



# Great Eagle Holdings Limited

## 鷹君集團有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司  
(股份代號：41)

### 2005年業績公佈

#### 業績

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會宣佈,本公司、其附屬公司及聯營公司(「本集團」)截至2005年12月31日止年度經審核後之綜合業績與2004年之比較數字如下:

#### 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
收益	(3)	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		258,944	51,862
投資物業之公平值變動		12,982,057	3,781,275
衍生財務工具之公平值變動		258,944	—
其他收益		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	(4)	(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	(5)	(2,323,495)	(746,011)
本年度溢利	(6)	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	(7)		
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	(8)	16.93港幣元	5.28港幣元
攤薄後每股盈利	(8)	16.89港幣元	5.27港幣元

#### 綜合資產負債表

	於2005年 12月31日 港幣千元	於2004年 12月31日 港幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,302,912	7,179,517
預付租賃付款額	1,840,726	1,885,497
投資物業	37,049,745	24,793,003
聯營公司權益	18,760	9,510
持作出售之投資	16,432	—
其他投資	—	15,274
應收貸款	278,344	270,237
已抵押銀行存款	489,346	3,604
	46,996,265	34,156,642
流動資產		
存貨	75,309	83,371
應收賬、按金及預付款項	407,991	314,182
預付租賃付款額	44,771	44,771
銀行結存及現金	719,351	1,391,317
	1,247,422	1,833,641
非流動資產分類為持作出售	253,800	—
	1,501,222	1,833,641
流動負債		
應付賬、按金及應付費用	1,532,173	1,453,603
衍生財務工具	44,356	—
稅項準備	92,760	102,760
一年內到期借貸	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)
總資產減流動負債	45,433,611	32,719,686
非流動負債		
一年以上到期借貸	14,526,388	14,757,166
遞延稅項	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	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

#### 附註:

(1) 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、香港會計準則及詮釋(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,影響本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列:

**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(「股權結算交易」)或以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。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2)。

**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期間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」均以公平值計量。「非買賣證券」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,直至該等證券出售或決定有所減損,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,因而無需調整。「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。

**財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號之應用對財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,以往衍生工具的金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2)。

**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。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2)。

**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2)。

**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為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,投資物業重估價值計量,重估盈餘或虧損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,則升值按之前的減額記入收益表。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2)。

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2)。

#### 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眼面價值作出評估。在本會計年度,本集團應用香港會計準則第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」,不再假設投資物業眼面價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2)。

#### 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)可以現時出售之條件。管理層要作出出售承諾,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)。採用新香港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。

#### 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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(經修訂)	實際盈利及虧蝕、集成方案及披露 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第6號	財務資源開發及量值 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具:披露 <sup>8</sup>
香港會計準則第4號	釐定一項安排是否包含一項租賃 <sup>9</sup>
香港會計準則第5號	由非委託、歸還及綠化基金引起之權益 <sup>10</sup>
香港會計準則第6號	參與指定耗電市場及電力裝置引起之負債 <sup>11</sup>
香港會計準則第7號	按香港會計準則第29號中高通脹經濟體採用重列方法 <sup>12</sup>

- 由2007年1月1日或以後年度期間生效。
- 由2006年1月1日或以後年度期間生效。
- 由2005年12月1日或以後年度期間生效。
- 由2006年3月1日或以後年度期間生效。

#### (2) 會計政策改變的影響摘要

上文附註1所述會計政策改變對本會計年度及前會計年度業績構成之影響如下:

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
出售附屬公司投資物業之收益減少	—	(17,394)
投資物業的公平值變動之增加	12,866,873	3,742,481
由投資物業之公平值收益所產生的遞延稅項負債之增加	(2,162,725)	(627,190)
酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備的折舊之增加	(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	—
由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

年內溢利增加(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	—
出售持有投資物業之附屬公司利益減少	—	(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之增加	258,944	(7,255)
行政費用增加	(4,155)	(2,999)
其他費用增加	(155,481)	(117,557)
酒店樓宇折舊增加	(44,771)	(36,177)
預付租賃付款額攤銷之增加	25,170	—
財務成本減少	(275)	(38)
應佔聯營公司業績減少	(2,189,998)	(605,662)
利得稅增加	10,755,292	2,962,325

於2004年12月31日及於2005年1月1日之綜合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					
香港會計準則第16號、第17號及第40號					
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
香港會計準則第32號及第39號					
持作出售之資產	—	—	—	15,274	15,274
其他投資	15,274	—	15,274	(15,274)	—
衍生財務工具	—	—	—	(304,781)	(304,781)
香港會計準則第21號					
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
應收長期借貸	—	270,237	270,237	—	270,237
資產及負債總影響	18,666,645	(3,168,550)	15,498,095	(249,921)	15,248,174
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
母公司股權持有人應佔權益	17,965,174	(3,324,704)	14,640,470	(249,921)	14,390,549
少數股東權益	701,474	156,154	857,625	—	857,625
權益總影響	18,666,645	(3,168,550)	15,498,095	(249,921)	15,248,174

#### (3) 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 — 地產發展、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。

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	1,131,436	2,208,475	242,088	(60,798)	3,521,201
業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。					
業績					
分類業績	674,275	308,779	34,533	—	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

