

Annual Report 2010 年報

Heritage Quality Opportunities



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)

企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商，同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷、朗豪及逸東品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質寫字樓、商場、住宅和酒店物業遍佈亞洲、北美洲和歐洲。

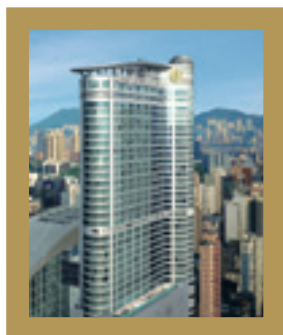
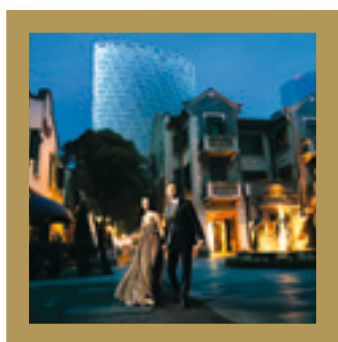
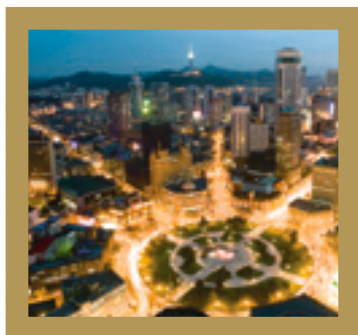
集團的主要資產包括冠君產業信託的51.43%權益（於二零一零年十二月三十一日），該信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百五十六萬平方呎的甲級商用寫字樓物業「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，面積達一百二十九萬平方呎。集團於美國亦擁有三幢寫字樓物業，總面積為五十三萬四千平方呎。集團同時經營物業管理及維修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有十三間豪華酒店，客房數目逾五千間，當中包括十間位於香港、上海、北京、倫敦、波士頓、洛杉磯、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，兩間位於香港及上海的逸東酒店，以及多倫多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。

本集團於一九六三年創立，原以鷹君有限公司為首，並於一九七二年在香港聯合交易所上市。一九九零年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團的上市控股公司。

目錄

2	公司資料
3	股息通知及股東時間表
4	財務摘要
6	主席報告書
	概覽
	業務回顧
	財務回顧
	展望
31	企業社會責任
34	董事及高層管理人員簡介
38	企業管治報告
51	董事會報告書
65	獨立核數師報告書
67	綜合收益表
68	綜合全面收益表
69	綜合財務狀況表
71	綜合權益變動表
72	綜合現金流量表
74	綜合財務報表附註
153	附錄一—主要物業明覽表
156	附錄二—五年財務摘要



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

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

股息通知及股東時間表

末期股息

董事會建議派發截至2010年12月31日止年度末期股息每股38港仙(2009年為每股35港仙)予於2011年5月12日(星期四)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將召開之2011年股東周年大會上(「2011年股東周年大會」)批准通過。

連同於2010年10月15日已派發中期股息每股19港仙，2010年全年派發股息將為每股57港仙(2009年全年股息為每股52港仙，包括末期股息每股35港仙及中期股息每股17港仙)。

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2011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2011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2011年6月17日寄送予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2011年5月6日(星期五)至2011年5月12日(星期四)，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2010年度之末期股息及有權出席2011年股東周年大會並進行投票，務請於2011年5月5日(星期四)下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，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

2010年中期業績公布	:	2010年8月20日
派發2010年中期股息每股19港仙	:	2010年10月15日
2010年全年業績公布	:	2011年2月23日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2011年5月6日至2011年5月12日(包括首尾兩天在內)
2011年股東周年大會	:	2011年5月12日
2010年末期股份記錄日期	:	2011年5月12日
派發2010年末股息每股38港仙	:	2011年6月17日

財務摘要

截至12月31日止12個月

主要財務數據	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	變動
收益	4,694.2	3,958.4	18.6%
股東應佔會計溢利	4,179.2	1,182.7	253.4%
除稅後核心溢利	1,607.0	1,275.7	26.0%
除稅後核心溢利(每股)	2.58港元	2.07港元	24.6%
末期股息(每股)	0.38港元	0.35港元	
中期股息(每股)	0.19港元	0.17港元	
全年股息(每股)	0.57港元	0.52港元	

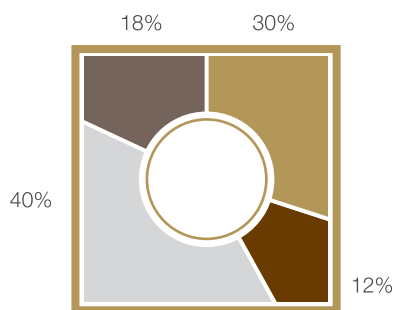
截至12月31日

	2010	2009
淨槓桿比率	7%	12%
賬面值(每股)	46.2港元	35.9港元

資產運用

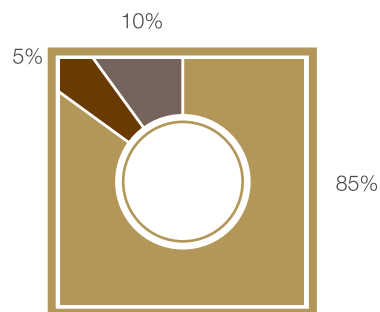
資產運用

資產總值338億5千2百萬港元



- 酒店
- 投資物業
- 投資於聯營公司及共同控制實體
- 其他資產

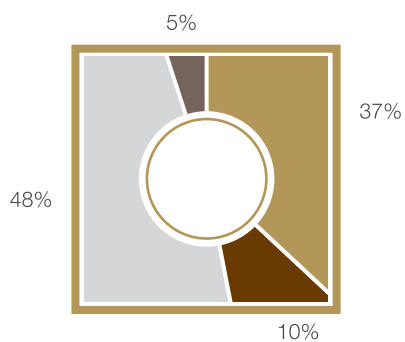
代表



- 本公司股東應佔權益
- 流動負債
- 非流動負債

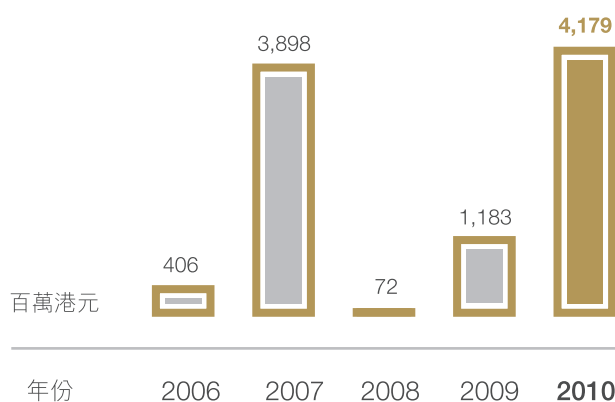
毛經營溢利

18億5百萬港元

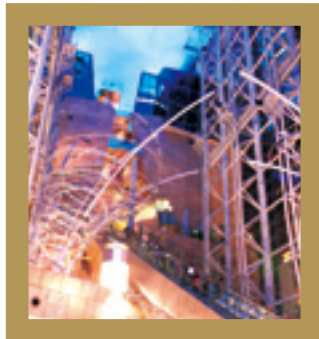


- 酒店業務收益
- 租金收益
- 冠君產業信託之收益
- 其他收益

本公司股東應佔溢利



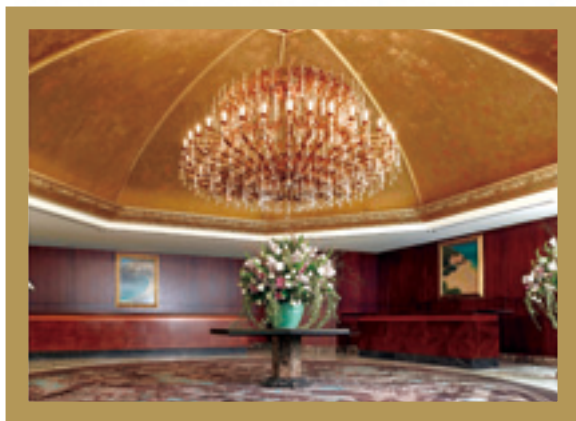
主席報告書



朗豪坊商場



上海朗廷揚子精品酒店



奧克蘭朗廷酒店大堂



倫敦朗廷酒店

除了如本集團旗下投資物業公平值上升等非營業項目入賬之外，由於自2010年7月23日起我們於冠君產業信託的投資以聯營公司形式入賬，本集團於2010年的法定溢利受惠於冠君產業信託的業績而明顯提升。不過，為了提供相同基準作比較，本集團的核心溢利與往年做法一致仍按來自冠君產業信託的分派計算。

概覽

全球經濟復甦加快，我們的整體業務於2010年進一步改善。核心溢利由2009年的12.757億港元上升26.0%至2010年的16.070億港元。業績改善主要受酒店業務所帶動，酒店業務的營運收入由2009年的4.288億港元增加53.8%至2010年的6.596億港元。投資物業的租金淨收入由2009年的1.642億港元增加9%至2010年的1.791億港元。來自冠君產業信託的收入由2009年的8.482億港元增加1.3%至2010年的8.589億港元。其他收入增加1.246億港元亦有助2010年溢利，其中包括以折讓價回購帕薩迪納酒店及加州2700 Ygnacio寫字樓的相關債務所帶來的2.201億港元一次性收益。



倫敦朗廷酒店的總統套房



藝術作品融入於香港朗廷酒店之中



香港逸東「智」酒店內的T Garden



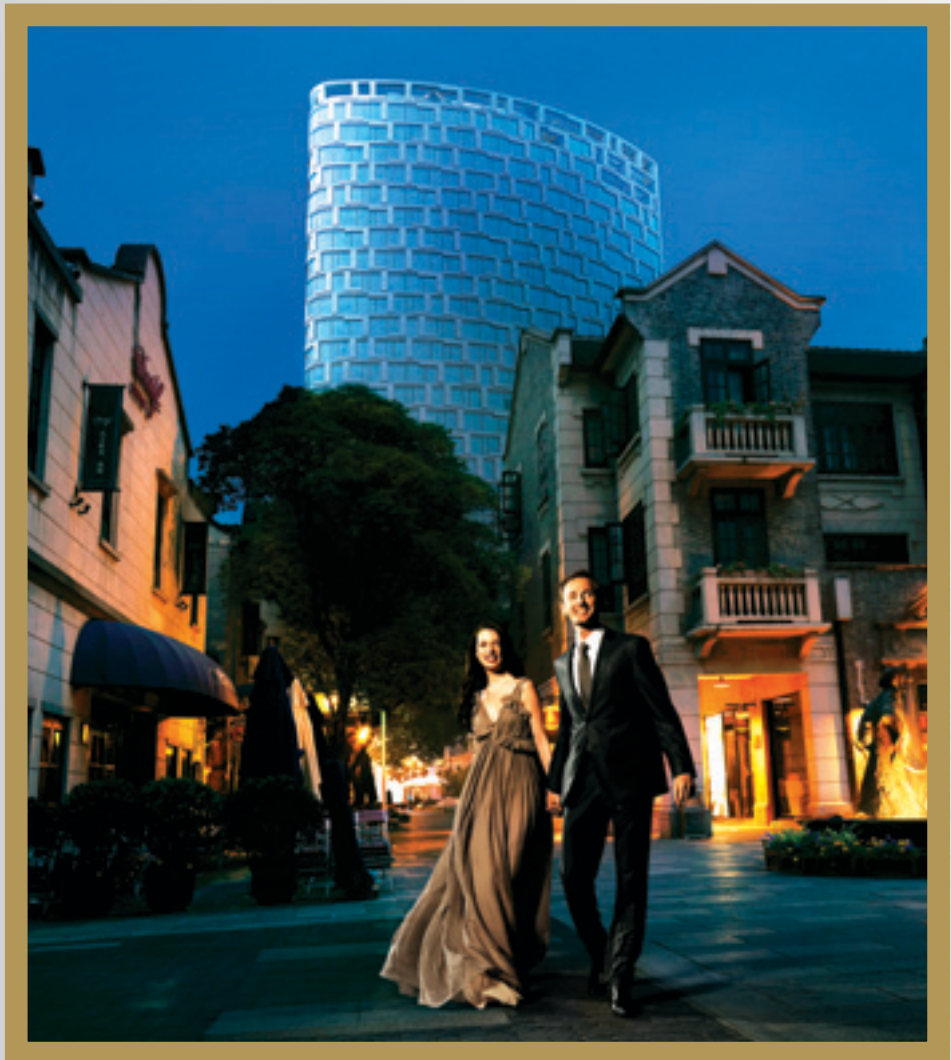
倫敦朗廷酒店外觀



倫敦朗廷酒店內的Palm Court



奧克蘭朗廷酒店客房



上海新天地朗廷酒店



THE LANGHAM

Hotels and Resorts

朗廷酒店及度假酒店



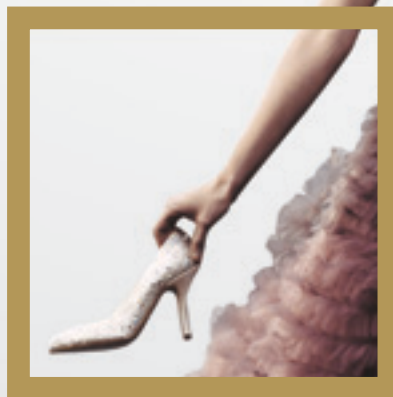
波士頓朗廷酒店內的BOND



洛杉磯帕薩迪納朗廷享廷頓酒店

朗廷酒店為一個著華顯赫的品牌，於永恒典雅的環境之下，為客戶提供尊貴卓越並貼心周到的服務。

朗廷秉承豪華酒店的傳統，讓客人於奇妙的逍遙國度體驗愜意的感官享受，沉醉其中。



LANGHAM PLACE

HOTELS AND RESORTS

朗豪酒店及度假酒店

朗豪酒店為一個充滿活力，具時尚品味的品牌，其娛樂性豐富並且處處引人入勝，為客人帶來新穎刺激的體驗。

朗豪酒店獨特的酒店服務概念，為愛好冒險及勇於創新的客人帶來無窮啟發。



香港旺角朗豪酒店





香港旺角朗豪酒店內的獨特室內設計



香港旺角朗豪酒店駐店DJ



香港旺角朗豪酒店入口



藝術作品融入於香港旺角朗豪酒店之中



北京首都機場朗豪酒店內的明閣



充滿熱誠的酒店員工



上海南橋綠地逸東「華」酒店大堂



香港逸東「智」酒店內的時尚套房起居室



上海南橋綠地逸東「華」酒店外觀



香港逸東「智」酒店外觀



HOTELS 逸東酒店

逸東酒店為一個具有多種層次的品牌，以別出心裁的現代化設計、熱誠積極的「一定做得到」服務態度為主幹。

逸東酒店著重簡潔、可持續性、便捷，以應有盡有的服務及設施，給予客人的不同所需。





業務回顧

酒店分部

商務及消閒旅遊於2010年復甦速度加快。旅客來港數目持續強勁增長，旗下香港酒店業務再向上攀升，三間香港酒店的房價皆錄得理想增長。香港酒店的毛收入由2009年的11.134億港元增加13.2%至2010年的12.603億港元。香港以外酒店則視乎所在地區而各有不同表現。倫敦業務於酒店的主要翻新工程完成後明顯轉強，而美國業務復甦速度則較一般落後。不過，由於2009年的基數較低，香港以外酒店的總收入於2010年增加28.5%。酒店部門的總收益按年上升22.4%至2010年的32.694億港元。

酒店部門的EBITDA按年上升53.8%至2010年的6.596億港元，主要受香港業務所帶動。香港業務於2010年的EBITDA為4.125億港元，較去年上升17.9%。香港以外

	截至12月31日止12個月		變動
	2010	2009	
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	
收益			
香港酒店	1,260.3	1,113.4	+ 13.2%
香港以外酒店	1,997.4	1,554.1	+ 28.5%
其他	11.7	3.1	+ 276.0%
總酒店收益	3,269.4	2,670.6	+ 22.4%
EBITDA			
香港酒店	412.5	349.9	+ 17.9%
香港以外酒店	235.4	76.6	+ 207.3%
其他	11.7	2.4	+ 393.5%
總酒店淨營運收入	659.6	428.8	+ 53.8%

