

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



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

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

(股份代號: 41)

2016 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

|                             | 截至 12 月 31 日止年度 |         | 變動     |
|-----------------------------|-----------------|---------|--------|
|                             | 2016 年          | 2015 年  |        |
|                             | 港幣百萬元           | 港幣百萬元   |        |
| <b>收益表之主要財務數據</b>           |                 |         |        |
| <b>按核心業務計<sup>1</sup></b>   |                 |         |        |
| 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 |        |
| <b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b> |                 |         |        |
| 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 |        |

<sup>1</sup> 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。

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

於期末

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）<sup>1</sup>

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 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<sup>2</sup>

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| 淨槓桿比率 <sup>3</sup> | 24.9%   | 26.5%   |
| 賬面值（每股）            | 82.4 港元 | 80.4 港元 |

<sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第 4 頁。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

核心溢利－按核心業務計之財務數據

|                          | 截至 12 月 31 日止年度 |                |               |
|--------------------------|-----------------|----------------|---------------|
|                          | 2016 年          | 2015 年         | 變動            |
|                          | 港幣百萬元           | 港幣百萬元          |               |
| <b>核心業務收益</b>            |                 |                |               |
| 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 <sup>^</sup> | 871.6           | 714.7          | 22.0 %        |
| LHI 的分派收入 <sup>^</sup>   | 300.8           | 275.7          | 9.1 %         |
| 美國基金的分派收入 <sup>^</sup>   | 280.6           | -              | 不適用           |
| 其他業務                     | 505.1           | 475.3          | 6.2 %         |
|                          | <b>6,261.0</b>  | <b>5,622.6</b> | <b>11.4 %</b> |
| 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 <sup>^</sup> | 871.6           | 714.7          | 22.0 %        |
| LHI 的分派收入 <sup>^</sup>   | 300.8           | 275.7          | 9.1 %         |
| 美國基金的分派收入 <sup>^</sup>   | 280.6           | -              | 不適用           |
| 其他業務營運收入                 | 244.9           | 216.8          | 13.0 %        |
| <b>核心業務營運收入</b>          | <b>2,943.9</b>  | <b>2,268.0</b> | <b>29.8 %</b> |
| 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           |
| <b>除稅前核心溢利</b>           | <b>2,562.7</b>  | <b>1,909.4</b> | <b>34.2 %</b> |

|                    | 截至 12 月 31 日止年度 |                |               |
|--------------------|-----------------|----------------|---------------|
|                    | 2016 年          | 2015 年         | 變動            |
|                    | 港幣百萬元           | 港幣百萬元          |               |
| 稅項                 | (530.8)         | (123.7)        | 329.1 %       |
| <b>除稅後核心溢利</b>     | <b>2,031.9</b>  | <b>1,785.7</b> | <b>13.8 %</b> |
| 非控股權益              | (9.4)           | (5.6)          | 67.9 %        |
| <b>權益持有人應佔核心溢利</b> | <b>2,022.5</b>  | <b>1,780.1</b> | <b>13.6 %</b> |

^本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI及美國基金的分派收入計算。

#### 分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI 及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

#### 2016 年 12 月 31 日

|        | 資產            | 負債            | 資產淨值          |
|--------|---------------|---------------|---------------|
|        | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         |
| 鷹君的營運  | 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           |
|        | <b>89,096</b> | <b>24,482</b> | <b>64,614</b> |

#### 2015 年 12 月 31 日

|        | 資產            | 負債            | 資產淨值          |
|--------|---------------|---------------|---------------|
|        | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         |
| 鷹君的營運  | 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         |
|        | <b>84,777</b> | <b>21,959</b> | <b>62,818</b> |

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          | 2015 年         |                |
|                     | 港幣百萬元           | 港幣百萬元          |                |
| <b>按法定會計準則計算的收益</b> |                 |                |                |
| 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 %          |
| <b>綜合總收益</b>        | <b>8,648.5</b>  | <b>8,270.9</b> | <b>4.6 %</b>   |
| 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 %        |
| <b>綜合營運收入</b>       | <b>3,903.0</b>  | <b>3,461.2</b> | <b>12.8 %</b>  |
| 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            |
| <b>除稅前會計溢利</b>      | <b>4,692.3</b>  | <b>5,273.3</b> | <b>-11.0 %</b> |

