

主席報告書

集團的香港寫字樓物業於2005年開始脫離過去數年的租金下調週期。因應香港作為大中華企業集資基地的重要性日增，香港的投資銀行業務顯著活躍起來。而近年亞洲地區的財富積聚及香港政府的利好政策亦促進了財富管理業的加速發展。

同時，中國貿易亦維持穩健的增長。在香港經濟持續向好的情況下，這些重要因素進一步帶動市場對香港寫字樓物業的強勁需求。適值新供應量正在下降，供應短缺導致租金水平於2005年內大幅上升。在前兩年，我們採取有節制的租務策略，所有簽訂的租約均沒有加租上限。在此策略下，我們的旗艦物業花旗銀行廣場的空置率雖在短期內較2005年市場平均數為高，然而我們在現時市場租金上揚之際處於極為有利的地位。





朗豪坊市區重建乃本集團另一項重大長期投資項目，該項目已於2004年下半年度完工，並在2005年開始為集團貢獻整年收入。朗豪坊已在繁忙的旺角區確立為最新零售及商業中心，這地標性的發展亦帶動了鄰近地區商業活動，使其質素得到顯著提升。年內，朗豪坊商場維持極高的出租率。至2005年底，四層寫字樓已訂約出售另約300,000平方呎的較低層寫字樓經已出租。有見於九龍寫字樓租務需求甚殷而正值市面貨源短俏，所以決定將其餘的寫字樓面積繼續招租。朗豪坊商場及辦公大樓租金收入，將進一步鞏固集團之經常性收入及為本集團長期業績作出持續貢獻。

受惠於香港經濟持續增長以及與內地的緊密聯繫，我們在香港酒店業務表現理想。世界各國的高消費商業旅客對酒店房間需求強大，為朗廷酒店及逸東酒店的每間客房日平均收入帶來雙位數字增長。雖然內地旅客訪港人數增長放緩，但由於內地旅客只佔我們整體收益的小部份，我們的酒店業務並未受影響。朗豪酒店在2005年首次為集團帶來整年收入，表現比預期中理想。由於改換品牌的影響，我們海外的酒店業績則較為參差。然而香港酒店的利潤增長仍足以彌補海外酒店利潤的輕微滯後有餘。

年內，集團採納了多項經修訂或新香港財務報告準則及香港會計準則及註釋，對集團2005年的業績有重大影響。當中重要的項目包括於2005年12月31日12,867,000,000港元的香港投資物業重估盈餘、相關遞延稅項2,163,000,000港元以及155,000,000港元的酒店折舊金額。新香港財務報告準則進一步闡述、詳細資料及其影響載列於財務報告說明(3)部份內。

主席報告書

業務回顧

1

租賃物業

香港租賃物業

(a) 租金收益

毛租金收益總額 港幣百萬元	
2005年	2004年
花旗銀行廣場	330.5
鷹君中心	54.6
朗豪坊	362.6
逸東軒住寓	35.3
會景閣	3.1
其他	2.4
788.5	462.6

(b) 物業租用情況及租金趨勢

	2005年12月31日租用率		
	寫字樓	商場	住宅
花旗銀行廣場	86.1%	100.0%	—
鷹君中心	96.4%	100.0%	—
朗豪坊	46.7%	98.5%	—
會景閣	—	—	100.0%
逸東軒住寓	—	—	84.7%

承接2005年上半年的上升趨勢，香港寫字樓租金於下半年亦繼續飆升。此趨勢在中環商業區尤見明顯，當中財經界及基金管理業對寫字樓的強勁需求就遠遠超出該區小量的新供應。於2005年，香港甲級寫字樓的空置率全面大幅下降，而中環部份頂級商廈更於2005年內錄得高達70%的租金升幅。

花旗銀行廣場的出租率由2005年初的80.9%上升至年底的86.1%。年底時的出租率較中環區寫字樓平均數略低，這是由於我們相信租金會持續上升，因此我們採取嚴選租客的策略，寧願以較慢速率出租，以求取合理租金。由於租金在2006年持續上升，我們相信此策略將有利我們中線收益。我們在中期業績曾報告花旗銀行廣場2005年首6個月的總租金收入為146,600,000港元，比2004年同期低21.2%。然而，隨著新訂租金快速飆升，花旗銀行廣場在2005年下半年已明確地進入租金上調週期。配以較佳的出租率，花旗銀行廣場2005年下半年的租金收入增長，已足以追回大部份上半年減少的收入。事實上，其2005年全年收入為330,500,000港元，與2004年的335,300,000港元相若。

