

GROWING NETWORK

2012年年報



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)

目錄

公司資料	2
股息通知及股東時間表	3
財務摘要	4
主席報告書	6
概覽	
財務回顧	
展望	
企業社會責任	22
董事及高層管理人員簡介	33
企業管治報告	38
董事會報告書	55
獨立核數師報告書	69
綜合收益表	71
綜合全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
公司財務狀況表	75
綜合權益變動表	76
綜合現金流量表	77
綜合財務報表附註	79
附錄一—主要物業明覽表	152
附錄二—五年財務摘要	155
釋義	156

美國芝加哥
朗廷酒店



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[#]

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

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

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

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

股息通知書及股東時間表

末期股息

董事會建議派發截至2012年12月31日止年度末期股息每股43港仙(2011年為每股40港仙)予於2013年5月15日(星期三)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將召開之2013年股東周年大會上批准通過。

連同於2012年10月16日已派發中期股息每股23港仙，2012年全年派發股息將為每股66港仙(2011年全年股息為每股61港仙，包括末期股息每股40港仙及中期股息每股21港仙)。預期有關建議之末期股息之股息單將於2013年6月21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2013年股東周年大會並於會上投票之股東身份

由2013年4月29日(星期一)至2013年5月3日(星期五)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2013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2013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2013年4月26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) 釐定股東享有2012年末期股息之權利

由2013年5月10日(星期五)至2013年5月15日(星期三)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有末期股息之權利。為確保享有收取2012年末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2013年5月9日(星期四)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。

股東時間表

2012年中期業績公布	:	2012年8月17日
派發2012年中期股息每股23港仙	:	2012年10月16日
2012年全年業績公布	:	2013年2月27日
暫停辦理股份過戶登記手續		
• 釐定有權出席2013年股東周年大會並於會上投票之股東身份		2013年4月29日至2013年5月3日 (包括首尾兩天在內)
• 釐定股東享有2012年末期股息之權利		2013年5月10日至2013年5月15日 (包括首尾兩天在內)
2013年股東周年大會	:	2013年5月3日
2012年末期股份記錄日期	:	2013年5月15日
派發2012年末股息每股43港仙	:	2013年6月21日

財務摘要

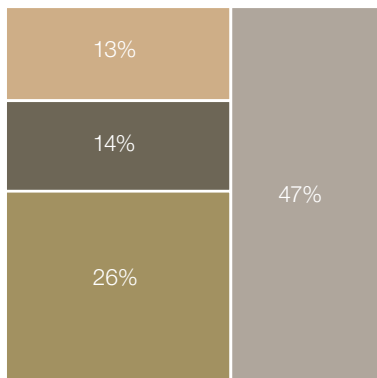
截至12月31日止年度			
主要財務數據	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
按核心業務計			
核心業務收益	5,679.8	5,320.5	6.8%
股東應佔除稅後核心溢利	1,802.1	1,687.1	6.8%
股東應佔除稅後核心溢利(每股)	2.86 港元	2.67 港元	
按法定會計準則計			
會計收益	4,993.3	4,746.3	5.2%
股東應佔會計溢利	3,551.8	4,227.2	-16.0%
中期股息(每股)	0.23 港元	0.21 港元	
末期股息(每股)	0.43 港元	0.40 港元	
全年股息(每股)	0.66 港元	0.61 港元	
於期末			
	2012年12月	2011年12月	
淨槓桿比率	1%	3%	
賬面值(每股)	58.5 港元	53.4 港元	

按核心業務計算的財務數據，不包括有關本集團物業及財務資產的公平值變動，而根據冠君產業信託分派的應佔股息，因我們認為這才是更有效計量集團投資於冠君產業信託的財務回報。然而，按法定會計準則編製的財務數據，當中包括公平值變動及以聯營公司形式入賬的冠君產業信託業績。2012年的法定溢利事實上較上一年度減少，主要是由於應佔冠君產業信託的業績受其2012年物業重估盈餘較低所致。下文所述管理層討論及分析專注於本集團的核心業務。

就根據法定會計準則編製的財務數據而言，由於綜合其他實體的權益之考慮準則有所變動，我們於冠君產業信託的投資將會由聯營公司重新分類為附屬公司。其後，本集團將自2013年起綜合計入冠君產業信託的業績。此舉將對法定會計原則編制的財務數據造成影響，但將不影響對權益持有人按現時應佔冠君產業信託分派計算的集團核心利潤。有關變動的進一步詳情載於「來自冠君產業信託的收入」。

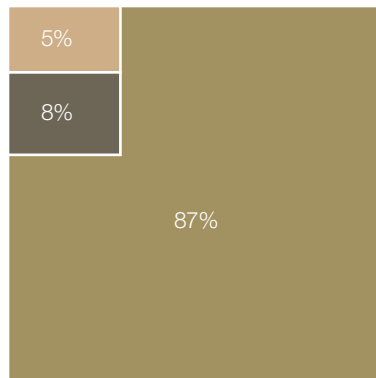
資產運用

資產總值 422 億 8 千 4 百萬港元



- 酒店
- 投資物業
- 投資於冠君產業信託
- 其他資產

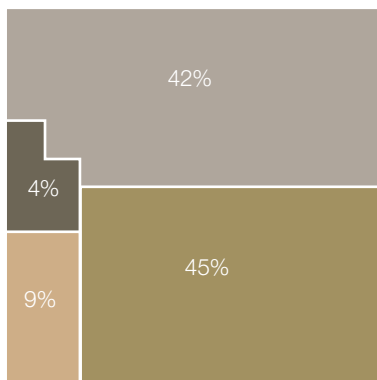
代表



- 本公司股東應佔權益
- 流動負債
- 非流動負債

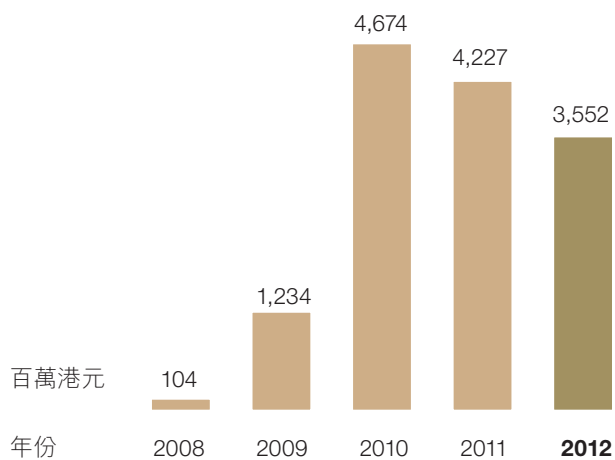
核心營運收入

23 億 2 百萬港元



- 酒店業務收益
- 租金收益
- 冠君產業信託之收益
- 其他收益

本公司股東應佔溢利



主席報告書

主要財務數據（按核心業務計）

	截至12月31日止年度		變動
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店業務	4,094.7	3,903.5	4.9%
租金毛收入	301.1	295.3	2.0%
冠君產業信託管理費收入	272.8	264.3	3.2%
冠君產業信託分派收入	686.5	574.1	19.6%
其他業務	324.7	283.3	14.6%
	5,679.8	5,320.5	6.8%
營運收入			
酒店EBITDA	1,045.8	1,023.1	2.2%
租金淨收入	196.4	175.8	11.7%
冠君產業信託管理費收入	272.8	264.3	3.2%
冠君產業信託分派收入	686.5	574.1	19.6%
其他業務營運收入	100.5	101.1	-0.6%
	2,302.0	2,138.4	7.7%
折舊及攤銷	(134.9)	(124.0)	8.8%
行政開支	(236.7)	(222.6)	6.3%
其他收入／（開支）	15.9	(14.3)	-211.2%
利息收入	125.4	167.9	-25.3%
財務費用	(107.6)	(100.0)	7.6%
應佔聯營公司的業績	39.1	19.5	100.5%
應佔共同控制實體的業績	(9.9)	(9.0)	10.0%
除稅前核心溢利	1,993.3	1,855.9	7.4%
稅項	(190.4)	(168.8)	12.8%
除稅後核心溢利	1,802.9	1,687.1	6.9%
非控股權益*	(0.8)	—	不適用
股東應佔除稅後核心溢利	1,802.1	1,687.1	6.8%

* 非控股權益來自於集團旗下一子公司自2012年起實行的僱員股份計劃。

主要財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	
按法定會計準則計算收益			
酒店業務	4,094.7	3,903.5	4.9%
租金毛收入	301.1	295.3	2.0%
冠君產業信託管理費收入	272.8	264.3	3.2%
其他業務	324.7	283.3	14.6%
	4,993.3	4,746.4	5.2%
營運收入			
酒店 EBITDA	1,045.8	1,023.1	2.2%
租金淨收入	196.4	175.8	11.7%
冠君產業信託管理費收入	272.8	264.3	3.2%
其他業務營運收入	100.5	101.1	-0.6%
	1,615.5	1,564.3	3.3%
折舊及攤銷	(372.6)	(362.1)	2.9%
投資物業公平值變動	435.0	678.7	-35.9%
衍生金融工具淨收益（虧損）	43.7	(614.9)	-107.1%
酒店物業減值損失	—	(90.9)	不適用
行政開支	(236.7)	(222.6)	6.3%
其他收入／（開支）	15.9	(14.3)	-211.2%
利息收入	140.0	191.3	-26.8%
財務費用	(107.6)	(100.0)	7.6%
應佔聯營公司的業績，包括應佔冠君產業信託的業績	2,252.1	3,375.8	-33.3%
應佔共同控制實體的業績	(9.9)	(9.0)	10.0%
除稅前會計溢利	3,775.4	4,396.3	-14.1%
稅項	(222.8)	(169.1)	31.7%
除稅後會計溢利	3,552.6	4,227.2	-16.0%
非控股權益*	(0.8)	—	不適用
股東應佔會計溢利	3,551.8	4,227.2	-16.0%

* 非控股權益來自於集團旗下一子公司自 2012 年起實行的僱員股份計劃。

概覽

雖然全球經濟於2012年仍然受不明朗因素所影響，本集團的業績於年內仍能有所改善。核心業務收益於2012年增加6.8%至56.80億港元(2011年：53.21億港元)。收益上升主要因為酒店分部貢獻及來自冠君產業信託分派收入均有所增加。

隨著收益上升，集團的營運收入於2012年增加7.7%至23.02億港元(2011年：21.38億港元)。集團的股東應佔除稅後核心溢利於2012年增加6.8%至18.02億港元(2011年：16.87億港元)。

我們於2012年趁經濟不穩令資產價格低迷時進行兩項收購行動，包括位於悉尼市中心提供96間客房的酒店及有待交易落實完成位於紐約曼哈頓提供214間客房的酒店，以壯大資產規模及擴展朗廷品牌的全球版圖。

我們於2013年1月24日宣布有意將旗下三間香港酒店不多於49%的權益分拆上市。分拆有助釋放資產價值及增加本集團的財務資源。不過，實施分拆建議須取決於多方面條件，包括當其時市況。有關分拆建議最終可能未必會按現時計劃進行。



英國倫敦
朗廷酒店

酒店分部

截至12月31日止年度			
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
酒店收益			
香港	1,620.0	1,481.7	9.3%
歐洲	528.7	519.3	1.8%
北美洲	1,132.5	1,136.7	-0.4%
澳洲／紐西蘭	756.3	701.1	7.9%
其他	57.2	64.7	-11.6%
總酒店收益	4,094.7	3,903.5	4.9%
酒店EBITDA			
香港	642.7	562.7	14.2%
歐洲	147.5	158.2	-6.8%
北美洲	109.0	117.2	-7.0%
澳洲／紐西蘭	122.4	154.1	-20.6%
其他	24.2	30.9	-21.7%
總酒店EBITDA	1,045.8	1,023.1	2.2%

我們三間香港酒店繼續受惠於內地及其他亞太國家旅客抵港數目上升。由於香港酒店收益增加主要受房價上升所帶動，香港酒店於2012年的EBITDA增幅較收益增長為快。

不過，海外經濟情況疲弱令旗下海外酒店的收益增長偏軟。撇除來自新收購悉尼酒店的收益，海外酒店的整體收益於2012年幾乎維持不變。主要由於海外酒店的利潤率下降，加上悉尼酒店重塑品牌的成本，令海外酒店於2012年的EBITDA有所降低。



酒店表現

	可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		平均可出租客房收入 (當地貨幣)	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
香港朗廷酒店	495	495	86.1%	81.4%	2,239	2,128	1,927	1,732
香港朗豪酒店	653	649	89.2%	87.2%	1,866	1,788	1,665	1,559
香港逸東「智」酒店	445	461	94.9%	87.9%	1,198	1,079	1,138	949
倫敦朗廷酒店	379	378	76.3%	77.6%	274	271	209	210
墨爾本朗廷酒店	374	370	81.9%	78.3%	261	266	214	208
悉尼朗廷酒店	95	不適用	77.3%	不適用	296	不適用	229	不適用
奧克蘭朗廷酒店	411	411	70.1%	68.9%	181	226	127	156
波士頓朗廷酒店	318	318	67.1%	69.3%	242	234	163	162
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	72.7%	65.5%	219	211	159	138
多倫多Delta Chelsea酒店	1,590	1,590	70.4%	72.7%	125	127	88	92
上海新天地朗廷酒店 (佔33.3%權益)	350	211	58.1%	51.4%	1,551	1,574	901	808



香港朗廷酒店

香港朗廷酒店於2012年的房租收入受平均房租上升及入住率增長所帶動而有所增加。酒店於2012年繼續受惠於來自中國及其他亞太區消閒旅客業務增長，足以將歐美商務客戶業務放緩的影響抵銷有餘。入住率於2012年因而上升4.7個百分點至86.1%（2011年：81.4%），而平均房租則按年上升5.2%至2,239港元（2011年：2,128港元）。

餐飲業務收入於2012年按年增加11%，升幅主要來自婚宴業務及企業活動。

香港朗豪酒店

酒店於2012年來自中國及其他亞太區商務及消閒旅客增加，當中以來自澳洲旅客最為明顯，而來自美國旅客的需求亦有所增加。酒店因而能提升平均房租4.3%至1,866港元（2011年：1,788港元），並將平均入住率由2011年的87.2%提高2個百分點至2012年的89.2%。

餐飲業務收入較2011年增加6%，主要受企業會議及活動增加所帶動，惟餐廳業務受中菜廳於2012年第3季進行翻新工程所影響。

香港逸東「智」酒店

市場於2012年對逸東「智」酒店的需求持續，需求增加不單止來自中國及亞太地區，更包括歐美地區。平均入住率於2012年因而上升至94.9%（2011年：87.9%）。平均房租亦由2011年的1,079港元上升11%至2012年的1,198港元。由於有約五分之一的客房（94間客房）於2012年第3季進行翻新工程，酒店表現因而受影響。雖然可出租客房平均收入（“RevPAR”）於第3季按較少的可出租客房計繼續上升，酒店於2012年下半年的收益增長較上半年為慢。

餐飲收益於2012年增加7%，主要原因為宴會業務增加及日式餐廳表現改善。

上海新天地
朗廷酒店



THE LANGHAM
Hotels and Resorts



海外酒店

歐洲

倫敦朗廷酒店

面對歐元區金融市場不穩，酒店收益於2012年仍能增加3%。不過，奧運期間增加的企業業務被2012年內餘下時間客戶需求減少所抵銷，加上旅客對奧運會籌辦期間的交通及住宿價格問題的擔憂亦令商務旅客減少。房租收入於2012年僅能維持於2011年的水平。平均入住率於2012年為76.3%（2011年：77.6%），而平均房租於2012年為274英鎊（2011年：271英鎊）。

餐飲收益於2012年增加11%，主要原因為宴會業務增加，尤其是在奧運舉辦期間。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

由於商務旅客於2012年對酒店需求減少，酒店於是將業務重心轉移至週末消閒旅客。上述策略令酒店平均房租由

2011年的266澳元輕微下降至2012年的261澳元。牽涉102間客房的翻新工程已於2012年第3季完成，令酒店以全新面貌爭取更大的市場佔有率。平均入住率由2011年的78.3%上升至2012年的81.9%。

餐飲收益於2012年按年增加10%，主要原因為宴會及餐廳業務的顧客數目及平均消費皆有所增加。

悉尼朗廷酒店

我們於2012年8月完成收購位處悉尼市中心96間客房的Observatory酒店並以“朗廷”品牌營運。在業績期內約5個月，酒店已取得市場佔有率及品牌知名度。平均入住率為77.3%，而平均房租為296澳元。不過，由於一次性的重定品牌開支，酒店於本期間錄得虧損，而EBITDA則為正數。

