

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



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

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

(股份代號: 41)

2018 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	
<b>收益表之主要財務數據</b>			
<b>按核心業務計<sup>1</sup></b>			
核心業務收益	6,661.6	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	
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>			
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	

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

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

	於期末	
	2018年12月	2018年6月
<b>資產負債表之主要財務數據</b>		
<b>按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）<sup>1</sup></b>		
淨槓桿比率	1.0%	1.3%
賬面值（每股）	113.7 港元	110.9 港元
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>		
淨槓桿比率 <sup>3</sup>	20.7%	21.5%
賬面值（每股）	99.3 港元	96.7 港元

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

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

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

## 核心溢利—按核心業務計之財務數據

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
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 <sup>^</sup>	1,008.9	928.0	8.7%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	258.4	270.2	- 4.4%
其他業務	373.7	444.6	- 15.9%
<b>總收益</b>	<b>6,661.6</b>	<b>6,187.6</b>	<b>7.7%</b>
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 <sup>^</sup>	1,008.9	928.0	8.7%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	258.4	270.2	- 4.4%
其他業務營運收入	144.3	215.6	- 33.1%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,845.0</b>	<b>2,672.9</b>	<b>6.4%</b>
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%
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>2,212.4</b>	<b>1,894.0</b>	<b>16.8%</b>
所得稅	(217.6)	5.0	不適用
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,994.8</b>	<b>1,899.0</b>	<b>5.0%</b>
非控股權益	0.6	1.0	不適用
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>1,995.4</b>	<b>1,900.0</b>	<b>5.0%</b>

<sup>^</sup> 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。

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

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	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
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%
<b>綜合總收益</b>	<b>10,156.2</b>	<b>8,948.1</b>	<b>13.5%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
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%
<b>綜合營運收入</b>	<b>4,163.9</b>	<b>3,995.4</b>	<b>4.2%</b>
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%
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>8,914.2</b>	<b>13,166.5</b>	<b>- 32.3%</b>
所得稅	(526.5)	(377.6)	39.4%
<b>除稅後會計溢利</b>	<b>8,387.7</b>	<b>12,788.9</b>	<b>- 34.4%</b>
非控股權益	90.7	(145.8)	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(2,667.7)	(3,825.2)	- 30.3%
<b>權益持有人應佔會計溢利</b>	<b>5,810.7</b>	<b>8,817.9</b>	<b>- 34.1%</b>

## 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		
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	變動
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%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,845.0</b>	<b>2,672.9</b>	<b>6.4%</b>

## 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
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	378	79.6%	77.2%	366	329	292	254
<b>北美洲</b>								
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
<b>澳洲紐西蘭</b>								
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
<b>中國</b>								
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

	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	
<b>酒店收益</b>			
歐洲	<b>632.8</b>	529.3	19.6%
北美洲	<b>2,252.3</b>	2,048.9	9.9%
澳洲/紐西蘭	<b>810.5</b>	804.9	0.7%
中國	<b>519.1</b>	410.1	26.6%
其他（包括酒店管理費收入）	<b>178.3</b>	164.5	8.4%
<b>總酒店收益</b>	<b>4,393.0</b>	3,957.7	11.0%
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	<b>156.7</b>	120.1	30.5%
北美洲	<b>290.0</b>	297.9	- 2.7%
澳洲/紐西蘭	<b>134.2</b>	132.1	1.6%
中國	<b>151.0</b>	71.9	110.0%
其他（包括酒店管理費收入）	<b>122.4</b>	104.7	16.9%
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>854.3</b>	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%。



### **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%。

### **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	<b>1,405.7</b>	<b>1,287.5</b>	<b>9.2%</b>

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。

## **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  
港幣百萬元                  港幣百萬元                  變動

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

### 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	
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	142.4	139.1	2.4%
逸東軒住寓	57.0	53.7	6.1%
其他 <sup>^</sup>	31.4	34.8	- 9.8%
	<b>230.8</b>	<b>227.6</b>	<b>1.4%</b>
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	139.8	136.2	2.6%
逸東軒住寓	37.6	34.6	8.7%
其他 <sup>^</sup>	4.9	2.1	133.3%
	<b>182.3</b>	<b>172.9</b>	<b>5.4%</b>