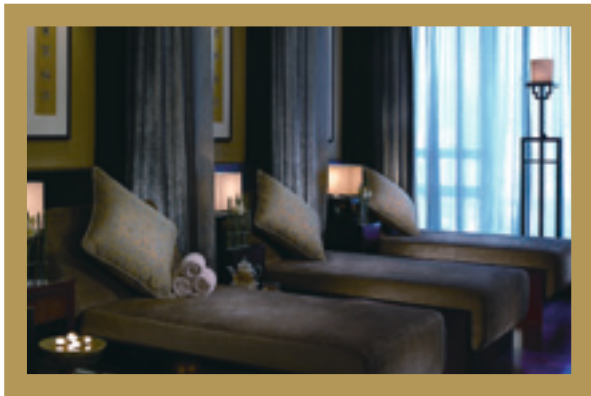


МАНДИНА
нобел

THE LANDHAM

THE LANDHAM
HOTEL

THE LANDHAM
HOTEL



香港旺角朗豪酒店內的「川」水療中心

酒店的EBITDA由2009年的7,660萬港元大幅上升207.3%至2010年的2.354億港元，其中主要是因為倫敦朗廷酒店恢復盈利貢獻。朗廷酒店於2010年平均有350間客房可供出租，接近規劃上限，而入住率亦有提升。如非有關上海新天地酒店重定品牌而須作出的一次性撥備，酒店部門的EBITDA實應會更高。

酒店旗下於2010年增加了三個項目，包括位於上海南橋204間客房的逸東「華」酒店，376間客房的北京首都機場朗豪酒店及357間客房的上海新天地朗廷酒店。首兩間酒店乃酒店淨管理合約，而本集團則持有新天地物業三分之一權益。

我們繼續於全球拓展朗廷品牌，於2010年12月收購了位於芝加哥市中心可提供330客房酒店的100%權益。該重建計劃預計於2013年完成，屆時將以朗廷品牌營運。我們趁市道低迷，得以較相宜價格購入該項目，進一步落實本集團於主要樞紐城市購置酒店以提升朗廷品牌地位的策略。

香港酒店

香港朗廷酒店

商務旅遊於2010年保持活躍。客房需求增加帶動入住率上升，酒店得以提升房價，尤其是收益較高的散客業

務。不過，市場競爭加劇令宴會業務放緩，當中以婚宴業務最受影響。不過，由於酒店餐廳的客流及人均消費皆有增長，令2010年餐飲營業額大致得以維持於2009年水平。

於2010年，酒店的平均入住率為80%（2009年：73%），而平均房租則為1,779港元（2009年：重列為1,575港元*）。

* 我們將香港酒店於2009年的平均房租重列，算入服務費，與業內的做法一致。

香港旺角朗豪酒店

受惠於商務及消閒旅遊業務，客房收入有所上升，而平均房租於2010年最後一季更明顯上揚。雖然市場競爭增加令婚宴業務放緩，不過企業活動及餐廳的強勁表現令餐飲業務收入於2010年錄得8%的增長。

於2010年，酒店的平均入住率為85%（2009年：76%），而平均房租則為1,487港元（2009年：1,324港元）。

香港逸東「智」酒店

已翻新的酒店大堂及餐廳於2010年第四季重新投入服務，而酒店亦定名為香港逸東「智」酒店。商務及散客對客房需求殷切，酒店於2010年後期得以進一步推高入住率及房價。於2010年，可出租客房平均收入按年上升27%至782港元。另一方面，婚宴業務需求放緩，加上餐廳於2010年第三季因酒店翻新工程而暫停營業，令餐飲業務收入於2010年按年下跌12%。

於2010年，酒店的平均入住率為87%（2009年：78%），而平均房租則為900港元（2009年：重列為794港元）。

香港以外酒店

倫敦朗廷酒店

過去兩年的主要翻新工程完成後，該酒店於2010年業務大有起色。酒店於2010年平均有350間客房可供入住，比對2009年為284間。受惠於全市經濟復甦及酒店的提昇定位，酒店收入於2010年錄得強勁增長。酒店的入住率按擴大後的客房數目計仍有上升。同時，酒店增加收益較高的個人及團體業務，令房租於2010年按年上升15%。

於2010年，按350間可出租客房計，酒店的平均入住率為75%（2009年：按284間可出租客房計，61%），而平均房租則為252英鎊（2009年：219英鎊）。

波士頓朗廷酒店

波士頓市會議活動於2010年初時較為淡靜，不過隨後逐漸增加。隨著會議業務轉強加上金融業的企業及路演活動增加，令波士頓朗廷酒店的入住率於2010年較2009年上升9個百分點。不過由於市場競爭持續，房租於2010年僅輕微上升。餐飲業務收入則保持平穩。

於2010年，酒店的平均入住率為68%（2009年：59%），而平均房租則為219美元（2009年：213美元）。

墨爾本朗廷酒店

酒店於2010年8月至10月進行客房翻新工程。因此，酒店於2010年平均只有372間客房可供出租，比對2009年為387間。面對市內客房供應增加，平均房租按年只下調3%，但入住率則受散客及企業需求帶動而上升13百分點。平均客流及人均消費皆有增長，令餐飲業務收入於2010年按年上升13%。首階段的客房翻新工程於2010年第四季完成，預計有助酒店增加市佔率及推高房價。

於2010年，按372間可出租客房計，酒店的平均入住率為80%（2009年：按387間可出租客房計，67%），而平均房租則為252澳元（2009年：260澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

奧克蘭酒店業市況於2010年只維持穩定，但朗廷酒店的市佔率增加，令房價及入住率於2010年稍有增長。宴會廳於2010年3月重開，帶動餐飲業務收入於2010年按年上升65%。

於2010年，酒店的平均入住率為66%（2009年：62%），而平均房租則為174紐元（2009年：168紐元）。

洛杉磯帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

市況疲弱令會議業務淡靜，繼續影響酒店於2010年的表現。入住率及房價於2010年縱然略有增進，但仍處於低水平，令酒店於2010年仍未能獲利。

於2010年，酒店的平均入住率為55%（2009年：47%），而平均房租則為217美元（2009年：224美元）。

上海新天地朗廷酒店

這幢豪華酒店可提供357間客房並已於2010年10月試業。截至2010年終已有100間客房投入服務，預計於2011年7月可全面營運。酒店的設計富現代氣息，加上位處繁盛的新天地購物及娛樂熱點的大門外，地點尊貴，令酒店在開業初期已能爭取收益較高的散客及團體業務。企業客戶對宴會服務的需求亦令人鼓舞。

多倫多Delta Chelsea酒店

由於消閒旅遊及市內大型活動增加，酒店表現自2010年第二季起有所改善。雖然市場競爭激烈，平均房租於2010年仍上升3%，而入住率則於2010年上升2個百分點。不過餐飲業務收入則因餐廳的平均客流及人均消費減少而受影響。

於2010年，酒店的平均入住率為68%（2009年：66%），而平均房租則為126加元（2009年：122加元）。



Champion REIT

冠君產業信託

冠君產業信託為一項房地產投資信託基金，主要為擁有及投資於賺取租金收入的亞洲寫字樓物業。

冠君產業信託現時於香港擁有大約220萬平方尺的甲級寫字樓及65萬平方尺的優質零售物業。

冠君產業信託的資產包括位於香港島中環的花旗銀行廣場及位於九龍半島旺角商業區的朗豪坊。



朗豪坊辦公大樓





朗豪坊通天電梯



通往香港公園的花旗銀行廣場出口



朗豪坊亞皆老街入口



花旗銀行廣場外觀



花旗銀行廣場



冠君產業信託收入

如上所述，由於自2010年7月23日起我們於冠君產業信託的投資以聯營公司形式入賬，我們於冠君產業信託的應佔業績已計入本集團的會計溢利之內。此外，鑒於這是一過渡年，因此2009年下半年及2010年上半年宣布的分派亦同時入賬。不過，為了提供相同基準以作比較，本集團的核心溢利與往年做法一致仍以冠君產業信託的實際分派計算。

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，故本集團的半年度損益表反映對上六個月期間冠君產業信託所宣布的分派。因此，本集團將冠君產業信託就2009年下半年及2010年上半年宣布的分派於

2010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3.1%至5.970億港元。另一方面，2010年收取信託的資產及租務管理費由2009年的2.693億港元按年減少2.7%至2.619億港元，主要是因為花旗銀行廣場物業淨收入減少導致資產管理費下跌。

花旗銀行廣場

隨著金融機構陸續停止精簡架構並重新招聘人手，中環區寫字樓租務市場於2010年復甦。由於眾多基金管理公司來港設立辦事處以把握中國投資機會，加上連帶的法律行業，寫字樓需求明顯增加。不過，花旗銀行廣場的出租率由年初的87.6%下跌至2010年終時的81.5%，主要因為早前仍有其他業主以長年期及較低固定租金爭客。故此，花旗銀行廣場的現收呎租（即現有租約的平均租金）於2010年的上半年仍有所下調，但在下半年於每平方呎84-85港元的水平企穩。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於本年內有佔面積35%的租約到期，並面對來自東九龍非核心地區新供應的強勁競爭，但出租率於2010年12月31日仍較去年的98.5%輕微上升至99.4%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，及其優良質素，是物業留住租戶及維持高出租率的重要因素。現收呎租於2010年維持穩定並於每平方呎26.50港元水平上下。

朗豪坊商場

儘管尖沙咀區有數個新商場相繼開業，朗豪坊商場憑藉其優越位置，加上其極有吸引力的商舖組合及具創意的宣傳及推廣活動，令其繼續成為九龍區內最受本地消費者及旅客歡迎的商場之一。商場於2010年內人流非常暢旺，舖位亦近乎全部租出。朗豪坊商場不斷提升其商戶組合，加上本地零售市道旺盛，場內商戶的平均每平方呎銷售額按年上升18%。朗豪坊已成為內地旅客來港購物熱點，他們在化妝品及服飾的消費大增亦為營業額增長的重要因素。商場的現收呎租由2010初時每平方呎88.61港元上升至年終時每平方呎97.48港元。



Development *Project* 發展項目

大連項目為本集團於2009年10月15日購入一幅位於大連市中山區人民路東東港區域的發展地塊。東港區域乃人民路中央商務帶的伸延段，具備巨大發展潛力。





黃昏時分的大連中山廣場



大連綜合發展項目



大連發展項工的設計構思圖



286,000 平方米

總建築面積

236,000 平方米

住宅建築面積

50,000 平方米

酒店建築面積

1,200 個

高尚住宅單位

361 間客房

以國際品牌營運的豪華酒店

發展項目

大連綜合發展項目

大連綜合發展項目包括1,200個高尚住宅單位及一幢設有361間客房並以朗廷品牌營運的豪華酒店，項目進度大致上符合原先計劃。於2010年第三季開始的挖土工程預計將於2011年第一季完成，隨後地基工程將會展開。截至2010年12月終，本集團就該項目50%權益已投入5.20億港元資金。



投資物業

鷹君中心

灣仔區缺乏新供應，加上部份中環租戶為了減省成本而遷進，而來自服務業及中國內地企業的強勁需求，令鷹君中心於2010年內近乎全面租出。由於出租率高企，我們能夠將市值租金由2010年初的每平方呎40港元頂提高至2010年終的每平方呎50港元頂。

不過，由於2010年到期續租的租約於2007年及2008年市場高位簽訂，2010年續租租金較舊租金略低。鷹君中心於2010年12月終的現收租金較年初時下跌2%。不過，由於平均出租率上升，加上一位主要租戶的租約於2009年第二季以較舊約為高的租金續約，而新租收益於2010年全年入賬，租金毛收入按年增加4.2%至1.055億港元。

由於空置成本減少及2009年淨收入的基數因重置及改良冷卻水抽水設施的額外支出而壓低，租金淨收入按年上升13.9%至1.022億港元。

逸東軒住寓

受惠於商業活動增加及外派員工來港數目上升，逸東軒住寓的入住率於2010有所上升。灣仔峽道及山村道物業的租金於2010年下半年錄得按年增長。藍塘道物業入住率亦有所上升，不過儘管按年跌幅已經收窄，但平均租金於2010年下半年仍較去年同期為低。



逸東軒住寓

整體上三項物業的平均入住率於2010年上升22個百分點至78.5%，而租金則於2010年按年下跌12%至每平方呎33.6港元。租金毛收入按年上升20.9%至3,490萬港元，而租金淨收入則因為成本於2010年受嚴格控制而按年增加37.3%至2,390萬港元。

美國物業

雖然區內企業對寫字樓的需求普遍疲弱，我們旗下三項美國物業受惠於續租及新租戶遷入，出租率於2010年企穩於高水平。物業組合整體出租率於2010年終維持在90%，而現收租金於2010年維持平穩於每平方呎36.4美元。由於2009年簽訂的租約於2010年全年入賬，加上Sacramento物業出租率上升，美國物業租金毛收入於2010年按年上升3.1%至1.177億港元。不過，由於有關500 Ygnacio及2700 Ygnacio物業新租約的租務支出上升，租金淨收入於2010年按年減少7.8%至4,670萬港元。



財務回顧

負債

截至2010年12月31日止，以港元為本位的總借貸額為13.16億港元。集團於2010年12月31日的外幣總借貸額相等於21.68億港元，其中23.0%或相等於4.99億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共15.53億港元後，於2010年12月31日的綜合負債淨額為19.31億港元，較2009年12月31日止25.92億港元減少6.61億港元。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財務活動，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2010年12月31日，債券、結構性存款及票據的投資總額為3.08億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至16.23億港元。

根據投資物業於2010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2010年12月31日應佔權益為287.64億港元。於2010年12月31日的資產淨值較於2009年12月31日的資產淨值223.17億港元增加64.47億港元。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自2010年7月23日起以會計權益法入賬所致。根據綜合負債淨額19.31億港元計算，於2010年12月31日的槓桿比率為7%。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6%。

財務支出

於本期間，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

年內賺得淨利息收入5,200萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

流動資金及借貸到期概要

於2010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31.97億港元，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2010年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	22.9%
一至二年	73.5%
三至五年	3.6%

資產抵押

於2010年12月31日，本集團賬面總值約為96.15億港元（2009年12月31日：98.95億港元）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2010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7,400萬港元（2009年12月31日：3.09億港元），其中已簽約者約為7,000萬港元（2009年12月31日：3.09億港元）。

於2010年12月31日，本集團就共同控制實體的權益投入資本承擔為人民幣1.80億元（約2.11億港元），以及就一間聯營公司擁有的酒店項目所佔承擔為人民幣2.33億元（約2.75億港元）。

此外，本集團為一間聯營公司提供公司擔保及抵押其在聯營公司的股份，以擔保此聯營公司所獲得的銀行貸款總額1.17億美元。於2010年12月31日，本集團所佔承擔為1,950萬美元。

除上述外，本集團於2010年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

香港及中國的經濟前景大致正面，我們的業務於2011年應受裨益。

直至目前，內地富裕旅客訪港數目未見有放緩跡象。區內經濟強勁亦對商務旅遊活動有一定支持。我們的香港酒店在這環境下應有良好表現。不過，由於旗下三間酒店的入住率已達極高水平，2011年可出租客房平均收入的增長將視乎房價能否進一步上升。

倫敦朗廷酒店於2010年翻新後，已成功建立市場定位，置身倫敦中心頂級豪華酒店之列。如經濟環境能維持穩定，該酒店應有空間於來年進一步提升入住率及房價。鑑於當地經濟情況良好，我們位於澳洲及紐西蘭的酒店業務亦應可維持穩定。至於美國酒店業務方面，雖然預期客房需求或受較慢經濟復甦所限，業務表現於2011年應略有改善。市場於過去數年資金短缺，令美國市場於未來數年的酒店落成量減少。這或會有助未來數年我們美國酒店可出租客房平均收入獲得較佳增長。

中環區寫字樓市場出租率上升及租金上揚的趨勢將有利冠君產業信託於來年的表現。其最大資產花旗銀行廣場位處中區，而區內於未來數年都沒有大型甲級寫字樓落成。雖然物業於2011年初的空置率為18.5%，不過根據已簽訂的租約計算，超過一半現時空置的單位將於2011年中前起租。加上來自朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的穩定收入，冠君產業信託的收入應較2010年為佳。不過，冠君產業信託的分派將取決於若干其他因素，當中包括花旗銀行廣場物業的貸款於2011年5月再融資後的利息支出水平。

本地經濟增長至今仍然相當強勁。不過，增長的部份原因乃大量資金充斥市場，而內地訪港旅客數目激增亦為部份原因。香港經濟現時已與中國經濟情況一脈相連。



朗豪坊商場的中庭

在通脹升溫的威脅下，中央政府勢將推行更多控制措施，包括逐步調高人民幣利率。如中國經濟於措施推行後冷卻下來，將對香港有負面影響。我們深明上述風險對我們區內業務的潛在影響，並正提高警覺。

至於新投資方面，於中國內地房地產發展仍然是本集團的首要方向，其中以能提供較高資金回報的綜合發展項目為主。中國內地經濟增長於世界數一數二，城市化加速及收入上升將有利物業價格的長遠增長，可為本集團提供較佳的風險回報。雖然我們會趁市場波動選擇性地尋求新投資機會，我們仍會審慎地管理我們的財政，確保負債維持於合理水平及流動資金充裕。

羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2011年2月23日



集團贊助之旅遊活動



於奧克蘭朗廷酒店舉行的「地球一小時」活動



「四川地震」籌款活動於朗豪商場

企業社會 責任

鷹君集團非常重視企業社會責任，視之為集團與社會連繫的橋樑。作為一家對環境及社會負責任的機構，我們在管理業務的同時，致力為社會、環境及經濟增值。



慈善跑





墨爾本朗廷酒店獲選為當年度「最環保酒店」

本集團自1963年成立以來，一直以企業社會責任為經營業務之本。我們堅守社會責任，是基於本公司業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念。

環境的持續發展

作為商界環保協會的特邀創會會員，本集團一直致力減少本公司物業對環境的影響，由設計初期、建設階段至落成後整個使用期間均有兼顧。本集團擁有及／或管理的兩項物業鷹君中心及朗豪坊辦公大樓獲得香港環保建築協會認可，後者更獲協會最高的「Excellent」評級。朗豪坊自2004年竣工以來不斷修繕，成功節省近25%的電力及減少3,000多噸二氧化碳排放。節能方面，包括安裝T5光管；冷水塔、冷水泵、空調器及停車場通風系統加裝變速器；重新調校空調系統的冷水溫度及裝置可變鮮風供應器等改裝及其他措施。此外，本公司在香港的各商用物業均設有廢物回收區，鼓勵租戶將紙品、鋁罐、膠樽、電池、鹵素或螢光燈或其他可回收物料分類回收。為鼓勵顧客使用環保交通工具，本公司各香港商用物業已於2010年最少設置一個電動汽車充電站。

本公司的酒店業務亦十分著重環保。朗豪酒店的「Guests of the Earth」及「Green Team」計劃，分別鼓勵酒店住客及員工積極參與環保工作及提升環保意識。截至2011年1月，本公司其中五間酒店獲獨立審核及監察旅遊業服務的「EC3 Global EarthCheck Programme」獲發「Certified Silver」評級，而另外三間酒店亦獲發「Benchmarked Bronze」評級。本公司積極推動環保，為環保出力，獲地方政府及業界組織頒發多項殊榮。2010年，香港旺角朗豪酒店獲香港環保卓越計劃酒店及餐廳界別金獎，而墨爾本朗廷酒店獲澳洲維多利亞州選為當年度「最環保酒店」(Environmental Best Practice Hotel)。

工作環境質素

本集團有賴一眾出類拔萃並且克盡職守的專業人員經營本集團業務。除為各階層人員提供豐厚的薪酬待遇外，亦提供各種培訓機會。前線物業管理員工定期接受專為他們的工作環境而設的職業健康及安全培訓。本集團亦為中高級管理人員提供企業培訓及行政工作發展計劃，讓他們不斷發展領導才能。除本集團所舉辦的培訓計劃外，亦提供教育津貼，鼓勵職員在認可的專上學院持續進修。



集團贊助之油畫活動

本集團認為妥善兼顧工作與生活的人員更具生產力。因此，本集團的酒店僱員今年參與多項興趣班，包括自衛術、太極、瑜伽、跆拳道及烹飪班。本集團亦舉辦香港迪士尼一天遊、兩天內地團、聖誕派對等康樂活動，促進本集團各項業務的人員交流及加強團隊精神。

企業管治

本集團一直堅持最高的道德標準。本集團要求所有僱員遵守員工守則，其中列明員工對欺詐或賄賂行為及利益衝突方面的應有舉措。本集團設有24小時熱線，讓僱員以絕對保密及匿名方式舉報可疑活動。本集團亦實行內部監控系統，由內部審計部門及董事會的審核委員會管理及監察。

企業管治報告的全文載於本年報第38頁至第50頁。

社區投資

本集團一直積極支持保健及藝術，促進大眾的身心健康。在保健方面，本集團支持新成立其中一個香港癌症基金會的癌協服務中心。本集團於二零一零年先後向香港防癌會、香港醫院管理局、香港心臟專科學院及Seeing is Believing提供捐款。在藝術方面，本集團向香港演藝學院捐贈一筆獎學金，資助一名於該校音樂學院主修鋼琴的全職學生，以支持本港的藝術發展。本集團亦向香港藝術節協會、香港藝術中心、中國藝術基金會及香港歌劇院提供贊助。

本集團除捐贈現金外，我們的義工隊亦主動接觸社區，為弱勢社群提供支援，並為有需要人士籌款。義工隊於2010年曾舉辦多個活動，包括與香港長者安居服務協會



家訪及物資捐贈支持長者安居服務協會

探訪獨居老人、帶同住在麥當勞叔叔慈善之家的病童參觀香港科學館，為協康會長沙灣中心4至6歲發展遲緩的兒童舉辦遊戲活動。

本集團除推廣僱員的義工文化外，亦在本集團管理的物業騰出公共空間，讓非牟利組織舉辦推廣及籌款活動。例如，本集團的義工在朗豪坊出售月餅，為勵智協進會籌款。於聖誕期間，亦舉辦由兒童發展配對基金組織的聖誕歌唱活動。

本集團的社區活動不限於香港，但凡有本集團物業的地方亦有舉辦社區活動。例如，波士頓朗廷酒店的員工參與志願社區服務(Community Servings)，為有需要人士上門派送食物。奧克蘭朗廷酒店招待聽障兒童及其家人出席歡樂天地下午茶(Wonderland Afternoon Tea)。帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店的員工在Lee National Denim Day穿著粉紅色衣服上班，為癌症研究籌款。此外，倫敦朗廷酒店的員工向專門派發衣物予低收入人士及露宿者的Second Chance捐贈共632磅的衣物。

展望

本集團相信，企業社會責任是需要不斷改進的長期使命。本集團希望來年會匯報更多新舉措，無論在經濟、社會及環境方面作出更大貢獻。

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，64歲。於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，51歲。於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。他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28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，91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，62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及太古地產有限公司非執行董事。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，58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經濟學講座教授。彼為香港經濟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。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，62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，50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23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，69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42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，74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46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，63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，58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，59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35年經驗。

高級管理人員

唐振寰先生

唐振寰先生，63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32年。

莫紹斌先生

莫紹斌先生，57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29年。

梁達楷先生

梁達楷先生，57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。

貝秉智先生

貝秉智先生，51歲，朗廷酒店國際有限公司之首席執行長。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度假酒店營運高級副總裁。貝先生擁有商業學士學位，主修酒店管理。他從事酒店業31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。

何漢清先生

何漢清先生，48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，42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，49歲，集團稅務及投資主管，1989年加入本集團。主要負責集團之稅務，財務及投資事宜。

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。朱先生擁有達26年之稅務、財務與會計方面經驗。

盧寧先生

盧寧先生，38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、歐洲和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，44歲，於2008年7月獲委任為本公司之公司秘書，並為集團公司秘書及行政部主管。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二十年經驗。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。

林建國先生

林建國先生，51歲，朗廷酒店國際有限公司之首席財務長，於2010年9月加入本集團，林先生對企業融資、制訂財務策略及管理擁有近30年豐富經驗，並曾於多間著名私營機構及上市公司擔當重要職位。未加入朗廷酒店集團之前，林建國先生分別於霍英東集團為企業策略及拓展總監，以及香港上市公司香港興業國際集團有限公司任職企業拓展總經理，掌管業務策略，以提升資產組合價值。此外，林先生分別在蜆殼石油中國及香港區擔任要職，與及香港上市公司中電集團出任多個重要職務，包括集團總策劃總監，以及在集團旗下中電數碼擔任首席財務長。

歐毅豪先生

歐毅豪先生，53歲，鷹君（中國）投資有限公司總經理，負責集團之中國房地產項目投資業務。歐先生於1977年加入本集團，具有逾30年香港及中國內地房地產項目發展及市場策劃經驗。歐先生持有房地產估值及管理高級文憑。

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。本公司之董事會持續監察及檢討本公司之企業管治常規，以確保本公司能遵守守則條文。

企業管治常規守則

除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，本公司於年內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）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第A.4.1條所規定者無大差異，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。羅嘉瑞醫生為本公司之主要股東，彼於本公司及聯營公司所持有之股份及相關股份載列於董事報告書內。羅嘉瑞醫生與本公司概無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。羅醫生之董事簡介及其董事酬金詳情已分別載於本年報第34頁及綜合財務報表附註13。

董事會

董事會責任

董事會肩負領導及監控本公司及其附屬公司（「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。

董事會組成

本年度董事會之組成載列如下：

執行董事

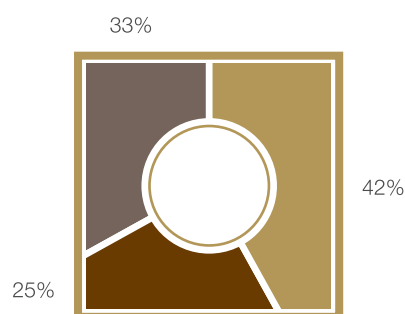
羅嘉瑞醫生（主席兼董事總經理）
羅啟瑞先生（副董事總經理）
羅孔瑞先生
羅慧端女士
簡德光先生（總經理）

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



■ 執行董事
■ 非執行董事
■ 獨立非執行董事

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。

董事會成員

- 董事會目前由十二名董事組成，包括五名執行董事、七名非執行董事（當中四名為獨立非執行董事）。
- 董事會之執行董事及非執行董事（包括佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事）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，並具備適合之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

按本公司之公司細則，本公司三分之一董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任。重選每位退任董事皆以個別投票方式表決。

一份於2009年由公司註冊處刊發之董事責任指引已提供予每位董事。新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題，以及有關非執行董事額外職責的概述。

於所有公司通訊中，本公司已披露董事會的組成（按董事類別及責任劃分）。董事及高層管理人員履歷詳情載於本年報第34頁至第37頁及刊載於本公司網站www.GreatEagle.com.hk。

資料提供及取得資料

董事會成員每季獲提供管理及財務最新資料，以確保每個成員都知悉本公司的財務表現和狀況。董事亦不時透過載有相關背景及說明資料的通知及通函，取得有關任何重大發展的最新資料。與管理層主要成員舉行之討論會也定期為每年舉行兩次。董事亦可與高級管理人員會晤。

董事會成員為履行職責，可徵詢獨立專業意見。在合理的要求下，有關徵詢該等意見之費用由本公司支付。公司秘書負責有關之所有安排。

董事可取得公司秘書的意見及服務，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。本公司之公司秘書符合上市規則第8.17條之條件。公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好、確保遵循董事會政策及程序、向董事會提供管治事宜方面的意見，以及安排董事的入職培訓及專業發展。本公司之公司秘書自2005年開始每年均參加不少於15小時的有關專業培訓。

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，董事會認為本公司四名獨立非執行董事皆符合上市規則第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（大約每季度召開一次），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。

董事會議之程序

- 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。董事會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會或委員會會議召開日期不少於三天前送交全體董事。
- 公司秘書協助主席編製會議議程，並確保每次會議均按照有關規則及法規進行。
- 倘若主要股東或董事被董事會認為於須考慮之事項中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（除董事會會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會），而須召開全體董事會議通過。
- 每次會議後之詳細會議記錄均可提供給全體董事查閱。
- 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，各董事會成員均可查閱所有董事會會議記錄或董事委員會會議記錄或決議案之文件。

董事會截至2010年12月31日止財政年度共舉行六次全體會議，個別董事出席2010年舉行之董事會會議之情況載列如下：

董事	出席董事會會議次數/ 董事會會議舉行次數
執行董事	
羅嘉瑞 (主席兼董事總經理)	6/6
羅啟瑞 (副董事總經理)	4/6
羅孔瑞	6/6
羅慧端	6/6
簡德光 (總經理)	6/6
非執行董事	
羅杜莉君	-/6
羅康瑞	5/6
羅鷹瑞	5/6
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/6
王于漸	4/6
李王佩玲	6/6
朱琦	5/6
平均出席率	79.17%

董事及高級職員之保險

截至2010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」)所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作更新。於2010年12月31日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之權益載於本年報第53至第55頁。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2010年12月31日止年度內已完全遵守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。此等委員會亦採納上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則第A.1.1至第A.1.8條所列的原則、程序及安排。

董事袍金

截至2010年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為120,000港元。各董事袍金由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2010年股東周年大會上批准，支付予每位董事作為一般酬金。

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。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註13。

	2010年 港元	2009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
財務委員會	無	無

關連交易及/或持續關連交易

於截至2010年12月31日止年度，本集團訂立若干關連交易及/或持續關連交易，並已完全遵守根據上市規則之披露規定。本公司於2010年5月舉行股東特別大會（「股東特別大會」），就收購位於中國上海盧灣區一家酒店三分之一權益之一項須予披露及關連交易尋求股東批准。本公司就該股東特別大會給予各股東足夠通知期。股東特別大會通告連同一份通函寄送予各股東。該通函載列所有合理所需資料，使各股東於特別大會上就有關決議案是否投票贊成或反對作出明智的決定。關連人士及其各自之聯繫人於股東特別大會上放棄投票。投票結果於股東特別大會結束後於同日刊載於聯交所及本公司網站內。根據上市規則之規定，若干持續關連交易已進行年度審查。

於年度內訂立之關連交易及/或持續關連交易及有關年度審查之詳情，載於本年報之董事會報告書第56頁至第59頁。

有關連人士交易

截至2010年12月31日止年度內，集團亦曾與在適用會計準則稱之為「有關連人士」的人士/公司進行若干交易。此等交易的詳情載於綜合財務報表附註39。

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表，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，亦須檢討內部審計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作出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應。

本公司審核委員會之權責範圍根據企業管治常規守則之規定不時更新。審核委員會之書面權責範圍可根據要求提供，其主要權責範圍摘要載於本公司網站。

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。

審核委員會於2010年內舉行兩次會議。個別董事出席2010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	出席審核委員會會議次數/ 審核委員會會議舉行次數
獨立非執行董事	
鄭海泉	1/2
王于漸	2/2
李王佩玲	2/2
朱琦	2/2
平均出席率	87.50%

2010年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2010年12月31日止財政年度內舉行兩次會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱各種內務審計活動及批准全年內審計劃；
- 審閱內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部審計師及外聘核數師所提出之重大發現及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱本集團的會計、財務和匯報功能，以及管治與規則之遵守情況；
- 審閱本公司截至2009年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2010年6月30日止6個月內之未經審核財務報表；
- 審閱及批准本公司2009年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2010年中期報告及中期業績公布初稿；及
- 審閱及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師及批准其酬金。

薪酬委員會

本公司於2004年3月8日成立薪酬委員會，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第B.1.3條所載之守則條文一致，另外加入有關本公司僱員之職能和責任，以及有關購股期權計劃之條文。額外的功能如下：

- (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。

薪酬委員會之書面權責範圍可根據要求提供，其主要權責範圍摘要載於本公司網站。

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。

2010年舉行之薪酬委員會會議

於截至2010年12月31日止財政年度內，本公司薪酬委員會召開一次會議。薪酬委員會之全體成員均有出席該次會議。於會上，委員會考慮及批准(其中包括)以下事項：

- 有關2010年本集團僱員整體薪金調整及酌情花紅分配之方案；
- 本集團執行董事及高層管理人員之薪金調整、酌情花紅分配及其他薪酬福利；及
- 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。個別董事及高級管理人員將不會參與其薪酬之決定。

提名委員會

本公司於2005年3月8日成立提名委員會，並採納與企業管治常規守則所載之最佳常規第A.4.5條一致之提名委員會的權責範圍。提名委員會之書面權責範圍可根據要求提供，其主要權責範圍摘要載於本公司網站。

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。本公司提名委員會於年內通過一份書面決議案批准於2010年股東周年大會上重新委任董事。

財務委員會

本公司於2003年3月11日成立財務委員會，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，財務委員會的職責亦包括：

- (a) 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；及
- (b) 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2010年12月31日止財政年度，就本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行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：

	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元
提供服務		
審計服務	6,336	6,433
非審計服務		
稅務服務	572	742
其他服務	584	540
	7,492	7,715

附註：於綜合財務報表附註12內所披露的核數師酬金之總額不包括稅務服務為572,000港元、非審計服務為44,000港元，以及於上述其他服務一項內列出之德勤•關黃陳方會計師行所提供的中期審閱費用為540,000港元，並包括其他核數師提供審計服務費用為1,826,000港元。

內部監控

董事會受託全面負責維持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份百保證，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及內部監控進行自我評估。

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2010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2010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2010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2010年12月31日止年度的財務報表。

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65頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

