



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
(股份代號：41)

年報
2018



企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷及其聯屬品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場和酒店物業遍佈亞洲、北美洲、澳紐區和歐洲。

集團的主要資產包括冠君產業信託的66.0%權益（截至2018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62.9%權益（截至2018年12月31日）。冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業－花園道三號，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2018年12月31日本集團應佔該基金的資產淨值約為四億四千萬港元。此外，本集團亦出任為美國房地產基金的資產管理人，並持有該基金的資產管理公司80%權益。集團同時經營物業管理及保修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十三間豪華酒店，客房數目逾九千間，當中包括二十間位於香港、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、合肥及廈門以朗廷、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，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團的上市控股公司。

2018年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十九億九千五百萬港元，於2018年12月31日資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為七百九十億港元。



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	
環境、社會及管治報告	26
董事及高層管理人員簡介	50
企業管治報告	57
董事會報告書	83
獨立核數師報告書	104
綜合收益表	109
綜合全面收益表	110
綜合財務狀況表	111
綜合權益變動表	113
綜合現金流量表	116
綜合財務報表附註	119
附錄一 – 主要物業明覽表	244
附錄二 – 五年財務摘要	250
詞彙	251

公司資料

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)
羅杜莉君#
鄭海泉*
王于漸*
李王佩玲*
李少光*
潘嘉陽*
羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞#
羅鷹瑞#
羅俊謙
簡德光(總經理)
朱錫培

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭海泉(主席)
王于漸
李王佩玲
李少光
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

黃美玲

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

Appleby
高偉紳律師行
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
孖士打律師行
禮德齊伯禮律師行
Shartsis Frieze 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

香港主要辦事處

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心33樓
電話：(852) 2827 3668
傳真：(852) 2827 5799

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知

末期股息

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股50港仙（2017年：每股48港仙）予於2019年6月3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2019年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2018年10月19日已派發中期股息每股33港仙，2018年全年派發股息將為每股83港仙（2017年全年股息為每股1.78港元，包括中期股息每股30港仙及特別中期股息每股50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2018年末期股息50港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息。以股代息計劃須待：(1)建議之2018年末期股息於2019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2019年6月寄送予各位股東。預期有關建議之2018年末期股息之股息單及股票將於2019年7月8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2019年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2019年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2019年5月16日（星期四）至2019年5月22日（星期三）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2019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2019年5月15日（星期三）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2018年末期股息

為釐定可享有建議之2018年末期股息之股東身份，由2019年5月29日（星期三）至2019年6月3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2018年末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2019年5月28日（星期二）下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

財務摘要及財務日曆

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017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	6,661.6	6,187.6	7.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,995.4	1,900.0	5.0%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.86港元	2.77港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	10,156.2	8,948.1	13.5%
權益持有人應佔會計溢利	5,810.7	8,817.9	- 34.1%
中期股息(每股)	0.33港元	0.30港元	
特別中期股息(每股)	—	0.50港元	
末期股息(每股)	0.50港元	0.48港元	
特別末期股息(每股)	—	0.50港元	
全年股息(每股)	0.83港元	1.78港元	

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

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

財務摘要及財務日曆

	於期末	
	2018年12月	2018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	1.0%	1.3%
賬面值(每股)	113.7港元	110.9港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	20.7%	21.5%
賬面值(每股)	99.3港元	96.7港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔LHI的資產淨值計算。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第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2018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65.99%、62.93%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。

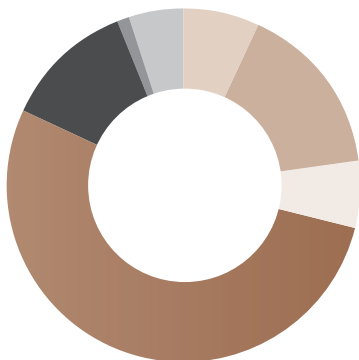
財務日曆

2018年中期業績公布	:	2018年8月23日
派發2018年中期股息每股33港仙	:	2018年10月19日
2018年度全年業績公布	:	2019年3月6日
暫停辦理股份過戶登記以釐定有權出席 2019年股東周年大會並於會上投票之身份	:	2019年5月16日至2019年5月22日 (包括首尾兩天在內)
2019年股東周年大會	:	2019年5月22日
除淨日	:	2019年5月27日
暫停辦理股份過戶登記以釐定可享有 建議之2018年末期股息之身份	:	2019年5月29日至2019年6月3日 (包括首尾兩天在內)
2018年末期股息記錄日期	:	2019年6月3日
派發2018年末期股息每股50港仙	:	2019年7月8日

財務摘要及財務日曆

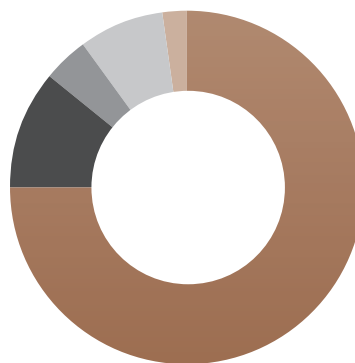
資產運用

總資產1,071.25億港元



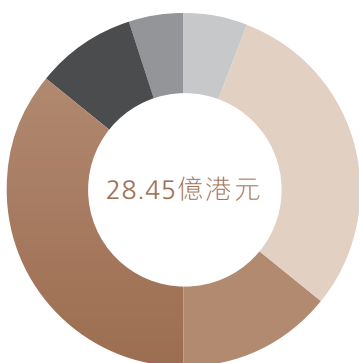
- 物業投資 6%
- 酒店業務 16%
- 物業發展 5%
- 佔冠君產業信託之資產 53%
- 佔LHI之資產 12%
- 佔美國基金之資產 1%
- 其他業績 7%

代表



- 權益持有人之應佔權益 75%
- 佔冠君產業信託之負債 11%
- 佔LHI之負債 4%
- 非流動負債 8%
- 流動負債 2%

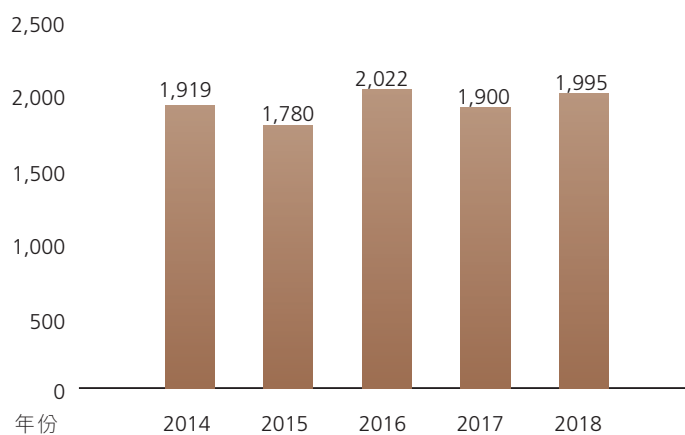
核心業務營運收入



- 租金淨收入 6%
- 酒店EBITDA 30%
- 冠君產業信託管理費收入 14%
- 冠君產業信託的分派 36%
- LHI的分派 9%
- 其他業務營運收入 5%

權益持有人應佔核心溢利

百萬港元



主席報告書

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	4,393.0	3,957.7	11.0%
租金總收入	230.8	227.6	1.4%
冠君產業信託管理費收入	396.8	359.5	10.4%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,008.9	928.0	8.7%
LHI的分派收入 [^]	258.4	270.2	- 4.4%
其他業務	373.7	444.6	- 15.9%
總收益	6,661.6	6,187.6	7.7%
酒店EBITDA	854.3	726.7	17.6%
租金淨收入	182.3	172.9	5.4%
冠君產業信託管理費收入	396.8	359.5	10.4%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,008.9	928.0	8.7%
LHI的分派收入 [^]	258.4	270.2	- 4.4%
其他業務營運收入	144.3	215.6	- 33.1%
核心業務營運收入	2,845.0	2,672.9	6.4%
折舊	(225.2)	(178.1)	26.4%
持作可出售投資之減值虧損	-	(127.4)	不適用
行政及其他費用	(464.3)	(438.4)	5.9%
其他收益	109.4	59.9	82.6%
利息收益	132.0	70.5	87.2%
財務成本	(174.9)	(139.4)	25.5%
應佔合營公司業績	(10.4)	(26.6)	- 60.9%
應佔聯營公司業績	0.8	0.6	33.3%
除稅前核心溢利	2,212.4	1,894.0	16.8%
所得稅	(217.6)	5.0	不適用
除稅後核心溢利	1,994.8	1,899.0	5.0%
非控股權益	0.6	1.0	不適用
權益持有人應佔核心溢利	1,995.4	1,900.0	5.0%

[^] 根據本集團之會計溢利，冠君產業信託、LHI及美國基金之全年業績乃綜合計入本集團之收益表。然而，本集團之核心溢利乃按照冠君產業信託、LHI及美國基金的應佔分派收入計算。

主席報告書

分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2018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	36,890	10,671	26,219
冠君產業信託	56,283	11,700	44,583
LHI	12,816	4,661	8,155
美國基金	1,135	695	440
	107,124	27,727	79,397

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

主席報告書

財務數據（按法定會計準則計）

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	6,022.8	5,490.7	9.7%
租金總收入	230.8	227.6	1.4%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	770.5	804.2	- 4.2%
租金總收入－冠君產業信託	2,965.0	2,699.9	9.8%
租金總收入－LHI	615.5	607.6	1.3%
總收益－美國基金	664.4	182.7	263.7%
抵銷集團內公司間交易	(1,112.8)	(1,064.6)	4.5%
綜合總收益	10,156.2	8,948.1	13.5%
酒店EBITDA	854.3	726.7	17.6%
租金淨收入	182.3	172.9	5.4%
其他業務營運收入	541.1	575.1	- 5.9%
租金淨收入－冠君產業信託	2,116.7	1,906.4	11.0%
租金淨收入－LHI	587.0	580.7	1.1%
營運淨收入－美國基金	(105.5)	46.4	不適用
抵銷集團內公司間交易	(12.0)	(12.8)	- 6.3%
綜合營運收入	4,163.9	3,995.4	4.2%
折舊	(712.5)	(620.3)	14.9%
投資物業之公平值變動	6,660.6	10,876.4	- 38.8%
衍生金融工具之公平值變動	(77.5)	(65.3)	18.7%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(37.6)	57.0	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	(511.7)	(458.1)	11.7%
其他收益（包括利息收益）	259.9	194.8	33.4%
財務成本	(821.3)	(660.0)	24.4%
應佔合營公司業績	(10.4)	(26.6)	- 60.9%
應佔聯營公司業績	0.8	0.6	33.3%
除稅前會計溢利	8,914.2	13,166.5	- 32.3%
所得稅	(526.5)	(377.6)	39.4%
除稅後會計溢利	8,387.7	12,788.9	- 34.4%
非控股權益	90.7	(145.8)	不適用
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	(2,667.7)	(3,825.2)	- 30.3%
權益持有人應佔會計溢利	5,810.7	8,817.9	- 34.1%

主席報告書

概覽

縱使年內充斥著經濟及政治不明朗因素，充滿挑戰，惟本集團的業務仍具抗逆力，2018年核心業務收益增長7.7%。此外，本集團在美國的首間逸東酒店—華盛頓逸東酒店於2018年8月試業，標誌著重塑後的逸東品牌踏出向全球擴展、迎合社會生活型態及新興旅客的需求的重要一步。本集團另一個亮點，是我們於2018年9月20日宣布即將推出位於白石角的豪宅項目「朗濤」。這個擁有723個單位的項目，盡覽吐露港壯麗景觀，將於2019年下半年可供預售。

投資變現方面，作為美國基金的資產管理人，我們把握西雅圖辦公室市場的強勢，於2018年12月以1.51億美元出售美國基金餘下的辦公室大樓Dexter Horton（此乃美國基金於2015年9月以1.245億美元購入）。由於出售事項於2019年1月完成，相關分派及出售資產管理費將於2019年的中期業績中反映。

於2018年，本集團的核心業務收益上升7.7%至66.616億港元（2017年：61.876億港元），由酒店分部收益上升11.0%，以及冠君產業信託收入（包括期內的分派及管理費收入）上升9.2%所帶動。故此，於2018年本集團的核心業務營運收入上升6.4%至28.45億港元（2017年：26.729億港元）。

於2018年，行政及其他費用上升了5.9%至4.643億港元（2017年：4.384億港元），乃因員工人數增加，以及就白石角豪宅項目作出的早期預售開支入賬所致。

淨利息開支於2018年減少，是由於2018年存款利率上升，使利息收益增加，足以抵銷利息開支增加之影響。於2018年，淨利息開支減少37.7%至4,290萬港元（2017年淨利息開支：6,890萬港元）。由於大連發展項目所產生的虧損下降，2018年的應佔合營公司虧損減少60.9%至1,040萬港元。於2018年，權益持有人應佔溢利上升5.0%至19.954億港元（2017年：19億港元）。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
1. 酒店EBITDA	854.3	726.7	17.6%
2. 冠君產業信託收入	1,405.7	1,287.5	9.2%
3. LHI的分派收入	258.4	270.2	- 4.4%
4. 投資物業租金淨收入	182.3	172.9	5.4%
5. 其他業務營運收入	144.3	215.6	- 33.1%
核心業務營運收入	2,845.0	2,672.9	6.4%

主席報告書

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)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	378	79.6%	77.2%	366	329	292	254
北美洲								
波士頓朗廷酒店	317	317	73.7%	76.5%	310	300	229	230
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	377	71.7%	70.9%	283	285	203	202
芝加哥朗廷酒店	316	316	75.4%	74.2%	402	380	303	282
紐約第五大道朗廷酒店*	234	216	80.4%	78.6%	578	536	465	422
華盛頓逸東酒店#	209	–	37.7%	–	239	–	90	–
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	82.7%	77.7%	170	160	140	124
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	87.7%	87.1%	313	305	274	266
悉尼朗廷酒店	97	98	82.0%	82.2%	461	438	378	360
奧克蘭康得思酒店**	407	316	79.8%	90.9%	235	243	187	221
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	356	81.8%	74.9%	1,670	1,744	1,367	1,306
上海虹橋康得思酒店^	394	279	54.3%	39.4%	926	883	503	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

^ 於2017年5月試業

於2018年8月試業

主席報告書

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	632.8	529.3	19.6%
北美洲	2,252.3	2,048.9	9.9%
澳洲／紐西蘭	810.5	804.9	0.7%
中國	519.1	410.1	26.6%
其他(包括酒店管理費收入)	178.3	164.5	8.4%
總酒店收益	4,393.0	3,957.7	11.0%
酒店EBITDA			
歐洲	156.7	120.1	30.5%
北美洲	290.0	297.9	- 2.7%
澳洲／紐西蘭	134.2	132.1	1.6%
中國	151.0	71.9	110.0%
其他(包括酒店管理費收入)	122.4	104.7	16.9%
總酒店EBITDA	854.3	726.7	17.6%

於2018年，酒店分部收益(包括十二間酒店及其他與酒店分部相關業務，如酒店管理費收入)增長11.0%至43.93億港元。酒店分部EBITDA更錄得大幅增長17.6%至8.543億港元。

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**

2017年完成裝修後，於2018年，該酒店更能吸納長期逗留的中東旅客對套房的需求，加上來自企業與零售旅客的龐大需求，使該酒店於2018年的平均房租增長11%，入住率

亦上升2個百分點。Wigmore酒吧經過前年翻新後，已於2018年全面投入營運，帶動收益增長，加上餐飲業務有所改善，帶動餐飲收益上升10%。

北美洲**波士頓朗廷酒店**

該酒店原計劃於2018年下半年進行的大規模修繕已延後至2019年4月，以配合毗鄰物業的工程。由於該酒店已按計劃於2018年減少客房銷售為修繕作準備，導致經營表現放緩。雖然該酒店在決定延期修繕後已彌補一些業務損失，惟延期修繕的決定仍對餐飲收益造成影響。因餐飲團隊在2018年下半年並未積極推廣宴會業務，故修繕計劃亦使餐飲收益減少5%。

主席報告書

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

由於企業及零售旅客的需求疲弱，令該酒店持續面對充滿挑戰的市況。儘管如此，該酒店於2018年仍能成功吸納若干企業及零售業務，推動入住率輕微上升，惟年內平均房租卻下跌1%。與去年相比，2018年餐飲收益持平，此乃由於餐廳業務改善抵銷餐飲業務放緩所致。

芝加哥朗廷酒店

該酒店憑藉豪華類產品及服務榮獲酒店業多項殊榮，已奠定其成為芝加哥最豪華酒店之一的地位，並錄得穩健表現。平均房租於2018年間上漲6%，而入住率亦上升1個百分點。與去年相比，2018年餐飲收益保持穩定。

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）

該酒店翻新工程於2017年完工後，於2018年業績表現理想，客房收益增長19%，主要因為平均房租上漲及客房數量增加所致。該酒店擁有良好的零售、企業及團體業務市場組合。在企業會議及活動之宴會業務支持下，與去年相比，2018年的餐飲收益較去年增長43%。

華盛頓逸東酒店

該酒店設有209間客房，大部份已於2018年8月啟用，該酒店的餐廳、酒吧以及共享辦公室設施Eaton House亦於2018年9月至11月相繼啟用。品牌在媒體報道的大力支持下，該酒店正持續建立聲譽。住客評價正面，預期市場份額可望持續增長。該酒店於2018年錄得虧損，乃歸因於開業早期營運虧損及開業前費用入賬所致。

多倫多Chelsea酒店

受惠於當地市道蓬勃，加上市內會議頻繁，該酒店於2018年成績不俗。該酒店定價得宜，在擁有零售、企業團體及機組人員旅客業務的良好組合下，其可出租客房平均收入得以領先同儕。於2018年，餐廳業務改善被會議及活動之餐飲業務放緩所抵銷，使餐飲收益增長1%。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

該酒店的表現因原定於2018年9月開始之修繕計劃（其後已推遲）而停滯不前。此舉影響到該酒店在2018年第四季度招徠較大規模團體及活動的能力。然而，該酒店在確定推遲修繕之後即時作出反應，並策略性地針對零售休閒旅客，以彌補失去的團體業務。於2018年，由於餐飲業務減少，使餐飲收益下降9%。

主席報告書

悉尼朗廷酒店

自該酒店於2017年完成大規模裝修後重新開業以來，業務持續改善。該酒店受惠於其專注在推動周末零售旅客業務的策略，使該酒店於2018年的平均房租得以上升5%。期內餐飲業務改善，加上新裝修酒吧於2018年第四季度開業，推動餐飲收益增加6%。

奧克蘭康得思酒店（於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店）

酒店受康得思品牌較慢獲市場認可，以及該酒店的裝修工程持續至2018年第一季度所影響。經過一年努力，2018年第四季度終有所改進，而此負面影響亦得以緩和。餐廳業務改善，使餐飲收益增加7%。

奧克蘭康得思酒店用地有未盡用的地積比率，本集團申請在該地皮上多建244間客房，其後已獲當地規劃部門批准。擴建工程的詳細設計已經展開，其建築工程將趕在2021年奧克蘭亞太經濟合作組織峰會活動之前完成。

中國**上海新天地朗廷酒店**

於2018年，團體及企業旅客需求依然疲弱，該酒店則持續專注於零售休閒旅客業務。儘管該酒店2018年的入住率提高7個百分點，但期內平均房租則下跌4.0%。期內餐飲收益下跌10%，乃因中式餐廳及宴會業務表現稍遜所致。

上海虹橋康得思酒店

自該酒店於2017年5月26日試業後，不斷致力增加收益及逐步提高市場份額，並於2018年全面投入營運。故此，入住率大幅改善，並已轉虧為盈，2017年的虧損是因將一筆1,900萬港元的開業前費用入賬所致。

酒店分部的EBITDA亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店承租人所產生的任何盈餘或虧損，相關項目已被列入酒店分部EBITDA中「其他」明細項下。「其他」一項之增加主要由於旗下所管理的大部份酒店的營運大幅改善，從而提升表現，致令2018年酒店管理費收入增加。

酒店管理業務

於2018年12月底，酒店管理組合中共有八間酒店，約有2,400間客房。最新加入組合的酒店為合肥朗廷酒店，設有249間客房。

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2018年上升9.2%至14.057億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派上升7.9%，同時我們於該產業信託所持權益由2017年

12月底的65.69%增加至2018年12月底的65.99%，故分派收入上升8.7%至10.089億港元。於2018年，由於冠君產業信託的物業收益淨額上升，加上代理租賃佣金收入增加，2018年來自冠君產業信託的管理費收入整體上升10.4%至3.968億港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
應佔分派收入	1,008.9	928.0	8.7%
管理費收入	396.8	359.5	10.4%
來自冠君產業信託總收入	1,405.7	1,287.5	9.2%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2018年度全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

該物業的出租率繼2018年中錄得新高後，在2018年12月31日再創新高，上升至99.1%，接近全滿。該物業之新訂租金達每平方呎140港元以上（按可出租面積計算），遠高於2018年12月31日每平方呎98.61港元的現收租金（按可出租面積計算）（2017年：每可出租平方呎92.52港元）。2018年租金總收入為13.90億港元，較2017年的12.32億港元上漲12.9%。該物業之物業收益淨額飆升14.2%至12.70億港元。

朗豪坊辦公大樓

受惠於續租租金上調，該物業於2018年的租金總收入為3.50億港元，上升1.7%（2017年：3.44億港元）。新訂租金達每平方呎50港元以上（按建築面積計算），高於2018年12月31日的每平方呎42.68港元的現收租金（按建築面積計算）。該物業於2018年12月31日已全部租出。物業收益淨額達3.22億港元，增加1.2%（2017年：3.18億港元）。

朗豪坊商場

2018年租金總收入增加9.5%至9.37億港元，主要受分成租金增長至1.87億港元帶動（2017年：1.16億港元）。截至2018年12月31日，續租租金上揚，推動現收基本租金上升4.3%至每可出租平方呎184.28港元。租金收入上升，使物業收益淨額由2017年的7.36億港元增長10.5%至8.13億港元。

主席報告書

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按應佔分派收入計算，因我們相信此舉將更能反映本集團投資於LHI所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）的回報做法一致。

於2018年，LHI宣布的每股份合訂單位分派減少8.9%。然而，由於在2018年我們持有的所有單位均可享有收取分派的權利，所以2018年我們來自LHI的分派收入僅下降4.4%至2.584億港元。相比2017年我們就所持有的5,000萬個股份合訂單位放棄分派權益，我們持有的所有股份合訂單位從今年起均享有收取分派的權利。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	258.4	270.2	- 4.4%

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2018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)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
香港朗廷酒店	498	498	91.2%	88.8%	2,336	2,135	2,130	1,895
香港康得思酒店	666	663	95.0%	93.9%	1,806	1,660	1,715	1,559
香港逸東酒店	405	465	87.0%	94.4%	1,114	986	969	931

主席報告書

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店接待的中國內地旅客增加，其次來自亞洲其他國家（包括韓國、新加坡、泰國及馬來西亞）的旅客亦有所增加。由於酒店的策略主要針對高消費休閒及商業旅客，因而有助酒店於2018年錄得9.4%平均增長率及12.4%可出租客房平均收入增長率。於2018年，該酒店的餐飲收益按年增長2.4%，該增長乃由於唐閣連續三年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，以及廷廊業務增長所致。然而，宴會業務於2018年表現相對疲弱。

香港康得思酒店

由於香港康得思酒店的定價點在高端酒店中較為得宜，故來自不同地區的旅客均見增長。於2018年，除中國內地旅客增加外，該酒店亦錄得其他分部（如長途地區市場包括美國

及英國）的業務增長。於2018年，該酒店餐飲收益按年增長4.5%，主要因宴會業務表現強勁所致。

香港逸東酒店

香港逸東酒店經大規模重修餐飲店、公眾地方、設施及部分客房後，於2018年有令人矚目的改變，成為香港首間以文化、社交及社區為主題的酒店。酒店設計為行內最時尚，並以偏好全方位體驗住宿的千禧世代旅客為目標住客。由於修繕工程於2018年完成，酒店的可出租客房平均收入於2018年下半年開始回升。於2018年，可出租客房平均收入上升4.1%，而同年上半年可出租客房平均收入僅錄得1.1%的增幅。2017年開展的餐飲店修繕工程完成後，該酒店餐飲業務於2018年的收益上升10.6%。

4. 投資物業租金收入

	截至12月31日止年度		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	142.4	139.1	2.4%
逸東軒住寓	57.0	53.7	6.1%
其他 [^]	31.4	34.8	- 9.8%
	230.8	227.6	1.4%
租金淨收入			
鷹君中心	139.8	136.2	2.6%
逸東軒住寓	37.6	34.6	8.7%
其他 [^]	4.9	2.1	133.3%
	182.3	172.9	5.4%

[^] 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。

主席報告書

鷹君中心

		於 期 末		
		2018年12月	2017年12月	變動
寫字樓(按可出租面積計)				
出租率		98.8%	100.0%	- 1.2個百分點
平均現收呎租		68.6港元	67.2港元	2.1%
零售(按可出租面積計)				
出租率		99.4%	99.3%	0.1個百分點
平均現收呎租		100.6港元	98.4港元	2.2%

鷹君中心的寫字樓於2018年12月底出租率達98.8%，接近全滿。隨著租金報價上漲，鷹君中心已出租寫字樓的平均現收呎租增長2.1%，由2017年12月的每平方呎67.2港元上漲至2018年12月的每平方呎68.6港元。

鷹君中心於2018年的租金總收入上升2.4%至1.424億港元，而租金淨收入則上升2.6%至1.398億港元。本集團擬於2019年在鷹君中心預留更多空間作內部擴充之用，故日後可供出租予第三方的面積將會減少。

逸東軒住寓

截至12月31日止年度			
	2018年	2017年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	86.6%	83.4%	3.2個百分點
平均淨現收呎租	33.2港元	31.5港元	5.4%

該物業組合由山村道、灣仔峽道及藍塘道的服務式住寓組成。來自企業及零售分部的需求回升，有助該物業組合的出租率由2017年的83.4%提升至2018年的86.6%。三幢服務式住寓於2018年的平均淨現收呎租上漲5.4%至每平方呎33.2港元(按總樓面面積計)，

而2017年則為每平方呎31.5港元。2018年租金總收入按年增長6.1%至5,700萬港元，而2018年租金淨收入則按年增長8.7%至3,760萬港元。

5. 其他業務營運收入

本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入，以及證券組合或其他投資的股息或分派收入。

於2018年，其他業務營運收入減少33.1%至1.443億港元（2017年：2.156億港元），該減少原因部份是由於2017年的業績包括投資之中國基金的一次性分派收入7,000萬港元，以致比較基數較高。

