



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)

2010



2010



2013



2014



STRATEGIC VISION  
GROWING NETWORK

二零一三年年報

# 企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商，同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷、朗豪及逸東品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質寫字樓、商場、住宅和酒店物業遍佈亞洲、澳紐區、北美洲和歐洲。

集團的主要資產包括冠君產業信託的 60.35% 權益（截至二零一三年十二月三十一日），及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司 (LHI) 的 57.72% 權益（截至二零一三年十二月三十一日）。

冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業——「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，面積達一百二十九萬平方呎。LHI 擁有三間酒店，香港朗廷酒店共有 498 間客房，酒店坐擁於尖沙咀繁華購物區；擁有 666 間客房的香港朗豪酒店處於旺角購物旺區亦連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業；擁有 465 間客房的香港逸東酒店位於繁華幹道彌敦道上。

集團於美國亦擁有四幢寫字樓物業，總面積為九十四萬五千平方呎。

集團同時經營物業管理及維修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十間豪華酒店，客房數目約八千間，當中包括十四間位於香港、上海、北京、深圳、廣州、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本及奧克蘭以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，五間位於香港、上海、多倫多及新德里的逸東酒店，以及一間位於上海的 88 新天地酒店。全部酒店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。

本集團於一九六三年創立，原以鷹君有限公司為首，並於一九七二年在香港聯合交易所上市。一九九零年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團的上市控股公司。

二零一三年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十六億八千萬港元，於二零一三年十二月三十一日資產淨值（按佔冠君產業信託及 LHI 之資產淨值）約為五百七十億港元。

# 目錄



|             |     |
|-------------|-----|
| 公司資料        | 2   |
| 股息通知        | 3   |
| 財務摘要及股東時間表  | 4   |
| 主席報告書       | 7   |
| 概覽          |     |
| 財務回顧        |     |
| 展望          |     |
| 企業社會責任      | 30  |
| 董事及高層管理人員簡介 | 46  |
| 企業管治報告      | 52  |
| 董事會報告書      | 72  |
| 獨立核數師報告書    | 87  |
| 綜合收益表       | 89  |
| 綜合全面收益表     | 90  |
| 綜合財務狀況表     | 91  |
| 公司財務狀況表     | 93  |
| 綜合權益變動表     | 94  |
| 綜合現金流量表     | 96  |
| 綜合財務報表附註    | 98  |
| 附錄一—主要物業明覽表 | 195 |
| 附錄二—五年財務摘要  | 198 |
| 釋義          | 199 |

# 公司資料

## 董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)

羅啟瑞(副董事總經理)

羅杜莉君#

鄭海泉\*

王于漸\*

李王佩玲\*

朱琦\*

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞#

羅鷹瑞#

簡德光(總經理)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

鄭海泉(主席)

王于漸

李王佩玲

朱琦

## 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

## 財務委員會

羅嘉瑞

羅啟瑞

簡德光

## 公司秘書

黃美玲

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 法律顧問

孖士打律師行

高偉紳律師行

Appleby

## 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

## 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

## 香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話：(852) 2827 3668

傳真：(852) 2827 5799

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

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

1712-1716室

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

## 網址

www.GreatEagle.com.hk

## 股份代號

# 股息通知

## 末期股息

董事會建議派發截至2013年12月31日止年度末期股息每股43港仙(2012年為每股43港仙)及特別末期股息每股50港仙(2012年：無)予於2014年5月14日(星期三)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將召開之2014年股東周年大會上批准通過。

連同於2013年10月16日已派發中期股息每股23港仙及特別中期股息每股1.00港元，2013年全年派發股息將為每股2.16港元(2012年全年股息為每股66港仙，包括末期股息每股43港仙及中期股息每股23港仙)。

股東將可就有關建議之2013年末期股息及特別末期股息選擇收取新股份以代替現金。以股代息計劃須待：(1)建議之2013年末期股息及特別末期股息於2014年股東周年大會上獲通過；及(2)聯交所批准上述計劃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計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於2014年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2013年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2014年6月18日寄送予各位股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

### (i) 出席2014年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2014年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2014年4月24日(星期四)至2014年4月30日(星期三)止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2014年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2014年4月23日(星期三)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

### (ii) 享有建議之2013年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2013年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2014年5月9日(星期五)至2014年5月14日(星期三)止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取建議之2013年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2014年5月8日(星期四)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

# 財務摘要及股東時間表

| 截至12月31日止年度        |                |                        |         |
|--------------------|----------------|------------------------|---------|
| 收益表之主要財務數據         | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動      |
| 按核心業務計             |                |                        |         |
| 核心業務收益             | <b>5,418.9</b> | 5,679.8                | – 4.6%  |
| 權益持有人應佔除稅後核心溢利     | <b>1,679.9</b> | 1,802.1                | – 6.8%  |
| 權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股) | <b>2.63港元</b>  | 2.86港元                 |         |
| 按法定會計準則計           |                |                        |         |
| 按法定會計準則計算收益        | <b>7,301.0</b> | 6,746.6                | 8.2%    |
| 權益持有人應佔會計溢利        | <b>2,399.5</b> | 3,551.8                | – 32.4% |
| 中期股息(每股)           | <b>0.23港元</b>  | 0.23港元                 |         |
| 特別中期股息(每股)         | <b>1.00港元</b>  | 不適用                    |         |
| 末期股息(每股)           | <b>0.43港元</b>  | 0.43港元                 |         |
| 特別末期股息(每股)*        | <b>0.50港元</b>  | 不適用                    |         |
| 全年股息(每股)           | <b>2.16港元</b>  | 0.66港元                 |         |

\* 與2013年分拆有關的特別末期股息

按核心業務計算的財務數據，惟不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託及LHI的應佔分派收入，我們認為以這樣的方式計量本集團投資於以分派為主的實體的回報更具意義。然而，按法定會計準則編制的財務數據，當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託及LHI的財務數據。管理層討論及分析專注於本集團的核心業務。



| 資產負債表之主要財務數據                            | 於期末           |         |
|-----------------------------------------|---------------|---------|
|                                         | 2013年12月      | 2013年6月 |
| 按本集團佔冠君產業信託及LHI之資產淨值計(核心資產負債表)<br>淨槓桿比率 | 現金淨額          | 現金淨額    |
| 賬面值(每股)                                 | <b>89.6港元</b> | 87.8港元  |
| 按法定會計準則計<br>淨槓桿比率                       | <b>31.8%</b>  | 16.0%   |
| 賬面值(每股)                                 | <b>78.1港元</b> | 76.5港元  |

由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編制，故已悉數綜合冠君產業信託及LHI的所有負債。然而，於2013年底，本集團僅分別佔冠君產業信託及LHI的60.35%及57.72%股權。由於本集團對冠君產業信託及LHI的負債並無任何責任，故按法定會計準則編制的數據所計算的淨槓桿比率誇大了本集團實際的債務狀況。為更有效地反映本集團實際財務狀況，本集團的核心資產負債表乃按本集團佔冠君產業信託及LHI的資產淨值編制。

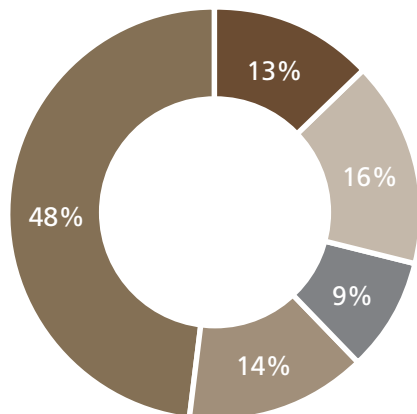
此外，根據法定會計準則而言，由於本集團仍然管理及營運由LHI擁有的香港酒店，故本集團於LHI的股本權益繼續按成本減累計折舊列賬，且不能按市價計算，此舉大幅低估了我們於LHI投資的價值。相較之下，本集團的核心資產負債表乃按我們應佔LHI的資產淨值計算。因此，由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故酒店的價值已按市價計算。因此，本集團的核心資產負債表更能反映本集團的資產淨值基礎。有關按照分佔冠君產業信託及LHI資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於本年報第8頁。

## 股東時間表

|                                                                                 |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2013年中期業績公布                                                                     | : 2013年8月18日                              |
| 派發2013年中期股息每股23港仙及特別中期股息每股1.00港元                                                | : 2013年10月16日                             |
| 2013年全年業績公布                                                                     | : 2014年2月26日                              |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                                                                    |                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>釐定有權出席2014年股東周年大會並於會上投票之股東身份</li> </ul>  | : 2014年4月24日至<br>2014年4月30日<br>(包括首尾兩天在內) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>釐定可享有建議之2013年末期股息及特別末期股息之股東身份</li> </ul> | : 2014年5月9日至<br>2014年5月14日<br>(包括首尾兩天在內)  |
| 2014年股東周年大會                                                                     | : 2014年4月30日                              |
| 除淨日                                                                             | : 2014年5月7日                               |
| 建議之2013年末期股份及特別末期股息記錄日期                                                         | : 2014年5月14日                              |
| 派發2013年末股息每股43港仙及特別末期股息每股50港仙                                                   | : 2014年6月18日                              |

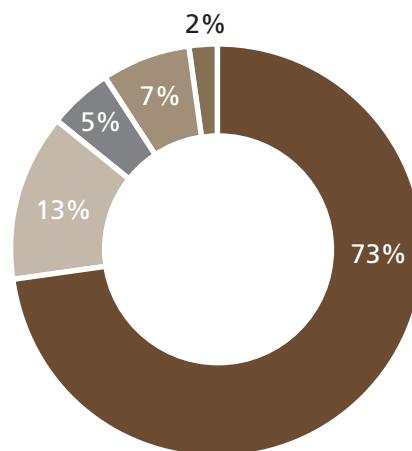
### 資產運用

總資產78,463百萬港元



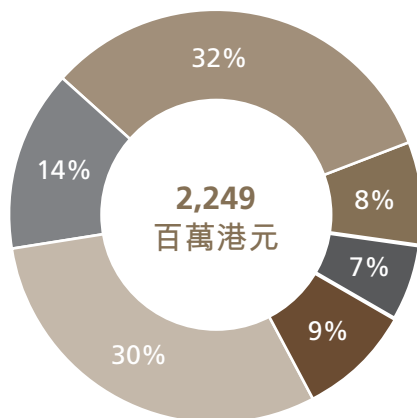
- 物業投資
- 酒店業務
- 佔冠君產業信託之資產
- 佔LHI之資產
- 其他業務

### 代表



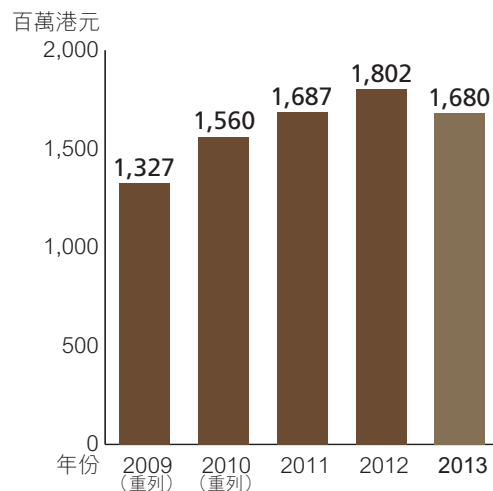
- 權益持有人應佔權益
- 佔冠君產業信託之負債
- 佔LHI之負債
- 非流動負債
- 流動負債

### 核心業務營運收入



- 租金淨收入
- 酒店EBITDA
- 冠君產業信託管理費收入
- 冠君產業信託的分派
- LHI的分派
- 其他業務營運收入

### 權益持有人應佔核心溢利





# 主席報告書

## 核心溢利—按核心業務計之財務數據

|                | 截至12月31日止年度    |                        |        |
|----------------|----------------|------------------------|--------|
|                | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動     |
| 核心業務收益         |                |                        |        |
| 租金總收入          | 334.5          | 301.1                  | 11.1%  |
| 酒店分部*          | 3,480.7        | 4,094.7                | -15.0% |
| 冠君產業信託管理費收入    | 316.3          | 272.8                  | 15.9%  |
| 冠君產業信託的分派收入^   | 716.9          | 686.5                  | 4.4%   |
| LHI的分派收入^      | 189.0          | —                      | 不適用    |
| 其他業務           | 381.5          | 324.7                  | 17.5%  |
|                | 5,418.9        | 5,679.8                | -4.6%  |
| 租金淨收入          | 209.6          | 196.4                  | 6.7%   |
| 酒店EBITDA*      | 672.9          | 1,045.8                | -35.7% |
| 冠君產業信託管理費收入    | 316.3          | 272.8                  | 15.9%  |
| 冠君產業信託的分派收入^   | 716.9          | 686.5                  | 4.4%   |
| LHI的分派收入^      | 189.0          | —                      | 不適用    |
| 其他業務營運收入       | 144.6          | 100.5                  | 43.9%  |
| 核心業務營運收入       | 2,249.3        | 2,302.0                | -2.3%  |
| 折舊及攤銷          | (122.2)        | (134.9)                | -9.4%  |
| 行政開支           | (281.2)        | (237.5)                | 18.4%  |
| 其他收入(包括利息收入)   | 155.5          | 142.1                  | 9.4%   |
| 財務費用           | (125.7)        | (107.6)                | 16.8%  |
| 應佔聯營公司的業績      | 11.1           | 39.1                   | -71.6% |
| 應佔合營公司的業績      | (36.7)         | (9.9)                  | 270.7% |
| 除稅前核心溢利        | 1,850.1        | 1,993.3                | -7.2%  |
| 稅項             | (168.7)        | (190.4)                | -11.4% |
| 除稅後核心溢利        | 1,681.4        | 1,802.9                | -6.7%  |
| 非控股權益          | (1.5)          | (0.8)                  | 87.5%  |
| 權益持有人應佔除稅後核心溢利 | 1,679.9        | 1,802.1                | -6.8%  |

\* 酒店收入包括香港酒店的收益，務請注意LHI於2013年5月30日上市後，本集團於香港酒店的權益已出售予LHI。因此，於2013年來自香港酒店的收入涵蓋2013年1月1日至2013年5月29日止期間。

^ 按照本集團的會計溢利計，冠君產業信託與LHI的末期業績乃綜合至本集團的收益表內。然而，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託與LHI的分派收入計算。

## 分部資產及負債(按照冠君產業信託及LHI資產淨值計)

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

### 2013年12月31日

|             | 資產<br>港幣百萬元 | 負債<br>港幣百萬元 | 資產淨值<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 鷹君的營運(附註1)  | 30,399.3    | 7,027.3     | 23,372.0      |
| 冠君產業信託(附註2) | 37,914.5    | 10,156.5    | 27,758.0      |
| LHI(附註2)    | 10,148.8    | 3,989.9     | 6,158.9       |
|             | 78,462.6    | 21,173.7    | 57,288.9      |

### 2012年12月31日

|             | 資產<br>港幣百萬元<br>(重列) | 負債<br>港幣百萬元<br>(重列) | 資產淨值<br>港幣百萬元<br>(重列) |
|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 鷹君的營運(附註1)  | 22,159.7            | 5,345.3             | 16,814.4              |
| 冠君產業信託(附註2) | 34,653.3            | 8,696.7             | 25,956.6              |
|             | 56,813.0            | 14,042.0            | 42,771.0              |

附註：

1. 資產及負債包括現金8,893,354,000港元及借貸本金5,082,384,000港元，故於2013年12月31日的現金淨額為3,810,970,000港元。
2. 冠君產業信託及LHI的資產及負債根據冠君產業信託及LHI已公布的財務資料及鷹君集團有限公司分別於其中所持有的權益(即60.35%及57.72%)(2012年12月31日：持有冠君產業信託57.86%的權益)計算。此外，LHI的資產包括於2013年12月31日酒店物業的估值。

## 財務數據(按法定會計準則計)

截至12月31日止年度

|                        | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(重列) | 變動     |
|------------------------|----------------|------------------------|--------|
| 按法定會計準則計算的收益           |                |                        |        |
| 租金總收入                  | 334.5          | 301.1                  | 11.1%  |
| 酒店分部                   | 4,434.4        | 4,094.7                | 8.3%   |
| 冠君產業信託管理費收入            | 316.3          | 272.8                  | 15.9%  |
| 其他業務                   | 381.5          | 324.7                  | 17.5%  |
| LHI酒店管理費收入             | 47.1           | —                      | 不適用    |
| 冠君產業信託租金總收入            | 2,179.3        | 2,059.0                | 5.8%   |
| LHI租金總收入               | 471.8          | —                      | 不適用    |
| 對銷集團間交易                | (863.9)        | (305.7)                | 182.5% |
| 綜合總收益                  | 7,301.0        | 6,746.6                | 8.2%   |
| 租金淨收入                  | 209.6          | 196.4                  | 6.7%   |
| 酒店EBITDA               | 1,084.1        | 1,061.6                | 2.1%   |
| 冠君產業信託租金淨收入            | 1,801.3        | 1,709.5                | 5.4%   |
| 其他業務營運收入               | 155.5          | 110.3                  | 41.0%  |
| 營運收入                   | 3,250.5        | 3,077.8                | 5.6%   |
| 折舊及攤銷                  | (403.7)        | (372.6)                | 8.3%   |
| 投資物業之公平值變動             | 1,119.3        | 3,870.5                | -71.1% |
| 衍生金融工具之公平值變動           | 309.0          | (148.9)                | 不適用    |
| 指定透過損益以公平值列賬之財務資產公平值變動 | 37.2           | —                      | 不適用    |
| 轉換冠君產業信託可換股債券之收益       | 29.3           | —                      | 不適用    |
| 酒店物業減值回撥               | 149.2          | —                      | 不適用    |
| 行政開支                   | (340.9)        | (255.1)                | 33.6%  |
| 其他收入(包括利息收入)           | 245.5          | 55.7                   | 340.7% |
| 財務費用                   | (545.2)        | (404.1)                | 34.9%  |
| 應佔聯營公司的業績              | (9.5)          | 21.2                   | 不適用    |
| 應佔合營公司的業績              | (36.7)         | (9.9)                  | 270.7% |
| 除稅前會計溢利                | 3,804.0        | 5,834.6                | -34.8% |
| 稅項                     | (426.3)        | (443.0)                | -3.8%  |
| 除稅後會計溢利                | 3,377.7        | 5,391.6                | -37.4% |
| 非控股權益                  | (978.2)        | (1,839.8)              | -46.8% |
| 權益持有人應佔會計溢利            | 2,399.5        | 3,551.8                | -32.4% |

## 概覽

2013年度標誌著本集團未來發展的數個重要里程碑，而最關鍵的事項為於5月份分拆了香港酒店。隨後，本集團完成收購紐約一間酒店，然後宣布有意收購及完成收購一幢位於三藩市市中心的優質寫字樓物業。更重要的是，儘管2013年面對著波動的環球經濟狀況，我們仍能夠達到這些里程碑，展現了我們不斷循環本集團資產的執行能力及策略重點。此外，繼董事會就2013年的成功分拆已派發每股1.00港元的中期特別股息後，董事會宣布派發特別末期股息每股0.50港元作為與分拆有關的最後分派，因此2013年的全年特別股息為每股1.50港元。

除了於2013年5月將紐約酒店重塑為朗豪品牌外，我們的芝加哥朗廷酒店於2013年7月開幕，而多倫多酒店亦重塑為我們的逸東品牌。我們的品牌進駐這些主要城市，有助將朗廷打造成領先的國際酒店品牌。最



香港朗廷酒店

後，我們於2013年9月開展了預售大連項目的部分公寓單位。整體來說，這些關鍵業務發展項目為本集團的未來盈利打造了穩固基礎。然而，本集團於2013年的核心盈利主要受到若干一次性項目所影響。



本集團於2013年的核心盈利按年下跌6.8%至2013年的16.8億港元。雖然我們大部份業務於2013年的基本表現維持良好，但核心盈利仍受多個因素所影響，包括i)來自已分拆酒店的收入下跌；ii)我們北美洲酒店之開業前及品牌重塑費用列賬；及iii)與分拆相關的行政開支及就各個項目的可行性研究所引致的專業費用增加。

截至2013年12月31日止財政年度，本集團核心業務的收入為54.19億港元，按年下降4.6%。收入下降主要由於香港酒店於2013年5月被分拆至LHI，導致酒店分部的收入下跌6.14億港元。於完成分拆後，香港三間酒店的股權回報已透過我們於LHI的投資反映出來，以致2013年有1.89億港元的分派收入。

核心營運收入按年下跌2.3%至2013年的22.49億港元。營運收益的跌幅較收入的跌幅為少，是由於較高利潤率的分部，如管理費收入及分派收入，作出的貢獻增加。其次是由於其他業務的淨利潤率改善，亦令2013年核心營運收入的跌幅減少。值得注意的是，冠君產業信託的分派收入增加，是由於我們於冠君產業信託的持股量有所增加。在冠君產業信託而言，2013年宣布的分派只略為提高。然而，有關收入增長仍不足以抵銷酒店分部的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)的跌幅，導致核心營運收入於2013年整體下降。

除了核心營運收入下降、與分拆相關的行政開支增加，以及就各個項目的可行性研究所以致的專業費用，連同一間合營公司(前稱共同控制實體)的虧損增加及利息開支增加，亦令核心盈利減少。

合營公司持有大連綜合發展項目，其虧損增加是由於預售住宅單位所引致的市場推廣及行政費用增加。同時，利息開支亦因為利率上升及於2013年因收購紐約及三藩市物業所引致的額外利息開支增加而上升。

由於我們在冠君產業信託的可換股債券投資已於2012年8月轉換為基金單位，故2013年並無錄得與該等可換股債券有關的利息收入。然而，本集團於2013年獲得的利息收入仍高於2012年的利息收入。該等利息收入主要是來自本集團於2013年5月分拆香港酒店後的現金存款上升所致。整體而言，股東應佔核心利潤為16.8億港元，按年下降6.8%。

就發展而言除了於2013年下半年執行經已投入的項目外，我們繼續按計劃選擇性地擴大了我們的資產基礎，並以1.79億美元收購一幢位於三藩市市中心的優質寫字樓物業。目前，我們正積極評估各項投資機會，尤其是我們將針對能提高本集團資產淨值或預期能將對我們現有業務產生協同效應的有關項目。短期內，就風險調整後的回報而言，我們認為海外(尤其是美國)的房地產投資機會較佳，基於當地的叫價較為審慎。倘美國經濟持續復甦，這會令未來的資本值進一步增長。

在此期間，為了提高我們現金持有量的回報，大部份現金已存入高息短期人民幣存款，而少量現金則投資於其他固定收入、股票或股票相關投資。雖然我們致力提高我們現金持有量的回報，我們只會小心審慎地進行有關投資。根據我們對核心利潤的定義，來自這些投資的利息收入或已變現收益／虧損方會於2013年的核心利潤中確認。為更清晰說明，該等投資的未變現匯兌收益並未計入核心利潤內。









## 酒店分部

| 截至12月31日止年度     |                |                |        |
|-----------------|----------------|----------------|--------|
|                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 變動     |
| 酒店收益            |                |                |        |
| 香港 <sup>^</sup> | 656.3          | 1,620.0        | -59.5% |
| 歐洲              | 553.0          | 528.7          | 4.6%   |
| 北美洲             | 1,314.6        | 1,132.5        | 16.1%  |
| 澳洲／紐西蘭          | 831.1          | 756.3          | 9.9%   |
| 其他(包括酒店管理收入)    | 125.7          | 57.2           | 119.8% |
| 總酒店收益           | 3,480.7        | 4,094.7        | -15.0% |
| 酒店EBITDA        |                |                |        |
| 香港 <sup>^</sup> | 254.8          | 642.7          | -60.4% |
| 歐洲              | 153.7          | 147.5          | 4.2%   |
| 北美洲             | 21.9           | 109.0          | -79.9% |
| 澳洲／紐西蘭          | 137.7          | 122.4          | 12.5%  |
| 其他(包括酒店管理收入)    | 104.9          | 24.2           | 333.5% |
| 總酒店EBITDA       | 672.9          | 1,045.8        | -35.7% |

<sup>^</sup> LHI於2013年5月30日上市後，本集團於香港酒店的權益已出售予LHI。因此，於2013年來自香港酒店的收入涵蓋2013年1月1日至2013年5月29日止期間。

## 酒店表現

|                      | 每日平均<br>可出租客房 |       | 入住率   |       | 平均房租<br>(當地貨幣) |       | 平均可出租客房收入<br>(當地貨幣) |       |
|----------------------|---------------|-------|-------|-------|----------------|-------|---------------------|-------|
|                      | 2013年         | 2012年 | 2013年 | 2012年 | 2013年          | 2012年 | 2013年               | 2012年 |
| 香港朗廷酒店               | 495           | 495   | 88.9% | 86.1% | 2,266          | 2,239 | 2,013               | 1,927 |
| 香港朗豪酒店               | 652           | 653   | 90.7% | 89.2% | 1,883          | 1,866 | 1,707               | 1,665 |
| 香港逸東酒店               | 452           | 445   | 95.1% | 94.9% | 1,208          | 1,198 | 1,149               | 1,138 |
| 倫敦朗廷酒店               | 380           | 379   | 80.7% | 76.3% | 278            | 274   | 224                 | 209   |
| 波士頓朗廷酒店              | 318           | 318   | 75.1% | 67.1% | 242            | 242   | 182                 | 163   |
| 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店          | 380           | 380   | 74.8% | 72.7% | 228            | 219   | 170                 | 159   |
| 芝加哥朗廷酒店 <sup>^</sup> | 239           | 不適用   | 46.8% | 不適用   | 291            | 不適用   | 136                 | 不適用   |
| 紐約第五大道朗豪酒店*          | 214           | 不適用   | 81.4% | 不適用   | 627            | 不適用   | 511                 | 不適用   |
| 多倫多Eaton Chelsea酒店   | 1,590         | 1,590 | 68.7% | 70.4% | 124            | 125   | 85                  | 88    |
| 墨爾本朗廷酒店              | 377           | 374   | 85.7% | 81.9% | 277            | 261   | 238                 | 214   |
| 悉尼朗廷酒店               | 96            | 95    | 82.9% | 77.3% | 291            | 296   | 241                 | 229   |
| 奧克蘭朗廷酒店              | 410           | 411   | 76.3% | 70.1% | 177            | 181   | 135                 | 127   |
| 上海新天地朗廷酒店(佔33.3%權益)  | 356           | 350   | 58.8% | 58.1% | 1,696          | 1,551 | 997                 | 901   |

<sup>^</sup> 由2013年7月10日至12月31日

\* 由2013年9月25日至12月31日

由於三間香港酒店於2013年5月30日被分拆到LHI，於2013年，該等酒店僅為本集團酒店分部貢獻少於五個月的營運收入，以致香港酒店的收入下降。除了來自分拆酒店的收入下跌外，本集團在北美洲酒店的開業前及品牌重塑費用亦入賬，令2013年酒店分部的EBITDA下降。

整體上，酒店分部的收入按年下跌15%至2013年的3,480.7百萬港元，而酒店分部的EBITDA則按年下跌35.7%至2013年的672.9百萬港元。然而，倘我們撇除開業前及品牌重塑費用的影響，大多數海外酒店於2013年的EBITDA均有穩固增長。

自2013年5月30日起，本集團於三間香港酒店所持57.72%股權的財務回報已於本集團在LHI的投資中反映(詳情見「於LHI之投資」一節)。雖然上述香港酒店財務數據涵蓋截至2013年5月29日的期間，但酒店表現乃根據2013年1月至12月止十二個月期間作出討論，以提供更具意義的比較營運表現分析。

### 香港酒店

以下為根據由2013年1月1日至12月31日止十二個月期間就酒店營運表現作出的討論。有關比較乃根據十二個月期間計算，以盡量減少季節性因素所產生的扭曲，以提供更具意義的酒店比較營運表現分析。

#### 香港朗廷酒店

香港朗廷酒店見證著歐洲澳洲、日本的需求逐漸疲弱。澳洲及日本的需求疲弱是由於其貨幣貶值，該情況於2013年尤其顯著。然而，香港朗廷酒店繼續吸納更多中國內地的個人訪港旅客，並錄得來自美國的旅客人次有所回升。因此，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入於2013年能錄得4.5%的增長，其表現超越了2013年甲級高價酒店市場的整體表現。

於2013年度，其入住率增長2.8個百分點至88.9%（2012年：86.1%），而平均房租則按年增加1.2%至2,266港元（2012年：2,239港元）。

香港朗廷酒店來自餐飲的收入於2013年按年計上升3%，主要由於賬單的平均金額增加以及餐飲業務整體有所改善所致。然而，與上半年的增幅相比，宴會業務於下半年較為疲弱。另須注意，於2013年，唐閣被評選為米芝蓮二星食府。

#### 香港朗豪酒店

香港朗豪酒店錄得澳洲及日本對客房的需求減少，亦見證著部份其他長途旅客市場的需求有所放緩。儘管上述情況未如理想，該酒店將轉向著重於接待來自中國內地以及其他亞洲市場的大比數消閒旅客，使

2013年的入住率達90.7%。於2013年度，入住率上升1.5個百分點至90.7%（2012年：89.2%），而平均房租則按年增加0.9%至1,883港元（2012年：1,866港元）。

香港朗豪酒店來自餐飲的收入按年增長2%。鑑於2013年下半年的婚宴需求放緩，該酒店因而包辦了更多來自企業及社交餐飲活動。然而，經翻新的米芝蓮星級中菜館明閣的業務勢頭強勁。

#### 香港逸東酒店

（於2013年2月重塑品牌前名為逸東「智」酒店）

在三間香港酒店中，香港逸東酒店於接待中國內地的訪港旅客方面錄得最高增長。除來自中國內地的訪港旅客人數增長外，該酒店亦憑藉其家庭客房及以中等消費旅客作定位，吸引來自德國及西班牙等部份歐洲國家的訪港旅客。隨著於2013年下半年為最後五分之一的客房完成進行翻新工程，新客房有助於提升該酒店的競爭力，支持其進一步提高市場佔有率。

香港逸東酒店於2013年來自餐飲的收入按年增長2%，主要是由於住客人數上升以致餐廳業務改善。

於2013年度，該酒店平均452間客房的平均入住率為95.1%（2012年：平均445間客房為94.9%）及平均房租為1,208港元（2012年：1,198港元）。

## 海外酒店

### 歐洲

#### 倫敦朗廷酒店

由於倫敦朗廷酒店的住客總數約40%是來自歐元區國家，歐元區的穩健狀況有助於改善2013年酒店的業績表現。儘管2013年相比2012年舉辦倫敦奧運會較為艱巨，倫敦朗廷酒店的可出租客房收入仍按年增長7.3%。自第二季起，企業市場出現復甦跡象，加上消閒及團體業務有所改善，以致該酒店的平均可出租客房收入上升。

餐飲收入有賴業務客量有所增加的餐廳業務得以維持，抵銷了宴會餐飲業務較預期疲弱的不足。

於2013年度，該酒店的入住率達81%（2012年：76%）及平均房租為278英鎊（2012年：274英鎊）。

### 北美洲

#### 波士頓朗廷酒店

鑑於2013年美國的經濟狀況不斷改善，波士頓朗廷酒店的客房需求有所上升，尤其是消閒分部。因此，酒店於2013年得以把握更多週末消閒業務，帶動了該酒店的入住率。然而，住客組合趨向較低收益的消閒旅客，以致該酒店的平均房租持平。

餐飲收入較去年增加11%，主要是由於餐飲業務有所改善，尤其是路演、企業會議及活動增加。

於2013年度，該酒店的平均入住率達75%（2012年：67%）及平均房租為242美元（2012年：242美元）。

#### 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

市場氣氛改善有助提高該酒店的平均可出租客房收入，於2013年按年增長6.9%。該酒店專注於把握更高收益的消閒及商務旅客，以致該酒店的平均房租及入住率均有所上升。

餐飲收入較去年上升3%，乃由於餐廳及餐飲的業務增長所致，尤其是企業會議及活動。

於2013年度，該酒店的平均入住率達75%（2012年：73%）及平均房租為228美元（2012年：219美元）。

#### 芝加哥朗廷酒店

該酒店於2013年7月試業，其客房及其他設施則自8月起逐步開放。該酒店對我們在芝加哥市建立品牌認知度發揮重要作用，但要將朗廷品牌進駐該市場仍需要一段時間。於2013年內，隨著位於芝加哥核心商業區的芝加哥朗廷酒店開幕，我們已經取得重大進展，將朗廷打造成公認的國際豪華品牌。這間酒店的加盟將提升我們現有住客對品牌的認知度，使我們能夠吸引新的客戶入住我們旗下酒店物業。年內的一次性開業前費用影響了該酒店的業績。

由2013年7月10日至2013年12月31日，該酒店的平均入住率達47%（按平均239間房計算）及平均房租為291美元。

### 紐約第五大道朗豪酒店

隨著金融業從金融危機中持續復甦，對紐約客房的需求於2013年期間一直穩步回升。該酒店自2013年5月起根據朗豪管理合約進行品牌重塑，並於9月完成了收購提供214間客房的酒店。該酒店於市內獲得品牌知名度並正進駐該市場。

由2013年9月25日至2013年12月31日，該酒店的平均入住率達81%及平均房租為627美元。

### 多倫多Eaton Chelsea酒店 (於2013年7月重塑品牌前名為「Delta Chelsea」)

該酒店於2013年7月1日重塑品牌為我們的Eaton Chelsea品牌。於品牌重塑後，本集團全資或部份擁有的酒店均由我們的酒店管理附屬公司管理。除了所引起的品牌重塑費用外，該酒店的基本業績亦受到酒店大堂、餐廳及宴會廳進行翻新的負面影響。然而，長遠而言有關翻新工程有助該酒店維持其市場佔有率。品牌重塑及翻新工程的影響對該酒店於2013年的平均可出租客房收入造成影響，於2013年按年下跌3.3%至85加元。

於2013年的餐飲收入按年下降11%，主要是由於餐廳及宴會廳進行翻新工程。餐飲表現於翻新後呈現增長勢頭。

於2013年度，該酒店的平均入住率達69%(2012年：70%)及平均房租為124加元(2012年：125加元)。

### 澳洲／紐西蘭

#### 墨爾本朗廷酒店

於2013年，一系列體育盛會及會議帶動墨爾本朗廷酒店業績增長。年內，該酒店已承攬若干主要團體活動，加上持續致力提高週末消閒旅客的比重，令該酒店於2013年的平均入住率及房租均有所上升。平均可出租客房收入於2013年按年增長11.2%。

最後階段的客房翻新工程已於2013年第三季完工。目前更有利於該酒店為住客提供更豪華的住宿體驗，亦應有助墨爾本朗廷酒店增加其市場佔有率。

餐飲收入於2013年按年下降3%，是由於餐廳及餐飲的銷售疲弱，尤其是企業會議及活動。

於2013年度，該酒店平均377間客房的入住率達86%(2012年：平均374間客房為82%)及平均房租為277澳元(2012年：261澳元)。

#### 悉尼朗廷酒店

該酒店以朗廷品牌經營的首個全年度成績正面。客房收入大大受惠於消閒及團體客戶群。餐飲收入亦有賴餐廳業務的支持，抵銷了餐飲客戶群的不足。該酒店亦取得更大市場佔有率，不斷提高品牌知名度。

該酒店於2012年8月8日被收購，其2012業績乃根據五個月期間計算。

於2013年度，該酒店的入住率達83%(2012年：77%)及平均房租為291澳元(2012年：296澳元)。



### 奧克蘭朗廷酒店

由於2013年企業及團體客戶群的需求仍然疲弱，該酒店策略性地把握零售客戶群的需求，有助該酒店於2013年提升其入住率。然而，由於將重點轉移至消閒旅客，致令平均房租輕微下跌。

客房收入較去年增加6%，主要來自入住率的增長。零售業務有所改善抵銷了企業及團體業務的疲弱。

隨著餐廳及餐飲業務增加，相比2012年，餐飲收入得以維持平穩。

於2013年度，該酒店的平均入住率達76%(2012年：70%)及平均房租為177紐元(2012年：181紐元)。

### 中國

#### 上海新天地朗廷酒店

(集團持有**33.3%**權益，其應佔業績已計入應佔聯營公司業績之內)

該酒店全年的總收入較2012年上升12%。客房收入的增長主要由企業及消閒業務作出的正面貢獻所帶動，平均房租增長了9%。

餐飲收入的穩健業績源自宴會及中菜廳的穩定表現。

於2013年度，該酒店平均356間客房的入住率達59%(2012年：平均350間客房為58%)及平均房租為1,696人民幣(2012年：1,551人民幣)。

### 酒店管理業務

於2013年下半年，酒店管理組合日益發展，並增添了廣州南豐朗豪酒店的長期酒店管理合約，該合約已加入到本集團酒店管理附屬公司負責管理的第三方酒店行列中，使我們於2013年底管理的酒店數目增加至8間，合共提供約2000間客房。除了持有上海新天地朗廷酒店33.3%權益外，本集團於該等酒店並沒有股本投資。務請注意，與2013年中期報告所披露的管理酒店數目相比，紐約第五大道朗豪酒店並無計入我們管理的酒店數目，原因是該酒店自2013年9月起由本集團全資擁有，不再被歸類為純粹由我們管理的酒店。

### 資產收購

於2013年9月，本集團完成收購紐約曼哈頓一間擁有214間客房的豪華酒店。本集團於10月宣布訂立買賣協議，以1.81億美元收購一幢位於三藩市市中心的優質寫字樓物業。該收購已於2013年11月21日完成，作價輕微下調至1.79億美元。





| 截至12月31日止年度 |                |                |        |
|-------------|----------------|----------------|--------|
|             | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 變動     |
| 應佔分派收入      | 716.9          | 686.5          | 4.4 %  |
| 管理費收入       | 316.3          | 272.8          | 15.9 % |
| 來自冠君產業信託總收入 | 1,033.2        | 959.3          | 7.7 %  |

## 冠君產業信託收入

鑒於綜合本集團於冠君產業信託所持的60.35%權益之會計變動，該綜合導致本集團實際財務狀況嚴重扭曲。就此，本集團的核心溢利將繼續按於相同財務期間應佔冠君產業信託的分派收入所計算。我們相信，此舉將更能反映本集團投資於冠君產業信託所獲得的實際財務回報及經濟利益。按此基準，2013年來自冠君產業信託的總收入按年增加7.7%至1,033.2百萬

港元。隨著資產管理收入增加（包括花旗銀行廣場四個樓層的相關收購費）及2013年代理佣金收入上升，2013年來自冠君產業信託的整體資產管理收入上升15.9%至316.3百萬港元（2012年：272.8百萬港元）。冠君產業信託收入應佔分派按年增加4.4%至716.9百萬港元，該增加主要由於我們增加於冠君產業信託持有的權益。

下列內容乃基於冠君產業信託2013年全年業績公布中有關其旗下物業表現的部份：

### 花旗銀行廣場

2013年，中環寫字樓租賃市場仍然疲弱。除第三季收購四個空置樓層外，年末出租率為89.2%，比對2012年底的89.1%。花旗銀行廣場的租金叫價（根據新租約所報可租用面積計算的租金）目前為每平方呎80-85港元。現收租金（現有租約的平均租金）由每平方呎85.12港元輕微下跌至84.60港元，原因是租約到期續租。因此，收入下跌0.3%至12.02億港元。經扣除開支後，花旗銀行廣場的物業淨收入按年減少1.1%至9.9億港元。

### 朗豪坊辦公大樓

年內，朗豪坊寫字樓的租金叫價（根據總樓面面積計算）已上調，目前為每平方呎38-45港元，比對一年前的每平方呎32-40港元。現收租金由去年底的28.36港元增加至2013年12月31日的32.86港元，此乃由於2013年佔面積51%的租約到期續租，以致續租租金上升。朗豪坊辦公大樓的出租率於2013年仍然維持於99.0%。朗豪坊辦公大樓錄得收入2.89億港元，較去年呈報的2.64億港元增加9.5%。物業淨收入由2.16億港元增加7.6%至2.32億港元。



