

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



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability
(股份代號: 41)

2014 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2014 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	5,594.4	5,418.9	3.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,919.2	1,679.9	14.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（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。

於期末

2014年12月 2014年6月

資產負債表之主要財務數據

按本集團佔冠君產業信託、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 4 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。

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%
除稅前核心溢利	2,048.6	1,850.1	10.7%
稅項	(126.9)	(168.7)	- 24.8%
除稅後核心溢利	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	負債	資產淨值
	港幣百萬元	港幣百萬元	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	負債	資產淨值
	港幣百萬元	港幣百萬元	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		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%
除稅前會計溢利	3,506.1	3,804.0	- 7.8%
稅項	(496.3)	(426.3)	16.4%
除稅後會計溢利	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業版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投資。身為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。我們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，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兌虧損撥備。

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

^ 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。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。

* 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。

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	截至 12 月 31 日止年度		
	2014 年	2013 年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%

酒店表現

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (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

¹ 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。

根據上文經重列的列表，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帳。

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帳。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，澳元兌港元加權貶值 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 年英鎊兌港元加權升值 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廈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区人民路，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		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	717.2	716.9	0.0 %
管理費收入	310.2	316.3	- 1.9 %
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。

花旗銀行廣場

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		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	140.5	143.0	-1.7%
逸東軒住寓	49.2	45.1	9.1%
美國寫字樓物業	199.8	121.3	64.7%
其他	27.5	25.1	9.6%
	417.0	334.5	24.7%

	港幣百萬元		變動
	2014 年	2013 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金淨收入			
鷹君中心	128.8	128.2	0.5%
逸東軒住寓	31.7	28.1	12.8%
美國寫字樓物業	100.5	51.6	94.8%
其他	1.8	1.7	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		變動
	2014 年 12 月	2013 年 12 月	
寫字樓（按可出租用面積計）			
出租率	98.9%	92.9%	+6.0 百分點
平均現收呎租	63.8 港元	62.9 港元	+1.4%
零售（按可出租面積計）			
出租率	93.5%	99.4%	- 5.9 百分點
平均現收呎租	100.0 港元	95.9 港元	+4.3%

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	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。

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。

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：

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

* 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證的票據、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%
三至五年	42.1%
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)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

末期股息

董事會建議派發截至 2014 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 47 港仙 (2013 年：每股 43 港仙及特別末期股息每股 50 港仙) 予股東，惟須待股東在即將舉行之 2015 年股東周年大會上 (「2015 年股東周年大會」) 批准通過，方可作實。

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 港仙及特別中期股息每股 1 港元及末期股息每股 43 港仙及特別末期股息每股 50 港仙)。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息 (「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待：(1) 建議之末期股息於 2015 年股東周年大會上獲通過；及 (2) 香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於 2015 年 5 月寄送予各位股東。預期有關建議之末期股息之股息單及股票將於 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香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處香港分處」），地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理登記手續。

(ii) 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。

股東周年大會及刊發年報

本公司之 2015 年股東周年大會謹定於 2015 年 4 月 30 日（星期四）舉行。召開 2015 年股東周年大會之通告，連同 2014 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2015 年 3 月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 www.greateagle.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上登載。

企業社會責任

我們對企業社會責任的願景是「創造價值、提高生活質素」，此乃基於我們為客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社會締造長遠價值的信念及提升工作環境、社會以至全球的生活質素。自 2011 年「恒生可持續發展企業指數」推出以來，我們均獲選為該指數成員之一，此乃見證我們於企業社會責任方面的持續努力。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。

企業管治守則之遵守

於回顧年內，本公司一直遵守企業管治守則及企業管治報告（「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改的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生自願於 2015 年 3 月 27 日或前後刊發的致股東通函(當中包括重選退任董事之事宜)內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第 B.1.5 條規定高層管理人員的薪金詳情應按薪酬等級在年報披露

高層管理人員的薪酬屬高度機密和私隱的資料。過度披露該資料可導致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。

遵守標準之守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

發行新股份

於 2014 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 655,806,951 股。於本年度內合共增發 16,530,987 股新股份。