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

#### 鷹君中心

	於期末		變動
	2018 年 12 月	2017 年 12 月	
<b>寫字樓（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>98.8%</b>	<b>100.0%</b>	- 1.2 個百分點
平均現收呎租	<b>68.6 港元</b>	<b>67.2 港元</b>	2.1%
<b>零售（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>99.4%</b>	<b>99.3%</b>	0.1 個百分點
平均現收呎租	<b>100.6 港元</b>	<b>98.4 港元</b>	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。

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。可是，第二期發展計劃仍未動工，這有待當地的住房需求足以將發展風險減至最低為止。同時，本集團亦正考慮其他方案，使該合營公司可收回已投入的資金。截至 2018 年 12 月 31 日，本集團佔該項目的淨資產值（包括已向該項目投資 6.615 億港元以享有固定回報率的優先股）為 11.28 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%。

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。



僅為藝術繪圖

## 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。



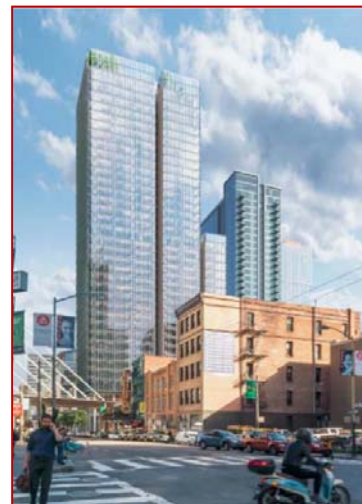
僅為藝術繪圖



### 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。



僅為藝術繪圖

### 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。

## 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。

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。

## 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：

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 <sup>^</sup>	20.7%	1.0%

<sup>^</sup>本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於 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 <sup>(1)(2)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	25,706 <sup>(3)</sup>
中期票據	843	4,726 <sup>(4)</sup>	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。

### 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。

## 末期股息

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。本公司的股息政策詳情將載於本公司的企業管治報告內。

經計入本公司的預期現金流狀況及預計資本開支，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 港仙及特別末期股息每股 50 港仙）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2019 年股東周年大會上（「2019 年股東周年大會」）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 年全年度派發股息將為每股 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、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 年末期股息每股 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」）。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）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

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

(ii) 享有建議之 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。

## 股東周年大會及年報

本公司之 2019 年股東周年大會謹定於 2019 年 5 月 22 日（星期三）舉行。召開 2019 年股東周年大會之通告，連同 2018 年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於 2019 年 4 月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 [www.greateagle.com.hk](http://www.greateagle.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

## 企業管治守則之遵守

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

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

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

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

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

*企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次*

根據現時公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修改的安排並不可取。儘管羅醫生不須輪值退任，彼將於 2019 年 4 月底前刊發的致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

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

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾積極參與本集團之早期發展，多年來一直對本集團的壯大及成功作出寶貴貢獻。由於近年她相對地不活躍於集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供 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。

## 遵守標準之守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 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。

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 發行新股份

於 2018 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 698,647,038 股。於本年度內合共增發 10,057,000 股新股份。

- 於 2018 年 6 月 11 日，本公司根據 2017 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 36.96 港元之價格發行 6,719,000 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2018 年 5 月 7 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2018 年 5 月 10 日之通函內。
- 於截至 2018 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 3,338,000 股新股份。

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之經審核綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

## 董事會

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

承董事會命  
鷹君集團有限公司  
主席及董事總經理  
羅嘉瑞

香港，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	4	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		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	6	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	7	(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	8	(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）	9	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：	11		
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

	<b>2018 年</b> 港幣千元	<b>2017 年</b> 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）	<b>8,387,695</b>	12,788,931
<b>其他全面（支出）收益：</b>		
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損	<b>(122,078)</b>	-
應佔聯營公司之其他全面支出	<b>(13,655)</b>	-
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
持作可出售投資之公平值收益	-	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	<b>(231,759)</b>	419,957
應佔合營公司之其他全面（支出）收益	<b>(44,880)</b>	58,284
應佔聯營公司之其他全面收益	-	13,062
<b>現金流對沖：</b>		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值 調整	<b>(8,540)</b>	(39,856)
公平值調整重新分類至損益	<b>(509)</b>	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）	<b>(421,421)</b>	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）	<b>7,966,274</b>	13,416,954
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>		
公司股東	<b>5,390,474</b>	9,452,732
非控股權益	<b>(88,883)</b>	151,472
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<b>2,664,683</b>	3,812,750
	<b>7,966,274</b>	13,416,954

