

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
Incorporated in Bermuda with limited liability
(股份代號: 41)

2013 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2013 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

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

*與 2013 年分拆有關的最後分派

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，及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（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。

	於期末	
	2013年12月	2013年6月

資產負債表之主要財務數據

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）

淨槓桿比率	現金淨額	現金淨額
賬面值（每股）	89.6 港元	87.8 港元

按法定會計準則計

淨槓桿比率	31.8%	16.0%
賬面值（每股）	78.1 港元	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第 4 頁。

核心溢利 — 按核心業務計之財務數據

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2013 年	2012 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	
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 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 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
	<u>78,462.6</u>	<u>21,173.7</u>	<u>57,288.9</u>

2012 年 12 月 31 日

	資產 (重列) 港幣百萬元	負債 (重列) 港幣百萬元	資產淨值 (重列) 港幣百萬元
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
	<u>56,813.0</u>	<u>14,042.0</u>	<u>42,771.0</u>

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。

附註 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		變動
	2013 年 港幣百萬元	2012 年 港幣百萬元 (重列)	
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		變動
	2013 年	2012 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
酒店收益			
香港 ^	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 ^	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%

^ 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 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		平均可出租 客房收入 (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 [^]	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

[^] 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。

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区人民路，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。

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。

	截至 12 月 31 日止年度		
	2013 年	2012 年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%

下列內容乃節錄自冠君產業信託 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。

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	2012年
	港幣百萬元	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	2012 年	
租金總收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
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	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
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 年期間維持迹近 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	92.9%	97.6%
平均現收呎租	62.9 港元	58.9 港元
零售（按可出租面積計）		
出租率	99.4%	99.4%
平均現收呎租	95.9 港元	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	73.6%	77.8%
平均現收呎租	46.0 港元	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	91.1%	88.9%
平均現收呎租	36.5 美元	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）。

展望

債券市場對聯儲局減退量化寬鬆的政策似乎開始了另類看法，認為此舉動並不表示當局正在收緊貨幣政策，所以有助抑制美國國庫券孳息。中國方面，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，為中國下一個增長階段建立基礎。總括而言，全球經濟仍然持續增長。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。

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	佔有的資產淨值*
	港幣百萬元	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 億港元及証券投資的市值為 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。

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：每股 43 港仙）及特別末期股息每股 50 港仙（2012 年：無）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2014 年股東周年大會上（「2014 年股東周年大會」）批准通過，方可作實。

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，包括中期股息每股 23 港仙及末期股息每股 43 港仙）。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待：（1）建議之末期股息於 2014 年股東周年大會上獲通過；及（2）香港聯合交易所有限公司（「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) 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，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席 2014 年股東周年大會並於會上投票之股東身份。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香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處香港分處」），地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理登記手續。

(ii) 釐定可享有建議之 2013 年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，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定可享有建議之 2013 年末期股息之股東身份。為確保享有收取建議之 2013 年末期股息之權利，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 分前送達股份過戶登記處香港分處，辦理登記手續。

股東周年大會及刊發年報

本公司之 2014 年股東周年大會謹定於 2014 年 4 月 30 日（星期三）舉行，旨在（其中包括）通過派發年度末期股息每股 43 港仙及特別末期股息每股 50 港仙。召開 2014 年股東周年大會之通告，連同 2013 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2014 年 3 月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 www.greateagle.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上登載。

企業社會責任

「創造價值、提高生活質素」是我們對企業社會責任的願景，此乃基於本公司為我們的客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社區締造長期價值的信念。此業務方針可改善工作環境、本地社區以至世界各地的生活質素。

除**工作環境質素**、**環境保護**、**營運慣例及社會參與**這四個環境、社會及管治報告的主要範疇外，我們還著眼於本公司主要業務包括開發、投資與酒店及物業管理的環境和社會表現。

工作環境質素 - 我們承諾為僱員提供一個公平、健康及安全的工作環境。我們為各階層員工提供培訓及發展機會，並每年進行表現評估，了解員工表現及釐定發展所需。我們持續舉辦多個健體及興趣班，以助員工維持工作與生活取得平衡的健康生活。

環境保護 - 為將環保意識帶入企業文化，我們成立綠色工作小組（Green Champion Working Group），旨在向全體員工宣揚最佳的環保措施。我們的業務單位／部門一直務求將營運對環境的影響減至最低，並持續改善成效。我們的物業管理業務及酒店業務獲頒主要環保獎項，足以證明我們對環境保護所作出的努力。

營運慣例 - 我們承諾秉持最高的道德標準。全體員工均獲發其須遵守的工作行為守則。為使我們的供應鏈更有系統地進行公平的營運慣例，我們已成立供應商操守守則。此外，我們致力滿足客戶的期望及需要，向客戶提供優質的產品及服務。

