



Great Eagle Holdings Limited

鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability

Interim Report 2005

2005年度中期報告書



Business in Motion

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

* Independent Non-executive Directors

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

33/F., 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

* 獨立非執行董事

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>

中期業績摘要

截至6月30日止6個月

	2005年 (未經審核) 港幣百萬元	2004年 (未經審核 及重列) 港幣百萬元
總收益	1,563	1,281
集團期內溢利	2,267	117
可撥歸股東溢利淨額	2,148	108

香港會計師公會頒佈多項經修定或新香港財務報告準則及香港會計準則及註釋(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。按此，本集團會於截至2005年12月31日止本年度之財政年度採納該等新財務準則。

新香港財務報告準則對本集團業績及權益之重要影響陳述如下。

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中期財務報告說明(3)及管理層討論及分析的財務檢討第(6)部份內。

於期內溢利調節 (少數股東權益前)

	港幣百萬元	港幣百萬元
根據新香港財務報告準則之期內溢利	2,267	117
調整：		
投資物業公平價值變動(減相關遞延稅項準備)	(2,061)	—
酒店及業主自用物業折舊及租賃土地成本攤分 (減相關遞延稅項準備減少)	84	55
衍生財務工具公平價值變動(減相關遞延稅項準備)	(173)	—
股權支付	3	1
	(2,147)	56
採納新香港財務報告準則前溢利 ⁽¹⁾	120	173

權益調整（少數股東權益前）

	港幣百萬元	港幣百萬元
按新香港財務報告準則，於2005年6月30日之權益總額 （少數股東權益前）		17,860
調整：		
香港投資物業重估盈餘之遞延稅項 ⁽²⁾	1,913	
酒店及業主自用物業重新分類引起之資產淨值減少 （減相關遞延稅項準備） ⁽³⁾	1,907	3,820
上述調整後於2005年6月30日之權益總額（少數股東權益前）		21,680

說明：

(1) 採納新香港財務報告準則前溢利比去年同期減少主要因為利息增加。

利息增加部份因為利率上升及部份因為朗豪坊工程之利息再不能資本化。

(2) 儘管該遞延稅項準備規定，本集團認為因為香港現時沒有資本增值稅，故出售本集團香港投資物業之溢利不須課稅。

(3) 若酒店及業主自用物業以重估金額而非以折舊成本入賬，本集團之權益總額將會增加。

中期業績

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2005年6月30日止6個月未經審核之綜合業績及與2004年比較之數字如下：

簡明綜合收益表

截至6月30日止6個月			
	附註	2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核 及重列)
收益	(4)	1,563,020	1,280,895
商品及服務成本		(991,371)	(831,567)
毛溢利		571,649	449,328
其他營運收益		12,982	10,960
行政費用		(64,494)	(49,958)
其他營運費用		(18,923)	(10,358)
酒店樓宇折舊		(72,338)	(50,603)
預付租賃付款額攤銷		(22,964)	(15,019)
投資物業之公平值變動		2,500,169	—
衍生財務工具之公平值變動		207,986	—
財務成本	(5)	(334,677)	(160,426)
應佔聯營公司業績		4,402	2,433
除稅前溢利	(6)	2,783,792	176,357
稅項	(7)	(517,183)	(59,779)
期間溢利		2,266,609	116,578
應佔溢利：			
母公司股權持有人		2,147,734	107,919
少數股東權益		118,875	8,659
		2,266,609	116,578
派發	(8)	20,800	20,637
每股基本盈利	(9)	3.64元	0.18元
攤薄後每股盈利	(9)	3.63元	0.18元

簡明綜合資產負債表

	附註	於2005年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2004年 12月31日 港幣千元 (經審核 及重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	(10)	7,245,690	7,179,517
投資物業	(10)	27,022,747	24,793,003
預付租賃付款額		1,910,491	1,885,497
聯營公司權益		26,289	21,887
持作出售之投資		16,346	—
其他投資		—	15,274
應收非流動貸款		259,918	257,860
已抵押銀行存款		3,628	3,604
		36,485,109	34,156,642
流動資產			
存貨		57,972	83,371
應收賬、按金及預付款項	(11)	352,659	314,182
預付租賃付款額		45,928	44,771
銀行結存及現金		1,055,879	1,391,317
		1,512,438	1,833,641
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	(12)	1,134,228	1,318,826
稅項準備		98,420	102,760
衍生財務工具	(13)	96,795	—
一年內到期借貸	(14)	2,509,389	1,714,234
		3,838,832	3,135,820
流動負債淨額		(2,326,394)	(1,302,179)
資產總額減流動負債		34,158,715	32,854,463
非流動負債			
一年以上到期借貸	(14)	13,650,901	14,757,166
已收按金		157,340	134,777
遞延稅項		2,490,267	2,067,068
		16,298,508	16,959,011
		17,860,207	15,895,452
資本			
股本	(15)	297,109	294,883
股本溢價及儲備		16,586,598	14,742,944
母公司資本持有人應佔權益		16,883,707	15,037,827
少數股東權益		976,500	857,625
資本總額		17,860,207	15,895,452

