Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code: 41)

Interim Report 2008
2008中期報告

目錄

公司資料	2
摘要	3
管理層討論及分析	
概覽	4
業務回顧	5
財務回顧	9
展望	10
中期財務資料的審閱報告	11
中期財務資料	
簡明綜合收益表	12
簡明綜合資產負債表	13
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合財務報告附註	18
權益披露	34
其他資料	38
股息通知	40

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

* 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

公司秘書

黃美玲

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
恒生銀行有限公司
花旗銀行

法律顧問

孖士打律師行
高偉紳律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (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

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

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

摘要

財務摘要

- 核心業務除稅後溢利按年增長21.09%至5.121億港元。
- 中期股息每股上升33.33%至20港仙，並派發特別中期股息每股2.7港元。
- 集團整體並無淨負債。

主要發展

- 2008年6月以125億港元的定價將朗豪坊辦公大樓及商場注入冠君產業信託，所得現金淨額為31億港元。截至2008年6月30日，集團持有冠君產業信託48.7%權益。
- 2008年1月完成收購位於加州帕薩迪納市，擁有380間客房的五星級酒店。
- 成功取得兩項酒店管理合約，總數增至八項。

管理層討論及分析

概覽

整體而言，集團在2008年上半年的核心盈利按年上升21.09%，主要由持續暢旺的香港商用物業市道帶動。2008年上半年的基本核心盈利為5.121億港元，若非因一次過因翻新倫敦朗廷酒店而註銷固定資產，相關撇賬1.069億港元，核心盈利應會更高。完成該項翻新工程後，倫敦朗廷酒店將成為倫敦最頂級的酒店之一。另一方面，朗豪坊辦公大樓及商場成功注入冠君產業信託後帶來現金收益，因此集團除增加中期股息至每股20港仙外，並將派發特別中期股息每股2.7港元。

由於甲級寫字樓新供應緊俏，尤以中環核心商業區為甚，加上來至基金管理及法律行業的需求持續，優質寫字樓物業空置率下降至不足2%的歷史性新低。在2008年上半年，中環租金再升20%。同期香港零售銷售額持續增長，而朗豪坊商場優化租戶計劃的成效續漸顯現，人流繼續有可觀升幅，帶動租戶營業額普遍上升，因此未來的租金收入將可進一步上升。

2008年上半年，全球經濟放緩，影響集團酒店業務表現。香港酒店業務尚能保持平穩，但國際業務則受當地市場需求轉弱影響。倫敦朗廷酒店正進行翻新工程，加上新購入的帕薩迪納酒店進行品牌改造，相關費用令酒店業務的經營溢利在2008年上半年下調18%。

2008年6月3日，朗豪坊辦公大樓及商場以125億港元之議定估值注入冠君產業信託的交易順利完成，體現集團把冠君產業信託發展為亞洲區優質房地產投資信託基金的目標。該宗交易為集團帶來約31億港元淨現金收益，進一步增強集團的財務狀況。

該宗交易不但減輕集團往後的財務開支，令我們有較大的靈活性增加派息，或值區內部分地方的資產價格轉弱之時把握新的投資機遇。董事會宣布派發特別中期股息每股2.7港元，派發特別股息及中期股息每股20港仙（合共金額約17.68億港元）後，集團仍持有現金約40.27億港元。

集團預期在中國國內將有較多投資機會，但仍會維持保守及審慎的作風。中央政府的宏觀調控措施已有效地令房地產市場降溫，地價亦開始回軟。在國內流動資金極度短缺的情況下，應有更多及更具質素的投資機會，可為集團提供較佳的風險回報。但我們亦深明要發掘符合本集團質素及回報要求的投資項目，仍需相當程度的耐性及時間。

管理層討論及分析

業務回顧

物業投資

香港

2008年上半年，香港寫字樓市場的租金及出租率上升，帶動集團旗下的香港物業租金毛收入由2007年同期的2.598億港元上升11.4%至2.895億港元(當中只計入朗豪坊物業約五個月的收入)。隨著租用率上升，開支比率下降，租金淨收入按年增長16.1%，由2.073億港元上升至2.406億港元。

鷹君中心

2008年上半年續租租金繼續上升，鷹君中心的租金毛收入較去年同期上升19.1%，由3,870萬港元增加至4,610萬港元。租金淨收入則按年由3,540萬港元上升27.2%至4,500萬港元。

於2008年6月30日，鷹君中心的出租率為91.2%，略低於2007年底的99.3%，主要是由於新舊租約交替期間出現之閒置。2008年上半年，可供出租之商場部分則繼續保持100%租出。

朗豪坊商場

朗豪坊辦公大樓及商場於2008年6月初注入冠君產業信託，因此該兩項物業只有稍多於五個月的營運收入入賬。

在2007年後期完成的優化租戶計劃帶動商場人流及租戶營業額於2008上半年上升。根據冠君產業信託2008年中期報告，截至2008年6月30日，朗豪坊商場出租率為98%，人流按年上升29%，租戶每平方呎平均銷售額則上升18%。

儘管本期內商場只有五個月的收入入賬，但租金毛收入仍達1.538億港元，較去年同期的1.504億港元高出2.3%。扣除主要為出租費用的營運開支後，商場在2008年五個月的租金淨收入為1.217億港元，比對2007年六個月為1.269億港元。

香港物業之租金收入

	租金收入總額 截至6月30日止6個月	
	2008 百萬港元	2007 百萬港元
鷹君中心	46.1	38.7
朗豪坊*		
商業	153.8	150.4
寫字樓	64.3	49.4
逸東軒住寓	21.5	18.0
其他	3.8	3.3
	289.5	259.8

