



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年度中期業績公佈

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2006年6月30日止6個月未經審核之綜合業績及與2005年比較之數字如下：

簡明綜合收益表

		截至6月30日止6個月	
	附註	2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
收益	(3)	1,844,942	1,634,098
商品及服務成本		(1,136,967)	(1,062,449)
毛溢利		707,975	571,649
投資物業之公平價值變動		288,750	2,500,169
衍生財務工具之公平價值變動		14,524	207,986
其他收益		64,198	12,982
行政費用		(69,638)	(64,494)
其他費用		(5,826)	(18,923)
酒店樓宇折舊		(69,366)	(72,338)
預付租賃付款額攤銷		(22,386)	(22,964)
出售持有投資物業之 附屬公司虧損		(264,620)	—
財務成本	(4)	(410,148)	(334,677)
應佔聯營公司業績		5,630	4,402
除稅前溢利		239,093	2,783,792
利得稅	(5)	(135,527)	(517,183)
期間溢利	(6)	103,566	2,266,609

應佔溢利：			
本公司股權持有人		101,603	2,147,734
少數股東權益		1,963	118,875
		<u>103,566</u>	<u>2,266,609</u>
派發	(7)	<u>3,028,252</u>	<u>20,800</u>
每股盈利	(8)		
基本		<u>0.17元</u>	<u>3.64元</u>
攤薄		<u>0.17元</u>	<u>3.63元</u>

簡明綜合資產負債表

	於2006年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2005年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,468,591	7,302,912
預付租賃付款額	1,818,340	1,840,726
投資物業	14,616,580	37,049,745
聯營公司權益	21,870	18,760
可供出售之投資	5,212,351	16,432
應收貸款	12,377	278,344
已抵押銀行存款	341,211	489,346
	<u>29,491,320</u>	<u>46,996,265</u>
流動資產		
存貨	66,590	75,309
應收賬、按金及預付款項	412,415	407,991
預付租賃付款額	44,771	44,771
銀行結存及現金	6,194,455	719,351
	<u>6,718,231</u>	<u>1,247,422</u>
非流動資產分類作持作出售	—	253,800
	<u>6,718,231</u>	<u>1,501,222</u>

流動負債		
應付賬、按金及應付費用	1,183,218	1,532,173
應付股息	119,186	—
稅項準備	106,244	92,760
衍生財務工具	30,468	44,356
一年內到期借貸	686,778	1,390,620
無抵押銀行透支	11,298	3,967
	<u>2,137,192</u>	<u>3,063,876</u>
流動資產(負債)淨額	<u>4,581,039</u>	<u>(1,562,654)</u>
資產總額減流動負債	<u>34,072,359</u>	<u>45,433,611</u>
非流動負債		
一年以上到期借貸	9,920,457	14,526,388
遞延稅項	1,460,399	4,653,230
	<u>11,380,856</u>	<u>19,179,618</u>
資產淨值	<u>22,691,503</u>	<u>26,253,993</u>
資本及儲備		
股本	297,980	297,401
股本溢價及儲備	22,391,207	24,041,690
本公司資本持有人應佔權益	<u>22,689,187</u>	<u>24,339,091</u>
少數股東權益	2,316	1,914,902
股東權益總額	<u>22,691,503</u>	<u>26,253,993</u>

簡明財務報告說明：

獨立審閱

截至2006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(「聯交所上市規則」)附錄16的適用披露規定而編製。

(2) 主要會計政策

除了若干物業及財務工具是以公平價值列賬外，本簡明財務報告是按歷史成本為基礎編製。

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2005年12月31日止年度的財務報告一致。

於本會計期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及註釋(在下文統稱為「新香港財務報告準則」)，該等準則分別適用於2005年12月1日或2006年1月1日之後開始之會計期間。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，但對本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列均無重大影響：

財務擔保合約

於本會計期間，本集團採用於2006年1月1日或之後開始生效的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)之「財務擔保合約」。

根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量—財務擔保合約」之定義為合約須由簽發者預備特別款項去補償持有者因特定負債人未能根據原本或經修改之債務文件要求於到期日支付貸款之損失。

本集團作為財務擔保合約簽發者

於2006年1月1日前，財務擔保合約沒有根據香港會計準則第39號計算，此等合約以或然債項披露。財務擔保撥備之確認只於當流出之資源可能需要支付財務擔保之責任及此等款項以可信性地評估。