奧克蘭朗廷酒店

酒店於2012年的收益自2011年的高位回落，原因為酒店於2011年受惠於世界盃橄欖球賽在紐西蘭舉行。來自企業的整體需求於2012年亦頗為疲弱，不過散客消閒業務增加彌補了上述影響。平均入住率於2012年維持穩定於70.1%（2011年：68.9%；2010年：66%）。不過平均房租則由2011年



的高位回落20%至2012年的181紐元(2011年：226紐元；2010年：174紐元)。

餐飲收益於2012年按年增加5%，主要受宴會及餐廳業務的穩定貢獻所帶動。

北美洲

波士頓朗廷酒店

雖然酒店業務於2012年第2季因市內會議展覽業務增加而有所改善，來自企業客戶的業務自第3季起開始放緩。消閒旅客業務的增加抵銷了商務業務放慢的影響，令酒店客房收入於2012年維持平穩。平均入住率由2011年的69.3%下降2.2個百分點至2012年的67.1%。平均房租則於2012年上升至242美元，比對2011年的234美元。

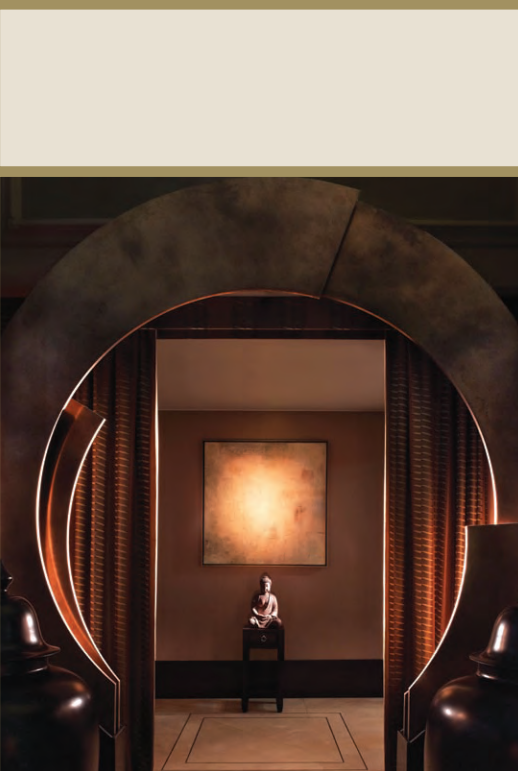
餐飲收益於2012年按年減少4%，主要因為宴會及酒店的“Bond”餐廳業務客量減少。酒店大堂翻新工程於第4季完成加上“The Reserve”酒廊開業，有助酒店增添豪華氣派。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

洛杉磯酒店市場穩步復甦，令帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店因而受惠。平均入住率於2012年因企業業務增加而上升至72.7%(2011年：65.5%)。平均房租由2011年的211美元上升3.9%至219美元。餐飲收益亦按年增加12%，主要原因為企業會議及活動增多。隨著可出租客房平均收入(“RevPAR”)按年上升15.2%，酒店的EBITDA於2012年幾乎倍增。

多倫多Delta Chelsea酒店

由於多倫多市內缺乏會議展覽活動加上住宿市場疲弱，酒店的入住率及房租於2012年均因而受壓。除了入住率下降了2.2個百分點之外，酒店為了彌補團體及企業業務減少而增加收益較低的消閒業務，令平均房租於2012年亦有所下調。酒店的平均房租於2012年為125加元，比對2011年的127加元。入住率於2012年為70.4%(2011年：72.7%)。餐飲收益於2012年按年減少7%，原因為宴會業務需求減少。



主席報告書

多倫多Chelsea為本集團唯一一間擁有而並不營運的酒店。我們將於2013年下半年起取回管理權並以集團旗下的品牌營運。

中國

上海新天地朗廷酒店(集團持有33.3%權益,其應佔業績已計入應佔聯營公司業績之內)

由於酒店的大部份客房自2012年1月起全面投入營運,令酒店業績理想,2012年的總收益為2011年的近兩倍。按平均350間可出租客房計,酒店的入住率於2012年為58.1%(2011年:51.4%,按平均190間可出租客房計)。不過當地市場競爭激烈令平均房租於2012年輕微下降至1,551元人民幣(2011年:1,574元人民幣)。宴會及餐廳業務理想,令餐飲收益表現強勁。酒店的EBITDA於2012年錄得正數。

發展中項目

芝加哥朗廷酒店

我們於2010年12月收購一幢位於美國芝加哥市中心330 Wabash Avenue物業(前IBM大廈)的100%權益。該物業將改建成能提供330間客房的豪華酒店。建築工程已於2012年第一季全面展開,並預計於2013年第三季完成。

資產收購

我們於2012年10月7日公布可能以2.29億美元收購一幢位於美國曼哈頓提供214間客房的酒店。由於賣家尚未能滿足部份條件,交易未能如原定計劃於2013年1月15日完成。我們在確定交易完成日後將盡快作出進一步公告。與此同時,買賣合約仍然有效。

酒店管理業務

於2012年第3季,朗廷酒店管理的第三方酒店增加了兩個中國內地項目,包括深圳朗廷酒店及上海新橋綠地逸東「華」酒店。上述酒店開業後令我們於2012年底管理的酒店數目增加至8間,合共提供約1,700間客房。除了持有上海新天地朗廷酒店33.3%權益外,集團於上述酒店並沒有股本投資。

我們於2012年簽訂了五份長期酒店管理合約。上述全部酒店皆位於中國,包括可提供300間客房的廈門朗廷酒店,三間分別位於大同,青島及海南分別可提供300、280及267間客房的朗豪酒店,及一間位於青島可提供500間客房的逸東「華」酒店。



發展項目

大連綜合發展項目

本集團持有本綜合發展項目的50%權益，並擔任項目經理。項目位於大連東港區，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。第一期將包括部份高級住宅單位，而第二期則包括餘下高級住宅單位及酒店。

雖然大連市住宅物業仍有限購措施，住宅銷量似見有慢慢改善的跡象。大部份住宅單位皆擁有無遮擋海景，住宅市場氣氛改善對其前景應有支持。直至2012年12月底，本集團就項目權益已投入6.33億港元資金。

美國芝加哥
朗廷酒店



冠君產業信託收入

按照法定會計準則，2012會計年度我們來自冠君產業信託的溢利以聯營公司形式入賬，已其應佔業績乃以“應佔聯營公司業績”營運項目反映。不過，我們仍然認為股息收入較能實際反映我們從冠君產業信託投資獲得的財務回報。所以，我們的核心溢利仍是按佔冠君產業信託的分派所計算。

我們於2012年8月將持有的所有冠君產業信託可換股債券換成基金單位，令我們對信託的持股由2012年6月底的51.85%增加至2012年12月31日的57.86%。2012年的分派收入因此較2011年增加19.6%至6.87億港元。來自冠君產業信託的資產管理收入增加，抵銷了2012年的代理佣金收入減少的影響。2012年來自冠君產業信託的整體資產管理收入增加3.2%至2.728億港元。

香港中環
花旗銀行廣場



Champion REIT
冠君產業信託

	截至12月31日止年度		
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	686.5	574.1	19.6%
管理費收入	272.8	264.3	3.2%
來自冠君產業信託總收入	959.3	838.4	14.4%

下列內容乃節錄自冠君產業信託2012年業績公布中有關其旗下物業表現的部份：

花旗銀行廣場

中環甲級寫字樓市場於2012年仍然因銀行需求疲弱而受壓。因為新租約及續租租約的租金與到期租約的租金大致相若，花旗銀行廣場的現收呎租（即現有租約的平均租金）於2012年內維持於每平方呎可出租面積85-86港元。2012年的平均出租率為89.0%，較2011年的87.6%為高。花旗銀行廣場的收入總額因而增加4.5%至12.06億港元。物業營運開支減少1.5%至2.05億港元。花旗銀行廣場的物業淨收入增加5.8%至10.01億港元。

朗豪坊辦公大樓

除金融業外，香港整體經濟動力仍能維持。中環金融區以外各商業區的寫字樓需求仍然殷切。隨著從事生活時尚業租戶租用更多樓面，朗豪坊辦公大樓的出租率由2011年底的96.8%上升至2012年12月31日的99.2%。續租租金上升，帶動現收呎租於2012內穩步上升，由年初的每平方呎總面積27.43港元增加至年底的每平方呎28.36港元。辦公大樓的收入總額為2.64億港元，比對2011年為2.54億港元。物業營運開支輕微減少至4,800萬港元，而物業淨收入的增幅則略高於收入增長，由2.05億港元增加至2.16億港元。



朗豪坊商場

年內商場人流持續增長，舖位於亦跡近全部租出。場內商戶銷售額按年增加12%至每平方呎可出租面積955港元，帶動現收平均呎租由2011年底的每平方呎100.77港元上升至本年底的每平方呎114.89港元。雖然基本租金已不斷上升，不過營業額分成租金仍然有所增加，反映商戶銷售增長率快過其基本租金的增幅。分成租金由2011年的6,400萬港元增加48%至2012年的9,500萬港元，而後者相當於每月每平方呎24.82港元的收入。商場收入總額維持上升軌跡，由5.32億港元增加10.8%至5.89億港元。物業淨收入於2012年增加9.2%至4.50億港元。

投資物業

截至12月31日止年度			
租金毛收入	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
鷹君中心	127.7	110.5	15.6%
逸東軒住寓	40.9	40.1	2.0%
美國寫字樓物業	108.3	118.1	-8.3%
其他	24.2	26.6	-9.0%
	301.1	295.3	2.0%
租金淨收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
鷹君中心	123.8	96.5	28.3%
逸東軒住寓	28.5	26.5	7.5%
美國寫字樓物業	42.2	46.4	-9.1%
其他	1.9	6.4	-70.3%
	196.4	175.8	11.7%

鷹君中心

由於灣仔北的銀行租戶較少，所以區內的寫字樓需求仍然持續，令鷹君中心的出租率於2012年維持於高水平。在現時業主主導的租務市場，我們於2012年亦能維持叫價於高

我們於冠君產業信託的投資分類

我們採納香港財務報告準則第10號項下的新會計準則，有關準則規管於其他實體權益的披露。於2013年財政年度，綜合計入於其他實體的權益之基準將很大程度上根據「實際控制權」。由於考慮到鷹君集團對冠君產業信託業務有若干控制權，我們的核數師向本集團建議，自2013年1月1日起將冠君產業信託的業績綜合計入作為附屬公司。與我們按成本另加應佔業績評估於冠君產業信託的投資之現行慣例進行比較下，會計變動將以我們於冠君產業信託的投資根據其資產負債表綜合計算，預期會增加本集團的資產淨值及資產負債比率。然而，該等重新分類不會影響按現時應佔冠君產業信託分派計算的核心利潤。有關重新分類影響的進一步詳情，請參閱第81頁綜合財務報表附註的附註2。

	於期末	
	2012年12月	2011年12月
寫字樓(按可出租面積計)		
出租率	97.6%	96.8%
現收呎租	58.9 港元	48.9 港元
零售(按可出租面積計)		
出租率	99.4%	99.4%
現收呎租	79.5 港元	77.8 港元

逸東軒住寓

灣仔及跑馬地區內對短期住宿需求穩定，加上我們加強了宣傳活動，令其下三幢住寓入住率有所提升。不過，現收呎租於2012年因競爭激烈而仍然受壓。灣仔峽道住寓自

2012年10月起有約60%客房進行翻新工程，令租金收入有所減少。不過山村道及藍塘道住寓的租金收入增加而抵銷了上述影響。

	截至12月31日止年度	
	2012	2011
(按總面積計)		
入住率	77.8%	72.8%
現收呎租	41.7 港元	42.0 港元

美國寫字樓物業

三藩市區內科技業活動仍然相當活躍，令租金叫價自2011年底起上調的升勢於2012年得以延續。不過，由於旗下三藩市寫字樓物業的現收租金仍高於市價水平，加上期內

缺乏租約到期續租，令整體物業組合的續租租金下跌。於2012年第4季有一租戶遷出353 Sacramento Street，而單位未能即時租出，租金毛收入因而受影響。

	於期末	
	2012年12月	2011年12月
(按淨可出租面積計)		
出租率	88.9%	93.3%
現收呎租	33.4 美元	35.5 美元

財務回顧

負債

截至2012年12月31日止，以港元為本位的總借貸額為15.78億港元。集團於2012年12月31日的外幣總借貸額相等於21.98億港元，其中23%或相等於4.94億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共35.65億港元後，於2012年12月31日的綜合負債淨額為2.11億港元，較2011年12月31日止9.42億港元減少7.31億港元。

根據投資物業於2012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2012年12月31日應佔權益為369.39億港元。於2012年12月31日的資產淨值較於2011年12月31日的資產淨值335.89億港元增加33.50億港元。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2.11億港元計算，於2012年12月31日的槓桿比率為1%。

財務支出

於年度，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，本集團於本年度賺得淨利息收入3,200萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

流動資金及借貸到期概要

於2012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47.15億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2012年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	23.2%
一至二年	1.0%
三至五年	75.8%

資產抵押

於2012年12月31日，本集團賬面總值約為106.98億港元（2011年12月31日：100.30億港元）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2012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4.71億港元（2011年12月31日：6.51億港元），其中已簽約者約為3.98億港元（2011年12月31日：7,100萬港元）。

於2012年12月31日，本集團就共同控制實體的權益投入資本承擔為人民幣2,650萬元（約3,250萬港元）（2011年12月31日：3,250萬港元），以及就一間聯營公司擁有的酒店項目所佔承擔為人民幣1.06億元（約1.30億港元）（2011年12月31日：1.63億港元）。

本集團於2012年10月簽訂收購一幢位於美國紐約市中心的酒店物業的買賣協議，代價約為2.29億美元。由於部份買賣協議所載的條件尚未達成，於2012年12月31日完成尚未達致。其中1,500萬美元已於買賣協議當日支付，並由第三者保管以待完成後發放。

除上述外，本集團於2012年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

雖然較早時對歐元區可能瓦解，中國經濟硬著陸及美國財政懸崖等的憂慮似有緩和，但不明朗因素仍然未完全消散，或會繼續拖慢來年的經濟增長。全球經濟情況仍會較為波動。可幸，香港作為我們主要營運的市場狀況應較為健康。

至於冠君產業信託，由於銀行業於來年對寫字樓的需求會繼續疲弱，我們預計花旗銀行廣場的營運仍會面對一定挑戰。不過，朗豪坊物業的強勁租金收入增長應能彌補花旗銀行廣場收入或會減少的影響。

由於內地旅客訪港數目未見有放緩跡象，支持我們香港酒店業務的強勁基本因素應能持續。再者，如全球經濟復甦，過去數年較弱的抵港長程旅客或會增加。不過，海外酒店業務或仍會受不穩定因素而有所影響。我們三間位於

澳洲及紐西蘭的酒店前景應維持穩定，而倫敦朗廷酒店的業務或會受歐洲經濟波動所影響。

北美洲方面，帕薩迪納酒店應繼續受惠於科技企業的活動強勁，不過波士頓市場將維持偏軟。我們正取回多倫多Chelsea的經營權並於本年重定品牌。酒店在轉換管理期間表現或會受影響。

我們於過去數年執行的務實及針對性的擴張策略應能推動集團的長期表現。芝加哥朗廷酒店於本年稍後時間開業，為集團擴張全球版圖及提升朗廷品牌的長期策略樹立另一里程碑。收購紐約酒店交易如能落實完成，亦會是集團貫徹上述策略的另一主要進展。

與此同時，憑藉強勁的財政實力及充裕流動資金，我們會於全球趁個別市場資產價格週期性偏低時挑選具增值潛力的投資機會。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2013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為客戶、夥伴、投資者、僱員及社會締造長遠價值。同時，此業務方針可改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素，我們因而致力將企業社會責任融入組織文化中。

二零一二年，我們取得了長足發展，成功實行企業社會責任督導委員會於上一年所定策略。我們於本年度再次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。值得注意的是，我們首次獲崇德(香港)有限公司選為「首20位崇德ESG評級－香港」。崇德(香港)有限公司為將本集團納入指數成份股的ESG(即環境、社會及管治)表現評級公司。