## 朗豪坊商場

2013年，商場人流持續暢旺，舖位於亦迹近全部租出。於2013年12個月期間，佔商場面積33%的租約到期續租，帶動現收基本租金（根據可租用面積計算）由每平方呎114.89港元增加25.6%至每平方呎144.26港元。2013年的分成租金增加4.2%至9,900萬港元，相當於每月每平方呎25.87港元的額外收入。租金整體增加，帶動收入由5.89億港元增加16.8%至6.88億港元。物業淨收入由4.5億港元增加16.9%至5.26億港元。

雖然冠君產業信託於2013年的物業淨收入有所改善，冠君產業信託的分派增長受借貸成本上升拖累。冠君產業信託產生的現金利息開支由2012年的1.43億港元增至2013年的2.51億港元。有關增加主要是由於2013年1月發行了4億美元10年期票據所影響，而這票據是以較為相宜的3.75%面息率發行，再加上超過20億港元的銀行貸款以較高息差續期亦增加了利息開支。

## 發展項目

### 大連綜合發展項目

該項目位於遼寧省大連中央商業區中山區東部海港區人民路，總樓面面積約286,000平方米。項目包含1,200個高級公寓單位及一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有此發展項目的50%權益，並擔任項目經理。項目預計自2014/15年起分兩階段完成，於完成挖土及地基工程後，首階段的建築工程已於2012年2月展開，於2013年底，本集團就項目權益已投入6.31億港元資金。

部份的首期公寓單位自2013年9月起預售，平均售價為每平方米人民幣23,000元以上，為本集團帶來可觀的經營利潤。項目可俯瞰大連海港一望無際的海景，環境豪華舒適，為大連市豪宅訂立全新的標準。務請注意，預售公寓單位的銷售和利潤不會記入收益表，直至交付公寓單位為止。

## 於LHI之投資

按法定會計基準計，本集團於LHI之投資被分類為附屬公司，而其業績需於本集團之法定收益表中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故本集團之核心溢利將會按應佔分派收入計算，而我們相信此舉將更能反映本集團投資於LHI所獲得的實際財務回報及經濟利益。此做法亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）之回報方法相一致。由於LHI於2013年5月30日上市，故分派收入涵蓋2013年5月30日至2013年12月31日期間。來自LHI的分派收入於2013年為1.89億港元（已計算本集團已放棄的分派在內）。

於2013年，我們就持有的LHI股份合訂單位放棄13.1%的分派權益（在發行股份合訂單位以支付酒店管理費用前），上述百分比將於2017年下跌至約4.4%，而於2018年，本集團將有權就所有持有的股份合訂單位收取分派。

本集團作為LHI的主要投資者會放棄部份分派以盡量減低對其他投資者所受的初始收益率攤薄影響。攤薄乃由於在首次公開發售時發行額外單位所致。LHI所籌得的額外資金，作為初步投資組合的資產提升項目的資金，此舉將有助支持LHI物業往後的表現及價值。

| 截至12月31日止年度 |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
| 應佔分派收入      | 189.0          | 不適用            |

## 投資物業

| 截至12月31日止年度 |                |                |        |
|-------------|----------------|----------------|--------|
|             | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 變動     |
| 租金總收入       |                |                |        |
| 鷹君中心        | 143.0          | 127.7          | 12.0%  |
| 逸東軒住寓       | 45.1           | 40.9           | 10.3%  |
| 美國寫字樓物業     | 121.3          | 108.3          | 12.0%  |
| 其他          | 25.1           | 24.2           | 3.7%   |
|             | 334.5          | 301.1          | 11.1%  |
| 租金淨收入       |                |                |        |
| 鷹君中心        | 128.2          | 123.8          | 3.6%   |
| 逸東軒住寓       | 28.1           | 28.5           | -1.4%  |
| 美國寫字樓物業     | 51.6           | 42.2           | 22.3%  |
| 其他          | 1.7            | 1.9            | -10.5% |
|             | 209.6          | 196.4          | 6.7%   |



### 鷹君中心

基於中國內地企業的需求持續，加上中環租戶搬遷，2013年寫字樓部份的租金叫價維持於每平方呎60港元至73港元(以可租用面積計)的穩定水平。因此，鷹君中心的平均現收租金由2012年12月31日的每平方呎58.9港元至2013年12月31日的每平方呎62.9港元。然而，鑒於本集團實行自2014年1月起將其酒店管理附屬公司由朗豪坊辦公大樓搬遷至鷹君中心的策略，致使若干租約於2013年到期後，相關寫字樓空間並沒有即時租出。主要由於就上述搬遷而預留空間，鷹君中心的寫字樓部份的出租率由2012年12月底的97.6%下降至2013年12月底的92.9%。

儘管零售空間佔鷹君中心可租用總面積的較少部分，受惠於續租租金大幅增加，帶動零售平均現收租金由

2012年12月每平方呎79.5港元增加至2013年12月每平方呎95.9港元。鷹君中心的零售部份於2013年期間維持近100%的出租率。整體而言，鷹君中心的租金總收入於2013年增加12%至143百萬港元(2012年：127.7百萬港元)。然而，由於搬遷及提升冷水泵房設施的額外費用以及未能歸入資產表的其他資本性維修開支入賬，故租金淨收入受到影響。租金淨收入於2013年增加3.6%至128.2百萬港元(2012年：123.8百萬港元)。

務請注意，本集團於2014年1月將酒店管理附屬公司搬遷至鷹君中心後，14,852平方呎可租用面積將會從鷹君中心的可用總面積中剔除。因此，鷹君中心的出租率將會作出相應調整，以反映鷹君中心的可用面積減少。

|              | 於期末           |          |
|--------------|---------------|----------|
|              | 2013年12月      | 2012年12月 |
| 寫字樓(按可出租面積計) |               |          |
| 出租率          | <b>92.9%</b>  | 97.6%    |
| 平均現收呎租       | <b>62.9港元</b> | 58.9港元   |
| 零售(按可出租面積計)  |               |          |
| 出租率          | <b>99.4%</b>  | 99.4%    |
| 平均現收呎租       | <b>95.9港元</b> | 79.5港元   |

### 逸東軒住寓

本公司計劃將灣仔峽道服務式住寓部份房間，改建為旅館客房，按每日而非每月基準出租服務住寓，有助改善逸東軒住寓的業務表現。灣仔峽道物業的平均現收呎租按年增加23.6%，出租率增則按年增加2.9百分點。灣仔峽道物業的租金收入增加，有效彌補跑馬地兩幢服務式住寓租金收入減少，該減少乃由於需求減少以致出租率下降。

三幢服務式住寓的整體入住率仍然下跌4.2百分點，由2012年的77.8%降至2013年的73.6%。不過，2012年所收取的租金由2012年的每平方呎41.7港元上升10.3%至2013年的每平方呎46.0港元（以總樓面面積計）。租金總收入於2013年按年增加10.3%至4,510萬港元。儘管灣仔峽道物業的租金收入增加，有效彌補跑馬地兩幢服務式住寓所收取的租金淨收入減少，租金淨收入仍輕微下跌，於2013年按年下跌1.4%至2,810萬港元。

| 截至12月31日止年度 |               |        |
|-------------|---------------|--------|
|             | 2013年         | 2012年  |
| （以總樓面面積計）   |               |        |
| 出租率         | <b>73.6%</b>  | 77.8%  |
| 平均現收呎租      | <b>46.0港元</b> | 41.7港元 |

### 美國物業

由於科技企業持續擴充，或從半島及矽谷遷移到三藩市中心區，三藩市仍然是美國表現最突出的寫字樓市場之一。三藩市地區的空置率於2013年持續下跌。因此，區內租金叫價的升勢於2013年得以延續。353

Sacramento、500 Ygnacio及近期收購的123 Mission Street的市值租金已上升至高於其平均現收租金的水平，以致未來數年的續租租金將持續上升。

然而，2700 Ygnacio於2013年底的市值租金仍然低於其平均現收呎租。下表呈列的物業組合經營統計數字已計入123 Mission Street自2013年11月21日起的經營統計數字。

| 於期末        |               |          |
|------------|---------------|----------|
|            | 2013年12月      | 2012年12月 |
| （按淨可出租面積計） |               |          |
| 出租率        | <b>91.1%</b>  | 88.9%    |
| 平均現收呎租     | <b>36.5美元</b> | 33.4美元   |

撇除新收購的123 Mission Street，物業組合於2013年底的出租率為93.4%，而2012年底則為88.9%，物業組合於2013年12月的平均現收呎租（按淨可出租面積計）為每平方呎34.5美元，而於2012年12月則為每平方呎33.4美元。

整體而言，租金總收入（已計入來自新收購的123 Mission Street約一個月的收入）於2013年增加12.1%至121.3百萬港元（2012年：108.3百萬港元）。主要由於353 Sacramento Street的招租成本減少，租金淨收入於2013年增加22.3%至5,160萬港元（2012年：4,220萬港元）。

我們目前正初步探討（可能會或可能不會最終落實）與其他獨立第三方成立一個寫字樓物業基金，我們將為該基金的資產管理人。該基金的策略是收購美國主要城市能提供合理收益與具資本增值潛力的寫字樓。

## 財務回顧

### 負債

按法規要求，合計冠君產業信託和LHI的業績後，本集團於2013年12月31日的綜合負債淨額為158.73億港元，較2012年12月31日增加40.36億港元。本年度借貸淨額的增加由多個因素組成，包括分拆三間香港酒店上市後的淨現金收益分別被LHI於分拆時提取的

新貸款；冠君產業信託收購花旗銀行大廈數層樓面及本集團收購位於美國的兩幢物業提取的貸款所抵銷。此外，盈餘現金投資於有牌價證卷、債卷和掛鈎票據並沒有被分類為現金結餘。

股東應佔權益根據本集團於2013年12月31日進行專業估值的投資物業及以折舊成本計算的酒店物業（包括屬於LHI的香港酒店）合計，於2013年12月31日為499.56億港元，較2012年12月31日重列值427.71億港元增加71.85億港元。此增加主要來自本年度的溢利及被視為出售三間香港酒店所得盈餘納入其他儲備。

按會計原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託和LHI的全部負債。按此法規而計算的綜合負債淨額（「報告上綜合負債淨額」）及股東應佔權益，本集團於2013年12月31日的槓桿比率為31.8%。不過本集團佔冠君產業信託及LHI的負債淨額的比率分別只有60.35%及57.72%，及本集團無需承擔兩個已獨立上市的附屬公司的債項，因此，我們認為按本集團佔該兩個已獨立上市的附屬公司的資產淨值來計算負債淨額，較選用報告上綜合負債淨額更為恰當。集團的現金淨額狀況表列如下：

| 負債(現金)淨額(於2013年12月31日) | 綜合計算<br>港幣百萬元 | 佔有的<br>資產淨值*<br>港幣百萬元 |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| 鷹君集團                   | (3,811)       | (3,811)               |
| 冠君產業信託                 | 13,636        | —                     |
| LHI                    | 6,048         | —                     |
| 負債(現金)淨額               | 15,873        | (3,811)               |
| 本集團股東應佔權益              | 49,956        | 57,289                |
| 於2013年12月31日的槓桿比率      | 31.8%         | 不適用                   |

\* 根據本集團佔有的兩個已獨立上市附屬公司的資產淨值來計算負債淨額。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直保守地投資於有意持有至到期日具質素的短期債券、投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的票據、及投資於具質素股票。截至2013年12月31日，債券、票據的市值為20.48億港元及證券投資的市值為11.59億港元。若將這些金額計算在內，綜合淨負債及槓桿比率將分別減少至126.66億港元及25.4%。淨現金按應佔冠君產業信託及LHI資產淨值計增加至70.18億港元。

以下是根據法定綜合財務報表的分析：

## 債務

於2013年12月31日，本集團合計冠君產業信託和LHI的財務狀況後的港幣總借貸(包括中期票據)為265.84億港元。本集團於2013年12月31日的外幣總借貸相等於67.84億港元，其中相等於42.05億港元或62%為定息貸款。

## 財務支出

本年度的綜合淨財務支出為3.941億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為7.7倍。

## 流動資金及借貸到期概要

於2013年12月31日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為114.62億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2013年12月31日，未償還借貸的到期概要如下：

|       |       |
|-------|-------|
| 一年或以下 | 26.5% |
| 一至二年  | 11.3% |
| 三至五年  | 50.5% |
| 五年以上  | 11.7% |

## 資產抵押

於2013年12月31日，本集團賬面總值約為575.09億港元(2012年12月31日：646.49億港元)的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

## 承擔項目及或然債項

於2013年12月31日，本集團未列入財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為1.04億港元(2012年12月31日：5.27億港元)，其中已簽約為7,700萬港元(2012年12月31日：4.54億港元)。

於2013年12月31日，本集團就合營公司的權益投入資本承擔為人民幣2,580萬元(相等於3,300萬港元)(2012年12月31日：人民幣2,650萬元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 展望

美國的低利率環境似乎於短期內仍會持續。儘管中國近期之經濟放緩，2013年11月三中全會公布未來十年經濟和社會轉變的詳細改革藍圖，期望能為中國下一個增長階段建立基礎。然而，考慮到今年可能觸發經濟衰退的風險數目，前景似乎並不明朗，因此必須提高警覺。我們尤其要為聯儲局退市所帶來的影響作好準備，以應對環球經濟的不穩定因素。

於2014年，我們預期來自LHI的分派及酒店管理收入將會增加，反映其於2013年5月上市後對盈利的全年貢獻。LHI擁有的三間酒店於2014年首六個星期的平均可出租客戶收入均有所增加。2014年3月，預訂情

況呈現持續上升的趨勢。然而，由於無法確認未來的需要，主要顧客市場的宏觀經濟趨勢對2014年香港酒店平均可出租客戶收入增長仍然具有重要的影響。

就香港以外的酒店前景而言，美國經濟進一步復甦，以及至少未來兩年酒店供應將會有限度增長，使本集團的美國酒店受惠。

鑒於有跡象顯示英國及歐元區情況轉好，故我們對倫敦酒店持審慎樂觀的態度。澳紐地區的酒店表現可保持穩定，而多倫多酒店之重塑品牌，2014年的業務可能會受到影響。

至於冠君產業信託，來自花旗銀行廣場的收入有所減少。幸而，朗豪坊的租金增長強勁，應可抵銷花旗銀行廣場的潛在弱勢。不過，利息成本增加可能再次拖累分派收入的增長。

儘管我們營運的若干市場的經濟狀況普遍仍然嚴峻，但本集團已做好應對各種挑戰的準備。展望未來，我們的財政狀況及現金狀況雄厚，並擁有充裕的現金流量，讓我們把握機會，長遠有助強化我們的增長前景。

## 羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2014年2月26日



# 企業社會責任





## 企業社會責任

「創造價值、提高素質」是我們企業社會責任的願景，此乃基於我們認為企業社會責任能為客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社區締造長期價值的信念。同時，此業務方針可改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

本年度報告將重點放於本集團在主要業務上的環境及社會表現，包括發展、投資及管理酒店及物業。報告繼續參考香港交易及結算所有限公司於2012年8月發出的《環境、社會及管治報告指引》，於編制時按四個主要ESG範疇：

- 工作環境質素
- 環境保護
- 營運慣例
- 社區參與

除此四個主要ESG範疇外，我們如何決策並實行決定從而達成企業社會責任目標則載於「企業社會責任督導委員會及策略」一節。報告亦附加主要表現指標以說明我們的企業社會責任表現。



恒生可持續發展企業  
指數系列 2013-2014成份股

我們連續三年獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股，彰顯了我們於企業社會責任方面努力不懈的付出。我們的附屬公司也榮獲與企業社會責任相關的多項殊榮及肯定，詳載於本報告以下部分。

於2013年，我們的酒店業務朗廷酒店集團發行第二份可持續發展報告「Green is the New Black」，包括回顧現行制度及表現，並訂立來年的環境及社會目標。





## 企業社會責任督導委員會及策略

企業社會責任督導委員會負責使本集團對其決策及活動所帶來的企業社會責任影響負責，並於整個集團內推行企業社會責任。該委員會由董事會成員及本集團主要部門的管理層組成，負責制訂集團企業社會責任政策及策略。

該委員會已於2012年制訂集團企業社會責任政策，為實施企業社會責任提供明確的框架及方針，將企業社會責任融入我們的組織文化。該委員會經風險評估後亦釐定「防止污染」及「供應鏈影響」為首要企業社會責任事項，需作出管理行動。我們已制訂企業社會責任策略，令本集團可集中資源處理該等事項。

於管理污染方面：

- 我們繼續為主要物業進行碳審計
- 我們的綠色領袖工作小組(Green Champion Working Group)定期開會，令各業務單位／部門分享並實施最佳環保措施
- 年內舉辦了數個綠色運動，以提高員工的環保意識

於供應商影響方面：

- 我們為供應商提供供應商操守守則，以傳遞我們的企業社會責任期望

我們認為權益人的參與對於我們了解業務對不同組別的影響，以及可能會影響我們或他們的重大事項至關重要。於2013年，我們委任了一名外聘顧問進行首次權益人參與。該顧問協助我們識別僱員、租戶、供應商、投資者及媒體作為參與的主要權益人。我們將於2014年舉行企業社會責任督導委員會會議，屆時在我們優先排列重大事項並檢討現有企業社會責任策略上，將會考慮參與結果。

為了實現我們的企業社會責任願景，我們相信本集團的企業社會責任文化發揮著重要作用。就此，我們開始透過將企業社會責任工作包裝成「企業社會責任行動」，以親切有趣的方式傳遞企業社會責任，其中包括七個「偉大行動」標誌，代表著我們履行人權、勞工慣例、環境等企業社會責任的承諾。我們依據「偉大行動」開展企業社會責任意識工作坊，連同有趣的講座及互動遊戲，教育員工有關企業社會責任。參加的員工對培訓內容及方式給予好評，證明方法取得成功。



「企業社會責任行動」標誌及培訓

## 工作環境質素

我們堅守所有反歧視法律，鼓勵多元化的工作團隊。我們的平等機會政策確保求職者或僱員於本集團求職或任職時均不會受到較差的待遇，或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭崗位而使利益受到損害。

### 按年齡組別及性別分類的員工總數

| 業務                 | 20歲以下 | 20及30歲以下 | 30及40歲以下 | 40及50歲以下 | 50歲及以上 | 男性  | 女性  |
|--------------------|-------|----------|----------|----------|--------|-----|-----|
| 酒店                 | 1%    | 32%      | 27%      | 20%      | 20%    | 51% | 49% |
| 物業及其他 <sup>1</sup> | 1%    | 19%      | 30%      | 22%      | 28%    | 61% | 39% |

### 按地區分類的員工總數

| 業務                 | 香港  | 中國  | 歐洲 | 北美  | 大洋洲 |
|--------------------|-----|-----|----|-----|-----|
| 酒店                 | 29% | 10% | 7% | 35% | 19% |
| 物業及其他 <sup>1</sup> | 90% | 10% |    |     |     |

### 按僱傭類型及僱傭合同分類的員工總數

| 業務                 | 全職  | 兼職  | 永久  | 合約  |
|--------------------|-----|-----|-----|-----|
| 酒店                 | 85% | 15% | 99% | 1%  |
| 物業及其他 <sup>1</sup> | 99% | 1%  | 88% | 12% |

註：

1. 物業及其他包括業務諸如香港及中國的物業發展、物業管理、貿易及健身中心

除創造平等的工作環境外，我們認為健康及安全不僅僅是道德及法律責任。我們致力確保僱員於工作場所的健康及安全風險受到妥善控制。為達到此目的，我們的酒店業務部已實施職業健康安全體系，制訂政策、委員會、標準及營運程序、培訓、事故報告及預防事故分析。我們會定期檢討內部安全績效及緊急應變措施(如火警演習、化學品處理等)，以不斷改善安

全系統。為了進一步提高員工的健康及安全意識，該部門於2013年為所擁有及／或管理的全部酒店舉辦員工健康和 safety 周。在這一週內，該等酒店舉行一系列豐富兼有趣的活動供員工參與，如員工飯堂供應健康膳食、健康聯歡會及由集團水療經理主持的「川水療減壓」工作坊。



「川水療減壓」工作坊

我們的物業管理部門也致力為租戶及顧客提供安全及健康的工作環境。該部門已成立健康安全管理體系，並取得OHSAS 18001職業健康及安全管理体系認證。該管理體系識別健康及安全危害，而該等危害由該部門的安全委員會及營運程序監控。安全委員會由不同團隊代表組成，旨在實施行動計劃並每月檢討管理系統的成效，以達致零事故。監察的營運程序要求我們須利用核對清單定期監察健康及安全風險，該清單羅列健康及安全核對項目，例如密閉空間工作、安裝電力系統、體力處理操作及使用個人保護裝備。講座、工具箱簡介會等持續培訓課程亦有定期向前線員工提供。



安全委員會

## 因工死亡及因工傷導致損失工作日數

| 業務                 | 工時總數<br>(以千計) | 死亡事故數目 | 因工傷導致<br>損失工作日數 |
|--------------------|---------------|--------|-----------------|
| 酒店                 | 10,096        | 0      | 2,596           |
| 物業及其他 <sup>1</sup> | 1,889         | 0      | 936             |

註：

1. 物業及其他包括業務諸如香港及中國的物業發展、物業管理、貿易及健身中心



提供培訓及發展機會已成為吸引及挽留員工的一項重要元素。在提供具競爭力的薪酬及福利方案之外，我們亦為所有階級的員工提供企業及在職培訓。2013年，我們繼續為員工提供重點培訓計劃，包括「高效人員的7個習慣」及「商業創意」。「高效人員的7個習慣」傳達個人及人際領導力的重要性，助員工於所見、所想、所行以產生更佳表現及業績。當中「自我主導，引領他人」為一大重點。為將「創意」融入本集團企業文化，我們引入商業創意工作坊，專注打造創意核心概念並以不同方式解決問題，以及擴闊員工思維及視野，將世界級實踐融入業務。

表現評核有助員工知悉自己的表現，釐定發展需要。我們的表現評估系統提供機制，令員工得以與上司一同評核工作表現，訂立重點目標，並釐定培訓及發展需要。



「高效人員的7個習慣」培訓

### 僱員接受定期表現及職業發展評核之百分比

| 業務                   | 接受表現評核僱員 |
|----------------------|----------|
| 酒店 <sup>1</sup>      | 100%     |
| 物業及其他 <sup>2,3</sup> | 100%     |

註：

1. 於本會計年度符合接受表現評核的香港僱員
2. 物業及其他包括業務諸如香港及中國的物業發展、物業管理、貿易及健身中心
3. 按政策規定，於2013年8月1日至12月31日期間入職的僱員將於2014年接受評核

我們認為妥善兼顧工作與生活的僱員更具生產力。為宣揚這方面的重要性，於本年度，我們舉辦多項健康及興趣班，例如太極、製皂、化妝及烹飪。我們亦舉辦康樂活動，例如集團保齡球比賽、迪士尼同樂日、大嶼山一天遊及聖誕派對，助員工彼此認識，提升團隊精神。



集團保齡球比賽



2013 年卓越人力資源獎

我們的酒店業務部在人才策略及實務上付出的卓越努力於2013年獲香港人力資源管理學會認可。兩間酒店分別獲得以下界別的2013年卓越人力資源獎：

- 香港朗廷酒店：卓越報酬管理獎
- 香港旺角朗豪酒店：卓越業務夥伴獎



大嶼山一天遊



2013 年卓越人力資源獎

## 環境保護

為將環保融入組織文化，企業社會責任督導委員會決定成立綠色領袖工作小組，由業務單位／部門提名的環保領袖組成，成員互相分享並學習環保措施，並將當中最佳者推廣至全體員工。於年內，我們舉辦了數個綠色運動，例如「鷹君綠色環保徽章」—鼓勵員工在支持任何綠色運動時戴上綠色徽章；「愛心賣物會」—邀請員工捐贈多餘的全新或二手物品作義賣，讓其他員工購買。義賣所籌得的款項捐贈救世軍作慈善用途。這項活動實現了兩個企業社會責任目的，不但透過「重用」減少浪費，也能夠幫助有需要人士。



鷹君綠色環保徽章

我們的酒店業務部一直與獨立審核及監察服務「EC3 Global EarthCheck Programme」合作。EarthCheck 為國際認可環境基準及可持續發展認證計劃，成立宗旨為解決因氣候轉變而產生的挑戰及改善組織環保和社會表現。奧克蘭朗廷酒店於「EarthCheck Programme」中保持「Certified Gold」評級，而另外七間酒店則保持「Certified Silver」評級。上海新天地朗廷酒店於2013年榮獲「Bronze Benchmarked」評級，而澳洲悉尼朗廷酒店已加入該計劃。多倫多 Eaton Chelsea 酒店一直參與加拿大旅館協會(Hotel Association of Canada)採取的4種「綠色住宿程度」評鑑制度(Green Key ECommodation Rating)。除了向該等酒店頒發證書外，這些計劃也成為我們過去幾年在實行節能及節水程度上努力不懈的支持。



酒店業務部將環保設施引入所擁有及／或管理的酒店內，包括以LED取代鎢絲鹵素燈及傳統熒光管。客房也放置了室內回收筒。於2013年，香港逸東酒店的酒店運作全面暫停使用塑膠樽裝水並投資於環保淨水系統，這有助減少每年塑膠瓶的巨大消耗量及棄置量。



愛心賣物會





LED 燈具



重用玻璃瓶

我們的物業管理業務部不斷盡量減低營運中對環境的重大影響，並實施ISO 14001環境管理體系標準以改善表現。為降低能源消耗及碳排放，該部門亦已於所擁有及／或管理的物業加裝LED照明配件。我們於停車場安裝了具感應器的照明控制系統。於2013年，我們分別於朗豪坊及花旗銀行廣場設置綠化天台及垂直綠牆，在減少碳排放的同時創建更綠化的環境。為減低耗水量，該部門亦於洗臉盆加裝低出水龍頭、重用定期清潔飲用水水箱所排出來的水作灌溉、提取地下水作灌溉及安排即時補救措施處理漏水事宜。



綠化天台

為保護環境，物業管理業務部明白不能單靠一己之力，必須尋求租戶合作。因此，該部門引入了數種循環再造措施，向租戶收集紙張、舊電池、廢棄光管及慳電膽、以及廢棄金屬及塑膠。為肯定他們的努力，該部門於年底舉行綠色聖誕慶祝活動，並致送紀念品予傑出參加者。此外，我們繼續與廚餘收集商合作，將美食廣場租戶的廚餘加工再造。



綠色聖誕慶祝活動

### 能源消耗量(千兆焦耳)

| 業務                 | 直接能源消耗量 | 間接能源消耗量 |
|--------------------|---------|---------|
| 酒店 <sup>1</sup>    | 465,306 | 490,019 |
| 物業及其他 <sup>2</sup> | 231     | 220,815 |

### 碳排放量(二氧化碳當量公噸)

| 業務                 | 直接碳排放量 | 間接碳排放量 |
|--------------------|--------|--------|
| 酒店 <sup>1</sup>    | 26,457 | 58,778 |
| 物業及其他 <sup>2</sup> | 6,784  | 50,302 |

### 耗水量(平方米)

| 業務                 |           |
|--------------------|-----------|
| 酒店 <sup>1</sup>    | 1,338,568 |
| 物業及其他 <sup>2</sup> | 368,771   |

註：

1. 酒店僅包括所擁有酒店
2. 物業及其他包括三間所擁有及／或管理主要物業的公共區域：花旗銀行廣場，鷹君中心及朗豪坊(辦公大樓及購物中心)

我們的物業發展部一直致力把我們的新發展項目對環境的影響減至最低，由設計初期、建設階段以至大樓的整個使用期間均有兼顧。在大連合營企業發展項目的設計階段，我們便把環保建設措施融入我們的規劃中。舉例而言，大樓以落地大窗及有效隔熱外牆盡量增加採光度。地庫停車場的主要通道也盡量提高自然採光。為了重用廢水，大樓引入區內污水系統作沖廁用途。

於2013年7月開業的芝加哥朗廷酒店現處於提交LEED(金級)認證的最後階段。於設計階段至實行階段期間實施了其他對環境負責任的設計，如客房安裝室內感應控制系統、有效節能的中央管理控制BMS系統、加強調試MEP系統等等。

於我們的企業辦事處，行政部繼續根據口號「ER<sup>3</sup>」(環保，循環再造、減用及重用)實行環保措施。於2013年，其中一項良好措施是收集企業辦事處裝修期間的舊傢俬並調配給其他部門使用。這種做法不但節省購買新傢俬的成本，也節省了舊傢俬的存儲或棄置成本。廢紙回收在企業辦事處亦獲得大力支持。與2012年相比，廢紙整體回收率上升了17%，顯示員工更重視透過廢紙回收保護樹林。該部門亦開始實踐意義重大的環保習慣，舉辦「綠色有機部門聚會」，鼓勵每次部門聚會時供應健康的綠色有機食品，並仔細估算訂餐以免浪費食物。



「綠色有機部門聚會」



我們對環保所作的努力備受認同，由物業管理業務部所管理的以下物業榮獲：

環保促進會頒贈優越環保管理獎(企業)－服務提供者：

- 朗豪坊：金獎
- 花旗銀行廣場：銅獎
- 鷹君中心：銅獎

花旗銀行廣場也榮獲：

- 2013香港設施管理學會頒發卓越設施管理獎（寫字樓）
- 2013滙豐營商新動力獎勵計劃－綠色成就獎

獎項展現我們的環保意識及卓越營運環境管理。

乘著2012年「節能約章」計劃的勢頭，環境局將約章計劃涵蓋的範圍由商場的公共區域延伸至商場店鋪、辦公大樓的公共區域及大樓租戶。為了支持這項意義重大的措施，我們其中三間所擁有及／或管理的主要物業簽署了約章，並向商鋪及寫字樓租戶公布有關消息。大部分商鋪及寫字樓租戶都簽署了約章，實在令人鼓舞。



優越環保管理獎



卓越設施管理獎



節能約章發表典禮

## 營運慣例

本集團一直堅持最高的道德標準。所有僱員必須遵守員工守則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益，亦列明本集團期望員工在利益衝突方面的應有舉措。

我們認為，本集團可透過領導及監控供應鏈促進採納並支持公平的營運慣例。為更有系統地於供應鏈中領導該層面的企業社會責任，並展示如何符合本集團的企業社會責任政策，我們已制訂供應商操守守則並載入招標文件。供應商必須細閱及了解供應商操守守則，對企業社會責任的應用層面包括商業操守、人權、健康與安全、環境保護等。

我們承諾為客戶提供優質的產品及服務，滿足他們的期望及所需——不論是我們的住客，還是我們所管理物業的租戶或顧客。我們的酒店業務部致力比同業更了解住客所需，為住客營造最美好酒店回憶。就此，我們於2013年推出酒店業務部的全面質量管理系統——「The Q. League Standards」第二版。這些標準為酒店提供管理指引，力求在領導才能、住客、員工及創新這四大重點領域上取得卓越表現。我們在為這個獨特營商環境制訂指引時採納了酒店用戶的建議，以確保能夠在營運上實踐。

為更能了解酒店住客，從而滿足他們的期望，酒店業務部設立了客戶意見(VOC)系統。VOC的傳達方法包括住後網上住客調查、第三方專業優質審計公司的多種神秘顧客計劃及置於客房與餐廳的住客回應卡。於2013年，該部門推出了新一代的線上住戶調查。這個新一代調查透過給予住客選擇問題的彈性、展示更以人為本的設計及傳發簡短而精確的調查，提供更受住戶歡迎的界面。



The Q. League Standards

我們的物業管理業務部維持實施ISO 9001質量管理體系，監察客戶滿意程度。就此，該部門定期向所管理物業的租戶進行問卷調查，收集意見。他們也設立了「客戶意見系統」以收集客戶的表揚、投訴及一般查詢。我們會適時回覆所有客戶的意見，並制訂改進措施以進一步提升我們的服務。舉例而言，於2013年，該部門開始為租戶及顧客提供兩項新的增值服務－「充電器借用服務」及「借傘服務」。



## Rainy Day Saviours

### 雨天救星

Caught out by the rain and urgently in need of an umbrella? Office occupiers with registered Octopus access cards and staff card holders can now borrow umbrellas from the 5/F reception counter without charge or deposit.

已用八達通登記大廈出入通道及持有職員證的辦公室用戶，現可於5樓接待處借用雨傘，費用及保證金全免！下次遇上突如其來的雨天，大家便不用再四處張羅雨傘了。

借傘服務

為了表揚我們在提供優質服務所作的努力：

- 多倫多Eaton Chelsea酒店的餐飲服務經理榮獲「Top 30 Under 30」精英的殊榮

這是一項受高度認可的計劃，為了表揚與肯定能夠及將會為酒店業帶來改變的新一代領袖。

朗豪坊獲頒：

- 香港管理專業協會的優質管理獎－銅獎
- 香港中小型企業的香港星級品牌大獎2013(企業)

花旗銀行廣場榮獲：

- 亞太傑出顧客關係服務獎－最佳顧客體驗(商業大廈)



HKMA 優質管理獎

## 社區參與

本集團的社區參與及發展活動專注於三個主題領域——**藝術、兒童教育及環境保護**：

- 我們相信，藝術對香港身為世界級都市而言相當重要。藝術可豐富各人的日常生活，促進社會進步及文化發展。
- 我們相信，下一代是香港未來的棟樑。兒童尤其於學前教育及幼稚園期間，乃學習及積累知識的最佳時期，因此我們致力贊助於早期培育兒童的項目。
- 環境保護為我們組織文化中的一大重要事項，且應擴展至社區。為此，我們致力推動社區參與，共同塑造健康舒適的環境。

按照各主題，我們夥拍非牟利組織於此等領域設立若干值得推行的項目。我們相信，將所有用於慈善活動的資源，包括財務、義工及實物資助集中於這些項目，將可產生更大的社會作用。

在藝術方面，為了拉近古典音樂與社區的關係，我們贊助香港小交響樂團的「鷹君集團五十周年冠名贊助：迪士尼《幻想曲》音樂會」及香港管弦樂團的「鷹君集團五十周年冠名贊助：環遊世界聖誕夜」。兩場音樂會都以創新節目及充滿活力的表演，將觀眾帶進古

典音樂的美妙世界。藉這個聖誕音樂會，我們特別安排貧困學生觀賞公開彩排，令他們可一睹現場管弦樂團及音樂會的幕後實況。



迪士尼《幻想曲》音樂會

兒童教育方面，我們相信「玩樂」乃每名兒童人生中的重要部份，對其發展甚為重要。「玩樂」不單可提升兒童生理及情緒成長，亦可改善交際及行為技巧。家長參與「玩樂」亦有助培育良好家庭關係。有見「玩樂」的重要性，於2013年，我們繼續贊助智樂兒童遊樂協會舉辦的第二屆「鷹君集團五十周年呈獻—智樂遊戲萬歲日2013」，舉辦地點再次位於遮打道行人區，主題為「Let Children Play for One Hour Everyday」，旨在推廣兒童在充斥著功課及興趣班的繁忙生活中擁有的玩樂權利。本次活動吸引了大批群眾及公眾關注兒童的玩樂權利。除財政支援外，如往年一樣，我們的義工隊亦為活動提供協助，並於設置及出任玩樂大使方面有出色表現。





智樂遊戲萬歲日 2013

環境保護方面，我們贊助Green Monday舉辦的「鷹君集團五十周年呈獻－愛地球Go Green Monday 4.22 全城無綠不歡」活動，旨在透過逢周一茹素推廣綠色生活方式。這種綠色生活方式對減少碳排放及改善我們的健康而言是既簡單又有效的方法。本次活動由學校膳食供應商與餐廳合作夥伴共同推廣，提倡學生及整個城市於2013年4月22日地球日支持環保。為響應這個活動，我們的酒店業務部於當日開始在全線餐廳供應綠色餐單。我們於辦公室及酒店員工飯堂舉行了Green Monday午餐會及講座，向員工推廣這個綠色健康概念。我們也於朗豪坊舉行展覽以傳遞Green Monday的願景。



愛地球 Go Green Monday 4.22 全城無綠不歡

除與非牟利組織設計若干值得推行的項目外，我們亦致力推廣營造卓越環境的最佳慣例及與CSR領袖交流知識。我們不斷支持並參與：

- 商界環保協會：委員
- 香港綠色建築議會：Bronze Patron Member
- 世界自然基金會香港分會：純銀會員

我們旗下附屬公司獲香港社會服務聯會頒授「商界展關懷」標誌，肯定了本集團在社區參與方面的努力。

## 展望

我們在2013年進行權益人參與所得出的結果，將有助我們了解權益人對我們企業社會責任表現的認知、關注和重點事項。我們將考慮採取他們的建議，以塑造我們於2014年企業社會責任督導委員會的未來企業社會責任策略及行動。我們的企業社會責任目標將會繼續將企業社會責任融入我們的企業文化，並整合到我們的日常業務，使我們能創造價值，提高素質。



# 董事及高層管理人員簡介

## 董事

### 羅嘉瑞醫生

#### 主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，67歲。於1980年被委任為董事，彼為本公司的主席、董事總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之主席及非執行董事，亦為朗廷酒店管理人有限公司(為朗廷酒店投資之託管人—經理)和朗廷酒店投資有限公司之主席及非執行董事。羅醫生亦為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City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥基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，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾30年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟。

### 羅啟瑞先生

#### 執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，54歲。於1984年被委任為董事。彼為本公司的副董事總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。羅先生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之非執行董事及新福港集團有限公司的創辦人。他曾參與多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾30年經驗。羅先生畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，以及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞弟。

### 羅杜莉君女士

#### 非執行董事

羅杜莉君女士，94歲，自1963年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司的執行董事。彼乃本公司已故主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。他曾積極參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、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

### 獨立非執行董事

鄭海泉先生，65歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司、滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之滙賢產業信託之管理人）、中電控股有限公司、上海實業控股有限公司及永泰地產有限公司之獨立非執行董事。他亦曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（中國）有限公司及滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生為香港公益金名譽副會長及離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議（「政協」）第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學（經濟）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

### 獨立非執行董事

王于漸教授，61歲，自1995年起出任本公司之獨立非執行董事，彼並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學經濟學首席教授。彼為香港經濟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。王教授現為長江生命科技集團有限公司、東方海外（國際）有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司，上述公司之股票均於聯交所上市。王教授亦為領匯管理有限公司（為上市買賣之領匯房地產投資信託基金管理人）及中國工商銀行（亞洲）有限公司之獨立非執行董事。

## 李王佩玲女士

### 獨立非執行董事

李王佩玲女士，65歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。彼現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，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。彼積極參與公共事務，現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會委員。彼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及香港會計師公會資深會員。

## 董事及高層管理人員簡介

### 朱琦先生

#### 獨立非執行董事

朱琦先生，53歲，於2009年8月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員。朱先生為永隆銀行有限公司之常務董事兼行政總裁，擁有逾26年銀行業務經驗。2000年至2008年7月期間曾歷任為中國工商銀行(亞洲)有限公司董事總經理暨行政總裁，華商銀行之董事長，並為工銀亞洲金業有限公司、工銀亞洲代理人有限公司及工銀亞洲資產管理有限公司之董事。朱先生亦曾歷任為中國平安保險(香港)有限公司之董事；並為工商東亞金融控股有限公司之副董事長、工商國際金融有限公司之主席及太平保險有限公司之董事。彼畢業於東北財經大學，獲學士學位，並於1986年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。

### 羅孔瑞先生

#### 執行董事

羅孔瑞先生，72歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起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45年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅慧端女士之胞弟。

### 羅慧端女士

#### 執行董事

羅慧端女士，77歲，本公司執行董事及若干附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團執行董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資逾49年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，以及羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊。

### 羅康瑞先生

#### 非執行董事

羅康瑞先生，66歲，自1970年起出任本集團董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團主要從事房地產發展、建築及建築材料業務，業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司主席，以及瑞安房地產有限公司全資附屬公司中國新天地有限公司主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟。

