



Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司

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

Annual Report 2006
二〇〇六年年報

Solid Ground for
GROWTH



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 principal holdings include a 48.3% interest in Champion Real Estate Investment Trust, which owns 1.56 million square feet of Grade-A commercial office space in the Central business district of Hong Kong. It also owns 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 net profit of HK\$408 million (approximately US\$52 million) in financial year 2006 and a net asset value of HK\$20,049 million (approximately US\$2,570 million) as of 31st December 2006.

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。集團的主要資產包括冠君產業信託 48.3% 權益，該信託在香港核心商業區擁有一項甲級商用寫字樓物業，面積達一百五十六萬平方呎。此外，集團亦持有一個位於九龍旺角購物旺區的寫字樓、商場及酒店綜合項目，面積達一百八十萬平方呎，命名為朗豪坊。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。

2006年財政年度，集團純利為港幣四億八百萬元（約五千二百萬美元），於2006年12月31日資產淨值為港幣二百億四千九百萬元（約二十五億七千萬美元）。



Courtesy: The Jerde Partnership Photographer – Hiroyuki Kawano

CONTENTS 目錄

P.2	Corporate Information	P.2	公司資料
P.4	Financial Highlights	P.4	財務摘要
P.12	Chairman's Statement	P.102	主席報告書
P.23	Biographical Details of Directors and Senior Management	P.113	董事及高層管理人員簡介
P.27	Corporate Governance Report	P.117	企業管治報告
P.33	Report of the Directors	P.123	董事會報告書
P.42	Independent Auditor's Report	P.132	獨立核數師報告書
P.43	Consolidated Income Statement	P.133	綜合收益表
P.44	Consolidated Balance Sheet	P.134	綜合資產負債表
P.46	Consolidated Statement of Changes in Equity	P.136	綜合權益變動表
P.47	Consolidated Cash Flow Statement	P.137	綜合現金流量表
P.49	Notes to the Consolidated Financial Statements	P.139	綜合財務報告說明
P.98	Appendices	P.189	附錄
P.101	Shareholders' Calendar	P.192	股東時間表

Directors

LO Ka Shui

Chairman and Managing Director

LO Kai Shui

Deputy Managing Director

LO TO Lee Kwan

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

羅嘉瑞
主席兼董事總經理
羅啟瑞
副董事總經理
羅杜莉君
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 31 December 2006

截至2006年12月31日止年度

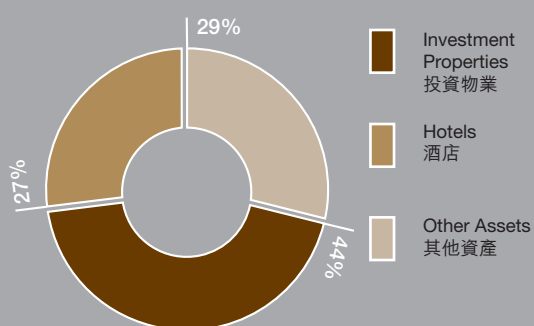
	2006 HK\$'000 港幣千元	2005 HK\$'000 港幣千元	Change % 變動
Revenue 收益	3,772,253	3,521,201	7%
Profit Before Tax 除稅前溢利	602,198	13,408,911	-96%
Profit Attributable to Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔溢利	405,506	10,028,139	-96%
Earnings Per Share 每股盈利	\$0.68	\$16.93	-96%
Dividend Per Share 每股股息	\$5.300	\$0.235	2155%
Equity Attributable to Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔權益	20,048,647	24,339,091	-18%
Fixed Assets 固定資產	24,148,848	46,193,383	-48%
Total Assets 資產總額	33,198,754	48,497,487	-32%

EMPLOYMENT OF ASSETS 資產運用

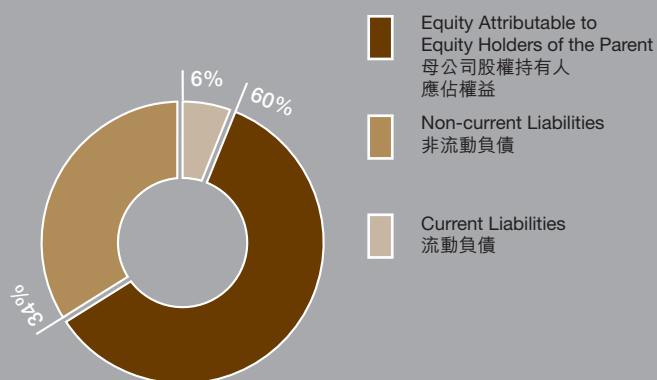
Assets Employed 資產

(Total Assets HK\$33,199 Million)

(資產總值港幣331億9千9百萬元)



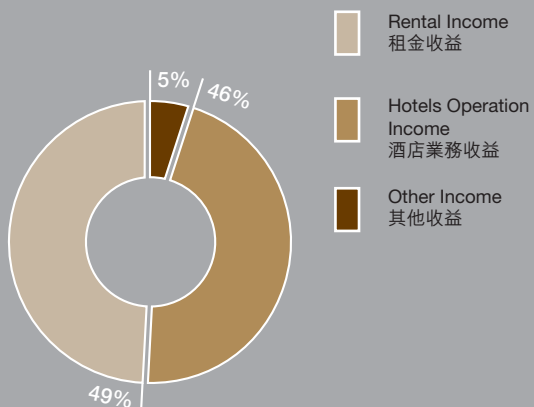
Financed By 代表



Profit From Operation 經營溢利

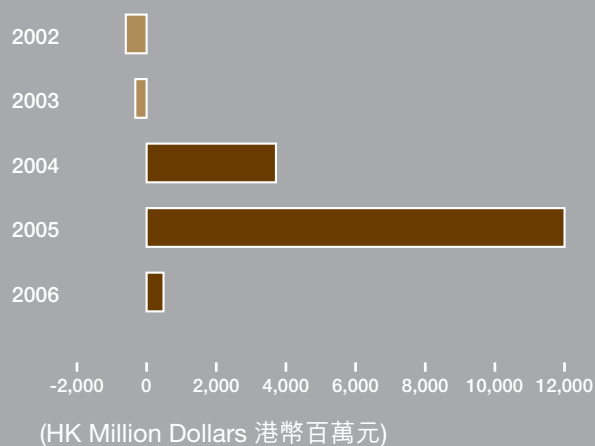
(HK\$1,187 Million)

(港幣11億8千7百萬元)



Profit Attributable to the Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔溢利

(Year 年份)





Grade-A Commercial Space for GROWING BUSINESSES



2006 saw continued strength in Hong Kong's office market. With a massive inflow of investment funds into China-related equities, the large number of global fund management firms setting up headquarters in Asia has created significant demand for premium office space in Hong Kong, at a time when new supply is at one of its lowest levels in recent years – leading to higher occupancy and substantially higher rental rates from our commercial properties.



Courtesy: The Jerde Partnership Photographer – Hiroyuki Kawano



Courtesy: The Jerde Partnership Photographer – Hiroyuki Kawano



A “TRIPLE PLAY” OF SHOPPING,

Office and Hotel



Courtesy: The Jerde Partnership Photographer – Hiroyuki Kawano

Our long-term investment property, Langham Place, has proven the success of our three-in-one hotel, retail and office development model. By constantly upgrading the tenant mix and introducing unique and innovative promotional programmes, the Mall has enhanced its appeal to a wider spectrum of shoppers, further reinforcing its position as one of the most popular malls in Hong Kong.



Langham Means Luxury - AROUND THE WORLD



Our hotel portfolio performed very well under buoyant global economic conditions in 2006. The 5-star Langham Place Hotel has been a great success, firmly establishing itself as a favourite amongst discerning international business travelers from around the globe. Together with the success of its Office Tower and Shopping Mall, these three complementary elements have established Langham Place as one of Hong Kong's commercial landmarks. More importantly, this huge urban renewal project has revitalized the inner city of Mongkok, winning acclaim from urban planners around the world.



我們於2006年將集團的資產負債重整，為集團的未來發展奠下更穩健的基礎。

我們在2006年5月把花旗銀行廣場權益注入冠君產業信託上市，並持有冠君產業信託49.2%權益。此舉替鷹君的股東將可觀的資產值套現。在此同時，我們為集團集資淨額104億港元，因而大幅削減集團的綜合淨負債，省減的利息開支有助集團2006年核心收入的增長。我們隨後在2006年10月把30.04億港元以每股5港元特別股息將部份變現產值回饋股東。

2006年也是香港寫字樓市道持續暢旺的一年，本地經濟表現日益強勁，金融及銀行業的增長尤其顯著。中國經濟發展一日千里，中國市場成為全球投資者焦點，大量投資基金流向中資股。香港佔據中國資本市場的龍頭地位，得以成為這龐大資金流的主要受惠者。各投資銀行在香港聘請大量人員處理眾多首次公開招股的工作。在此同時，大量環球基金管理公司選擇在香港設立亞洲分部，進一步帶來其服務供應商如律師行及銀行交易部門對寫字樓面積的需求。此外，私人銀行亦在2006年急速發展。綜合上述各項原因，對香港寫字樓市場的需求顯著增長，又適逢寫字樓供應量為近年來的最低水平，因而令我們的寫字樓物業出租率上升，並大幅提升物業的租值。但因為我們為分拆冠君產業信託暫時放棄收取應佔的收入，上述的正面市場因素暫未能反映在集團的2006年業績上。寫字樓物業租金上揚，加上集團放棄收取應佔收入的份額按年遞減，冠君產業信託應可在未來數年為本集團帶來可觀的收入。

集團的長期投資項目朗豪坊，已證實綜合酒店、商場及辦公大樓的三合一發展模式的成功。透過不斷優化租戶組合和推行別具創意的獨特推廣計劃，朗

豪坊商場成功吸引到層面更廣的顧客，並進一步鞏固朗豪坊為香港最受歡迎商場之一的地位。五星級的朗豪酒店去年成績斐然，並深受講求品味的商務旅客喜愛。朗豪坊辦公大樓的租務在2006年亦表現理想。三環緊扣，互惠互利，已令朗豪坊成為香港的重要商業地標。更重要的是，這個龐大的市區重建項目不但將旺角舊區帶來新氣象，更贏得世界各地市區規劃界人士的讚賞。

