



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)



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65.5%權益（於2016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61.9%權益（於2016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—花園道三號（前名為花旗銀行廣場），並持有位於九龍旺角購物旺區的「朗豪坊」辦公大樓及商場物業，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668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；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、一個位於美國西雅圖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50.0%權益，此基金投資於美國寫字樓物業及住宅發展項目。於2016年底本集團應佔該基金的資產淨值約為四億二千三百萬港元。此外，本集團亦出任為美國房地產基金的資產管理人，並持有該基金的資產管理公司80%權益。集團同時經營物業管理及保修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十一間豪華酒店，客房數目逾八千間，當中包括十八間位於門廊城市香港、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、海口、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。

2016年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為二十億二千二百萬港元，於2016年12月31日資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百五十億港元。



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	101
綜合收益表	106
綜合全面收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	113
綜合財務報表附註	116
附錄一 – 主要物業明覽表	212
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

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
 潘嘉陽

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 Friese 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

41

股息通知

末期股息及特別末期股息

董事會建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息每股48港仙(2015年：每股47港仙)及特別末期股息每股50港仙(2015年：每股2.00港元)予於2017年5月22日(星期一)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將舉行之2017年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2016年10月14日已派發中期股息每股27港仙，2016年全年度派發股息將為每股1.25港元(2015年全年股息為每股2.74港元，包括中期股息每股27港仙、末期股息每股47港仙及特別末期股息每股2.00港元)。

股東將可就有關建議之2016年末期股息48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50港仙將以現金支付。以股代息計劃須待：(1)建議之2016年末期股息及特別末期股息於2017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2017年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2016年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2017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2017年股東周年大會並於會上投票
為釐定有權出席2017年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2017年5月4日(星期四)至2017年5月10日(星期三)止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2017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2017年5月2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2016年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2016年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2017年5月17日(星期三)至2017年5月22日(星期一)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2016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2017年5月16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。

財務摘要及財務日曆

	截至12月31日止年度		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 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	6,261.0	5,622.6	11.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	2,022.5	1,780.1	13.6%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.99港元	2.68港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	8,648.5	8,270.9	4.6%
權益持有人應佔會計溢利	2,769.8	3,312.3	-16.4%
中期股息(每股)	0.27港元	0.27港元	
末期股息(每股)	0.48港元	0.47港元	
特別末期股息(每股)	0.50港元	2.00港元	
全年股息(每股)	1.25港元	2.74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及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

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

財務摘要及財務日曆

	於期末	
	2016年12月	2016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	0.5%	1%
賬面值(每股)	95.4港元	93.3港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	24.9%	26.5%
賬面值(每股)	82.4港元	80.4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2016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65.50%、61.90%及49.97%權益。

³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

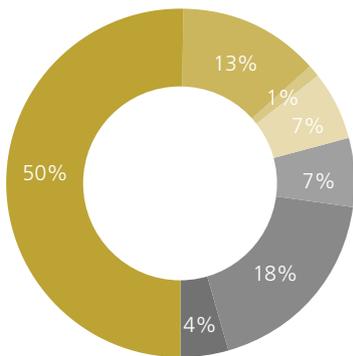
財務日曆

2016年中期業績公布	:	2016年8月17日
派發2016年中期股息每股27港仙	:	2016年10月14日
2016年度全年業績公布	:	2017年2月28日
暫停辦理股份過戶登記以釐定有權出席2017年股東周年大會並於會上投票	:	2017年5月4日至2017年5月10日 (包括首尾兩天在內)
2017年股東周年大會	:	2017年5月10日
除淨日	:	2017年5月15日
暫停辦理股份過戶登記以釐定可享有2016年末期股息及特別末期股息之權利	:	2017年5月17日至2017年5月22日 (包括首尾兩天在內)
2016年末期股息及特別末期股息記錄日期	:	2017年5月22日
派發2016年末期股息每股48港仙及特別末期股息每股50港仙	:	2017年6月22日

財務摘要及財務日曆

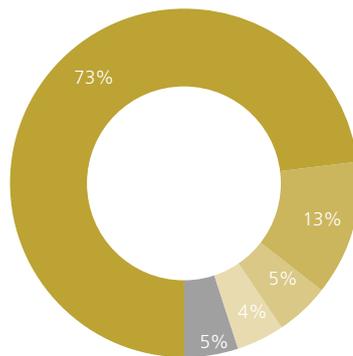
資產運用

總資產89,096百萬港元



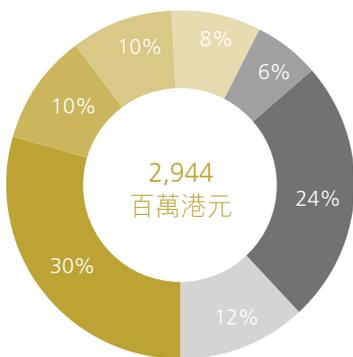
- 物業投資
- 酒店業務
- 物業發展
- 佔冠君產業信託之資產
- 佔LHI之資產
- 佔美國基金之資產
- 其他業務

代表



- 權益持有人之應佔權益
- 佔冠君產業信託之負債
- 佔LHI之負債
- 非流動負債
- 流動負債

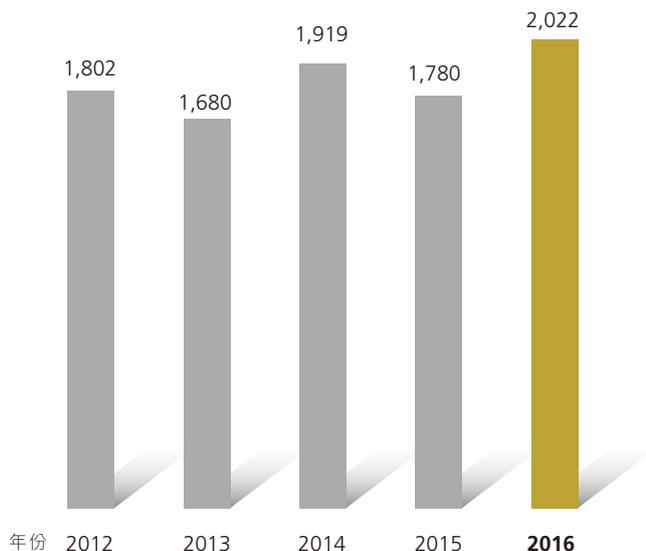
核心業務營運收入



- 租金淨收入
- 酒店EBITDA
- 冠君產業信託管理費收入
- 冠君產業信託的分派
- LHI的分派
- 美國基金的分派
- 其他業務營運收入

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		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
核心業務收益			
租金總收入	243.5	236.4	3.0%
酒店分部	3,715.0	3,627.6	2.4%
冠君產業信託管理費收入	344.4	292.9	17.6%
冠君產業信託的分派收入 [^]	871.6	714.7	22.0%
LHI的分派收入 [^]	300.8	275.7	9.1%
美國基金的分派收入 [^]	280.6	–	不適用
其他業務	505.1	475.3	6.2%
	6,261.0	5,622.6	11.4%
租金淨收入	181.0	174.5	3.7%
酒店EBITDA	720.6	593.4	21.4%
冠君產業信託管理費收入	344.4	292.9	17.6%
冠君產業信託的分派收入 [^]	871.6	714.7	22.0%
LHI的分派收入 [^]	300.8	275.7	9.1%
美國基金的分派收入 [^]	280.6	–	不適用
其他業務營運收入	244.9	216.8	13.0%
核心業務營運收入	2,943.9	2,268.0	29.8%
折舊	(153.2)	(165.0)	-7.2%
出售美國物業之已變現收益	398.2	–	不適用
應收貸款之減值虧損	(199.1)	–	不適用
行政費用	(372.6)	(337.2)	10.5%
其他費用	(5.1)	(71.3)	-92.8%
其他收益	62.3	263.6	-76.4%
利息收益	42.1	149.4	-71.8%
財務成本	(134.0)	(174.8)	-23.3%
應佔合營公司業績	(20.2)	(19.9)	1.5%
應佔聯營公司業績	0.4	(3.4)	不適用
除稅前核心溢利	2,562.7	1,909.4	34.2%
稅項	(530.8)	(123.7)	329.1%
除稅後核心溢利	2,031.9	1,785.7	13.8%
非控股權益	(9.4)	(5.6)	67.9%
權益持有人應佔核心溢利	2,022.5	1,780.1	13.6%

[^] 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：

2016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	31,592	8,185	23,407
冠君產業信託	44,784	11,228	33,556
LHI	11,652	4,424	7,228
美國基金	1,068	645	423
	89,096	24,482	64,614

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

財務數據(按法定會計準則計)

	截至12月31日止年度		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
租金總收入	243.5	236.4	3.0%
酒店分部	5,268.3	5,159.1	2.1%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	849.4	768.2	10.6%
租金總收入－冠君產業信託	2,557.1	2,289.3	11.7%
租金總收入－LHI	706.4	682.2	3.5%
租金總收入－美國基金	242.8	246.5	-1.5%
抵銷集團內公司間交易	(1,219.0)	(1,110.8)	9.7%
綜合總收益	8,648.5	8,270.9	4.6%
租金淨收入	181.0	174.5	3.7%
酒店EBITDA	720.6	593.4	21.4%
其他業務營運收入	589.3	509.7	15.6%
租金淨收入－冠君產業信託	1,783.3	1,569.5	13.6%
租金淨收入－LHI	593.7	563.4	5.4%
租金淨收入－美國基金	44.4	71.7	-38.1%
抵銷集團內公司間交易	(9.3)	(21.0)	-55.7%
綜合營運收入	3,903.0	3,461.2	12.8%
折舊	(590.4)	(606.5)	-2.7%
投資物業之公平值變動	2,530.7	3,011.9	-16.0%
衍生金融工具之公平值變動	52.2	1.8	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	1.1	(45.0)	不適用
持作可出售投資之減值虧損	–	(45.8)	不適用
應收貸款之減值虧損	(199.1)	–	不適用
酒店樓宇之減值虧損回撥	–	284.4	不適用
行政費用	(411.8)	(373.1)	10.4%
其他費用	(37.3)	(139.8)	-73.3%
其他收益	51.6	266.3	-80.6%
利息收益	56.0	167.7	-66.6%
財務成本	(643.9)	(686.5)	-6.2%
應佔合營公司業績	(20.2)	(19.9)	1.5%
應佔聯營公司業績	0.4	(3.4)	不適用
除稅前會計溢利	4,692.3	5,273.3	-11.0%
稅項	(572.6)	(539.2)	6.2%
除稅後會計溢利	4,119.7	4,734.1	-13.0%
非控股權益	(1,349.9)	(1,421.8)	-5.1%
權益持有人應佔會計溢利	2,769.8	3,312.3	-16.4%

主席報告書

概覽

儘管2016年是具挑戰性的一年充斥著金融和政治上的變數，本集團仍表現良好，於多方面均取得滿意成績。就拓展而言，除完成收購東京一幅酒店地皮外，本集團於2016年12月成功以1,800萬美元收購一幅位於美國西雅圖市中心的地皮。該用地坐落於西雅圖市中心的核心區，鄰近有著名歷史的Pike Place市場。該幅地皮面積約為19,400平方呎，並已獲批發展一幢樓高17層的酒店。然而，我們將尋求其他可行方案以提高此地皮的發展。該等收購項目做價偏低，且符合本集團於世界各地戰略門廊城市拓展集團酒店品牌及住宅與辦公樓發展項目的長遠策略。

在出售投資方面，本集團作為美國基金（「該基金」）的資產管理人，乘著三藩市辦公樓市場興旺，於2016年出售該基金三幢位於三藩市及其鄰近地區的辦公大樓。據此，本集團於本年度就持有該基金的權益收取2.806億港元的分派收入。此外，於2014年本集團向該基金注入辦公大樓之相關遞延溢利亦已於本年度以出售收益入賬。該等一次性收益推動了本集團2016年核心溢利上揚。除代該基金行事外，本集團亦於2016年底以1,500萬美元出售旗下於美國餘下的辦公大樓，即位於三藩市偏遠市郊的2700 Ygnacio。因此，於2016年錄得出售美國物業的已變現收益合共3.982億港元，當中包括向該基金注入辦公大樓的遞延收益以及出售2700 Ygnacio之虧損。

至於本集團於2016年的業績，核心業務收入達至29.439億港元（2015年：22.680億港元），較去年同期增長29.8%，此乃受惠於美國基金首次宣布分派以及本集團的各項業務均見改善。冠君產業信託的分派收入於2016年增長22%至8.716億港元，主要因為花園道三號的出租率上升，其次是因為集團於冠君產業信託的權益上升。在本集團擁有酒店的澳洲、紐西蘭、加拿大、英國及中國的貨幣疲弱的背景下，酒店分部EBITDA仍上升21.4%至7.206億港元，主要因為北美洲酒店的收益與利潤提升。此外，LHI於2016年的分派亦錄得9.1%增長至3.008億港元，此乃由於香港酒店表現有所改善及集團於LHI的權益增加。

於2016年，行政費用上升了10.5%至3.726億港元（2015年：3.372億港元），主要由於本集團進行多個發展項目，所以項目管理及發展團隊人數增加。

其他收益包括出售所有日圓對沖合約所得的750萬港元收益。該等合約原先於2016年初訂立，以對沖同年稍後時間東京酒店項目所需的現金付款。由於我們已就該款項成功獲取一筆利率較低的貸款，故已無須進行該類對沖。由於日圓持續貶值至年底，我們便出售該等合約套現獲利。然而，2016年本集團其他收入仍下降76.4%至6,230萬港元，此乃由於2015年該等收入包括出售一間聯營公司的收益及出售證券所錄得的龐大收益。

主席報告書

於2016年，本集團就於一間美國初創公司的非核心投資進行撇賬。該項投資對本集團整體資產基礎而言規模相對較小，該公司以會員制營運共用工作空間業務，與經濟發展同步，未來應會從需求迅速增長而獲益。然而，基於創立成本非常高，加上其於整個2016年的流動資金狀況急劇轉差，集團認為該初創公司會因為其現金短缺擴大而失敗，而利率上升亦將可能阻礙其獲得新資金以彌補其虧損。該項撇賬已在2016年業績中列為應收貸款減值虧損1.991億港元。自我們於2016年底作出撇賬後，該公司已制定一項振興計劃，可能為該公司帶來新的業務優勢。由於該公司亦就募集新資金提供具吸引力的投資條款，集團決定以小額500萬美元（約3,880萬港元）參與投資該新集資項目，以享有可兌換權成為公司最大股東。

本集團於2016年之利息收益減少了71.8%至4,210萬港元，此乃由於本集團的現金大部分為港元，而本集團於2015年之現金大部分則為人民幣以賺取較高存款利率。2016年利息支出減少23.3%至1.340億港元（2015年：1.748億港元），此乃因償還了部分利率較高的貸款及部分貸款以較低利率再融資所致。

於2016年應佔合營公司業績包括來自大連項目之50%權益，以及美國邁阿密一個住宅發展項目的投資的回報。在大連項目方面，雖然2016年因確認了220套住寓而錄得發展溢利，但由於預計土地增值稅撥備非按比例計提，該項溢利由盈轉虧，因此，本年度我們於該項目中的權益錄得除稅後虧損750萬港元。於2016年邁阿密項目亦錄得虧損。由於邁阿密項目仍處於預售階段，故虧損主要來自營銷及行政費用。總括而言，我們於2016年的應佔合營公司業績錄得虧損，總額為2,020萬港元。

儘管核心溢利受到非經營性項目（包括其他收入與利息收入下降，以及一次性撇賬）的不利影響，出售本集團所佔美國辦公大樓的收益則遠足以抵銷該等收入的下調。經計及上述出售收益所須繳納約40%稅項後，本集團於2016年除稅後溢利上升13.8%至20.319億港元（2015年：17.857億港元），而權益持有人應佔溢利則上升13.6%至20.225億港元（2015年：17.801億港元）。

主席報告書

業務回顧

酒店分部

	截至12月31日止年度		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
酒店收益			
海外酒店 — 歐洲	466.7	535.6	-12.9%
— 北美洲	1,975.3	1,857.5	6.3%
— 澳紐區	763.0	730.1	4.5%
— 中國	343.7	352.0	-2.4%
其他(包括酒店管理收入)	166.3	152.4	9.1%
總酒店收益	3,715.0	3,627.6	2.4%
酒店EBITDA			
海外酒店 — 歐洲	101.1	119.6	-15.5%
— 北美洲	278.0	174.0	59.8%
— 澳紐區	129.2	111.5	15.9%
— 中國	103.4	101.1	2.3%
其他(包括酒店管理收入)	108.9	87.2	24.9%
總酒店EBITDA	720.6	593.4	21.4%

於2016年，酒店分部收益增長2.4%至37.15億港元，主要是由於北美洲的酒店收益增加所帶動，其次是澳紐區酒店收益有所改善。由於酒店業務以固定成本為主，於2016年酒店分部EBITDA大幅上升21.4%至7.206億港元，而在計及外匯折算虧損前，其增長更高達25.4%。應留意的是，美國華盛頓市中心的酒店仍在進行裝修，並於2016年全年暫停營業。

在北美洲方面，EBITDA增長是因為多倫多Chelsea酒店、帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及芝加哥朗廷酒店的收益及EBITDA利潤有所改善所致。帕薩迪納及芝加哥酒店的可出租客房平均收入增長僅因房租上漲所致，而多倫多酒店的可出租客房平均收入則由於入住率及房租皆有所增長，此乃基於2016年之入住率從2015年裝修施工期間的低位回升。多倫多酒店的EBITDA增長因2016年加元兌港元的平均匯率輕微下降3.4%而減少了。

主席報告書

於2016年波士頓酒店的表現穩定，但紐約第五大道朗豪酒店於2016年則錄得收入下降，此乃由於裝修工程的不利影響及紐約充滿挑戰的市況所致。於2016年北美洲酒店的總收益增長6.3%，而EBITDA增長則更高達59.8%。

受到奧克蘭朗廷酒店及悉尼朗廷酒店表現改善的支持，澳紐區酒店EBITDA錄得增長。奧克蘭朗廷酒店之入住率及房租均見上升，令EBITDA隨著利潤上升。悉尼朗廷酒店的EBITDA增長主要是由於該酒店在2015年展開大型裝修工程導致有較大虧損，而本年度則轉虧為盈所致。

於2016年，倫敦朗廷酒店主要受到其裝修工程的不利影響，導致其收益及EBITDA按當地貨幣計算均有小幅下降。然而，基於英鎊的平均匯率於2016年貶值11.3%，不利的匯率折算進一步令該酒店收入及EBITDA的跌幅擴大。

在中國，上海新天地朗廷酒店於2016年的收入增長本應更高，惟自2016年5月以增值稅取代營業稅後，該酒店所確認之收入金額受到不利影響。然而，該酒店EBITDA於2016年增長加快反映了相關業務動力增強。須留意，由於本年度人民幣平均匯率下調5.3%，其收入增長以港元計算則轉為下跌，而EBITDA增長以港元計算亦有所下調。除此之外，虹橋康德思酒店之690萬港元開業前開支的一小部分已計入中國酒店EBITDA，而該酒店預期於2017年上半年開業。

酒店分部EBITDA亦包括來自純管理酒店的酒店管理費用收入，以及本集團作為LHI酒店承租人所產生的任何盈餘或虧損，而該項目已被列入酒店分部EBITDA細項下之「其他」部份。由於從旗下兩間酒店獲得一次性管理費，所以酒店管理費收入於2016年錄得增長。此外，由於LHI酒店表現回升，本集團作為LHI承租人所產生的虧損於2016年因而減少。

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2016年全年業績公布中有關信託集團物業之表現。

主席報告書

酒店表現

	每日平均		入住率		平均房租		可出租客房平均收入	
	可出租客房				(當地貨幣)		(當地貨幣)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
香港朗廷酒店	498	457	87.7%	84.7%	2,092	2,198	1,834	1,862
香港康得思酒店	653	620	89.8%	89.7%	1,653	1,734	1,485	1,555
香港逸東酒店	465	465	95.6%	89.5%	992	1,093	948	978
倫敦朗廷酒店	297	341	85.5%	80.8%	304	294	260	238
波士頓朗廷酒店	318	318	76.7%	84.0%	295	273	226	229
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	72.2%	73.7%	283	263	204	194
芝加哥朗廷酒店	316	316	70.9%	69.9%	372	352	263	246
紐約第五大道朗豪酒店	214	214	71.1%	74.5%	543	549	386	409
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	77.0%	70.2%	153	137	117	96
墨爾本朗廷酒店	388	388	86.2%	86.5%	300	301	258	261
悉尼朗廷酒店	89	88	68.0%	63.2%	435	415	296	262
奧克蘭朗廷酒店	409	409	89.8%	83.5%	206	190	185	159
上海新天地朗廷酒店	357	357	73.6%	70.8%	1,716	1,758	1,264	1,245

香港酒店

在分拆香港酒店後，本集團佔三間香港酒店61.9%權益所帶來之財務回報乃於「於LHI的投資」一節中按本集團於LHI的投資反映。

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店於2016年之可出租客房平均收入下降1.5%，較相應甲級高價酒店市場（視為五星級酒店）下跌的3.6%，降幅相當溫和。該酒店受惠於對客房裝修後的殷切需求，並具備接待更多中國內地旅客的能力。來自其他地區的旅客亦錄得增長，令該酒店入住率有所上升。然而，該升幅被2016年平均房租下跌所抵銷。

於2016年酒店餐飲收益按年增長0.7%，此乃主要受到唐閣業務增長強勁所推動，因該餐廳在2015年底獲得具權威性的米芝蓮三星評級。美岸海鮮

廳的收益亦錄得增長，而且於2016年7月餐廳完成裝修並重整菜單後，令業務有所好轉，但於2016年宴會業務餐飲收益仍然疲弱。

於2016年，該酒店平均498間客房的平均入住率為87.7%（2015年：平均457間客房的平均入住率為84.7%），而平均房租為2,092港元（2015年：2,198港元）。

香港康得思酒店

香港康得思酒店之可出租客房平均收入按年下降4.5%，不及相應甲級高價酒店市場的表現，惟其主要原因乃於2016年初農曆新年期間旺角騷亂帶來短暫的負面影響所致。於2016年2月及3月期間該酒店可出租客房平均收入按年減少18%，拖累2016年全年的可出租客房平均收入。儘管如此，旺角騷亂之後需求回升，而本年度餘下時間來自大部分主要市場的旅客人數亦見增長。

於2016年餐飲收益按年增長4.1%，主要由於在2015年第一季度內進行翻新工程的The Place餐廳收入錄得增長。Alibi於2016年業務亦錄得回升，抵銷了Tokoro餐廳因於2016年初被改建為辦公室而不再有收入貢獻之影響。

於2016年，該酒店平均653間客房的平均入住率為89.8%（2015年：平均620間客房的入住率為89.7%），而平均房租為1,653港元（2015年：1,734港元）。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2016年的可出租客房平均收入下降3.1%，較相應乙級高價酒店市場（視為四星級酒店）所錄得之2.0%降幅為高。該酒店表現不佳乃由於面對鄰近酒店激烈的房租競爭所致。然而，由於房租定價靈活，2016年該酒店來自所有主要地區的旅客人數均有所增加，酒店入住率上升6.1個百分點，有助抵銷平均房租的9.2%降幅。

於2016年餐飲收益按年下跌8.6%，主要由於宴會業務收入大幅下跌所致。然而，值得注意的是，酒店中餐廳逸東軒於2016年11月榮獲米芝蓮一星評級，隨後於2016年12月業務強勁回升。

於2016年，該酒店平均入住率為95.6%（2015年：89.5%），而平均房租為992港元（2015年：1,093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

109間客房的裝修工程於2015年11月開始，並持續至2016年全年，令酒店收益受到不利影響。該裝修工程原定於2016年第三季完成，但最終延遲至2017年1月。雖然客房數量減少，但酒店於2016年之入住率及平均房租卻有所增長。房租上升乃由於酒店成功推行接待更多高收益零售及企業旅客的策略所致。由於餐廳及宴會業務均見改善，本年度餐飲收益亦錄得增長。

於2016年，該酒店平均297間可租客房的平均入住率為85.5%（2015年：平均341間客房的入平均住率為80.8%），而平均房租為304英鎊（2015年：294英鎊）。

北美洲

波士頓朗廷酒店

由於本年度零售及團體分部的業務疲弱，該酒店專注於企業分部的旅客，這帶動該酒店於2016年之平均房租增長8%。然而，企業分部的需求增長並不足以完全抵銷其他分部的需求下降，故該酒店於2016年的入住率錄得下跌。另一方面，由於餐飲需求上升，餐廳業務改善，餐飲收益錄得溫和增長。須留意，酒店客房的分階段翻新將於2017年2月開始施工。

