



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 2019



企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一。本集團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。本集團總部設於香港，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。

本集團的主要資產包括冠君產業信託的66.2%權益(截至2019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63.5%權益(截至2019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，酒店坐落於尖沙咀繁華購物區；擁有669間客房的香港康得思酒店位處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「浪濤」，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，一個位於意大利威尼斯的酒店發展項目和一個位於日本東京的酒店重建項目。本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2019年12月31日，本集團應佔該基金的資產淨值約為三億七千五百萬港元。此外，本集團亦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。本集團同時經營物業管理及保修，以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十四間豪華酒店，客房數目逾九千間，當中包括二十一間位於香港、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、廈門及合肥以朗廷、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本集團的上市控股公司。

2019年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為十七億三千一百萬港元，於2019年12月31日，資產淨值(按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為七百七十億港元。



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	27
董事及高層管理人員簡介	58
企業管治報告	65
董事會報告書	91
獨立核數師報告書	112
綜合收益表	117
綜合全面收益表	118
綜合財務狀況表	119
綜合權益變動表	121
綜合現金流量表	123
綜合財務報表附註	126
附錄一 – 主要物業明覽表	235
附錄二 – 五年財務摘要	239
詞彙	240

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

孖士打律師行

Orrick, Herrington & Sutcliffe LLP

Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP

禮德齊伯禮律師行

Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

花旗銀行

恒生銀行有限公司

Mizuho Bank, Limited

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

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

4th Floor North, Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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號舖

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

末期股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每50港仙(2018年：每股50港仙)及特別末期股息每股50港仙(2018年：無)予於2020年5月15日(星期五)已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將舉行之2020年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2019年10月17日已派發中期股息每股33港仙，2019年全年派發股息將為每股1.33港元(2018年全年股息為每股83港仙，包括中期股息每股33港仙及末期股息每股50港仙)。

股東將可就有關建議之2019年末期股息50港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息，而特別末期股息每股50港仙將以現金支付。以股代息計劃須待：(1)建議之2019年末期股息及特別末期股息於2020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2020年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2019年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2020年6月17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2020年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2020年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2020年4月28日(星期二)至2020年5月5日(星期二)止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2020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2020年4月27日(星期一)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

(ii) 享有建議之2019年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2019年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2020年5月12日(星期二)至2020年5月15日(星期五)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2019年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2020年5月11日(星期一)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

財務摘要及財務日曆

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018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	6,498.4	6,661.6	- 2.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,731.0	1,995.4	- 13.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.45 港元	2.86 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	9,236.8	10,156.2	- 9.1%
權益持有人應佔會計(虧損)/溢利	(337.8)	5,810.7	不適用
中期股息(每股)	0.33 港元	0.33 港元	
末期股息(每股)	0.50 港元	0.50 港元	
特別末期股息(每股)	0.50 港元	-	
全年股息(每股)	1.33 港元	0.83 港元	

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

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

	於期末	
	2019年12月	2019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	0.4%	1.4%
賬面值(每股)	109.3 港元	116.7 港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	19.6 %	19.6%
賬面值(每股)	97.3 港元	102.4 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2019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66.22%、63.45%及49.97%權益。

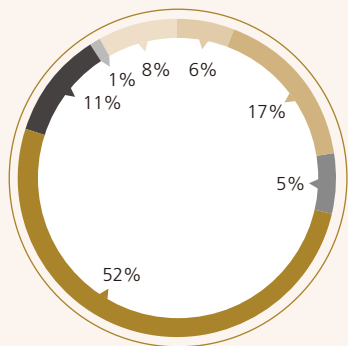
³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

財務日曆

2019年中期業績公布	:	2019年8月30日
派發2019年中期股息每股33港仙	:	2019年10月17日
2019年度全年業績公布	:	2020年2月25日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 2020年股東周年大會並於會上投票之股東身份	:	2020年4月28日至2020年5月5日 (包括首尾兩天在內)
2020年股東周年大會	:	2020年5月5日
除淨日	:	2020年5月8日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定享有建議派發之 2019年末期股息及特別末期股息之股東身份	:	2020年5月12日至2020年5月15日 (包括首尾兩天在內)
建議派發之2019年末期股息及特別末期股息之記錄日期	:	2020年5月15日
建議派發2019年末期股息每股50港仙及特別末期股息 每股50港仙	:	2020年6月17日