- 於 2014 年 6 月 18 日，本公司根據 2013 年末期股息及特別末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 26.44 港元之價格發行 15,706,487 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2014 年 5 月 14 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2014 年 5 月 19 日之通函內。
- 於截至 2014 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 824,500 股新股份。

公眾持股量

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

審核委員會

本公司截至 2014 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅嘉瑞醫生(主席及董事總經理)、羅啟瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，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 港幣千元	2013 港幣千元
收益	4	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)
經營溢利		3,000,594	2,846,791
其他收益	6	539,581	245,547
投資物業之公平值變動		1,204,935	1,119,261
酒店樓宇之減值虧損回撥		-	149,170
可換股債券的衍生部份之公平值變動		-	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		-	29,302
行政及其他費用		(571,484)	(340,948)
財務成本	7	(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)
除稅前溢利		3,506,144	3,803,975
所得稅	8	(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)	9	3,009,839	3,377,663
應佔本年度溢利：			
公司股東		2,115,101	2,399,472
非控股權益		153,920	71,893
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	11	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 港幣千元	2013 港幣千元
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)：		
<i>期後可重新分類至損益的項目：</i>		
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兌差額	(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非控權 基金單位持有人應佔部份)	(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
應佔本年度全面收益總額：		
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

綜合財務狀況表
於 2014 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,819,104	13,390,302
投資物業		69,867,294	68,586,519
收購物業、廠房及設備之按金		121,185	-
聯營公司權益		90,366	391,939
合營公司權益		579,548	630,700
持作可出售投資		1,607,288	1,159,141
衍生金融工具		3,974	43
應收票據		50,470	186,304
受限制現金		-	13,048
		88,139,229	84,357,996
流動資產			
發展中物業		2,415,529	-
存貨		155,365	106,490
應收賬款、按金及預付款項	12	645,659	604,243
指定按公平值列入損益的財務資產		249,512	1,851,224
衍生金融工具		-	771
應收票據		124,635	8,875
可收回稅項		17,298	63,634
應收短期貸款		-	67,072
受限制現金		1,097,908	-
銀行結存及現金		9,100,225	10,711,723
		13,806,131	13,414,032
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	13	3,112,992	2,933,907
衍生金融工具		343	-
稅項準備		139,376	116,386
應付分派		219,981	250,202
一年內到期借貸		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
非流動負債			
衍生金融工具		152	41,833
一年後到期借貸		21,611,553	16,281,686
中期票據		3,070,002	3,065,494
遞延稅項		1,182,743	953,067
		25,864,450	20,342,080
資產淨值		69,377,563	67,087,074

綜合財務狀況表
於 2014 年 12 月 31 日

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 港幣千元
應佔權益：		
公司股東		
股本	327,904	319,638
股份溢價及儲備	<u>51,441,774</u>	<u>49,636,387</u>
	51,769,678	49,956,025
非控股權益	<u>(138,627)</u>	<u>(855,761)</u>
	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	<u>17,746,512</u>	17,986,810
	<u>69,377,563</u>	<u>67,087,074</u>

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上市。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、提供管理及保養服務、物業管理及健身中心經營。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本集團應用由香港會計師公會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	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第 36 號之修訂	非財務資產可收回金額之披露
香港會計準則第 39 號之修訂	衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號之修訂	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 21 號	徵費

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

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用 - 續

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第 1 之修訂	主動披露 ⁴
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ⁴
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第 19 號之修訂	界定利益福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表中的權益法 ⁴
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則 2010-2012 週期之年度改進 ²
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則 2011-2013 週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則 2012-2014 週期之年度改進 ⁴
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	投資實體：合併豁免的應用 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 的資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第 11 號之修訂	收購共同經營權益之會計處理 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第 14 號	受規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ⁵

¹ 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，附有限豁免情況。

³ 於 2016 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效的首次按香港財務報告準則編制的週年財務報表。

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

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後均按攤銷成本或公平值計量。特別是以收取合約現金流量為目的之業務模式下所持有，及合約現金流量僅為支付本金及未付本金之利息的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。