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2018年12月底，本集團持有美國基金的49.97%權益，並為該基金的資產管理人，持有資產管理公司的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入本集團的財務報表，惟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。本集團之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，該基金已於2016年底前出售三幢寫字樓，並獲取可觀回報。美國基金仍持有之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月被收購。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，包括100個套間、一房與兩房單位。該項目於2016年第一季度開始動工，於2017年12月竣工。該物業獲Wallpaper雜誌高度讚揚為加州現代主義的體現。於2018年12月底，已售出該100個住宅單位的其中87個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

馬里布 Cavalleri

加州馬里布68個出租住寓單位的住宅物業項目已於2015年9月完成收購。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，該區發展設有監管規限，有較高市場准入限制，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。美國基金已成功將單位重新定位為高端住寓，翻新工程已於2018年完成。截至2018年12月底，已收到多個主要來自機構買家提出整體出售該項目的要約，惟預期出售事項將於2019年上半年完成。預計此項投資將出現虧損。

西雅圖 Dexter Horton

美國基金收購的西雅圖寫字大樓名為Dexter Horton Building，是以Seattle First Bank創辦人命名的歷史建築。該大廈樓高15層，可出租面積為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大樓。

主席報告書

美國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，成功執行該幢大樓的增值策略。此外，美國基金把握西雅圖辦公室市場的強勢，於2018年12月以1.51億美元出售該物業。然而，由於出售事項於2019年1月完成，相關分派及出售資產管理費將於2019年的中期業績中反映。

發展項目

香港及中國

白石角「朗濤」

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723個住宅單位的豪宅發展項目。

於開發進度方面，主要上部結構工程已於2017年7月開展，大部份樓宇已於2018年年尾平頂，而主要上部結構工程則計劃於2019年年底完工。

同時，裝修合約已於2018年6月批出，預期該項目將於2020年年初竣工，並最早可於2019年下半年預售住寓單位。現時正就售樓處進行設計工作，待獲發出預售許可證後可隨時作出部署。總開發成本（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。

第一期的發展已於2018年年底竣工。然而，第二期發展計劃仍未動工，需有待當地的住房需求足以將發展風險減至最低為止。同時，該合營公司仍在考慮其他方案，其中包括整體出售該開發項目，以使合營公司能收回其投資資本。截至2018年12月31日，本集團在項目中之資產淨值份額為11.28億港元（包括已向該項目投資之固定回報率優先股6.615億港元）。目前沒有任何協訂，惟倘任何整體出售方案得以落實，受限於該合營公司之分派宣派、根據具體情況之成交調整及其他扣除，本集團於項目中之資產淨值份額，包括該項目之優先股，估計約為13.80億港元。

於2018年，已售出86個住寓單位，平均售價約為每平方米人民幣18,000元，高於2017年同期約每平方米人民幣17,000元。截至2018年12月底，累計售出住寓合共481個，佔第一期住寓總數的60%。

主席報告書

收入確認方面，合共196個（2017年：40個）住寓單位（包括於以前年度預售的）因於2018年完工並交付予買方，故該等住寓的銷售已獲確認入賬。此外，已售出的96個停車位則以較高毛利獲確認入賬。由於2018年收益增加，我們於該項目中的權益的除稅後虧損由2017年虧損2,310萬港元減少至490萬港元。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

於2016年，本集團以222億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團進而收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準，經擴大地皮的總樓面面積約為379,100平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座擁有280間客房的旗艦朗廷酒店。現有建築物已完成拆卸，規劃申請已提交當地政府，工程招標將於2019年第二季度展開，預計將於2020年施工。

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

本集團於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。

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。待設計優化後，該物業的總樓面面積可達約139,000平方呎，擁有180間客房。新圖則已於2018年8月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及完成施工文件後即可施工。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。倘若發展批文可於2019年年內批出，該項目會於2020年開始施工，而該酒店擬於2022/2023年開業。

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

555 Howard Street為一個重建項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市South of Market (SOMA)區內的新興中央商業區The East Cut的中心點。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。

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。與初步方案為開發成一個擁有約240間客房的豪華朗廷酒店及約100,000淨平方呎可供出售住寓的綜合用途項目相比，現計劃更改為興建一間擁有超過400間客房的酒店，以優化該項目的效益。全酒店計劃已於2018年12月提交授權申請。

主席報告書

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，及將住宅元素融入該項目的可能性，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。

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2018年12月31日的綜合借貸淨額為218.56億港元，較2017年12月31日減少4.50億港元。淨借貸額減少主要是由於經營產生的現金，尤其是本年度美國的物業銷售，被香港的發展項目而增加的貸款所抵銷。

股東應佔權益按本集團於2018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的香港酒店物業）合計為693.53億港元，較2017年12月31日的644.69億港元增加48.84億港元。該增幅主要來自本年度溢利，以及經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價，被本年度支付股息所抵銷。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有65.99%，62.93%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2018年12月31日的槓桿比率為20.7%。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：

主席報告書

於2018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	776	776
冠君產業信託	13,469	—
LHI	6,878	—
美國基金	733	—
借貸淨額	21,856	776
本集團股東應佔借貸淨額	14,360	776
本集團股東應佔權益	69,353	79,397
淨槓桿比率 [^]	20.7%	1.0%

[^] 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2018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312.75億港元。

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	15,578	10,128⁽⁵⁾	25,706⁽³⁾
中期票據	843	4,726⁽⁴⁾	5,569
總額	16,421	14,854	31,275
%	52.5%	47.5%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於62.47億港元原值是以其他貨幣計算。

(4) 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。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2018年12月31日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額相等於83.80億港元。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17.48億港元。

主席報告書

流動資金及借貸到期概要

於2018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143.64億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2018年12月31日，未償還總借貸(包括中期票據)的到期概要如下：

1年內	15.9%
超過1年但不多於2年	29.5%
超過2年但不多於5年	46.2%
超過5年	8.4%

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為7.31億港元，其中6,900萬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5.4倍。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團賬面總值約為675.94億港元的物業(2017年12月31日：642.53億港元)已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2018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83.74億港元(2017年12月31日：87.95億港元)，其中已簽約為1.50億港元(2017年12月31日：2.30億港元)。

於2018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(約相等於3,300萬港元)(2017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

儘管環球不明朗因素(特別是中美貿易戰)尚未消除，且各國和不同行業皆可見發展放緩，負面影響自2018年第四季度起已開始出現。然而全球中央政府正積極推出刺激經濟計劃並收回緊縮貨幣政策以應對經濟放緩，我們預計除非環球經濟驟然衰退，否則我們的業務於2019年可望表現穩定。

我們計劃於2019年推出位於白石角的住宅發展項目「朗濤」。該項目雖盡覽吐露港壯麗景觀，並配套全面的物業管理流動應用程式等尖端科技，但市場及買家情緒仍為決定樓盤銷售步伐之重要因素。預期該項目於2019年所產生之預售費用將進一步增加。

酒店分部方面，於2018年取得美滿成績後，預計2019年整體海外酒店EBITDA的增長將會放緩。雖然預期在2019年，新開業的華盛頓逸東酒店及相對較新的上海虹橋康得思酒店的表現可望隨著營運增長而有所改善，惟此改善將被在2019年進行大規模修繕工程的波士頓朗廷酒店的EBITDA降低所抵銷。

主席報告書

冠君產業信託方面，該信託辦公室物業組合的增長趨勢可望於2019年延續。花園道三號及朗豪坊辦公大樓的市場租金遠高於現收租金，預期辦公室物業組合將受惠於續租租金上調而錄得穩定增長。反觀零售市場或會受經濟放緩所拖累，在市況不景下加上高基數效應，朗豪坊商場的銷售增長難以於2019年持續。

儘管中期地緣政治風險及潛在阻力加劇，但本集團在過往資產價值較低時已獲得多個發展項目。待該等項目完成後，所產生的經常性收入將提升本集團未來盈利增長。同時，我們擁有穩健的資產負債表以及強勁的經常性現金流，讓我們能隨時在資產價值被壓抑的市場增加投資。在未知的將來，我們將繼續審慎地尋找機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2019年3月6日

環境、社會及管治報告

鷹君音樂兒童合奏團啟動禮





鷹君全城撲水啟動禮



朗廷酒店集團 -
「積極行動」工作坊

環境、社會及管治報告

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
- 改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

上述信念已嵌入我們企業社會責任的願景—「創造價值、提高生活素質」當中。

我們將企業社會責任延伸至支持《聯合國全球契約》，契約鼓勵全球商界採納企業社會責任政策，並推動商界認識及行動，支持在2030年前達到可持續發展目標(SDG)。基於我們的業務重點，我們識別到對我們而言最有關係的相關SDG，包括：



匯報方式

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》及符合該指引的「不遵守就解釋」規條，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

除就該等四個主要ESG範疇作出報告外，我們如何制定並實行決策，從而達成企業社會責任目標，則載於「企業社會責任管理」一節。報告亦附加經選定的主要表現指標，以說明我們的企業社會責任表現。

我們的酒店分部朗廷酒店集團按年發布其可持續發展報告，回顧其現行系統及表現，並訂立往後數年的環境及社會目標。

企業社會責任管理

管理框架

我們的企業社會責任願景有賴一個明確的企業社會責任管理框架作支持，當中包含以下元素：

- 企業社會責任督導委員會：委員會負責使本集團對其決策及活動所帶來的企業社會責任影響負責，並於整個集團推行企業社會責任。該委員會由董事會成員及本集團主要部門的管理層組成，作為負責制訂本集團企業社會責任方向的高級工作小組；
- 集團企業社會責任政策：政策為實施企業社會責任提供明確的框架及方針，將企業社會責任融入我們的組織文化；及
- 風險評估及策略：委員會定期進行風險評估以決定重大企業社會責任事項的優先次序。我們已制訂企業社會責任策略，確保本集團可集中資源處理該等事項。

環境、社會及管治報告

持份者參與及重要性評估

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要事項而言至關重要。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。交流活動令我們有深入了解，從而按「持份者利益」及「對業務的潛在影響」進行重要性評估，結果會於企業社會責任督導委員會會議上檢討現行企業社會責任策略時予以考慮。

新一輪持份者交流活動已於2018年進行。重要性評估得出「僱員滿意」、「職業健康及安全」及「溝通」為我們三項企業社會責任重要議題，須制訂策略加以管理。

僱員滿意方面：

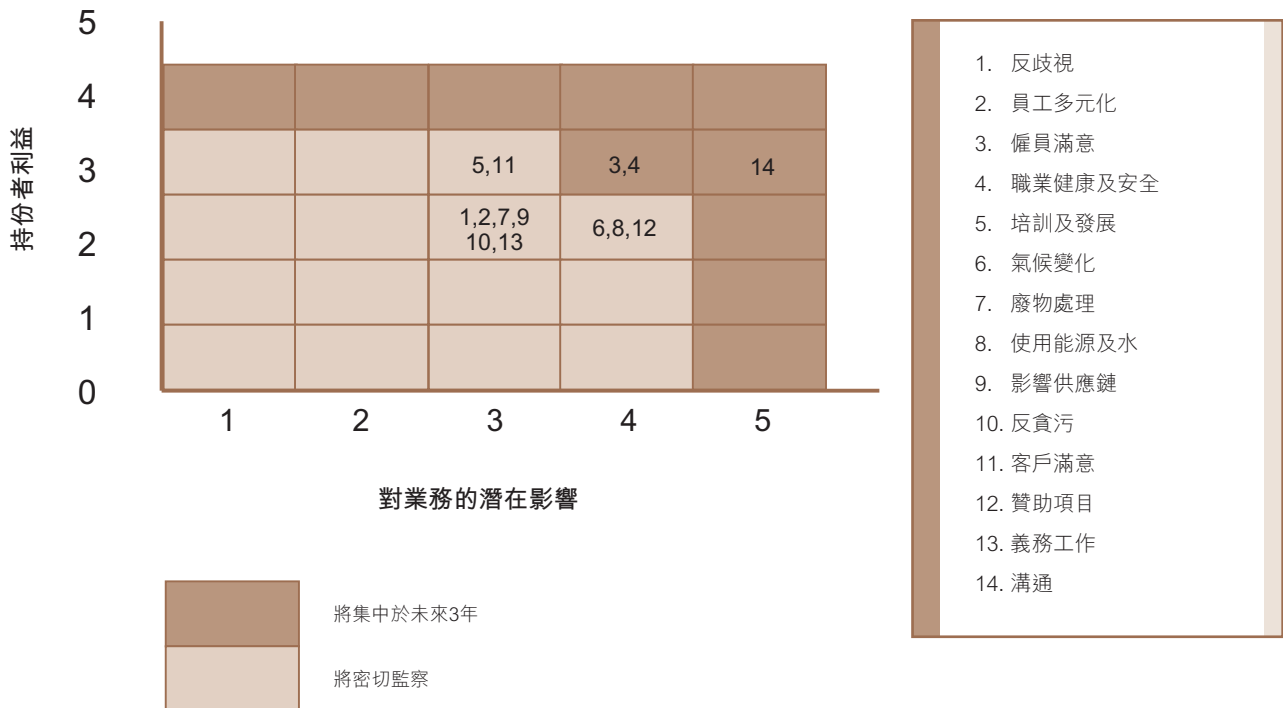
- 檢討加強員工福利；及
- 舉辦企業社會責任活動、興趣班、體育會及休閒活動。

職業健康及安全方面：

- 推出健康及安全活動，如健康運動月；及
- 於工作場所宣揚身心健康重要性及分享健康小貼士。

溝通方面：

- 透過社交媒體平台與同事溝通；及
- 適時向媒體發布企業社會責任方面的最新消息。



重要性評估

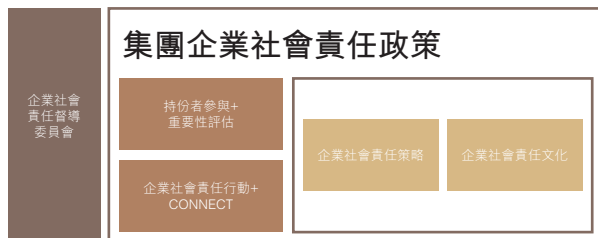
環境、社會及管治報告

企業社會責任文化

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；
- 我們在本年度舉辦「CSR 2018+3 策略與應用工作坊」，旨在妥善有效地與管理員工溝通最新企業社會責任策略，以將策略貫通集團內部；
- 「CONNECT」是我們旗下酒店分部的企業社會責任計劃。該計劃顯示該分部的舉措與環境及社會連成一線，使該分部可共同採取負責任的日常行動，為其經營的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



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，我們設立員工手冊，列明有關招聘、晉升、工時、休息時間、福利的政策以及申訴機制。該手冊參考相關勞工準則起草，確保我們的僱傭及勞工常規符合僱傭相關法律及規例。我們認為供應商所在的发展中國家可能發生僱用童工及強迫勞工的情況，因此已在供應商行為準則中規定了該等行為的防範措施（請參閱營運慣例）。

我們致力提供公平的工作環境，貫徹《聯合國國際人權法》及相關反歧視法律。我們亦鼓勵多元化的工作團隊，以提升我們的創造力及競爭優勢。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不利待遇，或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭狀況而受到不公對待。年內，我們概無收到有關違反人權或勞工準則的報告。

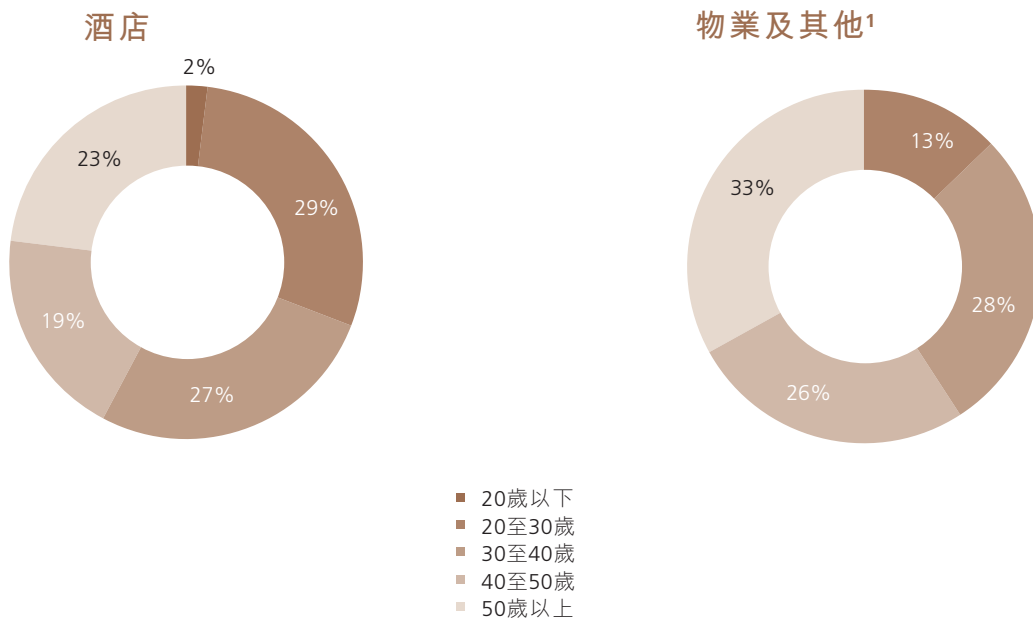
為支持殘疾人士就業，我們參與勞工及福利局舉辦的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃。我們其中一項實踐，就是旗下酒店分部與匡智會合作，安排匡智會的實習員工執行酒店的後勤工作，並支援日常營運（如清潔房間、打掃及洗衣服務）。實習員工與我們的同事之間的團隊合作已成功建立一個尊重他人文化差異的工作環境。

環境、社會及管治報告

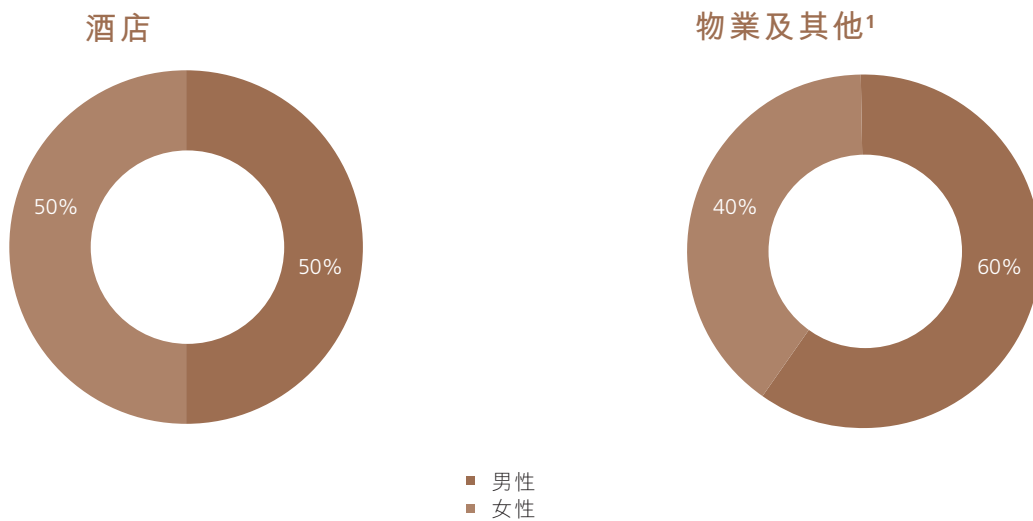
於2018年，我們在上海的酒店通過殘疾人聯合會、聾啞學校及以內部推薦的方式僱用存在殘障的同事。酒店為殘障同事提供持續支援，以確保他們在日常工作中獲得與其他同事水平相同的關注及培訓。



按年齡組別分類的員工總數

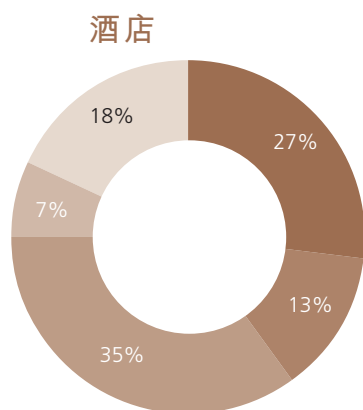


按性別分類的員工總數

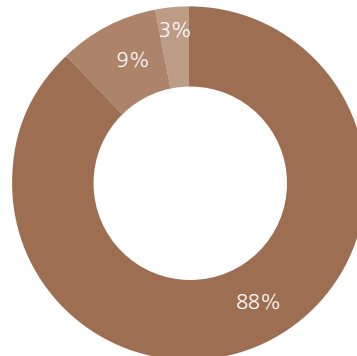


環境、社會及管治報告

按地區分類的員工總數

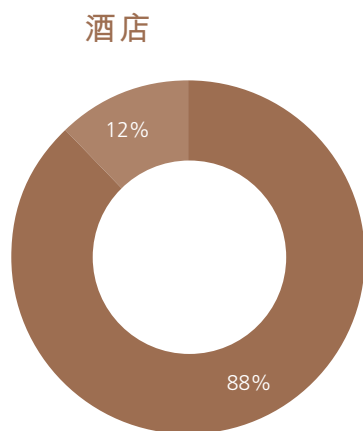


- 香港
- 中國
- 北美洲
- 歐洲
- 大洋洲

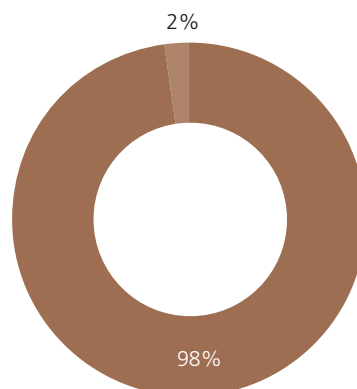
物業及其他¹

- 香港
- 中國
- 北美洲

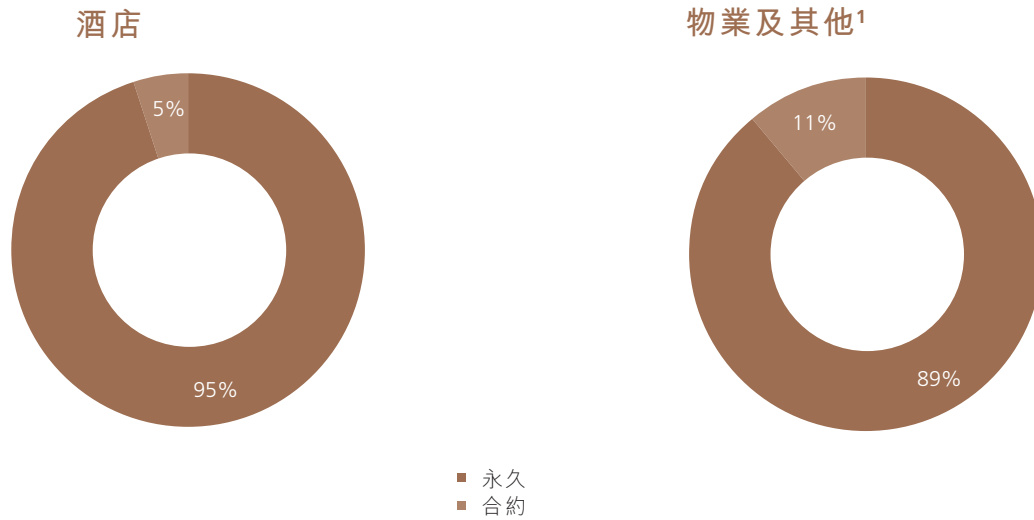
按僱傭類別分類的員工總數



- 全職
- 兼職

物業及其他¹

按僱傭合同分類的員工總數



附註：

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

除創造公平的工作場所外，我們亦致力提供安全的工作環境，使同事免受職業危害。我們妥善控制同事在健康及工作安全方面所面臨的所有風險，並全面遵守有關法律及法規。

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，所有酒店必須通過政策、委員會、培訓及事故申報機制維持有效的健康及安全系統；
- 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系統；
- 該系統的成效與核心績效指標一併監察，以便改進團隊分析數據、查明問題根源、推行改進行動計劃及跟進結果；及
- 透過年度全球CONNECT活動—「同事健康週」於全球推廣同事健康。該項活動旨在提升同事的身心健康意識，並支持他們建立健康的生活方式。健康推廣活動包括瑜珈班、健康博覽及心理健康資訊等。

今年的重點活動為各酒店之間進行的Vistance Health Challenge，由各酒店透過手機科技、遊戲及社交媒體進行比拼。獲勝團隊為多倫多Chelsea酒店，而該酒店已將獎金慷慨捐贈予一間慈善機構。

環境、社會及管治報告



安全小隊



Vistancia Health Challenge

我們的物業管理分部按照OHSAS 18001標準設立職業健康及安全管理體系，藉此管理同事、租戶及顧客面臨的健康及安全風險。根據該管理體系，該分部：

- 識別健康及安全危害，進而透過營運程序及安全裝置加以管理；
- 設立安全委員會，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、電力系統裝置及體力處理操作等高危活動；及

- 為前線員工提供培訓課程，如每月入職安全培訓、急救及AED證書課程，以及實地示範。

今年，為進一步提升物業的健康及安全，該分部實施了以下措施：

- 在屋頂安裝防護欄，為工人提供安全的工作環境；
- 在長電梯上加裝安全監測裝置，加強朗豪坊商場的公共安全；及
- 參與「好心情@健康工作間」約章，承諾改善同事身心健康。



入職安全培訓



在屋頂安裝的防護欄

環境、社會及管治報告

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	15,683	0	4,594
物業及其他 ¹	1,982	0	641

附註：

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。

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因素。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職業培訓。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。我們亦安排了管理發展課程、主管發展課程、有效溝通技能、金融科技介紹及團隊建立等其他學習及發展工作坊。



