



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
Stock Code 股份代號: 41



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，遍及亞洲、北美及歐洲。集團的主要資產包括冠君產業信託50.91%權益（於2009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。

集團之酒店組合遍佈世界各地，現時共有十一間豪華酒店，客房數目逾五千間，當中包括九間位於香港、上海、倫敦、波士頓、加州、蘇梅島、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。

目錄

公司資料	2
股息通知及股東時間表	3
財務摘要	4
主席報告書	6
概覽	
業務回顧	
財務回顧	
展望	
董事及高層管理人員簡介	13
企業管治報告	17
董事會報告書	26
獨立核數師報告書	35
綜合收益表	36
綜合全面收益表	37
綜合財務狀況表	38
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報表附註	43
附錄一 — 主要物業明覽表	102
附錄二 — 五年財務摘要	104

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*

朱琦*

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

朱琦

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

股份代號

41

股息通知 及股東時間表

末期股息

董事會建議派發截至2009年12月31日止年度末期股息每股35港仙(2008年為每股35港仙)予於2010年5月12日(星期三)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將召開之2010年股東周年大會上(「2010年股東周年大會」)批准通過。

連同於2009年10月16日已派發中期股息每股17港仙，2009年全年派發股息將為每股52港仙(2008年全年股息為每股3.25港元，包括末期股息每股35港仙、中期股息每股20港仙及特別中期股息每股2.7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2010年股東周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2010年股東周年大會召開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將於2010年6月15日或前後寄送予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2010年5月7日(星期五)至2010年5月12日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派2009年度之末期股息及有權出席2010年股東周年大會並進行投票，務請於2010年5月6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

2009年中期業績公布	:	2009年8月26日
派發2009年中期股息每股17港仙	:	2009年10月16日
2009年全年業績公布	:	2010年2月24日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2010年5月7日至2010年5月12日 (包括首尾兩天在內)
2010年股東周年大會	:	2010年5月12日
末期股份記錄日期	:	2010年5月12日
派發2009年末期股息每股35港仙	:	2010年6月15日或前後

財務摘要

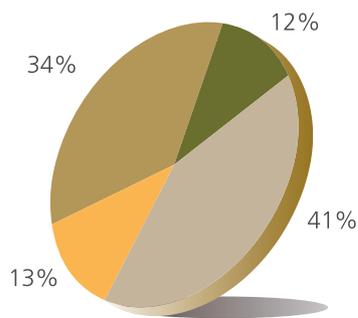
截至2009年12月31日止年度

	2009 港幣 (百萬)元	2008 港幣 (百萬)元	變動
收益	3,958	4,750	-16.7%
股權持有人應佔法定溢利	1,183	72	n/m
除稅後核心溢利	1,276	1,150	+10.9%
除稅後核心溢利(每股)	2.07	1.89	+9.5%
賬面值(每股)	35.89	29.48	+21.7%
末期股息(每股)	0.35 港元	0.35港元	
中期股息(每股)	0.17 港元	0.20港元	
特別中期股息(每股)	—	2.70港元	
全年股息(每股)	0.52 港元	3.25港元	

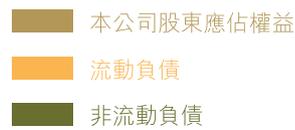
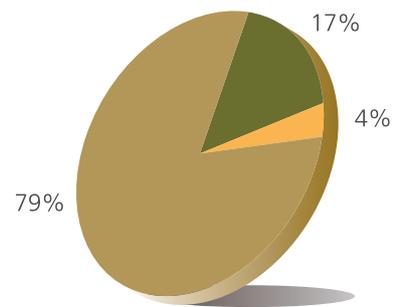
資產運用

資產運用

資產總值281億6千6百萬港元

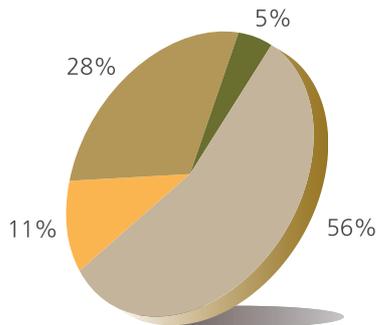


代表

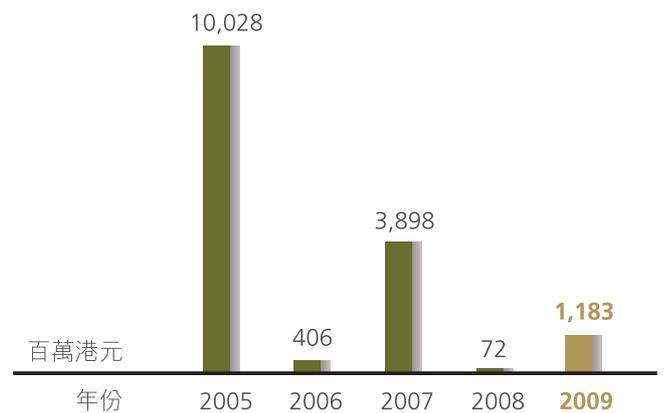


毛經營溢利

15億1千8百萬港元



本公司股東應佔溢利



主席報告書

概覽

面對2009年動盪的經營環境，本集團仍然錄得核心溢利12.76億港元，較2008年的11.50億港元增長10.9%。

核心溢利上升主要因為來自冠君產業信託的分派增加1.15億港元，淨利息開支減少1.76億港元，及無須再就酒店翻新工程的固定資產撇賬(2008年：1.39億港元)。2009年核心溢利亦受惠於一次性的1.05億港元朗豪坊建築成本回撥。

朗豪坊商場及辦公大樓於2008年6月被注入冠君產業信託內。物業於2008年仍然為集團帶來約五個月的租金收入，金額為2.18億港元，而於2009年則不再提供租金收入。故此，2009年投資物業的租金淨收入由2008年的3.38億港元下跌至1.64億港元。由於服務式住寓收入下降抵銷了鷹君中心收入上升，2009年其他香港投資物業的租金淨收入由2008年的1.22億港元輕微下調至1.14億港元。2009年來自美國物業的租金毛收入保持平穩，金額為1.14億港元，比對2008年為1.17億港元。由於租務支出下降，2009年來自美國物業的租金淨收入實則由2008年的3,700萬港元上升至5,100萬港元。

來自冠君產業信託的貢獻按年增加4.4%至2009年的8.48億港元。受惠於新收購朗豪坊物業的額外租金收入及本集團選擇以股代息後持有冠君產業信託基金單位增加，本集團於2009年從信託收取的分派增加至5.79億港元(2008年：4.64億港元)。由於分派的增加，這足以抵銷2009年減少了的資產管理費，2009年資產管理費達2.05億港元(2008年：2.85億港元)。2008年的資產管理費包括信託就收購朗豪坊物業而支付的1.25億港元費用。撇除該一次性項目，資產管理收入實則按年上升28%。

面對2009年非常困難的經濟環境，酒店業務的表現大受打擊，尤其是2009年上半年商務及消閒旅遊活動縮減時最為明顯。本集團旗下酒店的經營環境於2009年後期稍為改善，平均可出租客房收入於下半年的跌幅亦較2009年上半年放緩。

不過，2009年下半年的經營環境仍見困難，客房亦須割價招客。2009年來自酒店業務的收入按年下跌16%至25.70億港元，而我們已迅速執行削減成本的措施，以減輕酒店業務表現下跌的幅度。2009年來自酒店業務的營運利潤按年下跌34.8%至4.29億港元。

金融危機減慢了本集團於2009年將酒店品牌擴張至全球各主要城市的計劃。繼位於上海的揚子精品酒店於2009年上半年開業後，只有另一家蘇梅朗豪酒店於2009年12月開業。本集團以酒店管理合約方式經營該兩間酒店，並不涉及資本投資。

同時，我們趁著市況低迷，進一步擴張我們酒店的版圖。於2009年，我們成功取得五項新的酒店管理合約。

雖然經濟環境對本集團的業務有一定的負面影響，本集團仍然達成數個重要的里程碑，當中以購入中國大連市地盤最為重要。該地盤將用作混合發展，以加強及擴大本集團的資產基礎。鑑於中國房地產市場發展迅速，本集團深信是項投資將有助我們把握這個增長勢頭。

儘管2009年為過去十年以來最為困難的一年，本集團仍然維持財政穩健，於2009年12月終現金及短期投資金額達26.46億港元。淨負債於2009年下半年有所上升，於2009年終時為18.67億港元，主要原因為大連項目的地價支出。

業務回顧



酒店

延續2008年第四季的弱勢，酒店房間需求於2009年上半年未見好轉，房價及入住率皆明顯受壓。本集團位於美國的酒店所受影響最為嚴重。不過大部份市場於2009年後期已漸見復甦，收入下跌幅度於2009年下半年已有所收窄。2009年來自酒店業務的收入按年下跌16%至25.70億港元。

香港業務

香港朗廷酒店

市況疲弱加上2009年4月人類豬流感威脅導致商務客戶對酒店房間需求大減。雖然餐飲業務收入下降，但我們致力控制成本，令2009年餐飲部門的利潤增加。

於2009年，酒店的平均入住率為73%（2008年：81%），而平均房租則為1,431港元（2008年：1,742港元）。

香港朗豪酒店

在營運環境困難的情況下，商務及消閒旅遊需求縮減，拖累了酒店的表現。不過，自2009年第四季始，下調趨勢已見逆轉，營業額亦有所增加。由於需求減弱，來自餐飲業務的收入較去年為少。不過，我們推行措施控制成本，令來自餐飲業務的利潤維持平穩。

於2009年，酒店的平均入住率為76%（2008年：84%），而平均房租則為1,204港元（2008年：1,442港元）。

香港逸東酒店

由於需求疲弱加上市場競爭加劇，於2009年逸東酒店的房租在我們旗下香港各酒店當中跌幅最大。平均房租較2008年下降了22%。平均房租下跌的部份原因為較低價的業務佔收入的比重增大。另一方面，來自餐飲業務的利潤則較去年有所上升，原因為成本縮減令部門的毛利率改善。

於2009年，酒店的平均入住率為78%（2008年：89%），而平均房租則為721港元（2008年：921港元）。

國際業務

倫敦朗廷酒店

與2008年平均有162間客房可供入住比較，酒店於2009年完成主要的翻新計劃後，可供出租的客房數目於年內續漸增加。自2009年6月始，酒店有284間客房可供入住；而自2009年9月起，所有382間客房已可供入住。酒店的大堂，宴會及會議場地和Palm Court餐廳翻新後，重新推出的客房甚獲歡迎，而酒店各部門於2009年第四季的營業額都有所增加。

按平均有284間可供入住客房計算，酒店於2009年的平均入住率為61%，比對2008年平均只有162間可供入住客房時入住率為68%。酒店於2009年的平均房租為219英鎊（2008年：243英鎊）。

波士頓朗廷酒店

由於其主要客源來自金融行業，波士頓朗廷酒店於2009年上半年所受影響至為明顯。不過，市況於2009年下半年大幅好轉，來自金融業的客房需求大增，而酒店於2009年下半年亦錄得盈利。餐飲業務收入按年上升14%，主要受惠於婚宴業務增加及新餐廳於2009年1月開業。

主席報告書

於2009年，酒店的平均入住率為59%（2008年：65%），而平均房租則為212美元（2008年：250美元）。

墨爾砵朗廷酒店

本集團所有海外酒店當中，以墨爾砵朗廷酒店的表現最為強勢，原因為該市持續舉辦多個大型活動，吸引本地及海外遊客。酒店增加了收益較高的散客數目，有助抵銷企業業務需求減少的影響。酒店於2009年的平均房租得以維持，而入住率則按年下跌9.1個百分點。雖然宴會業務受到企業活動減少的影響，來自餐飲業務的收入則受惠於餐廳收入而維持平穩。

於2009年，酒店的平均入住率為67%（2008年：76%），而平均房租則為260澳元（2008年：264澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

酒店於2009年中開始翻新宴會廳及部份客房，令酒店的業績受到影響。不過，本集團預計翻新後的宴會廳將提升及擴大酒店的宴會場地，有助酒店於將來獲得更多宴會業務。於2009年第二季新開業的川水療中心已公認為紐西蘭最頂級的休閒設施之一。

於2009年，酒店的平均入住率為62%（2008年：68%），而平均房租則為168紐元（2008年：174紐元）。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

公幹及商務活動明顯減少，令酒店所有收入來源皆錄得雙位數字的跌幅。入住率偏低令酒店的盈利能力大受壓力。不過，受市內活動及團體業務帶動，酒店業務於2009年第四季已見好轉跡象。

於2009年，酒店的平均入住率為47%（2008年：57%），而平均房租則為224美元（2008年：244美元）。

Delta Chelsea酒店

酒店的營運業績由2009年初開始受到金融危機明顯影響，令入住率及房租皆有所下跌。有見企業及團體活動於年內維持淡靜，酒店轉為進行推廣活動，以吸引消閒旅客及維持業務量。來自餐飲業務的收入亦由於入住率下降和企業活動及宴會業務減少已有所放緩。

