

董事

羅鷹石 主席兼董事總經理
羅杜莉君
羅嘉瑞 副主席兼董事總經理
羅啟瑞 副董事總經理
麥肯尼
鄭海泉
王于漸
羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞
羅鷹瑞
簡德光

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
萬國寶通銀行
恒生銀行有限公司

律師

孖士打律師行
高偉紳律師行
喬立本廖依敏律師行

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 Corporate Services 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
皇后大道東一八三號
合和中心十七樓

註冊辦事處

Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十三樓

網址

<http://www.greateagle.com.hk>

財務摘要

截至二零零零年十二月三十一日止年度

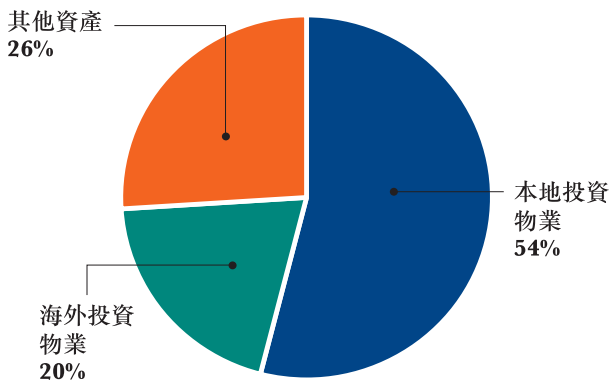
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	變動百分率
營業額	2,899,181	2,888,827	0%
除稅前溢利	763,247	811,251	-6%
可撥歸股東溢利	622,953	645,324	-3%
每股盈利	1.13元	1.18元	-4%
每股股息	0.30元	0.30元	0%
股東權益	17,391,919	15,807,493	10%
固定資產	27,961,846	26,812,302	4%
資產總值	29,291,891	28,032,514	4%

資產運用

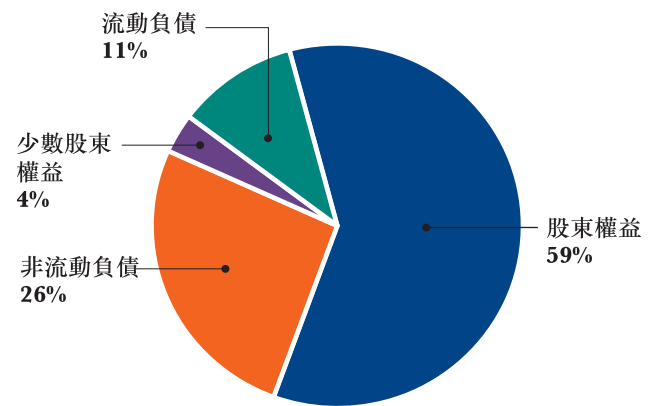
截至二零零零年十二月三十一日止年度

資產

(資產總值港幣29,292百萬元)

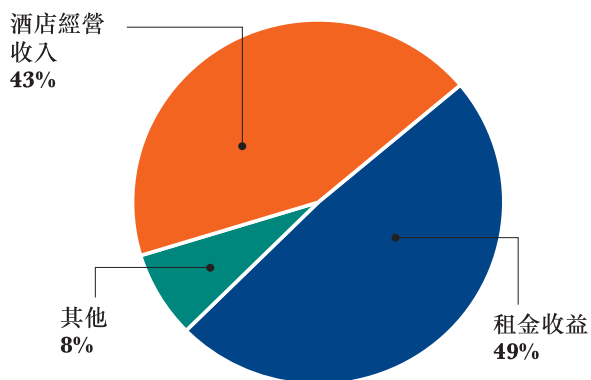


代表

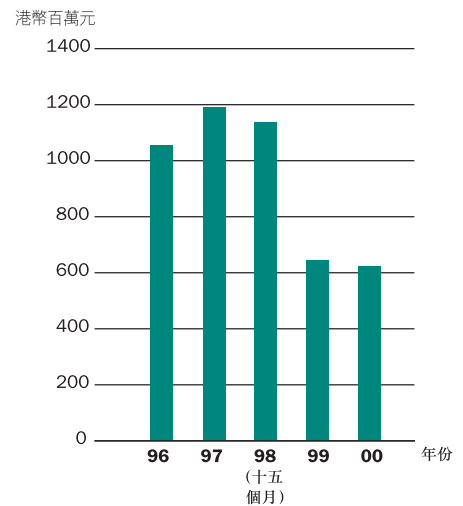


經營溢利

(港幣1,235百萬元)



可撥歸股東溢利



鷹君集團

業務之基本因素及前景於

二 零 零 零 年 顯 著 轉 好



有賴豐厚之經常性收益，本集團足以維持平穩業績。租金及酒店收入增長於下半年逐漸加快。香港寫字樓物業市道強勁復甦，年內甲級寫字樓空置率下降，租金隨而大幅攀升。自下半年開始，續約租金逐漸超越舊約租金，有利本集團盈利表現。同時集團於香港酒店之入住率升至極高水平，平均房價因而略有增加。海外酒店則仍能保持整體優厚盈利。

由於上述有利因素，本集團業務可望於二零零一年回復增長。隨着本港經濟復甦，業績改善之步伐亦會加速。中國加入世界貿易組織之契機亦將會進一步增強對香港寫字樓及酒店之需求。與此同時，利息趨降亦會減輕本集團之利息支出。

此外，旺角大型發展計劃之地基工程正進行得如火如荼，該項目位處全港最繁盛之購物區之一，建成後將成為一個充滿動感之都會商業購物中心。此計劃在二零零三年第四季落成後，將增加本集團香港物業組合之總面積達78%。

股息

董事會議決在即將召開之二零零一年股東週年大會上向股東建議，派發截至二零零零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣20仙（一九九九年為每股港幣20仙），予於二零零一年五月九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，連同於二零零零年十月二十四日已派發中期股息每股港幣10仙計算，全年度派發股息將為每股港幣30仙（一九九九年為每股港幣30仙），合共不少於港幣165,626,572元（一九九九年為港幣163,981,458元）。

待股東在即將召開之二零零一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因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二零零一年六月十一日寄送予各股東。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，於二零零一年股東週年大會後儘速寄予各股東。

營運概要

寫字樓物業

本集團香港寫字樓物業租用率上升。於二零零零年底，萬國寶通廣場及鷹君中心租用率分別為96%及98%。

香港經濟持續復甦，乃空置率下降之主因。市道亦受惠於資訊科技公司之大量需求。雖然本集團較少該類行業之租戶，惟因該等公司吸納大量外圍地區之存貨，主要商業區甲級寫字樓空置率亦相應下降。

一九九九年期間中區新落成大型寫字樓物業間之減租戰，於寫字樓單位陸續租滿後已告一段落。租金因而於二零零零年第二季開始回升。



本集團二零零零年寫字樓物業盈利尚未有反映上述有利因素。由於部份舊有租約於市值租金上調前早已訂定租價，須於稍後時間方可加租至市值租金。然而，續約加租之趨勢已由二零零零年下半年開始成型，有利於本集團，預計二零零一年財政年度從物業租賃之營運收入將有所增加。

本集團美國寫字樓物業於二零零零年表現良好，所有物業差不多已租滿。紐約市Metropolitan Tower已於二零零零年十二月售出，鑒於三藩市物業回報率較高，本集團隨於二零零一年一月購入三藩市150 Spear Street寫字樓大廈。

酒店

本集團香港酒店業務自一九九九年後期開始好轉後繼續向好。鷹君酒店入住率由一九九九年之71%大幅上升至二零零零年之83%，而平均房價亦相應微升。逸東酒店入住率由去年之83.8%上升至二零零零年之88.5%，平均房價亦有增加。

本集團海外酒店於二零零零年繼續錄得高入住率及良住房價。倫敦朗

咸酒店、多倫多Delta Chelsea Hotel、波士頓Le Meridien及墨爾本Sheraton之營運收入均有溫和增長，惟奧克蘭Sheraton則微降。整體而言，本集團自一九九六年初購入倫敦朗咸酒店後，海外酒店業務至今保持優良業績。該等酒店不但提供優厚盈利，兀今其物業亦有大幅資本增值。

旺角發展計劃

隨著批地手續於二零零零年二月完成後，旺角發展計劃現正全力進行地基工程，應可於二零零一年後期完成。整項計劃工程預期於二零零三年年底落成。該綜合計劃總面積達1,760,000平方呎，包括優質購物娛樂中心、寫字樓及酒店，將增加集團本港物業總面積達78%。該現代商業中心位處九龍最繁忙之購物區，日後收益回報應極為可觀。

包括收購物業、補地價、建築費及資本化利息支出在內，該計劃至二零零零年底之支出總額為港幣六十億零一千二百萬元。於二零零零年

八月，本集團簽妥一項港幣五十一億元六年期融資貸款，足夠支付完成旺角工程之全部建築成本，以及有關之利息支出。

電子商貿

本集團於年內曾投資若干經營互聯網業務之新成立公司，業務全屬發展初期。鑒於電子商貿業務前景不明朗，加上資訊科技公司估值急跌，集團為求審慎，已就該等投資於二零零零年收益賬中撥備港幣三千三百萬元，亦同時會適當地控制對該等投資之未來承擔。該等投資應對集團未來數年之盈利將無重大負面影響。

財務

現時香港商業銀行界頭寸充裕，有助集團取得較佳之借貸條款。集團更於二零零零年十二月順利為萬國寶通廣場安排港幣三十六億元再融資，利息差價較舊有貸款大幅縮減。集團債項中66%屬浮息貸款，近期全球利率急速下跌，來年可大幅省減財務支出。

本集團一向保持審慎理財策略。於二零零零年十二月三十一日之綜合借貸淨額為港幣八十九億零六百萬元，整體槓桿比率為51%。槓桿比率大部份為海外投資所導致。由於海外物業回報率高，足以承擔較高之負債水平。集團於香港之資產一如過往，繼續維持甚低之槓桿比率。

二零零零年十二月三十一日之流動負債中，約港幣十二億元為於二零零一年四月到期之可換股債券，本集團已安排妥當足夠之長期融資於期滿時贖回該等債券。

展望

本集團甚為看好未來一年業務前景。雖然在短期內香港甲級寫字樓需求升勢可能間接受到美國股市動盪所影響，但由於二零零零一年及二零零二年只有甚少量新落成物業投入市場，租價應可受到支持。於現時租價水平，本集團香港優質寫

字樓租金於未來兩年應可持續向上調。至於集團香港酒店業務方面，因入住率已穩處於高位，房價亦於二零零一年應進一步上升，惠及集團盈利。海外酒店盈利亦應可保持穩健，惟個別市場似已見頂，增長率亦見放緩。本集團現正選擇性考慮出售個別酒店部物業，將物業昇值兌現，並套取資金以供日後於香港之投資用。同時，由於全球利率趨降，有助減低集團於二零零一年之融資成本。總括而言，展望未來一年，前景應當不俗。

