



Great Eagle Holdings Limited 鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)
於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號: 41)



INTERIM REPORT 2009
二零零九年中期報告

目 錄

公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論及分析	4
權益披露	11
其他資料	16
股息通知及重要日期	19
中期財務資料審閱報告	20
簡明綜合收益表	21
簡明綜合全面收益表	22
簡明綜合財務狀況表	23
簡明綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合財務報表附註	28

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

† 於2009年8月27日獲委任

審核委員會

鄭海泉 (主席)

王于漸

李王佩玲

朱琦†

† 於2009年8月27日獲委任

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

恒生銀行有限公司

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

財務摘要

截至6月30日止6個月

	2009 (百萬)	2008 (百萬)	變動
收益	1,817.9	2,437.4	-25.4%
股權持有人應佔法定溢利	510.7	129.9	293.1%
除稅後核心溢利	570.6	512.1	11.4%
除稅後核心溢利(每股)	0.94港元	0.85港元	10.6%
中期股息(每股)	0.17港元	0.20港元	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日	
淨槓桿比率	8%	6%	
賬面值(每股)	31.9港元	29.5港元	

管理層討論及分析

概覽

隨著世界各國採取前所未見的寬鬆貨幣政策刺激經濟後，全球金融市場於2009年中已初現穩定跡象。不過，刺激經濟措施的影響於2009年上半年仍未能滲透至實體經濟，故此市場需求維持疲弱，為本集團的營運帶來負面影響。

2009年上半年的收益按年減少25%至18.18億港元，主要因為酒店部門的表現明顯轉弱及於2008年6月分拆朗豪坊後直接租金收入減少所致。儘管收益顯著減少，半年核心溢利按年上升11%至5.71億港元。主要是來自冠君產業信託的貢獻增加7,400萬港元及淨利息開支減少1.51億港元；其次為兩個一次性項目，分別為1.05億港元的朗豪坊建築成本回撥及無需再就酒店翻新工程的固定資產進行撇賬(2008年上半年：1.07億港元)。

業務回顧

酒店

經濟活動放緩令商務及消閒旅客對酒店住宿的需求減少，同時企業亦減少會議及宴會活動，為2009年上半年本集團的酒店業務帶來極大壓力。H1N1流感於4月爆發，令經營環境更形惡化。與去年比較，酒店入住率全線下跌，而業內競爭激烈亦令平均房租下調。2009年上半年酒店分部的收益按年減少28%至11.22億港元。EBITDA因而按年下降65%至1.12億港元。

儘管業內房租全面下降，我們的酒店仍然維持競爭力，大部份酒店仍能保持其市內的市場份額。再者，我們已採取多項措施控制成本，以抵銷收益下降的影響。

雖然市況疲弱，酒店部門仍致力將朗廷品牌擴展至各主要城市。座落於上海核心區域的朗廷揚子精品酒店已於2009年5月開業。本集團以酒店管理合約方式經營該酒店，並不涉及資本投資。至於其他酒店管理合約，部份將會按預期開業，而部份則因受金融危機影響而延遲。此外我們於年內簽訂了三項新的泰國酒店管理合約。

香港酒店

香港朗廷酒店

經濟危機及H1N1流感拖累該酒店的業績。經濟下滑導至不少商務及個人旅客延遲及取消其行程，令酒店入住率下跌。但宴會業務仍穩定，抵銷了部份客房餐飲營業額下跌的影響。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為66%(2008年：79%)，而平均房租則為1,479港元(2008年：1,784港元)。

管理層討論及分析

香港朗豪酒店

除了經營環境困難之外，將房客組合提升至更多自由行旅客的策略亦令酒店的入住率受壓。餐飲業務仍然疲弱，而宴會及到會業務亦未見起色。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為66%（2008年：85%），而平均房租則為1,252港元（2008年：1,406港元）。

香港逸東酒店

市場氣氛欠佳，加上H1N1病毒爆發，令酒店2009年上半年的表現受到影響。與去年比較，可出租客房平均收入下跌了34%。餐飲部門的宴會業務亦有所減弱，尤其是來自商務會議的需求。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為69%（2008年：88%），而平均房租則為764港元（2008年：906港元）。

國際酒店

倫敦朗廷酒店

該酒店的上半年業績受到全球金融危機及翻新工程的影響。來自金融業的需求明顯下跌，令酒店的房租備受壓力。由於入住率下跌，而新餐飲場所和翻新房間延遲投入服務，餐飲收入未能如期上升。

酒店於6月9日正式重新開業，大受媒體好評。我們正進行一連串的宣傳及推廣活動，以重新建立酒店的市場份額。酒店以極高規格翻新後，足以成為朗廷品牌的典範。

截至2009年6月底的6個月，按平均191間可出租客房計，酒店的平均入住率為57%（2008年：按162間可出租客房計為69%），而平均房租則為225英鎊（2008年：241英鎊）。

波士頓朗廷酒店

酒店的營運表現繼續受全球金融危機打擊，平均可出租客房收入較去年下跌了29%。主要原因為美國金融機構縮減旅費開支及市內活動減少。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為50%（2008年：61%），而平均房租則為214美元（2008年：249美元）。

管理層討論及分析

墨爾砵朗廷酒店

企業客戶的需求仍然偏軟，加上去年為增加房價較高的商務旅客而減少了機組人員的業務，導致酒店的整體入住率下跌。店內餐廳的業務表現則較穩定，但宴會服務則隨著企業活動減少而有所下降。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為65%（2008年：81%），而平均房租則為269澳元（2008年：257澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

期內市面氣氛欠佳，酒店的業績受到影響，企業及零售業務皆有放緩。於2009年第二季新開業的水療中心及第三季進行的宴會廳翻新工程將有助鞏固酒店於奧克蘭市內的競爭力。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為59%（2008年：69%），而平均房租則為172紐元（2008年：175紐元）。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

