

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)

2011年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2011年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

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

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

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

會計政策及編製基準

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

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

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

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

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

2011年中期業績
新常規

2010年中期業績
先前常規

收益及經營溢利

- | | | |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司 | 來自冠君產業信託的股息收入不確認為本集團收益及經營溢利 | 就之前相關財務期間來自冠君產業信託的應佔股息（即就2009年下半年宣派的股息）於本集團收益及經營溢利中綜合入帳 |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|

法定溢利

- | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司 | 應佔冠君產業信託業績計入應佔聯營公司業績 | 就之前相關財務期間來自冠君產業信託的應佔股息（即就2009年下半年宣派的股息） |
| 2. 提早採納香港會計準則第12號 | 毋須將本公司於香港投資物業重估的相關遞延稅項列帳 | 須將本公司於香港投資物業重估的相關遞延稅項列帳 |

核心溢利

- | | | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. 將冠君產業信託重新分類為聯營公司 | <p>不包括應佔冠君產業信託業績</p> <p>收取冠君產業信託同一財務期間的應佔股息（即就2011年上半年宣派的股息）</p> | 收取冠君產業信託之前相關財務期間的應佔股息（即就2009年下半年宣派的股息） |
| 2. 提早採納香港會計準則第12號 | 無影響 | 無影響 |

概覽

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

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

酒店分部

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

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

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

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

香港酒店

香港朗廷酒店

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

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

香港朗豪酒店

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

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

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

香港逸東「智」酒店(逸東酒店已於2010年11月重塑品牌)

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

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

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

海外酒店

倫敦朗廷酒店

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

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

波士頓朗廷酒店

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

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

墨爾本朗廷酒店

雖然商務旅客於平日的需求減少，酒店於週末來自收益較高的消閒旅客業務則錄得強勁增長。因此，酒店的平均房租於2011年上半年按年上升8%。於2011年上半年，第

一批合共78間完成翻新的客房已投入營運，進一步提升酒店於墨爾本的競爭定位。餐飲業務收入於2011年上半年受惠於餐廳生意增加而有所上升，有助抵銷宴會需求減少的影響。

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

奧克蘭朗廷酒店

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

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

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

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

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

多倫多Delta Chelsea Hotel

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

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

發展項目

大連綜合發展項目

項目位於大連市東港區，本集團持有50%權益，並擔任項目經理。地皮將發展成約1,200個高級住宅單位及一幢約有350間客房的國際級豪華酒店，項目總樓面面積約為286,000平方米。

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

維持物業市場價格穩定已成為中央政府政策的首要任務。現時大連居民購買住宅物業須受若干限制，這或會令住宅物業的交投及價格放緩。不過，我們項目距落成日期尚有數年時間，加上其位置優越及地皮成本低，足以令大連項目成為可行性甚高的投資。

直至2011年6月底為止，本集團就項目權益已投入5.75億港元資金。

芝加哥酒店發展項目

於2010年12月，本集團以約6,000萬美元購入一位於美國芝加哥市中心項目的100%權益，項目將會改建成一幢可提供330間客房的豪華酒店。由於涉及重建工程將需要支付額外的建築成本。項目涵括位於芝加哥市中心330 Wabash Avenue的現成商業樓宇(前IBM Building)最低13層及部份地庫。我們已聘用一間國際知名設計師為酒店進行設計工作。重建計劃預計於2013年完成，屆時將以朗廷品牌營運。我們趁市道低迷，得以較相宜價格購入該項目，進一步落實本集團於主要樞紐城市購置物業以提升朗廷品牌地位的策略。

冠君產業信託收入

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

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

令來自冠君產業信託的管理費收入由2010年上半年的1.362億港元按年減少7%至2011年上半年的1.266億港元。

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

花旗銀行廣場

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

朗豪坊辦公大樓

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

朗豪坊商場

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

投資物業

鷹君中心

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

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

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

逸東軒住寓

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

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

美國物業

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

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

展望

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

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

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

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

財務回顧

負債

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

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的結構性存款及票據。截至2011年6月30日，債券、結構性存款及票據的投資總額為2.77億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至13.19億港元。