最後，本人藉此機會，向董事會同寅及全體員工對本集團於過去一年作出之貢獻及忠誠服務，謹致謝意。

主席

羅鷹石

香港，二零零一年三月十三日

業務回顧

香港商用物業

(a) 完成收購萬國寶通廣場合夥權益及出售鷹君中心寫字樓單位

本集團於一九九九年三月訂約收購萬國寶通廣場合夥公司10%權益及出售鷹君中心寫字樓單位面積92,000平方呎。該兩項交易已同時於二零零零年六月三十日完成。

(b) 截至二零零零年十二月三十一日止年度租金收益

	建築面積 (平方呎)					毛租金 收益總額 (港幣百萬元)
	集團權益	寫字樓	商場	住宅	停車位	
萬國寶通廣場	85.93%	968,000	49,000	—	537	448.04
	100%	70,000	—	—	3	29.54
鷹君中心	100%	193,000	77,000	—	296	93.86
普慶廣場	100%	—	70,000	—	—	5.65
康宏廣場	100%	28,000	—	—	5	4.49
會景閣	100%	—	—	10,000	—	1.75
						583.33



(c) 物業租用情況及租金趨勢

	二零零零年十二月三十一日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
萬國寶通廣場			
85.93%權益部份	95.7%	100.0%	—
100%權益部份	96.2%	—	—
鷹君中心	98.3%	98.4%	—
普慶廣場	—	10.3%	—
康宏廣場	100.0%	—	—
會景閣	—	—	86.3%

隨着過去兩年新建成之待租物業逐漸被市場消化後，競爭減少，令萬國寶通廣場及鷹君中心之租用率於二零零零年顯著改善。甲級寫字樓新供應量於年內大減，而需求則持續強勁，使租賃市場迅速好轉。一九九九年甚為普遍之租戶優惠被大幅削減，實際租價因而上升。升勢於二零零零年第二季加快，優質寫字樓租價升幅於年內達60%至70%。估計二零零一年甲級寫字樓

新供應量將會處於過去十年來之最低位，租價應有進一步上升空間。

萬國寶通廣場商舖於年內全部租出。惟因個別餐廳租戶營業欠佳，而影響租金收益。舖位已於二零零一年初轉租予有實力之經營者，可望有較佳表現，同時亦可提供更佳餐飲服務予寫字樓租戶。鷹君中心商舖租用率保持高位，而租金收入亦相當穩定。集團於年內已與大部份普慶廣場租戶解除租約，以便進行大規模翻新工程及重新定位。



美國商用物業

	於二零零零年 十二月三十一日止 租用率	樓面面積 (平方呎)			毛租金 收益 總額 (百萬美元)
		寫字樓	商場	停車位	
Pacific Wilshire Plaza	100%	117,000	1,000	274	3.66
Metropolitan Tower	不適用	265,000	4,000	89	7.62
Pacific Ygnacio Plaza	100%	121,000	—	379	2.91
353 Sacramento Street	100%	297,000	10,000	—	8.74
					22.93

本集團美國寫字樓物業二零零零年業績極佳。美國經濟強勁使物業市場亦處於強勢。集團所有物業於年內亦因而獲得極高之租用率。此外，由於該等物業租金水平低於市價，即使美國經濟於二零零一年放緩，該等物業之租金收益應暫不受影響。

本集團於二零零零年十二月完成出售曼克頓的Metropolitan Tower，售價為七千三百萬美元。鑒於三藩市租金回報率較高，所得資金隨於二零零一年一月以支付部份收購三藩市150 Spear Street甲級寫字樓大廈，作價為一億零二百萬美元。該幢位於金融區樓高十八層之甲級寫字樓大廈總面積256,000平方呎，於二零零零年十二月三十一日租用率逾99%。



酒店及住寓業務

本集團酒店及住寓業務於二零零零年度總營業額為港幣十七億六千三百四十萬元，其中分別包括香港營業額港幣四億二千一百一十萬元及海外營業額港幣十三億四千二百三十萬元。未計利息稅項及折舊前之營運收益為港幣五億四千八百七十萬元，較一九九九年增長11%。

香港業務

香港經濟於一九九九年由低位反彈，於二零零零年走勢強勁，訪港旅客超過一千三百萬人次，比一九九九年增加逾15%。年內亦無大量新酒店客房落成。在眾多有利因素下，集團香港酒店業務有較佳表現。

香港鷹君酒店

此五星級酒店已於二零零零年內完成包括所有客房、宴會廳及公用地方之全部翻新工程，平均入住率由一九九九年71%上升至二零零零年之83%，而平均房價亦由港幣七百六十七元上調至港幣七百九十八元。由於每間客房平均收益增加，二零零零年酒店營運純利相應增長56%。

香港逸東酒店

此對象以中價商務客及旅遊人士為主的四星級酒店，於二零零零年逐步改善其客源組合。平均入住率由一九九九年84%上升至二零零零年之89%。由於入住率甚高，酒店得以增加平均房價，由港幣三百七十三元增至港幣四百三十六元。營運純利於二零零零年雖有107%增長，但酒店實際提供之利潤仍屬偏低。預料二零零一年房價會再有升幅，業績應可再進一步改善。

香港逸東軒住寓

服務式住寓業績於二零零零年表現良好，主要受惠於經濟普遍好轉，行政人員臨時住宿需求增加。平均入住率由一九九九年67%跳升至二零零零年之85%。總收益由一九九九年港幣二千九百萬元增加28%至港幣三千七百萬元。



國際業務

倫敦朗咸酒店

於二零零零年下半年完成增建四十七間Concierge Club豪華客房、健身、美容中心及游泳池後，酒店客房數目增加至四百二十九間。該等新設施備受歡迎，有助提升客源組合及收益，平均入住率及平均房價分別由一九九九年之76%及一百六十九英鎊增加至二零零零年之77%及一百七十六英鎊。

墨爾本 Sheraton Towers

Southgate Hotel

此五星級酒店面對激烈競爭，尚能維持其市場地位。二零零零年澳洲經濟雖持續增長，惟墨爾本抵步旅客數目無甚增加。原先寄望奧運會所帶來之額外商機未有實現，加上市場湧現大量豪華酒店客房，因此二零零零年之平均入住率74%與平均房價二百三十八澳元，只與一九九九年相若。

奧克蘭 Sheraton Auckland Hotel and Towers

奧克蘭酒店在酒店客房供過於求之市場情況下，於二零零零年之業務並無進展。平均入住率為64%，一九九九年則為65%。平均房價亦由一百六十五紐元下降至一百五十九紐元。

波士頓 Hotel Le Meridien

憑藉美國經濟強勢，波士頓酒店業務持續向好。五星級之Hotel Le Meridien平均入住率由一九九九年74%上升至二零零零年之77%。平均房價亦由二百五十三美元增加至二百六十一美元。

多倫多 Delta Chelsea Hotel

由於二零零零年內在多倫多舉行之大型會議減少，加上當地酒店客房供應量增加，四星級之Delta Chelsea Hotel平均入住率由一九九九年76%微降至二零零零年之75%。惟平均房價則由去年一百三十四加元微升至一百三十八加元。



發展中 物業

旺角發展計劃

有關該新發展計劃之換地契約已於二零零零年二月簽署，補地價餘數亦已悉數繳清。地基工程正全力進行。工程雖因地質複雜而稍為受阻，惟經調整設計後進度已有改善，因此地基工程可望於二零零一年後期全部完成。集團將盡量加快在基礎及上蓋建築階段之建造步伐以追回部份損失時間。現時預計整個發展項目於二零零三年第四季落成入伙。



本集團已與地下鐵路公司達成初步協議，興建地下行人隧道連接地下鐵路旺角站至發展項目地庫第二層商場。現正處理有關法定程序。

該計劃擬將寫字樓及商場大樓中間之平台封頂，建成一個高170呎覆蓋20,000平方呎之特大中庭，已於二零零零年十一月獲規劃署批准。建築圖則亦已於二零零一年二月獲屋宇署批准。中庭內將創造一個獨特之綠化室內環境，既可提高該多層購物中心之氣派，又可擴展空間，令上落各層更為方便，從而增加人流，有助提升商舖租值。

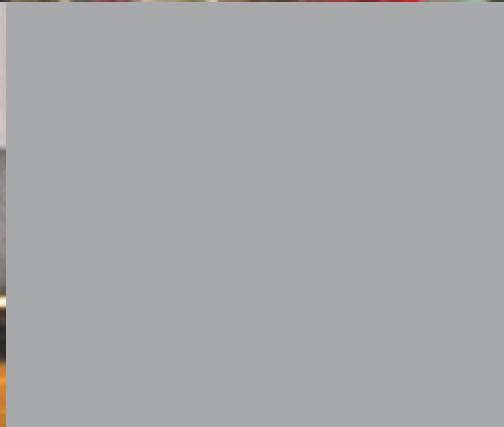
包括收購物業、賠償租客、建築費、專業費用及資本化利息支出在內，該計劃至二零零零年十二月三十一日止之支出總額為港幣六十億零一千二百萬元。

於二零零零年八月，本集團簽訂一項港幣五十一億元六年期條件優惠之銀團融資貸款。



旺角

香港最旺購物區



貿易業務

二零零零年香港住宅樓宇市道呆滯，影響高端有限公司業績。建築材料銷售額下跌24%至港幣二億一千三百五十萬元。幸能有效控制成本及經常性支出，純利只有輕微減少。

財務回顧

負債

本集團截至二零零零年十二月三十一日止之綜合應佔借貸淨額為港幣八十九億零六百萬元，與一九九九年港幣八十四億九千三百萬元比較，增加港幣四億一千三百萬元。增加之借貸大部份為旺角發展計劃建築支出及資本化利息支出。由於集團於二零零零年十二月出售Metropolitan Tower，而在二零零一年一月始完成收購150 Spear Street，故二零零零年底之借款額暫時減少。

本集團投資物業經獨立估值，其他資產則以賬面成本計值，按此準則於二零零零年十二月三十一日之綜合資產淨值為港幣一百七十三億九千二百萬元。二零零零年十二月三十一日整體槓桿比率為51%。如同去年，該較高比率主要來自海外寫字樓及酒店物業按揭貸款，由於該等物業現金流量充足，足以應付還款所需有餘。海外物業借貸大部份為無須擔保或限額擔保，並全以當地貨幣借貸以減低外匯風險。香港資產的槓桿比率則維持低水平。

