

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



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

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

(股份代號: 41)

2010年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2010年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

財務摘要

	截至6月30日止6個月		變動
	2010	2009	
主要財務數據	港幣百萬元	港幣百萬元	
收益	2,240.6	1,817.9	23.3%
股權持有人應佔法定溢利	795.4	510.7	55.7%
除稅後核心溢利	653.6	570.6	14.6%
除稅後核心溢利 (每股)	1.05港元	0.94港元	11.7%
中期股息 (每股)	0.19港元	0.17港元	

	截至期末	
	2010年6月	2009年12月
淨槓桿比率	10%	12%
賬面值 (每股)	37.9港元	35.9港元

概覽

受惠於經濟活動恢復，本集團2010年首六個月的收益有所增長。有別於去年上半年艱難的經營環境，雖然不是所有業務都錄得增長，但大部份於本年都有所改善。

主要由於酒店部門營運情況改善，2010年上半年的收益按年上升23.3%至22.41億港元。核心溢利按年上升14.6%至6.54億港元，主要原因為酒店部門EBITDA增加1.16億港元及來自冠君產業信託的收入增加0.51億港元。由於來自冠君產業信託收入分派收入延後6個月方入賬，期內收入增加只是滯後反映了冠君2009年下半年業績。而冠君已於8月16日公布2010年上半年分派有所減少。

業務回顧

酒店分部

	截至6月30日止6個月		
	2010	2009	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
酒店收益			
香港酒店	588.3	515.0	+ 14%
海外酒店	915.9	654.4	+ 40%
其他	7.6	0.6	n.m.
總酒店收益	1,511.8	1,170.0	+ 29%
酒店淨營運收入			
香港酒店	166.9	133.5	+ 25%
海外酒店	55.9	(21.7)	n.m.
其他	5.5	0.3	n.m.
總酒店淨營運收入	228.3	112.1	+ 104%

企業開支略為回升、商務及消閒旅客對客房的需求增加，令集團旗下所有酒店的入住率都有所上升。由於上半年只有部份酒店能夠提高房價，入住率上升乃帶動可出租客房平均收入增加的主要因素。酒店部門於2010年上半年的收入按年上升29%至15.12億港元。

除了整體收入上升，倫敦朗廷酒店於2009年第三季完成主要翻新工程後恢復盈利，加上持續嚴控開支，令酒店部門的盈利有所上升。上半年酒店部門的EBITDA按年上升104%至2.28億港元

隨著入住率上升，我們香港的酒店得以逐步提升房價，不過美國方面的酒店房價仍然受壓而未能回復經濟衰退前的水平。

我們於期內宣布收購位於上海新天地內含357間客房的酒店的三分一權益，代價為5.70億港元。該酒店會由朗廷酒店國際有限公司以“朗廷”品牌營運。除此之外，將繼續拓展朗廷品牌，盡量以不涉資產投資的模式爭取酒店管理合約業務。其中位於上海南橋的逸東“華”酒店，提供204間客房，已於2010年4月開業，其他三間酒店亦預定於本年下半年開業。

如撇除有關新天地項目重定品牌的一次性撥備的影響，酒店部門的EBITDA應較現時為高。不過，我們預期將來管理酒店的收入足以超越上述成本。再者，能夠將我們的品牌打進這個熱門地點，將可以提高我們品牌在快速增長的中國旅遊業的知名度。

香港酒店

香港朗廷酒店

區內經濟增長令人鼓舞，推動香港朗廷酒店於2010年上半年的營運表現。企業活動恢復，加上沒有再受H1N1病毒威脅的影響，令商務旅客對酒店客房的需求上升。隨著入住率上升，酒店亦於上半年提升了房價。不過，由於婚宴業務放緩，餐飲業務的收入按年減少2%。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為76%(2009年: 66%)，而平均房租則為1,723港元(2009年: 重列為1,627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。*

香港朗豪酒店

企業業務回升令入住率逐步上升，同時刺激了上半年的客房收入。2010年上半年的平均房租為1,429港元，較2009年上半年上升4%。上半年餐飲業務需求維持強勁，企業宴會及相關活動的增加足夠彌補婚宴業務減少的影響。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為82%(2009年: 66%)，而平均房租則為1,429港元(2009年: 重列為1,377港元)。

