

2017 年報





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 編佈亞洲、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65.7%權益(截至2017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62.3%權益(截至2017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一花園道3號,並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」,面積達一百二十九萬平方呎。LHI擁有三間酒店,香港朗廷酒店共有498間客房,酒店坐擁於尖沙咀繁華購物區:擁有669間客房的香港康得思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重建項目。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2017年12月31日本集團應佔該基金的資產淨值約為五億一千四百萬港元。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。

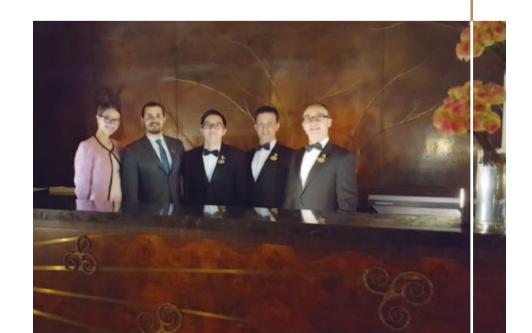
集團之酒店組合遍佈世界各地,目前共有22間豪華酒店,客房數目逾九千間,當中包括19間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波及廈門以朗廷、朗豪或康得思品牌命名的酒店,兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店和位於多倫多的Chelsea酒店。全部酒店由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

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,由百慕達計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。

2017年財政年度,集團核心業務除税後溢利約為十九億港元,於2017年12月31日資產淨值(按佔 冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為七百四十億港元。

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	28
董事及高層管理人員簡介	51
企業管治報告	57
董事會報告書	81
獨立核數師報告書	102
綜合收益表	107
綜合全面收益表	108
綜合財務狀況表	109
綜合權益變動表	111
綜合現金流量表	114
綜合財務報表附註	117
附錄一 - 主要物業明覽表	220
附錄二 - 五年財務摘要	226
詞彙	227
	4



公司資料

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)

羅杜莉君#

鄭海泉*

王干漸*

李干佩玲*

李少光*

潘嘉陽*

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞#

羅原瑞#

羅俊謙

簡德光(總經理)

朱锡培

- # 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

潘嘉陽

薪酬委員會

李王佩玲(主席)

鄭海泉

王于漸

李少光

潘嘉陽

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)

簡德光

羅俊謙

朱錫培

公司秘書

黄美玲

核數師

2

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 禮德齊伯禮律師行

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)28273668 傳真:(852)28275799

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2017年12月31日止年度末期股息每股48港仙(2016年:每股48港仙)及特別末期股息每股50港仙(2016年:每股50港仙)予於2018年5月7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2018年股東周年大會上批准通過,方可作實。

連同於2017年10月18日已派發中期股息每股30港仙及特別中期股息每股50港仙,2017年全年度派發股息將為每股1.78港元(2016年全年股息為每股1.25港元,包括中期股息每股27港仙、末期股息每股48港仙及特別末期股息每股50港仙)。

股東將可就有關建議之2017年末期股息48港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息,而特別末期股息每股50港仙將以現金支付。以股代息計劃須待:(1)建議之2017年末期股息及特別末期股息於2018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2018年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2017年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2018年6月11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2018年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2018年股東周年大會並於會上投票之股東身份,由2018年4月18日(星期三)至2018年4月24日(星期二)止,首尾兩天包括在內,本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2018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2018年4月17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2017年末期股息及特別末期 股息

為釐定可享有建議之2017年末期股息及特別末期股息之股東身份,由2018年5月2日(星期三)至2018年5月7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2017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2018年4月30日(星期一)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

財務摘要及財務日曆

	截至 12月31 日止年度				
	2017年	2016年	變動		
	港幣百萬元 	港幣百萬元			
收益表之主要財務數據					
按核心業務計1					
核心業務收益	6,187.6	6,261.0	-1.2%		
權益持有人應佔除税後核心溢利	1,900.0	2,022.5	-6.1%		
權益持有人應佔除税後核心溢利(每股)	2.77港元	2.99港元			
按法定會計準則計算收益	8,948.1	8,648.5	3.5%		
權益持有人應佔會計溢利	8,817.9	2,769.8	218.4%		
中期股息(每股)	0.30港元	0.27港元			
特別中期股息(每股)	0.50港元	_			
末期股息(每股)	0.48港元	0.48港元			
特別末期股息(每股)	0.50港元	0.50港元			
全年股息(每股)	1.78港元	1.25港元			

[」] 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。

	於期末		
	2017年12月	2017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			
	1.1%	0.9%	
賬面值(每股)	107.4港元	99.8港元	
淨槓桿比率3	22.5%	23.8%	
賬面值(每股)	93.6港元	86.6港元	

- 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2017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65.69%、62.29%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

2017年中期業績公布 : 2017年8月24日

派發2017年中期股息每股30港仙及 : 2017年10月18日

特別中期股息每股50港仙

2017年度全年業績公布 : 2018年2月28日

暫停辦理股份過戶登記以釐定有權出席 : 2018年4月18日至2018年4月24日

2018年股東周年大會並於會上投票 (包括首尾兩天在內)

2018年股東周年大會 : 2018年4月24日

除淨日 : 2018年4月27日

暫停辦理股份過戶登記以釐定可享有 : 2018年5月2日至2018年5月7日

2017年末期股息及特別末期股息之權利 (包括首尾兩天在內)

2017年末期股息及特別末期股息記錄日期 : 2018年5月7日

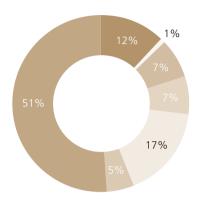
派發2017年末期股息每股48港仙及 : 2018年6月11日

特別末期股息每股50港仙

財務摘要及財務日曆

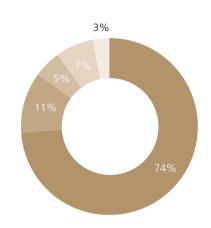
資產運用

總資產1,007.87億港元



- ■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
- 其他業績

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



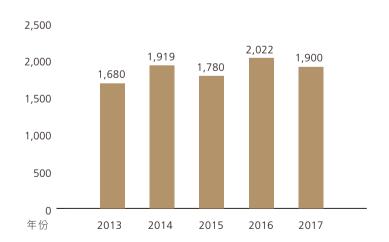
- 租金淨收入 ■ 酒店EBITDA
- 冠君產業信託管理費收入
- 冠君產業信託的分派
- LHI的分派

6

■ 其他業務營運收入

權益持有人應佔核心溢利

百萬港元



核心溢利-按核心業務計之財務數據

截至 12 月 31 日止年度				
	2017	2016	變動	
	港幣百萬元	港幣百萬元		
酒店分部	3,957.7	3,715.0	6.5%	
租金總收入	227.6	243.5	-6.5%	
冠君產業信託管理費收入	359.5	344.4	4.4%	
冠君產業信託的分派收入^	928.0	871.6	6.5%	
LHI的分派收入 [^]	270.2	300.8	-10.2%	
美國基金的分派收入^	_	280.6	不適用	
其他業務	444.6	505.1	-12.0%	
總收益	6,187.6	6,261.0	-1.2%	
酒店EBITDA	726.7	720.6	0.8%	
租金淨收入	172.9	181.0	-4.5%	
冠君產業信託管理費收入	359.5	344.4	4.4%	
冠君產業信託的分派收入^	928.0	871.6	6.5%	
LHI的分派收入 [^]	270.2	300.8	-10.2%	
美國基金的分派收入^	_	280.6	不適用	
其他業務營運收入	215.6	244.9	-12.0%	
核心業務營運收入	2,672.9	2,943.9	-9.2%	
折舊	(178.1)	(153.2)	16.3%	
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	
持作可出售投資之減值虧損	(127.4)	_	不適用	
行政及其他費用	(438.4)	(377.7)	16.1%	
其他收益	59.9	62.3	-3.9%	
利息收益	70.5	42.1	67.5%	
財務成本	(139.4)	(134.0)	4.0%	
應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績	(26.6) 0.6	(20.2) 0.4	31.7% 50.0%	
	1,894.0			
	-	2,562.7	-26.1%	
所得税 ————————————————————————————————————	5.0	(530.8)	不適用	
除税後核心溢利	1,899.0	2,031.9	-6.5%	
非控股權益	1.0	(9.4)	不適用	
權益持有人應佔核心溢利	1,900.0	2,022.5	-6.1%	

[^] 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:

2017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	35,644	10,090	25,554
冠君產業信託	51,536	11,411	40,125
LHI	12,220	4,489	7,731
美國基金	1,387	873	514
	100,787	26,863	73,924

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

財務數據(按法定會計準則計)

其他業務(包括冠君産業信託管理費收入)	截至12月31日止年度				
技法定會計學則計算的收益 5,490.7 5,268.3 4.2% 和金總收入 227.6 243.5 6.5% 大銀機 (包括記名産業信託管理費收入) 804.2 849.4 5.3% 日本金總收入一起君產業信託 2,699.9 2,557.1 5.6% 日本金總收入一民君產業信託 2,699.9 2,557.1 5.6% 日本金總收入一民团產業信託 182.7 242.8 -24.8% 五式銷集團內公司間交易 (1,151.1) (1,219.0) -5.6% 6.6% 4.5% 4		2017年	2016年	變動	
酒店分部		港幣百萬元	港幣百萬元		
酒店分部	按法定會計準則計算的收益				
租金總收入 其他業務(包括冠君産業信託管理費收入) 租金總收入一足君產業信託 2,699.9 2,557.1 5.6% 租金總收入一民間 694.1 706.4 -1.7% 租金總收入一美國基金 182.7 242.8 -24.8% 抵銷集團內公司間交易 (1,151.1) (1,219.0) -5.6% 綜合總收益 8,948.1 8,648.5 3.5% 酒店ЕВІТDA 726.7 720.6 0.8% 租金澤收入 172.9 181.0 -4.5% 其他業務營運收入 172.9 181.0 -4.5% 其他業務營運收入 575.1 589.3 -2.4% 租金澤收入一冠君產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金澤收入一品者產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金澤收入一日旧 580.7 593.7 -2.2% 租金澤收入一日間 580.7 593.7 -2.2% 抵銷集團內公司問交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 抵銷集團內公司問交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 抗舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 按公平值學動 (65.3) 52.2 不適用 按公平值別入損益的財務資產之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 持作の政其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應估合營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應估時營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應任時營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7%		5,490.7	5,268.3	4.2%	
租金總收入一にHI 694.1 706.4 -1.7% 租金總收入一上HI 694.1 706.4 -1.7% 租金總收入一上HI 694.1 706.4 -1.7% 租金總收入一美國基金 182.7 242.8 -24.8% 抵銷集團內公司間交易 (1,151.1) (1,219.0) -5.6%	租金總收入			-6.5%	
租金總收入一上HI	其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	804.2	849.4	-5.3%	
田金總收入一美國基金 抵銷集團內公司間交易 (1,151.1) (1,219.0) -5.6% 综合總收益 8,948.1 8,648.5 3.5% 酒店EBITDA 726.7 720.6 0.8% 租金淨收入 172.9 181.0 -4.5% 其他業務營運收入 575.1 589.3 -2.4% 租金淨收入一冠君產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金淨收入一民間 580.7 593.7 -2.2% 租金淨收入一美國基金 46.4 44.4 4.5% 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (653.3) 52.2 不適用 按公平值列入損益的財務資產之公平值變動 57.0 1.1 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (458.1) (449.1) 2.0% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔帶營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應 佔聯營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應 佔聯營公司業績 (377.6) (572.6) -34.1% 除稅後會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 所得稅 (377.6) (572.6) -34.1% 除稅後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 沒若產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	租金總收入-冠君產業信託	2,699.9	2,557.1	5.6%	
振銷集團內公司間交易 (1,151.1) (1,219.0) -5.6% 综合總收益 8,948.1 8,648.5 3.5% 酒店EBITDA 726.7 720.6 0.8% 租金淨收入 172.9 181.0 -4.5% 其他業務營運收入 172.9 181.0 -4.5% 租金淨收入一記君產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金淨收入一出相 580.7 593.7 -2.2% 租金淨收入一提關基金 46.4 44.4 4.5% 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 综合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用其他收益 104.9 51.6 103.3% 利息收益 89.9 56.0 60.5% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應估合營公司業績 (660.0) (643.9) 2.5% 應估合營公司業績 (660.0) (643.9) 2.5% 應估合營公司業績 (660.0) (643.9) 2.5% 應估營營公司業績 (660.0) (643.9) 2.5% 應估營營公司業績 (660.0) (672.6) 31.7% 所得税 (377.6) (572.6) -34.1% 除稅後會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 所得稅 (377.6) (572.6) -34.1% 除稅後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 忍君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%		694.1	706.4	-1.7%	
## 18,948.1		182.7	242.8	-24.8%	
照店EBITDA 726.7 720.6 0.8% 租金淨收入 172.9 181.0 -4.5% 其他業務營運收入 575.1 589.3 -2.4% 租金淨收入一起君產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金淨收入一日H 580.7 593.7 -2.2% 租金淨收入一日H 580.7 593.7 -2.2% 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 行政及其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 其他收益 104.9 51.6 103.3% 利息收益 89.9 56.0 60.5% 應估合營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應佔聯營公司業績 (277.6) (572.6) -34.1% 除稅後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	抵銷集團內公司間交易	(1,151.1)	(1,219.0)	-5.6%	
田金淨收入 其他業務營運收入 租金淨收入一冠君產業信託 租金淨收入一日HI 租金淨收入一日HI 五の公子美國基金 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 新舊 (620.3) 投資物業之公平值變動 行生金融工具之公平值變動 行生金融工具之公平值變動 持作可出售投資之減值虧損 に収貸款之減值虧損 に収貸款之減值虧損 に収貸款之減值虧損 に収貸款之減值虧損 に収費素 (12.8) (13.3) (13.3) (13.3) (13.3) (13.3) (13.3) (14.8) (14.9) (14.	綜合總收益	8,948.1	8,648.5	3.5%	
大学の	酒店EBITDA	726.7	720.6	0.8%	
和金澤收入一冠君產業信託 1,906.4 1,783.3 6.9% 租金淨收入一LHI 580.7 593.7 -2.2% 租金淨收入一美國基金 46.4 44.4 4.5% 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 综合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 技術可出售投資之減值虧損 (127.4) 一 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) 一 不適用 行政及其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔合營公司業績 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔合營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應佔聯營公司業績 (377.6) (572.6) -34.1% 除稅食會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	租金淨收入	172.9	181.0	-4.5%	
田金淨收入-LHI		575.1	589.3	-2.4%	
租金淨收入一美國基金 抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 病收貸款之減值虧損 (127.4) - 不適用 行政及其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 財務成本 (660.0) (643.9) 51.6 103.3% 利息收益 89.9 56.0 60.5% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔合營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應佔聯營公司業績 0.6 0.4 50.0% 除税前會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 所得税 (377.6) (572.6) -34.1% 除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 混君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%		1,906.4	1,783.3	6.9%	
抵銷集團內公司間交易 (12.8) (9.3) 37.6% 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 10,876.4 2,530.7 329.8% 衍生金融工具之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 應收貸款之減值虧損 (127.4) - 不適用 行政及其他费用 (458.1) (449.1) 2.0% 利息收益 89.9 56.0 60.5% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應估合營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應估聯營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 除稅養會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 除稅後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%				-2.2%	
 綜合營運收入 3,995.4 3,903.0 2.4% 折舊 (620.3) (590.4) 5.1% 投資物業之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 按公平值列入損益的財務資産之公平值變動 (127.4) 應收貸款之減值虧損 (127.4) 不適用 行政及其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 利息收益 割9.9 56.0 60.5% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔聯營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 庶佔聯營公司業績 (377.6) (572.6) -34.1% 除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 元司君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1% 				4.5%	
折舊 投資物業之公平值變動	抵銷集團內公司間交易	(12.8)	(9.3)	37.6%	
投資物業之公平值變動 10,876.4 2,530.7 329.8% 衍生金融工具之公平值變動 (65.3) 52.2 不適用 按公平值列入損益的財務資產之公平值變動 57.0 1.1 不適用 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) - 不適用 應收貸款之減值虧損 (199.1) 不適用 行政及其他費用 (458.1) (449.1) 2.0% 財務成本 (89.9 56.0 60.5% 財務成本 (660.0) (643.9) 2.5% 應佔帝營公司業績 (26.6) (20.2) 31.7% 應佔聯營公司業績 0.6 0.4 50.0% 除稅前會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 除稅後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 元君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	综合營運收入	3,995.4	3,903.0	2.4%	
 衍生金融工具之公平值變動 按公平值列入損益的財務資産之公平值變動 持作可出售投資之減值虧損 (127.4) 一 不適用 行政及其他費用 其他收益 利息收益 利息收益 財務成本 (660.0) (643.9) (643.9) (660.0) (643.9) (20.2) (31.7%) (377.6) (572.6) 一 7適用 (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (499.1) (600.0) (643.9) (643.9) (643.9) (2.5%) (657.6) (20.2) (31.7%) (572.6) (34.1%) (377.6) (572.6) (34.1%) (201.6) 	折舊	(620.3)	(590.4)	5.1%	
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動 持作可出售投資之減值虧損 應收貸款之減值虧損 行政及其他費用 其他收益 利息收益 利息收益 財務成本 應佔合營公司業績 應佔營營公司業績 應佔聯營公司業績 應佔聯營公司業績 應佔聯營公司業績 應任聯營公司業績 (26.6) 療務稅本 (26.6) 應任聯營公司業績 (27.6) (377.6) (572.6) (572.6) (201.6) (201.6) (277.7% (3,825.2) (1,148.3) (1,148.3)	投資物業之公平值變動	10,876.4	2,530.7	329.8%	
持作可出售投資之減值虧損 (127.4) — 不適用 (199.1) 不適用 (199.1) 不適用 (190.1) 不適用 (190.1) 不適用 (190.1) 不適用 (190.1) (190.1	衍生金融工具之公平值變動	(65.3)	52.2	不適用	
應收貸款之減值虧損		57.0	1.1		
行政及其他費用 其他收益 利息收益 財務成本 應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績 (458.1) 104.9 89.9 (660.0) (643.9) (20.2) 31.7% (26.6) (20.2) 31.7% (20.6) (20.2) 31.7% (20.6) (20.2) 31.7% (20.6) (20.2) 31.7% (20.6) (20.2) 31.7% (20.6) (572.6) 34.1% 除税資會計溢利 非控股權益 記者產業信託之非控權基金單位持有人 (145.8) (3,825.2) (201.6) (1,148.3) -27.7% (3,825.2)		(127.4)	_		
其他收益 利息收益 財務成本 應佔合營公司業績 應化聯營公司業績 除税前會計溢利 104.9 89.9 (660.0) (643.9) (26.6) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (31.7% (377.6) (572.6)除税後會計溢利13,166.5 (377.6)4,692.3 (572.6)180.6%除税後會計溢利12,788.9 (145.8) (201.6) (1,148.3)4,119.7 (201.6) (1,148.3)210.4%非控股權益 冠君產業信託之非控權基金單位持有人(145.8) (3,825.2) (1,148.3)(201.6) (1,148.3)-27.7%		_			
利息收益 財務成本 應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績 應佔聯營公司業績 應格的學公司業績 應格的學公司業績 所得稅(26.6) (377.6)(20.2) (20.2) (20.2) (20.2) (31.7% (377.6)13,166.5 (572.6)4,692.3 (572.6)180.6%除稅後會計溢利 非控股權益 定君產業信託之非控權基金單位持有人(145.8) (3,825.2)(201.6) (1,148.3)-27.7% (1,148.3)					
財務成本 應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績 務稅前會計溢利(660.0) (26.6) 0.6(643.9) (20.2) 0.42.5% 31.7% 0.6除稅前會計溢利13,166.54,692.3180.6%所得稅(377.6)(572.6)-34.1%除稅後會計溢利12,788.94,119.7210.4%非控股權益 冠君產業信託之非控權基金單位持有人(145.8) (3,825.2)(201.6) (1,148.3)-27.7% 233.1%					
應佔合營公司業績 應佔聯營公司業績(26.6) 0.6(20.2) 0.631.7% 0.4除税前會計溢利13,166.54,692.3180.6%所得税(377.6)(572.6)-34.1%除税後會計溢利12,788.94,119.7210.4%非控股權益 冠君產業信託之非控權基金單位持有人(145.8) (3,825.2)(201.6) (1,148.3)-27.7% (233.1%					
應佔聯營公司業績 0.6 0.4 50.0% 除税前會計溢利 13,166.5 4,692.3 180.6% 所得税 (377.6) (572.6) -34.1% 除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%					
除税前會計溢利13,166.54,692.3180.6%所得税(377.6)(572.6)-34.1%除税後會計溢利12,788.94,119.7210.4%非控股權益 冠君產業信託之非控權基金單位持有人(145.8) (3,825.2)(201.6) (1,148.3)-27.7% (233.1%		` '	, ,		
所得税 (377.6) (572.6) -34.1% 除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 记君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	應佔聯営公司美額 ————————————————————————————————————	0.6	0.4	50.0%	
除税後會計溢利 12,788.9 4,119.7 210.4% 非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	除税前會計溢利	13,166.5	4,692.3	180.6%	
非控股權益 (145.8) (201.6) -27.7% 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	所得税	(377.6)	(572.6)	-34.1%	
冠君產業信託之非控權基金單位持有人 (3,825.2) (1,148.3) 233.1%	除税後會計溢利	12,788.9	4,119.7	210.4%	
		(145.8)	(201.6)	-27.7%	
權益持有人應佔會計溢利 8,817.9 2,769.8 218.4%	冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(3,825.2)	(1,148.3)	233.1%	
	權益持有人應佔會計溢利	8,817.9	2,769.8	218.4%	

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 9**

概覽

本集團首間位於中國的康得思酒店—上海虹橋康得思酒店於2017年5月開幕,於我們長遠計劃中標誌著另一個重要里程碑。在擴展我們資產基礎的同時,亦推動了集團酒店步向全球提升品牌國際知名度。就本集團業績而言,儘管於2017年投資物業之公平值增加令按法定會計準則編製的溢利有所上升,惟以下管理層討論及分析乃集中於不計及公平值變動的本集團核心溢利。

儘管缺少於2016計入核心溢利中的重大出售收益,惟稅務改革使美國業務錄得一次性大額所得稅優惠,令2017年的核心溢利因而受惠。然而,本集團核心溢利仍見減少,下跌6.1%至19億港元(2016年:20.225億港元),該跌幅乃就一項非核心投資於可再生能源初創公司的撇減1.274億港元所致。該筆撇減金額於2017年核心溢利中已列作持作可出售投資之減值虧損。

本集團於2017年的核心業務收入減少9.2%至26.729億港元(2016年:29.439億港元),這是由於2016年的核心業務收入包括來自美國基金於出售其寫字樓物業後所產生的分派收入。不計及來自美國基金分派收入的影響,本集團核心業務收入於2017年表現平穩,這是由於我們主要貢獻溢利的業務增長抵銷了其他業務分部的較低營運溢利所致。

冠君產業信託的收入(其包括冠君產業信託的分派及管理費收入)於2017年上升5.9%至12.875億港元(2016年:12.160億港元),乃由於租金水平上升使冠君產業信託的所有物業於2017年的租金收入均有所提升所致。

酒店分部的EBITDA僅錄得溫和增長,於2017年上升0.8%至7.267億港元(2016年:7.206億港元),這是由於虹橋康得思酒店錄得開業營運虧損及一次性開業前開支達6,190萬港元,抵銷了大部份

其他酒店的業績改善所致。不計及虹橋康得思酒店的影響,則EBITDA應增加9.4%至2017年的7.886億港元。現有酒店的業績改善,乃由於倫敦朗廷酒店的收益改善和利潤擴大,以及北美酒店營運轉佳所致。

由於財務成本增加和較高的繳税現金,以及香港逸東酒店的裝修工程導致LHI可供分派的收入降低, LHI的分派收入於2017年減少10.2%至2.702億港元。 本集團於2017年1月出售美國餘下的寫字樓物業後, 投資物業的淨租金收入亦見下降4.5%。

儘管我們持有投資權益的中國基金於2017年宣布 分派,而其分派已計入2017年的其他業務營運收入, 惟本集團來自其他業務營運的收入整體仍見 下跌。該下跌乃由於2016年業績計入來自美國基金 的出售管理費收入,使比較基準提高所致。

於2017年,行政及其他費用上升了16.1%至4.384億港元(2016年:3.777億港元),主要由於本集團進行多個發展項目,令項目管理及發展團隊員工增多。

2017年的應佔合營公司業績包括來自大連項目50%權益以及美國邁阿密一個住宅發展項目的投資回報。2017年的應佔合營公司虧損為2,660萬港元(2016年:虧損2,020萬港元),反映大連項目於本年內因確認了40套住寓的應佔業績。邁阿密項目亦錄得小額虧損,主要由於所涉及的營銷及行政費用所致。

除税前核心溢利於2017年減少26.1%至18.940億港元(2016年:25.627億港元)。然而,因美國推行稅務改革,2017年本集團於美國的業務營運錄得一次性大額稅務優惠。由於美國業務營運涉及的稅務優惠多於本集團其他營運所產生的稅項,因此本集團於2017年整體稅項收入達500萬港元,而於2016年稅項開支則為5.308億港元。加入於2017年的稅項收入後,權益持有人應佔核心溢利於2017年下跌6.1%至19億港元(2016年:20.225億港元)。

10 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

業務回顧

	1 日止年度		
核心業務營運收入的明細分項	2017 年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	變動
1. 酒店分部	726.7	720.6	0.8%
2. 冠君產業信託收入	1,287.5	1,216.0	5.9%
3. LHI的分派收入	270.2	300.8	-10.2%
4. 投資物業租金收入	172.9	181.0	-4.5%
5. 其他業務營運收入	215.6	244.9	-12.0%
計入美國基金的分派收入前的核心業務營運收入	2,672.9	2,663.3	0.4%
美國基金的分派收入	_	280.6	不適用
核心業務營運收入	2,672.9	2,943.9	-9.2%

