

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



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號: 41)

2015 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

| | 截至 12 月 31 日止年度 | | 變動 |
|-----------------------------|-----------------|---------|--------|
| | 2015 年 | 2014 年 | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 收益表之主要財務數據 | | | |
| 按核心業務計¹ | | | |
| 核心業務收益 | 5,622.6 | 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。

於期末

2015年12月 2015年6月

資產負債表之主要財務數據

按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）¹

| 淨槓桿比率 | 現金淨額 | 現金淨額 |
|---------|---------|---------|
| 賬面值（每股） | 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4頁。

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於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。

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 | 2014 年 | 變動 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 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。

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 | 負債 | 資產淨值 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 鷹君的營運（附註 1） | 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 | 負債 | 資產淨值 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 鷹君的營運（附註 1） | 31,742 | 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。

財務數據（按法定會計準則計）

| | 截至 12 月 31 日止年度 | | 變動 |
|---------------------|-----------------|----------------|--------------|
| | 2015 年 | 2014 年 (重列) | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 按法定會計準則計算的收益 | | | |
| 租金總收入 | 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% |

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）。

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鉤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）。

業務回顧

酒店分部

| | 截至 12 月 31 日止年度 | | |
|------------------|-----------------|---------|--------|
| | 2015 年 | 2014 年 | 變動 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 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。

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

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）。

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和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 年夏季在市內舉行的泛美運動會，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）。

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。

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，該項目將不太可能產生太大的利潤。

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 最後的空置地皮，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，主要因為 2015 年的代理佣金收入減少。

| | 截至 12 月 31 日年度 | | |
|-------------|----------------|---------|-------|
| | 2015 年 | 2014 年 | 變動 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 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。

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 | 2014 年 | 變動 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 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 | 2014 年 (重列) | 變動 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 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。

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 | | 變動 |
|---------------------|----------------|-------------|------------|
| | 2015 年 12 月 | 2014 年 12 月 | |
| 寫字樓（按可出租面積計） | | | |
| 出租率 | 98.2% | 98.9% | - 0.7 個百分點 |
| 平均現收呎租 | 64.8 港元 | 63.8 港元 | + 1.6% |
| 零售（按可出租面積計） | | | |
| 出租率 | 99.4% | 93.5% | +5.9 個百分點 |
| 平均現收呎租 | 98.2 港元 | 100.0 港元 | - 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 | 75.8% | 78.0% | -2.2 個百分點 |
| 平均現收呎租 | 48.2 港元 | 48.5 港元 | -0.6% |

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。為反映該範籌的收入增長，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。

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。

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。

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：

| 於 2015 年 12 月 31 日借貸 (現金) 淨額 | 綜合計算 | 應佔的 資產淨值* |
|------------------------------|---------|--------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 鷹君集團 | (1,521) | (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。

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。

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：每股 47 港仙）及特別末期股息每股 2.00 港元（2014 年：無）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2016 年股東周年大會上（「2016 年股東周年大會」）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 年全年派發股息將為每股 2.47 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 47 港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」），而特別末期股息將以現金支付。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）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於 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香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處香港分處」），地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理登記手續。

(ii) 享有建議之 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。

股東周年大會及年報

本公司之 2016 年股東周年大會謹定於 2016 年 5 月 10 日（星期二）舉行。召開 2016 年股東周年大會之通告，連同 2015 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於

2016 年 3 月底或前後寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 www.greateagle.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 上登載。

企業管治守則之遵守

於回顧年內，本公司一直遵守企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文及未完全符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 3.10A 的的詳情：

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並擔任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 A.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括四位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與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改的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生自願於 2016 年 3 月 31 日或前後刊發的致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第 B.1.5 條規定高層管理人員的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人數佔董事會成員少於三分之一。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 日起三個月內已符合上市規則第 3.11 條之規定。

遵守標準之守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

發行新股份

於 2015 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 664,725,017 股。於本年度內合共增發 8,918,066 股新股份。

- 於 2015 年 6 月 16 日，本公司根據 2014 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 27.07 港元之價格發行 8,135,066 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2015 年 5 月 13 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2015 年 5 月 18 日之通函內。
- 於截至 2015 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 783,000 股新股份。

