



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2007年6月30日止6個月未經審核之綜合業績及與2006年比較之數字如下：

簡明綜合收益表

	說明	截至6月30日止6個月	
		2007年 港幣千元 (未經審核)	2006年 港幣千元 (未經審核)
收益	(3)	1,912,738	1,844,942
商品及服務成本		<u>(1,199,817)</u>	<u>(1,108,396)</u>
折舊及攤銷前經營溢利		712,921	736,546
折舊及攤銷		<u>(147,741)</u>	<u>(126,149)</u>
經營溢利		565,180	610,397
投資物業之公平值變動		360,734	288,750
衍生金融工具之公平值變動		(2,223)	14,524
持作買賣投資之公平值變動		12,168	-
其他收益		185,687	64,198
行政費用		(74,715)	(69,638)
其他費用		(6,010)	-
出售持有投資物業之附屬 公司虧損		-	(264,620)



財務成本	(4)	(282,145)	(410,148)
應佔聯營公司業績		<u>7,667</u>	<u>5,630</u>
除稅前溢利		766,343	239,093
利得稅	(5)	<u>(152,532)</u>	<u>(135,527)</u>
期間溢利	(6)	<u>613,811</u>	<u>103,566</u>
應佔：			
母公司股權持有人		613,810	101,603
少數股東權益		<u>1</u>	<u>1,963</u>
		<u>613,811</u>	<u>103,566</u>
股息	(7)	<u>150,268</u>	<u>119,186</u>
每股盈利	(8)		
基本		<u>1.02港元</u>	<u>0.17港元</u>
攤薄		<u>1.02港元</u>	<u>0.17港元</u>



簡明綜合資產負債表

	於2007年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2006年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,947,890	7,686,901
預付租賃付款額	1,773,569	1,795,955
投資物業	14,980,071	14,665,992
聯營公司權益	32,270	29,275
持作出售之投資	6,126,671	5,185,176
應收貸款	12,054	12,377
已抵押銀行存款	334,038	326,465
	<u>31,206,563</u>	<u>29,702,141</u>
流動資產		
存貨	88,841	86,125
應收賬、按金及預付款項	540,755	441,883
持作買賣之投資	68,892	-
預付租賃付款額	44,771	44,771
銀行結存及現金	2,918,554	2,923,834
	<u>3,661,813</u>	<u>3,496,613</u>
流動負債		
應付賬、按金及應付費用	1,164,891	1,237,867
衍生金融工具	10,684	8,234
稅項準備	112,131	86,609
一年內到期借貸	1,395,116	538,682
無抵押銀行透支	6,135	4,007
	<u>2,688,957</u>	<u>1,875,399</u>



流動資產淨額	972,856	1,621,214
資產總額減流動負債	32,179,419	31,323,355
非流動負債		
一年以上到期借貸	8,866,285	9,768,534
遞延稅項	1,617,871	1,505,886
	10,484,156	11,274,420
資產淨值	21,695,263	20,048,935
權益		
股本	302,248	300,427
股本溢價及儲備	21,392,726	19,748,220
母公司股權持有人應佔權益	21,694,974	20,048,647
少數股東權益	289	288
權益總額	21,695,263	20,048,935

說明：

獨立審閱

截至2007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之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。而德勤·關黃陳方會計師行發出的中期財務審閱報告載於中期報告內。

(1) 編製基準

本簡明財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定以及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」而編製。



(2) 主要會計政策

除了投資物業及若干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。

本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度的財務報告一致，但於本期間新採用之按公平值在損益賬處理之金融資產會計政策除外。

按公平值在損益賬處理之金融資產分為兩個類別，包括持作買賣之金融資產及從起初確認便在損益賬以公平值列賬之持作買賣的金融資產。從起初確認後的每個結算日，按公平值在損益賬處理之金融資產將按公平值計量，而公平值之變動將在其產生之期間直接在損益賬中確認。

於本中期會計期間，本集團首次應用以下多項由香港會計師公會頒佈之新會計準則、修訂及註釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於2007年1月1日後開始之本集團財政年度。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第7號	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(國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第9號	附帶內在衍生工具的重新評估 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) - 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

