



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)

STRATEGIC VISION GROWING NETWORK

二零一五年
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、北美洲、澳紐區和歐洲。

集團的主要資產包括冠君產業信託的62.7%權益(於2015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60.7%權益(於2015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664間客房的香港康得思酒店(前名為香港朗豪酒店)處於旺角購物旺區亦連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業及擁有465間客房的香港逸東酒店位於繁華幹道彌敦道上。

本集團的發展項目包括一個位於香港大埔白石角的優質住宅項目，兩個位於美國三藩市的發展項目和一個位於日本東京的酒店發展項目。集團亦擁有美國房地產基金的49.6%權益，此基金投資於美國寫字樓物業及住宅發展項目。於2015年12月31日本集團應佔該基金的資產淨值約為十六億一千四百萬港元。此外，本集團亦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的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，目前共有二十間豪華酒店，客房數目逾八千間，當中包括十七間位於香港、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、海寧、寧波及廈門以朗廷、朗豪或康得思品牌命名的豪華酒店；兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店和位於多倫多的Chelsea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。

2015年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十七億八千萬港元，於2015年12月31日資產淨值(按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為六百三十億港元。



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	26
董事及高層管理人員簡介	47
企業管治報告	55
董事會報告書	79
獨立核數師報告書	97
綜合收益表	99
綜合全面收益表	100
綜合財務狀況表	101
綜合權益變動表	103
綜合現金流量表	105
綜合財務報表附註	108
附錄一—主要物業明覽表	213
附錄二—五年財務摘要	218
詞彙	219

公司資料

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)
 羅啟瑞(副董事總經理)
 羅杜莉君#
 鄭海泉*
 王于漸*
 李王佩玲*
 李少光*
 潘嘉陽*^
 羅孔瑞
 羅慧端
 羅康瑞#
 羅鷹瑞#
 羅俊謙
 簡德光(總經理)
 朱錫培

非執行董事

* 獨立非執行董事

^ 自2016年3月18日起獲委任

審核委員會

鄭海泉(主席)
 王于漸
 李王佩玲
 李少光

薪酬委員會

李王佩玲(主席)
 鄭海泉
 王于漸
 李少光

提名委員會

王于漸(主席)
 鄭海泉
 李王佩玲
 李少光

財務委員會

羅嘉瑞(主席)
 羅啟瑞
 簡德光

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

Appleby
 高偉紳律師行
 Dentons US LLP
 孖士打律師行
 Shartsis Frieze LLP

主要往來銀行

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

主要辦事處

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

股息通知

末期股息

董事會建議派發截至2015年12月31日止年度末期股息每股47港仙(2014年為每股47港仙)及特別末期股息每股2.00港元(2014年：無)予於2016年5月20日(星期五)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將舉行之2016年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2015年10月16日已派發中期股息每股27港仙，2015年全年度派發股息將為每股2.74港元(2014年全年股息為每股74港仙，包括中期股息每股27港仙及末期股息每股47港仙)。

股東將可就有關建議之2015年末期股息每股47港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息，而特別末期股息每股2.00港元將以現金支付。以股代息計劃須待：(1)建議之2015年末期股息及特別末期股息於2016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2016年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2015年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2016年6月22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2016年股東周年大會並於會上投票
為釐定有權出席2016年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2016年5月4日(星期三)至2016年5月10日(星期二)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2016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2016年5月3日(星期二)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2015年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2015年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2016年5月17日(星期二)至2016年5月20日(星期五)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2015年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2016年5月16日(星期一)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

收益表之主要財務數據	截至12月31日止年度		
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	5,622.6	5,594.5	0.5%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,780.1	1,919.2	-7.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.68港元	2.93港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	8,270.9	8,127.4	1.8%
權益持有人應佔會計溢利	3,312.3	2,115.1	56.6%
中期股息(每股)	0.27港元	0.27港元	
末期股息(每股)	0.47港元	0.47港元	
特別末期股息(每股)	2.00港元	—	
全年股息(每股)	2.47港元	0.74港元	

1 按核心業務計算的財務數據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

資產負債表之主要財務數據	於期末	
	2015年 12月	2015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)	94.5港元	91.1港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率	37.7%	35.6%
賬面值(每股)	81.7港元	79.7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2015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62.7%、60.7%及49.6%權益。

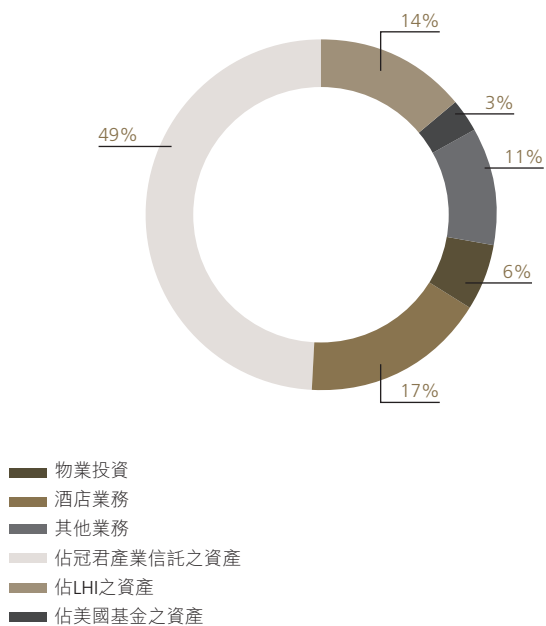
財務日曆

2015年中期業績公布	: 2015年8月20日
派發2015年中期股息每股27港仙	: 2015年10月16日
2015年度全年業績公布	: 2016年3月1日
暫停辦理股份過戶登記以釐定有權出席 2016年股東周年大會並於會上投票	: 2016年5月4日至2016年5月10日 (包括首尾兩天在內)
2016年股東周年大會	: 2016年5月10日
除淨日	: 2016年5月13日
暫停辦理股份過戶登記以釐定可享有 2015年末期股息及特別末期股息之權利	: 2016年5月17日至2016年5月20日 (包括首尾兩天在內)
2015年末期股息及特別末期股息記錄日期	: 2016年5月20日
派發2015年末期股息每股47港仙及特別末期股息每股2.00港元	: 2016年6月22日

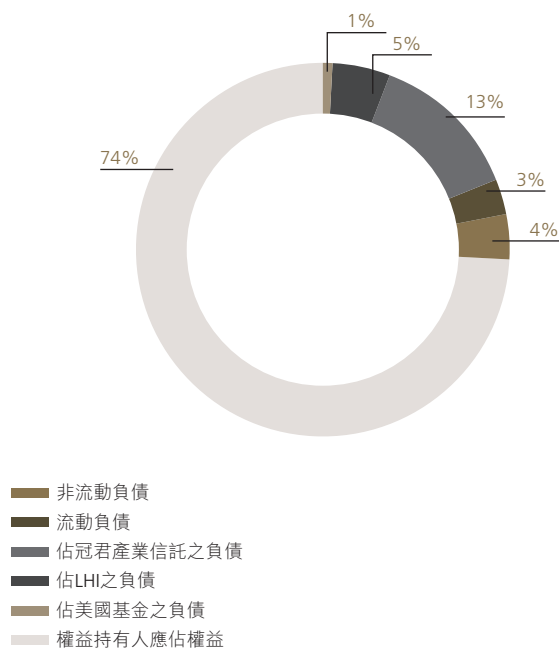
財務摘要及財務日曆

資產運用

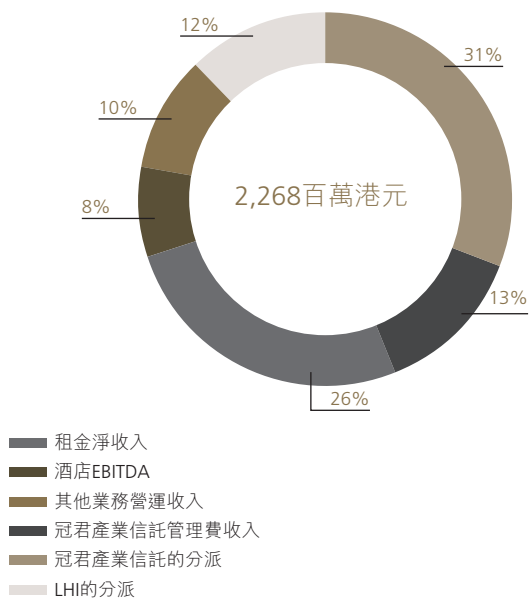
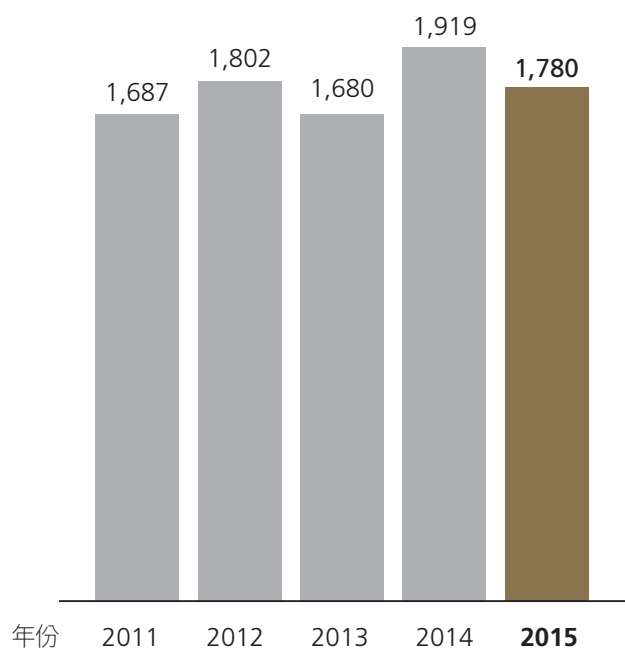
總資產84,777百萬港元



代表



核心業務營運收入

權益持有人應佔核心溢利
(百萬港元)

主席報告書

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至12月31日止年度		
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
核心業務收益			
租金總收入	236.4	417.0	-43.3%
酒店分部	3,627.6	3,361.4	7.9%
冠君產業信託管理費收入	292.9	310.2	-5.6%
冠君產業信託的分派收入 [^]	714.7	717.2	-0.3%
LHI的分派收入 [^]	275.7	306.0	-9.9%
其他業務	475.3	482.6	-1.5%
	5,622.6	5,594.4	0.5%
租金淨收入	174.5	262.8	-33.6%
酒店EBITDA	593.4	514.7	15.3%
冠君產業信託管理費收入	292.9	310.2	-5.6%
冠君產業信託的分派收入 [^]	714.7	717.2	-0.3%
LHI的分派收入 [^]	275.7	306.0	-9.9%
其他業務營運收入	216.8	195.7	10.8%
核心業務營運收入	2,268.0	2,306.6	-1.7%
折舊	(165.0)	(143.4)	15.1%
行政費用	(337.2)	(314.5)	7.2%
其他費用	(71.3)	(93.2)	-23.5%
其他收益	263.6	195.0	35.2%
利息收益	149.4	291.3	-48.7%
財務成本	(174.8)	(166.3)	5.1%
應佔聯營公司業績	(3.4)	9.5	不適用
應佔合營公司業績	(19.9)	(36.4)	-45.3%
除稅前核心溢利	1,909.4	2,048.6	-6.8%
稅項	(123.7)	(126.9)	-2.5%
除稅後核心溢利	1,785.7	1,921.7	-7.1%
非控股權益	(5.6)	(2.5)	124.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,780.1	1,919.2	-7.2%

[^] 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。

主席報告書

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：

2015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)	29,204	5,863	23,341
冠君產業信託(附註2)	41,373	10,600	30,773
LHI(附註2)	11,413	4,323	7,090
美國基金(附註3)	2,787	1,173	1,614
	84,777	21,959	62,818

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	8,293	23,449
冠君產業信託(附註2)	39,239	10,357	28,882
LHI(附註2)	10,308	4,088	6,220
美國基金(附註3)	1,043	255	788
	82,332	22,993	59,339

附註1：資產及負債包括現金5,106,205,000港元(2014年12月31日：7,765,491,000港元)及借貸本金3,585,004,000港元(2014年12月31日：6,089,419,000港元)，故於2015年12月31日的現金淨額為1,521,201,000港元(2014年12月31日：1,676,072,000港元)。

附註2：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已公布的財務業績，不包括冠君產業信託3.73億港元(2014年12月31日：3.54億港元)的應付分派，並按鷹君集團有限公司分別於其中持有的權益(即62.7%及60.7%)(2014年12月31日：持有冠君產業信託61.7%權益及LHI 58.2%權益)計算。此外，LHI的資產包括於2015年12月31日酒店物業估值之183.81億港元(2014年12月31日：170億港元)。

附註3：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49.6%權益計算。

主席報告書

財務數據(按法定會計準則計)

	截至12月31日止年度		
	2015年 港幣百萬元	2014年 (重列) 港幣百萬元	變動
按法定會計準則計算的收益			
租金總收入	236.4	417.0	-43.3%
酒店分部	5,159.1	5,020.3	2.8%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	768.2	792.8	-3.1%
租金總收入－冠君產業信託	2,289.3	2,288.2	0.0%
租金總收入－LHI	682.2	751.7	-9.2%
租金總收入－美國基金	246.5	22.6	不適用
抵銷集團內公司間交易	(1,110.8)	(1,165.2)	-4.7%
綜合總收益	8,270.9	8,127.4	1.8%
租金淨收入	174.5	262.8	-33.6%
酒店EBITDA	593.4	514.7	15.3%
其他業務營運收入	509.7	505.9	0.8%
租金淨收入－冠君產業信託	1,569.5	1,584.3	-0.9%
租金淨收入－LHI	563.4	624.1	-9.7%
租金淨收入－美國基金	71.7	4.7	不適用
抵銷集團內公司間交易	(21.0)	(8.1)	不適用
綜合營運收入	3,461.2	3,488.4	-0.8%
折舊	(606.5)	(487.8)	24.3%
投資物業之公平值變動	3,011.9	1,204.9	150.0%
衍生金融工具之公平值變動	1.8	(0.3)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(45.0)	2.3	不適用
持作可出售投資之減值虧損	(45.8)	—	不適用
酒店樓宇之減值虧損回撥	284.4	—	不適用
行政費用	(373.1)	(350.6)	6.4%
其他費用	(139.8)	(220.9)	-36.7%
其他收益	266.3	261.2	2.0%
利息收益	167.7	278.4	-39.8%
財務成本	(686.5)	(623.4)	10.1%
應佔聯營公司業績	(3.4)	(9.7)	-64.9%
應佔合營公司業績	(19.9)	(36.4)	-45.3%
除稅前會計溢利	5,273.3	3,506.1	50.4%
稅項	(539.2)	(496.3)	8.6%
除稅後會計溢利	4,734.1	3,009.8	57.3%
非控股權益	(1,421.8)	(894.7)	58.9%
權益持有人應佔會計溢利	3,312.3	2,115.1	56.6%

主席報告書

概覽

本集團在2015年憑著謹慎策略，選擇性地擴張其資產基礎，在美國三藩市主要地區收購了兩個開發項目，並已簽訂收購日本東京市中心一個酒店重建地皮的協議書。當該等項目於未來幾年竣工後，它們將推動集團的盈利增長，及使我們的酒店品牌能在世界上備受矚目的城市中建立市場佔有率。

此外，作為美國房地產基金(美國基金)的資產管理人，我們於2015年9月分別在西雅圖黃金地段的商業區收購了一棟336,355平方呎的辦公大樓，及在洛杉磯馬里布收購另一物業。兩個投資項目的收購成本總值為1.865億美元，均來自美國基金。

至於本集團2015年的核心溢利，權益持有人應佔核心溢利按年下跌7.2%至17.801億港元(2014年：19.192億港元)，當中是因為非營運因素的影響，包括低利息收益。而2015年反映集團核心業務的核心業務營運收入雖有下降，但幅度只屬溫和，僅下跌1.7%至22.68億港元(2014年：23.066億港元)。

本集團的核心業務收入達至56.226億港元，較去年同期增長了0.5%(2014年：55.944億港元)。收益增長主要來自酒店分部的收入，其貢獻了7.9%的增長。反觀2015年集團的其他業務收入大多錄得跌幅。



酒店分部收入的增加，主要來自集團於2014年12月全資擁有的上海新天地朗廷酒店所貢獻的額外收入。由於我們於2015年增持了冠君產業信託的權益，而令從其獲得的分派收入僅下降0.3%。另一方面，年內來自冠君產業信託管理費收入卻下降了5.6%。集團租金收入有所下降，此乃由於缺少了來自美國三大辦公物業租金的貢獻，因該等物業已注入美國基金。而LHI分派收入下跌，主要是由於香港酒店的收入下降。

儘管集團整體核心業務收入因酒店分部在2015年錄得較高收益而有輕微上升，然而集團核心業務營運收入仍下降了1.7%至22.68億港元(2014年：23.066億港元)。酒店分部營運收入雖有增長，卻不足以抵銷其他分部的營運收入下降。需注意的是在「其他業務」的營運收入內有從集團持有其49.6%權益之美國基金收取的4,400萬港元的資產和物業管理費收入(2014年：450萬港元)。

主席報告書

由於業務擴展關係，本集團的行政費用於2015年上升了7.2%至3.372億港元(2014年：3.145億港元)。儘管如此，年內本集團的其他收益，包括我們的非核心投資收益增加35.2%至2.636億港元(2014年：1.95億港元)，乃因期內我們出售了在一間聯營公司的投資，出售收益為1.103億港元(2014年：無)。此外，在2015年出售的證券收益總額7,930萬港元亦計入本集團之其他收益內(2014年：1.338億港元)。本集團重申核心溢利只包含已變現收益及虧損。

於2015年本集團核心溢利下跌，其中一個關鍵因素是利息收入倒退了48.7%至1.494億港元(2014年：2.913億港元)。利息收入減少是由於我們在2015年對人民幣採取審慎態度，儘管人民幣或人民幣掛



鈎存款提供較高的存款利率，本集團仍減持期內人民幣存款，因而導致利息收益下降。事實上，除於2015年的中期報告中刊載關於在2015年7月計劃將兌換未有特定用途的人民幣轉換外，集團亦於2015年8月底前將餘下大部份的人民幣存款兌換回港元。由於隨後人民幣急速貶值至2015年年底，故是次兌換於事後看來，實為切合時宜。惟因兌匯所產生之6,720萬港元虧損，已被納入2015年的核心溢利下的「其他費用」。

於2015年，財務成本上升5.1%至1.748億港元(2014年：1.663億港元)，額外的利息支出是由於合併了新天地朗廷酒店的債務。而應佔聯營公司虧損340萬港元，大部份是來自我們出售其投資前所佔的營運虧損。合資企業的虧損於年內亦減少至1,990萬港元(2014年：虧損3,640萬港元)，此乃由於大連項目的推廣及行政費用支出減少。總括而言，2015年的權益持有人應佔除稅後核心溢利下降7.2%至17.801億港元(2014年：19.192億港元)。

主席報告書

業務回顧

酒店分部

	截至12月31日止年度		
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
酒店收益			
海外酒店－歐洲	535.6	553.6	-3.3%
－北美洲	1,857.5	1,822.8	1.9%
－澳紐區	730.1	803.0	-9.1%
－中國	352.0	13.9	不適用
其他(包括酒店管理收入)	152.4	168.1	-9.3%
總酒店收益	3,627.6	3,361.4	7.9%
酒店EBITDA			
海外酒店－歐洲	119.6	125.3	-4.5%
－北美洲	174.0	131.5	32.3%
－澳紐區	111.5	123.1	-9.4%
－中國	101.1	0.8	不適用
其他(包括酒店管理收入)	87.2	134.0	-34.9%
總酒店EBITDA	593.4	514.7	15.3%

於2015年，酒店分部收入包括了11間全資海外酒店及與酒店分部相關業務，如酒店管理收入，增長7.9%至36.276億港元。酒店分部收入增加主要是新天地朗廷酒店在2014年12月成為全資酒店後帶來額外收益。而在全面收購前，本集團僅擁有新天地朗廷酒店三分之一的權益，故其收入份額被列於「應佔聯營公司業績」內。而位於美國華盛頓市中心的酒店現正進行裝修，並於2015年全年暫停營業。

於2015年，酒店分部EBITDA以15.3%較快速度增長至5.934億港元，因新天地朗廷酒店的EBITDA利潤較高，以及北美洲等酒店的利潤亦有所改善，因為芝加哥朗廷酒店已經扭轉了2014年的虧蝕狀況。

北美洲酒店表現方面，EBITDA增長主要有賴芝加哥朗廷酒店營運提升後帶來盈利，而多倫多Chelsea酒店於2015年6月完成所有翻新工程後表現較佳，惟EBITDA增幅卻受兌換港元匯率變動不利因素所拖累。

澳紐區酒店方面，以當地貨幣計算，酒店收入及EBITDA均錄得增長，但同樣受匯率變動不利因素所影響，以致EBITDA以港元計值時則有所回落。若以當地貨幣計算，澳紐區酒店EBITDA增長主要是由奧克蘭朗廷酒店的表現帶動，悉尼朗廷酒店的入住率暫時仍然偏低，故於2015年仍錄得虧損。

主席報告書

歐洲酒店方面，以歐元計值，倫敦朗廷酒店2015年下半年與上半年比較，業務明顯有改善，全年酒店收入及EBITDA均有溫和增長，然而受貨幣匯率變動所影響，以港元計算則錄得下降。中國方面，有賴新天地朗廷酒店全年的貢獻，收入及EBITDA均錄得增幅。

雖然海外酒店EBITDA在2015年整體有增幅，但在作為LHI酒店的承租人時亦出現虧損增加及酒店管理費用收入下降均導致酒店分部其他收益的減少。

作為LHI的承租人，本集團從LHI酒店收取收入及將租金回付LHI，而2015年酒店收入減退，因而導致集團酒店收入和租金回付予LHI之間出現差額。作為LHI酒店的承租人而產生的虧損，被列入酒店分部細項下之「其他」部分。當中包括從LHI所收取的酒店管理費收入下降及因新天地朗廷酒店在2014年12月成為全資擁有後而未有收取任何管理費收入之緣故，而從新天地朗廷酒店收取的酒店管理費，在集團內部對銷後被減除。

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)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
香港朗廷酒店	457	465	84.7%	88.9%	2,198	2,295	1,862	2,040
香港康得思酒店*	620	650	89.7%	91.2%	1,734	1,871	1,555	1,706
香港逸東酒店	465	465	89.5%	96.1%	1,093	1,213	978	1,166
倫敦朗廷酒店	341	366	80.8%	81.1%	294	266	238	216
墨爾本朗廷酒店	388	388	86.5%	86.1%	301	285	261	246
奧克蘭朗廷酒店	409	409	83.5%	82.6%	190	173	159	143
悉尼朗廷酒店	88	58	63.2%	82.3%	415	303	262	250
波士頓朗廷酒店	318	318	84.0%	82.0%	273	256	229	210
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	73.7%	77.0%	263	251	194	194
芝加哥朗廷酒店	316	315	69.9%	60.0%	352	326	246	196
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	70.2%	71.4%	137	130	96	93
紐約第五大道朗豪酒店	214	214	74.5%	74.5%	549	538	409	400
上海新天地朗廷酒店^	357	356	70.8%	69.3%	1,758	1,669	1,245	1,156

* 於2015年8月重塑品牌前名為香港朗豪酒店

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

主席報告書

香港酒店

於分拆香港酒店後，本集團佔三間香港酒店60.7%權益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。

香港朗廷酒店

2015年與2014年相比，朗廷酒店中國內地旅客入住率維持輕微增長，而來自另一個主要市場美國的旅客入住率則保持平穩。反觀來自其他主要地區包括澳洲、歐洲及其他亞洲區國家的訪港旅客差不多均有所回落。2015年來自餐飲收益增長2%，這有賴宴會業務有較強勁的增長，及由於2015年11月，中餐廳獲選為米芝蓮三星評級，令餐飲收益持續上升，有助提升2016年餐飲的收益。

於2015年，該酒店平均457間客房的平均入住率為84.7%（2014年：平均465間客房的平均入住率為88.9%），而平均房租則為2,198港元（2014年：2,295港元）。可出租客房平均收入於年內為1,862港元，較2014年下跌8.7%。

香港康得思酒店（於2015年8月重塑品牌前名為香港朗豪酒店）

該酒店繼續增加接待中國內地旅客，反之與2014年相比，在2015年，來自其他主要地區的訪港旅客卻見回落。然而，酒店的可出租客房平均收入，在2015年第四季則錄得低單位數字的增幅。所有客房的翻新工程於2015年11月底完成，將有助酒店往後吸引更多旅客。餐飲收益則按年下跌了2%，主要受The Place餐廳於2015年第一季度期內進行翻新工程所影響，引致收入減少。