## 羅鷹瑞醫生

### 非執行董事

羅鷹瑞醫生，61歲，自1993年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司的執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。彼為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生之胞兄，以及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟。

## 簡德光先生

### 執行董事兼總經理

簡德光先生，62歲，本公司執行董事兼總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。簡先生於1981年加入本集團，並於1988年被委任為董事。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體(包括香港會計師公會)會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計及行政管理方面累積逾38年經驗。

## 高層管理人員

### 酒店業務

沃爾民先生(Robert Allen WARMAN)，55歲，於2014年加入朗廷酒店集團，成為首席執行長。沃爾民先生於國際豪華酒店業擁有超過33年經驗，將為集團提供營運上的策略性指引、帶領創新、以及管理全球的業務發展。在加入朗廷酒店集團前，持有芝加哥帝博

大學學位的沃爾民先生出任Capella酒店及度假村集團的總裁及營運總監，並兼任集團亞洲董事會聯席主席。此前，沃爾民先生於麗思卡爾頓酒店公司擔任多個高級營運及行政職位，十八年來在亞特蘭大市巴克海特的第一間酒店擴展至全球共50間豪華酒店的過程中效力。

陸宙光先生，54歲，為集團酒店事業部財務及法務部主管，他於2002年再度加入本集團。陸先生早於1994年加入本集團，為朗廷酒店集團的前副總裁－財務及集團財務總監，及為本集團旗下酒店物業擔任多項職位。彼擁有逾30年的酒店管理經驗，及曾廣泛參與本集團環球酒店項目之管理、營運及收購的工作。

### 業務拓展和財務

朱錫培先生，52歲，集團稅務及投資主管，1989年加入本集團。主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。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。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生擁有達29年之稅務、財務、會計與投資方面經驗。

莫紹斌先生，60歲，財務總監，1981年加入本集團。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32年。

林建國先生，54歲，於2013年再度加入本集團出任策略及業務發展總監，目前亦擔任Pacific Eagle Holdings Corporation之總裁。林先生於企業策略、業務發展、財務管理、物業發展及投資擁有達30年豐富經驗，並曾於多間私營機構及上市公司擔當重要職位。在再度加入本集團前，他曾擔任彩虹地產控有

## 董事及高層管理人員簡介

限公司之行政總裁，朗廷酒店國際有限公司之首席財務長，霍英東集團之企業策略及拓展總監，以及香港上市公司香港興業國際集團有限公司之企業拓展總經理。此外，林先生分別在環球石油化工巨頭蜆殼－石油中國及香港區工作，並於香港上市的電力公司－中電集團出任多個重要職務。

羅俊謙先生，29歲，本集團業務拓展高級聯席董事。彼畢業於美國聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位，在加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作兩年，主要負責香港市場。彼於2010年加入本集團，擁有酒店業務，以及物業管理與租賃方面的經驗。彼目前負責鷹君集團有關金融投資、業務及項目發展，包括商用物業及酒店物業的事宜。彼為本公司主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。

### 中國業務

盧寧先生，41歲，於2008年5月加入本集團。彼為集團貿易部董事總經理，並負責集團中國區戰略與投資。盧先生持有美國波士頓大學工商管理及管理信息系統雙碩士學位及中國北京清華大學學士學位。加入本集團前，盧先生曾任職於著名國際顧問公司，於北美洲、歐洲和亞洲以及中國和印度等新興市場擁有豐富經驗。

歐毅豪先生，56歲，鷹君(中國)投資有限公司總經理，負責集團之中國房地產項目投資業務。歐先生於1977年加入本集團，具有逾33年香港及中國內地房地產項目發展及市場策劃經驗。歐先生持有房地產估值及管理高級文憑。

### 物業管理

梁達楷先生，60歲，鷹君物業管理有限公司董事兼總經理，2002年加入本集團，負責集團之物業管理事務。梁先生持有法律學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員及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，經驗逾30年。

### 合規及行政

黃美玲女士，47歲，於2008年加入本集團。彼為本集團公司秘書，並為公司秘書及行政部主管。黃女士亦負責鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣的冠君產業信託管理人)的公司秘書事務。黃女士同時為朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司(於聯交所上市)的公司秘書。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員。彼持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理



工學院會計學士榮譽學位。黃女士於公司秘書及合規事務方面具備逾20年資格後工作經驗。於2008年加入本公司前，黃女士於本港主要紅籌上市公司擔任公司秘書，於中國業務方面有豐富經驗。

### 內務審計

何漢清先生，51歲，集團總內務審計師，2004年加入本集團。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位及香港大學工商管理碩士學位。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、公認內務審計師、公認詐騙審查師及註冊訊息系統審計師。何先生於會計、法規審計及內務審計方面具有豐富經驗。

### 法務

洪嘉偉先生，49歲，本集團法務主管，於2011年12月加入本集團。洪先生除持有法律學士學位、法律深造證書及法律碩士學位之外，亦肄業於澳洲新南威爾斯大學法學院，取得澳洲法律碩士學位。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾17年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會、澳洲及新西蘭特許會計師及香港會計師公會會員。

### 策劃發展

楊光輝先生，54歲，是鷹君發展及策劃管理有限公司之董事總經理，負責本集團在歐洲、北美、亞洲和大洋洲的項目組合。楊先生擁有超過25年國際房地產和項目管理經驗，在2013年加入本集團前曾於多個跨國公司擔任董事等要職。楊先生於利物浦約翰摩爾大學獲得特許建築師資格，並於巴斯大學獲得建築管理碩士學位。彼亦於哈佛大學法學院、富蘭克林柯維領導計劃和理察·艾菲商學院獲行政管理培訓。彼為英國皇家建築師學會會員、城市土地學會會員、英國特許管理學會和英國項目管理協會會員。

關振邦先生，53歲，鷹君發展及策劃管理有限公司的發展部總經理。他在房地產領域，其中包括開發項目及物業投資，具有近30年的豐富工作經驗。關先生自1994年9月起加入本集團。彼持有產業管理(香港理工學院)專業文憑，為香港地產行政師學會之會員。他現負責監督本集團的發展部和處理潛在的開發項目及包括本地及海外收購的物業投資。

# 企業管治報告

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及維護股東的長遠利益。本公司之董事會持續按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。

## 企業管治常規

本公司於年內一直遵守企業管治守則所載述之所有守則條文及強制披露要求，惟就若干偏離守則條文的行為而作出遵守條文的補救措施或經審慎考慮之理由提供如下：

*企業管治常規守則第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任*

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治常規守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才能之人士（包括四位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與副董事總經理羅啟瑞先生及總經理簡德光先生之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

*企業管治常規守則第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉*

本公司細則規定三分之一之董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為本公司之細則規定條文及其管治措施與企業管治常規守則第A.4.1條所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

## 企業管治報告

### 企業管治常規守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，本公司執行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內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及所涉程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。彼於本公司及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於董事報告書內。羅嘉瑞醫生與本公司概無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼自願於致股東通函(當中包括重選退任董事之事宜)內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。羅醫生之董事簡介及其董事酬金詳情並已分別載於本年報第46頁及綜合財務報表附註13。

### 企業管治常規守則第B.1.5條規定高級管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

高層管理人員的薪酬屬高度機密和私隱的資料。過度披露該資料可導致高層管理人員的薪酬不斷上升並引起不良競爭，最終有損股東利益。董事會認為維持本公司現行採納於年報披露各董事的薪酬詳情，及以薪酬合計的總額和等級方式披露五名最高薪人士的薪酬最能恰當地令透明度和私隱度達至平衡。

## 董事會

### 董事會責任

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。董事會於本公司企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。本公司的管治架構由本公司的企業管治常規聲明構成。該聲明會根據最新的法定要求和管治常規不時作出檢討，在董事為本公司履行和發揮各自的角色和責任時作為持續的指導。

董事會亦負責監察本集團之管理及經營，並須對本集團之業務、策略及財務表現負最終責任。除就個別事項成立適當的董事委員會處理外，保留予全體董事會決定的重大議題已列載於保留予董事會的事項表內。保留事項的摘要如下。

### 保留予董事會的主要事項摘要

#### 策略

- 本集團的長遠目標和企業策略的批准
- 本集團新業務重大擴展
- 終止經營本集團的全部或任何重大部分業務的任何決定

#### 結構與資本

- 對股東提出有關一般授權，以購回現有股份及發行新股份的建議
- 有關本集團的資本結構的變化
- 本集團的企業架構、管理和控制結構的重大變化

#### 財務和企業管治

- 年度報告、中期報告及業績公布的批准
- 宣派中期股息及建議末期股息
- 任何會計政策或常規之重大改變的批准
- 重大收購或出售的批准
- 關連交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 董事委員會職權範圍的批准
- 檢討本集團的整體企業管治安排
- 本集團的管治政策的批准

#### 董事會成員和其他任命

- 董事會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免
- 外部核數師的委任、重新委任或罷免(如需要)

## 董事會組成

本年度董事會之組成載列如下：

### 執行董事

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

簡德光先生(總經理)

### 非執行董事

羅杜莉君女士

羅康瑞先生

羅鷹瑞醫生

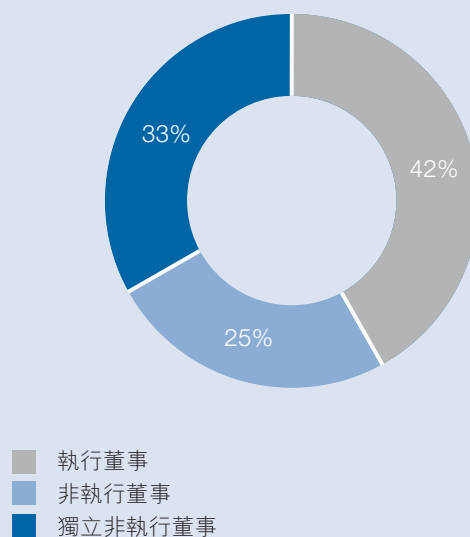
### 獨立非執行董事

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

朱琦先生



羅杜莉君女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親。除上述披露者外，董事會成員概無家族或其他重大關係。

## 董事會成員

- 董事會目前由十二名董事組成，包括五名執行董事、七名非執行董事(當中四名為獨立非執行董事)。
- 董事會之執行董事及非執行董事(包括佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事)數目平衡，可確保本公司業務經營有足夠之獨立判斷。
- 董事會成員包括各專業領域經驗豐富之專家，並具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

按本公司之公司細則，本公司三分之一董事(執行主席及董事總經理除外)須輪值退任。重選每位退任董事皆以個別投票方式表決。

於所有公司通訊中，本公司已披露董事會的組成(按董事類別及責任劃分)。董事及高層管理人員履歷詳情載於本年報第46頁至第51頁及登載於本公司網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)。



### 董事啟導及持續發展

本公司已建立董事發展計劃，促進董事會成員的持續教育。計劃由兩部分組成，即(1)新董事啟導和(2)董事的持續發展。

新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題。啟導文件內容包括董事會的政策和程序，本公司的細則和公司架構、最近的年報及中期報告和關鍵業務問題。此外，新董事將會與公司秘書作一對一的會議，目的為協助新董事了解董事會及其委員會的作用和董事預期的承諾。

為使董事了解其職責及灌輸新的知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例、行業資訊的最新發展、董事職能及職責。在2013年的董事發展計劃，就本公司日常運作之案件的法院裁決，上市規則及仲裁條例的法例和法規更新，以及各種有關環境、社會及管治報告之閱讀材料已分發給各董事傳閱。全體董事均參加此計劃，並向公司提供所接受的培訓紀錄。

### 資料提供及索取

董事會成員每月獲提供涵蓋本公司主要業務重點的報告，讓董事及時了解本集團的業務表現，並能夠為本公司及股東的最佳利益作出明智的決策。董事會成員每季獲提供更詳盡的管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉本公司的財務表現和狀況。董事亦不時透過獲發的通知及通函，取得有關任何重大發展的最新資訊。董事會與管理層主要成員舉行之研討會定為每年舉行兩次。董事亦可與高層管理人員會晤。

董事會成員為履行職責，可徵詢獨立專業意見。在合理的要求下，有關徵詢該等意見之費用由本公司支付。公司秘書負責有關之所有安排。董事可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書須對董事會負責以確保董事會程序以及所有適用規則和規例獲得遵守。

黃美玲女士為本公司之公司秘書，並為公司秘書及行政部主管。黃女士符合上市規則第3.28條及第3.29條之規定。作為本公司之僱員，公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好、確保遵循董事會政策及程式、向董事會提供管治事宜方面的意見、安排董事的入職培訓、監察董事的培訓及持續專業發展。本公司之公司秘書自2005年開始每年均自願參加不少於15小時的專業培訓，以更新知識及技能，其履歷已載於本年報之董事及高層管理人員簡介。

## 獨立非執行董事之獨立性

獨立非執行董事於董事會之參與，可就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項作出獨立判斷，以確保全體股東之利益已獲妥善考慮。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之年度確認書，並認為本公司四名獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。所有董事須獲股東於股東周年大會以獨立決議案通過方可連任。三名獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士已效力董事會超過九年，本公司認為該三名董事於擔任其獲委任之職務及出任董事會成員時，均展現其品格及判斷之獨立性，並能對本公司事務持有獨立意見。董事會相信憑著該三名董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

## 董事會會議

董事會每年最少召開四次定期會議(大約每季度召開一次)，以討論及制定本集團之整體業務策略，監控財務表現及討論年度業績、中期業績及載列於保留予董事會的事項表中的其他重大事項。

### 董事會之會議程序

- 按本公司之公司細則，由董事會全體成員簽署之書面決議案與正式召開之董事會會議上通過之決議案同樣具法律效力及有效。倘若主要股東或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大利益衝突，有關事項不得以書面決議案處理或交由轄下委員會處理(董事會會議上通過決議案特別批准就此事項成立的董事委員會處理者除外)，而須召開全體董事會會議通過。
- 董事會會議之正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事，而所有董事均有機會於每次董事會定期會議議程中加入任何事項以供討論。董事會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會或委員會會議召開日期不少於3天前送交全體董事。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的形式和質量足以使董事會對當前問題作出明智的決定。
- 董事可透過會議電話參與董事會會議。除非另作決定，否則兩名董事即構成會議法定人數。
- 所有董事會及委員會會議記錄之初稿及最終版本將於各會議後於合理時間內發送予所有董事以供表達意見。所有董事會及委員會之會議記錄或決議案之文件須由公司秘書或委員會秘書備存及各董事會成員均可查閱。

## 董事於董事會會議之出席率

截至2013年12月31日止財政年度董事會共舉行五次全體會議，個別董事出席該等董事會會議之情況載列如下：

| 董事名稱                | 截至2013年12月31日止年度<br>出席次數／合資格出席董事會會議次數 |
|---------------------|---------------------------------------|
| <b>執行董事</b>         |                                       |
| 羅嘉瑞 <sup>(1)</sup>  | 5/5                                   |
| 羅啟瑞 <sup>(2)</sup>  | 3/5                                   |
| 羅孔瑞                 | 4/5                                   |
| 羅慧端                 | 5/5                                   |
| 簡德光 <sup>(3)</sup>  | 5/5                                   |
| <b>出席率：</b>         | <b>88.00%</b>                         |
| <b>非執行董事</b>        |                                       |
| 羅杜莉君 <sup>(4)</sup> | -/5                                   |
| 羅康瑞                 | 4/5                                   |
| 羅鷹瑞                 | 4/5                                   |
| <b>出席率：</b>         | <b>53.33%</b>                         |
| <b>獨立非執行董事</b>      |                                       |
| 鄭海泉                 | 5/5                                   |
| 王于漸                 | 4/5                                   |
| 李王佩玲                | 5/5                                   |
| 朱琦                  | 5/5                                   |
| <b>出席率：</b>         | <b>95.00%</b>                         |
| <b>整體出席率</b>        | <b>81.67%</b>                         |

附註：

- (1) 主席及董事總經理
- (2) 副董事總經理
- (3) 總經理
- (4) 本公司的聯合創始人

## 董事及高級職員之保險

截至2013年12月31日止年度內，本公司已就其董事及高級職員可能會面對的法律行動安排投保適當的董事及高級職員責任保險。

### 董事之證券交易

本公司已採納其本身就本公司的董事及有關僱員進行證券交易之守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時按上市規則的修訂而作出更新。於2013年12月31日，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之權益載於本年報第74頁至第76頁。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2013年12月31日止年度內已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

### 董事會授權

#### 管理功能

在董事會的領導及監督下，本集團日常管理及營運事宜由各部門管理人員負責。董事會就管理層的權力及管理層須匯報予董事會之事項給予清晰指引。除上述職能外，各部門管理人員的職責包括：執行獲董事會採納的業務策略及方針、推行適當的內部監控系統及風險管理程序及遵守有關法例要求、規則及條例。

#### 董事委員會

董事會成立了四個具有明確職權範圍之常設董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，負責檢討特定事宜或項目。此等委員會亦採納與董事會一致之原則、常規及會議程序。

#### 審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。審核委員會的作用是審閱管理層之報告及提案，就財務匯報、其他法定責任、內部監控系統及審核程序向董事會提出建議，以助董事會履行內部監控、風險管理及財務監控之責任。委員會屬諮詢而非監督性質，其主要職責如下：

- (a) 審閱本公司之半年度報告及年度報告以及本公司之財務報表，並向董事會提供其評論及意見；
- (b) 與管理層共同討論本公司內部監控系統之報告，亦須檢討內部審計功能及內部審計報告，並確保內務審計職能獲分配足夠資源支持及在本公司內擁有適當地位，此外亦須檢討和監控內務審計職能之效率；

- (c) 主要負責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師之審核費用及聘用條款，以及有關核數師辭任或免職之任何問題；
- (d) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，核數師就會計記錄、財務賬目或內部監控系統向管理層所作出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應；
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，讓本公司對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動；及
- (f) 檢討有關本集團與LHI於2013年5月10日訂立一項優先選擇權契據的執行及合規性（按該權契本集團須就若干投資及出售酒店物業向LHI給予優先選擇權，詳述於LHI的招股章程），使LHI與本集團之業務能維持明確的區分。

審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站。

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，包括鄭海泉先生（為審核委員會主席）、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。概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。

### 2013年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2013年12月31日止財政年度內舉行兩次會議。所有成員均出席會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱各種內務審計活動及批准全年內審計劃；
- 審閱內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部審計師及外聘核數師所提出之重大發現及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱本集團的會計、財務和匯報功能，以及法律與監管和管治與合規性情況；
- 審閱本公司截至2012年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2013年6月30日止六個月內之未經審核財務報表；
- 審閱及批准本公司2012年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2013年中期報告及中期業績公布初稿；及
- 審閱及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師及批准其酬金。



## 薪酬委員會

本公司於2004年成立薪酬委員會。薪酬委員會負責釐定各董事和高層管理人員的薪酬待遇並設立正規而具透明度的程序，以制定有關執行董事酬金的政策，並確保其薪酬水平足以吸引和挽留董事以管理公司營運，而又不致支付過多的酬金。薪酬委員會的主要職責如下：

- (a) 獲授以職責以釐訂本公司的僱員包括執行董事及高層管理人員的薪酬待遇；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股期權計劃決定授出購股期權。

薪酬委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站。

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括李王佩玲女士（為薪酬委員會主席）、鄭海泉先生及王于漸教授。

### 2013年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2013年12月31日止財政年度內召開一次會議。所有成員均出席會議。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 批准有關2013年本集團僱員整體薪金調整及酌情花紅分配之方案；
- 批准本集團執行董事及高層管理人員之薪金調整、酌情花紅分配及其他薪酬福利；
- 建議2013年董事袍金及非執行董事之薪酬；及
- 批准本集團全年度授出之購股期權。

本公司所有執行董事屬於受薪職位。於年度內，薪酬委員會就董事及高層管理人員酬金之審閱乃根據董事及高級管理人員的技能和知識、其工作職責及對本集團事務之參與程度、本公司業績與盈利，以及同業薪酬水準及市場環境而釐訂。

概無董事可參與決定其薪酬。個別董事及高層管理人員之薪酬均由薪酬委員會決定，該委員會全為獨立非執行董事所組成。本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇包括主要固定元素(包括基本工資、退休福利計劃供款及其他福利)以及酌情非固定元素(包括酌情花紅)。

### 提名委員會

本公司於2005年成立提名委員會。提名委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及聯交所網站。

提名委員會負責制訂政策並就提名、委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。提名委員會的主要職責如下：

- (a) 檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議；
- (c) 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會向董事會推薦提名候選人。董事會的委任應當以候選人的資歷以及客觀標準為準則，並適當考慮多元化的好處。提名委員會的提名過程包括很多的考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。最終人選將由董事會通過。

委員會認為，擁有獨立性是履行其職責，以監督本公司的業務及事務的管理的一個重要部分。非執行董事和執行董事須披露其與本公司的競爭業務。委員會亦會就董事於香港或海外的跨董事職務作每年檢討。提名委員會負責評估董事會否受其競爭業務及跨董事職務，影響其在履行職責時作出客觀及不受約束的決定，以維護集團最佳利益。

提名委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括王于漸教授(為提名委員會主席)、鄭海泉先生及李王佩玲女士。

### 2013年舉行之提名委員會會議

於截至2013年12月31日止財政年度內，提名委員會召開一次會議，所有成員均出席會議。提名委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，以及董事會成員所需付出的貢獻；
- 檢討獨立非執行董事的獨立性；及
- 通過於2013年股東周年大會上被提名重選之董事。

於2014年1月舉行的提名委員會會議上，委員會已審閱(其中包括)董事會的架構、規模及組成，並評估本公司四名獨立非執行董事之獨立性。委員會認為，現董事會屬均衡且具獨立性。

### 財務委員會

本公司於2003年成立財務委員會，由三名執行董事組成，包括羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及簡德光先生。由財務委員會考慮之事項及達成之決定會於董事會定期會議上向董事會匯報。

財務委員會的角色為協助董事會履行其有關財務事項的政策和監督職責。除日常的交流外，財務委員會的主要職責是：

- (a) 檢討本公司之財務狀況；及
- (b) 審閱和考慮本集團現時或日後之借貸及／或其他財務責任及／或實際、偶然或其他債務事項。

### 企業管治職能

董事會負責建立良好的企業管治常規及程序，並檢討整體企業管治安排，以確保該等安排乃符合本公司的需要。其職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治的政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司在遵守《企業管治守則》及在企業管治報告內的披露情況。

本集團訂立員工守則、董事及有關僱員之證券交易守則、關連交易匯報及監控制度與維護及防止濫用內部資料政策，以維持本集團的管治架構。本公司致力採取嚴格措施以減少股價敏感資料外泄。維護及防止濫用內部資料政策載述本公司的首要原則、監管及匯報流程，將未公開的內部資料保密。主席、總經理、公司秘書及投資服務董事被確定為本公司的授權發言人，而回應傳媒之程序亦受規範。以上提及之政策和其他管治政策的完整版均登載於本公司之網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)，以供股東參考。相關負責人員將不時審查該等政策。因應任何監控環境或活動的轉變而更新該等管治政策，並於董事會定期會議上向董事會匯報。

## 董事袍金

截至2013年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為130,000港元。各董事袍金由薪酬委員會根據本公司董事之一般職務及責任作出建議，並由股東於2013年股東周年大會上批准，支付予每位董事作為一般酬金。

各董事委員會之主席及其成員獲發年度酬金之情況載列如下。該等酬金乃由董事會根據董事擔任該等特定職務、服務所需貢獻之時間及精力，以及當時市場情況而釐定。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註13。

|              | 2013年<br>港元    | 2012年<br>港元 |
|--------------|----------------|-------------|
| <b>審核委員會</b> |                |             |
| • 主席         | <b>210,000</b> | 210,000     |
| • 委員會委員      | <b>160,000</b> | 160,000     |
| <b>薪酬委員會</b> |                |             |
| • 主席         | <b>60,000</b>  | 60,000      |
| • 委員會委員      | <b>50,000</b>  | 50,000      |
| <b>提名委員會</b> |                |             |
| • 主席         | <b>40,000</b>  | 40,000      |
| • 委員會委員      | <b>30,000</b>  | 30,000      |
| <b>財務委員會</b> | <b>無</b>       | <b>無</b>    |

## 關連交易及持續關連交易

於截至2013年12月31日止年度，本集團訂立若干關連交易及持續關連交易，並已完全遵守根據上市規則之披露規定。

於年度內訂立之關連交易及持續關連交易及有關年度審查之詳情，載於本年報之董事會報告書第77頁至第81頁。

## 有關連人士交易

截至2013年12月31日止年度內，集團亦曾與在適用會計準則稱之為「有關連人士」的人士／公司進行若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連人士交易（按上市規則之定義）。有關關連人士交易的詳情載於綜合財務報表附註44。



## 核數師酬金

截至2013年12月31日止財政年度，就本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為本集團及其附屬公司所提供之審核及非審核服務的酬金總額載列如下：

|                    | 2013年<br>12月31日<br>港幣千元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣千元 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 提供服務               |                         |                         |
| 審計服務               | 8,411                   | 7,223                   |
| 非審計服務              |                         |                         |
| 稅務服務               | 680                     | 429                     |
| 中期審閱               | 1,310                   | 860                     |
| LHI首次公開招股          | 6,301                   | 無                       |
| 其他審閱費用包括持續關連交易之審閱等 | 442                     | 756                     |
|                    | 17,144                  | 9,268                   |

附註：於綜合財務報表附註12內所披露的核數師酬金之總額為10,550,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為2,139,000港元。

## 內部監控

董事會受託全面負責維持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；及
- (d) 由本集團各主要業務部門對風險監控進行自我評估及內部監控進行自我評估。

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2013年12月31日止年度年檢。

## 企業管治報告

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2013年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大內部監控之偏離或失誤須提呈審核委員會關注。審核委員會因此總結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2013年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統。

## 董事對財務報表之責任

董事會在會計及財務部門協助下負責編制本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師就彼等對本公司財務報表所作出之申報責任聲明載於本年報第87頁及第88頁的獨立核數師報告內。

## 與股東之溝通

本公司明白經常與股東保持溝通之重要性，為此，本公司已訂立股東通訊政策，該政策由董事會定期作檢討，以鼓勵個人及機構投資者及其他利益相關者的參與，使其獲得均衡易明瞭的公司資訊和方針，並讓股東更容易參與股東大會。該政策由董事會定期作檢討。

董事會致力向市場一致披露準確和適時的公司資訊。本公司的公司通訊，包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及本公司其他相關資料均登載於本公司之網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)。公司秘書負責監督和統籌協調資訊披露予監管機構和股東，並向董事及僱員就資訊披露的要求和程序提供指導。

股東周年大會是本公司與股東溝通的主要途徑之一。本公司確保股東意見傳達至董事會。股東大會議程作不時檢討，以確保本公司遵循最合適的企業管治常規。

### 股東大會之程序

- 於每次股東周年大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括年報、通函、說明函件及相關文件之印刷本或就相關公司通訊已登載之書面通知函(視情況而定)將於股東周年大會或其他股東大會(倘提呈之決議案為特別決議案)舉行前不少於足20個營業日及其他會議舉行前不少於足10個營業日寄送予各股東，並提供於會上提呈之每項決議案之詳情。
- 董事會和各董事委員會之主席或其正式委任的代表及其他董事會成員將出席股東周年大會回答股東的提問。
- 外聘核數師將出席股東周年大會回答股東就有關審計安排、核數師報告的編制及內容、會計政策及核數師獨立性等之提問。
- 於股東大會上之投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序會於會議上解釋。
- 獨立監票員將獲委任以確保在股東大會上的所有選票均適當點算。
- 投票結果將於股東大會結束後同日內登載於本公司及聯交所網站。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令股東受惠，本公司為登記股東提供可透過本公司網站以電子方式取覽公司通訊(包括任何由本公司或由其代表發出或將予發出以供股東參考或採取行動之文件(定義見上市規則第1.01條))或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

為確保互相及有效的溝通，本公司會定期舉辦金融分析師和投資者會議、一對一會議、本地及海外會議及路演，會見機構投資者、金融分析員及媒體。投資者與股東可於本公司的網站查看本公司最近的新聞稿和業績公布簡報之詳情，並可透過本公司網站或發送電郵至[enquiry@greateagle.com.hk](mailto:enquiry@greateagle.com.hk)提交對董事會之查詢。於本年報第5頁之股東時間表亦載列所有重要日期。

### 2013年股東周年大會

2013年年度股東大會會議於2013年5月3日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。羅嘉瑞醫生、王于漸教授、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及簡德光先生均出席該股東周年大會。於會議上決議的事項如下：

- 接納本公司截至2012年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書。
- 通過派發末期股息每股43港仙。
- 重選李王佩玲女士為獨立非執行董事。
- 重選朱琦先生為獨立非執行董事。
- 重選羅孔瑞先生為執行董事。
- 重選羅鷹瑞醫生為非執行董事。
- 通過確定董事會成員人數上限為15人。
- 通過2013年度本公司董事袍金為每位董事每年130,000港元。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。
- 通過給予董事一般性授權以購回不超過已發行股本10%之股份。
- 通過給予董事一般性授權以配發、發行及處理不超過已發行股本20%之額外股份。

## 股東權利

董事會和高級管理層會確保股東之權利及所有股東均獲公平和公正對待。股東的權利載於公司細則，並簡述如下：

### (a) 股東召開股東特別大會

持有本公司的繳足股本不少於十分之一的股東，有權向公司秘書作出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求所列明的任何事項。

該書面要求須列明會議目的，並經有關股東簽署及送達本公司之主要辦事處，並註明公司秘書收啟。該書面要求可由多份經一位或多位有關股東簽署的相同文件組成。

該書面要求將由本公司之股份過戶登記分處核實，於確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入該股東大會的議程，惟有關股東須已繳存合理及足夠款項，用以支付本公司向所有登記股東發出決議案通知書及傳遞有關股東呈交的陳述書所產生的開支。該股東大會須於提出該要求及該保證金繳納後6個星期內舉行。

倘若董事於提出該要求日期起計21天內未能安排召開股東特別大會，任何持有過半總數投票權的相關股東，可自行召開大會，惟任何因此召開的大會須於3個月內舉行。

由呈請人按上述方式召開之會議，須盡量依照如同由董事會召開會議之方式召開。

各呈請人如因董事會未有妥為召開會議而產生之任何相關合理費用，須由本公司償付予各有關呈請人。

### **(b) 於股東大會提出動議**

持有本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可

- (i) 於股東大會提出動議；或
- (ii) 向其他股東傳閱有關於股東大會上動議不超過1,000字之陳述書。

有關上述之股東資格、程序及時限之詳細資料，請各股東參閱1981年百慕達公司法第79條之規定。

此外，股東可推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於股東大會前不少於7天，向本公司主要辦事處送交已獲被提名人士同意之書面提名通知。

### **(c) 向董事會提出查詢**

股東可將彼等擬提請董事會關注之事宜，送交本公司之主要辦事處，並註明公司秘書收啟。股東亦可透過相同方式向公司秘書查詢有關召開股東會及股東特別大會，及於該等大會上提出動議之程序。



### 修訂公司細則

於2013財政年度，本公司之章程文件並無顯著變更。

### 僱員

本集團之僱員人數於年內增加約11.75%至5,584名(2012年：4,997名)。該項變動主要可歸因於本集團酒店經營業務員工增加。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員(包括執行董事)有權參與本公司的購股期權計劃。

自2012年起，本公司持續培養企業文化，推廣實踐「高效員工的7個習慣」及於工作上採納創新方向。我們亦透過培訓計劃、推廣項目、成立委員會及設立讓員工發表意見的內聯網等不同渠道加強員工意識。於2013年，本集團通過建立一個在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門員工之間的創新理念交流，進一步推動創新文化。此外，本集團亦就監督、管理、相關工作技巧及技術培訓方面開展了由外部及內部制定的培訓計劃。有賴員工參與及管理層的支持，本公司得以持續實行組織策略。由於調整策略對公司發展尤關重要，故將會制定各種策略性規劃措施以確保業務目標得以實現。

於2013年，本集團酒店分部繼續為員工建立一個多元化、多角度的發展平台。除全年培訓課程外，並舉辦特別為業務主管及行政人員而設的「APEX (Advanced Programme for Executives)」，令主管及行政人員具備所需知識、技能及經驗，日後可更上一層樓或接受更具挑戰性的職位。參與APEX的員工可獲不同的發展機會，如針對性工作任務、有關領導才能及酒店知識的eCornell培訓課程以及指導安排。本集團酒店分部於2012年至2014年成功重續僱員再培訓局的人才企業嘉許計劃，並繼續獲頒授「人才企業1st」殊榮。香港朗豪酒店於2013年榮獲美國訓練與發展協會(ASTD)人才發展國際大獎「Excellence in Practice Citation」獎項的肯定，另外，香港朗廷酒店及香港朗豪酒店分別榮獲由香港人力資源管理學會頒發卓越人力資源獎2013的「卓越報酬管理獎」及「卓越業務夥伴獎」。

「創新」為酒店業務的主要方針。我們成立「THINK PINK」電子平台，讓所有員工藉此分享意見。於每年6月，全球所有酒店均會參與年度盛事「Think Pink Festival」，讓顧客及員工得以分享酒店所推出的嶄新構思。首屆「Think Pink Ideas年度比賽」亦於2013年舉行，以「如何令客人賓至如歸？」為題，頒獎給提出最佳概念的酒店。此外，我們亦於客房播放影片，展示朗廷的創新產品及意念。

# 董事會報告書

董事會欣然提呈截至2013年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報表。

## 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發展及投資、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、物業管理及健身中心經營。

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲及紐西蘭。有關集團截至2013年12月31日止年度的分部業績的分析載於本年報綜合財務報表附註8。

本集團各附屬公司及聯營公司的權益於2013年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表附註45及19。

## 業績及股息

本集團截至2013年12月31日止年度之業績已刊載於綜合收益表內。

董事會建議派發末期股息每股43港仙及特別末期股息每股50港仙予於2014年5月14日(星期三)已登記在股東名冊上之股東。末期股息及特別末期股息待股東在即將召開之股東周年大會上批准通過後，將於2014年6月18日派發。連同於2013年10月已派發中期股息每股23港仙及特別中期股息每股\$1.00港元，2013年度派發股息為每股\$2.16港元。

## 儲備變動情況

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註37。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於本年報附錄二。

## 固定資產

本集團之固定資產於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註16。

## 投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註17。所有本集團於2013年12月31日之投資物業由獨立專業估值師採用收益資本化方法及市值租金亦參照附近其他同類物業所得租金進行重估。

## 董事會報告書

本集團於2013年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

## 發行新股份

年內，本公司按2012年末期股息之以股代息計劃發行4,979,854股股份及按1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃發行2,896,500股股份。於2013年12月31日，本公司之法定股本為400,000,000.00港元，分為800,000,000股股份，每股0.5港元，其中639,275,964股股份為已發行及全數繳付。有關購股期權於年內之變動詳情載於下文相關段落。本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註36。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事

下列為本公司於年內及截至本報告書日期之董事：

### 執行董事

羅嘉瑞醫生(主席及董事總經理)

羅啟瑞先生(副董事總經理)

羅孔瑞先生

羅慧端女士

簡德光先生(總經理)

### 非執行董事

羅杜莉君女士

羅康瑞先生

羅鷹瑞醫生

### 獨立非執行董事

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

朱琦先生

依照本公司之公司細則第109(A)條，鄭海泉先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及簡德光先生將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2014年股東周年大會上膺選連任。

## 董事會報告書

本公司獨立非執行董事之獨立性已經提名委員會評估及已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之指引作出有關彼等獨立性之年度確認書。董事會認為本公司所有獨立非執行董事皆為獨立人士。

## 董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第46頁至第51頁。

## 董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。

## 董事之酬金

董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註13。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2013年12月31日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1. 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 普通股份／相關股份數目               |        |                           |                            | 尚未行使<br>之購股期<br>權數目 | 總計          | 佔已發行<br>股本之<br>百分比 <sup>(6)</sup> |
|------|---------------------------|--------|---------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
|      | 個人權益                      | 家族權益   | 公司權益                      | 信託權益                       |                     |             |                                   |
| 羅嘉瑞  | 56,801,276 <sup>(1)</sup> | —      | 3,668,806 <sup>(2)</sup>  | 290,704,322 <sup>(3)</sup> | 1,258,000           | 352,432,404 | 55.13                             |
| 羅啟瑞  | 202,973                   | —      | 639,146 <sup>(4)</sup>    | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | 525,000             | 213,062,288 | 33.33                             |
| 羅杜莉君 | 999,332                   | —      | 4,654,307 <sup>(6)</sup>  | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | —                   | 217,348,808 | 34.00                             |
| 鄭海泉  | —                         | 10,000 | —                         | —                          | —                   | 10,000      | 0.00                              |
| 王于漸  | 10,000                    | —      | —                         | —                          | —                   | 10,000      | 0.00                              |
| 羅孔瑞  | 182,126                   | —      | —                         | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | 475,000             | 212,352,295 | 33.22                             |
| 羅慧端  | 1,292,160                 | —      | —                         | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | 300,000             | 213,287,329 | 33.36                             |
| 羅康瑞  | 293                       | —      | —                         | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | —                   | 211,695,462 | 33.11                             |
| 羅鷹瑞  | 1,500,000                 | —      | 35,628,206 <sup>(7)</sup> | 211,695,169 <sup>(5)</sup> | —                   | 248,823,375 | 38.92                             |
| 簡德光  | 1,268,753                 | —      | —                         | —                          | 1,100,000           | 2,368,753   | 0.37                              |

附註：

- (1) 於該等5,801,276股股份中，1,141,390股股份為羅嘉瑞醫生持有之衍生工具權益。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。
- (3) 該等290,704,322股股份包括：
  - (i) 211,695,169股股份乃由一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生為該信託的受益人；及
  - (ii) 79,009,153股股份乃由另一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (4) 該等639,146股股份包括534,900股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及104,246股股份由彼控制之一間公司持有。羅啟瑞先生亦為該等公司之董事。
- (5) 該等股份為上文附註(3)(i)所述之同一批股份。
- (6) 該等4,654,307股股份由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為其中一間該等公司之董事。
- (7) 該等35,628,206股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有之一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (8) 該百分比乃根據本公司於2013年12月31日之已發行股份總數639,275,964股計算。

## 2. 於本公司相聯法團股份之好倉

- (a) 冠君產業信託，其中本集團於2013年12月31日擁有已發行基金單位約60.35%權益，被視為本公司的附屬公司。羅嘉瑞醫生於2013年12月31日持有1,900,000個基金單位之公司權益(透過其若干全資擁有之公司，而彼亦為該等公司之董事)；他亦為一酌情信託之財產授與者及諮詢委員會和管理委員會成員，該酌情信託於2013年12月31日持有冠君產業信託6,200,000個基金單位。根據證券及期貨條例「聯繫人」之釋義只限於公司。羅嘉瑞醫生持有冠君產業信託權益之披露旨在提高透明度。
- (b) LHI，其中本集團於2013年12月31日擁有已發行股份合訂單位約57.72%權益，為本公司的附屬公司。羅慧端女士及王于漸教授於2013年12月31日分別實益擁有LHI 280,000個及150,000個股份合訂單位。羅杜莉君女士於2013年12月31日持有306,177個股份合訂單位之公司權益(透過其若干全資擁有之公司，而彼亦為其中一間該等公司之董事)。
- (c) 先傳媒集團為本公司一間聯營公司，本集團於2013年12月31日擁有先傳媒集團已發行股本約18.82%。羅嘉瑞醫生實益擁有先傳媒集團150,000股股份，約佔該公司已發行股本之0.045%。

- (d) MGIL為本公司之一間聯營公司。本集團於2013年12月31日擁有MGIL已發行股本33.33%權益。China Xintiandi Investment Company Limited為瑞安房地產有限公司之間接全資附屬公司，擁有MGIL已發行股本餘下的66.67%權益。羅康瑞先生及彼之聯繫人有權於瑞安房地產有限公司股東大會上行使超過30%的投票權。

