

二零一四年年報





企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一,同時於全球各地擁有及管理一系列以朗 廷及其聯屬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 理的優質住宅、寫字樓、商場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61.7%權益(於2014年12月31日),及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)的58.2%權益(於2014年12月31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。

集團的發展項目包括一幅位於香港大埔白石角的優質住宅項目。項目總投資額約為七十億港元。

於美國,集團擁有美國房地產基金的48.9%權益,此基金投資於美國寫字樓物業及住宅發展項目。於2014年12月31日本集團應佔該基金的資產淨值約為七億八千八百萬港元。此外,本集團亦出任為美國房地產基金的資產管理人,並持有該基金的資產管理公司80%權益。

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,目前共有二十二間豪華酒店,客房數目逾八千五百間,當中包括十六間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、寧波及廈門以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店,六間位於華盛頓、香港、上海、多倫多及新德里的逸東酒店。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1963年創立,原以鷹君有限公司為首,並於1972年在香港聯合交易所上市。1990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。

2014年財政年度,集團核心業務除税後溢利約為十九億一千九百萬港元, 於2014年12月31日資產淨值(按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為 五百九十億港元。

目錄

公司資料	2
股息通知	3
財務摘要及財務日曆	4
主席報告書	7
概覽	
業務回顧	
財務回顧	
展望	
企業社會責任	30
董事及高層管理人員簡介	48
企業管治報告	54
董事會報告書	76
獨立核數師報告書	92
綜合收益表	94
綜合全面收益表	95
綜合財務狀況表	96
公司財務狀況表	98
綜合權益變動表	99
綜合現金流量表	101
綜合財務表附註	104
附錄——主要物業明覽表	206
附錄二-五年財務摘要	210
釋義	211
	股息通知 財務摘要及財務日曆 主席報告書 概覽 業務回顧 財務回顧 展望 企業社會責任 董事及高層管理人員簡介 企業管治報告 董事會報告書 獨立核數師報告書 綜合全面收益表 綜合自財務狀況表 公司財務狀況表 公司財務狀況表 综合構益變動表 綜合現金流量表 綜合財務表附註 附錄一一主要物業明覽表 附錄二一五年財務摘要

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*

王干漸*

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

李干佩玲

財務委員會

羅嘉瑞(主席)

羅啟瑞

簡德光

公司秘書

黄美玲

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

Appleby 高偉紳律師行 Dentons US LLP 孖士打律師行

主要往來銀行

Shartsis Friese LLP

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

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited The Belvedere Building 69 Pitts Bay Road Pembroke HM08 Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

電郵: hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知

末期股息

董事會建議派發截至2014年12月31日止年度末期股息每股47港仙(2013年為每股每股43港仙及特別末期股息每股50港仙)予於2015年5月13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2015年股東周年大會上批准通過。

連同於2014年10月17日已派發中期股息每股27港仙,2014年全年度派發股息將為每股74港仙(2013年全年股息為每股2.16港元,包括中期股息每股23港仙、特別中期股息每股1.00港元、末期股息每股43港仙及特別末期股息每股50港仙)。

股東將可就有關建議之2014年末期股息選擇收取 新股份以代替現金。以股代息計劃須待:(1)建議之 2014年末期股息於2015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2015年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2014年末期股息之股息單及股票將於2015年6月16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2015年股東周年大會並於會上投票 為釐定有權出席2015年股東周年大會並於會 上投票之股東身份,由2015年4月24日(星期 五)至2015年4月30日(星期四)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2015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2015年4月23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。

(ii) 享有建議之2014年末期股息

為釐定可享有建議之2014年末期股息之股東身份,由2015年5月8日(星期五)至2015年5月13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2014年末期股息之權利,所有股份過戶文件連同有關股票須於2015年5月7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。

財務摘要及財務日曆

截至12月31日止年度

收益表之主要財務數據	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
按核心業務計1			
核心業務收益	5,594.4	5,418.9	3.2%
權益持有人應佔除税後核心溢利	1,919.2	1,679.9	14.2%
權益持有人應佔除税後核心溢利(每股)	2.93港元	2.63港元	
按法定會計準則計2			
按法定會計準則計算收益	8,127.4	7,301.0	11.3%
權益持有人應佔會計溢利	2,115.1	2,399.5	-11.9%
中期股息(每股)	0.27 港元	0.23港元	
末期股息(每股)	0.47 港元	0.43港元	
特別股息(每股)	_	1.50港元	
全年股息(每股)	0.74 港元	2.16港元	

¹ 按核心業務計算的財務數據,為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、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司([LHI])及美國房地產基金([美國基金])的應佔分派收入,以及財務資產的已變現收益。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

² 按法定會計準則及適用會計標準編製的財務數據,當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託、LHI及美國基金的財務數據。

財務摘要及財務日曆

於期末

資產負債表之主要財務數據	2014年12月	2014年6月
按本集團佔冠君產業信託、 LHI及美國基金之資產淨值計(核心資產負債表) ¹ 淨槓桿比率	現金淨額	現金淨額
賬面值(每股)	90.5港元	88.2港元
按法定會計準則計 ² 淨槓桿比率	34.6%	33.0%
賬面值(每股)	78.9 港元	76.9港元

- 1 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。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業,故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團 佔冠君產業信託、LHI及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第8頁。
- 2 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製,故已悉數綜合冠君產業信託、LHI及美國基金的所有負債。然而,於2014年12月底,本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI及美國基金的61.7%、58.2%及48.9%權益。

財務日曆

2014年中期業績公布

派發2014年中期股息每股27港仙

2014年全年業績公布

暫停辦理股份過戶登記手續

• 釐定有權出席2015年股東周年大會 並於會上投票之股東身份

• 釐定可享有建議之2014年末期股息 之股東身份

2015年股東周年大會

除淨日

建議之2014年末期股息記錄日期 派發2014年末期股息每股47港仙

: 2014年8月21日

: 2014年10月17日

: 2015年3月5日

: 2015年4月24日至2015年4月30日

(包括首尾兩天在內)

: 2015年5月8日至2015年5月13日

(包括首尾兩天在內)

: 2015年4月30日

: 2015年5月6日

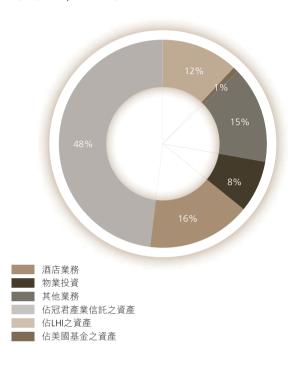
: 2015年5月13日

: 2015年6月16日

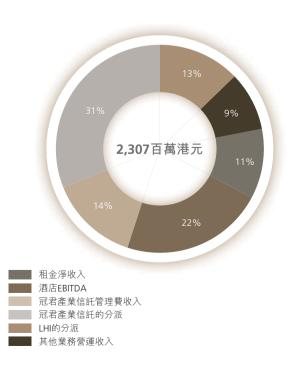
財務摘要及財務日曆

資產運用

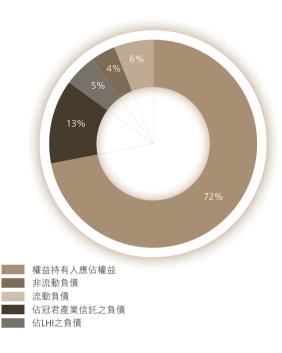
總資產82,332百萬港元



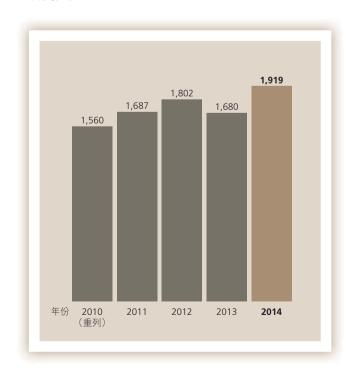
核心業務營運收入



代表



權益持有人應佔核心溢利 百萬港元



核心溢利-按核心業務計之財務數據

截至12月31日止年度

		2014年	2013年	
	港	幣百萬元	港幣百萬元	變動
核心業務收益				
租金總收入		417.0	334.5	24.7%
酒店分部*		3,361.4	3,480.7	-3.4%
冠君產業信託管理費收入		310.2	316.3	-1.9%
冠君產業信託的分派收入^		717.2	716.9	0.0%
LHI的分派收入^		306.0	189.0	61.9%
其他業務		482.6	381.5	26.5%
		5,594.4	5,418.9	3.2%
租金淨收入		262.8	209.6	25.4%
酒店EBITDA*		514.7	672.9	-23.5%
冠君產業信託管理費收入		310.2	316.3	-1.9%
冠君產業信託的分派收入^		717.2	716.9	0.0%
LHI的分派收入^		306.0	189.0	61.9%
其他業務營運收入		195.7	144.6	35.3%
核心業務營運收入		2,306.6	2,249.3	2.5%
折舊		(143.4)	(122.2)	17.3%
其他收入(包括利息收入)		486.3	155.5	212.7%
行政費用		(314.5)	(281.2)	11.8%
其他費用		(93.2)	_	不適用
財務成本		(166.3)	(125.7)	32.3%
應佔聯營公司業績		9.5	11.1	-14.4%
應佔合營公司業績		(36.4)	(36.7)	-0.8%
除税前核心溢利		2,048.6	1,850.1	10.7%
税項		(126.9)	(168.7)	-24.8%
除税後核心溢利		1,921.7	1,681.4	14.3%
非控股權益		(2.5)	(1.5)	66.7%
權益持有人應佔核心溢利		1,919.2	1,679.9	14.2%

^{*} 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。

本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI及美國基金的分派收入計算。

分部資產及負債(按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計)

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:

2014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)	31,742.2	8,293.4	23,448.8
美國基金(附註2)	1,043.0	254.6	788.4
冠君產業信託(附註3)	39,239.2	10,356.9	28,882.3
LHI(附註3)	10,307.6	4,088.3	6,219.3
	82,332.0	22,993.2	59,338.8

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3)	37,914.5	10,156.5	27,758.0
LHI(附註3)	10,148.8	3,989.9	6,158.9
	78,462.6	21,173.7	57,288.9

附註1: 資產及負債包括銀行存款及受限制現金7,765,491,000港元(2013年12月31日:8,906,402,000港元)及借貸本金6,089,419,000港元(2013年12月31日:5,082,384,000港元),故於2014年12月31日的現金淨額為1,676,072,000港元(2013年12月31日:3,824,018,000港元)。

附註2: 美國基金的資產及負債乃根據該基金的財務資料按鷹君集團有限公司所持有該基金的48.9%權益計算。

附註3: 冠君產業信託及LHI的資產及負債乃根據冠君產業信託及LHI已公布的財務資料按鷹君集團有限公司分別於其中持有的權益(即61.7%及58.2%)(2013年12月31日:持有冠君產業信託60.4%權益及LHI 57.7%權益)計算。此外,LHI的資產包括於2014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

截主 IZ/J J I □ 正 十反				
	2014年	2013年		
	港幣百萬元	港幣百萬元	變動	
	7541777	, 5 11 11 37 5		
按法定會計準則計算的收益				
租金總收入	439.5	334.5	31.4%	
酒店分部	4,944.7	4,434.4	11.5%	
冠君產業信託管理費收入	310.2	316.3	-1.9%	
其他業務	482.6	381.5	26.5%	
LHI酒店管理費收入	75.7	47.1	60.7%	
冠君產業信託租金總收入	2,288.2	2,179.3	5.0%	
LHI租金總收入	751.7	471.8	59.3%	
對銷集團內公司間交易	(1,165.2)	(863.9)	34.9%	
綜合總收益	8,127.4	7,301.0	11.3%	
租金淨收入	272.0	209.6	29.8%	
酒店EBITDA	1,147.3	1,084.1	5.8%	
冠君產業信託租金淨收入	1,870.6	1,801.3	3.8%	
其他業務營運收入	198.5	155.5	27.7%	
營運收入	3,488.4	3,250.5	7.3%	
折舊	(487.8)	(403.7)	20.8%	
投資物業之公平值變動	1,204.9	1,119.3	7.6%	
衍生金融工具之公平值變動	(0.3)	309.0	-100.1%	
指定透過損益以公平值列賬之財務資產公平值變動	2.3	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	
其他收入(包括利息收入)	539.6	245.5	119.8%	
行政費用	(350.6)	(340.9)	2.8%	
其他費用	(220.9)	_	不適用	
財務成本	(623.4)	(545.2)	14.3%	
應佔聯營公司業績	(9.7)	(9.5)	2.1%	
應佔合營公司業績	(36.4)	(36.7)	-0.8%	
	3,506.1	3,804.0	-7.8%	
税項	(496.3)	(426.3)	16.4%	
		(420.5)		
除税後會計溢利	3,009.8	3,377.7	-10.9%	
非控股權益	(894.7)	(978.2)	-8.5%	
權益持有人應佔會計溢利	2,115.1	2,399.5	-11.9%	

概覽

2014年標誌著集團另一個豐盛的年度,我們不但完成了多項收購,同時亦擴充了管理費收入業務。除透過收購一間位於華盛頓的酒店以不斷將酒店就圖擴展至更多主要城市外,我們亦增加於上海酒店的投資,藉以鞏固我們在此日趨重要的世界重鎮的地位。此外,我們亦以相對較低的地價重投香港住宅物業發展市場,同時亦推展至對美國基金的資產管理人,我們藉著合營夥伴的注資收購三藩市一幅地皮以作住宅物業發展的投門現時亦正為美國基金對另一幅位於紐約黃金地段的地皮進行盡職審查。

截至2014年12月31日止財政年度,本集團的核心業務收益達55.94億港元港元,較去年增長3.2%(2013年:54.19億港元)。收益增加乃有賴於集團於LHI所佔權益獲取全年的分派收入,以及投資物業組合的租金收入有所增加所致。儘管於2013年5月進行分拆後香港酒店的收益不再入賬,但憑藉芝加哥朗廷酒店與第五大道朗豪酒店所貢獻之全年收益,集團來自海外酒店上升的收益已接近全數抵銷香港酒店的收益差額。

於2014年,核心業務營運收入按年增長2.5%至23.07億港元(2013年:22.49億港元)。營運收入增長速度落後於收益增長,乃礙於酒店分部的毛利率較低所致。於2013年有近乎整整五個月錄得香港酒店所貢獻較高的經營利潤,反觀2014年酒店分部



的大部份收益均來自經營利潤較低的海外酒店。本 集團大部份其他業務的經營利潤於2014年均維持平 穩。

儘管營運收入增長輕微,但利息收入與證券投資已變現收益均見可觀增長,有助帶動核心溢利提升。本集團的利息收入於2014年增加超逾一倍至2.91億港元(2013年:1.32億港元),乃得力於2013年5月分拆後本集團的現金增加,有助提升全年利息收入。由於證券投資只佔本集團小部分現金,而該筆現金均得到靈活管理及投資,故於2014年本集團證券投資錄得1.34億港元的已變現收益,遠高於2013年錄得的2,000萬港元。證券投資的已變現收益已計入「其他收入」項下。



部份利息收入與證券已變現收益的增長被利息支出 及行政費用增加所抵銷。年內亦錄得與悉尼朗廷酒 店裝置及裝修相關的一次性撇銷,以及本集團所持 人民幣貶值產生的匯兑虧損撥備。

於2014年利息支出為1.66億港元(2013年:1.26億港元),大部份乃源自2013年進行收購而產生的額外利息支出所造成的全年影響。行政費用於2014年達3.15億港元(2013年:2.81億港元),主要由於本集團開展更多發展項目令僱員人數增加,以及整體薪金上升所致。於2014年裝修及裝置撇銷金額為2,400萬港元,乃來自悉尼朗廷酒店於2014年第四季進行的修繕工程。於2014年的匯兑虧損淨額撥備為6,900萬港元(2013年:無),乃由於本集團內部

採取審慎方針,就集團所持人民幣貶值作出撥備。 此等一次性撇銷及匯兑虧損撥備乃計入核心溢利內 的「其他費用」。

持有大連綜合發展項目的合營公司於2014年錄得3,640萬港元虧損,與2013年相若(2013年:虧損3,670萬港元)。虧損為來自預售住宅單位所引致的市場推廣及行政費用,此等開支均不能撥充資本。整體而言,2014年除稅前核心溢利按年增長10.7%至20.49億港元(2013年:18.50億港元)。稅項於2014年有所減少,此乃由於芝加哥朗廷酒店錄得虧損,以致在集體報稅下本集團從美國營運所產生的稅項減少。權益持有人應佔溢利於2014年的增長速度有所提升,按年增幅為14.2%,達19.19億港元(2013年:16.80億港元)。

業務回顧

酒店分部

截至12月31日止年度

	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
酒店收益 香港へ 其他酒店* 其他(包括酒店管理收入)	- 3,193.3 168.1	656.3 2,698.7 125.7	不適用 18.3% 33.7%
總酒店收益	3,361.4	3,480.7	-3.4%
酒店EBITDA 香港へ 其他酒店* 其他(包括酒店管理收入)	- 380.7 134.0	254.8 313.2 104.9	不適用 21.6% 27.7%
總酒店EBITDA	514.7	672.9	-23.5%

^{か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。下表經撇除香港酒店的數字以重列上述數據,從而提供更有意義的按年對照。}

截至12月31日止年度

根據本列表作出的管理層討論 [,] 並無計及已分拆 酒店的影響	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
收益			
歐洲	553.6	553.0	0.1%
北美洲	1,822.8	1,314.6	38.7%
澳紐區	803.0	831.1	-3.4%
中國	13.9	_	不適用
其他(包括酒店管理收入)	168.1	125.7	33.7%
總酒店收益(不包括香港酒店)	3,361.4	2,824.4	19.0%
EBITDA			
歐洲	125.3	153.7	-18.5%
北美洲	131.5	21.9	500.5%
澳紐區	123.1	137.7	-10.6%
中國	0.8	-	不適用
其他(包括酒店管理收入)	134.0	104.9	27.7%
總酒店EBITDA(不包括香港酒店)	514.7	418.2	23.1%

^{*} 來自其他酒店的收入貢獻。以下為經重列的列表按地區提供其他酒店的明細數字。

酒店表現

	每日平均 可出租客房		平均房租 (當地貨幣)						
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	
香港朗廷酒店	465	495	88.9%	88.9%	2,295	2,266	2,040	2,013	
香港朗豪酒店	650	652	91.2%	90.7%	1,871	1,883	1,706	1,707	
香港逸東酒店	465	452	96.1%	95.1%	1,213	1,208	1,166	1,149	
倫敦朗廷酒店	366	380	81.1%	80.7%	266	278	216	224	
波士頓朗廷酒店	318	318	82.0%	75.1%	256	242	210	182	
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	77.0%	74.8%	251	228	194	170	
芝加哥朗廷酒店1	315	239	60.0%	46.8%	326	291	196	136	
紐約第五大道朗豪酒店2	214	214	74.5%	81.4%	538	627	400	511	
位於華盛頓的酒店 ³	265	_	50.4%	_	182	_	92	_	
多倫多Eaton Chelsea酒店	1,590	1,590	71.4%	68.7%	130	124	93	85	
墨爾本朗廷酒店	388	377	86.1%	85.7%	285	277	246	238	
悉尼朗廷酒店	58	96	82.3%	82.9%	303	291	250	241	
奧克蘭朗廷酒店	409	410	82.6%	76.3%	173	177	143	135	
上海新天地朗廷酒店4	356	356	69.3%	58.8%	1,669	1,696	1,156	997	

於2013年,經營期由7月10日至12月31日止

² 於2013年,經營期由9月25日至12月31日止

³ 於2014年,經營期由7月15日至12月15日止

⁴ 該酒店於2014年12月11日起全資擁有,惟營運數據則涵蓋2014年1月1日至2014年12月31日止



以下為根據經重列的列表內數據作出的討論,並無計及三間香港酒店於2013年的影響,從而提供一個有關酒店分部表現更具意義的按年對照。

於2014年,我們分別於7月11日完成收購位於美國華盛頓市中心的酒店,及於12月11日完成收購上海新天地朗廷酒店餘下三分二(過去並非由本集團擁有)的權益。於收購上海新天地朗廷酒店餘下股權之前,該酒店三分一權益的回報乃於「應佔聯營公司業績」中反映。自2014年12月11日,該酒店的收益及EBITDA已納入酒店分部表現內。

由於本集團過往已負責管理上海新天地朗廷酒店, 因此該酒店早已合符朗廷品牌設定的標準,而自收 購後其營運並無任何影響。反之,位於華盛頓的酒 店之前乃由另一酒店營運商經營,其裝修及設計水 平均較為遜色。因此,該酒店須進行大規模修繕工程,以達致本集團的逸東生活方式品牌標準。該酒店由2014年12月15日起關閉以進行修繕,因此其貢獻之收入乃涵蓋2014年7月10日至2014年12月15日止期間。

根據經重列的列表,2014年酒店分部(包括十一間全資擁有的酒店及其他酒店分部相關業務,如酒店管理收入)的收益按年增長19.0%至33.614億港元(2013年:28.244億港元)。儘管兩間新收購的酒店均有貢獻額外收益,惟其金額仍相對較低。酒店分部收益增長主要是由芝加哥朗廷酒店及第五大道朗豪酒店貢獻的全年收益所推動。至於酒店分部相關業務的收入亦有所增加,此乃因來自LHI的全年管理費收入,而於2013年則只有約七個月的進賬。

於2014年,酒店分部EBITDA按年以23.1%的較快速度增長,增加至5.147億港元(2013年:4.182億港元),主要有賴於芝加哥朗廷酒店的營運上軌道後,其錄得的虧損大幅減少,以及芝加哥朗廷酒店於2013年錄得一次性的開業前開支所造成低基數效應。

北美洲酒店表現方面,除芝加哥朗廷酒店於2014年雖接近收支平衡,但仍錄得輕微虧損之外,所有其他北美洲酒店均能獲利,其EBITDA增幅亦反映出當地經濟於2014年得到改善。惟Eaton Chelsea酒店的EBITDA增長實有賴於該酒店於2013年錄得了一筆一次性的品牌重塑支出,以引致低基數效應。

至於澳紐區酒店的收益則有所回落,此乃由於悉尼 朗廷酒店於2014年8月至12月期間關閉以進行大規 模翻新,故於這段期間並無收益入賬。該酒店之暫 時關閉亦對澳紐區於2014年的EBITDA帶來虧損,導 致該區酒店EBITDA於2014年錄得跌幅。於2014年, 澳元兑港元加權貶值6.7%,以致墨爾本朗廷酒店所 錄得的EBITDA增幅以港元計值時有所收窄。

歐洲酒店方面,倫敦朗廷酒店的收益及EBITDA以當地貨幣計值均呈跌勢,此乃由於客房裝修導致2014年的可出租客房數目減少。在經營槓桿呈負數下,EBITDA的跌幅更較收益跌幅為大。然而,於2014年英鎊兑港元加權升值5.3%,以致換算為港元時原本下跌的收益轉為增長0.1%,而EBITDA的跌幅以港元計亦得以收窄。

香港酒店

於分拆香港酒店後,本集團佔三間香港酒店58.2% 股權所帶來的財務回報乃於「於LHI之投資」一節內按 本集團於LHI之投資反映。

以下乃根據2013年1月1日至12月31日止十二個月期間該等酒店的營運表現而作出討論。按十二個月期間作出比較,乃為盡量減少季節性因素所產生的影響,從而提供一個較具意義的酒店營運表現分析對照。

香港朗廷酒店

入住該酒店的中國內地旅客於2014年按年增長7.3%,有助抵銷其他市場的需求下降。於2014年第四季「佔領中環」示威活動進行期間,來自此市場的訪港旅客人數仍保持平穩。反之,來自其他市場的需求有所減弱,這並非純因「佔領中環」示威活動所致,皆因於首三季該等市場亦只表現持平甚或有所回落。

於2014年,該酒店平均465間客房的平均入住率為88.9%(2013年:平均495間客房的平均入住率為88.9%),而平均房租則為2,295港元(2013年:2.266港元)。

2014年來自餐飲的收益表現持平。繼年初的表現較為慢熱,2014年上半年餐飲收益按年下跌2.1%,及至第三季有賴宴會業務改善,餐飲收益亦得以重拾升軌。

香港朗豪酒店

於2014年首三季來自中國內地及其他亞洲國家旅客的客房需求均錄得不錯的增長。惟至第四季,由於該酒店鄰近旺角示威區的關係,以致其客房需求亦面對沉重壓力。謹請注意,該酒店將於2015年第二季重塑為「康得思 | 品牌。

於2014年,該酒店的平均入住率為91.2%(2013年:90.7%),而平均房租則為1,871港元(2013年:1.883港元)。

來自餐飲的收益按年增長2.6%,因2014年首三季錄得的收益增長被第四季的餐飲收益跌幅所拖累。

香港逸東酒店

在三間香港酒店當中,該酒店於2014年第四季錄得的可出租客房平均收入按年跌幅最小。然而,於第四季「佔領中環」示威活動期間,該酒店亦面對客房需求的壓力。因此,該酒店於2014年第四季下調房租以接待較多團體旅客,藉以將入住率維持於高水平。

於2014年,該酒店平均465間客房的平均入住率為96.1%(2013年:平均452間客房的平均入住率為95.1%),而平均房租則為1,213港元(2013年:1,208港元)。

由於宴會業務主要集中於2014年下半年,因此該酒店的餐飲收益於2014年按年增長7.3%,而2014年 上半年則按年錄得2.6%的溫和升幅。

海外酒店

歐洲

倫敦朗廷酒店

鑑於該酒店於2014年進行客房翻新工程,以致源自高收益旅客的營業額隨之下降。此跌幅大部份已被零售休閒旅客人數增加所抵銷。然而,傾向零售休閒的住客組合變動拖低了酒店的平均房租,於2014年按年下跌4%。

來自餐飲的收益於2014年按年增長4%,有賴在酒店舉辦的會議及活動增加,使餐廳及餐飲業務均有所改善。

於2014年,該酒店平均366間可出租客房的入住率達81.1%(2013年:平均380間可出租客房的入住率為80.7%),而平均房租為266英鎊(2013年:278英鎊)。

北美洲

波士頓朗廷酒店

受惠於2014年第三季舉辦全市會議的數目增加,波士頓朗廷酒店得以上調公司與團體旅客的房租,從而提升該酒店的客房收益。而隨著入住率與房租上升,可出租客房平均收入亦有所增長。

來自餐飲的收益於2014年按年增長3%,收益增加主要是由於舉辦了更多公司會議及研討會活動,帶 動餐飲業務得以改善。

於2014年,該酒店的平均入住率達82%(2013年: 75.1%),而平均房租為256美元(2013年: 242美元)。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

隨著市場氣氛改善,該酒店於2014年亦接待了更多高收益的公司團體及零售旅客。可出租客房平均收入按年增長14%,主要乃受房租增長所帶動。

來自餐飲的收益於2014年按年增長10%,乃受惠於餐廳顧客人數及顧客人均消費雙增加。於2013年第一季關閉進行翻新的The Royce餐廳恢復營業,亦有助推動餐飲業務增長。

於2014年,該酒店的平均入住率達77%(2013年: 74.8%),而平均房租為251美元(2013年: 228美元)。



芝加哥朗廷酒店

雖然該酒店於2014年第一季處於漸上軌道階段時遇上惡劣天氣,惟自第三季起,該酒店的表現已逐漸回勇,且接待了更多房租較高的零售及公司旅客。因此,該酒店於2014年下半年轉虧為盈,而以全年計亦接近收支平衡。值得注意的是,該酒店的品牌知名度不斷提高,於2014年更贏得多項備受矚目的殊榮。

