

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



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

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

(股份代號：41)

2010 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2010 年 12 月 31 日止年度綜合業績如下：

財務摘要

主要財務數據	截至12月31日止12個月		變動
	2010	2009	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收益	4,694.2	3,958.4	18.6%
股東應佔會計溢利	4,179.2	1,182.7	253.4%
除稅後核心溢利	1,607.0	1,275.7	26.0%
除稅後核心溢利 (每股)	2.58港元	2.07港元	24.6%
末期股息 (每股)	0.38港元	0.35港元	
中期股息 (每股)	0.19港元	0.17港元	
全年股息 (每股)	0.57港元	0.52港元	

淨槓桿比率	截至12月31日	
	2010	2009
淨槓桿比率	7%	12%
賬面值 (每股)	46.2港元	35.9港元

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

概覽

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

業務回顧

酒店分部

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

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

酒店部門的 EBITDA 按年上升 53.8% 至 2010 年的 6.596 億港元，主要受香港業務所帶動。香港業務於 2010 年的 EBITDA 為 4.125 億港元，較去年上升 17.9%。香港以外酒店的 EBITDA 由 2009 年的 7,660 萬港元大幅上升 207.3% 至 2010 年的 2.354 億港元，其中主要是因為倫敦朗廷酒店恢復盈利貢獻。朗廷酒店於 2010 年平均有 350 間客房可供出租，接近規劃上限，而入住率亦有提升。如非有關上海新天地酒店重定品牌而須作出的一次性撥備，酒店部門的 EBITDA 實應會更高。

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

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

香港酒店

香港朗廷酒店

商務旅遊於 2010 年保持活躍。客房需求增加帶動入住率上升，酒店得以提升房價，尤其是收益較高的散客業務。不過，市場競爭加劇令宴會業務放緩，當中以婚宴業務最受影響。不過，由於酒店餐廳的客流及人均消費皆有增長，令 2010 年餐飲營業額大致得以維持於 2009 年水平。

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

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

香港朗豪酒店

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

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

香港逸東「智」酒店

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

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

香港以外酒店

倫敦朗廷酒店

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

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

波士頓朗廷酒店

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

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

墨爾本朗廷酒店

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

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

奧克蘭朗廷酒店

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

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

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

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

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

上海新天地朗廷酒店

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

多倫多Delta Chelsea Hotel

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

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

發展項目

大連綜合發展項目

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

冠君產業信託收入

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

由於本集團的會計政策乃按冠君產業信託支付分派的日期入賬，故本集團的半年度損益表反映對上六個月期間冠君產業信託所宣布的分派。因此，本集團將冠君產業信託就 2009 年下半年及 2010 年上半年宣布的分派於 2010 年年度業績入賬。按此基準，來自冠君產業信託分派收入按年上升 3.1% 至 5.970 億港元。另一方面，2010 年收取信託的資產及租務管理費由 2009 年的 2.693 億港元按年減少 2.7% 至 2.619 億港元，主要是因為花旗銀行廣場物業淨收入減少導致資產管理費下跌。

花旗銀行廣場

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

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於本年內有佔面積 35%的租約到期，並面對來自東九龍非核心地區新供應的強勁競爭，但出租率於 2010 年 12 月 31 日仍較去年的 98.5%輕微上升至 99.4%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，及其優良質素，是物業留住租戶及維持高出租率的重要因素。現收呎租於 2010 年維持穩定並於每平方呎 26.5 港元水平上下。

朗豪坊商場

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

投資物業

鷹君中心

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

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

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

逸東軒住寓

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

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

美國物業

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

展望

香港及中國的經濟前景大致正面，我們的業務於 2011 年應受裨益。

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

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

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

本地經濟增長至今仍然相當強勁。不過，增長的部份原因乃大量資金充斥市場，而內地訪港旅客數目激增亦為部份原因。香港經濟現時已與中國經濟情況一脈相連。在通脹升溫的威脅下，中央政府勢將推行更多控制措施，包括逐步調高人民幣利率。如中國經濟於措施推行後冷卻下來，將對香港有負面影響。我們深明上述風險對我們區內業務的潛在影響，並正提高警覺。

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

財務回顧

負債

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

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的結構性存款及票據。截至 2010 年 12 月 31 日，債券、結構性存款及票據的投資總額為 3.08 億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至 16.23 億港元。

根據投資物業於 2010 年 12 月 31 日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於 2010 年 12 月 31 日應佔權益為 287.64 億港元。於 2010 年 12 月 31 日的資產淨值較於 2009 年 12 月 31 日的資產淨值 223.17 億港元增加 64.47 億港元。主要由於本

