中已簽約者為262,896,000港元(2007年：166,147,000港元)。

除上述外，本集團於結算日並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 39. 經營租賃協議

#### 本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為476,701,000港元(2007年:711,079,000港元)。該物業之承擔租約主要為期1至6年。

或然租金收入乃根據使用有關物業營運所得收入之某百分比減去其固定月租之差額計算。或然租金之本年度收益為9,206,000港元(2007年:17,473,800港元)。

於結算日,本集團已與投資物業之承租人達成協議,可在以下期間內收取未來最低租賃付款額:

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
1年內	175,432	518,493
2至5年內	315,408	814,485
5年後	17,250	45,692
	<b>508,090</b>	1,378,670

倘若租約前數年按固定租金商訂,但須就餘下合約租賃期限再行磋商,最低租賃付款則按最後協議租金計算。

#### 本集團為承租人

在結算日,本集團有以下不可取消的經營租賃承擔,並須在以下期間內繳付:

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
1年內	52,713	3,575
2至5年內	52,092	2,366
	<b>104,805</b>	5,941

經營租賃付款額代表本集團為租賃某些寫字樓而應付的租金。租約期協議為1至3年,而租金是固定的。

## 40. 有關連人士之交易

本集團與有關連人士在年內有下述重大之交易及結算日的結餘。該等有關連人士為本公司之某些股東及董事有實際利益之公司。該等交易乃以一般業務情況及由訂約人互相同意之條款所協定。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
<b>截至12月31日止之交易</b>		
貿易收益	1,349	7,574
租金收益	3,964	1,619
管理費收入	1,395	1,294
租金	600	600
支付上蓋的建築工程成本及費用	65,885	43,343
支付翻新工程費用	–	841
<b>於12月31日結存</b>		
應收聯營公司款項(附註23)	12,077	12,077
應收賬、按金及預付款項(附註a)	4,775	3,872
應付賬、按金及應付費用(附註b)	225,821	287,090

附註：

- 該款項乃為應收相關公司交易款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。
- 該款項乃為應付建築款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。

於年內，董事及其他高級行政人員薪酬已於附註13內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及薪酬趨勢而決定。

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 41. 主要附屬公司資料

本公司於2008年及2007年12月31日主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
—在英屬維爾京群島成立：			
Jolly Trend Limited	2股每股1美元	投資控股	100%
間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
—在香港成立及經營：			
卓圖有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
兆標有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
智景投資有限公司	2股每股港幣1元	酒樓經營	100%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000股每股 港幣1元	房地產投資 信託管理人	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1股港幣1元	物業管理	100%
順億發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
順盈有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
逸東軒住寓管理有限公司 (前名為Eaton Hotels Limited)	10,000股每股 港幣10元	住寓管理	100%
運昭有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
鷹君廣告有限公司	2股每股港幣1元	廣告代理	100%

## 41. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
Great Eagle Hospitality Group Limited	1 股港幣 1 元	投資控股	100%
金利田投資有限公司	2 股每股港幣 1 元	物業投資	100%
鷹君(中國)投資有限公司*	1 股港幣 1 元	投資控股	100%
鷹君貿易控股有限公司*	1 股港幣 1 元	投資控股	100%
展安發展有限公司	5,000 股每股港幣 1 元	酒店所有權 及經營	100%
發星國際有限公司	2 股每股港幣 1 元	酒店所有權 及經營	100%
堅信工程有限公司	2 股每股港幣 1 元	保養服務	100%
朗廷酒店國際有限公司	5,000 股每股港幣 1 元	酒店管理	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2 股每股港幣 1 元	酒店所有權 及經營	100%
祥裕管理有限公司	10,000 股每股港幣 1 元	物業管理	100%
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	1 股港幣 1 元	酒樓經營	100%
珀昌有限公司	2 股每股港幣 1 元	物業投資	100%
滿億有限公司	10,000,000 股每股 港幣 1 元	物業投資	100%
Renaissance City Development Company Limited**	2 股每股港幣 10 元	物業投資	100%