除上述所披露者外，於2013年12月31日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司或聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

## 董事於競爭業務之權益

本公司獲有關董事通知，根據上市規則第8.10(2)條就彼等於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

- (a) 羅康瑞先生乃瑞安集團(於1971年成立)之創立人兼主席，彼亦於下列瑞安集團之附屬公司中擔任重要職務：
- 瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)之主席，該公司為瑞安集團旗下之物業發展旗艦公司，於中國內地發展大型、多用途城市核心社區和住宅項目卓有成績。該公司於2006年在聯交所上市。
  - 中國新天地有限公司(「CXTD」)之主席，該公司為瑞安房地產單獨管理之全資附屬公司。該公司於中國內地為優質商業物業化之業權人、經營者及管理者，以其「中國新天地」品牌於上海、重慶、武漢及佛山管理包含零售、辦公室、酒店、文化及娛樂之商業物業。
  - 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)之主席，該公司主要於香港、澳門及中國內地從事物業、水泥及建築業務營運。該公司於1997年在聯交所上市。
- (b) 羅啟瑞先生為新福港集團有限公司(「新福港集團」)的主席及新福港集團及其附屬公司的最終控股股東。新福港集團的主要業務為於中國內地從事(其中包括)建築營造、房地產及物業發展。

由於本公司之董事會乃獨立於瑞安房地產、CXTD、瑞安建業及新福港集團之董事會，本集團因此能夠獨立及公平合理地進行上述業務。



## 根據上市規則第十四A章關連交易及持續關連交易之披露

年內，本集團訂立以下之關連交易及持續關連交易：

### 1. 有關澳門裝修項目之分判工程的關連交易

於2013年6月13日，本公司之間接非全資附屬公司高端(澳門)有限公司(「高端」)接受瑞安建業之間接非全資附屬公司德基設計工程(澳門)有限公司(「德基」)之委聘，根據由德基於2013年6月13日發出及高端於同日確認接收之接受函(「接受函」)，為位於澳門路氹地的綜合度假村「新濠影匯」之地面上層賭場之裝修工程(「裝修項目」)供應及安裝架空地台及配套服務之分判商(「分判工程」)，以分判金額約15,000,000澳門幣(相等於約14,440,000港元)，須根據接受函作進一步調整。

羅康瑞先生為本公司的非執行董事，亦為瑞安建業之主席，於該交易日期，羅康瑞先生及彼之聯繫人有權於瑞安建業股東大會上行使超過30%的投票權。因此，根據上市規則第14A章，瑞安建業之間接非全資附屬公司德基為本公司之關連人士，而該交易構成本公司之一項關連交易。

由於就該交易而言本公司按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，該交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟可豁免獨立股東批准的規定。本公司於2013年6月13日刊發有關本交易之公布。

### 2. 有關提供建築服務的關連交易

於2012年4月6日，本公司之間接非全資附屬公司高端有限公司獲中國建築股份有限公司通知，其已成功中標，為位於中國重慶市渝中區化龍橋B11-1/02地段上之超高層商業樓宇的發展第一期，建築面積為約25,000平方米(發展第一期的總建築面積為約130,000平方米)(「該物業」)的發展提供設計、供應及裝配架空地台(「建築服務」)。該物業由重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「物業擁有人」)(一間於中國註冊成立的公司，為瑞安房地產之間接非全資附屬公司。該建築服務合約的金額為人民幣6,000,000元(相等於約7,385,400港元))。

於本交易日期，羅康瑞先生，本公司的非執行董事，及彼之聯繫人有權於瑞安房地產股東大會上行使超過30%的投票權。因此，物業擁有人(瑞安房地產之間接非全資附屬公司)為本公司之關連人士，而中標(「中標」)項下擬進行之交易構成本公司之一項關連交易。

由於就中標而言本公司計算的其中一項適用百分比率(按上市規則第14.07條所定義)超過0.1%但低於5%，中標須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟可豁免獨立股東批准的規定。本公司於2012年4月9日刊發有關本交易之公布。建築服務已於2013年大部分完成，於2013年12月31日止年度，本集團已收取5,371,000人民幣(相當於約6,767,000港元)。合約款額的餘數將根據中標之條款繳付。上述款額中，5,194,000港元已於高端有限公司2013年財政年度的賬目確認收入。

### 3. 有關上海新天地朗廷酒店的酒店管理協議及特許協議的持續關連交易

酒店管理協議於2010年4月1日簽訂。根據酒店管理協議，本集團間接全資附屬公司朗廷酒店管理(上海)有限公司享有上海新天地朗廷酒店(「新天地朗廷」)的獨家管理及經營權，自酒店開業起計為期二十年。上海新天地朗廷酒店(本集團擁有其三份之一的權益)已於2010年10月開始營運。獨立財務顧問認為就該類型合約設置該期限屬正常商業行為。

特許協議於2010年4月1日簽訂。根據特許協議，本公司間接全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司向酒店擁有人授予非獨家及不可轉讓特許權，於酒店管理協議期間就經營新天地朗廷使用「朗廷」商標及其他標記。

羅康瑞先生，本公司的非執行董事，及彼之聯繫人於新天地朗廷持有三分之一權益。因此，酒店管理協議及特許協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

由於適用百分比率(按上市規則第14.07條所定義)，根據酒店管理協議及特許協議應收取的下列年度上限低於5%，該等協議及其項下擬進行之交易須符合上市規則有關公布、申報及年度審閱規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。本公司分別於2010年4月6日及2014年1月28日刊發有關該等協議及重續年度上限之公布。

| 期間               | 年度上限                                |
|------------------|-------------------------------------|
| 截至2013年12月31日止年度 | 98,959,000港元                        |
| 截至2014年12月31日止年度 | 25,000,000人民幣<br>(相當於約32,000,000港元) |
| 截至2015年12月31日止年度 | 27,000,000人民幣<br>(相當於約35,000,000港元) |
| 截至2016年12月31日止年度 | 29,000,000人民幣<br>(相當於約37,000,000港元) |

#### 4. 有關與瑞安房地產合營項目與Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)訂立的主協議的持續關連交易

主協議於2011年8月22日由本公司的間接全資附屬公司朗廷酒店集團(中國)有限公司與SODH訂立以促進合營項目的進行。主協議為期3年，從2011年8月22日至2014年8月21日，惟為遵守上市條例適用之披露及申報規定，該期限將於每次屆滿時自動重續。根據主協議，朗廷酒店集團有限公司(「朗廷酒店集團」)成員公司與瑞安房地產及其附屬公司(「瑞安房地產集團」)就向瑞安房地產集團或第三方以英文名稱「88 Tiandi」及中文名稱「八八天地」或瑞安集團及朗廷酒店集團可能同意的其他名稱開發及／或擁有的酒店大樓及品牌住宅提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許可不時訂立的酒店協議、品牌住宅協議及特許協議。根據主協議訂立的部份協議或會有3至15年的初始期限。獨立財務顧問認為就該類型合約設置該期限屬正常商業行為。

截至2025年12月31日止財政年度各年的年度上限不超過人民幣80,000,000元(約97,560,000港元)。

按上文所述，羅康瑞先生及彼之聯繫人持有瑞安房地產控股權益，主協議及根據其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於以上述年度上限計算的其中一個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故主協議及根據其項下擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公布及年度審閱規定，惟可獲豁免遵守上市規則第14A.34條的獨立股東批准規定。本公司已於2011年8月22日刊發有關本交易之公布。

#### 5. 有關鷹君中心32樓3201-2及3206-10室的租賃的持續關連交易

於2012年12月20日，本公司的間接全資附屬公司滿億有限公司與新福港工程策劃管理有限公司(「新福港工程策劃管理」)就鷹君中心32樓3201-2及3206-10室(「該物業」)訂立租賃協議(「新租賃協議」)。新租賃協議為期三年，自2013年4月1日起至2016年3月31日屆滿。該物業的現有租賃協議乃包括在總租賃協議之內，總租賃協議於2010年3月30日由滿億有限公司與新福港工程策劃管理訂立(「舊租賃協議」，連同新租賃協議，統稱(「新福港租賃協議」))。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生為新福港工程策劃管理的最終控股股東，於此等持續關連交易公布之日可控制新福港工程策劃管理超過70%投票權之行使。因此，根據上市規則新福港工程策劃管理為本公司之關連人士，而新福港租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於下列以有關新福港租賃協議之年度上限計算的適用百分比率(按上市規則第14.07條之定義)超過0.1%但低於5%，故根據該協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則之申報、公布及年度審閱規定，但毋須根據上市規則第14A.34條須經獨立股東批准。本公司分別於2010年3月30日及2012年12月20日刊發有關舊租賃協議及新租賃協議之公布。

| 期間              | 年度上限         |
|-----------------|--------------|
| 截至2013年3月31日止年度 | 5,440,000港元* |
| 截至2014年3月31日止年度 | 8,776,000港元  |
| 截至2015年3月31日止年度 | 8,945,000港元  |
| 截至2016年3月31日止年度 | 9,139,000港元  |

\* 截至2012年3月31日止年度之原有年度上限5,277,000港元已修訂為5,440,000港元，修訂詳情載於日期為2012年12月20日之公布。

## 6. 有關與新福港屋宇服務有限公司(「新福港服務」)訂立的清潔服務合同的持續關連交易

根據本公司於2013年2月27日刊發之2012年全年業績公布及2012年年報內披露，應用香港會計師公會刊發的香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的新會計準則以編制本集團自2013年1月起的會計期間的財務報表，導致冠君產業信託(本集團持有約60.35%的權益)將由原為本公司的聯繫人重新分類為附屬公司，並綜合至本集團的財務報表。

新福港服務現時根據清潔服務合同為本集團及冠君產業信託及其附屬公司(「冠君產業信託集團」)提供若干清潔服務。於冠君產業信託綜合至本集團的賬目後，根據上市規則，冠君產業信託將被視為本集團的附屬公司並為本集團的一部份，而冠君產業信託集團訂立的交易將被視為本集團訂立的交易。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生透過其受控制公司有權於新福港集團的股東大會上行使超過30%的投票權，因而間接持有新福港服務的全部已發行股本。因此，新福港服務構成本公司的關連人士，而本集團／冠君產業信託集團與新福港服務之間訂立的交易構成本公司的關連交易。

由於下列有關清潔服務合同項下擬進行的交易之年度上限按上市規則第14.07條定義的適用百分比率大於0.1%但小於5%，故根據上市規則第14A.34條，清潔服務合同項下擬進行的交易僅須遵守申報、公布及年度檢討的要求，並獲豁免遵守取得獨立股東批准的要求。本公司於2013年2月27日刊發有關清潔服務合同之公布。

本集團向新福港服務應付總額的年度上限如下：

| 期間              | 年度上限         |
|-----------------|--------------|
| 截至2013年3月31日止年度 | 13,800,000港元 |
| 截至2014年3月31日止年度 | 14,100,000港元 |

### 持續關連交易之審閱

上述第3至6段之協議於2013年12月31日年度之交易金額如下：

|                  | 2013年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|
| 按上述第3段之酒店管理及特許協議 | 17,363        |
| 按上述第4段之主協議       | 1,998         |
| 按上述第5段之新福港租賃協議   | 7,191         |
| 按上述第6段之清潔服務合同    | 12,805        |

根據上市規則第14A.37條，董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述截至2013年12月31日止年度之持續關連交易並確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易是按照一般商務條款進行；及
- (3) 該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條出具無保留意見信函，信函載有對本集團已披露的持續關連交易的發現和總結。本公司已將有關核數師信函副本送呈聯交所。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度終結時或於本年度內任何時間，並無簽訂任何重要合約，致令董事不論直接或間接獲得重大利益。

## 購股期權計劃

根據2009年購股期權計劃，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

2009年購股期權計劃乃為取代1999年購股期權計劃。1999年購股期權計劃於2009年購股期權計劃獲採納時(即2009年5月27日)被終止。於1999年購股期權計劃有效期內授出而於1999年購股期權計劃終止前仍未行使之購股期權，可於1999年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃之進一步詳情已刊載於綜合財務報表附註38。

### 1. 授予僱員(包括董事)購股期權之變動

截至2013年12月31日止年度內，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司僱員(包括董事)之購股期權變動詳情如下：

| 授出日期                      | 購股期權數目                 |                          |             |           |                          |                       | 每股行使價<br>(港元) |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---------------|
|                           | 於2013年<br>1月1日<br>尚未行使 | 期內授出                     | 期內行使        | 期內失效      | 於2013年<br>12月31日<br>尚未行使 | 行使期間                  |               |
| 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 501,000                | -                        | (283,000)   | -         | 218,000                  | 09/01/2011-08/01/2014 | 9.34          |
| 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 2,446,000              | -                        | (1,581,500) | -         | 864,500                  | 05/03/2012-04/03/2015 | 22.80         |
| 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 2,728,000              | -                        | (1,032,000) | (75,000)  | 1,621,000                | 08/03/2013-07/03/2016 | 26.18         |
| 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 3,075,000              | -                        | -           | (154,000) | 2,921,000                | 09/03/2014-08/03/2017 | 23.20         |
| 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                      | 3,353,000 <sup>(3)</sup> | -           | (187,000) | 3,166,000                | 07/06/2015-06/06/2018 | 31.45         |
| 合共                        | 8,750,000              | 3,353,000                | (2,896,500) | (416,000) | 8,790,500                |                       |               |

附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (3) 截至2013年12月31日止年度內，向本公司之董事及本集團其他僱員授出之購股期權分別為1,230,000份及2,123,000份。
- (4) 截至2013年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (5) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (6) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。
- (7) 本公司之股份於緊接2013年6月6日授出日期前(即2013年6月5日)之收市價為31.40港元。



## 2. 授予董事購股期權之變動

根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2013年12月31日止年度內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

|                 | 授出日期                      | 購股期權數目             |           |             |          | 於2013年<br>12月31日尚未行使 | 每股<br>行使價<br>(港元) | 緊接行使日期<br>之前的<br>加權平均<br>收市價<br>(港元) |
|-----------------|---------------------------|--------------------|-----------|-------------|----------|----------------------|-------------------|--------------------------------------|
|                 |                           | 於2013年<br>1月1日尚未行使 | 期內授出      | 期內行使        | 期內失效     |                      |                   |                                      |
| 董事<br>羅嘉瑞       | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 620,000            | -         | (620,000)   | -        | -                    | 22.80             | 32.89                                |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 622,000            | -         | (622,000)   | -        | -                    | 26.18             | 32.89                                |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 628,000            | -         | -           | -        | 628,000              | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 630,000   | -           | -        | 630,000              | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 1,870,000          | 630,000   | (1,242,000) | -        | 1,258,000            |                   |                                      |
| 羅啟瑞             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 125,000            | -         | -           | -        | 125,000              | 9.34              | 不適用                                  |
|                 | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 22.80             | 不適用                                  |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 26.18             | 不適用                                  |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 100,000   | -           | -        | 100,000              | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 425,000            | 100,000   | -           | -        | 525,000              |                   |                                      |
| 羅孔瑞             | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 125,000            | -         | (125,000)   | -        | -                    | 9.34              | 32.00                                |
|                 | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 150,000            | -         | -           | -        | 150,000              | 22.80             | 不適用                                  |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 125,000            | -         | -           | -        | 125,000              | 26.18             | 不適用                                  |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 100,000   | -           | -        | 100,000              | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 500,000            | 100,000   | (125,000)   | -        | 475,000              |                   |                                      |
| 羅慧端             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | (100,000)   | -        | -                    | 22.80             | 32.89                                |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 26.18             | 不適用                                  |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 100,000            | -         | -           | -        | 100,000              | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 100,000   | -           | -        | 100,000              | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 300,000            | 100,000   | (100,000)   | -        | 300,000              |                   |                                      |
| 簡德光             | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 200,000            | -         | -           | -        | 200,000              | 22.80             | 不適用                                  |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 300,000            | -         | -           | -        | 300,000              | 26.18             | 不適用                                  |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 300,000            | -         | -           | -        | 300,000              | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 300,000   | -           | -        | 300,000              | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 800,000            | 300,000   | -           | -        | 1,100,000            |                   |                                      |
| 僱員<br>(除本公司董事外) | 08/01/2009 <sup>(1)</sup> | 251,000            | -         | (158,000)   | -        | 93,000               | 9.34              | 32.00                                |
|                 | 04/03/2010 <sup>(2)</sup> | 1,276,000          | -         | (835,500)   | -        | 440,500              | 22.80             | 32.89                                |
|                 | 07/03/2011 <sup>(2)</sup> | 1,481,000          | -         | (410,000)   | (34,000) | 1,037,000            | 26.18             | 32.89                                |
|                 | 08/03/2012 <sup>(2)</sup> | 1,847,000          | -         | -           | (63,000) | 1,784,000            | 23.20             | 不適用                                  |
|                 | 06/06/2013 <sup>(2)</sup> | -                  | 2,123,000 | -           | -        | 2,123,000            | 31.45             | 不適用                                  |
|                 |                           | 4,855,000          | 2,123,000 | (1,403,500) | (97,000) | 5,477,500            |                   |                                      |

附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授出之購股期權。  
於08/01/2009授出之購股期權可於09/01/2011至08/01/2014期間行使。
- (2) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。  
於04/03/2010授出之購股期權可於05/03/2012至04/03/2015期間行使。  
於07/03/2011授出之購股期權可於08/03/2013至07/03/2016期間行使。  
於08/03/2012授出之購股期權可於09/03/2014至08/03/2017期間行使。  
於06/06/2013授出之購股期權可於07/06/2015至06/06/2018期間行使。
- (3) 截至2013年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (4) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (5) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。
- (6) 本公司之股份於緊接2013年6月6日授出日期前(即2013年6月5日)之收市價為31.40港元。

## 主要股東於股份之權益

下列為於2013年12月31日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

## 於本公司股份之好倉

| 股東名稱                                   | 股份數目                       | 佔已發行股本之百分比 <sup>(5)</sup> |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| HSBC International Trustee Limited     | 293,857,464 <sup>(1)</sup> | 45.97                     |
| Powermax Agents Limited <sup>(2)</sup> | 157,027,227                | 24.56                     |
| Surewit Finance Limited <sup>(3)</sup> | 47,186,851                 | 7.38                      |
| Adscan Holdings Limited <sup>(4)</sup> | 35,628,206                 | 5.57                      |

## 董事會報告書

附註：

- (1) 表中載列之股份乃按照最近期從HITL收到的披露權益表格(有關事件的日期為2013年12月31日)內所載之資料而作出的披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2013年12月31日：
  - (i) 211,695,169股股份(佔本公司已發行股本之33.11%)由HITL之名義以酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(均為本公司之董事)為該信託之酌情受益人。
  - (ii) 79,009,153股股份(佔本公司已發行股本12.36%)以HITL之名義以另一酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等157,027,227股股份包括在上述附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited由HITL以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等47,186,851股股份包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為這間公司之唯一董事。
- (4) Adscan Holdings Limited為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，且羅醫生為該公司之董事。於2013年7月10日，羅鷹瑞醫生所持有3,764股股份之家族權益已轉讓至此公司。於年內，羅鷹瑞醫生所持有2,355,046股股份之個人權益亦已轉讓至此公司。
- (5) 該百分比乃根據本公司於2013年12月31日之已發行股份總數為639,275,964股計算。

除上文所披露者外，截至2013年12月31日，並無其他人士(除本公司董事於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於第74至76頁)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內。

## 購買股份或債券安排

除本公司成立之1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃(於本年報第82至第84頁「購股期權計劃」一節內披露)外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，概無參與任何安排，令各董事藉此獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 優先購買權

本公司之細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無規定本公司須按比例提供新股給現有之股東。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團首5名最大之客戶及供應商均佔少於本集團銷售額及購貨額30%。

## 董事會報告書

### 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達711,410港元(2012年：491,857港元)。

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關重選德勤關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於2014年4月30日(星期三)舉行之股東周年大會上提呈。

### 公眾持股量

於本報告日期，就本公司所得公開資料及其董事所知悉，本公司之已發行及流通股份逾25%是由公眾人士持有，公眾持有股份之數量維持足夠。

### 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。於年內，除若干偏離外，本公司一直遵守企業管治常規守則之所有守則條文。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第52至第71頁之企業管治報告內。

### 企業社會責任

本集團自1963年成立以來，一直以企業社會責任為經營業務之本。我們堅守社會責任，是基於本公司業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念。有關企業社會責任已詳載於本年報第30至第45頁之企業社會責任報告內。

代表董事會  
主席及董事總經理

**羅嘉瑞**

香港，2014年2月26日

# 獨立核數師報告書



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89至194頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於2013年12月31日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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說明資料。

## 董事對綜合財務報表之責任

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真實公平的綜合財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報表作出意見，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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表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表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真實公平綜合財務報表相關的內部控制，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是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告書

### 意見

本核數師認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映貴公司及貴集團於2013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妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年2月26日



# 綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

|                                 | 附註 | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|---------------------------------|----|--------------------|-----------------------|
| 收益                              | 7  | <b>7,301,014</b>   | 6,746,623             |
| 商品及服務成本                         |    | <b>(4,050,484)</b> | (3,668,741)           |
| 折舊前經營溢利                         |    | <b>3,250,530</b>   | 3,077,882             |
| 折舊                              |    | <b>(403,739)</b>   | (372,610)             |
| 經營溢利                            |    | <b>2,846,791</b>   | 2,705,272             |
| 其他收益                            | 9  | <b>245,547</b>     | 55,734                |
| 投資物業之公平值變動                      | 17 | <b>1,119,261</b>   | 3,870,472             |
| 酒店樓宇之減值虧損回撥                     | 16 | <b>149,170</b>     | –                     |
| 可換股債券之衍生部份之公平值變動                |    | <b>308,236</b>     | (149,966)             |
| 衍生金融工具之公平值變動                    |    | <b>812</b>         | 1,035                 |
| 指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動           |    | <b>37,170</b>      | –                     |
| 轉換可換股債券之收益                      | 33 | <b>29,302</b>      | –                     |
| 行政及其他費用                         |    | <b>(340,948)</b>   | (255,099)             |
| 財務成本                            | 10 | <b>(545,171)</b>   | (404,140)             |
| 應佔聯營公司業績                        |    | <b>(9,514)</b>     | 21,221                |
| 應佔合營公司業績                        |    | <b>(36,681)</b>    | (9,899)               |
| 除稅前溢利                           |    | <b>3,803,975</b>   | 5,834,630             |
| 利得稅                             | 11 | <b>(426,312)</b>   | (442,980)             |
| 本年度溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份) | 12 | <b>3,377,663</b>   | 5,391,650             |
| 應佔本年度溢利：                        |    |                    |                       |
| 公司股東                            |    | <b>2,399,472</b>   | 3,551,830             |
| 非控股權益                           |    | <b>71,893</b>      | 836                   |
|                                 |    | <b>2,471,365</b>   | 3,552,666             |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人               |    | <b>906,298</b>     | 1,838,984             |
|                                 |    | <b>3,377,663</b>   | 5,391,650             |
| 每股盈利：                           |    |                    |                       |
| 基本                              | 15 | <b>3.76港元</b>      | 5.63港元                |

# 綜合全面收益表

截至2013年12月31日止年度

|                                         | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 本年度溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)         | <b>3,377,663</b> | 5,391,650             |
| 其他全面收益(支出)：                             |                  |                       |
| 期後可重新分類至損益的項目：                          |                  |                       |
| 持作可出售投資之公平值收益                           | <b>72,930</b>    | 13,975                |
| 持作可出售投資於出售時的重新分類調整                      | <b>(20,587)</b>  | –                     |
| 海外營運折算所產生之匯兌差額                          | <b>(109,781)</b> | 111,127               |
| 應佔聯營公司的其他全面(支出)收益                       | <b>(6,826)</b>   | 31                    |
| 應佔合營公司的其他全面收益                           | <b>18,671</b>    | 5,119                 |
| 現金流量對沖：                                 |                  |                       |
| 貨幣掉期被指定為現金流量對沖之公平值調整                    | <b>(41,833)</b>  | –                     |
| 公平值調整重新分類至損益                            | <b>(3,081)</b>   | –                     |
| 本年度其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份) | <b>(90,507)</b>  | 130,252               |
| 本年度全面收益總額(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)     | <b>3,287,156</b> | 5,521,902             |
| 應佔本年度全面收益總額：                            |                  |                       |
| 公司股東                                    | <b>2,326,773</b> | 3,682,082             |
| 非控股權益                                   | <b>71,893</b>    | 836                   |
|                                         | <b>2,398,666</b> | 3,682,918             |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人                       | <b>888,490</b>   | 1,838,984             |
|                                         | <b>3,287,156</b> | 5,521,902             |

# 綜合財務狀況表

於2013年12月31日

|                 | 附註 | 2013年12月31日<br>港幣千元 | 2012年12月31日<br>港幣千元<br>(重列) | 2012年1月1日<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------|----|---------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 非流動資產           |    |                     |                             |                           |
| 物業、廠房及設備        | 16 | 13,390,302          | 11,216,070                  | 10,140,331                |
| 投資物業            | 17 | 68,586,519          | 63,630,210                  | 59,736,676                |
| 聯營公司權益          | 19 | 391,939             | 555,556                     | 514,852                   |
| 合營公司投資          | 20 | 630,700             | 648,710                     | 653,490                   |
| 持作可出售投資         | 21 | 1,159,141           | 133,711                     | 92,775                    |
| 衍生金融工具          | 22 | 43                  | —                           | —                         |
| 應收票據            | 23 | 186,304             | —                           | 77,697                    |
| 受限制現金           | 24 | 13,048              | 122,487                     | 12,295                    |
|                 |    | 84,357,996          | 76,306,744                  | 71,228,116                |
| 流動資產            |    |                     |                             |                           |
| 存貨              | 25 | 106,490             | 93,754                      | 95,240                    |
| 應收賬款、按金及預付款項    | 26 | 604,243             | 551,447                     | 457,893                   |
| 指定按公平值列入損益的財務資產 | 27 | 1,851,224           | —                           | —                         |
| 衍生金融工具          | 22 | 771                 | —                           | —                         |
| 應收票據            | 23 | 8,875               | —                           | 96,251                    |
| 可收回稅項           |    | 63,634              | 1,257                       | 1,798                     |
| 應收短期貸款          | 28 | 67,072              | —                           | —                         |
| 銀行結存及現金         | 24 | 10,711,723          | 4,962,339                   | 3,732,040                 |
|                 |    | 13,414,032          | 5,608,797                   | 4,383,222                 |
| 流動負債            |    |                     |                             |                           |
| 應付賬款、按金及應付費用    | 30 | 2,933,907           | 2,479,684                   | 2,247,230                 |
| 稅項準備            |    | 116,386             | 217,159                     | 144,821                   |
| 應付分派            |    | 250,202             | 256,562                     | 285,442                   |
| 衍生金融工具          |    | —                   | —                           | 903                       |
| 一年內到期借貸         | 32 | 7,042,379           | 3,329,626                   | 2,585,306                 |
| 可換股債券           | 33 | —                   | 3,051,344                   | —                         |
|                 |    | 10,342,874          | 9,334,375                   | 5,263,702                 |
| 流動資產(負債)淨值      |    | 3,071,158           | (3,725,578)                 | (880,480)                 |
| 總資產減流動負債        |    | 87,429,154          | 72,581,166                  | 70,347,636                |
| 非流動負債           |    |                     |                             |                           |
| 衍生金融工具          | 31 | 41,833              | —                           | 131                       |
| 一年後到期借貸         | 32 | 16,281,686          | 10,371,674                  | 10,216,343                |
| 中期票據            | 34 | 3,065,494           | —                           | —                         |
| 可換股債券           | 33 | —                   | —                           | 2,798,333                 |
| 遞延稅項            | 35 | 953,067             | 787,752                     | 626,915                   |
|                 |    | 20,342,080          | 11,159,426                  | 13,641,722                |
| 資產淨值            |    | 67,087,074          | 61,421,740                  | 56,705,914                |

綜合財務狀況表  
於2013年12月31日

|                             | 附註 | 2013年12月31日<br>港幣千元     | 2012年12月31日<br>港幣千元<br>(重列) | 2012年1月1日<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------------------|----|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 應佔權益：                       |    |                         |                             |                           |
| 公司股東                        |    |                         |                             |                           |
| 股本                          | 36 | 319,638                 | 315,700                     | 314,533                   |
| 股份溢價及儲備                     |    | 49,636,387              | 42,455,304                  | 37,668,567                |
| 非控股權益                       |    | 49,956,025<br>(855,761) | 42,771,004<br>2,859         | 37,983,100<br>–           |
|                             |    | 49,100,264              | 42,773,863                  | 37,983,100                |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人<br>應佔資產淨值 |    | 17,986,810              | 18,647,877                  | 18,722,814                |
|                             |    | 67,087,074              | 61,421,740                  | 56,705,914                |

載於第89頁至194頁的綜合財務報表於2014年2月26日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事  
羅嘉瑞

董事  
羅啟瑞

# 公司財務狀況表

於2013年12月31日

|          | 附註 | 2013年<br>港幣千元     | 2012年<br>港幣千元 |
|----------|----|-------------------|---------------|
| 非流動資產    |    |                   |               |
| 附屬公司投資   | 18 | <b>1,836,909</b>  | 1,572,734     |
| 應收附屬公司款項 | 29 | <b>18,735,825</b> | 19,000,000    |
|          |    | <b>20,572,734</b> | 20,572,734    |
| 流動資產     |    |                   |               |
| 預付款項     |    | <b>289</b>        | 292           |
| 應收附屬公司款項 | 29 | <b>2,247,427</b>  | 2,873,930     |
| 銀行結存及現金  |    | <b>5,915</b>      | 7,688         |
|          |    | <b>2,253,631</b>  | 2,881,910     |
| 流動負債     |    |                   |               |
| 應付費用     |    | <b>6,611</b>      | 8,674         |
| 流動資產淨值   |    | <b>2,247,020</b>  | 2,873,236     |
| 資產淨值     |    | <b>22,819,754</b> | 23,445,970    |
| 股本及儲備    |    |                   |               |
| 股本       | 36 | <b>319,638</b>    | 315,700       |
| 儲備       | 37 | <b>22,500,116</b> | 23,130,270    |
| 權益總額     |    | <b>22,819,754</b> | 23,445,970    |

# 綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

| 公司股東應佔                     |            |             |              |                    |                    |                    |                        |              |                    |              |              |              |            |                            |               |
|----------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|------------|----------------------------|---------------|
|                            | 股本<br>港幣千元 | 庫存股<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>港幣千元 | 物業<br>重估儲備<br>港幣千元 | 資本<br>贖回儲備<br>港幣千元 | 已繳入盈餘<br>港幣千元<br>(附註a) | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 購股<br>期權儲備<br>港幣千元 | 對沖儲備<br>港幣千元 | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 小計<br>港幣千元 | 冠君產業<br>信託之<br>非控權<br>基金單位 |               |
|                            |            |             |              |                    |                    |                    |                        |              |                    |              |              |              |            | 持有人應佔<br>港幣千元              | 非控股權益<br>港幣千元 |
| 於2012年1月1日(原列)             | 314,533    | (4,583)     | 3,928,316    | 23,788             | 23,109             | 3,054              | 400,965                | 95,158       | 42,956             | -            | -            | 28,761,826   | 33,589,122 | -                          | -             |
| 就會計政策改變作出之往年度調整            | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | 182,217      | 4,211,761    | 4,393,978  | 18,722,814                 | -             |
| 於2012年1月1日(重列)             | 314,533    | (4,583)     | 3,928,316    | 23,788             | 23,109             | 3,054              | 400,965                | 95,158       | 42,956             | -            | 182,217      | 32,973,587   | 37,983,100 | 18,722,814                 | -             |
| 年內溢利                       | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | 3,551,830    | 3,551,830  | 1,838,984                  | 836           |
| 持作可出售投資之公平值收益              | -          | -           | -            | 13,975             | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | 13,975     | -                          | -             |
| 海外營運折算所產生之匯兌差額             | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | 111,127      | -                  | -            | -            | -            | 111,127    | -                          | -             |
| 應佔聯營公司的其他全面收益              | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | 31           | -                  | -            | -            | -            | 31         | -                          | -             |
| 應佔合營公司的其他全面收益              | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | 5,119        | -                  | -            | -            | -            | 5,119      | -                          | -             |
| 年內全面收益總額                   | -          | -           | -            | 13,975             | -                  | -                  | -                      | 116,277      | -                  | -            | -            | 3,551,830    | 3,682,082  | 1,838,984                  | 836           |
| 與冠君產業信託之非控權基金單位<br>持有人之交易： |            |             |              |                    |                    |                    |                        |              |                    |              |              |              |            |                            |               |
| 冠君產業信託之非控權基金單位<br>持有人之分派   | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | -          | (534,573)                  | -             |
|                            | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | -          | (534,573)                  | -             |
| 與股東之交易：                    |            |             |              |                    |                    |                    |                        |              |                    |              |              |              |            |                            |               |
| 已付股息                       | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | (396,814)    | (396,814)  | -                          | -             |
| 發行股份溢價                     | 1,457      | -           | 52,662       | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | (1,860)            | -            | -            | -            | 52,259     | -                          | -             |
| 發行股份開支                     | -          | -           | (80)         | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | (80)       | -                          | (2)           |
| 購回及註銷股份                    | (290)      | 4,583       | (8,692)      | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | (4,399)    | -                          | -             |
| 增加於附屬公司權益(附註b)             | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | 1,438,246    | -            | 1,438,246  | (1,379,348)                | -             |
| 確認以權益結算之購股期權費用             | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | 16,610             | -            | -            | -            | 16,610     | -                          | -             |
| 購股權失效                      | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | (11,911)           | -            | -            | 11,911       | -          | -                          | -             |
| 非控股權益出資                    | -          | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -                      | -            | -                  | -            | -            | -            | -          | -                          | 2,025         |
| 於2012年12月31日(重列)           | 315,700    | -           | 3,972,206    | 37,763             | 23,109             | 3,054              | 400,965                | 211,435      | 45,795             | -            | 1,620,463    | 36,140,514   | 42,771,004 | 18,647,877                 | 2,859         |



綜合權益變動表  
截至2013年12月31日止年度

| 公司股東應佔                       |             |              |                    |                    |                    |               |              |                    |              |              |              |             |               |               | 冠君產業<br>信託之<br>非控股<br>基金單位 |            | 總計 |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|----------------------------|------------|----|
| 股本<br>港幣千元                   | 庫存股<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>港幣千元 | 物業<br>重估儲備<br>港幣千元 | 資本<br>贖回儲備<br>港幣千元 | 已繳入盈餘<br>港幣千元 | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 購股<br>期權儲備<br>港幣千元 | 對沖儲備<br>港幣千元 | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 小計<br>港幣千元  | 持有人應佔<br>港幣千元 | 非控股權益<br>港幣千元 |                            |            |    |
| (附註a)                        |             |              |                    |                    |                    |               |              |                    |              |              |              |             |               |               |                            |            |    |
| 於2013年1月1日(重列)               | 315,700     | -            | 3,972,206          | 37,763             | 23,109             | 3,054         | 400,965      | 211,435            | 45,795       | -            | 1,620,463    | 36,140,514  | 42,771,004    | 18,647,877    | 2,859                      | 61,421,740 |    |
| 年內溢利                         | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | 2,399,472    | 2,399,472   | 906,298       | 71,893        | 3,377,663                  |            |    |
| 現金流量對沖之公平值變動                 | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | (27,106)     | -            | -            | (27,106)    | (17,808)      | -             | (44,914)                   |            |    |
| 持作可出售投資之公平值收益                | -           | -            | -                  | 72,930             | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | -            | 72,930      | -             | -             | 72,930                     |            |    |
| 持作可出售投資於出售時之<br>重新分類調整       | -           | -            | -                  | (20,587)           | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | -            | (20,587)    | -             | -             | (20,587)                   |            |    |
| 海外營運折算所產生之匯兌差額               | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | (109,781)    | -                  | -            | -            | -            | (109,781)   | -             | -             | (109,781)                  |            |    |
| 應佔聯營公司的其他全面支出                | -           | -            | -                  | (10)               | -                  | -             | (6,816)      | -                  | -            | -            | -            | (6,826)     | -             | -             | (6,826)                    |            |    |
| 應佔合營公司的其他全面收益                | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | 18,671       | -                  | -            | -            | -            | 18,671      | -             | -             | 18,671                     |            |    |
| 年內全面收益(開支)總額                 | -           | -            | -                  | 52,333             | -                  | -             | (97,926)     | -                  | (27,106)     | -            | 2,399,472    | 2,326,773   | 888,490       | 71,893        | 3,287,156                  |            |    |
| 與冠君產業信託之非控股基金單位<br>持有人之交易：   |             |              |                    |                    |                    |               |              |                    |              |              |              |             |               |               |                            |            |    |
| 冠君產業信託之非控股基金單位<br>持有人之分派     | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | -            | -           | -             | (488,831)     | -                          | (488,831)  |    |
|                              | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | -            | -           | -             | (488,831)     | -                          | (488,831)  |    |
| 與股東之交易：                      |             |              |                    |                    |                    |               |              |                    |              |              |              |             |               |               |                            |            |    |
| 已付股息                         | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | (1,058,993)  | (1,058,993) | -             | -             | (1,058,993)                |            |    |
| 發行股份溢價                       | 3,938       | -            | 242,469            | -                  | -                  | -             | -            | (21,130)           | -            | -            | -            | 225,277     | -             | -             | 225,277                    |            |    |
| 發行股份開支                       | -           | -            | (121)              | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | -            | -            | (121)       | -             | -             | (121)                      |            |    |
| 確認以權益結算之購股期權費用               | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | 15,042             | -            | -            | -            | 15,042      | -             | -             | 15,042                     |            |    |
| 增加於附屬公司權益(附註c)               | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | 600,661      | -            | 600,661     | (1,108,297)   | 9,347         | (498,289)                  |            |    |
| 確認出售附屬公司而並無失去控制權<br>之權益(附註d) | -           | -            | -                  | -                  | -                  | -             | -            | -                  | -            | 5,076,382    | -            | 5,076,382   | 47,571        | (939,860)     | 4,184,093                  |            |    |
| 於2013年12月31日                 | 319,638     | -            | 4,214,554          | 90,096             | 23,109             | 3,054         | 400,965      | 113,509            | 39,707       | (27,106)     | 7,297,506    | 37,480,993  | 49,956,025    | 17,986,810    | (855,761)                  | 67,087,074 |    |

附註a：已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。

附註b：指本集團於冠君產業信託權益增加之影響是來自以基金單位償付管理費，將可換股債券轉換至冠君產業信託基金單位及從市場上購入基金單位之權益增加。

附註c：指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資權益增加之影響是來自以基金單位償付管理費及來自從市場上購入基金單位之權益增加。

附註d：指本集團於附屬公司權益減少之影響：

- (i) 2013年5月29日分拆朗廷酒店投資導致出售42.6%股權權益，由首次公開發售所得款項減其應佔非控股股東之資產淨值的差額為數5,076,382,000港元之款項於分拆日在其他儲備內確認；及
- (ii) 冠君產業信託的其他基金單位持有人轉換可換股債券至冠君產業信託之基金單位。