<b>地區市場分類</b>		
本集團按地區市場分類之營業額及應佔經營溢利分析如下：		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
香港	<b>1,957,162</b>	1,300,001
北美洲	<b>873,210</b>	850,535
歐洲	<b>357,145</b>	331,994
亞太 (不包括香港)	<b>333,684</b>	348,292
	<b>3,521,201</b>	2,830,822
<b>(4) 財務成本</b>		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	<b>78,204</b>	3,495
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	<b>573,592</b>	426,810
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	<b>20,160</b>	22,164
須於5年內全部償還之其他借貸利息	<b>76,843</b>	71,774
其他借貸成本	<b>11,911</b>	11,898
總借貸成本	<b>760,710</b>	536,141
減：發展中物業資本化金額	<b>—</b>	(131,864)
	<b>760,710</b>	404,277
<b>(5) 利得稅</b>		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	<b>50,442</b>	51,276
其他司法區	<b>22,932</b>	43,988
	<b>73,374</b>	95,264
前期會計年度撥備／(回撥)：		
香港利得稅	<b>(241)</b>	277
其他司法區	<b>(4,688)</b>	(196)
	<b>(4,929)</b>	81
遞延稅項：		
本年度	<b>2,246,785</b>	650,814
前期會計年度撥備	<b>8,265</b>	—
應佔稅率改變	<b>—</b>	(148)
	<b>2,255,050</b>	650,666
本公司及其附屬公司稅項	<b>2,323,495</b>	746,011
香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以17.5%計算。		
其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。		

<b>(6) 本年度溢利</b>		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
本年度溢利經已扣除：		
固定資產折舊	<b>203,590</b>	136,277
物業裝置工程撇除	<b>11,865</b>	45,395
壞賬準備	<b>13,325</b>	2,537
僱員費用，包括董事酬金	<b>894,541</b>	760,649
匯兌虧損淨額	<b>—</b>	752
及已計入：		
利息收入	<b>32,386</b>	12,666
股息收入	<b>717</b>	881
匯兌收益淨額	<b>120</b>	—
	<b>10,028,139</b>	3,103,952
<b>(7) 股息</b>		
於2005年10月20日，已為2005年中期股息向股東派發每股股息港幣3.5仙（2004年：每股港幣3.5仙）。		
董事會通過建議派發末期股息每股港幣20仙（2005年：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。		
於本年間，本公司以每股以股代息股份17.18港元發行2,992,910股每股面值0.50港元股份。		
<b>(8) 每股盈利</b>		
每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<b>10,028,139</b>	3,103,952
(母公司資本持有人應佔本年度溢利)		
	<b>2005年</b>	2004年
<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>592,177,466</b>	587,368,774
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	<b>1,380,383</b>	1,413,347
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<b>593,557,849</b>	588,782,121

<b>(7) 股息</b>		
於2005年10月20日，已為2005年中期股息向股東派發每股股息港幣3.5仙（2004年：每股港幣3.5仙）。		
董事會通過建議派發末期股息每股港幣20仙（2005年：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。		
於本年間，本公司以每股以股代息股份17.18港元發行2,992,910股每股面值0.50港元股份。		
<b>(8) 每股盈利</b>		
每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<b>10,028,139</b>	3,103,952
(母公司資本持有人應佔本年度溢利)		
	<b>2005年</b>	2004年
<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>592,177,466</b>	587,368,774
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	<b>1,380,383</b>	1,413,347
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<b>593,557,849</b>	588,782,121

<b>(7) 股息</b>		
於2005年10月20日，已為2005年中期股息向股東派發每股股息港幣3.5仙（2004年：每股港幣3.5仙）。		
董事會通過建議派發末期股息每股港幣20仙（2005年：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。		
於本年間，本公司以每股以股代息股份17.18港元發行2,992,910股每股面值0.50港元股份。		
<b>(8) 每股盈利</b>		
每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：		
	<b>2005年</b>	2004年
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
		(重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	<b>10,028,139</b>	3,103,952
(母公司資本持有人應佔本年度溢利)		
	<b>2005年</b>	2004年
<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>592,177,466</b>	587,368,774
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	<b>1,380,383</b>	1,413,347
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<b>593,557,849</b>	588,782,121

**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。股息單以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。

**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平方呎於較低層的寫字樓亦經已出租。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保留招租。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。由於更換品牌的影響，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。

<b>業務回顧</b>		
<b>1. 租賃物業</b>		
<b>香港租賃物業</b>		
<i>(a) 租金收益</i>		
	<b>毛租金收益總額</b>	
	<i>(港幣百萬元)</i>	
	<b>2005年</b>	2004年
花旗銀行廣場	<b>330.5</b>	335.3
鷹君中心	<b>54.6</b>	53.0
朗豪坊	<b>362.6</b>	37.2
逸東軒住寓	<b>35.3</b>	29.5
會景閣	<b>3.1</b>	2.6
其他	<b>2.4</b>	5.0
	<b>788.5</b>	462.6

<b>(b) 物業租用情況及租金趨勢</b>			
	<b>寫字樓</b>	<b>2005年12月31日 租用率</b>	<b>住宅</b>
		<b>商場</b>	
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年整年收入為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，曾將辦公大樓的部份樓層招售，約佔69,600平方呎的四個樓層已簽約出售獲利。其中兩層已在2005年完成交易，而另外兩層的交易亦隨後於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。

- 酒店**
- 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其。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人住率，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）。

**墨爾本朗廷酒店**

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）。

- 貿易**
- 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。

**4. 物業管理**

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。

<b>財務檢討</b>		
<b>1. 負債</b>		
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。		
<b>2. 財務支出</b>		
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资本化（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。		
<b>3. 流動資金及借貸到期概要</b>		
於2005年12月31日，集團之現金銀行存款及未動用而有確定的銀行信貸總額為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%	
<b>4. 資產抵押</b>		
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總約為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。		
<b>5. 承擔項目及或然債項</b>		
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，舒緩了利率上升之影響。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。

**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。

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**