



Great Eagle Holdings Limited  
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability  
(Stock Code: 41)

# Mapping for Growth

2007 年報

A  
N  
N  
U  
A  
L  
R  
E  
P  
O  
R  
T

Q  
U  
A  
L  
I  
T  
Y

P  
R  
O  
P  
E  
R  
T  
I  
E  
S

P  
R  
I  
M  
E

L  
O  
C  
A  
T  
I  
O  
N  
S



## Group Profile

### 集團概要

The Great Eagle Group is one of Hong Kong's leading property and hotel companies. Headquartered in Hong Kong, the Group develops, invests in and manages high quality office, retail, residential and hotel properties in Hong Kong, North America and Europe. Its principal holdings include a 48.7% interest in Champion Real Estate Investment Trust, which owns 1.56 million square feet of Grade-A commercial office space in the Central business district of Hong Kong. It also owns a 1.8 million square feet office, retail and hotel complex known as Langham Place in the prime shopping district of Mongkok, Kowloon. In the United States, it owns three office buildings with a total floor area of 534,000 square feet.

The Group's extensive hotel portfolio currently comprises nine properties with over 4,800 rooms, including seven luxury hotels branded under the Langham name in Hong Kong, London, Boston, California, Melbourne and Auckland, the Eaton Hotel in Hong Kong and the Delta Chelsea Hotel in Toronto. Langham Hotels International Limited (a wholly-owned subsidiary of Great Eagle) manages all the hotels with the exception of the Toronto property.

The Group is also active in property management and maintenance services as well as building materials trading. The Group was founded in 1963 in the form of The Great Eagle Company, Limited, which listed on the Hong Kong Stock Exchange in 1972. In 1990, Great Eagle Holdings Limited, a company incorporated in Bermuda, became the listed company and holding company of the Group.

The Group had a net profit of HK\$3,898 million (approximately US\$500 million) in financial year 2007 and a net asset value of HK\$25,081 million (approximately US\$3,215 million) as of 31st December 2007.

鷹君集團為香港大型地產商及酒店公司。集團總部設於香港，業務以發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業為主，遍及香港、北美及歐洲。集團的主要資產包括冠君產業信託 48.7% 權益，該信託在香港核心商業區擁有一項甲級商用寫字樓物業，面積達一百五十六萬平方呎。此外，集團亦持有一個位於九龍旺角購物旺區的寫字樓、商場及酒店綜合物業項目，面積達一百八十萬平方呎，命名為朗豪坊。於美國亦擁有三幢寫字樓物業，總面積為五十三萬四千平方呎。

集團之酒店物業遍佈世界各地，現時共有九間酒店，客房數目逾四千八百間。包括七間位於香港、倫敦、波士頓、加州、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，香港逸東酒店及多倫多 Delta Chelsea 酒店。除多倫多物業外，其他酒店全部由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

集團其他業務包括物業管理及維修，與及建築材料貿易。集團原以鷹君有限公司為首，於 1963 年創立，並於 1972 年在香港交易所上市。於 1990 年由百慕達註冊之鷹君集團有限公司取代其上市地位並成為集團控股公司。

2007 年財政年度集團純利為港幣三十八億九千八百萬元（約五億美元），於 2007 年 12 月 31 日資產淨值為港幣二百五十億八千一百萬元（約三十二億一千五百萬美元）。

# Contents

## 目錄

<b>P.2</b>	Corporate Information	<b>P.2</b>	公司資料
<b>P.4</b>	Financial Highlights	<b>P.4</b>	財務摘要
<b>P.12</b>	Chairman's Statement	<b>P.116</b>	主席報告書
<b>P.22</b>	Biographical Details of Directors and Senior Management	<b>P.126</b>	董事及高層管理人員簡介
<b>P.26</b>	Corporate Governance Report	<b>P.130</b>	企業管治報告
<b>P.33</b>	Report of the Directors	<b>P.137</b>	董事會報告書
<b>P.40</b>	Independent Auditor's Report	<b>P.144</b>	獨立核數師報告書
<b>P.42</b>	Consolidated Income Statement	<b>P.146</b>	綜合收益表
<b>P.43</b>	Consolidated Balance Sheet	<b>P.147</b>	綜合資產負債表
<b>P.45</b>	Consolidated Statement of Changes in Equity	<b>P.149</b>	綜合權益變動表
<b>P.46</b>	Consolidated Cash Flow Statement	<b>P.150</b>	綜合現金流量表
<b>P.48</b>	Notes to the Consolidated Financial Statements	<b>P.152</b>	綜合財務報告說明
<b>P.111</b>	Appendices	<b>P.213</b>	附錄
<b>P.115</b>	Shareholders' Calendar	<b>P.216</b>	股東時間表

# Corporate Information

## 公司資料

### DIRECTORS

LO Ka Shui  
Chairman and Managing Director

LO Kai Shui  
Deputy Managing Director

LO TO Lee Kwan  
CHENG Hoi Chuen, Vincent  
WONG Yue Chim, Richard  
LEE Pui Ling, Angelina  
LO Hong Sui, Antony  
LAW Wai Duen  
LO Hong Sui, Vincent  
LO Ying Sui, Archie  
KAN Tak Kwong

### AUDIT COMMITTEE

CHENG Hoi Chuen, Vincent  
Chairman

WONG Yue Chim, Richard  
LEE Pui Ling, Angelina

### REMUNERATION COMMITTEE

LEE Pui Ling, Angelina  
Chairman

CHENG Hoi Chuen, Vincent  
WONG Yue Chim, Richard

### NOMINATION COMMITTEE

WONG Yue Chim, Richard  
Chairman

CHENG Hoi Chuen, Vincent  
LEE Pui Ling, Angelina

### PRINCIPAL BANKERS

The Hongkong and Shanghai Banking  
Corporation Limited  
Bank of China (Hong Kong) Limited  
Hang Seng Bank Limited  
Citibank, N.A.

### SOLICITORS

Mayer Brown JSM  
Clifford Chance

### AUDITORS

Deloitte Touche Tohmatsu

### SECRETARY

TSANG Yiu Wing, Peter

### PRINCIPAL REGISTRARS

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### HONG KONG BRANCH REGISTRARS

Computershare Hong Kong Investor Services  
Limited  
17th Floor, Hopewell Centre  
183 Queen's Road East  
Wanchai  
Hong Kong

### REGISTERED OFFICE

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### PRINCIPAL OFFICE

33rd Floor, Great Eagle Centre  
23 Harbour Road  
Wanchai  
Hong Kong

### WEBSITE

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

## 董事

羅嘉瑞  
主席兼董事總經理

羅啟瑞  
副董事總經理

羅杜莉君  
鄭海泉  
王于漸  
李王佩玲  
羅孔瑞  
羅慧端  
羅康瑞  
羅鷹瑞  
簡德光

## 審核委員會

鄭海泉  
主席  
王于漸  
李王佩玲

## 薪酬委員會

李王佩玲  
主席  
鄭海泉  
王于漸

## 提名委員會

王于漸  
主席  
鄭海泉  
李王佩玲

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
花旗銀行

## 律師

孖士打律師行  
高偉紳律師行

## 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 Fund Services (Bermuda) 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 183 號  
合和中心 17 樓

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 主要辦事處

香港  
灣仔  
港灣道 23 號  
鷹君中心 33 樓

## 網址

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

# Financial Highlights

## 財務摘要

For the year ended 31st December 2007

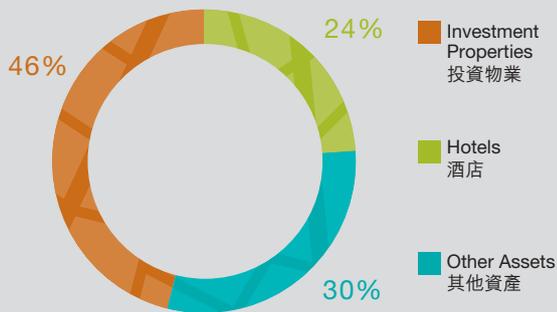
截至 2007 年 12 月 31 日止年度

	2007 HK\$'000 港幣千元	2006 HK\$'000 港幣千元	Change % 變動
Revenue 收益	<b>4,182,039</b>	3,772,253	11%
Profit Before Tax 除稅前溢利	<b>4,891,266</b>	602,198	712%
Profit Attributable to Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔溢利	<b>3,898,273</b>	405,506	861%
Earnings Per Share 每股盈利	<b>\$6.47</b>	\$0.68	851%
Dividend Per Share 每股股息	<b>\$0.50</b>	\$5.30	-91%
Equity Attributable to Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔權益	<b>25,081,378</b>	20,048,647	25%
Fixed Assets 固定資產	<b>27,480,045</b>	24,148,848	14%
Total Assets 資產總額	<b>38,269,946</b>	33,198,754	15%

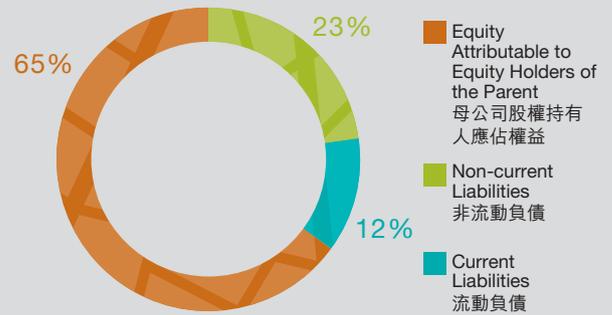
## EMPLOYMENT OF ASSETS 資產運用

### Assets Employed 資產運用

Total Assets HK\$38,270 Million  
資產總值港幣382億7千萬元

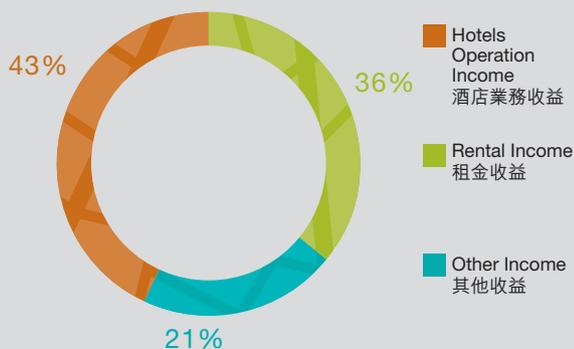


### Financed By 代表



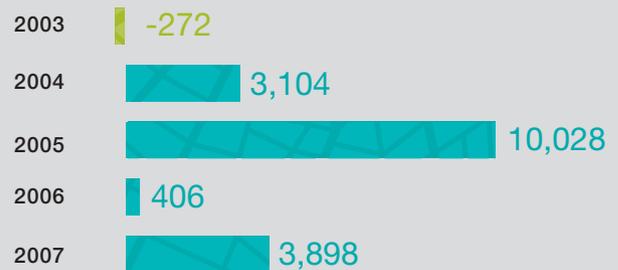
### Profit from Operations 經營溢利

HK\$1,271 Million  
港幣12億7千1百萬元



### Profit Attributable to the Equity Holders of the Parent 母公司股權持有人應佔溢利

Year 年份 HK Million Dollars 港幣百萬元



E N T E R T A I N M E N T



I N N O V A T I V E



H I G H  
T R A F F I C





## Langham Place:

# The Place to Be Seen

Langham Place continues to prove the success of our three-in-one hotel, retail and office development model. Our efforts to reinforce the original, creative and trendy image of the mall - along with continuous fine-tuning of our tenant and trade mix - have attracted shoppers and increased foot traffic by 28% year on year. With two new major anchor tenants opening in late 2007, we expect to see solid growth in tenants' sales and corresponding rental income during 2008.

Hong Kong's commercial property market grew from strength to strength, leveraging strong demand from the financial and service sectors. At the end of 2007, Great Eagle enjoyed virtually full occupancy in all of the Group's office buildings in Hong Kong. Continued demand for premium office space, combined with shortage of new supply in key commercial districts, has resulted in surging rental rates during the year - delivering additional benefits to the bottom line.