於2016年，該酒店的平均入住率為76.7%（2015年：84.0%），平均房租為295美元（2015年：273美元）。

主席報告書

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

於2016年，該酒店的高收益團體業務需求大幅復甦，推動該酒店房租增長，平均房租增長8%。然而，由於來自零售及企業分部的需求疲弱，本年度該酒店入住率仍錄得輕微下跌。餐飲收益有所上升，此乃因企業會議及研討會的餐飲業務增長所致。

於2016年，該酒店的平均入住率為72.2%（2015年：73.7%），平均房租為283美元（2015年：263美元）。

芝加哥朗廷酒店

該酒店自2013年底試業以來，確立了其為芝加哥最豪華酒店之一的地位。該酒店榮獲酒店業多項殊榮，讓該酒店能於2016年進一步增加其平均房租。由於企業及零售旅客的綜合需求穩定，平均房租於2016年上漲6%，而入住率亦錄得輕微升幅。本年度餐飲收益增長6%，主要有賴企業會議及研討會的餐飲業務增長所致。

於2016年，該酒店的平均入住率為70.9%（2015年：69.9%），而平均房租為372美元（2015年：352美元）。

紐約第五大道朗豪酒店

酒店客房於2016年1月至5月進行裝修，加上Airbnb為紐約酒店市場帶來了激烈競爭，影響該酒店的表現。儘管如此，兩間套房的翻新工程完成後則有助該酒店吸納高收益旅客的需求，故2016年的平均房租僅略為下降。鑑於大型住宿市場的競爭持續激烈，部分套房將作細分以增加20間標準客房。改建工程將於2017年2月開始，目標於2017年6月

完工。由於酒吧於2016年4月關閉，其收入貢獻減少，加上餐飲業務受到翻新工程的噪音干擾所影響，該酒店餐飲收益在2016年下降21%。

於2016年，該酒店的平均入住率為71.1%（2015年：74.5%），而平均房租為543美元（2015年：549美元）。

多倫多Chelsea酒店

隨著客房裝修工程於2015年完成後，該酒店已較好地抓住於2016年在多倫多舉行的數項大型會議、體育及音樂活動所帶來的強烈需求，這令該酒店在2016年的平均房租增長12%，而入住率亦上升7個百分點。餐飲收益增長7%，則有賴宴會業務增加所致。

於2016年，該酒店的平均入住率為77.0%（2015年：70.2%），而平均房租為153加元（2015年：137加元）。

澳紐區**墨爾本朗廷酒店**

由於2016年相對上年度並無舉辦大型活動，本年度該酒店的表現僅維持穩定。該酒店接待來自零售分部的旅客增加，抵銷了企業及團體分部的需求下降。由於餐飲業務下跌，因此餐飲方面的收入亦有所下調，儘管全日餐飲的餐廳表現理想。須留意，該酒店客房及公共區域的翻修工程將於2017年第二季開展。

於2016年，該酒店的平均入住率為86.2%（2015年：86.5%），而平均房租為300澳元（2015年：301澳元）。

悉尼朗廷酒店

該酒店於2014年底完成大規模裝修後重新開業，隨後該酒店之業務持續改善。儘管該酒店為符合

朗廷品牌的高標準，於本年度大部分時間均持續進行整頓，2016年之入住率及平均房租仍見上升。客房需求的增加獲得零售及企業團體旅客的支持。於2016年，雖然餐廳重新開業後已開始獲得市場認同，但餐飲收益仍呈偏軟。

於2016年，該酒店平均89間可租客房的入住率為68.0%（2015年：平均88間可租客房的入住率為63.2%），而平均房租為435澳元（2015年：415澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

受惠於當地市場蓬勃發展，該酒店於2016年表現良好。來自零售及團體旅客的需求旺盛，令該酒店於本年度的入住率及房租得以上升。於2016年，餐飲收益增長13%，這有賴餐廳及宴會業務收益均見增加所帶動，以及因宴會廳於2015年第一季休業裝修之低基數影響所致。須留意，客房的分階段簡單裝修繕工程擬定於2017年展開。

於2016年，該酒店的平均入住率為89.8%（2015年：83.5%），而平均房租為206紐元（2015年：190紐元）。

中國

上海新天地朗廷酒店

由於2016年團體旅客需求較弱，該酒店專注於零售休閒業務的需求，這有助提升酒店入住率。然而，零售休閒業務的房租接受能力較低，令年內平均房價下跌。中餐廳於2016年第三季榮獲米芝蓮三星評級，在業務改善之帶動下，餐飲業務收入於2016年有所增長。

於2016年，該酒店平均入住率為73.6%（2015年：70.8%），而平均房價為人民幣1,716元（2015年：人民幣1,758元）。

酒店管理業務

於2016年底，酒店管理組合旗下有七間酒店，客房約2,200間。與截至2015年底的管理酒店數量比較，組合新增了一份與擁有249間客房的海口朗廷酒店的長期酒店管理合約。

發展項目

香港及中國

中國上海的酒店

於2015年，本集團已完成收購清水房狀態的HUB酒店，並取得了該酒店。HUB酒店與上海虹橋基建樞紐連接，位於HUB項目內，該項目包括由另一發展商承建的寫字樓、零售購物商場及餐飲門店。裝修工程已自2016年起啟動，該酒店將以康德思品牌營運，並擁有約400間客房，預期將於2017年上半年開業。

白石角住宅發展項目

於2014年5月，本集團成功中標投得位於香港大埔白石角一幅面積208,820平方呎的優質住宅地皮。根據可用總樓面面積730,870平方呎及24.12億港元的地價計算，每平方呎折合為3,300港元，是鄰近地區住宅用地每平方呎的最低價格。該幅用地可盡覽吐露港無敵海景，並已預留興建合共700至800個住宅單位的豪宅發展項目。

開發進度方面，項目的一般建築圖則已於2016年1月獲建築事務監督批准。基礎建設工程已於2016年8月完成，預期於2017年中展開上部結構工程。總投資成本，包括已就該地皮支付的24.12億港元，預計約為70億港元。

主席報告書

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個高級住寓單位和一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有該項目的權益、投資該項目的優先股，並同時擔任項目經理。該項目分兩期發展，第一期包括約800個住寓單位，而第二期則包括餘下的住寓單位及酒店部分。截至2016年底，本集團佔該項目的淨資產值（包括已向該項目投資4.90億港元以享有固定回報率的優先股）為9.71億港元。

預期該整個第一期發展將於2018年完全竣工，第一期800個住寓單位則將分期完工，預售單位將於完工後交付買家。截至2016年底，第一期發展的220個住寓單位經已預售並交付予買家。雖然因確認該220個住寓單位而錄得發展溢利，但由於預計土地增值稅撥備非按比例計提，該項溢利由盈轉虧，因此，本年度我們於該項目中的權益錄得除稅後虧損750萬港元。我們所佔虧損750萬港元已計入本集團2016年核心溢利中的「分佔合營公司溢利」內。誠如於2016年中期報告中的「管理層討論及分析」所述，鑑於大連的房地產市場低迷，以及工程管理困難令建築成本高於預期，故項目回報較低。

日本

東京酒店發展項目

本集團在2016年6月以222億日圓作價成功完成收購位於東京六本木區的酒店發展地皮。該地皮的預計總樓面面積約為36,000平方米，鄰近地標建築物六本木新城，待2017年完成拆卸現有建築物

後，預期將於2018年開始動工。我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座位於東京中心擁有250間客房的旗艦朗豪酒店。總投資成本，包括已就該用地支付之222億日圓，預計約為480億日圓，並將主要以低息銀行貸款撥付。

美國

美國華盛頓特區之酒店

於2014年7月，本集團以7,200萬美元作價收購一間位於美國華盛頓特區擁有265間客房的酒店。該酒店坐落於華盛頓市中心，鄰近白宮。該酒店自2014年12月15日起休業進行大型翻新工程，並將重塑為擁有260間客房的全新「逸東」酒店。逸東品牌是本集團重新塑造的生活時尚品牌，對象以年輕和着重社交生活的旅客為主。客房佈置及設計已經落實，預期於2017年上半年開展翻新工程，而該酒店預期將於2017年底開業。

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

本集團已於2015年5月以1,980萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Central Market區最後一幅空置地皮，面向三藩市大會堂，鄰近有多個文化場地。Central Market地區近年迅速轉型，吸引科技公司如Twitter、Uber及Square Dolby之環球總部駐足該地。該用地已預留作發展「逸東」酒店，總樓面面積約為125,000平方呎。預期該酒店落成後將擁有150間客房，待該市規劃部門於2017年批出該酒店發展權後即可展開建築工程。我們已委任著名的AvroKO集團擔任此標誌性逸東酒店項目的室內設

主席報告書

計師。由於我們需要更多時間改進酒店設計，目前預期該發展批文將於2017年批出，較原定預期的2016年底為遲。該酒店預期將於2020年開業。

三藩市555 Howard Street酒店發展項目

一幢555 Howard Street為一個綜合發展項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市市中心新興的South of Market商業區。本集團於2015年4月以4,560萬美元作價完成收購該幅總樓面面積估計約430,000平方呎之未命名土地。預期此項目將包括擁有約240間客房之豪華朗豪酒店及約65間合共100,000淨平方呎可供出售之公寓。我們已委任國際知名的建築設計師Renzo Piano Building Workshop設計此高質項目。待該市規劃部門批准發展後即展開建築工程，預期為2017年至2018年間。

西雅圖1931 Second Avenue發展項目

本集團於2016年12月以1,800萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎，可興建一幢樓高17層的酒店。然而，我們將尋求其他可行方案以提高此地皮之發展。

冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按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2016年按年上升20.7%至12.16億港元。雖然冠君產業信託於2016年度宣布每基金單位分派較2015年上升15.6%，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2015年上升22.0%。來自冠君產業信託的資產管理收入於2016年按年上升17.6%至3.444億港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
應佔分派收入	871.6	714.7	22.0%
管理費收入	344.4	292.9	17.6%
來自冠君產業信託總收入	1,216.0	1,007.6	20.7%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2016年全年度業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

於2016年，花園道三號的出租率於2016年底達95.9%，較2015年12月31日的91.2%有所提升。租金收益在2016年一直維持增長動力，主要由於在2015年出租率取得的重大改善所產生的全年影響在本年度得賬目確認。2016年花園道三號的租金

收益增加19.7%至11.57億港元，去年為9.66億港元。此可觀增長主要來自出租率改善，以及現收租金的溫和上升。相對於2015年12月31日的每平方米現收租金75.39港元（按可出租面積計算），2016年12月31日的現收租金改善至每平方米78.2港元。物業收益淨額由2015年的8.21億港元明顯增長26.7%至2016年的10.40億港元。

主席報告書

朗豪坊辦公大樓

維持全面出租之同時，該物業再次錄得續租租金上升。2016年的租金總收入為3.25億港元，較去年3.06億港元增加6.1%。平均現收呎租於2016年12月31日錄得平穩增長至每平方米呎39.66港元（按建築面積計算），高於2015年12月31日每平方米呎37.50港元。由於2016年租賃更替率上升，故租賃佣金開支上升500萬港元，而物業經營淨開支增長700萬港元。物業收益淨額較2015年2.83億港元上升4.1%至2.95億港元。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於2016年的租金收益總額為8.17億港元，較2015年的7.90億港元增加3.4%。於2016年12月31日，基本現收呎租為每可出租平方呎178.74港元（按可出租面積計算），較2015年12月31日的每平方米呎174.54港元錄得增長。朗豪坊商場的租戶銷售額於2016年按年減少4.9%，比上半年的6.4%減幅有所收窄，表現繼續優於香港整體零售銷售金額於2016年的8.1%降幅。然而，租戶零售銷售額放緩影響分成租金收入。分成租金收入由2015年的9,200萬港元降至2016年的8,600萬港元。物業收益淨額為6.92億港元，較2015年的6.80億港元微升1.8%。

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2016年，到訪香港的過夜旅客回穩，加上LHI酒店組合於2015年裝修後可供出租客房增加，故酒店收益得以上升。此外，由於本集團增加於LHI的持股單位，以致來自LHI的分派收入按年上升9.1%。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		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
應佔分派收入	300.8	275.7	9.1%

投資物業

	截至12月31日止年度		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	139.6	143.4	-2.6%
逸東軒住寓	51.2	47.2	8.5%
其他*	52.7	45.8	15.1%
	243.5	236.4	3.0%
租金淨收入			
鷹君中心	137.2	133.0	3.2%
逸東軒住寓	31.7	28.6	10.8%
其他*	12.1	12.9	-6.2%
	181.0	174.5	3.7%

* 美國2700 Ygnacio物業的租金收入已計入「其他」項下。

鷹君中心

鷹君中心的出租率由2015年底98.2%下降至2016年底95.3%，乃因為大部分增加的可用面積已預留作本集團內部擴充，並將由2017年上半年起由本集團佔用。撇除這項因素，於2016年底鷹君中心的出租率與去年比較保持平穩。同時，鷹君中心市值租金由2015年底每平方呎60多港元中位數上升至2016年底約70港元。因此，鷹君中心已租出寫字

樓的平均現收呎租增長2.2%，由2015年12月31日每平方呎64.8港元（按可出租面積計）增加至2016年12月31日每平方呎66.2港元。

鷹君中心於2016年的整體租金總收入（包括零售租賃收入及其他收入）減少2.6%至1.396億港元，此乃由於一個大型招牌位置的租約自2015年底屆滿後，並無相應租金收入。另一方面，2015年的資本性維修開支增加導致成本基數較高，惟租金淨收入仍增加3.2%至1.372億港元。

	於年末		變動
	2016年12月	2015年12月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	95.3%	98.2%	-2.9個百分點
平均現收呎租	66.2港元	64.8港元	2.2%
零售（按可出租面積計）			
出租率	99.3%	99.4%	-0.1個百分點
平均現收呎租	99.4港元	98.2港元	1.2%

主席報告書

逸東軒住寓

三幢服務式住寓的整體出租率從2015年的75.8%上升至2016年的78.8%。此上升主要是由於山村道服務式住寓的出租率增加，以及2015年因搭棚及翻新工程影響需求而導致該物業出租率偏低。受惠於休閒分部需求的增加，灣仔峽道的住寓出

租率得以上升，惟藍塘道的住寓則受到鄰近物業競爭的負面影響，以致2016年的出租率有所減少。

然而，由於競爭仍然激烈，三幢服務式住寓於2016年的平均淨現收呎租僅持平，保持每平方呎48.2港元（按總樓面面積計）。2016年租金總收入按年增長8.5%至5,120萬港元，而2016年租金淨收入則按年增長10.8%至3,170萬港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2016年	2015年	
（按總樓面面積計）			
出租率	78.8%	75.8%	3.0個百分點
平均現收呎租	48.2港元	48.2港元	-

美國基金

為擴充本集團的輕資產資產管理業務，本集團於2014年成立美國房地產基金，定位於投資美國寫字樓及住宅物業。截至2016年底，本集團持有美國基金的49.97%權益，為該基金的主要資產管理人，持有資產管理公司80%權益，而餘下權益則由中國東方資產管理（國際）控股有限公司持有。

儘管根據法定會計準則，美國基金的財務數據已於本集團的財務報表綜合入賬，本集團的核心溢利乃按來自美國基金的分派以及我們應佔的美國基金資產管理費收入計算。本集團的核心資產負債表乃按本集團應佔美國基金資產淨值的份額計算。自美國基金成立以來，除於2016年因出售本集團所注入的物業而錄得巨額回報外，美國基金已收購若干項目，以下為該等項目的最新狀況。

The Austin

於2015年1月美國基金以2,100萬美元收購位於三藩市1545 Pine Street的地皮。該幅地皮位於時尚的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。此項目的建設工程已在2016年第一季展開，並已於同年11月進行建築物平頂儀式。該住寓項目的軟銷市場推廣已在2016年第二季開始，而該項目則將於2017年初正式出售。

馬里布Cavalleri

加州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住寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展的限制為投身市場者建立較高門檻，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。翻新工程已在接管所有單位後於2016年第二季開始。此等住寓單位的軟銷市場推廣已在2016年第二季開始，而該項目則將於2017年上半年正式出售。

Dexter Horton

美國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。美國基金於2015年9月以1.245億美元收購該幢物業。

於2016年，作為美國基金的資產管理人，我們以極吸引回報出售該基金位於三藩市的三幢寫字樓物業，令我們於基金應佔權益於2016年所分佔的美國基金可分派收益達2.806億港元。本集團亦錄得一筆出售收益，反映我們於2014年向美國基金注入寫字樓物業的遞延溢利。同時，本集團已將8,960萬港元（2015年：4,400萬港元）的美國基金資產及物業費收益入賬，該金額已計入營運溢利中的「其他業務」一項內。資產及物業費收益大增，是由於將按出售物業售價計算的出售費收益入賬所致。

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2016年12月31日的綜合借貸淨額為215.89億港元，較2015年12月31日增加11.32億港元。於資產負債結算日呈報的借貸淨額增加主要是支付特別股息及新的銀行貸款用以融資收購日本物業及白石角發展項目。

股東應佔權益按本集團於2016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558.47億港元，較2015年12月31日的543.33億港元增加15.14億港元。增加主要來自本年度溢利，以及經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價，被本期間支付股息和海外實體折算產生之匯兌虧損所抵銷。

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。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有65.50%、61.90%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2016年12月31日的槓桿比率為24.9%。然而，本集團無需承擔三個附屬集團的債項，我們認為按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本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

主席報告書

於2016年12月31日之借貸淨額	按綜合賬目基準 港幣百萬元	按核心資產 負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	338	338
冠君產業信託	13,881	—
LHI	6,562	—
美國基金	808	—
借貸淨額	21,589	338
本集團股東應佔借貸淨額	13,896	338
本集團股東應佔權益	55,847	64,614
淨槓桿比率[^]	24.9%	0.5%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2016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283.69億港元。於2016年12月31日，外幣總借貸相等於88.97億港元，其中相等於29.96億港元或34%為定息貸款。

財務支出

本年度綜合財務支出淨額（包括本年度在建工程的資本化借款費用）為5.98億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為5.6倍。

流動資金及借貸到期概要

於2016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68.98億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2016年

12月31日，未償還總借貸（包括中期票據）的到期概要如下：

1年或以下	8.8%
1至2年	6.4%
3至5年	71.0%
5年以上	13.8%

資產抵押

於2016年12月31日，本集團賬面總值約為549.23億港元（2015年12月31日：646.91億港元）的物業及相等於6.31億港元的美元和港元存款（2015年12月31日：6.21億港元）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2016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31.35億港元（2015年12月31日：13.08億港元），其中已簽約為4.42億港元（2015年12月31日：2.92億港元）。

主席報告書

於2016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）（2015年12月31日：人民幣2,580萬元），及就中國基金的現金承擔4,600萬美元（相等於3.57億港元）（2015年12月31日：4,600萬美元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

綜觀2016年不同的地緣政治事件當中，出乎意料的美國總統選舉結果或可令2017年全球經濟動盪。若美國所推行的貿易及外交政策出現巨變，可能會對全球經濟增長帶來嚴重的負面影響。同時，我們不應低估美國加息對全球經濟造成的不利影響，因此舉可能會令全球金融狀況收緊。歐元區的選舉、中國經濟的略為不明朗、中東問題等其他地緣政治事件，同樣會導致全球市場及經濟狀況出現波動。整體而言，往後宏觀環境將遇到更多挑戰，我們必須保持警惕，並隨時準備面對任何業務放緩的情況。

酒店分部方面，於2017年上半年在上海虹橋康得思酒店將會開幕，而華盛頓特區逸東酒店亦將於2017年底開幕，兩者均將標誌著我們全球擴張及提高品牌國際知名度的長線計劃達到另一個重要里程碑。然而，相關的一次性開業前開支亦將於2017年入賬。另外，本集團若干酒店有不同規模的裝修，亦會於2017年對海外酒店分部EBITDA構成負面影響。儘管如此，長遠而言，我們預期酒店經改善及裝修後的EBITDA會進一步提升，應有助抵銷大部份酒店裝修及有待確認的開業前開支所致的負面影響。

香港酒店方面，雖然香港酒店在2016年的可出租客房平均收入大致上平穩，但令人擔憂的跡象包括近期港元強勢等在2017年再度出現，這對酒店客房的需求或會帶來影響。LHI方面，香港逸東酒店宴會廳及餐飲區於2017年中將分階段進行翻新，此舉將降低2017年的餐飲收入，亦可能導致客房收入減少。此外，利息開支增加及因已用盡稅務結轉虧損額而須支付的現金稅款，均將導致於2017年來自LHI的可供分派收入減少。

冠君產業信託方面，於2016年實現可觀增長，可供分派收入創出新高，惟房租收入增長勢頭預期於明年會放緩。在物業組合層面，於2017年花園道三號及朗豪坊辦公大樓的租金收入可望仍錄得增長，惟朗豪坊商場的續租租金預期會有下行風險。於2017年，現有物業組合的整體租金收益預期將會保持平穩。

於2017年，核心溢利的壓力來源不僅是核心業務表現回軟。於2016年確認的一項出售主要資產的收益亦大幅提高2017年核心溢利的比較基準，或會導致2017年的核心溢利下跌。然而，我們多年來奉行的審慎及有針對性的拓展策略，長遠而言可推動本集團盈利增長。同時，我們擁有強勁的資產負債表，能為我們進行收購締造條件，我們亦將繼續在環球市場物色資產價值被市場周期壓抑的增值投資。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2017年2月28日

企業社會責任



The Heart & Stroke Foundation's Big Bike Event



鷹君智樂遊戲家加十



鷹君集團 X 世界綠色組織 - 減廢 • 由我起動²

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；及
- 改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

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、投資及酒店與物業管理。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》，於編制時按四個主要環境、社會及管治（「ESG」）範疇：

- 僱傭及勞工常規
- 環境
- 營運慣例
- 社區

除此四個主要ESG範疇外，我們如何制定並實行決策，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。

我們連續六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2016年，全港僅有二十一間上市公司獲得此評級。除了這個驕人成就以外，Channel NewsAsia Sustainability Ranking亦首次嘉許我們為亞洲最佳100名可持續發展企業之一，於100大名單中位列第45名。該項排名進一步肯定我們於實行社會企業責任方面的努力及信譽。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。

我們的酒店分部朗廷酒店集團已發布其名為「Global Citizen, Better Tomorrow」的可持續發展報告，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

管理框架

我們的企業社會責任願景有賴一個明確的企業社會責任管理框架作支持，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；及
- 風險評估及策略：委員會定期進行風險評估以決定重大企業社會責任事項的優先次序。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。

企業社會責任

權益人參與及風險評估

我們認為，權益人的參與對於我們了解業務對不同群體的影響，以及了解可能會影響我們或該等群體的重大事項而言至關重要。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交流活動。交流活動所得的結果有助我們於企業社會責任督導委員會會議上，優先排列重大事項並檢討現行企業社會責任策略。

基於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「藝術」、「兒童教育」及「環境保護」，推出具影響力的項目（請參閱「社區」一節）；及
- 我們鼓勵同事積極參與，出席有關項目活動或投身相關義工活動。

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；及
- 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。

企業社會責任文化

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乃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以「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、勞工常規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，教導同事有關本集團企業社會責任的願景及具體工作；
- 我們旗下的酒店分部已成立名為「CONNECT」的企業社會責任計劃，旨在向同事顯示企業舉措與環境及社會之間的重要性，鼓勵同事一同合力為周遭社區的可持續發展盡一分力；及
- 「CONNECT」的四大優先事項為：管治、環境、社區及同事，為我們於企業社會責任投放的努力及資源定立優先次序，加大我們集體行動的成果。



CONNECT

「企業社會責任行動」及「CONNECT」的標誌

企業社會責任

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團致力提供合法並鼓勵全人發展的合適僱傭環境。因此，我們設立了僱傭手冊，列明有關招聘、晉升、工時、休息時間以及其他利益及福利，以符合僱傭相關法律及規例。我們亦致力提供一個公平的工作環境，貫徹遵行反歧視法律，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、婚姻狀況或家庭狀況而使其利益受到傷害。

為支持殘疾人士就業，我們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。我們其中一項實踐，就是我們旗下酒店分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	30至40歲	40至50歲	50歲以上	男性	女性
酒店	1%	30%	27%	19%	23%	51%	49%
物業及其他 ¹	0%	18%	28%	23%	31%	59%	41%