根據投資物業於2011年6月30日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2011年6月30日應佔權益為324.68億港元。於2011年6月30日的資產淨值較於2010年12月31日的重列資產淨值296.45億港元增加28.23億港元。主要由於本期間之溢利包括於冠君產業信託單位基金的應佔溢利。根據綜合負債淨額15.96億港元計算，於

2011年6月30日的槓桿比率為5%。若將上述提及的債券、結構性存款及票據的投資計算在內，槓桿比率將下降至4%。

財務支出

於本期間，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於2011年上半年賺得淨利息收入3,900萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

流動資金及借貸到期概要

於2011年6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為38.28億港元，其中大部份信貸額為中短期貸款，並有充足物業價值作抵押。於2011年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	15.8%
一至二年	64.4%
三至五年	19.8%

資產抵押

於2011年6月30日，本集團帳面總值約為101.32億港元（2010年12月31日：96.15億港元）的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

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

於2011年6月30日，本集團就共同控制實體的權益投入資本承擔為人民幣8,800萬元（約1.05億港元）（2010年12月31日：1.52億港元），以及就一間聯營公司擁有的酒店項目所佔承擔為人民幣1.20億元（約1.44億港元）（2010年12月31日：2.75億港元）。

此外，本集團為一間聯營公司的銀行貸款提供公司擔保及抵押其在聯營公司的股份。於2011年6月30日，有關此聯營公司獲得的銀行貸款，本集團所佔之承擔為1,500萬美元（約1.14億港元）（2010年12月31日：1.52億港元）。

除上述外，本集團於2011年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

中期股息

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

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2011年10月3日（星期一）至2011年10月7日（星期五），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派2011年度之中期股息，務請於2011年9月30日（星期五）下午4時30分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達香港中央證券登記有限公司（本公司股份過戶登記處香港分處），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

企業管治常規守則之遵守

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

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

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

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

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

企業管治常規守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

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

遵守標準之守則

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

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

購買、出售或贖回本公司證券

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

僱員

期內，本集團僱員人數增加約3%至4,802名。該項變動主要可歸因於本公司酒店經營業務員工增加。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司購股權計劃。為增進僱員關係及交流，期內安排僱員上下與高級管理層以強調績效管理為題進行定期會面。為進一步鼓勵員工的參與，本集團酒店業務部應用全面質量管理(TQM)的理念，通過向每名僱員倡議持續優化文化，形成全球管理體系。

於2011年本集團推行的員工培訓及發展計劃包括：以工作能力要求為主導培養管理人才的管理進修課程；為進一步形成協作效應及建立合作關係的團隊建設工作坊。目的在強化領導才能及促進團隊效能。本集團就管理、相關工作技巧以及技術培訓方面開展由外部及內部制定的培訓計劃。

中期業績之審閱

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

公眾持股量

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

刊發中期報告

本公司之2011年中期報告將於2011年9月16日或前後寄發予股東，並於香港交易及結算所有限公司之網頁(www.hkexnews.hk)及本公司之網頁(www.GreatEagle.com.hk)刊載。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啓瑞先生(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8月19日

簡明綜合收益表

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月

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

簡明綜合全面收益表

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
期內溢利	<u>2,770,638</u>	<u>820,505</u>
其他全面收益		
持作可出售投資之公平值(虧損)收益	(1,863)	797,786
業主自用樓宇於轉變用途作重估之盈餘	-	3,789
海外營運折算所產生之匯兌差額	140,918	(115,323)
應佔聯營公司的其他全面收益	(66,253)	-
應佔共同控制實體的其他全面收益	10,879	-
	<u>83,681</u>	<u>686,252</u>
本公司股東應佔期內全面收益總額	<u><u>2,854,319</u></u>	<u><u>1,506,757</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於 2011 年 6 月 30 日