在企業縮減旅費支出及商務會議減少的情況下，經營環境甚為困難，影響酒店的收益。不過，2009年上半年個人旅客的需求已有回升跡象，有助酒店重新建立市場份額。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為42%（2008年：61%），而平均房租則為220美元（2008年：247美元）。

自帕薩迪納朗廷酒店的收購於2008年1月完成後，經濟環境持續惡化，而酒店亦一直錄得營運虧蝕。基於審慎原則，有需要將該酒店的賬面值減低，因而於2009年6月30日就該物業作出1.737億港元的除稅後撇賬。

多倫多Delta Chelsea Hotel

在艱難的市場環境下，商務旅客減少，酒店的業績受到所影響。不過，酒店採取了各項減省成本的措施，抵銷了部份收入及毛利率下降的影響。

截至2009年6月底的6個月，酒店的平均入住率為62%（2008年：69%），而平均房租則為125加元（2008年：141加元）。

管理層討論及分析

冠君產業信託

根據本集團的會計政策，冠君產業信託的分派乃按其實際派發日期入賬，故本集團2009年上半年的業績反映了冠君產業信託2008年下半年的分派。分派收入的增加主要反映了花旗銀行廣場租金收入上升及加入了朗豪坊收入的貢獻。

於2009年上半年，來自冠君產業信託的貢獻為4.09億港元，當中包括資產管理及其他服務費用收入，較去年同期的3.35億港元上升22%。

花旗銀行廣場

租務市場於2008年第三季見頂。因金融機構於過去數月對寫字樓的需求萎縮，導致中環區內的租金於2009年上半年顯著下跌。花旗銀行廣場的市值租金(即適用於新租約的租金)與市場同步下調，由上年底的每平方呎120港元下調至2009年6月約每平方呎85港元。

於2008年當經濟仍未步入衰退週期時，到期租約仍能以較舊租為高的租金續租。2009年上半年花旗銀行廣場的表現主要反映了上述租金的提升。與去年下半年比較，本期間的收入增長了4.9%。於本期間，花旗銀行廣場分別有佔樓面面積5%的租約到期及1.5%的租約則完成釐訂租金。儘管市值租金下降，但仍較三年前簽訂的租金為高。故此，這些租務活動仍將平均現收租金(即現有租約的平均租金)，由2008年12月的每平方呎87.46港元推高至2009年6月的每平方呎90.49港元。

現收租金上升，抵銷了空置率上升對收入之的影響。花旗銀行廣場於2009年6月終時的出租率為94.9%，2008年底時則為97.9%。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓租務情況穩定，每平方呎市值租金維持於約30港元。該物業近乎全部租出，於2009年6月終時的出租率為97.9%。

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，絕大部份於2009年到期租約因而得以順利續租。大部份本年內到期的租約已以高於現收租金續約，而預計出租率亦會維持於高位。

朗豪坊商場

獨特的設計，中檔時裝定位及有效的推廣活動，繼續吸引消費者到朗豪坊。隨著經濟減慢，商場的人流增長稍為放緩。不過由於部份商戶割價促銷，而新加盟主要商戶表現又有進步，場內每平方呎銷售額得以大致維持於去年水平。零售商對朗豪坊鋪位興趣仍然甚高，出租率由2008年終時的97.7%上升至2009年中的99.7%。

冠君產業信託於2009年8月6日宣布就2009年上半年每基金單位分派為0.1314港元，而該分派將於本集團2009年下半年度入賬。值得注意的是冠君產業信託已於2009年上半年起將分派比率由過往可分派收入的100%，下調至90%。

管理層討論及分析

投資物業

於2009年上半年，來自出租物業的租金毛收入及租金淨收入分別按年減少65%及69%至1.23億港元及8,100萬港元。租金收入顯着下跌的原因為朗豪坊已於2008年6月出售予冠君產業信託，不再為本集團提供直接租金收入。

不計朗豪坊的影響，來自我們香港及美國的出租物業的租金毛收入按年減少7%，而租金淨收入則按年減少4%。租金淨收入的跌幅較少，原因為美國物業的租務支出減少。美國物業租務支出的減少實際上輕微推高來自美國物業的租金淨收入，因而部份抵銷了香港服務式住寓租金淨收入下跌的影響。

鷹君中心

在經濟疲弱的情況下，鷹君中心於2009年上半年仍然能以較舊租為高的租金續租，令租金收入持續上升。因此，2009年上半年租金毛收入按年增加5.3%至4,850萬港元，而租金淨收入則按年增加2.7%至4,620萬港元。

於2009年6月終，鷹君中心的平均現收租金為每平方呎47.2港元，較去年同期上升14.7%。另一方面，空置率由2008年12月終的6.4%上升至2009年6月底的8.9%。雖然年中時的空置率較高，不過當中大部份的空置單位已於隨後時間租出，故此本年年終時的空置率應會大幅回落。

逸東軒住寓

於2009年上半年，本集團將已翻新的服務式住寓單位推出市場，其中以位於山村道的單位為多，有助穩定本集團服務式住寓租金水平。不過，金融危機對短期住宿的需求打擊頗甚。出租率由2008年上半年的82%下跌至2009年上半年的55.7%。因此，租金淨收入按年減少38.9%至800萬港元。市場需求持續疲弱，加上港島區服務式住寓供應大增，將繼續令服務式住寓的表現受壓。

美國物業

2009年上半年美國物業組合的租金毛收入按年減少9%至5,530萬港元，反映了經濟下滑令現收租金及出租率下跌的影響。另一方面，租金淨收入較去年同期輕微上升，主要原因為租務支出減少所致。於2009年6月終，物業組合的整體出租率為86%，比對2008年終為94%。由於只有很少部份的租約會於未來12個月到期續約，現收租金及出租率應可維持穩定。

管理層討論及分析

財務回顧

負債

截至2009年6月30日止，以港元為本位的總借貸額為13.80億港元。集團於2009年6月30日的外幣總借貸額相等於32.31億港元，其中17.1%或相等於5.53億港元為定息貸款。減除三個月內到期之現金及銀行存款共29.44億港元後，於2009年6月30日的綜合負債淨額為16.67億港元，較2008年12月31日止10.33億港元增加6.34億港元。