期間之溢利及本集團於冠君產業信託單位基金之投資自 2010 年 7 月 23 日起以會計權益法入賬所致。根據綜合負債淨額 19.31 億港元計算，於 2010 年 12 月 31 日的槓桿比率為 7%。若將上述提及的債券、結構性存款及票據的投資計算在內，槓桿比率將下降至 6%。

財務支出

於本期間，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於 2010 年上半年賺得淨利息收入 5,200 萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

流動資金及借貸到期概要

於 2010 年 12 月 31 日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為 31.97 億港元，其中大部份信貸額為中短期貸款，並有充足物業價值作抵押。於 2010 年 12 月 31 日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	22.9%
一至二年	73.5%
三至五年	3.6%

資產抵押

於 2010 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為 96.15 億港元（2009 年 12 月 31 日：98.95 億港元）的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於 2010 年 12 月 31 日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為 7,400 萬港元（2009 年 12 月 31 日：3.09 億港元），其中已簽約者約為 7,000 萬港元（2009 年 12 月 31 日：3.09 億港元）。

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

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

除上述外，本集團於 2010 年 12 月 31 日並無任何重大承擔項目及或然債項。

末期股息

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

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

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待：（1）建議之末期股息於 2011 年股東周年大會上獲通過；及（2）香港聯合交易所有限公司批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，於 2011 年股東周年大會舉行後將盡速寄送予各股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票將於 2011 年 6 月 17 日寄送予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由 2011 年 5 月 6 日（星期五）至 2011 年 5 月 12 日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派 2010 年度之末期股息及有權出席 2011 年股東周年大會並進行投票，務請於 2011 年 5 月 5 日（星期四）下午 4 時 30 分前，將所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達香港中央證券登記有限公司（本公司股份過戶登記處香港分處），地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室，辦理過戶登記手續。

股東周年大會

本公司之 2010 年股東周年大會謹定於 2011 年 5 月 12 日（星期四）舉行，召開 2011 年股東周年大會之通告，連同 2010 年年報及其他相關文件將於 2011 年 3 月 31 日或前後寄送予各位股東，並刊載於本公司之網站 www.GreatEagle.com.hk 及香港聯合交易所有限公司網站。

刊發年報

本公司之 2010 年年報將於 2011 年 3 月 31 日或前後寄發予股東。

企業管治常規守則之遵守

除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，截至 2010 年 12 月 31 日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）之守則條文，並適當地採納若干建議最佳常規。有關偏離若干企業管治常規守則條文而作出遵守條文的補救步驟或經考慮後之理由如下：

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

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

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

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

企業管治常規守則第 A.4.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

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

標準守則之遵守

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 2010 年 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。

購買、出售或贖回本公司證券

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

公眾持股份量

於本公布日期，就本公司所得公開資料及董事所知悉，本公司之已發行及流通股份逾 25% 是由公眾人士持有，公眾持有股份之數量維持足夠。

審核委員會

本公司截至 2010 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至 2010 年 12 月 31 日止年度之初步公布中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為截至該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步公布作出公開保證。

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。

作為商界環保協會的議會成員，本集團一直致力減少本公司物業對環境的影響，由設計初期、建設階段至落成後整個使用期間均有兼顧。本集團擁有及／或管理的兩項物業鷹君中心及朗豪坊辦公大樓獲得香港環保建築協會認可，後者更獲協會最高的「Excellent」評級。

本公司的酒店業務亦十分著重環保。朗豪酒店的「Guests of the Earth」及「Green Team」計劃，分別鼓勵酒店住客及員工積極參與環保工作及提升環保意識。截至2011年1月，本公司其中五間酒店獲獨立審核及監察旅遊業服務的「EC3 GlobalEarthCheck Programme」頒發 Certified Silver 獎，而另外三間酒店亦獲頒發「Benchmarked Bronze」獎。

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

僱員

本集團之僱員人數於年內增加約 5% 至 4,679 名。有關之增加主要是由於年內酒店業務之回升及恢復。除具競爭力之薪酬外，本集團亦會根據公司的業績及個別僱員之表現派發酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級員工（包括執行董事）更有資格參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。為增進僱員關係及交流，期內安排僱員上下與高級管理層以強調績效管理為題進行定期會面。為進一步鼓勵員工的參予，本集團酒店業務部亦已應用全面質量管理（TQM）的理念，提升個人發展及持續優化管理系統。

於 2010 年，本集團已設立以根據工作能力要求為本的人力資源管理模式，並推行其 2010 年員工培訓及個人發展計劃，該計劃包括為選定的管理人員提供有關領導才能、團隊建設的管理進修課程藉以提升團隊合作精神、改善溝通以及鼓勵協同工作效應，藉以進一步提升團隊的績效及管理能力。本集團同時亦安排了多項有關領導才能及其它有關工作技巧的培訓活動及一系列內部專業培訓。

