

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內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。



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  
Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號：41)

## 2012 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 2012 年 12 月 31 日止年度綜合業績如下：

	截至12月31日止年度		
	2012	2011	
<b>主要財務數據</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>變動</b>
<b>按核心業務計</b>			
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	
<b>按法定會計準則計</b>			
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	
<b>於期末</b>			
	<b>2012年12月</b>	<b>2011年12月</b>	
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」。

### 主要財務數據(按核心業務計)

	截至12月31日止年度		
	2012	2011	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
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 %
	<b>5,679.8</b>	<b>5,320.5</b>	<b>6.8%</b>
<b>營運收入</b>			
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 %
	<b>2,302.0</b>	<b>2,138.4</b>	<b>7.7 %</b>

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 %
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>1,993.3</b>	<b>1,855.9</b>	<b>7.4 %</b>
稅項	(190.4)	(168.8)	12.8 %
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,802.9</b>	<b>1,687.1</b>	<b>6.9 %</b>
非控股權益*	(0.8)	-	不適用
<b>股東應佔除稅後核心溢利</b>	<b>1,802.1</b>	<b>1,687.1</b>	<b>6.8 %</b>

\*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		
	2012	2011	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>按法定會計準則計算收益</b>			
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 %
	<b>4,993.3</b>	<b>4,746.4</b>	<b>5.2 %</b>
<b>營運收入</b>			
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 %
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>3,775.4</b>	<b>4,396.3</b>	<b>-14.1 %</b>
稅項	(222.8)	(169.1)	31.7 %
<b>除稅後會計溢利</b>	<b>3,552.6</b>	<b>4,227.2</b>	<b>- 16.0 %</b>
非控股權益*	(0.8)	-	不適用
<b>股東應佔會計溢利</b>	<b>3,551.8</b>	<b>4,227.2</b>	<b>- 16.0 %</b>

\*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)。收益上升主要原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。

## 酒店分部

	截至12月31日止年度		
	2012	2011	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
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%
<b>酒店 EBITDA</b>			
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，惟餐廳業務受中餐廳於 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。

## **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%，主要原因為宴會及酒店的“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 Hotel**

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，酒店爲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 年爲 125 加元，比對 2011 年的 127 加元。入住率於 2012 年爲 70.4% (2011 年: 72.7%)。餐飲收益於 2012 年按年減少 7%，原因爲宴會業務需求減少。

多倫多 Chelsea 爲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 年的總收益爲 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 年爲 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 年第一季度全面展開，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。由於賣家尙未能滿足部份條件，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。

## 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。

截至12月31日止年度			
	2012	2011	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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 年內穩步上升，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。

## 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。

## 投資物業

截至12月31日止年度			
	2012	2011	
租金毛收入	港幣百萬元	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水平。2012 年內有佔面積約 35% 的租約到期續租，令現收呎租增加 20.4%。物業淨收入增幅較租金毛收入為快，主要原因為本年少了一次性開支。

	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。

(按總面積計)	截至12月31日止年度	
	2012	2011
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。

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

## 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。

## 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，本集團於本期間賺得淨利息收入 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。

## 企業社會責任

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。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。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 表現評級公司。

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，委員會乃由集團主要成員組成的工作小組，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。

我們的企業社會責任活動專注於四個主要範疇：**工作環境質素、環境保護、營運慣例及社會參與**。

**工作環境質素** - 我們承諾為僱員提供一個公平、健康及安全的工作環境。我們為各階層員工提供培訓及發展機會，並每年進行表現評估，瞭解員工表現及釐定發展所需。為有助員工維持工作與生活取得平衡的健康環境，我們持續舉辦多個健體及興趣班。

**環境保護** - 為將環保意識帶入企業文化，我們成立綠色工作小組（**Green Champion Working Group**），旨在向全體員工宣揚最佳的環保措施。我們的業務單位／部門一直務求將營運對環境的影響減至最低，並持續改善成效。我們的物業管理業務及酒店業務獲頒主要環保獎項，足以證明我們對環境保護作出的努力。

**營運慣例** - 我們承諾秉持最高的道德標準。全體員工均獲發其須遵守的工作行為守則。為使我們的供應鏈更有系統地進行公平的營運慣例，我們已成立供應商操守守則。此外，我們致力滿足客戶期望及需要，向客戶提供優質的產品及服務。

**社會參與** - 我們的社會參與集中於三個主題領域：**藝術、兒童教育及環境保護**。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，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。我們的附屬公司獲頒授「商界展關懷」標誌，肯定了本集團在社區參與方面的努力。