按地區分類的員工總數

業務	香港	中國	北美	歐洲	大洋洲
酒店	29%	9%	36%	7%	19%
物業及其他 ¹	84%	13%	3%	0%	0%

按僱傭類別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物業發展、物業管理及貿易

健康及安全

除創造公平的工作環境外，我們致力提供一個安全的工作環境，為員工就職業性危害提供保障。有關員工健康及工作安全的所有風險受到妥善控制，並全面遵守有關法律及規例。

我們的酒店分部已實行下列健康及安全措施：

- 已建立職業健康與安全政策，規定所有酒店必須維持涵蓋政策、委員會、訓練、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該健康及安全系統；
- 透過關鍵績效指標監察有關系統的成效，以便改進團隊分析數據、查明問題起因、推行改進行動計劃及跟進結果；及
- 每年組織「工作環境健康及安全周」，作為全球CONNECT活動之一。2016年的活動主題是同事健康，旨在提升同事對身心健康的認知，並支持他們建立健康的生活方式。健康宣傳計劃活動包括預防癌症篩查、員工飯堂供應健康膳食、壓力管理講座、以及瑜伽班等。



防火應變訓練



瑜伽班

我們的物業管理分部亦致力為我們的員工、租戶及顧客管理安全及健康的風險。該部門已按照OHSAS 18001標準成立職業健康安全管理體系。透過該管理體系，該部門：

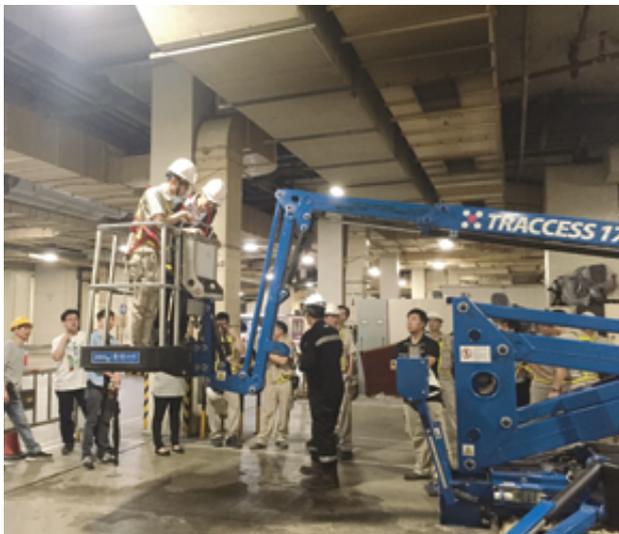
- 識別健康及安全危害，從而建立營運程序及安全裝置管理該等危害（例如在空氣調節機房內安裝通道平台，以消除職工從高處下墜的危險）；

企業社會責任

- 設立安全委員會，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；
- 通過定立標語、設計宣傳貼紙、橫額及徽章，建立良好安全文化；及
- 為前線員工提供持續培訓課程，如內部培訓、實地示範及工具箱簡介會。



安全徽章



實地示範操作高空工作平台

因工身故數目及因工傷導致損失工作日數

業務	工作總時數 (以千計)	因工傷導致	
		身故數目	損失工作日數
酒店	10,591	0	5,854
物業及其他 ¹	2,057	0	314

附註：

1. 物業及其他包括業務諸如物業發展、物業管理及貿易

發展及培訓

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，我們亦根據培訓及發展政策為所有職級的員工提供企業及在職培訓。我們定期為同事舉辦「高效人員的7個習慣」及「商業創意」等核心培訓，亦會安排解釋最新法例要求的培訓，向同事灌輸新法例對業務的相關影響。例如，我們曾舉辦《競爭條例》講座，說明該條例對香港業務的影響。

我們的酒店分部也力求為同事創造一個達成事業抱負的環境，同時亦培育出能幹及積極的同事團隊。為此：

- 該部門已設立一套學習及發展里程，其中包括First60認證課程、朗廷課程認證計劃(LCC)、以及行政人員深造課程(APEX)。這些課程讓同事掌握新的技能及經驗，有助於他們目前工作及日後發展；及
- 該部門於2016年為全球高級管理層舉行「危機中應對傳媒培訓工作坊」。公司總部及酒店的高級管理層均出席是次工作坊，以獲得在危機中與傳媒交流及應對傳媒的最新資訊。

企業社會責任

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。

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	95%
物業及其他 ^{2,3}	95%

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

工作與生活平衡

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，我們於整個年度為同事舉辦多項興趣班及康樂活動，如夏威夷小結他(Ukulele)班、鷹君合唱團、聖誕派對及集團籃球比賽。



夏威夷小結他班



集團籃球比賽

表彰

為表揚我們在人才策略及實務上付出的努力，我們於2016年獲得多個權威獎項：

- 香港康得思酒店：
 - 榮獲香港人力資源管理學會舉辦的卓越人力資源獎2015/16頒發卓越業務夥伴獎
- 香港朗廷酒店：
 - 榮獲香港人力資源管理學會舉辦的卓越人力資源獎2015/16頒發卓越應變改革管理獎

企業社會責任

- 多倫多Chelsea酒店：
 - 榮獲The Greater Toronto Hotel Association頒發The Spirit Awards - Lifetime Achievement Award
- 榮獲香港管理專業協會舉辦的2016年最佳管理培訓及發展獎(培訓類別)頒發：
 - 香港康得思酒店：金獎
 - 朗豪坊：卓越獎



香港管理專業協會獎項



香港人力資源管理學會獎項－卓越業務夥伴



The Greater Toronto Hotel Association獎項

環境

環境政策及影響評估

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。我們定期進行環境評估，評估我們的環境事項，以及可能對我們的業務營運有重大影響的相關法律及規例。通過評估，我們已把能源消耗、碳排放及耗水確認為我們需採取管理行動的重要事項。管理事項包括於各部門設立環境政策及管理系統，讓我們與同事交流我們於環保方面的承諾，並確立環境措施，以盡量減少我們所產生的負面影響，同時確保我們全面遵守有關法律及規例。

綠色領袖工作小組

為於集團內建立綠色文化，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2016年，該工作小組推出多個綠色運動：

- 鷹君環保毛巾：為減少茶水間的紙巾用量，我們設計了環保毛巾作取代。各同事均獲派一條環保毛巾，鼓勵他們用於抹乾午餐盒、

企業社會責任

杯子等等。自該活動推出以來，紙巾用量大為減少，同時在廢物箱中再無廢棄紙巾堆積；

- 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－減廢・由我起動²」計劃（請參閱「社區」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；及
- 「Green Monday」午餐會：為緩和氣候變化的影響，我們於多個辦公地點舉行「Green Monday」午餐會，鼓勵同事於星期一不吃肉類。參加的同事除了享用健康素食外，亦可享受彼此愉快交談的時間。



鷹君環保毛巾

環境措施

我們的酒店分部致力於提升環保意識及節約方面成為一眾酒店營運商的典範之一。該部門一直與EarthCheck（為旅遊業界領袖的國際性可持續基準及認證服務）保持合作。於2016年，奧克蘭朗廷酒店成為澳洲首間獲得EarthCheck白金認證評級(Platinum Certified)的酒店，而這亦是該部門首次獲得此認證。旗下七間酒店亦維持他們的金認證評級(Gold Certified)，另外一間酒店獲授銀認證評級(Silver Certified)，四間酒店則獲授予銅基準評級(Bronze Benchmarked)。



EarthCheck白金認證

培養綠色企業文化，對推動環境保護十分重要。因此，該部門推行名為「關愛地球月」的全球環保活動。當中活動包括：

- 在酒店舉辦「熄燈」活動，以支持「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；及

企業社會責任

- 推出「10,000步挑戰」活動，鼓勵同事多步行及少用交通工具。



地球一小時

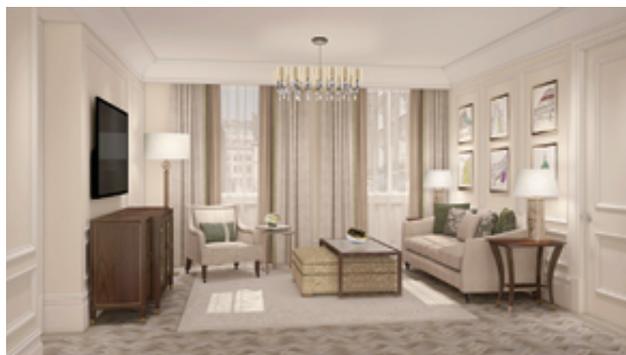
除「關愛地球月」外，該部門於2016年亦推行其他環保措施：

- 該部門一直大力支持可持續海鮮運動，為進一步鼓勵於當中的承諾，於香港為同事及主要海產供應商舉辦了一場可持續海鮮供應商論壇。來自世界自然基金會、海洋管理委員會及業界領袖的一眾講者，獲邀分享最新可持續海鮮市場趨勢，以及有關採納可持續海鮮的業務慣例；
- 倫敦朗廷酒店客房及後勤區的主要翻新經已完成。該項目不僅旨在提升整體住客體驗，亦通過安裝LED燈飾、高效能熱水系統、以及於浴室使用節約用水的沖廁系統及安裝衛浴設備，節省能源及用水；及

- 奧克蘭朗廷酒店已試行一項於屋頂安裝蜂房的計劃。該項目包括於酒店屋頂安裝蜂房，配合密切監察，以確保該地點適合蜜蜂建立完整蜂巢。該項目可支持蜜蜂復原生態，同時有助於市區傳播花粉。長遠而言，該部門會以上述屋頂蜂房供應全酒店所需的蜜糖為目標。



可持續海鮮供應商論壇



倫敦朗廷酒店已完成翻新

企業社會責任



奧克蘭朗廷酒店屋頂的蜂房

我們的物業管理分部致力減低在營運中對環境的影響，並提升他們在環保方面的表現。因此，該部門已：

- 在其管理的物業實施ISO 14001環境管理體系標準；
- 為同事、租戶、承包商和供應商制定了環保採購政策，作為製定環保採購決策的參考；
- 將樓梯、通道及洗手間的熒光燈改裝為配備感應器的LED燈；
- 於冷凍水泵及空調機房安裝變速傳動裝置(VSD)；
- 參與「地球一小時」活動，並鼓勵零售租戶、寫字樓租戶及顧客參與該項有意義的活動。
- 於洗手盆安裝自動化低出水水龍頭；及
- 提取地下水進行灌溉。

於2016年，該部門實施了利用可再生能源的突破性措施。朗豪坊商場大廈屋頂已安裝六套太陽能電池板，可以收集太陽能並轉化為電力，以應付朗豪坊商場的日常營運。



安裝太陽能電池板

物業管理分部明白保護環境不可單憑一己之力，必須尋求與租戶合作。有鑑於此，該部門已：

- 引入數項循環再造措施，向租戶收集紙張、玻璃、舊電腦及月餅罐等物品；
- 從租戶收集二手書和文具捐贈給救世軍；
- 與環境保護署及環保促進會合辦「廚餘循環再造合作計劃」，鼓勵餐飲租戶參與；
- 為租戶舉辦綠色工作坊，例如玻璃循環再用工作坊及利是封升級再用工作坊；及

企業社會責任

- 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。



玻璃循環再用工作坊

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	248,660	469,687
物業及其他 ²	123	193,372

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	14,074	58,073
物業及其他 ²	9	42,673

耗水量 (立方米)

業務	耗水量
酒店 ¹	1,489,855
物業及其他 ²	365,000

附註：

- 酒店僅包括所擁有酒店
- 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：鷹君中心、朗豪坊(辦公大樓及購物中心)及花園道三號

我們的發展及項目管理分部在發展及項目管理的過程中致力追求環保概念。由策劃、設計、建設，到及後與酒店分部及物業管理分部合作，我們均評估新發展及翻新項目週期對環境的影響。該部門會於其負責的項目研究適合於特定房產所採用的建築環境評估計劃：

- 位於香港大埔白石角，可供應600至700個豪宅單位的新住宅發展項目，正採用綠建環評認證(金級)，並遵循「可持續建築設計指引」設計；
- 位於三藩市的Pine Street Condominium遵循Title 24標準以及Greenpoint認證，並將於2017年中旬竣工。此外，位於三藩市的未來發展項目，設計亦將達到LEED認證—Howard Condominium/Hotel(白金級)及Market Street Hotel(最低為金級)；及
- 華盛頓逸東酒店已進行全面翻新，以達到LEED認證(金級)，並將成為展現全新逸東品牌的一項主要資產，強調與可持續物業發展、可持續經營及可持續生活方式的聯系。

展望將來，我們日後的物業發展將繼續探索全新的標準、方法及物料，以求盡量減少對環境的負面影響，並對保護環境及可持續的生活質素帶來正面影響。

企業社會責任

於我們的公司總部，行政部繼續以「ER³」(環保、循環再造、減用及重用)口號推行環保措施。我們已推行以下環保措施：

- 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，以定時關閉設施；
- 環保採購：採購如洗手間空氣清新機、LED光管及由循環再造物料製成的文具；
- 減少用紙：於打印室置設廢紙回收袋，將紙張回收再造；
- 重用舊傢具：將舊傢俬遷至新寫字樓使用；及
- 樹木保育計劃：參與香港環境保護協會的計劃，回收桃花和農曆新年植物。

表彰及簽署

我們對環保所作的努力備受認同，酒店分部及物業管理分部榮獲以下環保殊榮：

- 奧克蘭朗廷酒店：
 - 榮獲New Zealand Hotel Industry Conference頒發Environmental Initiative of the Year Award
 - 入選Tourism Industry Aotearoa舉辦的The New Zealand Tourism Award (Environmental Tourism Award)的最後入圍名單
 - 榮獲Qualmark New Zealand Limited頒發Qualmark Enviro Awards - Gold
- 香港康得思酒店：
 - 榮獲Haute Grandeur全球酒店大獎頒發「2016年最佳生態友善酒店」

- TripAdvisor綠色領袖：
 - 奧克蘭朗廷酒店：銀級
 - 墨爾本朗廷酒店：銀級
 - 波士頓朗廷酒店：銅級
- 香港環保促進會頒贈2016年優越環保管理獎(大型企業)－服務提供者：
 - 鷹君中心：白金獎
 - 朗豪坊：金獎
- 環境運動委員會頒贈香港綠色機構認證：
 - 鷹君中心
 - 花園道三號

獎項展示我們的環保意識及卓越營運環境管理。



圖片來源：Tourism Industry Aotearoa

The New Zealand Tourism Award

企業社會責任



香港環保促進會獎項

本集團亦支持政府推出的多項環保計劃。我們已參與以下聯署：

- 節能約章
- 戶外燈光約章
- 碳足跡資料庫



戶外燈光約章

營運慣例

反貪污及供應鏈管理

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，以及遵守相關法律及規例。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及企業社會責任。為更有系統地於供應鏈中領導該層面，我們已制定供應商操守守則並納入招標文件中。由於我們估計發展中國家的供應商有可能會出現童工及強迫勞工情況，我們已在細則內訂明禁止此事情發生；及
- 為確保供應商進一步承諾採納企業社會責任，本集團於2016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，讓我們掌握其企業社會責任表現的情況。

優質服務

由於我們的業務性質不涉及生產工序，產品責任問題與我們之間並無直接關係。然而，我們承諾向客戶提供優質服務，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／顧客。

企業社會責任

酒店分部承諾不斷改進及提供卓越服務，以提升顧客忠誠度。為落實此承諾，他們的措施如下：

- 全面質量管理體系「Quality League」是部門其中一項核心管理策略，推動業務達致最佳表現。此體系以團隊為本，按美國著名的 Malcolm Baldrige Performance Excellence Framework 為基礎，重點推動所有同事以有系統的方式為達到精益求精的共同目標而努力；
- 部門運用穩健的voice-of-the-customers (VOC) 系統，收集顧客的意見，從而設計貼身服務，以提升顧客的體驗及從而增加顧客的忠誠度。VOC系統包括網上問卷調查及社交媒體等不同渠道。從各VOC收集得來的數據集中在一個平台上，方便就顧客喜好進行分析。藉著該等結果，進一步加強所提供服務及業務策略；
- 網上問卷調查所產生的淨推薦值(NPS)和無瑕疵指數(DFI)，是考量顧客對我們酒店的忠誠度的兩個主要表現指標。NPS用來評估顧客向其同事及朋友推薦我們酒店的意願。DFI協助部門於酒店推動零瑕疵文化；及
- 為確保所提供服務的一貫性，並向每位顧客提供最專業的服務及令人愉快的體驗，部門每年都會聘請獨立專業神秘顧客，為酒店質素進行評估。部門可藉著評估得到專業意見，確保服務及設施符合品牌及營運標準，以及最新的國際品質標準。



提升顧客忠誠度

我們的物業管理分部持續實施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。該體系的要求包括：

- 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；及
- 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，於2016年，該部門在朗豪坊制定其他措施，以進一步提升顧客服務，包括：

- 將電動車充電站升級，包括安裝中速充電設備，以及增設兩個充電站。該三個充電站可配合駕駛電動車顧客增加的趨勢；
- 在商場11樓增設一個育嬰室，配合家庭顧客的需要；及

企業社會責任

- 建立並落實一套客戶關係管理系統，以方便同事更有效率及效果地跟進顧客的要求。



電動車充電站升級

嘉許

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

- Travel + Leisure Magazine舉辦的2016 World’s Best Awards：
 - Langham Hotels & Resorts：獲得全球十五佳酒店品牌第十二名
 - 芝加哥朗廷酒店：獲得美國十五佳城市酒店第八名、芝加哥十佳酒店第一名
 - 香港朗廷酒店：獲得香港十佳酒店第四名
 - 墨爾本朗廷酒店：獲得澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第一名
 - 悉尼朗廷酒店：獲得澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第四名



全球最佳酒店品牌獎項

- Condé Nast Traveler舉辦的2016 Readers’ Choice Awards：
 - 墨爾本朗廷酒店：獲得澳洲／太平洋區第二名
 - 倫敦朗廷酒店：獲得倫敦第三名
 - 芝加哥朗廷酒店：獲得芝加哥第四名
 - 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店：獲得洛杉磯第六名
 - 波士頓朗廷酒店：獲得波士頓第七名
 - 紐約第五大道朗豪酒店：獲得紐約第七名
- 2017年米芝蓮指南香港澳門：
 - 唐閣(香港朗廷酒店)：米芝蓮三星評級
 - 明閣(香港康得思酒店)：米芝蓮二星評級
 - 逸東軒(香港逸東酒店)：米芝蓮一星評級

企業社會責任

- 2017年米芝蓮指南上海：
 - 唐閣(上海新天地朗廷酒店)：米芝蓮三星評級
- 香港朗廷酒店：
 - 榮獲2016福布斯旅遊指南頒發五星酒店評級
- 芝加哥朗廷酒店：
 - 榮獲2016福布斯旅遊指南頒發五星酒店評級
 - 榮獲2016福布斯旅遊指南頒發五星水療評級
- 朗豪坊：
 - 榮獲皇家特許測量師學會頒發RICS獎項(香港2016)－年度物業／設施管理團隊
 - 榮獲香港中小型企業聯合會的「香港星級品牌2016(企業獎)」



米芝蓮三星評級(上海)



RICS獎項

社區

社區參與策略

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，藝術對社區而言相當重要。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，我們下一代是世界未來的棟樑；尤其是於學前教育及幼稚園期間，乃兒童學習及積累知識的最佳時期；及
- 環境保護為我們公司文化中的一大重要事項，且應致力擴展至社區。



米芝蓮三星評級(香港澳門)

企業社會責任

社區投資

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2016年所贊助的項目：

- 藝術：為了在社區內培養兒童對古典音樂的興趣，我們贊助香港小交響樂團的「鷹君集團合家歡系列—搞鬼仔寶大樂隊音樂會」。極具娛樂性的古典音樂二人組Igudesman & Joo（易高文與朱亨基），將劇場、音樂與喜劇相結合，在演奏廳內為古典音樂帶來新意思；我們亦與羅鷹石慈慧基金聯合贊助「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；



鷹君集團合家歡系列—搞鬼仔寶大樂隊音樂會



深水埗音樂兒童計劃

- 兒童教育：繼成功舉辦「鷹君智樂遊戲家加+」，協助家長了解「自由遊戲」(free play)對兒童發展及家庭關係的重要性後，我們再與智樂合作，深化項目之餘，亦將之推廣到更多社群。所舉辦的家長培訓、幼稚園講座及家庭遊戲日等活動，讓家長更了解「自由遊戲」。該項目亦設有遊戲網站及遊戲小冊子，成功使家長更有信心在家裡運用「自由遊戲」技巧；及



鷹君智樂遊戲家加+

企業社會責任

- 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²」計劃。該計劃發展出一套獨特的模式，教育年青「綠色大使」有關環保及廢物的知識。大使於出席密集式培訓後，帶領統籌各項趣味社區環保活動，向社區傳遞減廢訊息。「以物易物」、「廢物藝術展」、「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。

鷹君集團x世界綠色組織－減廢・由我起動²

員工義工活動亦是我們社區參與策略不可或缺的一環。我們鼓勵同事走進社區，參與義工服務，協助有需要人士。我們的義工在智樂家庭遊戲日及世界綠色組織的環保嘉年華協助設置及出任大使。我們的海外員工擔任KIDS（協助殘疾兒童的慈善團體）清理Chelsea Playground，以及參與Big Bike Event為Heart & Stroke Foundation籌款。



家庭遊戲日



KIDS Chelsea Playground活動

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的發展。因此，我們的市場推廣部在花園道三號每週免費推出Musica del Cuore(為「樂•心」之意大利文)演奏會系列活動，使花園道三號地下大堂變身成為「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。



「樂•心」演奏會

會員及嘉許

除舉辦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：2016年藍色贊助人

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，我們乃下列機構之會員：

- 商界環保協會：委員
- 香港綠色建築議會：銅贊助人

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持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，70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，冠君產業信託及朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。於過去兩年，彼曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited的獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，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，57歲，於1984年被委任為董事。彼為本公司的副董事總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。羅先生為上市買賣的信託，冠君產業信託之管理人之非執行董事及新福港集團有限公司的創辦人。彼曾參與多項公營及私營的建築項目，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，97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執行董事。彼乃本公司已故前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。

董事及高層管理人員簡介

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，68歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司、滙賢房託管理有限公司(為上市買賣之滙賢產業信託之管理人)、中電控股有限公司、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及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曾為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。

王子漸教授

獨立非執行董事

王子漸教授，64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之研究委員會委員。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。他曾為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事及領展管理有限公司(為上市買賣之領展房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事。

董事及高層管理人員簡介

李王佩玲女士**獨立非執行董事**

李王佩玲女士，68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，68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曾為香港數碼廣播有限公司之非執行董事。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、執法和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，49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。

董事及高層管理人員簡介

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，75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，80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。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，69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。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。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。

董事及高層管理人員簡介

羅鷹瑞醫生
非執行董事

羅鷹瑞醫生，64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，32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主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店國際有限公司及Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC。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。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，65歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君物業管理有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、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、Pacific Eagle Holdings Corporation及Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC。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，55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。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

酒店業務

沃爾民先生(**Robert Allen WARMAN**)，58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36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曾出任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，35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，其後取得南加洲大學藝術碩士學位。羅女士為本公司主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之女兒。彼亦為羅杜莉君女士之孫女，羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪女，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，57歲，為集團酒店分部財務及法務部主管，他於2002年再度加入本集團。陸先生早於1994年加入本集團，為朗廷酒店集團的前副總

裁一財務及集團財務總監，及為本集團旗下酒店物業擔任多項職位。彼擁有逾30年的酒店管理經驗，及曾廣泛參與本集團環球酒店項目之管理、營運及收購的工作。

資產管理和業務發展

貝秉智先生(**Brett BUTCHER**)，57歲，為鷹君酒店資產管理有限公司之行政總裁。他曾於2002年至2013年間擔任朗廷酒店集團重要行政職務。貝秉智先生擁有商業學士學位，主修酒店管理並擁有豐富酒店營運及銷售與市場經驗。他從事酒店業37年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

林建國先生，57歲，於2013年9月加入本集團出任策略及業務發展總監，並擔任Pacific Eagle Holdings Corporation之總裁，管理鷹君集團在美國之物業投資、開發及房地產基金。林先生曾於多間私營機構及上市公司擔當重要職位。加入本集團前，彼曾擔任彩虹地產控股有限公司之行政總裁，朗廷酒店國際有限公司之首席財務長，霍英東集團之企業策略及拓展總監，以及香港上市公司香港興業國際集團有限公司之企業拓展總經理。此外，林先生分別在環球石油化工巨頭蜆殼—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，44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管理諮詢公司，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。

董事及高層管理人員簡介

歐毅豪先生，59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36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。

策劃發展

馬德仕先生(Allen MATIS)，57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36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)，59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。彼為英國皇家建築師學會會員、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

範籌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。

Simon BAXTER先生，44歲，為鷹君發展及策劃管理有限公司專業知識中心之董事總經理。該專業知識中心為本集團於世界各地各個開發和項目管理團隊提供規劃、建築、工程、採購和進度安排方面的專業知識。在加入本集團前，Baxter先生曾於兩間大型國際項目管理和諮詢機構擔任重要職務，於全球多於30個國家開展建築項目。他於所有房地產開發界別擁有包括酒店，住宅，零售，商業寫字樓和公共建築物之豐富經驗。彼畢業於英國諾桑比亞大學，獲工料測量與建設經濟理學士學位。