	附註	於 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,507,489	10,409,396
投資物業		4,795,542	4,192,297
聯營公司權益		15,254,733	13,365,094
共同控制實體權益		587,006	525,301
持作可出售投資		101,797	103,660
可換股債券投資		3,208,034	3,309,997
應收票據		161,983	174,047
應收聯營公司款項		12,077	12,077
		<u>34,628,661</u>	<u>32,091,869</u>
流動資產			
存貨		72,991	77,398
應收賬、按金及預付款項	10	448,029	395,749
按公平值列入損益賬的財務資產		84,547	77,740
衍生金融工具		70	-
應收票據		29,977	55,819
銀行結存及現金		1,884,170	1,553,444
		<u>2,519,784</u>	<u>2,160,150</u>
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	11	761,998	755,359
衍生金融工具		-	362
稅項準備		92,265	87,701
一年內到期借貸		549,740	798,318
		<u>1,404,003</u>	<u>1,641,740</u>
流動資產淨值		<u>1,115,781</u>	<u>518,410</u>
總資產減流動負債		<u>35,744,442</u>	<u>32,610,279</u>
非流動負債			
一年後到期借貸		2,930,627	2,685,950
遞延稅項		345,605	279,199
		<u>3,276,232</u>	<u>2,965,149</u>
資產淨值		<u>32,468,210</u>	<u>29,645,130</u>
權益			
股本		315,867	311,404
股份溢價及儲備		32,152,343	29,333,726
權益總額		<u>32,468,210</u>	<u>29,645,130</u>

簡明綜合財務報表附註

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

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

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

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用)

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

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，於 2010 年 1 月 1 日及 2010 年 12 月 31 日之遞延稅項負債分別減少 385,630,000 港元及 480,476,000 港元，及於 2010 年 12 月 31 日之聯營公司權益增加 400,297,000 港元，其相應調整已於保留溢利內確認。此外，採用此修訂亦令本集團截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之利得稅減少 25,147,000 港元及截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之溢利增加相同金額。

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本期間並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂，本集團截至 2011 年 6 月 30 日止六個月之利得稅減少 84,962,000 港元，截至 2011 年 6 月 30 日止六個月之應佔聯營公司業績增加 280,632,000 港元及截至 2011 年 6 月 30 日止六個月之溢利增加 365,594,000 港元。

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用) (續)

會計政策變動之影響摘要

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

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

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

對每股攤薄盈利之影響		
調整前每股攤薄盈利	2.99	1.27
有關採用香港會計準則第 12 號修 訂對投資物業的遞延稅項之調整	0.58	0.04
呈報的每股攤薄盈利	3.57	1.31

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用) (續)

會計政策變動之影響摘要 (續)

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

	2010 年 12 月 31 日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	2010 年 12 月 31 日 (重列) 港幣千元
聯營公司權益	12,964,797	400,297	13,365,094
遞延稅項	(759,675)	480,476	(279,199)
對資產淨值之影響	<u>12,205,122</u>	<u>880,773</u>	<u>13,085,895</u>
保留溢利，對權益之影響	<u>24,024,165</u>	<u>880,773</u>	<u>24,904,938</u>
	2010 年 1 月 1 日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	2010 年 1 月 1 日 (重列) 港幣千元
對資產淨值之影響			
遞延稅項	(632,841)	385,630	(247,211)
保留溢利，對權益之影響	<u>20,181,221</u>	<u>385,630</u>	<u>20,566,851</u>

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

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

¹由 2012 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效

²由 2013 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

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

3. 收益

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

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

4. 分部資料

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

投資物業	- 公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及管理服務費。
酒店業務	- 酒店膳宿、餐飲及宴會業務及酒店管理。
冠君產業信託之收入	- 作為冠君產業信託管理人之管理服務之收入、來自冠君產業信託截至 2010 年 7 月 23 日之股息收入及向冠君產業信託提供物業管理服務之收入。
其他業務	- 建築材料銷售、酒樓經營、健身中心經營、證券投資、物業管理、保養及代理服務。