## **Continued High Demand for** **Premium** **Office Space**

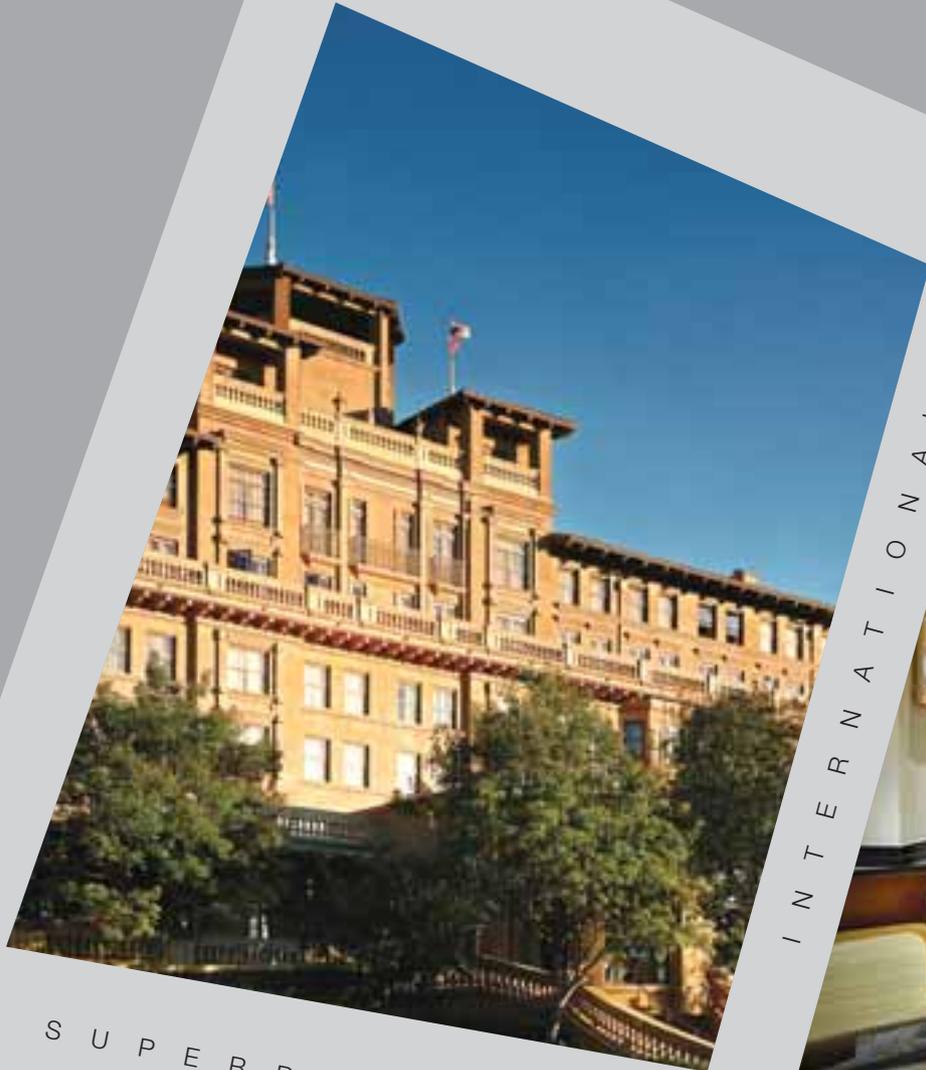




C O M M E R C I A L L A N D M A R K

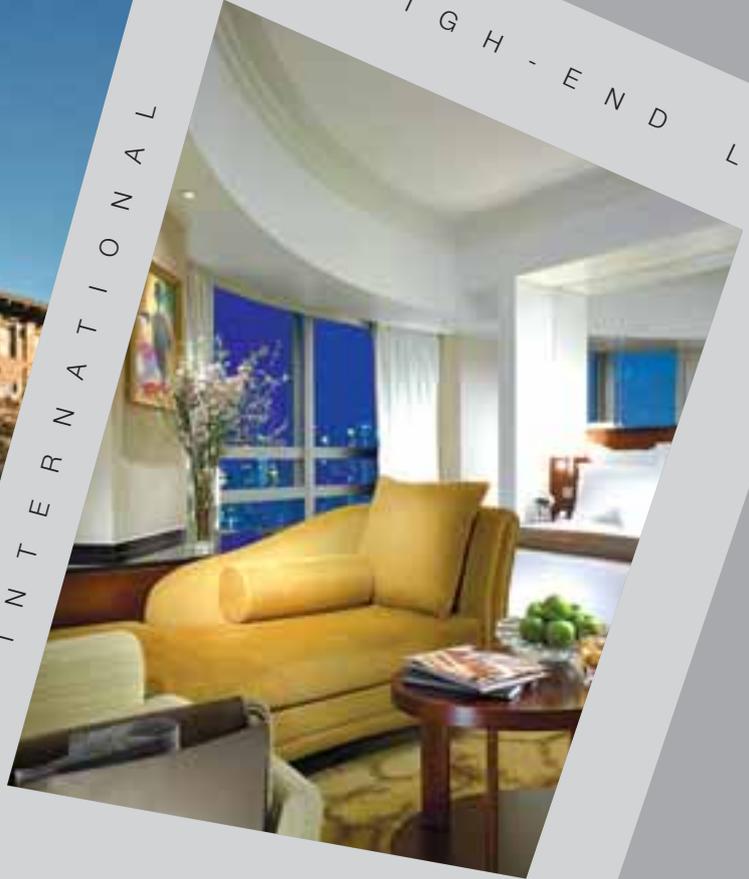
L U X U R Y B R A N D

H I G H O C C U P A N C Y



S U P E R B S E R V I C E

I N T E R N A T I O N A L



H I G H - E N D L U





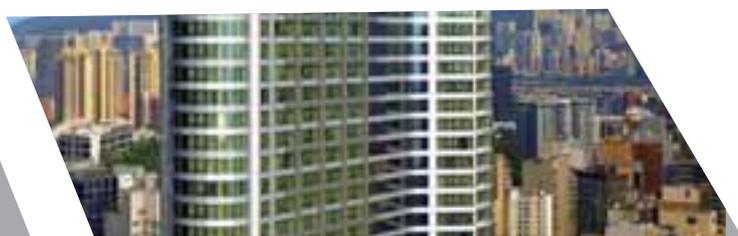
LUXURY HOTEL

## Perfecting The Langham Brand of Luxury

We are reaping the rewards of our efforts to build the Langham brand of luxury hotels, which delivered highly satisfactory financial results in 2007. Based on our success, the Group is acquiring an additional five-star hotel in California, and has been contracted to manage several luxury hotels in China and Thailand. With sophisticated management and reservation systems infrastructure in place, the Langham brand is ready to leap to the next level of growth.



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道，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在冠君產業信託約48%的重大權益，將可因而受惠。

# 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	564.0	636.7

#### (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%#
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。

# 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，以作價相等於12.87億港元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，持續該酒店在五星级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

這間時尚的五星级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级酒店。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 流動資金及借貨到期概要

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，借貨到期概要如下：

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。



## 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。

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

## 董事及高層管理人員簡介

### 董事

#### 羅嘉瑞醫生

61歲。1980年被委任為董事，現任本集團主席兼董事總經理。羅醫生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)非執行主席；並為香港上海滙豐銀行有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及機場管理局董事局成員。羅醫生為董事羅杜莉君女士之兒子，畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，並持心臟專科證書。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾28年。

#### 羅啟瑞先生

48歲。1984年被委任為董事，現任本集團副董事總經理。羅先生為董事羅杜莉君女士之兒子，畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士，從事物業發展投資與建築業務逾25年。

#### 羅杜莉君女士

88歲。自1963年出任本集團董事。羅女士為下述董事，羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啟瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。

#### \* 鄭海泉先生

59歲。1994年被委任為董事。鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司主席及滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生畢業於香港中文大學，為社會科學學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

#### \* 王于漸教授

55歲。1995年被委任為董事。王教授現為香港大學首席副校長和經濟學講座教授。他是香港經濟研究中心與亞太經濟合作研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。

#### \* 李王佩玲女士

59歲。2002年被委任為董事。現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，她亦為長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事。她積極參與公共事務，為證券及期貨事務監察委員會之非執行董事、收購及合併委員會委員、收購上訴委員會委員、及強制性公積金計劃管理局非執行董事。她持有英國倫敦學院大學法律學士學位及為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會資深會員。

### 羅孔瑞先生

66歲。於1967年被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務逾39年。董事羅杜莉君女士之兒子，畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。

### 羅慧端女士

71歲。自1963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43年。羅女士為董事羅杜莉君女士之女兒。

### 羅康瑞先生

60歲。自1970年出任本集團董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團為一個以房地產及建材為主的多元化集團，旗下之房地產發展、建築及建築材料業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司主席。瑞安於

2004年成立瑞安房地產有限公司，作為在內地投資及開發房地產項目的旗艦公司，羅先生擔任主席兼行政總裁。羅先生同時為中華匯房地產有限公司主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事及中國電訊股份有限公司獨立非執行董事。羅先生為董事羅杜莉君女士之兒子。

### 羅鷹瑞醫生

55歲。自1993年出任董事。羅醫生為董事羅杜莉君女士之兒子，現為執業心臟專科醫生。

### 簡德光先生

56歲。1981年加入本集團，1988年被委任為董事。簡先生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。簡先生服務地產、財務及建築行業，於財務、會計及行政管理方面累積逾32年之經驗。

\* 獨立非執行董事

附註：於2007年12月31日，KSL Management Limited (「KSL Management」)、Surewit Finance Limited (「Surewit」)、Adscan Holdings Limited (「Adscan」)擁有本公司發行股本權益，並已依據證券及期貨條例第XV部份披露該等權益予本公司及香港聯合交易所有限公司。羅嘉瑞醫生為KSL Management及Surewit董事。羅鷹瑞醫生為Adscan董事。

## 董事及高層管理人員簡介

### 高層管理人員

#### 唐振寰先生

60歲。1983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，並為香港建築師註冊管理局註冊建築師。唐先生於香港、中國大陸及海外物業發展、策劃及管理方面，經驗逾29年。

#### 李澄明先生

56歲。1994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，曾任職一著名國際性銀行逾20年。

#### 莫紹斌先生

54歲。1981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，於地產行業擔任會計及財務工作，經驗逾26年。

#### 梁達楷先生

54歲，2002年加入本集團。現任鷹君物業管理有限公司董事兼總經理，負責集團之物業管理事務。梁先生持有法律學士學位及為英國特許秘書及行政人員公會會員。彼於地產行業及物業管理方面，具20多年經驗。

#### 蘇耀華先生

64歲。2002年再度加入本集團為酒店執行副總裁。蘇先生於國際酒店管理方面，具逾36年經驗。

#### 盧柏賢先生

55歲。於1999年加入本集團。他擁有29年豐富酒店管理經驗，並曾於皇后、文華東方及喜達屋等多間世界知名豪華酒店機構擔任總經理及其他管理要職。盧先生現任香港朗廷酒店及渡假酒店高級副總裁一職，專責監督所有朗廷酒店營運，確保酒店的質量及服務水平均能一致達到品牌標準。

#### 貝秉智先生

48歲。於2002年加入本集團。貝秉智先生現任朗豪酒店集團之營銷及市務推廣部高級副總裁、品牌拓展部高級副總裁。他同時擔任朗豪酒店及渡假酒店營運部高級副總裁，負責集團旗下所有朗豪酒店的營運策略。貝先生擁有商業學士學位，主修酒店管理。他從事酒店業28年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲，擁有豐富酒店營運、銷售及市務經驗。

### 聶孝武先生

65歲。2006年6月加入本集團。現任集團酒店部業務拓展高級副總裁一職，主要駐於朗廷酒店國際集團香港總部領導拓展隊伍致力擴展朗廷集團世界性酒店業務。他曾於3大洲從事國際酒店業務使其對該行業有獨特經驗，包括於歐洲、北美洲、亞洲及加勒比等地之世界著名酒店、渡假村及會所任職至今已逾31年經驗。加入本集團前，曾任香港CCA International Limited (「CCA」) 董事總經理，管理亞洲及歐洲內14個國家之28間會所及渡假村，及處理中國及亞太區業務發展，並同時擔任Palmerston Hotels & Resorts之執行董事，此乃他於CCA時所引入的酒店品牌。聶先生持有德國酒店管理及行政文憑。

### 張大明先生

46歲。1986年加入本集團。現任集團之全資附屬公司高端有限公司董事總經理。張先生在香港、澳門及中國大陸經營建築材料貿易具有豐富經驗。

### 何漢清先生

45歲，2004年加入本集團為集團總內務審計師。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位。何先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會會員、香港會計師公會會員、美國公認內務審計師及美國公認詐騙審查師。何先生於會計、法規審計及內務審計方面具有豐富經驗。

### 曾耀榮先生

57歲。於1994年加入本集團為公司秘書。曾先生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特許秘書公會資深會員。於公司秘書實務方面經驗達27年。

### 黃志偉先生

39歲。2006年3月加入本集團為法務主管。黃先生持有香港大學法律學士學位及北京大學中國法律學士學位。黃先生曾任職多間著名國際性律師事務所，於企業財務及一般企業工作方面累積逾11年經驗。

### 朱錫培先生

46歲。1989年加入本集團。現任集團高級稅務及投資經理，主要負責集團之稅務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會，香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。朱先生前為集團之助理財務總監並擁有達23年之稅務，財務與會計方面經驗。

# 企業管治報告

本公司致力履行對股東之責任，確保維持高水平之企業管治守則。此報告載述其企業管治守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「企管守則」)原則之應用。

## 企業管治常規

截至2007年12月31日止年度內，本公司已遵守所有企管守則條文(除有某些偏離外)及若干建議最佳常規。有關因下述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。

羅嘉瑞醫生為本公司董事會主席及董事總經理，並擔任行政總裁之角色。此與企管守則第A.2.1條文有所偏離。董事會認為現有安排更能保持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(當中有三位獨立非執行董事)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。



## 董事的證券交易

本公司已採納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，全體董事均確認彼等在截至2007年12月31日止財政年度已完全遵從標準守則所規定的準則。

## 董事會

董事會由十一位董事組成，其中三位為獨立非執行董事。獨立非執行董事參與董事會為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立決定，以確保本公司全體股東之利益已妥為考慮。

截至2007年12月31日止年度之董事會成員為：

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

羅鷹瑞先生

簡德光先生

\*     獨立非執行董事

本公司已從每位獨立非執行董事取得按上市規則第3.13條就其獨立性之年度確認。本公司認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士。

### 董事會(續)

截至2007年12月31日止財政年度內，董事會曾於2007年4月11日、2007年7月10日、2007年9月18日及2007年12月6日召開四次會議，所有四次會議具名列出席紀錄如下：

#### 2007年會董事會會議個別成員的出席率

會議次數	4	
羅嘉瑞	4/4	100%
羅啟瑞	3/4	75%
羅杜莉君	0/4	0%
鄭海泉*	3/4	75%
王于漸*	2/4	50%
李王佩玲*	3/4	75%
羅孔瑞	4/4	100%
羅慧端	4/4	100%
羅康瑞	2/4	50%
羅鷹瑞	2/4	50%
簡德光	4/4	100%

