



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年度中期業績公佈

附註：

獨立審閱

截至2005年6月30日止6個月之中期業績乃未經審核，惟已由德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「中期財務報表的審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

(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價值計量外，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項目的呈列方法，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二號於2002年11月7日或之前授出的購股權。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32號及香港會計準則第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號的其他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號的其他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。「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。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。

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之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(包括與主要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損失。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續作物業、廠房及設備入賬。此項會計政策已被追溯應用。(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為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，投資物業以公開市價計量，重估盈餘或虧蝕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號所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第21號「所得稅－收回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)。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新註釋。本公司董事預期應用該等註釋對本集團的財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則－註釋第4號 釐定安排有否租賃成份

(3) 會計政策改變的影響摘要

上文附註2所述會計政策改變對本會計期間及前會計期間業績構成之影響如下：

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	港幣千元	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、廠房及設備所產生的折舊之增加	(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)

期內純利增加(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	2004年
	港幣千元	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
酒店樓宇層折舊增加	(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	調整	於2004年	調整	於2005年
	12月31日	(重新列賬)	12月31日	(重新列賬)	1月1日
	(以往列賬)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
持有待售之資產	—	—	—	15,274	15,274
其他投資	15,274	—	15,274	(15,274)	—
應收長期借貸	—	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)	—	(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
母公司股權持有人					
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
權益總額	18,666,645	(2,771,193)	15,895,452	(249,921)	15,645,531

(4) 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	酒店業務	其他業務	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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。					

截至2004年6月30日止6個月					
	物業租賃	酒店業務	其他業務	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
業績					
分類業績	330,084	205,769	12,856	—	548,709
未分類之公司間支	—	—	—	—	(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)
投資物業公平值變動	2,500,169	—	—	—	2,500,169
衍生財務工具公平值變動	—	—	—	—	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	酒店業務	其他業務	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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。					

截至2004年6月30日止6個月					
	物業租賃	酒店業務	其他業務	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
業績					
分類業績	259,036	160,120	16,985	—	436,141
未分類之公司間支	—	—	—	—	(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

中期業績摘要

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	(未經審核)	(未經審核及重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
總收益	1,563	1,281
集團期內溢利	2,147	117
可撥歸股東溢利淨額	2,268	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及租賃土地成本攤分(減相關遞延稅項準備)	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	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	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)	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

- 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明豪坊工程之利息不能再資本化。
- 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為不須課稅。
- 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	
	2005年	2004年

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核及重列)
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

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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溢利以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。

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。		

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	2004年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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(本期間母公司股權持有人應佔溢利)	2,147,734	107,919

	截至6月30日止6個月	2004年
	2005年	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核及重列)
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。

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年為每股港幣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日寄送至各股東。

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

(a) 租金收益		
	毛租金收益	
	(港幣百萬元)	
	2005年	2004年
	1月至6月	1月至6月
花旗廣場	146.6	186.1
鷹君中心	26.8	26.7
朗豪坊	—	—
寫字樓	9.6	—
商用	165.6	—
會景閣	1.5	1.3
康宏廣場	—	1.9
逸東軒住寓	17.5	12.3
	367.6	228.3

	2005年6月30日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗廣場	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。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，灣仔及銅鑼灣區的高寫字樓供應相當有限，令該大廈之轉約租值大幅上升。

至2005年中，朗豪坊寫字樓約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更多樓層租出而增加。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昇，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%，本地地產市道旺盛，有助這些住寓的業務。其中企業客戶需求最為明顯。

物業租用情況及租金收益			
	於2005年	毛租金收益	
	6月30日	(港幣百萬元)	
	租用率	2005年	2004年
		1月至6月	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	—	—	—
(於二零零四年九月出售)	—	—	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。隨著墨爾林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。墨爾林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年甚為理想，主要原因是商務客量顯著回昇，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%，佔酒店總客量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(2004年：£100)。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(2004年：£149)。

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，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月接管該酒店管理並將其改名為朗廷酒店後，市場須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)。

4. 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。

5. 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，令集團的借貸成本受增加。

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年同期的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。其中絕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%
五年或以上	3.81%

於2005年8月，集團成功為朗豪坊定期貸期再度籌資為5,000,000,000港元，以較低利率，伸延借貸到期(由2008年10月延至2010年10月)及更具彈性的還款表。

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籌資及伸延借貸到期，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籌資。

4. 資產抵押

於2005年6月30日，集團之物業賬面值約共35,748,000,000港元(2004年12月31日為33,453,000,000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)期之內溢利增加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，本集團內香港3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(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權益總額，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寫字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。

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。