



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)

## 2007年業績公佈

### 主席報告書

2007年內香港及區內經濟暢旺，我們藉此為集團各項業務達致十分可觀收入增長。我們在2007年的基本核心收入為8.964億港元，較2006年的6.570億港元上升36.5%。事實上，2007年的基本核心收入因會計時差的技術性問題，未有將冠君產業信託已宣佈的2007年末期分派入賬。若把集團應佔的1.249億港元分派入賬，則2007年度的核心收入實為10.213億港元，較去年增長55.5%。

由於金融及服務行業需求殷切，去年本港寫字樓市道仍然非常暢旺。在2007年底，我們的香港寫字樓物業差不多已全部租出；年內租金亦大幅攀升。朗豪坊商場的優化租戶組合計劃於去年底已大致上完成，加上過去兩年人流持續增加，朗豪坊成功吸納了不少優質及受歡迎的零售商戶，從而進一步帶旺了整個商場。

集團酒店部門在2007年的業績表現非常理想，未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（EBITDA）按年整體增長達15%，主要由香港及南半球的酒店推動。與此同時，我們在建立朗廷豪華酒店品牌的計劃取得重大發展。去年我們簽約在美國加州收購多一間五星級酒店，並且在中國和泰國取得數項高檔酒店的管理合約。完善的管理及訂房系統基本設施亦已經安排就緒，有助朗廷品牌的發展進入另一階段。

集團向冠君產業信託之獨立基金持有人承諾放棄收取應佔分派的份額由2006年的100%遞減至2007年的55%，因此我們所持有的48.5%權益去年開始為集團提供收入。同時因受惠於特別強勁的中環寫字樓租務市場，冠君產業信託報告在2007年的淨物業收入增長58.6%至6.8億港元。

集團於2008年2月14日訂立有條件協議，向冠君產業信託注入朗豪坊商場及辦公大樓，總建築面積約130萬平方呎。推算作價為125億港元，較2007年11月30日物業估值142億港元折讓11.8%。預期是次交易冠君產業信託將以發行新基金單位、現金及承擔債務等方式支付。該項交易仍有待冠君產業信託於2008年6月底或以前取得所需融資後方會作實。交易完成後，冠君產業信託將會從現有單一中區寫字樓物業組合轉型，將其資產及收入來源擴大至朗豪坊的優質零售資產及辦公大樓的貿易和服務業租戶。冠君產業信託亦將藉此宗收購，終止現有收入架構內的財務工具安排。資產收入來源得以擴大及分散，加上財務透明度大為提高，冠君產業信託的投資評級可望獲大幅提昇。由於集團打算繼續維持現有冠君產業信託約48%的重大權益，將可因而受惠。

## 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2007年12月31日止年度經審核後之綜合業績與2006年之比較數字如下：

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
收益	(2)	4,182,039	3,772,253
商品及服務成本		(2,523,805)	(2,353,253)
折舊及攤銷前經營溢利		1,658,234	1,419,000
折舊及攤銷		(317,903)	(274,080)
經營溢利		1,340,331	1,144,920
投資物業公平值變動		4,142,866	342,167
衍生財務工具之公平值變動		(1,438)	37,206
按公平值列入損益賬的財務資產之 公平值變動		29,816	-
其他收益		182,026	208,146
行政費用		(167,249)	(156,760)
其他費用		(84,494)	(9,432)
出售持有投資物業之附屬公司虧損		-	(264,620)
財務成本	(3)	(568,371)	(713,884)
應佔聯營公司業績		17,779	14,455
除稅前溢利		4,891,266	602,198
利得稅	(4)	(992,988)	(194,674)
本年度溢利	(5)	3,898,278	407,524
應佔：			
母公司股權持有人		3,898,273	405,506
少數股東權益		5	2,018
		3,898,278	407,524
股息	(6)		
已付中期股息		90,693	3,034,267
建議末期股息		211,641	150,216
每股基本盈利	(7)	6.47港元	0.68港元
攤薄後每股盈利	(7)	6.46港元	0.68港元