受惠於去年全球經濟普遍向好的利好因素，集團的酒店業務表現非常出色。年內更多國際性會議及貿易展在香港舉行，令香港酒店市道更加旺盛。我們旗下的香港酒店藉着商務旅客的增加，房租收益率得以按年大幅飆升。朗廷品牌的酒店以提供優越的服務見稱，配合精心策劃及推行的品牌構建計劃，在國際旅遊業界的知名度日益提昇。因此，我們位於倫敦、波士頓、墨爾本及奧克蘭的朗廷酒店均已大致克服進行品牌重塑計劃初期的負面影響，業績重拾升軌。於2006年，上述酒店的每間客房日平均收入均錄得非常可觀增長。



Courtesy: The Jerde Partnership Photographer – Hiroyuki Kawano

業務回顧



香港租賃物業

(a) 租金收益

	毛租金收益 (港幣百萬元)	
	2006年	2005年
花旗銀行廣場*	146.4	330.5
鷹君中心	63.6	54.6
朗豪坊		
寫字樓	65.0	29.2
商場	322.5	333.4
逸東軒住寓	32.8	35.3
會景閣	3.1	3.1
其他	3.3	2.4
合共	636.7	788.5

(b) 物業租用情況及租金趨勢

	2006年12月31日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗銀行廣場	96.4%	100.0%	—
鷹君中心	96.0%	100.0%	—
朗豪坊	74.8%	95.1%	—
逸東軒住寓	—	—	73.9%#
會景閣	—	—	100.0%

* 集團出售花旗銀行廣場的權益予冠君產業信託，而冠君產業信託於2006年5月24日上市。因此，花旗銀行廣場在2006年度收入只計入由2006年1月1日起至2006年5月23日止的租金。

截至2006年12月31日止的12個月平均出租率。

花旗銀行廣場

由於集團出售花旗銀行廣場的權益予冠君產業信託，因此該物業的租金收入由2006年5月24日起停止計算在集團收益內。因此，2006年來自該物業的租金收入僅為1.464億港元，較2005年的3.305億港元為低。惟節省的利息開支可彌補部分差額。

冠君產業信託於2006年5月24日上市後，集團持有冠君產業信託49.2%權益；截至2006年12月31日止，集團的權益維持不變。根據冠君產業信託在2007年3月15日發表的業績報告，花旗銀行廣場寫字樓的出租率至2006年底已上升至96.4%（相對年初時為86.1%）。同期間，寫字樓的新租約租金水平亦由大約每平方呎50港元上升至大約每平方呎80港元。雖然租金收入上升，但由於經紀佣金省減及為空置單位繳納差餉減少，營運開支卻較預期為低。由於現金流量良好，冠君產業信託在2006年5月24日至2006年12月31日宣佈分派之每基金單位為0.20港元，高於集團保證每基金單位0.1694港元的最低分派。因此，集團對基金單位分派再無須作出補貼。

鷹君中心

2006年，鷹君中心寫字樓維持高出租率，截至年底的出租率為96.0%，與2005年12月31日之96.4%相若。商場部分於2006年則維持全部租出。由於續約或轉換租戶帶來租金升幅，鷹君中心於2006年的租金毛收入上升至6,360萬港元，較2005年同期的5,460萬港元增長16.5%。

朗豪坊

2006年期間，我們調整朗豪坊商場的推廣策略，將資源集中投放在數項較受歡迎的主要推廣活動上；從而成功地提昇朗豪坊商場的形象。年內商場的人流顯著增加，而租戶匯報的營業額按年計亦有良好的增長。儘管如此，因為商場正在進行租戶組合優化計劃，令這個良好趨勢未能在2006年的商場租金收入上反映。截至2006年12月31日止，商場的出租率為95.1%，較去年底之98.5%稍為下調。毛租金收入下調3.3%，由2005年的3.334億港元下降至2006年的3.225億港元，主要反映新舊租約交替期間的空置時間，以及為引入較高質的品牌而給予租戶的寬減優惠。目前在進行的租戶組合重組計劃將延續至2007年。雖然此舉可能會在短期內拖慢租金收入的增長，但我們有信心這個行動會為商場建立穩固根基，為未來數年帶來強勁的租金增長。

朗豪坊辦公大樓的租務在2006年進展良好。截至年底，出租率上升至74.8%。2006年所錄得的實質租金亦大幅上升，與一般九龍區寫字樓的實質租金相若。

逸東軒住寓

由於鄰近的服務式公寓供應增加，帶來激烈競爭，藍塘道逸東軒住寓的入住率下降，影響三幢逸東軒住寓物業在2006年的整體租金收入下調7.1%至3,280萬港元。藍塘道逸東軒住寓主要翻新工程已於2007年第一季完成，並將主力爭取商務客戶，以求提高出租率。

美國商用物業

2006年，三藩市灣區寫字樓市場普遍好轉。企業增聘人手，帶動市面空置率由2005年的17%下降至2006年底的11%。市場對寫字樓需求增加租金因而較2005年為高。這些因素利好房地產市值。

可是，我們旗下的美國物業卻並未受惠於這利好的趨勢，收益下調35.8%，由2005年的8,380萬港元下降至2006年的5,380萬港元，主要原因是150 Spear Street的物業有數個主要租戶搬出而調高空置率所致。雖然大部分的空置樓層其後相繼租出，但租金收入的流失及再出租的費用已顯著地影響該等物業的整體表現。

截至2006年底止，我們的美國商用物業投資組合的出租率達87%。由於目前寫字樓需求殷切但新供應匱乏，預期2007年的出租率會將有所改善。



集團酒店業務於2006年增長良佳，總收入達26億港元，較2005年度上升17%。我們香港酒店業務受惠於強勁的經濟增長，及大量的展覽及會議活動帶來的需求。海外酒店業績亦穩健回升，主要因為酒店市場活躍，而早前更換酒店品牌的負面影響亦續漸減退。

2006年間，酒店透過不同類型的嶄新市場推廣方案，大大提昇酒店品牌的認受性及市場佔有率。推廣方案尤其着重擴展與市場佔有率正在上升的顧客獎勵計劃及航空公司的夥伴關係。我們亦適當地部署我們的環球銷售團隊並將繼續在廣告及宣傳上作出投資。

與此同時，我們會繼續尋找機會在海外市場開拓及建立我們的豪華品牌。

香港業務

香港朗廷酒店

主要由於多個大型貿易展於年內在香港舉行，商務旅客客源穩定，為該酒店去年帶來良好業績。酒店的商務旅客業務高利潤，而一向亦有良好增長，將來仍繼續以此為重點。

為進一步提升朗廷品牌的標準，香港朗廷酒店去年完成了各項重大翻新工程，包括把原來的Sun's Café改頭換面，變身為一間供應全日餐飲的互動式餐廳，並以全新名字L'Eclipse營運。

2006年，酒店的平均入住率為87%（2005年為83%），平均房租為1,318港元（2005年為1,145港元）。

香港朗豪酒店

香港朗豪酒店去年開始全面運作，平均房租上升23%，帶動每間可供出租房間收入大幅飆升43%，酒店業務表現尚佳。商務、團體及消閒業務的平均房租均錄得顯著升幅。餐飲業務的增長同樣理想，當中以宴會範疇尤其出色，主要受惠於婚宴業務所致。酒店將繼續拓闊商務客戶客源，並進一步鞏固其在本地五星級酒店市場的地位。

2006年，酒店的平均入住率為86%（2005年為74%），平均房租為1,119港元（2005年為905港元）。

香港逸東酒店

逸東酒店去年繼續集中發展高利潤的商務市場以提昇客房租值，業績良好。餐飲業務繼續為主要收入來源，當中宴會業務的表現尤其出色。酒店的翻新工程將於2007年繼續進行，此舉有助提昇酒店的市場地位及市場佔有率。

2006年，酒店平均入住率為88%（2005年為87%），平均房租為743港元（2005年為624港元）。

國際業務

倫敦朗廷酒店

2006年，倫敦整體酒店市場走勢強勁，加上朗廷品牌在市場上的認受性日增，倫敦朗廷酒店的表現非常理想。酒店繼續主攻高消費的商務客，藉此上調房價，令2006年度每間可供出租客房平均收入較去年同期上升22%。

該酒店目前正進行龐大的翻新工程，並會分階段進行，持續至下一年。該工程完成後，酒店將晉身倫敦頂級豪華酒店之列。

於2006年，酒店的平均入住率為75%（2005年為71%），平均房租為178英鎊（2005年為155英鎊）。

波士頓朗廷酒店

2006年，多項大型會議在波士頓舉行，吸納大量商務旅客，帶動整體酒店市場復甦，令波士頓朗廷酒店業務得以回復良好表現。隨著部份房間完成翻新，酒店得以提高房價，令酒店的每間可供出租客房平均收入較上年提升達22%。預計最後一期的房間翻新工程完成後，酒店可進一步提昇市場地位。

2006年，酒店的平均入住率為75%（2005年為67%），平均房租為226美元（2005年為207美元）。

墨爾本朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店在策略上注重高消費商務會議業務，令酒店業績進展良佳。剛剛完成翻新工程的餐廳、酒吧及公用地方廣受市場人士歡迎及傳媒的稱許，進一步提升酒店的知名度，並奠定其在墨爾本高檔酒店市場中的競爭力。

2006年，酒店的平均入住率為81%（2005年為69%），平均房租為214澳元（2005年為199澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

雖然奧克蘭酒店業逐步放緩，但朗廷酒店於2006年的房租收入及市場佔有率仍有正增長，每間可供出租客房平均收入較2005年上升14%。

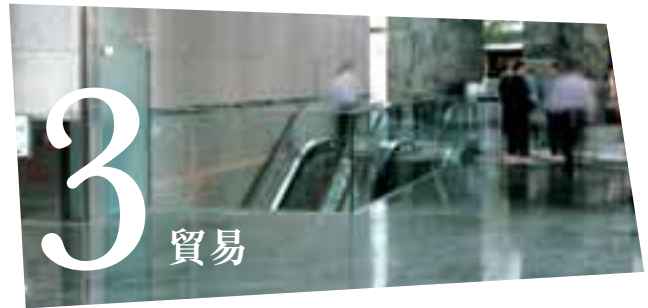
於2006年第一季度完成的大規模翻新工程，提升酒店的質素，增加酒店於高檔豪華酒店市場上的競爭力。該項工程更獲得傳媒廣為報導。

