

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

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

(股份代號：41)

2009 年度末期業績公布

財務摘要

	<u>2009</u> 港幣 (百萬)元	<u>2008</u> 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)	<u>0.52 港元</u>	<u>3.25 港元</u>	

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2009 年 12 月 31 日止年度綜合業績如下：

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。

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)。

墨爾本朗廷酒店

本集團所有海外酒店當中，以墨爾本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)。

冠君產業信託

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 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%，主要原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七月見頂，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到東九龍區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。

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住宅物業。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 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。

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。

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。

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 年全年度派發股息將為每股 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。

股東周年大會

本公司之 2010 年股東周年大會謹定於 2010 年 5 月 12 日（星期三）舉行，召開 2010 年股東周年大會之通告，連同 2009 年年報及其他相關文件將於 2010 年 4 月 1 日或前後寄送予各位股東，並分別刊載於本公司之網站 www.GreatEagle.com.hk 及香港聯合交易所有限公司網站。

企業管治常規守則之遵守

除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本公司一直遵守主板上市規則附錄十四內企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載述之守則條文，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。

遵守標準守則

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」）所訂之標準更高，而證券交易守則已根據新上市規則的新規定作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在審閱期間內已完全遵從證券交易守則及標準守則內所規定的準則。

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。

審核委員會

截至 2009 年 12 月 31 日止年度之本公司末期業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至 2009 年 12 月 31 日止年度之初步公布中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步公布作出公開保證。

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。

公眾持股份量

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，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。

刊發年報

本公司截至 2009 年 12 月 31 日止年度之 2009 年年報將於 2010 年 4 月 1 日或前後寄發予股東。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啓瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生及四位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席兼董事總經理
羅嘉瑞

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	4	3,958,366	4,750,433
商品及服務成本		<u>(2,440,106)</u>	<u>(2,883,974)</u>
折舊及攤銷前經營溢利		1,518,260	1,866,459
折舊及攤銷		<u>(359,788)</u>	<u>(358,893)</u>
經營溢利		1,158,472	1,507,566
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)
其他收益	6	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		(490,908)	(193,829)
出售持有投資物業之附屬公司虧損		-	(450,814)
財務成本	7	(131,639)	(321,682)
應佔聯營公司業績		<u>16,450</u>	<u>13,159</u>
除稅前溢利(虧損)		1,040,755	(109,177)
利得稅	8	<u>141,911</u>	<u>180,847</u>
本公司股東應佔年度溢利	9	<u><u>1,182,666</u></u>	<u><u>71,670</u></u>
每股盈利:			
基本	11	<u><u>HK\$1.92</u></u>	<u><u>HK\$0.12</u></u>
攤薄	11	<u><u>HK\$1.92</u></u>	<u><u>HK\$0.12</u></u>

綜合全面收益表

截至 2009 年 12 月 31 日止年度

	<u>2009 年</u> 港幣千元	<u>2008 年</u> 港幣千元
本公司股東應佔年度溢利	<u>1,182,666</u>	<u>71,670</u>
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	<u>409,874</u>	<u>(752,443)</u>
	<u>3,318,107</u>	<u>(5,329,622)</u>
本公司股東應佔年度全面收益總額	<u><u>4,500,773</u></u>	<u><u>(5,257,952)</u></u>

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		8,168,735	8,038,660
預付租賃款項		1,661,642	1,706,413
投資物業		3,651,711	3,571,890
預付租賃款項之按金		591,000	-
聯營公司權益		59,466	47,080
持作可出售投資		8,083,050	4,502,622
可換股債券投資		2,721,509	2,326,827
應收票據		223,413	77,500
應收聯營公司款項		12,077	12,077
受限制現金		61,521	33,887
按公平值列入損益賬的財務資產		77,551	-
		<u>25,311,675</u>	<u>20,316,956</u>
流動資產			
存貨		65,774	111,120
應收賬、按金及預付款項	12	339,765	471,226
預付租賃款項		44,771	44,771
按公平值列入損益賬的財務資產		340,634	99,825
應收票據		204,118	-
銀行結存及現金		1,859,563	3,359,122
		<u>2,854,625</u>	<u>4,086,064</u>
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	13	635,920	1,055,987
衍生金融工具		591	7,814
稅項準備		66,145	106,609
一年內到期借貸		247,040	1,668,963
無抵押銀行透支		9,331	10,014
		<u>959,027</u>	<u>2,849,387</u>
流動資產淨值		<u>1,895,598</u>	<u>1,236,677</u>
總資產減流動負債		<u>27,207,273</u>	<u>21,553,633</u>
非流動負債			
一年後到期借貸		4,257,328	2,754,127
遞延稅項		632,841	824,788
		<u>4,890,169</u>	<u>3,578,915</u>
資產淨值		<u>22,317,104</u>	<u>17,974,718</u>
權益			
股本		310,913	304,832
股份溢價及儲備		22,006,191	17,669,886
權益總額		<u>22,317,104</u>	<u>17,974,718</u>