本公司奉行適時向股東披露有關資料之政策。本公司致力繼續維持本公司與股東之對話。其中一個主要的溝通渠道為本公司之股東周年大會。董事會主席及有關委員會主席或其正式委任的代表及其他董事會成員亦會出席股東周年大會以回答股東之提問。本公司確保股東意見可傳送到董事會。股東周年大會之程序不時檢討，以確保公司遵從最佳之企業管治常規。

股東周年大會之程序

- 於每次股東周年大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 企業通訊包括通函，說明函件及相關文件在大會舉行前超過20個完整營業日寄送予各股東，並提供於會上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席股東周年大會，回答有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題。
- 於股東大會上之投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序在會議上解釋。
- 獨立監票員將參與及確保所有選票在股東大會上均適當點算。
- 投票結果將於舉行股東大會結束後於同日內刊載於本公司及聯交所網站內。

根據本公司之公司細則，本公司股東持有不少於5%的繳足股本可以要求召開股東特別大會，惟須說明要求召開會議之目的，並送交有關已簽署之要求予本公司註冊辦事處。

致力與股東及投資界保持適時及有效的溝通，讓其了解集團的企業策略、業務發展及前景，是集團的首要任務。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。

為確保共同及有效的溝通，本公司會定期會見機構投資者、財務分析員及財經媒體。於年內本公司亦舉辦分析師和投資者會議。投資者與股東可於本公司的網站查看本公司最近的新聞稿和業績公布之詳情，也可以將查詢送交本公司之網站。於本年報內之股東時間表亦載列所有重要日期。

2010年股東周年大會上議決的事項

- 接納本公司截至2009年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告書；
- 派發截至2009年12月31日止年度末期股息每股35港仙；
- 推選羅啟瑞先生、羅慧端女士、羅孔瑞先生及李王佩玲女士為董事；
- 通過確定董事會成員人數上限為15人；
- 通過截至2010年12月31日止年度本公司董事袍金為每位董事每年120,000港元；
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並授權董事會批准釐定其酬金；
- 通過給予董事一般性授權以購回不超過已發行股本百分之十之股份；
- 通過給予董事一般性授權以配發、發行及處理不超過已發行股本百分之二十之額外股份；及
- 通過擴大授予董事之一般性授權以配發、發行及處理股份至包括所購回股份之數目。

僱員

本集團之僱員人數於年內增加約5%至4,679名。有關之增加主要是由於年內酒店業務之回升及恢復。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，期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2010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2010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。有關工作環境質素之詳情載於本年度之企業社會責任報告內。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2010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2010年12月31日止年度之業績已刊載於綜合收益表內。

董事會建議派發末期股息每股38港仙予於2011年5月12日(星期四)已登記在股東名冊上之股東。末期股息待股東在即將召開之股東周年大會上批准通過後，將於2011年6月17日以現金派發，惟股東可選擇以股代息。連同於2010年10月已派發中期股息每股19港仙，全年度派發股息將為每股57港仙。

建議修訂公司細則

董事會建議對本公司之公司細則作出若干修訂，以使公司細則切合目前情況，並符合上市規則之要求及香港之現行慣例。公司細則之建議修訂須待股東於即將召開之股東周年大會上以特別決議案方式批准方可作實。公司細則修訂建議之詳情及即將召開之股東周年大會通告已刊載於隨付日期為2011年3月31日之致股東通函內。

儲備變動情況

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情載於綜合權益變動表內。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於本年報附錄二。

固定資產

本集團之固定資產於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註16及17。

本集團於2010年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

股本

於2010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622,809,374股股份。年內，本公司按2009年末期股息之以股代息計劃發行112,859股股份及按1999年購股期權計劃發行之870,000股股份。有關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載於本年報第59至62頁（「購股期權計劃」）一節。

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2010年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之證券。

董事

下列為本公司於年內及截至本報告書日期之董事：

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

依照本公司之細則第109(A)條，鄭海泉先生、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及簡德光先生將輪值退任，彼等皆符合資格，並願意於本公司2011年股東周年大會上膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之指引作出有關彼等獨立性之年度確認書。董事會認為本公司所有獨立非執行董事皆為獨立。

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履歷詳情載於本年報第34至第37頁。

董事服務合約

於2011年股東周年大會上建議重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。

董事之酬金

董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註13。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2010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及第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	股份/相關股份數目				尚未行使 之購股期權 數目	總計	已發行股本之 百分比 ⁽⁸⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	35,198,219 ⁽¹⁾	—	3,907,200 ⁽²⁾	279,372,494 ⁽³⁾	1,829,000	320,306,913	51.42
羅啟瑞	200,000	—	629,785 ⁽⁴⁾	205,831,599 ⁽⁵⁾	425,000	207,086,384	33.25
羅杜莉君	984,693	—	4,525,393 ⁽⁶⁾	205,831,599 ⁽⁵⁾	—	211,341,685	33.93
鄭海泉	—	10,000	—	—	—	10,000	0.00
羅孔瑞	53,914	—	—	205,831,599 ⁽⁵⁾	475,000	206,360,513	33.13
羅慧端	1,047,475	—	—	205,831,599 ⁽⁵⁾	312,000	207,191,074	33.26
羅康瑞	293	—	—	205,831,599 ⁽⁵⁾	—	205,831,892	33.04
羅鷹瑞	3,855,046	3,764	33,269,396 ⁽⁷⁾	205,831,599 ⁽⁵⁾	—	242,959,805	39.01
簡德光	1,003,830	—	—	—	750,000	1,753,830	0.28

附註：

(1) 於該等35,198,219股股份中，4,610,912股股份為衍生權益，由羅嘉瑞醫生持有。

(2) 於該等3,907,200股股份中，3,529,600股股份為衍生權益。該等股份由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。

(3) 該等279,372,494股股份包括：

(i) 205,831,599股股份乃由一酌情信託所持有，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股股份乃由另一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。

(4) 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。

(5) 該等股份為上文附註(3)(i)所述之同一批股份。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 該百分比乃根據本公司於2010年12月31日之已發行股份總數為622,809,374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

- (a) 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。本公司於2010年12月31日擁有才庫媒體集團21,638,000股股份權益，佔才庫媒體集團已發行股本之6.96%。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%。
- (b) 妙園投資有限公司(「MGIL」)為本公司之一間聯營公司。本公司持有MGIL一股股份，佔MGIL已發行股本之33.3%。羅康瑞先生透過一間私人及其實益擁有之公司擁有MGIL之已發行股本餘下66.7%。

除上述所披露者外，於2010年12月31日，概無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第XV部)之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司或聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於競爭業務之權益

本公司獲有關董事通知，根據上市規則第8.10(2)條就彼等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之權益如下：

- (a) 羅康瑞先生乃瑞安集團(成立於1971年)之創立人兼主席，彼亦於下列瑞安集團之附屬公司中擔任重要職務：
- 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，該公司於中國內地、香港及澳門從事物業、水泥及建築。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有限公司之主席，該公司於中國內地從事(其中包括)物業發展。

由於本公司之董事會乃獨立於瑞安房地產有限公司、瑞安建業有限公司及新福港集團有限公司之董事會，本集團因此能夠獨立及公平合理進行上述業務。

此外，羅嘉瑞醫生為鷹君資產管理(冠君)有限公司之主席兼非執行董事。羅啟先生為鷹君資產管理(冠君)有限公司之非執行董事。鷹君資產管理(冠君)有限公司為冠君產業信託之管理人。冠君產業信託為一信託擁有及投資於收租寫字樓及零售物業。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事資料之變更如下：

本公司之主席兼董事總經理羅嘉瑞醫生由2010年6月22日起退任新濠國際發展有限公司之獨立非執行董事職務。

本公司非執行董事羅康瑞先生於2008年9月9日辭任中國電信股份有限公司之獨立非執行董事職務。

本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生於2010年1月21日獲委任為The HSBC Bank (Taiwan) Limited及HSBC Bank (China) Company Limited之主席，並於2009年7月10日獲委任為香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。鄭先生由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。

關連交易及/或持續關連交易

於截至2010年12月31日止年度內，本集團訂立下列之關連交易及/或持續關連交易：

(a) 有關鷹君中心若干物業的租約之總租賃協議

於2010年3月30日，本公司間接全資附屬公司滿億有限公司與新福港工程策劃管理有限公司（「新福港工程策劃管理」）訂立有關(1)鷹君中心若干物業的租約續期及(2)鷹君中心若干物業之新租約的總租賃協議。協議期為三年，由2010年4月1日起至2013年3月31日屆滿。有關總租賃協議之詳情載於日期為2010年3月30日之公布（「公布」）內。

本公司之副董事總經理羅啟瑞先生透過所控制公司持有新福港集團有限公司超過30%之已發行股本，而新福港集團則間接持有新福港工程策劃管理之全部已發行股本。因此，根據上市規則，新福港工程策劃管理為本公司之關連人士，而根據總租賃協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易（「持續關連交易」）。

由於年度上限（按公告之定義）之一個適用百分比率超過0.1%但低於2.5%，故根據總租賃協議擬進行之交易須遵守上市規則之公告、申報及年度審閱規定。

根據上市規則第14A.37條，董事（包括獨立非執行董事）已審閱截至2010年12月31日止年度之持續關連交易及確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易是按照一般商務條款進行；及
- (3) 該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條出具無保留意見信函，信函載有對本集團已披露的持續關連交易的發現和總結。本公司已將有關核數師信函副本送呈香港聯交所。

(b) 於2010年4月1日就有關收購一間位於上海盧灣區108號地段的酒店（「108號酒店」）的三分之一權益訂立以下協議：

(i) 買賣協議（「收購事項」）

根據買賣協議，(a)本公司一家間接全資附屬公司G.E. Hotel (Xintiandi) Limited（「買方」），以代價約24,118,000美元（相當於約188,120,000港元）向瑞安投資有限公司（「賣方」）收購妙園投資有限公司（「MGIL」）每股1.00美元的一股股份（「銷售股份」）（佔MGIL全部已發行股本的三分之一）及本金約24,118,000美元的無抵押免息貸款利益（佔由賣方按等額現金基準向MGIL集團提供全部股東貸款的三分之一）；(b)買方向羅嘉瑞醫生就於2009年12月21日起至銷售股份買賣及股東貸款完成止期間按1.5%年利率計算為數約24,118,000美元（相當於約188,120,000港元）之利息支付款項（「付款」）；及(c)本集團將提供公司擔保（「公司擔保」）及銷售股份質押（「股份押記」），以擔保買方於上海禮興酒店有限公司（「項目公司」）可獲得的117,000,000美元（相當於約912,600,000港元）銀行融資的按比例份額（即19,500,000美元（相當於約152,100,000港元））。於完成收購事項之前，該項銀行融資由（其中包括）賣方於MGIL股本中的全部權益股份押記以及賣方的間接控股公司Shui On Company Limited作出以相關銀行為受益人的公司擔保抵押。項目公司乃（其中包括）108號酒店之擁有人；

(ii) 酒店管理協議

根據酒店管理協議，本集團間接全資附屬公司朗廷酒店管理(上海)有限公司(「LHS」)享有108號酒店的獨家管理及經營權，自酒店開業起為期二十年，可由LHS以十年的倍數重續，惟須受限於協議條款；LHS亦須向項目公司就108號酒店的前經營商可能提出之索償提供彌償保證(「彌償保證」)；

(iii) 特許協議

根據特許協議，本公司間接全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司(「LHI」)授予項目公司非獨家及不可轉讓特許權，於酒店管理協議期間就經營108號酒店使用「朗廷」商標及其他標記；及

(iv) 技術援助服務協議

根據技術援助服務協議，項目公司將就108號酒店的佈局裝潢及設置委任LHS向項目公司獨家提供設計及技術意見，直至108號酒店開業或由LHS及項目公司議定的其他日期，惟無論如何不得遲於技術援助服務協議日期的第三個周年日前一日。

酒店管理協議、特許協議及技術援助服務協議統稱為「酒店協議」。根據買賣協議及酒店協議項下所進行的交易統稱為「該交易」。有關該交易詳情已於一份日期為2010年4月1日之公布及一份日期為2010年4月20日致股東之通函內披露。

於2010年3月25日，本公司的間接全資附屬公司卓越環球服務有限公司亦與項目公司訂立獨立協議(「供應品購買及諮詢服務協議」)提供專業採購及顧問服務。

羅康瑞先生為本公司非執行董事，而賣方由羅康瑞先生私人實益擁有。因此，賣方為本公司關連人士。羅嘉瑞醫生為本公司主席兼董事總經理。故根據上市規則，收購事項及股東協議構成本公司關連交易。由於羅康瑞先生間接擁有並將於收購事項後一直間接實益擁有項目公司註冊股本超過30%權益，項目公司為羅康瑞先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則，公司擔保、股份押記及彌償保證構成本公司關連交易，而酒店協議及供應品購買及諮詢服務協議項下擬進行交易亦構成本公司持續關連交易。

有關收購事項及彌償保證的一個或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%。因此，根據上市規則，收購事項(包括相關買賣協議及該協議項下之付款、按買賣協議其後由賣方、買方及MGIL簽訂之股東協議，以及公司擔保及股份押記)及彌償保證一起構成本公司須予披露及關連交易，須遵守申報、公布及獨立股東批准規定。

收購事項已於2010年5月7日舉行之股東特別大會上以普通決議案通過。收購事項於2010年8月19日完成。收購事項屬於具吸引力的機遇，可讓本集團於中國重要的商業旅遊城市上海擁有一間豪華酒店的權益。

108號酒店已於2010年10月開始營運。董事相信，有關酒店管理協議及特許協議項下應付年度費用的適用百分比率（定義見上市規則）合共將少於2.5%。為在設定金額上限方面遵守上市規則的規定並為本集團提供最大空間將這兩份協議項下的盈利潛力最大化，有關酒店管理協議及特許協議應收取的年度費用總額的年度上限設定為使上市規則界定的適用百分比率將保持低於2.5%的最高金額，即截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度各年為98,959,000港元。酒店管理協議及特許協議須遵守公布及申報要求，但獲豁免獨立股東批准規定。

概無根據技術援助服務協議將予收取的費用。概無供應品購買及諮詢服務協議項下擬進行的交易有關的適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%。技術援助服務協議及供應品購買及諮詢服務協議構成本公司一項持續關連交易但獲豁免遵守公布、申報及獨立股東批准規定。

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。

購股期權

根據於2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司2009年購股期權計劃，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）購買本公司之股份。

2009年購股期權計劃乃為取代早於1999年6月10日通過之普通決議案所採納，並經由2001年12月20日所通過之普通決議修訂之行政人員購股期權計劃（「1999年購股期權計劃」）。1999年購股期權計劃於2009年購股期權計劃獲採納時（即2009年5月27日）被終止。於1999年購股期權計劃有效期內授出而於1999年購股期權計劃終止前仍未行使之購股期權，可於1999年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

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33。

1. 授予僱員 (包括董事) 購股期權之變動

截止2010年12月31日止年度內，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司僱員 (包括董事) 之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2010年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股認購價 (港元)
	於2010年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
17/03/2005 ⁽¹⁾	898,000	-	(856,000)	(42,000)	-	18/03/2007- 17/03/2010	18.21
04/01/2007 ⁽¹⁾	2,794,000	-	(14,000)	(47,000)	2,733,000	05/01/2009- 04/01/2012	22.35
08/01/2009 ⁽¹⁾	2,900,000	-	-	(27,000)	2,873,000	09/01/2011- 08/01/2014	9.34
04/03/2010 ⁽²⁾	-	2,742,000 ⁽³⁾	-	(39,000)	2,703,000	05/03/2012- 04/03/2015	22.80
Total	6,592,000	2,742,000	(870,000)	(155,000)	8,309,000		

附註：

(1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。

(2) 根據2009年購股期權計劃授予之購股期權。

(3) 截至2010年12月31日止年度內，向本公司之董事及其他僱員授出之購股期權分別為1,170,000份及1,572,000份。

(4) 截至2010年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。

(5) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

(6) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。

2. 授予董事購股期權之變動

根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予僱員（包括董事（當中亦為主要股東））之購股期權於截至2010年12月31日止年度內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

