



Great Eagle

Holdings Limited

鷹君集團有限公司

Interim Report 中期報告 2011

Stock Code 股份代號：41

企業背景

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

集團的主要資產包括冠君產業信託的51.55%權益(於二零一一年六月三十日)，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、加州、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，兩間位於香港及上海的逸東酒店，以及多倫多Delta Chelsea酒店。除多倫多物業外，其他酒店全部由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

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

目錄

公司資料	2
股息通知及重要日期	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	6
管治及循規	15
權益披露	18
中期財務資料審閱報告	24
簡明綜合收益表	25
簡明綜合全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	31
簡明綜合財務報表附註	33
釋義	56

公司資料

董事

羅嘉瑞 (主席兼董事總經理)

羅啟瑞 (副董事總經理)

羅杜莉君 #

鄭海泉 *

王于漸 *

李王佩玲 *

朱琦 *

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞 #

羅鷹瑞 #

簡德光 (總經理)

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭海泉 (主席)

王于漸

李王佩玲

朱琦

薪酬委員會

李王佩玲 (主席)

鄭海泉

王于漸

提名委員會

王于漸 (主席)

鄭海泉

李王佩玲

財務委員會

羅嘉瑞

羅啟瑞

簡德光

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

孖士打律師行

高偉紳律師行

Appleby

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

花旗銀行

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

主要辦事處

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話：(852) 2827 3668

傳真：(852) 2827 5799

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

電話：(852) 2862 8628

傳真：(852) 2529 6087

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知及重要日期

中期股息

鷹君集團有限公司董事會通過宣派截至2011年6月30日止六個月中期股息每股21港仙(2010年：每股19港仙)，股息將於2011年10月14日派發予於2011年10月7日(星期五)已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2011年10月3日(星期一)至2011年10月7日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息，務請於2011年9月30日(星期五)下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達香港中央證券登記有限公司(本公司股份過戶登記處香港分處)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

重要日期

- | | | |
|-------------------|---|-------------------------------------|
| 2011年中期業績公布 | : | 2011年8月19日 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 | : | 2011年10月3日至2011年10月7日
(包括首尾兩天在內) |
| 2011年中期股息記錄日期 | : | 2011年10月7日 |
| 派發2011年中期股息每股21港仙 | : | 2011年10月14日 |

財務摘要

主要財務數據	截至6月30日止六個月		
	2011 港幣百萬元	2010 (重列) 港幣百萬元	變動
收益	2,230.3*	2,240.6	- 0.5%
股東應佔會計溢利	2,770.6	820.5	+ 237.7%
除稅後核心溢利	752.3	602.4	+ 24.9%
除稅後核心溢利(每股)	1.19 港元	0.97 港元	+ 22.7%
中期股息(每股)	0.21 港元	0.19 港元	

	於期末	
	2011年6月	2010年12月 (重列)
淨槓桿比率	5%	7%
帳面值(每股)	51.4 港元	47.6 港元

* 收益減少的主要原因是我們於冠君產業信託的投資於2010年7月已被重新界定為聯營公司。因此，來自冠君產業信託金額為2.67億港元的分派收入並不包括於2011年上半年的收益內。

會計政策及編製基準

於2011年財政年度，就計算本集團收益、經營溢利、法定及除稅後核心業務溢利的會計政策及編製基準已有所變更，而該等變更是有必要的，原因為在香港房地產信託基金守則被修訂之後，本公司對冠君產業信託之投資於2010年7月被重新分類為聯營公司，以及本公司提早採納香港會計準則第12號。

就集團收益、經營溢利及法定溢利而言，本公司先前以確認從冠君產業信託收取股息收入的做法現改為應佔冠君產業信託業績而記錄在應佔聯營公司業績中。由於來自冠君產業信託的股息收入先前乃作為收益及經營溢利入帳，因此新列帳方式會令收益及經營溢利減少。關於提早採納香港會計準則第12號，本集團因此不須再將其於香港的投資物業重新估值之相關遞延稅項列帳(因其資本收益並無附帶稅項)。

對於本集團的核心溢利(將為管理層討論及分析重點)會計變更的程度較輕。本集團認為將股息收入視為其於冠君產業信託投資的財政收益的計量標準較有意義，因此，核心溢利仍將根據應佔冠君產業信託股息收入而非應佔其業績計算。並且，由於本公司於冠君產業信託的投資已由投資證券重新分類為聯營公司，將冠君產業信託於與本公司報告期相同的財務期間的可分派股息綜合入帳變得可行。

與本公司先前確認冠君產業信託就上一財務期間宣派的股息之做法比較，該項確同期股息收入的調整將消除過往財務報表固有的時滯影響。修訂後的核心溢利確認方式將更好地反映本集團及其聯營公司於相關財務期間的表現。於2010年上半年收自冠君產業信託的分派收入已重列，以就核心溢利進行相似基準的比較。就提早採納香港會計準則第12號而言，由於核心溢利並不包括投資物業重估的影響，故對核心溢利概無任何影響。

下表概述將冠君產業信託重新分類為聯營公司及提早採納香港會計準則第12號之後本集團收益、經營溢利、法定及核心溢利的變動。

	2011年中期業績 新常規	2010年中期業績 先前常規
收益及經營溢利		
1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司	來自冠君產業信託的股息收入不確認為本集團收益及經營溢利	就之前相關財務期間來自冠君產業信託的應佔股息(即就2009年下半年宣派的股息)於本集團收益及經營溢利中綜合入帳
法定溢利		
1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司	應佔冠君產業信託業績計入應佔聯營公司業績	就之前相關財務期間來自冠君產業信託的應佔股息(即就2009年下半年宣派的股息)
2. 提早採納香港會計準則第12號	毋須將本公司於香港投資物業重估的相關遞延稅項列帳	須將本公司於香港投資物業重估的相關遞延稅項列帳
核心溢利		
1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司	不包括應佔冠君產業信託業績 收取冠君產業信託同一財務期間的應佔股息(即就2011年上半年宣派的股息)	收取冠君產業信託之前相關財務期間的應佔股息(即就2009年下半年宣派的股息)
2. 提早採納香港會計準則第12號	無影響	無影響

管理層討論及分析

概覽

本集團業務於2011年有良好的開始，尤其因香港商業活動走勢持續強勁，香港酒店業務表現良好。本集團位於倫敦的酒店於2011年上半年亦表現出色，原因為該酒店經翻新後已被公認為倫敦中心頂級豪華酒店之一。由於經濟狀況穩定，我們兩間位於大洋洲的酒店業務錄得平穩增長，而我們於北美洲的酒店營運亦見略為好轉，但進展仍然頗慢。由於花旗銀行廣場的空置率較去年同期為高，來自冠君產業信託的收入於本半年期間輕微減少。

核心溢利於2011年上半年按年增加24.9%或1.5億港元至7.52億港元。溢利增加主要來自酒店分部貢獻上升，而利息支出減少亦有幫助。

酒店分部

	截至6月30日止六個月		
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	變動
酒店收益			
香港酒店	675.0	588.3	+ 14.7%
海外酒店	1,111.3	915.9	+ 21.3%
其他	15.0	7.6	+ 97.4%
總酒店收益	1,801.3	1,511.8	+ 19.1%
酒店EBITDA			
香港酒店	242.9	166.9	+ 45.6%
海外酒店	166.0	55.9	+ 197.0%
其他	9.8	5.5	+ 78.2%
總酒店EBITDA	418.7	228.3	+ 83.4%

香港仍然是我們酒店業務表現最出色的市場之一，可出租客房平均收入於2011年上半年錄得15-21%增長。商務及消閒旅遊於2010年下半年建立的強勁勢頭延續至2011年上半年。由於平均入住率超過80%，我們得以於2011年上半年內調升房租。房租上升乃可出租客房平均收入於本期間有所增長的主要原因。香港酒店的收益由5.883億港元按年增加14.7%至2011年上半年的6.75億港元。