綜合財務狀況表  
於 2018 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2018 年</u> 港幣千元	<u>2017 年</u> 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>89,408,450</b>	83,999,025
物業、廠房及設備		<b>19,630,708</b>	19,716,816
合營公司權益		<b>1,352,771</b>	1,411,273
聯營公司權益		<b>68,755</b>	159,491
按公平值列入其他全面收益之股權工具		<b>900,472</b>	-
持作可出售投資		-	907,261
應收票據及貸款		<b>339,100</b>	309,247
衍生金融工具		<b>66,322</b>	64,887
		<b>111,766,578</b>	106,568,000
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>4,685,334</b>	4,569,586
存貨		<b>145,990</b>	109,627
應收賬款、按金及預付款項	12	<b>995,993</b>	1,019,764
應收票據及貸款		-	23,382
按公平值列入損益之財務資產		<b>230,032</b>	139,261
衍生金融工具		<b>71</b>	-
可收回稅項		<b>1,054</b>	109,851
受限制現金		<b>170,798</b>	92,917
原到期日超過三個月之定期存款		<b>702,833</b>	1,879,586
銀行結存及現金		<b>8,544,217</b>	6,491,562
		<b>15,476,322</b>	14,435,536
分類為持作出售之資產		<b>1,182,557</b>	-
		<b>16,658,879</b>	14,435,536
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	<b>3,882,883</b>	3,730,729
衍生金融工具		-	236
稅項準備		<b>104,119</b>	188,219
應付分派		<b>271,748</b>	250,799
一年內到期借貸		<b>4,981,198</b>	1,656,371
		<b>9,239,948</b>	5,826,354
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,418,931</b>	8,609,182
<b>總資產減流動負債</b>		<b>119,185,509</b>	115,177,182

綜合財務狀況表  
於 2018 年 12 月 31 日

	<u>2018 年</u> 港幣千元	<u>2017 年</u> 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	99,969	20,723
一年後到期借貸	20,643,663	24,353,881
中期票據	5,536,292	4,612,054
遞延稅項	1,395,342	1,362,093
	<u>27,675,266</u>	<u>30,348,751</u>
<b>資產淨值</b>	<u>91,510,243</u>	<u>84,828,431</u>
<b>應佔權益：</b>		
<b>公司股東</b>		
股本	349,324	344,295
股份溢價及儲備	69,003,488	64,124,417
	<u>69,352,812</u>	64,468,712
<b>非控股權益</b>	<u>(547,961)</u>	(346,792)
	<u>68,804,851</u>	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	<u>22,705,392</u>	20,706,511
	<u>91,510,243</u>	<u>84,828,431</u>

## 綜合財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

### 1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、經營酒店、酒樓及共享工作空間、房地產投資信託管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務、物業租賃及資產管理。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 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 4 號「保險合同」時一併 應用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」
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。

## 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）

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	分類調整 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
<b>應收賬款、按金及預付款項</b>			
- 應收保修金	-	17,520	17,520
- 其他應收款項	220,075	(17,520)	202,555
<b>應付賬款、按金及應付費用</b>			
- 客戶按金和其他遞延收益	-	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

\* 本欄的金額未對應用香港財務報告準則第 9 號作出調整。

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。

**對綜合財務狀況表之影響**

	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
<b>應收賬款、按金及預付款項</b>			
- 應收保修金	11,368	(11,368)	-
- 其他應收款項	242,949	11,368	254,317
<b>應付賬款、按金及應付費用</b>			
- 客戶按金和其他遞延收益	245,370	(245,370)	-
- 已收按金	820,214	218,190	1,038,404
- 應付費用、應付利息及其他應付款項	2,184,004	27,180	2,211,184

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

## 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

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號引入有關 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。

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。

#### *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號的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：				
分類調整				
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



## 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

本集團選擇將先前分類為持作可出售投資（「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。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，先前確認的減值虧損168,080,000港元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
<b>應收賬款、按金及預付款項</b>				
- 應收保修金	-	17,520	-	17,520
- 其他應收款項	220,075	(17,520)	-	202,555
<b>應付賬款、按金及應付費用</b>				
- 客戶按金和其他遞延收益	-	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

## 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

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

<sup>2</sup> 於待定日期起或以後之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2021 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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。