於2014年,該酒店平均315間可出租客房的平均入住率為60%,而平均房租為326美元。該酒店乃於2013年7月10日開業,於2013年以平均239間可出租客房的平均入住率為46.8%,而平均房租為291美元。

紐約第五大道朗豪酒店

由於在2013年9月方告完成該酒店的收購,與2013年比較可出租客房平均收入並無意義。然而,於2014年上半年休閒商務客戶群一直保持穩定,惟至下半年,平日的營業額卻漸趨放緩,對房租亦構成一定壓力。

於2014年,該酒店的平均入住率達74.5%,而平均 房租為538美元。該酒店乃於2013年9月25日獲收 購,於2013年的平均入住率為81.4%,而平均房租 為627美元。

多倫多Eaton Chelsea酒店

客房陽台的修繕工程影響了酒店於上半年的業務, 但隨著修繕工程於下半年竣工,業務亦隨之改善。 受惠於高收益的零售及公司客戶群在下半年增長, 帶動酒店房租有所上升。

隨著餐廳及餐飲業務改善,餐飲收益於2014年按年增長4%。

該酒店北座的722間客房自2014年11月起進行翻新工程,預期可於2015年第二季竣工。

於2014年,該酒店的平均入住率達71.4%(2013年: 68.7%),而平均房租為130加元(2013年: 124加元)。

澳洲/紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

該酒店的表現乃受惠於零售及團體分部的需求增長。隨着客房的最後一期翻新工程於2013年第三季竣工,該酒店可於周末吸引更多收益較高的休閒旅客,使平均房租整體按年增長3.3%。

受惠於餐飲業務的改善,來自餐飲的收益於2014年按年增長6%。

於2014年,該酒店平均388間客房的入住率達86.1%(2013年:平均377間客房的入住率為85.7%),而平均房租為285澳元(2013年:277澳元)。

悉尼朗廷酒店

該酒店受惠於市況蓬勃,在2014年7月中至12月期間關閉進行大型翻新工程之前,平均房租與入住率皆見增長。翻新工程定能使該酒店的表現更上一層樓。由於酒店暫時關閉,以致該酒店的收益呈跌

勢,並於2014年錄得虧損。經翻新之後,該酒店將 以更豪華的形象推出市場,有助提升其市場佔有率。

於2014年,該酒店平均58間可出租客房的入住率達82.3%(2013年:平均96間客房的入住率為82.9%),而平均房租為303澳元(2013年:291澳元)。

奧克蘭朗廷酒店

由於公司及團體分部對客房的需求於2014年仍然 疲弱,故該酒店策略性地將目標轉移至零售休閒分 部,此舉有助提高其入住率,較去年同期增長6.3個 百分點。將目標客戶群轉移至零售旅客則拖低了平 均房租。

來自餐飲的收益於2014年按年增長11%,原因是 Eight餐廳業務改善及餐飲業務提升,尤其是來自會 議及研討會活動。

於2014年,該酒店的平均入住率達82.6%(2013年: 76.3%),而平均房租為173紐元(2013年: 177紐元)。

中國

上海新天地朗廷酒店(於2014年12月11日成為 全資擁有酒店)

儘管市況嚴峻,該酒店的入住率仍較去年同期增長 10.5個百分點。旅客增加主要是來自公司及零售分部。然而,由於整體市場競爭仍然劇烈,故酒店於 2014年的平均房租按年下跌1.6%。

來自餐飲的收益於2014年按年增長5%,此乃受惠 於由公司會議及研討會帶動的餐飲業務。

於2014年,該酒店的入住率達69.3%(2013年:58.8%),而平均房租為人民幣1,669元(2013年:人民幣1,696元)。

酒店管理業務

於2014年,酒店管理組合日益發展,並增添了兩間分別位於中國寧波及夏門的朗豪酒店的兩份長期酒店管理合約,該等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2014年年底管理的酒店數目增加至8間,合共提供約2,200間客房。務請注意的是與2014年中期報告所披露的管理酒店數目相比,上海新天地朗廷酒店並無計入我們管理的酒店數目,皆因該酒店自2014年12月11日起由本集團全資擁有,不再被歸類為由我們純管理的酒店。

資產收購

於2014年7月,本集團完成以7,200萬美元作價收購一間位於美國華盛頓擁有265間客房的酒店。該酒店座落於華盛頓市中心,鄰近白宮。該酒店已由2014年12月中起關閉進行翻新工程,並將重塑為針對以着重社交生活的較年輕旅客的逸東生活方式品牌。

於2014年8月,本集團訂立協議收購上海兩間酒店的權益。於該兩間上海酒店當中,本集團已於2014年12月完成收購上海新天地朗廷酒店餘下三分二(過去並非由本集團擁有)的權益,至於收購與虹橋基建樞紐相連的虹橋天地酒店全部權益一事,亦將於2015年3月完成。儘管虹橋天地酒店最早亦須待2015年第二季方會交吉予本集團,惟本集團已開始規劃該酒店的裝修設計。

此等收購將進一步提升我們酒店品牌的知名度,同 時亦鞏固我們作為領先國際酒店品牌的地位。

發展項目

白石角住宅發展項目

於2014年5月,本集團成功中標,收購位於香港新界大埔白石角一幅地盤面積208,820平方呎及總樓面面積730,870平方呎的優質住宅用地。根據該幅用地24.12億港元的地價計算,作價可折算為每平方呎3,300港元。該幅用地可盡覽吐露港無敵海景,已預留作興建500至700個住宅單位的豪宅項目。本集團已於2014年6月支付該地價,現正進行該住宅項目的設計及佈置等前期工作。

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,總樓面面積約為286,000平方米。項目包括1,200個高級公寓單位及一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有該發展項目的50%權益,並擔任項目經理。該項目預計自2016年起分兩期落成。截至2014年底,本集團已就於項目的權益投入5.79億港元資金。

首期公寓單位已於2013年9月開始預售。於2014年底,已售出超過100個單位,平均售價約為每平方米人民幣22,500元。該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。務請注意的是在公寓單位交吉之前,預售公寓單位的銷售和溢利均不會記入收益表,而預期公寓單位將於2016年初交吉。交吉日期較我們早前預期推遲了數個月,此乃因水電接駁延誤造成的技術問題所致。



冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按於同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入所計算。按此基準,來自冠君產業信託的總收入於2014年按年下跌0.6%至10.274億港元。雖然冠君產業信託於2014年宣派的每單位分派較2013年減少3%,惟我們應佔的冠君產業信託

分派收入與去年相比仍然持平,皆因我們於冠君產業信託所持的權益增加。然而,來自冠君產業信託的資產管理收入於2014年按年下跌1.9%至3.102億港元,這是由於於2013年有一筆一次性的收購費入賬,致使比較基數擴大。倘撇除2013年收購費的影響,則來自冠君產業信託的管理費收入(包括信託管理費及其他費用收入)於2014年應按年上升5.2%。

截至12月31日止年度

	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入 管理費收入	717.2 310.2	716.9 316.3	0.0%
來自冠君產業信託總收入	1,027.4	1,033.2	-0.6%

下列內容乃節錄自冠君產業信託2014年全年業績公布中有關其旗下物業表現的部份。



花旗銀行庸場

花旗銀行廣場寫字樓年底時出租率為75.4%,比對去年底的84.8%。年底時的租金叫價為每平方呎75-80港元。花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約所報可出租面積計算的平均租金)於過去12個月由每平方呎84.60港元下降至每平方呎77.53港元。現收呎租及出租率較去年為低令租金收入減少至10.64億港元。期間物業經營淨開支增加1,690萬港元。花旗銀行廣場的物業收益淨額為9.32億港元,按年減少5.8%。

朗豪坊辦公大樓

雖然有數層寫字樓於2014年下半年部份時間空置,但出租率於2014年12月31日已回升至100%。朗豪坊辦公大樓租金叫價(按建築面積計算)維持於每平方呎38-45港元。本年內到期租約全部得以較高租金轉租或續租,令平均現收呎租於2014年由每平方呎32.86港元上升3.00港元至35.87港元。朗豪坊辦公大樓租金收入為2.81億港元,較2013年增加11.2%。物業經營淨開支增加33.9%至2,800萬港元。物業收益淨額由2.32億港元增加9.2%至2.53億港元。

朗豪坊商場

商場於2014年內有佔面積36%的租約到期續租,帶動平均現收基本呎租(按可出租面積計算)由每平方呎144.26港元上升14.7%至每平方呎165.44港元。營業額分成租金僅略為減少至9,650萬港元(2013年:9,900萬港元)。基本續租租金上升,加上穩定的營業額分成租金收入,令租金收入由6.31億港元增加16.4%至7.35億港元。物業經營淨開支增加13.7%至1.2億港元。物業收益淨額增加17.0%至6.15億港元。

雖然冠君產業信託於2014年的總物業收益淨額有所改善,但由於利息及稅務支出增加,令信託分派有所減少。在年中為75億港元銀行貸款再融資後平均利率上升,加上於2013年增購花旗銀行廣場樓層所涉及的額外融資成本,令利息支出增加3,700萬港元。於2014年下半年再無一次性稅務扣減,亦令應繳稅款增加4,800萬港元。

於LHI之投資

由於LHI主要專注於分派,故本集團之核心溢利乃按應佔分派收入計算,因我們相信此舉將更能反映本集團投資於LHI所獲得的財務回報及經濟利益。由於LHI於2013年5月30日上市,故2013年的分派收入涵蓋2013年5月30日至2013年12月31日期間。於2014年,來自LHI的分派收入為3.06億港元(已計及本集團已放棄的分派)。

於2014年,我們就持有的LHI股份合訂單位放棄約13.1%的分派權益(在發行股份合訂單位以支付酒店

管理費用及於市場上收購額外的股份合訂單位前), 上述百分比將於2017年下降至約4.4%,而於2018 年,本集團將有權就其持有的所有股份合訂單位收 取分派。

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

截至12月31日止年度

	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	306.0	189.0	61.9%

投資物業

截至12月31日止年度

租金總收入	2014 年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	變動
鷹君中心 逸東軒住寓 美國寫字樓物業 其他	140.5 49.2 199.8 27.5	143.0 45.1 121.3 25.1	-1.7% 9.1% 64.7% 9.6%
	417.0	334.5	24.7%
租金淨收入	港幣百萬元	港幣百萬元	
鷹君中心 逸東軒住寓 美國寫字樓物業 其他	128.8 31.7 100.5 1.8	128.2 28.1 51.6 1.7	0.5% 12.8% 94.8% 5.9%
	262.8	209.6	25.4%

鷹君中心

儘管鷹君中心寫字樓面積出租率看來較去年有所改善,惟出租率上升主要是由於可出租面積減少所致,因本集團自2014年1月起將更多寫字樓空間轉撥予其酒店管理附屬公司使用。倘撇除業主自用部分,截至2014年12月出租予第三方的寫字樓面積(其租金收入可予入賬)較去年實際上有所減少。

儘管出租予第三方的寫字樓面積較少,但2014年上半年的寫字樓租金收入仍然受惠於平均現收呎租增長。然而,平均現收呎租增長於2014年下半年放緩,即使有新的租賃自2014年下半年開始帶來收入,惟2014年下半年的寫字樓租金收入按年比仍告

下挫。2014年下半年的平均現收呎租增長放緩乃由 於缺乏續租所致,而寫字樓可出租樓面面積的租金 叫價仍維持於每平方呎60港元至72港元的穩定水 平。零售空間方面則受惠於續租租金上升,2014年 的零售空間租金收入按年錄得溫和增長。

由於寫字樓租金收入減少,以致鷹君中心整體租金總收入於2014年按年下跌1.7%至1.405億港元,反觀租金淨收入則上升0.5%至1.288億港元。租金淨收入在租金總收入下跌之情況下仍錄得輕微增長,此乃基於2013年的樓宇維修資本開支增加,以致去年作比較的成本基數較高。

鷹君中心寫字樓	於 2014 年12月 (平方呎)	於2013年12月 (平方呎)
可出租總面積	173,308	173,308
本集團及其附屬公司所佔用空間	38,097	25,509
用於計算經營統計數字的可出租面積(a)	135,211	147,799
出租率(b)	98.9%	92.9%
第三方所佔用寫字樓空間(a) x (b)	133,680	137,283

於期末

	2014年12月	2013年12月
寫字樓(按可出租用面積計) 出租率 平均現收呎租	98.9 % 63.8 港元	92.9% 62.9港元
零售(按可出租面積計) 出租率 平均現收呎租	93.5% 100.0 港元	99.4% 95.9港元

逸東軒住寓

於2014年,位於灣仔峽道的物業將部份房間改建為 收益較高的旅館客房,因而帶動其收入增長,從而 推高逸東軒住寓的租金總收入。另一方面,跑馬地 兩幢服務式住寓則表現持平。

2014上半年,租金總收入按年增長27%,相比之下,2014年下半年的可出租房間數目減少,此乃因

灣仔峽道物業原本用作服務住寓營運的餘下房間亦已改建為旅館客房。此外,「佔領中環」示威活動引起的不利影響令2014年下半年的租金收入加添壓力。因此,2014年下半年的租金總收入按年下跌4.5%,而全年計,2014年的租金收入則按年增長9.1%至4,920萬港元。於2014年灣仔峽道物業的經營開支減少,有助租金淨收入按年增長13.0%。

截至12月31日止年度

	2014年	2013年
(按總樓面面積計) 出租率	79.00/	72.60/
	78.0%	73.6%
平均現收呎租	48.5港元	46.0港元

美國物業

自500 Ygnacio及353 Sacramento Street分別於2014年8月及2014年11月成功轉撥予美國基金後,該兩項物業即不再有任何租金收入。隨該等轉撥後,該等物業的表現將計入美國房地產基金內。

儘管如此,於2014年的租金總收入仍然上升,此乃有賴於2013年11月收購的123 Mission Street在2014年貢獻全年租金收入。三藩市仍然是美國表現最突出的寫字樓市場之一,租金叫價於2014年維持升勢。因此,353 Sacramento、500 Ygnacio及123 Mission Street的市值租金均上升至高於平均現收呎租的水平。然而,2700 Ygnacio於2014年底的市值租金則仍然低於其平均現收呎租。

物業組合(包括123 Mission Street及2700 Ygnacio) 於2014年底的出租率為84.9%,而2013年底則為 91.1%。出租率下降乃受到2700 Ygnacio出租率下 跌所影響。物業組合於2014年12月的平均現收呎 租(按淨可出租面積計)為每平方呎40.2美元,而 去年則為每平方呎36.5美元,平均現收呎租上揚乃

由123 Mission Street租金增加所帶動。整體而言, 於2014年,租金總收入增長64.7%至1.998億港元 (2013年:1.213億港元)。租金淨收入於2014年增 加95.1%至1.006億港元(2013年:5,160萬港元), 主要受惠於招租成本減少。

於期末

	2014年12月	2013年12月
(按2700 Ygnacio及123 Mission Street之淨可出租面積計) 出租率	84.9%	91.1%
平均現收呎租	40.2美元	36.5美元

美國房地產基金

於2014年4月,本集團宣布與合營夥伴中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方」,為中國東方資產管理公司的全資附屬公司)簽訂協議,以成立一項定位於投資美國寫字樓物業的基金。指定投資目標隨後擴大至涵蓋住宅發展項目,致使美國基金的投資更為靈活。根據該協議的條款,鷹君將注入其三項位於美國三藩市的寫字樓物業作為其承擔資本或股本投資,而中國東方則承諾將注入1.5億美元的承擔資本。該三項將由鷹君注入美國基金的物業分別為500 Ygnacio、353 Sacramento Street及123 Mission Street。

更重要的是,本集團出任美國基金的資產管理人, 並持有資產管理公司80%權益,而中國東方則持有 餘下20%權益。於首次截止日期後,美國基金將向 其他獨立投資者集資,總承擔資本(包括本集團與中 國東方所承擔的資本)最高達10億美元。資產管理人 將按美國基金的規模及表現收取資產管理費。

鑑於本集團同時持有美國基金的權益並出任其資產管理人,故根據法定會計準則,美國基金的財務數據已於本集團的財務報告綜合入賬。此外,本集團賺取的資產管理人費亦已作集團內公司間對銷。然而,本集團決定成立美國基金的原因之一,乃為擴闊本集團的管理費收入。為反映集團管理費收入增長,本集團將把其應佔來自美國基金資產管理費收入的份額,計入本集團核心溢利。

至於本集團於美國基金股本投資的回報(計入本集團核心溢利)則將基於美國基金投資份額所收取的分派入賬,而集團應佔美國基金資產淨值的份額則將計入本集團核心資產負債表。鑑於美國基金主要集中於其資產淨值增長,並且亦會投資於不會產生經常性周期收入的發展項目,故我們相信,基於已變現所得款項作出的分派最切合本集團核心溢利的定義,且能適當地反映集團於美國基金投資的回報。

500 Ygnacio已於2014年8月注入美國基金,而353 Sacramento的相關工作則於2014年11月完成。於2014年底,該基金的總資產淨值達1.973億美元,當中包括兩項轉撥物業的資產淨值9,630萬美元以及中國東方的1.01億美元現金注資。因此,本集團於2014年底佔美國基金的權益為48.9%。餘下的123 Mission Street預計將待貸款(附帶高昂的提前還款罰息)再融資後,於2015年中轉撥至該基金。除本集團注入的物業外,本集團亦以美國基金資產管理人的身份收購三藩市一幅地皮作住宅發展。此項收購乃以部份由中國東方注入的現金中撥付。

該幅位於三藩市Nob Hill傳統豪宅區的地皮已於2015年1月完成收購,而本集團現正就另一幅位於紐約黃金地段的地皮進行盡職審查。然而,鑑於於2014年美國基金所管理的資產規模仍相對較小,故於2014

年就本集團於美國基金資產管理公司的80%權益入 賬的資產管理費只有450萬港元。此金額已計入營運 溢利中的「其他業務」一項。美國基金於2014年並無 分派收入貢獻。

財務回顧

負債

按法規要求,合計冠君產業信託、LHI及美國基金的業績後,本集團於2014年12月31日的綜合借貸淨額為179.02億港元,較2013年12月31日增加20.29億港元。於資產負債結算日呈報的借貸淨額增加主要由於贖回掛鈎票據的現金收入給支付收購白石角的土地金額所抵銷,加上因本集團於2014年12月收購前聯營公司餘下權益而重新分類為附屬公司所綜合的銀行借貸。

股東應佔權益按本集團於2014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2014年12月31日為517.70億港元,較2013年12月31日的499.56億港元增加18.14億港元。增加主要來自本年度溢利,以及在本年度新增股本產生的股份溢價和其他儲備被股息支付所抵銷。

按法定會計原理,於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按此法規計算的綜合借貸淨額(「報告上綜合借貸淨額」)及股東應佔權益,本集團於2014年12月31日的槓桿比率為34.6%。不過,本集團應佔冠君產業信託,LHI及

美國基金的負債淨額比率分別只有61.7%,58.2%和48.9%,及本集團無需承擔三個附屬集團的債項,我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額,較選用報告上綜合借貸淨額更為恰當。集團的現金淨額狀況表列如下:

借貸(現金)淨額 本集團股東應佔權益 於2014年12月31日的槓桿比率	17,902 51,770 34.6%	(1,676) 59,339 不適用
美國基金	(271)	_
LHI	6,151	_
冠君產業信託	13,698	_
鷹君集團	(1,676)	(1,676)
於2014年12月31日借貸(現金)淨額及槓桿比率	港幣百萬元	港幣百萬元
	綜合計算	應佔的 資產淨值*

* 根據本集團於附屬公司應佔資產淨值來計算的借貸(現金)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發行具有本金保証的票據、及投資於具質素股票。截至2014年12月31

日,債券和票據的市值為4.25億港元及證券投資的市值為8.01億港元。若將這些金額計算在內,綜合借貸淨額及槓桿比率將分別減少至166.76億港元及32.2%。現金淨額按應佔冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計算將相應地增加至29.02億港元。

以下是按法定綜合財務報表的分析:

債務

於2014年12月31日,本集團合計冠君產業信託、 LHI及美國基金的總借貸(包括中期票據)為281.01億港元。於2014年12月31日,外幣總借貸相等於78億港元,其中相等於40.84億港元或52%為定息貸款。

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為3.45億港元。於報告期日,利息覆蓋比例為9.5倍。

流動資金及借貸到期概要

於2014年12月31日,本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為139.48億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2014年12月31日,未償還總借貸的到期概要如下:

一年或以下	11.5%
一至二年	33.9%
三云五年	/2 1%

五年以上 12.5%

資產抵押

於2014年12月31日,本集團賬面總值約為584.59億港元(2013年12月31日:575.09億港元)的物業和相等於8.47億港元的人民幣銀行存款已予按揭或抵押,以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2014年12月31日,本集團未列入綜合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9.31億港元(2013年12月31日:1.04億港元),其中已簽約為1.81億港元(2013年12月31日:7,700萬港元)。

於2014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) (2013年12月31日:人民幣2,580萬元)。

於2014年12月31日,本集團就收購中國上海市閔行區酒店發展項目承擔為人民幣8.685億元(相等於10.86億港元)及於美國三藩市住宅發展項目承擔為2,100萬美元(相等於1.63億港元)。本集團亦就中國基金及美國基金的資本承擔金額(以現金及物業注入形式)分別為9,000萬美元(相等於6.98億港元)及1.337億美元(相等於10.37億港元)。

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。

展望

與去年相比,各主要經濟體的走向更加分歧。美國 經濟復甦步伐更趨穩健,歐元區的通縮風險日益加 劇,日本正面臨重大挑戰,至於中國的經濟增長則 持續放緩。各大中央銀行均努力應對本身的問題, 這從貨幣政策分道揚鑣便可見一斑。

整體而言,所有主要先進經濟體的貨幣政策仍然正面,2015年環球經濟增長應可得到支持。然而,由於全球復甦步伐並不一致,前景仍難言明朗,故我們必須保持警覺。具體而言,我們必須作好準備以應付美國可能加息,並對環球經濟的不明朗因素作出反應。

就LHI擁有的三間香港酒店而言,去年「佔領中環」示威活動仍餘波未了。幸而,隨著影響逐漸消散,加上2015年的新酒店供應較少,故可出租客房平均收入可望於2015年有所改善。

海外酒店方面,除位於華盛頓的酒店將關閉進行裝修之外,本集團於美國的其他酒店均將隨美國經濟進一步復甦而受惠。僅於2013年開業的芝加哥朗廷酒店,在2014年已接近收支平衡,及至2015年應能取得盈利。英國將主辦2015年欖球世界盃,集團位於倫敦的酒店定能因而受惠,尤以該酒店已於去

年進行客房翻新。於澳紐區的酒店表現應可保持穩定。悉尼酒店於去年短暫關閉進行翻新,重新開業之後已盈利可期。中國方面,本集團於2014年12月全面收購上海新天地朗廷酒店的權益,因此該酒店於來年全年均可為EBITDA作出貢獻。

冠君產業信託於2015年預期將減少分派。雖然預期 朗豪坊的收入可持續穩定增長,但應不足以彌補花 旗銀行廣場疲弱的收入。

本集團多年來一直奉行審慎及目標為本的擴展策略,已為本集團未來盈利奠定穩固基礎,定能提升本集團長遠的表現。此外,憑藉擁有雄厚的財政狀況與充裕的現金流,我們將精挑細選,物色有助本集團資產淨值增長或能與集團現有業務締造協同效益的增值投資項目。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港,2015年3月5日









「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將:

- 為客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社區締 造長遠價值的信念;
- 改善改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素的信念。

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發出的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG」),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
- 計區參與

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 管理」一節。報告亦附加經選定的主要表現指標以説 明我們的企業社會責任表現。

我們連續四年獲選為恒生可持續發展企業指數成份 股,彰顯了我們於企業社會責任方面努力不懈的付 出。負責該評選的ESG表現評級公司香港品質保證 局更授予本集團「AA」評級,於各間香港上市公司中名列前茅。我們的附屬公司亦榮獲與企業社會責任相關的多項殊榮及表彰,詳情載於本報告以下章節。

於2014年,我們的酒店業務部朗廷酒店集團發出第三份可持續報告「Let's CONNECT」,藉此回顧其現行制度及表現,並訂立往後數年的環境及社會目標。

企業社會責任管理

本集團已建立一個明確的企業社會責任管理框架以 支持我們的企業社會責任願景,當中包含以下元素:

- 企業社會責任督導委員會: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,作為負責制訂本集團企業 社會責任方向的高級工作小組;
- 集團企業社會責任政策: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;
- 風險評估及策略:委員會定期進行風險評估 以決定最優先及需要管理行動的重大企業社 會責任事項。我們已制訂企業社會責任策 略,確保本集團可集中資源處理該等事項。

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,以及對可能會影響我們或該等組別的 重大事項至關重要。於2014年,我們委任了一所外 聘顧問公司,完成首次權益人的參與。該顧問公司 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。參與的結果有助我們於企 業社會責任督導委員會會議上優先排列重大事項並 檢討現行企業社會責任策略。

基於參與及風險評估的結果,我們已識別出兩項新的重大企業社會責任事項,即「社區參與」及「通訊」。企業社會責任策略已告制訂以管理此兩項議題。

計區參與:

- 我們與非牟利組織合作,按三大主題設立若 干值得推行的項目(請參閱「社區參與」一節);
- 我們鼓勵同事積極參與該等項目,如組織相關義工活動及為同事安排貴賓時段出席有關項目活動。

涌訊:

- 對內,我們透過內聯網、企業社會責任每月 提要及迎新活動向同事傳達我們於企業社會 責任的努力;
- 對外,我們透過企業社會責任報告、社區項目及業務通訊向租戶、顧客、投資者及媒體傳達我們於企業社會責任的努力。

我們除建立企業社會責任管理框架以實現本集團的 企業社會責任願景外,我們相信在本集團建立企業 社會責任文化為關鍵因素。為此:

- 我們透過將企業社會責任的工作轉化為「企業 社會責任行動」的品牌推廣,以親切及有趣的 方法傳達企業社會責任,當中包含七個「偉大 行動」標誌,代表我們於人權、勞工實踐及環 境等事宜的企業社會責任承諾;
- 我們按照「偉大行動」開展了企業社會責任認知工作坊。此工作坊透過有趣課堂及互動遊戲,教導同事企業社會責任。





「企業社會責任行動」宣傳海報及培訓

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傷害。

於2014年,我們透過參與勞工及福利局舉辦的《有能者 • 聘之約章》及共融機構嘉許計劃,支持殘疾人士就業,並榮獲「同心共融機構獎」。我們其中一項實踐就是我們旗下酒店業務部與匡智會成為合作夥伴,讓匡智會的實習員工執行後勤工作,並支援日常營運(如清潔房間、打掃及洗衣服務)。實習員工與我們的同事之間的團隊合作已成功建立了一個尊重他人文化差異的工作環境。

按年齡組別及性別分類的員工總數

業務	20 歲 以下	20 至 30 歲以下	30 至 40 歲以下	40至 50歲以下	50歲 及 以上	男性	女性
酒店	2%	31%	27%	20%	20%	51%	49%
物業及其他 ¹	1%	18%	27%	24%	30%	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%	9%	7%	35%	20%
物業及其他1	89%	11%			

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1	99%	1%	88%	12%

註:

^{1.} 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、物業管理、貿易及健身中心。



火警演習

除創造公平的工作環境外,我們認為健康及安全不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:

- 在各物業實施職業健康安全體系,制定政策、委員會、營運程序;
- 定期檢討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:
- 組織培訓及活動(如:工作環境健康及安全 週),以加強同事保持工作環境安全及健康的 意識。