眾多海外酒店之中，倫敦業務表現最為強勁，可出租客房平均收入於2011年上半年錄得32%增長，而墨爾本及奧克蘭酒店的可出租客房平均收入亦有平穩增長。波士頓、帕薩迪納及多倫多酒店的入住率由低位有所回升，不過市場競爭激烈加上住宿需求疲弱，令房租仍然受壓。香港以外酒店的總收益由2010年上半年的9.159億港元上升21.3%至2011年上半年的11.113億港元。整體酒店業務的總收益按年上升19.1%至2011年上半年的18.013億港元。

由於旗下大部份酒店的可出租客房平均收入增長主要乃房租上升帶動，酒店分部的稅息折舊及攤銷前利潤率(EBITDA Margin)亦得以上升。酒店分部的稅息折舊及攤銷前利潤(EBITDA)按年上升83.4%至2011年上半年的4.187億港元，比對收益增加19.1%。香港酒店貢獻的EBITDA增加45.6%至2.429億港元。香港以外酒店的EBITDA亦由2010年上半年的5,590萬港元上升197%至2011年上半年的1.66億港元，當中倫敦業務錄得最大增幅。(附注：一項有關重定品牌的一次性支出曾於2010年上半年入帳，令EBITDA比較數字的基數較低。)

香港酒店

香港朗廷酒店

受惠於訪港旅客數目增加，香港朗廷酒店得以推高其平均房租，而入住率於2011年上半年亦維持於高水平。日本於3月發生地震及海嘯，令酒店營運受到短暫影響。同時，來自中國內地及其他亞太地區訪港旅客數目增加亦足以抵銷日本旅客減少的影響。由於入住率高企，酒店集中於調高房租，令平均房租較2010年上半年上升21%。人均消費及平均客流皆有增長，加上宴會業務較為強勁，令餐飲業務的收入較2010年上半年上升18%。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為76%（2010年：76%），而平均房租則為2,088港元（2010年：1,723港元）。

香港朗豪酒店

除了商務旅遊業務反彈，東南亞及中國內地訪港旅客數目增加亦令消閒旅遊業務上升，有助酒店於上半年維持入住率於83%。入住率高企令酒店得以調高房租20%，從而令客房收入增加21%。

酒店餐飲業務的收入按年上升10%，主要原因為商務宴會增加及酒店屢獲殊榮的中菜廳表現強勁。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為83%（2010年：82%），而平均房租則為1,720港元（2010年：1,429港元）。

香港逸東「智」酒店(逸東酒店已於2010年11月重塑品牌)

由於來自東南亞及中國內地的商務及消閒旅客需求增加，酒店的平均房租較2010年上半年上升19%。不過，由於酒店正續步轉型至注重東南亞及中國內地的消閒旅客，酒店的入住率於2011年上半年下降了3.2個百分點。

婚宴業務面對來自其他餐廳的競爭增加，令酒店的宴會業務有所回軟。加上酒店的日式餐廳業務放緩，令餐飲業務收入於2011年上半年略為減少2%。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為82.4%（2010年：85.6%），而平均房租則為1,006港元（2010年：845港元）。

海外酒店

倫敦朗廷酒店

自去年重新投入營運後，倫敦朗廷酒店已被公認為倫敦中心頂級酒店之一，有助增加收益較佳的消閒旅遊業務。加上企業業務增加，令酒店的平均房租較2010年上半年上升16%。入住率於2011年上半年上升9個百分點至74%（按平均377間可出租客房計），比對2010年上半年為65%（按平均352間可出租客房計）。因此，酒店的營運表現明顯改善，客房收入於2011年上半年增加41%。餐飲業務收入亦因企業及宴會活動增多而上升了26%。

截至2011年6月底的六個月，按平均377間可出租客房計，酒店的平均入住率為74%（2010年：按平均352間可出租客房計，65%），而平均房租則為273英鎊（2010年：235英鎊）。

波士頓朗廷酒店

雖然年初交通因惡劣天氣而大受影響，加上當地經濟仍然呆滯，企業活動於2011年上半年略為恢復。不過，酒店市場競爭仍然激烈，酒店的平均房租於2011年上半年僅按年上升6%。入住率於2011年上半年按年上升2個百分點。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為66%（2010年：64%），而平均房租則為225美元（2010年：213美元）。

墨爾本朗廷酒店

雖然商務旅客於平日的的需求減少，酒店於週末來自收益較高的消閒旅客業務則錄得強勁增長。因此，酒店的平均房租於2011年上半年按年上升8%。於2011年上半年，第一批合共78間完成翻新的客房已投入營運，進一步提升酒店於墨爾本的競爭定位。餐飲業務收入於2011年上半年受惠於餐廳生意增加而有所上升，有助抵銷宴會需求減少的影響。

截至2011年6月底的六個月，按平均381間可出租客房計，酒店的平均入住率為79%（2010年：按平均387間可出租客房計，78%），而平均房租則為266澳元（2010年：246澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

市場氣氛持續改善，酒店的散客及會議業務有所增加，有助推高入住率及房租。平均房租於2011年上半年按年上升6%，而入住率則按年上升4個百分點。自宴會廳於去年3月完成翻新重開後，餐飲業務收入錄得明顯增長。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為69%（2010年：65%），而平均房租則為185紐元（2010年：174紐元）。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

雖然經濟狀況及營運環境皆充滿挑戰，酒店業績較去年同期有所改善。業績改善的主要原因為酒店入住率於2011年上半年受到散客業務增加所帶動而按年上升11個百分點。不過，當地企業及會議業務的需求仍然疲弱。由於收益較低的散客業務佔整體業務比例上升，令平均房租於2011年上半年按年下降4%。餐飲業務收入按年增加15%。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為62.7%(2010年：51.4%)，而平均房租則為214美元(2010年：224美元)。

多倫多 Delta Chelsea Hotel

酒店於2011年上半年表現平穩，可出租客房平均收入按年上升5%。客房平均收入上升乃受入住率上升所帶動，而平均房租則按年下降1%。雖然本年上半年沒有大型會議活動，消閒及企業業務回升有助推動入住率上升。儘管如此，市場競爭維持激烈令平均房租仍然受壓。餐飲業務收入受惠於宴會及企業活動增加而按年上升8%。

截至2011年6月底的六個月，酒店的平均入住率為70%(2010年：66%)，而平均房租則為125加元(2010年：126加元)。

發展項目

大連綜合發展項目

項目位於大連市東港區，本集團持有50%權益，並擔任項目經理。地皮將發展成約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，項目總樓面面積約為286,000平方米。

項目已於2011年2月取得有關設計的所有主要批文。項目將分兩階段發展。首階段工程包括部份高檔住宅單位，而次階段工程則包括餘下豪華住宅單位及酒店。隨著挖土工程於2011年3月完成，項目現正進行地基工程。項目預計分兩階段於2015年及2017年完成。

維持物業市場價格穩定已成為中央政府政策的首要任務。現時大連居民購買住宅物業須受若干限制，這或會令住宅物業的交投及價格放緩。不過，我們項目距落成日期尚有數年時間，加上其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6月底為止，本集團就項目權益已投入5.75億港元資金。

芝加哥酒店發展項目

於2010年12月，本集團以約6,000萬美元購入一位於美國芝加哥市中心項目的100%權益，項目將會改建成一幢可提供330間客房的豪華酒店。由於涉及重建工程將需要支付額外的建築成本。項目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。我們已聘用一間國際知名設計師為酒店進行設計工作。重建計劃預計於2013年完成，屆時將以朗廷品牌營運。我們趁市道低迷，得以較相宜價格購入該項目，進一步落實本集團於主要樞紐城市購置物業以提升朗廷品牌地位的策略。