香港逸東酒店

由於市場氣氛好轉令到入住率急升，縱使房租相對平穩，2010年上半年可出租客房平均收入仍然錄得增長。不過，由於宴會業務尤其是婚宴需求減少，令餐飲業務受到影響，相關收入按年減少7%。大堂翻新工程將於本年第三季完成，屆時應可提升酒店的市場地位並有助於來年提高房價。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為86%(2009年: 69%)，而平均房租則為845港元(2009年: 重列為840港元)。

海外酒店

倫敦朗廷酒店

酒店於過去兩年曾經進行主要的翻新工程，令不少客房未能營業。但2010年上半年倫敦朗廷酒店大部份的客房已重新投入服務，於2010年上半年平均有352間客房可供入住，比對去年同期為191間。

酒店重新開業後甚獲好評，而收入亦正平穩增長。客房質素提高後，酒店主力爭取收益較高的個人及團體業務，令房租按年上升5%至235英鎊。

截至 2010年6月底的6個月，按平均352間可出租客房計，酒店的平均入住率為65%(2009年: 按191間可出租客房計，57%)，而平均房租則為235英鎊(2009年: 225英鎊)。

波士頓朗廷酒店

波士頓朗廷酒店於2010年初時業務較淡，不過隨著會議業務轉強加上商務旅客及路演活動恢復，酒店業績於第二季已見回升。入住率於上半年有所改善，不過由於市場競爭持續，房租略為下調並低於2008年的高位。受惠於企業宴會活動，餐飲業務的收入得以維持。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為64%(2009年: 50%)，而平均房租則為213美元(2009年: 215美元)。

墨爾本朗廷酒店

酒店成功擴大企業及個人客戶業務的市場份額，令酒店本年首六個月的業績理想。入住率較去年上升13個百分點，帶動客房收入增加。不過，由於區內有酒店新供應加入競爭，2010年上半年的平均房租按年下跌9%至246澳元。餐廳業務表現強勁，人均消費及平均客流皆有增長，有利餐飲業務的業績。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為78%(2009年: 65%)，而平均房租則為246澳元(2009年: 269澳元)。

奧克蘭朗廷酒店

市內市場信心改善帶動了酒店的營運業績，尤其是於2010年第一季來自個人旅客及會議業務對客房的需求殷切。2010年上半年入住率按年上升6個百分點，而平均房租與2008年水平相若。宴會廳於2010年3月重開，有助2010年上半年餐飲業務收入上升34%。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為65%(2009年: 59%)，而平均房租則為174紐元(2009年: 172紐元)。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

由於酒店依賴區內的企業及會議業務，令其營業額受到一定影響。2010年上半年的入住率上升9個百分點至51%，但仍較預期為低。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為51%(2009年: 42%)，而平均房租則為224美元(2009年: 220美元)。

多倫多Delta Chelsea Hotel

由於消閒旅遊及市內大型活動增加，2010年上半年的入住率略為上升。不過，市場競爭激烈令平均房租維持於去年水平。由於團體活動減少，餐飲業務收入有所下跌。271間經翻新的客房已於本年第二季重新投入服務，不但提升酒店質素，亦應有助穩定房租。

截至2010年6月底的六個月，酒店的平均入住率為66%(2009年: 62%)，而平均房租則為126加元(2009年: 125加元)。

發展項目

大連綜合發展項目

該地皮位於大連市東港區的臨海地段，於2009年10月以人民幣7.34億元購入。地皮將分兩階段發展成1,200個高級住宅單位及一幢約350間客房的國際級豪華酒店，項目總樓面面積約為286,000平方米。

本集團持有項目的50%權益，並擔任項目經理。餘下的50%權益由一獨立第三者持有。這個安排令我們能有效地運用資金，更可以透過收取管理費及分紅提升回報。

項目現時的進度令人滿意。挖土工程預計將於2010年第三季展開。我們已安排金額達人民幣14億元的建築貸款。直至2010年6月底為止，本集團就該項目權益已投入人民幣4.55億元(約5.20億港元)資金。

冠君產業信託收入

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2010年上半年的業積僅反映冠君產業信託2009年下半年的分派。2010年上半年來自冠君產業信託的收入由去年同期的4.09億港元上升12%至4.60億港元，當中包括資產管理及其他服務費收入。