# 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

|                       | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>經營業務</b>           |                    |                       |
| 除稅前溢利                 | <b>3,803,975</b>   | 5,834,630             |
| 調整：                   |                    |                       |
| 投資物業之公平值變動            | <b>(1,119,261)</b> | (3,870,472)           |
| 可換股債券之衍生部份之公平值變動      | <b>(308,236)</b>   | 149,966               |
| 利息收入                  | <b>(151,035)</b>   | (39,071)              |
| 酒店物業之減值虧損回撥           | <b>(149,170)</b>   | —                     |
| 轉換可換股債券收益             | <b>(29,302)</b>    | —                     |
| 出售持作可出售投資收益           | <b>(20,587)</b>    | —                     |
| 持作可出售有牌價投資所收股息        | <b>(13,780)</b>    | (3,267)               |
| 指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動 | <b>(37,170)</b>    | —                     |
| 衍生金融工具之公平值變動          | <b>(812)</b>       | (1,035)               |
| 利息支出                  | <b>545,171</b>     | 404,140               |
| 折舊                    | <b>403,739</b>     | 372,610               |
| 應佔合營公司業績              | <b>36,681</b>      | 9,899                 |
| 確認以股份支付款項             | <b>15,042</b>      | 16,610                |
| 應佔聯營公司業績              | <b>9,514</b>       | (21,221)              |
| 持作可出售無牌價投資之減值虧損       | <b>7,794</b>       | —                     |
| 呆賬撥備                  | <b>991</b>         | —                     |
| 出售物業、廠房及設備之虧損         | <b>410</b>         | 152                   |
| 匯兌差額                  | <b>257</b>         | —                     |
| 酒店樓宇裝置工程撇除            | <b>105</b>         | 673                   |
| 呆賬回撥                  | <b>—</b>           | (405)                 |
| 營運資本變動前之經營現金流量        | <b>2,994,326</b>   | 2,853,209             |
| 應收賬款、按金及預付款項減少(增加)    | <b>11,449</b>      | (92,109)              |
| 存貨(增加)減少              | <b>(12,736)</b>    | 1,486                 |
| 應付賬款、按金及應付費用增加        | <b>327,140</b>     | 218,170               |
| <b>來自經營業務之現金</b>      | <b>3,320,179</b>   | 2,980,756             |
| 繳付香港利得稅               | <b>(412,304)</b>   | (193,339)             |
| 繳付其他司法權區稅項            | <b>(16,513)</b>    | (23,462)              |
| 退回香港利得稅               | <b>14,137</b>      | 101                   |
| 退回其他司法權區稅項            | <b>—</b>           | 15                    |
| <b>經營業務所得之現金淨額</b>    | <b>2,905,499</b>   | 2,764,071             |

## 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

|                         | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>投資業務</b>             |                    |                       |
| 收購投資物業                  | (3,635,294)        | —                     |
| 物業、廠房及設備增加              | (2,610,827)        | (1,302,879)           |
| 指定按公平值列入損益的財務資產增加       | (1,814,054)        | —                     |
| 持作可出售投資增加               | (1,166,510)        | (26,961)              |
| 應收票據增加                  | (193,105)          | (22,157)              |
| 投資物業增加                  | (110,279)          | (25,108)              |
| 短期應收貸款增加                | (67,072)           | —                     |
| 存放受限制現金                 | (6,826)            | (116,265)             |
| 聯營公司墊款                  | (322)              | (49,551)              |
| 出售持作可出售投資所得款項           | 206,532            | —                     |
| 聯營公司還款                  | 124,101            | 1,137                 |
| 提取受限制現金                 | 116,265            | 6,073                 |
| 已收利息                    | 85,799             | 38,031                |
| 收取聯營公司股息                | 23,498             | 28,962                |
| 收取持作可出售有牌價投資股息          | 13,780             | 3,267                 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項          | 91                 | 814                   |
| 結構性存款增加                 | —                  | (23,468)              |
| 贖回應收票據所得款項              | —                  | 195,926               |
| 贖回結構性存款所得款項             | —                  | 24,656                |
| <b>投資業務所用現金淨額</b>       | <b>(9,034,223)</b> | <b>(1,267,523)</b>    |
| <b>融資項目</b>             |                    |                       |
| 新借銀行貸款                  | 12,614,194         | 2,234,205             |
| 出售附屬公司部份權益所得款項          | 4,260,870          | —                     |
| 發行中期票據所得款項              | 3,100,982          | —                     |
| 發行股份                    | 65,601             | 5,399                 |
| 償還銀行貸款                  | (2,808,650)        | (1,375,525)           |
| 贖回可換股債券                 | (2,406,481)        | —                     |
| 付予股東之股息                 | (899,438)          | (350,034)             |
| 收購附屬公司額外權益              | (498,289)          | (16,339)              |
| 支付予冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派 | (495,425)          | (528,471)             |
| 已付利息                    | (379,788)          | (225,117)             |
| 支付可換股債券之轉換              | (322,940)          | —                     |
| 借貸集資先付費用                | (166,608)          | (19,740)              |
| 出售附屬公司部份權益之交易成本         | (124,348)          | —                     |
| 發行中期票據之交易成本             | (39,230)           | —                     |
| 購回股份                    | —                  | (4,399)               |
| 就轉換可換股債券之獎勵金            | —                  | (89)                  |
| 非控股權益出資                 | —                  | 2,025                 |
| <b>來自(用作)融資項目之現金淨額</b>  | <b>11,900,450</b>  | <b>(278,085)</b>      |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>     | <b>5,771,726</b>   | <b>1,218,463</b>      |
| <b>外幣匯率改變之影響</b>        | <b>(22,342)</b>    | <b>11,836</b>         |
| <b>年初之現金及現金等價物</b>      | <b>4,962,339</b>   | <b>3,732,040</b>      |
| <b>年末之現金及現金等價物</b>      | <b>10,711,723</b>  | <b>4,962,339</b>      |
| <b>現金及現金等價物結存分析：</b>    |                    |                       |
| 銀行結存及現金                 | 10,711,723         | 4,962,339             |

# 綜合財務報表附註

截至 2013 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（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報之引言內披露。

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發展及投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、提供管理及保養服務、物業管理及健身中心經營。

本綜合財務報表以港幣列示，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（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號之修訂           | 其他全面收益項目的呈列               |
| 香港財務報告準則之修訂            | 對香港財務報告準則2009-2011週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂         | 披露-抵銷財務資產及財務負債            |
| 香港財務報告準則第10號、          | 綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：    |
| 香港財務報告準則第11號及          | 過渡性指引                     |
| 香港財務報告準則第12號之修訂        |                           |
| 香港會計準則第19號（2011年經修訂）   | 僱員福利                      |
| 香港會計準則第27號（2011年經修訂）   | 獨立財務報表                    |
| 香港會計準則第28號（2011年經修訂）   | 聯營公司及合營公司投資               |
| 香港財務報告準則第10號           | 綜合財務報表                    |
| 香港財務報告準則第11號           | 共同安排                      |
| 香港財務報告準則第12號           | 其他實體權益之披露                 |
| 香港財務報告準則第13號           | 公平值計量                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本             |

除以下敘述外，於本年度採納的新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號對公平值計量及公平值計量之披露建立單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，它適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數豁免情況。

香港財務報告準則第13號定義公平值為在主要(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。根據香港財務報告準則第13號，公平值是一個出售價格，不管該價格是否由直接觀察或利用其他評估方法估算出來。非財務資產的公平值計量會考慮市場參與者透過充分使用該資產或是透過售賣給能充分使用該資產的另一市場參與者而獲得的經濟利益。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求對往後年度應用(有關披露見綜合財務報表附註6及17)。除額外披露要求，應用香港財務報告準則第13號不會對本集團於綜合財務報表所確認之金額造成重大影響。

### 香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目的呈列」

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂。香港會計準則第1號之修訂對全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收益表更名為損益表和其他全面收益表及收益表更名為損益表。本公司董事決定維持以往用於綜合財務報表的術語。此外，香港會計準則第1號之修訂規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收益項目須劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的利得稅須按相同基準予以分配，該等修訂並無改變現時按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。該等修訂已被追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按此等修訂作出相應修改。除以上敘述的呈列轉變，應用香港會計準則第1號之修訂並不會對損益、其他全面收益及全面收益有任何影響。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年經修訂)連同對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號關於過渡性指引的修訂。香港會計準則第27號(2011年經修訂)僅涉及獨立財務報表，故並不適用於該等綜合財務報表。

應用此等準則的影響載列如下。

#### 應用香港財務報告準則第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表及香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號「綜合-特殊目的實體」的部份。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資公司的控制權：(a)對投資對象的控制權，(b)參與被投資對象營運所得可變回報的風險或權利，及(c)行使其權力以影響其回報的能力。須同時符合這三項標準，投資者才擁有對被投資對象的控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資公司擁有控制權。

於2010年7月23日，本集團於冠君產業信託(「冠君產業信託」)持有51.28%權益，冠君產業信託乃於聯交所上市。當時，本集團於冠君產業信託的51.28%權益賦予本集團於冠君產業信託相同比例投票權利，而冠君產業信託餘下48.72%基金單位由多名基金單位持有人擁有，除兩名基金單位持有人分別持有3.33%和1.54%，沒有其他的基金單位持有人持股比例超過1%。自當時起，本集團繼續於冠君產業信託持有的權益不斷增長，而於2013年12月31日，本集團持有60.35%權益。根據香港財務報告準則第10號所載控制權的新定義及相關指引，本公司董事於首次應用香港財務報告準則第10號的日期(即2013年1月1日)就本集團於冠君產業信託是否擁有控制權作出評估。本公司董事認為，純粹就香港財務報告準則第10號而言，基於本集團於冠君產業信託的股權的絕對規模以及其他基金單位持有人所擁有股權的相對規模及分散程度，本集團自2010年7月23日起已擁有冠君產業信託的控制權。因此，根據香港財務報告準則第10號的規定，冠君產業信託是本公司的附屬公司。有關詳情已載於附註4。先前，冠君產業信託被視作本集團的聯營公司並使用權益會計法入賬。2012年的比較數字及於2012年1月1日的相關金額已根據香港財務報告準則第10號所載相關過渡條文予以重列。



## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

#### 應用香港財務報告準則第11號的影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營公司權益」，而於相關詮釋香港(常務詮釋委員會)詮釋第13號「共同控制實體-合資方之非貨幣出資」所載的指引已載入香港會計準則第28號(2011年經修訂)。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制的共同安排須如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類-共同經營及合營公司。根據香港財務報告準則第11號對共同安排的分類須考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於共同安排的權利及責任而釐定。共同經營為於安排中擁有共同控制權的各方(即共同經營者)對與該安排有關的資產享有權利及對其負債承擔責任的共同安排。合營公司為於安排中擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排的資產淨值享有權利的共同安排。先前，香港會計準則第31號有三類共同安排-共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排的分類主要基於該安排的法定形式(例如透過獨立實體確立的共同安排分類為共同控制實體)而釐定。

合營公司及共同經營對首次及其後的會計處理方法並不相同。合營公司投資採用權益法(不再准許採用比例合併法)入賬。共同經營投資乃按照各共同經營者確認其資產(包括其分佔的共同持有資產)、其負債(包括其分佔的共同產生負債)、其收益(包括其分佔共同經營產生的銷售收益)及其開支(包括其分佔的共同產生開支)。各共同經營者根據適用準則就其於共同安排中的權益就有關的資產及負債，以及收入及支出入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排的投資的分類。董事認為本集團於Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)的投資曾根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營公司並使用權益法入賬。本集團於Wealth Joy的投資已根據香港財務報告準則第11號所載相關過渡條文予以應用。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則(續)

#### 應用香港財務報告準則第12號的影響

香港財務報告準則第12號是新的披露準則，其適用於擁有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合入賬的結構性實體的權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表作更廣泛披露(有關詳情請參閱附註19、20及45)。

#### 總結以上會計政策變動的影響

就以上所述本集團因會計政策變動對其於上年度於綜合收益表及綜合全面收益表呈報之業績的影響，以下列項目形式呈列：

#### 對溢利及其他全面收益的影響：

|                                 | 截至2012年<br>12月31日止年度<br>港幣千元 |
|---------------------------------|------------------------------|
| 增加收益                            | 1,753,296                    |
| 增加商品及服務成本                       | (290,934)                    |
| 增加投資物業之公平值變動                    | 3,435,451                    |
| 減少衍生金融工具之公平值變動                  | (42,697)                     |
| 減少可換股債券之衍生部份之公平值變動              | (149,966)                    |
| 減少其他收益                          | (100,970)                    |
| 增加行政及其他費用                       | (17,605)                     |
| 增加財務成本                          | (296,502)                    |
| 減少應佔聯營公司業績                      | (2,230,860)                  |
| 增加利得稅                           | (220,229)                    |
| 本年度溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份) | 1,838,984                    |
| 應佔本年度溢利：                        |                              |
| 公司股東                            | —                            |
| 非控股權益                           | —                            |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人               | 1,838,984                    |
|                                 | 1,838,984                    |
| 應佔本年度其他全面支出：                    |                              |
| 公司股東                            | —                            |
| 非控股權益                           | —                            |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人               | —                            |
|                                 | —                            |
|                                 | 1,838,984                    |

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 總結以上會計政策變動的影響(續)

上述會計政策的變動對本集團的資產及負債於緊接上一個財務年度2012年12月31日及2012年1月1日有以下影響：

|                            | 於2012年<br>12月31日<br>(原列)<br>港幣千元 | 調整<br>港幣千元   | 於2012年<br>12月31日<br>(重列)<br>港幣千元 |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|
| 投資物業                       | 5,333,210                        | 58,297,000   | 63,630,210                       |
| 聯營公司權益                     | 20,679,926                       | (20,124,370) | 555,556                          |
| 應收賬款、按金及預付款項               | 490,956                          | 60,491       | 551,447                          |
| 可收回稅項                      | –                                | 1,257        | 1,257                            |
| 銀行結存及現金                    | 3,565,257                        | 1,397,082    | 4,962,339                        |
| 應付賬款、按金及應付費用               | (1,021,938)                      | (1,457,746)  | (2,479,684)                      |
| 稅項準備                       | (96,331)                         | (120,828)    | (217,159)                        |
| 應付分派                       | –                                | (256,562)    | (256,562)                        |
| 借貸                         | (3,776,462)                      | (9,924,838)  | (13,701,300)                     |
| 可換股債券                      | –                                | (3,051,344)  | (3,051,344)                      |
| 遞延稅項                       | (447,711)                        | (340,041)    | (787,752)                        |
| 冠君產業信託非控股基金單位持有人<br>應佔資產淨值 | –                                | (18,647,877) | (18,647,877)                     |
|                            |                                  | 5,832,224    |                                  |

|                            | 於2012年<br>1月1日<br>(原列)<br>港幣千元 | 調整<br>港幣千元   | 於2012年<br>1月1日<br>(重列)<br>港幣千元 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 投資物業                       | 4,879,376                      | 54,857,300   | 59,736,676                     |
| 聯營公司權益                     | 16,460,751                     | (15,945,899) | 514,852                        |
| 可換股債券投資                    | 2,834,389                      | (2,834,389)  | –                              |
| 應收賬款、按金及預付款項               | 423,417                        | 34,476       | 457,893                        |
| 可收回稅項                      | –                              | 1,798        | 1,798                          |
| 銀行結存及現金                    | 2,439,288                      | 1,292,752    | 3,732,040                      |
| 應付賬款、按金及應付費用               | (817,682)                      | (1,429,548)  | (2,247,230)                    |
| 稅項準備                       | (70,833)                       | (73,988)     | (144,821)                      |
| 應付分派                       | –                              | (285,442)    | (285,442)                      |
| 借貸                         | (3,394,168)                    | (9,407,481)  | (12,801,649)                   |
| 可換股債券                      | –                              | (2,798,333)  | (2,798,333)                    |
| 遞延稅項                       | (332,461)                      | (294,454)    | (626,915)                      |
| 冠君產業信託非控股基金單位持有人<br>應佔資產淨值 | –                              | (18,722,814) | (18,722,814)                   |
|                            |                                | 4,393,978    |                                |

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 總結以上會計政策變動的影響(續)

對現金流量之影響：

|               | 截至2012年<br>12月31日止年度<br>港幣千元 |
|---------------|------------------------------|
| 來自經營業務之現金流入淨額 | 1,449,537                    |
| 來自投資業務之現金流出淨額 | (1,151,694)                  |
| 來自融資項目之現金流出淨額 | (193,513)                    |
| 現金流入淨額        | 104,330                      |

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的準則、修訂及詮釋。

|                                                 |                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 香港會計準則第19號之修訂                                   | 界定利益福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>                 |
| 香港會計準則第32號之修訂                                   | 抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>                   |
| 香港會計準則第36號之修訂                                   | 非財務資產可收回金額之披露 <sup>1</sup>                 |
| 香港會計準則第39號之修訂                                   | 衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續 <sup>1</sup>            |
| 香港財務報告準則之修訂                                     | 對香港財務報告準則2010–2012週期之年度改進 <sup>4</sup>     |
| 香港財務報告準則之修訂                                     | 對香港財務報告準則2011–2013週期之年度改進 <sup>2</sup>     |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂                  | 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及<br>過渡之披露 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第27號之修訂 | 投資實體 <sup>1</sup>                          |
| 香港財務報告準則第9號                                     | 金融工具 <sup>3</sup>                          |
| 香港財務報告準則第14號                                    | 受規管遞延賬目 <sup>5</sup>                       |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號                          | 徵費 <sup>1</sup>                            |

<sup>1</sup> 於2014年1月1日起或以後之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2014年7月1日起或以後之年度期間生效。

<sup>3</sup> 可供採用–強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的未完成階段完成後決定。

<sup>4</sup> 於2014年7月1日起或以後之年度期間生效，附有限豁免情況。

<sup>5</sup> 於2016年1月1日起或以後之年度期間生效的首次按香港財務報告準則編制的週年財務報表。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」於2009年頒報時引入財務資產分類及計算之新規定。其於2010年修訂時加入財務負債及終止確認之規定，及於2013年作進一步的修訂增加對沖會計法的新規定。以下是香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是以收取合約現金流量為目的之業務模式下所持有，及合約現金流量僅為支付本金及未付本金之利息的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。
- 就指定按公平值列入損益的財務負債的計量，除非於其他全面收益中呈列負債的信貨風險改變的影響將會造成或擴大損益的會計錯配，香港財務報告準則第9號要求財務負債因信貨風險改變而產生的公平值變動的金額在其他全面收益呈列。財務負債的信貨風險引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。而香港會計準則第39號指定按公平值列入損益的財務負債的公平值變動乃全數於損益中呈列。

一般對沖會計法的新規定保留了三類對沖會計。然而新規定提出對適用於對沖會計的交易種類增加了靈活性，尤其擴大了對沖會計中符合成為對沖工具的種類和非財務項目的風險部份的種類。此外，效用性測試被大幅修訂，並以「經濟關係」原則予以取代。另外亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號將可能對本集團的財務資產和財務負債所呈報的金額有重大影響。在詳盡的檢討完成前，就本集團的財務資產和財務負債作合理估算並不可行。

本公司董事預期應用有關其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

本綜合財務報表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，本綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

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

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮資產或負債的特色，如市場參與者為資產或負債於計量日定價時可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公平值按此基準釐定。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入數據及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公平值計量分為第1、2及3級，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的（未調整）價格；
- 第2級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第1級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第3級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列下文。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對被投資對象擁有控制權。

倘本集團於被投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮被投資對象的相關活動時即對被投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於被投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表(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所有重要交易、結餘、收益及支出在編製綜合賬目時已抵銷。

附屬公司之非控股權益於本集團權益單獨列報。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去附屬公司控制權，按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額之調整額與已付或已收代價公平值之間的差額，乃於權益直接確認，並歸屬於公司股東。

#### 附屬公司投資

附屬公司投資是按成本扣除任何已識別之減值虧損列於本公司財務狀況內。

#### 聯營公司及合營公司投資

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安排投資之實體。重大影響力指擁有參與該被投資對象之財務及經營決策之權力，惟並不控制或共同控制該等政策。

合營公司指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，該控制權僅在相關活動獲得共同享有控制權之各方一致同意時方能存在。

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按會計權益法計入本綜合財務報表內。使用權益會計之聯營公司及合營公司之財務報表於類似交易及於類似情況乃按與本集團一致之會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司投資起初是按成本，並且就收購後本集團應佔聯營公司或合營公司損益及其他全面收益變動作出調整，於綜合財務狀況表內確認。倘本集團所佔的聯營公司或合營公司的虧損等同或超過本集團於該聯營公司或合營公司應佔的權益(包括會構成本集團對聯營公司或合營公司淨投資的任何長期權益)，本集團終止確認應佔額外虧損。額外虧損只限於本集團須受法律或約束性責任或代聯營公司或合營公司支付而作確認。

已應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團的聯營公司或合營公司投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合營公司投資(續)

當集團實體與其聯營公司或合營公司進行交易時所產生損益，僅限於聯營公司或合營公司之權益與本集團無關時，方可於綜合財務報表確認。

#### 確認收益

收益乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務過程中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。

經營租賃內之租金收益乃按相關租約之條款以直線法於綜合收益表確認。向承租方提供的租賃優惠於租賃相關期間按直線法攤銷。

酒店經營收益乃於提供服務及賓客享用酒店設施時予以確認。

物業管理服務收益乃於提供物業管理服務時予以確認。

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實際利率累計，而該利率相當於在財務資產預期壽命內將該等資產未來估計現金收入準確折現至該等資產賬面淨值之利率。

倘經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量，則來自投資之股息收入(包括按公平值列入損益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。

服務收益乃於提供服務時予以確認。

商品出售乃於商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃於提供服務時予以確認。

會籍費以直線法按會籍有效期予以確認為收益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇分部，本集團須基於對各分部擁有權隨附的風險與回報是否絕大部份已轉移至本集團的評估將各分部劃分為融資租賃或經營租賃，除非各分部均明確為經營租賃，則整項租賃歸類為經營租賃。尤其是，最低應付租金(包括任何一次過預付款)須按租期開始時將於土地分部及樓宇分部的租賃權益相關公平值的比例於土地及樓宇分部分配。

倘應付租金能可靠分配，則以經營租賃入賬之租賃土地權益在綜合財務狀況表中列為「預付租金」，且於租期內按直線法攤銷，惟該等採用公平值模式分類及作為投資物業入賬者除外。倘應付租金無法於土地和樓宇分部間可靠分配時，則整項租賃一般歸類為融資租賃，並按物業、廠房及設備列賬。

#### 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，下文所述在建物業除外)乃按其成本減去往後累計折舊及累計減值虧損入賬。享有永久業權之土地乃按其成本減去累計減值虧損入賬。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備(在建物業及享有永久業權之土地除外)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        | 以中期租約期計算         |
| 業主自用物業及酒店樓宇 | 以租約期或50年兩者之較短期計算 |
| 傢俬、裝置及設備    |                  |
| 酒店翻新        | 10%              |
| 酒店機械        | 4%               |
| 藝術品         | 4%               |
| 其他傢俬及裝置     | 10%至20%          |
| 廠房及機械       | 10%至20%          |
| 汽車          | 20%              |

正在興建用於生產、供貨或行政用途的物業以成本減已確認的減值虧損列賬。成本包括專業費及根據本集團會計政策資本化的合資格的資產作出的借貸成本。該物業完工並可作擬定用途時劃分至適當的物業、廠房及設備類別。該等資產的折舊與其他物業資產一樣，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

倘物業、廠房及設備項目因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項目賬面值與其於轉變當日的公平值之任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

當出售物業、廠房及設備項目或繼續使用該資產預期不會帶來未來經濟利益時，該項資產將終止確認。而因終止確認資產所產生的收益或虧損(按出售該項資產的所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於終止確認項目之年度的綜合收益表入賬。

#### 有形資產減值虧損

於報告期末，本集團檢討有形資產之賬面值，釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若估計資產可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘其後撥回減值虧損，該資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收益。

#### 投資物業

投資物業是指持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何有關直接支出)計量。其後，投資物業乃按採用公平值模式的公平值計量。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計入損益。

當出售或長期不再使用或預期出售該投資物業不會帶來未來經濟利益時，則終止確認該投資物業。終止確認資產產生的任何收益或虧損(按該項資產的出售所得款項淨額及其賬面值的差額計算)於終止確認項目之年度的綜合收益表入賬。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

財務租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而所有其他租約均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收益乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。經營租賃項下產生之或然租金於賺取之期間確認為收益。

倘於訂立經營租約時給予租金優惠(包括免租期)，則該優惠確認為遞延應收租金。優惠利益總額以直線法確認為租金收入扣減，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

#### 本集團作為承租人

經營租賃支出於有關租期內按直線法確認為開支。倘訂立經營租約時收到租金優惠，則該優惠確認為負債。優惠收益總額以直線法確認為租金開支扣減。

#### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，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。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。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。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益中，惟有關收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收益及開支項目乃按年內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期通行之匯率。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益累計(匯兌儲備)。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益中確認。

#### 借貸成本

直接用作購入、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間方會就緒投入擬定用途或銷售的資產)的借貸成本計入該等資產的成本，直至大部份資產可作擬定用途或銷售時為止。

所有其他借貸成本於產生之期間在綜合收益表之財務成本內確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利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

利得稅項支出是當期的應付稅項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項是根據年內應稅溢利計算得出。應稅溢利不同於綜合收益表上列報的溢利，因為其並未計入在其他年度內的應稅收益或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的當期稅項負債乃採用報告期末已確立或實際確立的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債的賬面金額與其用於計算應稅溢利的相應稅基之間的金額的暫時性差額予以確認。一般而言，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產的所有可抵稅暫時性差異則只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差異的限額內，才予以確認。如果暫時性差異是由交易中的商譽或其它資產和負債的首次確認(業務合併除外)下產生，因並不影響應稅溢利或會計溢利，所產生的遞延稅項資產或負債則不予確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時性差異的撥回，且暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。倘有可能有足夠應稅溢利可供動用暫時性差額利益，且預期可於可見將來撥回時，方會確認因與該等投資及權益有關的可抵稅暫時性差額而產生的遞延稅項資產。

在報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行審閱，且於不再可能有足夠應稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時，按不能收回的部份扣減資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產變現期間的適用稅率(以報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產的計算，反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述香港會計準則第12號所載的一般原則計量(即根據將如何收回有關物業的預期方式)。

當期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目相關(於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 金融工具

倘集團實體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綜合及公司財務狀況表中確認。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而直接產生之交易成本於首次確認時於財務資產或財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。

#### 財務資產

本集團持有之財務資產分為三個類別，包括指定按公平值列入損益的財務資產、貸款及應收款項及持作可出售財務資產。分類乃視乎財務資產之性質及目的而定並於首次確認時予以釐定。所有日常買賣之財務資產會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。

#### 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益之方法。實際利率是一種在財務資產之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠將預計未來現金收益(包括實際利率組成部份支付或收取的全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)在首次確認時準確折現至賬面淨值之利率。

利息收益乃就債券工具按實際利率基準確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 按公平值列入損益的財務資產

當財務資產為持作買賣或指定為按公平值列入損益的財務資產，則會分類為按公平值列入損益的財務資產。

倘財務資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於首次確認時，構成本集團合併管理之已識別金融工具組合一部份，且近期出現實際短期獲利；或
- 屬於未被指定之衍生工具，且不可有效作為對沖工具。

於下列情況，財務資產(持作買賣財務資產除外)可於首次確認後指定為按公平值列入損益：

- 有關指定抵銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據本集團既定風險管理或投資策略管理組成一組財務資產或財務負債或以上兩者的其中部份的財務資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一項或以上內含衍生工具之合約的其中部份，且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」准許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列入損益。

按公平值列入損益的財務資產乃按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於財務資產賺取之任何股息或利息並計入其他收入項目內。公平值乃按附註6(f)所述之方式釐定。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性財務資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收票據、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收賬款、短期應收貸款、受限制現金及銀行結存和現金)採用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 持作可出售財務資產

持作可出售財務資產為非衍生項目，無論其是指定或未分類為按公平值列入損益的財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資項目。

於報告期末，本集團持作可出售財務資產並於活躍市場買賣之股本及債券按公平值計量。與採用實際利息法計量之利息收入及股本投資之股息有關的賬面值變動於損益確認。其他賬面值變動於其他全面收益內確認並於投資重估儲備內累計。投資被出售或確定減值時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

持作可出售股本投資之股息於本集團有權收取股息時在損益確認。

該等於活躍市場並無市價，因其公平值未能可靠計量，或其衍生工具與無報價股本投資掛鉤，或須以無報價股本投資清償之持作可出售股本投資，於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

##### 財務資產之減值

財務資產(指定按公平值列入損益的財務資產除外)會於報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因首次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：

- 交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難而導致該財務資產失去活躍市場。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 財務資產之減值(續)

就若干類別之財務資產(如應收賬款)而言，被評估為無減值之個別資產將於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，則於損益確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按原來的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中確認。當應收賬款結餘被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷的款項，均計入損益內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少能夠客觀地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。

持作可出售有牌價股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損後公平值之增加會直接於其他全面收益確認並累計為投資重估儲備。

##### 財務負債及權益

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



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 權益工具

權益工具為帶有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項扣減直接發行成本記賬。

購回本公司本身之權益工具乃於權益直接確認及扣除。就購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具之任何收益或虧損，並無在損益確認。

##### 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)更短期間內能夠將預計未來現金付款(包括實際利率組成部份支付或收取的全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)在首次確認時準確折現至賬面淨值之利率。

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、應付分派、借貸、中期票據及可換股債券之負債部份)其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 可換股債券

由本集團發行所包含有負債及衍生部份(包括與主要的負債部份及換股權並無密切關係的提早贖回權)的可換股債券於首次確認時在各自項目單獨分類。並非以定額現金或其他財務資產換作固定數目的冠君產業信託自有基金單位作為結算方式的換股權列作換股權衍生工具。於發行日，負債及衍生部份均按公平值確認。

於隨後期間，可換股債券的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部份按公平值計量，公平值變動於損益確認。

有關發行可換股債券的交易成本按負債和衍生部份的公平值比例分配至彼等相關部份。有關衍生部份的交易成本即時於損益確認，而負債部份的交易成本則計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法按可換股債券期間攤銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 衍生金融工具及對沖

衍生工具首次按公平值，於訂立衍生工具合約日確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

##### 內含衍生工具

當包含於非衍生主體合約中之衍生工具符合衍生工具之定義、其風險及特性與主體合約之相應部份並無密切關連，同時主體合約並非按公平值(公平值之變動於損益確認)計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

##### 對沖會計法

本集團採用貨幣掉期以對沖其匯兌及利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致的現金流量變動，即分類為現金流量對沖，而該變動可影響損益。

在對沖關係開始階段，本集團確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團會確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵銷對沖項目的現金流量變動是否非常有效。

##### 現金流量對沖

被指定現金流量對沖並符合現金流量對沖資格的衍生工具之公平值變動的有效部份於其他全面收益內確認。有關無效部份的收益或虧損隨即於損益中確認為其他收益或虧損。

過往於其他全面收益中確認及於權益(即對沖儲備)中累計的金額，於對沖項目於損益確認之時，重新歸類至損益。

當本集團取消對沖關係，對沖工具到期或被出售、終止或行使，或不再符合對沖會計法資格時，對沖會計法便終止使用。當預期交易在損益中最終確認時，任何於當時仍在權益的對沖儲備中累積的累計收益或虧損將被確認。當預期交易被估計不再進行時，在權益中累積的累計收益或虧損隨即在損益中確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，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份風險及回報轉移，則財務資產將被終止確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計損益總和之差額，於損益中確認。

財務負債於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時終止確認。終止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。

##### 以權益結算股份支付之交易

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

於報告期末，對附帶非市場表現歸屬條件之購股期權而言，本集團修正其最終預算歸屬購股期權數量之估計，並將於歸屬期內原先估計的修正之影響於損益內確認，購股期權儲備亦作相對應的調整。

購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價。當購股期權於歸屬期間後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股期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定因素之主要來源

在採用本集團的會計政策(見附註3概述)時，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作出判斷、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，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

#### 4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

##### 採用會計政策之關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

##### 對冠君產業信託的控制權

於2010年7月23日，本集團已持有冠君產業信託的51.28%擁有權。冠君產業信託於聯交所上市，並須受日期為2006年4月26日的信託契約(經不時修訂)所限。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「信託人」)的信託責任是為持有人的利益持有冠君產業信託的資產，並監督信託管理人的活動是否合規，而信託人於其中僅有保護性權利。餘下48.72%基金單位由多名基金單位持有人擁有，彼等並無個別持有超過百分之一權益，惟兩名分別持有3.33%及1.54%基金單位之基金單位持有人除外。自此，本集團於冠君產業信託繼續持有更多權益，而本集團於2013年12月31日擁有60.35%權益。此外，本集團透過信託管理人(為本公司全資附屬公司)擁有冠君產業信託的控制權。有關冠君產業信託的詳情載於附註45。

董事根據本集團是否具有單方面指示冠君產業信託之相關活動之實際能力來評估本集團是否擁有冠君產業信託之控制權。在其作出判斷時，董事經已考慮本集團擁有冠君產業信託權益之絕對規模和相對規模，其他基金單位持有人所擁有基金單位之分散程度以及其他實際因素。經評估後，董事認為本集團擁有足夠之主導投票權益以指示冠君產業信託之相關活動，因而本集團擁有冠君產業信託之控制權及自2010年7月23日起為本集團之附屬公司。

##### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債而言，董事已檢討本集團及其聯營公司之投資物業組合，並總結本集團及其聯營公司之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)持有。因此，於計量本集團及其聯營公司投資物業之遞延稅項時，董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團及其聯營公司毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。

## 4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期末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，彼等具有導致須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

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值入賬。

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)釐定位於香港之投資物業截至報告期末之公平值。

估值師乃按折現現金流量法(涉及獲任何當期租約條款支持之未來現金流量估計及採用可反映市場現時對現金流量金額及時間不確定情況評估之折現率)釐定位於美利堅合眾國(「美國」)之投資物業之公平值。

依據有關估值報告，董事已作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。附註17載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設詳情。

#### 衍生金融工具

此外，如附註22、31及33所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值採用若干估值技術釐定，並採用市場參與者常用的估值技術。貨幣掉期及衍生金融工具乃根據可觀察市場價格或利率得出的假設(如可能)採用折現現金流量分析進行估值。至於可換股債券的衍生部份，有關假設乃基於冠君產業信託基金單位價格歷史波動等市場數據作出。附註6載列有關衍生金融工具公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設詳情。

倘未來實際市場數據有變，可能會導致列作持作買賣之衍生財務資產、貨幣掉期及可換股債券的衍生部份之公平值出現重大調整。在依據交易金融機構及獨立估值師提供之估值，管理層已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

#### 4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

##### 估計不確定因素之主要來源(續)

##### 公平值計量及估值程序

本集團若干資產及負債就財務報告而言按公平值計量。

於估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第1級的輸入數據的情況下，本集團委聘合資格第三方估值師進行估值。管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為模式制訂適當的估值技術及輸入數據。管理層每半年一次向本公司董事會匯報估值報告及調查結果，以解釋資產及負債公平值波動的原因。

#### 5. 資本風險管理

為確保本集團旗下各實體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本結構包括負債(當中包括附註32及34分別所披露之借貸及中期票據)及公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。



## 6. 財務風險管理目標及政策

本集團及本公司之主要財務工具包括持作可出售投資、應收票據、應收聯營公司款項、應收附屬公司款項、應收賬款、短期應收貸款、指定按公平值列入損益的財務資產、受限制現金、銀行結存及現金、應付賬、衍生金融工具、可換股債券、中期票據及借貸。該等財務工具之詳情已於相關附註中作出披露。此等財務工具之相關風險及減低風險之政策闡述如下。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

本集團的公平值利率風險主要關乎定息率短期銀行存款、其他借貸、可換股債券之債券部份，包括在應收票據中之無抵押債券、短期應收貸款及中期票據。

本集團所承擔之現金流量利率風險主要是由浮息率借貸之香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）和倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）之利率波動所產生。

本集團會繼續維持一個合理浮息率及定息率借貸組合，並在需要時採取措施，如使用利率掉期，以對沖任何可預見之利率風險。

財務資產及財務負債之利率及條款已載於各附註。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息率借貸及應收票據之利率風險。管理層認為以港元計值的銀行結存所產生的利率影響微不足道，因此，並無計入敏感度分析。分析乃假設於報告期末未償還之負債於整年度仍未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，已假設50個基點（2012年：50個基點）的增減，此乃代表管理層對利率的可能變動作出的合理評估。

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2013年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加75,860,000港元（2012年（重列）：55,546,000港元）。

## 6. 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的銀行存款、中期票據、指定按公平值列入損益的財務資產、按公平值列入損益的貨幣掛鈎票據、短期應收貸款及應收票據，本集團因此而承受外幣風險。本集團透過密切監控外幣匯率變動及於必要時採用外匯衍生工具合約來管理外幣風險。

本集團的中期票據以外幣(即美元)計值，而該等外匯風險可透過訂立貨幣掉期以對沖其中期票據之外匯利率變動風險而受控。貨幣掉期乃指定為有效的對沖工具並採用對沖會計法(詳情見附註31)。本集團至少於各報告期末審閱對沖工具的持續有效性。本集團主要採用回歸分析及對沖工具與對沖項目之公平值變動比較，以評估對沖有效性。

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於報告期末之賬面值如下：

|      | 資產               |               | 負債               |               |
|------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|      | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |
| 人民幣  | <b>6,206,881</b> | —             | —                | —             |
| 英鎊   | <b>121,635</b>   | 118,894       | —                | —             |
| 美元   | <b>576,650</b>   | 1,155,392     | <b>3,067,258</b> | 3,385         |
| 歐元   | <b>5,128</b>     | 9,776         | —                | 4,572         |
| 澳元   | <b>9,642</b>     | 11,128        | —                | —             |
| 紐西蘭元 | <b>67,154</b>    | 65,499        | —                | —             |
| 加拿大元 | <b>133,070</b>   | 144,290       | —                | —             |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 貨幣風險(續)

##### 敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌有關外幣升值及貶值10%(2012年：10%)的敏感度。由於港元與美元掛鈎，以美元作貨幣的資產和負債，及貨幣掉期無重大貨幣風險，因此並未於下文進行敏感度分析。10%(2012年：10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，乃管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2012年：10%)的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2012年：10%)時，下表的正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兌有關貨幣升值10%(2012年：10%)，將對本年度除稅前溢利產生等額但相反的影響，而下列結餘將為負數。

|      | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 人民幣  | <b>617,953</b> | —             |
| 英鎊   | <b>12,164</b>  | 11,889        |
| 歐元   | <b>513</b>     | 520           |
| 澳元   | <b>964</b>     | 1,113         |
| 紐西蘭元 | <b>6,715</b>   | 6,550         |
| 加拿大元 | <b>13,307</b>  | 14,429        |

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。

## 6. 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

本集團之持作可出售有牌價股本投資、指定按公平值列入損益的股票掛鈎票據及可換股債券之衍生部份於報告期末以公平值計量。因此，本集團須承受該等財務資產之股本價格風險。本集團將監察該等價格風險及於必要時考慮對沖風險，以減低該等風險。

#### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據報告日期之股本價格風險釐定。

倘持作可出售有牌價股本投資價格上升／下降10%(2012年：10%)，持作可出售有牌價投資公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少103,025,000港元(2012年：7,918,000港元)。

倘股本掛鈎票據相關股本工具之股價上升5%，以致不會觸發行使價，則除稅前溢利不會變動，而倘股價下降5%，指定按公平值列入損益的財務資產公平值變動，將使截至2013年12月31日止年度之除稅前溢利減少8,330,000港元。

倘波動相對於可換股債券之衍生部份之估值上升／下降5%，而所有其他可變因素維持不變，則可換股債券之衍生部份公平值變動，將使截至2012年12月31日止年度之除稅前溢利減少／增加10,485,000港元／10,382,000港元。

### (b) 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、維持充裕的可動用銀行融資及確保遵守貸款契約，以及持續監察預測及實際現金流量並配合財務資產及負債的到期日。

本集團於2013年12月31日的現金及現金等價物為10,711,723,000港元(2012年(重列)：4,962,339,000港元)。除現金資源外，本集團於2013年12月31日有可動用銀行融資，其中循環銀行貸款形式的未提取承諾融資為750,000,000港元(2012年(重列)：1,250,000,000港元)。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (b) 流動資金風險(續)

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及將獲擔保。如附註34所述，於2013年12月31日，本集團發行本金總額達400,000,000美元，而根據擔保中期票據計劃有600,000,000美元餘額可供發行。