經採用有關之修訂後，本集團所簽發之財務擔保合約將不會指定以公平價值首次於損益賬確認，即公平價值減去直接應佔發出財務擔保合約之成本。隨著首次確認後，集團財務擔保合約以較高者計算：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備，或然負債及或然資產」釐定金額；及(ii) 根據香港會計準則第18號「收入」於最初確認金額，於適當時，減累積攤銷確認。採納新訂香港財務報告準則並未對本會計期間或以往會計期間之業績編製或呈列構成重大影響。因此，沒有作出前期修訂。

下列新準則、修訂或詮釋於授權編製有關財務報告時已發出惟未曾生效。本集團並無提早採用下列新準則、修訂或詮釋及董事預期採用該等準則、修訂或詮釋，將對本集團之財務報告不會構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ^a
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ^a
香港(國際財務匯報準則)詮釋第7號	按香港會計準則第29號惡性通脹經濟系財務匯報之重列法 ^b
香港(國際財務匯報準則)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ^c
香港(國際財務匯報準則)詮釋第9號	附帶內在衍生工具的重新評估 ^d

^a 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

^b 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

^c 由2006年5月1日起或以後年度期間生效。

^d 由2006年6月1日起或以後年度期間生效。

(3) 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：

截至2006年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益					
外部銷售收益	556,434	1,208,432	80,076	—	1,844,942
業務之間銷售收益	7,343	—	10,675	(18,018)	—
總額	<u>563,777</u>	<u>1,208,432</u>	<u>90,751</u>	<u>(18,018)</u>	<u>1,844,942</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	371,887	228,259	20,856		621,002
未分類之公司收益					30,289
未分類之公司開支					(46,334)
投資物業之公平價值變動	288,750	—	—		288,750
衍生財務工具之公平價值變動					14,524
出售持有投資物業之附屬公司 虧損					(264,620)
財務成本					(410,148)
應佔聯營公司業績					5,630
除稅前溢利					239,093
利得稅					(135,527)
本期間溢利					<u>103,566</u>

截至2005年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益					
外部銷售收益	526,603	1,032,765	74,730	—	1,634,098
業務之間銷售收益	12,330	—	11,105	(23,435)	—
總額	538,933	1,032,765	85,835	(23,435)	1,634,098

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	329,423	111,128	12,856		453,407
未分類之公司開支					(47,495)
投資物業之公平價值 變動	2,500,169	—	—		2,500,169
衍生財務工具之公 平價值變動					207,986
財務成本					(334,677)
應佔聯營公司業績					4,402
除稅前溢利					2,783,792
利得稅					(517,183)
本期間溢利					2,266,609

(4) 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	29,364	2,485
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	316,687	283,811
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	—	9,854
須於5年內全部償還之其他借貸利息	58,032	37,204
其他借貸成本	6,065	1,323
	410,148	334,677

(5) 利得稅

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	31,623	19,326
其他司法區	13,689	9,933
	<u>45,312</u>	<u>29,259</u>
前期會計年度(回撥)撥備：		
香港利得稅	—	35
其他司法區	(211)	1,996
	<u>(211)</u>	<u>2,031</u>
遞延稅項：		
本期間	90,426	485,893
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>135,527</u>	<u>517,183</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅盈利以17.5%計算(2005：17.5%)。其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

(6) 期間溢利

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利經已扣除：		
其他物業、廠房及設備折舊	34,397	13,190
投資及酒店物業裝置工程撇除	—	15,505
僱員費用，包括董事酬金	469,325	435,858
	<u>469,325</u>	<u>435,858</u>
及已計入：		
利息收入	51,907	9,497
股息收入	1,535	392
匯兌收益淨額	3,703	116
	<u>57,145</u>	<u>10,005</u>

(7) 派發

於2006年6月5日，已為2005年末期股息向股東公佈每股股息港幣20仙(2005年：每股港幣13仙)。

董事會議決派發中期股息每股港幣5仙(2005年：每股港幣3.5仙)及特別中期股息每股港幣5元予於2006年10月19日已登記在股東名冊上之股東。

(8) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 港幣千元 (未經審核)	2005年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 (本期間本公司資本持有人應佔溢利)	<u>101,603</u>	<u>2,147,734</u>
	截至6月30日止6個月	
	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 可能有攤薄影響之股份： 購股權	<u>595,534,230</u>	<u>590,567,329</u>
	<u>1,302,202</u>	<u>1,427,749</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>596,836,432</u>	<u>591,995,078</u>

