



Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability
 (Stock Code: 41)

Annual Report 2005
 二〇〇五年年報

Thursday, April 20, 2006

High Quality Properties & Hotels

The Great Eagle Group is one of Hong Kong's leading property and hotel companies. Headquartered in Hong Kong, the Group develops, invests in and manages high quality office, retail, residential and hotel properties in Hong Kong, North America and Europe.

a new hub for retailing and commerce in the busy district of Mongkok.

Overseas Properties

353 Sacramento is a 23-storey, Class A office

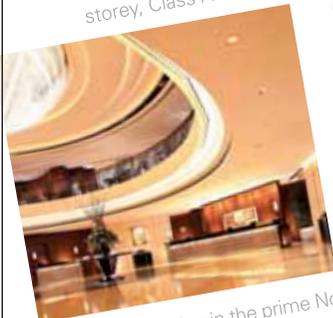
Sacramento Streets adjacent to the Embarcadero Centre commercial and retail complex. 150 Spear Street is an 18-storey, 256,800 square feet, Class-A, high-

downtown Walnut Creek, in the Bay Area of California. The building is four storeys high with three floors of underground parking. The newly acquired 2700 Ygnacio Valley Road is a Class-A suburban office building located in Walnut Creek, California. The property has a floor area of 106,000 square feet.

Hotels

The Group's extensive hotel portfolio currently comprises eight properties with over 4,700 rooms, including six luxury hotels branded under the Langham name in Hong Kong, London, Boston,

Melbourne and Auckland, all the hotels with the Eaton Hotel in Hong Kong and the Delta Chelsea Hotel in Toronto. Langham Hotels International Limited (a wholly-owned subsidiary of Great Eagle) manages exception of the Toronto property.



building in the prime North of Market financial district of San Francisco. The Pacific Plaza is a Class A rise office tower located in San Francisco's central business district, south of Market Street. Pacific

Group Profile 集團概要

The Great Eagle Group is one of Hong Kong's leading property and hotel companies. Headquartered in Hong Kong, the Group develops, invests in and manages high quality office, retail, residential and hotel properties in Hong Kong, North America and Europe. Its core commercial properties comprise 1.8 million square feet of Grade-A office space in the prime commercial districts of Hong Kong and a 1.8 million square feet office, retail and hotel complex known as Langham Place in the prime shopping district of Mongkok, Kowloon. In the United States, it owns four office buildings with a total floor area of 791,000 square feet.

The Group's extensive hotel portfolio currently comprises eight properties with over 4,700 rooms, including six luxury hotels branded under the Langham name in Hong Kong, London, Boston, Melbourne and Auckland, the Eaton Hotel in Hong Kong and the Delta Chelsea Hotel in Toronto. Langham Hotels International Limited (a wholly-owned subsidiary of Great Eagle) manages all the hotels with the exception of the Toronto property. The Group is also active in property management and maintenance services as well as building materials trading.

The Group was founded in 1963 in the form of The Great Eagle Company, Limited, which listed on the Hong Kong Stock Exchange in 1972. In 1990, Great Eagle Holdings Limited, a company incorporated in Bermuda, became the listed company and holding company of the Group.

The Group had a profit attributable to equity holder of the parent of HK\$10,028 million (approximately US\$1,286 million) in financial year 2005 and a net asset value of HK\$26,254 million (approximately US\$3,366 million) as of 31st December 2005.

鷹君集團為香港大型地產商及酒店公司。集團總部設於香港，業務以發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業為主，遍及香港、北美及歐洲。其主要商用物業為座落香港商業中心區之甲級寫字樓，面積達一百八十萬平方呎。集團亦於九龍旺角購物旺區擁有總面積達一百八十萬平方呎的寫字樓、商場物業及酒店綜合項目，名為朗豪坊。於美國亦擁有四幢寫字樓物業，總面積為七十九萬一千平方呎。

集團之酒店物業遍佈世界各地，現時共有八間酒店，客房數目逾四千七百間。包括六間位於香港、倫敦、波士頓、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，香港逸東酒店及多倫多Delta Chelsea酒店。除多倫多物業外，其他酒店全部由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。集團其他業務包括物業管理及維修，及建築材料貿易。

集團原以鷹君有限公司為首，於1963年創立，並於1972年在香港交易所上市。1990年，由百慕達註冊之鷹君集團有限公司取代其上市地位並成為集團控股公司。

2005年財政年度，集團應佔母公司股權持有人溢利為港幣一百億二千八百萬元（約十二億八千六百萬美元），於2005年12月31日資產淨值為港幣二百六十二億五千四百萬元（約三十三億六千六百萬美元）。



Contents

P2	Corporate Information
P4	Financial Highlights
P12	Chairman's Statement
P24	Biographical Details of Directors and Senior Management
P28	Corporate Governance Report
P37	Report of the Directors
P46	Report of the Auditors
P47	Consolidated Income Statement
P48	Consolidated Balance Sheets
P50	Consolidated Statement of Changes in Equity
P51	Consolidated Cash Flow Statement
P53	Notes to the Financial Statements
P118	Appendices
P121	Shareholders' Calendar

目錄

P3	公司資料
P4	財務摘要
P122	主席報告書
P134	董事及高層管理人員簡介
P138	企業管治報告
P147	董事會報告書
P157	核數師報告書
P158	綜合收益表
P159	綜合資產負債表
P161	綜合權益變動表
P162	綜合現金流量表
P164	財務報告說明
P229	附錄
P232	股東時間表

Corporate Information 公司資料

Directors

LO Ying Shek
Chairman and Managing Director

LO TO Lee Kwan

LO Ka Shui
Deputy Chairman and Managing Director

LO Kai Shui
Deputy Managing Director

CHENG Hoi Chuen, Vincent

WONG Yue Chim, Richard

LEE Pui Ling, Angelina

LO Hong Sui, Antony

LAW Wai Duen

LO Hong Sui, Vincent

LO Ying Sui, Archie

KAN Tak Kwong

Audit Committee

CHENG Hoi Chuen, Vincent
Chairman

WONG Yue Chim, Richard

LEE Pui Ling, Angelina

Remuneration Committee

LEE Pui Ling, Angelina
Chairman

CHENG Hoi Chuen, Vincent

WONG Yue Chim, Richard

Nomination Committee

WONG Yue Chim, Richard
Chairman

CHENG Hoi Chuen, Vincent

LEE Pui Ling, Angelina

Principal Bankers

The Hongkong and Shanghai Banking
Corporation Limited
Bank of China (Hong Kong) Limited
Hang Seng Bank Limited
Citibank, N.A.

Solicitors

Johnson, Stokes & Master
Clifford Chance

Auditors

Deloitte Touche Tohmatsu

Secretary

TSANG Yiu Wing, Peter

Principal Registrars

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

Hong Kong Branch Registrars

Computershare Hong Kong Investor
Services Limited
17th Floor, Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

Registered Office

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

Principal Office

33rd Floor, Great Eagle Centre
23 Harbour Road
Wanchai
Hong Kong

Website

<http://www.greateagle.com.hk>

董事

羅鷹石
主席兼董事總經理

羅杜莉君

羅嘉瑞
副主席兼董事總經理

羅啟瑞
副董事總經理

鄭海泉
王于漸
李王佩玲

羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞
羅鷹瑞
簡德光

審核委員會

鄭海泉
主席

王于漸
李王佩玲

薪酬委員會

李王佩玲
主席

鄭海泉
王于漸

提名委員會

王于漸
主席

鄭海泉
李王佩玲

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
花旗銀行

律師

孖士打律師行
高偉紳律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

秘書

曾耀榮

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心33樓

網址

<http://www.greateagle.com.hk>

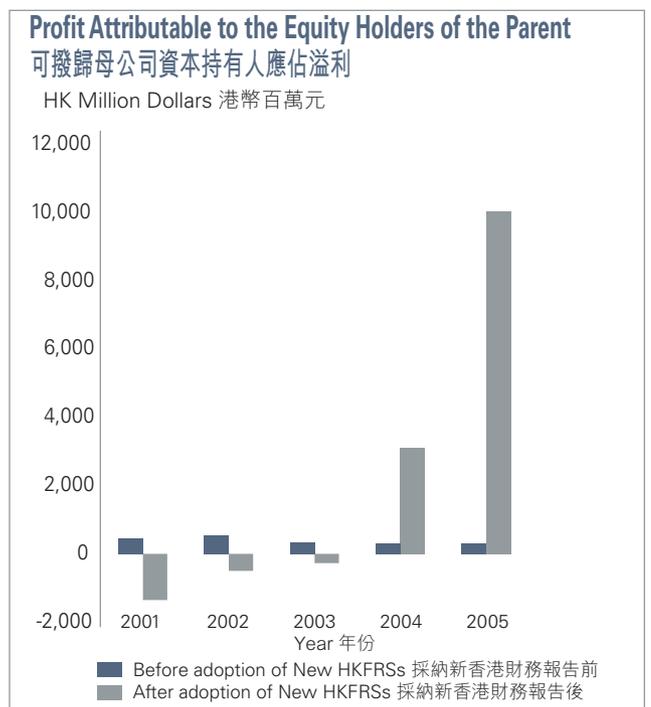
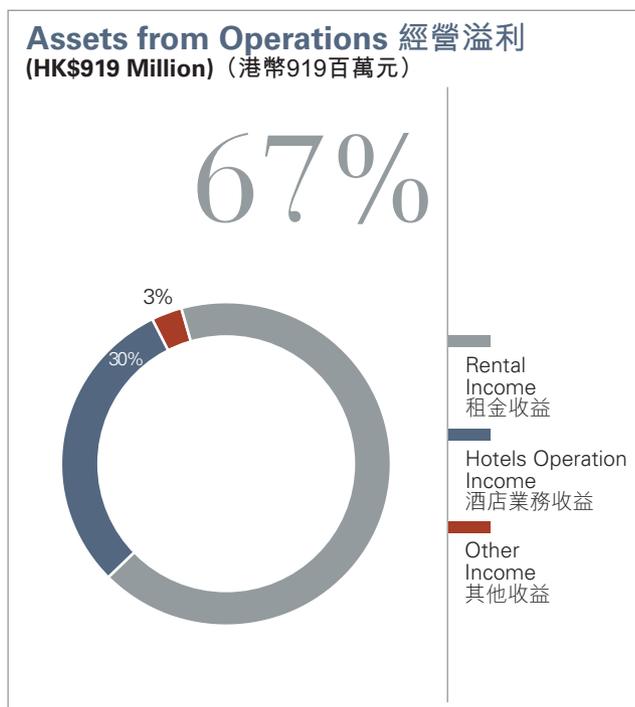
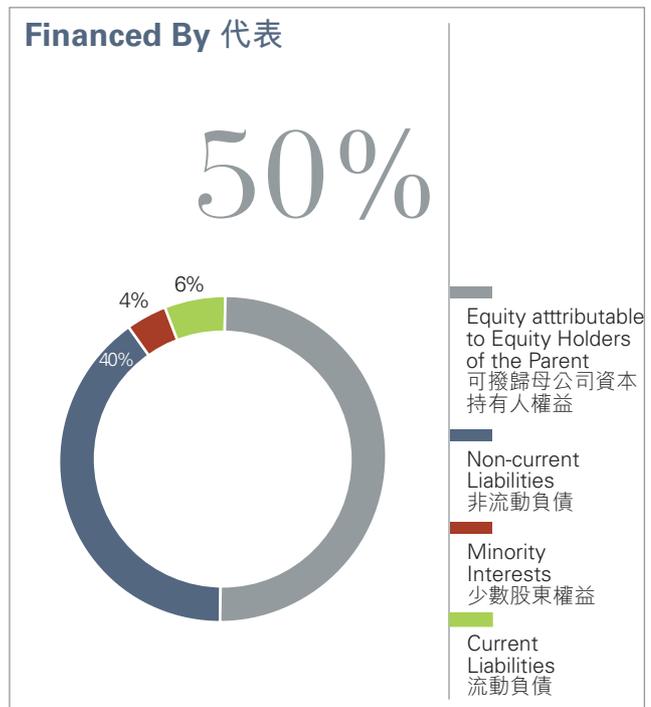
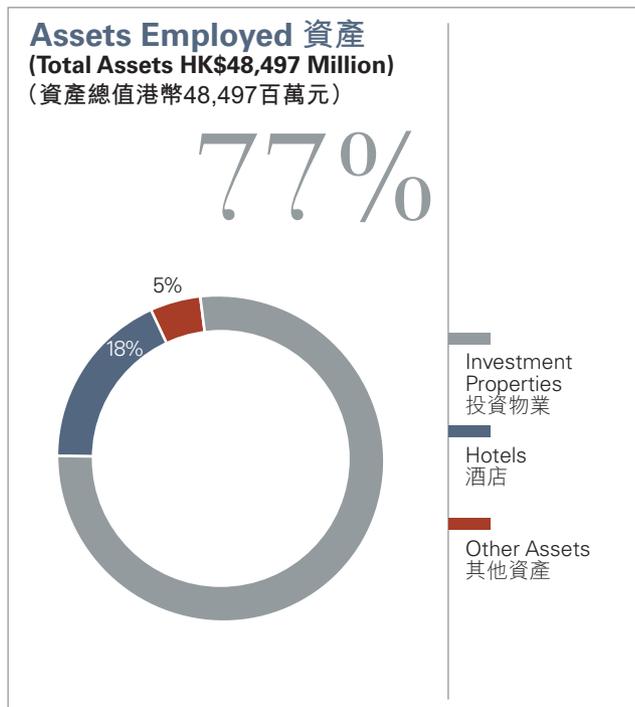
Financial Highlights 財務摘要

For the year ended 31st December 2005

截至2005年12月31日止年度

	2005 HK\$'000 港幣千元	2004 HK\$'000 港幣千元 (重列)	Change % 變動
Revenue 收益	3,521,201	2,830,822	24%
Profit Before Tax 除稅前溢利	13,408,911	4,037,820	232%
Profit Attributable to Equity Holders of the Parent 可撥歸母公司資本持有人應佔溢利	10,028,139	3,103,952	223%
Earnings Per Share 每股盈利	\$16.93	\$5.28	221%
Dividend Per Share 每股股息	\$0.235	\$0.165	42%
Equity Attributable to Equity Holders of the Parent 可撥歸母公司資本持有人應佔權益	24,339,091	14,640,470	66%
Fixed Assets 固定資產	46,193,383	333,858,017	36%
Total Assets 資產總值	48,497,487	35,990,283	35%

Employment of Assets 資產運用



Financial Hub

Grade-A Office Building attracts Major Tenants



Office Market

For its prime location and intelligent technology and first class management and security, Citibank Plaza continues to draw the biggest names.

For its prime location and intelligent technology and first class management and security, Citibank Plaza continues to draw the biggest names like Citibank, HSBC, PCCW Merrill Lynch, Barclays, ICBC and KGI.

Designed to fit for international tenants, Citibank Plaza equips with flexible operation allowing tenants freedom to manage individual office environments. All wire management is conducted under raised floors. The two towers are wired up with fibre optic network that enables high-speed, high-capacity communication. The air conditioning system is managed on a cost-effective area-by-area basis via a digital control

unit to allow flexible working hours. Moreover, the two towers linking together from 10th floor above, offers the largest single floor plate in Central thus enabling companies to flexibly expand as their businesses flourish.

Like all Grade-A office buildings, Citibank Plaza is managed by the most experienced professionals. Featuring an advanced security card access system, the property offers staff the freedom to

access their offices, 24 hours a day, seven days a week. In addition, closed circuit TV cameras are positioned throughout the building, and highly-trained security guards regularly patrol the complex. There is also a fire protection system deployed within the building for absolute peace-of-mind.

To offer a healthy office environment, Citibank Plaza incorporates a host of facilities to help provide the complete working fusion

for tenants. The building is one of the few commercial properties in town that can boast a 20-metre swimming pool, a revitalizing spa, as well as fitness equipment that housed in the complex's personal gymnasium.

All in all, all facilities at Citibank Plaza has been provided with one thing in mind – to ensure everyone who works there is fit and fresh for business.

Citibank Plaza

Situated at the heart of the city's business and financial district, amongst the headquarters of Bank of China, HSBC and Standard Chartered Bank, Citibank Plaza is an easy stroll to some of Hong Kong's most luxurious hotels including Mandarin Oriental, the Marriott, Conrad International and Island Shangri La, while allowing tenants to bypass busy congestion along Queen's Road Central.

With its prime location, Citibank Plaza provides tenants easy access to both public and private transport within immediate reach, as well as 558 parking spaces. A circular taxi rank serves the building during office hours and beyond, while the MTR is a short walk away, as are stops for buses and the perennial short-stop favourite, the tram. Those who reside in Mid-levels can enjoy the convenience of working in a location that is just a few minutes away from home, door-to-door.

Citibank Plaza's distinctly two modern glass towers are a feature of Hong Kong's world-renowned skyline, treating tenants to 360 degrees of spectacular vistas – from the stunning panorama of Victoria Harbour to the lush greenery of Hong Kong Park.



LANGHAM PLACE | Talk of the Town The Power of Synergy

More than a major development, Langham Place represents a new part of town that never sleeps. Combining 15-storey shopping and dining with a variety of entertainment and leisure facilities, Langham Place has created a powerful force of synergy. This latest urban landmark

The long-awaited grand opening ceremony of Langham Place Mall was closed its curtain with a flourish on 25 Jan 2005. The spectacular event saw the presence of Former Chief Executive Tung Chee Hwa and 800 of Hong Kong's leading business and community leaders, including Dr. Stanley Ho, Chairman of Shun Tak Group; Dr Rosanna Wong, Chairman of Education Commission; Mr Michael Tien, Chairman of KCRC, Mr. Dickson Poon, Chairman of Dickson Concepts (International) Ltd.... to name just a few. The "talk-of-the-town" event was highlighted by the debut performance of Incandescence, the world famous British circus theatre company in Hong Kong. The mesmerizing aerial sequences, complemented by magnificent laser and firework effects, brought the event to a dazzling climax.