購股期權數目								緊接 行使日期 之前的 加權平均 收市價 (港元)
	授出日期	於2010年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2010年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	
董事								
羅嘉瑞	17/03/2005 ⁽¹⁾	300,000	—	(300,000)	—	—	18.21	22.59
	04/01/2007 ⁽¹⁾	600,000	—	—	—	600,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	609,000	—	—	—	609,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	620,000	—	—	620,000	22.80	不適用
		1,509,000	620,000	(300,000)	—	1,829,000		
羅啟瑞								
羅啟瑞	17/03/2005 ⁽¹⁾	200,000	—	(200,000)	—	—	18.21	22.59
	04/01/2007 ⁽¹⁾	200,000	—	—	—	200,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	—	—	—	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	105,000	22.80	不適用
		525,000	100,000	(200,000)	—	425,000		
羅孔瑞								
羅孔瑞	17/03/2005 ⁽¹⁾	50,000	—	(50,000)	—	—	18.21	22.59
	04/01/2007 ⁽¹⁾	200,000	—	—	—	200,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	—	—	—	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	150,000	—	—	150,000	22.80	不適用
		375,000	150,000	(50,000)	—	475,000		
羅慧端								
羅慧端	04/01/2007 ⁽¹⁾	100,000	—	—	—	100,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	112,000	—	—	—	112,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	22.80	不適用
		212,000	100,000	—	—	312,000		
簡德光								
簡德光	17/03/2005 ⁽¹⁾	120,000	—	(120,000)	—	—	18.21	22.59
	04/01/2007 ⁽¹⁾	300,000	—	—	—	300,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	250,000	—	—	—	250,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	200,000	—	—	200,000	22.80	不適用
		670,000	200,000	(120,000)	—	750,000		
僱員								
(除董事外)	17/03/2005 ⁽¹⁾	228,000	—	(186,000)	(42,000)	—	18.21	22.59
	04/01/2007 ⁽¹⁾	1,394,000	—	(14,000)	(47,000)	1,333,000	22.35	22.61
	08/01/2009 ⁽¹⁾	1,679,000	—	—	(27,000)	1,652,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	—	1,572,000	—	(39,000)	1,533,000	22.80	不適用
		3,301,000	1,572,000	(200,000)	(155,000)	4,518,000		

附註：

(1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。

於17/03/2005授予之購股期權可於18/03/2007至17/03/2010期間行使。

於04/01/2007授予之購股期權可於05/01/2009至04/01/2012期間行使。

於08/01/2009授予之購股期權可於09/01/2011至08/01/2014期間行使。

(2) 根據2009年購股期權計劃授予之購股期權。

於04/03/2010授予之購股期權可於05/03/2012至04/03/2015期間行使。

(3) 截至2010年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。

(4) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

(5) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。

主要股東於股份之權益

於2010年12月31日，下列為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，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

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⁾	44.07
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	152,677,859	24.51
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	43,235,142	6.94
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	33,269,396	5.34

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33.04%) 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11.80%) 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成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一酌情信託之信託人身份全資擁有，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以一酌情信託之信託人身份全資擁有，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。羅嘉瑞醫生為這間公司之董事。
- (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2010年12月31日之已發行股份總數為622,809,374股計算及向下調整至兩個小數位。

除上文所披露者外，截至2010年12月31日，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 (詳載於本年報第53至55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XV部第2及第3分部須記錄於向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

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 (於本年報第59至第62頁「購股期權」一節內披露) 外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，概無參與任何安排，令各董事藉此獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

優先購買權

本公司之細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無規定本公司須按比例提供新股給現有之股東。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首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%。

捐款

本年度內，本集團之慈善捐款總額為1,802,500港元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關重選德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於2011年5月12日即將舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股份量

而於本年報日期，就本公司所得公開資料及其董事所知悉，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。

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所載企業管治常規守則之所有守則條文。有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第38至第50頁之企業管治報告內。

企業社會責任

本集團自1963年成立以來，一直以企業社會責任為經營業務之本。我們堅守社會責任，是基於本公司業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念。有關企業社會責任已詳載於本年報第31至第33頁之企業社會責任報告內。

代表董事會

羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2011年2月23日

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67至152頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於2010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說明資料。

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真實公平的綜合財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行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真實公平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是否合適及所作出的會計估計是否合理，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可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，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於2010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妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年2月23日

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
收益	7	4,694,155	3,958,366
商品及服務成本		(2,888,798)	(2,440,106)
折舊及攤銷前經營溢利		1,805,357	1,518,260
折舊及攤銷		(349,290)	(359,788)
經營溢利		1,456,067	1,158,472
投資物業之公平值變動	17	571,775	85,482
衍生金融工具之公平值變動		458,437	279,887
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		16,039	48,473
借貸折現支付所得收益	30	220,072	–
其他收益	9	197,922	288,045
行政費用		(226,149)	(213,344)
其他費用		(6,187)	(163)
確認酒店樓宇之減值虧損	16	–	(490,908)
財務成本	10	(125,011)	(131,639)
應佔聯營公司業績		1,858,883	16,450
應佔共同控制實體業績		(7,167)	–
除稅前溢利		4,414,681	1,040,755
利得稅	11	(235,468)	141,911
本公司股東應佔年度溢利	12	4,179,213	1,182,666
每股盈利：			
基本	15	6.71港元	1.92港元
攤薄	15	6.69港元	1.92港元

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
本公司股東應佔年度溢利	4,179,213	1,182,666
其他全面收益：		
持作可出售投資之公平值收益	1,080,015	2,908,233
海外營運折算所產生之匯兌差額	81,186	409,874
業主自用樓宇於轉變用途為投資物業作重估之盈餘	23,109	—
應佔聯營公司的其他全面收益	66,344	—
應佔共同控制實體的其他全面收益	12,356	—
	1,263,010	3,318,107
本公司股東應佔年度全面收益總額	5,442,223	4,500,773

綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元 (重列)	2009年 1月1日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	10,409,396	9,875,148	9,789,844
投資物業	17	4,192,297	3,651,711	3,571,890
聯營公司權益	18	12,964,797	59,466	47,080
租賃土地之按金	19	—	591,000	—
共同控制實體權益	19	525,301	—	—
持作可出售投資	20	103,660	8,083,050	4,502,622
可換股債券投資	21	3,309,997	2,721,509	2,326,827
應收票據	22	174,047	223,413	77,500
應收聯營公司款項	23	12,077	12,077	12,077
受限制現金	24	—	61,521	33,887
按公平值列入損益賬的財務資產	27	—	77,551	—
		31,691,572	25,356,446	20,361,727
流動資產				
存貨	25	77,398	65,774	111,120
應收賬、按金及預付款項	26	395,749	339,765	471,226
按公平值列入損益賬的財務資產	27	77,740	340,634	99,825
應收票據	22	55,819	204,118	—
銀行結存及現金	24	1,553,444	1,859,563	3,359,122
		2,160,150	2,809,854	4,041,293
流動負債				
應付賬、按金及應付費用	28	755,359	635,920	1,055,987
衍生金融工具	29	362	591	7,814
稅項準備		87,701	66,145	106,609
一年內到期借貸	30	798,318	467,040	1,928,963
無抵押銀行透支	24	—	9,331	10,014
		1,641,740	1,179,027	3,109,387
流動資產淨值		518,410	1,630,827	931,906
總資產減流動負債		32,209,982	26,987,273	21,293,633
非流動負債				
一年後到期借貸	30	2,685,950	4,037,328	2,494,127
遞延稅項	31	759,675	632,841	824,788
		3,445,625	4,670,169	3,318,915
資產淨值		28,764,357	22,317,104	17,974,718

綜合財務狀況表
於2010年12月31日

	附註	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元 (重列)	2009年 1月1日 港幣千元 (重列)
權益				
股本	32	311,404	310,913	304,832
股份溢價及儲備		28,452,953	22,006,191	17,669,886
權益總額		28,764,357	22,317,104	17,974,718

載於第67頁至152頁的綜合財務報表於2011年2月23日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

羅啟瑞
董事

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	本公司股東應佔										總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 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	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於2009年1月1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
持作可出售投資之公平值收益	-	-	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,179,213	4,179,213
持作可出售投資之公平值收益	-	-	1,080,015	-	-	-	-	-	-	-	1,080,015
業主自用樓宇於轉變用途為投資 物業作重估之盈餘	-	-	-	23,109	-	-	-	-	-	-	23,109
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	81,186	-	-	-	81,186
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	93	-	66,251	-	66,344
應佔共同控制實體的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	12,356	-	-	-	12,356
年內全面收益總額	-	-	1,080,015	23,109	-	-	93,635	-	66,251	4,179,213	5,442,223
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(336,269)	(336,269)
發行股份溢價	491	23,336	-	-	-	-	-	(5,674)	-	-	18,153
發行股份開支	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)
於重新分類至聯營公司權益後解除	-	-	1,309,822	-	-	-	-	-	-	-	1,309,822
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	13,332	-	-	13,332
於2010年12月31日	311,404	3,762,428	43,068	23,109	1,650	402,540	90,165	39,577	66,251	24,024,165	28,764,357

附註： 已繳入盈餘指根據本集團於1989/90年之重組安排所產生之盈利。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可用作分派予股東。

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元 (重列)
經營業務			
除稅前溢利		4,414,681	1,040,755
調整：			
應佔聯營公司業績		(1,858,883)	(16,450)
應佔共同控制實體業績		7,167	—
酒店樓宇裝置工程撇除		4,094	—
出售物業、廠房及設備之虧損		1,544	163
管理冠君產業信託之服務收益		(113,063)	(205,107)
借貸折現支付所得收益		(220,072)	—
利息收益		(177,190)	(171,802)
利息支出		111,516	121,525
持作可出售有牌價投資股息收入		(599,495)	(580,922)
呆賬(撥回)撥備，淨額		549	(1,363)
其他物業、廠房及設備折舊		117,750	130,414
租賃土地及酒店樓宇折舊		231,540	229,374
確認購股期權費用		13,332	4,176
投資物業之公平值變動		(571,775)	(85,482)
衍生金融工具之公平值變動		(458,437)	(279,887)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動		(16,039)	(48,473)
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
營運資本變動前之經營現金流量		887,219	522,573
存貨(增加)減少		(11,624)	45,346
應收賬、按金及預付款項(增加)減少		(104,916)	92,780
應付賬、按金及應計費用增加(減少)		131,303	(273,224)
來自經營業務之現金		901,982	387,475
繳付香港利得稅		(90,295)	(94,868)
繳付其他司法權區稅項		(3,084)	(29,591)
退回香港利得稅		15	—
退回其他司法權區稅項		—	19,506
來自經營業務之現金淨額		808,618	282,522

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元 (重列)
投資業務			
已收利息		49,132	52,670
持作可出售有牌價投資股息		469,863	172,691
收取聯營公司股息		5,004	4,064
投資物業增加		(4,797)	(7,041)
物業、廠房及設備增加		(748,269)	(427,311)
應收票據增加		(424,922)	(350,031)
按公平值列入損益賬的財務資產增加		(28,842)	(297,756)
持作可出售投資增加		(1,493)	–
聯營公司投資		(189,198)	–
共同控制實體投資		(224,612)	–
出售投資物業所得		11,864	12,915
出售物業、廠房及設備所得		74	215
贖回應收票據所得		626,984	–
出售按公平值列入損益賬的財務資產所得		250,762	–
出售附屬公司所得	19	295,500	–
收購租賃土地的已付按金		–	(591,000)
受限制現金減少(增加)		61,521	(27,634)
投資業務所得(所用)現金淨額		148,571	(1,458,218)
融資活動			
已付利息		(101,292)	(126,804)
發行股份		15,896	–
新借銀行貸款		–	79,497
銀行貸款償還		(838,344)	(176,996)
付予股東之股息		(334,019)	(162,563)
用作融資項目之現金淨額		(1,257,759)	(386,866)
現金及現金等價物減少		(300,570)	(1,562,562)
外幣匯率改變之影響		3,782	63,686
年初之現金及現金等價物		1,850,232	3,349,108
年末之現金及現金等價物		1,553,444	1,850,232
現金及現金等價物結存分析：			
銀行結存及現金		1,553,444	1,859,563
銀行透支		–	(9,331)
		1,553,444	1,850,232

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於本年報簡介內披露。

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發展及投資、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、提供管理及保養服務、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」）/會計政策的改變

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂，修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第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
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
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
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
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求還款條文之有期貨款的分類

本集團已對收購日期為2010年1月1日或其後之業務提前應用香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）「業務合併」。另外，本集團已對處理2010年1月1日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權變動之會計事宜應用香港會計準則第27號（2008年經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

由於本年度概無香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）適用之有關交易，應用香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）及其他香港財務報告準則就此作出之修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）及其他香港財務報告準則就此作出之修訂可能適用於未來交易，從而或會影響本集團業績。

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」）/會計政策的改變（續）

香港會計準則第27號（2008年經修訂）「綜合及獨立財務報表」

採用香港會計準則第27號（2008年經修訂）令本集團有關本公司於附屬公司擁有權益增減之會計政策改變。於過往年度，由於香港財務報告準則並無特別規定，於現有附屬公司的權益增加之處理方法與收購附屬公司者相同，並在適當情況下確認商譽或議價收購收益。倘於附屬公司之權益減少不涉及喪失控制權，則其影響（即已收取代價與所分佔已出售資產賬面值間之差額）於損益中確認。根據香港會計準則第27號（2008年經修訂），所有相關權益增減均於權益處理，對商譽或損益並無影響。在因某項交易、事件或其他情況而喪失於附屬公司控制權之情況下，該經修訂準則要求本集團按賬面值終止確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司之任何保留權益按喪失控制權當日之公平值確認。喪失控制權之損益按所得款項（若有）與該等調整間之差額於損益中確認。

有關本集團出售於間接全資附屬公司Wealth Joy Holdings Limited（「Wealth Joy」）之50%權益（請參閱附註19），應用香港會計準則第27號（2008年經修訂）及香港會計準則第31號「於合營公司的權益」就此作出之修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於2009年頒報之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。修定前，本集團按香港會計準則第17號的要求將土地租賃歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修定已刪除該要求。修定要求租賃土地須按照香港會計準則第17號的一般原則分類，即基於擁有租賃資產之絕大部份風險及回報的要素是否歸屬於租客。

根據香港會計準則第17號之修定的過渡性條文，本集團以該等租賃時最初成立時已有的資料重新評估於2010年1月1日未到期租賃土地的分類。符合融資租賃類別的土地，已追溯並由預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。因此，於2009年1月1日賬面值為1,751,184,000港元的預付租賃款項分類至物業、廠房及設備並以成本計量。

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」）/會計政策的改變(續)

會計政策改變的影響摘要

應用香港會計準則第17號「租賃」之修訂並無對本期間及過往期間的業績產生重大影響，其對本集團於2009年12月31日及2009年1月1日財務狀況的影響如下：

	以往列賬 港幣千元	2009年12月31日 調整 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	8,168,735	1,706,413	9,875,148
預付租賃款項	1,706,413	(1,706,413)	–
資產淨值之影響	9,875,148	–	9,875,148

	以往列賬 港幣千元	2009年1月1日 調整 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	8,038,660	1,751,184	9,789,844
預付租賃款項	1,751,184	(1,751,184)	–
資產淨值之影響	9,789,844	–	9,789,844

於2010年12月31日，分類至融資租賃的租賃土地已列入物業、廠房及設備，賬面值為1,660,852,000港元。

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」）/會計政策的改變（續）

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含按要求還款條文之有期貨款的分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈報－借款人對包含按要求還款條文之有期貨款的分類」（「香港詮釋第5號」）澄清借款人應將包含賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款（「按要求還款條款」）的有期貨款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已更改有關分類包含按要求還款條款的有期貨款的會計政策。過往，有關有期貨款的分類乃根據貸款協議所載的協定計劃還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，包含按要求還款條款的有期貨款乃分類為流動負債。

因此，總賬面值為220,000,000港元及260,000,000港元之銀行貸款（包含按要求還款條款）已分別於2009年12月31日及2009年1月1日自非流動負債重新分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並未對本年度及過往年度的呈報溢利或虧損及2010年12月31日的財務狀況產生影響。

	2009年12月31日		
	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
一年內到期借貸	247,040	220,000	467,040
一年後到期借貸	4,257,328	(220,000)	4,037,328
資產淨值之影響	4,504,368	–	4,504,368

	2009年1月1日		
	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
一年內到期借貸	1,668,963	260,000	1,928,963
一年後到期借貸	2,754,127	(260,000)	2,494,127
資產淨值之影響	4,423,090	–	4,423,090

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或以往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

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」）/會計政策的改變^(續)

本集團並未提前應用下列已頒報但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	改進於2010年頒報之香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：標的資產之回收 ⁶
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂）	供股分類 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－轉讓財務資產 ⁵
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）	最低資金要求之預付 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以權益工具清除財務債務 ³

¹ 於2010年7月1日或之後及2011年1月1日（如適合）開始之年度期間生效

² 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2012年1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

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於2009年11月頒報）引入金融資產分類及計算之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於2010年11月修訂）增加金融負債及終止確認之規定。

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是以收取合約現金流量為目的之業務模式下所持有，及合約現金流量僅為支付本金及未付本金之利息的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。
- 就金融負債而言，重大變動與指定為按公平值列入損益的金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值列入損益的金融負債而言，除非於其他全面收益中呈列負債的信貨風險改變的影響將會造成或擴大損益的會計錯配，否則因負債的信貨風險改變而引致的金融負債公平值變動金額乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貨風險引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。先前根據香港會計準則第39號指定為按公平值列入損益的金融負債的公平值變動乃全數於損益中呈列。