於2015年，該酒店平均入住率為89.7%（2014年：91.2%），而平均房租則為1,734港元（2014年：1,871港元）。可出租客房平均收入則按年下跌8.9%至1,555港元。

香港逸東酒店

與其他兩間酒店相比，該酒店較受到中國內地訪港過夜旅客減少所影響。於2015年，該酒店面對其他較廉價的競爭對手所影響，內地訪港旅客減少了34.7%，縱然該酒店下調房租，成功吸引來自其他市場如澳洲、美國、英國及其他亞洲區國家的旅客入住，但增長不足以抵銷內地旅客大幅減少的影響。由於宴會收益在2015年下降，以致酒店餐飲收益亦下降2%。

於2015年，該酒店平均入住率為89.5%（2014年：96.1%），而平均房租則為1,093港元（2014年：1,213港元）。可出租客房平均收入於年內下跌16.1%至978港元。

海外酒店

以下海外酒店的按年增長是指以當地貨幣計算的增長百分比。

歐洲

倫敦朗廷酒店

儘管2015年上半年業務偏軟，繼酒店的Sterling Suite及Club Lounge相繼於2015年7月竣工，以及城內大型活動的開展，均有助帶動酒店下半年的平均增長率。因此，雖然酒店內裝修工程令可出租客房數量減少，然而年內客房收益仍錄得一定增長。由於餐廳業務有所增長，令餐飲收益增長8%。繼酒店套房修繕工程完滿結束後，在2015年11月開展另外109間客房的修繕工程，並預計於2016年第2季竣工，屆時有助酒店重新定位成為倫敦市中心內其中一間最豪華的酒店。

於2015年，該酒店平均341間客房的平均入住率為80.8%（2014年：平均366間客房的平均入住率為81.1%），而平均房租則為294英鎊（2014年：266英鎊）。

主席報告書

北美洲

波士頓朗廷酒店

隨著2015年在市內增加舉辦大型會議，因而帶動酒店的房租上升了7%，同時客房平均入住率亦錄得增長。除客房收益外，餐飲方面的收益亦於年內上升10%，主要來自餐飲業務增長，乃受惠於企業會議及研討會活動增加，因而令大部分餐廳於年內均錄得業務增長。

於2015年，該酒店平均入住率為84%（2014年：82%），而平均房租則為273美元（2014年：256美元）。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

為彌補公司團體業務下跌影響，該酒店針對性吸納更多零售旅客。雖然較高回報的休閒旅客組合有助推升酒店於2015年的平均房租，但零售旅客數目增加仍不足以抵銷企業集團業務放緩。因此，年內酒店入住率下降。餐飲方面的收益於年內平均增長7%，主要來自餐飲業務改善。

於2015年，該酒店平均入住率為73.7%（2014年：77%），而平均房租則為263美元（2014年：251美元）。

芝加哥朗廷酒店

與2014年較低的基數相比，2015年零售及公司旅客均全面改善，且帶動酒店入住率及平均增長率提升。酒店入住率按年增長9.9個百分點，年內平均客房租金提升了8%，令可出租客房平均收入於年內增長25.5%。與2014年出現虧損相比，該酒店於2015年開始錄得盈利，而餐飲收益則增長17%，該增幅乃來自餐飲及餐廳業務改善所致。

於2015年，該酒店平均入住率為69.9%（2014年：60%），而平均房租則為352美元（2014年：326美元）。

紐約第五大道朗豪酒店

由於市內客房供應量增加，該酒店於2015年面對極具挑戰性的經營環境。縱然上半年期間入住率下降，但酒店仍能於年內令入住率回穩。年內餐飲收益下降10%，當中僅包括來自地層酒廊及會議及研討會的餐飲業務收入。由於2015年5月至11月餐廳正進行維修翻新需暫停宴會設施，以致影響收入。

酒店房間及部分設施的整修工程已經開始，並預計於2016年第二季度末完成。

於2015年，該酒店平均入住率為74.5%（2014年：74.5%），而平均房租則為549美元（2014年：538美元）。

多倫多Chelsea酒店（於2015年1月1日重塑品牌前名為多倫多Eaton Chelsea）

2015年上半年酒店入住率受修繕工程而有負面影響，但隨著工程於2015年6月完成後，下半年的表現亦已逐漸好轉。此外，該酒店主辦於2015年夏季在市內舉辦的泛美運動會，有助提升酒店的客房租金。餐飲收益增長8%，該增長實有賴於餐飲業務改善，且大部分來自餐廳業務。此有助於抵銷Bristo餐廳於2015年第一季度暫停營業進行裝修而引致收入下降。

於2015年，該酒店平均入住率為70.2%（2014年：71.4%），而平均房租則為137加元（2014年：130加元）。

主席報告書

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

2015年墨爾本市主辦了多項大型活動，令酒店房間需求大增，使該酒店在期內接待有更高收益的零售及團體旅客。期內酒店可以提高房間價格，同時仍可維持入住率。不過，Melba餐廳的業務回軟，令餐飲方面的收入輕微下跌。

於2015年，該酒店入住率達86.5%（2014年：86.1%），平均房價為301澳元（2014年：285澳元）。

悉尼朗廷酒店

繼該酒店因大型翻新工程暫時停業後，已於2014年12月重新開業。但由於酒店部分主要設施在2015年第一季度後期才能啟用，影響2015年第一季度的表現。雖然從第二季度起業務已見改善，但全年整體入住率仍然偏低。從正面看，翻新後的房間和酒店設施極受市場歡迎，故平均房價有37%增長。至於餐飲方面的收益，受惠於自2015年第二季度起部分餐廳和餐飲業務改善，得以重拾增長動力。

部分房間於2015年12月仍進行改善工程，該項工程預期於2016年第一季度底完成。

在2015年，該酒店平均88間可出租客房的入住率達63.2%（2014：平均58間可出租客房的入住率為82.3%），平均房價為415澳元（2014年：303澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

受惠於2015年市內主辦多項大型活動，該酒店改變旅客組合招待較高收益的零售旅客，令房價在年內提升9.8%。公司和團體旅客亦需求甚殷，推高酒店

2015年的入住率。年內餐飲收益增加4%，大部分餐廳均錄得收益增長。其中Crystal多功能廳在2015首季停業裝修後重開，自第二季度起收入有所改善。

於2015年，該酒店平均入住率達83.5%（2014年：82.6%），平均房價為190紐元（2014年：173紐元）。

中國

上海新天地朗廷酒店（自2014年12月11日起成為全資擁有之酒店）

在公司團體和零售旅客需求改善的支持下，該酒店在2015年能提高平均房價，同期入住率亦得以提升。由於更多公司在酒店舉辦會議及研討會，從而推動宴會及餐飲業務，餐飲收益於年內增加10%。

於2015年，該酒店平均入住率達70.8%（2014年：69.3%），平均房價為1,758元人民幣（2014年：1,669元人民幣）。

酒店管理業務

截至2015年12月底，集團管理組合下共有6間酒店提供約2,000間客房。與截至2015年6月底的房間數量比較，組合中新增了一份長期酒店管理合約，管理擁有263間客房的海寧朗豪酒店。然而，於2015年12月管理組合中亦減少了擁有93間客房的新德里機場Eaton Smart酒店。另外，需要提及的是上海新天地朗廷酒店自2014年12月11日起由集團全資擁有，不再被納入酒店管理項目，故此亦會從管理組合中剔除。

主席報告書

資產收購

美國華盛頓特區的酒店

本集團在2014年7月以7,200萬美元完成收購美國華盛頓特區擁有265間客房的一所酒店。酒店位於華盛頓市中心，鄰近白宮。酒店自2014年12月15日停業後展開大型翻新工程，重新開業後將重塑為擁有260間客房全新的「逸東」酒店。由於這是美國首間逸東酒店，該酒店將成為逸東生活方式品牌的形象指標，對象以年輕和著重社交生活的旅客為主。為確保完全配合目標客戶的需要，酒店在設計方面投放了更多時間，翻新工程完工時間亦將延後數月。酒店預計正式開業日期為2017年上半年。

中國上海的酒店

於2014年8月，集團訂立協議收購上海兩間酒店的權益。其中本集團已完成收購上海新天地朗廷酒店在2014年12月仍未擁有的三分之二股權。

至於收購與虹橋基建樞紐連接、擁有400間客房的HUB酒店全部權益一事，集團亦已於2015年5月取得清水房的擁有權，並於2015年年底落實室內設計及完成樣版客房的佈置。裝修工程將緊接進行，預計2017年初將以Cordis的品牌開業。

發展項目

白石角住宅發展項目

於2014年5月，集團成功中標投得香港大埔白石角一幅地盤面積208,820平方呎及總樓面面積730,870平方呎的優質住宅地皮。根據該幅用地24.12億港元的地價計算，每平方呎成本折合為3,300港元。該幅用地盡覽吐露港無敵海景，已預留作興建700至

800個住宅單位的豪宅發展項目。基礎建設工程已於2015年第三季度開始動工，預期2017年中展開上部結構工程。總投資成本，包括已就該用地支付之24.12億港元，預期約為70億港元。

大連綜合用途發展項目

該項目位於遼寧省大連市中央商業區中山區東港區人民路，總樓面面積約286,000平方米，將興建1,200個高級公寓單位和一幢約有360間客房的豪華酒店。集團持有該項目的50%權益，並同時擔任項目經理。截至2015年12月，本集團佔該項目的淨資產值為5.34億港元。

項目將分兩期發展，第一期包括約800個住宅單位，第二期則包括餘下的住宅單位及酒店部分。現正發展第一期項目，並已於2013年9月開發預售。現正進行內部裝修，預售單位將預期於2016年第二季度交吉。

由於大連房地產市場發展緩慢，自2015年起低層或非海景單位銷售已採取較進取的定價策略，銷情明顯改善。截至2015年12月底，292個放售單位中有超過200個單位以每平方米約18,000元人民幣售出，總銷售額接近5億元人民幣。

預售公寓單位之銷售和利潤將不會計入收益表，直至該等公寓交吉。請注意由於大連的房地產市場低迷，以及大連的極端惡劣天氣導致建設成本增加，該項目將不太可能錄得太多的利潤。

主席報告書

日本酒店重建項目

集團在2015年7月以222億日圓簽訂協議收購位於東京六本木區的酒店重建地皮。原訂完成收購日期為2015年12月，惟賣家隨後要求延期。本集團同意延長完成日期至2016年6月。倘該項交易無法於2016年6月完成，賣家將需向集團支付若干罰款。該幅地皮總樓面面積約350,000平方呎，位於六本木區，鄰近六本木地標六本木新城。本集團預期工程將於2017年度展開。連地價222億日圓，預期整個項目總投資額約480億日圓。朗豪酒店品牌於世界上最矚目的城市之一擴張，將顯著提升我們的酒店品牌價值。

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

集團已於2015年5月以1,980萬美元完成收購此三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Central Market最後的空置地段，面向三藩市大會堂，鄰近有多個文化場地。Central Market地區近年急速轉型，吸引科技公司如Twitter、Uber and Square Dolby有興趣駐足該地。該用地預留作發展「逸東」酒店，總樓面面積為125,000平方呎。預期該酒店落成後將擁有約150間客房，待該市規劃部門批出發展權後即展開建築工程。倘發展批文可於2016年批出，酒店可預期在2018年年底開業。連地價1,980萬美元，預期整個項目總投資額約1.15億美元。

三藩市555 Howard Street酒店重建項目

555 Howard Street為一個綜合發展項目，毗鄰為全新的Transbay Transit Centre，該中心位於三藩市新興的South of Market商業區，為作價45億美元之交通樞紐。集團在2015年4月以4,560萬美元收購該幅總樓面面積約410,000平方呎之土地。預期該項目包括有220間客房的豪華朗豪酒店及約210,000平方呎可供出售之住宅用地。待該市規劃部門批准發展後即展開建築工程，預期工程需時約30個月。

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而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2015年按年減少1.9%至10.076億港元。雖然冠君產業信託於2015年度宣布每基金單位分派較2014年減少2.6%，惟由於本集團於冠君產業信託所持權益增加，應佔冠君產業信託分派收入較2014年只減少0.3%。然而，來自冠君產業信託的資產管理收入於2015年按年減少5.6%至2.929億港元。

主席報告書

	截至12月31日年度		
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動
應佔分派收入	714.7	717.2	-0.3%
管理費收入	292.9	310.2	-5.6%
來自冠君產業信託總收入	1,007.6	1,027.4	-1.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2015年全年業績公布中有關旗下物業表現。

花旗銀行廣場

已簽立若干較大租賃合同，花旗銀行廣場於2015年12月31日出租率提升至91.2%。現收呎租已超過每平方呎100港元，相比於2015年12月31日當時的寫字樓呎租每平方呎75.39港元(按可出租面積計算)。然而，大部分新租賃直至下半年度才生效，而2015年租金收入減少9.2%至9.66億港元。由於維持租賃而產生較高的一次性開支，2015年全年物業收益淨額減少12.0%至8.21億港元。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓於2015年的總租金收入增加8.8%至3.06億港元。續租租金上升為租金收益增長的主要推動力。獲對位置敏感的租戶支持，平均現收呎租於2015年12月31日錄得平穩增長至每平方呎37.50港元(按建築面積計算)，高於2014年12月31日每平方呎35.87港元。辦公大樓租賃更替率減少已減省租賃佣金開支，物業經營淨開支亦隨之減少20.1%。2015年物業收入淨額為2.83億港元，相對2014年2.53億港元增加12.0%。

朗豪坊商場

商場無法完全免受零售市場放緩影響，營業額分成租金減少至9,220萬港元，較2014年9,650萬港元為低。由於基本租金為商場收入核心來源，營業額分成租金減少並未扭轉整體租金收入的上升趨勢。於2015年朗豪坊商場的總租金收入為7.90億港元，相對2014年7.35億港元增加7.6%。由於租賃更替率下降，已減省租賃佣金以及商場維修及保養開支，而有關減省較宣傳開支增加為多，使物業經營淨開支下降。物業收入淨額由過往年度6.15億港元增加10.5%至6.80億港元。

於LHI的投資

按法定會計基準，我們於LHI的投資被分類為附屬公司，其業績需於本集團之法定收益表中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故本集團的核心溢利將會於扣除已放棄分派之影響後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。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託(其亦專注於分派)的回報做法一致。

主席報告書

於2015年，到訪香港的過夜旅客自2009年全球金融危機以來首次下跌，故酒店收益下跌，導致來自LHI的分派收入按年下跌9.9%。分派已計及2015年已放棄分派的股份合訂單位減少。於2015年，我們就持有的1億個股份合訂單位放棄分派權益，較2014年1.5億個股份合訂單位減少。在2016年財政年度放棄分派單位數目將維持於1億個股份合訂單位，2017年財政年度則減少至5,000萬個股份合訂單位，而自

2018年起，本集團將有權就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

	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元	變動
應佔分派收入	275.7	306.0	-9.9%

投資物業

截至12月31日止年度

	2015年 百萬港元	2014年 (重列) 百萬港元	變動
租金總收入			
鷹君中心	143.4	140.5	2.1%
逸東軒住寓	47.2	49.2	-4.1%
美國寫字樓物業	—	184.7	不適用
其他*	45.8	42.6	7.5%
	236.4	417.0	-43.3%
租金淨收入			
鷹君中心	133.0	128.8	3.3%
逸東軒住寓	28.6	31.7	-9.8%
美國寫字樓物業	—	93.3	不適用
其他*	12.9	9.0	43.3%
	174.5	262.8	-33.6%

* 於2014年及2015年，美國2700 Ygnacio物業之租金之收入已計入「其他」項下。

主席報告書

鷹君中心

鷹君中心寫字樓租賃活動上升，以致2015年下半年大樓出租率改善，於2015年年末增加至98.2%（2014年年末：98.9%），相比2015年6月的97.5%。由於鷹君中心市值租金已處於高位水平並僅輕微低於中環寫字樓租金，即使大樓有少量空置單位，新租賃也難以要求更高租金。因此，鷹君中

心已租出寫字樓的平均現收呎租僅有輕微增長，由2014年12月每平方呎63.8港元增加至2015年12月每平方呎64.8港元。

包括來自零售空間的租金收入，鷹君中心的租金總收入增加2.1%至年內1.434億港元，而租金淨收入在開支減省的情況下增加3.3%至年內1.33億港元。

	於期末		
	2015年 12月	2014年 12月	變動
寫字樓(按可出租面積計) 出租率 平均現收呎租	98.2% 64.8港元	98.9% 63.8港元	-0.7個百分點 +1.6%
零售(按可出租面積計) 出租率 平均現收呎租	99.4% 98.2港元	93.5% 100.0港元	+5.9個百分點 -1.8%

逸東軒住寓

由於藍塘道及灣仔峽道物業的租金收入增加不足以抵銷山村道物業的租金減少，三幢服務式住寓的租金總收入於2015年下跌4.1%。由於山村道的物業部分房間於2015年8月至11月進行翻新，而棚架工作亦對2015年其他月份的出租率造成負面影響，出租率減少引致其租金收入減少。而灣仔峽道物業方面，餘下27間客房改建為旅館客房的工程已完成，旅館牌照亦於2015年9月取得。灣仔峽道物業的全

部71間客房現時可按日出租，有助帶動租金收入向上。

三幢服務式住寓平均現收呎租於2015年下跌0.6%至每平方呎48.2港元(按總樓面面積計)，相比2014年為每平方呎48.5港元。2015年租金總收入下跌4.1%至4,720萬港元，惟灣仔峽道物業的旅館客房業務產生較大經營開支，2015年租金淨收入下跌9.7%至2,860萬港元。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2014年	變動
(按總樓面面積計) 出租率 平均現收呎租	75.8% 48.2港元	78.0% 48.5港元	-2.2個百分點 -0.6%

主席報告書

美國房地產基金(美國基金)

為擴充本集團的輕資產資產管理，本集團於2014年成立美國基金，定位於投資美國寫字樓及住宅物業。本集團為該基金的主要資產管理人，持有資產管理公司80%權益，而餘下則由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方」)持有。

鷹君於2014年成功向基金注入其三項美國寫字樓物業作為本集團於該基金的股本投資，而中國東方則向該基金注入若2億美元。於2015年末，該基金總資產淨值為4.2億美元。除鷹君注入的物業外，基金分別以2,100萬美元收購1545 Pine Street的住宅發展項目、以1.245億美元收購西雅圖核心商業區一幢寫字大樓及以6,200萬美元收購三藩市馬里布的一個物業。於2015年12月底，本集團於美國基金的權益為49.6%。

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。為反映該範疇的收入增長，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。

自該基金成立起，除本集團注入的物業外，該基金已收購若干項目，以下為彼等發展項目的最新狀況。

位於三藩市1545 Pine Street的地皮於2015年1月以2,100萬美元收購。該幅地皮鄰近時尚的Polk Street地區，毗鄰傳統豪宅地區Nob Hill及Pacific Heights。該發展項目的總樓面面積將約為135,000平方呎，包括約100個套間以及一房與兩房單位。該項目的總投資成本，包括已就地皮支付的2,100萬美元，預期約為8,300萬美元。地皮籌備工作已於2016年第一季度開展挖掘工程。此公寓項目的銷售市場推廣將適時開始，並計劃於2016年末前推售。

馬里布的住宅物業已於2015年9月以6,200萬美元完成收購。策略為將其68個出租住寓單位重新定位為高端待售公寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展限制為加入市場建立高門檻，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。重新定位、翻新及市場推廣預期在接管所有單位後於2016年年中開始。

主席報告書

該基金收購的西雅圖寫字大樓，為以 Seattle First Bank 創辦人命名的歷史建築 Dexter Horton Building。該大廈樓高15層，出租面積336,355平方呎，位於西雅圖核心商業區710 Second Avenue。該基金於2015年9月以1.245億美元收購該物業。由於現時科技公司對寫字樓空間的需求強勁，為此物業提供一個增值機會。有關計劃為改善大廈，招徠更多可支付較高租金的科技行業租戶。

於2015年，就本集團佔美國基金資產及物業管理公司的權益入賬的資產及物業管理費為4,400萬港元（2014年：450萬港元），已計入營運溢利中的「其他業務」一項。

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2015年12月31日的綜合借貸淨額為204.57億港元，較2014年12月31日增加25.55億港元。於資產負債結算日呈報的借貸淨額增加主要是支付收購中國和美國的物業。

股東應佔權益按本集團於2015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）合計為543.33億港元，較2014年12月31日的517.70億港元增加25.63億港元。增加主要來自本年度溢利，以及在本年度經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價和其他儲備被股息支付所抵銷。

按法定會計報告原理，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2015年12月31日的槓桿比率為37.7%。然而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62.7%、60.7%和49.6%，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：

	綜合計算 港幣百萬元	應佔的 資產淨值* 港幣百萬元
於2015年12月31日借貸(現金)淨額		
鷹君集團	(1,521)	(1,521)
冠君產業信託	13,895	—
LHI	6,496	—
美國基金	1,587	—
借貸(現金)淨額	20,457	(1,521)
本集團股東應佔權益	54,333	62,818
於2015年12月31日的槓桿比率	37.7%	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。

主席報告書

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。於2015年12月31日，這些債券和票據的市值為1.54億港元及證券投資的市值為6.30億港元。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196.73億港元及36.2%。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23.05億港元。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2015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272.88億港元。於2015年12月31日，外幣總借貸相等於88.95億港元，其中相等於33.68億港元或38%為定息貸款。

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為5.19億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為6.3倍。

流動資金及借貸到期概要

於2015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65.61億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2015年12月31日，未償還總借貸的到期概要如下：

一年或以下	36.6%
一至二年	17.3%
三至五年	31.9%
五年以上	14.2%

資產抵押

於2015年12月31日，本集團賬面總值約為646.91億港元（2014年12月31日：584.59億港元）的物業及港幣存款6.21億港元（2014年12月31日：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2015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13.08億港元（2014年12月31日：9.31億港元），其中已簽約為2.92億港元（2014年12月31日：1.81億港元）。

於2015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）（2014年12月31日：人民幣2,580萬元），及就China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund的現金承擔4,600萬美元（相等於3.57億港元）（2014年12月31日：9,000萬美元）。

於2015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的地下及停車場部份的承擔為人民幣1.93億元（相等於2.30億港元）（2014年12月31日：人民幣8.68億元）。

於2015年7月，本集團訂立了兩份買賣協議收購位於日本東京的物業，總代價222億日圓（於2015年12月31日相等於14.30億港元）。於2015年8月，已支付按金22億日圓（相等於1.43億港元）。在符合協議中的先決條件下，該協議的完成日期已延長至2016年6月30日。

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。

主席報告書

展望

2015年市場動盪延續至2016年，全球金融市場在年初的表現均承受著多年來最差的一年。波動反映全球經濟進一步放緩的風險，而全球貿易出現放緩的跡象，已反映於商品價格疲弱以及依賴出口國家的貨幣貶值。

至少此等打擊已驅使世界各地的決策者接受進一步放寬。日本率先作出回應，採納負利率政策以刺激投資增長，更主要的是這些負面因素有可能會令美國聯邦儲備局在加息時採取更循序漸進的方式。然而，我們需要對全球經濟放緩的影響分外警惕，且準備回應並減輕經濟放緩對我們業務的負面影響。幸而，暫時我們部分主要溢利貢獻業務如冠君產業信託仍能基本保持穩定。

冠君產業信託方面，花旗銀行廣場已成功地穩定未來數年的出租率。頂級物業收益應能於2016年開始回升，且如無意外，冠君產業信託的可分派收入預期可於2016年恢復增長。而鷹君中心而言，2016年接近滿租。

LHI所擁有的三間香港酒店的表現方面，2016年可出租客房平均收入將繼續受到港元強勢及其他政治因素影響，而減低企業差旅開支及休閒旅客的需求。

對海外酒店展望方面，華盛頓的酒店將仍然關閉進行翻新工程，紐約第五大道朗豪酒店業績可能受酒店房間翻新影響。其他位於芝加哥，帕薩迪納及波士頓的酒店表現應有輕微改善。去年翻新工程完成後，位於多倫多的酒店每間可供出租房間收益預期進一步恢復。與此同時，房間翻新可能影響倫敦朗廷酒店於2016年的表現。

悉尼朗廷酒店在營運改善後將於2016年將取得溢利，應能支持澳紐區酒店的表現。在中國，上海大型主題公園預期於2016年中開幕，開幕後應可帶動更多酒店需求，上海新天地朗廷酒店將受惠於持續正面的旅遊情緒。