簡明綜合權益變動表

	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	已繳 入盈餘 港幣千元	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	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	
會計政策改變之影響	—	—	(2,942,485)	—	—	—	(66,573)	472	1,108,315	(1,900,271)	188,208	(1,712,063)	
重列	292,153	3,137,043	—	7,113	1,650	402,540	38,601	472	8,008,247	11,887,819	669,768	12,557,587	
投資重估虧損	—	—	—	(923)	—	—	—	—	—	(923)	—	(923)	
海外營運折算所產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(14,869)	—	—	(14,869)	—	(14,869)	
在股本中直接確認為淨收益	—	—	—	(923)	—	—	(14,869)	—	—	(15,792)	—	(15,792)	
出售時撤回之重估盈餘	—	—	—	(2,406)	—	—	—	—	—	(2,406)	—	(2,406)	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	107,919	107,919	8,659	116,578	
期內已確認收益及支出總額	292,153	3,137,043	—	3,784	1,650	402,540	23,732	472	8,116,166	11,977,540	678,427	12,655,967	
已繳付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,491)	(58,491)	—	(58,491)	
發行股份之溢價	2,649	46,541	—	—	—	—	—	—	—	49,190	—	49,190	
發行股份之支出	—	(6)	—	—	—	—	—	—	—	(6)	—	(6)	
確認為以股本基準支付 之股份	—	—	—	—	—	—	—	1,094	—	1,094	—	1,094	
於2004年6月30日	294,802	3,183,578	—	3,784	1,650	402,540	23,732	1,566	8,057,675	11,969,327	678,427	12,647,754	
於2005年1月1日·原先呈報	294,883	3,185,119	6,727,752	5,264	1,650	402,540	214,977	—	7,132,989	17,965,174	701,471	18,666,645	
會計政策改變之影響	—	—	(6,727,752)	—	—	—	(103,147)	3,471	3,650,160	(3,177,268)	156,154	(3,021,114)	
重列	294,883	3,185,119	—	5,264	1,650	402,540	111,830	3,471	10,783,149	14,787,906	857,625	15,645,531	
投資重估盈餘	—	—	—	1,072	—	—	—	—	—	1,072	—	1,072	
海外營運折算所產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(43,752)	—	—	(43,752)	—	(43,752)	
在股本中直接確認為淨收益	—	—	—	1,072	—	—	(43,752)	—	—	(42,680)	—	(42,680)	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,147,734	2,147,734	118,875	2,266,609	
期內已確認收益及支出總額	294,883	3,185,119	—	6,336	1,650	402,540	68,078	3,471	12,930,883	16,892,960	976,500	17,869,460	
已繳付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,850)	(76,850)	—	(76,850)	
發行股份之溢價	2,226	62,813	—	—	—	—	—	(442)	—	64,597	—	64,597	
發行股份之支出	—	(21)	—	—	—	—	—	—	—	(21)	—	(21)	
確認為以股本基準支付 之股份	—	—	—	—	—	—	—	3,021	—	3,021	—	3,021	
於2005年6月30日	297,109	3,247,911	—	6,336	1,650	402,540	68,078	6,050	12,854,033	16,883,707	976,500	17,860,207	

簡明綜合現金流量表

截至6月30日止6個月

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
來自經營業務之現金	499,223	353,595
利息支付	(335,999)	(245,736)
繳付香港利得稅	(27,326)	(22,897)
繳付其他司法區稅項	(10,079)	(15,586)
其他司法區稅項退回	1,783	—
來自經營業務之現金淨額	127,602	69,376
投資業務		
利息收入	8,791	6,451
有牌價證券股息收入	392	286
無牌價證券股息收入	—	292
投資物業增加	(74,286)	(25,266)
購入物業、廠房及設備	(176,028)	(629,988)
聯營公司借貸	—	(4,912)
預付少數股東款項	(2,058)	(1,708)
投資聯營公司	—	(2,649)
其他投資之資本退回	—	3,897
已抵押銀行存款增加	(24)	—
出售有牌價證券所得	—	5,983
用作投資業務之現金淨額	(243,213)	(647,614)
融資項目		
發行股份	13,178	4,533
發行股份支出	(21)	(6)
新銀行及循環借貸	10,000	1,311,664
銀行借貸償還	(205,112)	(749,220)
支付股東股息	(25,431)	(13,834)
(用作)來自融資項目之現金淨額	(207,386)	553,137
現金及現金等價物減少	(322,997)	(25,101)
外幣兌換率改變之影響	(7,864)	(9,537)
於1月1日之現金及現金等價物	1,362,793	636,056
於6月30日之現金及現金等價物	1,031,932	601,418
現金及現金等價物之分析		
銀行結存及存款	1,055,879	602,506
銀行透支	(23,947)	(1,088)
	1,031,932	601,418

附註：

(1) 編製基準

本簡明財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定而編製。

(2) 主要會計政策

除若干物業及財務工具按適用情況以公平值或重估值計量外，本簡明財務報告是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述外，本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2004年12月31日止年度的財務報告一致。

於本會計期間，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收益表、資產負債表以及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

於本會計期間，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）。

財務工具

於本會計期間，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號之應用對呈報本期間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」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期間列為盈利或虧損。「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期間的損益淨額。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。

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」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及貨幣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)。

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。在以往會計期間，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

在以往會計期間，業主自用租賃土地及酒店物業，以重估價值計量。在本會計期間，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