於2009年，酒店的平均入住率為66%（2008年：73%），而平均房租則為122加元（2008年：139加元）。



於冠君產業信託之投資

2009年來自冠君產業信託的收入由2008年8.12億港元上升4.4%至8.48億港元。

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，故本集團的半年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年下半年及2009年上半年宣布的分派將於本集團2009年年度業績入賬。按此基準，來自冠君產業信託分派收入按年上升24.7%至5.79億港元。分派收入增加原因為信託新收購朗豪坊物業的額外租金收入及本集團選擇以股代息後持有冠君產業信託基金單位增加。另一方面，2009年收取信託的資產及租務管理費由2008年的3.48億港元減少至2.69億港

元。2008年的資產及租務管理費包括信託就收購朗豪坊物業而支付的1.25億港元費用。撇除該一次性項目，2009年來自冠君產業信託的資產及租務管理收入實則增加4,600萬港元，按年增長21%。

冠君產業信託於2010年2月22日公布2009年全年分派總額為13.12億港元，並宣布2009年下半年末期分派為每基金單位0.131港元。有關分派將於本集團2010年的業績入賬。

冠君產業信託2009年年度業績公布內有關旗下物業表現的內容已摘錄如下：

花旗銀行廣場

由於金融機構於2009年裁員，中環區內寫字樓市場的競爭甚為激烈。花旗銀行廣場的市值租金由高峰期的每平方呎120港元下降至年終時的每平方呎約75港元。花旗銀行廣場的出租率亦由去年的97.9%下降至87.6%，主要因為部份面對成本壓力的租戶於2009年初金融危機高峰時作出遷出決定所致。

花旗銀行廣場的現收租金（即現有租約的平均租金）於2009年上半年繼續有所上升，原因為2009年新訂租約的租金平均仍然較於2006年訂立並於本年到期租約的現收租金為高。花旗銀行廣場的平均現收租金於7月見頂，隨後租金負增長的影響日漸明顯。由於市值租金於隨後數月逐步下調，現收租金於2009年12月下降至每平方呎90.07港元。

朗豪坊辦公大樓

與中環區面對租戶縮減規模的情況不同，九龍半島的寫字樓租務市場較受過去18個月內新供應過剩所影響。但朗豪坊已確立其優質物業的地位，加上其地鐵上蓋的優越位置，足以令辦公大樓的出租率於2009年內維持高水平。於2009年12月31日，朗豪坊辦公大樓的出租率為98.5%。不過，由於東九龍地區新供應過剩，九龍半島的寫字樓租金增長仍然有一定局限。於2009年終時，視乎樓層高低及租戶對地點的重視程度，朗豪坊寫字樓的市值租金為每平方呎23港元至32港元，比對2008年12月時為每平方呎32港元至40港元。儘管市值租金有所下調，惟由於新簽租約的租金與到期租約的租金差別不大，加上2009年內只有少部份（約佔總樓面面積6%）租約到期續租，故此現收租金於2009年內維持於相若水平。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於2009年的表現尚佳，進一步確立其作為九龍區內最受歡迎商場之一的地位。雖然商戶銷售額於第二季在H1N1流感病毒威脅下曾短暫放緩，但場內銷情於下半年迅速反彈。商場於2009年內近乎全面租出，年終時的出租率近100%。商場內人流亦維持於2008年的高水平。朗豪坊商場不斷引入高質素店舖以改善其租戶組合，令其深受本地消費者及遊客歡迎，正是其強勢表現的主要原因。商場策劃的連串具創意的宣傳及推廣活動亦深受商戶讚賞，當中包括兩次分別於2009年4月及10月推行的全場大減價促銷活動更是全港首創。故此，於年內到期租約續約時，大部份新訂租金亦有所提升。商場的現收租金於年終時增加至每平方呎可出租面積88.61港元。

主席報告書



物業發展

大連項目

本集團於2009年10月15日購入一幅位於大連市人民路東的發展地塊。該地塊可建樓面面積為286,000平方米，本集團以人民幣7.34億元投得。這幅優質地塊的樓面地價僅高於每平方米人民幣2,500元，我們認為非常合理。

地塊將作混合發展用途，當中包括一幢國際級豪華酒店及高級公寓物業。於2009年終，本集團已支付人民幣5.20億元(相當於5.91億港元)作為部份購入地塊費用，而餘款預計將於2010年第二季支付。該項目將分期發展，預售收益將可供支付部份發展成本。發展項目的準備工作經已展開，而我們亦委任了項目的主要顧問。地基工程預計將於2010年中動工。

本集團有意邀請其他投資者參與發展該項目，由本集團擔任資產管理人及項目經理，賺取管理費及分紅。這將提升資本回報率。



香港商用物業

鷹君中心

租務活動於2009年初較為緩慢，不過情況於2009年下半年逆轉，原因為來自中國大陸及其他中小企業的需求明顯增強。故此，空置率有所下降而原先下調的租金走勢亦迅速轉勢。物業於年終時的租金實較年頭時為高。

物業的租金毛收入由9,200萬港元按年上升10%至2009年的1.01億港元。不過，受冷卻水抽水站的重置及提升費用所影響，2009年租金淨收入只按年上升1%至9,000萬港元。有關抽水站的重置工程乃政府作為中環灣仔填海項目一部份而提出的要求。

於2009年終，鷹君中心的出租率為99.4%，比對2008年終為93.6%。

逸東軒住寓

自2008年第四季起，市場對服務式住寓的需求維持疲弱，令本集團服務式住寓業務的表現於2009年繼續受壓。香港島的服務式住寓供應大增，令本已困難的租務環境更形惡化，本集團旗下服務式住寓的入住率按年下跌21個百分點至2009年終的57%。2009年租金淨收入由2008年的2,550萬港元下跌32%至1,740萬港元。

美國商用物業

由於500 Ygnacio的出租率由2008年終的87%下降至2009年終的75%，美國物業的租金毛收入由2008年的1.17億港元下調2.5%至2009年的1.14億港元。353 Sacramento及2700 Ygnacio的租金毛收入於2009年維持平穩，年終時的出租率分別為95%及96%。由於續租支出減少，租金淨收入由2008年的3,690萬港元增加至2009年的5,070萬港元。

財務回顧

負債

於2009年12月31日，以港元為本位的總借貸額為13.55億港元。集團於2009年12月31日的外幣總借貸額相等於31.58億港元，其中17.4%或相等於5.50億港元為定息貸款。減除三個月內到期之現金及銀行存款共19.21億港元後，於2009年12月31日的綜合負債淨額為25.92億港元，較2008年12月31日止10.33億港元增加15.59億港元。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的結構性存款及票據。截至2009年12月31日，債券、結構性存款及票據的投資總額為7.25億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至18.67億港元。

根據投資物業於2009年12月31日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2009年12月31日應佔權益為223.17億港元。於2009年12月31日的資產淨值較於2008年12月31日的資產淨值179.75億港元增加43.42億港元。主要由於本年度之溢利及本集團於冠君產業信託單位基金之投

資之公平值增加所致。根據綜合負債淨額25.92億港元計算，於2009年12月31日的槓桿比率為12%。若將上述提及的債券、結構性存款及票據的投資計算在內，槓桿比率將下降至8%。

財務支出

於本年度，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於2009年賺得淨利息收入4,000萬港元。因此，於結算日，利息覆蓋比例並不適用(2008年12月31日利息覆蓋比例：11.79倍)。

流動資金及借貸到期概要

於2009年12月31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37.73億港元，其中大部份信貸額為中短期貸款，並有充足物業價值作抵押。於2009年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	5.7%
一至二年	35.5%
三至五年	58.8%

資產抵押

於2009年12月31日，本集團賬面總值約為98.95億港元(2008年12月31日：124.86億港元)的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2009年12月31日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為3.09億港元(2008年12月31日：2.64億港元)，其中已簽約者約為3.09億港元(2008年12月31日：2.63億港元)。

除上述外，本集團截至2009年12月31日止並無任何重大承擔項目及或然債項。

主席報告書

展望

經歷充滿挑戰及困難的2009年之後，全球經濟已見穩定下來。中國經濟尤其強勁。儘管如此，由於全球經濟復甦步伐並不一致，若干風險於2010年仍然存在。政府或會抽起刺激經濟的措施，其影響將增加我們經營環境的不明朗因素。故此，我們部份業務的表現於短期內仍會波動。縱使要面對種種挑戰，我們已作好佈署，把握復甦中的經濟及爭取增長的新機會。

於2010年初，中環甲級寫字樓的出租率及租金似已回穩。現時花旗銀行廣場的空置率較市場水平為高。不過，花旗銀行廣場於2010年初接獲的租務查詢已明顯增多，但到樓面獲得承租或仍需一段時間。花旗銀行廣場於2010年另有佔樓面面積18.2%的租約到期，所以空置率仍有可能會由現有水平進一步上升方再回落。花旗銀行廣場於2010年的收入將會受到影響。儘管如此，隨著經濟復甦及於可見的一段長時間內中環區內將缺乏新供應，花旗銀行廣場出租率應可在未來的上升週期回升至較高水平。

九龍方面，東九龍區寫字樓持續供應過剩仍然會影響市況，不過從朗豪坊辦公大樓的出租率於2009年能維持於高水平看來，證明其有能力以明顯較高租金留住租戶。辦公大樓佔樓面面積超過35%的租約將於2010年到期。至今，已和部份租戶提早完成續租商討，尚待處理的租約只佔樓面面積的20%，大大減低出租率下降的風險。不過，部份行業的租戶對辦公室的選址要求較低，該等租戶續租租金可能會稍為下調。

朗豪坊商場的走勢則明顯好得多，相對中環寫字樓市場收入的波動，事實證明朗豪坊商場確能發揮其穩定作用。於2009年重定的租約（約佔樓面面積18%）的租金大致上升，將推高商場於2010年的收入。於2010年，數個新的中型購物中心將相繼於九龍尖沙咀開業，不過我們深信朗豪坊獨特的市場定位及優越的地點將令其極具競爭力。

至於我們的酒店業務，自2009年後期始，需求的下降速度已見放緩，看來最壞情況經已過去。不過，房租應需一段時間才可完全回升。故此，我們酒店的管理團隊將致力控制成本，以維持利潤增長的勢頭。我們亦會尋求其他酒店管理合約，進一步善用酒店品牌日益增加的知名度。

雖然本集團於過去一年面對不同挑戰，我們旗下業務的長期基本因素仍見持續改善。我們財政穩健及負債低，有實力主動並審慎地壯大我們的投資規模。

羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2010年2月24日

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席兼董事總經理

羅嘉瑞醫生，63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、香港經濟研究中心董事、香港機場管理局董事局成員及香港上市公司商會主席。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，受訓成為內科及心臟專科醫生。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30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

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，50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27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

非執行董事

羅杜莉君女士，90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

獨立非執行董事

鄭海泉先生，61歲，本公司獨立非執行董事。1994年被委任為本集團董事。彼為滙豐控股有限公司執行董事、滙豐銀行(中國)有限公司董事長和滙豐台灣區主席。2005年5月25日至2010年1月底任香港上海滙豐銀行有限公司主席。鄭先生為香港公益金執行委員會主席、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。彼亦為香港鐵路有限公司獨立非執行董事。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，57歲，本公司獨立非執行董事。1995年被委任為董事。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。

董事及高層管理人員簡介

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，61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。

朱琦先生

獨立非執行董事

朱琦先生，49歲，於2009年8月出任本公司之獨立非執行董事。朱先生為永隆銀行有限公司之常務董事兼行政總裁，擁有逾22年銀行業務經驗。2000年至2008年7月期間曾歷任為中國工商銀行(亞洲)有限公司董事總經理暨行政總裁，華商銀行之董事長，並為工銀亞洲金業有限公司、工銀亞洲代理人有限公司及工銀亞洲資產管理有限公司之董事。朱先生亦曾歷任為中國平安保險(香港)有限公司之董事；並為工商東亞金融控股有限公司之副董事長、工商國際金融有限公司之主席及太平保險有限公司之董事。彼畢業於東北財經大學，獲學士學位，並於1986年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，68歲，本公司執行董事。於1967年被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務逾41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

執行董事

羅慧端女士，73歲，本公司執行董事。自1963年出任本集團執行董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資逾45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

非執行董事

羅康瑞先生，62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

非執行董事

羅鷹瑞醫生，57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

執行董事兼總經理

簡德光先生，58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34年經驗。

高級管理人員

唐振寰先生

唐振寰先生，62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。唐先生同時也是英國皇家建築師學會會員。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31年。

莫紹斌先生

莫紹斌先生，56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28年。

梁達楷先生

梁達楷先生，56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。

董事及高層管理人員簡介

貝秉智先生

貝秉智先生，50歲，於2009年4月1日被委任為朗廷酒店國際集團之行政總裁。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30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

聶孝武先生，67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42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

何漢清先生，47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

黃志偉先生，41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12年經驗。

朱錫培先生

朱錫培先生，48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25年之稅務，財務與會計方面經驗。

盧寧先生

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

黃美玲女士，43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17年資格後工作經驗。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，減低欺詐行為風險，維護股東的長遠利益。