為電氣工程鋪設地面絕緣墊

我們的物業管理部門亦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體系認證。透過該管理體系,該部門:

- 識別健康及安全危害,從而建立營運程序及安全裝置管理該等危害;
- 建立安全委員會,旨在實施行動計劃並檢討 管理系統的成效,以達至零事故;
- 利用核對清單監測(如:密閉空間工作、安裝電力系統及體力處理操作);
- 為前線員工提供持續培訓課程,如內部培訓 及工具箱簡介會。



使用防墮系統的培訓

因工死亡數目及因工傷導致損失工作日數

			因工傷
	工作時數	死亡	導致損失
業務	(以千計)	事故數目	工作日數
酒店	10,513	0	2,918
物業及其他1	1,946	1	468

註:

 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、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重要 元素。除提供具競爭力的薪酬及福利方案外,我們 亦為所有職級的員工提供企業及在職培訓。2014



商業創意工作坊

年,「高效人員的7個習慣」及「商業創意」繼續成為我們向同事提供的重點培訓項目:

- 「高效人員的7個習慣」傳達個人及人際領導力的重要性,助員工從不同角度所見、所想、 所行以產生更佳的表現及業績;
- 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,以及擴闊同事思想及視 野,將世界級常規融入業務。

表現評核有助同事知悉其表現,釐定發展需要。我們的表現評核系統為同事們提供機制,使其可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。



環保清潔劑製造工作坊

僱員接受定期表現及職業發展評核的百分比

業務

接受表現評核的僱員

酒店¹ 物業及其他^{2,3}

99% 100%

註:

- 1. 於報告年度合資格接受表現評核的香港及中國僱員
- 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、物業管理、貿易 及健身中心
- 3. 按政策規定·於8月1日至12月31日期間入職的僱員毋須於年內接 受評核

我們認為妥善兼顧工作與生活的員工更具生產力。 為宣揚這方面的重要性,於年內,我們舉辦多項以 「綠色」為主題的興趣班及文娛活動,如:

- 綠色烹飪
- 環保清潔劑製造工作坊
- 參觀有機農場
- 香港地質公園一日遊



參觀有機農場

上述活動不但加深同事間的彼此認識,亦可提升集團內的團隊精神。

我們的酒店業務部在人才策略實務上付出的卓越努力使其得到多個權威獎項的認可:

香港朗豪酒店:

- 香港人力資源管理學會的2014年卓越人力資源獎-文化變革
- 美國訓練與發展協會(American Society for Training and Development)2013年人才發展國際大獎「Excellence in Practice Citation」一表現 改進
- 家庭議會的2013/14年度傑出家庭友善僱主獎 項

多倫多Eaton Chelsea酒店:

營銷及電子商務經理於2014年獲安大略旅店協會(Ontario Hostelry Institute)選為三十以下組別之三十強(Top 30 Under 30)



卓越人力資源獎



三十以下組別之三十強

墨爾本朗廷酒店:

品質主管在2014年澳洲旅遊住宿協會(維多利亞)卓越成就頒獎典禮(2014 Tourism Accommodation Australia (Victoria) Awards for Excellence)上榮獲年度行政管理僱員(Administration Employee of the Year)

環境保護

盡量減少營運對環境產生重大影響乃本集團的企業 社會責任政策的重要部分。為協調本集團在環保方 面的努力,綠色領袖工作小組已告成立。該工作小 組由業務單位/部門提名的綠色領袖組成,成員互 相分享並學習環保措施,並將當中最佳環保措施推 廣至本集團。於2014年,工作小組推出多個綠色運 動:

- 「Green Monday」午餐會:鼓勵同事於星期一 不吃肉。於年內,「Green Monday」午餐會在 我們多個辦公地點舉行;
- 愛心賣物會:邀請同事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;
- 月餅徵集活動:收集同事剩餘的月餅,繼而 將收集所得的月餅分發給貧苦大眾。



「Green Monday」午餐會



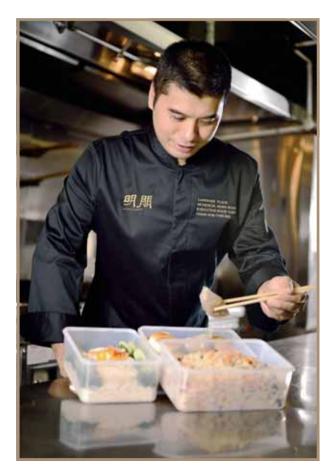
愛心賣物會

我們的酒店業務部致力於環境影響、認知及節約方 面成為一眾酒店營運商的典範之一。因此,酒店業 務部:

- 與EC3 Global EarthCheck Programme合作, 其為環境基準及可持續發展認證方面提供可 信的獨立審核及監察服務;
- 於上述計劃中,三間酒店獲授予認證評級(金獎)(Gold Certified status),另外六間酒店獲授認證評級(銀獎)(Silver Certified status), 一間酒店則獲授予基準評級(銅獎)(Bronze Benchmarked status);
- 一間酒店繼續參與由加拿大旅館協會(Hotel Association of Canada)制定的4種「綠色住宿程度」評鑑制度(Green Key ECOmmodation Rating)。

酒店業務部亦已推出了多項環保設施和方案包括:

- 以LED取代鎢絲鹵素燈及傳統熒光管;
- 於客房放置室內回收箱;
- 參與「無緣不歡」飲宴(由本地慈善組織舉辦的 飲宴計劃,推廣無翅、少肉的飲宴,並在飲 宴收集廚餘以重新分配予有需要人士)及「地 球一小時 |行動。



「無緣不歡」飲宴



「地球一小時」行動



- 加裝配備感應器的LED照明配件;
- 於冷凍水泵安裝變速傳動裝置(VSD);
- 為冷卻裝置安裝自動管道清洗系統;
- 使用水冷式冷卻裝置系統以取代風冷式冷卻 裝置系統。

為減少耗水,該部門已:

- 於洗臉盆加裝自動低出水龍頭;
- 提取地下水作灌溉;
- 安排即時補救措施處理漏水事宜。



更換冷卻裝置系統



自動低出水龍頭

物業管理業務部明白保護環境不可單憑一己之力, 必須尋求與租戶合作。因此,該部門已:

- 引入數種循環再造措施,向租户收集紙張、 舊電池等物品;
- 表彰傑出參加者的努力,於綠色聖誕慶祝活動上向其致送紀念品;
- 為租户舉辦綠色工作坊,例如:有機耕種工作坊及Green Monday講座。



有機耕種工作坊

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 ¹ 物業及其他 ²	268,535 191	539,073 208,761

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 ¹	15,428	58,794
物業及其他 ²	878	47,297

耗水量(立方米)

業務

酒店1	1,368,692
物業及其他 ²	394,484

註:

- 1. 酒店僅包括所擁有酒店
- 2. 物業及其他僅包括三間所擁有及/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)

我們的物業發展及項目管理部在發展及項目管理的 過程中致力追求環保精神。由策劃、設計、建設, 到隨後與酒店業務部及物業管理業務部合作,我們 均評估新發展及翻新項目週期對環境的影響。該部 門亦旨在各項目中採用建築環境評估計劃:

- 於2013年7月開業的芝加哥朗廷酒店現處於 LEED評估的最後階段;
- 擁有600至700個豪宅單位的香港白石角新發 展項目以提交綠建環評認證(金級或以上)為 目標,並按其「可持續建築設計指引」設計。

於我們的企業辦事處,行政部繼續根據口號「ER3」 (環保,循環再造、減用及重用)實行環保措施。於 2014年,我們已實行以下環保措施:

- 省電:為影印機、自動扶手電梯及公用地方 的電燈設定時間控制功能,定時關閉設施;
- 回收桃花:參加桃花回收計劃,旨在將節慶 用品循環再用;
- 減少用紙:用再造紙製作名片及信封,以及 為同事提供網頁超連結,以便閱讀政府網上 文件。

我們對環保所作的努力備受認同,酒店業務部及物業管理業務部榮獲以下獎項:

- 由環境運動委員會頒贈2013年香港環保卓越 計劃的界別卓越獎:
 - o 逸東酒店:金獎(酒店及康樂會所)
 - o 花旗銀行廣場:銀獎(物業管理)
- 環保促進會頒贈2014年優越環保管理獎(企業)一服務提供者:
 - o 朗豪坊:金獎
 - o 鷹君中心:銅獎
- 康樂及文化事務署頒贈2014年最佳園林大獎:
 - o 花旗銀行廣場:優異獎(非住宅物業組)

獎項展示我們的環保意識及卓越營運環境管理。

為對抗氣候變化及節省能源:

- 本集團已加入供香港上市公司披露碳足跡資料及分享碳管理及實踐成功例子的碳足跡資料庫:
- 物業管理業務部繼續支持「節能約章」計劃。
 除了簽署約章,該部門亦向租户宣布有關消息,參與率明顯較2013年大幅上升。



香港環保卓越計劃的界別卓越獎



優越環保管理獎



碳足跡資料庫啟動典禮



節能約章發表典禮

營運慣例

不論在僱員或供應商的層面上,本集團一直堅持最 高的道德標準。有見及此:

- 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,亦列明本集團期望同事在利益衝突方面的應有舉措;
- 本集團認為,我們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,我們已制定供應商操守守則並納入招 標文件中。

我們承諾為客户提供優質的產品及服務,滿足他們 的期望及所需-不論他們是我們酒店的住客,還是 我們所管理物業的租户或顧客。 我們的酒店業務部致力優於同業了解住客所需,為 住客營造最美好酒店回憶。就此:

- 酒店已設立穩健的質素保證系統,以確保高水準的服務質素;
- 系統包括各種客户意見Voice of the Customers (VOC)系統,如住宿後及活動前後的網上住客問卷調查,以及置於客房、餐廳、水療室及宴會廳中的住客回應卡;
- 第三方專業優質審計公司進行的多種神秘顧客計劃,如酒店的整體設施、預訂及活動;
- 自2013年起,我們為會議策劃者綜合一個網上住客回應系統。此平台讓我們能即時回應住客的意見、要求及投訴,從而解決和跟進個案,以及建立顧客的滿意度及忠誠度。

為啟發學生的策略思維及提升業務管理技巧,培育他們成為21世紀出色的環球商業領袖,我們的酒店業務部獲邀成為花旗集團國際案例分析比賽中的個案公司。比賽有約90名來自18間頂尖大學商業學院的高材生參加。根據我們的個案,學生已評估有關策略的成效,並向該部門提出建議。

我們的物業管理業務部繼續實施ISO 9001質量管理體系,以確保服務能滿足客户需要及提升客户滿意程度,就此,該部門:

• 定期向租户進行問卷調查,收集意見;



花旗集團國際案例分析比賽

- 已設立「客户意見系統」以收集客户的表揚、 投訴及一般查詢;
- 適時回覆客户的意見,並制定改進措施。

於2014年,為進一步提升客户服務,該部門安排在 朗豪坊商場的洗手間進行大型翻新工程,旨在為租 户及顧客提供更舒適整潔的環境。

為了表揚我們在提供優質服務所作的努力,我們的 酒店業務部及物業管理業務部獲頒以下獎項:

- 香港朗廷酒店:香港管理專業協會的2014年 HKMA優質管理獎-銀獎
- 芝加哥朗廷酒店:
 - o 《旅行+休閒》旅遊雜誌(Travel + Leisure) 的2014年全球最佳大獎(World's Best Award) - 在美國的酒店中排行第一, 以及在全球最佳酒店中排行第六
 - o 《 悦 遊 》(Conde Nast Traveler) 旅 遊 雜誌 的 2014 年 讀 者 之 選 大 獎 (Readers' Choice Awards)—在美國的酒店中排行第三



洗手間大型翻新工程

- 上海新天地朗廷酒店:
 - o 中國《悦遊》旅遊雜誌一金牌榜2014
- 花旗銀行廣場:
 - o 香港測量師學會的優質物業設施管理大 獎2014-大獎(辦公大樓管理)
 - o 英國皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors) 的 RICS香港物業大獎(RICS Hong Kong Property Awards)2014-年度物業管理 隊伍
 - o 香港工商業獎-顧客服務2014
- 朗豪坊(辦公大樓及商場):
 - o 香港中小型企業聯合會的香港星級品牌 大獎2014(企業)



HKMA優質管理獎



RICS香港物業大獎



香港星級品牌大獎



優質物業設施管理大獎

社區參與

本集團的社區參與策略專注於三個主題領域一**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,我們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;
- 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。

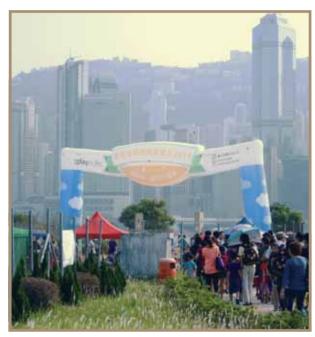
因應各主題,我們夥拍非牟利組織於此等領域設立若干值得推行的項目。我們相信,將所有用於慈善活動的資源,包括財務、義工及實物資助集中於這些項目,將可產生更大的社會作用。以下為我們於2014年所資助的項目:

藝術:為了拉近古典音樂與社區的距離,我們贊助香港小交響樂團的「鷹君集團合家歡系列一麥兜感人至深小聖誕」及香港管弦樂團的「《天與地》音樂會」。兩場音樂會都以創新節目及生動的表演,將觀眾帶進古典音樂的美妙世界;



麥兜感人至深小聖誕

• 兒童教育:我們相信「玩樂」不單可提升兒童體格及情緒成長,亦可培育良好家庭關係。有見「玩樂」的重要性,我們繼續贊助智樂兒童遊樂協會舉辦的第三屆「鷹君智樂遊戲萬歲日2014」。活動的舉辦地點位於西九龍文化區,吸引了大批參加者及公眾關注兒童的玩樂權利:



遊戲萬歲日2014

• 環境保護:我們繼續贊助Green Monday舉辦的「鷹君綠色起動—Let's Green Monday」活動,當中包括一系列向社區宣傳綠色生活方式的項目及活動。我們旗下之附屬公司亦為該活動提供實物資助,例如,酒店業務部在旗下各餐廳推出新的「Green Monday」餐單,而我們的市場推廣業務部則在朗豪坊舉行展覽活動。



Let's Green Monday慈善晚宴

除對上述社區項目的財政及實物支援外,我們的義工隊亦在支援項目方面擔當重要的角色。我們的義工為「智樂遊戲萬歲日」提供協助,並於設置及出任遊戲大使方面有出色表現。義工隊亦於朗豪坊向顧客派發明信片宣傳「Let's Green Monday」。

除與非牟利組織設計若干值得推行的項目外,我們亦致力貢獻香港的藝術及本地人才發展。因此,我們的市場推廣業務部在花旗銀行廣場推出Musica del Cuore(為「樂•心」之意大利文)活動。Musica del Cuore是免費的每週演奏會系列,使花旗銀行廣場地下大堂變身成為「公眾音樂會舞台」,為大眾呈献最動聽的曲目。

除Musica del Cuore外,我們亦是以下主要藝術項目的贊助者:

- 香港藝術節贊助舍:純銀會員
- 法國五月藝術節之友:銅贊助人



Musica del Cuore





為「智樂遊戲萬歲日」及「Let's Green Monday」擔當義工

為推廣營造卓越環境的最佳常規及與頂尖的企業社 會責任領袖交流知識,我們乃下列機構之成員:

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

我們在社區參與方面所付出的努力使本集團及旗下 多間附屬公司繼續獲香港社會服務聯會頒授「商界展 關懷」標誌認證。

董事

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生,68歲,於1980年被委任為董事。彼 為本公司的主席、董事總經理、財務委員會主席及 多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託,冠君 產業信託之管理人及朗廷酒店投資之託管人之主席 及非執行董事。羅醫生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紀爾大學 獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學 位,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三十年。 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,彼等全為本公司之董事。彼亦為 本公司高層管理人員羅寶璘女十及羅俊謙先生之 父親。

羅啟瑞先生

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生,55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。羅先生為上市買賣的信託,冠君產業信託之管理人之非執行董事及新福港集團有限公司的創辦人。彼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數十年經驗。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,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士,95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。彼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,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生,66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、永泰地產有限公司及和記黃埔有限公司、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

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十學位。

王干漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授,62歲,本公司獨立非執行董事。彼於 1995年被委任為本集團董事,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。彼為團結香港基金會顧問。王教 授現為長江牛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 地產發展有限公司之獨立非執行董事,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之管理 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,66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 融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期 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。

朱琦先生

獨立非執行董事

朱琦先生,54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,擁有數十年銀行業務經驗。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司、董事長,並為工銀亞洲金業有限公司之董事。朱先生亦曾歷任為中國平安保險(四司之董事:並為工商東亞金融控股有限公司之董事:並為工商東亞金融控股有限公司之董事。被畢業於東北財經大學取得經濟學出學位,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,73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,建築及投資業務數十年。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,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之伯父。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士,78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數十年。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、羅永士之女兒,以及羅嘉瑞醫生之胞姊,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之姑母。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生,67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(均於聯交所上市)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。羅先生為「極大生銀行有限公司非執行董事。羅先生為舊理局董事會主席、香港政府大嶼山發展諮詢委員會非官方委員及團結香港基金會顧問。羅先生與國際職人與及羅嘉瑞先生與羅鷹瑞醫生、羅孔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之胞弟,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

羅鷹瑞醫牛

非執行董事

羅鷹瑞醫生,62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,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生,63歲,自1988年起出任本集團董事。 彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會

委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事,其中包括鷹君有限公司、鷹君物業管理有限公司、鷹君物業管理有限公司、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店國際有限公司、朗廷酒店集團有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation 及 Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd.等。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、策劃發展及企業行政管理方面累積數十年經驗。

有關倘本公司董事為另一間公司的董事或僱員,以 及該公司擁有本公司股份及相關股份中的權益,而 此等權益根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分 部須予披露,其詳情載於董事會報告書。

高層管理人員

酒店業務

沃爾民先生(Robert Allen Warman),56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34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。

羅寶璘女士,33歲,於2011年加入鷹君集團酒店 部, 並出任朗廷酒店集團有限公司的執行董事。羅 女士為酒店業專才。於2014年,彼獲委任為逸東酒 店總裁。作為總裁,她負責推行及監督新一代逸東 的全球品牌重塑工作。羅女十領導逸東全球團隊, 實踐逸東在意念、創新、設計、規劃、塑造品牌、 發展、項目開展、營運、市場推廣、公共關係及策 略夥伴各方面的全新願景。彼為上市買賣的信託, 朗廷酒店投資之託管人之非執行董事。彼畢業於耶 魯大學,以優異成績取得社會人類學文學十學位, 其後取得南加洲大學藝術碩士學位。羅女士為本公 司主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之女兒。彼亦為羅 杜莉君女士之孫女,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姪女,彼等 全為本公司之董事,以及本公司高層管理人員羅俊 謙先牛之胞姊。

陸宙光先生,55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一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。

業務發展和財務

朱錫培先生,53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30年之稅務、財務、會計與投資方面經驗。

莫紹斌先生,61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33年。

林建國先生,55歲,於2013年9月加入本集團出任策略及業務發展總監,並擔任Pacific Eagle Holdings Corporation之總裁,管理鷹君集團在美國之物業投資、開發及房地產基金。林先生曾於多間私營機構及上市公司擔當重要職位。加入本集團前,彼曾擔任彩虹地產控股有限公司之行政總裁,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一石油中國及香港區工作,並於香港上市的電力公司一中電集團出任多個重要職務。

羅俊謙先生,30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

理及租賃方面的經驗。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。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒,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姪兒,彼等全為本公司之董事,以及本公司高級管理人員羅寶璘女士之胞弟。

中國業務

盧寧先生,42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,57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34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,61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31年。

合規及行政

黃美玲女士,48歲,為本集團公司秘書,並為公司秘書及行政部主管。黃女士亦負責上市買賣的信託,冠君產業信託及朗廷酒店投資的公司秘書事務。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,並分別持有香港中文學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學會計學士榮譽學位。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,52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,50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,亦肆業於澳洲新南 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18年關於上市 公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為特許仲 裁學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及 新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

策劃發展

楊光輝先生,55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執業建築師資格,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,方政管理培訓。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,54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。

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 行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會持續按照法定要求及本身之需要,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。2014年的主要事項載列如下:

• 社交媒體政策

現今,使用網上社交及商業網站十分平常,並成為我們日常生活的一部分。隨着社交網絡迅速擴張,訂立清晰的社交媒體政策及將其妥善實施對本集團而言日益重要。於本年度,本集團制訂一項新的社交媒體政策,列明公司對全體員工的基本行為標準的期望及其以個人或本集團代表的身份使用社交媒體須遵守的有關程序。該政策的副本已上載至本公司網站(www.GreatEagle.com.hk)。

就上市規則修訂關於關連人士及關連交易的範圍審閱關連交易申報政策

以完善關連人士及關連交易的範圍及調整持續關連交易架構的上市規則修訂已於2014年7月1日生效。就以上所述,我們已審閱本集團的關連交易申報政策,並適當地更新培訓材料。有關修訂之摘要已備妥,並作為董事培訓材料的一部分,以供全體董事會成員參閱。

財務委員會就投遞標書所使用的公司印章之一般性授權

為精簡投遞政府標書或與公共部門訂立合約的行政程序,財務委員會獲一般性授權就本公司於投遞標書時可能需要提供擔保或彌償而須使用本公司印章。

購回及發行本公司股份之一般性授權

股東已於2014年4月30日舉行之本公司股東周年大會(「2014年股東周年大會」)上通過給予一般性授權以 購回不多於本公司股份之10%及發行不多於本公司股份之20%。

• 授出購股期權

本公司慣常於每年第一季刊發本公司之全年業績公告後隨即授出購股期權予合資格僱員(包括執行董事)。根據上市規則之規定,本公司並不允許在刊發任何含有內幕信息的公告前,授出任何購股期權。由於分拆三項香港酒店物業上市一事於2013年5月完成,2013年年度授出購股期權延遲至2013年6月6日(而非在2013年首季)進行。由於該延期所致,於過去12個月期間根據2014年年度授出購股期權向主席授出之購股期權獲行使後所發行之股份總數超過本公司已發行股本總數的0.1%。因此,於2014年2月27日以行使價每股26.05港元向主席授出630,000份購股期權之普通決議案已於2014年股東周年大會上提呈股東並獲本公司獨立股東批准。

企業管治政策及常規

董事會負責檢討整體企業管治安排、審批管治政策及審閱企業管治報告之披露事項。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。

企業管治常規

本公司已制訂一套管治政策及程序,組成本集團管治架構的核心元素,包括:

• 關連交易匯報及監控制度

本政策之目的為列明本公司就執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易(不論是否獲豁免之交易或其他交易)之內部監控系統及監控程序。

• 須由董事會全體成員議決事項

載列由全體董事會成員議決的重大議題,惟就個別事項成立適當的董事委員會處理除外。

• 維護及防止濫用內部資料之政策

載述本公司維護及防止濫用內部資料之內部監控系統及監控程序,以及確保政策實施的所有對象了解其 責任,將未公開的內部資料保密,並協助彼等及本公司遵守其披露內部資料的責任。

• 工作行為守則

載列公司對全體員工(包括執行董事)的基本行為標準的期望,以及就本集團員工執行職務時處理收受利益及申報利益衝突等事宜的指引。

• 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則

載列對董事及本公司有關僱員進行有關本公司或任何上市公司(本公司於該等公司的股本擁有20%或以上權益且董事或有關僱員擁有該等公司未公開的內部資料)的證券交易時用以衡量其操守之規定標準。

• 股東通訊政策

反映本公司現時與股東溝通之常規。

董事會定期檢討該等政策及程序,並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂,主要管治政策之副本可於本公司網站www.GreatEagle.com.hk內查閱。

企業管治常規之遵守

於回顧年內,本公司一直遵守企業管治守則所載述之大部分守則條文,並在適當情況下,採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情:

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48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。

按強制披露要求,公司必須具名列載每名董事如何遵守企業管治守則第A.6.5條就其參與持續專業發展之規定 羅杜莉君女士為本公司之非執行董事,是本集團的創辦人之一。彼曾積極參與本集團之早期發展,多年來一直 對本集團的壯大及成功作出寶貴貢獻。由於近年她相對地不活躍於集團的業務,因此彼並未參與由本公司提供

2014年的董事發展計劃。

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。

董事會組成

本年度董事會之組成載列如下:

執行董事

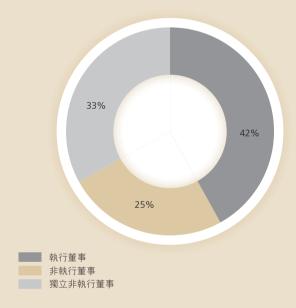
羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理) 羅啟瑞先生(副董事總經理) 羅孔瑞先生 羅慧端女士 簡德光先生(總經理)

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48頁至第53頁及登載於本公司網站www.GreatEagle.com.hk。

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
- 重大關連交易的批准
- 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(股東批准,如需要)

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,以確保本公司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,提名委員會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)的新董事啟導和(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2014年的董事發展計劃,就上市規則的法規及條例更新,新公司條例和有關競爭條例及本公司日常運作之閱讀材料已分發給各董事傳閱。除羅杜莉君女士外,全體董事均參與不少於10小時由公司所提供的培訓。

資料提供及索取

董事會成員每月獲提供涵蓋本公司的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。

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。本公司之公司秘書為香港特許秘書公會的資深會員,自2005年開始每年均參加不少於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。

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的利益衝 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批准特別就 此事項成立的董事委員會除外),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。
- 董事可诱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2014年12月31日止財政年度董事會共舉行五次全體會議,個別董事於2014年12月31日年度內出席該等董事會會議之情況載列如下:

T	
	截至
	2014年12月31日
	止年度
	出席次數/合資格
	出席董事會
董事名稱	會議次數
執行董事	
羅嘉瑞(1)	5/5
羅啟瑞⑵	4/5
羅孔瑞	4/5
羅慧端	5/5
簡德光 ⁽³⁾	5/5
出席率:	92.00%
非執行董事	
羅杜莉君(4)	0/5
羅康瑞	4/5
羅鷹瑞	1/5
出席率:	33.33%
鄭海泉	5/5
王于漸	5/5
李王佩玲	4/5
朱琦	4/5
出席率:	90.00%
整體出席率	76.67%
_	

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2014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2014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78頁至第81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2014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説明函件,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。

2014年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2014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;
- 審閱由內部審計師所提出之重大發現及建議,並監察其後的執行情況;
- 審閱外聘核數師分別於截至2014年6月30日止期間及2014年12月31日止年度之報告中總結其於審計期間就有關管治議題上所提出之重要事項;
- 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2013年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2014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2013年年報及全年業績公布初稿;
- 審閱及批准本公司2014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。

會員委櫃蔟

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的酬金的政策,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予購股期權。

薪酬委員會之書面職權範圍已受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。

2014年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2014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2014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2014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)。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註13。

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、人數及組成(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准,並適當考慮多樣性的好處。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十。

2014年舉行之提名委員會會議

於截至2014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議程如下:

- 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2014年股東周年大會上被提名重選之董事。

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(為財務委員會主席)、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監督其有關財務事項的政策和履行其職責。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。

於本年內,為精簡行政程序,財務委員會已就本公司於投遞標書時可能需要提供擔保或彌償,而須使用本公司印章獲一般性授權。

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2014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2014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。

	2014 港元	2013 港元
審核委員會		
主席	210,000	210,000
● 委員會委員	160,000	160,000
薪酬委員會		
主席	60,000	60,000
● 委員會委員	50,000	50,000
提名委員會		
主席	40,000	40,000
● 委員會委員	30,000	30,000
財務委員會		
● 主席	無	無
● 委員會委員	無	無