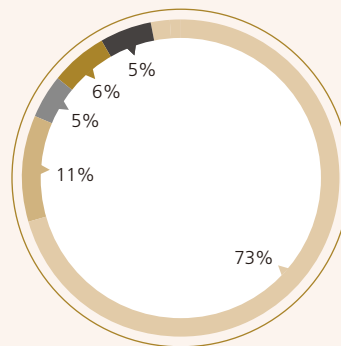
資產運用

總資產 1,065.19 億港元



- 物業投資
- 酒店業務
- 物業發展
- 應佔冠君產業信託之資產
- 應佔LHI之資產
- 應佔美國基金之資產
- 其他業務

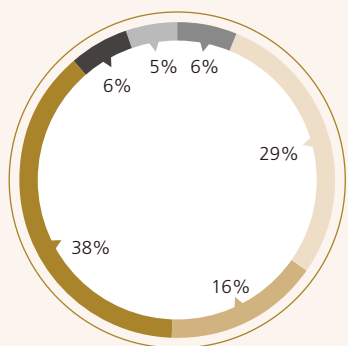
代表



- 權益持有人的應佔權益
- 應佔冠君產業信託之負債
- 應佔LHI之負債
- 非流動負債
- 流動負債

核心業務營運收入

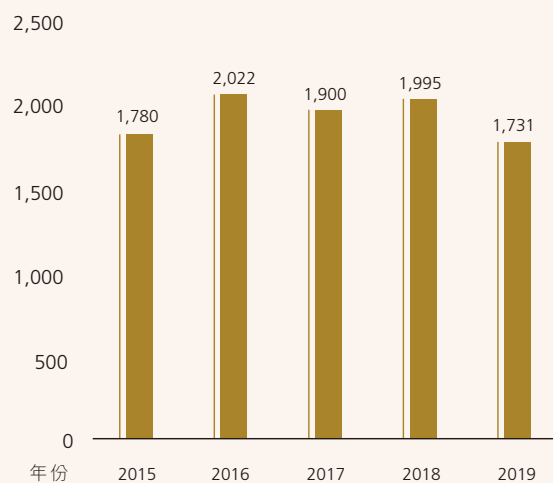
27.11 億港元



- 租金淨收入
- 酒店EBITDA
- 冠君產業信託管理費收入
- 冠君產業信託的分派
- LHI的分派
- 其他業務營運收入

權益持有人應佔核心溢利

百萬港元



核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	4,249.9	4,393.0	- 3.3%
租金總收入	218.6	230.8	- 5.3%
冠君產業信託管理費收入	424.4	396.8	7.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,036.4	1,008.9	2.7%
LHI的分派收入 [^]	163.9	258.4	- 36.6%
其他業務	405.2	373.7	8.4%
總收益	6,498.4	6,661.6	- 2.4%
酒店EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
冠君產業信託管理費收入	424.4	396.8	7.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,036.4	1,008.9	2.7%
LHI的分派收入 [^]	163.9	258.4	- 36.6%
其他業務營運收入	137.9	144.3	- 4.4%
核心業務營運收入	2,710.6	2,845.0	- 4.7%
折舊	(305.7)	(225.2)	35.7%
行政及其他費用	(615.3)	(464.3)	32.5%
其他收益	9.2	109.4	- 91.6%
利息收益	177.8	132.0	34.7%
財務成本	(167.9)	(174.9)	- 4.0%
應佔合營公司業績	43.9	(10.4)	不適用
應佔聯營公司業績	1.2	0.8	50.0%
除稅前核心溢利	1,853.8	2,212.4	- 16.2%
所得稅	(119.5)	(217.6)	- 45.1%
除稅後核心溢利	1,734.3	1,994.8	- 13.1%
非控股權益	(3.3)	0.6	不適用
權益持有人應佔核心溢利	1,731.0	1,995.4	- 13.3%

[^] 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：

2019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	39,391	12,160	27,231
冠君產業信託	55,412	11,960	43,452
LHI	11,175	4,836	6,339
美國基金	541	166	375
	106,519	29,122	77,397

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

財務數據(按法定會計準則計)

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	5,600.2	6,022.8	- 7.0%
租金總收入	218.6	230.8	- 5.3%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	829.6	770.5	7.7%
租金總收入－冠君產業信託	3,080.7	2,965.0	3.9%
租金總收入－LHI	483.9	615.5	- 21.4%
總收益－美國基金	47.0	664.4	- 92.9%
抵銷集團內公司間交易	(1,023.2)	(1,112.8)	- 8.1%
綜合總收益	9,236.8	10,156.2	- 9.1%
酒店EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
其他業務營運收入	562.3	541.1	3.9%
租金淨收入－冠君產業信託	2,183.0	2,116.7	3.1%
租金淨收入－LHI	448.3	587.0	- 23.6%
營運淨虧損－美國基金	(43.1)	(105.5)	- 59.1%
抵銷集團內公司間交易	(56.6)	(12.0)	371.7%
綜合營運收入	4,041.9	4,163.9	- 2.9%
折舊	(768.5)	(712.5)	7.9%
投資物業之公平值變動	(2,146.8)	6,660.6	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(51.3)	(77.5)	- 33.8%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	24.8	(37.6)	不適用
行政及其他費用	(639.1)	(511.7)	24.9%
其他收益(包括利息收益)	232.0	259.9	- 10.7%
財務成本	(884.4)	(821.3)	7.7%
應佔合營公司業績	43.9	(10.4)	不適用
應佔聯營公司業績	1.2	0.8	50.0%
除稅前會計(虧損)/溢利	(146.3)	8,914.2	不適用
所得稅	(429.8)	(526.5)	- 18.4%
除稅後會計(虧損)/溢利	(576.1)	8,387.7	不適用
非控股權益	49.5	90.7	- 45.4%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	188.8	(2,667.7)	不適用
權益持有人應佔會計(虧損)/溢利	(337.8)	5,810.7	不適用

概覽

為應對2019年(特別是下半年)充滿挑戰的營商環境，我們於收購香港地皮方面保持謹慎態度，並繼續執行我們現有的發展及重建項目。我們於7月推出白石角豪宅項目「朗濤」的預售，首批單位(主要由較小單位組成)的銷售獲得熱烈反應，唯因社會動盪以致較大單位的銷售於最後一季有所放緩。於項目出售方面，我們於7月出售為非核心投資的大連綜合用途發展項目。

我們現有項目中，多倫多Chelsea酒店的重建項目授權申請原則上於2019年6月獲批准。該地皮將重建成一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅大樓及其他商業空間的綜合用途項目，將較現有總建築面積超出兩倍有餘，約為170萬平方尺。同時，有關將西雅圖1931 Second Avenue發展項目地皮重建為公寓及酒店綜合用途項目的授權申請準備工作仍在進行中。2019年6月，我們購入了該地皮之前方的一幅小型停車場地皮，並將用作我們未來所推出項目之附屬停車場設施。最後，我們正在為三藩市555 Howard Street及1125 Market Street酒店發展項目的授權申請進行準備工作。由於建築成本上升，我們同時對此等項目進行價值工程分析以嘗試降低其發展成本。在大規模修繕項目方面，波士頓朗廷酒店已於2019年4月展開工程，預期可於2020年底完成。至於收購方面，我們於2019年12月於威尼斯收購了一幅地皮，作為發展朗廷酒店之用。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之部分策略。

儘管我們已於2019年出售「朗濤」一半以上的住宅單位，但有關利潤將待該等單位暫定於2020年7月起交付給買家後於該年度的業績中確認。至於2019年的業績，本集團核心業務收益下跌2.4%至64.984億港元(2018年：66.616億港元)。