\* 獨立非執行董事

---

平均出席率	70.45%
-------	--------

---

董事會成員之間如有任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係)，均已在2007年年報披露。



## 董事薪酬

本公司於2004年3月8日成立一個薪酬委員會，並於2005年採納薪酬委員會權責範圍，權責範圍包括企管守則所載之強制性條文及另包括本公司僱員及購股計劃之額外職能和責任。

權責範圍包括企管守則B.1.3條文所載之特定職責，另加職責如下：

- (a) 獲董事會轉授職責以釐訂本公司僱員所有薪酬之政策及架構；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股計劃決定授予購股權。

薪酬委員會之成員現時包括全部三位獨立非執行董事，即李王佩玲女士（為薪酬委員會主席），鄭海泉先生及王于漸教授。

截至2007年12月31日止財政年度內，薪酬委員會曾於2007年1月4日召開會議，薪酬委員會主席及另兩位成員均有出席是次會議。

於年度內，薪酬委員會就董事及高級管理人員酬金之審閱乃根據技能、知識水平及對本公司事務之投入程度，並參照本公司業績與盈利、同業水平及市場環境而釐訂。

### 董事提名

本公司於2005年3月8日成立一個提名委員會，並根據企管守則所載之條文採納提名委員會權責範圍。提名委員會之成員現包括全部三位獨立非執行董事，即王于漸教授(為提名委員會主席)，鄭海泉先生及李王佩玲女士。

截至2007年12月31日止財政年度內，由於董事會成員沒有變動及沒有委任新董事，所以提名委員會於年內並沒有召開會議。

### 核數師酬金

就本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行所提供之服務，其酬金分析如下：

	2007年 12月31日 港幣千元	2006年 12月31日 港幣千元
已提供服務		
審計服務	5,660	5,975
非審計服務		
稅務服務	741	550
其他服務	—	828
	<b>6,401</b>	<b>7,353</b>



## 審核委員會

董事會乃負責編製財務報告及外聘核數師具審查及作出財務報告申報的主要責任。

本公司於1999年成立一個審核委員會，並根據香港會計師公司所頒佈之建議指引而採納審核委員會之權責範圍。

審核委員會主要責任如下：

- (a) 審閱本公司半年度及全年度財務報表及向董事會提供其意見；
- (b) 檢討本公司內部監控系統，如果已設有內務審計部，則審閱內部審計項目，及內部審計報告，及確保內務審計部取得足夠的資源，並在公司內享有適當的地位；及
- (c) 研究外聘核數師之委任、辭任和核數費用，及檢討外聘核數師《審核情況說明函件》和管理層對提出的要點作出之回應。

審核委員會之成員現包括全部三位獨立非執行董事，即鄭海泉先生（為審核委員會主席），王于漸教授及李王佩玲女士。並無任何審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。

截至2007年12月31日止財政年度內，審核委員會曾於2007年4月11日及2007年9月18日召開兩次會議分別討論2006年全年業績及2007年中期業績。審核委員會主席（「主席」）及王于漸教授有出席於2007年4月11日召開之會議及主席及另外兩位成員有出席於2007年9月18日召開之會議。

截至2007年12月31日止年度之本公司財務報告已經審核委員會審閱。

### 內部監控

董事會受託全面負責維持本公司及其附屬公司(「本集團」)完善及有效的內部監控系統。此系統的設計為提供合理，但不會為重大錯誤陳述或損失作出百份百保證，及減低而並非消除達到商業目標的失敗風險。為保證本集團內有完善及有效的內部監控系統，為此已建立以下措施：

- (a) 清晰的組織架構及權力規限；
- (b) 可靠的管理報告系統；
- (c) 以書面清楚列明公司政策及程序；
- (d) 由本集團各主要業務部門對風險監控進行自我評估。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對內部監控系統之成效進行截至2007年12月31日止年度年檢。

內務審計部採用風險基準方法以循環方式檢討本集團所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。內務審計部之每年審核計劃及長遠策略計劃由審核委員會批准。內務審計部主管直接向董事總經理及審核委員會匯報。審核檢討之結果乃以報告形式呈交審核委員會成員並於審核委員會會議上供討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據審核委員會對截至2007年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大偏離或失誤須提呈審核委員會關注。審核委員會因此作出結論認為本集團之內部監控系統乃足夠及有效。

根據審核委員會之檢討，董事會滿意本集團截至2007年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

# 董事會報告書

董事會以欣悅心情提呈截至2007年12月31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物業投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及經營健身中心。

## 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綜合財務報告說明第13項內。

## 儲備

本年度內，本集團之儲備變動情況已刊載於綜合權益變動表內。

## 五年財務摘要

本集團過去5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綜合財務報告說明第15及17項內。

本集團於2007年12月31日之主要物業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綜合財務報告說明第29項內。

## 購買、出售或贖回股份

截至2007年12月31日止年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之股份。

## 購股計劃

本公司之購股計劃之詳情已刊載於本報告書第140頁至141頁及綜合財務報告說明第30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：

羅嘉瑞醫生

羅啟瑞先生

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

簡德光先生

\* 獨立非執行董事

依照本公司之細則，羅啟瑞先生、鄭海泉先生、羅慧端女士及簡德光先生須於即將舉行之股東週年大會上告退，彼等有資格連選，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權益

於2007年12月31日，根據香港法律第571章證券及期貨條例第XV部第352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股份或相關股份權益如下：

### 本公司

董事芳名	股份數目 (好倉)					佔本公司 已發行股 本百分率	尚未行使 之購股權
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數		
羅嘉瑞	7,622,002	—	28,931,664 附註(6)	238,228,966 附註(1)	274,782,632	45.45	900,000
羅啟瑞	—	—	513,113 附註(7)	197,503,146 附註(1)	198,016,259	32.75	400,000
羅杜莉君	944,851	—	4,342,287 附註(8)	—	5,287,138	0.87	—
鄭海泉	—	10,000	—	—	10,000	—	—
羅孔瑞	2,942	—	—	—	2,942	—	250,000
羅慧端	242,596	—	—	197,503,146 附註(1)	197,745,742	32.71	150,000
羅康瑞	293	—	—	—	293	—	—
羅鷹瑞	3,855,046	3,700	33,269,396 附註(3)	197,503,146 附註(1)	234,631,288	38.81	—
簡德光	848,070	—	—	—	848,070	0.14	420,000

**各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)**

截至2007年12月31日止年度內，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.07條所須予披露，按本公司之購股權計劃所授予董事(其中若干為主要股東)之購股權變動情況如下：

董事芳名	* 授予 購股 權年份	股份數目					
		於 01.01.2007 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 28.1.2007 失效之 購股權	於 31.1.2007 尚未行使 之購股權
羅嘉瑞	2005	300,000	—	—	—	—	300,000
	2007	—	600,000	—	—	—	600,000
		300,000	600,000	—	—	—	900,000
羅啟瑞	2005	200,000	—	—	—	—	200,000
	2007	—	200,000	—	—	—	200,000
		200,000	200,000	—	—	—	400,000
羅孔瑞	2005	50,000	—	—	—	—	50,000
	2007	—	200,000	—	—	—	200,000
		50,000	200,000	—	—	—	250,000
羅慧端	2005	50,000	—	—	—	—	50,000
	2007	—	100,000	—	—	—	100,000
		50,000	100,000	—	—	—	150,000
簡德光	2005	120,000	—	—	—	—	120,000
	2007	—	300,000	—	—	—	300,000
		120,000	300,000	—	—	—	420,000
	總計	720,000	1,400,000	—	—	—	2,120,000

## 各董事在本公司及其聯營公司之股份權益(續)

附註：

- (a) 購股權乃按於1999年6月10日採納之鷹君集團有限公司購股權計劃發授。
  - (b) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
  - (c) 緊接行使該等購股權日期之前的加權平均收市價為28.5港元。
- \* 每年授予購股權之所須詳盡資料已刊載於綜合財務報告說明第30項購股權計劃部份內。

除上述披露外，並無任何董事及與彼等有聯繫人士持有本公司或聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)任何相關股份權益或淡倉。

## 主要股東於本公司之股份權益

於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條所須存有之登記冊上對股份或相關股份及淡倉所載錄，下列股東(非本公司董事)持有本公司已發行股本百分之五或以上權益：

股東芳名	股份數目 (好倉)	佔本公司已 發行股本百分率	附註
KSL Management Limited	40,675,820	6.73	(2)
Surewit Finance Limited	40,675,820	6.73	(2)
Adscan Holdings Limited	33,269,396	5.50	(3)
HSBC International Trustee Limited	237,600,575	39.30	(4)
Powermax Agents Limited	143,082,768	23.66	(5)

### 主要股東於本公司之股份權益 (續)

附註：

- (1) 羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生擁有之 197,503,146 股及羅嘉瑞醫生擁有之 274,782,632 股其中之 197,503,146 股實為相同。
- (2) 由 KSL Management Limited(「KSLM」)之直接全資附屬公司 Surewit Finance Limited 所持有之 40,675,820 股與 KSLM 持有之股份實為相同。KSLM 持有之 40,675,820 股與羅嘉瑞醫生所述之股份權益重覆。該等股份由一酌定信託所持有，而羅嘉瑞醫生乃該信託之創立人。
- (3) 由 Adscan Holdings Limited 所持有之 33,269,396 股與羅鷹瑞醫生所述之股份權益重覆。羅鷹瑞醫生佔該公司全部權益。
- (4) 237,600,575 股其中 197,503,146 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所持有之 197,503,146 股之受益人，而 237,600,574 股其中 40,675,820 股與附註(2)所述之股份實為相同。於附註(2)所述之兩間公司乃為 HKIT 之全資附屬公司。HKIT 亦為其他酌定信託之信託人，並為該等信託持剩餘部份之股份。
- (5) 由 Powermax Agents Limited 所持有之 143,082,768 股與 HKIT 所述之股份權益重覆。該公司乃 HKIT 之直接全資附屬公司。
- (6) 28,931,664 股由羅嘉瑞醫生佔全部權益之一間公司所持有。
- (7) 513,113 股由羅啟瑞先生佔全部權益之數間公司所持有。
- (8) 4,342,287 股由羅杜莉君女士佔全部權益之一間公司所持有。

除上述披露外，本公司並無收到任何人士(本公司董事除外)根據證券及期貨條例第XV部之含義持有本公司股份或相關股份權益或淡倉之通知。

### 董事在合約上之利益

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。

### 企業管治

本公司之董事及管理層致力推行高質素之企業管治。年內，除若干偏離外，本公司已遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則之條文。有關本公司之企業管治常規已詳載於本年報第 130 頁至第 136 頁之企業管治報告內。

## 購買股份或債券安排

除本公司成立之鷹君集團有限公司購股計劃外，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1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，本集團前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。

## 足夠公眾持股量

截至2007年12月31日止全年度，本公司已維持足夠公眾持股量。

## 捐款

本集團之慈善及其他捐款總額為531,475港元。

## 核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出重聘德勤•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

兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2008年4月2日

# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第 146 至 212 頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於 2007 年 12 月 31 日年度之綜合財務報告，其包括於 2007 年 12 月 31 日之綜合資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

### 董事對綜合財務報告之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實及公平地呈列此等綜合財務報告。該等責任包括設計、執行及維護與編製及真實及公平地呈列綜合財務報告相關的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報告作出意見，並按照百慕達公司法第 90 條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實及公平地列報綜合財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

本核數師認為，上述之綜合財務報告，已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2007年12月31日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2008年4月2日

# 綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

	說明	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
收益	6	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
投資物業之公平值變動		4,142,866	342,167
衍生金融工具之公平值變動		(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	8	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	9	(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	10	(992,988)	(194,674)
本年度溢利	11	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	13		
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	14	6.47 港元	0.68 港元
攤薄後每股盈利	14	6.46 港元	0.68 港元

# 綜合資產負債表

於2007年12月31日

	說明	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	8,119,231	7,686,901
預付租賃付款額	16	1,751,184	1,795,955
投資物業	17	17,609,630	14,665,992
聯營公司權益	18	38,926	29,275
持作可出售投資	19	6,263,705	5,185,176
應收聯營公司款項	20	12,077	12,377
已抵押銀行存款	21	323,226	326,465
受限制現金	21	567,599	—
		<b>34,685,578</b>	<b>29,702,141</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	22	111,480	86,125
應收賬、按金及預付款項	23	507,552	441,883
預付租賃付款額	16	44,771	44,771
按公平值列入損益賬的財務資產	24	35,856	—
銀行結存及現金	21	2,884,709	2,923,834
		<b>3,584,368</b>	<b>3,496,613</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬、按金及應付費用	25	1,261,706	1,237,867
衍生金融工具	26	9,714	8,234
稅項準備		137,184	86,609
一年內到期借貸	27	3,020,131	538,682
無抵押銀行透支	21	1,231	4,007
		<b>4,429,966</b>	<b>1,875,399</b>
流動(負債)資產淨額		<b>(845,598)</b>	<b>1,621,214</b>
資產總額減流動負債		<b>33,839,980</b>	<b>31,323,355</b>

## 綜合資產負債表

	說明	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
一年以上到期借貸	27	6,375,379	9,768,534
遞延稅項	28	2,383,223	1,505,886
		<b>8,758,602</b>	<b>11,274,420</b>
<b>資產淨額</b>			
		<b>25,081,378</b>	<b>20,048,935</b>
<b>股東權益</b>			
股本	29	302,315	300,427
股本溢價及儲備		24,779,063	19,748,220
母公司股權持有人應佔權益		<b>25,081,378</b>	<b>20,048,647</b>
少數股東權益		—	288
<b>股東權益總額</b>			
		<b>25,081,378</b>	<b>20,048,935</b>