關連交易及持續關連交易

於截至2014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。

於年度內訂立之未獲豁免的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82 頁至第86頁。

有關連人士交易

截至2014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47。

核數師酬金

截至2014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:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
提供服務 審計服務 非審計服務	8,369	8,411
税務服務	887	680
中期審閱	1,180	1,310
妙園投資有限公司的結算賬目 LHIL的首次公開招股	380	6 201
其他審閱費用包括持續關連交易之審閱等	345	6,301 442
	11,161	17,144

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13,123,000港元,其中包括其他核數師提供審計服務費用為4,754,000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2014年12月31日止年度年檢。

內務審計部採用風險基準方法以循環方式檢討本集團所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。內務審計部之每年審核計劃及長遠策略計劃由審核委員會批准。內務審計部

主管直接向董事總經理及審核委員會匯報。審核檢討之結果乃以報告形式呈交審核委員會成員並於審核委員會會議上供討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據審核委員會對截至2014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,董事會對本集團截至2014年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統感到滿意。

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製本公司及其附屬公司截至2014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92頁至第93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。

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。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公司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,就每項獨立的事官個別提出決議案。
- 公司通訊包括年報、通函、説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內。

為響應環保減省紙張耗用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提交對董事會之查詢。於本年報第5頁之財務日曆亦載列所有重要日期。

於2014年內召開之股東大會

本公司於2014年內召開了兩次股東大會。有關上述股東大會之詳情載列如下:

2014年股東周年大會

2014年年度股東大會會議於2014年4月30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、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、簡德光先及鄭海泉先生均出席2014年股東周年大會。於會議上獲通過的事項如下:

普通	決議案	投票贊成決議案 的百分比
1.	接納本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度之經審核綜合財務報告及董事會與獨立核數師報告書。	100%
2.	通過派發末期股息每股43港仙及特別末期股息每股50港仙。	100%
3.	重選鄭海泉先生為獨立非執行董事。	92.71%
4.	重選羅慧端女士為執行董事。	94.43%
5.	重選羅康瑞先生為非執行董事。	94.11%
6.	重選簡德光先生為執行董事。	94.43%
7.	通過確定董事成員上限為15人。	99.82%
8.	通過2014年度本公司董事袍金為每位董事每年130,000港元。	99.99%
9.	續聘德勤 ● 關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事會釐定其酬金。	99.35%
10.	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。	100%
11.	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。	87.59%
12.	批准、確認及追認向羅嘉瑞醫生授出購股期權。	70.39%

股東特別大會

股東特別大會會議於2014年10月31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、羅啟瑞先生、鄭海泉先生、李王佩玲女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生均出席該會議。於會議上獲通過的事項如下:

投票贊成決議案 的百分比

普通決議案

1. 確認、批准及追認框架契約、有關酒店地上部份之預售合同及有關酒店地下部份及 停車場部份的預約訂購合同、有關酒店地下部份之買賣協議及停車場部份之買賣協 議以及其項下擬進行之交易。

99.27%

2. 確認、批准及追認妙園投資有限公司之股份買賣協議以及其項下擬進行之交易。

99.27%

股東權利

董事會和高級管理人員會確保股東之權利,而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:

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。

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。

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2014財政年度,本公司之章程文件概無變更。

工作團隊的可持續性

我們明白工作團隊可持續性的重要性是挽留和吸引合適的人才,以滿足目前和未來的業務需求。我們提供具競爭力的僱員薪金,並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括培訓及教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員(包括執行董事)有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。於2014年12月31日,本集團之僱員人數為5,680名(2013年:5,584名)。

我們相信提供培訓及發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。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。自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包括網上學習課程。本集團透過培訓及發展、繼任策劃及指導計劃,專注於人才管理,進一步加強組織上的靈活性。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。由於策略調整公司願景、使命及價值對組織發展攸關重要,故將會制定多項策略性規劃措施以確保業務目標得以實現。

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。香港逸東酒店及香港朗豪酒店均獲香港社會服務聯會嘉許為「2013-14年度無障礙友善企業」。朗豪酒店亦獲家庭議會評選為「2013-14年度傑出家庭友善僱主」。

「創新」為酒店分部建立善於應對逆境、充滿工作熱誠及高績效的工作團隊的主要方針之一。全體同事秉持提升 住客忠誠度的宗旨,皆獲鼓勵就我們提供產品及服務的方式作出有義意的改變。「THINK PINK」為電子平台,讓 同事藉此分享意見。朗廷酒店思維是公司的標誌工具,能有系統地推動流程改進。酒店員工組成朗廷酒店思維 改進團隊,以從事部門或跨部門項目。各項目旨在就提升住客滿意度、員工滿意度、財務回報或流程效率取得 實際成果。每年,我們從全球各地挑選一隊得獎隊伍,以表彰其透過朗廷酒店思維取得顯著進步。

董事會欣然提呈截至2014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、紐西蘭及中國。有關集團截至2014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2014年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表附註49及20。

業績及股息

本集團截至2014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47港仙予於2015年5月13日(星期三)已登記在股東名冊上之股東。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2015年6月16日派發。連同於2014年10月已派發中期股息每股27港仙,2014年度派發股息為每股74港仙。

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40。

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2014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。

本集團於2014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

本年度內,本公司按2013年末期股息及特別末期股息之以股代息計劃發行15,706,487股股份及按1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃發行824,500股股份。於2014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655,806,951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39。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2014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,羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、王于漸教授及羅孔瑞先生將輪值退任,彼等皆合符資格,並願意於本公司2015年股東周年大會上膺選連任。

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48頁至第53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2014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

		普通股份/相	關股份數目	尚未行使 之購股期權		佔已發行 股本之	
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	數目	總計	百分比(8)
羅嘉瑞	66,681,125(1)	-	3,870,117(2)	300,929,549(3)	1,888,000	373,368,791	56.93
羅啟瑞	339,508	-	661,625(4)	219,141,330(5)	500,000	220,642,463	33.64
羅杜莉君	1,034,482	-	4,749,701(6)	219,141,330(5)	-	224,925,513	34.30
鄭海泉	-	10,000	-	-	-	10,000	0.00
王于漸	10,000	-	-	-	-	10,000	0.00
羅孔瑞	188,532	-	-	219,141,330(5)	575,000	219,904,862	33.53
羅慧端	1,299,716	-	-	219,141,330(5)	400,000	220,841,046	33.67
羅康瑞	293	-	-	219,141,330(5)	-	219,141,623	33.42
羅鷹瑞	1,500,000	-	35,628,206(7)	219,141,330(5)	-	256,269,536	39.08
簡德光	1,313,380	-	-	-	1,400,000	2,713,380	0.41

附註:

- (1) 於該等66,681,125股股份中,7,310,600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300,929,549股股份包括:
 - (i) 219,141,330股股份乃由一項酌情信託所持有,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之酌情受益人;及
 - (ii) 81,788,219股股份乃由另一項酌情信託所持有,而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (4) 該等661,625股股份包括553,713股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及107,912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4,749,701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2014年12月31日之已發行股份總數655,806,951股計算。

2. 於本公司相聯法團股份之好倉

冠君產業信託(「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,被視為本公司的附屬公司。於2014年12月31日,本集團擁有冠君產業信託61.65%權益。根據證券及期貨條例,「相聯法團」之釋義只限於公司,為提高透明度,本公司董事或行政總裁於2014年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下:

_		基金單位	据已發行 基金單位之			
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	百份比(3)
羅嘉瑞	-	_	829,000(1)	6,200,000(2)	7,029,000	0.12%

附註:

- (1) 該等基金單位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。
- (2) 該等權益由一項慈善信託持有,羅嘉瑞醫生為該信託的授與者,以及顧問委員會和管理委員會成員。
- (3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2014年12月31日之已發行總數5,744.851.859個基金單位計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號:1270),其股份合訂單位於聯交所上市。於2014年12月31日,本集團持有朗廷酒店投資58.22%權益,故朗廷酒店投資為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2014年12月31日持有朗廷酒店投資之權益披露如下:

		股份合訂單	且位數目	相關股份合訂單位		佔已發行 股份合訂 單位之	
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	數目	總計	百份比⑷
羅嘉瑞	-	-	1,000,000(1)	17,200,000(2)	-	18,200,000	0.90%
羅杜莉君	-	-	306,177(3)	-	-	306,177	0.02%
羅慧端	280,000	-	-	-	-	280,000	0.01%
王于漸	150,000	-	-	-	-	150,000	0.01%

附註:

- (1) 該等股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司持有,羅嘉瑞醫生亦為該公司之董事。
- (2) 該等股份合訂單位由一項慈善信託持有,羅嘉瑞醫生為該信託的授與者,以及該信託顧問委員會和管理委員會成員。
- (3) 該等股份合訂單位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。
- (4) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2014年12月31日之已發行總數2,022,390,859個股份合訂單位計算。

先傳媒集團有限公司(「先傳媒集團」)

先傳媒集團(股份代號:550),其股份於聯交所上市,本集團於2014年12月31日間接持有其已發行股本18.75%權益。City Apex Limited持有逾50%先傳媒集團的權益,而本集團透過其在City Apex Limited的股權,能夠對先傳媒集團行使重大影響力,故此先傳媒集團為本公司之聯營公司。本公司董事或行政總裁於2014年12月31日持有先傳媒集團之股權披露如下:

		股份數	相			佔已發行 股份之	
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	相關股份數目	總計	百份比⑴
羅嘉瑞	150,000	-	-	-	-	150,000	0.04%

附註:

(1) 該百分比乃根據先傳媒集團於2014年12月31日之已發行總數333,634,000股股份計算。

除上述所披露者外,於2014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,該公司為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產透過其附屬公司及聯營公司成為中國主要房地產發展商之一。其主要於中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。
 - 中國新天地有限公司(「CXTD」)之主席,該公司為瑞安房地產分開營運的全資附屬公司。CXTD主要集中於中國內地城市(包括上海,重慶,武漢及佛山)繁華地段從事高端零售、辦公樓及娛樂物業的管理、設計、租賃、營銷及提升。
 - 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)之主席,該公司透過其附屬公司主要於香港、澳門及中國內地從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。
- (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14A章關連交易及持續關連交易之披露

須於此報告中披露之關連交易及持續關連交易如下:

- 1. 有關收購中國上海市閔行區酒店發展項目及購入妙園投資有限公司(「MGL」)股份的關連交易本公司於2014年8月27日刊發之公布及2014年9月26日刊發之通函中披露,本集團已訂立以下協議:
 - (1) Wisdom Joy Investments Limited(「Wisdom Joy」),本公司之間接全資附屬公司,與澤冠有限公司(「澤冠」)訂立框架契約,以人民幣965,000,000元(相等於約1,215,900,000港元)收購The HUB Hotel(位於中國上海市閔行區虹橋商務區核心區一期06號地塊D17區#4樓宇的資產)及其相關土地使用權(「資產收購」)。
 - (2) G.E. Hotel (Xintiandi) Limited(「GE Xintiandi」),本公司之間接全資附屬公司,與China Xintiandi Investment Company Limited(「中國新天地」)訂立買賣協議,以總代價不超過人民幣600,000,0000元(相等於約756,000,000港元)收購餘下的MGL之三分之二權益(「股份收購」)。MGL間接持有上海新天地朗廷酒店。

羅康瑞先生為非執行董事,而由於其為持有本公司已發行股本逾30%的信託之一名酌情受益人,因此為本公司控股股東的聯繫人。澤冠及中國新天地分別為瑞安房地產的全資附屬公司。瑞安房地產的主席兼執行董事羅康瑞先生及其聯繫人可共同控制行使瑞安房地產股東大會逾30%投票權,因此根據上市規則,資產收購及股份收購分別屬於本公司的關連交易。

由於以本集團於資產收購及股份收購合併計算的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%, 故資產收購及股份收購須遵守上市規則第14A章的申報、公布、年度審核及獨立股東批准規定。該等資 產收購及股份收購已於2014年10月31日本公司舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

- 2. 有關投資於Redwood Peak Opportunities Master Fund, L.P.的關連交易本公司於2014年7月30日刊發之公布中披露,本集團已訂立以下協議:
 - (1) RWP Project Limited(「RWPP」),本公司之間接全資附屬公司,與Redwood Peak Opportunities Fund (BVI) Ltd(「RPOFB」)訂立聯接基金認購協議,以50,000,000美元(相等於約390,000,000港元) 投資Redwood Peak Opportunities Master Fund, L.P.(「基金」)的聯接基金(「聯接基金」),並同時簽訂協議備忘錄及股東協議(如下文所述)。
 - (2) RWP (GP) Limited(「RWPGP」),本公司之間接全資附屬公司,與羅心妤女士(「CL」)訂立協議備忘錄,以12,500美元(相等於約97,500港元)的代價向CL購買Redwood Peak Partners(「普通合夥人」) 之25%股權。於進行前述轉讓後,CL及RWPGP分別持有普通合夥人75%及25%之權益。
 - (3) RWPGP與CL、普通合夥人(為其本身及作為基金之普通合夥人)及RPOFB訂立股東協議,旨在(其中包括)經營及管理普通合夥人,並就本集團(透過RWPP)及CL於聯接基金的投資分別訂定禁售安排。

設立聯接基金之目的僅為就從非美國投資者及小數美國免稅機構籌集所得資金以認購有限合夥權益的形式注入基金。緊隨聯接基金認購協議簽訂後,RPOFB(代表聯接基金)與普通合夥人(代表基金)亦於2014年7月30日簽訂基金的認購協議。該基金於英屬處女群島成立為國際有限合夥人,其主營目標為證券、商品、其他金融工具及相關認購權及認股權的投資、再投資及買賣。基金由普通合夥人(作為基金的普通合夥人)管理。RPL為普通合夥人的全資附屬公司,向基金提供投資管理服務。CL的丈夫為RPL的董事及負責人員。

CL為本公司執行董事羅孔瑞先生之女兒。因此,根據上市規則,CL、普通合夥人、RPOFB及基金為羅孔瑞先生的聯繫人,並因此被上市規則界定為本公司的關連人士。同樣,根據上市規則第14A章,該等交易構成本公司的關連交易。

由於以本集團於該等交易的投資總額計算的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%,因此根據上市規則第14A章,該等交易僅須遵守申報及公布規定。

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,本集團之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(本集團擁有其三分之一的權益)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,本公司之間接全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司向酒店持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。

本公司於2014年1月28日刊發之公布中披露,酒店管理協議及特許協議的年度上限已獲修訂。截至2014年12月31日止年度之年度上限為25,000,000人民幣。

如上文第一項中所述,GE Xintiandi已完成收購上海新天地朗廷酒店餘下三分之二權益。因此,所有酒店管理協議及特許協議項下的持續關連交易亦於2014年12月11日收購完成時終止。

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

於2011年8月22日,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訂立以促進與瑞安房地產合營項目的進行,由2011年8月22日至2014年8月21日止為期3年之主協議。根據該主協議,本公司的間接全資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可就開發及/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不時訂立的酒店協議、品牌住宅協議及特許協議(「相關協議」)。

鑑於羅康瑞先生及彼之聯繫人持有瑞安房地產控股權益,根據上市規則,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。

由於合營項目已於2014年7月31日停止營運,本集團與SOL集團於2014年11月19日已相應就終止主協議及相關協議訂立若干終止協議。因此,所有主協議項下的關聯交易已於2014年11月19日終止。根據終止協議,概無訂約方須就終止該等主協議及相關協議而向其他訂約方支付任何罰款和/或賠償。

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」)訂立自2013年4月1日起至2016年3月31日屆滿為期3年的租賃協議(「新租賃協議」)。該物業的現有租賃協議乃包括在由相同訂約方於2010年3月30日訂立之總租賃協議之內(「舊租賃協議」,建同新租賃協議,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,於該等持續關連交易公布當日可控制行使新福港工程策劃管理逾70%投票權。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,按上市規則,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,而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2015年3月31日止年度

9,139,000港元

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本集團與新福港服務已就新福港服務向本集團提供若干清潔服務訂立服務協議,包括鷹君中心清潔合同、公共空間清潔合同、公共停車場清潔合同及朗豪坊高座清潔合同(「清潔服務合同」)。截至2014年12月31日止年度應付予新福港服務的年度總金額最高為14,100,000港元。清潔服務合同已於2014年12月31日屆滿。

於2015年1月23日,本集團及新福港服務訂立補充協議(「補充協議」),以延長各清潔服務合同的期限及修訂基本月費,旨在騰出足夠時間以便取得更多類似服務的確切及富競爭性的投標價。加上該等合同期限的延長,致令新清潔服務合同的生效日期可與調整法定最低工資水平的生效日期一致。除將清潔服務合同的期限延長多4個月至2015年4月30日及調升清潔服務合同基本月費外,清潔服務合同的所有其他主要條款維持不變。根據服務期由2015年1月1日至2015年4月30日(包括首尾兩日)的補充協議,預計支付予新福港服務的總金額將不超過港幣4,944,000港元。

由於以該等補充協議項下擬進行的交易最高總額計算的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均低於0.1%,該等擬進行的交易的金額乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低豁免水平。

持續關連交易之審閲

上述第3至6段之協議於截至2014年12月31日止年度內交易金額如下:

	2014 年 港幣千元
按上述第3段之酒店管理及特許協議	19,135
按上述第4段之主協議	1,285
按上述第5段之新福港租賃協議	7,856
按上述第6段之清潔服務合同	12,126

根據上市規則第14A.37條,本公司之董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述截至2014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,而交易條款均公平合理,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.56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,本公司董事會可授出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)以購買本公司之股份。

本公司之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5月27日2009年購股期權計劃獲採納時,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載列於綜合財務報表附註41。

1. 授予僱員(包括董事)購股期權之變動

截至2014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:

nee	88	440	Inte	ab L	
購	NY.	HH	쨰	瓤	ы
淵井	nх	圳	惟	퐜	

	於 2014 年 1 月1日				於 2014 年 12月31 日		每股行使價
授出日期	尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	尚未行使	行使期間	(港元)
08/01/2009(1)	218,000	-	(170,000)	(48,000)	-	09/01/2011-08/01/2014	9.34
04/03/2010(2)	864,500	-	(79,500)	(22,000)	763,000	05/03/2012-04/03/2015	22.80
07/03/2011(2)	1,621,000	-	(102,000)	(41,000)	1,478,000	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012(2)	2,921,000	-	(473,000)	(41,000)	2,407,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013(2)	3,166,000	-	-	(150,000)	3,016,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014(2)	-	3,537,000(3)	-	(72,000)	3,465,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014(2)	-	300,000(3)	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
合共	8,790,500	3,837,000	(824,500)	(374,000)	11,429,000		

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2014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2,607,000份。
- (4) 截至2014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2014年2月27日授出日期前(即2014年2月26日)之收市價為31.40港元。
- (8) 本公司之股份於緊接2014年3月17日授出日期前(即2014年3月14日)之收市價為27.00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2014年12月31日止年度內之變動詳情,須按上市規則第17.07條披露如下:

	購股期權數目							緊接 行使日期
		於 2014 年 1 月1日	WHIT WITH	XA H		於 2014 年 12月31 日	每股行使價	之前的 加權平均 收市價
	授出日期	尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	尚未行使	(港元)	(港元)
羅嘉瑞	08/03/2012(2)	628,000	-	-	-	628,000	23.20	不適用
	06/06/2013(2)	630,000	-	-	-	630,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	630,000(8)	-	-	630,000	26.05	不適用
		1,258,000	630,000	-	-	1,888,000		
羅啟瑞	08/01/2009(1)	125,000	-	(125,000)	_	-	9.34	26.50
	04/03/2010(2)	100,000	_	_	-	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011(2)	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012(2)	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013(2)	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	100,000	-	_	100,000	26.05	不適用
		525,000	100,000	(125,000)	-	500,000		
羅孔瑞	04/03/2010(2)	150,000	_	_	_	150,000	22.80	不適用
	07/03/2011(2)	125,000	_	-	-	125,000	26.18	不適用
	08/03/2012(2)	100,000	_	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013(2)	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	100,000	-	-	100,000	26.05	不適用
		475,000	100,000	-	-	575,000		
羅慧端	07/03/2011(2)	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012(2)	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013(2)	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	100,000	-	_	100,000	26.05	不適用
		300,000	100,000	-	-	400,000		
簡德光	04/03/2010(2)	200,000	-	-	_	200,000	22.80	不適用
	07/03/2011(2)	300,000	-	-	-	300,000	26.18	不適用
	08/03/2012(2)	300,000	-	-	-	300,000	23.20	不適用
	06/06/2013(2)	300,000	-	-	-	300,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	300,000	-	_	300,000	26.05	不適用
		1,100,000	300,000	-	-	1,400,000		
僱員	08/01/2009(1)	93,000	-	(45,000)	(48,000)	_	9.34	26.50
(除本公司董事外)	04/03/2010(2)	414,500	-	(79,500)	(22,000)	313,000	22.80	28.00
	07/03/2011(2)	996,000	-	(102,000)	(41,000)	853,000	26.18	28.00
	08/03/2012(2)	1,693,000	-	(473,000)	(41,000)	1,179,000	23.20	28.00
	06/06/2013(2)	1,936,000	-	-	(150,000)	1,786,000	31.45	不適用
	27/02/2014(2)	-	2,307,000	-	(72,000)	2,235,000	26.05	不適用
	17/03/2014(2)	-	300,000	-	-	300,000	27.55	不適用
		5,132,500	2,607,000	(699,500)	(374,000)	6,666,000		

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。 於27/02/2014授出之購股期權可於28/02/2016至27/02/2019期間行使。 於17/03/2014授出之購股期權可於18/03/2016至17/03/2019期間行使。
- (3) 截至2014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2014年2月27日授出日期前(即2014年2月26日)之收市價為25.40港元。
- (7) 本公司之股份於緊接2014年3月17日授出日期前(即2014年3月14日)之收市價為27.00港元。
- (8) 由於2013年度授出購股期權延期進行,於過去12個月期間按2013年度授出購股期權及2014年度授出購股期權向羅嘉瑞醫生授出之購股期權獲行使後可發行之股份總數超過本公司已發行股本0.1%及其總市值超過500萬港元。根據上市規則第17.04條之規定,就2014年度授出購股期權向羅嘉瑞醫生授予的購股期權於2014年4月30日舉行之本公司2014年股東周年大會上已獲獨立股東批准。

主要股東於股份之權益

下列為於2014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

		佔已發行股本
股東名稱	股份數目	之百分比(6)
HSBC International Trustee Limited	304,082,691(1)	46.37
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	162,550,499	24.79
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	48,846,601	7.45
Green Jacket Limited ⁽⁴⁾	32,941,618	5.02
Adscan Holdings Limited ⁽⁵⁾	35,628,206	5.43

附註:

- (1) 表中載列之股份乃按照最近期從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收取的披露權益表格(有關事件的日期為2015年1月5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2014年12月31日:
 - (i) 219,141,330股股份(佔本公司已發行股本之33.42%)由HITL之名義以一項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) 81,788,219股股份(佔本公司已發行股本12.47%)以HITL之名義以另一項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之名義以一項酌情信託之信託人身份全資擁有,而由其持有之該等162,550,499股股份包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited由HITL之名義以一項酌情信託之信託人身份全資擁有,而由其持有之該等48,846,601股股份包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之唯一董事。
- (4) Green Jacket Limited由HITL之名義以一項酌情信託之信託人身份全資擁有,而由其持有之該等32,941,618股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之唯一董事。
- (5) 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。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2014年12月31日之已發行股份總數為655,806,951股計算。

除上文所披露者外,截至2014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78頁至第81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86頁至第89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,概無訂立任何安排,致使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

本公司之細則概無優先購買權之條款,而百慕達法例亦無規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

主要客戶及供應商

本年度內,本集團之首5名大客戶及供應商均佔少於本集團營業額及採購額30%。

捐款

本年度內,本集團之慈善及其他捐款達577,639港元(2013年:711,410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2015年4月30日(星期四)舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股量充足水平

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。於回顧年內,除若干偏離外,本公司一直遵守企業管治常規守則所載之大部分守則條文,並在適當情況下,採用了一些建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第54頁至第75頁之企業管治報告內。

企業社會責任

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頁至第47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,2015年3月5日

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第94至205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2014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説明資料。

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在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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在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2014年12月31日之事務狀況,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 2015年3月5日

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年	2013年
	.,,,,_	港幣千元	港幣千元
收益	7	8,127,367	7,301,014
商品及服務成本		(4,639,010)	(4,050,484)
折舊前經營溢利		3,488,357	3,250,530
折舊		(487,763)	(403,739)
to dut NV Til			
經營溢利		3,000,594	2,846,791
其他收益	9	539,581	245,547
投資物業之公平值變動	17	1,204,935	1,119,261
酒店樓宇之減值虧損回撥	16	-	149,170
可換股債券的衍生部份之公平值變動	35	-	308,236
衍生金融工具之公平值變動		(297)	812
指定按公平值列入損益的財務資產之			
公平值變動		2,332	37,170
轉換可換股債券之收益	35	-	29,302
行政及其他費用		(571,484)	(340,948)
財務成本	10	(623,404)	(545,171)
應佔聯營公司業績		(9,739)	(9,514)
應佔合營公司業績		(36,374)	(36,681)
DA TV 14 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
除税前溢利		3,506,144	3,803,975
所得税	11	(496,305)	(426,312)
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	3,009,839	3,377,663
陈/上本/在 库兴 孔。			
應佔本年度溢利:		2.445.404	2 200 472
公司股東		2,115,101	2,399,472
非控股權益		153,920	71,893
		2,269,021	2,471,365
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		740,818	906,298
		3,009,839	3,377,663
每股盈利:			
基本	15	3.23港元	3.76港元

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
	7511775	7844778
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)	3,009,839	3,377,663
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	81,892	72,930
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	(133,794)	(20,587)
海外營運折算所產生之匯兑差額	(211,197)	(109,781)
應佔聯營公司的其他全面收益(支出)	7,598	(6,826)
應佔合營公司的其他全面(支出)收益	(14,778)	18,671
現金流對沖:		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	48,888	(41,833)
公平值調整重新分類至損益	(4,214)	(3,081)
本年度其他全面支出(未扣除冠君產業信託之		
中中及共他主面文古(木扣除心名產素信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	(225 605)	(00 507)
非控權基並毕心持有人應怕部份 <i>)</i> ————————————————————————————————————	(225,605)	(90,507)
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)	2,784,234	3,287,156
库儿·大厅库入苏山·兰// # \$\frac{1}{2} \tag{1}		
應佔本年度全面收益總額:	4 074 772	2 226 772
公司股東	1,871,772	2,326,773
非控股權益	153,928	71,893
	2,025,700	2,398,666
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	758,534	888,490
	2,784,234	3,287,156
	2,701,201	3,237,130

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年	2013年
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	15,819,104	13,390,302
投資物業	17	69,867,294	68,586,519
以	19	121,185	00,000,019
·	20	90,366	391,939
- 柳宮ムリ作血 - 合營公司投資	20		630,700
		579,548	•
持作可出售投資	22	1,607,288	1,159,141
衍生金融工具	33 \ 23	3,974	43
應收票據	24	50,470	186,304
受限制現金	30	-	13,048
		88,139,229	84,357,996
流動資產			
發展中物業	25	2,415,529	_
存貨	26	155,365	106,490
應收賬款、按金及預付款項	27	645,659	604,243
指定按公平值列入損益的財務資產	28	249,512	1,851,224
衍生金融工具	23	_	771
應收票據	24	124,635	8,875
可收回税項	- '	17,298	63,634
應收短期貸款	29	_	67,072
受限制現金	30	1,097,908	07,072
銀行結存及現金	30	9,100,225	10,711,723
业门和作及先显	30	9,100,223	10,711,723
		13,806,131	13,414,032
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	32	3,112,992	2,933,907
衍生金融工具	23	343	-
税項準備		139,376	116,386
應付分派		219,981	250,202
一年內到期借貸	34	3,230,655	7,042,379
		6,703,347	10,342,874
流動資產淨值		7,102,784	3,071,158
總資產減流動負債		95,242,013	87,429,154