Within its cool, climate-controlled environment, Langham Place Mall offers almost 600,000 sq. ft. of floor space where shoppers find everything from fashion labels to casual wear, from accessories to electronics – and there's no need to rush as all shops are open till late. Anchored by prominent and high profile retailers including Hong Kong Seibu, i.t and MUJI, as well as UA Cinemas' first 6-screen cineplex in Mongkok, there are about 300 shops in the Mall

including over 30 food and beverage outlets.

Among the tenants, about 50% are fashion and cosmetics related with trend setting brands such as A/X Armani Exchange, Fornarina, Benetton, Bread n Butter, FC.K., Shu Uemura, Miss Sixty and Red Dragon, while about 25% are lifestyle and accessory brands. These include Swarovski, Dickson Watch and Jewellery, Green Field Daikanyama, MAC Look and ctf2.

Level 4A, also known as the Grand Atrium floor, is the food and beverage hub of the mall with popular eateries including Italian Tomato, Bamboo Restaurant, Genki Sushi, Ajisen Ramen, Chee Kee Wonton Noodles, Honeymoon Desserts, Starbucks Coffee, Pacific Coffee and Red Ant.

The Spiral from Levels 8 to 11 is a trendy zone comprising boutiques offering the latest in Japanese and local designer fashion, limited edition sports shoes and collectibles, toys and unique accessories. The atmosphere here is full of youthful vibrancy as scores of people wander through to check out the latest fads.

The OZone on Level 12 and 13 at the very top of the mall is the place to see and be seen. The selection of chic restaurants, bars and cafes provide the perfect setting for wining and dining style. With live

musical performances to jazz up the atmosphere under the hypnotic imagery of the Digital Sky, this is the ultimate venue for people to hang out and chill out till the late, late hours.

To delight Hong Kong's hard-to-please shoppers and fulfill promises to tenants, Langham Place continues to aggressively promote and drive customer traffic. A series of activities were held for everyone's participation. This includes utilising various communication channels to share Langham Place's latest news and trend developments while promotion events in different scales were arranged throughout the year.

The festive lunar new year holidays were a golden period for the public to enjoy their shopping spree. The Langham Place Mall extended opening hours and arranged an array of festive programmes to enhance the delightful shopping atmosphere. The mall was turned into a gold fish wonderland to create a festive mood for shoppers. The interior decoration revolved around the theme of gold fish, a symbol of wealth and prosperity in Chinese tradition. On top of vividly sculpted gold fish display pieces, three gold fish helium air balloons by remote control were set free swimming across the sky of the Atrium.



The Town Over of Three

A complete makeover of Mongkok. For years, this bustling district has been the heartbeat of Kowloon. The new mall, 59-level intelligent Grade A office tower and 5-star Langham Place Hotel, Langham Place Mall heralds the onset of new shopping, dining, entertainment experiences.



At Valentine's Day, romance was in the air at the mall. Any shopper with spending of HK\$300, or by donating HK\$50 to Medecins Sans Frontieres, could post a private message to his or her

beloved on the LED screen at Atrium. This romantic promotional campaign not only boosted sales but also let customers truly spoke heart to heart.



In May 2005, Langham Place Mall staged Hong Kong's largest ever public art installation in the city. Entitled 'Box - A Hong Kong Exhibition', the

Installation is the result of a partnership between Langham Place and thirty-one leading Asian artists, who were either born in

Hong Kong or have a deep connection to this city.

The Leading Hotels of the World



Langham has a luxury hotel heritage dating back to 1865 when the Langham Hotel in London originally opened as Europe's first Grand Hotel. For 140 years this flagship hotel has been at the forefront of sophisticated and gracious hospitality.

Every Langham Hotel glows with traditional elegance. Guests upon visiting the hotels can feel the quality of service and attention to detail. Offering a unique blend of tranquility and style, Langham Hotels pamper guests in comfort and 5-star personal attention.

Under the ownership and management of Langham International (LHI), five Langham Hotels, namely the Langham Hotel, London, the Langham Hotel, Boston, the Langham Hotel, Hong Kong, the Langham Hotel, Melbourne and the Langham Hotel, Auckland, are accredited by the prestigious "The Leading Hotels of the World" being some of the world's finest luxury hotels.

In Hong Kong, LHI owns, manages and operates the luxury 490-room Langham Hotel, Hong Kong, the 657-room five-star Langham Place Hotel, Mongkok, Hong Kong, and four-star

461-room Eaton Hotel, Hong Kong. Internationally, it owns and operates four luxury hotels, including the 427-room Langham Hotel, London, the 325-room Langham Hotel, Boston, the 387-room Langham Hotel, Melbourne, the 410-room Langham Hotel, Auckland. In Canada, LHI owns and asset manages the four-star, 1,590-room Delta Chelsea Hotel, Toronto.

The Langham Hotel, Hong Kong is an elegant European-styled sanctuary located in the heart of Tsimshatsui. This entertainment and business district offers the best designer boutique shopping experience in Hong Kong.



Langham Hotels pamper guests in meticulous 5-star luxury

and the Hotel is just a few minutes walk from the world-renowned Victoria Harbour.

Towering 42 storeys above the bustling Mongkok district, the Langham Place Hotel features unique views over Hong Kong and Victoria Harbour. Located in the vibrant heart of the Kowloon peninsula, this luxury hotel offers easy access to the authentic sights, sounds and bustling markets of old Hong Kong.

The Langham Hotel Group's flagship property in London was opened in 1865 and has hosted royalty, foreign dignitaries and celebrities in luxury for over 140 years. This Victorian landmark offering rich heritage was restored and expanded in the 1990's and is conveniently located at the top of Regent Street in the shopping and theatre heartland of London's West End.

The Langham Hotel in Boston, once the Federal Reserve Bank, was originally opened in the heart of the city in 1922. An ideal downtown location next to the finest shopping and attractions including Faneuil Hall, Newbury Street, the Freedom Trail, the Theatre District and the waterfront.

Panoramic city views are breathtaking from this ideal location on the famous Southbank Promenade.

Overlooking the tranquil Yarra River, the Langham Hotel, Melbourne is nestled amongst an abundance of al fresco cafés, restaurants and boutiques.

Situated in the vibrant heart of New Zealand's largest city, the Langham Hotel, Auckland is within walking distance from the spectacular waterfront. The beautiful Domain, an extensive oasis of parks and gardens and the Auckland museum are

nearby. The Hotel's complimentary city shuttle loops around town, offering easy access to all local attractions.

As a four diamond rated property; the Delta Chelsea provides 1,590 guestrooms, six restaurants and lounges. Located in the heart of downtown Toronto, it's just minutes away from top theatres, attractions, shopping and dining.

主席報告書

集團的香港寫字樓物業於2005年開始脫離過去數年的租金下調週期。因應香港作為大中華企業集資基地的重要性日增，香港的投資銀行業務顯著活躍起來。而近年亞洲地區的財富積聚及香港政府的利好政策亦促進了財富管理業的加速發展。

同時，中國貿易亦維持穩健的增長。在香港經濟持續向好的情況下，這些重要因素進一步帶動市場對香港寫字樓物業的強勁需求。適值新供應量正在下降，供應短缺導致租金水平於2005年內大幅上升。在前兩年，我們採取有節制的租務策略，所有簽訂的租約均沒有加租上限。在此策略下，我們的旗艦物業花旗銀行廣場的空置率雖在短期內較2005年市場平均數為高，然而我們在現時市場租金上揚之際處於極為有利的地位。





朗豪坊市區重建乃本集團另一項重大長期投資項目，該項目已於2004年下半年度完工，並在2005年開始為集團貢獻整年收入。朗豪坊已在繁忙的旺角區確立為最新零售及商業中心，這地標性的發展亦帶動了鄰近地區商業活動，使其質素得到顯著提升。年內，朗豪坊商場維持極高的出租率。至2005年底，四層寫字樓已訂約出售另約300,000平方呎的較低層寫字樓經已出租。有見於九龍寫字樓租務需求甚殷而正值市面貨源短俏，所以決定將其餘的寫字樓面積繼續招租。朗豪坊商場及辦公大樓租金收入，將進一步鞏固集團之經常性收入及為本集團長期業績作出持續貢獻。

受惠於香港經濟持續增長以及與內地的緊密聯繫，我們在香港酒店業務表現理想。世界各國的高消費商業旅客對酒店房間需求強大，為朗廷酒店及逸東酒店的每間客房日平均收入帶來雙位數字增長。雖然內地旅客訪港人數增長放緩，但由於內地旅客只佔我們整體收益的小部份，我們的酒店業務並未受影響。朗豪酒店在2005年首次為集團帶來整年收入，表現比預期中理想。由於改換品牌的影響，我們海外的酒店業績則較為參差。然而香港酒店的利潤增長仍足以彌補海外酒店利潤的輕微滯後有餘。

年內，集團採納了多項經修訂或新香港財務報告準則及香港會計準則及註釋，對集團2005年的業績有重大影響。當中重要的項目包括於2005年12月31日12,867,000,000港元的香港投資物業重估盈餘、相關遞延稅項2,163,000,000港元以及155,000,000港元的酒店折舊金額。新香港財務報告準則進一步闡述、詳細資料及其影響載列於財務報告說明(3)部份內。

主席報告書

業務回顧

1

租賃物業

香港租賃物業

(a) 租金收益

	毛租金收益總額 港幣百萬元	
	2005年	2004年
花旗銀行廣場	330.5	335.3
鷹君中心	54.6	53.0
朗豪坊	362.6	37.2
逸東軒住寓	35.3	29.5
會景閣	3.1	2.6
其他	2.4	5.0
	788.5	462.6

(b) 物業租用情況及租金趨勢

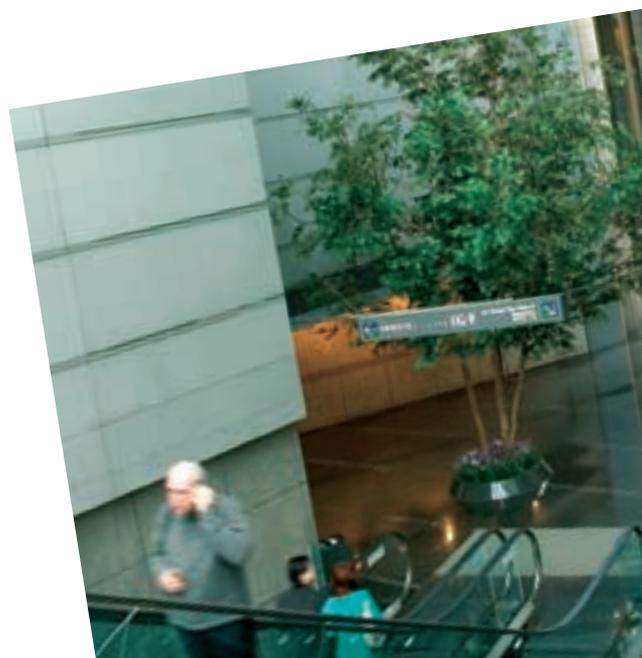
	2005年12月31日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗銀行廣場	86.1%	100.0%	—
鷹君中心	96.4%	100.0%	—
朗豪坊	46.7%	98.5%	—
會景閣	—	—	100.0%
逸東軒住寓	—	—	84.7%

承接2005年上半年的上升趨勢，香港寫字樓租金於下半年亦繼續飆升。此趨勢在中環商業區尤見明顯，當中財經界及基金管理業對寫字樓的強勁需求就遠遠超出該區小量的新供應。於2005年，香港甲級寫字樓的空置率全面大幅下降，而中環部份頂級商廈更於2005年內錄得高達70%的租金升幅。

花旗銀行廣場的出租率由2005年初的80.9%上升至年底的86.1%。年底時的出租率較中環區寫字樓平均數略低，這是由於我們相信租金會持續上升，因此我們採取嚴選租客的策略，寧願以較慢速率出租，以求取合理租金。由於租金在2006年持續上升，我們相信此策略將有利我們中線收益。我們在中期業績曾報告花旗銀行廣場2005年首6個月的總租金收入為146,600,000港元，比2004年同期低21.2%。然而，隨著新訂租金快速飆升，花旗銀行廣場在2005年下半年已明確地進入租金上調週期。配以較佳的出租率，花旗銀行廣場2005年下半年的租金收入增長，已足以追回大部份上半年減少的收入。事實上，其2005年全年收入為330,500,000港元，與2004年的335,300,000港元相若。

鷹君中心寫字樓於2005年維持高出租率，年底時為96.4%，比對2004年12月31日為98.9%。由於部份大面積租約是在2005年初段以較低租金續約，鷹君中心2005年的租金收入為54,600,000港元，只較上年的53,000,000港元稍高。

朗豪坊商場於2005年正式投入服務。其獨特的建築設計及地理使其成為旺角的地標商場，更逐漸發展成熱門的旅遊點。商場於2005年底的出租率保持98.5%的高水平。目前，我們正在逐步調整商戶組合，以令商場更受顧客歡迎。**朗豪坊辦公大樓**方面，772,500平方呎總面積中，約327,900平方呎相等於46.7%已於2005年12月31日出租。為減輕集團的負債，約佔69,600平方呎的四個樓層已簽約出售。其中兩層已在2005年完成交易，餘下兩個樓層於2006年完成。鑑於市場對優質出租寫字樓的需求龐大，我們在2006年初開始將辦公大樓中高層放租，共375,000平方呎。初



主席報告書

步的市場反應理想。整體而言，朗豪坊商場及辦公大樓在2005年為集團帶來362,600,000港元的租金收入，2004年為37,200,000港元。

逸東軒住寓在2005年財政年度已重新分類為投資物業。於2005年的平均入住率為84.2%，2004年為81.6%。租金收入由2004年的29,500,000港元，增加至2005年的35,300,000港元，升幅達20%，主要因素為企業客戶需求旺盛。

美國商用物業

2005年美國寫字樓物業淨租金收入為83,800,000港元，較2004年119,400,000港元下降30%，主要原因是於2004年9月出售洛杉磯888 West Sixth Street減少了租金收入。

加州物業市道於2004年已見底，租金水平正有改善，於2005年上升了10%。然而，由於租金仍低於過去的水平，2006年租金仍會有所下調。

於2005年12月20日，我們購入了位於加州2700 Ygnacio Valley Road，Walnut Creek的甲級近郊商廈。此物業總面積為106,000平方呎，租用率為87%。物業以22,250,000美元購入。



2005年為酒店部門重要的里程碑，年內集團已順利將旗下全部的五星級豪華酒店重新以「朗廷」品牌命名。我們繼續以各式各樣的推廣活動去加強其國際豪華酒店品牌形象。為進一步擴闊我們的客戶基礎，我們亦參與了航空公司、旅遊會員計劃等不同機構的聯營推廣活動，並發展了一個有效的電子業務運作平台以促進網上業務。

我們的策略將致力於建立「朗廷」酒店品牌及進一步提昇國際旅遊業，對我們豪華酒店定位的認受。酒店部門將繼續尋求拓展商機，長遠而言冀望增加在國際主要城市的業務。

香港業務

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店於2005年的業績較2004年有穩健的增長，主要原因是我們策略性地以高利潤的商務客戶為主，佔整體業務65%，令酒店入住率改善及房價大幅調升。

於2005年，該酒店平均入住率為83%（2004年：81%），平均房價1,145港元（2004年：977港元）。

香港朗豪酒店

朗豪酒店於2004年8月開業，2005年完成了第一年的全年運作。2005年酒店的業務理想，入住率及房價均有所提升。該酒店設計現代化，服務完善以及備有先進科技，得到眾多殊榮如“Best New City Hotel in Asia – TTG Asia”。豪華的東方情調水療、川Spa在2005年首季正式投入服務，令酒店的服務更趨全面，進一步提昇其五星級的豪華品牌。

於2005年，該酒店平均入住率為74% (2004年8月至12月：71%)，平均房價為905港元(2004年8月至12月：758港元)。

香港逸東酒店

乘著市道暢旺，該酒店在策略上注重提昇各客類的房價，當中以高消費的商務客尤甚。該酒店入住率與去年相若，而整體房價則較去年上升14%。餐飲業務仍為酒店其中一個主要收益來源，當中餐飲顧客人數增加了10%，人均消費亦增加了18%。

於2005年，該酒店平均入住率為87% (2004年：87%)，平均房價為624港元(2004年：550港元)。

國際業務

倫敦朗廷酒店

以「朗廷」品牌運作超過一年後，酒店房價及入住率已超越未改名前的水平。雖然7月時倫敦曾發生炸彈襲擊，影響到業務的改善速度，但酒店於2005年可供出租客房平均房價仍有11.2%升幅。酒店將繼續維持上調房價的策略，而當中加強電子銷售網絡所帶來的收入增長更佔2005年業務的36%。該酒店現正開始分段進行裝修，務令其成為集團旗艦豪華酒店。

於2005年，該酒店平均入住率為71% (2004年：66%)，平均房價為155英鎊(2004年：149英鎊)。

波士頓朗廷酒店

2005年，波士頓酒店的整體表現乏善可陳，平均房價較去年上升5%，入住率則輕微下調。酒店目標一方面為追回未更改品牌前的入住率，另一方面會在平日增強商務及團體客戶的需求及於周末時加強針對消閒業務的推廣活動，從而達至增加房價的目標。為進一步提昇朗廷酒店品牌的水平，酒店客房及公用地方將於來年進行裝修工程。