關振邦先生，56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。

董事及高層管理人員簡介

物業管理

梁達楷先生，63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33年。

合規及行政

黃美玲女士，50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。

財務

莫紹斌先生，63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35年。

內務審計

何漢清先生，54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，52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20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。

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2016年1月1日起的主要事項載列如下：

- **董事會組成之變更**

於2016年1月28日，李少光先生獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。於2016年3月18日，潘嘉陽教授獲委任為本公司獨立非執行董事，而朱琦先生則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委員。潘嘉陽教授於2016年5月30日獲進一步委任為董事會轄下提名委員會委員。相關公布及最新的董事名單與其角色和職能經已刊發。

- **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）。於截至2016年12月31日止年內，本公司於2016年3月14日按行使價每股25.70港元授出4,426,000份購股期權予合資格僱員（包括執行董事及其聯繫人）。

- **購回及發行本公司股份之一般性授權**

股東已於2016年5月10日舉行之本公司股東周年大會（「2016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%。

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**
載列須由董事會全體成員議決的重大議題，惟就個別事項按全體董事決議通過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。

企業管治守則及上市規則之遵守

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（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），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

本公司之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

根據現時本公司之公司細則，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149頁及綜合財務報表附註11。

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敏感和機密的資料。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之披露方式，於年報內具名披露各董事的薪酬詳情，以及按薪酬等級披露本集團五名最高薪人士的薪酬合計總額，最能恰當地平衡透明度和私隱度。

企業管治守則第A.6.5條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

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2016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。於2015年12月3日至2016年1月27日期間，並無須由董事會全體成員議決的事項。於2016年1月28日舉行的董事會會議僅為批准委任額外獨立非執行董事。

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。

董事會之組成

本年度董事會之組成載列如下：

執行董事

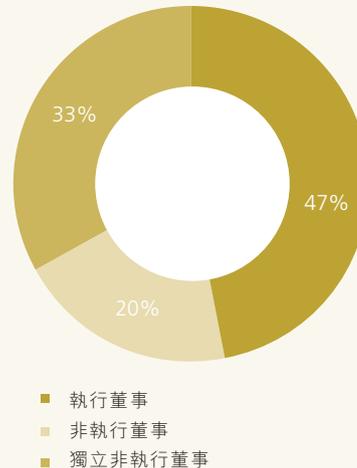
羅嘉瑞醫生 (主席兼董事總經理)
 羅啟瑞先生 (副董事總經理)
 羅孔瑞先生
 羅慧端女士
 羅俊謙先生
 簡德光先生 (總經理)
 朱錫培先生

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
 李少光先生 (於2016年1月28日獲委任)
 潘嘉陽教授 (於2016年3月18日獲委任)
 朱琦先生 (於2016年3月18日辭任)



董事會及董事會轄下委員會之組成自2016年1月1日之變更如下：

- 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及董事會轄下各審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員；
- 潘嘉陽教授於2016年3月18日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2016年5月30日獲委任為董事會轄下提名委員會委員；及
- 朱琦先生於2016年3月18日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委員。

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頁及於本公司網站www.GreatEagle.com.hk不時更新。

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，並認為本公司五名獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。所有董事須獲股東於股東周年大會以獨立決議案通過方可連任。三名獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士已效力董事會超過九年，提名委員會認為該三名董事於擔任其獲委任之職務及出任董事會成員時，均展現其品格及判斷之獨立性，並能對本公司事務持有獨立意見。董事會相信憑著該三名董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

董事啟導及持續發展

本公司已建立董事發展計劃，促進董事會成員的持續教育。計劃由兩部分組成，即(1)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2016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、競爭條例及個人資料(私隱)條例，以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。

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
- 本公司的註冊地或上市地位的任何變化

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，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2016年12月31日止財政年度，董事會共舉行六次全體會議，個別董事於2016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 2016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⁾	6/6
羅啟瑞 ⁽²⁾	3/6
羅孔瑞	5/6
羅慧端	6/6
羅俊謙	6/6
簡德光 ⁽³⁾	6/6
朱錫培	6/6
出席率：	90.48%
非執行董事	
羅杜莉君 ⁽⁴⁾	0/6
羅康瑞	6/6
羅鷹瑞	5/6
出席率：	61.11%
獨立非執行董事	
鄭海泉	6/6
王于漸	4/6
李王佩玲	6/6
李少光 ⁽⁵⁾	5/5
潘嘉陽 ⁽⁶⁾	4/4
朱琦 ⁽⁷⁾	2/2
出席率：	93.10%
整體出席率	85.39%

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) 於2016年1月28日獲委任
- (6) 於2016年3月18日獲委任
- (7) 於2016年3月18日辭任

企業管治報告

董事及高級職員之保險

截至2016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2016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85頁至第88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2016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；
- (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。

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，包括鄭海泉先生（為審核委員會主席）、王于漸教授、李王佩玲女士及李少光先生（於2016年1月28日獲委任）。

企業管治報告

2016年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行兩次會議。除一名委員缺席一次會議外，所有委員均出席會議。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；
- 審閱外聘核數師分別於截至2015年12月31日止年度及2016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2015年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2016年6月30日止六個月內之未經審核財務報表，尤其關注涉及重大判斷的議題，包括：
 - (1) 本集團因應其維持資本及流動資金的需求持有其持有至到期投資的意向及能力；
 - (2) 由於本集團位於香港、美國及中國的投資物業的公平值變動，而產生遞延稅項負債；
 - (3) 本集團於美國基金（根據香港財務報告準則以本公司的附屬公司列賬）持有的控制權；
 - (4) 位於香港、美國及中國的投資物業估值的會計處理方法；及未有報價的衍生金融工具的公平值；
- 審閱及批准本公司2015年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2016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。

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）。

2016年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行一次會議，所有委員均出席會議。由於李少光先生於2016年1月28日獲委任為薪酬委員會成員，故彼於年度內並無出席記錄。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 審閱及批准有關2016年本集團僱員整體薪金調整及酌情花紅分配之方案；
- 審閱及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；
- 審閱及建議2016年董事袍金及非執行董事之薪酬；及
- 審閱及批准本集團年度授出之購股期權。

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定。

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11。

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。

提名委員會現由五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、李少光先生(於2016年1月28日獲委任)及潘嘉陽教授(於2016年5月30日獲委任)。

2016年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2016年12月31日止財政年度內舉行一次會議，所有委員均出席會議。此外，委員會委員亦獲傳閱書面決議案，以參與審議及批准委員會事項。由於李少光先生及潘嘉陽教授分別於2016年1月28日及2016年5月30日獲委任為提名委員會委員，故彼等於年度內並無出席記錄。提名委員會於該會議上之議程及該等書面決議案之議題如下：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，以及董事會成員所需付出的貢獻；
- (透過(其中包括)非執行董事的會議出席率及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2016年股東周年大會上被提名重選之董事；及
- 通過新獨立非執行董事之提名。

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2016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2016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委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。

	2016年 港元	2015年 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	220,000
• 委員會委員	170,000	170,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	70,000
• 委員會委員	60,000	60,000
提名委員會		
• 主席	50,000	50,000
• 委員會委員	40,000	40,000
財務委員會		
• 主席	無	無
• 委員會委員	無	無

關連交易及持續關連交易

於截至2016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89頁至第94頁。

有關連人士交易

截至2016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42中披露。

核數師酬金

截至2016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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
提供服務		
審計服務	8,405	8,281
非審計服務		
稅務服務	972	1,194
中期審閱費用	1,342	1,320
其他審閱費用	605	332
	11,324	11,127

附註：於綜合財務報表附註10中披露的核數師酬金之總額為15,182,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為6,777,000港元，但並不包括非審計服務的酬金。

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適當及有效的風險管理及內部監控系統。此系統旨在提供合理（而非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為保證本集團維持適當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) 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) 適當的減輕風險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交流；及
- (e) 有組織之內部審核機制以持續地對主要營運業務進行獨立評估。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對於截至2016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度審閱。

企業管治報告

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內部審核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2016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2016年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統感到滿意。

董事對財務報表之責任

董事會在會計及財務部門協助下負責編製本公司及其附屬公司截至2016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101頁至第105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內。

為響應環保減省紙張耗用以及節省印刷及郵遞成本以令股東受惠，本公司為登記股東提供可透過本公司網站以電子方式取覽公司通訊(包括任何由本公司或由其代表發出或將予發出以供股東參考或採取行動之文件(定義見上市規則第1.01條))或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

為確保互相及有效的溝通，本公司會定期舉辦金融分析師和投資者會議、一對一會議、本地及海外會議及路演，會見機構投資者、金融分析員及媒體。投資者與股東可於本公司的網站查看本公司最近的新聞稿和業績公布簡報之詳情，並可透過本公司網站或發送電郵至enquiry@greateagle.com.hk提交對董事會之查詢。於本年報第5頁之財務日曆亦載列所有重要日期。

於2016年內召開之股東大會

本公司於2016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：

2016年股東周年大會

2016年年度股東大會會議於2016年5月10日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生、羅俊謙先生、簡德光先生、朱錫培先生、王于漸教授、李少光先生及潘嘉陽教授均出席2016年股東周年大會。於會議上獲通過的事項如下：

企業管治報告

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2015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港仙及特別末期股息每股2.00港元。	99.99%
3. 重選羅康瑞先生為非執行董事。	81.91%
4. 重選羅鷹瑞醫生為非執行董事。	78.40%
5. 重選羅慧端女士為執行董事。	99.41%
6. 重選李王佩玲女士為獨立非執行董事。	98.76%
7. 重選羅俊謙先生為執行董事。	99.42%
8. 重選朱錫培先生為執行董事。	99.42%
9. 重選李少光先生為獨立非執行董事。	99.97%
10. 重選潘嘉陽教授為獨立非執行董事。	99.99%
11. 通過2016年度本公司董事袍金為每位董事每年160,000港元。	99.99%
12. 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。	99.60%
13. 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%
14. 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。	71.53%
15. 批准增加法定股本。	79.43%
* 縮短至兩個小數位。	

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。

企業管治報告

該書面要求將由本公司之股份過戶登記分處核實，於確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入該股東大會的議程，惟有關股東須已繳存合理及足夠款項，用以支付本公司向所有登記股東發出決議案通知書及傳遞有關股東呈交的陳述書所產生的開支。該股東大會須於提出該要求及該保證金繳納後6個星期內舉行。

倘若董事於提出該要求日期起計21天內未能安排召開股東特別大會，任何持有過半總數投票權的相關股東，可自行召開大會，惟任何因此召開的大會須於3個月內舉行。

由呈請人按上述方式召開之會議，須盡量依照如同由董事會召開會議之方式召開。

各呈請人如因董事會未有妥為召開會議而產生之任何相關合理費用，須由本公司償付予各有關呈請人。

於股東大會提出動議

持有本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可：

- (i) 於股東大會提出動議；或
- (ii) 向其他股東傳閱有關於股東大會上動議不超過1,000字之陳述書。

有關上述之股東資格、程序及時限之詳細資料，請各股東參閱1981年百慕達公司法第79條之規定。

此外，股東可推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於股東大會前不少於7天，向本公司主要辦事處送交已獲被提名人士同意之書面提名通知。

向董事會提出查詢

股東可將彼等擬提請董事會關注之事宜，送交本公司之主要辦事處，並註明公司秘書收啟。股東亦可透過相同方式向公司秘書查詢有關召開股東會及股東特別大會，及於該等大會上提出動議之程序。

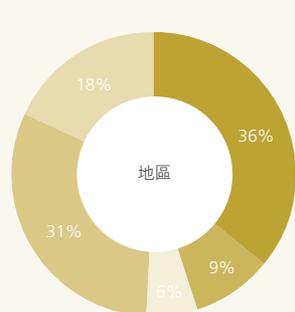
章程文件

於2016財政年度，本公司之章程文件概無變更。本公司章程文件的綜合版本可於本公司網站及香港交易所網站查閱。

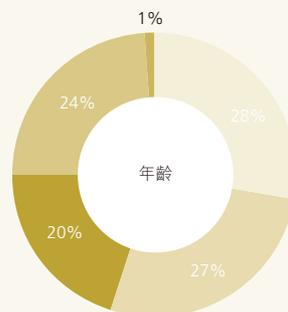
企業管治報告

工作團隊的可持續性

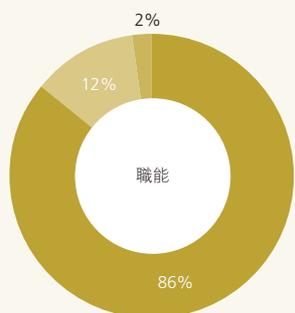
我們明白工作團隊可持續性的重要性，挽留和招攬合適的人才，以滿足目前和未來的業務需求。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員(包括執行董事)有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。為配合我們對企業社會責任之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動(例如綠色工作坊及靜觀減壓課程)、員工康樂活動、以及社區參與義工計劃。於2016年12月31日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，共6,171名(2015年：6,317名)。僱員人數輕微下降其中乃由於部份酒店正填補該等空缺。以下圖表為本集團於2016年12月31日僱員之組成及職能分佈：



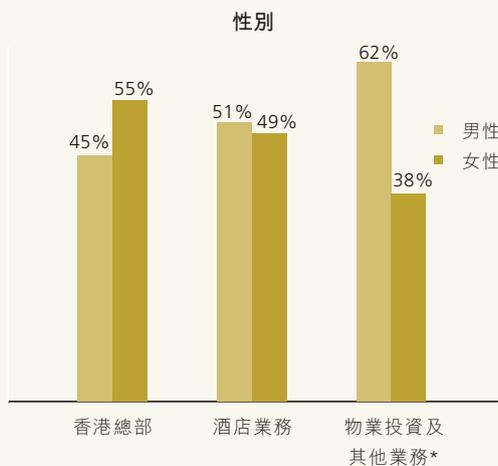
- 香港
- 中國
- 英國
- 美國及加拿大
- 澳洲及紐西蘭



附註：年齡最小的僱員為18歲。



- 香港總部
- 酒店業務
- 物業投資及其他業務*



* 其他業務主要包括建築材料銷售、酒樓經營、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務。

企業管治報告

本集團重視溝通及提倡團隊精神，並致力促進對話、團隊合作，以及讓員工保持工作與生活平衡。我們定期舉辦社交活動以促進本集團各部門、營運單位及各職級員工之間的溝通及凝聚力。這些活動包括：

- (a) 由主席主持的高層員工會議，簡介本集團近期的業務發展；
- (b) 備設小食款待的部門會議，好讓每名僱員可與主席輕鬆對話；及
- (c) 由主席及／或執行董事主持的行政人員午餐會，促進本集團香港高層管理人員交流意見。

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。具透明度的創意平台「鷹君創新計劃」於2014年推出，供僱員貢獻不同領域的創新想法，包括但不限於本集團的程序改進、提升生產力、服務提升、產品改善及營銷推廣。2016年創新計劃的主題為「拓展新業務，增加收益」，樂見僱員積極參與。

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」計劃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。

集團酒店分部自2015年提出了全新的遠景、使命、目標及信念(VMOV)，其目標是為每位同事展示集團未來的發展藍圖。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。

企業管治報告

酒店分部持續透過「First60」認證課程向所有員工灌輸並推廣企業文化。該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。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。我們的領導單元「領導服務持續文化」則會介紹朗廷的領導模式及有助領導者維持服務文化的錦囊。

在2016年，集團酒店分部的總部高層管理團隊於酒店主持了領導簡報會議，闡述公司整體的商業模式、營運模式及領導期望，酒店管理團隊不僅有機會直接從高層管理團隊了解公司理念及期望，亦可進行交流令酒店變得更成功，以及引領酒店邁向我們的遠景。

我們推出一系列員工參與計劃，向全球逾5,000名員工傳授VMOV，該等計劃聚焦於四組主要持份者：同事、賓客、投資者及世界。繼於2015年成功舉行兩項以同事與環保為主題的員工參與活動後，酒店分部於2016年推出「我的朗廷故事」故事徵文比賽，內部推廣「以賓客為本」之理念。該項比賽旨在讓員工分享客戶服務之點滴，展現我們獨特的服務文化。該項比賽很受員工歡迎，收到超過60份員工作品。另一項將以投資者為重點主題的員工參與活動，將於2017年舉行。

我們的酒店分部自2010年至2018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及香港社會服務聯會嘉許為「2016十八區關愛僱主」。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2016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、經營酒店、酒樓及共享工作空間、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務、物業租賃及資產管理。

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、中國、日本及澳門。有關集團截至2016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6。

本集團各附屬公司、合營公司及聯營公司的權益於2016年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表附註46、17及18。

業務回顧

有關於報告期間本集團的業務表現、財務狀況的相關重要因素，以及本集團之業務發展與可見前景的詳細回顧，已列載於本年報內，並於以下個別章節中詳述：

- (a) 本公司業務與財務狀況回顧；及本公司之業務發展與前景，以及於2016年12月31日止年度終結後發生並影響本公司之重大事件一載於本年報第7頁至第25頁之主席報告書，包括「概覽」、「業務回顧」、「財務回顧」及「展望」；
- (b) 本公司正面對的主要風險及不明朗因素一載於本年報下一個章節之「風險及不明朗因素」；及
- (c) 本公司環保政策及表現之探討一載於本年報第26頁至第46頁之「企業社會責任」。

以上之討論構成本董事會報告書之一部分。

風險及不明朗因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及發展前景均可能受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列的主要風險因素可能會導致本集團業務、財務狀況、經營業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並非全面或未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可變成重大的風險。

董事會報告書

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團的核心業務，主要位於香港、美國、中國和日本。因此，此分部須視乎有關地區的經濟、政治與法律方面的發展情況。該等既有風險或有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及物業發展的表現。

為減輕該等風險，本集團一方面積極評估上述地區的整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，另一方面持續就其投資策略進行檢討及評估，確保本集團適當回應市場變化。在收購每個潛在項目前，本集團均會就各方面進行詳盡的可行性及壓力測試，務求將商業及法律風險減至最低。

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過69%。由於當中大部分物業位於香港及美國，兩地的普遍經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。為此，本集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以確保競爭優勢。時刻保持資產於最佳質素及維持多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。

此外，本集團投資物業乃按獨立專業估值師的估值以公平值列入財務報表內。本集團經營業績將包括未變現重估調整，因此，該等投資物業的未來公平值很有可能會不時波動，並可能會大幅增加或減少。若由於該等物業之公平值變動而產生虧損，可能會對我們承諾的信貸額度及日後可能取得的任何外部借貸有不利影響，縱使有關虧損尚未變現，仍可能導致市場對我們業務表現有不利觀感。儘管如此，公平值增長（或虧損）不會改變集團的現金狀況。故此，即使溢利上升或減少，亦不會令流動資金增加或減少。本集團將密切監察其借貸及現金狀況，亦將會編製具敏感度分析的現金流預測，以確保認清所有流動現金風險來源，以評估就現有信貸額度對不同層面商業活動的影響。

酒店業務涉及的風險

本集團大部分收入來自酒店營運。由於酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定、政治、天災、病症及經濟情況等各因素及酒店業務的性質而大幅波動。

為此，本集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。管理層將密切監察酒店表現及訂房速度。此外，本集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保為客戶提供難忘體驗。

財務風險

本集團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。該等財務工具的詳情及減低相關風險的政策已載列於本年報綜合財務報表附註44。

營運風險

本集團的營運受到物業發展、投資及相關業務多種特有的風險因素所影響。例如，來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運業績可構成不同程度的負面影響。另外，即使本集團已制定防範意外的體制及政策，意外仍可能會發生，因而引致財務損失、訴訟或聲譽受損。競爭加劇、部份豪華酒店市場的週期性供應過剩，亦會損害我們的業務。

為此，本集團持續監察與分析競爭及市場資訊，預判不利變動，致力於推廣品牌及溝通措施，以推動業績增長及鞏固品牌的市場地位，同時再投資旗下的物業以確保競爭優勢。此外，本集團亦已投保業務中斷保險，以保障因受保災害令業務受阻而導致收益損失。

網絡攻擊的風險

倘面臨網絡罪案，本公司最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌失去價值所引致的聲譽受損。為了減輕網絡攻擊的風險，本公司會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞。具風險的外部IP地址會遭阻截。所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護。電子郵件會過濾垃圾郵件和惡意軟件。密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新和審視。系統備份及災難復原設施均會提供額外多層保護。此等措施全都增加了黑客入侵的難度。此外，相關業務單位亦獲得適當的投保，有助抵消發生違反網絡保安或類似事件後的復原成本，以減輕風險。

人力資源風險

我們業務的成功取決於我們聘用及挽留合適的熟練僱員的能力，尤以酒店管理、物業管理及物業發展行業方面更甚。該等行業的人才競爭激烈、勞工市場緊張，加上新項目令需求增加，對本集團在提供足夠人力資源以維持現有及新興業務方面構成挑戰。此外，倘突然流失重要專業資格僱員，而我們未能及時找到合適的替任人選，可影響到我們交付項目的能力，及對我們的業務構成重大不利影響。為減輕該情況，本集團會謹慎監察人力資源狀況，並已制定應變方案，以減低不確定因素。

董事會報告書

法律及監管合規風險

本集團在香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭及中國有多元化業務組合，如未能預測監管法規變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地遵循相關法規。

業績及股息

本集團截至2016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48港仙及特別末期股息每股50港仙予於2017年5月22日（星期一）已登記在股東名冊上之股東。末期股息及特別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2017年6月22日派發。連同於2016年10月已派發中期股息每股27港仙，2016年度全年派發股息為每股1.25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。

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14。所有本集團於2016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。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註15。

本集團於2016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2015年末期股息之以股代息計劃發行8,623,818股股份及按2009年購股期權計劃發行4,121,000股股份。於2016年12月31日，本公司之法定股本為600,000,000.00港元，分為1,200,000,000股股份，每股0.5港元，其中677,469,835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35。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2016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

簡德光先生(總經理)

朱錫培先生

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

李少光先生 (於2016年1月28日獲委任)

潘嘉陽教授 (於2016年3月18日獲委任)

朱琦先生 (於2016年3月18日辭任)

依照本公司之公司細則第109(A)條，羅啟瑞先生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、簡德光先生及鄭海泉先生將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2017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。

董事會報告書

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11。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，本公司每名董事或其他高級職員有權就其執行職務時或與此相關之情況下所蒙受或招致之一切損失或責任，從本公司之資產中撥付獲得彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動投保合適的董事及高級職員責任保險。

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2016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：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份 / 相關股份數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	45,115,435		
	受控制公司之權益	公司權益	71,723,568 ⁽¹⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	酌情信託成立人	信託權益	59,218,519		
	實益擁有人	購股期權	1,310,000	404,183,117	59.66
羅啟瑞	實益擁有人	個人權益	454,898		
	受控制公司之權益	公司權益	569,830 ⁽³⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	500,000	228,340,323	33.70
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,070,709		
	受控制公司之權益	公司權益	4,966,900 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	232,853,204	34.37
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	10,000	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	10,000	0.00

董事會報告書

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份 / 相關股份數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	449,068		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	500,000	227,764,663	33.62
羅慧端	實益擁有人	個人權益	1,399,716		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	400,000	228,615,311	33.75
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	226,815,888	33.48
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000		
	受控制公司之權益	公司權益	35,628,206 ⁽⁵⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	263,943,801	38.96
羅俊謙	實益擁有人	購股期權	175,000	175,000	0.03
簡德光	實益擁有人	個人權益	1,871,583		
	實益擁有人	購股期權	1,220,000	3,091,583	0.46
朱錫培	實益擁有人	購股期權	600,000	600,000	0.09

董事會報告書

附註：

- (1) 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。
- (2) 該等226,815,595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的酌情受益人。
- (3) 該等569,830股股份包括369,630股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及200,200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。
- (4) 該等4,966,900股股份由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (5) 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。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2016年12月31日之已發行總數677,469,835股股份計算。

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2016年12月31日，本集團擁有冠君產業信託65.50%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2016年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位 / 相關基金單位數目	總計	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽²⁾
羅嘉瑞	受控制公司之權益	公司權益	2,579,000 ⁽¹⁾		
	慈善信託的授予人、顧問委員會 及管理委員會成員	信託權益	19,000,000	21,579,000	0.37
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	239,000	239,000	0.00
朱錫培	實益擁有人	個人權益	8,000	8,000	0.00