# 綜合資產負債表

	於2007年 12月31日 港幣千元	於2006年 12月31日 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	8,119,231	7,686,901
預付租賃付款額	1,751,184	1,795,955
投資物業	17,609,630	14,665,992
聯營公司權益	38,926	29,275
持作可出售之投資	6,263,705	5,185,176
應收聯營公司款項	12,077	12,377
已抵押銀行存款	323,226	326,465
限制現金	567,599	-
	<u>34,685,578</u>	<u>29,702,141</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	111,480	86,125
應收賬、按金及預付款項	507,552	441,883
預付租賃付款額	44,771	44,771
按公平值列入損益賬的財務資產	35,856	-
銀行結存及現金	2,884,709	2,923,834
	<u>3,584,368</u>	<u>3,496,613</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬、按金及應付費用	1,261,706	1,237,867
衍生財務工具	9,714	8,234
稅項準備	137,184	86,609
一年內到期借貸	3,020,131	538,682
無抵押銀行透支	1,231	4,007
	<u>4,429,966</u>	<u>1,875,399</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(845,598)</u>	<u>1,621,214</u>
資產總額減流動負債	<u>33,839,980</u>	<u>31,323,355</u>

非流動負債		
一年以上到期借貸	6,375,379	9,768,534
遞延稅項	2,383,223	1,505,886
	<b>8,758,602</b>	<b>11,274,420</b>
資產淨值	<b>25,081,378</b>	<b>20,048,935</b>
股東權益		
股本	302,315	300,427
股本溢價及儲備	24,779,063	19,748,220
母公司資本持有人應佔權益	25,081,378	20,048,647
少數股東權益	-	288
股東權益總額	<b>25,081,378</b>	<b>20,048,935</b>

## 綜合財務報告說明

### (1) 編製基準

本綜合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十六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具有投資潛質之物業收益。                                    |
| 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、證券投資、保養及代理服務、房地產投資信託管理人之管理服務、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：

**2007年**

	投資 物業 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
<b>收益</b>					
外部銷售收益	800,465	2,927,104	454,470	-	4,182,039
業務之間銷售 收益	28,644	-	17,442	(46,086)	-
總額	<u>829,109</u>	<u>2,927,104</u>	<u>471,912</u>	<u>(46,086)</u>	<u>4,182,039</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

<b>業績</b>					
分類業績	<u>460,605</u>	<u>546,066</u>	<u>262,126</u>		1,268,797
未分類之公司 收益					110,206
未分類之公司 開支					(108,389)
投資物業之公 平值變動	4,142,866	-	-		4,142,866
衍生財務工具 之公平值變動					(1,438)
按公平值列入 損益賬的財 務資產之公 平值變動					29,816
財務成本					(568,371)
應佔聯營公司 業績	158	-	17,621		17,779
除稅前溢利					4,891,266
利得稅					(992,988)
本年度溢利					<u>3,898,278</u>

## 2006年

	投資 物業 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
<b>收益</b>					
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	<u>964,728</u>	<u>2,592,005</u>	<u>271,824</u>	<u>(56,304)</u>	<u>3,772,253</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

<b>業績</b>				
分類業績	<u>562,783</u>	<u>525,216</u>	<u>55,501</u>	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				<u>407,524</u>

### (3) 財務成本

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	-	91,157
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	439,993	488,211
須於5年內全部償還之其他借貸利息	114,861	117,616
其他借貸成本	13,517	16,900
	<u>568,371</u>	<u>713,884</u>

#### (4) 利得稅

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	87,486	36,461
其他司法區	34,443	29,984
	<u>121,929</u>	<u>66,445</u>
前期會計年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	7,377	(96)
其他司法區	211	(1,090)
	<u>7,588</u>	<u>(1,186)</u>
	<u>129,517</u>	<u>65,259</u>
遞延稅項：		
本年度	863,471	129,415
	<u>992,988</u>	<u>194,674</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

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用	1,108,111	980,528
購股權費用	11,657	5,348
	<u>1,119,768</u>	<u>985,876</u>
折舊		
— 酒店樓宇	166,143	148,388
— 其他物業、廠房及設備	106,989	80,921
	<u>273,132</u>	<u>229,309</u>
核數師酬金	7,024	6,435
投資物業及酒店樓宇裝置工程撤 除	63,170	8,227
出租房地產之營業租約支出	3,747	3,491
確認為支出之存貨成本	385,920	364,151
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔 聯營公司業績)	1,154	1,923
確認聯營公司權益減值損失	1,505	-
及已計入：		
出售物業、廠房及設備之溢利	279	56
投資物業租金收益減有關開支為 209,156,000港元(2006年為 253,420,000港元)	<u>501,923</u>	<u>568,313</u>