二零一二年八月，香港交易及結算所有限公司公佈了有關環境、社會及管治報告建議指引的諮詢結果，決定實施該指引。該指引適用於發行人截至二零一二年十二月三十一日止以後的財政年度。領前一步，我們於編製本報告時參考該指引，定出四個主要ESG範疇：工作環境質素、環境保護、營運慣例及社會參與。報告亦附加主要表現指標以進一步說明我們的企業社會責任表現。除此四個主要ESG範疇外，我們如何決策並實行決定從而達成企業社會責任目標則載於「企業社會責任督導委員會及策略」一節。

我們的酒店業務朗廷酒店集團亦發行首份可持續發展報告「可持續發展－生活的藝術」，全面披露其企業社會責任活動，包括回顧現行制度及表現，並訂立往後年度的環境及社會目標。



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，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。經風險評估後，我們釐定防止污染及供應鏈影響為首要企業社會責任事項，需作出管理行動。我們已制訂企業社會責任策略，令我們可集中資源處理該等事項。於管理污染上，舉例而言，我們為所擁有及／或管理的主要物業進行碳審計。我們亦成立綠色領袖工作小組(Green Champion Working Group)，旨在令各業務單位／部門分享並實施最佳環保措施。供應商影響方面，我們制訂供應商操守守則，並傳遞給供應商，以提升其企業社會責任意識。

為達致高水平企業社會責任，我們相信建立企業社會責任文化於本集團尤其重要。因此，我們致力藉內外推廣、教育及參與，將企業社會責任文化融入組織文化中。對內而言，我們推廣企業社會責任的方法主要透過綠色領袖工作小組及內聯網，對外而言，主要透過主題贊助項目(見「社區參與」一節)。為教育員工企業社會責任，我們舉辦企業社會責任座談會，並於迎新會中講解企業社會責任的原則。員工參與方面，我們邀請員工參加主題贊助活動並作活動的義工。

工作環境質素

我們尊重公認的人權，堅守所有反歧視法律，鼓勵多元化的工作團隊。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。



恒生可持續發展企業
指數系列 2012 - 2013成份股

各類別僱員明細，按年齡組別及性別分類

業務	按年齡組別					按性別	
	20歲以下	20及30歲以下	30及40歲以下	40及50歲以下	50歲及50歲以上	男性	女性
酒店	1%	32%	26%	21%	20%	52%	48%
物業及其他 ¹	1%	19%	30%	23%	27%	61%	39%

註：

1. 物業及其他包括業務諸如香港及中國的物業發展、物業管理、貿易及健身中心

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体系認證。該管理體系識別健康及安全危害，而該等危害由營運程序監控。根據監察程序，我們須利用核對清單定期監察健康及安全風險，該清單羅列健康及安全核對項目，例如密閉空間工作、安裝電力系統、體力處理操作及使用個人保護裝備。講座、工具箱簡介會等持續培訓亦有向前線員工提供。

我們的酒店業務部亦相當注重僱員及客戶的健康及安全。每間酒店均各自成立健康及安全政策及安全委員會，為工作環境健康及安全建立框架。認知推廣活動及訓練課程（例如體力處理操作、急救、化學品處理、HACCP及健康安全日）亦全年舉行。安全績效及緊急應變程序如火警演習等亦定期受測試，確保員工享有健康工作環境。

技術性員工的個人保護裝備培訓



提供培訓及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。2012年，我們為員工提供的培訓計劃包括「高效人員的7個習慣」及「商業創意」。「高效人員的7個習慣」傳達個人及人際領導力的重要性，助員工於所見、所想、所行以產生更佳表現及業績。當中「自我主導，引領他人」為一重點。為將「創意」融入本集團企業文化，我們引入商業創意工作坊，專注打造創意核心概念並以不同方式解決問題，以及擴闊思維及視野，將世界級創意實踐及方法融入業務。

表現評核有助員工知悉自己的表現，釐定發展需要。我們的表現評估系統提供機制，令員工得以與上司一同評核工作表現，訂立重點目標，並釐定培訓及發展需要。

「高效人員的7個習慣」培訓



僱員受定期表現及事業發展評核百分比

業務	受表現評核僱員
酒店 ²	100%
物業及其他 ^{3,4}	100%

註：

2. 於本會計年度合資格接受表現評核的香港僱員
3. 物業及其他包括業務諸如香港及中國的物業發展、物業管理、貿易及健身中心
4. 按政策規定，於2012年8月1日至12月31日期間入職的僱員，於2012年不需要接受評核

我們認為妥善兼顧工作與生活的僱員更具生產力。因此，於本年度，我們舉辦多項健康及興趣班，例如太極、舞蹈體操、繪畫及烹飪。我們亦舉辦康樂活動，例如燒烤及高爾夫球日、深圳野生動物園及海洋世界一天遊，以及聖誕派對，助員工彼此認識，提升團隊精神。

環境保護

為將環保融入組織文化，企業社會責任督導委員會決定成立綠色領袖工作小組，由業務單位／部門提名的環保領袖組成，成員互相分享並學習環保措施，並將當中最佳者推廣至全體員工。該小組每次會議均獲派主題，以專注於特定環保議題如節約用電或用紙。

我們的物業管理業務部不斷盡量減低營運中對環境的重大影響，並實施ISO 14001環境管理體系標準以持續改善表現。為降低能源消耗及碳排放，物業管理業務部將環保設施引入所擁有及／或管理的樓宇，包括加裝LED照明配件、安裝冷機組自動管道清潔系統、於停車位安裝動感照明控制器等。我們亦於洗臉盆加裝低出水龍頭，並重用定期清潔飲用水水箱所排出來的水作灌溉。

深圳野生動物園及海洋世界一天遊



綠色領袖工作小組



為實踐我們的環境責任，我們明白不能單靠一己之力，必須尋求租戶合作。因此，物業管理業務部引入數種循環再造措施，以收集租戶的紙張、舊電池、廢棄光管及慳電膽、以及廢棄金屬及塑膠。此外，我們亦與廚餘收集商展開合作，將美食廣場租戶的廚餘加工再造。

環保一向為我們酒店業務部的首要事項。與該業務部合作的獨立審核及監察服務「EC3 Global EarthCheck Programme」為國際認可環境基準及可持續發展認證計劃，成立宗旨為解決因氣候轉變而產生的難題及改善組織環保表現。奧克蘭朗廷酒店於「EarthCheck Programme」中保持「Certified Gold」評級，而另外七間酒店則保持「Certified Silver」評級。上海新天地朗廷酒店於2012年加入該計劃。



加裝LED照明配件



能源總消耗量

業務	能源消耗量 (GJ)	
	直接能源消耗量	間接能源消耗量
酒店 ⁴	202,104	438,292
物業及其他 ⁵	374	241,469

直接及間接碳總排放量 (按重量計)

業務	碳排放量 (二氧化碳當量公噸)	
	直接碳排放量	間接碳排放量
酒店 ⁴	11,709	55,821
物業及其他 ⁵	2,833	55,115

總耗水量

業務	用水量 (平方米)
酒店 ⁴	1,297,916
物業及其他 ⁵	348,237

註：

4. 酒店僅包括所擁有酒店
5. 物業及其他包括三間所擁有及／或管理主要物業的公共區域：花旗銀行廣場、鷹君中心及朗豪坊(辦公大樓及購物中心)

我們的物業發展部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。

於我們的企業辦事處，行政部推出口號「ER³」，以推廣環保，循環再造、減用及重用。其中一項活動為收集辦公室廢物以循環再造，如紙張、塑膠、玻璃及鋁罐。我們憑藉紙張循環再造的佳績，獲業務夥伴選為紙張循環再造十大「環保企業」之一。另一活動「每日慳電一小時」鼓勵員工於午飯時間關掉不必要的電燈、冷氣、電腦顯視屏及電力裝置。以進一步支持社區節約用電，我們參與了由地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽2012，並獲頒感謝狀。我們亦參與了舊電器回收計劃，該計劃旨在收集舊電器及電子設備，將之送往環境保護署認可的循環再造商。

環保促進會優越環保管理獎頒獎典禮



我們對環保所作的努力備受認同，物業管理業務部所管理的朗豪坊獲環保促進會頒贈優越環保管理獎(企業)－服務提供者－金獎。鷹君中心及花旗銀行廣場亦分別獲頒銅獎及優異狀。獎項展現我們的環保意識及卓越營運環境管理。

香港旺角朗豪酒店亦獲環境保護運動委員會頒贈2011香港環保卓越計劃酒店及康樂會所業金獎。此酒店為第二次獲頒此獎項。香港朗廷酒店獲頒「環保園之友2011/12」，而香港逸東酒店亦獲香港2012 HotelClub Hotel Awards頒贈「Best Eco Hotel」獎項，表揚我們對本地循環再造業務的支持及酒店內推行的傑出可持續措施。

為推廣商場冷氣減耗電力，環境局推出「節能約章」計劃，邀請商場擁有人／管理人承諾，於2012年6月至9月期間，將商場內平均室內氣溫維持24-26°C。為履行我們的環保承擔，朗豪坊商場於該承諾上簽署，支持此一意義重大的措施。更進一步，我們致支持請求函鼓勵租戶參與此項活動。

香港環保卓越計劃頒獎典禮



節能約章發表典禮



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，並展示如何符合本集團的企業社會責任政策，我們已制訂供應商操守守則。供應商操守守則對企業社會責任的應用層面包括商業操守、人權、健康與安全、環境保護等。我們已開始將該守則連同其簡要載入招標文件，並要求供應商確認已閱讀並理解供應商操守守則。

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，還是我們酒店的住客。我們的物業管理業務部維持實施ISO 9001質量管理體系，監察客戶滿意程度。就此，我們定期向所管理物業的租戶進行問卷調查，收集意見。客戶亦可經客戶諮詢櫃台的意見書及iPad提供建議或投訴。

我們的酒店業務部致力成為酒店業典範，比同業更了解住客所需，為住客營造最美好酒店回憶。我們已建立品質管理系統—「Q.League System」（參照Total Quality Management編制），旨在令所有同事參與品質管理的過程。各酒店的住客專注策略團隊定期檢討分析客戶意見（voice of customers VOC）。我們透過完備的VOC系統，更能理解住客，從而滿足住客的期望。VOC的傳達方法包括住後網上住客調查、第三方專業優質審計公司的多種神秘顧客計劃及置於客房與餐廳的住客回應卡。

社區參與

本集團的社區參與及發展活動專注於三個主題領域：**藝術**、**兒童教育及環境保護**。

我們相信，藝術對香港身為世界級都市而言相當重要。藝術可豐富各人的日常生活，促進社會進步及文化發展。

我們相信，下一代是香港未來的棟樑。兒童尤其於學前教育及幼稚園期間，乃學習及積累知識的最佳時期，因此我們致力贊助於早期培養兒童的項目。

客戶諮詢櫃台的意見書及iPad



鷹君集團節日精選系列一
HARRY哥哥的萬聖節



環境保護為我們組織文化中的一大重要事項，且應擴展至社區。為此，我們致力推動社區參與，共同塑造健康舒適的環境。

按照各主題，我們夥拍非牟利組織於此等領域設立若干值得推行的項目。我們相信，將所有用於慈善活動的資源，包括財務、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。

藝術方面，為令兒童認識現場管弦樂團並享受古典音樂大師之作，我們贊助了香港管弦樂團合家歡音樂會系列—「鷹君集團節日精選系列」，由該管弦樂團演奏，並由備受愛戴的魔術師兼藝人Harry哥哥王者匡表演。該系列包括兩部份，分別為「Harry哥哥的萬聖節」及「Harry哥哥的聖誕節」，當中王者匡糅合魔術、歡樂及故事形式，向兒童介紹管弦樂。該系列獲觀眾好評如潮。藉這次贊助，我們特別安排貧困學生觀賞公開彩排，令他們可一觀現場管弦樂團及音樂會的幕後實況。

兒童教育方面，我們相信「玩樂」乃每名兒童人生中的重要部份，對其發展甚為重要。「玩樂」不單可提升兒童生理及情緒成長，亦可改善交際及行為技巧。家長參與「玩樂」亦有助培育良好家庭關係。有見「玩樂」如此重要，我們贊助了智樂兒童遊樂協會舉辦的首屆「鷹君集團呈獻智樂遊戲

鷹君集團呈獻智樂遊戲萬歲日及義工隊



企業社會責任

萬歲日」，於遮打道行人區開展盛大戶外嘉年華會，旨在推廣兒童玩樂權利，強調戶外遊玩對兒童健康、快樂及幸福的重要性。除財政支援外，我們的義工隊亦為活動提供協助，為準備這次嘉年華會，義工隊參與培訓課堂，並於設置及出任玩樂大使方面有出色表現。

我們的貿易部亦贊助智樂兒童遊樂協會舉辦的「Play for All Symposium 2012」，活動目的為推廣平等、和諧及包容社區。國際及本地學者獲邀出席，會上分享了世界各地共融遊樂場及兒童通達公共空間的設計、規劃及發展等不同範疇的知識和經驗。

環境保護方面，我們贊助世界自然基金會香港分會「惜•揀•生活」項目，以期提高大眾對生態足印的概念，並令他們明白可持續生活模式的重要性。該項目由一短片及一小冊子組成，於世界自然基金會電子平台及教育中心廣播及發佈。短片亦於路訊通廣播，兩星期內向1,600巴士的乘客發放訊息。我們亦選定所擁有及／或管理物業及酒店提供實質支援，分別於客戶諮詢櫃台及待客處額外派發該小冊子。

除與非牟利組織設立若干值得推行的項目外，我們亦致力推廣營造卓越環境的最佳慣例及與CSR領袖交流知識。我們為商界環保協會委員、氣候變化商界論壇黃金會員、香港綠色建築議會的Patron Gold Member及世界自然基金會香港分會黃金會員，不斷支持並參與會內事務。

我們旗下十三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方面的努力。

展望

憑藉員工同心努力，我們在業務中融入企業社會責任已取得重大進展。展望將來，在確保現有企業社會責任措施繼續推行且企業社會責任融入組織文化的同時，我們亦計劃進行全面的權益人參與，以取得他們對我們企業社會責任政策及策略的意見。我們相信這些意見將會引領我們朝著正確方向履行企業社會責任。

PLAY FOR ALL SYMPOSIUM 2012



「惜•揀•生活」短片及小冊子



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，66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City e-Solutions Limited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，53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30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，93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，64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。彼為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司、滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託託之管理人)、中電控股有限公司、上海實業控股有限公司及永泰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，60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，64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。彼現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，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，現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會委員。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，52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25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，71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44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，76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48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，65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，60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，61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37年經驗。

高層管理人員

唐振寰先生

唐振寰先生，65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34年。

莫紹斌先生

莫紹斌先生，59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31年。

梁達楷先生

梁達楷先生，59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，經驗逾30年。

貝秉智先生

貝秉智先生，53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33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，50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，51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28年之稅務、財務、會計與投資方面經驗。

盧寧先生

盧寧先生，40歲，於2008年5月加入本集團。彼為集團貿易部董事總經理。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，46歲，於2008年加入本集團。彼為本集團公司秘書，並為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。

歐毅豪先生

歐毅豪先生，55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32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，48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之外，亦肄業於澳洲新南威爾斯大學法學院，取得澳洲法律碩士學位。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾16年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、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、減低欺詐行為風險及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。

企業管治守則之遵守

上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「修訂前企業管治守則」）經修訂和修正為企業管治守則及企業管治報告，並於2012年4月1日生效。除下述偏離若干企業管治守則條文外，本公司於年內一直遵守修訂前企業管治守則及企業管治守則於生效期內所載述之所有守則條文及強制披露要求。有關偏離若干企業管治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擔任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第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及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。

企業管治守則第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會報告書內。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。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生自願於每年的股東通函內披露其根據上市規則第13.51(2)條作出的履歷詳情，以供股東參考。羅醫生之董事簡介及其董事酬金詳情亦已分別載於本年報第33頁及綜合財務報表附註13。

企業管治守則第B.1.5條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

高層管理人員的薪酬屬高度機密和私隱的資料。過度披露該資料可導致高層管理人員的薪酬不斷上升並引起不良競爭，最終不利股東利益。董事會認為維持本公司現行採納於年報披露各董事的薪酬詳情，及以薪酬合計的總額和等級方式披露五名最高薪人士的薪酬最能恰當地令透明度和私隱度達至平衡。

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。本公司於年內訂立的企業管治常規聲明，構成管治架構。聲明會根據最新的法定要求和管治常規不時作檢討，在董事為公司履行和發揮各自的角色和責任時作為持續的指導。