受到香港社會動盪的負面影響，以及酒店分部EBITDA的下降所致，LHI的分派收入減少，因此2019年核心營運收入下降4.7%至27.106億港元(2018年：28.450億港元)。酒店分部EBITDA下降主要是由於波士頓朗廷酒店進行大規模修繕而錄得虧損，其次是由於支付給我們持有63.45%權益的LHI的租金補足款項有所增加。請注意，為促使本集團的香港酒店於2013年併入LHI上市，本集團根據《總租賃協議》承擔了作為LHI酒店的承租人角色。由於社會動盪嚴重影響酒店於2019年下半年的表現，為滿足支付固定租金的要求，因而令本集團需補足款項有所增加。

雖然我們持有66.22%權益的冠君產業信託於2019年錄得每基金單位分派的整體增長，但社會動盪亦影響其在2019年下半年的表現。該影響對其零售業務打擊尤甚，於2019年下半年，每當朗豪坊商場附近發生激烈示威活動時，該商場都要被迫關閉。

於2019年，本集團之其他收益下跌91.6%至920萬港元(2018年：1.094億港元)，乃由於2018年之業績包含出售有關芝加哥物業之歷史稅務優惠產生之8,610萬港元收益，以致比較基數較高。於2019年，行政及其他費用上升32.5%至6.153億港元(2018年：4.643億港元)，主要由於白石角豪宅項目產生的預售費用及波士頓朗廷酒店之固定資產因修繕而撇減所致。

本集團的利息收益於2019年增加34.7%至1.778億港元(2018年：1.320億港元)，此乃由於存款利率上升，以及我們增持現金及投資於高收益債券所致。本集團於2019年的淨利息收益狀況為990萬港元，而2018年則為淨利息開支狀況4,290萬港元。

於2019年，應佔合營公司溢利為4,390萬港元，原因是出售大連發展項目後確認部分應佔收益達7,300萬港元。於2019年，權益持有人應佔溢利下跌13.3%至17.31億港元(2018年：19.954億港元)。

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
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
1. 酒店EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
2. 冠君產業信託收入	1,460.8	1,405.7	3.9%
3. LHI的分派收入	163.9	258.4	- 36.6%
4. 投資物業租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
5. 其他業務營運收入	137.9	144.3	- 4.4%
核心業務營運收入	2,710.6	2,845.0	- 4.7%

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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	80.3%	79.6%	390	366	313	292
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [^]	317	317	59.2%	73.7%	233	310	138	229
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	71.8%	71.7%	281	283	202	203
芝加哥朗廷酒店	316	316	78.0%	75.4%	407	402	317	303
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	83.6%	80.4%	578	578	483	465
華盛頓逸東酒店 [#]	209	209	55.3%	37.7%	253	239	140	90
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	77.6%	82.7%	173	170	134	140
澳洲/紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	87.1%	87.7%	308	313	268	274
悉尼朗廷酒店	96	97	82.1%	82.0%	464	461	381	378
奧克蘭康得思酒店	396	407	81.6%	79.8%	225	235	184	187
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	356	81.7%	81.8%	1,590	1,670	1,299	1,367
上海虹橋康得思酒店	395	394	64.3%	54.3%	934	926	601	503

[^] 自2019年4月起因修繕工程而休業

[#] 於2018年8月試業

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	647.5	632.8	2.3%
北美洲	2,190.3	2,252.3	-2.8%
澳洲／紐西蘭	758.3	810.5	-6.4%
中國	512.4	519.1	-1.3%
其他(包括酒店管理費收入)	141.4	178.3	-20.7%
總酒店收益	4,249.9	4,393.0	-3.3%
酒店EBITDA			
歐洲	178.9	156.7	14.2%
北美洲	304.1	290.0	4.9%
澳洲／紐西蘭	113.3	134.2	-15.6%
中國	157.4	151.0	4.2%
其他(包括酒店管理費收入)	26.1	122.4	-78.7%
總酒店EBITDA	779.8	854.3	-8.7%

於2019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)下跌3.3%至42.499億港元。酒店分部EBITDA下跌8.7%至7.798億港元。包括於酒店分部EBITDA的「其他」明細分項中，為本集團(作為《總租賃協議》下LHI酒店的承租人)向LHI補足的租金款項8,550萬港元(2018年：1,880萬港元)。

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

儘管英國脫歐存有不確定性，但由於年內獲得更多零售業務，因此該酒店於2019年的客房收益增加7%，平均房租增加6%。此外，來自中東的業務持續向好，為該酒店

奠定良好基礎，推動其他高收益領域的業務發展。受所有餐廳業務(包括宴會業務)增長所帶動，餐飲收益上升6%。

北美洲

波士頓朗廷酒店

該酒店自2019年4月起休業，以進行大規模修繕工程。全部317間客房、貴賓室及公共區域正進行修繕工程，並計劃於2020年下半年完工。因酒店休業，該酒店於2019年錄得虧損。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

2019年上半年因市內缺乏大型活動及團體會議減少而導致該酒店面對充滿挑戰的市況之後，該酒店業務於下半年有所回升。因此，2019年的客房收益與去年相比保持平穩。於2019年餐飲收益增長13%，乃因餐飲業務改善所致。

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。儘管宴會業務於年內疲弱，但由於整體餐飲業務均錄得改善，於2019年餐飲收益增長4%。

紐約第五大道朗廷酒店

隨著前幾年完成翻新工程後，業務有所增長令該酒店在2019年業績表現理想。客房收益增長4%，乃由於零售及企業分部的入住率提高所帶動。該酒店擁有良好的零售、企業及團體業務市場組合。2019年的餐飲收益增長10%，乃因餐飲業務強勁所致。

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亦已於2018年9月至11月相繼啟用。因此，2019年標誌著該酒店全面開業的第一年，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。儘管酒店仍處於開業階段，並於2019年產生虧損，但已較2018年的虧損大幅減少。

多倫多Chelsea酒店

於2019年，多倫多市內的會議活動減少，以致酒店客房的需求疲弱。因此，該酒店在年內專注於鞏固高收益的零售業務，致使平均房租上升2%，惟酒店於2019年的入住率下跌5個百分點。由於餐廳業務表現稍遜，餐飲收益下跌7%。