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」）/會計政策的改變^(續)

香港財務報告準則第9號於自2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。董事正在評估應用新準則對本集團業績及財務狀況的影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：標的資產之回收」之修訂主要涉及根據香港會計準則第40號「投資物業」計算使用公平值模式計量之投資物業的遞延稅項。根據修訂，計算使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計應用香港會計準則第12號之修訂或會對使用公平值模式計量的投資物業確認的遞延稅項有重大影響。倘修訂已於截至2010年12月31日止年度獲採納，則投資物業的遞延稅項負債於2010年12月31日會下降480,476,000港元（2009年：385,630,000港元），聯營公司的權益會增加400,297,000港元（2009年：無）且本年度溢利會增加880,773,000港元（2009年：50,299,000港元）。

董事預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

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（「上市規則」）和香港公司條例要求作出之披露。

綜合基準

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，自收購日起及至出售日（如適用）之業績已包括於綜合收益表內。

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。

失去於附屬公司的控制權

當本集團失去於一間附屬公司的控制權時，則出售時所得損益乃按(i)所收代價之公平值及任何保留利益的公平值之總和；及(ii)資產（包括商譽）過往的帳面值及附屬公司之負債以及任何非控股權益之總和之間之差額計算。倘附屬公司之若干資產以重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認或累計計入權益，則過往於其他全面收益確認及累計計入權益之金額將以猶如本集團直接出售相關資產之方式入賬（即重新分類至損益帳或直接轉撥至保留溢利）。失去控制權當日仍保留於原附屬公司之投資的公平值，將被視為根據香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」首次確認其後期間之公平價值，或（如適用）首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資的成本。

3. 主要會計政策 (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(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。倘本集團所佔的虧損等同或超過集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成本集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團終止確認應佔額外虧損。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。

倘本集團於聯營公司過往歸類為持作可出售投資或持作買賣財務資產(根據香港會計準則第39號入賬)的投資出現重大影響，則彼等於產生重大影響力之日的賬面值成為有關投資的視作成本。

收購成本超出本集團於收購當日應佔有關聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額確認為商譽。有關商譽計入該投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於重新評估後即時於損益確認。

已應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘集團旗下實體與其聯營公司交易，僅限於有關聯營公司之權益與本集團無關時方可於本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體

共同控制實體指以合營企業安排另行成立的獨立實體，其合營方可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績、資產及負債按權益法計入本綜合財務報表內。根據權益法，共同控制實體投資是按成本(就收購後本集團應佔共同控制實體資產淨值作出調整)扣除任何已識別之減值虧損列於綜合財務狀況表內。倘本集團所佔的虧損等同或超過集團於共同控制實體應佔的權益(包括會構成本集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益)，集團終止確認應佔額外虧損。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。

倘本集團旗下實體與其共同控制實體交易，僅限於有關共同控制實體之權益與本集團無關時方可於本集團之綜合財務報表確認與該共同控制實體交易產生之損益。

確認收益

收益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。向承租方提供的租賃優惠於租賃相關期間按直線法攤銷。

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。

倘經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量，則來自投資之股息收益(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。

3. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇分部，本集團須基於對各分部擁有權隨附的風險與報酬是否全部轉移至集團的判斷評估將各分部劃分為經營租賃或融資租賃。尤其是，最低應付租金（包括任何一次過預付款）須按租期開始時出租方於土地分部及樓宇分部的租賃權益相關公平值的比例於土地及樓宇部份分派。

倘租金能可靠分配，則以經營租約入賬之土地租賃權益應在綜合財務狀況表中列為「預付租金」，且於租期內按直線法攤銷，惟歸類為投資物業並以公平值計算者除外。倘租金無法於土地和樓宇分部間可靠的分配時，則整項租賃通常視為融資租賃，並作為物業、機器及設備列賬，倘各分部均明確為經營租賃，則整項租賃歸類為經營租賃。

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，下文所述在建物業除外）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。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備（下文所述在建物業除外）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：

租賃土地	以租約計算
業主自用物業及酒店樓宇	以租約期或50年兩者之較短期計算
傢俬及裝置、汽車及廠房及機械	20%

正在興建用於生產、供貨或行政用途的物業以成本減已確認的減值損失列賬。成本包括專業費及根據集團會計政策資本化的借貸成本。該物業完工並可作擬定用途時劃分至相關物業、廠房及設備。該等資產的折舊與其他物業資產一樣，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

倘物業、廠房及設備因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、廠房及設備的賬面值與其於轉變當日的公平值之任何差額於其他全面收益表中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

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，該項資產將終止確認。而因終止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。

有形資產減值虧損

於報告期末，本集團檢討有形資產之賬面值，釐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益。

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損益確認。

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，則終止確認該投資物業。終止確認資產產生的利益或虧損(按該項資產的出售收益淨額及其賬面值的差額計算)於終止確認當年的綜合收益表入賬。

3. 主要會計政策 (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

經營租約之租金收益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

營業租約支出於有關租期內按直線法確認為開支。倘訂立租約時收到租金優惠，則該優惠確認為負債。優惠收益總額以直線法確認為租金開支減少。

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集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收益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)均於其他全面收益確認並且於權益累計(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. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

定額供款退休福利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益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。

對附屬公司及聯營公司投資及於合營公司之權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時性差異的撥回，且暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。倘有可能有足夠應課稅溢利可供動用暫時性差額溢利，且預期可於可見將來撥回時，方會確認因與該等投資及權益有關的可扣減暫時性差額而產生的遞延稅項資產。

在各結算日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，且於不可能有足夠應納稅溢利以撥回部分或全部遞延稅項資產時，按不能撥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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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綜合財務狀況表中確認。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

本集團持作之財務資產分為三個類別，包括按公平值列入損益賬（「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益之方法。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益（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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

按公平值列入損益賬的財務資產

按公平值列入損益的財務資產包括持作買賣的財務資產及於首次確認時指定為按公平值列入損益賬的財務資產。

倘屬以下情況，則該財務資產歸類為持作買賣：

- 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。

倘屬以下情況，持作買賣的財務資產以外的財務資產可於首次確認時指定為按公平值列入損益賬：

- 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符；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)指定為按公平值列入損益。

按公平值列入損益賬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。

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)。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

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益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首次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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (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其他全面收益確認並累計為投資重估儲備。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，於首次確認時獨立分類至相關項目，並以公平值首次確認。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

由集團成員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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本權益 (續)

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。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

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。

終止確認

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，則財務資產將終止確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於其他全面收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、取消或到期時終止確認。終止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。

以權益結算股份支付之交易

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。

4. 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，則同時於修訂期間及將來期間確認。

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，彼等具有導致須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)釐定位於美利堅合眾國(「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票據及衍生金融工具之公平值

就分別於附註27及29所述的透過損益按公平值指定之結構性票據及衍生金融工具而言，本公司董事根據交易對手金融機構及銀行的估值釐定透過損益按公平值指定之結構性票據及衍生金融工具的公平值。

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30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。

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、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21、22、24及30。

利率敏感度

以下敏感度分析乃基於結算日浮息利率借貸之利率風險（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（2009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2010年12月31日止年度的除稅前溢利將減少/增加14,926,000港元（2009年：19,848,000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	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
英鎊	42,218	101,631	431	—
美元	261,662	1,282,520	2,600	2,104
歐元	2,290	49	6	52
澳元	133,782	99,024	—	—
紐西蘭元	749	4,211	—	—

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 貨幣風險 (續)

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% (2009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% (2009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% (2009年：10%) 的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10% (2009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% (2009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。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
英鎊	4,222	10,163
歐元	229	—
澳元	13,378	9,902
紐西蘭元	75	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。

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上市投資、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。

倘持作可出售上市投資及持作買賣的投資價格上升/下降10% (2009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日止年度之除稅前溢利增加/減少12,030,000港元；及
- 持作可出售上市投資公平值變動將使本公司投資估值儲備增加/減少8,388,000港元 (2009年：投資重估儲備不足將減少/增加806,327,000港元)。

倘冠君產業信託基金單位價格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% (2009年：5%)，而所有其他可變因素維持不變，則可換股債券投資之內在衍生工具公平值變動，將使截至2010年12月31日止年度之除稅前溢利增加/減少17,156,000港元/17,605,000港元 (2009年：增加/減少39,562,000港元/61,939,000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，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財務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財務負債未貼現現金流量而編製(下文所述者除外)。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。

	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12月31日 賬面值總額 港幣千元
2010年									
不計息	-	300,108	-	-	-	-	-	300,108	300,108
定息工具	4.91%至6.09%	137,232	370,349	-	-	-	-	507,581	499,013
浮息工具	1.41%至5.96%	43,242	262,880	63,276	2,620,678	128,392	-	3,118,468	2,985,255
		480,582	633,229	63,276	2,620,678	128,392	-	3,926,157	3,784,376
2009年									
不計息	-	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

* 截至2009年12月31日賬面值為260,000,000港元且包含按要求償還條款的浮息銀行借款的到期日分析乃基於按計劃償還日期而編製。計入上述分析的本金及利息現金流量為264,939,000港元，主要計入一至兩年的時間段。

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
2010年				
衍生工具結算總額				
貨幣遠期合約				
— 流入	—	(316)	(4,412)	(4,728)
— 流出	—	340	4,750	5,090
	—	24	338	362
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

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2010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票據之信貸風險極低。

本集團之信貸風險主要來自持作可出售投資、可換股債券投資、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幅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。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 財務工具類別

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	267,542	225,706
其他應收款項	45,280	37,768
應收票據	229,866	427,531
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	2,551,177	2,420,897
受限制現金	—	61,521
銀行結存及現金	1,553,444	1,859,563
	4,659,386	5,045,063
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
可換股債券投資之內在衍生工具	758,820	300,612
指定透過損益按公平值計算	77,740	297,889
	836,560	718,797
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	103,660	8,083,050
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	164,558	150,826
其他應付款項	135,550	134,695
借貸	3,484,268	4,504,368
無抵押銀行透支	—	9,331
	3,784,376	4,799,220
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	362	591

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上市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

下表提供首次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3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。

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)

	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
2010年				
透過損益按公平值計量 之財務資產				
可換股債券投資之內在衍生工具	—	—	758,820	758,820
透過損益按公平值指定	—	—	77,740	77,740
持作可出售財務資產				
持作可出售投資	83,879	—	—	83,879
	83,879	—	836,560	920,439
透過損益按公平值計量 之財務負債				
分類為持作買賣之衍生金融工具	—	362	—	362
2009年				
透過損益按公平值計量 之財務資產				
持作可買賣財務資產	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
持作可出售財務資產				
持作可出售投資	8,063,269	—	—	8,063,269
	8,183,565	—	598,501	8,782,066
透過損益按公平值計量 之財務負債				
分類為持作買賣之衍生金融工具	—	591	—	591

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)

於本年度，第1級及第2級之間並無轉讓。

財務資產第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
於年內購買	28,842	–	28,842
於年內結算	(250,761)	–	(250,761)
於損益確認之公平值變動	–	458,208	458,208
匯兌差額	1,770	–	1,770
於2010年12月31日	77,740	758,820	836,560

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、出售建築材料所得款項、投資所得股息收益、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的總和。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
物業租金	264,975	250,726
物業管理服務費	19,158	19,159
酒店收益	3,269,365	2,570,447
商品出售	103,098	113,358
股息收益	599,495	580,922
作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益	181,042	205,107
其他	257,022	218,647
	4,694,155	3,958,366

8. 分部資料

香港財務報告準則第8號要求經營分部須根據有關本集團組成部份的內部報告確認，有關內部報告由本集團營運決策總監（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可呈報分部如下：

- | | |
|-----------|--|
| 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。 |
| 冠君產業信託之收益 | — 來自冠君產業信託之股息收益、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益。 |
| 其他業務 | — 建築材料銷售、酒樓經營、健身中心經營、證券投資、提供物業管理、保養及代理服務及保險代理服務。 |

分部業績指各分部未計入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、應佔共同控制實體業績、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值變動、借貸折現支付所得收益、確認酒店樓宇之減值虧損、財務成本及利得稅的業績，此為就資源分配及評核表現向營運決策總監報告的計量基準。

8. 分部資料 (續)

可呈報分部的會計政策與附註3所述本集團會計政策相同。以下為回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

2010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 信託之收益 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	284,133	3,269,365	858,920	281,737	–	4,694,155
業務之間銷售收益	20,980	–	–	11,501	(32,481)	–
總計	305,113	3,269,365	858,920	293,238	(32,481)	4,694,155

業務之間銷售收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績

分部業績	172,708	657,589	830,161	244,620	1,905,078
未分配之公司收益					223,044
未分配之公司開支					(137,107)
折舊及攤銷					(349,290)
投資物業之公平值變動					571,775
衍生金融工具之公平值變動					458,437
按公平值列入損益賬的 財務資產之公平值變動					16,039
財務成本					(125,011)
應佔聯營公司業績					1,858,883
應佔共同控制實體業績					(7,167)
除稅前溢利					4,414,681
利得稅					(235,468)
本公司股東應佔年度溢利					4,179,213

8. 分部資料 (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 信託之收益 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：					
投資可換股債券之利息收益	-	-	-	153,680	153,680
應收票據之利息收益	-	-	-	15,570	15,570

於分部報告時定期提供予主要營運決策者的金額：

非流動資產增加(附註)	4,670	735,931	-	-	740,601
-------------	-------	---------	---	---	---------

附註：非流動資產不包括金融工具、聯營公司權益及共同控制實體權益。

8. 分部資料 (續)

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 信託之收益 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

業務之間銷售收益以雙方協定價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績						
分部業績	164,581	428,554	818,164	321,112		1,732,411
未分配之公司收益						10,366
未分配之公司開支						(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的						
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)

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 信託之收益 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
投資可換股債券之利息收益	—	—	—	145,880	145,880
應付票據之利息收益	—	—	—	12,032	12,032

於分部報告時定期提供予主要營運決策者的金額：

非流動資產增加(附註)	6,689	383,871	34	3,343	393,937
-------------	-------	---------	----	-------	---------

附註：非流動資產不包括金融工具、收購租賃土地之按金及聯營公司權益。

分部資產及負債

由於本集團主要營運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。

8. 分部資料 (續)

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。

本集團根據客戶所在地區進行的外部客戶收益之地區分析(惟物業投資及酒店經營乃按物業所在地分析)及非流動資產(不包括根據資產所在地劃分的金融工具、聯營公司權益及共同控制實體權益)的賬面值資料詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產的賬面值	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元 (重列)
香港	2,527,105	2,273,662	7,938,482	7,462,959
美國	636,027	577,013	2,636,186	2,200,535
加拿大	504,461	442,442	824,758	740,438
英國	417,961	243,849	1,951,302	1,991,963
澳洲	372,623	284,819	824,606	711,264
紐西蘭	186,326	120,600	425,860	371,565
其他	49,652	15,981	499	639,135
	4,694,155	3,958,366	14,601,693	14,117,859

9. 其他收益

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
利息收益來自：		
銀行存款	7,940	13,890
可換股債券投資(附註21)	153,680	145,880
應收票據	15,570	12,032
	177,190	171,802
應付建設費用撥備撥回(附註)	—	105,256
匯兌收益淨額	14,003	4,880
呆賬撥備撥回，淨額	—	1,363
雜項收益	6,729	4,744
	197,922	288,045

附註：於2008年6月3日售出之投資物業應付的建築費用於截至2009年12月31日止年度內結清(參見附註39)，應付建築費用撥備105,256,000港元因此解除。

10. 財務成本

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	70,409	77,834
須於五年內悉數償還之其他借貸利息	41,107	43,691
其他借貸成本	13,495	10,114
	125,011	131,639

11. 利得稅

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	89,308	88,047
其他司法權區	26,051	13,926
	115,359	101,973
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	308	(30,146)
其他司法權區	(492)	(4,034)
	(184)	(34,180)
	115,175	67,793
遞延稅項(附註31)：		
本年度	122,739	(243,491)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(2,446)	33,787
	120,293	(209,704)
	235,468	(141,911)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅盈利以16.5%(2009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。

11. 利得稅 (續)