在本會計期間，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。在以往會計期間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)。

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。在以往會計期間，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。在本會計期間，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

在以往會計期間，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。在本會計期間，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)。

(3) 會計政策改變的影響摘要

上文附註2所述政策改變對本期間及前期間業績構成之影響如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業公平值變動所產生之收益	2,500,169	—
投資物業之公平值收益有關的遞延稅項負債之增加	(438,679)	—
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備 所產生之折舊之增加	(73,245)	(50,767)
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備 所產生之遞延稅項負債之減少	11,758	10,864
預付租賃付款額攤銷之增加	(22,964)	(15,019)
授予董事及僱員購股權有關支出	(3,021)	(1,094)
衍生財務工具公平值變動所產生之收益	207,986	—
衍生財務工具公平值變動所產生之遞延稅項增加	(35,419)	—
期內溢利增加(減少)	2,146,585	(56,016)
應佔溢利：		
母公司股權持有人溢利	2,035,470	(56,016)
少數股東權益	111,115	—
	2,146,585	(56,016)

期內溢利增加(減少)，按損益表內的分類分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業的公平值變動之增加	2,500,169	—
遞延稅項負債之(增加)減少	(462,340)	10,864
酒店樓宇折舊增加	(72,338)	(50,603)
其他營運費用增加	(907)	(164)
行政費用之增加	(3,021)	(1,094)
預付租賃付款額攤銷之增加	(22,964)	(15,019)
衍生財務工具公平值變動之增加	207,986	—
	2,146,585	(56,016)

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
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
持作出售之投資	—	—	—	15,274	15,274
其他投資	15,274	—	15,274	(15,274)	—
應收非流動借貸	—	257,860	257,860	—	257,860
預付租賃付款額	—	1,930,268	1,930,268	—	1,930,268
衍生財務工具	—	—	—	(304,781)	(304,781)
遞延稅項負債	(1,337,873)	(729,195)	(2,067,068)	54,860	(2,012,208)
其他資產／負債	(16,213,402)	—	(16,213,402)	—	(16,213,402)
	18,666,645	(2,771,193)	15,895,452	(249,921)	15,645,531
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	3,900,081	11,033,070	(249,921)	10,783,149
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	(2,927,347)	15,037,827	(249,921)	14,787,906
少數股東權益	701,471	156,154	857,625	—	857,625
資本總額	18,666,645	(2,771,193)	15,895,452	(249,921)	15,645,531

(4) 商業分類資料

就管理而言，本集團現經營以下業務：

物業租賃 — 物業及住寓租賃之租金收益。

酒店業務 — 酒店經營之收益。

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：

截至2005年6月30日止6個月

	物業租賃 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	455,525	1,032,765	74,730	—	1,563,020
業務之間銷售收益	12,330	—	11,105	(23,435)	—
收益總額	467,855	1,032,765	85,835	(23,435)	1,563,020
業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。					
業績					
分類業績	330,084	205,769	12,856		548,709
未分類之公司開支					(47,495)
酒店樓宇折舊	—	(72,338)	—		(72,338)
預付租賃付款額攤銷	(661)	(22,303)	—		(22,964)
投資物業之公平值變動	2,500,169	—	—		2,500,169
衍生財務工具之公平值變動					207,986
財務成本					(334,677)
應佔聯營公司業績	—	—	4,402		4,402
除稅前溢利					2,783,792
稅項					(517,183)
期間溢利					2,266,609

截至2004年6月30日止6個月

	物業租賃 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元 (重列)
收益					
外部銷售收益	331,824	852,825	96,246	—	1,280,895
業務之間銷售收益	15,503	—	8,318	(23,821)	—
收益總額	347,327	852,825	104,564	(23,821)	1,280,895

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績				
分類業績	259,036	160,120	16,985	436,141
未分類之公司開支				(36,169)
酒店樓宇折舊	—	(50,603)	—	(50,603)
預付租賃付款額攤銷	(83)	(14,936)	—	(15,019)
財務成本				(160,426)
應佔聯營公司業績	—	—	2,433	2,433
除稅前溢利				176,357
稅項				(59,779)
期間溢利				116,578

(5) 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核)
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	2,485	685
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	283,811	191,817
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	9,854	12,314
須於5年內全部償還之其他借貸利息	37,204	35,786
其他借貸成本	1,323	7,809
總借貸成本	334,677	248,411
減：發展中物業資本化金額	—	(87,985)
	334,677	160,426

(6) 經營溢利

截至6月30日止6個月		
	2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核 及重列)
經營溢利經已扣除：		
其他物業、廠房及設備折舊	13,190	2,637
投資及酒店物業裝置工程撇除	15,505	9,054
僱員費用(包括董事酬金)	435,858	358,894
及已計入：		
利息收入	9,497	6,446
股息收入	392	578
匯兌收益淨額	116	285

(7) 稅項

截至6月30日止6個月		
	2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核 及重列)
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	19,326	27,559
其他司法區	9,933	13,547
	29,259	41,106
前期會計年度撥備：		
香港利得稅	35	236
其他司法區	1,996	4
	2,031	240
遞延稅項：		
本年度	485,893	18,433
本公司及其附屬公司應佔稅項	517,183	59,779

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅盈利以17.5%計算(2004年：17.5%)。其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