綜合財務報告第146頁至第212頁已於2008年4月2日獲董事會批准及授權頒佈，並由下列董事代其簽署：

羅嘉瑞  
董事

羅啟瑞  
董事

# 綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	母公司股權持有人應佔權益									少數股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註)	滙兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於2006年1月1日	297,401	3,253,192	6,422	1,650	402,540	51,525	10,080	20,316,281	24,339,091	1,914,902	26,253,993
投資重估虧損	-	-	(1,771,236)	-	-	-	-	-	(1,771,236)	-	(1,771,236)
海外營運折算所產生 之滙兌差額	-	-	-	-	-	112,125	-	-	112,125	-	112,125
直接在權益中確認之 淨收益及支出	-	-	(1,771,236)	-	-	112,125	-	-	(1,659,111)	-	(1,659,111)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	405,506	405,506	2,018	407,524
年內已確認收益及 支出總額	-	-	(1,771,236)	-	-	112,125	-	405,506	(1,253,605)	2,018	(1,251,587)
發行股份溢價	3,026	115,036	-	-	-	-	(6,710)	-	111,352	-	111,352
發行股份支出	-	(86)	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
確認以權益結算之 購股權費用	-	-	-	-	-	-	5,348	-	5,348	-	5,348
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,153,453)	(3,153,453)	-	(3,153,453)
因出售持有投資物業之 附屬公司抵銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,067,282)	(2,067,282)
少數股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,733	152,733
向少數股東作出之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,083)	(2,083)
於2006年12月31日	300,427	3,368,142	(1,764,814)	1,650	402,540	163,650	8,718	17,568,334	20,048,647	288	20,048,935
投資重估盈餘	-	-	1,102,596	-	-	-	-	-	1,102,596	-	1,102,596
海外營運折算所產生 之滙兌差額	-	-	-	-	-	175,449	-	-	175,449	-	175,449
直接在權益中確認之 收益總額	-	-	1,102,596	-	-	175,449	-	-	1,278,045	-	1,278,045
因出售持作可出售投資 轉撥至損益賬	-	-	(15,605)	-	-	-	-	-	(15,605)	-	(15,605)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,898,273	3,898,273	5	3,898,278
年內已確認收益及 支出總額	-	-	1,086,991	-	-	175,449	-	3,898,273	5,160,713	5	5,160,718
發行股份溢價	1,888	102,246	-	-	-	-	(2,735)	-	101,399	-	101,399
發行股份支出	-	(77)	-	-	-	-	-	-	(77)	-	(77)
確認以權益結算之 購股權費用	-	-	-	-	-	-	11,657	-	11,657	-	11,657
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(240,961)	(240,961)	-	(240,961)
少數股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
向少數股東作出之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(296)	(296)
於2007年12月31日	302,315	3,470,311	(677,823)	1,650	402,540	339,099	17,640	21,225,646	25,081,378	-	25,081,378

附註： 根據本集團於1989/90年之重組安排所產生之盈利。根據百慕達公司法，本公司之已繳入盈餘可用作分派予股東。

# 綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	4,891,266	602,198
調整：		
應佔聯營公司業績	(17,779)	(14,455)
確認聯營公司權益減值虧損	1,505	—
出售持有投資物業附屬公司虧損	—	264,620
出售持作可出售有牌價投資之收益	(15,605)	(7,691)
出售一間聯營公司部份權益之收益	—	(387)
出售物業、廠房及設備之收益	(279)	(56)
管理冠君產業信託服務收益	(81,654)	—
利息收益	(146,750)	(177,995)
利息支出	554,854	696,984
無牌價證券股息收入	—	(1,118)
持作可出售有牌價投資股息收入	(85,447)	(809)
呆賬撥備撥回，淨額	(5,842)	(745)
其他物業、廠房及設備折舊	106,989	80,921
酒店樓宇折舊	166,143	148,388
預付租賃付款額攤銷	44,771	44,771
確認購股權費用	11,657	5,348
投資物業之公平值變動	(4,142,866)	(342,167)
衍生金融工具之公平值變動	1,438	(37,206)
按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動	(4,472)	—
投資物業裝置工程撇除	5,940	—
酒店樓宇裝置工程撇除	57,230	8,227
營運資本變動前之經營現金流量	1,341,099	1,268,828
存貨增加	(25,355)	(10,816)
應收賬、按金及預付款項增加	(7,077)	(69,200)
應付賬、按金及應付費用增加	125,256	7,831
<b>來自經營業務之現金</b>	1,433,923	1,196,643
繳付香港利得稅	(51,483)	(36,046)
繳付其他司法區稅項	(34,401)	(33,467)
退回香港利得稅	536	1,129
退回其他司法區稅項	3,966	6,669
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	1,352,541	1,134,928

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
利息收入	144,270	176,336
無牌價證券股息收入	—	1,118
持作可出售有牌價投資股息收入	85,447	809
聯營公司股息收入	6,623	3,780
投資物業增加	(90,209)	(190,428)
物業、廠房及設備增加	(362,712)	(259,938)
持作可出售投資增加	(19,535)	(71,550)
出售持作可出售有牌價投資所得	43,602	—
出售投資物業所得	1,111,828	—
出售分類為持作出售非流動資產所得	—	253,800
出售持有投資物業之附屬公司所得	—	10,127,891
出售一間聯營公司部份權益所得	—	547
出售物業、廠房及設備所得	5,279	60
應收聯營公司款項減少	300	265,967
已抵押銀行存款減少	3,239	162,881
受限制現金增加	(567,599)	—
<b>來自投資業務之現金淨額</b>	<b>360,533</b>	<b>10,471,273</b>
<b>融資項目</b>		
支付利息	(564,024)	(732,839)
發行股份	7,514	27,197
發行股份支出	(77)	(86)
銀行借貸償還	(1,124,740)	(5,809,391)
支付股東股息	(147,076)	(3,069,298)
支付少數股東股息	(296)	(2,083)
少數股東供款	3	152,733
<b>用作融資項目之現金淨額</b>	<b>(1,828,696)</b>	<b>(9,433,767)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加</b>	<b>(115,622)</b>	<b>2,172,434</b>
<b>外幣兌換率改變之影響</b>	<b>79,273</b>	<b>32,009</b>
<b>年初結存之現金及現金等價物</b>	<b>2,919,827</b>	<b>715,384</b>
<b>年末結存之現金及現金等價物</b>	<b>2,883,478</b>	<b>2,919,827</b>
<b>現金及現金等價物結存分析</b>		
為：		
銀行結存及現金	2,884,709	2,923,834
銀行透支	(1,231)	(4,007)
	<b>2,883,478</b>	<b>2,919,827</b>

# 綜合財務報告說明

截至2007年12月31日止年度

## 1. 一般事項

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。本公司註冊辦事處及主要辦事處之地址詳列於本年報簡介內。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託管理、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理、保險代理及健身中心經營。

本綜合財務報告以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新會計準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），此等準則適用於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
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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
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
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

採納新香港財務報告準則對本期及以往之會計期間編製及呈列業績及財務狀況之方式並無重大影響。因此，無須要作出以往期間調整。

本集團已追溯採用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。若干根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定於以往年度呈列之資料已移除，而根據香港財務報告準則第7號規定呈列之相關比較資料已於本年度首次呈列。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

本集團並無提前採納以下已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂之準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告呈列方式 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權協議 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互作用 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 由2009年1月1日起或以後年度期間生效。

<sup>2</sup> 由2009年7月1日起或以後年度期間生效。

<sup>3</sup> 由2007年3月1日起或以後年度期間生效。

<sup>4</sup> 由2008年1月1日起或以後年度期間生效。

<sup>5</sup> 由2008年7月1日起或以後年度期間生效。

本公司董事預期此等準則及詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 主要會計原則

除了投資物業及若干金融工具是以公平值列賬外，本綜合財務報告是按歷史成本為基礎編製，主要會計原則詳列如下。

本綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求作出之披露。

### 綜合賬之基本原則

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)之財務報告。倘若本公司有權控制該實體之財務及營運政策以致從其業務獲益，即被視作取得其控制權。

年內購入或售出之附屬公司，自收購日起或至出售日之業績已包括於集團之綜合收益表內。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 綜合賬之基本原則(續)

附屬公司之財務報告(如需要)須作調整以與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

本集團內各公司間之重要交易、結餘、收益及支出已在編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司之淨資產內之少數股東權益與集團的股本權益分開呈列。淨資產內之少數股東權益包括由原本業務合併日之應佔金額及由組合日起少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超過少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

#### 投資聯營公司

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司之實體。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本綜合財務報告內。根據權益法，聯營公司投資是按成本(經就收購後本集團應佔聯營公司資產淨值作出調整)扣除任何已識別之減值虧損列於綜合資產負債表內。倘集團所佔的虧損等同或超過集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外應佔虧損及負債只限於集團須受法律及約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

#### 收益之確認

收入乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務提供商品及服務之應收款項，扣除折讓及與銷售有關的稅項。

營業租約內之租金收益乃按相關租約之條款以直線基準於收益表確認。

酒店經營收益乃按提供之服務及賓客享用酒店設施予以確認。

物業管理服務費收益乃按提供物業管理服務時予以確認。

管理服務收益於提供管理服務以及構成冠君產業信託之信託契據內訂明冠君產業信託之物業收益淨額限度達到時確認。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 收益之確認(續)

來自財務資產之利息收益乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之有效利率予以入賬，而該利率相當於將該等資產的未來估計現金流量折現至賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入(包括按公平值列入損益賬的財務資產及持作可出售有牌價投資)在股東收款之權利確立時確認。

服務收益乃按提供服務時予以確認。

商品出售乃按商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃按提供服務時予以確認。

入會費乃按新會員簽約時予以確認為收益。

會籍費以直線基準按會籍有效期予以確認為收益。其他服務收益乃按服務提供時予以確認。預收之會籍費及其他服務收費則記賬於遞延收益。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務或行政用途之業主自用土地及樓宇)乃按其成本減去往後累計折舊及累計減值虧損入賬。

由投資物業轉為租賃土地及樓宇以視作成本入賬，該成本相等於轉變用途日之公平值及假設持續作為財務租賃資產計算。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備項目成本之預計可使用年限及考慮其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

租賃土地	以租約期或50年兩者取較短期計算
業主自用樓宇及酒店樓宇	以租約期或50年兩者取較短期計算
傢俬及裝置、汽車及廠房及機械	20%

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益時，該項資產將不再確認。而因不再確認所產生的利益或虧損(按出售該項資產的所得款及其賬面值的差額計算)於該年度的綜合收益表入賬。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 預付租賃費用

預付租賃費用乃指預付土地成本按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。預付租賃費用乃按相關租約年期於綜合收益表內攤銷。

#### 投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關直接支出)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接於綜合收益表內確認。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來經濟利益時，則不再確認該投資物業。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的綜合收益表入賬。

#### 租賃

財務租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部分轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益則按租約期限以直線法於租金開支確認扣除。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 外幣(續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日滙率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均滙率換算，除非期內滙率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之滙率。所產生滙兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部分(滙兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益賬中確認。

#### 借貸成本

所有借貸成本於產生之期間在綜合收益表內確認。

#### 退休保障成本

定額供款退休保障計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有供款時列為開支。

#### 稅項

利得稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅收益表項目。本集團的當期稅項負債乃採用結算日時已確立或實際確立的稅率計算。

遞延稅項是由於綜合財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生予以確認。遞延稅項採用資產負債表負債法計算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產生的，該遞延稅項資產和負債則不予確認，並不影響應稅利潤及賬目利潤。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 稅項(續)

對附屬公司和聯營公司投資產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況除外。

在每結算日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不可能有足夠納稅所得以轉回部分或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部分扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

#### 減值

於每個結算日，本集團會對資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為費用。

假若減值虧損於其後撥回，該資產的賬面金額會增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損的賬面金額。減值虧損的撥回即時確認為收入。

#### 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 金融工具

倘集團成員成為金融工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表中確認。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列入損益賬的財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時於財務資產及財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。按公平值收購之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益賬確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產分為三個類別，包括貸款及應收款項，按公平值列入損益賬的財務資產及持作可出售財務資產。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務資產之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率是一種在財務資產之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠折現預計未來現金收入(包括所有到期支付或收取並為實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之費用)之利率。

收益乃就債券工具按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收聯營公司款項、應收賬款及抵押銀行存款、受限制現金及銀行結存)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

### 3. 主要會計原則 (續)

#### 金融工具 (續)

##### *按公平值列入損益賬的財務資產*

倘財務資產是持作買賣用途，則該財務資產分類為按公平值列入損益賬。

倘：

- (i) 購入目的主要為於不久將來出售；或
- (ii) 構成本集團合併管理的金融工具的確定組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- (iii) 財務資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

則該財務資產歸類為持作買賣。

首次確認後之每個結算日，按公平值列入損益賬的財務資產將按公平值呈列，因而產生之任何收益或虧損在損益賬中確認。於損益賬中確認之收益或虧損淨額不包括就該財務資產賺取之任何股息或利息。

##### *持作可出售財務資產*

持作可出售財務資產為非衍生項目，無論其是否指定或分類為按公平值列入損益賬的財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資項目。於首次確認後之各結算日，持作可出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認。持作可出售財務資產之任何減值虧損於損益賬確認。持作可出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。至於債項投資之公平值因減值確認後由於客觀事件的出現而增加，持作可出售債項資產之減值虧損將會於以後期間撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量及其衍生須以無市價報價的實物交收之持作可出售股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 金融工具(續)

##### *財務資產之減值*

財務資產(按公平值列入損益賬的財務資產除外)會於每個結算日評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之預期未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該財務資產確認減值。

就持作可出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- (i) 交易對手出現重大財政困難；或
- (ii) 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- (iii) 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益賬確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按初始實際利率折現之現值之間之差額計量。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益賬中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷的款項，均計入損益賬內。