2006年，酒店的平均入住率為72%（2005年為69%），平均房租為145紐元（2005年為133紐元）。

多倫多 Delta Chelsea Hotel

多倫多的整體酒店市況停滯不前。2006年，酒店的業務溫和上升，入住率雖然下降，但房價則見增長，表現與同業相若。

2006年，酒店的平均入住率為71%（2005年為76%），平均房租為137加元（2005年為127加元）。



於2006年，新商業及住宅樓宇建造工程減少。建築材料市場競爭激烈，貿易部的收益於2006年亦相應下調。為平衡市場循環的波動，貿易部正嘗試作多元化發展，積極探索澳門及本地零售市場。



2006年，來自物業管理業務之物業管理經理酬金共1,880萬港元，較2005年上升9.9%。

由於維修及保養工作減少，工程部於2006年的收益跌至2,270萬港元，較2005年下降4.2%。行內競爭依然激烈，而利潤水平偏低。為擴闊業務範圍並尋找更多商機，工程部由2006年8月起開始承接消防工程業務。

財務檢討

1 負債

透過冠君產業信託於2006年5月上市，集團將花旗銀行廣場的物業權益分拆，套得現金約104億港元。部份款項已用作償還可提前還款的銀行貸款，派發特別中期股息用去30億港元，其餘則持作現金及銀行存款，其現時所孳生的利息收入足以抵銷相等數額尚未能提前還款貸款的利息開支。於2006年12月31日，綜合借貸(已減除現金及銀行存款)淨額為70.54億港元，較2005年12月31日的143.11億港元下降72.57億港元。美國利率在過往36個月內累積升幅達4.25百分點，儘管美息升勢可能會暫時歇止，但其未來走勢仍然難以預測。因此我們相信，維持負債率於低水平以免受利率波動影響是審慎的做法。

根據投資物業之專業估值及酒店已扣除折舊的成本計算，本集團於2006年12月31日之股東權益為200.49億港元。2006年12月31日之槓桿比率為35%，相等於26%負債對資產值比率。

於2006年12月31日，集團持有本金面值6.50億港元之利息掉期合約，約為港元負債的10.1%。其餘港元負債則維持浮息。

於2006年12月31日，外幣負債總額為相等於38.63億港元，該等外幣負債之匯率風險全數與有關物業價值對沖。其中32.4%，相等於12.51億港元為定息貸款。

2 財務支出

2006年之淨財務支出為5.359億港元，較2005年同期之7.283億港元下降1.924億港元。儘管2006年利率普遍上升，隨着冠君產業信託上市後借貸淨額減低，大幅節省利息支出。2006年內沒有利息支出資本化。

2006年的利息覆蓋率為2.47倍，2005年則為1.58倍。



截至2006年12月31日止，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55.27億港元，其中大部份信貸為中期貸款，並有充足物業價值作抵押。在2006年，我們成功為倫敦朗廷酒店再融資，並將該貸款的最終還款日期遞延。截至2006年12月31日止，借貸到期概要如下：

一年或以下	5.2%
一至二年	33.6%
三至五年	50.1%
五年以上	11.1%



截至2006年12月31日止，集團之物業賬面總值約為239.19億港元(2005年為462.86億港元)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3.26億港元(2005年為4.89億港元)，被用作本集團銀行借貸按揭或抵押。



截至2006年12月31日止，本集團未列入綜合財務報告內之經核准資本性開支約為8,600萬港元(2005年為1,200萬港元)，其中已簽約者約為8,500萬港元(2005年為900萬港元)。

除上述外，本集團於2006年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

面對金融業及貿易行業對寫字樓需求殷切，加上新供應極少，香港整體寫字樓市場在2007年將會持續緊俏。核心商業區的甲級商廈整體空置率將維持在極低水平，令業主有空間在2007年提高租金。特別是因為花旗銀行廣場有相當大份額的租約將於本年到期續租或重訂租金至目前市場水平，因此我們預期冠君產業信託在2007年的租金收入將出現可觀增長。由於集團對冠君產業信託基金單位持有人承諾放棄的應佔分派份百分比於2007年將遞減至55%，我們有信心冠君產業信託將會在本財政年度為集團重新提供貢獻。鷹君中心由於鄰近核心商業區，因此在2007年亦將有理想的表現。朗豪坊辦公大樓繼租出122,000平方呎面積予一間美國跨國公司後，於2007年第一季度亦完成數宗面積較細的租約，目前該物業的出租率已接近95%。朗豪坊辦公大樓落成初期的首批租約將於本年較後時間到期續租，由於該等單位付的舊租金遠低於目前的市場水平，我們預期該等單位續租時將會帶來可觀的租金升幅。我們在為朗豪坊商場重組租戶組合及進行宣傳推廣方面的工作漸見成效，對長遠保持人流暢旺有很正面的效益。商場零售商戶的營銷額增長走勢亦十分良好。我們預期這良好勢頭對業績的正面影響將於2007年後段時間浮現。

訪港商務旅客，尤其是與會議及展覽相關的旅遊持續增長，有助進一步加強集團的香港酒店業務。儘管酒店入住率去年已達80%頂，今年再上升空間有限，但房租仍可望獲得溫和升幅。在未來一年裡，除倫敦物業因為須進行翻新工程而影響業績表現

外，集團其他的海外酒店既可望進一步提升業績。在此同時，我們已開始積極而謹慎地爭取機會，透過酒店管理合約來開拓中國旅遊市場。

在2006年，我們已達成大幅減低負債比率的目標。隨著分拆冠君產業信託在2006年上市，集團的資產負債結構得以顯著增強，從而我們面對全球利率波動的風險亦大為減低。我們現在已有較大的融資靈活性，我們將審慎地開拓投資機會，尤其是以中國國內的投資為主。我們的主要目標將會是專注管理集團現有的物業及酒店項目，盡量提升此等物業的內部增長。此外，我們亦會透過直接投資及物業管理合約兩方面，積極尋求拓展我們酒店物業組合及品牌的機會。

僱員

本集團於2006年12月31日共有3,930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，該等聚會著重於討論有關增進工作表現事宜。

股息

董事會議決在即將召開之2007年股東週年大會上向股東建議，派發截至2006年12月31日止年度末期股息每股港幣25仙(2005年為每股港幣20仙)，予於2007年5月25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2006年10月26日已派發中期股息每股港幣5仙及特別中期股息每股港幣5元計算，全年度派發股息將為每股港幣5.3元(2005年為每股港幣23.5仙)，合共不少於3,184,482,000港元(2005年為139,987,000港元)。

待股東在即將召開之2007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2007年6月28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2007年股東週年大會後儘速寄予各股東。

截止過戶

本公司由2007年5月18日(星期五)至2007年5月25日(星期五)，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2007年5月17日(星期四)下午4時30分前，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2007年股東週年大會定於2007年5月25日(星期五)舉行，召開該2007年股東週年大會之通告將於2007年4月30日或之前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，對過去一年全體員工為集團作出之貢獻及勤奮服務以及董事會同寅之支持及精明領導，謹致謝意。

主席

兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2007年4月11日

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

60歲。1980年被委任為董事，現任本集團主席兼董事總經理。羅醫生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)非執行主席；並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、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司非執行董事。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董事局成員。羅醫生為董事羅杜莉君女士之兒子，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事物業與酒店發展及投資業務逾27年。

羅啟瑞先生

47歲。1984年被委任為董事，現任本集團副董事總經理。羅先生為董事羅杜莉君女士之兒子，畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士，從事物業發展投資與建築業務逾24年。

羅杜莉君女士

87歲。自1963年出任本集團董事。羅女士為下述董事，羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啟瑞先生(副董事總經理)，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。

* 鄭海泉先生

58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

54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

58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，她亦為長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事。她積極參與公共事務，為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事、收購及合併委員會委員、收購上訴委員會委員、及強制性公積金計劃管理局非執行董事。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。

董事及高層管理人員簡介

羅孔瑞先生

65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38年。董事羅杜莉君女士之兒子，畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。

羅慧端女士

70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42年。羅女士為董事羅杜莉君女士之女兒。

羅康瑞先生

58歲。自1970年出任本集團董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任主席兼行政總裁。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，羅先生擔任主席兼行政總裁。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。羅先生為董事羅杜莉君女士之兒子。

羅鷹瑞醫生

54歲。自1993年出任董事。羅醫生為董事羅杜莉君女士之兒子，現為執業心臟專科醫生。

簡德光先生

55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31年之經驗。

* 獨立非執行董事

附註：於2006年12月31日，KSL Management Limited（「KSL Management」）、Surewit Finance Limited（「Surewit」）、Adscan Holdings Limited（「Adscan」）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。羅嘉瑞醫生為KSL Management及Surewit董事。羅鷹瑞醫生為Adscan董事。

高層管理人員

唐振寰先生

59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28年。

李澄明先生

55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。

莫紹斌先生

53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25年。

梁達楷先生

53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

63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35年經驗。

盧柏賢先生

54歲。於1999年加入本集團。他擁有28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

47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27年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

董事及高層管理人員簡介

聶孝武先生

64歲。2006年6月加入本集團。現任集團酒店部業務拓展高級副總裁一職，主要駐於朗廷酒店國際集團香港總部領導拓展隊伍致力擴展朗廷集團世界性酒店業務。他曾於3大洲從事國際酒店業務使其對該行業有獨特經驗，包括於歐洲、北美洲、亞洲及加勒比等地之世界著名酒店、渡假村及會所任職至今已逾30年經驗。加入本集團前，任職香港CCA International Limited (「CCA」) 董事總經理，管理亞洲及歐洲內14個國家之28間會所及渡假村，及處理中國及亞太區業務發展，並同時擔任Palmerston Hotels & Resorts之執行董事，此乃他於CCA時所引入的酒店品牌。聶先生持有德國酒店管理及行政文憑。

張大明先生

45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

44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

56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26年。

黃志偉先生

38歲。2006年3月加入本集團為法務主管。黃先生持有香港大學法律學士學位及北京大學中國法律學士學位。黃先生曾任職多間著名國際性律師事務所，於企業財務及一般企業工作方面累積逾10年經驗。

朱錫培先生

45歲。1989年加入本集團。現任集團高級稅務及投資經理，主要負責集團之稅務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會，香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。朱先生前為集團之助理財務總監並擁有達22年之稅務，財務與會計方面經驗。

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2006年12月31日止年度內，本公司已遵守所有企管守則條文（除有某些偏離外）及若干建議最佳常規。有關因下述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.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於2006年9月1日逝世，於此日前羅嘉瑞醫生為副主席，已故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。

於2006年9月20日，羅嘉瑞醫生被委任為本集團主席及繼續出任董事總經理。此與企管守則第A.2.1條文有所偏離。董事會認為現有安排更能保持貫徹本公司之領導及使行政總裁有效地履行執行功能。董事會認為董事會由包括經驗豐富及具才能之人士（當中有3位獨立非執行董事）運作，足以確保權力及職能均衡。