1. 酒店分部

酒店表現

		平均 且客房	入任	主率	平均 (當地		平均	且客房 收入 貨幣)
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	378	297	77.2%	85.5%	329	304	254	260
北美洲								
波士頓朗廷酒店	317	318	76.5%	76.7%	300	295	230	226
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	377	380	70.9%	72.2%	285	283	202	204
芝加哥朗廷酒店	316	316	74.2%	70.9%	380	372	282	263
紐約第五大道朗廷酒店^	216	214	78.6%	71.1%	536	543	422	386
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	77.7%	77.0%	160	153	124	117
澳洲/紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	87.1%	86.2%	305	300	266	258
悉尼朗廷酒店	98	89	82.2%	68.0%	438	435	360	296
奧克蘭康得思酒店*	316	409	90.9%	89.8%	243	206	221	185
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	357	74.9%	73.6%	1,744	1,716	1,306	1,264
上海虹橋康得思酒店	279	-	39.4%	-	833	-	348	_

[^] 於2017年12月重塑品牌前名為朗豪酒店

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 11**

^{*} 於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店

12

—————————————————————————————————————				
	2017年	2016年	變動	
	港幣百萬元	港幣百萬元		
酒店收益				
歐洲	529.3	466.7	13.4%	
北美洲	2,048.9	1,975.3	3.7%	
澳洲/紐西蘭	804.9	763.0	5.5%	
中國	410.1	343.7	19.3%	
其他(包括酒店管理費收入)	164.5	166.3	-1.1%	
總酒店收益	3,957.7	3,715.0	6.5%	
酒店EBITDA				
歐洲	120.1	101.1	18.8%	
北美洲	297.9	278.0	7.2%	
澳洲/紐西蘭	132.1	129.2	2.2%	
中國	71.9	103.4	-30.5%	
其他(包括酒店管理費收入)	104.7	108.9	-3.9%	
總酒店EBITDA	726.7	720.6	0.8%	

於2017年,酒店分部收益(當中包括11間酒店及其他與酒店分部相關業務,例如酒店管理費收入)增長6.5%至39.577億港元。於2017年,酒店分部EBITDA僅輕微上升0.8%至7.267億港元,而在撇除虹橋康得思酒店(其已計入中國酒店的業績內)的6,190萬港元營運改善階段的營運虧損及一次性開業前開支後,其增長更高達9.4%。應留意的是,美國華盛頓特區市中心的酒店仍在進行裝修,並於2017年全年休業。

13

於2017年,澳洲墨爾本朗廷酒店及澳洲悉尼朗廷酒店收益增長強勁,惟奧克蘭康得思酒店(於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店)的營運則受到裝修工程所影響。整體而言,於2017年澳洲/紐西蘭的酒店總收益增長5.5%,當中已計及澳元與紐西蘭元的平均匯率上升2%至4%的影響。於2017年,澳洲/紐西蘭酒店的EBITDA增長2.2%。

倫敦朗廷酒店受惠於2016年第三季完成裝修其中110間客房後,令可出租客房數量有所增加。按當地貨幣計算,酒店收益於2017年上升18.7%。然而,基於英鎊的平均匯率於2017年貶值4.4%,按港元計算,酒店收益僅上升13.4%。按港元計算,EBITDA的增長為18.8%。

中國酒店的表現包括上海新天地朗廷酒店及 虹橋康得思酒店的業績。於2017年,雖然 新天地朗廷酒店的表現改善,但該增長並 不足以抵銷虹橋康得思酒店所錄得的經營 虧損及開業前開支。於2017年,按港元計算, 中國酒店的總收益(包括虹橋康得思酒店約 七個月之收入貢獻)上升19.3%,而EBITDA 則下降30.5%。 酒店分部EBITDA亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入,以及本集團在作為LHI酒店承租人所產生的任何盈餘或虧損,相關項目已被列入酒店分部EBITDA細項下之「其他」部份。「其他」部份於2017年有所減少乃由於2016年業績包括從旗下兩間酒店獲得一次性終止管理費,從而產生較高的比較基準所致。基於新增管理的酒店的營運改善,致令2017年現有酒店管理費收入增加。然而,由於香港酒店的表現於2017年受香港逸東酒店的裝修工程影響,本集團作為LHI承租人所產生的虧損亦有所上升。

請注意以下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

於2017年,該酒店的房間收益錄得24%增長。此乃受惠於2016年第三季完成110間客房的裝修後,令可出租客房數量有所增加。經過裝修的客房亦有助該酒店的平均房租上升8%。然而,該酒店的入住率下跌8個百分點,此乃由於可出租客房數量增加,令用作計算入住率的分母增大所致。值得注意的是,於2017年8月開張的Wigmore酒吧獲得良好的宣傳效果及不俗的反應。

北美洲

波士頓朗廷酒店

為應對期內企業旅客的需求放緩,該酒店戰略性地針對高收益零售休閒旅客,這有助該酒店於2017年的平均房租增幅達2%。然而,由於整體需求依然疲弱,入住率於2017年錄得0.2個百分點的跌幅。餐飲收益較去年低,此乃因企業會議及活動的宴會餐飲業務增長不足以抵銷餐廳業務的收縮。該酒店正研究進行全面裝修。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

由於該市內缺乏大型活動,令該酒店面對充滿挑戰的市況。由於企業及零售旅客的需求均仍然疲弱,該酒店於2017年針對高收益企業團體業務,這有助該酒店於2017年的平均房租推升1%。入住率於2017年下跌1個百分點。於2017年餐飲收益下降9%,此乃由於企業會議及研討會的餐飲業務減少所致。該酒店將計劃於2018年進行局部裝修。

芝加哥朗廷酒店

14

憑藉豪華類產品及服務榮獲酒店業多項殊榮,該酒店確立了其成為芝加哥最豪華酒店之一的地位。這有助該酒店於2017年間,隨著會議活動增長而獲取更多市場份額。平均房租於2017年上漲2%,而入住率亦同時上升3個百分點。餐飲收益上漲4%,乃受惠於企業旅客餐飲業務增長。於2017年,該酒店獲U.S. News & World Report評為美國最佳酒店,以及獲TripAdvisor評為芝加哥最豪華酒店。

紐約第五大道朗廷酒店(於2017年12月重塑品牌前名為朗豪酒店)

於2017年,該酒店受惠於零售及企業旅客的需求改善,入住率上升8個百分點。由於期內競爭依然激烈,平均房租下跌1%。將入住率較低的套房拆分為20間客房的改建工程已於2017年6月完工,令計入庫存的客房數量淨額增加18間。該酒店於2017年12月1日將品牌重塑為「朗廷」品牌。該酒店獲Condé Nast Traveler評為2017年紐約最佳酒店。

於2017年,餐飲收益下跌4%,此乃由於宴會業務受到裝修工程的噪音干擾,而酒吧區亦改建為零售租賃空間所致。改建工程已於2017年完工,而該等零售空間亦於2017年第二季成功和出。

多倫多Chelsea酒店

鑑於今年市內的會議活動頻繁,該酒店於期內 戰略性地針對高收益的企業及團體旅客, 這有助該酒店於2017年的平均房租上調5%。 儘管於2017年年內專注於推高房租,該酒店 於年內的入住率卻僅可維持平穩。餐飲收益 上漲7%,這有賴餐廳業務更趨強勁,加上 企業會議及活動的宴會餐飲業務亦見改善 所致。該酒店正詳細研究將原址重新發展為 包括酒店及住寓的綜合用途項目。

15

澳洲/紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

於2017年,企業及零售旅客的需求均有所改善,令該酒店於年內的平均房租上調2%。於2017年,入住率亦上升1個百分點。由於飲食及餐廳業務均有所改善,餐飲收益因此上漲9%。該酒店正研究進行全面裝修。

悉尼朗廷酒店

自從該酒店完成大規模裝修後重新開業以來,業務持續改善。由於該酒店深受零售旅客歡迎,令酒店的入住率顯著提升。於2017年,入住率上升14個百分點。由於2017年有98間可出租客房,較2016年(當時因部份客房正進行裝修工程)的89間為多,客房收入於2017年上升33%。年內宴會餐飲及餐廳業務亦見穩定,故此餐飲收益上升1%。該酒店正研究加設全天候餐廳。

奧克蘭康得思酒店(於**2017**年**11**月重塑品牌前名為朗廷酒店)

由於今年該市舉行多項大型會議活動,故企業旅客對該酒店的需求甚為殷切。該酒店的策略是以高回報的企業及休閒旅客為目標,這有助該酒店於2017年的平均房租提升18%,入住率亦上升1個百分點。餐飲收益下跌6%。該酒店客房及大堂的翻新工程已於2017年下半年開展,並預期將於2018年第一季竣工。

中國

上海新天地朗廷酒店

於2017年,雖然企業旅客需求放緩,然而該酒店於期內專注於零售休閒業務。該策略讓該酒店將2017年的入住率提高1個百分點,而期內平均房租亦上升2%。另一方面,期間餐飲收益大幅增長17%。該升幅乃由於中式餐廳在本年度榮獲米芝蓮三星評級,令業務有所增長。

上海虹橋康得思酒店

該酒店於2017年5月試業,並有半數客房可供租住,及至2017年9月,全數共396間客房均可供租住。由於該酒店已於市場建立品牌知名度,其客房及餐飲業務均逐步累積增長動力。

酒店管理業務

於2017年年底,酒店管理組合中有7間酒店, 合共約2,200間客房。該組合最近新增的 酒店為擁有249間客房的海口朗廷酒店。 目前旗下設有一連串酒店管理項目,數量 將自2018年起逐步增加。

2. 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及管理費收入而計算。按此基準,來自冠君產業信託的總收入於2017年按年上升5.9%至12.875億港元。來自冠君產業信託的管理費收入,包括資產

管理收入於2017年按年上升4.4%至3.595億港元。雖然冠君產業信託於2017年度宣布的每基金單位分派較2016年上升5.7%,但由於本集團於冠君產業信託所持權益由2016年年底的65.50%增加至2017年年底的65.69%,故應佔冠君產業信託分派收入較2016年上升6.5%。

	截至 12 月3 1 日止年度			
	2017 年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	變動	
應佔分派收入 管理費收入	928.0 359.5	871.6 344.4	6.5% 4.4%	
來自冠君產業信託總收入	1,287.5	1,216.0	5.9%	

以下內容乃節錄自冠君產業信託2017年度 全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

16

雖然第二及第三季度交投淡靜,但花園道三號在2017年仍然表現穩健。截至2017年12月31日,該物業的出租率達94.2%(2017年6月30日為92.4%)。該物業於2017年繼續錄得續租租金大幅上調,帶動租金收益增長6.4%至12.32億港元(2016年:11.57億港元)。現收租金由2016年12月31日每平方呎78.20港元上升18.3%至每平方呎92.52港元(按可出租面積計算)。由於租金上升,花園道三號於2017年物業收益淨額增加7.0%至11.12億港元(2016年:10.40億港元)。

朗豪坊辦公大樓

該物業於2017年租金收益總額增加5.9%至3.44億港元(2016年:3.25億港元)。續租租金上調,加上來自租戶組合重組的租金上升,帶動收益持續平穩增長。按建築面積計算,新訂租金已超過每平方呎50港元。截至2017年12月31日的出租率亦維持在97.1%的高水平;而與新租戶就有關空置單位的磋商亦已進入最後階段。物業收益淨額增加7.8%至3.18億港元(2016年:2.95億港元)。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於2017年的租金收益總額增加4.7%至8.56億港元(2016年:8.17億港元)。 我們一直採取積極的資產管理策略,現已取得成效。分成租金大幅上升,而基本租金亦維持穩定。商場的美容及護膚產品租戶銷售表現穩健,帶動分成租金升至1.16億港元的新高(2016年:8,600萬港元)。朗豪坊商場於2017年12月31日的平均基本現收呎租為每可出租平方呎176.71港元。物業收益淨額於2017年增加6.4%至7.36億港元(2016年:6.92億港元)。

17

3. LHI的分派收入

按法定會計基準,我們於LHI的投資被分類為附屬公司,其業績需於本集團的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。

儘管香港朗廷酒店及香港康得思酒店的表現 於2017年有所改善,惟逸東酒店的修繕工程 已於2017年7月開展,令逸東酒店的餐飲收入於2017年大幅減少。

於2017年,儘管LHI宣布的每股份合訂單位 分派因較高的繳稅現金與利息支出,以及 香港逸東酒店的裝修工程而下降12.8%,但 由於我們於2017年持有更多可享有分派的 單位,我們來自LHI的分派收入僅下降 10.2%。於2017年,我們就持有的5,000萬 個股份合訂單位放棄分派權益,與2016年 放棄分派的股份合訂單位數目相比減少 50%。請留意,我們持有的所有股份合訂單 位將於2018年起享有收取分派的權利。

	截至 12月31 日止年度				
	2017年 2016年				
	港幣百萬元	港幣百萬元			
應佔分派收入	270.2	300.8	-10.2%		

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2017年度全年業績公布中有關信託集團物業之表現。

	每日平均 可出租客房				平均 (港		可出和 平均 (港	收入
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
香港朗廷酒店	498	498	88.8%	87.7%	2,135	2,092	1,895	1,834
香港康得思酒店	663	653	93.9%	89.8%	1,660	1,653	1,559	1,485
香港逸東酒店	465	465	94.4%	95.6%	986	992	931	948

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店於2017年接待的中國內地旅客增加13.5%,來自澳洲及紐西蘭的旅客需求的亦非常殷切。然而,於2017年來自其他主要地區旅客則相對較弱。故此,該酒店的整體入住率只增加1.1個百分點。該酒店於2017年平均房租上升2.1%,而可出租客房平均收入則上升3.3%。2017年該酒店餐飲業務的收入按年上升4.0%。

香港康得思酒店

香港康得思酒店方面,除來自中國的旅客人數增長外,來自歐美等其他主要市場的旅客大部份亦有增長。旅客人數整體上升,部份由於去年入住率於2016年農曆新年期間受到附近示威活動的負面影響,產生較低基數所致。雖然酒店房價仍然受壓,於2017年

平均房租只錄得輕微上調,然而,由於入住率增長,該酒店於2017年的可出租客房平均收入上升5.0%。2017年餐飲業務的收入按年增長2.8%。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2017年下半年一直進行較大規模修繕,為其業務表現帶來負面影響。 儘管該酒店於2017年接待的中國內地旅客增長10.7%,惟大多數來自其他主要地地國家的旅客則有所減少。雖然裝修對入住需求有負面影響,但該酒店於2017年的入住率僅下跌1.2個百分點,平均房租下跌0.6%導致可出租客房平均收入於2017年因而減少1.8%。於2017年,香港逸東酒店的餐飲業務收入按年下降46.8%。

4. 投資物業租金收入

18

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	139.1	139.6	-0.4%
逸東軒住寓	53.7	51.2	4.9%
其他*	34.8	52.7	-34.0%
	227.6	243.5	-6.5%
租金淨收入			
鷹君中心	136.2	137.2	-0.7%
逸東軒住寓	34.6	31.7	9.1%
其他*	2.1	12.1	-82.6%
	172.9	181.0	-4.5%

* 位於美國的2700 Ygnacio物業之租金收入已計入「其他」一項下,而該物業已於2017年年初出售。

19

鷹君中心

雖然相對於2016年12月而言,出租率看似大幅提升,由2016年12月的95.3%增加至2017年12月的100%,此乃主要由於更多空間撥作本集團內部擴充之用,令可出租面積減少。除業主佔用部份外,於2017年12月出租予第三方的寫字樓面積僅較一年前輕微增加。

無論如何,鷹君中心勢頭正盛,其寫字樓市值租金於2017年錄得增長。鷹君中心的已出租寫字樓面積的平均現收呎租由2016年12月的每平方呎66.2港元上升至2017年12月的每平方呎67.2港元。主要由於本集團增加面積作擴充之用,鷹君中心於2017年的租金總收入輕微減少0.4%至1.391億港元,而租金淨收入則減少0.7%至1.362億港元。

	 於年末	
鷹君中心寫字樓面積	2017年12月 (平方呎)	2016年12月 (平方呎)
	(+)1 %()	
可出租總面積	173,308	173,308
本集團及其附屬公司佔用面積	42,945	38,097
用作計算營運數據的可出租面積 (a)	130,363	135,211
出租率 (b)	100.0%	95.3%
第三方佔用寫字樓面積 (a) x (b)	130,363	128,896

	於年末		
	2017年12月	2016年12月	變動
寫字樓(按可出租面積計) 出租率 平均現收呎租	100.0% 67.2 港元	95.3% 66.2港元	+4.7個百分點 1.5%
零售(按可出租面積計) 出租率 平均現收呎租	99.3% 98.4港元	99.3% 99.3港元	- -0.9%

逸東軒住寓

由於來自企業及休閒界別客戶的需求回升, 三幢服務式住寓於2017年的出租率均見 改善,該三幢服務式住寓的整體出租率由 2016年的78.8%提升至2017年的83.4%。 然而,由於競爭仍然激烈,平均呎租於2017年 持續受壓,並下調1.5%至每平方呎47.5港元(按總樓面面積計)。由於出租率的提升遠足以抵銷平均呎租下跌,2017年總租金收入按年增長4.9%至5,370萬港元。2017年租金淨收入則按年增長9.1%至3.460萬港元。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	83.4%	78.8%	+4.6個百分點
平均淨現收呎租	47.5港元	48.2港元	-1.5%

5. 其他業務營運收入

20

本集團其他業務營運收入包括因管理美國 基金以及大連的發展項目而收取的資產管理費 收入、物業管理及保修收入、投資中國基金 之分派收入、貿易及採購附屬公司之貿易 收入,以及證券組合或其他投資的股息收入。

於2017年,本集團的其他業務營運收入下跌 12.0%至2.156億港元。儘管我們持有投資 權益的中國基金(由中國東方管理及旨在向 中國公司提供融資)宣布分派,但在整體上, 本集團於2017年的其他業務營運收入仍然 下跌。該下跌乃因2016年業績包含美國基金 的出售管理費收入,導致比較基準較高所致。

其他業務概覽

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2017年年底, 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,並持有資產管理 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併合於本集團的財務報表,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,該基金已出售三幢寫字樓,並獲取可觀回報。該基金仍持有的其他項目的進度如下:

三藩市 The Austin

該幅位於三藩市1545 Pine Street的地皮是於2015年1月以2,100萬美元收購。該地皮鄰近時尚的Polk Street地區,毗鄰為Nob Hill及Pacific Heights傳統豪宅地段,距離科技發展蓬勃的Mid-Market區不遠。該發展項目的總樓面面積約為135,000平方呎,將包括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,預計約為9,000萬美元。

該地皮已於2016年第一季開始施工,並於同年11月進行建築物平頂儀式。該發展項目已於2017年12月竣工。於2017年年底,在53個預售住宅單位中有16個已交付予買家。餘下的預售單位將於完成全面的品質檢查後交付買家。

馬里布 Cavalleri

我們已於2015年9月以6,200萬美元完成收購加州馬里布的住宅物業。該項目之策略為指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為害性空極,監管發展的設定限制為售地海往空較高門檻,且現時並無待馬力場者建立較高門檻。自2016年第二季始發展中的類近競爭物業。自2016年第二季始一個新工程預計將在2018年第一份經承包商負責,故較原先定下之完成目標中的總承包商負責,故較原先定下之完成目標時期,也不可以表面的。該項目已經黃金地段。該項目會以機構投資者及海外買家為主要目標。

西雅圖 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, 可出租面積336,355平方呎,位於西雅圖を含 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 自完成收購後,該基金透過重組租戶組合戶 以引入更多能支付較高租金的科技業租戶 以引入更多能支付較高租金的科技業租戶 以引入更多能支付較高租金的科技業租戶 以引行該幢物業的增值策略。由於科金 公司仍在西雅圖中心區拓展,2017年的租金 繼續上揚,該基金預計租金將會進一步上升。 因此,該基金決定暫時保留該幢物業而不作 出售。

於2017年,本集團已將我們佔美國基金資產及物業管理費收入的730萬港元(2016年: 8,960萬港元)入賬,並已計入本集團營運溢利中的「其他業務」一項內。至於資產及物業管理費收入減少,乃由於2016年的收益包含出售三幢寫字樓物業的有關出售管理費收入,導致高基數效應所致。

發展項目

香港及中國

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。

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 21**

22

於開發進度方面,地基建設工程已於2017年7月完成。於2017年7月起開展的主要上部結構工程仍在興建中,預期可於2018年年底平頂。該項目預計於2020年初竣工,並最早可於2019年預售住寓單位。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,並擔任項目經理。 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。儘管第一期的整體發展預期 於2018年竣工,惟第二期的發展暫時擱置, 待需求轉強。截至2017年年底,本集團佔 該項目的淨資產值(包括已向該項目投資 6.615億港元以享有固定回報率的優先股)為 11.78億港元。

儘管2017年的平均售價維持於約每平方米人民幣17,000元的穩定水平,銷售勢頭有實際改善,並於2017年售出158個住寓單位(其中115個住寓單位乃按預售合約售出),令及至2017年年底售出住寓的累積數目達至395個,佔第一期住寓總數的49%。

雖然大部份的銷售處於預售階段,於2017年 僅有40個住寓單位完成並交付予買家。由於 2017年只確認該40個已交付住寓單位的 毛利,當扣除行政及市場營銷開支,以及 預計中的土地增值税撥備非按比例計提後, 該項溢利由盈轉虧,因此,2017年我們於該 項目中的權益錄得除税後虧損2,310萬港元。 我們所佔虧損已計入本集團本年度核心溢利 中的「應佔合營公司業績 | 一項內。

日本

東京酒店重建項目

本集團在2016年6月以222億日圓作價完成 收購位於東京六本木區的酒店重建地皮。該 地皮的初步預計總樓面面積約為350,000平方呎, 鄰近地標建築物六本木新城。為擴大發展規模, 本集團收購了與我們已收購地皮毗鄰的三幅 小型地皮。收購該等小型地皮後,總樓面 面積擴大至約370,000平方呎。至於發展進度 方面,地皮的拆卸工程經已竣工。該酒店的 發展計劃現正重新設計,以計及收購鄰近 地皮的額外規模及符合城市規劃的意見。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座位於東京市中心 擁有250間客房的旗艦朗廷酒店。總投資 成本預計約為490億日圓,並將主要以低息 銀行貸款撥付。

美國

華盛頓特區之酒店重建項目

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,對象以年輕和更着重社交生活的旅客為主。酒店設計將迎合目標旅客在住宿方面要更富互動性的強烈訴將了提供更多開放及公共空間外,亦將問現代旅客追求不斷變化的合作空間外,企為2017年第一季展開的客房翻新工程空間及2017年年底已大致完成,而該等公共空間及更能反映逸東酒店的標準。由於設計方面經過微調,預計該酒店會於2018年年初稍為延遲,較原先計劃的2018年年初稍為延遲,

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Mid-Market區最後一幅 空置地段, 並面向三藩市大會堂, 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,而Proper Hotel、 Yotel及The Standard等新冒起 酒店品牌亦陸續出現。該用地已預留作發展 為「逸東」酒店,總樓面面積約為125,000 平方呎。原先計劃該酒店於落成後將擁有 150間客房,並設有協同工作空間。而待設計 修訂後,客房數目可增加至180間,新圖則將 提交予該市規劃部門審批。待該市規劃部門 批出該酒店發展權後即可施工。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。假設發展批文可於2018年 年內批出,該項目會於2018/2019年開始施工, 而該酒店便擬於2021/2022年開業。

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

555 Howard Street為一個綜合發展項目,毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center,位於三藩市市中心新興中央商業區之South of Market (SOMA)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平方呎的未命名地皮。預期該項目將包括擁有約240間客房的豪華朗廷酒店及約65間合共100,000淨平方呎可供出售的住寓。我們已委任國際知名的建築設計師RenzoPiano Building Workshop與著名的加州建築師Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。

可進一步增加樓面面積使用率的項目設計已重新提交予該市規劃部門並已獲得批准。我們預計將於2018年3月接受總承建商的投標,而該項目可於2018年第二季開始施工,並於2021/2022年竣工。

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,並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店,但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積,並將一些住宅或商業元素注入該項目的可能性,從而進一步增加該項目在財務上的吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計此地標性的綜合用途發展項目。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 23

財務回顧

負債

24

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2017年12月31日的綜合借貸淨額為223.06億港元,較2016年12月31日增加7.17億港元。增加主要是動用額外的貸款供日本、香港及中國的發展項目使用。

股東應佔權益按本集團於2017年12月31日進行專業估值的投資物業及本集團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

644.69億港元,較2016年12月31日的558.47億港元增加86.22億港元。該增幅主要來自本年度溢利。

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65.69%,62.29%和49.97%)及股東應佔權益,本集團於2017年12月31日的槓桿比率為22.5%。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項,我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用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2017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	819	819
冠君產業信託	13,672	_
LHI	6,699	_
美國基金	1,116	_
借貸淨額	22,306	819
本集團股東應佔借貸淨額	14,530	819
本集團股東應佔權益	64,469	73,924
淨槓桿比率^	22.5%	1.1%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額/本集團股東應佔權益。

25

以下是按法定綜合財務報表的分析:

債務

於2017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307.70億港元。

未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾	浮息率借貸	定息率借貸	已使用信貸額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
有抵押銀行貸款	17,436	8,697 ⁽³⁾	26,133 ⁽⁴⁾
中期票據	643	3,994 ⁽⁵⁾	4,637
總額	18,079	12,691	30,770
%	58.8%	41.2%	100%

附註:

- (1) 所有金額以面值列賬。
- (2) 除以下第(4)及(5)項外,所有借貸融資均以港元計算。
- ⁽³⁾ 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2017年12月31日,為對沖利率風險,本集團未到期的利率 掉期合約名義金額為69.50億港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期,以減輕日元匯率及利率的波動風險, 其名義金額合共相等於17.47億港元。
- (4) 相等於67.24億港元原值是以其他貨幣計算。
- (5) 包括本金金額3.864億美元的美元票據,是以7.7595港元兑1.00美元之固定平均匯率兑換。