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，本集團穩健地投資於有意持有至到期並具質素的短期債券，及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6月30日，結構性存款及票據的投資總額為2.01億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至14.66億港元。

根據投資物業於2009年6月30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6月30日應佔權益為198.12億港元。於2009年6月30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18.37億港元。主要由於本期間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16.67億港元計算，於2009年6月30日的槓桿比率為8%。若將上述提及的結構性存款及票據計算在內，槓桿比率將下降至7%。

財務支出

於本報告期間，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年上半年賺得淨利息收入1,400萬港元。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6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為47.71億港元，其中大部份信貸為中短期貸款，並有充足物業價值作抵押。於2009年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	37.4%
一至二年	35.1%
三至五年	27.5%

資產抵押

於2009年6月30日，本集團賬面總值約為123.25億港元(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。

管理層討論及分析

承擔項目及或然債項

於2009年6月30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1.16億港元（2008年12月31日：2.64億港元），其中已簽約者約為1.14億港元（2008年12月31日：2.63億港元）。

除上述外，本集團於2009年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

儘管世界各地政府積極維持信貸供應，但資金流量可否持續及對整體經濟有多大效益，情況仍然不明朗。目前市場仍未有太多跡象可確認一個持久的復甦，故市況短期內仍會相當波動。

在此情況下，市場信心將需一段時間才可完全恢復。故此，我們的核心溢利於2009年下半年將會減弱，其中以面對頗大價格壓力的酒店業務為甚。酒店部門將繼續以收益及成本操控為首要任務。

由於金融業對寫字樓的新需求仍未浮現，我們對於香港寫字樓短期內的前景只能維持審慎的看法。冠君產業信託來自花旗銀行廣場的收入應會受到影響。在市道低迷下，朗豪坊表現穩定，實在令人鼓舞。但其收益上升應不足以完全抵銷中區物業收入下降的影響。因此冠君產業信託對本集團收入的貢獻於2009年下半年可能會有所減少。

我們財政穩健及流動資金充足，有條件爭取投資新機會。在各個項目中，我們正主力審視數個具吸引力的中國投資機會。不過我們對資產質素及回報都有一定要求，所以只會審慎地投放資金於符合條件的項目。

羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2009年8月26日

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2009年6月30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					佔股權之百分比 ⁽⁶⁾	尚未行使之購股期權數目
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計		
羅嘉瑞	29,123,107	—	—	279,372,494 ⁽¹⁾	308,495,601	49.61	1,509,000
羅啟瑞	—	—	629,785 ⁽²⁾	205,831,599 ⁽³⁾	206,461,384	33.20	525,000
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	—	—
羅孔瑞	2,984	—	—	205,831,599 ⁽³⁾	205,834,583	33.10	375,000
羅慧端	1,047,475	—	—	205,831,599 ⁽³⁾	206,879,074	33.26	212,000
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	—	—	—	883,830	0.14	670,000

附註：

(1) 該等279,372,494股股份包括：

- (i) 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
- (ii) 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。

(2) 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。

權益披露

- (3) 該等股份為上文附註(1)(i)所述之同一批股份。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2009年6月30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6月30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。

購股期權

本公司設立購股期權計劃之目的藉以激勵本公司或任何附屬公司之高級職員、僱員、聯繫人士、代理及承包商，以及讓彼等可分享本公司之發展成果。

由於本公司於1999年6月10日採納購股期權計劃(「1999年購股期權計劃」)會於2009年6月10日屆滿，因此在2009年股東週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(「新購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該決議案已獲股東批准，而新購股期權計劃由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根據其發行條款繼續可予行使。

根據新購股期權計劃，接納所獲授購股期權須付之代價為1.00港元。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) 於授出日期(須為營業日)在聯交所之每日報價表中所列股份之收市價；(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，並其後根據新購股期權計劃之條款作出調整(如適當)為準。有關新購股期權之主要條款詳情載於日期為2009年4月14日致股東之通函內。

權益披露

1. 授予僱員(包括董事)購股期權之變動

截至2009年6月30日止6個月內，在新購股期權計劃下並沒有授予購股期權，及按1999年購股期權計劃下根據聯交所上市規則第17.07條須予披露之授予本公司僱員(包括董事)之購股期權變動如下：

授出日期	授予僱員(包括董事)購股期權數目					行使期間	每股認購價(港元)
	於2009年1月1日尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2009年6月30日尚未行使		
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	—	—	(111,000)	2,804,000	05/01/2009-04/01/2012	22.35
08/01/2009	—	2,990,000 ⁽³⁾ (4)	—	(52,000)	2,938,000	09/01/2011-08/01/2014	9.34
總計	3,818,000	2,990,000	—	(168,000)	6,640,000		

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) 於2009年1月7日(為授予購股期權之前一個工作天(即2009年1月8日))，本公司股份在聯交所之收市價為9.45 港元。
- (4) 截至2009年6月30日止6個月內，本公司分別向董事及其他僱員授予1,221,000份及1,769,000份購股期權。
- (5) 截至2009年6月30日止6個月內，並沒有購股期權取消。
- (6) 截至2009年6月30日止6個月內，根據有關購股期權計劃，所有授出期權之公平值乃按授出日期(即2009年1月8日)計算合共約9,448,400港元。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：

預期波幅	:	52.48%按過往波幅
預期股息回報	:	5.749%
預期有效期限	:	由授予日期起5年
無風險利率	:	1.309%乃於授予日之回報約為5年期外匯基金票據。

根據有關購股計劃，於購股期權屆滿前之全部已註銷購股期權(如有)將會視為失效。

權益披露

2. 授予董事購股期權之變動

截至2009年6月30日止6個月內，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	期內授出	期內行使	期內失效	6月30日
		尚未行使				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