企業管治常規守則

截至2009年12月31日止年度，除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，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之理由如下：

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（包括四位獨立非執行董事），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（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。董事會認為本公司之細則規定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不可取。

董事會

董事會責任

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。

企業管治報告

董事會組成

根據本公司的細則，本公司可於股東大會授權本公司之董事會（「董事會」）委聘新增董事，而該委聘人數不可多於議定董事之最高名額。於2009年股東周年大會上，就議定董事最高人數為15人之決議案已獲通過。

董事會目前由十二名董事組成，包括五名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。於2009年8月27日，朱琦先生獲委任為本公司之新增獨立非執行董事。朱琦先生在首次接受委任時，已獲得全面、正式及合適之入職指引，以確保他對本公司的運作及業務均有適當理解，令彼在所有適用的規則及守則以及本公司之業務及管治政策下完全了解其職責。

本年度董事會之組成載列如下：

執行董事

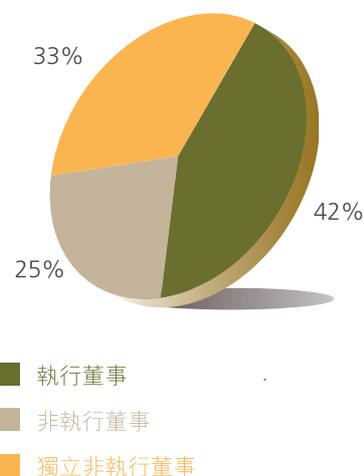
羅嘉瑞醫生 (主席兼董事總經理)
羅啟瑞先生 (副董事總經理)
羅孔瑞先生
羅慧端女士
簡德光先生 (總經理)

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
朱琦先生 (於2009年8月27日獲委任)



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。根據上市規則第3.10條，本公司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13至第16頁及刊載於本公司網站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書，及董事會認為本公司四名獨立非執行董事是符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。

獨立非執行董事於董事會之參予，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

董事會每年最少召開四次定期會議(大約每季召開一次)，以討論及制定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。按本公司之公司細則，由董事會全體成員簽署之書面決議案與正式召開之董事會會議上通過之決議案同樣具法律效力及有效。惟若主要股東或董事被董事會認為存有重大的利益衝突，有關事項不得以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理(除董事會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會)，但將須召開全體董事會通過。

截至2009年12月31日止財政年度共舉行五次董事會全體會議，董事會會議之正式通知將不少於14天前發給全體董事，而所有董事均有機會於每次董事會定期會議議程中加入任何事項以供討論。董事可取得公司秘書的意見和享用他的服務，公司秘書須對董事會負責以確保董事會程序以及所有適用規則和規例獲得遵守。所有董事會及委員會會議記錄或書面決議案之初稿將於各會議後於合理時間內發送予所有董事以供表達意見，以及各董事會成員均可查閱所有董事會議記錄或決議案之文件。

個別董事出席2009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
執行董事	
羅嘉瑞 (主席兼董事總經理)	5/5
羅啟瑞 (副董事總經理)	3/5
羅孔瑞	5/5
羅慧端	5/5
簡德光 (總經理)	5/5
非執行董事	
羅杜莉君	-/5
羅康瑞	3/5
羅鷹瑞	3/5
獨立非執行董事	
鄭海泉	5/5
王于漸	5/5
李王佩玲	5/5
朱琦 (於2009年8月27日獲委任)	1/1
平均出席率	80.36%

企業管治報告

董事及高級職員之保險

截至2009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投保適當的董事及高級職員責任保險。

董事之證券交易

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）及證券交易守則所訂之標準更高，並根據新上市規則的新規定作出更新。於2009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28至29頁內。

截至2009年12月31日止年度，經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認彼在審閱期間內已完全遵從證券交易守則內所規定的準則。

董事會授權

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。

董事袍金

本公司董事獲發之董事袍金為每年120,000港元。各董事袍金乃因應薪酬委員會根據本公司之董事一般職務及責任作出建議，並由股東於股東周年大會上釐定每位董事之一般酬金。各董事委員會之主席及其成員獲發年度酬金之情況載列如下。該等酬金乃由董事會根據董事擔任該等特定職務、服務所須貢獻之時間及精力，以及市場情況而釐定。董事酬金之詳情於綜合財務報表附註第13項內提供。

	2009年 港元	2008年 港元
審核委員會		
• 主席	200,000	200,000
• 委員會成員	150,000	150,000
薪酬委員會		
• 主席	50,000	50,000
• 委員會成員	40,000	40,000
提名委員會		
• 主席	30,000	30,000
• 委員會成員	20,000	20,000

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。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。

由2009年1月1日生效起，企業管治常規守則內有關內部監控之守則條文已予延伸，對董事之責任須就履行財務匯報職能之人手是否充足以進行年度檢討及監察審核委員會之職責作出具體描述。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。

審核委員會之成員現包括四名獨立非執行董事，即鄭海泉先生(為審核委員會主席)、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。概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2009年12月31日止財政年度內，審核委員會曾分別於2009年3月23日及2009年8月26日召開兩次會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱本公司截至2008年12月31日止年度之經審核財務報告及截至2009年6月30日止6個月內之未經審核財務報告；
- 審閱各種內務審計活動及批准2009年全年內審計劃；
- 審閱內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部核數師及外聘核數師所提出之重大事項及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱本集團的會計、財務和申報功能，及法律與規則之遵守情況；及
- 審閱及批准修改審核委員會的職權範圍。

企業管治報告

個別董事出席2009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
獨立非執行董事	
鄭海泉	2/2
王于漸	2/2
李王佩玲	2/2
朱琦 (於2009年8月27日獲委任)	N/A
平均出席率	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第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。

薪酬委員會之成員現時包括三名獨立非執行董事，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2009年12月31日止財政年度，本公司薪酬委員會於2009年1月8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，委員會已考慮及批准了以下事項(其中包括)：

- (a) 有關2009年本集團僱員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；及
- (c) 本集團全年度授予之購股期權，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包括三名獨立非執行董事，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2009年12月31日止財政年度，本公司提名委員會於2009年8月26日召開會議。於會上，委員會考慮及批准建議提名朱琦先生為本公司新增的獨立非執行董事。提名委員會之全體成員均有出席該次會議。

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。由財務委員會考慮之事項及達成之決定已於董事會定期會議匯報予董事會。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

截至2009年12月31日止財政年度，就本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師為本集團及其附屬公司所提供之審核及非審核服務的酬金總額載列如下：

	2009年 12月31日 港幣千元	2008年 12月31日 港幣千元
已提供服務		
審計服務	6,433	5,340
非審計服務		
稅務服務	742	709
其他服務	540	2,127
	7,715	8,176

附註：於綜合財務報表附註第12項內所披露的核數師酬金之總額不包括稅務服務為742,000港元及非審計服務為30,000港元，並分別包括德勤•關黃陳方會計師所提供的中期審閱費用為510,000港元，於上述其他服務一項內列出，及其他核數師提供審計服務費用為1,188,000港元。

企業管治報告

內部監控

董事會受託全面負責維持本公司及其附屬公司(「本集團」)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分百保證，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；及
- (d) 由本集團各主要業務部門對風險監控進行自我評估。

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2009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2009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。審核委員會因此總結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2009年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

董事對財務報表之責任

董事會在會計及財務部門協助下負責編製本公司及其附屬公司截至2009年12月31日止的財務報表。

本公司核數師就彼等對本公司財務報表所作出之申報責任聲明載於本年報第35頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

本集團致力繼續維持本公司與股東之溝通。本公司之股東周年大會是其中與股東溝通的主要渠道之一。董事會主席及其相關轄下委員或其委任代表及其他董事會成員會將出席股東周年大會以回答股東提問。

於2009年股東周年大會上，每項重要獨立的事項分別由個別獨立決議案予以考慮。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，於2009年股東周年大會上會以投票方式通過所有決議案，而投票方式結果於2009年股東周年大會結束後經已刊載於本公司及聯交所網站內。

本公司所有公布，包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及本公司其他相關資料均刊載於本公司之網站 www.GreatEagle.com.hk。

僱員

年內，本集團之僱員人數減少約7%至4,304名，主要由於酒店業務僱員人數之下調。除具競爭力之薪酬外，本集團亦會根據公司的業績及個別僱員之表現派發酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級員工(包括執行董事)更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，年內安排僱員上下與高級管理層以強調績效管理為題進行定期會面。為進一步鼓勵員工的參予，本集團酒店業務部亦已應用全面質量管理(TQM)的理念提升個人發展及持續優化管理系統。

於2009年，本集團已設立以根據工作能力要求為本的人力資源管理模式，並推行其2009年員工培訓及個人發展計劃，該計劃包括為選定的管理人員提供有關領導才能、團隊建設的管理進修課程藉以提升團隊合作精神、改善溝通以及鼓勵協同工作效應，藉以進一步提升團隊的績效及管理能力。本集團同時亦安排了多項有關領導才能及其它有關工作技巧的培訓活動及一系列內部專業培訓。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2009年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報表。

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2009年12月31日止年度之業績已刊載於綜合收益表內。

董事會已建議派發末期股息每股35港仙予於2010年5月12日(星期三)已登記在股東名冊上之股東。末期股息將於2010年6月15日或前後以現金或以股代息派發，惟須待股東在即將召開之股東周年大會上批准通過。連同於2009年10月已派發中期股息每股17港仙，全年度派發股息將為每股52港仙。

採納中文名稱為副名

於2009年5月27日舉行之股東周年大會上，有關採納中文名稱「鷹君集團有限公司」作為本公司副名之特別決議已獲本公司股東通過。於2009年6月5日，百慕達公司註冊處處長已將中文名稱錄入公司登記冊內。於採納中文名稱後，本公司已發行證券之所有現有證書繼續為本公司有關證券所有權之憑證，並將繼續有效作買賣、交收、交付及登記用途。由2009年7月15日起，本公司已採納股份中文簡稱「鷹君」以使其股份於聯交所買賣。

儲備變動情況

本集團及本公司於本年度內之儲備變動情況詳情已刊載於綜合權益變動表內。

五年財務摘要

本集團過去5年之業績及資產及負債摘要已刊載於本年報附錄二。

固定資產

本集團於本年度內之固定資產變動情況已刊載於綜合財務報表附註第16至18項內。

本集團於2009年12月31日之主要物業詳情已刊載於本年報附錄一。

股本

於2009年12月31日，本公司之法定股本為400,000,000.00港元，分為800,000,000股股份，每股0.5港元，其中已發行及全數繳付為621,826,515股股份。年內，按以股代息計劃就有關2008年末期股息，本公司已發行12,162,356股股份。

本公司於本年度內之股本變動情況已刊載於綜合財務報表附註第33項內。

購買、出售或贖回股份

截至2009年12月31日止年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

董事

下列為本公司於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

朱琦先生 (於2009年8月27日獲委任)

依照本公司之細則第109(A)條，羅啟瑞先生、羅慧端女士、羅孔瑞先生及李王佩玲女士將輪值告退，彼等有資格連選，且彼等已表示願意於本公司舉行之2010年股東周年大會上膺選連任。

此外，依照本公司之細則第100條，任何董事不時獲本公司之董事局委任之董事，將留任直至下屆股東周年大會為止。於2009年8月27日，朱琦先生被委任為本公司之獨立非執行董事，彼將告退及有資格連選，且彼已表示願意於本公司舉行之2010年股東周年大會上膺選連任。

按本公司之細則，每位獨立非執行董事之任期為直至彼輪值告退為止。

董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之簡介詳情已刊載於本年報第13至16頁內。

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)。董事之酬金詳情已刊載於綜合財務報表附註第13項內。

董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2009年12月31日，本公司董事或行政總裁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、相關股份及債券中，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				尚未行使之 購股期權數目	總計	百分比 ⁽⁶⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	28,993,107	—	—	279,372,494 ⁽¹⁾	1,509,000	309,874,601	49.83
羅啟瑞	—	—	629,785 ⁽²⁾	205,831,599 ⁽³⁾	525,000	206,986,384	33.28
羅杜莉君	984,693	—	4,525,393 ⁽⁴⁾	205,831,599 ⁽³⁾	—	211,341,685	33.98
鄭海泉	—	10,000	—	—	—	10,000	0.00
羅孔瑞	2,984	—	—	205,831,599 ⁽³⁾	375,000	206,209,583	33.16
羅慧端	1,047,475	—	—	205,831,599 ⁽³⁾	212,000	207,091,074	33.30
羅康瑞	293	—	—	205,831,599 ⁽³⁾	—	205,831,892	33.10
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396 ⁽⁵⁾	205,831,599 ⁽³⁾	—	242,959,741	39.07
簡德光	883,830	—	—	—	670,000	1,553,830	0.24