中期股息

董事會宣佈派發截至2006年12月31日止年度中期股息每股港幣5仙(2005年：每股港幣3.5仙)及特別中期股息每股港幣5元予於2006年10月19日已登記在股東名冊上之股東。股息單約於2006年10月26日寄送予各股東。

截止過戶

本公司由2006年10月12日(星期四)至2006年10月19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及特別中期股息，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2006年10月11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。

公司主席

董事局全人沉痛宣佈，鷹君集團創辦人，主席兼董事總經理羅鷹石先生已於2006年9月1日辭世。羅先生畢生致力建立及發展鷹君集團。他的英明領導對集團作出難以替代的貢獻。如今哲人其萎，實為本公司的莫大損失。但他的工作操守及理念將長存為集團的典範。

董事局宣佈委任羅嘉瑞醫生為公司主席，自2006年9月20日起生效。羅醫生於1980年1月獲委任為鷹君有限公司董事，並於1987年起任董事總經理，於1994年開始兼任副主席。任內主力拓展業務，帶領集團成為地產及酒店業的中堅份子。董事局深信羅醫生實為維持管理層穩定持續的至佳人選，亦有高度信心集團業務會在他領導下在未來多年繼續擴展。

管理層討論及分析

業務回顧

1. 租賃物業

香港租賃物業

(a) 租金收益

	毛租金收益 (港幣百萬元)	
	2006年 1月至6月	2005年 1月至6月
花旗銀行廣場*	146.4	146.6
鷹君中心	30.2	26.8
朗豪坊		
寫字樓	26.9	9.6
商場	160.5	165.6
會景閣	1.7	1.5
逸東軒住寓	15.5	17.5
其他	1.6	1.1
合共	<u>382.8</u>	<u>368.7</u>

(b) 物業租用情況及租金趨勢

	2005年6月30日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗銀行廣場 (截至2006年5月23日計算)*	90.0%	100%	—
鷹君中心	97.7%	100%	—
朗豪坊	61.1%	94.7%	—
會景閣	—	—	89.9%
逸東軒住寓	—	—	71.2%#

* 冠君產業信託於2006年5月24日上市，集團於同日出售花旗銀行廣場的權益予冠君產業信託。因此，花旗銀行廣場在2006年上半年度收入只計入由2006年1月1日起至2006年5月23日止的租金，而出租率亦為2006年5月23日之數。

截至2006年6月30日止的六個月平均出租率

截至2006年6月30日止的六個月內，香港甲級寫字樓市道走勢持續強勁。由於金融界對寫字樓需求甚殷，加上市場缺乏新供應，因此出租率及租金均普遍上升。香港寫字樓物業租值上昇的效應，已經開始在我們盈利上顯現，但因集團已於2006年5月將花旗銀行廣場權益經冠君產業信託上市而出售，故此在本會計期內見到的影響有限。我們在2006年上半年收租物業收入的增長，主要由朗豪坊帶動。

花旗銀行廣場

由於新供應匱乏，加上銀行和基金管理業需求殷切，中環甲級寫字樓市況在2006年上半年進一步緊俏。儘管如此，我們堅守策略，寧可接受短期較高的空置率以求取更高租值。因此，花旗銀行廣場的出租率只由2005年12月31日的86.1%溫和增加至2006年5月23日的90.0%，但當時洽租的待辦個案數目頗多，而其中有不少更於其後落實租約，空置率隨而大幅降低。2006年上半年，中環平均租金升幅達18%，足證我們的策略正確。2006年上半年的淨租金收入為1.329億港元，只略高於2005年同期所錄得的1.31億港元，全因2006年只計入四個月零二十三日的收入。如按時間調整計算，淨租金收入的升幅應可達28.3%。由2006年5月24日起，集團從冠君產業信託所得之收益將按其實際分派基準而入賬，而集團並已同意在2006、2007及2008年分別放棄收取100%、55%及20%其應佔的分派。

於2006年5月23日，花旗銀行廣場的商舖出租率達100%。

朗豪坊

朗豪坊已經成為深受九龍區顧客歡迎的商場。近數月商場的人流較去年同期錄得顯著升幅，而租戶匯報的營業額按年計亦有頗可觀的增長。雖則如此，我們從2005年後期開始展開優化租戶組合計劃，令商場的店舖選擇可以更切合顧客的喜好及需求。截至2006年6月30日止，商場的出租率為94.7%，較2005年底微降3.8%，主要為租戶交接之間的空置時間。商場的租金毛收入稍降3.1%，由2005年上半年的1.656億港元輕微下調至2006年的1.605億港元。但由於廣告及宣傳支出減少，租金淨收入卻增加至1.4億港元，較去年同期上升17.7%。

