

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



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

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

(股份代號: 41)

2017 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	6,187.6	6,261.0	-1.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,900.0	2,022.5	-6.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	2.77 港元	2.99 港元	
按法定會計準則計²			
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	

¹按核心業務計算的財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（LHI）及美國房地產基金（美國基金）的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

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

	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		
淨槓桿比率	1.1%	0.9%
賬面值（每股）	107.4 港元	99.8 港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	22.5%	23.8%
賬面值（每股）	93.6 港元	86.6 港元

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

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

核心溢利—按核心業務計之財務數據

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
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	(26.6)	(20.2)	31.7%
應佔聯營公司業績	0.6	0.4	50.0%
除稅前核心溢利	1,894.0	2,562.7	-26.1%

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
所得稅	5.0	(530.8)	不適用
除稅後核心溢利	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）

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	5,490.7	5,268.3	4.2%
租金總收入	227.6	243.5	-6.5%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	804.2	849.4	-5.3%
租金總收入 - 冠君產業信託	2,699.9	2,557.1	5.6%
租金總收入 - LHI	694.1	706.4	-1.7%
租金總收入 - 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 EBITDA			
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 - 冠君產業信託	1,906.4	1,783.3	6.9%
租金淨收入 - LHI	580.7	593.7	-2.2%
租金淨收入 - 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	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%
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%
除稅前會計溢利	13,166.5	4,692.3	180.6%

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
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%
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%

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，這是由於為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稅現金，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。

除稅前核心溢利於 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，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）。

業務回顧

核心業務營運收入的明細分項	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	
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

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	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

*於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 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。

在北美洲方面，EBITDA 的增長是因為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）收益改善及利潤增長，此乃由於其裝修及改善工程於 2017 年年中竣工後營運改善所致。而芝加哥朗廷酒店作為一間新酒店，表現正逐漸上軌道，多倫多的 Chelsea 酒店於裝修工程竣工後業務重返升軌，EBITDA 利潤亦得以進一步提高。然而，美國洛杉磯的帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店於 2017 年面對充滿挑戰的市況，EBITDA 亦因而下降。整體而言，於 2017 年北美洲酒店的總收益增長 3.7%，而期內 EBITDA 增長更高達 7.2%。

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。餐飲收益因宴會餐飲業務增長而上升 15%。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，該酒店策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

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 年第二季成功租出。

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。

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31日止年度		變動
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
應佔分派收入	928.0	871.6	6.5%
管理費收入	359.5	344.4	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

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。租金收益總額錄得增長，主要受惠於分成租金大幅上升，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）。

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		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 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		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	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區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

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 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。

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。

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

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。該項目之策略為將其 68 個出租住寓單位重新定位為高端待售住寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展的設定限制為投身市場者建立較高門檻，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。自 2016 年第二季起，翻新工程已在接管所有單位後開始。Cavalleri 的翻新工程預計將在 2018 年第一季度完成，因我們決定將工程轉交予更高品質的總承包商負責，故較原先定下之完成目標為 2017 年年底有所延遲。該項目已經推出市場作整體交易，基於其高品質及位處黃金地段，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，位於西雅圖核心商業區 710 Second Avenue。美國基金於 2015 年 9 月以 1.245 億美元收購該幢物業。自完成收購後，該基金透過重組租戶組合，以引入更多能支付較高租金的科技業租戶，成功執行該幢物業的增值策略。由於科技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。

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。該項目分兩期發展，第一期包括約 800 個住寓單位，而第二期則包括餘下的住寓單位及酒店部分。儘管第一期的整體發展預期將於 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稅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稅後虧損 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求。除了提供更多開放及公共空間外，亦將有體現現代旅客追求不斷變化的合作空間。於 2017 年第一季展開的客房翻新工程及至 2017 年年底已大致完成，而該等公共空間及合作空間現正重新規劃，以容納

更多活動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 年年中試業，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 區最後一幅空置地皮，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 Renzo Piano 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。

展望

儘管環球經濟增長預期會於 2018 年進一步恢復，惟重大風險依然存在。美國聯儲局正提升利率，而歐洲中央銀行的決策官員最近亦表示，對調整政策指引以更配合正趨轉強的經濟環境持開放態度。聯儲局及其他央行所建議相對加快縮減資產負債表規模將抑制先前推行的量化寬鬆措施所產生的環球性資產泡沫。因此，主要央行有可能撤回政府的刺激措施，加上地緣政治的不確定性升溫，均對我們經營業務所在的環境構成壓力。因此，雖然我們的業務已作好準備，

以受惠於日漸改善的環球經濟，惟於二月初的環球市場波動加劇已作出預警。因此，我們必須保持警惕，並隨時準備應對任何業務放緩的情況。

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、波士頓朗廷酒店及帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店將於 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 年第三季重開，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。

財務回顧

負債

按法規要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於 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。