公眾持股量

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

審核委員會

本公司截至 2015 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

董事會

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

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，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 港幣千元 | 2014 港幣千元 |
|--------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| 收益 | 4 | 8,270,902 | 8,127,367 |
| 商品及服務成本 | | <u>(4,809,646)</u> | <u>(4,639,010)</u> |
| 折舊前經營溢利 | | 3,461,256 | 3,488,357 |
| 折舊 | | <u>(606,464)</u> | <u>(487,763)</u> |
| 經營溢利 | | 2,854,792 | 3,000,594 |
| 其他收益 | 6 | 433,949 | 539,581 |
| 投資物業之公平值變動 | | 3,011,940 | 1,204,935 |
| 酒店樓宇之減值虧損回撥 | | 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 | | (45,824) | - |
| 行政及其他費用 | | (512,816) | (571,484) |
| 財務成本 | 7 | (686,545) | (623,404) |
| 應佔聯營公司業績 | | (3,442) | (9,739) |
| 應佔合營公司業績 | | <u>(19,925)</u> | <u>(36,374)</u> |
| 除稅前溢利 | | 5,273,225 | 3,506,144 |
| 所得稅 | 8 | <u>(539,172)</u> | <u>(496,305)</u> |
| 本年度溢利 (未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份) | 9 | <u>4,734,053</u> | <u>3,009,839</u> |
| 應佔本年度溢利: | | | |
| 公司股東 | | 3,312,335 | 2,115,101 |
| 非控股權益 | | <u>174,432</u> | <u>153,920</u> |
| | | 3,486,767 | 2,269,021 |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | | <u>1,247,286</u> | <u>740,818</u> |
| | | <u>4,734,053</u> | <u>3,009,839</u> |
| 每股盈利: | 11 | | |
| 基本 | | <u>4.98 港元</u> | <u>3.23 港元</u> |
| 攤薄 | | <u>4.98 港元</u> | <u>3.22 港元</u> |

綜合全面收益表

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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) | <u>4,734,053</u> | <u>3,009,839</u> |
| 其他全面收益 (支出): | | |
| <i>期後可重新分類至損益的項目:</i> | | |
| 持作可出售投資之公平值收益 | 18,361 | 81,892 |
| 持作可出售投資之減值虧損之重新分類調整 | 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) | <u>(516,977)</u> | <u>(225,605)</u> |
| 本年度全面收益總額 (未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份) | <u>4,217,076</u> | <u>2,784,234</u> |
| 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 |
| | <u>2,996,459</u> | <u>2,025,700</u> |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | 1,220,617 | 758,534 |
| | <u>4,217,076</u> | <u>2,784,234</u> |

綜合財務狀況表
於 2015 年 12 月 31 日

| | <u>附註</u> | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 港幣千元 |
|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 17,155,227 | 15,819,104 |
| 投資物業 | | 73,975,154 | 69,867,294 |
| 收購物業、廠房及設備之按金 | | 142,868 | 121,185 |
| 聯營公司權益 | | 69,164 | 90,366 |
| 合營公司權益 | | 533,507 | 579,548 |
| 應收貸款 | | 211,409 | - |
| 應收票據 | | 253,514 | 50,470 |
| 持作可出售投資 | | 1,467,334 | 1,607,288 |
| 衍生金融工具 | | - | 3,974 |
| | | 93,808,177 | 88,139,229 |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 3,151,545 | 2,415,529 |
| 存貨 | | 127,906 | 155,365 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 12 | 868,814 | 645,659 |
| 按公平值列入損益的財務資產 | | 368,903 | 249,512 |
| 應收票據 | | 20,248 | 124,635 |
| 可收回稅項 | | 11,010 | 17,298 |
| 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 |
| | | 11,380,020 | 13,806,131 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應付費用 | 13 | 3,176,466 | 3,112,992 |
| 衍生金融工具 | | 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 | | 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

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 港幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| 非流動負債 | | |
| 衍生金融工具 | 70,319 | 152 |
| 一年後到期借貸 | 13,581,971 | 21,611,553 |
| 中期票據 | 3,609,826 | 3,070,002 |
| 遞延稅項 | 1,378,399 | 1,182,743 |
| | <u>18,640,515</u> | <u>25,864,450</u> |
| 資產淨值 | <u>73,043,118</u> | <u>69,377,563</u> |
| 應佔權益： | | |
| 公司股東 | | |
| 股本 | 332,363 | 327,904 |
| 股份溢價及儲備 | 54,000,282 | 51,441,774 |
| | <u>54,332,645</u> | 51,769,678 |
| 非控股權益 | 641,548 | (138,627) |
| | <u>54,974,193</u> | 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 | <u>18,068,925</u> | 17,746,512 |
| | <u>73,043,118</u> | <u>69,377,563</u> |

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、提供物業管理及維修保養服務。

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

界定利益福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之修訂

對香港財務報告準則 2010-2012 週期之年度改進

香港財務報告準則之修訂

對香港財務報告準則 2011-2013 週期之年度改進

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。

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 於待定日期起或以後之年度期間生效。

本公司董事預期將來應用香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第15號可能對本集團的綜合財務報表所呈報的金額及披露有重大影響。然而，在本集團進行詳盡檢討前，就香港財務報告準則第9號和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有關其他新訂及經修訂準則和修訂將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表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)有關編製帳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

3. 主要會計政策 – 續

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。

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

4. 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、物業管理及維修保養收入、物業代理佣金及經營酒樓收益的總和。

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>8,270,902</u> | <u>8,127,367</u> |

5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部份的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於 Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P. 及其附屬公司(統稱為「美國房地產基金」)及各上市集團，包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託(「冠君產業信託」)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)的分部業績。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

| | |
|-----------|--|
| 物業投資 | - 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及物業管理服務收入。 |
| 酒店業務 | - 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。 |
| 其他業務 | - 建築材料銷售、酒樓經營、證券投資、提供物業管理、維修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。 |