* 在本集團於2008年6月3日完成向冠君產業信託出售朗豪坊之權益後，朗豪坊之租金收入已不再歸屬於本集團。

管理層討論及分析

朗豪坊辦公大樓

受惠於續租租金和出租率上升，辦公大樓的租金毛收入亦有增長。於2008年6月底，出租率高企於99.4%，且較於2007年6月的96.1%高出3.3百分點。低空置率加上旺角區優質寫字樓需求殷切，帶動租金上升。2008年五個月的租金毛收入為6,430萬港元，較2007年六個月的4,940萬港元上升30.2%。2008年上半年的租金淨收入達5,740萬港元，按年大幅增長75.8%。

逸東軒住寓

2008年上半年，本地商務市場對服務式住寓需求殷切，帶動逸東軒住寓按租出面積每平方呎租金上升至39.3港元，較去年同期增長15.2%；平均入住率為82%，較去年同期上升2.3百分點。租金毛收入為2,150萬港元，較去年同期上升19.4%；租金淨收入則為1,320萬港元，按年上升34.1%。

美國

在2008年上半年，美國商用物業的租金毛收入由去年同期的8,240萬港元下降26.2%至6,080萬港元，主要因為去年出售150 Spear Street後租金收入減少。若撇除這項因素，美國商用物業的租金毛收入與去年同期相若。

截至2008年6月30日，353 Sacramento及2700 Ygnacio的出租率較去年同期為高，但租金收入增加不足抵銷須於新租約前期撇銷之租務費用，致令美國商用物業的租金淨收入按年下跌19.6%至2,310萬港元。

由於該等費用大部分已在上半年度入賬，因此下半年度的租金淨收入應有所改善。

酒店

截至2008年6月30日，酒店業務的總營業額為15.489億港元，較去年同期的13.566億港元上升14.2%，增長主要由2008年1月8日購入的帕薩迪納Langham Huntington貢獻。若扣除新酒店所帶來的收入，集團酒店業務的營業額與去年相若。

香港酒店業務整體表現理想，惟第二季度的業務增長放緩。房租收入方面，酒店部門繼續集中拓展高收益的商務旅客業務，因此對入住率略有影響。朗廷酒店及朗豪酒店的餐飲業務表現甚佳，主要由宴會尤其是婚宴業務帶動。

受美國經濟放緩影響，商務及消閒旅客需求轉弱，影響集團大部分海外酒店的業務。Langham Huntington進行品牌改造的支出亦影響海外酒店業務的整體業績。

2008年上半年，酒店部門繼續拓展酒店管理業務，並成功在印度及新西蘭取得兩項新管理合約，該兩項目仍在興建中。酒店部門將繼續尋找機會，壯大管理業務，並在全球主要市場建立朗廷品牌。

管理層討論及分析

香港業務

香港朗廷酒店

朗廷酒店策略性地集中發展個人旅遊市場，2008年上半年平均房價上升24%至1,784港元。分階段進行的房間翻新工程於2008年9月初完成後，將為顧客提供更豪華的設施，提升該酒店在高檔五星級市場的地位。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為79%（2007年為84%），平均房租為1,784港元（2007年為1,444港元）。

香港朗豪酒店

在2008年上半年，朗豪酒店表現平穩，總營業額錄得雙位數字增長。由於平均房價上升，每間可供出租房間收入增長11%。宴會業務穩步上揚，令餐飲部門有出色表現。該酒店將繼續集中拓展個人旅遊市場，並進一步鞏固其在婚宴市場的地位。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為85%（2007年為87%），平均房租為1,406港元（2007年為1,240港元）。

香港逸東酒店

2008年上半年，酒店繼續集中拓展零售市場，業務表現理想。平均房租較去年同期上升10%，入住率亦維持平穩。商務活動及會議有較佳增長，抵銷餐飲業務因婚宴減少而出現的輕微倒退。2008年第二季展開的房間翻新工程預期9月初完成，屆時將進一步提升顧客體驗，並保持該酒店在同級中的最高檔地位。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為88%（2007年為87%），平均房租為906港元（2007年為820港元）。

國際業務

倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店的客房、公共地方及宴會廳於2008年1月展開翻新工程，影響到該酒店的業績。工程進行期間該酒店繼續營業，但可供出租的客房只有162間。翻新工程於2009年初完成後，該旗艦酒店將擠身倫敦最頂級酒店之列，房租應可得以提高。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為69%（2007年按可供出租房間425間計為68%），平均房租為241英鎊（2007年為187英鎊）。

管理層討論及分析

波士頓朗廷酒店

受到整體經濟放緩及燃油價格高企影響，金融機構及市內舉辦的會議活動減少，商務旅客量相應下降，拖累波士頓朗廷酒店業務表現。該酒店的「川」水療中心於2008年第二季開業，加上新酒吧及餐廳的翻新工程於年底竣工，該酒店將有實力在逆市中保持良好的競爭力。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為61%（2007年為68%），平均房租為249美元（2007年為238美元）。

墨爾砵朗廷酒店

2008年上半年，受惠於商務旅客及宴會業務增長，該酒店業績有良好增長。宴會廳翻新的設施於2008年初投入服務，帶動宴會業務增長。該酒店正門入口的翻新工程將於2008年年底完成，令顧客抵達酒店時享受更佳體驗。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為81%（2007年為83%），平均房租為257澳元（2007年為232澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