權益披露

主要股東於股份之權益

於2009年6月30日，下列於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(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	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) (i) 一酌定信託持有205,831,599股股份(佔本公司已發行股本之33.10%)。該等股份由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) 另一酌定信託持有73,540,895股股份(佔本公司已發行股本11.82%)。該等股份以HITL之名義以信託人之身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之創立人。
- (2) Powermax Agents Limited為HITL之全資附屬公司，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為HITL之全資附屬公司，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6月30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(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視作擁有權益或持有任何淡倉，而根據證券及期貨條例第2及3分部之條文須記錄於向本公司披露之登記冊內，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司予以存置。

中期業績之審閱

截至2009年6月30日止6個月之財務報告已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

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6月30日止6個月，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（包括三位獨立非執行董事），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。

其他資料

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，並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。

採納中文名稱為副名

於2009年5月27日舉行之股東週年大會上，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將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」以便其股份於聯交所買賣。

採納新購股期權計劃及終止1999年購股期權計劃之運作

由於本公司根據於1999年6月10日採納購股期權計劃(「1999年購股期權計劃」)會於2009年6月10日屆滿，因此在2009年股東週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(「新購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該決議案已獲股東批准，而新購股期權計劃由2009年5月27日起生效為期10年。新購股期權計劃之主要條款詳情載於日期為2009年4月14日致股東之通函內。購股期權有效期內授出而於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根據其發行條款繼續可予行使。

其他資料

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2008年年報後須予披露董事資料之變更如下：

羅嘉瑞醫生，本公司之董事兼董事總經理，由2009年5月8日起，經已獲委任為香港上市公司商會主席。

鄭海泉先生，本公司之獨立非執行董事，由2009年7月10日起，經已獲委任為香港鐵路有限公司（一間於聯合交易所主版上市的公司）之獨立非執行董事。

於2009年1月8日，本公司之1,221,000購股期權授予以下本公司之執行董事，並根據本公司的會計政策，有關上述購股期權之下述以股份支付款項於歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金：

執行董事名稱	期權數目	以股份支付款項*
羅嘉瑞 (主席兼董事總經理)	609,000	HK\$1,924,440
羅啟瑞 (副董事總經理)	125,000	HK\$395,000
羅孔瑞	125,000	HK\$395,000
羅慧端	112,000	HK\$353,920
簡德光 (總經理)	250,000	HK\$790,000

* 有關以股份支付款項之詳情列載於本報告第47頁簡明綜合財務報表附註21內。

僱員

期內，本集團之僱員人數減少約6%至4,349名，主要由於酒店業務僱員人數之下調。本集團僱員之薪金水平具有競爭力，並會根據本集團之表現以及個別僱員之表現授予酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）均有資格參與鷹君集團有限公司於2009年採納之購股期權計劃。為增進僱員關係及交流，年內曾安排普通僱員與高級管理層定期會面，會面著重強調績效管理。

購買、出售或贖回股份

截至2009年6月30日止6個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

公眾持股份量

截至2009年6月30日止6個月，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。

股息通知及重要日期

中期股息

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會通過宣布派發截至2009年6月30日止6個月中期股息每股17港仙(2008年：中期股息每股20港仙及特別中期股息每股2.7港元)，股息將於2009年10月16日或前後派發予於2009年10月9日(星期五)已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2009年10月6日(星期二)至2009年10月9日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息，務請於2009年10月5日(星期一)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。

重要日期

公布中期業績	:	2009年8月26日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2009年10月6日至2009年10月9日 (包括首尾兩天在內)
中期股份記錄日期	:	2009年10月9日
派發中期股息每股17港仙	:	2009年10月16日或前後

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於中期財務資料第21至48頁之鷹君集團有限公司截至2009年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及現金流量表，以及若干解釋說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及其相關規定而編製。董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對本中期財務資料作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

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

審閱總結

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

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，2009年8月26日

簡明綜合收益表

截至2009年6月30止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
收益	(3)	1,817,896	2,437,406
商品及服務成本		(1,172,211)	(1,488,078)
折舊及攤銷前經營溢利		645,685	949,328
折舊及攤銷		(170,807)	(177,797)
經營溢利		474,878	771,531
投資物業之公平值變動		60,421	222,598
衍生金融工具之公平值變動		118,288	(98,967)
按公平值列入損益賬的財務資產 之公平值變動		20,769	(12,342)
其他收益		190,262	65,953
行政費用		(106,329)	(90,886)
其他費用		(2,188)	(108,471)
確認酒店樓宇 之減值虧損	(10)	(289,490)	—
出售持有投資物業附屬公司之虧損	(20)	—	(450,814)
財務成本	(5)	(68,961)	(196,005)
應佔聯營公司業績		132	7,187
除稅前溢利		397,782	109,784
利得稅	(6)	112,967	20,124
本公司股東應佔期內溢利	(7)	510,749	129,908
每股盈利	(9)		
基本		0.84港元	0.21港元
攤薄		0.84港元	0.21港元

簡明綜合全面收益表

截至2009年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔期內溢利	<u>510,749</u>	<u>129,908</u>
其他全面收益		
持作可出售投資之公平值收益(虧損)	1,093,158	(1,292,700)
海外營運折算所產生之匯兌差額	<u>288,320</u>	<u>7,148</u>
	<u>1,381,478</u>	<u>(1,285,552)</u>
本公司股東應佔期內全面收益總額	<u><u>1,892,227</u></u>	<u><u>(1,155,644)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

	附註	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	(10)	8,260,940	8,038,660
預付租賃款項		1,684,026	1,706,413
投資物業	(10)	3,622,235	3,571,890
聯營公司權益		44,084	47,080
持作可出售投資	(11)	5,857,040	4,502,622
可換股債券投資	(12)	2,498,851	2,326,827
應收票據		88,493	77,500
應收聯營公司款項		12,077	12,077
受限制現金		64,637	33,887
		<u>22,132,383</u>	<u>20,316,956</u>
流動資產			
存貨		63,287	111,120
應收賬、按金及預付款項	(13)	362,047	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	(14)	294,078	99,825
銀行結餘及現金		2,879,625	3,359,122
		<u>3,643,808</u>	<u>4,086,064</u>
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	(15)	566,024	1,055,987
衍生金融工具	(16)	1,613	7,814
稅項準備		122,548	106,609
一年內到期借貸	(17)	1,714,340	1,668,963
無抵押銀行透支		9,545	10,014
		<u>2,414,070</u>	<u>2,849,387</u>
流動資產淨值		<u>1,229,738</u>	<u>1,236,677</u>
總資產減流動負債		<u>23,362,121</u>	<u>21,553,633</u>