(8) 派發

於2005年6月16日，已為2004年末期股息向股東派發每股股息港幣13仙(2004年：每股港幣10仙)。

董事會議決派發中期股息每股港幣3.5仙(2004年：每股港幣3.5仙)予於2005年10月13日已登記在股東名冊上之股東。

於期間，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。

(9) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

截至6月30日止6個月		
	2005年 港幣千元 (未經審核)	2004年 港幣千元 (未經審核 及重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本期間母公司資本持有人應佔溢利)	2,147,734	107,919
截至6月30日止6個月		
	2005年	2004年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	590,567,329	585,057,226
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	1,427,749	1,237,725
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	591,995,078	586,294,951

因本公司部份購股權之行使價於2004年較本公司股份之平均市價為高，故在計算時，並無假設本公司尚未行使之購股權已被行使。

(10) 物業、廠房及設備及投資物業變動

本期間，本集團之投資物業帳面價值約154,457,000港元重新分類至物業、廠房及設備，另集團添置的物業、廠房及設備約86,619,000港元。

本集團之投資物業於2005年6月30日之公開市場價值是由下述獨立專業估值師進行重估：

位於香港之投資物業 — 卓德測計師行有限公司
位於美國之投資物業 — Cushman & Wakefield of California, Inc.

(11) 銷貨客戶

本集團採取一指定之信貸政策。對銷售商品，本集團平均給予銷貨客戶30天至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 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2004年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	116,701	147,643
3 – 6個月	37,127	6,385
6個月以上	13,955	7,013
	167,783	161,041

(12) 購貨客戶

購貨客戶賬齡分析如下：

	2005年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2004年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	129,673	157,165
3 – 6個月	1,795	4,024
6個月以上	1,299	2,327
	132,767	163,516

(13) 衍生財務工具

此代表Quanto及其他等利息掉期合約的公平值。其變動值已於期內收益表確認。

(14) 借貸

	2005年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2004年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行透支(無抵押)	23,947	28,524
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	14,552,257	14,847,061
應付票據	—	1,043
其他非流動借貸(有抵押)	1,584,086	1,594,772
	16,160,290	16,471,400
以上借貸及透支之到期情況如下：		
即期或一年內	2,509,389	1,714,234
超過一年但不多於兩年	1,470,066	1,357,695
超過兩年但不多於五年	11,565,060	12,760,471
五年以上	615,775	639,000
	16,160,290	16,471,400
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(2,509,389)	(1,714,234)
一年以上到期借貸	13,650,901	14,757,166

(15) 股本

(a) 法定股本：

	2005年6月30日 (未經審核)		2004年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值0.50港元股份 承上年度結存及餘額結轉	800,000	400,000	800,000	400,000

(b) 發行及繳足股本:

	2005年6月30日 (未經審核)		2004年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
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	1,460	730	769	385
以股代息	2,993	1,496	4,691	2,345
餘額結轉	594,218	297,109	589,765	294,883

(16) 期後事項

於本結算日後，本集團售出朗豪坊辦公大樓一層予第三者，總作價為174.55百萬港元。

獨立審閱報告

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師行已按 貴公司指示，審閱第3頁至第17頁所載之中期財務報告。

董事之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務報告的編製須符合香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及相關規定。董事須對中期財務報告負責，而有關報告已經獲董事批准。

根據本行接受委聘的協定條款，本行的責任是根據我們的審閱，對中期財務報告作出獨立的結論，並將此結論謹向董事會報告，而不作其他用途。本行概不就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

已進行之審閱工作

本行已按照香港會計師公會所頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，並對中期財務報告應用分析程序，然後根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此，本行不會對中期財務報告發表審計意見。

審閱結果

按照本行審閱(不構成審計)的結果，本行並無發現任何須對截至2005年6月30日止6個月的中期財務報告作出重大修訂。

在沒有改動本行審閱的結果下，敬希 閣下垂注，本中期財務報告內所披露截至2004年6月30日止6個月之簡明綜合收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表之比較數字並未根據核數準則第700號作出審閱。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2005年9月7日

中期股息

董事會宣佈派發截至2005年12月31日止年度中期股息每股港幣3.5仙(2004年：每股港幣3.5仙) 予於2005年10月13日已登記在股東名冊上之股東。股息單約於2005年10月20日寄送予各股東。

截止過戶

本公司由2005年10月6日(星期四)至2005年10月13日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

為確保能享有中期股息，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2005年10月5日(星期三)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。

管理層討論及分析

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 (港幣百萬元)	
	2005年 1月至6月	2004年 1月至6月
花旗銀行廣場	146.6	186.1
鷹君中心	26.8	26.7
朗豪坊		
寫字樓	9.6	—
商場	165.6	—
會景閣	1.5	1.3
康宏廣場	—	1.9
逸東軒住寓	17.5	12.3
合共	367.6	228.3

(b) 物業租用情況及租金趨勢

	2005年6月30日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗銀行廣場	88.7%	100.0%	—
鷹君中心	97.7%	100.0%	—
朗豪坊	35.1%	99.5%	—
會景閣	—	—	90.2%
逸東軒住寓	—	—	86.0%