#### **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。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡之披露。

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。

### 3. 主要會計政策

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

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

### 4. 收益

收益指經營酒店收益、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。

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

### 5. 分部資料

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

## 5. 分部資料 - 續

本集團根據香港財務報告準則第 8 號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

酒店業務	- 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
物業投資	- 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。
物業發展	- 持作出售物業的銷售收入。
其他業務	- 建築材料銷售、經營共享工作空間、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	- 按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	- 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。
美國房地產基金	- 按美國房地產基金持有之物業的物業銷售收入和租金收入及相關支出。

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、持作可出售投資減值虧損、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。

## 5. 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	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	5,950,684	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	<u>6,022,816</u>	<u>230,841</u>	<u>-</u>	<u>770,497</u>	<u>7,024,154</u>	<u>2,964,972</u>	<u>615,500</u>	<u>664,363</u>	<u>(1,112,809)</u>	<u>10,156,180</u>

分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績										
分部業績	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					<u>663,732</u>	<u>5,144,315</u>	<u>83,324</u>	<u>(75,408)</u>	<u>(5,250)</u>	<u>5,810,713</u>

## 5. 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	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	5,421,744	226,902	-	438,080	6,086,726	2,677,779	886	182,713	-	8,948,104
分部之間收益	68,977	682	-	366,090	435,749	22,120	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					1,034	(3,825,235)	(64,888)	(81,990)	-	(3,971,079)
持有人應佔溢利										
公司股東應佔溢利					1,330,155	7,314,417	106,844	78,713	(12,277)	8,817,852

## 6. 其他收益

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	<b>126,871</b>	71,925
按公平值列入損益之財務資產	<b>8,578</b>	674
應收票據	<b>8,406</b>	9,055
其他	<b>16,020</b>	8,257
	<b>159,875</b>	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	<b>645</b>	455
歷史稅務優惠產生之收益	<b>86,064</b>	45,491
雜項收入	<b>13,282</b>	6,541
	<b>259,866</b>	194,866

## 7. 財務成本

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

## 8. 所得稅

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	<b>379,379</b>	353,420
其他司法權區	<b>100,227</b>	(23,105)
	<b>479,606</b>	330,315
過往年度（超額）不足撥備：		
香港利得稅	<b>(1,830)</b>	(3,150)
其他司法權區	<b>2,170</b>	13,400
	<b>340</b>	10,250
	<b>479,946</b>	340,565

## 8. 所得稅 - 續

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
遞延稅項：		
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)
	<u>46,554</u>	<u>36,994</u>
	<u>526,500</u>	<u>377,559</u>

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

## 9. 本年度溢利

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>2,622,963</u>	<u>2,410,234</u>
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
持作出售物業減值 （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



## 9. 本年度溢利 - 續

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
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	<b>645</b>	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	<b>20,947</b>	-
- 按公平值列入損益之財務資產	<b>5,300</b>	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）	<b><u>2,724,425</u></b>	<b><u>2,453,562</u></b>

## 10. 股息

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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）	<b>331,748</b>	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）	<b><u>345,573</u></b>	<u>340,309</u>
	<b><u>677,321</u></b>	<u>667,003</u>
- 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）	<b>230,539</b>	206,543
- 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	-	344,239
	<b><u>230,539</u></b>	<u>550,782</u>
	<b><u>907,860</u></b>	<u>1,217,785</u>

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。

## 10. 股息 - 續

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
股息：		
現金	83,414	74,352
以股代息	<u>248,334</u>	<u>252,342</u>
	<u>331,748</u>	<u>326,694</u>
	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>349,324</u>	<u>674,818</u>

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。

## 11. 每股盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （公司股東應佔本年度溢利）	<u>5,810,713</u>	<u>8,817,852</u>
	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	697,631,167	687,092,750
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>1,457,145</u>	<u>5,152,743</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>699,088,312</u>	<u>692,245,493</u>

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>995,993</u>	<u>1,019,764</u>

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。

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>247,768</u>	<u>247,448</u>

### 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>3,882,883</u>	<u>3,730,729</u>

附註：

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率 4.25%（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。

除以上所述外，應付費用及其他應付款項主要包括酒店之應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2018年</u> 港幣千元	<u>2017年</u> 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
	<u>261,003</u>	<u>337,435</u>