附註：

- (1) 該等2,579,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2016年12月31日之已發行總數5,798,237,327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2016年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資61.90%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2016年12月31日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有股份合訂單位／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 ⁽³⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	8,073,500		
	受控制公司之權益	公司權益	2,060,000 ⁽¹⁾		
	慈善信託的授予人、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	44,000,000	54,133,500	2.62
羅杜莉君	受控制公司之權益	公司權益	306,177 ⁽²⁾	306,177	0.01
王于漸	實益擁有人	個人權益	150,000	150,000	0.01
羅慧端	實益擁有人	個人權益	280,000	280,000	0.01
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	320,000	320,000	0.02

附註：

- (1) 該等2,060,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (2) 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。
- (3) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2016年12月31日之已發行總數2,067,226,456個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2016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，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於競爭業務之權益

本公司獲有關董事通知，根據上市規則第8.10(2)條就彼等於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

- (a) 羅康瑞先生乃瑞安集團（於1971年成立）之創立人兼主席，彼亦於下列瑞安集團之附屬公司中擔任重要職務：
- 瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）之主席，該公司為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產透過其附屬公司及聯營公司成為中國主要房地產發展商之一。其主要於中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。
 - 中國新天地有限公司（「CXTD」）之主席，該公司為瑞安房地產分開營運的全資附屬公司。CXTD主要集中於中國內地城市（包括上海，重慶，武漢及佛山）繁華地段從事高端零售、辦公樓及娛樂物業的管理、設計、租賃、營銷及提升。
 - 瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）之主席，該公司透過其附屬公司主要於香港、澳門及中國內地從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。
- (b) 羅啟瑞先生為新福港集團有限公司（「新福港集團」）的主席及新福港集團及其附屬公司（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。

關連交易及持續關連交易

以下為本公司按照上市規則第14A章之規定，作出申報、公布，以及取得獨立股東批准（如適用）之關連交易及持續關連交易。詳情載於綜合財務報表附註42。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。

董事會報告書

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。該分判工程已完成，並已於2016年財政年度支付24.5萬港元。

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。人民幣193,000,000元之餘額已於2016年財政年度支付。

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。

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2016年3月31日止年度	9,139,000港元
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

附註：於截至2016年3月31日止十二個月內的實際交易金額為8,146,000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。

期間	年度上限
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日期間	13,999,000港元

附註：於截至2016年12月31日止年度內的實際交易金額為39,995,000港元。

董事會報告書

持續關連交易之審閱

本集團已制訂《關連交易匯報及監控制度》(「該制度」)，以列明本集團就執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易的內部監控系統及監察程序。在該制度下，各指定部門／業務單位須每月提交一份報告，詳列預期會於翌月匯報中落實內容的所有關連交易及持續關連交易(包括獲豁免上市規則披露要求的交易)，以及該匯報期內的實際交易金額。截至2016年12月31日止年度，內務審計部已審閱本集團之關連交易及持續關連交易，並確認具有充足且有效的內部監控政策及程序，以確保該等交易妥善進行。

上述第3至4段之協議／合同於2016年12月31日止年度內之持續關連交易金額如下：

	截至2016年12月31日止年度	
	實際交易金額 港幣千元	年度上限 港幣千元
按新福港租賃協議	8,431	9,415*
按新清潔服務合同	39,995	41,995

* 於截至2016年12月31日止年度內，新福港租賃協議下的交易年度上限乃以截至2016年及2017年3月31日止年度的已公布年度上限，按比例基準計算兩個年度之總和，並涵蓋2016年1月1日至3月31日及2016年4月1日至12月31日期間，上限額分別為2,284,750港元及7,130,250港元。

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(經修訂)「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。

董事會報告書

獨立非執行董事已審閱不獲豁免持續關連交易之詳情、載有本年度所有不獲豁免持續關連交易記錄之登記冊，以及載於綜合財務報表附註42，有關本公司於截至2016年12月31日止年度內之關連交易(包括持續關連交易)清單。基於核數師就持續關連交易出具的獨立鑒證報告及內務審計部的意見，本公司獨立非執行董事認為概無注意到任何事情致使彼等認為該等持續關連交易未有在各重要事項上，按照董事會批准的相關協議，以定價政策及指引進行。

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2016年12月31日止年度之持續關連交易並確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易是按照一般商務條款進行；及
- (3) 該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

購股期權計劃

根據2009年購股期權計劃，本公司董事會可授出購股期權予合資格之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)以購買本公司之股份。

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36。

董事會報告書

授予僱員(包括董事)之購股期權之變動

於截至2016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 ⁽¹⁾	購股期權數目						每股行使價 (港元)
	於2016年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2016年 12月31日 尚未行使	行使期間	
07/03/2011	1,277,000	-	-	(1,277,000)	-	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012	2,139,000	-	(1,601,000)	(5,000)	533,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013	2,777,000	-	(1,048,000)	(56,000)	1,673,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014	3,163,000	-	(1,472,000)	(64,000)	1,627,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
11/03/2015	3,830,000	-	-	(308,000)	3,522,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
14/03/2016	-	4,426,000 ⁽²⁾	-	(304,000)	4,122,000	15/03/2018-14/03/2021	25.70
合共	13,486,000	4,426,000	(4,121,000)	(2,014,000)	11,777,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2016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1,565,000份及2,861,000份購股期權。
- (3) 截至2016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2016年3月14日授出日期前(即2016年3月11日)之收市價為25.55港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為23.94港元)。

董事會報告書

授予董事之購股期權之變動

於截至2016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：

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2016年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2016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	628,000	-	628,000	-	-	23.20	29.75
	06/06/2013	630,000	-	630,000	-	-	31.45	29.75
	27/02/2014	630,000	-	630,000	-	-	26.05	29.75
	11/03/2015	655,000	-	-	-	655,000	26.88	-
	14/03/2016	-	655,000	-	-	655,000	25.70	-
		2,543,000	655,000	(1,888,000)	-	1,310,000		
羅啟瑞	07/03/2011	100,000	-	-	(100,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	-	-	100,000	23.20	-
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		500,000	100,000	-	(100,000)	500,000		
羅孔瑞	07/03/2011	125,000	-	-	(125,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	-	-	100,000	23.20	-
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		525,000	100,000	-	(125,000)	500,000		
羅慧端	07/03/2011	100,000	-	-	(100,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	(100,000)	-	-	23.20	29.75
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		500,000	100,000	(100,000)	(100,000)	400,000		

董事會報告書

購股期權數目

董事	授出日期 ⁽¹⁾	於2016年				於2016年		每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	12月31日 尚未行使	12月31日 尚未行使		
羅俊謙	06/06/2013	5,000	-	-	-	5,000	31.45	-	
	27/02/2014	20,000	-	-	-	20,000	26.05	-	
	11/03/2015	50,000	-	-	-	50,000	26.88	-	
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-	
		75,000	100,000	-	-	175,000			
簡德光	07/03/2011	300,000	-	-	(300,000)	-	26.18	-	
	08/03/2012	300,000	-	(300,000)	-	-	23.20	29.75	
	06/06/2013	300,000	-	-	-	300,000	31.45	-	
	27/02/2014	300,000	-	-	-	300,000	26.05	-	
	11/03/2015	310,000	-	-	-	310,000	26.88	-	
	14/03/2016	-	310,000	-	-	310,000	25.70	-	
		1,510,000	310,000	(300,000)	(300,000)	1,220,000			
朱錫培	07/03/2011	90,000	-	-	(90,000)	-	26.18	-	
	08/03/2012	90,000	-	-	-	90,000	23.20	-	
	06/06/2013	90,000	-	-	-	90,000	31.45	-	
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-	
	11/03/2015	120,000	-	-	-	120,000	26.88	-	
	14/03/2016	-	200,000	-	-	200,000	25.70	-	
		490,000	200,000	-	(90,000)	600,000			
僱員(除本公司 董事外)	07/03/2011	562,000	-	-	(562,000)	-	26.18	-	
	08/03/2012	821,000	-	(573,000)	(5,000)	243,000	23.20	29.75	
	06/06/2013	1,452,000	-	(418,000)	(56,000)	978,000	31.45	29.75	
	27/02/2014	1,813,000	-	(842,000)	(64,000)	907,000	26.05	29.75	
	17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	27.55	-	
	11/03/2015	2,395,000	-	-	(308,000)	2,087,000	26.88	-	
	14/03/2016	-	2,861,000	-	(304,000)	2,557,000	25.70	-	
		7,343,000	2,861,000	(1,833,000)	(1,299,000)	7,072,000			

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14/03/2016授出之購股期權可於15/03/2018至14/03/2021期間行使。
- (2) 截至2016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2016年3月14日授出日期前（即2016年3月11日）之收市價為25.55港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為23.94港元）。

主要股東於股份之權益

下列為於2016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	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	信託人	信託權益	289,395,498 ⁽¹⁾	289,395,498	42.71
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	受益人	公司權益	168,242,970	168,242,970	24.83
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	受益人	公司權益	40,383,636	40,383,636	5.96
Eagle Guardian Limited ⁽⁴⁾	受益人	公司權益	37,216,070	37,216,070	5.49
Adscan Holdings Limited ⁽⁵⁾	受益人	公司權益	35,628,206	35,628,206	5.26

董事會報告書

附註：

- (1) 表中載列之股份數目乃按照最近期從HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 收到的披露權益表格 (有關事件的日期為2017年1月3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2016年12月31日：
 - (i) 226,815,595股股份 (佔本公司已發行股本33.48%) 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) 59,218,519股股份 (佔本公司已發行股本8.74%) 由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168,242,970股股份已包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited由HITL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40,383,636股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生與羅俊謙先生為該公司之董事。
- (4) Eagle Guardian Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生亦為該公司之董事。
- (5) Adscan Holdings Limited為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，而羅鷹瑞醫生亦為該公司之董事。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2016年12月31日之已發行總數677,469,835股股份計算。

除上文所披露者外，截至2016年12月31日，並無其他人士 (除本公司董事或行政總裁於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於第85頁至第88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94頁至第98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%。關於應收賬款及預付款項之進一步詳情載列於綜合財務報表附註26。

董事會報告書

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達1,619,765港元(2015年：1,193,161港元)。此外，本集團於本年度內贊助了若干值得推行的社區項目。贊助詳情載於本年報第44頁至第46頁之「企業社會責任—社區投資」。

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2017年5月10日(星期三)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，2017年2月28日

獨立核數師報告書

Deloitte.**德勤**

致鷹君集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第106頁至第211頁的鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2016年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上釐定公平值所相連之重大判斷。如綜合財務報表附註14所披露，貴集團投資物業為73,046,520,000港元，佔貴集團資產總值之68.7%。投資物業的公平值變動2,530,733,000港元已於年終的綜合收益表內確認。

貴集團之投資物業乃以獨立專業物業估值師所進行之估值為基準，按公平值列賬。估值技術及估值所用主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註14內披露。估值視乎若干涉及管理層和獨立專業物業估值師判斷之關鍵輸入數據，包括類似物業的資本化比率、每平方呎的市場租金、折現率、最終資本化比率、年度收入及可觀察的市場交易。顯示貴集團對公平值計量敏感度之圖表亦於此附註內披露。

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

就評估投資物業之估值，我們之程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力及客觀程度；
- 就估值技術、物業市場表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用數據向獨立專業物業估值師取得了解；
- 透過以評估類似物業的租金、資本化比率、可觀察的市場交易和基準折現率與同行業內公司的歷史數據、市場走勢和可比數據進行比較，來評估估值所用的主要輸入數據的合理性；
- 透過抽樣方式對比租金詳情與相關的現有租賃協議，從而評估管理層向獨立專業物業估值師提供的信息的可信性；及
- 透過就主要輸入數據再進行敏感度分析，來評估對公平值之影響程度，從而評估於綜合財務報表附註14所披露對不可觀察的輸入數據與公平值之關係的準確性。

關鍵審計事項

吾等之審計如何處理關鍵審計事項

物業存貨之可變現淨值評估

我們識別就 貴集團物業存貨之可變現淨值所作出之評估為關鍵審計事項，乃因為釐定可變現淨值所涉及之重大判斷。

如綜合財務報表附註24所披露， 貴集團之作出售之發展中物業及持作出售物業於2016年12月31日分別為3,080,892,000港元及557,178,000港元。

貴集團之物業存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。可變現淨值計及最終預期會實現之價格及落成之估算成本。

就管理層對物業存貨之可變現淨值所作出之評估，我們之程序包括：

- 透過抽樣方式參考相同項目或同類物業之市場價格，評估管理層所用預測單位售價的恰當性，包括按我們對 貴集團業務及相關地區物業市場的認識，評估 貴集團管理層所用之同類物業的恰當性，從而評估物業存貨的可變現淨值的合理性；和
- 透過將以前的預算成本與實際的發生成本作出比較，及檢查已承諾建造合同和顯示最新成本趨勢的相關市場信息，以評估作出售之發展中物業的預計完工成本的合理性。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在綜合財務報表及我們的核數師報告內。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督 貴集團的綜合財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法第90條我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為施清耀。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年2月28日

綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益	5	8,648,500	8,270,902
商品及服務成本		(4,745,415)	(4,809,646)
折舊前經營溢利		3,903,085	3,461,256
折舊		(590,428)	(606,464)
經營溢利		3,312,657	2,854,792
其他收益	7	107,549	433,949
投資物業之公平值變動	14	2,530,733	3,011,940
酒店樓宇之減值虧損回撥	15	–	284,370
衍生金融工具之公平值變動		52,230	1,767
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		1,113	(45,041)
持作可出售投資之減值虧損		–	(45,824)
應收貸款之減值虧損	19	(199,143)	–
行政及其他費用		(449,168)	(512,816)
財務成本	8	(643,875)	(686,545)
應佔合營公司業績		(20,190)	(19,925)
應佔聯營公司業績		438	(3,442)
除稅前溢利		4,692,344	5,273,225
所得稅	9	(572,598)	(539,172)
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)	10	4,119,746	4,734,053
應佔本年度溢利：			
公司股東		2,769,792	3,312,335
非控股權益		201,626	174,432
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		2,971,418	3,486,767
		1,148,328	1,247,286
		4,119,746	4,734,053
每股盈利：	13		
基本		4.10港元	4.98港元
攤薄		4.09港元	4.98港元

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015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)	4,119,746	4,734,053
其他全面收益(支出)：		
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
持作可出售投資之公平值(虧損)收益	(16,198)	18,361
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	(344)	(76,539)
海外營運折算所產生之匯兌差額	(330,570)	(412,945)
應佔合營公司之其他全面支出	(44,743)	(26,116)
應佔聯營公司之其他全面收益	15,437	5,981
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	105,378	(70,701)
公平值調整重新分類至損益	(3,552)	(842)
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)	(274,592)	(516,977)
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)	3,845,154	4,217,076
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	2,458,195	2,822,126
非控股權益	201,508	174,333
	2,659,703	2,996,459
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	1,185,451	1,220,617
	3,845,154	4,217,076

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	73,046,520	73,975,154
物業、廠房及設備	15	18,611,570	17,155,227
收購物業、廠房及設備之按金	16	–	142,868
合營公司權益	17	1,067,143	533,507
聯營公司權益	18	80,886	69,164
應收貸款	19	21,398	211,409
應收票據	20	244,062	253,514
持作可出售投資	21	1,276,988	1,467,334
衍生金融工具	22,23	64,203	–
		94,412,770	93,808,177
流動資產			
物業存貨	24	3,638,070	3,151,545
存貨	25	105,810	127,906
應收賬款、按金及預付款項	26	963,492	868,814
按公平值列入損益之財務資產	27	299,361	368,903
衍生金融工具	22	9,951	–
應收票據	20	–	20,248
可收回稅項		3,777	11,010
已抵押銀行存款	28	631,489	620,790
受限制現金	29	289,953	132,652
銀行結存及現金	29	5,857,951	6,078,152
		11,799,854	11,380,020
分類為持作可出售之資產	30	116,310	–
		11,916,164	11,380,020
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	31	3,476,088	3,176,466
衍生金融工具	22	–	121
稅項準備		191,070	137,760
應付分派		240,286	221,933
一年內到期借貸	32	2,495,416	9,968,284
		6,402,860	13,504,564
流動資產(負債)淨值		5,513,304	(2,124,544)
總資產減流動負債		99,926,074	91,683,633

綜合財務狀況表
於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	22,23	247	70,319
一年後到期借貸	32	21,879,695	13,581,971
中期票據	33	3,814,384	3,609,826
遞延稅項	34	1,303,566	1,378,399
		26,997,892	18,640,515
資產淨值		72,928,182	73,043,118
應佔權益：			
公司股東			
股本	35	338,735	332,363
股份溢價及儲備		55,508,577	54,000,282
		55,847,312	54,332,645
非控股權益		(353,623)	641,548
		55,493,689	54,974,193
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		17,434,493	18,068,925
		72,928,182	73,043,118

載於第106至211頁之綜合財務報表於2017年2月28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2016年12月31日止年度

	公司股東應佔													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
	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	匯兌 儲備 港幣千元	購股權 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				
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)	
應佔聯營公司之其他 全面收益(支出)	-	-	6,931	-	-	-	(950)	-	-	-	-	5,981	-	-	5,981	
應佔合營公司之其他 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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	

綜合權益變動表
於2016年12月31日

	公司股東應佔											冠君產業 信託之 非控權 基金單位 持有人應佔		非控股 權益	總計
	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	匯兌 儲備 港幣千元	購股權 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	港幣千元		
於2016年1月1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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,769,792	2,769,792	2,769,792	1,148,328	201,626	4,119,746
現金流對沖之 公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	64,703	-	-	64,703	64,703	37,123	-	101,826
持作可出售投資之 公平值虧損	-	-	(16,198)	-	-	-	-	-	-	-	(16,198)	(16,198)	-	-	(16,198)
持作可出售投資於 出售時之重新 分類調整	-	-	(344)	-	-	-	-	-	-	-	(344)	(344)	-	-	(344)
海外營運折算所產生 之匯兌差額	-	-	132	-	-	-	(330,561)	-	(23)	-	(330,429)	(330,452)	-	(118)	(330,570)
應佔聯營公司之 其他全面收益	-	-	15,437	-	-	-	-	-	-	-	15,437	15,437	-	-	15,437
應佔合營公司之 其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(44,743)	-	-	-	(44,743)	(44,743)	-	-	(44,743)
年內全面收益 (支出)總額	-	-	(973)	-	-	-	(375,304)	-	64,703	(23)	2,769,792	2,458,195	1,185,451	201,508	3,845,154
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,186)	-	(476,186)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,186)	-	(476,186)
與股東之交易： 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,832,292)	(1,832,292)	-	-	-	(1,832,292)
發行股份溢價	6,372	359,081	-	-	-	-	-	(23,472)	-	-	341,981	341,981	-	-	341,981
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(8,392)	-	8,392	-	-	-	-	-
發行股份開支	-	(96)	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	(96)	-	-	(96)
確認以權益 結算之股份 支付款項	-	-	-	-	-	-	-	11,293	-	-	11,293	11,293	-	-	11,293
增加於附屬公司之 權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	543,728	-	543,728	(1,343,697)	59,501	(740,468)	
放棄附屬公司分派 (附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,142)	(8,142)	-	8,142	-	
非控股權益出資 (附註e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,623	243,623
非控股權益之 分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,507,945)	(1,507,945)	
於2016年12月31日	338,735	5,241,820	32,027	23,109	3,054	400,965	(920,321)	40,150	19,681	8,117,271	42,550,821	55,847,312	17,434,493	(353,623)	72,928,182

綜合權益變動表

於2016年12月31日

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之基金單位。
- (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(2015年：100,000,000個)朗廷酒店投資股份合訂單位所應收之任何分派之權利。於年內，本集團已放棄8,142,000港元(2015年：14,069,000港元)之分派。
- (d) 新實體根據有限合夥協議於2014年8月成立。於2015年12月31日，本集團之累計出資淨額指若干投資物業及銀行貸款，總價值為802,262,000港元，而其他投資者之累計出資淨額則為1,405,722,000港元。於截至2015年12月31日止年度，為數143,119,000港元之款項已轉回至非控股權益。
- (e) 根據於2016年3月簽署之有限責任協議，一位投資者對由有限責任合夥公司所持有之一項物業發展及一項持作出售物業項目出資243,623,000港元。

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	4,692,344	5,273,225
調整：		
投資物業之公平值變動	(2,530,733)	(3,011,940)
利息支出	643,875	686,545
折舊	590,428	606,464
利息收入	(55,967)	(167,663)
出售持作可出售投資之收益	(344)	(76,539)
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)
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
應收貸款減值虧損	199,143	–
歷史稅務優惠產生之收益	(41,403)	(41,906)
應佔合營公司業績	20,190	19,925
收取有牌價及無牌價持作可出售投資股息	(14,820)	(20,392)
收取持作買賣股本證券股息	(9,613)	(1,862)
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	794	5,438
確認以股份支付款項	11,293	12,943
應佔聯營公司業績	(438)	3,442
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	(1,113)	45,041
衍生金融工具之公平值變動	(52,230)	(1,767)
呆賬撥備	56	1,157
匯兌差額	9,822	10,850
營運資本變動前之經營現金流量	3,461,284	2,988,623
應收賬款、按金及預付款項增加	(105,896)	(240,068)
存貨減少	22,096	27,459
應付賬款、按金及應付費用增加	228,264	114,761
物業存貨增加	(473,400)	(731,986)
出售衍生金融工具所得款項	10,112	1,891
持作買賣之股本證券減少(增加)	6,590	(296,145)
來自經營業務之現金	3,149,050	1,864,535
繳付香港利得稅	(248,020)	(237,875)
繳付其他司法權區稅項	(318,846)	(42,666)
退回香港利得稅	4,703	12
退回其他司法權區稅項	–	4,367
經營業務所得之現金淨額	2,586,887	1,588,373

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
投資業務		
出售投資物業所得款項	3,429,286	–
提取原到期日超過三個月之定期存款	914,086	3,471,991
出售指定按公平值列入損益之財務資產所得款項	186,509	1,039,856
已收利息	61,360	190,496
出售持作可出售投資所得款項	59,555	663,156
贖回應收票據所得款項	27,821	122,919
收取持作可出售有牌價及無牌價投資股息	14,820	17,713
收取持作買賣股本證券股息	8,903	1,862
出售物業、廠房及設備所得款項	4,250	1,808
收取聯營公司股息	4,153	77,965
物業、廠房及設備增加	(2,352,167)	(1,999,334)
合營企業投資	(490,000)	–
存放原到期日超過三個月之定期存款	(400,907)	(914,086)
受限制現金(增加)減少	(157,301)	102,385
指定按公平值列入損益之財務資產增加	(121,782)	(893,083)
投資物業增加	(93,556)	(144,823)
已抵押銀行存款(增加)減少	(10,699)	242,081
持作可出售投資增加	(5,183)	(528,517)
應收貸款增加	(3,467)	(211,409)
出售聯營公司權益所得款項	–	44,044
聯營公司還款	–	12,054
收購投資物業	–	(965,000)
應收票據增加	–	(224,911)
收購物業、廠房及設備之按金	–	(142,868)
投資業務所得(所用)現金淨額	1,075,681	(35,701)

綜合現金流量表
截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
融資項目		
新借銀行貸款	21,036,038	2,696,205
非控股權益出資	243,625	625,131
發行中期票據所得款項	200,000	643,000
發行股份	108,352	17,933
償還銀行貸款	(19,865,343)	(3,903,779)
支付股東之股息	(1,598,759)	(267,801)
支付非控股權益之分派	(1,406,960)	(227,092)
收購附屬公司之額外權益	(740,468)	(318,147)
已付利息	(538,516)	(606,186)
支付冠君產業信託之非控股基金單位持有人之分派	(457,899)	(430,575)
銀行借貸前端費用	(163,161)	(23,326)
發行中期票據之交易成本	(144)	–
購回中期票據	–	(101,701)
用作融資項目之現金淨額	(3,183,235)	(1,896,338)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	479,333	(343,666)
外幣匯率改變之影響	(186,355)	(120,502)
年初之現金及現金等價物	5,164,066	5,628,234
年末之現金及現金等價物		
計入銀行結存及現金	5,457,044	5,164,066
銀行結存及現金分析：		
現金及現金等價物結存	5,457,044	5,164,066
原到期日超過三個月之定期存款	400,907	914,086
	5,857,951	6,078,152

綜合財務報表附註

截至2016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、經營酒店、酒樓及共享工作空間、房地產投資信託管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養服務、物業租賃及資產管理。

本綜合財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

本年度強制性生效之香港財務報告準則之修訂

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」）所頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	主動披露
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
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
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表中之權益法
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
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：合併豁免之應用
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

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2016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)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則

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的香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	主動披露 ¹
香港會計準則第12號之修訂	對未實現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	購股期權費用交易的分類和計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合同時一併應用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10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益的澄清 ²
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
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於2017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2019年1月1日起或以後之年度期間生效。