團隊建立

我們的酒店分部亦力求為同事創造一個實現職業理想的環境，同時培養一個富有才幹且目標明確的團隊。為此：

- 該部門已設立一套學習及發展里程，其中包括First60認證課程、朗廷課程認證計劃(LCC)、以及行政人員深造課程(APEX)。該等課程能使同事掌握新的技能及經驗，有助於他們在目前及日後的工作中取得進步；
- 於2018年，酒店分部繼續倡導「積極行動」文化，旨在激勵同事為顧客創造回憶，並提升顧客體驗。所有酒店領袖均參加了在全球啟動、由指導委員會委員主持的「積極行動」工作坊；及
- 逸東酒店於2018年進行的大規模品牌重塑及翻新，要求同事掌握有關逸東品牌的新技能及知識。為此，一項學習及發展計劃應運而生，以使同事掌握有關服務文化、健康及安全以及安保的新概念，並培養藝術及文化意識。例如，香港逸東酒店為同事舉辦多個工作坊，主題包括使用公平貿易椰油，將咖啡渣升級再造成去角質磨砂膏、觀賞本地藝人的喜劇+舞蹈表演、繪製可愛的漫畫，以及參觀黃竹坑的本地手工啤酒廠等。

環境、社會及管治報告



咖啡渣升級再造工作坊

表現評核有助同事知悉其表現並釐定發展需要。我們的表現評核系統為同事們提供了一個與上司一同評核其表現、訂立重點目標以及釐定培訓及發展需要的機制。

接受定期表現及 職業發展評核的僱員百分比



業務	接受表現評核的僱員
酒店 ¹	97%
物業及其他 ^{2,3}	99%

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。為實現工作與生活平衡，我們為同事舉辦多項興趣班及康樂活動，如DIY迷你魚缸工作坊、瑜伽課程、樹屋田莊遊以及酒店運動會。我們亦建立籃球及跑步等體育隊，鼓勵同事定期鍛煉及保持健康。



DIY迷你魚缸工作坊

表彰

為表揚我們在人才策略及實務上付出的努力，我們於2018年榮獲以下多個權威獎項：

- 朗廷酒店集團
 - 獲香港僱員再培訓局頒授「人才企業」獎
- 奧克蘭康得思酒店：
 - 獲紐西蘭酒店業聯盟頒發2018年度紐西蘭酒店行業獎—年度酒店行業管理人員獎(2018 New Zealand Hotel Industry Awards - Hotel Industry Administration Employee of the Year)
- 香港康得思酒店：
 - 2017/18年度家庭友善僱主獎
 - 勞工處好僱主約章2018簽署機構

- 多倫多Chelsea酒店：
 - o 獲加拿大酒店協會頒發2017年度進取酒店獎(Aspiring Hotelier Award of the Year 2017)
 - o 獲大多倫多酒店協會頒發2018 Spirit Awards—年度預訂大使獎(Reservations Ambassador of the Year)
 - o 獲Kostuch Media的Hotelier Magazine頒發2018 Pinnacle Awards—年度酒店工作者獎(Hotelier of the Year)
- 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店：
 - o 獲帕薩迪納Civitan Club頒發Civitan Employer Awards (表彰僱傭社區內的殘疾人士)
- 悉尼朗廷酒店：
 - o 獲澳大利亞旅遊住宿協會(新南威爾士州)頒發Awards for Excellence 2018—年度銷售人員獎



Pinnacle Awards – 年度酒店工作者獎

環境

環境政策及影響評估

盡量減少營運對環境產生的重大影響乃本集團企業社會責任政策的核心部分。我們定期進行環境評估，評估我們的環境事項以及相關法律及規例。透過評估，我們已將能源消耗、碳排放及用水確認為我們需採取管理行動的重要事項（鑒於我們的業務性質，我們產生的有害及無害廢棄物以及成品包裝材料對環境影響較小／並不適用）。於各分部設立環境政策及管理系統等管理行動，能使我們向同事傳達我們在環保方面的承諾，並釐定環保措施來盡量減少我們對環境產生的不利影響。

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，作為一個供成員互相分享並學習環保措施、進而將當中的最佳實務加以推廣的平台。於2018年，該工作小組推行多項綠色活動：

- 「綠色生活 • 影相有獎」活動：該項活動邀請同事以「低碳生活」為主題，提交有關於辦公室或家中實踐環保行動的照片。提交照片者均會獲得一份綠色禮物，而十大最佳照片亦於內聯網論壇上公佈；
- 「撲水」：為支持我們贊助「撲水」的項目（詳情請參閱「社區」一節），我們為同事舉辦多項活動來參與該項綠色運動。活動包括推廣「撲水」手機應用程式、舉辦「樽裝水與塑膠垃圾」講座，以及向同事播放水資源缺乏的記錄片；及
- 「以物易物」：該項活動旨在倡導「重用」理念，邀請同事彼此交換不再需要的物品。剩餘項目捐贈予救世軍，用作慈善事業。

環境、社會及管治報告



以物易物

環境措施

我們的酒店分部透過與EarthCheck(為旅遊界領先的國際可持續基準及認證服務機構)合作,採取系統化方法管理酒店的環保事宜。EarthCheck的標準與可持續發展目標(SDG)及國際標準化組織(ISO)等國際框架相符。EarthCheck認證亦獲全球可持續旅遊理事會(GSTC)認可。

於2018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所取得成就的認同。除上海新天地朗廷酒店外,另有八間酒店亦獲得黃金認證評級,四間酒店維持白銀認證評級。

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。今年的活動內容包括:

- 在酒店舉辦「熄燈」活動,以支持「地球一小時」;
- 逢星期一在餐廳和員工飯堂推出素菜膳食,推廣健康環保飲食;及
- 舉辦「飲料容器升級再造」比賽,由同事利用舊容器設計並創作富有創意的作品。



紐約第五大道朗廷酒店舉行「地球一小時」



員工飯堂舉行素食星期一

逸東酒店經過大規模品牌重塑及翻新後,從經濟、環境及文化三個角度推廣可持續發展。以下是酒店所採取的環境措施:

- 客房採用Plushbed出品並獲得Green-Guard金級認證、全球有機紡織品標準(GOTS)有機認證及eco-INSTITUT認證等的純天然Luxury Bliss床墊;
- 浴室配備由澳洲Grown Alchemist生產的有機環保型洗浴用品(採用純天然成分製作,不含有害化學品);及
- 客房地毯採購自Creative Matters(一間重點採購良心生產產品的公司)。

環境、社會及管治報告



逸東酒店品牌重塑及翻新

華盛頓逸東酒店已登記LEED New Construction 認證申請，目標是金級認證。為獲得該評級所採取的主要措施包括：

- 再用現有酒店而非新建（再用75%的現有牆體及屋頂）；
- 已建立收集雨水用於沖洗馬桶的系統；
- 計劃透過使用低流量水龍頭、雙沖水馬桶及在廚房安裝預噴淋閥將用水量減少45%；
- 提高建築的功能驗證，包括在開業後一年重新對建築進行功能驗證；
- 達到ASHRAE（美國採暖、製冷與空調工程師學會）制定的空氣質量標準；
- 複合材、塗料及塗層、黏合劑、密封劑及地板均符合低排放標準；及
- 所有照明均採用LED照明。

華盛頓逸東酒店亦與Plan Do See合作，由其監督Kintsugi Café的菜單。菜單集中於Red Rooster Coffee Roaster提供的有機、可持續及公平貿易第三波咖啡，還包括菇菌咖啡、超級食物「生巧克力」、靈感源自印第安人的養生茶、每日鮮榨的自製果汁以及無麩質素食糕點。



Kintsugi Café

我們的物業管理分部亦致力減低在營運中對環境的影響，並提升在環保方面的表現。因此，該分部已採取以下措施：

- 在所管理的物業實施ISO 14001環境管理體系標準；
- 為同事、租戶、承包商及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、通道及洗手間的螢光燈／金屬鹵素燈改裝為配備移動感應器的LED燈；

環境、社會及管治報告

- 於冷水泵及空調機房安裝變速傳動裝置(VSD)；
- 在屋頂修建垂直花園及生態農場；
- 參與「地球一小時」活動，並鼓勵零售租戶、寫字樓租戶及顧客參與該項有意義的活動；
- 於洗手盆安裝自動化低出水水龍頭；及
- 提取地下水進行灌溉。



將金屬鹵素燈改裝為LED燈



垂直花園

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。有鑒於此，該分部已採取以下措施：

- 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；
- 向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
- 舉辦綠色工作坊，例如環保酵素製作工作坊。



收集舊利是封

能源消耗量



業務	直接 能源消耗量 (千兆焦耳)	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)
酒店 ¹	243,753	496,426	740,180	1.25
物業及其他 ²	204	180,771	180,975	0.44

環境、社會及管治報告

碳排放



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	13,658	69,556	83,214	0.14
物業及其他 ²	14	37,706	37,780	0.09

用水量



業務	總用水量 (立方米)	總用水強度 (立方米／ 平方米)
酒店 ¹	1,562,752	2.64
物業及其他 ²	336,958	0.81

附註：

1. 酒店僅包括自有酒店。
2. 物業及其他僅包括三間自有及／或管理的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. 鑒於我們的業務性質，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致力在發展及項目管理過程中貫徹環保措施。他們在酒店、寫字樓、零售及住宅資產的整個規劃、設計、建設及營運階段考慮對環境造成的影響。就我們的每個項目而言，該分部會研究適合特定資產的建築環境評估計劃。例如：

- 於三藩市，最近落成位於Pine Street的Austin Condominium項目同時遵循Title 24標準以及Greenpoint認證。此外，位於三藩市的未來發展項目亦按照LEED認證設計一位於Howard Street的三藩市朗廷酒店(白金級)及位於Market Street的逸東酒店(金級)；
- 華盛頓逸東酒店已進行重新發展，並步入獲得LEED認證(金級)的首個營運年度。可持續的物業發展、經營及生活方式與逸東品牌的價值觀相吻合；及
- 位於香港大埔白石角，可供應逾700個豪宅單位的「朗濤」住宅發展項目，正採用綠環評認證(金級)並按照「可持續建築設計指引」設計。

實施網絡化管理體系減少了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不利影響，並加大我們對保護環境及可持續生活質素的貢獻。

於我們的公司總部，行政分部響應「ER3」(環保、循環再造、減用及重用)口號，推行環保措施。該分部於2018年推行以下環保行動：

- 舉辦「綠色星期一」午餐會活動，菜餚大多數為自製，完全不含添加劑；執行董事在百忙之中抽空設計了食譜；
- 在「綠色星期一」午餐會活動中鼓勵同事自帶餐具，以減少對一次性餐盒／餐具的使用；
- 於新辦公室安裝LED照明、玻璃隔間、節能計時器、移動傳感器及大玻璃白板等節能裝置；

環境、社會及管治報告

- 要求辦公室地毯清潔公司使用對環境無害並符合國際標準的化學品；
- 於辦公室及印製名片時使用獲FSC認證的紙張；
- 收集打印機墨盒及廢紙循環使用；
- 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。



「綠色星期一」午餐會

表彰及聯署

作為對我們所取得的環保成就的表彰，今年我們獲得以下環保獎項：

- 鷹君集團有限公司：
 - 「撲水」活動獲《財資》最佳企業大獎2018 (The Asset Corporate Awards 2018)頒發最佳環境責任項目獎 (Best Initiative in Environmental Responsibility Initiative)
- 奧克蘭康得思酒店：
 - 獲Qualmark (紐西蘭)頒發Qualmark Enviro - Gold獎
- 香港康得思酒店：
 - 獲商界環保協會授予優異證書—可持續產品供應商獎
- 獲TripAdvisor評為綠色領袖：
 - 倫敦朗廷酒店—金級
 - 墨爾本朗廷酒店—銀級
 - 奧克蘭康得思酒店—銀級
 - 波士頓朗廷酒店—銅級
- 鷹君中心：
 - 獲香港工業總會頒發2017年度中銀香港企業環保領先大獎—環保傑出夥伴
- 朗豪坊：
 - 獲環境運動委員會頒發香港環境卓越大獎(優異獎—物業管理(工商業))
- 獲環境運動委員會頒授香港綠色機構認證：
 - 香港康得思酒店
 - 香港逸東酒店
 - 鷹君中心
 - 朗豪坊
 - 花園道三號

該等獎項彰顯我們的環保意識及卓越的營運環境管理。

環境、社會及管治報告



《財資》最佳企業大獎

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
- 惜食約章



戶外燈光約章



香港環境卓越大獎

環境、社會及管治報告

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、敲詐、欺詐或洗黑錢行為。守則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。任何同事正在或考慮參與的活動如可能會與本集團的利益產生衝突，須作出全面披露。於本年度，我們並無就此接獲任何不合規情況或罰款；
- 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勞工慣例（包括避免出現童工及強迫勞工情況）及環保保護。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；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——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 Baldrige Performance Excellence Framework為基礎，重點推動所有同事以有系統的方式為達到精益求精的共同目標而努力。Quality League標準第三版已於2018年頒布；
- 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。VOC系統平台已於本年度加強，加入將顧客書面意見實時翻譯的功能，使同事得以理解顧客以不同語文書寫的意見；
- 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

環境、社會及管治報告

- 為使酒店融入「主動服務」文化，奧克蘭康得思酒店於2018年為全體同事推出「締造美妙時刻活動」。活動旨在推動充權文化，鼓勵團隊盡量與入住顧客作出最多真誠聯繫，為他們創造美妙時刻。每星期均有同事分享該等美妙時刻，最佳一位可轉動幸福輪贏取大獎。



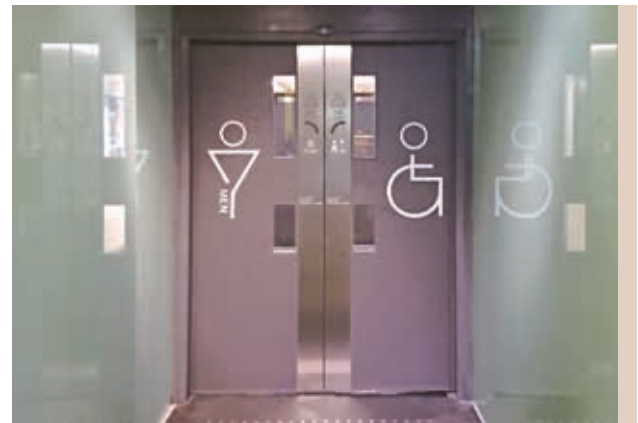
「締造美妙時刻活動」中的幸運輪

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，該分部在朗豪坊商場制定其他措施以提升顧客服務，包括：

- 安裝自動門，建立無障礙通道；
- 將傳統引路牌更換成電子引路牌，使購物人士更感便利；
- 就匯流排系統安裝實時溫度監察系統，以察覺可能因異常過熱導致電力系統故障的情況；及
- 在洗手間內安裝換片站。



自動門



換片站

環境、社會及管治報告

表彰

為了表揚我們在提供優質服務所作的努力，我們獲頒以下獎項：

- 鷹君集團有限公司：
 - 《彭博商業周刊／中文版》年度上市企業2018－最佳發展策略獎
- 朗廷酒店及渡假酒店：
 - USA Today十大豪華酒店品牌(Top 10 Best Luxury Hotel Brand)
- Condé Nast Traveler舉辦的2018 Reader's Choice Awards：
 - 紐約第五大道朗廷酒店：獲得紐約酒店第二名
 - 墨爾本朗廷酒店：獲得澳洲及紐西蘭酒店第四名
 - 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店：獲得洛杉磯酒店第十二名
 - 芝加哥朗廷酒店：獲得芝加哥酒店第十五名
- 2018福布斯旅遊指南：
 - 香港朗廷酒店－五星酒店評級
 - 芝加哥朗廷酒店－五星酒店評級
 - 芝加哥朗廷酒店Chuan Spa－五星水療評級
- 2019年米芝蓮指南(香港及澳門)：
 - 唐閣(香港朗廷酒店)：米芝蓮三星評級
 - 明閣(香港康得思酒店)：米芝蓮一星評級
 - 逸東軒(香港逸東酒店)：米芝蓮一星評級
- 2019年米芝蓮指南(上海)：
 - 唐閣(上海新天地朗廷酒店)：米芝蓮二星評級
- US News & World Report的2018年最佳酒店獎
 - 芝加哥朗廷酒店：獲得美國酒店第三名
 - 波士頓朗廷酒店：獲得波士頓酒店第九名
 - 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店：獲得洛杉磯酒店第十二名
- 朗豪坊：
 - 在香港警務署2017年西九龍最佳保安服務選舉中獲頒十個獎項
- 花園道三號：
 - 獲亞太顧客服務協會頒發2017國際傑出顧客關係服務獎－2017年最佳顧客體驗管理



年度上市企業2018



西九龍最佳保安服務選舉

社區

社區參與策略

我們的社區參與策略專注於三個主題領域—**藝術**、**兒童教育**及**環境保護**：

- 我們相信，藝術對社區而言相當重要。藝術可豐富各人的日常生活，促進社會進步及文化發展；
- 我們相信，我們下一代是世界未來的棟樑；尤其是於學前教育及幼稚園期間，乃兒童學習及積累知識的黃金時期；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。

社區參與

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。以下為我們於本年度所推出的項目：

- **藝術**：繼成功舉辦「深水埗音樂兒童計劃」後，我們再與音樂兒童基金會合作，成立「鷹君音樂兒童合奏團」。此計劃旨在向表現突出的畢業學員提供持續教育及支持，藉著提供全面音樂訓練及課室以外的體驗，進一步提升他們的音樂造詣。該等畢業學員可將音樂發展成一生受用的技能，並透過傳揚「音樂改變生命」的訊息影響社會；



鷹君音樂兒童合奏團

- **兒童教育**：最新修訂的《幼稚園教育課程指引》採納以遊戲為本的策略，強調「自由遊戲」(free play)的角色。然而，幼兒教育者缺乏落實所需的知識及技能。為填補缺口，我們夥拍智樂兒童遊樂協會推出「鷹君智樂校園齊齊玩計劃」。該計劃旨在建立培訓模式，協助教育者有技術訣竅在校園內落實「自由遊戲」。年內曾舉行校長講座、老師培訓、示範及家長培訓等；及



鷹君智樂校園齊齊玩計劃

環境、社會及管治報告

- 環境保護：每日有數以百萬計的塑膠瓶被棄置於堆填區，當中有不少是瓶裝水。為減少飲用瓶裝飲料，我們與「撲水」及慈慧幼苗合作，啟動「鷹君全城撲水行動」，在學校及社區中心提供免費飲水機及舉行講座，鼓勵大眾自備水樽。我們的物業管理部及市場推廣部邀請餐飲業租戶參加該活動，為他們舉辦綠色工作坊，並在朗豪坊商場提供場地舉行啟動儀式，對該活動提供實質支持。



鷹君全城撲水工作坊

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2018年其中一項義工服務是由「撲水」主辦的清潔海灘活動。義工到海灘收集垃圾，當中包括塑膠瓶、膠吸管、發泡膠等。除參與清潔海灘外，同事亦參與由扶貧委員會舉辦的「友•導向」計劃。該計劃旨在藉著向條件較差的學生提供職志嚮導為本的活動，促進青年人向上流動的能力。

在海外，帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店為麥當勞叔叔之家的家庭準備晚餐，並在另一天為他們舉行驚喜燒烤會。多倫多Chelsea酒店義工踏Big Bike環繞多倫多市中心一圈，為Heart and Stroke Foundation籌募研究經費，從而確保加拿大全國醫院及大學的重要研究得以繼續。



清潔海灘義工活動



「友•導向」計劃

環境、社會及管治報告



麥當勞叔叔之家義工活動



「Big BIKE Event」義工活動

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青銅級會員，以及香港歌劇院及飛躍演奏香港的贊助者。

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：

- 香港綠色建築議會的銀級贊助人
- 商界環保協會的公司會員

我們在社區參與方面所付出的努力使我們：

- 獲香港社會服務聯會頒授「10年Plus商界展關懷」標誌認證
- 獲勞工及福利局頒授「社會資本動力獎」標誌
- 獲社會福利署頒授義工運動參與證書

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，72歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司的主席、董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及香港上市公司商會副主席。羅醫生畢業於加拿大麥基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之父親。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，99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，70歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為香港鐵路有限公司、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。鄭先生亦曾為中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事。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。

董事及高層管理人員簡介

王于漸教授
獨立非執行董事

王于漸教授，66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首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。彼為團結香港基金會之研究委員會委員。王教授現為東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。他曾為領展資產管理有限公司(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，70歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。彼為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼曾任香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼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，而該等公司均為上市公司。

李少光先生
獨立非執行董事

李少光先生，70歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事及曾為香港數碼廣播有限公司之非執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生曾任第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

董事及高層管理人員簡介

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，51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、薪酬委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、工商管理碩士課程及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)教授市場學相關科目。自2008年6月起，彼獲委任為香港中文大學市場學系客席副教授。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司獨立非執行董事。彼自2002年4月起獲委任為香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。彼亦為金銀業貿易場顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場推廣，並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，77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，82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、長江開發促進會會長、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。

董事及高層管理人員簡介

羅鷹瑞醫生
非執行董事

羅鷹瑞醫生，66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歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。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、鷹君市務管理(冠君)有限公司、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。

簡德光先生
執行董事兼總經理

簡德光先生，67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、鷹君市務管理(冠君)有限公司、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，57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，亦為集團稅務及投資主管，主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生擁有達30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

酒店業務

斯鍊澤先生(Stefan LESER)，52歲，於2018年加入朗廷酒店集團任首席執行官。他主管朗廷酒店集團旗下全球酒店、度假村及住宿有關管理及品牌之一切事宜。他提供戰略指導，以實踐公司願景，並在所有酒店落實組織流程，驅動全球業務拓展。斯鍊澤先生在旅遊及酒店行業擁有超過三十年經驗，曾任卓美亞國際酒店集團(Jumeirah International)之集團首席執行官及董事會成員。他亦曾在瑞士知名旅遊服務公司Kuoni Travel Holding Ltd.任職高級管理人員逾十年。作為Kuoni之執行董事兼境外及專家分部之執行副總裁，他指導該公司的旅遊業務，並負責所有入境旅遊業務之管理。於加入Kuoni前，他曾於瑞士航空及EDS Corporation從事資訊科技工作六年。他持有美國喬治亞州奧古斯塔州立大學之工商管理碩士學位。

羅寶璘女士，37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，其後取得南加州大學藝術碩士學位。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，59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－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。彼擁有逾三十年的酒店管理經驗，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)，59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。他從事酒店業三十九年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

林建國先生，59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諮詢公司，於北美洲、歐洲和亞洲以及中國和印度等新興市場擁有豐富經驗。

董事及高層管理人員簡介

歐毅豪先生，61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，具有約四十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)，60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三十八年的經驗。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，管理擁有超過三十個項目資產逾40億美元之投資組合。在此之前，他於Bovis Lend Lease工作逾十七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)，61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，曾於多間跨國建築及室內設計公司擔任董事級別職務，

並為業主代表於總體規劃、建築及都市設計範疇上擔任要職逾三十一年。他負責的項目組合涵蓋商業零售、酒店及度假村、住宅、辦公室及校園、航空與運輸、會展中心及禮堂。

Simon BAXTER先生，46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，於全球多於三十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，58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，具有超過三十年的豐富工作經驗。關先生自1994年9月起加入本集團。彼持有產業管理（香港理工學院）專業文憑，為香港地產行政師學會之會員。他現負責監督本集團的發展部和處理潛在的開發項目及房地產的投資及收購。

董事及高層管理人員簡介

物業管理

梁達楷先生，65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，經驗逾三十五年。

合規及行政

黃美玲女士，52歲，為本集團公司秘書，並為公司秘書及行政部主管。黃女士亦負責上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資的公司秘書事務。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員，並分別持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理工學院（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三十年工作經驗。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，65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，經驗逾三十七年。

內務審計

何漢清先生，56歲，集團總內務審計師，2004年加入本集團。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位、香港大學工商管理碩士學位及資訊科技鑑證深造文憑。何先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會會員、香港會計師公會會員、公認內務審計師、公認詐騙審查師及註冊訊息系統審計師。此外，何先生亦持有由內務審計師公會(IIA)發出之風險管理認證(CRMA)及國際信息系統審計協會(ISACA)發出之風險及信息系統監控認證(CRISC)。何先生於會計、法規審計、資訊科技審計、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，54歲，本集團法務主管，於2011年12月加入本集團。洪先生除持有法律學士學位、法律深造證書及法律碩士學位之外，亦肄業於澳洲新南威爾斯大學法學院，取得澳洲法律碩士學位，並持有由皇家特許測量師學會頒發的仲裁文憑。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾二十二年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英國特許仲裁學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

企業管治報告

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。自2018年1月1日起的主要事項載列如下：

- **董事會轄下委員會組成之變更**

於2018年2月28日，本公司獨立非執行董事潘嘉陽教授獲委任為董事會轄下之審核委員會及薪酬委員會的成員。相關正式公布經已刊發。

- **授出購股期權**

本公司慣常於每年第一季刊發本公司之全年業績公告後隨即授出購股期權予合資格僱員（包括執行董事）。於截至2018年12月31日止年內，本公司共授出5,509,000份購股期權予合資格僱員（包括執行董事及其聯繫人）。正式公布分別於2018年3月14日及2018年5月8日經已刊發。

- **購回及發行本公司股份之一般性授權**

股東已於2018年4月24日舉行之本公司股東周年大會（「2018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%。該等決議案分別獲99.99%及83.05%之票數贊成通過。

- **企業管治守則之修訂**

企業管治守則經已修訂，並於2019年1月1日生效，以提高提名委員會及董事選舉的透明度及問責性、提倡董事會成員多元化及提高股息政策的透明度。因此，本公司已更新提名委員會之書面職權範圍、檢討及正式採納董事會成員多元化政策、提名政策及股息政策。本報告已根據經修訂之企業管治守則作出有關披露。

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。

企業管治報告

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**
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。

企業管治報告

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

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50頁及綜合財務報表附註11。

企業管治報告

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。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2018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

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。
- 於本公司董事會席位中，女性佔21.4%。

企業管治報告

董事會之組成

董事會之組成載列如下：

執行董事

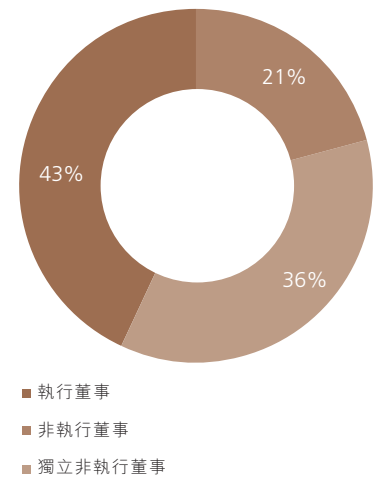
羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)
羅孔瑞先生
羅慧端女士
羅俊謙先生
簡德光先生(總經理)
朱錫培先生