董事會亦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。保留予董事會的事項表列載保留予全體董事會決定的重大議題（已就個別事項成立委員會的除外）。保留的事項摘要如下。

保留予董事會議決的主要事項摘要

策略

- 本集團的長遠目標和企業策略的批准
- 本集團新業務的重大擴展
- 終止經營本集團的全部或任何重大部分業務的任何決定

結構與資本

- 對股東有關一般授權，以購回現有股份及發行新股份的建議
- 有關本集團的資本結構的變化
- 集團的公司架構，管理和控制結構的重大變化

財務和企業管治

- 年度報告，中期報告及業績公布的批准
- 宣派中期股息及建議末期股息
- 任何會計政策或常規重大改變的批准
- 重大收購或出售的批准
- 交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 董事委員會職權範圍的批准
- 檢討本集團整體的企業管治安排
- 本集團的管治政策的批准

董事會成員和其他委任

- 公司秘書的委任或罷免

董事會組成

本年度董事會之組成載列如下：

執行董事

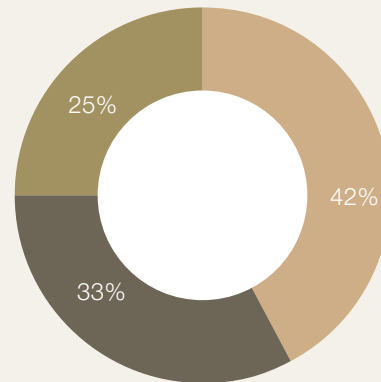
羅嘉瑞醫生(主席及董事總經理)
羅啟瑞先生(副董事總經理)
羅孔瑞先生
羅慧端女士
簡德光先生(總經理)

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



■ 執行董事
■ 非執行董事
■ 獨立非執行董事

羅杜莉君女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。除上述披露者外，董事會成員概無家族或其他重大關係。

董事會成員

- 董事會目前由十二名董事組成，包括五名執行董事、七名非執行董事(當中四名為獨立非執行董事)。
- 董事會之執行董事及非執行董事(包括佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事)數目平衡，可確保本公司業務經營有足夠之獨立判斷。
- 董事會成員包括各專業領域經驗豐富之專家，並具備適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。

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33頁至第37頁及登載於本公司網站www.GreatEagle.com.hk。

董事啟導及持續發展

本公司已建立董事發展計劃，促進董事會成員的持續教育。計劃由兩部分組成，即(1)的新董事啟導和(2)董事的持續發展。

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。啟導文件內容包括董事會的政策和程序、本公司的細則和公司架構、最近的年報及中期報告和關鍵業務問題。此外，新董事將會與公司秘書作一對一的會議，目的為協助新董事瞭解董事會及其委員會的作用和董事預期的承諾。

為使董事瞭解其職責及灌輸新的知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例、行業資訊的最新發展、董事職能及職責。於2012年，資訊文件內容著重於上市公司董事的角色及職責，全球良好的企業管治標準的概覽和法定及法規要求的修訂。年內，全體董事均參加董事發展計劃，並向公司提供所接受的培訓紀錄。

資料提供及索取

由2012年4月1日起，董事會成員每月獲提供涵蓋本公司的主要業務重點的報告，讓董事及時瞭解本集團的業務表現，並能夠以本公司及股東的最佳利益作出明智的決策。董事會成員每季獲提供更詳盡的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。董事亦不時透過獲發的通知及通函，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。

黃美玲女士為本公司之公司秘書，並為公司秘書及行政部主管。黃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年開始每年均自願參加不少於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，提名委員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。所有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，提名委員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瞭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。載列於附表保留予董事會的事項。

董事會會議之程序

- 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。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，有關事項不得以書面決議案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會議通過。
- 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。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的形式和質量足以使董事會對當前問題作出明智的決定。
- 董事可透過會議電話參與董事會會議。除非另作決定，否則兩名董事即構成會議法定人數。
- 所有董事會及委員會會議記錄之初稿及最終版本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。所有董事會及委員會之會議記錄或決議案之文件須由公司秘書或委員會秘書備存及各董事會成員均可查閱。

董事於董事會會議之出席率

董事會截至2012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2012年舉行之董事會會議之情況載列如下：

董事名稱	截至2012年12月31日止年度 出席次數／舉行董事會會議次數
執行董事	
羅嘉瑞 ⁽¹⁾	4/4
羅啟瑞 ⁽²⁾	4/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
簡德光 ⁽³⁾	4/4
出席率	100%
非執行董事	
羅杜莉君 ⁽⁴⁾	0/4
羅康瑞	2/4
羅鷹瑞	2/4
出席率	33.33%
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/4
王于漸	3/4
李王佩玲	4/4
朱琦	4/4
出席率	93.75%
整體出席率	81.25%

附註：

- (1) 主席及董事總經理
- (2) 副董事總經理
- (3) 總經理
- (4) 本公司的聯合創始人

董事及高級職員之保險

截至2012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就本公司的董事及有關僱員進行證券交易之守則，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2012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58至第59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2012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。除上述職能外，各部門管理人員的職責包括：執行獲董事會採納的業務策略及方針、推行適當的內部監控系統及風險管理程序及遵守有關法例要求、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常規及會議程序。

審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。審核委員會的作用是審閱管理層之報告及提案，就財務匯報、其他法定責任、內部監控系統及審核程序向董事會提出建議，以助董事會履行內部監控、風險管理及財務監控之責任。委員會屬諮詢而非監督性質，其主要職責如下：

- (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。

2012年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2012年12月31日止財政年度內舉行兩次會議。所有成員均出席會議。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；
- 審閱由內務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2011年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2012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2011年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2012年中期報告及中期業績公布初稿；
- 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；
- 審閱及批准修訂後的審核委員會職權範圍；及
- 審閱及批准自2012年財政年度開始有關酒店的大樓及物業折舊的會計政策變更。

薪酬委員會

本公司於2004年成立薪酬委員會。薪酬委員會負責釐定各董事和高層管理人員的薪酬待遇並設立正規而具透明度的程序，以制定有關執行董事的酬金的政策，並確保其薪酬水平足以吸引和挽留董事管理公司營運，而又不致支付過多的酬金。薪酬委員會的主要職責如下：

- (a) 獲授以職責以釐訂本公司的僱員包括執行董事及高層管理人員的薪酬待遇；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。

薪酬委員會職權範圍已於2012年2月修訂，使其符合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。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。

2012年舉行之薪酬委員會會議

本公司薪酬委員會於截至2012年12月31日止財政年度內召開一次會議。所有成員均出席會議並於會上考慮及批准（其中包括）以下事項：

- 有關2012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；
- 本集團全年度授予之購股期權；及
- 修訂後的薪酬委員會職權範圍。

本公司所有執行董事屬於受薪職位。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董事及高級管理人員的技能和知識，其工作職責及對本集團事務之參與程度、本公司業績與盈利，以及同業薪酬水準及市場環境而釐訂。

概無董事可參與決定其薪酬。個別董事及高層管理人員之薪酬均由薪酬委員會決定，該委員會之成員全為獨立非執行董事。本公司董事及高層管理人員的薪酬待遇包括主要固定元素（包括基本工資，退休福利計劃供款及其他福利）以及酌情非固定元素（包括酌情花紅）。

提名委員會

本公司於2005年成立提名委員會，並採納已於2012年2月修訂之提名委員會職權範圍，使其符合企業管治守則及企業管治報告所載第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。

提名委員會負責制訂政策並就提名、委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。提名委員會的主要職責如下：

- (a) 檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議；
- (c) 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會向董事會就董事委任提名候選人。董事會的委任應當以候選人的資歷以及客觀標準為準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程包括很多的考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。最終人選將由董事會通過。

委員會認為，獨立履行其職責，以監督本公司的業務及事務的管理是一個重要組成部分。非執行董事和執行董事須披露其與本公司的競爭業務。委員會亦會就董事於香港或海外的跨董事職務作每年檢討。提名委員會負責評估董事會否受其競爭業務及跨董事職務，影響其在履行職責時作出客觀及不受約束的決定，以維護集團最佳利益。

2012年舉行之提名委員會會議

於截至2012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2012年股東周年大會上被提名重新委任之董事及經修訂之提名委員會職權範圍。委員會所有成員均出席會議。

於2013年1月舉行的提名委員會會議上，委員會已審閱董事會的結構、規模及組成，並評估本公司四名獨立非執行董事之獨立性。委員會認為，現董事會屬均衡且具獨立性。

提名委員會之成員現包括三名獨立非執行董事，即王于漸教授（為提名委員會主席）、鄭海泉先生及李王佩玲女士。

財務委員會

本公司於2003年成立財務委員會，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。

財務委員會的作用是協助董事會履行其有關財務事項的政策和監督職責。除日常的交流外，財務委員會的職責亦包括：

- (a) 檢討本公司之財務狀況；及
- (b) 審閱和考慮本集團現時或日後之借貸及／或其他財務承擔及／或債務、實際或偶然事項。

董事袍金

截至2012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2012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	
	2012 港元	2011 港元
審核委員會		
• 主席	210,000	210,000
• 委員會委員	160,000	160,000
薪酬委員會		
• 主席	60,000	60,000
• 委員會委員	50,000	50,000
提名委員會		
• 主席	40,000	40,000
• 委員會委員	30,000	30,000
財務委員會	無	無

關連交易及／或持續關連交易

於截至2012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61頁至第63頁。

有關連人士交易

截至2012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40。

核數師酬金

截至2012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：

	2012年 12月31日 港幣千元	2011年 12月31日 港幣千元
提供服務		
審計服務	5,423	5,024
非審計服務		
稅務服務	429	608
中期審閱	480	480
其他秘書服務及審閱費用 包括持續關連交易審閱等	96	70
	6,428	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6,935,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為1,512,000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2012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2012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2012年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

管治政策

本集團已訂立各項指引、政策和程序包括工作行為守則、董事及有關僱員進行證券交易之守則及維護及防止濫用內部資料政策，以維持本集團的管治架構。本公司致力遵守嚴格措施以減少股價敏感資料的洩露。維護及防止濫用內部資料政策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。完整的政策和其他管治政策均登載於本公司之網站 www.GreatEagle.com.hk，以供股東參考。

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2012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69頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

為與股東保持溝通，本公司已訂立股東通訊政策，以鼓勵個人及機構投資者及其他持份者的參與，使其獲得均衡易明瞭的公司資訊和方針，並讓股東更容易參與股東大會。該政策由董事會定期作檢討。

董事會致力向市場一致披露準確和適時的公司資訊。本公司的公司通訊，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。公司秘書負責監督和統籌協調的資訊披露監管機構和股東、及指導董事及僱員對資訊披露的要求和程序。

股東周年大會是本公司與公司股東溝通的主要管道之一。本公司確保股東意見可傳達至董事會。股東大會議程作不時檢討，以確保本公司遵循最佳的企業管治常規。

股東大會之程序

- 於每次股東大會，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股東大會(倘提呈之決議案為特別決議案)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。
- 董事局主席和各董事委員會或其正式委任的代表及其他董事會成員將出席股東周年大會上回答股東的提問。
- 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。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令股東受惠，本公司於2012年為登記股東提供可透過本公司網站以電子方式取覽公司通訊(包括任何由本公司或由其代表發出或將予發出以供股東參考或採取行動之文件(定義見上市規則第1.01條))或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。採納電子方式與登記股東通訊後，公司通訊印刷本減少一半以上。

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，並可透過本公司網站或發送電郵至 enquiry@greateagle.com.hk 提交對董事會之查詢。於本年報內第3頁之股東時間表亦載列所有重要日期。

2012年股東周年大會上議決的事項

2012年年度股東周年大會會議於2012年5月3日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒。羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、簡德光先生、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生、鄭海泉先生及王于漸教授出席於股東周年大會。於會議上議決的事項如下：

- 接納本公司截至2011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2011年12月31日止年度末期股息每股40港仙。
- 重選羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、王于漸教授及羅慧端女士為董事；
- 通過確定董事會成員人數上限為15人。
- 通過截至2012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。

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2012財政年度，本公司之章程文件並無顯著變動更改。

僱員

本集團之僱員人數於年內增加約2.8%至4,997名。該項變動主要可歸因於本集團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，年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。為有助員工維持工作與生活取得平衡的健康生活，並促進員工之間互相了解及建立團隊精神，公司舉辦多項康樂活動以及健體及興趣班。於2012年，本集團酒店業務部繼續為員工建立一個多元化、多角度的發展平台。除全年培訓課程外，並舉辦特別為業務主管及行政人員而設的「APEX (Advanced Programme for Executives)」，令主管及行政人員具備所需知識、技能及經驗，日後可更上一層樓或接受更具挑戰性的職位。APEX包括多個發展機會，如針對性工作任務、有關領導才能及款待能力的eCornell培訓課程以及指導安排。於4月，本集團酒店業務部成功重續僱員再培訓局的人才企業嘉許計劃，並繼續獲頒授「人才企業1st」殊榮。

於2012年，本集團引入價值陳述表，其後並推出企業推廣計劃「高效員工的七個習慣」，旨在培養個人及人際領導才能，有助員工以不同角度觀察、思考及行動，以作出更理想的表現及業績，並集中倡導「自我主導，引領他人」。根據價值陳述表，為了將「創新」植入本集團的企業文化，本集團設立業務創意工作坊，專注打造創意核心概念並以不同方式解決問題，以及擴闊思維及視野，將世界級創意實踐及方法融入業務。「創新」為酒店業務的主要方針。於2012年引進「THINK PINK」電子平台，所有員工可以藉此分享意見。內部季度通訊《Think Pink Gazette》概述及分享全球員工的寶貴意見。本集團亦就監督、管理、相關工作技巧及技術培訓方面開展由外部及內部制定的培訓計劃。此外，本集團推出培訓計劃來提升所有員工對「創新」的認知。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2012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。

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。有關集團截至2012年12月31日止年度的分部業績的分析載於本年報綜合財務報表附註8。

本集團各附屬公司及聯營公司的權益於2012年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表附註42及19。

業績及股息

本集團截至2012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43港仙予於2012年5月15日(星期三)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2013年6月21日以現金派發。連同於2012年10月已派發中期股息每股23港仙，2012年度派發股息為每股66港仙。

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33。

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。

投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註17。所有本集團於2012年12月31日之投資物業由獨立專業估值師採用收益資本化方法及市值租金亦參照附近其他同類物業所得租金進行重估。

本集團於2012年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

發行新股份

年內，本公司按2011年末期股息之以股代息計劃發行2,334,338股股份及按1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃發行578,000股股份。於2012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631,399,610股股份。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32。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2012年12月31日止年度，本公司以代價總額港幣4,381,240港元於聯交所購回合共277,000股本公司普通股股份。於2012年12月31日止年度內註銷合共580,000股股份（包括303,000股於2011年購回，但於2011年12月31日尚未註銷之股份）。於2012年12月31日已發行股份數目為631,399,610股。購回股份之詳情如下：

購回月份	購回之普通股 股份數目	已支付之 每股購買價		代價總額
		最高	最低	
2012年1月	277,000	16.68港元	15.54港元	4,381,240港元
總計	277,000			4,381,240港元

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，李王佩玲女士、朱琦先生、羅孔瑞先生及羅鷹瑞醫生將輪值退任，彼等皆符合資格，並願意於本公司2013年股東周年大會上膺選連任。

本公司獨立非執行董事之獨立性已經提名委員會評估及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33至第37頁。

董事服務合約

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2012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 ⁽⁶⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	49,503,129	—	3,619,407 ⁽¹⁾	284,846,479 ⁽²⁾	1,870,000	339,839,015	53.82
羅啟瑞	202,973	—	639,146 ⁽³⁾	208,891,692 ⁽⁴⁾	425,000	210,158,811	33.28
羅杜莉君	999,332	—	4,592,671 ⁽⁵⁾	208,891,692 ⁽⁴⁾	—	214,483,695	33.96
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 ⁽⁴⁾	500,000	209,446,407	33.17
羅慧端	1,175,048 ⁽⁶⁾	—	—	208,891,692 ⁽⁴⁾	300,000 ⁽⁶⁾	210,366,740	33.31
羅康瑞	293	—	—	208,891,692 ⁽⁴⁾	—	208,891,985	33.08
羅鷹瑞	3,855,046	3,764	33,269,396 ⁽⁷⁾	208,891,692 ⁽⁴⁾	—	246,019,898	38.96
簡德光	1,268,753	—	—	—	800,000	2,068,753	0.32