繼2005年出售辦公大樓四個樓層以減輕集團負債後，辦公大樓餘下的702,911平方呎面積將繼續保留為長線投資項目作出租用途。於2006年6月30日，朗豪坊辦公大樓的出租率為61.1%，較2005年12月31日的46.7%為高。2005年上半年因需為空置面積支付管理費及差餉而虧損420萬港元；2006年上半年淨租金收入則為1,330萬港元。寫字樓大市租值上升，因而朗豪坊辦公大樓在2006年上半年度新訂租約的租金都較2005年初首批租約的租金高出甚多。出租率及租金上升的正面影響將陸續浮現，所以朗豪坊辦公大樓的租金收入於來年將會進一步攀升。

鷹君中心

於2006年初，灣仔區寫字樓的出租率已經甚高，更當部份非金融業的租戶因未能承擔中區昂貴租金而遷移到非核心區。在供應緊絀的情況下，灣仔區租金被大幅推高，差不多與中區同步。於2006年6月30日，鷹君中心寫字樓的出租率為97.7%，較2005年12月31日的96.4%更高。由於續約租金較舊租為高，鷹君中心2006年上半年的租金淨收入增加至2,910萬港元，較2005年同期的2,570萬港元，增長13.2%。

2006年上半年期間，鷹君中心商場保持100%出租率。

會景閣

於2006年6月30日，會景閣的空置率為10.1%，只因當日有一個單位交吉。除此以外，所有單位在2006年上半年全期悉數出租，同時亦錄得較高租金水平。會景閣在2006年上半年的租金收入為130萬港元，較去年同期增加16.9%。

逸東軒住寓

鄰近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因而受影響，連帶三幢逸東軒住寓物業的整體平均入住率亦下調15%至71.2%，租金淨收入則下降23.8%至830萬港元。

美國商用物業

物業租用情況及租金收益

	截至2006年 6月30日止 租用率	毛租金收益 (港幣百萬元)	
		2006年 1月至6月	2005年 1月至6月
353 Sacramento Street	98%	38.3	35.8
150 Spear Street	71%	36.8	36.4
2700 Ygnacio Valley Road	85%	10.5	—
500 Ygnacio Plaza	96%	16.9	14.7
	合共	<u>102.5</u>	<u>86.9</u>

2006年上半年，三藩市灣區寫字樓市場活躍，普遍租金升幅達10%，空置率亦相應下降。預料該區下半年度的租金將會進一步上揚。

於2006年中，三藩市353 Sacramento Street的出租率為98%，而未來半年的出租率仍會維持在高位。150 Spear Street其中兩個佔整幢物業43%面積的主要租戶早前搬出，拖低出租率。其後部份面積再租出，令2006年中出租率回升至71%，預料年底前將會進一步改善。2700 Ygnacio Valley Road的出租率為85%，在未來半年內應可上升至90%。500 Ygnacio Plaza的出租率為96%，於2006年下半年相信會保持平穩。

雖然出租率及租值上升，我們的美國物業淨租金收入反而下跌。租金毛收入雖有上升，但因為再出租150 Spear Street空置面積的有關開支頗大，致令淨租金收入下降。過去兩年租務市場回升，市場目前的租值已接近我們的物業現時平均實收租金水平。然而，新訂租約的租價仍會較舊約租價略低。

2. 酒店

以營運收入增幅計算，酒店業務是集團在2006年上半年度表現最出色的範疇。集團酒店業務的淨營運利潤總額由2005年上半年的1.94億港元上升至2006年同期的3.14億港元，增長62%。

受惠於良好經濟環境、商務旅客人數勁昇，以及朗廷酒店品牌在市場的認受性日增，香港的酒店業務增長強勁。而海外酒店業務的表現亦令人滿意，其中倫敦及波士頓酒店因應當地經濟回升，加強商務旅客的比重，表現良好。墨爾本朗廷酒店業務改善的步伐亦續漸加快；唯獨奧克蘭酒店則因市場仍然疲弱，表現尚待改善。