綜合財務狀況表 於2014年12月31日

			ı
	附註	2014年	2013年
		港幣千元	港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	23、33	152	41,833
一年後到期借貸	34	21,611,553	16,281,686
中期票據	36	3,070,002	3,065,494
遞延税項	37	1,182,743	953,067
		25,864,450	20,342,080
資產淨值		69,377,563	67,087,074
應佔權益:			
公司股東			
股本	39	327,904	319,638
股份溢價及儲備		51,441,774	49,636,387
		51,769,678	49,956,025
非控股權益		(138,627)	(855,761)
		51,631,051	49,100,264
冠君產業信託之非控權基金單位持有人			
應佔資產淨值		17,746,512	17,986,810
		69,377,563	67,087,074

載於第94至205頁的綜合財務報表於2015年3月5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2014年12月31日

	附註	2014年	2013年
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	18	2,079,992	1,836,909
應收附屬公司款項	31	20,256,917	18,735,825
		22,336,909	20,572,734
流動資產			
預付款項		287	289
應收附屬公司款項	31	633,713	2,247,427
銀行結存及現金		5,906	5,915
		639,906	2,253,631
流動負債			
應付費用		6,257	6,611
流動資產淨值		633,649	2,247,020
資產淨值		22,970,558	22,819,754
股本及儲備			
股本	39	327,904	319,638
儲備	40	22,642,654	22,500,116
權益總額		22,970,558	22,819,754

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

公司股東應佔

						公司股	果應怕								
	股本港幣千元	股份溢價港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兑儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備港幣千元	保留溢利港幣千元	小計港幣千元	- 冠君產業之 信託控單 基金應 基金應 持有人任 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總計港幣千元
於2013年1月1日	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 現金流對沖之公平值 變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,106)	-	2,399,472	2,399,472	906,298 (17,808)	71,893	3,377,663
持作可出售投資之 公平值收益 持作可出售投資	-	-	72,930	-	-	-	-	-	-	-	-	72,930	-	-	72,930
於出售時之重新分類 調整 海外營運折算所產生之	-	-	(20,587)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,587)	-	-	(20,587)
匯兑差額 應佔聯營公司的其他	-	-	-	-	-	-	(109,781)	-	-	-	-	(109,781)	-	-	(109,781)
全面支出 應佔合營公司的其他	-	-	(10)	-	-	-	(6,816)	-	-	-	-	(6,826)	-	-	(6,826)
全面收益	_	-	-	-	-	-	18,671	-	-		_	18,671	-	-	18,671
年內全面收益(支出)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 非控權基金單位 持有人之交易: 冠君產業信託之 非控權基金單位 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
發行股份開支 確認以權益結算之	-	(121)	_	_	_	-	_	-	_	_	-	(121)	_	_	(121)
股份支付款項 增加於附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	15,042	-	-	-	15,042	-	-	15,042
(附註b) 確認出售附屬公司 而並無失去控制權之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,661	-	600,661	(1,108,297)	9,347	(498,289)
權益(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

綜合權益變動表 截至2014年12月31日止年度

公司股東應佔

							() () () () ()								
	股本港幣千元	股份溢價港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯 兑 儲 備 港幣 千 元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備港幣千元	保留溢利港幣千元	小計 港幣千元	冠君信非空星 非全人權 基本人權 持有幣 港	非控股 權益 港幣千元	總計港幣千元
於2014年1月1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
年內溢利 現金流對沖之公平值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115,101	2,115,101	740,818	153,920	3,009,839
變動 持作可出售投資之公平值	-	-	-	-	-	-	-	-	26,958	-	-	26,958	17,716	-	44,674
收益 持作可出售投資	-	-	81,892	-	-	-	-	-	-	-	-	81,892	-	-	81,892
於出售時之重新分類 調整 海外營運折算所產生之	-	-	(133,794)	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,794)	-	-	(133,794)
産	-	-	-	-	-	-	(211,205)	-	-	-	-	(211,205)	-	8	(211,197)
全面收益應佔合營公司的其他	-	-	10	-	-	-	7,588	-	-	-	-	7,598	-	-	7,598
全面支出	-	-	-	-	-	-	(14,778)	-	-	-	-	(14,778)	-	-	(14,778)
年內全面收益(支出)總額	-	-	(51,892)	-	-	-	(218,395)	-	26,958	-	2,115,101	1,871,772	758,534	153,928	2,784,234
與冠君產業信託之 非控權基金單位持有人 之交易主 冠君產業信託之 非控權基金單位 持有人之分派	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	_	(453,847)	_	(453,847)
	-	-	-	-	_	-	-	_	-	-	-	-	(453,847)	-	(453,847)
與股東之交易: 已付股息 發行股份溢價 發行股份開支 確認以權益結算之	8,266 -	- 428,515 (99)	- - -	- - -	- - -	-	- - -	- (4,457) -	-	- - -	(772,263) - -	(772,263) 432,324 (99)	-	- - -	(772,263) 432,324 (99)
股份支付款項 增加於附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	18,701	-	-	-	18,701	-	-	18,701
(附註b) 放棄附屬公司分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,226	(24.000)	284,226	(544,985)	43,852	(216,907)
(附註d) 非控股權益出資 (附註e)		_									(21,008)	(21,008)		21,008 780,979	780,979
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(282,633)	(282,633)
於2014年12月31日	327,904	4,642,970	38,204	23,109	3,054	400,965	(104,886)	53,951	(148)	7,581,732	38,802,823	51,769,678	17,746,512	(138,627)	69,377,563

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。
- (b) 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本集團從市場上購入冠君產業信託及朗廷酒店投資的 基金單位。
- (c) 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非控股股東應佔朗廷酒店投資之資產淨值的差額 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債券持有人轉換可換股債券至冠君產業信託之基金單位。
- (d) 根據一份分派權利放棄契據,附屬公司LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄其150,000,000個朗廷酒店投資股份合訂單位所應收的任何分派之權利。於年內,本集團已放棄21,008,000港元的分派。
- (e) 新實體根據有限合夥協議成立,本集團投入若干投資物業及銀行貸款總價值為747,024,000港元,而其他投資者則出資780,979,000港元。

截至2014年12月31日止年度

附註	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
除税前溢利	2 506 144	2 902 075
調整:	3,506,144	3,803,975
投資物業之公平值變動	(1,204,935)	(1,119,261)
利息支出	623,404	545,171
折舊	487,763	403,739
利息收入		
出售持作可出售投資之收益	(278,381)	(151,035)
	(133,794)	(20,587)
視作出售一間聯營公司之收益 38	(66,238)	_
歴史税務優惠產生之收益	(58,163)	-
應佔合營公司業績	36,374	36,681
收取持作可出售有牌價投資股息	(34,842)	(13,780)
出售物業、廠房及設備之虧損	25,303	410
確認以股份支付款項	18,701	15,042
應佔聯營公司業績	9,739	9,514
指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(2,332)	(37,170)
衍生金融工具之公平值變動	297	(812)
呆賬撥備	330	991
匯兑差額	2,960	257
可換股債券的衍生部份之公平值變動	-	(308,236)
酒店樓宇之減值虧損回撥	-	(149,170)
轉換可換股債券之收益	_	(29,302)
持作可出售無牌價投資之減值虧損	_	7,794
酒店樓宇裝置工程撇除	-	105
營運資本變動前之經營現金流量	2,932,330	2,994,326
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(64,484)	11,449
存貨增加	(45,514)	(12,736)
應付賬款、按金及應付費用增加	91,083	327,140
發展中物業增加		327,140
	(2,415,529)	_
出售衍生金融工具所得款項	1,012	
來自經營業務之現金	498,898	3,320,179
繳付香港利得税	(205,445)	(412,304)
繳付其他司法權區税項	(56,392)	(16,513)
退回香港利得税	533	14,137
經營業務所得之現金淨額	237,594	2,905,499

綜合現金流量表 截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年	2013年
		港幣千元	港幣千元
投資業務			
原到期日超過三個月之定期存款增加		(3,471,991)	_
持作可出售投資增加		(1,386,014)	(1,166,510)
物業、廠房及設備增加		(1,045,093)	(2,610,827)
指定按公平值列入損益的財務資產增加		(871,258)	(1,814,054)
存放受限制現金		(870,227)	(6,826)
收購附屬公司,扣除已取得現金 	38	(619,504)	(0,020)
收購物業、廠房及設備之按金	30	(121,185)	_
投資物業增加		(64,813)	(110,279)
聯營公司增加		(97)	(113,273)
出售指定按公平值列入損益的財務資產所得款項		2,475,302	_
出售持作可出售投資所得款項		1,115,044	206,532
已收利息		317,672	85,799
收取持作可出售有牌價投資股息		33,425	13,780
收取聯營公司股息		21,313	23,498
贖回應收票據所得款項		16,258	
出售物業、廠房及設備所得款項		1,222	91
聯營公司還款		23	124,101
收購投資物業		_	(3,635,294)
應收票據增加		_	(193,105)
提取受限制現金		_	116,265
短期應收貸款增加		_	(67,072)
聯營公司墊款		-	(322)
投資業務所用現金淨額		(4,469,923)	(9,034,223)

綜合現金流量表 截至2014年12月31日止年度

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
融資項目		
償還銀行貸款	(7,681,386)	(2,808,650)
已付利息	(546,942)	(379,788)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(483,672)	(495,425)
支付股東之股息	(356,984)	(899,438)
支付非控股權益之分派	(282,633)	_
收購附屬公司的額外權益	(216,907)	(498,289)
銀行借貸前端費用	(76,403)	(166,608)
新借銀行貸款	8,008,536	12,614,194
非控股權益出資	780,979	_
發行股份	16,946	65,601
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
贖回可換股債券	-	(2,406,481)
支付可換股債券之轉換	-	(322,940)
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)
(用作)來自融資項目之現金淨額	(838,466)	11,900,450
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(5,070,795)	5,771,726
外幣匯率改變之影響	(12,694)	(22,342)
年初之現金及現金等價物	10,711,723	4,962,339
年末之現金及現金等價物		
計入銀行結存及現金	5,628,234	10,711,723
銀行結存及現金分析:		
現金結存及現金等價物	5,628,234	10,711,723
原到期日超過三個月之定期存款	3,471,991	_
	9,100,225	10,711,723

綜合財務報表附註

截至2014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1)之應用

徴費

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32號之修訂

香港會計準則第36號之修訂

香港會計準則第39號之修訂

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)

- 詮釋第21號

抵銷財務資產及財務負債

非財務資產可收回金額之披露

衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續

投資實體

於本年度採納的新訂及經修訂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。

綜合財務報表附註 截至2014年12月31日止年度

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)

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準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂 香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第27號之修訂

香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第27號之修訂 香港財務報告準則之修訂 香港財務報告準則之修訂 香港財務報告準則之修訂 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28號之修訂 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂

香港財務報告準則第11號之修訂香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第15號 主動披露4

澄清折舊及攤銷之可接受方法4

農業:生產性植物4

界定利益福利計劃:僱員供款¹ 獨立財務報表中的權益法⁴ 對香港財務報告準則2010-2012週期之年度改進² 對香港財務報告準則2011-2013週期之年度改進¹ 對香港財務報告準則2012-2014週期之年度改進⁴ 投資實體:合併豁免的應用⁴

投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資4

收購共同經營權益之會計處理4 金融工具6 受規管遞延賬目3 來自客戶合約的收益5

- 於2014年7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,少數情況例外。
- 3 於2016年1月1日起或以後之首份香港財務報告準則之年度財務報表生效。
- 4 於2016年1月1日起或以後之年度期間生效。
- 5 於2017年1月1日起或以後之年度期間生效。
- 6 於2018年1月1日起或以後之年度期間生效。

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號於2009年頒佈時引入財務資產分類及計算之新規定。香港財務報告準則第9號於2010年修訂時加入分類及計算財務負債及終止確認之規定,及於2013年作進一步修訂時增加對沖會計法的新規定。於2014年頒佈之香港財務報告準則第9號之修訂版本主要加入a)財務資產之減值規定;及b)對分類及計量規定作出有限修訂,就若干簡單債務工具引入「按公平值列入其他全面收益」(「按公平值列入其他全面收益」)之計量類別。

綜合財務報表附註 載至2014年12月31日止年度

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」(續) 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。其目的為同時收回合約現金流量及出售財務資產之業務模式中所持有之債務工具及具有可於特定日期產生現金流量(純粹為支付本金及未償還本金額之利息而產生)之財務資產合約條款之債務工具,乃按公平值列入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股權投資於其後的報告期末按公平值計量。此外,根據香港財務報告準則第9號,實體可以作不可撤回的選擇於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣用途)期後之公平值變動,而僅股息收益一般於損益確認。
- 至於指定按公平值列入損益的財務負債的計量,除非確認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,否則香港財務報告準則第9號要求財務負債因負債 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。財務負債的信貸風險變動引致的 公平值變動期後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號,指定按公平值列入損益的財務 負債的公平值變動全數於損益中呈列。
- 與香港會計準則第39號項下已產生信貸虧損模式相反,香港財務報告準則第9號規定按預期信貸 虧損模式計算財務資產之減值。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預 期信貸虧損之變動入賬,以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之,毋須待信貸事件出現 後方確認信貸虧損。
- 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。

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」(續)

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。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

香港財務報告準則第15號於2014年7月頒佈,其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後,將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則列明,實體應就向客戶描述轉讓承諾貨品或服務確認收益金額,而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言,該準則引入確認收益的五個步驟:

• 第一步:識別與客戶訂立的合約

• 第二步:識別合約中的履約責任

• 第三步: 釐定交易價

• 第四步:將交易價分配至合約中的履約責任

• 第五步:於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號,實體於完成履約責任時(或就此)確認收益,即是當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外,香港財務報告準則第15號要求更全面的披露。

本公司董事預期,於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料有重大影響。然而,在本集團完成詳細審閱前,對香港財務報告準則第15號的影響作合理估算並不可行。

本公司董事預期,應用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(即根據香港公司條例第622章附表11第9部之過渡性條文及保留條文於年內繼續為前香港公司條例第32章之該等規定)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,其會計政策詳列如下。

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,根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性,公平值計量分為第1、2及3級,於下文有所説明:

- 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級輸入數據乃直接或間接獲得與資產或負債相關的可觀察輸入數據(除第1級所含報價以外);及
- 第3級輸入數據乃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以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。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,本集團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下,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十持有之潛在投票權;
- 其他合約安排所產生的權利;及
- 須作出決定時,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。

有需要時,附屬公司之財務報表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。

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,並將該等變動按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值乃予以調整,以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益之調整數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。

業務合併

業務收購採用收購法入賬。業務合併中轉讓之代價按公平值計量,而公平值乃按本集團所轉讓資產、本 集團向被收購方前擁有人承擔之負債及本集團為交換被收購方控制權所發行之股權於收購日之公平值總 和計量。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期,所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平值確認,惟下列各項除外:

- 遞延税項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得税」
 及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計算;
- 與被收購公司以股份支付款項安排或本集團為取代被收購公司之股份支付款項安排而訂立之股份支付款項安排有關之負債或股本權益工具,乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計算;及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產 (或出售組合)根據該項準則計算。

商譽是以所轉讓之代價、被收購方中非控股權益所佔金額及收購方以往持有被收購方權益之公平值(如有)之總和,減於收購日所收購之可識別資產及所承擔負債之淨值後,所超出之差額計值。倘經過重估後,所收購之於收購日可識別資產與所承擔負債之淨額高於所轉讓之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有被收購方權益之公平值(如有)之總和,即時將差額於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益,可初步按公平值或按非控股權益應佔被收購方之可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃按每次交易而定。其他類型之非控股權益乃按其公平值或(倘適用)按另一項準則指定之基準計量。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

當業務合併分階段實現,本集團過往持有之被收購方股權須按於收購日(即本集團取得控制權當日)之公 平值重新計量,而由此產生之收益或虧損(如有)須於損益中確認。於收購日前自被收購方權益產生且過 往已於其他全面收益中確認之金額,均重新分類至損益(該處理方法在出售該權益時亦適用)。

倘合併出現時業務合併之初步會計處理於報告期末尚未完成,則本集團會報告尚未完成會計處理項目之臨時金額。該等臨時金額會於計量期間予以調整或確認額外資產或負債,以反映於收購日期已存在而倘知悉將會影響於該日之已確認款額之事實與情況所取得之新資料。計量期間調整是於「計量期間」(由收購日起不能超出一年)對於在收購日時存在的事實及狀況所獲得的額外資料而產生的調整。

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的決策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(包括實際上會構成本集團對聯營公司或合營公司部分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推定責任或代聯營公司或合營公司支付而作確認。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司投資(續)

已應用香港會計準則第39號之規定,以釐定是否須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分。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。

集團實體與本集團聯營公司或合營公司進行交易時所產生之損益,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 及與銷售有關的税項。

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使用年期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藉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個別劃分為融資租賃或經營租賃,除非該兩個分部均明確為經營租賃,則整項租賃 歸類為經營租賃。具體而言,最低租賃付款(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。

倘租賃付款能可靠分配,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「預付租賃款項」, 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。倘租賃付款無法於 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 以和約期或50年兩者之較短期計算

傢 低、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任何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計算的合資格資產的借貸成本。該等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令其用途改變而變為投資物業,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。

當投資物業因其用途已改變為自用而成為物業、廠房及設備項目時,物業、廠房及設備將按轉變當日的公平值予以確認。於轉讓當日的公平值視作成本於期後計量及披露。

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。 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釐定)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金額,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計入損益。

當出售或永久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釐定)反映於終止確認項目之年度的綜合收益表內。

3. 主要會計政策(續)

發展中物業

發展中物業以成本和可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本。可變現淨值由管理層根據現行市況決定。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移予承租人的租賃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

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約年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

編製各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)進行之交易乃按各自功能貨幣 (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 以該日當時之匯率重新換算。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當時匯率重 新換算。以外幣歷史成本計量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兑差額於產生期間於損益確認。因重新換算按公平值列賬之非 貨幣項目產生之匯兑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兑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當時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,將採用交易日期當時之匯率。所產生匯兑差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益累計(匯兑儲備)。有關匯兑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準備作擬定用途或銷售的資產)的借貸 成本計入該等資產的成本,直至大部分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確認為並計入綜合收益表之財務成本內。

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。

税項

所得税項支出為當期的應付税項及遞延税項的總額。

當期應付稅項是根據年內應稅溢利計算得出。應稅溢利有別於綜合收益表上列報的除稅前溢利,原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。

遞延税項乃就綜合財務報表中資產和負債的賬面值與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,所有應稅暫時性差額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額則只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限額內,才予以確認。如果暫時性差額是由交易中的商譽或其他資產和負債的首次確認(業務合併除外)下產生,而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)

税項(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額會確認為遞延稅項負債,惟倘本集團 能控制暫時性差額的撥回,且暫時性差額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 利可供動用以抵銷暫時性差額利益,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。

在報告期末對遞延税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分遞延稅項資產時,按不能收回的部分扣減資產。

遞延税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税率(以報告期末已生效或實質上已生效的税率(及稅法)為基準)計算。遞延税項負債及資產的計量,反映本集團於報告期末依循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分經濟利益)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。

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。

主要會計政策(續) 3.

集工幅金

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

本集團之財務資產分為三個類別其中一個,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。分類乃視平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 冒 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。實際利率乃透過於財 務資產之預期壽命或(如適用)較短期間內將預計未來現金收益(包括實際利率組成部分支付或收取的全 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。

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分,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。

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(續)

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分的 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分,且香港會計準則第39號准許整份 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列賬,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)。

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務證券按公平值計量。持作可供出售貨幣金融資產之賬面值與採用實際利率法計算之利息收入及持作可供出售股本投資之股息有關之變動於損益內確認。持作可出售財務資產的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)。

主要會計政策(續) 3.

金融工具(續)

財務資產(續)

持作可出售財務資產(續)

持作可出售股本工具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所報市價,因其公平值未能可靠計量,或衍生工具與無報價股本工具掛鈎,或須以 無報價股本工具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(按公平值列入損益的財務資產除外)會於報告期末評估減值跡象。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。

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。

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)

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,其賬面值會透過使 用撥備賬作出扣減。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於投資重估儲備累計。

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。

權益工具

權益工具為帶有實體資產剩餘權益(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概無於損益確認。

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。實際利率是透過於財務負債之預期壽命或(如適用)較短期間內將預計未來現金付款(包括實際利率組成部分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。

主要會計政策(續) 3.

金融工具(續)

財務負債及權益(續)

財務負債

財務負債(包括應付賬款、應付分派、借貸及中期票據)其後乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

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 係的性質而定。

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分並無 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兑及利率變動風險。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,本集團紀錄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,本集團會紀錄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分於其他全面收益內確 認。有關無效部分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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

現金流量對沖(續)

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。當預期交易最終在損益中確認時,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。當估計預期交易不再進行時,在權益中累積的累計收益或虧損隨即在損益中確認。

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分 風險及回報轉移,則財務資產將被終止確認。於完全終止確認財務資產時,資產賬面值與已收及應收代 價及已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,且於權益中 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,並將於歸屬期內估計的修正(如有者)之影響於損益內確認,購股期權儲備亦作相對應的調整。

當購股期權獲行使時,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,如該修訂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。

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(「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。自此,本集團於冠君產業信託繼續持有更多擁有權權益,而本集團於2014年12月31日擁有61.65%(2013年:60.35%)權益。信託管理人為本公司全資附屬公司。

董事根據本集團是否具有單方面地指揮冠君產業信託之相關活動之實際能力及其報酬是否由相關活動創造可觀回報,根據其重要程度顯示信託管理人為一名委託人而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以及信託管理人可指示冠君產業信託相關活動之其他事實及情況及作為委托人,並確定,根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的規定,其自2010年7月23日起擁有冠君產業信託的控制權,因此已將冠君產業信託於綜合財務報表作綜合處理。

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(續)

對Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.及其附屬公司(統稱為「美國房地產基金」)的控制權

於2014年8月15日,新成立的美國房地產基金乃根據Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC (作為普通合夥人,並稱作美國基金普通合夥人)與有限合夥人訂立的有限合夥協議而成立。美國房地產基金有五年期限,並可繼續生效,惟前提為美國基金普通合夥人將有關終止日期延長至最多額外兩年,而美國基金普通合夥人於取得有限合夥人的多數權益的同意後可將終止日期進一步延長至其他期間。於組成美國房地產基金時,本集團以轉讓若干投資物業的方式進行出資。本集團實際持有美國房地產基金的48.9%權益。在作出判斷時,董事經已考慮本集團所佔美國基金普通合夥人的80%擁有權,認為美國基金普通合夥人可單方面指揮美國房地產基金之相關活動。經評估後,董事認為本集團擁有美國房地產基金之控制權,並根據香港財務報告準則第10號之規定將其入賬為本集團之附屬公司。

投資物業之遞延税項

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,董事已檢討本集團之投資物業組合,並總結本集團之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間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。因此本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項,原因為本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。而位於美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)之投資物業,本集團就投資物業之公平值變動確認遞延稅項,原因為本集團須分別就出售投資物業繳納所得稅及出售其投資物業而繳納土地增值稅。

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,其具有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(涉及參照現時市場條件,按當期租約及未來租約釐定之未來現金流量估計) 釐定位於香港及中國之投資物業截至報告期末之公平值。

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)

投資物業(續)

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之詳情。

衍生金融工具

此外,如附註23及33所述,並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手的金融機構提供及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。附註6載列有關釐定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之詳情。

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及貨幣掉期之公平值出現重大調整。在依據交易金融機構交易方提供之估值時,管理層已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

公平值估值程序

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。

收購附屬公司

如附註38所披露,與收購附屬公司有關之所購入資產淨值及於早前持有之權益乃按獨立專業估值師之估值,以公平值入賬。獨立專業估值師根據涉及使用若干估計的估值方法釐定公平值。管理層認為專業估值師採用之估算及公平值為可能數值於該等綜合財務報表落實日期之最佳估算。

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34及36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與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、應付賬款、衍生金融工具、中期票據及借貸。該等財務工具之詳情已於相關附註中披露。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關乎定息率短期銀行存款、其他借貸、受限制現金、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。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末浮息率借貸、應收票據及以外幣計值的銀行結存之利率風險而釐定。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金額於整個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(2013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2014年12月31日止年度的除稅前溢利將減少/增加85.195.000港元(2013年:75.860.000港元)。

(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、 指定按公平值列入損益的貨幣掛鈎票據、短期應收貸款、持作可出售投資及應收票據,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,而該等外匯風險的管理可透過訂立貨幣掉期以對沖中期票據之外幣匯率變動風險。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33)。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。

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)

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:

)	產	負	債
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
人民幣 英鎊 美元 歐元 澳元 紐西蘭元 加拿大元	6,709,311 15,296 1,295,490 25,642 3,967 47	6,206,881 121,635 576,650 5,128 9,642 67,154 133,070	- 3,077,426 - - -	- 3,067,258 - - -

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兑有關外幣升值及貶值10%(2013年:10%)的敏感度。由於港元與美元掛鈎,預期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%(2013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兑換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2013年:10%)的變動進行換算調整。當港元兑有關貨幣貶值10%(2013年:10%)時,下表的正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兑有關貨幣升值10%(2013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。

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(續)

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
人民幣 英鎊 歐元	670,931 1,530 2,564	617,953 12,164 513
澳元	397	964
紐西蘭元	5	6,715
加拿大元	5	13,307

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。

(iii) 其他價格風險

本集團之持作可出售有牌價及若干無牌價股本投資及指定按公平值列入損益的股本掛鈎票 據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之股本價格風險釐定。

倘持作可出售有牌價及無牌價股本投資價格上升/下降10%(2013年:10%),持作可出售有牌價及無牌價投資公平值變動將使本集團投資重估儲備增加/減少112,165,000港元(2013年:103,025,000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2014年12月31日止年度之除稅前溢利減少973,000港元(2013年:8,330,000港元)。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(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水平,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。

本集團於2014年12月31日的現金及現金等價物為5,628,234,000港元(2013年:10,711,723,000港元)。除現金資源外,本集團於2014年12月31日有可動用借貸融資,其中循環銀行貸款形式的未提取承諾融資為3,750,000,000港元(2013年:750,000,000港元)。

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36所述,於2014年12月31日,本集團發行本金總額達400,000,000美元(2013年:400,000,000美元),而根據擔保中期票據計劃有600,000,000美元(2013年:600,000,000美元)餘額可供發行。

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。

				6個月					未折現現金	於12月31日
	利率	0至3個月	3至6個月	至1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	流量總額	賬面值總額
		港幣千元	港幣千元							
本集團										
2014年										
不計息	-	1,071,059	-	-	-	-	-	-	1,071,059	1,071,059
定息工具	3.75% 至 6.09%	37,964	38,005	663,517	489,178	116,352	116,352	3,626,304	5,087,672	4,047,080
浮息工具	0.84% 至 5.60%	652,780	152,579	2,283,586	9,363,728	4,939,538	3,163,807	4,342,443	24,898,461	23,865,130
		1,761,803	190,584	2,947,103	9,852,906	5,055,890	3,280,159	7,968,747	31,057,192	28,983,269
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

財務風險管理目標及政策(續) 6.