非執行董事

羅杜莉君女士
羅康瑞先生
羅鷹瑞醫生

獨立非執行董事

鄭海泉先生
王于漸教授
李王佩玲女士
李少光先生
潘嘉陽教授



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50頁至第56頁及於本公司網站 www.GreatEagle.com.hk 不時更新。

企業管治報告

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七年，提名委員會認為該三名董事於擔任其獲委任之職務及出任董事會成員時，均展現其品格及判斷之獨立性，並能對本公司事務持有獨立意見。董事會相信憑著該三名董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

董事啟導及持續發展

本公司已建立董事發展計劃，促進董事會成員的持續教育。計劃由兩部分組成，即(1)新董事啟導和(2)董事的持續發展。

新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題。啟導文件內容包括董事會的政策和程序，公司細則和現在的公司架構、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2018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，以及與行業常規、行業發展分析、環球趨勢，以及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。

企業管治報告

作為本公司之僱員，公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好、確保遵循董事會政策及程序、向董事會提供管治事務方面的意見、安排董事的入職培訓、監察董事的培訓及持續專業發展。本公司之公司秘書為香港特許秘書公會的資深會員，每年均參加不少於15小時的專業培訓，以更新知識及技能，其履歷載列於本年報之董事及高層管理人員簡介中。

董事會會議

董事會每年最少召開四次定期會議（大約每季度召開一次），以討論及制定本集團之整體業務策略，監控財務表現及討論年度業績、中期業績及載列於保留予董事會的事項表中的其他重大事項。

董事會之會議程序

- 按公司細則，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。
- 所有董事會及董事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。所有董事會及董事委員會之會議記錄或決議案之文件須由公司秘書或董事委員會秘書備存，及各董事會成員均可查閱。

企業管治報告

董事於董事會會議之出席率

截至2018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2018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2018年12月31日止年度 出席次數／合資格出席董事會會議次數
執行董事	
羅嘉瑞 ⁽¹⁾	4/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
羅俊謙	4/4
簡德光 ⁽²⁾	5/5
朱錫培	5/5
出席率：	100%
非執行董事	
羅杜莉君 ⁽³⁾	0/4
羅康瑞	4/4
羅鷹瑞	4/4
出席率：	66.67%
獨立非執行董事	
鄭海泉	5/5
王于漸	5/5
李王佩玲	5/5
李少光	5/5
潘嘉陽	5/5
出席率：	100%
整體出席率	92.85%

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

企業管治報告

董事及高級職員之保險

截至2018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2018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89頁至第92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2018年12月31日止年度內已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

董事會授權

管理功能

在董事會的領導及監督下，本集團日常管理及營運事宜由各部門管理人員負責。董事會就管理層的權力及管理層須匯報予董事會之事項給予清晰指引。除上述職能外，各部門管理人員的職責包括：執行獲董事會採納的業務策略及方針、推行適當的內部監控系統及風險管理程序及遵守有關法例要求、規則及條例。

董事委員會

董事會成立了四個具有明確職權範圍之常設董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，負責檢討特定事宜或項目。此等董事委員會亦採納與董事會一致之原則、常規及會議程序。

企業管治報告

審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」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）。

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、審核程序及企業管治常規向董事會提出建議，以助董事會履行內部監控、風險管理、財務監控及企業管治之責任。審核委員會屬諮詢而非監督性質，其主要職責如下：

- (a) 審閱本公司之半年度報告及年度報告以及本公司之財務報表，並向董事會提供其評論及意見；
- (b) 與管理層共同討論本公司風險管理及內部監控系統之報告，亦須檢討內部審計功能及內部審計報告，確保內務審計職能獲分配足夠資源支持及在本公司內擁有適當地位，並須檢討和監控內務審計職能之效率；
- (c) 主要負責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師之審核費用及聘用條款，以及有關核數師辭任或免職之任何問題；
- (d) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，核數師就會計記錄、財務賬目或內部監控系統向管理層所作出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應；
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、風險管理、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，讓本公司對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當的跟進行動；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（按該契據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。

企業管治報告

2018年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2018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。由於潘嘉陽教授於2018年2月28日獲委任為審核委員會委員，故彼於年度內任命前舉行的第一次審核委員會會議並無出席記錄。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2017年12月31日止年度及2018年6月30日止六個月內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2017年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2018年6月30日止六個月內之未經審核財務報表，尤其關注涉及重大判斷的議題，包括：
 - (1) 本集團因應其維持資本及流動資金的需求持有其持有至到期投資的意向及能力；
 - (2) 由於本集團位於香港、美國及中國的投資物業的公平值變動，而產生遞延稅項負債；
 - (3) 本集團於美國基金（根據香港財務報告準則以本公司的附屬公司列賬）持有的控制權；
 - (4) 位於香港、美國及中國的投資物業估值的會計處理方法；及未有報價的衍生金融工具的公平值；
- 審閱及批准本公司2017年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2018年中期報告及中期業績公布初稿；及
- 審閱及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師及批准其酬金。

薪酬委員會

本公司於2004年成立薪酬委員會。薪酬委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」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、王于漸教授、李少光先生及潘嘉陽教授（於2018年2月28日獲委任）。

企業管治報告

薪酬委員會負責審閱及批准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。

2018年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2018年12月31日止財政年度內於2018年1月舉行一次會議，所有委員均出席會議。由於潘嘉陽教授於2018年2月獲委任為薪酬委員會委員，故彼於年度內並無出席記錄。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 審閱及批准有關2018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2018年董事袍金、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬；及
- 審閱及批准本集團年度授出之購股期權。

本公司所有執行董事皆屬於受薪職位。於年度內，薪酬委員會就董事及高層管理人員酬金之審閱乃根據董事及高層管理人員的技能和知識、其工作職責及對本集團事務之參與程度、本公司業績與盈利，以及同業薪酬水準及市場環境而釐定。

概無董事可參與決定其薪酬。個別董事及高層管理人員之薪酬均由薪酬委員會決定，該委員會全為獨立非執行董事所組成。本公司董事及高層管理人員的薪酬待遇包括主要固定元素（包括基本工資、退休福利計劃供款及其他福利）以及酌情非固定元素（包括酌情花紅）。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註11。

企業管治報告

提名委員會

本公司於2005年成立提名委員會。為符合上市規則的修訂，本公司提名委員會之書面職權範圍已於2018年12月更新。已更新之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」網站。

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。

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會成員的人士，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。

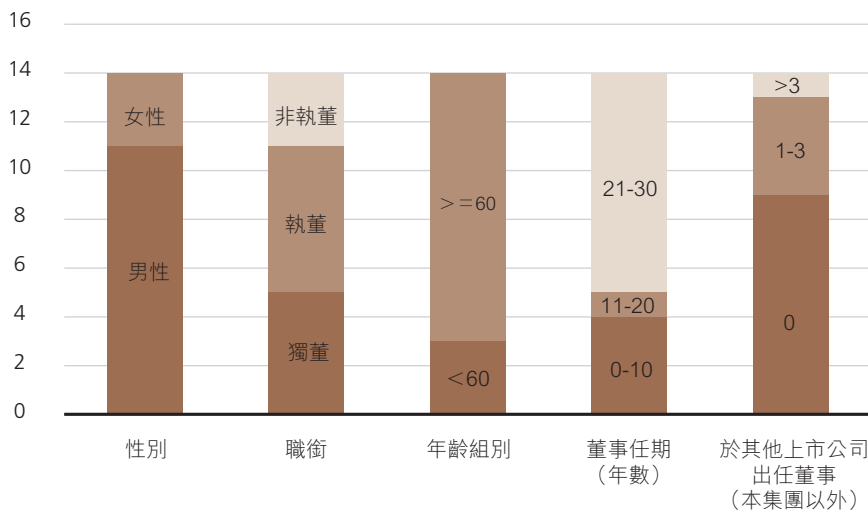
企業管治報告

董事會成員多元化政策

提名委員會已於本年度採納董事會成員多元化政策（「多元化政策」）。本公司相信，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，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。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

下圖顯示於2018年12月31日董事會成員多元化概況：

董事人數



備註：

執董－執行董事

非執董－非執行董事

獨董－獨立非執行董事

企業管治報告

- **提名政策**

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策（「提名政策」），並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履行其於職權範圍內規定的職責。本提名政策載列（其中包括）提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。

根據公司細則，提名委員會應考慮由任何本公司董事或股東向委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性（倘為獨立非執行董事）的人士加入董事會，以有效代表所有股東的最佳利益。提名委員會可以任何其認為適當的方法評估候選人，包括面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦。每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。提名委員會應不時檢討提名政策。

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，重大影響其在履行職責時作出客觀及不受約束的決定，以維護本集團之最佳利益。

企業管治報告

2018年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2018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2018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、羅俊謙先生及朱錫培先生。財務委員會委員每周定期舉行會議。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。

企業管治報告

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2018年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為180,000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2018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。

	2018 港元	2017 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	220,000
• 委員會委員	170,000	170,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	70,000
• 委員會委員	60,000	60,000
提名委員會		
• 主席	60,000	50,000
• 委員會委員	50,000	40,000

關連交易及持續關連交易

於截至2018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93頁至第96頁。

有關連人士交易

截至2018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。

核數師酬金

截至2018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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
提供服務		
審計服務	14,394	9,148
非審計服務		
稅務服務	1,116	1,470
中期審閱	1,525	1,372
其他審閱費用	347	312
	17,382	12,302

附註：於綜合財務報表附註10中披露的核數師酬金之總額為15,801,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為1,407,000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2018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。內務審計部之年度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2018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2018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2018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104頁至第108頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

本公司明白經常與股東保持溝通之重要性，為此，本公司已訂立股東通訊政策，該政策由董事會定期作檢討，以鼓勵個人及機構投資者及其他利益相關者的參與，使其獲得均衡易明瞭的公司資訊和方針，並讓股東更容易參與股東大會。

董事會致力向市場一致披露準確和適時的公司資訊。本公司的公司通訊，包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及本公司其他相關資料均登載於本公司之網站 www.GreatEagle.com.hk。公司秘書負責監督和統籌協調資訊披露予監管機構和股東，並向董事及僱員就資訊披露的要求和程序提供指導。

股東周年大會是本公司與公司股東溝通的主要途徑之一。本公司確保股東意見傳達至董事會。股東大會議程作不時檢討，以確保本公司遵循最合適的企業管治常規。

股東大會之程序

- 於每次股東大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括年報、通函、說明函件及相關文件之印刷本或就相關公司通訊已登載之書面通知函（視情況而定）將於股東周年大會或其他股東大會（倘提呈之決議案為特別決議案）舉行前不少於足20個營業日及其他股東大會舉行前不少於足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、核數師報告的編製及內容、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網站及「披露易」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2018年內召開之股東大會

本公司於2018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：

2018年股東周年大會

2018年年度股東大會會議於2018年4月24日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3003室舉行。羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生、羅俊謙先生、簡德光先生、朱錫培先生、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均出席2018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2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報告及董事會與獨立核數師報告書。	99.99%
2. 通過派發末期股息每股48港仙及特別末期股息每股50港仙。	99.99%
3. 重選羅康瑞先生為非執行董事。	98.81%
4. 重選王于漸教授為獨立非執行董事。	98.79%
5. 重選李王佩玲女士為獨立非執行董事。	99.23%
6. 重選李少光先生為獨立非執行董事。	99.80%
7. 重選朱錫培先生為執行董事。	99.76%
8. 通過2018年度本公司董事袍金為每位董事每年180,000港元。	99.98%
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。	99.92%
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。	99.99%
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。	83.05%
* 縮短至兩個小數位。	

股息政策

本公司已備有股息政策。任何股息的宣派及派付均由董事會全權酌情決定，其長遠目標為致力提升本公司股東價值至最高。本公司致力於任何財政年度為其股東提供不少於權益持有人應佔除稅後核心溢利的25%的目標年度股息分派，惟受限於以下因素：

1. 本公司的實際及預期現金流狀況及財務表現；
2. 預計資本開支、未來擴展計劃及增長機會；
3. 本集團負債權益比率、股本回報率及相關財務契約；
4. 整體經濟狀況及本集團核心業務的業務週期；
5. 本公司股東及投資者的整體期望；及
6. 董事會認為適當的任何其他因素。

董事會將每半年宣派股息。末期股息的派發須待股東批准，而本公司將於任何財政年度就末期股息的派發提供以股代息分派選項以供股東選擇。董事會可在其認為適當時全權酌情向股東宣派特別股息。

董事會會持續審訂本股息政策以及根據本政策宣派及／或派發的股息，以確定本股息政策以及宣派及／或派發的股息符合本集團及股東的最佳利益，並遵守所有適用法律及法規。

董事會將持續檢討股息政策，並保留其全權及絕對酌情權以隨時更新、修訂、修改及／或取消股息政策，而本股息政策不會以任何方式構成本公司有關其未來股息的具法律約束力承諾及／或令本公司有責任隨時或不時宣派股息。

股東權利

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

股東召開股東特別大會

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

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

企業管治報告

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

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

股東可將彼等擬提呈董事會關注之事宜，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周年大會及股東特別大會，及於該等大會上提出動議之程序。

章程文件

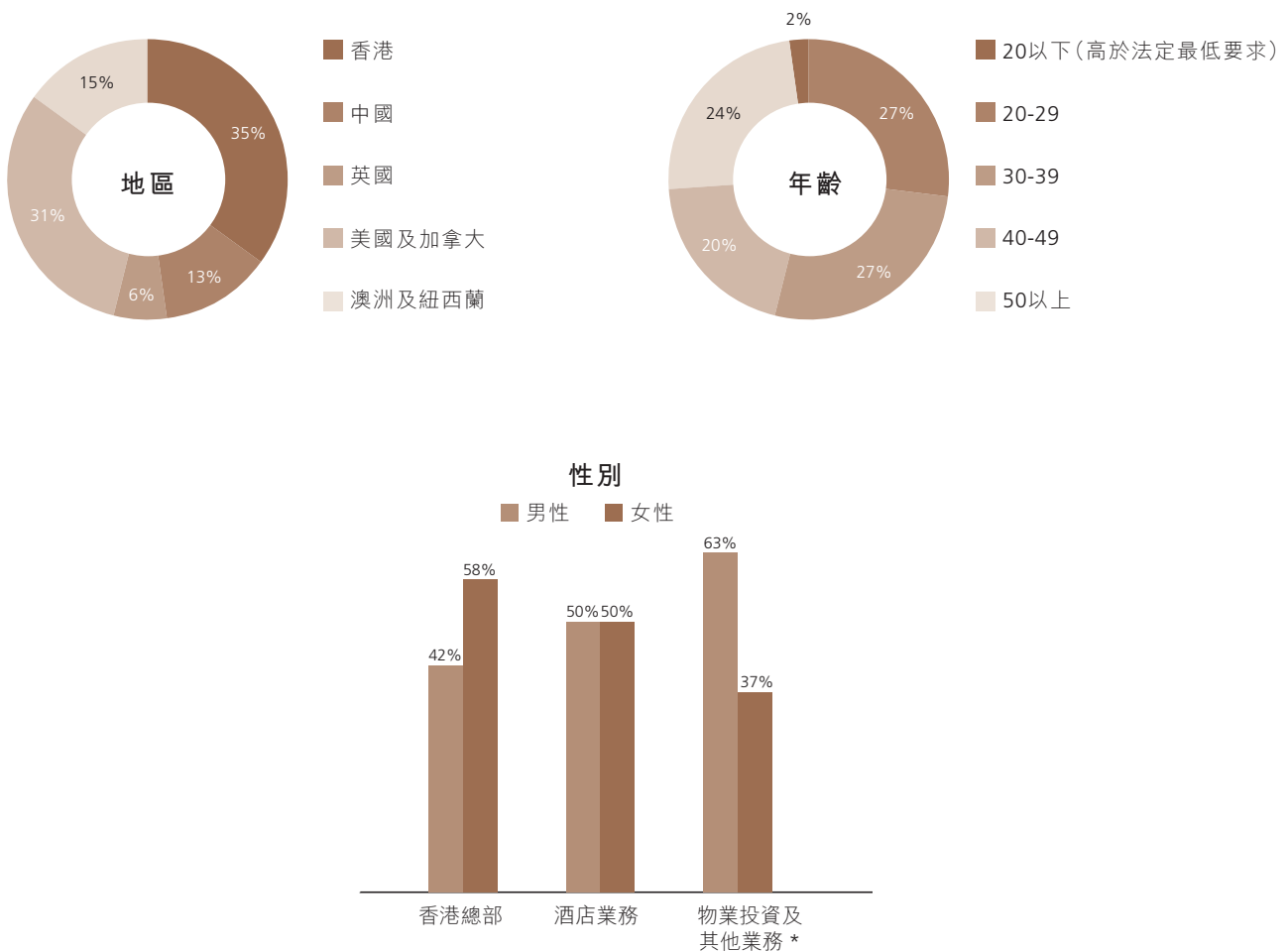
於2018財政年度，本公司之章程文件概無變更。本公司章程文件的綜合版本可於本公司網站及「披露易」網站查閱。

企業管治報告

工作團隊的可持續性

我們明白工作團隊可持續性的重要性，挽留和招攬合適的人才，以滿足目前和未來的業務需求。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團業績及個別僱員表現發放酌情花紅。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2018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1.1%至6,666名（2017年：6,591名）。以下圖表為本集團於2018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。

企業管治報告

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

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

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。

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2014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，本集團得以持續實行組織策略。

酒店分部向每名僱員清晰表達酒店管理公司的方向－銳意擴展國際版圖，為了鼓勵員工持續追求卓越，注入追求卓越的堅毅文化這種不可或缺的因素。為於不同品牌及酒店貫徹相同信息，酒店分部高級管理層團隊曾舉行多次管理層員工簡介會，闡述整體業務模式、營運模式、領導模式以及品牌策略。簡介會亦設有工作坊，培養各人主動天天求進的風氣。這顯示出由高層管理人員以至各級經理對我們願景的重視，齊心貢獻助集團邁向成功。

「First60」認證課程是為確保所有員工全面了解集團宗旨及文化的重要制度。同時，員工於入職的首六十日會獲安排一系列知識及技能培訓。在學習各項標準及營運程序以外，同事亦會參與一個名為「朗廷的客人是我的客人／康得思的客人是我的客人」的五單元顧客服務課程。所有主管及經理均必須參與名為「帶領積極主動文化」的領導單元培訓課程，以協助他們建立及保持「主動求進」的風氣。

我們的酒店分部自2010年至2020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。而香港康得思酒店榮獲家庭議會和民政事務局嘉許為「2017/18年度家庭友善僱主」。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2018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2018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2018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2018年12月31日止年度終結後發生並影響本公司之重大事件一載於本年報第7頁至第25頁之主席報告書，包括「概覽」、「業務回顧」、「財務回顧」及「展望」；
- (b) 本公司正面對的主要風險及不明朗因素一載於本報告下一個章節之「風險及不明朗因素」；及
- (c) 本公司環保政策及表現之探討一載於本年報第26頁至第49頁之「環境、社會及管治報告」。

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。

董事會報告書

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團的核心業務，主要位於香港、美國、中國和日本。因此，此分部須視乎有關地區的經濟、政治與法律方面的發展情況，以及政府政策和法規的變動。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研究及壓力測試，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69.6%。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，以確保所有流動資金風險來源得以認清，從而評估現有信貸額度對不同層面商業活動的影響。

酒店業務涉及的風險

本集團大部分收入來自酒店營運。由於酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中期或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定性、政治、天災、疾病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。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。

董事會報告書

財務風險

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、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、應付分派、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、投資及物業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，因應可能對聲譽產生不利影響的負面事件反應不足，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、部份市場的豪華酒店週期性供應過剩，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，預測不利變動以作出應對，致力於品牌推廣及主動溝通措施，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，以保障因災難導致業務受阻及收益受損。

網絡攻擊的風險

倘面臨網絡罪案，本公司最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌價值受損所引致的聲譽損失。為了減輕網絡攻擊的風險，本公司會定期掃描資訊科技基礎設施並修補漏洞。具風險的外部網際網絡協定地址會遭到阻截。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。密碼監控及系統與網絡元素的使用者帳戶控制會定期更新和審視。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為甚。該等行業的人才競爭激烈、勞工市場緊張，加上新項目令需求增加，對本集團在提供足夠人力資源以維持現有及新興業務方面構成挑戰。此外，倘突然流失重要專業資格僱員，而我們未能及時找到合適的替任人選，可影響到我們交付項目的能力，及對我們的業務構成重大不利影響。為減輕該情況，本集團會謹慎監察人力資源狀況，並已制定應變方案，以減低不確定因素。

董事會報告書

法律及監管合規風險

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

業績及股息

本集團截至2018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50港仙予於2019年6月3日（星期一）已登記在本公司股東名冊上之股東。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2019年7月8日派發。連同於2018年10月已派發中期股息每股33港仙，2018年度全年派發股息為每股83港仙。

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

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2018年12月31日之投資物業由獨立專業物業估值師按收益資本化方法進行重估，市值租金亦參照附近其他同類物業所得租金進行評估。

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2018年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

董事會報告書

發行新股份

本年度內，本公司按2017年末期股息之以股代息計劃發行6,719,000股股份及按2009年購股期權計劃發行3,338,000股股份。於2018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698,647,038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2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事

下列為本公司於年內及截至本報告書日期止之在任董事：

執行董事

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

非執行董事

羅杜莉君女士
羅康瑞先生
羅鷹瑞醫生

獨立非執行董事

鄭海泉先生
王于漸教授
李王佩玲女士
李少光先生
潘嘉陽教授

依照公司細則第109(A)條，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生、羅俊謙先生及潘嘉陽教授將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2019年股東周年大會上膺選連任。

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

董事會報告書

董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第50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。

董事酬金

董事酬金詳情載於綜合財務報表附註11。

獲准許的彌償條文

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

董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2018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 ⁽¹⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	51,871,303 ⁽¹⁾		
	受控制公司之權益	公司權益	78,788,292 ⁽²⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾		
	酌情信託成立人	信託權益	60,788,762	424,278,205	60.73
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,099,099		
	受控制公司之權益	公司權益	5,098,600 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	239,027,547	34.21
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	1,161,010 ⁽⁵⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	233,990,858	33.49
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,046,081 ⁽⁶⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	234,875,929	33.62
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	232,830,141	33.33

董事會報告書

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行股本之 百分比 ⁽¹¹⁾
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000	269,958,054	38.64
	受控制公司之權益	公司權益	35,628,206 ⁽⁷⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾		
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	595,000 ⁽⁸⁾	595,000	0.09
簡德光	實益擁有人	個人權益	3,959,164 ⁽⁹⁾	3,959,164	0.57
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,253,554 ⁽¹⁰⁾	1,253,554	0.18

附註：

- (1) 於該等權益中，1,358,000為購股期權。
- (2) 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。
- (3) 該等232,829,848股股份乃由一酌情信託所持有，而其中羅嘉瑞醫生、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。
- (4) 該等5,098,600股股份由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事，而羅嘉瑞醫生則為其中一間該等公司之董事。
- (5) 於該等權益中，500,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，200,000為購股期權。
- (7) 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。
- (8) 於該等權益中，590,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，1,730,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,070,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2018年12月31日之已發行總數698,647,038股股份計算。

董事會報告書

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2018年12月31日，本集團擁有冠君產業信託65.99%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2018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／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽⁴⁾
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2018年12月31日之已發行總數5,847,092,804個基金單位計算。

董事會報告書

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2018年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資62.93%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2018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／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合訂 單位之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	54,233,500 ⁽¹⁾	2.57
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：

- (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，彼亦為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生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2018年12月31日之已發行總數2,109,715,939個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2018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。

董事會報告書

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：

羅康瑞先生乃瑞安集團（於1971年成立）之創立人兼主席，彼亦於下列瑞安集團之附屬公司中擔任重要職務：

- 瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）之主席，該公司為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產透過其附屬公司及聯營公司在中國內地開發和運營優質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。
- 中國新天地有限公司（「CXTD」）之主席，該公司為瑞安房地產之一間獨立營運的全資附屬公司。CXTD主要集中於中國內地從事零售、辦公樓、娛樂及酒店物業的投資、管理、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、建築及承包，翻新和裝修，以及投資控股。

由於本公司之董事會乃獨立於瑞安房地產、CXTD及瑞安建業之董事會，本集團因此能夠獨立於上述業務，以及基於各自利益來經營其業務。

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。除下文及綜合財務報表附註40所披露者外，概無與本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或結束時仍然生效。

董事會報告書

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，下列協議及其項下擬進行的交易（其於2018年仍然生效）構成本公司的持續關連交易：

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2018年3月31日止十二個月內的實際交易金額為8,536,280港元，並未超過上述年度上限。

董事會報告書

持續關連交易之審閱

本集團已制訂《關連交易匯報及監控制度》(「該制度」)，以列明本集團就執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易的內部監控系統及監察程序。在該制度下，各指定部門／業務單位須每月提交一份報告，詳列預期會於翌月匯報中落實內容的所有關連交易及持續關連交易(包括獲豁免上市規則披露要求的交易)，以及該匯報期內的實際交易金額。截至2018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。

上述提及之協議於2018年12月31日止年度內之持續關連交易金額如下：

	港幣
實際交易總額	8,548,280
年度上限	9,990,000*

* 於截至2018年12月31日止年度內，交易年度上限乃以截至2018年及2019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2018年1月1日至3月31日及2018年4月1日至12月31日期間，上限額分別為2,441,250港元及7,548,750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。

董事會報告書

獨立非執行董事已審閱不獲豁免持續關連交易之詳情、載有本年度所有不獲豁免持續關連交易記錄之登記冊，以及載於綜合財務報表附註40，有關本公司於截至2018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，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2018年12月31日止年度之持續關連交易並確認：

