

# HERITAGE AND OPPORTUNITY

.....  
2011年報



Great Eagle  
Holdings Limited  
鷹君集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)

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51.69%權益(於二零一一年十二月三十一日)，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，客房數目逾六千間，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。

二零一一年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十六億八千七百萬港元，於二零一一年十二月三十一日資產淨值約為三百四十億港元。

## 企業背景



# 目錄

.....

|             |     |
|-------------|-----|
| 公司資料        | 2   |
| 股息通知及股東時間表  | 3   |
| 財務摘要        | 5   |
| 2011年核心溢利   | 7   |
| 主席報告書       | 8   |
| 概覽          |     |
| 財務回顧        |     |
| 展望          |     |
| 企業社會責任      | 24  |
| 董事及高層管理人員簡介 | 28  |
| 企業管治報告      | 33  |
| 董事會報告書      | 47  |
| 獨立核數師報告書    | 61  |
| 綜合收益表       | 63  |
| 綜合全面收益表     | 64  |
| 綜合財務狀況表     | 65  |
| 公司財務狀況表     | 67  |
| 綜合權益變動表     | 68  |
| 綜合現金流量表     | 69  |
| 綜合財務報表附註    | 71  |
| 附錄一—主要物業明覽表 | 147 |
| 附錄二—五年財務摘要  | 150 |
| 釋義          | 151 |



激情黃土地  
房中明

# 公司資料

.....

## 董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)

羅啟瑞(副董事總經理)

羅杜莉君<sup>#</sup>

鄭海泉<sup>\*</sup>

王于漸<sup>\*</sup>

李王佩玲<sup>\*</sup>

朱琦<sup>\*</sup>

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞<sup>#</sup>

羅鷹瑞<sup>#</sup>

簡德光(總經理)

<sup>#</sup> 非執行董事

<sup>\*</sup> 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](http://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2011年12月31日止年度末期股息每股40港仙(2010年為每股38港仙)予於2012年5月22日(星期二)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將召開之2012年股東周年大會上批准通過。

連同於2011年10月14日已派發中期股息每股21港仙，2011年全年派發股息將為每股61港仙(2010年全年股息為每股57港仙，包括中期股息每股19港仙及末期股息每股38港仙)。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息。以股代息計劃須待：(1)於2012年股東周年大會上通過建議之末期股息；及(2)聯交所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將於2012年5月25日或前後寄送予各股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票將於2012年6月27日寄送予各位股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

### (i) 釐定有權出席2012年股東周年大會並於會上投票之股東身份

由2012年5月7日(星期一)至2012年5月10日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席2012年股東周年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席2012年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2012年5月4日(星期五)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

### (ii) 釐定可享有2011年末期股息之股東身份

由2012年5月17日(星期四)至2012年5月22日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定可享有末期股息之股東身份。為確保享有收取2011年末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2012年5月16日(星期三)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

## 股息通知及股東時間表

●●●●●●

### 股東時間表

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 2011年中期業績公布                    | 2011年8月19日                          |
| 派發2011年中期股息每股21港仙              | 2011年10月14日                         |
| 2011年全年業績公布                    | 2012年2月27日                          |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                   |                                     |
| ■ 釐定有權出席2012年股東周年大會並於會上投票之股東身份 | 2012年5月7日至2012年5月10日<br>(包括首尾兩天在內)  |
| ■ 釐定可享有2011年末期股息之股東身份          | 2012年5月17日至2012年5月22日<br>(包括首尾兩天在內) |
| 2012年股東周年大會                    | 2012年5月10日                          |
| 2011年末期股息記錄日期                  | 2012年5月22日                          |
| 寄送有關以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格      | 2012年5月25日或前後                       |
| 派發2011年末期股息每股40港仙              | 2012年6月27日                          |

# 財務摘要

.....

## 截至12月31日止12個月

| 主要財務數據                       | 2011<br>港幣百萬元 | 2010<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動     |
|------------------------------|---------------|-----------------------|--------|
| 收益                           | 4,746.3       | 4,694.2               | 1.1%   |
| 股東應佔會計溢利                     | 4,227.2       | 4,674.4               | - 9.6% |
| 除稅後核心業務溢利(核心溢利) <sup>1</sup> | 1,687.1       | 1,559.6               | 8.2%   |
| 除稅後核心業務溢利(每股)                | 2.67港元        | 2.50港元                | 6.8%   |
| 末期股息(每股)                     | 0.40港元        | 0.38港元                |        |
| 中期股息(每股)                     | 0.21港元        | 0.19港元                |        |
| 全年股息(每股)                     | 0.61港元        | 0.57港元                |        |

## 於期末

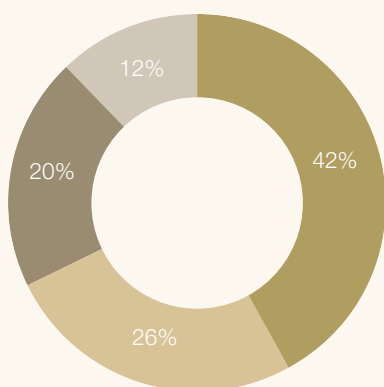
|         | 2011年12月 | 2010年12月<br>(重列) |
|---------|----------|------------------|
| 淨槓桿比率   | 3%       | 7%               |
| 賬面值(每股) | 53.4港元   | 47.6港元           |

<sup>1</sup> 集團的核心溢利乃基於以下調整i)有形或無形資產及負債之未兌現的公平值變動；ii)租賃土地及酒店樓宇折舊及攤銷；及iii)應佔冠君產業信託的業績分派。

## 資產運用

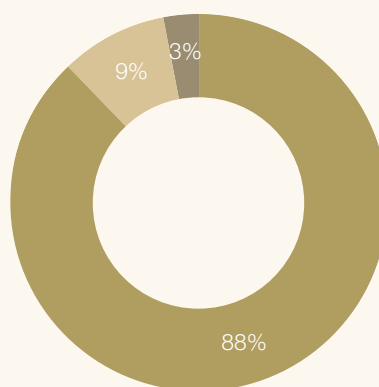
### 資產運用

資產總值382億5百萬港元



- 投資於冠君產業信託
- 酒店
- 其他資產
- 投資物業

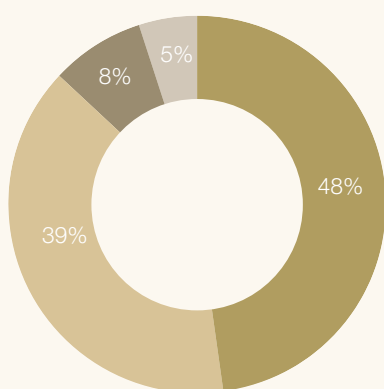
## 代表



- 本公司股東應佔權益
- 流動負債
- 非流動負債

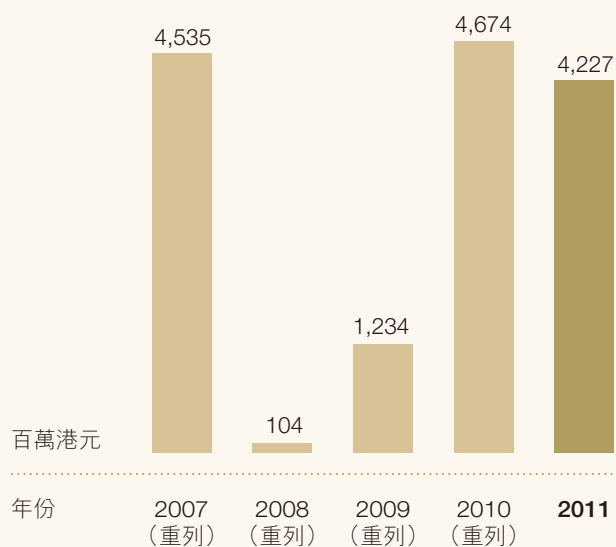
## 核心營運收入

21億3千8百萬港元



- 酒店業務收益
- 冠君產業信託之收益
- 租金收益
- 其他收益

## 本公司股東應佔溢利





## 2011年核心溢利

.....

本集團2011年會計溢利反映了將冠君產業信託之投資於2010年7月重新分類為聯營公司之全年影響。於2010年來自冠君產業信託投資的會計溢利共為28.264億港元，當中包括兩次合計5.97億港元的半年分派，以及由2010年7月23起至2010年12月31日止22.294億港元應佔冠君產業信託的業績。於2011年來自冠君產業信託之投資的會計溢利則為33.562億港元，當中只計入應佔冠君產業信託業績。

由於股息收入較能準確反映實際財政收益，因此核心溢利是按同一財務期間應佔冠君產業信託股息收入而入賬。2010年的核心溢利亦已按此準則重列。

|                | 截至12月31日止12個月  |                       |              |
|----------------|----------------|-----------------------|--------------|
|                | 2011<br>港幣百萬元  | 2010<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動           |
| <b>核心溢利</b>    |                |                       |              |
| 租金淨收入          | 175.8          | 179.1                 | - 1.8%       |
| 酒店收入           | 1,015.4        | 659.6                 | 53.9%        |
| 冠君產業信託的管理費收入   | 264.3          | 262.0                 | 0.9%         |
| 冠君產業信託的分派收入    | 574.1          | 549.6                 | 4.5%         |
| 其他業務收入         | 108.8          | 107.7                 | 1.0%         |
| <b>營運淨收入</b>   | <b>2,138.4</b> | <b>1,758.0</b>        | <b>21.6%</b> |
| 折舊及攤銷          | (124.0)        | (117.6)               | 5.5%         |
| 行政開支           | (222.6)        | (226.1)               | - 1.6%       |
| 借貸折現支付所得收益     | -              | 220.1                 | 不適用          |
| 其他收入(包括利息收入)   | 174.3          | 176.9                 | - 1.5%       |
| 其他開支           | (20.7)         | (6.2)                 | 233.9%       |
| 財務費用           | (100.0)        | (125.0)               | - 20.0%      |
| 應佔聯營公司的業績      | 19.5           | 29.8                  | - 34.5%      |
| 應佔共同控制實體的業績    | (9.0)          | (7.2)                 | 26.0%        |
| <b>除稅前核心溢利</b> | <b>1,855.9</b> | <b>1,702.7</b>        | <b>9.0%</b>  |
| 稅項             | (168.8)        | (143.1)               | 18.0%        |
| <b>除稅後核心溢利</b> | <b>1,687.1</b> | <b>1,559.6</b>        | <b>8.2%</b>  |

## 概覽

雖然全球經濟自2011年第三季起更為波動，本集團於2011年的整體業績仍有改善。截至2011年12月止十二個月，本集團的核心溢利為16.87億港元，按年增加1.275億港元或8.2%。如撇除2010年以折讓價回購債務而錄得的一次性2.2億港元收益，核心溢利於2011年實應有25.9%按年增長。

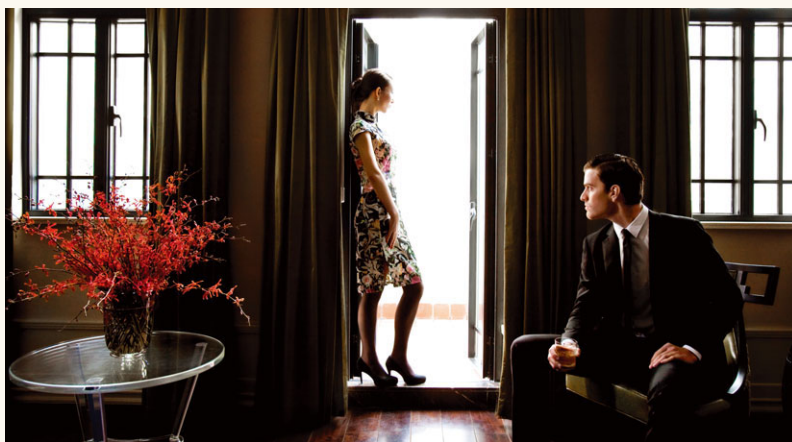
酒店部門的強勁表現乃增長的主要動力，在我們各主要市場對客房需求持續，使旗下主要酒店於2011年內皆能維持高入住率並提高房租。當中以香港尤為顯著，因為來自內地及其他亞太地區旅客抵港數目繼續保持勁勢。酒店分部的溢利於2011年增加3.56億港元至10.15億港元。

除了酒店部門獲利能力提升之外，利息支出減少2,500萬港元及來自冠君產業信託的收入增加2,500萬港元皆有助推高2011年的核心溢利。

## 酒店分部

|                    | 客房數目  |       | 出租率  |      | 平均房租<br>(當地貨幣) |         | 可出租客房平均收入<br>(當地貨幣) |         |
|--------------------|-------|-------|------|------|----------------|---------|---------------------|---------|
|                    | 2011  | 2010  | 2011 | 2010 | 2011           | 2010    | 2011                | 2010    |
| 香港朗廷酒店             | 495   | 494   | 81%  | 80%  | 2,128港元        | 1,779港元 | 1,732港元             | 1,419港元 |
| 香港朗豪酒店             | 649   | 651   | 87%  | 85%  | 1,788港元        | 1,487港元 | 1,559港元             | 1,258港元 |
| 香港逸東「智」酒店          | 461   | 456   | 88%  | 87%  | 1,079港元        | 900港元   | 949港元               | 782港元   |
| 倫敦朗廷酒店             | 378   | 350   | 78%  | 75%  | 271英鎊          | 252英鎊   | 210英鎊               | 189英鎊   |
| 墨爾本朗廷酒店            | 370   | 372   | 78%  | 80%  | 266澳元          | 252澳元   | 208澳元               | 201澳元   |
| 奧克蘭朗廷酒店            | 411   | 411   | 69%  | 66%  | 226紐元          | 174紐元   | 156紐元               | 115紐元   |
| 波士頓朗廷酒店            | 318   | 318   | 69%  | 68%  | 234美元          | 219美元   | 162美元               | 149美元   |
| 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店        | 380   | 380   | 66%  | 55%  | 211美元          | 217美元   | 138美元               | 120美元   |
| 多倫多Delta Chelsea酒店 | 1,590 | 1,590 | 73%  | 68%  | 127加元          | 126加元   | 92加元                | 86加元    |

# 主席報告書



上海朗廷揚子精品酒店



洛杉磯帕薩迪納朗廷享廷頓酒店

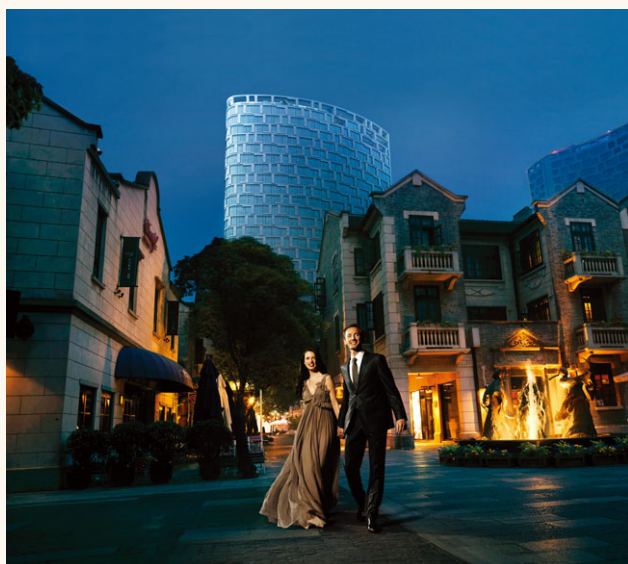
英國倫敦  
朗廷酒店





## 酒店分部

酒店部門的整體收入由2010年的32.694億港元增加18.1%至2011年的38.62億港元，主要因為房租上升。歐洲債務危機令全球經濟於2011年第三季起放緩，我們海外酒店的業務因而受到影響。商務旅遊減少亦影響到我們香港的酒店業務，幸而內地消閒旅客需求大增，減輕了有關影響。酒店部門整體EBITDA由2010年的6.596億港元增加53.9%至2011年的10.154億港元。(附註：2010年錄得一項有關重塑品牌的一次性開支，令該年EBITDA的相對基準較低。)



上海新天地朗廷酒店周圍的環境

## 香港

酒店分部收入的最大來源乃旗下三間位於香港的酒店，帶來合共14.817億港元的收入(2010年：12.603億港元)。儘管全球經濟情況自2011年第二季開始轉壞，令國際商務旅客減少，香港繼續受惠於內地及其他東南亞國家旅客抵港數目持續上升(內地旅客約佔我們香港酒店2011年旅客數目的30%)。由於香港市場的入住率高企，令酒店營運者掌握定價能力。因此，我們三間酒店的整體房租於本年上升20%，令EBITDA於2011年增加36.4%至5.627億港元。於2011年，香港酒店業務佔我們環球酒店業務收入的38.4%，而以EBITDA計則佔55.5%。

### 香港朗廷酒店

受惠於其坐落尖沙咀頂級購物區的位置及朗廷品牌於中國內地令人注目的宣傳計劃，香港朗廷酒店於2011年錄得強勁的內地旅客增長。來自其他亞太地區的旅客數目亦有增長，有助酒店於2011年維持81%的高平均入住率(2010年：80%)。因此，即使全球經濟自第三季不明朗因素逐步增多，酒店仍然能推行其提高房租的策略。酒店的平均房租按年上升20%至2,128港元(2010年：1,779港元)。

餐飲業務收入於2011年按年增加14%，主要因為宴會業需求增加及高消費客戶到其著名餐廳數目上升。



THE LANGHAM  
Hotels and Resorts

上海新天地  
朗廷酒店







香港朗廷酒店大堂



上海新天地

### 香港朗豪酒店

酒店於2011年錄得較高的87%平均入住率(2010年：85%)，主要因為來自東南亞及中國內地的商務及消閒旅客增加。當中，內地旅客入住的客房晚數於2011年按年上升32%。鑑於需求強勁，酒店得以將平均房租由2010年的1,487港元調升20%至2011年的1,788港元。可出租客房平均收入(「RevPAR」)因此按年上升24%。

餐飲業務收入於2011年按年上升13%，主要受助於商務宴會增加及其榮獲米芝蓮二星評級的中菜廳表現強勁。



|                  | 截至12月31日止12個月 |               |          |
|------------------|---------------|---------------|----------|
|                  | 2011<br>港幣百萬元 | 2010<br>港幣百萬元 | 變動       |
| <b>酒店收益</b>      |               |               |          |
| 香港               | 1,481.7       | 1,260.3       | + 17.6%  |
| 歐洲               | 519.3         | 418.0         | + 24.2%  |
| 北美洲              | 1,136.7       | 1,020.5       | + 11.4%  |
| 澳洲／紐西蘭           | 701.1         | 558.9         | + 25.4%  |
| 其他               | 23.2          | 11.7          | + 98.3%  |
| 總酒店收益            | 3,862.0       | 3,269.4       | + 18.1%  |
| <b>酒店 EBITDA</b> |               |               |          |
| 香港               | 562.7         | 412.5         | + 36.4%  |
| 歐洲               | 158.2         | 108.5         | + 45.8%  |
| 北美洲              | 117.2         | 36.7          | + 219.3% |
| 澳洲／紐西蘭           | 154.1         | 90.2          | + 70.8%  |
| 其他               | 23.2          | 11.7          | + 98.3%  |
| 總酒店 EBITDA       | 1,015.4       | 659.6         | + 53.9%  |

### 香港逸東「智」酒店

(逸東酒店已於2010年11月重塑品牌)

除了來自內地的旅客增加，酒店業務中來自其他亞洲國家如星加坡的旅客亦有增長。酒店於2011年上半年的平均入住率下跌了3個百分點，而酒店當時專注於擴大市場佔有率。不過，酒店表現其後轉勢，2011年的全年平均入住率上升了1個百分點至88%，反映市場於下半年中價客房需求熱烈。全年平均房租因而由2010年的900港元上升20%至2011年的1,079港元。

雖然翻新後的酒吧及餐廳表現改善，但婚宴業務面對區內其他餐廳的激烈競爭，令餐飲業務收入於2011年放緩。

### 海外酒店

#### 歐洲

#### 倫敦朗廷酒店

受惠於房租上升，倫敦朗廷酒店的收入於2011年增加24.2%至5.193億港元，比對其於2010年剛完成主要翻新工程後較低的比較數字4.18億港元。酒店佔分部2011年收入的13.4%。由於營運槓桿效應，EBITDA由2010年的1.085億港元增加45.8%至2011年的1.582億港元。

酒店翻新後全面重新開業的勢頭持續至2011年上半年，其市場份額及收入皆有增加。不過，歐元區危機於下半年開始對其業務有所影響。儘管如此，酒店已確立其作為倫敦市中心頂級酒店之一的地位。酒店專注於利潤率較高的散



客業務及中東市場，令酒店的入住率於2011年按平均378間可出租客房計為78%，比對2010年按平均350間可出租客房計的75%。酒店亦能夠將平均房租由2010年的252英鎊調高7.5%至2011年的271英鎊。餐飲業務收入於2011年亦錄得13%的溫和增長。

## 澳洲／紐西蘭

兩間位於澳洲及紐西蘭的酒店的收入合共為7.011億港元，佔酒店分部2011年收入的18.2%。比對2010年的收入5.589億港元有25.4%的增長，主要因為奧克蘭朗廷酒店受世界盃欖球賽帶動表現強勁。

### 墨爾本朗廷酒店

全球經濟於2011年第三季放緩，令墨爾本酒店表現受到影響，本年收入因而僅有輕微增長。週末消閒旅客業務增加彌補了企業業務需求放慢，有助平均房租於2011年上升6%至266澳元(2010年：252澳元)。於2011年，合共117間客房已完成翻新，進一步提升酒店的競爭定位。於2011年，按平均370間可出租客房計，酒店的平均入住率為78%(2010年：按平均372間可出租客房計，80%)。餐飲業務收入於2011維持平穩，餐廳收入增加抵銷了企業宴會業務放緩的影響。

### 奧克蘭朗廷酒店

經濟狀況於2011年上半年維持穩定，酒店的業務在散客及會議業務增長的情況下受到支持。業務表現於下半年明顯提升，原因為世界盃欖球賽2011於9月及10月在奧克蘭舉行。雖然平均入住率於2011年僅輕微上升至69%(2010年：66%)，平均房租於2011年則跳升30%至226紐元(2010年：174紐元)。