附註：

- 該等279,372,494股股份包括：
 - 205,831,599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
 - 73,540,895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。
- 該等629,785股股份包括527,066股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及102,719股股份由彼控制之一間公司持有。羅啟瑞先生亦為該等公司之董事。
- 該等股份為上文附註(1)(i)所述之同一批股份。
- 該等4,525,393股股份由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- 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。
- 該百分比乃根據本公司於2009年12月31日之已發行股份總數為621,826,515股計算及向下調整至兩個小數位。

2. 於本公司相聯法團股份之好倉

才庫媒體集團有限公司(「才庫媒體集團」)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2009年12月31日，按照證券及期貨條例第XV部第7及8分部，概無本公司之董事或行政總裁於本公司及任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，須知會公司或聯交所，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，或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。

董事於競爭業務之權益

除下述披露者外，於2009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。

(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。

根據第13.51B(1)條披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司自2009年中期報告後須予披露董事資料之變更如下：

鄭海泉先生，本公司之獨立非執行董事，於2010年1月21日獲委任為The HSBC Bank (Taiwan) Limited 及HSBC Bank (China) Company Limited之主席，及由2010年2月1日起辭任香港上海滙豐銀行有限公司之主席及外匯基金諮詢委員會之會員。

董事會報告書

關連交易

於2009年2月23日，鷹君有限公司（「鷹君」）（本公司之一間全資附屬公司）與新福港控股有限公司（「承建商」）就有關朗豪坊上蓋建築工程之總承建合約之最終賬目訂立補充協議（「補充協議」）。根據補充協議協定之總承建合約之最終合約金額約3,302百萬港元，較原有合約金額3,110百萬港元高出192百萬港元（「差額」），據此本公司需向承建商支付合約差額。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生為承建商之最終控股股東，並透過由彼控制之公司控制承建商超過70%投票權之行使權，及與彼相關之信託（即羅氏家庭信託）亦於承建商中擁有超過20%權益。因此，承建商為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立之補充協議構成本公司之一項關連交易，及須遵守申報、公布及獨立股東批准之規定。有關批准補充協議及擬進行之交易之決議案已於2009年4月14日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東正式通過。

以上關連交易之詳情已分別刊載於日期為2009年2月23日之公布及日期為2009年3月24日之通函內，並分別刊載本公司之網站內。

此外，於年內本集團與關連人士（按上市規則之定義）有以下持續關連交易（「持續關連交易」）：

	2009 港幣千元	2008 港幣千元
截止12月31日止年內之交易		
貿易收入	1,705	1,349
租金收入	4,371	3,964
已收之管理費用	1,395	1,395
租金費用	600	600

本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱持續關連交易及確認如下：

- (a) 於上市規則列載之要求，該交易獲豁免申報、公布及獨立股東的批准，除本集團出租位於鷹君中心之若干辦公室及停泊車位予新福港工程策劃管理有限公司外，根據於2008年1月11日之租約協議，一間由羅啟瑞先生控制之公司（本公司已於2008年1月15日公布該交易之詳情）；及
- (b) 該交易進行乃遵照下列條款：
 - (i) 持續關連交易乃本集團日常一般業務中進行；
 - (ii) 持續關連交易乃按一般商業條款（可作於某程度的交易比較），及（如適用）根據協議條款控制該交易或（如無協議）條款不遜自或向獨立第三方提供條款進行；及
 - (iii) 對本公司股東而言持續關連交易訂立之條款乃公平及合理。

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)(「1999年購股期權計劃」)，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。

由於1999年購股期權計劃會於2009年6月10日屆滿，於2009年5月27日舉行的2009年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃(「2009年購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該決議案已獲本公司股東批准，而2009年購股期權計劃由2009年5月27日起生效為期10年。於1999年購股期權計劃有效期內授出而於1999年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於1999年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款繼續可予行使。

1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃之進一步詳情已刊載於綜合財務報表附註第34項內。

1. 授予僱員(包括董事)購股期權之變動

根據1999年購股期權計劃下授予本公司僱員(包括董事)之購股期權變動詳情，須根據聯交所上市規則第17.07條予以披露如下：

授予僱員(包括董事)購股期權數目

授出日期	於2009年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於2009年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股認購價 (港元)
16/03/2004	5,000	—	—	(5,000)	—	17/03/2006- 16/03/2009	13.55
17/03/2005	898,000	—	—	—	898,000	18/03/2007- 17/03/2010	18.21
04/01/2007	2,915,000	—	—	(121,000)	2,794,000	05/01/2009- 04/01/2012	22.35
08/01/2009	—	2,990,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	—	(90,000)	2,900,000	09/01/2011- 08/01/2014	9.34
總計	3,818,000	2,990,000	—	(216,000)	6,592,000		

附註：

- (1) 接納所獲授購股期權須付之代價為1.00 港元。
- (2) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。
- (3) 截至2009年12月31日止，向本公司之董事及其他僱員分別授予1,221,000份及1,769,000份購股期權。
- (4) 截至2009年12月31日止，並無購股期權取消。

於2009年，根據2009年購股期權計劃屆滿前並無授予購股期權。

董事會報告書

2. 授予董事購股期權之變動

截至2009年12月31日止年內，根據1999年購股期權計劃授予董事（當中亦為主要股東）購股期權之變動詳情，須根據聯交所上市規則第17.07條予以披露如下：

授予董事購股期權數目

董事姓名	授出日期	於2009年				於2009年
		1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	12月31日 尚未行使
羅嘉瑞	17/03/2005	300,000	—	—	—	300,000
	04/01/2007	600,000	—	—	—	600,000
	08/01/2009	—	609,000	—	—	609,000
		900,000	609,000	—	—	1,509,000
羅啟瑞	17/03/2005	200,000	—	—	—	200,000
	04/01/2007	200,000	—	—	—	200,000
	08/01/2009	—	125,000	—	—	125,000
		400,000	125,000	—	—	525,000
羅孔瑞	17/03/2005	50,000	—	—	—	50,000
	04/01/2007	200,000	—	—	—	200,000
	08/01/2009	—	125,000	—	—	125,000
		250,000	125,000	—	—	375,000
羅慧端	04/01/2007	100,000	—	—	—	100,000
	08/01/2009	—	112,000	—	—	112,000
		100,000	112,000	—	—	212,000
簡德光	17/03/2005	120,000	—	—	—	120,000
	04/01/2007	300,000	—	—	—	300,000
	08/01/2009	—	250,000	—	—	250,000
		420,000	250,000	—	—	670,000
總計		2,070,000	1,221,000	—	—	3,291,000

主要股東於股份之權益

於2009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(本公司董事或行政總裁除外)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	佔已發行股本之百分比 ⁽⁵⁾
HSBC International Trustee Limited	274,494,364 ⁽¹⁾	44.14
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	152,677,859	24.55
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	43,235,142	6.95
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	33,269,396	5.35

附註：

- (1) 該股份數目是按照收到由HSBC International Trustee Limited (「HITL」)的最近期披露權益表格所披露。根據本公司的董事作出的披露：
 - (i) 205,831,599股股份(佔本公司已發行股本之33.10%)由HSBC International Trustee Limited (「HITL」)之名義以信託人之身份持有，而羅嘉瑞醫生、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) 73,540,895股股份(佔本公司已發行股本11.82%)以HITL之名義以另一信託人之身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之創立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以信託人之身份全資擁有，而由其持有之該等152,677,859股股份包括在上述附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited由HITL以信託人之身份全資擁有，而由其持有之該等43,235,142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，且羅醫生為該公司之董事。
- (5) 該百分比乃根據本公司於2009年12月31日之已發行股份總數為621,826,515股計算及向下調整至兩個小數位。

除上文所披露者外，並無其他人士(除本公司董事於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於本年報第28至29頁)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於本年度內任何時間，並無簽訂任何重要合約，致令董事不論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。於年內，除若干偏離外，本公司一直遵守上市規則附錄十四內載列之企業管治常規守則之所有條文。有關本公司之企業管治原則及常規已詳載於本年報第17至第25頁之企業管治報告內。

董事會報告書

購買股份或債券安排

除本公司成立之1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃，根據本年報第31至32頁（「購股期權」）一節所披露外，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之任何安排。

優先購買權

本公司之細則並無優先購買權之規定或百慕達法例要求本公司提供按比例的新股給現有之股東。

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30%。

公眾持股份量

而於本年報日期，本公司之已發行及流通股份逾25%是由公眾人士持有，公眾持有股份之數量維持足夠。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款總額為1,484,000港元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之財務報告及於即將舉行之股東周年大會上，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，2010年2月24日

獨立核數師報告書

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36至101頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於2009年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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。

董事對綜合財務報表之責任

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表。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表相關的內部控制，以使綜合財務報表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，對該等綜合財務報表作出意見，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表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表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表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表相關的內部控制，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表的整體列報方式。

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，上述之綜合財務報表，已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2009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

2010年2月24日

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
收益	7	3,958,366	4,750,433
商品及服務成本		(2,440,106)	(2,883,974)
折舊及攤銷前經營溢利		1,518,260	1,866,459
折舊及攤銷		(359,788)	(358,893)
經營溢利		1,158,472	1,507,566
投資物業之公平值變動	18	85,482	(272,697)
衍生金融工具之公平值變動		279,887	(81,985)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		48,473	(85,254)
其他收益	9	288,045	190,543
行政費用		(213,344)	(214,247)
其他費用		(163)	(199,937)
確認酒店樓宇之減值虧損	16	(490,908)	(193,829)
出售持有投資物業之附屬公司虧損	36	—	(450,814)
財務成本	10	(131,639)	(321,682)
應佔聯營公司業績		16,450	13,159
除稅前溢利(虧損)		1,040,755	(109,177)
利得稅	11	141,911	180,847
本公司股東應佔年度溢利	12	1,182,666	71,670
每股盈利：			
基本	15	1.92港元	0.12港元
攤薄	15	1.92港元	0.12港元

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
本公司股東應佔年度溢利	1,182,666	71,670
其他全面收益：		
持作可出售投資之公平值收益(虧損)	2,908,233	(4,577,179)
海外營運折算所產生之匯兌差額	409,874	(752,443)
	3,318,107	(5,329,622)
本公司股東應佔年度全面收益總額	4,500,773	(5,257,952)

綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	8,168,735	8,038,660
預付租賃款項	17	1,661,642	1,706,413
投資物業	18	3,651,711	3,571,890
預付租賃款項之按金	19	591,000	—
聯營公司權益	20	59,466	47,080
持作可出售投資	21	8,083,050	4,502,622
可換股債券投資	22	2,721,509	2,326,827
應收票據	23	223,413	77,500
應收聯營公司款項	24	12,077	12,077
受限制現金	25	61,521	33,887
按公平值列入損益賬的財務資產	28	77,551	—
		25,311,675	20,316,956
流動資產			
存貨	26	65,774	111,120
應收賬、按金及預付款項	27	339,765	471,226
預付租賃款項	17	44,771	44,771
按公平值列入損益賬的財務資產	28	340,634	99,825
應收票據	23	204,118	—
銀行結存及現金	25	1,859,563	3,359,122
		2,854,625	4,086,064
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	29	635,920	1,055,987
衍生金融工具	30	591	7,814
稅項準備		66,145	106,609
一年內到期借貸	31	247,040	1,668,963
無抵押銀行透支	25	9,331	10,014
		959,027	2,849,387
流動資產淨值		1,895,598	1,236,677
總資產減流動負債		27,207,273	21,553,633
非流動負債			
一年後到期借貸	31	4,257,328	2,754,127
遞延稅項	32	632,841	824,788
		4,890,169	3,578,915
資產淨值		22,317,104	17,974,718

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
權益			
股本	33	310,913	304,832
股份溢價及儲備		22,006,191	17,669,886
權益總額		22,317,104	17,974,718

綜合財務報表第36至第101頁已於2010年2月24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2009年12月31日止年度

	母公司股權持有人應佔								
	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 (附註)	匯兌儲備 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
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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	71,670	71,670
持作可出售投資的公平值虧損	—	—	(4,577,179)	—	—	—	—	—	(4,577,179)
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(752,443)	—	—	(752,443)
年內已確認全面收益總額	—	—	(4,577,179)	—	—	(752,443)	—	71,670	(5,257,952)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,979,669)	(1,979,669)
發行股份溢價	2,517	118,410	—	—	—	—	(617)	—	120,310
發行股份支出	—	(69)	—	—	—	—	—	—	(69)
確認以權益結算之購股期權費用	—	—	—	—	—	—	10,720	—	10,720
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
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,182,666	1,182,666
持作可出售投資的公平值收益	—	—	2,908,233	—	—	—	—	—	2,908,233
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	409,874	—	—	409,874
年內已確認全面收益總額	—	—	2,908,233	—	—	409,874	—	1,182,666	4,500,773
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(319,092)	(319,092)
發行股份溢價	6,081	150,448	—	—	—	—	—	—	156,529
確認以權益結算之購股期權費用	—	—	—	—	—	—	4,176	—	4,176
於2009年12月31日	310,913	3,739,100	(2,346,769)	1,650	402,540	(3,470)	31,919	20,181,221	22,317,104