正如所料，香港甲級寫字樓租務市道於2005年上半年持續增強。金融機構，貿易及製造界的強勁需求消化了大部份2004年下半年剩下的空置樓面。眾業主不愁出租情況，紛紛削減早前向租戶提供的租務優惠，實質淨租價因而在2005年上半年大幅飆升。

花旗銀行廣場寫字樓的出租率由2004年終的80.9%上升至2005年6月30日的88.7%，主要需求來自財經界租客。此外，基金管理公司新租不少樓面，是令該大廈空置率下降的另一主要因素。在2005年下半年租務市道仍然活躍，預期出租率將進一步上升。

鷹君中心的出租率於2005年上半年保持穩定，維持約98%。期間，灣仔及銅鑼灣區的寫字樓供應相當有限，令該大廈之新租約及續租約的租值均大幅上升。

至2005年中，朗豪坊辦公大樓約270,000平方呎已出租予不同本地及跨國租戶，它們的業務主要為保險，商貿及其他服務性行業。於放租期間，達致的實質租價亦逐漸增加，最新簽訂租約的呎租甚至比最初一批租約高出80%。

當朗豪坊商場於2004年11月開業時，大部份舖位已經租出，其後部份剩餘舖位陸續簽約至2005年6月30日，出租率更進一步上升到99.5%。於2005年上半年，商場人流保持在非常令人滿意的水平。我們將會定期舉辦節目和推廣活動，以持續商場的受歡迎程度。

香港物業租金淨收入從2004年同期的港幣一億九千七百萬元上升44.3%至2005年上半年的二億八千四百二十萬元，主要是因為朗豪坊首次提供了港幣一億一千四百七十萬元的收益。於2005年上半年，朗豪坊商場及辦公大樓的總租金收入達港幣一億七千五百二十萬元，其中港幣六千五十萬元用作支付營運費用，包括初期廣告及推廣支出，出租佣金及辦公大樓空置部份的有關費用等。展望2005年下半年，商場租金收入應維持穩定，而辦公大樓的收入則會隨著出租樓面陸續租出而增加。花旗銀行廣場於2005年上半年的淨租金收入為港幣一億三千一百萬元，較2004年上半年的港幣一億七千萬元下降22.9%，乃因在2004年下半年續期的部份租約租金遠較2004上半年所收的舊約租金為低，因此2005年上半年的租金收入比對2004年同期仍會較低。然而進入2005年後，大部份新租約呎租都較舊約為高，同時平均出租率亦已上升，故此，花旗銀行廣場在2005年下半年的租金收入應有一定的增長。鷹君中心的收益從2004年上半年港幣二千二百八十萬元增加至2005年的港幣二千五百七十萬元，主要是本年度的營運開支較低所致。於2005年下半年，鷹君中心出租率將企於高位，加上呎租上升，故此，該大廈下半年的租金收入將會持續增加。

逸東軒住寓在2005年財政年度已重新分類為投資物業。這三幢物業於2005年上半年的平均入住率為86%，比對2004年為75%，本港地產市道旺盛，有助這些住寓的業務。其中企業客戶需求最為明顯。

美國商用物業

物業租用情況及租金收益

		毛租金收益 (港幣百萬元)	
	於2005年 6月30日 租用率	2005年 1月至6月	2004年 1月至6月
Pacific Ygnacio Plaza	99%	14.7	13.6
353 Sacramento Street	97%	35.8	37.4
150 Spear Street	80%	36.4	40.2
888 West Sixth Street (於2004年9月出售)	—	—	11.8
	合共	86.9	103.0

加州地產市道已經見底，交投活動及租價均有溫和增長。然而因市面租值仍較過往水平為低，因此，我們 Sacramento St. 及 Spear St. 於2005年上半年到期的租約仍須以較低租金續期。2004年9月出售洛杉磯物業亦導致租金收入減少港幣一千一百八十萬元，整體美國商用物業組合毛收入於2005年上半年為港幣八千六百九十萬元，比對去年同期為港幣一億三百萬元下降15.6%。

2. 酒店

全球旅遊業於2005年保持暢旺，有利本集團旗下酒店的業務，其中以香港及倫敦得益較為顯著。隨著墨爾本及奧克蘭兩間酒店於2005年1月轉換品牌為朗廷酒店後，我們所有的五星級酒店均以朗廷或朗豪品牌命名，並全部由本集團管理。

因轉換名稱而帶來的初步影響，在香港及倫敦已明顯減退，兩地業務表現已超越去年同期。墨爾本朗廷酒店及奧克蘭朗廷酒店正已體驗到改換品牌的初期效應，2005年上半年的入住率較往年為低。然而根據其他朗廷酒店的經驗，我們期待這走勢將會在未來數月會慢慢好轉。

朗廷酒店已在各主要國際城市建立立足點，從而增加朗廷品牌的全球知名度。透過加強地域覆蓋及銷售網絡，朗廷品牌將會進一步提昇其國際性豪華酒店的地位。

集團各酒店於2005年上半年共錄得港幣二億一千四百四十萬元淨營運溢利，較2004年同期的港幣一億六千二百一十萬元高出32%。

香港業務

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店的業績於上半年甚為理想，主要原因是商務客量顯著回升，佔整體業務61%，令酒店入住率改善及房價大幅調升。本地市場氣氛轉好亦令酒店的宴會及餐飲業務較去年同期上升9%。