花旗銀行廣場

由於寫字樓需求復甦，中環區甲級寫字樓的租金於2010年上半年回升了約10%。雖然空置率相對為高，花旗銀行廣場的市值租金(即適用於新租約的租金)已由去年終的每平方呎75港元回升至2010年6月的每平方呎80港元。一大型租戶於2010年6月租約到期時退租部份樓層，令花旗銀行廣場的出租率下降至83.5%。與之比較，花旗銀行廣場十二個月前的出租率則為94.9%。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓的租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於期內有22.6%面積的租約到期，但出租率於2010年6月30日仍然企穩於98.3%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，加上其優良質素，乃物業能留住租戶及維持出租率於高水平的重要因素。市值租金維持於每平方呎24至32港元。

朗豪坊商場

儘管尖沙咀區於去年有新購物商場相繼開業，商場於期內人流暢旺，舖位亦近乎全部租出。隨著經濟復甦及沒有再如去年受H1N1流感的影響，租戶銷情於上半年明顯改善。故此，業界對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。不過因上半年只有少量租約到期續租，上述利好因素並未能於本期間商場收入反映。

冠君產業信託於2010年8月16日公布2010年上半年每基金單位分派為0.1079港元。本集團應佔的分派總額約為2.72億港元，並將於本集團2010年下半年的業績入賬。

隨著收購及合併守則的適用範圍擴展至証監會認可的房地產投資信託基金，我們諮詢過審計師後，會由2010年7月23日起將我們於冠君產業信託的股權投資重新界定為聯營公司。

投資物業

鷹君中心

自2009年中起，香港的經營環境續有改善，來自非金融行業租戶的需求令鷹君中心於2010年上半年近乎全面租出。我們將約21,000平方呎的餐廳樓面改作租金較高的寫字樓用途，以增加收入。

寫字樓的市值租金由 2009年終的每平方呎30頂港元至2010年6月終的每平方呎40中港元。不過，由於續租租金較舊租金為低，鷹君中心的現收租金於2010年6月終為每平方呎44.4港元，較2009年6月終的每平方呎47.2港元下跌6%。

雖然現收租金有所下跌，出租率上升推高了鷹君中心的租金收入。出租率由2009年6月終的91.1%上升8.4個百份點至2010年6月終的99.5%。故此，2010年上半年租金毛收入按年增加8.5%至5,260萬港元。租金淨收入按年增加9.4%至5,060萬港元。

逸東軒住寓

金融及銀行業對短期住宿的需求增加，尤其是於本年第二季，令我們的服務式住寓入住率上升。2010年上半年入住率按年上升21個百份點至76.4%。不過，由於港島區服務式住寓供應增加令市場競爭加劇，租金仍然受壓。2010年上半年租金按年下跌25.2%至每平方呎30.7港元。

租金毛收入按年增加2.1%至1,560萬港元，而租金淨收入則因為我們於2010年嚴格控制成本而按年增加39.2%至1,120萬港元。

美國物業

雖然區內企業對寫字樓的需求普遍疲弱，我們的美國物業受惠於租客搬遷活動增加。由於出租率上升8個百份點至94%，2010年上半年租金毛收入按年增加6.3%至5,880萬港元。上半年現收租金維持平穩於每平方呎36.5美元。不過，由於新租約的租務支出上升，租金淨收入按年減少2%至2,330萬港元。

展望

我們的酒店業務似已見底，旗下酒店的經營環境亦普遍有所改善。除非全球經濟再突然惡化，過去數個月入住率上升應有助2010年下半年提升房租。我們同時將致力提高收益率及控制成本以提升業績。

2010年下半年我們來自冠君產業信託的收入會減少。該信託剛公布2010年上半年每基金單位分派減少至0.1079港元，原因為花旗銀行廣場空置率上升及續租租金下調。由於分派收入延後6個月才會入賬及與物業收入掛鉤的管理費用減少，2010年下半年來自冠君產業信託的收入將會下降。正如冠君產業信託業績公布所述，花旗銀行廣場的空置率於年內餘下時間應會維持於高水平，為租金收入帶來壓力。故此，我們來自信託的收入直至2011年上半年都會受壓。不過，由於中環區甲級寫字樓整體空置率處於低水平，加上金融業租戶需求恢復及供應短缺，正處升勢的市值租金於來年應可進