### 3. 主要會計原則 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 財務資產之減值 (續)

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

持作可出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益賬。減值虧損後公平值之增加會直接於權益內確認。就持作可出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

##### 財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

##### 實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務負債之攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率是一種在財務負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠折現預計未來現金付款之利率。

利息支出乃按實際利率基準予以確認。

##### 財務負債

財務負債包括應付賬款、無抵押銀行透支及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

### 3. 主要會計原則(續)

#### 金融工具(續)

##### 衍生金融工具

不符合對沖會計法之衍生工具被視為持作買賣之財務資產或持作買賣之財務負債。彼等首先按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後每結算日按公平值重新計量。有關衍生工具公平值之變動直接於損益賬中確認。

##### 不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，於損益中確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

##### 撥備

倘本集團因過往事件而產生目前的責任，而本集團可能須解決該責任時，即需確認撥備。撥備乃根據董事會於結算日對解決有關責任所需支出的最佳估算釐定，並當有重大影響時折現至現值。

##### 以權益結算股權支付之交易

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加(購股權儲備)。

於結算日，對附帶非市場表現歸屬條件之購股權而言，本集團修正其最終預算歸屬購股權數量之估計，並將原先估計之修正之影響於損益賬內確認，購股權儲備亦作相對應的調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股權於有效期間後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至保留溢利內。

### 4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用本集團的會計政策(在附註3中的描述)時,本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值進行判斷,估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關之假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間,則會於對估計作出修訂之期間確認,如影響現時或將來之期間,則同時於修訂之期間和該將來之期間確認。

#### 估計不確定因素之主要來源

以下為於結算日有關未來之主要假設,以及其他估計不確定因素之主要來源,彼等具有導致需對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

##### 投資物業

於2007年12月31日,投資物業乃按獨立專業估值師之估值,以公平值入賬,惟若干投資物業乃按董事估值入賬。估值師乃按收益資本化方法(涉及根據參照現時市場條件,按當期租約及未來租約釐定未來現金流量估計)釐定公平值。本公司董事對估值報告作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

董事之估值乃參照獨立專業估值師於2007年11月30日之估值作出。估值師乃按收益資本化方法(涉及根據參照現時市場條件,按當期租約及未來租約釐定未來現金流量估計)釐定於2007年11月30日之公平值。本公司董事依賴有關估值報告並審閱2007年12月之市場條件,並同意於2007年11月30日之投資物業公平值與於2007年12月31日之公平值相若。

##### 衍生金融工具之公平值

如附註26所述,本公司董事在選擇並無於活躍市場報價之金融工具之合適估值方法時需要作出判斷。所採用之估值方法乃市場估值師所普遍採納者。就衍生金融工具而言,乃根據所報市場利率報價作出假設,並就工具之特點作出調整。

##### 估計貿易應收賬款之減值

當有客觀證據證明出現減值虧損時,管理層會考慮其對未來現金流之估計。減值虧損金額以資產賬面值與按財務資產之原定實際利率(即於初始確認時之實際利率)折現之估計未來現金流之現值兩者之差額計量(不包括並未產生之未來信貸虧損)。倘實際未來現金流低於預期,則可能會產生重大減值虧損。於2007年12月31日為數47,238,000港元之貿易應收賬款已逾期並且賬齡超過6個月。由於信貸質素無重大變動,而且該金額仍認為可以收回,故本集團並無作出呆賬撥備。於2007年12月31日,貿易應收賬款之賬面值為286,628,000港元(已扣除6,913,000港元之呆賬撥備)。

## 5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收聯營公司款項、持作出售投資、已抵押銀行存款、受限制現金、貿易應收賬、按公平值列入損益賬的財務資產、銀行結餘、貿易應付賬、衍生金融工具、無抵押銀行透支及借貸。該等財務工具之詳情已於相關說明中作出披露。此等財務工具之風險及相關減低風險政策闡述如下。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

### (a) 市場風險

#### (i) 利率風險

##### *利率風險管理*

本集團的公平值利率風險主要關乎固定息率短期銀行定期存款、已抵押銀行存款，以及固定息率之銀行及其他借貸。本集團會繼續維持一個合理浮動息率及固定息率組合及在需要時對可預見之利率風險作對沖。本集團之銀行及其他借貸息率及償還期已於附註27中作出披露。

本集團所承擔之現金流量利率風險是由借貸、衍生金融工具、已抵押銀行存款及受限制現金及銀行結餘之利率波動所產生。本集團之現金流量利率風險主要集中於有關本集團之浮息利率借貸及衍生金融工具之香港銀行同業拆息和倫敦銀行同業拆息之波動，以及已抵押銀行存款、受限制現金及銀行結餘之現行市場利率波動。本集團已抵押銀行存款、受限制現金、銀行結餘、衍生金融工具及貸款之利率及條款，已分別載於附註21、26及27。

##### *利率敏感度*

以下敏感度分析乃基於結算日非衍生工具之利率風險，及就按浮息計息之工具，並考慮於財政年度初指定之已發生變動（於整段報告期間維持不變）予以釐定。向主要管理人員內部匯報利率風險時，已假設50個基點的增減，代表管理層對利率的可能變動作出的評估。

倘利率調升／下調50個基點且所有其他可變因素維持不變，本集團截至2007年12月31日止年度的溢利將減少／增加40,437,000港元（2006年：減少／增加37,203,000港元）。

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (a) 市場風險 (續)

#### (ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值之銀行存款及應付票據，本集團因此而承受外匯風險。本集團透過密切監控外幣匯率變動來管理外匯風險。

#### 外幣風險管理

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
英鎊	77	8,945	—	—
美元	1,349,047	1,720,690	3,268	4,379
歐元	10,231	3,592	7,880	3,176
澳元	8,178	3	—	—

#### 外幣敏感度

下表詳細載列本公司就港元對有關外幣匯率升值及貶值1%的敏感度。1%為主要管理人員內部匯報外匯風險所用之敏感率，並為管理層對匯率可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的未兌換貨幣項目及於結算日以外幣匯率1%的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值1%時，下表將為正數即表示年內溢利增加。倘港元兌其他貨幣匯率升值1%，將對該年度的溢利產生等額但相反的影響，而下列結餘將為負數。

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
英鎊	—	89
美元	13,468	17,150
歐元	31	4
澳元	82	—

管理層認為，由於年底的風險情況未能反映年內的風險，敏感度分析不能代表固有外匯風險。

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (a) 市場風險 (續)

#### (iii) 其他價格風險

本集團之上市持作可出售有牌價投資及按公平值列入損益賬的財務資產於結算日以公平值計量。因此，本集團須承受上述資產之價格風險。

#### 其他價格敏感度

以下之敏感度分析乃根據報告日期之價格風險釐定。

倘持作出售有牌價投資及按公平值列入損益賬的財務資產價格上升／下降5%：

按公平值列入損益賬的財務資產公平值變動，將使截至2007年12月31日止年度之溢利增加／減少1,793,000港元(2006年：無)；及

持作可出售有牌價投資公平值變動將使本公司投資估值儲備增加／減少312,196,000港元(2006年：增加／減少259,246,000港元)。

### (b) 流動資金風險

於2007年12月31日，由於本集團處於流動負債淨額845,598,000港元，故須承擔流動資金風險。

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物，以為本集團的業務營運提供資金和減低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

下表詳列本集團的財務負債的剩餘合約期限。就非衍生財務負債而言，該表格乃根據本集團於可被要求償還債務的最早日期之財務負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。就以淨值基準結算之衍生金融工具而言，會呈列未折現淨現金(流入)／流出。

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

	加權平均 利率 %	0至 3個月 港幣千元	3至 6個月 港幣千元	6個月 至1年 港幣千元	1至 2年 港幣千元	2至 3年 港幣千元	3年 以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於2007年 12月31日 賬面值總額 港幣千元
<b>2007年</b>									
不附帶利息	—	688,984	—	—	—	—	—	688,984	688,984
定息工具	4.52%至12.50%	24,462	13,286	128,679	43,844	83,938	503,918	798,127	685,902
浮息工具	4.62%至10.22%	533,480	201,828	2,608,125	2,110,633	2,486,256	1,573,057	9,513,379	8,709,608
		<b>1,246,926</b>	<b>215,114</b>	<b>2,736,804</b>	<b>2,154,477</b>	<b>2,570,194</b>	<b>2,076,975</b>	<b>11,000,490</b>	<b>10,084,494</b>
<b>2006年</b>									
不附帶利息	—	738,248	—	—	—	—	—	738,248	738,248
定息工具	4.52%至12.50%	32,908	25,077	50,143	715,825	45,243	587,653	1,456,849	1,251,065
浮息工具	3.75%至8.75%	196,588	252,462	562,251	3,075,986	2,082,059	3,917,804	10,087,150	9,056,151
		<b>967,744</b>	<b>277,539</b>	<b>612,394</b>	<b>3,791,811</b>	<b>2,127,302</b>	<b>4,505,457</b>	<b>12,282,247</b>	<b>11,045,464</b>

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

下表詳列本集團的衍生金融工具的流動性分析。該表乃根據按淨額結算之衍生金融工具的未折現現金流出淨額編製。倘應付款項不固定，則所披露款項乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

	加權平均 利率 %	0至 3個月 港幣千元	3至 6個月 港幣千元	6個月 至1年 港幣千元	1至 2年 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2007年</b>						
<b>衍生工具結算淨額</b>						
利率掉期	(0.62)%	(959)	(959)	(1,918)	(3,836)	(7,672)
貨幣遠期合約	—	243,161	218,309	276,938	—	738,408
		<u>242,202</u>	<u>217,350</u>	<u>275,020</u>	<u>(3,836)</u>	<u>730,736</u>
<b>2006年</b>						
<b>衍生工具結算淨額</b>						
利率掉期	0.53%	<u>1,088</u>	<u>806</u>	<u>1,611</u>	<u>3,223</u>	<u>6,728</u>

### (c) 信貸風險

本集團之主要財務資產包括已抵押銀行存款、限制現金、銀行結存及現金、貿易及其他應收賬、應收聯營公司款項、持作可出售投資及按公平值列入損益賬的財務資產。倘於2007年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合資產負債表中所列之賬面值。

因交易對手乃為由國際信貸評級機構給予高評級之若干銀行，故此流動資金及受限制現金之信貸風險極低。

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (c) 信貸風險 (續)

本集團之信貸風險主要由經營及其他應收賬引起。而於綜合資產負債表內之金額乃為扣除呆賬撥備淨額。

本集團管理層已委任一組專人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序並確保有追回過期欠款之跟進行動以減低信貸風險。此外，為確保拖欠金額作足夠減值，本集團會於每個結算日查閱每項交易及其他應收賬。因此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

本集團並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。

### (d) 財務工具類別

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>貸款及應收款項</b>		
貿易應收賬款	286,628	224,719
其他應收款項	58,793	72,014
應收聯營公司款項	12,077	12,377
已抵押銀行存款	323,226	326,465
受限制現金	567,599	—
銀行結存及現金	2,884,709	2,923,834
	<b>4,133,032</b>	<b>3,559,409</b>
<b>按公平值列入損益賬的財務資產</b>		
按公平值列入損益賬的財務資產	35,856	—
<b>持作可出售財務資產</b>		
持作可出售投資	6,263,705	5,185,176

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### (d) 財務工具類別 (續)

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>按攤銷成本之財務負債</b>		
應付貿易賬款	205,399	165,195
其他應付款項	482,354	569,046
借貸	9,395,510	10,307,216
無擔保銀行透支	1,231	4,007
	<b>10,084,494</b>	<b>11,045,464</b>
<b>衍生金融工具</b>		
衍生金融工具	9,714	8,234

### (e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值據如下釐定：

- 附帶標準條款及條件並於活躍市場流通之持作可出售有牌價投資及按公平值列入損益賬的財務資產之公平值乃參考市場收市報價而釐定；
- 衍生金融工具之公平值是於工具之年期內採用適用的利率收益率曲線以折現現金流分析而釐定，而附帶期權之衍生工具則採用畢蘇購股權訂價模式以所報遠期市場滙率及與合約匹配之所報利率收益曲線之利率為基準釐定；
- 其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按現時可觀察市場交易之價格以折現現金流量分析計算。

本公司董事認為，按攤銷成本記錄於綜合財務報告之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

### 6. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務費、經營酒店及酒樓收益、出售建築材料所得金額、投資所得股息收益、物業管理及維修保養費、作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益、代理佣金及經營健身中心之收益之總和。

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
物業租金	711,079	821,733
物業管理服務費	89,386	108,341
經營酒店收益	2,927,104	2,592,005
商品出售	112,524	127,526
股息收入	85,447	—
其他	256,499	122,648
	<b>4,182,039</b>	<b>3,772,253</b>

### 7. 商業及地區市場分類資料

#### 商業分類

就管理而言，本集團現經營以下業務：

- 投資物業 — 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、證券投資、保養及代理服務、作為房地產投資信託管理人之管理服務、保險代理服務及經營健身中心。

該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

## 7. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

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)	—
<b>總額</b>	<b>829,109</b>	<b>2,927,104</b>	<b>471,912</b>	<b>(46,086)</b>	<b>4,182,039</b>
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	460,605	546,066	262,126		1,268,797
未分配之公司收入					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
衍生金融工具之公平值變動					(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					3,898,278

## 7. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

#### 其他資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
資本性支出	26,161	344,618	18,744	389,523
物業、廠房及設備折舊	9,010	254,254	9,868	273,132
預付租賃費用攤銷	166	44,605	—	44,771
折舊及攤銷以外之非現金支出	5,940	57,230	—	63,170