截至 12 月 31 日止年度

|             | 2016 年         | 2015 年         | 變動             |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 港幣百萬元          | 港幣百萬元          |                |
| 稅項          | (572.6)        | (539.2)        | 6.2 %          |
| 除稅後會計溢利     | <b>4,119.7</b> | <b>4,734.1</b> | <b>-13.0 %</b> |
| 非控股權益       | (1,349.9)      | (1,421.8)      | -5.1 %         |
| 權益持有人應佔會計溢利 | <b>2,769.8</b> | <b>3,312.3</b> | <b>-16.4 %</b> |

## 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。

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）。

## 業務回顧

### 酒店分部

|                  |       | 截至 12 月 31 日止年度 |         |         |
|------------------|-------|-----------------|---------|---------|
|                  |       | 2016 年          | 2015 年  | 變動      |
|                  |       | 港幣百萬元           | 港幣百萬元   |         |
| <b>酒店收益</b>      |       |                 |         |         |
| 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%    |
| <b>酒店 EBITDA</b> |       |                 |         |         |
| 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。



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 年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

## 酒店表現

|                | 每日平均<br>可出租客房 |       | 入住率   |       | 平均房租<br>(當地貨幣) |       | 可出租客房<br>平均收入<br>(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%，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 間客房的平均入住率為 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）。

### *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，今年內平均房價下跌。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。

### **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。誠如於截至 2016 年 6 月 30 日止六個月內的中期報告中的「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**

### **東京酒店重建項目**

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重建地皮。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 區最後一幅空置地段，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 酒店重建項目

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 |                |              |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|
|                    | 2016 年          | 2015 年         | 變動           |
|                    | 港幣百萬元           | 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%        |
| <b>來自冠君產業信託總收入</b> | <b>1,216.0</b>  | <b>1,007.6</b> | <b>20.7%</b> |

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 日的每平方呎現收租金 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呎 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。

### 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呎 39.66 港元(按建築面積計算)，高於 2015 年 12 月 31 日每平方呎 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 |        |      |
|--------|-----------------|--------|------|
|        | 2016 年          | 2015 年 | 變動   |
|        | 百萬港元            | 百萬港元   |      |
| 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 |              |             |
|-------|-----------------|--------------|-------------|
|       | 2016 年          | 2015 年       | 變動          |
| 租金總收入 | 百萬港元            | 百萬港元         |             |
| 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%       |
|       | <b>243.5</b>    | <b>236.4</b> | <b>3.0%</b> |
| <hr/> |                 |              |             |
| 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%       |
|       | <b>181.0</b>    | <b>174.5</b> | <b>3.7%</b> |

\*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 |           |
| <b>寫字樓（按可出租面積計）</b> |                |          |           |
| 出租率                 | <b>95.3%</b>   | 98.2%    | -2.9 個百分點 |
| 平均現收呎租              | <b>66.2 港元</b> | 64.8 港元  | 2.2%      |
| <b>零售（按可出租面積計）</b>  |                |          |           |
| 出租率                 | <b>99.3%</b>   | 99.4%    | -0.1 個百分點 |
| 平均現收呎租              | <b>99.4 港元</b> | 98.2 港元  | 1.2%      |

### 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 年因榕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  |          |
| <b>（按總樓面面積計）</b> |                 |         |          |
| 出租率              | <b>78.8%</b>    | 75.8%   | 3.0 個百分點 |
| 平均現收呎租           | <b>48.2 港元</b>  | 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 年第一季度展開，並已於同年 11 月進行建築物平頂儀式。該公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公寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展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 億美元。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。

## 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特色資產價值被市場周期壓抑的增值投資。

## 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：

| 於 2016 年 12 月 31 日之借貸淨額 | 按綜合賬目<br>基準 | 按核心資產<br>負債基準 |
|-------------------------|-------------|---------------|
|                         | 港幣百萬元       | 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 <sup>^</sup>      | 24.9%       | 0.5%          |

<sup>^</sup>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）。

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。

## 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）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2017 年股東周年大會上（「2017 年股東周年大會」）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 年末期股息每股 48 港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」），而特別末期股息每股 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 股東周年大會上獲通過；及（2）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

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

### (ii) 享有建議之 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。

## 股東周年大會及年報

本公司之 2017 年股東周年大會謹定於 2017 年 5 月 10 日（星期三）舉行。召開 2017 年股東周年大會之通告，連同 2016 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2017 年 3 月底或前後寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 [www.greateagle.com.hk](http://www.greateagle.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