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

	附註	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
一年後到期借貸	(17)	2,887,710	2,754,127
遞延稅項		662,330	824,788
		3,550,040	3,578,915
資產淨值		19,812,081	17,974,718
權益			
股本	(18)	310,913	304,832
股份溢價及儲備		19,501,168	17,669,886
權益總額		19,812,081	17,974,718

簡明綜合權益變動表

截至2009年6月30日止6個月

	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	外匯 換算儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日 (經審核)	302,315	3,470,311	(677,823)	1,650	402,540	339,099	17,640	21,225,646	25,081,378
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	129,908	129,908
持作可出售投資 之公平值虧損	—	—	(1,292,700)	—	—	—	—	—	(1,292,700)
海外營運折算所產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	7,148	—	—	7,148
期內已確認收益及 支出總額	—	—	(1,292,700)	—	—	7,148	—	129,908	(1,155,644)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(211,643)	(211,643)
發行股份溢價	2,510	118,044	—	—	—	—	(517)	—	120,037
發行股份支出	—	(22)	—	—	—	—	—	—	(22)
確認以權益結算之 購股期權費用	—	—	—	—	—	—	5,805	—	5,805
於2008年6月30日 (未經審核)	304,825	3,588,333	(1,970,523)	1,650	402,540	346,247	22,928	21,143,911	23,839,911
於2009年1月1日 (經審核)	304,832	3,588,652	(5,255,002)	1,650	402,540	(413,344)	27,743	19,317,647	17,974,718
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	510,749	510,749
持作可出售投資 之公平值虧損	—	—	1,093,158	—	—	—	—	—	1,093,158
海外營運折算所產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	288,320	—	—	288,320
期內已確認收益總額	—	—	1,093,158	—	—	288,320	—	510,749	1,892,227
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(213,381)	(213,381)
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	—	—	—	—	—	—	1,988	—	1,988
於2009年6月30日 (未經審核)	310,913	3,739,100	(4,161,844)	1,650	402,540	(125,024)	29,731	19,615,015	19,812,081

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金		162,568	544,974
繳付香港利得稅		(21,932)	(24,707)
繳付其他司法區稅項		(19,627)	(40,467)
退回其他司法區稅項		220	—
來自經營業務之現金淨額		121,229	479,800
投資業務			
利息收入		27,918	48,921
有牌價投資股息收入		170,785	125,359
聯營公司股息收入		3,128	3,030
投資物業增加		(32,110)	(36,622)
就於過往年度出售之投資物業			
償還須付建築費用及保留費用		(217,974)	—
物業、廠房及設備增加		(245,126)	(1,485,754)
應收票據增加		(10,993)	—
持作可出售投資增加		—	(3,700)
按公平值列入損益賬的財務資產增加	(14)	(201,487)	—
出售投資物業所得		12,915	—
出售持有投資物業之附屬公司所得		—	3,146,537
出售物業、廠房及設備所得		120	68
已抵押銀行存款減少		—	25,802
受限制現金(增加)減少		(30,750)	567,599
來自(用於)投資業務之現金淨額		(523,574)	2,391,240

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
融資活動		
支付利息	(72,561)	(198,373)
發行股份	—	1,420
發行股份支出	—	(22)
新借銀行貸款	75,357	792,822
銀行及循環貸款償還	(63,786)	(459,945)
支付股東股息	(56,852)	(93,026)
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)融資項目之現金淨額	(117,842)	42,876
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物(減少)增加	(520,187)	2,913,916
外幣兌換率改變之影響	41,159	(3,073)
於1月1日之現金及現金等價物	3,349,108	2,883,478
	<hr/>	<hr/>
於6月30日之現金及現金等價物	2,870,080	5,794,321
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等價物結存分析為：		
銀行結存及現金	2,879,625	5,795,414
銀行透支	(9,545)	(1,093)
	<hr/>	<hr/>
	2,870,080	5,794,321
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(1) 編製基準

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

(2) 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平價值計量。

多項新訂或經修訂準則及詮釋乃於2009年1月1日開始之財政年度生效。除下述者外，本簡明綜合財務報表所依循之會計政策、呈列及計算方法與編製集團截至2008年12月31日止年度之財務報表所應用者相同。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)編製財務報表

(於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效)

香港會計準則第1號(2007年經修訂)引入多項詞彙變動(包括經修訂簡明綜合財務報表之標題)，並導致多項呈列及披露方式變更，惟香港會計準則第1號(2007年經修訂)不會對本集團已報告之業績或財務狀況造成影響。

香港財務報告準則第8號經營分類

(於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效)

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4)但對本集團之報告業績或財務狀況並無影響。

採納餘下新訂香港財務報告準則對本集團現行或過往會計期間所呈報業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(2) 主要會計政策 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	就改進2008年頒佈之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第5號 ¹
香港財務報告準則(修訂)	改進2009年頒佈之相關財務報告準則 ²
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39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港會計準則第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(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18號	自客戶轉移之資產 ⁴

¹ 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2009年7月1日或之後及2010年1月1日(如適用)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2009年7月1日或之後轉移生效

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。

董事預期應用該等準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(3) 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、代理佣金及經營健身中心之收益之總和。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(3) 收益 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
物業租金	122,545	350,325
物業管理服務費	9,380	42,135
經營酒店收益	1,122,384	1,548,921
商品出售	63,122	78,749
股息收入	273,274	125,359
作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益	105,194	186,977
其他	121,997	104,940
	<u>1,817,896</u>	<u>2,437,406</u>