## (6) 股息

於2007年10月25日，已為2007年中期股息向股東派發每股中期股息港幣15仙（2006年：每股港幣5仙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35仙（2006年：每股港幣25仙）予於2008年5月23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28元發行3,353,013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：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄後盈利之 盈利	<u>3,898,273</u>	<u>405,506</u>
	2007年	2006年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之股份 加權平均數	602,812,151	597,809,803
可能有攤薄影響之股份： 購股權	<u>637,543</u>	<u>1,066,642</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份 加權平均數	<u>603,449,694</u>	<u>598,876,445</u>

## 股息

董事會議決在即將召開之2008年股東週年大會上向股東建議，派發截至2007年12月31日止年度末期股息每股港幣35仙（2006年為每股港幣25仙），予於2008年5月23日已登記在股東名冊上之股東，連同於2007年10月25日已派發中期股息每股港幣15仙計算，全年度派發股息將為每股港幣50仙（2006年為每股港幣5.3元，包括末期股息每股港幣25仙、中期股息每股港幣5仙及特別中期股息每股港幣5元），合共不少於302,333,000港元（2006年為3,184,535,000港元）。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息安排」）。以股代息安排須待：（1）於2008年股東週年大會上通過建議之末期股息；及（2）香港聯合交易所有限公司批准在此所述將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息安排詳情之通函連同選擇以股代息之表格，於2008年股東週年大會後將儘速寄予各股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票約於2008年6月26日寄送予各股東。

## 截止過戶

本公司由2008年5月15日（星期四）至2008年5月23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2008年5月14日（星期三）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2008年股東週年大會定於2008年5月23日（星期五）舉行，召開該2008年股東週年大會之通告將約於2008年4月28日於香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊載及寄送予各股東。

## 業務回顧

### 1. 租賃物業

#### 香港

##### (a) 租金收益

	毛租金收益 (港幣百萬元)	
	2007	2006
花旗銀行廣場*	-	146.4
鷹君中心	82.2	63.6
朗豪坊		
寫字樓	122.9	65.0
商場	311.7	322.5
逸東軒住寓	40.2	32.8
會景閣	3.6	3.1
其他	3.4	3.3
合共	<u>564.0</u>	<u>636.7</u>

(b) 租用率及租金趨勢

	2007年12月31日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
鷹君中心	99.3%	100.0%	-
朗豪坊	99.6%	96.6%	-
逸東軒住寓	-	-	84.5% <sup>#</sup>
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，花旗銀行廣場在截至2006年12月31日止年度的租金收入只計入由2006年1月1日起至2006年5月23日止。

<sup>#</sup> 截至2007年12月31日止的12個月平均出租率。

## 朗豪坊

2007年間，我們仍然將推廣策略資源集中投放在受歡迎的主要推廣活動上，進一步鞏固商場的原創、創意及最型最潮形象。大幅轉換及優化租戶組合，亦大為提昇對顧客的吸引力。導致商場人流較前年增加28%。去年本港消費增長強勁，朗豪坊商戶每平方呎平均銷售額較去年上升18.6%，升幅高於大市。截至2007年12月31日，朗豪坊商場的出租率為96.6%，略高於去年底的95.1%。但由於進行商戶重組期間，難免出現新舊租約交替空置，加上期內曾須保留較多空置舖位以待合併樓面予新進場主要租戶，2007年的租金收入為2.514億港元，僅與2006年的2.592億港元相若。優化租戶計劃已於2007年終大致完成，而兩個重要商戶亦於去年底相繼開業，預期租戶營業額於2008年將可有顯著增長，從而帶動租金收入上升。

我們在2007年上半年積極出租朗豪坊辦公大樓。截至2007年12月31日，辦公大樓差不多全滿，出租率為99.6%，相對年初為74.8%。由於出租率上升，空置單位有關支出亦相應下調，2007年的租金收入因而由2006年的3,330萬港元勁升202%至2007年的1.005億港元。