餐飲業務收入於2011年按年增長36%，主要受翻新後的餐廳及自2010年3月完成翻新重投服務的宴會廳提供全年收益所帶動。

## 北美洲

三間位於北美洲的酒店的收入合共為11.367億港元，佔酒店分部2011年收入的29.4%。比對2010年的收入10.205億港元有11.4%的溫和增長，主要因為帕薩迪納朗廷亨廷

頓酒店及多倫多Delta Chelsea酒店表現改善。由於帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店的業務於2011年明顯轉勢，北美洲業務的EBITDA由2010年的3,670萬港元增加近三倍至1.172億港元。不過，北美洲市場的表現仍然遜於酒店組合內的其他市場。

### 波士頓朗廷酒店

雖然經營環境於2011年仍然困難，酒店收入於2011年微升3%。主要因為酒店於上半年受惠於企業活動反彈而表現較好。不過餐飲業務及其他收入有所減少。於2011年，酒店的平均入住率為69%(2010年：68%)，而平均房租則為234美元(2010年：219美元)。

### 洛杉磯帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

當地經濟仍然脆弱，酒店轉移業務重點至較低收益的散戶業務及會議展覽市場。平均入住率於2011年上升11個百分點至66%(2010年：55%)，不過平均房租因而下跌3%至211美元(2010年：217美元)。整體上，客房收入於2011年增加15%，而餐飲收入亦有相應增長。酒店的EBITDA因此於2011年錄得正數。

### 多倫多Delta Chelsea酒店

雖然20國集團峰會於多倫多舉行令2010年的比較數字較高，酒店於2011年表現穩定，原因為商務及消閒旅客業務恢復。平均入住率於2011上升至73%，比對2010年的68%。平均房租因市場競爭激烈而維持在127加元(2010年：126加元)。餐飲業務收入則因宴會需求及餐廳業務增加而按年增長9%。

## 酒店管理業務

我們於年內開始按照管理合約營運提供93間客房的新德里機場逸東「智」中轉酒店。該管理合約並不牽涉股本投資。酒店分部亦於2011年簽訂11個項目，其中6個位於中國，而餘下則在其他東南亞地區。不過，該批項目於未來幾年或未能提供顯著管理收入。

## 冠君產業信託收入

由2011年開始，核心溢利乃根據與本集團相同的財務期間應佔冠君產業信託股息收入計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入按年增加3.3%至8.384億港元。由於冠君產業信託的物業淨收入有所增長，令來自冠君產業信託的管理費收入增加，有助抵銷代理佣金收入減少的影響。來自冠君產業信託的整體管理費收入因此由2010年的2.62億港元增加0.9%至2011年的2.643億港元。

下列內容乃根據冠君產業信託2011年全年業績公布中有關其旗下物業表現的部份：



旺角朗豪坊

### 花旗銀行廣場

面對全球經濟前景急速轉壞，中環寫字樓租務市場於2011年下半年回軟。不過，由於花旗銀行廣場的租金叫價仍然高於現收租金，現收呎租上升至2011年12月的每平方呎85.15港元，比對2010年12月的每平方呎84.67港元。由於2011年下半年的定價策略較具彈性，出租率從年初81.5%的低位上升至年底的90.4%。主要由於較高的平均出租率，收入總額增加2.2%至2011年的11.54億港元。不過，由於租賃佣金支出增加，物業淨收入略為增加340萬港元至2011年的9.46億港元。

### 朗豪坊辦公大樓

對比中環區面對金融機構對寫字樓需求減少的情況，服務業租戶於區內繼續擴張，加上個別租客從港島區遷出，為九龍半島各商業區的寫字樓帶來持續需求。朗豪坊辦公大樓的出租率於2011年底維持於96.8%的高位，比對2010年為99.2%。現收呎租於年內由每平方呎26.40港元於年內上升至每平方呎27.43港元。不過朗豪坊辦公大樓的一項命名權協議於2010年終到期及相關收入減少1,410萬港元，收入總額則因而下跌4.9%至2011年的2.54億港元。物業淨收入亦減少5.1%至2011年的2.05億港元。

### 朗豪坊商場

商場人流於2011年由2010年的高位再進一步上升，主要原因為商場內旅客數目上升，當中以內地旅客最為顯著。場內商戶的平均銷售額按年上升24%至每平方呎889港元，絕大部份現有租戶都樂意以較高租金續約。現收呎租由



**Champion REIT**  
冠君產業信託

香港中環  
花旗銀行廣場





朗豪坊亞皆老街入口

2010年終時每平方呎97.48港元上升至2011年底時每平方呎100.77港元。此外，分成租金亦增加56%至2011年的6,400萬港元。收入總額由增加11%至5.32億港元。如非因一項命名權協議於2010年終到期而導致相關收入減少1,190萬港元，收入總額的增幅應會更大。2011年租賃佣金支出減少令2011年開支減少，物業淨收入因此增加17.5%至2011年的4.12億港元。



截至12月31日止12個月

|             | 2011<br>港幣百萬元 | 2010<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動     |
|-------------|---------------|-----------------------|--------|
| 應佔分派收入      | 574.1         | 549.6                 | + 4.5% |
| 管理費收入       | 264.3         | 262.0                 | + 0.9% |
| 來自冠君產業信託總收入 | 838.4         | 811.6                 | + 3.3% |

## 投資物業

### 鷹君中心

相對中環區備受全球金融及銀行業放慢所影響，灣仔北寫字樓市場於2011年表現穩定。灣仔北位置深受中國內地企業及服務業歡迎，區內寫字樓出租率維持於非常高水平。由於灣仔租金相對廉宜及就近中環，不少租客因租金高昂而遷出中環亦會選擇灣仔。鷹君中心寫字樓部份的出租率因正常租約續租活動由前一年的全面租出輕微下降至2011年底的96.8%。不過，市值租金於2011年底亦上升至每平方呎60多至70多港元(視乎單位景觀)，比對前一年的每平方呎50多港元。現收租金由2010年12月的每平方呎43.9港元上升11.4%至2011年12月的每平方呎48.9港元。

商場部份的出租率由2010年12月31日的93.5%上升至2011年12月31日的99.4%。所有於2011年到期的租約已按較高的租金續租。

雖然鷹君中心的現收租金於2011年有所上升，但由於本集團佔用該大廈的面積增加，相關租金收入於合併業績時已予沖消，令整體租金收入增幅收窄。鷹君中心租金毛收入由2010年的1.055億港元增加4.7%至2011年的1.105億港元。另一方面，租金淨收入由2010年的1.022億港元減少5.6%至2011年的9,650萬港元，原因為一項有關重置及改良冷卻水抽水設施的支出。

### 逸東軒住寓

比對上半年因外派員工來港數目上升對服務式住寓需求增加，服務式住寓需求於下半年則因受自2011年第三季歐元區危機加劇而受到負面影響。市場競爭激烈，加上需求於下半年放緩，令入住率由2010年的78.5%下跌至2011年的72.8%。不過，現收租金仍由2010年的每平方呎33.6港元上升24.9%至2011年的42港元。租金毛收入按年增加14.8%至2011年的4,010萬港元，而租金淨收入則按年增加11.2%至2,650萬港元。

### 美國物業

科技業活動增加有助三藩市寫字樓市場回穩，而灣區物業的租金叫價亦見企穩。不過，由於我們美國寫字樓物業的現收租金仍高於市價水平，平均現收租金由2010年終的每平方呎36.4美元下跌2.7%至2011年終的每平方呎35.5美元。另一方面，出租率按年上升3個百分點至2011年12月終的93%。租金毛收入由2010年的1.177億港元稍為增加至2011年的1.181億港元。不過，由於開支增加，租金淨收入由2010年的4,670萬港元減少至2011年的4,640萬港元。

截至12月31日止12個月

租金毛收入

|       | 2011<br>港幣百萬元 | 2010<br>港幣百萬元 | 變動    |
|-------|---------------|---------------|-------|
| 鷹君中心  | 110.5         | 105.5         | 4.7%  |
| 逸東軒住寓 | 40.1          | 34.9          | 14.8% |
| 美國物業  | 118.1         | 117.7         | 0.4%  |
| 其他    | 6.9           | 6.9           | —     |
|       | 275.6         | 265.0         | 4.0%  |

租金淨收入

|       | 2011<br>港幣百萬元 | 2010<br>港幣百萬元 | 變動     |
|-------|---------------|---------------|--------|
| 鷹君中心  | 96.5          | 102.2         | — 5.6% |
| 逸東軒住寓 | 26.5          | 23.9          | 11.2%  |
| 美國物業  | 46.4          | 46.7          | — 0.7% |
| 其他    | 6.4           | 6.3           | 1.6%   |
|       | 175.8         | 179.1         | — 1.8% |

## 發展項目

### 大連綜合發展項目

項目包含1,200個高級住宅單位及一幢約有350間客房的國際級豪華酒店，總樓面面積約為286,000平方米。項目預計自2014/15年起分兩階段完成。本集團持有50%權益，並擔任項目經理。

項目進展令人滿意。挖土工程已於2011年3月完成，而地基工程亦接近完成。

面對內地房地產按揭市場收緊及購買住宅物業須受若干限制，住宅物業銷情於2011年明顯放慢。雖然通脹於2011年尾有所放緩令市場最近預期較寬鬆的金融措施，大連市物

業市場仍未見有受到正面影響。因此，我們將延遲項目推出市場的時間，直至市場情況轉好。建築工程亦會作出相應調整。不過，項目位置優越及地皮成本低，足以令大連項目成為可行性甚高的投資。

直至2011年底，本集團就項目權益已投入6.33億港元資金。



酒店客房設計構思

## 發展項目

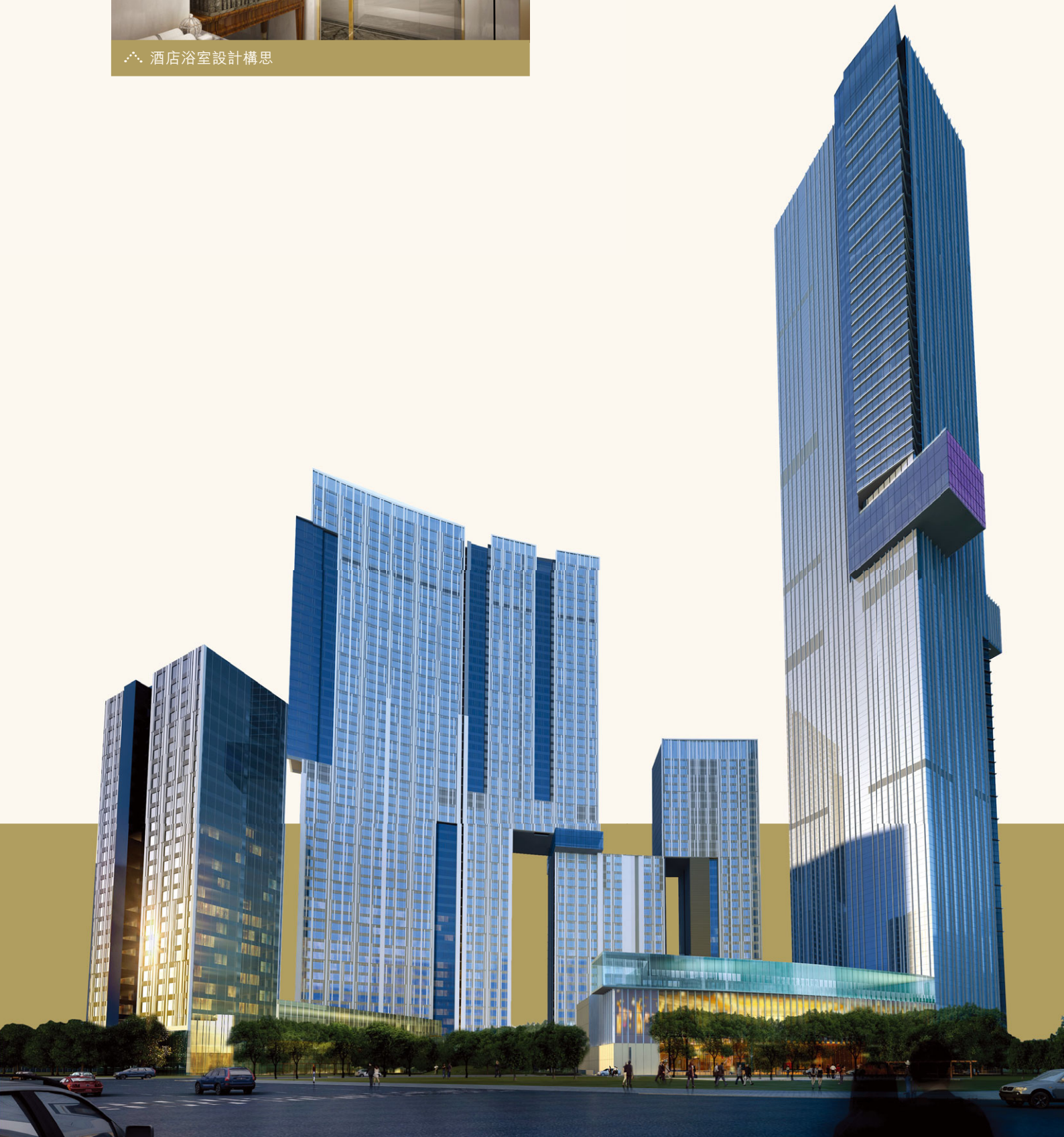
中國  
大連  
綜合發展項目







酒店浴室設計構思



## 酒店重建項目

### 芝加哥朗廷酒店

於2010年12月，本集團購入一位於美國芝加哥市中心重建項目的100%權益。物業涵括位於芝加哥市中心330 Wabash Avenue的現成商業樓宇(前IBM Building)最低13層及部份地庫。物業現時正改建成一幢可提供330間客房的豪華酒店，並將以朗廷品牌營運。我們在美國房地產市場低迷時購入此物業，進一步落實本集團於主要樞紐城市購置物業以提升朗廷品牌地位的策略。

我們於2011年已聘用一間國際知名設計師為酒店進行設計工作。前期結構工程於2011年下半年經已進行。建築工程於2012年第一季將全面展開，並預計於2013年完成。



客房設計構思



大堂設計構思

## 酒店重建項目





🏠 Palm Court設計構思

美國芝加哥  
朗廷酒店



## 財務回顧

### 負債

截至2011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2011年12月31日的外幣總借貸額相等於20.78億港元，其中24.0%或相等於4.96億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共24.52億港元後，於2011年12月31日的綜合負債淨額為9.42億港元，較2010年12月31日止19.31億港元減少9.89億港元。

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2011年12月31日，債券、結構性存款及票據的投資總額為1.74億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至7.68億港元。

根據投資物業於2011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2011年12月31日應佔權益為335.89億港元。於2011年12月31日的資產淨值較於2010年12月31日的重列資產淨值296.45億港元增加39.44億港元。主要由於本年度之溢利包括於冠君產業信託單位基金的應佔溢利。根據綜合負債淨額9.42億港元計算，於2011年12月31日的槓桿比率為3%。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2%。

## 財務支出

於本年度，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於年內賺得淨利息收入9,100萬港元。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2011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43.15億港元，其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押，而大部份於一年內償還的貸款將於2012年末段到期。於2011年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

|       |       |
|-------|-------|
| 一年或以下 | 76.2% |
| 一至二年  | 7.7%  |
| 三至五年  | 16.1% |

### 資產抵押

於2011年12月31日，本集團賬面總值約為100.3億港元（2010年12月31日：96.15億港元）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2011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6.51億港元(2010年12月31日：7,400萬港元)，其中已簽約者約為7,100萬港元(2010年12月31日：7,000萬港元)。

於2011年12月31日，本集團就共同控制實體的權益投入財務承擔為人民幣2,650萬元(約3,250萬港元)(2010年12月31日：1.52億港元)，以及就一間聯營公司擁有的酒店項目所佔承擔為人民幣1.32億元(約1.63億港元)(2010年12月31日：2.75億港元)。

此外，本集團為一間聯營公司的銀行貸款提供公司擔保及抵押其在聯營公司的股份。於2011年12月31日，本集團於此聯營公司獲得的銀行貸款所佔承擔為1,300萬美元(約9,800萬港元)(2010年12月31日：1.52億港元)。

除上述外，本集團於2011年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 展望

隨著歐元區危機加劇窒礙全球經濟復甦並為世界市場帶來不明朗因素，全球經濟增長前景於過去數月明顯轉差。歐元區危機應需一段時間才可解決。在此之前，我們有業務的市場將會頗為波動。因此，雖然我們主要盈利貢獻的業務於近數月暫未受波及，但我們必須保持警覺並做好準備隨時調整我們的策略。

雖然全球經濟前景轉弱，我們對旗下香港酒店於2012年的表現維持審慎樂觀，部份原因為內地旅客訪港數目未見有放緩跡象。不過，我們預計旗下海外酒店於2012年的表現將受不同程度的影響。

來自冠君產業信託的收入於2012年應維持穩定。花旗銀行廣場的收入或受中環寫字樓需求回軟所影響。不過，朗豪坊商場續租租金上升令物業收入增加的強勢表現應能抵銷一定影響。

我們於過去數年透過積極減低債務來增強財政實力。由於我們負債比率低，我們有實力去面對全球市場波動將會帶來的挑戰。

### 羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2012年2月27日



# 企業社會責任

我們認為高水平的企業社會責任將可創造長遠的股東及客戶價值。因此，為實踐此一業務方針，我們致力把握來自經濟、環境及社會發展的機會，管理相關風險，同時保持與權益人的交流，以作出明智決策。

我們於本年度獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股，彰顯了我們於企業社會責任方面的優越表現。

### 企業社會責任督導委員會及策略

為使本集團對其決策及活動所帶來的企業社會責任影響負責，並於整個集團內推行企業社會責任，我們於2011年成立企業社會責任督導委員會。該委員會由董事會成員及本集團主要部門的管理層組成，該會負責制訂企業社會責任政策及策略。

該委員會已制訂集團企業社會責任政策，為實施企業社會責任提供明確的框架及方針，將企業社會責任融入我們的組織文化。由於企業社會責任涵蓋多個範疇，該委員會已識別與我們的決策及活動相關或屬重大的所有事項，並按風險評估制訂工作重點。防止污染及供應鏈影響被釐定為具有最高風險水平的企業社會責任事項，需作出管理行動。在作出風險評估後，我們會制訂企業社會責任策略，令我們可集中資源處理該等事項，例如為我們擁有及／或管理的主要物業進行碳審計、實施環保辦公室措施及制訂供應商操守守則。企業社會責任督導委員會將於完成實施策略後評估其成效。

### 工作環境質素

我們尊重公認的人權，堅守所有反歧視法律，鼓勵多元的工作團隊。我們的平等機會政策確保求職者或僱員於本集

團求職或任職時均不會受到較差的待遇，或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭崗位而使利益受到損害。

除創造平等的工作環境外，我們認為健康及安全不僅僅是道德及法律責任。我們致力確保僱員於工作場所的健康及安全風險受到妥善控制。為達到此目的，我們的物業管理部門已成立健康安全管理體系，取得OHSAS 18001職業健康及安全管理體系認證。該管理體系識別健康及安全危害，而該等危害由我們僱員必須遵守的營運程序監控。我們的酒店業務部亦透過制訂酒店的健康安全政策，強調僱員的健康及安全。為實施此項政策，每間酒店均成立安全委員會，成員包括多個部門的代表。安全委員會每月進行會議，以促進及加強酒店整體的安全措施。



工人配戴個人保護設備

提供發展機會已成為吸引及挽留員工的一項重要元素。在提供具競爭力的薪酬及福利方案之外，我們亦為所有階級的員工提供公司及在職培訓。我們亦瞭解團隊精神是取得

業務成功的關鍵，所以於2011年我們為員工舉辦了連續多日的團隊建設進修營，加強個人發展、正面溝通、領導才能及與團隊緊密合作解決問題的能力。



連續多日的團隊建設進修營

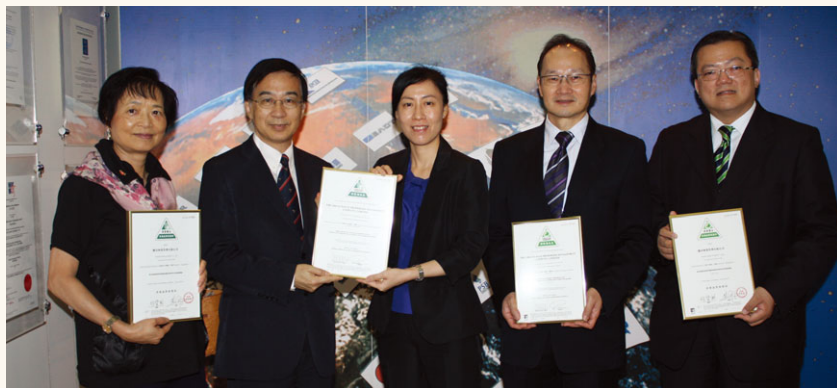
## 環境保護

我們致力確保營運過程中對環境造成的所有重大環境影響獲識別及適當管理。我們的物業發展部門於管理方面的工作已受到肯定，獲得ISO 14001環境管理體系標準的認證，該項標準提供一個管理框架，可盡量減低我們對環境的影響及持續改善績效。由該部門管理的朗豪坊及花旗銀行廣

場亦分別獲頒優越環保管理獎(企業)銀獎及銅獎，體現了我們的環保意識以及超卓的環保營運管理。我們對環境的關注更延伸至酒店業務部。奧克蘭朗廷酒店獲旅遊業獨立審核及監察服務「EC3 Global EarthCheck Programme」頒授「Certified Gold」評級，另外七間酒店則獲頒「Certified Silver」評級。

氣候轉變繼續是全球其中一項最大的挑戰，需要國際間通力合作。為應付不利的環境問題，朗豪坊辦公大樓已開始進行能源及碳審計，檢討其能耗及相關的碳排放。我們的酒店根據「EC3 Global EarthCheck Programme」的規定定期量化碳排放，力求改善營運，減低對氣候轉變的影響。

作為香港綠色建築議會的「Patron Gold Member」，我們一直致力把我們擁有及／或管理的物業對環境的影響減至最低，由設計初期、建設階段以至大樓的整個使用期間均有兼顧。在大連合營企業發展項目的設計階段，我們便把環保建設措施融入我們的規劃中。該幢大樓盡量使用天然通風及照明系統、循環再用廢水、推行再生能源技術、採用低導熱性的建築材料等，減少對環境的影響。同樣地，預定於2013年開業的芝加哥朗廷酒店亦以符合LEED認證為目標，於設計階段考慮選材等其他對環境負責任的設計。



獲頒授環保管理證書



朗豪坊商場內的充電電池回收箱



## 營運慣例

本集團一直堅持最高的道德標準。所有僱員必須遵守員工守則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益，亦列明本集團期望員工在利益衝突方面的應有舉措。

我們亦認為，本集團可透過領導及監控供應鏈促進採納並支持公平的營運慣例。為更有系統地於供應鏈中領導該層面的企業社會責任，並衡量如何符合本集團的企業社會責任政策，我們現正制訂並逐步執行供應商操守守則。

我們承諾為客戶提供優質的產品及服務，滿足他們的期望及所需－不論是我們所管理物業的租戶或顧客，還是我們酒店的住戶。我們定期向我們所管理物業的租戶及酒店住客進行問卷調查，獲取彼等的意見。投訴會被記錄及審核，以決定預防措施。

## 社區參與

2011年，本集團決定將社區參與及發展活動專注於三個主題領域：藝術、兒童及環境保護。我們相信，透過於這三個領域策略性設計若干值得推行的項目，及將所有用於慈善活動的資源－財務、義工及實物資助－集中於這些項目，將可產生更大的社會作用。為進一步實現該目標，我們選擇了三個非牟利組織建立夥伴關係，並設立三個主要的社區參與項目：香港青年藝術協會－「與大地之母對話」、智樂兒童遊樂協會－「智樂同創「筒」趣親子玩意設計大比拼」以及香港夏橋計劃－「朗廷酒店集團酒店探訪暑期課程」。

為進一步於社區推廣藝術，我們為多個項目提供贊助，包括香港藝術節協會－「青少年之友記事簿封面設計大賽」、香港管弦樂團－「Harry哥哥與狼合家歡音樂會」、香港城市



為智樂兒童遊樂協會提供贊助



為香港青年藝術協會提供贊助

室樂團－「「雪人」與「大熊」音樂會」。我們亦為商界環保協會委員、氣候變化商界論壇黃金會員及世界自然基金會香港分會黃金會員，積極喚起社會對環保的關注。

我們旗下九間附屬公司獲香港社會服務聯會頒授「商界展關懷」標誌，肯定了本集團在社區參與及發展方面的努力。

## 展望

儘管我們在業務中融入企業社會責任已取得重大進展，但仍須繼續努力。在確保現有企業社會責任措施繼續推行的同時，我們亦目標與主要權益人建立更緊密聯繫，獲取他們對我們企業社會責任政策及策略的意見。此外，我們將會於日後的報告中加入表現指標，讓權益人作為基準及比較。

有關酒店業務部企業社會責任表現的其他詳情，將於該部門2012年初刊發的首份GRI企業社會責任報告內載列。

# 董事及高層管理人員簡介

.....