社會參與 - 我們的社會參與集中於三個主題領域：**藝術、兒童教育及環境保護**。我們相信，透過於這三個領域策略性設計若干值得推行的項目，及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。若干附屬公司獲頒授「商界展關懷」標誌，肯定了本集團在社區參與方面的努力。

展望將來，我們在 2013 年進行全面的權益人參與，以了解本公司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，以塑造本公司於 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為。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，提高生活質素。

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。

企業管治守則之遵守

本公司於年內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中企業管治守則及企業管治報告內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擔任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 A.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久兼且有效。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幹之人士（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措施。

企業管治守則第 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。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生自願於 2014 年 3 月 27 日或前後刊發的致股東通函(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。

企業管治守則第 B.1.5 條規定高層管理人員的薪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薪酬的薪酬不斷上升並引致不良競爭，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，及以薪酬的合計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。

標準守則之遵守

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則所訂之標準為高，並不時根據上市規則的規定作出更新。

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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

發行新股份

於 2013 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 639,275,964 股。於本年度內合共增發 7,876,354 股新股份。

- 於 2013 年 6 月 21 日，本公司根據 2012 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 32.04 港元之價格發行 4,979,854 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2013 年 5 月 15 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2013 年 5 月 21 日之通函內。
- 於截至 2013 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 2,896,500 股新股份。

公眾持股量

於本公布日期，就本公司所得公開資料及董事所知悉，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。

審核委員會

本公司截至 2013 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至 2013 年 12 月 31 日止年度之公布中有關本集團之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：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、羅慧端女士及簡德光先生（總經理）；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生及四位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2014 年 3 月 26 日

綜合收益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013 年 港幣千元	2012 年 港幣千元 (重列)
收益	4	7,301,014	6,746,623
商品及服務成本		<u>(4,050,484)</u>	<u>(3,668,741)</u>
折舊前經營溢利		3,250,530	3,077,882
折舊		<u>(403,739)</u>	<u>(372,610)</u>
經營溢利		2,846,791	2,705,272
其他收益	6	245,547	55,734
投資物業之公平值變動		1,119,261	3,870,472
酒店樓宇之減值虧損回撥		149,170	-
可換股債券之內含衍生部分之公平值變動		308,236	(149,966)
衍生金融工具之公平值變動		812	1,035
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		37,170	-
轉換可換股債券之收益		29,302	-
行政及其他費用		<u>(340,948)</u>	<u>(255,099)</u>
財務成本	7	<u>(545,171)</u>	<u>(404,140)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(9,514)</u>	21,221
應佔合營公司業績		<u>(36,681)</u>	<u>(9,899)</u>
除稅前溢利		3,803,975	5,834,630
利得稅	8	<u>(426,312)</u>	<u>(442,980)</u>
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)	9	<u>3,377,663</u>	<u>5,391,650</u>
應佔本年度溢利：			
公司股東		<u>2,399,472</u>	<u>3,551,830</u>
非控股權益		<u>71,893</u>	<u>836</u>
		2,471,365	3,552,666
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<u>906,298</u>	<u>1,838,984</u>
		<u>3,377,663</u>	<u>5,391,650</u>
每股盈利：			
基本	11	<u>3.76 港元</u>	<u>5.63 港元</u>

綜合全面收益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

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

綜合財務狀況表
於 2013 年 12 月 31 日

	附註	31.12.2013 港幣千元	31.12.2012 港幣千元 (重列)	1.1.2012 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		13,390,302	11,216,070	10,140,331
投資物業		68,586,519	63,630,210	59,736,676
聯營公司權益		391,939	555,556	514,852
合營公司投資		630,700	648,710	653,490
持作可出售投資		1,159,141	133,711	92,775
衍生金融工具		43	-	-
應收票據		186,304	-	77,697
受限制現金		13,048	122,487	12,295
		84,357,996	76,306,744	71,228,116
流動資產				
存貨		106,490	93,754	95,240
應收賬款、按金及預付款項	12	604,243	551,447	457,893
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		1,851,224	-	-
衍生金融工具		771	-	-
應收票據		8,875	-	96,251
可收回稅項		63,634	1,257	1,798
應收短期貸款		67,072	-	-
銀行結存及現金		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	13	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		7,042,379	3,329,626	2,585,306
可換股債券		-	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		41,833	-	131
一年後到期借貸		16,281,686	10,371,674	10,216,343
中期票據		3,065,494	-	-
可換股債券		-	-	2,798,333
遞延稅項		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