朗豪坊辦公大樓及商場於2007年，在未調整內部租賃交易金額前，總共為集團提供5.126億港元收益及3.624億港元物業淨收入。

## 鷹君中心

由於灣仔及銅鑼灣區缺乏新供應，加上貿易及服務業對寫字樓的需求增加，鷹君中心在2007年間的出租率非常理想。截至2007年12月31日，鷹君中心寫字樓的出租率為99.3%，較2006年底上升3.3%。商場部分繼續全年保持100%租出。由於空置率維持在非常低水平，我們於年內將續租租金逐步提昇。鷹君中心的租金收入因而由2006年的6,010萬港元上升28.8%至2007年的7,740萬港元。

## 逸東軒住寓

由於本地商務客戶市場活躍，三幢逸東軒住寓物業在2007年均的理想表現。藍塘道逸東軒住寓的翻新工程已於2007年4月完成，帶動整體入住率及平均租金上升。三幢住寓物業的平均入住率由2006年的73.9%上升至2007年的84.5%，租金收入相應由1,890萬港元上升28.7%至2,430萬港元。

## 會景閣

截至2007年12月31日，會景閣的出租率為100%。由於豪宅市場需求旺盛，續租租金普遍上升，而租約交替所致的空置亦減少。會景閣在2007年的租金收入為290萬港元，較2006年的230萬港元有所改善。

## 逸東酒店宴會及會議中心

截至2007年12月31日，逸東酒店宴會及會議中心的四間商舖已全部租出，租金收入由2006年的260萬港元上升至2007年的300萬港元。

## 美國

2007年，加州地產市場表現良好，租金及出租率皆有增加。但市況改善並未能在我們美國物業的業績反映出來，主要是早前353 Sacramento Street, 150 Spear Street及500 Ygnacio都曾有大租戶遷出而新租則較舊租為低所致。2700 Ygnacio的出租率上升而代租戶支付裝修費用減少，收入因而有所增加。整個加州物業組合的租金收入由2006年的5,380萬港元下降至2007年的3,400萬港元。然而值得注意的是2007年下半年的租金收入為2,880萬港元，遠比上半年的520萬港元為高。足見這些物業的最壞時刻已過，來年收入應可重拾升軌。

150 Spear Street於2007年12月以11.118億港元出售，帶來2.231億港元除稅後盈利。是次交易所得的資金已於2008年1月透過相類項目交換模式用作再投資，收購美國南加州的地標酒店，位於帕薩迪納市的Ritz Carlton Huntington Hotel and Spa。該酒店現已轉為朗廷品牌。

## 2. 冠君產業信託

由於集團已於2006年5月分拆出售花旗銀行廣場權益予冠君產業信託，因此該物業於2007年再無為集團直接提供租金收入，相對該物業在2006年首五個月的租金收入為1.33億港元。儘管集團在2007年放棄應佔分派百分比達55%，冠君在年內為集團提供2.108億港元收入，取代直接租金收入。冠君在2007年公佈的淨物業收入為6.8億港元，較去年上升58.6%。惟須注意的是，來自冠君的分派收入是按分派截止過戶登記日入賬，因此集團並未有將冠君已宣佈的2007年末期分派計入2007年收入賬內。若把該項1.249億港元的應佔分派入賬，冠君於2007年為集團提供的總收入應為3.357億港元。

## 3. 酒店

集團的酒店業務整體表現續有進步，總營業額達29億港元，較2006年上升13%。藉着蓬勃的經濟及市況，加上大量商貿展在港舉行，集團位於香港的酒店致力拓展商務旅客業務。海外酒店的業績整體亦有增長。

酒店部門將繼續尋找機會，在環球主要市場多方面擴張業務。去年該部門在中國及泰國取得數項酒店管理合約，繼續擴大我們在亞太區的酒店業務。此外，我們於2008年1月收購位於加州帕薩迪納市，擁有392間客房的Langham Huntington Hotel and Spa後，將有助提昇朗廷品牌在北美市場的知名度。

## **香港業務**

### **香港朗廷酒店**

2007年間，高收益的商務旅客業務及平均房租上升為該酒店帶來增長。但由於去年第三季進行房間翻新工程，酒店的收益因而受到影響。為期三年的房間翻新工程將於來年進入第二階段，完工後酒店將能提供本港業內最華麗的設施，持續該酒店在五星級酒店市場的至高檔定位。