消閒及商務市場放緩影響所及，該酒店的業績尤其在入住率方面略為遜色，餐飲部門亦因宴會數量減少而影響表現。「川」水療中心及升級的健身室會所設施相繼於2008年年底投入服務，有助提升酒店的形象及市場佔有率。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為69%（2007年為78%），平均房租為175紐元（2007年為162紐元）。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

該酒店於2008年1月8日正式成為朗廷品牌酒店，並已展開連串的市務及宣傳活動，以提升酒店品牌在市場上的知名度。由於新管理層仍在努力建立品牌及顧客基礎，該酒店於短期內的表現將會較為遜色。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為61%，平均房租為247美元。

多倫多Delta Chelsea Hotel

受惠於多倫多市內商務及會議業務增長，該酒店的營業額於2008年上半年略有升幅。

截至2008年6月30日，該酒店的平均入住率為69%（2007年為67%），平均房租為141加元（2007年為138加元）。

管理層討論及分析

冠君產業信託

受惠於香港商用物業市場持續暢旺，以及花旗銀行廣場續租租金上升，冠君產業信託在2008年上半年的物業淨收入飆升98%至5.165億港元。冠君產業信託就取消財務工具安排，另外獲得3.709億港元，該信託從而公布就2008年上半年增加分派，每基金單位共0.1788港元，較去年同期增加31%。

按照集團的會計制度，來自冠君產業信託的分派收入是按分派支付日期入賬，所以集團在每六個月會計期內的收益賬只反映冠君產業信託就之前六個月所公布的分派。由於冠君產業信託就2008年上半年作出的分派是於2008年6月30日後才公布，因此該期較高的分派並未在集團2008年中期業績中反映，而會於集團下半年的收益表才入賬。基於相同理由，集團2008年中期收益表則計入冠君產業信託2007年下半年的末期分派，額共1.249億港元。此外集團亦有就冠君產業信託收購朗豪坊物業交易，收取若干服務費用。冠君產業信託於2008年上半年為集團提供3.355億港元收入，比對上年同期為1.388億港元。

冠君產業信託擁有兩項優質資產，來年的可分派收入應可保持強勁增長。因此我們預期，冠君產業信託會繼續為集團重要的收入來源。

財務回顧

負債

於2008年6月30日，以港元為本位的總借貸額為14.26億港元。集團於2008年6月30日的外幣總借貸額相等於40.44億港元，其中相等於外幣借貸額6.71億港元或16.6%為定息貸款。減除現金及銀行存款共57.95億港元後，於2008年6月30日的綜合現金淨額為3.25億港元，將2007年12月31日止56.10億港元的負債淨額扭轉過來。

根據投資物業於2008年6月30日的專業估值及酒店物業的折舊成本計算，於2008年6月30日本集團股東應佔權益為238.40億港元。於2008年6月30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12.41億港元。下降主要由於以於2007年12月31日的估值的折讓價出售朗豪坊辦公大樓及商場以及本集團之長期投資冠君產業信託以市價入帳之變動影響所致。

財務支出

2008年上半年的淨財務支出為1.37億港元，較去年同期的2.08億港元下降0.71億港元，主要原因是收取出售朗豪坊辦公大樓及商場所得款項後得以減債所致。2008年上半年的利息覆蓋率為6.37倍，去年同期則為3.71倍。

管理層討論及分析

流動資金及借貸到期概要

於2008年6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為84.11億港元，其中大部份信貸為中期貸款，並有充足物業價值作抵押。於2008年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	14.9%
一至二年	31.7%
三至五年	53.4%

資產抵押

於2008年6月30日，集團賬面總值約為142.61億港元(2007年12月31日：272.10億港元)的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。抵押資產值下降主要由出售朗豪坊辦公大樓及商場(其負債及信貸額隨後予以即時支付及終止)所致。

承擔項目及或然債項

於2008年6月30日，本集團未列入該等財務報表內的經核准資本性開支約為5.23億港元(2007年12月31日：1.67億港元)，其中已簽約者約為5.22億港元(2007年12月31日：1.66億港元)。

除上述外，本集團於2008年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

儘管全球經濟環境轉弱，美國信貸市場持續波動，香港經濟至今表現仍尚算不俗。然而美國財經市場動盪擴散的程度及其對大中華區的影響尚有待觀察。

至於香港寫字樓市道方面，在2008年下半年，九龍區周邊將有大量新寫字樓供應，但其影響相信主要會局限於相關地區。相對而言，集團和冠君產業信託旗下的商用物業則位處旺區。儘管未來數月租金增長步伐或會放緩，但該兩個物業組合的現收租金仍遠低於市值，因此在租約續期時租金會繼續有上調空間，在2008年下半年，集團的租金收入及來自冠君產業信託的收益都將會進一步上升。

由於商務旅遊活動放緩，預計我們的全球酒店業務於2008年下半年將進一步轉弱。但香港酒店業務因隣近區域商務較為活躍，可望保持平穩。然而營運環境將更具挑戰性，尤以海外酒店為甚。現時集團在建立品牌方面進展良好，在取得兩個新酒店管理合約之餘，另有其他項目正在不同階段的磋商中。儘管進展良好，該等新項目的發展或需時日，但長遠而言應會為集團作出貢獻。

展望2008年下半年收入仍會有增長，冠君產業信託將為集團提供更多收入，有助提升核心盈利，應可抵銷酒店收益下降的影響。目前集團的財政狀況極佳，足以抵禦外在風險的衝擊。事實上，我們正密切留意市場動態，好以利用充裕流動資金的優勢，在充滿不明朗因素的市況下把握投資良機。