(4) 分類資料

本集團採納了於2009年1月1日生效之香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求經營分類應參考內部報告對本集團之構成要素作分類，該等內部報告由本集團營運決策總監(即本集團主席兼董事總經理)定期作檢討，從而作出資源分配及評核分類表現。相較其前準則(香港會計準則第14號「分類報告」)以風險及回報分析出發，從業務性質及地區兩方面界定兩組分類資料，而集團內部向主要管理人員所呈報的報告只供參考。據此，「冠君產業信託」之收入被呈列為額外經營分類。惟採納香港財務報告準則第8號不會影響業務計算基準。本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告分類如下：

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(4) 分類資料 (續)

於香港之投資物業	—	於香港之物業及公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業收益。
於美國之投資物業	—	於美國之物業及其因具有投資增值而持有之物業收益。
酒店業務	—	酒店膳宿、餐飲及宴會業務。
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。
其他業務	—	建築材料銷售、酒樓經營、物業管理、證券投資、保養及代理服務、保險代理服務及經營健身中心。

於香港及美國之投資物業的財務表現並列為同一經營分類「投資物業」，基於彼等物業的業務具有相同的經濟特質。

分類業績乃未經分配中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、折舊及攤銷、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動、確認酒店樓宇之減值虧損、財務成本及利得稅，作為營運決策總監作出資源分配及評核分類表現的基準。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(4) 分類資料 (續)

以下為回顧期內本集團按報告分類劃分之收益及業績分析：

截至2009年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	131,925	1,122,384	409,444	154,143	—	1,817,896
分類間銷售收益	10,248	—	—	6,233	(16,481)	—
總計	142,173	1,122,384	409,444	160,376	(16,481)	1,817,896
分類間銷售收益以雙方協定價格入賬。						
業績						
分類業績	81,512	112,809	396,155	208,321		798,797
未分配之公司收入						8,629
未分配之公司開支						(79,996)
折舊及攤銷						(170,807)
投資物業之公平值變動						60,421
衍生金融工具之公平值變動						118,288
按公平值列入損益賬之財務資產 之公平值變動						20,769
確認酒店樓宇之減值虧損						(289,490)
財務成本						(68,961)
應佔聯營公司業績						132
除稅前溢利						397,782
利得稅						112,967
本公司股東應佔期內溢利						510,749

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(4) 分類資料 (續)

截至2008年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	392,460	1,548,921	335,469	160,556	—	2,437,406
分類間銷售收益	32,263	—	—	11,504	(43,767)	—
總計	<u>424,723</u>	<u>1,548,921</u>	<u>335,469</u>	<u>172,060</u>	<u>(43,767)</u>	<u>2,437,406</u>
分類間銷售收益以雙方協定價格入賬。						
業績						
分類業績	260,333	222,360	327,570	32,364		842,627
未分配之公司收入						27,851
未分配之公司開支						(54,554)
折舊及攤銷						(177,797)
出售持有物業投資附屬公司之虧損						(450,814)
投資物業之公平值變動						222,598
衍生金融工具之公平值變動						(98,967)
按公平值列入損益賬之財務資產 之公平值變動						(12,342)
財務成本						(196,005)
應佔聯營公司業績						7,187
除稅前溢利						109,784
利得稅						20,124
本公司股東應佔期內溢利						<u>129,908</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(5) 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
於五年內悉數償還之銀行借貸利息	42,012	156,729
於五年內悉數償還之其他借貸利息	22,047	29,637
其他借貸成本	4,902	9,639
	<u>68,961</u>	<u>196,005</u>

(6) 利得稅

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期：		
香港利得稅	54,360	54,852
其他司法權區	5,487	17,388
	<u>59,847</u>	<u>72,240</u>
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(72)	(3)
其他司法權區	(198)	15
	<u>(270)</u>	<u>12</u>
	<u>59,577</u>	<u>72,252</u>
遞延稅項：		
本期	(172,544)	7,797
稅率變動應佔	—	(100,173)
	<u>(172,544)</u>	<u>(92,376)</u>
	<u>(112,967)</u>	<u>(20,124)</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利16.5%計算。

其他司法權區產生之稅項乃按各自司法權區之現行稅率計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(7) 本公司股東應佔期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	555,823	647,594
購股期權費用(包括董事酬金)	1,988	5,805
	<u>557,811</u>	<u>653,399</u>
預付租賃付款項攤銷	22,387	22,387
折舊		
— 酒店樓宇	89,997	93,643
— 其他物業、廠房及設備	58,423	61,767
	<u>170,807</u>	<u>177,797</u>
酒店樓宇裝置工程撇除(包括於其他費用)	—	106,881
出售物業、廠房及設備之虧損	242	1,590
匯兌虧損淨額	1,945	—
及已計入：		
有牌價投資之股息收入		
— 冠君產業信託	273,239	124,931
— 其他	35	428
	<u>273,274</u>	<u>125,359</u>
應付建設費用超額撥備撥回(附註)	105,256	—
利息收入	82,735	58,536
匯兌收益淨額	—	4,892
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

附註：

有關於2008年6月30日期內售出之投資物業(附註20)的總承建合約於本期間達成最終協定，超額準備之應付建設費用因此回撥並紀錄於簡明綜合收益表的其他收入項目。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(8) 股息

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
已確認於期內分配的股息：		
已派2008年末期股息－每股35港仙	213,381	—
已派2008年末期股息－每股35港仙	—	211,643
	<u>213,381</u>	<u>211,643</u>
宣派中期股息－每股17港仙 (截至2008年6月30日止6個月：每股20港仙)	105,711	121,933
宣派特別中期股息－無 (截至2008年6月30日止6個月：每股2.70港元)	—	1,646,093
	<u>105,711</u>	<u>1,768,026</u>

於本期間，已派發予股東作為2008年末期股息每股35港仙(2007年末期股息：35港仙)包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
股息：		
現金	56,852	93,026
以股代息	156,529	118,617
	<u>213,381</u>	<u>211,643</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(9) 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：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	<u>510,749</u>	<u>129,908</u>