本集團於二零零零年底總貸款之66%為浮息借貸，在全球息率下降之環境下將可大幅節省利息支出。

於二零零零年十二月三十一日之流動負債內，其中港幣十二億元為未贖回可換股債券，並將於二零零一年四月三日到期。集團已預留足夠資金屆時悉數贖回。

集團於二零零零年十二月為萬國寶通廣場進行再融資，安排港幣三十六億元條件優惠的長期銀團貸款。集團從中取得約港幣十二億額外資金。因現時香港商業銀行界頭寸充裕，貸款息差亦得以大為縮窄。集團將定期檢討現有信貸額，以取得更有利借貸條件。

財務支出

於二零零零年財政年度財務支出淨額為港幣四億二千六百萬元，較一九九九年財政年度增加港幣三千三百萬元，主要為收購美國

353 Sacramento Street之利息支出。

於二零零零年資本化財務支出為港幣四億二千四百萬元，幾乎全數源自旺角發展計劃，一九九九年則為港幣二億六千一百萬元。該二零零零年款額中包括一次過支出港幣一億零五百萬元，為安排旺角計劃融資之銀團貸款有關費用。由於發展項目之財務支出按會計準則應全部資本化，此項借貸費用因而無須分期入賬。

可換股債券

於財政年度內並無債券被兌換或贖回。

董事及高層管理人員簡介

董事

羅鷹石先生，八十八歲，本集團於一九六三年創立時已出任主席兼董事總經理，羅先生在香港積極經營物業發展與投資及建築業逾四十年。

羅杜莉君女士，八十一歲，一九六三年出任本集團董事。羅女士為主席羅鷹石先生之夫人。

羅嘉瑞博士，五十四歲，一九八零年被委任為董事，現任本集團副主席兼董事總經理。羅博士現時為熊貓-Recruit有限公司非執行主席及城市e-Solutions有限公司、滙豐中國基金有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、上海實業控股有限公司及鳳凰衛視控股有限公司董事。彼亦為香港交易及結算所有限公司董事及創業板上市委員會主席、香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、長遠房屋策略諮詢委員會成員、創新科技委員會成員及醫院管理局主席。羅博士為主席羅鷹石先生之兒子，畢業於加拿大麥紀爾大學為理學士，及於美國康奈爾大學為醫學博士，並持有心臟專科證書。彼於香港及海外地區從事物業與酒店發展及投資業務逾二十一年。

羅啟瑞先生，四十一歲，一九八四年被委任為董事，現任本集團副董事總經理。羅先生為香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。羅先生為主席羅鷹石先生之兒子，畢業於哥倫比亞大學為工程學士，從事物業發展及投資與建築業務逾十八年。

- * 麥肯尼先生，六十八歲，在香港出生，一九七二年出任本集團董事，現為一位退休律師。麥先生在一九九二年退休前，曾任香港一著名律師行，孖士打律師行顧問，而在一九七一年四月至一九八三年三月三十一日期間，乃為該律師行之高級合夥人。
- * 鄭海泉先生，五十二歲，一九九四年被委任為董事。鄭先生為恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、香港上海滙豐銀行有限公司及九廣鐵路公司董事。鄭先生亦為證券及期貨事務監察委員會之程序複檢委員會主席、香港銀行學會副會長兼理事會主席及長遠房屋策略諮詢委員會成員。鄭先生畢業於香港中文大學為社會科學學士及於奧克蘭大學為經濟學系哲學碩士。
- * 王于漸教授，四十八歲，一九九五年被委任為董事。王教授為香港大學經濟金融學院教授及商學院院長，亦為香港特別行政區政府之經濟諮詢委員會委員、外匯基金諮詢委員會委員、房屋委員會委員及大學教育資助委員會委員。王教授曾於芝加哥大學主修經濟，持有學士、碩士及哲學博士學位。

羅孔瑞先生，五十九歲，最早於一九六七年被委任為本集團董事。羅先生積極經營物業發展，建築及投資業務逾三十二年。羅先生為主席羅鷹石之兒子，畢業於新南威爾斯大學為商學士。

羅慧端女士，六十四歲，一九六三年出任本集團董事。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三十六年。羅女士為主席羅鷹石先生之女兒。

羅康瑞先生，五十三歲，一九七零年出任本集團董事。羅先生為瑞安建業有限公司主席及瑞安集團創辦人，瑞安集團在香港、北美洲及中國大陸經營建築、建材及房地產發展。羅先生為主席羅鷹石先生之兒子。

羅鷹瑞醫生，四十八歲，一九九三年被委任為董事。羅醫生為主席羅鷹石先生之兒子，香港註冊執業心臟專科醫生。

簡德光先生，四十九歲，一九八一年加入本集團，一九八八年被委任為董事。彼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。簡先生對地產、財務及建築行業之財務、會計及行政管理累積逾二十五年之經驗。

* 獨立非執行董事

附註：

於二零零零年十二月三十一日，Shui Sing Holdings Limited (「SSHL」)、Shui Sing (BVI) Limited (「SS(BVI)」)、瑞勝有限公司 (「瑞勝」) 及 Galtee Investment Limited (「Galtee」) 擁有本公司發行股本權益，並已依據香港證券(披露權益)條例第II部份披露該等權益予本公司及香港聯合交易所有限公司。羅鷹石先生、羅杜莉君女士、羅嘉瑞博士、羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生為SSHL、瑞勝及Galtee董事。羅康瑞先生為瑞勝董事。羅嘉瑞博士及羅啟瑞先生為SS(BVI)董事。

高層管理人員

唐振寰先生，五十三歲，一九八三年加入本集團。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，並為建築師註冊管理局之註冊建築師。唐先生於香港、國內及海外物業發展、策劃及管理方面，具逾二十二年經驗。

董事及高層管理人員簡介

李澄明先生，四十九歲，一九九四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，任職一著名外資銀行逾二十年。

吳嫣珊小姐，四十四歲，一九九三年加入本集團為助理董事，負責處理及商討有關本集團之商業投資及發展計劃，及一切法律事務。彼畢業於香港大學及倫敦大學，並分別獲取法律學士及碩士學位。加入本集團前，吳小姐曾執業為律師逾十年。

陳志強先生，五十五歲，一九九零年加入本集團。現任鷹君物業管理有限公司董事兼總經理。彼為英國特許屋宇經理學會及香港房屋經理學會資深會員，於物業管理方面，具逾二十九年經驗。

莫紹斌先生，四十七歲，一九八一年加入本集團。現任集團財務總監。莫先生持有工商管理碩士學位，於地產行業之會計及財務方面，具逾十九年經驗。

林展圖先生，五十二歲，二零零零年加入本集團，任集團酒店業務之財務及行政副總裁，負責酒店之財務及業務發展。林先生曾於北美洲、亞洲及澳洲若干大規模國際性管理及擁有酒店之公司任高職，對該類公司之行政管理及營運兩方面，具逾二十年經驗。

馬啟賢先生，五十五歲，一九九五年加入本集團，負責擴展集團國際酒店業務。馬先生曾於五大洲若干經營及擁有酒店之大公司任高職，於國際酒店管理方面，具逾二十八年經驗。現任集團酒店之國際業務經營及拓展副總裁，專責拓展國際業務。

張大明先生，三十九歲，一九八六年加入本集團。現任集團在香港及國內經營建築材料貿易之全資附屬公司－高端有限公司董事總經理。張先生在建築材料貿易具有豐富之經驗。

曾耀榮先生，五十歲，於一九九四年加入本集團為公司秘書。彼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公司秘書公會資深會員，並為後者公會公司秘書小組成員。彼於公司秘書實務方面具二十年經驗。

董事會報告書

截至二零零零年十二月三十一日止年度
(以港幣計算)

董事會以欣悅心情提呈截至二零零零年十二月三十一日止年度董事會報告書及經審核之財務報告。

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地產發展、物業投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及保險代理。

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財務報告說明第11項內。

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動情況已刊載於財務報告說明第25項內。

五年財務摘要

本集團過去五年之業績、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財務報告說明第13項內。

本集團於二零零零年十二月三十一日估重大權益之物業之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財務報告說明第24項內。

購回、出售及贖回本公司之股份

本年度內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之股份。

行政人員購股計劃

根據行政人員購股計劃所授予而尚未行使之購股權之詳情已刊載於財務報告說明第24(c)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：

羅鷹石先生
羅杜莉君女士
羅嘉瑞博士
羅啟瑞先生
麥肯尼先生*
鄭海泉先生*
王于漸教授*
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、羅孔瑞先生及羅鷹瑞醫生須於即將舉行之股東週年大會上告退，惟有資格連選，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及債券權益

於二零零零年十二月三十一日，根據香港證券(披露權益)條例第二十九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證券權益如下：

(A) 股份

本公司

董事芳名	持有股份數目				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
羅鷹石	4,897,555	—	—	—	4,897,555
羅杜莉君	—	—	—	—	—
羅嘉瑞	5,423,110	—	6,507,441	321,595,042	333,525,593
			附註(6)	附註(1)	
羅啟瑞	—	—	658,459	321,595,042	322,253,501
			附註(7)	附註(1)	
麥肯尼	14,000	—	—	—	14,000
鄭海泉	—	10,000	—	—	10,000
王于漸	—	—	—	—	—
羅孔瑞	2,676	—	—	—	2,676
羅慧端	233,924	1,455	—	321,595,042	321,830,421
				附註(1)	
羅康瑞	272	—	—	—	272
羅鷹瑞	1,178,547	3,662	300,000	321,595,042	323,077,251
			附註(8)	附註(1)	
簡德光	308,385	—	—	—	308,385

各董事在本公司及其聯營公司之股份及債券權益 (續)

(A) 股份 (續)

附屬公司

紀信投資有限公司

董事芳名	個人權益	家族權益	持有股份數目		總數
			公司權益	其他權益	
羅康瑞	—	—	2	—	2
			附註 (9)		

(B) 息率 3.25厘本金額為 125,000,000 美元於二零零一年四月三日期到之可換股有擔保債券

附屬公司

Great Eagle Finance (Cayman) Limited

董事芳名	個人權益	家族權益	面值為美元		總數
			公司權益	其他權益	
羅嘉瑞	—	—	—	6,450,000	6,450,000
				附註 (5)	
羅啟瑞	—	—	—	6,450,000	6,450,000
				附註 (5)	
羅慧端	—	—	—	6,450,000	6,450,000
				附註 (5)	
羅鷹瑞	—	—	—	6,450,000	6,450,000
				附註 (5)	