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。

採納新香港財務報告準則並未對集團於本會計期間或以往會計期間之財務狀況中之業績構成重大影響。因此，沒有確認前期之修訂。

本集團並無提早採用已發出惟未曾生效的新準則或詮釋。董事預料此等準則或詮釋，將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。



(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2007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	384,536	1,356,646	171,556	-	1,912,738
業務之間銷售收益	12,028	-	10,535	(22,563)	-
總額	<u>396,564</u>	<u>1,356,646</u>	<u>182,091</u>	<u>(22,563)</u>	<u>1,912,738</u>

業務之間銷售收益以雙方同意價格入賬。

業績					
分類業績	222,300	257,760	174,629		654,689
未分配之公司收入					57,868
未分配之公司開支					(42,415)
投資物業之公平 值變動	360,734	-	-		360,734
衍生金融工具之 公平值變動					(2,223)
持作買賣之投資 公平值變動					12,168
財務成本					(282,145)
應佔聯營公司業績	-	-	7,667		7,667
除稅前溢利					766,343
利得稅					(152,532)
本期間溢利					<u>613,811</u>



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
未分配之公司收入					30,289
未分配之公司開支					(46,334)
出售持有投資物業 之附屬公司虧損	(264,620)	-	-		(264,620)
投資物業之公平 值變動	288,750	-	-		288,750
衍生金融工具之 公平值變動					14,524
財務成本					(410,148)
應佔聯營公司業績	-	-	5,630		5,630
除稅前溢利					239,093
利得稅					(135,527)
本期間溢利					<u>103,566</u>

(4) 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006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	32,315	29,364
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	183,950	316,687
須於5年內全部償還之其他借貸利息	58,904	58,032
其他借貸成本	6,976	6,065
	<u>282,145</u>	<u>410,148</u>



(5) 利得稅

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	38,519	31,623
其他司法區	12,326	13,689
	<u>50,845</u>	<u>45,312</u>
前期會計期間超額撥備：		
其他司法區	(167)	(211)
遞延稅項：		
本期間	101,854	90,426
	<u>152,532</u>	<u>135,527</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。

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	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006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	45,151	34,397
酒店樓宇折舊	80,204	69,366
投資物業裝置工程撇除	5,940	-
出售物業、廠房及設備之虧損	70	-
預付租賃付款額攤銷	22,386	22,386
僱員費用，包括董事酬金	526,465	469,325
	<u>526,465</u>	<u>469,325</u>
及已計入：		
利息收入	73,498	51,907
冠君產業信託之股息收入	83,315	-
其他持作出售之投資股息收入	495	1,535
出售有牌價投資利益	17,387	-
匯兌收益淨額	8,563	3,703
	<u>8,563</u>	<u>3,703</u>

(7) 股息

	截至6月30日止6個月	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006年 港幣千元 (未經審核)
已確認於期內分配的息：		
已派2006年末期股息 - 每股港幣25仙	150,268	-
已派2005年末期股息 - 每股港幣20仙	-	119,186
	<u>150,268</u>	<u>119,186</u>
宣派中期股息每股港幣15仙 (2006年：每股港幣5仙)	90,687	30,042
宣派2006年特別中期股息 - 每股港幣5元	-	3,004,225
	<u>90,687</u>	<u>3,034,267</u>



於本期間，已派發予股東作為2006年末期股息每股港幣25仙(2005年：港幣20仙)包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	港幣千元
股息：	
現金	56,383
以股代息	93,885
	<u>150,268</u>

(8) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	<u>截至6月30日止6個月</u>	
	2007年 港幣千元 (未經審核)	2006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 母公司股權持有人應佔溢利)	<u>613,810</u>	<u>101,603</u>
	<u>截至6月30日止6個月</u>	
	2007年	2006年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	600,988,034	595,534,230
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	<u>470,441</u>	<u>1,302,202</u>
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>601,458,475</u>	<u>596,836,432</u>



中期股息

董事會宣佈派發截至2007年12月31日止年度中期股息每股港幣15仙(2006年：每股港幣5仙及特別中期股息每股港幣5元)予於2007年10月17日已登記在股東名冊上之股東。股息單約於2007年10月25日寄送予各股東。

截止過戶

本公司由2007年10月10日(星期三)至2007年10月17日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