## 董事

### 羅嘉瑞醫生

#### 主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，65歲。於1980年被委任為董事，為本公司的主席及董事總經理，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)之主席及非執行董事。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、香港上市公司商會主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。彼畢業於加拿大麥基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事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，52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29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，92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。彼乃本公司已故主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。彼曾積極參予本集團之早期發展。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，63歲，本公司獨立非執行董事。1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會委員。彼為香港鐵路有限公司、滙賢房託管理有限公司（作為滙賢產業信託之管理人）、中電控股有限公司及太古地產有限公司之獨立非執行董事。他曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（中國）有限公司及滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生為香港公益金執行委員會委員及名譽副會長、中國人民政治協商會議（「政協」）第11屆全國委員會委員，政協北京市第11屆委員會高級顧問，以及離職公務員就業申請諮詢委員會委員。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，59歲，本公司獨立非執行董事。1995年被委任為董事，並為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會委員。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，63歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會委員。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及收購及合併委員會及收購上訴委員會委員。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及香港會計師公會資深會員。

## 朱琦先生

### 獨立非執行董事

朱琦先生，51歲，於2009年8月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員。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24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，70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43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，75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47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，64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，59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，60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36年經驗。

## 高層管理人員

### 唐振寰先生

唐振寰先生，64歲，本公司助理董事，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33年。



### 莫紹斌先生

莫紹斌先生，58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30年。

### 梁達楷先生

梁達楷先生，58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。彼為英國皇家特許測量師學會會員及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30多年經驗。

### 貝秉智先生

貝秉智先生，52歲，朗廷酒店國際有限公司之首席執行長。貝秉智先生於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。貝秉智先生擁有商業學士學位，主修酒店管理。他從事酒店業32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，49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，及香港大學工商管理碩士學位。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、公認內務審計師、公認詐騙審查師及註冊訊息系統審計師。何先生於會計、法規審計及內務審計方面具有豐富經驗。

### 朱錫培先生

朱錫培先生，50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27年之稅務、財務、會計與投資方面經驗。

### 盧寧先生

盧寧先生，39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，45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二十多年經驗。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，52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，54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31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。

## 洪嘉偉先生

洪嘉偉先生，47歲，法務主管，於2011年12月加入本集團。洪先生持有法律學士學位、法律深造證書及法律學碩士學位。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾15年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

# 企業管治報告

.....

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按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長，講求誠信及問責之價值。

## 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，本公司於年內一直遵守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。為了堅持高水平的企業管治標準，本公司已提早採納部分載於新企業管治守則之守則條文及強制披露要求。

*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執行主席及董事總經理。彼於本公司及相聯法團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28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集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。董事會於企業管治方面上擔任核心支柱及督導角色。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。

### 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(主席及董事總經理)

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

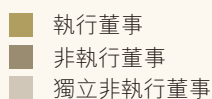
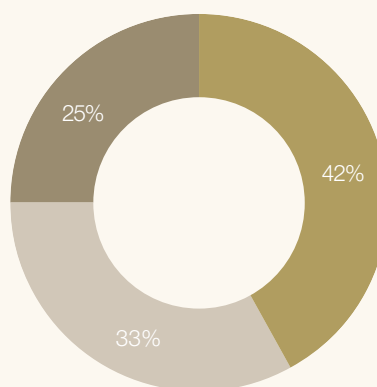
#### 獨立非執行董事

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

朱琦先生



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，並具備適當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(倘若適當)。為協助董事作明智決策，以維護本公司及股東之利益，公司秘書定期向每位董事提供一套資訊文件，內容涵蓋有關法例及行業資訊的最新發展。

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28頁至第32頁及登載於本公司網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)。

## 資料提供及取得資料

於2011年，董事會成員每季獲提供管理及財務最新資料，以確保每位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更新資料。董事會與管理層主要成員舉行之討論會也定期為每年舉行兩次。董事亦可與高層管理人員會晤。

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。

本公司之公司秘書黃美玲女士符合上市規則第3.28條及第3.29條之條件。作為本公司之僱員，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，安排董事的入職培訓，監察董事的培訓及持續專業發展。本公司之公司秘書自2005年開始每年均參加不少於15小時的專業培訓，更新知識及技能，其履歷已載於本年報之董事及高層管理人員簡介。

## 獨立非執行董事之獨立性

獨立非執行董事於董事會之參與，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。

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。凡於董事會服務超過九年之獨立非執行董事，須獲股東於股東周年大會以獨立決議案通過方可連任。三名獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士已效力董事會超過九年，董事會認為該三名董事於擔任其獲委任之職務及出任董事會成員時，均展現其品格及判斷之獨立性，並能對本公司事務持有獨立意見。董事會相信該三名董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

## 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。

### 董事會會議之程序

- 董事會會議之正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事，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3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及委員會之會議記錄或決議案之文件。

## 董事於董事會會議及委員會會議之出席率

董事會截至2011年12月31日止財政年度共舉行四次全體會議，個別董事出席2011年舉行之董事會會議、審核委員會會議、提名委員會會議及薪酬委員會會議之情況載列如下：

| 董事名稱           | 截至2011年12月31日止年度<br>出席會議次數／合資格出席會議次數 |              |             |             |
|----------------|--------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
|                | 董事會<br>會議                            | 審核委員會<br>會議  | 提名委員會<br>會議 | 薪酬委員會<br>會議 |
| <b>執行董事</b>    |                                      |              |             |             |
| 羅嘉瑞(主席及董事總經理)  | 4/4                                  | —            | —           | —           |
| 羅啟瑞(副董事總經理)    | 3/4                                  | —            | —           | —           |
| 羅孔瑞            | 4/4                                  | —            | —           | —           |
| 羅慧端            | 4/4                                  | —            | —           | —           |
| 簡德光(總經理)       | 4/4                                  | —            | —           | —           |
| <b>非執行董事</b>   |                                      |              |             |             |
| 羅杜莉君           | 0/4                                  | —            | —           | —           |
| 羅康瑞            | 4/4                                  | —            | —           | —           |
| 羅鷹瑞            | 2/4                                  | —            | —           | —           |
| <b>獨立非執行董事</b> |                                      |              |             |             |
| 鄭海泉            | 3/4                                  | 1/2          | 1/1         | 1/1         |
| 王于漸            | 4/4                                  | 2/2          | 1/1         | 1/1         |
| 李王佩玲           | 4/4                                  | 2/2          | 1/1         | 1/1         |
| 朱琦             | 4/4                                  | 2/2          | —           | —           |
| <b>平均出席率</b>   | <b>83.33%</b>                        | <b>87.5%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

## 董事及高級職員之保險

截至2011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證券交易守則，其條款比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2011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50至第51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2011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

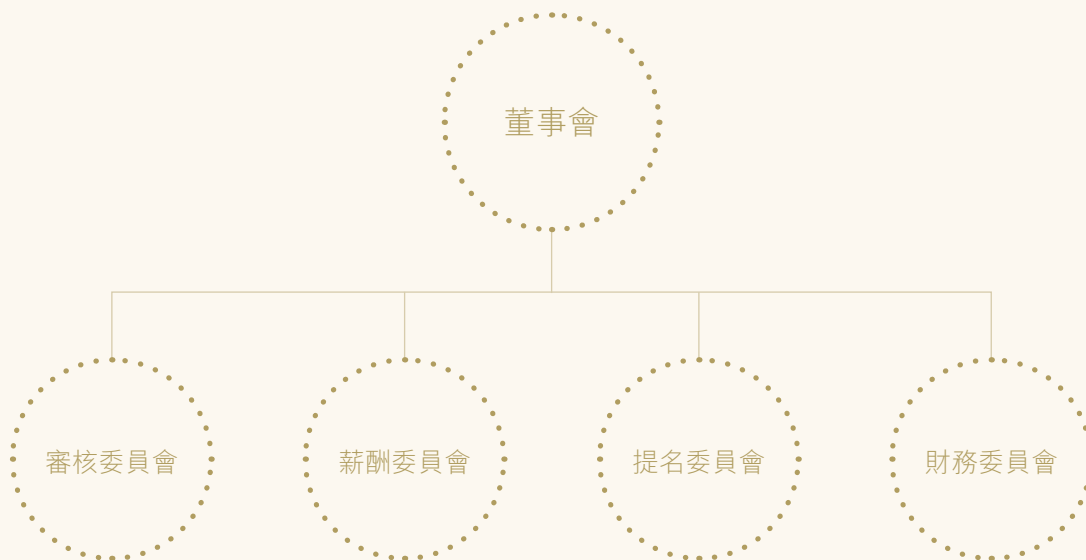
### 管理功能

在董事會的領導及監督下，本集團日常管理及營運事宜由各部門管理人員負責。董事會就管理層的權力及管理層須匯報予董事會之事項給予清晰指引。各部門管理人員的主要職責包括：

- (a) 執行獲董事會採納的業務策略及方針；
- (b) 推行適當的內部監控系統及風險管理程序；及
- (c) 遵守有關法例要求、規則及條例。

### 董事委員會

董事會成立了四個具有明確職權範圍之常設董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，負責檢討特定事宜或項目。此等委員會亦採納與董事會一致之原則及程序。



### 審核委員會

本公司於1999年4月15日設立審核委員會。審核委員會之主要職責如下：

- (a) 審閱本公司之半年度報告及年度報告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，亦須檢討內部審計功能及內部審計報告，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建議，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；
- (d) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，核數師就會計記錄、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；及
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，讓本公司對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動。

為符合新企業管治守則，本公司審核委員會之職權範圍已於2012年2月作出修訂。審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站，並可根據要求獲提供。

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。個別董事出席2011年舉行之審核委員會會議之情況載列於第37頁之圖表。

### 2011年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2011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2010年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2011年6月30日止六個月內之未經審核財務報表；
- 審閱及批准本公司2010年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2011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，並採納其職權範圍。職權範圍已於2012年2月修訂，使其符合新企業管治守則所載第B.1.2條之守則條文。薪酬委員會職權範圍另外加入有關本公司僱員及購股期權計劃之職能和責任之條文。額外的功能如下：

- (a) 獲授以職責以釐訂一般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。

薪酬委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站，並可根據要求獲提供。

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。個別董事出席2011年舉行之薪酬委員會會議之情況載列於第37頁之圖表。

### 2011年舉行之薪酬委員會會議

本公司薪酬委員會於截至2011年12月31日止財政年度內召開一次會議。於會上，委員會考慮及批准(其中包括)以下事項：

- 有關2011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參與程度，並參照其職責、本公司業績與盈利、同業薪酬水平及市場環境而釐訂。個別董事及高層管理人員之薪酬由薪酬委員會決定，該委員會之成員全為獨立非執行董事。

## 提名委員會

本公司於2005年3月8日成立提名委員會，並採納其職權範圍。職權範圍已於2012年2月修訂，使其符合新企業管治守則所載第A.5.2條之守則條文。提名委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站，並可根據要求獲提供。

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。

## 2011年舉行之提名委員會會議

於截至2011年12月31日止財政年度內，本公司提名委員會召開一次會議以考慮及批准於2011年股東周年大會上被提名重新委任之董事。

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（為提名委員會主席）、鄭海泉先生及李王佩玲女士。個別董事出席2011年舉行之提名委員會會議之情況載列於第37頁之圖表。

## 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會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) 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、實際或偶然事項；及
- (b) 於有需要時召開會議，以檢討本公司之財務狀況。

## 董事袍金

截至2011年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為130,000港元。各董事袍金由薪酬委員會根據本公司董事之一般職務及責任作出建議，並由股東於2011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。

|              |  | 年度薪酬       |            |
|--------------|--|------------|------------|
|              |  | 2011<br>港元 | 2010<br>港元 |
| <b>審核委員會</b> |  |            |            |
| ■ 主席         |  | 210,000    | 200,000    |
| ■ 委員會委員      |  | 160,000    | 150,000    |
| <b>薪酬委員會</b> |  |            |            |
| ■ 主席         |  | 60,000     | 50,000     |
| ■ 委員會委員      |  | 50,000     | 40,000     |
| <b>提名委員會</b> |  |            |            |
| ■ 主席         |  | 40,000     | 30,000     |
| ■ 委員會委員      |  | 30,000     | 20,000     |
| <b>財務委員會</b> |  |            |            |
|              |  | 無          | 無          |

## 關連交易及／或持續關連交易

於截至2011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。

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53頁至第55頁。

## 有關連人士交易

截至2011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。若干此等有關連人士交易亦構成關連人士交易（按上市規則之定義）。有關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註41。

## 核數師酬金

截至2011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：

|             | 2011核數師酬金<br>港幣千元 |
|-------------|-------------------|
| <b>提供服務</b> |                   |
| 審計服務        | 5,024             |
| 非審計服務       |                   |
| 稅務服務        | 608               |
| 中期審閱        | 480               |
| 其他秘書服務及審閱費用 | 70                |
| 包括持續關連交易審閱等 |                   |
|             | 6,182             |

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為6,122,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為1,098,000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2011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2011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2011年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

## 股價敏感資料

本公司致力遵守嚴格措施以減少股價敏感資料的洩露。於截至2011年12月31日止年度，本公司訂立了維護及防止濫用內部資料政策，該政策由董事會定期檢討並於必要時作出修訂。政策內容涵蓋本公司的首要原則、監管及匯報流程，以保密未公開的內部資料。主席、總經理、公司秘書及投資服務董事獲授權為本公司的發言人，該政策亦規範彼等回應外界媒介之程序。

## 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2011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61頁的獨立核數師報告內。

## 與股東之溝通

本公司致力繼續維持與本公司股東之對話，所有有關資料會適時向股東披露。其中一個主要的溝通渠道為本公司之股東周年大會。董事會主席及有關董事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。
- 公司通訊包括年度報告、通函、說明函件及相關文件之印刷本或就相關公司通訊已登載之書面通知函(視情況而定)將於股東周年大會或其他會議(倘提呈之決議案為特別決別議案)舉行前不少於20個完整營業日及其他會議舉行前不少於10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登載於本公司及聯交所網站內。

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，是本集團的首要任務。本公司所有公司通訊，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登載於本公司之網站 [www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)。

為確保共同及有效的溝通，本公司會定期舉辦分析師和投資者會議、一對一會議、本地及海外會議及路演，會見機構投資者、財務分析員及媒體。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，並可於本公司網站提交對董事會之查詢。於本年報內第4頁之股東時間表亦載列所有重要日期。

### 2011年股東周年大會上議決的事項

- 接納本公司截至2010年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書。
- 派發截至2010年12月31日止年度末期股息每股38港仙。
- 重選鄭海泉先生、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及簡德光先生為董事。
- 通過確定董事會成員人數上限為15人。
- 通過截至2011年12月31日止年度本公司董事袍金為每位董事每年130,000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。
- 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。
- 通過修訂本公司之公司細則，內容包括(1)修訂有關本公司利用本公司網站及其他電子方式向股東傳送或使股東取得通告或文件之條文；及(2)使公司細則符合上市規則之要求。

## 股東權利

依照1981年百慕達公司法，股東持有本公司不少於百分之十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。根據本公司的公司細則第114條，股東可推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於股東大會前不少於7天，向本公司主要辦事處或註冊辦事處送交已獲被提名人士同意之書面提名通知。

## 修訂公司細則

於本財政年度，本公司對公司細則作若干修訂。公司細則之修訂本已登載於本公司網站及聯交所網站。其主要修訂概要如下：

- (a) 修訂有關本公司利用本公司網站及其他電子方式向股東傳送或使股東取得通告或文件之條文，惟須遵守上市規則及百慕達適用之法律；
- (b) 使公司細則符合上市規則之要求；及
- (c) 對公司細則之其他輕微改善。

## 僱員

本集團之僱員人數於年內增加約3.9%至4,860名。該項變動主要可歸因於本公司酒店經營業務員工增加。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與本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與，本集團酒店業務部應用全面質量管理(TQM)的理念，通過向每名僱員倡議持續優化文化，形成全球管理體系。2011年推出的一套質量標準涵蓋領導、客戶、員工及創新四大重點，並輔以管理層簡報及培訓。

於2011年本集團推行的員工培訓及發展計劃包括：以工作能力要求為主導培養管理人才的管理進修課程；為進一步形成協作效應及建立合作關係的團隊建設工作坊。其目的在於強化領導才能及促進團隊效能。本集團就管理、相關工作技巧以及技術培訓方面開展由外部及內部制定的培訓計劃。高級管理層的「創新」工作坊便旨在推行酒店業務部的主要策略。本集團亦推出培訓計劃來提升所有員工對「創新」的認知。有關工作環境質素之詳情載於本年報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2011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、管理及保養服務、物業管理及健身中心經營。

## 業績及股息

本集團截至2011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40港仙予於2012年5月22日(星期二)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2012年6月27日以現金派發，惟股東可選擇以股代息。連同於2011年10月已派發中期股息每股21港仙，2011年度派發股息為每股61港仙。

## 修訂公司細則

於2011年5月12日舉行之股東周年大會上，一項有關修訂公司細則的特別決議案獲本公司股東通過。其主要修訂概要包括(1)修訂有關本公司利用本公司網站及其他電子方式向股東傳送或使股東取得通告或文件之條文，惟須遵守上市規則及百慕達適用之法律；(2)使公司細則符合上市規則之要求；及(3)對公司細則之其他輕微改善。公司細則之修訂本登載在本公司網站及聯交所網站。

## 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及綜合財務報表附註34。

## 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2011年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

## 股本

於2011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629,067,272股股份。年內，本公司按2010年末期股息之以股代息計劃發行6,180,898股股份及按1999年購股期權計劃發行2,884,000股股份。本公司亦於年內購回3,110,000股本公司股份，當中之2,807,000股於年結日前已被註銷。有關購股期權於年內之變動詳情及年內購回股份之詳情載於下文相關段落。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33。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

截至2011年12月31日止年度，本公司以代價總額49,208,800港元於聯交所購回合共3,110,000股本公司股份，佔授予一般性授權購回本公司股份之普通決議案獲通過當日已發行股本0.4973%。購回的股份當中之2,807,000股於2011年12月31日年結日前已被註銷，其餘303,000股股份於2011年12月31日尚未註銷。購回股份之詳情如下：

| 購回月份      | 購回之<br>普通股股份數目   | 已支付之每股購買價 |         | 代價總額                |
|-----------|------------------|-----------|---------|---------------------|
|           |                  | 最高        | 最低      |                     |
| 2011年10月  | 1,157,000        | 17.00港元   | 14.90港元 | 18,369,420港元        |
| 2011年11月  | 1,185,000        | 17.00港元   | 15.06港元 | 19,101,800港元        |
| 2011年12月  | 768,000          | 15.86港元   | 14.78港元 | 11,737,580港元        |
| <b>總計</b> | <b>3,110,000</b> |           |         | <b>49,208,800港元</b> |

年結日後至2012年2月27日止，本公司進一步以代價總額4,381,240港元購回277,000股股份。於本報告日期，已發行之股份數目合共628,487,272股。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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(主席及董事總經理)

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

依照本公司之公司細則第109(A)條，羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、王于漸教授及羅慧端女士將輪值退任，彼等皆符合資格，並願意於本公司2012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28至第32頁。