本年度稅項開支(抵免)與綜合收益表的除稅前溢利之對賬如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
除稅前溢利	4,414,681	1,040,755
按本地利得稅率16.5%(2009年：16.5%)計算的稅項	728,422	171,725
不可扣稅開支的稅務影響	30,761	17,475
不用扣稅收益的稅務影響	(205,396)	(172,532)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	-	17,686
過往數年超額撥備	(2,630)	(393)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(306,716)	(2,714)
應佔共同控制實體業績的稅務影響	1,183	-
未確認稅務虧損的稅務影響	16,087	20,853
使用以前未予確認的稅務虧損	(27,872)	(30,433)
使用以前未予確認的可扣減暫時差額	(17,686)	-
在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	26,881	(165,681)
其他	(7,566)	2,103
本年度稅項開支(抵免)	235,468	(141,911)

12. 本公司股東應佔年度溢利

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元 (重列)
本公司股東應佔年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,413,866	1,162,045
購股期權費用(包括董事酬金)	13,332	4,176
	1,427,198	1,166,221
折舊及攤銷：		
— 租賃土地及酒店樓宇	231,540	229,374
— 其他物業、廠房及設備	117,750	130,414
	349,290	359,788
核數師酬金	8,163	8,131
呆賬撥備(計入其他費用)	549	—
酒店樓宇裝置工程撇除(計入其他費用)	4,094	—
出租房地產之營業租約支出	47,886	51,562
存貨成本確認為支出	422,834	393,822
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	433,444	1,645
出售物業、廠房及設備之虧損	1,544	163
及已計入：		
匯兌收益淨額	14,003	4,880
有牌價投資之股息收益：		
— 冠君產業信託	596,955	578,979
— 其他	2,540	1,943
	599,495	580,922
投資物業租金收益減有關開支為85,926,000港元 (2009年：86,523,000港元)	179,049	164,203

13. 董事及僱員酬金

已付或應付十二位董事(2009年：十二位)之酬金如下：

2010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	5,153	1,187	3,161	178	9,799
羅啟瑞先生	120	1,324	204	552	61	2,261
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	270	—	—	—	—	270
羅孔瑞先生	120	1,175	220	729	59	2,303
羅慧端女士	120	477	80	532	24	1,233
羅康瑞先生	120	—	—	—	—	120
羅鷹瑞醫生	120	—	—	—	—	120
簡德光先生	120	3,423	1,141	1,104	171	5,959
	2,290	11,552	2,832	6,078	493	23,245

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

13. 董事及僱員酬金 (續)

僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，兩位(2009年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2009年：三位)人士的薪酬如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
薪金及其他福利	11,185	9,824
酌情花紅	1,650	985
購股期權費用	784	445
退休福利計劃供款	625	583
	14,244	11,837

	2010年 僱員人數	2009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
4,000,001港元 – 4,500,000港元	2	–
4,500,001港元 – 5,000,000港元	–	1
5,500,001港元 – 6,000,000港元	1	–
	3	3

14. 股息

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
已付股息：		
— 2009年12月31日止財務年度末期股息每股普通股35港仙 (2009年：2008年12月31日止財務年度為35港仙)	217,938	213,381
— 2010年12月31日止財務年度中期股息每股普通股19港仙 (2009年：2009年12月31日止財務年度為17港仙)	118,331	105,711
	336,269	319,092
擬派股息：		
— 2010年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股38港仙 (2009年：2009年12月31日止財務年度為35港仙)	236,668	217,639

2010年12月31日止財政年度之擬派末期股息須由股東於下屆股東周年大會上批准。

15. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	4,179,213	1,182,666
可能有攤薄影響之股份： 根據每股盈利攤薄調整應佔聯營公司溢利	(2,427)	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利	4,176,786	1,182,666
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	622,627,026	615,928,605
可能有攤薄影響之股份： 購股期權	1,665,431	846,650
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	624,292,457	616,775,255

16. 物業、廠房及設備

	永久 土地業權 港幣千元	租賃土地 港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	發展中 酒店樓宇 港幣千元	業主於 香港自用 之房地產 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2009年1月1日，經重列	1,179,730	2,350,420	8,148,353	-	89,755	606,123	4,115	1,243	12,379,739
匯兌差額	117,613	-	558,779	-	-	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，經重列	1,297,343	2,350,420	9,017,815	-	89,755	733,849	3,545	23	13,492,750
匯兌差額	11,518	-	127,684	-	-	30,965	-	-	170,167
增加	-	-	143,600	465,681	-	126,650	-	-	735,931
轉撥自投資物業	-	-	-	-	91,000	-	-	-	91,000
轉撥至投資物業	-	(1,002)	-	-	(45,641)	-	-	-	(46,643)
出售/撇除	-	-	(6,694)	-	-	(13,935)	-	-	(20,629)
於2010年12月31日	1,308,861	2,349,418	9,282,405	465,681	135,114	877,529	3,545	23	14,422,576
折舊及減值									
於2009年1月1日，經重列	74,362	599,236	1,530,050	-	12,073	369,708	3,223	1,243	2,589,895
匯兌差額	4,836	-	141,115	-	-	33,706	-	-	179,657
年內折舊	-	44,771	184,769	-	3,137	126,703	408	-	359,788
於綜合收益表確認之減值虧損	111,095	-	379,813	-	-	-	-	-	490,908
出售時抵銷/撇除	-	-	-	-	-	(856)	(570)	(1,220)	(2,646)
於2009年12月31日，經重列	190,293	644,007	2,235,747	-	15,210	529,261	3,061	23	3,617,602
匯兌差額	1,941	-	46,641	-	-	17,575	-	-	66,157
年內折舊	-	44,768	186,935	-	4,519	112,868	200	-	349,290
轉撥至投資物業時抵銷	-	(213)	-	-	(4,739)	-	-	-	(4,952)
出售時抵銷/撇除	-	-	(2,600)	-	-	(12,317)	-	-	(14,917)
於2010年12月31日	192,234	688,562	2,466,723	-	14,990	647,387	3,261	23	4,013,180
賬面值									
於2010年12月31日	1,116,627	1,660,856	6,815,682	465,681	120,124	230,142	284	-	10,409,396
於2009年12月31日，經重列	1,107,050	1,706,413	6,782,068	-	74,545	204,588	484	-	9,875,148
於2009年1月1日，經重列	1,105,368	1,751,184	6,618,303	-	77,682	236,415	892	-	9,789,844

16. 物業、廠房及設備 (續)

於2010年12月31日，根據中期及長期租約(均屬融資租賃)所持賬面值分別為1,642,109,000港元(2009年：1,686,714,000港元)及18,747,000港元(2009年：19,699,000港元)的租賃土地位於香港。永久土地業權位於香港以外地區。

業主於香港之自用土地及樓宇乃根據長期租約(屬融資租賃)持有。截至2010年12月31日止年度，由於賬面值約41,691,000港元的物業之用途由業主自用變為出租以賺取租金收益，因此該物業轉撥至投資物業。於用途變更當日，該物業的公平值為64,800,000港元，超出該物業於當日之賬面值23,109,000港元的差額於物業重估儲備中確認。此外，由於賬面值為91,000,000港元的投資物業之用途由出租以賺取租金收益變為業主自用，因此該投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

於2009年及2010年12月31日，董事就酒店樓宇進行減值評估，且截至2010年12月31日止年度並無確認任何減值虧損撥回或增加。位於美國的酒店樓宇於2009年12月31日的可收回金額低於其賬面值。該檢討導致於截至2009年12月31日止年度綜合收益表確認減值虧損490,908,000港元。酒店樓宇(包括永久土地業權及酒店樓宇)於2009年12月31日之可收回金額乃根據使用價值釐定，而使用價值乃根據預期未來現金流及為計算其現值而採用介乎10.5%至11%的適當折現率估計。

17. 投資物業

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
公平值		
於1月1日	3,651,711	3,571,890
匯兌差額	2,205	653
增加	4,670	6,601
轉撥自物業、廠房及設備	64,800	—
轉撥至物業、廠房及設備	(91,000)	—
於綜合收益表確認之公平值增加	571,775	85,482
出售	(11,864)	(12,915)
於12月31日	4,192,297	3,651,711

17. 投資物業 (續)

- (a) 本集團根據租賃權益持作賺取租金或資本增值之位於香港的物業權益3,291,290,000港元(2009年：2,745,140,000港元)，乃採取公平值模式計量，並分類及作為投資物業入賬。
- (b) 本集團投資物業於2010年及2009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。

位於美國之投資物業 — Cushman & Wakefield Western, Inc.。

投資物業估值乃採用收益資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率及適用折現率計算之市值租金的未來現金流釐定。市值租金亦參照附近其他同類物業所得租金進行評估。

- (c) 位於香港及香港以外地區之投資物業(包括土地及樓宇)的賬面值如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
香港之長期租約	3,118,290	2,592,140
香港之中期租約	173,000	153,000
香港以外地區之永久土地業權	901,007	906,571
	4,192,297	3,651,711

18. 聯營公司權益

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
香港非上市聯營公司	12	12
中華人民共和國（「中國」）非上市聯營公司（附註a）	189,198	—
香港上市聯營公司：		
— 投資冠君產業信託（附註b）	10,795,911	—
— 其他	2,596	2,596
	10,798,507	2,596
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	1,977,080	56,858
	12,964,797	59,466
上市聯營公司之公平值	11,774,827	58,188

- (a) 於2010年8月19日，本集團根據於2010年4月1日本公司一間接全資附屬公司、本集團主席兼董事總經理及瑞安投資有限公司（「瑞安」為本公司董事兼股東擁有控制權的關連公司）訂立之買賣協議，完成收購瑞安全資附屬公司妙園投資有限公司（「MGIL」）三分之一權益，代價約為24,118,000美元（相等於約188,120,000港元）。MGIL間接持有上海市盧灣區一個在建酒店。買賣協議之詳情載於根據上市規則於2010年4月1日刊發之公佈及於2010年4月21日刊發之通函內。

18. 聯營公司權益 (續)

- (b) 於2010年7月23日，冠君產業信託宣佈已對信託契據作出修訂，以符合香港證券及期貨事務監察委員會於2010年6月25日刊發之經修訂房地產投資信託守則(「房地產投資信託守則」)。董事評估房地產投資信託守則之修訂、信託契據及附註20披露之該等因素後認為在信託契據經修訂後，本集團於2010年7月能對冠君產業信託具有重大影響力。因此，本集團所持有由冠君產業信託發行之基金單位(已記入分別於附註20及附註27披露之持作可出售投資及持作買賣的投資)，其後以賬面值重新歸類為於聯營公司投資。相關投資重估儲備1,309,822,000港元於重新歸類時解除。

本集團主要聯營公司之財務資料摘要如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
資產總額	52,435,559	649,074
負債總額	(21,058,276)	(262,434)
資產淨額	31,377,283	386,640
本集團應佔主要聯營公司資產淨額	12,691,218	59,466
收益	805,822	698,689
本年度溢利	3,556,399	80,748
本集團應佔主要聯營公司本年度業績	1,829,056	16,450
本集團應佔主要聯營公司的其他全面收益	66,251	—

聯營公司之詳情載於附註41。

19. 共同控制實體權益

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
共同控制實體的投資成本	520,112	—
應佔收購後業績及其他全面收入	5,189	—
	525,301	—

於2009年10月15日，Wealth Joy的附屬公司（定義見附註2）以代價人民幣734,000,000元（約相等於835,000,000港元）成功競得中國大連東港區（商業及金融中心）人民東路的一幅土地（「該土地」）。截至2009年12月31日，已支付人民幣520,000,000元（約相等於591,000,000港元）作為租賃土地按金（「按金」）。

於2010年2月5日，Queenbrook Investments Limited（「Queenbrook」）（Wealth Joy的直接控股公司）與獨立第三方投資者（「投資者」）簽訂認購及股東協議（「協議」），共同開發該土地（「項目」）。協議於2010年2月26日完成，Wealth Joy 50%的已發行股本以代價295,500,000港元出售予投資者，相當於協議完成日期其分佔可識別資產淨值的股份。根據該協議，Wealth Joy的財務及經營政策需要本集團及投資者一致同意。自此，Wealth Joy成為本集團的共同控制實體（「共同控制實體」）。出售後，本集團及投資者各自向共同控制實體注資224,612,000港元，為該項目於期內的发展提供資金。截至2010年12月31日，本集團的共同控制實體權益為525,301,000港元。

有關共同控制實體的詳情載於附註42。

19. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團於共同控制實體權益的財務資料概要載列如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
流動資產	588,603	–
非流動資產	766	–
流動負債	64,068	–
於損益確認的收益	23	–
於損益確認的開支	7,190	–
其他全面收益	12,356	–

20. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2010年 港幣千元	2009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
－股本證券	83,879	80,292
香港無牌價證券	19,781	19,781
	103,660	8,083,050
有牌價證券之市值	83,879	8,063,269

如附註18所披露，本集團於冠君產業信託之投資於2010年7月23日修訂信託契約後重新分類至於聯營公司的權益。

於2009年12月31日，董事認為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)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。本公司董事的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。

於釐定於2009年12月31日本集團於冠君產業信託之投資減值時，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。

20. 持作可出售投資 (續)

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。

21. 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2009年1月1日	2,298,417	28,410	2,326,827
年內確認的利息收益	145,880	—	145,880
已收利息	(23,400)	—	(23,400)
公平值變動	—	272,202	272,202
於2009年12月31日	2,420,897	300,612	2,721,509
年內確認的利息收益	153,680	—	153,680
已收利息	(23,400)	—	(23,400)
公平值變動	—	458,208	458,208
於2010年12月31日	2,551,177	758,820	3,309,997

截至2008年6月3日，本集團認購冠君產業信託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」）。交易詳情載於本公司於2008年5月28日及2008年6月3日刊發的公告。

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10月13日調整至3.83港元及於2010年5月25日再次調整至3.69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4.64%（2009年：8.02%）、冠君產業信託基金單位4.59港元（2009年：3.30港元）、債券的無風險利率0.83%（2009年：2.09%）及參考冠君產業信託於過去兩年半（2009年：三年半）內之歷史波幅後釐定預期波幅39.75%（2009年：39.93%）之假設（部份基於可觀察市場數據作出）釐定。

22. 應收票據

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
無抵押債券	72,126	269,980
中期票據	157,740	157,551
	229,866	427,531
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	(55,819)	(204,118)
一年後到期款項	174,047	223,413

於2010年12月31日，本集團持有由聲譽良好之金融機構發行之本金額分別為72,126,000港元（2009年：269,980,000港元）及157,740,000港元（2009年：157,551,000港元）的無抵押債券及中期票據。

以美元及澳元計值之無抵押債券之年票面固定息率介乎每年5.125%至7.0%之間（2009年：4.125%至7%）或澳洲銀行票據參考匯率加若干幅度確定之浮動利率計息，到期日介乎2011年1月至2012年8月（2009年：2010年7月至2017年8月）之間，而以港元及美元計值之中期票據由發行日期起首6個月至12個月按3%至5.15%（2009年：3%至5.15%）之固定年利率計息，之後至到期日2012年8月（2009年：介乎2010年8月至2013年8月）期間按三個月倫敦銀行同業拆息或三個月香港銀行同業拆息。

23. 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。

24. 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2009年12月31日，為數61,521,000港元已於附註30內根據適用貸款規定存放於指定銀行賬戶。受限制現金於截至2010年12月31日年內解除。

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0.005%至4.6% (2009年：0.0001%至3.5%) 的市場利率計息。

無抵押銀行透支

截至2009年12月31日止年度，銀行透支按介乎每年5%至9.9%的市場利率計息。

25. 存貨

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	5,311	3,853
貿易貨物	6,858	5,508
耗用品及飲料	35,666	31,827
半製成品	29,521	24,544
	77,398	65,774

26. 應收賬、按金及預付款項

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	267,542	225,706
遞延應收租金	21,410	20,153
其他應收款項	45,280	37,768
按金及預付款項	61,517	56,138
	395,749	339,765

就銷售商品而言，本集團給予客戶平均30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收益則需於發出發票時支付。就酒店收益而言，本集團給予若干客戶30天的信貸期。應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
0 - 3個月	241,330	220,820
3 - 6個月	11,270	4,086
6個月以上	14,942	800
	267,542	225,706

於2010年及2009年12月31日既非逾期亦無減值之應收貿易賬款質素良好。本集團應收貿易賬款結餘包括賬面值26,212,000港元(2009：4,886,000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

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
3 - 6個月	11,270	4,086
6個月以上	14,942	800
總計	26,212	4,886

26. 應收賬、按金及預付款項 (續)

呆賬撥備變動

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1月1日	61,728	63,091
已收回之金額	—	(1,363)
於損益賬內確認撥備之增加	549	—
於12月31日	62,277	61,728

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。

27. 按公平值列入損益賬的財務資產

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
持作買賣香港有牌價證券－冠君產業信託	—	120,296
透過損益按公平值指定之結構性票據	77,740	297,889
減：於一年內到期並包括在流動資產內	77,740 (77,740)	418,185 (340,634)
於一年後到期	—	77,551