於2005年，該酒店平均入住率為67% (2004年：69%)，平均房價為207美元(2004年：197美元)。

主席報告書

墨爾砵朗廷酒店

酒店於2005年初易名，酒店的入住率及房價均受影響，當中以商務旅客業務受影響較大。可供出租客房平均房價較去年下降4%。隨著品牌漸漸廣為人知，而廣告及推銷活動亦開始產生效用，業績於2005年下半年有所改善。

於2005年，該酒店平均入住率為69%。（2004年：71%），平均房價為199澳元（2004年：201澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

奧克蘭市於2005年的整體酒店入住率下降，而奧克蘭朗廷酒店亦不例外。我們正加強推廣及進行全面的豪華翻新工程，將有助改善酒店業務，重奪市場佔有率。

於2005年，該酒店平均入住率為69%（2004年：74%），平均房價為133紐元（2004年：135紐元）。

多倫多Delta Chelsea Hotel

多倫多市的酒店入住率及房價於2005年有溫和增長。該酒店的業務保持平穩，貼近市場趨勢及競爭對手的表現。

於2005年，該酒店平均入住率為76%（2004年：73%），平均房價為127加元（2004年：126加元）。



2005年，發展商減少建材開支，影響貿易部的業務，收益為112,000,000港元，輕微上升3%。鑒於依賴建築業務的波動性甚大，為求多元化，我們已開始投資零售業務。於2005年，我們推出Samsung Staron®品牌裝修面材及四個家庭電器品牌。我們將著手建立品牌以求加強知名度，期望從2006年起開始見到回報。



2005年，物業管理經理酬金共17,200,000港元，較2004年上升5.52%。酬金增長來自管理朗豪坊額外之1,100,000港元收入。其他物業管理之收益則維持2004年水平。

2005年，儘管市場競爭激烈，工程部收益增長至23,710,000港元，較2004年上升16.74%。大部份收益來自服務合約及中型工程。年內，部門已開始為朗豪坊租戶提供設施管理服務。此外，集團旗下的租賃物業之租用率於下半年上升，有助增加工程合約。

財務檢討



於2005年12月31日，綜合借貸淨額為14,311,000,000港元，較2004年底減少352,000,000港元。2005年，朗豪坊項目落成後，已沒有主要的建築支出。年內，兩層朗豪坊辦公大樓售出，銷售收入淨額為292,000,000港元，其中107,000,000港元已用作償還債務，其餘185,000,000港元則保留作資金調動。

2005年，物業價格普遍上升，其中由於中環核心區租金迅速標升，花旗銀行廣場估值更顯著上升。根據投資物業之專業估值及其他資產以成本計算，本集團於2005年12月31日之綜合資產淨值應佔母公司資本持有人權益為24,339,000,000港元。(2004年：15,498,000,000港元)。於2005年12月31日，槓桿比率改善至59%。

於2005年12月31日，我們持有本金面值1,720,000,000港元之利息掉期合約，為港元負債之14.5%。其餘港元負債則維持浮息。

於2005年12月31日，外幣負債總額為相等於4,046,000,000港元，該等外幣負債之外匯風險全數與有關物業價值對沖。其中31.1%，相等於1,260,000,000港元為定息貸款。

主席報告書

2

財務支出

2005年之財務支出淨額為728,300,000港元，較2004年之391,600,000港元增加336,700,000港元，原因部份為利率上升，另外朗豪坊項目完工後，2005年已停止將利息支出資本化(2004年：131,900,000港元)。

2005年整體利息覆蓋率為1.58倍，2004年則為1.63倍。

3

流動資金及 借貸到期概要

於2005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2,503,000,000港元。我們大部份信貸總額為中期貸款，並以物業作抵押。在2005年內，我們成功為朗豪坊及倫敦朗廷酒店再融資，並將該等貸款的最終還款日期遞延。此外，集團為收購

2700 Ygnacio Valley Road取得新的銀行借貸。於2005年12月31日，借貸到期概要如下：

1年或以下	8.76%
1至2年	8.77%
3至5年	72.22%
5年或以上	10.25%

4

資產抵押

於2005年12月31日，本集團之物業賬面值約共46,286,000,000港元(2004年為33,809,000,000港元)連同該等物業轉讓之銷售收益、保險收益、租金收入及其他有關物業所產生之收益及存款額約為489,000,000港元(2004年為3,600,000港元)，被用作本集團銀行借貸按揭或抵押。

5

承擔項目及 或然債項

於2005年12月31日，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為12,000,000港元(2004年為34,000,000港元)，其中已簽約者約為9,000,000港元(2004年為19,000,000港元)。

除上述外，本集團於2005年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

去年，儘管香港的寫字樓租值大幅上升，由於新供應短缺，尤以主要商業區為甚，租價仍會進一步上升。在這寫字樓牛市中，我們在花旗銀行廣場及朗豪坊辦公大樓仍持有一定數量的可供出租單位，應可因而受惠。

近月我們在香港的三間酒店之業務理想。商務旅遊持續增長，有利房價進一步上升。因此，我們預期2006年的酒店業務應有可觀表現。「朗廷」品牌經兩年塑造後，已逐漸在國際旅遊業建立知名度。我們亦期望於倫敦及波士頓的朗廷酒店，經改換品牌及國際市場負面因素過後，業務應有改善。於南半球的兩間酒店則須較長時間改善業務。

去年，集團的業績受利息大幅攀升影響，幸而朗豪坊提供的新增收入，舒減了利率上升之影響。預期今後幾個月，利率仍會繼續上升。由於預計於香港的出租物業及酒店的租金收益可有大幅增長，集團的流動資金將可保持於穩健水平。儘管如此，我們仍將致力透過資產變現，將負債大幅減低，以增加我們財務上的靈活性。為達致這個目標，我們現時正努力研究不同方案，並於適當時候將會向股東交待。

主席報告書

僱員

本集團於2005年12月31日共有3,739名僱員。僱員薪金維持於市場競爭水平，花紅方面乃按本集團業績及僱員表現酌情發放。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療及公積金計劃。高級職員(包括執行董事)可參與鷹君集團有限公司購股計劃。為進一步促進僱員關係及溝通，公司於年內安排僱員聯誼活動及與管理層定期聚會。

股息

董事會議決在即將召開之2006年股東週年大會上向股東建議，派發截至2005年12月31日止年度末期股息每股港幣20仙(2004年為每股港幣13仙)，予於2006年6月5日已登記在股東名冊上之股東，並擬採取以股代息方式派發，惟股東可選擇收取現金。假設各股東選擇以現金方式收取全部末期股息，連同於2005年10月20日已派發中期股息每股港幣3.5仙計算，全年度派發股息將為每股港幣23.5仙(2004年為每股港幣16.5仙)，合共不少於119,128,661港元(2004年為97,650,449港元)。

待股東在即將召開之2006年股東週年大會上通過派發上述股息之建議及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准在此所述以股代息之建議而配發及發行之新股上市及買賣後，各股東將獲配發已繳足股款之股份，其合共市值與該等股東選擇收取現金股息之總額相同。各股東亦可選擇收取部份或全部現金股息。股息單及以股代息之股票約於2006年7月11日寄送予各股東。有關以股代息建議之詳情，將會以書函形式連同選擇收取現金股息表格，於2006年股東週年大會後儘速寄予各股東。

截止過戶

本公司由2006年5月29日(星期一)至2006年6月5日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

為確保能享有末期股息，已購入本公司股份而尚未在股東名冊上登記之股東，必須於2006年5月26日(星期五)下午4時前，將有關股票連同填妥之股份轉讓文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓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)，辦理過戶登記手續。

股東週年大會

本公司之2006年股東週年大會定於2006年6月5日(星期一)舉行，召開該2006年股東週年大會之通告約於2006年4月28日於中國日報及香港經濟日報刊登及寄送予各股東。

最後，本人藉此機會，對董事會同寅之精明領導及全體員工對本集團於過去一年作出之貢獻及勤奮忠誠服務，謹致謝意。

副主席

兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2006年4月20日

董事及高層管理人員簡介

董事

羅鷹石先生

92歲。自本集團於1963年創立時已出任主席兼董事總經理，羅先生在香港經營物業發展投資及建築業務逾40年。

羅杜莉君女士

86歲。自1963年出任本集團董事。羅女士為主席羅鷹石先生之夫人。

羅嘉瑞醫生

59歲。1980年被委任為董事，現任本集團副主席兼董事總經理。羅醫生為香港上海滙豐銀行有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動(香港)有限公司及其他若干香港上市公司非執行董事及曾為香港交易及結算所有限公司非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及機場管理局成員。羅醫生為主席羅鷹石先生之兒子，畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，並持心臟專科證書。羅醫生於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾26年。

羅啟瑞先生

46歲。1984年被委任為董事，現任本集團副董事總經理。羅先生為主席羅鷹石先生之兒子，畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士，從物業發展投資與建築業務逾23年。

* 鄭海泉先生

57歲。1994年被委任為董事。鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司主席及滙豐控股有限公司其中一位集團董事總經理。鄭先生亦為證券及期貨事務監察委員會之程序複檢委員會主席。鄭先生畢業於香港中文大學，為社會科學學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

* 王于漸教授

53歲。1995年被委任為董事。王教授現為香港大學首席副校長和經濟學講座教授。他是香港經濟研究中心與亞太經濟合作研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。

*** 李王佩玲女士**

57歲。2002年被委任為董事。現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，並出任多間香港上市公司董事。她積極參與公共事務，為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會委員，並為若干法定、諮詢及上訴委員會成員。她持有英國倫敦學院大學法律學士學位及為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會資深會員。

羅孔瑞先生

64歲。於1967年被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務逾37年。羅先生為主席羅鷹石之兒子，畢業於澳洲新南威爾斯大學，為商學士。

羅慧端女士

69歲。自1963年出任本集團董事。羅女士於香港大學畢業為文學士後，即積極參與集團在香港之物業發展及投資逾41年。羅女士為主席羅鷹石先生之女兒。

羅康瑞先生

57歲。自1970年出任本集團董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任董事長兼行政總裁。瑞安集團為一個以房地產及建材為主的多元化集團，旗下之房地產發展、建築及建築材料業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司主席。瑞安於2004年成立瑞安房地產發展有限公司，作為在內地投資及開發房地產項目的旗艦公司，羅先生擔任董事長兼行政總裁。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事及中國電訊股份有限公司獨立非執行董事。羅先生為主席羅鷹石先生之兒子。

羅鷹瑞醫生

53歲。自1993年出任董事。羅醫生為主席羅鷹石先生之兒子，現為執業心臟專科醫生。

簡德光先生

54歲。1981年加入本集團，1988年被委任為董事。簡先生畢業於香港中文大學，為工商管理碩士，且為多個專業團體(包括香港會計師公會)會員。簡先生服務地產、財務及建築行業，於財務、會計及行政管理方面累積逾30年之經驗。

*** 獨立非執行董事**

附註：於2005年12月31日，KSL Management Limited (「KSL Management」)、Surewit Finance Limited (「Surewit」)、Good Target Limited (「Good Target」)、Hartwick Holdings Limited (「Hartwick」)、Adscan Holdings Limited (「Adscan」)、Springtime Int'l Limited (「Springtime」)、Full Harvest Holdings Limited (「Full Harvest」)及Gainsland Investments Limited (「Gainsland」)擁有本公司發行股本權益，並已依據證券及期貨條例第XV部份披露該等權益予本公司及香港聯合交易所有限公司。羅鷹石先生為Springtime董事。羅嘉瑞醫生為KSL Management及Surewit董事。羅啟瑞先生為Good Target及Hartwick董事。羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生為Springtime、Full Harvest及Gainsland董事。羅鷹瑞醫生為Adscan董事。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

唐振寰先生

58歲。1983年加入本集團。現為集團助理董事、並為鷹君發展及策劃管理有限公司董事總經理。唐先生畢業於香港大學，為建築文學士及建築學士，並為香港建築師註冊管理局註冊建築師。唐先生於香港、中國大陸及海外物業發展、策劃及管理方面，經驗逾27年。

李澄明先生

54歲。1994年加入本集團為助理董事，負責財務、投資及企業傳訊工作，並兼任鷹君物業代理有限公司董事兼總經理，負責集團物業市務、租賃及銷售事務。李先生畢業於香港大學社會科學系。加入本集團前，曾任職一著名國際性銀行逾20年。

吳嫣珊小姐

49歲。1993年加入本集團為助理董事，負責處理及商議有關本集團之商業投資及發展計劃，及一切法律事務。吳小姐畢業於香港大學及倫敦大學，並分別獲取法律學士及碩士學位。加入本集團前，吳小姐曾執業為律師逾10年。

莫紹斌先生

52歲。1981年加入本集團。現任集團財務總監。莫先生持有工商管理碩士學位，於地產行業擔任會計及財務工作，經驗逾24年。

梁達楷先生

52歲，2002年加入本集團。現任鷹君物業管理有限公司董事兼總經理，負責集團之物業管理事務。梁先生持有法律學士學位及為英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於地產行業及物業管理方面，具20多年經驗。

蘇耀華先生

62歲。2002年再度加入本集團為酒店執行副總裁。蘇先生於國際酒店管理方面，具逾34年經驗。

盧柏賢先生

53歲。於1999年加入本集團。他擁有27年豐富酒店管理經驗，並曾於多間世界知名豪華酒店機構擔任要職。現任香港朗廷酒店常務總監的盧氏，同時擔任朗廷酒店集團的營運部高級副總裁一職，專責監督集團內所有酒店的服務水平，確保其質素及統一性。

貝秉智先生

46歲。2002年加入本集團。現任朗豪酒店常務總監，同時擔任集團酒店之銷售及市務高級副總裁一職。他持有商業學士學位(款待業管理)。他擁有豐富的酒店營運、銷售及市務經驗，於酒店業務工作達26年，任職地區包括亞州、太平洋區及北美州。

馬啟賢先生

60歲。1995年加入本集團，馬先生曾於五大洲各地工作，於國際性酒店置業及管理公司任高職，經驗逾33年。彼曾任集團酒店之拓展業務高級副總裁，已於2006年2月榮休。

張大明先生

44歲。1986年加入本集團。現任集團之全資附屬公司高端有限公司董事總經理。張先生在香港及中國大陸經營建築材料貿易具有豐富經驗。

何漢清先生

43歲，2004年加入本集團為集團總內務審計師。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位。何先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會會員、香港會計師公會會員、美國公認內務審計師及美國公認詐騙審查師。何先生於會計、法規審計及內務審計方面具有豐富經驗。

曾耀榮先生

55歲。於1994年加入本集團為公司秘書。曾先生負責集團公司秘書事務及集團總部之人事、內部行政及保險事務。曾先生為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。於公司秘書實務方面經驗達25年。

企業管治報告

本公司致力履行對股東之責任，確保維持高水平之企業管治守則。此報告載述其企業管治守則及論述自2005年1月1日起生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之企業管治常規守則(「企管守則」)原則之應用。

企業管治常規

截至2005年12月31日止年度內，本公司已遵守企管守則條文(除有某些偏離外)及若干建議最佳常規。有關下述因偏離若干企管守則條文而作出遵守條文的補救步驟或經考慮後須繼續偏離的理由如下。

企管守則第A.1.7條文

提供獨立專業意見之董事會程序

此企管守則條文規定董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

於2005年9月7日，董事會確認及批准提呈議案予董事會建議其通過之一般議案程序應適用於尋求獲取獨立專業意見，費用由本公司支付之要求。

企管守則第A.2.1條文

主席與行政總裁

此企管守則條文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。

本公司之創立人羅鷹石先生為董事會主席，羅嘉瑞醫生為副主席。羅鷹石先生及羅嘉瑞醫生均為本公司董事總經理，惟自1985年開始，羅嘉瑞醫生已擔任行政總裁之角色。

經慎重考慮後，董事會確認現有架構運作至今甚佳，可確保貫徹領導，應予保留。

企業管治常規(續)

企管守則第A.4.1條文及第A.4.2條文

委任、重選和罷免

企管守則第A.4.1條文規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

非執行董事並無固定任期。本公司細則規定三分之一之董事名額(行政主席及董事總經理除外)應該輪值退任。本公司認為其有關公司管治措施比守則A.4.1條文所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

企管守則第A.4.2條文亦規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次。

根據本公司現時細則，本公司行政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。因此，行政主席及董事總經理依法不須輪值退任。

企管守則第D.1.1條文及第D.1.2條文

董事會權力的轉授

企管守則第D.1.1條文規定當董事會將其管理及行政方面之權力授予管理層時，必須同時對所授予管理層的權力給予清晰的指引，特別是界定在何種情況下管理層應向董事會匯報及獲董事會事前批准後始可代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾。

企管守則第D.1.2條文規定本公司應明確界定須由董事會保留執行的職能及授予管理層執行的職能。

於2005年9月7日，董事會正式採納及批准確立有關保留予董事會的職能及轉授予管理層的職能之下述常規。董事會亦正式採納及批准給予管理層指引在何種情況下管理層應該向董事會匯報及獲董事會事前批准後始可代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾之常規。

企業管治報告

企業管治常規(續)

企管守則第D.1.1條文及第D.1.2條文(續)

董事會權力的轉授(續)

保留予董事會的職能：

- 提供本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)領導功能及促使本集團業務成功
- 定立本集團整體目標、策略、政策及業務計劃
- 監察及控制本集團營運及財務表現
- 制定風險管理政策
- 檢討本集團內部監控系統之有效性
- 檢討並酌情採納審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之建議
- 檢討並酌情批准所有上市規則載列之須予公布的交易及關連交易及所有任何董事或董事們存在利益衝突的交易
- 檢討及訂立本集團企業管治常規
- 批准發放公佈(包括財務報表)
- 訂立本集團股息政策
- 批准本集團進行重大收購及出售及發行或購回股本證券