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司**

流動資金及借貸到期概要

於2017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142.42億港元。 其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。 於2017年12月31日,未償還總借貸的到期概要 如下:

1年以下	5.4%
1至2年	14.6%
3至5年	63.8%
5年以上	16.2%

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為6.36億港元,其中 6,600萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日, 整體利息覆蓋比例為5.6倍。

資產抵押

26

於2017年12月31日,本集團賬面總值約為642.53億港元的物業(2016年12月31日:549.23億港元和6.31億港元的銀行存款)已予按揭或抵押,以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2017年12月31日,本集團未列入綜合財務報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87.95億港元(2016年12月31日:31.35億港元),其中已簽約為2.30億港元(2016年12月31日:4.42億港元)。

於2017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)(2016年12月31日:人民幣2,580萬元)。

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

在酒店分部方面,隨著虹橋康得思酒店的業務持續改善,該酒店的收益及盈利能力將於2018年 攀升,因此海外酒店的EBITDA於2018年應會有所增長。與此同時,乘著我們近期完成翻新的紐約第五大道朗廷酒店、倫敦朗廷酒店、悉尼朗廷酒店,以及奧克蘭康得思酒店,可望維持良好增長動力。上述營運改善應可抵銷墨爾本朗廷酒店將說2018年下半年展開翻新工程的負面影響。要注意的是,由於華盛頓特區逸東酒店預期會於2018年第三季開業,該酒店於2018年下半年將錄得一筆開業前開支。

至於冠君產業信託方面,鑑於花園道三號及 朗豪坊辦公大樓的市值租金水平仍低於現收租金, 來年續租租金應可持續上調,而香港零售市道於 2017年下半年復甦,令零售商的經營環境有所 改善,將於2018年為朗豪坊商場的表現提供支持。

於LHI方面,由於香港逸東酒店餐飲店及宴會廳於2018年上半年仍有多個月會進行修繕工程,餐飲收入於2018年上半年仍將低於去年同期。與此同時,香港逸東酒店部份客房將於2018年第二至第三季度進行小型裝修,此舉將對該酒店於2018年的客房收入帶來負面影響。

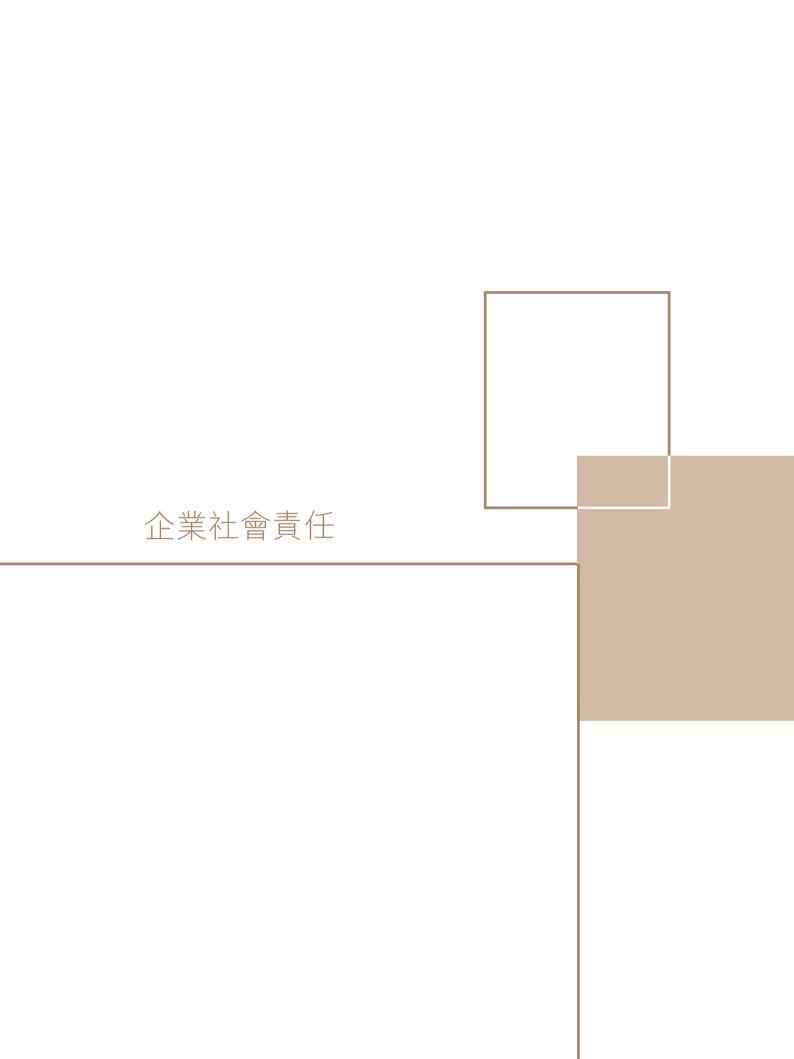
儘管我們預期環球經濟會持續增長,惟波動性亦可能隨之上升。然而,我們過去多年來奉行的審慎及有針對性的拓展策略,將會推動本集團未來數年的盈利增長。此外,我們擁有穩健的資產負債表以及強勁的經常性現金流,讓我們能隨時在環球市場資產價值周期性被壓抑時找尋投資機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港,2018年2月28日

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 27



JP Morgan 企業挑戰





集團籃球比賽



清潔KIDS Chelsea遊樂場義工活動

對鷹君而言,企業社會責任是一套將業務營運 融合社會和環境關注因素的理念。我們以此理念 作為長遠承諾,乃基於我們認為企業社會責任將:

- 為我們的持份者締造長遠價值;及
- 改善改善工作環境、本地社區乃至世界各地的 生活質素。

基於上述信念,我們將「創造價值、提高生活素質」 定為我們企業社會責任的願景。我們亦支持《聯合國 全球契約》鼓勵全球商界採納企業社會責任政策。

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。該報告參考香港交易所發出的《環境、社會及管治報告指引》,並按照指引中的四個主要環境、社會及管治(「ESG」)範疇編製:

- 僱傭及勞工常規
- 環境
- 營運慣例
- 社區

30

除該等四個主要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,以説明我們的企業社會責任表現。

我們連續七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表現評級公司一香港品質保證局授予本集團「AA-」評級,使我們擠身於香港上市公司中前三十位。除此驕人成就外,於2017年,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將於2018年第二季 持續發布其可持續發展報告。該報告將回顧其現行 系統及表現,並訂立往後數年的環境及社會目標。



恒生可持續發展企業指數成份股

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。

持份者參與及風險評估

我們認為,持份者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持份者進行持份者交流活動。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。

基於持份者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」, 推出具影響力的社區項目(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,我們透過內聯網論壇、企業社會責任 每月提要、迎新活動及培訓班,向同事傳達 我們於企業社會責任的最新消息;及
- 對外,我們透過年度企業社會責任報告、社區項目、業務通訊及簡報會,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推廣名為「CONNECT」 的企業社會責任計劃,顯示企業舉措與環境 及社會連成一線。根據該計劃,該部門共同 採取負責任的日常行動,為其經營之周遭 社區的可持續發展盡一分力;及
- 根據「CONNECT」的四大優先事項管治、 環境、社區及同事,該分部將其於企業社會 責任投放的努力及資源訂立優先次序,加強 集體行動的成果。

企業社會責任願景



31

企業社會責任管理架構

僱傭及勞工常規

僱傭

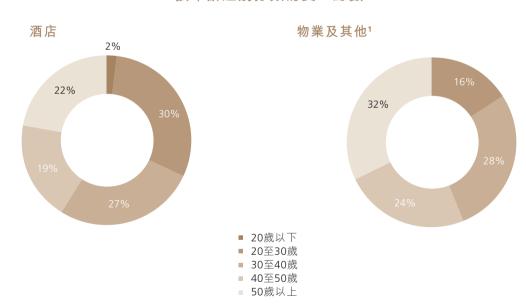
本集團致力提供合法並鼓勵全人發展的合適僱傭環境。因此,我們設立了僱傭手冊,列明有關招聘、 晉升、工時、休息時間與其他利益及福利政策。該等政策符合僱傭相關法律及規例。我們亦致力提供 一個公平的工作環境,貫徹遵行反歧視法律,鼓勵多元化的工作團隊。我們的平等機會政策確保求職者 或僱員於本集團求職或任職時均不會受到較差的待遇,或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭狀況而 使其利益受到傷害。

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。

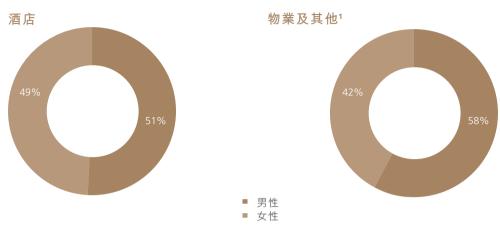


32

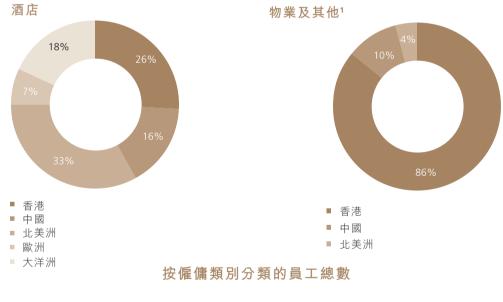
按年齡組別分類的員工總數

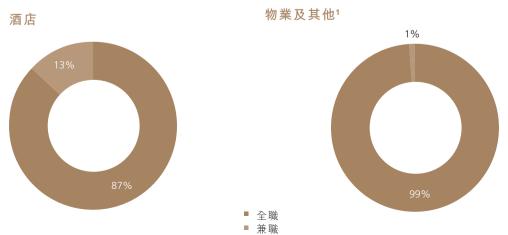


按性別分類的員工總數

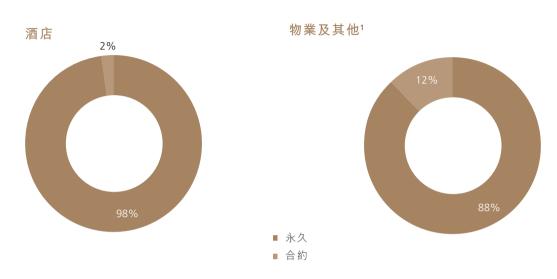


按地區分類的員工總數









附註:

34

1. 物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。

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皆受到妥善控制,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:

- 集團內部的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機制的有效健康及安全系統;
- 酒店的高級管理層、人力資源總監及保安部負責推行及監察該健康及安全系統;
- 有關系統的成效透過關鍵績效指標監察,令改進團隊可藉此分析數據、查明問題起因、推行改進 行動計劃及跟進結果;及
- 同事健康透過年度全球CONNECT活動一「同事健康週」於全球推廣,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瑜伽班、健康博覽、莎莎舞班, 以及有關財務穩健、健康飲食及心理健康的資訊班。



酒店業職安健培訓



健康飲食資訊班

我們的物業管理分部按照OHSAS 18001標準成立職業健康安全管理體系致力為員工、租戶及顧客管理安全及健康的風險。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 安全裝置以管理該等危害(例如購入高空 作業平台,降低高空工作的風險);
- 設立安全委員會,旨在貫徹實施行動計劃並 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、電力裝置 系統及體力處理操作等高危活動;及
- 為前線員工提供培訓課程,如每月安全培訓、 急救及自動體外心臟去纖維性顫動法證書 課程,以及實地示範。

於2017年,該部門舉辦安全約章簽署儀式,邀請管理團隊及承包商管理層代表參與,承諾提高工作場所的安全意識,達致「零」事故、「零」工傷的最終目標。



急救證書課程



35

安全約章簽署儀式

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)	身故數目	因工傷導致 損失工作日數
酒店	16,916	0	4,507
物業及其他1	2,027	0	397

附註:

物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。

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「高效能人士的七個習慣」及「商業創意」等核心培訓。於2017年,我們把重點放於同事的健康上,並為同事安排伸展操及超級食品等研討會。



伸展操工作坊

36

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:

- i 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;
- 於2017年,該部門在香港舉辦為期3天的總經理會議,邀請全球各地酒店的總經理及董事總經理出席。會議重點為「積極行動」,旨在激勵同事為顧客創造回憶,並提升顧客體驗,從而提高顧客忠誠度,以及成功推動品牌;及
- 香港逸東酒店開設「康得思的顧客 我的顧客」 培訓,旨在確保同事為顧客提供康得思品牌 的服務體驗。培訓設計側重於將與顧客進行 互動的責任交予全體同事,使其有信心主動 採取任何必要行動,即時妥善照顧顧客。高層 管理人員在鼓勵同事參與及在酒店中建立 新的服務文化方面發揮關鍵作用。



總經理會議



「康得思的顧客・我的顧客」

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 98% 物業及其他^{2,3} 90%

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. 物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。
- 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DIY皮革工作坊、 聖誕派對及集團籃球比賽。



DIY皮革工作坊

表彰

為表揚我們在人才策略及實務上付出的努力, 我們於2017年榮獲以下多個權威獎項:

- 香港僱員再培訓局頒授「人才企業」殊榮:
 - o 朗廷酒店集團
 - o 朗豪坊
- 多倫多Chelsea酒店:
 - o 榮獲大多倫多酒店協會頒發The 6th Annual Spirit Awards – 年度會計大使獎 (Accounting Ambassador of the Year)
 - o 榮獲安大略省旅遊業協會頒發無障礙 旅遊獎(Accessible Tourism Award)
 - b 榮獲加拿大酒店協會頒發人道主義獎
 (Humanitarian Award)

37

- 虹橋康得思酒店:
 - o 榮獲Very East Recruitment網站頒發 2017年旅遊服務業最佳僱主獎
- 奧克蘭朗廷酒店(重塑品牌為奧克蘭康得思酒店):
 - o 榮獲Hotel Management Magazine頒發 2017年HM Awards膳食界別卓越 表現一年度銷售及市場推廣助理獎 (Accommodation Excellence – Sales and Marketing Associate of the Year)





• 朗豪坊:

38

o 榮獲職業安全健康局頒發最佳職安健 物業管理大獎-金獎



HM Awards - 年度銷售及市場推廣助理獎



旅遊服務業最佳僱主獎



HM Awards - 年度禮賓員獎



最佳職安健物業管理大獎 - 金獎

39

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(由於業務性質關係,我們產生的有害及無害廢棄物對環境影響較少)。管理事項包括於各分部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,並確立環保措施,以盡量減少我們對環境所產生的負面影響。

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。該工作小組由部門提名的綠色領袖組成,提供一個平台讓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其他同事。於2017年,該工作小組推行多個綠色運動:

- 「綠色生活◆影相有獎」活動:為培養環保習慣,工作小組舉辦「綠色生活◆影相有獎」活動,邀請同事以「減少浪費」為主題,提交有關於辦公室或家中實踐環保行動的照片。提交每張照片均會獲得一份綠色禮物,而十大最具創意的照片亦於內聯網論壇上公佈;
- 資源共享平台:為支持我們所贊助,由世界 綠色組織舉辦的「鷹君集團 x 世界綠色組織一 資源共享綠色計劃」項目(詳情請參閱「社區」 一節),我們於辦公室中舉辨資源共享平台。 該活動旨在透過向同事募捐不再需要的物品, 與他人共享,推廣「再用」概念;及

• 「綠色星期一」午餐會:為緩和氣候變化的影響, 我們於多個辦公地點舉行「綠色星期一」 午餐會,鼓勵同事於星期一不吃肉類。參加 的同事可減少碳足跡,亦可享用健康素食及 享受彼此愉快交談的時間。



「綠色生活・影相有獎」活動

環境措施

我們的酒店分部致力於提升環保意識及減少對環境造成影響方面成為一眾酒店營運商的典範之一。該分部透過與EarthCheck (為旅遊業界領袖的國際性可持續基準及認證服務)合作,採取系統化方法管理酒店的環保問題。於2017年,奧克蘭康得思酒店獲EarthCheck維持其白金認證評級,作為對該酒店十多年來在可持續發展方面付出努力的認同。為慶祝獲得此顯赫成就,該酒店舉辦了一場大型「牌匾揭幕儀式」,並邀請新西蘭前總理及EarthCheck行政總裁出席。此外,有七家酒店獲維持金認證評級,五家酒店則維持銀認證評級。



EarthCheck牌匾揭幕儀式

培養綠色企業文化,對推動環境保護十分重要。 因此,該分部推行名為「關愛地球月」的全球 環保活動。而2017年的活動包括:

- 在酒店舉辦「熄燈」活動,以支持世界自然 基金會舉辦的「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
- 推廣「升級再造」比賽,同事可利用酒店產生的廢物設計及創造新產品。



為支持「地球一小時」舉辦的熄燈活動

40

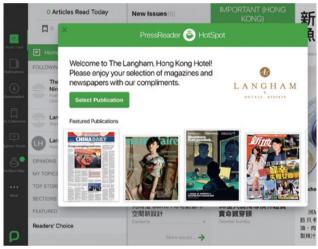


「升級再造」比賽

除「關愛地球月」外,該分部於2017年亦推行其他環保措施:

- 該分部引入PressReader (提供數碼報章及雜誌的市場領導者),顧客可以選擇不收取印刷本,從而減少浪費及成本。酒店免費提供該項服務,代替現有以派送印刷本的報章雜誌,顧客可隨意將報章雜誌下載及保存於智能手機或平板電腦中,數目不限,以便帶回家或在旅途上繼續閱讀;
- 為提高年輕顧客對持續環保問題的意識, 康得思酒店為康得思兒童天地計劃構思以 瀕危動物小熊貓為主題的吉祥物「Cody」。 酒店為小朋友顧客策劃了一系列環保活動, 例如邀請該等顧客參加免費的手工藝活動, 將酒店中部分可回收物品轉化成玩具,並 出售Cody毛公仔,所有收益將用於支持保護 野生動物;及

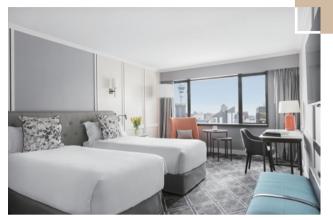
奧克蘭康得思酒店客房及後勤區的主要翻新工程經已完成。所有新裝修客房均裝有100%LED照明、浴室節水裝置及兩格式回收桶等環保設施。該酒店亦是全國首家引入eZee電動單車供所有顧客使用的頂級酒店。透過使用eZee 短途電動單車,顧客可以環保的交通方式輕鬆探索該城市。



PressReader



「Cody」手工藝活動



奧克蘭康得思酒店翻新工程

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, 該分部已:

- 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環保 採購政策,作為制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;

41

- 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2017年,該分部進一步實施下列環保措施:

- 安裝日光感應器,當有充足自然光時會自動調暗或關閉建築物內部的電燈,以降低耗能;
- 使用LED燈替代朗豪坊迷你中庭藍天天幕 效果照明系統採用的所有老化泛光燈,LED 燈壽命較長,且耗能較少;及
- 安裝二氧化碳感應器,降低夏季新鮮空氣 負荷,從而減少能源浪費。





安裝日光感應器



安裝二氧化碳感應器

42

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。有見及此,該分部已:

- 引入數項循環再造措施,向租戶收集廢紙、 玻璃容器、舊電腦、舊利是封及月餅罐等 物品;
- 從租戶收集二手書和文具再轉贈給慈善團體;
- 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;及
- 為租戶舉辦綠色工作坊,例如舊衣升級改造工作坊。



收集舊利是封

能源消耗量



業務	直接能源 消耗量	間接能源 消耗量 (千兆焦耳)	總能源 消耗量 (千兆焦耳)	總能源 消耗強度 (千兆焦耳/ 平方米)
洒店1				,
物業及其他 ²	241,249 424	487,399 189,596	728,648 190,020	1.28 0.46

碳排放量



業務	直接 碳排放量 (二氧化碳 當量公噸)	間接 碳排放量³ (二氧化碳 當量公噸)	總碳排放量 (二氧化碳 當量公噸)	總 碳排放 強度 (二氧化碳 當量公噸/ 平方米)
酒店 ¹	13,516	61,269	74,785	0.13
物業及其他 ²	29	40,548	40,577	0.10

耗水量



業務	總用水量	總用水強度 (立方米/
	(立方米)	平方米)
酒店1	1,583,061	2.78
物業及其他 ²	358,652	0.86

附註:

- 1. 酒店僅包括所擁有酒店。
- 2. 物業及其他僅包括三間所擁有及/或管理主要物業的公共區域:鷹君中心、朗豪坊(辦公大樓及購物中心)及花園道三號。
- 3. 由於我們業務的性質關係,範圍三之碳排放量 影響並不重大,因此並無報告。

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, 至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造成的影響。 該分部均會於其負責的每個項目研究適合於特定 房產所採用的建築環境評估計劃:

- 於三藩市,最近落成的Pine Street Condominium均遵循Title 24標準以及 Greenpoint認證。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):
- 華盛頓逸東酒店已進行全面翻新,以達到 LEED認證(金級)。隨著2018年開幕後,該酒店 將確立全新逸東品牌,強調與可持續物業 發展、經營及生活方式的聯繫;及
- 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。

善用資訊科技及網上資源有助減少該分部及其 供應商對環境造成的影響。同時隨著採用能解決 低效率流程的新系統,業務流程亦有所改進。

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。

於我們的公司總部,行政分部繼續以「ER³」(環保、循環再造、減用及重用)口號推行環保措施。該分部於2017年推行以下環保措施:

- 於新辦公室中安裝LED照明、玻璃隔間、 節能計時器、回收站及植物牆等節能裝置;
- 於洗手間安裝空氣清新機,改善空氣質素;
- 於辦公室及印刷名片時使用獲FSC認證的 紙張;

43

- 收集打印機墨盒及廢紙以進行回收;
- 將舊家具搬至新辦公室重用;及
- 參與香港環境保護協會的樹木保育計劃, 回收桃花及賀年植物。

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:

- TripAdvisor綠色領袖:
 - o 倫敦朗廷酒店-金級
 - o 奧克蘭朗廷酒店(重塑品牌為奧克蘭 康得思酒店)一銀級
 - o 墨爾本朗廷酒店-銀級
 - o 波士頓朗廷酒店-銅級
- 奧克蘭朗廷酒店(重塑品牌為奧克蘭康得思酒店):
 - o 榮獲New Zealand Hotel Industry Conference頒發New Zealand Hotel Industry Award – Hotel Industry Environmental Initiative of the Year Award
 - o 榮獲Qualmark New Zealand Limited 頒發Qualmark Enviro Awards – Gold
- 香港康得思酒店:
 - o 榮獲《U Magazine》頒發U Green Awards 2017-傑出綠色活動策劃大獎
- 環境保護運動委員會頒贈香港環保卓越計劃 (優異獎):
 - o 香港逸東酒店:酒店及康樂會所
 - o 鷹君中心:物業管理(工商界)

- o 花園道三號:物業管理(工商界)
- 香港環保促進會頒贈2017年優越環保管理獎 (大型企業)一服務提供者:
 - o 朗豪坊:金獎

獎項展示我們的環保意識及卓越營運環境管理。



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



節能約章

14 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

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:

- 所有同事必須遵守員工守則。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。本集團已分析回覆率及評分情況,以便進行合規情況監測及落實改進措施。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一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。

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」是該分部 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 Baldridge 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;
- i 該分部運用穩健的voice-of-the-customers (VOC)系統,收集顧客的意見,從而設計 貼身服務及產品。透過於相同平台集中整理 所有VOC渠道收集的數據,該部門可就顧客 喜好進行分析,藉以加強所提供服務及業務 策略,從而增加顧客的忠誠度。從網上調查 所得的淨推薦值(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;
- 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,該分部 每年都會聘請獨立專業神秘顧客,為酒店質 素進行評估。該分部可藉著評估獲得專業意 見,確保服務及設施符合品牌標準;及

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 **45**

於2017年,香港朗廷酒店為使服務超越顧客所想,發起「+1服務活動」,鼓勵同事要加倍努力服務顧客。活動鼓勵各部門進行每月+1故事分享,內容有關最佳實例探究,包括顧客的讚賞及學習重點。該等故事透過Daily Legend(每日通訊)、酒店海報及屏幕保護程式發佈。管理層會選出年終最佳故事,並加以表揚。



+1服務活動

46

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:

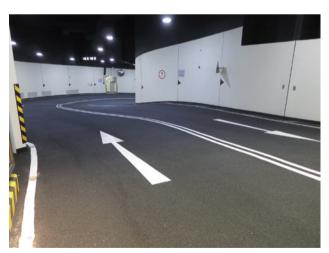
- 設立「客戶意見系統」以收集客戶的表揚、 投訴及一般查詢;
- 定期向租戶進行問卷調查,收集意見;及
- 適時回覆客戶的意見,並制定改進措施。

除了推行質量管理體系外,於2017年,該分部制定其他措施以提升顧客服務,包括:

- 設立「關懷有需要人士系統」,為有需要人士 提供周到的服務。該系統就如何照顧老人、 兒童、殘疾人士及孕婦為同事提供特別培訓;
- 加闊樓梯,為購物人士提供更安全的購物環境,免致跌倒及絆倒;及
- 於停車場車道進行金剛砂翻新工程,確保 行車安全。



為關懷有需要人士接受培訓



停車場車道金剛砂翻新工程

表彰

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:

