

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內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 2011 年 12 月 31 日止年度綜合業績如下：

	截至12月31日止十二個月		變動
	2011	2010 (重列)	
<b>主要財務數據</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>	
收益	4,746.3	4,694.2	1.1%
股東應佔會計溢利	4,227.2	4,674.4	- 9.6%
除稅後核心業務溢利 (核心溢利)	1,687.1	1,559.6	8.2%
除稅後核心業務溢利 (每股)	2.67港元	2.50港元	6.8%
末期股息 (每股)	0.40港元	0.38港元	
中期股息 (每股)	0.21港元	0.19港元	
全年股息 (每股)	0.61港元	0.57港元	

	於期末	
	2011年12月	2010年12月 (重列)
淨槓桿比率	3%	7%
賬面值 (每股)	53.4港元	47.6港元

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

以下管理層討論及分析是以集團核心溢利為主體。由於股息收入較能準確反映實際財政收益，因此核心溢利是按同一財務期間應佔冠君產業信託股息收入而入賬。2010 年的核心溢利亦已按此準則重列。

	截至12月31日止十二個月		變動
	2011	2010 (重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>核心溢利</b>			
租金淨收入	175.8	179.1	- 1.8 %
酒店收入	1,015.4	659.6	53.9 %
冠君產業信託的管理費收入	264.3	262.0	0.9 %
冠君產業信託的分派收入	574.1	549.6	4.5 %
其他業務收入	108.8	107.7	1.0 %
<b>營運淨收入</b>	<b>2,138.4</b>	<b>1,758.0</b>	<b>21.6 %</b>
折舊及攤銷	(124.0)	(117.6)	5.5 %
行政開支	(222.6)	(226.1)	- 1.6 %
借貸折現支付所得收益	-	220.1	n.a.
其他收入 (包括利息收入)	174.3	176.9	- 1.5 %
其他開支	(20.7)	(6.2)	233.9%
財務費用	(100.0)	(125.0)	- 20.0 %
應佔聯營公司的業績	19.5	29.8	- 34.5 %
應佔共同控制實體的業績	(9.0)	(7.2)	26.0 %
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>1,855.9</b>	<b>1,702.7</b>	<b>9.0 %</b>
稅項	(168.8)	(143.1)	18.0 %
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,687.1</b>	<b>1,559.6</b>	<b>8.2 %</b>

## 概覽

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

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

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

## 酒店分部

	截至12月31日止十二個月		變動
	2011	2010	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
香港	1,481.7	1,260.3	+ 17.6%
歐洲	519.3	418.0	+ 24.2%
北美洲	1,136.7	1,020.5	+ 11.4%
澳洲/紐西蘭	701.1	558.9	+ 25.4%
其他	23.2	11.7	+ 98.3%
總酒店收益	3,862.0	3,269.4	+ 18.1%
<b>酒店EBITDA</b>			
香港	562.7	412.5	+ 36.4%
歐洲	158.2	108.5	+ 45.8%
北美洲	117.2	36.7	+ 219.3%
澳洲/紐西蘭	154.1	90.2	+ 70.8%
其他	23.2	11.7	+ 98.3%
總酒店EBITDA	1,015.4	659.6	+ 53.9%

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

## 香港

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

### 香港朗廷酒店

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

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

### 香港朗豪酒店

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

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

### **香港逸東「智」酒店 (逸東酒店已於2010年11月重塑品牌)**

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

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

## **海外酒店**

### **歐洲**

#### **倫敦朗廷酒店**

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

酒店翻新後全面重新開業的勢頭持續至2011年上半年，其市場份額及收入皆有增加。不過，歐元區危機於下半年開始對其業務有所影響。儘管如此，酒店已確立其作為倫敦市中心頂級酒店之一的地位。酒店專注於利潤率較高的散客業務及中東市場，令酒店的入住率於2011年按平均378間可出租客房計為78%，比對2010年按平均350間可出租客房計的75%。酒店亦能夠將平均房租由2010年的252英鎊調高7.5%至2011年的271英鎊。餐飲業務收入於2011亦錄得13%的溫和增長。

### **澳洲/紐西蘭**

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

#### **墨爾本朗廷酒店**

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

### **奧克蘭朗廷酒店**

經濟狀況於 2011 年上半年維持穩定，酒店的業務在散客及會議業務增長的情況下受到支持。業務表現於下半年明顯提升，原因為世界盃欖球賽 2011 於九月及十月在奧克蘭舉行。雖然平均入住率於 2011 年僅輕微上升至 69%(2010 年: 66%)，平均房租於 2011 年則跳升 30%至 226 紐元(2010 年: 174 紐元)。