5. 分部資料 - 續

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自銀行結存及中央管理之現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的財務資產之公平值變動、酒店樓宇之減值虧損回撥、持作可出售(「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本集團的會計政策相同。以下是回顧本年度本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析:

分部收益及業績

2015

| | 物業投資 港幣千元 | 酒店業務 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 小計 港幣千元 | 冠君 產業信託 港幣千元 | 朗廷 酒店投資 港幣千元 | 美國 房地產基金 港幣千元 | 抵銷 港幣千元 | 綜合賬目 港幣千元 |
|--------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| 收益 | | | | | | | | | |
| 外部收益 | 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 | <u>236,430</u> | <u>5,159,072</u> | <u>768,223</u> | <u>6,163,725</u> | <u>2,289,304</u> | <u>682,194</u> | <u>246,500</u> | <u>(1,110,821)</u> | <u>8,270,902</u> |

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| 業績 | | | | | | | | | |
| 分部業績 | 174,474 | 593,446 | 509,698 | 1,277,618 | 1,569,588 | 563,373 | 71,667 | (20,990) | 3,461,256 |
| 折舊 | | | | (437,253) | - | (168,391) | - | (820) | (606,464) |
| 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) |
| 酒店樓宇之減值虧損回撥 | | | | 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 | | | | <u>1,148,653</u> | <u>3,513,223</u> | <u>249,872</u> | <u>379,076</u> | <u>(17,599)</u> | <u>5,273,225</u> |
| 所得稅 | | | | (238,023) | (208,210) | (57,223) | - | (35,716) | (539,172) |
| 本年度溢利 | | | | <u>910,630</u> | <u>3,305,013</u> | <u>192,649</u> | <u>379,076</u> | <u>(53,315)</u> | <u>4,734,053</u> |
| 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 | | | | (5,573) | (1,247,286) | (77,756) | (191,012) | 99,909 | (1,421,718) |
| 公司股東應佔溢利 | | | | <u>905,057</u> | <u>2,057,727</u> | <u>114,893</u> | <u>188,064</u> | <u>46,594</u> | <u>3,312,335</u> |

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

2014

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

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

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

6. 其他收益

| | 2015 港幣千元 | 2014 港幣千元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 利息收益來自： | | |
| 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 |
| 視作出售聯營公司之收益 | 110,322 | 66,238 |
| 收回已撇除壞賬 | 4,696 | - |
| 購回中期票據收益 | 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 |

7. 財務成本

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>686,545</u> | <u>623,404</u> |

8. 所得稅

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>298,844</u> | <u>326,557</u> |
| 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 |
| | <u>(13,819)</u> | <u>8,663</u> |
| | <u>285,025</u> | <u>335,220</u> |
| 遞延稅項: | | |
| 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) |
| | <u>254,147</u> | <u>161,085</u> |
| | <u>539,172</u> | <u>496,305</u> |

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

9. 本年度溢利

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 港幣千元 |
|---|---------------------|---------------------|
| 本年度溢利經已扣除: | | |
| 僱員費用 (包括董事酬金) | 2,126,027 | 2,138,474 |
| 購股期權費用 (包括董事酬金) | 12,943 | 18,701 |
| | <u>2,138,970</u> | <u>2,157,175</u> |
| 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: 403,501,000 港元) | <u>2,070,171</u> | <u>2,072,398</u> |

10. 股息

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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: 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 |
| | <u>308,550</u> | <u>595,199</u> |
| - 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 |
| | <u>488,018</u> | <u>772,263</u> |

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。

10. 股息 - 續

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：

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 港幣千元 |
|--|---------------------|---------------------|
| 股息： | | |
| 現金 | 88,334 | 179,919 |
| 以股代息 | <u>220,216</u> | <u>415,280</u> |
| | <u>308,550</u> | <u>595,199</u> |
| 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) | <u>1,329,450</u> | - |
| | <u>1,641,871</u> | <u>308,229</u> |

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。

11. 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：

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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) | <u>3,312,335</u> | <u>2,115,101</u> |
| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| 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 | <u>326,504</u> | <u>565,356</u> |
| 用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | <u>664,856,148</u> | <u>656,174,554</u> |

12. 應收賬款、按金及預付款項

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>868,814</u> | <u>645,659</u> |

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

按金及預付款項主要包括酒店經營預付費用 (2014: 支付按金予酒店裝修承建商及酒店經營預付費用)。

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡 (按發票日期計算) 分析如下:

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>307,589</u> | <u>316,825</u> |

13. 應付賬款、按金及應付費用

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>3,176,466</u> | <u>3,112,992</u> |

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: 4.25%) 和冠君產業信託於上市時因收購花旗銀行廣場的物業權益在投資物業合法轉讓的物業買賣協議上的成交價 22,670,000,000 港元計算。

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: 酒店的應付裝修費和應付經營費用)。

13. 應付賬款、按金及應付費用 - 續

應付貿易賬款之賬齡 (按發票日期計算) 分析如下:

| | <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2014</u> 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 |
| | <u>275,804</u> | <u>219,163</u> |