於2005年上半年，該酒店平均入住率為80%（2004年：77%），平均房價1,149港元（2004年：924港元）。

香港朗豪酒店

朗豪酒店於2004年8月開業，為旺角區內首間五星級酒店，明顯受惠於毗鄰購物商場及辦公大樓的協同效應，現已在九龍區豪華酒店市場中佔一重要席位。於2005年上半年，酒店的業務理想，房價逐漸得以提昇，入住率亦持續穩定。商務及消閒業務皆有良好表現，正顯示該酒店已得到國際市場認同。

於2005年上半年，該酒店平均入住率及平均房價分別為63%及875港元。

香港逸東酒店

該酒店在策略上致力調升商業及消閒市場的房價，逸東酒店於2005年上半年的平均房價為610港元，與去年同期522港元之比較上升17%。平均入住率則為82%與去年同期83%相若。長程旅客業務比重較去年上升9%，佔酒店總容量40%。餐飲業務亦表現良好，主要收益來自會議及婚宴業務。

國際業務

倫敦朗廷酒店

改為Langham Hotel, London一年後，酒店收益及入住率逐漸追上以往水平，每間可供出租客房平均房價增至109英鎊（2004年：100英鎊）。酒店現正著手改建，以求進身倫敦高級豪華酒店之前列。為此，全面翻新工程會於2005年8月開始分期進行。

2005年上半年，該酒店平均入住率為73%（2004年：67%），平均房價為149英鎊（2004年：149英鎊）。

波士頓朗廷酒店

2005年，波士頓整體酒店市場穩定增長。今年上半年，波士頓朗廷酒店業務保持平穩，平均房價較去年同期上升6%，情況與其他同業相若。惟酒店的入住率仍未能重返改名前的水平。

2005年上半年，該酒店的平均入住率為62%（2004年：66%），平均房價為198美元（2004年：187美元）。

墨爾本朗廷酒店

於2005年1月1日，集團接手該酒店的直接管理。自易名後，酒店入住率顯著下降，以商務旅客業務尤甚。預計酒店的業務受易名的影響會持續一段時間。

2005年上半年該酒店平均入住率為62%（2004年：71%），平均房價為212澳元（2004年：207澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

繼集團於2005年1月1日接管該酒店管理並將其改名為朗廷酒店後，市場需較長時間認識這個新品牌。另外，奧克蘭市於2005年的整體酒店入住率較去年同期下降3%，亦影響到該酒店的房間及餐飲業務。

2005年上半年，該酒店的平均入住率為75%（2004年：78%），平均房價為132紐元（2004年：136紐元）。

多倫多Delta Chelsea Hotel

多倫多市的酒店房價只有輕微增長，入住率則有溫和上升，預計該酒店的業務於2005年可保持穩定。

2005年上半年，該酒店的平均入住率為71%（2004年：68%），平均房價為122加元（2004年：124加元）。

3. 貿易

建築材料市場競爭激烈，持續影響我們的貿易生意。貿易部門正在本港及澳門兩地尋求增加樓宇裝修工程的生意。此外，又取得Samsung Staron®品牌不碎膠台面產品的分銷權，並投入家電分銷業務。

4. 物業管理

物業管理收入通常以所管理物業的實際支出為基準，當眾物業都減省支出時，物業管理收入由去年八百一十萬港元減至七百八十萬港元。

由於流失一份大型服務合約，工程部於2005年上半年的收益跌至一千萬港元，較2004年同期下降6.5%。該部門的大部份收益來自服務合約及樓宇工程，而行內競爭依然激烈，故部門現準備透過為集團旗下物業的租戶提供設備管理服務以擴充業務。

財務檢討

1. 負債

於2005年6月30日，綜合借貸(已減除現金結存及應撥少數股東權益借貸)淨額為14,697,000,000港元，較2004年12月31日14,663,000,000港元上升34,000,000港元。增加借貸主要為朗豪坊項目資本性支出。

根據投資物業(包括朗豪坊辦公大樓及購物商場在內)之專業估值及酒店已扣除折舊的成本計算，本集團於2005年6月30日之股東應佔權益為16,884,000,000港元。於2005年6月30日之槓桿比率為87%，相等於47%負債對資產值比率。上述槓桿比率是因應新香港財務報告準則而減低的股東應佔資產淨值而計算的。該資產淨值數字已扣除香港投資物業重估盈餘相關的遞延稅項及因將酒店及自用物業重新以其減去折舊的原來成本入賬而減低之資產值。未採納新香港財務報告準則之前，本集團2005年6月30日的槓桿比率應為72%。

於2005年6月30日，我們持有本金面值2,420,000,000港元之利息掉期合約，為港元負債之19.9%。其餘港元負債則維持浮息，近數月息率上升，令集團的借貸成本增加。

於2005年6月30日，外幣負債總額為相等於3,982,000,000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41.6%，相等於1,655,000,000港元為定息貸款。

2. 財務支出

2005年上半年之財務支出淨額為325,000,000港元，較2004年同期之154,000,000港元增加171,000,000港元。增加部份因利率上升及部份因期間沒有利息資本化(2004年：88,000,000港元)。