一步增長。花旗銀行廣場應是良好勢頭的主要受惠者。同時，信託預期朗豪坊商場的收入於2010年下半年會有明顯增長。故此，我們看好來自冠君產業信託的收入可於2011年下半年開始回升。

大連項目開展了我們中國大陸發展物業的計劃。雖然中央政府控制物業價格的措施增加了市場的不明朗因素，鑑於該項目地皮成本低及位置優越，我們對大連項目的可行性甚有信心。我們財政穩健及負債低，所以仍會繼續投放資金於可符合我們對資產質素及回報要求的投資項目。

中國經濟增長放緩，歐洲地區不明朗的債務情況及美國經濟復甦仍然脆弱，令全球經濟前景回軟，增加了我們旗下業務經營環境的波動。故此，雖然我們會趁個別市場低迷把握適當的投資機會，我們仍會審慎地管理我們的財政。

財務回顧

負債

截至2010年6月30日止，以港元為本位的總借貸額為13.35億港元。集團於2010年6月30日的外幣總借貸額相等於29.62億港元，其中18.6%或相等於5.50億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共18.27億港元後，於2010年6月30日的綜合負債淨額為24.70億港元，較2009年12月31日止25.92億港元減少1.22億港元。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的結構性存款及票據。截至2010年6月30日，債券、結構性存款及票據的投資總額為8.19億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至16.51億港元。

根據投資物業於2010年6月30日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2010年6月30日應佔權益為236.04億港元。於2010年6月30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12.87億港元。主要由於本期間之溢利及本集團於冠君產業信託單位基金之投資之公平值增加所致。根據綜合負債淨額24.70億港元計算，於2010年6月30日的槓桿比率為10%。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7%。

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2010年上半年賺得淨利息收入2,500萬港元。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6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為36.35億港元，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6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	38.9%
一至二年	10.1%
三至五年	51.0%

資產抵押

於2010年6月30日，本集團賬面總值約為98.75億港元（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6月30日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為9,500萬港元（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）。

除上述外，本集團於2010年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

中期股息

本公司董事會通過宣布派發截至2010年6月30日止六個月中期股息每股19港仙（2009年：17港仙）。股息將於2010年10月15日派發予於2010年10月8日(星期五)已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2010年10月5日(星期二)至2010年10月8日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息，務請於2010年10月4日(星期一)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。

企業管治常規守則之遵守

除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載述之所有守則條文，並適當地採納若干建議最佳常規。有關偏離若干企業管治常規守則條文而作出遵守條文的補救步驟或經考慮後之理由如下：

企業管治常規守則第A.2.1條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。

遵守標準守則

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2010年6月30日止六個月期間已完全遵從證券交易守則內所規定的準則。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2010年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

僱員

由於季節性影響，本集團之僱員人數於期內增加約3%至4,440名。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。

中期業績之審閱

截至2010年6月30日止六個月之財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

公眾持股份量

於本公布日期，就本公司所得公開資料及董事所知悉，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。

刊發中期報告

本公司之2010年中期報告將於2010年9月3日或前後寄發予股東，並於香港交易及結算所有限公司之網頁(www.hkexnews.hk)及本公司之網頁(www.GreatEagle.com.hk)刊載。

董事會

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

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席兼董事總經理
羅嘉瑞

香港，2010年8月20日

簡明綜合收益表

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2010 年 港幣千元 (未經審核)	2009 年 港幣千元 (未經審核)
收益	(3)	2,240,643	1,817,896
商品及服務成本		<u>(1,413,200)</u>	<u>(1,172,211)</u>
折舊及攤銷前經營溢利		827,443	645,685
折舊及攤銷		<u>(165,402)</u>	<u>(170,807)</u>
經營溢利		662,041	474,878
投資物業之公平值變動		165,621	60,421
衍生金融工具之公平值變動		98,371	118,288
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動		12,030	20,769
其他收益		91,470	190,262
行政費用		(107,650)	(106,329)
其他費用		(556)	(2,188)
確認酒店樓宇之減值虧損		-	(289,490)
財務成本	(5)	(62,786)	(68,961)
應佔聯營公司業績		<u>11,450</u>	<u>132</u>
除稅前溢利		869,991	397,782
利得稅	(6)	<u>(74,633)</u>	<u>112,967</u>
本公司股東應佔期內溢利	(7)	<u>795,358</u>	<u>510,749</u>
每股盈利	(9)		
基本		<u>HK\$1.28</u>	HK\$0.84
攤薄		<u>HK\$1.27</u>	HK\$0.84