冠君產業信託收入

如前所述，由於自2010年7月起我們於冠君產業信託的投資以聯營公司形式入帳，我們於冠君產業信託的應佔業績已計入本集團的會計溢利之內。不過，本集團仍然認為以分派收入來量度我們從冠君產業信託投資獲得的財務回報較為有意義。所以，我們的核心溢利將按我們於同一財政期間應佔冠君產業信託的分派所計算。

按此基準，來自冠君產業信託的分派收入按年減少2.2%至2.67億港元。由於冠君產業信託於2011年上半年的物業淨收入下降及透過本集團旗下經紀完成的租務活動減少，令來自冠君產業信託的管理費收入由2010年上半年的1.362億港元按年減少7%至2011年上半年的1.266億港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2011 港幣百萬元	2010 (重列) 港幣百萬元	
分派收入	267.0	272.9	- 2.2%
管理費收入	126.6	136.2	- 7.0%
來自冠君產業信託總收入	393.6	409.1	- 3.8%

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場租務於2011年上半年稍有進展，令出租率有所改善。空置率由2010年12月的18.5%改善至6月底的11.4%。花旗銀行廣場的市值租金由2010年終時的每平方呎100港元上升至上半年內約每平方呎120港元。雖然市值租金較去年明顯上升，不過數宗於2011年起生效的較大型租約乃於2010年洽談，而當時租金仍然低於每平方呎100港元。花旗銀行廣場的物業淨收入按年減少6.2%至4.64億港元，原因為租金收入減少，加上新租約較續租租約為多導致相關費用上升。

朗豪坊辦公大樓

出租率由2010年12月的99.4%輕微上升至2011年6月終的99.6%。隨著來自東九龍非核心區新供應的壓力經已舒緩，市值租金有所上升。由於大部份於2011年上半年生效的租約乃於去年簽訂，現收呎租於6月30日維持平穩於每平方呎26.93港元。辦公大樓的收入總額為1.26億港元，比對2010年同期為1.35億港元。收入總額減少的原因為失去有關命名權協議的7百萬港元收入。物業淨收入則由1.08億港元下降至1.01億港元。

朗豪坊商場

商場人流非常暢旺，舖位於2011年上半年亦近乎全部租出。收入總額由2.30億港元增加10.3%至2.54億港元。如非因一項命名權協議於去年終到期而導致收入減少6百萬港元，收入總額的增幅會更大。商場的物業淨收入則增加12.7%至2億港元。

投資物業

鷹君中心

	寫字樓 平方呎	零售 平方呎	合計 平方呎
於2010年6月(3樓改動前)			
總樓面面積	193,271	76,903	270,174
總可出租面積	162,508	37,144	199,652
於2011年6月(3樓改動後)			
總樓面面積	214,230	55,944	270,174
總可出租面積	173,308	26,344	199,652
本集團及附屬公司佔用的面積(可出租面積)			
於2010年6月			
長期佔用面積	17,407	12,585	
佔總寫字樓／零售可出租面積(%)	10.7%	33.9%	
於2011年6月			
長期佔用面積	28,207	12,585	
佔總寫字樓／零售可出租面積(%)	16.3%	47.8%	
臨時佔用面積	3,581		
佔總寫字樓／零售可出租面積(%)	2.1%		

受惠於服務業及中國內地企業的新需求及擴充需求，寫字樓部份於2011年6月底全面租出，比對去年的出租率為99.4%。寫字樓的現收租金亦由2010年6月的每平方呎44.1港元上升5.4%至2011年6月的每平方呎46.4港元。雖然商場部份佔鷹君中心的可出租面積較少，亦受惠於續租租金上升，商場部份的現收租金亦由2010年6月的每平方呎68.1港元上升至2011年6月的每平方呎78.8港元。與年初比較，該部份的出租率於2011年6月終時穩企於93.5%。

本集團佔用該大廈的面積有所上升，相關租金收入於合併業績時已予沖消。因而令鷹君中心的總租金收入由2010年上半年的5,260萬港元僅輕微增加2.5%至2011年上半年的5,390萬港元。由於2010年上半年曾有一項一次性支出入帳，租金淨收入錄得較高的5.2%增長，由2010年的5,060萬港元增加至2011年上半年的5,320萬港元。

逸東軒住寓

外派員工來港數目上升，令香港服務式住寓的租金於上半年有所上升。日本於3月發生地震亦令需求出現一次性短暫增加。

比對去年上半年服務式住寓供應增加令租金受壓，服務式住寓的新供應於最近數季已見放緩，有助租金於2011年上半年回升。租金於2011年上半年按年上升34%至每平方呎41.2港元。不過，由於市場競爭仍然激烈，令我們未能於加租金後再維持出租量。因此，入住率於2011年上半年按年下降6個百分點至70%。租金毛收入按年增加21.8%至1,900萬港元，而租金淨收入則按年增加14.2%至1,280萬港元。

美國物業

隨著美國寫字樓市場持續復甦，三藩市灣區的租金叫價自2011年第二季已見回穩跡象。不過，由於我們旗下寫字樓物業的現收租金仍高於市價水平，我們難以於2011年上半年推高現收租金。儘管如此，由於美國物業的租約年期較長，加上期內有較少的租約到期，有助減低續租租金下調的影響。現收租金於半年期間維持平穩於每平方呎36.5美元。

另一方面，出租率於半年期間的初段較低，令美國物業的租金毛收入有所減少。出租率較低的主要因為部份500 Ygnacio及353 Sacramento的租戶於去年下半年遷出。不過，大部份空置單位於2011年已被重新租出，而出租率反由年頭上升5個百分點至2011年6月終的95%。由於新租約於上半年對租金收入只有輕微貢獻，租金毛收入按年減少4.9%至5,590萬港元。同時，租務活動增多令吸客成本上升。租金淨收入因此按年減少10.2%至2,090萬港元。

財務回顧

負債

截至2011年6月30日止，以港元為本位的總借貸額為13.15億港元。集團於2011年6月30日的外幣總借貸額相等於21.65億港元，其中23.0%或相等於4.97億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共18.84億港元後，於2011年6月30日的綜合負債淨額為15.96億港元，較2010年12月31日止19.31億港元減少3.35億港元。

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6月30日，債券、結構性存款及票據的投資總額為2.77億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至13.19億港元。

根據投資物業於2011年6月30日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2011年6月30日應佔權益為324.68億港元。於2011年6月30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28.23億港元。主要由於本期間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15.96億港元計算，於2011年6月30日的槓桿比率為5%。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4%。

財務支出

於本期間，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於2011年上半年賺得淨利息收入3,900萬港元。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6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為38.28億港元，其中大部份信貸額為中短期貸款，並有充足物業價值作抵押。於2011年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	15.8%
一至二年	64.4%
三至五年	19.8%

資產抵押

於2011年6月30日，本集團帳面總值約為101.32億港元(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6月30日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為7.21億港元(2010年12月31日：7,400萬港元)，其中已簽約者約為8,700萬港元(2010年12月31日：7,000萬港元)。

於2011年6月30日，本集團就共同控制實體的權益投入資本承擔為人民幣8,800萬元(約1.05億港元)(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1.20億元(約1.44億港元)(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6月30日，有關此聯營公司獲得的銀行貸款，本集團所佔之承擔為1,500萬美元(約1.14億港元)(2010年12月31日：1.52億港元)。

除上述外，本集團於2011年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

美國經濟增長乏力、中國收緊信貸供應加上歐洲債務重組問題未能解決，皆對商業氣氛有所影響，並令全球經濟增長持續放緩的風險提高，我們因此預計經營環境於年內餘下時間將逐漸變得困難。雖然我們大部份的收入來自亞洲地區，而區內的經濟情況相對上較美國及歐洲健康，但我們不能低估上述因素對我們營運的潛在影響。