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2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)		1,040,755	(109,177)
調整：			
應佔聯營公司業績		(16,450)	(13,159)
出售持有投資物業附屬公司虧損	36	—	450,814
出售物業、廠房及設備之虧損		163	2,023
管理冠君產業信託服務收益		(205,107)	(160,103)
利息收益		(171,802)	(186,213)
利息支出		121,525	306,912
持有可出售有牌價投資股息收入		(580,922)	(466,630)
呆賬(撥回)撥備，淨額		(1,363)	56,178
其他物業、廠房及設備折舊		130,248	123,210
酒店樓宇折舊		184,769	190,912
預付租賃付款額攤銷		44,771	44,771
確認購股期權費用		4,176	10,720
投資物業之公平值變動		(85,482)	272,697
衍生金融工具之公平值變動		(279,887)	81,985
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		(48,473)	85,254
酒店樓宇裝置工程撇除		—	137,486
應付建設費用撥備撥回		(105,256)	—
確認酒店樓宇之減值虧損	16	490,908	193,829
營運資本變動前之經營現金流量		522,573	1,021,509
存貨減少		45,346	360
應收賬、按金及預付款項減少(增加)		92,780	(82,565)
按公平值列入損益賬的財務資產增加		—	(36,976)
應付賬、按金及應付費用(減少)增加		(273,224)	43,903
來自經營業務之現金		387,475	946,231
繳付香港利得稅		(94,868)	(106,895)
繳付其他司法權稅項		(29,591)	(53,813)
退回其他司法權稅項		19,506	—
來自經營業務之現金淨額		282,522	785,523

綜合現金流量表(續)

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
投資業務			
利息收入		52,670	117,274
持作可出售有牌價投資股息收入		172,691	466,630
聯營公司股息收入		4,064	5,005
投資物業增加		(7,041)	(60,648)
物業、廠房及設備增加		(427,311)	(1,916,755)
購買持作可出售投資		—	(3,700)
購買應收票據		(350,031)	(77,500)
購買按公平值列入損益賬的財務資產		(297,756)	—
出售投資物業所得		12,915	21,213
出售持有投資物業之附屬公司所得	36	—	3,145,341
出售物業、廠房及設備所得		215	60
收購預付租賃款的已付按金		(591,000)	—
已抵押銀行存款減少		—	25,802
受限制現金(增加)減少		(27,634)	533,712
來自(動用)投資業務之現金淨額		(1,458,218)	2,256,434
融資項目			
支付利息		(126,804)	(310,231)
發行股份		—	1,694
發行股份支出		—	(69)
新借銀行貸款		79,497	822,236
銀行貸款償還		(176,996)	(1,046,574)
支付股東股息		(162,563)	(1,861,053)
用作融資項目之現金淨額		(386,866)	(2,393,997)
現金及現金等價物(減少)增加		(1,562,562)	647,960
外幣兌換率改變之影響		63,686	(182,330)
年初結存之現金及現金等價物		3,349,108	2,883,478
年末結存之現金及現金等價物		1,850,232	3,349,108
現金及現金等價物結存分析為：			
銀行結存及現金		1,859,563	3,359,122
無抵押銀行透支		(9,331)	(10,014)
		1,850,232	3,349,108

綜合財務報表附註

截至2009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（「聯交所」）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。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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」）頒佈生效之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂之香港財務報告準則」）：

香港會計準則第1號（2007年經修訂）	財務報表的呈列
香港會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂）	可沽金融工具及清盤時之責任
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（修訂）	附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	可行權條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具披露之改善
香港財務報告準則第8號	經營分部
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外運營淨投資套期
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	自客戶轉移之資產
香港財務報告準則（修訂）	2008年香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之 修訂則於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則（修訂）	2009年香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第 80段落

除以下所述外，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表呈列本會計期間或以往會計期間並無重大影響。據此，毋需作前期調整。

香港會計準則第1號（2007年經修訂）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（2007年經修訂）引入多項詞彙變動（包括經修訂綜合財務報表之標題）並對財務報表格式和內容作了變更，惟香港會計準則第1號（2007年經修訂）不會對本集團已呈報之業績或財務狀況造成影響。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

改善財務工具的披露

(香港財務報告準則第7號的修訂財務工具：披露)

香港財務報告準則第7號的修訂擴大有關以公平值計量的金融工具按公平值計量的披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露。本集團並沒有提供按該修訂所列出有關過渡性條款中擴大披露之比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，規定經營分部按就於分部間分配資源及評估其表現內部呈報財務資料之相同基準劃分。前香港會計準則第14號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分成兩組分部(業務及地區)。這導致本集團須重新界定可報告分類(參見附註8)，但對本集團已呈報之業績或財務狀況並無影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚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)	香港會計準則第5號之修訂，為改進於2008年頒報之香港財務報告準則的一部分 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改進於2009年頒報之香港財務報告準則 ²
香港會計準則第24號(修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(2008年經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂)	最低資金規定之預付 ⁵
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	清除涉及權益工具的財務債務 ⁶

¹ 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 修訂於2009年7月1日或之後及2010年1月1日(如適合)開始之年度期間生效

³ 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

若收購日期為2010年1月1日或以後，採納香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)可能會影響本集團有關業務合併的會計處理。若母公司於子公司的擁有權改變並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(2008年經修訂)將影響其會計處理。母公司擁有權改變並無導致失去子公司的控制權須以權益交易入帳。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於財務資產分類和計算的新規定並於2013年1月1日生效，允許提前應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」範圍已確認的財務資產將以攤銷成本或公平價值計量。其中，(1)在以收取合同現金流量為目標的業務模式下持有；並且(2)其合同現金流量為本金和未付本金的利息的付款額的債務工具通常必須以攤銷成本計算。所有其他債務工具及權益投資必須以公平價值計量。香港財務報告準則第9號之應用可能會影響本集團之財務資產的分類及計量。

再者，作為於2009年頒報的「香港財務報告準則之改進」的一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類作出了修訂。此修訂將於2010年1月1日生效，允許提前應用。修定前，香港會計準則第17號要求將土地租賃歸類為經營租賃並列為綜合財務狀況表上的預付租賃付款項。此修定已刪除該要求。反而此修定要求土地租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則作為分類，即是基於擁有租賃資產之絕大部份風險及回報的要素屬意於業主或租客。此香港會計準則第17號（修定）之應用可能會影響本集團之土地租賃的分類及計量。

董事預期應用其餘新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

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，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製，主要會計原則詳列如下。

本綜合財務報表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，本綜合財務報表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

綜合財務報表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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

3. 主要會計原則(續)

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。重大影響乃指擁有參與該投資對象之財務及經營決策之能力，惟並不控制或共同控制該等政策。

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表內。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財務狀況表內。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。

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。除歸類為投資物業並以公平值計算者外，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並於租賃期間以直線法攤銷。

3. 主要會計原則 (續)

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。融資租約項下之資產乃以與自置資產相同之基準就其預期可使用年期或相關租賃年期(以較短者為準)予以折舊。

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：

業主自用樓宇、租賃土地及酒店樓宇	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%

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。

有形資產減值虧損

於報告期末，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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

3. 主要會計原則(續)

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。

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匯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匯兌差額計入期內之損益中。

就呈列綜合財務報表而言，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。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部分(匯兌儲備)。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

直接用作購入、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間擬定用途或銷售的資產)的借貸成本計入該等資產的成本，直至大部份資產可作擬定用途或出售時為止。

所有其他借貸成本於產生之期間在綜合收益表財務成本內確認。

3. 主要會計原則 (續)

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。

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報告期末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表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。遞延稅項採用財務狀況表負債法計算。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。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產確認期間的適用稅率(以報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產的計算，反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目相關(於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009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)減去首次確認時之賬面淨值之利率。

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

按公平值計入損益的財務資產可分為兩類：包括持作買賣的財務資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益的財務資產。

倘：

- 購入目的主要為於不久將來出售；或
- 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
- 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。

倘屬以下情況，持作買賣的財務資產以外的財務資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定能消除或大幅減少倘不作出指定則可能出現的計量或確認的不一致性；或
- 該財務資產為根據本集團的書面風險管理或投資策略管理及評估表現的一組財務資產或一組財務負債或兩者的部分，且有關分類的資料按該基準向內部提供；或
- 其為載有一種或以上內在衍生工具的合約的部分，而香港會計準則第39號允許將全份經合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的財務資產將按公平值計量，而公平值於重估時產生的變動會在其產生期間直接在損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括財務資產所賺取的任何股息或利息。

3. 主要會計原則 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

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。於首次確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括可換股債券投資、應收票據、應收聯營公司款項、應收賬款、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。

於報告期末，持作可出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益確認並累計為投資重估儲備，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於投資重估儲備累計之累計收入或虧損會重新歸類至損益賬確認(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)。

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)會於報告期末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。

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。

就分別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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009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(續)

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。

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。

可換股債券投資

本集團之可換股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，可換股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(包括實際利率組成部分而按百分點支付或收取的全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面值之利率。

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。

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，其後各報告期末按公平值重新計量。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)。

於報告期末，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的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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009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

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。

採納實體會計政策之關鍵性判斷

下列主要判斷(除下文涉及估計的判斷)為本公司董事於應用實體會計政策過程中作出的主要判斷並對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響。

持作可出售投資減值評估

就本集團於冠君產業信託的持作可出售投資而言,管理層於報告期末審閱冠君產業信託的財務狀況,可持續性分佈、單位的流動資金及可觀察到的數據(如冠君產業信託的單位資產淨值),認為於2009年及2008年12月31日並無可觀證據顯示減值。因此,本公司董事認為並無減值須予以確認。

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報告期末之公平值。

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。

透過損益按公平值指定之結構性存款及票據及衍生金融工具之公平值

就分別於附註28及30所述的透過損益按公平值指定之結構性存款及票據及衍生金融工具而言,本公司董事認為透過損益按公平值指定之結構性存款及票據及衍生金融工具的公平值與交易金融機構及銀行提供的估值相若。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源 (續)

估計不確性因素之主要來源 (續)

估計酒店樓宇之減值

於報告期末，由於本集團一間位於美國之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2009年12月31日，酒店樓宇之可收回金額估計將為1,225,463,000港元(2008年：1,085,000,000港元)及該酒店樓宇減值虧損前之賬面值為1,716,371,000港元(2008年：1,278,829,000港元)，於綜合收益表確認減值虧損490,908,000港元(2008年：193,829,000港元)。

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31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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

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、可換股債券投資、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及無抵押債項、自發行日首6個月至12個月之應收票據、可換股債券投資之應收債項、固定息率銀行及其他借貸，本集團所承擔之現金流量利率風險是由應收票據及浮息借貸之利率波動所產生。

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應收票據及浮息借貸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。

本集團可換股債券投資之應收債項、應收票據、銀行結餘及借貸之利率及條款，已分別載於附註22、23、25及31。

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(應收票據並不包括在敏感度分析因其影響並不重大)。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(2008年：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2009年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加19,848,000港元(2008年：除稅前虧損：增加／減少21,587,000港元)。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值的銀行存款、應收票據及透過按公平值列入損益賬的財務資產之結構性存款及票據，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於必要時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	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
英鎊	101,631	877	—	365
美元	1,282,520	990,566	2,104	6,575
歐元	49	1,703	52	623
澳元	99,024	14,917	—	—
紐西蘭元	4,211	—	—	—

外幣敏感度

下表詳細載列本集團就港元兌有關外幣匯率升值及貶值10% (2008年：10%) 的敏感度。由於港元與美元掛鈎，該兩種貨幣無重大外匯風險，因此並未於下文進行分析。10% (2008年：10%) 為向主要管理人員內部匯報外匯風險所用之敏感率，乃管理層對匯率可能變動之評估。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匯率10% (2008年：10%) 的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10% (2008年：10%) 時，下表將為正數即表示年內除稅前溢利增加。倘港元兌其他貨幣匯率升值10% (2008年：10%)，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。

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
英鎊	10,163	51
歐元	—	108
澳元	9,902	1,492
紐西蘭元	421	—

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匯風險。

綜合財務報表附註(續)

截至2009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

本集團之持作可出售有牌價投資、持作買賣的投資及可換股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。

倘持作可出售有牌價投資及持作買賣的投資價格上升／下降10%(2008年：10%)：

- 按公平值列入損益賬的財務資產公平值變動，將使截至2009年12月31日止年度之溢利增加／減少12,030,000港元(2008年：增加／減少9,982,000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減少／增加806,327,000港元(2008年：減少／增加448,284,000港元)。

倘冠君產業信託基金單位的波動相對於可換股債券投資之內在衍生工具之估值模式上升／下降5%(2008年：5%)，且所有其他可變因素維持不變：

- 可換股債券投資之內在衍生工具公平值變動，將使截至2009年12月31日止年度之溢利增加／減少39,562,000港元／61,939,000港元(2008年：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。

截至2009年12月31日止年度，就於報告期末賬面總值為845,557,000港元(2008年12月31日：1,194,400,000港元)的浮息銀行借款而言，本集團並未滿足若干貸款融資在償債保障比率方面的要求。因此，本集團在指定銀行賬戶存入61,521,000港元(2008年12月31日：33,887,000港元)，且銀行並未規定本集團須立即償還銀行貸款。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該表根據本集團須還款最早日期當日之金融負債未貼現現金流量而編製。本表包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，則未貼現金額按報告期末的利率計算。