簡明綜合全面收益表

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>795,358</u>	<u>510,749</u>
其他全面收益		
持作可出售投資之公平值收益	797,786	1,093,158
業主自用樓宇於轉變用途作重估之盈餘	3,789	-
海外營運折算所產生之匯兌差額	<u>(115,323)</u>	<u>288,320</u>
	<u>686,252</u>	<u>1,381,478</u>
本公司股東應佔期內全面收益總額	<u>1,481,610</u>	<u>1,892,227</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2010 年 6 月 30 日

	附註	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,731,259	9,875,148
投資物業		3,753,908	3,651,711
租賃土地之按金		-	591,000
聯營公司權益		67,787	59,466
共同控制實體權益		520,112	-
持作可出售投資		9,110,380	8,083,050
可換股債券投資		2,884,002	2,721,509
應收票據		168,227	223,413
應收聯營公司款項		12,077	12,077
受限制現金		-	61,521
按公平值列入損益賬的財務資產		77,853	77,551
		<u>26,325,605</u>	<u>25,356,446</u>
流動資產			
存貨		56,282	65,774
應收賬、按金及預付款項	(10)	404,852	339,765
按公平值列入損益賬的財務資產		132,325	340,634
應收票據		573,130	204,118
銀行結存及現金		1,826,849	1,859,563
		<u>2,993,438</u>	<u>2,809,854</u>
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	(11)	679,589	635,920
衍生金融工具		578	591
稅項準備		87,149	66,145
一年內到期借貸		1,670,011	247,040
無抵押銀行透支		114	9,331
		<u>2,437,441</u>	<u>959,027</u>
流動資產淨值		<u>555,997</u>	<u>1,850,827</u>
總資產減流動負債		<u>26,881,602</u>	<u>27,207,273</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於 2010 年 6 月 30 日

	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (重列)
非流動負債		
一年後到期借貸	2,626,497	4,257,328
遞延稅項	650,790	632,841
	<u>3,277,287</u>	<u>4,890,169</u>
資產淨值	<u>23,604,315</u>	<u>22,317,104</u>
權益		
股本	311,398	310,913
股份溢價及儲備	23,292,917	22,006,191
權益總額	<u>23,604,315</u>	<u>22,317,104</u>

簡明綜合財務報表附註

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

(1) 編製基準

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

(2) 主要會計政策

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

本集團除採納以下所述之新會計政策外，此簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

物業、廠房及設備

倘一項物業、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。

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簡明綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資是按成本(經就收購後本集團應佔共同控制實體資產淨值作出調整)，減去任何可識別減值虧損於簡明綜合財務狀況表內記賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上組成本集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團應不再確認其應佔虧損。倘本集團須向共同控制實體承擔法定或約束性責任或代共同控制實體作出付款時，則本集團會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

當本集團旗下實體與本集團的共同控制實體交易，有關的損益以本集團應佔共同控制實體的權益予以抵銷。

於本中期期間，本集團已首次採用多個由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂之香港財務報告準則」)。本集團已對收購日期為 2010 年 1 月 1 日或其後之業務合併應用香港財務報告準則第 3 號(2008 年經修訂)「業務合併」。另外，本集團已對處理於 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」。

由於在本中期期間，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簡明綜合財務報表並無影響。

(2) 主要會計政策 (續)

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之交易，從而或會對本集團業績構成影響。

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之附屬公司之擁有權權益增減之會計政策有所改變。於過往年度，由於香港財務報告準則並無特別規定，於現有附屬公司收購額外權益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)，所有該等增減均於權益處理，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取消確認所有資產、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。

有關出售本集團於一間間接全資附屬公司 Wealth Joy Holdings Limited 之 50% 權益，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 號就此作出之修訂對本集團之簡明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，本集團就香港會計準則第 17 號要求將土地租賃歸類為經營租賃並列為簡明綜合財務狀況表上的預付租賃款項。香港會計準則第 17 號之修定已刪除該要求。修定要求租賃土地將按照香港會計準則第 17 號的一般原則作為分類，即是基於擁有租賃資產之絕大部份風險及回報的要素是否歸屬於租客。