香港朗廷酒店在2007年的平均入住率為87%（2006年同為87%），平均房租為1,516港元（2006年為1,318港元）。

### **香港朗豪酒店**

這間時尚的五星級酒店去年的業務表現突出，總營業額繼續錄得雙位數字增長。因為房租上升，每間可供出租房間收入按年遞升19%。由於商務、宴會尤其婚宴業務配合得宜，餐飲業務的增長同樣出色。一家新的日本料理餐廳於2007年12月開業。該酒店將繼續集中拓闊零售及商務旅遊人士市場，而餐飲業務將進一步鞏固其在婚宴市場穩佔的地位。

香港朗豪酒店在2007年的平均入住率為89%（2006年為86%），平均房租為1,297港元（2006年為1,119港元）。

### **香港逸東酒店**

逸東酒店去年進行分階段房間翻新工程，並且集中拓闊零售市場，業務出現理想增長。平均房租較去年上升15%。餐廳業務持續增長，由於商務會議及婚宴活動配合得宜，餐飲部門的表現尤其出色。在進行中的房間翻新工程將進一步優化房客設施，令該酒店成為頂尖的四星級酒店。此外，一家新的日本料理餐廳於去年12月開業。



香港逸東酒店在2007年的平均入住率為90%（2006年為88%），平均房租為857港元（2006年為744港元）。

## **國際業務**

### **倫敦朗廷酒店**

倫敦朗廷酒店的品牌餐廳和其他餐飲設施的翻新工程已於2007年完成。由於工程規模龐大，局限了去年平均房租的增長。酒店客房及公共地方的翻新工程將於來年繼續進行，驥望工程完成後，該酒店將能擠身倫敦五星級豪華酒店之列，作為集團旗艦酒店的地位將更為鞏固。惟於翻新工程進行期間，酒店在2008年的收入預期將受影響。

倫敦朗廷酒店在2007年的平均入住率為72%（2006年為75%），平均房租為188英鎊（2006年為178英鎊）。

### **波士頓朗廷酒店**

近2007年後期，多項大型活動在波士頓舉行，帶來大量商務旅客，並令該酒店每間可供出租客房平均收益較去年上升9%。最後一期房間翻新工程及全新水療設施將於2008年5月竣工，為顧客提供更優質的服務。

波士頓朗廷酒店在2007年的平均入住率為74%（2006年為75%），平均房租為249美元（2006年為226美元）。

### **墨爾砵朗廷酒店**

由於商務旅客及大型活動數目增加，加上當地經濟蓬勃，墨爾砵朗廷酒店營業額於2007年錄得可觀的增長。宴會廳翻新工程於2008年首季完成後，將進一步確立該酒店於墨爾砵會議業務市場的前列地位。

墨爾砵朗廷酒店在2007年的平均入住率為82%（2006年為81%），平均房租為232澳元（2006年為214澳元）。

## 奧克蘭朗廷酒店

商務及消閒旅客客源穩定，為該酒店去年帶來優良業績。酒店去年剛完成粉飾宴會廳及宴會設施，宴會業務強勢增長，商務及會議業務表現尤其出色。全新水療中心及升級的健身室會所設施於2008年10月投入服務，將進一步提昇該酒店的形象，確保其紐西蘭最佳酒店之地位。

奧克蘭朗廷酒店在2007年的平均入住率為74%（2006年為72%），平均房租為162紐元（2006年為145紐元）。

## 多倫多Delta Chelsea Hotel

多倫多整體酒店業未有增長，該酒店在2007年跟同業一般，營業額僅見微升，平均房租則與去年相若。

多倫多Delta Chelsea Hotel在2007年的平均入住率為72%（2006年為71%），平均房租為137加元（2006年為137加元）。

## 4. 物業管理

2007年，來自物業管理業務的營業額共1,960萬港元，較去年上升4.2%。工程部於2007年的營業額為3,550萬港元，較去年上升56%，反映集團旗下寫字樓租務活動增加，造就更多裝修工程。消防工程合約業務亦為集團的收入增長作出貢獻。