附註：

- (1) 該等權益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。
- (2) 該等 284,846,479 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) 75,954,787 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。
- (3) 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。
- (4) 該等股份為上文附註 (2)(i) 所述之同一批股份。
- (5) 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。
- (6) 羅慧端女士於 2012 年 12 月 31 日申請行使 100,000 份購股期權。據此，於 2013 年 1 月 7 日獲發行及分配 100,000 股股份。
- (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 2012 年 12 月 31 日之已發行股份總數 631,399,610 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) 冠君產業信託為本公司的附屬公司，其中本集團於 2012 年 12 月 31 日擁有已發行基金單位約 57.86% 權益。羅嘉瑞醫生於 2012 年 12 月 31 日實益擁有冠君產業信託 1,660,000 個基金單位，彼亦為一項持有冠君產業信託 6,200,000 個基金單位的酌情信託的財產授與者及諮詢委員會和管理委員會成員。
- (b) 先傳媒集團為本公司一間聯營公司，本集團於 2012 年 12 月 31 日擁有先傳媒集團已發行股本約 19.07%。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%。
- (c) 妙園投資有限公司（「MGIL」）為本公司之一間聯營公司。本集團於 2012 年 12 月 31 日擁有 MGIL 已發行股本 33.33%。China Xintiandi Investment Company Limited 為瑞安房地產有限公司之間接全資附屬公司，擁有 MGIL 已發行股本餘下的 66.67%。羅康瑞先生被當作持有瑞安房地產有限公司已發行股本之 59.52%。於 2012 年 3 月 16 日前，MGIL 已發行股本餘下的 66.67% 由羅康瑞先生透過一間其實益擁有之公司瑞安投資有限公司擁有。

除上述所披露者外，於 2012 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（“新福港集團”）的主席及新福港集團及其附屬公司的最終控股股東。新福港集團的主要業務為於中國內地從事（其中包括）建築營造、房地產及物業發展。

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之董事會，本集團因此能夠獨立及公平合理進行上述業務。

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9月1日辭任南聯地產控股有限公司之獨立非執行董事。

本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生分別於2012年11月13日及2013年2月1日獲委任為上海實業有限公司及永泰地產有限公司之獨立非執行董事。

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. 有關提供建築服務的關連交易

於2012年4月6日，本公司之間接非全資附屬公司高端有限公司獲中國建築股份有限公司(「主要承辦商」)通知，其已成功中標，為位於中國重慶市渝中區化龍橋B11-1/02地段上之超高層商業樓宇的發展第一期，建築面積為約25,000平方米(發展第一期的總建築面積為約130,000平方米)(「該物業」)的發展提供設計、供應及裝配架空地台(「建築服務」)。該物業由重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「物業擁有人」)(一間於中國註冊成立的公司，為瑞安房地產之間接非全資附屬公司，由瑞安房地產持有79.4%權益)擁有。交易詳情載於本公司刊發日期為2012年4月6日之公布。

羅康瑞先生為本公司的非執行董事。於本關連交易公布日期，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)擁有瑞安房地產已發行股本約56.1%權益。因此，物業擁有人(瑞安房地產之間接非全資附屬公司)為本公司之關連人士，而(「中標」)項下擬進行之交易構成本公司之一項關連交易。

由於就中標而言本公司計算的其中一項適用百分比率(按上市規則第14.07條所定義)超過0.1%但低於5%，中標須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟可豁免獨立股東批准的規定。

2. 有關鷹君中心32樓3201-2及3206-10室的租賃的持續關連交易

於2012年12月20日，本公司間接全資附屬公司滿億有限公司與新福港工程策劃管理有限公司(「新福港工程策劃管理」)就鷹君中心32樓3201-2及3206-10室(「該物業」)訂立租賃協議(「新租賃協議」)。新租賃協議為期三年，自2013年4月1日起至2016年3月31日屆滿。該物業的現有租賃協議乃包括在總租賃協議之內，總租賃協議於2010年3月30日由滿億有限公司與新福港工程策劃管理訂立(「舊租賃協議」，連同新租賃協議，統稱(「新福港租賃協議」))。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生為新福港工程策劃管理的最終控股股東，於此等持續關連交易公布之日可控制新福港工程策劃管理超過70%投票權之行使。因此，根據上市規則新福港工程策劃管理為本公司之關連人士，而新福港租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於以有關新福港租賃協議之年度上限計算的其中一個適用百分比（按上市規則第 14.07 條之定義）超過 0.1% 但低於 5%，故根據新福港租賃協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則之申報、公布及年度審閱規定，但毋須根據上市規則第 14A.34 條須經獨立股東批准。

本集團向新福港工程策劃管理應收取之金額的年度上限如下：

期間	年度上限
截至 2012 年 3 月 31 日止年度	5,234,000 港元
截至 2013 年 3 月 31 日止年度	5,440,000 港元*
截至 2014 年 3 月 31 日止年度	8,776,000 港元
截至 2015 年 3 月 31 日止年度	8,945,000 港元
截至 2016 年 3 月 31 日止年度	9,139,000 港元

舊租賃協議及新租賃協議之詳情分別載於本公司於 2010 年 3 月 30 日及 2012 年 12 月 20 日刊發之公布。

* 截至 2012 年 3 月 31 日止年度之原有年度上限 5,277,000 港元已修訂為 5,440,000 港元，修訂詳情載於日期為 2012 年 12 月 20 日之公布。

3. 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。

4. 有關與瑞安房地產合營項目與 Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 訂立的主協議

主協議於2011年8月22日由本公司一間接全資附屬公司朗廷酒店集團(中國)有限公司(「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。

關連交易及持續關連交易之詳情載於本年報及綜合財務報表附註40。上述第2段、第3段及第4段各項協議項下之交易於2012年之交易金額如下。

	2012年 港幣千元
按上述第2段之舊租賃協議	5,280
按上述第3段之酒店管理及特許協議	12,798
按上述第4段之主協議	2,049

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2012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。

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。

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34。

1. 授予僱員（包括董事）購股期權之變動

截至2012年12月31日止年度內，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2012年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2012年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
04/01/2007 ⁽¹⁾	1,529,000	–	–	(1,529,000)	–	05/01/2009 – 04/01/2012	22.35
08/01/2009 ⁽¹⁾	1,073,000	–	(572,000)	–	501,000	09/01/2011 – 08/01/2014	9.34
04/03/2010 ⁽²⁾	2,529,000	–	(6,000)	(77,000)	2,446,000	05/03/2012 – 04/03/2015	22.80
07/03/2011 ⁽²⁾	2,896,000	–	–	(168,000)	2,728,000	08/03/2013 – 07/03/2016	26.18
08/03/2012 ⁽²⁾	–	3,210,000 ⁽³⁾	–	(135,000)	3,075,000	09/03/2014 – 08/03/2017	23.20
合共	8,027,000	3,210,000	(578,000)	(1,909,000)	8,750,000		

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2012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1,228,000份及1,982,000份。
- (4) 截至2012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2012年3月8日授予日期前（即2012年3月7日）之收市價為21.90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2012年12月31日止年度內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

		購股期權數目						緊接行使日期 之前的加權 平均收市價 (港元)
	授出日期	於2012年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 12月31日 尚未行使	每股行使價 (港元)	
董事								
羅嘉瑞	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
	08/03/2011 ⁽²⁾	—	628,000	—	—	628,000	23.20	不適用
		1,242,000	628,000	—	—	1,870,000		
羅啟瑞								
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
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		525,000	100,000	—	(200,000)	425,000		
羅孔瑞								
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
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		600,000	100,000	—	(200,000)	500,000		
羅慧端								
羅慧端	04/01/2007 ⁽¹⁾	100,000	—	—	(100,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	112,000	—	(112,000)	—	—	9.34	22.14
	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
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		412,000	100,000	(112,000)	(100,000)	300,000		
簡德光								
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	22.14
	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
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	300,000	—	—	300,000	23.20	不適用
		1,050,000	300,000	(250,000)	(300,000)	800,000		
僱員								
(除本公司董事外)	04/01/2007 ⁽¹⁾	729,000	—	—	(729,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	461,000	—	(210,000)	—	251,000	9.34	22.35
	04/03/2010 ⁽²⁾	1,359,000	—	(6,000)	(77,000)	1,276,000	22.80	23.80
	07/03/2011 ⁽²⁾	1,649,000	—	—	(168,000)	1,481,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	1,982,000	—	(135,000)	1,847,000	23.20	不適用
		4,198,000	1,982,000	(216,000)	(1,109,000)	4,855,000		

附註：

- (1) 根據1999年購股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。
於08/03/2012授予之購股期權可於09/03/2014至08/03/2017期間行使。
- (3) 截至2012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2012年3月8日授予日期前(即2012年3月7日)之收市價為21.90港元。

主要股東於股份之權益

於2012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	288,003,621 ⁽¹⁾	45.61
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	154,947,717	24.54
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	44,744,350	7.08
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	33,269,396	5.26

附註：

- (1) 該等由 HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 所持有之股份，本公司若干董事所擁有之權益如下：
 - (i) 208,891,692 股股份 (佔本公司已發行股本之 33.08%) 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) 75,954,787 股股份 (佔本公司已發行股本 12.02%) 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 44,744,350 股股份包括在上文附註 (1)(ii) 所述之股份中。羅嘉瑞醫生為這間公司之董事。
- (4) Adscan Holdings Limited 為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，且羅醫生為該公司之董事。
- (5) 該百分比乃根據本公司於 2012 年 12 月 31 日之已發行股份總數為 631,399,610 股計算及向下調整至兩個小數位。

除上文所披露者外，截至 2012 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已詳載於第 58 至 59 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 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。

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 64 至第 66 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 491,857 港元。

董事會報告書

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2013年5月3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守則之所有守則條文。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第38至第54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22至第32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，2013年2月27日

獨立核數師報告書



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 71 至 151 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 2012 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。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實公平綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映貴公司及貴集團於2012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

2013年2月27日

綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
收益	7	4,993,327	4,746,336
商品及服務成本		(3,377,807)	(3,182,040)
折舊前經營溢利		1,615,520	1,564,296
折舊		(372,610)	(362,081)
經營溢利		1,242,910	1,202,215
其他收益	9	156,704	197,756
投資物業之公平值變動	17	435,021	678,688
衍生金融工具之收益(虧損)淨額		43,732	(614,856)
行政費用		(236,669)	(222,569)
確認酒店樓宇之減值虧損	16	—	(90,867)
其他費用		(825)	(20,694)
財務成本	10	(107,638)	(100,027)
應佔聯營公司業績		2,252,081	3,375,756
應佔共同控制實體業績		(9,899)	(9,032)
除稅前溢利		3,775,417	4,396,370
利得稅	11	(222,751)	(169,167)
本年度溢利	12	3,552,666	4,227,203
應佔年度溢利：			
公司擁有人		3,551,830	4,227,203
非控股權益		836	—
		3,552,666	4,227,203
每股盈利：			
基本	15	5.63 港元	6.70 港元
攤薄	15	5.58 港元	6.57 港元

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
本年度溢利	3,552,666	4,227,203
其他全面收益(支出)：		
持作可出售投資之公平值收益(虧損)	13,975	(19,280)
海外營運折算所產生之匯兌差額	111,127	(19,782)
應佔聯營公司的其他全面收益(支出)	31	(66,197)
應佔共同控制實體的其他全面收益	5,119	24,721
	130,252	(80,538)
本年度全面收益總額	3,682,918	4,146,665
應佔年度全面收益總額：		
公司擁有人	3,682,082	4,146,665
非控股權益	836	—
	3,682,918	4,146,665

綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	11,216,070	10,140,331
投資物業	17	5,333,210	4,879,376
聯營公司權益	19	20,679,926	16,460,751
共同控制實體權益	20	648,710	653,490
持作可出售投資	21	133,711	92,775
可換股債券投資	22	—	2,834,389
應收票據	23	—	77,697
受限制現金	24	122,487	12,295
		38,134,114	35,151,104
流動資產			
存貨	25	93,754	95,240
應收賬款、按金及預付款項	26	490,956	423,417
應收票據	23	—	96,251
銀行結存及現金	24	3,565,257	2,439,288
		4,149,967	3,054,196
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	28	1,021,938	817,682
衍生金融工具	29	—	903
稅項準備		96,331	70,833
一年內到期借貸	30	876,980	2,585,306
		1,995,249	3,474,724
流動資產(負債)淨值		2,154,718	(420,528)
總資產減流動負債		40,288,832	34,730,576
非流動負債			
衍生金融工具	29	—	131
一年後到期借貸	30	2,899,482	808,862
遞延稅項	31	447,711	332,461
		3,347,193	1,141,454
資產淨值		36,941,639	33,589,122

綜合財務狀況表
於2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
權益			
股本	32	315,700	314,533
庫存股	32	—	(4,583)
股份溢價及儲備		36,623,080	33,279,172
公司擁有人應佔之權益		36,938,780	33,589,122
非控股權益		2,859	—
權益總額		36,941,639	33,589,122

載於第 71 頁至 151 頁的綜合財務報表於 2013 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2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	18	1,572,734	1,572,734
應收附屬公司款項	27	19,000,000	—
		20,572,734	1,572,734
流動資產			
預付款項		292	283
應收附屬公司款項	27	2,873,930	22,045,847
銀行結存及現金		7,688	4,813
		2,881,910	22,050,943
流動負債			
應付費用		8,674	6,028
流動資產淨值		2,873,236	22,044,915
資產淨值		23,445,970	23,617,649
股本及儲備			
股本	32	315,700	314,533
庫存股	32	—	(4,583)
儲備	33	23,130,270	23,307,699
權益總額		23,445,970	23,617,649

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	股本 港幣千元	庫存股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	本公司擁有人應佔		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	總額 港幣千元	非控 股權益 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 (附註)							
於2011年1月1日	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	-	29,645,130
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,227,203	4,227,203	-	4,227,203
持作可出售投資之公平值虧損	-	-	-	(19,280)	-	-	-	-	-	-	-	(19,280)	-	(19,280)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(19,782)	-	-	-	(19,782)	-	(19,782)
應佔聯營公司的其他全面收益(開支)	-	-	-	-	-	-	-	54	-	(66,251)	-	(66,197)	-	(66,197)
應佔共同控制實體的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	24,721	-	-	-	24,721	-	24,721
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	(19,280)	-	-	-	4,993	-	(66,251)	4,227,203	4,146,665	-	4,146,665
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(370,315)	(370,315)	-	(370,315)
發行股份溢價	4,533	-	209,187	-	-	-	-	-	(14,282)	-	-	199,438	-	199,438
發行股份開支	-	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)
購回及註銷股份	(1,404)	-	(43,240)	-	-	1,404	(1,575)	-	-	-	-	(44,815)	-	(44,815)
庫存股	-	(4,583)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,583)	-	(4,583)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	-	17,661	-	-	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	-	33,589,122
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,551,830	3,551,830	836	3,552,666
持作可出售投資之公平值收益	-	-	-	13,975	-	-	-	-	-	-	-	13,975	-	13,975
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	111,127	-	-	-	111,127	-	111,127
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	31	-	-	-	31	-	31
應佔共同控制實體的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	5,119	-	-	-	5,119	-	5,119
年內全面收益總額	-	-	-	13,975	-	-	-	116,277	-	-	3,551,830	3,682,082	836	3,682,918
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(396,814)	(396,814)	-	(396,814)
發行股份溢價	1,457	-	52,662	-	-	-	-	-	(1,860)	-	-	52,259	-	52,259
發行股份開支	-	-	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	(80)	(2)	(82)
購回及註銷股份	(290)	4,583	(8,692)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,399)	-	(4,399)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	-	16,610	-	-	16,610	-	16,610
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,911)	-	11,911	-	-	-
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,025	2,025
於2012年12月31日	315,700	-	3,972,206	37,763	23,109	3,054	400,965	211,435	45,795	-	31,928,753	36,938,780	2,859	36,941,639

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		3,775,417	4,396,370
調整：			
應佔聯營公司業績		(2,252,081)	(3,375,756)
應佔共同控制實體業績		9,899	9,032
酒店樓宇裝置工程撇除		673	—
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		152	(16)
聯營公司已付及單位應付之管理服務收益		(119,938)	(112,485)
利息收益		(140,041)	(191,311)
利息支出		94,734	91,983
持作可出售有牌價投資股息收入		(3,267)	(3,043)
呆賬撥備，淨額		—	2,343
折舊		372,610	362,081
確認購股期權費用		16,610	17,661
投資物業之公平值變動		(435,021)	(678,688)
衍生金融工具之(收益)虧損淨額		(43,732)	614,856
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			
存貨減少(增加)		1,486	(17,842)
應收賬款、按金及預付款項增加		(63,562)	(25,428)
應付賬款、按金及應付費用增加		190,019	63,716
來自經營業務之現金			
繳付香港利得稅		(66,078)	(101,677)
繳付其他司法權區稅項		(23,462)	(27,072)
退回香港利得稅		116	121
來自經營業務之現金淨額			
		1,314,534	1,115,712