根據香港會計準則第 17 號之修定的過渡性條文，本集團應以最初成立這些租賃時的基礎資料重新評估於 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，應追溯及重新由預付租賃款項分類到物業、廠房及設備。因此，於 2009 年 1 月 1 日預付租賃款項的賬面值當中有 1,751,184,000 港元分類到物業、廠房及設備並以成本計量。

(2) 主要會計政策 (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」之修訂並未對本期間或過往期間的業績構成重大影響，而本集團於 2009 年 12 月 31 日及 2009 年 1 月 1 日的財務狀況的影響如下：

	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
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	<u>9,875,148</u>	<u>-</u>	<u>9,875,148</u>

	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
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	<u>9,789,844</u>	<u>-</u>	<u>9,789,844</u>

應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團的簡明綜合財務報表呈列本會計期間或以往會計期間並無重大影響。

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂)	2010 年香港財務報告準則之改進 ¹
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 1 號 (修訂)	首次採用者無需按照香港財務報告準則第 7 號 披露比較信息的有限豁免 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 14 號 (修訂)	最低資金規定之預付款項 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ³

¹ 由 2010 年 7 月 1 日及 2011 年 1 月 1 日 (如適用) 或以後年度期間生效

² 由 2010 年 2 月 1 日起或以後年度期間生效

³ 由 2010 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效

⁴ 由 2011 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

⁵ 由 2013 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」引入金融資產分類及計算之新規定，將於 2013 年 1 月 1 日起生效，並准許提前應用。該準則規定，於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」之範圍內所有已確認之金融資產將按攤銷成本或公平值計量。其中，在下列情況下持有之投資一般按攤銷成本計量：(i) 以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及(ii) 該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第 9 號或會影響本集團金融資產分類及計量。

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

(3) 收益

收益乃毛租金、物業管理服務費、經營酒店及酒樓收益、出售建築材料所得金額、投資所得股息收入、物業管理及維修保養費、作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益、物業及保險代理佣金及經營健身中心之收益之總和。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業租金	130,471	122,545
物業管理服務費	9,374	9,380
經營酒店收益	1,511,789	1,122,384
商品出售	38,603	63,122
股息收入	324,106	273,274
作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益	93,617	105,194
其他	132,683	121,997
	<u>2,240,643</u>	<u>1,817,896</u>

(4) 分部資料

香港財務報告準則第 8 號要求經營分部應參考內部報告對本集團之構成要素作為識別，該等內部報告由本集團營運決策總監(即本集團之主席及董事總經理)作定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。以下為本集團根據香港財務報告準則第 8 號之經營分部，與本集團已呈報截至 2009 年 12 月 31 日止年度之財務報表一致：

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

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

(4) 分部資料 (續)

以下為回顧期內本集團按經營分部劃分之收益及業績分析：

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
分部收益						
外部銷售	139,845	1,511,789	460,265	128,744	-	2,240,643
業務之間銷售	10,327	-	-	6,650	(16,977)	-
總計	<u>150,172</u>	<u>1,511,789</u>	<u>460,265</u>	<u>135,394</u>	<u>(16,977)</u>	<u>2,240,643</u>

業務之間銷售以雙方協定價格入賬及按提供服務時予以確認。

業績

分部業績	<u>88,119</u>	<u>228,602</u>	<u>445,834</u>	<u>121,177</u>		883,732
未分配之公司收入						1,031
未分配之公司開支						(74,056)
折舊及攤銷						(165,402)
投資物業之公平值變動						165,621
衍生金融工具之公平值變動						98,371
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動						12,030
財務成本						(62,786)
應佔聯營公司業績						11,450
除稅前溢利						<u>869,991</u>
利得稅						(74,633)
本公司股東應佔期內溢利						<u>795,358</u>

(4) 分部資料 (續)

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
分部收益						
外部銷售	131,925	1,122,384	409,444	154,143	-	1,817,896
業務之間銷售	10,248	-	-	6,233	(16,481)	-
總計	<u>142,173</u>	<u>1,122,384</u>	<u>409,444</u>	<u>160,376</u>	<u>(16,481)</u>	<u>1,817,896</u>