董事會

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

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席兼董事總經理
羅嘉瑞

香港，2011年2月23日

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
收益	4	4,694,155	3,958,366
商品及服務成本		(2,888,798)	(2,440,106)
折舊及攤銷前經營溢利		1,805,357	1,518,260
折舊及攤銷		(349,290)	(359,788)
經營溢利		1,456,067	1,158,472
投資物業之公平值變動		571,775	85,482
衍生金融工具之公平值變動		458,437	279,887
按公平值列入損益賬的財務資產之 公平值變動		16,039	48,473
借貸折現支付所得收益		220,072	-
其他收益	6	197,922	288,045
行政費用		(226,149)	(213,344)
其他費用		(6,187)	(163)
確認酒店樓宇之減值虧損		-	(490,908)
財務成本	7	(125,011)	(131,639)
應佔聯營公司業績		1,858,883	16,450
應佔共同控制實體業績		(7,167)	-
除稅前溢利		4,414,681	1,040,755
利得稅	8	(235,468)	141,911
本公司股東應佔年度溢利	9	4,179,213	1,182,666
每股盈利：			
基本	11	HK\$6.71	HK\$1.92
攤薄	11	HK\$6.69	HK\$1.92

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

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

綜合財務狀況表
於2010年12月31日

	附註	31.12.2010 港幣千元	31.12.2009 港幣千元 (重列)	1.1.2009 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		10,409,396	9,875,148	9,789,844
投資物業		4,192,297	3,651,711	3,571,890
聯營公司權益		12,964,797	59,466	47,080
租賃土地之按金		-	591,000	-
共同控制實體權益		525,301	-	-
持作可出售投資		103,660	8,083,050	4,502,622
可換股債券投資		3,309,997	2,721,509	2,326,827
應收票據		174,047	223,413	77,500
應收聯營公司款項		12,077	12,077	12,077
受限制現金		-	61,521	33,887
按公平值列入損益賬的財務資產		-	77,551	-
		31,691,572	25,356,446	20,361,727
流動資產				
存貨		77,398	65,774	111,120
應收賬、按金及預付款項	12	395,749	339,765	471,226
按公平值列入損益賬的財務資產		77,740	340,634	99,825
應收票據		55,819	204,118	-
銀行結存及現金		1,553,444	1,859,563	3,359,122
		2,160,150	2,809,854	4,041,293
流動負債				
應付賬、按金及應付費用	13	755,359	635,920	1,055,987
衍生金融工具		362	591	7,814
稅項準備		87,701	66,145	106,609
一年內到期借貸		798,318	467,040	1,928,963
無抵押銀行透支		-	9,331	10,014
		1,641,740	1,179,027	3,109,387
流動資產淨值		518,410	1,630,827	931,906
總資產減流動負債		32,209,982	26,987,273	21,293,633
非流動負債				
一年後到期借貸		2,685,950	4,037,328	2,494,127
遞延稅項		759,675	632,841	824,788
		3,445,625	4,670,169	3,318,915
資產淨值		28,764,357	22,317,104	17,974,718
權益				
股本		311,404	310,913	304,832
股份溢價及儲備		28,452,953	22,006,191	17,669,886
權益總額		28,764,357	22,317,104	17,974,718

綜合財務報表附註

截至2010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上市。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、提供管理及保養服務、物業管理、保險代理及健身中心經營。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的改變

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

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則第5號之修訂，為改進於 2008年頒報之香港財務報告準則的一部分
香港財務報告準則(修訂)	改進於2009年頒報之香港財務報告準則
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 - 借款人對包含按要求還款 條文之有期貸款的分類

除以下所述者外，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團當前或以往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於2009年頒報之香港財務報告準則之改進的一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類作出了修訂。修定前，本集團按香港會計準則第17號的要求將土地租賃歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修定已刪除該要求。修定要求租賃土地須按照香港會計準則第17號的一般原則分類，即基於擁有租賃資產之絕大部份風險及回報的要素是否歸屬於租客。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的改變（續）

香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂（續）

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

會計政策改變的影響摘要

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

	2009年12月31日		
	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	8,168,735	1,706,413	9,875,148
預付租賃款項	1,706,413	(1,706,413)	-
資產淨值之影響	<u>9,875,148</u>	<u>-</u>	<u>9,875,148</u>
	2009年1月1日		
	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	8,038,660	1,751,184	9,789,844
預付租賃款項	1,751,184	(1,751,184)	-
資產淨值之影響	<u>9,789,844</u>	<u>-</u>	<u>9,789,844</u>