- Condé Nast Traveler舉辦的2017 Readers' Choice Awards:
 - o 紐約朗廷酒店:獲得紐約市最佳酒店 (美國酒店第二名,全球五十強當中 排名三十)
 - o 芝加哥朗廷酒店:獲得芝加哥酒店 第二名
 - o 墨爾本朗廷酒店:獲得澳洲及紐西蘭 酒店第三名
 - o 波士頓朗廷酒店:獲得波士頓酒店 第八名
 - o 奧克蘭朗廷酒店(重塑品牌為奧克蘭 康得思酒店)—獲得澳洲及紐西蘭酒店 第十二名
 - o 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店:獲得洛杉磯 酒店第十五名
 - o 倫敦朗廷酒店:獲得倫敦酒店 第二十二名
- 2017福布斯旅遊指南:
 - o 香港朗廷酒店-五星酒店評級
 - o 芝加哥朗廷酒店-五星酒店評級
 - o 芝加哥朗廷酒店Chuan Spa-五星水療 評級
- 2018年米芝蓮指南(香港及澳門):
 - o 唐閣(香港朗廷酒店):米芝蓮三星 評級
 - o 明閣(香港康得思酒店):米芝蓮一星 評級
 - o 逸東軒(香港逸東酒店):米芝蓮一星 評級

- 2018年米芝蓮指南(上海):
 - o 唐閣(上海新天地朗廷酒店):米芝蓮 三星評級
- 芝加哥朗廷酒店:
 - o 獲U.S. News & World Report評為美國 最佳酒店、伊利諾州最佳酒店及芝加哥 最佳酒店
 - o 獲Travel + Leisure評為芝加哥酒店第二名
- 朗豪坊:
 - o 榮獲香港中小型企業聯合會的「香港 星級品牌2017(企業獎)」



米芝蓮三星評級(唐閣-上海新天地朗廷酒店)



香港星級品牌獎

二零一七年年報

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一 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 學習及積累知識的黃金時期;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。

社區投資

48

因應不同主題,我們夥拍非牟利組織設計若干值得推行而且惠及社群的項目。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 2017年所贊助的項目:

藝術:為了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-幼兒愛音樂」。該音樂會特別為3-6歲 的兒童而設計,透過管弦樂帶領孩子參與音 樂馬戲團巡遊;連續三年,我們與羅鷹石 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, 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-幼兒愛音樂



深水埗音樂兒童計劃

• 兒童教育:我們繼續推行「鷹君智樂遊戲家加十」活動,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。 我們舉辦家長培訓工作坊、家長分享會及 大型家庭遊樂日,以改變家長對「自由遊戲」的 想法。該項目亦透過加強活動專頁的內容及 發放更多遊戲小冊子,為家長提供更多有關 遊戲的資源;及



「鷹君智樂遊戲家加十」

● 環境保護:乘著與世界綠色組織合作舉辦「鷹君集團 x 世界綠色組織一減廢●由我起動²」計劃的成功經驗,我們推出項目之第三階段一「鷹君集團 x 世界綠色組織一資源共享綠色計劃」。此階段旨在減少浪費,同時向社區展示愛心與關懷。「綠色大使」再度帶領統籌各項趣味社區環保活動,其中包括「資源共享平台」、「剩食回收轉贈」、「BYOC (Bring Your Own Cutlery) 走餐具活動」及「環保嘉年華」。我們的物業管理分部亦透過向鷹君中心的租戶提供不銹鋼餐具,為對「走餐具活動」提供實質支持。



鷹君集團 x 世界綠色組織-資源共享綠色計劃

企業義工服務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。我們於2017年的其中一項義工服務是支持世界綠色組織舉辦的「剩食回收轉贈」活動。我們的義工在工餘時間到街市收集剩菜,再分發給長者。在海外,倫敦朗廷酒店參與KIDS(協助殘疾兒童的慈善團體)清理Chelsea Playground,並陪同來自慈善團體之小孩玩保齡。奧克蘭康得思酒店參與「Eat My Lunch」活動,為有需要的兒童提供免費午餐。於早上上班前,義工隊會製作三文治,並分發到紐西蘭的學校。波士頓朗廷酒店及多倫多Chelsea酒店分別透過參與「JP Morgan Corporate Challenge」及「Big BIKE Event」為慈善團體籌款。



「剩食回收轉贈」義工活動



「Eat My Lunch」義工活動



「Big BIKE Event」義工活動

50

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經典曲 目。演奏會系列為本地人才、知名藝術表演者和室 內樂組合提供演奏樂曲的平台,並邀請世界其他 地方的來賓透過文化交流啟發音樂愛好者。



Musica del Cuore演奏會

會員及嘉許

除舉辦Musica del Cuore演奏會外,我們亦是香港藝術盛事的贊助者。例如,我們是香港藝術節贊助舍之純銀級會員。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,我們是香港綠色建築議會之銀級贊助人。

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

羅杜莉君女士

主席及董事總經理

羅杜莉君女士,98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、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親,以及羅俊謙先生之祖母,彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生,69歳,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。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授,65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講座教授。彼為香港經濟研究中心之創辦主任,亦為香港經濟及商為經濟研究的總監,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

51

董事及高層管理人員簡介

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。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士,69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之。 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。彼積極參與公共事發員有限公司之非執行董事。彼積極參與公共事務監察委員會之收購及合併委員會發展,後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資深會員。

李少光先生

52

獨立非執行董事

李少光先生,69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產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。李先生曾為第十二屆港區全國人民 代表大會代表及現為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,50歲,於2016年3月出任本公司之、獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會委員為香灣學員會委員及提名委員會委員。他一直為香港中文大學理學碩士課程、工商管理碩士課程(OneMBA)教育場學相關科目。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。潘教授現為香港中文大學市場學系客席副教授。潘教授現為香港中文大學市場學系各席副教授。潘教授現為香港中文大學市場學系各席副教授。潘教授現為香港中文大學市場學系各樣人為香港中文大學可以表述。 顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會學立委員。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位,副修經濟及市場推廣,並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生,76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,81歲,本公司執行董事及多間附屬公司之董事。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,70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2017年獲香港特別行政區 政府頒授大紫荊勳章,於1998年獲頒授金紫荊 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與羅鷹瑞醫生之胞兄,羅嘉瑞 醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟,以及 羅俊謙先生之叔父,彼等全為本公司之董事。彼亦 為本公司高層管理人員羅寶璘女士之叔父。

羅鷹瑞醫生非執行董事

羅鷹瑞醫生,65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,以及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士之兒子,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,33歳,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。彼亦為 財務委員會委員。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。

董事及高層管理人員簡介

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生,66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,56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。彼為財務委員會委員,亦為集團税務及投資主管,主要負責集團之税務、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年之税務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

高層管理人員

酒店業務

羅寶璘女士,36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,58歲,為集團酒店分部首席財務官,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),58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38年,任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

林建國先生,58歲,於2013年9月加入鷹君集團為策略及業務發展總監,現擔任Pacific Eagle Holdings Corporation之總裁,管理鷹君集團在海外之物業投資、開發及房地產基金。林先生曾於多間業務涉及房地產、電力、電訊、基建、交通、石油等行業之私營機構及上市公司擔當重要職位。

中國業務

盧寧先生,45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咨詢公司,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。

54 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

歐毅豪先生,60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,具有約40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),58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37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),60歲,為鷹君於美國 負責項目發展的全資附屬公司Peak Project Management Limited的行政副總裁。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,曾於多問 跨國建築及室內設計公司擔任董事級別職務等 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計範 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計範 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為業主代表於總體規劃、建築及都市設計 為 Simon BAXTER先生,45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,57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。

物業管理

梁達楷先生,64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34年。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 55

董事及高層管理人員簡介

合規及行政

黃美玲女士,51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大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港域市理工學院(現為香港城市大學)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25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,64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36年。

內務審計

56

何漢清先生,55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、否港會計師公會會員、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)發出之風險管理認証(CRIA)及國際信息系统審計協會(ISACA)發出之風險及信息系统監控認証(CRISC)。何先生於會計、法規審計、資訊科技審計、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,53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,亦肆業於 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 21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。

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2017年1月1日起的主要事項載列如下:

• 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2017年12月31日止年內,本公司於2017年3月14日按行使價每股37.15港元授出5.344.000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2017年5月10日舉行之本公司股東周年大會(「2017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%。

• 輪值退任

由於在本公司於2017年5月10日舉行之2017年股東周年大會上,反對重選羅啟瑞先生為本公司執行董事之決議案的票數超逾86%,故羅先生按本公司之公司細則,於該股東周年大會結束時輪值退任本公司執行董事,及不再擔任副董事總經理及董事會轄下財務委員會委員。相關公布經已刊發。

• 證券交易守則之修訂

為與現時上市規則之標準守則所用詞彙一致,本公司的證券交易守則於年內已作內部管理修訂。

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,旨在促進與股東(包括個人及機構投資者)以及其他持份者之間的聯繫。

• 社交媒體政策

58

該政策訂明集團所有僱員有關使用社交媒體(不論是以個人身份或以本集團代表身份)時應遵守的 基本行為及守則。

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156頁及綜合財務報表附註11。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 59

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2017年的董事發展計劃。

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。

董事會

60

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

- 董事會目前由十四名董事組成,包括六名執行董事、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。

61

董事會之組成

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

羅鷹瑞醫牛

獨立非執行董事

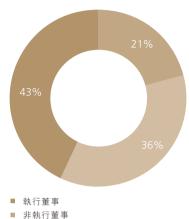
鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

李少光先生

潘嘉陽教授



- 獨立非執行董事

羅杜莉君女士為羅嘉瑞醫生、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。

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51頁至第56頁及於本公司網站www.GreatEagle.com.hk不時更新。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司

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

62

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2017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,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資訊。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。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 63

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

64

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。

65

董事於董事會會議之出席率

截至2017年12月31日止財政年度,董事會共舉行五次全體會議,個別董事於2017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 2017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⑴	5/5
羅孔瑞	5/5
羅慧端	5/5
羅俊謙	5/5
簡德光 ⁽²⁾	5/5
朱錫培	5/5
出席率:	100%
羅杜莉君(3)	0/5
羅康瑞	5/5
羅鷹瑞	5/5
出席率:	66.67%
一 獨立非執行董事	
鄭海泉	5/5
王于漸	4/5
李王佩玲	5/5
李少光	5/5
潘嘉陽	5/5
出席率:	96%
整體出席率	91.43%

附註:

1) 主席及董事總經理

(2) 總經理

(3) 本公司的聯合創始人

董事及高級職員之保險

截至2017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2017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87頁至第90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2017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

66

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説明函件,核數師就會計記錄、財務賬目或內部監控系統向 管理層所作出之任何重大查詢,以及管理層就上述事宜之回應;
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、風險管理、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為 提出關注的安排,及確保有適當安排,讓本公司對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當行動; 及
- (f) 檢討有關本集團與LHI於2013年5月10日訂立一項優先選擇權契據的執行及合規性(按該權契本集團 須就若干投資及出售酒店物業向LHI給予優先選擇權,詳述於LHI的招股章程),使LHI與本集團之 業務能維持明確的區分。

審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及香港交易所網站。

審核委員會現時由五名獨立非執行董事組成,包括鄭海泉先生(為審核委員會主席)、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授(於2018年2月28日獲委任)。

2017年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2017年12月31日止財政年度內舉行兩次會議,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2016年12月31日止年度及2017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2016年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2017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,而產生遞延税項負債;
 - (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2016年年報及全年業績公布初稿;
- 審閱及批准本公司2017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

68

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。

薪酬委員會現時由五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、 王干漸教授、李少光先生及潘嘉陽教授(於2018年2月28日獲委任)。

2017年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2017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。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2017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2017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。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 69

提名委員會

70

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准,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、李少光先生及潘嘉陽教授。

2017年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2017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。提名委員會 於該會議上之主要工作概要如下:

- 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;及
- 通過於2017年股東周年大會上被提名重選之董事。

財務委員會

本公司於2003年成立財務委員會,現由四名執行董事組成,包括羅嘉瑞醫生(為財務委員會主席)、簡德光先生、羅俊謙先生(於2017年8月24日獲委任)及朱錫培先生(於2017年8月24日獲委任)。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,包括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;
- (b) 批准本集團任何成員按任何政府或公共部門根據正常商業條款所訂立任何性質的合同而投遞標書, 並須由本公司提供擔保或彌償時,於任何有關文件上使用本公司印章;及
- (c) 批准及授權以本公司名義與任何金融中介機構(包括銀行及金融機構)處理賬戶開立、取消或更新授權簽署人名單或作出簽字安排事宜。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 71

企業管治報告

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2017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2017年股東周年大會上批准,支付予每位董事作為一般酬金。

審核委員會、薪酬委員會及提名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。財務委員會之主席及其委員並無獲發額外酬金。

	2017 港元	2016 港元
審核委員會 ● 主席	220,000	220,000
委員會委員薪酬委員會	170,000	170,000
★ 主席◆ 委員會委員	70,000 60,000	70,000 60,000
提名委員會		50.000
主席委員會委員	50,000 40,000	50,000 40,000

關連交易及持續關連交易

於截至2017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91頁 至第95頁。

有關連人士交易

截至2017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40中披露。

72 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

73

核數師酬金

截至2017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:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
提供服務		
審計服務 非審計服務	9,148	8,405
税務服務	1,470	972
中期審閱	1,372	1,342
其他審閱費用包括持續關連交易之審閱等	312	605
	12,302	11,324

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16,223,000港元,其中包括其他核數師提供審計服務費用為7.075.000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) 有組織之內務審核機制以持續地對主要營運業務進行獨立評估。

企業管治報告

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對於截至2017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。

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務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。內務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2017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2017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2017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102頁至第106頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

74

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、説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2017年內召開之股東大會

本公司於2017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:

2017年股東周年大會

2017年年度股東大會會議於2017年5月10日在香港中環花園道3號冠君大廈5樓舉行。羅嘉瑞醫生、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、鄭海泉先生、李少光先生及潘嘉陽教授均出席2017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2016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。	100%
2.	通過派發末期股息每股48港仙及特別末期股息每股50港仙。	100%
3.	重選羅啟瑞先生為執行董事。	13.87%#
4.	重選羅杜莉君女士為非執行董事。	89.55%
5.	重選羅孔瑞先生為執行董事。	99.50%
6.	重選簡德光先生為執行董事。	99.50%
7.	重選鄭海泉先生為獨立非執行董事。	93.10%
8.	通過2017年度本公司董事袍金為每位董事每年160,000港元。	100%
9.	續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事會釐定酬金。	99.83%
10.	通過給予董事一般性授權以購回不超過已發行股本10%之股份。	100%
11.	通過給予董事一般性授權以配發、發行及處理不超過已發行股本20%之 額外股份。	74.12%

- * 縮短至兩個小數位。
- # 按本公司之公司細則,羅啟瑞先生於2017年股東周年大會結束時輪值退任本公司執行董事,及不再擔任 副董事總經理及董事會轄下財務委員會委員。

股東權利

76

董事會和高層管理人員會確保股東之權利,而股東均獲公平和公正對待。股東的權利載於公司細則及百慕達一九八一年公司法,並簡述如下:

股東召開股東特別大會

持有本公司的繳足股本不少於十分之一的股東,有權向公司秘書作出書面要求,要求董事會召開股東特別大會,以處理該要求所列明的任何事項。

該書面要求須列明會議目的,並經有關股東簽署及送達本公司之主要辦事處,並註明公司秘書收啟。該書面要求可由多份經一位或多位有關股東簽署的相同文件組成。

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

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

由呈請人按上述方式召開之會議,須盡量依照如同由董事會召開會議之方式召開。

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

於股東大會提出動議

持有本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可:

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

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

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2017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。

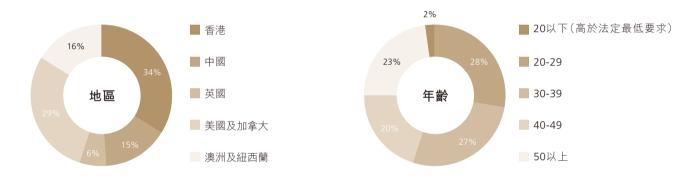
二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 77**

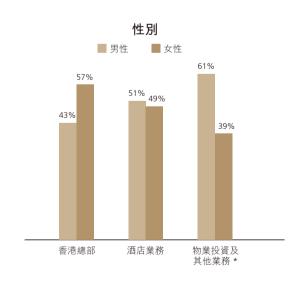
企業管治報告

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發放酌情花紅。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2017年12月31日,本集團之僱員人數,包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事,增加約7%至6,591名(2016年:6,171名),該增長主要是為準備上海虹橋康得思酒店於2017年5月試業而增聘員工。以下圖表為本集團於2017年12月31日僱員之組成及職能分佈:





* 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。

78 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

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。

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「高效能人士的七個習慣」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。

酒店分部的遠景聲明為每名僱員明確展示集團營運方向一即作為一間邁向全球的酒店管理公司。於2017年,酒店分部的公司總部高級管理層團隊,對現行的遠景、使命、目標及信念(VMOV)進行檢討,務求更具體表達本公司的方向、業務營運模式,以及品牌策略。為求由良好提升至最好,酒店管理團隊相信追求卓越的堅毅文化是不可缺少的因素。這個概念於2017年7月以「追求卓越:積極主動,邁向成功」為主題的「環球總經理會議」中首次提及。一眾總經理皆出席集思會,就本公司如何建立讓所有員工採取主動天天求進的風氣展開討論並確立意念。於2017年構思的環球培訓計劃,亦將於2018年與新VMOV同步推展至所有酒店。

企業管治報告

80

酒店分部繼續承諾透過「First60」認證課程支援所有同事在其崗位上更得心應手。該課程旨在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。在學習各項標準及營運程序以外,同事亦會參與一個名為「Passion」的五單元顧客服務課程。「Passion」的內容包括品牌、摯誠服務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。

於2017年,酒店分部於年度同事滿意度調查中,引進新設的「同事敬業度指數」(CEI)取代「同事滿意度指數」。 CEI乃用作計量同事們對工作的熱誠、承諾服務本公司、以及願意付出比預期更多努力的感受指標。 酒店管理團隊將使用上述反饋所得,為同事建立敬業樂業的工作環境。

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。 而香港朗廷酒店及康得思酒店則獲香港復康聯會及香港社會服務聯會嘉許為「2017十八區關愛僱主」。

81

董事會欣然提呈截至2017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2017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2017年12月31日的詳情載於本年報綜合財務報表 附註44、16及17。

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2017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27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-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28頁至第50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。

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物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

82

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、社會穩定性、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進度。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。

83

財務風險

本集團之主要金融工具包括持作可出售投資、應收票據及貸款、應收合營公司款項、應收賬款、按公平 值列入損益之財務資產、受限制現金、原到期超過三個月之定期存款、銀行結存及現金、應付賬款、衍 生金融工具、中期票據及借貸。該等金融工具之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42。

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受損。

網絡攻擊的風險

倘面臨網絡罪案,本公司最大損失乃丢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。具風險的外部網際網絡協定地址會遭阻截。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。

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2017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2018年5月7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2018年6月11日派發。連同於2017年10月已派發中期股息每股30港仙及特別中期股息每股50港仙,2017年度全年派發股息為每股1.78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47。

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

84

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2017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2017年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

85

發行新股份

本年度內,本公司按2016年末期股息之以股代息計劃發行7,021,203股股份及按2009年購股期權計劃發行4,099,000股股份。於2017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688,590,038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33。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2017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

羅嘉瑞醫牛(丰席及董事總經理)

羅孔瑞先生

羅慧端女十

羅俊謙先生

簡德光先生(總經理)

朱錫培先生

羅啟瑞先生(副董事總經理)

(於2017年5月10日银仟)

非執行董事

羅杜莉君女士

羅康瑞先生

羅鷹瑞醫牛

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

潘嘉陽教授

依照本公司之公司細則第109(A)條,羅康瑞先生、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及朱錫培先生將輪值退任,彼等皆合符資格,並願意於本公司2018年股東周年大會上鷹選連任。

本公司獨立非執行董事之獨立性已經提名委員會評估及已接獲各獨立非執行董事根據上市規則 第3.13條之指引作出有關彼等獨立性之年度確認書。董事會認為本公司所有獨立非執行董事皆為獨立 人士。

董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第51頁至第56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

86

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。

87

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2017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 ⁽⁵⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	49,250,440		
	受控制公司之權益	公司權益	75,860,545(1)		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)		
	酌情信託成立人	信託權益	60,009,418		
	實益擁有人	購股期權	1,325,000	416,290,254	60.46
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,085,008		
	受控制公司之權益	公司權益	5,033,234(3)		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)	235,963,093	34.27
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
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	555,083		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)		
	實益擁有人	購股期權	500,000	230,899,934	33.53
羅慧端	實益擁有人	個人權益	1,722,416		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)		
	實益擁有人	購股期權	200,000	231,767,267	33.66

董事姓名	身份	権益性質	持有普通股份/相關股份數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁵⁾
羅康瑞	三	個人權益	293	<i>,</i> 100 H	~ # % %
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)	229,845,144	33.38
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 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851(2)	266,973,057	38.77
羅俊謙	實益擁有人	購股期權	375,000	375,000	0.05
簡德光	實益擁有人	個人權益	2,200,585		
	實益擁有人	購股期權	1,300,000	3,500,585	0.51
朱錫培	實益擁有人	個人權益	91,202		
	實益擁有人	購股期權	810,000	901,202	0.13

附註:

88

- (1) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有,而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (2) 該等229,844,851股股份乃由一項酌情信託所持有,而羅嘉瑞醫生、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5,033,234股股份由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有。羅杜莉君女士及羅嘉瑞醫生為該等公司之 董事,而羅慧端女士為其中一間該等公司之董事。
- (4) 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。
- (5) 該百分比乃根據本公司於2017年12月31日之已發行總數688,590,038股股份計算。

89

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2017年12月31日,本集團擁有冠君產業信託65.69%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2017年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下:

董事姓名	持有基金單位 <i>/</i> 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ^⑷
羅嘉瑞	21,694,000(1)	0.37
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000(3)	0.00

附註:

- (1) 於該等21,694,000個基金單位當中:
 - (i) 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,而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事;及
 - (ii) 19,115,000個基金單位由一項慈善信託持有,羅嘉瑞醫生為該信託的授予人,以及顧問委員會及 管理委員會成員。
- (2) 羅鷹瑞醫生持有239,000個冠君產業信託基金單位之個人權益。
- (3) 朱錫培先生持有8,000個冠君產業信託基金單位之個人權益。
- (4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2017年12月31日之已發行總數5,823,028,120個基金單位計算。

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2017年12月31日,本集團持有 朗廷酒店投資62.29%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2017年 12月31日持有朗廷酒店投資之權益披露如下:

董事姓名	持有股份合訂單位 <i>/</i> 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份 合訂單位之百分比 ^⑹
羅嘉瑞	54,233,500(1)	2.60
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	150,000 ⁽³⁾	0.01
羅慧端	280,000(4)	0.01
羅鷹瑞	320,000 ⁽⁵⁾	0.02

附註:

90

- (1) 於該等54,233,500個基金單位當中:
 - (i) 8,073,500個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有;
 - (ii) 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,而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事;及
 - (iii) 44,100,000個股份合訂單位由一項慈善信託持有,羅嘉瑞醫生為該信託的授予人,以及顧問委員會及 管理委員會成員。
- (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。羅杜莉君女士及羅嘉瑞醫生為該等公司之董事, 而羅慧端女士為其中一間該等公司之董事。
- (3) 王于漸教授持有150,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (4) 羅慧端女士持有280,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (5) 羅鷹瑞醫生持有320,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (6) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2017年12月31日之已發行總數2,088,423,083個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外,於2017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:
 - 一 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 中國內地從事(其中包括)建築營造、十木工程、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。

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)之持續關連交易。詳情載於綜合財務報表附註40。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。

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 91**

92

羅啟瑞先生為本公司前董事(於2017年5月10日退任)及羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(彼等全為本公司之董事)的聯繫人。因此,根據上市規則,羅啟瑞先生被視為本公司的關連人士。故此,根據上市規則,下列協議/合同及其項下擬進行的交易(其於2017年存續或屆滿)構成了本公司的持續關連交易:

1. 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」),並就此於2015年9月21日及2012年12月20日刊發公布。

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。

於簽訂續租協議當日,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。

根據上市規則第14A章,按續租協議及泊車位特許權協議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。

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

附註: 於截至2017年3月31日止十二個月內的實際交易金額為8,517,000港元,並未超過上述 年度上限。

2. 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」),並就此於2015年4月17日刊發公布。新清潔服務合同已於2017年財政年度屆滿。

於簽訂新清潔服務合同當日,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。

鑒於新福港清潔服務合同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。

根據上市規則第14A章,按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。

期間 年度上限

自2017年1月1日至2017年4月30日期間

13,999,000港元

93

附註: 於截至2017年12月31日止年度內的實際交易金額為12,563,000港元,並未超過上述年度 上限。

94

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2017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1至2段之協議/合同於2017年12月31日止年度內之持續關連交易金額如下:

	截至 2017年12月31 日』	上年度
	實際交易金額	年度上限
	港幣千元	港幣千元
按新福港租賃協議	8,532	9,701*
按新清潔服務合同	12,694	13,999

* 於截至2017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2017年及2018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2017年1月1日至3月31日及2017年4月1日至12月31日期間,上限額分別為2,376,750港元及7,323,750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。

95

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40,有關本公司於截至2017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租賃協議/清潔服務合同,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2017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許34。

授予僱員(包括董事)之購股期權之變動

於截至2017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 ^⑴	於 2017 年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2017年 12月31日 尚未行使	- 行使期間	每股行使價 (港元)
08/03/2012	533,000	-	(416,000)	(117,000)	-	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013	1,673,000	-	(933,000)	(4,000)	736,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014	1,627,000	-	(687,000)	-	940,000	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	3,522,000	-	(2,063,000)	-	1,459,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
14/03/2016	4,122,000	-	-	(219,000)	3,903,000	15/03/2018-14/03/2021	25.70
14/03/2017	_	5,344,000(2)	_	(133,000)	5,211,000	15/03/2019–14/03/2022	37.15
合共	11,777,000	5,344,000	(4,099,000)	(473,000)	12,549,000		

附註:

96

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2017年12月31日止年度內,分別向本公司之董事及其聯繫人,以及本集團合資格僱員分別授出 1,980,000份及3,364,000份購股期權。
- (3) 截至2017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2017年3月14日授出日期前(即2017年3月13日)之收市價為37.10港元*。
- * 就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法,該收市價在本公司宣派截至2017年6月30日止六個月之特別中期股息後已調整為36.62港元。該收市價在本公司宣派截至2017年12月31日止年度之特別末期股息後已進一步調整為36.19港元。

97

授予董事之購股期權之變動

於截至2017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:

				購股期權數目				
董事	_ 授出日期 ⁽¹⁾	於 2017 年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於 2017 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 (港元)
羅嘉瑞	11/03/2015	655,000	-	(655,000)	-	-	26.88	38.02
	14/03/2016	655,000	-	-	-	655,000	25.70	-
	14/03/2017	_	670,000	-	_	670,000	37.15	_
		1,310,000	670,000	(655,000)	-	1,325,000		
羅孔瑞	08/03/2012	100,000	_	(100,000)	_	-	23.20	38.02
	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	-
	14/03/2017	_	100,000	_	_	100,000	37.15	_
		500,000	100,000	(100,000)	-	500,000		
羅慧端	06/06/2013	100,000	-	(100,000)	_	-	31.45	38.02
	27/02/2014	100,000	-	(100,000)	-	-	26.05	38.02
	11/03/2015	100,000	-	(100,000)	-	-	26.88	38.02
	14/03/2016	100,000	-	-	-	100,000	25.70	-
	14/03/2017	_	100,000	-	_	100,000	37.15	_
		400,000	100,000	(300,000)	-	200,000		
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	-
	14/03/2017	_	200,000	_	_	200,000	37.15	
		175,000	200,000	-	-	375,000		

98

				購股期權數目				
董事	授出日期 ⁽¹⁾	於 2017 年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2017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)
簡德光	06/06/2013	300,000	-	(300,000)	-	_	31.45	38.02
	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	-
	14/03/2017	_	380,000	-	-	380,000	37.15	_
		1,220,000	380,000	(300,000)	-	1,300,000		
朱錫培	08/03/2012	90,000	-	(90,000)	-	_	23.20	38.02
	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	-
	14/03/2017	_	300,000	-	_	300,000	37.15	
		600,000	300,000	(90,000)	_	810,000		
本公司董事之聯繫人(6)	08/03/2012	108,000	_	(108,000)	_	_	23.20	38.02
	06/06/2013	108,000	-	-	-	108,000	31.45	-
	27/02/2014	110,000	-	-	-	110,000	26.05	-
	11/03/2015	170,000	-	-	-	170,000	26.88	-
	14/03/2016	152,000	-	-	-	152,000	25.70	-
	14/03/2017	_	230,000	-	_	230,000	37.15	
		648,000	230,000	(108,000)	_	770,000		
合資格僱員	08/03/2012	235,000	-	(118,000)	(117,000)	-	23.20	38.02
(本公司董事及其	06/06/2013	970,000	-	(533,000)	(4,000)	433,000	31.45	38.02
聯繫人除外)	27/02/2014	897,000	-	(587,000)	-	310,000	26.05	38.02
	17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	27.55	-
	11/03/2015	2,017,000	-	(1,308,000)	-	709,000	26.88	38.02
	14/03/2016	2,505,000	-	-	(219,000)	2,286,000	25.70	-
	14/03/2017	_	3,364,000	_	(133,000)	3,231,000	37.15	
		6,924,000	3,364,000	(2,546,000)	(473,000)	7,269,000		

附註:

(1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

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。

於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。

- (2) 截至2017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2017年3月14日授出日期前(即2017年3月13日)之收市價為37.10港元*。
- * 就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法,該收市價在本公司宣派截至2017年6月30日止六個月之 特別中期股息後已調整為36.62港元。該收市價在本公司宣派截至2017年12月31日止年度之特別末期股息後 已進一步調整為36.19港元。
- (6) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士及羅俊昶先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2017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 <i>/</i> 相關股份數目	總計	佔已發行股本 之百分比 ^⑹
HSBC International Trustee Limited	信託人	信託權益	293,184,166(1)	293,184,166	42.58
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	受益人	公司權益	170,489,954	170,489,954	24.76
Surewit Finance Limited(3)	受益人	公司權益	40,922,984	40,922,984	5.94
Eagle Guardian Limited ⁽⁴⁾	受益人	公司權益	37,693,112	37,693,112	5.47
Adscan Holdings Limited ⁽⁵⁾	受益人	公司權益	35,628,206	35,628,206	5.17

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2018年1月2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2017年12月31日:
 - (i) 229,844,851股股份(佔本公司已發行股本33.38%)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) 60,009,418股股份(佔本公司已發行股本8.71%)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170,489,954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40,922,984股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之董事。
- (4) Eagle Guardian Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司,羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (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2017年12月31日之已發行總數688,590,038股股份計算。

除上文所披露者外,截至2017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87頁至第90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95頁至第99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24。

100 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

捐款

本年度內,本集團之慈善及其他捐款達995,745港元(2016年:1,619,765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48頁至第50頁之「企業社會責任一社區投資」。

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2018年4月24日(星期二)舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股量充足水平

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

企業管治

本公司之董事及管理層致力推行高質素之企業管治。於回顧年內,除若干偏離外,本公司一直遵守企業管治常規守則所載之大部分守則條文,並在適當情況下採用了一些建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第57頁至第80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28頁至第50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,2018年2月28日

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 101**

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107頁至第219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2017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2017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

102

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。

關鍵審計事項(續)

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。於2017年12月31日,如綜合財務報表附註14所披露,貴集團投資物業為83,999,025,000港元,佔 貴集團資產總值之69.4%。投資物業的公平值變動

10,876,356,000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

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和獨立事業物業估值師判斷之關鍵輸入數據,包括、 與物業的資本化比率、每平方呎的市場租金的現率、最終資本化比率、年度收入及可觀察的現率、最終資本化比率、有度收入及可觀察的場份。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:
- 透過比較類似物業的租金、資本化比率、可 觀察的市場交易和基準折現率與公司的歷史 數據、市場走勢和同行業內公司的可比數據 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。

二零一七年年報 鷹**君集團有限公司 103**

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

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涉及重大判斷。

如綜合財務報表附註22所披露, 貴集團之作出售之發展中物業及持作出售物業於2017年12月31日分別為3,244,172,000港元及1,325,414,000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。

104 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

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。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 **105**

獨立核數師報告書

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。我們的結論是以核數師報告日止所取得的審計憑證為基準。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,説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陳清珠。

德勤 • 關黃陳方會計師行 *執業會計師* 香港 2018年2月28日

106 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

綜合收益表 _{截至2017年12月31日止年度}

	附註	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
收益	5	8,948,104	8,648,500
商品及服務成本		(4,952,689)	(4,745,415)
折舊前經營溢利		3,995,415	3,903,085
折舊		(620,324)	(590,428)
經營溢利		3,375,091	3,312,657
其他收益	7	194,866	107,549
投資物業之公平值變動	14	10,876,356	2,530,733
衍生金融工具之公平值變動		(65,276)	52,230
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		56,975	1,113
持作可出售投資之減值虧損		(127,349)	_
應收貸款之減值虧損	19	_	(199,143)
行政及其他費用		(458,133)	(449,168)
財務成本	8	(660,012)	(643,875)
應佔合營公司業績		(26,598)	(20,190)
應佔聯營公司業績		570	438
除税前溢利		13,166,490	4,692,344
所得税 	9	(377,559)	(572,598)
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	12,788,931	4,119,746
公司股東		8,817,852	2,769,792
非控股權益		145,844	201,626
		8,963,696	2,971,418
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		3,825,235	1,148,328
		12,788,931	4,119,746
—————————————————————————————————————	13		
基本		12.83港元	4.10港元
		12.74港元	4.09港元

綜合全面收益表 截至2017年12月31日止年度

108

	附註	2017 年 港幣千元	2016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)		12,788,931	4,119,746
其他全面收益(支出):			
期後可重新分類至損益之項目:			
持作可出售投資之公平值變動		174,993	(16,198)
持作可出售投資於出售時之重新分類調整		(2,043)	(344)
海外營運折算所產生之匯兑差額		419,957	(330,570)
應佔合營公司之其他全面收益(支出)		58,284	(44,743)
應佔聯營公司之其他全面收益		13,062	15,437
現金流對沖:			
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	21	(39,856)	105,378
公平值調整重新分類至損益	21	3,626	(3,552)
本年度其他全面收益(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)		628,023	(274,592)
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)		13,416,954	3,845,154
公司股東		9,452,732	2,458,195
非控股權益		151,472	201,508
		9,604,204	2,659,703
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		3,812,750	1,185,451
		13,416,954	3,845,154

綜合財務狀況表

	附註	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	83,999,025	73,046,520
物業、廠房及設備	15	19,716,816	18,611,570
合營公司權益	16	1,411,273	1,067,143
聯營公司權益	17	159,491	80,886
持作可出售投資	18	907,261	1,276,988
應收票據及貸款	19	309,247	265,460
衍生金融工具	20, 21	64,887	64,203
		106,568,000	94,412,770
流動資產			
物業存貨	22	4,569,586	3,638,112
存貨	23	109,627	105,768
應收賬款、按金及預付款項	24	1,019,764	963,492
應收票據及貸款	19	23,382	
按公平值列入損益之財務資產	25	139,261	299,36
衍生金融工具	20	-	9,95
可收回税項		109,851	3,777
已抵押銀行存款	26	-	631,489
受限制現金	27	92,917	289,953
原到期日超過三個月之定期存款	27	1,879,586	400,90
銀行結存及現金	27	6,491,562	5,457,04
		14,435,536	11,799,854
分類為持作可出售之資產	28	-	116,310
		14,435,536	11,916,164
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	29	3,730,729	3,476,088
衍生金融工具	20	236	-
税項準備		188,219	191,070
應付分派		250,799	240,286
一年內到期借貸	30	1,656,371	2,495,416
		5,826,354	6,402,860
流動資產淨值		8,609,182	5,513,304
總資產減流動負債		115,177,182	99,926,074

綜合財務狀況表 於2017年12月31日

110

	附註	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
衍生金融工具	20, 21	20,723	247
一年後到期借貸	30	24,353,881	21,879,695
中期票據	31	4,612,054	3,814,384
遞延税項	32	1,362,093	1,303,566
		30,348,751	26,997,892
資產淨值		84,828,431	72,928,182
公司股東			
股本	33	344,295	338,735
股份溢價及儲備		64,124,417	55,508,577
		64,468,712	55,847,312
非控股權益		(346,792)	(353,623)
		64,121,920	55,493,689
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		20,706,511	17,434,493
		84,828,431	72,928,182

載於第107至219頁之綜合財務報表於2018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* 簡德光 *董事*

綜合權益變動表 _{截至2017年12月31日止年度}

						公司股東	應佔									
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	641,548	54,974,193	18,068,925	73,043,118
本年度溢利	-	_	-	-	-	-	-	-	-	_	2,769,792	2,769,792	201,626	2,971,418	1,148,328	4,119,74
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	64,703	-	-	64,703	-	64,703	37,123	101,82
持作可出售投資之公平值虧損	-	-	(16,198)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,198)	-	(16,198)	-	(16,19
持作可出售投資於出售時之 重新分類調整	-	-	(344)	-	-	-	-	-	-	-	-	(344)	-	(344)	-	(34
海外營運折算所產生之匯兑差額	-	-	132	-	-	-	(330,561)	-	-	(23)	-	(330,452)	(118)	(330,570)	-	(330,57
應佔合營公司之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(44,743)	-	-	-	-	(44,743)	-	(44,743)	-	(44,74
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	15,437	-	-	-	-	-	-	-	-	15,437	-	15,437	-	15,43
年內全面(支出)收益總額	-	-	(973)	-	-	-	(375,304)	-	64,703	(23)	2,769,792	2,458,195	201,508	2,659,703	1,185,451	3,845,15
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)	(476,18
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(476,186)	(476,18
與股東之交易:																
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,832,292)	(1,832,292)	-	(1,832,292)	-	(1,832,29
發行股份溢價	6,372	359,081	-	-	-	-	-	(23,472)	-	-	-	341,981	-	341,981	-	341,98
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	-	(8,392)	-	-	8,392	-	-	-	-	
發行股份開支	-	(96)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	-	(9
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	11,293	-	-	-	11,293	-	11,293	-	11,29
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543,728	-	543,728	59,501	603,229	(1,343,697)	(740,46
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d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,623	243,623	-	243,62
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,507,945)	(1,507,945)	-	(1,507,94
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	(353,623)	55,493,689	17,434,493	72,928,18

綜合權益變動表 截至2017年12月31日止年度

112

						公司股東	應佔									
	股本港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 健 健 大元	物業重估 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已缴入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兑儲備 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	冠君產業信託 之非控權基金 單位持有人 應化 港幣千元	總計港幣千元
於2017年1月1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	(353,623)	55,493,689	17,434,493	72,928,182
本年度溢利	-	_	_	_	_	-	-	-	-	-	8,817,852	8,817,852	145,844	8,963,696	3,825,235	12,788,931
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	_	_	_	-	(23,745)	-	_	(23,745)	_	(23,745)	(12,485)	(36,230
持作可出售投資之公平值收益	-	-	174,993	-	-	-	-	-	-	-	-	174,993	-	174,993	-	174,993
持作可出售投資於出售時之 重新分類調整	-	_	(2,043)	_		-	_	-	_	_	_	(2,043)	-	(2,043)	_	(2,043
海外營運折算所產生之匯兑差額	-	-	(474)	-	-	-	415,267	-	-	(464)	-	414,329	5,628	419,957	-	419,957
應佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	58,284	-	-	-	-	58,284	-	58,284	-	58,28
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	13,062	-	-	-	-	-	-	-	-	13,062	-	13,062	-	13,062
年內全面收益(支出)總額	-	-	185,538	-	-	-	473,551	-	(23,745)	(464)	8,817,852	9,452,732	151,472	9,604,204	3,812,750	13,416,954
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(485,186)	(485,186
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(485,186)	(485,186
與股東之交易:																
已付股息	-	_	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,217,785)	(1,217,785)	-	(1,217,785)	-	(1,217,785
發行股份溢價	5,560	378,019	-	_	-	-	-	(18,894)	-	-	-	364,685	-	364,685	-	364,68
發行股份開支	-	(105)	_	-	_	-	-	-	-	_	-	(105)	-	(105)	-	(105
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	22,639	-	-	-	22,639	-	22,639	-	22,63
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,545	-	6,545	37,863	44,408	(55,546)	(11,138
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,311)	(7,311)	7,311	-	-	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189,815)	(189,815)	-	(189,81
於2017年12月31日	344,295	5,619,734	217,565	23,109	3,054	400,965	(446,770)	43,895	(4,064)	8,123,352	50,143,577	64,468,712	(346,792)	64,121,920	20,706,511	84,828,431

綜合權益變動表 截至2017年12月31日止年度

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(兩者定義見附註6)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已同意於2015年及2016年放棄其 100,000,000個,2017年放棄其50,000,000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7,311,000港元(2016年:8,142,000港元)之分派。
- (d) 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2017年12月31日止年度

	2017年	2016年
	────港幣千元 ■─────	港幣千元
經營業務		
除税前溢利	13,166,490	4,692,344
調整:		
收取持作買賣股本證券股息	(9,571)	(9,613)
收取有牌價及無牌價持作可出售投資股息 	(90,033)	(14,820)
出售股本證券之收益	(2,043)	(344)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(508)	794
歷史税務優惠產生之收益	(45,491)	(41,403)
利息收入	(89,911)	(55,967)
投資物業之公平值變動	(10,876,356)	(2,530,733)
衍生金融工具之公平值變動	65,276	(52,230)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	(56,975)	(1,113)
持作可出售投資之減值虧損	127,349	-
應收貸款減值虧損	-	199,143
呆賬撥備	695	56
折舊	620,324	590,428
確認以股份支付款項	22,639	11,293
利息支出	660,012	643,875
應佔合營公司業績	26,598	20,190
應佔聯營公司業績	(570)	(438)
匯兑差額	(1,883)	9,822
營運資本變動前之經營現金流量	3,516,042	3,461,284
應收賬款、按金及預付款項增加	(185,094)	(105,896)
存貨(增加)減少	(3,859)	22,096
物業存貨增加	(661,918)	(473,400)
應付賬款、按金及應付費用(減少)增加	(10,567)	228,264
衍生金融工具(減少)增加	(48,791)	10,112
持作買賣之股本證券減少	179,997	6,590
來自經營業務之現金	2,785,810	3,149,050
繳付香港利得税	(381,920)	(248,020)
繳付其他司法權區税項	(70,590)	(318,846)
退回香港利得税	48	4,703
經營業務所得之現金淨額	2,333,348	2,586,887

	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
投資業務		
持作可出售投資增加	(83,641)	(5,183)
指定按公平值列入損益之財務資產增加	_	(121,782)
投資物業增加	(50,134)	(93,556)
物業、廠房及設備增加	(1,012,707)	(2,352,167)
受限制現金減少(增加)	218,527	(157,301)
已抵押銀行存款減少(增加)	631,489	(10,699)
收取聯營公司股息	5,342	4,153
收取持作買賣股本證券股息	7,880	8,903
收取持作可出售有牌價及無牌價投資股息	88,685	14,820
持作可出售投資資本回報	433,358	_
存放原到期日超過三個月之定期存款	(1,879,586)	(400,907)
出售持作可出售投資所得款項	82,829	59,555
出售指定按公平值列入損益之財務資產所得款項	38,789	186,509
出售投資物業所得款項	104,656	3,429,286
出售物業、廠房及設備所得款項	1,113	4,250
贖回應收票據所得款項	_	27,821
應收貸款增加	(102,707)	(3,467)
合營企業投資	(173,451)	(490,000)
聯營公司投資	(31,251)	_
已收利息	78,391	61,360
提取原到期日超過三個月之定期存款	400,907	914,086
投資業務(所用)所得現金淨額	(1,241,511)	1,075,681
融資項目		
收購附屬公司之額外權益	(11,138)	(740,468)
銀行借貸前端費用	(13,424)	(163,161)
非控股權益出資	_	243,625
支付股東之股息	(965,443)	(1,598,759)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(474,595)	(457,899)
支付非控股權益之分派	(189,815)	(1,406,960)
已付利息	(677,422)	(538,516)
發行股份	112,239	108,352
新借銀行貸款	5,787,772	21,036,038
發行中期票據所得款項	775,000	200,000
償還銀行貸款	(4,520,836)	(19,865,343)
發行中期票據之交易成本	(3,813)	(144)
用作融資項目之現金淨額	(181,475)	(3,183,235)

綜合現金流量表 截至2017年12月31日止年度

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額	910,362	479,333
外幣匯率改變之影響	124,156	(186,355)
年初之現金及現金等價物	5,457,044	5,164,066
年末之現金及現金等價物 計入銀行結存及現金	6,491,562	5,457,044

綜合財務報表附註

載至2017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、保養及物業代理服務、物業租賃及資產管理。

本綜合財務報表以港幣列示,港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則1)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7號之修訂 主動披露

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

香港財務報告準則第12號之修訂 對香港財務報告準則2014-2016週期之年度改進的一部份

除下文披露者外,於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

本年度強制性生效之香港財務報告準則之修訂(續) 香港會計準則第**7**號之修訂「主動披露」

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂要求實體提供披露資料,使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動,包括現金及非現金變動。此外,倘若此等財務資產的現金流量或將來的現金流量將計入融資活動的現金流量,則該等修訂亦要求披露財務資產的變動。

具體而言,修訂要求披露以下各項:(i)融資現金流量的變動;(ii)因取得或失去附屬公司或其他業務的控制權而產生的變動;(iii)匯率變動的影響;(iv)公平值變動;及(v)其他變動。

有關該等項目期初及期末結餘之對賬載於附註43。根據修訂本之過渡條文,本集團並無披露去年的比較資料。除附註43的額外披露外,應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

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:

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第17號

香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第22號

香港財務報告準則第2號之修訂 香港財務報告準則第4號之修訂

香港財務報告準則第9號之修訂香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂香港會計準則第28號之修訂香港會計準則第28號之修訂香港會計準則第40號之修訂

香港財務報告準則之修訂

金融工具1

來自客戶合約之收益及相關之修訂1

和賃2

保險合同4

外幣交易及預付代價1

所得税處理之不確定性2

購股期權費用交易的分類和計量1

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」1

具有負補償之提前還款特性2

投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入3

於聯營公司或合營企業之長期權益2

對香港財務報告準則2014-2016週期之年度改進的一部份¹轉讓投資物業¹

對香港財務報告準則2015-2017週期之年度改進2

- 1 於2018年1月1日起或以後之年度期間生效。
- 2 於2019年1月1日起或以後之年度期間生效。
- 於待定日期起或以後之年度期間生效。
- 於2021年1月1日起或以後之年度期間生效。

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號之主要規定以及本公司董事預期初次應用香港財務報告準則第9號的潛在影響:

分類及計算:

- 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。所有其他財務資產於其後之會計期間按公平值計量。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;
- 就指定為按公平值列入損益之財務負債之計算而言,香港財務報告準則第9號規定,該財務 負債信貸風險之變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內呈列,除非於其他全 面收益中確認該負債信貸風險變動之影響將造成或加大損益內之會計錯配則作別論。指定 為按公平值列入損益之財務負債所佔之公平值變動於損益中呈列;及

綜合財務報表附註 載至2017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)

以下是與本集團有關的香港財務報告準則第9號之主要規定以及本公司董事預期初次應用香港財務報告準則第9號的潛在影響:(續)

分類及計算:(續)

就財務負債中不導致終止確認之非重大修改,有關財務負債之賬面值將按經修改合約現金流之現值計算,並以該財務負債之原實際利率折現。所產生之交易成本或費用於經修改財務負債中調整,並於餘下期間內攤銷。財務負債賬面值之任何調整於修改當日於損益中確認。現時,本集團就財務負債之非重大修改修訂實際利率,並無於損益確認收益/虧損。

對本集團之潛在影響:

- o 借貸工具(按附註42之披露列為持有至到期日投資和貸款及應收款項,按攤銷成本列 賬):其目標為收集僅用於就尚未償還本金額所支付本金及利息之合約現金流之商業 模式中持有。因此,該等財務資產將繼續於隨後於應用香港財務報告準則第9號時按 攤銷成本計量;
- o 股本證券(按附註42之披露列為持作買賣投資,按公平值入賬):該等證券符合資格指定為按香港財務報告準則第9號以按公平值列入其他全面收益計量,然而,香港財務報告準則第9號,於2018年1月1日於投資重估儲備累計之公平值收益或虧損隨後將不再轉列至損益,與現行處理法不同。此舉將影響於本集團損益及其他全面收益中確認之金額,惟將不會影響到全面收益總額;
- o 無牌價股本證券(按附註42之披露列為持作可出售投資,按成本減減值虧損入賬):該 等證券符合資格根據香港財務報告準則第9號以指定按公平值列入其他全面收益計量, 本集團將於隨後報告期間完結時按公平值計量該等證券,公平值收益或虧損確認為其 他全面收益,並在投資重估儲備中累計。初次應用香港財務報告準則第9號時,該等 證券之相關公平值收益將調整至2018年1月1日之投資重估儲備;及
- o 全部其他財務資產及財務負債將繼續按現時按照香港會計準則第39號計量之相同基準計量。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

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)

以下是與本集團有關的香港財務報告準則第9號之主要規定以及本公司董事預期初次應用香港財務報告準則第9號的潛在影響:(續)

減值:

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。

對本集團之潛在影響:

大致上,本公司董事估算,應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式,將導致須就本集 團按攤銷成本計量之財務資產以及本集團須於應用香港財務報告準則第9號作出減值撥備之其他 項目尚未產生之信貸損失提早撥備。

按本公司董事之評估,倘本集團須應用預期信貸虧損模式,本集團於2018年1月1日所確認之累計減值虧損金額,與根據香港會計準則第39號確認之累計金額相比將有微增,主要歸因於就應收賬款、應收合營公司款項和應收貸款之預計信貸虧損所致。根據預期信貸虧損模式確認之進一步減值將使2018年1月1日之期初保留溢利減少。

就本集團現有業務模式之分析,除預期信貸虧損模式可能導致本集團按攤銷成本計量之財務資產 須就尚未產生之信貸虧損提早撥備外,本公司董事預期本集團之業績及財務狀況不會有任何其他 重大影響。

對沖會計法:

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,對適用於對沖會計之交易種類增加了靈活性,尤其擴大了符合成為對沖工具之工具種類和符合對沖會計法的非財務項目之風險部份之種類。此外,追溯評核之成效測試已被刪除,及已引入強化披露實體風險管理活動之規定。

對本集團之潛在影響:

由於新訂之對沖會計法規定較為接近本集團之風險管理政策,在具有更符合資格之對沖工具及對沖項目下,本集團現有對沖關係之評估顯示,彼等於應用香港財務報告準則第9號時將符合持續對沖關係之資格。故此,董事預期,應用新對沖規定可能導致更多有關本集團風險管理的披露,但該應用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。

二零一七年年報 鷹君集團有限公司 121 **121**

綜合財務報表附註 截至2017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,實體應確認收益以描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的金額,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。

本公司董事已評估並預期應用香港財務報告準則第15號會對銷售物業所得收益有影響。本集團在評估物業銷售合同是否包含重大融資成分時,已考慮所有相關事實和情況,包括承諾對價金額與物業現金售價之間的差額;以及本集團轉讓物業予客戶與客戶支付物業款之間的預期時間的長短及相關市場的當前利率之綜合影響。

此外,日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致綜合財務報表出現更多的披露。然而,本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號可能對呈報收益(如建築材料銷售、提供物業管理、 保養及物業代理服務)並無重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

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號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃及服務合同。就承租人會計而言,經營租賃及融資租賃之區分已予剔除,取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債,但短期租賃及低價值資產之租賃除外。