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

### **北美洲**

三間位於北美洲的酒店的收入合共為 11.367 億港元，佔酒店分部 2011 年收入的 29.4%。比對 2010 年的收入 10.205 億港元有 11.4%的溫和增長，主要原因為帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及多倫多 Delta Chelsea Hotel 表現改善。由於帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店的業務於 2011 年明顯轉勢，北美洲業務的 EBITDA 由 2010 年的 3,670 萬港元增加近三倍至 1.172 億港元。不過，北美洲市場的表現仍然遜於酒店組合內的其他市場。

### **波士頓朗廷酒店**

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

### **帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店**

當地經濟仍然脆弱，酒店轉移業務重點至較低收益的散戶業務及會議展覽市場。平均入住率於 2011 年上升 11 個百份點至 66%(2010 年: 55%)，不過平均房租因而下跌 3%至 211 美元(2010 年: 217 美元)。整體上，客房收入於 2011 年增加 15%，而餐飲收入亦有相應增長。酒店的 EBITDA 因此於 2011 年錄得正數。

### **多倫多Delta Chelsea Hotel**

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

### **酒店管理業務**

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

## 發展項目

### 大連綜合發展項目

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

項目進展令人滿意。挖土工程已於 2011 年 3 月完成，而地基工程亦接近完成。

面對內地房地產按揭市場收緊及購買住宅物業須受若干限制，住宅物業銷情於 2011 年明顯放慢。雖然通脹於 2011 年尾有所放緩令市場最近預期較寬鬆的金融措施，大連市物業市場仍未見有受到正面影響。因此，我們將延遲項目推出市場的時間，直至市場情況轉好。建築工程亦會作出相應調整。不過，項目位置優越及地皮成本低，足以令大連項目成為可行性甚高的投資。

直至 2011 年底，本集團就項目權益已投入 6.33 億港元資金。

### 芝加哥酒店發展項目

#### 芝加哥朗廷酒店

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

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

### 冠君產業信託收入

	截至12月31日止十二個月		
	2011	2010	變動
		(重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	574.1	549.6	+ 4.5%
管理費收入	264.3	262.0	+ 0.9%
來自冠君產業信託總收入	838.4	811.6	+ 3.3%

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

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

### **花旗銀行廣場**

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

### **朗豪坊辦公大樓**

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

### **朗豪坊商場**

商場人流於 2011 年由 2010 年的高位再進一步上升，主要原因為商場內旅客數目上升，當中以內地旅客最為顯著。場內商戶的平均銷售額按年上升 24% 至每平方呎 889 港元，絕大部份現有租戶都樂意以較高租金續約。現收呎租由 2010 年終時每平方呎 97.48 港元上升至 2011 年底時每平方呎 100.77 港元。此外，分成租金亦增加 56% 至 2011 年的 6,400 萬港元。收入總額由增加 11% 至 5.32 億港元。如非因一項命名權協議於 2010 年終到期而導致相關收入減少 1,190 萬港元，收入總額的增幅應會更大。2011 年租賃佣金支出減少令 2011 年開支減少，物業淨收入因此增加 17.5% 至 2011 年的 4.12 億港元。

## 投資物業

截至12月31日止十二個月				
	2011	2010		
租金毛收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動	
鷹君中心	110.5	105.5	4.7%	
逸東軒住寓	40.1	34.9	14.8%	
美國物業	118.1	117.7	0.4%	
其他	6.9	6.9	-	
	275.6	265.0	4.0%	
租金淨收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動	
鷹君中心	96.5	102.2	- 5.6%	
逸東軒住寓	26.5	23.9	11.2%	
美國物業	46.4	46.7	- 0.7%	
其他	6.4	6.3	1.6%	
	175.8	179.1	- 1.8%	

### 鷹君中心

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

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

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

## 逸東軒住寓

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

## 美國物業

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

## 展望

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

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

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

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

## 財務回顧

### 負債

截至2011年12月31日止，以港元為本位的總借貸額為13.16億港元。集團於2011年12月31日的外幣總借貸額相等於20.78億港元，其中24.0%或相等於4.96億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共24.52億港元後，於2011年12月31日的綜合負債淨額為9.42億港元，較2010年12月31日止19.31億港元減少9.89億港元。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的結構性存款及票據。截至2011年12月31日，債券、結構性存款及票據的投資總額為1.74億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至7.68億港元。

