

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability
於百慕達註冊成立之有限公司

(股份代號: 41)

2008年末期業績公布

財務摘要

	2008年 港元 (百萬)	2007年 港元 (百萬)	變動
收益	4,750	4,182	+13.6%
股權持有人應佔法定溢利	71.7	3,898	-98.2%
核心業務除稅後溢利	1,150	896	+28.3%
末期股息 (每股)	0.35港元	0.35港元	-
中期股息 (每股)	0.20港元	0.15港元	+33.3%
特別中期股息 (每股)	2.70港元	-	-
股息總額 (每股)	<u>3.25港元</u>	<u>0.50港元</u>	+550.0%
淨槓桿比率	6%	22%	

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2008年12月31日止年度綜合業績如下：

概覽

本集團透過持有49%權益的冠君產業信託投資於香港的投資物業，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年來自酒店業務的淨收入按年下跌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，來自冠君產業信託的收入按年大增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月完成收購朗豪坊兩項物業，增加了租金收入來源，來自冠君產業信託的收入於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。

朗豪坊辦公大樓及商場原佔本集團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

酒店

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，營運溢利按年下降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，故本集團的損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，花旗銀行廣場的平均現收呎租從年初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。

香港商用物業

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

剔除於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%。

貿易

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。

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年所受的影響應有限。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。

至於本集團的酒店，面對持續惡化的全球經濟，休閒及商務旅游勢將進一步減縮。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，預期淨收入將會下跌。

倫敦朗豪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。

財務檢討

負債

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%。

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。

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，其中大部份信貸的為中期貸款，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%

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。

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。

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港幣 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」）。以股代息計劃須待：（1）於 2009 年股東週年大會上通過建議之末期股息；及（2）香港聯合交易所有限公司批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

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。

股東週年大會

本公司之 2009 年股東週年大會謹定於 2009 年 5 月 27 日（星期三）舉行，召開 2009 年股東週年大會之通告將約於 2009 年 4 月 9 日於香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊載及寄送予各股東。

遵守企業管治常規守則

除下述段落所披露外，截至 2008 年 12 月 31 日止年度，本公司已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。

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均衡。

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。

非執行董事並無固定任期。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，董事會認為細則規定之條文及公司的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，因此在這方面不擬採取任何步驟。

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。

遵守標準守則

本公司已於 2008 年 7 月 30 日採納董事及有關僱員進行證券交易的標準守則（「標準守則」），其條款不遜於聯交所上市規則附錄十所載者。經特定查詢後，本公司全體董事均確認他們在審閱年度內已完全遵從標準守則內所規定的準則。

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。

審核委員會

截至 2008 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報告已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至 2008 年 12 月 31 日止年度之初步公布中本集團之綜合資產負債表、綜合收益表及相關之附註已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步公布作出公開保證。

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。

刊發年報

本公司截至 2008 年 12 月 31 日止年度的 2008 年年報將約於 2009 年 4 月 9 日寄發予股東。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啓瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生及三位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士。

承董事會命
鷹君集團有限公司
席兼董事總經理
羅嘉瑞

香港，2009 年 3 月 23 日

綜合收益表
截至 2008 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2008 年</u> 港幣千元	<u>2007 年</u> 港幣千元
收益	2	4,750,433	4,182,039
商品及服務成本		<u>(2,883,974)</u>	<u>(2,523,805)</u>
折舊及攤銷前經營溢利		1,866,459	1,658,234
折舊及攤銷		<u>(358,893)</u>	<u>(317,903)</u>
經營溢利		1,507,566	1,340,331
投資物業之公平值變動		(272,697)	4,142,866
衍生金融工具之公平值變動		(81,985)	(1,438)
按公平值列入損益賬的財務資產之 公平值變動		(85,254)	29,816
其他收益		190,543	182,026
行政費用		(214,247)	(167,249)
其他費用		(199,937)	(84,494)
確認酒店樓宇之減值虧損		(193,829)	-
出售持有投資物業之附屬公司虧損		(450,814)	-
財務成本	3	(321,682)	(568,371)
應佔聯營公司業績		<u>13,159</u>	<u>17,779</u>
除稅前(虧損)溢利		(109,177)	4,891,266
利得稅	4	<u>180,847</u>	<u>(992,988)</u>
本年度溢利	5	<u>71,670</u>	<u>3,898,278</u>
應佔：			
母公司股權持有人		71,670	3,898,273
少數股東權益		-	5
		<u>71,670</u>	<u>3,898,278</u>
股息	6		
已付中期股息		<u>1,768,026</u>	<u>90,693</u>
建議末期股息		<u>213,382</u>	<u>211,641</u>
每股基本盈利	7	<u>HK\$0.12</u>	<u>HK\$6.47</u>
攤薄後每股盈利	7	<u>HK\$0.12</u>	<u>HK\$6.46</u>