各董事在本公司及其聯營公司之股份及債券權益（續）

於二零零零年十二月三十一日，下述董事根據本公司之行政人員購股計劃獲授予之購股權如下：

董事芳名	授予購股權			每股 認購價 (元)
	可認購之股份數目	授予日期	可行使購股權期間	
羅鷹石	150,000	08.05.1996	09.05.1998 – 08.05.2001	19.584
	120,000	15.04.1997	16.04.1999 – 15.04.2002	21.519
	300,000	22.01.1998	23.01.2000 – 22.01.2003	6.912
	120,000	12.03.1999	13.03.2001 – 12.03.2004	7.020
	130,000	14.02.2000	15.02.2002 – 14.02.2005	10.116
羅嘉瑞	150,000	08.05.1996	09.05.1998 – 08.05.2001	19.584
	120,000	15.04.1997	16.04.1999 – 15.04.2002	21.519
	300,000	22.01.1998	23.01.2000 – 22.01.2003	6.912
	120,000	12.03.1999	13.03.2001 – 12.03.2004	7.020
	130,000	14.02.2000	15.02.2002 – 14.02.2005	10.116
羅啟瑞	150,000	08.05.1996	09.05.1998 – 08.05.2001	19.584
	120,000	15.04.1997	16.04.1999 – 15.04.2002	21.519
	300,000	22.01.1998	23.01.2000 – 22.01.2003	6.912
	120,000	12.03.1999	13.03.2001 – 12.03.2004	7.020
	130,000	14.02.2000	15.02.2002 – 14.02.2005	10.116
簡德光	60,000	08.05.1996	09.05.1998 – 08.05.2001	19.584
	50,000	15.04.1997	16.04.1999 – 15.04.2002	21.519
	450,000	22.01.1998	23.01.2000 – 22.01.2003	6.912
	25,000	12.03.1999	13.03.2001 – 12.03.2004	7.020
	50,000	14.02.2000	15.02.2002 – 14.02.2005	10.116

各董事在本公司及其聯營公司之股份及債券權益 (續)

附註：

- (i) 於一九九六年至一九九九年內所授予之購股權乃按已於一九九九年三月十六日屆滿之舊有行政人員購股計劃發授。二零零零年授予之購股權乃按於一九九九年六月十日採納之新行政人員購股計劃發授。
- (ii) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00元。

本年度內，並無董事行使任何購股權認購本公司股份。

除上述披露外，並無任何董事及與彼等有聯繫人士擁有本公司或聯營公司(定義見香港證券(披露權益)條例)任何證券權益。再者，在本年度內並無任何董事及任何彼等之配偶或年齡未滿十八歲之子女獲授予任何權利認購本公司證券或已行使任何該等權利。

主要股東於本公司之股份權益

於二零零零年十二月三十一日，根據香港證券(披露權益)條例第十六條(一)項所須存有之登記冊上所載錄，下列股東(非本公司董事)持有本公司已發行股本百分之十或以上權益：

股東芳名	股份數目	附註
羅鴻毓	321,595,042	(1)
羅慧琦	324,614,168	(1)
瑞勝有限公司	80,203,616	(2)
Galtee Investment Limited	91,879,378	(2)
Shui Sing Holdings Limited	272,318,218	(3)
Shui Sing (BVI) Limited	272,318,218	(3)
HSBC Group *	321,869,042	(4)

* HSBC Group包括HSBC Holdings plc及其附屬公司：HSBC Finance (Netherlands), HSBC Holdings B. V., HSBC Investment Bank Holdings B. V.及HSBC International Trustee Limited.

附註：

- (1) 羅嘉瑞博士、羅啟瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅鴻毓女士擁有之321,595,042股，及羅慧琦女士擁有之324,614,168股其中之321,595,042股實為相同。

主要股東於本公司之股份權益 (續)

- (2) 瑞勝有限公司所持有之80,203,616股及Galtee Investment Limited 所持有之91,879,378股，均與附註(3)所述之股份權益重覆。此兩間公司，均為Shui Sing (BVI) Limited之直接全資附屬公司，而Shui Sing (BVI) Limited則為Shui Sing Holdings Limited之直接全資附屬公司。
- (3) 由Shui Sing Holdings Limited及Shui Sing (BVI) Limited 所持有之272,318,218股與附註(1)所述之股份權益相同及重覆。
- (4) 321,869,042股其中321,595,042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之受益人，HKIT擁有及/或被視為擁有所述之321,595,042股份權益。HKIT亦為其他酌定信託之信託人，並為該等信託持有274,000股。
- (5) 羅嘉瑞博士、羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生擁有之6,450,000美元息率3.25厘可換股債券實為相同，而附註(4)所述之酌定信託被視為擁有該等債券權益。
- (6) 6,507,441股由羅嘉瑞博士佔全部權益之一間公司所持有。
- (7) 658,459股由羅啟瑞先生佔全部權益之一間公司所持有。
- (8) 300,000股由羅鷹瑞醫生佔全部權益之一間公司所持有。
- (9) 紀信投資有限公司其中2股，由羅康瑞先生佔有權益之一間公司所持有。

董事在合約上之利益

除根據以下關連交易所披露外，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

增購萬國寶通廣場合夥權益及出售鷹君中心寫字樓單位

於二零零零年六月三十日，本集團完成向Manhattan Garments Holdings Limited收購其於萬國寶通廣場合夥公司10%權益及出售鷹君中心寫字樓面積約92,000平方呎予Manhattan。此項交易詳情已刊載於一九九九年報內之董事會報告書之「關連交易」內。

旺角市區重建計劃

按一九九八及一九九九年報所披露，Renaissance City Development Company Limited 以一般商務條款委任新福港集團數間公司（「新福港集團」）作為於旺角市區重建計劃進行部份拆卸及地基工程之承包商。羅鷹石先生家族若干成員及其有關之信託與公司（「羅鷹石集團」）擁有該承包商約96.15%股份權益及控制權。因羅鷹石集團亦實益擁有本公司已發行股份之控制性權益，故上述交易構成本公司之關連交易並已於一九九八及一九九九年分別作出有關之公佈。

年內，按拆卸及地基工程合約，已支付新福港集團所完成之工程總額約為65,000,000元（一九九九年為30,000,000元）。

購買股份或債券安排

除本公司成立之行政人員購股計劃外，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一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。

最佳應用守則

本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度所涵蓋之會計年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四載列之最佳應用守則。

捐款

本集團之慈善及其他捐款總額為298,091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

羅鷹石

香港，二零零一年三月十三日

二 零 零 一 年 股 東 週 年 大 會 通 告

茲通告鷹君集團有限公司(「本公司」)定於二零零一年五月九日(星期三)下午三時正，於香港灣仔港灣道二十三號鷹君中心頂樓召開本公司二零零一年股東週年大會，處理下列事宜：

普通事項

- (一) 省覽本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報告及董事會與核數師報告書。
- (二) 宣佈派發末期股息。
- (三) 選舉董事以代退任董事。
- (四) 議定董事之最高名額，並授權董事會在該限額內委聘董事。
- (五) 釐定董事袍金。
- (六) 聘請核數師及授權董事會釐定其酬金。

特別事項

(七) 考慮並酌情通過，或經修訂後通過，下列議案為普通決議案：

(甲)「動議：

- (a) 在下文(b)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會(「董事會」)於有關期間內(按下文所界定)行使本公司購買或購回其本身股份(「股份」)之一切權力；
- (b) 根據上文(a)段之授權，本公司可於香港聯合交易所有限公司或香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司根據香港公司股份購回守則認可之其他證券交易所(股份可能於此等交易所掛牌)購買或購回之股份，其總數不得超過在本決議案通過之日已發行股本面值總額百份之十，而上文之授權須受此數額限制；及

- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過之日至下列任何一項較早發生之期間：
- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
 - (ii) 依照本公司細則或一九八一年百慕達公司法 (以修訂為準) (或其他可適用之百慕達法例) 規定本公司下次股東週年大會須予召開之期限屆滿之日；及
 - (iii) 本公司股東大會上通過普通決議案，撤銷或更改本決議案之授權。」

(乙)「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准董事會於有關期間內 (按下文所界定) 行使本公司配發、發行及處理新股之一切權力，並批准本公司董事會訂立或發出須行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (b) 上文(a)段之批准可授權董事會於有關期間內訂立或發出須於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (c) 董事會依據上文(a)段之授權所配發或同意有條件或無條件配發 (不論其為依據選擇權所配發者與否) 之股份面值總額 (因(i)配售新股、(ii)根據本公司發行之任何認股權證或任何轉換為股份之證券之條款，行使認購或轉換股份之權利、(iii) 任何現時採納之優先購股計劃或類似安排，向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授予或發行股份或購買股份之權力，或(iv)任何依照本公司細則以配發股份代替全部或部份股息之以股代息或其他類似安排而配發者除外) 不得超過(aa)於本決議案通過日之已發行股份面值總額百分之二十加(bb) (倘董事會獲本公司股東根據一項獨立普通決議案授權) 本公司於本決議案通過後所購買或購回之股份面值總額 (以本決議案通過日之已發行股份面值總額百分之十為限)，而上文之授權須受此數額限制；及

(d) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過之日至下列任何一項較早發生之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照本公司細則或一九八一年百慕達公司法 (以修訂為準) (或其他可適用之百慕達法例) 規定本公司下次股東週年大會須予召開之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東大會上通過普通決議案，撤銷或更改本決議案之授權。

「配售新股」指董事會所訂定之期間內，並按照其當時持有之股份或其他證券類別之比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配售新股之建議 (惟董事會有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。」

(丙)「動議授權董事會，就本大會通告第(七)(乙)項決議案(c)段(bb)分段所述之本公司股本，行使該決議案(a)段所述之權力。」

承董事會命
公司秘書
曾耀榮

香港，二零零一年三月十三日

註冊辦事處：

Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

主要辦事處：

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十三樓

附註：

- (一) 凡有權出席經上述通告召開之大會，並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席會議，並於表決時代其投票。代表不須為本公司股東。
- (二) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(指如有而言)或公證人簽署該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會(或任何續會)召開時間四十八小時前交回香港灣仔港灣道二十三號鷹君中心三十三樓本公司辦事處，方為有效。

綜合收益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	說明	二零零零年 千元	一九九九年 千元
營業額	4	2,899,181	2,888,827
銷售及營運成本		(1,564,513)	(1,588,738)
毛溢利		1,334,668	1,300,089
其他收入	5	76,798	70,690
行政費用		(111,610)	(105,242)
其他營運費用		(64,374)	(8,765)
經營溢利	6	1,235,482	1,256,772
財務成本	7	(460,448)	(452,080)
應佔聯營公司業績		(11,787)	6,559
除稅前溢利		763,247	811,251
課稅準備	9	(99,630)	(97,015)
除稅後溢利		663,617	714,236
少數股東權益		(40,664)	(68,912)
可撥歸股東溢利	10	622,953	645,324
股息	11	(165,690)	(163,918)
本年度保留溢利		457,263	481,406
每股基本盈利	12	1.13元	1.18元
攤薄後每股盈利	12	1.13元	1.18元