鷹君中心寫字樓於2005年維持高出租率，年底時為96.4%，比對2004年12月31日為98.9%。由於部份大面積租約是在2005年初段以較低租金續約，鷹君中心2005年的租金收入為54,600,000港元，只較上年的53,000,000港元稍高。

朗豪坊商場於2005年正式投入服務。其獨特的建築設計及地理使其成為旺角的地標商場，更逐漸發展成熱門的旅遊點。商場於2005年底的出租率保持98.5%的高水平。目前，我們正在逐步調整商戶組合，以令商場更受顧客歡迎。**朗豪坊辦公大樓**方面，772,500平方呎總面積中，約327,900平方呎相等於46.7%已於2005年12月31日出租。為減輕集團的負債，約佔69,600平方呎的四個樓層已簽約出售。其中兩層已在2005年完成交易，餘下兩個樓層於2006年完成。鑑於市場對優質出租寫字樓的需求龐大，我們在2006年初開始將辦公大樓中高層放租，共375,000平方呎。初



主席報告書

步的市場反應理想。整體而言，朗豪坊商場及辦公大樓在2005年為集團帶來362,600,000港元的租金收入，2004年為37,200,000港元。

逸東軒住寓在2005年財政年度已重新分類為投資物業。於2005年的平均入住率為84.2%，2004年為81.6%。租金收入由2004年的29,500,000港元，增加至2005年的35,300,000港元，升幅達20%，主要因素為企業客戶需求旺盛。

美國商用物業

2005年美國寫字樓物業淨租金收入為83,800,000港元，較2004年119,400,000港元下降30%，主要原因是於2004年9月出售洛杉磯888 West Sixth Street減少了租金收入。

加州物業市道於2004年已見底，租金水平正有改善，於2005年上升了10%。然而，由於租金仍低於過去的水平，2006年租金仍會有所下調。

於2005年12月20日，我們購入了位於加州2700 Ygnacio Valley Road，Walnut Creek的甲級近郊商廈。此物業總面積為106,000平方呎，租用率為87%。物業以22,250,000美元購入。



2005年為酒店部門重要的里程碑，年內集團已順利將旗下全部的五星級豪華酒店重新以「朗廷」品牌命名。我們繼續以各式各樣的推廣活動去加強其國際豪華酒店品牌形象。為進一步擴闊我們的客戶基礎，我們亦參與了航空公司、旅遊會員計劃等不同機構的聯營推廣活動，並發展了一個有效的電子業務運作平台以促進網上業務。

我們的策略將致力於建立「朗廷」酒店品牌及進一步提昇國際旅遊業，對我們豪華酒店定位的認受。酒店部門將繼續尋求拓展商機，長遠而言冀望增加在國際主要城市的業務。

香港業務

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店於2005年的業績較2004年有穩健的增長，主要原因是我們策略性地以高利潤的商務客戶為主，佔整體業務65%，令酒店入住率改善及房價大幅調升。

於2005年，該酒店平均入住率為83%（2004年：81%），平均房價1,145港元（2004年：977港元）。

香港朗豪酒店

朗豪酒店於2004年8月開業，2005年完成了第一年的全年運作。2005年酒店的業務理想，入住率及房價均有所提升。該酒店設計現代化，服務完善以及備有先進科技，得到眾多殊榮如“Best New City Hotel in Asia – TTG Asia”。豪華的東方情調水療、川Spa在2005年首季正式投入服務，令酒店的服務更趨全面，進一步提昇其五星級的豪華品牌。

於2005年，該酒店平均入住率為74%（2004年8月至12月：71%），平均房價為905港元（2004年8月至12月：758港元）。

香港逸東酒店

乘著市道暢旺，該酒店在策略上注重提昇各客類的房價，當中以高消費的商務客尤甚。該酒店入住率與去年相若，而整體房價則較去年上升14%。餐飲業務仍為酒店其中一個主要收益來源，當中餐飲顧客人數增加了10%，人均消費亦增加了18%。