### 董事服務合約

於2012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2011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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 普通股股份／相關股份數目              |        |                           |                            |             | 總計          | 已發行股本之百分比 <sup>(6)</sup> |
|------|---------------------------|--------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
|      | 個人權益                      | 家族權益   | 公司權益                      | 其他權益                       | 尚未行使之購股期權數目 |             |                          |
| 羅嘉瑞  | 47,010,104 <sup>(1)</sup> | —      | 4,233,302 <sup>(2)</sup>  | 283,525,919 <sup>(3)</sup> | 1,242,000   | 336,011,325 | 53.41                    |
| 羅啟瑞  | 202,973                   | —      | 639,146 <sup>(4)</sup>    | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | 525,000     | 210,258,811 | 33.42                    |
| 羅杜莉君 | 999,332                   | —      | 4,592,671 <sup>(6)</sup>  | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | —           | 214,483,695 | 34.09                    |
| 鄭海泉  | —                         | 10,000 | —                         | —                          | —           | 10,000      | 0.00                     |
| 王于漸  | 10,000                    | —      | —                         | —                          | —           | 10,000      | 0.00                     |
| 羅孔瑞  | 54,715                    | —      | —                         | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | 600,000     | 209,546,407 | 33.31                    |
| 羅慧端  | 1,063,048                 | —      | —                         | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | 412,000     | 210,366,740 | 33.44                    |
| 羅康瑞  | 293                       | —      | —                         | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | —           | 208,891,985 | 33.20                    |
| 羅鷹瑞  | 3,855,046                 | 3,764  | 33,269,396 <sup>(7)</sup> | 208,891,692 <sup>(5)</sup> | —           | 246,019,898 | 39.10                    |
| 簡德光  | 1,018,753                 | —      | —                         | —                          | 1,050,000   | 2,068,753   | 0.32                     |

附註：

- (1) 於該等47,010,104股股份中，5,783,926股股份為衍生權益，由羅嘉瑞醫生持有。
- (2) 於該等4,233,302股股份中，520,000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283,525,919股股份包括：
  - (i) 208,891,692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) 74,634,227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639,146股股份包括534,900股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及104,246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4,592,671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2011年12月31日之已發行股份總數629,067,272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) 先傳媒集團為本公司一間聯營公司，本集團於2011年12月31日擁有先傳媒集團已發行股本約19.50%。羅嘉瑞醫生實益擁有先傳媒集團150,000股股份，佔該公司已發行股本之0.046%。
- (b) MGIL為本公司之一間聯營公司。本集團於2011年12月31日擁有MGIL已發行股本33.33%。羅康瑞先生透過一間其實益擁有之公司擁有MGIL之已發行股本餘下66.67%。

除上述所披露者外，於2011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)有限公司之主席及非執行董事。羅啟瑞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：

本公司之主席及董事總經理羅嘉瑞醫生於2012年2月1日獲委任為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生分別於2011年8月17日及2011年9月1日獲委任為中電控股有限公司之獨立非執行董事及離職公務員就業申請諮詢委員會之委員。



## 根據上市規則第14A章披露之關連交易及持續關連交易

年內，本集團訂立以下之關連交易及持續關連交易：

### 1. 有關與瑞安房地產合營項目之關連交易及持續關連交易

於2011年8月22日，本公司的間接全資附屬公司MCL與SODH就合營項目訂立股東契據，據此，MCL及SODH同意透過成立合營公司設立合營企業，合營公司為本集團擁有其60%已發行股本的附屬公司，其餘40%已發行股本由瑞安集團擁有，成立該公司的目的是由其擁有及持有合營品牌及相關商標，供在中國以合營品牌開發新的及現有酒店大樓及品牌住宅。除文義另有所指，本節所採用之詞彙與本公司刊發日期為2011年8月22日之公布所採用之詞彙具相同涵義。

為促進合營項目的進行，本公司另一間接全資附屬公司LHC與SODH訂立主協議。主協議為期3年，自2011年8月22日至2014年8月21日，內容有關朗廷酒店集團成員公司與瑞安集團就向瑞安集團或第三方以合營品牌開發及／或擁有的酒店大樓及品牌住宅提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許而可能不時訂立的酒店協議、品牌住宅協議及特許協議。

於訂立股東契據及主協議當日，本公司非執行董事羅康瑞先生、其配偶及一酌情信託之信託人（羅康瑞先生為該酌情信託之酌情體）直接或間接實益擁有瑞安房地產已發行股本的50%以上之權益。瑞安集團持有合營公司40%股權。因此，SODH、合營集團及瑞安集團為本公司的關連人士，根據股東契據與SODH成立合營企業構成本公司一項關連交易。

由於本集團根據股東契據無須作出重大資本承擔，故訂立股東契據可獲豁免上市規則第14A章的申報、公布及獨立股東批准的規定。

鑒於上述本公司與瑞安房地產的關連關係，主協議及其項下之交易亦構成本公司於上市規則第14A章的持續關連交易。由於參考建議年度上限計算的適用百分比率將超過0.1%但少於5%，訂立主協議及其項下之交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定但可豁免獨立股東批准的規定。

## 2. 持續關連交易及年度審閱

### (a) 有關鷹君中心若干物業的租約之總租賃協議

總租賃協議於2010年3月30日由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。協議有關鷹君中心若干物業之租賃。協議期為三年，由2010年4月1日起至2013年3月31日屆滿。

年度上限由以下日期起12個月為：

| 2010年4月1日   | 2011年4月1日   | 2012年4月1日   |
|-------------|-------------|-------------|
| 5,057,000港元 | 5,234,000港元 | 5,277,000港元 |

總租賃協議之詳情載於本公司刊發日期為2010年3月30日之公布。總租賃協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

### (b) 有關一間位於上海盧灣區108號地段的酒店(「108號酒店」)的酒店管理協議及特許協議

酒店管理協議於2010年4月1日簽訂。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。108號酒店已於2010年10月開始營運。本集團擁有108號酒店三份之一的權益。

特許協議於2010年4月1日簽訂。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授予酒店擁有人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。

年度上限乃根據酒店管理協議及特許協議應收取的年度費用總額的釐定。截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度各年之年度上限為98,959,000港元。

酒店管理協議及特許協議之詳情載於本公司刊發日期為2010年4月1日之公布。酒店管理協議及特許協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

(c) 有關與瑞安房地產合營項目與SODH訂立的主協議(如上第1段所述)

主協議於2011年8月22日由本公司一間接全資附屬公司LHC與SODH訂立以促進合營項目的進行。主協議為期3年，從2011年8月22日至2014年8月21日。根據主協議，朗廷酒店集團成員公司與瑞安集團就向瑞安集團或第三方以合營品牌開發及／或擁有的酒店大樓及品牌住宅提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許可不時訂立的酒店協議、品牌住宅協議及特許協議。

截至2025年12月31日止財政年度各年的年度上限不超過人民幣80,000,000元(約97,560,000港元)。

主協議之詳情載於本公司刊發日期為2011年8月22日之公布。主協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

上述各項協議項下之交易於2011年之交易金額如下。詳情載於綜合財務報表附註41。

|                    | 2011年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|
| 按上述2(a)段之總租賃協議     | 5,185         |
| 按上述2(b)段之酒店管理及特許協議 | 6,490         |
| 按上述2(c)段之主協議       | 786           |

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2011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聯交所。

## 董事在重要合約上之利益

關連交易及持續關連交易之詳情於本報告及綜合財務報表附註41披露。除上文所披露者外，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。

## 購股期權計劃

根據本公司2009年購股期權計劃，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35。

### 1. 授予僱員（包括董事）購股期權之變動

截至2011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                 |                          |                    |                  |                          |                       | 每股行使價<br>(港元) |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|
|                           | 於2011年<br>1月1日<br>尚未行使 | 期內授出                     | 期內行使               | 期內失效             | 於2011年<br>12月31日<br>尚未行使 | 行使期間                  |               |
| 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 2,733,000              | -                        | (1,116,000)        | (88,000)         | 1,529,000                | 05/01/2009-04/01/2012 | 22.35         |
| 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 2,873,000              | -                        | (1,768,000)        | (32,000)         | 1,073,000                | 09/01/2011-08/01/2014 | 9.34          |
| 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 2,703,000              | -                        | -                  | (174,000)        | 2,529,000                | 05/03/2012-04/03/2015 | 22.80         |
| 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | -                      | 3,047,000 <sup>(3)</sup> | -                  | (151,000)        | 2,896,000                | 08/03/2013-07/03/2016 | 26.18         |
| <b>總計</b>                 | <b>8,309,000</b>       | <b>3,047,000</b>         | <b>(2,884,000)</b> | <b>(445,000)</b> | <b>8,027,000</b>         |                       |               |

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2011年12月31日止年度內，向本公司之董事及本集團其他僱員授出之購股期權分別為1,247,000份及1,800,000份。
- (4) 截至2011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。
- (7) 本公司之股份於緊接2011年3月7日授予日期前（即2011年3月4日）之收市價為26.10港元。

## 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本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2011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 |         |
|-------------|---------------------------|----------------|-----------|-------------|-----------|------------------|------------------|---------|
|             | 授出日期                      | 於2011年1月1日尚未行使 | 期內授出      | 期內行使        | 期內失效      | 於2011年12月31日尚未行使 | 每股行使價(港元)        | 收市價(港元) |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 董事          |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 羅嘉瑞         | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 600,000        | —         | (600,000)   | —         | —                | 22.35            | 25.26   |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 609,000        | —         | (609,000)   | —         | —                | 9.34             | 25.26   |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 620,000        | —         | —           | —         | 620,000          | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 622,000   | —           | —         | 622,000          | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 1,829,000      | 622,000   | (1,209,000) | —         | 1,242,000        |                  |         |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 羅啟瑞         | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 200,000        | —         | —           | —         | 200,000          | 22.35            | 不適用     |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 125,000        | —         | —           | —         | 125,000          | 9.34             | 不適用     |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 100,000        | —         | —           | —         | 100,000          | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 100,000   | —           | —         | 100,000          | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 425,000        | 100,000   | —           | —         | 525,000          |                  |         |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 羅孔瑞         | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 200,000        | —         | —           | —         | 200,000          | 22.35            | 不適用     |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 125,000        | —         | —           | —         | 125,000          | 9.34             | 不適用     |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 150,000        | —         | —           | —         | 150,000          | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 125,000   | —           | —         | 125,000          | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 475,000        | 125,000   | —           | —         | 600,000          |                  |         |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 羅慧端         | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 100,000        | —         | —           | —         | 100,000          | 22.35            | 不適用     |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 112,000        | —         | —           | —         | 112,000          | 9.34             | 不適用     |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 100,000        | —         | —           | —         | 100,000          | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 100,000   | —           | —         | 100,000          | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 312,000        | 100,000   | —           | —         | 412,000          |                  |         |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 簡德光         | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 300,000        | —         | —           | —         | 300,000          | 22.35            | 不適用     |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 250,000        | —         | —           | —         | 250,000          | 9.34             | 不適用     |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 200,000        | —         | —           | —         | 200,000          | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 300,000   | —           | —         | 300,000          | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 750,000        | 300,000   | —           | —         | 1,050,000        |                  |         |
|             |                           |                |           |             |           |                  |                  |         |
| 僱員(本公司董事除外) | 04/01/2007 <sup>(1)</sup> | 1,333,000      | —         | (516,000)   | (88,000)  | 729,000          | 22.35            | 25.26   |
|             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 1,652,000      | —         | (1,159,000) | (32,000)  | 461,000          | 9.34             | 25.26   |
|             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 1,533,000      | —         | —           | (174,000) | 1,359,000        | 22.80            | 不適用     |
|             | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | —              | 1,800,000 | —           | (151,000) | 1,649,000        | 26.18            | 不適用     |
|             |                           | 4,518,000      | 1,800,000 | (1,675,000) | (445,000) | 4,198,000        |                  |         |



附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。  
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。  
於07/03/2011授予之購股期權可於08/03/2013至07/03/2016期間行使。
- (3) 截至2011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。
- (6) 本公司之股份於緊接2011年3月7日授予日期前(即2011年3月4日)之收市價為26.10港元。

## 主要股東於股份之權益

於2011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 <sup>(5)</sup> |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| HSBC International Trustee Limited     | 286,689,484 <sup>(1)</sup> | 45.57                     |
| Powermax Agents Limited <sup>(2)</sup> | 154,947,717                | 24.63                     |
| Surewit Finance Limited <sup>(3)</sup> | 43,877,919                 | 6.97                      |
| Adscan Holdings Limited <sup>(4)</sup> | 33,269,396                 | 5.28                      |

附註：

- (1) 該等由HSBC International Trustee Limited (“HITL”) 持有之股份當中，本公司若干董事擁有之權益如下：
  - (i) 208,891,692股股份(佔本公司已發行股本之33.20%)由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) 74,634,227股股份(佔本公司已發行股本11.86%)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154,947,717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43,877,919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唯一董事。
- (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2011年12月31日之已發行股份總數629,067,272股計算及向下調整至兩個小數位。

除上文所披露者外，截至2011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50至51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55至第58頁「購股期權計劃」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1,623,662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2012年5月10日舉行之股東周年大會上提呈。

## 公眾持股量

於本報告日期，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，本公司一直遵守企業管治常規守則之所有守則條文。

為了堅持高水平的企業管治標準，本公司已提早採納部分載於新企業管治守則之守則條文及強制披露要求。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第33至第46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24至第27頁之企業社會責任報告內。

代表董事會

主席及董事總經理

**羅嘉瑞**

香港，2012年2月27日

# 獨立核數師報告書

.....

## 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63至146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2011年12月31日之綜合及公司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公司及貴集團於2011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

2012年2月27日



# 綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

.....

|                      | 附註 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------------|----|---------------|-----------------------|
| 收益                   | 7  | 4,746,336     | 4,694,155             |
| 商品及服務成本              |    | (3,182,040)   | (2,888,798)           |
| 折舊前經營溢利              |    | 1,564,296     | 1,805,357             |
| 折舊                   |    | (362,081)     | (349,290)             |
| 經營溢利                 |    | 1,202,215     | 1,456,067             |
| 其他收益                 | 9  | 197,756       | 197,922               |
| 投資物業之公平值變動           | 17 | 678,688       | 571,775               |
| 衍生金融工具之公平值變動         |    | (614,856)     | 458,437               |
| 按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動 |    | —             | 16,039                |
| 借貸折現支付所得收益           |    | —             | 220,072               |
| 行政費用                 |    | (222,569)     | (226,149)             |
| 確認酒店樓宇之減值虧損          | 16 | (90,867)      | —                     |
| 其他費用                 |    | (20,694)      | (6,187)               |
| 財務成本                 | 10 | (100,027)     | (125,011)             |
| 應佔聯營公司業績             |    | 3,375,756     | 2,259,180             |
| 應佔共同控制實體業績           |    | (9,032)       | (7,167)               |
| 除稅前溢利                |    | 4,396,370     | 4,814,978             |
| 利得稅                  | 11 | (169,167)     | (140,622)             |
| 本公司股東應佔年度溢利          | 12 | 4,227,203     | 4,674,356             |
| 每股盈利：                |    |               |                       |
| 基本                   | 15 | 6.70港元        | 7.51港元                |
| 攤薄                   | 15 | 6.57港元        | 7.48港元                |

# 綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

.....

|                        | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| 本公司股東應佔年度溢利            | 4,227,203     | 4,674,356             |
| 其他全面(支出)收益：            |               |                       |
| 持作可出售投資之公平值(虧損)收益      | (19,280)      | 1,080,015             |
| 海外營運折算所產生之匯兌差額         | (19,782)      | 81,186                |
| 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(支出)收益      | (66,197)      | 66,344                |
| 應佔共同控制實體的其他全面收益        | 24,721        | 12,356                |
|                        | (80,538)      | 1,263,010             |
| 本公司股東應佔年度全面收益總額        | 4,146,665     | 5,937,366             |

# 綜合財務狀況表

於2011年12月31日

.....

|                   | 附註 | 2011年<br>12月31日<br>港幣千元 | 2010年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(重列) | 2010年<br>1月1日<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------------|----|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                         |                                 |                               |
| 物業、廠房及設備          | 16 | 10,140,331              | 10,409,396                      | 9,875,148                     |
| 投資物業              | 17 | 4,879,376               | 4,192,297                       | 3,651,711                     |
| 聯營公司權益            | 19 | 16,460,751              | 13,377,171                      | 71,543                        |
| 收購租賃土地之按金         |    | —                       | —                               | 591,000                       |
| 共同控制實體權益          | 20 | 653,490                 | 525,301                         | —                             |
| 持作可出售投資           | 21 | 92,775                  | 103,660                         | 8,083,050                     |
| 可換股債券投資           | 22 | 2,834,389               | 3,309,997                       | 2,721,509                     |
| 應收票據              | 23 | 77,697                  | 174,047                         | 223,413                       |
| 受限制現金             | 24 | 12,295                  | —                               | 61,521                        |
| 指定按公平值列入損益賬的財務資產  | 25 | —                       | —                               | 77,551                        |
|                   |    | <b>35,151,104</b>       | <b>32,091,869</b>               | <b>25,356,446</b>             |
| <b>流動資產</b>       |    |                         |                                 |                               |
| 存貨                | 26 | 95,240                  | 77,398                          | 65,774                        |
| 應收賬、按金及預付款項       | 27 | 423,417                 | 395,749                         | 339,765                       |
| 指定按公平值列入損益賬的財務資產  | 25 | —                       | 77,740                          | 340,634                       |
| 應收票據              | 23 | 96,251                  | 55,819                          | 204,118                       |
| 銀行結存及現金           | 24 | 2,439,288               | 1,553,444                       | 1,859,563                     |
|                   |    | <b>3,054,196</b>        | <b>2,160,150</b>                | <b>2,809,854</b>              |
| <b>流動負債</b>       |    |                         |                                 |                               |
| 應付賬、按金及應付費用       | 29 | 817,682                 | 755,359                         | 635,920                       |
| 衍生金融工具            | 30 | 903                     | 362                             | 591                           |
| 稅項準備              |    | 70,833                  | 87,701                          | 66,145                        |
| 一年內到期借貸           | 31 | 2,585,306               | 798,318                         | 467,040                       |
| 無抵押銀行透支           |    | —                       | —                               | 9,331                         |
|                   |    | <b>3,474,724</b>        | <b>1,641,740</b>                | <b>1,179,027</b>              |
| <b>流動(負債)資產淨值</b> |    | <b>(420,528)</b>        | <b>518,410</b>                  | <b>1,630,827</b>              |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>34,730,576</b>       | <b>32,610,279</b>               | <b>26,987,273</b>             |
| <b>非流動負債</b>      |    |                         |                                 |                               |
| 衍生金融工具            | 30 | 131                     | —                               | —                             |
| 一年後到期借貸           | 31 | 808,862                 | 2,685,950                       | 4,037,328                     |
| 遞延稅項              | 32 | 332,461                 | 279,199                         | 247,211                       |
|                   |    | <b>1,141,454</b>        | <b>2,965,149</b>                | <b>4,284,539</b>              |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>33,589,122</b>       | <b>29,645,130</b>               | <b>22,702,734</b>             |

綜合財務狀況表  
於2011年12月31日  
●●●●●●

|             | 附註 | 2011年<br>12月31日<br>港幣千元 | 2010年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(重列) | 2010年<br>1月1日<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------|----|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 權益          |    |                         |                                 |                               |
| 股本          | 33 | 314,533                 | 311,404                         | 310,913                       |
| 庫存股         | 33 | (4,583)                 | —                               | —                             |
| 股份溢價及儲備     |    | 33,279,172              | 29,333,726                      | 22,391,821                    |
| <b>權益總額</b> |    | <b>33,589,122</b>       | 29,645,130                      | 22,702,734                    |

載於第63頁至146頁的綜合財務報表於2012年2月27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

# 公司財務狀況表

於2011年12月31日

●●●●●●

|          | 附註 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|----------|----|---------------|---------------|
| 非流動資產    |    |               |               |
| 附屬公司投資   | 18 | 1,572,734     | 1,572,734     |
| 流動資產     |    |               |               |
| 預付款項     |    | 283           | 263           |
| 應收附屬公司款項 | 28 | 22,045,847    | 22,147,472    |
| 銀行結存及現金  |    | 4,813         | 4,234         |
|          |    | 22,050,943    | 22,151,969    |
| 流動負債     |    |               |               |
| 應付費用     |    | (6,028)       | (5,319)       |
| 流動資產淨值   |    | 22,044,915    | 22,146,650    |
| 資產淨值     |    | 23,617,649    | 23,719,384    |
| 權益       |    |               |               |
| 股本       |    | 314,533       | 311,404       |
| 庫存股      |    | (4,583)       | —             |
| 儲備       | 34 | 23,307,699    | 23,407,980    |
| 權益總額     |    | 23,617,649    | 23,719,384    |



# 綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

.....

|                            | 股本<br>港幣千元 | 庫存股<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>港幣千元 | 物業<br>重估儲備<br>港幣千元 | 本公司股東應佔            |                           | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 購股<br>期權儲備<br>港幣千元 | 對沖儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|----------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|------------|
|                            |            |             |              |                    |                    | 資本<br>贖回儲備<br>港幣千元 | 已繳<br>入盈餘<br>港幣千元<br>(附註) |              |                    |              |              |            |
| 於2010年1月1日(原先呈列)           | 310,913    | -           | 3,739,100    | (2,346,769)        | -                  | 1,650              | 402,540                   | (3,470)      | 31,919             | -            | 20,181,221   | 22,317,104 |
| 就會計政策變動作出之<br>上一年度調整       | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | 385,630      | 385,630    |
| 於2010年1月1日(重列)             | 310,913    | -           | 3,739,100    | (2,346,769)        | -                  | 1,650              | 402,540                   | (3,470)      | 31,919             | -            | 20,566,851   | 22,702,734 |
| 年內溢利(重列)                   | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | 4,674,356    | 4,674,356  |
| 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<br>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(重列)               | -          | -           | -            | 1,080,015          | 23,109             | -                  | -                         | 93,635       | -                  | 66,251       | 4,674,356    | 5,937,366  |
| 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(重列)           | 311,404    | -           | 3,762,428    | 43,068             | 23,109             | 1,650              | 402,540                   | 90,165       | 39,577             | 66,251       | 24,904,938   | 29,645,130 |
| 年內溢利                       | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | 4,227,203    | 4,227,203  |
| 持作可出售投資之公平值虧損              | -          | -           | -            | (19,280)           | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | -            | (19,280)   |
| 海外營運折算所產生之匯兌差額             | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | (19,782)     | -                  | -            | -            | (19,782)   |
| 應佔聯營公司的其他全面收益<br>(開支)      | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | 54           | -                  | (66,251)     | -            | (66,197)   |
| 應佔共同控制實體的其他全面收益            | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | 24,721       | -                  | -            | -            | 24,721     |
| 年內全面收益總額                   | -          | -           | -            | (19,280)           | -                  | -                  | -                         | 4,993        | -                  | (66,251)     | 4,227,203    | 4,146,665  |
| 已付股息                       | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | (370,315)    | (370,315)  |
| 發行股份溢價                     | 4,533      | -           | 209,187      | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | (14,282)           | -            | -            | 199,438    |
| 發行股份開支                     | -          | -           | (59)         | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | -            | (59)       |
| 購回及註銷股份                    | (1,404)    | -           | (43,240)     | -                  | -                  | 1,404              | (1,575)                   | -            | -                  | -            | -            | (44,815)   |
| 庫存股                        | -          | (4,583)     | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | -                  | -            | -            | (4,583)    |
| 確認以權益結算之購股期權費用             | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                         | -            | 17,661             | -            | -            | 17,661     |
| 於2011年12月31日               | 314,533    | (4,583)     | 3,928,316    | 23,788             | 23,109             | 3,054              | 400,965                   | 95,158       | 42,956             | -            | 28,761,826   | 33,589,122 |