2005年上半年利息覆蓋率為1.53倍，2004年同期為1.76倍。

3. 流動資金及借貸到期概要

於2005年6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為1,658,000,000港元。其中大部份信貸為中期貸款，並有充足物業價值作抵押，足以動用全部信貸。於2005年6月30日，借貸到期概要如下：

一年或以下	15.52%
一至二年	9.10%
三至五年	71.57%
五年以上	3.81%

於2005年8月，集團成功為朗豪坊之5,000,000,000港元定期貸款再融資，並從而獲取較低利率，較長還款期(由2008年12月延至2010年10月)及更寬鬆之還款時間表。

於一年或以下借貸到期總借貸為2,509,000,000港元，其中約1,110,000,000港元之借貸現在進行再融資及伸延借貸到期，根據現時與有關貸款人洽相情況，集團有信心可成功地取得融資。

4. 資產抵押

於2005年6月30日，集團之物業賬面值約共36,100,000,000港元(2004年12月31日為33,805,000,000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3,600,000港元(2004年12月31日為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

本集團

於2005年6月30日，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為20,000,000港元(2004年12月31日為34,000,000港元)，其中已簽約者約為9,000,000港元(2004年12月31日為19,000,000港元)。

本公司

於2005年6月30日，本公司為若干附屬公司之銀行及金融機構信貸而給予公司擔保約為13,262,000,000港元(2004年12月31日為13,446,000,000港元)。

除上述外，本集團及本公司於2005年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

6. 採納新會計準則

香港會計師公會頒佈多項經修定及新香港財務報告準則及香港會計準則及註釋。該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。按此，本集團已於截至2005年12月31日止本年度之財政年度採納該等準則。

採納新會計準則對本集團2005年上半年之業績有重大影響。按新會計準則作出調整，其整體對本集團於2005年上半年之少數股東權益前溢利增加2,146.6百萬港元。

採納新會計準則對本期間之(少數股東權益前)溢利有以下重要影響：

- (a) 在以往會計期間，本集團之投資物業每年按公開市場估值，其引起之盈餘或虧損於投資物業估值儲備處理。採納香港會計準則第40號後，本集團之投資物業因重估而引起之盈餘或虧損會於綜合損益表內確認。結果，本集團2005年上半年之(少數股東權益前)前期內溢利增加2,500.2百萬港元，部份由相關遞延稅項儲備438.7百萬港元抵銷。
- (b) 根據香港會計準則第16號，本集團之酒店物業及業主自用物業須作出折舊處理，於2005年上半年，折舊金額為73.2百萬港元，部份由相應遞延稅項儲備11.8百萬港元抵銷。

此外，根據香港會計準則第17號，除非從香港政府擁有之租賃土地符合視為投資物業，否則該等租賃土地被視為營運資產。據此，本集團位香港三幢酒店物業及業主自用物業之租賃土地成本，要按其相關年期攤銷。於2005年上半年，該攤銷費用23百萬港元於本集團之收益表入賬。

- (c) 採納香港會計準則第39號，衍生財務工具及財務資產公平值之變動於綜合收益表內確認，該變動引致2005年上半年(少數股東權益前)溢利增加208百萬港元，部份由相關遞延稅項儲備35.4百萬港元抵銷。

採納新會計準則亦對本集團(少數股東權益前)權益有下列重要影響：

- (i) 由遞延稅項2,490百萬港元中就本集團於香港投資物業之估值溢價撥出約1,913百萬港元。儘管該遞延稅項準備規定，本集團認為因為香港現時沒有資本利得稅，故出售本集團香港投資物業之溢利不需課稅。
- (ii) 本集團以往確認為投資物業之酒店及自用物業，已重新分類為物業、廠房及設備。並以折舊成本於資產負債表入賬，若酒店及業主自用物業以重估金額入賬，本集團於2005年6月30日之(少數股東權益前)資本總額，約有1,907百萬港元淨額增加。

展望

由於市場並新供應極少，香港寫字樓租務市道的強勢應可延續到2005年下半年。在這個業主主導的市況下，租金應有頗大的上昇空間，有利我們在香港的出租寫字樓物業的業績。

我們位於香港的酒店在下半年仍應有優良表現。商務旅客抵步預料會維持可觀數目。香港迪士尼樂園開幕後更會帶來大量來自中國及隣近地區的休閒遊客，將對香港酒店業務有一定的支持。我們海外酒店的整體業績在來年仍會繼續受改換品牌的影響。但我們深信朗廷這豪華酒店品牌，憑著改良設施及適當的市務推廣，將會在國際市場不斷增強認知性。

本港利率於過去六個月上升頗速。雖則我們投資物業增加租金收入足以應付額外利息支出有餘，但利息上升仍將會對本集團的財務業績有一定程度的影響。我們因而已採取策略以降低我們的財務槓桿。

為加強集團的資金負債狀況以減低財務槓桿。在此之前，我們已於2005年7月將朗豪坊辦公大樓其中一高層全層成功出售，創下九龍寫字樓市自1998年以來呎價最高記錄。我們亦決定將另外六層推出市場，其銷售推廣已於2005年8月進行。儘管物業投資市場氣氛近數週因利率趨升而稍為淡靜，初步市場反應仍相當理想。我們預計寫字樓投資市場將會隨著利息見頂再重拾升軌。在策略上我們會將朗豪坊六層辦公大樓在升市中以穩定步伐漸次出售。