資產負債表

二零零零年十二月三十一日結算

(以港幣計算)

說明	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
資產				
非流動資產				
固定資產	13	27,961,846	26,812,302	—
其他資產	14	8,196	20,287	—
附屬公司權益	15	—	—	5,282,315
聯營公司權益	16	44,604	71,900	—
其他投資	17	44,919	23,355	—
已抵押銀行存款	18	104,156	120,940	—
		28,163,721	27,048,784	5,282,315
流動資產				
存貨	19	58,271	77,105	—
應收賬、按金及預付款項	20	534,478	331,675	182
銀行結存及現金		535,421	574,950	1,260
		1,128,170	983,730	1,442
		29,291,891	28,032,514	5,283,757

資產負債表

說明	本集團		本公司		
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元	
負債					
流動負債					
應付賬、按金及應付費用	21	562,058	564,652	1,655	2,613
一年內到期借貸	22	2,302,161	1,079,047	—	—
課稅準備		208,592	215,274	—	—
擬派末期股息		110,421	109,280	110,421	109,280
		3,183,232	1,968,253	112,076	111,893
非流動負債					
一年以上到期借貸	22	7,506,902	8,431,502	—	—
遞延稅項	23	173,289	133,867	—	—
		7,680,191	8,565,369	—	—
		10,863,423	10,533,622	—	—
少數股東權益		1,036,549	1,691,399	—	—
		11,899,972	12,225,021	112,076	111,893
資產淨值		17,391,919	15,807,493	5,171,681	5,078,694
代表					
股本	24	276,052	273,201	276,052	273,201
儲備	25	17,115,867	15,534,292	4,895,629	4,805,493
股東權益總額		17,391,919	15,807,493	5,171,681	5,078,694

財務報告第126頁至第170頁已於二零零一年三月十三日獲董事會批准，並由下列董事代其簽署：

羅嘉瑞
董事

羅啟瑞
董事

綜合已確認損益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
重估投資物業之增加	1,192,156	968,387
重估證券投資之(減少)增加	(350)	886
海外營運折算所產生之匯兌差額	(52,607)	13,380
未於收益表內確認之淨收益	1,139,199	982,653
可撥歸股東溢利	622,953	645,324
已確認淨收益總額	1,762,152	1,627,977

綜合現金流量表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	說明	二零零零年 千元	一九九九年 千元
來自經營業務之現金流入淨額	26	963,908	1,140,714
投資回報及財務收支			
利息收入		34,743	65,592
利息支出		(685,661)	(643,524)
無牌價證券股息收入		6,044	1,730
有牌價證券股息收入		76	—
聯營公司股息收入		42,602	10,961
支付股東股息		(101,009)	(218,548)
支付少數股東股息		(95,776)	(6,621)
投資回報及財務收支之現金流出淨額		(798,981)	(790,410)
稅項			
繳付香港利得稅		(29,157)	(41,331)
退回香港利得稅		21	15,943
繳付其他司法區稅項		(62,301)	(35,211)
退回其他司法區稅項		—	1,244
淨稅項支出		(91,437)	(59,355)
投資業務			
購入固定資產		(978,846)	(986,619)
出售固定資產		547,971	—
投資聯營公司		(13,440)	—
出售聯營公司淨得		—	794
增購附屬公司權益作價		(65,154)	—
其他投資(增加)減少		(49,510)	1,021
已抵押存款減少		16,784	67,840
投資業務之現金流出淨額		(542,195)	(916,964)
融資前之現金流出淨額		(468,705)	(626,015)

	說明	二零零零年 千元	一九九九年 千元
融資	28		
發行股份		4,168	406
發行股份支出		(66)	(6)
少數股東之股本及償還變動		(27,267)	(23,431)
新長期借貸		2,881,908	2,489,686
長期借貸償還		(2,488,157)	(2,643,348)
融資之現金流入(流出)淨額		370,586	(176,693)
現金及現金等值減少		(98,119)	(802,708)
外幣兌換率改變之影響		10,996	17,528
年初結存之現金及現金等價物		459,439	1,244,619
年末結存之現金及現金等價物	29	372,316	459,439

財務報告說明

截至二零零零年十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

1. 簡介

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。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為地產發展、物業投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及保險代理。

2. 主要會計原則

除了某些物業及證券投資是以重估價值列賬外，本財務報告是按歷史成本為基礎及依據香港普遍採納的會計原則編製。主要會計原則詳列如下：

綜合賬之基本原則

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日之財務報告。

年內購入或售出之附屬公司，自收購日起或至售出日之盈虧已包括於集團之綜合收益表內。

本集團內各公司間之重要交易及結餘已在編製綜合賬目時抵銷。

商譽

商譽指本集團收購附屬公司付出的代價超過本集團佔該附屬公司在被收購當日的可分淨資產的公平價值的數額。商譽會於收購後隨即在儲備內沖銷。負商譽指本集團收購附屬公司付出的代價低於本集團佔該附屬公司在被收購當日的可分淨資產的公平價值的數額，並於收購後隨即撥入儲備。

收購聯營公司所產生的溢價或折扣指本集團的收購代價超過或低於本集團佔該聯營公司在被收購當日的可分淨資產的公平價值的數額，並會按上述處理商譽的方法進行處理。

於出售附屬公司或聯營公司的投資時，以往已在儲備內沖銷或撥入儲備的相關商譽均會包括在計算出售損益中。

2. 主要會計原則 (續)

投資附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接持有其一半以上之已發行股本，或控制其一半以上之投票權，或本公司控制其董事會的公司。

投資附屬公司乃按成本值減非短暫性減值列入本公司之資產負債表內。

投資聯營公司

聯營公司乃指本集團能夠透過參與其財務及經營政策的決定以對其發揮重大影響力的公司。

綜合收益表內包括本集團於收購聯營公司後所佔該年度之業績。投資聯營公司乃按集團所佔該等公司之資產淨值於綜合資產負債表入賬。

對於集團與聯營公司之交易，除了能證明所轉讓的資產未實現虧損已發生減值的情況外，其他未實現的損益會按本集團於相關聯營公司所佔的權益而予以抵銷。

收益之確認

租金收益包括於營業租約內預開租金發票，乃按相關租約之條款以直線基準予以確認。

酒店經營收益乃按其設施之應用及提供之服務予以確認。

利息收益乃參考尚未償還之本金按適用之利率及時間比例基準予以確認。

來自投資之股息收入在股東確定有權收取股息時予以確認。

投資物業

投資物業指已完成發展物業，因具有投資價值而持有，而有關租金收入是按正常非關連基礎商議而訂。

2. 主要會計原則 (續)

投資物業 (續)

於每結算日，投資物業會根據獨立的專業估價，以其公開市值入賬。任何於重估投資物業價值時所產生的重估增加或減少均會計入或扣除於物業重估儲備中，但當該儲備的結餘不足以抵銷重估減少時，不足之數則會在收益表中扣除。倘過往自收益表扣除減少，而隨後再產生重估增加，有關增加應撥入收益表內，惟款額以過往已扣除之減少為限。

在出售投資物業時，歸屬於該物業的物業重估儲備結餘會轉入收益表中。

除了租約期尚餘二十年或以下之投資物業外，其餘投資物業無須作折舊準備。

發展中物業

在發展中用作出售、出租、行政或尚未決定用途的土地及建築物以成本扣除由董事經考慮後之虧損入賬。成本包括土地成本、發展成本、資本化之借貸成本及歸於該物業之其他直接成本。

當發展中物業視為有投資潛質作長期持有，則列為非流動資產。當該等資產之用途已定，該等資產之折舊均與其他物業資產之基準一樣。

持有用作出售用途之發展中物業，將被視為待售發展中物業並列為流動資產。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定資產而需要一段長時間籌備作原定用途或銷售，其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致既定之可運用或售賣狀況時，借貸成本便不可再資本化。從特定借貸待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生之期間在收益表內扣除。

2. 主要會計原則 (續)

固定資產

除投資物業及發展中物業外，固定資產乃按其成本減去折舊入賬。資產的成本包括其購買價及任何令該資產達至其擬定用途之當前操作狀況及地點的直接可歸屬成本。在資產投入運作後的支出，如維修、保養及翻新費用，通常於其產生期間計入收益表內。假若可清楚顯示該等費用能增加資產將來的經濟效益，該等費用則撥充資本，作為資產的額外成本。

資產出售或棄用時產生之收益或虧損乃按資產之銷售所得款項與其賬面值之間差額釐定，並於收益表內確認。

倘資產之可收回價值已跌至低於其賬面值，則其賬面值需遞減以反映價值之跌幅。於釐定資產之可收回款項時，預計日後之現金流量將不折讓至其現有價值。

除投資物業及發展中物業外，折舊準備乃按資產之預計可使用年限，以直線法及下列年率撇銷其成本：

永久物業	無
租賃物業	以租約期計算
樓宇	以租約期或50年兩者取較短期計算
傢俬、裝置汽車及機械	20%

其他資產

其他資產包括發行可換股債券費用、許可證費用及其他安排費用。

發行可換股債券費用乃按可換股債券之發行日至贖回日之年期以直線法攤銷。

許可證費用乃按其有效年期以直線法攤銷。

其他安排費用乃按個別資產之預計年期以直線法攤銷。

2. 主要會計原則 (續)

其他投資

證券投資按交易日作為基準予以確認，而初時則會以成本計量。

持有作為買賣用途之證券，其未實現的損益包括於期內之淨損益內。非作為買賣而持有的證券在往後的結算日以公平價值計量。購入投資作為非買賣用途，其未實現的損益則會計入儲備變動內。當將證券出售或確定證券發生了減值時，所累積的未實現損益則會計入該年度淨損益內。

無牌價投資當作固定回報投資計算將其預先確定於有關合約規條之收益入賬。此投資初時以成本計量，然後將每年根據有關條約之應收款額，攤分作為收入及用以減低賬面值，以致此淨值投資能以一個固定定期之回報率計算。

當投資的可收回金額低於賬面金額時，賬面金額便會於收益表中撇除，惟款額以應為不能收回之金額為限。

存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括直接原料，直接工資及使存貨達至現時地點及狀況而產生之費用，以加權平均法計算。可變現淨值乃指估計售價減估計製成貨品之所有成本及一切市場推廣、銷售及分銷費用。

已建成之待售樓宇

已建成樓宇是以成本及可變現淨值之較低者入賬。

成本之計算乃按照此等待售樓宇佔全部已建成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後出售可得之樓價扣除銷售費用或由管理階層按市場情況估計。