使用權資產初步按成本計量,隨後按成本(某些例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計算,並就租賃負債的任何重新計算予以調整。租賃負債初步按該日未支付的租賃款項金額的現值計算。隨後,因應利息及租賃款項以及租賃修訂的影響以至於其他因素,就租賃負債予以調整。就現金流量的分類而言,本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的預付租賃款項列為投資現金流量,而其他經營租賃款項則列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後,有關租賃負債的租賃款項將由本集團分為本金及利息部分,並列為融資現金流量。

此外,香港財務報告準則第16號要求作出詳盡之披露。

按附註39之披露,於2017年12月31日,本集團的不可撤銷租賃承擔為56,332,000港元。初步評估 顯示該等安排符合租賃的定義。當應用香港財務報告準則第16號時,除非符合低價值或短期租賃 的條件,否則本集團會一概就該等租賃確認使用權資產及其相應負債。

此外,於2017年12月31日,本集團現時認為已付可退回租賃按金及已收回可退回租賃按金乃為租賃項下的權利及義務,適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃款項的定義,上述按金並非與使用相關資產權利有關的款項,因此,上述按金的賬面值可予調整至攤銷成本,而有關調整乃被視為額外租賃款項。已付可退回租賃按金的調整會計入使用權資產的賬面值內。已收可退回租賃按金的調整則會被視為預收租賃款項。

除以上所述者外,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及詮釋將不會對本集團於可見將來之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。

非財務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。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業,並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於 計量公平值,則估值技術予以校準,以使估值技術的結果與交易價格相等。

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,於下文有所説明:

- 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。

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。

綜合財務報表附註 概至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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,包括按照本集團與非控股權益之權益比例,將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。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。

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。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益相當可能流入本集團,且本集團各項活動均符合下文所 述之指定條件時,則會確認收益。

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(包括按公平值列入損益之財務資產及持作可出售投資)之股息收入,在收款之權利得到確立時確認(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以及物業管理及保養收入而提供服務所得之服務收益)乃於提供服務時予以確認。

確認收益(續)

商品出售乃於商品付運及擁有權移交時予以確認。

本集團確認經營租賃收益的會計政策載於下文有關租賃之會計政策。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及/或資本增值之物業。

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。本集團按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益,乃分類為投資物業及以此入賬,並以公平值模式計量。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

當本集團就物業權益付款,而當中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劃分,除非該兩個部份均明確為經營租賃, 則整項物業按經營租賃入賬。具體而言,整筆代價(包括任何一次性預付款)須按初始確認時將於 土地部份及樓宇部份之租賃權益相關公平值之比例於租賃土地及樓宇部份分配。

倘相關款項能夠可靠分配,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除外。 倘租賃款項無法於租賃土地及樓宇部份之間可靠分配時,則一般將整項物業當作猶如租賃土地受 融資租賃規限而予以歸類。

綜合財務報表附註 截至2017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,下文所述在建物業及永久業權之土地除外)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(續)

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。

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。聯營公司/合營公司資產淨值之變動(不包括損益及其他全面收益)不予入賬,除非該變動會引致本集團所持有之所有權權益改變。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。

綜合財務報表附註 概至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

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。

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,則本集團在出售/部份出售相關聯營公司或合營公司時,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,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何該等跡象,則估算有關資產之可收回金額,以釐定減值虧損(如有)之程度。

倘不可能個別估算資產之可收回金額,則本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘 能確定合理而持續之分配基準,公司資產亦予分配至個別現金產生單位,或將分配至能確定合理 而持續之分配基準的最小現金產生單位組合內。

可收回金額乃公平值減出售成本或使用價值,兩者之較高者。評估使用價值時,估計未來現金流 乃按除税前折現率折現為現值,該折現率反映現時對金錢時間值之市場評估,以及專屬於該資產(對 未來現金流之估計不予調整)之風險。

有形資產減值虧損(續)

倘若估計資產(或產生現金單位)可收回金額低於其賬面值,則該資產(或產生現金單位)之賬面值 將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

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於損益中確認。

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。

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。

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承和人

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)進行之交易乃按交易日期當時之匯率予以確認。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。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兑差額於產生期間於損益確認。

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,於此情 況下,則採用交易日期當時之匯率。所產生匯兑差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益(匯 兑儲備)累計。

出售海外業務時(即出售本集團海外業務之全部權益,或出售涉及失去包括海外業務的附屬公司的控制權、出售包括海外業務的合營安排或聯營公司之權益),就該業務歸屬於本公司股東於權益中累計之全部匯兑差額乃重新分類至損益。

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。

倘若以尚未用於合資格資產作為開支之特定借款進行短期投資,所賺取的投資收入用於扣減可予 資本化之借貸成本。

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。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期會獲支付之福利以未經折現金額予以確認。所有短期僱員 福利乃予確認為開支,除非另有香港財務報告準則要求或允許將福利計入資產成本。

應計僱員之福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後,乃予確認為負債。

税項

所得税支出指當期應付税項及遞延税項之總額。

當期應付税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。

遞延税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。

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司權益產生之應税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税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份遞延税項資產時,按不能收回之部份扣減資產。

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

税項(續)

遞延税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。

就計量遞延税項負債或遞延税項資產而言,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。

當期及遞延税項於損益確認,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,當期及遞延税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。

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。

金融工具(續)

財務資產(續)

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,貸款及應收款項(包括應收票據及貸款、應收合營公司款項、應收賬款、已抵押銀行存款、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款,以及銀行結存及現金)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,除未能可靠計算公平值之無報價股本投資外,本集團分類為持作可出售財務資產之股本及債務證券按公平值計量。持作可出售債務工具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。

於活躍市場並無報價之持作可出售股本工具,其公平值未能可靠計量,於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關財務資產減值之會計政策)。

綜合財務報表附註 載至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

按公平值列入損益之財務資產

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42(e)所述之方式釐定。

持有至到期投資

持有至到期投資乃指於活躍市場有報價且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)。

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
- 違反合約,如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。

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 拖欠應收款項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。

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虧損於該期間重新分類 至損益。

綜合財務報表附註 截至2017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)

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。

就按公平值列賬之持作可出售股本投資而言,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。

按攤銷成本列賬之財務負債

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。

金融工具(續)

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。

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兑及利率變動風險。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冲項目。

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。

 綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

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。

與非僱員人士進行以權益結算股份支付之交易,乃按所收取貨品或服務之公平值計算,惟若公平 值未能可靠地估算,則按實體取得貨品或對方提供服務當日所授出之股本工具之公平值計量。所 收取貨品或獲提供服務之公平值乃確認為開支(除非貨品或服務符合資格獲確認為資產)。

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)。

投資物業之遞延税項

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,因本集團須就出售投資物業而繳納適當的所得稅、資產增值稅及土地增值稅。

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。持有至到期投資之賬面值合計為220,531,000港元(2016年: 221,121,000港元)。該等資產之詳情載於附註19。

綜合財務報表附註 截至2017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)

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2017年12月31日,本集團實際持有美國房地產基金之49.97%(2016年:49.97%)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。

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。

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)

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。

衍生金融工具

此外,如附註20及21所述,並未於活躍市場報價之衍生金融工具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、利率掉期及其他衍生金融工具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42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、貨幣掉期及利率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。董事已審閱投資之財務狀況及估算的未來現金流量,並評估無牌價股本證券應按類似低於賬面值的財務資產,以現行市場回報率折現的預期未來現金流之現值為基礎,予以減值。因此,按綜合財務報表附註18之披露,已於損益中確認減值虧損。

綜合財務報表附註 截至2017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)

合營公司之估計減值

減值評估乃於附註16所披露合營公司權益之賬面值可能不可以收回之跡象出現時進行。可收回金額乃按公平值減出售成本(即按本集團管理層就合營公司公平值—可於該等投資之出售交易中得出— 之最佳估計)及使用價值之較高者計量。倘可收回金額少於相應賬面值,或會產生重大減值。

改變評估可收回金額之假設,或會導致確認減值虧損,有關因素可能包括參與物業發展之合營公司預期從預售已完工的發展中物業所產生之未來現金流量,以及從從事餐飲業務之合營公司的經營所得之未來現金流量。

酒店物業之估計減值

按附註3詳述,物業、廠房及設備包括本集團之酒店樓宇(按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損入賬);及發展中酒店樓宇(按成本減累計減值虧損入賬)。

於報告期末,本集團檢討酒店樓宇及發展中酒店樓宇之賬面值,以決定該等物業是否有出現減值 虧損之跡象。倘出現任何跡象,則估算相關物業之可收回金額,以決定減值虧損(如有)之規模。

董事按使用價值基準決定酒店樓宇及發展中酒店樓宇之可收回金額時作出重大判斷。按主體物業之性質,董事參考該等物業之預測未來經營現金流以及(如適用)按已產生之實際發展成本、已承諾之施工合約以及顯示最新成本走勢之相關市場資料,估算發展中酒店樓宇之完工成本,以釐定可收回金額。

倘該等物業之預測未來經營現金流下降、完工成本上升或可收回金額下降,或會導致該等酒店樓 宇及發展中酒店樓宇出現減值。上述減值評估需要董事運用判斷及估計。

5. 收益

收益指經營酒店及酒樓之收益、毛租金收入、物業管理服務收入、出售物業收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入,及其他業務收入(包括物業管理及保養收入及物業代理佣金)之總和。

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
酒店收益	5,421,744	5,198,237
來自投資物業之租金收入	2,686,664	2,749,214
物業管理服務收入	294,392	283,335
物業出售	107,224	-
商品出售	167,753	193,081
股息收入	99,604	24,433
其他	170,723	200,200
	8,948,104	8,648,500

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。

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

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:

酒店業務 - 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。

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。

其他業務 - 建築材料銷售、經營共享工作空間、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之財務資產之公平值變動、持作可出售投資及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。

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

2017年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元 (附註1)	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 (附註2)	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益 外部收益	5,421,744	226,902	-	438,080	6,086,726	2,677,779	886	182,713	-	8,948,104
分部之間收益 	68,977 5,490,721	682 227,584	-	366,090 804,170	435,749 6,522,475	22,120	693,259 694,145	182,713	(1,151,128)	8,948,104

分部之間收益以現行市價入賬,如沒有市場價格則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	726,661	172,941	-	575,097	1,474,699	1,906,356	580,707	46,445	(12,792)	3,995,415
折舊					(431,468)	-	(188,367)	-	(489)	(620,324)
折舊後經營溢利					1,043,231	1,906,356	392,340	46,445	(13,281)	3,375,091
投資物業之公平值變動					891,975	9,850,151	-	139,130	(4,900)	10,876,356
衍生金融工具之公平值變動					(61,705)	-	(3,571)	-	-	(65,276)
按公平值列入損益之 財務資產之公平值變動					56,975	_	_	_	_	56,975
持作可出售投資之減值虧損					(127,349)	-	-	-	-	(127,349)
其他收益					103,330	1,515	146	658	(694)	104,955
行政及其他費用					(424,486)	(22,182)	(11,071)	(6,821)	6,427	(458,133)
財務成本淨值					(68,912)	(330,909)	(151,571)	(18,709)	-	(570,101)
應佔合營公司業績					(26,598)	-	-	-	-	(26,598)
應佔聯營公司業績					570	-	-	-	-	570
除税前溢利					1,387,031	11,404,931	226,273	160,703	(12,448)	13,166,490
所得税					(57,910)	(265,279)	(54,541)	-	171	(377,559)
本年度溢利					1,329,121	11,139,652	171,732	160,703	(12,277)	12,788,931
減:非控股權益/冠君產業 信託非控權基金單位 持有人應佔溢利					1,034	(3,825,235)	(64,888)	(81,990)		(3,971,079)
公司股東應佔溢利					1,330,155	7,314,417	106,844	78,713	(12,277)	8,817,852

分部收益及業績(續)

2016年

	酒店業務港幣千元	物業投資港幣千元	物業發展 港幣千元 (附註1)	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 (附註2)	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
— 收益 外部收益	5,198,237	243,538	-	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	5,268,255	243,538	-	849,434	6,361,227	2,557,094	706,379	242,770	(1,218,970)	8,648,500

分部之間收益以現行市價入賬,如沒有市場價格則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	720,625	180,984	- 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
除税前溢利				749,260	3,426,839	304,377	218,338	(6,470)	4,692,344
所得税				(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 信託非控權基金單位 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

分部收益及業績(續)

附註:

- 1. 由於該等直接持有之物業正處於發展階段,因此本年度並無確認任何收益及分部業績。
- 2. 年內,美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為107,224,000港元(2016年:無)及75,489,000港元(2016年:242,770,000港元)。

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:

2017年12月31日

	資產	負債	資產淨值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
酒店業務(附註a)	17,327,465	8,132,153	9,195,312
物業投資(附註a)	6,455,194	132,260	6,322,934
物業發展(附註a)	4,747,912	1,284,845	3,463,067
其他業務(附註a)	606,146	194,178	411,968
未分配	6,507,298	346,941	6,160,357
鷹君業務(附註b)	35,644,015	10,090,377	25,553,638
冠君產業信託(附註c)	51,535,669	11,410,758	40,124,911
朗廷酒店投資(附註c)	12,219,987	4,489,133	7,730,854
美國房地產基金(附註d)	1,386,816	872,692	514,124

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
酒店業務(附註a)	16,265,155	6,721,932	9,543,223
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
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

綜合財務報表附註 載至2017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之投資物業、物業、廠房及設備、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、物業存貨、存貨、應收票據及貸款、按公平值列入損益之財務資產、原到 期日超過三個月之定期存款、銀行結餘及現金,以及應收賬款、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) 此外,資產及負債包括銀行存款及受限制現金6,993,398,000港元(2016年:銀行存款、已抵押銀行存款及受限制現金5,427,567,000港元)及借貸7,811,695,000港元(2016年:5,765,657,000港元),故於2017年12月31日之借貸淨額為818,297,000港元(2016年:338,090,000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480,180,000港元(2016年:456,195,000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65.69%及62.29%(2016年:65.50%及61.90%)計算。

此外,於2013年,有三項酒店物業由鷹君業務轉移至朗廷酒店投資。於2017年12月31日,該等酒店物業於 朗廷酒店投資之財務報表內按公平值列值,其評估值為19,373,000,000港元(2016年:18,432,000,000港元),而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4,069,242,000港元(2016年:4,138,167,000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%(2016年:49.97%)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。

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	全之賬面值
	2017年	2016年	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	4,913,517	4,750,041	87,059,953	76,394,662
美國	1,700,556	1,745,927	7,680,513	7,295,764
加拿大	545,053	502,713	648,750	620,577
英國	529,283	466,735	1,850,103	1,644,581
澳洲	519,545	461,515	903,747	837,042
紐西蘭	285,344	301,448	473,538	345,806
中國	449,969	402,963	3,420,648	2,997,887
日本	-	_	1,678,589	1,521,771
其他	4,837	17,158	_	_
	8,948,104	8,648,500	103,715,841	91,658,090

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%。

7. 其他收益

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
利息收入來自:		
銀行存款	71,925	37,844
指定按公平值列入損益之財務資產	674	5,002
應收票據	9,055	9,738
其他	8,257	3,383
	89,911	55,967
出售股本證券收益	2,043	344
匯兑收益淨值	49,917	_
出售物業、廠房及設備收益	508	-
收回壞賬	455	-
呆賬撥備回撥淨值	_	1,062
歷史税務優惠產生之收益	45,491	41,403
投資者注資入美國房地產基金的溢價	_	4,878
雜項收入	6,541	3,895
	194,866	107,549

8. 財務成本

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
銀行借貸利息	513,204	411,303
其他貸款利息	_	8,589
中期票據利息	142,986	126,810
其他借貸成本	69,738	107,552
	725,928	654,254
減:資本化金額(附註)	(65,916)	(10,379)
	660,012	643,875

附註:

利息按平均年率1.18%(2016年:1.14%)資本化至物業發展項目。

9. 所得税

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
現時税項:		
本年度:		
香港利得税	353,420	320,270
其他司法權區	(23,105)	303,223
	330,315	623,493
過往年度(超額)不足撥備:		
香港利得税	(3,150)	1,805
其他司法權區	13,400	439
	10,250	2,244
	340,565	625,737
遞延税項(附註32):		
本年度	175,529	(49,859)
過往年度不足(超額)撥備	8	(3,280)
税率變動所致	(138,543)	_
	36,994	(53,139)
	377,559	572,598

香港利得税乃根據兩個年度之估計應課税溢利以16.5%計算。於其他司法權區產生之税項,主要由美國衍生,以當地司法權區稅率計算。美國的稅項包括聯邦政府和州份政府稅項。

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

9. 所得税(續)

本年度税項開支與綜合收益表之除稅前溢利之對賬如下:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
除税前溢利	13,166,490	4,692,344
按本地利得税率16.5%(2016年:16.5%)計算之税項 不可扣税開支之税務影響 毋須課税收益之税務影響 過往年度不足(超額)撥備 應佔聯營公司業績之税務影響 應佔合營公司業績之税務影響 未確認税務虧損之税務影響 使用以前未予確認之税務虧損 在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同税率之影響 税率變動之影響(附註)	2,172,471 62,619 (1,814,706) 10,258 (94) 4,388 29,354 (11,797) 50,480 (138,543)	774,237 68,665 (413,606) (1,036) (72) 3,331 20,307 (6,388) 107,608
其他	13,129	19,552
本年度税項開支	377,559	572,598

附註:

金額主要指於2017年12月22日簽署之減税及就業法案之税務影響,此法案將美國境內公司税率降低至 21%,由2018年1月1日起生效。

10. 本年度溢利

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
本年度溢利經已扣除:		
僱員費用(包括董事酬金) 購股期權費用(包括董事酬金)	2,387,595 22,639	2,251,197 11,293
	2,410,234	2,262,490
折舊	620,324	590,428
核數師酬金	16,223	15,182
受託人酬金	12,548	11,643
存貨成本確認為支出	639,453	689,633
匯兑虧損淨值(計入行政及其他費用)	_	37,322
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	-	794
呆賬撥備 出租房地產之營業租約支出	695	0.510
應佔合營公司税項(計入應佔合營公司業績)	14,766 1,297	9,519 9,186
應佔聯營公司税項(計入應佔聯營公司業績)	98	77
及已計入:		
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益)	508	_
匯兑收益淨額(計入其他收益)	49,917	_
呆賬撥備回撥淨值	_	1,006
收回壞賬	455	_
股權投資之股息收入	99,604	24,433
投資物業租金收入減相關開支233,102,000港元 (2016年:329,203,000港元)	2,453,562	2,420,011

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十五位(2016年:十六位)董事之酬金如下:

	2017年					
	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	總額 港幣千元
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	160	13,436	5,583	3,323	558	23,060
羅啟瑞先生(附註a)	57	1,116	-	500	29	1,702
羅孔瑞先生	160	1,559	221	500	78	2,518
羅慧端女士	160	630	89	500	31	1,410
簡德光先生	160	6,287	2,096	1,773	314	10,630
朱錫培先生	160	3,960	957	1,297	198	6,572
羅俊謙先生	160	1,692	299	805	78	3,034
小計	1,017	28,680	9,245	8,698	1,286	48,926

上表所示執行董事之酬金乃與彼等就管理本公司及本集團事務之服務有關。

	2017年					
		薪金及			退休福利	
	袍金	其他福利	酌情花紅	購股期權	計劃供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	160	-	-	-	-	160
羅康瑞先生	160	-	-	-	-	160
羅鷹瑞醫生	160	-	-	-	-	160
小計	480	-	-	-	-	480

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

		2017年					
		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	總額 港幣千元
C)	獨立非執行董事						
	鄭海泉先生	480	_	-	-	_	480
	王于漸教授	440	_	-	-	_	440
	李王佩玲女士	440	_	-	_	-	440
	李少光先生	430	_	-	_	-	430
	潘嘉陽先生	200	_	-	_	-	200
	小計	1,990	-	_	-	-	1,990

上表所示獨立非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司董事之服務有關。

	2016年					
	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	總額 港幣千元
A) 執行董事						
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
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
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
小計	1,120	27,386	10,378	5,345	1,255	45,484

上表所示執行董事之酬金乃與彼等就管理本公司及本集團事務之服務有關。

	2016年					
					退休福利	
		其他福利	酌情花紅	購股期權	計劃供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	160	_	_	_	_	160
羅康瑞先生	160	_	_	_	_	160
羅鷹瑞醫生	160	_	-	_	-	160
小計	480	_	_	_	_	480

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

	2016年					
	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	總額 港幣千元
C) 獨立非執行董事						
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(附註b)	70	-	-	-	-	70
李少光先生(附註c)	398	_	_	_	_	398
潘嘉陽先生(附註d)	150	-	-	-	-	150
小計	1,978	_	_	_	_	1,978

上表所示獨立非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司董事之服務有關。

總計 47,942

附註:

- (a) 於2017年5月10日退任。
- (b) 於2016年3月18日辭任。
- (c) 於2016年1月28日獲委任。
- (d) 於2016年3月18日獲委任。

羅嘉瑞醫生履行本公司行政總裁之職能,上表所披露其酬金亦包括彼作為行政總裁所提供之服務。

酌情花紅乃本公司之薪酬委員會按現時市況、本公司業績以及個人表現而不時釐定。

既無董事放棄任何於截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度之酬金。

僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中,三位(2016年:三位)為董事,其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2016年:兩位)人士之薪酬如下:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
薪金及其他福利	10,561	10,197
酌情花紅	877	1,454
購股期權	465	585
退休福利計劃供款	854	673
	12,757	12,909

	2017 年 僱員人數	2016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	1	_
7,000,001港元-7,500,000港元	_	1
	2	2

12. 股息

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
已付股息:		
-截至2016年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股48港仙(2016年:截至2015年12月31日 止財務年度為47港仙)	326,694	313,854
一截至2016年12月31日止財務年度特別末期股息 每股普通股50港仙 (2016年:截至2015年12月31日 止財務年度為2港元)	340,309	1,335,556
	667,003	1,649,410
一截至2017年12月31日止財務年度中期股息每股普通股30港仙(2016年:截至2016年12月31日止財務年度為27港仙)	206,543	182,882
一截至2017年12月31日止財務年度特別末期股息每股 普通股50港仙(2016年:無)	344,239	-
	550,782	182,882
	1,217,785	1,832,292

於2017年6月22日,已派發予股東作為截至2016年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股48港仙,包括給予股東以股代息之選擇權,及特別股息每股普通股50港仙。

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,包括給予股東以股代息之選擇權,及特別股息每股普通股2港元。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
股息:		
現金	74,352	80,321
以股代息(附註36)	252,342	233,533
	326,694	313,854

12. 股息(續)

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
擬派股息:		
-截至2017年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股48港仙(2016年:截至2016年12月31日止財務年度為48港仙)	330,523	325,186
-截至2017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(2016年:截至2016年12月31日止財務年度為50港仙)	344,295	338,735
	674,818	663,921

截至2017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:

	2017 年 港幣千元	2016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)	8,817,852	2,769,792
	2017年	2016年
股份數目 用作計算每股基本盈利之股份加權平均數 可能有攤薄影響之股份:	687,092,750	675,826,600
購股期權	5,152,743	1,486,520
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	692,245,493	677,313,120

14. 投資物業

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
公平值		
於1月1日	73,046,520	73,975,154
匯兑調整	26,015	(14,874)
增加	50,134	93,556
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	10,876,356	2,530,733
於12月31日	83,999,025	73,046,520

- (a) 本集團位於香港之物業權益82,560,400,000港元(2016年:71,809,800,000港元)及位於中國之物業權益258,892,000港元(2016年:236,454,000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) 截至2016年12月31日止年度,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28所披露,116,310,000港元的投資物業被分類為持作出售。
- (c) 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。

14. 投資物業(續)

(d) 於2017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83,900,025,000港元(2016年:72,954,220,000港元),其變動如下:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
公平值		
於1月1日	72,954,220	73,875,654
匯兑調整	26,015	(14,874)
增加	50,134	93,348
轉撥至分類為持作出售/出售資產	_	(3,538,049)
於綜合收益表確認之公平值增加	10,869,656	2,538,141
於12月31日	83,900,025	72,954,220

損益中包含的投資物業重估之未變現收益為10,873,445,000港元(2016年: 2,331,081,000 港元)。

(e) 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:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
香港之租約	82,560,400	71,809,800
香港以外地區之租約	258,892	236,454
香港以外地區之永久土地業權	1,179,733	1,000,266
	83,999,025	73,046,520

(f) 本集團投資物業於2017年及2016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。

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2017年12月31日						
香港灣仔商用物業	4,781,400	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,寫字樓之資本化比率為 3.00%及零售之資本化比率為 4.50%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
			(ii) a lookii waxa	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港中環商用物業	46,161,000	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3.60%及零售之資本化比率為4.25%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
			(ii) 9 13 Vis.20 m.m.	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港旺角寫字樓及 商場物業	30,543,000	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4.00%及零售之資本化比率為3.75%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
			(ii) A 1/2 V. is 20 II To	市場租金 [,] 經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港服務式住寓	976,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及	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3.25%至 3.75%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
			(ii) 每平方呎市場租金	市場租金 [,] 經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

166

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 公港幣千元	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2017年12月31日(續)						
中國上海商用物業	258,892	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及	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%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
			(ii) 每平方呎市場租金	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港住寓	99,000	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	1,179,733	第3級	收益資本化法-收入資本化法主要輸入數據為:	經計入內部回報率,折現率為7.25%。	折現率越高, 公平值越低。.	附註(ii)
			(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6.25%。	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)

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 公平值 港幣千元	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) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況,寫字樓之資本化比率為 3.60%及零售之資本化比率為 4.75%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		(11) 専1刀八中物恒业	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港中環商用物業	39,330,000 \$	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3.60%及零售之資本化比率為4.25%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		(II) 9 1 77 7 (II) <u>4</u>	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	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	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%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		(ii) 每平方呎市場租金	市場租金,經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)
香港服務式住寓	905,000 §	i3級 收入資本化法 主要輸入數據為: (i) 資本化比率;及	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%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		(ii) 每平方呎市場租金	市場租金·經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	附註(ii)