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	<u>609,932,940</u>	604,786,338
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>—</u>	<u>242,015</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>609,932,940</u>	<u>605,028,353</u>

截至2009年6月30日止6個月內，由於可行使購股期權之每股認購價高於公司平均市價，攤薄後每股盈利無須計算可行使購股期權的影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(10) 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於期內，本集團添置酒店物業修繕工程及翻新工程費用為205,966,000港元（截至2008年6月30日止6個月：123,498,000港元）。添置及出售其他物業、廠房及設備之金額分別為26,738,000港元（截至2008年6月30日止6個月：71,175,000港元）及362,000港元（截至2008年6月30日止6個月：108,539,000港元）。本集團添置投資物業修繕工程費用為2,736,000港元（截至2008年6月30日止6個月：11,545,000港元），而出售投資物業之淨代價為12,915,000港元（截至2008年6月30日止6個月：無）。於截至2008年6月30日止6個月期內，投資物業賬面值69,400,000港元由租予外界人士以賺取租金轉為由擁有人佔用而轉撥至物業、廠房及設備。

於2009年6月30日，董事就酒店樓宇進行一項減值評估，釐定位於美國之酒店樓宇之可收回金額低於其賬面值，該檢討導致於簡明綜合收益表確認減值虧損289,490,000港元（截至2008年6月30日止6個月：無），酒店樓宇之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值乃根據預期未來現金流及為計算其現行價值而採用之適當折現率10.5%作出估計。

於2008年1月8日，本集團收購一處位於美國之酒店物業1,287,363,000港元。

於2008年6月3日，本集團完成出售朗豪坊。因此，投資物業以及業主自用之土地和樓宇之賬面值分別減少13,687,000,000港元及353,480,000港元。出售事項詳情載於附註20。

本集團投資物業於2009年6月30日之公平值3,622,235,000港元（2008年12月31日：3,571,890,000港元）是由與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準進行：

位於香港之投資物業－第一太平戴維斯估值（2008年12月31日：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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(11) 持作可出售投資

可供出售投資包括：

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價證券：		
— 冠君產業信託之基金單位	5,770,842	4,433,971
— 股本證券	66,417	48,870
香港無牌價證券	19,781	19,781
	<u>5,857,040</u>	<u>4,502,622</u>
有牌價證券之市價	<u>5,837,259</u>	<u>4,482,841</u>

本集團於冠君產業信託之投資(分類為持作可出售投資)佔冠君產業信託之基金單位約50%(2008年12月31日：49%)。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或控制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附屬公司或聯營公司。

於釐定本集團於冠君產業信託之投資減值時，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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(12) 可換股債券投資

	可換股債項 港幣千元 (未經審核)	內在衍生工具 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
於2009年1月1日	2,298,417	28,410	2,326,827
期內確認的利息收入	71,995	—	71,995
已收利息	(11,700)	—	(11,700)
公平值變動	—	111,729	111,729
	<u>2,358,712</u>	<u>140,139</u>	<u>2,498,851</u>
於2009年6月30日	<u>2,358,712</u>	<u>140,139</u>	<u>2,498,851</u>

於2008年6月3日，本集團認購冠君產業信託發行之4,680,000,000港元於2013年到期的1%票息有擔保可兌換債券（「債券」）中合共本金額為2,340,000,000港元之債券。有關交易詳情載於本公司於2008年5月28日及2008年6月3日之公佈。

債券分為應可換應收債項部分及內在衍生工具部分。可換應收債項部分之實際年利率為6.27%。

內在衍生工具部分於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有可觀察市場數據支持，包括股息收益率10.89%（2008年12月31日：15.32%）、冠君產業信託基金單位2.54港元（2008年12月31日：2.08港元）、債券的無風險利率1.84%（2008年12月31日：1.12%）及參考冠君產業信託於過去三年（2008年12月31日：2.5年）內之歷史波幅後釐定預期波幅為42.6%（2008年12月31日：40%）。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(13) 應收賬、按金及預付款項

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	205,890	250,037
遞延應收租金	17,336	16,079
其他應收款項	68,878	97,670
按金及預付款項	69,943	107,440
	<u>362,047</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 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	197,583	237,626
3-6個月	8,242	7,281
6個月以上	65	5,130
	<u>205,890</u>	<u>250,037</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(14) 按公平值列入損益賬的財務資產

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
持作買賣香港上市證券		
— 冠君產業信託之基金單位	92,591	75,823
透過損益按公平值指定之結構性存款及票據	201,487	—
持作買賣無牌價股票掛鈎票據	—	24,002
	<u>294,078</u>	<u>99,825</u>

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君產業信託之12,904,249個基金單位，價值達28,002,000港元。

於2009年6月，本集團與一間銀行訂立若干份本金額為25,990,000美元之保本結構性存款及票據，價值達201,487,000港元，到期日介乎2009年7月至2010年6月。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賬按公平值指定之結構性存款及票據之公平值乃由交易銀行提供。

(15) 應付賬、按金及應付費用

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
購貨客戶	116,977	184,285
租賃按金	141,690	137,045
應付建築費用及保留費用	15,240	380,333
應付費用、應付利息及其他應付款項	292,117	354,324
	<u>566,024</u>	<u>1,055,987</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(15) 應付賬、按金及應付費用 (續)

購貨客戶之賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	105,116	169,118
3-6個月	3,552	19
6個月以上	8,309	15,148
	<u>116,977</u>	<u>184,285</u>

(16) 衍生金融工具

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
利率掉期	1,574	5,757
外幣衍生工具合約	39	2,057
	<u>1,613</u>	<u>7,814</u>

本集團已採用利率掉期管理銀行借貸帶來之利率波動風險。名義金額合共為20,000,000英鎊(2008年12月31日：40,000,000英鎊)之利率掉期合約最長訂立至2009年8月(2008年12月31日：2009年8月)，以將浮息率借貸掉期為年利率介乎於4.91%至5.48%(2008年12月31日：4.91%至5.48%)之定息率借貸。