羅嘉瑞
主席兼董事總經理

香港，2008年9月16日

中期財務資料的審閱報告

Deloitte.
德勤

致鷹君集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於中期財務資料第12至33頁之鷹君集團有限公司截至2008年6月30日之簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋説明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及其相關規定而編製。董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對本中期財務資料作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向　閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行吾等之審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢、及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

審閱總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2008年9月16日

簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
收益	(3)	2,437,406	1,996,548
商品及服務成本		(1,488,078)	(1,199,817)
折舊及攤銷前經營溢利		949,328	796,731
折舊及攤銷		(177,797)	(147,741)
經營溢利		771,531	648,990
投資物業之公平值變動		222,598	360,734
衍生金融工具之公平值變動		(98,967)	(2,223)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		(12,342)	12,168
其他收益		65,953	101,877
行政費用		(90,886)	(74,715)
其他費用		(108,471)	(6,010)
出售持有投資物業之附屬公司虧損	(17)	(450,814)	–
財務成本	(4)	(196,005)	(282,145)
應佔聯營公司業績		7,187	7,667
除稅前溢利		109,784	766,343
利得稅	(5)	20,124	(152,532)
期間溢利	(6)	129,908	613,811
應佔：			
母公司股權持有人		129,908	613,810
少數股東權益		–	1
		129,908	613,811
股息	(7)	211,643	150,268
每股盈利	(8)		
基本		港幣0.21元	港幣1.02元
攤薄		港幣0.21元	港幣1.02元

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	於2008年6月30日港幣千元（未經審核）	於2007年12月31日港幣千元（經審核）
非流動資產			
物業、廠房及設備	(9)	9,079,547	8,119,231
預付租賃付款額		1,728,797	1,751,184
投資物業	(9)	4,087,389	17,609,630
聯營公司權益		43,083	38,926
持作可出售投資	(10)	7,787,101	6,263,705
可兌換債券投資	(11)	2,239,954	–
應收貸款		12,077	12,077
已抵押銀行存款		–	323,226
受限制現金		–	567,599
		24,977,948	34,685,578
流動資產			
存貨		134,756	111,480
應收賬、按金及預付款項	(12)	561,440	507,552
按公平值列入損益賬的財務資產		73,783	35,856
衍生金融工具	(13)	2,249	–
預付租賃付款額		44,771	44,771
銀行結存及現金		5,795,414	2,884,709
		6,612,413	3,584,368
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	(14)	1,067,514	1,261,706
衍生金融工具	(13)	–	9,714
稅項準備		144,296	137,184
一年內到期借貸	(15)	812,853	3,020,131
無抵押銀行透支		1,093	1,231
		2,025,756	4,429,966

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	於2008年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	於2007年 12月31日 港幣千元 （經審核）
流動資產（負債）淨額		4,586,657	(845,598)
資產總額減流動負債		29,564,605	33,839,980
非流動負債			
一年以上到期借貸	(15)	4,646,371	6,375,379
遞延稅項		1,078,323	2,383,223
		5,724,694	8,758,602
資產淨額		23,839,911	25,081,378
股東權益			
股本	(16)	304,825	302,315
股本溢價及儲備		23,535,086	24,779,063
股東權益總額		23,839,911	25,081,378

簡明綜合權益變動表

截至2008年6月30日止6個月

	母公司股權持有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元	匯兑儲備 港幣千元	購股期權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	少數股東權益 港幣千元	總額 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
投資重估盈餘	-	-	965,430	-	-	-	-	-	965,430	-	965,430
海外營運折算所產生之匯兑差額	-	-	-	-	-	126,977	-	-	126,977	-	126,977
直接在權益中確認之淨收益及開支	-	-	965,430	-	-	126,977	-	-	1,092,407	-	1,092,407
轉至出售持作出售之投資盈餘或虧損	-	-	(15,472)	-	-	-	-	-	(15,472)	-	(15,472)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	613,810	613,810	1	613,811
期內已確認收益及支出總額	-	-	949,958	-	-	126,977	-	613,810	1,690,745	1	1,690,746
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(150,268)	(150,268)	-	(150,268)
發行股份之溢價	1,821	99,089	-	-	-	-	(1,868)	-	99,042	-	99,042
發行股份之支出	-	(21)	-	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	6,829	-	6,829	-	6,829
於2007年6月30日	302,248	3,467,210	(814,856)	1,650	402,540	290,627	13,679	18,031,876	21,694,974	289	21,695,263
於2008年1月1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
投資重估虧絀	-	-	(1,292,700)	-	-	-	-	-	(1,292,700)	-	(1,292,700)
海外營運折算所產生之匯兑差額	-	-	-	-	-	7,148	-	-	7,148	-	7,148
直接在權益中確認之淨收益及開支	-	-	(1,292,700)	-	-	7,148	-	-	(1,285,552)	-	(1,285,552)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	129,908	129,908	-	129,908
期內已確認收益及支出總額	-	-	(1,292,700)	-	-	7,148	-	129,908	(1,155,644)	-	(1,155,644)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(211,643)	(211,643)	-	(211,643)
發行股份之溢價	2,510	118,044	-	-	-	-	(517)	-	120,037	-	120,037
發行股份之支出	-	(22)	-	-	-	-	-	-	(22)	-	(22)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	5,805	-	5,805	-	5,805
於2008年6月30日	304,825	3,588,333	(1,970,523)	1,650	402,540	346,247	22,928	21,143,911	23,839,911	-	23,839,911