綜合財務報表附註 截至2017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 公平值等 港幣千元	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:	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%。	資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		- エ タ朝 八	市場租金·經計入物業內之直接市場 可比較項目。	市場租金越高, 公平值越高。	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 收益資本化法一收入資本化法 主要輸入數據為:	經計入內部回報率,折現率為7.00%。	折現率越高, 公平值越低。	附註(ii)
		(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6.00%。	最終資本化比率越高, 公平值越低。	附註(i)
		итии <i>л</i>	經計入預測經營收入淨額及 資本開支之	年度收入越高, 公平值越高。	附註(i)

附註:

168

- (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) 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。

15. 物業、廠房及設備

	永久土地 業權 港幣千元	租賃土地港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	發展中 酒店樓宇 港幣千元	業 業 主 注 り き き き き き き き き き き き き き き き き き き	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	總額 港幣千元
成本 於2016年1月1日 匯兑調整 收購 增加 轉入(轉出) 出售/ 撇除	2,088,279 (76,702) 1,598,022 - -	2,349,418 - - - - -	13,703,034 (376,181) - 4,045 30,790 (3,310)	1,441,925 (59,706) 77,943 261,114 –	399,484 - - - -	2,599,703 (37,560) – 560,008 (30,790) (8,025)	3,551 (30) - - -	99 (4) - - -	22,585,493 (550,183) 1,675,965 825,167 – (11,335)
於2016年12月31日 匯	3,609,599 145,300 85,665 - -	2,349,418 - - - - -	13,358,378 449,300 - 40,695 1,677,494 - (51,024)	1,721,276 84,396 - 158,029 (1,169,880) (227,649)	399,484 - - - - - (3)	3,083,336 118,473 - 1,043,490 (507,614) - (7,640)	3,521 32 - 580 - - (334)	95 4 - - - -	24,525,107 797,505 85,665 1,242,794 - (227,649) (59,001)
於2017年12月31日	3,840,564	2,349,418	15,474,843	566,172	399,481	3,730,045	3,799	99	26,364,421
折舊及減值 於2016年1月1日 匯兑調整 年內折舊 出售/撇除時抵銷	114,206 367 -	912,385 - 44,764 -	3,165,385 (86,104) 319,261	- - - -	66,411 - 18,288 -	1,169,288 (15,117) 207,773 (6,291)	2,498 (8) 338 -	93 (4) 4 -	5,430,266 (100,866) 590,428 (6,291)
於2016年12月31日 匯兑調整 年內折舊 出售/撇除時抵銷	114,573 1,336 – –	957,149 - 44,765 -	3,398,542 121,417 327,706 (51,024)	- - -	84,699 - 18,288 (1)	1,355,653 49,369 229,097 (7,036)	2,828 13 467 (334)	93 4 1 -	5,913,537 172,139 620,324 (58,395)
於2017年12月31日	115,909	1,001,914	3,796,641	-	102,986	1,627,083	2,974	98	6,647,605
賬面值 於 2017年12 月 31 日	3,724,655	1,347,504	11,678,202	566,172	296,495	2,102,962	825	1	19,716,816
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

15. 物業、廠房及設備(續)

年內,傢俬及裝置之增加為1,043,490,000港元(2016年:560,008,000港元),包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為868,825,000港元(2016年:427,092,000港元)、869,000港元(2016年:12,975,000港元)及1,852,000港元(2016年:702,000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2017年12月31日,賬面值為1,347,504,000港元(2016年:1,392,269,000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2017年12月31日,董事認為因可收回金額高於賬面值,故無需進一步確認減值。

16. 合營公司權益

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
合營公司之投資成本 應佔收購後業績及其他全面收益	1,405,445 (132,445)	1,231,168 (164,025)
應收合營公司款項(附註36)	1,273,000 138,273	1,067,143 –
	1,411,273	1,067,143

於合營公司之重大權益詳情如下:

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入賬分類為合營企業。

Wealth Joy及其附屬公司主要從事開發中國大連東港區(商業及金融中心)人民東路的一幅土地。

於2017年12月31日,本集團於合營公司之權益為1,273,000,000港元(2016年:1,067,143,000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,董事已考慮發展中物業的公平值,和從預售已完工的發展中物業所產生的預測現金流及從餐飲經營所得之未來現金流估算。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45。

16. 合營公司權益(續)

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。

Wealth Joy Holdings Limited

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
流動資產	2,946,820	2,747,130
非流動資產	4,593	4,001
流動負債	(668,498)	(747,842)
非流動負債	(588,461)	(550,742)
上述資產及負債款項包括下列各項: 現金及現金等價物	300,386	419,162
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)	(384,596)	(510,161)
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)	(588,461)	(550,742)
於損益確認之收益	128,252	609,291
於損益確認之開支	(171,820)	(605,899)
所得税項支出	(2,593)	(18,373)
本年度其他全面收益(支出)	116,568	(89,486)
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	(1,498)	(1,942)
利息收入	614	849
利息支出	-	-

16. 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:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
Wealth Joy之資產淨值 本集團出資(附註)	1,694,454 (661,500)	1,452,547 (490,000)
本集團於Wealth Joy持有權益之比例	1,032,954 50%	962,547 50%
本集團出資	516,477 661,500	481,273 490,000
本集團於Wealth Joy權益之賬面值	1,177,977	971,273

附註:

該金額是指本集團認購的優先股權。

個別不屬於重大合營公司之資料匯總

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
本集團應佔本年度虧損	3,517	12,700
本集團應佔其他全面收益	_	_
本集團應佔全面開支總額	3,517	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	95,023	95,870

17. 聯營公司權益

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
聯營公司投資成本 應佔收購後溢利及其他全面收益,扣除已收股息	70,424 89,067	109 80,777
	159,491	80,886

年內,本公司之全資附屬公司Smart Easy Global Limited(「Smart Easy」)將次級無抵押可換股承兑票據及相關的應收利息轉換為一第三方之繳足股款單位。此次級無抵押可換股承兑票據乃於2015年及2017年與該第三方訂立,金額分別為25,000,000美元(約相等於193,775,000港元,並於2016年12月31日止年度全額減值)及5,000,000美元(約相等於39,029,000港元)。加上進一步注資4,000,000美元(約相等於31,251,200港元),Smart Easy持有第三方之32.82%權益。由於Smart Easy可對該第三方行使重大影響力,該項投資於報告期末乃分類為於聯營公司之投資。

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46。

於2017年及2016年12月31日,本集團在聯營公司的投資個別而言對本集團並不重大。

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	570	438
本集團應佔其他全面收益	13,062	15,437
本集團應佔全面收益總額	13,632	15,875
年內收取聯營公司股息	5,342	4,152
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	159,491	80,886

綜合財務報表附註 載至2017年12月31日止年度

18. 持作可出售投資

持作可出售投資包括:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
香港有牌價股本證券 香港以外地區之有牌價股本證券 香港無牌價股本證券 香港以外地區之無牌價股本證券及債券	236,541 58,965 10,403 601,352	211,492 50,872 8,000 1,006,624
	907,261	1,276,988
有牌價證券之市值	295,506	262,364

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2017年及2016年12月31日,本集團之有牌價股本證券被個別評定為已減值,此乃基於其公平值較其成本值重大或持久地下跌。

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570,652,000港元(2016年: 426,869,000港元)乃按公平值計量。無牌價股本證券及會所債券之餘額41,103,000港元(2016年: 587,755,000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,而本公司董事認為其公平值無法可靠地計量。

於報告期末,按成本列賬之無牌價股本證券被個別評定為已減值。全數減值虧損127,349,000港元(2016年:無)已於截至2017年12月31日止年度之損益中確認。

年內,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 (一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司),為數409,048,000港元之金額已獲退回。於2016年12月31日,本集團佔中國基金股本權益40%,因對其既無控制權亦無重大影響力,故投資額按成本扣除減值入賬計入無牌價股本投資當中。

19. 應收票據及貸款

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
應收票據 應收貸款	243,913 88,716	244,062 21,398
減:於一年內到期並包括在流動資產內之款項	332,629 (23,382)	265,460 –
於一年後到期之款項	309,247	265,460

應收票據

於2017年12月31日,本集團持有無抵押債券之本金金額為243,913,000港元(2016年: 244,062,000港元),以美元計值面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元(2016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%(2016年: 2.63%至5.88%)計息,並於2018年3月至2024年5月到期(2016年: 2018年3月至2024年5月)。

本集團指定為數220,531,000港元(2016年:221,121,000港元)之無抵押債券為持有至到期投資。

應收貸款

應收貸款指以下各項:

(i) 年內, Smart Easy將減值後賬面值5,000,000美元(約相等於39,029,000港元)的30,000,000 美元(約相等於232,804,000港元)次級無抵押可換股承兑票據及相關的應收利息轉換為一第 三方之繳足股款單位,列作聯營公司的投資成本。

於2016年12月31日,董事已評估應收貸款是否存在任何客觀減值跡象。於截至2016年12月31日止年度,經考慮於2016年12月31日之市況及該第三方之財務表現後,應收貸款及相關應收利息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25,000,000美元(約相等於199,143,000港元)。詳情於附註17披露。

(ii) 本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation於2015年至2017年期間就應收貸款11,355,000美元(約相等於88,716,000港元)(2016年:2,760,000美元(約相等於21,398,000港元))與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兑票據,按年利率18%計息,到期日為2022年12月31日。

20. 衍生金融工具

	201	7 年	2016	5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 貨幣掉期 外幣衍生合約	28,300 - -	76 2,973 236	31,795 - 9,951	- - 247
減:將於一年內到期,於流動 資產/負債中顯示	28,300	3,285	41,746 (9,951)	247
將於一年後到期	28,300	3,049	31,795	247

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立總名義金額為3,500,000,000港元之利率掉期,透過轉換部份按香港銀行同業拆息計息之浮息率借貸至定息率借貸(範圍為1.035%至1.800%),管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立交叉貨幣掉期,以管理利率及以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之風險。此外,本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

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。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
非流動資產 現金流量對沖一貨幣掉期 現金流量對沖一利率掉期	_ 36,587	32,408 -
	36,587	32,408
非流動負債 現金流量對沖-貨幣掉期	17,674	_

本集團已訂立交叉貨幣掉期,以盡量減低中期票據(本金及固定利率支付均以美元計值)所面對的 外幣匯率和利率波動風險。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

本集團與多家金融機構訂立總名義金額為3,450,000,000港元之利率掉期合約,以盡量減低其浮息率有抵押有期貸款所面對之利率波動風險。

利率掉期及相關之有抵押銀行貸款具有近似條款,董事認為利率掉期為高度有效之對沖工具。

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,現金流對沖下之交叉貨幣掉期及利率掉期之公平值變動虧損為39,856,000港元(2016年:變動收益為105,378,000港元),並已於其他全面收益中確認,而對沖工具之公平值變動為3,626,000港元(2016年:3,552,000港元),在對沖項目影響損益及票據結算和繳付利息的同一時期,從對沖儲備重新分類至損益。

22. 物業存貨

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
作出售之發展中物業 持作出售物業	3,244,172 1,325,414	3,080,892 557,220
	4,569,586	3,638,112

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2015年以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2015年以21,000,000美元(約相等於162,771,000港元) 收購。住宅物業已經發展完成,可向客戶出售。
- (iii) 大埔白石角之一幅住宅用地,於2014年收購,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。
- (iv) 美國三藩市Howard Street之一幅地皮,於2015年收購。該地皮已用作發展公寓大廈出售。

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3,244,172,000港元(2016年:2,666,525,000港元)。

23. 存貨

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
原料 貿易貨物 耗用品及飲料 半製成品	10,994 2,807 43,850 51,976	8,432 2,331 43,946 51,059
	109,627	105,768

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
應收貿易賬款,扣除呆賬撥備 遞延應收租金 其他應收款項 按金及預付款項	247,448 184,129 220,075 368,112	351,051 212,136 147,057 253,248
	1,019,764	963,492

就酒店收入及銷售商品而言,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。

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:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
3個月內 3至6個月內 6個月以上	212,835 8,425 26,188	196,219 20,277 134,555
	247,448	351,051

於2017年及2016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37,493,000港元(2016年:154,832,000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。

24. 應收賬款、按金及預付款項(續)

逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
3個月內 3至6個月內 6個月以上	2,880 8,425 26,188	20,277 134,555
	37,493	154,832

呆賬撥備變動

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
於1月1日 收回款項 於損益內確認撥備之增加	17,783 - 695	18,789 (1,062) 56
於12月31日	18,478	17,783

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。

25. 按公平值列入損益之財務資產

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
指定按公平值列入損益之股本掛鈎票據 持作買賣之有牌價股本證券	_ 139,261	38,616 260,745
	139,261	299,361

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。於2016年 12月31日,本集團曾訂立面值5,000,000美元之美元股本掛鈎票據於四個月期間到期。贖回金額 與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

26. 已抵押銀行存款

於2016年12月31日,631,489,000港元之美元存款已抵押為短期貸款融資之抵押品。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

27. 受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款和銀行結存及現金

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92,917,000港元(2016年: 289,953,000港元)之金額,按介乎每年0.05%至1.38%之市場利率計息。

原到期日超過三個月之定期存款

金額指原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款,按介乎每年0.40%至5.00%之市場利率計息。

銀行結存及現金

銀行存款原到期日為三個月或以下。定期存款按介乎每年0.001%至5.355%(2016年:0.01%至9.20%)之市場利率計息。

28. 分類為持作可出售之資產

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)出售位於美國Walnut Creek之投資物業。該交易已於2017年1月完成。

於2016年12月31日,本集團已將該項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。

29. 應付賬款、按金及應付費用

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
應付貿易賬款 已收按金 應付工程款及應付保修金 應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	337,435 914,974 349,795 2,128,525 3,730,729	302,488 837,679 62,187 2,273,734 3,476,088

附註:

應付費用包括應付印花税,根據現行適用印花税税率4.25%(2016年:4.25%)及冠君產業信託於上市時因收購花園道三號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。

29. 應付賬款、按金及應付費用(續)

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下:

		2016年 港幣千元
3個月內 3至6個月 6個月以上	314,700 5,500 17,235	282,071 2,630 17,787
	337,435	302,488

30. 借貸

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款(有抵押) 貸款先付費用	26,133,315 (123,063)	24,529,461 (154,350)
	26,010,252	24,375,111

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
一年內 超過一年但不多於兩年 超過兩年但不多於五年 超過五年	1,656,371 4,478,714 18,883,606 991,561	2,495,416 1,803,477 19,988,961 87,257
減:於一年內到期並包括在流動負債之款項	26,010,252 (1,656,371)	24,375,111 (2,495,416)
於一年後到期之款項	24,353,881	21,879,695

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

30. 借貸(續)

本集團全部借貸均按浮息率計息。本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下:

	2017年	2016年
實際利率:		
浮息率借貸	0.26%至5.90%	0.36%至5.95%

31. 中期票據

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
中期票據 借貸前端費用	4,636,866 (24,812)	3,839,146 (24,762)
	4,612,054	3,814,384

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2017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美元之10年期無抵押票據,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鎖定。
- (ii) 本金金額為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) 本金總額為975,000,000港元(2016年:200,000,000港元)之8年期無抵押票據,按固定年利率2.75%至2.85%計息(2016年:2.75%)。該已發行中期票據須於2024年10月至2025年6月(2016年:2024年10月7日)悉數償還。

32. 遞延税項

已確認之主要遞延税項負債(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	税務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2016年1月1日	1,648,962	(299,069)	28,506	1,378,399
匯兑差額	(21,397)	(287)	(10)	(21,694)
年內(計入)扣除損益	(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
匯兑差額	21,587	(332)	278	21,533
年內扣除(計入)損益	192,304	4,586	(21,353)	175,537
税率變動之影響	(126,163)	-	(12,380)	(138,543)
於2017年12月31日	1,351,594	(4,108)	14,607	1,362,093

就於綜合財務狀況表呈列而言,遞延税項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。

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2,234,547,000港元(2016年: 2,071,813,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產22,766,000港元(2016年: 37,499,000港元)。由於不可預測未來溢利來源,故並未對餘下2,211,781,000港元(2016年: 2,034,314,000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(2016年: 336,782,000港元)。已就有關可扣減暫時差額336,782,000港元(2016年: 336,782,000港元)確認遞延税項資產。

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税項負債)合共為2,202,733,000港元(2016年:1,846,576,000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。

33. 股本

		2017		201	
		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 於2016年5月10日增加	1,200,000	600,000	800,000 400,000	400,000 200,000
	餘額結轉下年度	1,200,000	600,000	1,200,000	600,000
(b)	發行及繳足股本: 每股面值0.50港元股份 承上年度結存 根據購股期權計劃行使 購股期權而發行之股份 以股代息	677,470 4,099 7,021	338,735 2,050 3,510	664,725 4,121 8,624	332,363 2,060 4,312
	餘額結轉下年度	688,590	344,295	677,470	338,735

截至2017年12月31日止年度,本公司以每股35.94港元(2016年:27.08港元)發行7,021,203股(2016年:8,623,818股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

34. 購股期權

根據本公司於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」),本公司董事會可將本公司購股期權授予合資格高級人員、僱員、聯繫人士、代理人及承包商(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。

34. 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2017年12月31日止年度

34. 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:

2017 年 授予購股期權年份	於 2017 年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	股份數目 已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2017年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2012年 2013年 2014年 2015年 2016年 2017年	533,000 1,673,000 1,927,000 3,522,000 4,122,000	- - - - - 5,344,000	(416,000) (933,000) (687,000) (2,063,000) - - (4,099,000)	(117,000) (4,000) - - (219,000) (133,000)	736,000 1,240,000 1,459,000 3,903,000 5,211,000 12,549,000
於年末可供行使 加權平均行使價	11,777,000 26.85 港元	5,344,000 37.15港元	27.41港元	28.35港元	3,435,000 31.00港元

	於2016年		股份數目		於2016年
2016年 授予購股期權年份	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	12月31日 尚未行使之 購股期權
2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年	1,277,000 2,139,000 2,777,000 3,463,000 3,830,000	- - - - - 4,426,000	(1,601,000) (1,048,000) (1,472,000) —	(1,277,000) (5,000) (56,000) (64,000) (308,000) (304,000)	533,000 1,673,000 1,927,000 3,522,000 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

34. 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:

	於 2017 年 1月1日		股份數目		於2017年 12月31日
2017 年 授予購股期權年份	尚未行使之 購股期權	重新分類 (附註)	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	尚未行使之 購股期權
2012年-2017年	4,705,000	(500,000)	1,750,000	(1,445,000)	4,510,000
	於2016年		股份數目		於2016年

	於2016年	於2016年			
2016年 授予購股期權年份	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	12月31日 尚未行使之 購股期權
2011年-2016年	6,143,000	1,565,000	(2,288,000)	(715,000)	4,705,000

截至2017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38.02港元(2016年:29.75港元)。

附註:

一名年內退任董事之購股期權權益,由退任當日起已改列為本公司董事之聯繫人之權益。

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
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
2017年	14.3.2017	15.3.2019 – 14.3.2022	37.15

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

34. 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) 購股期權歸屬期為授予日後24個月。
- (iii) 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	授予日之 收市價 港元	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
7.3.2011	26.10	26.18	31.90%	2.28%	5年	1.88%	6.57
8.3.2012	23.20	23.20	33.32%	2.79%	5年	0.50%	5.44
6.6.2013	31.45	31.45	30.27%	2.35%	5年	0.72%	6.98
27.2.2014	26.05	26.05	27.76%	2.89%	5年	1.71%	5.06
17.3.2014	27.55	27.55	27.69%	2.70%	5年	1.74%	5.46
11.3.2015	26.45	26.88	19.33%	3.58%	5年	1.66%	3.22
10.4.2015	28.25	28.25	18.19%	3.34%	5年	1.46%	3.36
14.3.2016	24.08	25.70	18.84%	3.83%	5年	1.50%	3.09
14.3.2017	37.15	37.15	25.21%	2.12%	5年	2.20%	7.65

附註:

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之5年過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司之5年過往股息釐定。
- (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。

計算購股期權公平值時所用之變數及假設,乃以董事之最佳預測為基準。變數及假設如有變動, 或會導致購股期權公平值有變。

截至2017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22,639,000港元(2016年:11,293,000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。

35. 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2017年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為732,000港元(2016年:777,000港元),已用作減去現水平之供款。截至2017年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為80,271,000港元(2016年:72,859,000港元),已於綜合收益表內扣除。於2017年12月31日,年內到期供款為4,883,000港元(2016年:2,581,000港元)尚未繳入計劃中。

36. 非現金重大交易

於截至2017年12月31日止年度,本公司以每股35.94港元(2016年:27.08港元)發行7,021,203股(2016年:8,623,818股)每股面值0.50港元股份作為以股代息。

於截至2017年12月31日止年度,138,273,000港元的貿易及其他應收賬款已轉撥為應收合營公司款項,因為該款項不會於報告期末後十二個月內償還。

 綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

37. 資產抵押

於2017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47,599,625,000港元(2016年:40,566,720,000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12,345,776,000 港元(2016年:10,725,004,000港元);
- (c) 本集團之物業存貨,總賬面值為4,307,673,000港元(2016年:3,631,757,000港元);及

於2016年12月31日,本集團就授予其附屬公司之信貸額抵押其美元等值銀行存款及港元銀行存款631,489,000港元(附註26)。

38. 承擔項目及或然債項

於2017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8,794,740,000港元(2016年:3,134,531,000港元):其中已簽約者為230,304,000港元(2016年:441,591,000港元)。

於2017年12月31日,本集團就向合營公司注資而未兑現之財務承擔為人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元)(2016年:人民幣25,800,000元(約相等於33,050,000港元))。

於2016年12月31日,本集團就中國基金的現金承擔為46,000,000美元(約相等於357,000,000港元)。

除上述外,本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

39. 經營租賃安排

本集團為出租人

物業租賃於本年度收益為2,686,664,000港元(2016年:2,749,214,000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2017年12月31日止年度收益為117,014,000港元(2016年:86,529,000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款 項額:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
一年內 一年內 二至五年內(包括首尾兩年) 五年後	2,344,325 3,300,662 316,300	2,255,530 3,739,290 270,998
	5,961,287	6,265,818

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,最低租賃款項則按最後協議租金(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:

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
一年內 二至五年內(包括首尾兩年) 五年後	16,590 36,961 2,781	8,397 12,636 –
	56,332	21,033

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(2016年: -至 五年),而租賃期內繳付固定租金。

40. 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兼董事總經理。其與本集團之交易列作有關 連人士之交易予以披露。

	2017 年 港幣千元	2016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 管理費收益	1,223	1,200
羅啟瑞先生 管理費收益	548	_
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹ 租金收益 樓宇管理費收益 停車場收益 諮詢服務收益 貿易收益 清潔服務費 已付建設費 翻新工程	7,161 1,133 238 - - 12,694 -	7,079 1,116 236 213 135 39,995 742 295
瑞安建業有限公司及其附屬公司² 貿易收益	_	2,335
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ² 租金開支 管理費開支 貿易收益 酒店收益	1,331 3,212 – 1,759	1,124 6,776 202 618
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³ 管理費收益 維修及保養收益	264 2,072	264 299
海寧海興酒店有限公司 ⁵ 酒店收益	1,104	1,056
慈慧幼苗有限公司 ⁴ 管理費收益 租金收益 樓宇管理費收益	131 334 160	- 401 158
羅鷹石慈慧基金 ⁴ 管理費收益	705	-

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
截至12月31日止年度與合營公司之交易		
Wealth Joy及其附屬公司 項目諮詢服務收益 投資管理收益 供應品採購及諮詢服務收益	8,658 - 6,522	9,959 12,652 8,131
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) Wealth Joy及其附屬公司	23,936	141,882
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及其附屬公司 ¹ 瑞安建業有限公司及其附屬公司 ² Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³ 海寧海興酒店有限公司 ⁵ 羅鷹石慈慧基金 ⁴	2,875 56 446 216	201 2,268 82 237 –
	3,593	2,788
應收關連人士款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項) 羅嘉瑞醫生 羅啟瑞先生	127 548 675	- - -
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及其附屬公司 ¹ 瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ² 慈慧幼苗有限公司 ⁴	1,203 212 146 1,561	1,193 - - 1,193

綜合財務報表附註 載至2017年12月31日止年度

40. 關連及有關連人士之披露(續)

附註:

- ¹ 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)於過去12個月期間曾任本公司之董事,亦為羅嘉瑞醫生(本公司 之主要股東)之家屬。
- 2 羅康瑞先生(為該等公司之董事及控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)之家屬。
- 羅嘉瑞醫生、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(全為本公司之董事) 以及羅啟瑞先生(於過去12個月期間曾任本公司之董事)均為一項酌情信託(為該公司之主要股東,持 有本公司33.38%(2016年:33.48%)的權益)之酌情受益人。
- 羅鷹石慈慧基金(慈善信託基金)為慈慧幼苗有限公司之創始贊助者。前者由羅嘉瑞醫生控制管理。慈慧幼苗有限公司由羅嘉瑞醫生和羅俊謙先生(為本公司之董事)控制管理。
- 5 該公司亦為本公司的關連人士,因本公司之附屬公司的董事擁有該公司之控股權益。

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。除於合營公司於報告期末之 上述結餘外,按附註16之披露,本集團有應收合營公司款項。

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。

41. 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30及31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。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作可出售投資、應收票據及貸款、應收合營公司款項、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、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金、應付賬款、衍生金融工具、中期票據及借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中披露。該等金融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、原到期日 超過三個月之定期存款、受限制現金、包括在應收票據及貸款中之無抵押債券及若干 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若干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。

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(2016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2017年12月 31日止年度之除稅前溢利將減少/增加86,024,000港元(2016年:99,558,000港元)。