2. 主要會計原則（續）

外幣

會計記錄以港幣為單位。

非港幣的外幣交易均按交易日的匯率折算。以外幣計算的貨幣資產和負債，均按結賬日的匯率折算入賬。因折算外幣而產生的損益均列入收益表內。因折算用作融資海外項目或附屬公司之淨額投資的外幣借貸而產生之匯兌差額均列入儲備內。

於綜合賬目時，以非港幣的外幣入賬之海外業務的財務報告均按結賬日的匯率折算入賬。所產生的任何匯兌差額均計入儲備內。

可換股債券

可換股債券為發行總額及按比例攤分之贖回債券溢價之總和。由可換股債券發行日至贖回日，贖回債券溢價以直線攤銷法計算並確認為借貸支出。

稅項

稅項支出是按本年度的業績，並就無須課稅或不獲扣減的項目作出調整後計算得出。某些收入及支出項目因在稅務上會在不同於其確認在財務報告上的會計期間內確認，因而產生時差。該等時差的稅務影響，並於財務報告中確認為遞延稅項，但這只限於那些能在可見將來成為資產或負債的稅務影響。

營業租約

營業租約之應付租金乃按個別租約以直線攤銷法在收益表內扣除。

現金及現金等價物

現金及現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，並且在購入時距離期滿日不超過三個月的短期及有高度流通性之投資，扣除須於貸款日起三個月內歸還之貸款。

3. 資料分析

本集團之營業額及經營溢利之貢獻按主要業務分析如下：

	二零零零年 營業額 千元	二零零零年 經營溢利 之貢獻 千元	一九九九年 營業額 千元	一九九九年 經營溢利 之貢獻 千元
租金收益	827,136	601,757	826,155	632,500
酒店經營收益	1,763,359	538,335	1,698,901	492,781
其他	308,686	95,390	363,771	131,491
	2,899,181	1,235,482	2,888,827	1,256,772

本集團之營業額及經營溢利之貢獻按市場分佈分析如下：

	二零零零年 營業額 千元	二零零零年 經營溢利 之貢獻 千元	一九九九年 營業額 千元	一九九九年 經營溢利 之貢獻 千元
香港	1,371,409	721,040	1,390,676	755,799
北美洲	889,038	299,952	835,261	289,670
歐洲	349,980	141,206	338,882	134,667
亞太(不包括香港)	288,754	73,284	324,008	76,636
	2,899,181	1,235,482	2,888,827	1,256,772

4. 營業額

集團營業額乃毛租金、經營酒店及酒樓收益、管理及維修保養費、出售建築材料所得金額及代理佣金之總和，項目分析如下：

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
租金收益	827,136	826,155
酒店經營收益	1,763,359	1,698,901
其他	308,686	363,771
	2,899,181	2,888,827

5. 其他收入

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
其他收入包括如下：		
無牌價證券股息	7,513	3,479
有牌價證券股息	76	—
出售有牌價證券溢利	466	—
出售固定資產溢利	17,518	—
出售聯營公司溢利	—	787
視為出售聯營公司權益溢利	12,358	—
利息收益	34,346	58,994

6. 經營溢利

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
經營溢利經已扣除：		
固定資產折舊	14,440	8,095
其他資產攤銷	4,218	5,093
其他資產撇除	786	1,432
固定資產撇除	19,947	4,771
核數師酬金	4,344	3,922
匯兌虧損	3,984	5,113
出租房地產之營業租約支出	2,110	1,839
其他投資虧損撥備	23,765	—
僱員費用(不包括董事酬金)	567,670	565,083
及已計入：		
投資物業租金收益減有關開支	717,495	726,500

7. 財務成本

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
銀行利息	540,643	473,323
須於五年內全部償還之其他借貸利息	134,189	122,437
可換股債券利息	31,653	31,521
發行可換股債券費用攤銷	5,572	5,572
可換股債券贖回溢價準備	51,404	47,682
其他借貸成本	121,253	33,057
總借貸成本	884,714	713,592
減：發展中物業資本化金額	(424,266)	(261,512)
	460,448	452,080

8. 董事及僱員酬金

董事酬金

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
袍金：		
董事	198	198
獨立非執行董事	44	44
	242	242
其他酬金：		
董事		
薪金及其他福利	12,498	12,499
授予購股權之視為福利(說明)	15	955
公積金計劃供款	349	349
獨立非執行董事	—	—
	12,862	13,803
	13,104	14,045

8. 董事及僱員酬金（續）

董事酬金（續）

獨立非執行董事鄭海泉先生由一九九八財政年度起放棄其董事袍金。除上述聲明外，各董事並無放棄收取酬金之權利。

	二零零零年 董事人數	一九九九年 董事人數
酬金範圍：		
0元－1,000,000元	7	7
1,000,001元－1,500,000元	2	2
2,000,001元－2,500,000元	1	1
2,500,001元－3,000,000元	1	1
4,500,001元－5,000,000元	1	—
5,000,001元－5,500,000元	—	1
	12	12

僱員酬金

受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，三位為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘兩位僱員的薪酬分析如下：

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
薪金及其他福利	4,290	4,290
授予購股權之視為福利(說明)	2	62
公積金計劃供款	140	140
	4,432	4,492

8. 董事及僱員酬金 (續)

僱員酬金 (續)

	二零零零年 僱員人數	一九九九年 僱員人數
酬金範圍：		
1,500,001元－2,000,000元	1	1
2,000,001元－2,500,000元	1	1
	2	2

說明：根據本集團之行政人員購股計劃授予合資格董事及僱員購股權。該等授予之視為福利乃按購股價與授予購股權當日本公司股份公開市場收市股價之差額，與有關年份授予購股權可購入股份數目相乘計算。

9. 課稅準備

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
本公司及附屬公司：		
香港	28,160	34,150
其他司法區	56,789	48,544
遞延稅項(說明23)	13,631	13,633
應佔聯營公司課稅：		
香港	271	58
遞延稅項	779	630
	99,630	97,015

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅盈利以16%計算。

其他司法區之課稅準備以當地司法區稅率計算。

10. 可撥歸股東溢利

本公司於本年度可撥歸股東溢利為191,035,000元(一九九九年為218,049,000元)。

11. 股息

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
派發552,055,908股每股10仙之中期股息 (一九九九年為546,373,530股每股10仙)	55,205	54,638
建議派發552,104,908股每股20仙之末期股息 (一九九九年為546,401,530股每股20仙)	110,421	109,280
一九九九年末期股息319,000股每股20仙之少提準備	64	—
	165,690	163,918

12. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

盈利

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	622,953	645,324

股份數目

	二零零零年	一九九九年
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	549,137,096	546,372,072
可能有攤薄影響之股份：		
購股權	1,145,048	996,662
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	550,282,144	547,368,734

12. 每股盈利 (續)

因行使本集團可換股債券將會增加每股純利，故在計算攤薄後每股盈利時，並無假設本集團尚未行使之可換股債券已被轉換為本公司股份。此外，因本公司部份購股權之行使價於二零零零年及一九九九年比本公司股份之平均市價為高，故在計算時，並無假設本公司尚未行使之部份購股權已被行使。

13. 固定資產

	投資物業 千元	發展中物業 千元	香港房地產 千元	傢俬及裝置 千元	汽車 千元	廠房及機械 千元	總值 千元
本集團							
成本／估值							
於二零零零年							
一月一日	21,660,924	5,138,977	44	57,911	4,384	2,782	26,865,022
匯兌差額	(298,188)	(10,506)	—	8	—	—	(308,686)
增加	242,288	1,082,203	10,702	6,314	662	83	1,342,252
轉入(出)	(106,227)	(198,773)	305,000	—	—	—	—
出售／撇除	(1,055,256)	—	(4,261)	(864)	(410)	—	(1,060,791)
重估增加	1,190,027	—	—	—	—	—	1,190,027
於二零零零年							
十二月三十一日	21,633,568	6,011,901	311,485	63,369	4,636	2,865	28,027,824

13. 固定資產 (續)

	投資物業 千元	發展中物業 千元	香港房地產 千元	傢俬及裝置 千元	汽車 千元	廠房及機械 千元	總值 千元
折舊							
於二零零零年							
一月一日	—	—	10	47,580	3,273	1,857	52,720
匯兌差額	—	—	—	8	—	—	8
年內折舊	—	—	6,229	7,116	555	540	14,440
出售時撇除	—	—	—	(779)	(411)	—	(1,190)
於二零零零年							
十二月三十一日	—	—	6,239	53,925	3,417	2,397	65,978
賬面淨值							
於二零零零年							
十二月三十一日	21,633,568	6,011,901	305,246	9,444	1,219	468	27,961,846
於一九九九年							
十二月三十一日	21,660,924	5,138,977	34	10,331	1,111	925	26,812,302
代表：							
成本	—	6,011,901	311,485	63,369	4,636	2,865	6,394,256
估值	21,633,568	—	—	—	—	—	21,633,568
	21,633,568	6,011,901	311,485	63,369	4,636	2,865	28,027,824

13. 固定資產（續）

(a) 投資物業

投資物業於二零零零年十二月三十一日之公開市場價值是由下述獨立專業估值師進行重估：

位於香港之投資物業	—	卓德測計師行有限公司
位於英國之投資物業	—	Chesterton Plc.
位於加拿大之投資物業	—	Colliers International Realty Advisors Inc.
位於澳洲之投資物業	—	CB Richard Ellis (V) Pty Ltd.
位於紐西蘭之投資物業	—	CB Richard Ellis Ltd.
位於美國之投資物業	—	Arthur Andersen LLP及Integra Realty Resources, Schultz Northington Atlanta

董事會已採納上述估值並包括於財務報告內，而重估後所產生之重估增加已撥入物業重估儲備內。

投資物業之結轉金額包括下述位於香港及香港以外地區之土地：

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
香港之長期契約	2,232,100	4,101,000
香港之中期契約	13,443,000	11,012,000
香港以外地區之永久業權土地	5,958,468	6,547,924
	21,633,568	21,660,924

(b) 發展中物業

發展中物業包括位於香港享有中期契約之物業為6,011,900,000元（一九九九年為5,015,576,000元）及位於香港以外地區享有永久業權土地之物業為0元（一九九九年為123,401,000元）。

發展中物業包括資本化借貸成本約為1,525,304,000元（一九九九年為1,106,002,000元）。年內，工程之資本化實際利率為8.13%（一九九九年為7.15%）