下文載列數額為非衍生金融負債的浮息工具，倘浮息率變至異於申報期間完結時釐定的利率預測，則須予改變。

	利率 %	0至 3個月 港幣千元	3至 6個月 港幣千元	6個月 至1年 港幣千元	1至 2年 港幣千元	2至 3年 港幣千元	3年 以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於2009年 12月31日 賬面值總額 港幣千元
2009年									
不附帶利息	—	285,521	—	—	—	—	—	285,521	285,521
定息工具	4.91%至12.50%	10,117	53,435	18,841	497,656	—	—	580,049	549,930
浮息工具	1.91%至4.99%	144,721	71,341	96,844	1,152,030	2,531,381	127,120	4,123,437	3,963,769
		440,359	124,776	115,685	1,649,686	2,531,381	127,120	4,989,007	4,799,220
2008年									
不附帶利息	—	705,681	—	—	—	—	—	705,681	705,681
定息工具	4.91%至12.50%	17,576	10,072	20,125	80,537	497,329	—	625,639	563,816
浮息工具	2.33%至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

綜合財務報表附註(續)

截至2009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)

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行的衍生金融工具的流動性分析。就按淨值基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未貼現現金(流入)／流出淨額。就按總額基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未貼現現金流入及流出淨額。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。

	0至3個月 港幣千元	3至6個月 港幣千元	6個月至1年 港幣千元	總額 港幣千元
2009年				
衍生工具結算總額				
貨幣遠期合約				
— 流入	(20,951)	(14,464)	—	(35,415)
— 流出	21,167	14,839	—	36,006
	216	375	—	591
2008年				
衍生工具結算淨額				
利率掉期	2,631	2,409	1,073	6,113
衍生工具結算總額				
貨幣遠期合約				
— 流入	(6,557)	—	—	(6,557)
— 流出	8,614	—	—	8,614
	2,057	—	—	2,057

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、可換股債券投資、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以及銀行結餘及現金。倘於2009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財務狀況表中所列之賬面值。

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、應收票據及透過損益按公平值指定之結構性存款及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。於綜合財務狀況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、其他應收賬及可換股債券投資。因此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

除可換股債券投資、應收票據及透過損益按公平值指定之結構性存款及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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009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

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	225,706	250,037
其他應收款項	37,768	97,670
應收票據	427,531	77,500
應收聯營公司款項	12,077	12,077
可換股債券投資之應收純粹債項	2,420,897	2,298,417
受限制現金	61,521	33,887
銀行結存及現金	1,859,563	3,359,122
	5,045,063	6,128,710
按公平值列入損益賬的財務資產		
持作買賣的財務資產	120,296	99,825
可換股債券投資之內在衍生工具	300,612	28,410
指定透過損益按公平值計算	297,889	—
	718,797	128,235
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	8,083,050	4,502,622
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	150,826	184,285
其他應付款項	134,695	521,396
借貸	4,504,368	4,423,090
無抵押銀行透支	9,331	10,014
	4,799,220	5,138,785
按公平值列入損益賬的財務負債		
列作持作買賣之衍生金融工具	591	7,814

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。
- 透過損益按公平值指定之結構性存款及票據以及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，而就可換股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表之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供初步以公平值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為1至2級。

- 第1級公平值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價(未調整)得出。
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2009年				
透過損益按公平值計量之金融資產				
持作可買賣金融資產	120,296	—	—	120,296
可換股債券投資之內在衍生工具	—	—	300,612	300,612
透過損益按公平值指定	—	—	297,889	297,889
持作可出售金融資產				
持作可出售投資	8,083,050	—	—	8,083,050
	8,203,346	—	598,501	8,801,847
透過損益按公平值計量之金融負債				
分類為持作買賣之衍生金融工具	—	591	—	591

於本年度，第1級及第2級之間並無轉讓。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

金融資產第3級公平值計量之對賬

	透過損益 按公平值 指定 港幣千元	可換股債券 投資之內在 衍生工具 港幣千元	總計 港幣千元
於2009年1月1日	—	28,410	28,410
於年內購買	297,889	—	297,889
於損益確認之公平值變動	—	272,202	272,202
於2009年12月31日	297,889	300,612	598,501

上述公平值變動於綜合收益表報告為「衍生金融工具之公平值變動」。

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、投資所得股息收入、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、物業及保險代理佣金及經營健身中心之收益之總和。

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
物業租金	250,726	476,701
物業管理服務費	19,159	51,413
經營酒店收益	2,570,447	3,063,194
商品出售	113,358	172,757
股息收入	580,922	466,630
作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益	205,107	285,103
其他	218,647	234,635
	3,958,366	4,750,433

8. 分部資料

本集團已採納了於2009年1月1日生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求經營分部應參考內部報告對本集團之構成要素作為識別，該等內部報告由本集團營運決策總監（即本集團之主席及董事總經理）作定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。於內部報告之分部資料特別以本集團之營運部門提供之商品及服務分類作為分析之基準（即投資物業、酒店業務、冠君產業信託之收入及其他業務）。因此，「冠君產業信託」之收入被呈列為額外經營分部。惟採納香港財務報告準則第8號不會影響分部業務計算基準。本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告分部如下：

- | | | |
|-----------|---|--|
| 投資物業 | — | 物業及公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及管理服務費。 |
| 酒店業務 | — | 酒店膳宿、餐飲及宴會業務。 |
| 冠君產業信託之收入 | — | 來自冠君產業信託之股息收入、作為冠君產業信託管理人之管理服務及向冠君產業信託提供物業管理服務之收入。 |
| 其他業務 | — | 建築材料銷售、酒樓經營、健身中心經營、證券投資、物業管理、保養及代理服務及保險代理服務。 |

分部業績乃未經分攤來自銀行結餘之利息及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、折舊及攤銷、投資物業之公平值變動、衍生金融工具及按公平值列入損益賬的財務資產之公平價值變動、確認酒店樓宇之減值虧損、出售持有投資物業之附屬公司虧損、財務成本及利得稅，此為向營運決策總監用作資源分配及評核分部表現報告時採用的基準。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

採納於經營分部之會計原則與於附註3所述之集團會計原則一致。以下為回顧期內本集團按經營分部劃分之收益及業績分析：

2009年

分部收益及業績

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 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	269,885	2,570,447	848,237	269,797	—	3,958,366
業務之間銷售收益	20,376	—	—	11,529	(31,905)	—
總計	290,261	2,570,447	848,237	281,326	(31,905)	3,958,366
分部間銷售收益以雙方協定價格入賬及按提供服務時予以確認。						
業績 分類業績	164,581	428,554	818,164	321,112		1,732,411
未分配之公司收入						10,366
未分類之公司開支						(149,979)
折舊及攤銷						(359,788)
投資物業之公平值變動						85,482
衍生金融工具之公平值變動						279,887
按公平值列入損益賬 之財務資產之公平值變動						48,473
確認酒店樓宇之減值虧損						(490,908)
財務成本						(131,639)
應佔聯營公司業績						16,450
除稅前溢利						1,040,755
利得稅						141,911
本公司股東應佔年度溢利						1,182,666

8. 分部資料 (續)

2009年 (續)

其他分部資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 港幣千元	其他 業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
計算分部業績時包括的金額：					
應付建設費用撥備撥回	—	—	—	105,256	105,256

2008年

分部收益及業績

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 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	812,283	346,842	—	4,750,433
業務之間銷售收益	37,115	—	—	18,741	(55,856)	—
總計	565,229	3,063,194	812,283	365,583	(55,856)	4,750,433

分部間銷售收益以雙方協定價格入賬及按提供服務時予以確認。

業績

分類業績	335,145	530,747	786,208	76,762		1,728,862
未分配之公司收入						70,409
未分類之公司開支						(156,453)
折舊及攤銷						(358,893)
投資物業之公平值變動						(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)
出售持有投資物業之附屬公司虧損						(450,814)
財務成本						(321,682)
應佔聯營公司業績						13,159
除稅前虧損						(109,177)
利得稅						180,847
本公司股東應佔年度溢利						71,670

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

2008年(續)

其他分部資料

	投資 物業 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 港幣千元	其他 業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
計算分部業績時包括的金額：					
呆賬撥備	—	—	—	56,178	56,178
裝置工程撇除	—	137,486	—	—	137,486

分部資產及負債

由於本集團主要運營決策者所用的分部報告並未載入資產及負債，故並未呈列分部資產及負債。

地區資料

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲及紐西蘭。

本集團外部客戶收益的地區分析乃根據客戶所在地區進行，惟物業投資及酒店經營乃按物業所在地分析。非流動資產的賬面值(不包括根據資產所在地劃分的金融工具及於聯營公司的權益)的資料詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產的賬面值	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
香港	2,273,662	2,755,629	7,418,188	7,265,000
美國	577,013	674,538	2,200,535	2,922,378
加拿大	442,442	588,816	740,438	655,546
英國	243,849	192,516	1,991,963	1,607,455
澳洲	284,819	331,532	711,264	558,333
紐西蘭	120,600	179,435	371,565	256,077
其他	15,981	27,967	639,135	52,174
	3,958,366	4,750,433	14,073,088	13,316,963

9. 其他收益

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	13,890	103,583
可換股債券投資(附註22)	145,880	81,033
應收票據及透過損益按公平值指定之結構性存款及票據	12,032	1,597
應付建設費用撥備撥回(附註)	171,802	186,213
匯兌收益淨額	105,256	—
呆賬撥備回撥，淨額	4,880	—
雜項收入	1,363	—
	4,744	4,330
	288,045	190,543

附註：於2009年12月31日期內，在2008年6月3日(附註36)售出之投資物業的總承建合約達成最終協定(參見附註41)，準備之應付建築費用105,256,000港元因此回撥。

10. 財務成本

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於5年內悉數償還之銀行借貸利息	77,834	205,523
於5年內悉數償還之其他借貸利息	43,691	101,389
其他借貸成本	10,114	14,770
	131,639	321,682

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

11. 利得稅

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	88,047	89,490
其他司法權區	13,926	39,731
	101,973	129,221
過往年度超額撥備		
香港利得稅	(30,146)	(1,605)
其他司法權區	(4,034)	(830)
	(34,180)	(2,435)
	67,793	126,786
遞延稅項(附註32)：		
本年度	(243,491)	(207,460)
過往年度不足撥備	33,787	—
稅率變動應佔	—	(100,173)
	(209,704)	(307,633)
	(141,911)	(180,847)

香港立法會於2008年6月26日通過2008年收入草案，將公司利得稅率由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% (2008年：16.5%) 計算。

其他司法權區產生之稅項乃按當地司法權區之現行稅率計算。

包括於過往年度超額撥備之香港利得稅30,157,000港元及過往年度不足撥備之遞延稅項31,298,000港元，兩者皆產生自一間位於香港之酒店樓宇於2009年12月31日期內對過往年度稅項計算之折舊免稅作出修正。

11. 利得稅 (續)

本年度稅項抵免調節至以下綜合收益表除稅前溢利(虧損)：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	1,040,755	(109,177)
按本地利得稅率16.5%(2008年：16.5%)計算的稅項	171,725	(18,014)
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅務影響	17,475	113,321
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅務影響	(172,532)	(107,049)
未予確認的可扣減暫時差額的稅務影響	17,686	—
過往數年超額撥備	(393)	(2,435)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(2,714)	(2,171)
未予確認的稅務虧損的稅務影響	20,853	22,001
使用以前未予確認的稅務虧損	(30,433)	(7,511)
因適用稅率下降導致期初遞延稅項負債減少	—	(100,173)
在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	(165,681)	(85,433)
其他	2,103	6,617
本年度稅項抵免	(141,911)	(180,847)

12. 本公司股東應佔年度溢利

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,162,045	1,285,894
購股期權費用(包括董事酬金)	4,176	10,720
預付租賃付款項攤銷	1,166,221	1,296,614
	44,771	44,771
折舊		
— 酒店樓宇	184,769	190,912
— 其他物業、廠房及設備	130,248	123,210
	315,017	314,122
核數師酬金	8,131	7,703
呆賬撥備(包括於其他費用)	—	56,178
酒店樓宇裝置工程撇除(包括於其他費用)	—	137,486
出租房地產之營業租約支出	51,562	29,196
確認存貨成本為支出	393,822	516,544
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司業績)	1,645	512
出售物業、廠房及設備之虧損(包括於其他費用)	163	2,023
匯兌虧損淨額	—	4,250
及已計入：		
匯兌溢利淨額	4,880	—
有牌價投資之股息收入		
— 冠君產業信託	578,979	464,342
— 其他	1,943	2,288
投資物業租金收益減有關開支為86,523,000港元(2008年：138,924,000港元)	580,922	466,630
	164,203	337,777