為確保能享有中期股息，已購入本公司股份而尚未在股東名冊上登記之股東，必須於2007年10月9日(星期二)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。



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

	毛租金收益總額 (港幣百萬元)	
	2007年 1月至6月	2006年 1月至6月
花旗銀行廣場*	-	146.4
鷹君中心	38.7	30.2
朗豪坊		
寫字樓	49.4	26.9
商場	150.4	160.5
會景閣	1.7	1.7
逸東軒住寓	18.0	15.5
其他	1.6	1.6
合共	<u>259.8</u>	<u>382.8</u>

* 集團已於冠君產業信託上市時將花旗銀行廣場的權益出售予後者。因此，集團自2006年5月23日後再無將花旗銀行廣場的租金入帳。



(b) 租用率

	2007年6月30日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
朗豪坊	96.1%	96.3%	-
鷹君中心	97.7%	100.0%	-
會景閣	-	-	100.0%
逸東軒住寓	-	-	80.0%#

截至2007年6月30日止的六個月平均出租率。

朗豪坊

朗豪坊已經成為深受九龍區顧客歡迎的商場。2007年上半年，商場人流及租戶營業額均有可觀增長。同時商場出租率亦繼續上升，從2006年底的95.1%攀升至2007年中的96.3%。但由於商戶組合調整仍在進行中，新舊租約交替期間的空置時間較多，令上半年商場租金的收入略受影響。商場毛租金收入由2006年上半年的1.605億港元輕微下調至2007年同期的1.504億港元。然而大部份在2007年上半年間落實的新租約及續約皆有可觀的租金升幅，可見商場租金收入已經見底。有關加租的效應將會在未來的財務期度顯現。優化商場租戶組合的計劃現已進入最後階段，一家國際知名的時裝零售店及一間超級市場將於2007年第四季相繼開業。這兩個重要租戶將進一步提昇朗豪坊對顧客的吸引力。

2007年上半年間，朗豪坊辦公大樓的租務有重大進展。自一家美國大型百貨公司租用七個樓層作為其全球採購業務中心後，出租率年初的74.8%大幅攀升至2007年6月30日的96.1%。鑒於2008年九龍其他地區將出現大量新供應，2007年上半年的租金水平只保持平穩。然而由於辦公大樓現有於2007年下半年及2008年初到期租約的租金顯著低於目前市場水平，因此租金收入於2007年下半年仍有上升空間。



鷹君中心

2007年上半年，鷹君中心繼續維持高出租率。於2007年6月30日，寫字樓出租率為97.7%，商場部分則為100%（於2006年12月31日，寫字樓出租率為96%，商場為100%）。由於續約租金大幅上升，2007年首6個月的租金毛收入上升28.1%至3,870萬港元。比對2006年同期為3,020萬港元。

逸東軒住寓

商務市場活躍，刺激對服務式住寓的需求，逸東軒住寓整體表現理想。藍塘道物業於2007年4月底完成翻新工程，入住率續漸改善。2007年上半年的平均入住率為80%（2006年為71.2%）租金收入為1,800萬港元（2006為1,550萬港元）。

美國商用物業

自從2006年有部份支付高於市值租金的大租戶遷離353 Sacramento Street及150 Spear Street後，此兩項物業出現的空置拖低加州商用物業的整體表現。於2007年6月30日，353 Sacramento Street的空置率為14%，而150 Spear Street則為23%。部分面積已經再度出租，但是新租約要到2007年中後期才生效，而新租金亦遠較舊租為低。2007年上半年，四項物業的毛租金為8,240萬港元，較去年同期的1.025億港元下降19.6%。我們預期部份空置面積會於2007年下半年陸續租出，而相關效應將在2008年顯現。

2. 冠君產業信託投資

於2007年6月30日，我們持有冠君產業信託約48.3%股權。2007年上半年香港寫字樓租務市場持續強勁，冠君產業信託的業績得以受惠。期內為集團提供1.388億港元收入。