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

- 就指定按公平值列入損益的財務負債的計量，除非於其他全面收益中呈列負債的信貸風險改變的影響將會造成或擴大損益的會計錯配，香港財務報告準則第9號要求財務負債因信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引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。而香港會計準則第39號指定按公平值列入損益的財務負債的公平值變動乃全數於損益中呈列。
- 一般對沖會計法的新規定保留了三類對沖會計。然而新規定提出對適用於對沖會計的交易種類增加了靈活性，尤其擴大了對沖會計中符合成為對沖工具的種類和非財務項目的風險部份的種類。此外，效用性測試被大幅修訂，並以「經濟關係」原則予以取代。另外亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

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

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

3. 主要會計政策

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

4. 收益

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

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
	<u>8,127,367</u>	<u>7,301,014</u>

5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部分的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討,以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於 Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P. 及其附屬公司(統稱為「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(「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 - 公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 - 按冠君產業信託公佈之財務資料。
- 朗廷酒店投資之業績 - 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。

5. 分部資料 - 續

冠君產業信託的分部業績指已公佈之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。

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

分部收益及業績

2014

	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國房 地產基金 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 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。

業績									
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
折舊				(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產 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				742,196	1,928,563	261,788	81,647	(4,355)	3,009,839
減：非控股權益 / 冠君產業信託非控股 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

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

2013

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

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

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

6. 其他收益

	2014 港幣千元	2013 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
	<u>278,381</u>	<u>151,035</u>
匯兌收益淨額	-	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	66,238	-
歷史稅務優惠產生之收益	58,163	-
雜項收入	3,005	2,715
	<u>539,581</u>	<u>245,547</u>

7. 財務成本

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
	<u>623,404</u>	<u>545,171</u>

8. 所得稅

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	267,231	202,819
其他司法權區	59,326	34,536
	<u>326,557</u>	<u>237,355</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	2,294	10,404
其他司法權區	6,369	4,541
	<u>8,663</u>	<u>14,945</u>
	<u>335,220</u>	<u>252,300</u>
遞延稅項：		
本年度	172,715	219,212
過往年度超額撥備	(3,553)	(40,857)
稅率變動應佔	(8,077)	(4,343)
	<u>161,085</u>	<u>174,012</u>
	<u>496,305</u>	<u>426,312</u>

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

9. 本年度溢利

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
匯兌虧損淨額（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
應佔聯營公司稅項（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: 314,863,000 港元)	2,072,398	1,957,395

附註：此金額在截至 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。

10. 股息

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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）	275,199	272,684
- 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）	320,000	-
	595,199	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）	177,064	147,033
- 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	-	639,276
	772,263	1,058,993

於 2014 年 6 月 18 日，已派發予股東作為截至 2013 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 43 港仙及特別末期股息 50 港仙，包括給予股東以股代息之選擇權。

於 2013 年 6 月 21 日，已派發予股東截至 2012 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 43 港仙，包括給予股東以股代息之選擇權。

已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 港幣千元
股息：		
現金	179,919	113,129
以股代息	415,280	159,555
	595,199	272,684

10. 股息 - 續

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
	<u>308,229</u>	<u>594,527</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止財務年度之擬派末期股息須由股東於下屆股東週年大會上批准。

11. 每股盈利

	<u>2014</u> 港元	<u>2013</u> 港元
每股盈利：		
基本	<u>3.23</u>	<u>3.76</u>
攤薄	<u>3.22</u>	<u>3.32</u>

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 （公司股東應佔本年度溢利）	2,115,101	2,399,472
假設轉換冠君產業信託可換股債券 之盈利調整（附註）	-	(272,939)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,115,101</u>	<u>2,126,533</u>

11. 每股盈利 - 續

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	655,609,198	638,390,959
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	565,356	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。

12. 應收賬款、按金及預付款項

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

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶 30 至 60 天的信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。就酒店收入而言，本集團給予部份客戶 30 天的信貸期。

按金及預付款項主要包括支付按金予酒店裝修承建商及酒店經營預付費用。

12. 應收賬款、按金及預付款項 - 續

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
	<u>316,825</u>	<u>301,250</u>

13. 應付賬款、按金及應付費用

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

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅 963,475,000 港元 (2013 年 : 963,475,000 港元) ，該金額根據現行適用印花稅稅率 4.25% (2013 年 : 4.25%) 和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稅 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應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2014</u> 港幣千元	<u>2013</u> 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
	<u>219,163</u>	<u>191,674</u>