為確保該地皮得到最高及最有效使用，本集團已提交發展方案，將該地皮重建成一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅大樓及其他商業空間的綜合用途項目，較現有總建築面積超出兩倍有多。經長時間與當地城市規劃局進行協商後，本集團於2019年6月獲得了開發申請的所有權。本集團已於2019年12月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於18至24個月內獲取建設許可批文。本集團現正向信譽昭著的多倫多物業發展商徵詢方案，以探索潛在合資選項，善用當地市場的專業知識，減低我們的市場風險。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

除了市場對客房需求的放緩之外，該酒店的表現因原定於2018年年底開始之修繕計劃（其後已因修繕成本嚴重上漲而擱置）而停滯不前。此舉影響到該酒店於2019年第一季度招徠較大規模團體業務及活動的能力。然而，該酒店在年內策略性地針對零售休閒業務，有助減低流失團體業務的影響。於2019年，其平均房租下跌2%，入住率下跌0.6個百分點。年內餐飲收益下跌2%。

悉尼朗廷酒店

鑒於悉尼的酒店市場放緩，該酒店於週末策略性地專注於高收益的零售業務，因而略為提升2019年該酒店的平均房租。餐飲收益受全天候餐廳的翻新工程所影響。該餐廳經已休業數個月，並於2019年8月重新開業。

奧克蘭康得思酒店

除欠缺城市活動外，該酒店亦受到附近道路擴展建設項目造成的干擾影響。該酒店的休閒及團體旅客業務需求減少。因此，該酒店專注於提升入住率，惟年內平均房租下跌。餐飲收益表現理想，較去年上升4%，主要由宴會業務及全天候餐廳業務改善所帶動。

為盡量提高奧克蘭康得思酒店用地的地積比率，本集團申請於該地皮上加建244間客房，並已獲當地規劃部門批准。建築工程已於2019年3月展開，並計劃趕在2021年奧克蘭亞太經濟合作組織峰會之前完成。

中國

上海新天地朗廷酒店

由於市況充滿挑戰，致使該酒店2019年的客房收益下跌。與去年相比，高收益分部的房間需求尤其疲弱。因此，於2019年酒店平均房租下跌5%。餐飲收益持平，因企業活動帶動宴會業務改善，抵銷餐廳業務稍遜的業績。

上海虹橋康得思酒店

自所有酒店的設施於去年全面投入營運後，該酒店於2019年不斷致力增加收益及逐步提高市場份額。故此，入住率大幅改善，於2019年增長約10個百分點，而年內平均房租則上升1%。由於餐廳業務改善，餐飲收益於2019年上升21%。於2019年1月，中菜餐廳更榮獲黑珍珠餐廳指南二鑽餐廳評級，及於2020年榮獲米芝蓮一星評級。

酒店管理業務

於2019年12月底，酒店管理組合中共有九間酒店，約有2,800間客房。最新加入組合的酒店為於2019年5月試業的寧波東錢湖康得思酒店，設有238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2019年上升3.9%至14.608億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派

上升2.0%，同時我們於該產業信託所持權益由2018年12月底的65.99%增加至2019年12月底的66.22%，故分派收入上升2.7%至10.364億港元。於2019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，2019年來自冠君產業信託的管理費收入整體上升7.0%至4.244億港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
應佔分派收入	1,036.4	1,008.9	2.7%
管理費收入	424.4	396.8	7.0%
來自冠君產業信託總收入	1,460.8	1,405.7	3.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2019年度全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

因租戶採取保守態度，物業出租率從2019年6月30日的95.8%溫和下跌至2019年12月31日的93.0%。租金水平亦受整體市況影響。隨着中環甲級寫字樓整體租金下滑及空置率上升，花園道三號亦未能倖免。不過，由於2019年的市值租金較約滿時租金高，令該物業在2019年12月31日的現收租金上升至每平方呎107.76港元(按可出租面積計算)(2018年：每平方呎98.61港元)。物業收益淨額穩步上升8.2%至13.75億港元(2018年：12.70億港元)。

朗豪坊辦公大樓

物業出租率在2019年12月31日處於97.7%的高位，而市值租金在2019年內持平。續租租金上升令2019年的租金收益總額增加7.2%至3.75億港元(2018年：3.50億港元)。現收租金在2019年12月31日上升至每平方呎

46.48港元(按建築面積計算)(2018年：每平方呎42.68港元)。續租租金上揚推動物業收益淨額增加6.2%至3.42億港元(2018年：3.22億港元)。期內物業經營淨開支總額增加至3,300萬港元(2018年：2,800萬港元)，主要因為維修開支有所上升。

朗豪坊商場

零售市場面對艱難的營商環境，商場租金收益總額亦隨之減少4.9%至8.91億港元(2018年：9.37億港元)，主要因為租戶銷售額下滑令分成租金跌至1.14億港元(2018年：1.87億港元)。另一方面，由於租約大多預先簽訂，基本現收呎租升至2019年12月31日的每平方呎190.49港元(按可出租面積計算)(2018年：每平方呎184.28港元)。受零售市道轉弱及分成租金下滑影響，物業收益淨額減少6.0%至7.64億港元(2018年：8.13億港元)。期內物業經營淨開支增加2.4%至1.27億港元(2018年：1.24億港元)，主要因為租金佣金及推廣開支上升。

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2019年，由於香港示威活動頻繁，對酒店的業績造成了負面影響，LHI宣布其每股份合訂單位分派減少37.9%。因此，我們於LHI收取的分派收入於2019年減少36.6%至1.639億港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2019年	2018年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	163.9	258.4	- 36.6%

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2019年度全年業績公布中有關信託集團物業之表現。

	每日平均		入住率		平均房租		可出租客房	
	可出租客房				(港元)		平均收入	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
香港朗廷酒店	497	498	75.3%	91.2%	1,955	2,336	1,472	2,130
香港康得思酒店	667	666	73.1%	95.0%	1,656	1,806	1,210	1,715
香港逸東酒店	465	405	71.6%	87.0%	950	1,114	679	969