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。經慎重考慮後，董事會認為修改載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法，只為要求本公司主席及董事總經理依法須輪值退任之建議為不恰當。

企業管治常規(續)

企管守則第E.1.2條文 與股東的溝通

根據企管守則第E.1.2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。

前董事會主席，已故羅鷹石先生於2006年9月1日逝世，並無出席2006年6月舉行的股東週年大會。上述週年大會由當時任職副主席羅嘉瑞醫生主持，彼於2006年9月20日被委任為主席。本公司在決定將於2007年舉行的股東週年大會日期之前，已諮詢董事會主席及上述委員會主席和成員有關彼等可否如期出席情況。

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2006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

因已故羅鷹石先生逝世，董事會現由11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2006年12月31日止年度之董事會成員為：

已故羅鷹石先生	前主席兼董事總經理(於2006年9月1日逝世)
羅嘉瑞醫生	主席兼董事總經理(於2006年9月20日被委任為主席)
羅啟瑞先生	副董事總經理
羅杜莉君女士	
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

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。

董事會(續)

截至2006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：

2006年董事會會議個別成員的出席率

會議次數	4	
羅鷹石(已故)	0/4	0%
羅嘉瑞	4/4	100%
羅啟瑞	3/4	75%
羅杜莉君	0/4	0%
鄭海泉*	4/4	100%
王于漸*	2/4	50%
李王佩玲*	4/4	100%
羅孔瑞	4/4	100%
羅慧端	3/4	75%
羅康瑞	2/4	50%
羅鷹瑞	3/4	75%
簡德光	4/4	100%
* 獨立非執行董事		
平均出席率	68.75%	

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2006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強制性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。

董事薪酬(續)

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2006年12月31日止財政年度內，薪酬委員會曾於2006年1月5日召開會議，主席及另兩位成員均有出席是次會議。

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。

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2006年12月31日止財政年度內，因前主席羅鷹石先生逝世，提名委員會於2006年9月13日召開會議，目的為考慮及向董事會推薦，委任新董事會主席及其他有關事宜。主席及另兩位成員均有出席是次會議。

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：

	2006年 12月31日 港幣千元	2005年 12月31日 港幣千元
已提供服務		
審計服務	5,975	4,581
非審計服務		
稅務服務	550	594
其他服務	828	1,099
	7,353	6,274

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佈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表及向董事會提供其意見；
- (b) 檢討本公司內部監控系統，如果已設有內務審計部，則審閱內部審計項目，及內部審計報告，及確保內務審計部取得足夠的資源，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（為審核委員會主席），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2006年12月31日止財政年度內，審核委員會曾於2006年4月20日及2006年9月20日召開兩次會議分別討論2005全年業績及2006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2006年12月31日止年度之本公司財務報告已經審核委員會審閱。

內部監控

董事會受託全面負責維持完善及有效的內部監控，以保障本集團的資產及為此已建立以下措施：

- (a) 清晰的組織架構及權力規限；
- (b) 可靠的管理報告系統；
- (c) 以書面清楚列明公司政策及程序；
- (d) 由本集團各主要業務部門對風險監控進行自我評估。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對內部監控系統之成效進行截至2006年12月31日止年度檢討。

內務審計部以循環方式檢討本集團所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。內務審計部之每年審核計劃及長遠策略計劃由審核委員會批准。內務審計部主管直接向本集團董事總經理及審核委員會匯報。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上供討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據審核委員會對截至2006年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大偏離或失誤須提呈審核委員會關注。審核委員會因此作出結論認為本集團之內部監控系統乃足夠及有效。

根據審核委員會之檢討，董事會滿意本集團於截至2006年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

董事會報告書

董事會以欣悅心情提呈截至2006年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報告。

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發展、物業投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託管理人、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綜合財務報告說明第13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綜合財務報告說明第15及17項內。

本集團於2006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綜合財務報告說明第29項內。

購買、出售或贖回股份

截至2006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。

購股計劃

本公司之購股計劃之詳情已刊載於本報告書第126頁至127頁及綜合財務報告說明第30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：

已故羅鷹石先生（於2006年9月1日逝世）

羅嘉瑞醫生

羅啟瑞先生

羅杜莉君女士

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，羅杜莉君女士、李王佩玲女士、羅孔瑞先生及羅康瑞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2006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)					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	總數			
羅嘉瑞	7,554,551	—	26,217,577 附註(6)	236,071,188 附註(1)	269,843,316	44.91	300,000	7,320,000 附註(8)
羅啟瑞	—	—	513,113 附註(7)	195,755,331 附註(1)	196,268,444	32.66	200,000	—
鄭海泉	—	10,000	—	—	10,000	—	—	—
羅孔瑞	2,916	—	—	—	2,916	—	50,000	—
羅慧端	240,451	—	—	195,755,331 附註(1)	195,995,782	32.62	50,000	—
羅康瑞	291	—	—	—	291	—	—	—
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396 附註(3)	195,755,331 附註(1)	232,883,473	38.76	—	—
簡德光	840,566	—	—	—	840,566	0.14	120,000	—

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

截至2006年12月31日止年度內，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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 01.01.2006					於 31.12.2006
		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 16.01.2006 失效之購股權	尚未行使之 購股權
羅鷹石(已故)	2004	200,000	—	(200,000)	—	—	—
	2005	50,000	—	—	(50,000)	—	—
		250,000	—	(200,000)	(50,000)	—	—
羅嘉瑞	2004	200,000	—	(200,000)	—	—	—
	2005	300,000	—	—	—	—	300,000
		500,000	—	(200,000)	—	—	300,000
羅啟瑞	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
		880,000	—	(680,000)	—	—	200,000
羅孔瑞	2005	50,000	—	—	—	—	50,000
羅慧端	2005	50,000	—	—	—	—	50,000
簡德光	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
		560,000	—	(440,000)	—	—	120,000
總計：		2,290,000	—	(1,520,000)	(50,000)	—	720,000

各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

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) 緊接行使該等購股權日期之前的加權平均收市價為25.96港元。

(d) 於2006年並無授予購股權。

* 每年授予購股權之所須詳盡資料已刊載於綜合財務報告說明第30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2006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	40,315,857	6.71	(2)
Surewit Finance Limited	39,175,573	6.52	(2)
Adscan Holdings Limited	33,269,396	5.54	(3)
HSBC International Trustee Limited	237,600,575	39.54	(4)
Powermax Agents Limited	143,082,768	23.81	(5)

主要股東於本公司之股份權益(續)

附註：

- (1) 羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生擁有之 195,755,331 股及羅嘉瑞醫生擁有之 236,071,188 股其中之 195,755,331 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 40,315,857 股其中之 39,175,573 股實為相同。KSLM 持有之 40,315,857 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) 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。
- (4) 237,600,575 股其中 195,755,331 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 195,755,331 股之受益人，而 237,600,575 股其中 40,315,857 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。
- (5) 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。
- (6) 26,217,577 股由羅嘉瑞醫生佔全部權益之一間公司所持有。
- (7) 513,113 股由羅啟瑞先生佔全部權益之數間公司所持有。
- (8) 羅嘉瑞醫生已訂立若干協議出售歐式認沽期權，涉及股份合共 7,320,000 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。

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。

關連交易

1. 有關轉讓本集團擁有之花旗銀行廣場權益予冠君房地產信託之重組

於2006年4月26日，冠君產業信託的受託人（「受託人」）與本公司之6間附屬公司（「賣方公司」）分別訂立6份重組協議（「重組協議」）。本公司、嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）及永泰出口商有限公司（「永泰」）為其中2份重組協議之參與者並為擔保人，而本公司亦為另外4份重組協議之參與者並為擔保人。6間賣方公司透過6間控股公司（「控股公司」）共同擁有花旗銀行廣場（「該物業」）大部份合法及實質權益。4間賣方公司及4間控股公司為本公司間接全資擁有附屬公司，另外2間賣方公司及2間控股公司每間公司由本公司（85.9%）、嘉里建設（10.2%）及永泰（3.9%）間接擁有。

根據重組協議，受託代表冠君產業信託同意向6間賣方公司購入其6間控股公司之全部已發行股份。該收購的最後代價為19,300,135,000港元，此乃經調整後確保此代價金額反映該物業價值相等於根據冠君產業信託全球發行之基金單位發行價及控股公司及其附屬公司於冠君產業信託之基金單位首次於聯交所上市買賣當日之流動資產/流動負債及現金結存及銀行定期之任何所述過高金額或偏低金額所作出之調整。

根據重組協議之部份重組事項，發行冠君產業信託基金單位予嘉里建設之一間全資擁有附屬公司。由於嘉里建設乃本公司若干附屬公司主要股東，因此成為本公司之關連人士。根據上市規則，該重組事項構成本公司之關連交易。然而根據上市規則第14A.43條，聯交所授予本公司豁免舉行股東大會批准是次關連交易，惟須符合上市規則第14A.43條之要求。

關連交易(續)

2. 提供及安裝架高地台設備之合約

於2006年11月15日，本公司之全資附屬公司高端有限公司(「高端」)與瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)訂立合約(「該合約」)為其一建築項目提供及安裝架高地台設備(「該工程」)。

該合約之合約額為7,091,663港元，惟須按勞工成本及按合約條款內工程項目之改動而作出調整。合約金額將按工程完成進度支付。瑞安建築將保留5%合約總額作為保留金，該保留金之50%將於發出相關樓宇實質完工證書6個月後發放予高端，而保留金之餘額，將於發出相關樓宇實際完工證書12個月後或執漏工程驗證後，以較早者發放。

根據該合約，進行投標程序所須之一次過交易費用(相等於合約總額0.3%)將於瑞安建築支付予高端首度完成工程費用內扣除。

倘若該工程未能於根據該合約條款所指定之日期或之前完成，高端每日須支付合約總額0.3%為罰款。合約總金額乃透過瑞安建築一項以公平基礎之公開投標程序所釐訂。

高端乃本公司之一間全資附屬公司；而瑞安建築乃瑞安建業有限公司之一間全資附屬公司。由於羅康瑞先生乃本公司之董事，而瑞安建築為彼之聯繫人，瑞安建築因此成為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13條，該交易乃構成本公司之關連交易。

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117頁至第122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2006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2,662,000港元。

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

主席

兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2007年4月11日

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)