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2011年12月31日止年度

.....

|                        | 附註 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|------------------------|----|---------------|-----------------------|
| <b>經營業務</b>            |    |               |                       |
| 除稅前溢利                  |    | 4,396,370     | 4,814,978             |
| 調整：                    |    |               |                       |
| 應佔聯營公司業績               |    | (3,375,756)   | (2,259,180)           |
| 應佔共同控制實體業績             |    | 9,032         | 7,167                 |
| 酒店樓宇裝置工程撇除             |    | —             | 4,094                 |
| 出售物業、廠房及設備之(收益)虧損      |    | (16)          | 1,544                 |
| 管理冠君產業信託之服務收益          |    | (112,485)     | (113,063)             |
| 借貸折現支付所得收益             |    | —             | (220,072)             |
| 利息收益                   |    | (191,311)     | (177,190)             |
| 利息支出                   |    | 91,983        | 111,516               |
| 持作可出售有牌價投資股息收入         |    | (3,043)       | (599,495)             |
| 呆賬撥備，淨額                |    | 2,343         | 549                   |
| 折舊                     |    | 362,081       | 349,290               |
| 確認購股期權費用               |    | 17,661        | 13,332                |
| 投資物業之公平值變動             |    | (678,688)     | (571,775)             |
| 衍生金融工具之公平值變動           |    | 614,856       | (458,437)             |
| 指定按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動 |    | —             | (16,039)              |
| 確認酒店樓宇之減值虧損            | 16 | 90,867        | —                     |
| 營運資本變動前之經營現金流量         |    | 1,223,894     | 887,219               |
| 存貨增加                   |    | (17,842)      | (11,624)              |
| 應收賬、按金及預付款項增加          |    | (25,428)      | (104,916)             |
| 應付賬、按金及應付費用增加          |    | 63,716        | 131,303               |
| 來自經營業務之現金              |    | 1,244,340     | 901,982               |
| 繳付香港利得稅                |    | (101,677)     | (90,295)              |
| 繳付其他司法權區稅項             |    | (27,072)      | (3,084)               |
| 退回香港利得稅                |    | 121           | 15                    |
| 來自經營業務之現金淨額            |    | 1,115,712     | 808,618               |

綜合現金流量表  
截至2011年12月31日止年度  
●●●●●●

|                         | 附註 | 2011年<br>港幣千元    | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------------------|----|------------------|-----------------------|
| <b>投資業務</b>             |    |                  |                       |
| 已收利息                    |    | 51,813           | 49,132                |
| 收取持作可出售有牌價投資股息          |    | 3,043            | 469,863               |
| 收取聯營公司股息                |    | 554,465          | 5,004                 |
| 投資物業增加                  |    | (11,714)         | (4,797)               |
| 物業、廠房及設備增加              |    | (210,607)        | (748,269)             |
| 應收票據增加                  |    | —                | (424,922)             |
| 指定按公平值列入損益賬的財務資產增加      |    | (147,466)        | (28,842)              |
| 持作可出售投資增加               |    | (8,395)          | (1,493)               |
| 聯營公司投資                  |    | —                | (189,198)             |
| 聯營公司墊款                  |    | (219,661)        | —                     |
| 共同控制實體投資                |    | (112,500)        | (224,612)             |
| 出售投資物業所得                |    | —                | 11,864                |
| 出售物業、廠房及設備所得            |    | 116              | 74                    |
| 贖回應收票據所得                |    | 56,658           | 626,984               |
| 出售指定按公平值列入損益賬的財務資產所得    |    | 225,390          | 250,762               |
| 出售附屬公司所得                | 20 | —                | 295,500               |
| 受限制現金(增加)減少             |    | (12,295)         | 61,521                |
| <b>投資業務所得現金淨額</b>       |    | <b>168,847</b>   | <b>148,571</b>        |
| <b>融資活動</b>             |    |                  |                       |
| 已付利息                    |    | (95,477)         | (101,292)             |
| 發行股份                    |    | 41,397           | 15,896                |
| 購回股份                    |    | (49,398)         | —                     |
| 新借銀行貸款                  |    | 1,854,541        | —                     |
| 銀行貸款償還                  |    | (1,940,061)      | (838,344)             |
| 付予股東之股息                 |    | (212,331)        | (334,019)             |
| <b>用作融資項目之現金淨額</b>      |    | <b>(401,329)</b> | <b>(1,257,759)</b>    |
| <b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b> |    | <b>883,230</b>   | <b>(300,570)</b>      |
| <b>外幣匯率改變之影響</b>        |    | <b>2,614</b>     | <b>3,782</b>          |
| <b>年初之現金及現金等價物</b>      |    | <b>1,553,444</b> | <b>1,850,232</b>      |
| <b>年末之現金及現金等價物</b>      |    | <b>2,439,288</b> | <b>1,553,444</b>      |
| <b>現金及現金等價物結存分析：</b>    |    |                  |                       |
| 銀行結存及現金                 |    | 2,439,288        | 1,553,444             |

# 綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

.....

## 1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「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之公司資料內披露。

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」）／會計政策之改變

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本）   | 2010年頒佈之香港財務報告準則的改進 |
| 香港會計準則第12號之修訂   | 遞延稅項：撥回相關資產         |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連人士披露              |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 供股分類                |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 最低資金要求之預付款項         |
| — 詮釋第14號（修訂本）   |                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | 以股本工具抵銷金融負債         |
| — 詮釋第19號        |                     |

除以下所敘述外，於本年度採納新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 香港會計準則第12號「所得稅」之修訂（於生效日前提早採用）

本集團已於生效日（由2012年1月1日起或以後開始之年度期間）前提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

因此，在計算以公平值模式計量之投資物業及聯營公司之遞延稅項時，本集團已假定該等物業的價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，本集團於2010年1月1日及2010年12月31日之遞延稅項負債分別減少385,630,000港元及480,476,000港元，及於2010年12月31日之聯營公司權益增加400,297,000港元，其相應調整已於保留溢利內確認。此外，採用此修訂亦令本集團截至2010年12月31日止年度之利得稅支出減少94,846,000港元，應佔聯營公司業績增加400,297,000港元及截至2010年12月31日止年度之溢利增加495,143,000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」)／會計政策之改變(續)

### 香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本年度並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂，本集團截至2011年12月31日止年度之利得稅支出減少96,860,000港元，截至2011年12月31日止年度之應佔聯營公司業績增加395,287,000港元及截至2011年12月31日止年度之溢利增加492,147,000港元。

### 會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於綜合收益表如下：

|                                        | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| 本集團利得稅支出減少                             | 96,860        | 94,846        |
| 應佔聯營公司業績增加                             | 395,287       | 400,297       |
| 年內溢利增加                                 | 492,147       | 495,143       |
|                                        |               |               |
|                                        | 2011年<br>港元   | 2010年<br>港元   |
| 對每股基本盈利之影響                             |               |               |
| 調整前每股基本盈利                              | 5.92          | 6.71          |
| 有關採用香港會計準則第12號之修訂對投資物業的遞延稅項之調整         | 0.78          | 0.80          |
| 呈報／重列的每股基本盈利                           | 6.70          | 7.51          |
| 對每股攤薄盈利之影響                             |               |               |
| 調整前每股攤薄盈利                              | 5.79          | 6.69          |
| 有關採用香港會計準則第12號之修訂對投資物業的遞延稅項之調整         | 0.77          | 0.79          |
| 有關採用香港會計準則第12號之修訂之根據每股盈利攤薄對應佔聯營公司業績之調整 | 0.01          | —             |
| 呈報／重列的每股攤薄盈利                           | 6.57          | 7.48          |

## 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」)/會計政策之改變(續)

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

會計政策變動之影響摘要(續)

上述會計政策變動對本集團於2010年12月31日及於2010年1月1日之財務狀況影響如下：

|               | 2010年12月31日<br>(原先呈列)<br>港幣千元 | 調整<br>港幣千元 | 2010年12月31日<br>(重列)<br>港幣千元 |
|---------------|-------------------------------|------------|-----------------------------|
| 聯營公司權益        | 12,976,874                    | 400,297    | 13,377,171                  |
| 遞延稅項          | (759,675)                     | 480,476    | (279,199)                   |
| 對資產淨值之影響總額    | 12,217,199                    | 880,773    | 13,097,972                  |
| 保留溢利，對權益之影響總額 | 24,024,165                    | 880,773    | 24,904,938                  |

|               | 2010年1月1日<br>(原先呈列)<br>港幣千元 | 調整<br>港幣千元 | 2010年1月1日<br>(重列)<br>港幣千元 |
|---------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| 對資產淨值之影響總額    |                             |            |                           |
| 遞延稅項          | (632,841)                   | 385,630    | (247,211)                 |
| 保留溢利，對權益之影響總額 | 20,181,221                  | 385,630    | 20,566,851                |



## 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」)/會計政策之改變(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第7號之修訂                 | 披露－轉讓財務資產 <sup>1</sup>                |
| 香港財務報告準則第7號之修訂                 | 披露－抵銷財務資產及財務負債 <sup>2</sup>           |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第9號                    | 金融工具 <sup>3</sup>                     |
| 香港財務報告準則第10號                   | 綜合財務報表 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第11號                   | 共同安排 <sup>2</sup>                     |
| 香港財務報告準則第12號                   | 披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>               |
| 香港財務報告準則第13號                   | 公平值之計量 <sup>2</sup>                   |
| 香港會計準則第1號之修訂                   | 其他全面收益項目的呈報 <sup>4</sup>              |
| 香港會計準則第19號(2011 年經修訂)          | 僱員福利 <sup>2</sup>                     |
| 香港會計準則第27號(2011 年經修訂)          | 獨立財務報表 <sup>2</sup>                   |
| 香港會計準則第28號(2011 年經修訂)          | 聯營公司及合營公司投資 <sup>2</sup>              |
| 香港會計準則第32號之修訂                  | 抵銷財務資產及財務負債 <sup>5</sup>              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號         | 露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>            |

<sup>1</sup> 於2011 年7 月1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2013 年1 月1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2015 年1 月1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2012 年7 月1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2014 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年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關財務資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號於2010年之修訂包括財務負債分類和計量及終止確認之規定。

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」範圍內之所有已確認財務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本金及未付本金之利息付款之債務投資，一般於其後之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會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，一般只有股息收入方會於損益賬內確認。

就財務負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大之影響乃有關財務負債(指定為按公平值列入損益賬)信貸風險變動應佔該負債公平值變動之呈報。

董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對本集團就可換股債券投資所呈報之金額造成重大影響，有關金額之應收債項乃按照香港會計準則第39號於報告期末按攤銷成本計量。就本集團之可換股債券投資及其他財務資產而言，直至完成詳細審閱前，就該等影響提供合理估計並不可行。

## 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」)/會計政策之改變(續)

### 綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

2011年6月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年經修訂)及香港會計準則第28號(2011年經修訂)。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方之業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營及合營企業兩類，視乎各方根據安排之權利及責任而定。

相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

董事預計，本集團將會就2013年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。此外，董事現正就應用該等準則對本集團之業績及財務狀況特別於一主要聯營公司權益所造成之影響進行評估。

## 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」)／會計政策之改變(續)

### 香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團將會就2013年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該項新準則或許會影響綜合財務報表內所呈報的公平值計量及將導致綜合財務報表內更全面之披露。

就其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋而言，董事預計其應用將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 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計量外，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聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

#### 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）之財務報表。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，自收購生效日起及至出售生效日（如適用）之業績已包括於綜合收益表內。

附屬公司之財務報表（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所有重要交易、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）過往的賬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（即重新分類至損益賬或直接轉撥至保留盈利）。失去控制權當日仍保留於原附屬公司之任何投資的公平值，將被視為根據香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」首次確認時就其後會計之公平值，或（如適用）首次確認聯營公司或共同控制實體之投資成本。

#### 附屬公司投資

附屬公司投資是按成本扣除任何已識別之減值虧損列於本公司財務狀況表內。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司投資

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權益之實體。重大影響指擁有參與該投資對象之財務及經營決策之權力，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溢利或虧損及其他全面收益變動作出調整)扣除任何已識別之減值虧損列於綜合財務狀況表內。倘本集團所佔的聯營公司虧損等同或超過本集團於該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)，本集團終止確認應佔額外虧損。為額外應佔虧損撥備及負債只限於本集團須受法律或約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

倘本集團的聯營公司投資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)，則有關金額於產生重大影響力時的賬面值成為有關投資的認定成本。

收購成本超出本集團於收購當日應佔有關聯營公司已確認可識別資產、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賬確認。

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的聯營公司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、資產及負債按權益會計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溢利或虧損及其他全面收益變動作出調整)扣除任何已識別之減值虧損列於綜合財務狀況表內。倘本集團所佔共同控制實體的虧損等同或超過本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)，本集團終止確認應佔額外虧損。為額外應佔虧損撥備及確認負債只限於本集團須受法律或約束性責任或代共同控制實體支付額外款項。

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過程中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。

經營租賃內之租金收益乃按相關租約之條款以直線法於綜合收益表確認。向承租方提供的租賃優惠於租賃相關期間按直線法攤銷。

酒店經營收益乃於提供服務及賓客享用酒店設施時予以確認。

物業管理服務收益乃於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實際利率累計，而該利率相當於在財務資產預期壽命內將該等資產未來估計現金收入準確折現至該資產賬面淨值之利率。

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入(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。

服務收益乃於提供服務時予以確認。

商品出售乃於商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃於提供服務時予以確認。

會籍費以直線法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絕大部分已轉移至本集團的評估將各分部劃分為融資租賃或經營租賃，除非各分部均明確為經營租賃，則整項租賃歸類為經營租賃。尤其是，最低應付租金(包括任何一次過預付款)須按租期開始時將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分部分配。

#### 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認定成本入賬，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(在建物業及享有永久業權之土地除外)項目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           | 以租約期計算           |
| 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虧損列賬。成本包括專業費及根據本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適當的物業、廠房及設備類別。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。

倘物業、廠房及設備項目因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項目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、廠房及設備項目出售或繼續使用該資產預期不會為將來帶來經濟利益時，該項資產將終止確認。而因終止確認資產所產生的收益或虧損(按出售該項資產的所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於終止確認項目之年度的綜合收益表入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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，釐定是否有任何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(包括任何有關直接支出)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值採用公平值模式計量。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計入損益賬。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來未來經濟利益時，則終止確認該投資物業。終止確認資產產生的任何收益或虧損(按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於終止確認項目之年度的綜合收益表入賬。

#### 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。而所有其他租約均列為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租賃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。經營租賃項下產生之或然租金於賺取之期間確認為收益。

##### 本集團作為承租人

經營租賃支出於有關租期內按直線法確認為開支。倘訂立經營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扣減。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，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賬。因重新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賬中。

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年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期通行之匯率。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)。有關匯兌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(即需要相當長期間方會就緒投入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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

利得稅支出項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據年內應稅溢利計算得出。應稅溢利不同於綜合收益表上列報的溢利，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。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應稅溢利的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。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，而遞延稅項資產的所有可抵稅暫時性差異則只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由交易中的商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產生，該資產和負債則不予確認，並不影響應稅溢利及會計溢利。

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司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。倘有可能有足夠應稅溢利可供動用暫時性差額利益，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抵稅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值進行審閱，且於不再可能有足夠應稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時，按不能收回的部分扣減資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產變現期間的適用稅率(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。當期及遞延稅項於損益賬確認，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，當期及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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

倘集團實體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或財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。收購按公平值列入損益賬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

本集團持有之財務資產分為三個類別，包括指定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。分類乃視乎財務資產之性質及目的而定並於初始確認時予以釐定。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)更短期間內能夠將預計未來現金收益(包括實際利率組成部份支付或收取的全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)在首次確認時準確折現至賬面淨值之利率。

利息收益乃就債券工具按實際利率基準確認。

#### 指定按公平值列入損益賬的財務資產

按公平值列入損益賬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已識別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及可有效作為對沖工具的衍生工具。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 指定按公平值列入損益賬的財務資產(續)

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賬。

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賬中確認。於損益賬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，貸款及應收款項(包括可換股債券投資之應收可兌換債項、應收票據、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收賬、受限制現金及銀行結存和現金)採用實際利率法按攤銷成本，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)。

##### 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(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工具與無報價股本投資掛勾及須以無報價股本投資清償之持作可出售股本投資，於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之會計政策)。



### 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

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估計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；或
- 因財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

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。

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。當應收賬款餘額被視為不可收回時，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。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，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。

### 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)

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按攤銷成本列賬。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

由集團實體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本集團資產剩餘權益(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)更短期間內能夠將預計未來現金付款(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)在首次確認時準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出乃按實際利率基準予以確認。

##### 財務負債

財務負債包括應付賬及借貸，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務負債及股本權益(續)

##### 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。

購回本公司本身之權益工具乃於權益直接確認及扣除。就購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具之任何收益或虧損，並無在損益賬確認。

##### 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，其後於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量之權利已到期，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，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計損益總和之差額，於損益賬中確認。

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賬中確認。

#### 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。當購股期權於歸屬期間後被沒收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(見附註3概述)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，如影響現時及將來之期間，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市場現時對現金流量金額及時間不確定情況評估之折現率)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，本公司董事已作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

### 可換股債券投資之內在衍生工具之公平值

就附註22所述之可換股債券投資之內在衍生工具而言，假設乃根據獨立專業估值師就估值釐定之冠君產業信託基金單位價格歷史波幅等市場數據作出。董事已行使判斷，並信納估值方法可反映現行市況。

### 酒店物業估計減值

於結算日，本集團釐定一間位於美國之酒店物業已減值，原因是其可收回金額估計將低於其賬面值。釐定酒店物業之可收回金額需要估計預期產生之未來現金流量及適當的折現率，以計算其現值。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會出現進一步重大減值虧損。於2011年12月31日，位於美國之酒店物業之可收回金額估計為699,273,000港元，酒店樓宇減值虧損前之賬面值為790,140,000港元，導致於綜合收益表內確認減值虧損90,867,000港元。

## 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31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

本集團及本公司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、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收貿易賬款、指定按公平值列入損益賬的財務資產、受限制現金、銀行結存及現金、應付貿易賬款、衍生金融工具及借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。此等金融工具之相關風險及減低風險之政策闡述如下。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定息率短期銀行存款、包括在應收票據的無抵押債券及自發行日首6個月至12個月之中期票據、可換股債券投資之可兌換債項、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主要是由包括在應收票據的中期票據及浮息率借貸之利率波動所產生。

本集團會繼續維持一個合理浮息率及定息率借貸組合，並在需要時採取措施，如使用利率掉期，以對沖任何可預見之利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於有關包括在應收票據的中期票據及浮息率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可兌換債項、應收票據、銀行結存及借貸之利率及條款，已分別載於附註22、23、24及31。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (i) 利率風險(續)

##### 利率敏感度

以下敏感度分析乃基於結算日浮息率借貸之利率風險(應收票據之影響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負債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(2010年：50個基點)的增減，此乃代表管理層對利率的可能變動作出的合理評估。

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2011年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加14,491,000港元(2010年：14,926,000港元)。

#### (ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值的銀行存款及應收票據，本集團因此而承受外幣風險。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工具合約來管理外幣風險。

##### 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            |               |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 英鎊   | 113,788       | 42,218        | —             | 431           |
| 美元   | 284,111       | 261,662       | 4,191         | 2,600         |
| 歐元   | 6,401         | 2,290         | 238           | 6             |
| 澳元   | 198,415       | 133,782       | —             | —             |
| 紐西蘭元 | 60,030        | 749           | —             | —             |
| 加拿大元 | 140,787       | —             | —             | —             |



## 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升值及貶值10%(2010年：10%)的敏感度。由於港元與美元掛鈎，該兩種貨幣之間並無重大貨幣風險，因此並未於下文進行分析。10%(2010年：10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，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%(2010年：10%)的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2010年：10%)時，下表的正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兌有關貨幣升值10%(2010年：10%)，將對除稅前溢利產生等額但相反的影響，而下列結餘將為負數。

|      | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 英鎊   | 11,379        | 4,222         |
| 歐元   | 616           | 229           |
| 澳元   | 19,842        | 13,378        |
| 紐西蘭元 | 6,003         | 75            |
| 加拿大元 | 14,079        | —             |

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有牌價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股本價格風險。本集團將監察該等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股本價格風險釐定。

倘持作可出售有牌價投資價格上升／下降10%(2010年：10%)，持作可出售有牌價投資公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少6,520,000港元(2010年：8,388,000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%(2010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2011年12月31日止年度之除稅前溢利增加／減少11,004,000港元／12,928,000港元(2010年：增加／減少17,156,000港元／17,605,000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、維持充裕的可動用銀行融資及確保遵守貸款契約。

於2011年12月31日，本集團之流動負債淨額為420,528,000港元，乃源自於2011年12月31日之有抵押銀行及其他貸款2,585,306,000港元，有關款項將於結算日後一年內到期。董事認為該等借貸以本集團之盈利及資產基礎實力可予續新，致使本集團將可擁有充裕之資金來源撥支其活動及流動資金。