在至少有部分關鍵因素穩定(如油價暴跌及中國經濟環境更加明朗)之前，2016年上半年的世界金融市場將會繼續動盪不穩。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2016年3月1日

企業社會責任



鷹君智樂遊戲家加+



JP Morgan Corporate Challenge



深水埗音樂兒童計劃



鷹君集團 x 世界綠色組織 - 減廢，由我起動

企業社會責任

我們企業社會責任的願景是「創造價值、提高素質」，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所發出的《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
- 社區參與

除此四個主要ESG範疇外，我們如何決策並實行決定從而達成企業社會責任目標則載於「企業社會責任管理」一節。報告亦附加經選定的主要表現指標以說明我們的企業社會責任表現。

我們連續五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再次授予本集團「AA」評級。於2015年，全港只有二十間上市公司獲得此評級。我們的附屬公司亦榮獲多項與企業社會責任相關的殊榮及表彰，詳情載於本報告以下章節。

我們的酒店業務部朗廷酒店集團繼續發布其可持續報告「Collaboration」，藉此回顧其現行系統及表現，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。因此，我們定期與僱員、租戶、供應商、投資者及媒體等主要權益人進行權益人的參與。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。

企業社會責任

基於權益人參與及風險評估的最新結果，我們已識別出「社區參與」及「通訊」作為我們兩項重大企業社會責任事項，並已制訂企業社會責任策略以管理有關議題。

社區參與：

- 我們與非牟利組織合作，根據我們三大贊助主題推出具影響力的項目（請參閱「社區參與」一節）；
- 我們鼓勵同事出席有關項目活動或參與相關義工活動，積極參與該等項目。

通訊：

- 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。

除建立企業社會責任管理框架外，我們相信，在本集團建立企業社會責任文化為實現我們企業社會責任願景的關鍵因素。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；
- 我們旗下的酒店業務部已成立名為「CONNECT」的企業社會責任計劃，計劃名稱的義思是我們所有同事也明白到其措施與環境及社會的關係，及需要一同合力為社區的可持續發展盡一分力；
- 「CONNECT」的四大優先事項為：管治、環境、社區及同事，這架構的建立可應對與酒店業務最息息相關的企業社會問題。



CONNECT

「企業社會責任行動」及「CONNECT」標誌

企業社會責任

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2015年，我們繼續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。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 以上	男性	女性
酒店	1%	31%	27%	20%	21%	51%	49%
物業及其他 ¹	0%	18%	27%	24%	31%	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	28%	10%	7%	36%	19%
物業及其他 ¹	88%	12%	0%	0%	0%

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	87%	13%	98%	2%
物業及其他 ¹	99%	1%	86%	14%

附註：

1. 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、物業管理及貿易

企業社會責任

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：

- 已建立職業健康與安全政策，規定所有酒店必須設有涵蓋政策、委員會、緊急應變程序及事故申報的健康及安全系統；
- 由酒店的高級管理層、人力資源總監及保安部推行及監察系統；
- 透過主要表現指標系統監察工傷比率及損失工作日數，藉此檢討酒店系統的成效；
- 設立改進團隊，分析數據、查明起因、推行改進行動計劃及跟進結果；
- 每年組織「工作環境健康及安全周」，作為全球認知項目的一部分。舉辦賽跑比賽、醫學檢

查、員工飯堂供應健康膳食等健康宣傳活動，以加強同事保持工作環境安全及健康的意識。

我們的物業管理部門亦致力為我們的員工、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(例如在樓梯安裝防滑條，以加強購物商場的通道安全)；
- 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；
- 利用核對清單監測密閉空間工作、安裝電力系統及體力處理操作等高危活動；
- 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。



火警演習



工作環境健康安全周

企業社會責任



樓梯防滑條



First60認證計劃

因工死亡數目及因工傷導致損失工作日數

業務	工作時數 (以千計)	死亡事故 數目	因工傷導致 損失工作 日數
酒店	10,662	0	4,615
物業及其他 ¹	1,995	0	595

附註：

1. 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、物業管理及貿易

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，例如「高效人員的7個習慣」及「商業創意」培訓。

我們的酒店業務部也確保同事具備業務發展所需的適當技能和知識。為此：

- 部門為不同級別同事制訂架構性學習大綱，即朗廷課程認證計劃(Langham Curriculum Certification)。朗廷課程認證計劃大綱乃特別

為酒店業設計，結合管理概念與最佳貿易守則，讓同事們在不同階段提升知識與技能，同時發展事業；

- 於2015年，該部門推行First60認證計劃，這是為全體同事而設的強制參與計劃。計劃為所有員工建立結構性培訓路線，藉此了解公司文化、酒店抱負、酒店的獨有特色和設施、客戶服務系列，以及品牌與營運標準。計劃使全體員工獲得專業培訓，以實踐品牌對住客的承諾。
- 酒店所有客房及餐飲銷售同事及全球銷售辦事處已推行全球銷售培訓系列。該計劃採取以客為先的方法，確保銷售團隊具備必要的技能和知識，在達致業績的同時也與顧客建立長遠的關係。

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。

企業社會責任

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	98%
物業及其他 ^{2, 3}	100%

附註：

1. 於報告年度合資格接受表現評核的香港及中國僱員
2. 物業及其他包括業務諸如香港及中國物業發展、物業管理及貿易
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，我們於去年舉辦多項興趣班及文娛活動，如蛋糕烘焙班、鷹君合唱團、聖誕派對及集團羽毛球比賽。我們也透過舉辦「開心果日」鼓勵員工多食水果，年內每兩星期向同事派發時令水果。

我們的酒店業務部及物業管理業務部去年獲得多個權威獎項，以表揚我們在人才策略實務上付出的努力：

- 上海新天地朗廷酒店：
 - 智享會的2015最佳人才吸引獎
- 悉尼朗廷酒店：
 - 總經理榮獲 Hotel Management Magazine舉辦的2015 HM Awards for Hotel and Accommodation Excellence 頒發Australian General Manager of the Year
- 墨爾本朗廷酒店：
 - 榮獲 Hotel Management Magazine舉辦的 HM Awards for Hotel and Accommodation Excellence 頒發Concierge of The Year
 - 助理財務總監在 2015 Tourism Accommodation Australia Awards for Excellence 頒獎典禮上榮獲Administration Employee of the Year
 - 餐廳及門店經理在 2015 Tourism Accommodation Australia Awards 頒獎典禮上榮獲Food and Beverage Employee of the Year



蛋糕烘焙班



鷹君合唱團

企業社會責任

- 香港朗廷酒店：
 - o 在Human Resources Magazine舉辦的HR Innovation Award 2015頒獎典禮上榮獲「Excellence in HR Strategic Plan」銀獎
- 朗豪坊辦公大樓：
 - o 榮獲香港設施管理學會頒發職業安全與健康2015年度主題獎銀獎



智享會大獎



HM Award - Australian General Manager Of The Year



香港設施管理學會大獎

企業社會責任

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。為協調本集團在減少影響方面的努力，我們已成立綠色領袖工作小組。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2015年，工作小組推出多個綠色運動：

- 農曆賀年食品捐贈：我們收集同事的農曆賀年食品，與弱勢社群分享新年喜悅。收集的食品捐給聖雅各福群會，轉贈予有需要人士；
- 以物易物：為支持我們贊助世界綠色組織的「鷹君集團x世界綠色組織一減廢，由我起動」計劃（請參閱「社區參與」一節），我們在辦公室內舉辦「以物易物」。該活動旨在透過邀請員工捐贈無需要的物品，與其他同事進行以物易物，從而推廣「廢物重用」的概念；



以物易物

- 「Green Monday」午餐會：鼓勵同事於星期一至不吃肉。於年內，「Green Monday」午餐會在我們多個辦公地點舉行；
- 月餅徵集：我們收集同事的月餅，以支付救世軍的「心好月圓」中秋行動。

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，於2015年，酒店業務部：

- 繼續與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，獲授予認證評級（金獎）(Gold Certified status)的酒店由2014年的三間大幅增加至八間，另外一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)，以及兩間酒店參與計劃。

酒店業務部亦推行名為「關愛地球月」的全球環保活動，包括：

- 在酒店舉辦「熄燈」活動，支持「地球一小時」；
- 逢周一在餐廳和員工飯堂推出素菜膳食，推廣健康環保飲食；
- 推出「10,000步挑戰活動」，鼓勵同事多步行，減少使用交通工具；

企業社會責任



10,000步挑戰活動

- 將香港康得思的禮品店轉為pop-up店，售賣由聖雅各福群會庇護工場成員廢物升級的產品。有關物品包括手製酒瓶塞子板、磁石和筆。部分酒瓶塞子由酒店收集所得；
- 舉辦由聖雅各福群會提供的免費廢物升級示範課程，向住客及公眾推廣廢物升級的概念。pop-up店所得利潤將用於資助成員的培訓津貼。



廢物升級酒瓶塞子板

除了「關愛地球月」外，香港朗廷酒店與新晉可持續時裝設計師兼2014/15年度衣酷適再生時尚設計比賽第二名得主朱承康合作，為唐閣員工創作減紡織料的制服。新制服選用最少紡織廢料和耐用物料設計，盡量運用整幅布料製作而成。例如：

- 女服務員的外套沒有翻領或口袋蓋，男裝恤衫棄用傳統翻領而改用較短的企領，減少使用額外衣料；
- 製作過程中產生的剩餘布料經收集後會編制成制服上的衣領和口袋，儘量達致零廢棄。



環保意識員工制服

我們的物業管理業務部致力減低營運中對環境的重大影響，以及改善有關表現。因此，該部門在管理的物業實施ISO 14001環境管理體系標準。我們已透過環境影響評估識別出能源消耗、碳排放和耗水為重大環境影響。

企業社會責任

為降低物業的能源消耗及碳排放，該部門已：

- 將朗豪坊商場數碼天幕的熒光燈改裝為LED燈（LED也可令照明系統維持較長使用壽命）；
- 將商場的樓梯、通道及洗手間的熒光燈改裝為配備感應器的LED燈；
- 於冷凍水泵安裝變速傳動裝置(VSD)；
- 參與「地球一小時」活動，並鼓勵租戶參與這項有意義的活動。

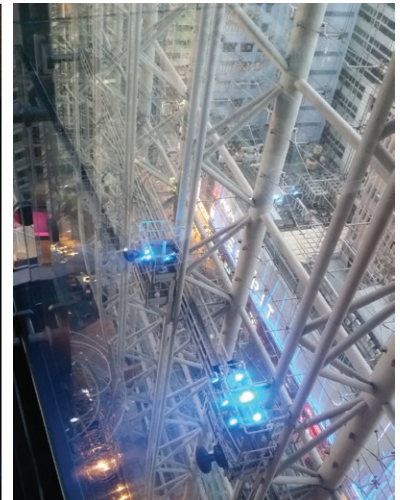
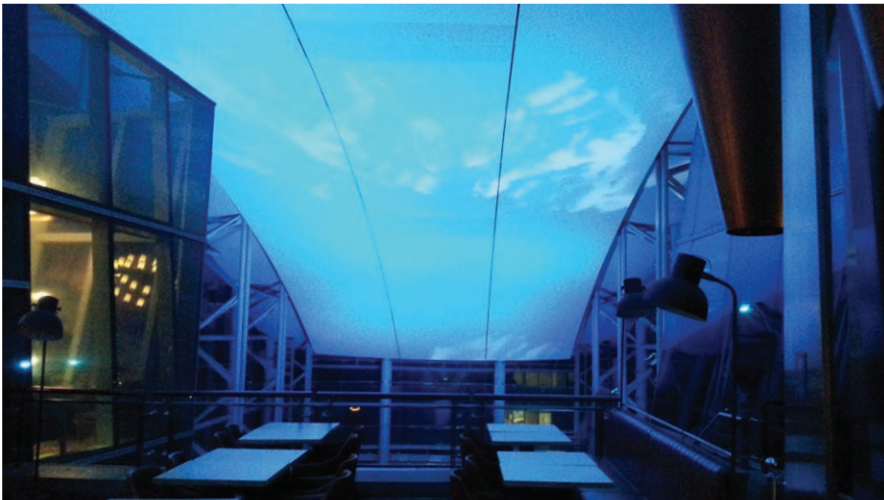
為減少耗水，該部門已：

- 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。

除了減少重大環境影響外，為了展示該部門對環保採購的承諾，朗豪坊於2015年制定環保採購政策。該政策已推廣至同事、租戶、承建商及供應商，務求影響他們作出環保採購的決策。

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，向租戶收集紙張、玻璃、舊電腦等物品；
- 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；
- 為租戶舉辦綠色工作坊，例如：環保清潔劑製造工作坊、廢瓶升級種植工作坊及Green Monday講座。



在數碼天幕加裝LED燈

企業社會責任



廢瓶升級種植工作坊

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	263,896	467,701
物業及其他 ²	181	197,512

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	15,124	58,842
物業及其他 ²	301	44,748

耗水量(立方米)

業務	
酒店 ¹	1,430,907
物業及其他 ²	338,843

附註：

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2015年，芝加哥朗廷酒店榮獲美國綠色建築委員會頒發LEED for Commercial Interiors Silver Certification；
- 香港大埔白石角新發展豪宅項目將提交綠建環評認證(金級或以上)，並按其「可持續建築設計指引」設計；
- 三藩市的三個新發展項目計劃提交LEED認證—Howard Condominium/Hotel(白金級)、Pine Street Condominium(銀級)及Market Street Hotel(最低為金級)；
- 華盛頓逸東酒店將進行全面翻新以塑造全新品牌，目標是達到LEED認證(最低為金級)；

企業社會責任

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。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；
- 減少用紙：鼓勵同事在有需要時才打印，以及使用單面紙張印刷；
- 重用舊傢具：將舊傢俬捐給匡智會等慈善機構；
- 樹木保育計劃：參與這項香港環境保護協會計劃，回收桃花和農曆新年植物；
- 綠化辦公室：各同事獲發淨化植物小盆栽，以清除辦公室的室內污染物。

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：

- 奧克蘭朗廷酒店：
 - 榮獲 New Zealand Hotel Industry 頒發 Hotel Industry Environmental Initiative Award
- 上海新天地朗廷酒店：
 - 榮獲中國上海全國旅遊星級飯店評定委員會頒發中國綠色旅遊飯店金葉級
- 香港逸東酒店：
 - 在 International Tourism Partnership 舉辦的 Green Hotelier Awards 2015 in Asia Pacific 獲得高度表揚



New Zealand Hotel Industry Award



全國旅遊星級飯店評定委員會大獎



香港環保促進會大獎

企業社會責任

- 香港環保促進會頒贈2015年優越環保管理獎（大型企業）－服務提供者：
 - 朗豪坊：金獎
 - 鷹君中心：銀獎
- 鷹君中心：
 - 地球之友－2015知慳惜電節能比賽感謝狀

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，我們物業管理業務部繼續支持「節約約章」計劃，該計劃規定物業於2015年6月至9月維持室內溫度界乎24至26度。除了簽署約章，該部門亦向零售及辦公樓租戶宣布有關消息，協助租戶推行有關環保措施。



節約約章計劃

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及告密程序方面的應有舉措；
- 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；
- 為確保供應商進一步承諾採納企業社會責任，本集團於2015年決定透過利用核對清單，提升有關程序。核對清單是由供應商操守守則所載規定改為問答格式，並聯同招標文件一併送交供應商。供應商必須每隔三年填寫核對清單並交回給我們，讓我們掌握其企業社會責任表現的情況。

我們承諾為客戶提供優質的產品及服務，滿足他們的期望及所需－不論他們是我們酒店的住客，還是我們所管理物業的租戶或顧客。

企業社會責任

酒店業務部的主要成功因素是在提升卓越產品和提升顧客忠誠度方面不斷作出改善。就此：

- 酒店已建立穩健的質量管理體系「Quality League」，推動所有同事以有系統的方式達到精益求精的共同目標而努力；
- 利用多個渠道取得顧客的意見，從而度身設計服務和產品，以提升顧客的體驗及最終增加顧客的忠誠度；
- 酒店已設立穩健的Voice of the Customers (VOC)系統，收集特定顧客群及渠道的意見（例如焦點小組、網上問卷調查、社交媒體及回應卡等直接接觸點）；
- 聘請第三方專業優質審計公司於所有酒店進行神秘顧客計劃。酒店可借助神秘評估結果所提供的寶貴資料提高顧客忠誠度。



優質服務

為評估住客忠誠度的結果，該部門於2015年引入淨推薦值(NPS)及無瑕疵指數(DFI)，透過網上住客滿意度問卷調查收集有關數據：

- NPS乃公司廣泛採用的領先測量單位，旨在增加「推薦者」(即喜愛我們品牌的住客)數目，以繼續支持我們的酒店並向他人推薦我們的酒店；
- DFI是評估我們在推廣無瑕疵、預防及整改瑕疵文化成效的主要表現指標。各同事了解並致力達到住客的期望。

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戶需要及提升客戶滿意程度，就此，該部門：

- 已設立「客戶意見系統」以收集客戶的表揚、投訴及一般查詢；
- 定期向租戶進行問卷調查，收集意見；
- 適時回覆客戶的意見，並制定改進措施。

除了推行質量管理體系外，該部門已在朗豪坊制定其他措施，以進一步提升顧客服務，包括：

- 建立「關愛有需要人士體系」，為有需要的顧客提供貼心服務。例如，給顧客印有盲人點字熱線電話的「關愛名片」以提供即時協助。我們也為所有同事提供特別培訓，學習如何照顧長者、兒童、殘障人士及孕婦；

企業社會責任



關愛名片

- 完成安裝「泊車指導系統」，駕駛者可透過智能指導顯示更易找到最方便的空置車位；
- 建立「失物系統」，為所有同事提供相關培訓，學習如何有效率地處理顧客失物。於2015年，我們收到來自顧客的80項讚許，表揚同事誠實、專業而高效率地處理失物。

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：

- 米芝蓮指南香港澳門：
 - 米芝蓮三星：香港朗廷酒店唐閣
 - 米芝蓮二星：香港康得思明閣
- 倫敦朗廷酒店：
 - 榮獲Conde Nast Traveler頒發Gold List 2015：The World's Best Hotels
 - Artesian榮獲Drinks International頒發The World's Best Bars 2015
 - 行政西點主廚榮獲At-Sunrice頒發The Global Chef Award 2015
- 芝加哥朗廷酒店：
 - 榮獲Robb Report選為Top 100 Hotels 2015
 - Conde Nast Traveler 舉辦的 Readers' Choice Awards 2015中獲得芝加哥15佳酒店第四名
 - 於U.S. News & World Report選出的美國酒店中排名第六
 - 在TripAdvisor的Travelers' Choice Awards 中獲得 The Best Hotel in the United States



米芝蓮三星－唐閣

企業社會責任

- 悉尼朗廷酒店：
 - o 榮獲Robb Report選為Top 100 Hotels 2015
 - o 於Conde Nast Traveler舉辦的讀者評審獎中獲得澳洲及紐西蘭15佳酒店第六名
- 香港朗廷酒店：
 - o 榮獲Forbes Travel Guide頒發Five-Star Hotel Award 2015
- 朗豪坊：
 - o 香港中小型企業聯合會的香港星級品牌大獎2015(企業)
 - o 朗豪坊辦公大樓榮獲香港設施管理學會頒發卓越設施管理獎(企業房地產)



Travelers' Choice Award－芝加哥朗廷酒店



香港設施管理學會大獎

企業社會責任

社區參與

本集團的社區參與策略專注於三個主題領域－**藝術、兒童教育及環境保護**：

- 我們相信，藝術對香港身為世界級都市而言相當重要。藝術可豐富各人的日常生活，促進社會進步及文化發展；
- 我們相信，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。

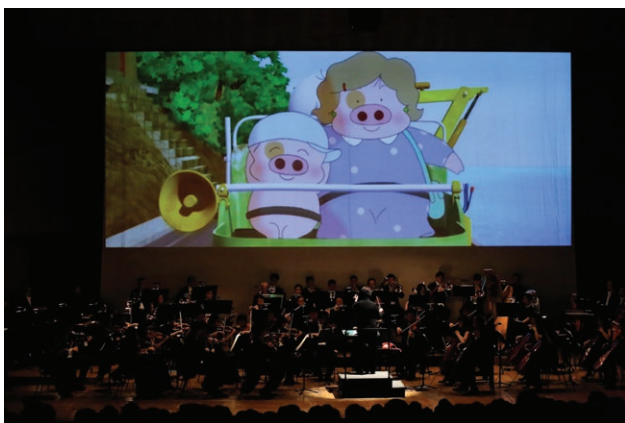
因應各主題，我們夥拍非牟利組織於此等領域設立若干值得推行的項目。我們相信，將所有用於慈善活動的資源，包括財務、義工及實物資助集中於這些項目，將可產生更大的社會作用。以下為我們於2015年所資助的項目：

- **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

－麥兜•我和我媽媽音樂會」。音樂會由香港頂尖音樂人才聯同香港最受歡迎的卡通人物之一麥兜攜手演出。

除了贊助麥兜音樂會外，我們也支持新成立的非牟利音樂組織－音樂兒童基金會。我們與羅鷹石慈慧基金聯合贊助該組織的「深水埗音樂兒童計劃」。該計劃旨在透過協助深水埗基層兒童發展個人才能和社群意識，為他們帶來改變。年內，他們參與音樂兒童基金會籌備以合奏為主的樂器班、管弦樂團、合唱團和公開演出。

- **兒童教育**：我們於2012年至2014年與智樂兒童遊樂協會合作舉辦「遊戲萬歲日」項目。該項目吸引超過40,000名家長和兒童免費參與遊戲。根據家長對項目的意見，家長希望更深入了解親子遊戲。為此，我們於2015年設計「鷹君智樂遊戲家加+」，家長可藉著此平台進一步了解遊戲，並招募家長成為倡導合作夥伴。該項目涵蓋研討會、培訓、戲遊網站、遊戲書籍和遊戲日等一連串活動，成功引導家長改變對遊戲在家庭關係與快樂童年的重要性的核心價值觀。



鷹君集團合家歡系列－麥兜•我和我媽媽音樂會



深水埗音樂兒童計劃

企業社會責任



鷹君智樂遊戲家加+



遊戲日

- 環境保護：鑒於廢物問題日趨迫切，我們決定與世界綠色組織合作推出「鷹君集團x世界綠色組織－減廢，由我起動」計劃。該計劃發展出一套獨特的模式，教育年青「綠色3R(減少垃圾、廢物重用和正確回收)大使」有關環保及廢物的知識。大使出席密集式培訓後，帶領統籌各項「趣味」社區環保活動，向社區傳遞3R訊息，並推動我們在日常生活中實踐3R行動。「以物易物」、「環保袋分享站」、「廢物升級工作坊」及「環保嘉年華」等社區環保活動成功推

動公眾參與減廢。我們的市場推廣及物業管理業務部亦向活動提供實物資助，在物業大堂設置「環保袋分享站」收集箱，方便租戶捐贈或收集環保袋。

我們的社區參與策略亦包括員工義工活動。我們鼓勵同事走進社區，參與義工服務，協助有需要人士。我們於2015年舉辦多項義工活動，例如，我們的義工在遊戲日及環保嘉年華協助設置及出任大使；我們的海外員工參與New York Cares Day美化公園，以及參與波士頓JP Morgan Corporate Challenge為有需要人士籌款。



鷹君集團x世界綠色組織－減廢，由我起動



New York Cares Day

企業社會責任

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為「公眾音樂會舞台」，為大眾呈獻最動聽的曲目。演奏會系列為本地人才、知名藝術表演者和室內樂組合提供演奏樂曲的平台，並邀請世界其他地方的來賓透過文化交流啟發音樂愛好者。



Musica del Cuore

除Musica del Cuore外，我們亦是以下主要藝術盛事的贊助者：

- 香港藝術節贊助舍：黃金會員
- 法國五月藝術節之友：銅贊助人

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「10年Plus商界展關懷」、「5年Plus商界展關懷」及「商界展關懷」標誌認證。

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，69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基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。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，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，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之父親。

羅啟瑞先生

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，56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。他曾參與多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有數十年經驗。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，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，以及羅俊謙先生之叔父，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之叔父。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，96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，以及羅俊謙先生之祖母，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之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，67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

董事及高層管理人員簡介

有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。他亦曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生亦曾為和記黃埔有限公司之獨立非執行董事，其已於2015年6月3日撤銷上市地位。鄭先生為香港公益金名譽副會長及離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授 獨立非執行董事

王于漸教授，63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。王教授亦為領展管理有限公司(為上市買賣之領展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。他曾為長江生命科技集團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，67歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。彼現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，亦為長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事。彼積極參與公共事務，現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會委員。彼持有英國倫敦學院大學法律學士學位及為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。