# 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

## 41. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
—在香港成立及經營：(續)			
實力物業管理有限公司	2股每股港幣1元	物業管理	100%
卓頌有限公司	1股港幣1元	財資管理	100%
昌瑞有限公司	2股每股港幣1元	經營健身中心	100%
鷹君有限公司	2,000,000股每股 港幣0.5元	投資控股	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2股每股港幣10元	項目管理	100%
鷹君工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
鷹君物業代理有限公司	2股每股港幣10元	物業代理	100%
鷹君財務有限公司	100,000股每股 港幣100元	財務	100%
鷹君保險代理有限公司	1,000股每股 港幣1元	保險代理	100%
鷹君物業管理有限公司	100,000股每股 港幣1元	物業管理	100%
高端有限公司	2,000,000股每股港幣1元	建築材料貿易	100%
菱輝有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
禾熙有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
Zamanta Investments Limited	100股每股港幣10元	物業投資	100%

## 41. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在英屬維爾京群島成立：			
Bright Form Investments Limited*	1 股 1 美元	投資於 可兌換債券	100%
Fine Noble Limited*	1 股 1 美元	財資管理	100%
Keen Flow Investments Limited*	1 股 1 美元	投資於 冠君產業信託 基金單位	100%
Nelsprite Limited	1 股 1 美元	財資管理	100%
Top Domain International Limited	1 股 1 美元	投資於 冠君產業信託 基金單位	100%
— 在英屬維爾京群島成立及 在英國經營：			
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1 股 1 美元	酒店所有權 及經營	100%
— 在加拿大成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10 股普通股每股 1 加元	酒店所有權 及經營	100%
— 在英屬維爾京群島成立及 在澳洲經營：			
Katesbridge Group Limited	1 股 1 美元	投資控股	100%
— 在澳洲成立及經營：			
Southgate Hotel Management Pty. Ltd.	17,408 股每股 2 澳元	酒店經營	100%

## 綜合財務報告附註(續)

截至2008年12月31日止年度

### 41. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在英屬維爾京群島成立及 在新西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1 股 1 美元	物業投資	100%
— 在新西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000 股無面值	酒店經營	100%
— 在美國成立及經營：			
EIH Properties Company – XX, LLC	1,000 美元	物業投資	100%
Pacific Dolphin Corporation	100 股無面值	物業投資	100%
Pacific Huntington Hotel Corporation	100 股每股 0.001 美元	物業投資	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100 股每股 1 美元	物業投資	100%
Pacific Ygnacio Corporation	100 股無面值	物業投資	100%
Shorthills NJ, Inc.	100 股每股 1 美元	物業投資	100%

\* 所有該等附屬公司乃於截至2008年12月31日止年度註冊成立。

\*\* 該附屬公司於截至2008年12月31日止年度已出售。

董事認為將本集團全部附屬公司資料列出過於冗長，故此，現時只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

截至2008年及2007年12月31日止兩個年度內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

## 42. 主要聯營公司資料

本集團於2008年及2007年12月31日主要聯營公司之資料如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔 已發行股本 權益百分率
— 於英屬維爾京群島成立：			
City Apex Limited	3,500股每股1美元	投資控股	23%
— 於開曼群島成立：			
才庫媒體集團有限公司	309,846,000股 每股港幣0.2元	投資控股及印刷	20.19%

## 43. 期後事項

於2009年2月23日，鷹君集團有限公司(「鷹君」)與新福港控股有限公司(「新福港」)訂立補充協議(「補充協議」)，據此(其中包括)總承建合約(Renaissance City Development Company Limited於2001年11月12日與新福港就位於旺角之綜合發展項目(現稱為「朗豪坊」)訂立者)之協定最終合約金額約為3,302,000,000港元。補充協議須取得獨立股東批准後，方可作實。

根據補充協議鷹君須向新福港支付協定金額約為192,000,000港元(即根據補充協議所協定之總承建合約之最終合約金額與根據總承建合約之原本合約金額之差額)。訂約方亦協定鷹君將支付就任何餘下之應付款項產生之應計利息(自2009年1月1日至償還日期按年利率3%計算)予新福港。

倘於補充協議訂立日期後180日內(或訂約方可能協定之該等其他較長期間)未能取得獨立股東之批准，則補充協議將告無效及作廢。

# 附錄一 — 主要物業明覽表

## 長期投資物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
<b>享有長期契約</b>			
香港灣仔港灣道1號 會議展覽中心西翼會景閣	住寓	10,000	100%
香港灣仔峽道3至5號逸東軒	住寓	35,000	100%
香港藍塘道100號逸東軒	住寓	34,000	100%
香港灣仔港灣道23號鷹君中心	商業／寫字樓	270,000	100%
<b>享有中期契約</b>			
香港山村道4H號逸東軒	住寓	23,000	100%
香港九龍彌敦道380號逸東酒店	酒店／商業	312,000	100%
香港九龍尖沙咀北京道8號 香港朗廷酒店	酒店／商業	364,000	100%
香港九龍旺角上海街555號朗豪酒店	酒店	508,000	100%