香港朗廷酒店

儘管上半年報告的可出租客房平均收入已減少5.1%，但由於社會動盪，此跌幅於下半年度加劇，最終可出租客房平均收入按年減少30.9%。下半年需要大幅降低房價才能配合市場並保持入住率，下半年的入住率為60.8%而全年為75.3%。全年入住率為75.3%，而香港甲級高價酒店則為74.0%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少10.7%。於2020年唐閣維持其米芝蓮三星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港康得思酒店

香港康得思酒店在上半年的表現與去年一致，儘管下半年受到嚴重影響。社會動盪影響公共交通，結果導致酒店的機組人員業務轉移到機場附近的酒店。連同其他市場業務下滑，該酒店下半年的入住率錄得52.1%，遠低於去年同期超過90%的入住率。全年入住率為73.1%，而香港甲級高價酒店為74.0%。全年可出租客房平均收入下降29.4%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少8.5%。於2020年明閣維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港逸東酒店

香港逸東酒店的翻新工程於2018年完成，並重新定位為一間「生活方式」酒店，更著重於個人旅客及千禧市場分部。逸東酒店於2019年為支持社區及其文化節目所付出的努力得到廣泛的宣傳。

與投資組合中的其他酒店一樣，逸東酒店亦受到示威活動的嚴重影響，下半年的入住率

由上年的84.1%以上減少至56.8%。儘管逸東酒店的房價變動為-14.7%較市場的-15.7%為佳，但全年入住率為71.6%，而香港乙級高價酒店的入住率為79.0%。本年度的可出租客房平均收入減少29.9%，但客房收入僅減少19.6%，此乃由於2019年的可出租客房數目增加(2018年修繕工程)。

全年的餐飲較去年增加45.9%，此乃由於修繕後重開的餐飲店吸引了很多人流。普慶餐廳(全日餐廳)及美食廣場特別成功。於2020年逸東軒維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

4. 投資物業租金收入

	截至12月31日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	135.3	142.4	- 5.0%
逸東軒住寓	51.3	57.0	- 10.0%
其他	32.0	31.4	1.9%
	218.6	230.8	- 5.3%
租金淨收入			
鷹君中心	131.2	139.8	- 6.2%
逸東軒住寓	31.0	37.6	- 17.6%
其他	6.0	4.9	22.4%
	168.2	182.3	- 7.7%

鷹君中心

	於期末		變動
	2019年12月	2018年12月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	100.0%	98.8%	1.2個百分點
平均現收呎租	70.1港元	68.6港元	2.2%
零售(按可出租面積計)			
出租率	99.4%	99.4%	-
平均現收呎租	104.6港元	100.6港元	4.0%

鷹君中心的寫字樓	於2019年12月 (平方呎)	於2018年12月 (平方呎)
總可出租面積	173,308	173,308
集團佔用空間	58,879	42,945
可出租面積	114,429	130,363

儘管於2019年年底，鷹君中心寫字樓的出租率與一年前相比看來有所增加，但增加的主要原因是本集團為其內部擴充佔用更多空間。撇除業主佔用的空間，於2019年12月，出租予第三方的寫字樓(從中確認租金收入)實際上與去年相比有所下降。與此同時，由於鷹君中心於2019年年底的市值租金升至每平方呎70多港元的中高位水平，

導致平均現收呎租增長2.2%，而按可出租面積計的租金則由2018年年底的每平方呎68.6港元上漲至2019年年底的每平方呎70.1港元。

於2019年，鷹君中心的整體租金收入(包括零售租金收入及其他收入)下跌5%至1.353億港元。租金淨收入下跌6.2%至1.312億港元。

逸東軒住寓

	截至12月31日止年度		變動
	2019年	2018年	
(按總樓面面積計)			
出租率	79.1%	86.6%	-7.5個百分點
平均淨現收呎租	30.6港元	33.2港元	-7.8%

在香港社會動盪期間，對服務式公寓及旅館的需求減少導致該物業組合於2019年的出租率下降，由2018年的86.6%下跌至2019年的79.1%。平均淨現收呎租由2018年每平方呎33.2港元下跌至2019年每平方呎30.6港元。2019年的租金總收入按年下跌10.0%至5,130萬港元，而2019年的租金淨收入則按年下跌17.6%至3,100萬港元。

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2019年，其他業務營運收入減少4.4%至1.379億港元(2018年：1.443億港元)，該減少主要由於合約及保修收入減少所致。

美國基金

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2019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，並於2019年出售餘下寫字樓。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2017年12月竣工，並獲Wallpaper雜誌高度讚揚為加州現代主義的體現。於2019年年底，已售出該100個住宅單位的其中91個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

馬里布 Cavallei

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，有較高市場進入門檻，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。由於直到目前為止收到項目的整體出售要約並未符合我們最低可接受價格，因此美國基金已決定改變其策略，將單位出租為豪華租賃公寓。到目前為止，已簽訂10份租賃合同，亦正積極磋商另外2份租賃合同。

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，並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，有關銷售於 2019 年 1 月完成。然而，美國基金決定於 2019 年不作出分派，以便保留流動資金，應對美國基金的其他發展項目在貸款再融資時可能出現的困難。

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，作為興建 723 個單位的豪宅發展項目之用。總開發成本（包括已就該地皮支付 24.12 億港元）預計約為 70 億港元。

於開發進度方面，所有樓宇已於 2018 年 11 月平頂，現正進行裝修工程。預期該項目於 2020 年初竣工，並於 2020 年 7 月起開始交付所售單位。預售許可證已於 2019 年 6 月批出，該項目的第一批預售已於 2019 年 7 月推出。我們的推售大獲好評，截至 2019 年年底的累計銷售已超過單位總數一半。由於住寓的銷售需待單位交付給買家時方會確認，因此預售該等單位的收益及利潤並沒有於 2019 年的收益表中反映。