綜合資產負債表
於2008年12月31日

	<u>附註</u>	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,038,660	8,119,231
預付租賃付款額		1,706,413	1,751,184
投資物業		3,571,890	17,609,630
聯營公司權益		47,080	38,926
持作可出售投資		4,502,622	6,263,705
可兌換債券投資		2,298,417	-
應收票據		77,500	-
應收聯營公司款項		12,077	12,077
已抵押銀行存款		-	323,226
受限制現金		33,887	567,599
		<u>20,288,546</u>	<u>34,685,578</u>
流動資產			
存貨		111,120	111,480
應收賬、按金及預付款項	8	471,226	507,552
預付租賃付款額		44,771	44,771
按公平值列入損益賬的 財務資產		99,825	35,856
衍生金融工具		28,410	-
銀行結存及現金		3,359,122	2,884,709
		<u>4,114,474</u>	<u>3,584,368</u>
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	9	1,055,987	1,261,706
衍生金融工具		7,814	9,714
稅項準備		106,609	137,184
一年內到期借貸		1,668,963	3,020,131
無抵押銀行透支		10,014	1,231
		<u>2,849,387</u>	<u>4,429,966</u>
流動資產(負債)淨額		<u>1,265,087</u>	<u>(845,598)</u>
資產總額減流動負債		<u>21,553,633</u>	<u>33,839,980</u>
非流動負債			
一年以上到期借貸		2,754,127	6,375,379
遞延稅項		824,788	2,383,223
		<u>3,578,915</u>	<u>8,758,602</u>
資產淨額		<u>17,974,718</u>	<u>25,081,378</u>
股東權益			
股本		304,832	302,315
股本溢價及儲備		17,669,886	24,779,063
股東權益總額		<u>17,974,718</u>	<u>25,081,378</u>

綜合財務報告說明
於2008年12月31日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。

採納之主要會計原則均與編制本集團二零零七年十二月三十一日之年度財務報告之政策一致。

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈生效之新準則、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(經修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	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12號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港財務報告準則第2號：集團及 財資股份交易 服務委託安排 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. 商業分類資料

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。

該等商業之分類資料呈報如下：

2. 商業分類資料 (續)

2008

	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
收益					
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)	-
總額	<u>565,229</u>	<u>3,063,194</u>	<u>1,177,866</u>	<u>(55,856)</u>	<u>4,750,433</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	<u>328,177</u>	<u>190,510</u>	<u>860,801</u>		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的					
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					<u>71,670</u>

2. 商業分類資料 (續)

2007

	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
收益					
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)	-
總額	<u>829,109</u>	<u>2,927,104</u>	<u>471,912</u>	<u>(46,086)</u>	<u>4,182,039</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	<u>460,605</u>	<u>546,066</u>	<u>262,126</u>		1,268,797
未分配之公司收入					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 按公平值列入損益賬的					(1,438)
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		<u>17,779</u>
除稅前溢利					4,891,266
利得稅					<u>(992,988)</u>
本年度溢利					<u>3,898,278</u>

3. 財務成本

	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 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	<u>14,770</u>	<u>13,517</u>
	<u>321,682</u>	<u>568,371</u>

4. 利得稅

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

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，香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利的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。

5. 本年度溢利

	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用	1,285,894	1,108,111
購股權費用	10,720	11,657
	<u>1,296,614</u>	<u>1,119,768</u>
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
	<u>314,122</u>	<u>273,132</u>
核數師酬金	7,703	7,024
呆賬撥備（包括於其他費用）	56,178	-
酒店樓宇(2007年：投資物業及酒店樓宇)裝置工 程撇除（包括於其他費用）	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(包括應佔聯營公司業績)	512	1,154
確認聯營公司權益減值虧損	-	1,505
出售物業、廠房及設備之虧損	2,023	-
滙兌虧損淨額	4,250	-
及已計入：		
有牌價證券股息收入	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為 138,924,000 港元(2007年：209,156,000 港元)	<u>337,777</u>	<u>501,923</u>

6. 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35港仙 (2007年：2006年為25港仙)	211,643	150,268
- 中期股息：		
2008年中期股息每股20港仙 (2007年：15港仙)	121,933	90,693
2008年特別股息每股2.7港元(2007年：無)	1,646,093	-
	<u>1,768,026</u>	<u>90,693</u>
	<u>1,979,669</u>	<u>240,961</u>
建議派發末期股息：		
- 建議派發之2008年末期股息每股35港仙 (2007年：35港仙)	213,382	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。

7. 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
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>71,670</u>	<u>3,898,273</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	607,238,125	602,812,151
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	<u>61,667</u>	<u>637,543</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>607,299,792</u>	<u>603,449,694</u>

8. 應收賬、按金及預付款項

	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 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
	<u>471,226</u>	<u>507,552</u>

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：

	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 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
	<u>250,037</u>	<u>286,628</u>

9. 應付賬、按金及應付費用

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

購貨客戶之賬齡分析如下：

	<u>2008年</u> 港幣千元	<u>2007年</u> 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
	<u>184,285</u>	<u>205,399</u>