## 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折現現金流量而編製。本表包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，則未折現金額按報告期末的利率計算。

|              |             | 利率      | 0至3個月<br>港幣千元 | 3至6個月<br>港幣千元 | 6個月至1年<br>港幣千元 | 1至2年<br>港幣千元 | 2至3年<br>港幣千元 | 3年以上<br>港幣千元 | 4年以上<br>港幣千元 | 未折現<br>現金流量<br>總額<br>港幣千元 | 於12月31日<br>賬面值總額<br>港幣千元 |
|--------------|-------------|---------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>本集團</b>   |             |         |               |               |                |              |              |              |              |                           |                          |
| <b>2011年</b> |             |         |               |               |                |              |              |              |              |                           |                          |
| 不計息          | -           | -       | 314,045       | -             | -              | -            | -            | -            | -            | 314,045                   | 314,045                  |
| 定息工具         | 3.84%至6.09% | 5,855   | 5,855         | 11,703        | 123,543        | 21,895       | 21,889       | 373,446      | 564,186      | 496,012                   |                          |
| 浮息工具         | 0.64%至5.88% | 26,580  | 486,207       | 2,098,951     | 157,567        | 31,911       | 31,470       | 100,000      | 2,932,686    | 2,898,156                 |                          |
|              |             |         | 346,480       | 492,062       | 2,110,654      | 281,110      | 53,806       | 53,359       | 473,446      | 3,810,917                 | 3,708,213                |
| <b>2010年</b> |             |         |               |               |                |              |              |              |              |                           |                          |
| 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                |

## 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，將呈列未折現現金流入及流出。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<br>港幣千元 | 3至6個月<br>港幣千元 | 6個月至1年<br>港幣千元 | 1年以上<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|------------|
| <b>本集團</b>   |               |               |                |              |            |
| <b>2011年</b> |               |               |                |              |            |
| 衍生工具結算總額     |               |               |                |              |            |
| 貨幣遠期合約       |               |               |                |              |            |
| — 流入         | 5,164         | 2,719         | 3,427          | 1,317        | 12,627     |
| — 流出         | (5,566)       | (2,832)       | (3,815)        | (1,448)      | (13,661)   |
|              | (402)         | (113)         | (388)          | (131)        | (1,034)    |
| <b>2010年</b> |               |               |                |              |            |
| 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)      |

### (c) 信貸風險

本集團及本公司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、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、貿易應收賬款以及銀行結存及現金。倘於2011年及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，本集團及本公司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銀行及財務機構，故此流動資金及應收票據之信貸風險極低。

本集團及本公司之信貸風險主要來自持作可出售投資、可換股債券投資、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項及應收貿易賬款。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。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險(續)

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，為確保不可收回金額作足夠減值虧損，本集團會於每個結算日查閱每項個別應收貿易賬款及其他應收賬款及可換股債券投資。因此，本公司董事認為可大幅減低本集團信貸風險。

除本公司應收附屬公司款項、本集團由冠君產業信託發行之可換股債券投資及來自國際信貸評級機構給予高信貸評級之財務機構之應收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。

### (d) 金融工具類別

|                       | 本集團              |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | 2011年<br>港幣千元    | 2010年<br>港幣千元    |
| <b>財務資產</b>           |                  |                  |
| 貸款及應收款項               |                  |                  |
| 應收貿易賬款                | 293,327          | 267,542          |
| 其他應收款項                | 45,829           | 45,280           |
| 應收票據                  | 173,948          | 229,866          |
| 應收聯營公司款項              | 231,738          | 12,077           |
| 可換股債券投資之應收可兌換債項       | 2,689,753        | 2,551,177        |
| 受限制現金                 | 12,295           | —                |
| 銀行結存及現金               | 2,439,288        | 1,553,444        |
|                       | <b>5,886,178</b> | <b>4,659,386</b> |
| <b>按公平值列入損益賬的財務資產</b> |                  |                  |
| 可換股債券投資之內在衍生工具        | 144,636          | 758,820          |
| 指定按公平值列入損益賬           | —                | 77,740           |
|                       | <b>144,636</b>   | <b>836,560</b>   |
| <b>持作可出售財務資產</b>      |                  |                  |
| 持作可出售投資               | 92,775           | 103,660          |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 金融工具類別(續)

|                | 本集團           |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| <b>財務負債</b>    |               |               |
| 按攤銷成本之財務負債     |               |               |
| 應付貿易賬款         | 152,455       | 164,558       |
| 其他應付款項         | 161,590       | 135,550       |
| 借貸             | 3,394,168     | 3,484,268     |
|                | 3,708,213     | 3,784,376     |
| 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  | 1,034         | 362           |
|                |               |               |
|                | 本公司           |               |
|                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| <b>財務資產</b>    |               |               |
| 貸款及應收款項        |               |               |
| 應收附屬公司款項       | 22,045,847    | 22,147,472    |
| 銀行結存及現金        | 4,813         | 4,234         |
|                | 22,050,660    | 22,151,706    |

### (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流通市場買賣之持作可出售有牌價投資之公平值乃參考市場收市報價而釐定。
- 指定按公平值列入損益賬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釐定。

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。



## 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

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級公平值計量乃同類的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。

|                | 第1級<br>港幣千元 | 第2級<br>港幣千元 | 第3級<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| <b>2011年</b>   |             |             |             |            |
| 按公平值列入損益賬之財務資產 |             |             |             |            |
| 可換股債券投資之內在衍生工具 | —           | —           | 144,636     | 144,636    |
| 持作可出售財務資產      |             |             |             |            |
| 持作可出售投資        | 65,200      | —           | —           | 65,200     |
|                | 65,200      | —           | 144,636     | 209,836    |
| 按公平值列入損益賬之財務負債 |             |             |             |            |
| 分類為持作買賣之衍生金融工具 | —           | 1,034       | —           | 1,034      |
| <b>2010年</b>   |             |             |             |            |
| 按公平值列入損益賬之財務資產 |             |             |             |            |
| 可換股債券投資之內在衍生工具 | —           | —           | 758,820     | 758,820    |
| 指定按公平值列入損益賬    | —           | —           | 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    |
| 按公平值列入損益賬之財務負債 |             |             |             |            |
| 分類為持作買賣之衍生金融工具 | —           | 362         | —           | 362        |

於本年度，第1級及第2級之間並無轉讓。

## 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)

#### 財務資產第3級公平值計量之對賬

|              | 指定按公平值<br>列入損益賬<br>港幣千元 | 可換股債券<br>投資之內在<br>衍生工具<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------------|------------|
| 於2010年1月1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)  |
| 於損益賬確認之公平值變動 | —                       | 458,208                        | 458,208    |
| 匯兌調整         | 1,770                   | —                              | 1,770      |
| 於2010年12月31日 | 77,740                  | 758,820                        | 836,560    |
| 於年內購買        | 147,466                 | —                              | 147,466    |
| 於年內結算        | (225,390)               | —                              | (225,390)  |
| 於損益賬確認之公平值變動 | —                       | (614,184)                      | (614,184)  |
| 匯兌調整         | 184                     | —                              | 184        |
| 於2011年12月31日 | —                       | 144,636                        | 144,636    |

上述公平值變動於綜合收益表列為「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、經營酒店收益、出售建築材料所得款項、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、物業代理佣金及經營健身中心及酒樓之收益的總和。

|                       | 2011年<br>港幣千元    | 2010年<br>港幣千元    |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 物業租金                  | 275,562          | 264,975          |
| 物業管理服務費               | 19,713           | 19,158           |
| 酒店收益                  | 3,862,001        | 3,269,365        |
| 商品出售                  | 124,338          | 103,098          |
| 股息收入                  | 3,043            | 599,495          |
| 作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益 | 187,474          | 181,042          |
| 其他                    | 274,205          | 257,022          |
|                       | <b>4,746,336</b> | <b>4,694,155</b> |

## 8. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及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號劃分之經營及可呈報分部如下：

|           |   |                                                               |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------|
| 物業投資      | — | 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 | — | 作為冠君產業信託管理人之管理服務、來自冠君產業信託至2010年7月23日之股息收入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、提供物業管理、保養及代理服務。                       |

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、投資物業、衍生金融工具及指定按公平值列入損益賬的財務資產之公平價值變動、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)

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

### 2011年

#### 分部收益及業績

|           | 投資物業<br>港幣千元   | 酒店業務<br>港幣千元     | 冠君產業<br>信託之收益<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元   | 抵銷<br>港幣千元      | 綜合賬目<br>港幣千元     |
|-----------|----------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>收益</b> |                |                  |                       |                |                 |                  |
| 外部銷售收益    | 295,275        | 3,862,001        | 264,295               | 324,765        | —               | 4,746,336        |
| 業務之間銷售收益  | 2,329          | —                | —                     | 9,680          | (12,009)        | —                |
| <b>總計</b> | <b>297,604</b> | <b>3,862,001</b> | <b>264,295</b>        | <b>334,445</b> | <b>(12,009)</b> | <b>4,746,336</b> |

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。

|              |         |           |         |         |           |
|--------------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| <b>業績</b>    |         |           |         |         |           |
| 分部業績         | 176,013 | 1,018,989 | 232,227 | 244,109 | 1,671,338 |
| 其他企業收入       |         |           |         |         | 16,278    |
| 中央企業開支       |         |           |         |         | (168,827) |
| 折舊           |         |           |         |         | (362,081) |
| 投資物業之公平值變動   |         |           |         |         | 678,688   |
| 衍生金融工具之公平值變動 |         |           |         |         | (614,856) |
| 確認酒店樓宇之減值虧損  |         |           |         |         | (90,867)  |
| 財務成本         |         |           |         |         | (100,027) |
| 應佔聯營公司業績     |         |           |         |         | 3,375,756 |
| 應佔共同控制實體業績   |         |           |         |         | (9,032)   |
| 除稅前溢利        |         |           |         |         | 4,396,370 |
| 利得稅          |         |           |         |         | (169,167) |
| 本公司股東應佔年度溢利  |         |           |         |         | 4,227,203 |

## 8. 分部資料(續)

### 2011年(續)

#### 其他分部資料

|               | 投資物業<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元 | 冠君產業<br>信託之收益<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 綜合賬目<br>港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|
| 計算分部業績時包括的金額： |              |              |                       |              |              |
| 可換股債券投資之利息收益  | —            | —            | —                     | 161,976      | 161,976      |
| 應收票據之利息收益     | —            | —            | —                     | 6,270        | 6,270        |

於分部報告時定期提供予營運決策總監的金額：

|             |       |         |   |        |         |
|-------------|-------|---------|---|--------|---------|
| 非流動資產增加(附註) | 9,395 | 191,955 | — | 21,000 | 222,350 |
|-------------|-------|---------|---|--------|---------|

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)

### 2010年

#### 分部收益及業績

|           | 投資物業<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元 | 冠君產業<br>信託之收益<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 抵銷<br>港幣千元 | 綜合賬目<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|----------------------|
| <b>收益</b> |              |              |                       |              |            |                      |
| 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 |
| 其他企業收入                     |         |         |         |         |  | 223,044   |
| 中央企業開支                     |         |         |         |         |  | (137,107) |
| 折舊                         |         |         |         |         |  | (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   |
| 指定按公平值列入損益賬的<br>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                   |         |         |         |         |  | 2,259,180 |
| 應佔共同控制實體業績                 |         |         |         |         |  | (7,167)   |
| 除稅前溢利                      |         |         |         |         |  | 4,814,978 |
| 利得稅                        |         |         |         |         |  | (140,622) |
| 本公司股東應佔年度溢利                |         |         |         |         |  | 4,674,356 |



## 8. 分部資料(續)

### 2010年(續)

#### 其他分部資料

|               | 投資物業<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元 | 冠君產業<br>信託之收入<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 綜合賬目<br>港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|
| .....         |              |              |                       |              |              |
| 計算分部業績時包括的金額： |              |              |                       |              |              |
| 可換股債券投資之利息收益  | —            | —            | —                     | 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營運決策總監的金額：

|             |       |         |   |   |         |
|-------------|-------|---------|---|---|---------|
| 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。

### 分部資產及負債

由於本集團營運決策總監所用的分部報告計量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     |               |
|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 香港  | 2,200,410     | 2,527,105     | 8,405,466     | 7,938,482     |
| 美國  | 692,674       | 636,027       | 2,679,661     | 2,636,186     |
| 加拿大 | 565,497       | 504,461       | 773,735       | 824,758       |
| 英國  | 519,267       | 417,961       | 1,917,655     | 1,951,302     |
| 澳洲  | 427,039       | 372,623       | 821,557       | 824,606       |
| 紐西蘭 | 274,086       | 186,326       | 421,104       | 425,860       |
| 其他  | 67,363        | 49,652        | 529           | 499           |
|     | 4,746,336     | 4,694,155     | 15,019,707    | 14,601,693    |

## 9. 其他收益

|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 利息收益來自：       |               |               |
| 銀行存款          | 23,065        | 7,940         |
| 可換股債券投資(附註22) | 161,976       | 153,680       |
| 應收票據          | 6,270         | 15,570        |
|               | 191,311       | 177,190       |
| 匯兌收益淨額        | —             | 14,003        |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 16            | —             |
| 雜項收入          | 6,429         | 6,729         |
|               | 197,756       | 197,922       |

## 10. 財務成本

|                  | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 須於5年內悉數償還之銀行借貸利息 | 57,003        | 70,409        |
| 須於5年內悉數償還之其他借貸利息 | 34,980        | 41,107        |
| 其他借貸成本           | 8,044         | 13,495        |
|                  | 100,027       | 125,011       |

## 11. 利得稅

|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 現時稅項：         |               |                       |
| 本年度：          |               |                       |
| 香港利得稅         | 78,266        | 89,308                |
| 其他司法權區        | 22,294        | 26,051                |
|               | 100,560       | 115,359               |
| 過往年度不足(超額)撥備： |               |                       |
| 香港利得稅         | 10,239        | 308                   |
| 其他司法權區        | 1,689         | (492)                 |
|               | 11,928        | (184)                 |
|               | 112,488       | 115,175               |
| 遞延稅項(附註32)：   |               |                       |
| 本年度           | 48,561        | 27,893                |
| 過往年度不足(超額)撥備  | 8,118         | (2,446)               |
|               | 56,679        | 25,447                |
|               | 169,167       | 140,622               |

香港利得稅乃根據年內估計應課稅盈利以16.5%(2010年：16.5%)計算。於其他司法權區產生之稅項以當地司法權區稅率計算。

## 11. 利得稅(續)

本年度稅項開支與綜合收益表的除稅前溢利之對賬如下：

|                                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|
| 除稅前溢利                          | 4,396,370     | 4,814,978             |
| 按本地利得稅率16.5%(2010年：16.5%)計算的稅項 | 725,401       | 794,471               |
| 不可扣稅開支的稅務影響                    | 111,700       | 30,761                |
| 不用扣稅收益的稅務影響                    | (133,660)     | (300,242)             |
| 過往年度不足(超額)撥備                   | 20,046        | (2,630)               |
| 應佔聯營公司業績的稅務影響                  | (557,000)     | (372,765)             |
| 應佔共同控制實體業績的稅務影響                | 1,490         | 1,183                 |
| 未確認稅務虧損的稅務影響                   | 15,178        | 16,087                |
| 使用以前未予確認的稅務虧損                  | (34,203)      | (27,872)              |
| 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       | 26,193        | 26,881                |
| 其他                             | (5,978)       | (7,566)               |
| 本年度稅項開支                        | 169,167       | 140,622               |

## 12. 本公司股東應佔年度溢利

|                                                  | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(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)                                     | 1,611,125     | 1,413,866             |
| 購股期權費用(包括董事酬金)                                   | 17,661        | 13,332                |
|                                                  | 1,628,786     | 1,427,198             |
| 折舊                                               | 362,081       | 349,290               |
| 核數師酬金                                            | 6,122         | 8,163                 |
| 呆賬撥備(計入其他費用)                                     | 2,343         | 549                   |
| 酒店樓宇裝置工程撇除(計入其他費用)                               | —             | 4,094                 |
| 出租房地產之經營租賃支出                                     | 28,505        | 47,886                |
| 存貨成本確認為支出                                        | 496,463       | 422,834               |
| 應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)                             | 99,402        | 33,147                |
| 出售物業、廠房及設備之虧損                                    | —             | 1,544                 |
| 匯兌虧損淨額                                           | 18,352        | —                     |
| 及已計入：                                            |               |                       |
| 出售物業、廠房及設備之收益                                    | 16            | —                     |
| 匯兌收益淨額                                           | —             | 14,003                |
| 有牌價投資之股息收入：                                      |               |                       |
| — 冠君產業信託                                         | —             | 596,955               |
| — 其他                                             | 3,043         | 2,540                 |
|                                                  | 3,043         | 599,495               |
| 投資物業租金收益減為數99,795,000港元(2010年：85,926,000港元)之有關開支 | 175,767       | 179,049               |

### 13. 董事及僱員酬金

已付或應付十二位董事(2010年：十二位)之酬金如下：

|        | 2011年      |                     |              |              |                      | 總額<br>港幣千元 |
|--------|------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|        | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 酌情花紅<br>港幣千元 | 購股期權<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 |            |
| 羅杜莉君女士 | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅嘉瑞醫生  | 130        | 7,917               | 2,080        | 4,421        | 312                  | 14,860     |
| 羅啟瑞先生  | 130        | 1,371               | 263          | 715          | 63                   | 2,542      |
| 鄭海泉先生  | 420        | —                   | —            | —            | —                    | 420        |
| 王于漸教授  | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 李王佩玲女士 | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 朱琦先生   | 290        | —                   | —            | —            | —                    | 290        |
| 羅孔瑞先生  | 130        | 1,217               | 253          | 997          | 61                   | 2,658      |
| 羅慧端女士  | 130        | 492                 | 102          | 714          | 24                   | 1,462      |
| 羅康瑞先生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅鷹瑞醫生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 簡德光先生  | 130        | 4,560               | 1,026        | 1,705        | 228                  | 7,649      |
|        | 2,510      | 15,557              | 3,724        | 8,552        | 688                  | 31,031     |

|        | 2010年      |                     |              |              |                      | 總額<br>港幣千元 |
|--------|------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|        | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 酌情花紅<br>港幣千元 | 購股期權<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>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     |

### 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(2010年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2010年：三位)人士的薪酬如下：

|                         | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利                 | 13,694        | 11,185        |
| 酌情花紅                    | 1,998         | 1,650         |
| 購股期權                    | 1,084         | 784           |
| 退休福利計劃供款                | 755           | 625           |
|                         | 17,531        | 14,244        |
|                         |               |               |
|                         | 2011年<br>僱員人數 | 2010年<br>僱員人數 |
| 酬金範圍：                   |               |               |
| 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             |
| 6,000,001港元－6,500,000港元 | 1             | —             |
| 6,500,001港元－7,000,000港元 | 1             | —             |
|                         | 3             | 3             |



## 14. 股息

|                                                                 | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 已付股息：                                                           |               |               |
| －2010年12月31日止財務年度末期股息每股普通股38港仙<br>（2010年：2009年12月31日止財務年度為35港仙） | 237,625       | 217,938       |
| －2011年12月31日止財務年度中期股息每股普通股21港仙<br>（2010年：2010年12月31日止財務年度為19港仙） | 132,690       | 118,331       |
|                                                                 | 370,315       | 336,269       |

於2011年6月17日，已派發予股東作為2010年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股38港仙（2010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：

|      | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 股息   |               |               |
| 現金   | 79,641        | 215,687       |
| 以股代息 | 157,984       | 2,251         |
|      | 237,625       | 217,938       |

|                                                                   | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 擬派股息：                                                             |               |               |
| －2011年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股40港仙<br>（2010年：2010年12月31日止財務年度為38港仙） | 251,627       | 236,668       |

2011年12月31日止財務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：

|                        | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>盈利</b>              |               |                       |
| 用作計算每股基本盈利之盈利          | 4,227,203     | 4,674,356             |
| 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(附註) | (79,018)      | (4,113)               |
| 用作計算每股攤薄盈利之盈利          | 4,148,185     | 4,670,243             |
| <b>股份數目</b>            |               |                       |
| 用作計算每股基本盈利之股份加權平均數     | 630,856,951   | 622,627,026           |
| 可能有攤薄影響之股份：            |               |                       |
| 購股期權                   | 914,329       | 1,665,431             |
| 用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數     | 631,771,280   | 624,292,457           |

附註：應佔聯營公司溢利之調整指假設轉換冠君產業信托發行之尚未行使可換股債券之攤薄影響。

## 16. 物業、廠房及設備

|               | 永久<br>土地業權<br>港幣千元 | 租賃土地<br>港幣千元 | 酒店樓宇<br>港幣千元 | 發展中<br>酒店樓宇<br>港幣千元 | 業主於<br>香港自用<br>之房地產<br>港幣千元 | 傢俬及裝置<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元 | 廠房及機械<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|---------------|--------------------|--------------|--------------|---------------------|-----------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| <b>本集團</b>    |                    |              |              |                     |                             |               |            |               |            |
| <b>成本</b>     |                    |              |              |                     |                             |               |            |               |            |
| 於2010年1月1日    | 1,297,343          | 2,350,420    | 9,017,815    | –                   | 89,755                      | 733,849       | 3,545      | 23            | 13,492,750 |
| 匯兌調整          | 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 |
| 匯兌調整          | (6,029)            | –            | (33,040)     | (264)               | –                           | (7,722)       | –          | 1             | (47,054)   |
| 增加            | –                  | –            | 8,864        | 52,562              | –                           | 150,679       | 793        | 57            | 212,955    |
| 出售／撇除         | –                  | –            | –            | –                   | –                           | (14,210)      | (756)      | –             | (14,966)   |
| 於2011年12月31日  | 1,302,832          | 2,349,418    | 9,258,229    | 517,979             | 135,114                     | 1,006,276     | 3,582      | 81            | 14,573,511 |
| <b>折舊及減值</b>  |                    |              |              |                     |                             |               |            |               |            |
| 於2010年1月1日    | 190,293            | 644,007      | 2,235,747    | –                   | 15,210                      | 529,261       | 3,061      | 23            | 3,617,602  |
| 匯兌調整          | 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  |
| 匯兌調整          | (280)              | –            | (12,392)     | –                   | –                           | (5,410)       | –          | –             | (18,082)   |
| 年內折舊          | –                  | 44,766       | 193,280      | –                   | 5,368                       | 118,298       | 359        | 10            | 362,081    |
| 於綜合收益表確認之減值虧損 | 25,870             | –            | 63,600       | –                   | –                           | 1,397         | –          | –             | 90,867     |
| 出售時抵銷／撇除      | –                  | –            | –            | –                   | –                           | (14,110)      | (756)      | –             | (14,866)   |
| 於2011年12月31日  | 217,824            | 733,328      | 2,711,211    | –                   | 20,358                      | 747,562       | 2,864      | 33            | 4,433,180  |
| <b>賬面值</b>    |                    |              |              |                     |                             |               |            |               |            |
| 於2011年12月31日  | 1,085,008          | 1,616,090    | 6,547,018    | 517,979             | 114,756                     | 258,714       | 718        | 48            | 10,140,331 |
| 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 |