綜合財務報表附註

於 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上市。

本公司之主要業務為投資控股。

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

本綜合財務報告以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 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 條 (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。

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。

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5)，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報但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋。

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

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)

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。

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，作為改進於 2009 年頒報之香港財務報告準則的一部分，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

採納之主要會計原則均與編制本集團 2008 年 12 月 31 日之年度財務報告之政策一致。

4. 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
	<u>3,958,366</u>	<u>4,750,433</u>

5. 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。

5. 分部資料 (續)

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、折舊及攤銷及投資物業、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。

採納於經營分部之會計原則與集團會計原則一致。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

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	<u>290,261</u>	<u>2,570,447</u>	<u>848,237</u>	<u>281,326</u>	<u>(31,905)</u>	<u>3,958,366</u>

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	<u>164,581</u>	<u>428,554</u>	<u>818,164</u>	<u>321,112</u>		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						<u>16,450</u>
除稅前溢利						1,040,755
利得稅						<u>141,911</u>
本公司股東應佔年度溢利						<u>1,182,666</u>

5. 分部資料 (續)

2008

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	<u>565,229</u>	<u>3,063,194</u>	<u>812,283</u>	<u>365,583</u>	<u>(55,856)</u>	<u>4,750,433</u>

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	<u>335,145</u>	<u>530,747</u>	<u>786,208</u>	<u>76,762</u>		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						<u>71,670</u>

6. 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
可兌換債券投資	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
	<u>171,802</u>	<u>186,213</u>
應付建設費用撥備撥回（附註）	105,256	-
匯兌收益淨額	4,880	-
呆賬撥備回撥，淨額	1,363	-
雜項收入	4,744	4,330
	<u>288,045</u>	<u>190,543</u>

附註：

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

7. 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
	<u>131,639</u>	<u>321,682</u>

8. 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	<u>13,926</u>	<u>39,731</u>
	<u>101,973</u>	<u>129,221</u>
過往年度超額撥備:		
香港利得稅	(30,146)	(1,605)
其他司法權區	<u>(4,034)</u>	<u>(830)</u>
	<u>(34,180)</u>	<u>(2,435)</u>
	<u>67,793</u>	<u>126,786</u>
遞延稅項:		
本年度	(243,491)	(207,460)
過往年度不足撥備	33,787	-
稅率變動應佔	<u>-</u>	<u>(100,173)</u>
	<u>(209,704)</u>	<u>(307,633)</u>
	<u>(141,911)</u>	<u>(180,847)</u>

香港立法會於 2008 年 6 月 26 日通過 2008 年收入草案，將公司利得稅由 17.5% 下調至 16.5%，於 2008 / 2009 財政年度生效。因此，香港利得稅乃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。

9. 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
	<u>1,166,221</u>	<u>1,296,614</u>
預付租賃付款項攤銷	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
	<u>315,017</u>	<u>314,122</u>
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
滙兌虧損淨額	-	4,250
及已計入:		
滙兌溢利淨額	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
	<u>580,922</u>	<u>466,630</u>
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)	<u>164,203</u>	<u>337,777</u>

10. 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)	<u>213,381</u>	<u>211,643</u>
- 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
	<u>105,711</u>	<u>1,768,026</u>
	<u>319,092</u>	<u>1,979,669</u>
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)	<u>217,639</u>	<u>213,381</u>

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。

11. 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	<u>1,182,666</u>	<u>71,670</u>
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	<u>846,650</u>	<u>61,667</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>616,775,255</u>	<u>607,299,792</u>

12. 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
	<u>339,765</u>	<u>471,226</u>

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

	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
	<u>225,706</u>	<u>250,037</u>

13. 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
	<u>635,920</u>	<u>1,055,987</u>

購貨客戶之賬齡分析如下：

	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
	<u>150,826</u>	<u>184,285</u>