於2012年12月31日，本集團之流動負債淨額為3,725,578,000港元，乃源自於2012年12月31日之借貸及可換股債券6,380,970,000港元，有關款項將於報告期末後一年內到期。董事認為該等銀行貸款及可換股債券以本集團之盈利及資產基礎實力可予續新，致使本集團將可擁有充裕之資金來源撥支其活動及流動資金。

下表詳列本集團的非衍生財務負債的剩餘合約到期情況。該表根據本集團須還款最早日期當日之財務負債未折現現金流量而編製。本表包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，則未折現金額按報告期末的利率計算。

|            | 利率          | 0至3個月<br>港幣千元 | 3至6個月<br>港幣千元 | 6個月至1年<br>港幣千元 | 1至2年<br>港幣千元 | 2至3年<br>港幣千元 | 3至4年<br>港幣千元 | 4年以上<br>港幣千元 | 未折現金<br>流量總額<br>港幣千元 | 於12月31日<br>賬面值總額<br>港幣千元 |
|------------|-------------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------------------|
| <b>本集團</b> |             |               |               |                |              |              |              |              |                      |                          |
| 2013年      |             |               |               |                |              |              |              |              |                      |                          |
| 不計息        | -           | 999,869       | -             | -              | -            | -            | -            | -            | 999,869              | 999,869                  |
| 定息工具       | 3.75%至6.09% | 49,158        | 49,166        | 98,223         | 839,485      | 489,002      | 116,310      | 3,741,305    | 5,382,649            | 4,163,539                |
| 浮息工具       | 0.88%至4.91% | 97,613        | 7,075,631     | 151,098        | 2,514,970    | 9,108,225    | 1,109,443    | 2,957,880    | 23,014,860           | 22,226,020               |
|            |             | 1,146,640     | 7,124,797     | 249,321        | 3,354,455    | 9,597,227    | 1,225,753    | 6,699,185    | 29,397,378           | 27,389,428               |
| 2012年(重列)  |             |               |               |                |              |              |              |              |                      |                          |
| 不計息        | -           | 697,104       | -             | -              | -            | -            | -            | -            | 697,104              | 697,104                  |
| 定息工具       | 3.84%至6.38% | 108,142       | 2,822,388     | 10,957         | 21,842       | 21,836       | 372,548      | -            | 3,357,713            | 3,237,080                |
| 浮息工具       | 0.78%至5.92% | 658,244       | 2,507,580     | 212,279        | 7,096,113    | 2,310,494    | 112,524      | 595,478      | 13,492,712           | 13,207,001               |
|            |             | 1,463,490     | 5,329,968     | 223,236        | 7,117,955    | 2,332,330    | 485,072      | 595,478      | 17,547,529           | 17,141,185               |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (b) 流動資金風險(續)

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行的衍生金融工具的流動性分析。就按總額基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未折現現金流入及(流出)。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。

|              | 0至3個月<br>港幣千元 | 3至6個月<br>港幣千元 | 6個月至1年<br>港幣千元 | 1至2年<br>港幣千元 | 2至5年<br>港幣千元 | 5年以上<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元  |
|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>本集團</b>   |               |               |                |              |              |              |             |
| <b>2013年</b> |               |               |                |              |              |              |             |
| 衍生工具結算總額     |               |               |                |              |              |              |             |
| 貨幣遠期合約       |               |               |                |              |              |              |             |
| — 流入         | 1,936         | 1,753         | 16,001         | 1,680        | —            | —            | 21,370      |
| — 流出         | (1,858)       | (1,680)       | (15,382)       | (1,636)      | —            | —            | (20,556)    |
|              | 78            | 73            | 619            | 44           | —            | —            | 814         |
| 貨幣掉期         |               |               |                |              |              |              |             |
| — 流入         | 55,859        | —             | 55,859         | 111,718      | 335,154      | 3,606,461    | 4,165,051   |
| — 流出         | (55,009)      | (3,585)       | (57,796)       | (116,469)    | (349,448)    | (3,624,577)  | (4,206,884) |
|              | 850           | (3,585)       | (1,937)        | (4,751)      | (14,294)     | (18,116)     | (41,833)    |
| <b>2012年</b> |               |               |                |              |              |              |             |
| 衍生工具結算總額     |               |               |                |              |              |              |             |
| 貨幣遠期合約       |               |               |                |              |              |              |             |
| — 流入         | 3,228         | 17,220        | 12,060         | —            | —            | —            | 32,508      |
| — 流出         | (3,341)       | (17,290)      | (11,877)       | —            | —            | —            | (32,508)    |
|              | (113)         | (70)          | 183            | —            | —            | —            | —           |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險

本集團及本公司之主要財務資產之信貸風險主要來自按公平值列入損益的財務資產、持作可出售債務投資、應收票據、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收賬款、短期應收貸款、受限制現金及銀行結存及現金。倘於2013年及2012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，本集團及本公司所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合及公司財務狀況表中所列之賬面值。

因交易對手乃為國際信貸評級機構給予高評級之銀行及財務機構，故此流動資金、應收票據及指定按公平值列入損益的財務資產之信貸風險極低。

於綜合財務狀況表內之應收貿易賬款已扣除呆賬撥備。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。

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，為確保不可收回金額作足夠減值虧損，包括應收聯營公司款項，本集團會於報告期末查閱每項個別應收貿易賬款及其他應收賬款。因此，董事認為可大幅減低本集團信貸風險。

除本公司應收附屬公司款項及本集團應收聯營公司款項、短期應收貸款、應收票據及指定按公平值列入損益的財務資產外，本集團及本公司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。



## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 金融工具類別

|                 | 本集團               |                       |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
|                 | 2013年<br>港幣千元     | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>財務資產</b>     |                   |                       |
| 貸款及應收款項         |                   |                       |
| 應收貿易賬款          | 301,250           | 287,632               |
| 其他應收款項          | 74,029            | 12,399                |
| 應收票據            | 195,179           | —                     |
| 應收聯營公司款項        | 156,373           | 280,152               |
| 受限制現金           | 13,048            | 122,487               |
| 應收短期貸款          | 67,072            | —                     |
| 銀行結存及現金         | 10,711,723        | 4,962,339             |
|                 | <b>11,518,674</b> | <b>5,665,009</b>      |
| 按公平值列入損益的財務資產   |                   |                       |
| 指定按公平值列入損益的財務資產 | 1,851,224         | —                     |
| 列作持作買賣之衍生金融工具   | 814               | —                     |
|                 | <b>1,852,038</b>  | <b>—</b>              |
| 持作可出售財務資產       |                   |                       |
| 持作可出售投資         | 1,159,141         | 133,711               |
| <b>財務負債</b>     |                   |                       |
| 按公平值列入損益的財務負債   |                   |                       |
| 可換股債券之衍生部份      | —                 | 308,563               |
| 按攤銷成本之財務負債      |                   |                       |
| 應付貿易賬款          | 191,674           | 204,366               |
| 其他應付款項          | 557,993           | 236,176               |
| 應付分派            | 250,202           | 256,562               |
| 借貸              | 23,324,065        | 13,701,300            |
| 中期票據            | 3,065,494         | —                     |
| 可換股債券之負債部份      | —                 | 2,742,781             |
|                 | <b>27,389,428</b> | <b>17,141,185</b>     |
| 指定對沖會計關係之衍生工具   |                   |                       |
| 衍生金融工具          | 41,833            | —                     |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (d) 金融工具類別(續)

|             | 本公司               |               |
|-------------|-------------------|---------------|
|             | 2013年<br>港幣千元     | 2012年<br>港幣千元 |
| <b>財務資產</b> |                   |               |
| 貸款及應收款項     |                   |               |
| 應收附屬公司款項    | <b>20,983,252</b> | 21,873,930    |
| 銀行結存及現金     | <b>5,915</b>      | 7,688         |
|             | <b>20,989,167</b> | 21,881,618    |

### (e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值包括持作可出售有牌價投資、衍生金融工具、可換股債券之衍生部份及按公平值列入損益的財務資產，其公平值乃如附註6(f)所載釐定。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釐定，而董事認為，按攤銷成本記錄於綜合及本公司財務報表之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

## (f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

本集團若干財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供首次以公平值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為1至3級。

|                     | 第1級<br>港幣千元 | 第2級<br>港幣千元 | 第3級<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| <b>2013年</b>        |             |             |             |            |
| <b>財務資產</b>         |             |             |             |            |
| 按公平值列入損益的<br>財務資產   |             |             |             |            |
| 指定按公平值列入損益的<br>財務資產 | —           | 1,851,224   | —           | 1,851,224  |
| 列作持作買賣之衍生金融工具       | —           | 814         | —           | 814        |
| 持作可出售投資             |             |             |             |            |
| 有牌價股本證券             | 1,030,253   | —           | —           | 1,030,253  |
| 有牌價債務證券             | 75,439      | —           | —           | 75,439     |
| 合計                  | 1,105,692   | 1,852,038   | —           | 2,957,730  |
| <b>財務負債</b>         |             |             |             |            |
| 衍生財務負債              | —           | 41,833      | —           | 41,833     |
| <b>2012年</b>        |             |             |             |            |
| <b>財務資產</b>         |             |             |             |            |
| 持作可出售投資             |             |             |             |            |
| 有牌價股本證券             | 79,175      | —           | —           | 79,175     |
| <b>財務負債</b>         |             |             |             |            |
| 可換股債券之衍生部份          | —           | —           | 308,563     | 308,563    |

於本年度，第1級及第2級之間並無轉讓。

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

下表載列如何釐定此等財務資產及負債之公平值(尤其是所採用估值技術及輸入數據)之資料。

| 財務資產                                 | 於12月31日之公平值      |               | 公平值等級 | 估值技術及輸入數據                                                           |
|--------------------------------------|------------------|---------------|-------|---------------------------------------------------------------------|
|                                      | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |       |                                                                     |
| 於綜合財務狀況表列作可作出售投資之有牌價股本證券             | <b>1,030,253</b> | 79,175        | 第1級   | 於活躍市場所報買入價。                                                         |
| 於綜合財務狀況表列作可作出售投資之有牌價債務證券             | <b>75,439</b>    | —             | 第1級   | 於活躍市場所報買入價。                                                         |
| 於綜合財務狀況表列作指定為按公平值列入損益的財務資產之股本及貨幣掛鈎票據 | <b>1,851,224</b> | —             | 第2級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據股價／滙率(從報告期末可觀察股價／外幣滙率)及訂約股價／滙率計算，按反映不同對手方信貸風險之利率折現。 |
| 於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約              | <b>814</b>       | —             | 第2級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率(從報告期末可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率計算，按反映不同對手方信貸風險之利率折現。      |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### (f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

| 財務負債                            | 於12月31日之公平值   |               | 公平值等級 | 估值技術及輸入數據                                                            |
|---------------------------------|---------------|---------------|-------|----------------------------------------------------------------------|
|                                 | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |       |                                                                      |
| 於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之<br>貨幣掉期       | <b>41,833</b> | –             | 第2級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(從報告期末可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率計算，按反映不同對手方信貸風險之利率折現。 |
| 於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之<br>可換股債券之衍生部份 | –             | 308,563       | 第3級   | 二項式模式。有關主要輸入數據及敏感度分析，請分別參閱附註33及6(a)。                                 |

## 6. 財務風險管理目標及政策(續)

### 財務負債第3級公平值計量之對賬

|              | 可換股債券之<br>衍生部份<br>港幣千元 |
|--------------|------------------------|
| 於2012年1月1日   | (206,041)              |
| 公平值變動        | (149,966)              |
| 於年內轉換        | 47,444                 |
| 於2012年12月31日 | (308,563)              |
| 公平值變動        | 308,236                |
| 於年內轉換        | 327                    |
| 於2013年12月31日 | —                      |

上述公平值變動於綜合收益表中列賬為「可換股債券之衍生部份之公平值變動」。

## 7. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務收入、經營酒店收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入、物業管理及維修保養收入、物業代理佣金及經營健身中心及酒樓之收益的總和。

|          | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------|------------------|-----------------------|
| 物業租金     | <b>2,272,258</b> | 2,136,399             |
| 物業管理服務收入 | <b>212,896</b>   | 194,562               |
| 酒店收益     | <b>4,434,379</b> | 4,094,726             |
| 商品出售     | <b>194,662</b>   | 150,309               |
| 股息收入     | <b>13,780</b>    | 3,267                 |
| 其他       | <b>173,039</b>   | 167,360               |
|          | <b>7,301,014</b> | 6,746,623             |

## 8. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部份的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於各上市集團（包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店投資」））的分部業績。本集團於本年度已完成分拆三間香港酒店物業，令朗廷酒店投資成為上市公司，因此其分部資料於本年度獨立披露。此外，本集團的業績（不包括冠君產業信託及朗廷酒店投資的業績）乃按更詳細可呈報分部而呈報。因此，同期比較的分部資料已在重列。本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之經營及可呈報分部如下：

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| 物業投資      | – 公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及管理服務收入。           |
| 酒店業務      | – 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。                        |
| 其他業務      | – 建築材料銷售、酒樓經營、健身中心經營、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。 |
| 冠君產業信託之業績 | – 按冠君產業信託公佈之財務資料。                           |
| 朗廷酒店投資之業績 | – 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。                           |

冠君產業信託的分部業績指已公佈之淨物業收益減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。其他營運分部的分部業績指各分部未計入來自銀行結存之利息收入及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、折舊、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動、按公平值列入損益的財務資產、酒店樓宇之減值虧損回撥、轉換可換股債券之收益、其他收益、財務成本及利得稅的業績。此為按資源分配及表現評核向營運決策總監報告的計量基準。



## 8. 分部資料(續)

經營及可呈報分部的會計政策與本集團於附註3所述的會計政策相同。以下是回顧本年度本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

### 分部收益及業績

2013年

|        | 物業投資<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元 | 其他業務<br>港幣千元 | 小計<br>港幣千元 | 冠君產業<br>信託<br>港幣千元 | 朗廷酒店<br>投資<br>港幣千元 | 抵銷<br>港幣千元 | 綜合賬目<br>港幣千元 |
|--------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------------|--------------------|------------|--------------|
| 收益     |              |              |              |            |                    |                    |            |              |
| 外部收益   | 334,454      | 4,434,379    | 381,481      | 5,150,314  | 2,147,736          | 2,964              | -          | 7,301,014    |
| 分部之間收益 | -            | 47,091       | 316,287      | 363,378    | 31,532             | 468,800            | (863,710)  | -            |
| 總計     | 334,454      | 4,481,470    | 697,768      | 5,513,692  | 2,179,268          | 471,764            | (863,710)  | 7,301,014    |

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

| 業績                               | 209,613 | 672,926 | 460,844 | 1,343,383 | 1,538,066 | 394,392  | (25,311) | 3,250,530 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 分部業績                             |         |         |         | (313,243) | -         | (90,496) |          | (403,739) |
| 折舊                               |         |         |         |           |           |          |          |           |
| 折舊後經營溢利                          |         |         |         | 1,030,140 | 1,538,066 | 303,896  | (25,311) | 2,846,791 |
| 投資物業之公平值變動                       |         |         |         | 288,720   | 808,988   | -        | 21,553   | 1,119,261 |
| 衍生金融工具之公平值變動                     |         |         |         | 812       | 308,236   | -        |          | 309,048   |
| 指定按公平值列入損益的財務資產之<br>公平值變動        |         |         |         | 37,170    | -         | -        |          | 37,170    |
| 轉換可換股債券之收益                       |         |         |         | -         | 29,302    | -        |          | 29,302    |
| 酒店樓宇之減值虧損撥回                      |         |         |         | 149,170   | -         | -        |          | 149,170   |
| 其他收益                             |         |         |         | 90,060    | -         | 4,452    |          | 94,512    |
| 行政及其他費用                          |         |         |         | (281,055) | (20,707)  | (42,944) | 3,758    | (340,948) |
| 財務成本淨值                           |         |         |         | 6,484     | (329,019) | (71,601) |          | (394,136) |
| 應佔聯營公司業績                         |         |         |         | (9,514)   | -         | -        |          | (9,514)   |
| 應佔合營公司業績                         |         |         |         | (36,681)  | -         | -        |          | (36,681)  |
| 除稅前溢利                            |         |         |         | 1,275,306 | 2,334,866 | 193,803  |          | 3,803,975 |
| 利得稅                              |         |         |         | (262,725) | (136,212) | (27,375) |          | (426,312) |
| 本年度溢利                            |         |         |         | 1,012,581 | 2,198,654 | 166,428  |          | 3,377,663 |
| 減：非控股權益／冠君產業信託非控股<br>基金單位持有人應佔溢利 |         |         |         | (1,533)   | (906,298) | (70,360) |          | (978,191) |
| 公司股東應佔溢利                         |         |         |         | 1,011,048 | 1,292,356 | 96,068   |          | 2,399,472 |

## 8. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

2012年

|           | 物業投資<br>港幣千元<br>(重列) | 酒店業務<br>港幣千元<br>(重列) | 其他業務<br>港幣千元<br>(重列) | 小計<br>港幣千元<br>(重列) | 冠君產業<br>信託<br>港幣千元<br>(重列) | 抵銷<br>港幣千元<br>(重列) | 綜合賬目<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>收益</b> |                      |                      |                      |                    |                            |                    |                      |
| 外部收益      | 301,135              | 4,094,726            | 320,936              | 4,716,797          | 2,029,826                  | –                  | 6,746,623            |
| 分部之間收益    | –                    | –                    | 276,530              | 276,530            | 29,188                     | (305,718)          | –                    |
| <b>總計</b> | <b>301,135</b>       | <b>4,094,726</b>     | <b>597,466</b>       | <b>4,993,327</b>   | <b>2,059,014</b>           | <b>(305,718)</b>   | <b>6,746,623</b>     |

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

|                                  |         |           |         |           |             |          |             |
|----------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|-------------|----------|-------------|
| <b>業績</b>                        |         |           |         |           |             |          |             |
| 分部業績                             | 196,424 | 1,045,773 | 373,323 | 1,615,520 | 1,465,904   | (3,542)  | 3,077,882   |
| 折舊                               |         |           |         | (372,610) | –           |          | (372,610)   |
| 折舊後經營溢利                          |         |           |         | 1,242,910 | 1,465,904   | (3,542)  | 2,705,272   |
| 投資物業之公平值變動                       |         |           |         | 435,021   | 3,435,451   |          | 3,870,472   |
| 衍生金融工具之公平值變動                     |         |           |         | 43,732    | (192,663)   |          | (148,931)   |
| 轉換可換股債券之收益                       |         |           |         | –         | 90,107      | (90,107) | –           |
| 其他收益                             |         |           |         | 16,663    | –           |          | 16,663      |
| 行政及其他費用                          |         |           |         | (237,494) | (21,147)    | 3,542    | (255,099)   |
| 財務成本淨值                           |         |           |         | 32,403    | (397,472)   |          | (365,069)   |
| 應佔聯營公司業績                         |         |           |         | 21,221    | –           |          | 21,221      |
| 應佔合營公司業績                         |         |           |         | (9,899)   | –           |          | (9,899)     |
| 除稅前溢利                            |         |           |         | 1,544,557 | 4,380,180   |          | 5,834,630   |
| 利得稅                              |         |           |         | (222,751) | (220,229)   |          | (442,980)   |
| 本年度溢利                            |         |           |         | 1,321,806 | 4,159,951   |          | 5,391,650   |
| 減：非控股權益／冠君產業信託非控股基金單位<br>持有人應佔溢利 |         |           |         | (836)     | (1,838,984) |          | (1,839,820) |
| 公司股東應佔溢利                         |         |           |         | 1,320,970 | 2,320,967   |          | 3,551,830   |

朗廷酒店投資於2013年5月30日上市，因而並無分部收益及業績呈列。

## 8. 分部資料(續)

## 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的資產及負債分析：

## 2013年12月31日

|             | 資產<br>港幣千元 | 負債<br>港幣千元 | 資產淨值<br>港幣千元 |
|-------------|------------|------------|--------------|
| 物業投資(附註a)   | 7,281,271  | 3,860,127  | 3,421,144    |
| 酒店業務(附註a)   | 10,714,163 | 2,883,688  | 7,830,475    |
| 其他業務(附註a)   | 436,813    | 150,114    | 286,699      |
| 未分配         | 11,967,036 | 133,356    | 11,833,680   |
| 鷹君業務(附註b)   | 30,399,283 | 7,027,285  | 23,371,998   |
| 冠君產業信託(附註c) | 37,914,539 | 10,156,565 | 27,757,974   |
| 朗廷酒店投資(附註c) | 10,148,763 | 3,989,897  | 6,158,866    |

## 2012年12月31日

|             | 資產<br>港幣千元<br>(重列) | 負債<br>港幣千元<br>(重列) | 資產淨值<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 物業投資(附註a)   | 5,540,951          | 2,211,940          | 3,329,011            |
| 酒店業務(附註a)   | 12,120,390         | 2,843,667          | 9,276,723            |
| 其他業務(附註a)   | 576,710            | 166,173            | 410,537              |
| 未分配         | 3,921,659          | 123,520            | 3,798,139            |
| 鷹君業務(附註b)   | 22,159,710         | 5,345,300          | 16,814,410           |
| 冠君產業信託(附註c) | 34,653,272         | 8,696,678          | 25,956,594           |

附註：

- (a) 分部資產主要包括各經營分部應佔投資物業、物業、廠房及設備、列作可出售股本證券、存貨、應收票據、指定按公平值列入損益的財務資產及應收賬款、按金及預付款項。分部負債主要包括各經營分部應佔應付賬款、按金及應計費用、稅項撥備及遞延稅項。
- (b) 除附註(a)所載主要項目外，資產及負債包括現金8,893,354,000港元(2012年：3,565,257,000港元)及借貸5,082,384,000港元(2012年：3,794,515,000港元)，故於2013年12月31日的現金淨額為3,810,970,000港元(2012年：債務淨額229,258,000港元)。
- (c) 冠君產業信託及朗廷酒店投資的資產及負債乃其已公佈的業績，不包括冠君產業信託380,824,000港元(2012年：352,271,000港元)之應付分派，並按鷹君集團有限公司分別於其中所持有的權益(即60.35%及57.72%)(2012年：持有冠君產業信託57.86%的權益)計算。此外，朗廷酒店投資的資產包括於2013年12月31日酒店物業的估值之16,696,000,000港元。朗廷酒店投資於2013年5月30日上市，因而於2012年12月31日並無其資產及負債呈列。

## 8. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲及紐西蘭。

本集團根據客戶所在地區進行的外部客戶收益之地區分析(惟物業投資及酒店經營乃按物業所在地分析)及非流動資產(不包括根據資產所在地劃分的金融工具、聯營公司權益及合營公司投資)的賬面值資料詳述如下：

|     | 外部客戶收益           |                       | 非流動資產的賬面值         |                       |
|-----|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
|     | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) | 2013年<br>港幣千元     | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 香港  | <b>4,433,464</b> | 4,184,865             | <b>70,243,958</b> | 67,008,249            |
| 美國  | <b>955,625</b>   | 718,253               | <b>7,613,078</b>  | 3,497,563             |
| 加拿大 | <b>485,109</b>   | 526,344               | <b>734,966</b>    | 766,931               |
| 英國  | <b>552,956</b>   | 528,747               | <b>1,971,400</b>  | 1,973,973             |
| 澳洲  | <b>563,119</b>   | 500,936               | <b>985,754</b>    | 1,161,246             |
| 紐西蘭 | <b>267,970</b>   | 255,362               | <b>426,250</b>    | 436,580               |
| 其他  | <b>42,771</b>    | 32,116                | <b>1,415</b>      | 1,738                 |
|     | <b>7,301,014</b> | 6,746,623             | <b>81,976,821</b> | 74,846,280            |

### 有關主要客戶之資料

於兩個年度內，並無個別客戶之銷售超過總銷售額之10%。

## 9. 其他收益

|                 | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| 利息收益來自：         |                |                       |
| 銀行存款            | <b>136,148</b> | 36,238                |
| 指定按公平值列入損益的財務資產 | <b>8,996</b>   | —                     |
| 有牌價債務證券         | <b>2,252</b>   | —                     |
| 應收票據            | <b>3,639</b>   | 2,833                 |
|                 | <b>151,035</b> | 39,071                |
| 匯兌收益淨額          | <b>71,210</b>  | 14,098                |
| 出售持作可出售投資收益     | <b>20,587</b>  | —                     |
| 收回已撇除壞賬         | <b>—</b>       | 405                   |
| 雜項收入            | <b>2,715</b>   | 2,160                 |
|                 | <b>245,547</b> | 55,734                |

## 10. 財務成本

|                   | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------------|----------------|-----------------------|
| 須於5年內悉數償還之銀行借貸利息  | <b>260,121</b> | 170,959               |
| 須於5年內悉數償還之其他貸款利息  | <b>42,356</b>  | 33,372                |
| 須於5年內悉數償還之可換股債券利息 | <b>69,969</b>  | 160,244               |
| 不須於5年內悉數償還之中期票據利息 | <b>107,648</b> | —                     |
| 其他借貸成本            | <b>65,077</b>  | 39,565                |
|                   | <b>545,171</b> | 404,140               |

## 11. 利得稅

|                 | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------|---------------|-----------------------|
| 現時稅項：           |               |                       |
| 本年度：            |               |                       |
| 香港利得稅           | 202,819       | 275,484               |
| 其他司法權區          | 34,536        | 17,800                |
|                 | 237,355       | 293,284               |
| 過往年度撥備不足(超額撥備)： |               |                       |
| 香港利得稅           | 10,404        | (2,265)               |
| 其他司法權區          | 4,541         | (1,665)               |
|                 | 14,945        | (3,930)               |
|                 | 252,300       | 289,354               |
| 遞延稅項(附註35)：     |               |                       |
| 本年度             | 219,212       | 141,242               |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足  | (40,857)      | 12,384                |
| 稅率變動應佔          | (4,343)       | —                     |
|                 | 174,012       | 153,626               |
|                 | 426,312       | 442,980               |

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利以16.5%計算。於其他司法權區產生之稅項以當地司法權區稅率計算。

本年度稅項開支與綜合收益表的除稅前溢利之對賬如下：

|                                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|
| 除稅前溢利                          | 3,803,975     | 5,834,630             |
| 按本地利得稅率16.5%(2012年：16.5%)計算的稅項 | 627,656       | 962,714               |
| 不可扣稅開支的稅務影響                    | 32,726        | 57,850                |
| 不用扣稅收益的稅務影響                    | (247,236)     | (651,626)             |
| 過往年度(超額撥備)撥備不足                 | (25,912)      | 8,454                 |
| 應佔聯營公司業績的稅務影響                  | 1,570         | (3,501)               |
| 應佔合營公司業績的稅務影響                  | 6,052         | 1,633                 |
| 未確認稅務虧損的稅務影響                   | 27,805        | 52,185                |
| 使用以前未予確認的稅務虧損                  | (100,207)     | (35,053)              |
| 在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響       | 97,252        | 47,943                |
| 其他                             | 6,606         | 2,381                 |
| 本年度稅項開支                        | 426,312       | 442,980               |

## 12. 本年度溢利

|                                                          | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 本年度溢利經已扣除：                                               |                  |                       |
| 僱員費用(包括董事酬金)                                             | <b>1,817,401</b> | 1,695,541             |
| 購股期權費用(包括董事酬金)                                           | <b>15,042</b>    | 16,610                |
|                                                          | <b>1,832,443</b> | 1,712,151             |
| 折舊                                                       | <b>403,739</b>   | 372,610               |
| 核數師酬金                                                    | <b>10,550</b>    | 8,735                 |
| 受託人酬金                                                    | <b>10,534</b>    | 9,978                 |
| 呆賬撥備(計入其他費用)                                             | <b>991</b>       | —                     |
| 存貨成本確認為支出                                                | <b>589,765</b>   | 542,377               |
| 酒店樓宇裝置工程撇除(計入其他費用)                                       | <b>105</b>       | 673                   |
| 無牌價持作可出售投資之減值虧損                                          | <b>7,794</b>     | —                     |
| 朗廷酒店投資分拆上市的支出(附註)                                        | <b>40,960</b>    | —                     |
| 出售物業、廠房及設備之虧損                                            | <b>410</b>       | 152                   |
| 出租房地產之營業租約支出                                             | <b>15,512</b>    | 6,002                 |
| 應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)                                     | <b>3,902</b>     | 10,111                |
| 及已計入：                                                    |                  |                       |
| 有牌價持作可出售投資之股息收入                                          | <b>13,780</b>    | 3,267                 |
| 出售有牌價持作可出售投資收益                                           | <b>20,587</b>    | —                     |
| 匯兌收益淨額                                                   | <b>70,626</b>    | 14,098                |
| 收回已撇除壞賬                                                  | <b>—</b>         | 405                   |
| 投資物業租金收益減有關開支為314,863,000港元<br>(2012年(重列)：274,195,000港元) | <b>1,957,395</b> | 1,862,204             |

附註：此金額為於損益確認的部份上市支出，其中34,748,000 港元由朗廷酒店投資承擔。



### 13. 董事及僱員酬金

已付或應付十二位董事(2012年：十二位)之酬金如下：

| 2013年  |            |                     |              |              |                      |            |
|--------|------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|        | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 酌情花紅<br>港幣千元 | 購股期權<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
| 羅杜莉君女士 | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅嘉瑞醫生  | 130        | 10,500              | 5,787        | 3,331        | 434                  | 20,182     |
| 羅啟瑞先生  | 130        | 1,514               | 254          | 530          | 69                   | 2,497      |
| 鄭海泉先生  | 420        | —                   | —            | —            | —                    | 420        |
| 王于漸教授  | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 李王佩玲女士 | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 朱琦先生   | 290        | —                   | —            | —            | —                    | 290        |
| 羅孔瑞先生  | 130        | 1,335               | 244          | 544          | 67                   | 2,320      |
| 羅慧端女士  | 130        | 539                 | 99           | 530          | 27                   | 1,325      |
| 羅康瑞先生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅鷹瑞醫生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 簡德光先生  | 130        | 5,099               | 2,252        | 1,591        | 255                  | 9,327      |
|        | 2,510      | 18,987              | 8,636        | 6,526        | 852                  | 37,511     |

| 2012年  |            |                     |              |              |                      |            |
|--------|------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|------------|
|        | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 酌情花紅<br>港幣千元 | 購股期權<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
| 羅杜莉君女士 | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅嘉瑞醫生  | 130        | 9,853               | 2,636        | 3,906        | 406                  | 16,931     |
| 羅啟瑞先生  | 130        | 1,434               | 276          | 626          | 66                   | 2,532      |
| 鄭海泉先生  | 420        | —                   | —            | —            | —                    | 420        |
| 王于漸教授  | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 李王佩玲女士 | 380        | —                   | —            | —            | —                    | 380        |
| 朱琦先生   | 290        | —                   | —            | —            | —                    | 290        |
| 羅孔瑞先生  | 130        | 1,277               | 266          | 744          | 64                   | 2,481      |
| 羅慧端女士  | 130        | 516                 | 108          | 626          | 26                   | 1,406      |
| 羅康瑞先生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 羅鷹瑞醫生  | 130        | —                   | —            | —            | —                    | 130        |
| 簡德光先生  | 130        | 4,834               | 1,289        | 1,807        | 242                  | 8,302      |
|        | 2,510      | 17,914              | 4,575        | 7,709        | 804                  | 33,512     |

## 13. 董事及僱員酬金(續)

## 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，兩位(2012年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2012年：三位)人士的薪酬如下：

|          | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利  | <b>13,824</b> | 14,910        |
| 酌情花紅     | <b>2,711</b>  | 1,582         |
| 購股期權     | <b>820</b>    | 925           |
| 退休福利計劃供款 | <b>764</b>    | 960           |
|          | <b>18,119</b> | 18,377        |

|                           | 2013年<br>僱員人數 | 2012年<br>僱員人數 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 酬金範圍：                     |               |               |
| 4,500,001 港元－5,000,000 港元 | <b>1</b>      | —             |
| 5,000,001 港元－5,500,000 港元 | —             | 1             |
| 5,500,001 港元－6,000,000 港元 | <b>1</b>      | —             |
| 6,000,001 港元－6,500,000 港元 | —             | 1             |
| 6,500,001 港元－7,000,000 港元 | —             | 1             |
| 7,000,001 港元－7,500,000 港元 | <b>1</b>      | —             |
|                           | <b>3</b>      | 3             |

## 14. 股息

|                                                                     | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 已付股息：                                                               |                  |               |
| —截至2012年12月31日止財務年度末期股息每股普通股43港仙<br>(2012年：截至2011年12月31日止財務年度為40港仙) | <b>272,684</b>   | 251,604       |
| —截至2013年12月31日止財務年度中期股息每股普通股23港仙<br>(2012年：截至2012年12月31日止財務年度為23港仙) | <b>147,033</b>   | 145,210       |
| —截至2013年12月31日止財務年度特別中期股息每股普通股1港元<br>(2012年：無)                      | <b>639,276</b>   | —             |
|                                                                     | <b>1,058,993</b> | 396,814       |

於2013年6月21日，已派發予股東作為截至2012年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股43港仙(2012年：截至2011年12月31日止財務年度之末期股息為40港仙)包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

|      | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 股息：  |                |               |
| 現金   | <b>113,129</b> | 204,824       |
| 以股代息 | <b>159,555</b> | 46,780        |
|      | <b>272,684</b> | 251,604       |

|                                                                           | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 擬派股息：                                                                     |                |               |
| —截至2013年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股<br>43港仙(2012年：截至2012年12月31日止財務年度<br>為43港仙) | <b>274,889</b> | 271,502       |
| —截至2013年12月31日止財務年度擬派特別末期股息每股<br>普通股50港仙(2012年：無)                         | <b>319,638</b> | —             |
|                                                                           | <b>594,527</b> | 271,502       |

截至2013年12月31日止財務年度之擬派末期股息須由股東於下屆股東週年大會上批准。

## 15. 每股盈利

|       | 2013年<br>港元 | 2012年<br>港元 |
|-------|-------------|-------------|
| 每股盈利： |             |             |
| 基本    | <b>3.76</b> | 5.63        |
| 攤薄    | <b>3.32</b> | 5.58        |

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

|                            | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |
|----------------------------|------------------|---------------|
| <b>盈利</b>                  |                  |               |
| 用作計算每股基本盈利之盈利(公司股東應佔本年度溢利) | <b>2,399,472</b> | 3,551,830     |
| 假設轉換冠君產業信託可換股債券之盈利調整(附註)   | <b>(272,939)</b> | (24,589)      |
| 用作計算每股攤薄盈利之盈利              | <b>2,126,533</b> | 3,527,241     |

|                    | 2013年              | 2012年       |
|--------------------|--------------------|-------------|
| <b>股份數目</b>        |                    |             |
| 用作計算每股基本盈利之股份加權平均數 | <b>638,390,959</b> | 631,186,495 |
| 可能有攤薄影響之股份：        |                    |             |
| 購股期權               | <b>1,274,695</b>   | 417,885     |
| 用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | <b>639,665,654</b> | 631,604,380 |

附註：

冠君產業信託基金單位持有人有權將其持有的債券轉換成基金單位。就會計而言，該調整已考慮(i)公司股東應佔可換股債券利息、可換股債券之衍生部份之公平值變動，以及轉換可換股債券收益的影響總和及(ii)基於假設於本期初轉換可換股債券，本集團因改變持有於冠君產業信託的基金單位，導致公司股東應佔溢利變動。上述假設性轉換並沒有實際發生，相關的冠君產業信託可換股債券已於2013年6月份全部贖回。

## 16. 物業、廠房及設備

|                | 永久土地<br>業權<br>港幣千元 | 租賃土地<br>港幣千元     | 酒店樓宇<br>港幣千元      | 發展中<br>酒店樓宇<br>港幣千元 | 業主於香港<br>自用之房地產<br>港幣千元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元   | 廠房及機械<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元        |
|----------------|--------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|--------------|---------------|-------------------|
| <b>本集團</b>     |                    |                  |                   |                     |                         |                      |              |               |                   |
| <b>成本</b>      |                    |                  |                   |                     |                         |                      |              |               |                   |
| 於2012年1月1日     | 1,302,832          | 2,349,418        | 9,258,229         | 517,979             | 135,114                 | 1,006,276            | 3,582        | 81            | 14,573,511        |
| 匯兌調整           | 32,969             | –                | 147,664           | (1,251)             | –                       | 18,012               | –            | –             | 197,394           |
| 增加             | 44,002             | –                | 266,423           | 714,913             | –                       | 282,099              | –            | 36            | 1,307,473         |
| 出售／撇除          | –                  | –                | (774)             | –                   | –                       | (3,338)              | –            | –             | (4,112)           |
| 於2012年12月31日   | 1,379,803          | 2,349,418        | 9,671,542         | 1,231,641           | 135,114                 | 1,303,049            | 3,582        | 117           | 16,074,266        |
| 匯兌調整           | (23,115)           | –                | (179,627)         | 488                 | –                       | (46,358)             | –            | 2             | (248,610)         |
| 增加             | 333,422            | –                | 1,522,605         | 418,189             | –                       | 330,892              | 999          | 11            | 2,606,118         |
| 轉入(轉出)         | –                  | –                | 1,484,566         | (1,650,318)         | –                       | 165,752              | –            | –             | –                 |
| 出售／撇除          | –                  | –                | –                 | –                   | –                       | (16,303)             | (1,038)      | (1)           | (17,342)          |
| 於2013年12月31日   | <b>1,690,110</b>   | <b>2,349,418</b> | <b>12,499,086</b> | <b>–</b>            | <b>135,114</b>          | <b>1,737,032</b>     | <b>3,543</b> | <b>129</b>    | <b>18,414,432</b> |
| <b>折舊及減值</b>   |                    |                  |                   |                     |                         |                      |              |               |                   |
| 於2012年1月1日     | 217,824            | 733,328          | 2,724,566         | –                   | 20,358                  | 734,207              | 2,864        | 33            | 4,433,180         |
| 匯兌調整           | 1,052              | –                | 40,821            | –                   | –                       | 13,006               | –            | –             | 54,879            |
| 年內折舊           | –                  | 44,765           | 195,187           | –                   | 5,275                   | 127,122              | 242          | 19            | 372,610           |
| 出售時抵銷／撇除       | –                  | –                | –                 | –                   | –                       | (2,473)              | –            | –             | (2,473)           |
| 於2012年12月31日   | 218,876            | 778,093          | 2,960,574         | –                   | 25,633                  | 871,862              | 3,106        | 52            | 4,858,196         |
| 匯兌調整           | 90                 | –                | (50,015)          | –                   | –                       | (28,123)             | –            | 1             | (78,047)          |
| 年內折舊           | –                  | 44,764           | 216,266           | –                   | 5,275                   | 137,122              | 292          | 20            | 403,739           |
| 於損益確認之減值虧損(回撥) | (19,270)           | –                | (140,790)         | –                   | –                       | 10,890               | –            | –             | (149,170)         |
| 出售時抵銷／撇除       | –                  | –                | –                 | –                   | –                       | (9,550)              | (1,038)      | –             | (10,588)          |
| 於2013年12月31日   | <b>199,696</b>     | <b>822,857</b>   | <b>2,986,035</b>  | <b>–</b>            | <b>30,908</b>           | <b>982,201</b>       | <b>2,360</b> | <b>73</b>     | <b>5,024,130</b>  |
| <b>賬面值</b>     |                    |                  |                   |                     |                         |                      |              |               |                   |
| 於2013年12月31日   | <b>1,490,414</b>   | <b>1,526,561</b> | <b>9,513,051</b>  | <b>–</b>            | <b>104,206</b>          | <b>754,831</b>       | <b>1,183</b> | <b>56</b>     | <b>13,390,302</b> |
| 於2012年12月31日   | 1,160,927          | 1,571,325        | 6,710,968         | 1,231,641           | 109,481                 | 431,187              | 476          | 65            | 11,216,070        |