綜合現金流量表
截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
投資業務			
物業、廠房及設備增加		(1,302,879)	(210,607)
聯營公司股息收入		670,151	554,465
就轉換可換股債券所取得之獎金	19	518,310	–
贖回應收票據所得		195,926	56,658
存放受限制現金		(116,265)	(12,295)
聯營公司墊款		(49,551)	(219,661)
已收利息		42,316	51,813
持作可出售投資增加		(26,961)	(8,395)
贖回結構性存款所得		24,656	225,390
結構性存款增加		(23,468)	(147,466)
應收票據增加		(22,157)	–
投資物業增加		(20,859)	(11,714)
聯營公司投資		(16,339)	–
提取受限制現金		6,073	–
持作可出售有牌價投資股息收入		3,267	3,043
向聯營公司還款		1,137	–
出售物業、廠房及設備所得		814	116
共同控制實體投資		–	(112,500)
投資業務(所用)所得現金淨額		(115,829)	168,847
融資活動			
新借銀行貸款		1,734,205	1,854,541
銀行貸款償還		(1,375,525)	(1,940,061)
付予股東之股息		(350,034)	(212,331)
已付利息		(96,243)	(95,477)
發行股份		5,399	41,397
購回股份		(4,399)	(49,398)
非控股權益出資		2,025	–
用作融資項目之現金淨額		(84,572)	(401,329)
現金及現金等價物增加淨額		1,114,133	883,230
外幣匯率改變之影響		11,836	2,614
年初之現金及現金等價物		2,439,288	1,553,444
年末之現金及現金等價物		3,565,257	2,439,288
現金及現金等價物結存分析：			
銀行結存及現金		3,565,257	2,439,288

綜合財務報表附註

截至2012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營業地點之地址於年報之引言內披露。

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. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之以下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

財務工具：披露－財務資產之轉讓

於2011年的綜合財務報表內，本集團已提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂下有關確認按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業的遞延稅項，並假定可從出售中撥回。

在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目的呈報 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ³
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則2009 - 2011週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡 之披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露： 過渡性指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 ³
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)	聯營公司及合營公司投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²
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 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於2011年6月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則組合獲頒佈，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號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關處理綜合財務報表之部分，以及香港(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號包含控制權之新定義，其中包括三項元素：(a)投資對象的控制權；(b)參與投資對象營運所得可變回報之風險或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業之權益」，以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排歸類為共同經營或合營企業，具體視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。

相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則(續)

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、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。

於2012年7月，有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂已頒佈，以闡明有關首次應用該五項香港財務報告準則的若干過渡指引。

該五項準則自2013年1月1日或之後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟五項準則須全部同時提前採用。

董事預計，本集團於自2013年1月1日開始之年度期間之綜合財務報表中應用該五項準則將會對綜合財務報表呈報的金額造成重大影響。此外，董事將會就應用該等準則的影響作進一步詳細分析。例如，應用香港財務報告準則第10號可能影響本集團於冠君產業信託(「冠君產業信託」)(現時分類為本集團的聯營公司)持有57.86%權益之反映。考慮到香港財務報告準則第10號所載有關控制的新定義及控制的額外指引，應用香港財務報告準則第10號將導致冠君產業信託被視為本集團的附屬公司。倘冠君產業信託併入為本集團的附屬公司，冠君產業信託的資產及負債以及收益及支出將分別於綜合財務狀況表及綜合收益表以個別項目呈列，而非以一個項目呈列於本集團的綜合財務報表。倘冠君產業信託被視為本集團之附屬公司，以及其財務狀況及業績自本集團獲得控制權的日期起綜合計入本集團之綜合財務報表，本公司擁有人應佔於2012年12月31日之資產淨值將增加16%至約42,771,000,000港元。以下為對主要財務項目的財務影響：

	港幣百萬元
總資產增加	39,595
總負債增加	(15,115)
冠君產業信託少數基金單位持有人增加	(18,648)
公司擁有人應佔之資產淨值增加	5,832
收益增加	1,753
應佔年度溢利增加：	
公司擁有人	—
非控股權益	1,839
本年度溢利增加	1,839

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號建立有關對公平值計量及公平值計量的披露的單一指引來源。該準則界定公平值，建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號的範圍廣闊，適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目(特別情況除外)。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露規定比現行準則的規定更廣泛。例如：根據僅於香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」所規定的金融工具三層架構的定量及定性披露，根據香港財務報告準則第13號將擴展至包括其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日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將於2013年1月1日開始的年度期間綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則預期可能影響綜合財務報表呈報之公平值金額計量，並將會導致於綜合財務報表內作出更廣泛披露。

有關其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋，董事預期該應用將不會對本集團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。

3. 主要會計政策(續)

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。

於附屬公司之非控股權益於本集團權益單獨列報。

將全面收益總額分配至非控股權益

一間附屬公司之全面收益及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，縱使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

並無導致本集團失去附屬公司控制權之本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動，乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額之調整額與已付或已收代價公平值之間的差額，乃於權益直接確認，並歸屬於本公司擁有人。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司投資(續)

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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以及構成冠君產業信託之信託契據內訂明冠君產業信託之物業淨收入限度達到時確認。

來自財務資產之利息收益乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之實際利率累計，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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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	
酒店改造工程	10%
其他傢俬及裝置	20%
廠房及機械	
酒店機械	4%
其他廠房及機械	20%
汽車	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合資格的資產作出的借貸成本。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。

當出售物業、廠房及設備項目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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

倘於訂立經營租約時給予租金優惠(包括免租期)，則該優惠確認為遞延應收租金。優惠利益總額以直線法確認為租金收入扣減，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

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。

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。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。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。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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，惟有關收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

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報告期末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銷售時為止。

所有其他借貸成本於產生之期間在綜合收益表之財務成本內確認。

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。

稅項

利得稅項支出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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

在報告期末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。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

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。

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及公司財務狀況表中確認。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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產

本集團持有之財務資產分為兩個類別，包括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。

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(「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，於報告期末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。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可換股債券投資

本集團由冠君產業信託發行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。

倘可換股債券轉換為冠君產業信託之基金單位，則可換股債券投資之賬面值與已收及應收代價總額(指已收基金單位公平值以及任何現金或其他代價)的差額於損益賬確認。已收冠君產業信託基金單位之公平值確認為於聯營公司之權益的額外投資成本。

財務負債及股本權益

由集團實體發行之債務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。

權益工具

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。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。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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. 關鍵性會計判斷及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判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債而言，董事已檢討本集團及其聯營公司之投資物業組合，並總結本集團及其聯營公司之投資物業並非於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有。因此，於計量本集團及其聯營公司投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就於香港的投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團及其聯營公司毋須就出售該等投資物業而繳納任何利得稅。

以下為於報告期末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。

5. 資本風險管理

為確保本集團旗下各實體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本結構包括負債(當中包括附註30所披露之借貸)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，本公司董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據本公司董事之推薦建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團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及其他借貸。此外，於2011年12月31日，本集團之公平值利率風險乃有關於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。

本集團所承擔之現金流量利率風險主要是由浮息率借貸及包括在應收票據（於年內到期或出售）的中期票據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30。

利率敏感度

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息率借貸之利率風險。管理層認為以港元計值的銀行結存所產生的利率影響微不足道，因此，並無計入敏感度分析。於2011年12月31日，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。分析乃假設於報告期末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（2011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2012年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加8,898,000港元（2011年：11,398,000港元）。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值的銀行存款及應收票據(於年內到期或出售)，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期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
英鎊	118,894	113,788	—	—
美元	1,155,392	284,111	3,385	4,191
歐元	9,776	6,401	4,572	238
澳元	11,128	198,415	—	—
紐西蘭元	65,499	60,030	—	—
加拿大元	144,290	140,787	—	—

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%(2011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%(2011年：10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感度，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%(2011年：10%)的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2011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%(2011年：10%)，將對本年度溢利產生等額但相反的影響，而下列結餘將為負數。

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 (續)

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
英鎊	11,889	11,379
歐元	520	616
澳元	1,113	19,842
紐西蘭元	6,550	6,003
加拿大元	14,429	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。

(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報告期末以公平值計量。因此，本集團須承受該等財務資產之股本價格風險。本集團將監察該等價格風險及於必要時考慮對沖風險，以減低該等風險。

其他價格敏感度

以下之敏感度分析乃根據報告日期之股本價格風險釐定。

倘持作可出售有牌價投資價格上升／下降10% (2011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7,918,000港元 (2011年：6,520,000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%，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。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(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，有關款項將於報告期末後一年內到期。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。

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 港幣千元	3至6個月 港幣千元	6個月至1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至3年 港幣千元	3年以上 港幣千元	4年以上 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於12月31日 賬面值總額 港幣千元
本集團										
2012年										
不計息	-	378,440	-	-	-	-	-	-	378,440	378,440
定息工具	3.84%至6.09%	108,142	4,332	10,957	21,842	21,836	372,548	-	539,657	494,299
浮息工具	0.78%至5.92%	629,467	31,898	168,914	90,331	1,806,158	112,524	595,478	3,434,770	3,282,163
		1,116,049	36,230	179,871	112,173	1,827,994	485,072	595,478	4,352,867	4,154,902
2011年										
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

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 港幣千元	3至6個月 港幣千元	6個月至1年 港幣千元	1年以上 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
2012年					
衍生工具結算總額					
貨幣遠期合約					
— 流入	3,228	17,220	12,060	—	32,508
— 流出	(3,341)	(17,290)	(11,877)	—	(32,508)
	(113)	(70)	183	—	—
2011年					
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)

(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、受限制現金以及銀行結存及現金。倘於2012年及2011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及公司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、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、受限制現金及應收貿易賬款。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，本集團會於報告期末查閱每項個別應收貿易賬款及其他應收賬款。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及本集團應收聯營公司款項外，本集團及本公司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	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
應收貿易賬款	378,642	293,327
其他應收款項	25,024	45,829
應收票據	—	173,948
應收聯營公司款項	280,152	231,738
可換股債券投資之應收可兌換債項	—	2,689,753
受限制現金	122,487	12,295
銀行結存及現金	3,565,257	2,439,288
	4,371,562	5,886,178
按公平值列入損益賬的財務資產		
可換股債券投資之內在衍生工具	—	144,636
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	133,711	92,775

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別(續)

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	178,774	152,455
其他應付款項	199,666	161,590
借貸	3,776,462	3,394,168
	4,154,902	3,708,213
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
	本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
應收附屬公司款項	21,873,930	22,045,847
銀行結存及現金	7,688	4,813
	21,881,618	22,050,660

(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。
- 衍生金融工具之公平值乃根據交易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，按攤銷成本記錄於公司及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 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2012年				
持作可出售財務資產				
持作可出售投資	79,175	–	–	79,175
2011年				
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

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 列入損益賬 港幣千元	可換股債券 投資之內在 衍生工具 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1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
於年內轉換後終止確認	—	(144,636)	(144,636)
於2012年12月31日	—	—	—

7. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務收入、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收入、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。

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
物業租金	279,390	275,562
物業管理服務收入	21,745	19,713
酒店收益	4,094,726	3,862,001
商品出售	150,309	124,338
作為房地產投資信託(分類為聯營公司) 管理人賺取之管理服務收益	199,896	187,474
其他	247,261	277,248
	4,993,327	4,746,336

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收入。
酒店業務	—	酒店膳宿、餐飲與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收益及中央管理之現金、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、投資物業及衍生金融工具之公平價值變動、確認酒店樓宇之減值虧損、財務成本及利得稅的業績，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：

2012年

分部收益及業績

	投資 物業 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 港幣千元	其他 業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
收益						
外部銷售收益	301,135	4,094,726	272,797	324,669	–	4,993,327
業務之間銷售收益	2,329	–	–	11,685	(14,014)	–
總計	303,464	4,094,726	272,797	336,354	(14,014)	4,993,327

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	195,609	1,040,436	239,791	150,791	1,626,627
其他企業收入					24,084
中央企業開支					(115,981)
折舊					(372,610)
投資物業之公平值變動					435,021
衍生金融工具之收益淨額					43,732
財務成本					(107,638)
應佔聯營公司業績					2,252,081
應佔共同控制實體業績					(9,899)
除稅前溢利					3,775,417
利得稅					(222,751)
本年度溢利					3,552,666

8. 分部資料(續)

2012 年(續)

其他分部資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	冠君產業 信託之收入 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
計算分部業績時包括的金額：					
可換股債券投資之利息收益	-	-	-	108,201	108,201
應收票據之利息收益	-	-	-	2,833	2,833
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)	21,284	1,172,508	-	134,965	1,328,757

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)

2011 年

分部收益及業績

	投資 物業 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	冠君 產業信託 之收入 港幣千元	其他 業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
收益						
外部銷售收益	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)	–
總計	297,604	3,862,001	264,295	334,445	(12,009)	4,746,336

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	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
衍生金融工具之虧損淨額						(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 港幣千元	酒店業務 港幣千元	冠君產業 信託之收入 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
計算分部業績時包括的金額：					
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。

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	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
香港	2,431,569	2,200,410	8,711,249	8,405,466
美國	718,253	692,674	3,497,563	2,679,661
加拿大	526,344	565,497	766,931	773,735
英國	528,747	519,267	1,973,973	1,917,655
澳洲	500,936	427,039	1,161,246	821,557
紐西蘭	255,362	274,086	436,580	421,104
其他	32,116	67,363	1,738	529
	4,993,327	4,746,336	16,549,280	15,019,707

有關主要客戶之資料

於兩個年度內，並無個別客戶之銷售超過總銷售額之10%。

9. 其他收益

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
利息收益來自：		
銀行存款	29,007	23,065
可換股債券投資(附註22)	108,201	161,976
應收票據	2,833	6,270
匯兌收益淨額	140,041	191,311
出售物業、廠房及設備之收益	14,098	—
收回已撇除壞賬	—	16
收回已撇除壞賬	405	—
雜項收入	2,160	6,429
	156,704	197,756

10. 財務成本

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	61,362	57,003
須於5年內悉數償還之其他借貸利息	33,372	34,980
其他借貸成本	12,904	8,044
	107,638	100,027

11. 利得稅

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	100,715	78,266
其他司法權區	17,800	22,294
	118,515	100,560
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(2,138)	10,239
其他司法權區	(1,665)	1,689
	(3,803)	11,928
	114,712	112,488
遞延稅項(附註31)：		
本年度	95,655	48,561
過往年度撥備不足	12,384	8,118
	108,039	56,679
	222,751	169,167

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利以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：

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
除稅前溢利	3,775,417	4,396,370
按本地利得稅率 16.5% (2011 年：16.5%) 計算的稅項	622,944	725,401
不可扣稅開支的稅務影響	8,079	111,700
不用扣稅收益的稅務影響	(82,970)	(133,660)
過往年度撥備不足	8,581	20,046
應佔聯營公司業績的稅務影響	(371,593)	(557,000)
應佔共同控制實體業績的稅務影響	1,633	1,490
未確認稅務虧損的稅務影響	20,806	15,178
使用以前未予確認的稅務虧損	(35,053)	(34,203)
在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	47,943	26,193
其他	2,381	(5,978)
本年度稅項開支	222,751	169,167

12. 本年度溢利

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,695,541	1,611,125
購股期權費用(包括董事酬金)	16,610	17,661
	1,712,151	1,628,786
折舊	372,610	362,081
核數師酬金	6,935	6,122
呆賬撥備(計入其他費用)	—	2,343
出租房地產之營業租約支出	29,473	28,505
存貨成本確認為支出	542,377	496,463
出售物業、廠房及設備之虧損	152	—
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	128,793	99,402
匯兌虧損淨額	—	18,352
酒店樓宇裝置工程撇除(計入其他費用)	673	—
及已計入：		
收回已撇除壞賬	405	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	16
匯兌收益淨額	14,098	—
有牌價投資之股息收入	3,267	3,043
投資物業租金收益減有關開支為82,986,000 港元 (2011年：99,795,000 港元)	196,404	175,767