(c) 位於香港之房地產享有中期契約。

14. 其他資產

	發行可換股 債券費用 千元	許可證費用 千元	其他 千元	總值 千元
本集團				
成本				
於二零零零年一月一日	27,622	18,289	3,866	49,777
匯兌差額	—	(2,665)	6	(2,659)
撇除	—	—	(1,852)	(1,852)
於二零零零年十二月三十一日	27,622	15,624	2,020	45,266
攤銷				
於二零零零年一月一日	20,817	7,316	1,357	29,490
匯兌差額	—	(1,145)	1	(1,144)
年內攤銷	5,572	3,203	1,015	9,790
撇除	—	—	(1,066)	(1,066)
於二零零零年十二月三十一日	26,389	9,374	1,307	37,070
結轉金額				
於二零零零年十二月三十一日	1,233	6,250	713	8,196
於一九九九年十二月三十一日	6,805	10,973	2,509	20,287

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
無牌價證券，成本	1,572,734	1,572,734
應收附屬公司款項	3,709,581	3,616,203
	5,282,315	5,188,937

該等為無抵押、無利息及無固定償還條款金額。本公司同意由結算日起未來十二個月內不會要求該等金額償還，因此分類為非流動性。

有關主要附屬公司之資料刊載於財務報告書說明第(34)項內。

16. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
應佔資產淨值：		
香港有牌價證券	31,636	—
無牌價證券	12,968	71,900
	44,604	71,900
有牌價證券市值	29,803	—

有關主要聯營公司之資料刊載於財務報告書說明第(35)項內。

17. 其他投資

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
中國其他地區之無牌價固定回報投資	15,599	19,430
非買賣證券		
香港無牌價證券	246	246
香港有牌價證券	3,329	3,679
海外無牌價證券	25,745	—
	44,919	23,355
有牌價證券市價	3,329	3,679

18. 已抵押銀行存款

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。

19. 存貨

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
已建成之待售物業	42	42
原料	35,636	30,199
耗用品及燃料	15,699	16,573
半製成品	6,894	30,291
	58,271	77,105

20. 銷貨客戶

本集團採取一指定之信貸政策。對銷售商品，本集團給予銷貨客戶平均三十天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入於出示發貨單時支付。銷貨客戶賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
0-3個月	152,880	131,449
3-6個月	14,562	12,017
6個月以上	27,326	30,446
	194,768	173,912

21. 購貨客戶

購貨客戶賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
0-3個月	122,189	141,361
3-6個月	240	7,029
6個月以上	691	593
	123,120	148,983

22. 借貸

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
銀行借貸及透支(無抵押)	3,105	20,511	—	—
銀行借貸(有抵押)	7,326,391	6,650,447	—	—
應付票據	254	238	—	—
可換股債券	1,189,709	1,134,243	—	—
其他長期借貸	1,289,604	1,705,110	—	—
	9,809,063	9,510,549	—	—
以上借貸及透支之到期情況如下：				
即期或一年內	2,302,161	1,079,047	—	—
超過一年但不多於兩年	2,468,410	2,182,563	—	—
超過兩年但不多於五年	5,038,492	5,075,485	—	—
五年以上	—	1,173,454	—	—
	9,809,063	9,510,549	—	—
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(2,302,161)	(1,079,047)	—	—
一年以後到期之借貸	7,506,902	8,431,502	—	—

有抵押銀行借貸包括一筆為數2,000,000,000元之貸款(一九九九年為1,450,000,000元)，該貸款是透過一間本集團佔85.93% (一九九九年為75.93%) 權益之間接附屬公司向銀團獲得。

可換股債券年息為3.25%，以積欠形式支付及將於二零零一年四月三日以溢價贖回。該等債券由本公司作出擔保並於盧森堡證券交易所上市。

22. 借貸 (續)

按照信託契約條款及隨著往年配售及認購股份，由一九九七年十一月七日起換股價由初訂每股26.208元調整至每股25.50元。

其他長期借貸按不同息率計算並須分期償還。

23. 遞延稅項

	本集團	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元
年初結存	133,867	119,844
匯兌調整	487	390
因購入物業所得之遞延稅項	25,304	—
年內增加(說明9)	13,631	13,633
年末結存	173,289	133,867

於結算日，遞延稅項(作出準備及未作出準備)包括以下主要項目：

	作出準備		未作出準備	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
因收購附屬公司所得有關出售海外物業溢利 之遞延稅項	139,455	110,277	—	—
因重估海外物業所得盈餘之遞延稅項	—	—	794,070	1,031,005
其他時差	33,834	23,590	—	—
	173,289	133,867	794,070	1,031,005

23. 遞延稅項 (續)

本年度內，本集團未作出遞延稅項準備 (減少) 增加之金額如下：

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
重估海外物業所得 (減少) 增加	(236,935)	531,290

因出售本集團於香港之物業及非為買賣證券之投資無須納稅，故在重估該等資產所得之盈餘並未為遞延稅項作出撥備。因此，重估而引起之盈餘並不構成時差。

本公司於結算日並無其他重大遞延稅項之資產或負債。

24. 股本

(a) 法定股本：

	二零零零年 股份數目 千股	二零零零年 面值 千元	一九九九年 股份數目 千股	一九九九年 面值 千元
每股面值0.50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

24. 股本（續）

(b) 發行及繳足股本：

	二零零零年 股份數目 千股	二零零零年 面值 千元	一九九九年 股份數目 千股	一九九九年 面值 千元
每股面值0.50元股份				
承上年度結存	546,401	273,201	546,368	273,184
根據行政人員購股計劃行使購股權而發行 之股份	575	287	33	17
以股代息	5,129	2,564	—	—
餘額結轉下年度	552,105	276,052	546,401	273,201

(c) 行政人員購股計劃

於結算日，本公司授予合資格董事及僱員之尚未行使之本公司購股權如下：

授予日期	購股權授予		
	認購股份數目	每股購股價 (元)	可行使期間
一九九六年五月八日	799,000	19.584	一九九八年五月九日至二零零一年五月八日
一九九七年四月十五日	670,000	21.519	一九九九年四月十六日至二零零二年四月十五日
一九九八年一月二十二日	1,704,000	6.912	二零零零年一月二十三日至二零零三年一月二十二日
一九九九年三月十二日	541,000	7.020	二零零一年三月十三日至二零零四年三月十二日
二零零零年二月十四日	729,000	10.116	二零零二年二月十五日至二零零五年二月十四日

本年度內，若干購股權經已行使認購575,000股本公司股份。

25. 儲備

說明	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
股本溢價 (a)	2,709,343	2,644,552	2,709,343	2,644,552
物業重估儲備 (b)	7,785,370	6,672,892	—	—
投資重估儲備 (c)	536	886	—	—
資本贖回儲備	1,650	1,650	1,650	1,650
已繳入盈餘 (d)	402,291	402,291	426,203	426,203
匯兌儲備 (e)	(80,632)	(28,025)	—	—
保留溢利 (f)	6,297,309	5,840,046	1,758,433	1,733,088
	17,115,867	15,534,292	4,895,629	4,805,493

於結算日，本公司可派發予股東儲備為2,184,636,000元（一九九九年為2,159,291,000元）。

說明：

(a) 股本溢價

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	2,644,552	2,644,169	2,644,552	2,644,169
因以股代息及行使購股權而發行股份之溢價	64,857	389	64,857	389
發行股份之支出	(66)	(6)	(66)	(6)
餘額結轉下年度	2,709,343	2,644,552	2,709,343	2,644,552

25. 儲備 (續)

(b) 物業重估儲備

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	6,672,892	5,704,505	—	—
匯兌調整	(52,836)	21,750	—	—
從少數股東購入附屬公司額外權益而 引起之重估增加	177,870	—	—	—
年內重估引起之增加	1,064,804	946,637	—	—
出售撤回	(79,678)	—	—	—
	7,783,052	6,672,892	—	—
應佔聯營公司 年內重估引起之增加	2,318	—	—	—
餘額結轉下年度	7,785,370	6,672,892	—	—

(c) 投資重估儲備

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	886	—	—	—
年內由重估引起之重估(減少)增加	(350)	886	—	—
餘額結轉下年度	536	886	—	—

25. 儲備 (續)

(d) 已繳入盈餘

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	402,291	402,287	426,203	426,203
因出售聯營公司撤回金額	—	4	—	—
餘額結轉下年度	402,291	402,291	426,203	426,203

已繳入盈餘乃本集團於一九八九年及一九九零年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據一九八一年百慕達公司法，該已繳入盈餘可派發予股東。

(e) 匯兌儲備

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	(28,025)	(41,405)	—	—
折算淨海外投資而產生之匯兌差額	(75,945)	8,694	—	—
遠期合約之匯兌淨額收益	23,338	4,686	—	—
餘額結轉下年度	(80,632)	(28,025)	—	—

25. 儲備 (續)

(f) 保留溢利

	本集團		本公司	
	二零零零年 千元	一九九九年 千元	二零零零年 千元	一九九九年 千元
承上年度結存	5,840,046	5,358,640	1,733,088	1,678,957
本年度溢利	622,953	645,324	191,035	218,049
股息	(165,690)	(163,918)	(165,690)	(163,918)
餘額結轉下年度	6,297,309	5,840,046	1,758,433	1,733,088
保留溢利如下：				
本公司	1,758,433	1,733,088		
附屬公司	4,520,153	4,032,796		
聯營公司	18,723	74,162		
	6,297,309	5,840,046		

26. 除稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
除稅前溢利	763,247	811,251
應佔聯營公司業績	11,787	(6,559)
利息收益	(34,346)	(58,994)
利息支出	388,956	380,535
可換股債券贖回溢價準備	51,404	47,682
無牌價證券股息	(7,513)	(3,479)
有牌價證券股息	(76)	—
出售固定資產溢利	(17,518)	—
出售聯營公司溢利	—	(787)
視為出售聯營公司權益溢利	(12,358)	—
固定資產折舊	14,440	8,095
其他資產攤銷	4,218	5,093
其他資產撇除	786	1,432
固定資產撇除	19,947	4,771
其他投資虧損撥備	23,765	—
存貨減少	18,834	10,086
應收賬、按金及預付款項增加	(192,451)	(62,525)
應付票據、應付賬、按金及應付費用(減少)增加	(63,276)	12,600
應收聯營公司金額(增加)減少	(5,438)	42
應付聯營公司金額減少	(500)	(8,529)
來自經營業務之現金流入淨額	963,908	1,140,714

27. 重大非現金交易

於二零零零年六月三十日，本集團完成向Manhattan Garments Holdings Limited收購其於萬國寶通廣場合夥公司10%權益及出售鷹君中心寫字樓面積約92,000平方呎予Manhattan。此該項交易之現金流出淨額為65,154,000元。