簡明綜合現金流量表

截至2008年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月 2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
來自經營業務之現金		544,974	515,893
繳付香港利得稅		(24,707)	(11,570)
退回香港利得稅		–	15,061
繳付其他司法區稅項		(40,467)	(29,260)
退回其他司法區稅項		–	171
來自經營業務之現金淨額		479,800	490,295
投資業務			
利息收入		48,921	73,433
有牌價證券股息收入		125,359	495
聯營公司股息收入		3,030	4,673
投資物業增加		(36,622)	(13,799)
物業、廠房及設備增加		(1,485,754)	(91,343)
持作可出售投資增加		(3,700)	(19,535)
可兑換債券投資	(11)	(2,340,000)	–
出售持作可出售投資淨所得		–	43,603
出售持有投資物業之附屬公司所得	(17)	5,486,537	–
出售物業、廠房及設備所得		68	–
應收貸款減少		–	323
已抵押銀行存款減少（增加）		25,802	(7,573)
受限制現金減少		567,599	–
來自（用於）投資業務之現金淨額		2,391,240	(9,723)

簡明綜合現金流量表

截至2008年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
融資項目		
支付利息	(198,373)	(281,218)
發行股份	1,420	5,157
發行股份支出	(22)	(21)
新借銀行貸款	792,822	–
銀行及循環貸款償還	(459,945)	(198,826)
支付股東股息	(93,026)	(56,383)
來自（用於）融資項目之現金淨額	42,876	(531,291)
現金及現金等價物增加（減少）	2,913,916	(50,719)
外幣兑換率改變之影響	(3,073)	43,311
於1月1日之現金及現金等價物	2,883,478	2,919,827
於6月30日之現金及現金等價物	5,794,321	2,912,419
現金及現金等價物之分析		
銀行結存及現金	5,795,414	2,918,554
銀行透支	(1,093)	(6,135)
	5,794,321	2,912,419

簡明綜合財務報告附註

截至2008年6月30日止六個月

(1) 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

(2) 主要會計原則

除了投資物業及若干金融工具是以公平價值列賬外，本簡明綜合財務報告是按歷史成本為基礎編製。

本簡明綜合財務報告所採用的會計原則與編製本集團截至2007年12月31日止年度的年度財務報告一致。

於本中期會計期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒布之新詮釋，該等詮釋適用於2008年1月1日後開始之本集團財政年度。

採納該等新詮釋並未對本集團於本會計期間及／或以往會計期間之業績及財務狀況之呈列方式構成重大影響。因此，沒有確認前期之修訂。

本集團並無提前採納以下已頒布但並未生效的新訂／經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告呈列方式[1]
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本[1]
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告[2]
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可出售金融工具及清盤產生之責任[1]
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷[1]
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併[2]
香港財務報告準則第8號	經營分類[1]
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃[3]
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建築協議[1]
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖[4]

[1] 由2009年1月1日起或以後年度期間生效
[2] 由2009年7月1日起或以後年度期間生效
[3] 由2008年7月1日起或以後年度期間生效
[4] 由2008年10月1日起或以後年度期間生效

本公司董事預計應用該等新訂/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，惟採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)除外。採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會對收購日期為2009年7月1日或之後開始首個年報期之開始日期或之後之業務合併之會計法產生影響。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所有權變動(不會導致失去控制權)之會計處理，該變動將列作股權交易。

(3) 業務分類資料

就管理而言，本集團現經營以下業務：

物業投資	–	物業及住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業租金收益。
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。

該等業務之分類資料呈報如下：

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月

	物業投資 港幣千元 （未經審核）	酒店業務 港幣千元 （未經審核）	其他業務 港幣千元 （未經審核）	抵銷 港幣千元 （未經審核）	綜合賬目 港幣千元 （未經審核）
收益					
外部銷售收益	392,460	1,548,921	496,025	–	2,437,406
業務之間銷售收益	32,263	–	11,504	(43,767)	–
總額	424,723	1,548,921	507,529	(43,767)	2,437,406

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	255,181	54,383	362,617		672,181
未分配之公司收入					27,851
未分配之公司開支					(61,905)
出售持有投資物業之附屬公司虧損	(450,814)	–	–		(450,814)
投資物業之公平值變動	222,598	–	–		222,598
衍生金融工具之公平值變動					(98,967)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動					(12,342)
財務成本					(196,005)
應佔聯營公司業績	–	–	7,187		7,187
除稅前溢利					109,784
利得稅					20,124
本期間溢利					129,908

截至 2007 年 6 月 30 日止六個月

	物業投資 港幣千元 （未經審核）	酒店業務 港幣千元 （未經審核）	其他業務 港幣千元 （未經審核）	抵銷 港幣千元 （未經審核）	綜合賬目 港幣千元 （未經審核）
收益					
外部銷售收益	384,536	1,356,646	255,366	–	1,996,548
業務之間銷售收益	12,028	–	10,535	(22,563)	–
總額	396,564	1,356,646	265,901	(22,563)	1,996,548

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績				
分類業績	222,300	257,760	174,629	654,689
未分配之公司收入				57,868
未分配之公司開支				(42,415)
投資物業之公平值變動	360,734	–	–	360,734
衍生金融工具之公平值變動				(2,223)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動				12,168
財務成本				(282,145)
應佔聯營公司業績	–	–	7,667	7,667
除稅前溢利				766,343
利得稅				(152,532)
本期間溢利				613,811

(4) 財務成本

	截至 6 月 30 日止六個月 2008 年 港幣千元 （未經審核）	2007 年 港幣千元 （未經審核）
無須於 5 年內全部償還之銀行借貸利息	–	32,315
須於 5 年內全部償還之銀行借貸利息	156,729	183,950
須於 5 年內全部償還之其他借貸利息	29,637	58,904
其他借貸成本	9,639	6,976
	196,005	282,145