13. 董事及僱員酬金

已付或應付十二位董事(2011年：十二位)之酬金如下：

	2012年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅杜莉君女士	130	—	—	—	—	130
羅嘉瑞醫生	130	9,853	2,636	3,906	406	16,931
羅啟瑞先生	130	1,434	276	626	66	2,532
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	1,277	266	744	64	2,481
羅慧端女士	130	516	108	626	26	1,406
羅康瑞先生	130	—	—	—	—	130
羅鷹瑞醫生	130	—	—	—	—	130
簡德光先生	130	4,834	1,289	1,807	242	8,302
	2,510	17,914	4,575	7,709	804	33,512

	2011年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅杜莉君女士	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

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(2011年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2011年：三位)人士的薪酬如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
薪金及其他福利	14,910	13,694
酌情花紅	1,582	1,998
購股期權	925	1,084
退休福利計劃供款	960	755
	18,377	17,531

	2012年 僱員人數	2011年 僱員人數
酬金範圍：		
4,500,001 港元－5,000,000 港元	—	1
5,000,001 港元－5,500,000 港元	1	—
5,500,001 港元－6,000,000 港元	—	—
6,000,001 港元－6,500,000 港元	1	1
6,500,001 港元－7,000,000 港元	1	1
	3	3

14. 股息

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
已付股息：		
—截至2011年12月31日止財務年度末期股息每股普通股40港仙(2011年：截至2010年12月31日止財務年度為38港仙)	251,604	237,625
—截至2012年12月31日止財務年度中期股息每股普通股23港仙(2011年：截至2011年12月31日止財務年度為21港仙)	145,210	132,690
	396,814	370,315

於2012年6月27日，已派發予股東作為截至2011年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股40港仙包括給予股東以股代息之選擇權(2011年：截至2010年12月31日止財務年度之末期股息38港仙)。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
股息：		
現金	204,824	79,641
以股代息	46,780	157,984
	251,604	237,625

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
擬派股息：		
—截至2012年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股43港仙(2011年：截至2011年12月31日止財務年度為40港仙)	271,502	251,627

截至2012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週年大會上批准。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	3,551,830	4,227,203
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)	(24,589)	(79,018)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	3,527,241	4,148,185
	2012年	2011年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	631,186,495	630,856,951
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	417,885	914,329
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	631,604,380	631,771,280

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之攤薄影響。

16. 物業、廠房及設備

	永久 土地業權 港幣千元	租賃土地 港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	發展中 酒店樓宇 港幣千元	業主於 香港自用 之房地產 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總額 港幣千元
本集團									
成本									
於2011年1月1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
匯兌調整	32,969	–	147,664	(1,251)	–	17,749	–	263	197,394
增加	44,002	–	266,423	714,913	–	255,904	–	26,231	1,307,473
出售／撇除	–	–	(774)	–	–	(3,338)	–	–	(4,112)
於2012年12月31日	1,379,803	2,349,418	9,671,542	1,231,641	135,114	1,276,591	3,582	26,575	16,074,266
折舊及減值									
於2011年1月1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
匯兌調整	1,052	–	40,821	–	–	12,995	–	11	54,879
年內折舊	–	44,765	192,961	–	5,275	128,783	242	584	372,610
出售時抵銷／撇除	–	–	–	–	–	(2,473)	–	–	(2,473)
於2012年12月31日	218,876	778,093	2,944,993	–	25,633	886,867	3,106	628	4,858,196
賬面值									
於2012年12月31日	1,160,927	1,571,325	6,726,549	1,231,641	109,481	389,724	476	25,947	11,216,070
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

截至2012年12月31日止年度傢俬及裝置和廠房及機械的增加分別為255,904,000港元及26,231,000港元，包括酒店改造工程及酒店機械的增加分別為88,001,000港元及26,231,000港元，董事估計彼等的可使用年期分別為10年及25年。於截至二零一一年止年度，並無就酒店改造工程及酒店機械作出有關增加。

於2012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1,552,897,000港元（2011年：1,597,503,000港元）及18,428,000港元（2011年：18,587,000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。

16. 物業、廠房及設備(續)

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。

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。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，以計算現值。

於2011年及2012年12月31日，董事就酒店樓宇進行減值評估，且截至該兩個年度內並無確認或撥回任何減值虧損，惟上文所述截至2011年12月31日止年度位於美國的酒店樓宇除外。

17. 投資物業

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
公平值		
於1月1日	4,879,376	4,192,297
匯兌調整	(2,471)	(1,004)
增加	21,284	9,395
於綜合收益表確認之公平值增加	435,021	678,688
於12月31日	5,333,210	4,879,376

- (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4,246,520,000港元(2011年：3,880,970,000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2012年及2011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－萊坊測計師行有限公司(2011年：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。

17. 投資物業(續)

(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	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
香港之長期租約	4,047,520	3,691,970
香港之中期租約	199,000	189,000
香港以外地區之永久土地業權	1,086,690	998,406
	5,333,210	4,879,376

18. 附屬公司投資

	本公司	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,572,734	1,572,734

主要附屬公司之詳情載於附註42。

19. 聯營公司權益

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
香港非上市聯營公司	12	12
中華人民共和國(「中國」)非上市聯營公司(附註a)	189,198	189,198
香港上市聯營公司：		
－投資冠君產業信託(附註b)	13,493,536	10,904,736
－其他	2,596	2,596
	13,496,132	10,907,332
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	6,714,432	5,132,471
應收聯營公司款項(附註c)	20,399,774 280,152	16,229,013 231,738
	20,679,926	16,460,751
上市聯營公司之公平值	12,315,491	7,606,225

19. 聯營公司權益(續)

- (a) 本集團於2010年8月收購瑞安投資有限公司(為本公司董事，亦為本集團主席兼董事總經理之近親家屬擁有控制權的關連公司)之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項酒店物業，而本集團向MGIL提供酒店管理及相關服務(參閱附註40)。
- (b) 董事評估根據香港證券及期貨事務監察委員會刊發之經修訂房地產投資信託守則於2010年7月對構成冠君產業信託的信託契據(「信託契據」)的修訂，並認為在信託契據經修訂後，本集團能對冠君產業信託行使重大影響力。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為聯營公司權益，自2010年7月起生效。

於2012年8月，本集團轉換由冠君產業信託發行的債券(定義見附註22)合共本金2,340,000,000港元。債券已按轉換價每基金單位3.44港元悉數獲轉換為680,232,558個冠君產業信託基金單位及現金518,310,000港元。因此，本集團已收基金單位之公平值已於年內確認為於聯營公司之額外權益。

截至2012年12月31日止年度，收取公平值117,185,000港元(2011年:108,825,000港元)之冠君產業信託基金單位，作為冠君產業信託清償就擔任冠君產業信託管理人所賺取之管理服務收益，故此，聯營公司投資成本錄得相同金額之增長。

- (c) 截至2012年12月31日止年度，本集團進一步對MGIL注資49,551,000港元(2011年: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報告期末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，董事將考慮任何於報告期末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。

19. 聯營公司權益(續)

本集團主要聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
資產總額	59,891,586	56,331,884
負債總額	(15,639,386)	(17,576,317)
資產淨額	44,252,200	38,755,567
本集團應佔主要聯營公司資產淨額	20,167,757	15,945,899
收益	2,059,014	1,940,282
投資物業公平值變動	3,435,451	4,634,700
本年度溢利	4,159,951	6,492,970
本年度其他全面收益	—	122,372
本集團應佔主要聯營公司本年度業績	2,274,247	3,356,217
本集團應佔主要聯營公司的其他全面開支	—	(66,251)

20. 共同控制實體權益

	本集團 2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
共同控制實體的投資成本	632,612	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	16,098	20,878
	648,710	653,490

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者(「該投資者」)於2010年2月簽訂之認購及股東協議，Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)的財務及經營政策需要本集團及該投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬列為本集團的共同控制實體。

Wealth Joy及其附屬公司主要從事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。

截至2011年12月31日止年度期間，本集團及該投資者各自向共同控制實體進一步注資112,500,000港元，為該項目的發展提供資金。

20. 共同控制實體權益(續)

於2012年12月31日，本集團的共同控制實體權益為648,710,000港元(2011年：653,490,000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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
流動資產	895,716	679,096
非流動資產	601	700
流動負債	57,112	26,306
非流動負債	190,495	—
於損益賬確認的收益	30	55
於損益賬確認的開支	9,929	9,087
其他全面收益	5,119	24,721

21. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
香港有牌價股本證券	79,175	65,200
香港無牌價股本證券	24,440	19,781
香港以外地區之無牌價股本證券	30,096	7,794
	133,711	92,775
有牌價證券之市值	79,175	65,200

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 港幣千元	內在衍生工具 港幣千元	總計 港幣千元
於2011年1月1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
年內確認的利息收益	108,201	—	108,201
已收利息	(11,700)	—	(11,700)
年內轉換後終止確認	(2,786,254)	(144,636)	(2,930,890)
於2012年12月31日	—	—	—

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2012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3.44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%。

如冠君產業信託刊發的公佈所述，於2012年8月，根據冠君產業信託給債券的債券持有人轉換彼等債券的邀請。本集團已轉換本集團持有的合共本金2,340,000,000港元的全部債券。根據轉換條款，債券已悉數按轉換價每基金單位3.44港元轉換為680,232,558個冠君產業信託基金單位連同本集團收到現金獎勵金518,310,000港元。於債券獲轉換後，冠君產業信託基金單位的公平值相應確認為於聯營公司的權益。

內在衍生工具部分於2011年12月31日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%、冠君產業信託基金單位價格2.92港元、債券的無風險利率0.3%及參考冠君產業信託於過去一年半內之歷史波幅後釐定預期波幅40.7%，部份基於可觀察市場數據作出釐定。

23. 應收票據

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
無抵押債券	—	16,251
中期票據	—	157,697
	—	173,948
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	—	(96,251)
於一年後到期的款項	—	77,697

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港元及157,697,000港元的無抵押債券及中期票據。

以澳元計值之由聲譽良好之金融機構發行之無抵押債券之年票面固定息率介乎6%至6.32%之間，或澳洲銀行票據參考利率加若干息差，並於截至2012年12月31日止年度到期。

以港元及美元計值之由聲譽良好之金融機構發行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%之固定年利率計息，之後至介乎2012年8月至2013年8月之到期日按3個月倫敦銀行同業拆息或3個月香港銀行同業拆息確定之浮動利率計息。中期票據於截至2012年12月31日止年度到期或提早贖回。

24. 受限制現金、銀行結存及現金

受限制現金

於2012年12月31日，購買按金為數15,000,000美元（相等於約116,265,000港元）將保持託管直至完成收購美國紐約的一項酒店物業。相關買賣協議（「該協議」）可由該協議訂約一方（各有關訂約方，「訂約方」）於2013年11月10日前向另一訂約方發出通知而終止，在此情況下，購買按金連同利息須盡快退還予本集團。

餘額相等於6,222,000港元（2011年：12,295,000港元）已根據適用貸款融資規定存入指定銀行賬戶。

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0.16%至4.68%（2011年：0.002%至4.81%）的市場利率計息之短期銀行存款。

25. 存貨

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	12,149	6,650
貿易貨物	2,951	5,834
耗用品及飲料	40,449	39,149
半製成品	38,163	43,565
	93,754	95,240

26. 應收賬款、按金及預付款項

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	378,642	293,327
遞延應收租金	19,469	23,242
其他應收款項	25,024	45,829
按金及預付款項	67,821	61,019
	490,956	423,417

26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0—3個月	291,485	242,336
3—6個月	21,530	9,158
6個月以上	65,627	41,833
	378,642	293,327

於2012年及2011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87,157,000港元(2011年：50,991,000港元)之應收賬款，該等應收賬款於報告日期已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及該金額仍被認為可收回，故本集團未曾作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
3—6個月	21,530	9,158
6個月以上	65,627	41,833
總計	87,157	50,991

呆賬撥備變動

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於1月1日	64,620	62,277
於損益賬內確認撥備之增加	—	2,343
於12月31日	64,620	64,620

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，董事相信毋需在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

27. 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。於2012年12月31日，本公司將不會於報告期末起計十二個月內向附屬公司要求償還，因此，有關餘額分類為非流動資產。

28. 應付賬款、按金及應付費用

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
應付貿易賬款	178,774	152,455
已收按金	212,079	212,346
應付工程款及應付保修金	8,164	3,194
應付費用、應付利息及其他應付款項	622,921	449,687
	1,021,938	817,682

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0-3個月	166,630	142,785
3-6個月	1,646	2,758
6個月以上	10,498	6,912
	178,774	152,455
已收按金		
— 一年內到期	171,960	178,391
— 一年以上到期	40,119	33,955
	212,079	212,346

29. 衍生金融工具

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
外幣衍生工具合約	—	1,034
減：於一年內到期並包括在流動負債內的款項	—	(903)
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(2011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3,176,000歐元(相當於32,479,000港元)(2011年：1,254,000歐元(相當於12,607,000港元))。衍生工具合約將於2013年(2011年：2013年)悉數到期。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

30. 借貸

	本集團	
	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	2,797,958	2,391,819
其他非短期借貸(有抵押)	996,557	1,009,675
借貸先付費用	3,794,515 (18,053)	3,401,494 (7,326)
	3,776,462	3,394,168
以上借貸之到期情況根據計劃還款條款如下：		
一年內	876,980	2,585,306
超過一年但不多於兩年	38,534	262,721
超過兩年但不多於五年	2,860,948	546,141
減：於一年內到期並包括在流動負債內的款項	3,776,462 (876,980)	3,394,168 (2,585,306)
於一年後到期的款項	2,899,482	808,862

30. 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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
一年內	108,032	634
超過一年但不多於兩年	6,794	108,179
超過兩年但不多於三年	7,077	6,810
超過三年但不多於四年	372,396	7,094
超過四年但不多於五年	—	373,295
	494,299	496,012

本集團之浮息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
一年內	768,948	2,584,672
超過一年但不多於兩年	31,740	154,542
超過兩年但不多於三年	1,786,912	29,530
超過三年但不多於四年	99,287	29,530
超過四年但不多於五年	595,276	99,882
	3,282,163	2,898,156

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2012年	2011年
實際利率：		
定息率借貸	3.84%至6.09%	3.84%至6.09%
浮息率借貸	0.78%至5.92%	0.64%至5.88%

31. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及其於現時及前呈報年度之變動情況：

	物業、 廠房及設備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2011年1月1日	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
匯兌差額	8,842	(1,625)	(6)	7,211
年內扣除(計入)損益賬	78,347	30,193	(501)	108,039
於2012年12月31日	701,684	(287,200)	33,227	447,711

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2,366,931,000港元(2011年：2,597,888,000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1,120,445,000港元(2011年：1,314,416,000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1,246,486,000港元(2011年：1,283,472,000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(2011年：775,604,000港元)。已就有關可扣減暫時差額775,604,000港元(2011年：775,604,000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967,860,000港元(2011年：950,815,000港元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認負債。

32. 股本

	2012年		2011年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
(b) 發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	629,067	314,533	622,810	311,404
根據購股期權計劃行使購股期權而發行之股份	578	289	2,884	1,442
以股代息	2,334	1,168	6,180	3,091
購回及註銷股份	(580)	(290)	(2,807)	(1,404)
餘額結轉下年度	631,399	315,700	629,067	314,533

截至2012年12月31日止年度，本公司以每股20.04港元（2011年：25.56港元）發行2,334,338股（2011年：6,180,898股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份如下：

購回月份	購回 股份數目	最高價 港元	每股價格 最低價 港元	已付總代價 (扣除開支前) 港幣千元
2012年				
2012年1月	277,000	16.68	15.54	4,381
	277,000			4,381
2011年				
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

32. 股本(續)

580,000股已購回股份(包括於2011年12月購回的303,000股股份及於2012年1月購回的277,000股股份)已註銷，而本公司的發行股本已按該等股份之面值予以削減。就購回該等股份支付之溢價於股份溢價賬中扣除。2011年就購回303,000股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。

截至2011年12月31日止年度，2,807,000股已購回股份已被註銷，而本公司的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。

33. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳 入盈餘 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司						
於2011年1月1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
發行股份開支	(59)	—	—	—	—	(59)
購回股份	(43,240)	1,404	(1,575)	—	—	(43,411)
確認以權益結算之						
購股期權費用	—	—	—	17,661	—	17,661
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
發行股份溢價	52,662	—	—	(1,860)	—	50,802
發行股份開支	(80)	—	—	—	—	(80)
購回股份	(8,692)	—	—	—	—	(8,692)
確認以權益結算之						
購股期權費用	—	—	—	16,610	—	16,610
購股期權失效	—	—	—	(11,911)	11,911	—
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	160,745	160,745
已付股息	—	—	—	—	(396,814)	(396,814)
於2012年12月31日	3,972,206	3,054	424,627	45,795	18,684,588	23,130,270