3. 酒店

集團的酒店業務在2007年上半年增長良佳，總收入達14億港元，較去年同期的12億港元上升12%。酒店集中發展高利潤的商務及零售業務，又提昇訂房系統效能，令多間酒店的每間可供出租房間收入錄得雙位數字升幅。位於香港的三間酒店受惠於蓬勃的經濟，業績表現尚佳。墨爾砵及奧克蘭朗廷酒店，在當地酒店活躍的市況下，更增加市場佔有率，業務大有進展。至於倫敦朗廷酒店，由於該市會議業務整體放緩，增長較預期為低。波士頓朗廷酒店亦受市內會議活動減少的情況影響。

個別酒店項目將於2007年下半年完成翻新工程，有助維持朗廷品牌每個市場的高檔定位。

為進一步拓展集團的酒店業務，我們已在中國主要城市以朗豪品牌取得三個酒店管理合約。我們將繼續拓展在中國及其他亞洲地區的酒店業務。

2007年上半年，酒店業務的營運利潤總額淨值為3.92億港元，較2006年同期的3.45億港元上升14%。

香港朗廷酒店

高利潤的商務旅客業務為該酒店帶來平穩增長，該等業務佔整體營業額65%。2007年上半年平均入住率為84%（2006年為87%），平均房租為1,444港元（2006年為1,285港元）。

酒店將於下半年完成第一階段的房間翻新工程，有助提昇其市場競爭力。

香港朗豪酒店

由於客戶對朗豪品牌服務甚感滿意，加上高消費零售旅客客源擴大，該酒店的業務持續有增長。市場佔有率上升甚多，導至2007年上半年平均房租上升18%至1,240港元（2006年為1,049港元），平均入住率上升至87%（2006年為83%）。各個餐飲部門同樣表現出色。



香港逸東酒店

經濟蓬勃，網上預訂使用率穩步上升，加上會議活動需求殷切，帶動2007年上半年的收入上升。因酒店致力發展高利潤的商務及零售市場，以及減少接待合約性的旅遊團，2007年上半年的平均房租上升15%至820港元（2006年為712港元），入住率維持在87%（2006年為88%）。商務會議及婚宴活動亦為餐飲部門帶來大量的生意。

房間及餐廳的翻新工程已定於2007年下半年展開，以提供更優質的服務，進而提昇市場佔有率。

倫敦朗廷酒店

主要由於市內會議活動的需求減少，以及受翻新工程的影響，2007年上半年業績表現較預期為差。2007年上半年的入住率下滑至68%（2006年為73%），但平均房租則上升至187英鎊（2006年為169英鎊）。

翻新工程仍在分階段進行中，冀工程完成後，該酒店作為朗廷品牌的旗艦物業，將能擠身倫敦頂級豪華酒店品牌之列。該項翻新工程將會持續進行至2008年底。

波士頓朗廷酒店

2007年上半年期間，較少大型會議在波士頓舉行，商務旅客量相應下降。但由於酒店近期完成房間翻新工程，平均房租反升9%至238美元（2006年為218美元），令每間可供出租客房的平均收入有所增長。而入住率則稍降至68%（2006年為72%）。

墨爾本朗廷酒店

由於市場佔有率上升，加上多個重要國際性活動在當地舉行，該酒店業務表現出色，每間可供出租客房的收入亦有可觀增長。2007年上半年平均入住率為83%（2006年為79%），平均房租為232澳元（2006年為215澳元）。

完成翻新工程的餐廳及酒吧廣獲傳媒及客戶稱許，酒店得以將價格策略性地提高至市場的頂級水平。酒店已落實於下半年度進行宴會廳翻新工程，以提昇在高利潤會議業務的市場佔有率。



奧克蘭朗廷酒店

自2006年第一季度完成房間及大堂翻新工程後，該酒店的市場佔有率大幅上升，並廣受認同為奧克蘭最佳五星級酒店之一。酒店的業務在2007年上半年表現良好，主要原因是重點發展的商務及會議業務，並減低低利潤的航空機組人員業務，令營業額得以增加。2007年上半年，平均入住率上升至77%（2006年為70%），平均房租為162紐元（2006年為140紐元）。餐飲業務表現良好亦為提升營業額貢獻良多。

多倫多Delta Chelsea Hotel

面對鄰近剛翻新酒店的競爭，酒店的入住率及房租在2007年上半年與去年水平相若。平均入住率為67%（2006年為68%），平均房租為138加元（2006年為134加元）。