#### 資產負債表

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>資產</b>				
分類資產	19,065,023	10,311,068	6,619,765	35,995,856
聯營公司權益	307	—	38,619	38,926
未分類之公司資產				2,235,164
綜合總資產				38,269,946
<b>負債</b>				
分類負債	619,399	473,254	150,545	1,243,198
未分類之公司負債				11,945,370
綜合總負債				13,188,568

## 7. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

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)	—
<b>總額</b>	<b>964,728</b>	<b>2,592,005</b>	<b>271,824</b>	<b>(56,304)</b>	<b>3,772,253</b>

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
未分類之公司收入					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
衍生金融工具之公平值變動					37,206
出售持有投資物業之附屬公司之虧損	(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

## 7. 商業及地區市場分類資料(續)

### 商業分類(續)

#### 其他資料

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
資本性支出	31,090	253,163	8,992	293,245
物業、廠房及設備折舊	7,380	212,918	9,011	229,309
預付租賃費用攤銷	166	44,605	—	44,771
折舊及攤銷以外之非現金支出	—	8,227	—	8,227

#### 資產負債表

	投資物業 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
<b>資產</b>				
分類資產	15,536,388	9,849,373	5,383,936	30,769,697
聯營公司權益	849	—	28,426	29,275
未分類之公司資產				2,399,782
綜合總資產				33,198,754
<b>負債</b>				
分類負債	694,315	412,456	111,584	1,218,355
未分類之公司負債				11,931,464
綜合總負債				13,149,819

## 7. 商業及地區市場分類資料(續)

### 地區市場分類

本集團按客戶地區分類之營業額分析如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
香港	2,238,365	2,024,311
北美洲	983,294	957,647
歐洲	447,121	419,047
亞太(不包括香港)	513,259	371,248
	<b>4,182,039</b>	<b>3,772,253</b>

分類資產之賬面金額及投資物業、物業、廠房及設備增加按地區市場分析如下：

	分類資產之賬面金額		投資物業、物業、 廠房及設備增加	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
香港	28,697,688	23,956,899	184,540	113,529
北美洲	3,853,312	3,730,132	51,824	47,535
歐洲	2,067,438	1,924,190	138,461	78,065
亞太(不包括香港)	1,377,418	1,158,476	14,698	54,116
	<b>35,995,856</b>	<b>30,769,697</b>	<b>389,523</b>	<b>293,245</b>

## 8. 其他收益

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
出售一間聯營公司部份權益之收益	—	387
出售物業、廠房及設備之收益	279	56
出售持作可出售有牌價投資之收益	15,605	7,691
利息收益	146,750	177,995
滙兌收益淨額	9,641	12,044
呆賬撥備回撥，淨額	5,842	745
雜項收入	3,909	9,228
	<b>182,026</b>	<b>208,146</b>

## 9. 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
	<b>568,371</b>	<b>713,884</b>

## 10. 利得稅

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>現時稅項：</b>		
本年度：		
香港利得稅	87,486	36,461
其他司法區	34,443	29,984
	<b>121,929</b>	<b>66,445</b>
過往年度不足(超額)撥備		
香港利得稅	7,377	(96)
其他司法區	211	(1,090)
	<b>7,588</b>	<b>(1,186)</b>
	<b>129,517</b>	<b>65,259</b>
<b>遞延稅項(附註28)：</b>		
本年度	863,471	129,415
	<b>992,988</b>	<b>194,674</b>

香港利得稅乃根據本年度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。

本年度稅項費用調節至以下綜合收益表除稅前溢利：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
除稅前溢利	4,891,266	602,198
按本地利得稅率 17.5% 計算的稅項	855,972	105,385
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅務影響	62,424	46,172
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅務影響	(51,501)	(15,934)
前期會計年度不足(超額)撥備	7,588	(1,186)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(3,111)	(2,530)
未予確認的稅務虧損的稅務影響	19,725	44,817
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(21,290)	(23,879)
在其他司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	119,308	36,829
其他	3,873	5,000
本年度稅項費用	<b>992,988</b>	<b>194,674</b>

## 11. 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
	<b>1,119,768</b>	<b>985,876</b>
折舊		
— 酒店樓宇	166,143	148,388
— 其他物業、廠房及設備	106,989	80,921
	<b>273,132</b>	<b>229,309</b>
核數師酬金	7,024	6,435
投資物業及酒店樓宇裝置工程撇除	63,170	8,227
出租房地產之營業租約支出	3,747	3,491
確認存貨成本為支出	385,920	364,151
應佔聯營公司稅項(包括應佔聯營公司業績)	1,154	1,923
確認聯營公司權益減值虧損	1,505	—
及已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益	279	56
投資物業租金收益減有關開支為209,156,000港元 (2006年：253,420,000港元)	501,923	568,313

## 12. 董事及僱員酬金

支付或應付十一位董事(2006年：十二位)之每位酬金如下：

	2007年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅杜莉君女士	100	—	—	—	—	100
羅嘉瑞醫生	100	4,796	1,346	2,391	161	8,794
羅啟瑞先生	100	1,243	286	879	57	2,565
鄭海泉先生	310	—	—	—	—	310
王于漸教授	270	—	—	—	—	270
李王佩玲女士	270	—	—	—	—	270
羅孔瑞先生	100	1,092	273	756	55	2,276
羅慧端女士	100	446	111	398	22	1,077
羅康瑞先生	100	—	—	—	—	100
羅鷹瑞醫生	100	—	—	—	—	100
簡德光先生	100	3,105	1,294	1,171	155	5,825
	1,650	10,682	3,310	5,595	450	21,687

## 12. 董事及僱員酬金(續)

	2006年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅鷹石先生(已故)	67	—	—	110	—	177
羅杜莉君女士	100	—	—	—	—	100
羅嘉瑞醫生	100	3,885	780	834	146	5,745
羅啟瑞先生	100	1,104	230	562	55	2,051
鄭海泉先生	310	—	—	—	—	310
王于漸教授	270	—	—	—	—	270
李王佩玲女士	270	—	—	—	—	270
羅孔瑞先生	100	1,055	220	136	53	1,564
羅慧端女士	100	430	90	136	22	778
羅康瑞先生	100	—	—	—	—	100
羅鷹瑞醫生	100	—	—	—	—	100
簡德光先生	100	2,827	3,200	335	141	6,603
	1,717	9,301	4,520	2,113	417	18,068

### 僱員酬金

僱員酬金受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，兩位(2006年：兩位)為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘三位(2006年：三位)僱員的薪酬分析如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
薪金及其他福利	8,248	7,798
酌情花紅	1,322	1,810
購股權費用	1,120	347
退休福利計劃供款	470	328
	11,160	10,283

## 12. 董事及僱員酬金(續)

### 僱員酬金(續)

酬金範圍：

2,500,001 港元－3,000,000 港元

3,000,001 港元－3,500,000 港元

3,500,001 港元－4,000,000 港元

4,000,001 港元－4,500,000 港元

2007 年 僱員人數	2006 年 僱員人數
—	1
1	1
1	1
1	—
<b>3</b>	<b>3</b>

## 13. 股息

股息派發

— 2006 年末期股息每股港幣 25 仙(2006 年：2005 年為港幣 20 仙)

— 中期股息：

2007 年中期股息每股港幣 15 仙(2006 年：港幣 5 仙)

2006 年特別股息每股港幣 5 元

2007 年 港幣千元	2006 年 港幣千元
<b>150,268</b>	119,186
<b>90,693</b>	30,042
—	3,004,225
<b>90,693</b>	3,034,267
<b>240,961</b>	3,153,453
<b>211,641</b>	150,216

建議派發末期股息

— 建議派發之 2007 年末期股息每股港幣 35 仙  
(2006 年：港幣 25 仙)

建議派發之 2007 年度末期股息須於即將舉行之股東週年大會上獲股東通過批准。

## 14. 每股盈利

母公司股權持有人應佔每股基本及攤薄後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	3,898,273	405,506
<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	637,543	1,066,642
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	603,449,694	598,876,445

## 15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 港幣千元	於香港 業主自用之 香港房地產 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於2006年1月1日	7,993,110	223,724	277,995	5,773	3,815	8,504,417
滙兌差額	323,216	—	5,163	—	—	328,379
增加	106,689	—	155,466	—	—	262,155
轉入	5,652	80,397	—	—	—	86,049
出售／撇除	(11,894)	—	(13,413)	(625)	—	(25,932)
於2006年12月31日	8,416,773	304,121	425,211	5,148	3,815	9,155,068
滙兌差額	363,836	—	24,647	—	—	388,483
增加	241,710	—	121,070	582	—	363,362
轉撥自投資物業	—	90,600	—	—	—	90,600
出售／撇除	(77,985)	—	(8,249)	(1,655)	(2,572)	(90,461)
於2007年12月31日	<b>8,944,334</b>	<b>394,721</b>	<b>562,679</b>	<b>4,075</b>	<b>1,243</b>	<b>9,907,052</b>
<b>折舊及減值</b>						
於2006年1月1日	1,064,832	10,657	118,150	4,412	3,454	1,201,505
滙兌差額	42,467	—	2,067	—	—	44,534
年內折舊	148,388	7,019	73,296	416	190	229,309
出售時撇除	(3,667)	—	(2,889)	(625)	—	(7,181)
於2006年12月31日	1,252,020	17,676	190,624	4,203	3,644	1,468,167
滙兌差額	64,357	—	10,396	—	—	74,753
年內折舊	166,143	8,729	97,644	450	166	273,132
出售時撇除	(16,226)	—	(7,860)	(1,573)	(2,572)	(28,231)
於2007年12月31日	<b>1,466,294</b>	<b>26,405</b>	<b>290,804</b>	<b>3,080</b>	<b>1,238</b>	<b>1,787,821</b>
<b>賬面金額</b>						
於2007年12月31日	<b>7,478,040</b>	<b>368,316</b>	<b>271,875</b>	<b>995</b>	<b>5</b>	<b>8,119,231</b>
於2006年12月31日	7,164,753	286,445	234,587	945	171	7,686,901

## 15. 物業、廠房及設備(續)

於2007年12月31日，位於香港享有中期土地契約之酒店樓宇之賬面值為2,969,274,000港元(2006年：2,995,916,000港元)。位於海外享有永久業權之酒店樓宇之賬面值為4,508,766,000港元(2006年：4,168,837,000港元)。

位於香港享有長期土地契約及中期土地契約之業主自用房地產之賬面值分別為59,068,000港元(2006年：37,123,000港元)及309,248,000港元(2006年：249,322,000港元)。

## 16. 預付租賃付款額

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
本集團預付租賃付款額包括		
位於香港租賃業權：		
長期契約	20,031	20,197
中期契約	1,775,924	1,820,529
	<b>1,795,955</b>	<b>1,840,726</b>
報告分析目的：		
非流動資產	1,751,184	1,795,955
流動資產	44,771	44,771
	<b>1,795,955</b>	<b>1,840,726</b>

## 17. 投資物業

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於1月1日	14,665,992	37,049,745
滙兌差額	5,588	5,279
增加	26,161	24,850
於綜合收益表確認之公平值增加	4,142,866	342,167
出售持有投資物業之附屬公司	—	(22,670,000)
出售／撇除	(1,140,377)	—
轉至物業、廠房及設備	(90,600)	(86,049)
於12月31日	17,609,630	14,665,992

- (a) 本集團按經營租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益為16,387,790,000港元(2006年：12,839,600,000港元)，乃採取公平值模式測定，分類及計算為投資物業。
- (b) 本集團投資物業(惟香港朗豪坊除外)於2007年12月31日之公平值，乃根據由與本集團無關連之獨立專業物業估值師於2007年12月31日所進行之估值達致。

位於香港之投資物業—萊坊測計師行有限公司

位於美國之投資物業—Cushman & Wakefield of California, Inc.