李少光先生 獨立非執行董事

李少光先生，67歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事及香港數碼廣播有限公司之非

董事及高層管理人員簡介

執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，在政府行政、行政管理、執法及危機管理各方面累積豐富經驗。李先生現為第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，48歲，於2016年3月出任本公司之獨立非執行董事。他一直為香港中文大學理學碩士課程、工商管理碩士課程及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)教授市場學相關科目。自2008年6月起，彼獲委任為香港中文大學市場學系客席副教授。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司獨立非執行董事。彼自2002年4月起獲委任為香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。彼亦為金銀業貿易場顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員。彼於1989年取得香港中

文大學數學學士學位，副修經濟及市場推廣，並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，74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，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，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之伯父。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，79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，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊，以及羅俊謙先生之姑母，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之姑母。

董事及高層管理人員簡介

羅康瑞先生 非執行董事

羅康瑞先生，68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。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生為香港貿易發展局主席及團結香港基金會顧問。羅先生亦曾為香港機場管理局董事會主席及香港政府大嶼山發展諮詢委員會非官方委員。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，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之叔父。

羅鷹瑞醫生 非執行董事

羅鷹瑞醫生，63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，羅俊謙先生之叔

父，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之叔父。

羅俊謙先生 執行董事

羅俊謙先生，31歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。羅先生為本公司多間附屬公司之董事，其中包括Eagle Property Management (CP) Limited、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、朗廷酒店國際有限公司及Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd.。彼亦為朗廷酒店投資有限公司及朗廷酒店管理人有限公司（作為上市的朗廷酒店投資的經理）非執行董事羅寶璘女士之替任董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、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，以及本公司高層管理人員羅寶璘女士之胞弟。

簡德光先生 執行董事兼總經理

簡德光先生，64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

董事及高層管理人員簡介

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、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation、Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd.及Great Eagle Tokyo TMK。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。

朱錫培先生 執行董事

朱錫培先生，54歲，於1989年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。他亦為集團稅務及投資主管，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、法務及收購與投資方面經驗。

有關董事於本集團及／或本公司主要股東之權益載於本年報的董事會報告書。

高層管理人員

酒店業務

沃爾民先生(**Robert Allen WARMAN**)，57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35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，34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。羅女士領導逸東全球團隊，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士學位，其後取得南加州大學藝術碩士學位。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，以及羅俊謙先生之胞姊，彼等全為本公司之董事。

陸宙光先生，56歲，為集團酒店事業部財務及法務部主管，他於2002年再度加入本集團。陸先生早於1994年加入本集團，為朗廷酒店集團的前副總裁－財務及集團財務總監，及為本集團旗下酒店物業擔任多項職位。彼擁有逾30年的酒店管理經驗，及曾

董事及高層管理人員簡介

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

莫紹斌先生，62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34年。

林建國先生，56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，他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—石油中國及香港區工作，並於香港上市的電力公司—中電集團出任多個重要職務。

中國業務

盧寧先生，43歲，集團中國區及貿易部董事總經理，於2008年5月加入本集團。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，58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35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，62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32年。

合規及行政

黃美玲女士，49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大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理工學院會計學士榮譽學位。黃女士於公司秘書及合規事務方面具備逾20年資格後工作經驗。於2008年加入本公司前，黃女士於本港主要紅籌上市公司擔任公司秘書，於中國業務方面有豐富經驗。

董事及高層管理人員簡介

內務審計

何漢清先生，53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、香港大學工商管理碩士學位及資訊科技鑑證深造文憑。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。此外，何先生亦持有由內務審計師公會(IIA)發出之風險管理認證(CRMA)及國際信息系統審計協會(ISACA)發出之風險及信息系統監控認證(CRISC)。何先生於會計、法規審計、資訊科技審計、及內務審計、風險管理及企業管治方面具有豐富經驗。

法務

洪嘉偉先生，51歲，本集團法務主管，於2011年12月加入本集團。洪先生除持有法律學士學位、法律深造證書及法律碩士學位之外，亦肄業於澳洲新南威爾斯大學法學院，取得澳洲法律碩士學位，並持有由皇家特許測量師學會頒發的仲裁文憑。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾19年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英國特許仲裁學會、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

馬德仕先生(Allen MATIS)，56歲，為發展及策劃管理部主管，他負責監督本集團的項目組合，並在亞洲、美國及尤其於大中華地區之房地產項目發展和私募股權投資方面擁有超過35年的經驗。馬德仕先生曾於多間跨國機構擔任重要職務。彼於2015年加入本公司前，曾出任SilverNeedle Hospitality Group的執行副總裁，負責該集團之資本配售與房地產項目組合之收購及發展。彼亦曾於LaSalle Investment Management的Opportunistic Funds、LaSalle Asia Opportunity Fund II 及 LaSalle Asia Opportunity Fund III任職區域發展董事，管理擁有超過30個項目資產逾40億美元之投資組合。在此之前，他於Bovis Lend Lease工作逾17年並擔任高級營運及行政等角色，包括出任大中華區經理。他畢業於伊利諾伊大學，獲土木工程系理學士學位。

杜海滔先生(Toby BATH)，58歲，為鷹君發展及策劃管理有限公司之歐亞區域項目董事總經理。彼為項目管理協會會員、美國建築師學會會員及LEED認證專業人員。彼畢業於英國Oxford School of Architecture and Urban Design取得建築系(榮譽)學士學位，並持有由英國牛津布魯克斯大學分別頒授的建築研究文憑及都市設計研究文憑。彼於2016年加入本集團前，曾於多間跨國建築及室內設計公司擔任董事級別職務，並為業主代表於總體規劃、建築及都市設計範疇上擔任要職逾三十年。他負責的項目組合涵蓋商業零售、酒店及度假村、住宅、辦公室及校園、航空與運輸、會展中心及禮堂。

董事及高層管理人員簡介

關振邦先生，55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，具有超過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房地產的投資及收購。

企業管治報告

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。自2015年1月1日起的主要事項載列如下：

- **購回及發行本公司股份之一般性授權**

股東已於2015年4月30日舉行之本公司股東周年大會（「2015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。於截至2015年12月31日止年內，本公司於2015年3月11日按行使價每股26.88港元授出4,042,000份購股期權予合資格僱員（包括執行董事）。除年度授出外，本公司於2015年4月10日按行使價每股28.25港元授出100,000份購股期權予一名合資格僱員。

- **董事會組成之變更**

於2015年12月2日，羅俊謙先生及朱錫培先生獲委任為本公司之執行董事。隨著他們獲委任後，董事會之獨立非執行董事佔董事會成員人數少於三分之一。直至李少光先生於2016年1月28日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已符合上市規則第3.10A條的規定，且自2015年12月2日起計三個月內已符合上市規則第3.11條之規定。按本公司之公司細則，所有新任董事須輪值退任及膺選連任。自2016年3月18日起，潘嘉陽教授獲委任為本公司獨立非執行董事，而朱琦先生辭任本公司獨立非執行董事及不再擔任董事會轄下審核委員會成員。相關公布經已／將會刊發。

- **提早採納企業管治守則中有關風險管理之修訂建議**

企業管治守則中有關風險管理及內部監控之修訂建議將於2016年1月1日或之後開始的會計期間生效。為提高透明度及更為重視風險管理，本公司已提早採納該修訂建議並於2015年8月按企業管治守則之修訂更新本公司審核委員會之職權範圍。

企業管治報告

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。

企業管治報告

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及未完全符合上市規則第3.10A條的詳情：

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兼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（包括五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，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

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

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

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47頁及綜合財務報表附註13。

企業管治報告

企業管治守則第B.1.5條規定高層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2015年的董事發展計劃。

上市規則第3.10A條規定公司所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一

隨著於2015年12月2日委任兩名額外執行董事後，董事會之獨立非執行董事佔董事會成員人數少於三分之一。直至李少光先生於2016年1月28日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已符合上市規則第3.10A條之規定，且自2015年12月2日起計三個月內已符合上市規則第3.11條之規定。

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。

董事會成員

- 董事會目前由十五名董事組成，包括七名執行董事、八名非執行董事(當中五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。

企業管治報告

董事會之組成

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

羅俊謙先生

(於2015年12月2日獲委任)

簡德光先生(總經理)

朱錫培先生

(於2015年12月2日獲委任)

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

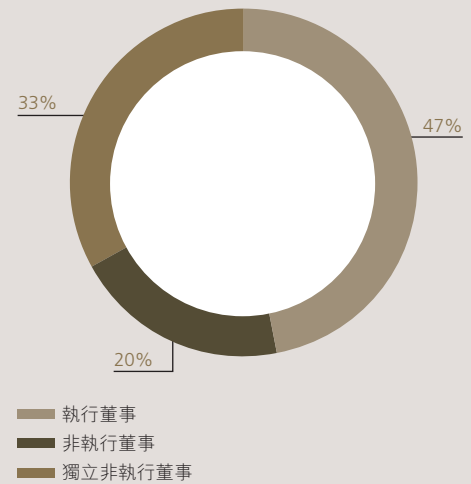
王于漸教授

李王佩玲女士

朱琦先生

李少光先生

(於2016年1月28日獲委任)



董事會之組成自2015年1月1日之變更如下：

- 羅俊謙先生及朱錫培先生於2015年12月2日獲委任為本公司執行董事；
- 李少光先生於2016年1月28日獲委任為本公司獨立非執行董事；
- 潘嘉陽教授自2016年3月18日起獲委任為本公司獨立非執行董事；及
- 朱琦先生自2016年3月18日起辭任本公司獨立非執行董事及不再擔任董事會轄下審核委員會成員。

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及羅俊謙先生之祖母。除上述披露者外，董事會成員概無家族或其他重大關係。

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。

企業管治報告

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47頁至第54頁及登載於本公司網站www.GreatEagle.com.hk。

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。李少光先生(於2016年1月28日獲委任為獨立非執行董事)及潘嘉陽教授(自2016年3月18日起獲委任為獨立非執行董事)，已於獲委任當日或以前按前述之獨立性指引確認其獨立性。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)新董事啟導和(2)董事的持續發展。

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

為使董事了解其職責及灌輸新的知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例、行業資訊的最新發展、董事職能及職責。在2015年的董事發展計劃，就上市規則的法規及條例更新、證券及期貨條例及合約(第三者權利)條例及與環球經濟環境有關之各種閱讀材料已分發給各董事傳閱。除羅杜莉君女士外，全體董事均參與該董事發展計劃及/或其他持續專業發展，並向公司提供不少於10小時的培訓記錄。

企業管治報告

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)

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资讯。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。

企業管治報告

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序、向董事會提供管治事務方面的意見、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，其履歷載列於本年報之董事及高層管理人員簡介中。

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作用。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天發送予全體董事，而所有董事均享有於每次董事會定期會議議程中加入任何事項以供討論之機會。董事會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及隨附之會議文件均於定期董事會或委員會會議召開日期不少於3天前送交全體董事。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的形式和質量足以使董事會對當前問題作出明智的決定。
- 董事可透過電話會議參與董事會會議。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。

企業管治報告

董事於董事會會議之出席率

截至2015年12月31日止財政年度，董事會共舉行四次全體會議，個別董事於2015年12月31日年度內出席該等董事會會議之情況載列如下：

董事名稱	截至 2015年12月31日止年度 出席次數／合資格出席 董事會會議次數
執行董事	
羅嘉瑞 ⁽¹⁾	4/4
羅啟瑞 ⁽²⁾	3/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
羅俊謙	0/0
簡德光 ⁽³⁾	4/4
朱錫培	0/0
出席率：	95.00%
非執行董事	
羅杜莉君 ⁽⁴⁾	0/4
羅康瑞	2/4
羅鷹瑞	2/4
出席率：	33.33%
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/4
王于漸	4/4
李王佩玲	4/4
朱琦	4/4
出席率：	100.00%
整體出席率	81.25%

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
- (5) 由於李少光先生及潘嘉陽教授均自2016年起獲委任為本公司獨立非執行董事，故彼等於截至2015年12月31日止年度內並無出席記錄。

企業管治報告

董事及高級職員之保險

截至2015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2015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82頁至第84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2015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、風險管理及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風險管理及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，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，並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；

企業管治報告

- (d) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，核數師就會計記錄、財務賬目或內部監控系統向管理層所作出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應；
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、風險管理、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香港交易所網站。

審核委員會現時由五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、李少光先生(於2016年1月28日獲委任)及朱琦先生(自2016年3月18日起不再擔任審核委員會成員)。

2015年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2015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；
- 審閱風險管理及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；
- 審閱及更新審核委員會之職權範圍；
- 審閱外聘核數師分別於截至2014年12月31日止年度及2015年6月30日止期間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2014年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2015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2014年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2015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。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司於2004年成立薪酬委員會。薪酬委員會負責釐定各董事和高層管理人員的薪酬待遇並設立正規而具透明度的程序，以制訂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登載於本公司網站及香港交易所網站。

薪酬委員會現時由四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、王于漸教授及李少光先生（於2016年1月28日獲委任）。

2015年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2015年12月31日止財政年度內召開兩次會議。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2015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2015年董事袍金及非執行董事之薪酬；
- 批准本集團年度授出之購股期權；及
- 批准新委任執行董事之薪酬待遇。

本公司所有執行董事皆屬於受薪職位。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層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。本公司董事及高層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。

企業管治報告

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香港交易所網站。

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準，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。

提名委員會現由四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、李王佩玲女士及李少光先生(於2016年1月28日獲委任)。

企業管治報告

2015年舉行之提名委員會會議

於截至2015年12月31日止財政年度內，提名委員會召開兩次會議，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，以及董事會其成員所需付出的貢獻；
- 透過(其中包括)非執行董事的會議出席率及其出任其他上市公司之董事職務檢討彼等對本公司事務所投放的時間；
- 檢討獨立非執行董事的獨立性；
- 通過於2015年股東周年大會上被提名重選之董事；及
- 通過新執行董事之題名。

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。

為精簡行政程序，財務委員會已獲授一般性授權可就本公司於投遞標書時可能需要提供擔保或彌償，而使用本公司印章。

企業管治報告

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2015年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為160,000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2015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。

	2015 港元	2014 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	210,000
• 委員會委員	170,000	160,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	60,000
• 委員會委員	60,000	50,000
提名委員會		
• 主席	50,000	40,000
• 委員會委員	40,000	30,000
財務委員會		
• 主席	無	無
• 委員會委員	無	無

企業管治報告

關連交易及持續關連交易

於截至2015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86頁至第90頁。

有關連人士交易

截至2015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於綜合財務報表附註44中披露。

核數師酬金

截至2015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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
提供服務		
審計服務	8,281	8,369
非審計服務		
稅務服務	1,194	887
中期審閱	1,320	1,180
妙園投資有限公司的結算賬目	—	380
其他審閱費用包括持續關連交易之審閱等	332	345
	11,127	11,161

附註：於綜合財務報表附註12中披露的核數師酬金之總額為13,671,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為5,390,000港元，但並不包括非審計服務的酬金。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會受託持續地肩負確保本集團設立及維持完善及有效的風險管理及內部監控系統。此系統的設計為重大錯誤陳述或損失提供合理但非絕對保證，及管理而並非消除達成商業目標的失敗風險。為保證本集團備有合適及有效的風險管理及內部監控系統而建立及推行以下措施：

- (a) 一個良好的監控環境，包括明確的組織架構、權力規限、匯報的方式及責任；
- (b) 本集團各主要業務部門對風險管理及內部監控每年進行自我評估；
- (c) 合適的監控措施包括以書面清楚列明使風險管理可達接受水平的公司政策及程序以達致商業目標；
- (d) 有效的資訊平台以促進內部及對外之資訊流通；及
- (e) 架構性之內部審核功能以持續地對主要營運業務進行獨立評核。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對在截至2015年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統之成效進行年檢。

內務審計部擔當主導，透過採用風險基準方法，以循環方式檢討本集團所有主要業務營運，對風險管理及內部監控系統作出評核。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控。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2015年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大風險管理及內部監控系統之偏離或失誤須提呈審核委員會關注。

董事會因此對本集團於截至2015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。

企業管治報告

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2015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97頁至第98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，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括年報、通函、說明函件及相關文件之印刷本或就相關公司通訊已登載之書面通知函(視情況而定)將於股東周年大會或其他股東大會(倘提呈之決議案為特別決議案)舉行前不少於足20個營業日及其他會議舉行前不少於足10個營業日寄送予各股東，並提供於會上提呈之每項決議案之詳情。
- 董事會和各董事委員會之主席或其正式委任的代表及其他董事會成員將出席股東周年大會回答股東的提問。
- 外聘核數師將出席股東周年大會回答股東就有關審計安排、核數師報告的編制及內容、會計政策及核數師獨立性等提問。
- 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香港交易所網站中。

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。

企業管治報告

於2015年內召開之股東大會

本公司於2015年內召開了一次股東大會。有關上述股東大會之詳情載列如下：

2015年股東周年大會

2015年年度股東大會會議於2015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、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生、簡德光先生及王于漸教授均出席2015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2014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。	99.99%
2. 通過派發末期股息每股47港仙。	99.99%
3. 重選羅啟瑞先生為執行董事。	99.58%
4. 重選羅杜莉君女士為非執行董事。	92.41%
5. 重選王于漸教授為獨立非執行董事。	97.83%
6. 重選羅孔瑞先生為執行董事。	99.58%
7. 通過確定董事成員上限為15人。	99.86%
8. 通過2015年度本公司董事袍金為每位董事每年160,000港元。	99.92%
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。	99.82%
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。	99.99%
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。	88.19%

企業管治報告

股東權利

董事會和高層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及百慕達一九八一年公司法，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。

企業管治報告

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。

章程文件

於2015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。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高層僱員（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。為配合我們對企業社會責任之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動，如綠色工作坊及靜觀減壓課程等。於2015年12月31日，本集團之僱員人數包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，增加約11.2%至6,317名（2014年：5,680名），該增長主要由於完成收購新天地朗廷酒店餘下之三分二股權令員工數目增加。

下表列載於2015年12月31日本集團之僱員分析：

業務	僱員人數					
	香港	中國內地	歐洲	北美	大洋洲	其他
酒店	1,535	546	355	1,966	1,100	3
房地產及其他	710	102	—	—	—	—
總數	2,245	648	355	1,966	1,100	3

企業管治報告

我們相信提供培訓和發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。自2012年起，我們持續培育企業文化，推動實踐「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、成立委員會及設立供員工發表意見的內聯網等不同渠道加強員工意識。自2013年起，本集團通過建立在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門與員工之間的創新意念交流，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。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，進一步加強組織的靈活性。有賴員工的參與及管理層的支持，本公司得以持續實行組織策略。由於企業策略與企業遠景、使命及信念的配合對公司發展尤關重要，我們制定各種策略性規劃措施以確保業務目標得以實現。

在2015年，集團酒店分部提出了全新的遠景、使命、目標及信念，為每一位同事展示組織未來的發展藍圖。正如我們在遠景中指出：「我們銳意成為全球首屈一指、具前瞻性的酒店集團，針對不同市場，提供獨具個性的酒店品牌，贏取賓客的長期支持」，集團為員工展現了酒店分部清晰的發展方向—拓展為酒店管理企業。酒店分部也介紹我們的整套「承諾」，說明現有業務存續的目的，並令員工體會工作的意義。

我們也清晰地向員工傳達了五個重要目標，以確保每名員工皆朝向同一目標進發。這五項目標包括：(1)提高賓客忠誠度(賓客)；(2)優化酒店盈利能力(財務)；(3)提高同事忠誠度(同事)；(4)在盡量提高效率同時提供可靠及適時服務(程序)；及(5)成為可持續發展的公司(可持續發展)。

為確保不同品牌和酒店訊息統一發布，我們的高層管理層團隊於酒店主持了多個員工管理簡報會議，解釋公司整體的商業、營運和領導模式。這正顯示我們的管理層在擁有遠景的同時，也讓每名經理能為酒店分部的成功作出貢獻。

在2015年，酒店分部在全球成立了「First60」認證課程，以確保企業文化的可持續性。這個課程的目的是確保所有員工於入職六十日內能掌握工作所需知識和技能。課程涵蓋酒店分部的遠景、使命、目標及信念，以及品牌知識、團隊建立和每名員工的標準運作流程培訓。在課程中，員工會參與一個名為「Passion」的五個單元顧客服務課程。「Passion」的內容包括品牌、真誠服務用心待客及化解投訴轉危為機技巧。另有特別單元專門培訓員工品牌的價值主張和服務技巧(朗廷酒店及度假酒店的卓爾服務翩翩周到與康得思酒店的知心服務)，以提高顧客對品牌的忠誠度。我們的領導單元「領導服務持續文化」則會介紹酒店分部的領導模式及有助領導者維持服務文化的錦囊。

企業管治報告

我們也針對同事、賓客、投資者和世界這四個主要持份者群組成立了一系列員工參與計劃。在2015年，共舉辦了兩個全球性活動。

「合作無間，留住美好瞬間攝影比賽」(同事)：「我們營造和諧互敬的工作環境來幫助員工實現他們的職業抱負。」，是我們對同事的承諾。「分享同事們在工作中喜愛的時刻」的主題強調了酒店分部團隊文化的重要性，使員工成為建立這文化的一份子。該比賽共收取同事們255份參賽作品及765個投票。

「環保聖誕樹設計比賽」(世界)：由每間酒店的同事利用酒店內的廢棄物料和循環再用材料設計和製作成一棵聖誕樹。優勝者乃通過不同社交媒體由公眾投票選出，活動旨在加強酒店顧客的環保意識。比賽在面書(Facebook)和Pinterest共獲得1,126個讚、199個分享和72個正面評價，而在微信公眾投票時段則獲得2,412個投票。

在2016年，有另外兩個員工參與活動將分別以投資者和賓客為焦點。

我們的酒店分部自2010年至2016年持續獲僱員再培訓局的「人才企業嘉許計劃」頒授「人才企業1st」殊榮。而香港的三間酒店獲香港復康聯會嘉許為「十八區關愛僱主」，並參加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。香港朗廷酒店亦獲Hong Kong Magazine「2015年人力資源創新大獎」頒發「優秀人力資源計劃」銀獎。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2015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、提供管理及保修服務、物業管理及資產管理。

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2015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2015年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表附註46及19。

業務回顧

有關本集團於報告期內的業務表現，主要風險和不明朗因素、以及本集團未來前景的詳細回顧載於在本年報第12頁至23頁之主席報告書內，當中之討論並構成本董事會報告書之一部分。

業績及股息

本集團截至2015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港仙及特別末期股息每股2.00港元予於2016年5月20日（星期五）已登記在股東名冊上之股東。末期股息待股東在即將舉行之股東周年大會上批准通過後，將於2016年6月22日派發。連同於2015年10月已派發中期股息每股27港仙，2015年度全年派發股息為每股2.74港元。

儲備變動情況

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註49。

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。

董事會報告書

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2015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2015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2014年末期股息之以股代息計劃發行8,135,066股股份及按2009年購股期權計劃發行783,000股股份。於2015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664,725,017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37。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2015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止之在任董事：

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

羅俊謙先生 (於2015年12月2日獲委任)

簡德光先生(總經理)

朱錫培先生 (於2015年12月2日獲委任)

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

李少光先生 (於2016年1月28日獲委任)

董事會報告書

依照本公司之公司細則第100條，新任董事羅俊謙先生及朱錫培先生，以及新任獨立非執行董事李少光先生及潘嘉陽教授(自2016年3月18日起獲委任)將退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2016年股東周年大會上膺選連任。

依照本公司之公司細則第109(A)條，羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生、羅慧端女士及李王佩玲女士將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2016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47頁至第54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。

董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2015年12月31日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股份／相關股份數目				尚未行使之 購股期權數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 ⁽⁸⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益			
羅嘉瑞	59,387,328 ⁽¹⁾	—	14,562,976 ⁽²⁾	306,154,404 ⁽³⁾	2,543,000	382,647,708	57.56
羅啟瑞	447,138	—	473,110 ⁽⁴⁾	222,946,147 ⁽⁵⁾	500,000	224,366,395	33.75
羅杜莉君	1,052,443	—	4,832,166 ⁽⁶⁾	222,946,147 ⁽⁵⁾	—	228,830,756	34.42
鄭海泉	—	10,000	—	—	—	10,000	0.00
王于漸	10,000	—	—	—	—	10,000	0.00
羅孔瑞	344,409	—	—	222,946,147 ⁽⁵⁾	525,000	223,815,556	33.67
羅慧端	1,299,716	—	—	222,946,147 ⁽⁵⁾	500,000	224,745,863	33.81
羅康瑞	293	—	—	222,946,147 ⁽⁵⁾	—	222,946,440	33.54
羅鷹瑞	1,500,000	—	35,628,206 ⁽⁷⁾	222,946,147 ⁽⁵⁾	—	260,074,353	39.13
羅俊謙	—	—	—	—	75,000	75,000	0.01
簡德光	1,539,655	—	—	—	1,510,000	3,049,655	0.46
朱錫培	—	—	—	—	490,000	490,000	0.07