⁴ 於待定期日起或以後之年度期間生效。

綜合財務報表附註
截至2016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)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則(續)

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號就財務資產及財務負債之分類及計算、一般對沖會計法及財務資產之減值規定提出新規定。

以下是與本集團有關的香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 香港財務報告準則第9號範圍內之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之債務投資，一般於其後之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僅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，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之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之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，而僅有股息收益一般於損益中確認。
- 與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」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。預期信貸虧損模式需要實體於每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，毋須再待信貸事件發生後才確認信貸虧損。
- 一般對沖會計法之新規定保留了香港會計準則第39號現有的三類對沖會計機制。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之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之種類和非財務項目之風險部份之種類。此外，追溯評核之成效測試將被清除，及已引入強化披露實體風險管理活動之規定。

日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團財務資產之分類及計量造成重大影響。本集團之可供出售投資(包括現時按成本減減值列賬者)將按公平值透過損益賬計量或按公平值列入其他全面收益之方式計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致須提前為信貸虧損作出撥備，而本集團按攤銷成本計量之財務資產則尚未產生信貸虧損。

董事預期，應用新對沖規定不一定會對本集團當前之對沖分類及對沖會計法構成重大影響。

綜合財務報表附註
截至2016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)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號不一定會對本集團之財務負債所呈報之金額造成重大影響。在詳盡之檢討完成前，合理估算對本集團財務資產之影響並不可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

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之收益入賬。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」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則列明，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之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：當(或於)實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當(或於)實體於完成履約責任時確認收益，即是當與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡之披露。

2016年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人之間之考量因素，以及許可之應用指引。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團之綜合財務報表中之已呈報收益(如出售建築材料、物業管理、保養及物業代理服務撥備和銷售持作出售物業)及需提供更多有關收益的披露。然而，在本集團完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號之影響作合理估算並不可行。

綜合財務報表附註
截至2016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)

已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則的修訂(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號要求承租人確認所有租賃的資產和負債，除非租賃期少於十二個月或相關資產價值低。對於出租人會計，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租約或融資租賃。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第16號不會對本集團的租賃確認及計量有重大影響，因為本集團已確認本集團作為承租人之租賃土地的已預付租賃付款，但此應用有可能導致更多的披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則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。

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之代價之公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量當日進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是直接觀察到之結果還是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量當日為該資產或負債進行定價時將會考慮之特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值(例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)之計量除外。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性，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之(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之可觀察輸入數據(除第1級所含報價以外)；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

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之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之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之數量及分散情況下，本集團持有投票權之數量；
- 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之權利；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之能力，包括於過往股東會議上之投票模式。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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之會計政策一致。

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之現金流在編製綜合賬目時已悉數抵銷。

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

如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，該等變動將按權益交易入賬。本集團之有關部份權益(包括儲備)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。有關權益部份重新歸屬後經調整之非控股權益數額與已付或已收代價公平值之間之差額，乃於權益直接確認，並歸屬於公司股東。

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之稅項。

本集團就確認經營租賃收益之會計政策於下文有關租賃之會計政策中描述。

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。

於正常營業過程中銷售物業所得收益於有關物業竣工並交付買方時確認。上述收益確認標準獲達成前向買方收取之按金及分期款項乃計入綜合財務狀況表流動負債項下。

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之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之服務收益)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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業首次按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業(包括持作出售物業)採用公平值模式按其公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損乃計入產生期間之損益。

投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售中獲得未來經濟收益時，會被終止確認。終止確認該資產所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值差額計算)計入終止確認期間之損益。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份，本集團須基於對各部份擁有權隨附之風險與回報是否絕大部份已轉移至本集團之評估將各部份分別劃分為融資租賃或經營租賃，除非該兩個部份均明確為經營租賃，則整項租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)須按租期開始時將於土地部份及樓宇部份之租賃權益相關公平值之比例於土地及樓宇部份分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則以經營租賃入賬之租賃土地權益在綜合財務狀況表中分類為「預付租賃款項」，且於租期內按直線基準攤銷，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部份之間可靠分配時，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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損入賬。享有永久業權之土地按成本減累計減值虧損入賬。

折舊按物業、廠房及設備(在建物業及享有永久業權之土地除外)項目之成本之預計可使用年期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、供貨或行政用途之物業以成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括專業費及根據本集團會計政策之合資格資產之資本化借貸成本。該等物業完工並可作擬定用途時劃分至適當之物業、廠房及設備類別。該等資產之折舊基準與其他之物業資產相同,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改變用途終止業主自用而變為投資物業,該項目於轉變當日之賬面值與其公平值之任何差額於其他全面收益中確認,並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時,相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

當投資物業因被證實改變用途為業主自用而成為物業、廠房及設備項目,物業、廠房及設備將按轉變當日之公平值予以確認。於轉變當日之公平值視作成本於隨後計量及披露。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期繼續使用該資產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之收益或虧損(按出售該項資產之銷售所得款項及其賬面值之差額釐定)於損益確認。

綜合財務報表附註
截至2016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，預付租賃款項之攤銷計入在建樓宇之部份成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇在可供使用(即樓宇處於適當之地點及狀況使其能夠按管理層擬定之方式經營)時開始折舊。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司為投資者對其具有重大影響力之實體。重大影響力指可參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制權，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計目的所用之聯營公司及合營公司之財務報表乃採用本集團在相若情況下進行類似交易及事件時所用之一致會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司之權益首次按成本於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益而作出調整。若本集團應佔聯營公司或合營公司之虧損超出本集團於該聯營公司或合營公司之權益(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部份之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團須受法律或推定責任，或已代該聯營公司或合營公司支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

香港會計準則第39號之規定獲應用以釐定是否需要確認有關本集團於聯營公司或合營公司權益之任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)將會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，將其可收回金額(使用價值及公平值之較高者減出售成本)與其賬面值比較。被確認之任何減值虧損均成為投資賬面值之一部份。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加之可收回投資金額為限。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

當本集團對聯營公司或合營公司不再有重大影響力或共同控制權，則列為出售該投資對象之全數權益入賬，產生之收益或虧損於損益中確認。聯營公司或合營公司於不再使用權益法當日之賬面值與出售該聯營公司或合營公司權益所得任何款項之間之差額，乃計入釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，本集團就該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之所有金額，按直接出售該聯營公司或合營公司之相關資產或負債之相同基準予以入賬。因此，若該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團在不再使用權益法時將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類之調整)。

集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生損益僅以該聯營公司或合營公司之權益與本集團無關的部份，方於本集團之綜合財務報表確認。

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。

倘隨後減值虧損回撥，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。

作出售之發展中物業及持作出售物業

作出售之發展中物業及持作出售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、所產生之發展開支及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值由管理層根據現行市況決定。

作出售之發展中物業於完工時轉撥為持作出售物業。

持作出售之非流動資產

非流動資產之賬面值如可透過出售交易而非透過持續使用而大致收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產可於現況下僅根據出售該資產之一般及慣例條款即時出售及很有可能達成出售時方告符合。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內符合條件獲確認為已完成出售。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人之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基準於綜合收益表確認。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基準確認為租金收入扣減，惟倘有另一系統化基準之時間模式更能代表從租賃資產中獲得之經濟利益除外。

本集團作為承租人

經營租賃支出(包括按經營租賃持有之土地之收購成本)於有關租約年期內按直線基準確認為開支。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基準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除外，在該情況下，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2016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，則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

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間方才準備好作擬定用途或銷售之資產)之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產實際上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

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據全年應稅溢利計算得出。應稅溢利有別於綜合收益表上列報之除稅前溢利，因其並未計入在其他年度之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。本集團之當期稅項負債乃採用報告期末已確立或實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債之賬面值與用於計算應稅溢利之相應稅基之金額之間的暫時性差額予以確認。所有應稅暫時性差額產生之遞延稅項負債一般均予確認。遞延稅項資產之所有可抵稅暫時性差額一般只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額之限額內，才予以確認。如果暫時性差額是由交易中之資產和負債之首次確認(業務合併除外)下產生，並且不影響應稅溢利或會計溢利，所產生之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2016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之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之回撥，且暫時性差額在可預見將來很可能不會轉回則除外。倘若有足夠應稅溢利可供動用以抵銷暫時性差額利益，且預期暫時性差額於可見將來撥回時，方會確認因與該等投資及權益有關之可抵稅暫時性差額而產生之遞延稅項資產。

在各報告期末對遞延稅項資產之賬面值進行審閱，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，按不能收回之部份扣減資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或資產變現之期間之稅率(以報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產之計量，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之方式所產生之稅務結果。

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之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之絕大部份經濟利益)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或直接於權益確認之項目相關時除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指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初始按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值列入損益之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之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。

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」)之財務資產、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期限或(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之全部費用、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息基準確認。

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，貸款及應收賬款(包括應收票據、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)。

持作可出售財務資產

持作可出售財務資產為非衍生項目，無論其是否指定，分類為按公平值列入損益之財務資產、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由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之賬面值變動於損益內確認。持作可出售財務資產之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。當投資被出售或確定減值時，過往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。

綜合財務報表附註
截至2016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)

持作可出售財務資產(續)

於活躍市場並無報價，其公平值未能可靠計量，且衍生工具與無報價股本工具掛鈎，及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)。

按公平值列入損益之財務資產

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之財務資產。

財務資產歸類為持作買賣倘若：

- 購入目的主要是於不久將來出售；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份，且近期出現實際短期獲利；或
- 屬於未被指定並且不可有效作為對沖工具之衍生工具。

財務資產(持作買賣財務資產除外)可於首次確認時指定為按公平值列入損益倘若：

- 有關指定能抵銷或大幅減少可能出現之不一致的計量或確認；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之其中部份之財務資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類之資料乃按該基準由內部提供；或
- 財務資產組成包含一項或多項內含衍生工具之合約之其中部份，且香港會計準則第39號准許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值列入損益。

按公平值列入損益之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44(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量(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

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

財務資產(按公平值列入損益之財務資產除外)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在首次確認該財務資產後因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，減值之客觀證據可包括：

- 交易對手出現重大財務困難；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於隨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之次數增加及與拖欠應收賬款有關之國家或地區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之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。該減值虧損將不會於隨後期間撥回。

所有財務資產之減值虧損直接於財務資產之賬面值扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。當應收賬款結餘被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。隨後收回過往已撇銷之金額，均計入損益。

綜合財務報表附註
截至2016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)

倘持作可出售財務資產被考慮作減值，則過往於其他全面收益確認之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關連確認減值虧損後發生之事件，則過往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，過往於損益確認之減值不能透過損益予以撥回。減值虧損後公平值之任何增加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)隨後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是一種計算相關期間內財務負債之攤銷成本以及分配利息支出之方法。實際利率乃透過於財務負債之預期期限或(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之全部費用、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息基準確認。

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，隨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，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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份並無密切關連，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之衍生工具。

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之現金流量變動，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之關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易之策略。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之對沖工具在抵銷對沖項目之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之衍生工具之公平值變動之有效部份於其他全面收益內確認及於對沖儲備下累計。有關無效部份之收益或虧損隨即於損益中確認。

過往於其他全面收益中確認及於權益(對沖儲備)中累計之金額，於對沖項目影響損益期間，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。於當時已在其他全面收益確認及在對沖儲備中累積之任何收益或虧損保留在權益內，當預期交易最終在損益中確認時予以確認。當估計預期交易不再進行時，在權益中累積之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份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收益或虧損總和之差額，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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

以權益結算股份支付之交易

授予僱員及提供相若服務之其他人士之以權益結算股份支付乃按授出日期權益工具之公平值計量。

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之權益工具以直線基準支銷，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，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之修正(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之調整。

當購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之金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金額將轉移至保留溢利內。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在採用本集團之會計政策(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。估計和有關之假設乃基於其過往經驗及其他被認為相關之因素。實際結果與估計可能出現誤差。

估計和相關假設持續地予以檢討。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)。

綜合財務報表附註
截至2016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之遞延稅項負債而言，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之絕大部份經濟利益)持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確定採用公平值模式計量之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。

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之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221,121,000港元(2015年：223,204,000港元)。該等資產之詳情載於附註20。

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」)之控制權

於2014年8月15日，新成立之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」)與有限合夥人訂立之有限合夥協議(「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之方式進行出資。於2016年12月31日，本集團實際持有美國房地產基金之49.97%(2015年：49.6%)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之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。

估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期末關於對未來之主要假設，以及估計不確定因素之其他主要來源，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。

綜合財務報表附註
截至2016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)

投資物業

投資物業乃按獨立專業物業估值師之估值，以公平值入賬。

估值師乃按收入資本化法(涉及參照報告期末之現行市況，按當前租約及未來租約釐定之未來現金流量的估計)或直接比較法(涉及類似物業公平值的估計，調整以反映報告期末之現行市況)釐定位於香港及中國之投資物業之公平值。

估值師乃按收益資本法(涉及任何現有租約條款以支持未來現金流量的估計及採用可反映現行市場對現金流量之金額及時間之不確定性評估之折現率)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行市況。附註14載列有關釐定投資物業公平值所採用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

物業存貨

如附註3所述，本集團作出售之發展中物業及持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。董事根據估計的售價減去預計成本對確定物業存貨的可變現淨值作出重大判斷。

根據主體物業的性質，董事參考物業存貨的預計的單位售價，根據若干因素(包括在同一項目或類似物業的類似物業種類的最近價格，以及相關司法權區的現行和預測的物業市場)，釐定此等物業存貨的可變現淨值。董事參考已發生的實際發展成本、已承諾建造合同和顯示最新成本趨勢的相關市場信息，估計完成物業存貨的預計成本。

如果完成的成本增加或可變現淨值減少，則可能導致這些物業存貨跌價。該跌價需要董事運用判斷和估計釐定。

綜合財務報表附註
截至2016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之財務資產

此外，如附註22、23及27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之財務資產之公平值由作為交易對手之金融機構提供及採用若干市場參與者常用之估值技術釐定。貨幣掉期、衍生金融工具及指定按公平值列入損益之股本掛鈎票據乃根據可觀察市場價格或利率得出之假設(如可能)採用折現現金流量分析進行估值。附註44載列有關釐定衍生金融工具公平值所採用之估值技術、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之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之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。

按成本計量之持作可出售投資估計減值

當減值虧損之客觀證據存在時，本集團考慮於報告期末之未來現金流量估計及任何虧損事項。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，並評估無識別客觀減值。

5. 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之總和。

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
來自投資物業之租金收入	2,749,214	2,510,014
物業管理服務收入	283,335	250,903
酒店收益	5,198,237	5,091,259
商品出售	193,081	228,071
股息收入	24,433	22,254
其他	200,200	168,401
	8,648,500	8,270,902

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

6. 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」)之分部業績。於本年度,營運決策總監將分別檢討物業發展分部。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。
物業發展	- 持作出售物業的銷售收入
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之租金收入及相關支出。

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。美國房地產基金之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、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、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」)之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(「持作可出售投資」)之減值虧損、應收貸款之減值虧損、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之計量基準。

經營及可呈報分部的會計政策與附註3所述之本集團之會計政策相同。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2016年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績 2016年

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元 (附註)	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	243,538	-	5,198,237	417,714	5,859,489	2,540,567	5,674	242,770	-	8,648,500
分部之間收益	-	-	70,018	431,720	501,738	16,527	700,705	-	(1,218,970)	-
總計	243,538	-	5,268,255	849,434	6,361,227	2,557,094	706,379	242,770	(1,218,970)	8,648,500

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	180,984	-	720,625	589,336	1,490,945	1,783,332	593,712	44,415	(9,319)	3,903,085
折舊					(398,068)	-	(191,540)	-	(820)	(590,428)
折舊後經營溢利					1,092,877	1,783,332	402,172	44,415	(10,139)	3,312,657
投資物業之公平值變動					308,391	2,001,856	-	222,786	(2,300)	2,530,733
衍生金融工具之公平值變動					20,435	-	31,795	-	-	52,230
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					1,113	-	-	-	-	1,113
應收貸款之減值虧損					(199,143)	-	-	-	-	(199,143)
其他收益					47,325	-	-	4,877	(620)	51,582
行政及其他費用					(410,072)	(22,546)	(13,013)	(10,126)	6,589	(449,168)
財務成本淨值					(91,914)	(335,803)	(116,577)	(43,614)	-	(587,908)
應佔合營公司業績					(20,190)	-	-	-	-	(20,190)
應佔聯營公司業績					438	-	-	-	-	438
除稅前溢利					749,260	3,426,839	304,377	218,338	(6,470)	4,692,344
所得稅					(267,455)	(245,257)	(59,986)	-	100	(572,598)
本年度溢利					481,805	3,181,582	244,391	218,338	(6,370)	4,119,746
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					(9,440)	(1,148,328)	(93,346)	(98,840)	-	(1,349,954)
公司股東應佔溢利					472,365	2,033,254	151,045	119,498	(6,370)	2,769,792

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2015年

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元 (附註)	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										
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
按公平值列入損益之										
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)
應佔合營公司業績					(19,925)	-	-	-	-	(19,925)
應佔聯營公司業績					(3,442)	-	-	-	-	(3,442)
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

附註：由於該等直接持有之物業處正處於發展階段，因此本年度並無確認任何收益及分部業績。物業存貨之詳情載於附註24。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

6. 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之資產及負債分析：

2016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)	5,697,128	129,356	5,567,772
物業發展(附註a)	3,759,371	857,725	2,901,646
酒店業務(附註a)	16,265,155	6,721,932	9,543,223
其他業務(附註a)	572,861	206,290	366,571
未分配	5,297,201	269,699	5,027,502
鷹君業務(附註b)	31,591,716	8,185,002	23,406,714
冠君產業信託(附註c)	44,784,097	11,227,632	33,556,465
朗廷酒店投資(附註c)	11,651,774	4,423,994	7,227,780
美國房地產基金(附註d)	1,068,052	645,226	422,826

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
物業發展(附註a)	2,489,272	4,906	2,484,366
酒店業務(附註a)	14,470,298	5,342,372	9,127,926
其他業務(附註a)	512,758	187,645	325,113
未分配	6,322,570	174,730	6,147,840
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

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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、分類為持作可出售之資產、存貨、應收貸款、應收票據、按公平值列入損益之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之應付賬款、按金及應付費用、借貸、稅項撥備及遞延稅項。
- (b) 除附註(a)所載主要項目外，資產及負債包括銀行存款、已抵押銀行存款及受限制現金5,427,567,000港元(2015年：5,106,205,000港元)及借貸5,765,657,000港元(2015年：3,585,004,000港元)，故於2016年12月31日之借貸淨額為338,090,000港元(2015年：現金淨額1,521,201,000港元)。
- (c) 冠君產業信託及朗廷酒店投資之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456,195,000港元(2015年：373,380,000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之權益即65.50%及61.90%(2015年：62.72%及60.70%)計算。此外，朗廷酒店投資之資產包括於2016年12月31日酒店物業之估值18,432,000,000港元(2015年：18,381,000,000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4,138,167,000港元(2015年：4,283,959,000港元)。
- (d) 美國房地產基金之資產及負債乃根據鷹君集團有限公司於基金持有之49.97%(2015年：49.6%)權益之應佔業績計算。

地區資料

本集團之經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國及日本。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

地區資料(續)

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之金融工具、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		非流動資產之賬面值	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
香港	4,666,012	4,399,155	76,394,662	74,199,788
美國	1,829,956	1,725,714	7,295,764	10,382,691
加拿大	502,713	437,562	620,577	617,168
英國	466,735	535,602	1,644,581	1,811,888
澳洲	461,515	467,380	837,042	841,211
紐西蘭	301,448	262,677	345,806	345,327
中國	402,963	406,046	2,997,887	2,932,289
日本	–	–	1,521,771	–
其他	17,158	36,766	–	19
	8,648,500	8,270,902	91,658,090	91,130,381

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2016年12月31日止年度

7. 其他收益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	37,844	126,967
指定按公平值列入損益之財務資產	5,002	25,284
有牌價債務證券	–	190
應收票據	9,738	9,912
其他	3,383	5,310
	55,967	167,663
出售股本證券收益	344	79,323
視作出售一間聯營公司之收益	–	110,322
收回壞賬	1,062	4,696
回購中期票據之收益	–	2,686
歷史稅務優惠產生之收益	41,403	41,906
投資者注資入美國房地產基金的溢價	4,878	–
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	3,895	4,239
	107,549	433,949

8. 財務成本

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
銀行借貸利息	411,303	459,760
其他貸款利息	8,589	14,467
中期票據利息	126,810	122,993
其他借貸成本	107,552	89,325
	654,254	686,545
減：資本化金額(附註)	(10,379)	–
	643,875	686,545

附註：

利息及其他財務成本按平均年率1.14% (2015年：零) 資本化至物業發展項目。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

9. 所得稅

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	320,270	251,487
其他司法權區	303,223	47,357
	623,493	298,844
過往年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	1,805	(3,256)
其他司法權區	439	(10,563)
	2,244	(13,819)
	625,737	285,025
遞延稅項(附註34)：		
本年度	(49,859)	263,693
過往年度超額撥備	(3,280)	(1,908)
稅率變動所致	—	(7,638)
	(53,139)	254,147
	572,598	539,172

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，主要由美國衍生，以當地司法權區稅率計算。美國的稅項包括有聯邦政府的稅項和州份政府的稅項。

本年度稅項開支與綜合收益表之除稅前溢利之對賬如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
除稅前溢利	4,692,344	5,273,225
按本地利得稅率16.5%(2015年：16.5%)計算之稅項	774,237	870,082
不可扣稅開支之稅務影響	68,665	66,069
毋須課稅收益之稅務影響	(413,606)	(545,862)
過往年度超額撥備	(1,036)	(15,727)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(72)	568
應佔合營公司業績之稅務影響	3,331	3,288
未確認稅務虧損之稅務影響	20,307	43,053
使用以前未予確認之稅務虧損	(6,388)	(5,483)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	107,608	121,006
其他	19,552	2,178
本年度稅項開支	572,598	539,172

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

10. 本年度溢利

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	2,169,540	2,126,027
購股期權費用(包括董事酬金)	11,293	12,943
	2,180,833	2,138,970
折舊	590,428	606,464
核數師酬金	15,182	13,671
受託人酬金	11,643	11,232
存貨成本確認為支出	689,633	662,389
匯兌虧損淨額(計入行政及其他費用)	37,322	99,419
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	794	5,438
出租房地產之營業租約支出	21,033	9,189
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	9,186	—
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	77	1,023
及已計入：		
呆賬撥備回撥淨值	1,006	3,539
股權投資之股息收入	24,433	22,254
投資物業租金收入減相關開支329,203,000港元 (2015年：377,748,000港元)	2,420,011	2,132,266

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十六位(2015年：十四位)董事之酬金如下：

	2016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	12,784	6,203	2,613	532	22,292
羅啟瑞先生	160	1,706	182	332	78	2,458
鄭海泉先生	480	-	-	-	-	480
王於漸教授	440	-	-	-	-	440
李王佩玲女士	440	-	-	-	-	440
朱琦先生	70	-	-	-	-	70
李少光先生	398	-	-	-	-	398
潘嘉陽先生	150	-	-	-	-	150
羅孔瑞先生	160	1,516	177	332	76	2,261
羅慧端女士	160	607	101	332	30	1,230
羅康瑞先生	160	-	-	-	-	160
羅鷹瑞醫生	160	-	-	-	-	160
簡德光先生	160	5,931	1,977	1,025	297	9,390
朱錫培先生	160	3,600	1,500	493	180	5,933
羅俊謙先生	160	1,242	238	218	62	1,920
	3,578	27,386	10,378	5,345	1,255	47,942

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

	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

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2016年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，三位(2015年：兩位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2015年：三位)人士之薪酬如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
薪金及其他福利	10,197	16,731
酌情花紅	1,454	1,591
購股期權	585	1,465
退休福利計劃供款	673	830
	12,909	20,617

	2016年 僱員人數	2015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
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	1
7,500,001港元 – 8,000,000港元	–	1
	2	3

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

12. 股息

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
已付股息：		
– 截至2015年12月31日止財務年度末期股息每股普通股47港仙(2015年：截至2014年12月31日止財務年度為47港仙)	313,854	308,550
– 截至2015年12月31日止財務年度特別末期股息每股普通股2港元	1,335,556	–
	1,649,410	308,550
– 截至2016年12月31日止財務年度中期股息每股普通股27港仙(2015年：截至2015年12月31日止財務年度為27港仙)	182,882	179,468
	1,832,292	488,018

於2016年6月22日，已派發予股東作為截至2015年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股47港仙及特別股息每股普通股2港元，包括給予股東以股代息之選擇權。

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。

已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
股息：		
現金	80,321	88,334
以股代息(附註38)	233,533	220,216
	313,854	308,550

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

12. 股息(續)