酒店分部向來於下半年有較好表現。除非經濟急速下滑，我們旗下香港酒店應可繼續受惠於內地旅客持續來港。倫敦朗廷酒店的優越市場定位正進一步獲確認，將有利其租金逐步增長。其他國際市場的酒店表現將各有不同，部份會有較穩定表現，而其餘則繼續受不明朗因素影響。不過，我們將致力提高收益率及控制成本以優化業績。

至於冠君產業信託，花旗銀行廣場於下半年出租率回升的速度或會較之前預計緩慢，原因為租戶對高昂租金有所抗拒及金融業在全球市場不穩下需求減弱。至於朗豪坊，由於內地旅客訪港數目及消費額仍未見有放緩跡象，商場將繼續成為收入增長的主要動力。整體上，我們預計下半年來自冠君產業信託的收入維持穩定。

本集團的資產組合質素優越，提供強勁的持續性收入，加上我們財政穩健及負債低。我們因此有實力去面對近期的全球市場波動。我們亦會趁市況低迷尋求有增值能力的收購機會，以繼續壯大資產組合。

羅嘉瑞

主席兼董事總經理

香港，2011年8月19日

管治及循規

企業管治常規守則之遵守

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。本公司之董事將會持續檢討本公司之企業管治常規，以確保此等常規可適當地監察本公司對守則條文之遵守及有關表現。

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

企業管治常規守則第 A.2.1 條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治常規守則第 A.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才能之人士（包括四位獨立非執行董事），足以確保權力及職能平衡。

企業管治常規守則第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

本公司細則規定三分之一之董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為本公司之細則規定條文及其管治措施與企業管治常規守則第 A.4.1 條所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

企業管治常規守則第 A.4.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以考慮所需的法律費用及所涉程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法進行修改的安排並不可取。

標準守則之遵守

本公司已採納其本身之證券交易守則，其條款比上市規則附錄十所載之標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2011年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

中期業績之審閱

截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

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)條規定，自2010年年報後須予披露董事資料之變更如下：

本公司之主席兼董事總經理羅嘉瑞醫生由2011年5月31日起退任香港機場管理局董事局成員職務。

本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生於2011年5月27日起退任滙豐控股有限公司之執行董事職務，並分別於2011年5月27日及2011年5月28日辭任HSBC Bank (China) Company Limited及HSBC Bank (Taiwan) Limited之董事及主席職務。鄭先生亦於2011年4月4日起獲委任為滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託之管理人)之獨立非執行董事。

根據上市規則，董事酬金之任何變更及其釐定之基準須載入下一次刊發之年報或中期報告中。於2011年3月7日，以下本公司之執行董事獲授1,247,000份本公司購股期權。根據本公司的股份會計政策，上述購股期權為股份支付款項，並於歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金：

執行董事名稱	期權數目	以股份支付款項* (港元)
羅嘉瑞(主席兼董事總經理)	622,000	681,090
羅啟瑞(副董事總經理)	100,000	109,500
羅孔瑞	125,000	136,875
羅慧端	100,000	109,500
簡德光(總經理)	300,000	328,500

* 有關以股份支付款項之詳情列載於本報告第53頁簡明綜合財務報表附註22內。

發行股本

於2011年6月30日，本公司已發行合共631,734,272股股份。較之於2010年12月31日，期內合共增發8,924,898股新股份，增發情況如下：

- (1) 於期內，本公司按1999年購股期權計劃所行使的購股權發行2,744,000股新股份。由此所得的資金總額為39,809,860港元。
- (2) 於2011年6月17日，根據有關2010年度末期股息之以股代息安排，以每股25.56港元之價格發行合共6,180,898股新股份予選擇代息股份之股東。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2011年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

於本中期報告日期，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。

薪酬及員工發展

員工薪酬、薪酬政策及員工發展的資料與2010年年報所披露者大致相同，並無重大改變。

期內，本集團僱員人數增加約3%至4,802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。

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。目的在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。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2011年6月30日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第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之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份／相關股份數目					尚未行使之 購股期權數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁸⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
羅嘉瑞	40,101,966 ⁽¹⁾	-	4,233,302 ⁽²⁾	283,525,919 ⁽³⁾	1,242,000	329,103,187	52.09	
羅啟瑞	202,973	-	639,146 ⁽⁴⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	525,000	210,258,811	33.28	
羅杜莉君	999,332	-	4,592,671 ⁽⁶⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	-	214,483,695	33.95	
鄭海泉	-	10,000	-	-	-	10,000	0.00	
羅孔瑞	54,715	-	-	208,891,692 ⁽⁵⁾	600,000	209,546,407	33.17	
羅慧端	1,063,048	-	-	208,891,692 ⁽⁵⁾	412,000	210,366,740	33.29	
羅康瑞	293	-	-	208,891,692 ⁽⁵⁾	-	208,891,985	33.06	
羅鷹瑞	3,855,046	3,764	33,269,396 ⁽⁷⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	-	246,019,898	38.94	
簡德光	1,018,753	-	-	-	1,050,000	2,068,753	0.32	

附註：

- (1) 於該等40,101,966股股份中，8,909,165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，1,178,125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6月30日之已發行股份總數631,734,272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) 才庫媒體集團為本公司一間聯營公司，本集團於2011年6月30日擁有才庫媒體集團已發行股本約19.63%。羅嘉瑞醫生實益擁有才庫媒體集團150,000股股份，佔該公司已發行股本之0.047%。
- (b) MGIL為本公司之一間聯營公司。本集團於2011年6月30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6月30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，或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所。

購股期權計劃

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

2009年購股期權計劃乃為取代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。

截至2011年6月30日止六個月內，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目					於2011年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2011年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	期內失效			
04/01/2007 ⁽¹⁾	2,733,000	-	(1,090,000)	(28,000)		1,615,000	05/01/2009 – 04/01/2012	22.35
08/01/2009 ⁽¹⁾	2,873,000	-	(1,654,000)	(2,000)		1,217,000	09/01/2011 – 08/01/2014	9.34
04/03/2010 ⁽²⁾	2,703,000	-	-	(96,000)		2,607,000	05/03/2012 – 04/03/2015	22.80
07/03/2011 ⁽²⁾	-	3,047,000 ⁽³⁾	-	(74,000)		2,973,000	08/03/2013 – 07/03/2016	26.18
總計	8,309,000	3,047,000	(2,744,000)	(200,000)		8,412,000		

附註：

(1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。

(2) 根據2009年購股期權計劃授予之購股期權。

(3) 截至2011年6月30日止六個月內，向董事及本集團其他僱員授予之購股期權分別為1,247,000份及1,800,000份。

(4) 截至2011年6月30日止六個月內，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出日起計24個月後可予以行使。

(7) 本公司之股份於緊接2011年3月7日授出日期前(即2011年3月4日)之收市價為26.10港元。

根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予僱員(包括董事(當中亦為主要股東))之購股期權於截至2011年6月30日止六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

