



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)

2006年業績公佈

業績

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本公司、其附屬公司及聯營公司(「本集團」)截至2006年12月31日止年度經審核後之綜合業績與2005年之比較數字如下：

綜合收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
收益	(2)	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		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	(3)	(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	(4)	(194,674)	(2,323,495)
本年度溢利	(5)	407,524	11,085,416
應佔溢利：			
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	(6)		
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	(7)	0.68港元	16.93港元
攤薄後每股盈利	(7)	0.68港元	16.89港元

綜合資產負債表

	於2006年 12月31日 港幣千元	於2005年 12月31日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,686,901	7,302,912
預付租賃付款額	1,795,955	1,840,726
投資物業	14,665,992	37,049,745
聯營公司權益	29,275	18,760
持作出售之投資	5,185,176	16,432
應收貸款	12,377	278,344
已抵押銀行存款	326,465	489,346
	<u>29,702,141</u>	<u>46,996,265</u>
流動資產		
存貨	86,125	75,309
應收賬、按金及預付款項	441,883	407,991
預付租賃付款額	44,771	44,771
銀行結存及現金	2,923,834	719,351
	<u>3,496,613</u>	<u>1,247,422</u>
非流動資產分類為持作出售	—	253,800
	<u>3,496,613</u>	<u>1,501,222</u>
流動負債		
應付賬、按金及應付費用	1,237,867	1,532,173
衍生財務工具	8,234	44,356
稅項準備	86,609	92,760
一年內到期借貸	538,682	1,390,620
無抵押銀行透支	4,007	3,967
	<u>1,875,399</u>	<u>3,063,876</u>
流動資產(負債)淨額	<u>1,621,214</u>	<u>(1,562,654)</u>
資產總額減流動負債	<u>31,323,355</u>	<u>45,433,611</u>
非流動負債		
一年以上到期借貸	9,768,534	14,526,388
遞延稅項	1,505,886	4,653,230
	<u>11,274,420</u>	<u>19,179,618</u>
資產淨值	<u>20,048,935</u>	<u>26,253,993</u>
股東權益		
股本	300,427	297,401
股本溢價及儲備	19,748,220	24,041,690
母公司資本持有人應佔權益	<u>20,048,647</u>	<u>24,339,091</u>
少數股東權益	288	1,914,902
股東權益總額	<u>20,048,935</u>	<u>26,253,993</u>

綜合財務報告說明

(1) 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

(2) 商業分類資料

就管理而言，本集團現經營以下業務：

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

該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

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
未分類之公司收益					143,453
未分類之公司開支					(100,079)
投資物業之公平價值變動	342,167	—	—		342,167
衍生財務工具之 公平價值變動					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

2005年

	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
收益					
外部銷售收益	1,101,741	2,208,475	210,985	—	3,521,201
業務之間銷售收益	29,695	—	31,103	(60,798)	—
總額	1,131,436	2,208,475	242,088	(60,798)	3,521,201

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績

分類業績	674,275	308,779	34,533		1,017,587
未分類之公司開支					(98,217)
投資物業之公平價值變動	12,982,057	—	—		12,982,057
衍生財務工具之 公平價值變動					258,944
財務成本					(760,710)
應佔聯營公司業績	140	—	9,110		9,250
除稅前溢利					13,408,911
利得稅					(2,323,495)
本年度溢利					11,085,416

(3) 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
	<u>713,884</u>	<u>760,710</u>

(4) 利得稅

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	36,461	50,442
其他司法區	29,984	22,932
	<u>66,445</u>	<u>73,374</u>
前期會計年度回撥：		
香港利得稅	(96)	(241)
其他司法區	(1,090)	(4,688)
	<u>(1,186)</u>	<u>(4,929)</u>
	<u>65,259</u>	<u>68,445</u>
遞延稅項：		
本年度	129,415	2,246,785
前期會計年度撥備	—	8,265
	<u>129,415</u>	<u>2,255,050</u>
	<u>194,674</u>	<u>2,323,495</u>

香港利得稅乃根據估計應課稅盈利以17.5%計算。
其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

(5) 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
	<u>985,876</u>	<u>894,541</u>
折舊		
— 酒店樓宇	148,388	155,481
— 其他物業、廠房及設備	80,921	48,109
	<u>229,309</u>	<u>203,590</u>
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)	<u>568,313</u>	<u>682,629</u>

(6) 股息

於2006年10月26日，已向股東派發2006年中期股息每股股息港幣5元(2005年：每股港幣3.5元)及特別中期股息每股港幣5元。

董事會通過建議派發末期股息每股港幣25元(2005年：每股港幣20元)予於2007年5月25日已登記在股東名冊上之股東。

於本年間，本公司以每股以股代息股份港幣23.25元發行3,619,550股每股面值港幣0.50元股份。

(7) 每股盈利

每股基本及攤薄後母公司資本持有人應佔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
	2006年	2005年
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

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元(2005年為每股港幣20元)，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元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元)，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。

主席報告書

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。

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)	
	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	<u>636.7</u>	<u>788.5</u>

(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%，較去年底的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。

2. 酒店

集團酒店業務於2006年增長良好，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，加上朗廷品牌在市面上的認受性日增，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，令酒店業績進展良好。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）。

3. 貿易

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。

4. 物業管理

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。

3. 流動資金及借貸到期概要

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%

4. 資產抵押

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。

5. 承擔項目及或然債項

截至2006年12月31日止，本集團未列入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。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

購買、出售或贖回股份

截至2006年12月31日止年度期間，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

遵守企業管治常規守則

截至2006年12月31日止年度期間，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.2.1條－主席與行政總裁之角色由一人同時兼任。

董事會認為現有安排更能貫徹領導及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(當中包括3位獨立非執行董事)運作，足以確保權力及職能均衡。

守則第A.4.1條－非執行董事的委任並無指定任期。

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)須於每次股東週年大會上輪值退任。本公司認為其有關之公司管治措施比守則A.4.1條文所規定者無大差異，因此不擬採取任何步驟以遵守該規條。

守則第A.4.2條－行政主席與董事總經理不須要至少每三年輪流退任一次。

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。由於同一條文亦載於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在法律上不須輪值退任。

本公司之企業管治常規詳情已載於2006年年報之企業管治報告內。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券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年度內已完全遵從標準守則所規定的準則。

審核委員會

截至2006年12月31日止年度之綜合財務報告已經本公司之審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

就截至2006年12月31日止年度本集團業績已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為截至2006年12月31日止年度之本集團經審核綜合財務報表載列之款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出公開保證。本集團截至2006年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

於本公佈日期，本公司之董事為：

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、羅鷹瑞醫生及簡德光先生。

* 獨立非執行董事

(請同時參閱本公佈於2007年4月12日在香港經濟日報刊登的內容。)