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
擬派股息：		
– 截至2016年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股48港仙(2015年：截至2015年12月31日止財務年度為47港仙)	325,186	312,421
– 截至2016年12月31日止財務年度擬派特別末期股息每股普通股50港仙(2015年：截至2015年12月31日止財務年度為2港元)	338,735	1,329,450
	663,921	1,641,871

截至2016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。

13. 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：

	2016年 港幣千元	2015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)	2,769,792	3,312,335
	2016年	2015年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	675,826,600	664,529,644
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	1,486,520	326,504
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	677,313,120	664,856,148

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

14. 投資物業

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
公平值		
於1月1日	73,975,154	69,867,294
匯兌調整	(14,874)	(13,903)
收購投資物業	–	965,000
增加	93,556	144,823
轉撥至分類為持作銷售／出售資產	(3,538,049)	–
於綜合收益表確認之公平值增加	2,530,733	3,011,940
於12月31日	73,046,520	73,975,154

- (a) 本集團位於香港之物業權益71,809,800,000港元(2015年: 69,460,000,000港元)及位於中國之物業權益236,454,000港元(2015年: 245,128,000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,作價為124,500,000美元(約相等於964,875,000港元)。
- (c) 年內,本集團出售位於美國三藩市的若干投資物業,總代價為460,500,000美元。根據應收作價超出部分減原有成本和交易成本計算的已變現出售收益為153,717,000美元(相等於1,193,182,000港元)。此外,如附註30所披露,116,310,000港元的投資物業被分類為持作出售。
- (d) 本集團聘用獨立專業物業估值師進行估值以釐定相關投資物業的公平值。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型。管理層每半年會向董事局匯報投資物業的估值報告及調查結果,以解釋公平值波動的原因。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

- (e) 於2016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72,954,220,000港元(2015年：73,875,654,000港元)，其變動如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
公平值		
於1月1日	73,875,654	69,867,294
匯兌調整	(14,874)	(13,903)
收購投資物業	–	965,000
增加	93,348	144,823
轉撥至分類為持作出售／出售資產	(3,538,049)	–
因估值方法變動而轉出至第3級	–	(94,920)
於綜合收益表確認之公平值增加	2,538,141	3,007,360
於12月31日	72,954,220	73,875,654

損益中包含的投資物業重估之未變現收益為2,331,081,000港元(2015年：3,007,360,000港元)。

- (f) 位於香港及香港以外地區之投資物業(包括土地及樓宇)之賬面值如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
香港之租約	71,809,800	69,460,000
香港以外地區之租約	236,454	245,128
香港以外地區之永久土地業權	1,000,266	4,270,026
	73,046,520	73,975,154

- (g) 本集團投資物業於2016年及2015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 of Washington, 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2016年12月31日止年度

14. 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2016年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,971,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓之資本化比率為3.60%及零售之資本化比率為4.75%。 市場租金，經計入物業內之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	39,330,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓之資本化比率為3.60%及零售之資本化比率為4.25%。 市場租金，經計入物業內之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	27,511,500	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓及零售之資本化比率均為4.00%。 市場租金，經計入物業內之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	905,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	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，經計入物業內之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2016年12月31日止年度

14. 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2016年12月31日(續)						
中國上海商用物業	236,454	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況，零售之資本化比率為7.50%。 市場租金，經計入物業內之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	92,300	第2級	根據類似物業之市場可觀察交易計算之直接比較法，調整以反映目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用	
美國西岸商用物業	1,000,266	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； 及年度收入	經計入內部回報率，折現率為7.00%。 經計入控股期末之已變現淨值，最終資本化比率為6.00%。 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 (i) 附註 (i)
於2015年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,661,500	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、現行市況，寫字樓之資本化比率為3.90%及零售之資本化比率為4.75%。 市場租金，經計入物業內之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2016年12月31日止年度

14. 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，寫字樓之資本化比率為3.30%及零售之資本化比率為4.25%。 市場租金，經計入物業內之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，寫字樓及零售之資本化比率均為4.00%。 市場租金，經計入物業內之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	916,000	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，經計入物業內之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	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	經計入淨收入潛力、物業性質、現行市況，零售之資本化比率為7.50%。 市場租金，經計入物業內之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	根據類似物業之市場可觀察交易計算之直接比較法，調整以反映目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用	

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

14. 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： (i) 折現率； (ii) 最終資本化比率；及年度收入	經計入控股期末之已變現淨值，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)
				經計入預測經營收入淨額及資本開支之年度收入。	年度收入越高，公平值越高。	附註(i)

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據之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之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2016年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	永久		發展中		業主於		汽車	廠房及機械	總額
	土地業權	租賃土地	酒店樓宇	酒店樓宇	香港自用之房地產	傢俬、裝置及設備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本									
於2015年1月1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
匯兌調整	(76,702)	-	(376,181)	(59,706)	-	(37,560)	(30)	(4)	(550,183)
收購	1,598,022	-	-	77,943	-	-	-	-	1,675,965
增加	-	-	4,045	261,114	-	560,008	-	-	825,167
轉入(轉出)	-	-	30,790	-	-	(30,790)	-	-	-
出售/撇除	-	-	(3,310)	-	-	(8,025)	-	-	(11,335)
於2016年12月31日	3,609,599	2,349,418	13,358,378	1,721,276	399,484	3,083,336	3,521	95	24,525,107
折舊及減值									
於2015年1月1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/撇除時抵銷	-	-	-	-	-	(29,655)	-	(16)	(29,671)
減值虧損回撥	(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
匯兌調整	367	-	(86,104)	-	-	(15,117)	(8)	(4)	(100,866)
年內折舊	-	44,764	319,261	-	18,288	207,773	338	4	590,428
出售/撇除時抵銷	-	-	-	-	-	(6,291)	-	-	(6,291)
於2016年12月31日	114,573	957,149	3,398,542	-	84,699	1,355,653	2,828	93	5,913,537
賬面值									
於2016年12月31日	3,495,026	1,392,269	9,959,836	1,721,276	314,785	1,727,683	693	2	18,611,570
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

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

年內，傢俬及裝置之增加為560,008,000港元(2015年：639,281,000港元)，包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為427,092,000港元(2015年：387,320,000港元)、12,975,000港元(2015年：17,401,000港元)及702,000港元(2015年：22,057,000港元)，董事估計該等項目之可使用年期分別為10年、25年及25年。

於2016年12月31日，賬面值為1,392,269,000港元(2015年：1,437,033,000港元)之租賃土地位於香港，乃屬融資租賃。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。

於2016年12月31日，董事認為因可收回金額高於賬面值，故無需回撥或進一步確認減值。

於2015年12月31日，董事就酒店物業進行減值評估。位於美國之酒店物業於2015年12月31日之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)之可收回金額採用使用值釐定，而使用值乃採用預期將產生之未來現金流量及合適折現率9.75%以計算現值而作出估計。因此，於截至2015年12月31日止年度，已就位於美國之酒店物業作出減值虧損回撥284,370,000港元。

16. 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)用作收購日本東京一酒店發展項目。收購已於2016年6月完成。

17. 合營公司權益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
合營公司之投資成本	1,231,168	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	(164,025)	(99,105)
	1,067,143	533,507

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者(「Wealth Joy投資者」)於2010年2月簽訂之認購及股東協議，Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)之財務及經營政策(其對Wealth Joy之回報構成重大影響)需要本集團及Wealth Joy投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬分類為共同安排。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入賬分類為本集團之合營公司。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

17. 合營公司權益(續)

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。

根據本公司的間接全資附屬公司與獨立第三方投資者(「8701投資者」)簽訂,有關本集團的持作可出售投資之協議8701 Associates 2, LLC(「8701」)8701之重要決策需要本集團及8701投資者一致同意方可作實。因此,本集團將該項投資分類為共同安排。由於共同安排不會導致任何一方擁有8701資產之權利及負債之責任,故8701已分類為本集團之合營公司。

8701於一項目實體擁有權益,該實體主要從事於美國佛羅里達州邁阿密市開發住宅項目。

於2016年12月31日,本集團於合營公司之權益為1,067,143,000港元(2015年:533,507,000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。

有關合營公司之詳情載於附註47。

有關本集團於重大合營公司之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之財務報表所列示之金額。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

17. 合營公司權益(續)

Wealth Joy Holdings Limited

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
流動資產	2,747,130	2,973,820
非流動資產	4,001	5,228
流動負債	(747,842)	(845,410)
非流動負債	(550,742)	(1,066,624)
上述資產及負債款項包括下列各項：		
現金及現金等價物	419,162	251,395
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)	(510,161)	(589,278)
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)	(550,742)	(1,066,624)
於損益確認之收益	609,291	2,223
於損益確認之開支	(605,899)	(42,073)
所得稅項支出	(18,373)	–
本年度其他全面支出	(89,486)	(52,232)
上述之本年度已確認收入及開支包括以下各項：		
折舊及攤銷	(1,942)	(2,204)
利息收入	849	622
利息支出	–	–

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

17. 合營公司權益(續)

Wealth Joy Holdings Limited (續)

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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
Wealth Joy之資產淨值	1,452,547	1,067,014
本集團出資	(490,000)	—
本集團於Wealth Joy持有權益之比例	962,547 50%	1,067,014 50%
本集團出資	481,273 490,000	533,507 —
本集團於Wealth Joy權益之賬面值	971,273	533,507

個別不屬於重大合營公司之資料匯總

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
本集團應佔本年度虧損	12,700	—
本集團應佔其他全面收益	—	—
本集團應佔全面開支總額	12,700	—
年內收取合營公司股息	—	—
本集團於該等合營公司權益之總賬面值	95,870	—

18. 聯營公司權益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
聯營公司投資成本：		
香港非上市聯營公司	109	109
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	80,777	69,055
	80,886	69,164

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

18. 聯營公司權益(續)

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。

聯營公司之詳情載於附註48。

於2016年及2015年12月31日，本集團在聯營公司的投資對本集團而言並不重大。

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	438	788
本集團應佔其他全面收益	15,437	6,931
本集團應佔全面收益總額	15,875	7,719
年內收取聯營公司股息	4,152	76,666
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	80,886	69,164

19. 應收貸款

應收貸款指以下各項：

- (i) 本公司之全資附屬公司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日之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。

根據票據之條款，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)該第三方之股本證券按每股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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

19. 應收貸款(續)

應收貸款指以下各項：(續)

(i) (續)

根據該第三方於報告期末之市場狀況及經營，管理層認為應收貸款將不會被轉換為單位。因此，應收貸款之轉換權之公平值並不重要。

於報告期末，董事已評估應收貸款是否存在任何客觀減值跡象。經考慮於2016年12月31日之當前市況及該第三方之財務表現後，應收貸款之賬面值超過估計未來現金流量，故於損益內確認減值虧損199,143,000港元。

- (ii) 本公司之全資附屬公司 Pacific Miami Corporation就應收貸款2,760,000美元(約相等於21,398,000港元)(2015年：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之投資對象訂立日期為2015年12月30日及2016年12月23日之無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。

20. 應收票據

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
無抵押債券	244,062	273,762
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	—	(20,248)
於一年後到期之款項	244,062	253,514

於2016年12月31日，本集團持有由聲譽良好之金融機構發行之無抵押債券之本金金額為244,062,000港元(2015年：273,762,000港元)。本集團指定為數221,121,000港元(2015年：223,204,000港元)之無抵押債券為持有至到期投資。

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244,062,000港元(2015年：253,514,000港元)，面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元(2015年：1,000,000美元至7,640,000美元)之債券按固定年利率介乎2.63%至5.88%(2015年：2.63%至5.88%)計息，並於2018年3月至2024年5月到期(2015年：2018年1月至2024年5月)；及
- (ii) 以人民幣計值於2015年12月31日之賬面值為20,248,000港元，面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元之債券按3%固定年利率計息，並於2016年6月到期。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

21. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
香港有牌價股本證券	211,492	234,543
香港以外地區之有牌價股本證券	50,872	64,415
香港無牌價股本證券	8,000	7,997
香港以外地區之無牌價股本證券	1,006,624	1,160,379
	1,276,988	1,467,334
有牌價證券之市值	262,364	298,958

於報告期末，本集團之有牌價股本證券按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。於2015年12月31日，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港元已於損益確認。

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426,869,000港元（2015年：466,524,000港元）乃按公平值計量。無牌價股本證券及會所債券之餘額587,755,000港元（2015年：701,852,000港元）乃於報告期末按成本扣除減值計量，原因為合理公平值之估算範圍極廣，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之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」）之一名投資者，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之獲豁免有限公司。於2016年12月31日，本集團已投資409,048,000港元（2015年：418,300,000港元），佔中國基金之股本權益40%。中國基金並不視作本集團之聯營公司，原因為本集團未能根據與其他投資者之安排行使重大權力。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

22. 衍生金融工具

	2016年		2015年	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期	31,795	—	—	—
外幣衍生合約	9,951	247	—	619
	41,746	247	—	619
減：於一年內到期並包括 在流動資產／負債 內之款項	(9,951)	—	—	(121)
於一年後到期之款項	31,795	247	—	498

本集團採用外幣衍生合約以管理其於香港營運所面對之外匯匯率波動。

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期，透過轉換部份浮息率借貸至定息率借貸以管理集團之浮息率借貸所面對之利率風險。

利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	付款固定利率	收款浮動利率	計息期
1,000,000,000港元	2020年 11月10日	1.035%	香港銀行同業 拆息利率	每月

外幣衍生合約及利率掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。

23. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖 — 貨幣掉期	32,408	—
非流動負債		
現金流量對沖 — 貨幣掉期	—	69,821

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

23. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立交叉貨幣掉期，以盡量減低附註33所述之中期票據(本金及固定利率支付均以美元計值)所面對的外幣和利率波動風險。

交叉貨幣掉期及相關之中期票據具有近似條款，董事認為交叉貨幣掉期為高度有效之對沖工具。

交叉貨幣掉期之主要條款載列如下：

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
36,400,000美元 (2015年： 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之估值，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，交叉貨幣掉期之名義金額由400,000,000美元改為386,400,000美元。

年內，現金流對沖下之交叉貨幣掉期公平值變動收益為105,378,000港元(2015年：變動虧損70,701,000港元)，並已於其他全面收益確認，其中對沖工具之公平值3,552,000港元(2015年：842,000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之損益。

24. 物業存貨

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
作出售之發展中物業	3,080,892	2,669,027
持作出售物業	557,178	482,518
	3,638,070	3,151,545

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

24. 物業存貨(續)

物業存貨包括以下各項：

- (i) 美國洛杉磯馬里布之一棟公寓大廈，於截至2015年12月31日止年度內以62,000,000美元(約相等於480,522,000港元)收購。該等公寓已進行裝修以轉換為公寓住宅出售。
- (ii) 美國三藩市Pine Street之一幅地皮，於截至2015年12月31日止年度內以21,000,000美元(約相等於162,771,000港元)收購。該地皮已用作發展住宅物業出售。
- (iii) 大埔白石角之一幅住宅用地，地價為2,412,000,000港元。該地皮已用作發展豪華住宅物業出售。

預期自報告期末起超過十二個月竣工及可向客戶銷售之作出售之發展中物業賬面值為2,666,525,000港元(2015年：2,489,272,000港元)。

25. 存貨

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	8,432	13,081
貿易貨物	2,331	2,228
耗用品及飲料	43,946	45,660
半製成品	51,059	66,895
	105,810	127,906

26. 應收賬款、按金及預付款項

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	351,051	307,589
遞延應收租金	212,136	150,139
其他應收款項	147,057	190,983
按金及預付款項	253,248	220,103
	963,492	868,814

就銷售商品而言，本集團平均給予貿易客戶30至60天之信貸期。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天之信貸期。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

按金及預付款項主要包括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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0-3個月	196,219	174,990
3-6個月	20,277	20,219
6個月以上	134,555	112,380
	351,051	307,589

於2016年及2015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154,832,000港元(2015年：132,599,000港元)之應收賬款，該等應收賬款於報告日已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及仍被認為可收回，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。

逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
3-6個月	20,277	20,219
6個月以上	134,555	112,380
	154,832	132,599

呆賬撥備變動

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
於1月1日	18,789	22,328
收回款項	(1,062)	(4,696)
於損益內確認撥備之增加	56	1,157
於12月31日	17,783	18,789

由於客戶基礎廣大及並無關連，信貸風險集中之情況十分有限。因此，董事相信毋須在呆賬撥備以外作出額外信貸撥備。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

27. 按公平值列入損益之財務資產

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
指定按公平值列入損益之股本掛鈎票據	38,616	103,455
持作買賣之有牌價股本證券	260,745	265,448
	299,361	368,903

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之公平值列賬。此外，本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值5,000,000美元(2015年：1,000,000美元)之美元股本掛鈎票據於四個月(2015年：十二個月)期間到期。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) 於2015年12月31日，面值介乎5,000,000港元至10,000,000港元之港元股本掛鈎票據於三個月期間到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

28. 已抵押銀行存款

631,489,000港元(2015年：620,790,000港元)之美元及港元存款已抵押為短期貸款融資之擔保。

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289,953,000港元(2015年：132,652,000港元)之金額。

銀行結存及現金

於2016年12月31日，銀行結存及現金包括原到期日為三個月以上之定期存款400,907,000港元(2015年：914,086,000港元)。餘下銀行存款之原到期日為三個月或少於三個月。定期存款按介乎每年0.01%至9.20%(2015年：0.001%至9.20%)之市場利率計息。

30. 分類為持作可出售之資產

本集團已將位於美國Walnut Creek之投資物業分類為持作可出售資產，於綜合財務狀況表內單獨呈列。

於2016年10月4日，本集團訂立買賣協議，以代價15,000,000美元(約相等於116,310,000港元)出售該投資物業。該交易已於2017年1月完成。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

31. 應付賬款、按金及應付費用

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
應付貿易賬款	302,488	275,804
已收按金	837,679	851,666
應付工程款及應付保修金	62,187	33,938
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,273,734	2,015,058
	3,476,088	3,176,466

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2015年：963,475,000港元)，該金額根據現行適用印花稅稅率4.25%(2015年：4.25%)及冠君產業信託於上市時因收購花園道三號(前稱為花旗銀行廣場)之物業權益在投資物業合法轉讓之物業買賣協議上之成交價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之應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0-3個月	282,071	229,449
3-6個月	2,630	13,856
6個月以上	17,787	32,499
	302,488	275,804

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

32. 借貸

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	24,529,461	23,277,164
其他非短期貸款(有抵押)	–	372,548
	24,529,461	23,649,712
貸款先付費用	(154,350)	(99,457)
	24,375,111	23,550,255

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	2,495,416	9,968,284
超過一年但不多於兩年	1,803,477	4,709,096
超過兩年但不多於五年	19,988,961	8,648,212
超過五年	87,257	224,663
	24,375,111	23,550,255
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(2,495,416)	(9,968,284)
於一年後到期之款項	21,879,695	13,581,971

本集團之定息率借貸及訂約到期日如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	–	371,870

本集團之浮息率借貸及訂約到期日如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	2,495,416	9,596,414
超過一年但不多於兩年	1,803,477	4,709,096
超過兩年但不多於三年	5,333,583	3,643,194
超過三年但不多於四年	8,674,581	3,918,041
超過四年但不多於五年	5,980,797	1,086,977
超過五年	87,257	224,663
	24,375,111	23,178,385

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

32. 借貸(續)

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2016年	2015年
實際利率：		
定息率借貸	不適用	3.84%至4.88%
浮息率借貸	0.36%至5.95%	0.84%至7.21%

33. 中期票據

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
中期票據	3,839,146	3,637,986
借貸前端費用	(24,762)	(28,160)
	3,814,384	3,609,826

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2016年12月31日，未償還中期票據包括以下各項：

- (i) 本金金額為386,400,000美元(2015年：386,400,000美元)之10年期無抵押票據(「美元中期票據」)，按固定年利率3.75%計息。該已發行中期票據須於2023年1月17日悉數償還。外幣匯率及利率以交叉貨幣掉期對沖。
- (ii) 本金金額為643,000,000港元(2015年：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%之浮動利率計息。該已發行中期票據須於2022年3月26日悉數償還。
- (iii) 本金金額為200,000,000港元(2015年：無)之8年期無抵押票據，按固定年利率2.75%計息。該已發行中期票據須於2024年10月7日悉數償還。

於截至2015年12月31日止年度，以總代價101,701,000港元回購本金總額13,600,000美元的美元中期票據及回購中期票據之收益2,686,000港元已於損益內確認。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

34. 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2015年1月1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
匯兌差額	(21,397)	(287)	(10)	(21,694)
年內扣除(計入)損益	(363,699)	290,994	19,566	(53,139)
於2016年12月31日	1,263,866	(8,362)	48,062	1,303,566

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。於截至2015年12月31日止年度，其他合共為38,047,000港元乃來自出售附屬公司而並無失去控制權之權益。

於報告期末，本集團有可用於抵扣未來溢利之未動用稅務虧損2,071,813,000港元(2015年：2,802,862,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產37,499,000港元(2015年：822,050,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下2,034,314,000港元(2015年：1,980,812,000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(2015年：336,782,000港元)。已就有關可扣減暫時差額336,782,000港元(2015年：336,782,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，與於美國、澳洲及加拿大經營的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1,616,000,000港元(2015年：1,460,000,000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回撥，因此亦無就該等差額確認負債。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

35. 股本

	2016年		2015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	800,000	400,000	800,000	400,000
於2016年5月10日增加	400,000	200,000	—	—
餘額結轉下年度	1,200,000	600,000	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	664,725	332,363	655,807	327,904
根據購股期權計劃行使購股 期權而發行之股份	4,121	2,060	783	391
以股代息	8,624	4,312	8,135	4,068
餘額結轉下年度	677,470	338,735	664,725	332,363

截至2016年12月31日止年度，本公司以每股27.08港元（2015年：27.07港元）發行8,623,818股（2015年：8,135,066股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

36. 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」），本公司董事會可將購股期權授予合資格僱員（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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

36. 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予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之1%，則不會獲授予購股期權。
- e. 須根據購股期權認購股份之期限，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，任何接納獲授予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日開始，為期10年。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

36. 購股期權(續)

於年內，本公司僱員(包括董事)根據2009年購股期權計劃所持有之購股期權及其變動之詳細資料於下表披露：

2016年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2016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	於2016年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2011年	1,277,000	–	–	(1,277,000)	–
2012年	2,139,000	–	(1,601,000)	(5,000)	533,000
2013年	2,777,000	–	(1,048,000)	(56,000)	1,673,000
2014年	3,463,000	–	(1,472,000)	(64,000)	1,927,000
2015年	3,830,000	–	–	(308,000)	3,522,000
2016年	–	4,426,000	–	(304,000)	4,122,000
	13,486,000	4,426,000	(4,121,000)	(2,014,000)	11,777,000
於年末可供行使					4,133,000
加權平均行使價	26.99港元	25.70港元	26.32港元	26.35港元	26.85港元

2015年 授予購股期權年份	股份數目				
	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	於2015年 12月31日 尚未行使之 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

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

36. 購股期權(續)

董事根據2009年購股期權計劃於以上表列所持有之購股期權之詳細資料披露如下：

2016年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2016年 1月1日	已授予之	已行使之	已失效之	於2016年 12月31日
	尚未行使之 購股期權	購股期權	購股期權	購股期權	尚未行使之 購股期權
2010年 — 2016年	6,143,000	1,565,000	(2,288,000)	(715,000)	4,705,000

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

截至2016年12月31日止年度，2009年購股期權計劃下之股份於購股期權日期之加權平均行使價為29.75港元(2015年：27.01港元)。

附註：於截至2015年12月31日止年度，兩名僱員獲委任為董事。

根據2009年購股期權計劃下，每年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
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
2016年	14.3.2016	15.3.2018–14.3.2021	25.70

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

36. 購股期權(續)

附註：

- (i) 接納授予每一購股期權所付之代價為1.00港元。
- (ii) 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、2015年4月9日及2016年3月11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、27.85港元及23.94港元(調整特別股息後)。
- (iii) 購股期權歸屬期為授予日後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 權之公平值 港元
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
14.3.2016	25.70	18.84%	3.83%	5年	1.50%	3.09

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。

截至2016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之總額為11,293,000港元(2015年：12,943,000港元)。

按有關購股期權計劃，所有於購股期權屆滿前之已沒收的購股期權將會視為失效。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

37. 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年頒佈新之強制性公積金法例，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之強制性公積金計劃。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2016年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為777,000港元（2015年：939,000港元），已用作減去現水平之供款。截至2016年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為72,859,000港元（2015年：64,267,000港元），已於綜合收益表內扣除。於2016年12月31日，年內到期供款為2,581,000港元（2015年：925,000港元）尚未繳入計劃中。

38. 非現金重大交易

於截至2016年12月31日止年度，本公司以每股27.08港元（2015年：27.07港元）發行8,623,818股（2015年：8,135,066股）每股面值0.50港元股份作為以股代息。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