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 港幣百萬元	定息率 借貸 港幣百萬元	已使用 信貸額 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%

(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 港元兌 1.00 美元之固定平均匯率兌換。

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

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表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為 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。

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）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2018 年股東周年大會上（「2018 年股東周年大會」）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 年末期股息每股 48 港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」），而特別末期股息每股 50 港仙將以現金支付。以股代息計劃須待：（1）建議之 2017 年末期股息及特別末期股息於 2018 股東周年大會上獲通過；及（2）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

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

(ii) 享有建議之 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。

股東周年大會及年報

本公司之 2018 年股東周年大會謹定於 2018 年 4 月 24 日（星期二）舉行。召開 2018 年股東周年大會之通告，連同 2017 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2018 年 3 月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 www.greateagle.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 上登載。

企業管治守則之遵守

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

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

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

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

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

企業管治守則第 A.4.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修改的安排並不可取。儘管羅醫生不須輪值退任，彼將於 2018 年 3 月底前刊發的致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第 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。

遵守標準之守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

發行新股份

於 2017 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 688,590,038 股。於本年度內合共增發 11,120,203 股新股份。

- 於 2017 年 6 月 22 日，本公司根據 2016 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 35.94 港元之價格發行 7,021,203 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2017 年 5 月 22 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2017 年 5 月 25 日之通函內。
- 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 4,099,000 股新股份。

公眾持股量

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

審核委員會

本公司截至2017年12月31日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本集團截至2017年12月31日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

董事會

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

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2018年2月28日

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	4	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	6	194,866	107,549
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)	-
應收貸款之減值虧損		-	(199,143)
行政及其他費用		(458,133)	(449,168)
財務成本	7	(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
除稅前溢利		13,166,490	4,692,344
所得稅	8	(377,559)	(572,598)
本年度溢利（未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份）	9	12,788,931	4,119,746
應佔本年度溢利：			
公司股東		8,817,852	2,769,792
非控股權益		145,844	201,626
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		8,963,696	2,971,418
		3,825,235	1,148,328
		12,788,931	4,119,746
每股盈利：	11		
基本		12.83 港元	4.10 港元
攤薄		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

	<u>2017 年</u> 港幣千元	<u>2016 年</u> 港幣千元
本年度溢利（未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份）	<u>12,788,931</u>	<u>4,119,746</u>
其他全面收益（支出）：		
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
持作可出售投資之公平值變動	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兌差額	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	(39,856)	105,378
公平值調整重新分類至損益	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）	<u>628,023</u>	<u>(274,592)</u>
本年度全面收益總額（未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>13,416,954</u>	<u>3,845,154</u>
應佔本年度全面收益總額：		
公司股東	9,452,732	2,458,195
非控股權益	151,472	201,508
	<u>9,604,204</u>	<u>2,659,703</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	3,812,750	1,185,451
	<u>13,416,954</u>	<u>3,845,154</u>

綜合財務狀況表
於 2017 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2017 年</u> 港幣千元	<u>2016 年</u> 港幣千元
非流動資產			
投資物業		83,999,025	73,046,520
物業、廠房及設備		19,716,816	18,611,570
合營公司權益		1,411,273	1,067,143
聯營公司權益		159,491	80,886
持作可出售投資		907,261	1,276,988
應收票據及貸款		309,247	265,460
衍生金融工具		64,887	64,203
		106,568,000	94,412,770
流動資產			
物業存貨		4,569,586	3,638,112
存貨		109,627	105,768
應收賬款、按金及預付款項	12	1,019,764	963,492
應收票據及貸款		23,382	-
按公平值列入損益之財務資產		139,261	299,361
衍生金融工具		-	9,951
可收回稅項		109,851	3,777
已抵押銀行存款		-	631,489
受限制現金		92,917	289,953
原到期日超過三個月之定期存款		1,879,586	400,907
銀行結存及現金		6,491,562	5,457,044
		14,435,536	11,799,854
分類為持作可出售之資產		-	116,310
		14,435,536	11,916,164
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	13	3,730,729	3,476,088
衍生金融工具		236	-
稅項準備		188,219	191,070
應付分派		250,799	240,286
一年內到期借貸		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

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

綜合財務報表附註

截至 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」）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

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用 - 續

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益及相關之修訂 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ²
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第 2 號之修訂	購股期權費用交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第 4 號之修訂	應用香港財務報告準則第 4 號「保險合同」時一併 應用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或投入 ³
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第 28 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 ¹
香港會計準則第 40 號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂	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。

³ 於待定日期起或以後之年度期間生效。

⁴ 於 2021 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

3. 主要會計政策

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

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

4. 收益

收益指經營酒店及經營酒樓之收益、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（包括物業管理和保養收入及物業代理佣金）的收益之總和。

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 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
	<u>8,948,104</u>	<u>8,648,500</u>