本核數師已審核列載於第133至188頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2006年12月31日年度之綜合財務報告，其包括於2006年12月31日之綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事對綜合財務報告之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報告。該等責任包括設計、執行及維護與編製及真實及公平地呈列綜合財務報告相關的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報告作出意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實及公平地列報綜合財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，上述之綜合財務報告，已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2006年12月31日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2007年4月11日

綜合收益表

截至2006年12月31日止年度

	說明	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
收益	6	3,772,253	3,521,201
商品及服務成本		(2,421,225)	(2,273,950)
毛溢利		1,351,028	1,247,251
投資物業之公平值變動		342,167	12,982,057
衍生財務工具之公平值變動		37,206	258,944
其他收益	8	208,146	42,592
行政費用		(156,760)	(135,752)
其他費用		(22,381)	(34,469)
酒店樓宇折舊		(148,388)	(155,481)
預付租賃付款額攤銷		(44,771)	(44,771)
出售持有投資物業之附屬公司虧損		(264,620)	—
財務成本	9	(713,884)	(760,710)
應佔聯營公司業績		14,455	9,250
除稅前溢利		602,198	13,408,911
利得稅	10	(194,674)	(2,323,495)
本年度溢利	11	407,524	11,085,416
應佔：			
母公司股權持有人		405,506	10,028,139
少數股東權益		2,018	1,057,277
		407,524	11,085,416
股息	13		
已付中期股息		3,034,267	20,801
建議末期股息		150,216	119,129
每股基本盈利	14	0.68 港元	16.93 港元
攤薄後每股盈利	14	0.68 港元	16.89 港元

綜合資產負債表

於2006年12月31日

	說明	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	7,686,901	7,302,912
預付租賃付款額	16	1,795,955	1,840,726
投資物業	17	14,665,992	37,049,745
聯營公司權益	18	29,275	18,760
持作出售之投資	19	5,185,176	16,432
應收貸款	20	12,377	278,344
已抵押銀行存款	21	326,465	489,346
		29,702,141	46,996,265
流動資產			
存貨	22	86,125	75,309
應收賬、按金及預付款項	23	441,883	407,991
預付租賃付款額	16	44,771	44,771
銀行結存及現金	21	2,923,834	719,351
		3,496,613	1,247,422
非流動資產分類作持作出售	24	—	253,800
		3,496,613	1,501,222
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	25	1,237,867	1,532,173
衍生財務工具	26	8,234	44,356
稅項準備		86,609	92,760
一年內到期借貸	27	538,682	1,390,620
無抵押銀行透支	21	4,007	3,967
		1,875,399	3,063,876
流動資產(負債)淨額		1,621,214	(1,562,654)
資產總額減流動負債		31,323,355	45,433,611
非流動負債			
一年以上到期借貸	27	9,768,534	14,526,388
遞延稅項	28	1,505,886	4,653,230
		11,274,420	19,179,618
資產淨額		20,048,935	26,253,993

	說明	2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
股東權益			
股本	29	300,427	297,401
股本溢價及儲備		19,748,220	24,041,690
母公司股權持有人應佔權益		20,048,647	24,339,091
少數股東權益		288	1,914,902
股東權益總額		20,048,935	26,253,993

綜合財務報告第 133 頁至第 188 頁已於 2007 年 4 月 11 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2006年12月31日止年度

	母公司股權持有人應佔權益									少數	
	股本	股本溢價	投資	資本	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	重估儲備	贖回儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			港幣千元	港幣千元	(附註)						
於2005年1月1日	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	—	—	1,158	—	—	—	—	—	1,158	—	1,158
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(60,305)	—	—	(60,305)	—	(60,305)
直接在權益中確認之淨收益及開支	—	—	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
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)
確認以權益結算之購股權費用	—	—	—	—	—	—	7,255	—	7,255	—	7,255
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(97,650)	(97,650)	—	(97,650)
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
投資重估虧損	—	—	(1,771,236)	—	—	—	—	—	(1,771,236)	—	(1,771,236)
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	112,125	—	—	112,125	—	112,125
直接在權益中確認之淨收益及支出	—	—	(1,771,236)	—	—	112,125	—	—	(1,659,111)	—	(1,659,111)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	405,506	405,506	2,018	407,524
年內已確認收益及支出總額	—	—	(1,771,236)	—	—	112,125	—	405,506	(1,235,605)	2,018	(1,251,587)
發行股份之溢價	3,026	115,036	—	—	—	—	(6,710)	—	111,352	—	111,352
發行股份之支出	—	(86)	—	—	—	—	—	—	(86)	—	(86)
確認以權益結算之購股權費用	—	—	—	—	—	—	5,348	—	5,348	—	5,348
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(3,153,453)	(3,153,453)	—	(3,153,453)
出售持有投資物業之附屬公司利益抵銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,067,282)	(2,067,282)
少數股東供款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	152,733	152,733
向少數股東作出之分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,083)	(2,083)
於2006年12月31日	300,427	3,368,142	(1,764,814)	1,650	402,540	163,650	8,718	17,568,334	20,048,647	288	20,048,935

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2006年12月31日止年度

	說明	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		602,198	13,408,911
調整：			
應佔聯營公司業績		(14,455)	(9,250)
出售持有投資物業附屬公司虧損		264,620	—
出售有牌價證券利益		(7,691)	—
部分出售一間聯營公司利益		(387)	—
出售物業、廠房及設備利益		(56)	—
出售物業、廠房及設備虧損		—	130
利息收益		(177,995)	(32,386)
利息支出		696,984	748,799
無牌價證券股息		(1,118)	—
有牌價證券股息		(809)	(717)
壞賬準備		—	13,325
其他物業、廠房及設備折舊		80,921	48,109
酒店樓宇折舊		148,388	155,481
預付租賃付款額攤銷		44,771	44,771
購股權費用		5,348	7,255
遞延期初直接成本		—	(6,240)
投資物業之公平值變動		(342,167)	(12,982,057)
衍生財務工具之公平值變動		(37,206)	(258,944)
投資物業及酒店樓宇裝置工程撇除		8,227	11,865
營運資本變動前之經營現金流量		1,269,573	1,149,052
存貨(增加)減少		(10,816)	8,062
應收賬、按金及預付款項增加		(69,945)	(105,718)
應付賬、按金及應付費用增加		7,831	222,329
來自經營業務之現金		1,196,643	1,273,725
繳付香港利得稅		(36,046)	(53,317)
繳付其他司法區稅項		(33,467)	(27,812)
退回香港利得稅		1,129	—
退回其他司法區稅項		6,669	1,778
來自經營業務之現金淨額		1,134,928	1,194,374

綜合現金流量表

截至2006年12月31日止年度

	說明	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
投資業務			
利息收入		176,336	30,970
無牌價證券股息收入		1,118	—
有牌價證券股息收入		809	717
聯營公司股息收入		3,780	—
購入投資物業		(190,428)	(134,141)
購入物業、廠房及設備		(259,938)	(408,402)
購入有牌價證券		(71,550)	—
少數股東借貸		—	(8,107)
出售非流動資產分類為持作出售		253,800	—
出售投資物業所得		—	291,849
出售持有投資物業附屬公司所得	32	10,127,891	—
部分出售一間聯營公司所得		547	—
出售物業、廠房及設備所得		60	29
應收貸款減少		265,967	—
已抵押銀行存款減少(增加)		162,881	(485,742)
來自(用作)投資業務之現金淨額		10,471,273	(712,827)
融資項目			
支付利息		(732,839)	(737,519)
發行股份		27,197	18,607
發行股份支出		(86)	(80)
新銀行借貸		—	5,188,186
銀行借貸償還		(5,809,391)	(5,551,170)
支付股東股息		(3,069,298)	(46,232)
支付少數股東股息		(2,083)	—
少數股東供款		152,733	—
用作融資項目之現金淨額		(9,433,767)	(1,128,208)
現金及現金等價物增加(減少)		2,172,434	(646,661)
外幣兌換率改變之影響		32,009	(748)
年初結存之現金及現金等價物		715,384	1,362,793
年末結存之現金及現金等價物		2,919,827	715,384
現金及現金等價物結存分析			
為：			
銀行結存及現金		2,923,834	719,351
銀行透支		(4,007)	(3,967)
		2,919,827	715,384

綜合財務報告說明

1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要辦事處之地址詳列於本年報簡介內。

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、房地產投資信託管理、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及健身中心經營。

本綜合財務報告以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則應用

於認可該等綜合財務報告之日，下列香港財務報告準則、香港會計準則及香港（國際財務報告準則詮釋委員會）已經頒佈但尚未生效。董事預料此等準則及詮釋，將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）

香港財務報告準則第7號

香港財務報告準則第8號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第7號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第8號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第9號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第10號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第11號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第12號

資本披露¹

金融工具：披露¹

經營分類⁸

根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務申報應用
重列法²

香港財務報告準則第2號範圍³

附帶內在衍生工具的重新評估⁴

中期財務報告及減值⁵

香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份之交易⁶

服務特許安排⁷

¹ 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

² 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

³ 由2006年5月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2006年6月1日起或以後年度期間生效。

⁵ 由2006年11月1日起或以後年度期間生效。

⁶ 由2007年3月1日起或以後年度期間生效。

⁷ 由2008年1月1日起或以後年度期間生效。

⁸ 由2009年1月1日起或以後年度期間生效。

3. 主要會計原則

除了投資物業及若干財務工具是以公平值列賬外，本綜合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香港公司條例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本公司所控制之實體（其附屬公司）之財務報告。倘若本公司有權控制該實體之財務及營運政策以致從其業務獲益，即取得其控制權。

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

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本綜合財務報告內。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。

3. 主要會計原則(續)

收益之確認

收入乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務提供商品及服務之應收款項，扣除折讓及與銷售有關的稅項。

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。

物業管理服務費收益乃按提供物業管理服務時予以確認。

來自財務資產之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。

入會費乃按新會員簽約時予以確認為收益。

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。

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及樓宇以視為成本入賬，該成本相等於轉變用途日之公平值及持續以按財務租賃資產計算。

3. 主要會計原則(續)

物業、廠房及設備(續)

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
業主自用樓宇及酒店樓宇	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%

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項資產不再確認。因不再確認而得的利益或虧損(按出售該項資產的所得款及其賬面值的差額計算)於該年度的綜合損益表入賬。

預付租賃費用

預付租賃費用乃指預付土地成本按成本減累積攤銷及累積減值虧損列賬。預付租賃費用乃按相關租約年期於綜合收益表內攤銷。

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於產生期間直接於綜合收益表內確認。

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)於該年度的綜合收益表入賬。

租賃

財務租賃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綜合收益表內確認。

3. 主要會計原則(續)