轉授予管理層的職能：

- 落實推行本集團策略、政策及業務計劃
- 負責本集團日常營運工作

企管守則第E.1.2條文

與股東的溝通

此企管守則條文規定董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席(或在任何委員會之主席缺席時，由該委員會之另一名成員)出席股東週年大會以回應股東提問。

董事會主席及上述委員會主席／成員並無出席2005年舉行的股東週年大會。本公司在決定將於2006年舉行的股東週年大會日期之前，已諮詢董事會主席與副主席及上述委員會主席和成員有關彼等何否如期出席情況。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司特別查詢後，全體董事均確認彼等在截至2005年12月31日止財政年度已完全遵從標準守則所規定的準則。

董事會

董事會由12位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。獨立非執行董事參與董事會為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立決定，以確保本公司全體股東之利益已妥為考慮。

截至2005年12月31日止年度之董事會成員為：

羅鷹石先生 主席兼董事總經理
羅杜莉君女士
羅嘉瑞醫生 副主席兼董事總經理
羅啟瑞先生 副董事總經理
鄭海泉先生*
王于漸教授*
李王佩玲女士*
羅孔瑞先生
羅慧端女士
羅康瑞先生
羅鷹瑞醫生
簡德光先生

* 獨立非執行董事

企業管治報告

董事會(續)

本公司已從每位獨立非執行董事取得按上市規則第3.13條就其獨立性之年度確認。本公司認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士。

截至2005年12月31日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，所有四次會議具名列出席紀錄如下：

2005年董事會會議個別成員的出席率

會議次數	4	
羅鷹石先生	0/4	0%
羅杜莉君女士	0/4	0%
羅嘉瑞醫生	4/4	100%
羅啟瑞先生	4/4	100%
鄭海泉先生*	4/4	100%
王于漸教授*	4/4	100%
李王佩玲女士*	4/4	100%
羅孔瑞先生	4/4	100%
羅慧端女士	4/4	100%
羅康瑞先生	1/4	25%
羅鷹瑞醫生	3/4	75%
簡德光先生	4/4	100%

* 獨立非執行董事

平均出席率	75%
-------	-----

董事會成員之間如有任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係)，均已在2005年年報披露。

董事薪酬

本公司於2004年3月8日成立一個薪酬委員會，並於2005年採納薪酬委員會權責範圍，權責範圍包括企管守則所載之條文及另包括本公司僱員及購股計劃之額外職能和責任。

權責範圍包括企管守則B.1.3條文所載之特定職責，另加職責如下：

- (a) 獲董事會轉授職責以釐訂本公司僱員所有薪酬之政策及架構；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股計劃決定授予購股權。

薪酬委員會之成員現包括全部三位獨立非執行董事，即李王佩玲女士(為薪酬委員會主席)，鄭海泉先生及王于漸教授。

截至2005年12月31日止財政年度內，薪酬委員會曾於2005年1月4日及2005年3月8日召開兩次會議，主席及另兩位成員均有出席兩次會議。

於年度內，薪酬委員會就董事及高級管理人員酬金之審閱乃根據技能、知識水平及對本公司事務之投入程度，並參照本公司業績與盈利、同業水平及市場環境而釐訂。

企業管治報告

董事提名

本公司於2005年3月8日成立一個提名委員會，並根據企管守則所載之條文於2005年採納提名委員會權責範圍。提名委員會之成員現包括全部三位獨立非執行董事，即王于漸教授(為提名委員會主席)，鄭海泉先生及李王佩玲女士。

截至2005年12月31日止財政年度內，由於董事會成員組合沒有變動及無委任新董事，提名委員會並未召開會議。

核數師酬金

就本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行提供之服務，酬金分析如下：

	2005年12月31日 港幣千元	2004年12月31日 港幣千元
已提供服務		
審計服務	4,581	3,703
非審計服務		
稅務服務	594	339
其他服務	1,099	1
	<u>6,274</u>	<u>4,043</u>

審核委員會

董事會乃負責編製財務報告及外聘核數師具審查及作出財務報告申報的主要責任。

本公司於1999年成立一個審核委員會，並根據香港會計師公司所頒布之指引而採納審核委員會之權責範圍。

審核委員會主要責任如下：

- (a) 審閱本公司半年度及全年度財務報告及向董事會提供其意見；
- (b) 檢討本公司內部監控系統，如果已設有內部審計部門，則審閱內部審計項目，及內部審計報告，及確保內部審計部門取得足夠的資源，並在公司內享有適當的地位；及
- (c) 研究外聘核數師之委任、辭任和核數費用，及檢討外聘核數師《審核情況說明函件》和管理層對提出的要點作出之回應。

審核委員會之成員現包括全部三位獨立非執行董事，即鄭海泉先生(為主席)，王于漸教授及李王佩玲女士。並無任何審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。

截至2005年12月31日止財政年度內，審核委員會曾於2005年3月8日及2005年9月7日召開兩次會議分別討論2004全年業績及2005中期業績。審核委員會主席及另外兩位成員均有出席兩次會議。

截至2005年12月31日止年度之財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

企業管治報告

內部監控

董事會具整體責任檢討本集團內部監控系統之有效性。董事會將其責任委予審核委員會，審核委員會則透過本集團內部審計部門監察集團內部監控系統。

內部審計部門負責持續性檢討本集團重要運作監控及以循環處理基準使可涵蓋本集團所有主要經營業務。內部審計部門制定之年度審核計劃及長期策略計劃乃由審核委員會批准。內部審計部門主管直接向本集團副主席兼董事總經理及審核委員會負責。審核檢討之結果乃以報告形式呈交審核委員會成員並於審核委員會會議討論。審核報告亦由內部審計部門跟進以確保於前報告中證實之問題已恰當地解決。

整體而言，內部審計旨在向董事會提供合理保證本集團之內部監控系統乃非常完善及有效率。

董事會報告書

董事會以欣悅心情提呈截至2005年12月31日止年度董事會報告書及經審核之財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及經營健身中心。

業績及股息

本集團本年度之業績已刊載於綜合收益表內。本年度已派發及建議之股息已刊載於財務報告說明第14項內。

儲備

本年度內，本集團之儲備變動情況已刊載於綜合權益變動表內。

五年財務摘要

本集團過去5年之業績、資產及負債摘要已刊載於附錄二內。

固定資產

本年度內，本集團之固定資產變動情況已刊載於財務報告說明第16、17及18項內。

本集團於2005年12月31日之主要物業詳情已刊載於附錄一內。

股本

本年度內，本公司之股本變動情況已刊載於財務報告說明第31項內。

購買、出售或贖回股份

截至2005年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

董事會報告書

購股計劃

本公司之購股計劃之詳情已刊載於本報告書第150頁至152頁及財務報告說明第32項內。

董事

下列為本公司在年內及直至本報告書簽發日之董事：

羅鷹石先生
羅杜莉君女士
羅嘉瑞醫生
羅啟瑞先生
鄭海泉先生*
王于漸教授*
李王佩玲女士*
羅孔瑞先生
羅慧端女士
羅康瑞先生
羅鷹瑞醫生
簡德光先生

* 獨立非執行董事

依照本公司之細則，王于漸教授、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及簡德光先生須於即將舉行之股東週年大會上告退，彼等有資格連選，且彼等已表示願意膺選連任。

按本公司之細則，每一位獨立非執行董事之任期直至彼輪值告退為董事止。

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益

於2005年12月31日，根據香港法律第571章證券及期貨條例第XV部第352條所須存有之登記冊上所載錄，各董事及與彼等有聯繫人士持有本公司及聯營公司股份或相關股份權益如下：

本公司

董事芳名	股份數目 (好倉)					總數	佔本公司 已發行股本 百分率	尚未行使之 購股權
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
羅鷹石	4,101,343	—	1,796,563 附註(9)	—	5,897,906	0.99	250,000	
羅嘉瑞	7,281,619	—	25,993,974 附註(10)	234,057,789 附註(1)	267,333,382	44.94	500,000	
羅啟瑞	253,161	—	55,413,317 附註(11)	194,085,777 附註(1)	249,752,255	41.99	880,000	
鄭海泉	—	10,000	—	—	10,000	—	—	
羅孔瑞	2,892	—	—	—	2,892	—	50,000	
羅慧端	238,402	—	—	194,085,777 附註(1)	194,324,179	32.67	50,000	
羅康瑞	289	—	—	—	289	—	—	
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396 附註(6)	194,085,777 附註(1)	231,213,919	38.87	—	
簡德光	396,042	—	—	—	396,042	0.07	560,000	

董事會報告書

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

截至2005年12月31日止年度內，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第17.07條所須予披露，按本公司之購股權計劃所授予董事(其中若干為主要股東)之購股權變動情況如下：

董事芳名	*授予 購股權 年份	股份數目					於 31/12/2005 尚未行使 之購股權
		於 01/01/2005 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 14/02/2005 失效之購股權	
羅鷹石	2000	130,000	—	(130,000)	—	—	—
	2001	180,000	—	(180,000)	—	—	—
	2002	150,000	—	(150,000)	—	—	—
	2003	150,000	—	(150,000)	—	—	—
	2004	200,000	—	—	—	—	200,000
	2005	—	50,000	—	—	—	50,000
		810,000	50,000	(610,000)	—	—	250,000
羅嘉瑞	2000	130,000	—	(130,000)	—	—	—
	2001	180,000	—	(180,000)	—	—	—
	2002	150,000	—	(150,000)	—	—	—
	2003	150,000	—	(150,000)	—	—	—
	2004	200,000	—	—	—	—	200,000
	2005	—	300,000	—	—	—	300,000
		810,000	300,000	(610,000)	—	—	500,000
羅啟瑞	2000	130,000	—	(130,000)	—	—	—
	2001	180,000	—	—	—	—	180,000
	2002	150,000	—	—	—	—	150,000
	2003	150,000	—	—	—	—	150,000
	2004	200,000	—	—	—	—	200,000
	2005	—	200,000	—	—	—	200,000
		810,000	200,000	(130,000)	—	—	880,000

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

董事芳名	*授予 購股權 年份	股份數目					
		於 01/01/2005	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 14/02/2005	於 31/12/2005
		尚未行使 之購股權				失效之購股權	尚未行使 之購股權
羅孔瑞	2005	—	50,000	—	—	—	50,000
羅慧端	2005	—	50,000	—	—	—	50,000
簡德光	2000	50,000	—	(50,000)	—	—	—
	2001	130,000	—	—	—	—	130,000
	2002	110,000	—	—	—	—	110,000
	2003	100,000	—	—	—	—	100,000
	2004	100,000	—	—	—	—	100,000
	2005	—	120,000	—	—	—	120,000
		490,000	120,000	(50,000)	—	—	560,000
	總計：	2,920,000	770,000	(1,400,000)	—	—	2,290,000

附註：

- (a) 購股權乃按於1999年6月10日採納之鷹君集團有限公司購股權計劃發授。
- (b) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
- (c) 於2005年3月16日(即於2005年3月17日授予購股權之前一個工作天)，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價為18.05港元。
- (d) 緊接行使該等購股權日期之前的加權平均收市價為17.63港元。

董事會報告書

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

附註：(續)

(e) 於年度內，根據有關購股權計劃授予全部購股權之公平價值(以2005年3月17日授予購股權日計算)，合共約為10,647,780港元。該公平價值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股權訂價模式)而得出：

預期波幅 : 按過往波幅為41.88%

預期股息率 : 按過往股息率為0.95%

預期有效期限 : 由授予日起，為期5年

無風險利率 : 於授予日以5年期外匯基金票據之接近息率為3.81%

畢蘇購股權訂價模式乃用作評估無授予限制及可自由轉讓之買賣期權之公平價值而設。該訂價模式須輸入高度主觀性假設，包括股價波幅。由於本公司之購股權有別於股票期權，加上主觀性假設之變動可能對公平價值之估計造成重大影響，董事們因此認為此模式未必提供計算購股權公平價值之最可靠單一方法。

於購股權屆滿前之全部已註銷購股權將會按有關購股權計劃而視為失效。

根據本公司股份於授予日期之收市價及上述假設，2005年授予之購股權之公平價值為每購股權股份6.63港元。

* 每年授予購股權之所須詳盡資料已刊載於財務報告說明第32項購股權計劃部份內。

除上述披露外，並無任何董事及與彼等有聯繫人士持有本公司或聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)任何相關股份權益或淡倉。

主要股東於本公司之股份權益

於2005年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條所須存有之登記冊上對股份或相關股份及淡倉所載錄，下列股東(非本公司董事)持有本公司已發行股本百分之五或以上權益：

股東芳名	股份數目 (好倉)	佔本公司已發行 股本百分率	附註
KSL Management Limited	39,472,012	6.64	(2)
Surewit Finance Limited	39,175,573	6.59	(2)
Hartwick Holdings Limited	55,194,178	9.28	(3)
Good Target Limited	55,194,178	9.28	(3)
Springtime Int'l Limited	40,139,456	6.75	(4)
Full Harvest Holdings Limited	40,139,456	6.75	(4)
Gainsland Investments Limited	38,068,710	6.40	(5)
Adscan Holdings Limited	33,269,396	5.59	(6)
HSBC International Trustee Limited	243,648,838	40.96	(7)
Powermax Agents Limited	143,082,768	24.06	(8)

附註：

- (1) 羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生擁有之194,085,777股及羅嘉瑞醫生擁有之234,057,789股其中之194,085,777股實為相同。
- (2) 由KSL Management Limited(「KSLM」)之直接全資附屬公司Surewit Finance Limited所持有之39,175,573股與KSLM持有之39,472,012股其中之39,175,573股實為相同。KSLM持有之39,472,012股與羅嘉瑞醫生所述之股份權益相同及重覆。該等股份由一酌定信託所持有，而羅嘉瑞醫生乃該信託之創立人。
- (3) Hartwick Holdings Limited及其直接全資附屬公司Good Target Limited所持有之55,194,178股與羅啟瑞先生所述之股份權益相同及重覆。
- (4) Springtime Int'l Limited及Full Harvest Holdings Limited所持有之40,139,456股份相同。
- (5) Gainsland Investments Limited所持有之38,068,710股與附註(4)所述之股份權益重覆。此公司為Full Harvest Holdings Limited之直接全資附屬公司，而Full Harvest Holdings Limited則為Springtime Int'l Limited之直接全資附屬公司。

董事會報告書

主要股東於本公司之股份權益 (續)

附註：(續)

- (6) 由Adscan Holdings Limited所持有之33,269,396股與羅鷹瑞醫生所述之股份權益重覆。羅鷹瑞醫生佔該公司全部權益。
- (7) 243,648,838股其中194,085,777股與附註(1)所述之股份實為相同。HSBC International Trustee Limited (「HKIT」) 為一酌定信託之信託人，而附註(1)所述之人士則為該信託所持有之194,085,777股之受益人，而243,648,838股其中39,472,012股與附註(2)所述之股份實為相同。於附註(2)所述之兩間公司乃為HKIT之全資附屬公司。HKIT亦為其他酌定信託之信託人，並為該等信託持剩餘部份之股份。
- (8) 由Powermax Agents Limited所持有之143,082,768股與HKIT所述之股份權益重覆。該公司乃HKIT之直接全資附屬公司。
- (9) 1,796,563股由羅鷹石先生佔全部權益之一間公司所持有。
- (10) 25,993,974股由羅嘉瑞醫生佔全部權益之一間公司所持有。
- (11) 55,413,317股其中15,273,861股由羅啟瑞先生佔全部權益之公司所持有。而55,413,317股其中餘下之40,139,456股與附註(4)所述之股份權益重覆，並羅啟瑞先生於該兩間公司有間接控制權益。

除上述披露外，本公司並無收到任何人士(本公司董事除外)根據證券及期貨條例第XV部之含義持有本公司股份或相關股份權益或淡倉之通知。

董事在合約上之利益

本公司或其任何附屬公司於本年度終結時或在年度內任何時間，並無簽訂任何重要合約，致令董事直接或間接獲得重大利益。

企業管治

本公司之董事及管理層致力推行高質素之企業管治。年內，除若干偏離外，本公司已遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則之條文。有關本公司之企業管治常規已詳載於本年報第138頁至第146頁之企業管治報告內。

購買股份或債券安排

除本公司成立之鷹君集團有限公司購股計劃外，本公司或其任何附屬公司在本年度內，並無參與任何安排致令各董事藉此獲得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

服務合約

本公司並無與董事訂立任何於1年內須以賠償形式終止之服務合約(除法定賠償外)。

優先購買權

本公司之細則並無優先購買權之規定，惟百慕達法例並無法例限制訂立此等權利。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五名最大之客戶及供應商均佔少於本集團銷售額及購貨額百分之三十。

足夠公眾持股量

截至2005年12月31日止全年度，本公司已維持足夠公眾持股量。

捐款

本集團之慈善及其他捐款總額為227,580港元。

董事會報告書

核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

副主席兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2006年4月20日

核數師報告書

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第158頁至第228頁按照香港普遍接納之會計原則編製之鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報告。

董事及核數師之個別責任

編製確實兼公平之賬目乃 貴公司董事之責任。在編製該等財務報告時，為使其確實兼公平，董事必須選定並貫徹採用適當之會計原則。

本核數師之責任乃根據審核工作之結果，對該等綜合財務報告作出獨立意見，並根據百慕達公司法第90條向閣下作為整體報告，而非作任何其他用途。本行並不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上責任。