## 企業管治守則之遵守

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

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並擔任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 A.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

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

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

*企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次*

根據現時公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修改的安排並不可取。儘管羅醫生不須輪值退任，彼將於2017年3月底或前後刊發的致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

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

高層管理人員的薪酬屬高度敏感和機密的資料。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。

## 遵守標準之守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 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。

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 發行新股份

於 2016 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 677,469,835 股。於本年度內合共增發 12,744,818 股新股份。

- 於 2016 年 6 月 22 日，本公司根據 2015 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 27.08 港元之價格發行 8,623,818 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2016 年 5 月 20 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2016 年 5 月 25 日之通函內。
- 於截至 2016 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 4,121,000 股新股份。

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司截至 2016 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

## 董事會

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

承董事會命  
鷹君集團有限公司  
主席及董事總經理  
羅嘉瑞

香港，2017 年 2 月 28 日

## 綜合收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

|                                     | <u>附註</u> | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| 收益                                  | 4         | <b>8,648,500</b>    | 8,270,902           |
| 商品及服務成本                             |           | <b>(4,745,415)</b>  | (4,809,646)         |
| 折舊前經營溢利                             |           | <b>3,903,085</b>    | 3,461,256           |
| 折舊                                  |           | <b>(590,428)</b>    | (606,464)           |
| 經營溢利                                |           | <b>3,312,657</b>    | 2,854,792           |
| 其他收益                                | 6         | <b>107,549</b>      | 433,949             |
| 投資物業之公平值變動                          |           | <b>2,530,733</b>    | 3,011,940           |
| 酒店樓宇之減值虧損回撥                         |           | -                   | 284,370             |
| 衍生金融工具之公平值變動                        |           | <b>52,230</b>       | 1,767               |
| 按公平值列入損益的財務資產之公平值變動                 |           | <b>1,113</b>        | (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                           |           | <b>(199,143)</b>    | -                   |
| 行政及其他費用                             |           | <b>(449,168)</b>    | (512,816)           |
| 財務成本                                | 7         | <b>(643,875)</b>    | (686,545)           |
| 應佔合營公司業績                            |           | <b>(20,190)</b>     | (19,925)            |
| 應佔聯營公司業績                            |           | <b>438</b>          | (3,442)             |
| 除稅前溢利                               |           | <b>4,692,344</b>    | 5,273,225           |
| 所得稅                                 | 8         | <b>(572,598)</b>    | (539,172)           |
| 本年度溢利（未扣除冠君產業信託之<br>非控股基金單位持有人應佔部份） | 9         | <b>4,119,746</b>    | 4,734,053           |
| 應佔本年度溢利：                            |           |                     |                     |
| 公司股東                                |           | <b>2,769,792</b>    | 3,312,335           |
| 非控股權益                               |           | <b>201,626</b>      | 174,432             |
| 冠君產業信託之非控股基金單位持有人                   |           | <b>2,971,418</b>    | 3,486,767           |
|                                     |           | <b>1,148,328</b>    | 1,247,286           |
|                                     |           | <b>4,119,746</b>    | 4,734,053           |
| 每股盈利：                               | 11        |                     |                     |
| 基本                                  |           | <b>4.10 港元</b>      | 4.98 港元             |
| 攤薄                                  |           | <b>4.09 港元</b>      | 4.98 港元             |

## 綜合全面收益表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

|   | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|---|---------------------|---------------------|
| 本年度溢利（未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份）     | <u>4,119,746</u>    | <u>4,734,053</u>    |
| <b>其他全面收益（支出）：</b>                      |                     |                     |
| <i>期後可重新分類至損益的項目：</i>                   |                     |                     |
| 持作可出售投資之公平值（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)           |
| 應佔合營公司的其他全面支出                           | (44,743)            | (26,116)            |
| 應佔聯營公司的其他全面收益                           | 15,437              | 5,981               |
| <b>現金流對沖：</b>                           |                     |                     |
| 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<br>非控權基金單位持有人應佔部份） | <u>(274,592)</u>    | <u>(516,977)</u>    |
| 本年度全面收益總額（未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份） | <u>3,845,154</u>    | <u>4,217,076</u>    |
| <b>應佔本年度全面收益總額：</b>                     |                     |                     |
| 公司股東                                    | 2,458,195           | 2,822,126           |
| 非控股權益                                   | 201,508             | 174,333             |
|   | <u>2,659,703</u>    | <u>2,996,459</u>    |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人                       | 1,185,451           | 1,220,617           |
|   | <u>3,845,154</u>    | <u>4,217,076</u>    |