租賃(續)

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。

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匯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匯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，匯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。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

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綜合收益表內確認。

3. 主要會計原則(續)

退休保障成本

定額供款退休保障計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有供款時列為開支。

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。應稅利潤不同於綜合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收益表項目。本集團的當期稅項負債乃採用結算日時已確立或實際確立的稅率計算。

遞延稅項是由於綜合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除外。

在每結算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。

3. 主要會計原則(續)

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。

非流動資產分類作持作出售

當非流動資產的帳面金額是透過銷售交易而不是透過持續使用收回時，則會被分類為持作出售。符合「持作出售」條件是指當出售是很有可能發生及當資產能夠立即可予出售。

非流動資產分類作持作出售會按其帳面金額和公平值減銷售成本較低計量，除財務資產及投資物業以公平值入賬外。

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兩個類別：包括貸款及應收款項及持作出售財務資產。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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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(包括非流動應收貸款、應收賬款及抵押銀行存款及結存)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。

3. 主要會計原則(續)

財務工具(續)

持作出售財務資產

持作出售財務資產為非衍生項目，無論是否指定或分類為於損益賬按公平值處理的財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資項目。於首次確認後各結算日，持作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。持作出售財務資產之任何減值虧損於損益賬確認。持作出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。至於債項投資之公平值因減值確認後由於客觀事件的出現而增加，持作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持作出售股權投資，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。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

財務負債

財務負債包括應付賬款、無抵押銀行透支及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

3. 主要會計原則(續)

財務工具(續)

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。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

以權益結算股權支付之交易

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)。

於結算日，本集團修正其最終預算歸屬購股權數量之估計，並將原先估計的修正之影響於損益內確認，購股權儲備亦作相對應的調整。

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。

4. 關鍵會計判斷及估計不確性之主要來源

於採用附註3所述本集團之會計政策過程中，管理層已對關於未來之重大假設作出判斷，該等判斷極有可能導致對於下個財政年度內在綜合財務報告內確認之金額作出重大判斷。

投資物業

於2006年12月31日，投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值入賬。估值師乃按收益資本化方法及參照相類物業於有關期間之市價。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。

公平值

持作出售之有牌價投資、應收貸款、銷貨及其他應收賬款及購貨及其他應付賬款及衍生財務工具的釐定方法如下：

- 對有標準條款及條件及有活躍市場之持作出售之有牌價投資，其公平值乃參考市場價釐定。
- 應收貸款、銷貨及其他應收賬款及購貨及其他應付賬款之公平值乃根據公認之定價模式而釐定，並利用近期公開的市場交易作現金流量現值分析。
- 衍生財務工具之公平值乃根據有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析釐定。

5. 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、有抵押銀行存款、經營應收賬、銀行存款及現金、經營應付賬、衍生財務工具、無抵押銀行透支及借貸。該等財務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。本集團的公平值息率風險主要關乎借貸固定息率短期銀行存款及固定息率銀行及其他借貸。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27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

本集團持作出售投資於結算日以公平值計量。因此，本集團須承受持作出售投資之股本價格風險。

信貸風險

本集團之主要財務資產包括有抵押銀行存款、銀行存款及現金、銷貨及其他應收賬，應收貸款及可持作出售投資。倘於2006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呆賬撥備淨額。

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，本集團會於每個結算日查閱每項交易及其他應收賬。同此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

本集團並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。

6. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務費、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。

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
物業租金	821,733	959,537
物業管理服務費	108,341	142,204
經營酒店收益	2,592,005	2,208,475
商品出售	127,526	112,317
其他	122,648	98,668
	3,772,253	3,521,201

7. 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。

7. 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：

2006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	930,074	2,592,005	250,174	—	3,772,253
業務之間銷售收益	34,654	—	21,650	(56,304)	—
總額	964,728	2,592,005	271,824	(56,304)	3,772,253
業務之間銷售收益以雙方 同意價格入賬。					
業績					
分類業績	562,783	525,216	55,501		1,143,500
未分配之公司收入					143,453
未分類之公司開支					(100,079)
投資物業之公平值變動	342,167	—	—		342,167
衍生財務工具之公平值變動					37,206
出售持有投資物業 之附屬公司虧損	(264,620)	—	—		(264,620)
財務成本					(713,884)
應佔聯營公司業績	160	—	14,295		14,455
除稅前溢利					602,198
利得稅					(194,674)
本年度溢利					407,524

7. 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

折舊及攤銷以外之非現金支出

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
31,090	253,163	8,992	293,245
7,380	212,918	9,011	229,309
166	44,605	—	44,771
—	8,227	—	8,227

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
15,536,388	9,849,373	5,383,936	30,769,697
849	—	28,426	29,275
			2,399,782
			33,198,754
694,315	412,456	111,584	1,218,355
			11,931,464
			13,149,819

7. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

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)
投資物業之公平值變動	12,982,057	—	—		12,982,057
衍生財務工具之公平值變動					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					13,408,911
利得稅					<u>(2,323,495)</u>
本年度溢利					<u>11,085,416</u>

7. 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	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
資本性支出	209,638	182,015	7,657	399,310
物業、廠房及設備折舊	4,525	191,552	7,513	203,590
預付租賃費用攤銷	166	44,605	—	44,771
折舊及攤銷以外之非現金支出	1,746	10,119	13,455	25,320

資產負債表

	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
--	--------------	--------------	--------------	--------------

資產

分類資產	38,292,774	9,469,555	209,230	47,971,559
聯營公司權益	689	—	18,071	18,760
未分類之公司資產				507,168

綜合總資產

48,497,487

負債

分類負債	1,017,582	362,504	122,454	1,502,540
未分類之公司負債				20,740,954

綜合總負債

22,243,494

7. 商業及地區市場分類資料(續)

地區市場分類

本集團按地區分類之營業額分析如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
香港	2,024,311	1,957,162
北美洲	957,647	873,210
歐洲	419,047	357,145
亞太(不包括香港)	371,248	333,684
	3,772,253	3,521,201

分類資產之賬面金額及投資物業、物業、廠房及設備增加按地區市場分析如下：

	分類資產之賬面金額		投資物業、物業、 廠房及設備增加	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
香港	23,956,899	41,829,647	113,529	80,138
北美洲	3,730,132	3,435,144	47,535	231,151
歐洲	1,924,190	1,659,995	78,065	35,711
亞太(不包括香港)	1,158,476	1,046,773	54,116	52,310
	30,769,697	47,971,559	293,245	399,310

8. 其他收益

其他收益包括如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
無牌價證券股息	1,118	—
有牌價證券股息	809	717
部分出售一間聯營公司利益	387	—
出售物業、廠房及設備利益	56	—
出售有牌價證券利益	7,691	—
利息收益	177,995	32,386
滙兌收益淨額	12,044	120
呆賬撥備回撥	745	—

9. 財務成本

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	91,157	78,204
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	488,211	573,592
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	—	20,160
須於5年內全部償還之其他借貸利息	117,616	76,843
其他借貸成本	16,900	11,911
	713,884	760,710

10. 利得稅

現時稅項：

本年度：

香港利得稅

其他司法區

前期會計年度超額撥備：

香港利得稅

其他司法區

遞延稅項(說明28)：

本年度

前期會計年度不足撥備

2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
36,461	50,442
29,984	22,932
66,445	73,374
(96)	(241)
(1,090)	(4,688)
(1,186)	(4,929)
65,259	68,445
129,415	2,246,785
—	8,265
129,415	2,255,050
194,674	2,323,495

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。

10. 利得稅(續)

本年度稅項費用調節至以下綜合收益表除稅前溢利：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
除稅前溢利	602,198	13,408,911
按本地利得稅率 17.5% 計算的稅項	105,385	2,346,559
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅項影響	46,172	33,630
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅項影響	(15,934)	(51,663)
前期會計年度(超額)不足撥備	(1,186)	3,336
應佔聯營公司業績的稅項影響	(2,530)	(1,619)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	44,817	24,974
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(23,879)	(34,868)
在其他司法區經營的附屬公司		
因使用不同稅率的影響	36,829	11,117
其他	5,000	(7,971)
本年度稅項費用	194,674	2,323,495

11. 本年度溢利

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用	980,528	887,286
購股權費用	5,348	7,255
	985,876	894,541
折舊		
— 酒店樓宇	148,388	155,481
— 其他物業，廠房及設備	80,921	48,109
	229,309	203,590
壞賬準備	—	13,325
核數師酬金	6,435	4,563
出售物業、廠房及設備之虧損	—	130
投資物業及酒店樓宇裝置工程撇除	8,227	11,865
出租房地產之營業租約支出	3,491	2,485
確認存貨成本為支出	364,151	320,421
應佔聯營公司稅項（包括應佔聯營公司業績）	1,923	275
及已計入：		
投資物業租金收益減有關開支為253,420,000港元 （2005年為276,908,000港元）	568,313	682,629

12. 董事及僱員酬金

支付或應付十二位董事(2005年：十二位)之每位酬金如下：

	2006 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	購股權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅鷹石先生(已故)	67	—	—	110	—	177
羅嘉瑞醫生	100	3,885	780	834	146	5,745
羅啟瑞先生	100	1,104	230	562	55	2,051
羅杜莉君女士	100	—	—	—	—	100
鄭海泉先生	310	—	—	—	—	310
王于漸教授	270	—	—	—	—	270
李王佩玲女士	270	—	—	—	—	270
羅孔瑞先生	100	1,055	220	136	53	1,564
羅慧端女士	100	430	90	136	22	778
羅康瑞先生	100	—	—	—	—	100
羅鷹瑞醫生	100	—	—	—	—	100
簡德光先生	100	2,827	3,200	335	141	6,603
	1,717	9,301	4,520	2,113	417	18,068

12. 董事及僱員酬金(續)

	2005年					總額 港幣千元
	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	購股權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅鷹石先生(已故)	60	2,820	—	682	—	3,562
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
羅杜莉君女士	60	—	—	—	—	60
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

僱員酬金

僱員酬金受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，兩位(2005年：三位)為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘三位(2005年：兩位)僱員的薪酬分析如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
薪金及其他福利	7,798	5,294
酌情花紅	1,810	345
購股權費用	347	366
退休福利計劃供款	328	355
	10,283	6,360

12. 董事及僱員酬金(續)

僱員酬金(續)