業務之間銷售以雙方協定價格入賬及按提供服務時予以確認。

業績

分部業績	<u>81,512</u>	<u>112,809</u>	<u>396,155</u>	<u>208,321</u>		798,797
未分配之公司收入						8,629
未分配之公司開支						(79,996)
折舊及攤銷						(170,807)
投資物業之公平值變動						60,421
衍生金融工具之公平值變動						118,288
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動						20,769
確認酒店樓宇之減值虧損						(289,490)
財務成本						(68,961)
應佔聯營公司業績						132
除稅前溢利						<u>397,782</u>
利得稅						112,967
本公司股東應佔期內溢利						<u>510,749</u>

(5) 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於5年內悉數償還之銀行借貸利息	34,517	42,012
於5年內悉數償還之其他借貸利息	21,931	22,047
其他借貸成本	6,338	4,902
	<u>62,786</u>	<u>68,961</u>

(6) 利得稅

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
現時稅項：		
本期：		
香港利得稅	42,975	54,360
其他司法權區	10,310	5,487
	<u>53,285</u>	<u>59,847</u>
過往期間不足（超額）撥備：		
香港利得稅	240	(72)
其他司法權區	-	(198)
	<u>240</u>	<u>(270)</u>
	<u>53,525</u>	<u>59,577</u>
遞延稅項：		
本期	21,108	(172,544)
	<u>74,633</u>	<u>(112,967)</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利以 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。

(7) 本公司股東應佔期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	673,439	555,823
購股期權費用(包括董事酬金)	5,703	1,988
	<u>679,142</u>	<u>557,811</u>
折舊		
- 租賃土地	22,387	22,387
- 永久業權土地及酒店樓宇	91,672	89,997
- 其他物業、廠房及設備	51,343	58,423
	<u>165,402</u>	<u>170,807</u>
出售物業、廠房及設備之虧損(包括於其他費用)	-	242
滙兌虧損淨額	556	1,945
及已計入：		
有牌價投資之股息收入：		
- 冠君產業信託	324,080	273,239
- 其他	26	35
	<u>324,106</u>	<u>273,274</u>
應付建設費用超額撥備撥回(附註)	-	105,256
利息收入	<u>87,714</u>	<u>82,735</u>

附註:

於2009年6月30日期內，在2008年6月3日售出之投資物業的總承建合約達成最終協定，準備之應付建設費用105,256,000港元因此回撥並紀錄於簡明綜合收益表的其他收入項目。

(8) 股息

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已派發及確認於期內分配的股息：		
已派2009年末期股息－每股35港仙	217,938	-
已派2008年末期股息－每股35港仙	-	213,381
	<u>217,938</u>	<u>213,381</u>
宣派中期股息－每股19港仙 (截至2009年6月30日止6個月：每股17港仙)	<u>118,331</u>	<u>105,711</u>

(8) 股息(續)

於 2010 年 6 月 15 日，已派發予股東作為 2009 年末期股息每股 35 港仙（2008 年末期股息：35 港仙）包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 港幣千元 (未經審核)	2009 年 港幣千元 (未經審核)
股息：		
現金	215,687	56,852
以股代息	2,251	156,529
	<u>217,938</u>	<u>213,381</u>

董事決定派發中期股息每股 19 港仙（2009 年：每股 17 港仙）予本公司 2010 年 10 月 8 日已登記在股東名冊上之股東。

(9) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 港幣千元 (未經審核)	2009 年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<u>795,358</u>	<u>510,749</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	622,451,479	609,932,940
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>1,534,034</u>	<u>-</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>623,985,513</u>	<u>609,932,940</u>

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

(10) 應收賬、按金及預付款項

	2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	263,350	225,706
遞延應收租金	21,939	20,153
其他應收款項	45,538	37,768
按金及預付款項	74,025	56,138
	<u>404,852</u>	<u>339,765</u>

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶 30 至 60 天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。就酒店收入而言，本集團給予某些客戶 30 天信貸期。

應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3 個月	257,226	220,820
3-6 個月	3,566	4,086
6 個月以上	2,558	800
	<u>263,350</u>	<u>225,706</u>

(11) 應付賬、按金及應付費用

	2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
購貨客戶	130,323	150,826
租賃按金	165,200	146,432
應付建築費用及保留費用	6,446	15,794
應付費用、應付利息及其他應付款項	377,620	322,868
	<u>679,589</u>	<u>635,920</u>

購貨客戶之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3 個月	122,945	145,207
3-6 個月	2,031	43
6 個月以上	5,347	5,576
	<u>130,323</u>	<u>150,826</u>