(5) 利得稅

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	54,852	38,519
其他司法區	17,388	12,326
	72,240	50,845
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(3)	–
其他司法區	15	(167)
	12	(167)
	72,252	50,678
遞延稅項：		
本期間	7,797	101,854
稅率變動應佔	(100,173)	–
	(92,376)	101,854
	(20,124)	152,532

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅盈利以16.5%（截至2007年6月30日止六個月：17.5%）計算。

其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

香港立法會於2008年6月26日通過2008年收入草案，當中包括動議公司利得稅由17.5%下調1%至16.5%，於2008/2009財政年度生效。在計算截至2008年6月30日止六個月之稅項及遞延稅項時，已反映了稅率下調的影響。

(6) 期間溢利

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
期間溢利經已扣除：		
其他物業、廠房及設備折舊	61,767	45,151
酒店樓宇折舊	93,643	80,204
酒店樓宇（2007年：投資物業）裝置工程撇除（包括於其他費用）	106,881	5,940
出售物業、廠房及設備之虧損	1,590	70
預付租賃付款額攤銷	22,387	22,386
僱員費用，包括董事酬金	653,399	526,465
及已計入：		
利息收入	58,536	73,498
持作可出售投資股息收入		
– 冠君產業信託	124,931	83,315
– 其他	428	495
出售有牌價可出售投資利益	–	17,387
匯兑收益淨額	4,892	8,563

(7) 股息

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 （未經審核）	2007年 港幣千元 （未經審核）
已確認於期內分配的股息：		
已派2007年末期股息－每股港幣35仙	211,643	–
已派2006年末期股息－每股港幣25仙	–	150,268
	211,643	150,268
宣派中期股息－每股港幣20仙（2007年：每股港幣15仙）	121,933	90,687
宣派特別中期股息－每股港幣2.70元	1,646,093	–
	1,768,026	90,687

於本期間，已派發予股東作為2007年末期股息每股港幣35仙(2006年末期股息：港幣25仙)包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核)
股息：		
現金	93,026	56,383
以股代息	118,617	93,885
	211,643	150,268

(8) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元 (未經審核)	2007年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本期間母公司股權持有人應佔溢利)	129,908	613,810

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	604,786,338	600,988,034
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	242,015	470,441
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	605,028,353	601,458,475

(9) 物業、廠房及設備以及投資物業變動

賬面值港幣69,400,000元(截至2007年6月30日止六個月：港幣67,000,000元)之投資物業已轉撥至物業、廠房及設備。於2008年1月8日，本集團購置位於美國之酒店物業達港幣1,287,363,000元。於本期間添置及出售的其他物業、廠房及設備分別為港幣194,673,000元(截至2007年6月30日止六個月：港幣84,270,000元)及港幣108,539,000元(截至2007年6月30日止六個月：港幣151,000元)。

於本期間，本集團添置投資物業修繕工程代價為港幣11,545,000元(截至2007年6月30日止六個月：港幣16,963,000元)。

於2008年6月3日，本集團完成出售朗豪坊。因此，投資物業以及業主自用之土地和樓宇之賬面值分別減少港幣13,687,000,000元及港幣353,480,000元。出售事項詳情載於附註17。

本集團投資物業於2008年6月30日之公平值是由與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準進行：

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.

估值符合國際估值準則，乃以淨租金收入資本化方法作出。

(10) 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2008年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2007年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價證券：		
－冠君產業信託	7,695,498	6,167,196
－其他	71,822	76,728
香港無牌價之證券	19,781	19,781
	7,787,101	6,263,705
有牌價證券之市價	7,767,320	6,243,924

於2008年6月3日，本集團收取781,221,000份冠君產業信託單位，公平值為港幣2,812,396,000元，作為出售朗豪坊之部分代價。出售事項詳情載於附註17。此外，本集團於2008年6月進一步購入1,000,000份冠君產業信託單位，公平值為港幣3,700,000元。於2008年6月30日，本集團持有冠君產業信託48.7%（2007年12月31日：48.5%）權益。

於結算日，全部有牌價證券按公平值列賬。

上述無牌價之投資乃指由私人公司發行的無牌價證券及會所債券，於每個結算日以成本減去減值計算。

(11) 可兑換債券投資

於2008年6月3日，本集團認購冠君產業信託港幣2,340,000,000元於2013年到期的1%票息有擔保可兑換債券（「債券」）。純粹債項部分之實際年利率為6.27%。債券於香港聯合交易所有限公司上市。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。

於冠君產業信託可兑換債券中之投資分為應收純粹債項部分及內在衍生工具部分（附註13）。本集團已委聘獨立估值師根據於認購日及結算日所報之市價評估內在衍生工具部分之公平值。可兑換債券於期內的變動情況如下:

	純粹債項 港幣千元	內在衍生工具 港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
於2008年6月3日認購的可兑換債券	2,229,084	110,916
期內確認的利息收入	10,870	–
公平值變動	–	(110,864)
於2008年6月30日	2,239,954	52

(12) 應收賬、按金及預付款項

	2008年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	2007年 12月31日 港幣千元 （經審核）
應收貿易賬款	321,661	286,628
遞延應收租金	14,991	70,235
其他應收款項	51,110	58,793
按金及預付款項	173,678	91,896
	561,440	507,552

本集團有一既定信貸政策。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。應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	2008年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	2007年 12月31日 港幣千元 （經審核）
0－3個月	276,106	234,167
3－6個月	18,205	5,223
6個月以上	27,350	47,238
	321,661	286,628