購股期權數目

	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 6月30日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接 行使日期 之前的 加權平均 收市價 (港元)
董事								
羅嘉瑞	04/01/2007 ⁽¹⁾	600,000	–	(600,000)	–	–	22.35	25.49
	08/01/2009 ⁽¹⁾	609,000	–	(609,000)	–	–	9.34	25.49
	04/03/2010 ⁽²⁾	620,000	–	–	–	620,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	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 ⁽¹⁾	200,000	–	–	–	200,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	–	–	–	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	100,000	–	–	100,000	26.18	不適用
		425,000	100,000	–	–	525,000		
羅孔瑞	04/01/2007 ⁽¹⁾	200,000	–	–	–	200,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	–	–	–	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	150,000	–	–	–	150,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	125,000	–	–	125,000	26.18	不適用
		475,000	125,000	–	–	600,000		
羅慧端	04/01/2007 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	112,000	–	–	–	112,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	100,000	–	–	100,000	26.18	不適用
		312,000	100,000	–	–	412,000		
簡德光	04/01/2007 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	250,000	–	–	–	250,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	200,000	–	–	–	200,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	300,000	–	–	300,000	26.18	不適用
		750,000	300,000	–	–	1,050,000		
僱員 (除董事外)	04/01/2007 ⁽¹⁾	1,333,000	–	(490,000)	(28,000)	815,000	22.35	25.49
	08/01/2009 ⁽¹⁾	1,652,000	–	(1,045,000)	(2,000)	605,000	9.34	25.49
	04/03/2010 ⁽²⁾	1,533,000	–	–	(96,000)	1,437,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	–	1,800,000	–	(74,000)	1,726,000	26.18	不適用
		4,518,000	1,800,000	(1,535,000)	(200,000)	4,583,000		

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6月30日止六個月內，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

下列為於2011年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士(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XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	股份數目	佔已發行股本之百分比 ⁽⁵⁾
HSBC International Trustee Limited	274,494,364 ⁽¹⁾	43.45
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	154,947,717	24.52
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	43,877,919	6.94
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	33,269,396	5.26

附註：

(1) 該股份數目是按照收到由HSBC International Trustee Limited (「HITL」)的最近期披露權益表格(日期為2008年10月2日)所披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2011年6月30日：

(i) 208,891,692股股份(佔本公司已發行股本之33.06%)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11.81%)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。
- (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 6 月 30 日之已發行股份總數 631,734,272 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 6 月 30 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已詳載於第 18 頁至 19 頁)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡倉，而根據證券及期貨條例第 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 XV 部第 336 條須存置之登記冊內。

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於中期財務資料第25至55頁之鷹君集團有限公司及其附屬公司截至2011年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對本中期財務資料作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

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

審閱總結

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

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2011年8月19日

簡明綜合收益表

截至2011年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	3	2,230,283	2,240,643
商品及服務成本		(1,541,950)	(1,413,200)
折舊及攤銷前經營溢利		688,333	827,443
折舊及攤銷		(172,259)	(165,402)
經營溢利		516,074	662,041
投資物業之公平值變動		599,762	165,621
衍生金融工具之公平值變動		(169,751)	98,371
按公平值列入損益帳的財務 資產之公平值變動		(1,637)	12,030
其他收益		98,436	91,470
行政費用		(111,904)	(107,650)
其他費用		–	(556)
財務成本	5	(49,961)	(62,786)
應佔聯營公司業績		2,005,862	11,450
應佔共同控制實體業績		(4,174)	–
除稅前溢利		2,882,707	869,991
利得稅	6	(112,069)	(49,486)
本公司股東應佔期內溢利	7	2,770,638	820,505
每股盈利	9		
基本		HK\$4.39	HK\$1.32
攤薄		HK\$3.57	HK\$1.31

簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止6個月

截至6月30日止6個月

	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核) (重列)
期內溢利	2,770,638	820,505
其他全面收益		
持作可出售投資之公平值(虧損)收益	(1,863)	797,786
業主自用樓宇於轉變用途作重估之盈餘(附註10)	–	3,789
海外營運折算所產生之匯兌差額	140,918	(115,323)
應佔聯營公司的其他全面收益	(66,253)	–
應佔共同控制實體的其他全面收益	10,879	–
	83,681	686,252
本公司股東應佔期內全面收益總額	2,854,319	1,506,757

簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	10,507,489	10,409,396
投資物業	10	4,795,542	4,192,297
聯營公司權益	11	15,254,733	13,365,094
共同控制實體權益	12	587,006	525,301
持作可出售投資	13	101,797	103,660
可換股債券投資	14	3,208,034	3,309,997
應收票據	15	161,983	174,047
應收聯營公司款項		12,077	12,077
		34,628,661	32,091,869
流動資產			
存貨		72,991	77,398
應收帳、按金及預付款項	16	448,029	395,749
按公平值列入損益帳的財務資產	17	84,547	77,740
衍生金融工具		70	–
應收票據	15	29,977	55,819
銀行結存及現金		1,884,170	1,553,444
		2,519,784	2,160,150
流動負債			
應付帳、按金及應付費用	18	761,998	755,359
衍生金融工具		–	362
稅項準備		92,265	87,701
一年內到期借貸	19	549,740	798,318
		1,404,003	1,641,740
流動資產淨值		1,115,781	518,410
總資產減流動負債		35,744,442	32,610,279

	附註	於2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 港幣千元 (重列)
非流動負債			
一年後到期借貸	19	2,930,627	2,685,950
遞延稅項		345,605	279,199
		3,276,232	2,965,149
資產淨值		32,468,210	29,645,130
權益			
股本	20	315,867	311,404
股份溢價及儲備		32,152,343	29,333,726
權益總額		32,468,210	29,645,130

簡明綜合權益變動表

截至2011年6月30日止6個月

	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	本公司股東應佔			購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
					資本 贖回儲備 港幣千元	已繳 入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元				
於2010年1月1日 (先前呈列)	310,913	3,739,100	(2,346,769)	-	1,650	402,540	(3,470)	31,919	-	20,181,221	22,317,104
有關會計政策變動之去年調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	820,505	820,505
持作可出售投資之公平值收益	-	-	797,786	-	-	-	-	-	-	-	797,786
業主自用樓宇於轉變用途為投資 物業作重估之盈餘	-	-	-	3,789	-	-	-	-	-	-	3,789
海外營運折算所產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(115,323)	-	-	-	(115,323)
期內全面收益總額	-	-	797,786	3,789	-	-	(115,323)	-	-	820,505	1,506,757
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(217,938)	(217,938)
發行股份溢價	485	23,029	-	-	-	-	-	(5,674)	-	-	17,840
股份發行開支	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)
確認以權益結算之 購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	5,703	-	-	5,703
於2010年6月30日 (未經審核)(重列)	311,398	3,762,125	(1,548,983)	3,789	1,650	402,540	(118,793)	31,948	-	21,169,418	24,015,092

	本公司股東應佔										
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳 入盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1日 (先前呈列)	311,404	3,762,428	43,068	23,109	1,650	402,540	90,165	39,577	66,251	24,024,165	28,764,357
有關會計政策變動之去年調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	880,773	880,773
於2011年1月1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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,770,638	2,770,638
持作可出售投資之公平值虧損	-	-	(1,863)	-	-	-	-	-	-	-	(1,863)
海外營運折算所產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	140,918	-	-	-	140,918
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(66,251)	-	(66,253)
應佔一間共同控制實體的 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	10,879	-	-	-	10,879
期內全面收益總額	-	-	(1,863)	-	-	-	151,795	-	(66,251)	2,770,638	2,854,319
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237,625)	(237,625)
發行股份溢價	4,463	207,048	-	-	-	-	-	(13,719)	-	-	197,792
股份發行開支	-	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)
確認以權益結算之 購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	8,614	-	-	8,614
於2011年6月30日 (未經審核)	315,867	3,969,456	41,205	23,109	1,650	402,540	241,960	34,472	-	27,437,951	32,468,210

簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金		493,511	297,590
繳付香港利得稅		(3,776)	(17,181)
繳付其他司法區稅項		(43,349)	(15,151)
退回香港利得稅		10	–
來自經營業務之現金淨額		446,396	265,258
投資業務			
聯營公司股息收入		282,932	3,129
於一間聯營公司之投資	11a	(179,210)	–
物業、廠房及設備增加		(120,412)	(129,862)
按公平值列入損益帳的財務資產增加		(96,210)	(15,510)
出售按公平值列入損益帳的財務資產所得		89,408	236,551
於一間共同控制實體之投資	12	(55,000)	(224,612)
贖回應收票據所得		39,823	85,442
已收利息		20,745	25,809
投資物業增加		(2,024)	(709)
有牌價可供出售投資股息收入		2,000	194,474
出售物業、廠房及設備所得		20	8
應收票據增加		–	(400,923)
出售附屬公司所得	12	–	295,500
受限制現金減少		–	61,521
(用於)來自投資業務之現金淨額		(17,928)	130,818