## 16. 物業、廠房及設備(續)

於年內傢俬及裝置的增加為330,892,000港元(2012年：282,099,000港元)，包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品的增加分別為95,928,000港元(2012年：88,001,000港元)、14,655,000港元(2012年：26,196,000港元)及49,534,000港元(2012年：無)，董事估計彼等的可使用年期分別為10年、25年及25年。

於2013年12月31日，根據中期及長期租約(均屬融資租賃)於2013年12月31日所持賬面值分別為1,508,292,000港元(2012年：1,552,897,000港元)及18,269,000港元(2012年：18,428,000港元)的租賃土地位於香港。永久土地業權位於香港以外地區。

業主於香港自用之房地產乃根據長期租約(屬融資租賃)持有之土地及樓宇。

於2013年12月31日，董事就酒店樓宇進行減值評估，並就位於美國的酒店物業作出149,170,000港元(2012年：無)的減值虧損回撥。位於美國的酒店物業於2013年12月31日的可收回金額乃高於其賬面值，因而賬面值可回復至不超過資產於過往年度並無確認減值虧損之賬面值。酒店物業(包括永久業權土地及酒店樓宇)的可收回金額採用使用值釐定，而使用值乃採用預期將產生的未來現金流量及合適折現率10%以計算現值來估計。

## 17. 投資物業

| 本集團            |               |                       |
|----------------|---------------|-----------------------|
|                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 公平值            |               |                       |
| 於1月1日          | 63,630,210    | 59,736,676            |
| 匯兌調整           | 312           | (2,471)               |
| 收購投資物業         | 3,726,894     | —                     |
| 增加             | 109,842       | 25,533                |
| 於綜合收益表確認之公平值增加 | 1,119,261     | 3,870,472             |
| 於12月31日        | 68,586,519    | 63,630,210            |

- (a) 本集團根據租賃權益持作賺取租金或資本增值之位於香港的物業權益65,825,320,000港元(2012年(重列)：62,543,520,000港元)，乃採取公平值模式計量，並分類及作為投資物業入賬。

## 17. 投資物業(續)

- (b) 於2013年7月11日，本集團完成收購花旗銀行大廈的若干物業，代價為2,155,302,000港元。交易成本包括印花稅183,201,000港元、收購費100,000港元及其他交易成本325,000港元。

於2013年10月，本集團完成收購位於三藩市的投資物業，代價為179,000,000美元(相等於約1,387,966,000港元)。

- (c) 於2013年12月31日，計入屬於公平值等級第3級的投資物業之公平值為68,491,799港元，其變動如下：

|                | 2013年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|
| 公平值            |               |
| 於1月1日          | 63,535,490    |
| 滙兌調整           | 312           |
| 收購投資物業         | 3,726,894     |
| 增加             | 109,534       |
| 於綜合收益表確認之未變現收益 | 1,119,569     |
| 於12月31日        | 68,491,799    |

- (d) 位於香港及香港以外地區之投資物業(包括土地及樓宇)的賬面值如下：

|               | 本集團           |                       |
|---------------|---------------|-----------------------|
|               | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 香港之長期租約       | 4,022,600     | 4,047,520             |
| 香港之中期租約       | 61,802,720    | 58,496,000            |
| 香港以外地區之永久土地業權 | 2,761,199     | 1,086,690             |
|               | 68,586,519    | 63,630,210            |

- (e) 本集團投資物業於2013年及2012年12月31日之公平值，乃根據由以下與本集團無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值達致：

位於香港之投資物業 — 萊坊測計師行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

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

於估計投資物業之公平值時，物業之最高及最有效使用值為其現時之使用值。



## 17. 投資物業(續)

| 本集團於綜合財務狀況表持有之投資物業 | 公平值<br>港幣千元 | 公平值等級 | 估值技術及主要輸入數據                                            | 主要不可觀察輸入數據                                                                       | 不可觀察輸入數據與<br>公平值之關係                              |
|--------------------|-------------|-------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 於2013年12月31日       |             |       |                                                        |                                                                                  |                                                  |
| 香港灣仔商用物業           | 3,373,600   | 第3級   | 淨收入法<br><br>主要輸入數據為：<br>(i) 資本化比率；及<br>(ii) 每平方呎市場租金   | 經計入淨收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓的資本化比率為4.3%及零售的資本化比率為4.75%。<br><br>市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。  | 資本化比率越高，公平值越低。 附註(i)<br><br>市場租金越高，公平值越高。 附註(ii) |
| 香港中環商用物業           | 37,900,000  | 第3級   | 收入資本化法<br><br>主要輸入數據為：<br>(i) 資本化比率；及<br>(ii) 每平方呎市場租金 | 經計入租金收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓的資本化比率為3.3%及零售的資本化比率為4.25%。<br><br>市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。 | 資本化比率越高，公平值越低。 附註(i)<br><br>市場租金越高，公平值越高。 附註(ii) |
| 香港旺角寫字樓及商場物業       | 23,609,000  | 第3級   | 收入資本化法<br><br>主要輸入數據為：<br>(i) 資本化比率；及<br>(ii) 每平方呎市場租金 | 經計入租金收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓及零售的資本化比率為4.0%。<br><br>市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。             | 資本化比率越高，公平值越低。 附註(i)<br><br>市場租金越高，公平值越高。 附註(ii) |
| 香港公寓               | 848,000     | 第3級   | 淨收入法<br><br>主要輸入數據為：<br>(i) 資本化比率；及<br>(ii) 每平方呎市場租金   | 經計入淨收入潛力、物業性質、現行市況，資本化比率為3.5%至4.0%。<br><br>市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。                | 資本化比率越高，公平值越低。 附註(i)<br><br>市場租金越高，公平值越高。 附註(i)  |

## 綜合財務報表附註

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

### 17. 投資物業(續)

| 本集團於綜合財務狀況表持有之投資物業 | 公平值<br>港幣千元 | 公平值等級 | 估值技術及主要輸入數據                                          | 主要不可觀察輸入數據                                               | 不可觀察輸入數據與公平值之關係                                |
|--------------------|-------------|-------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 香港公寓               | 94,720      | 第2級   | 根據類似物業的市場可觀察交易計算的直接比較法，並調整以反映目標物業的狀況及地點。             | 不適用                                                      | 不適用                                            |
| 美國西岸商用物業           | 2,761,199   | 第3級   | 收益資本化法—收入資本化法                                        | 經計入內部回報率，折現率為7.25%至9.25%。                                | 折現率越高，公平值越低。 附註(ii)                            |
|                    |             |       | 主要輸入數據為：<br>(i) 折現率；<br>(ii) 最終資本化比率；及<br>(iii) 年度收入 | 經計入控股期末的已變現淨值，最終資本化比率為6%至7.5%。<br>經計入預測經營收入淨額及資本開支之年度收入。 | 最終資本化比率越高，公平值越低。 附註(ii)<br>年度收入越高，公平值越高。 附註(i) |

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據的重大變動將會導致公平值計量顯著上升或下跌。
- (ii) 目前並無跡象表明不可觀察輸入數據的輕微變動將會導致公平值計量顯著上升或下跌。

年內，並無任何第3級之轉入或轉出。

### 18. 附屬公司投資

|             | 本公司              |               |
|-------------|------------------|---------------|
|             | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |
| 非上市股份，按認定成本 | <b>1,836,909</b> | 1,572,734     |

主要附屬公司之詳情載於附註45。

## 19. 聯營公司權益

|                           | 本集團                |                       |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|
|                           | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 聯營公司投資成本：                 |                    |                       |
| 香港非上市聯營公司                 | 12                 | 12                    |
| 中華人民共和國(「中國」)非上市聯營公司(附註a) | 189,198            | 189,198               |
| 香港上市聯營公司                  | 2,596              | 2,596                 |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息     | 43,760             | 83,598                |
| 應收聯營公司款項(附註b)             | 235,566<br>156,373 | 275,404<br>280,152    |
|                           | 391,939            | 555,556               |
| 上市聯營公司之公平值(按市場股價計算)       | 184,574            | 140,777               |

附註：

- (a) 本集團於2010年8月收購瑞安投資有限公司(「SOI」)之全資附屬公司妙園投資有限公司(「MGIL」)全部已發行股本之三分之一權益，代價為24,118,000美元(相等於188,120,000港元)。MGIL其後於2011年9月被瑞安房地產有限公司(「SOL」)之全資附屬公司收購。SOI及SOL為本公司董事，亦為本集團主席兼董事總經理之近親家屬擁有控制權的關連公司。MGIL間接持有上海市盧灣區一項酒店物業，而本集團向MGIL提供酒店管理及相關服務(參閱附註44)。
- (b) 截至2013年12月31日止年度，本集團收取MGIL還款123,779,000港元(2012年：進一步對MGIL注資49,551,000港元，作為應付未付建築成本及銀行貸款承擔之資金)。有關未付金額為無抵押、免息及並無固定還款期。預期聯營公司毋須於報告期末起計十二個月內償還有關款項，餘額被分類至非流動。

於釐定本集團之聯營公司權益是否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮任何於報告期末可能對其聯營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並無識別任何客觀減值。因此，並無確認任何減值虧損。

於報告期末，上市聯營公司的公平值按本集團持有的股份數目及參照活躍市場的收市價釐定。

聯營公司之詳情載於附註46。

## 19. 聯營公司權益(續)

本集團重大聯營公司之財務資料概要載列如下。下文所載之財務資料概要乃指根據香港財務報告準則編製聯營公司的財務報表所示的金額。

|                 | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元 |
|-----------------|--------------------|---------------|
| <b>妙園投資有限公司</b> |                    |               |
| 流動資產            | <b>21,755</b>      | 37,836        |
| 非流動資產           | <b>2,014,603</b>   | 2,112,825     |
| 流動負債            | <b>(238,526)</b>   | (651,359)     |
| 非流動負債           | <b>(1,006,657)</b> | (213,310)     |
| 收益              | <b>282,849</b>     | 244,930       |
| 投資物業之公平值變動      | <b>3,663</b>       | (6,754)       |
| 本年度虧損           | <b>(100,379)</b>   | (29,854)      |
| 本年度其他全面開支       | <b>(23,098)</b>    | —             |

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬：

|                     | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------------|----------------|---------------|
| 妙園投資有限公司的資產淨額       | <b>791,175</b> | 1,285,992     |
| 本集團於妙園投資有限公司持有權益的比例 | <b>33.33%</b>  | 33.33%        |
| 認定資本出資              | <b>1,881</b>   | 1,881         |
| 本集團於妙園投資有限公司權益的賬面值  | <b>265,606</b> | 430,545       |

個別不重大聯營公司的資料匯總：

|                   | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 本集團應佔本年度溢利        | <b>23,946</b>  | 31,172        |
| 本集團應佔其他全面收益       | <b>873</b>     | 31            |
| 本集團應佔全面收益總額       | <b>24,819</b>  | 31,203        |
| 年內收取聯營公司股息        | <b>23,498</b>  | 28,962        |
| 本集團於該等聯營公司權益的總賬面值 | <b>126,333</b> | 125,011       |

## 20. 合營公司投資

|                | 本集團            |               |
|----------------|----------------|---------------|
|                | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
| 合營公司的投資成本      | <b>632,612</b> | 632,612       |
| 應佔收購後業績及其他全面收益 | <b>(1,912)</b> | 16,098        |
|                | <b>630,700</b> | 648,710       |

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者(「該投資者」)於2010年2月簽訂之認購及股東協議，對Wealth Joy的回報造成的重大影響的財務及經營政策需要本集團及該投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬列為共同安排。由於共同安排將不導致任何一方擁有Wealth Joy資產之權利及負債之責任，Wealth Joy入賬列為本集團的合營公司。

Wealth Joy及其附屬公司主要從事開發中國大連東港區(商業及金融中心)人民東路的一幅土地。

於2013年12月31日，本集團的合營公司權益為630,700,000港元(2012年：648,710,000港元)，於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

有關合營公司的詳情載於附註47。

有關本集團於合營公司權益的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要乃指根據香港財務報告準則編製合營公司的財務報表所列示的金額。

|                              | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元 |
|------------------------------|------------------|---------------|
| 流動資產                         | <b>2,270,673</b> | 1,791,432     |
| 非流動資產                        | <b>9,652</b>     | 1,202         |
| 流動負債                         | <b>(254,905)</b> | (114,224)     |
| 非流動負債                        | <b>(764,020)</b> | (380,990)     |
| 上述資產及負債款項包括下列各項：             |                  |               |
| 現金及現金等價物                     | <b>133,274</b>   | 194,804       |
| 流動財務負債(不包括應付貿易賬款及其他應付款項及撥備)  | <b>(106,628)</b> | (52,152)      |
| 非流動財務負債(不包括應付貿易賬款及其他應付款項及撥備) | <b>(764,020)</b> | (380,990)     |

## 20. 合營公司投資(續)

|                     | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 於損益確認的收益            | 246           | 60            |
| 於損益確認的開支            | (73,608)      | (19,858)      |
| 本年度其他全面收益           | 37,342        | 10,238        |
| 上述的本年度溢利(虧損)包括以下各項： |               |               |
| 折舊及攤銷               | (1,348)       | (514)         |
| 利息收入                | 46            | 18            |
| 利息支出                | —             | —             |
| 利得稅項支出              | —             | —             |

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

|                       | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Wealth Joy的資產淨額       | 1,261,400     | 1,297,420     |
| 本集團於Wealth Joy持有權益的比例 | 50%           | 50%           |
| 本集團於Wealth Joy權益的賬面值  | 630,700       | 648,710       |

## 21. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

| 本集團            |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
| 香港有牌價股本證券      | 639,659       | 79,175        |
| 香港以外地區之有牌價股本證券 | 390,594       | —             |
| 香港以外地區之有牌價債務證券 | 75,439        | —             |
| 香港無牌價股本證券      | 246           | 24,440        |
| 香港以外地區之無牌價股本證券 | 53,203        | 30,096        |
|                | 1,159,141     | 133,711       |
| 有牌價證券之市值       | 1,105,692     | 79,175        |

於報告期末，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投資及會所債券，由於合理公平價值估計之範圍太大，而董事認為對彼等之公平值無法可靠地計量，故於報告期末以成本減去減值計量。

## 22. 衍生金融工具

| 本集團                  |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
| 外幣衍生工具合約             | 814           | —             |
| 減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項 | (771)         | —             |
| 於一年後到期款項             | 43            | —             |

本集團採用外幣衍生工具合約以管理其於香港營運所面臨的外匯匯率波動風險。本集團須根據該等衍生工具合約的合約匯率出售或購買歐元兌港元(2012年：歐元兌港元)。於報告期末，該等未平倉衍生工具合約的未到期名義金額為1,998,000歐元(相當於20,558,000港元)(2012年：3,176,000歐元(相當於32,479,000港元))。衍生工具合約將於2015年(2012年：2013年)悉數到期。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。



## 23. 應收票據

| 本集團                  |                    |               |
|----------------------|--------------------|---------------|
|                      | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元 |
| 無抵押債券                | 175,970            | —             |
| 中期票據                 | 19,209             | —             |
| 減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項 | 195,179<br>(8,875) | —<br>—        |
| 於一年後到期的款項            | 186,304            | —             |

於報告期末，本集團持有由聲譽良好之金融機構發行之本金金額分別為175,970,000港元及19,209,000港元的無抵押債券及中期票據。

由聲譽良好之金融機構發行之無抵押債券詳情如下：

- (i) 以美元計值賬面值為37,177,000港元，其面值介乎900,000美元至2,000,000美元，按固定年利率介乎2.63%至9.50%計息，並於2016年4月至2018年4月到期；及
- (ii) 以人民幣計值賬面值為138,793,000港元，其面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元，按上海銀行間同業拆放利率的3個月浮動利率減0.6%或固定年利率介乎2.075%至8.50%計息，並於2014年6月至2016年6月到期。

以人民幣計值由聲譽良好之金融機構發行之中期票據之總面值為人民幣15,000,000元。中期票據按年利率3.25%計息，並將於2015年6月到期。

## 24. 受限制現金、銀行結存及現金

### 本集團

#### 受限制現金

於2012年12月31日，購買按金為數15,000,000美元(相等於約116,265,000港元)將保持託管直至完成收購美國紐約的一項酒店物業。收購於2013年9月25日完成，購買按金已轉移至物業、廠房及設備。

相等於13,048,000港元(2012年：6,222,000港元)的結餘已根據適用貸款融資規定存入指定銀行賬戶。

#### 銀行結存及現金

銀行結存包括原於3個月內到期按介乎每年0.001%至4%(2012年：0.001%至4.68%)的市場利率計息之短期銀行存款。

## 25. 存貨

|          | 本集團            |               |
|----------|----------------|---------------|
|          | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元 |
| 已建成之待售物業 | 42             | 42            |
| 原料       | 9,674          | 12,149        |
| 貿易貨物     | 3,346          | 2,951         |
| 耗用品及飲料   | 47,450         | 40,449        |
| 半製成品     | 45,978         | 38,163        |
|          | <b>106,490</b> | 93,754        |

## 26. 應收賬款、按金及預付款項

|               | 本集團            |                       |
|---------------|----------------|-----------------------|
|               | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 應收貿易賬款，扣除呆賬撥備 | 301,250        | 287,632               |
| 遞延應收租金        | 101,931        | 125,574               |
| 其他應收款項        | 74,029         | 12,399                |
| 按金及預付款項       | 127,033        | 125,842               |
|               | <b>604,243</b> | 551,447               |

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天的信貸期。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，本集團給予某些客戶30天的信貸期。

## 26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

|       | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------|----------------|-----------------------|
| 0－3個月 | <b>226,481</b> | 200,475               |
| 3－6個月 | <b>14,740</b>  | 21,530                |
| 6個月以上 | <b>60,029</b>  | 65,627                |
|       | <b>301,250</b> | 287,632               |

於2013年及2012年12月31日既非逾期亦無減值之應收貿易賬款質素良好。本集團應收貿易賬款結餘包括賬面值74,769,000港元(2012年：87,157,000港元)之應收賬款，該等應收賬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，故本集團未曾作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

|       | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------|---------------|-----------------------|
| 3－6個月 | <b>14,740</b> | 21,530                |
| 6個月以上 | <b>60,029</b> | 65,627                |
| 總計    | <b>74,769</b> | 87,157                |

### 呆賬撥備變動

|             | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------|---------------|-----------------------|
| 於1月1日       | <b>21,007</b> | 67,563                |
| 撇除數額        | —             | (46,151)              |
| 於損益內確認撥備之增加 | <b>991</b>    | —                     |
| 年內轉回之數額     | —             | (405)                 |
| 於12月31日     | <b>21,998</b> | 21,007                |

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，董事相信毋需在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

## 27. 指定按公平值列入損益的財務資產

| 本集團                |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
| 指定按公平值列入損益的之股本掛鈎票據 | 1,095,944     | —             |
| 指定按公平值列入損益的之貨幣掛鈎票據 | 755,280       | —             |
|                    | 1,851,224     | —             |

年內，本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值介乎500,000美元至5,000,000美元之美元股本掛鈎票據，其於三個月至十二個月到期。贖回金額與利率視乎各項條款及不同行使價而有別。
- (ii) 面值介乎3,000,000港元至30,000,000港元之港元股本掛鈎票據，其於三個月至七個月到期。贖回金額與利率視乎各項條款及不同行使價而有別。

本集團亦與銀行訂立貨幣掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 半年度票息與面值為人民幣118,750,000元之美元／離岸人民幣票據掛鈎，其匯率為離岸人民幣與美元兌換之現貨匯率，而本集團有權根據合約規定下的若干條款及條件收取固定票息；及
- (ii) 與面值為人民幣106,000,000元之美元／人民幣掛鈎之結構性存款，其行使價為6.161。

## 28. 應收短期借貸

應收第三方短期借貸8,650,000美元(相等於約67,072,000港元)為無抵押按每年20%計息及須於2014年3月11日償還。

## 29. 應收附屬公司款項

### 本公司

於2013年12月31日，應收附屬公司款項2,247,427,000港元(2012年：2,873,930,000港元)為無抵押、免息及按要求償還。於2013年12月31日，本公司將不會於報告期末起計十二個月內向附屬公司要求償還18,735,825,000港元(2012年：19,000,000,000港元)，因此，有關結餘分類為非流動資產。

## 30. 應付賬款、按金及應付費用

| 本集團              |                  |                       |
|------------------|------------------|-----------------------|
|                  | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 應付貿易賬款           | 191,674          | 204,366               |
| 已收按金             | 708,124          | 638,435               |
| 應付工程款及應付保修金      | 11,844           | 17,020                |
| 應付費用、應付利息及其他應付款項 | 2,022,265        | 1,619,863             |
|                  | <b>2,933,907</b> | 2,479,684             |

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2012年(重列)：963,475,000港元)，該金額根據現行印花稅稅率4.25%(2012年：4.25%)及冠君產業信託於上市時因收購花旗銀行廣場的物業權益在合法轉讓的物業買賣協議上的成交價22,670,000,000港元計算，以及本年度因收購花旗銀行廣場若干物業的應付印花稅91,600,000港元(2012年：無)。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

|       | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------|----------------|-----------------------|
| 0-3個月 | 179,568        | 192,222               |
| 3-6個月 | 1,295          | 1,646                 |
| 6個月以上 | 10,811         | 10,498                |
|       | <b>191,674</b> | 204,366               |

## 31. 對沖會計法項下之衍生金融工具

|             | 本集團           |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
| 現金流量對沖－貨幣掉期 | 41,833        | —             |

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立貨幣掉期，以盡量減低面臨外幣及中期票據（以美元計值）就本金及固定利率付款的利率波動風險。

貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，董事認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具。

貨幣掉期的主要條款載列如下：

| 名義金額          | 到期日        | 匯率           | 利率    | 計息期 | 總對沖項目       |
|---------------|------------|--------------|-------|-----|-------------|
| 200,000,000美元 | 2023年1月17日 | 7.7598港元：1美元 | 3.75% | 每半年 | 中期票據本金及票息付款 |
| 100,000,000美元 | 2023年1月17日 | 7.76港元：1美元   | 3.75% | 每半年 | 中期票據本金及票息付款 |
| 50,000,000美元  | 2023年1月17日 | 7.7613港元：1美元 | 3.75% | 每半年 | 中期票據本金及票息付款 |
| 50,000,000美元  | 2023年1月17日 | 7.7541港元：1美元 | 3.75% | 每季度 | 中期票據本金及票息付款 |

上述衍生工具之公平值乃按金融機構交易對手提供的估值。

年內，現金流量對沖下的貨幣掉期公平值變動虧損為41,833,000港元，並已於其他全面收益中確認，其中對沖工具的公平值調整3,081,000港元已於對沖項目影響損益及清償票息付款後，由對沖儲備重新分類至同期的損益。

## 32. 借貸

| 本集團            |               |                       |
|----------------|---------------|-----------------------|
|                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 銀行借貸及循環借貸(有抵押) | 20,912,276    | 12,751,958            |
| 其他非短期借貸(有抵押)   | 2,570,107     | 996,557               |
|                | 23,482,383    | 13,748,515            |
| 借貸先付費用         | (158,318)     | (47,215)              |
|                | 23,324,065    | 13,701,300            |

以上借貸之到期情況根據計劃還款條款如下：

|                      | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------------|---------------|-----------------------|
| 一年內                  | 7,042,379     | 3,329,626             |
| 超過一年但不多於兩年           | 2,982,800     | 7,014,119             |
| 超過兩年但不多於五年           | 13,298,886    | 3,357,555             |
|                      | 23,324,065    | 13,701,300            |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內的款項 | (7,042,379)   | (3,329,626)           |
| 於一年後到期的款項            | 16,281,686    | 10,371,674            |

本集團之定息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

|            | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|------------|---------------|-----------------------|
| 一年內        | 18,855        | 108,032               |
| 超過一年但不多於兩年 | 706,650       | 6,794                 |
| 超過兩年但不多於三年 | 372,540       | 7,077                 |
| 超過三年但不多於四年 | —             | 372,396               |
|            | 1,098,045     | 494,299               |



## 32. 借貸(續)

本集團之浮息率借貸及合約還款期之情況披露如下：

|            | 2013年<br>港幣千元     | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|------------|-------------------|-----------------------|
| 一年內        | <b>7,023,524</b>  | 3,221,594             |
| 超過一年但不多於兩年 | <b>2,276,150</b>  | 7,007,325             |
| 超過兩年但不多於三年 | <b>8,933,764</b>  | 2,283,519             |
| 超過三年但不多於四年 | <b>1,055,311</b>  | 99,287                |
| 超過四年但不多於五年 | <b>2,937,271</b>  | 595,276               |
|            | <b>22,226,020</b> | 13,207,001            |

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

|       | 2013年              | 2012年       |
|-------|--------------------|-------------|
| 實際利率： |                    |             |
| 定息率借貸 | <b>3.84%至6.09%</b> | 3.84%至6.09% |
| 浮息率借貸 | <b>0.88%至4.91%</b> | 0.78%至5.92% |

## 33. 可換股債券

於2008年6月3日，本集團透過附屬公司Fair Vantage Limited(「債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年6月到期的1%保證可換股債券(「債券」)。

債券的主要條款包括下列各項：

### 轉換

債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七日當日期間按於2013年5月21日生效調整為每基金單位3.34港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因超額分派(定義見債券的條款及條件)所致。

倘持有人選擇轉換債券，債券發行人將須就獲轉換的每份債券交付：(a)現金金額，按債券發行人的選擇；及／或(b)基金單位，數目應按照債券的條款及條件計算。

### 33. 可換股債券(續)

#### 贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則債券將於2013年6月3日(「債券到期日」)按未償還本金額123.94%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各債券的適用提早贖回金額(定義見下文)除以當時生效的轉換率(定義見下文)的最少130%，則債券發行人可於2011年6月3日或之後隨時(但不少於債券到期日前七個營業日)全部但非部份贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2008年6月3日(發行可換股債券的截止日期)起至債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年5.25%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

於2012年8月，債券發行人邀請債券持有人每轉換債券本金額10,000港元以收取2,215港元獎勵金。根據邀請，債券持有人轉換本金總額為2,340,400,000港元的債券(「已轉換債券」)。收到的申請中包括主要基金單位持有人即本集團另一附屬公司Bright Form Investments Limited(「Bright Form」)持有為數2,340,000,000港元的本金總額。因此，按兌換提議支付總本金額518,399,000港元的獎勵金及發行680,438,837個冠君產業信託的基金單位。Bright Form及其他債券持有人轉換可換股債券導致本集團於冠君產業信託的擁有權權益增至57.7%，並於截至2012年12月31日止年度按權益交易入賬。

於2012年12月31日，未償還債券本金金額為2,264,590,000港元。

年內，本金共322,940,000港元之債券被轉換。債券發行人就轉換的債券以(a)現金322,940,000港元及(b)發行12,395,029個冠君產業信託的基金單位以作支付，並於損益表確認29,302,000港元收益。經年內轉換後，本集團於冠君產業信託基金的擁有權權益由57.97%減至57.85%。於債券到期日，債券發行人以贖回價123.94%合共2,406,481,000港元贖回淨餘本金1,941,650,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

### 33. 可換股債券(續)

#### 贖回(續)

債券包括按攤銷成本計值的負債部份及按公平值計值的衍生部份。其負債部份的實際年利率為每年6.375%。

於2012年12月31日，衍生部份的公平值(包括換股權及提早贖回權)乃以獨立估值師提供予本集團的估值為依據。公平值乃根據二項式模式，利用下列假設釐定：

|              | 於2012年 |
|--------------|--------|
| 基金單位價格       | 3.71港元 |
| 無風險利率        | 0.05%  |
| 股息率          | 5.53%  |
| 過往波幅(類似到期時間) | 42%    |

年內可換股債券的負債部份及衍生部份的變動如下：

|                | 本集團           |                       |
|----------------|---------------|-----------------------|
|                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>負債部份</b>    |               |                       |
| 年初             | 2,742,781     | 2,592,292             |
| 利息開支           | 71,136        | 164,504               |
| 已付利息           | (7,950)       | (20,827)              |
| 年內轉換           | (399,486)     | 6,812                 |
| 年內贖回           | (2,406,481)   | —                     |
| 年末             | —             | 2,742,781             |
| <b>衍生部份</b>    |               |                       |
| 年初             | 308,563       | 206,041               |
| 公平值變動          | (308,236)     | 149,966               |
| 年內轉換           | (327)         | (47,444)              |
| 年末             | —             | 308,563               |
| <b>可換股債券總額</b> | <b>—</b>      | <b>3,051,344</b>      |
|                | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元         |
| 債券到期之情況披露如下：   |               |                       |
| 一年內            | —             | 3,051,344             |

### 34. 中期票據

| 本集團  |               |               |
|------|---------------|---------------|
|      | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
| 中期票據 | 3,101,600     | —             |
| 籌辦費用 | (36,106)      | —             |
|      | 3,065,494     | —             |

於2012年12月6日，本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由信託人所擔保。於本年度，已發行400,000,000美元之中期票據。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%，需於2023年1月17日悉數償還。以外幣計值之本金及利率付款乃採用貨幣掉期對沖。

### 35. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及其於現時及前呈報年度之變動情況：

|                  | 物業、廠房<br>及設備<br>港幣千元 | 稅務虧損<br>港幣千元     | 其他<br>港幣千元    | 總額<br>港幣千元     |
|------------------|----------------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>本集團</b>       |                      |                  |               |                |
| 於2012年1月1日(重列)   | 927,430              | (334,249)        | 33,734        | 626,915        |
| 匯兌差額             | 8,842                | (1,625)          | (6)           | 7,211          |
| 年內扣除(計入)損益       | 115,694              | 38,433           | (501)         | 153,626        |
| 於2012年12月31日(重列) | 1,051,966            | (297,441)        | 33,227        | 787,752        |
| 匯兌差額             | (9,464)              | 756              | 11            | (8,697)        |
| 年內扣除(計入)損益       | 167,503              | 25,855           | (15,003)      | 178,355        |
| 稅率變動之影響          | (4,768)              | 425              | —             | (4,343)        |
| 於2013年12月31日     | <b>1,205,237</b>     | <b>(270,405)</b> | <b>18,235</b> | <b>953,067</b> |

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。

### 35. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有2,936,544,000港元(2012年：3,384,319,000港元)的可用於抵扣未來溢利的未動用稅務虧損。其中就該虧損確認了1,159,229,000港元(2012年：1,182,515,000港元)的遞延稅項資產。因為未來溢利的不可預見性，所以並未對餘下的1,777,315,000港元(2012年：2,201,804,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團因確認有關酒店樓宇之減值虧損而產生可扣減暫時差額626,434,000港元(2012年：775,604,000港元)。已就有關可扣減暫時差額626,434,000港元(2012年：775,604,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，並無確認遞延稅項負債之於美國、澳洲及加拿大經營之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共為1,216,000,000港元(2012年：967,860,000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。

### 36. 股本

|                     | 2013年          |                | 2012年      |            |
|---------------------|----------------|----------------|------------|------------|
|                     | 股份數目<br>千股     | 面值<br>港幣千元     | 股份數目<br>千股 | 面值<br>港幣千元 |
| (a) 法定股本：           |                |                |            |            |
| <b>每股面值0.50港元股份</b> |                |                |            |            |
| 承上年度結存及             |                |                |            |            |
| 餘額結轉下年度             | <b>800,000</b> | <b>400,000</b> | 800,000    | 400,000    |
| (b) 發行及繳足股本：        |                |                |            |            |
| <b>每股面值0.50港元股份</b> |                |                |            |            |
| 承上年度結存              | <b>631,399</b> | <b>315,700</b> | 629,067    | 314,533    |
| 根據購股期權計劃行使          |                |                |            |            |
| 購股期權而發行之股份          | <b>2,897</b>   | <b>1,448</b>   | 578        | 289        |
| 以股代息                | <b>4,980</b>   | <b>2,490</b>   | 2,334      | 1,168      |
| 購回及註銷股份             | —              | —              | (580)      | (290)      |
| 餘額結轉下年度             | <b>639,276</b> | <b>319,638</b> | 631,399    | 315,700    |

截至2013年12月31日止年度，本公司以每股32.04港元(2012年：20.04港元)發行4,979,854股(2012年：2,334,338股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

### 36. 股本(續)

截至2012年12月31日止年度，本公司於聯交所購回其本身之股份如下：

| 購回月份    | 購回股份數目  | 每股價格      |           | 已付總代價<br>(扣除開支前)<br>港幣千元 |
|---------|---------|-----------|-----------|--------------------------|
|         |         | 最高價<br>港元 | 最低價<br>港元 |                          |
| 2012年1月 | 277,000 | 16.68     | 15.54     | 4,381                    |

277,000股於2012年1月已購回股份已註銷，而本公司的發行股本已按該等股份之面值予以削減。就購回該等股份支付之溢價於股份溢價賬中扣除。

### 37. 儲備

|                     | 股份溢價<br>港幣千元     | 資本贖回儲備<br>港幣千元 | 已繳入盈餘<br>港幣千元  | 購股期權儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元      | 總額<br>港幣千元        |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>本公司</b>          |                  |                |                |                |                   |                   |
| 於2012年1月1日          | 3,928,316        | 3,054          | 424,627        | 42,956         | 18,908,746        | 23,307,699        |
| 發行股份溢價              | 52,662           | —              | —              | (1,860)        | —                 | 50,802            |
| 發行股份開支              | (80)             | —              | —              | —              | —                 | (80)              |
| 購回股份                | (8,692)          | —              | —              | —              | —                 | (8,692)           |
| 確認以權益結算之            |                  |                |                |                |                   |                   |
| 購股期權費用              | —                | —              | —              | 16,610         | —                 | 16,610            |
| 購股期權失效              | —                | —              | —              | (11,911)       | 11,911            | —                 |
| 年內溢利及全面收益總額         | —                | —              | —              | —              | 160,745           | 160,745           |
| 已付股息                | —                | —              | —              | —              | (396,814)         | (396,814)         |
| 於2012年12月31日        | 3,972,206        | 3,054          | 424,627        | 45,795         | 18,684,588        | 23,130,270        |
| 發行股份溢價              | 242,469          | —              | —              | (21,130)       | —                 | 221,339           |
| 發行股份開支              | (121)            | —              | —              | —              | —                 | (121)             |
| 確認以權益結算之            |                  |                |                |                |                   |                   |
| 購股期權費用              | —                | —              | —              | 15,042         | —                 | 15,042            |
| 年內溢利及全面收益總額         | —                | —              | —              | —              | 192,579           | 192,579           |
| 已付股息                | —                | —              | —              | —              | (1,058,993)       | (1,058,993)       |
| <b>於2013年12月31日</b> | <b>4,214,554</b> | <b>3,054</b>   | <b>424,627</b> | <b>39,707</b>  | <b>17,818,174</b> | <b>22,500,116</b> |

附註：除本公司保留溢利外，已繳入盈餘也可根據百慕達公司法分派予股東。已繳入盈餘指根據本集團於1989/90年之重組安排所產生之盈利。

### 38. 購股期權

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

於2009年5月27日舉行之本公司2009年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃(「2009年購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該決議案已獲公司股東批准，而2009年購股期權計劃由2009年5月27日起生效為期10年。於1999年購股期權計劃有效期內授出而於1999年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於1999年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款持續可予行使。

#### 1999年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 1999年購股期權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(「參與人」)及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 1999年購股期權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期權之人士，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。
- c. 按1999年購股期權計劃可能授予之購股期權(連同已行使及當時尚未行使之購股期權)涉及之本公司每股面值0.50港元股份(「股份」)之最高股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份數目一併計算時，須為本公司按1999年購股期權計劃之採納日期已發行股本之股份數目10%。
- d. 倘任何一位參與人按1999年購股期權計劃獲授之購股期權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前任何12個月期間已授予及將授予參與人之購股期權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之本公司股份的1%，則不會授予購股期權。
- e. 可根據購股期權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股期權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後1日期間。



### 38. 購股期權(續)

#### 1999年購股期權計劃之進一步詳情(續)

- f. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股期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期權之代價。
- g. 認購價(承受人在行使購股期權時可認購股份之每股價格)將為(i)於建議授予購股期權日(必須為營業日，該詞之定義見聯交所證券上市規則)在聯交所日報表所列之股份最後成交價，及(ii)於緊接上述授出日期前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。

#### 2009年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 2009年購股期權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(「參與人」)及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 2009年購股期權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期權之人士，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。
- c. 按2009年購股期權計劃可能授予之購股期權(連同已行使及當時尚未行使之購股期權)涉及之本公司每股面值0.50港元股份(「股份」)之最高股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份數目一併計算時，須為本公司按2009年購股期權計劃之採納日期已發行股本之股份數目10%。
- d. 倘任何一位參與人按2009年購股期權計劃獲授之購股期權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前任何12個月期間已授予及將授予參與人之購股期權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之本公司股份的1%，則不會授予購股期權。
- e. 可根據購股期權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股期權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後1日期間。

## 38. 購股期權(續)

## 2009年購股期權計劃之進一步詳情(續)

- f. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股期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期權之代價。
- g. 認購價由董事會釐定並知會參與人，至低須為以下最高者：(i)於購股期權授出日期(須為營業日，定義見聯交所證券上市規則)在聯交所之日報表中所列本公司股份之收市價，及(ii)於緊接授出日期前5個營業日在聯交所之日報表中所列股份之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值，並其後根據2009年購股期權計劃之條款作出調整(如相關)為準。
- h. 2009年購股期權計劃由2009年5月27日起為期10年。

於年內，本公司僱員(包括董事)根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃所持有之購股期權及其於年內之變動情況之詳細資料於下表披露：

## 1999年購股期權計劃

| 股份數目              |                                 |              |             |                                   |
|-------------------|---------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
| 2013年<br>授予購股期權年份 | 於2013年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 | 於2013年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
| 2009年             | 501,000                         | (283,000)    | —           | 218,000                           |
| 於年末可供行使           |                                 |              |             | 218,000                           |
| 加權平均行使價           | 9.34港元                          | 9.34港元       | —           | 9.34港元                            |

| 股份數目              |                                 |              |             |                                   |
|-------------------|---------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
| 2012年<br>授予購股期權年份 | 於2012年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 | 於2012年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
| 2007年             | 1,529,000                       | —            | (1,529,000) | —                                 |
| 2009年             | 1,073,000                       | (572,000)    | —           | 501,000                           |
|                   | 2,602,000                       | (572,000)    | (1,529,000) | 501,000                           |
| 於年末可供行使           |                                 |              |             | 501,000                           |
| 加權平均行使價           | 16.99港元                         | 9.34港元       | 22.35港元     | 9.34港元                            |

### 38. 購股期權(續)

#### 2009年購股期權計劃

| 2013年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2013年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2013年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年             | 2,446,000                       | –            | (1,581,500)  | –           | 864,500                           |
| 2011年             | 2,728,000                       | –            | (1,032,000)  | (75,000)    | 1,621,000                         |
| 2012年             | 3,075,000                       | –            | –            | (154,000)   | 2,921,000                         |
| 2013年             | –                               | 3,353,000    | –            | (187,000)   | 3,166,000                         |
|                   | 8,249,000                       | 3,353,000    | (2,613,500)  | (416,000)   | 8,572,500                         |
| 於年末可供行使           |                                 |              |              |             | 2,485,500                         |
| 加權平均行使價           | 24.07港元                         | 31.45港元      | 24.13港元      | 27.45港元     | 26.77港元                           |

| 2012年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2012年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2012年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年             | 2,529,000                       | –            | (6,000)      | (77,000)    | 2,446,000                         |
| 2011年             | 2,896,000                       | –            | –            | (168,000)   | 2,728,000                         |
| 2012年             | –                               | 3,210,000    | –            | (135,000)   | 3,075,000                         |
|                   | 5,425,000                       | 3,210,000    | (6,000)      | (380,000)   | 8,249,000                         |
| 於年末可供行使           |                                 |              |              |             | 2,446,000                         |
| 加權平均行使價           | 24.60港元                         | 23.20港元      | 22.80港元      | 24.44港元     | 24.07港元                           |