(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(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。

			6個月				
	0至3個月	3至6個月	至1年	1至2年	2至5年	5年以上	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團							
2014年							
衍生工具結算總額							
貨幣遠期合約							
-流入	2,009	1,340	700	1,720	-	-	5,769
-流出	(2,221)	(1,385)	(786)	(1,872)	-	-	(6,264)
	(212)	(45)	(86)	(152)	-	-	(495)
貨幣掉期							
一流入	58,279	_	58,279	116,558	349,673	3,511,681	4,094,470
-流出	(55,965)	(3,466)	(57,039)	(116,908)	(348,891)	(3,508,227)	(4,090,496)
	2,314	(3,466)	1,240	(350)	782	3,454	3,974
2013年							
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)

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、受限制現金以及銀行結存及現金。倘於2014年及2013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呈列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,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(包括應收聯營公司款項)之可收回金額。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之信貸風險集中外,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。

財務風險管理目標及政策(續) 6.

(d) 金融工具類別

Z	Z	偵	Ē	專
		-	~	73

	本集團		
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元	
財務資產 貸款及應收款項 應收貿易賬款 其他應收款項 應收票據 應收聯營公司款項 受限制現金 應收短期貸款 銀行結存及現金	316,825 40,873 175,105 12,054 1,097,908 – 9,100,225	301,250 74,029 195,179 156,373 13,048 67,072	
	10,742,990	11,518,674	
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 列作持作買賣之衍生金融工具	249,512 -	1,851,224 814	
	249,512	1,852,038	
<i>持作可出售財務資產</i> 持作可出售投資	1,607,288	1,159,141	
指定對沖會計關係之衍生工具 衍生金融工具	3,974	_	
財務負債 按攤銷成本之財務負債 應付貿易賬款 其他應付款項 應付分派 借貸 中期票據	219,163 631,915 219,981 24,842,208 3,070,002 28,983,269	191,674 557,993 250,202 23,324,065 3,065,494 27,389,428	
<i>按公平值列入損益的財務負債</i> 列作持作買賣之衍生金融工具	495	_	
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
---	---	---

	1 4 - 3		
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元	
財務資產 <i>貸款及應收款項</i> 應收附屬公司款項 銀行結存及現金	20,890,630 5,906	20,983,252 5,915	
	20,896,536	20,989,167	

(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。

財務風險管理目標及政策(續) 6.

(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	第2級	第3級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
2014年				
財務資產				
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	-	14,783	234,729	249,512
對沖會計法下的衍生財務資產	-	3,974	_	3,974
持作可出售投資				
有牌價股本證券	565,184	_	_	565,184
無牌價股本證券	556,465	_	_	556,465
有牌價債務證券	73,682			73,682
合計	1,195,331	18,757	234,729	1,448,817
財務負債				
按公平值列入損益的財務負債				
列作持作買賣之衍生金融工具	_	495	_	495
財務資產				
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	_	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
財務負債				
對沖會計法下的衍生財務負債	_	41,833	-	41,833

於本年度,第1級及第2級之間並無轉撥。

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。

	於12月31日	日之公平值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據
財務資產/(負債)	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作持作可出售投資之有牌價股本證券	565,184	1,030,253	第1級	於活躍市場所報買入價。
於綜合財務狀況表列作持作可出售投資之有牌價債務證券	73,682	75,439	第1級	於活躍市場所報買入價。
於綜合財務狀況表列作持作可出售投資之無牌價股本證券	556,465	-	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按公平值列入損益的財務資產之股本及貨幣掛鈎票據	14,783	1,851,224	第2級	折現現金流量。未來現金流量 乃根據股價/外幣匯率(從 報告期末可觀察股價/外幣 匯率)及訂約股價/外幣匯 率估算,按反映不同對手方 信貸風險之利率折現。

財務風險管理目標及政策(續) 6.

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

	於12月31日	日之公平值	公平值等級	估值技術及主要輸入數據
財務資產/(負債)	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約	(495)	814	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 遠期匯率估算,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 貨幣掉期	3,974	(41,833)	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)及訂約遠期匯率估 算,按反映不同對手方信貸 風險之利率折現。

	於12月31日之公平值		公平值等級	估值技術及	主要
財務資產/(負債)	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元		主要輸入數據	不可觀察 輸入數據
於綜合財務狀況表列作指 定按公平值列入損益的 財務資產之股本掛鈎 票據	154,729	-	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據經概率調整之股價、訂約股價及波幅估算,按反映不同對手方信貸風險之利率折現。	相關股價之波幅 (附註1)
於綜合財務狀況表列作 指定按公平值列入損益 的財務資產之信貸掛鈎 票據	80,000	-	第3級	折現現金流量。未來現 金流量乃根據過往信 貸風險,按反映不同 對手方信貸風險之利 率折現。	相關有牌價實體的信貸風險(附註2)

附註1: 波幅越大,股本掛鈎票據之公平值越大。不可觀察輸入數據的合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

附註2: 信貸風險越大,信貸掛鈎票據之公平值越小。不可觀察輸入數據的合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

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) 財務負債第3級公平值計量之對賬

	可換股債券 之衍生部分 港幣千元	股本/信貸 掛鈎票據 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日	(308,563)	_	(308,563)
公平值變動	308,236	_	308,236
於年內轉換	327	-	327
於2013年12月31日	_	_	_
購貨	_	351,790	351,790
出售	_	(116,353)	(116,353)
公平值變動	-	(708)	(708)
於2014年12月31日	_	234,729	234,729

上述可換股債券之衍生部分之公平值變動於綜合收益表中列賬為「可換股債券之衍生部分之公平值變動」,而股本及信貸掛鈎票據之公平值變動於綜合收益表中則列賬為「指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動」。

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。

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
物業租金	2,475,899	2,272,258
物業管理服務收入	233,174	212,896
酒店收益	4,944,644	4,434,379
商品出售	228,838	194,662
股息收入	34,842	13,780
其他	209,970	173,039
	8,127,367	7,301,014

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美國房地產基金及各上市集團,包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)的分部業績。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部 | 劃分之經營及可呈報分部如下:

物業投資 - 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及物業管理服務收

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。

美國房地產基金 — — 按美國房地產基金持有之物業的租金收益及相關支出。

冠君產業信託之業績 一 按冠君產業信託公佈之財務資料。

朗廷酒店投資之業績 一 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物業收益淨值減管理人費用。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。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自銀行結存及中央管理之現金之利息收入、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、衍生金融工具及指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動、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、財務成本及所得稅之任何影響的業績。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。

8. 分部資料(續)

經營及可呈報分部的會計政策與附註3所述之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

2014年

					冠君		美國		
	物業投資	酒店業務	其他業務	小計	產業信託	朗廷酒店投資	房地產基金	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益									
外部收益	416,960	4,944,644	473,650	5,835,254	2,264,321	5,204	22,588	-	8,127,367
分部之間收益	-	75,696	319,019	394,715	23,918	746,534	-	(1,165,167)	-
總計	416,960	5,020,340	792,669	6,229,969	2,288,239	751,738	22,588	(1,165,167)	8,127,367

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。

# 接続										
対菌 (331,564) - (156,199) (487,763)										
折舊後經營溢利 951,867 1,584,328 467,885 4,711 (8,197) 3,000,594 投資物業之公平值變動 223,903 889,935 - 91,097 - 1,204,935 衍生金融工具之公平值變動 (297) (297) 指定按公平值列入損益的 財務資産之公平值變動 2,332 2,332 其他收益 261,199 261,199 行政及其他费用 (523,318) (16,982) (25,100) (9,926) 3,842 (571,844) 財務成本评值 84,552 (313,831) (111,508) (4,235) - (345,022) 應佔聯營公司業績 (9,739) (9,739) 應佔合營公司業績 (36,374) (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減,非控股權益/ 忍君產業信託非控権 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	分部業績	262,837	514,670	505,924	1,283,431	1,584,328	624,084	4,711	(8,197)	3,488,357
投資物業之公平值變動 (297) 91,097 - 1,204,935 衍生金融工具之公平值變動 (297) (297) 指定按公平值列入損益的 財務資産之公平值變動 2,332 2,332 其他收益 261,199 261,199 行政及其他費用 (523,318) (16,982) (25,100) (9,926) 3,842 (571,484) 財務成本淨值 84,552 (313,831) (111,508) (4,235) - (345,022) 應佔聯營公司業績 (9,739) (9,739) 應佔合營公司業績 (36,374) (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	折舊				(331,564)	-	(156,199)	-	-	(487,763)
行生金融工具之公平值變動 (297)	折舊後經營溢利				951,867	1,584,328	467,885	4,711	(8,197)	3,000,594
指定按公平值列入損益的 財務資產之公平值變動	投資物業之公平值變動				223,903	889,935	-	91,097	-	1,204,935
財務資產之公平值變動	衍生金融工具之公平值變動				(297)	-	-	-	-	(297)
其他收益 261,199 261,199 行政及其他費用 (523,318) (16,982) (25,100) (9,926) 3,842 (571,484) 財務成本淨值 84,552 (313,831) (111,508) (4,235) - (345,022) 應佔聯營公司業績 (9,739) (9,739) 應佔合營公司業績 (36,374) (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減、非控股權益/ 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	指定按公平值列入損益的									
行政及其他費用 (523,318) (16,982) (25,100) (9,926) 3,842 (571,484) 財務成本浮値 84,552 (313,831) (111,508) (4,235) - (345,022) 應估聯營公司業績 (9,739) (9,739) 應估合營公司業績 (36,374) (36,374) 除税前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得税 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減非控股權益/ 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應估溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	財務資產之公平值變動				2,332	-	-	-	-	2,332
財務成本淨值 84,552 (313,831) (111,508) (4,235) — (345,022) 應佔聯營公司業績 (9,739) — — — — — — — (9,739) 應佔合營公司業績 (36,374) — — — — — (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) — — — (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減非控股權益/ (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) — (894,738)	其他收益				261,199	-	-	-	-	261,199
應佔聯營公司業績 (9,739) (9,739) 應佔合營公司業績 (36,374) (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減.非控股權益/ 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	行政及其他費用				(523,318)	(16,982)	(25,100)	(9,926)	3,842	(571,484)
應佔合營公司業績 (36,374) - - - - - (36,374) 除稅前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得稅 (211,929) (214,887) (69,489) - - (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減-非控股權益/ 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 3	財務成本淨值				84,552	(313,831)	(111,508)	(4,235)	-	(345,022)
除税前溢利 954,125 2,143,450 331,277 81,647 (4,355) 3,506,144 所得税 (211,929) (214,887) (69,489) - - (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減土控股權益/ 混君產業信託非控權 基金單位持有人應估溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	應佔聯營公司業績				(9,739)	-	-	-	-	(9,739)
所得税 (211,929) (214,887) (69,489) (496,305) 本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減:非控股權益/ 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	應佔合營公司業績				(36,374)	-	-	-	-	(36,374)
本年度溢利 742,196 1,928,563 261,788 81,647 (4,355) 3,009,839 減、非控股權益/ 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	除税前溢利				954,125	2,143,450	331,277	81,647	(4,355)	3,506,144
減:非控股權益/ 冠君產業信託非控權 <u>基金單位持有人應佔溢利</u> (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	所得税				(211,929)	(214,887)	(69,489)	-	-	(496,305)
冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	本年度溢利				742,196	1,928,563	261,788	81,647	(4,355)	3,009,839
基金單位持有人應佔溢利 (2,484) (740,818) (109,700) (41,736) - (894,738)	減:非控股權益/									
	冠君產業信託非控權									
公司股東應佔溢利 739,712 1,187,745 152,088 39,911 (4,355) 2,115,101	基金單位持有人應佔溢利				(2,484)	(740,818)	(109,700)	(41,736)	-	(894,738)
	公司股東應佔溢利				739,712	1,187,745	152,088	39,911	(4,355)	2,115,101

8. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2013年

公司股東應佔溢利

					冠君	朗廷		
	物業投資	酒店業務	其他業務	小計	產業信託	酒店投資	抵銷	綜合賬目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	_	7,301,01
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	定的價格入則	長並於提供	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
				1,030,140	1,538,066	303,896	(25,311)	2,846,79
投資物業之公平值變動				288,720	808,988	_	21,553	1,119,26
衍生金融工具之公平值變動				812	308,236	-	-	309,04
指定按公平值列入損益的								
財務資產之公平值變動				37,170	_	-	-	37,17
轉換可換股債券之收益				-	29,302	-	-	29,30
酒店物業減值虧損回撥				149,170	_	-	-	149,17
其他收益				90,060	-	4,452	-	94,51
行政及其他費用				(281,055)	(20,707)	(42,944)	3,758	(340,94
財務成本淨值				6,484	(329,019)	(71,601)	-	(394,13
應佔聯營公司業績				(9,514)	-	-	-	(9,51
應佔合營公司業績				(36,681)	-	-	-	(36,68
 除税前溢利				1,275,306	2,334,866	193,803	-	3,803,97
所得税				(262,725)	(136,212)	(27,375)	-	(426,312
本年度溢利				1,012,581	2,198,654	166,428	-	3,377,66
減:非控股權益/								
冠君產業信託非控權								
基金單位持有人應佔溢利				(1,533)	(906,298)	(70,360)	-	(978,19
○ □ □ ★ ☆ / レッ/ 1 回								

1,011,048 1,292,356

96,068 – 2,399,472

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:

2014年12月31日

	資產	負債	資產淨值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業投資(附註a)	6,480,727	2,181,489	4,299,238
酒店業務(附註a)	13,006,151	5,485,441	7,520,710
其他業務(附註a)	2,866,521	201,407	2,665,114
未分配	9,388,790	425,061	8,963,729
鷹君業務(附註b)	31,742,189	8,293,398	23,448,791
美國房地產基金(附註c)	1,042,963	254,552	788,411
冠君產業信託(附註d)	39,239,160	10,356,909	28,882,251
朗廷酒店投資(附註d)	10,307,606	4,088,251	6,219,355

2013年12月31日

	資產	負債	資產淨值
	港幣千元	港幣千元	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d)	37,914,539	10,156,565	27,757,974
朗廷酒店投資(附註d)	10,148,763	3,989,897	6,158,866

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、列作持作可出售股本證券、存貨、應收票據、指定按公平值列入損益的 財務資產以及應收賬款、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,資產及負債包括銀行存款及受限制現金7,765,491,000港元(2013年:8,906,402,000港元)及借貸6,089,419,000港元(2013年:5,082,384,000港元),故於2014年12月31日的現金淨額為1,676,072,000港元(2013年:3,824,018,000港元)。
- (c) 美國房地產基金的資產及負債乃根據鷹君集團有限公司於基金持有的48.9%權益之應佔業績計算。
- (d) 冠君產業信託及朗廷酒店投資的資產及負債乃根據其已公佈之業績,不包括冠君產業信託353,633,000港元(2013年:380,824,000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61.65%及58.22%)(2013年:60.35%及57.72%)計算。此外,朗廷酒店投 資的資產包括於2014年12月31日酒店物業的估值之17,000,000,000港元(2013年:16,696,000,000港元)。於本集團綜合財務狀況表確認之 該等酒店物業之賬面值(按成本減累計折舊)為4,190,973,000港元(2013年:4,214,397,000港元)。

分部資料(續) 8.

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、紐西蘭及中國。

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(惟物業投資及酒店業務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	全的賬面值 -
	2014年	2013年	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	4,616,085	4,431,521	71,201,195	70,243,958
美國	1,563,717	955,625	8,423,617	7,613,078
加拿大	485,690	485,109	700,535	734,966
英國	553,691	552,956	1,837,277	1,971,400
澳洲	511,834	563,119	955,833	985,754
紐西蘭	291,192	267,970	397,841	426,250
中國	85,069	42,771	2,170,076	1,415
其他	20,089	1,943	24	-
	8,127,367	7,301,014	85,686,398	81,976,821

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

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
利息收益來自:		
銀行存款	242,946	136,148
指定按公平值列入損益的財務資產	25,528	8,996
有牌價債務證券	3,485	2,252
應收票據	6,422	3,639
	278,381	151,035
匯	_	71,210
出售持作可出售投資收益	133,794	20,587
視作出售一間聯營公司之收益(附註38)	66,238	_
歷史税務優惠產生之收益	58,163	-
雜項收入	3,005	2,715
	539,581	245,547

10. 財務成本

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
不須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	4,106	_
須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	334,091	260,121
須於5年內悉數償還之其他貸款利息	80,459	42,356
須於5年內悉數償還之可換股債券利息	-	69,969
不須於5年內悉數償還之中期票據利息	116,427	107,648
其他借貸成本	88,321	65,077
	623,404	545,171

11. 所得税

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
現時税項:		
本年度:		
香港利得税	267,231	202,819
其他司法權區	59,326	34,536
	326,557	237,355
過往年度撥備不足:		
香港利得税	2,294	10,404
其他司法權區	6,369	4,541
	8,663	14,945
	335,220	252,300
遞延税項(附註37):		
本年度	172,715	219,212
過往年度超額撥備	(3,553)	
税率變動所致	(8,077)	(4,343)
	161,085	174,012
	496,305	426,312

香港利得税乃根據兩個年度之估計應課税溢利以16.5%計算。於其他司法權區產生之税項以當地司法權 區税率計算。

本年度税項開支與綜合收益表的除税前溢利之對賬如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
除税前溢利	3,506,144	3,803,975
按本地利得税率16.5%(2013年:16.5%)計算的税項不可扣税開支的稅務影響不用扣稅收益的稅務影響過往年度撥備不足(超額撥備)應佔聯營公司業績的稅務影響應佔合營公司業績的稅務影響未確認稅務虧損的稅務影響未確認稅務虧損的稅務影響使用以前未予確認的稅務虧損在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響其他	578,514 53,519 (242,142) 5,109 1,607 6,002 28,083 (7,650) 69,186 4,077	627,656 32,726 (247,236) (25,912) 1,570 6,052 27,805 (100,207) 97,252 6,606
本年度税項開支	496,305	426,312

12. 本年度溢利

		I
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利經已扣除:		
僱員費用(包括董事酬金)	2,138,474	1,879,565
購股期權費用(包括董事酬金)	18,701	15,042
	2,157,175	1,894,607
折舊	487,763	403,739
核數師酬金	13,123	10,550
受託人酬金	10,891	10,534
呆賬撥備	330	991
存貨成本確認為支出	686,536	613,293
酒店樓宇裝置工程撇除(計入其他費用)	_	105
匯兑虧損淨額(計入其他費用)	156,951	-
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(計入其他費用)	25,303	410
出租房地產之營業租約支出	10,083	15,512
應佔聯營公司税項(計入應佔聯營公司業績)	2,935	3,902
及已計入:		
有牌價持作可出售投資之股息收入	34,842	13,780
投資物業租金收益減		
相關開支403,501,000港元(2013年:314,863,000港元)	2,072,398	1,957,395

附註: 此金額指在截至2013年12月31日止年度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。

13. 董事及僱員酬金

已付或應付各十二位董事(2013年:十二位)之酬金如下:

	2014年					
		薪金及			退休福利	
	袍金	其他福利	酌情花紅	購股期權	計劃供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
羅杜莉君女士	130	_	_	_	_	130
羅嘉瑞醫生	130	11,054	7,740	3,812	464	23,200
羅啟瑞先生	130	1,576	361	605	72	2,744
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	1,395	349	605	70	2,549
羅慧端女士	130	564	141	605	28	1,468
羅康瑞先生	130	-	-	-	-	130
羅鷹瑞醫生	130	-	-	-	-	130
簡德光先生	130	5,380	1,345	1,815	269	8,939
	2,510	19,969	9,936	7,442	903	40,760

	2013年					
		薪金及			退休福利	
	袍金	其他福利	酌情花紅	購股期權	計劃供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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

3

3

綜合財務報表附註 截至2014年12月31日止年度

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(2013年:兩位)為董事,其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2013年:三位)人士的薪酬如下:

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
薪金及其他福利	13,124	13,824
酌情花紅	2,002	2,711
購股期權	965	820
退休福利計劃供款	633	764
	16,724	18,119
	2014年	2013年
	僱員人數	僱員人數
4,500,001港元-5,000,000港元	_	1
5,000,001港元-5,500,000港元	1	_
5,500,001港元-6,000,000港元	2	1

14. 股息

6,000,001港元-6,500,000港元 6,500,001港元-7,000,000港元 7,000,001港元-7,500,000港元

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
已付股息: -截至2013年12月31日止財務年度末期股息每股普通股43港仙(2013年:截至2012年12月31日止財務年度為43港仙) -截至2013年12月31日止財務年度特別末期股息每股普通股50港仙(2013年:無)	275,199 320,000	272,684 –
-截至2014年12月31日止財務年度中期股息每股普通股27港仙 (2013年:截至2013年12月31日止財務年度為23港仙) -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	595,199 177,064 -	272,684 147,033 639,276
	772,263	1,058,993

14. 股息(續)

於2014年6月18日,已向股東派付末期股息每股普通股43港仙及特別股息每股普通股50港仙,作為截至 2013年12月31日止財務年度之末期股息,該股息包括向股東提供以股代息之選擇權。

於2013年6月21日,已向股東派付末期股息每股普通股43港仙,作為截至2012年12月31日止財務年度 之末期股息,該股息包括向股東提供以股代息之選擇權。

已獲股東接納之以股代息之選擇權如下:

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
現金	179,919	113,129
以股代息(附註43)	415,280	159,555
	595,199	272,684
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
擬派股息:		
-截至2014年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股		
47港仙(2013年:截至2013年12月31日止財務年度為43港仙)	308,229	274,889
-截至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	_	319,638
	308,229	594,527

截至2014年12月31日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於即將召開的股東週年大會上批准。

15. 每股盈利

	2014 年 港幣	2013年 港幣
每股盈利: 基本	3.23	3.76
攤薄	3.22	3.32

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算:

	2014 年 港幣千元	2013年 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) 假設轉換冠君產業信託可換股債券之盈利調整(附註)	2,115,101 -	2,399,472 (272,939)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	2,115,101	2,126,533

	2014年	2013年
股份數目 用作計算每股基本盈利之股份加權平均數 可能有攤薄影響之股份: 購股期權	655,609,198 565,356	638,390,959 1,274,695
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	656,174,554	639,665,654

附註:

冠君產業信託可換股債券之持有人有權將其持有的債券轉換成冠君產業信託的基金單位。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,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,本集團因減少持有於冠君產業信託的基金單位而導致公司股東應佔溢利減少。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

	永久土地業權港幣千元	租賃土地港幣千元	酒店樓宇港幣千元	發展中 酒店樓宇 港幣千元	業主於 香港自用之 房地產 港幣千元	像俬、装置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總額港幣千元
本集團									
成本									
於2013年1月1日	1,379,803	2,349,418	9,671,542	1,231,641	135,114	1,303,049	3,582	117	16,074,266
匯兑調整	(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	1,690,110	2,349,418	12,499,086	_	135,114	1,737,032	3,543	129	18,414,432
匯兑調整	(57,459)	-	(282,424)	-	-	(85,175)	-	(1)	(425,059)
增加	-	-	567,444	-	-	507,140	285	-	1,074,869
透過附屬公司收購	-	-	1,901,860	-	-	17,907	-	-	1,919,767
自投資物業轉入	-	-	-	-	244,900	-	-	-	244,900
轉入(轉出)	-	-	10,893	-	-	(10,893)	-	-	-
出售/撇除	-	-	-	-	-	(64,979)	(736)	-	(65,715)
於2014年12月31日	1,632,651	2,349,418	14,696,859	-	380,014	2,101,032	3,092	128	21,163,194
折舊及減值									
於2013年1月1日	218,876	778,093	2,960,574	_	25,633	871,862	3,106	52	4,858,196
匯兑調整	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	199,696	822,857	2,986,035	_	30,908	982,201	2,360	73	5,024,130
匯兑調整	(1,173)	-	(89,952)	-	-	(37,487)	-	(1)	(128,613)
年內折舊	-	44,764	262,426	-	17,675	162,480	397	21	487,763
出售時抵銷/撇除	-	-	-	-	-	(38,454)	(736)	-	(39,190)
於2014年12月31日	198,523	867,621	3,158,509	-	48,583	1,068,740	2,021	93	5,344,090
於2014年12月31日	1,434,128	1,481,797	11,538,350	-	331,431	1,032,292	1,071	35	15,819,104
於2013年12月31日	1,490,414	1,526,561	9,513,051	-	104,206	754,831	1,183	56	13,390,302

16. 物業、廠房及設備(續)

年內, 傢俬及裝置的增加為507,140,000港元(2013年:330,892,000港元), 包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品的增加分別為337,221,000港元(2013年:95,928,000港元)、7,597,000港元(2013年:14,655,000港元)及15,943,000港元(2013年:49,534,000港元), 董事估計該等項目的可使用年期分別為10年、25年及25年。

於 2014年12月31日,根據中期及長期租約所持賬面值分別為1,463,687,000港元(2013年: 1,508,292,000港元)及18,110,000港元(2013年: 18,269,000港元)的租賃土地位於香港,均屬融資租賃。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。截至2014年12月31日止年度期間,於轉讓當日公平值為244,900,000港元之投資物業已因用途由賺取外界租金收入變更為業主自用而轉撥至物業、廠房及設備。

於2013年12月31日,董事就酒店物業進行減值評估,並就位於美國的酒店物業作出減值虧損回撥 149,170,000港元。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,賬面值因而 回升至不超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。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 計算現值而作出估計。

於2014年12月31日,董事就酒店物業進行減值評估,年內並無就一間位於美國的酒店物業就過往作出 減值虧損作進一步確認或回撥。

17. 投資物業

	4.5	
7/1	T 4	
/4	/ =	

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
公平值		
於1月1日	68,586,519	63,630,210
匯兑調整	1,075	312
透過附屬公司收購投資物業	254,852	_
收購投資物業	_	3,726,894
增加	64,813	109,842
轉撥至物業、廠房及設備	(244,900)	_
於綜合收益表確認之公平值增加	1,204,935	1,119,261
於12月31日	69,867,294	68,586,519

綜合財務報表附註 _{截至2014年12月31日止年度}

- (a) 本集團位於香港的物業權益66,564,020,000港元(2013年:65,825,320,000港元)及位於中國的物業權益254,852,000港元(2013年:無)根據租賃權益持作賺取租金或資本增值,乃採用公平值模式計量,並分類及作為投資物業入賬。
- (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。交易成本包括印花税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2014年12月31日,計入分類為公平值等級第3級的投資物業之公平值為69,867,294,000港元 (2013年:68,491,799,000港元),其變動如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
公平值		
於1月1日	68,491,799	63,535,490
匯兑調整	1,075	312
收購投資物業	254,852	3,726,894
增加	64,813	109,534
轉撥至物業、廠房及設備	(244,900)	_
因估值方法變動而轉撥至第3級	94,720	_
於綜合收益表確認之公平值增加	1,204,935	1,119,569
於12月31日	69,867,294	68,491,799

17. 投資物業(續)

(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	長
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
香港之長期租約 香港之中期租約 香港以外地區之中期租約 香港以外地區之永久土地業權	3,832,100 62,731,920 254,852 3,048,422	4,022,600 61,802,720 - 2,761,199
	69,867,294	68,586,519

(e) 本集團投資物業於2014年及2013年12月31日之公平值,乃根據由與本集團無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值達致:

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

位於中國之投資物業-萊坊測計師行有限公司

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

於估計投資物業之公平值時,該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 港幣千元 公平值等	估值技術及 至 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	
於2014年12月31日					
香港灣仔商用物業	3,161,100 第3級	淨收入法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況, 寫字樓的資本化比率為 4.30%及零售的資本化 比率為4.75%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)
香港中環商用物業	36,332,000 第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、 物業性質、現行市況, 寫字樓的資本化比率為 3.30%及零售的資本化 比率為4.25%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	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	26,106,000 第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、 物業性質、現行市況, 寫字樓及零售的資本化 比率均為4.00%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金·經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 港幣千元 公平值等	估值技術及 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	
於 2014年12月31 日(續)					
香港住寓	870,000 第3級	淨收入法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況, 物業性質、現行市況, 資本化比率為3.50%至 4.00%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(i)
中國上海商用物業	254,852 第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率:及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、 物業性質、現行市況, 零售的資本化比率為 7.50%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)
香港住寓	94,920 第3級	淨收入法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、 物業性質、現行市況, 資本化比率為2.75%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 港幣千元 公平值等網	估值技術及 全 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	
於2014年12月31日(續)					
美國西岸商用物業	3,048,422 第3級	收益資本化法一 收入資本化法	經計入內部回報率,折現率為 6.50%至9.25%。	折現率越高,公平值越低。	附註(ii)
		主要輸入數據為: (i) 折現率; (ii) 最終資本化比率;及 (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5.50%至8.00%。	最終資本化比率越高, 公平值越低。	附註(ii)
			經計入預測經營收入淨額及 資本開支之年度收入。	年度收入越高,公平值越高。	附註(i)
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 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況,寫字樓的資本化比率為4.30%及零售的資本化比率為4.75%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
			市場租金·經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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	
於2013年12月31日(續)						
香港中環商用物業	37,900,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、 物業性質、現行市況, 寫字樓的資本化比率為 3.30%及零售的資本化 比率為4.25%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
				市場租金·經計入物業內的 直接市場可比較項目。	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 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、 物業性質、現行市況, 寫字樓及零售的資本化 比率均為4.0%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
				市場租金,經計入物業內的 直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(ii)
香港住寓	848,000	第3級	淨收入法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況, 資本化比率為3.50%至 4.00%。	資本化比率越高,公平值越低。	附註(i)
				市場租金・經計入物業內的直接市場可比較項目。	市場租金越高,公平值越高。	附註(i)

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 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	
於2013年12月31日(續)						
香港住寓	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, 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	收益資本化法一 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: (i) 折現率; (ii) 最終資本化比率;及 (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 6.00%至7.50%。	最終資本化比率越高,公平值越低。	附註(ii)
				經計入預測經營收入淨額及 資本開支之年度收入。	年度收入越高,公平值越高。	附註(i)

附註:

- 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。 (i)
- 概無跡象顯示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。 (ii)

18. 附屬公司投資

本公司

	2014年	2013年	
	港幣千元	港幣千元	
非上市股份,按認定成本	2,079,992	1,836,909	

主要附屬公司之詳情載於附註49。

19. 收購物業、廠房及設備之按金

於2014年12月31日,已支付購買按金人民幣96,500,000元(相等於121,185,000港元)作收購中國上海閔行區一項酒店發展項目。

20. 聯營公司權益

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
聯營公司投資成本:		
香港非上市聯營公司(附註a)	109	12
中國非上市聯營公司(附註b)	-	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(附註c)	75,607	43,760
	78,312	235,566
應收聯營公司款項(附註d)	12,054	156,373
	90,366	391,939
上市聯營公司之公平值(按市場股價計算)	102,611	184,574

20. 聯營公司權益(續)

附註:

- (a) 於2014年7月,本集團同時訂立有關購買Redwood Peak Partners(於開曼群島註冊成立獲豁免的公司)12,500股B類股之一項股東協議、協議 備忘錄及認購協議,向本公司董事之近親家屬支付總代價12,500美元(相等於約97,000港元)。
- (b) 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,代價為24,118,000美元(相等於188,120,000港元)。MGIL全部已發行股本之三分之二於2011年9月被瑞安房地產有限公司(「SOL」)之全資附屬公司收購。

於2014年12月,本集團以代價626,540,000港元收購MGIL全部股本的餘下三分之二(詳情見附註38)

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(見附註47)。

- (c) 於截至2014年12月31日止年度,一間聯營公司以由該聯營公司所持有的股份的方式派付股息。該等股份金額29,776,000港元(2013年:無)確認為持作可出售投資。
- (d) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。聯營公司預期不會於報告期末起計十二個月內償還有關款項,餘額被分類為非流動。

於釐定本集團於聯營公司之權益有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,概無確認任 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50。

綜合財務報表附註 _{截至2014年12月31日止年度}

20. 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。

,		
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
流動資產	226,020	989,896
非流動資產	40,061	293,673
流動負債	(83,300)	(359,244)
非流動負債	(3,255)	(17,391)
收益	476,149	556,152
本年度溢利		
公司股東應佔	78,913	125,399
非控股權益應佔	15,722	47,895
	94,635	173,294
本年度其他全面(開支)收益		
公司股東應佔	(2,150)	4,640
非控股權益應佔	(91)	1,681
	(2,241)	6,321

上述財務資料概要與綜合財務報表確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
公司股東應佔先傳媒集團有限公司的資產淨額 本集團於先傳媒集團有限公司持有權益的比例	179,526 18.75%	644,150 18.82%
本集團應佔先傳媒集團有限公司資產淨額 其他	33,661 (8,770)	121,229 (8,868)
本集團於先傳媒集團有限公司權益的賬面值	24,891	112,361

20. 聯營公司權益(續)

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
妙園投資有限公司 流動資產	-	21,755
非流動資產	-	2,014,603
流動負債	-	(238,526)
非流動負債	-	(1,006,657)
收益	297,767	282,849
投資物業之公平值變動	3,195	3,663
本年度虧損	(74,666)	(100,379)
本年度其他全面開支	-	(23,098)

附註: MGIL於2014年12月31日已成為本公司的附屬公司,因此其資產及負債並無作出披露。在截至2014年12月31日止年度披露的妙園投資有限 公司業績指2014年1月1日至2014年12月11日期間的應佔業績。

上述財務資料概要於2013年12月31日與綜合財務報表確認之於聯營公司之權益賬面值之對賬:

妙園投資有限公司的資產淨額 本集團於妙園投資有限公司持有權益的比例	791,175 33.33%
認定資本出資	1,881
本集團於妙園投資有限公司權益的賬面值	265,606

2012年

20. 聯營公司權益(續)

個別不屬重大的聯營公司的資料匯總:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利 本集團應佔其他全面收益	354 8,001	346
本集團應佔全面收益總額	8,355	346
年內收取聯營公司股息	5,358	-
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	65,475	13,972

21. 合營公司投資

	4	-
不	隼	围

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
合營公司的投資成本 應佔收購後業績及其他全面收益	632,612 (53,064)	632,612 (1,912)
	579,548	630,700

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,Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)的財務及經營政策(其對Wealth Joy之回報構成重大影響)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。由於共同安排不會導致任何一方擁有Wealth Joy資產之權利及負債之責任,故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2014年12月31日,本集團於合營公司的權益為579,548,000港元(2013年:630,700,000港元),該金額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51。

21. 合營公司投資(續)

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。

Wealth Joy Holdings Limited

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
流動資產	2,637,741	2,270,673
非流動資產	6,848	9,652
流動負債	(525,161)	(254,905)
非流動負債	(960,331)	(764,020)
上述資產及負債款項包括下列各項: 現金及現金等價物	148,182	133,274
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)	(308,796)	(106,628)
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)	(960,331)	(764,020)
於損益確認的收益	529	246
於損益確認的開支	(73,276)	(73,608)
本年度其他全面(開支)收益	(29,556)	37,342
上述的本年度虧損包括以下各項: 折舊及攤銷	(2,934)	(1,348)
利息收入	296	46
利息支出	-	-
所得税項支出 ————————————————————————————————————	-	_

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:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
Wealth Joy的資產淨額 本集團於Wealth Joy持有權益的比例	1,159,097 50%	1,261,400 50%
本集團於Wealth Joy權益的賬面值	579,548	630,700

22. 持作可出售投資

持作可出售投資包括:

本集團

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
香港有牌價股本證券	464,654	639,659
香港以外地區之有牌價股本證券	100,530	390,594
香港以外地區之有牌價債務證券	73,682	75,439
香港無牌價股本證券	246	246
香港以外地區之無牌價股本證券	968,176	53,203
	1,607,288	1,159,141
有牌價證券之市值	638,866	1,105,692

於報告期末,全部有牌價股本及債務證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定的公平值列賬。

無牌價投資指無牌價股本投資及會所債券。無牌價股本證券總額556,465,000港元(2013年:無)乃按公平值計量。無牌價股本證券及會所債券的餘額411,957,000港元(2013年:53,449,000港元)乃於報告期末按成本扣除減值計量,原因為合理公平值的估算範圍極廣,而董事認為其公平值無法可靠地計量。

年內,本集團把收到14,811,000港元的兩項無牌價股本投資的資本回報視作出售,該兩項無牌價股本投資於出售前按成本扣除減值列賬。

計入按成本扣除減值列賬的無牌價股本投資為本集團投資於China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P. 的 - 名 投 資 者 , 名 為 China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund Limited Partner「中國基金有限合夥人」,為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於2014年12月31日,本集團已投資155,096,000港元(2013年:無),佔中國基金有限合夥人的股本權益40%。中國基金有限合夥人並不視作本集團的聯營公司,原因為本集團未能根據與其他投資者的安排行使重大權力。

綜合財務報表附註 _{截至2014年12月31日止年度}

23. 衍生金融工具

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
外幣衍生工具合約—(負債)資產 減:於一年內到期並包括在流動資產內的款項	(495) 343	814 (771)
於一年後到期款項	(152)	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兑港元(2013年:歐元兑港元)。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610,000歐元(相當於6,264,000港元)(2013年:1,998,000歐元(相當於20,558,000港元))。衍生工具合約將於2016年(2013年:2015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。

24. 應收票據

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
無抵押債券 中期票據	156,353 18,752	175,970 19,209
減:於一年內到期並包括在流動資產內的款項	175,105 (124,635)	195,179 (8,875)
於一年後到期款項	50,470	186,304

於2014年12月31日,本集團持有由聲譽良好之金融機構發行的無抵押債券及中期票據之本金金額分別 為156,353,000港元及18,752,000港元(2013年:175,970,000港元及19,209,000港元)。

24. 應收票據(續)

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29,529,000港元(2013年:37,177,000港元),面值介乎1,000,000美元至2,000,000美元(2013年:900,000美元至2,000,000美元)之債券按固定年利率介乎2.63%至3.25% (2013年:2.63%至9.50%)計息,並於2018年1月至2018年4月到期(2013年:2016年4月至2018年4月);及
- (ii) 以人民幣計值賬面值為126,824,000港元(2013年:138,793,000港元),面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元(2013年:人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元)之債券按上海銀行間同業拆放利率的3個月浮動年利率減0.6%或固定年利率介乎2.25%至8.50%(2013年: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(2013年: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(2013年:人民幣 15,000,000元)。中期票據按年利率3.25%(2013年:3.25%)計息,並將於2015年6月(2013年:2015年6月)到期。

25. 發展中物業

本集團收購大埔白石角一幅住宅用地,地價為2,412,000,000港元。該地皮將用作發展豪宅出售。

預期發展中物業超過自報告期末起十二個月後竣工,並可向客戶出售。

26. 存貨

	本集團 	
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
已建成之待售物業 原料 貿易貨物 耗用品及飲料 半製成品	42 9,919 2,361 56,628 86,415	42 9,674 3,346 47,450 45,978
	155,365	106,490

27. 應收賬款、按金及預付款項

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
應收貿易賬款,扣除呆賬撥備 遞延應收租金 其他應收款項 按金及預付款項	316,825 121,326 40,873 166,635	301,250 101,931 74,029 127,033
	645,659	604,243

就銷售商品而言,本集團平均給予貿易客戶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,本集團向部分客戶提供30天的信貸期。

按金及預付款項主要包括支付承建商作為酒店翻新之按金及酒店業務之預付開支。

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:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
0-3個月	210,340	226,481
3-6個月	15,482	14,740
6個月以上	91,003	60,029
	316,825	301,250

於2014年及2013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106,485,000港元(2013年:74,769,000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。

27. 應收賬款、按金及預付款項(續)

逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
3-6個月 6個月以上	15,482 91,003	14,740 60,029
總計	106,485	74,769

呆賬撥備變動

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
於1月1日 於損益內確認撥備之增加	21,998 330	21,007 991
於12月31日	22,328	21,998

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,董事相信毋須在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

28. 指定按公平值列入損益的財務資產

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
指定按公平值列入損益的股本掛鈎票據 指定按公平值列入損益的貨幣掛鈎票據 指定按公平值列入損益的信貸掛鈎票據	169,512 - 80,000	1,095,944 755,280 –
	249,512	1,851,224

28. 指定按公平值列入損益的財務資產(續)

於報告期末,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2,000,000美元(2013年:介乎500,000美元至5,000,000美元)的美元股本 掛鈎票據於介乎五個月至十二個月內(2013年:三個月至十二個月)到期。贖回金額與利率視乎各 項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 面值介乎5,000,000港元至15,000,000港元(2013年:介乎3,000,000港元至30,000,000港元)的港元股本掛鈎票據於介乎三個月至六個月內(2013年:三個月至七個月)到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

本集團亦訂立信貸掛鈎票據,面值為80,000,000港元,信貸掛鈎票據按三個月香港銀行同業拆息加3.50%計息,於2015年4月或出現信貸風險事件時(兩者之較遲者)到期。

截至2013年12月31日止年度期間,本集團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/離岸人民幣票據掛勾,而匯率為離岸人民幣 與美元兑換之現貨匯率,本集團有權根據協議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/人民幣掛勾之結構性存款,行使價為6.161。

29. 應收短期借貸

應收第三方短期借貸8,650,000美元(相等於約67,096,000港元)(2013年: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。年內,應收短期借貸用於向持作可出售投資的資本注資。

30. 受限制現金、銀行結存及現金

本集團

受限制現金

受限制現金如下:

- (i) 相等於235,037,000港元(2013年:13,048,000港元)的金額已根據適用貸款融資規定存入指定銀 行賬戶;
- (ii) 相等於15,514,000港元(2013年:無)的金額就收購美國三藩市一項發展項目存入作為保證按金; 及
- (iii) 相等於847.357.000港元(2013年:無)的人民幣存款已抵押為短期貸款融資之擔保。

截至2013年12月31日止年度期間,本集團以託管方式持有購買按金為數15,000,000美元(相等於約116,265,000港元),以待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。

銀行結存及現金

於2014年12月31日,銀行結存及現金包括原到期日為三個月以上的定期存款3,471,991,000港元(2013年:無)。餘下銀行存款的原到期日為三個月或少於三個月。定期存款按介乎每年0.01%至5.04%(2013年:0.001%至4%)的市場利率計息。

31. 應收附屬公司款項

本公司

於2014年12月31日,應收附屬公司款項633,713,000港元(2013年:2,247,427,000港元)為無抵押、免息及按要求償還。於2014年12月31日,本公司將不會於報告期末起計未來十二個月內向附屬公司要求償還20,256,917,000港元(2013年:18,735,825,000港元),因此,有關結餘分類為非流動資產。

32. 應付賬款、按金及應付費用

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
應付貿易賬款 已收按金 應付工程款及應付保修金	219,163 803,544 41,606	191,674 708,124 11,844
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,048,679	2,022,265
	3,112,992	2,933,907

32. 應付賬款、按金及應付費用(續)

應付費用及其他應付款項包括應付印花税963,475,000港元(2013:963,475,000港元),該金額根據現行 適用印花税税率4.25%(2013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投 資物業合法轉讓的物業買賣協議上的成交價22,670,000,000港元計算;以及截至2013年12月31日止年 度因收購花旗銀行廣場若干物業的應付印花税91,600,000港元。

除以上外,應付費用及其他應付款項主要包括酒店的應付裝修費和經營費用。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
0-3個月	165,268	179,568
3-6個月	24,682	1,295
6個月以上	29,213	10,811
	219,163	191,674

33. 對沖會計法下之衍生金融工具

	本集團	
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產 現金流對沖一貨幣掉期	3,974	-
非流動負債 現金流對沖一貨幣掉期	-	41,833

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立貨幣掉期,以盡量減低面對外幣及附註36所述之中期票據(以 美元計值)有關本金及固定利率付款的利率波動風險。

33. 對沖會計法項下之衍生金融工具(續)

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基於金融機構交易對手提供的估值。

年內,現金流對沖下的貨幣掉期公平值變動收益為48,888,000港元(2013年:變動虧損41,833,000港元),並已於其他全面收益確認,其中對沖工具的公平值4,214,000港元(2013年:3,081,000港元)已於對沖項目影響損益及清償票息付款後,自對沖儲備重新分類至同期的損益。

34. 借貸

本	集	專

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款(有抵押) 其他非短期貸款(有抵押)	22,557,422 2,440,346	20,912,276 2,570,107
貸款先付費用	24,997,768 (155,560)	23,482,383 (158,318)
	24,842,208	23,324,065

34. 借貸(續)

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內 超過一年但不多於兩年 超過兩年但不多於五年 超過五年	3,230,655 9,454,544 11,757,812 399,197	7,042,379 2,982,800 13,298,886
減:於一年內到期並包括 在流動負債之款項	24,842,208 (3,230,655)	23,324,065 (7,042,379)
於一年後到期之款項	21,611,553	16,281,686

本集團之定息率借貸及訂約到期日如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內 超過一年但不多於兩年 超過兩年但不多於三年	604,930 372,148 -	18,855 706,650 372,540
	977,078	1,098,045

本集團之浮息率借貸及訂約到期日如下:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內	2,625,725	7,023,524
超過一年但不多於兩年	9,082,396	2,276,150
超過兩年但不多於三年	4,781,367	8,933,764
超過三年但不多於四年	3,073,332	1,055,311
超過四年但不多於五年	3,903,114	2,937,271
超過五年	399,196	_
	23,865,130	22,226,020

34. 借貸(續)

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下:

	2014年	2013年
實際利率:		
定息率借貸	3.84%至6.09%	3.84%至6.09%
浮息率借貸	0.84%至7.53%	0.88%至4.91%

35. 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」)。

截至2013年12月31日止年度期間,本金額合共322,940,000港元之債券按每基金單位3.34港元的轉換價轉換,此轉換價乃因超額分派(定義見債券的條款及條件)予以調整,於2013年5月21日生效。債券發行人就該轉換事項以(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的方式支付,並於損益確認收益29,302,000港元。轉換後,本集團於冠君產業信託的擁有權權益由57.97%減至57.85%。

於債券到期日2013年6月3日,債券發行人以贖回價123.94%合共2,406,481,000港元贖回當時淨餘本金1,941,650,000港元。贖回後,已授出及抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項的轉讓,已被解除及釋放。

債券包括按攤銷成本計值的負債部分及按公平值計值的衍生部分。負債部分的實際利率為每年6.375%。

35. 可換股債券(續)

截至2013年12月31日止年度,債券的負債部分及衍生部分的變動如下:

	本集團
	港幣千元
負債部分	
於2013年1月1日	2,742,781
利息開支	71,136
已付利息	(7,950)
年內轉換	(399,486)
年內贖回	(2,406,481)
於2013年12月31日	-
衍生部分	
於2013年1月1日	308,563
公平值變動	(308,236)
年內轉換	(327)
於2013年12月31日	-
可換股債券總額	-
可換股債券總額	_

36. 中期票據

	本集團		
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元	
中期票據	3,102,720 (32,718)	3,101,600 (36,106)	
	3,070,002	3,065,494	

於2012年12月6日,本集團設立一項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滙豐機構信託服務(亞 洲)有限公司(冠君產業信託之受託人)所擔保。於2013年1月17日,本集團發行400,000,000美元之中期 票據。已發行之中期票據按固定年利率3.75%計息,須於2023年1月17日悉數償還。匯率及利率乃採用 貨幣掉期對沖。

37. 遞延税項

已確認之主要遞延税項負債(資產)以及其於現時及過往呈報年度之變動如下:

	投資物業及			
	物業、廠房			
	及設備	税務虧損	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團				
於2013年1月1日	1,051,966	(297,441)	33,227	787,752
匯兑差額	(9,464)	756	11	(8,697)
年內扣除(計入)損益	167,503	25,855	(15,003)	178,355
税率變動之影響	(4,768)	425	-	(4,343)
於2013年12月31日	1,205,237	(270,405)	18,235	953,067
匯兑差額	(14,729)	768	6	(13,955)
透過附屬公司進行收購	82,546	_	-	82,546
年內扣除損益	136,683	21,036	11,443	169,162
税率變動之影響	(8,077)	_	_	(8,077)
於2014年12月31日	1,401,660	(248,601)	29,684	1,182,743

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。

於報告期末,本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用税務虧損2,712,283,000港元(2013年: 2,936,544,000港元)。其中就該虧損確認遞延税項資產831,166,000港元(2013年: 1,159,229,000港元)。由於不可預測未來溢利來源,故並未對餘下1,881,117,000港元(2013年: 1,777,315,000港元)確認遞延税項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末,本集團就酒店物業確認減值虧損而產生可扣減暫時差額626,434,000港元(2013年:626,434,000港元)。已就有關可扣減暫時差額626,434,000港元(2013年:626,434,000港元)確認遞延税項資產。

於報告期末,與於美國、澳洲及加拿大經營之附屬公司之未分配盈利相關的暫時差額(並未就該金額確認遞延税項負債)合共為1,322,000,000港元(2013年:1,216,000,000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。

38. 業務收購

於2014年7月,本集團以現金代價71,625,000美元收購一間位於美國華盛頓的酒店之酒店經營業務。根 據收購,該酒店已易名為Twelve & K Hotel。

	於華盛頓 的酒店 港幣千元
購買代價 被收購方於酒店物業的公平值	555,580 (555,580)
	_

於2014年12月,本集團與SOL全資附屬公司China Xintiandi Investment Company Limited訂立買賣協議, 以收購MGIL的股份。所收購MGIL的股份佔收購MGIL全部股本的餘下三分之二,致使本集團持有MGIL全 部股本權益。

暫定

於MGIL收購日期,所收購資產淨額如下:

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	五 公 平 值 港 幣 千 元
投資物業	254,852	_	254,852
物業、廠房及設備	1,596,587	323,180	1,919,767
存貨	3,361	_	3,361
應收賬款、按金及預付款項	16,553	_	16,553
受限制銀行存款	214,633	_	214,633
銀行結存	7,036	_	7,036
借貸	(1,270,707)	_	(1,270,707)
應付賬款、按金及應付費用	(121,754)	-	(121,754)
遞延税項	(1,751)	(80,795)	(82,546)
			941,195
			626,540
加:所轉讓聯營公司權益的公平值			314,655
減:所收購已識別資產淨額的暫定公平值			(941,195)
已付現金代價			(626,540)
已收購銀行結存			7,036
			(619,504)

於收購日,本集團於MGIL之33.33%股本權益按公平值重新計量,計入按比例應佔可識別已收購資產淨 值。公平值314,655,000港元與聯營公司權益104,121,000港元及應收MGIL款項144,296,000港元的賬面 值比較,多出的66,238,000港元確認為視作出售一間聯營公司之收益。

39. 股本

		2014	1 年	2013	3年
		股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a)	法定股本: 每股面值 0.50 港元股份 承上年度結存及餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
		333,033	100,000	000,000	100,000
(b)	發行及繳足股本: 每股面值 0.50 港元股份				
	承上年度結存 根據購股期權計劃行使購股期權	639,276	319,638	631,399	315,700
	而發行之股份	825	413	2,897	1,448
	以股代息	15,706	7,853	4,980	2,490
	餘額結轉下年度	655,807	327,904	639,276	319,638

截至2014年12月31日止年度,本公司以每股26.44港元(2013年:32.04港元)發行15,706,487股(2013年:4,979,854股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

40. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司						
於2013年1月1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)
於2013年12月31日	4,214,554	3,054	424,627	39,707	17,818,174	22,500,116
發行股份溢價	428,515	-	-	(4,457)	-	424,058
發行股份開支	(99)	-	-	-	-	(99)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	18,701	-	18,701
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	472,141	472,141
已付股息	-	_	_	-	(772,263)	(772,263)
於2014年12月31日	4,642,970	3,054	424,627	53,951	17,518,052	22,642,654

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

41. 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。該等決議案已獲本公司股東批准,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全部被行使,將導致根據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所有購股期權之已發行及可發行股份總數,超過本公司已發行股份的1%,則不會獲授購股期權。
- e. 須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當日後24個月屆滿起計為期36個月,並於此36個月期間的最後一日屆滿。
- f. 按本計劃之條款,任何接納獲授購股期權建議之參與人須於購股期權授予參與人日期起計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。

41. 購股期權(續)

1999年購股期權計劃之進一步詳情(續)

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五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,以上述兩者之較高者為準,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全部被行使,將導致根據於直至建議最 近授予日前任何12個月期間已授予及將授予參與人之所有購股期權之已發行及可發行股份總數, 超過本公司已發行股份的1%,則不會獲授購股期權。
- e. 須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當日後24個月屆滿起計為期36個月,並於此36個月最後一日屆滿。
- f. 按本計劃之條款,任何接納獲授購股期權建議之參與人須於購股期權授予參與人日期起計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。

41. 購股期權(續)

2009年購股期權計劃之進一步詳情(續)

- 認購價由董事會釐定並知會參與人,至少須為以下較高者:(i)於購股期權授出日期(須為營業日, q. 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 前五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日起計為期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

2014 年 授予購股期權年份	於 2014 年 1 月 1 日 尚未行使 之購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2009年	218,000	(170,000)	(48,000)	-
於年末可供行使				-
加權平均行使價	9.34港元	9.34港元	9.34港元	-

	股份數目			
	於2013年			於2013年
	1月1日			12月31日
2013年	尚未行使	已行使之	失效之	尚未行使
授予購股期權年份	之購股期權	購股期權	購股期權	之購股期權
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

41. 購股期權(續)

2009年購股期權計劃

ПЛ.	1/1	由上	
HQ 1	\mathcal{T}	実X	Н

			加又7万安以日		
	於 2014 年 1月1日				於2014年 12月31日
2014年	尚未行使	已授予之	已行使之	失效之	尚未行使
授予購股期權年份	之購股期權	購股期權	購股期權	購股期權	之購股期權
2010年	864,500	_	(79,500)	(22,000)	763,000
2011年	1,621,000	_	(102,000)	(41,000)	1,478,000
2012年	2,921,000	-	(473,000)	(41,000)	2,407,000
2013年	3,166,000	-	_	(150,000)	3,016,000
2014年	-	3,837,000	-	(72,000)	3,765,000
	8,572,500	3,837,000	(654,500)	(326,000)	11,429,000
於年末可供行使					4,648,000
加權平均行使價	26.77港元	26.17港元	23.62港元	27.97港元	26.71港元
			07. //\ #k =		
	\		股份數目		\
	於2013年				於2013年
2042/	1月1日	コゼュナ	コにはう	H 2h 2	12月31日
2013年 授予購股期權年份	尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	失效之 購股期權	尚未行使 之購股期權
仅了佛似别惟十切			期以别惟 ————————————————————————————————————		人
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		31.45港元	24.13港元	27.45港元	26.77港元

41. 購股期權(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

股份數日

		加入 [7] 委 日			
2014 年 授予購股期權年份	於 2014 年 1 月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權	
2009年	125,000	-	(125,000)	-	
		股份數	:目		
2013年 授予購股期權年份	於2013年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	於2013年 12月31日 尚未行使 之購股期權	
2009年	250,000	-	(125,000)	125,000	