(13) 衍生金融工具

	2008年6月30日		2007年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）	（經審核）	（經審核）
利率掉期及遠期貨幣合約（附註）	2,197	–	–	9,714
可兌換債券之內在衍生工具部分（附註11）	52	–	–	–
	2,249	–	–	9,714

附註： 本集團已採用英鎊利率掉期管理銀行借貸帶來之利率波動風險。名義金額合共為40,000,000英鎊（2007年：40,000,000英鎊）之利率掉期合約最長訂立至2009年，以將浮息率借貸掉期為年利率介乎於4.91%至5.48%（2007年：4.91%至5.48%）之定息率借貸。

另外，本集團已訂立外幣衍生合約以管理外滙滙率波動帶來之風險。

有關衍生金融工具之公平值變動於簡明綜合收益表內扣除。

(14) 應付賬、按金及應付費用

	2008年6月30日	2007年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（經審核）
購貨客戶	149,625	205,399
租賃按金	148,598	260,209
應付建築費用及保留費用	393,949	422,987
應付費用、應付利息及其他應付款項	375,342	373,111
	1,067,514	1,261,706

購貨客戶之賬齡分析如下：

	2008年6月30日	2007年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	（未經審核）	（經審核）
0－3個月	143,221	200,554
3－6個月	1,365	2,650
6個月以上	5,039	2,195
	149,625	205,399

(15) 借貸

	2008年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	2007年 12月31日 港幣千元 （經審核）
應付票據	16,471	11,148
銀行貸款及循環貸款（有抵押）	4,316,246	8,249,514
其他非短期貸款（有抵押）	1,137,435	1,147,545
	5,470,152	9,408,207
貸款先付費用	(10,928)	(12,697)
	5,459,224	9,395,510
以上貸款之到期情況如下：		
即期或一年內	812,853	3,020,131
超過一年但不多於兩年	1,731,868	1,907,840
超過兩年但不多於五年	2,914,503	4,467,539
	5,459,224	9,395,510
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(812,853)	(3,020,131)
	4,646,371	6,375,379

本集團之借貸實際利率範圍（亦相等於合約利率）如下：

實際利率：

	2008年 6月30日 （未經審核）	2007年 12月31日 （經審核）
定息率借貸	4.52%至12.50%	4.52%至12.50%
浮息率借貸	2.79%至8.23%	4.62%至10.22%

(16) 股本

(a) 法定股本：

	2008年6月30日（未經審核）		2007年12月31日（經審核）	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.5元之股份				
承上年度結存及餘額結轉	800,000	400,000	800,000	400,000

(b) 已發行及繳足股本：

	2008年6月30日（未經審核）		2007年12月31日（經審核）	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.5元之股份				
承上年度結存	604,631	302,315	600,854	300,427
根據購股期權計劃行使購股期權而發行之股份	78	39	423	211
以股代息	4,940	2,471	3,354	1,677
餘額結轉	609,649	304,825	604,631	302,315

於本期間，本公司以每股港幣24.01元（2007年：港幣28元）發行4,940,289股（2007年：3,353,013股）每股面值港幣0.50元之股份作為以股代息。

(17) 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(「該等協議」)，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虧損。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
		(未經審核)
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)
		8,748,644
總代價，償付方式如下：		
現金	5,486,630	
應付冠君產業信託之款項	(1,196)	
冠君產業信託發行基金單位的公平值(附註)	2,812,396	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		5,486,630
銀行結存及現金		(93)
		5,486,537

附註：

於2008年6月3日，本集團已收取781,221,000份冠君產業信託單位，公平值為港幣2,812,396,000元，作為出售事項之部分代價。

(18) 購股期權費用

本公司為本集團合資格僱員提供購股期權計劃。於本期間尚未行使之購股期權詳情如下：

	購股期權數目
於2008年1月1日尚未行使購股期權	4,080,000
於本期間行使之購股期權	(78,000)
於本期間註銷之購股期權	(35,000)
於2008年6月30日尚未行使購股期權	3,967,000

於本期間並無授出購股期權。

(19) 承擔項目及或然債項

於2008年6月30日，本集團因收購投資物業以及物業、廠房和設備產生但並未於該等簡明綜合財務報告內作撥備之經核准資本性開支為港幣522,972,000元(2007年12月31日：港幣157,375,000元)；其中已簽約者為港幣522,427,000元(2007年12月31日：港幣156,574,000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。

(20) 有關連人士之交易

本集團與聯營公司及關連公司於本期間內有下述重大之交易及於結算日的結存。該等關連公司為本公司之某些股東及董事有實際利益之公司。該等交易乃於本集團之一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。

	截至6月30日止六個月	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
與關連公司之交易		
貿易收益	122	6,242
租金收益	1,790	707
已收管理費收入	360	360
租金支出	300	300
支付上蓋的建築工程成本及費用	–	20,496
支付翻新工程費用	–	841

	2008年 6月30日 港幣千元	2007年 12月31日 港幣千元
	（未經審核）	（經審核）
於結算日		
應收聯營公司款項	12,077	12,077
應收關連公司款項（包括於應收賬、按金及預付款項）	3,844	3,872
應付關連公司款項（包括於應付賬、按金及應付費用）	287,363	287,090

權益披露

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2008年6月30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」)附錄十所載之上市公司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權益