附註：

- (1) 於該等59,387,328股股份中，2,844,880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306,154,404股股份包括：
 - (i) 222,946,147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) 83,208,257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473,110股股份包括363,325股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及109,785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4,832,166股股份由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有。羅杜莉君女士與羅嘉瑞醫生為該等公司之董事，而羅啟瑞先生及羅慧端女士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2015年12月31日之已發行股份總數664,725,017股計算。

董事會報告書

2. 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

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2015年12月31日，本集團擁有冠君產業信託62.72%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2015年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	基金單位數目				相關基金 單位數目	總計	佔已發行 基金單位 之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	3,620,961,532 ⁽¹⁾	9,377,000 ⁽²⁾	-	3,630,338,532	62.90
羅鷹瑞	239,000	-	-	-	-	239,000	0.00
朱錫培	8,000	-	-	-	-	8,000	0.00

附註：

(1) 該3,620,961,532個單位包括：

(i) 3,620,132,532個單位由本公司間接持有；及

(ii) 829,000個單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之兩間公司持有，彼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2015年12月31日之已發行總數5,771,681,761個基金單位計算。

董事會報告書

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2015年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資60.70%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2015年12月31日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	股份合訂單位數目				相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽⁴⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	8,073,500	-	1,241,052,437 ⁽¹⁾	40,047,500 ⁽²⁾	-	1,289,173,437	63.10
羅杜莉君	-	-	306,177 ⁽³⁾	-	-	306,177	0.01
王于漸	150,000	-	-	-	-	150,000	0.01
羅慧端	280,000	-	-	-	-	280,000	0.01
羅鷹瑞	320,000	-	-	-	-	320,000	0.02

附註：

- (1) 該1,241,052,437個股份合訂單位包括：
 - (i) 1,240,052,437個股份合訂單位由本公司間接持有；及
 - (ii) 1,000,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (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兩間公司持有。羅杜莉君女士與羅嘉瑞醫生為該等公司之董事，而羅啟瑞先生及羅慧端女士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2015年12月31日之已發行總數2,042,905,937個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2015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。

董事會報告書

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(包括新福港建設集團有限公司)(「新福港集團公司」)的最終控股股東。新福港集團公司的主要業務為於中國內地從事(其中包括)建築營造、土木工程、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。

董事會報告書

根據上市規則第十四A章關連交易及持續關連交易之披露

須於此報告中披露之關連交易及持續關連交易如下。除下文所披露者外，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。

1. 有關澳門裝修項目之分判工程的關連交易

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

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

由於就該交易而言本公司按上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，該交易須遵守上市規則第14A章的申報及公布規定，惟可豁免獨立股東批准的規定。本公司已於2013年6月13日就該交易作出公布。該分判工程已於2015年大部份完成及1,269萬港元已計入高端於2015年財政年度的收益賬內。

董事會報告書

2. 有關收購中國上海市閔行區的酒店發展項目的關連交易

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(其中包括)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」)。本集團已於2014年8月27日支付人民幣96,500,000元作為按金，該筆按金乃由於本集團在截至2015年12月31日止年度期間支付首筆人民幣772,000,000元款項而已退回本集團。有關人民幣193,000,000元之餘額須待載於框架契約中的下列條件達成後15日內支付：

- (i) 目標資產已完成交收；
- (ii) 已簽訂相關買賣協議；
- (iii) 已簽訂房屋交接書；及
- (iv) 本集團已收妥可供辦理房地產權証的所有相關文件。

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，資產收購屬於本公司的關連交易。

由於以本集團於資產收購及其他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%，故該等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。

董事會報告書

3. 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2015年9月21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」)就續租鷹君中心32樓3201-2及3206-10室(「該物業」)訂立自2016年4月1日起至2019年3月31日屆滿為期三年的租賃協議(「續租協議」)。該物業當時的租賃協議乃包括由相同訂約方於2012年12月20日訂立之租賃協議(「2012年租賃協議」，連同續租協議，統稱(「新福港租賃協議」))。

本公司於2012年12月20日刊發之公布中披露，截至2015年3月31日止年度之2012年租賃協議的年度上限為8,945,000港元，而截至2016年3月31日止的年度上限為9,139,000港元。

此外，雙方亦於2015年5月21日訂立泊車位特許權協議，而於其項下進行的交易金額乃低於上市規則第14A.76(1)條規定的最低豁免水平。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生透過其30%受控公司有權於新福港工程策劃管理的股東大會上控制行使超過70%的投票權。因此，根據上市規則第14A章，新福港工程策劃管理為本公司關連人士的聯繫人，而本集團與新福港工程策劃管理所訂立的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於續租協議及泊車位特許權協議均於12個月期內訂立，根據上市規則第14A.81條，續租協議項下擬進行的交易應與泊車位特許權協議項下的交易合併處理。

由於以續租協議及泊車位特許權協議的年度上限(按合併基準)計算的其中一個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，按該等協議項下擬進行的交易僅須遵守申報、公布及年度檢討的要求，並獲豁免遵守取得獨立股東批准的要求。本公司已分別於2012年12月20日及2015年9月21日刊發有關2012年租賃協議及續租協議之公布。

期間	年度上限
截至2017年3月31日止年度	9,507,000港元
截至2018年3月31日止年度	9,765,000港元
截至2019年3月31日止年度	10,065,000港元

董事會報告書

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

本集團與新福港服務已就鷹君中心清潔合同、鷹君中心發展項目公共地方清潔合同、鷹君中心及海港中心公共停車場清潔合同及朗豪坊高座清潔合同(「2013年清潔服務合同」)訂立2013年清潔服務合同補充協議(「補充協議」)，延長新福港服務向本集團提供若干清潔服務之限期四個月至2015年4月30日及調升基本月費。

於2015年4月17日，相同訂約方就鷹君中心新清潔合同、鷹君中心發展項目公共地方新清潔合同、鷹君中心及海港中心公共停車場新清潔合同、朗豪坊高座新清潔合同及朗豪坊商場大廈、停車場及其他部分清潔合同簽訂為期兩年，由2015年5月1日起至2017年4月30日屆滿的新服務合同(「新清潔服務合同」，連同補充協議，統稱為「新福港清潔服務合同」)。

本公司副董事總經理羅啟瑞先生透過其30%受控公司有權於新福港建設的股東大會上控制行使超過30%的投票權，而該公司間接持有新福港服務的全部已發行股本。因此，新福港服務為本公司關連人士的聯繫人，而本集團與新福港服務所訂立的交易構成本公司的關連交易。

鑒於新清潔服務合同及補充協議均由本公司與新福港服務於12個月期內訂立，根據上市規則第14A.81條，新清潔服務合同項下擬進行的持續關連交易應與補充協議項下的持續關連交易合併處理。

由於以新福港清潔服務合同項下擬進行的持續關連交易的最高年度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%，故根據上市規則第14A章，新福港清潔服務合同項下擬進行的持續關連交易僅須遵守申報、公布及年度檢討的要求，並獲豁免遵守取得獨立股東批准的要求。本公司已分別於2015年4月17日及2013年2月27日刊發有關新清潔服務合同及2013年清潔服務合同之公布。

董事會報告書

由於以補充協議項下擬進行的持續關連交易的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%，該等擬進行的持續關連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。

期間	年度上限
截至2015年12月31日止年度	32,940,000港元
截至2016年12月31日止年度	41,995,000港元
自2017年1月1日至2017年4月30日止期間	13,999,000港元

持續關連交易之審閱

上述第3至4段之協議／合同於2015年12月31日止年度內之持續關連交易金額如下：

	2015年 港幣千元
按上述第3段之新福港租賃協議	7,896
按上述第4段之新清潔服務合同	30,346

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。

根據上市規則第14A.55條，本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述截至2015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，交易條款屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

董事會報告書

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。

該2009年購股期權計劃之進一步詳情載列於綜合財務報表附註38。

1. 授予僱員（包括董事）之購股期權之變動

於截至2015年12月31日止年度期間，根據2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2015年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
04/03/2010 ⁽¹⁾	763,000	-	(611,000)	(152,000)	-	05/03/2012-04/03/2015	22.80
07/03/2011 ⁽¹⁾	1,478,000	-	(34,000)	(167,000)	1,277,000	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012 ⁽¹⁾	2,407,000	-	(138,000)	(130,000)	2,139,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013 ⁽¹⁾	3,016,000	-	-	(239,000)	2,777,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014 ⁽¹⁾	3,465,000	-	-	(302,000)	3,163,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
11/03/2015 ⁽¹⁾	-	4,042,000 ⁽²⁾	-	(212,000)	3,830,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
10/04/2015 ⁽¹⁾	-	100,000 ⁽²⁾	-	(100,000)	-	11/04/2017-10/04/2020	28.25
合共	11,429,000	4,142,000	(783,000)	(1,302,000)	13,486,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2015年12月31日止年度內，分別向本公司之董事及本集團其他僱員授出1,265,000份及2,877,000份購股期權。
- (3) 截至2015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出日期起計24個月後可予以行使。
- (6) 本公司之股份於緊接2015年3月11日授出日期前（即2015年3月10日）之收市價為26.60港元。
- (7) 本公司之股份於緊接2015年4月10日授出日期前（即2015年4月9日）之收市價為28.10港元。

董事會報告書

2. 授予董事之購股期權之變動

於截至2015年12月31日止年度期間，根據2009年購股期權計劃授予本公司董事（當中亦為主要股東）之購股期權變動詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

	授出日期	購股期權數目				於2015年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接 行使日期 之前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	08/03/2012 ⁽¹⁾	628,000	-	-	-	628,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	630,000	-	-	-	630,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	630,000 ⁽⁷⁾	-	-	-	630,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	655,000	-	-	655,000	26.88	不適用
		1,888,000	655,000	-	-	2,543,000		
羅啟瑞	04/03/2010 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	22.80	27.01
	07/03/2011 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		500,000	100,000	(100,000)	-	500,000		
羅孔瑞	04/03/2010 ⁽¹⁾	150,000	-	(150,000)	-	-	22.80	27.01
	07/03/2011 ⁽¹⁾	125,000	-	-	-	125,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		575,000	100,000	(150,000)	-	525,000		
羅慧端	07/03/2011 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		400,000	100,000	-	-	500,000		

董事會報告書

	授出日期	購股期權數目					每股 行使價 (港元)	緊接 行使日期 之前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年 12月31日 尚未行使		
羅俊謙	06/06/2013 ⁽¹⁾	5,000	–	–	–	5,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	20,000	–	–	–	20,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	–	50,000	–	–	50,000	26.88	不適用
		25,000	50,000	–	–	75,000		
簡德光	04/03/2010 ⁽¹⁾	200,000	–	(200,000)	–	–	22.80	27.01
	07/03/2011 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	–	310,000	–	–	310,000	26.88	不適用
		1,400,000	310,000	(200,000)	–	1,510,000		
朱錫培	07/03/2011 ⁽¹⁾	90,000	–	–	–	90,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	90,000	–	–	–	90,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	90,000	–	–	–	90,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	–	120,000	–	–	120,000	26.88	不適用
		370,000	120,000	–	–	490,000		
僱員								
(除本公司董事外)	04/03/2010 ⁽¹⁾	313,000	–	(161,000)	(152,000)	–	22.80	27.01
	07/03/2011 ⁽¹⁾	763,000	–	(34,000)	(167,000)	562,000	26.18	27.01
	08/03/2012 ⁽¹⁾	1,089,000	–	(138,000)	(130,000)	821,000	23.20	27.01
	06/06/2013 ⁽¹⁾	1,691,000	–	–	(239,000)	1,452,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	2,115,000	–	–	(302,000)	1,813,000	26.05	不適用
	17/03/2014 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	27.55	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	–	2,607,000	–	(212,000)	2,395,000	26.88	不適用
	10/04/2015 ⁽¹⁾	–	100,000	–	(100,000)	–	28.25	不適用
		6,271,000	2,707,000	(333,000)	(1,302,000)	7,343,000		

董事會報告書

附註：

- (1) 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。
 於11/03/2015授出之購股期權可於12/03/2017至11/03/2020期間行使。
 於10/04/2015授出之購股期權可於11/04/2017至10/04/2020期間行使。
- (2) 截至2015年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (3) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (4) 所授出的購股期權於授出日期起計24個月後可予以行使。
- (5) 本公司之股份於緊接2015年3月11日授出日期前(即2015年3月10日)之收市價為26.60港元。
- (6) 本公司之股份於緊接2015年4月10日授出日期前(即2015年4月9日)之收市價為28.10港元。
- (7) 由於2013年度授出購股期權延期進行，於當時過去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2015年12月31日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	股份數目	佔已發行股本之百分比 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	309,381,592 ⁽¹⁾	46.54
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	165,372,764	24.88
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	49,694,695	7.48
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	35,628,206	5.36
Green Jacket Limited ⁽⁵⁾	33,513,562	5.04
Southeastern Asset Management, Inc. ⁽⁶⁾	33,239,869	5.00

董事會報告書

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2016年1月4日)內所載之資料而作出披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2015年12月31日：
 - (i) 222,946,147股股份(佔本公司已發行股本之33.54%)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) 83,208,257股股份(佔本公司已發行股本12.52%)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165,372,764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49,694,695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) 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。
- (5) 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33,513,562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。
- (6) 表中載列之股份乃按照最近期從Southeastern Asset Management, Inc.收取的披露權益表格(有關事件的日期為2015年12月2日)內所載之資料而作出披露。
- (7) 該百分比乃根據本公司於2015年12月31日之已發行股份總數為664,725,017股計算。

除上文所披露者外，截至2015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82頁至第84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2009年購股期權計劃(於本年報第91頁至第94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%。

董事會報告書

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達1,193,161港元(2014年：577,639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2016年5月10日(星期二)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55頁至第78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26頁至第46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，2016年3月1日

獨立核數師報告書



致鷹君集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第99至212頁之鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於2015年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露要求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，以使編製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

我們的責任是根據我們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。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們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。

我們相信，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

我們認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於2015年12月31日之財務狀況，及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求進行適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年3月1日

綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
收益	7	8,270,902	8,127,367
商品及服務成本		(4,809,646)	(4,639,010)
折舊前經營溢利		3,461,256	3,488,357
折舊		(606,464)	(487,763)
經營溢利		2,854,792	3,000,594
其他收益	9	433,949	539,581
投資物業之公平值變動	17	3,011,940	1,204,935
酒店樓宇之減值虧損回撥	16	284,370	–
衍生金融工具之公平值變動		1,767	(297)
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		(45,041)	2,332
持作可出售投資之減值虧損	23	(45,824)	–
行政及其他費用		(512,816)	(571,484)
財務成本	10	(686,545)	(623,404)
應佔聯營公司業績		(3,442)	(9,739)
應佔合營公司業績		(19,925)	(36,374)
除稅前溢利		5,273,225	3,506,144
所得稅	11	(539,172)	(496,305)
本年度溢利(未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份)	12	4,734,053	3,009,839
應佔本年度溢利：			
公司股東		3,312,335	2,115,101
非控股權益		174,432	153,920
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		3,486,767	2,269,021
		1,247,286	740,818
		4,734,053	3,009,839
每股盈利：	15		
基本		4.98港元	3.23港元
攤薄		4.98港元	3.22港元

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 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)	4,734,053	3,009,839
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	18,361	81,892
持作可出售投資於減值時之重新分類調整	45,824	—
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	(76,539)	(133,794)
海外營運折算所產生之匯兌差額	(412,945)	(211,197)
應佔聯營公司的其他全面收益	5,981	7,598
應佔合營公司的其他全面支出	(26,116)	(14,778)
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(70,701)	48,888
公平值調整重新分類至損益	(842)	(4,214)
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)	(516,977)	(225,605)
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)	4,217,076	2,784,234
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	2,822,126	1,871,772
非控股權益	174,333	153,928
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	2,996,459 1,220,617	2,025,700 758,534
	4,217,076	2,784,234

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	17,155,227	15,819,104
投資物業	17	73,975,154	69,867,294
收購物業、廠房及設備之按金	18	142,868	121,185
聯營公司權益	19	69,164	90,366
合營公司權益	20	533,507	579,548
應收貸款	21	211,409	—
應收票據	22	253,514	50,470
持作可出售投資	23	1,467,334	1,607,288
衍生金融工具	32	—	3,974
		93,808,177	88,139,229
流動資產			
物業存貨	24	3,151,545	2,415,529
存貨	25	127,906	155,365
應收賬款、按金及預付款項	26	868,814	645,659
按公平值列入損益的財務資產	27	368,903	249,512
應收票據	22	20,248	124,635
可收回稅項		11,010	17,298
已抵押銀行存款	28	620,790	862,871
受限制現金	29	132,652	235,037
銀行結存及現金	29	6,078,152	9,100,225
		11,380,020	13,806,131
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	30	3,176,466	3,112,992
衍生金融工具	31	121	343
稅項準備		137,760	139,376
應付分派		221,933	219,981
一年內到期借貸	33	9,968,284	3,230,655
		13,504,564	6,703,347
流動(負債)資產淨值		(2,124,544)	7,102,784
總資產減流動負債		91,683,633	95,242,013

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	31, 32	70,319	152
一年後到期借貸	33	13,581,971	21,611,553
中期票據	34	3,609,826	3,070,002
遞延稅項	35	1,378,399	1,182,743
		18,640,515	25,864,450
資產淨值		73,043,118	69,377,563
應佔權益：			
公司股東			
股本	37	332,363	327,904
股份溢價及儲備		54,000,282	51,441,774
		54,332,645	51,769,678
非控股權益		641,548	(138,627)
		54,974,193	51,631,051
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		18,068,925	17,746,512
		73,043,118	69,377,563

載於第99至212頁的綜合財務報表於2016年3月1日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

羅啟瑞
董事

綜合權益變動表

截至2015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)	匯兌儲備 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 信託之 非控權 基金單位 持有人應佔 港幣千元	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115,101	2,115,101	740,818	153,920	3,009,839
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	26,958	-	-	26,958	17,716	-	44,674
持作可出售投資之公平值 收益	-	-	81,892	-	-	-	-	-	-	-	-	81,892	-	-	81,892
持作可出售投資於出售時之 重新分類調整	-	-	(133,794)	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,794)	-	-	(133,794)
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(211,205)	-	-	-	-	(211,205)	-	8	(211,197)
應佔聯營公司的其他 全面收益	-	-	10	-	-	-	7,588	-	-	-	-	7,598	-	-	7,598
應佔合營公司的其他 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： 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(772,263)	(772,263)	-	-	(772,263)
發行股份溢價	8,266	428,515	-	-	-	-	-	(4,457)	-	-	-	432,324	-	-	432,324
發行股份開支	-	(99)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99)	-	-	(99)
確認以權益結算之股份 支付款項	-	-	-	-	-	-	-	18,701	-	-	-	18,701	-	-	18,701
增加於附屬公司權益 (附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,226	-	284,226	(544,985)	43,852	(216,907)
放棄附屬公司分派 (附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,008)	(21,008)	-	21,008	-
非控股權益出資(附註d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	公司股東應佔														冠君產業 信託之 非控股 基金單位		總計 港幣千元
	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)	匯兌儲備 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	持有人應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元			
於2015年1月1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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,312,335	3,312,335	1,247,286	174,432			4,734,053
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,874)	-	-	(44,874)	(26,669)	-			(71,543)
持作可出售投資之公平值收益	-	-	18,361	-	-	-	-	-	-	-	-	18,361	-	-			18,361
持作可出售投資於減值時之 重新分類調整	-	-	45,824	-	-	-	-	-	-	-	-	45,824	-	-			45,824
持作可出售投資於出售時之 重新分類調整	-	-	(76,539)	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,539)	-	-			(76,539)
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	219	-	-	-	(413,065)	-	-	-	-	(412,846)	-	(99)			(412,945)
應佔聯營公司的其他全面收益 (支出)	-	-	6,931	-	-	-	(950)	-	-	-	-	5,981	-	-			5,981
應佔合營公司的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(26,116)	-	-	-	-	(26,116)	-	-			(26,116)
年內全面收益(支出)總額	-	-	(5,204)	-	-	-	(440,131)	-	(44,874)	-	3,312,335	2,822,126	1,220,617	174,333			4,217,076
與冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之交易： 冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(432,537)	-			(432,537)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(432,537)	-			(432,537)
與股東之交易：																	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,018)	(488,018)	-	-			(488,018)
發行股份溢價	4,459	239,954	-	-	-	-	-	(6,173)	-	-	-	238,240	-	-			238,240
發行股份開支	-	(89)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89)	-	-			(89)
確認以權益結算之股份 支付款項	-	-	-	-	-	-	-	12,943	-	-	-	12,943	-	-			12,943
增加於附屬公司權益 (附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,675	-	53,675	(465,667)	93,846			(318,146)
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,069)	(14,069)	-	14,069			-
非控股權益出資(附註d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	625,131			625,131
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(227,092)			(227,092)
確認出售附屬公司而並無 失去控制權之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,841)	-	(61,841)	-	99,888			38,047
於2015年12月31日	332,363	4,882,835	33,000	23,109	3,054	400,965	(545,017)	60,721	(45,022)	7,573,566	41,613,071	54,332,645	18,068,925	641,548			73,043,118

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) 主要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) 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100,000,000個(2014年：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14,069,000港元(2014年：21,008,000港元)的分派。
- (d) 新實體根據有限合夥協議於2014年8月成立，本集團投入若干投資物業及銀行貸款總價值為802,262,000港元(2014年：747,024,000港元)，而其他投資者則出資768,250,000港元(2014年：780,979,000港元)。於2015年其他投資者出資後，為數143,119,000港元的款項已轉回至非控股權益。

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	5,273,225	3,506,144
調整：		
投資物業之公平值變動	(3,011,940)	(1,204,935)
利息支出	686,545	623,404
折舊	606,464	487,763
利息收入	(167,663)	(278,381)
出售持作可出售投資之收益	(76,539)	(133,794)
出售持作買賣之有牌價股本證券之收益	(2,784)	—
視作出售一間聯營公司之收益	(110,322)	(66,238)
回購中期票據之收益	(2,686)	—
持作可出售投資之減值虧損	45,824	—
歷史稅務優惠產生之收益	(41,906)	(58,163)
應佔合營公司業績	19,925	36,374
收取有牌價持作可出售投資股息	(22,254)	(34,842)
酒店樓宇之減值虧損回撥	(284,370)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	5,438	25,303
確認以股份支付款項	12,943	18,701
應佔聯營公司業績	3,442	9,739
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	45,041	(2,332)
衍生金融工具之公平值變動	(1,767)	297
呆賬撥備	1,157	330
匯兌差額	10,850	2,960
營運資本變動前之經營現金流量	2,988,623	2,932,330
應收賬款、按金及預付款項增加	(240,068)	(64,484)
存貨減少(增加)	27,459	(45,514)
應付賬款、按金及應付費用增加	114,761	91,083
物業存貨增加	(731,986)	(2,415,529)
出售衍生金融工具所得款項	1,891	1,012
持作買賣之股本證券增加	(296,145)	—
來自經營業務之現金	1,864,535	498,898
繳付香港利得稅	(237,875)	(205,445)
繳付其他司法權區稅項	(42,666)	(56,392)
退回香港利得稅	12	533
退回其他司法權區稅項	4,367	—
經營業務所得之現金淨額	1,588,373	237,594

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
投資業務			
提取原到期日超過三個月之定期存款		3,471,991	—
出售指定按公平值列入損益的財務資產所得款項		1,039,856	2,475,302
出售持作可出售投資所得款項		663,156	1,115,044
已抵押銀行存款減少		242,081	—
已收利息		190,496	317,672
贖回應收票據所得款項		122,919	16,258
受限制現金減少		102,385	—
收取一間聯營公司股息		77,965	21,313
出售聯營公司權益所得款項		44,044	—
收取持作可出售有牌價投資股息		19,575	33,425
聯營公司還款		12,054	23
出售物業、廠房及設備所得款項		1,808	1,222
物業、廠房及設備增加		(1,999,334)	(1,045,093)
收購投資物業		(965,000)	—
存放原到期日超過三個月之定期存款		(914,086)	(3,471,991)
指定按公平值列入損益的財務資產增加		(893,083)	(871,258)
持作可出售投資增加		(528,517)	(1,386,014)
應收票據增加		(224,911)	—
應收貸款增加		(211,409)	—
投資物業增加		(144,823)	(64,813)
收購物業、廠房及設備之按金		(142,868)	(121,185)
存放受限制現金		—	(870,227)
收購附屬公司，扣除已取得現金	36	—	(619,504)
聯營公司增加		—	(97)
投資業務所用現金淨額		(35,701)	(4,469,923)