28. 年內之融資變動分析

	股本及 股本溢價 千元	已繳 入盈餘 千元	長期借貸 千元	可換 股債券 千元	少數股 東權益 千元
於一九九九年一月一日結存	2,917,353	402,287	8,361,743	1,083,156	1,595,595
匯兌調整	—	—	52,476	3,405	—
發行股份	406	—	—	—	—
發行股份支出	(6)	—	—	—	—
年內貸款	—	—	2,489,686	—	—
年內償還	—	—	(2,643,348)	—	—
贖回溢價	—	—	—	47,682	—
因出售聯營公司撤回金額	—	4	—	—	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(55,463)
少數股東權益應佔					
— 溢利	—	—	—	—	68,912
— 物業重估儲備	—	—	—	—	112,407
— 股本及償還變動淨額	—	—	—	—	(23,431)
支付少數股東股息	—	—	—	—	(6,621)

28. 年內之融資變動分析 (續)

	股本及 股本溢價 千元	已繳 入盈餘 千元	長期借貸 千元	可換 股債券 千元	少數股 東權益 千元
於一九九九年十二月三十一日結存	2,917,753	402,291	8,260,557	1,134,243	1,691,399
匯兌調整	—	—	(198,313)	4,062	(3)
發行股份	4,168	—	—	—	—
以股代息	63,540	—	—	—	—
發行股份支出	(66)	—	—	—	—
年內貸款	—	—	2,881,908	—	—
年內償還	—	—	(2,488,157)	—	—
贖回溢價	—	—	—	51,404	—
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	(697,691)
少數股東權益應佔					
— 溢利	—	—	—	—	40,664
— 物業重估儲備	—	—	—	—	125,223
— 股本及償還變動淨額	—	—	—	—	(27,267)
支付少數股東股息	—	—	—	—	(95,776)
於二零零零年十二月三十一日結存	2,985,395	402,291	8,455,995	1,189,709	1,036,549

29. 現金及現金等價物結存分析

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
銀行結存及存款	535,421	574,950
無抵押銀行借貸及透支	(3,105)	(20,511)
有抵押銀行借貸	(160,000)	(95,000)
	372,316	459,439

30. 公積金計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個公積金計劃。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。二零零零年十二月三十一日止年度已喪失權利之供款為3,013,000元（一九九九年為3,416,000元）已用作減去現水平所作之供款。截至二零零零年十二月三十一日止年度之公積金計劃之供款總額為21,622,000元（一九九九年為21,892,000元），已於收益表內扣除。

由於香港特別行政區政府推行新的強制性公積金計劃，所以現時新入職之僱員將不能參加上述在香港成立之職業退休保障計劃。

由二零零零年十二月一日起，本集團於香港之新入職僱員需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%，而僱員之供款額為5%。

31. 資產抵押

於二零零零年十二月三十一日，本集團之物業賬面值約共27,918,000,000元（一九九九年為21,661,000,000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104,156,000元（一九九九年為121,000,000元），為本集團銀行借貸作出按揭或抵押。

32. 承擔項目及或然債項

本集團

於二零零零年十二月三十一日，本集團之承擔項目及或然債項而未列入財務報告內者如下：

- (a) 發展中物業預期所需費用約為3,954,860,000元（一九九九年為4,297,000,000元）；其中已簽約者約為468,555,000元（一九九九年為767,737,000元）；
- (b) 經核准資本性開支約為716,330,000元（一九九九年為168,878,000元）；其中已簽約者約629,388,000元（一九九九年為153,737,000元）；
- (c) 於外幣匯兌期貨合約中以固定匯率售出之承擔額約為879,132,000元（一九九九年為114,861,000元）；

32. 承擔項目及或然債項 (續)

本集團 (續)

(d) 須於來年承擔房地產之營業租約如下：

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
營業租約屆滿期：		
— 一年內	387	722
— 兩年至五年內	1,449	734
	1,836	1,456

本公司

於二零零零年十二月三十一日，本公司為若干附屬公司及聯營公司之銀行信貸而給予公司擔保分別約為6,932,838,000元(一九九九年為6,001,688,000元)及約為0元(一九九九年為32,573,000元)。

除上述外，本集團及本公司於二零零零年十二月三十一日並無任何重大承擔項目及或然債項。

33. 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以相若於與無關連之第三者交易之條款所協定。

	二零零零年 千元	一九九九年 千元
交易性質：		
貿易收益	13,842	13,524
租金收益	2,114	2,063
已收管理費	540	240
支付董事房屋租金	2,400	2,400
支付拆卸及地基工程成本及費用	64,709	29,513
於十二月三十一日結存：		
應收賬、按金及預付款項		
— 有關連人士	7,430	2,228
— 應收聯營公司款項	18,072	12,634
應付賬、按金及應付費用		
— 應付聯營公司款項	3,224	3,724

34. 主要附屬公司資料

本公司截至二零零零年十二月三十一日止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	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	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：			
卓圖有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
盈勝發展有限公司	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%
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%
逸東軒國際有限公司	2股每股港幣10元	住寓管理	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%
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	物業投資	100%
發星國際有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
堅信工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
祥裕管理有限公司	10,000股每股港幣1元	物業管理	100%

34. 主要附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本	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) :			
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%
盼海有限公司	2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	物業發展	100%
實力物業管理有限公司	2股每股港幣1元	物業管理	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%
鷹君財務有限公司	100,000股每股港幣100元	財務	100%
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%
維卓發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%

34. 主要附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本	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) :			
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%
楓閣有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	85.93%
Missleton Finance Limited	1,000,000股每股港幣1元	財務	85.93%
澤峯發展有限公司	1,000,000股每股港幣1元	物業投資	85.93%
紀信投資有限公司	9股每股港幣1元	投資控股	66.67%
— 在開曼群島成立及經營 :			
Great Eagle Finance (Cayman) Limited	2股每股1美元	財務服務	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	物業投資	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	物業投資	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	投資控投	100%

34. 主要附屬公司資料（續）

間接附屬公司	已發行及繳足股本	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率
— 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%
— 在英屬維爾京群島成立及在紐西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	物業投資	100%
— 在紐西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%
— 在美國成立及經營：			
*Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%
*Pacific Wilshire Corporation	100股每股0.001美元	物業投資	100%
*Pacific Ygnacio Corporation	100股無面值	物業投資	100%
*Shorthills N. J. 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資本。

* 該等公司並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

董事會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列。

35. 主要聯營公司資料

有關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	主要業務	本集團所佔已發行股本權益百分率
— 在開曼群島成立及在香港經營：			
*熊貓-Recruit有限公司	1,125,000,000股每股 港幣0.05元	投資控股及出版	29.43%
— 在英屬維爾京群島成立及在香港經營：			
PPG Investments Limited	10,000股每股1美元	投資控股	30.89%
— 在香港成立及經營：			
Hong Kong Transit Publishing Co. Limited	105,000股每股港幣1元	出版報紙	29.43%

* 於香港聯合交易所有限公司創業板上市

所載列之資料只包括主要對本集團之業績或資產及負債有重大影響之聯營公司。

附錄一
 主要物業明覽表
 於二零零零年十二月三十一日

(A) 發展中物業

物業地點	用途	工程進展	地盤面積 (平方呎)	樓面 面積約數 (平方呎)	預計 完工日期	本集團所佔 權益百分率
香港九龍 旺角亞皆老街／ 上海街交界， 九龍內地段11099號	寫字樓／ 商業／ 酒店	地基工程	128,908	1,760,780	2003年末	100%收益*

* 須遵照土地發展公司之若干權益。

(B) 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%
香港九龍彌敦道380號逸東酒店	酒店／商業	242,000	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			
香港花園道3號萬國寶通廣場	商業／寫字樓	1,227,000	85.93%
	寫字樓	70,000	100%

附錄一
主要物業明覽表

(B) 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
享有中期契約 (續)			
香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場	寫字樓	28,000	100%
香港山村道4H號逸東軒	住寓	23,000	100%
香港灣仔峽道3至5號逸東軒	住寓	35,000	100%
香港九龍尖沙咀北京道8號鷹君酒店	酒店／商業	364,000	100%
享有永久業權			
英國倫敦朗咸酒店 1 Portland Place, Regent Street, London W1N 4JA, United Kingdom	酒店／商業	373,000	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Sheraton Towers Southgate Hotel One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
紐西蘭奧克蘭Sheraton Auckland Hotel and Towers 83 Symonds Street, Auckland 1, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
美國Walnut Creek Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	121,000	100%
美國波士頓Hotel Le Meridien 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, USA	酒店／商業	281,000	100%
美國比華利山Pacific Wilshire Plaza 9701 Wilshire Boulevard, Beverly Hills, CA 90212, USA	商業／寫字樓	118,000	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%

附錄二
五年財務摘要
(以港幣計算)

	截至 一九九六年 九月三十日 止年度 千元	截至 一九九七年 九月三十日 止年度 千元	一九九七年 十月一日 至一九九八年 十二月三十一日 千元	截至 一九九九年 十二月三十一日 止年度 千元	截至 二零零零年 十二月三十一日 止年度 千元
業績					
營業額	2,237,086	3,349,373	3,850,619	2,888,827	2,899,181
經營溢利	1,289,728	1,420,930	1,333,357	804,692	775,034
應佔聯營公司業績	17,415	26,819	8,063	6,559	(11,787)
除稅前溢利	1,307,143	1,447,749	1,341,420	811,251	763,247
課稅準備	(61,696)	(114,046)	(96,243)	(97,015)	(99,630)
除稅後溢利	1,245,447	1,333,703	1,245,177	714,236	663,617
少數股東權益	(190,061)	(141,747)	(108,009)	(68,912)	(40,664)
可撥歸股東溢利	1,055,386	1,191,956	1,137,168	645,324	622,953
資產與負債					
固定資產總額	31,801,936	36,280,343	27,421,215	28,032,514	29,291,891
負債總額	(7,733,183)	(9,796,159)	(11,482,590)	(10,533,622)	(10,863,423)
少數股東權益	(3,626,608)	(3,569,315)	(1,595,595)	(1,691,399)	(1,036,549)
股東權益總額	20,442,145	22,914,869	14,343,030	15,807,493	17,391,919

核數師報告書

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致鷹君集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

股東

本核數師已完成審核載於第126頁至第170頁按照香港普遍接納之會計原則編製之財務報告。

董事及核數師之個別責任

編製確實兼公平之賬目乃公司董事之責任。在編製該等財務報告時，為使其確實兼公平，董事必須選定並貫徹採用適當之會計原則。

本核數師之責任乃根據審核工作之結果，對該等財務報告作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計原則是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計原則。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報告是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量該等財務報告所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之財務報告足以確實兼公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零一年三月十三日

股東時間表

- 截止股票過戶登記：
 - － 由二零零一年五月二日至二零零一年五月九日(包括首尾兩天在內)

- 二零零一年股東週年大會：
 - － 二零零一年五月九日

- 股息：
 - － 中期息：每股港幣10仙
派發日期：二零零零年十月二十四日

 - － 末期息：每股港幣20仙
派發日期：二零零一年六月十一日