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。

第一期發展已於 2018 年年底竣工，60% 的住寓已售出。由於住房需求仍然低迷，故暫緩開發發展項目的第二期。誠如 2018 年年度業績所述，本集團已考慮其他方案，使合營公司能於項目第二期收回其已投資的資本。經多月與一名潛在買家進行協商後，本集團成功於 2019 年 7 月與一名第三方就有關出售第一期所有餘下未售單位連同第二期項目的地皮訂立銷售協議。根據付款安排，出售所得的應佔分派收益將分兩階段支付予本集團，其中 7,300 萬港元已於 2019 年下半年分派，餘下約 1.80 億港元僅於收到剩餘銷售所得款項後予以支付。然而，該項目於 2019 年錄得營運虧損 1,800 萬港元，導致應佔合營公司項目業績收益淨額 5,500 萬港元。

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，本集團再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計算，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。規劃申請已提交當地政府，工程招標程序亦已於2019年5月展開，然而，由於收到的提交超出預算數額，目前正在進行減少建築成本的工作，使之減至預算數額之內。解決該問題後便將開始施工。



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。新圖則已提交予該城市規劃部門審核，並獲得好評。待城市規劃部門批出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集團擔任此具標誌性之逸東酒店項目的室內設計師。預計將在2020年第二季度之前獲得發展批文。由於三藩市的建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。



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。計劃變動後，將改為興建一間擁有超過 400 間客房的酒店。純酒店計劃已於 2018 年 12 月提交授權申請。同時，鑑於三藩市的建築成本上漲，我們目前正在重新評估該項目的收益。



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，以及將住宅元素融入該

項目的可能性，以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 設計此具地標性的綜合用途發展項目。該項目的設計工作進展順利，倘若經修訂的發展方案（將提高該項目的現有地積比率）於 2020 年獲批准，我們預期可於 2021 年第一季度取得發展權。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團 2019 年 12 月以 3,250 萬歐元收購位於意大利威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由 140 間客房組成，總樓面面積約 150,000 平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同將作出修改及重新許可的設計，以符合朗廷品牌的要求。威尼斯是位列世界遺產名錄的城市，擁有獨特的運河景觀及非常著名的建築物，每年吸引超過 2,000 萬遊客參觀。在倫敦朗廷酒店鞏固其英國最豪華酒店之一的地位之後，此酒店的竣工將有助我們將享有盛譽的朗廷品牌擴展至歐洲大陸。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之部分策略。我們現正研究酒店的設計，預計酒店將於 2023 年竣工。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於 2019 年 12 月 31 日的綜合借貸淨額為 204.69 億港元，較 2018 年 12 月 31 日減少 13.87 億港元。淨借貸額減少主要是由於經營產生的現金、合營公司出售大連項目之現金分派、朗濤預售單位之銷售押金、出售在美國的投資物業之收益，及抵銷為香港的發展項目而增加的貸款所致。

股東應佔權益按本集團於2019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689.22億港元，較2018年12月31日的693.53億港元減少4.31億港元。減少主要來自投資物業之估值虧損、股息分派及於本年度經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價。

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66.22%、63.45%和49.97%)及股東應佔權益，本集團於2019年12月31日的槓桿比率為19.6%。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2019年12月31日之借貸/(現金)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	291	291
冠君產業信託	13,290	–
LHI	7,076	–
美國基金	(188)	–
借貸淨額	20,469	291
本集團股東應佔借貸淨額	13,487	291
本集團股東應佔權益	68,922	77,397
淨槓桿比率[^]	19.6%	0.4%

[^] 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2019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313.43億港元。總額182.31億港元的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

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
銀行貸款	15,670	10,120 ⁽⁵⁾	25,790 ⁽³⁾
中期票據	843	4,710 ⁽⁴⁾	5,553
總額	16,513	14,830	31,343
%	52.7%	47.3%	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50.50億港元貸款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2019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為83.75億港元。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17.45億港元。

流動資金及借貸到期概要

於2019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173.27億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2019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	13.9%
超過1年但不多於2年	14.2%
超過2年但不多於5年	67.1%
超過5年	4.8%

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為7.43億港元，其中8,300萬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4.7倍。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為418.32億港元的物業(2018年12月31日：675.94億港元)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2019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78.41億港元(2018年12月31日：83.74億港元)，其中已簽約為14.67億港元(2018年12月31日：1.50億港元)。

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。

展望

踏入2020年，香港經濟面臨前所未有、極具挑戰性的環境。除社會動盪帶來的持續影響將繼續在多個行業帶來沉重壓力外，預計新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發將進一步令香港的經濟收縮。此高度傳染性的病毒已導致中國境內實行的大量旅行禁令及封鎖，將於短期內對中國經濟造成重大打擊，並對香港經濟構成嚴重影響。

除於本地及海外感染病毒的情況下增加的全球旅遊限制外，因封鎖所引致的強制性隔離亦大大降低中國的製造能力，導致全球供應鍊及全球貿易出現中斷，對全球經濟亦構成嚴重威脅。因此，我們不僅預期香港商業物業的表現疲弱，降低冠君產業信託及LHI的分派收入，而且我們亦預期我們海外酒店組合的EBITDA於2020年將會受到負面影響。儘管如此，本集團於2020年的核心收益將獲得「朗濤」出售單位已確認溢利所支持。

於2020年，我們將繼續出售白石角「朗濤」的剩餘單位。但由於香港經濟大幅放緩，導致失業率上升及可支配收入減少，以及內地買家缺乏購買意欲，我們預計銷售步伐將較去年大幅減慢。儘管如此，由於預期出售單位的銷售所得款項應足以支付該項目的建設成本，所以儘管預期銷售進度緩慢，該項目應不會出現財務困難。

於LHI方面，前往香港旅遊人數顯著放緩將嚴重影響其於2020年的酒店業務。LHI已經準備將分派比率由100%可分派收入減至不少於90%。但是，預計入境遊客的急劇放緩將嚴重降低LHI的可分派收入。

主席報告書

酒店分部方面，鑑於我們對全球經濟展望(如上文所述)，我們預期整體海外酒店的EBITDA將於2020年放緩。該放緩將由我們位於中國的酒店帶動，在中國政府的封鎖下，該等位於中國的酒店於2020年首兩個月的入住率已顯著下降。此外，誠如我們於概覽部分中所提及，自從新型冠狀病毒爆發以來，LHI的酒店處於嚴峻的形勢，由於本集團作為LHI酒店的承租人，我們將於2020年受到租金補足款項的大幅上漲的影響。租金補足款項已計入酒店EBITDA的「其他」分部。