39. 資產抵押

於2016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40,566,720,000港元(2015年：52,591,791,000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10,725,004,000港元(2015年：11,085,455,000港元)；
- (c) 本集團於香港之租賃土地及業主自用樓宇，總賬面值為零港元(2015年：350,990,000港元)；
- (d) 本集團之物業存貨，總賬面值為3,631,757,000港元(2015年：662,273,000港元)；及
- (e) 本集團之美元等值銀行存款及港元銀行存款631,489,000港元(2015年：620,790,000港元)(附註28)。

40. 承擔項目及或然債項

於2016年12月31日，本集團因投資物業以及物業、廠房及設備產生而未於綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為3,134,531,000港元(2015年：1,308,345,000港元)；其中已簽約者為441,591,000港元(2015年：291,577,000港元)。

於2016年12月31日，本集團就向合營公司注資而未兌現之財務承擔為人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元)(2015年：人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元))及向中國基金之未兌現現金承擔為46,000,000美元(約相等於357,000,000港元)(2015年：46,000,000美元(約相等於357,000,000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之未兌現承擔為人民幣193,000,000元(約相等於230,000,000港元)。收購已於2016年9月完成。

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之兩項物業，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。收購已於2016年6月完成。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

41. 經營租賃安排

本集團為出租人

物業租賃於本年度收益為2,749,214,000港元(2015年: 2,510,014,000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2016年12月31日止年度收益為86,529,000港元(2015年: 92,988,000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:

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	2,255,530	2,406,052
二至五年內(包括首尾兩年)	3,739,290	5,108,391
五年後	270,998	601,661
	6,265,818	8,116,104

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

本集團為承租人

於報告期末,本集團有以下有關租賃物業之尚未履行而不可取消經營租賃承擔,並須在以下期間內繳付:

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	8,397	5,953
二至五年內(包括首尾兩年)	12,636	3,236
	21,033	9,189

經營租賃支出指本集團為租賃若干辦公物業而應付之租金。租約協議為期一至五年(2015年: 一至三年),而租賃期內繳付固定租金。

42. 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。其與本集團之交易列作有關連人士之交易予以披露。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

42. 關連及有關連人士之披露(續)

	2016年 港幣千元	2015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
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 ¹ 及其附屬公司		
租金收益	7,079	6,833
樓宇管理費收益	1,116	1,063
停車場收益	236	236
諮詢服務收益	213	224
貿易收益	135	—
清潔服務費	39,995	30,346
已付建設費	742	4,950
翻新工程	295	—
瑞安建業有限公司 ² 及其附屬公司		
貿易收益	2,335	18,443
瑞安房地產有限公司 ² 及其附屬公司		
租金開支	1,124	1,772
管理費開支	6,776	188
貿易收益	202	—
酒店收益	618	—
Shui Sing Holdings Limited ³ 及其附屬公司		
租金開支	—	150
管理費開支	—	156
管理費收益	240	240
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
租金開支	401	217
管理費開支	158	106
截至12月31日止年度與有關連人士之交易		
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
供應品採購及諮詢服務收益	—	73
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	9,959	21,231
投資管理收益	12,652	11,956
供應品採購及諮詢服務收益	8,131	8,381

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

42. 關連及有關連人士之披露(續)

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
於12月31日與合營公司及關連公司之結餘		
應收合營公司款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項下之貿易應收賬款) Wealth Joy及其附屬公司	141,882	127,690
應收關連公司款項 (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 ¹ 及其附屬公司 瑞安建業有限公司 ² 及其附屬公司	201 2,268	201 1,859
	2,469	2,060
應付關連公司款項 (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 ¹ 及其附屬公司	1,193	1,923

附註：

- 羅啟瑞先生(為該公司之控股股東)為本公司董事及羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)之家屬。
- 羅康瑞先生(為該等公司之董事及控股股東)為本公司董事及羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)之家屬。
- (i)一項酌情信託(為該公司之主要股東，而其中羅嘉瑞醫生、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，彼等全為本公司之董事，均為酌情受益人)持有本公司33.48%(2015年：33.54%)的權益；和(ii)該公司之主要股東為三間分別由羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及羅鷹瑞醫生控制的公司。
- 該公司(創始贊助者是一個慈善信託基金)由羅嘉瑞醫生和羅俊謙先生(為本公司之董事)控制管理。
- 關連人士為附屬公司董事擁有實益權益之公司。

與關連公司之交易(Wealth Joy除外)按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

與合營公司及關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

董事及其他主要管理人員之本年度薪酬已於附註11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釐定。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

43. 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32及33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。

44. 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、應收賬款、按公平值列入損益之財務資產、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

本集團之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和倫敦銀行同業拆息之不利變動所產生。

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2016年12月31日止年度

44. 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之銀行結存所產生之利率影響微不足道，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(2015年：50個基點)之增減，此乃代表管理層對利率之合理可能變動作出之評估。

倘利率調升／下調50個基點及所有其他可變因素維持不變，本集團截至2016年12月31日止年度之除稅前溢利將減少／增加119,512,000港元(2015年：114,906,000港元)。

(ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值之銀行存款、中期票據、按公平值列入損益之財務資產、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。

本集團之386,400,000美元(2015年：386,400,000美元)中期票據以外幣(即美元)計值，而該等外匯風險之管理可透過訂立交叉貨幣掉期以對沖中期票據之外幣匯率變動風險。交叉貨幣掉期乃指定為有效之對沖工具並採用對沖會計法(詳情見附註23)。本集團至少於各報告期末檢討對沖工具之持續有效性。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2016年12月31日止年度

44. 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	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
人民幣	7,244	225,352	—	—
英鎊	187	52,178	—	—
美元	1,182,638	1,296,601	2,998,441	2,971,441
歐元	108,999	124,158	8,522	2,037
澳元	3,097	3,124	—	—
紐西蘭元	41	41	—	—
加拿大元	19	19	—	—
日圓	2,720	—	—	—

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值10% (2015年：10%) 之敏感度。由於港元與美元掛鈎，預期以美元列值之貨幣資產和貨幣負債，及交叉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% (2015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之未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10% (2015年：10%) 之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10% (2015年：10%) 時，下表之正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兌有關貨幣升值10% (2015年：10%)，將對本年度除稅前溢利產生等額但相反之影響，而下列結餘將為負數。

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
人民幣	724	22,535
英鎊	19	5,218
歐元	10,048	12,212
澳元	310	312
紐西蘭元	4	4
加拿大元	2	2
日圓	272	—

管理層認為，由於年底之風險情況未能反映年內之風險，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2016年12月31日止年度

44. 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之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% (2015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68,923,000港元 (2015年：76,548,000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% (2015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之財務資產之公平值變動增加／減少26,075,000港元 (2015年：26,545,000港元)。

倘股本掛鈎票據相關股本工具之股價上升5% (2015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% (2015年：5%)，指定按公平值列入損益之財務資產之公平值變動，將使截至2016年12月31日止年度之除稅前溢利減少零 (2015年：零)。

(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之現金及現金等價物水平，以為本集團之業務營運提供資金和減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之使用狀況、維持充裕之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2016年12月31日之現金及現金等價物為5,457,044,000港元 (2015年：5,164,066,000港元)。除現金資源外，本集團於2016年12月31日有可動用借貸融資，其中以循環銀行貸款形式之未提取承諾融資為750,000,000港元 (2015年：350,000,000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2016年12月31日，本集團發行本金總額約3,841,274,000港元 (2015年：3,641,194,000港元)。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生財務負債之剩餘合約到期情況。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之利率計算。

	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
2016年								
不計息	-	1,313,828	-	-	-	-	1,313,828	1,313,828
定息工具	2.75%至3.75%	117,855	117,855	117,855	117,855	3,499,035	3,970,455	3,171,384
浮息工具	0.36%至5.95%	3,021,795	2,258,521	6,176,423	8,850,319	6,823,353	27,130,411	25,018,111
		4,453,478	2,376,376	6,294,278	8,968,174	10,322,388	32,414,694	29,503,323
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

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行之衍生金融工具之流動性分析。就按淨額基準結算之衍生金融工具而言，將呈列未折現現金淨額流入(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。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

	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
2016年					
衍生工具結算淨額					
利率掉期	415	6,737	24,643	–	31,795
交叉貨幣掉期	4,930	4,622	13,086	9,770	32,408
貨幣遠期合約	9,950	(246)	–	–	9,704
	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					
衍生工具結算淨額					
交叉貨幣掉期	(10,178)	(9,381)	(29,378)	(20,884)	(69,821)
貨幣遠期合約	(121)	(351)	(147)	–	(619)

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

44. 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之財務資產、持作可出售債務投資、應收票據、應收貸款、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2016年及2015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之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貸款、應收票據及指定按公平值列入損益之財務資產外，本集團並無重大且集中之信貸風險，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2016年12月31日止年度

44. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項		
應收貿易賬款	351,051	307,589
其他應收款項	147,057	190,983
應收票據	22,941	50,558
應收貸款	21,398	211,409
已抵押銀行存款	631,489	620,790
受限制現金	289,953	132,652
銀行結存及現金	5,857,951	6,078,152
	7,321,840	7,592,133
持有至到期投資		
應收票據	221,121	223,204
按公平值列入損益之財務資產		
指定按公平值列入損益之財務資產	38,616	103,455
列作持作買賣之衍生金融工具	41,746	—
持作買賣之財務資產	260,745	265,448
	341,107	368,903
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	1,276,988	1,467,334
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	32,408	—
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	302,488	275,804
其他應付款項	771,054	616,544
應付分派	240,286	221,933
借貸	24,375,111	23,550,255
中期票據	3,814,384	3,609,826
	29,503,323	28,274,362
按公平值列入損益之財務負債		
列作持作買賣之衍生金融工具	247	619
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2016年12月31日止年度

44. 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之財務資產，其公平值乃如附註44(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。

本集團在可獲得的程度上使用市場可觀察數據以評估公平值。當未能獲得第1級輸入數據時，本集團聘用獨立專業估值師進行估值。管理層與獨立專業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型。管理層每半年會向董事局匯報調查結果，以解釋資產和負債的公平值波動之原因。

	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
2016年				
財務資產				
按公平值列入損益之財務資產				
指定按公平值列入損益之財務資產	—	—	38,616	38,616
列作持作買賣之衍生金融工具	—	41,746	—	41,746
對沖會計法下之衍生金融工具	—	32,408	—	32,408
持作買賣之有牌價股本證券	260,745	—	—	260,745
持作可出售投資				
有牌價股本證券	262,364	—	—	262,364
無牌價股本證券	426,869	—	—	426,869
總計	949,978	74,154	38,616	1,062,748
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
列作持作買賣之衍生金融工具	—	247	—	247

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

44. 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
2015年				
財務資產				
<i>按公平值列入損益之財務資產</i>				
指定按公平值列入損益之財務資產	–	–	103,455	103,455
持作買賣之有牌價股本證券	265,448	–	–	265,448
<i>持作可出售投資</i>				
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				
<i>按公平值列入損益之財務負債</i>				
列作持作買賣之衍生金融工具	–	619	–	619
對沖會計法下之衍生金融工具	–	69,821	–	69,821
總計	–	70,440	–	70,440

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2016年12月31日止年度

44. 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		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作持作可 出售投資之有牌價股本證券。	262,364	298,958	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。	260,745	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。	426,869	466,524	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔之 相關公開買賣股本投資之公平 值。
於綜合財務狀況表列作衍生金 融工具之外幣衍生合約。	9,951 (247)	(619)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃 根據遠期匯率(從報告期末可觀 察遠期匯率)及訂約遠期匯率估 算，按反映不同對手方信貸風 險之比率折現。
於綜合財務狀況表列作衍生金 融工具之利率掉期。	31,795	-	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃 根據遠期利率(從報告期末可觀 察遠期利率)及訂約利率估算， 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2016年12月31日止年度

44. 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
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元			
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。	32,408	(69,821)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(從報告期末可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	不適用
於綜合財務狀況表列作指定按公平值列入損益之財務資產之股本掛鈎票據。	38,616	103,455	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據概率調整股價、訂約股價及波幅估算，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)

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

(g) 財務負債第3級公平值計量之對賬

	股本掛鈎票據 港幣千元
於2015年1月1日	234,729
購買	893,083
出售	(1,025,000)
公平值之變動	643
於2015年12月31日	103,455
購買	121,782
出售	(186,509)
公平值之變動	(112)
於2016年12月31日	38,616

上述股本之公平值變動於綜合收益表列賬為「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」。

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

45. 報告期末後之事項

本集團之間接附屬公司朗廷酒店財務有限公司於2017年1月及2月與香港上海滙豐銀行有限公司分別訂立為期4年、名義金額合共1,000,000,000港元及500,000,000港元的利率掉期合約。

46. 主要附屬公司資料

本公司於2016年及2015年12月31日之主要附屬公司的資料如下：

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	
			2016年	2015年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及經營</i>				
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	
				2016年	2015年
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
智益(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
Best Come Limited*	1	1	共享工作空間經營	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2016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		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及繳足股本 港幣		2016年	2015年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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之託管人—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%
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2016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		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港幣		2016年	2015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	65.50%	62.72%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
CP Finance Limited	1	1	融資	65.50%	62.72%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	65.50%	62.72%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	65.50%	62.72%
CP Success Limited	1	1	融資	65.50%	62.72%
CP Wealth Limited	1	1	融資	65.50%	62.72%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	65.50%	62.72%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	65.50%	62.72%
盼海有限公司	2	2	物業投資	65.50%	62.72%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	65.50%	62.72%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	65.50%	62.72%
凱寶有限公司	1	1	融資	65.50%	62.72%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	65.50%	62.72%
<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	2	2	物業投資	61.90%	60.70%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	61.90%	60.70%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	61.90%	60.70%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	61.90%	60.70%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	61.90%	60.70%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	61.90%	60.70%

綜合財務報表附註
截至2016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	
			2016年	2015年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立</i>				
Bright Form Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	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之投資控股	100%	100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	於朗廷酒店投資股份合訂單位之投資控股	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited	1股1美元	財資管理	100%	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之投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	65.50%	62.72%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營</i>				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在加拿大註冊成立及經營</i>				
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%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營</i>				
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%
<i>在澳洲註冊成立及經營</i>				
NSW Hotel Management Pty Ltd	2股每股1澳元	酒店經營	100%	100%
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%

綜合財務報表附註
截至2016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	
			2016年	2015年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營</i>				
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
<i>在紐西蘭註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
<i>在美國註冊成立及經營</i>				
Pacific Chicago LLC	34,626,714美元(2015年: 28,588,498美元)	酒店所有權	100%	100%
Pacific Dexter Horton LLC	51,500,000美元	物業投資	49.97%	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.	95,189,804美元(2015年: 360,600,883美元)	投資控股	49.97%	49.6%
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
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%	100%
Pacific Huntington Hotel Corporation	100股每股0.001美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Malibu Dume LLC	20,145,000美元(2015年: 17,067,000美元)	持作出售物業	49.97%	49.6%
Pacific 1125 Market Corporation	100股每股0.01美元	酒店發展	100%	100%
Pacific Pine LLC	33,363,081美元(2015年: 23,544,894美元)	物業發展	49.97%	49.6%
Pacific Virginia LLC*	18,219,510美元	物業發展	100%	—
Pacific Washington DC Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%	100%
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2016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	
			2016年	2015年
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
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1,100,000,000元 (2015年: 人民幣 810,000,000元)	酒店所有權及經營	100%	100%
實力物業管理(大連)有限公司	人民幣3,000,000元	物業管理	100%	100%
上海禮興酒店有限公司**	159,150,000美元	酒店所有權及經營	50%	50%
高端(上海)貿易有限公司	350,000美元	建築材料貿易	93%	93%
<i>在日本註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Tokyo TMK*	24,876,100日圓	酒店所有權	100%	-
<i>於開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>				
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	65.50%	62.72%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	65.50%	62.72%

* 所有該等附屬公司均於截至2016年12月31日止年度開始其業務。

** 根據上海禮興酒店有限公司之股東協議，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之收入、開支、資產及負債均合併入本集團，而不管本集團只持有上海禮興酒店有限公司50%之已發行股本。

董事認為詳細列出所有附屬公司之資料會過於冗長，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之資料。

於2016年及2015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2016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2016年及2015年12月31日擁有重大非控股權益／基金單位持有人之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 持有人持有之擁有權權益 及投票權比例		分配予非控股權益／ 基金單位持有人之溢利		累計非控股權益／ 基金單位持有人	
		2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	34.50%	37.28%	1,148,328	1,247,286	17,434,493	18,068,925
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	38.10%	39.30%	93,346	77,756	(1,043,028)	(1,008,857)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.40%	102,237	91,103	427,275	1,638,408

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2016年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別有65.50%及61.90% (2015年：62.72%及60.70%) 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之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之控制權。

雖然截至2016年12月31日本集團持有49.97% (2015年：49.6%) 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之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／基金單位持有人之財務資料概述如下。下文之財務資料概要為於集團內部抵銷前之金額。

綜合財務報表附註
截至2016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

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
流動資產	1,277,638	958,010
非流動資產	67,095,029	65,006,204
流動負債	(2,600,945)	(4,658,026)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(15,236,959)	(12,838,041)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	17,434,493	18,068,925
收益	2,557,094	2,289,304
開支	(1,144,205)	(1,067,243)
未計及基金單位持有人分派前本年度溢利	3,181,582	3,305,013
基金單位持有人分派	(1,330,794)	(1,145,913)
計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)	1,850,788	2,159,100
本年度其他全面收益(支出)(附註b)	101,826	(71,543)
本年度全面收益總額(附註c)	1,952,614	2,087,557
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	1,148,328	1,247,286
本年度其他全面收益(支出)	37,123	(26,669)
本年度全面收益總額	1,185,451	1,220,617
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	476,186	432,537
來自經營業務之現金淨額流入	1,373,498	1,202,907
來自投資業務之現金淨額流出	(43,000)	(282,172)
來自融資項目之現金淨額流出	(1,065,887)	(1,232,905)
現金淨額流入(流出)	264,611	(312,170)

綜合財務報表附註
截至2016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：

	2016年 港幣千元	2015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	1,178,646	1,344,351
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	672,142	814,749
	1,850,788	2,159,100
(b) 本年度其他全面收益(支出)		
公司股東應佔	64,703	(44,874)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	37,123	(26,669)
	101,826	(71,543)
(c) 本年度全面收益總額		
公司股東應佔	1,243,349	1,299,477
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	709,265	788,080
	1,952,614	2,087,557

綜合財務報表附註
截至2016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

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
流動資產	359,729	422,016
非流動資產	18,463,816	18,381,019
流動負債	(111,176)	(6,872,462)
非流動負債	(7,035,826)	(248,576)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	4,448,763	4,591,025
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(1,043,028)	(1,008,857)
收益	706,379	682,194
開支	(243,609)	(271,709)
本年度溢利及全面收益總額	409,609	1,442,191
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)	93,346	77,756
朗廷酒店投資之非控股權益分派	195,718	227,092
來自經營業務之現金淨額流入	552,174	439,285
來自投資業務之現金淨額流出	(3,196)	(262,234)
來自融資項目之現金淨額流出	(554,638)	(513,519)
現金淨額流出	(5,660)	(336,468)

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、朗廷酒店投資物業之折舊及其他服務費用之抵銷。

綜合財務報表附註
截至2016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

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	422,826	1,613,707
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	427,275	1,638,408
本年度溢利及全面收益總額	218,338	379,076
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)	102,237	91,103
美國房地產基金之非控股權益分派	1,312,227	—

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。

47. 合營公司資料

本集團於2016年及2015年12月31日之合營公司之詳情載列如下：

間接合營公司	已發行及繳足 股本權益／繳足注資	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率	
			2016年	2015年
於英屬維爾京群島註冊成立 Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從物業發展的附屬公司 之投資控股	50%	50%
於美國註冊成立 8701 Associates 2 LLC	28,000,000美元	從物業發展的附屬公司 之投資控股	25%	—

綜合財務報表附註
截至2016年12月31日止年度

48. 聯營公司資料

本集團於2016年及2015年12月31日之聯營公司詳情載列如下：

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	
			2016年	2015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%

49. 公司財務狀況表及儲備

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	2,600,893	2,321,359
應收一間附屬公司款項	19,120,466	20,258,633
	21,721,359	22,579,992
流動資產		
預付款項	11	294
應收一間附屬公司款項	681,555	754,953
銀行結存及現金	6,763	5,818
	688,329	761,065
流動負債		
應付費用	8,065	6,408
流動資產淨值	680,264	754,657
資產淨值	22,401,623	23,334,649
股本及儲備		
股本	338,735	332,363
儲備	22,062,888	23,002,286
權益總額	22,401,623	23,334,649

綜合財務報表附註
截至2016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2015年1月1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
發行股份溢價	359,081	-	-	(23,472)	-	335,609
失效購股期權	-	-	-	(8,392)	8,392	-
發行股份開支	(96)	-	-	-	-	(96)
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	11,293	-	11,293
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	546,088	546,088
已付股息	-	-	-	-	(1,832,292)	(1,832,292)
於2016年12月31日	5,241,820	3,054	424,627	40,150	16,353,237	22,062,888

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

持作投資物業

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 香港九龍油麻地彌敦道380號	酒店／商業	339,000	61.90%
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	61.90%

附錄一
主要物業明覽表

持作投資物業(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)			
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000	61.90%
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%
花園道3號 (前稱為花旗銀行廣場) 香港中環花園道3號	商業／寫字樓	1,638,000	65.50%
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	65.50%
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%

附錄一
主要物業明覽表

持作投資物業(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)			
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%

附錄一
主要物業明覽表

持作投資物業(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)			
美國紐約第五大道朗豪酒店 400 Fifth Avenue, New York 10018, the USA	酒店	297,000	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, WA 98104, the USA	寫字樓	389,000	49.97%

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地段(附註a)	酒店/住寓	3,079,000	50%
香港 新界大埔 白石角 科研路 第214號地段(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			
The Austin 美國三藩市1545 Pine Street, CA 94109(附註c)	住寓	135,000	49.97%
美國三藩市555 Howard Street, CA 94105(附註d)	混合用途	430,000	100%
美國三藩市1125 Market Street, CA 94103(附註d)	酒店	125,000	100%
美國西雅圖1931 Second Avenue, WA 98101(附註e)	混合用途	19,400	100%
日本東京都港區四丁目 六本木多個地段(附註e)	酒店	42,000	100%

持作出售物業

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			
The Cavalleri 美國加利福尼亞州馬里布 6487-89 Cavalleri Road, CA 90265(附註f)	住寓	186,000	49.97%

附錄一
主要物業明覽表

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) 基礎工程已完成，上層結構工程將展開。
- (c) 已動工並加蓋上層結構。
- (d) 正在進行規劃。
- (e) 正在進行設計及規劃。樓面面積約數尚未得到確定，現披露土地面積約數。
- (f) 翻新工程已展開。

附錄二

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元
業績					
收益	6,746,623	7,301,014	8,127,367	8,270,902	8,648,500
除稅前溢利	5,834,630	3,803,975	3,506,144	5,273,225	4,692,344
利得稅	(442,980)	(426,312)	(496,305)	(539,172)	(572,598)
本年度溢利	5,391,650	3,377,663	3,009,839	4,734,053	4,119,746
應佔：					
公司股東	3,551,830	2,399,472	2,115,101	3,312,335	2,769,792
冠君產業信託非控權 基金單位持有人	1,838,984	906,298	740,818	1,247,286	1,148,328
非控股權益	836	71,893	153,920	174,432	201,626
	5,391,650	3,377,663	3,009,839	4,734,053	4,119,746
每股盈利					
基本	5.63港元	3.76港元	3.23港元	4.98港元	4.10港元
攤薄	5.58港元	3.32港元	3.22港元	4.98港元	4.09港元
資產與負債					
資產總額	81,915,541	97,772,028	101,945,360	105,188,197	106,328,934
負債總額	(20,493,801)	(30,684,954)	(32,567,797)	(32,145,079)	(33,400,752)
	61,421,740	67,087,074	69,377,563	73,043,118	72,928,182
應佔：					
公司股東	42,771,004	49,956,025	51,769,678	54,332,645	55,847,312
冠君產業信託非控權 基金單位持有人	18,647,877	17,986,810	17,746,512	18,068,925	17,434,493
非控股權益	2,859	(855,761)	(138,627)	641,548	(353,623)
	61,421,740	67,087,074	69,377,563	73,043,118	72,928,182

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2016年12月31日，本集團持有其約65.50%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
「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

詞彙

詞彙	釋義
「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2016年12月31日，本集團持有其約61.90%之權益
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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2016年12月31日，本集團持有其約49.97%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。



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