透過仔細策劃及有效的市場推廣方案，朗廷品牌的氣勢正日益增強。期內高利潤商務及消閒業務生意額較去年同期增長37%，取代低利潤的業務如旅行團等，後者下跌逾25%。這策略為我們大部份酒店的每間可出租房間平均收入帶來頗大的增幅。

展望將來，旗下多間酒店現正進行翻新工程。此等工程旨在提升酒店的質素，讓客人得到更佳的體驗，從而提昇朗廷酒店品牌的市場地位。我們會繼續在各主要的大城市尋求機會，發展朗廷及朗豪酒店品牌。我們正積極向其他酒店東主及發展商推介朗廷及朗豪品牌，以爭取酒店管理合約。

香港業務

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店在2006年上半年的業績非常理想。由於商務客戶需求強勁，佔整體業務69%，期內酒店在策略上著重調高房租。

在2006年上半年，酒店的平均入住率為86.5% (2005年為79.9%)，平均房租為1,285港元 (2005年為1,149港元)。每間可供出租房間收入較2005年上升22%。

香港朗豪酒店

在過去十八個月內，這間座落於未經考驗地點的五星級酒店已確立它在市場的認受性，其業績亦同樣受惠於商務客戶的大量需求。酒店的平均入住率由2005年上半年的63.3%大幅飆升至2006年同期的83.5%，平均房租則由875港元上升至1,049港元，增長20%。每間可供出租房間的平均收入升幅高達58%，為我們旗下表現最佳的酒店。

餐飲業務的表現非常卓越，當中以婚宴業務尤其出色，至於會議業務的業績亦相當理想。

香港逸東酒店

逸東酒店經過重新定位，加上經濟暢旺，商務旅遊及會議業務大幅增加。平均房租由2005年上半年的616港元上升至2006年同期的712港元，增長16%；平均入住率由去年上半年的81.8%上升至今年同期的88%。此外，酒店的餐飲業務表現亦見理想，婚宴及會議業務均錄得強勁增長。

國際業務

倫敦朗廷酒店

受惠於經濟表現強勁，酒店同時在策略上集中發展商務市場，倫敦朗廷酒店的表現理想。平均房租由2005年上半年的149英鎊上升至2006年同期的169英鎊，增長13.4%。2006年上半年的平均入住率為73%，與去年同期相若。

該酒店目前正分階段進行翻新工程，旨在將它樹立為集團的旗艦物業，並晉身倫敦頂級酒店之列。

波士頓朗廷酒店

今年多項大型會議在波士頓舉行，帶來大量商務旅客，令波士頓朗廷酒店在2006年上半年業績有較大改善。

2006年上半年，酒店的平均入住率為72% (2005年為62%)，平均房租為218美元 (2005年為198美元)。

墨爾本朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店於2005年更換品牌，其後商務旅客對朗廷品牌續漸熟悉，令酒店的業績重拾升軌。2006年上半年，酒店的平均入住率為79% (2005年為62%)，平均房租為215澳元 (2005年為212澳元)。

一系列的翻新工程將會於2006年下半年陸續進行，酒店應可隨而進一步擴大市場佔有率。

奧克蘭朗廷酒店

奧克蘭的酒店業現正處於低潮，加上朗廷酒店於2006年第一季度進行房間及公眾地方翻新工程，對酒店的業績構成影響。2006年上半年，平均入住率下降5%至70% (2005年為75%)。可是平均房租上升卻部份抵銷了入住率下跌的影響。2006年上半年，平均房租上升6%至140紐元 (2005年為132紐元)。市場現已知悉翻新工程完成，預料其市場佔有率將有所增加。

多倫多Delta Chelsea Hotel

酒店的業務增長輕微。2006年上半年的平均房租由122加元上升至134加元，較去年同期增長10%；平均入住率則由去年上半年的71%下降至今年同期的68%。表現與同業相若。

3. 貿易

建築材料市場在2006年的競爭持續激烈。在2006年上半年，貿易部的收入減少370萬港元至2,530萬港元。

4. 物業管理

2006年上半年，物業管理業務的收入上升16.5%至910萬港元，主要來自朗豪坊的管理收入增加。由於業界競爭劇烈，工程部於2006年上半年的收益為900萬港元，較2005年同期下跌10.0%。