**綜合財務狀況表**  
於 2016 年 12 月 31 日

|               | <u>附註</u> | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| <b>非流動資產</b>  |           |                     |                     |
| 投資物業          |           | <b>73,046,520</b>   | 73,975,154          |
| 物業、廠房及設備      |           | <b>18,611,570</b>   | 17,155,227          |
| 收購物業、廠房及設備之按金 |           | -                   | 142,868             |
| 合營公司權益        |           | <b>1,067,143</b>    | 533,507             |
| 聯營公司權益        |           | <b>80,886</b>       | 69,164              |
| 應收貸款          |           | <b>21,398</b>       | 211,409             |
| 應收票據          |           | <b>244,062</b>      | 253,514             |
| 持作可出售投資       |           | <b>1,276,988</b>    | 1,467,334           |
| 衍生金融工具        |           | <b>64,203</b>       | -                   |
|               |           | <b>94,412,770</b>   | 93,808,177          |
| <b>流動資產</b>   |           |                     |                     |
| 物業存貨          |           | <b>3,638,070</b>    | 3,151,545           |
| 存貨            |           | <b>105,810</b>      | 127,906             |
| 應收賬款、按金及預付款項  | 12        | <b>963,492</b>      | 868,814             |
| 按公平值列入損益的財務資產 |           | <b>299,361</b>      | 368,903             |
| 衍生金融工具        |           | <b>9,951</b>        | -                   |
| 應收票據          |           | -                   | 20,248              |
| 可收回稅項         |           | <b>3,777</b>        | 11,010              |
| 已抵押銀行存款       |           | <b>631,489</b>      | 620,790             |
| 受限制現金         |           | <b>289,953</b>      | 132,652             |
| 銀行結存及現金       |           | <b>5,857,951</b>    | 6,078,152           |
|               |           | <b>11,799,854</b>   | 11,380,020          |
| 分類為持有作出售之資產   |           | <b>116,310</b>      | -                   |
|               |           | <b>11,916,164</b>   | 11,380,020          |
| <b>流動負債</b>   |           |                     |                     |
| 應付賬款、按金及應付費用  | 13        | <b>3,476,088</b>    | 3,176,466           |
| 衍生金融工具        |           | -                   | 121                 |
| 稅項準備          |           | <b>191,070</b>      | 137,760             |
| 應付分派          |           | <b>240,286</b>      | 221,933             |
| 一年內到期借貸       |           | <b>2,495,416</b>    | 9,968,284           |
|               |           | <b>6,402,860</b>    | 13,504,564          |
| 流動資產（負債）淨值    |           | <b>5,513,304</b>    | (2,124,544)         |
| 總資產減流動負債      |           | <b>99,926,074</b>   | 91,683,633          |



**綜合財務狀況表**  
於 2016 年 12 月 31 日

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

## 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。

本公司之主要業務為投資控股。

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

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂的應用

#### 本年度強制性生效的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」）所頒佈的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<br>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<br>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                                       | 獨立財務報表中的權益法                 |
| 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、<br>香港財務報告準則第 12 號及<br>香港會計準則第 28 號之修訂 | 投資實體：合併豁免的應用                |
| 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。

## 2. 香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂的應用 - 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 <sup>1</sup>  |
| 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 <sup>1</sup>                                |
| 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 <sup>2</sup>                                |
| 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<br>一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第 10 號及<br>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<br>出售或投入 <sup>4</sup>                  |
| 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<br>的收益的澄清 <sup>2</sup>               |
| 香港財務報告準則第 9 號                      | 金融工具 <sup>2</sup>  |
| 香港財務報告準則第 15 號                     | 來自客戶合約的收益 <sup>2</sup>                                     |
| 香港財務報告準則第 16 號                     | 租賃 <sup>3</sup>  |

<sup>1</sup> 於 2017 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2018 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2019 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期起或以後之年度期間生效。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第 9 號和香港財務報告準則第 15 號可能會對本集團的綜合財務報表中的已呈報金額及披露資料有重大影響。然而，在本集團完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第 9 號和香港財務報告準則第 15 號的影響作合理估算並不可行。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂的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和香港公司條例要求之適用披露。