意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與綜合財務報告所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等綜合財務報告時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計原則是否適合 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計原則。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等綜合財務報告是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量該等綜合財務報告所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之綜合財務報告足以確實兼公平地反映 貴集團於2005年12月31日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2006年4月20日

綜合收益表

截至2005年12月31日止年度

	說明	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
收益	7	3,521,201	2,830,822
商品及服務成本		(2,273,950)	(1,939,204)
毛溢利		1,247,251	891,618
出售持有投資物業之附屬公司利益		—	51,862
投資物業公平值變動		12,982,057	3,781,275
衍生財務工具之公平值變動		258,944	—
其他收益	9	42,592	23,264
行政費用		(135,752)	(107,003)
其他費用		(34,469)	(52,581)
酒店樓宇折舊		(155,481)	(117,557)
預付租賃付款額攤銷		(44,771)	(36,177)
財務成本	10	(760,710)	(404,277)
應佔聯營公司業績		9,250	7,396
除稅前溢利		13,408,911	4,037,820
利得稅	11	(2,323,495)	(746,011)
本年度溢利	12	11,085,416	3,291,809
應佔溢利：			
母公司股權持有人		10,028,139	3,103,952
少數股東權益		1,057,277	187,857
		11,085,416	3,291,809
股息	14		
已付中期股息		20,801	20,638
建議末期股息		119,129	76,816
每股基本盈利	15	16.93港元	5.28港元
攤薄後每股盈利	15	16.89港元	5.27港元

綜合資產負債表

2005年12月31日結算

	說明	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	7,302,912	7,179,517
預付租賃付款額	17	1,840,726	1,885,497
投資物業	18	37,049,745	24,793,003
聯營公司權益	19	18,760	9,510
持作出售之投資	20	16,432	—
其他投資	21	—	15,274
應收貸款	22	278,344	270,237
已抵押銀行存款	23	489,346	3,604
		46,996,265	34,156,642
流動資產			
存貨	24	75,309	83,371
應收賬、按金及預付款項	25	407,991	314,182
預付租賃付款額	17	44,771	44,771
銀行結存及現金	23	719,351	1,391,317
		1,247,422	1,833,641
非流動資產分類作持作出售	26	253,800	—
		1,501,222	1,833,641
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	27	1,532,173	1,453,603
衍生財務工具	28	44,356	—
稅項準備		92,760	102,760
一年內到期借貸	29	1,390,620	1,685,710
無抵押銀行透支		3,967	28,524
		3,063,876	3,270,597
流動負債淨額		(1,562,654)	(1,436,956)
資產總額減流動負債		45,433,611	32,719,686

	說明	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
非流動負債			
一年以上到期借貸	29	14,526,388	14,757,166
遞延稅項	30	4,653,230	2,464,425
		19,179,618	17,221,591
資產淨值			
		26,253,993	15,498,095
股東權益			
股本	31	297,401	294,883
股本溢價及儲備		24,041,690	14,345,587
母公司資本持有人應佔權益		24,339,091	14,640,470
少數股東權益		1,914,902	857,625
股東權益總額		26,253,993	15,498,095

財務報告第158頁至第228頁已於2006年4月20日獲董事會批准及授權頒佈，並由下列董事代其簽署：

羅嘉瑞
董事

羅啟瑞
董事

綜合權益變動表

截至2005年12月31日止年度

	母公司資本持有人應佔權益										少數股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已撥入盈餘 港幣千元 (附註)	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於2004年1月1日， 原先呈報 會計政策改變之影響 (說明3)	292,153	3,137,043	2,942,485	7,113	1,650	402,540	105,174	—	6,899,932	13,788,090	481,560	14,269,650
	—	—	(2,942,485)	—	—	—	(66,573)	472	710,958	(2,297,628)	188,208	(2,109,420)
重列	292,153	3,137,043	—	7,113	1,650	402,540	38,601	472	7,610,890	11,490,462	669,768	12,160,230
投資重估盈餘 海外營運折算所產生之 匯兌差額	—	—	—	557	—	—	—	—	—	557	—	557
	—	—	—	—	—	—	73,229	—	—	73,229	—	73,229
在股本中直接確認為 淨收益	—	—	—	557	—	—	73,229	—	—	73,786	—	73,786
出售時撥回之重估盈餘	—	—	—	(2,406)	—	—	—	—	—	(2,406)	—	(2,406)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	3,103,952	3,103,952	187,857	3,291,809
年內已確認收益及 支出總額	—	—	—	(1,849)	—	—	73,229	—	3,103,952	3,175,332	187,857	3,363,189
已繳付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(79,129)	(79,129)	—	(79,129)
發行股份之溢價	2,730	48,134	—	—	—	—	—	—	—	50,864	—	50,864
發行股份之支出	—	(58)	—	—	—	—	—	—	—	(58)	—	(58)
確認為以股本基準 支付之股份	—	—	—	—	—	—	—	2,999	—	2,999	—	2,999
於2004年12月31日	294,883	3,185,119	—	5,264	1,650	402,540	111,830	3,471	10,635,713	14,640,470	857,625	15,498,095
會計政策改變之影響 (說明3)	—	—	—	—	—	—	—	—	(249,921)	(249,921)	—	(249,921)
重列	294,883	3,185,119	—	5,264	1,650	402,540	111,830	3,471	10,385,792	14,390,549	857,625	15,248,174
投資重估盈餘 海外營運折算所產生之 匯兌差額	—	—	—	1,158	—	—	—	—	—	1,158	—	1,158
	—	—	—	—	—	—	(60,305)	—	—	(60,305)	—	(60,305)
在股本中直接確認為 淨收益及支出	—	—	—	1,158	—	—	(60,305)	—	—	(59,147)	—	(59,147)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	10,028,139	10,028,139	1,057,277	11,085,416
年內已確認收益及 支出總額	—	—	—	1,158	—	—	(60,305)	—	10,028,139	9,968,992	1,057,277	11,026,269
已繳付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(97,650)	(97,650)	—	(97,650)
發行股份之溢價	2,518	68,153	—	—	—	—	—	(646)	—	70,025	—	70,025
發行股份之支出	—	(80)	—	—	—	—	—	—	—	(80)	—	(80)
確認為以股本基準 支付之股份	—	—	—	—	—	—	—	7,255	—	7,255	—	7,255
於2005年12月31日	297,401	3,253,192	—	6,422	1,650	402,540	51,525	10,080	20,316,281	24,339,091	1,914,902	26,253,993

附註：按本集團於1989/90年之重組安排所引起之盈利為盈利貢獻。根據百慕達公司法，本公司之盈利貢獻可用作分派予股東。

綜合現金流量表

截至2005年12月31日止年度

說明	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	13,408,911	4,037,820
調整：		
應佔聯營公司業績	(9,250)	(7,396)
出售持有投資物業之附屬公司利益	—	(51,862)
出售有牌價證券利益	—	(2,549)
出售物業、廠房及設備虧損(利益)	130	(48)
利息收益	(32,386)	(12,666)
利息支出	748,799	394,303
無牌價證券股息	—	(292)
有牌價證券股息	(717)	(589)
壞賬準備	13,325	2,537
其他物業、廠房及設備折舊	48,109	18,720
酒店樓宇折舊	155,481	117,557
預付租約款額攤銷	44,771	36,177
股份基準款額確認	7,255	2,999
遞延期初直接成本	(6,240)	—
投資物業公平價值變動	(12,982,057)	(3,781,275)
衍生財務工具公平價值變動	(258,944)	—
物業裝置工程撇除	11,865	45,395
營運資本變動前之經營現金流量	1,149,052	798,831
存貨減少(增加)	8,062	(17,298)
應收賬、按金及預付款項增加	(105,718)	(40,434)
應付票據、應付賬、按金及應付費用增加	222,329	170,273
來自經營業務之現金	1,273,725	911,372
利息支付	(737,519)	(513,134)
繳付香港利得稅	(53,317)	(81,041)
繳付其他司法區稅項	(27,812)	(35,131)
退回其他司法區稅項	1,778	2,989
來自經營業務之現金淨額	456,855	285,055

	說明	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
投資業務			
利息收入		30,970	12,550
無牌價證券股息收入		—	292
有牌價證券股息收入		717	589
聯營公司股息收入		—	2,182
購入投資物業		(134,141)	(1,069,520)
購入物業、廠房及設備		(408,402)	(303,981)
投資聯營公司		—	(2,649)
聯營公司借貸		—	(5,235)
少數股東借貸		(8,107)	(4,126)
其他投資之資本退回		—	3,897
出售投資物業所得		291,849	192,149
出售持有投資物業之附屬公司所得	34	—	174,795
出售有牌價證券所得		—	5,983
出售物業、廠房及設備所得		29	48
已抵押銀行存款增加		(485,742)	(4)
用作投資業務之現金淨額		(712,827)	(993,030)
融資項目			
支付股東股息		(46,232)	(34,472)
發行股份		18,607	6,207
發行股份支出		(80)	(58)
新銀行借貸		5,188,186	3,039,561
銀行借貸償還		(5,551,170)	(1,604,634)
來自(用作)融資項目之現金淨額		(390,689)	1,406,604
現金及現金等價物(減少)增加		(646,661)	698,629
外幣兌換率改變之影響		(748)	28,108
年初結存之現金及現金等價物		1,362,793	636,056
年末結存之現金及現金等價物		715,384	1,362,793
現金及現金等價物結存分析			
為：			
銀行結存及現金		719,351	1,391,317
銀行透支		(3,967)	(28,524)
		715,384	1,362,793

財務報告說明

截至2005年12月31日止年度

1. 簡介

本公司為一間在百慕達註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要辦事處之地址於本年報簡介內披露。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及保險代理及健身中心經營。

本財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動

於本會計年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及註釋（在下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表的呈列方法有所改變，尤其對有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列：

股權支付

於本會計年度，本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務（「權益結算交易」）或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利（「現金結算交易」）須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於有歸屬期內支銷。在應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。有關2005年1月1日或之前授出的購股權，本集團根據相關過渡條文，不會應用香港財務報告準則第2號於2002年11月7日或之前授出的購股權及由2002年11月7日後至2005年1月1日前之歸屬期授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。惟本集團仍須於2002年11月7日後及於2005年1月1日授出的尚未歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。比較數字已作重列。（其對財務狀況之影響見附註3）。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

財務工具

於本會計年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。香港會計準則第32號之應用對呈報本年度綜合財務報告沒有重大影響，於2005年1月1日或以後開始的會計年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

以往按會計實務準則第24號的不同處理方法計量的債務證券及股本證券

截至2004年12月31日，本集團根據會計實務準則第24號的不同處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，投資債務證券或股本證券會適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計年度列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計年度的損益淨額。自2005年1月1日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。投資證券根據會計實務準則第24號分類為「非買賣證券」已被重新分類為可出售，因而不需調整。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

財務工具(續)

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

自2005年1月1日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債(其他財務負債)」。「其他財務負債」於早期確認後以實際利率法按攤銷成本持有。香港會計準則第39號之應用對債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債並沒有重大影響。

衍生工具及對沖

直至2004年12月31日，本集團主要利用利率掉期之衍生財務工具來管理本集團之利率波動。除利息結算以應計基礎入賬，以往衍生工具的數額不記入資產負債表。

自2005年1月1日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公平值列賬。根據該準則，衍生工具(包括與主契約分開列賬的內含衍生工具)均視為持有作買賣用途的財務資產或財務負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。有關公平值變動之相應調整視乎該等衍生工具是否指定為用作有效對沖工具，並根據被對沖項目的性質作調整。對於視為持有作買賣用途的全部衍生工具，公平值變動應於產生損益之會計期間於損益賬內確認。

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，而衍生工具已於2005年1月1日確認(其對財務狀況之影響見附註3)。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

酒店物業

香港註釋第2號「酒店物業之適當會計政策」澄清業主持作營運酒店物業之會計政策。在以往會計年度，本集團自行營運之酒店物業以重估價值入賬，並不作出折舊。香港註釋第2號將業主持作營運之物業按香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，並用成本值模式或重估價值模式作出入賬。本集團就其酒店物業採用成本值模式作出入賬。在香港註釋第2號未附任何具體過渡條文下，此項新會計政策已被追溯應用。比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

業主自用的土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及酒店物業，以重估價值計量。在本會計年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷及扣除累計減值(其對財務狀況之影響見附註3)。

投資物業

在本會計年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往會計年度根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估價值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。此項新會計政策被追溯應用。比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

投資物業(續)

採用香港會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為投資物業的物業分類產生改變。在以往會計年度，雖然有部份物業持有作非投資用途，但投資物業中相等或少於百分之十五的面積部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以公開出售(或作為融資租賃分開出租)，該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。在本會計年度，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備及預付租賃付款額。2004年的比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

與投資物業有關之遞延稅項

在以往會計年度，根據以往的註釋(會計實務準則註釋第20號)重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的賬面值作出評估。在本會計年度，本集團應用香港會計準則註釋第21號「所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則註釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變追溯應用。2004年的比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

持有作出售之非流動資產

於本會計年度，本集團首次應用香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及不連續營運」。假若透過出售一項交易而非透過連續使用作為收回非流動資產之結轉金額則分類為持有作出售。應用該準則只要符合極有可能出售及該資產(或出售一組資產)可以現狀即時出售之條件。管理層要作出售承諾，確認資格乃預期該出售需於分類日起1年內完成。以低於該資產之前結轉金額及公平值減成本計量出售分類為持有作出售非流動資產(及出售一組資產)。採用新會計準則並未對以往會計年度之業績編製及呈列構成重大影響。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

出租人按營運租賃之期初直接成本

在協商及安排一項營運租賃，香港會計準則第17號「租賃」已減少出租人可作為期初直接成本支出之選擇，而本集團以往採用該政策。現在期初直接成本需加於租賃資產結轉金額及按租賃條款以租賃收益同一基準確認為支出。該項會計政策變動並未對以往會計年度之業績編製及呈列構成重大影響。

本集團並無提早採用下列已發出惟未曾生效之新準則或詮釋。董事預期採用該等準則或詮釋，將對本集團之財務報告不會構成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	實際盈利及虧絀、集成方案及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	匯率變更之影響 — 投資海外營運淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預期集團內部交易之現金流對沖賬 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦務資源開發及量值 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港會計準則詮釋第4號	釐定一項安排是否包含一項租賃 ²
香港會計準則詮釋第5號	由非委託、歸還及綠化基金引起之權益 ²
香港會計準則詮釋第6號	參與指定耗電量市場及電力裝置引起之負債 ³
香港會計準則詮釋第7號	按香港會計準則第29號高通脹經濟體採用重列方法 ⁴

¹ 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

² 由2006年1月1日起或以後年度期間生效。

³ 由2005年12月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

3. 會計政策改變的影響摘要

上文說明2所述會計原則改變對本年度及前度業績構成之影響如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
出售持投資物業之附屬公司收益減少	—	(17,394)
投資物業之公平值變動之增加	12,866,873	3,742,481
投資物業之公平值收益增加的遞延稅項負債之增加	(2,162,725)	(627,190)
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備所產生的折舊之增加	(159,636)	(117,886)
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備所產生的遞延稅項負債之減少	23,772	21,490
預付租賃付款額攤銷之增加	(44,771)	(36,177)
授予董事及僱員購股權有關支出	(7,255)	(2,999)
衍生財務工具公平值變動所產生之收益	258,944	—
衍生財務工具公平值變動所產生之遞延稅項資產之減少	(51,320)	—
遞延期初直接成本所產生的租務相關費用之減少	6,240	—
借貸集資先付費用所產生的財務成本之減少	25,170	—
本年度溢利增加	10,755,292	2,962,325
應佔溢利：		
母公司股權持有人	9,724,312	2,791,766
少數股東權益	1,030,980	170,559
	10,755,292	2,962,325

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

本年度溢利增加(減少)，按損益表內的分類分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
商品及服務成本減少	6,240	—
出售持投資物業之附屬公司收益減少	—	(17,394)
投資物業的公平值變動之增加	12,866,873	3,742,481
衍生財務工具的公平值變動增加	258,944	—
行政費用之增加	(7,255)	(2,999)
其他費用增加	(4,155)	(329)
酒店樓宇折舊增加	(155,481)	(117,557)
預付租賃付款額攤銷增加	(44,771)	(36,177)
財務成本減少	25,170	—
應佔聯營公司業績減少	(275)	(38)
利得稅之增加	(2,189,998)	(605,662)
	10,755,292	2,962,325

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

於2004年12月31日及於2005年1月1日之資產負債表因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 (以往列賬) 港幣千元	調整 港幣千元	於2004年 12月31日 (重新列賬) 港幣千元	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 (重新列賬) 港幣千元
資產負債表項目					
<u>香港會計準則第16號、第17號及第40號：</u>					
固定資產	36,202,646	(36,202,646)	—	—	—
物業、廠房及設備	—	7,179,517	7,179,517	—	7,179,517
投資物業	—	24,793,003	24,793,003	—	24,793,003
預付租賃付款額	—	1,930,268	1,930,268	—	1,930,268
<u>香港會計準則第32號及第39號：</u>					
持作出售之投資	—	—	—	15,274	15,274
其他投資	15,274	—	15,274	(15,274)	—
衍生財務工具	—	—	—	(304,781)	(304,781)
<u>香港會計準則詮釋第21號：</u>					
遞延稅項負債	(1,337,873)	(1,126,552)	(2,464,425)	54,860	(2,409,565)
其他資產／負債	(16,235,289)	—	(16,235,289)	—	(16,235,289)
聯營公司權益	21,887	(12,377)	9,510	—	9,510
應收非流動借貸	—	270,237	270,237	—	270,237
資產／負債總額	<u>18,666,645</u>	<u>(3,168,550)</u>	<u>15,498,095</u>	<u>(249,921)</u>	<u>15,248,174</u>
股本	294,883	—	294,883	—	294,883
股本溢價	3,185,119	—	3,185,119	—	3,185,119
保留溢利	7,132,989	3,502,724	10,635,713	(249,921)	10,385,792
物業重估儲備	6,727,752	(6,727,752)	—	—	—
投資重估儲備	5,264	—	5,264	—	5,264
匯兌儲備	214,977	(103,147)	111,830	—	111,830
購股權儲備	—	3,471	3,471	—	3,471
其他儲備	404,190	—	404,190	—	404,190
母公司資本持有人應佔權益	17,965,174	(3,324,704)	14,640,470	(249,921)	14,390,549
少數股東權益	701,471	156,154	857,625	—	857,625
資本總額	<u>18,666,645</u>	<u>(3,168,550)</u>	<u>15,498,095</u>	<u>(249,921)</u>	<u>15,248,174</u>