## 16. 物業、廠房及設備(續)

於2011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1,597,503,000港元（2010年：1,642,109,000港元）及18,587,000港元（2010年：18,747,000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。

業主於香港自用之房地產乃根據長期租約（屬融資租賃）持有之土地及樓宇。

於2011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日止年度並無確認或撥回任何減值虧損。

位於美國的酒店物業於2011年12月31日的可收回金額低於其賬面值，此乃由於經濟表現未如預期所致。減值評估檢討導致於截至2011年12月31日止年度綜合收益表確認減值虧損90,867,000港元。酒店物業（包括永久土地業權、酒店樓宇以及傢俬及裝置）於2011年12月31日之可收回金額乃根據使用價值釐定，而使用價值乃採用預期未來現金流量及10.75%的適當折現率估計所得。

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。

## 17. 投資物業

|                | 本集團           |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| <b>公平值</b>     |               |               |
| 於1月1日          | 4,192,297     | 3,651,711     |
| 匯兌調整           | (1,004)       | 2,205         |
| 增加             | 9,395         | 4,670         |
| 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 | 678,688       | 571,775       |
| 出售             | —             | (11,864)      |
| 於12月31日        | 4,879,376     | 4,192,297     |

## 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3,880,970,000港元(2010年: 3,291,290,000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2011年及2010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量釐定。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：

|               | 本集團           |               |
|---------------|---------------|---------------|
|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 香港之長期租約       | 3,691,970     | 3,118,290     |
| 香港之中期租約       | 189,000       | 173,000       |
| 香港以外地區之永久土地業權 | 998,406       | 901,007       |
|               | 4,879,376     | 4,192,297     |

## 18. 附屬公司投資

|            | 本公司           |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 非上市股份，按成本值 | 1,572,734     | 1,572,734     |

附屬公司之詳情載於附註42。

## 19. 聯營公司權益

|                           | 本集團           |                       |
|---------------------------|---------------|-----------------------|
|                           | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 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       | 189,198               |
| 香港上市聯營公司：                 |               |                       |
| — 投資冠君產業信託(附註b)           | 10,904,736    | 10,795,911            |
| — 其他                      | 2,596         | 2,596                 |
|                           | 10,907,332    | 10,798,507            |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息     | 5,132,471     | 2,377,377             |
|                           | 16,229,013    | 13,365,094            |
| 應收聯營公司款項(附註c)             | 231,738       | 12,077                |
|                           | 16,460,751    | 13,377,171            |
| 上市聯營公司之公平值                | 7,606,225     | 11,774,827            |

- (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」，為本公司董事兼主要股東近親家屬(定義見附註41)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」)全部已發行股本之三分之一權益，代價為24,118,000美元(相等於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日刊發之通函內披露。
- (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及信託契據，並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重新分類作聯營公司投資。截至2011年12月31日止年度，本集團收取108,825,000港元(2010年：59,311,000港元)之冠君產業信託基金單位，作為清償冠君產業信託之管理服務收益，故此，聯營公司投資成本錄得相同金額之增長。

## 19. 聯營公司權益(續)

- (c) 截至2011年12月31日止年度期間，本集團進一步對MGIL注資218,523,000港元，作為應付未付建築成本及銀行貸款承擔之資金。

有關金額為無抵押、免息及並無固定還款期。預期聯營公司毋須於結算日起計十二個月內償還有關款項，餘額被分類至非流動。

於釐定本集團之聯營公司權益是否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮任何於結算日可能對其聯營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並無識別任何減值之客觀證據。因此，並無確認任何減值虧損。

聯營公司之詳情載於附註43。

本集團主要聯營公司之財務資料摘要載列如下：

|                    | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) |
|--------------------|---------------|-----------------------|
| 資產總額               | 56,331,884    | 52,435,559            |
| 負債總額               | (17,576,317)  | (19,293,652)          |
| 資產淨額               | 38,755,567    | 33,141,907            |
| 本集團應佔主要聯營公司資產淨額    | 15,945,899    | 13,091,515            |
| 收益                 | 1,940,282     | 805,822               |
| 投資物業公平值變動          | 4,634,700     | 2,567,985             |
| 本年度溢利              | 6,492,970     | 4,425,788             |
| 本年度其他全面收益          | 122,372       | 263,364               |
| 本集團應佔主要聯營公司本年度業績   | 3,356,217     | 2,229,353             |
| 本集團應佔主要聯營公司的其他全面收益 | (66,251)      | 66,251                |



## 20. 共同控制實體權益

|                | 本集團           |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 共同控制實體的投資成本    | 632,612       | 520,112       |
| 應佔收購後業績及其他全面收益 | 20,878        | 5,189         |
|                | 653,490       | 525,301       |

於2010年2月5日，Queenbrook Investments Limited(「Queenbrook」)(Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)的直接控股公司)與獨立第三方投資者(「該投資者」)簽訂認購及股東協議(「該協議」)，共同開發中國大連東港區(商業及金融中心)人民東路的一幅土地(「該項目」)。該協議於2010年2月26日完成，Wealth Joy 50%的已發行股本以代價295,500,000港元出售予該投資者，相當於該協議完成日期其分佔之可識別資產淨值。根據該協議，Wealth Joy的財務及經營政策需要本集團及該投資者一致同意。自此，Wealth Joy成為本集團的共同控制實體(「共同控制實體」)。截至2011年12月31日止年度期間，本集團及該等投資者各自向共同控制實體進一步注資112,500,000港元(2010年：224,612,000港元)，為該項目的發展提供資金。

截至2011年12月31日，本集團的共同控制實體權益為653,490,000港元(2010年：525,301,000港元)。

有關共同控制實體的詳情載於附註44。

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：

|           | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 流動資產      | 679,096       | 588,603       |
| 非流動資產     | 700           | 766           |
| 流動負債      | 26,306        | 64,068        |
| 於損益賬確認的收益 | 55            | 23            |
| 於損益賬確認的開支 | 9,087         | 7,190         |
| 其他全面收益    | 24,721        | 12,356        |

## 21. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

|                | 本集團           |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 香港有牌價股本證券      | 65,200        | 83,879        |
| 香港無牌價股本證券      | 19,781        | 19,781        |
| 香港以外地區之無牌價股本證券 | 7,794         | —             |
|                | 92,775        | 103,660       |
| 有牌價證券之市值       | 65,200        | 83,879        |

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主觀判斷，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。

## 22. 可換股債券投資

### 本集團

|              | 可兌換債項<br>港幣千元 | 內在衍生工具<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|----------------|------------|
| 於2010年1月1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  |
| 年內確認的利息收益    | 161,976       | —              | 161,976    |
| 已收利息         | (23,400)      | —              | (23,400)   |
| 公平值變動        | —             | (614,184)      | (614,184)  |
| 於2011年12月31日 | 2,689,753     | 144,636        | 2,834,389  |

## 22. 可換股債券投資(續)

截至2008年6月3日，本集團認購由冠君產業信託所發行本金總額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，將債券轉換為冠君產業信託基金單位。轉換價就2011年5月16日之超額分派(定義見債券條款及條件)作出調整後為每基金單位3.61港元。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日按未償還本金額之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。

債券分為可兌換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假設(包括股息回報7.13%(2010年：4.64%)、冠君產業信託基金單位價格2.92港元(2010年：4.59港元)、債券的無風險利率0.3%(2010年：0.83%)及參考冠君產業信託於過去一年半(2010年：兩年半)內之歷史波幅後釐定預期波幅40.7%(2010年：39.75%)，部份基於可觀察市場數據作出釐定。

## 23. 應收票據

|                      | 本集團                 |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | 2011年<br>港幣千元       | 2010年<br>港幣千元       |
| 無抵押債券                | 16,251              | 72,126              |
| 中期票據                 | 157,697             | 157,740             |
| 減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項 | 173,948<br>(96,251) | 229,866<br>(55,819) |
| 於一年後到期的款項            | 77,697              | 174,047             |

於2011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16,251,000港元(2010年：72,126,000港元)及157,697,000港元(2010年：157,740,000港元)的無抵押債券及中期票據。

以澳元計值之無抵押債券之年票面固定息率介乎每年6%至6.32%之間(2010年：5.125%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2012年6月至2012年8月(2010年：2011年1月至2012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%(2010年：3%至5.15%)之固定年利率計息，之後至到期日介乎2012年8月至2013年8月(2010年：2012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之浮動利率計息。

## 24. 受限制現金、銀行結存及現金

### 受限制現金

於2011年12月31日，為數12,295,000港元已根據適用貸款額規定存放於指定銀行賬戶。

### 銀行結存及現金

銀行結存包括原於3個月內到期按介乎每年0.002%至4.81%(2010年：0.005%至4.6%)的市場利率計息之短期銀行存款。

## 25. 指定按公平值列入損益賬的財務資產

|                   | 本集團           |               |
|-------------------|---------------|---------------|
|                   | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 指定按公平值列入損益賬之結構性票據 | —             | 77,740        |

於2010年12月31日，本集團與一家銀行訂立一份公平值為77,740,000港元之保本結構性票據，到期日為2011年9月。保本結構性票據以美元列值，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。

於報告期末指定按公平值列入損益賬的結構性票據之公平值乃由一間交易銀行提供。

## 26. 存貨

|          | 本集團           |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 已建成之待售物業 | 42            | 42            |
| 原料       | 6,650         | 5,311         |
| 貿易貨物     | 5,834         | 6,858         |
| 耗用品及飲料   | 39,149        | 35,666        |
| 半製成品     | 43,565        | 29,521        |
|          | 95,240        | 77,398        |

## 27. 應收賬、按金及預付款項

|               | 本集團           |               |
|---------------|---------------|---------------|
|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 應收貿易賬款，扣除呆賬撥備 | 293,327       | 267,542       |
| 遞延應收租金        | 23,242        | 21,410        |
| 其他應收款項        | 45,829        | 45,280        |
| 按金及預付款項       | 61,019        | 61,517        |
|               | 423,417       | 395,749       |

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天的信貸期。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：

|       | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 0—3個月 | 242,336       | 241,330       |
| 3—6個月 | 9,158         | 11,270        |
| 6個月以上 | 41,833        | 14,942        |
|       | 293,327       | 267,542       |

於2011年及2010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50,991,000港元(2010年：26,212,000港元)之應收賬，該等應收賬於報告日期已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及該金額仍被認為可收回，故本集團未曾作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 27. 應收賬、按金及預付款項(續)

### 逾期但未減值之應收貿易賬款賬齡

|       | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 3—6個月 | 9,158         | 11,270        |
| 6個月以上 | 41,833        | 14,942        |
| 總計    | 50,991        | 26,212        |

### 呆賬撥備變動

|              | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 於1月1日        | 62,277        | 61,728        |
| 於損益賬內確認撥備之增加 | 2,343         | 549           |
| 於12月31日      | 64,620        | 62,277        |

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。

## 28. 應收附屬公司款項

### 本公司

應收附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 29. 應付賬、按金及應付費用

|                  | 本集團           |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 購貨客戶             | 152,455       | 164,558       |
| 租賃按金             | 212,346       | 198,411       |
| 應付建築費用及保留費用      | 3,194         | 3,263         |
| 應付費用、應付利息及其他應付款項 | 449,687       | 389,127       |
|                  | 817,682       | 755,359       |

購貨客戶之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

|         | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 0—3個月   | 142,785       | 156,926       |
| 3—6個月   | 2,758         | 2,257         |
| 6個月以上   | 6,912         | 5,375         |
|         | 152,455       | 164,558       |
| 已收按金    |               |               |
| —一年內到期  | 178,391       | 178,973       |
| —一年以上到期 | 33,955        | 19,438        |
|         | 212,346       | 198,411       |



### 30. 衍生金融工具

|                      | 本集團           |               |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
| 外幣衍生工具合約             | 1,034         | 362           |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內的款項 | (903)         | (362)         |
| 於一年後到期款項             | 131           | —             |

本集團採用外幣衍生工具合約以管理其於香港營運所面臨的外匯匯率波動風險。本集團須根據該等衍生工具合約按合約利率出售或購買歐元兌港元(2010年：歐元兌港元)。於報告期末，該等未平倉衍生工具合約的未到期名義金額為1,254,000歐元(相當於12,607,000港元(2010年：421,000歐元(相當於4,367,000港元)))。衍生工具合約將於2013年末(2010年：2011年)悉數到期。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由一間交易銀行提供。

### 31. 借貸

|                          | 本集團                      |                        |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                          | 2011年<br>港幣千元            | 2010年<br>港幣千元          |
| 銀行借貸及循環借貸(有抵押)           | 2,391,819                | 2,469,881              |
| 其他非短期借貸(有抵押)             | 1,009,675                | 1,019,641              |
| 借貸先付費用                   | 3,401,494<br>(7,326)     | 3,489,522<br>(5,254)   |
|                          | 3,394,168                | 3,484,268              |
| 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(附註)               | 2,585,306                | 798,318                |
| 超過一年但不多於兩年               | 262,721                  | 2,559,211              |
| 超過兩年但不多於五年               | 546,141                  | 126,739                |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內的款項(附註) | 3,394,168<br>(2,585,306) | 3,484,268<br>(798,318) |
| 於一年後到期的款項                | 808,862                  | 2,685,950              |

附註：於2010年12月31日之金額包括銀行貸款，有關貸款包括設有按要求償還條款之220,000,000港元。

### 31. 借貸(續)

本集團之定息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

|            | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 一年內        | 634           | 499,013       |
| 超過一年但不多於兩年 | 108,179       | —             |
| 超過兩年但不多於三年 | 6,810         | —             |
| 超過三年但不多於四年 | 7,094         | —             |
| 超過四年但不多於五年 | 373,295       | —             |
|            | 496,012       | 499,013       |

本集團之浮息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

|            | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 一年內        | 2,584,672     | 299,305       |
| 超過一年但不多於兩年 | 154,542       | 2,559,211     |
| 超過兩年但不多於三年 | 29,530        | 126,739       |
| 超過三年但不多於四年 | 29,530        | —             |
| 超過四年但不多於五年 | 99,882        | —             |
|            | 2,898,156     | 2,985,255     |

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

|       | 2011年           | 2010年           |
|-------|-----------------|-----------------|
| 實際利率： |                 |                 |
| 定息率借貸 | 3.84%至<br>6.09% | 4.91%至<br>6.09% |
| 浮息率借貸 | 0.64%至<br>5.88% | 1.41%至<br>5.96% |

截至2010年12月31日止年內，本集團結清總賬面值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。總賬面值超過現金結算的金額220,072,000港元已於綜合收益表確認為借貸折現支付所得收益。

## 32. 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：

|                  | 物業、<br>廠房及設備<br>港幣千元 | 稅務虧損<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 於2010年1月1日(重列)   | 616,731              | (385,037)    | 15,517     | 247,211    |
| 匯兌差額             | 9,392                | (2,894)      | 43         | 6,541      |
| 年內(計入)扣除損益賬      | (43,256)             | 33,737       | 34,966     | 25,447     |
| 於2010年12月31日(重列) | 582,867              | (354,194)    | 50,526     | 279,199    |
| 匯兌差額             | (3,055)              | (426)        | 64         | (3,417)    |
| 年內扣除(計入)損益賬      | 34,683               | 38,852       | (16,856)   | 56,679     |
| 於2011年12月31日     | 614,495              | (315,768)    | 33,734     | 332,461    |

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2,597,888,000港元(2010年：2,768,418,000港元)的可用於抵扣未來溢利的未動用稅務虧損。其中就該虧損確認了1,314,416,000港元(2010年：1,384,322,000港元)的遞延稅項資產。因為未來溢利的不可預見性，所以並未對餘下的1,283,472,000港元(2010年：1,384,096,000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775,604,000港元(2010年：684,737,000港元)。已就有關可扣減暫時差額775,604,000港元(2010年：684,737,000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為950,815,000港元(2010年：882,515,000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。

### 33. 股本

|                          | 2011年      |            | 2010年      |            |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                          | 股份數目<br>千股 | 面值<br>港幣千元 | 股份數目<br>千股 | 面值<br>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                   | 622,810    | 311,404    | 621,827    | 310,913    |
| 根據購股期權計劃行使購股期權<br>而發行之股份 | 2,884      | 1,442      | 870        | 435        |
| 以股代息                     | 6,180      | 3,091      | 113        | 56         |
| 購回股份                     | (2,807)    | (1,404)    | —          | —          |
| 餘額結轉下年度                  | 629,067    | 314,533    | 622,810    | 311,404    |

截至2011年12月31日止年度，本公司以每股25.56港元(2010年：19.94港元)發行6,180,898股(2010年：112,859股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於2011年10月至12月期間，本公司於聯交所購回下列共3,110,000股本身之股份：

| 購回月份     | 購回<br>股份數目 | 每股價格      |           | 已付總代價<br>(扣除開支前) |
|----------|------------|-----------|-----------|------------------|
|          |            | 最高價<br>港元 | 最低價<br>港元 |                  |
| 2011年10月 | 1,157,000  | 17.00     | 14.90     | 18,369           |
| 2011年11月 | 1,185,000  | 17.00     | 15.06     | 19,102           |
| 2011年12月 | 768,000    | 15.86     | 14.78     | 11,738           |
|          | 3,110,000  |           |           | 49,209           |

2,807,000股已購回股份已被註銷，而本公司已發行股本已扣除該等股份之面值。就購回該等股份支付之溢價於股份溢價賬中扣除。相等於已註銷股份面值之金額已由本公司已繳入盈餘轉撥至資本贖回儲備。

於結算日，303,000股已購回股份尚未正式註銷。就購回該等股份支付之總代價為4,583,000港元，於2011年12月31日，有關金額已記錄作庫存股。

### 34. 儲備

|              | 股份溢價<br>港幣千元 | 資本<br>贖回儲備<br>港幣千元 | 已繳<br>入盈餘<br>港幣千元 | 購股<br>期權儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|--------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|------------|
| <b>本公司</b>   |              |                    |                   |                    |              |            |
| 於2010年1月1日   | 3,739,100    | 1,650              | 426,202           | 31,919             | 18,886,719   | 23,085,590 |
| 發行股份溢價       | 23,336       | —                  | —                 | (5,674)            | —            | 17,662     |
| 確認以權益結算之     |              |                    |                   |                    |              |            |
| 購股期權費用       | —            | —                  | —                 | 13,332             | —            | 13,332     |
| 發行股份開支       | (8)          | —                  | —                 | —                  | —            | (8)        |
| 年內溢利及全面收益總額  | —            | —                  | —                 | —                  | 627,673      | 627,673    |
| 已付股息         | —            | —                  | —                 | —                  | (336,269)    | (336,269)  |
| 於2010年12月31日 | 3,762,428    | 1,650              | 426,202           | 39,577             | 19,178,123   | 23,407,980 |
| 發行股份溢價       | 209,187      | —                  | —                 | (14,282)           | —            | 194,905    |
| 確認以權益結算之     |              |                    |                   |                    |              |            |
| 購股期權費用       | —            | —                  | —                 | 17,661             | —            | 17,661     |
| 發行股份開支       | (59)         | —                  | —                 | —                  | —            | (59)       |
| 購回股份         | (43,240)     | 1,404              | (1,575)           | —                  | —            | (43,411)   |
| 年內溢利及全面收益總額  | —            | —                  | —                 | —                  | 100,938      | 100,938    |
| 已付股息         | —            | —                  | —                 | —                  | (370,315)    | (370,315)  |
| 於2011年12月31日 | 3,928,316    | 3,054              | 424,627           | 42,956             | 18,908,746   | 23,307,699 |

## 35. 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。

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。

### 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」)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1999年購股期權計劃可能授予之購股期權(連同已行使及當時尚未行使之購股期權)涉及之本公司每股面值0.50港元股份(「股份」)之最高股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份數目一併計算時，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任何12個月期間已授予及將授予參與人之購股期權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之本公司股份的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)於緊接上述授出日期前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。

### 35. 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」)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2009年購股期權計劃可能授予之購股期權(連同已行使及當時尚未行使之購股期權)涉及之本公司每股面值0.50港元股份(「股份」)之最高股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份數目一併計算時，須為本公司按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任何12個月期間已授予及將授予參與人之購股期權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之本公司股份的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人，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)在聯交所之日報表中所列本公司股份之收市價，及(ii)於緊接授出日期前5個營業日在聯交所之日報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。



### 35. 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於年內之變動情況之詳細資料於下表披露：

#### 1999年購股期權計劃

| 2011年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2011年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2011年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2007年             | 2,733,000                       | –            | (1,116,000)  | (88,000)    | 1,529,000                         |
| 2009年             | 2,873,000                       | –            | (1,768,000)  | (32,000)    | 1,073,000                         |
|                   | 5,606,000                       | –            | (2,884,000)  | (120,000)   | 2,602,000                         |
| 於年末可供行使           |                                 |              |              |             | 2,602,000                         |
| 加權平均行使價           | 15.68港元                         | –            | 14.37港元      | 18.88港元     | 16.99港元                           |

| 2010年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2010年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2010年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2005年             | 898,000                         | –            | (856,000)    | (42,000)    | –                                 |
| 2007年             | 2,794,000                       | –            | (14,000)     | (47,000)    | 2,733,000                         |
| 2009年             | 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                           |

### 35. 購股期權(續)

#### 2009年購股期權計劃

| 2011年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2011年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2011年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年             | 2,703,000                       | –            | –            | (174,000)   | 2,529,000                         |
| 2011年             | –                               | 3,047,000    | –            | (151,000)   | 2,896,000                         |
|                   | 2,703,000                       | 3,047,000    | –            | (325,000)   | 5,425,000                         |
| 於年末可供行使           |                                 |              |              |             | –                                 |
| 加權平均行使價           | 22.80港元                         | 26.18港元      | –            | 24.37港元     | 24.60港元                           |

| 2010年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2010年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2010年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年             | –                               | 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                           |

### 35. 購股期權(續)

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

| 2011年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2011年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2011年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2007年－2009年       | 2,621,000                       | —            | (1,209,000)  | —           | 1,412,000                         |

| 2010年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2010年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2010年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2005年－2009年       | 3,291,000                       | —            | (670,000)    | —           | 2,621,000                         |

