

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年度中期業績公布

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6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

財務摘要

	截至6月30日止6個月		變動
	2009 (百萬)	2008 (百萬)	
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	

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，主要原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)。

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，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)。

墨爾本朗廷酒店

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)。

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%。

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。

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。

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。

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。

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日止六個月中期股息每股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。

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日止六個月，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。

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。

購買、出售或贖回股份

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

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的購股期權計劃。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。

中期業績之審閱

截至2009年6月30日止六個月之財務報告已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

公眾持股份量

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，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。

刊發中期報告

本公司截至 2009 年 6 月 30 日止期間之 2009 年中期報告將於 2009 年 9 月 9 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三位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士。

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，2009 年 8 月 26 日

簡明綜合收益表
截至2009年6月30止六個月

	附註	截至6月30止六個月	
		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		(289,490)	-
出售持有投資物業附屬公司之虧損		-	(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日止六個月

	截至6月30止六個月	
	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
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)
兌換海外業務產生之匯兌差額	<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	於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於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		8,260,940	8,038,660
預付租賃款項		1,684,026	1,706,413
投資物業		3,622,235	3,571,890
聯營公司權益		44,084	47,080
持作可出售投資		5,857,040	4,502,622
可換股債券投資		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	(10)	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		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	(11)	566,024	1,055,987
衍生金融工具		1,613	7,814
稅項準備		122,548	106,609
一年內到期借貸		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 (續)
於2009年6月30日

	於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於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	2,887,710	2,754,127
遞延稅項	662,330	824,788
	<u>3,550,040</u>	<u>3,578,915</u>
資產淨值	<u>19,812,081</u>	<u>17,974,718</u>
權益		
股本	310,913	304,832
股份溢價及儲備	19,501,168	17,669,886
權益總額	<u>19,812,081</u>	<u>17,974,718</u>

簡明綜合財務報表附註
截至2009年6月30日止六個月

(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。

(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。

董事預期應用其餘準則、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。

	截至6月30止六個月	
	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(即本集團之主席及董事總經理)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：

- | | | |
|-----------|---|---|
| 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租金收益。 |
| 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租金收益。 |
| 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，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。

以下為回顧期內本集團按經營分類劃分之收益及業績分析：

(4) 分類資料 (續)

截至2009年6月30日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店營運 港幣千元 (未經審核)	來自冠君 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	<u>142,173</u>	<u>1,122,384</u>	<u>409,444</u>	<u>160,376</u>	<u>(16,481)</u>	<u>1,817,896</u>

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						<u>132</u>
除稅前溢利						397,782
利得稅						<u>112,967</u>
本公司股東應佔期內 溢利						<u>510,749</u>

(4) 分類資料 (續)

截至2008年6月30日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店營運 港幣千元 (未經審核)	來自冠君 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						<u>7,187</u>
除稅前溢利						109,784
利得稅						<u>20,124</u>
本公司股東應佔期內 溢利						<u>129,908</u>

(5) 財務成本

	截至6月30止六個月	
	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止六個月	
	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。

(7) 本公司股東應佔期內溢利

	截至6月30止六個月	
	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
攤銷及折舊總額	<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	<u>-</u>	<u>4,892</u>

附註：

有關於2008年6月30日期內售出之投資物業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。

(8) 股息

	截至6月30止六個月	
	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2007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日止六個月：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日止六個月：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止六個月	
	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>

(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止六個月	
	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>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	609,932,940	604,786,338
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	-	242,015
	<u>609,932,940</u>	<u>605,028,353</u>

截至2009年6月30日止六個月內,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。

(10) 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>

(11) 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>

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>