	<u>31.12.2013</u> 港幣千元	<u>31.12.2012</u> 港幣千元 (重列)	<u>1.1.2012</u> 港幣千元 (重列)
應佔權益：			
公司股東			
股本	319,638	315,700	314,533
股份溢價及儲備	49,636,387	42,455,304	37,668,567
	<u>49,956,025</u>	<u>42,771,004</u>	<u>37,983,100</u>
非控股權益	(855,761)	2,859	-
	<u>49,100,264</u>	<u>42,773,863</u>	<u>37,983,100</u>
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值	<u>17,986,810</u>	<u>18,647,877</u>	<u>18,722,814</u>
	<u>67,087,074</u>	<u>61,421,740</u>	<u>56,705,914</u>

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（「香港聯合交易所有限公司」）上市。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、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（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會所頒佈之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、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號之修訂	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露： 過渡性指引
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（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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號定義公平值為在資本（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。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（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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」的部分。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，冠君產業信託乃於香港聯合交易所有限公司上市。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。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（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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、安排的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。

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/或非鞏固結構組織實體的權益之實體。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。

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

總結以上會計政策變動的影響

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 31/12/2012 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)
減少可換股債券之內含衍生部分之公平值變動	(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)
	<hr/>
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
	<hr/>
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
	<hr/>
	1,838,984
	<hr/>
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	-
	<hr/>
	-
	<hr/>
	1,838,984
	<hr/> <hr/>

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）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 12 月 31 日 (原列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 2012 年 12 月 31 日 (重列) 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)
冠君產業信託非控權基金單位持有人 應佔資產淨值	-	(18,647,877)	(18,647,877)
		<u>5,832,224</u>	
	於 2012 年 1 月 1 日 (原列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 2012 年 1 月 1 日 (重列) 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)
冠君產業信託非控權基金單位持有人 應佔資產淨值	-	(18,722,814)	(18,722,814)
		<u>4,393,978</u>	

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

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 ²
香港會計準則第 32 號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ⁴
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 ²
香港財務報告準則第 9 號及 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 過渡之披露 ³
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號之修訂	投資實體 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 14 號	受規管遞延賬目 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 21 號	徵費 ¹

¹ 於 2014 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效

² 於 2014 年 7 月 1 日起或以後之年度期間生效

³ 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

⁴ 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

⁵ 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

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：

- 屬香港會計準則第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。

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

香港財務報告準則第9號「金融工具」 - 續

- 就按公平值列入損益的財務負債的計量，香港財務報告準則第9號要求財務負債因信貸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，除非於其他全面收益中呈列負債的信貸風險改變的影響將會造成或擴大損益的會計錯配。財務負債的信貸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資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資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

已採納之主要會計政策均與編製本集團截至2012年12月31日止年度之綜合財務報表的政策一致。

4. 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。

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

5. 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分的內部報告確認。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（「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。

5. 分部資料 - 續

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。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告的計量基準。

經營及可呈報分部的會計政策與本集團的會計政策相同。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

	投資 物業 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	其他 業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 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								
分部業績	209,613	672,926	460,844	1,343,383	1,538,066	394,392	(25,311)	3,250,530
折舊				(313,243)	-	(90,496)		(403,739)
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
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動				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回撥				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 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

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

2012年

	投資 物業 港幣千元 (重列)	酒店 業務 港幣千元 (重列)	其他 業務 港幣千元 (重列)	小計 港幣千元 (重列)	冠君 產業信託 港幣千元 (重列)	抵銷 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
收益							
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)	-
總計	301,135	4,094,726	597,466	4,993,327	2,059,014	(305,718)	6,746,623

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							
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。

6. 其他收益

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

7. 財務成本

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

8. 利得稅

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元 (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
	<u>237,355</u>	<u>293,284</u>
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)
	<u>14,945</u>	<u>(3,930)</u>
	<u>252,300</u>	<u>289,354</u>
遞延稅項：		
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)	-
	<u>174,012</u>	<u>153,626</u>
	<u>426,312</u>	<u>442,980</u>

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。

9. 本年度溢利

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

附註：此金額為於損益賬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。

10. 股息

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

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：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：

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

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

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。

11. 每股盈利

	<u>2013年</u> 港元	<u>2012年</u> 港元
每股盈利：		
基本	<u>3.76</u>	<u>5.63</u>
攤薄	<u>3.32</u>	<u>5.58</u>

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 (公司股東應佔本年度溢利)	2,399,472	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)	(272,939)	(24,589)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,126,533</u>	<u>3,527,241</u>

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

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、可換股債券之內含衍生部分之公平值變動，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。

12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元 (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
	<u>604,243</u>	<u>551,447</u>

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，本集團給予部份客戶 30 天的信貸期。

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：

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

13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元 (重列)
應付貿易賬款	191,674	204,366
租賃按金	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
	<u>2,933,907</u>	<u>2,479,684</u>

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)。

13. 應付賬款、按金及應付費用 - 續

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元 (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
	<u>191,674</u>	<u>204,366</u>