酬金範圍：

2,500,001 港元－3,000,000 港元
3,000,001 港元－3,500,000 港元
3,500,001 港元－4,000,000 港元

2006 年 僱員人數	2005 年 僱員人數
1	1
1	—
1	1
3	2

13. 股息

股息派發

— 2005 年末期股息每股港幣 20 仙(2005 年：2004 年為港幣 13 仙)

— 中期股息：

2006 年中期股息每股港幣 5 仙(2005 年：港幣 3.5 仙)

2006 年特別股息每股港幣 5 元(2005 年：無)

2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
119,186	76,849
30,042	20,801
3,004,225	—
3,034,267	20,801
3,153,453	97,650
150,216	119,129

建議派發末期股息：

— 建議派發之 2006 年末期股息每股港幣 25 仙
(2005 年：港幣 20 仙)

建議派發之 2006 年度末期股息須於即將舉行之股東週年大會上獲股東通過批准。

14. 每股盈利

母公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	405,506	10,028,139
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	597,809,803	592,177,466
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	1,066,642	1,380,383
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	598,876,445	593,557,849

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 港幣千元	於香港 業主自用之 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	總額 港幣千元
成本						
於2005年1月1日	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
匯兌差額	323,216	—	5,163	—	—	328,379
增加	106,689	—	155,466	—	—	262,155
轉入	5,652	80,397	—	—	—	86,049
出售／撇除	(11,894)	—	(13,413)	(625)	—	(25,932)
於2006年12月31日	8,416,773	304,121	425,211	5,148	3,815	9,155,068
折舊及減值						
於2005年1月1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
匯兌差額	42,467	—	2,067	—	—	44,534
年內折舊	148,388	7,019	73,296	416	190	229,309
出售時撇除	(3,667)	—	(2,889)	(625)	—	(7,181)
於2006年12月31日	1,252,020	17,676	190,624	4,203	3,644	1,468,167
賬面金額						
於2006年12月31日	7,164,753	286,445	234,587	945	171	7,686,901
於2005年12月31日	6,928,278	213,067	159,845	1,361	361	7,302,912

15. 物業、廠房及設備 (續)

於2006年12月31日，位於香港享有中期土地契約之酒店樓宇之賬面值為2,995,916,000港元(2005年：3,037,267,000港元)。位於海外享有永久業權之酒店樓宇之賬面值為4,168,837,000港元(2005年：3,891,011,000港元)。

位於香港享有長期土地契約及中期土地契約之業主自用房地產之賬面值分別為37,123,000港元(2005年：9,092,000港元)及249,322,000港元(2005年：203,975,000港元)。

16. 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：

非流動資產

流動資產

2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
20,197	20,363
1,820,529	1,865,134
1,840,726	1,885,497
1,795,955	1,840,726
44,771	44,771
1,840,726	1,885,497

17. 投資物業

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
公平值		
於1月1日	37,049,745	24,793,003
匯兌差額	5,279	(21,971)
增加	24,850	208,594
出售持有投資物業之附屬公司	(22,670,000)	—
於綜合收益表確認公平值增加	342,167	12,982,057
出售／撇除	—	(303,405)
轉至物業、廠房及設備	(86,049)	(354,733)
分類為持作出售之非流動資產	—	(253,800)
於12月31日	14,665,992	37,049,745

(a) 本集團按經營租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益為12,839,600,000港元(2005年：35,340,485,000港元)，乃採取公平值模式測定，分類及計算為投資物業。

(b) 本集團投資物業之公平值，於2006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－萊坊測計師行有限公司

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

估值符合國際估值準則，乃以淨收入資本化方法及參照相類物業於有關期間之市價後作出。

(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：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
香港之長期契約	2,195,600	2,050,895
香港之中期契約	10,644,000	33,295,830
香港以外地區之永久土地業權	1,826,392	1,703,020
	14,665,992	37,049,745

18. 聯營公司權益

聯營公司投資成本：

於香港無牌價證券

於香港有牌價證券

應佔收購後儲備

上市聯營公司之公平值

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

資產總額

負債總額

資產淨額

集團應佔聯營公司資產淨額

收益

本年度溢利

集團應佔聯營公司本年度業績

有關主要聯營公司之資料刊載於說明第 39 項內。

2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
12	12
2,596	2,649
26,667	16,099
29,275	18,760
73,209	39,069

2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
406,404	363,752
(262,875)	(282,729)
143,529	81,023
29,275	18,760
413,278	330,341
68,012	42,181
14,455	9,250

19. 持作出售之投資

持作出售之投資包括：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
香港有牌價證券		
— 冠君產業信託	5,074,104	—
— 其他	110,826	16,186
	5,184,930	16,186
香港無牌價證券	246	246
	5,185,176	16,432

本集團於冠君產業信託的投資佔其總發行單位的49.2%，而此項投資佔本集團綜合資產負債表內的10%以上資產。冠君產業信託的主要業務為物業投資。由於冠君產業信託是由其受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司管理，董事認為本集團無法對冠君產業信託的經營及財務政策行使重大影響力，故此冠君產業信託不被視為本集團的聯營公司。

於結算日，全部有牌價證券按公平值列賬。

上述非上市投資代表會所債券。於結算日以成本減去減值計量。

20. 應收貸款

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
應收聯營公司款項	12,377	12,377
應收少數股東款項	—	265,967
	12,377	278,344

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，聯營公司不會償還而其結存分類為非流動。

應收本集團少數股東款項乃沒有抵押、按香港銀行同業拆息加上每年0.9125%計息及沒有固定還款期。

董事認為，本集團應收借貸之公平值約為應收賬面值。

21. 已抵押銀行存款、銀行存款及現金及無抵押銀行透支

銀行存款及已抵押銀行存款

銀行存款及已抵押銀行存款按分別介於2.88%至5.32%及3.55%至4.50%之市場利率計息。

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。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借款後解除。

董事認為，本集團銀行存款及已抵押銀行存款的公平值與其賬面值相若。

無抵押銀行透支

銀行透支按介於7.75%至8%的市場利率計息。

董事認為，本集團無抵押銀行透支的公平值與其賬面值相若。

22. 存貨

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	25,064	29,342
耗用品及飲料	25,342	23,151
半製成品	35,677	22,774
	86,125	75,309

23. 應收賬、按金及預付款項

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
銷貨客戶	224,719	207,815
遞延應收租金	59,437	79,258
其他應收款項	72,014	46,941
按金及預付款項	85,713	73,977
	441,883	407,991

本集團設有特定之信貸政策。對銷售商品，本集團平均給予客戶30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。銷貨客戶(扣除減值虧損)賬齡分析如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
0—3個月	220,320	192,729
3—6個月	3,045	13,885
6個月以上	1,354	1,201
	224,719	207,815

董事認為，本集團之銷貨及其他應收賬之公平值約為其相應賬面金額。

24. 非流動資產分類作持作出售

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辦公大樓，總代價為266,677,000港元。該出售於2006年完成。

25. 應付賬、按金及應付費用

購貨客戶
應付租賃按金
應付建築費用及保留費用
應付款項、應付利息及其他應付費用

2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
165,195	161,154
224,463	279,083
486,376	609,430
361,833	482,506
1,237,867	1,532,173

購貨客戶賬齡分析如下：

0—3個月
3—6個月
6個月以上

2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
162,060	156,398
658	2,685
2,477	2,071
165,195	161,154
租賃按金	
一年內到期	126,814
一年以上到期	152,269
224,463	279,083

董事認為，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。

26. 衍生財務工具

本集團利用利率掉期來管理銀行借貸帶來之利率波動，有關其主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1,217,800,000港元(2005年：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5.48%(2005年：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360,000,000港元(2005年：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2006年12月31日止，未償還掉期之公平值估計負債為8,234,000港元(2005年：44,356,000港元)，此乃於結算日之未來預期現金流貼現之估計。有關掉期之公平值變動於綜合收益表內扣除。

27. 借貸

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
應付票據	7,555	1,722
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	8,586,918	14,192,423
其他非短期借貸(有抵押)	1,731,675	1,748,027
	10,326,148	15,942,172
借貸先付費用	(18,932)	(25,164)
	10,307,216	15,917,008
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	538,682	1,390,620
超過一年但不多於兩年	3,466,524	1,396,452
超過兩年但不多於五年	5,159,409	11,498,616
五年以上	1,142,601	1,631,320
	10,307,216	15,917,008
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(538,682)	(1,390,620)
	9,768,534	14,526,388

27. 借貸 (續)

本集團之定息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
一年內	14,923	12,270
超過一年但不多於兩年	676,865	14,878
超過兩年但不多於三年	6,779	674,829
超過三年但不多於四年	50,073	6,760
超過四年但不多於五年	502,425	49,923
五年以上	—	500,968
	1,251,065	1,259,628

本集團之浮息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2006 年 港幣千元	2005 年 港幣千元
一年內	523,759	1,378,350
超過一年但不多於兩年	2,789,659	1,381,574
超過兩年但不多於三年	1,896,222	6,519,108
超過三年但不多於四年	2,400,603	1,871,114
超過四年但不多於五年	303,307	2,376,884
五年以上	1,142,601	1,130,350
	9,056,151	14,657,380

本集團之借貸有效利率範圍(相等於合約利率)如下：

	2006 年	2005 年
有效利率：		
定息率借貸	4.52% 至 12.50%	4.52% 至 12.50%
浮息率借貸	3.75% 至 8.75%	2.79% 至 8.02%

27. 借貸 (續)

於本年度，本集團再融資 1,174,356,000 港元 (2005 年：5,000,000,000 港元)。貸款以浮息利率分期攤還並於 2012 年到期。此款項用於本集團財務營運。

28. 遞延稅項

主要遞延稅項負債確認及其於現時及前期會計年度之變動情況如下：

	加速 稅務折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於 2005 年 1 月 1 日	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
滙兌差額	21,608	(6,304)	(372)	14,932
年內收益扣除	94,976	30,394	4,045	129,415
出售後回撥	(3,298,986)	7,295	—	(3,291,691)
於 2006 年 12 月 31 日	1,822,328	(298,384)	(18,058)	1,505,886

在結算日，本集團有 2,746,233,000 港元 (2005 年：2,717,003,000 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 1,525,581,000 港元 (2005 年：1,597,634,000 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 1,220,652,000 港元 (2005 年：1,119,369,000 港元) 確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

29. 股本

	2006年		2005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	594,801	297,401	589,765	294,883
根據購股計劃行使購股權				
而發行之股份	2,433	1,216	2,043	1,022
以股代息	3,620	1,810	2,993	1,496
餘額結轉下年度	600,854	300,427	594,801	297,401