冠君產業信託方面，由於中環寫字樓需求前景審慎，2020年寫字樓物業組合的租金收益正面臨下行風險。此外，零售市道進一步受挫將導致租金收益總額及每基金單位分派下跌。

總括而言，我們預期本集團的核心經常性收入將在2020年(可能在中期)下降，但2020年的業績將因我們位於白石角的豪華住宅發展項目「朗濤」的已售出單位的收益而提升。

展望未來，本集團憑藉多年來建立的穩健財務，並將按任何寬鬆的市場情況，尋求新的機遇，以進一步增強我們的長期增長前景。同時，本集團亦將專注於發展現有精選的酒店物業之市場潛力，並取得良好進展。我們將審慎地在香港及某些海外市場尋求土地和物業作出收購。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2020年2月25日

環境、社會 及管治報告



鷹君音樂兒童合奏團



全城減塑大行動



Round the Bays 慈善長跑

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。

匯報方式及範圍

本報告（「環境、社會及管治報告」）乃根據香港交易所的《環境、社會及管治（ESG）報告指引》編製並符合該指引的「不遵守就解釋」規條。有關本集團的企業管治，請參閱本公司年報所載的獨立企業管治報告。

環境、社會及管治報告乃按照指引中的主要ESG範疇編製：

- 環境
- 社會
 - 僱傭及勞工常規
 - 營運慣例
 - 社區

除就該等主要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「企業社會責任管治及管理」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。

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。匯報範圍乃基於我們的控制及重大影響而釐定。

我們的酒店分部朗廷酒店集團按年發佈其可持續發展報告，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。

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：

SDG		本報告對照索引
	身心健康	<ul style="list-style-type: none">• 健康及安全• 工作與生活平衡
	性別平等	<ul style="list-style-type: none">• 僱傭
	清潔食水及衛生設施	<ul style="list-style-type: none">• 社區參與
	體面工作及經濟增長	<ul style="list-style-type: none">• 僱傭• 發展及培訓• 優質服務
	可持續城市及社區	<ul style="list-style-type: none">• 環境政策及影響評估• 綠色領袖工作小組• 環境措施
	負責任消費及生產	<ul style="list-style-type: none">• 反貪污及供應鏈管理
	氣候行動	<ul style="list-style-type: none">• 環境政策及影響評估• 綠色領袖工作小組• 環境措施

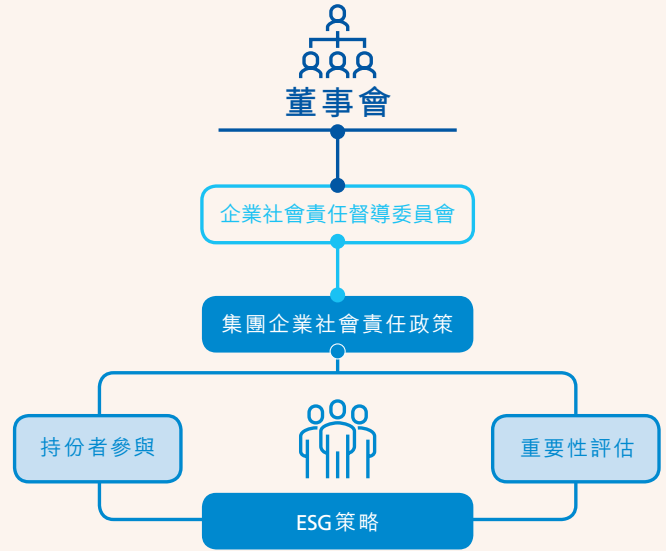
企業社會責任管治及管理

管治及管理方法

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治及管理框架作支持，當中包含以下元素：

- **董事會**：董事會監察整體企業社會責任趨勢並負責本集團ESG策略及匯報。授權企業社會責任督導委員會識別、評估及管理ESG相關風險及所有企業社會責任相關事項的日常處理，並定期向董事會匯報進度；
- **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。該委員會由董事會執行董事擔任主席並由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**：該委員會已制定本集團的企業社會責任政策，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(有關政策已登載於公司網站)；
- **持份者參與及重要性評估**：為決定本集團高風險ESG事項的優先次序，委員會實施涉及「持份者利益」及「重要性評估」的風險管理方法；及
- **ESG策略**：基於持份者參與及重要性評估的結果，我們已制定ESG策略，確保本集團集中資源及制定目標處理高風險ESG事項。

企業社會責任管治及管理框架



持份者參與

為了解持份者的期望及識別高風險ESG事項，本集團需考慮內部及外部持份者的意見。委員會定期舉行本集團與主要持份者的交流活動，以識別重要ESG事項並按其風險等級決定優先次序。在近期進行的交流活動中，委員會委託一名獨立顧問為主要持份者提供不偏不倚的評估。下表列示參與的主要持份者及各自參與方式：

持份者	參與方式
僱員	小組討論
租戶 供應商 投資者 媒體	電話訪問

重要性評估

在持份者交流活動中，持份者被要求按對本集團企業社會責任發展的相關性及重要性以及香港交易所ESG報告指引所列範疇列出ESG事項清單。委員會進行重要性評估，以通過考慮持份者列出的「持份者權益」及內部評估的「對業務的潛在影