於2005年，該酒店平均入住率為87%（2004年：87%），平均房價為624港元（2004年：550港元）。

國際業務

倫敦朗廷酒店

以「朗廷」品牌運作超過一年後，酒店房價及入住率已超越未改名前的水平。雖然7月時倫敦曾發生炸彈襲擊，影響到業務的改善速度，但酒店於2005年可供出租客房平均房價仍有11.2%升幅。酒店將繼續維持上調房價的策略，而當中加強電子銷售網絡所帶來的收入增長更佔2005年業務的36%。該酒店現正開始分段進行裝修，務令其成為集團旗艦豪華酒店。

於2005年，該酒店平均入住率為71%（2004年：66%），平均房價為155英鎊（2004年：149英鎊）。

波士頓朗廷酒店

2005年，波士頓酒店的整體表現乏善可陳，平均房價較去年上升5%，入住率則輕微下調。酒店目標一方面為追回未更改品牌前的入住率，另一方面會在平日增強商務及團體客戶的需求及於周末時加強針對消閒業務的推廣活動，從而達至增加房價的目標。為進一步提昇朗廷酒店品牌的水平，酒店客房及公用地方將於來年進行裝修工程。

於2005年，該酒店平均入住率為67%（2004年：69%），平均房價為207美元（2004年：197美元）。

主席報告書

墨爾砵朗廷酒店

酒店於2005年初易名，酒店的入住率及房價均受影響，當中以商務旅客業務受影響較大。可供出租客房平均房價較去年下降4%。隨著品牌漸漸廣為人知，而廣告及推銷活動亦開始產生效用，業績於2005年下半年有所改善。

於2005年，該酒店平均入住率為69%。（2004年：71%），平均房價為199澳元（2004年：201澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

奧克蘭市於2005年的整體酒店入住率下降，而奧克蘭朗廷酒店亦不例外。我們正加強推廣及進行全面的豪華翻新工程，將有助改善酒店業務，重奪市場佔有率。

於2005年，該酒店平均入住率為69%（2004年：74%），平均房價為133紐元（2004年：135紐元）。

多倫多Delta Chelsea Hotel

多倫多市的酒店入住率及房價於2005年有溫和增長。該酒店的業務保持平穩，貼近市場趨勢及競爭對手的表現。

於2005年，該酒店平均入住率為76%（2004年：73%），平均房價為127加元（2004年：126加元）。



2005年，發展商減少建材開支，影響貿易部的業務，收益為112,000,000港元，輕微上升3%。鑒於依賴建築業務的波動性甚大，為求多元化，我們已開始投資零售業務。於2005年，我們推出Samsung Staron®品牌裝修面材及四個家庭電器品牌。我們將著手建立品牌以求加強知名度，期望從2006年起開始見到回報。



2005年，物業管理經理酬金共17,200,000港元，較2004年上升5.52%。酬金增長來自管理朗豪坊額外之1,100,000港元收入。其他物業管理之收益則維持2004年水平。

2005年，儘管市場競爭激烈，工程部收益增長至23,710,000港元，較2004年上升16.74%。大部份收益來自服務合約及中型工程。年內，部門已開始為朗豪坊租戶提供設施管理服務。此外，集團旗下的租賃物業之租用率於下半年上升，有助增加工程合約。

財務檢討



於2005年12月31日，綜合借貸淨額為14,311,000,000港元，較2004年底減少352,000,000港元。2005年，朗豪坊項目落成後，已沒有主要的建築支出。年內，兩層朗豪坊辦公大樓售出，銷售收入淨額為292,000,000港元，其中107,000,000港元已用作償還債務，其餘185,000,000港元則保留作資金調動。

2005年，物業價格普遍上升，其中由於中環核心區租金迅速標升，花旗銀行廣場估值更顯著上升。根據投資物業之專業估值及其他資產以成本計算，本集團於2005年12月31日之綜合資產淨值應佔母公司資本持有人權益為24,339,000,000港元。(2004年：15,498,000,000港元)。於2005年12月31日，槓桿比率改善至59%。