根據投資物業於2011年12月31日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2011年12月31日應佔權益為335.89億港元。於2011年12月31日的資產淨值較於2010年12月31日的重列資產淨值296.45億港元增加39.44億港元。主要由於本年度之溢利包括於冠君產業信託單位基金的應佔溢利。根據綜合負債淨額9.42億港元計算，於2011年12月31日的槓桿比率為3%。若將上述提及的債券、結構性存款及票據的投資計算在內，槓桿比率將下降至2%。

### 財務支出

於本年度，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於年內賺得淨利息收入9,100萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

### 流動資金及借貸到期概要

於2011年12月31日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為43.15億港元，其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押，而大部份於一年內償還的貸款將於2012年末段到期。於2011年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	76.2%
一至二年	7.7%
三至五年	16.1%

### 資產抵押

於2011年12月31日，本集團賬面總值約為100.3億港元（2010年12月31日：96.15億港元）的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

## 承擔項目及或然債項

於2011年12月31日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為6.51億港元（2010年12月31日：7,400萬港元），其中已簽約者約為7,100萬港元（2010年12月31日：7,000萬港元）。

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

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

除上述外，本集團於2011年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 企業社會責任

我們堅守企業社會責任，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。高水平的企業社會責任將可創造長遠的股東及客戶價值。因此，為實踐此一業務方針，我們致力把握來自經濟、環境及社會發展的機會，管理相關風險，同時保持與權益人的交流，以作出明智決策。我們於本年度獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股，彰顯了我們於企業社會責任方面的優越表現。

為使本集團對其決策及活動所帶來的企業社會責任影響負責，並於整個集團內推行企業社會責任，我們於2011年成立企業社會責任督導委員會。該委員會由董事會成員及本集團主要部門的管理層組成，該會負責制訂企業社會責任政策及策略。該委員會已制訂集團企業社會責任政策，為實施企業社會責任提供明確的框架及方針，將企業社會責任融入我們的組織文化。

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。我們的酒店分部亦已成立安全委員會，成員包括多個部門的代表。安全委員會每月進行會議，以促進及加強酒店整體的安全措施。

我們致力確保營運過程中對環境造成的所有重大環境影響獲識別及適當管理。我們的物業發展部門於管理此等方面的工作已受到肯定，獲得ISO 14001環境管理體系標準的認證，該項標準提供一個管理框架，可盡量減低我們對環境的影響及持續改善績效。由該部門管理的朗豪坊及花旗銀行廣場亦分別獲頒優越環保管理獎（企業）銀獎及銅獎。我們對環境的關注更延伸至酒店業務部。奧克蘭朗廷酒店獲旅遊業獨立審核及監察服務「EC3 Global EarthCheck Programme」頒授「Certified Gold」評級，

另外七間酒店則獲頒「Certified Silver」評級。作為香港綠色建築議會的「Patron Gold Member」，我們一直致力把我們擁有及／或管理的物業對環境的影響減至最低，由設計初期、建設階段以至大樓的整個使用期間均有兼顧。

2011年，本集團決定將社區參與及發展活動專注於三個主題領域：*藝術、兒童及環境保護*。我們相信，透過於這三個領域策略性設計若干值得推行的項目，及將所有用於慈善活動的資源－財務、義工及實物資助－集中於這些項目，將可產生更大的社會作用。

儘管我們在業務中融入企業社會責任已取得重大進展，但仍須繼續努力。在確保現有企業社會責任措施繼續推行的同時，我們亦目標與主要權益人建立更緊密聯繫，獲取他們對我們企業社會責任政策及策略的意見。

## 僱員

期內，本集團僱員人數於年內增加約3.9%至4,860名。該項變動主要可歸因於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）有權參與鷹君集團有限公司購股權計劃。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。為進一步鼓勵員工的參與，本集團酒店業務部應用全面質量管理(TQM)的理念，通過向每名僱員倡議持續優化文化，形成全球管理體系。2011年推出的一套質量標準涵蓋領導、客戶、員工及創新四大重點，並輔以管理層簡報及培訓等項目。

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。高級管理層的「創新」工作坊便旨在落實酒店業務部的主要策略。本集團亦推出培訓計劃來提升所有員工對「創新」的認知。