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

應用新香港財務報告準則於2004年1月1日之本集團之股東權益之財務影響摘要如下：

	以往列賬	調整	重新列賬
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股本	292,153	—	292,153
股本溢價	3,137,043	—	3,137,043
保留溢利	6,899,932	710,958	7,610,890
物業重估儲備	2,942,485	(2,942,485)	—
投資重估儲備	7,113	—	7,113
匯兌儲備	105,174	(66,573)	38,601
購股權儲備	—	472	472
其他儲備	404,190	—	404,190
母公司資本持有人應佔權益	13,788,090	(2,297,628)	11,490,462
少數股東權益	481,560	188,208	669,768
資本總額	14,269,650	(2,109,420)	12,160,230

4. 主要會計原則

除了若干物業及財務工具是以公平值列賬外，本財務報告是按歷史成本為基礎編製，主要會計原則詳列如下。

本綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則和公司法之要求作出適當披露。

綜合賬之基本原則

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至12月31日之財務報告。

年內購入或售出之附屬公司，自收購日起或至出售日之業績已包括於集團之綜合收益表內。

附屬公司之財務報告(如需要)須作調整以與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

本集團內各公司間之重要交易、結餘、收益及支出已在編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司之淨資產內之少數股東權益與集團的股本權益分開呈列。淨資產內之少數股東權益包括由原本業務組合日之應佔金額及由組合日起少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超過少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

投資聯營公司

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務報告內。按權益法，聯營公司權益是按成本(經調整)及於收購後本集團應佔損益賬和權益的變動扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內。倘集團所佔的虧損等同或超過集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外應佔虧損及負債只限於集團須受合法及約束性責任或代聯營公司支付額外款項。當本集團與聯營公司進行交易，其損益應按集團所佔聯營公司的權益抵銷。

4. 主要會計原則 (續)

收益之確認

營業租約內之租金收益乃按相關租約之條款以直線基準於收益表確認。

酒店經營收益乃按提供之服務及賓客享用酒店設施予以確認。

物業管理費收益乃按提供物業管理服務時予以確認。

利息收益乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之有效利率予以入賬，而該利率乃透過融資之資產結轉淨額之預計年限扣除估計未來現金收入。

來自投資之股息收入在股東收款權利確立時確認。

服務收益乃按提供服務時予以確認。

商品出售乃按商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃按提供服務時予以確認。

會籍費以直線基準按會籍有效期予以確認為收益。其他服務收益乃按服務提供時予以確認。預收之會籍費及其他服務收費則記賬於遞延收益。

4. 主要會計原則(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按其成本減去往後累計折舊及累計減值損失入賬。

由投資物業轉為租賃土地以視為成本入賬，該成本相等於轉變用途日之公平價值及持續以按財務租賃資產計算。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備項目成本之預計可使用年限及考慮其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

以財務租賃之租賃土地	以租約期或50年兩者取較短期計算
樓宇及酒店物業	以租約期或50年兩者取較短期計算
傢俬及裝置、汽車及廠房及機械	20%

當出售或繼續使用一項物業、廠房及設備將不會帶來經濟利益時，則不再確認該項資產。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的損益表入賬。

預付租賃費用

預付租賃費用乃指支付土地成本之前期溢價。預付租賃費用乃按相關年期以直線攤銷為基礎於收益表內計算。

租賃土地及發展中樓宇

當發展租賃土地及樓宇為生產出租或行政目的，租賃土地會分類為預付租賃費用及以租賃年期以直線攤銷。在建造期間，租賃土地之攤銷會包括在建造中樓宇成本部份內。建造中樓宇以成本減已確定減值損失入賬。當樓宇可作使用時，樓宇折舊也開始(如樓宇所在位置及情況可供管理層有效地運作)。

4. 主要會計原則 (續)

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關直接支出)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關損益表產生期內之損益。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來經濟利益時，則不再確認該投資物業。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的收益表入賬。

租賃

融資約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引起之初期直接成本乃加於租約資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益則按租約期限以直線法於租金開支確認扣除。

4. 主要會計原則(續)

外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生滙兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(滙兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

4. 主要會計原則 (續)

借貸成本

因收購，建設或生產符合規定資產而直接產生之借貸成本均資本化為該資產之部份成本。當該等資產實質上達至既定之可運用或出售狀況時，借貸成本便不可再資本化。由於合資格資產會從借貸成本扣除並以資本化入賬，故短期投資所指定借貸之延後支出會帶來投資收益。

其他借貸成本於產生之期間在收益表之財務成本內確認。

退休保障成本

支付定額供款退休保障計劃及強制性公積金計劃之費用以支出入賬。

稅項

利得稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生予以確認。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認，其不會影響應稅利潤及賬目利潤。

對附屬公司和聯營公司投資，以及在合營企業的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

4. 主要會計原則(續)

稅項(續)

在每一資產負債表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

減值

於每個結算日，本集團會對資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為費用。

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面金額會增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入。

存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

持有作出售之非流動資產

假若透過出售一項交易而非透過連續使用作為收回非流動資產之結轉金額則分類為持有作出售。只要符合極有可能出售及該資產可以現狀即時出售之條件。

以低於資產之前結轉金額及公平值減成本計量出售則分類為持有作出售非流動資產，惟以公平值入賬之財務資產及投資物業除外。

4. 主要會計原則 (續)

財務工具

倘集團成員成為財務工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表中確認。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(於損益賬按公平值處理的財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時於財務資產及財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。按公平值收購之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益表確認。

財務資產

本集團之財務資產分為四個類別：包括於損益賬按公平值處理的財務資產、貸款及應收款項、持有投資至到期日及可供出售財務資產。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

於損益賬按公平值處理的財務資產

於損益賬按公平值處理的財務資產細分為兩個類別：包括持有財務資產作買賣交易及識別之公平值首次於損益賬確認。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的財務資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括固定應收借貸、應收賬款及銀行存款)於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及固定應收借貸)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

4. 主要會計原則(續)

財務工具(續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生項目，其須指定為可供出售財務資產或未有劃分為其他類別(載於上文)。於首次確認後各結算日，可供出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認。可供出售財務資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。倘投資之公平值因減值確認後之客觀事件而增加，可供出售債項資產之減值虧損將會於以後期間撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量及其衍生須以無市價報價的實物交收之可供出售股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之財務負債一般分類為於損益賬按公平值處理的財務負債及其他財務負債。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

4. 主要會計原則 (續)

財務工具 (續)

於損益賬按公平值處理的財務負債

於損益賬按公平值處理的財務負債可細分為兩個類別，分別為持作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬按公平值處理的財務負債。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的財務負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

其他財務負債

其他財務負債包括購貨客戶銀行及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

衍生財務工具

不符合對沖會計法之衍生工具被視為持作買賣之財務資產或持作買賣之財務負債。有關衍生工具公平值之變動直接於損益中確認。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，則會於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之財務負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計原則(續)

以股權支付之交易

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加(購股權儲備)。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股權於有效期間後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至保留溢利內。

5. 估計不確性之主要來源

關於未來之重大假設及於結算日估計不確定性之其他來源(會於下一個財政年度之資產及負債賬面值作調整)亦於下文討論。

投資物業

於2004年及2005年12月31日，投資物業乃按獨立專業估值師之估值，除於2005年12月31日若干投資物業外，以公平值入賬。估值師乃按包括若干估計之估值方法釐定公平值。管理層會按估值報告作出判斷及同意估值方法可將現時市場情況反影。

於2005年12月31日，若干投資物業之公平值乃按本集團若干公司相關董事作出之估值作出。管理層會按估值方法以類似物業之新近成交價作若干估計釐定公平值。

利得稅

於2004年及2005年12月31日，未用稅項虧損之相關確認遞延稅項資產329,769,000港元及385,260,000港元已載於說明第30項內。由於不能預計未來盈利趨勢，故不會對稅項1,119,369,000港元(2004年為1,254,735,000港元)於遞延稅項資產作出確認。遞延資產稅主要由未來可調動之未來足夠溢利或暫時應繳稅差異所決定其變值。假若未來實際溢利低於預期，遞延稅項資產會有重大沖賬，沖賬會於該期間之收益賬確認。

5. 估計不確性之主要來源(續)

購股權

畢蘇購股權訂價模式乃用作評估本公司之公平值而設。該訂價模式須輸入高度主觀性假設，包括股價波幅，加上主觀性假設之變動可能對公平值之估計造成重大影響。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款、經營應收賬、銀行存款及現金、經營應付賬及借貸。該等金融工具之詳情已於相關說明中作出披露。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 息率風險

本集團以銀行借貸息率之變動影響披露公平值息率風險。息率風險主要關乎借貸固定息率及浮動息率。本集團會繼續維持一個合理浮動息率及固定息率組合及在需要時對可預見之息率風險作對沖。本集團之銀行借貸息率及償還期已於附註29中作出披露。

(ii) 外幣風險

本集團有買賣外幣及本集團有以外幣作若干借貸，使本集團有外幣風險。

(iii) 其他價格風險

本集團可供出售投資於結算日以公平值計量。因此，本集團須承受該等投資之股本價格風險。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團之主要財務資產包括銀行存款及現金、經營及其他應收賬及可供出售投資之應收債款金額。倘於2005年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合資產負債表中所列之賬面值。

因交易對手乃為由國際信貸評級機構給予高評級之若干銀行，故此流動資金之信貸風險極低。

本集團之信貸風險主要由經營及其他應收賬引起。而於綜合資產負債表內之金額乃為扣除應收賬淨額。

本集團管理層已委任一組人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序並確保有追回過期欠款之跟進行動以減低信貸風險。此外，為確保拖欠金額作足夠減值，本集團會於每個資產負債結算日查閱每項交易及其他欠款償還金額。同此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

流動資金風險

本集團致力取得長期集資及可靈活地利用銀行借款及借貸間之平衡。另外，備有銀行信貸作應變安排。

7. 收益

收益乃毛租金、經營酒店及酒樓收益、出售建築材料所得金額、物業管理及維修保養費、代理佣金及經營健身中心收益之總和。

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
物業租金	959,537	660,570
物業管理費	142,204	96,144
經營酒店收益	2,208,475	1,875,828
出售建築材料收益	112,317	107,565
其他	98,668	90,715
	3,521,201	2,830,822

8. 商業及地區市場分類資料

商業分類

就管理而言，本集團現經營以下業務：

- | | |
|------|---|
| 物業投資 | — 物業及住寓租賃之租金及其因具有投資增值而持有之物業收益。 |
| 酒店業務 | — 酒店膳宿、餐飲及宴會業務。 |
| 其他業務 | — 建築材料銷售、酒樓經營、物業管理、保養及代理服務、保險代理及經營健身中心。 |

該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

該等商業之分類資料呈報如下：

2005年

	物業投資 港幣千元	酒店業務 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	1,101,741	2,208,475	210,985	—	3,521,201
業務之間銷售收益	29,695	—	31,103	(60,798)	—
總額	<u>1,131,436</u>	<u>2,208,475</u>	<u>242,088</u>	<u>(60,798)</u>	<u>3,521,201</u>
業務之間銷售收益以雙方 同意價格入賬。					
業績					
分類業績	<u>674,275</u>	<u>308,779</u>	<u>34,533</u>		1,017,587
未分類之公司開支					(98,217)
投資物業之公平價值變動	12,982,057	—	—		12,982,057
衍生財務工具之公平價值變動					258,944
財務成本					(760,710)
應佔聯營公司業績	140	—	9,110		9,250
除稅前溢利					<u>13,408,911</u>
利得稅					<u>(2,323,495)</u>
本年度溢利					<u>11,085,416</u>

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

其他資料

資本性支出	
物業、廠房及設備折舊	
預付租賃費用攤銷	
折舊及攤銷外之非現金支出	

物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
209,638	182,015	7,657	399,310
4,525	191,552	7,513	203,590
166	44,605	—	44,771
1,746	10,119	130	11,995

資產負債表

資產

分類資產	
聯營公司權益	
未分類之公司資產	

綜合總資產

負債

分類負債	
未分類之公司負債	

綜合總負債

物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
38,292,774	9,469,555	209,230	47,971,559
689	—	18,071	18,760
			507,168
			48,497,487
1,017,582	362,504	122,454	1,502,540
			20,740,954
			22,243,494

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

2004年	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元 (重列)
收益					
外部銷售收益	756,714	1,875,828	198,280	—	2,830,822
業務之間銷售收益	28,928	—	26,056	(54,984)	—
總額	<u>785,642</u>	<u>1,875,828</u>	<u>224,336</u>	<u>(54,984)</u>	<u>2,830,822</u>
業務之間銷售收益以雙方 同意價格入賬。					
業績					
分類業績	<u>531,842</u>	<u>171,350</u>	<u>28,193</u>		731,385
未分類之公司開支					(77,959)
投資物業之公平價值變動	3,781,275	—	—		3,781,275
財務成本					(404,277)
應佔聯營公司業績	47	—	7,349		7,396
除稅前溢利					4,037,820
利得稅					(746,011)
本年度溢利					<u>3,291,809</u>

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

其他資料

	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
資本性支出	1,579,908	528,388	12,274	2,120,570
物業、廠房及設備折舊	357	128,966	6,954	136,277
預付租賃費用攤銷	166	36,011	—	36,177
折舊及攤銷外之非現金支出	14,834	29,424	1,136	45,394

資產負債表

	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
資產				
分類資產	26,144,058	9,585,855	159,482	35,889,395
聯營公司權益	549	—	8,961	9,510
未分類之公司資產				91,378
綜合總資產				35,990,283
負債				
分類負債	769,793	561,943	95,943	1,427,679
未分類之公司負債				19,064,509
綜合總負債				20,492,188

8. 商業及地區市場分類資料(續)

地區市場分類

本集團按地區市場分類之營業額分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港	1,957,162	1,300,001
北美洲	873,210	850,535
歐洲	357,145	331,994
亞太(不包括香港)	333,684	348,292
	<u>3,521,201</u>	<u>2,830,822</u>

分類資產之賬面金額及固定資產增加之地區市場劃分析如下：

	分類資產之賬面金額		固定資產增加	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港	42,355,575	29,826,658	80,138	1,887,719
北美洲	3,435,144	3,361,201	231,151	28,981
歐洲	1,659,995	1,663,831	35,711	189,313
亞太(不包括香港)	1,046,773	1,138,593	52,310	14,557
	<u>48,497,487</u>	<u>35,990,283</u>	<u>399,310</u>	<u>2,120,570</u>

9. 其他收益

其他收益包括如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
無牌價證券股息	—	292
有牌價證券股息	717	589
出售有牌價證券利益	—	2,549
出售物業、廠房及設備利益	—	48
利息收益	32,386	12,666
滙兌收益淨額	120	—

10. 財務成本

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	78,204	3,495
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	573,592	426,810
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	20,160	22,164
須於5年內全部償還之其他借貸利息	76,843	71,774
其他借貸成本	11,911	11,898
總借貸成本	760,710	536,141
減：發展中物業資本化金額	—	(131,864)
	760,710	404,277

11. 利得稅

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	50,442	51,276
其他司法區	22,932	43,988
	73,374	95,264
前期會計年度(回撥)／撥備：		
香港利得稅	(241)	277
其他司法區	(4,688)	(196)
	(4,929)	81
遞延稅項(說明30)：		
本年度	2,246,785	650,814
前期會計年度回撥	8,265	—
應佔稅率改變	—	(148)
	2,255,050	650,666
本公司及其附屬公司稅項	2,323,495	746,011

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅盈利以17.5%計算。

其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

11. 利得稅(續)

本年度稅項費用調節至以下收益表溢利：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	13,408,911	4,037,820
按本地利得稅率17.5%計算的稅項	2,346,559	706,619
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅項影響	33,630	21,565
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅項影響	(51,663)	(13,690)
前期會計年度撥備	3,336	81
因稅率改變而產生的期初遞延稅項負債減少	—	(148)
應佔聯營公司業績的稅項影響	(1,619)	7
未予確認的稅務虧損的稅項影響	24,974	35,673
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(34,868)	(4,221)
在其他司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	11,117	(2,288)
其他	(7,971)	2,413
本年度稅項費用	2,323,495	746,011

12. 本年度溢利

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
本年度溢利經已扣除：		
壞賬準備	13,325	2,537
核數師酬金	4,563	4,464
折舊		
— 酒店樓宇	155,481	117,557
— 其他物業，廠房及設備	48,109	18,720
	203,590	136,277
預付租金支出攤銷	44,771	36,177
出售物業、廠房及設備之虧損	130	—
物業裝置工程撇除	11,865	45,395
匯兌虧損淨額	—	752
出租房地產之營業租約支出	2,485	2,341
僱員費用，包括董事酬金	894,541	763,648
確認在貨成本為支出	320,421	287,732
應佔聯營公司稅項(包括應佔聯營公司業績)	275	38
及已計入：		
投資物業租金收益減有關開支為276,908,000港元 (2004年為167,360,000港元)	682,629	493,210