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
融資項目		
償還銀行貸款	(3,903,779)	(7,681,386)
已付利息	(606,186)	(546,942)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(430,575)	(483,672)
收購附屬公司的額外權益	(318,147)	(216,907)
支付股東之股息	(267,801)	(356,984)
支付非控股權益之分派	(227,092)	(282,633)
購回中期票據	(101,701)	—
銀行借貸前端費用	(23,326)	(76,403)
新借銀行貸款	2,696,205	8,008,536
發行中期票據所得款項	643,000	—
非控股權益出資	625,131	780,979
發行股份	17,933	16,946
用作融資項目之現金淨額	(1,896,338)	(838,466)
現金及現金等價物減少淨額	(343,666)	(5,070,795)
外幣匯率改變之影響	(120,502)	(12,694)
年初之現金及現金等價物	5,628,234	10,711,723
年末之現金及現金等價物		
計入銀行結存及現金	5,164,066	5,628,234
銀行結存及現金分析：		
現金結存及現金等價物	5,164,066	5,628,234
原到期日超過三個月之定期存款	914,086	3,471,991
	6,078,152	9,100,225

綜合財務報表附註

截至2015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、提供物業管理及保養服務。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於本公司董事考慮因應現時與銀行的關係和集團資產的當前公平價值，以及現時和新的銀行對提供銀團融資額度為至少相等於現時融資金額表達出強烈興趣，預期可於2016年為現有的銀行融資取得再融資。關於其中一筆銀行融資，包銷授權書已經簽訂以達成再融資協議。

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，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19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

界定利益福利計劃：僱員供款

對香港財務報告準則2010-2012週期之年度改進

對香港財務報告準則2011-2013週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂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2015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)

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則和修訂。

香港會計準則第1號之修訂	主動披露 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中的權益法 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 ¹
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 ¹
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 ³
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²

¹ 於2016年1月1日起或以後之年度期間生效。

² 於2018年1月1日起或以後之年度期間生效。

³ 於待定期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年增加一般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。

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須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)之合約條款之債務工具，乃一般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會計期末按公平值計量。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。

綜合財務報表附註

截至2015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)**

- 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貨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貨風險改變而產生的公平值變動的金額在其他全面收益呈列。財務負債的信貨風險引致的公平值變動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香港會計準則第39號現有三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，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，追溯評核的成效測試將被清除，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

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

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。

綜合財務報表附註
截至2015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15號「來自客戶合約的收益」(續)

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或修訂將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

根據新香港公司條例（第622章）有關編製賬目和董事會報告書及審計部份已於本公司截至2015年12月31日止財務年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新香港公司條例作出修改，並隨著香港財務報告準則簡化。因此，截至2015年12月31日止財務年度綜合財務報表的資料的呈報和披露已經更改以符合這些新規定。截至2014年12月31日止財務年度的比較資料根據這些新規定呈報和披露。前香港公司條例或上市規則所要求的資料，但在新香港公司條例或已修訂的上市規則沒有規定，則這些資料不在本綜合財務報表披露。

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，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的（未調整）價格；
- 第2級輸入數據乃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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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，本集團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士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 任何額外事實及情況顯示須作出決定時，本集團目前有或沒有指揮相關活動的能力，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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

集團內各公司間之所有重要資產及負債、權益、收益、支出及與本集團成員公司之間交易有關的現金流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。

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：

- 遞延稅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「所得稅」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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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)按另一項香港財務報告準則指定之基準計量。

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。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司為投資者擁有重大影響力之實體。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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

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權益起初是按成本於綜合財務狀況表內確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司或合營公司損益及其他全面收益。倘本集團所佔的聯營公司或合營公司的虧損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。

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權益確認任何減值虧損。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回撥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。

本集團自投資不再為聯營公司或合營公司當日起終止採用權益法。聯營公司或合營公司於終止採用權益法當日之賬面值與出售聯營公司或合營公司權益之任何所得款項間之差額，會於釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

確認收益

收益乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務過程中提供商品及服務之應收款項，扣除折讓及與銷售有關的稅項。

本集團就確認經營租賃收益的會計政策於下文有關租賃的會計政策中描述。

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入乃於經濟利益可能流入本集團及收入能可靠計量時確認。來自財務資產之利息收入乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之實際利率計提，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。

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有牌價持作可出售投資)在股東收款之權利確立時確認(倘經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量)。

服務收益(包括就代理佣金收益而提供服務所得的服務收益)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。

會籍費以直線法按會籍有效期予以確認為收益。

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇(續)

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及擬於有關物業發展項目完成後在一般業務過程中出售者除外。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	以租約期或50年兩者之較短期計算
傢俬、裝置及設備	
酒店機械	4%
藝術品	4%
酒店翻新	10%
其他傢俬及裝置	10% – 20%
廠房及機械	10% – 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。

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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。因出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損(按出售該項資產的銷售所得款項及其賬面值的差額釐定)於損益確認。

當發展中樓宇乃用作生產或行政用途，於建造期間，預付租賃款項的攤銷列作在建樓宇的部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇在其可供使用(即樓宇處於適當的地點及狀況而能夠按管理層擬定的方式經營)時開始折舊。

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。減值虧損之回撥即時確認為收益。

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。

投資物業按成本(包括任何有關直接支出)首次計量。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。終止確認投資物業產生的任何收益或虧損(按該項資產的出售所得款項淨額與其賬面值的差額計算)於終止確認物業之期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)**持有作銷售之發展中物業**

持自作銷售之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兌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兌差額計入期內之損益中，惟有關收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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各報告期末當時匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收益及開支乃按期內平均匯率換算，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。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益(匯兌儲備)累計。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益中確認。

借貸成本

直接用作購入、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間方會就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損益之財務成本內。

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確認為開支。

稅項

所得稅項支出為當期的應付稅項及遞延稅項的總額。

當期應付稅項是根據年內應稅溢利計算得出。應稅溢利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。

遞延稅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。所有應稅暫時性差額產生的遞延稅項負債一般均予確認。遞延稅項資產的所有可抵稅暫時性差額一般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。此外，倘首次確認商譽產生暫時性差額，則遞延稅項負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司權益產生的應稅暫時性差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回撥，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。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產變現期間的適用稅率(以報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產的計量，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。

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。可變現淨值代表存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。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(按公平值列入損益的財務資產或財務負債除外)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。收購按公平值列入損益的財務資產或財務負債而直接產生之交易成本隨即於損益中確認。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產

本集團之財務資產分為以下其中一個類別，包括持有至到期投資、按公平值列入損益(「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(「持作可出售」)財務資產。分類乃視乎財務資產之性質及目的而定並於首次確認時予以釐定。所有日常買賣之財務資產會於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內債務工具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(包括組成整體實際利率所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。

利息收益乃就債務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，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。

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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)**

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益項目內。公平值乃按附註6(e)所述之方式釐定。

持有至到期投資

持有至到期投資乃指附帶固定或可釐定付款，有固定到期日且本集團有明確意向及能力持有至到期日之非衍生財務資產。本集團指定若干應收票據為持有至到期投資。於首次確認後，持有至到期投資乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計算(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，無論其是指定或未被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投資。

於各報告期末，本集團分類為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。持作可出售貨幣財務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)。

持作可出售股本工具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鉤，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)。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

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、應收聯營公司款項、應收賬款、應收貸款、已抵押銀行存款、受限制現金及銀行結存及現金)採用實際利率法按攤銷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)會於各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，即考慮對該財務資產作出減值。

就持作可出售股本投資而言，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。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團過往收款紀錄、拖延付款超逾信貸期的次數增加，及與拖欠應收款項有關的國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與估計未來現金流量按財務資產原來的實際利率折現之現值之間之差額。

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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。

倘持作可出售財務資產被考慮作減值，則之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於期間重新分類至損益。

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。

就持作可出售有牌價股本投資而言，之前於損益確認的減值不會透過損益予以撥回。減值虧損後公平值之增加會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合約安排性質，以及財務負債及權益工具之定義而分類為財務負債或權益。

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確認。

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及權益(續)

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收益之方法。實際利率乃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支出(包括組成整體實際利率所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。

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列入損益計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

對沖會計法

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

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及於對沖儲備下累計。有關無效部分的收益或虧損隨即於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

現金流量對沖(續)

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，於對沖項目影響損益時，重新歸類至損益，並在綜合收益表中列作已確認對沖項目。

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，任何於當時在其他全面收益確認及仍在權益的對沖儲備中累積的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

僅於從資產收取現金流量之合約權利已到期，或本集團已轉讓財務資產及已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，本集團方會終止確認財務資產。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。

本集團僅於責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。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

授予僱員及提供相若服務的其他人士的以權益結算股份支付乃按授出日期權益工具的公平值計量。

以權益結算股份支付於授出當日釐定之公平值於歸屬期間根據本集團估計將最終歸屬的的權益工具以直線法支銷，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，本集團修正其預算歸屬購股期權數量之估計，並將於歸屬期內原有估計的修正(如有者)之影響於損益內確認，以使累計支出反映修正估計，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份溢價。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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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。實際結果與估計可能出現誤差。

估計和相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)。

持有至到期投資

董事已檢討本集團之持有至到期投資所需之資本維護及流動資金要求，並確認本集團有明確的意願及能力持有該等資產至到期。持有至到期投資之總賬面值為223,204,000港元。該等資產之詳情載於附註22。

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(「有限合夥協議」)而成立。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。於2015年12月31日，本集團實際持有美國房地產基金的49.6%(2014年：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，及根據有限合夥協議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，董事認為本集團為主事人，並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「綜合財務報表」之規定將其入賬為本集團之附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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)****投資物業之遞延稅項**

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，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，因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，因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於報告期末之公平值。

估值師乃按折現現金流量法(涉及獲任何現有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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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)

衍生金融工具及指定按公平值列入損益的財務資產

此外，如附註27、31及32所述，並未於活躍市場報價之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由作為交易對手的金融機構提供及採用若干市場參與者常用的估值技術釐定。貨幣掉期、衍生金融工具、指定按公平值列入損益的股本掛鈎票據及指定按公平值列入損益的信貸掛鈎票據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，可能會導致衍生財務資產、指定按公平值列入損益的財務資產及貨幣掉期之公平值出現重大調整。在依據作為交易對手的金融機構提供之估值時，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。

按成本計量的持作可出售投資估計減值

當存在減值虧損的客觀證據時，本集團會考慮未來現金流量估計及於報告期末的任何虧損事項。減值虧損金額乃按資產之賬面值與未來現金流量現值之間之差額計量。董事已檢討投資之財務狀況及估計未來現金流量，評估並無識別客觀減值。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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33及34分別所披露之借貸及中期票據)及公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本及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

本集團之主要財務工具包括持作可出售投資、應收票據、應收貸款、應收一間聯營公司款項、應收賬款、按公平值列入損益的財務資產、已抵押銀行存款、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主要關乎定息率短期銀行存款、已抵押銀行存款、受限制現金、銀行及其他借貸、包括在應收票據中之無抵押債券、應收貸款及中期票據。

本集團所承受之現金流量利率風險主要是由浮息率借貸及中期票據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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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、中期票據及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(2014年：50個基點)的增減，此乃代表管理層對利率的合理可能變動作出的評估。

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2015年12月31日止年度的除稅前溢利將減少／增加114,906,000港元(2014年：85,195,000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、按公平值列入損益的財務資產、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400,000,000美元中期票據以外幣(即美元(「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32)。本集團至少於各報告期末檢討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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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：

	資產		負債	
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
人民幣(「人民幣」)	225,352	6,709,311	—	—
英鎊	52,178	15,296	—	—
美元	1,296,601	1,295,490	2,971,441	3,077,426
歐元	124,158	25,642	2,037	—
澳元	3,124	3,967	—	—
紐西蘭元	41	47	—	—
加拿大元	19	48	—	—

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌有關外幣升值及貶值10%(2014年：10%)的敏感度。由於港元與美元掛鈎，預期以美元列值的貨幣資產和貨幣負債，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%(2014年：10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2014年：10%)的變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2014年：10%)時，下表的正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兌有關貨幣升值10%(2014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。

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
人民幣	22,535	670,931
英鎊	5,218	1,530
歐元	12,212	2,564
澳元	312	397
紐西蘭元	4	5
加拿大元	2	5

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團之持作可出售有牌價及若干無牌價股本投資、持作買賣之有牌價股本證券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。

倘按公平值計量之持作可出售有牌價及無牌價股本投資價格上升／下降10%(2014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76,548,000港元(2014年：112,165,000港元)。

倘按公平值計量之持作買賣之有牌價股本證券價格上升／下降10%(2014年：10%)，持作買賣之有牌價股本證券之公平值變動將使本集團指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動增加／減少26,545,000港元(2014年：零)。

倘股本掛鈎票據相關股本工具之股價上升5%(2014年：5%)不會觸發行使價，則除稅前溢利不會變動，而倘股價下降5%(2014年：5%)，指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動，將使截至2015年12月31日止年度之除稅前溢利減少零(2014年：973,000港元)。

(b) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，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2015年12月31日的現金及現金等價物為5,164,066,000港元(2014年：5,628,234,000港元)。除現金資源外，本集團於2015年12月31日有可動用借貸融資，其中以循環銀行貸款形式的未提取承諾融資為350,000,000港元(2014年：3,750,000,000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。於2015年12月31日，本集團發行本金總額約3,743,000,000港元(2014年：3,100,000,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

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

	利率	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至3年 港幣千元	3至4年 港幣千元	4年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於12月31日 賬面值總額 港幣千元
2015年								
不計息	-	1,114,281	-	-	-	-	1,114,281	1,114,281
定息工具	3.75%至4.88%	488,417	112,312	112,312	112,312	3,337,153	4,162,506	3,338,696
浮息工具	0.84%至7.21%	9,938,559	4,886,964	3,767,496	3,987,047	1,985,002	24,565,068	23,821,385
		11,541,257	4,999,276	3,879,808	4,099,359	5,322,155	29,841,855	28,274,362
2014年								
不計息	-	1,071,059	-	-	-	-	1,071,059	1,071,059
定息工具	3.75%至6.09%	739,486	489,178	116,352	116,352	3,626,304	5,087,672	4,047,080
浮息工具	0.84%至7.53%	3,088,945	9,363,728	4,939,538	3,163,807	4,342,443	24,898,461	23,865,130
		4,899,490	9,852,906	5,055,890	3,280,159	7,968,747	31,057,192	28,983,269

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行的衍生金融工具的流動性分析。就按總額基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未折現現金流入(流出)。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總額 港幣千元
2015年					
衍生工具結算總額					
貨幣遠期合約					
— 流入	46,107	11,320	2,342	—	59,769
— 流出	(46,228)	(11,671)	(2,489)	—	(60,388)
	(121)	(351)	(147)	—	(619)
貨幣掉期					
— 流入	106,730	106,730	320,190	3,370,555	3,904,205
— 流出	(116,908)	(116,111)	(349,568)	(3,391,439)	(3,974,026)
	(10,178)	(9,381)	(29,378)	(20,884)	(69,821)
2014年					
衍生工具結算總額					
貨幣遠期合約					
— 流入	4,049	1,720	—	—	5,769
— 流出	(4,392)	(1,872)	—	—	(6,264)
	(343)	(152)	—	—	(495)
貨幣掉期					
— 流入	116,558	116,558	349,673	3,511,681	4,094,470
— 流出	(116,470)	(116,908)	(348,891)	(3,508,227)	(4,090,496)
	88	(350)	782	3,454	3,974

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)**(c) 信貸風險**

本集團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、應收貸款、應收一間聯營公司款項、應收賬款、已抵押銀行存款、受限制現金以及銀行結存及現金。倘於2015年及2014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，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

因交易對手為國際信貸評級機構給予高評級之銀行及金融機構，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有限。

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。

本集團管理層已委派一組專人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保有跟進措施追回過期欠款以減低信貸風險。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(包括應收一間聯營公司款項)之可收回金額。因此，董事認為本集團信貸風險大幅減低。

信貸風險除集中於應收一間聯營公司款項、應收貸款、應收票據及指定按公平值列入損益的財務資產外，本集團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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
應收貿易賬款	307,589	316,825
其他應收款項	190,983	40,873
應收票據	50,558	175,105
應收貸款	211,409	—
應收一間聯營公司款項	—	12,054
已抵押銀行存款	620,790	862,871
受限制現金	132,652	235,037
銀行結存及現金	6,078,152	9,100,225
	7,592,133	10,742,990
持有至到期投資		
應收票據	223,204	—
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	103,455	249,512
持作買賣之財務資產	265,448	—
	368,903	249,512
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	1,467,334	1,607,288
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	275,804	219,163
其他應付款項	616,544	631,915
應付分派	221,933	219,981
借貸	23,550,255	24,842,208
中期票據	3,609,826	3,070,002
	28,274,362	28,983,269
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	619	495
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	69,821	—

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(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。董事認為，按攤銷成本記錄於綜合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。

(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。下表提供金融工具於首次確認後按公平值計量之分析，其按可觀察公平值程度分為1至3級。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2015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	—	—	103,455	103,455
持作買賣之有牌價股本證券	265,448	—	—	265,448
持作可出售投資				
有牌價股本證券	298,958	—	—	298,958
無牌價股本證券	466,524	—	—	466,524
總計	1,030,930	—	103,455	1,134,385
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	—	619	—	619
對沖會計法下的衍生財務資產	—	69,821	—	69,821
總計	—	70,440	—	70,440

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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)

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 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
總計	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

於本年度，第1級及第2級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

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

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值	估值技術及主要輸入數據
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元	等級	
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。	298,958	565,184	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	第1級	於活躍市場所報買入價。
於綜合財務狀況表持作買 賣之有牌價股本證券。	265,448	—	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。	466,524	556,465	第1級	經紀人報價所反映本集團應 佔的相關公開買賣股本投 資之公平值。
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	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 比率折現。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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)

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值 等級	估值技術及主要輸入數據
	2015年 港幣千元	2014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。	(619)	(495)	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)及訂約遠期匯率估計，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之貨幣掉期。	(69,821)	3,974	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)及訂約遠期匯率估計，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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)

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		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
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元			
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。	103,455	154,729	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據概率調整股價、訂約股價及波幅估計，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	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估計，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 財務負債第3級公平值計量之對賬

	股本／信貸 掛鈎票據 港幣千元
於2014年1月1日	—
購買	351,790
出售	(116,353)
公平值的變動	(708)
於2014年12月31日	234,729
購買	893,083
出售	(1,025,000)
公平值的變動	643
於2015年12月31日	103,455

上述股本及信貸掛鈎票據之公平值變動於綜合收益表列賬為「按公平值列入損益的財務資產之公平值變動」。

7. 收益

收益指毛租金收入、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、物業管理及保養收入、物業代理佣金及經營酒樓之收益的總和。

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
來自投資物業的租金收入	2,510,014	2,475,899
物業管理服務收入	250,903	233,174
酒店收益	5,091,259	4,944,644
商品出售	228,071	228,838
股息收入	22,254	34,842
其他	168,401	209,970
	8,270,902	8,127,367

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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(「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收入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、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	– 按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	– 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。
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中央管理之銀行結存及現金之利息收入、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、衍生金融工具及按公平值列入損益的財務資產之公平值變動、酒店物業之減值虧損回撥、持作可出售投資之減值虧損、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：

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

8. 分部資料(續)
分部收益及業績
2015年

	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	綜合項目 港幣千元
收益									
外部收益	236,430	5,091,259	418,726	5,746,415	2,272,562	5,425	246,500	-	8,270,902
分部之間收益	-	67,813	349,497	417,310	16,742	676,769	-	(1,110,821)	-
總計	236,430	5,159,072	768,223	6,163,725	2,289,304	682,194	246,500	(1,110,821)	8,270,902

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	174,474	593,446	509,698	1,277,618	1,569,588	563,373	71,667	(20,990)	3,461,256
分部業績				(437,253)	-	(168,391)	-	(820)	(606,464)
折舊									
折舊後經營溢利				840,365	1,569,588	394,982	71,667	(21,810)	2,854,792
投資物業之公平值變動				331,782	2,278,528	-	404,930	(3,300)	3,011,940
衍生金融工具之公平值變動				1,767	-	-	-	-	1,767
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動				(45,041)	-	-	-	-	(45,041)
持作可出售投資之減值虧損				(45,824)	-	-	-	-	(45,824)
酒店物業減值回撥				284,370	-	-	-	-	284,370
其他收益				263,600	2,686	-	-	-	266,286
行政及其他費用				(431,988)	(14,742)	(22,521)	(51,076)	7,511	(512,816)
財務成本淨值				(27,011)	(322,837)	(122,589)	(46,445)	-	(518,882)
應佔聯營公司業績				(3,442)	-	-	-	-	(3,442)
應佔合營公司業績				(19,925)	-	-	-	-	(19,925)
除稅前溢利				1,148,653	3,513,223	249,872	379,076	(17,599)	5,273,225
所得稅				(238,023)	(208,210)	(57,223)	-	(35,716)	(539,172)
本年度溢利				910,630	3,305,013	192,649	379,076	(53,315)	4,734,053
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				(5,573)	(1,247,286)	(77,756)	(191,012)	99,909	(1,421,718)
公司股東應佔溢利				905,057	2,057,727	114,893	188,064	46,594	3,312,335

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2014年

	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	綜合項目 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)
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 權基金單位持有人 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

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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：

2015年12月31日

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產淨值 港幣千元
物業投資(附註a)	5,409,003	153,773	5,255,230
酒店業務(附註a)	14,470,298	5,342,372	9,127,926
其他業務(附註a)	3,002,030	187,645	2,814,385
未分配	6,322,570	179,636	6,142,934
鷹君業務(附註b)	29,203,901	5,863,426	23,340,475
冠君產業信託(附註c)	41,372,755	10,600,153	30,772,602
朗廷酒店投資(附註c)	11,413,442	4,322,470	7,090,972
美國房地產基金(附註d)	2,786,764	1,173,057	1,613,707

2014年12月31日

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產淨值 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
冠君產業信託(附註c)	39,239,160	10,356,909	28,882,251
朗廷酒店投資(附註c)	10,307,606	4,088,251	6,219,355
美國房地產基金(附註d)	1,042,963	254,552	788,411

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、收購物業、廠房及設備之按金、列作持作可出售投資之股本證券、存貨、應收貸款、應收票據、按公平值列入損益的財務資產及應收賬款、按金及預付款項。分部負債主要包括各經營分部應佔應付賬款、按金及應付費用、稅項準備及遞延稅項。
- (b) 除附註(a)所載主要項目外，資產及負債包括銀行存款、已抵押銀行存款及受限制現金5,106,205,000港元(2014年：7,765,491,000港元)及借貸3,585,004,000港元(2014年：6,089,419,000港元)，故於2015年12月31日的現金淨額為1,521,201,000港元(2014年：1,676,072,000港元)。
- (c) 冠君產業信託及朗廷酒店投資的資產及負債乃根據冠君產業信託及朗廷酒店投資已公佈之業績，不包括冠君產業信託373,380,000港元(2014年：353,633,000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62.72%及60.70%)(2014年：61.65%及58.22%)計算。此外，朗廷酒店投資的資產包括於2015年12月31日酒店物業的估值18,381,000,000港元(2014年：17,000,000,000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4,283,959,000港元(2014年：4,190,973,000港元)。
- (d) 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49.6%(2014年：48.9%)權益之應佔業績計算。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

地區資料

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭及中國。

本集團根據客戶所在地區劃分的外部客戶收益(惟物業投資及酒店業務乃按物業所在地分析)和非流動資產(不包括根據資產所在地劃分的金融工具、聯營公司及合營公司權益)的賬面值資料之地區分析詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產的賬面值	
	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
香港	4,399,155	4,616,085	74,199,788	71,201,195
美國	1,725,714	1,563,717	10,382,691	8,423,617
加拿大	437,562	485,690	617,168	700,535
英國	535,602	553,691	1,811,888	1,837,277
澳洲	467,380	511,834	841,211	955,833
紐西蘭	262,677	291,192	345,327	397,841
中國	406,046	85,069	2,932,289	2,170,076
其他	36,766	20,089	19	24
	8,270,902	8,127,367	91,130,381	85,686,398

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%。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