## 末期股息

董事會建議派發截至2011年12月31日止年度末期股息每股40港仙（2010年為每股38港仙）予股東，惟須待股東在即將舉行之2012年股東周年大會上（「2012年股東周年大會」）批准通過，方可作實。

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

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待：（1）建議之末期股息於2012年股東周年大會上獲通過；及（2）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於2012年5月25日或前後寄送予各位股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票將於2012年6月27日寄送予各位股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

(i) 釐定有權出席 2012 年股東周年大會並於會上投票之股東身份

由 2012 年 5 月 7 日（星期一）至 2012 年 5 月 10 日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席 2012 年股東周年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席 2012 年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於 2012 年 5 月 4 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達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）（「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 至 1716 室，辦理登記手續。

(ii) 釐定股東享有 2011 年末期股息之權利

由 2012 年 5 月 17 日（星期四）至 2012 年 5 月 22 日（星期二）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有末期股息之權利。為確保享有收取 2011 年末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於 2012 年 5 月 16 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達股份過戶登記處香港分處，辦理登記手續。

## 股東周年大會及刊發年報

本公司之 2012 年股東周年大會謹定於 2012 年 5 月 10 日（星期四）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期股息每股 40 港仙。召開 2012 年股東周年大會之通告，連同 2011 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2012 年 4 月 2 日或前後寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站www.greateagle.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上登載。

## 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 2011 年 12 月 31 日止年度內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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載列於下文。

*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。本公司執行主席兼董事總經理羅嘉瑞醫生之履歷(按上市規則第13.51(2)條) 將載於一份於2012年4月2日或前後刊發的致股東通函(當中包括重選退任董事之事宜)內，以供股東閱知。

## 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 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 2011 年 12 月 31 日止年度，本公司以代價總額港幣 49,208,800 港元於聯交所購回合共 3,110,000 股本公司普通股股份，佔授予一般性授權購回本公司股份之普通決議案獲通過當日已發行股本 0.4973%。購回的股份當中之 2,807,000 股於 2011 年 12 月 31 日年結日前已被註銷，其餘 303,000 股股份於 2011 年 12 月 31 日尚未註銷。於 2011 年 12 月 31 日已發行股份數目為 629,067,272 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	
2011年10月	1,157,000	17.00港元	14.90港元	18,369,420港元
2011年11月	1,185,000	17.00港元	15.06港元	19,101,800港元
2011年12月	768,000	15.86港元	14.78港元	11,737,580港元
<b>總計</b>	<b>3,110,000</b>			<b>49,208,800港元</b>

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

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

## 發行新股份

於 2011 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 629,067,272 股。於本年度內合共增發 9,064,898 股新股份。

於 2011 年 6 月 17 日，本公司根據 2010 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 25.56 港元之價格發行 6,180,898 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2011 年 5 月 17 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2011 年 5 月 17 日之通函內。

於截至 2011 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 2,884,000 股新股份。

## 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。

## 審核委員會

本公司截至 2011 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會於會議上審閱。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至 2011 年 12 月 31 日止年度之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本公布作出公開保證。

## 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，2012 年 2 月 27 日

## 綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
收益	4	4,746,336	4,694,155
商品及服務成本		(3,182,040)	(2,888,798)
折舊前經營溢利		1,564,296	1,805,357
折舊		(362,081)	(349,290)
經營溢利		1,202,215	1,456,067
其他收益	6	197,756	197,922
投資物業之公平值變動		678,688	571,775
衍生金融工具之公平值變動		(614,856)	458,437
按公平值列入損益賬的財務資產之 公平值變動		-	16,039
借貸折現支付所得收益		-	220,072
行政費用		(222,569)	(226,149)
確認酒店樓宇之減值虧損		(90,867)	-
其他費用		(20,694)	(6,187)
財務成本	7	(100,027)	(125,011)
應佔聯營公司業績		3,375,756	2,259,180
應佔共同控制實體業績		(9,032)	(7,167)
除稅前溢利		4,396,370	4,814,978
利得稅	8	(169,167)	(140,622)
本公司股東應佔年度溢利	9	4,227,203	4,674,356
每股盈利：			
基本	11	HK\$6.70	HK\$7.51
攤薄	11	HK\$6.57	HK\$7.48