#### 2009年購股期權計劃

| 2011年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2011年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2011年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年－2011年       | 1,170,000                       | 1,247,000    | —            | —           | 2,417,000                         |

| 2010年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2010年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2010年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年             | —                               | 1,170,000    | —            | —           | 1,170,000                         |

截至2011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25.26港元。截至2011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。

### 35. 購股期權(續)

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<br>港元 |
|--------------------|-----------|-----------------------|-------------|
| <b>1999年購股期權計劃</b> |           |                       |             |
| 2005年              | 17.3.2005 | 18.3.2007 – 17.3.2010 | 18.21       |
| 2007年              | 4.1.2007  | 5.1.2009 – 4.1.2012   | 22.35       |
| 2009年              | 8.1.2009  | 9.1.2011 – 8.1.2014   | 9.34        |
| <b>2009年購股期權計劃</b> |           |                       |             |
| 2010年              | 4.3.2010  | 5.3.2012 – 4.3.2015   | 22.80       |
| 2011年              | 7.3.2011  | 8.3.2013 – 7.3.2016   | 26.18       |

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2005年3月16日、2007年1月3日、2009年1月7日、2010年3月3日及2011年3月4日授予購股期權之前一個營業日，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價分別為18.05港元、21.9港元、9.45港元、23.00港元及26.10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：        | 7.3.2011 | 4.3.2010 | 8.1.2009 | 4.1.2007 | 17.3.2005 |
| 行使價：         | 26.18港元  | 22.80港元  | 9.34港元   | 22.35港元  | 18.21港元   |
| 預期波幅(附註a)：   | 31.90%   | 48.98%   | 52.48%   | 41.76%   | 41.88%    |
| 預期股息回報(附註b)： | 2.28%    | 2.46%    | 5.75%    | 1.40%    | 0.95%     |
| 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)：  | 1.88%    | 1.65%    | 1.31%    | 3.82%    | 3.81%     |
| 每一購股期權公平值：   | 6.57港元   | 8.51港元   | 3.16港元   | 7.79港元   | 6.63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2011年12月31日止年度，有關本公司授予之購股期權，本集團已確認購股期權費用的總額為17,661,000港元(2010年：13,332,000港元)。

於購股期權屆滿前之全部已沒收購股期權將會按有關購股期權計劃而視為失效。

## 36. 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政府於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時於香港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2011年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為370,000港元(2010年：572,000港元)，已用作減去現水平所作之供款。截至2011年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為48,123,000港元(2010年：42,443,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2011年12月31日，於年內到期供款為3,010,000港元(2010年：254,000港元)尚未繳於計劃中。

## 37. 非現金重大交易

(a) 截至2011年12月31日止年度內，本公司以每股25.56港元(2010年：19.94港元)發行6,180,898股(2010年：112,859股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。

(b) 截至2011年12月31日止年度，187,474,000港元(2010年：181,042,000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55,072,000港元(2010年：59,311,000港元)及36,714,000港元(2010年：34,306,000港元)已分別以冠君產業信託基金單位及現金形式支付。已收取的基金單位被分類至聯營公司權益。

餘額57,413,000港元(2010年：53,753,000港元)及38,275,000港元(2010年：33,672,000港元)於年結後將分別以冠君產業信託基金單位及現金形式支付。

(c) 截至2010年12月31日止年度，於首次確認時，已收到37,160,820個冠君產業信託基金單位，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。基金單位其後被分類至聯營公司權益。

### 38. 資產抵押

於2011年12月31日，本集團就其附屬公司之信貸額作出以下抵押：

- (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、收益及所有其他收益）之總賬面值為4,001,107,000港元（2010年：3,392,106,000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為5,895,335,000港元（2010年：6,084,116,000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為133,309,000港元（2010年：138,836,000港元）。

### 39. 承擔項目及或然債項

於2011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於該等綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為651,229,000港元（2010年：73,744,000港元）；其中已簽約者為70,861,000港元（2010年：69,517,000港元）。

於2011年12月31日，本集團擁有與向共同控制實體注資人民幣26,500,000元（相當於32,500,000港元）（2010年：152,000,000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132,280,000元（相當於163,247,000港元）（2010年：275,000,000港元）有關的未履行財務承擔。

除上述者外，本集團已就本集團應佔聯營公司所取得及已全數動用的銀行信貸12,675,000美元（相當於98,481,000港元）（2010年：152,000,000港元）向銀行提供多份企業擔保及以所持MGIL股本權益作出抵押。本公司董事認為，由於銀行融資以聯營公司擁有之酒店物業作抵押，而酒店物業之市值高於獲擔保金額，故此財務擔保之公平值並不重大。

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。

## 40. 經營租賃協議

### 本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為275,562,000港元(2010年：264,975,000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2011年12月31日止年度收益為617,000港元(2010年：567,000港元)。

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：

|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 1年內           | 204,372       | 204,635       |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 341,915       | 326,755       |
| 5年後           | 48,184        | 69,331        |
|               | 594,471       | 600,721       |

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

在報告期末，本集團有以下有關租賃物業的尚未履行不可取消經營租賃承擔，並須在以下期間內繳付：

|               | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 1年內           | 19,906        | 12,429        |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 12,510        | 13,639        |
|               | 32,416        | 26,068        |

經營租賃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，而租期內收取固定租金。



## 41. 有關連人士之交易

本集團在期內有下述重大之有關連人士結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。自冠君產業信託成為本集團聯營公司之日起與冠君產業信託之交易於附註19(b)披露。

羅嘉瑞醫生為本公司主席、董事總經理兼主要股東。其與本集團之交易乃披露列作有關連人士之交易。

關連公司為羅康瑞先生及羅啟瑞先生(本公司董事，亦為主要股東之近親家屬)擁有控制權的公司。

|                                       | 2011年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>截至12月31日止年度與聯營公司之交易</b>            |               |               |
| 可換股債券投資所得利息                           | 23,400        | 10,316        |
| 許可費及酒店管理費收益                           | 1,888         | 142           |
| 管理服務收益                                | 187,474       | 72,078        |
| 市場推廣服務收益                              | 25,643        | 13,407        |
| 物業管理服務收益                              | 51,177        | 20,534        |
| 維修及保養收益                               | 3,836         | 1,488         |
| 供應品採購及諮詢服務收益                          | 1,539         | 1,886         |
| 租金                                    | 23,271        | 20,790        |
| 樓宇管理費用開支                              | 5,218         | 2,216         |
| 代付聯營公司款項                              | 4,602         | 1,018         |
| <b>截至12月31日止年度與共同控制實體之交易</b>          |               |               |
| 項目諮詢收益                                | 18,371        | 17,106        |
| 投資管理收益                                | 11,956        | 10,122        |
| <b>截至12月31日止年度與有關連人士之交易</b>           |               |               |
| 管理費收益                                 | 900           | 900           |
| 採購開支                                  | —             | 1,881         |
| <b>截至12月31日止年度與關連公司之交易</b>            |               |               |
| 貿易收益                                  | 996           | 482           |
| 租金收益                                  | 4,393         | 4,380         |
| 管理費收益                                 | 1,127         | 963           |
| 諮詢服務收益                                | 450           | —             |
| 供應品採購及諮詢服務收益                          | 2,208         | —             |
| 許可費及酒店管理費收益                           | 415           | —             |
| 租金                                    | 600           | 600           |
| 代付關連公司款項                              | 371           | —             |
| <b>於12月31日與聯營公司、共同控制實體及關連公司之結存</b>    |               |               |
| 應收聯營公司款項(見附註19(c))                    | 231,738       | 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款)   | 123,020       | 110,413       |
| 應收共同控制實體款項(附註)(納入應收賬、按金及預付款項中的應收貿易賬款) | 41,654        | 19,936        |
| 應收關連公司款項(附註)(納入應收賬、按金及預付款項)           | 821           | 462           |
| 應付關連公司款項(附註)(納入應付賬、按金及應付費用)           | 885           | 854           |

附註：該等款項乃無抵押、零利息及須於要求時償還。

## 41. 有關連人士之交易(續)

除上述與聯營公司之結餘外，本集團亦認購本集團之上市聯營公司冠君產業信託發行之債券，債券詳情於附註22披露。

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(本公司董事兼主要股東近親家屬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MGIL全部已發行股本之三分之一權益，代價為24,118,000美元(相等於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日刊發之通函內披露。聯營公司權益之進一步詳情於附註19(a)披露。

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。

## 42. 主要附屬公司資料

本公司於2011年及2010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<br>繳足股本權益      | 主要業務   | 本公司所佔已發行<br>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<br>繳足股本權益／繳足資本 | 主要業務   | 本公司所佔已發行<br>股本權益／<br>註冊資本百分率 |
| — 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%                         |

## 42. 主要附屬公司資料(續)

| 間接附屬公司                                 | 已發行及<br>繳足股本權益／繳足資本   | 主要業務           | 本公司所佔已發行<br>股本權益／<br>註冊資本百分率 |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|
| — 在香港成立及經營：(續)                         |                       |                |                              |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                         | 16,000,000股<br>每股港幣1元 | 房地產投資<br>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%                         |
| 朗廷酒店集團有限公司                             | 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%                         |
| 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%                         |
| 朗廷酒店集團(中國)有限公司                         | 1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%                         |
| 萬隆(中國)有限公司                             | 1股港幣1元                | 投資控股           | 100%                         |

## 42. 主要附屬公司資料(續)

| 間接附屬公司                      | 已發行及<br>繳足股本權益／繳足資本    | 主要業務   | 本公司所佔已發行<br>股本權益／<br>註冊資本百分率 |
|-----------------------------|------------------------|--------|------------------------------|
| — 在香港成立及經營：(續)              |                        |        |                              |
| 滿億有限公司                      | 10,000,000股<br>每股港幣1元  | 物業投資   | 100%                         |
| Seasons Fitness Limited     | 1股港幣1元                 | 經營健身中心 | 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<br>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<br>每股港幣100元   | 財務     | 100%                         |
| 鷹君物業管理有限公司                  | 1,800,000股<br>每股港幣1元   | 物業管理   | 100%                         |
| 高端有限公司                      | 2,000,000股<br>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%                         |
| 八八天地有限公司*                   | 1股港幣1元                 | 酒店管理服務 | 60%                          |

## 42. 主要附屬公司資料(續)

| 間接附屬公司                               | 已發行及<br>繳足股本權益／繳足資本 | 主要業務              | 本公司所佔已發行<br>股本權益／<br>註冊資本百分率 |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| — 在英屬維爾京群島成立：                        |                     |                   |                              |
| Bright Form Investments Limited      | 1股1美元               | 投資於可換股債券          | 100%                         |
| Fine Noble Limited                   | 1股1美元               | 財資管理              | 100%                         |
| G.E. Hotel (Xintiandi) Limited       | 1股1美元               | 投資控股              | 100%                         |
| Keen Flow Investments Limited        | 1股1美元               | 投資於冠君產業<br>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%                         |
| Queenbrook Investments Limited       | 1股1美元               | 投資控股              | 100%                         |
| Top Domain International Limited     | 1股1美元               | 投資於冠君產業<br>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%                         |
| — 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%                         |

## 42. 主要附屬公司資料(續)

| 間接附屬公司                                   | 已發行及<br>繳足股本權益／繳足資本 | 主要業務   | 本公司所佔已發行<br>股本權益／<br>註冊資本百分率 |
|------------------------------------------|---------------------|--------|------------------------------|
| — 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：                              |                     |        |                              |
| Pacific Chicago LLC                      | 8,000,000美元         | 物業投資   | 100%                         |
| Pacific EIH Sacramento Corporation*      | 100股每股1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%                         |
| — 在中國成立及經營：                              |                     |        |                              |
| 卓環管理諮詢(上海)有限公司                           | 20,000美元            | 採購服務   | 100%                         |
| 朗廷酒店管理(上海)有限公司                           | 350,000美元           | 酒店管理   | 100%                         |
| 實力物業管理(大連)有限公司*                          | 人民幣500,000元         | 物業管理   | 100%                         |
| 上海高端建材有限公司                               | 350,000美元           | 建築材料貿易 | 100%                         |
| — 在澳門成立及經營：                              |                     |        |                              |
| Toptech (Macau) Limited                  | 2股澳門幣25,000元        | 建築材料貿易 | 100%                         |

\* 所有該等附屬公司均於截至2011年12月31日止年度開始經營。

## 42. 主要附屬公司資料(續)

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2011年及2010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。

## 43. 聯營公司資料

本集團於2011年及2010年12月31日聯營公司之資料如下：

|                                              |                         |                         | 本集團於12月31日所佔已發行<br>股本權益／基金單位<br>百分率 |        |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------|
| 間接聯營公司                                       | 已發行及繳足股本<br>權益／基金單位     | 主要業務                    | 2011年                               | 2010年  |
| — 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%                                 | 23%    |
| 妙園投資有限公司*                                    | 3股每股1美元                 | 從事酒店發展及經營的<br>附屬公司的投資控股 | 33.33%                              | 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*                                      | 4,956,590,003個基金單位      | 物業投資                    | 51.69%                              | 51.43% |
| — 於開曼群島成立並於香港聯交所上市：                          |                         |                         |                                     |        |
| 先傳媒集團有限公司<br>(前稱才庫媒體集團有限公司)<br>(附註)          | 320,592,000股<br>每股0.2港元 | 從事印刷及出版的<br>附屬公司的投資控股   | 19.52%                              | 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妙園投資有限公司近期被收購(見附註19披露)。

附註：本集團通過其在City Apex Limited的股權持有超過50%先傳媒集團有限公司的權益，能夠對先傳媒集團有限公司行使重大影響力。



#### 44. 共同控制實體詳情

本集團於2011年及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<br>繳足股本權益 | 主要業務                 | 本集團所佔已發行<br>股本權益百分率 |
|-----------------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| .....                       |                |                      |                     |
| 一 於英屬維爾京群島成立：               |                |                      |                     |
| Wealth Joy Holdings Limited | 2股每股1美元        | 從事物業發展的<br>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<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|---------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>享有長期契約</b>                         |        |                 |                |
| 香港灣仔港灣道1號<br>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%           |
| <b>享有中期契約</b>                         |        |                 |                |
| 香港山村道4H號逸東軒                           | 住寓     | 23,000          | 100%           |
| 香港九龍彌敦道380號<br>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<br>香港朗廷酒店                | 酒店／商業  | 364,000         | 100%           |
| 香港九龍旺角上海街555號<br>香港旺角朗豪酒店             | 酒店     | 508,000         | 100%           |
| 中國上海市盧灣區<br>108號地段馬當路99號<br>上海新天地朗廷酒店 | 酒店     | 579,000         | 33.33%         |

## 長期投資物業(續)

| 物業名稱及地點                                                                                      | 用途     | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>享有永久業權</b>                                                                                |        |                 |                |
| 英國倫敦朗廷酒店<br>1 and 1B Portland Place,<br>Regent Street, London,<br>W1N 4JA,<br>United Kingdom | 酒店／商業  | 390,000         | 100%           |
| 加拿大多倫多Delta Chelsea Hotel<br>33 Gerrard Street West,<br>Toronto, Ontario M5G 1Z4,<br>Canada  | 酒店／商業  | 1,130,000       | 100%           |
| 澳洲墨爾本朗廷酒店<br>One Southgate Avenue,<br>Southbank, Melbourne,<br>Victoria 3006, Australia      | 酒店／商業  | 385,000         | 100%           |
| 新西蘭奧克蘭朗廷酒店<br>83 Symonds Street,<br>Auckland 1, New Zealand                                  | 酒店／商業  | 309,000         | 100%           |
| 美國Pacific Ygnacio Plaza<br>500 Ygnacio Valley Road,<br>Walnut Creek,<br>CA 94596,<br>USA     | 寫字樓    | 118,000         | 100%           |
| 美國2700 Ygnacio Valley Road<br>2700 Ygnacio Valley Road,<br>Walnut Creek,<br>CA 94598<br>USA  | 寫字樓    | 119,000         | 100%           |
| 美國波士頓朗廷酒店<br>250 Franklin Street,<br>Boston, MA 02110,<br>USA                                | 酒店／商業  | 281,000         | 100%           |
| 美國三藩市353 Sacramento Street<br>353 Sacramento Street,<br>San Francisco, CA 94111,<br>USA      | 商業／寫字樓 | 307,000         | 100%           |

## 長期投資物業(續)

| 物業名稱及地點                                                                                       | 用途    | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>享有永久業權(續)</b>                                                                              |       |                 |                |
| 美國洛杉磯帕薩迪納<br>朗廷亨廷頓酒店<br>1401 South Oak Knoll Avenue,<br>Pasadena,<br>California 91106,<br>USA | 酒店／商業 | 489,000         | 100%           |
| 美國芝加哥朗廷酒店<br>330 North Wabash,<br>Chicago, Illinois,<br>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<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|--------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>享有中期契約</b>                  |       |                 |                |
| 中國大連中山區，<br>人民路東東港區，<br>C04地塊* | 酒店／住寓 | 3,079,000       | 50%            |

\* 於本年報日期，該地盤之挖土工程已完成，地基工程亦接近竣工。該項目分兩個階段發展，預計將於2014/15年度後完成。

## 附錄二 — 五年財務摘要

.....

|              | 截至12月31日止年度           |                       |                       |                       |               |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|              | 2007年<br>港幣千元<br>(重列) | 2008年<br>港幣千元<br>(重列) | 2009年<br>港幣千元<br>(重列) | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) | 2011年<br>港幣千元 |
| <b>業績</b>    |                       |                       |                       |                       |               |
| 營業額          | 4,182,039             | 4,750,433             | 3,958,366             | 4,694,155             | 4,746,336     |
| 除稅前溢利(虧損)    | 4,891,266             | (109,177)             | 1,040,755             | 4,814,978             | 4,396,370     |
| 利得稅          | (355,782)             | 213,058               | 192,210               | (140,622)             | (169,167)     |
| 本年度溢利        | 4,535,484             | 103,881               | 1,232,965             | 4,674,356             | 4,227,203     |
| 應佔：          |                       |                       |                       |                       |               |
| 本公司股東        | 4,535,479             | 103,881               | 1,232,965             | 4,674,356             | 4,227,203     |
| 非控股權益        | 5                     | —                     | —                     | —                     | —             |
|              | 4,535,484             | 103,881               | 1,232,965             | 4,674,356             | 4,227,203     |
| 每股盈利         |                       |                       |                       |                       |               |
| 基本           | 7.52港元                | 0.17港元                | 2.00港元                | 7.51港元                | 6.70港元        |
| 攤薄後          | 7.52港元                | 0.17港元                | 2.00港元                | 7.48港元                | 6.57港元        |
| <b>資產與負債</b> |                       |                       |                       |                       |               |
| 資產總額         | 38,269,946            | 24,403,020            | 28,166,300            | 34,252,019            | 38,205,300    |
| 負債總額         | (11,512,021)          | (6,092,971)           | (5,463,566)           | (4,606,889)           | (4,616,178)   |
|              | 26,757,925            | 18,310,049            | 22,702,734            | 29,645,130            | 33,589,122    |
| 本公司股東應佔權益    | 26,757,925            | 18,310,049            | 22,702,734            | 29,645,130            | 33,589,122    |

## 釋義

於本年報內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

| 詞彙            | 釋義                                                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 「1999年購股期權計劃」 | 由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案修訂之行政人員購股期權計劃                          |
| 「2009年購股期權計劃」 | 由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃                                                     |
| 「債券」          | 由冠君產業信託發行於2013年到期的1%票息有擔保可兌換債券                                                       |
| 「企業管治常規守則」    | 載於上市規則附錄十四的企業管治常規守則                                                                  |
| 「冠君產業信託」      | 冠君產業信託(股份代號：2778)為本公司之一間聯營公司，其基金單位於聯交所上市，於2011年12月31日，本集團持有其約51.69%之權益               |
| 「先傳媒集團」       | 先傳媒集團有限公司(前稱才庫媒體集團有限公司)(股份代號：550)為本公司之一間聯營公司，其股份於聯交所上市，於2011年12月31日，本集團持有其約19.50%之權益 |
| 「證券交易守則」      | 本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則                                                                  |
| 「本公司」         | 鷹君集團有限公司                                                                             |
| 「核心溢利」        | 除稅後核心業務溢利                                                                            |
| 「企業社會責任」      | 企業社會責任                                                                               |
| 「EBITDA」      | 稅息折舊及攤銷前利潤                                                                           |
| 「本集團」         | 本公司及其附屬公司                                                                            |
| 「HITL」        | HSBC International Trustee Limited                                                   |
| 「HKAS」        | 香港會計準則                                                                               |
| 「HKFRS」       | 香港財務報告準則                                                                             |
| 「HKICPA」      | 香港會計師公會                                                                              |
| 「JCE」         | 共同控制實體                                                                               |
| 「上市規則」        | 聯交所證券上市規則                                                                            |

|               |                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| 「MGIL」        | 妙園投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司之一間聯營公司，本集團持有其33.33%之權益        |
| 「標準守則」        | 載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則                                     |
| 「中國」          | 中國人民共和國                                                          |
| 「Queenbrook」  | Queenbrook Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司 |
| 「RevPAR」      | 可出租客房平均收入                                                        |
| 「新企業管治常規守則」   | 載於上市規則附錄十四的企業管治常規守則(於2012年4月1日生效)                                |
| 「證券及期貨條例」     | 香港法例第571章證券及期貨條例                                                 |
| 「聯交所」         | 香港聯合交易所有限公司                                                      |
| 「房地產投資信託基金守則」 | 香港證券及期貨事務監察委員會刊發之房地產投資信託基金守則                                     |
| 「美國」          | 美利堅合眾國                                                           |
| 「Wealth Joy」  | Wealth Joy Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本集團的共同控制實體     |

本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於本公司網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)及香港聯合交易所有限公司的指定網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

若(i)股東已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(ii)股東已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或(iii)股東欲更改其日後收取本公司的公司通訊(包括但不限於董事會報告、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及股東通函)之方式或語文版本之選擇，股東可以隨時給予合理時間之書面通知以郵寄或電郵([GreatEagle.ecom@computershare.com.hk](mailto:GreatEagle.ecom@computershare.com.hk))方式或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回(僅適用於香港投寄)予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄給股東。





Great Eagle  
Holdings Limited  
鷹君集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)

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](http://www.greateagle.com.hk)