13. 董事及僱員酬金

支付或應付十二位董事(2004年：十二位)之每位酬金如下：

2005年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅鷹石先生	60	2,820	—	682	—	3,562
羅杜莉君女士	60	—	—	—	—	60
羅嘉瑞醫生	60	3,761	550	1,303	132	5,806
羅啟瑞先生	60	1,077	135	1,055	54	2,381
鄭海泉先生	140	—	—	—	—	140
王于漸教授	125	—	—	—	—	125
李王佩玲女士	125	—	—	—	—	125
羅孔瑞先生	60	1,029	129	—	51	1,269
羅慧端女士	60	420	53	—	21	554
羅康瑞先生	60	—	—	—	—	60
羅鷹瑞醫生	60	—	—	—	—	60
簡德光先生	60	2,590	539	579	130	3,898
	930	11,697	1,406	3,619	388	18,040

13. 董事及僱員酬金(續)

2004年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權 港幣千元 (重列)	退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元 (重列)
羅鷹石先生	20	3,574	29	494	—	4,117
羅杜莉君女士	20	—	—	—	—	20
羅嘉瑞醫生	20	2,946	156	494	93	3,709
羅啟瑞先生	20	1,052	87	494	53	1,706
鄭海泉先生	—	—	—	—	—	—
王于漸教授	20	—	—	—	—	20
李王佩玲女士	20	—	—	—	—	20
羅孔瑞先生	20	1,004	84	—	50	1,158
羅慧端女士	20	350	29	—	18	417
羅康瑞先生	20	—	—	—	—	20
羅鷹瑞醫生	20	—	—	—	—	20
簡德光先生	20	2,526	421	261	126	3,354
	<u>220</u>	<u>11,452</u>	<u>806</u>	<u>1,743</u>	<u>340</u>	<u>14,561</u>

獨立非執行董事鄭海泉先生截至2004年12月31日止年度放棄其董事袍金。

僱員酬金

僱員酬金受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，三位(2004年：三位)為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘兩位(2004年：兩位)僱員的薪酬分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
薪金及其他福利	5,294	4,897
酌情花紅	345	178
購股權	366	145
退休計劃供款	355	201
	<u>6,360</u>	<u>5,421</u>

13. 董事及僱員酬金 (續)**僱員酬金 (續)**

酬金範圍：

2,000,001港元—2,500,000港元

2,500,001港元—3,000,000港元

3,500,001港元—4,000,000港元

	2005年 僱員人數	2004年 僱員人數
	—	1
	1	1
	1	—
	2	2

14. 股息

股息派發

—2004年末期息每股港幣13仙(2004年：2003年為港幣10仙)

—中期股息每股3.5仙(2004年：港幣3.5仙)

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
	76,849	58,491
	20,801	20,638
	97,650	79,129
	119,129	76,816

建議派發末期股息：

建議派發之末期股息每股港幣20仙(2004年：港幣13仙)

董事會已建議派發2005年度末期股息為每股港幣20仙，而其建議須於即將舉行之股東週年大會上獲股東通過批准。

15. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本年度母公司資本持有人應佔溢利)	10,028,139	3,103,952
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	592,177,466	587,368,774
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	1,380,383	1,413,347
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	593,557,849	588,782,121

每股基本盈利及攤薄後盈利之影響摘要如下：

	每股基本盈利 之影響		每股攤薄後 盈利之影響	
	2005年	2004年	2005年	2004年
調整前數字	0.51港元	0.53港元	0.51港元	0.53港元
按會計政策變動作調整(見說明3)	16.42港元	4.75港元	16.38港元	4.74港元
重列	16.93港元	5.28港元	16.89港元	5.27港元

16. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	香港房地產 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總值 港幣千元
本集團							
成本							
於2004年1月1日，重列	5,824,896	8,963,057	15,922	76,114	4,867	3,793	14,888,649
匯兌差額	274,516	—	—	1	—	—	274,517
增加	66,548	1,784,831	34	68,030	570	17	1,920,030
轉入／(出)	1,910,833	(10,747,888)	—	—	—	—	(8,837,055)
出售／撇除	(29,927)	—	—	(1,139)	(567)	—	(31,633)
於2004年12月31日，重列	8,046,866	—	15,956	143,006	4,870	3,810	8,214,508
匯兌差額	(245,274)	—	—	(2)	—	—	(245,276)
增加	48,305	—	—	141,368	1,038	5	190,716
轉入	146,965	—	207,768	—	—	—	354,733
出售／撇除	(3,752)	—	—	(6,377)	(135)	—	(10,264)
於2005年12月31日	7,993,110	—	223,724	277,995	5,773	3,815	8,504,417
折舊及減值							
於2004年1月1日	787,885	—	6,174	63,795	4,055	3,058	864,967
匯兌差額	34,314	—	—	1	—	—	34,315
年內折舊	117,557	—	328	17,694	492	206	136,277
出售時撇除	—	—	—	(1)	(567)	—	(568)
於2004年12月31日	939,756	—	6,502	81,489	3,980	3,264	1,034,991
匯兌差額	(30,405)	—	—	(318)	—	—	(30,723)
年內折舊	155,481	—	4,155	43,197	567	190	203,590
出售時撇除	—	—	—	(6,218)	(135)	—	(6,353)
於2005年12月31日	1,064,832	—	10,657	118,150	4,412	3,454	1,201,505
賬面金額							
於2005年12月31日	6,928,278	—	213,067	159,845	1,361	361	7,302,912
於2004年12月31日	7,107,110	—	9,454	61,517	890	546	7,179,517

位於香港享有長期契約及中期契約土地之酒店物業及樓宇之賬面值分別為9,092,000港元(2004年：9,420,000港元)及3,241,242,000港元(2004年：3,098,736,000港元)。位於海外享有永久業權之酒店物業之賬面值為3,891,011,000港元(2004年：4,008,408,000港元)。

17. 預付租賃付款額

本集團預付租賃付款額包括：

位於香港租賃業權：

長期契約

中期契約

報告分析目的：

流動資產

非流動資產

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
	20,363	20,529
	1,865,134	1,909,739
	1,885,497	1,930,268
	44,771	44,771
	1,840,726	1,885,497
	1,885,497	1,930,268

18. 投資物業

公平價值

於1月1日

匯兌差額

增加

出售附屬公司

於收益表確認公平價值淨增加

出售／撇除

轉至物業、廠房及設備

重新分類為非流動資產持作出售

於12月31日

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
	24,793,003	12,302,317
	(21,971)	2,557
	208,594	200,540
	—	(124,200)
	12,982,057	3,781,275
	(309,645)	(206,541)
	(354,733)	8,837,055
	(253,800)	—
	37,043,505	24,793,003

投資物業之公平價值

遞延期初直接成本

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
	37,043,505	24,793,003
	6,240	—
	37,049,745	24,793,003

18. 投資物業(續)

- (a) 本集團按營業租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益約為35,340,485,000港元(2004年：23,146,840,000港元)，乃採取公平價值模式測定，分類及計算為投資物業。
- (b) 本集團投資物業之公平價值，除花旗銀行廣場外，於2005年12月31日由與本集團無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準價值。

位於香港之投資物業(花旗銀行廣場除外)－卓德測計師行有限公司

位於美國之投資物業－Cushman & Wakefield of California, Inc.

於2005年12月31日花旗銀行廣場之公平價值由本集團董事確定，並無獨立專業估值師作出估值。本集團董事跟據最近期同類型物業市場價值而作出有關其估值。

- (c) 投資物業之賬面金額包括下述位於香港及香港以外地區之土地：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港之長期契約	2,044,655	1,825,340
香港之中期契約	33,295,830	21,321,500
香港以外地區之永久業權土地	1,703,020	1,646,163
	37,043,505	24,793,003

- (d) 遞延最初直接成本乃本集團之重大部份投資物業組合的營業租約協商，按其租約條款攤銷所產生。

19. 聯營公司權益

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
於香港無牌價證券	12	12
於香港有牌價證券	2,649	2,649
應佔收購後儲備	16,099	6,849
	18,760	9,510
有牌價證券公平價值	39,069	28,352

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
資產總額	363,752	252,993
負債總額	(282,729)	(215,745)
資產淨額	81,023	37,248
集團應佔聯營公司資產淨額	18,760	9,510
收益	330,341	198,347
本年度溢利	42,181	25,972
集團應佔聯營公司溢利	9,250	7,396

有關主要聯營公司之資料刊載於財務報告說明第41項內。

20. 持作出售之投資

於2005年12月31持作出售之投資包括：

於香港無牌價證券
於香港有牌價證券

2005年 港幣千元
246
16,186
16,432

自2005年1月1日開始，於上述財務報告說明第2項內，非買賣證券已按香港會計準則第39號重新分類為持作出售之投資

於結算日，全部持作出售之投資之公平價值，除了非上市投資權益不能依靠公平價值計算，有關投資公平價值乃根據積極市場出價測定。

上述非上市投資代表私人公司所發出之非上市權益證券。以成本減去每間公司於結算日之減值，因本公司董事認為一系列估計合理公平值非常重要，所以認為不能依靠此計算公平價值。

21. 其他投資

非買賣證券

香港無牌價證券
香港有牌價證券

2004年
港幣千元

246

15,028

15,274

22. 應收借貸

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應收少數股東款項	265,967	257,860
應收聯營公司款項	12,377	12,377
	278,344	270,237

本集團少數股東之借貸款額。有關款額為無抵押，利息以香港銀行同業折息加每年0.9125%及無固定償還條款。

應收聯營公司款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。預期於結算日起12個月內，聯營公司不會償還及其結轉分類為非流動。

於結算日，本集團應收借貸之公平價值約為應收賬面值。

23. 已抵押銀行存款

抵押存款已存放於指定之銀行作為給予本集團長期信貸額之保證。

本集團定期存款之公平值包括銀行存款及現金以約賬面值作為短期定期存款。

24. 存貨

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	29,342	25,451
耗用品及飲料	23,151	19,314
半製成品	22,774	38,564
	75,309	83,371

25. 應收賬、按金及預付款項

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
銷貨客戶	207,815	161,041
遞延應收租客租金	79,258	48,210
其他應收款項	46,941	29,730
按金及預付款項	73,977	75,201
	407,991	314,182

本集團採取特定之信貸政策。對銷售商品，本集團平均給予銷貨客戶30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入均需於出示發票時支付。銷貨客戶賬齡分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
0-3個月	192,729	147,643
3-6個月	13,885	6,385
6個月以上	1,201	7,013
	207,815	161,041

於2005年12月31日，本集團之銷貨及其他應收款項之公平值約為其相應賬面金額。

26. 持有用作出售用途的非流動資產

截至2005年12月31日止年度內，本集團與第三者訂立兩份買賣合約關於出售兩層朗豪坊寫字樓，按該等物業之賬面值分類為持作出售之固定物業及該出售於結算日後完成。

27. 應付賬、按金及應付款項

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
購貨客戶	161,154	163,516
應付租客按金	279,083	224,167
應付建築費用及保留費用	609,430	751,981
應付款項、應付利息及其他應付費用	482,506	313,939
	1,532,173	1,453,603
租金按金		
— 一年內到期	126,814	89,390
— 一年以上到期	152,269	134,777
	279,083	224,167

1年內支付之應付保留費用為89,103,000港元(2004年：94,584,000港元)。

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
購貨客戶賬齡分析如下：		
0—3個月	156,398	157,165
3—6個月	2,685	4,024
6個月以上	2,071	2,327
	161,154	163,516

於2005年12月31日，本集團之購貨及其他應付款項之公平值約為其相應賬面金額。

28. 衍生財務工具

於本年度，本集團主要利用利率掉期來管理本集團之利率波動，有關其重要掉期資料摘要如下：

- (a) 利率掉期合約訂立至2009年期間之名義金額為2,982,000,000港元，由浮動借貸利息掉期到定息貸款利息範圍由4.72%至5.53%；及
- (b) 利率掉期合約訂立至2007年期間之名義金額為3,520,000,000港元，由浮息基於香港銀行同業拆息利率掉期到浮息基於倫敦銀行同業拆息利率。

截至2005年12月31日止，未償還掉期之公平價值估計負債為44,356,000港元，此乃於結算日之未來預期現金流貼現之估計。於本年度有關掉期之公平價值變動記錄於收益表內。

29. 借貸

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應付票據	1,722	1,043
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	14,192,423	14,847,060
其他非短期借貸(有抵押)	1,748,027	1,594,773
	15,942,172	16,442,876
借貸先付費用	(25,164)	—
	15,917,008	16,442,876
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	1,390,620	1,685,710
超過一年但不多於兩年	1,396,452	1,357,695
超過兩年但不多於五年	11,498,616	12,760,471
五年以上	1,631,320	639,000
	15,917,008	16,442,876
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(1,390,620)	(1,685,710)
一年以後到期之借貸	14,526,388	14,757,166

29. 借貸(續)

本集團之固定息率借貸及合約到期日之情況披露如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
一年內	12,270	8,245
超過一年但不多於兩年	14,878	12,768
超過兩年但不多於三年	674,829	15,383
超過三年但不多於四年	6,760	677,224
超過四年但不多於五年	49,923	5,872
五年以上	500,968	379,000
	1,259,628	1,098,492

本集團之浮息率借貸及合約到期日之情況披露如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
一年內	1,378,350	1,677,465
超過一年但不多於兩年	1,381,574	1,344,927
超過兩年但不多於三年	6,519,108	1,859,675
超過三年但不多於四年	1,871,114	8,606,228
超過四年但不多於五年	2,376,884	1,596,089
五年以上	1,130,350	260,000
	14,657,380	15,344,384

29. 借貸(續)

本集團之借貸有效利息利率範圍(相等於合約利息利率)如下：

	2005年	2004年
有效利息利率：		
定息利率	4.52% to 12.50%	4.52% to 8.22%
浮息利率	2.79% to 8.02%	1.01% to 6.92%

除有關本集團之功能貨幣外，本集團之借貸貨幣面值如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
美元	1,745,720	1,594,773
英鎊	1,029,526	1,212,224
加幣	581,882	592,202
澳幣	434,237	480,675
紐西蘭幣	254,778	285,959
港元	11,870,865	12,277,043

有抵押銀行借貸包括一筆3,050,000,000港元之貸款(2004年：3,100,000,000港元)，該貸款是透過一間本集團佔85.93% (2004年：85.93%) 權益之間接附屬公司向銀團獲得。

於本年度，本集團再融資5,000,000,000港元。貸款以浮息利息分期攤還並分別於2008年及2010年到期。此款項用於本集團財務營運。

董事考慮有利息借貸之賬面值約為其公平價值。

30. 遞延稅項

主要遞延稅項負債及資產確認及其於現時及前期會計年度之變動情況如下：

本集團

	加速 稅務折舊	稅務虧損	其他	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2004年1月1日	1,210,969	(251,484)	312,717	1,272,202
會計原則變動之影響(說明2)	459,372	70,633	—	530,005
於2004年1月1日(重列)	1,670,341	(180,851)	312,717	1,802,207
滙兌差額	19,566	(7,166)	(22)	12,378
年內收益扣除(計入)	1,174,348	(197,450)	(326,084)	650,814
出售附屬公司撤回	(1,033)	207	—	(826)
稅率變動之影響計入收益表	(148)	—	—	(148)
於2004年12月31日	2,863,074	(385,260)	(13,389)	2,464,425
會計原則變動之影響(說明2)	—	—	(54,860)	(54,860)
於2005年1月1日(重列)	2,863,074	(385,260)	(68,249)	2,409,565
滙兌差額	(20,406)	8,866	155	(11,385)
年內收益扣除	2,162,062	46,625	46,363	2,255,050
於2005年12月31日	5,004,730	(329,769)	(21,731)	4,653,230

在資產負債表日，本集團有2,717,003,000港元(2004年：3,150,364,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了1,597,634,000港元(2004年：1,895,629,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的1,119,369,000港元(2004年：1,254,735,000港元)確認遞延稅項資產。

31. 股本

	2005年		2004年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及				
餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
(b) 發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	589,765	294,883	584,305	292,153
根據購股計劃行使購股權				
而發行之股份	2,043	1,022	769	385
以股代息	2,993	1,496	4,691	2,345
餘額結轉下年度	594,801	297,401	589,765	294,883

於年內，本公司以每股以股代息股份17.18港元(2004年：9.52港元)發行2,992,910股(2004年：4,690,857股)每股面值0.50港元股份。

32. 購股權

根據本公司於1999年6月10日通過之普通決議案及於2001年12月20日所通過之決議案修改所採納之鷹君集團有限公司購股計劃(前名為行政人員購股計劃)(「本計劃」)，本公司董事會可授予購股權予其所挑選之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

本計劃摘要

- a. 本計劃之目的乃為了激勵本公司或任何附屬公司之行政人員、僱員、聯繫人士、代理人及承建商及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 本計劃之參與人包括受遵守適用法律之規限下，任何獲董事會選出並授予購股權之人士，包括(無限制下)本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司任何執行或非執行董事及本公司或其任何附屬公司任何聯繫人士、代理人或承建商。
- c. 按本計劃可能授予之購股權(連同已行使及尚未行使)之本公司每股面值0.50元最高股份(「股份」)之股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份一併計算時，須為本公司按本計劃之採納日期已發行股本之股份數目百分之十。按本計劃可供發行之股份總數為54,636,853股份，佔本公司於2006年4月19日(批准2005年財務報告日期前實際可行日期)之已發行股本約9%。
- d. 倘任何一位參與人按本計劃獲授之購股權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前12個月內任何期間已授予或將授予參與人之購股權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之有關類別股份的1%，則不會授予購股權。
- e. 可根據購股權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後一日期間。
- f. 參照上文第(e)段，購股權可行使前必須持有之最短期間為24個月。