### 38. 購股期權(續)

#### 2009年購股期權計劃(續)

董事根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃於以上表列所持有之購股期權的詳細資料披露如下：

#### 1999年購股期權計劃

| 2013年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2013年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2013年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2009年             | 250,000                         | –            | (125,000)    | –           | 125,000                           |

| 2012年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2012年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2012年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2007年－2009年       | 1,412,000                       | –            | (362,000)    | (800,000)   | 250,000                           |

#### 2009年購股期權計劃

| 2013年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2013年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2013年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年－2013年       | 3,645,000                       | 1,230,000    | (1,342,000)  | –           | 3,533,000                         |

| 2012年<br>授予購股期權年份 | 股份數目                            |              |              |             | 於2012年<br>12月31日<br>尚未行使之<br>購股期權 |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
|                   | 於2012年<br>1月1日<br>尚未行使之<br>購股期權 | 已授予之<br>購股期權 | 已行使之<br>購股期權 | 失效之<br>購股期權 |                                   |
| 2010年－2012年       | 2,417,000                       | 1,228,000    | –            | –           | 3,645,000                         |

截至2013年12月31日止年度，1999年購股期權計劃項下及2009年購股期權計劃項下的股份於購股期權日期之加權平均行使價分別為32.00港元及32.83港元(2012年：22.35港元及23.80港元)。

### 38. 購股期權(續)

#### 2009年購股期權計劃(續)

每年根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃獲授予購股期權之資料披露如下：

| 年份                 | 授予日期     | 可行使期間               | 每股認購價<br>港元 |
|--------------------|----------|---------------------|-------------|
| <b>1999年購股期權計劃</b> |          |                     |             |
| 2007年              | 4.1.2007 | 5.1.2009 - 4.1.2012 | 22.35       |
| 2009年              | 8.1.2009 | 9.1.2011 - 8.1.2014 | 9.34        |
| <b>2009年購股期權計劃</b> |          |                     |             |
| 2010年              | 4.3.2010 | 5.3.2012 - 4.3.2015 | 22.80       |
| 2011年              | 7.3.2011 | 8.3.2013 - 7.3.2016 | 26.18       |
| 2012年              | 8.3.2012 | 9.3.2014 - 8.3.2017 | 23.20       |
| 2013年              | 6.6.2013 | 7.6.2015 - 6.6.2018 | 31.45       |

附註：

- (i) 接納授予每一購股期權所付之代價為1.00港元。
- (ii) 於2007年1月3日、2009年1月7日、2010年3月3日、2011年3月4日、2012年3月7日及2013年6月5日授予購股期權之前一個營業日，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價分別為21.90港元、9.45港元、23.00港元、26.10港元、21.90港元及31.40港元。
- (iii) 購股期權歸屬期為授予日開始後24個月。
- (iv) 該公平值乃運用以下重要假設(按畢蘇購股期權訂價模式)而得出：

|              |          |          |          |          |          |          |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 授予日期：        | 6.6.2013 | 8.3.2012 | 7.3.2011 | 4.3.2010 | 8.1.2009 | 4.1.2007 |
| 行使價：         | 31.45港元  | 23.20港元  | 26.18港元  | 22.80港元  | 9.34港元   | 22.35港元  |
| 預期波幅(附註a)：   | 30.27%   | 33.32%   | 31.90%   | 48.98%   | 52.48%   | 41.76%   |
| 預期股息回報(附註b)： | 2.35%    | 2.79%    | 2.28%    | 2.46%    | 5.75%    | 1.40%    |
| 預期授予日起       |          |          |          |          |          |          |
| 有效期限：        | 5年       | 5年       | 5年       | 5年       | 5年       | 5年       |
| 無風險利率(附註c)：  | 0.72%    | 0.50%    | 1.88%    | 1.65%    | 1.31%    | 3.82%    |
| 每一購股期權       |          |          |          |          |          |          |
| 公平值：         | 6.98港元   | 5.44港元   | 6.57港元   | 8.51港元   | 3.16港元   | 7.79港元   |

附註：

- (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。

截至2013年12月31日止年度，有關本公司授予之購股期權，本集團已確認購股期權費用的總額為15,042,000港元(2012年：16,610,000港元)。

於購股期權屆滿前之全部已沒收購股期權將會按有關購股期權計劃而視為失效。

### 39. 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政府於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時於香港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%，惟就有關入息水平設有上下限。

截至2013年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為650,000港元（2012年：361,000港元），已用作減去現水平所作之供款。截至2013年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為59,485,000港元（2012年：54,827,000港元），已於綜合收益表內扣除。於2013年12月31日，於年內到期供款為1,072,000港元（2012年：2,369,000港元）尚未繳於計劃中。

### 40. 非現金重大交易

- (i) 截至2013年12月31日止年度，本公司以每股32.04港元（2012年：20.04港元）發行4,979,854股（2012年：2,334,338股）每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (ii) 截至2013年12月31日止年度，已於轉換債券後發行12,395,029個冠君產業信託基金單位。

截至2012年12月31日止年度，已於根據附註33所述的兌換提議轉換債券後向一名外界債券持有人發行116,279個冠君產業信託基金單位。

## 41. 資產抵押

於2013年12月31日，本集團就授予其附屬公司之信貸額抵押以下資產：

- (a) 本集團之投資物業(包括相關物業出售之所得、保險賠償、租金收益、收益及所有其他收益)之總賬面值為49,912,799,000港元(2012年：58,176,490,000港元)；
- (b) 本集團之永久土地業權、租賃土地及酒店樓宇及傢俬及裝置之總賬面值為7,474,527,000港元(2012年：6,164,721,000港元)；及
- (c) 本集團租賃土地及業主自用香港樓宇之總賬面值為122,442,000港元(2012年：127,875,000港元)。

## 42. 承擔項目及或然債項

於2013年12月31日，本集團因投資物業及物業、廠房及設備產生之未於該等綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為103,599,000港元(2012年(重列)：527,447,000港元)；其中已簽約者為77,436,000港元(2012年(重列)：454,405,000港元)。

於2013年12月31日，本集團就合營公司的權益投入資本承擔人民幣25,800,000元(相當於33,050,000港元)(2012年：人民幣26,500,000元(相當於32,500,000港元))。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。



## 43. 經營租賃協議

### 本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為2,272,258,000港元(2012年：2,136,399,000港元)。該物業之承擔租約主要為期1至6年。

或然租金收益乃根據使用若干有關物業營運所得收益之某百分比減去其固定月租之差額計算。或然租金於截至2013年12月31日止年度收益為100,382,000港元(2012年(重列)：96,406,000港元)。

於報告期末，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：

|               | 2013年<br>港幣千元    | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|---------------|------------------|-----------------------|
| 1年內           | <b>2,039,101</b> | 1,881,462             |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | <b>3,120,966</b> | 2,805,855             |
| 5年後           | <b>468,069</b>   | 95,673                |
|               | <b>5,628,136</b> | 4,782,990             |

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(如有)則按最後協議租金計算。

#### 43. 經營租賃協議(續)

##### 本集團為承租人

在報告期末，本集團有以下有關租賃物業的尚未履行不可取消經營租賃承擔，並須在以下期間內繳付：

|               | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 1年內           | 7,781         | 12,567        |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 7,731         | 4,314         |
|               | 15,512        | 16,881        |

經營租賃支出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，而租期內收取固定租金。

#### 44. 關連及有關連人士之披露

本集團在年內有下述重大之有關連人士結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。羅嘉瑞醫生為本公司主席(「主席」)及董事總經理。其與本集團之交易乃披露列作有關連人士之交易。

以下之關連公司為羅康瑞先生或羅啟瑞先生(均為本公司董事，亦為主席之近親家屬)擁有控制權的公司。羅康瑞先生、羅啟瑞先生、主席及其他家庭成員根據家族信託為受益人並持有33.11%權益，為本公司之主要股東。此外，關連公司包括一間附屬公司董事擁有實益權益的公司。

與關連公司之交易(與Wealth Joy的交易除外)亦為關連交易(定義見上市規則第14A章)。

|                             | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>截至12月31日止年度與有關連人士之交易</b> |               |                       |
| 羅嘉瑞醫生<br>已收管理費用             | 1,182         | 900                   |
| 海寧海興酒店有限公司<br>供應品採購及諮詢服務收益  | 1,456         | —                     |

#### 44. 關連及有關連人士之披露(續)

|                                 | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>截至12月31日止年度與關連公司之交易</b>      |               |                       |
| 新福港控股有限公司及其附屬公司                 |               |                       |
| 租金收益                            | 6,223         | 4,393                 |
| 樓宇管理費收益                         | 968           | 887                   |
| 貿易收益                            | 307           | 703                   |
| 安裝服務收益                          | 3,004         | —                     |
| 停車場收益                           | 131           | 96                    |
| 諮詢服務收益                          | 600           | 600                   |
| 清潔服務費                           | 12,805        | 3,174                 |
| 瑞安建業有限公司及其附屬公司                  |               |                       |
| 貿易收益                            | 3,029         | 236                   |
| 瑞安房地產有限公司及其附屬公司                 |               |                       |
| 許可費及酒店管理費收益                     | 975           | 1,032                 |
| 可收回中央酒店費用                       | 1,023         | 1,018                 |
| 建築服務收益                          | 5,194         | —                     |
| Shui Sing Holding Limited及其附屬公司 |               |                       |
| 租金開支                            | 600           | 600                   |
| 管理費開支                           | 564           | 509                   |
| 管理費收益                           | 240           | 240                   |
| <b>截至12月31日止年度與聯營公司之交易</b>      |               |                       |
| MGIL及其附屬公司                      |               |                       |
| 許可費及酒店管理費收益                     | 10,502        | 5,634                 |
| 可收回中央酒店費用                       | 6,861         | 7,164                 |
| 供應品採購及諮詢服務收益                    | 1,920         | 387                   |
| <b>截至12月31日止年度與合營公司之交易</b>      |               |                       |
| Wealth Joy及其附屬公司                |               |                       |
| 項目諮詢收益                          | 20,428        | 20,001                |
| 投資管理收益                          | 11,956        | 11,956                |
| 供應品採購及諮詢服務收益                    | 3,411         | 1,433                 |

## 44. 關連及有關連人士之披露(續)

|                                                                         | 本集團            |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                         | 2013年<br>港幣千元  | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>於12月31日與聯營公司、合營公司及關連公司之結餘</b>                                        |                |                       |
| 應收聯營公司款項(參閱附註19(b))                                                     |                |                       |
| 重金投資有限公司                                                                | 23             | 23                    |
| City Apex Limited                                                       | 12,054         | 12,054                |
| MGIL及其附屬公司 <sup>1</sup>                                                 | 144,296        | 268,075               |
|                                                                         | <b>156,373</b> | 280,152               |
| 應收聯營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、<br>按金及預付款項下之應收貿易賬款)<br>MGIL及其附屬公司       | 5,989          | 8,556                 |
| 應收合營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、<br>按金及預付款項下之應收貿易賬款)<br>Wealth Joy及其附屬公司 | 48,888         | 52,025                |
| 應收關連公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、按金及預付款項)<br>新福港控股有限公司及其附屬公司              | 41             | 1,161                 |
| 瑞安建業有限公司及其附屬公司                                                          | 678            | 39                    |
| 瑞安房地產有限公司及其附屬公司                                                         | 596            | 324                   |
|                                                                         | <b>1,315</b>   | 1,524                 |
| 應付關連公司款項 <sup>2</sup> (計入至應付賬款、按金及應付費用)<br>新福港控股有限公司及其附屬公司              | 1,139          | 824                   |
| 海寧海興酒店有限公司                                                              | 58             | —                     |
|                                                                         | <b>1,197</b>   | 824                   |
| 應付合營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應付賬款、按金及應付費用)<br>Wealth Joy及其附屬公司             | 96             | —                     |

附註：

<sup>1</sup> 於2013年12月31日，本集團投入於MGIL的資金，合共331,613,000港元(2012年：455,392,000港元)。

<sup>2</sup> 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬已於附註13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。

## 45. 主要附屬公司資料

本公司於2013年及2012年12月31日的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<br>發行股本權益百分率 |       |
|----------------------------------------|-------------------|------------|---------------------|-------|
|                                        |                   |            | 2013年               | 2012年 |
| —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%                | 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<br>發行股本權益百分率 |       |
|                                        |                   |            | 2013年               | 2012年 |
| —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%                | 100%  |
| 卓越環球服務有限公司                             | 1股港幣1元            | 提供採購服務     | 93%                 | 92.5% |
| 兆標有限公司                                 | 2股每股港幣1元          | 物業投資       | 100%                | 100%  |
| 智景投資有限公司                               | 2股每股港幣1元          | 酒樓經營       | 100%                | 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%                | 100%  |
| Eagle Property Management (CP) Limited | 1股港幣1元            | 物業管理       | 100%                | 100%  |
| 順億發展有限公司                               | 2股每股港幣1元          | 物業投資       | 100%                | 100%  |
| 逸東軒住寓管理有限公司                            | 1,000股每股港幣10元     | 住寓管理       | 100%                | 100%  |
| 運昭有限公司                                 | 2股每股港幣1元          | 物業投資       | 100%                | 100%  |
| 朗廷酒店集團有限公司                             | 1股港幣1元            | 投資控股       | 100%                | 100%  |
| GE (LHIL) Lessee Limited*              | 1股港幣1元            | 酒店經營       | 100%                | —     |
| 鷹君(中國)投資有限公司                           | 1股港幣1元            | 投資控股       | 100%                | 100%  |
| 鷹君項目諮詢有限公司                             | 1股港幣1元            | 提供項目管理服務   | 100%                | 100%  |
| 鷹君貿易控股有限公司                             | 1,000股每股港幣1元      | 投資控股       | 93%                 | 92.5% |
| 堅信工程有限公司                               | 2股每股港幣1元          | 保養服務       | 100%                | 100%  |

## 45. 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<br>發行股本權益百分率 |       |
|-----------------------------|--------------------|---------------|---------------------|-------|
|                             |                    |               | 2013年               | 2012年 |
| — 在香港成立及經營：(續)              |                    |               |                     |       |
| 朗廷酒店國際有限公司                  | 5,000股每股港幣1元       | 酒店管理          | 100%                | 100%  |
| 朗廷酒店集團(中國)有限公司              | 1股港幣1元             | 酒店管理          | 100%                | 100%  |
| 朗廷酒店管理人有限公司*                | 1股港幣1元             | 朗廷酒店投資的託管人—經理 | 100%                | —     |
| 祥裕管理有限公司                    | 10,000股每股港幣1元      | 物業管理          | 100%                | 100%  |
| 萬隆(中國)有限公司                  | 1股港幣1元             | 投資控股          | 100%                | 100%  |
| 滿億有限公司                      | 10,000,000股每股港幣1元  | 物業投資          | 100%                | 100%  |
| 實力物業管理有限公司                  | 2股每股港幣1元           | 物業管理          | 100%                | 100%  |
| 卓頌有限公司                      | 1股港幣1元             | 財資管理          | 100%                | 100%  |
| 昌瑞有限公司                      | 2股每股港幣1元           | 經營健身中心        | 100%                | 100%  |
| 鷹君有限公司                      | 2,000,000股每股港幣0.5元 | 投資控股          | 100%                | 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%                | 100%  |
| 鷹君工程有限公司                    | 2股每股港幣1元           | 保養服務          | 100%                | 100%  |
| 鷹君物業代理有限公司                  | 2股每股港幣10元          | 物業代理          | 100%                | 100%  |
| 鷹君財務有限公司                    | 100,000股每股港幣100元   | 財務            | 100%                | 100%  |
| 鷹君物業管理有限公司                  | 1,800,000股每股港幣1元   | 物業管理          | 100%                | 100%  |
| 高端有限公司                      | 2,000,000股每股港幣1元   | 建築材料貿易        | 93%                 | 92.5% |
| 菱輝有限公司                      | 2股每股港幣1元           | 物業投資          | 100%                | 100%  |
| 禾熙有限公司                      | 2股每股港幣1元           | 物業投資          | 100%                | 100%  |
| Zamanta Investments Limited | 100股每股港幣10元        | 物業投資          | 100%                | 100%  |
| 八八天地有限公司                    | 1股港幣1元             | 酒店管理服務        | 60%                 | 60%   |

## 45. 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<br>發行股本權益百分率 |        |
|----------------------------------|------------|-----------------|---------------------|--------|
|                                  |            |                 | 2013年               | 2012年  |
| — 在英屬維爾京群島成立：                    |            |                 |                     |        |
| Bright Form Investments Limited  | 1股1美元      | 投資於冠君產業信託基金單位   | 100%                | 100%   |
| Ecobest Ventures Limited*        | 1股1美元      | 財資管理            | 100%                | —      |
| Fine Noble Limited               | 1股1美元      | 財資管理            | 100%                | 100%   |
| G.E. Hotel (Xintiandi) Limited   | 1股1美元      | 投資控股            | 100%                | 100%   |
| Great Eagle Nichemusic Limited   | 1股1美元      | 財資管理            | 100%                | 100%   |
| Keen Flow Investments Limited    | 1股1美元      | 投資於冠君產業信託基金單位   | 100%                | 100%   |
| LHIL Assets Holdings Limited*    | 1股1美元      | 投資於朗廷酒店投資股份合訂單位 | 100%                | —      |
| Main Treasure Holdings Limited   | 1股1美元      | 提供投資管理服務        | 100%                | 100%   |
| Nelsprite Limited                | 1股1美元      | 財資管理            | 100%                | 100%   |
| Queenbrook Investments Limited   | 1股1美元      | 投資控股            | 100%                | 100%   |
| Top Domain International Limited | 1股1美元      | 投資於冠君產業信託基金單位   | 100%                | 100%   |
| — 於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：     |            |                 |                     |        |
| Benington Limited                | 100股每股10港元 | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (A1) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (B1) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (MC) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (PH) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (SH) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (WC) Limited                  | 1股1港元      | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP Finance Limited               | 1股1港元      | 融資              | 60.35%              | 57.86% |
| CP (Portion A) Limited           | 2股每股1港元    | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP (Portion B) Limited           | 2股每股1港元    | 物業投資            | 60.35%              | 57.86% |
| CP Glory Limited                 | 1股1港元      | 融資              | 60.35%              | 57.86% |
| CP Wealth Limited                | 1股1港元      | 融資              | 60.35%              | 57.86% |

## 45. 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<br>發行股本權益百分率 |        |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------|---------------------|--------|
|                                                 |                   |          | 2013年               | 2012年  |
| — 於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：(續)                 |                   |          |                     |        |
| 麗兆有限公司                                          | 1股1港元             | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| 楓閣有限公司                                          | 2股每股1港元           | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| 盼海有限公司                                          | 2股每股1港元           | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| Renaissance City Development<br>Company Limited | 2股每股10港元          | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| 澤峯發展有限公司                                        | 1,000,000股每股1港元   | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| 凱寶有限公司                                          | 1股1港元             | 融資       | 60.35%              | 57.86% |
| 維卓發展有限公司                                        | 2股每股1港元           | 物業投資     | 60.35%              | 57.86% |
| — 於香港註冊成立及營運且由<br>朗廷酒店投資間接擁有及控制：                |                   |          |                     |        |
| 展安發展有限公司                                        | 5,000股每股1港元       | 物業投資     | 57.72%              | 100%   |
| 發星國際有限公司                                        | 2股每股1港元           | 物業投資     | 57.72%              | 100%   |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                                    | 2股每股1港元           | 物業投資     | 57.72%              | 100%   |
| 朗廷酒店財務有限公司*                                     | 1股1港元             | 融資       | 57.72%              | —      |
| — 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%                | 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       | 酒店所有權及經營 | 100%                | 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%                | 100%   |
| Ruby Dynasty Limited                            | 1股1美元             | 投資控股     | 100%                | 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%                | 100%   |
| The Great Eagle Hotels (NSW) Trust              | 100單位每單位1澳元       | 酒店所有權    | 100%                | 100%   |
| The Great Eagle Hotels (Victoria) Trust         | 108,688,206股每股1澳元 | 酒店所有權    | 100%                | 100%   |
| NSW Hotel Management Pty Ltd                    | 2股每股1澳元           | 酒店經營     | 100%                | 100%   |



## 45. 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 |        |
|------------------------------------------|---------------|----------|-----------------|--------|
|                                          |               |          | 2013年           | 2012年  |
| —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%            | 100%   |
| —在紐西蘭成立及經營：                              |               |          |                 |        |
| Great Eagle Hotels (Auckland) Limited    | 1,000股無面值     | 酒店所有權及經營 | 100%            | 100%   |
| —在美國成立及經營：                               |               |          |                 |        |
| Pacific Chicago LLC                      | 8,000,000美元   | 酒店所有權及經營 | 100%            | 100%   |
| Pacific ElH Sacramento Corporation       | 100股每股1美元     | 物業投資     | 100%            | 100%   |
| Pacific Fifth Avenue Corporation*        | 100股每股0.01美元  | 酒店所有權    | 100%            | —      |
| Pacific Dolphin Corporation              | 100股無面值       | 物業投資     | 100%            | 100%   |
| Pacific Huntington Hotel Corporation     | 100股每股0.001美元 | 酒店所有權    | 100%            | 100%   |
| Pacific Mission Corporation*             | 100股每股0.01美元  | 物業投資     | 100%            | —      |
| Pacific 2700 Ygnacio Corporation         | 100股每股1美元     | 物業投資     | 100%            | 100%   |
| Pacific Ygnacio Corporation              | 100股無面值       | 物業投資     | 100%            | 100%   |
| Shorthills NJ. Inc.                      | 100股每股1美元     | 物業投資     | 100%            | 100%   |
| —於開曼群島註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：            |               |          |                 |        |
| Champion MTN Limited                     | 1股1美元         | 中期票據發行人  | 60.35%          | 57.86% |
| Ernest Limited                           | 100股每股1美元     | 投資控股     | 60.35%          | 57.86% |
| Fair Vantage Limited                     | 1股1美元         | 債務證券發行人  | 60.35%          | 57.86% |

\* 所有該等附屬公司均於截至2013年12月31日止年度開始其業務。

董事認為詳細列出所有附屬公司會過於冗長，上表所列為主要影響本集團之業績或資產及負債的附屬公司。

截至2013年及2012年12月31日止兩個年度內任何期間，並無附屬公司持有債務證券。

## 45. 主要附屬公司資料(續)

下表載述本集團於2013年及2012年12月31日擁有重大非控股權益／基金單位持有人的非全資附屬公司詳情：

| 間接附屬公司 | 註冊成立及<br>主要營業地點 | 由非控股權益／<br>基金單位持有人持有的<br>擁有權權益及投票權比例 |        | 分配予非控股權益／<br>基金單位持有人的溢利 |               | 累計非控股權益／<br>基金單位持有人 |               |
|--------|-----------------|--------------------------------------|--------|-------------------------|---------------|---------------------|---------------|
|        |                 | 2013年                                | 2012年  | 2013年<br>港幣千元           | 2012年<br>港幣千元 | 2013年<br>港幣千元       | 2012年<br>港幣千元 |
| 冠君產業信託 | 香港／物業投資         | 39.65%                               | 42.14% | 906,298                 | 1,838,984     | 17,986,810          | 18,647,877    |
| 朗廷酒店投資 | 開曼群島／物業投資       | 42.28%                               | —      | 70,360                  | —             | (859,919)           | —             |

上述資料乃根據冠君產業信託及其附屬公司及朗廷酒店投資及其附屬公司。

冠君產業信託及朗廷酒店投資於聯交所上市。儘管本集團於2013年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別只有60.35%及57.72%擁有權，基於本集團所擁有股權的絕對規模以及其他基金單位持有人所擁有股權的相對規模及分散程度，董事認為本集團擁有絕對支配比例之投票權，足以掌管冠君產業信託及朗廷酒店投資之多個相關業務，有關詳情已載於附註4。於2013年12月31日冠君產業信託及朗廷酒店投資的39.65%及42.28%股權由眾多基金單位持有人所擁有，除一名持有2.01%冠君產業信託基金單位持有人外，並無個別彼等基金單位持有人持有超過百分之一權益。本集團分別透過全資擁有附屬公司的產業信託經理及信託人—經理進一步增強對冠君產業信託和朗廷酒店投資的控制權。

## 45. 主要附屬公司資料(續)

有關本集團各間附屬公司擁有重大非控股權益／基金單位持有人的財務資料概述如下。下文的財務資料概要為於集團內部抵銷前的金額。

### 冠君產業信託及其附屬公司

|                         | 2013年<br>港幣千元      | 2012年<br>港幣千元 |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| 流動資產                    | <b>1,315,423</b>   | 1,594,586     |
| 非流動資產                   | <b>61,509,000</b>  | 58,297,000    |
| 流動負債                    | <b>(9,426,965)</b> | (7,827,153)   |
| 非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額  | <b>(8,033,498)</b> | (7,812,233)   |
| 冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔資產淨額 | <b>17,986,810</b>  | 18,647,877    |
| 收益                      | <b>2,179,268</b>   | 2,059,014     |
| 開支                      | <b>(1,004,609)</b> | (1,211,623)   |
| 未計及基金單位持有人分派前本年度溢利      | <b>2,198,654</b>   | 4,159,951     |
| 基金單位持有人分派               | <b>(1,201,226)</b> | (1,186,217)   |
| 計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)  | <b>997,428</b>     | 2,973,734     |
| 本年度其他全面支出(附註b)          | <b>(44,914)</b>    | —             |
| 本年度全面收益總額(附註c)          | <b>952,514</b>     | 2,973,734     |
| 冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔：    |                    |               |
| 未計及基金單位持有人分派前本年度溢利      | <b>906,298</b>     | 1,838,984     |
| 本年度其他全面收益               | <b>(17,808)</b>    | —             |
| 本年度全面收益總額               | <b>888,490</b>     | 1,838,984     |
| 冠君產業信託之非控股基金單位持有人分派     | <b>488,831</b>     | 534,573       |
| 來自經營業務的現金淨額流入           | <b>1,207,998</b>   | 1,292,974     |
| 來自投資業務的現金淨額(流出)流入       | <b>(2,298,056)</b> | 3,166         |
| 來自融資項目的現金淨額流入(流出)       | <b>759,413</b>     | (1,191,810)   |
| 現金淨額(流出)流入              | <b>(330,645)</b>   | 104,330       |

#### 45. 主要附屬公司資料(續)

##### 冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註：

|                     | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 附註a：                |               |               |
| 計及基金單位持有人分派後本年度溢利   |               |               |
| 公司股東應佔              | 579,961       | 1,669,323     |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔 | 417,467       | 1,304,411     |
|                     | 997,428       | 2,973,734     |
| 附註b：                |               |               |
| 本年度其他全面支出           |               |               |
| 公司股東應佔              | (27,106)      | —             |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔 | (17,808)      | —             |
|                     | (44,914)      | —             |
| 附註c：                |               |               |
| 本年度其他全面支出總額         |               |               |
| 公司股東應佔              | 552,855       | 1,669,323     |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔 | 399,659       | 1,304,411     |
|                     | 952,514       | 2,973,734     |

#### 45. 主要附屬公司資料(續)

##### 朗廷酒店投資及其附屬公司

|                       | 2013年<br>港幣千元 | 2012年<br>港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 流動資產                  | 886,740       | —             |
| 非流動資產                 | 16,696,009    | —             |
| 流動負債                  | (69,485)      | —             |
| 非流動負債                 | (6,843,018)   | —             |
| 集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益     | 4,511,380     | —             |
| 集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註) | (859,919)     | —             |
| 收益                    | 471,764       | —             |
| 開支                    | (196,966)     | —             |
| 本年度溢利                 | 445,275       | —             |
| 本年度其他全面收益             | 12,574,602    | —             |
| 本年度全面收益總額             | 13,019,877    | —             |
| 朗廷酒店投資非控股權益應佔：        |               |               |
| 本年度溢利(附註)             | 70,360        | —             |
| 本年度其他全面收益(附註)         | —             | —             |
| 本年度全面收益總額(附註)         | 70,360        | —             |
| 來自經營業務的現金淨額流入         | 301,499       | —             |
| 來自投資業務的現金淨額流出         | (1,253)       | —             |
| 來自融資項目的現金淨額流入         | 415,679       | —             |
| 現金淨額流入                | 715,925       | —             |

附註：此數額已因應內部抵銷而作出調整，主要代表物業之公平值改變、相關的遞延稅項、朗廷酒店投資物業的折舊及其他服務費用。

## 46. 聯營公司資料

本集團於2013年及2012年12月31日的聯營公司之資料如下：

| 間接聯營公司            | 已發行及繳足股本<br>權益／基金單位     | 主要業務                | 本集團所佔<br>已發行股本<br>權益百分率 |        |
|-------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--------|
|                   |                         |                     | 2013年                   | 2012年  |
| — 於英屬維爾京群島成立：     |                         |                     |                         |        |
| City Apex Limited | 3,500股每股1美元             | 投資控股                | 23%                     | 23%    |
| 妙園投資有限公司          | 3股每股1美元                 | 從事酒店發展及經營的附屬公司的投資控股 | 33.33%                  | 33.33% |
| — 於百慕達成立並於聯交所上市：  |                         |                     |                         |        |
| 先傳媒集團有限公司(附註)     | 332,410,000股<br>每股0.2港元 | 從事印刷及出版的附屬公司的投資控股   | 18.82%                  | 19.07% |

附註：本集團通過其在City Apex Limited的股權持有超過50%先傳媒集團有限公司的權益，能夠對先傳媒集團有限公司行使重大影響力。

## 47. 合營公司資料

本集團於2013年及2012年12月31日的合營公司資料如下：

| 間接合營公司                      | 已發行及<br>繳足股本權益 | 主要業務                 | 本集團所佔<br>已發行股本<br>權益百分率 |       |
|-----------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------|
|                             |                |                      | 2013年                   | 2012年 |
| — 於英屬維爾京群島成立：               |                |                      |                         |       |
| Wealth Joy Holdings Limited | 2股每股1美元        | 從事物業發展的<br>附屬公司的投資控股 | 50%                     | 50%   |

# 附錄一 — 主要物業明覽表

## 長期投資物業

| 物業名稱及地點                                     | 用途     | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|---------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>享有長期契約</b>                               |        |                 |                |
| 香港灣仔灣仔峽道3至5號逸東軒                             | 住寓     | 35,000          | 100%           |
| 香港跑馬地藍塘道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>                               |        |                 |                |
| 香港灣仔港灣道1號<br>會議展覽中心西翼會景閣                    | 住寓     | 6,000           | 100%           |
| 香港跑馬地山村道4H號逸東軒                              | 住寓     | 23,000          | 100%           |
| 香港九龍彌敦道380號<br>香港逸東酒店                       | 酒店／商業  | 339,000         | 57.72%         |
| 香港九龍尖沙咀北京道8號<br>香港朗廷酒店                      | 酒店／商業  | 375,000         | 57.72%         |
| 香港九龍旺角上海街555號<br>香港旺角朗豪酒店                   | 酒店     | 580,000         | 57.72%         |
| 中國上海市新天地<br>馬當路99號<br>上海新天地朗廷酒店<br>郵編200021 | 酒店／商業  | 579,000         | 33.33%         |
| 香港中環花園道3號<br>花旗銀行廣場                         | 商業／寫字樓 | 1,559,000       | 60.35%         |
| 香港九龍旺角亞皆老街8號<br>朗豪坊                         | 商業／寫字樓 | 1,293,000       | 60.35%         |

長期投資物業(續)

| 物業名稱及地點                                                                                      | 用途     | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>享有永久業權</b>                                                                                |        |                 |                |
| 英國倫敦朗廷酒店<br>1B & 1C Portland Place,<br>Regent Street, London,<br>W1B 1JA,<br>United Kingdom  | 酒店／商業  | 363,000         | 100%           |
| 加拿大多倫多Eaton Chelsea酒店<br>33 Gerrard Street West,<br>Toronto, Ontario M5G 1Z4,<br>Canada      | 酒店／商業  | 1,130,000       | 100%           |
| 澳洲墨爾本朗廷酒店<br>One Southgate Avenue,<br>Southbank, Melbourne,<br>Victoria 3006, Australia      | 酒店／商業  | 385,000         | 100%           |
| 新西蘭奧克蘭朗廷酒店<br>83 Symonds Street,<br>Auckland 1140, New Zealand                               | 酒店／商業  | 309,000         | 100%           |
| 美國500 Pacific Ygnacio Plaza<br>500 Ygnacio Valley Road,<br>Walnut Creek,<br>CA 94596,<br>USA | 寫字樓    | 110,000         | 100%           |
| 美國2700 Ygnacio Valley Road<br>2700 Ygnacio Valley Road,<br>Walnut Creek,<br>CA 94598<br>USA  | 寫字樓    | 110,000         | 100%           |
| 美國波士頓朗廷酒店<br>250 Franklin Street,<br>Boston,<br>MA 02110,<br>USA                             | 酒店／商業  | 281,000         | 100%           |
| 美國三藩市353 Sacramento Street<br>353 Sacramento Street,<br>San Francisco, CA 94111,<br>USA      | 商業／寫字樓 | 307,000         | 100%           |



## 長期投資物業(續)

| 物業名稱及地點                                                                                       | 用途     | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| <b>享有永久業權 (續)</b>                                                                             |        |                 |                |
| 美國洛杉磯帕薩迪納<br>朗廷亨廷頓酒店<br>1401 South Oak Knoll Avenue,<br>Pasadena,<br>California 91106,<br>USA | 酒店／商業  | 489,000         | 100%           |
| 澳洲悉尼朗廷酒店<br>89-113 Kent Street,<br>Sydney,<br>NSW 2000, Australia                             | 酒店     | 129,000         | 100%           |
| 美國芝加哥朗廷酒店<br>330 North Wabash,<br>Chicago, IL 60611,<br>USA                                   | 酒店     | 342,000         | 100%           |
| 美國紐約第五大道朗豪酒店<br>400 Fifth Avenue,<br>New York 10018,<br>USA                                   | 酒店     | 297,000         | 100%           |
| 美國123 Mission<br>123 Mission Street,<br>San Francisco, CA 94105,<br>USA                       | 商業／寫字樓 | 418,000         | 100%           |

## 發展中之物業

| 物業名稱及地點                        | 用途    | 樓面面積約數<br>(平方呎) | 本集團所佔<br>權益百分率 |
|--------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>享有中期契約</b>                  |       |                 |                |
| 中國大連中山區，<br>人民路東東港區，<br>C04地塊* | 酒店／住寓 | 3,079,000       | 50%            |

\* 於本年報日期，上層結構工程正在施工。該項目分兩個階段發展，預計將於2014/15年度後完成。

## 附錄二 — 五年財務摘要

|                  | 截至12月31日止年度   |                       |                       |                       |                     |
|------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|                  | 2009年<br>港幣千元 | 2010年<br>港幣千元<br>(重列) | 2011年<br>港幣千元<br>(重列) | 2012年<br>港幣千元<br>(重列) | 2013年<br>港幣千元       |
| <b>業績</b>        |               |                       |                       |                       |                     |
| 收益               | 3,958,366     | 5,481,195             | 6,391,956             | 6,746,623             | <b>7,301,014</b>    |
| 除稅前溢利            | 1,040,755     | 11,225,541            | 7,717,526             | 5,834,630             | <b>3,803,975</b>    |
| 利得稅              | 192,210       | (242,447)             | (353,569)             | (442,980)             | <b>(426,312)</b>    |
| 本年度溢利            | 1,232,965     | 10,983,094            | 7,363,957             | 5,391,650             | <b>3,377,663</b>    |
| 應佔：              |               |                       |                       |                       |                     |
| 公司股東             | 1,232,965     | 8,886,117             | 4,227,203             | 3,551,830             | <b>2,399,472</b>    |
| 冠君產業信託非控權基金單位持有人 | —             | 2,096,977             | 3,136,754             | 1,838,984             | <b>906,298</b>      |
| 非控股權益            | —             | —                     | —                     | 836                   | <b>71,893</b>       |
|                  | 1,232,965     | 10,983,094            | 7,363,957             | 5,391,650             | <b>3,377,663</b>    |
| 每股盈利             |               |                       |                       |                       |                     |
| 基本               | 2.00港元        | 7.51港元                | 6.70港元                | 5.63港元                | <b>3.76港元</b>       |
| 攤薄               | 2.00港元        | 7.48港元                | 6.57港元                | 5.58港元                | <b>3.32港元</b>       |
| <b>資產與負債</b>     |               |                       |                       |                       |                     |
| 資產總額             | 28,166,300    | 70,160,295            | 75,611,338            | 81,915,541            | <b>97,772,028</b>   |
| 負債總額             | (5,463,566)   | (20,188,098)          | (18,905,424)          | (20,493,801)          | <b>(30,684,954)</b> |
|                  | 22,702,734    | 49,972,197            | 56,705,914            | 61,421,740            | <b>67,087,074</b>   |
| 公司股東應佔之權益        | 22,702,734    | 33,875,173            | 37,983,100            | 42,771,004            | <b>49,956,025</b>   |
| 冠君產業信託非控權基金單位持有人 | —             | 16,097,024            | 18,722,814            | 18,647,877            | <b>17,986,810</b>   |
| 非控股權益            | —             | —                     | —                     | 2,859                 | <b>(855,761)</b>    |
|                  | 22,702,734    | 49,972,197            | 56,705,914            | 61,421,740            | <b>67,087,074</b>   |

# 釋義

於本年報內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

| 詞彙            | 釋義                                                                         |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 「1999年購股期權計劃」 | 由1999年6月10日通過之普通決議案所採納，並經由2001年12月20日所通過之普通決議案修訂之行政人員購股期權計劃                |
| 「2009年購股期權計劃」 | 由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃                                           |
| 「企業管治守則」      | 載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告                                                   |
| 「冠君產業信託」      | 冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2013年12月31日，本集團持有其約60.35%之權益 |
| 「先傳媒集團」       | 先傳媒集團有限公司(股份代號：550)為本公司之一間聯營公司，其股份於聯交所上市，於2013年12月31日，本集團持有其約18.82%之權益     |
| 「證券交易守則」      | 本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則                                                        |
| 「本公司」         | 鷹君集團有限公司                                                                   |
| 「企業社會責任」      | 企業社會責任                                                                     |
| 「EBITDA」      | 稅息折舊及攤銷前利潤                                                                 |
| 「本集團」         | 本公司及其附屬公司                                                                  |
| 「HITL」        | HSBC International Trustee Limited                                         |
| 「HKAS」        | 香港會計準則                                                                     |

### 詞彙

### 釋義

|                |                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 「HKFRS」        | 香港財務報告準則                                                                            |
| 「HKICPA」       | 香港會計師公會                                                                             |
| 「LHI」或「朗廷酒店投資」 | 朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號：1270)，其股份合訂單位於2013年5月30日在聯交所上市，於2013年12月31日，本集團持有其約57.72%之權益 |
| 「上市規則」         | 聯交所證券上市規則                                                                           |
| 「MGIL」         | 妙園投資有限公司為本公司之一間聯營公司。本集團於2013年12月31日擁有其已發行股本33.33%權益                                 |
| 「標準守則」         | 載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則                                                        |
| 「中國」           | 中華人民共和國                                                                             |
| 「RevPAR」       | 可出租客房平均收入                                                                           |
| 「證券及期貨條例」      | 香港法例第571章證券及期貨條例                                                                    |
| 「股東」           | 本公司股本中普通股股份之持有人                                                                     |
| 「聯交所」          | 香港聯合交易所有限公司                                                                         |
| 「美國」           | 美利堅合眾國                                                                              |

本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於本公司網站 [www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk) 及香港聯合交易所有限公司的指定網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

若 (i) 股東已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或 (ii) 股東已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或 (iii) 股東欲更改其日後收取本公司的公司通訊（包括但不限於董事會報告、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及股東通函）之方式或語文版本之選擇，股東隨時可在給予本公司合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵（[GreatEagle.ecom@computershare.com.hk](mailto:GreatEagle.ecom@computershare.com.hk)）方式或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回（僅適用於香港投寄）予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函（視乎情況而定）寄給股東。



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)



掃描此 QR 碼查看  
網上版本

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)