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

購股期權計劃

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

該2009年購股期權計劃之進一步詳情載列於綜合財務報表附註34。

董事會報告書

授予僱員（包括董事）之購股期權之變動

於截至2018年12月31日止年度期間，根據2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2018年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2018年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
06/06/2013	736,000	–	(659,000)	(77,000)	–	07/06/2015–06/06/2018	31.45
27/02/2014	940,000	–	(114,000)	(97,000)	729,000	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	1,459,000	–	(353,000)	(126,000)	980,000	12/03/2017–11/03/2020	26.88
14/03/2016	3,903,000	–	(1,912,000)	(233,000)	1,758,000	15/03/2018–14/03/2021	25.70
14/03/2017	5,211,000	–	–	(430,000)	4,781,000	15/03/2019–14/03/2022	37.15
14/03/2018	–	5,209,000 ⁽²⁾	–	(282,000)	4,927,000	15/03/2020–14/03/2023	42.40
08/05/2018	–	300,000 ⁽²⁾	–	–	300,000	09/05/2020–08/05/2023	38.83
合共	12,549,000	5,509,000	(3,338,000)	(1,245,000)	13,475,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2018年12月31日止年度內，向本公司之董事及其聯繫人授予之購股期權為1,928,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,581,000份。
- (3) 截至2018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2018年3月14日授出日期前（即2018年3月13日）之收市價為42.55港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為42.014港元）。
- (7) 本公司之股份於緊接2018年5月8日授予日期前（即2018年5月7日）之收市價為38.55港元。

董事會報告書

授予董事之購股期權之變動

於截至2018年12月31日止年度期間，根據2009年購股期權計劃授予本公司董事（當中亦為主要股東）之購股期權變動詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2018年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2018年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
羅嘉瑞	14/03/2016	655,000	-	(655,000)	-	-	25.70	39.77
	14/03/2017	670,000	-	-	-	670,000	37.15	-
	14/03/2018	-	688,000	-	-	688,000	42.40	-
		1,325,000	688,000	(655,000)	-	1,358,000		
羅孔瑞	06/06/2013	100,000	-	(100,000)	-	-	31.45	39.77
	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	-
	14/03/2018	-	100,000	-	-	100,000	42.40	-
		500,000	100,000	(100,000)	-	500,000		
羅慧端	14/03/2016	100,000	-	(100,000)	-	-	25.70	39.77
	14/03/2017	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018	-	100,000	-	-	100,000	42.40	-
		200,000	100,000	(100,000)	-	200,000		
羅俊謙	06/06/2013	5,000	-	(5,000)	-	-	31.45	39.77
	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	-
	14/03/2018	-	220,000	-	-	220,000	42.40	-
		375,000	220,000	(5,000)	-	590,000		

董事會報告書

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目					每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2018年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於2018年 12月31日 尚未行使		
簡德光	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	–
	14/03/2018	–	430,000	–	–	430,000	42.40	–
		1,300,000	430,000	–	–	1,730,000		
朱錫培	06/06/2013	90,000	–	(90,000)	–	–	31.45	39.77
	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	–
	14/03/2018	–	350,000	–	–	350,000	42.40	–
		810,000	350,000	(90,000)	–	1,070,000		
本公司董事之聯繫人 ⁽⁷⁾	06/06/2013	108,000	–	(108,000)	–	–	31.45	39.77
	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	–
	14/03/2018	–	40,000	–	–	40,000	42.40	–
		770,000	40,000	(108,000)	–	702,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	06/06/2013	433,000	–	(356,000)	(77,000)	–	31.45	39.77
	27/02/2014	310,000	–	(114,000)	(97,000)	99,000	26.05	39.77
	17/03/2014	300,000	–	(300,000)	–	–	27.55	39.77
	11/03/2015	709,000	–	(353,000)	(126,000)	230,000	26.88	39.77
	14/03/2016	2,286,000	–	(1,157,000)	(233,000)	896,000	25.70	39.77
	14/03/2017	3,231,000	–	–	(430,000)	2,801,000	37.15	–
	14/03/2018	–	3,281,000	–	(282,000)	2,999,000	42.40	–
	08/05/2018	–	300,000	–	–	300,000	38.83	–
		7,269,000	3,581,000	(2,280,000)	(1,245,000)	7,325,000		

董事會報告書

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

於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。

於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。

於08/05/2018授出之購股期權可於09/05/2020至08/05/2023期間行使。

- (2) 截至2018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2018年3月14日授出日期前（即2018年3月13日）之收市價為42.55港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為42.014港元）。

- (6) 本公司之股份於緊接2018年5月8日授予日期前（即2018年5月7日）之收市價為38.55港元。

- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

董事會報告書

主要股東於股份之權益

下列為於2018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	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	297,033,752 ⁽¹⁾	42.52
Powermax Agents Limited	172,704,109 ⁽²⁾	24.72
Surewit Finance Limited	41,454,452 ⁽³⁾	5.93
Eagle Guardian Limited	38,182,632 ⁽⁴⁾	5.47
Mind Reader Limited	36,447,386 ⁽⁵⁾	5.22
Adscan Holdings Limited	35,628,206 ⁽⁶⁾	5.10

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12月31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2018年12月31日：
 - (i) 232,829,848股股份(佔本公司已發行股本33.33%)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) 60,788,762股股份(佔本公司已發行股本8.70%)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172,704,109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41,454,452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) Mind Reader 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。
- (6) 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。
- (7) 該百分比乃根據本公司於2018年12月31日之已發行總數698,647,038股股份計算。

董事會報告書

除上文所披露者外，截至2018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89頁至第92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96頁至第100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，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

股票掛鈎協議

除本公司採立之2009年購股期權計劃（於本年報第96頁至第100頁「購股期權計劃」一節內披露）外，本公司於本年度或於本年度終結時，概無訂立或存在由本公司訂立的任何股票掛鈎協議，而該等協議將會或可導致本公司發行股份或規定本公司訂立將會或可導致本公司發行股份的任何協議。

優先購買權

公司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總營業額及採購額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25。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達352,432.40港元（2017年：HK\$995,745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47頁至第49頁之「環境、社會及管治報告－社區參與」。

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2019年5月22日（星期三）舉行之股東周年大會上提呈。

董事會報告書

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82頁之企業管治報告內。

環境、社會及管治報告

本公司已遵守環境，社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。「環境、社會及管治報告」載於本報告的第26頁至第49頁。

代表董事會
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2019年3月6日

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致鷹君集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第109頁至第243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2018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2018年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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
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2018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89,408,450,000港元，佔貴集團資產總值之69.6%。投資物業的公平值變動6,660,669,000港元已於年終的綜合收益表內確認。 貴集團之投資物業乃以獨立專業物業估值師所進行之估值為基準，按公平值列賬。估值技術及估值所用主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註14內披露。估值視乎若干涉及管理層和獨立專業物業估值師判斷之關鍵輸入數據，包括類似物業的資本化比率、每平方呎的市場租金、折現率、最終資本化比率、年度收入及可觀察的市場交易。顯示重要的不可觀察輸入數據與公平值關係之列表亦於此附註內披露。	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主要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；及 • 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。

獨立核數師報告書

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。

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的責任

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 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。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為陳清珠。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月6日

綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收益	5	10,156,180	8,948,104
商品及服務成本		(5,992,257)	(4,952,689)
折舊前經營溢利		4,163,923	3,995,415
折舊		(712,514)	(620,324)
經營溢利		3,451,409	3,375,091
投資物業之公平值變動	14	6,660,669	10,876,356
衍生金融工具之公平值變動		(77,541)	(65,276)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(37,618)	56,975
其他收益	7	259,866	194,866
持作可出售投資之減值虧損		—	(127,349)
行政及其他費用		(511,718)	(458,133)
財務成本	8	(821,256)	(660,012)
應佔合營公司業績		(10,389)	(26,598)
應佔聯營公司業績		773	570
除稅前溢利		8,914,195	13,166,490
所得稅	9	(526,500)	(377,559)
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	8,387,695	12,788,931
應佔本年度溢利：			
公司股東		5,810,713	8,817,852
非控股權益		(90,760)	145,844
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		5,719,953	8,963,696
		2,667,742	3,825,235
		8,387,695	12,788,931
每股盈利：	13		
基本		8.33港元	12.83港元
攤薄		8.31港元	12.74港元

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017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)		8,387,695	12,788,931
其他全面(支出)收益：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損		(122,078)	—
應佔聯營公司之其他全面支出		(13,655)	—
期後可重新分類至損益之項目：			
持作可出售投資之公平值收益		—	174,993
持作可出售投資於出售時之重新分類調整		—	(2,043)
海外營運折算所產生之匯兌差額		(231,759)	419,957
應佔合營公司之其他全面(支出)收益		(44,880)	58,284
應佔聯營公司之其他全面收益		—	13,062
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	22	(8,540)	(39,856)
公平值調整重新分類至損益	22	(509)	3,626
本年度其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)		(421,421)	628,023
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)		7,966,274	13,416,954
應佔本年度全面收益總額：			
公司股東		5,390,474	9,452,732
非控股權益		(88,883)	151,472
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		5,301,591	9,604,204
		2,664,683	3,812,750
		7,966,274	13,416,954

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	89,408,450	83,999,025
物業、廠房及設備	15	19,630,708	19,716,816
合營公司權益	16	1,352,771	1,411,273
聯營公司權益	17	68,755	159,491
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	900,472	–
持作可出售投資	19	–	907,261
應收票據及貸款	20	339,100	309,247
衍生金融工具	21, 22	66,322	64,887
		111,766,578	106,568,000
流動資產			
物業存貨	23	4,685,334	4,569,586
存貨	24	145,990	109,627
應收賬款、按金及預付款項	25	995,993	1,019,764
應收票據及貸款	20	–	23,382
按公平值列入損益之財務資產	26	230,032	139,261
衍生金融工具	21	71	–
可收回稅項		1,054	109,851
受限制現金	27	170,798	92,917
原到期日超過三個月之定期存款	27	702,833	1,879,586
銀行結存及現金	27	8,544,217	6,491,562
		15,476,322	14,435,536
分類為持作出售之資產	28	1,182,557	–
		16,658,879	14,435,536
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	29	3,882,883	3,730,729
衍生金融工具	21	–	236
稅項準備		104,119	188,219
應付分派		271,748	250,799
一年內到期借貸	30	4,981,198	1,656,371
		9,239,948	5,826,354
流動資產淨值		7,418,931	8,609,182
總資產減流動負債		119,185,509	115,177,182

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	21, 22	99,969	20,723
一年後到期借貸	30	20,643,663	24,353,881
中期票據	31	5,536,292	4,612,054
遞延稅項	32	1,395,342	1,362,093
		27,675,266	30,348,751
資產淨值		91,510,243	84,828,431
應佔權益：			
公司股東			
股本	33	349,324	344,295
股份溢價及儲備		69,003,488	64,124,417
		69,352,812	64,468,712
非控股權益		(547,961)	(346,792)
		68,804,851	64,121,920
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		22,705,392	20,706,511
		91,510,243	84,828,431

載於第109至243頁之綜合財務報表於2019年3月6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2018年12月31日止年度

	公司股東應佔												冠君產業信託 之非控股基金			
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估	物業重估	資本贖回	已購入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股期權				非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	應佔 港幣千元	總計 港幣千元	
			儲備	儲備	儲備			對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計					
			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	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兌差額	-	-	(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	-	58,284
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股基金 單位持有人之交易：																
冠君產業信託之非控股基金 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	-	364,685
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	-	22,639
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)	-	(189,815)
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2018年12月31日止年度

	公司股東應佔												冠君產業信託 之非控股基金 單位持有人			
	股本	股份溢價	投資重估 儲備	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	已撥入盈餘	匯兌儲備	購股權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	權益總額	應佔	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註a)															
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
調整(附註2)	-	-	(168,080)	-	-	-	-	-	-	-	168,080	-	-	-	-	-
於2018年1月1日(經重列)	344,295	5,619,734	49,485	23,109	3,054	400,965	(446,770)	43,895	(4,064)	8,123,352	50,311,657	64,468,712	(346,792)	64,121,920	20,706,511	84,828,431
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,810,713	5,810,713	(90,760)	5,719,953	2,667,742	8,387,695
按公平值列入其他全面收益之																
股權工具之公平值虧損	-	-	(122,078)	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,078)	-	(122,078)	-	(122,078)
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(13,655)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,655)	-	(13,655)	-	(13,655)
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,990)	-	-	(5,990)	-	(5,990)	(3,059)	(9,049)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	242	-	-	-	(233,729)	-	-	(149)	-	(233,636)	1,877	(231,759)	-	(231,759)
應佔合營公司之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(44,880)	-	-	-	-	(44,880)	-	(44,880)	-	(44,880)
年內全面(支出)收益總額	-	-	(135,491)	-	-	-	(278,609)	-	(5,990)	(149)	5,810,713	5,390,474	(88,883)	5,301,591	2,664,683	7,966,274
與冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之交易：																
冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(522,051)	(522,051)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(522,051)	(522,051)
與股東之交易：																
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(907,860)	(907,860)	-	(907,860)	-	(907,860)
轉撥按公平值列入其他全面收益之																
股權工具於出售時產生之收益	-	-	(5,601)	-	-	-	-	-	-	-	5,601	-	-	-	-	-
發行股份溢價	5,029	347,753	-	-	-	-	-	(13,859)	-	-	-	338,923	-	338,923	-	338,923
發行股份開支	-	(113)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	-	(113)	-	(113)
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	30,674	-	-	-	30,674	-	30,674	-	30,674
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,929	-	34,929	44,601	79,530	(143,751)	(64,221)
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)	2,927	-	-	-
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,814)	(159,814)	-	(159,814)
於2018年12月31日	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,217,184	69,352,812	(547,961)	68,804,851	22,705,392	91,510,243

綜合權益變動表
截至2018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2016及2017年分別放棄其100,000,000個及50,000,000個朗廷酒店投資股份合訂單位所應收之任何應償還分派之權利。於年內，本集團已放棄2,927,000港元（2017年：7,311,000港元）之分派。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	8,914,195	13,166,490
調整：		
收取持作買賣股本證券股息	(5,300)	(8,005)
收取股息來自		
— 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(20,947)	—
— 持作可出售投資	—	(91,599)
出售持作可出售投資之收益	—	(2,043)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	3,985	(508)
歷史稅務優惠產生之收益	(86,064)	(45,491)
利息收入	(159,875)	(89,911)
投資物業之公平值變動	(6,660,669)	(10,876,356)
衍生金融工具之公平值變動	77,541	65,276
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	37,618	(56,975)
持作出售物業之撇銷	183,660	—
持作可出售投資之減值虧損	—	127,349
呆賬撥備	1,162	695
折舊	712,514	620,324
確認以股份支付款項	30,674	22,639
利息支出	821,256	660,012
應佔合營公司業績	10,389	26,598
應佔聯營公司業績	(773)	(570)
匯兌差額	(513)	(1,883)
營運資本變動前之經營現金流量	3,858,853	3,516,042
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	51,482	(185,094)
存貨增加	(36,363)	(3,859)
應付賬款、按金及應付費用增加(減少)	203,374	(10,567)
物業存貨增加	(235,694)	(661,918)
衍生金融工具增加(減少)	2,589	(48,791)
持作買賣之股本證券(增加)減少	(93,894)	179,997
來自經營業務之現金	3,750,347	2,785,810
繳付香港利得稅	(363,111)	(381,920)
繳付其他司法權區稅項	(87,809)	(70,590)
退回香港利得稅	7	48
退回其他司法權區稅項	2,154	—
經營業務所得之現金淨額	3,301,588	2,333,348

綜合現金流量表
截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
投資業務		
持作可出售投資增加	–	(83,641)
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(54,872)	–
按公平值列入損益之財務資產增加	(260,845)	–
合營公司權益增加	(7,079)	(173,451)
聯營公司權益增加	–	(31,251)
投資物業增加	(45,069)	(50,134)
應收貸款增加	(31,442)	(102,707)
物業、廠房及設備增加	(853,183)	(1,012,707)
收取聯營公司股息	7,538	5,342
收取股息來自		
– 持作可出售投資	–	90,251
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	19,575	–
– 持作買賣之股本證券	2,472	6,314
已收利息	140,033	78,391
出售投資物業所得款項淨額	–	104,656
(存放)提取受限制現金	(80,314)	218,527
出售所得款項		
– 持作可出售投資	–	82,829
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	12,719	–
– 按公平值列入損益之財務資產	229,179	38,789
贖回應收票據所得款項	23,503	–
出售物業、廠房及設備所得款項	860	1,113
存放原到期日超過三個月之定期存款	(297,289)	(1,879,586)
持作可出售投資資本回報	–	433,358
提取已抵押銀行存款	–	631,489
提取原到期日超過三個月之定期存款	1,473,023	400,907
投資業務所得(所用)現金淨額	278,809	(1,241,511)
融資項目		
銀行借貸前端費用	(9,307)	(13,424)
附屬公司之權益變動	(64,224)	(11,138)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(501,099)	(474,595)
支付非控股權益之分派	(159,814)	(189,815)
支付股東之股息	(659,526)	(965,443)
已付利息	(825,933)	(677,422)
發行股份	90,474	112,239
新借銀行貸款	1,904,278	5,787,772
發行中期票據所得款項	925,000	775,000
償還銀行貸款	(2,125,856)	(4,520,836)
發行中期票據之交易成本	(13,029)	(3,813)
融資項目所用之現金淨額	(1,439,036)	(181,475)

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額	2,141,361	910,362
外幣匯率改變之影響	(88,706)	124,156
年初之現金及現金等價物	6,491,562	5,457,044
年末之現金及現金等價物 計入銀行結存及現金	8,544,217	6,491,562

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般事項

鷹君集團有限公司(「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(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關之修訂
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
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎支付交易的分類和計量
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9號「金融工具」時一併應用香港 財務報告準則第4號「保險合同」
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
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除以下披露外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期2018年1月1日確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或權益的其他部分，如適用)確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於在2018年1月1日尚未完成的合約。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及有關詮釋而編製，故若干比較資料可能無法比較。

本集團按來自客戶合約產生之以下主要來源確認收益：

- 酒店收益(包括酒店客房收益、餐飲銷售及其他配套服務)
- 物業管理服務收入
- 物業出售
- 商品出售
- 其他(包括物業管理及保養收入及物業代理佣金)

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策的資料分別於附註5及附註3披露。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(續)

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

綜合財務狀況表於2018年1月1日確認的金額已作出以下調整。未受變動影響的項目並不包括在內。

		於2017年 12月31日 過往已列報 之賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	於2018年 1月1日 按香港財務 報告準則 第15號 之賬面值* 港幣千元
	附註			
應收賬款、按金及預付款項				
— 應收保修金	(a)	—	17,520	17,520
— 其他應收款項	(a)	220,075	(17,520)	202,555
應付賬款、按金及應付費用				
— 客戶按金及其他遞延收益	(b)	—	226,483	226,483
— 已收按金	(b)	914,974	(196,344)	718,630
— 應付費用、應付利息及其他應付款項	(b)	2,128,525	(30,139)	2,098,386

* 本欄的金額未對應用香港財務報告準則第9號作出調整。

附註：

(a) 於2018年1月1日，17,520,000港元的其他應收款項被重新分類至合約資產項下之應收保修金。

(b) 於2018年1月1日，過往被分類至已收按金和應付費用、應付利息及其他應付款項的226,483,000港元已重新分類為客戶按金及其他遞延收益。客戶按金及其他遞延收益乃合約負債。

下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團之綜合財務狀況表於2018年12月31日的各項目所產生的影響。未受變動影響的項目並不包括在內。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(續)

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

對綜合財務狀況表之影響

	附註	已列報 港幣千元	調整 港幣千元	沒有應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 港幣千元
應收賬款、按金及預付款項				
— 應收保修金	(a)	11,368	(11,368)	—
— 其他應收款項	(a)	242,949	11,368	254,317
應付賬款、按金及應付費用				
— 客戶按金及其他遞延收益	(b)	245,370	(245,370)	—
— 已收按金	(b)	820,214	218,190	1,038,404
— 應付費用、應付利息及其他應付款項	(b)	2,184,004	27,180	2,211,184

附註：

- (a) 按香港財務報告準則第15號，11,368,000港元的其他應收款項被重新分類至合約資產項下之應收保修金。
- (b) 過往被分類至已收按金和應付費用、應付利息及其他應付款項的245,370,000港元已重新分類為客戶按金及其他遞延收益。按香港財務報告準則第15號，客戶按金及其他遞延收益乃合約負債。

應用香港財務報告準則第15號對在本年度及於2018年1月1日的保留溢利確認收益的時間和金額並無重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關之修訂

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入對 i)財務資產及財務負債的分類及計量；ii)財務資產及其他項目之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)(例如：合約資產，應收租金及財務擔保合約)；及iii)一般對沖會計的新規定。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關之修訂（續）

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日（首次應用日期）並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括按照預期信貸虧損模式之減值），而並無對已於2018年1月1日終止確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面金額與於2018年1月1日的賬面金額之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，故若干比較資料可能無法比較。此外，本集團預期應用對沖會計。

應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策於附註3披露。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於2018年1月1日的首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號財務資產的分類及計量（包括減值）。

	持作可 出售投資 港幣千元	按公平值 列入其他 全面收益之 股權工具 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於2017年12月31日期末結餘－香港會計準則第39號	907,261	–	217,565	50,143,577
首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響：				
重新分類 從持作可出售投資（附註）	(907,261)	907,261	(168,080)	168,080
於2018年1月1日期初結餘	–	907,261	49,485	50,311,657

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關之修訂(續)

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要(續)

附註：

持作可出售投資

本集團選擇將過往分類為持作可出售(「持作可出售」)投資的所有股權投資之公平值變動呈列於其他全面收益(「其他全面收益」)中，其中賬面值為41,103,000港元之投資乃與先前根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。該等投資並非持作買賣，且預期不會於可見將來出售。

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，907,261,000港元由持作可出售投資重新分類至按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之股權工具，其中41,103,000港元乃與過往根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。根據本集團對該等無報價股權投資的公平值計量，該等投資於2017年12月31日的賬面值總額41,103,000港元與其公平值相若。此外，於2018年1月1日，過往確認的168,080,000港元減值虧損已由保留溢利轉撥至投資重估儲備。

應用所有新準則對期初綜合財務狀況表產生的影響

由於本集團上述會計政策的變動，期初綜合財務狀況表必須重列。下表說明經確認之調整對各項目所產生的影響。未受變動影響的項目並不包括在內。

	2017年 12月31日 (經審核) 港幣千元	香港財務 報告準則 第15號 港幣千元	香港財務 報告準則 第9號 港幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 港幣千元
持作可出售投資	907,261	—	(907,261)	—
按公平值列入其他全面收益之股權工具	—	—	907,261	907,261
應收賬款、按金及預付款項				
—應收保修金	—	17,520	—	17,520
—其他應收款項	220,075	(17,520)	—	202,555
應付賬款、按金及應付費用				
—客戶按金及其他遞延收益	—	226,483	—	226,483
—已收按金	914,974	(196,344)	—	718,630
—應付費用、應付利息及其他應付款項	2,128,525	(30,139)	—	2,098,386
投資重估儲備	217,565	—	(168,080)	49,485
保留溢利	50,143,577	—	168,080	50,311,657

截至2018年12月31日止年度的綜合現金流量表，2018年12月31日及2018年1月1日的金額已應用香港財務報告準則第9及15號計算。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

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之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
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 ¹
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂	重大的定義 ⁵
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益 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 ¹

¹ 於2019年1月1日起或以後之年度期間生效

² 於待定日期起或以後之年度期間生效

³ 於2021年1月1日起或以後之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效

⁵ 於2020年1月1日起或以後之年度期間生效

除以下所述外，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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（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。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易需按香港財務報告準則第15號的要求去釐定轉讓相關資產應否作為銷售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的要求。

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。租賃負債初始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，對租賃負債予以調整。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2018年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為44,350,000港元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。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2018年12月31日，本集團現時認為已付的可退回租賃按金及已收的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，該等按金並非與使用相關資產權利有關的款項，因此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而相關調整乃被視為額外租賃款項。已付的可退回租賃按金的調整會計入使用權資產的賬面值內。已收的可退回租賃按金的調整則會被視為預收租賃款項。

如上述所示，應用新的規定可能會導致計量、呈列及披露變化。此外，本集團（作為承租人）擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將在不重列比較資料的情況下確認首次應用對期初保留溢利的累計影響。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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，不論該價格是直接觀察到之結果或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「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎支付交易、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，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之（未調整）價格；
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得與資產或負債相關之可觀察輸入數據（除第1級所含報價以外）；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。在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，本集團目前擁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附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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，指目前擁有權權益的持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部份。

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。本集團之有關部份的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。

來自客戶合約之收益

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第15號時

根據香港財務報告準則第15號，本集團的履約責任當(或已)獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第15號時(續)

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利，而該權利尚未成為無條件且已計入應收保修金，需根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任，並包括在客戶按金及其他遞延收益。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

具有多重履約責任的合約(包括交易價格的分攤)

對於包含一項以上履約責任的合約，本集團以相對獨立的銷售價格基準將交易價格分配至各項履約責任。

個別商品或服務相關的各項履約責任之單獨售價於合約成立時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘一項獨立的銷售價格不能直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任之交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

輸出量法

完全履行履約責任進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

確認收益

(B) 於2018年1月1日前

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(包括就提供服務所得之代理佣金收益以及物業管理及保養收入)乃於提供服務時予以確認。

商品出售乃於商品付運及擁有權移交時予以確認。

本集團確認經營租賃收益的會計政策載於下文關於租賃之會計政策。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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2018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。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(在建物業及永久業權之土地除外)項目之成本之預計可使用年期及考慮其估計剩餘價值,以直線法及下列年率撇銷其成本:

租賃土地	以中期租約期計算
業主自用物業及酒店樓宇	以租約期或50年兩者之較短期計算
傢俬、裝置及設備	
酒店機械	4%
藝術品	4%
酒店翻新	10%
其他傢俬及裝置	10% – 20%
廠房及機械	10% – 20%
汽車	20%

正在興建用於生產、供貨或行政用途之物業以成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括專業費及根據本集團會計政策之合資格資產之資本化借貸成本。該等物業完工並可作擬定用途時劃分至適當之物業、廠房及設備類別。該等資產之折舊基準與其他之物業資產相同,於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

倘物業、廠房及設備項目因被證實改變用途終止業主自用而變為投資物業,該項目於轉變當日之賬面值與其公平值之任何差額於其他全面收益中確認,並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時,相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

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

物業、廠房及設備項目於出售或當預期繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時,該項資產將終止確認。因出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損(按出售該項資產之銷售所得款項及其賬面值之差額釐定)於損益確認。

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。

綜合財務報表附註
截至2018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

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。

合營公司為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。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。

本集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營公司的權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，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，將視為出售該投資對象之全數權益，而產生之收益或虧損於損益中確認。聯營公司或合營公司於不再使用權益法當日之賬面值與出售該聯營公司或合營公司權益所得任何款項之間之差額，乃計入釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，本集團就該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之所有金額，按直接出售該聯營公司或合營公司之相關資產或負債之相同基準予以入賬。因此，若該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團在出售／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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。倘存在任何該等跡象，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。