估值乃採用收入資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金之未來現金流釐定。市值租金亦參照鄰近其他相似物業所得租金進行評估。

香港朗豪坊之公平值乃由本公司之董事釐定。獨立專業物業估值師並無編製於2007年12月31日之估值。董事之估值乃參考獨立專業估值師於2007年11月30日進行之估值以收入資本化法作出。

## 17. 投資物業(續)

(c) 投資物業之賬面金額包括下述位於香港及香港以外地區之土地：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
香港之長期契約	2,494,790	2,195,600
香港之中期契約	13,893,000	10,644,000
香港以外地區之永久土地業權	1,221,840	1,826,392
	<b>17,609,630</b>	<b>14,665,992</b>

## 18. 聯營公司權益

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
於香港無牌價證券	12	12
於香港有牌價證券	2,596	2,596
應佔收購後儲備	37,823	26,667
	<b>40,431</b>	<b>29,275</b>
已確認減值虧損(附註)	(1,505)	—
	<b>38,926</b>	<b>29,275</b>
上市聯營公司之公平值	65,701	73,209

附註：

截至2007年12月31日止年度，本集團作出減值虧損撥備為1,505,000港元，以撇銷於一間無業務之聯營公司之投資。

## 18. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
資產總額	383,098	406,404
負債總額	(161,002)	(262,875)
資產淨額	222,096	143,529
集團應佔聯營公司資產淨額	40,431	29,275
收益	459,543	413,278
本年度溢利	84,151	68,012
集團應佔聯營公司本年度業績	17,779	14,455

有關主要聯營公司之資料刊載於說明第38項內。

## 19. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
香港有牌價證券		
— 冠君產業信託	6,167,196	5,074,104
— 其他	76,728	110,826
香港無牌價證券	19,781	246
	6,263,705	5,185,176
有牌價證券之市值	6,243,924	5,184,930

本集團於冠君產業信託之投資佔冠君產業信託之基金單位約48%(2006年：49%)，而此項投資相當於本集團綜合資產負債表內的資產10%以上。冠君產業信託的主要業務為物業投資。冠君產業信託為一項由信託契約組成之信託，並受(其中包括)房地產投資信託基金守則的規管，信託契約及守則列明管理人、受託人和基金單位持有人之若干權利、職責和義務。本公司董事已評估此等因素，結論為本集團並無重大影響冠君產業信託之經營及財務政策，因此冠君產業信託不被視為本集團之聯營公司。

於結算日，全部有牌價證券均按經參考活躍市場所報之收市價而釐定的公平值列賬。

無牌價證券代表無牌價股本證券投資及會所債券，由於合理公平價值估計之範圍太大，而本公司董事認為彼等之公平值無法可靠地計量，故於結算日以成本減去減值計量。

### 20. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。預期於結算日起12個月內，聯營公司不會償還而其結存分類為非流動。

### 21. 已抵押銀行存款、受限制現金存款、銀行存款及現金、無抵押銀行透支

#### 銀行存款及已抵押銀行存款

銀行存款及已抵押銀行存款按分別介於0.175%至7.9%(2006年：2.88%至5.32%)及3.12%至4.75%(2006年：3.55%至4.50%)之市場利率計息。

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。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借款後解除。

#### 受限制現金存款

截至2007年12月31日止年度，受限制現金為516,884,000港元，代表根據美利堅合眾國(「美國」)稅法規定存放於金融機構之現金，該等現金乃來自出售於美國投資物業。該賬戶將待載於託管協議之條件獲達成及執行美國酒店物業之收購後予以解除。此外，本集團將為數50,715,000港元存放於另一家金融機構，該等款項為根據於2007年10月19日就收購上述酒店物業所訂立之買賣協議之首次修訂之誠意金。收購之詳情載於附註39(1)。

受限制現金存款按介於3.9%至4.38%的市場利率計息(2006年：無)

#### 無抵押銀行透支

銀行透支按介於7%至12.72%的市場利率計息(2006年：7.75%至8%)。

### 22. 存貨

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	11,487	16,183
貿易貨物	20,649	8,881
耗用品及飲料	27,845	25,342
半製成品	51,457	35,677
	<b>111,480</b>	<b>86,125</b>

## 23. 應收賬、按金及預付款項

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
應收貿易賬款	293,541	238,331
呆賬撥備	(6,913)	(13,612)
	<b>286,628</b>	<b>224,719</b>
遞延應收租金	70,235	59,437
其他應收款項	58,793	72,014
按金及預付款項	91,896	85,713
	<b>507,552</b>	<b>441,883</b>

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。就酒店收入而言，本集團給予客戶30天信貸期。應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
0-3個月	234,167	220,320
3-6個月	5,223	3,045
6個月以上	47,238	1,354
	<b>286,628</b>	<b>224,719</b>

本集團應收貿易賬款結餘包括賬面值65,875,000港元(2006年：39,838,000港元)之應收款，該等應收款於報告日期已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及該金額仍被認為可收回，故本集團未曾作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 23. 應收賬、按金及預付款項 (續)

逾期但未減值之賬齡如下

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
0-3個月	13,414	35,439
3-6個月	5,223	3,045
6個月以上	47,238	1,354
總計	65,875	39,838

### 呆賬撥備變動

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
於1月1日	13,612	23,351
撇銷之金額	(857)	(8,994)
已收回之金額	(7,468)	(2,480)
於損益賬內確認撥備之增加	1,626	1,735
於12月31日	6,913	13,612

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。由於客戶基礎廣大及並無關連，信貸風險集中的情況十分有限。因此，董事相信毋需作出呆賬撥備以外之額外信貸撥備。

## 24. 按公平值列入損益賬的財務資產

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
持作買賣香港上市證券－冠君產業信託	35,856	—

截至2007年12月31日止年度，本集團就作為冠君產業信託管理人，以基金單位形式收取管理服務收益。該等基金單位列作於短期內出售之持作買賣資產。

## 25. 應付賬、按金及應付費用

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
購貨客戶	205,399	165,195
租賃按金	260,209	224,463
應付建築費用及保留費用	422,987	486,376
應付費用、應付利息及其他應付款項	373,111	361,833
	<b>1,261,706</b>	<b>1,237,867</b>

購貨客戶之賬齡分析如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
0-3個月	200,554	162,060
3-6個月	2,650	658
6個月以上	2,195	2,477
	<b>205,399</b>	<b>165,195</b>
租賃按金		
一年內到期	155,633	138,696
一年以上到期	104,576	85,767
	<b>260,209</b>	<b>224,463</b>

## 26. 衍生金融工具

本集團利用利率掉期管理銀行借貸帶來之利率波動風險，現已訂立名義金額567,800,000港元(2006年：1,217,800,000港元)之利率掉期合約，年期長至2009年為止，並將浮動借貸利率掉期到4.91%至5.48%(2006年：4.72%至5.48%)之定息貸款利率。

截至2007年12月31日止年度，本集團使用若干外幣衍生合約以管理其於澳洲及英國之業務營運之滙率變動風險。澳元衍生合約之名義金額為2,000,000澳元(等值約13,773,000港元)，涉及本集團於2008年12月屆滿日期或之前收取澳元。英鎊衍生合約名義金額為39,720,000英鎊(等值約618,937,000港元)，涉及本集團於2008年4月至2008年12月期間之屆滿日期或之前收取英鎊。

於2007年12月31日，未償還掉期及貨幣遠期合約之公平值分別為負債447,000港元(2006年：8,234,000港元)及9,267,000港元(2006年：無)，此乃根據合約對方銀行提供之估值釐定。衍生金融工具之公平值變動於綜合收益表內扣除。

## 27. 借貸

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
應付票據	11,148	7,555
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	8,249,514	8,586,918
其他非短期借貸(有抵押)	1,147,545	1,731,675
	<b>9,408,207</b>	<b>10,326,148</b>
借貸先付費用	(12,697)	(18,932)
	<b>9,395,510</b>	<b>10,307,216</b>
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	3,020,131	538,682
超過一年但不多於兩年	1,907,840	3,466,524
超過兩年但不多於五年	4,467,539	5,159,409
五年以上	—	1,142,601
	<b>9,395,510</b>	<b>10,307,216</b>
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(3,020,131)	(538,682)
於一年後到期	<b>6,375,379</b>	<b>9,768,534</b>

## 27. 借貸(續)

本集團之定息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
一年內	125,248	14,923
超過一年但不多於兩年	6,801	676,865
超過兩年但不多於三年	50,225	6,779
超過三年但不多於四年	503,628	50,073
超過四年但不多於五年	—	502,425
	<b>685,902</b>	<b>1,251,065</b>

本集團之浮息率借貸及還款期之情況披露如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
一年內	2,894,883	523,759
超過一年但不多於兩年	1,901,039	2,789,659
超過兩年但不多於三年	2,404,010	1,896,222
超過三年但不多於四年	306,714	2,400,603
超過四年但不多於五年	1,202,962	303,307
五年以上	—	1,142,601
	<b>8,709,608</b>	<b>9,056,151</b>

本集團之借貸有效利率範圍(相等於合約利率)如下：

	2007年	2006年
有效利率：		
定息率借貸	4.52%至12.50%	4.52%至12.50%
浮息率借貸	4.62%至10.22%	3.75%至8.75%

## 28. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債及資產以及其於現時及前會計年度之變動情況：

	投資物業、 物業、廠房 及設備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2006年1月1日	5,004,730	(329,769)	(21,731)	4,653,230
滙兌差額	21,608	(6,304)	(372)	14,932
年內收益扣除	94,976	30,394	4,045	129,415
出售後回撥	(3,298,986)	7,295	—	(3,291,691)
於2006年12月31日	1,822,328	(298,384)	(18,058)	1,505,886
滙兌差額	22,267	(8,360)	(41)	13,866
年內收益扣除	820,790	42,681	—	863,471
於2007年12月31日	<b>2,665,385</b>	<b>(264,063)</b>	<b>(18,099)</b>	<b>2,383,223</b>

在結算日，本集團有2,713,192,000港元(2006年：2,746,233,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了1,294,582,000港元(2006年：1,525,581,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的1,418,610,000港元(2006年：1,220,652,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

在結算日，並無確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約1,472,340,000港元(2006年：1,079,186,000港元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認負債。

## 29. 股本

	2007年		2006年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及				
餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
(b) 發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	600,854	300,427	594,801	297,401
根據購股計劃行使購股權				
而發行之股份	423	211	2,433	1,216
以股代息	3,354	1,677	3,620	1,810
餘額結轉下年度	604,631	302,315	600,854	300,427

截至2007年12月31日止年度，本公司以每股28港元(2006年：23.25港元)發行3,353,013股(2006年：3,619,550股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

## 30. 購股權

根據於1999年6月10日通過之普通決議案及於2001年12月20日所通過之決議案修改所採納之鷹君集團有限公司購股權計劃(前名為行政人員購股計劃)(「本計劃」)，本公司董事會可授予購股權予其所挑選之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

### 本計劃摘要

- 本計劃之目的乃為了激勵本公司或任何附屬公司之行政人員、僱員、聯繫人士、代理人及承建商及可使該等人士參與本公司之成長。
- 本計劃之參與人包括受遵守適用法律之規限下，任何獲董事會選出並授予購股權之人士，包括(無限制下)本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司任何執行或非執行董事及本公司或其任何附屬公司任何聯繫人士、代理人或承建商。

### 30. 購股權(續)

- c. 按本計劃可能授予之購股權(連同已行使及尚未行使)之本公司每股面值0.50元最高股份(「股份」)之股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份一併計算時，須為本公司按本計劃之採納日期已發行股本之股份數目百分之十。按本計劃可供發行之股份總數為54,636,853股，佔本公司於2008年4月1日(批准綜合財務報告日期前實際可行日期)之已發行股本約9%。
- d. 倘任何一位參與人按本計劃獲授之購股權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前12個月內任何期間已授予或將授予參與人之購股權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之有關類別股份的1%，則不會授予購股權。
- e. 可根據購股權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後一日期間。
- f. 參照上文第(e)段，購股權可行使前必須持有之最短期間為24個月。
- g. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股權授予參與人日期起28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股權之代價。
- h. 認購價(承受人在行使購股權時可認購股份之每股價格)將為(i)於建議授予購股權日(必須為營業日，該詞之定義見聯交所上市規則)在聯交所日報表所列之股份最後成交價，及(ii)於緊接建議授予購股權前5個營業日在聯交所日報表所列之股份之最後成交價平均數，以較高者為準，惟認購價不得低於股份面值。
- i. 本計劃為期10年，於2009年6月10日屆滿。

### 30. 購股權(續)

於年內，本公司僱員所持有之購股權及其變動情況之詳細資料披露於以下表列：

2007年	股份數目					
	於 01.01.2007 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 28.01.2007 失效之 購股權	於 31.12.2007 尚未行使 之購股權
授予購股權年份						
2002	11,000	—	(5,000)	—	(6,000)	—
2003	15,000	—	—	—	—	15,000
2004	35,000	—	(30,000)	—	—	5,000
2005	1,467,000	—	(388,000)	(66,000)	—	1,013,000
2007	—	3,158,000	—	(111,000)	—	3,047,000
	<b>1,528,000</b>	<b>3,158,000</b>	<b>(423,000)</b>	<b>(177,000)</b>	<b>(6,000)</b>	<b>4,080,000</b>
於年末可供行使 加權平均行使價	<b>17.90 港元</b>	<b>22.35 港元</b>	<b>17.76 港元</b>	<b>20.81 港元</b>	<b>8.44 港元</b>	<b>21.25 港元</b>

2006年	股份數目					
	於 01.01.2006 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 16.01.2006 失效之 購股權	於 31.12.2006 尚未行使 之購股權
授予購股權年份						
2001	502,000	—	(460,000)	—	(42,000)	—
2002	437,000	—	(426,000)	—	—	11,000
2003	411,000	—	(396,000)	—	—	15,000
2004	1,187,000	—	(1,152,000)	—	—	35,000
2005	1,596,000	—	—	(129,000)	—	1,467,000
	<b>4,133,000</b>	<b>—</b>	<b>(2,434,000)</b>	<b>(129,000)</b>	<b>(42,000)</b>	<b>1,528,000</b>
於年末可供行使 加權平均行使價	<b>13.90 港元</b>	<b>0.00 港元</b>	<b>11.17 港元</b>	<b>18.21 港元</b>	<b>13.39 港元</b>	<b>17.90 港元</b>

### 30. 購股權(續)

董事於以上表列所持有之購股權的詳細資料披露如下：

#### 2007年

授予購股權年份	股份數目					
	於 01.01.2007 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 28.01.2007 失效之 購股權	於 31.12.2007 尚未行使 之購股權
2002-2007年	720,000	1,400,000	—	—	—	2,120,000

#### 2006年

授予購股權年份	股份數目					
	於 01.01.2006 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 16.01.2006 失效之 購股權	於 31.12.2006 尚未行使 之購股權
2001-2006年	2,290,000	—	(1,520,000)	(50,000)	—	720,000

該等股份於行使購股權當日之加權平均市價為28.50港元(2006年：21.35港元)。

每年獲授予購股權之資料披露如下：

年份	授予日期	可行使期間	每股認購價 (港元)
2001	16.01.2001	17.01.2003-16.01.2006	13.392
2002	28.01.2002	29.01.2004-28.01.2007	8.440
2003	10.02.2003	11.02.2005-10.02.2008	4.625
2004	16.03.2004	17.03.2006-16.03.2009	13.550
2005	17.03.2005	18.03.2007-17.03.2010	18.210
2007	04.01.2007	05.01.2009-04.01.2012	22.350

