



Great Eagle Holdings Limited

鷹君集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司  
(股份代號：41)

## 2008年度中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2008年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

### 2008年上半年摘要

#### 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。



## 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。

## 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。

## 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。

## 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）。

### 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）。

### 墨爾本朗廷酒店

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）。



## 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。

## 展望

儘管全球經濟環境轉弱，美國信貸市場持續波動，香港經濟表現至今仍尚算不俗，然而美國金融市場的形勢及其對大中華的影響仍有待觀察。

在本港寫字樓物業市場方面，2008年下半年，九龍區周邊將有大量新寫字樓供應，但其影響主要會局限於相關地區而已。集團和冠君產業信託旗下的商用物業均位處旺區，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。

同時，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。但香港酒店業務因鄰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。目前集團資金相當充裕，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。



## 財務檢討

### 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。

### 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。



## 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。

## 中期業績之審閱

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，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·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，本公司已於期內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，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。本公司認為細則規定之條文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條文亦規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次。

根據本公司現時細則，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。因此，董事出任為本公司行政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有關程序，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，是不合適的。

## 遵守標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經特別查詢後，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

截至2008年6月30日止六個月，本公司已維持足夠公眾持股份量，本公司的已發行股份逾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利福尼亞州巴莎迪那市之一間酒店，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。

## 刊發中期報告

本公司截至2008年6月30日止期間之2008年中期報告將於2008年9月30日或之前寄送予各股東。



## 董事會

於本公布日期，本公司董事會成員包括八位執行董事，分別為羅嘉瑞醫生（主席兼董事總經理）、羅啓瑞先生（副董事總經理）、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及簡德光先生，以及三位獨立非執行董事，分別為鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
羅嘉瑞

香港，2008年9月16日



# 財務報告

## 簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止六個月

	說明	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		(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		0.21港元	1.02港元
攤薄		0.21港元	1.02港元



## 簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	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)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	9,079,547	8,119,231
預付租賃付款額	1,728,797	1,751,184
投資物業	4,087,389	17,609,630
聯營公司權益	43,083	38,926
持作可出售投資	7,787,101	6,263,705
可換股債券投資	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
	<b>24,977,948</b>	<b>34,685,578</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	134,756	111,480
應收賬、按金及預付款項	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	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
	<b>6,612,413</b>	<b>3,584,368</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬、按金及應付費用	1,067,514	1,261,706
衍生金融工具	-	9,714
稅項準備	144,296	137,184
一年內到期借貸	812,853	3,020,131
無抵押銀行透支	1,093	1,231
	<b>2,025,756</b>	<b>4,429,966</b>
流動資產(負債)淨額	<b>4,586,657</b>	<b>(845,598)</b>
資產總額減流動負債	<b>29,564,605</b>	<b>33,839,980</b>



## 簡明綜合資產負債表(續)

於2008年6月30日

	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)
非流動負債		
一年以上到期借貸	4,646,371	6,375,379
遞延稅項	1,078,323	2,383,223
	<u>5,724,694</u>	<u>8,758,602</u>
資產淨額	<u>23,839,911</u>	<u>25,081,378</u>
股東權益		
股本	304,825	302,315
股本溢價及儲備	23,535,086	24,779,063
股東權益總額	<u>23,839,911</u>	<u>25,081,378</u>



## 簡明綜合財務報告說明

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>



## (2) 主要會計原則 (續)

- <sup>1</sup> 由2009年1月1日起或以後年度期間生效
- <sup>2</sup> 由2009年7月1日起或以後年度期間生效
- <sup>3</sup> 由2008年7月1日起或以後年度期間生效
- <sup>4</sup> 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二零零九年七月一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：



(3) 業務分類資料 (續)

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	<u>424,723</u>	<u>1,548,921</u>	<u>507,529</u>	<u>(43,767)</u>	<u>2,437,406</u>

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					<u>109,784</u>
利得稅					<u>20,124</u>
本期間溢利					<u>129,908</u>





(3) 業務分類資料 (續)

**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	<u>396,564</u>	<u>1,356,646</u>	<u>265,901</u>	<u>(22,563)</u>	<u>1,996,548</u>

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					<u>766,343</u>
利得稅					(152,532)
本期間溢利					<u><u>613,811</u></u>



#### (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
	<b>196,005</b>	<b>282,145</b>

#### (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
	<b>72,240</b>	<b>50,845</b>
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(3)	-
其他司法區	15	(167)
	<b>12</b>	<b>(167)</b>
	<b>72,252</b>	<b>50,678</b>
遞延稅項：		
本期間	7,797	101,854
稅率變動應佔	(100,173)	-
	<b>(92,376)</b>	<b>101,854</b>
	<b>(20,124)</b>	<b>152,532</b>

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。在計算於2008年6月30日期內稅項及遞延稅項時，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	2007年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
投資物業及酒店樓宇裝置工程撇除	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
	<u>653,399</u>	<u>526,465</u>
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
出售持作可出售投資利益	-	17,387
匯兌收益淨額	4,892	8,563
	<u>4,892</u>	<u>8,563</u>

## (7) 股息

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>211,643</u>	<u>150,268</u>
宣派中期股息－每股港幣20仙 (2007年：每股港幣15仙)	121,933	90,687
宣派特別股息－每股港幣2.70元	1,646,093	-
	<u>1,768,026</u>	<u>90,687</u>



## (7) 股息 (續)

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：

	港幣千元	港幣千元
股息：		
現金	93,026	56,383
以股代息	118,617	93,885
	<u>211,643</u>	<u>150,268</u>

## (8) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	<u>截至6月30日止六個月</u>	
	2008年	2007年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
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)	<u>129,908</u>	<u>613,810</u>

	<u>截至6月30日止六個月</u>	
	2008年	2007年
<b>股份數目</b>		
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：		
購股權	242,015	470,441
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>605,028,353</u>	<u>601,458,475</u>