於2005年12月31日，我們持有本金面值1,720,000,000港元之利息掉期合約，為港元負債之14.5%。其餘港元負債則維持浮息。

於2005年12月31日，外幣負債總額為相等於4,046,000,000港元，該等外幣負債之外匯風險全數與有關物業價值對沖。其中31.1%，相等於1,260,000,000港元為定息貸款。

主席報告書

2 財務支出

2005年之財務支出淨額為728,300,000港元，較2004年之391,600,000港元增加336,700,000港元，原因部份為利率上升，另外朗豪坊項目完工後，2005年已停止將利息支出資本化(2004年：131,900,000港元)。

2005年整體利息覆蓋率為1.58倍，2004年則為1.63倍。

3 流動資金及 借貸到期概要

於2005年12月31日，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2,503,000,000港元。我們大部份信貸總額為中期貸款，並以物業作抵押。在2005年內，我們成功為朗豪坊及倫敦朗廷酒店再融資，並將該等貸款的最終還款日期遞延。此外，集團為收購

2700 Ygnacio Valley Road取得新的銀行借貸。於2005年12月31日，借貸到期概要如下：

1年或以下	8.76%
1至2年	8.77%
3至5年	72.22%
5年或以上	10.25%

4 資產抵押

於2005年12月31日，本集團之物業賬面值約共46,286,000,000港元(2004年為33,809,000,000港元)連同該等物業轉讓之銷售收益、保險收益、租金收入及其他有關物業所產生之收益及存款額約為489,000,000港元(2004年為3,600,000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

於2005年12月31日，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為12,000,000港元(2004年為34,000,000港元)，其中已簽約者約為9,000,000港元(2004年為19,000,000港元)。

除上述外，本集團於2005年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

去年，儘管香港的寫字樓租值大幅上升，由於新供應短缺，尤以主要商業區為甚，租價仍會進一步上升。在這寫字樓牛市中，我們在花旗銀行廣場及朗豪坊辦公大樓仍持有一定數量的可供出租單位，應可因而受惠。

近月我們在香港的三間酒店之業務理想。商務旅遊持續增長，有利房價進一步上升。因此，我們預期2006年的酒店業務應有可觀表現。「朗廷」品牌經兩年塑造後，已逐漸在國際旅遊業建立知名度。我們亦期望於倫敦及波士頓的朗廷酒店，經改換品牌及國際市場負面因素過後，業務應有改善。於南半球的兩間酒店則須較長時間改善業務。

去年，集團的業績受利息大幅攀升影響，幸而朗豪坊提供的新增收入，舒減了利率上升之影響。預期今後幾個月，利率仍會繼續上升。由於預計於香港的出租物業及酒店的租金收益可有大幅增長，集團的流動資金將可保持於穩健水平。儘管如此，我們仍將致力透過資產變現，將負債大幅減低，以增加我們財務上的靈活性。為達致這個目標，我們現時正努力研究不同方案，並於適當時候將會向股東交待。

主席報告書

僱員

本集團於2005年12月31日共有3,739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。

股息

董事會議決在即將召開之2006年股東週年大會上向股東建議，派發截至2005年12月31日止年度末期股息每股港幣20仙（2004年為每股港幣13仙），予於2006年6月5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2005年10月20日已派發中期股息每股港幣3.5仙計算，全年度派發股息將為每股港幣23.5仙（2004年為每股港幣16.5仙），合共不少於119,128,661港元（2004年為97,650,449港元）。

待股東在即將召開之2006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2006年7月11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2006年股東週年大會後儘速寄予各股東。

截止過戶

本公司由2006年5月29日（星期一）至2006年6月5日（星期一），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2006年5月26日（星期五）下午4時前，將有關股票連同填妥之股份轉讓文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司（本公司股份過戶登記處香港分處），辦理過戶登記手續。

股東週年大會

本公司之2006年股東週年大會定於2006年6月5日(星期一)舉行，召開該2006年股東週年大會之通告約於2006年4月28日於中國日報及香港經濟日報刊登及寄送予各股東。

最後，本人藉此機會，對董事會同寅之精明領導及全體員工對本集團於過去一年作出之貢獻及勤奮忠誠服務，謹致謝意。

副主席

兼董事總經理

羅嘉瑞

香港，2006年4月20日