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

13. 董事及僱員酬金

已付或應付十二位董事(2008年：十一位)之酬金如下：

	2009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	4,998	847	1,077	170	7,212
羅啟瑞先生	120	1,294	199	246	60	1,919
鄭海泉先生	380	—	—	—	—	380
王于漸教授	340	—	—	—	—	340
李王佩玲女士	340	—	—	—	—	340
朱琦先生	94	—	—	—	—	94
羅孔瑞先生	120	1,141	190	246	57	1,754
羅慧端女士	120	466	78	194	23	881
羅康瑞先生	120	—	—	—	—	120
羅鷹瑞醫生	120	—	—	—	—	120
簡德光先生	120	3,260	815	460	163	4,818
	2,114	11,159	2,129	2,223	473	18,098

	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)

僱員酬金

本集團五位獲最高薪酬人士中，兩位(2008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(2008年：三位)僱員的薪酬分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
薪金及其他福利	9,824	8,920
酌情花紅	985	1,231
購股期權費用	445	974
退休福利計劃供款	583	447
	11,837	11,572

	2009年 僱員人數	2008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	1	2
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1
4,500,001港元－5,000,000港元	1	—
	3	3

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

14. 股息

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
已派發及確認於期內分配的股息：		
– 2008年末期股息每股35港仙(2008年：2007年為35港仙)	213,381	211,643
– 2009年中期股息每股17港仙(2008年：2008年為20港仙)	105,711	121,933
– 2008年特別股息每股2.7港元	—	1,646,093
	105,711	1,768,026
	319,092	1,979,669
建議派發末期股息：		
– 建議派發之2009年末期股息每股35港仙(2008年：2008年為35港仙)	217,639	213,381

建議派發之2009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

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	1,182,666	71,670
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	615,928,605	607,238,125
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	846,650	61,667
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	616,775,255	607,299,792

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
成本						
於2008年1月1日	8,944,334	394,721	562,679	4,075	1,243	9,907,052
匯兌差額	(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)
於2008年12月31日	9,328,083	89,755	606,123	4,115	1,243	10,029,319
匯兌差額	676,392	—	52,307	—	—	728,699
增加	310,683	—	76,653	—	—	387,336
出售／撇除	—	—	(1,234)	(570)	(1,220)	(3,024)
於2009年12月31日	10,315,158	89,755	733,849	3,545	23	11,142,330
折舊及減值						
於2008年1月1日	1,466,294	26,405	290,804	3,080	1,238	1,787,821
匯兌差額	(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
出售時抵消／撇除	(51,236)	(20,886)	(605)	(379)	—	(73,106)
於2008年12月31日	1,604,412	12,073	369,708	3,223	1,243	1,990,659
匯兌差額	145,951	—	33,706	—	—	179,657
年內折舊	184,769	3,137	126,703	408	—	315,017
於綜合收益表確認之 減值虧損	490,908	—	—	—	—	490,908
出售時抵銷／撇除	—	—	(856)	(570)	(1,220)	(2,646)
於2009年12月31日	2,426,040	15,210	529,261	3,061	23	2,973,595
賬面值						
於2009年12月31日	7,889,118	74,545	204,588	484	—	8,168,735
於2008年12月31日	7,723,671	77,682	236,415	892	—	8,038,660

於2009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2,868,303,000港元（2008年：2,944,060,000港元）。位於海外享有永久業權土地及建於其上之酒店樓宇之賬面值為5,020,815,000港元（2008年：4,779,611,000港元）。

位於香港之業主自用樓宇及房地產享有長期土地契約。

於2009年12月31日，由於經濟表現不如之前預期理想，故本公司董事就酒店樓宇進行一項減值評估。因此，位於美國的酒店樓宇的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490,908,000港元（2008年：193,829,000港元）。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介乎10.5%至11%（2008年：9%）範圍的適當折現率作出估計。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

17. 預付租賃款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
本集團預付租賃款項包括：		
位於香港租賃業權：		
長期契約	19,699	19,865
中期契約	1,686,714	1,731,319
	1,706,413	1,751,184
報告分析目的：		
非流動資產	1,661,642	1,706,413
流動資產	44,771	44,771
	1,706,413	1,751,184

18. 投資物業

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
公平值		
於1月1日	3,571,890	17,609,630
匯兌差額	653	(7,775)
增加	6,601	20,345
於綜合收益表確認之公平值增加(減少)	85,482	(272,697)
出售持有投資物業之附屬公司	—	(13,687,000)
出售/撤除	(12,915)	(21,213)
轉至物業、廠房及設備	—	(69,400)
於12月31日	3,651,711	3,571,890

(a) 本集團位於香港按經營租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益為2,745,140,000港元(2008年：2,445,040,000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2009年及2008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－第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(2008年：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。

18. 投資物業 (續)

(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：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
香港之長期契約	2,592,140	2,306,040
香港之中期契約	153,000	139,000
香港以外地區之永久土地業權	906,571	1,126,850
	3,651,711	3,571,890

19. 預付租賃款項之按金

於2009年10月9日，本集團支付591,000,000港元(相當於約人民幣520,000,000)作為公開招標的按金。

於2009年10月15日，本集團以代價人民幣734,000,000(相當於約835,000,000港元)成功競得中華人民共和國大連市東港區(商業及金融中心)人民路東之一幅土地。

於2009年12月31日止年度，該土地之土地使用權尚未轉讓予本集團。

20. 聯營公司權益

	2009年 港幣千元	2008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
應佔收購後溢利，扣除已收股息	56,858	44,472
	59,466	47,080
上市聯營公司之公平值	58,188	36,915

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
資產總額	649,074	510,338
負債總額	(262,434)	(194,961)
資產淨額	386,640	315,377
集團應佔聯營公司資產淨額	59,466	47,080
收益	698,689	593,438
本年度溢利	80,748	80,798
集團應佔聯營公司本年度業績	16,450	13,159

有關主要聯營公司之資料刊載於附註43內。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

21. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
香港有牌價證券：		
－冠君產業信託之基金單位	7,982,977	4,433,971
－股本證券	80,292	48,870
香港無牌價證券	19,781	19,781
	8,083,050	4,502,622
有牌價證券之市值	8,063,269	4,482,841

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51% (2008年：49%)，而此項投資相當於本集團綜合財務狀況表內的資產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是否出現客觀減值證據時，本公司董事已考慮於報告期末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，並未確認減值虧損。

於報告期末，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，故於報告期末以成本減去減值計量。

22. 可換股債券投資

	可兌換債項 港幣千元	內在 衍生工具 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年6月3日認購	2,229,084	110,916	2,340,000
年內確認的利息收入	81,033	—	81,033
已收利息	(11,700)	—	(11,700)
於損益賬內確認的公平值變動	—	(82,506)	(82,506)
於2008年12月31日	2,298,417	28,410	2,326,827
年內確認的利息收入	145,880	—	145,880
已收利息	(23,400)	—	(23,400)
於損益賬內確認的公平值變動	—	272,202	272,202
於2009年12月31日	2,420,897	300,612	2,721,509

截至2008年12月31日止年度，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%票息有擔保可換股債券（「債券」）。

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，以於2009年5月27日調整至3.92港元及於2009年10月13日再次調整至3.83港元的轉換價將債券轉換為冠君產業信託基金單位。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。

債券分為可換股債項部分及內在衍生工具部分。可換股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報告期末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（包括股息收益率8.02%（2008年12月31日：15.32%）、冠君產業信託基金單位3.3港元（2008年12月31日：2.08港元）、債券的無風險利率2.09%（2008年12月31日：1.12%）及參考冠君產業信託於過去三年半（2008年12月31日：兩年半）內之歷史波幅後釐定預期波幅39.93%（2008年12月31日：40%）之假設釐定。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

23. 應收票據

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
無抵押債券	269,980	—
中期票據	157,551	77,500
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	427,531 (204,118)	77,500 —
一年後到期款項	223,413	77,500

於2009年12月31日，本集團認購由聲譽良好之金融機構發行之本金額分別為263,802,000港元(2008年：無)及157,525,000港元(2008年：77,500,000港元)的無抵押債券。

以美元或澳元計值之無抵押債券之年票面息率介乎每年4.125%至7%之間，到期日介乎2010年7月至2017年8月之間，而中期票據由發行日期起首6個月至12個月每季度按3%至5.15%之固定年利率計息，之後至到期日介乎2010年8月至2013年8月期間按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加若干幅度確定之浮動利率計息。

24. 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。預期於報告期末起12個月內，聯營公司不會償還而其結存分類為非流動。

25. 受限制現金、銀行結存及現金、無抵押銀行透支

受限制現金

於報告期末為數61,521,000港元(2008年：33,887,000港元)已於附註31內根據適用貸款規定存放於指定銀行賬戶。

銀行結存及現金

銀行結存包括於3個月內到期之短期銀行存款按介乎每年0.0001%至3.5%(2008年：0.005%至7.1%)的市場利率計息。

無抵押銀行透支

銀行透支按介乎每年5%至9.9%的市場利率計息(2008年：5.75%至18.6%)。

26. 存貨

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	3,853	7,785
貿易貨物	5,508	22,097
耗用品及飲料	31,827	31,820
半製成品	24,544	49,376
	65,774	111,120

27. 應收賬、按金及預付款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	225,706	250,037
遞延應收租金	20,153	16,079
其他應收款項	37,768	97,670
按金及預付款項	56,138	107,440
	339,765	471,226

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：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0-3個月	220,820	237,626
3-6個月	4,086	7,281
6個月以上	800	5,130
	225,706	250,037

本集團應收貿易賬款結餘包括賬面值4,886,000港元(2008：12,411,000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。

逾期但未減值之賬齡如下

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
3-6個月	4,086	7,281
6個月以上	800	5,130
總計	4,886	12,411

呆賬撥備變動

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於1月1日	63,091	6,913
已收回之金額	(1,363)	—
於損益賬內確認撥備之增加	—	56,178
於12月31日	61,728	63,091

截至2008年12月31日止年度期間，經考慮於2008年12月31日逾期及賬齡超過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，本公司董事相信毋需在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

28. 按公平值列入損益賬的財務資產

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
持作買賣香港上市證券－冠君產業信託	120,296	75,823
透過損益按公平值指定之結構性存款及票據	297,889	—
持作買賣無牌價股票掛鈎票據	—	24,002
減：於一年內到期並包括在流動資產內	418,185 (340,634)	99,825 (99,825)
於一年後到期	77,551	—

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。

於一份名義金額5,000,000美元之無牌價股票掛鈎票據於2009年4月17日到期後，作為交換，本集團已按合約行使價收到冠軍產業信託之12,904,249個基金單位，公平值總額為28,002,000港元，被分類為可供出售投資。

截至2009年12月31日止年度期間，本集團與銀行訂立若干份本金額為38,412,000美元（相當於297,889,000港元）之保本結構性存款及票據，到期日介乎2010年至2011年。該等結構性存款及票據包括利息部分與外匯利率變動掛鈎之內在衍生工具（並非與主合約密切相關）。全部結構性存款及票據於初步確認時已被指定為按公平值列入損益賬的財務資產。

於報告期末透過損益按公平值指定的結構性存款及票據及持作買賣之無牌價股票掛鈎票據之公平值乃由交易銀行及金融機構提供。

29. 應付賬、按金及應付費用

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
購貨客戶	150,826	184,285
租賃按金	146,432	137,045
應付建築費用及保留費用	15,794	380,333
應付費用、應付利息及其他應付款項	322,868	354,324
	635,920	1,055,987

購貨客戶之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0-3個月	145,207	169,118
3-6個月	43	19
6個月以上	5,576	15,148
	150,826	184,285
租賃按金		
一年內到期	129,171	119,972
一年以上到期	17,261	17,073
	146,432	137,045

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

30. 衍生金融工具

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
利率掉期	—	5,757
外幣衍生工具合約	591	2,057
	591	7,814

截至2008年12月31日止年度期間，本集團已採用利率掉期管理銀行借貸帶來的利率波動風險。名義金額合共為40,000,000英鎊的利率掉期合約最長訂立至2009年8月，以浮息借貸掉期為年利率介乎於4.91%至5.48%的定息率借貸。

此外，本集團採用外幣衍生合約以管理其於英國、澳洲及新西蘭營運的外匯匯率波動帶來的風險。本集團須根據該等衍生合約按合約利率出售或購買英鎊、澳元及新西蘭元兌美元。於報告期末，該等未平倉衍生工具合約的未到期名義金額將於2010年末悉數到期。

利率掉期及外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

31. 借貸

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應付票據	—	7,563
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	3,439,513	3,277,092
其他非短期借貸(有抵押)	1,077,200	1,148,396
借貸先付費用	4,516,713 (12,345)	4,433,051 (9,961)
	4,504,368	4,423,090
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	247,040	1,668,963
超過一年但不多於兩年	1,601,329	150,907
超過兩年但不多於五年	2,655,999	2,603,220
減：於一年內到期並包括在流動負債內	4,504,368 (247,040)	4,423,090 (1,668,963)
於一年後到期	4,257,328	2,754,127

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

31. 借貸(續)