## 綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	<b>2011年</b> 港幣千元	<b>2010年</b> 港幣千元 (重列)
本公司股東應佔年度溢利	<b><u>4,227,203</u></b>	<u>4,674,356</u>
其他全面（支出）收益：		
持作可出售投資之公平值（虧損）收益	<b>(19,280)</b>	1,080,015
海外營運折算所產生之匯兌差額	<b>(19,782)</b>	81,186
業主自用樓宇於轉變用途為投資物業作重估之盈餘	-	23,109
應佔聯營公司的其他全面（虧損）收益	<b>(66,197)</b>	66,344
應佔共同控制實體的其他全面收益	<b><u>24,721</u></b>	<u>12,356</u>
	<b><u>(80,538)</u></b>	<u>1,263,010</u>
本公司股東應佔年度全面收益總額	<b><u><u>4,146,665</u></u></b>	<u><u>5,937,366</u></u>

綜合財務狀況表  
於2011年12月31日

	附註	31.12.2011 港幣千元	31.12.2010 港幣千元 (重列)	1.1.2010 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		10,140,331	10,409,396	9,875,148
投資物業		4,879,376	4,192,297	3,651,711
聯營公司權益		16,460,751	13,377,171	71,543
租賃土地之按金		-	-	591,000
共同控制實體權益		653,490	525,301	-
持作可出售投資		92,775	103,660	8,083,050
可換股債券投資		2,834,389	3,309,997	2,721,509
應收票據		77,697	174,047	223,413
受限制現金		12,295	-	61,521
按公平值列入損益賬的財務資產		-	-	77,551
		<u>35,151,104</u>	<u>32,091,869</u>	<u>25,356,446</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		95,240	77,398	65,774
應收賬、按金及預付款項	12	423,417	395,749	339,765
按公平值列入損益賬的財務資產		-	77,740	340,634
應收票據		96,251	55,819	204,118
銀行結存及現金		2,439,288	1,553,444	1,859,563
		<u>3,054,196</u>	<u>2,160,150</u>	<u>2,809,854</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬、按金及應付費用	13	817,682	755,359	635,920
衍生金融工具		903	362	591
稅項準備		70,833	87,701	66,145
一年內到期借貸		2,585,306	798,318	467,040
無抵押銀行透支		-	-	9,331
		<u>3,474,724</u>	<u>1,641,740</u>	<u>1,179,027</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(420,528)</u>	<u>518,410</u>	<u>1,630,827</u>
總資產減流動負債		<u>34,730,576</u>	<u>32,610,279</u>	<u>26,987,273</u>
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具		131	-	-
一年後到期借貸		808,862	2,685,950	4,037,328
遞延稅項		332,461	279,199	247,211
		<u>1,141,454</u>	<u>2,965,149</u>	<u>4,284,539</u>
<b>資產淨值</b>		<u>33,589,122</u>	<u>29,645,130</u>	<u>22,702,734</u>
<b>權益</b>				
股本		314,533	311,404	310,913
庫存股		(4,583)	-	-
股份溢價及儲備		33,279,172	29,333,726	22,391,821
<b>權益總額</b>		<u>33,589,122</u>	<u>29,645,130</u>	<u>22,702,734</u>

## 綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

### 1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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、物業管理及健身中心經營。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

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

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

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

除以下所敘述外，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度或過往年度的財務表現及狀況並無重大影響。

#### 香港會計準則第12號「所得稅」之修訂（於生效日前提早採用）

本集團已於生效日（由2012年1月1日起或以後年度期間）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。

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

### 香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用) (續)

因此，在計算以公平值計量之投資物業及聯營公司之該等物業的遞延稅項時，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 12 月 31 日止年度之利得稅減少 94,846,000 港元，應佔聯營公司業績增加 400,297,000 港元及截至 2010 年 12 月 31 日止年度之溢利增加 495,143,000 港元。

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

### 會計政策變動之影響摘要

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

	<u>2011 年</u> 港幣千元	<u>2010 年</u> 港幣千元
本集團利得稅減少	<b>96,860</b>	94,846
應佔聯營公司業績增加	<b>395,287</b>	400,297
年內溢利增加	<b>492,147</b>	495,143
	<u>2011 年</u> 港幣	<u>2010 年</u> 港幣
<i>對每股基本盈利之影響</i>		
調整前每股基本盈利	<b>5.92</b>	6.71
有關採用香港會計準則第 12 號之修訂對投資物業的遞延稅項之調整	<b>0.78</b>	0.80
呈報/重列的每股基本盈利	<b>6.70</b>	7.51

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

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用) (續)

會計政策變動之影響摘要(續)