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

#### 4. 收益

收益指毛租金收入、物業管理服務收入、經營酒店收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入、物業管理及保養收入、物業代理佣金及經營酒樓之收益的總和。

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

#### 5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部份的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於 Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P. 及其附屬公司（統稱為「美國房地產基金」）及各上市集團，包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託（「冠君產業信託」）及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店投資」）的分部業績。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      | - 銷售作出售物業之收入。                         |
| 酒店業務      | - 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。                  |
| 其他業務      | - 建築材料銷售、酒樓經營、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。  |
| 冠君產業信託之業績 | - 按冠君產業信託公佈之財務資料。                     |
| 朗廷酒店投資之業績 | - 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。                     |
| 美國房地產基金   | - 按美國房地產基金持有之物業的租金收益及相關支出。            |

## 5. 分部資料 - 續

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自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」）的財務資產之公平值變動、酒店物業之減值虧損回撥、持作可出售投資（「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的計量基準。

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

### 分部收益及業績

#### 2016

|        | 物業投資<br>港幣千元   | 物業發展<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元     | 其他業務<br>港幣千元   | 小計<br>港幣千元       | 冠君<br>產業信託<br>港幣千元 | 朗廷<br>酒店投資<br>港幣千元 | 美國<br>房地產基金<br>港幣千元 | 抵銷<br>港幣千元         | 綜合項目<br>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     | <u>243,538</u> | <u>-</u>     | <u>5,268,255</u> | <u>849,434</u> | <u>6,361,227</u> | <u>2,557,094</u>   | <u>706,379</u>     | <u>242,770</u>      | <u>(1,218,970)</u> | <u>8,648,500</u> |

分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

|                              |         |   |         |         |                |                  |                |                |                |                  |
|------------------------------|---------|---|---------|---------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 業績                           |         |   |         |         |                |                  |                |                |                |                  |
| 分部業績                         | 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           |
| 按公平值列入損益的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                     |         |   |         |         | <u>472,365</u> | <u>2,033,254</u> | <u>151,045</u> | <u>119,498</u> | <u>(6,370)</u> | <u>2,769,792</u> |

## 5. 分部資料 - 續

### 分部收益及業績 - 續

#### 2015

|  | 物業投資<br>港幣千元   | 物業發展<br>港幣千元 | 酒店業務<br>港幣千元     | 其他業務<br>港幣千元   | 小計<br>港幣千元       | 冠君<br>產業信託<br>港幣千元 | 朗廷<br>酒店投資<br>港幣千元 | 美國<br>房地產基金<br>港幣千元 | 抵銷<br>港幣千元         | 綜合項目<br>港幣千元     |
|--|----------------|--------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| 收益                                       |                |              |                  |                |                  |                    |                    |                     |                    |                  |
| 外部收益                                     | 236,430        | -            | 5,091,259        | 418,726        | 5,746,415        | 2,272,562          | 5,425              | 246,500             | -                  | 8,270,902        |
| 分部之間收益                                   | -              | -            | 67,813           | 349,497        | 417,310          | 16,742             | 676,769            | -                   | (1,110,821)        | -                |
| 總計                                       | <u>236,430</u> | <u>-</u>     | <u>5,159,072</u> | <u>768,223</u> | <u>6,163,725</u> | <u>2,289,304</u>   | <u>682,194</u>     | <u>246,500</u>      | <u>(1,110,821)</u> | <u>8,270,902</u> |
| 分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。             |                |              |                  |                |                  |                    |                    |                     |                    |                  |
| 業績                                       |                |              |                  |                |                  |                    |                    |                     |                    |                  |
| 分部業績                                     | 174,474        | -            | 593,446          | 509,698        | 1,277,618        | 1,569,588          | 563,373            | 71,667              | (20,990)           | 3,461,256        |
| 折舊                                       |                |              |                  |                | (437,253)        | -                  | (168,391)          | -                   | (820)              | (606,464)        |
| 折舊後經營溢利                                  |                |              |                  |                | 840,365          | 1,569,588          | 394,982            | 71,667              | (21,810)           | 2,854,792        |
| 投資物業之公平值變動                               |                |              |                  |                | 331,782          | 2,278,528          | -                  | 404,930             | (3,300)            | 3,011,940        |
| 衍生金融工具之公平值<br>變動                         |                |              |                  |                | 1,767            | -                  | -                  | -                   | -                  | 1,767            |
| 按公平值列入損益的財務<br>資產之公平值變動                  |                |              |                  |                | (45,041)         | -                  | -                  | -                   | -                  | (45,041)         |
| 持作可出售投資之<br>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<br>產業信託非控權<br>基金單位持有人<br>應佔溢利 |                |              |                  |                | (5,573)          | (1,247,286)        | (77,756)           | (191,012)           | 99,909             | (1,421,718)      |
| 公司股東應佔溢利                                 |                |              |                  |                | <u>905,057</u>   | <u>2,057,727</u>   | <u>114,893</u>     | <u>188,064</u>      | <u>46,594</u>      | <u>3,312,335</u> |