有形資產的可收回金額乃個別進行估算，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和使用價值，兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流乃按除稅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。

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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人之租賃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收益乃按相關租賃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。

倘於訂立經營租賃時給予租金優惠(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。

本集團作為承租人

經營租賃支出(包括按經營租賃持有之土地之收購成本)於有關租賃年期內按直線基準確認為開支。倘訂立經營租賃時收到租金優惠，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兌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)。收益及開支乃按期間平均匯率換算，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。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益(匯兌儲備)累計。

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兌差額乃重新分類至損益。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

稅項

所得税支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據全年應稅溢利計算得出。應稅溢利有別於除稅前溢利,因其並未計入在其他年度之應稅收益或可抵稅支出等項目,並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之當期稅項負債乃採用報告期末已確立或實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債之賬面值與用於計算應稅溢利之相應稅基之金額之間的暫時性差額予以確認。所有應稅暫時性差額產生之遞延稅項負債一般均予確認。遞延稅項資產之所有可抵稅暫時性差額一般只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額之限額內,才予以確認。如果暫時性差額是由交易中之資產和負債之首次確認(業務合併除外)下產生,並且不影響應稅溢利或會計溢利,所產生之遞延稅項資產或負債則不予確認。此外,倘首次確認商譽產生暫時性差額,則遞延稅項負債不予確認。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司權益產生之應稅暫時性差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時性差額之回撥，且暫時性差額在可預見將來很可能不會轉回則除外。倘若有足夠應稅溢利可供動用以抵銷暫時性差額利益，且預期暫時性差額於可見將來撥回時，方會確認因與該等投資及權益有關之可抵稅暫時性差額而產生之遞延稅項資產。

在各報告期末對遞延稅項資產之賬面值進行審閱，且於不再可能有足夠應稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時，按不能收回之部份扣減資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或資產變現之期間之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。遞延稅項負債及資產之計量，反映本集團於報告期末依循所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及以業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益）持有時，有關假設會被推翻。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關徵收之所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算其當期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

當期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。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。

財務資產及財務負債初始按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號自2018年1月1日起初步計量的與客戶合約產生的貿易應收款項除外。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(按公平值列入損益之財務資產或財務負債除外)於初始確認時加入或扣自財務資產或財務負債(按適用者)的公平值。收購按公平值列入損益的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種計算相關期間內財務資產或財務負債之攤銷成本以及分配利息收益及利息支出之方法。實際利率乃透過於財務資產或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收款及付款(包括組成整體實際利率所支付或收取之全部費用及點數、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。

本集團日常業務過程中所產生的股息收入乃呈列為收益。

財務資產

財務資產分類及後續計量

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時
符合以下條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

綜合財務報表附註
截至2018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)

財務資產分類及後續計量(續)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時(續)

符合下列條件的財務資產其後按公平值列入其他全面收益計量：

- 以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

所有其他財務資產其後按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)計量，惟於首次應用／首次確認財務資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資的其後公平值變動。

此外，本集團可以不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益計量的財務資產指定為按公平值列入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收益

就其後按攤銷成本計量之財務資產及其後按公平值列入其他全面收益計量之債務工具／應收款項而言，利息收益乃使用實際利率法確認。財務資產(隨後出現信貸減值之財務資產除外)之利息收益乃透過對財務資產之賬面總值應用實際利率計算。就隨後出現信貸減值之財務資產而言，利息收益乃透過對財務資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關財務資產不再出現信貸減值，則利息收益乃透過對財務資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始之賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

按公平值列入其他全面收益之股權工具投資於其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。累計收益或虧損將不重新分類至出售股本投資之損益，惟轉至保留溢利。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部份投資成本。股息計入損益之「收益」項下。

綜合財務報表附註
截至2018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)

財務資產分類及後續計量 (續)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時 (續)

(iii) 按公平值列入損益之財務資產

不符合以攤銷成本或按公平值列入其他全面收益或指定為按公平值列入其他全面收益標準計量的財務資產均按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益之財務資產按各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。除財務資產賺取的任何股息或利息外，於損益確認的收益或虧損淨額計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目內。

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前

本集團的財務資產乃分類為以下類別，包括按公平值列入損益之財務資產、貸款及應收款項和持作可出售財務資產。分類是取決於財務資產的性質及目的，並且於首次確認時釐定。

利息收益乃就債務工具按實際利息基準確認。

(i) 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、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)。

(ii) 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和貸款及應收款項。

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益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)。

綜合財務報表附註
截至2018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)

財務資產分類及後續計量(續)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前(續)

(ii) 持作可出售財務資產(續)

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)。

(iii) 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。

財務資產分類為持作買賣倘若：

- 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「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目內。公平值乃按附註42(e)所述之方式釐定。

綜合財務報表附註
截至2018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)

財務資產分類及後續計量(續)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前(續)

(iv) 持有至到期投資(應收票據)

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，應收票據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)。

財務資產之減值

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之財務資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項及按金、應收保修金、應收票據及貸款、應收合營公司款項、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)確認預期信貸虧損的虧損準備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部份。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團總能就應收貿易賬款確認存續期預期信貸虧損。對結餘重大之應收賬款就該等資產進行個別預期信貸虧損評估，及／或使用具有適當分組的提列矩陣進行共同評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損準備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的大幅增加。

綜合財務報表附註
截至2018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)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自初始確認後信貸風險是否大幅增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約之風險與初始確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，例如債務人的信貸利差、信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認後並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借貸人有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借貸人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)時，本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之準則的有效性，並在適當情況下作出修訂，以確保該準則能在款項逾期前識別其信貸風險已大幅增加。

綜合財務報表附註
截至2018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)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人(包括本集團)(並未考慮本集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘財務資產逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準更加合適。

(iii) 信貸減值之財務資產

倘發生一項或多項違約事件對財務資產之估計未來現金流量有不利影響時，則財務資產發生信貸減值。財務資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- (a) 發行人或借貸人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借貸人財務困難相關之經濟或合約原因，借貸人之貸款人已向借貸人授出貸款人原應概不考慮之優惠；
- (d) 借貸人可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手被清盤或已進入破產程序時，或在貿易應收款項的情況下，當金額逾期兩年以上時(以較早者為準)，本集團會將該財務資產撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撇銷之財務資產可能仍受到執行活動之約束。撇銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

綜合財務報表附註
截至2018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)

(A) 根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第9號時(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小的幅度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸損失之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的估計差額，按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收益乃根據財務資產之賬面總額計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收益根據財務資產之攤銷成本計算。

本集團調整所有金融工具之賬面值，於損益中確認減值收益或虧損，惟應收賬款通過虧損準備賬確認相應調整除外。

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前

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。

綜合財務報表附註
截至2018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)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前(續)

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，其將與撥備賬撇銷。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。

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。

綜合財務報表附註
截至2018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)

終止確認財務資產

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。

於終止確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總額之間的差額於損益內確認。

於終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後在初始確認時選擇按公平值列入其他全面收益的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

於終止確認持作可出售財務資產時，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。

財務負債及權益

分類為債務或權益

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。

衍生金融工具及對沖

衍生工具首次按公平值，於訂立衍生工具合約日確認，隨後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

內含衍生工具

(A) 自2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號

內含於混合合約的衍生工具(包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產主體)並不會分開出來。整份混合合約(如適用)按攤銷成本或按公平值分類及其後進行整體計量。

當不屬於香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產之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。

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前

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

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的關係，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公平值或現金流量變動是否高度有效。

評估對沖關係及成效

(A) 自2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而引致的公平值或現金流量變動，即對沖關係符合以下所有對沖有效性規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係引致的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及實體實際使用以對沖有關對沖項目數量的對沖工具數量所得出之比率相同。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關的對沖有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關資格標準。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

評估對沖關係及成效(續)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前
在對沖同時滿足下列條件時認定其為高度有效：

- 對沖開始及隨後期間，對沖預期為高度有效；及
- 實際對沖結果在80%至125%的範圍內。

公平值對沖

合格對沖工具之公平值變動於損益確認。

未按公平值計量的對沖項目的賬面值按對沖風險引起的公平值變動進行調整，並相對計入損益內。

當對沖收益或虧損於損益確認，彼等會一同作為對沖項目呈列。

現金流量對沖

本集團採用貨幣掉期以對沖其匯兌及利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由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。

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，重新分類至損益，並在綜合收益表中列作已確認對沖項目。倘本集團預期對沖儲備中部份或全部累計虧損將來不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

終止對沖會計法

(A) 自2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號

本集團僅在對沖關係(或其一部份)不再符合有關合資格準則時預先終止對沖會計法(經重新調整(如適用)後)。這情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使)。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部份(在此情況下對沖會計法繼續適用於對沖的其餘部份)。

就公平值對沖而言，對沖風險之對沖項目賬面值的公平值調整從當日起於損益攤銷。

就現金流對沖而言，當時在其他全面收益確認及權益中累積的任何收益或虧損會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益累計的收益或虧損即時在損益內獲確認。

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法時，對沖會計法即被終止。

就現金流對沖而言，當時在其他全面收益確認及權益中累積的任何收益或虧損會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益累計的收益或虧損即時在損益內獲確認。

財務負債之終止確認

本集團僅於責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

以權益結算的以股份為基礎支付交易

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

以權益結算的以股份為基礎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的以股份為基礎支付交易，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)。

綜合財務報表附註
截至2018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

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）。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非以業務模式（其目標是隨時間消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益）持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確定採用公平值模式計量之投資物業賬面值透過銷售全部收回。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。而位於美利堅合眾國（「美國」）及中華人民共和國（「中國」）之投資物業，本集團就投資物業之公平值變動確認遞延稅項，因本集團須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。

綜合財務報表附註
截至2018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2018年12月31日，本集團實際持有美國房地產基金之49.97%(2017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。

綜合財務報表附註
截至2018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)

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

如附註21及22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，可能會導致衍生金融工具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。

綜合財務報表附註
截至2018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一可於該等投資之出售交易中得出一之最佳估計)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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

5. 收益

收益指經營酒店之收益、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。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
酒店收益	5,950,684	5,421,744
來自投資物業之租金收入	2,943,531	2,686,664
物業管理服務收入	313,521	294,392
物業出售	578,156	107,224
商品出售	197,478	167,753
股息收入	26,247	99,604
其他	146,563	170,723
	10,156,180	8,948,104

下表載列截至2018年12月31日止年度之來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬：

	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
酒店收益	6,022,816	-	-	-	6,022,816	-	615,125	-	(687,257)	5,950,684
物業管理服務收入	-	25,795	-	-	25,795	287,726	-	-	-	313,521
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	578,156	-	578,156
商品出售	-	-	-	198,129	198,129	-	-	-	(651)	197,478
其他	-	-	-	546,121	546,121	-	-	-	(399,558)	146,563
來自客戶合約之收益	6,022,816	25,795	-	744,250	6,792,861	287,726	615,125	578,156	(1,087,466)	7,186,402
來自投資物業之租金收入	-	205,046	-	-	205,046	2,677,246	375	86,207	(25,343)	2,943,531
股息收入	-	-	-	26,247	26,247	-	-	-	-	26,247
總收益	6,022,816	230,841	-	770,497	7,024,154	2,964,972	615,500	664,363	(1,112,809)	10,156,180

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

5. 收益(續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：

2018年

— 按收益來源劃分：

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收益			
— 客房收益	—	3,647,824	3,647,824
— 餐飲收益	1,928,829	—	1,928,829
— 其他	230,812	143,219	374,031
物業管理服務收入	—	313,521	313,521
物業出售	578,156	—	578,156
商品出售	189,095	8,383	197,478
其他	—	146,563	146,563
	2,926,892	4,259,510	7,186,402
投資物業租金收入			2,943,531
股息收入			26,247
			10,156,180

— 按地區劃分：

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
香港	849,610	1,453,374	2,302,984
美國	1,157,669	1,065,694	2,223,363
加拿大	109,591	497,553	607,144
英國	205,575	427,184	632,759
澳洲	197,130	309,851	506,981
紐西蘭	149,335	154,157	303,492
中國	256,504	350,242	606,746
其他	1,478	1,455	2,933
	2,926,892	4,259,510	7,186,402
投資物業租金收入			2,943,531
股息收入			26,247
			10,156,180

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

5. 收益（續）

(ii) 與客戶合約之履約責任：

酒店客房收益於賓客入住期間予以確認。本集團會在客戶預訂酒店客房時，收取按金。在達至上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團應付賬款、按金及應付費用之下，確認為客戶按金及其他遞延收益。本集團允許給予貿易客戶之平均信貸期為30至60天。

餐飲收益乃於商品及服務之控制權轉交予客戶之時間點予以確認。

其他酒店收入主要包括配套服務收入，乃於服務之控制權轉交予客戶之時間點或於服務期間予以確認，視乎合約條款而定。

物業管理服務收入乃於服務期間予以確認。本集團根據合約向客戶預收一個月物業管理服務費。

物業出售乃於已竣工物業之控制權交付予買方之時間點予以確認。本集團在簽署買賣協議時，向買方收取按金。在達至上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團應付賬款、按金及應付費用之下，確認為客戶按金及其他遞延收益。

商品出售主要於商品控制權轉交予客戶之時間點予以確認。本集團允許給予貿易客戶之平均信貸期為30至60天。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

5. 收益（續）

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價：

於2018年12月31日分配至與客戶合約之餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價及預期確認收益的時間：

	一年內 港幣千元	超過一年 但不 多於兩年 港幣千元	超過兩年 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收益	591,105	102,311	13,223	706,639
商品出售	181,527	55,496	11,419	248,442
其他	14,784	—	—	14,784
	787,416	157,807	24,642	969,865

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段所載可行權宜之計應用於其物業管理服務合約，因此，上述不包括本集團在履行有關原始預計期間為一年或更短之物業管理服務合約項下剩餘履約責任時有權獲取的收入資料。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料

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

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物業銷售收入、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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

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

2018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	5,950,684	230,159	-	370,288	6,551,131	2,940,311	375	664,363	-	10,156,180
分部之間收益	72,132	682	-	400,209	473,023	24,661	615,125	-	(1,112,809)	-
總計	6,022,816	230,841	-	770,497	7,024,154	2,964,972	615,500	664,363	(1,112,809)	10,156,180

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	854,304	182,285	-	541,156	1,577,745	2,116,684	587,002	(105,480)	(12,028)	4,163,923
折舊					(520,895)	-	(190,981)	-	(638)	(712,514)
折舊後經營溢利					1,056,850	2,116,684	396,021	(105,480)	(12,666)	3,451,409
投資物業之公平值變動					305,424	6,411,601	-	(66,491)	10,135	6,660,669
衍生金融工具之公平值變動					(67,351)	-	(10,190)	-	-	(77,541)
按公平值列入損益之 財務資產之公平值變動					(37,618)	-	-	-	-	(37,618)
其他收益					111,560	-	-	1,226	(12,795)	99,991
行政及其他費用					(466,976)	(27,399)	(12,331)	(14,953)	9,941	(511,718)
財務成本淨值					(42,880)	(400,005)	(188,639)	(29,857)	-	(661,381)
應佔合營公司業績					(10,389)	-	-	-	-	(10,389)
應佔聯營公司業績					773	-	-	-	-	773
除稅前溢利					849,393	8,100,881	184,861	(215,555)	(5,385)	8,914,195
所得稅					(186,222)	(288,824)	(51,589)	-	135	(526,500)
本年度溢利					663,171	7,812,057	133,272	(215,555)	(5,250)	8,387,695
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					561	(2,667,742)	(49,948)	140,147	-	(2,576,982)
公司股東應佔溢利					663,732	5,144,315	83,324	(75,408)	(5,250)	5,810,713

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

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	682	-	366,090	435,749	22,120	606,687	-	(1,064,556)	-
總計	5,490,721	227,584	-	804,170	6,522,475	2,699,899	607,573	182,713	(1,064,556)	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					1,330,155	7,314,417	106,844	78,713	(12,277)	8,817,852

附註：

- 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。
- 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578,156,000港元（2017年：107,224,000港元）及86,207,000港元（2017年：75,489,000港元）。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

2018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)	17,406,087	7,844,359	9,561,728
物業投資(附註a)	6,722,316	129,597	6,592,719
物業發展(附註a)	5,532,260	1,972,149	3,560,111
其他業務(附註a)	486,987	188,221	298,766
未分配	6,742,327	536,094	6,206,233
鷹君業務(附註b)	36,889,977	10,670,420	26,219,557
冠君產業信託(附註c)	56,283,204	11,700,393	44,582,811
朗廷酒店投資(附註c)	12,816,453	4,661,596	8,154,857
美國房地產基金(附註d)	1,135,001	695,013	439,988

2017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)	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

綜合財務報表附註
截至2018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、分類為按公平值列入其他全面收益之股權工具或持作可出售投資、分類為持作出售之資產、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) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金7,407,660,000港元(2017年：6,993,398,000港元)及借貸8,184,065,000港元(2017年：7,811,695,000港元)，故於2018年12月31日之借貸淨額為776,405,000港元(2017年：818,297,000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，並按鷹君集團有限公司分別於其中所持有之權益即65.99%及62.93%(2017年：65.69%及62.29%)計算，不包括應佔冠君產業信託527,275,000港元(2017年：480,180,000港元)之應付分派。

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2018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20,177,000,000港元(2017年：19,373,000,000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4,077,599,000港元(2017年：4,069,242,000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%(2017年：49.97%)權益之應佔業績計算。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

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、日本及其他地區。

本集團根據客戶所在地區劃分的外部客戶收益(惟物業投資及酒店業務乃按物業所在地分析)和非流動資產(不包括根據資產所在地劃分之金融工具、聯營公司及合營公司權益)的賬面值資料之地區分析詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產之賬面值	
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
香港	5,183,702	4,913,517	93,770,602	87,059,953
美國	2,312,423	1,700,556	6,767,640	7,680,513
加拿大	607,144	545,053	587,716	648,750
英國	632,759	529,283	1,694,822	1,850,103
澳洲	506,981	519,545	817,530	903,747
紐西蘭	303,492	285,344	487,560	473,538
中國	606,746	449,969	3,146,404	3,420,648
日本	—	—	1,766,884	1,678,589
其他	2,933	4,837	—	—
	10,156,180	8,948,104	109,039,158	103,715,841

有關主要客戶之資料

於兩個年度內，並無個別客戶之銷售超過總銷售額之10%。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

7. 其他收益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	126,871	71,925
按公平值列入損益之財務資產	8,578	674
應收票據	8,406	9,055
其他	16,020	8,257
	159,875	89,911
出售股本證券收益	—	2,043
匯兌收益淨值	—	49,917
出售物業、廠房及設備收益	—	508
收回壞賬	645	455
歷史稅務優惠產生之收益	86,064	45,491
雜項收入	13,282	6,541
	259,866	194,866

8. 財務成本

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
銀行借貸利息	648,473	513,204
中期票據利息	176,868	142,986
其他借貸成本	65,045	69,738
	890,386	725,928
減：資本化金額(附註)	(69,130)	(65,916)
	821,256	660,012

附註：

利息按平均年率1.61% (2017年：1.18%) 資本化至物業發展項目。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

9. 所得稅

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	379,379	353,420
其他司法權區	100,227	(23,105)
	479,606	330,315
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(1,830)	(3,150)
其他司法權區	2,170	13,400
	340	10,250
	479,946	340,565
遞延稅項(附註32)：		
本年度	46,271	175,529
過往年度不足撥備	283	8
稅率變動所致	—	(138,543)
	46,554	36,994
	526,500	377,559

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合該兩級制利得稅率制度資格的集團實體之溢利，將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。本公司董事認為，實施兩級利得稅率制度所涉及的金額對綜合財務報表並無重大影響。

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

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

9. 所得稅(續)

本年度稅項開支與綜合收益表之除稅前溢利之對賬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
除稅前溢利	8,914,195	13,166,490
按本地利得稅率16.5%(2017年：16.5%)計算之稅項	1,470,842	2,172,471
不可扣稅開支之稅務影響	85,197	62,619
毋須課稅收益之稅務影響	(1,134,255)	(1,814,706)
過往年度不足撥備	623	10,258
應佔聯營公司業績之稅務影響	(127)	(94)
應佔合營公司業績之稅務影響	1,714	4,388
未確認稅務虧損之稅務影響	43,574	29,354
使用以前未予確認之稅務虧損	(8,679)	(11,797)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	27,525	50,480
稅率變動之影響(附註)	—	(138,543)
其他	40,086	13,129
本年度稅項開支	526,500	377,559

附註：

於2017年，金額主要指於2017年12月22日簽署之減稅及就業法案之稅務影響，此法案將美國境內公司稅率降低至21%，由2018年1月1日起生效。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

10. 本年度溢利

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本年度溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	2,592,289	2,387,595
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	30,674	22,639
	2,622,963	2,410,234
折舊	712,514	620,324
核數師酬金	15,801	16,223
受託人酬金	14,084	12,548
存貨成本確認為支出	692,546	639,453
持作出售物業之撇銷(計入商品及服務成本)	183,660	—
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	2,275	—
酒店樓宇裝修工程之撇銷	3,985	—
呆賬撥備	1,162	695
出租房地產之營業租約支出	19,661	14,766
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	6,349	1,297
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	73	98
及已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益)	—	508
匯兌收益淨值(計入其他收益)	—	49,917
收回壞賬	645	455
股息收入來自		
—持作可出售投資	—	91,599
—按公平值列入其他全面收益之股權工具	20,947	—
—按公平值列入損益之財務資產	5,300	8,005
投資物業租金收入減相關開支219,106,000港元 (2017年：233,102,000港元)	2,724,425	2,453,562

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十四位(2017年：十五位)董事之酬金如下：

	2018年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	180	13,900	5,795	4,727	580	25,182
羅孔瑞先生	180	1,620	270	698	81	2,849
羅慧端女士	180	660	110	698	33	1,681
簡德光先生	180	6,600	2,200	2,780	330	12,090
朱錫培先生	180	4,560	1,520	2,214	228	8,702
羅俊謙先生	180	2,330	414	1,429	108	4,461
小計	1,080	29,670	10,309	12,546	1,360	54,965

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。

	2018年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	180	—	—	—	—	180
羅康瑞先生	180	—	—	—	—	180
羅鷹瑞醫生	180	—	—	—	—	180
小計	540	—	—	—	—	540

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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金（續）

	2018年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
C) 獨立非執行董事						
鄭海泉先生	510	—	—	—	—	510
王于漸教授	470	—	—	—	—	470
李王佩玲女士	470	—	—	—	—	470
李少光先生	460	—	—	—	—	460
潘嘉陽先生	460	—	—	—	—	460
小計	2,370	—	—	—	—	2,370

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	57,875
----	--------

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

	2017年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
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)	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					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

	2017年					總額 港幣千元
	袍金	薪金及 其他福利	酌情花紅	購股期權	退休福利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	計劃供款 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。

總計	51,396
----	--------

附註：

於2017年5月10日退任。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

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2018年12月31日及2017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(2017年：三位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2017年：兩位)人士之薪酬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
薪金及其他福利	10,796	10,561
酌情花紅	4,585	877
購股期權	908	465
退休福利計劃供款	953	854
	17,242	12,757

	2018年 僱員人數	2017年 僱員人數
酬金範圍：		
5,500,001港元－6,000,000港元	—	1
6,500,001港元－7,000,000港元	1	1
10,000,001港元－10,500,000港元	1	—
	2	2

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

12. 股息

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
已付股息：		
—截至2017年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股48港仙(2017年：截至2016年 12月31日止財務年度為48港仙)	331,748	326,694
—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(2017年：截至2016年 12月31日止財務年度為50港仙)	345,573	340,309
	677,321	667,003
—截至2018年12月31日止財務年度中期股息 每股普通股33港仙(2017年：截至2017年 12月31日止財務年度為30港仙)	230,539	206,543
—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	—	344,239
	230,539	550,782
	907,860	1,217,785

於2018年6月11日，已派發予股東作為截至2017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。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
股息：		
現金	83,414	74,352
以股代息(附註36)	248,334	252,342
	331,748	326,694

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

12. 股息 (續)

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
擬派股息：		
—截至2018年12月31日止財務年度擬派末期股息 每股普通股50港仙(2017年：截至2017年 12月31日止財務年度為48港仙)	349,324	330,523
—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	—	344,295
	349,324	674,818

截至2018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：

	2018年 港幣千元	2017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)	5,810,713	8,817,852

	2018年	2017年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	697,631,167	687,092,750
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	1,457,145	5,152,743
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	699,088,312	692,245,493

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
公平值		
於1月1日	83,999,025	73,046,520
匯兌調整	(10,663)	26,015
增加	76,176	50,134
轉撥至分類為持作銷售資產(附註28)	(1,182,557)	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(134,200)	—
於綜合收益表確認之公平值增加	6,660,669	10,876,356
於12月31日	89,408,450	83,999,025

- (a) 本集團位於香港之物業權益89,160,100,000港元(2017年: 82,560,400,000港元)及位於中國之物業權益248,350,000港元(2017年: 258,892,000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) 年內如附註28所披露,1,182,557,000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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

- (d) 於2018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89,308,050,000港元(2017年：83,900,025,000港元)，其變動如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
公平值		
於1月1日	83,900,025	72,954,220
匯兌調整	(10,663)	26,015
增加	76,176	50,134
轉撥至分類為持作出售資產	(1,182,557)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(134,200)	—
於綜合收益表確認之公平值增加	6,659,269	10,869,656
於12月31日	89,308,050	83,900,025

損益中包含的投資物業重估之未變現收益為6,713,925,000港元(2017年：10,873,445,000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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
香港之租約	89,160,100	82,560,400
香港以外地區之租約	248,350	258,892
香港以外地區之永久土地業權	—	1,179,733
	89,408,450	83,999,025

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

- (f) 本集團投資物業於2018年及2017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－高力國際物業顧問(香港)有限公司(2017年：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－無(2017年：Cushman & Wakefield of Washington, Inc.)