9. 其他收益

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	126,967	242,946
指定按公平值列入損益的財務資產	25,284	25,528
有牌價債務證券	190	3,485
應收票據	9,912	6,422
其他	5,310	—
	167,663	278,381
出售股本證券收益	79,323	133,794
視作出售一間聯營公司之收益(附註19及36)	110,322	66,238
收回壞賬	4,696	—
回購中期票據之收益	2,686	—
歷史稅務優惠產生之收益	41,906	58,163
收取投資者滯後加入美國房地產基金的費用	23,114	—
雜項收入	4,239	3,005
	433,949	539,581

10. 財務成本

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
銀行借貸利息	459,760	338,197
其他貸款利息	14,467	80,459
中期票據利息	122,993	116,427
其他借貸成本	89,325	88,321
	686,545	623,404

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

11. 所得稅

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	251,487	267,231
其他司法權區	47,357	59,326
	298,844	326,557
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(3,256)	2,294
其他司法權區	(10,563)	6,369
	(13,819)	8,663
	285,025	335,220
遞延稅項(附註35)：		
本年度	263,693	172,715
過往年度超額撥備	(1,908)	(3,553)
稅率變動所致	(7,638)	(8,077)
	254,147	161,085
	539,172	496,305

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

11. 所得稅(續)

本年度稅項開支與綜合收益表的除稅前溢利之對賬如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
除稅前溢利	5,273,225	3,506,144
按本地利得稅率16.5%(2014年：16.5%)計算的稅項	870,082	578,514
不可扣稅開支的稅務影響	66,069	53,519
不用扣稅收益的稅務影響	(545,862)	(242,142)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(15,727)	5,110
應佔聯營公司業績的稅務影響	568	1,607
應佔合營公司業績的稅務影響	3,288	6,002
未確認稅務虧損的稅務影響	43,053	28,083
使用以前未予確認的稅務虧損	(5,483)	(7,650)
在其他司法權區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	121,006	69,186
其他	2,178	4,076
本年度稅項開支	539,172	496,305

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

12. 本年度溢利

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	2,126,027	2,138,474
購股期權費用(包括董事酬金)	12,943	18,701
	2,138,970	2,157,175
折舊	606,464	487,763
核數師酬金	13,671	13,123
受託人酬金	11,232	10,891
呆賬撥備	—	330
存貨成本確認為支出	662,389	686,536
匯兌虧損淨額(計入行政及其他費用)	99,419	156,951
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	5,438	25,303
出租房地產之營業租約支出	9,189	10,083
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,023	2,935
及已計入：		
呆賬撥備回撥淨值	3,539	—
有牌價持作可出售投資之股息收入	22,254	34,842
投資物業租金收益減相關開支439,843,000港元 (2014年：403,501,000港元)	2,070,171	2,072,398

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

13. 董事及僱員酬金

已付或應付十四位董事(2014年：十二位)之酬金如下：

	2015年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅杜莉君女士	160	—	—	—	—	160
羅嘉瑞醫生	160	12,074	8,282	3,389	497	24,402
羅啟瑞先生	160	1,641	214	532	76	2,623
鄭海泉先生	480	—	—	—	—	480
王于漸教授	440	—	—	—	—	440
李王佩玲女士	440	—	—	—	—	440
朱琦先生	330	—	—	—	—	330
羅孔瑞先生	160	1,472	209	532	74	2,447
羅慧端女士	160	589	83	532	29	1,393
羅康瑞先生	160	—	—	—	—	160
羅鷹瑞醫生	160	—	—	—	—	160
簡德光先生	160	5,676	1,230	1,611	284	8,961
朱錫培先生	13	2,592	754	545	130	4,034
羅俊謙先生	13	793	200	125	40	1,171
	2,996	24,837	10,972	7,266	1,130	47,201

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13. 董事及僱員酬金(續)

	2014年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 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

董事職務之詳情披露於企業管治報告中之董事會章節內。

綜合財務報表附註
截至2015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(2014年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘三位(2014年：三位)人士的薪酬如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
薪金及其他福利	16,731	13,124
酌情花紅	1,591	2,002
購股期權	1,465	965
退休福利計劃供款	830	633
	20,617	16,724

	2015年 僱員人數	2014年 僱員人數
酬金範圍：		
5,000,001港元－5,500,000港元	—	1
5,500,001港元－6,000,000港元	1	2
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	1	—
7,500,001港元－8,000,000港元	1	—
	3	3

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

14. 股息

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已付股息：		
—截至2014年12月31日止財務年度末期股息每股普通股47港仙 (2014年：截至2013年12月31日止財務年度為43港仙)	308,550	275,199
—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	—	320,000
	308,550	595,199
—截至2015年12月31日止財務年度中期股息每股普通股27港仙 (2014:截至2014年12月31日止財務年度為27港仙)	179,468	177,064
	488,018	772,263

於2015年6月16日，已派發予股東作為截至2014年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股47港仙，包括給予股東以股代息之選擇權。

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。

已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
股息：		
現金	88,334	179,919
以股代息(附註40)	220,216	415,280
	308,550	595,199

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

14. 股息(續)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
擬派股息：		
—截至2015年12月31日止財務年度擬派末期股息 每股普通股47港仙(2014：截至2014年12月31日止 財務年度為47港仙)	312,421	308,229
—截至2015年12月31日止財務年度擬派特別末期股息 每股普通股2港元(2014：無)	1,329,450	—
	1,641,871	308,229

截至2015年12月31日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於下屆股東週年大會上批准。

15. 每股盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利(公司股東應佔本年度溢利)	3,312,335	2,115,101

	2015年	2014年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	664,529,644	655,609,198
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	326,504	565,356
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	664,856,148	656,174,554

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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	傢俬、 裝置及設備 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
成本									
於2014年1月1日	1,690,110	2,349,418	12,499,086	–	135,114	1,737,032	3,543	129	18,414,432
匯兌調整	(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
匯兌調整	(71,834)	–	(474,056)	–	–	(103,719)	–	(3)	(649,612)
增加	–	–	7,693	1,441,925	19,470	639,281	459	–	2,108,828
轉入(轉出)	527,462	–	(527,462)	–	–	–	–	–	–
出售/撇除	–	–	–	–	–	(36,891)	–	(26)	(36,917)
於2015年12月31日	2,088,279	2,349,418	13,703,034	1,441,925	399,484	2,599,703	3,551	99	22,585,493
折舊及減值									
於2014年1月1日	199,696	822,857	2,986,035	–	30,908	982,201	2,360	73	5,024,130
匯兌調整	(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
匯兌調整	(3,272)	–	(137,854)	–	–	(65,117)	(2)	(2)	(206,247)
年內折舊	–	44,764	346,668	–	17,828	196,707	479	18	606,464
出售時抵銷/撇除	–	–	–	–	–	(29,655)	–	(16)	(29,671)
減值虧損撥回	(81,045)	–	(201,938)	–	–	(1,387)	–	–	(284,370)
於2015年12月31日	114,206	912,385	3,165,385	–	66,411	1,169,288	2,498	93	5,430,266
賬面值									
於2015年12月31日	1,974,073	1,437,033	10,537,649	1,441,925	333,073	1,430,415	1,053	6	17,155,227
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

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

年內，傢俬及裝置的增加為639,281,000港元(2014年：507,140,000港元)，包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品的增加分別為387,320,000港元(2014年：337,221,000港元)、17,401,000港元(2014年：7,597,000港元)及22,057,000港元(2014年：15,943,000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2015年12月31日，根據中期及長期租約所持賬面值分別為1,437,033,000港元(2014年：1,481,797,000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屬融資租賃性質之土地及樓宇。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2015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284,370,000港元(2014年：無)。位於美國的酒店物業於2015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9.75%以計算現值而作出估計。

17. 投資物業

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
公平值		
於1月1日	69,867,294	68,586,519
匯兌調整	(13,903)	1,075
透過附屬公司收購投資物業	—	254,852
收購投資物業	965,000	—
增加	144,823	64,813
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	3,011,940	1,204,935
於12月31日	73,975,154	69,867,294

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

- (a) 本集團位於香港的物業權益69,460,000,000港元(2014年：66,564,020,000港元)及位於中國的物業權益245,128,000港元(2014年：254,852,000港元)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2015年10月，本集團完成收購位於美國西雅圖投資物業，代價為124,500,000美元(約相等於964,875,000港元)。
- (c) 於2015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73,875,654,000港元(2014年：69,867,294,000港元)，其變動如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
公平值		
於1月1日	69,867,294	68,491,799
匯兌調整	(13,903)	1,075
收購投資物業	965,000	254,852
增加	144,823	64,813
轉撥至物業、廠房及設備	—	(244,900)
因估值方法變動而轉(出)入至第3級	(94,920)	94,720
於綜合收益表確認之公平值增加	3,007,360	1,204,935
於12月31日	73,875,654	69,867,294

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
香港之租約	69,460,000	66,564,020
香港以外地區之租約	245,128	254,852
香港以外地區之永久土地業權	4,270,026	3,048,422
	73,975,154	69,867,294

(e) 本集團投資物業於2015年及2014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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本集團於 綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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2015年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,661,500	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 3.90%及零售的資本化 比率為4.75%。 市場租金，經計入物業內的 直接市場可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港中環商用物業	37,587,000	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%。 市場租金，經計入物業內的 直接市場可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港旺角寫字樓及 商場物業	27,196,000	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 本化比率為4.00%。 市場租金，經計入物業內的 直接市場可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本集團於 綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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2015年12月31日(續)						
香港服務式住寓	916,000	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%。 市場租金，經計入物業內的 直接市場可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高，公 平值越高。	附註(i) 附註(ii)
中國上海商用物業	245,128	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， 零售的資本化比率為 7.50%。 市場租金，經計入物業內的 直接市場可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高，公 平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港住寓	99,500	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	

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本集團於 綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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2015年12月31日(續)						
美國西岸商用物業	4,270,026	第3級	收益資本化法－收入資本化法	經計入內部回報率，折現率為6.75%至8.00%。	折現率越高，公平值越低。	附註(ii)
			主要輸入數據為：	經計入控股期末的已變現淨值，最終資本化比率為5.75%至7.25%。	最終資本化比率越高，公平值越低。	附註(i)
			(i) 折現率；			
			(ii) 最終資本化比率；及			
			(iii) 年度收入	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2014年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,161,100	第3級	淨收入法	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)
			主要輸入數據為：			
			(i) 資本化比率；及			
			(ii) 每平方呎市場租金	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)

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本集團於 綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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2014年12月31日(續)						
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%。 市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	附註(i) 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為4.00%。 市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港服務式住寓	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，資本化比率為3.50%至4.00%。 市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	附註(i) 附註(i)

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

本集團於 綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 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2014年12月31日(續)						
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%。 市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	附註(i) 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%。 市場租金，經計入物業內的直接市場可比較項目。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
美國西岸商用物業	3,048,422	第3級	收益資本化法－收入資本化法 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	經計入內部回報率，折現率為6.50%至9.25%。 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%。 經計入預測經營收入淨額及資本開支之年度收入。	折現率越高，公平值越低。 最終資本化比率越高，公平值越低。 年度收入越高，公平值越高。	附註(ii) 附註(ii) 附註(i)

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據的重大變動將會導致公平值計量顯著上升或下跌。
- (ii) 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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

18. 收購物業、廠房及設備之按金

於2015年12月31日，已支付購買按金2,221,900,000日圓(約相等於142,868,000港元)作收購日本東京一項酒店發展項目。

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

19. 聯營公司權益

	2015年 港幣千元	2014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	109
香港上市聯營公司(附註b)	—	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)	69,055	75,607
應收一間聯營公司款項(附註d)	69,164 —	78,312 12,054
	69,164	90,366
上市聯營公司之公平值(按市場股價計算)	不適用	102,611

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(約相等於97,000港元)。
- (b) 於2015年12月，本集團根據強制性無條件現金收購建議按收購價每股2.038港元悉數出售先傳媒集團有限公司的股份。為數110,322,000港元的金額於期內於損益確認。
- (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港元確認為持作可出售投資。
- (d) 應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。年內，該聯營公司已全數結算未償還款項。該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，餘額於截至2014年12月31日止年度被分類為非流動。

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 聯營公司權益(續)

於2014年12月31日，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47。

於2015年12月31日，本集團的聯營公司權益對本集團而言並不重大。

本集團重大聯營公司於2014年12月31日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 港幣千元
先傳媒集團有限公司	
流動資產	226,020
非流動資產	40,061
流動負債	(83,300)
非流動負債	(3,255)
收益	476,149
本年度溢利	
— 公司股東應佔	78,913
— 非控股權益應佔	15,722
	94,635
本年度其他全面支出	
— 公司股東應佔	(2,150)
— 非控股權益應佔	(91)
	(2,241)
年內收取聯營公司股息	45,731

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

19. 聯營公司權益(續)

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
公司股東應佔先傳媒集團有限公司的資產淨額	179,526
本集團於先傳媒集團有限公司持有權益的比例	18.75%
本集團應佔先傳媒集團有限公司資產淨額	33,661
其他	(8,770)
本集團於先傳媒集團有限公司權益的賬面值	24,891

個別不屬重大的聯營公司的資料匯總：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	788	354
本集團應佔其他全面收益	6,931	8,001
本集團應佔全面收益總額	7,719	8,355
年內收取聯營公司股息	76,666	5,358
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	69,164	65,475

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

20. 合營公司權益

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
合營公司的投資成本	632,612	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	(99,105)	(53,064)
	533,507	579,548

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2015年12月31日，本集團於合營公司的權益為533,507,000港元(2014年：579,548,000港元)，該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

於釐定本集團於合營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮發展中物業的公平值及可能影響其合營公司估計未來現金流量之來自預售物業的收益。董事評估後並無識別任何客觀減值。因此，概無確認任何減值虧損。

有關合營公司的詳情載於附註48。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

20. 合營公司權益(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

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
流動資產	2,973,820	2,637,741
非流動資產	5,228	6,848
流動負債	(845,410)	(525,161)
非流動負債	(1,066,624)	(960,331)
上述資產及負債款項包括下列各項： 現金及現金等價物	251,395	148,182
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)	(589,278)	(308,796)
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)	(1,066,624)	(960,331)
於損益確認的收益	2,223	529
於損益確認的開支	(42,073)	(73,276)
本年度其他全面支出	(52,232)	(29,556)
上述的本年度虧損包括以下各項： 折舊及攤銷	(2,204)	(2,934)
利息收入	622	296
利息支出	—	—
所得稅項支出	—	—

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
Wealth Joy的資產淨值	1,067,014	1,159,097
本集團於Wealth Joy持有權益的比例	50%	50%
本集團於Wealth Joy權益的賬面值	533,507	579,548

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

21. 應收貸款

應收貸款指以下各項：

- (i) 本公司的全資附屬公司Smart Easy Global Limited(「Smart Easy」)就應收貸款25,000,000美元(約相等於193,775,000港元)與第三方訂立日期為2015年6月15日的次級無抵押可換股承兌票據(「票據」)，按年利率5%計息及到期日為2020年6月15日。

根據票據的條款，應收貸款可由Smart Easy選擇按初始轉換價6美元轉換為第三方已悉數支付的D類無投票權普通單位。於轉換後，應收貸款的應付及未付利息將立即到期且以現金支付。儘管上述條款，於發生(i)該第三方的股本證券按每股12美元的價格進行首次公開發售；及(ii)按不少於12美元的隱含單位價格銷售該第三方的股本證券的新股本不少於20,000,000美元之較早者，票據亦會被按初始轉換價6美元強制轉換。

根據該第三方於報告期末的市場狀況及經營，管理層認為應收貸款將不會被轉換為單位。因此，應收貸款的轉換權的公平值並不重要。

- (ii) 本公司的全資附屬公司Pacific Miami Corporation就應收貸款2,275,000美元(約相等於17,634,000港元)與一名列為持作可出售投資的投資對象訂立日期為2015年12月30日的無抵押承兌票據，按年利率18%計息及到期日為2022年12月31日。

22. 應收票據

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
無抵押債券	273,762	156,353
中期票據	—	18,752
	273,762	175,105
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	(20,248)	(124,635)
於一年後到期之款項	253,514	50,470

於2015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之本金金額為273,762,000港元(2014年：無抵押債券156,353,000港元及中期票據18,752,000港元)。本集團指定為數223,204,000港元之無抵押債券為持有至到期投資。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

22. 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253,514,000港元(2014年：29,529,000港元)，面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元(2014年：1,000,000美元至2,000,000美元)之債券按固定年利率介乎2.63%至5.875%(2014年：2.63%至3.25%)計息，並於2018年1月至2024年5月到期(2014年：2018年1月至2018年4月)；及
- (ii) 以人民幣計值賬面值為20,248,000港元(2014年：126,824,000港元)，面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元(2014年：人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元)之債券按3%固定年利率(2014年：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%)計息，並於2016年6月(2014年：2015年1月至2016年6月)到期。

於2014年12月31日，以人民幣計值由聲譽良好之金融機構發行之中期票據之總面值為人民幣15,000,000元。中期票據按年利率3.25%計息，並將於2015年6月到期。

23. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
香港有牌價股本證券	234,543	464,654
香港以外地區之有牌價股本證券	64,415	100,530
香港以外地區之有牌價債務證券	—	73,682
香港無牌價股本證券	7,997	246
香港以外地區之無牌價股本證券	1,160,379	968,176
	1,467,334	1,607,288
有牌價證券之市值	298,958	638,866

於報告期末，本集團之有牌價股本證券被個別確定為已減值，此乃基於其公平值較其成本值重大或持久地下跌。減值虧損45,824,000港元於年內於損益確認。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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

23. 持作可出售投資(續)

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466,524,000港元(2014年：556,465,000港元)乃按公平值計量。無牌價股本證券及會所債券的餘額701,852,000港元(2014年：411,957,000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。

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. (「中國基金」)的一名投資者，名為China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund Limited Partner，為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於2015年12月31日，本集團已投資418,300,000港元(2014年：155,096,000港元)，佔中國基金的股本權益40%。中國基金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。

24. 物業存貨

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
持有作銷售之發展中物業	2,669,027	2,415,529
待售物業	482,518	—
	3,151,545	2,415,529

年內，本集團收購美國三藩市Pine Street一幅地皮，代價為21,000,000美元(約相等於162,771,000港元)。該地皮將用作發展住宅出售。

本集團於截至2014年12月31日止年度購入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華住宅出售。

年內，本集團收購美國洛杉磯馬里布的一棟公寓大廈，代價為62,000,000美元(約相等於480,522,000港元)。該等公寓將轉換為公寓住宅出售。

預期超過自報告期末起十二個月竣工及可向客戶出售之持有作銷售的發展中物業賬面值為2,489,272,000港元。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

25. 存貨

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	13,081	9,919
貿易貨物	2,228	2,361
耗用品及飲料	45,660	56,628
半製成品	66,895	86,415
	127,906	155,365

26. 應收賬款、按金及預付款項

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	307,589	316,825
遞延應收租金	150,139	121,326
其他應收款項	190,983	40,873
按金及預付款項	220,103	166,635
	868,814	645,659

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酒店業務之預付開支(2014年：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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
0 – 3個月	174,990	210,340
3 – 6個月	20,219	15,482
6個月以上	112,380	91,003
	307,589	316,825

於2015年及2014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132,599,000港元(2014年：106,485,000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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

26. 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

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
3 – 6個月	20,219	15,482
6個月以上	112,380	91,003
總計	132,599	106,485

呆賬撥備變動

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於1月1日	22,328	21,998
收回款項	(4,696)	–
於損益內確認撥備之增加	1,157	330
於12月31日	18,789	22,328

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。

27. 按公平值列入損益的財務資產

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
指定按公平值列入損益的股本掛鈎票據	103,455	169,512
指定按公平值列入損益的信貸掛鈎票據	–	80,000
持作買賣之有牌價股本證券	265,448	–
	368,903	249,512

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

27. 按公平值列入損益的財務資產(續)

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定的公平值列賬。此外，本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值1,000,000美元(2014年：500,000美元至2,000,000美元)的美元股本掛鈎票據於十二個月期間(2014年：介乎五個月至十二個月內)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10,000,000港元(2014年：介乎5,000,000港元至15,000,000港元)的港元股本掛鈎票據於三個月期間(2014年：介乎三個月至六個月內)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。

於2014年12月31日，本集團亦訂立信貸掛鈎票據，面值為80,000,000港元。該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月到期。

28. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款如下：

- (i) 620,790,000港元(2014年：相等於847,357,000港元的人民幣存款)的存款已抵押為短期貸款融資之擔保；及
- (ii) 相等於零港元(2014年：15,514,000港元)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。

29. 受限制現金，銀行結存及現金

受限制現金

受限制現金指已根據適用貸款融資規定存入指定銀行賬戶而相等於132,652,000港元(2014年：235,037,000港元)的金額。

銀行結存及現金

於2015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914,086,000港元(2014年：3,471,991,000港元)。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0.001%至9.20%(2014年：0.01%至5.04%)的市場利率計息。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

30. 應付賬款、按金及應付費用

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
應付貿易賬款	275,804	219,163
已收按金	851,666	803,544
應付工程款及應付保修金	33,938	41,606
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,015,058	2,048,679
	3,176,466	3,112,992

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2014: 963,475,000港元)，該金額根據現行適用印花稅稅率4.25%(2014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。

除以上外，應付費用及其他應付款項主要包括酒店的應付經營費用(2014年: 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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
0 – 3個月	229,449	165,268
3 – 6個月	13,856	24,682
6個月以上	32,499	29,213
	275,804	219,163

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

31. 衍生金融工具

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
外幣衍生合約-負債	(619)	(495)
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	121	343
於一年後到期之款項	(498)	(152)

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。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

32. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－貨幣掉期	—	3,974
非流動負債		
現金流量對沖－貨幣掉期	69,821	—

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34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。

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

32. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

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，並按估計未來現金流量之現值計量，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

年內，現金流對沖下的貨幣掉期公平值變動虧損為70,701,000港元(2014年：變動收益48,888,000港元)，並已於其他全面收益確認，其中對沖工具的公平值842,000港元(2014年：4,214,000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。

33. 借貸

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	23,277,164	22,557,422
其他非短期貸款(有抵押)	372,548	2,440,346
貸款先付費用	23,649,712 (99,457)	24,997,768 (155,560)
	23,550,255	24,842,208

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

33. 借貸(續)

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	9,968,284	3,230,655
超過一年但不多於兩年	4,709,096	9,454,544
超過兩年但不多於五年	8,648,212	11,757,813
超過五年	224,663	399,196
	23,550,255	24,842,208
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(9,968,284)	(3,230,655)
於一年後到期之款項	13,581,971	21,611,553

本集團之定息率借貸及訂約到期日如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	371,870	604,930
超過一年但不多於兩年	—	372,148
	371,870	977,078

本集團之浮息率借貸及訂約到期日如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	9,596,414	2,625,725
超過一年但不多於兩年	4,709,096	9,082,396
超過兩年但不多於三年	3,643,194	4,781,367
超過三年但不多於四年	3,918,041	3,073,332
超過四年但不多於五年	1,086,977	3,903,114
超過五年	224,663	399,196
	23,178,385	23,865,130

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

33. 借貸(續)

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2015年	2014年
實際利率：		
定息率借貸	3.84%至4.88%	3.84%至6.09%
浮息率借貸	0.84%至7.21%	0.84%至7.53%

34. 中期票據

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
中期票據	3,637,986	3,102,720
借貸前端費用	(28,160)	(32,718)
	3,609,826	3,070,002

於2012年12月6日，本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃(「中期票據計劃」)，於該計劃下無抵押票據可隨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以受託人之身份)所擔保。於2013年1月17日，本集團根據中期票據計劃發行400,000,000美元之固定年利率為3.75%的10年期無抵押票據(「美元中期票據」)。美元中期票據須於2023年1月17日悉數償還。匯率及利率乃採用貨幣掉期對沖。

於2015年3月26日，本集團根據中期票據計劃，發行了643,000,000港元之7年期無抵押票據，按3個月香港銀行同業拆息加年利率1.275%的浮動利率計息。已發行中期票據於2022年3月26日悉數償還。

年內，按總代價101,701,000港元購回美元中期票據總本金金額13,600,000美元及購回中期票據的收益2,686,000港元已於損益內確認。於2015年12月31日，美元中期票據的未償還本金金額為386,400,000美元(2014年：400,000,000美元)。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

35. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債(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 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2014年1月1日	1,205,237	(270,405)	18,235	953,067
匯兌差額	(14,729)	768	6	(13,955)
透過附屬公司收購	82,546	—	—	82,546
年內扣除損益	136,683	21,036	11,443	169,162
稅率變動之影響	(8,077)	—	—	(8,077)
於2014年12月31日	1,401,660	(248,601)	29,684	1,182,743
匯兌差額	(21,345)	922	(21)	(20,444)
年內扣除(計入)損益	314,332	(51,390)	(1,157)	261,785
其他	(38,047)	—	—	(38,047)
稅率變動之影響	(7,638)	—	—	(7,638)
於2015年12月31日	1,648,962	(299,069)	28,506	1,378,399

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。其他(合計：38,047,000港元)來自出售附屬公司而並無失去控制權。

於報告期末，本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用稅務虧損2,802,862,000港元(2014年：2,712,283,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產822,050,000港元(2014年：831,166,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下1,980,812,000港元(2014年：1,881,117,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團就酒店物業確認減值虧損而產生可扣減暫時差額336,782,000港元(2014年：626,434,000港元)。已就有關可扣減暫時差額336,782,000港元(2014年：626,434,000港元)確認遞延稅項資產。

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稅項負債)合共為1,460,000,000港元(2014年：1,322,000,000港元)。由於本集團可控制回撥暫時差額之時間，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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

36. 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。

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

於2014年12月，本集團與瑞安房地產有限公司全資附屬公司China Xintiandi Investment Company Limited訂立買賣協議，以收購妙園投資有限公司(「MGIL」)的股份，代價為626,540,000港元。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。

於MGIL收購日期的所收購資產淨額已於2015年4月落實如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	公平值 港幣千元
所收購資產淨值：			
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)
遞延稅項	(1,751)	(80,795)	(82,546)
			941,195
已轉讓代價			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公平值			(941,195)
			—
收購事項的現金流出淨額：			
已付現金代價			(626,540)
已收購銀行結存			7,036
			(619,504)

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

36. 業務收購(續)

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。

37. 股本

	2015年		2014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
(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 而發行之股份 以股代息	655,807 783 8,135	327,904 391 4,068	639,276 825 15,706	319,638 413 7,853
餘額結轉下年度	664,725	332,363	655,807	327,904

截至2015年12月31日止年度，本公司以每股27.07港元(2014年：26.44港元)發行8,135,066股(2014年：15,706,487股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

38. 購股期權

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

於2009年5月27日舉行之本公司2009年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃(「2009年購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該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年購股期權計劃項下之全部購股期權已獲行使或失效。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 購股期權(續)

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。
- g. 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，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

2014年 授予購股期權年份	股份數目			於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2014年 1月1日 尚未行使 之購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 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	—

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

38. 購股期權(續)

2009年購股期權計劃

2015年 授予購股期權年份	股份數目				於2015年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2015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	已失效之 購股期權	
2010年	763,000	–	(611,000)	(152,000)	–
2011年	1,478,000	–	(34,000)	(167,000)	1,277,000
2012年	2,407,000	–	(138,000)	(130,000)	2,139,000
2013年	3,016,000	–	–	(239,000)	2,777,000
2014年	3,765,000	–	–	(302,000)	3,463,000
2015年	–	4,142,000	–	(312,000)	3,830,000
	11,429,000	4,142,000	(783,000)	(1,302,000)	13,486,000
於年末可供行使					6,193,000
加權平均行使價	26.71港元	26.91港元	23.02港元	26.70港元	26.99港元

2014年 授予購股期權年份	股份數目				於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	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	已失效之 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

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 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

2014年 授予購股期權年份	股份數目				於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	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	已失效之 購股期權	
2009年	125,000	–	(125,000)	–	–

2009年購股期權計劃

2015年 授予購股期權年份	股份數目					於2015年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	於2015年 1月1日 尚未行使之 購股期權	重新分類 (附註)	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2010年–2015年	4,763,000	395,000	1,435,000	(450,000)	–	6,143,000

2014年 授予購股期權年份	股份數目				於2014年 12月31日 尚未行使 之購股期權
	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	已失效之 購股期權	
2010年–2014年	3,533,000	1,230,000	–	–	4,763,000

截至2015年12月31日止年度，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為27.01港元(2014年：1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃分別為26.50港元及28.00港元)。

附註： 年內，兩名僱員獲委任為董事。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

38. 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
2015年	11.3.2015	12.3.2017 – 11.3.2020	26.88
2015年	10.4.2015	11.4.2017 – 10.4.2020	28.25

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、2014年3月16日、2015年3月10日及2015年4月9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、27.00港元、26.60港元及27.85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	行使價 港元	預期波幅 (附註a)	預期股息回報 (附註b)	預期授予日 起有效期限	無風險利率 (附註c)	每一購股期權 公平值 港元
8.1.2009	9.34	52.48%	5.75%	5年	1.31%	3.16
4.3.2010	22.80	48.98%	2.46%	5年	1.65%	8.51
7.3.2011	26.18	31.90%	2.28%	5年	1.88%	6.57
8.3.2012	23.20	33.32%	2.79%	5年	0.50%	5.44
6.6.2013	31.45	30.27%	2.35%	5年	0.72%	6.98
27.2.2014	26.05	27.76%	2.89%	5年	1.71%	5.06
17.3.2014	27.55	27.69%	2.70%	5年	1.74%	5.46
11.3.2015	26.88	19.33%	3.58%	5年	1.66%	3.22
10.4.2015	28.25	18.19%	3.34%	5年	1.46%	3.36

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司之過往股息釐定。
- (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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

38. 購股期權(續)

截至2015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12,943,000港元(2014年：18,701,000港元)。

於購股期權屆滿前之全部已沒收購股期權將會按有關購股期權計劃而視為失效。

39. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。本集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休計劃條例註冊成立。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2015年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為939,000港元(2014年：408,000港元)，已用作減去現水平所作之供款。截至2015年12月31日止年度之退休基金計劃之供款總額為64,267,000港元(2014年：62,683,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2015年12月31日，於年內到期供款為925,000港元(2014年：1,145,000港元)尚未繳入計劃中。

40. 非現金重大交易

- (i) 於截至2015年12月31日止年度，本公司以每股27.07港元(2014年：26.44港元)發行8,135,066股(2014年：15,706,487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，應收第三方短期貸款8,650,000美元(約相等於67,096,000港元)已被分類為持作可出售投資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19)。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

41. 資產抵押

於2015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、租金收入、收益及所有其他收益)，總賬面值為52,591,791,000港元(2014年：49,109,536,000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11,085,455,000港元(2014年：9,000,074,000港元)；
- (c) 本集團於香港之租賃土地及業主自用樓宇，總賬面值為350,990,000港元(2014年：349,700,000港元)；
- (d) 本集團之物業存貨，總賬面值為662,273,000港元(2014年：無)；及
- (e) 本集團之620,790,000港元銀行存款(2014年：相等於847,357,000港元的人民幣銀行存款)(附註28)。

42. 承擔項目及或然債項

於2015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1,308,345,000港元(2014年：930,645,000港元)；其中已簽約者為291,577,000港元(2014年：181,127,000港元)。

於2015年12月31日，本集團就向合營公司注資而未兌現的財務承擔為人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元)(2014年：人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元))及向中國基金的未兌現現金承擔為46,000,000美元(約相等於357,000,000港元)(2014年：90,000,000美元(約相等於698,000,000港元))。

於2015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的地下及停車場部份的未兌現承擔為人民幣193,000,000元(約相等於230,000,000港元)(2014年：人民幣868,500,000元(約相等於1,086,000,000港元))。

於2015年7月，本集團訂立兩項買賣協議，以收購位於日本東京的兩項物業，總代價為22,200,000,000日圓(約相等於1,430,000,000港元)。按金2,200,000,000日圓(約相等於143,000,000港元)已於2015年8月支付。協議的完成日期已延長至2016年6月30日，惟須達成協議所載之先決條件。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

42. 承擔項目及或然債項(續)

於2014年12月31日，本集團就收購待售之美國三藩市住宅發展項目的未兌現承擔為21,000,000美元（約相等於163,000,000港元）。

於2014年12月31日，本集團亦就美國房地產基金的未兌現資本承擔（以現金及物業注入形式）為133,700,000美元（約相等於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負債。

43. 經營租賃安排**本集團為出租人**

物業租賃之本年度收益為2,510,014,000港元（2014年：2,475,899,000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2015年12月31日止年度收益為92,988,000港元（2014年：97,240,000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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	2,406,052	2,105,547
二至五年內(包括首尾兩年)	5,108,391	3,764,265
五年後	601,661	566,011
	8,116,104	6,435,823

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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

43. 經營租賃安排(續)

本集團為承租人

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

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	5,953	7,886
二至五年內(包括首尾兩年)	3,236	2,197
	9,189	10,083

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。租約協議為期一至三年，而租賃期內繳付固定租金。

44. 關連及有關連人士之披露

本集團在年內有下述重大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33.54%權益(2014年：33.42%)，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實益權益的公司。

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

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
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	1,200

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 關連及有關連人士之披露(續)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司		
租金收益	6,833	6,833
樓宇管理費收益	1,063	1,022
停車場收益	236	205
諮詢服務收益	224	150
清潔服務費	30,346	12,126
已付建設費	4,950	—
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	18,443	451
瑞安房地產有限公司及其附屬公司		
租金開支	1,772	1,235
管理費開支	188	131
許可費及酒店管理費收益	—	716
可收回中央酒店費用	—	569
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司		
租金開支	150	600
管理費開支	156	545
管理費收益	240	240
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	73	1,068
由2014年1月1日起至2014年12月11日止期間與聯營公司之交易		
MGIL及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	—	11,780
可收回中央酒店費用	—	7,355

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

44. 關連及有關連人士之披露(續)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
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	21,231	22,248
投資管理收益	11,956	11,956
供應品採購及諮詢服務收益	8,381	11,527
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19(d))		
City Apex Limited	—	12,054
應收合營公司款項 ¹ (計入至應收賬款下之貿易應收賬款、按金及預付款項)		
Wealth Joy及其附屬公司	91,821	67,982
應收關連公司款項 ¹ (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司	201	41
瑞安建業有限公司及其附屬公司	1,859	644
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	—	31
	2,060	716
應收關連人士款項 ¹ (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 ¹ (計入至應付賬款、按金及應付費用)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司	1,923	1,149
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	—	750
	1,923	1,899

附註：

- 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

44. 關連及有關連人士之披露(續)

於截至2014年12月31日止年度，本集團與有關連人士已簽訂之協議，已於附註19(a)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。

45. 報告期末後之事項

本集團就一項信貸融資簽署一項包銷授權書，信貸融資包括7,200,000,000港元與兩間銀行的有抵押定期貸款及循環貸款(「融資」)，該兩間銀行將擔任融資的已授權牽頭安排行及賬簿管理人，並就融資包銷總額不多於7,200,000,000港元。

於2016年2月，本集團與若干金融機構訂立一系列3個月及6個月遠期出售美元兌日圓的交易合同，名義總額為9,800,000,000日圓。

46. 主要附屬公司資料

本公司於2015年及2014年12月31日的主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
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	投資控股	100%	100%
間接附屬公司	已發行股本股份數目	已發行及繳足股本港幣 主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
在香港註冊成立及經營				
智益(中國)有限公司	1	1 投資控股	100%	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%

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本	已發行及 繳足股本	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	港幣		2015年	2014年
在香港註冊成立及經營(續)					
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%
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%	100%
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	朗廷酒店投資股份合訂單位的託管人—經理	100%	100%
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%
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%

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本 股份數目	已發行及 繳足股本 港幣	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
				2015年	2014年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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%
<i>於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>					
Benington Limited	100	1,000	物業投資	62.72%	61.65%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
CP Finance Limited	1	1	融資	62.72%	61.65%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	62.72%	61.65%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	62.72%	61.65%
CP Glory Limited	1	1	融資	62.72%	61.65%
CP Success Limited	1	1	融資	62.72%	61.65%
CP Wealth Limited	1	1	融資	62.72%	61.65%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	62.72%	61.65%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	62.72%	61.65%
盼海有限公司	2	2	物業投資	62.72%	61.65%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	62.72%	61.65%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	62.72%	61.65%
凱寶有限公司	1	1	融資	62.72%	61.65%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	62.72%	61.65%
<i>於香港註冊成立及營運且由朗廷酒店投資間接擁有及控制</i>					
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	2	2	物業投資	60.70%	58.22%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	60.70%	58.22%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	60.70%	58.22%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	60.70%	58.22%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	60.70%	58.22%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財務管理	60.70%	58.22%

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率	
			2015年	2014年
在英屬維爾京群島註冊成立				
Bright Form Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位的投資控股	100%	100%
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的投資控股	100%	100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	於朗廷酒店投資股份合訂單位的投資控股	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited*	1股1美元	財資管理	100%	—
Main Treasure Holdings Limited	1股1美元	提供投資管理服務	100%	100%
Nelsprite Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Queenbrook Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Top Domain International Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位的投資控股	100%	100%
在英屬維爾京群島註冊成立及經營且由冠君產業信託間接擁有及控制				
EAM-Champion REIT Limited*	1股1美元	證券投資	62.72%	—
在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率	
			2015年	2014年
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				
Katesbridge Group Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Ruby Dynasty Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
在澳洲註冊成立及經營				
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%
在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營				
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
在紐西蘭註冊成立及經營				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 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／ 繳足注資	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率	
			2015年	2014年
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 Dexter Horton LLC*	77,500,000美元	物業投資	49.6%	—
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%	100%
Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC	250,000美元	投資基金管理	80%	80%
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.	360,600,883美元	投資控股	49.6%	48.9%
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
Pacific EIH Sacramento LLC	72,262,406美元	物業投資	49.6%	48.9%
Pacific Fifth Avenue Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Howard Corporation*	100股每股0.01美元	物業／酒店發展	100%	—
Pacific Huntington Hotel Corporation	100股每股0.001美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Malibu Dume LLC*	17,067,000美元	物業銷售	49.6%	—
Pacific 1125 Market Corporation*	100股每股0.01美元	酒店發展	100%	—
Pacific 123 Mission LLC*	92,543,295美元	物業投資	49.6%	—
Pacific Pine LLC*	25,100,000美元	物業發展	49.6%	—
Pacific Washington DC Corporation*	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	—
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%	100%
Pacific Ygnacio LLC	13,861,237美元	物業投資	49.6%	48.9%
Shorthills NJ. Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%	100%

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 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	本公司所佔 已發行股本 權益百分率	
			2015年	2014年
在中國註冊成立及經營				
卓環管理諮詢(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%
朗虹(上海)酒店有限公司*	人民幣810,000,000元	酒店所有權及經營	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%	50%
高端(上海)貿易有限公司	350,000美元	建築材料貿易	93%	93%
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	62.72%	61.65%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	62.72%	61.65%
Fair Vantage Limited	1股1美元	債務證券發行人	62.72%	61.65%

* 所有該等附屬公司均於截至2015年12月31日止年度開始其業務。

** 該實體為MGIL的附屬公司。根據上海禮興酒店有限公司的股東協議，本集團全資擁有上海新天地朗廷酒店，因此，有關上海新天地朗廷酒店的收入、開支、資產及負債均作綜合入賬處理而不計及本集團於上海禮興酒店有限公司持有的50%已發行股本。

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2015年及2014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。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

下表載述本集團於2015年及2014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	由非控股權益／ 基金單位持有人持有的 擁有權益及 投票權比例		分配予非控股權益／ 基金單位持有人的溢利		累計非控股權益／ 基金單位持有人	
		2015年	2014年	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	37.28%	38.35%	1,247,286	740,818	18,068,925	17,746,512
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	39.30%	41.78%	77,756	109,699	(1,008,857)	(967,994)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.40%	51.1%	91,103	41,748	1,638,408	822,339

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2015年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別有62.72%及60.70%(2014年：61.65%及58.22%)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－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2015年12月31日本集團持有49.6%(2014年：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。

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。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
流動資產	958,010	1,206,298
非流動資產	65,006,204	62,441,974
流動負債	(4,658,026)	(2,372,882)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(12,838,041)	(15,000,260)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	18,068,925	17,746,512
收益	2,289,304	2,288,239
開支	(1,067,243)	(1,042,933)
未計及基金單位持有人分派前本年度溢利	3,305,013	1,928,563
基金單位持有人分派	(1,145,913)	(1,170,668)
計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)	2,159,100	757,895
本年度其他全面(支出)收益(附註b)	(71,543)	44,674
本年度全面收益總額(附註c)	2,087,557	802,569
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	1,247,286	740,818
本年度其他全面(支出)收益	(26,669)	17,716
本年度全面收益總額	1,220,617	758,534
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	432,537	453,847
來自經營業務的現金淨額流入	1,202,907	1,270,276
來自投資業務的現金淨額流出	(282,172)	(30,589)
來自融資項目的現金淨額流出	(1,232,905)	(1,301,034)
現金淨額流出	(312,170)	(61,347)

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註：

	2015年 港幣千元	2014年 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	1,344,351	470,924
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	814,749	286,971
	2,159,100	757,895
(b) 本年度其他全面(支出)收益		
公司股東應佔	(44,874)	26,958
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(26,669)	17,716
	(71,543)	44,674
(c) 本年度其他全面收益總額		
公司股東應佔	1,299,477	498,310
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	788,080	304,259
	2,087,557	802,569

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
流動資產	422,016	704,555
非流動資產	18,381,019	17,000,025
流動負債	(6,872,462)	(84,509)
非流動負債	(248,576)	(6,937,565)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	4,591,025	4,463,151
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(1,008,857)	(967,994)
收益	682,194	751,738
開支	(271,709)	(282,793)
本年度溢利及全面收益總額	1,442,191	557,063
朗廷酒店投資非控股權益應佔： 本年度溢利及全面收益總額(附註)	77,756	109,699
朗廷酒店投資之非控股權益分派	227,092	282,633
來自經營業務的現金淨額流入	439,285	646,701
來自投資業務的現金淨額流出	(262,234)	(170,005)
來自融資項目的現金淨額流出	(513,519)	(627,243)
現金淨額流出	(336,468)	(150,547)

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、相關遞延稅項、朗廷酒店投資物業的折舊及其他服務費用之抵銷。

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

美國房地產基金及其附屬公司

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	1,613,707	788,411
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	1,638,408	822,339
本年度溢利及全面收益總額	379,076	81,647
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度溢利及全面收益總額(附註)	91,103	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81,072,000美元(約相當於628,503,000港元)(2014年：100,872,000美元(約相當於782,444,000港元))。

附註：金額已因應集團公司間交易作出調整，即主要指於美國房地產基金注資物業時抵銷重估物業收益及相關遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

47. 聯營公司資料

本集團於2015年及2014年12月31日的聯營公司之詳情載列如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
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%
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%	20%
Redwood Peak Partners	12,500股每股1美元	投資基金普通合夥人	25%	25%
於百慕達註冊成立並於聯交所上市 先傳媒集團有限公司(附註)	333,784,000股每股0.2港元	從事廣告的附屬公司的投資控股	—	18.75%

附註：於過往年度，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。於2015年12月31日，本集團接納一項強制性無條件現金要約後已悉數出售於先傳媒集團有限公司之投資。

48. 合營公司資料

本集團於2015年及2014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	本集團所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
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%

綜合財務報表附註
截至2015年12月31日止年度

49. 公司財務狀況表及儲備

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	2,321,359	2,079,992
應收一間附屬公司款項	20,258,633	20,256,917
	22,579,992	22,336,909
流動資產		
預付款項	294	287
應收一間附屬公司款項	754,953	633,713
銀行結存及現金	5,818	5,906
	761,065	639,906
流動負債		
應付費用	6,408	6,257
流動資產淨值	754,657	633,649
資產淨值	23,334,649	22,970,558
股本及儲備		
股本	332,363	327,904
儲備	23,002,286	22,642,654
權益總額	23,334,649	22,970,558

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

49. 公司財務狀況表及儲備(續)

公司儲備變動

	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	總計 港幣千元
於2014年1月1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						
股份支付款項	—	—	—	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
發行股份溢價	239,954	—	—	(6,173)	—	233,781
發行股份開支	(89)	—	—	—	—	(89)
確認以權益結算之						
股份支付款項	—	—	—	12,943	—	12,943
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	601,015	601,015
已付股息	—	—	—	—	(488,018)	(488,018)
於2015年12月31日	4,882,835	3,054	424,627	60,721	17,631,049	23,002,286

附註： 根據百慕達公司法，已繳入盈餘可派發予股東。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。

附錄一 主要物業明覽表

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			
逸東軒 香港跑馬地藍塘道100號	住寓	34,000	100%
鷹君中心 香港灣仔港灣道23號	商業／寫字樓	270,000	100%
享有中期契約			
會議展覽中心西翼會景閣 香港灣仔港灣道1號	住寓	6,000	100%
逸東軒 香港跑馬地山村道4H號	住寓	23,000	100%
逸東軒 香港灣仔灣仔峽道3至5號	住寓	35,000	100%
香港逸東酒店 香港九龍彌敦道380號	酒店／商業	339,000	60.70%
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	60.70%
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000	60.70%
上海新天地朗廷酒店 中國上海市新天地 馬當路99號 郵編200021	酒店／商業	575,000	100%

附錄一
主要物業明覽表

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)			
花旗銀行廣場 香港中環花園道3號	商業／寫字樓	1,638,000	62.72%
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	62.72%
上海虹橋康得思酒店 中國上海市 閔行區申虹路333號 郵編201106	酒店／商業	486,000	100%
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	49.6%

附錄一
主要物業明覽表

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	49.6%
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%

附錄一
主要物業明覽表

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%
美國Eaton Washington D.C. 1201 K. Street, N.W., Washington DC, DC 20005, the USA	酒店	172,000	100%
美國Dexter Horton Building 710 Second Avenue, Seattle, WA98104, the USA	寫字樓	389,000	49.6%

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%

附錄一
主要物業明覽表

發展中物業(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			
美國1545 Pine Street, San Francisco, CA94109, the USA (附註c)	公寓	135,000	49.6%
美國555 Howard Street, San Francisco, CA94105, the USA (附註d)	混合用途	410,000	100%
美國1125 Market Street, San Francisco, CA94103, the USA (附註d)	酒店	125,000	100%

待售物業

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
享有永久業權			
美國Villa Malibu, 6874 Cavalleri Road, Malibu, California, the USA (附註e)	公寓	186,000	49.6%

附註：

- (a) 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) 該地盤正進行規劃工程。
- (c) 已動工並正在挖掘。
- (d) 正在進行設計及規劃。
- (e) 正在進行整體翻新設計。

附錄二

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元
業績					
收益	6,391,956	6,746,623	7,301,014	8,127,367	8,270,902
除稅前溢利	7,717,526	5,834,630	3,803,975	3,506,144	5,273,225
利得稅	(353,569)	(442,980)	(426,312)	(496,305)	(539,172)
本年度溢利	7,363,957	5,391,650	3,377,663	3,009,839	4,734,053
應佔：					
公司股東	4,227,203	3,551,830	2,399,472	2,115,101	3,312,335
冠君產業信託非控權 基金單位持有人	3,136,754	1,838,984	906,298	740,818	1,247,286
非控股權益	–	836	71,893	153,920	174,432
	7,363,957	5,391,650	3,377,663	3,009,839	4,734,053
每股盈利					
基本	6.70港元	5.63港元	3.76港元	3.23港元	4.98港元
攤薄	6.57港元	5.58港元	3.32港元	3.22港元	4.98港元
資產與負債					
資產總額	75,611,338	81,915,541	97,772,028	101,945,360	105,188,197
負債總額	(18,905,424)	(20,493,801)	(30,684,954)	(32,567,797)	(32,145,079)
	56,705,914	61,421,740	67,087,074	69,377,563	73,043,118
應佔：					
公司股東	37,983,100	42,771,004	49,956,025	51,769,678	54,332,645
冠君產業信託非控權 基金單位持有人	18,722,814	18,647,877	17,986,810	17,746,512	18,068,925
非控股權益	–	2,859	(855,761)	(138,627)	641,548
	56,705,914	61,421,740	67,087,074	69,377,563	73,043,118

詞彙

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
「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2015年12月31日，本集團持有其約62.7%之權益
「中國基金」	China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「企業社會責任」	企業社會責任
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「朗廷酒店投資」或「LHI」	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2015年12月31日，本集團持有其約60.7%之權益

詞彙

詞彙	釋義
「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
「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
「美國基金」或 「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，於2015年12月31日，本集團持有其約49.6%之權益

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及香港交易及結算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@greateagle.com.hk)方式或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回(僅適用於香港投寄)予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄給股東。



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號：41)



掃描此QR碼查看
網上版本

香港灣仔港灣道 23 號

鷹君中心 33 樓

電話：2827 3668 傳真：2827 5799

www.greateagle.com.hk