截至6月30日止6個月

	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
銀行貸款償還	(454,983)	(148,430)
新借銀行貸款	403,077	–
支付股東股息	(79,641)	(215,687)
支付利息	(50,040)	(55,004)
發行股份所得淨額	39,789	15,585
用於融資項目之現金淨額	(141,798)	(403,536)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	286,670	(7,460)
外幣兌換率改變之影響	44,056	(16,037)
於1月1日之現金及現金等價物	1,553,444	1,850,232
於6月30日之現金及現金等價物	1,884,170	1,826,735
現金及現金等價物結存分析為：		
銀行結存及現金	1,884,170	1,826,849
銀行透支	–	(114)
	1,884,170	1,826,735

簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止6個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除在本期間於其生效日期前提早採用香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，此截至2011年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2010年12月31日止年度之年度財務報表一致。

於本中期期間，本集團已首次採用多個由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及修訂（「新訂及經修訂之香港財務報告準則」）。

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，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，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6月30日止六個月之利得稅減少25,147,000港元及截至2010年6月30日止六個月之溢利增加相同金額。

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，本期間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6月30日止六個月之利得稅開支減少84,962,000港元，截至2011年6月30日止六個月之應佔聯營公司業績增加280,632,000港元及截至2011年6月30日止六個月之溢利增加365,594,000港元。

2. 主要會計政策 (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

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簡明綜合收益表如下：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
利得稅減少	84,962	25,147
應佔聯營公司業績增加	280,632	—
期內溢利增加	365,594	25,147

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣 (未經審核)	2010年 港幣 (未經審核)
對每股基本盈利之影響		
調整前每股基本盈利	3.81	1.28
有關採用香港會計準則第12號修訂對投資物業的遞延稅項之調整	0.58	0.04
呈報的每股基本盈利	4.39	1.32
對每股攤薄盈利之影響		
調整前每股攤薄盈利	2.99	1.27
有關採用香港會計準則第12號修訂對投資物業的遞延稅項之調整	0.58	0.04
呈報的每股攤薄盈利	3.57	1.31

2. 主要會計政策 (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		2010年 12月31日
	(原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	(重列) 港幣千元
聯營公司權益	12,964,797	400,297	13,365,094
遞延稅項	(759,675)	480,476	(279,199)
對資產淨值之影響	12,205,122	880,773	13,085,895
保留溢利，對權益之影響	24,024,165	880,773	24,904,938

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

2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則。下列為截至2010年12月31日止年度綜合財務報表公佈後始頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈報 ¹
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²

¹ 由2012年7月1日起或以後年度期間生效

² 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

董事預期，採用此新訂及經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收益

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

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
物業租金	132,178	130,471
物業管理服務費	9,584	9,374
經營酒店收益	1,801,306	1,511,789
商品出售	60,673	38,603
股息收入	2,000	324,106
作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益	91,786	93,617
其他	132,756	132,683
	2,230,283	2,240,643

4. 分部資料

香港財務報告準則第8號要求經營分部須根據有關本集團組成部份的內部報告確認，有關內部報告由本集團營運決策總監（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。以下為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，與本集團已呈報截至2010年12月31日止年度之財務報表一致：

投資物業	—	公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及管理服務費。
酒店業務	—	酒店膳宿、餐飲及宴會業務及酒店管理。
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之收入、來自冠君產業信託截至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、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、折舊及攤銷、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益帳的財務資產之公平價值變動、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。

4. 分部資料 (續)

以下為回顧期內本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析：

截至2011年6月30日止6個月

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合帳目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	141,762	1,801,306	126,631	160,584	-	2,230,283
業務之間銷售收益	1,165	-	-	4,849	(6,014)	-
總計	142,927	1,801,306	126,631	165,433	(6,014)	2,230,283
業務之間銷售以雙方協定的價格入帳並於提供服務時予以確認。						
業績						
分部業績	89,996	419,317	110,212	123,479		743,004
未分配之公司收入						2,087
未分配之公司開支						(70,226)
折舊及攤銷						(172,259)
投資物業之公平值變動						599,762
衍生金融工具之公平值變動						(169,751)
按公平值列入損益帳的財務資產 之公平值變動						(1,637)
財務成本						(49,961)
應佔聯營公司業績						2,005,862
應佔共同控制實體業績						(4,174)
除稅前溢利						2,882,707
利得稅						(112,069)
本公司股東應佔期內溢利						2,770,638

4. 分部資料 (續)

截至2010年6月30日止6個月

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合帳目 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益						
外部銷售收益	139,845	1,511,789	460,265	128,744	-	2,240,643
業務之間銷售收益	10,327	-	-	6,650	(16,977)	-
總計	150,172	1,511,789	460,265	135,394	(16,977)	2,240,643
業務之間銷售以雙方協定的價格入帳並於提供服務時予以確認。						
業績						
分部業績	88,119	228,602	445,834	121,177		883,732
未分配之公司收入						1,031
未分配之公司開支						(74,056)
折舊及攤銷						(165,402)
投資物業之公平值變動						165,621
衍生金融工具之公平值變動						98,371
按公平值列入損益帳的財務資產 之公平值變動						12,030
財務成本						(62,786)
應佔聯營公司業績						11,450
除稅前溢利						869,991
利得稅						(49,486)
本公司股東應佔期內溢利						820,505

5. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	26,183	34,517
須於5年內悉數償還之其他借貸利息	18,189	21,931
其他借貸成本	5,589	6,338
	49,961	62,786

6. 利得稅

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核) (重列)
現時稅項：		
本期：		
香港利得稅	39,632	42,975
其他司法權區	9,540	10,310
	49,172	53,285
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	4,402	240
其他司法權區	(1,980)	–
	2,422	240
	51,594	53,525
遞延稅項：		
本期間	60,475	(4,039)
	112,069	49,486

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利以 16.5% 計算。

其他司法權區產生之稅項乃按當地司法權區之現行稅率計算。

7. 本公司股東應佔期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔期內溢利經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	778,674	673,439
購股期權費用(包括董事酬金)	8,614	5,703
	787,288	679,142
折舊及攤銷：		
租賃土地及酒店樓宇	119,168	114,059
其他物業、廠房及設備	53,091	51,343
	172,259	165,402
呆帳撥備，淨額	830	–
應佔聯營公司稅項(包括於應佔聯營公司業績)	43,283	1,764
有牌價投資之股息收入：		
冠君產業信託	–	(324,080)
其他	(2,000)	(26)
	(2,000)	(324,106)
利息收入	(89,082)	(87,714)
出售物業、廠房及設備之收益(包括於其他收入)	(5)	–
滙兌(收益)虧損淨額	(6,907)	556

8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
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(2010年：2009年12月31日止財務年度為35港仙)	237,625	217,938
擬派股息：		
2011年6月30日止6個月中期股息每股普通股21港仙(2010年：2010年6月30日止6個月為19港仙)	132,664	118,331

於2011年6月17日，已派發予股東作為2010年12月31日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：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	79,641	215,687
以股代息	157,984	2,251
	237,625	217,938

董事決定派發中期股息每股普通股21港仙(2010年：19港仙)予本公司2011年10月7日已登記在股東名冊上之股東。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核) (重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	2,770,638	820,505
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)	(515,520)	–
用作計算每股攤薄盈利之盈利	2,255,118	820,505

	截至6月30日止6個月	
	2011年	2010年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	630,521,184	622,451,479
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	1,587,270	1,534,034
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	632,108,454	623,985,513