如附註28所披露，於2018年12月31日，本集團位於美國之投資物業被轉撥至持作出售之資產。

於估計投資物業之公平值時，該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業（續）

本集團於綜合財務 狀況表持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2018年12月31日						
香港灣仔商用物業	4,923,700	第3級	收入資本化法	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 2.90%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)
			主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (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)
香港中環商用物業	49,890,000	第3級	收入資本化法	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)
			主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (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)
香港旺角寫字樓及 商場物業	33,245,000	第3級	收入資本化法	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)
			主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (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2018年12月31日止年度

14. 投資物業（續）

本集團於綜合財務 狀況表持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2018年12月31日（續）						
香港服務式住寓	1,001,000	第3級	收入資本化法	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3.20%至 3.70%。	資本化比率越高， 公平值越低。	附註(i)
			主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (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)
中國上海商用物業	248,350	第3級	收入資本化法	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)
			主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (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	100,400	第2級	根據類似物業之市場可觀察交易 計算之直接比較法，調整以反映 目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用	

綜合財務報表附註
截至2018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	
	港幣千元					
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%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港中環商用物業	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%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港旺角寫字樓及 商場物業	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%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港服務式住寓	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 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，資本化比率為3.25%至 3.75%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)

綜合財務報表附註
截至2018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	
	港幣千元					
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 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，零售之資本化比率為 7.50%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港住寓	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： (i) 折現率； (ii) 最終資本化比率； 及年度收入	經計入內部回報率，折現率為7.25%。 經計入控股期末之已變現淨值，最終 資本化比率為6.25%。 經計入預測經營收入淨額及資本開支 之年度收入。	折現率越高， 公平值越低。 最終資本化比率越高， 公平值越低。 年度收入越高， 公平值越高。	附註(ii) 附註(i) 附註(i)

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據之重大變動將會導致公平值計量顯著上升或下跌。
- (ii) 無跡象顯示不可觀察輸入數據之輕微變動將會導致公平值計量顯著上升或下跌。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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	業主於 香港自用 之房地產 港幣千元	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2017年1月1日	3,609,599	2,349,418	13,358,378	1,721,276	399,484	3,083,336	3,521	95	24,525,107
匯兌調整	145,300	–	449,300	84,396	–	118,473	32	4	797,505
收購	85,665	–	–	–	–	–	–	–	85,665
增加	–	–	40,695	158,029	–	1,043,490	580	–	1,242,794
轉入(轉出)	–	–	1,677,494	(1,169,880)	–	(507,614)	–	–	–
轉至物業存貨	–	–	–	(227,649)	–	–	–	–	(227,649)
出售/撇除	–	–	(51,024)	–	(3)	(7,640)	(334)	–	(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
匯兌調整	(9,419)	–	(412,399)	1,204	–	(115,028)	(24)	(2)	(535,668)
收購	14,542	–	–	–	–	–	–	–	14,542
增加	1,844	–	27,403	157,498	–	659,221	580	–	846,546
轉入(轉出)	–	–	437,937	–	–	(437,937)	–	–	–
轉自投資物業(附註14)	–	–	–	–	134,200	–	–	–	134,200
出售/撇除	–	–	–	–	–	(25,581)	–	–	(25,581)
於2018年12月31日	3,847,531	2,349,418	15,527,784	724,874	533,681	3,810,720	4,355	97	26,798,460
折舊及減值									
於2017年1月1日	114,573	957,149	3,398,542	–	84,699	1,355,653	2,828	93	5,913,537
匯兌調整	1,336	–	121,417	–	–	49,369	13	4	172,139
年內折舊	–	44,765	327,706	–	18,288	229,097	467	1	620,324
出售/撇除時抵銷	–	–	(51,024)	–	(1)	(7,036)	(334)	–	(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
匯兌調整	(956)	–	(112,256)	–	–	(58,403)	(15)	(1)	(171,631)
年內折舊	–	44,765	370,089	–	26,808	270,506	346	–	712,514
出售/撇除時抵銷	–	–	–	–	–	(20,736)	–	–	(20,736)
於2018年12月31日	114,953	1,046,679	4,054,474	–	129,794	1,818,450	3,305	97	7,167,752
賬面值									
於2018年12月31日	3,732,578	1,302,739	11,473,310	724,874	403,887	1,992,270	1,050	–	19,630,708
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

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

年內，傢俬及裝置之增加為659,221,000港元(2017年：1,043,490,000港元)，包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為490,268,000港元(2017年：868,825,000港元)、656,000港元(2017年：869,000港元)及256,000港元(2017年：1,852,000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2018年12月31日，賬面值為1,302,739,000港元(2017年：1,347,504,000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2018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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
合營公司之投資成本	1,403,753	1,405,445
應佔收購後業績及其他全面收益	(184,770)	(132,445)
	1,218,983	1,273,000
應收合營公司款項(附註36)	133,788	138,273
	1,352,771	1,411,273

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」)之相關活動(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2018年12月31日，本集團於合營公司之權益為1,218,983,000港元(2017年：1,273,000,000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。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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
流動資產	2,693,538	2,946,820
非流動資產	3,040	4,593
流動負債	(592,098)	(668,498)
非流動負債	(509,631)	(588,461)
上述資產及負債款項包括下列各項： 現金及現金等價物	276,657	300,386
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)	(178,752)	(384,596)
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)	(509,631)	(588,461)
於損益確認之收益	623,963	128,252
於損益確認之開支	(621,109)	(171,820)
所得稅項支出	(12,698)	(2,593)
本年度其他全面(支出)收益	(89,761)	116,568
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	(1,610)	(1,498)
利息收入	934	614
利息支出	—	—

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
Wealth Joy之資產淨值 本集團出資(附註)	1,594,849 (661,500)	1,694,454 (661,500)
本集團於Wealth Joy持有權益之比例	933,349 50%	1,032,954 50%
本集團出資	466,675 661,500	516,477 661,500
本集團於Wealth Joy權益之賬面值	1,128,175	1,177,977

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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本集團應佔本年度虧損	5,467	3,517
本集團應佔其他全面收益	—	—
本集團應佔全面開支總額	5,467	3,517
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	90,808	95,023

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

17. 聯營公司權益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
聯營公司投資成本	108	70,424
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	68,647	89,067
	68,755	159,491

年內，本公司之全資附屬公司Smart Easy Global Limited(「Smart Easy」)所持有的一間聯營公司向其他投資者進一步發行繳足股款單位，故Smart Easy於聯營公司的權益由2017年12月31日年末的32.82%攤薄至於2018年12月31日的17.17%。因此，本集團確認該投資(賬面值為9,000,000美元(「美元」)(約相等於70,484,000港元))為按公平值列入其他全面收益之股權工具。Smart Easy於該聯營公司的權益乃經轉換次級無抵押可換股承兌票據及相關的應收利息以及於截至2017年12月31日止年度的進一步注資而獲得。

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2018年及2017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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	773	570
本集團應佔其他全面(開支)收益	(13,655)	13,062
本集團應佔全面(開支)收益總額	(12,882)	13,632
年內收取聯營公司股息	7,538	5,342
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	68,755	159,491

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2018年12月31日，按公平值列入其他全面收益之股權工具包括：

	2018年 港幣千元
香港有牌價股本證券	206,187
香港以外地區之有牌價股本證券	40,595
香港無牌價股本證券	10,427
香港以外地區之無牌價股本證券	643,263
	900,472

如附註2所述，於2018年1月1日，過往分類為持作可出售投資之股權工具已根據香港財務報告準則第9號的規定重新分類至按公平值列入其他全面收益之股權工具。該等投資並非持作買賣，而是持作長期策略之目的。由於董事認為將該等投資之公平值短期波動透過損益中確認，與本集團持有該等投資作長期用途並實現該等投資長遠表現潛力之策略不符，故彼等已指定股權工具之該等投資為按公平值列入其他全面收益類別。

於2018年12月31日，全部有牌價證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

19. 持作可出售投資

於2017年12月31日，持作可出售投資包括：

	2017年 港幣千元
香港有牌價股本證券	236,541
香港以外地區之有牌價股本證券	58,965
香港無牌價股本證券	10,403
香港以外地區之無牌價股本證券	601,352
	907,261
有牌價證券之市值	295,506

於2017年12月31日，所有有牌價證券按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。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。

無牌價投資主要指無牌價股本投資。無牌價股本證券總額570,652,000港元乃按公平值計量。無牌價股本證券之餘額41,103,000港元乃於報告期末按成本扣除減值計量，原因為合理公平值之估算範圍極廣，而董事認為其公平值無法可靠地計量。

於2017年12月31日，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港元已於截至2017年12月31日止年度之損益中確認。

截至2017年12月31日止年度，本集團投資於China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

20. 應收票據及貸款

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應收票據	250,171	243,913
應收貸款	88,929	88,716
	339,100	332,629
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	–	(23,382)
於一年後到期之款項	339,100	309,247

應收票據

於2018年12月31日，本集團持有無抵押債券之本金金額為250,171,000港元（2017年：243,913,000港元），以美元計值面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元（2017年：1,000,000美元至7,640,000美元）之債券按固定年利率介乎2.625%至9.125%（2017年：2.63%至5.88%）計息，並於2020年5月至2024年5月到期（2017年：2018年3月至2024年5月）。

應收貸款

應收貸款指以下各項：

- (i) 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88,929,000港元）（2017年：11,355,000美元（約相等於88,716,000港元））與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。
- (ii) 截至2017年12月31日止年度，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兌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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

21. 衍生金融工具

	2018年		2017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	26,923	36,255	28,300	76
交叉貨幣掉期	—	45,854	—	2,973
外幣衍生合約	71	—	—	236
	26,994	82,109	28,300	3,285
減：將於一年內到期，於流動 資產／負債中顯示	(71)	—	—	(236)
將於一年後到期	26,923	82,109	28,300	3,049

本集團訂立了總名義金額為4,000,000,000港元(2017年：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2.545%(2017年：1.035%至1.80%))，管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，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、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

22. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－利率掉期	35,268	36,587
公平值對沖－利率掉期	4,131	—
	39,399	36,587
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	17,860	17,674

本集團訂立了交叉貨幣掉期合約，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。交叉貨幣掉期與相關之中期票據具有近似條款，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流對沖之資格。

本集團亦已與多家金融機構訂立總名義金額合共為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，並符合現金流對沖之資格。

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8,540,000港元（2017年：變動虧損為39,856,000港元），並已於其他全面收益中確認，而對沖工具之公平值調整為509,000港元（2017年：3,626,000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。

年內，本集團訂立利率掉期合約，以轉換中期票據下的固定利率。利率掉期符合公平值對沖。符合公平值對沖之利率掉期的公平值變動收益為758,000港元，已於綜合收益表直接確認。

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，並根據所報利率及／或所報匯率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

23. 物業存貨

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
作出售之發展中物業	3,994,369	3,244,172
持作出售物業	690,965	1,325,414
	4,685,334	4,569,586

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。該等公寓已轉換為公寓住宅向客戶出售。
- (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。

於報告期末，董事已評估所持物業存貨是否存在任何客觀減值跡象。經考慮美國於2018年12月31日之現行市況，賬面值超過需透過物業銷售而收回之估計金額，因此，於損益中確認減值虧損23,433,000美元（約相等於183,660,000港元）（2017年：無）。

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3,994,369,000港元（2017年：3,244,172,000港元）。

24. 存貨

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
原料	11,651	10,994
貿易貨物	3,402	2,807
耗用品及飲料	44,292	43,850
半製成品	86,645	51,976
	145,990	109,627

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	247,768	247,448
遞延應收租金	170,453	184,129
應收保修金	11,368	—
其他應收款項	242,949	220,075
按金及預付款項	323,455	368,112
	995,993	1,019,764

應收賬款、按金及預付款項結餘包括應收貿易賬款(扣除減值虧損)247,768,000港元(2017年：247,448,000港元)。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。

應用香港財務報告準則第15號前，於2017年12月31日的應收貿易賬款中包括保修金17,520,000港元，其中9,066,000港元於一年後到期。應用香港財務報告準則第15號後，來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2018年 12月31日 港幣千元	2018年 1月1日 港幣千元
來自客戶合約之應收貿易款項	217,837	220,996
應收保修金	11,368	17,520
於一年內到期之款項	(6,277)	(8,454)
於一年後到期之款項	5,091	9,066

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
3個月內	238,004	212,835
3至6個月內	3,626	8,425
6個月以上	6,138	26,188
	247,768	247,448

於2018年12月31日，本集團應收貿易賬款結餘包括總賬面值14,222,000港元(2017年：37,493,000港元)之應收賬款，該等應收賬款於報告日已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及仍被認為可收回，故本集團未曾作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之應收貿易賬款結餘賬齡

	2017年 港幣千元
3個月內	2,880
3至6個月內	8,425
6個月以上	26,188
	37,493

呆賬撥備變動

	2017年 港幣千元
於1月1日	17,783
收回款項	—
於損益內確認撥備之增加	695
於12月31日	18,478

有關截至2018年12月31日止年度之貿易及其他應收賬款減值評估之詳情載於附註42。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

26. 按公平值列入損益之財務資產

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
強制按公平值列入損益計量之財務資產：		
股本掛鈎票據	31,392	—
持作買賣之有牌價股本證券	198,640	139,261
	230,032	139,261

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。本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值500,000美元（2017年12月31日：無）之美元股本掛鈎票據於九個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 面值5,000,000港元至8,000,000港元（2017年12月31日：無）之港元股本掛鈎票據於四個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

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170,798,000港元（2017年：92,917,000港元）之金額，按介乎每年0%至1.50%（2017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1.56%至4.15%（2017年：0.40%至5.00%）之市場利率計息。

銀行結存及現金

銀行結存包括定期存款原到期日為三個月或以下。銀行結存按介乎每年0.70%至6.43%（2017年：0.001%至5.355%）之市場利率計息。

28. 分類為持作出售之資產

於2018年12月10日，本集團訂立買賣協議，以代價151,000,000美元（約相等於1,182,557,000港元）出售位於美國西雅圖之投資物業。該交易已於2019年1月完成。

於2018年12月31日，本集團已將該項投資物業分類為持作出售之資產，於綜合財務狀況表內單獨呈列。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

29. 應付賬款、按金及應付費用

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應付貿易賬款	261,003	337,435
已收按金	820,214	914,974
客戶按金及其他遞延收益	245,370	—
應付工程款及應付保修金	372,292	349,795
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	2,184,004	2,128,525
	3,882,883	3,730,729

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%（2017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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
3個月內	244,176	314,700
3至6個月內	5,149	5,500
6個月以上	11,678	17,235
	261,003	337,435

於2018年12月31日及2018年1月1日，客戶按金和其他遞延收益包括：

	2018年 12月31日 港幣千元	2018年 1月1日 港幣千元
酒店業務	225,600	211,575
商品出售	4,759	8,229
其他	15,011	6,679
	245,370	226,483

完成酒店業務及商品出售履約責任之時點和一般履行付款之時點載於附註5(ii)。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

29. 應付賬款、按金及應付費用(續)

下表列示計入年初客戶按金和其他遞延收益結餘之於本年度確認的收益。

	2018年 港幣千元
酒店業務	186,026
商品出售	6,317
其他	1,046
	193,389

30. 借貸

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	25,705,849	26,133,315
貸款先付費用	(80,988)	(123,063)
	25,624,861	26,010,252

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	4,981,198	1,656,371
超過一年但不多於兩年	9,007,820	4,478,714
超過兩年但不多於五年	10,731,431	18,883,606
超過五年	904,412	991,561
	25,624,861	26,010,252
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(4,981,198)	(1,656,371)
於一年後到期之款項	20,643,663	24,353,881

本集團全部借貸均按浮息率計息。實際利率(約等於合約利率)範圍為每年0.33%至5.08%(2017年：0.26%至5.90%)。

按附註21及22之披露，本集團訂立利率掉期及貨幣掉期，以管理浮息率借貸所面臨之風險。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

31. 中期票據

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
中期票據 借貸前端費用	5,569,091 (32,799)	4,636,866 (24,812)
	5,536,292	4,612,054

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2018年12月31日，未償還中期票據包括以下各項：

名義金額	到期日	年利率	計息期
200,000,000港元	2020年5月	2.85% ⁽ⁱ⁾	每年
643,000,000港元	2022年3月	3個月香港銀行同業 拆息利率加1.275%	每季度
386,400,000美元	2023年1月	3.75% ⁽ⁱⁱ⁾	每半年
200,000,000港元	2024年10月	2.75%	每年
775,000,000港元	2025年6月	2.85%	每年
450,000,000港元	2025年7月	4.00%	每半年
275,000,000港元	2028年4月	3.73%	每季度

(i) 固定年利率2.85%以利率掉期交換為按1個月香港銀行同業拆息加年利率0.67%之浮動利率計息。

(ii) 外幣匯率及利率以交叉貨幣掉期鎖定。

中期票據之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

32. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及其於現時及過往呈報年度之變動如下：

	投資物業及 物業、廠房及 設備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2017年1月1日	1,263,866	(8,362)	48,062	1,303,566
匯兌差額	21,587	(332)	278	21,533
年內扣除(計入)損益	192,304	4,586	(21,353)	175,537
稅率變動之影響	(126,163)	—	(12,380)	(138,543)
於2017年12月31日	1,351,594	(4,108)	14,607	1,362,093
匯兌差額	(15,823)	171	2,347	(13,305)
年內扣除(計入)損益	109,035	(42,324)	(20,157)	46,554
於2018年12月31日	1,444,806	(46,261)	(3,203)	1,395,342

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。

於報告期末，本集團有可用於抵扣未來溢利之未動用稅務虧損2,568,696,000港元(2017年：2,234,547,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產228,355,000港元(2017年：22,766,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下2,340,341,000港元(2017年：2,211,781,000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(2017年：336,782,000港元)。已就有關可扣減暫時差額336,782,000港元(2017年：336,782,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，與於美國、澳洲及加拿大經營的附屬公司之未分配盈利相關的暫時差額(並未就該金額確認遞延稅項負債)合共為2,174,834,000港元(2017年：2,202,733,000港元)。由於本集團可控制回撥暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會回撥，因此亦無就該等差額確認負債。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

33. 股本

	2018年		2017年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本： 每股面值0.50港元股份 承上年度結存及 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	688,590	344,295	677,470	338,735
根據購股期權計劃行使 購股期權而發行之股份	3,338	1,670	4,099	2,050
以股代息	6,719	3,359	7,021	3,510
餘額結轉下年度	698,647	349,324	688,590	344,295

截至2018年12月31日止年度，本公司以每股36.96港元（2017年：35.94港元）發行6,719,000股（2017年：7,021,203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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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之任何執行或非執行董事及本公司或其任何附屬公司之任何聯繫人士、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2018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：

2018年 授予購股期權年份	股份數目				於2018年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2018年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2013年	736,000	—	(659,000)	(77,000)	—
2014年	1,240,000	—	(414,000)	(97,000)	729,000
2015年	1,459,000	—	(353,000)	(126,000)	980,000
2016年	3,903,000	—	(1,912,000)	(233,000)	1,758,000
2017年	5,211,000	—	—	(430,000)	4,781,000
2018年	—	5,509,000	—	(282,000)	5,227,000
	12,549,000	5,509,000	(3,338,000)	(1,245,000)	13,475,000
於年末可供行使					3,467,000
加權平均行使價	31.00港元	42.21港元	27.14港元	33.94港元	36.27港元

2017年 授予購股期權年份	股份數目				於2017年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2017年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2012年	533,000	—	(416,000)	(117,000)	—
2013年	1,673,000	—	(933,000)	(4,000)	736,000
2014年	1,927,000	—	(687,000)	—	1,240,000
2015年	3,522,000	—	(2,063,000)	—	1,459,000
2016年	4,122,000	—	—	(219,000)	3,903,000
2017年	—	5,344,000	—	(133,000)	5,211,000
	11,777,000	5,344,000	(4,099,000)	(473,000)	12,549,000
於年末可供行使					3,435,000
加權平均行使價	26.85港元	37.15港元	27.41港元	28.35港元	31.00港元

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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：

2018年 授予購股期權年份	股份數目			於2018年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2018年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	
2013年－2018年	4,510,000	1,888,000	(950,000)	5,448,000

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

截至2018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39.77港元(2017年：38.02港元)。

附註：

一名於2017年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
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
2018年	14.3.2018	15.3.2020 – 14.3.2023	42.40
2018年	8.5.2018	9.5.2020 – 8.5.2023	38.83

綜合財務報表附註
截至2018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
14.3.2018	41.87	42.40	18.63%	1.87%	5年	2.49%	6.96
8.5.2018	37.75	38.83	18.79%	2.07%	5年	2.76%	6.18

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2018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30,674,000港元(2017年：22,639,000港元)。

按有關購股期權計劃，所有於購股期權屆滿前之已沒收的購股期權將會視為失效。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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2018年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為1,171,000港元（2017年：732,000港元），已用作減去現水平之供款。截至2018年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為89,949,000港元（2017年：80,271,000港元），已於綜合收益表內扣除。於2018年12月31日，年內到期供款為4,171,000港元（2017年：4,883,000港元）尚未繳入計劃中。

36. 非現金重大交易

於截至2018年12月31日止年度，本公司以每股36.96港元（2017年：35.94港元）發行6,719,000股（2017年：7,021,203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2018年12月31日止年度

37. 資產抵押

於2018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51,320,907,000港元（2017年：47,599,625,000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11,928,929,000港元（2017年：12,345,776,000港元）；及
- (c) 本集團之物業存貨，總賬面值為4,343,668,000港元（2017年：4,307,673,000港元）。

38. 承擔項目及或然債項

於2018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8,373,980,000港元（2017年：8,794,740,000港元）；其中已簽約者為150,499,000港元（2017年：230,304,000港元）。

於2018年12月31日，本集團就向合營公司注資而未兌現之財務承擔為人民幣（「人民幣」）25,800,000元（約相等於33,050,000港元）（2017年：人民幣25,800,000元（約相等於33,050,000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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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2,943,531,000港元（2017年：2,686,664,000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。物業租金收益包括或然租金於截至2018年12月31日止年度收益為188,500,000港元（2017年：117,014,000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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	2,413,441	2,344,325
二至五年內（包括首尾兩年）	3,494,499	3,300,662
五年後	245,793	316,300
	6,153,733	5,961,287

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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	13,715	16,590
二至五年內（包括首尾兩年）	30,635	36,961
五年後	—	2,781
	44,350	56,332

經營租賃支出指本集團為租賃若干辦公大樓物業而應付之租金。租約協議為期兩至六年（2017年：一至五年），而租賃期內繳付固定租金。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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。

	2018年 港幣千元	2017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	1,284	1,223
羅啟瑞先生 管理費收益	116	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	7,161	7,161
樓宇管理費收益	1,133	1,133
停車場收益	254	238
清潔服務費	98	12,694
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²		
貿易收益	1,421	—
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²		
租金開支	1,788	1,331
管理費開支	3,777	3,212
貿易收益	17	—
酒店收益	151	1,759
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³		
管理費收益	264	264
維修及保養收益	398	2,072
代理費收益	34	—
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
酒店收益	1,376	1,104
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
管理費收益	2,035	131
租金收益	401	334
樓宇管理費收益	160	160
維修及保養收益	24	—
羅鷹石慈慧基金 ⁴		
管理費收益	—	705
Oasis Rainbow Limited ⁵		
採購收益	435	—

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2018年 港幣千元	2017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	—	8,658
供應品採購及諮詢服務收益	20,612	6,522

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。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
於12月31日與合營公司及關連公司之結餘		
應收合營公司款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項) Wealth Joy及其附屬公司	24,252	23,936
應收關連公司款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²	613	486
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	1,773	2,389
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	40	56
海寧海興酒店有限公司 ⁵	315	446
羅鷹石慈慧基金 ⁴	—	216
Oasis Rainbow Limited ⁵	87	—
	2,828	3,593
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	112	127
羅啟瑞先生	664	548
	776	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	1,203	1,203
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	269	212
慈慧幼苗有限公司 ⁴	146	146
	1,618	1,561

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，本集團亦有應收合營公司款項。

綜合財務報表附註
截至2018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)曾任本公司董事(於2017年5月10日退任)，並為羅嘉瑞醫生(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(全為本公司之董事)的聯繫人。
- 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)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)及羅啟瑞先生(曾任本公司董事，於2017年5月10日退任)的聯繫人。
- ³ 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(曾任本公司之董事，於2017年5月10日退任)均為一項酌情信託(為該公司之主要股東，持有本公司33.33%(2017年12月31日：33.38%)的權益)之酌情受益人。
- ⁴ 羅鷹石慈慧基金(慈善信託基金，羅嘉瑞醫生為其顧問委員會及管理委員會成員)為慈慧幼苗有限公司之創立發起人。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為慈慧幼苗有限公司之董事。
- 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。

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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、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、應付分派、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、應收票據及貸款及若干中期票據。

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（包括指定為有效對沖工具之衍生工具）、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（2017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2018年12月31日止年度之除稅前溢利將減少／增加63,182,000港元（2017年：86,024,000港元）。

綜合財務報表附註
截至2018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）

(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、按公平值列入其他全面收益之股權工具、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（2017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22）。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：

	資產		負債	
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
美元	1,668,055	2,312,499	3,028,299	3,019,580
人民幣	86,947	70,067	—	—
英鎊	128	136	—	—
歐元	58,195	3,474	2,518	4,664
澳元	3,024	3,344	—	—
紐西蘭元	159,240	42	—	—
加拿大元	19	21	—	—
澳門元	9,148	7,960	—	—
新加坡元	4	4	—	—

綜合財務報表附註
截至2018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)

(ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值10%(2017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%(2017年:10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率,乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2017年:10%)之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2017年:10%)時,下表之正數即表示除稅前溢利增加。倘港元兌有關貨幣升值10%(2017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。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
人民幣	8,695	7,007
英鎊	13	14
歐元	5,568	(119)
澳元	302	334
紐西蘭元	15,924	4
加拿大元	2	2
澳門元	915	796

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

本集團之有牌價及若干無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具及持作可出售股本投資、持作買賣之有牌價股本證券及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2018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。

倘按公平值計量之有牌價及無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具及持作可出售股本投資價格上升／下降10%(2017年：10%)，有牌價及無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具及持作可出售投資公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少90,047,000港元(2017年：86,616,000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%(2017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按公平值列入損益之財務資產之公平值變動增加／減少19,864,000港元(2017年：13,926,000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2018年12月31日之現金及現金等價物為8,544,217,000港元(2017年：6,491,562,000港元)。除現金資源外，本集團於2018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4,946,480,000港元(2017年：5,777,716,000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2018年12月31日，本集團發行本金總額2,543,000,000港元及386,400,000美元(2017年：1,618,000,000港元及386,400,000美元)。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生財務負債之剩餘合約到期情況。該表根據本集團須還款最早日期當日之財務負債未折現現金流量而編製。本表包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，則未折現金額按報告期末之實際利率計算。