	<u>2011 年</u> 港幣	<u>2010 年</u> 港幣
<i>對每股攤薄盈利之影響</i>		
調整前每股攤薄盈利	5.79	6.69
有關採用香港會計準則第 12 號之修訂對投資物業的遞延稅項之調整	0.77	0.79
有關採用香港會計準則第 12 號之修訂對每股盈利攤薄應佔聯營公司業績之調整	0.01	-
呈報/重列的每股攤薄盈利	<u>6.57</u>	<u>7.48</u>

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

	2010 年 12 月 31 日 (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	12,976,874	400,297	13,377,171
遞延稅項	(759,675)	480,476	(279,199)
對資產淨值之影響	<u>12,217,199</u>	<u>880,773</u>	<u>13,097,972</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	(632,841)	385,630	(247,211)
遞延稅項	<u>(632,841)</u>	<u>385,630</u>	<u>(247,211)</u>
保留溢利，對權益之影響	<u>20,181,221</u>	<u>385,630</u>	<u>20,566,851</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」）／會計政策之改變(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關財務資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號於2010年之修訂包括財務負債分類和計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是以收取合約現金流量為目的之業務模式下所持有，及合約現金流量僅為本金及未付本金之利息付款之債務投資，一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益內呈列股本投資（並非持作買賣）公平值之其後變動，一般只有股息收益方會於損益內確認。

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

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

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

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

### 綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 香港財務報告準則第13號「公平值之計量」

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

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

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

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

## 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2010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、經營酒店收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入、物業管理及維修保養費、作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益、物業代理佣金及經營健身中心及酒樓之收益的總和。

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

## 5. 分部資料

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

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

分部業績指各分部未計入來自銀行結餘之利息及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔共同控制實體業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及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)

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

### 2011

#### 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	<u>297,604</u>	<u>3,862,001</u>	<u>264,295</u>	<u>334,445</u>	<u>(12,009)</u>	<u>4,746,336</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>176,013</u>	<u>1,018,989</u>	<u>232,227</u>	<u>244,109</u>		1,671,338
其他企業收入						16,278
中央企業開支						(168,827)
折舊						(362,081)
投資物業之公平值變動						678,688
衍生金融工具之公平值變動						(614,856)
確認酒店樓宇之減值虧損						(90,867)
財務成本						(100,027)
應佔聯營公司業績						3,375,756
應佔共同控制實體業績						(9,032)
除稅前溢利						<u>4,396,370</u>
利得稅						(169,167)
本公司股東應佔年度溢利						<u>4,227,203</u>

## 5. 分部資料 (續)

### 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 (重列)
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
其他企業收入						223,044
中央企業開支						(137,107)
折舊						(349,290)
投資物業之公平值變動						571,775
衍生金融工具之公平值變動						458,437
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						2,259,180
應佔共同控制實體業績						(7,167)
除稅前溢利						4,814,978
利得稅						(140,622)
本公司股東應佔年度溢利						<u>4,674,356</u>

## 6. 其他收益

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

7. 財務成本

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

8. 利得稅

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

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

9. 本公司股東應佔年度溢利

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

## 10. 股息

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

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

	<u>2011年</u> 港幣千元	<u>2010年</u> 港幣千元
股息		
現金	<b>79,641</b>	215,687
以股代息	<b>157,984</b>	2,251
	<b><u>237,625</u></b>	<b><u>217,938</u></b>
	<u>2011年</u> 港幣千元	<u>2010年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 2011年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股40港仙（2010年：2010年12月31日止財務年度為38港仙）	<b>251,627</b>	236,668
	<b><u>251,627</u></b>	<b><u>236,668</u></b>

2011年12月31日止財務年度之擬派末期股息須由股東於下屆股東週年大會上批准。

## 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：

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

附註：

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

12. 應收賬、按金及預付款項

	<u>2011年</u> 港幣千元	<u>2010年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	293,327	267,542
遞延應收租金	23,242	21,410
其他應收款項	45,829	45,280
按金及預付款項	61,019	61,517
	<u>423,417</u>	<u>395,749</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>2011年</u> 港幣千元	<u>2010年</u> 港幣千元
0-3 個月	242,336	241,330
3-6 個月	9,158	11,270
6 個月以上	41,833	14,942
	<u>293,327</u>	<u>267,542</u>

13. 應付賬、按金及應付費用

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

購貨客戶之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2011年</u> 港幣千元	<u>2010年</u> 港幣千元
0-3 個月	142,785	156,926
3-6 個月	2,758	2,257
6 個月以上	6,912	5,375
	<u>152,455</u>	<u>164,558</u>