於2010年12月31日，本集團與一家銀行訂立一份本金額為10,000,000美元（相當於77,740,000港元）（2009年：38,412,000美元（相當於297,889,000港元））之保本結構性票據，到期日為2011年9月（2009年：介乎2010年至2011年）。該等結構性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）。全部結構性票據於首次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票據之公平值乃由交易銀行及金融機構提供。

28.應付賬、按金及應付費用

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
購貨客戶	164,558	150,826
租賃按金	198,411	146,432
應付建築費用及保留費用	3,263	15,794
應付費用、應付利息及其他應付款項	389,127	322,868
	755,359	635,920

購貨客戶之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
0 - 3個月	156,926	145,207
3 - 6個月	2,257	43
6個月以上	5,375	5,576
	164,558	150,826
租賃按金		
一年內到期	178,973	129,171
一年以上到期	19,438	17,261
	198,411	146,432

29. 衍生金融工具

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
外幣衍生工具合約	362	591

本集團採用外幣衍生合約以管理其於香港(2009年：英國、澳洲及紐西蘭)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歐元兌港元(2009年：英鎊、澳元及紐西蘭元兌美元)。於報告期末，該等未平倉衍生工具合約的未到期名義金額421,000歐元(相當於4,367,000港元)將於2011年(2009年：2010年)末悉數到期。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

30. 借貸

	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元 (重列)	2009年 1月1日 港幣千元 (重列)
應付票據	—	—	7,563
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	2,469,881	3,439,513	3,277,092
其他非短期借貸(有抵押)	1,019,641	1,077,200	1,148,396
	3,489,522	4,516,713	4,433,051
	(5,254)	(12,345)	(9,961)
借貸先付費用	3,484,268	4,504,368	4,423,090
以上借貸之到期情況根據計劃還款條款如下：			
即期或一年內	798,318	247,040	1,668,963
超過一年但不多於兩年	2,559,211	1,601,329	150,907
超過兩年但不多於五年	126,739	2,655,999	2,603,220
	3,484,268	4,504,368	4,423,090
減：於一年內到期並包括在流動負債內(附註)	(798,318)	(467,040)	(1,928,963)
於一年後到期	2,685,950	4,037,328	2,494,127

附註：

包括銀行貸款在內的金額包括按要求償還220,000,000港元(2009年12月31日：260,000,000港元；2009年1月1日：295,000,000港元)。

30. 借貸 (續)

本集團之定息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元	2009年 1月1日 港幣千元
一年內	499,013	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
	499,013	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：

	2010年 12月31日 港幣千元	2009年 12月31日 港幣千元	2009年 1月1日 港幣千元
一年內	299,305	194,766	1,653,677
超過一年但不多於兩年	2,559,211	1,103,673	99,706
超過兩年但不多於三年	126,739	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
	2,985,255	3,954,438	3,859,274

30. 借貸 (續)

本集團之借貸有效利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2010年	2009年
有效利率：		
定息率借貸	4.91%至 6.09%	4.91%至 12.50%
浮息率借貸	1.41%至 5.96%	1.91%至 4.99%

截至2010年12月31日止年內，本集團結清總帳面值848,712,000港元的在美國訂立的銀行貸款及其他貸款，以交換低於其呈列價值的付款。220,072,000港元，總帳面值超過現金結算的金額於綜合收益表確認為借貸折現支付所得收益。

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港元於指定銀行賬戶，及並未被要求即時償還銀行貸款。

31. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債(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2009年1月1日	1,124,956	(291,720)	(8,448)	824,788
匯兌差額	35,368	(18,559)	948	17,757
年內(計入)扣除損益	(157,963)	(74,758)	23,017	(209,704)
於2009年12月31日	1,002,361	(385,037)	15,517	632,841
匯兌差額	9,392	(2,894)	43	6,541
年內損益扣除	51,590	33,737	34,966	120,293
於2010年12月31日	1,063,343	(354,194)	50,526	759,675

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。

於報告期末，本集團有2,768,418,000港元(2009年：2,943,490,000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1,384,322,000港元(2009年：1,459,730,000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1,384,096,000港元(2009年：1,483,760,000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684,737,000港元(2009年：684,737,000港元)。已就有關可扣減暫時差額684,737,000港元(2009年：577,547,000港元)確認遞延稅項資產。於2009年12月31日，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882,515,000港元(2009年：718,664,000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。

32. 股本

	2010年		2009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	621,827	310,913	609,664	304,832
根據購股計劃行使 購股期權而發行之股份	870	435	—	—
以股代息	113	56	12,163	6,081
餘額結轉下年度	622,810	311,404	621,827	310,913

截至2010年12月31日止年度，本公司以每股19.94港元（2009年：12.87港元）發行112,859股（2009年：12,162,356股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

33. 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。

33. 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。

33. 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。

33. 購股期權 (續)

於年內，本公司僱員(包括董事)根據1999年購股期權計劃及2009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：

1999年購股期權計劃

2010年 授予購股期權年份	股份數目				於2010年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2010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	
2005	898,000	—	(856,000)	(42,000)	—
2007	2,794,000	—	(14,000)	(47,000)	2,733,000
2009	2,900,000	—	—	(27,000)	2,873,000
	6,592,000	—	(870,000)	(116,000)	5,606,000
於年末可供行使					2,733,000
加權平均行使價	16.06港元	—	18.28港元	17.82港元	15.68港元

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	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

33. 購股期權 (續)

2009年購股期權計劃

2010年 授予購股期權年份	股份數目				於2010年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2010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	
2010	-	2,742,000	-	(39,000)	2,703,000
於年末可供行使					-
加權平均行使價	-	22.80港元	-	22.80港元	22.80港元

董事根據1999年購股期權計劃及2009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：

1999年購股期權計劃

2010年 授予購股期權年份	股份數目				於2010年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2010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	3,291,000	-	(670,000)	-	2,621,000

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

33. 購股期權 (續)

2009年購股期權計劃

2010年 授予購股期權年份	股份數目				於2010年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2010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	
2010	-	1,170,000	-	-	1,170,000

截至2010年12月31日止年度，1999年購股期權計劃項下的股份於購股期權日期之加權平均行使價為22.61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。截至2009年及2010年12月31日止年度，概無根據2009年購股期權計劃行使任何購股期權。

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

每年根據1999年購股期權計劃及2009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)
1999年購股期權計劃			
2004	16.3.2004	17.3.2006 - 16.3.2009	13.55
2005	17.3.2005	18.3.2007 - 17.3.2010	18.21
2007	4.1.2007	5.1.2009 - 4.1.2012	22.35
2009	8.1.2009	9.1.2011 - 8.1.2014	9.34
2009年購股期權計劃			
2010	4.3.2010	5.3.2012 - 4.3.2015	22.80

33. 購股期權 (續)

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2004年3月15日、2005年3月16日、2007年1月3日、2009年1月7日及2010年3月3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13.5港元、18.05港元、21.9港元、9.45港元及23.00港元。
- (iii) 購股期權有效期間為授予日開始後24個月。
- (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：	4.3.2010	8.1.2009	4.1.2007	17.3.2005	16.3.2004
行使價：	22.80港元	9.34港元	22.35港元	18.21港元	13.55港元
預期波幅(附註a)：	48.98%	52.48%	41.76%	41.88%	46.49%
預期股息回報(附註b)：	2.46%	5.749%	1.4%	0.95%	0.96%
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)：	1.65%	1.309%	3.82%	3.81%	2.52%
每一購股期權公平值：	8.51港元	3.16港元	7.79港元	6.63港元	5.43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。

截至2010年12月31日止年度，有關本公司授予之認股權，本集團已確認購股期權費用的總額為13,332,000港元(2009年：4,176,000港元)

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。

34. 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2010年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為572,000港元（2009年：1,333,000港元），已用作減去現水平所作之供款。截至2010年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為42,443,000港元（2009年：40,090,000港元），已於綜合收益表內扣除。於2010年12月31日，於年內到期供款為254,000港元（2009年：414,000港元）尚未繳於計劃中。

35. 非現金重大交易

- (a) 如附註18(b)所述，截至2010年12月31日止年度內，本集團能夠對冠君產業信託發揮重大影響力，並於之後將持作可出售投資9,290,443,000港元（2009年：無）及持作買賣投資136,335,000港元（2009年：無）重新分類至聯營公司的投資。
- (b) 截至2010年12月31日止年度，本公司以每股19.94港元（2009年：12.87港元）發行112,859股（2009年：12,162,356股）每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (c) 截至2010年12月31日止年度，181,042,000港元（2009年：205,107,000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113,063,000港元（2009年：205,107,000港元）須以冠君產業信託之基金單位形式支付。為數59,311,000港元（2009年：105,194,000港元）及34,306,000港元（2009年：無）分別已透過收取由冠君產業信託發行的基金單位及以現金支付，餘額87,425,000港元（2009年：99,913,000港元）及33,673,000港元（2009年：無）於年結後將分別透過收取由冠君產業信託發行的基金單位及以現金支付。
- (d) 截至2010年12月31日止年度，於首次確認時，已收到37,160,820個（2009年：187,156,545個）基金單位，以替代有關截至2009年12月31日止年度之分派現金129,632,000港元（2009年：440,775,000港元）。基金單位被分類為持作可出售投資，並於2010年7月前作長期持有，其後重新分類至於聯營公司的權益（附註18(b)）。

36. 資產抵押

於2010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、租金收益、收益及其他收益）之總賬面值為3,392,106,000港元（2009年：2,936,000,000港元）；
- (b) 本集團之永久土地業權、租賃土地及酒店樓宇之總賬面值分別為6,084,116,000港元（2009年：6,863,673,000港元）；及
- (c) 本集團租賃土地及業主自用香港樓宇之總賬面值分別為138,836,000港元（2009年：94,244,000港元）。

37. 承擔項目及或然債項

於2010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73,744,000港元（2009年：308,947,000港元）；其中已簽約者為69,517,000港元（2009年：308,947,000港元）。

於2010年12月31日，本集團擁有與向共同控制實體注資人民幣180,000,000元（相當於211,000,000港元）及應佔聯營公司擁有的酒店樓宇的竣工成本承擔人民幣233,000,000元（相當於275,000,000港元）有關的財務承擔。

除上述者外，本集團已就本集團應佔聯營公司所動用的銀行信貸20,000,000美元（相當於152,000,000港元）向銀行提供多份企業擔保及以所持聯營公司股本權益作出抵押。

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。

38. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為264,975,000港元(2009年：250,726,000港元)。該物業之承擔租約主要為期1至6年。

或然租金收益乃根據使用若干有關物業營運所得收益之某百分比減去其固定月租之差額計算。或然租金於截至2010年12月31日止年度收益為567,000港元(2009年：無)。

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：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
1年內	204,635	193,368
2至5年內	326,755	343,543
5年後	69,331	16,268
	600,721	553,179

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(如有)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：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
1年內	12,429	46,631
2至5年內	13,639	4,684
	26,068	51,315

營業租約支出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。

39.有關連人士之交易

本集團在年內有下述重大之交易，其中與冠君產業信託之交易自取得重大影響力之日起至報告期末止期間披露。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。

關連公司為本公司股東及董事羅孔瑞先生及羅啓瑞先生擁有控制權的公司。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
截至12月31日止年度與聯營公司之交易		
投資可換股債券所得利息	10,316	—
許可費及酒店管理費收益	142	—
管理服務收益	72,078	—
市場推廣服務收益	13,407	—
物業管理服務收益	20,534	—
維修及保養收益	1,488	—
供應品採購及諮詢服務收益	1,886	—
租金	20,790	—
樓宇管理費用開支	2,216	—
截至12月31日止年度與共同控制實體之交易		
項目諮詢收益	17,106	—
投資管理收益	10,122	—
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
貿易收益	482	1,705
租金收益	4,380	4,371
管理費收益	1,863	1,395
租金	600	600
採購開支	1,881	—
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23)	12,077	12,077
應收聯營公司款項(附註)		
(納入應收賬、按金及預付款項中的應收貿易賬)	110,413	—
應收關連公司款項(附註)(納入應收賬、按金及預付款項)	462	768
應付關連公司款項(附註)(納入應付賬、按金及應付費用)	854	824

附註：該等款項乃無抵押、零利息及須於要求時償還。

39.有關連人士之交易 (續)

於2010年8月19日，本集團根據於2010年4月1日本公司一間接全資附屬公司、本集團主席兼董事總經理及瑞安訂立之買賣協議，完成收購瑞安全資附屬公司妙園投資有限公司(「MGIL」)三分之一權益，代價約為24,118,000美元(相等於約188,120,000港元)。MGIL間接持有上海市盧灣區一個在建酒店。買賣協議之詳情載於根據上市規則於2010年4月1日刊發之公佈及於2010年4月21日刊發之通函內。

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，因此鷹君已於截至2009年12月31日止年度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港元之回撥計入截至2009年12月31日止年度的綜合收益表並於其披露為其他收益。

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。

40. 主要附屬公司資料

本公司於2010年及2009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%
朗廷酒店集團有限公司 (前稱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%
鷹君項目諮詢有限公司*	1股港幣1元	提供項目管理服務	100%

40. 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)			
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%
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%
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%

40. 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)			
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	1,800,000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%
— 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%
Main Treasure Holdings Limited*	1股1美元	提供投資管理服務	100%
Nelsprite Limited	1股1美元	財資管理	100%
Top Domain International Limited	1股1美元	投資於冠君產業 信託基金單位	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%

40. 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 及在紐西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	物業投資	100%
— 在紐西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%
— 在美國成立及經營：			
EIH Properties Company — XX, LLC	1,000美元	物業投資	100%
Pacific Chicago LLC*	8,000,000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%

* 所有該等附屬公司均於截至2010年12月31日止年度開始經營。

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2010年及2009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。

41. 聯營公司資料

本集團於2010年及2009年12月31日聯營公司之資料如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本 權益/基金單位	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%
Magic Garden Investments Limited*	3股每股1美元	從事酒店發展及 經營的附屬公司 的投資控股	33.33%
— 由信託契約組成之信託，並受(其中包括)房地產投資信託基金守則的規管，並於聯交所上市：			
冠君產業信託*	2,536,014,605基金單位	物業投資	51.43%
— 於開曼群島成立並於香港聯交所上市：			
才庫媒體集團有限公司	310,566,000股 每股港幣0.2元	從事印刷及出版的 附屬公司的 投資控股	20.15%

* 截至2010年12月31日止年度，冠君產業信託成為本集團聯營公司及Magic Garden Investments Limited近期被收購於附註18披露。

42. 共同控制實體詳情

本集團於2010年12月31日的共同控制實體詳情載列如下：

間接共同控制實體	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：			
Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從事物業開發的 附屬公司的 投資控股	50%

附錄一 — 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	6,000	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 香港逸東「智」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 香港旺角朗豪酒店	酒店	508,000	100%
中國上海市盧灣區 108號地段馬當路99號 上海新天地朗廷酒店	酒店	560,000	33.33%
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%

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
享有永久業權(續)			
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%
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%
美國洛杉磯帕薩迪納 朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue Pasadena California 91106 USA	酒店/商業	489,000	100%
美國芝加哥朗廷酒店 330 North Wabash, Chicago, Illinois, USA	酒店	342,000	100%

發展中之物業

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
享有中期契約			
中國大連中山區 人民路東港區 C04地塊*	酒店/住寓	3,079,000	50%

* 於本年報日期，挖土工程正在進行中。該項目分兩個階段發展，預計將分別於2013年及2016年完成。

附錄二 — 五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元
業績					
營業額	3,772,253	4,182,039	4,750,433	3,958,366	4,694,155
除稅前溢利(虧損)	602,198	4,891,266	(109,177)	1,040,755	4,414,681
利得稅	(194,674)	(992,988)	180,847	141,911	(235,468)
本年度溢利	407,524	3,898,278	71,670	1,182,666	4,179,213
應佔：					
本公司股東	405,506	3,898,273	71,670	1,182,666	4,179,213
非控股權益	2,018	5	—	—	—
	407,524	3,898,278	71,670	1,182,666	4,179,213
每股盈利					
基本	0.68港元	6.47港元	0.12港元	1.92港元	6.71港元
攤薄後	0.68港元	6.46港元	0.12港元	1.92港元	6.69港元
資產與負債					
資產總額	33,198,754	38,269,946	24,403,020	28,166,300	33,851,722
負債總額	(13,149,819)	(13,188,568)	(6,428,302)	(5,849,196)	(5,087,365)
	20,048,935	25,081,378	17,974,718	22,317,104	28,764,357
本公司股權持有人應佔權益	20,048,647	25,081,378	17,974,718	22,317,104	28,764,357
非控股權益	288	—	—	—	—
	20,048,935	25,081,378	17,974,718	22,317,104	28,764,357



**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: 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