32. 購股權(續)

本計劃摘要(續)

- g. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股權授予參與人日期起28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股權之代價。
- h. 認購價(承受人在行使購股權時可認購股份之每股價格)將為(i)於建議授予購股權日(必須為營業日，該詞之定義見聯交所上市規則)在聯交所日報表所列之股份最後成交價，及(ii)於緊接建議授予購股權前5個營業日在聯交所日報表所列之股份之最後成交價平均數，以較高者為準，惟認購價不得低於股份面值。
- i. 本計劃為期10年，於2009年6月10日屆滿。

於年內，本公司僱員所持有之購股權及其變動情況之詳細資料披露於以下表列：

2005年	股份數目					
	於 01/01/2005 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 14/02/2005 失效之 購股權	於 31/12/2005 尚未行使 之購股權
2000	600,000	—	(583,000)	—	(17,000)	—
2001	1,013,000	—	(511,000)	—	—	502,000
2002	824,000	—	(387,000)	—	—	437,000
2003	973,000	—	(562,000)	—	—	411,000
2004	1,201,000	—	—	(14,000)	—	1,187,000
2005	—	1,606,000	—	(10,000)	—	1,596,000
	4,611,000	1,606,000	(2,043,000)	(24,000)	(17,000)	4,133,000
於年末可供行使 加權平均行使價	10.27港元	18.21港元	9.11港元	15.49港元	10.12港元	13.90港元

32. 購股權 (續)

本計劃摘要 (續)

2004年	股份數目						
	於 01/01/2004	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 12/03/2004	於 31/12/2004
授予購股權年份						失效之 購股權	尚未行使 之購股權
1999	494,000	—	(484,000)	—	(10,000)	—	—
2000	711,000	—	(105,000)	(6,000)	—	—	600,000
2001	1,065,000	—	(46,000)	(6,000)	—	—	1,013,000
2002	964,000	—	(134,000)	(6,000)	—	—	824,000
2003	986,000	—	—	(13,000)	—	—	973,000
2004	—	1,210,000	—	(9,000)	—	—	1,201,000
	<u>4,220,000</u>	<u>1,210,000</u>	<u>(769,000)</u>	<u>(40,000)</u>	<u>(10,000)</u>		<u>4,611,000</u>
於年末可供行使 加權平均行使價	<u>8.91港元</u>	<u>13.55港元</u>	<u>8.07港元</u>	<u>9.34港元</u>	<u>7.02港元</u>		<u>10.27港元</u>

董事於以上表列所持有之購股權的詳細資料披露如下：

2005年	股份數目					
	於 01/01/2005	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	於 14/02/2005	於 31/12/2005
授予購股權年份					失效之 購股權	尚未行使 之購股權
2000-2005	<u>2,920,000</u>	<u>770,000</u>	<u>(1,400,000)</u>	<u>—</u>		<u>2,290,000</u>

2004	股份數目					
	於 01/01/2004	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	於 12/03/2004	於 31/12/2004
授予購股權年份					失效之 購股權	尚未行使 之購股權
1999-2004	<u>2,605,000</u>	<u>700,000</u>	<u>(385,000)</u>	<u>—</u>		<u>2,920,000</u>

購股權於年內已行使而該等股份於行使當日之加權平均市價為15.20港元。

32. 購股權(續)

本計劃摘要(續)

每年獲授予購股權之資料披露如下：

年份	授予日期	可行使期間	每股認購價 (港元)
1999	12/3/1999	13/3/2001 – 12/3/2004	7.020
2000	14/2/2000	15/2/2002 – 14/2/2005	10.116
2001	16/1/2001	17/1/2003 – 16/1/2006	13.392
2002	28/1/2002	29/1/2004 – 28/1/2007	8.440
2003	10/2/2003	11/2/2005 – 10/2/2008	4.625
2004	16/3/2004	17/3/2006 – 16/3/2009	13.550
2005	17/3/2005	18/3/2007 – 17/3/2010	18.210

附註：

- (i) 於1999年內所授予之購股權乃按已於1999年3月16日屆滿之舊有行政人員購股計劃發授。2000年至2005年授予之購股權乃按於1999年6月10日採納之本計劃發授。
- (ii) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
- (iii) 於2003年2月7日，2004年3月15日及2005年3月16日授予購股權之前一個工作天，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價為4.55港元，13.50港元及18.05港元。
- (iv) 購股權有效期間為授予日開始後24個月。

32. 購股權 (續)

本計劃摘要 (續)

附註：(續)

(v) 該公平價值乃運用以下重要假設 (按畢蘇購股權訂價模式) 而得出：

授予日期：	17/3/2005	16/3/2004	10/2/2003
行使價：	18.21港元	13.55港元	4.625港元
預期波幅 (說明a)：	41.88%	46.49%	32%
預期股息回報 (說明b)：	0.95%	0.96%	2.82%
預期授予日起有效期限：	5年	5年	5年
無風險利率 (說明c)：	3.81%	2.52%	2.98%
每一購股權公平價值：	6.63港元	5.43港元	1.15港元

說明：

(a) 預期波幅乃按過往波幅。

(b) 預期股息回報乃按過往股息。

(c) 於授予日，無風險利率之回報約為5年期外匯基金票據。

於購股權屆滿前之全部已註銷購股權將會按有關購股計劃而視為失效。

33. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。本集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休保障計劃條例註冊成立。其資產與本集團之資產分開，由獨立第三者管理。該等計劃由僱員及僱主兩者共同供款，供款額為僱員每月基本薪金5%至10%。海外僱員退休福利計劃則因應各國當地之規定及慣例而作出安排。

由於香港特別行政區於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。根據該計劃，本集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%。

2005年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為1,031,000港元(2004年：826,000港元)已用作減去現水平所作之供款。截至2005年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額約為34,543,000港元(2004年：29,401,000港元)已於收益表內扣除。於2005年12月31日，於年內到期供款約為301,000港元(2004年：1,256,000港元)尚未繳於計劃中。

34. 已售持有投資物業之附屬公司

截至2004年12月31日止年度內，本集團出售其附屬公司Bright View Holdings Limited及盈勝發展有限公司。該等附屬公司於出售日之資產淨額如下：

	2004年 港幣千元 (重列)
出售淨資產：	
投資物業	124,200
應收賬、按金及預付款項	1,027
應付賬、按金及應付費用	(1,444)
稅項準備	(24)
遞延稅項	(826)
	<u>122,933</u>
已售持有投資物業之附屬公司利益	<u>51,862</u>
總代價	<u>174,795</u>
償付由：	
現金	<u>174,795</u>
因出售之淨現金流入：	
現金代價	<u>174,795</u>

於去年出售的附屬公司為本集團帶來約3,671,000港元營業額及約3,143,000港元經營溢利。出售的附屬公司對集團於年內之現金流量並無重大影響。

35. 非現金重大交易

於年內，本公司以每股以股代息股份17.18港元(2004年：9.52港元)發行2,992,910股(2004年：4,690,857股)每股面值0.50元股份。

36. 資產抵押

於2005年12月31日，本集團銀行借貸作出以下按揭或抵押：

- (a) 本集團之投資物業（包括相關物業出售之費用、保險費用、租金收入、收益及其他收入）之總賬面值約為37,005,245,000港元（2004年：24,758,633,000港元）；
- (b) 本集團之酒店樓宇及預付土地成本之總賬面值分別約為6,928,278,000港元及1,865,132,000港元（2004年：7,107,110,000港元及1,909,739,000港元）；
- (c) 本集團業主自用物業及預付土地成本之總賬面值分別約為213,033,000港元及20,365,000港元（2004年：9,420,000港元及20,529,000港元）；
- (d) 本集團持作出售用途之固定資產約為253,800,000港元（2004年：無）；及
- (e) 銀行存款為489,346,000港元（2004年為3,604,000港元）。

37. 承擔項目及或然債項

於2005年12月31日，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為11,911,000港元（2004年為33,625,000港元）；其中已簽約者約為8,522,000港元（2004年：18,821,000港元）。

除上述外，本集團及本公司於2005年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

38. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為959,537,000港元(2004年：660,570,000港元)。該物業之承擔租約普遍為期1至6年。

在資產負債表日，本集團已與投資物業之承租人達成協議，可在以下期間內收取下述未來最低租賃付款額：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	874,890	773,061
2至5年內	1,436,708	1,544,359
5年後	200,021	265,897
	2,511,619	2,583,317

若干未來最低租賃付款額以租約內達成之指明期間內將向承租人收取之估計市場租金作基準計算。

本集團為承租人

在資產負債表日，本集團有以下不可取消的經營租賃承擔，並須在以下期間內繳付：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	2,836	1,446
2至5年內	1,479	466
	4,315	1,912

經營租賃付款額代表本集團為租賃某些寫字樓而應付的租金。租約期協議為1至3年，而租金是固定的。

39. 有關連人士之交易

本集團與有關連人士在年內有下述重大之交易及結算日的結存。該等有關連人士為本公司之某些股東及董事有實際利益之公司。該等交易乃以一般業務情況及由訂約人互相同意之條款所協定。

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
截至12月31日止之交易		
貿易收益	1,613	2,355
租金收益	1,483	1,670
管理費收入	240	240
支付董事房屋租金	1,950	2,400
支付上蓋的建築工程成本及費用	97,415	765,003
支付翻新工程費用	2,316	3,013
於12月31日結存		
應收少數股東權益款項(說明22)	265,967	257,860
應收聯營公司款項(說明22)	12,377	12,377
應收賬、按金及預付款項(說明a)	4,306	3,543
應付賬、按金及應付費用(說明b)	477,034	561,951

說明：

- a. 該款項乃為應收相關公司交易款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。於結算日應收賬、存款及預付款項之公平價值之相應賬面值。
- b. 該款項乃為應付建築款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。於結算日應付賬、存款及應付費用之公平價值之相應賬面值。
- c. 於年內，董事及其他高級行政人員薪酬已於說明13內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及薪酬趨勢而決定。

40. 主要附屬公司資料

本公司於2005年12月31日主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在英屬維爾京群島成立及經營：			
Jolly Trend Limited	2股每股1美元	投資控股	100%
間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：			
卓圖有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
兆標有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
智景投資有限公司	2股每股港幣1元	酒樓經營	100%
CP (Portion A) Limited	2股每股港幣1元	物業投資	100%
CP (Portion B) Limited	2股每股港幣1元	物業投資	100%
順億發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
順盈有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
逸東軒國際有限公司	2股每股港幣10元	住寓管理	100%
運昭有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
鷹君廣告有限公司	2股每股港幣1元	廣告代理	100%
金利田投資有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
展安發展有限公司	5,000股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
發星國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
堅信工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
朗廷酒店國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店管理	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
祥裕管理有限公司	10,000股每股港幣1元	物業管理	100%
珀昌有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
滿億有限公司	10,000,000股每股港幣1元	物業投資	100%
盼海有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
Renaissance City Development Company Limited	2股每股港幣10元	物業投資	100%
實力物業管理有限公司	2股每股港幣1元	物業管理	100%
昌瑞有限公司	2股每股港幣1元	經營健身中心	100%
鷹君有限公司	2,000,000股 每股港幣0.5元	投資控股	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2股每股港幣10元	項目管理	100%
鷹君工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
鷹君物業代理有限公司	2股每股港幣10元	物業代理	100%
鷹君財務有限公司	100,000股每股港幣100元	財務	100%
鷹君保險有限公司	1,000股每股港幣1元	保險代理	100%
鷹君物業管理有限公司	100,000股每股港幣1元	物業管理	100%
高端有限公司	600,000股每股港幣1元	建築材料貿易	100%
菱輝有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
維卓發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
禾熙有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
Zamanta Investments Limited	100股每股港幣10元	物業投資	100%
楓閣有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	85.93%
Missleton Finance Limited	1,000,000股每股港幣1元	財務	85.93%
澤峯發展有限公司	1,000,000股每股港幣1元	物業投資	85.93%
— 在英屬維爾京群島成立及在英國經營：			
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在加拿大成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權及經營	100%
在英屬維爾京群島成立及在澳洲經營：			
Katesbridge Group Limited	1股1美元	投資控股	100%
— 在澳洲成立及經營：			
Southgate Hotel Management Pty. Ltd.	17,408股每股2澳元	酒店經營	100%
— 在英屬維爾京群島成立及在新西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	物業投資	100%
— 在新西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在美國成立及經營：			
EIH Properties Company - XX, LLC	1,000美元	物業投資	100%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Pacific Spear Corporation	100股每股0.001美元	物業投資	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%
Pacific Ygnacio Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Shorthills NJ, Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%

附註：截至本年度及年內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出過於冗長，故此，現時只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

41. 主要聯營公司資料

本集團於2005年12月31日有關主要聯營公司之資料如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔 已發行股本 權益百分率
City Apex Limited	3,500股每股1美元	投資控股	23%
才庫媒體集團有限公司	274,218,000股每股港幣0.2元	投資控股及印刷	22.98%

附錄一 主要物業明覽表

於2005年12月31日

長期投資物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有長期契約			
香港灣仔港灣道1號 會議展覽中心西翼會景閣	住寓	10,000	100%
香港灣仔峽道3至5號逸東軒	住寓	35,000	100%
香港藍塘道100號逸東軒	住寓	34,000	100%
香港灣仔港灣道23號鷹君中心	商業／寫字樓	270,000	100%
享有中期契約			
香港花園道3號花旗銀行廣場	商業／寫字樓	1,153,000	85.93%
	商業／寫字樓	340,000	100%
香港山村道4H號逸東軒	住寓	23,000	100%
香港九龍彌敦道380號逸東酒店	酒店／商業	312,000	100%
香港九龍尖沙咀北京道8號 香港朗廷酒店	酒店／商業	364,000	100%
香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊	商業／寫字樓	1,328,000	100%
香港九龍旺角上海街555號朗豪酒店	酒店	508,000	100%

長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有永久業權			
英國倫敦朗廷酒店 1 and 1B Portland Place, Regent Street, London W1N 4JA, United Kingdom	酒店／商業	390,000	100%
加拿大多倫多Delta Chelsea Hotel 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店／商業	1,130,000	100%
澳洲墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
新西蘭奧克蘭朗廷酒店 83 Symonds Street, Auckland 1, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
美國Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	121,000	100%
美國2700 Ygnacio Valley Road 2700 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, Contra Costa County, CA 94598, USA	寫字樓	106,000	100%
美國波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, USA	酒店／商業	281,000	100%
美國三藩市353 Sacramento Street 353 Sacramento Street, San Francisco, CA 94111, USA	商業／寫字樓	307,000	100%
美國三藩市150 Spear Street 150 Spear Street, San Francisco, CA 94105, USA	商業／寫字樓	257,000	100%

附錄二 五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2001年 港幣千元 (重列)	2002年 港幣千元 (重列)	2003年 港幣千元 (重列)	2004年 港幣千元 (重列)	2005年 港幣千元
業績					
營業額	2,778,083	2,664,541	2,522,965	2,830,822	3,521,201
除稅前溢利(虧損)	(1,432,894)	(711,929)	(77,218)	4,037,820	13,408,911
稅項	(64,626)	60,416	(128,755)	(746,011)	(2,323,495)
除稅後溢利(虧損)	<u>(1,497,520)</u>	<u>(651,513)</u>	<u>(205,973)</u>	<u>3,291,809</u>	<u>11,085,416</u>
應佔：					
母公司資本持有人	(1,351,649)	(597,736)	(173,607)	3,103,952	10,028,139
少數股東權益	(145,871)	(53,777)	(32,366)	187,857	1,057,277
	<u>(1,497,520)</u>	<u>(651,513)</u>	<u>(205,973)</u>	<u>3,291,809</u>	<u>11,085,416</u>
每股基本盈利(虧損)					
基本	(2.39)港元	(1.03)港元	(0.30)港元	5.28港元	16.93港元
攤薄後	(2.39)港元	(1.03)港元	(0.30)港元	5.27港元	16.89港元
資產與負債					
資產總額	27,920,827	27,803,508	29,572,019	35,990,283	48,497,487
負債總額	(14,937,947)	(15,483,991)	(17,411,789)	(20,492,188)	(22,243,494)
	<u>12,982,880</u>	<u>12,319,517</u>	<u>12,160,230</u>	<u>15,498,095</u>	<u>26,253,993</u>
母公司資本持有人應佔權益	12,216,077	11,617,383	11,490,462	14,640,470	24,339,091
少數股東權益	766,803	702,134	669,768	857,625	1,914,902
	<u>12,982,880</u>	<u>12,319,517</u>	<u>12,160,230</u>	<u>15,498,095</u>	<u>26,253,993</u>

說明：

1. 各年份之每股盈利資料乃按香港會計準則第33條所計算。
2. 按財務報告說明3所述前期所作之調整乃反影會計政策之變動。

股東時間表

- **截止股份過戶登記：**
 - 由2006年5月29日至2006年6月5日(包括首尾兩天在內)

- **2006年股東週年大會：**
 - 2006年6月5日

- **股息：**
 - 中期息 ： 每股港幣3.5仙
 派發日期 ： 2005年10月20日

 - 末期息 ： 每股港幣20仙
 — 以股代息(可選擇收取現金)
 派發日期 ： 2006年7月11日