展望將來，我們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。



## 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。

## 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）予股東，惟須待股東在即將舉行之2013年股東周年大會上（「2013年股東周年大會」）批准通過，方可作實。

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，包括中期股息每股21港仙及末期股息每股40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 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 2013 年股東周年大會謹定於 2013 年 5 月 3 日（星期五）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期股息每股 43 港仙。召開 2013 年股東周年大會之通告，連同 2012 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2013 年 3 月 27 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](http://www.greateagle.com.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

## 企業管治守則之遵守

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所列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（「企業管治守則」），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。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生自願於 2013 年 3 月 27 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，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。

*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。

## 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 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。

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本公司以代價總額港幣 4,381,240 港元於香港聯合交易所有限公司購回合共 277,000 股本公司普通股股份。於截至 2012 年 12 月 31 日止年度內合共註銷之股份為 580,000 股（包括 303,000 股於上年度購回，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
<b>總計</b>	<b>277,000</b>			<b>4,381,240港元</b>

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證券。

## 發行新股份

於 2012 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 631,399,610 股。於本年度內合共增發 2,912,338 股新股份。

- 於 2012 年 6 月 27 日，本公司根據 2011 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 20.04 港元之價格發行 2,334,338 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2012 年 5 月 22 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2012 年 5 月 25 日之通函內。
- 於截至 2012 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 578,000 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2012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2012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(主席及董事總經理)、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  
主席及董事總經理  
羅嘉瑞

香港，2013年2月27日

## 綜合收益表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2012 年</u> <u>港幣千元</u>	<u>2011 年</u> <u>港幣千元</u>
收益	4	<b>4,993,327</b>	4,746,336
商品及服務成本		<b>(3,377,807)</b>	(3,182,040)
折舊前經營溢利		<b>1,615,520</b>	1,564,296
折舊		<b>(372,610)</b>	(362,081)
經營溢利		<b>1,242,910</b>	1,202,215
其他收益	6	<b>156,704</b>	197,756
投資物業之公平值變動		<b>435,021</b>	678,688
衍生金融工具之收益（虧損）淨額		<b>43,732</b>	(614,856)
行政費用		<b>(236,669)</b>	(222,569)
確認酒店樓宇之減值虧損		-	(90,867)
其他費用		<b>(825)</b>	(20,694)
財務成本	7	<b>(107,638)</b>	(100,027)
應佔聯營公司業績		<b>2,252,081</b>	3,375,756
應佔共同控制實體業績		<b>(9,899)</b>	(9,032)
除稅前溢利		<b>3,775,417</b>	4,396,370
利得稅	8	<b>(222,751)</b>	(169,167)
本年度溢利	9	<b>3,552,666</b>	4,227,203
應佔年度溢利：			
公司擁有人		<b>3,551,830</b>	4,227,203
非控股權益		<b>836</b>	-
		<b>3,552,666</b>	4,227,203
每股盈利：			
基本	11	<b>5.63 港元</b>	6.70 港元
攤薄	11	<b>5.58 港元</b>	6.57 港元

## 綜合全面收益表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	<u>2012 年</u> 港幣千元	<u>2011 年</u> 港幣千元
本年度溢利	<u>3,552,666</u>	<u>4,227,203</u>
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
	<u>130,252</u>	<u>(80,538)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,682,918</u>	<u>4,146,665</u>
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	-
	<u>3,682,918</u>	<u>4,146,665</u>

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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,216,070	10,140,331
投資物業		5,333,210	4,879,376
聯營公司權益		20,679,926	16,460,751
共同控制實體權益		648,710	653,490
持作可出售投資		133,711	92,775
可換股債券投資		-	2,834,389
應收票據		-	77,697
受限制現金		122,487	12,295
		<u>38,134,114</u>	<u>35,151,104</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		93,754	95,240
應收賬款、按金及預付款項	12	490,956	423,417
應收票據		-	96,251
銀行結存及現金		3,565,257	2,439,288
		<u>4,149,967</u>	<u>3,054,196</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	1,021,938	817,682
衍生金融工具		-	903
稅項準備		96,331	70,833
一年內到期借貸		876,980	2,585,306
		<u>1,995,249</u>	<u>3,474,724</u>
流動資產(負債)淨值		<u>2,154,718</u>	<u>(420,528)</u>
總資產減流動負債		<u>40,288,832</u>	<u>34,730,576</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		-	131
一年後到期借貸		2,899,482	808,862
遞延稅項		447,711	332,461
		<u>3,347,193</u>	<u>1,141,454</u>
<b>資產淨值</b>		<u>36,941,639</u>	<u>33,589,122</u>
<b>權益</b>			
股本		315,700	314,533
庫存股		-	(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		<u>36,938,780</u>	<u>33,589,122</u>
非控股權益		2,859	-
<b>權益總額</b>		<u>36,941,639</u>	<u>33,589,122</u>