## 長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
<b>享有永久業權</b>			
英國倫敦朗廷酒店 1 and 1B Portland Place, Regent Street, London, W1N 4JA, United Kingdom	酒店／商業	390,000	100%
加拿大多倫多 Delta Chelsea Hotel 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店／商業	1,130,000	100%
澳洲墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
新西蘭奧克蘭朗廷酒店 83 Symonds Street, Auckland 1, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
美國 Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	121,000	100%

## 附錄一 — 主要物業明覽表 (續)

### 長期投資物業 (續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
美國2700 Ygnacio Valley Road 2700 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, Contra Costa County, CA 94598, USA	寫字樓	106,000	100%
美國波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, USA	酒店／商業	281,000	100%
美國三藩市353 Sacramento Street 353 Sacramento Street, San Francisco, CA 94111, USA	商業／寫字樓	307,000	100%
朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue Pasadena California 91106 USA	酒店／商業	489,000	100%

## 附錄二 — 五年財務摘要

	截至12月31日止年度				2008年 港幣千元
	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	
<b>業績</b>					
營業額	2,830,822	3,521,201	3,772,253	4,182,039	<b>4,750,433</b>
除稅前溢利(虧損)	4,037,820	13,408,911	602,198	4,891,266	<b>(109,177)</b>
利得稅	(746,011)	(2,323,495)	(194,674)	(992,988)	<b>180,847</b>
本年度溢利	3,291,809	11,085,416	407,524	3,898,278	<b>71,670</b>
應佔：					
母公司股權持有人	3,103,952	10,028,139	405,506	3,898,273	<b>71,670</b>
少數股東權益	187,857	1,057,277	2,018	5	–
	3,291,809	11,085,416	407,524	3,898,278	<b>71,670</b>
<b>每股盈利</b>					
基本	5.28 港元	16.93 港元	0.68 港元	6.47 港元	<b>0.12 港元</b>
攤薄後	5.27 港元	16.89 港元	0.68 港元	6.46 港元	<b>0.12 港元</b>
<b>資產與負債</b>					
資產總額	35,990,283	48,497,487	33,198,754	38,269,946	<b>24,403,020</b>
負債總額	(20,492,188)	(22,243,494)	(13,149,819)	(13,188,568)	<b>(6,428,302)</b>
	15,498,095	26,253,993	20,048,935	25,081,378	<b>17,974,718</b>
母公司股權持有人應佔權益	14,640,470	24,339,091	20,048,647	25,081,378	<b>17,974,718</b>
少數股東權益	857,625	1,914,902	288	–	–
	15,498,095	26,253,993	20,048,935	25,081,378	<b>17,974,718</b>

# 股息通知書及股東時間表

## 末期股息

董事會議決在即將召開之2009年股東週年大會(「2009年股東週年大會」)上向股東建議，派發截至2008年12月31日止年度末期股息每股35港仙(2007年為每股35港仙)予於2009年5月27日已登記在股東名冊上之股東。連同於2008年10月22日已派發中期股息每股20港仙及特別中期股息每股2.7港元，全年度派發股息將為每股3.25港元(2007年為每股50港仙，包括末期股息每股35港仙及中期股息每股15仙)，合共不少於1,981,408,000港元(2007年為302,333,000港元)。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息(「以股代息計劃」)。一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，於2009年股東週年大會後將盡速寄送予各股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票約於2009年6月26日寄送予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2009年5月22日(星期五)至2009年5月27日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲享有末期股息，務請於2009年5月21日(星期四)下午4時30分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達香港中央證券登記有限公司(本公司股份過戶登記處香港分處)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

## 股東時間表

中期業績公布	:	2008年9月16日
已付中期股息每股20港仙 及中期特別股息每股港幣2.7元	:	2008年10月22日
全年業績公布	:	2009年3月23日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2009年5月22至2009年5月27日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會	:	2009年5月27日
應付末期股息每股35港仙	:	約於2009年6月26日



**Great Eagle  
Holdings Limited  
鷹君集團有限公司**

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)  
於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)

33rd Floor, Great Eagle Centre  
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
Tel: 2827 3668 Fax: 2827 5799

香港灣仔港灣道23號  
鷹君中心33樓  
電話：2827 3668 傳真：2827 5799

[www.greateagle.com.hk](http://www.greateagle.com.hk)