附註：

應佔聯營公司溢利之調整指假設轉換冠君產業信託發行之尚未行使可換股債券以及冠君產業信託支付截至2011年6月30日管理物業費而發行的冠君產業信託基金單位之攤薄影響。

10. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於期內，本集團添置酒店物業修繕工程費用為19,363,000港元(截至2010年6月30日止6個月：71,163,000港元)。本集團添置在建酒店樓宇為14,815,000港元(截至2010年6月30日止6個月：無)。而添置及出售其他物業、廠房及設備分別為85,544,000港元(截至2010年6月30日止6個月：49,632,000港元)及15,000港元(截至2010年6月30日止6個月：8,000港元)。

於截至2010年6月30日止6個月期間，帳面值約91,000,000港元之投資物業因由租予外界人士以賺取租金轉為由擁有人佔用而轉撥至物業、廠房及設備。此外，19,711,000港元的物業、廠房及設備因由擁有人佔用轉為租予外界人士以賺取租金而轉撥至投資物業。於用途改變日期，物業的公平值為23,500,000港元，公平值超出物業於該日帳面值的部分3,789,000港元已於物業重估儲備中確認。

於2011年及2010年6月30日，董事就酒店樓宇進行一項減值評估，截至2011年及2010年6月30日止六個月並未確認撥回或額外減值虧損。

期內，本集團添置投資物業之裝修工程，費用為2,461,000港元(截至2010年6月30日止6個月：523,000港元)。

本集團投資物業於2011年6月30日之公平值4,795,542,000港元(2010年12月31日：4,192,297,000港元)是按照與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準達致：

位於香港之投資物業 — 第一太平戴維斯估值

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

投資物業估值乃採用收入資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金之未來現金流及適用折讓率釐定。市值租金的估計亦經參考周邊其他類似物業的租金。

11. 聯營公司權益

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核) (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)	368,408	189,198
香港上市聯營公司：		
— 投資冠君產業信託(附註b)	10,849,663	10,795,911
— 其他	2,596	2,596
	10,852,259	10,798,507
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	4,034,054	2,377,377
	15,254,733	13,365,094
上市聯營公司之公平值	11,324,058	11,774,827

附註：

- (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」為本公司董事兼控股股東之親密家庭成員擁有控制權的關連公司)訂立之買賣協議，完成收購瑞安全資附屬公司妙園投資有限公司(「MGIL」)三分之一權益，代價為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間在建酒店。買賣協議之詳情載於根據上市規則於2010年4月1日刊發之公佈及於2010年4月21日刊發之通函內。截至2011年6月30日止期間，本集團已進一步向該聯營公司注資179,210,000港元，對應付未償付建築成本及銀行貸款責任提供資金。該款項無抵押、免息及無固定還款期。
- (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基金守則(「房地產投資信託基金守則」)。董事評估房地產投資信託基金守則及信託契據之修訂及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至於一間聯營公司之投資。於截至2011年6月30日止期間，本集團作為冠君產業信託管理人以冠君產業信託基金單位之形式收取53,752,000港元(2010年6月30日：99,912,000港元)之管理服務收入，因此，於該聯營公司投資之成本相應增加相同金額。

12. 共同控制實體權益

於2010年2月5日，Wealth Joy Holdings Limited（「Wealth Joy」）的直接控股公司Queenbrook Investments Limited（「Queenbrook」）與一名獨立第三方投資者（「該名投資者」）就共同發展一幅位於中國大連市東港區人民路東的商業及金融中心地塊（「該項目」）簽署認購及股東協議（「該協議」）。該協議已於2010年2月26日完成及Wealth Joy的50%已發行股本乃被轉讓予該名投資者，代價為295,500,000港元（相等於其於該協議完成日期應佔的可識別資產淨值）。根據該協議，Wealth Joy的財務及經營政策須獲本集團與該名投資者的一致同意。自此，Wealth Joy成為本集團的共同控制實體（「共同控制實體」）。本集團及該名投資者各進一步向共同控制實體注資55,000,000港元（2010年12月31日：224,612,000港元），以為截至2011年6月30日止期間該項目的發展提供資金。

於2011年6月30日，本集團於共同控制實體的權益為587,006,000港元（2010年12月31日：525,301,000港元）。

13. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	82,016	83,879
香港無牌價股本證券	19,781	19,781
	101,797	103,660
有牌價證券之市價	82,016	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帳。

無牌價證券代表無牌價股本證券投資及會所債券，由於合理公平價值估計之範圍太大，而董事認為對相關資產進行估值時須作出重大主觀判斷，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。

14. 可換股債券投資

	可兌換債項 港幣千元 (未經審核)	內在衍生工具 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
於2011年1月1日	2,551,177	758,820	3,309,997
期內確認的利息收入	79,919	–	79,919
已收利息	(11,700)	–	(11,700)
公平值變動	–	(170,182)	(170,182)
於2011年6月30日	2,619,396	588,638	3,208,034

於2008年6月3日，本集團認購合共本金2,340,000,000港元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(「債券」)。有關交易詳情載於本公司於2008年5月28日及2008年6月3日之公佈。

債券持有人可於2009年6月3日或之後至2013年6月3日前7日的期間任何時間，以於2011年5月16日調整至每基金單位3.61港元的轉換價將債券轉換為冠君產業信託基金單位。倘持有人選擇轉換債券，發行人將可選擇支付予持有人相等於應交付基金單位數目之市值之全部或部分之現金金額。倘債券未獲發行人或持有人轉換、贖回或購買及註銷，債券將於2013年6月3日按123.94%獲贖回。自2008年12月3日起，將於每年6月3日及12月3日每半年期末按1%支付利息。

債券分為可換股債項部分及內在衍生工具部分。可換股債項部分之實際年利率為6.27%。

內在衍生工具部分於報告期末之公平值乃基於獨立估值師之估值計算。公平值乃基於二項式模式釐定，部分利用有可觀察市場數據支持，包括股息收益率5.56%(2010年12月31日：4.64%)、冠君產業信託基金單位4.37港元(2010年12月31日：4.59港元)、債券的無風險利率0.28%(2010年12月31日：0.83%)及參考冠君產業信託於過去兩年(2010年12月31日：2.5年)內之歷史波幅後釐定預期波幅為37.7%(2010年12月31日：39.75%)。

15. 應收票據

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券	34,131	72,126
中期票據	157,829	157,740
	191,960	229,866
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	(29,977)	(55,819)
一年後到期款項	161,983	174,047

於2011年6月30日，本集團持有由聲譽良好之金融機構發行的無抵押債券及中期票據之本金額分別為34,131,000港元(2010年12月31日：72,126,000港元)及157,829,000港元(2010年12月31日：157,740,000港元)。

以澳元計值之無抵押債券之年票面息率介乎每年6%至7%(2010年12月31日：5.125%至7%)之間，或到期日介乎2011年9月至2012年8月(2010年12月31日：2011年1月至2012年8月)之間的澳洲銀行票據參考利率加若干差價，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個月每年按3%至5.15%(2010年12月31日：3%至5.15%)之固定年利率計息，之後至介乎2012年8月至2013年8月之到期日(2010年12月31日：2012年8月)按倫敦銀行同業3個月拆息或香港銀行同業3個月拆息確定之浮動利率計息。

16. 應收帳、按金及預付款項

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易帳款，扣除呆帳撥備	309,772	267,542
遞延應收租金	22,441	21,410
其他應收款項	45,472	45,280
按金及預付款項	70,344	61,517
	448,029	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。

應收貿易帳款(扣除呆帳撥備)之帳齡(按發票日期計算)分析如下：

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	267,540	241,330
3-6個月	21,801	11,270
6個月以上	20,431	14,942
	309,772	267,542

17. 按公平值列入損益帳的財務資產

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
按公平值列入損益帳的結構性存款及票據	84,547	77,740