### 30. 購股權(續)

附註：

- (i) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
- (ii) 於2003年2月7日，2004年3月15日，2005年3月16日及2007年1月3日授予購股權之前一個工作天，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價分別為4.55港元，13.50港元，18.05港元及21.90港元。
- (iii) 購股權有效期間為授予日開始後24個月。
- (iv) 該公平值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股權訂價模式)而得出：

授予日期：	4/1/2007	17/3/2005	16/3/2004	10/2/2003
行使價	22.35港元	18.21港元	13.55港元	4.625港元
預期波幅(說明a)：	41.76%	41.88%	46.49%	32%
預期股息回報(說明b)：	1.4%	0.95%	0.96%	2.82%
預期授予日起有效期限：	5年	5年	5年	5年
無風險利率(說明c)：	3.82%	3.81%	2.52%	2.98%
每一購股權公平值：	7.79港元	6.63港元	5.43港元	1.15港元

說明：

- (a) 預期波幅乃按過往波幅。
- (b) 預期股息回報乃按過往股息。
- (c) 於授予日，無風險利率之回報約為5年期外匯基金票據。

於購股權屆滿前之全部已註銷購股權將會按有關購股計劃而視為失效。

## 31. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。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。

由於香港特別行政區於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須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%至10%，而僱員之供款額為5%。

2007年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為58,000港元(2006年：301,000港元)已用作減去現水平所作之供款。截至2007年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為43,290,000港元(2006年：37,172,000港元)已於綜合收益表內扣除。於2007年12月31日，於年內到期供款為737,000港元(2006年：432,000港元)尚未繳於計劃中。

## 32. 非現金重大交易

- (a) 截至2007年12月31日止年內，本公司以每股28港元(2006年：23.25港元)發行3,353,013股(2006年：3,619,550股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (b) 截至2007年12月31日止年度，81,654,000港元之管理服務收益乃作為冠君產業信託之管理人所賺取之管理服務收益，此等收入須以冠君產業信託之基金單位形式支付。為數31,384,000港元已透過收取由冠君產業信託發行的基金單位之方式支付，餘額50,270,000港元於年結後將透過冠君產業信託之基金單位支付。

### 33. 資產抵押

於2007年12月31日，本集團就其附屬公司之銀行借貸作出以下按揭或抵押：

- (a) 本集團之投資物業(包括相關物業出售之所得、保險賠償、租金收入、收益及其他收入)之總賬面值為17,568,000,000港元(2006年：14,627,292,000港元)；
- (b) 本集團之酒店樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為7,478,040,000港元及1,775,924,000港元(2006年：7,164,753,000港元及1,820,528,000港元)；
- (c) 本集團業主自用香港樓宇及預付租賃付款之總賬面值分別為368,283,000港元及20,031,000港元(2006年：286,412,000港元及20,197,000港元)；及
- (d) 銀行存款為323,226,000港元(2006年：326,465,000港元)。

### 34. 承擔項目及或然債項

- (a) 於2007年12月31日，本集團因收購投資物業及物業、廠房及設備產生之未列入綜合財務報告內之經核准資本性開支為166,692,000港元(2006年為86,191,000港元)；其中已簽約者為166,147,000港元(2006年：85,390,000港元)。
- (b) 於2007年10月19日，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，收購美國之酒店物業。該交易於2008年1月8日完成。該收購代價約為1,287,380,000港元。根據買賣協議，於2007年12月31日本集團就收購酒店物業之承擔為1,287,380,000港元，並無於綜合財務報告作出撥備。

除上述外，本集團於結算日並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 35. 經營租賃協議

### 本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為711,079,000港元(2006年：821,733,000港元)。該物業之承擔租約普遍為期1至6年。

或然租金收入乃根據使用有關物業營運所得收入之某百分比減去其固定月租之差額計算。或然租金之本年度收益為17,473,800港元(2006年：11,785,000港元)。

於結算日，本集團已與投資物業之承租人達成協議，可在以下期間內收取未來最低租賃付款額：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
1年內	518,493	512,699
2至5年內	814,485	693,189
5年後	45,692	39,731
	<b>1,378,670</b>	<b>1,245,619</b>

倘若租約前數年按固定租金商訂，但須就餘下合約租賃期限再行磋商，最低租賃付款則按最後協議租金計算。

### 本集團為承租人

在結算日，本集團有以下不可取消的經營租賃承擔，並須在以下期間內繳付：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
1年內	3,575	2,516
2至5年內	2,366	545
	<b>5,941</b>	<b>3,061</b>

經營租賃付款額代表本集團為租賃某些寫字樓而應付的租金。租約期協議為1至3年，而租金是固定的。

### 36. 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由訂約人互相同意之條款所協定。

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>截至12月31日止之交易</b>		
貿易收益	7,574	1,361
租金收益	1,619	1,413
管理費收入	1,294	280
租金	600	600
支付上蓋的建築工程成本及費用	43,343	106,375
支付翻新工程費用	841	39
<b>於12月31日結存</b>		
應收聯營公司款項(附註20)	12,077	12,377
應收賬、按金及預付款項(說明a)	3,872	3,678
應付賬、按金及應付費用(說明b)	287,090	327,722

說明：

- 該款項乃為應收相關公司交易款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。
- 該款項乃為應付建築款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。

於年內，董事及其他高級行政人員薪酬已於說明12內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及薪酬趨勢而決定。

### 37. 主要附屬公司資料

本公司於2006年及2007年12月31日主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	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	已發行及繳足股本權益	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%
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%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000股每股港幣1元	房地產投資 信託管理人	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1股港幣1元	物業管理	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%
Eaton Hotels Limited	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%
Great Eagle Hospitality Group Limited	1股港幣1元	投資控股	100%

37. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	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)			
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	酒店所有權 及經營	100%
發星國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權 及經營	100%
堅信工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
朗廷酒店國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店管理	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權 及經營	100%
祥裕管理有限公司	10,000股每股港幣1元	物業管理	100%
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	1股港幣1元	酒樓經營	100%
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%
Renaissance City Development Company Limited	2股每股港幣10元	物業投資	100%
實力物業管理有限公司	2股每股港幣1元	物業管理	100%
卓頌有限公司*	1股港幣1元	財資管理	100%
昌瑞有限公司	2股每股港幣1元	經營健身中心	100%
鷹君有限公司	2,000,000股每股港幣0.5元	投資控股	100%

### 37. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	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)			
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%
鷹君保險代理有限公司	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%
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%
— 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	酒店所有權 及經營	100%

### 37. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在加拿大成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權 及經營	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	投資控股	100%
— 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新西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	物業投資	100%
— 在新西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%
— 在美國成立及經營：			
ElH Properties Company – XX, LLC	1,000美元	物業投資	100%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Pacific Huntington Hotel Corporation (前名為Pacific Spear Corporation)	100股每股0.001美元	物業投資	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%
Pacific Ygnacio Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Shorthills NJ, Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%

\* 該附屬公司乃於截至2007年12月31日止年度註冊成立。

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證券。

董事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出。

### 38. 主要聯營公司資料

本集團於2007年12月31日主要聯營公司之資料如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔 已發行股本 權益百分率
City Apex Limited	3,500股每股1美元	投資控股	23%
才庫媒體集團有限公司	277,716,000股 每股港幣0.2元	投資控股及印刷	22.53%

### 39. 期後事項

- (1) 於2007年10月19日，本集團與一名獨立第三者訂立一份買賣協議，收購位於美國之酒店物業。該交易於2008年1月8日完成。該收購代價約為1,287,380,000港元。本集團以根據美國稅法將出售位於美國之投資物業而存放於託管公司之大約567,599,000港元作為部份收購之資金。此外，本集團於2008年1月4日訂立貸款協議，獲得一間金融機構貸款為數852,401,000港元。該筆貸款以倫敦銀行同業拆息加250個基點之年利率計息，初步到期日為於完成收購日隨後月份首日起計三年或2011年1月31日，以較早者為準，並以酒店物業作保證。

### 39. 期後事項 (續)

- (2) 鷹君有限公司(「鷹君公司」)、Acefield Investments Limited及Truefaith Developments Limited(均為本公司之全資附屬公司)於2008年2月14日與冠君產業信託就建議向冠君產業信託出售朗豪坊之零售、泊車位及若干寫字樓物業權益訂立買賣協議(「該等協議」)。就該等建議之出售而言,本集團同意出售Renaissance City Development Company Limited(「Renaissance」)、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited的全部已發行股份及Renaissance欠負鷹君公司之股東貸款(「出售事項」),出售事項須待(其中包括)該等協議所載之先決條件達成或獲豁免,以及於冠君產業信託之基金單位持有人特別大會上以普通決議案(「基金單位持有人特別大會決議案」)通過後,方可進行。基金單位持有人特別大會決議案已於2008年3月16日獲通過。

Renaissance、Best Noble Enterprises Limited及Benington Limited(均為本公司全資附屬公司)共同持有朗豪坊的法定及實益業權以及相關之權利及權益。朗豪坊將以較獨立物業估值師之估值有折讓之代價出售。有關出售該物業權益之協定應收代價為12,500,000,000港元,較估值金額14,170,000,000港元(估值及出售事項之詳情載於本公司日期為2008年2月29日之通函)折讓約11.8%。該代價將以現金連同冠君產業信託之基金單位支付。

- (3) 根據日期為2006年4月26日之豁免分派權利契據,Top Domain International Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Fortune Mega Investments Limited(嘉里建設有限公司之全資附屬公司)及永泰出口商有限公司各自同意就其於2006年5月24日所持有的全部基金單位分別放棄其於2006年,2007年及2008年三個財政年度之全部或部分收取分派之權利(「豁免分派權利」)。

於2008年2月14日,鷹君資產管理(冠君)有限公司(本公司之全資附屬公司)、滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司及豁免分派權利之各方訂立修訂豁免分派權利契據,據此,訂約各方同意終止Top Domain International Limited就由2008年1月1日至2008年12月31日年內作出分派之承諾,由出售事項生效日期起生效及須以出售事項生效為前提條件。Top Domain International Limited就修訂豁免分派權利契據而應付之款項初步估計為96,900,000港元,並可予以調整,詳情載於本公司日期為2008年2月29日之通函。

# 附錄一 主要物業明覽表

截至2007年12月31日止年度

## 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
<b>享有長期契約</b>			
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%
香港灣仔峽道3至5號逸東軒	住寓	35,000	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%
<b>享有中期契約</b>			
香港山村道4H號逸東軒	住寓	23,000	100%
香港九龍彌敦道380號逸東酒店	酒店／商業	312,000	100%
香港九龍尖沙咀北京道8號 香港朗廷酒店	酒店／商業	364,000	100%
香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊	商業／寫字樓	1,293,000	100%
香港九龍旺角上海街555號朗豪酒店	酒店	508,000	100%
<b>享有永久業權</b>			
英國倫敦朗廷酒店 1 and 1B Portland Place, Regent Street, London, W1N 4JA, United Kingdom	酒店／商業	390,000	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%

## 附錄一 主要物業明覽表

### 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
澳洲墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
新西蘭奧克蘭朗廷酒店 83 Symonds Street, Auckland 1, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
美國 Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, USA	寫字樓	121,000	100%
美國 2700 Ygnacio Valley Road 2700 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, Contra Consta County, CA 94598, USA	寫字樓	106,000	100%
美國波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, USA	酒店／商業	281,000	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

	截至12月31日止年度				2007年 港幣千元
	2003年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	
<b>業績</b>					
營業額	2,522,965	2,830,822	3,521,201	3,772,253	<b>4,182,039</b>
除稅前(虧損)溢利	(77,218)	4,037,820	13,408,911	602,198	<b>4,891,266</b>
利得稅	(128,755)	(746,011)	(2,323,495)	(194,674)	<b>(992,988)</b>
本年度(虧損)溢利	(205,973)	3,291,809	11,085,416	407,524	<b>3,898,278</b>
應佔：					
母公司股權持有人	(173,607)	3,103,952	10,028,139	405,506	<b>3,898,273</b>
少數股東權益	(32,366)	187,857	1,057,277	2,018	<b>5</b>
	(205,973)	3,291,809	11,085,416	407,524	<b>3,898,278</b>
每股(虧損)盈利					
基本	(0.30)港元	5.28港元	16.93港元	0.68港元	<b>6.47港元</b>
攤薄後	(0.30)港元	5.27港元	16.89港元	0.68港元	<b>6.46港元</b>
<b>資產與負債</b>					
資產總額	29,572,019	35,990,283	48,497,487	33,198,754	<b>38,269,946</b>
負債總額	(17,411,789)	(20,492,188)	(22,243,494)	(13,149,819)	<b>(13,188,568)</b>
	12,160,230	15,498,095	26,253,993	20,048,935	<b>25,081,378</b>
母公司股權持有人應佔權益	11,490,462	14,640,470	24,339,091	20,048,647	<b>25,081,378</b>
少數股東權益	669,768	857,625	1,914,902	288	<b>-</b>
	12,160,230	15,498,095	26,253,993	20,048,935	<b>25,081,378</b>

## 股東時間表

- **截止股份過戶登記：**

- 由2008年5月15日至2008年5月23日(包括首尾兩天在內)

- **2008年股東週年大會：**

- 2008年5月23日

- **股息：**

- 中期息       ： 每股港幣15仙  
    派發日期   ： 2007年10月25日
  
- 末期息       ： 每股港幣35仙  
    — 現金股息(可選擇收取股份)
- 派發日期   ： 2008年6月26日



Great Eagle Holdings Limited  
鷹君集團有限公司

33rd Floor, Great Eagle Centre  
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
Tel: 2827 3668 Fax: 2827 5799

香港灣仔港灣道23號  
鷹君中心33樓  
電話：2827 3668 傳真：2827 5799

[www.greateagle.com.hk](http://www.greateagle.com.hk)