	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
2018年								
不計息	-	1,597,078	-	-	-	-	1,597,078	1,597,078
定息工具	2.75% 至 4.00%	175,024	375,024	169,324	169,324	4,970,510	5,859,206	4,893,292
浮息工具	0.33% 至 5.08%	5,775,179	9,440,087	6,564,565	4,279,341	1,849,775	27,908,947	26,267,861
		7,547,281	9,815,111	6,733,889	4,448,665	6,820,285	35,365,231	32,758,231
2017年								
不計息	-	1,673,816	-	-	-	-	1,673,816	1,673,816
定息工具	2.75% 至 3.75%	140,795	140,795	140,795	140,795	4,268,528	4,831,708	3,969,054
浮息工具	0.26% 至 5.90%	2,405,740	5,114,428	9,240,706	6,418,516	5,352,647	28,532,037	26,653,252
		4,220,351	5,255,223	9,381,501	6,559,311	9,621,175	35,037,561	32,296,122

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行之衍生金融工具之流動性分析。就按淨額基準結算之衍生金融工具而言，將呈列未折現現金淨額流入(流出)。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策（續）

(b) 流動資金風險（續）

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 總額 港幣千元
2018年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	23,688	26,566	(5,337)	–	44,917	30,067
交叉貨幣掉期	42,675	41,447	(159,905)	–	(75,783)	(63,714)
貨幣遠期合約	71	–	–	–	71	71
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)

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策（續）

(c) 信貸風險及減值評估

倘於2018年及2017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。

本集團計量的流動資金之虧損準備相等於12個月預期信貸虧損。因大部份現金及存款存放於信譽良好及國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1之銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

因大部份交易對手為國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1之銀行，故衍生金融工具之信貸風險有限。

因大部份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，故此應收票據及股本掛鈎票據之信貸風險有限。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	應收貿易款項	其他財務資產
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項。	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人以頻密分期還款，並通常於到期日後才結清。	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自初始確認以來明顯增加。	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值。	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損－已出現信貸減值
撤銷	有證據顯示借務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撤銷	款項予以撤銷

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，本集團會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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險及減值評估(續)

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，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，確保不可收回金額已作足夠減值虧損。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後進行預期信貸虧損模式之減值評估(2017年：已產生虧損模式)。

按照預期信貸虧損之評估，須作出預期信貸虧損評估之應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、應收合營公司款項所面對之信貸風險，以內部信貸評級釐定屬低風險，因為交易對手違約風險低及無重大過期金額。於截至2018年12月31日止年度，已就應收貿易賬款的虧損準備作出19,059,000港元之撥備。

下表顯示了根據簡易方法確認為應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損的變動。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2018年1月1日	—	18,478	18,478
收回款項	—	(581)	(581)
於損益內確認撥備之增加	1,162	—	1,162
於2018年12月31日	1,162	17,897	19,059

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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
財務資產		
按攤銷成本之財務資產		
應收貿易賬款	247,768	—
其他應收款項	242,949	—
應收保修金	11,368	—
應收票據	250,171	—
應收貸款	88,929	—
應收合營公司款項	133,788	—
受限制現金	170,798	—
原到期日超過三個月之定期存款	702,833	—
銀行結存及現金	8,544,217	—
	10,392,821	—
貸款及應收款項		
應收貿易賬款	—	247,448
其他應收款項	—	220,075
應收票據	—	23,382
應收貸款	—	88,716
應收合營公司款項	—	138,273
受限制現金	—	92,917
原到期日超過三個月之定期存款	—	1,879,586
銀行結存及現金	—	6,491,562
	—	9,181,959
持有至到期投資		
應收票據	—	220,531
強制按公平值列入損益計量之財務資產		
股本掛鈎票據	31,392	—
持作買賣之財務資產	198,640	139,261
	230,032	139,261
按公平值列入其他全面收益之股權工具		
按公平值列入其他全面收益之股權工具	900,472	—
持作可出售財務資產		
持作可出售投資	—	907,261
衍生金融工具	26,994	28,300
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	39,399	36,587

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別(續)

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	261,003	337,435
其他應付款項	692,035	735,787
應付工程款及應付保修金	372,292	349,795
應付分派	271,748	250,799
借貸	25,624,861	26,010,252
中期票據	5,536,292	4,612,054
	32,758,231	32,296,122
衍生金融工具	82,109	3,285
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	17,860	17,674

(e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、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。

綜合財務報表附註
截至2018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

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，按其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
2018年				
財務資產				
強制按公平值列入損益計量之 財務資產				
股本掛鈎票據	—	—	31,392	31,392
衍生金融工具	—	26,994	—	26,994
對沖會計法下之衍生金融工具	—	39,399	—	39,399
持作買賣之有牌價股本證券	198,640	—	—	198,640
按公平值列入其他全面收益之 股本投資				
有牌價股本證券	246,782	—	—	246,782
無牌價股本證券	502,820	—	150,870	653,690
總計	948,242	66,393	182,262	1,196,897
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
衍生金融工具	—	82,109	—	82,109
對沖會計法下之衍生金融工具	—	17,860	—	17,860
總計	—	99,969	—	99,969

綜合財務報表附註
截至2018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)

	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	—	28,300	—	28,300
對沖會計法下之衍生金融工具	—	36,587	—	36,587
持作買賣之有牌價股本證券	139,261	—	—	139,261
 持作可出售投資				
有牌價股本證券	295,506	—	—	295,506
無牌價股本證券	570,652	—	—	570,652
總計	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	—	3,285	—	3,285
對沖會計法下之衍生金融工具	—	17,674	—	17,674
總計	—	20,959	—	20,959

於本年度，第1級及第2級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註
截至2018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)

下表載列如何釐定此等財務資產及負債之公平值(尤其是所採用估值技術及輸入數據)之資料。

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之有牌價股本證券。	246,782	—	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
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	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於綜合財務狀況表列作持作買賣之有牌價股本證券。	198,640	139,261	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	502,820	—	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持作可出售投資之無牌價股本證券。	—	570,652	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。

綜合財務報表附註
截至2018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日之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約。	71	(236)	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。	66,322 (36,255)	64,887 (76)	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。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。	(63,714)	(20,647)	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。

綜合財務報表附註
截至2018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日之公平值		公平值 等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察 輸入數據
	2018年	2017年			
	港幣千元	港幣千元			
於綜合財務狀況表 列作按公平值 列入其他全面 收益之股權工 具之無牌價股 本證券。	150,870	—	第3級	市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。	多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。（附註a）
於綜合財務狀況表 列作按公平值 列入損益之 財務資產之股本 掛鈎票據。	31,392	—	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b）

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越大。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越小。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。
- (b) 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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

42. 財務風險管理目標及政策（續）

(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	無牌價 股本證券 港幣千元
於2017年1月1日	38,616	—
到期時贖回	(38,789)	—
公平值之變動	173	—
於2017年12月31日	—	—
調整*	—	41,103
購買	260,845	125,355
到期時贖回／出售	(229,179)	(15,690)
公平值之變動	(274)	102
於2018年12月31日	31,392	150,870

* 本集團已於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用過渡方法，不重列比較資料。

上述股本掛鈎票據之公平值變動已於綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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。

	衍生金融工具 港幣千元	應付利息 港幣千元	借貸 港幣千元	中期票據 港幣千元	應付股息 港幣千元	應付分派 港幣千元	總計 港幣千元
於2017年1月1日	(64,203)	64,652	24,375,111	3,814,384	–	240,286	28,430,230
已宣布分派	–	–	–	–	1,217,785	675,001	1,892,786
利息支出(附註)	–	598,433	31,470	3,763	–	–	633,666
公平值調整	46,400	–	–	–	–	–	46,400
融資現金流	(26,361)	(648,666)	1,253,512	771,187	(965,443)	(664,410)	(280,181)
外幣匯兌	–	301	338,152	22,720	–	–	361,173
利息資本化	–	65,916	–	–	–	–	65,916
其他非現金變動	–	–	12,007	–	(252,342)	(78)	(240,413)
於2017年12月31日	(44,164)	80,636	26,010,252	4,612,054	–	250,799	30,909,577
已宣布分派	–	–	–	–	907,860	681,865	1,589,725
利息支出(附註)	–	763,207	46,240	5,093	–	–	814,540
公平值調整	88,977	–	–	–	–	–	88,977
融資現金流	(11,166)	(814,767)	(230,885)	911,971	(659,526)	(660,913)	(1,465,286)
外幣匯兌	–	143	(203,199)	7,174	–	–	(195,882)
利息資本化	–	69,130	–	–	–	–	69,130
其他非現金變動	–	–	2,453	–	(248,334)	(3)	(245,884)
於2018年12月31日	33,647	98,349	25,624,861	5,536,292	–	271,748	31,564,897

附註：

從對沖儲備中重新分類的金額不包括在對賬中。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料

本公司於2018年及2017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	
			2018年	2017年
在英屬維爾京群島註冊成立及經營				
Jolly Trend Limited	2股每股1美元	投資控股	100%	100%

間接附屬公司	已發行股本 股份數目	已發行及 繳足股本 港幣	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
				2018年	2017年
在香港註冊成立及經營					
智益(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
Best Come Limited	1	1	共享工作空間經營	100%	100%
卓圖有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
卓越環球服務有限公司	1	1	提供採購服務	94%	93%
兆標有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
智景投資有限公司	2	2	酒樓經營	100%	100%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000	16,000,000	房地產投資信託管理人	100%	100%
Eagle Property Management (CP) Limited	1	1	物業管理	100%	100%
順億發展有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
騰寶財務有限公司*	1	1	融資	100%	—
騰寶投資有限公司	1	1	物業發展	100%	100%
逸東酒店國際有限公司	1	1	酒店及酒樓管理	100%	100%
逸東軒住寓管理有限公司	1,000	10,000	住寓管理	100%	100%
運昭有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
鷹君酒店資產管理有限公司	1	1	資產管理	100%	100%
GE (LHIL) Lessee Limited	1	1	酒店經營	100%	100%
鷹君(中國)投資有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
鷹君項目諮詢有限公司	1	1	提供項目管理服務	100%	100%
鷹君地產代理有限公司	1	1	物業代理	100%	100%
鷹君貿易控股有限公司	1,000	82,992,841	投資控股	94%	93%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本 股份數目	已發行及 繳足股本 港幣	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
				2018年	2017年
在香港註冊成立及經營(續)					
堅信工程有限公司	2	2	保養服務	100%	100%
堅信物業管理有限公司*	1	1	物業管理	100%	—
禮東有限公司	2	2	投資控股	100%	100%
朗廷酒店集團有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
朗廷酒店國際有限公司	5,000	5,000	酒店管理	100%	100%
Langham Hotels Management (HK) Limited (前稱為Langham Hospitality Holdings Limited)	1	1	提供酒店管理服務	100%	100%
朗廷酒店服務有限公司	1	1	酒店管理及營銷服務	100%	100%
朗廷酒店集團(中國)有限公司	1	1	酒店管理	100%	100%
朗廷酒店集團(香港康得思)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港逸東)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港朗廷)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店管理人有限公司	1	1	朗廷酒店投資股份合訂單位 之託管人—經理	100%	100%
祥裕管理有限公司	10,000	10,000	物業管理	100%	100%
萬隆(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
滿億有限公司	10,000,000	10,000,000	物業投資	100%	100%
卓頌有限公司	1	1	財務管理	100%	100%
鷹君有限公司	2,000,000	1,000,000	投資控股	100%	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2	20	項目管理	100%	100%
鷹君工程有限公司	2	2	保養服務	100%	100%
鷹君物業代理有限公司	2	20	物業代理	100%	100%
鷹君財務有限公司	100,000	10,000,000	融資	100%	100%
鷹君物業管理有限公司	1,800,000	1,800,000	物業管理	100%	100%
高端有限公司	2,000,000	2,000,000	建築材料貿易	94%	93%
菱輝有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
禾熙有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
Zamanta Investments Limited	100	1,000	物業投資	100%	100%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及繳足股本 港幣		2018年	2017年
在香港註冊成立及經營且由冠君產業信託間接擁有及控制					
Benington Limited	100	1,000	物業投資	65.99%	65.69%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
CP Finance Limited	1	1	融資	65.99%	65.69%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	65.99%	65.69%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	65.99%	65.69%
CP Success Limited	1	1	融資	65.99%	65.69%
CP Wealth Limited	1	1	財資	65.99%	65.69%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	65.99%	65.69%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	65.99%	65.69%
盼海有限公司	2	2	物業投資	65.99%	65.69%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	65.99%	65.69%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	65.99%	65.69%
凱寶有限公司	1	1	財資	65.99%	65.69%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	65.99%	65.69%
在香港註冊成立及經營且由朗廷酒店投資間接擁有及控制					
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	62.93%	62.29%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	62.93%	62.29%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	62.93%	62.29%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	62.93%	62.29%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	62.93%	62.29%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	62.93%	62.29%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2018年	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投資控股	100%	100%
Ecobest Ventures Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Fine Noble Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Great Eagle Nichemusic Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Keen Flow Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	於朗廷酒店投資股份合訂單位之投資控股	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Main Treasure Holdings Limited	1股1美元	提供投資管理服務	100%	100%
Nelsprite Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Queenbrook Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Top Domain International Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
Ultra New Investments Limited*	1股1美元	投資控股	100%	—
在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	65.99%	65.69%
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%
在加拿大註冊成立及經營				
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	1股1美元	投資控股	100%	100%
Ruby Dynasty Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
在澳洲註冊成立及經營				
NSW Hotel Management Pty Ltd	2股每股1澳元	酒店經營	100%	100%
Southgate Hotel Management Pty. Ltd.	17,408股每股2澳元	酒店經營	100%	100%
The Great Eagle Hotels (NSW) Trust	100單位每單位1澳元	酒店所有權	100%	100%
The Great Eagle Hotels (Victoria) Trust	108,688,206股每股1澳元	酒店所有權	100%	100%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益/ 繳足注資/註冊資本	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
			2018年	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	34,626,714美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Dexter Horton LLC	51,500,000美元	物業投資	49.97%	49.97%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%	100%
Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC	250,000美元	投資基金管理	80%	80%
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L. P.	95,189,804美元	投資控股	49.97%	49.97%
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
Pacific Fifth Avenue Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Howard Corporation	100股每股0.01美元	物業/酒店發展	100%	100%
Pacific Huntington Hotel Corporation	100股每股0.001美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Malibu Dume LLC	20,145,000美元	持作出售物業	49.97%	49.97%
Pacific 1125 Market Corporation	100股每股0.01美元	酒店發展	100%	100%
Pacific Pine LLC	33,363,081美元	物業發展	49.97%	49.97%
Pacific Virginia LLC	18,465,373美元	物業發展	100%	100%
Pacific Washington DC Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Peak Project Management Limited	100股每股0.01美元	項目管理	100%	100%
Shorthills NJ. Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%	100%
在中國註冊成立及經營 卓環管理諮詢(上海)有限公司	100,000美元	提供採購服務	94%	93%
朗廷酒店管理(上海)有限公司	3,750,000美元	酒店管理	100%	100%
朗虹(上海)酒店有限公司	人民幣1,100,000,000元	酒店所有權及經營	100%	100%
實力物業管理(大連)有限公司	人民幣3,000,000元	物業管理	100%	100%
上海禮興酒店有限公司**	79,575,000美元	酒店所有權及經營	100%	100%
高端(上海)貿易有限公司	350,000美元	建築材料貿易	94%	93%
在日本註冊成立及經營 Great Eagle Tokyo TMK	27,356,100,000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擁有及控制 Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	65.99%	65.69%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	65.99%	65.69%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

* 所有該等附屬公司均於截至2018年12月31日止年度開始其業務。

** 上海禮興酒店有限公司於完成分立後，本集團佔其註冊資本從2016年的50%增加至2017年的100%。

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2018年及2017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2018年及2017年12月31日擁有重大非控股權益／基金單位持有人之非全資附屬公司詳情：

間接附屬公司	註冊地點及主要業務	由非控股權益／基金單位 持有人持有之擁有權權益 及投票權比例		分配予非控股權益／ 基金單位持有人之 溢利(虧損)		累計非控股權益／ 基金單位持有人	
		2018年	2017年	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	34.01%	34.31%	2,667,742	3,825,235	22,705,392	20,706,511
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	37.07%	37.71%	49,948	64,888	(1,183,360)	(1,122,781)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.03%	(140,147)	81,991	616,723	754,930

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2018年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有65.99%及62.93% (2017年：65.69%及62.29%) 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。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

雖然截至2018年12月31日本集團持有49.97%(2017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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
流動資產	1,897,401	1,491,720
非流動資產	83,393,104	76,961,118
流動負債	(6,624,444)	(2,760,634)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(11,905,133)	(15,340,962)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔資產淨額	22,705,392	20,706,511
收益	2,964,972	2,699,899
開支	(1,303,874)	(1,162,848)
未計及基金單位持有人分派前本年度溢利	7,812,057	11,139,652
基金單位持有人分派	(1,530,045)	(1,412,730)
計及基金單位持有人分派後本年度溢利(附註a)	6,282,012	9,726,922
本年度其他全面支出(附註b)	(9,049)	(36,230)
本年度全面收益總額(附註c)	6,272,963	9,690,692
冠君產業信託之非控股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	2,667,742	3,825,235
本年度其他全面支出	(3,059)	(12,485)
本年度全面收益總額	2,664,683	3,812,750
冠君產業信託之非控股基金單位持有人分派	522,051	485,186
來自經營業務之現金淨額流入	1,677,352	1,606,905
來自投資業務之現金淨額(流出)流入	(193,183)	7,920
來自融資項目之現金淨額流出	(1,275,028)	(1,381,967)
現金淨額流入	209,141	232,858

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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：

	2018年 港幣千元	2017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	4,136,321	6,386,873
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	2,145,691	3,340,049
	6,282,012	9,726,922
(b) 本年度其他全面支出		
公司股東應佔	(5,990)	(23,745)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(3,059)	(12,485)
	(9,049)	(36,230)
(c) 本年度全面收益總額		
公司股東應佔	4,130,331	6,363,128
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	2,142,632	3,327,564
	6,272,963	9,690,692

綜合財務報表附註
截至2018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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
流動資產	162,264	216,567
非流動資產	20,203,941	19,401,328
流動負債	(261,728)	(120,962)
非流動負債	(7,145,861)	(7,085,865)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	4,803,759	4,680,214
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(1,183,360)	(1,122,781)
收益	615,500	607,573
開支	(229,336)	(191,355)
本年度溢利及全面收益總額	895,640	1,146,059
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)	49,948	64,888
朗廷酒店投資之非控股權益分派	158,310	189,815
來自經營業務之現金淨額流入	480,539	463,173
來自投資業務之現金淨額流出	(242,411)	(117,538)
來自融資項目之現金淨額流出	(252,323)	(483,032)
現金淨額流出	(14,195)	(137,397)

附註：

該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整，即主要指物業公平值變動、相關遞延稅項、朗廷酒店投資物業之折舊及其他服務費用之抵銷。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

美國房地產基金及其附屬公司

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	439,988	514,124
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	616,723	754,930
本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(215,555)	160,703
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額(附註)	(140,147)	81,991
美國房地產基金之非控股權益分派	—	—

附註：

金額已因應集團公司間交易作出調整，即主要指注資物業於美國房地產基金時抵銷重估物業收益及相關遞延稅項。

45. 主要合營公司資料

本集團於2018年及2017年12月31日之主要合營公司之詳情載列如下：

間接合營公司	已發行及繳足 股本權益/繳足注資	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率	
			2018年	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	不適用	50%

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

45. 主要合營公司資料(續)

於截至2018年12月31日止年度，本集團自其合營公司合夥人收購1201 K Street F&B Tenant LLC之50%股權，代價約為2,700,000美元。連同已持有之50%股權，本集團現持有該實體之100%股權，而該實體亦自收購日期起成為本集團之附屬公司。於收購日期，所收購可識別資產淨值之公平值約為2,700,000美元，而收購所產生的商譽為零。相關收購成本瑣細，並於本年度確認為行政及其他費用。

46. 聯營公司資料

本集團於2018年及2017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／繳足注資	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率	
			2018年	2017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	不適用	32.82%

於截至2018年12月31日止年度，本集團於NeueHouse LLC的股權由32.82%攤薄至17.17%，因此將其列為按公平值列入其他全面收益之股權工具而非聯營公司。

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

47. 公司財務狀況表及儲備

公司財務狀況表

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	3,459,606	2,977,514
應收一間附屬公司款項	18,002,907	18,373,379
	21,462,513	21,350,893
流動資產		
預付款項	832	8
應收一間附屬公司款項	701,706	698,207
銀行結存及現金	9,273	7,229
	711,811	705,444
流動負債		
應付費用	8,819	8,145
流動資產淨值	702,992	697,299
資產淨值	22,165,505	22,048,192
股本及儲備		
股本	349,323	344,295
儲備	21,816,182	21,703,897
權益總額	22,165,505	22,048,192

綜合財務報表附註
截至2018年12月31日止年度

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2017年1月1日	5,241,820	3,054	424,627	40,150	16,353,237	22,062,888
發行股份溢價	378,019	-	-	(18,894)	-	359,125
發行股份開支	(105)	-	-	-	-	(105)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	22,639	-	22,639
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	477,135	477,135
已付股息	-	-	-	-	(1,217,785)	(1,217,785)
於2017年12月31日	5,619,734	3,054	424,627	43,895	15,612,587	21,703,897
發行股份溢價	347,753	-	-	(13,859)	-	333,894
發行股份開支	(113)	-	-	-	-	(113)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	30,674	-	30,674
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	655,690	655,690
已付股息	-	-	-	-	(907,860)	(907,860)
於2018年12月31日	5,967,374	3,054	424,627	60,710	15,360,417	21,816,182

附註：

根據百慕達公司法，已繳入盈餘可分派予股東。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2018年12月31日，可分派予股東的總溢利(包括已繳入盈餘)為14,380,265,000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	62.93%

附錄一
主要物業明覽表

持作投資物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有中期契約(續)			
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	62.93%
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000	62.93%
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	65.99%
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	65.99%
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	505,000	100%
享有永久業權			
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%

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)			
多倫多Chelsea酒店 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店／商業	1,130,000	100%
墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
奧克蘭康得思酒店 83 Symonds Street, Auckland 1140, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, the USA	酒店／商業	281,000	100%
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%
悉尼朗廷酒店 89-113 Kent Street, Sydney, NSW 2000, Australia	酒店	129,000	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)			
芝加哥朗廷酒店 330 North Wabash, Chicago, IL 60611, the USA	酒店	342,000	100%
紐約第五大道朗廷酒店 400 Fifth Avenue, New York 10018, the USA	酒店	297,000	100%
華盛頓逸東酒店 1201 K. Street, N.W., Washington DC, DC 20005, the USA	酒店	172,000	100%
Dexter Horton Building 710 Second Avenue, Seattle, WA 98104, the USA	寫字樓	389,000	49.97%

附錄一
主要物業明覽表

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			
朗濤 香港 新界大埔 白石角 科研路7號(附註a)	住宅	730,000	100%
享有永久業權			
美國三藩市 555 Howard Street, CA 94105(附註b)	混合用途	430,000	100%
美國三藩市 1125 Market Street, CA 94103(附註b)	酒店	139,000	100%
美國西雅圖 1931 Second Avenue, WA 98101(附註c)	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c)	酒店	45,000	100%

附錄一
主要物業明覽表

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
享有中期契約			
中國 大連中山區 人民路東東港區 C04地段(附註d)	酒店／住寓	3,079,000	50%
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%
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) 基礎工程已完成，上層結構工程正在施工。
- (b) 正在進行規劃。
- (c) 正在進行設計及規劃。樓面面積約數尚未得到確定，現披露土地面積約數。
- (d) 項目第一期已完成。
- (e) 工程已完成，正推出銷售。
- (f) 翻新工程已完成。

附錄二

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元
業績					
收益	8,127,367	8,270,902	8,648,500	8,948,104	10,156,180
除稅前溢利	3,506,144	5,273,225	4,692,344	13,166,490	8,914,195
利得稅	(496,305)	(539,172)	(572,598)	(377,559)	(526,500)
本年度溢利	3,009,839	4,734,053	4,119,746	12,788,931	8,387,695
應佔：					
公司股東	2,115,101	3,312,335	2,769,792	8,817,852	5,810,713
冠君產業信託之非控股基金					
單位持有人	740,818	1,247,286	1,148,328	3,825,235	2,667,742
非控股權益	153,920	174,432	201,626	145,844	(90,760)
	3,009,839	4,734,053	4,119,746	12,788,931	8,387,695
每股盈利					
基本	3.23港元	4.98港元	4.10港元	12.83港元	8.33港元
攤薄	3.22港元	4.98港元	4.09港元	12.74港元	8.31港元
資產與負債					
資產總額	101,945,360	105,188,197	106,328,934	121,003,536	128,425,457
負債總額	(32,567,797)	(32,145,079)	(33,400,752)	(36,175,105)	(36,915,214)
	69,377,563	73,043,118	72,928,182	84,828,431	91,510,243
應佔：					
公司股東	51,769,678	54,332,645	55,847,312	64,468,712	69,352,812
冠君產業信託之非控股基金					
單位持有人	17,746,512	18,068,925	17,434,493	20,706,511	22,705,392
非控股權益	(138,627)	641,548	(353,623)	(346,792)	(547,961)
	69,377,563	73,043,118	72,928,182	84,828,431	91,510,243

詞彙

於本年報內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「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2018年12月31日，本集團持有其約65.99%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
「企業社會責任」	企業社會責任
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「HKFRS」	香港財務報告準則

詞彙

詞彙	釋義
「HKICPA」	香港會計師公會
「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2018年12月31日，本集團持有其約62.93%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
「RevPAR」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中普通股股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國基金」或「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，於2018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「披露易」網站 www.hkexnews.hk。

若 (i) 股東已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或 (ii) 股東已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或 (iii) 股東欲更改其日後收取本公司的公司通訊（包括但不限於董事會報告書、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及股東通函）之方式或語文版本之選擇，股東隨時可在給予本公司合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵（GreatEagle.ecom@greateagle.com.hk）方式或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回（僅適用於香港投寄）予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函（視乎情況而定）寄給股東。



掃描此 QR 碼查看網上版本

香港灣仔港灣道 23 號
鷹君中心 33 樓

電話 : 2827 3668 傳真 : 2827 5799

www.greateagle.com.hk