# 財務檢討

## 1. 負債

截至 2007 年 12 月 31 日止，集團以港元為本位的總借貸額為 61.44 億港元，並全數為浮息貸款。集團於 2007 年 12 月 31 日的外幣總借貸額相等於 32.41 億港元，其中 21% 或相等於 6.86 億港元為定息貸款。集團綜合借貸淨額（減除現金及銀行存款後）於 2007 年 12 月 31 日為 56.10 億港元，較 2006 年 12 月 31 日之 70.54 億港元下降 14.44 億港元。根據投資物業之估值及酒店已扣除折舊的成本計算，集團於 2007 年 12 月 31 日的綜合資產淨值為 250.81 億港元。2007 年 12 月 31 日的槓桿比率為 22%。

## 2. 財務支出

2007 年的淨財務支出為 4.216 億港元，較 2006 年同期的 5.359 億港元下降 1.143 億港元，主要原因是集團將花旗銀行廣場的物業權益分拆上市所收款項部份用作償還貸款。

2007 年的利息覆蓋率為 3.54 倍，2006 年則為 2.47 倍。

## 3. 流動資金及借貸到期概要

截至 2007 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 58.89 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。截至 2007 年 12 月 31 日止，借貸到期概要如下：

一年或以下	32.1%
一至二年	20.3%
三至五年	47.6%
五年或以上	-

#### 4. 資產抵押

截至2007年12月31日止，集團的物業賬面總值約為272.10億港元（2006年為239.19億港元）連同該等物業轉讓的銷售收益、保險收益、租金收入及其他有關物業所產生的收益及存款額約為3.23億港元（2006年為3.26億港元），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2007年12月31日止，本集團未列入財務報告內的經核准資本性開支約為1.667億港元（2006年為8,600萬港元），其中已簽約者約為1.661億港元（2006年為8,500萬港元）。

除上述外，本集團於2007年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

#### 展望

集團業務在來年勢將有進一步增長。由於集團租賃物業的現有租金遠低於目前市場水平，故租約期滿續租時將有相當大的加租空間，我們的租金收入亦因而會持續上升。朗豪坊辦公大樓及鷹君中心差不多已經全部租出，所以不會受到九龍週邊地區新寫字樓供應的威脅。朗豪坊商場受歡迎程度與日俱增，而兩個主要新租戶對商場帶來的正面影響才剛剛開始。商戶的營業額增長勢頭良好，可望在2008年為商場帶來可觀的租金收入增長。

我們於冠君產業信託的投資將為集團逐步提供更多收入。信託旗下物業於2007年重訂租金的效果將於2008年充份浮現，租金收入將會有頗大升幅。同時冠君收入正持續增加，加上集團對基金單位獨立持有人承諾放棄應佔分派的分額將遞減，我們佔冠君收入的分額將會有所增加。

我們的全球酒店業務於2008年表現將較平穩。香港的商務旅遊市場尚可保持暢旺，可望為房租帶來溫和升幅。倫敦旗艦酒店繼續進行翻新工程，預料會為來年業績帶來頗大的負面影響。我們已建立所需的基礎設施，以支援集團的酒店管理及業權的未來發展。我們亦將於各地區審慎地尋找機會，並以中國的主要城市為重點，當中以由豪華酒店牽頭並附設住宅及／或商業成份的綜合發展項目為前題。

近月來全球金融市場波動甚大。面對美國於未來季度可能出現的衰退情況，環球經濟應難免受不同程度的影響。我們有足夠條件在現今市況下有效地營運和競爭。我們的財務狀況穩健，資產負債比率非常低，而流動資金亦十分充裕。集團旗下大部份資產均為位置優良的優質物業，提供穩定經常性收入，而收入亦有增長空間。我們對區內長線發展前景充滿信心。我們將密切留意市場動態，並於適當時機作出策略性投資。

## 僱員

本集團於2007年12月31日共有4,044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，我謹藉此機會，對各董事於過去一年的領導以及全體僱員為集團盡心盡力的服務，致以衷心感謝。

主席  
兼董事總經理  
羅嘉瑞

香港，2008年4月2日

## 購買、出售或贖回股份

截至2007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2007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2007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2007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2007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2007年12月31日止年度之本集團經審核綜合財務報告載列之款額。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2007年12月31日止年度之綜合財務報告已由德勤·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）、羅啓瑞先生（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