本集團之定息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
一年內	52,274	15,286
超過一年但不多於兩年	497,656	51,201
超過兩年但不多於三年	—	497,329
	549,930	563,816

本集團與倫敦銀行同業拆息掛鈎之浮息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
一年內	194,766	1,653,677
超過一年但不多於兩年	1,103,673	99,706
超過兩年但不多於三年	2,529,080	1,089,325
超過三年但不多於四年	126,919	889,731
超過四年但不多於五年	—	126,835
	3,954,438	3,859,274

本集團之借貸有效利率範圍(相等於合約利率)如下：

	2009年	2008年
有效利率： 定息率借貸	4.91%至12.50%	4.91%至12.50%
浮息率借貸	1.91%至4.99%	2.33%至8.30%

截至2009年12月31日止年度，就浮息率銀行貸款於報告期末之賬面值合共845,557,000港元(2008年12月31日：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61,521,000港元(2008年12月31日：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。

32. 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2008年1月1日	2,665,385	(264,063)	(18,099)	2,383,223
匯兌差額	(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)
於2008年12月31日	1,124,956	(291,720)	(8,448)	824,788
匯兌差額	35,368	(18,559)	948	17,757
年內收益(計入)扣除	(157,963)	(74,758)	23,017	(209,704)
於2009年12月31日	1,002,361	(385,037)	15,517	632,841

於報告期末，本集團有2,943,490,000港元(2008年：2,521,553,000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1,459,730,000港元(2008年：1,189,648,000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1,483,760,000港元(2008年：1,331,905,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團因確認有關酒店樓宇之減值虧損而產生可扣減暫時差額490,908,000港元(2008年：193,829,000港元)。已就有關可扣減暫時差額383,718,000港元(2008年：193,829,000港元)確認遞延稅項資產。由於未來利潤的不可預見性，因此並未就餘下的107,190,000港元(2008年：無)確認遞延稅項資產。

於報告期末，並無確認遞延稅項負債之於美國、澳洲及加拿大經營之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約為718,664,000港元(2008年：1,173,303,000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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

33. 股本

	2009年		2008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	800,000	400,000	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 根據購股計劃行使購股期權 而發行之股份	609,664	304,832	604,631	302,315
以股代息	12,163	6,081	93 4,940	47 2,470
餘額結轉下年度	621,827	310,913	609,664	304,832

截至2009年12月31日止年度，本公司以每股12.87港元(2008年：24.01港元)發行12,162,356股(2008年：4,940,289股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

34. 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日所通過之普通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)(「1999年購股期權計劃」)，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。

由於1999年購股期權計劃於2009年6月10日屆滿，因此於2009年5月27日舉行之本公司2009年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃(「2009年購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該決議案已獲本公司股東批准，而2009年購股期權計劃由2009年5月27日起生效為期10年。於1999年購股期權計劃有效期內授出而於1999年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於1999年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款持續可予行使。

34. 購股期權 (續)

1999年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 1999年購股期權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(「參與人士」)及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 1999年購股期權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購股期權)之本公司每股面值0.50港元最高股份(「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1999年購股期權計劃之採納日期已發行股本之股份數目10%。
- d. 倘任何一位參與人按1999年購股期權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1日期間。
- f. 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。
- g. 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證券上市規則)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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

34. 購股期權(續)

2009年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 2009年購股期權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(「參與人士」)及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 2009年購股期權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購股期權)之本公司每股面值0.50港元最高股份(「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2009年購股期權計劃之採納日期已發行股本之股份數目10%。
- d. 倘任何一位參與人按2009年購股期權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1日期間。
- f. 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。
- g. 認購價由董事會釐定並知會參與者，至低須為以下最高者：(i)於購股期權授出日期(須為營業日，定義見聯交所證券上市規則)在聯交所之每日報價表中所列股份之收市價，及(ii)於緊接授出日期前5個營業日在聯交所之每日報價表中所列股份之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值，並其後根據2009年購股期權計劃之條款作出調整(如相關)為準。
- h. 2009年購股期權計劃由2009年5月27日起為期10年。

於該等綜合財務報表日期，並無根據2009年購股期權計劃授出購股權。

34. 購股期權 (續)

於年內，本公司僱員(包括董事)根據1999年購股期權計劃所持有之購股期權及其變動情況之詳細資料披露如下：

2009年

授予購股期權年份	股份數目				
	於2009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2009年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2004	5,000	—	—	(5,000)	—
2005	898,000	—	—	—	898,000
2007	2,915,000	—	—	(121,000)	2,794,000
2009	—	2,990,000	—	(90,000)	2,900,000
	3,818,000	2,990,000	—	(216,000)	6,592,000
於年末可供行使					3,692,000
加權平均行使價	21.36港元	9.34港元	—	16.73港元	16.06港元

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
	4,080,000	—	(93,000)	(169,000)	3,818,000
於年末可供行使					903,000
加權平均行使價	21.25港元	—	18.21港元	20.24港元	21.36港元

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

34. 購股期權(續)

董事根據1999年購股期權計劃於以上表列所持有之購股期權的詳細資料披露如下：

2009年

授予購股期權年份	股份數目				於2009年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2009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	
2004-2009年	2,070,000	1,221,000	—	—	3,291,000

2008年

授予購股期權年份	股份數目				於2008年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	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	
2003-2007年	2,120,000	—	(50,000)	—	2,070,000

截至2008年12月31日止年度，該等股份於購股權日期之加權平均行使價為23.88港元。截至2009年12月31日止年度，概無根據1999年購股期權計劃行使任何購股期權。

每年根據1999年購股期權計劃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)
2003	10.2.2003	11.2.2005 – 10.2.2008	4.625
2004	16.3.2004	17.3.2006 – 16.3.2009	13.550
2005	17.3.2005	18.3.2007 – 17.3.2010	18.210
2007	4.1.2007	5.1.2009 – 4.1.2012	22.350
2009	8.1.2009	9.1.2011 – 8.1.2014	9.340

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，2007年1月3日及2009年1月7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，13.50港元，18.05港元，21.90港元及9.45港元。
- (iii) 購股期權有效期間為授予日開始後24個月。

截至2009年12月31日止年度，根據2009年購股期權計劃概無授出，行使或取消任何購股期權。

34. 購股期權 (續)

(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：	8/1/2009	4/1/2007	17/3/2005	16/3/2004	10/2/2003
行使價：	9.34港元	22.35港元	18.21港元	13.55港元	4.625港元
預期波幅 (附註a)：	52.48%	41.76%	41.88%	46.49%	32%
預期股息回報 (附註b)：	5.749%	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	5年
無風險利率 (附註c)：	1.309%	3.82%	3.81%	2.52%	2.98%
每一購股期權公平值：	3.16港元	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。

35. 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%。

截至2009年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為1,333,000港元 (2008年：208,000港元)，已用作減去現水平所作之供款。截至2009年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為40,090,000港元 (2008年：49,433,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2009年12月31日，於年內到期供款為414,000港元 (2008年：751,000港元) 尚未繳於計劃中。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

36. 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37(d))	2,812,396	
認購可換股債券之公平值(附註37(d))	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

37. 非現金重大交易

- (a) 截至2009年12月31日止年度內，本公司以每股12.87港元(2008年：24.01港元)發行12,162,356股(2008年：4,940,289股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (b) 截至2009年12月31日止年度，205,107,000港元(2008年：285,103,000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205,107,000港元(2008年：160,103,000港元)須以冠君產業信託之基金單位形式支付。為數105,194,000港元(2008年：61,977,000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99,913,000港元(2008年：98,126,000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2009年12月31日止年度，於初步確認時，已收到187,156,545個(2008年：無)基金單位，以替代有關截至2008年12月31日止年度之分派現金440,775,000港元(2008年：無)。基金單位被分類為持作可出售投資，並作長期持有。
- (d) 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36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。

38. 資產抵押

於2009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2,936,000,000港元(2008年：2,927,000,000港元)；
- (b) 本集團之永久業權土地、酒店樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為6,121,922,000港元及741,751,000港元(2008年：7,723,671,000港元及1,731,319,000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74,545,000港元及19,699,000港元(2008年：77,648,000港元及19,865,000港元)。

39. 承擔項目及或然債項

於2009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該等綜合財務報表內之經核准資本性開支為308,947,000港元(2008年：263,440,000港元)；其中已簽約者為308,947,000港元(2008年：262,896,000港元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

40. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為250,726,000港元(2008年:476,701,000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。或然租金於截至2008年12月31日止年度收益為9,206,000港元。

於報告期末,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:

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
1年內	193,368	175,432
2至5年內	343,543	315,408
5年後	16,268	17,250
	553,179	508,090

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:

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
1年內	46,631	52,713
2至5年內	4,684	52,092
	51,315	104,805

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。

41. 有關連人士之交易

本集團與聯營公司及有關連公司(即本公司某些股東及董事於其擁有實際利益之公司)在年內有下述重大之交易及報告期末的結餘。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。

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
貿易收益	1,705	1,349
租金收益	4,371	3,964
管理費收入	1,395	1,395
租金	600	600
支付上蓋的建築工程成本及費用	—	65,885
於12月31日與聯營公司及關連公司之結存		
應收聯營公司款項(附註24)	12,077	12,077
應收關連公司款項(附註)(納入應收賬、按金及預付款項)	768	4,775
應付關連公司款項(附註)(納入應付賬、按金及應付費用)	824	225,821

附註：

該等款項乃無抵押、零利息及沒有固定還款期。

除上述於報告期末之交易及結餘外，誠如本公司於2009年2月23日所公佈，其全資附屬公司鷹君集團有限公司與一關連公司(為本公司之某些股東及董事有實際利益之公司)，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。此補充協議於2009年4月19日取得本公司股東批准，因此鷹君已於本期間支付餘下之應付建築費用，保留費用及應計利息(自2009年1月1日至償還日期按年利率3%計算)共217,974,000港元予新福港。於確定最終合約金額後，準備之應付建築費用105,256,000港元之回撥計入綜合收益表並於其披露為其他收入。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

42. 主要附屬公司資料

本公司於2009年及2008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及經營：			
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%
卓越環球服務有限公司*	1股港幣1元	提供採購服務	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%
逸東軒住寓管理有限公司	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%
鷹君酒店集團有限公司	1股港幣1元	投資控股	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%

42. 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)			
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%
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%
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%

綜合財務報表附註(續)

截至2009年12月31日止年度

42. 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：			
Fine Noble Limited	1股1美元	財資管理	100%
Bright Form Investments Limited	1股1美元	投資於可換股債券	100%
Keen Flow Investments Limited	1股1美元	投資於冠君產業信託基金單位	100%
Top Domain International 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%
— 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%
— 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%

42. 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
— 在美國成立及經營：			
ElH 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%

* 該附屬公司乃於截至2009年12月31日止年度註冊成立。

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2009年及2008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。

43. 主要聯營公司資料

本集團於2009年及2008年12月31日主要聯營公司之資料如下：

間接附屬公司	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%

44. 報告期後事項

於2010年2月5日，本集團之一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方投資者簽訂一項認購及股東協議，以共同將位於中華人民共和國大連的土地(見附註19)發展為公寓以供銷售以及一幢國際級豪華酒店。有關協議將不遲於2010年3月3日達成。

附錄一一主要物業明覽表

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
享有長期契約			
香港灣仔港灣道1號 會議展覽中心西翼會景閣	住寓	7,000	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%
享有中期契約			
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%
享有永久業權			
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%

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
享有長期契約 (續)			
美國 Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	121,000	100%
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 一五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元
業績					
營業額	3,521,201	3,772,253	4,182,039	4,750,433	3,958,366
除稅前溢利(虧損)	13,408,911	602,198	4,891,266	(109,177)	1,040,755
利得稅	(2,323,495)	(194,674)	(992,988)	180,847	141,911
本年度溢利	11,085,416	407,524	3,898,278	71,670	1,182,666
應佔：					
本公司股東	10,028,139	405,506	3,898,273	71,670	1,182,666
少數股東權益	1,057,277	2,018	5	—	—
	11,085,416	407,524	3,898,278	71,670	1,182,666
每股盈利					
基本	16.93港元	0.68港元	6.47港元	0.12港元	1.92港元
攤薄後	16.89港元	0.68港元	6.46港元	0.12港元	1.92港元
資產與負債					
資產總額	48,497,487	33,198,754	38,269,946	24,403,020	28,166,300
負債總額	(22,243,494)	(13,149,819)	(13,188,568)	(6,428,302)	(5,849,196)
	26,253,993	20,048,935	25,081,378	17,974,718	22,317,104
本公司股權持有人應佔權益	24,339,091	20,048,647	25,081,378	17,974,718	22,317,104
少數股東權益	1,914,902	288	—	—	—
	26,253,993	20,048,935	25,081,378	17,974,718	22,317,104



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
Stock Code 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



This Annual Report is printed on environmentally friendly paper
manufactured from elemental chlorine-free pulp.
Printed on chemistry free plate system and soy ink.
本報採用基本無氯氣漂染紙漿製造之環保紙印刷
使用免化學沖洗版材及大豆油墨印刷