17. 按公平值列入損益帳的財務資產(續)

於2011年6月30日，本集團持有一間銀行及一間金融機構之到期日介乎2011年7月至2011年9月(2010年12月31日：2011年9月)，公平值為84,547,000港元(2010年12月31日：77,740,000港元)之保本結構性存款及票據。該等結構性存款及票據以美元及澳元計值，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)。全部結構性存款及票據於初步確認時已被指定為按公平值列入損益帳的財務資產。

於報告期末按公平值列入損益帳的結構性存款及票據之公平值乃由交易銀行及金融機構提供。

18. 應付帳、按金及應付費用

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
購貨客戶	132,564	164,558
租賃按金	248,828	198,411
應付建築費用及保留費用	3,031	3,263
應付費用、應付利息及其他應付款項	377,575	389,127
	761,998	755,359

購貨客戶之帳齡(按發票日期計算)分析如下：

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	118,063	156,926
3-6個月	5,290	2,257
6個月以上	9,211	5,375
	132,564	164,558

19. 借貸

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	2,472,931	2,469,881
其他非短期貸款(有抵押)	1,017,035	1,019,641
	3,489,966	3,489,522
貸款先付費用	(9,599)	(5,254)
	3,480,367	3,484,268
以上貸款之到期情況如下：		
即期或一年內	549,740	798,318
超過一年但不多於兩年	2,242,238	2,559,211
超過兩年但不多於五年	688,389	126,739
	3,480,367	3,484,268
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(549,740)	(798,318)
於一年後到期	2,930,627	2,685,950

本集團之借貸有效利率範圍(亦相等於合約利率)如下：

	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
有效利率：		
定息率借貸	3.84%至6.09%	4.91%至6.09%
浮息率借貸	0.79%至6.13%	1.41%至5.96%

於報告期末，計入集團借貸的定息率借貸帳面值為497,072,000港元(2010年12月31日：499,013,000港元)，結餘為浮息率借貸。

20. 股本

	2011年6月30日 (未經審核)		2010年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定股本：				
每股面值0.5港元之股份				
承上年度結存及餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
發行及繳足股本：				
每股面值0.5港元之股份				
承上年度結存	622,810	311,404	621,827	310,913
根據購股期權計劃行使 購股期權而發行之股份	2,744	1,372	870	435
以股代息	6,181	3,091	113	56
餘額結轉下年度	631,735	315,867	622,810	311,404

於截至2011年6月30日止期間，本公司以每股25.56港元(2010年12月31日：19.94港元)發行6,180,898股(2010年12月31日：112,859股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

21. 非現金重大交易

- (a) 於截至2011年6月30日止期間，本公司6,180,898股(2010年12月31日：112,859股)每股面值0.50港元之股份乃按25.56港元(2010年12月31日：19.94港元)發行，作為以股代息。
- (b) 於截至2011年6月30日止期間，冠君產業信託管理人已收到以冠君產業信託基金單位之形式之管理服務收入53,752,000港元(2010年6月30日：99,912,000港元)。基金單位被分類為聯營公司權益。

於截至2011年6月30日止期間，冠君產業信託管理人獲得管理服務收入91,786,000港元(2010年6月30日：93,617,000港元)，其中55,072,000港元(2010年6月30日：59,311,000港元)將以冠君產業信託基金單位之形式結算。餘額36,714,000港元(2010年6月30日：34,306,000港元)將以現金結算，兩筆款項均於期末之後結算。

- (c) 於截至2010年6月30日止期間，在初步確認時，已收到冠君產業信託之37,160,820個基金單位，以替代有關截至2009年12月31日止6個月之分派現金129,632,000港元。基金單位被分類為可出售投資，並作長期持有。

22. 購股期權費用

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

	購股期權數目 (未經審核)
於2011年1月1日尚未行使購股期權	8,309,000
於本期間授出之購股期權	3,047,000
於本期間行使之購股期權	(2,744,000)
於本期間失效之購股期權	(200,000)
於2011年6月30日尚未行使購股期權	8,412,000

本公司之股份於緊接授予日期，即2011年3月7日前之收市價為26.15港元。

緊接行使購股期權日期前本公司股份的加權平均收市價為25.49港元。

於期內，購股期權已於2011年3月7日授出。於授出日期採用畢蘇購股期權訂價模式而得出的購股期權之公平值為6.57港元。購股期權之行使價為26.18港元。購股期權可由授出日期起計24個月屆滿後36個月內行使。

23. 承擔項目及或然債項

於2011年6月30日，本集團於收購投資物業以及物業、廠房和設備之未列入簡明綜合財務報表內之經核准資本性開支為720,821,000港元(2010年12月31日：73,744,000港元)；其中已簽約者為86,877,000港元(2010年12月31日：69,517,000港元)。

於2011年6月30日，本集團擁有就向一間共同控制實體注資人民幣87,910,000元(相等於104,610,000港元)(2010年12月31日：152,000,000港元)之未償付財務承擔及所佔一間聯營公司擁有之酒店物業完工之建築成本承擔人民幣119,669,000元(相等於144,081,000港元)(2010年12月31日：275,000,000港元)。

除上述之外，本集團已就本集團所佔聯營公司動用之銀行融資14,625,000美元(相等於113,825,000港元)(2010年12月31日：20,000,000美元(相等於152,000,000港元))向一間銀行提供多項企業擔保及該聯營公司股本權益之押記。本公司董事認為，由於銀行融資以該聯營公司擁有之酒店物業作為抵押及酒店物業之市值高於所擔保之金額，故財務擔保之公平值不重大。

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。

24. 有關連人士之交易

本集團於本期間內有下述重大之結存及交易。該等交易乃於本集團之一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。

關連公司乃本公司董事兼控股股東親密家庭成員羅康瑞先生及羅啟瑞先生擁有控股權益之公司。

	截至6月30日止6個月	
	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
本期間與聯營公司之交易		
就可換股債券投資收取之利息	11,700	—
牌照費及酒店管理費收入	853	—
資產管理費收入	91,786	—
推廣服務收入	9,162	—
物業管理服務收入	25,683	—
維修收入	2,089	—
採購及諮詢服務收入	963	—
租金及樓宇管理費開支	13,928	—
本期間與一間共同控制實體之交易		
項目諮詢收入	9,116	9,287
投資管理收入	5,929	4,095
本期間與關連公司之交易		
貿易收入	482	422
租金及樓宇管理費收入	3,081	2,512
管理服務收入	570	360
租金支出	300	300
採購收入	—	689
諮詢服務收入	150	—

24. 有關連人士之交易 (續)

	2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與聯營公司及關連公司之結餘		
應收聯營公司款項(附註a)	12,077	12,077
應收聯營公司款項(計入至應收帳、 按金及預付款項下之貿易應收帳)(附註b)	112,655	110,413
應收關連公司款項(計入至應收帳、 按金及預付款項)(附註b)	832	462
應付關連公司款項(計入至應付帳、 按金及應付費用)(附註b)	882	854

附註：

- (a) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。聯營公司預期自報告期末起計十二個月內不會償還該等款項，而結餘將歸類為非流動款項。
- (b) 該等款項為無抵押、免息及於要求時償還。

除上述與聯營公司之結餘之外，本集團認購本集團上市聯營公司冠君產業信託發行之債券，其詳情於附註14披露。

釋義

於本中期報告內，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6月30日，本集團持有其約51.55%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
「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」	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「新訂及經修訂之香港財務報告準則」	香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及修訂
「中國」	中華人民共和國
「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
「才庫媒體集團」	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6月30日，本集團持有其約19.63%之權益
「RevPAR」	可出租客房平均收入
「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
「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



MIX
Paper from responsible sources
源自負責任的森林資源的紙張
FSC™ C006398



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

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

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

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

www.greateagle.com.hk