	普通股數目					佔股權	尚未行使之
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	百分比	購股期權數目
羅嘉瑞	7,823,110	–	29,503,407[1]	241,701,691[2]	279,028,208	45.77	900,000
羅啟瑞	–	–	513,113[3]	200,382,200[4]	200,895,313	32.95	400,000
羅杜莉君	958,624	–	4,405,584[5]	–	5,364,208	0.88	–
鄭海泉	–	10,000	–	–	10,000	–	–
羅孔瑞	2,984	–	–	–	2,984	–	250,000
羅慧端	292,744	–	–	200,382,200[4]	200,674,944	32.92	100,000
羅康瑞	293	–	–	–	293	–	–
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396[6]	200,382,200[4]	237,510,342	38.96	–
簡德光	860,431	–	–	–	860,431	0.14	420,000

附註：

(1) 該等29,503,407股股份由羅嘉瑞醫生一間全資擁有之公司持有。

(2) 該等241,701,691股股份包括：

(i) 200,382,200股股份，乃由一酌定信託所持有，而羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生為該信託的受益人；及

(ii) 41,319,491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。

(3) 該等513,113股股份由羅啟瑞先生全資擁有之公司持有。

(4) 該等股份為上文附註(2)(i)所述之同一批股份。

(5) 該等4,405,584股股份由羅杜莉君女士全資擁有之公司持有。

(6) 該等33,269,396股股份由羅鷹瑞醫生一間全資擁有之公司持有。

2. 於本公司相聯法團股份之權益

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%。

除上文所披露者外，於2008年6月30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關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。

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，及可讓彼等分享本公司之發展成果。

1. 授予本公司僱員（包括董事）購股期權之變動

截至2008年6月30日止六個月內，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)之購股期權之變動如下；

	購股期權數目							
授出日期	於2008年1月1日尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於2008年6月30日尚未行使	行使期間	每股認購價(港幣)
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	–	(78,000)[1]	–	–	935,000	18/03/2007 – 17/03/2010	18.210
04/01/2007	3,047,000	–	–	(20,000)	–	3,027,000	05/01/2009 – 04/01/2012	22.350
	4,080,000	–	(78,000)	(35,000)	–	3,967,000		

2. 授予董事購股期權之變動

截至2008年6月30日止六個月內，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：

		購股期權數目					
董事姓名	授出日期	於2008年1月1日尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於2008年6月30日尚未行使
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)(2)	–	–	–
	04/01/2007	100,000	–	–	–	–	100,000
		150,000	–	–	–	–	100,000
簡德光	17/03/2005	120,000	–	–	–	–	120,000
	04/01/2007	300,000		–	–	–	300,000
		420,000	–	–	–	–	420,000
	總計：	**2,120,000**	**–**	**(50,000)**	**–**	**–**	**2,070,000**

附註：

(1) 緊接購股期權獲行使之日期前該等78,000股股份之加權平均收市價為24.26港元。

(2) 緊接購股期權獲行使之日期前該等50,000股股份之加權平均收市價為24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6月30日止六個月內，並無向本公司僱員(包括董事)授予購股期權。

權益披露

主要股東於股份之權益

於2008年6月30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
HSBC International Trustee Limited	244,990,957[1]	40.18
Adscan Holdings Limited[2]	33,269,396	5.50
Cohen & Steers, Inc.	30,274,886	5.01

附註：

(1) 該等244,990,957股股份中：

(i) 200,382,200股股份為由HSBC International Trustee Limited（「HITL」）持有，HITL為一酌定信託之受託人。羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生為該信託之受益人；

(ii) 41,319,491股股份為由另一酌定信託所持有，其受託人同為HITL，而羅嘉瑞醫生為該另一信託之創立人；及

(iii) 3,289,266股股份，乃由HITL以受託人（被動受託人除外）之身份持有。

(2) 一間由羅鷹瑞醫生全資擁有之公司。

(3) Powermax Agents Limited乃HITL之全資附屬公司，持有本公司143,082,768股股份。附註(1)(i)內所述之股份含該等143,082,768股股份。

(4) Surewit Finance Limited乃KSL Management Limited之全資附屬公司，持有本公司41,319,491股股份。此兩間公司均為HITL之全資附屬公司，而該等41,319,491股股份為上文附註(1)(ii)所述之同一批股份。

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。

其他資料

中期業績之審閱

本公司之審核委員會已審閱2008中期報告。截至2008年6月30日止六個月之財務報告已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，並由獨立核數師德勤 • 關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

遵守企業管治常規守則

除下述段落所披露外，截至2008年6月30日止六個月內，本公司已遵守主版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一之董事名額(執行主席及董事總經理除外)須輪值退任。本公司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的安排並非想見。

其他資料

遵守標準守則

本公司已採納載列於聯交所上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經特定查詢後，本公司全體董事均確認他們在審閱期間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6月30日止六個月，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

就本公司所知，於2008年6月30日，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

僱員人數已於2007年12月31日之4,044名增加至於2008年6月30日之4,622名。僱員之增加主要由於完成收購位於加州帕薩迪納市之一間酒店，為本集團帶來約600名僱員所至。僱員薪金維持於市場競爭水平，花紅方面乃按本集團業績及僱員表現酌情發放。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療及公積金計劃。高級職員(包括執行董事)可參與鷹君集團有限公司購股期權計劃。本公司於期內安排了僱員與管理層作定期聚會，以促進僱員關係及溝通，從而提升全體表現。

股息通知

中期股息

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會通過宣布派發截至2008年6月30日止六個月中期股息每股20港仙(2007年：每股15港仙)及特別中期股息每股2.7港元(2007年：無)，股息將於2008年10月22日派發予於2008年10月13日已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股東過戶登記

本公司股東名冊將由2008年10月8日(星期三)至2008年10月13日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有中期股息及特別中期股息，務請於2008年10月6日(星期一)下午四時三十分前，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至1716室，辦理過戶登記手續。

Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code: 41)

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

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

www.GreatEagle.com.hk