(a) 市場風險(續)

(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、 持作可出售投資及應收票據及貸款,本集團因此而承受外幣風險。本集團透過密切監 控外幣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(2016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21)。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。

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:

		<u>產</u>			
	2017年	2016年	2017年	2016年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	2,312,499 70,067	1,182,638 7,244	3,019,580	2,998,441 –	
英鎊	136	187	-	-	
歐元	3,474	108,999	4,664	0 E 2 2	
澳元	3,344	3,097	4,004 -	8,522 -	
紐西蘭元	42	41		_	
加拿大元	21	19		_	
日圓	-	2,720		_	
澳門元	7,960	99		_	
新加坡元	4	131,042	_	_	

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兑相關外幣升值及貶值10%(2016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%(2016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兑換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2016年:10%)之變動進行換算調整。當港元兑有關貨幣貶值10%(2016年:10%)時,下表之正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兑有關貨幣升值10%(2016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。

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
人民幣 英元 澳元 澳西蘭元 加拿大元 日圓 門元 新加坡元	7,007 14 (119) 334 4 2 - 796	724 19 10,048 310 4 2 272 10 13,104

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。

(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。

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

42. 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(續)

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%(2016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86,616,000港元(2016年: 68,923,000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%(2016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13,926,000港元(2016年: 26,075,000港元)。

(b) 流動資金風險

在管理流動資金風險時,本集團監察及保持管理層認為足夠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2017年12月31日之現金及現金等價物為6,491,562,000港元(2016年:5,457,044,000港元)。除現金資源外,本集團於2017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5,777,716,000港元(2016年:750,000,000港元)。

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃,於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行,並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及將獲擔保。於2017年12月31日,本集團發行本金總額1,618,000,000港元及386,400,000美元(2016年:843,000,000港元及386,400,000美元)。

(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實際利率計算。

	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
2017年 不計息 定息工具 浮息工具	- 2.75%至3.75% 0.26%至5.90%	1,673,816 140,795 2,405,740 4,220,351	140,795 5,114,428 5,255,223	140,795 9,240,706 9,381,501	140,795 6,418,516 6,559,311	4,268,528 5,352,647 9,621,175	1,673,816 4,831,708 28,532,037 35,037,561	1,673,816 3,969,054 26,653,252 32,296,122
2016年 不計息 定息工具 浮息工具	- 2.75%至3.75% 0.36%至5.95%	1,313,828 117,855 3,021,795 4,453,478	117,855 2,258,521 2,376,376	- 117,855 6,176,423 6,294,278	- 117,855 8,850,319 8,968,174	- 3,499,035 6,823,353 10,322,388	1,313,828 3,970,455 27,130,411 32,414,694	1,313,828 3,171,384 25,018,111 29,503,323

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。

(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	賬面值 總額 港幣千元
2017 年 衍生工具結算淨額 利率掉期	(13,877)	27,544	54,669	_	68,336	64,811
交叉貨幣掉期	26,308	35,628	(99,639)	(22,299)	(60,002)	(20,647)
貨幣遠期合約	(236)	_	_	_	(236)	(236)

	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	賬面值 總額 港幣千元
2016年 衍生工具結算淨額 利率掉期	423	6,909	26,241	-	33,573	31,795
交叉貨幣掉期	221	250	2,069	47,965	50,505	32,408
貨幣遠期合約	9,950	(246)	-	_	9,704	9,704

 200
 鷹君集團有限公司

(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、應收票據及貸款、應收賬款、已抵押銀行存款、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款以及銀行結存及現金。倘於2017年及2016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。

信貸風險除集中於與第三方有關的應收貸款外,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。

(d) 金融工具類別

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款項 應收貿易賬款 其他應收款項 應收票據 應收貸款 應收合營公司款項 已抵押銀行存款 受限制現金 原到期日超過三個月之定期存款 銀行結存及現金	247,448 220,075 23,382 88,716 138,273 - 92,917 1,879,586 6,491,562	351,051 147,057 22,941 21,398 – 631,489 289,953 400,907 5,457,044
	9,181,959	7,321,840
<i>持有至到期投資</i> 應收票據	220,531	221,121
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 衍生金融工具 持作買賣之財務資產	28,300 139,261 167,561	38,616 41,746 260,745 341,107
<i>持作可出售財務資產</i> 持作可出售投資	907,261	1,276,988
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i> 衍生金融工具	36,587	32,408
財務負債 按攤銷成本之財務負債 應付貿易賬款 其他應付款項 應付分派 借貸 中期票據	337,435 1,085,582 250,799 26,010,252 4,612,054 32,296,122	302,488 771,054 240,286 24,375,111 3,814,384 29,503,323
<i>按公平值列入損益之財務負債</i> 衍生金融工具	3,285	247
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i> 衍生金融工具	17,674	_

 202
 鷹君集團有限公司

(e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值包括持作可出售投資、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42(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)按攤銷成本釐定。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
2017年 財務資產 按公平值列入損益之財務資產 衍生金融工具 對沖會計法下之衍生金融工具		28,300 36,587	- -	28,300 36,587
持作買賣之有牌價股本證券 持作可出售投資 有牌價股本證券 無牌價股本證券	139,261 295,506 570,652	_ _ _	-	139,261 295,506 570,652
	1,005,419	64,887	_	1,070,306
財務負債 按公平值列入損益之財務負債 衍生金融工具 對沖會計法下之衍生金融工具	-	3,285 17,674	-	3,285 17,674
	_	20,959	_	20,959

(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
_ _ _ 260,745	41,746 32,408 -	38,616 - - -	38,616 41,746 32,408 260,745
262,364 426,869	- -	- -	262,364 426,869
949,978	74,154	38,616	1,062,748
	247		247
	港幣千元 - - 260,745 262,364 426,869	一 — — — — — — — — — — — — — — — — — — —	港幣千元 港幣千元 港幣千元 38,616 - 41,746 32,408

於本年度,第1級及第2級之間並無轉撥。

(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 2017年 港幣千元	3 之公平值 2016年 港幣千元	公平值等級	估值技術及主要輸入數據
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。	295,506	262,364	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。	139,261	260,745	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。	570,652	426,869	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。	(236)	9,951 (247)	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。	64,887 (76)	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2017年12月31日止年度

42. 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 2017 年 港幣千元	日 之公平值 2016年 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
於綜合財務狀況表 列作衍生 金融工具之交 叉貨幣掉期。	(20,647)	32,408	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	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) 財務資產第3級公平值計量之對賬

	股本掛鈎票據 港幣千元
於2016年1月1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
到期時贖回	(38,789)
公平值之變動	173
於2017年12月31日	_

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

43. 融資活動所產生負債及相關資產之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債及相關資產之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃現金流已(或日後之現金流會)於本集團綜合現金流量表內會列為融資活動現金流量者。

	借貸	中期票據	應付利息	衍生金融工具	應付股息	應付分派	總計
	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
於2017年1月1日 已宣布分出(附註) 公平自息支值調整 融資理金流 外幣區資本化 其他非現金變動 於2017年12月31日	24,375,111 - 31,470 - 1,253,512 338,152 - 12,007 26,010,252	3,814,384 - 3,763 - 771,187 22,720 - - 4,612,054	64,652 - 598,433 - (648,666) 301 65,916 - 80,636	(64,203) - - 46,400 (26,361) - - - (44,164)	1,217,785 - (965,443) - (252,342)	240,286 675,001 - (664,410) - (78) 250,799	28,430,230 1,892,786 633,666 46,400 (280,181) 361,173 65,916 (240,413) 30,909,577

附註:從對沖儲備中重新分類的金額不包括在對賬中。

44. 主要附屬公司資料

本公司於2017年及2016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 2017 年 2016年
在英屬維爾京群島註 Jolly Trend Limited	- <i>冊成立及經營</i> 2股每股1美元	投資控股	100% 100%

間接附屬公司	已發行	·股本 已發行及	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
	股份數目	激足股本 港幣		2017年	2016年
在香港註冊成立及經營 智益(中國)有限公司 Best Come Limited 卓圖有限公司 卓越環球服務有限公司	1 1 2 1	1 1 2 1	投資控股 共享工作空間經營 物業投資 提供採購服務	100% 100% 100% 93%	100% 100% 100% 93%
兆標有限公司 智景投資有限公司 鷹君資產管理(冠君)有限公司	2 2 16,000,000	2 2 16,000,000	物業投資 酒樓經營 房地產投資信託 管理人	100% 100% 100%	100% 100% 100%
Eagle Property Management (CP) Limited 順億發展有限公司 騰寶投資有限公司 逸東軒住寓管理有限公司 運昭有限公司 鷹君酒店資產管理有限公司* GE (LHL) Lessee Limited 鷹君(中國)投資有限公司 鷹君項目諮詢有限公司	1 2 1 1,000 2 1 1	1 2 1 10,000 2 1 1	物物物住物資酒投提常業業工業產工資度,與實際工業產工資理資度,與理資理營股性項理資度,與實際實際,與實際的資源,與實際的資源,與實際的資源,與實際的資源,與實際的資源,與實際的資源,與實際的資源,與實際	100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%	100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%

 208
 鷹君集團有限公司
 二零一七年年報

間接附屬公司	已發行 股份數目	F股本 已發行及 繳足股本	主要業務	本公司所 股本權主	
	放切数日	港幣		2017年	2016年
在香港註冊成立及經營(續) 鷹君地產代理有限公司* 鷹君貿易控股有限公司 堅信工程有限公司 禮東有限公司 禮東酒店國際有限公司 朗廷廷酒店住團團有限公司 朗廷酒店作理人有限公司 朗廷酒店管理人有限公司	1 1,000 2 2 1 5,000 1	1 82,992,841 2 2 1 5,000 1	物投保投投酒酒朗 業資資店店还 代控服控控管管酒訂 程股務股股理理店單 投位 股份	100% 93% 100% 100% 100% 100% 100%	93% 100% 100% 100% 100% 100%
祥隆年期 中限公司司 一个限公司司司 一个限公司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司司	10,000 1 10,000,000 1 2,000,000 2 2 2 100,000 1,800,000 2,000,000 2 100	10,000 1 10,000,000 1 1,000,000 20 2 20 10,000,000 1,800,000 2,000,000 2 1,000	物投物財投項保物融物建物物物管管控投管控管服代管材投投投行性的管控管的人管材投投投投理股理務理。理料資資資戶理股資理股理務理。與實際,	100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%	100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%

間接附屬公司	已發行/	已發行及	主要業務	本公司所 股本權益	
	股份數目	繳足股本 港幣		2017年	2016年
在香港註冊成立及經營且由冠君產業信託間接擁在 Benington Limited CP (A1) Limited	<i>有及控制</i> 100	1,000	物業投資 物業投資	65.69% 65.69%	65.50% 65.50%
CP (B1) Limited CP (MC) Limited	1	1	物業投資 物業投資	65.69% 65.69%	65.50% 65.50%
CP (PH) Limited CP (SH) Limited CP (WC) Limited	1 1 1	1 1 1	物業投資 物業投資 物業投資	65.69% 65.69% 65.69%	65.50% 65.50% 65.50%
CP Finance Limited CP (Portion A) Limited CP (Portion B) Limited	1 2 2	1 2 2	融資 物業投資 物業投資	65.69% 65.69% 65.69%	65.50% 65.50% 65.50%
CP Success Limited CP Wealth Limited 麗兆有限公司	1 1 1	1 1 1	融資 融資 物業投資	65.69% 65.69% 65.69%	65.50% 65.50% 65.50%
楓閣有限公司 盼海有限公司 Renaissance City Development Company	2 2 2	2 2 20	物業投資 物業投資 物業投資	65.69% 65.69% 65.69%	65.50% 65.50% 65.50%
Limited 澤峯發展有限公司 凱寶有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資融資	65.69% 65.69%	65.50% 65.50%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	65.69%	65.50%
在香港註冊成立及經營且由朗廷酒店投資間接擁 康得思酒店(香港)有限公司 展安發展有限公司 發星國際有限公司 朗廷酒店財務有限公司 LHIL Treasury (HK) Limited LHIL Treasury Company Limited	有 <i>及控制</i> 2 5,000 2 1	5,000 2 1	物 物 業 漢 資 資 資 資 資 資 資 資 資 資 資 資 管 管 理	62.29% 62.29% 62.29% 62.29% 62.29% 62.29%	61.90% 61.90% 61.90% 61.90% 61.90%

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所 股本權主 2017 年	
在英屬維爾京群島註冊成立 Bright Form Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託 基金單位之	100%	100%
Ecobest Ventures Limited Fine Noble Limited Great Eagle Nichemusic Limited Keen Flow Investments Limited	1股1美元 1股1美元 1股1美元 1股1美元	投資控股 財資管理 財資管管理 財活君產業信託 基金單位之	100% 100% 100% 100%	100% 100% 100% 100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	投資控股 於朗廷酒店投資 股份合訂單位	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited Main Treasure Holdings Limited Nelsprite Limited Queenbrook Investments Limited Top Domain International Limited	1股1美元 1股1美元 1股1美元 1股1美元 1股1美元	之投資控股 財資管理 提供投資管理服務 財資資控股 於冠君產業信託 基金單位之 投資控股	100% 100% 100% 100% 100%	100% 100% 100% 100% 100%
在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託信 EAM-Champion REIT Limited	<i>閉接擁有及控制</i> 1股1美元	證券投資	65.69%	65.50%
在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營 Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
<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%
在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營 Katesbridge Group Limited Ruby Dynasty Limited	1股1美元 1股1美元	投資控股 投資控股	100% 100%	100% 100%
在澳洲註冊成立及經營 NSW Hotel Management Pty Ltd Southgate Hotel Management Pty. Ltd. The Great Eagle Hotels (NSW) Trust The Great Eagle Hotels (Victoria) Trust	2股每股1澳元 17,408股每股2澳元 100單位每單位1澳元 108,688,206股每股1澳元	酒店經營 酒店經營 酒店所有權 酒店所有權	100% 100% 100% 100%	100% 100% 100% 100%

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益/ 繳足注資/注冊資本	主要業務	本公司所 股本權益 2017 年	
在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營 Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
在紐西蘭註冊成立及經營 Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
在美國註冊成立及經營 Pacific Chicago LLC Pacific Dexter Horton LLC Pacific Dolphin Corporation Pacific Eagle China Orient (US)	34,626,714美元 51,500,000美元 100股無面值 250,000美元	酒店所有權 物業投資 物業投資 投資基金管理	100% 49.97% 100% 80%	100% 49.97% 100% 80%
Real Estate GP, LLC Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L. P. Pacific Eagle Holdings Corporation Pacific Fifth Avenue Corporation Pacific Howard Corporation Pacific Huntington Hotel Corporation Pacific Malibu Dume LLC Pacific 1125 Market Corporation Pacific Pine LLC Pacific Virginia LLC	95,189,804美元 100股無面值 100股每股0.01美元 100股每股0.01美元 100股每股0.001美元 20,145,000美元 100股每股0.01美元 33,363,081美元 18,465,373美元	投房酒物酒特酒物物 內方 医二角性 医二角性 医二角性 医二角性 医二角性 医二角性 医二角性 医二角性	49.97% 100% 100% 100% 100% 49.97% 100% 49.97%	49.97% 100% 100% 100% 100% 49.97% 100% 49.97% 100%
Pacific Washington DC Corporation Peak Project Management Limited* Shorthills NJ. Inc.	(2016年:18,219,510美元) 100股每股0.01美元 100股每股0.01美元 100股每股1美元	酒店所有權 項目管理 物業投資	100% 100% 100%	100% - 100%
在中國註冊成立及經營 卓環管理咨詢(上海)有限公司 朗廷酒店管理(上海)有限公司 朗虹(上海)酒店有限公司 實力物業管理(大連)有限公司 上海禮興酒店有限公司**	100,000美元 3,750,000美元 人民幣1,100,000,000元 人民幣3,000,000元 79,575,000美元	提供採購服務 酒店管理 酒店所有權及經營 物業管理 酒店所有權及經營	93% 100% 100% 100% 100%	93% 100% 100% 100% 50%
高端(上海)貿易有限公司	(2016年:159,150,000美元) 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%	100%
在開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接 Champion MTN Limited Ernest Limited	<i>擁有及控制</i> 1股1美元 100股每股1美元	中期票據發行人 投資控股	65.69% 65.69%	65.50% 65.50%

- * 所有該等附屬公司均於截至2017年12月31日止年度開始其業務。
- ** 因上海禮與酒店有限公司於年內進行分立,本集團佔其注冊資本從2016年的50%增加至2017年的100%。根據上海禮與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,而不管本集團於2016年末只持有上海禮與酒店有限公司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2017年及2016年12月31日或於該兩個年度內任何時間,如附註31所載,除Champion MTN Limited已發行中期票據外,並無其他附屬公司發行任何債務證券。

下表載述本集團於2017年及2016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 持有人持有之 及投票 2017年	2擁有權權益	分配予非排基金單位持 2017 年 港幣千元		累計非控 基金單位 2017 年 港幣千元	
冠君產業信託	香港/物業投資	34.31%	34.50%	3,825,235	1,148,328	20,706,511	17,434,493
朗廷酒店投資	開曼群島/物業投資	37.71%	38.10%	64,888	93,346	(1,122,781)	(1,043,028)
美國房地產基金	美國/物業投資	50.03%	50.03%	81,991	98,840	754,930	667,506

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於相關年度之財務資料編製。

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2017年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有65.69%及62.29%(2016年:65.50%及61.90%)擁有權權益,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對冠君產業信託和朗廷酒店投資作出控制。

雖然截至2017年12月31日本集團持有49.97% (2016年: 49.97%)美國房地產基金擁有權,但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作出控制。

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。

冠君產業信託及其附屬公司

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
流動資產	1,491,720	1,277,638
非流動資產	76,961,118	67,095,029
流動負債	(2,760,634)	(2,600,945)
非流動負債,不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(15,340,962)	(15,236,959)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	20,706,511	17,434,493
收益	2,699,899	2,557,094
開支	(1,162,848)	(1,144,205)
未計及基金單位持有人分派前本年度溢利	11,139,652	3,181,582
基金單位持有人分派	(1,412,730)	(1,330,794)
計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)	9,726,922	1,850,788
本年度其他全面(支出)收益(附註b)	(36,230)	101,826
本年度全面收益總額(附註c)	9,690,692	1,952,614
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 本年度其他全面(支出)收益	3,825,235 (12,485)	1,148,328 37,123
本年度全面收益總額	3,812,750	1,185,451
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	485,186	476,186
來自經營業務之現金淨額流入	1,606,905	1,373,498
來自投資業務之現金淨額流入(流出)	7,920	(43,000)
來自融資項目之現金淨額流出	(1,381,967)	(1,065,887)
現金淨額流入	232,858	264,611

44. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註:

		2017 年 港幣千元	2016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 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	6,386,873 3,340,049	1,178,646 672,142
		9,726,922	1,850,788
(b)	本年度其他全面(支出)收益 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	(23,745) (12,485) (36,230)	64,703 37,123 101,826
(c)	本年度全面收益總額 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	6,363,128 3,327,564 9,690,692	1,243,349 709,265 1,952,614

綜合財務報表附註 截至2017年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
流動資產	216,567	359,729
非流動資產	19,401,328	18,463,816
流動負債	(120,962)	(111,176)
非流動負債	(7,085,865)	(7,035,826)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	4,680,214	4,448,763
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(1,122,781)	(1,043,028)
收益	694,145	706,379
開支	(277,927)	(243,609)
本年度溢利及全面收益總額	1,146,059	409,609
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)	64,888	93,346
朗廷酒店投資之非控股權益分派	189,815	195,718
來自經營業務之現金淨額流入	463,173	552,174
來自投資業務之現金淨額流出	(117,538)	(3,196)
來自融資項目之現金淨額流出	(483,032)	(554,638)
現金淨額流出	(137,397)	(5,660)

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、相關遞延税項、朗廷酒店投資物業之折舊及其他服務費用之抵銷。

216 鷹君集團有限公司 二零一七年年報

44. 主要附屬公司資料(續)

美國房地產基金及其附屬公司

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	514,124	422,826
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	754,930	667,506
本年度溢利及全面收益總額	160,703	218,338
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)	81,991	98,841
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税項。

45. 合營公司資料

本集團於2017年及2016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 股本權益 2017 年	
於英屬維爾京群島註冊成立 Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從事物業發展的附屬公司之投資控股	50%	50%
於美國註冊成立 8701 Associates 2 LLC	28,000,000美元	從事物業發展的附屬公司之投資控股	25%	25%
1201 K Street F & B Tenant LLC	500,000美元	經營餐飲業務	50%	-

46. 聯營公司資料

本集團於2017年及2016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 <i>/</i> 繳足注資	主要業務		佔已發行 益百分率 2016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 Redwood Peak Partners	12,500股每股1美元	投資基金普通合夥人	25%	25%
於美國註冊成立 NeueHouse LLC	85,934,472美元	共享工作空間經營	32.82%	-

47. 公司財務狀況表及儲備

	2017 年 港幣千元	2016年 港幣千元
非流動資產 於一間附屬公司之投資 應收一間附屬公司款項	3,708,214 17,642,679	2,600,893 19,120,466
	21,350,893	21,721,359
流動資產 預付款項 應收一間附屬公司款項 銀行結存及現金	8 698,207 7,229	11 681,555 6,763
流動負債	705,444	688,329
應付費用	8,645	8,065
流動資產淨值 	696,799	680,264
資產淨值	22,047,692	22,401,623
股本及儲備 股本 儲備	344,295 21,703,397	338,735 22,062,888
權益總額	22,047,692	22,401,623

 218
 鷹君集團有限公司
 二零一七年年報

47. 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 (附註)	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2016年1月1日 發行股份溢價 失效購股期權 發行股份開支 確認以權益結算之股份支付款項 年內溢利及全面收益總額 已付股息	4,882,835 359,081 - (96) - -	3,054 - - - - -	424,627 - - - - -	60,721 (23,472) (8,392) – 11,293 –	17,631,049 - 8,392 - - 546,088 (1,832,292)	23,002,286 335,609 - (96) 11,293 546,088 (1,832,292)
於2016年12月31日 發行股份溢價 失效購股期權 發行股份開支 確認以權益結算之股份支付款項 年內溢利及全面收益總額 已付股息 於2017年12月31日	5,241,820 378,019 - (105) - - - 5,619,734	3,054 - - - - - - - 3,054	424,627 - - - - - - - 424,627	40,150 (18,894) - 22,639 - - 43,895	16,353,237 - - - - 476,635 (1,217,785) 15,612,087	22,062,888 359,125 - (105) 22,639 476,635 (1,217,785) 21,703,397

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。於2017年12月31日,可派發予股東的總溢利(包括已繳入盈餘)為15,008,555,000港元。

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	62.29%
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店/商業	375,000	62.29%

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	62.29%
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 香港中環花園道3號	商業/寫字樓	1,638,000	65.69%
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業/寫字樓	1,293,000	65.69%
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%
新西蘭奧克蘭康得思酒店 83 Symonds Street, Auckland 1140, New Zealand	酒店/商業	309,000	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%
美國紐約第五大道朗廷酒店 400 Fifth Avenue, New York 10018, the USA	酒店	297,000	100%

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			
美國三藩市 555 Howard Street, CA 94105(附註c)	混合用途	430,000	100%
美國三藩市 1125 Market Street, CA 94103(附註c)	酒店	125,000	100%
美國西雅圖 1931 Second Avenue, WA 98101(附註d)	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d)	酒店	45,000	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 Austin 美國三藩市 1545 Pine Street, CA 94109(附註e)	住寓	135,000	49.97%
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%

附註:

- (a) 上層結構工程正在施工。該項目預計自2018年起分兩期落成。
- (b) 基礎工程已完成,上層結構工程正在施工。
- (c) 正在進行規劃。
- (d) 正在進行設計及規劃。樓面面積約數倘未得到確定,現披露土地面積約數。
- (e) 工程已完成,正推出銷售。
- (f) 正進行翻新工程。

附錄二 五年財務摘要

226

		截	至 12月31 日止年	度	
	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2017 年 港幣千元
	7 201 014	0 127 267	0 270 002	0.640.500	8,948,104
	7,301,014	8,127,367	8,270,902	8,648,500	
除税前溢利 利得税	3,803,975 (426,312)	3,506,144 (496,305)	5,273,225 (539,172)	4,692,344 (572,598)	13,166,490 (377,559)
本年度溢利	3,377,663	3,009,839	4,734,053	4,119,746	12,788,931
應佔: 公司股東 冠君產業信託非控權基金	2,399,472	2,115,101	3,312,335	2,769,792	8,817,852
單位持有人 非控股權益	906,298 71,893	740,818 153,920	1,247,286 174,432	1,148,328 201,626	3,825,235 145,844
	3,377,663	3,009,839	4,734,053	4,119,746	12,788,931
每股盈利 基本 攤薄	3.76港元 3.32港元	3.23港元 3.22港元	4,98港元 4.98港元	4.10港元 4.09港元	12.83 港元 12.74 港元
<mark>資產與負債</mark> 資產總額 負債總額	97,772,028 (30,684,954)	101,945,360 (32,567,797)	105,188,197 (32,145,079)	106,328,934 (33,400,752)	121,003,536 (36,175,105)
	67,087,074	69,377,563	73,043,118	72,928,182	84,828,431
應佔: 公司股東 冠君產業信託非控權基金	49,956,025	51,769,678	54,332,645	55,847,312	64,468,712
單位持有人 非控股權益	17,986,810 (855,761)	17,746,512 (138,627)	18,068,925 641,548	17,434,493 (353,623)	20,706,511 (346,792)
	67,087,074	69,377,563	73,043,118	72,928,182	84,828,431

鷹君集團有限公司 二零一七年年報

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2017年12月31日,本集團持有 其約65.69%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]	税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
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「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2017年12月31日,本集團 持有其約62.29%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

詞彙

詞彙	釋義
「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2017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

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

www.greateagle.com.hk