2009年購股期權計劃

股份數目

2014 年 授予購股期權年份	於 2014 年 1 月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2010年-2014年	3,533,000	1,230,000	-	4,763,000
		股份數	目	
2013年 授予購股期權年份	於2013 年1月1日 尚未行使 之購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	於2013年 12月31日 尚未行使 之購股期權
2010年-2013年	3,645,000	1,230,000	(1,342,000)	3,533,000

截至2014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26.50港元及28.00港元(2013年:32.00港元及32.83港元)。

41. 購股期權(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 港元
1999年購股期權計劃 2009年	8.1.2009	9.1.2011–8.1.2014	9.34
2009年購股期權計劃			
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
2014年	27.2.2014	28.2.2016–27.2.2019	26.05
2014年	17.3.2014	18.3.2016–17.3.2019	27.55

附註:

- (i) 接納授予每一購股期權所付之代價為1.00港元。
- (ii) 2009年1月7日、2010年3月3日、2011年3月4日、2012年3月7日、2013年6月5日、2014年2月26日及2014年3月16日為授予購股期權之 前一個營業日,本公司每股面值0.50港元股份在聯交所所報之收市價分別為9.45港元、23.00港元、26.10港元、21.90港元、31.40港元、 25.40港元及27.00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:	17.3.2014	27.2.2014	6.6.2013	8.3.2012	7.3.2011	4.3.2010	8.1.2009
行使價:	27.55港元	26.05港元	31.45港元	23.20港元	26.18港元	22.80港元	9.34港元
預期波幅(附註a):	27.69%	27.76%	30.27%	33.32%	31.90%	48.98%	52.48%
預期股息回報(附註b):	2.70%	2.89%	2.35%	2.79%	2.28%	2.46%	5.75%
預期授予日起有效期限:	5年	5年	5年	5年	5年	5年	5年
無風險利率(附註c):	1.74%	1.71%	0.72%	0.50%	1.88%	1.65%	1.31%
每一購股期權公平值:	5.46港元	5.06港元	6.98港元	5.44港元	6.57港元	8.51港元	3.16港元

附註:

- (a) 預期波幅乃按過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按過往股息釐定。
- (c) 於授予日,無風險利率與5年期外匯基金票據之回報相若。

截至2014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18,701,000港元(2013年:15,042,000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。

42. 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,由獨立第三方管理。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%。海外僱員退休福利之安排則因應各國當地之規定及慣例而有所不同。

由於香港特別行政區政府於2000年頒佈新的強制性公積金法例,所以現時於香港新入職之僱員不能參加上述之職業退休計劃。

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2014年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為408,000港元(2013年:650,000港元), 已用作減去現水平所作之供款。截至2014年12月31日止年度之退休基金計劃之供款總額為62,683,000 港元(2013年:59,485,000港元),已於綜合收益表內扣除。於2014年12月31日,於年內到期供款為1,145,000港元(2013年:1,072,000港元)尚未繳入計劃中。

43. 非現金重大交易

- (i) 於截至2014年12月31日止年度,本公司以每股26.44港元(2013年:32.04港元)發行15,706,487 股(2013年:4,979,854股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。
- (ii) 於截至2014年12月31日止年度,應收短期貸款67,096,000港元以被分類為持作可出售投資(附註 29)的出資方式由被投資者償付。
- (iii) 於截至2014年12月31日止年度,本集團自一間已上市聯營公司收到有牌價股本證券每股0.99港元 共30,076,820股股份的實物分派(附註20)。
- (iv) 於截至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。

44. 資產抵押

於2014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(包括所分配相關物業產生之出售所得款項、保險賠償、租金收益、收益及所有其他收益),總賬面值為49,109,536,000港元(2013年:49,912,799,000港元);
- (b) 本集團之永久土地業權、租賃土地及酒店樓宇以及傢俬及裝置,總賬面值為9,000,074,000港元 (2013年:7,474,527,000港元);
- (c) 本集團租賃土地及業主自用香港樓宇,總賬面值為349,700,000港元(2013年:122,442,000港元);及
- (d) 相等於847,357,000港元(2013年:無)之本集團人民幣銀行存款(附註30)。

45. 承擔項目及或然債項

於2014年12月31日,本集團因投資物業以及物業、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930,645,000港元(2013年:103,599,000港元);其中已簽約者為181,127,000港元(2013年:77,436,000港元)。

於2014年12月31日,本集團就向合營公司注資而未兑現的財務承擔為人民幣25,800,000元(相當於33,050,000港元)(2013年:人民幣25,800,000元(相當於33,050,000港元))。

於2014年12月31日,本集團就收購中國上海市閔行區酒店發展項目承擔為人民幣868,500,000元(相當於1,086,000,000港元)及就收購待售之美國三藩市住宅發展項目承擔為21,000,000美元(相當於163,000,000港元)。

本集團亦就China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.及美國房地產基金的資本承擔(以現金及物業注入形式)分別為90,000,000美元(相當於698,000,000港元)及133,700,000美元(相當於1,037,000,000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。

綜合財務報表附註 _{截至2014年12月31日止年度}

46. 經營租賃安排

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為2,475,899,000港元(2013年:2,272,258,000港元)。所持有該等物業之承擔租約主要為期一至六年。

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月租固定部分之差額計算。或然租金於截至2014年12月31日止年度收益為97,240,000港元(2013年:100,382,000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下列未來最低租賃付款額:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內 二至五年內(包括首尾兩年) 五年後	2,105,547 3,764,265 566,011	2,039,101 3,120,966 468,069
	6,435,823	5,628,136

倘租約首數年按固定租金商訂,但須就餘下合約租賃期限再行磋商,最低租賃付款則按最後協議租金 (如有)計算。

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:

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
一年內 二至五年內(包括首尾兩年)	7,886 2,197	7,781 7,731
	10,083	15,512

經營租賃支出指本集團為租賃若干辦公物業而應付的租金。租約期協議為一至三年,而租期內收取固定 租金。

47. 關連及有關連人士之披露

本集團在年內有下述重大有關連人士之結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。羅嘉瑞醫生乃本公司之主席(「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。

以下所載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33.42%權益(2013年:33.11%),為本公司之主要股東。此外,關連人士包括一間附屬公司董事擁有控制性權益的公司。

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)。

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
	冷帘干儿	冷帘下儿
截至12月31日止年度與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
已收管理費用	1,200	1,182
	1,200	1,102
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
新福港控股有限公司及其附屬公司		
租金收益	6,833	6,223
樓宇管理費收益	1,022	968
貿易收益	1,022	307
安裝服務收益		3,004
停車場收益	205	131
諮詢服務收益	150	600
清潔服務費	12,126	12,805
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	451	3,029
> \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\		,,,,,
瑞安房地產有限公司及其附屬公司		
租金開支	1,235	_
管理費開支	131	
許可費及酒店管理費收益	716	975
可收回中央酒店費用		
	569	1,023
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	545	564
管理費收益	240	240
日在只心皿	240	240

47. 關連及有關連人士之披露(續)

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
截至 12 月 31 日止年度與關連人士之交易 海寧海興酒店有限公司 供應品採購及諮詢服務收益	1,068	1,456
由2014年1月1日起至2014年12月11日止期間 (2013年:截至2013年12月31日止年度)與聯營公司之交易 MGIL及其附屬公司 許可費及酒店管理費收益 可收回中央酒店費用 供應品採購及諮詢服務收益	11,780 7,355 –	10,502 6,861 1,920
截至12月31日止年度與合營公司之交易 Wealth Joy及其附屬公司 項目諮詢服務收益 投資管理收益 供應品採購及諮詢服務收益	22,248 11,956 11,527	20,428 11,956 3,411

本集團

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
於 12 月 31 日與聯營公司、合營公司、關連公司及關連人士之結餘 應收聯營公司款項(參閱附註20(d))		
重金投資有限公司	_	23
City Apex Limited	12,054	12,054
MGIL及其附屬公司 ¹	-	144,296
	12,054	156,373
應收聯營公司款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款)		
MGIL及其附屬公司	-	5,989
應收合營公司款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款)		
Wealth Joy及其附屬公司	67,982	48,888

47. 關連及有關連人士之披露(續)

本集團

	<u> </u>	
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
於 12 月 31 日與聯營公司、合營公司、關連公司及關連人士之結餘(續) 應收關連公司款項 ² (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
新福港控股有限公司及其附屬公司	41	41
瑞安建業有限公司及其附屬公司	644	678
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	31	596
	716	1,315
應收關連人士款項2(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
海寧海興酒店有限公司	88	_
應付關連公司款項2(計入至應付賬款、按金及應付費用)		
新福港控股有限公司及其附屬公司	1,149	1,139
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	750	_
	1,899	1,139
應付合營公司款項2(計入至應付賬款、按金及應付費用)		
Wealth Joy及其附屬公司	-	96
應付關連人士款項2(計入至應付賬款、按金及應付費用)		
海寧海興酒店有限公司	_	58

附註:

- · 於2013年12月31日,本集團投入於MGIL的資金,合共331,613,000港元。於截至2013年12月31日止年度,本集團已收取MGIL還款 123,779,000港元。
- 2 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

年內,本集團與若干有關連人士已簽訂若干協議,已於附註20(a)及20(b)披露。

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 按其個別之表現及市場趨勢而決定。

48. 報告期末後之事項

本集團以代價21,000,000美元收購美國三藩市一項發展項目訂立買賣協議,於報告期末後完成交易。

49. 主要附屬公司資料

本公司於2014年及2013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	2	主要業務	本公司所股本權益	
				2014年	2013年
一在英屬維爾京群島註冊成立及經營: Jolly Trend Limited	2股每股1美元	ī	投資控股	100%	100%
間接附屬公司	已發行	·股本 已發行及	主要業務	本公司所佔權益部	
	股份數目	繳足股本			
		港幣		2014年	2013年
智益(中國)有限公司*	1	1	投資控股	100%	_
卓圖有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
卓越環球服務有限公司	1	1	提供採購服務	93%	93%
兆標有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
智景投資有限公司	2	2	酒樓經營	100%	100%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000	16,000,000	房地產投資信託管理人	100%	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1	1	物業管理	100%	100%
順億發展有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
騰寶投資有限公司*	1	1	物業發展	100%	100%
逸東軒住寓管理有限公司	1,000	10,000	住寓管理	100%	100%
運昭有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
GE (LHIL) Lessee Limited	1	1	酒店經營	100%	100%
鷹君(中國)投資有限公司	1	1	投資控股	100%	100%

49. 主要附屬公司資料(續)

本公司所佔已發行股本 間接附屬公司 已發行股本 主要業務 權益百分率 已發行及

	股份數目	繳足股本			
		港幣		2014年	2013年
-在香港註冊成立及經營:(續)					
鷹君項目諮詢有限公司	1	1	提供項目管理服務	100%	100%
鷹君貿易控股有限公司	1,000	82,992,841	投資控股	93%	93%
堅信工程有限公司	2	2	保養服務	100%	100%
禮東有限公司**	2	2	投資控股	100%	33.33%
朗廷酒店集團有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
朗廷酒店國際有限公司	5,000	5,000	酒店管理	100%	100%
朗廷酒店集團(中國)有限公司	1	1	酒店管理	100%	100%
朗廷酒店管理人有限公司	1	1	朗廷酒店投資的託管人	100%	100%
			- 經理		
祥裕管理有限公司	10,000	10,000	物業管理	100%	100%
萬隆(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
滿億有限公司	10,000,000	10,000,000	物業投資	100%	100%
實力物業管理有限公司	2	2	物業管理	100%	100%
卓頌有限公司	1	1	財資管理	100%	100%
昌瑞有限公司	2	2	經營健身中心	100%	100%
鷹君有限公司	2,000,000	1,000,000	投資控股	100%	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2	20	項目管理	100%	100%
鷹君工程有限公司	2	2	保養服務	100%	100%
鷹君物業代理有限公司	2	20	物業代理	100%	100%
鷹君財務有限公司	100,000	10,000,000	融資	100%	100%
鷹君物業管理有限公司	1,800,000	1,800,000	物業管理	100%	100%
高端有限公司	2,000,000	2,000,000	建築材料貿易	93%	93%
菱輝有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
禾熙有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
Zamanta Investments Limited	100	1,000	物業投資	100%	100%

49. 主要附屬公司資料(續)

本公司所佔已發行股本 間接附屬公司 已發行股本 主要業務 權益百分率 已發行及

股份數目 繳足股本

	IN M W	//////////////////////////////////////			
		港幣		2014年	2013年
一於香港註冊成立及營運且由冠君產業	美信託間接擁有及控	制:			
Benington Limited	100	1,000	物業投資	61.65%	60.35%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
CP Finance Limited	1	1	融資	61.65%	60.35%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	61.65%	60.35%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	61.65%	60.35%
CP Glory Limited	1	1	融資	61.65%	60.35%
CP Success Limited*	1	1	融資	61.65%	-
CP Wealth Limited	1	1	融資	61.65%	60.35%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	61.65%	60.35%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	61.65%	60.35%
盼海有限公司	2	2	物業投資	61.65%	60.35%
Renaissance City Development	2	20	物業投資	61.65%	60.35%
Company Limited			U 30.1= \$E		
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	61.65%	60.35%
凱寶有限公司	1	1	融資	61.65%	60.35%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	61.65%	60.35%
一於香港註冊成立及營運且由朗廷酒店	記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記 記	制:			
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	58.22%	57.72%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	58.22%	57.72%
朗豪酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	58.22%	57.72%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	58.22%	57.72%
LHIL Treasury (HK) Limited*	1	1	融資	58.22%	-
LHIL Treasury Company Limited*	1	1	財資管理	58.22%	-

49. 主要附屬公司資料(續)

本公司所佔已發行股本

間接附屬公司 已發行及繳足股本權益 主要業務 權益百分率 2014年 2013年 - 在英屬維爾京群島計冊成立: Bright Form Investments Limited 1股1美元 於冠君產業信託基金單位 100% 100% 的投資控股 **Ecobest Ventures Limited** 1股1美元 財資管理 100% 100% Fine Noble Limited 1股1美元 財資管理 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 於冠君產業信託基金單位 100% 100% 的投資控股 LHIL Assets Holdings Limited 1股1美元 於朗廷酒店投資股份合訂 100% 100% 單位的投資控股 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 於冠君產業信託基金單位 100% 100% 的投資控股 -在英屬維爾京群島計冊成立及在英國經營: 1股1美元 酒店所有權及經營 100% 100% Great Eagle Hotels (UK) Limited -在加拿大註冊成立及經營: 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% -在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營: 1股1美元 投資控股 100% Katesbridge Group Limited 100% Ruby Dynasty Limited 1股1美元 投資控股 100% 100%

49. 主要附屬公司資料(續)

			本公司	所佔
	已發行及繳足股本權益/		已發行	
間接附屬公司	繳足注資	主要業務	權益百分率	
			2014年	2013年
- 在澳洲註冊成立及經營:				
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%
一在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經	愛營 :			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
- 在紐西蘭成立及經營:				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
- 在美國註冊成立及經營:				
Pacific Chicago LLC	8,000,000美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC*	250,000美元	投資基金管理	80%	-
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.*	90,772,049.24美元	投資控股	48.9%	-
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
Pacific EIH Sacramento LLC*	80,805,724美元	物業投資	48.9%	-
Pacific Fifth Avenue Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	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%	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%	100%
Pacific Ygnacio LLC*	15,500,000美元	物業投資	48.9%	-
Shorthills NJ. Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%	100%

49. 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/註冊資本	主要業務	本公司 已發行 權益百	
			2014年	2013年
- 在中國註冊成立及經營:				
卓環管理咨詢(上海)有限公司	100,000美元	提供採購服務	93%	93%
朗廷酒店管理(上海)有限公司	3,750,000美元	酒店管理	100%	100%
實力物業管理(大連)有限公司	人民幣3,000,000元	物業管理	100%	100%
上海禮興酒店有限公司**	159,150,000美元	酒店所有權及經營	50%	不適用
高端(上海)貿易有限公司	350,000美元	建築材料貿易	93%	93%
一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	61.65%	60.35%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	61.65%	60.35%
Fair Vantage Limited	1股1美元	債務證券發行人	61.65%	60.35%

^{*} 所有該等附屬公司均於截至2014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的資料會過於冗長,故上表僅載列主要影響本集團之業績或資產及負債的附屬公司的資料。

於2014年及2013年12月31日或於該兩個年度內任何時間,並無附屬公司持有任何債務證券。

^{**} 該實體為MGIL附屬公司。根據股東協議,本集團持有上海禮與酒店有限公司全部已發行股本之50%及全資擁有上海新天地朗廷酒店。

49. 主要附屬公司資料(續)

下表載述本集團於2014年及2013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	註冊地點及 主要業務	由非控脉 基金單位持 擁有權 投票棒	權益及	分配予非拉基金單位持	空股權益/ 有人的溢利		股權益/ 立持有人
		2014年	2013年	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
冠君產業信託	香港/物業投資	38.35%	39.65%	740,818	906,298	17,746,512	17,986,810
朗廷酒店投資	開曼群島/物業投資	41.78%	42.28%	109,699	70,360	(967,994)	(859,919)
美國房地產基金	美國/物業投資	48.9%	-	41,748	-	822,727	-

上述資料乃根據冠君產業信託及其附屬公司、朗廷酒店投資及其附屬公司及美國房地產基金及其附屬公司編製。

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2014年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別有61.65%及58.22%(2013年:60.35%及57.72%)擁有權,董事確認本集團擁有絕對支配比例之投票權,足以指導冠君產業信託及朗廷酒店投資之相關業務。本集團分別透過屬於本集團全資附屬公司的信託管理人及信託人一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。

雖然截至2014年12月31日本集團持有48.9%美國房地產基金擁有權,董事確認本集團可以指導美國房 地產基金之相關業務及透過屬於本集團附屬公司的普通合夥人對美國房地產基金擁有控制權。

49. 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

	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
流動資產	1,206,298	1,315,423
非流動資產	62,441,974	61,509,000
流動負債	(2,372,882)	(9,426,965)
非流動負債,不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(15,000,260)	(8,033,498)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	17,746,512	17,986,810
收益	2,288,239	2,179,268
開支	(1,042,933)	(1,004,609)
未計及基金單位持有人分派前本年度溢利	1,928,563	2,198,654
基金單位持有人分派	(1,170,668)	(1,201,226)
計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)	757,895	997,428
本年度其他全面收益(支出)(附註b)	44,674	(44,914)
本年度全面收益總額(附註c)	802,569	952,514
冠君產業信託之非控權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	740,818	906,298
本年度其他全面收益(支出)	17,716	(17,808)
本年度全面收益總額	758,534	888,490
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	453,847	488,831
來自經營業務的現金淨額流入	1,270,276	1,207,998
來自投資業務的現金淨額流出	(30,589)	(2,298,056)
來自融資項目的現金淨額(流出)流入	(1,301,034)	759,413
現金淨額流出	(61,347)	(330,645)

49. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註:

		2014年	2013年
		港幣千元	港幣千元
(a)	計及基金單位持有人分派後本年度溢利		
	公司股東應佔	470,924	579,961
	冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	286,971	417,467
		757,895	997,428
(b)	本年度其他全面收益(支出)		
	公司股東應佔	26,958	(27,106)
	冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	17,716	(17,808)
		44,674	(44,914)
(c)	本年度其他全面收益總額		
	公司股東應佔	498,310	552,855
	冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	304,259	399,659
		802,569	952,514

49. 主要附屬公司資料(續) 朗廷酒店投資及其附屬公司

	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
流動資產	704,555	886,740
非流動資產	17,000,025	16,696,009
流動負債	(84,509)	(69,485)
非流動負債	(6,937,565)	(6,843,018)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	4,463,151	4,511,380
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(967,994)	(859,919)
收益	751,738	471,764
開支	(282,793)	(196,966)
本年度溢利	557,063	445,275
本年度其他全面收益	-	12,574,602
本年度全面收益總額	557,063	13,019,877
朗廷酒店投資非控股權益應佔:		
本年度溢利(附註)	109,699	70,360
本年度其他全面收益(附註)	_	_
本年度全面收益總額(附註)	109,699	70,360
朗廷酒店投資之非控股權益分派	282,633	-
來自經營業務的現金淨額流入	646,429	301,499
來自投資業務的現金淨額流出	(169,733)	(1,253)
來自融資項目的現金淨額(流出)流入	(627,243)	415,679
現金淨額(流出)流入	(150,547)	715,925

附註: 該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整,即主要指物業公平值變動、相關遞延税項、朗廷酒店投資物業的折舊及其他服務費用之抵銷。

49. 主要附屬公司資料(續)

羊鼠巨州忞其全

天圆房地准基立		
	2014 年 港幣千元	2013年 港幣千元
公司股東應佔權益	788,411	-
非控股權益應佔權益	822,727	-
本年度溢利	81,647	-
本年度其他全面收益	-	-
本年度全面收益總額	81,647	
美國房地產基金非控股權益應佔: 本年度溢利	41,748	_
本年度其他全面收益	-	-
本年度全面收益總額	41,748	-

美國房地產基金有來自主要由融資項目產生的現金淨額流入100,872,000美元(相當於782,444,000 港元)。

50. 聯營公司資料

本集團於2014年及2013年12月31日的聯營公司之詳情載列如下:

間接聯營公司	已發行及繳足 公司 股本權益 主要業務		本集團所 股本權益	
			2014年	2013年
一於英屬維爾京群島註冊成立: 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(附註a)	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%

50. 聯營公司資料(續)

間接聯營公司	已發行及繳足 股本權益	主要業務	本集團所 股本權益	
			2014年	2013年
一於開曼群島註冊成立: China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund General Partner	100股每股1美元	投資基金普通合夥人	20%	-
Redwood Peak Partners	12,500股每股1美元	投資基金普通合夥人	25%	-
一於百慕達註冊成立並於聯交所上 先傳媒集團有限公司(附註b)	_市: 333,634,000股 每股0.2港元	從事廣告的附屬公司 的投資控股	18.75%	18.82%

附註:

- (a) 於2014年12月11日,本集團收購MGIL的餘下股權,致使MGIL成為全資附屬公司。詳情載於附註38。
- (b) 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。

51. 合營公司資料

本集團於2014年及2013年12月31日的合營公司詳情載列如下:

間接合營公司	已發行及繳足 股本權益 主要業務		本集團所 股本權益	
			2014年	2013年
一於英屬維爾京群島註冊成立: Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從事物業發展的附屬 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 (平方呎)	本集團所佔權益百分率
享有長期契約			
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%
享有中期契約			
香港灣仔港灣道1號 會議展覽中心西翼會景閣	住寓	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 香港逸東酒店	酒店/商業	339,000	58.22%
香港九龍尖沙咀北京道8號 香港朗廷酒店	酒店/商業	375,000	58.22%
香港九龍旺角上海街555號 香港旺角朗豪酒店	酒店	580,000	58.22%

長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面 面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有中期契約(續)			
中國上海市新天地 馬當路99號 上海新天地朗廷酒店 郵編200021	酒店/商業	575,000	100%
香港中環花園道3號 花旗銀行廣場	商業/寫字樓	1,559,000	61.65%
香港九龍旺角亞皆老街8號 朗豪坊	商業/寫字樓	1,293,000	61.65%
享有永久業權			
英國倫敦朗廷酒店 1B & 1C Portland Place, Regent Street, London, W1B 1JA, the United Kingdom	酒店/商業	363,000	100%
加拿大多倫多Eaton Chelsea酒店 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店/商業	1,130,000	100%
澳洲墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店/商業	385,000	100%
新西蘭奧克蘭朗廷酒店 83 Symonds Street, Auckland 1140, New Zealand	酒店/商業	309,000	100%
美國500 Pacific Ygnacio Plaza 500 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94596, the USA	寫字樓	110,000	48.9%

附錄一主要物業明覽表

長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面 面積約數 (平方呎)	本集團所佔權益百分率
享有永久業權(續)			
美國2700 Ygnacio Valley Road 2700 Ygnacio Valley Road, Walnut Creek, CA 94598, the USA	寫字樓	115,000	100%
美國波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, the USA	酒店/商業	281,000	100%
美國三藩市353 Sacramento Street 353 Sacramento Street, San Francisco, CA 94111, the USA	商業/寫字樓	307,000	48.9%
美國洛杉磯帕薩迪納 朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue, Pasadena, California 91106, the USA	酒店/商業	489,000	100%
澳洲悉尼朗廷酒店 89-113 Kent Street, Sydney, NSW 2000, Australia	酒店	129,000	100%
美國芝加哥朗廷酒店 330 North Wabash, Chicago, IL 60611, the USA	酒店	342,000	100%
美國紐約第五大道朗豪酒店 400 Fifth Avenue, New York 10018, the USA	酒店	297,000	100%

長期投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面 面積約數 (平方呎)	本集團所佔權益百分率
享有永久業權(續)			
美國123 Mission 123 Mission Street, San Francisco, CA 94105, the USA	商業/寫字樓	403,000	100%
Twelve & K Hotel 1201 K. Street, N.W., Washington DC, DC 20005, the USA	酒店	172,416	100%
發展中物業			
物業名稱及地點	用途	樓面 面積約數 (平方呎)	本集團所佔權益百分率
享有中期契約			
中國大連中山區 人民路東東港區 C04地塊(附註a)	酒店/住寓	3,079,000	50%
香港 新界大埔 白石角 科研路 地段第214號(附註b)	住宅	730,000	100%

附註:

- (a) 於本年報日期,上層結構工程正在施工。該項目預計自2016年起分兩期落成。
- (b) 於本年報日期,該地盤正進行規劃工程。

附錄二 五年財務摘要

截至12月31日止年度

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
業績					
收益	5,481,195	6,391,956	6,746,623	7,301,014	8,127,367
除税前溢利	11,225,541	7,717,526	5,834,630	3,803,975	3,506,144
利得税	(242,447)	(353,569)	(442,980)	(426,312)	(496,305)
本年度溢利	10,983,094	7,363,957	5,391,650	3,377,663	3,009,839
應佔:					
公司股東	8,886,117	4,227,203	3,551,830	2,399,472	2,115,101
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	906,298	740,818
非控股權益	-	_	836	71,893	153,920
	10,983,094	7,363,957	5,391,650	3,377,663	3,009,839
每股盈利					
基本	7.51港元	6.70港元	5.63港元	3.76港元	3.23港元
攤薄	7.48港元	6.57港元	5.58港元	3.32港元	3.22港元
資產與負債					
資產總額	70,160,295	75,611,338	81,915,541	97,772,028	101,945,360
負債總額	(20,188,098)	(18,905,424)	(20,493,801)	(30,684,954)	(32,567,797)
	49,972,197	56,705,914	61,421,740	67,087,074	69,377,563
公司股東應佔之權益	33,875,173	37,983,100	42,771,004	49,956,025	51,769,678
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	17,986,810	17,746,512
非控股權益	-	_	2,859	(855,761)	(138,627)
	49,972,197	56,705,914	61,421,740	67,087,074	69,377,563

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2014年12月31日,本集團持有其61.65%之權益
「中國基金」	China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.
「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2014年12月31日,本集團持有其約18.75%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]	税息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
ГНІТLЈ	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「HKFRS」	香港財務報告準則
ГНКІСРАЈ	香港會計師公會

釋義

詞彙	釋義
[гні]	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號:1270),其股份合訂單位於聯交所上市,於2014年12月31日,本集團持有其約58.22%之權益
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「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
「美國基金/美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.

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及香港聯合交易所有限公司的指定網站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)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。



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

www.greateagle.com.hk