4. 分部資料 (續)

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

以下為回顧期內本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析：

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月

	投資 物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 之收入 港幣千元 (未經審核)	其他 業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	141,762	1,801,306	126,631	160,584	-	2,230,283
業務之間銷售收益	1,165	-	-	4,849	(6,014)	-
總計	<u>142,927</u>	<u>1,801,306</u>	<u>126,631</u>	<u>165,433</u>	<u>(6,014)</u>	<u>2,230,283</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>89,996</u>	<u>419,317</u>	<u>110,212</u>	<u>123,479</u>		743,004
未分配之公司收入						2,087
未分配之公司開支						(70,226)
折舊及攤銷						(172,259)
投資物業之公平值變動						599,762
衍生金融工具之公平值變動						(169,751)
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動						(1,637)
財務成本						(49,961)
應佔聯營公司業績						2,005,862
應佔共同控制實體業績						(4,174)
除稅前溢利						<u>2,882,707</u>
利得稅						(112,069)
本公司股東應佔期內溢利						<u>2,770,638</u>

4. 分部資料 (續)

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

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

業務之間銷售以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績						
分部業績	<u>88,119</u>	<u>228,602</u>	<u>445,834</u>	<u>121,177</u>		883,732
未分配之公司收入						1,031
未分配之公司開支						(74,056)
折舊及攤銷						(165,402)
投資物業之公平值變動						165,621
衍生金融工具之公平值變動						98,371
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動						12,030
財務成本						(62,786)
應佔聯營公司業績						<u>11,450</u>
除稅前溢利						869,991
利得稅						<u>(49,486)</u>
本公司股東應佔期內溢利						<u>820,505</u>

5. 財務成本

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

6. 利得稅

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

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利以 16.5% 計算。

其他司法權區產生之稅項乃按當地司法權區之現行稅率計算。

7. 本公司股東應佔期內溢利

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

8. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2011 年</u>	<u>2010 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已付股息：		
2010 年 12 月 31 日止財務年度末期股息每股普通股 38 港仙（2010 年：2009 年 12 月 31 日止財務年度為 35 港仙）	<u>237,625</u>	<u>217,938</u>
擬派股息：		
2011 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息每股普通股 21 港仙（2010 年：2010 年 6 月 30 日止 6 個月為 19 港仙）	<u>132,664</u>	<u>118,331</u>

於 2011 年 6 月 17 日，已派發予股東作為 2010 年 12 月 31 日財務年度之末期股息每股普通股 38 港仙（2009 年末期股息：35 港仙）包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

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

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

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2011 年</u>	<u>2010 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	2,770,638	820,505
可能有攤薄影響之股份：		
根據每股盈利攤薄調整應佔聯營公司溢利（附註）	(515,520)	-
用作計算每股攤薄盈利之盈利	2,255,118	820,505
	<u><u>2,255,118</u></u>	<u><u>820,505</u></u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2011 年</u>	<u>2010 年</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	630,521,184	622,451,479
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	1,587,270	1,534,034
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	632,108,454	623,985,513
	<u><u>632,108,454</u></u>	<u><u>623,985,513</u></u>

附註：

應佔聯營公司溢利之調整乃根據假設轉換冠君產業信托發行之可換股債券以及冠君產業信托支付截至 2011 年 6 月 30 日管理物業費而發行的冠君產業信托基金單位之攤薄影響。

10. 應收賬、按金及預付款項

	<u>2011 年</u>	<u>2010 年</u>
	<u>6 月 30 日</u>	<u>12 月 31 日</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	309,772	267,542
遞延應收租金	22,441	21,410
其他應收款項	45,472	45,280
按金及預付款項	70,344	61,517
	<u><u>448,029</u></u>	<u><u>395,749</u></u>

10. 應收賬、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：

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

11. 應付賬、按金及應付費用

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

購貨客戶之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

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