於年內，本公司以每股以股代息股份23.25港元(2005年：17.18港元)發行3,619,550股(2005年：2,992,910股)每股面值0.50港元股份。

30. 購股權

根據於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權計劃(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

- 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。
- 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。

30. 購股權 (續)

本計劃摘要 (續)

- 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，佔本公司於2007年4月10日(批准2006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。
- 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。

30. 購股權 (續)

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：

2006 年	股份數目					
	於 01.01.2006				於 16.01.2006	於 31.12.2006
授予購股權年份	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	失效之 購股權	尚未行使 之購股權
2001	502,000	—	(460,000)	—	(42,000)	—
2002	437,000	—	(426,000)	—	—	11,000
2003	411,000	—	(396,000)	—	—	15,000
2004	1,187,000	—	(1,152,000)	—	—	35,000
2005	1,596,000	—	—	(129,000)	—	1,467,000
	4,133,000	—	(2,434,000)	(129,000)	(42,000)	1,528,000
於年末可供行使 加權平均行使價	13.90 港元	0.00 港元	11.17 港元	18.21 港元	13.39 港元	17.90 港元

附註：於2006年概無授予購股權。

2005 年	股份數目					
	於 01.01.2005				於 14.02.2005	於 31.12.2005
授予購股權年份	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	失效之 購股權	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

30. 購股權 (續)

董事於以上表列所持有之購股權的詳細資料披露如下：

2006 年

授予購股權年份	股份數目					
	於 01.01.2006	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 16.01.2006	於 31.12.2006
	尚未行使 之購股權				失效之 購股權	尚未行使 之購股權
2001 — 2006	2,290,000	—	(1,520,000)	(50,000)	—	720,000

2005 年

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
2000 — 2005	2,920,000	770,000	(1,400,000)	—	—	2,290,000

該等股份於行使購股權當日之加權平均市價為21.35港元(2005年：15.20港元)。

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)
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

30. 購股權 (續)

附註：

- (i) 接納授予每一購股權所付之代價為 1.00 港元。
- (ii) 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。
- (iii) 購股權有效期間為授予日開始後 24 個月。
- (iv) 該公平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。

31. 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%。

2006 年 12 月 31 日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為 301,000 港元 (2005 年：1,031,000 港元) 已用作減去現水平所作之供款。截至 2006 年 12 月 31 日止年度之退休保障計劃之供款總額為 37,172,000 港元 (2005 年：34,543,000 港元) 已於綜合收益表內扣除。於 2006 年 12 月 31 日，於年內到期供款為 432,000 港元 (2005 年：301,000 港元) 尚未繳於計劃中。

32. 已售持有投資物業之附屬公司

於2006年4月26日，本集團就出售本集團於花旗銀行廣場的物業權益及其有關資產及負債，與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為代表冠君產業信託受託人）訂立若干重組協議。上述重組事項的主要步驟及過程的詳情載於本公司2006年4月24日的通函內。

上述重組事項於2006年5月24日完成，而上述重組事項所涉及的交易作為已售持有投資物業之附屬公司入賬。持有投資物業之附屬公司於出售日的資產淨額如下：

	港幣千元	港幣千元
出售淨資產：		
投資物業		22,670,000
應收賬、按金及預付款項		65,642
銀行結存及現金		256,627
應付賬、按金及應付費用		(92,864)
稅項準備		(8,866)
遞延稅項		(3,291,691)
		19,598,848
少數股東權益應佔資產淨額		(2,067,282)
		17,531,566
總代價，償付方式如下：		
現金	10,384,518	
冠君產業信託向本公司股權持有人發行基金單位的公平值	6,882,428	17,266,946
出售持有投資物業之附屬公司之虧損		264,620
因出售之淨現金流入：		
已收現金代價		10,384,518
已售銀行結存及現金		(256,627)
		10,127,891

32. 已售持有投資物業之附屬公司 (續)

緊隨是次出售完成，本集團收到冠君產業信託 1,349,495,877 個基金單位 (代表擁有冠君產業信託 49.2% 權益) 以公平值 6,882,428,000 港元作為部份代價。董事認為，由於冠君產業信託被其受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司管理，本集團不能對冠君產業信託之營業及財務政策作出重要影響及此等非持作買賣用途之基金單位，所以有關基金單位分類為可供出售之投資。於結算日，冠君產業信託基金單位公平值為 5,074,014,000 港元。公平值之變動已於投資重估儲備列賬。

33. 非現金重大交易

於年內，本公司以每股以股代息股份 23.25 港元 (2005 年：17.18 港元) 發行 3,619,550 股 (2005 年：2,992,910 股) 每股面值 0.50 港元股份。

34. 資產抵押

於 2006 年 12 月 31 日，本集團就其附屬公司之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所得、保險賠償、租金收入、收益及其他收入) 之總賬面值為 14,627,292,000 港元 (2005 年：37,005,245,000 港元)；
- (b) 本集團之酒店樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為 7,164,753,000 港元及 1,820,528,000 港元 (2005 年：6,928,278,000 港元及 1,865,132,000 港元)；
- (c) 本集團業主自用香港樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為 286,412,000 港元及 20,197,000 港元 (2005 年：213,033,000 港元及 20,365,000 港元)；及
- (d) 銀行存款為 326,465,000 港元 (2005 年為 489,346,000 港元)。

35. 承擔項目及或然債項

於 2006 年 12 月 31 日，本集團因收購投資物業及物業、廠房及設備產生之未列入綜合財務報告內之經核准資本性開支為 86,191,000 港元 (2005 年為 11,911,000 港元)；其中已簽約者為 85,390,000 港元 (2005 年：8,522,000 港元)。

除上述外，本集團於結算日並無任何重大承擔項目及或然債項。

36. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為821,733,000港元(2005年：959,537,000港元)。該物業之承擔租約普遍為期1至6年。

或然租金收入乃根據使用有關物業營運所得收入之某百分比減去其固定月租之差額計算。或然租金之本年度收益為11,785,000港元(2005年：8,738,000港元)。

於結算日，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未來最低租賃付款額：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	512,699	874,890
2至5年內	693,189	1,436,708
5年後	39,731	200,021
	1,245,619	2,511,619

倘若租約前數年按固定租金商定，但須就餘下合約租賃期限再行磋商，最低租賃付款則按最後協議租金計算。

本集團為承租人

在結算日，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：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	2,516	2,836
2至5年內	545	1,479
	3,061	4,315

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。

37. 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。

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
截至12月31日止之交易		
貿易收益	1,361	1,613
租金收益	1,413	1,483
管理費收入	280	240
租金	600	1,950
支付上蓋的建築工程成本及費用	106,375	97,415
支付翻新工程費用	39	2,316
於12月31日結存		
應收聯營公司款項(說明20)	12,377	12,377
應收少數股東權益款項(說明20)	—	265,967
應收賬、按金及預付款項(說明a)	3,678	4,306
應付賬、按金及應付費用(說明b)	327,722	477,034

說明：

- 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。董事認為，於結算日應收賬之公平值之相應賬面值。
- 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。董事認為，於結算日應付賬、存款及應付費用之公平值之相應賬面值。

於年內，董事及其他高級行政人員薪酬已於說明12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。

38. 主要附屬公司資料

本公司於2006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
一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
一在香港成立及經營：			
Benington Limited	100股每股港幣10元	物業投資	100%
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%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000股每股港幣1元	房地產投資信託管理人	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1股港幣1元	物業管理	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%
Eaton Hotels Limited (前名為逸東軒國際有限公司)	2股每股港幣10元	住宿管理	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%

38. 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)			
金利田投資有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
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%
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%
鷹君物業代理有限公司	2股每股港幣10元	物業代理	100%

38. 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)			
鷹君財務有限公司	100,000 股每股港幣 100 元	財務	100%
鷹君保險代理有限公司 (前名為鷹君保險有限公司)	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%
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%
— 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%
— 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%

38. 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%
— 在美國成立及經營：			
EIH Properties Company – XX, LLC	1,000 美元	物業投資	100%
Pacific Boston Holdings Corporation	100 股每股 0.001 美元	酒店經營	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。

39. 主要聯營公司資料

本集團於 2006 年 12 月 31 日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	274,800,000 股 每股港幣 0.2 元	投資控股及印刷	22.77%

附錄一 主要物業明覽表

於2006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	1,293,000	100%
香港九龍旺角上海街555號朗豪酒店	酒店	508,000	100%
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%

附錄一 主要物業明覽表

於2006年12月31日

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
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				
	2002年 港幣千元	2003年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元
業績					
營業額	2,664,541	2,522,965	2,830,822	3,521,201	3,772,253
除稅前(虧損)溢利	(711,929)	(77,218)	4,037,820	13,408,911	602,198
利得稅	60,416	(128,755)	(746,011)	(2,323,495)	(194,674)
本年度(虧損)溢利	(651,513)	(205,973)	3,291,809	11,085,416	407,524
應佔：					
母公司股權持有人	(597,736)	(173,607)	3,103,952	10,028,139	405,506
少數股東權益	(53,777)	(32,366)	187,857	1,057,277	2,018
	(651,513)	(205,973)	3,291,809	11,085,416	407,524
每股(虧損)盈利					
基本	(1.03)港元	(0.30)港元	5.28港元	16.93港元	0.68港元
攤薄後	(1.03)港元	(0.30)港元	5.27港元	16.89港元	0.68港元
資產與負債					
資產總額	27,803,508	29,572,019	35,990,283	48,497,487	33,198,754
負債總額	(15,483,991)	(17,411,789)	(20,492,188)	(22,243,494)	(13,149,819)
	12,319,517	12,160,230	15,498,095	26,253,993	20,048,935
母公司股權持有人應佔權益	11,617,383	11,490,462	14,640,470	24,339,091	20,048,647
少數股東權益	702,134	669,768	857,625	1,914,902	288
	12,319,517	12,160,230	15,498,095	26,253,993	20,048,935

股東時間表

- **截止股份過戶登記：**
 - 由2007年5月18日至2007年5月25日(包括首尾兩天在內)
- **2007年股東週年大會：**
 - 2007年5月25日
- **股息：**
 - 中期息 ： 每股港幣5仙
 - 特別中期息 ： 每股港幣5元
 - 派發日期 ： 2006年10月26日

 - 末期息 ： 每股港幣25仙
 - 以股代息(可選擇收取現金)
 - 派發日期 ： 2007年6月28日