5. 分部資料

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

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

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、共用工作空間經營、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	- 按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	- 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。
美國房地產基金	- 按美國房地產基金持有之物業之租金收入及相關支出。

5. 分部資料 - 續

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金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之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、持作可出售投資（「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	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	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	682	-	366,090	435,749	22,120	693,259	-	(1,151,128)	-
總計	<u>5,490,721</u>	<u>227,584</u>	<u>-</u>	<u>804,170</u>	<u>6,522,475</u>	<u>2,699,899</u>	<u>694,145</u>	<u>182,713</u>	<u>(1,151,128)</u>	<u>8,948,104</u>

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	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
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
除稅前溢利					1,387,031	11,404,931	226,273	160,703	(12,448)	13,166,490
所得稅					(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 信託非控股基金單位 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					<u>1,330,155</u>	<u>7,314,417</u>	<u>106,844</u>	<u>78,713</u>	<u>(12,277)</u>	<u>8,817,852</u>

5. 分部資料 - 續

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

分部之間收益以現行市價入賬，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
除稅前溢利					749,260	3,426,839	304,377	218,338	(6,470)	4,692,344
所得稅					(267,455)	(245,257)	(59,986)	-	100	(572,598)
本年度溢利					481,805	3,181,582	244,391	218,338	(6,370)	4,119,746
減：非控股權益／冠君產業 信託非控股基金單位 持有人應佔溢利					(9,440)	(1,148,328)	(93,346)	(98,840)	-	(1,349,954)
公司股東應佔溢利					<u>472,365</u>	<u>2,033,254</u>	<u>151,045</u>	<u>119,498</u>	<u>(6,370)</u>	<u>2,769,792</u>

6. 其他收益

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 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
	<u>89,911</u>	<u>55,967</u>
出售股本證券收益	2,043	344
匯兌收益淨額	49,917	-
出售物業、廠房及設備之收益	508	-
收回壞賬	455	-
呆賬撥備回撥淨值	-	1,062
歷史稅務優惠產生之收益	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
	<u>194,866</u>	<u>107,549</u>

7. 財務成本

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 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
	<u>725,928</u>	<u>654,254</u>
減：資本化金額	(65,916)	(10,379)
	<u>660,012</u>	<u>643,875</u>

8. 所得稅

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	353,420	320,270
其他司法權區	(23,105)	303,223
	<u>330,315</u>	<u>623,493</u>
過往年度（超額）不足撥備：		
香港利得稅	(3,150)	1,805
其他司法權區	13,400	439
	<u>10,250</u>	<u>2,244</u>
	<u>340,565</u>	<u>625,737</u>

8. 所得稅 - 續

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
遞延稅項：		
本年度	175,529	(49,859)
過往年度不足（超額）撥備	8	(3,280)
稅率變動所致	(138,543)	-
	<u>36,994</u>	<u>(53,139)</u>
	<u>377,559</u>	<u>572,598</u>

香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利以 16.5% 計算。於其他司法權區產生之稅項，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的稅項和州政府的稅項。

9. 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）	2,387,595	2,251,197
購股期權費用（包括董事酬金）	22,639	11,293
	<u>2,410,234</u>	<u>2,262,490</u>
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
匯兌虧損淨額（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	695	-
出租房地產之營業租約支出	14,766	9,519
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	1,297	9,186
應佔聯營公司稅項（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	-
匯兌收益淨額（計入其他收益）	49,917	-
呆賬撥備回撥淨值	-	1,006
收回壞賬	455	-
股本投資所得股息收入	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）	<u>2,453,562</u>	<u>2,420,011</u>

10. 股息

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 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
- 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
	<u>667,003</u>	<u>1,649,410</u>
- 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
- 截至2017年12月31日止財務年度特別中期股息 每股普通股50港仙（2016年：無）	344,239	-
	<u>550,782</u>	<u>182,882</u>
	<u>1,217,785</u>	<u>1,832,292</u>

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，及特別末期股息每股普通股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，及特別末期股息每股普通股2港元。

已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
股息：		
現金	74,352	80,321
以股代息	252,342	233,533
	<u>326,694</u>	<u>313,854</u>

10. 股息 - 續

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 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
	<u>674,818</u>	<u>663,921</u>

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。

11. 每股盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （公司股東應佔本年度溢利）	<u>8,817,852</u>	<u>2,769,792</u>
	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	687,092,750	675,826,600
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>5,152,743</u>	<u>1,486,520</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>692,245,493</u>	<u>677,313,120</u>

12. 應收賬款、按金及預付款項

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

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：

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

13. 應付賬款、按金及應付費用

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

附註：

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率 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。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2017年</u> 港幣千元	<u>2016年</u> 港幣千元
3 個月內	314,700	282,071
超過 3 個月但 6 個月內	5,500	2,630
6 個月以上	<u>17,235</u>	<u>17,787</u>
	<u><u>337,435</u></u>	<u><u>302,488</u></u>