## 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. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團應用由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 7 號之修訂 財務工具：披露 - 財務資產之轉讓

於 2011 年，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。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）之應用(續)

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。

香港會計準則第 1 號之修訂	其他全面收益項目的呈報 <sup>1</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>3</sup>
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 <sup>2</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	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 <sup>4</sup>
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、合營安排及於其他實體的權益披露： 過渡性指引 <sup>2</sup>
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 <sup>3</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)	聯營公司及合營公司投資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>4</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	其他實體權益之披露 <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（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 2012 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 2014 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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)

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。

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，本公司擁有人應佔集團於 2012 年 12 月 31 日之資產淨值將增加 16% 至約 42,771,000,000 港元。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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

採納之主要會計政策均與編製本集團截至2011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。

	<u>2012</u> HK\$'000	<u>2011</u> HK\$'000
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
	<u>4,993,327</u>	<u>4,746,336</u>

#### 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。

## 5. 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、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。

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：

### 2012

#### 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	<u>303,464</u>	<u>4,094,726</u>	<u>272,797</u>	<u>336,354</u>	<u>(14,014)</u>	<u>4,993,327</u>

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	<u>195,609</u>	<u>1,040,436</u>	<u>239,791</u>	<u>150,791</u>		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						<u>3,552,666</u>

## 5. 分部資料(續)

### 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	<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						<u>4,227,203</u>

## 6. 其他收益

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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	108,201	161,976
應收票據	2,833	6,270
	<u>140,041</u>	191,311
匯兌收益淨額	14,098	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	16
收回已撇除賬項	405	-
雜項收入	2,160	6,429
	<u>156,704</u>	<u>197,756</u>

## 7. 財務成本

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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
	<u>107,638</u>	<u>100,027</u>

## 8. 利得稅

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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
	<u>118,515</u>	<u>100,560</u>
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
	<u>(3,803)</u>	<u>11,928</u>
	<u>114,712</u>	<u>112,488</u>
遞延稅項：		
本年度	95,655	48,561
過往年度撥備不足	12,384	8,118
	<u>108,039</u>	<u>56,679</u>
	<u>222,751</u>	<u>169,167</u>

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。



## 9. 本年度溢利

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	<b>1,695,541</b>	1,611,125
購股期權費用（包括董事酬金）	<b>16,610</b>	17,661
	<b>1,712,151</b>	1,628,786
折舊	<b>372,610</b>	362,081
核數師酬金	<b>6,935</b>	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	<b>29,473</b>	28,505
存貨成本確認為支出	<b>542,377</b>	496,463
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>152</b>	-
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	<b>128,793</b>	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）	<b>673</b>	-
及已計入：		
收回已撇除賬項	<b>405</b>	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	16
匯兌收益淨額	<b>14,098</b>	-
有牌價投資之股息收入	<b>3,267</b>	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）	<b>196,404</b>	175,767

## 10. 股息

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 港幣千元
已付股息：		
- 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：2010年12月31日止財務年度為38港仙）	<b>251,604</b>	237,625
- 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：2011年12月31日止財務年度為21港仙）	<b>145,210</b>	132,690
	<b>396,814</b>	370,315

## 10. 股息(續)

於 2012 年 6 月 27 日，已派發予股東作為 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：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：

	<u>2012 年</u> 港幣千元	<u>2011 年</u> 港幣千元
股息：		
現金	<b>204,824</b>	79,641
以股代息	<b>46,780</b>	157,984
	<u><b>251,604</b></u>	<u>237,625</u>
	<u>2012 年</u> 港幣千元	<u>2011 年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 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：2011 年 12 月 31 日止財務年度為 40 港仙）	271,502	251,627

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。

## 11. 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：

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

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. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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
	<u>490,956</u>	<u>423,417</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>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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
	<u>378,642</u>	<u>293,327</u>

## 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	178,774	152,455
租賃按金	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
	<u>1,021,938</u>	<u>817,682</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2012年</u> 港幣千元	<u>2011年</u> 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
	<u>178,774</u>	<u>152,455</u>