僱員

本集團於2005年6月30日共有3,758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。

董事權益

於2005年6月30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	其他 衍生權益
	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	6,521,619	—	25,993,974 附註 (10)	233,557,789 附註 (1)	266,073,382	44.78	980,000	5,500,000 附註 (12)
羅啟瑞	253,161	—	55,413,317 附註 (11)	194,085,777 附註 (1)	249,752,255	42.03	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	32.70	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	38.91	—	—
簡德光	396,042	—	—	—	396,042	0.07	560,000	—

* 授予董事購股權之詳情於本文後之購股計劃部份內詳述。

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)任何股份或相關股份權益或淡倉。

主要股東權益

於2005年6月30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	39,472,012	6.64	(2)
Hartwick Holdings Limited	55,194,178	9.29	(3)
Good Target Limited	55,194,178	9.29	(3)
Springtime Int'l Limited	40,139,456	6.76	(4)
Full Harvest Holdings Limited	40,139,456	6.76	(4)
Gainsland Investments Limited	38,068,710	6.41	(5)
Adscan Holdings Limited	33,269,396	5.60	(6)
HSBC International Trustee Limited	243,818,489	41.03	(7)
Powermax Agents Limited	142,696,832	24.01	(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233,557,789股其中之194,085,777股實為相同。
- (2) KSL Management Limited及其直接全資附屬公司Surewit Finance Limited所持有之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。
- (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) 243,818,489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243,818,489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142,696,832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。
- (12) 羅嘉瑞醫生直接或間接訂立若干協議出售歐洲認沽期權，涉及股份合共5,500,000股。

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。

購股計劃

截至2005年6月30日止6個月內，根據聯交所上市規則第17.07條所須予披露，按本公司之購股計劃所授予董事(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 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 30/06/2005 尚未行使之 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	(130,000)	—	—	980,000
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
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	(920,000)	—	—	2,770,000

截至2005年6月30日止6個月內，根據聯交所上市規則第17.07條所須予披露，本公司所授予僱員（包括上述六位董事）之購股權變動情況如下：

*授予 購股權 年份	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30/06/2005 尚未行使之 購股權
2000	600,000	—	583,000	—	17,000	—
2001	1,013,000	—	266,000	—	—	747,000
2002	824,000	—	226,000	—	—	598,000
2003	973,000	—	384,000	—	—	589,000
2004	1,201,000	—	—	10,000	—	1,191,000
2005	—	1,606,000	—	—	—	1,606,000
	4,611,000	1,606,000	1,459,000	10,000	17,000	4,731,000

* 每年授予購股權之詳細資料

年份	授予日期	有效期間	可行使期間	每股認購價 (港元)
2000	14/02/2000	14/02/2000—14/02/2005	15/02/2002—14/02/2005	10.116
2001	16/01/2001	16/01/2001—16/01/2006	17/01/2003—16/01/2006	13.392
2002	28/01/2002	28/01/2002—28/01/2007	29/01/2004—28/01/2007	8.440
2003	10/02/2003	10/02/2003—10/02/2008	11/02/2005—10/02/2008	4.625
2004	16/03/2004	16/03/2004—16/03/2009	17/03/2006—16/03/2009	13.550
2005	17/03/2005	17/03/2005—17/03/2010	18/03/2007—17/03/2010	18.210

附註：

- 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。
- 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
- 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。
- 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。
- 於本期間，根據有關購股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，於期內授予之購股權之公平價值為每購股權股份6.63港元。

購買、出售或贖回股份

截至2005年6月30日止6個月內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

審核委員會

截至2005年6月30日止6個月之財務報告已經本公司之審核委員會審閱。

遵守企業管治常規守則

截至2005年6月30日6個月期間，除下述偏離外，本公司已遵守企業管治常規守則（「守則」）：

守則第A.1.7條規定董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下要求獲取獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會已於2005年9月7日確認提呈議案予董事會建議其通過之一般議案程序應適用於該要求。

守則第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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。

董事會認為現有架構可確保本公司貫徹領導，而運作至今亦甚佳。

守則第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司細則規定三分之一之董事名額（行政主席及董事總經理除外）須輪值退任（該細則將被修改，使行政主席及董事總經理亦須輪值退任）。本公司認為其有關之公司管治措施比守則A.4.1所規定者無大差異，因此不擬採取任何步驟以遵守該規條。

守則第A.4.2條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。

本公司擬於2006年股東週年大會上修訂其細則，使本公司行政主席與董事總經理亦須輪值退任。

守則第D.1.1條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。

守則第D.1.2條規定本公司應明確界定某些職能須由董事會保留執行及某些職能授予管理層執行。

董事會已於2005年9月7日正式採納及批准確立有關董事會職能及授予管理層職能之常規。

守則第E.1.2條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年股東週年大會。日後本公司在決定股東週年大會日期之前，將諮詢董事會主席及上述委員會主席，使彼等可依期出席。

遵守標準守則

本公司已採納聯交所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，全體董事均確認他們在審閱期間內已完全遵從標準守則所規定的準則。

承董事會命

副主席兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2005年9月7日



Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司

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

Tel: 2827 3668 Fax: 2827 5799

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心33樓

電話：2827 3668 傳真：2827 5799

www.greateagle.com.hk