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

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的改變（續）

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

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

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

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

	<u>2009年12月31日</u>		
	<u>以往列賬</u> 港幣千元	<u>調整</u> 港幣千元	<u>重列</u> 港幣千元
一年內到期借貸	247,040	220,000	467,040
一年後到期借貸	4,257,328	(220,000)	4,037,328
資產淨值之影響	<u>4,504,368</u>	<u>-</u>	<u>4,504,368</u>
	<u>2009年1月1日</u>		
	<u>以往列賬</u> 港幣千元	<u>調整</u> 港幣千元	<u>重列</u> 港幣千元
一年內到期借貸	1,668,963	260,000	1,928,963
一年後到期借貸	2,754,127	(260,000)	2,494,127
資產淨值之影響	<u>4,423,090</u>	<u>-</u>	<u>4,423,090</u>

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的改變（續）

本集團並未提前應用下列已頒報但尚未生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	改進於2010年頒報之香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：標的資產之回收 ⁶
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂）	供股分類 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露 - 轉讓財務資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第19號	以權益工具清除財務債務 ³

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

² 於 2010 年 2 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2010 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於 2011 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於 2011 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於 2012 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

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

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

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策的改變（續）

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

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

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

3. 主要會計政策

採納之主要會計政策均與編製本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表的政策一致。

4. 收益

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

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

5. 分部資料

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

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

分部業績指各分部未計入來自銀行結餘之利息及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔共同控制實體業績、折舊及攤銷及投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益賬的財務資產之公平價值變動、借貸折現支付所得收益、確認酒店樓宇之減值虧損、財務成本及利得稅的業績，此為就資源分配及評核表現向營運決策總監報告的計量基準。

5. 分部資料 (續)

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

2010

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	284,133	3,269,365	858,920	281,737	-	4,694,155
業務之間銷售收益	20,980	-	-	11,501	(32,481)	-
總計	<u>305,113</u>	<u>3,269,365</u>	<u>858,920</u>	<u>293,238</u>	<u>(32,481)</u>	<u>4,694,155</u>

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

5. 分部資料 (續)

2009

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	269,885	2,570,447	848,237	269,797	-	3,958,366
業務之間銷售收益	20,376	-	-	11,529	(31,905)	-
總計	<u>290,261</u>	<u>2,570,447</u>	<u>848,237</u>	<u>281,326</u>	<u>(31,905)</u>	<u>3,958,366</u>

業務之間銷售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	<u>164,581</u>	<u>428,554</u>	<u>818,164</u>	<u>321,112</u>		1,732,411
未分配之公司收入						10,366
未分配之公司開支						(149,979)
折舊及攤銷						(359,788)
投資物業之公平值變動						85,482
衍生金融工具之公平值變動						279,887
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動						48,473
確認酒店樓宇之減值虧損						(490,908)
財務成本						(131,639)
應佔聯營公司業績						16,450
除稅前溢利						1,040,755
利得稅						141,911
本公司股東應佔年度溢利						<u>1,182,666</u>

6. 其他收益

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

附註：

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

7. 財務成本

	<u>2010年</u> 港幣千元	<u>2009年</u> 港幣千元
須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	70,409	77,834
須於5年內悉數償還之其他借貸利息	41,107	43,691
其他借貸成本	13,495	10,114
	<u>125,011</u>	<u>131,639</u>

8. 利得稅

	<u>2010年</u> 港幣千元	<u>2009年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	89,308	88,047
其他司法權區	26,051	13,926
	<u>115,359</u>	<u>101,973</u>
過往年度不足（超額）撥備：		
香港利得稅	308	(30,146)
其他司法權區	(492)	(4,034)
	<u>(184)</u>	<u>(34,180)</u>
	<u>115,175</u>	<u>67,793</u>

8. 利得稅 (續)

	<u>2010年</u> 港幣千元	<u>2009年</u> 港幣千元
遞延稅項：		
本年度	122,739	(243,491)
過往年度 (超額) 不足撥備	<u>(2,446)</u>	<u>33,787</u>
	<u>120,293</u>	<u>(209,704)</u>
	<u>235,468</u>	<u>(141,911)</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅盈利以 16.5% (2009年：16.5%) 計算。其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

9. 本公司股東應佔年度溢利

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

10. 股息

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

2010年12月31日止財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。

11. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

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

12. 應收賬、按金及預付款項

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

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天的信貸期。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：

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

13. 應付賬、按金及應付費用

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

購貨客戶之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2010年</u> 港幣千元	<u>2009年</u> 港幣千元
0—3個月	156,926	145,207
3—6個月	2,257	43
6個月以上	5,375	5,576
	<u>164,558</u>	<u>150,826</u>