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，籌得現金約104億港元。部份款項已用作償還可提前還款的銀行貸款，其餘暫置於現金及銀行存款，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6月30日，綜合借貸 (已減除現金結存及銀行存款) 淨額為40.8億港元，較2005年12月31日的143.11億港元下降102.31億港元。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，減低負債率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6月30日之綜合資產淨值為226.89億港元。2006年6月30日之槓桿比率為18%，相等於15%負債對資產值比率。

於2006年6月30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9.9%。其餘港元負債則維持浮息。

於2006年6月30日，外幣負債總額為相等於40.73億港元，該等外幣負債之匯率風險全數與有關物業價值對沖。其中30.8%，相等於12.56億港元為定息貸款。

2. 財務支出

2006年上半年之財務支出淨額為3.58億港元，較2005年同期之3.25億港元增加3,300萬港元。

2006年上半年利息覆蓋率為1.93倍，2005年同期為1.53倍。

3. 流動資金及借貸到期概要

截至2006年6月30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87.98億港元，其中大部份信貸為中期貸款，並有充足物業價值作抵押，足以動用全部信貸。截至2006年6月30日止，借貸到期概要如下：

一年或以下	6.57%
一至二年	13.68%
三至五年	70.94%
五年以上	8.81%

4. 資產抵押

截至2006年6月30日止，集團之物業賬面總值約為236.88億港元(2005年12月31日為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3.41億港元(2005年12月31日為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

本集團

截至2006年6月30日止，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為400萬港元(2005年12月31日為1,200萬港元)，其中已簽約者約為100萬港元(2005年12月31日為900萬港元)。

除上述外，本集團於2006年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

透過分拆花旗銀行廣場物業權益注入冠君產業信託上市，集團成功將負債及槓桿比率減低。於2006年6月30日的淨負債為40.8億港元，槓桿比率則下降至18%。此舉不但減低我們在未來多月極不明朗的利率環境下的風險，較低的負債水平亦賦予我們將來更多空間增加股息，或以其他方式為股東增值。作為實現承諾的第一步，董事局宣佈派發特別中期股息，每股5港元。在派發此項總額約29.98億港元的特別股息後，集團仍將持有約25億港元現金。

集團出售花旗銀行廣場的權益後，因為集團已同意放棄收取在該段期間的100%分派，冠君產業信託在2006年下半年將不會為集團提供任何分派收入。然而，由於該物業續租租金升勢可觀，淨租金收入因而將會有大幅增長。隨著集團在2007及2008年放棄收取分派的百分比逐步遞減，來自冠君產業信託的分派收入在2007年開始應會持續增加。

集團在香港的其他兩項寫字樓物業，分別為朗豪坊辦公大樓及鷹君中心，將會繼續受惠於有利業主的租務市場環境，預料該兩項物業的收入應有可觀的增長空間。

朗豪坊商場目前正處於優化租戶組合的過渡階段。在此期間，當部份租約前後交接時，空置率會短期增加，而有關開支亦會相應增加。儘管此情況在一定程度上將會影響到商場來年的租金增長，我們實在是為商場的長遠利益作出投資，以爭取日後更高的增長。

集團旗下酒店所在的各城市，絕大部分均有良好的勢頭。相信它們在2006年下半年的業績應會繼續良好。我們預期酒店業務將會成為集團在下半年度收入上昇的主要動力。

僱員

截至2006年6月30日止，本集團共有3,837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2006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2006年6月30日止6個月之財務報告已經本公司之審核委員會審閱。

遵守企業管治常規守則

截至2006年6月30日止6個月期間，除有若干偏離外，本公司已遵守聯交所上市規則附錄14之企業管治常規守則(「企管守則」)，並適當地採納若干建議最佳常規。

有關下述因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。

本公司之創立人已故羅鷹石先生為董事會主席，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，羅嘉瑞醫生已獨自擔任行政總裁之職能，並於1987年正式獲委任為董事總經理。

董事會認為現有架構可確保本公司貫徹領導而運作至今亦甚佳。

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)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。

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。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。

企管守則第E.1.2條文

與股東的溝通

此企管守則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。

董事會主席(已故羅鷹石先生)因當日身體不適，並無出席於2006年6月舉行之股東週年大會，而由副主席出席及主持該股東週年大會。

遵守標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司特別查詢後，全體董事均確認他們在審閱期間內已完全遵從標準守則所規定的準則。

承董事會命
主席兼董事總經理
羅嘉瑞

香港，2006年9月20日

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2006年9月21日在香港經濟日報刊登的內容。