4. 貿易

2007年上半年，由於新商業及住宅樓宇建造量全面減少，香港的建築材料市場競爭仍然激烈。貿易部繼續嘗試作多元化發展，探討中國及澳門市場，及本地家用電器零售。2007年上半年的營業額上升2,530萬港元，達5,050萬港元。

5. 物業管理

2007年上半年，有關物業管理業務之營業額共1,000萬港元，較去年上升9.9%，主要原因是經理酬金上升。

工程部於2007上半年的上營業額升至1,860萬港元，比對去年同期為900萬港元。主要原因是承接較多集團旗下寫字樓的租戶工程，以及消防工程業務的逐步開展。



財務檢討

1. 負債

截止2007年6月30日止，集團以港元為本位的總借貸額為63.42億港元，並全數為浮息貸款。集團於2007年6月30日的外幣總借貸額相等於39.20億港元，其中32%或相等於12.50億港元為定息貸款。減除現金及銀行存款共32.53億港元後，集團綜合借貸淨額於2007年6月30日為70.10億港元，較2006年12月31日之70.54億港元下降4,400萬港元。

根據投資物業之專業估值及酒店已扣除折舊的成本計算，集團於2007年6月30日之綜合資產淨值為216.95億港元。2007年6月30日之槓桿比率為32%，相等於24%負債對資產值比率。

於2007年6月30日，集團持有本金面值相等於5.68億港元之利息掉期合約。

2. 財務支出

2007年上半年之淨財務支出為2.08億港元，較2006年同期之3.58億港元下降1.50億港元，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年上半年的利息覆蓋率為3.71倍，去年同期則為1.93倍。

3. 流動資金及借貸到期概要

截至2007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55.14億港元，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6月30日止，借貸到期概要如下：

一年或以下	13.7%
一至二年	26.1%
三至五年	52.6%
五年或以上	7.6%



4. 資產抵押

截至2007年6月30日止，集團之物業賬面總值約為244.56億港元（截至2006年12月31日止為239.19億港元）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3.34億港元（截至2006年12月31日止為3.26億港元），被用作其附屬公司銀行借貸按揭或抵押。

5. 承擔項目及或然債項

截至2007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1.57億港元（截至2006年12月31日止為8,600萬港元），其中已簽約者約為1.56億港元（截至2006年12月31日止為8,500萬港元）。

除上述外，本集團於2007年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

概要及展望

我們於2006年5月將花旗銀行廣場的權益透過冠君產業信託分拆上市，已達到預期效果。集團負債得以大幅削減，導至2007年上半年淨財務支出減少1.496億港元。花旗銀行廣場的續租租金升幅可觀，冠君產業信託的盈利及現金流於2007下半年及其後數年勢將大幅增加，應會為集團帶來相應的股息收入增長。因此，冠君產業信託定理當成為集團在未來數年日益重要的收入來源。

於2007下半年，我們位於香港的酒店將會成為酒店業務的主要收入增長來源。我們預期2007年酒店整體利潤仍將有理想增長，但增幅會較2006年溫和。與此同時，隨著朗廷及朗豪品牌在中國及其他亞洲國家的知名度日益提高，我們會藉此進一步開拓酒店業務。我們已在中國主要城市取得數宗酒店管理合約，踏出良好的第一步。我們對這項業務的發展前景相當樂觀，但我們亦明瞭到要建立足夠的酒店數目及達至理想盈利，仍須假以時日。



朗豪坊商場不斷引進更佳的商戶和餐飲食肆，受歡迎程度與日俱增。到本年年底，優化租戶組合計劃將會大致完成。目前續租租金升勢甚佳，商場收入在來年應可有可觀的增長。

朗豪坊辦公大樓及鷹君中心現皆接近全部租出，足以減低自2008年起較多寫字樓供應所帶來的威脅。從這兩項物業目前的續租租金走勢來看，來年的租金收入亦可望繼續增加。

僱員

本集團於2007年6月30日共有3,943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。

購買、出售或贖回股份

截至2007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2007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2007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。

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任董事總經理。此與企管守則第A.2.1條文有所偏離。董事會認為此安排能恰當地繼續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。

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，2007年9月18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