另外，本集團已訂立外幣衍生合約以管理外匯匯率波動帶來之風險。

利率掉期及外幣衍生工具合約於報告期末之公平值由交易銀行提供。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(17) 借貸

	2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2008年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付票據	—	7,563
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	3,470,347	3,277,092
其他非短期貸款(有抵押)	1,139,358	1,148,396
	4,609,705	4,433,051
貸款先付費用	(7,655)	(9,961)
	4,602,050	4,423,090
以上貸款之到期情況如下：		
即期或一年內	1,714,340	1,668,963
超過一年但不多於兩年	1,618,200	150,907
超過兩年但不多於五年	1,269,510	2,603,220
	4,602,050	4,423,090
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(1,714,340)	(1,668,963)
	2,887,710	2,754,127

本集團之借貸實際利率範圍(亦相等於合約利率)如下：

實際利率：

	2009年 6月30日 (未經審核)	2008年 12月31日 (經審核)
定息率借貸	4.91%至12.50%	4.91%至12.50%
浮息率借貸	0.78%至4.12%	2.33%至8.30%

於報告期末，計入集團借貸的賬面值為552,522,000港元(2008年12月31日：563,816,000港元)之定息率借貸，結餘為浮息率借貸。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(18)股本

(a) 法定股本：

	2009年6月30日 (未經審核)		2008年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值0.5港元之股份 承上年度結存及餘額結轉下年度	<u>800,000</u>	<u>400,000</u>	<u>800,000</u>	<u>400,000</u>

(b) 發行及繳足股本：

	2009年6月30日 (未經審核)		2008年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值0.5港元之股份 承上年度結存	<u>609,664</u>	<u>304,832</u>	604,631	302,315
根據購股計劃行使 購股期權而發行之股份	—	—	93	47
以股代息	<u>12,163</u>	<u>6,081</u>	<u>4,940</u>	<u>2,470</u>
餘額結轉下年度	<u>621,827</u>	<u>310,913</u>	<u>609,664</u>	<u>304,832</u>

於本期間，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。

(19)主要非現金交易

- 於本期間，本公司12,162,356股(2008年：4,940,289股)每股面值0.50港元之股份乃按12.87港元(2008年：24.01港元)發行，作為以股代息。
- 於本期間，已收到冠君產業信託之51,107,281個(2008年：12,592,639個)基金單位，作為擔任冠君產業信託管理人之管理服務收入，該等基金單位價值達98,126,000港元(2008年：50,270,000港元)。基金單位被分類為持作可出售投資，並作長期持有。
- 於本期間，在初步確認時，已收到冠君產業信託之76,256,379個(2008年：無)基金單位，以替代有關截至2008年12月31日止6個月之分派現金135,035,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(20) 出售持有投資物業之附屬公司

於2008年2月14日，本集團與冠君產業信託訂立買賣協議（「該等協議」），內容有關出售本集團於朗豪坊之物業權益及其有關資產與負債（「出售事項」）。有關出售事項之詳情載於本公司2008年2月16日之通函。

出售事項已於2008年6月3日完成，並已列作出售持有投資物業之附屬公司之虧損。持有投資物業之附屬公司於出售之日之淨資產如下：

	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
出售淨資產：		
投資物業		13,687,000
業主自用之土地及樓宇		353,480
已抵押存款		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)
		<u>8,748,644</u>
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之公平值(附註(a))	2,812,396	
認購可兌換債券之公平值(附註(a))	<u>2,340,000</u>	<u>8,297,830</u>
出售持有投資物業附屬公司之虧損		<u>(450,814)</u>
因出售之淨現金流入(附註(b))：		
已收現金代價		3,145,434
銀行結存及現金出售		(93)
		<u>3,145,341</u>

附註：

- (a) 本集團已收取781,221,000個冠君產業信託單位，公平值為2,812,396,000港元，作為出售事項之部分代價。此外，已收代價總額經認購本金為2,340,000,000港元之債券部分抵銷。
- (b) 計入因出售之淨現金流入為於2009年6月30日前收取之現金代價3,146,537,000港元，而應付冠君產業信託之餘額1,196,000港元已由本集團於2008年下半年支付。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(21) 購股期權費用

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

	購股期權數目
於2009年1月1日尚未行使購股期權	3,818,000
於本期間授出之購股期權	2,990,000
於本期間行使之購股期權	—
於本期間失效之購股期權	(168,000)
	<hr/>
於2009年6月30日尚未行使購股期權	<u>6,640,000</u>

於2009年1月7日(授予購股期權之前一個工作天)本公司股份之收市價為9.45港元。於授出日期採用畢蘇購股期權訂價模式而得出的購股期權之公平值為3.16港元。購股期權之行使價為9.34港元。購股期權可由授出日期起計24個月屆滿後36個月內行使。

(22) 承擔項目及或然債項

於2009年6月30日，本集團於投資物業以及物業、廠房和設備之未列入簡明綜合財務報表內之經核准資本性開支為115,952,000港元(2008年12月31日：263,440,000港元)；其中已簽約者為114,047,000港元(2008年12月31日：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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

(23)有關連人士之交易

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

	截至6月30日止6個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
本期間與關連公司之交易		
貿易收益	188	122
租金收益	2,173	1,790
已收管理費收入	697	360
租金支出	300	300

	2009年	2008年
	6月30日 港幣千元 (未經審核)	12月31日 港幣千元 (經審核)
與聯營公司及關連公司之結餘		
應收聯營公司款項	12,077	12,077
應收關連公司款項(包括於應收賬、按金及預付款項)	1,362	4,775
應付關連公司款項(包括於應付賬、按金及應付費用)	1,050	225,821

除了上述於報告期末之交易及結餘，本集團於2009年2月23日宣報其全資附屬公司，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日取得獨立股東批准，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217,924,000港元予新福港。



**Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司**

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)
於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)

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

香港灣仔港灣道23號
鷹君中心33樓
電話：(852) 2827 3668 傳真：(852) 2827 5799

www.greateagle.com.hk