## 6. 其他收益

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

## 7. 財務成本

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

## 8. 所得稅

|               | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>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        | <u>303,223</u>      | <u>47,357</u>       |
|               | <u>623,493</u>      | <u>298,844</u>      |
| 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        | <u>439</u>          | <u>(10,563)</u>     |
|               | <u>2,244</u>        | <u>(13,819)</u>     |
|               | <u>625,737</u>      | <u>285,025</u>      |
| 遞延稅項：         |                     |                     |
| 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)             |
|               | <u>(53,139)</u>     | <u>254,147</u>      |
|               | <u>572,598</u>      | <u>539,172</u>      |

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



## 9. 本年度溢利

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

## 10. 股息

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

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 港仙及特別末期股息每股普通股 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：

|      | <u>2016</u><br>港幣千元   | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|------|-----------------------|---------------------|
| 股息：  |                       |                     |
| 現金   | <b>80,321</b>         | 88,334              |
| 以股代息 | <b><u>233,533</u></b> | <u>220,216</u>      |
|      | <b><u>313,854</u></b> | <u>308,550</u>      |

擬派股息：

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| - 截至 2016 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息<br>每股普通股 48 港仙（2015：截至 2015 年<br>12 月 31 日止財務年度為 47 港仙）  | <b>325,186</b>        | 312,421          |
| - 截至 2016 年 12 月 31 日止財務年度擬派特別末期股息<br>每股普通股 50 港仙（2015：截至 2015 年<br>12 月 31 日止財務年度為 2 港元） | <b><u>338,735</u></b> | <u>1,329,450</u> |
|   | <b><u>663,921</u></b> | <u>1,641,871</u> |

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。

## 11. 每股盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

|                                   | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>盈利</b>                         |                     |                     |
| 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利<br>(公司股東應佔本年度溢利) | <u>2,769,792</u>    | <u>3,312,335</u>    |
|                                   | <u>2016</u>         | <u>2015</u>         |
| <b>股份數目</b>                       |                     |                     |
| 用作計算每股基本盈利之股份加權平均數<br>可能有攤薄影響之股份： | <b>675,826,600</b>  | 664,529,644         |
| 購股期權                              | <u>1,486,520</u>    | <u>326,504</u>      |
| 用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數                | <u>677,313,120</u>  | <u>664,856,148</u>  |

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

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

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

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項 - 續

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

|          | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|----------|---------------------|---------------------|
| 0 至 3 個月 | 196,219             | 174,990             |
| 3 至 6 個月 | 20,277              | 20,219              |
| 6 個月以上   | 134,555             | 112,380             |
|          | <u>351,051</u>      | <u>307,589</u>      |

## 13. 應付賬款、按金及應付費用

|                  | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>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           |
|                  | <u>3,476,088</u>    | <u>3,176,466</u>    |

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅 963,475,000 港元（2015：963,475,000 港元），該金額根據現行適用印花稅稅率 4.25%（2015：4.25%）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）的物業權益在投資物業合法轉讓的物業買賣協議上的成交價 22,670,000,000 港元計算。

除以上外，應付費用及其他應付款項主要包括酒店的應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

|          | <u>2016</u><br>港幣千元 | <u>2015</u><br>港幣千元 |
|----------|---------------------|---------------------|
| 0 至 3 個月 | 282,071             | 229,449             |
| 3 至 6 個月 | 2,630               | 13,856              |
| 6 個月以上   | 17,787              | 32,499              |
|          | <u>302,488</u>      | <u>275,804</u>      |