附註：除本公司保留溢利外，已繳入盈餘也可根據百慕達公司法分派予股東。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。

34. 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合資格僱員(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。

34. 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。

34. 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

2012年 授予購股期權年份	股份數目			於2012年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2012年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	
2007年	1,529,000	—	(1,529,000)	—
2009年	1,073,000	(572,000)	—	501,000
	2,602,000	(572,000)	(1,529,000)	501,000
於年末可供行使				501,000
加權平均行使價	16.99 港元	9.34 港元	22.35 港元	9.34 港元

2011年 授予購股期權年份	股份數目			於2011年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2011年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 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

34. 購股期權(續)

2009年購股期權計劃

2012年 授予購股期權年份	股份數目				於2012年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2012年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	
2010年	2,529,000	—	(6,000)	(77,000)	2,446,000
2011年	2,896,000	—	—	(168,000)	2,728,000
2012年	—	3,210,000	—	(135,000)	3,075,000
	5,425,000	3,210,000	(6,000)	(380,000)	8,249,000
於年末可供行使					2,446,000
加權平均行使價	24.60 港元	23.20 港元	22.80 港元	24.44 港元	24.07 港元

2011年 授予購股期權年份	股份數目				於2011年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2011年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	
2010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

34. 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

2012年 授予購股期權年份	股份數目				於2012年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2012年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	
2007年－2009年	1,412,000	—	(362,000)	(800,000)	250,000

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

2009年購股期權計劃

2012年 授予購股期權年份	股份數目				於2012年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2012年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	
2010年－2012年	2,417,000	1,228,000	—	—	3,645,000

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

截至2012年12月31日止年度，1999年購股期權計劃項下及2009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分別為22.35港元(2011年：1999年購股期權計劃項下為25.26港元)及23.80港元。截至2011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。

34. 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 港元
1999年購股期權計劃			
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
2009年購股期權計劃			
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
2012年	8.3.2012	9.3.2014-8.3.2017	23.20

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2007年1月3日、2009年1月7日、2010年3月3日、2011年3月4日及2012年3月7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21.9港元、9.45港元、23.00港元、26.10港元及21.90港元。
- (iii) 購股期權歸屬期為授予日開始後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：	8.3.2012	7.3.2011	4.3.2010	8.1.2009	4.1.2007
行使價：	23.20港元	26.18港元	22.80港元	9.34港元	22.35港元
預期波幅(附註a)：	33.32%	31.90%	48.98%	52.48%	41.76%
預期股息回報(附註b)：	2.79%	2.28%	2.46%	5.75%	1.40%
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)：	0.50%	1.88%	1.65%	1.31%	3.82%
每一購股期權公平值：	5.44港元	6.57港元	8.51港元	3.16港元	7.79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2012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16,610,000港元(2011年：17,661,000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。

35. 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2012年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為361,000港元(2011年：370,000港元)，已用作減去現水平所作之供款。截至2012年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為54,827,000港元(2011年：48,123,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2012年12月31日，於年內到期供款為2,369,000港元(2011年：3,010,000港元)尚未繳於計劃中。

36. 非現金重大交易

(a) 截至2012年12月31日止年度內，本公司以每股20.04港元(2011年：25.56港元)發行2,334,338股(2011年：6,180,898股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。

(b) 截至2012年12月31日止年度，199,896,000港元(2011年：187,474,000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59,772,000港元(2011年：55,072,000港元)及39,848,000港元(2011年：36,714,000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60,166,000港元(2011年：57,413,000港元)及40,110,000港元(2011年：38,275,000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) 於截至2012年12月31日止年度，本集團轉換冠君產業信託發行的本金總額為2,340,000,000港元的債券(定義見附註22)。該債券按轉換價每個基金單位3.44港元全數轉換，已收取冠君產業信託680,232,558個基金單位及現金獎勵金518,310,000港元。於本集團決定轉換該等債券為基金單位時，冠君產業信託基金單位公平值確認為於一間聯營公司之權益。

37. 資產抵押

於2012年12月31日，本集團就授予其附屬公司之信貸額抵押以下資產：

- (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4,405,490,000港元(2011年：4,001,107,000港元)；
- (b) 本集團之永久土地業權、租賃土地及酒店樓宇及傢俬及裝置之總賬面值為6,164,721,000港元(2011年：5,895,335,000港元)；
- (c) 本集團租賃土地及業主自用香港樓宇之總賬面值為127,875,000港元(2011年：133,309,000港元)；及
- (d) 於報告期末後，賬面值為2,084,146,000港元(2011年：無)的租賃土地及酒店樓宇已清償。

38. 承擔項目及或然債項

於2012年12月31日，本集團因收購投資物業及物業、廠房及設備(包括如附註24所載建議收購物業)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471,119,000港元(2011年：651,229,000港元)；其中已簽約者為398,077,000港元(2011年：70,861,000港元)。

於2012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)(2011年：人民幣26,500,000元(相當於32,500,000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106,000,000元(相當於130,000,000港元)(2011年：人民幣132,280,000元(相當於163,247,000港元))有關的未履行財務承擔。

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。

39. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為279,390,000港元(2011年：275,562,000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2012年12月31日止年度收益為697,000港元(2011年：617,000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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
1年內	195,566	204,372
2至5年內(包括首尾兩年)	319,489	341,915
5年後	40,363	48,184
	555,418	594,471

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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
1年內	12,567	19,906
2至5年內(包括首尾兩年)	4,314	12,510
	16,881	32,416

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。

40. 關連及有關連人士之披露

本集團在年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。羅嘉瑞醫生為本公司主席(「主席」)及董事總經理。其與本集團之交易乃披露列作有關連人士之交易。

以下之關連公司為羅康瑞先生或羅啟瑞先生(均為本公司董事，亦為主席之近親家屬)擁有控制權的公司。羅康瑞先生、羅啟瑞先生、羅嘉瑞醫生及其他家庭成員根據家族信託為受益人並持有 33.08% 權益，為本公司之主要股東。

以下交易(與冠軍產業信託及 Wealth Joy 的交易除外)亦為關連交易(定義見上市規則第 14A 章)。

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
截至 12 月 31 日止年度與聯營公司之交易		
冠君產業信託及其附屬公司		
資產管理服務收益	199,896	187,474
市場推廣服務收益	16,356	25,643
物業管理服務收益	56,545	51,177
維修及保養收益	3,733	3,836
租金支出	23,735	23,271
樓宇管理費開支	5,453	5,218
可換股債券投資所得利息	11,700	23,400
於轉換可換股債券收取的獎勵費	518,310	—
MGIL 及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	5,634	1,888
可收回中央酒店費用	7,164	4,602
供應品採購及諮詢服務收益	387	1,539
截至 12 月 31 日止年度與共同控制實體之交易		
Wealth Joy 及其附屬公司		
項目諮詢收益	20,001	18,371
投資管理收益	11,956	11,956
供應品採購及諮詢服務收益	1,433	—

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
截至12月31日止年度與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
已收管理費用	900	900
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
新福港控股有限公司及其附屬公司		
租金收益	4,393	4,393
樓宇管理費收益	887	792
貿易收益	703	13
停車場收益	96	96
諮詢服務收益	600	450
清潔服務費	3,174	2,228
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	236	983
瑞安房地產有限公司及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	1,032	415
全球營銷費用	501	371
可收回中央酒店費用	517	—
供應品採購及諮詢服務收益	—	435
Shui Sing Holding Limited 及其附屬公司		
租金開支	600	600
管理費開支	509	435
管理費收益	240	240

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於12月31日與聯營公司、共同控制實體及關連公司之結餘		
應收聯營公司款項(參閱附註19(c))		
重金投資有限公司	23	23
City Apex Limited	12,054	13,192
MGIL 及其附屬公司 ¹	268,075	218,523
	280,152	231,738
應收聯營公司款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款)		
冠君產業信託及其附屬公司	112,902	120,027
MGIL 及其附屬公司	8,556	2,993
	121,458	123,020
應收共同控制實體款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款)		
Wealth Joy 及其附屬公司	52,025	41,654
應收關連公司款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
新福港控股有限公司及其附屬公司	1,161	616
瑞安建業有限公司及其附屬公司	39	81
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	324	124
	1,524	821
應付關連公司款項 ² (計入至應付賬款、按金及應付費用)		
新福港控股有限公司及其附屬公司	824	885

附註：

- 於2012年12月31日，本集團投入於MGIL的資金，包括投資成本，合共457,273,000港元(2011年：407,722,000港元)。
- 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

除上述與聯營公司之結餘之外，本集團已轉換本集團之上市聯營公司冠君產業信託發行之債券，債券及轉換詳情於附註22披露。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬已於附註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。

41. 報告期末後事項

於二零一三年一月二十四日，本公司宣布其已根據上市規則第15項應用指引向聯交所呈請建議分拆其香港全方位服務之酒店物業（「酒店物業」），旨在尋求酒店物業以股份合訂單位架構之形式於聯交所主板獨立上市。酒店物業包括以下酒店，即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店。

42. 主要附屬公司資料

本公司於2012年及2011年12月31日的主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
—在英屬維爾京群島成立及經營：			
Jolly Trend Limited	2股每股1美元	投資控股	100%
間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
—在香港成立及經營：			
卓圖有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
卓越環球服務有限公司	1股港幣1元	提供採購服務	92.5%
兆標有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
智景投資有限公司	2股每股港幣1元	酒樓經營	100%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000股 每股港幣1元	房地產投資 信託管理人	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1股港幣1元	物業管理	100%
順億發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
逸東軒住寓管理有限公司	1,000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%

42. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
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	1,000 股每股港幣 1 元	投資控股	92.5%
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%
滿億有限公司	10,000,000 股 每股港幣 1 元	物業投資	100%
實力物業管理有限公司	2 股每股港幣 1 元	物業管理	100%
卓頌有限公司	1 股港幣 1 元	財資管理	100%
昌瑞有限公司	2 股每股港幣 1 元	經營健身中心	100%
鷹君有限公司	2,000,000 股 每股港幣 0.5 元	投資控股	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2 股每股港幣 10 元	項目管理	100%

42. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
鷹君工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
鷹君物業代理有限公司	2股每股港幣10元	物業代理	100%
鷹君財務有限公司	100,000股 每股港幣100元	財務	100%
鷹君物業管理有限公司	1,800,000股 每股港幣1元	物業管理	100%
高端有限公司	2,000,000股 每股港幣1元	建築材料貿易	92.5%
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%
— 在英屬維爾京群島成立：			
Bright Form Investments Limited	1股1美元	投資於冠君產業信託基金單位	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	投資於冠君產業信託基金單位	100%

42. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
— 在英屬維爾京群島成立及在英國經營：			
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%
Ruby Dynasty 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%
The Great Eagle Hotels (NSW) Trust*	100 單位每單位 1 澳元	酒店所有權	100%
The Great Eagle Hotels (Victoria) Trust	108,688,206 單位每單位 1 澳元	酒店所有權	100%
NSW Hotel Management Pty Ltd*	2 股每股 1 澳元	酒店經營	100%
— 在英屬維爾京群島成立及在紐西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1 股 1 美元	物業投資	100%
— 在紐西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000 股無面值	酒店所有權及經營	100%

42. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率
— 在美國成立及經營：			
Pacific Chicago LLC	8,000,000 美元	酒店所有權及經營	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	酒店所有權	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100 股每股 1 美元	物業投資	100%
Pacific Ygnacio Corporation	100 股無面值	物業投資	100%
Shorthills NJ, Inc.	100 股每股 1 美元	物業投資	100%

* 所有該等附屬公司均於截至2012年12月31日止年度開始其業務。

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2012年及2011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2012年及2011年12月31日的聯營公司之資料如下：

			本集團於12月31日 所佔已發行股本 權益百分率	
間接聯營公司	已發行及繳足股本 權益／基金單位	主要業務	2012年	2011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 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	5,671,360,403 個基金單位	物業投資	57.86%	51.69%
— 於百慕達成立並於聯交所上市：				
先傳媒集團有限公司（附註）	328,160,000 股 每股 0.2 港元	從事印刷及出版的 附屬公司的投資控股	19.07%	19.52%

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. 共同控制實體資料

本集團於2012年及2011年12月31日的共同控制實體資料如下：

間接共同控制實體	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率
－於英屬維爾京群島成立：			
Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從事物業發展的 附屬公司的投資控股	50%

附錄一 — 主要物業明覽表

長期投資物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有長期契約			
香港灣仔港灣道1號 會議展覽中心西翼會景閣	住寓	6,000	100%
香港灣仔灣仔峽道3至5號逸東軒	住寓	35,000	100%
香港跑馬地藍塘道100號逸東軒	住寓	34,000	100%
香港灣仔港灣道23號鷹君中心	商業／寫字樓	270,000	100%
享有中期契約			
香港跑馬地山村道4H號逸東軒	住寓	23,000	100%
香港九龍彌敦道380號 香港逸東酒店	酒店／商業	312,000	100%
香港九龍尖沙咀北京道8號 香港朗廷酒店	酒店／商業	364,000	100%
香港九龍旺角上海街555號 香港旺角朗豪酒店	酒店	508,000	100%
中國上海市新天地 馬當路99號 上海新天地朗廷酒店 郵編200021	酒店	579,000	33.33%
享有永久業權			
英國倫敦朗廷酒店 1C Portland Place, Regent Street, London, W1B 1JA, United Kingdom	酒店／商業	363,000	100%

長期投資物業 (續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有永久業權 (續)			
加拿大多倫多 Delta Chelsea 酒店 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店／商業	1,130,000	100%
澳洲墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
澳洲悉尼朗廷酒店 89-113 Kent Street, Sydney, NSW 2000, Australia	酒店	129,000	100%
新西蘭奧克蘭朗廷酒店 83 Symonds Street, Auckland 1140, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
美國 Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	118,000	100%
美國 2700 Ygnacio Valley Road 2700 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94598 USA	寫字樓	119,000	100%
美國波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, USA	酒店／商業	281,000	100%
美國三藩市 353 Sacramento Street 353 Sacramento Street, San Francisco, CA 94111, USA	商業／寫字樓	307,000	100%

長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有永久業權(續)			
美國洛杉磯帕薩迪納 朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue, Pasadena, California 91106, USA	酒店／商業	489,000	100%
美國芝加哥朗廷酒店 330 North Wabash, Chicago, IL 60611, USA	酒店	342,000	100%

發展中之物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有中期契約			
中國大連中山區， 人民路東東港區， C04 地塊*	酒店／住寓	3,079,000	50%

* 於本年報日期，該地盤之地基工程已完成，上層結構工程正在施工。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				
	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元
業績					
收益	4,750,433	3,958,366	4,694,155	4,746,336	4,993,327
除稅前(虧損)溢利	(109,177)	1,040,755	4,814,978	4,396,370	3,775,417
利得稅	213,058	192,210	(140,622)	(169,167)	(222,751)
本年度溢利	103,881	1,232,965	4,674,356	4,227,203	3,552,666
應佔：					
公司擁有人	103,881	1,232,965	4,674,356	4,227,203	3,551,830
非控股權益	—	—	—	—	836
	103,881	1,232,965	4,674,356	4,227,203	3,552,666
每股盈利					
基本	0.17 港元	2.00 港元	7.51 港元	6.70 港元	5.63 港元
攤薄	0.17 港元	2.00 港元	7.48 港元	6.57 港元	5.58 港元
資產與負債					
資產總額	24,403,020	28,166,300	34,252,019	38,205,300	42,284,081
負債總額	(6,092,971)	(5,463,566)	(4,606,889)	(4,616,178)	(5,342,442)
	18,310,049	22,702,734	29,645,130	33,589,122	36,941,639
公司擁有人應佔之權益	18,310,049	22,702,734	29,645,130	33,589,122	36,938,780
非控股權益	—	—	—	—	2,859
	18,310,049	22,702,734	29,645,130	33,589,122	36,941,639

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
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告
「冠君產業信託」	冠君產業信託(股份代號:2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2012年12月31日，本集團持有其約57.86%之權益
「先傳媒集團」	先傳媒集團有限公司(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2012年12月31日，本集團持有其約19.07%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
「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
「標準守則」	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	中華人民共和國
「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
「美國」	美利堅合眾國



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)



掃描此QR碼查看
網上版本

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