響」界定風險等級。委員會制定策略以將本集團資源集中處理經評估釐定的前三項高風險ESG事項。

重要性評估矩陣、前三項高風險ESG事項及相關目標呈列如下：



環境

- A 氣候變化
- B 廢物處理
- C 使用能源及水

社會

僱傭及勞工常規

- D 反歧視
- E 員工多元化
- F 僱員滿意
- G 職業健康及安全
- H 培訓及發展

營運慣例

- I 影響供應鏈
- J 反貪污
- K 客戶滿意

社區

- L 贊助項目
- M 義務工作
- N 溝通

高風險ESG事項目標



僱員滿意

- 檢討加強員工福利
- 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


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



溝通

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

除2018年釐定的前三項高風險ESG事項外，本集團繼續管理於過往風險評估中識別為高風險的三項其他ESG事項。該等事項為環境保護、供應鏈影響及社區參與：

高風險事項	目標
 環境保護	<ul style="list-style-type: none">為酒店維持EarthCheck認證及實行綠色常規。為新物業取得綠色建築評級計劃為現有物業維持ISO 14001環境管理計劃及實行綠色常規。
 供應鏈影響	<ul style="list-style-type: none">確保供應商細閱供應商操守守則及填寫電子檢查表。
 社區參與	<ul style="list-style-type: none">根據三項主題贊助計劃，與非政府組織合作設計值得推行的贊助項目。為同事舉辦有意義的義工活動，以為社會貢獻。

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；
- 「CONNECT」是我們旗下酒店分部的企業社會責任計劃。該計劃由四大優先事項環境、社區、同事及管治組成。該等事項可平衡思維與行動，從而使該分部成為可持續發展公司；及
- 該分部在本年度對CONNECT策略進行廣泛檢討，旨在滿足現有及未來持份者的期望。完成與主要內部及外部持份者的一系列研習會、面談及調查後，制定未來十年的可持續發展策略。有關2030 CONNECT策略的詳情，請參閱酒店分部的2019年可持續發展報告。

環境

本集團致力在履行環保責任方面追求卓越。在我們勇於奉獻的團隊的支持下，我們就物業推出多元化的綠色舉措及建造綠色建築，以保護環境。

環境政策及影響評估

環境保護乃本集團企業社會責任政策的核心部分。根據該政策，我們致力遵守所有相關環境法例、盡量減少我們營運的環境足跡及減輕我們的營運對環境產生的重大影響。該政策亦為各分部制定框架，以設立彼等本身的环境政策。

為盡量減少營運對環境產生的重大影響，相關分部已建立其環境管理系統。該等系統讓我們可透過環境影響評估識別重大環境影響，從而釐定可減輕不利影響的措施。透過最新評估，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（我們營運產生的無害廢棄物的影響與上述三個環境事項相比屬較低；由於我們的業務性質並不涉及生產，故我們並無產生有害廢棄物及成品包裝材料）。我們已遵守有關重要事項的相關環境法律及法規，包括《溫室氣體盤查協定書—企業會計與報告標準》、地方碳減排指引、建築能源及節水效率法規。

綠色領袖工作小組

為於集團內建立綠色文化，我們已成立由各分部提名的綠色領袖組成的綠色領袖工作小組。該工作小組每年舉行綠色活動並作為一個供綠色領袖互相分享並學習環保措施的平台。該工作小組本年度推行以下綠色活動：

- 「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，而非堆

填處置。於交換物品後，剩餘項目捐贈予救世軍，用作慈善用途；

- 「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、及舉辦「城市農場+塑料回收再利用研討會」；及
- 月餅收集活動：我們透過自同事及租戶收集多餘的月餅，以支持惜食堂月餅收集活動。繼而，惜食堂將月餅分發予有需要的人。



「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2019年，四間酒店獲其EarthCheck白金認證評級，作為對該等酒店十多年來在可持續發展方面所取得成就的認同。此外，另有四間酒店亦獲得黃金認證評級、四間酒店獲得白銀認證評級及一間酒店獲得青銅認證評級。

為減少能源消耗、碳排放及用水，各分部已採取以下綠色活動：

- 優化機器及設備的營運效率及升級正進行重大維修的系統；
- 改裝LED燈及升級暖通空調系統以提升用電效率；
- 在酒店的客房、公共廁所及廚房安裝節水裝置及提高同事的節水意識；
- 舉辦「熄燈」活動，以支持「地球一小時」；及
- 於「關愛地球月」在餐廳和員工飯堂推出可持續海鮮產品或素菜膳食，推廣健康環保飲食。



「地球一小時」

培養綠色企業文化，對推動環境保護十分重要。因此，該分部本年度推行其他綠色措施：

- 大部分酒店已淘汰一次性塑料吸管、木簽、攪拌棒、包裝袋等。從本年度起，上海的朗廷酒店及康得思酒店將僅於顧客要求時方提供一次性客房洗浴用品；
- 為鼓勵同事參與淘汰一次性塑料製品的活動，所有酒店本年度為同事舉辦無塑挑戰活動，以避免於日常生活中使用一次性塑料製品。該活動亦要求彼等透過社交平台分享經驗，以激勵彼等的家人和朋友；及
- Eaton DC宣佈其自10月起兩個月內不提供牛肉食品。作出此項變動的決定旨在回應燒毀亞馬遜雨林的大火及對當地土著居民生活的影響。



無塑挑戰活動

個案研究—推廣植物性食材選擇

我們的酒店分部明白，素食及不含奶製品膳食可減少溫室氣體並因此可對抗全球氣候變化。因此彼等已自2013年起向其顧客及同事推廣綠色星期一活動。本年度，香港康得思酒店米芝蓮星級餐廳明閣與一間製作植物性豬肉的社會企業Right Treat展開新的合作。明閣的首席大廚採用植物性豬肉烹飪出一系列傳統廣式菜式，推廣健康飲食及可持續食物選擇。

該分部與Right Treat的合作已延伸至大中華地區。上海朗廷酒店及康得思酒店已將新豬肉作為一道食材推薦給明日之星中國烹飪大賽，該大賽為該分部每年於酒店舉辦以加強年輕的中國廚師專業能力的活動。有天賦的廚師於採用該品牌的新植物性豬肉烹飪傳統廣式菜式時展示其創意。



明日之星中國烹飪大賽

我們的物業管理分部亦致力減輕重大環境影響及改善環境表現。因此，該分部已：

- 就朗豪坊商場取得最高評級—綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃最終鉑金級；
- 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；
- 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；

- 在購物中心及辦公大樓設置回收站；
- 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。



將螢光燈改裝為LED燈

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「正念飲食」活動，以踐行正念飲食，為租戶提供綠色健康的食物。

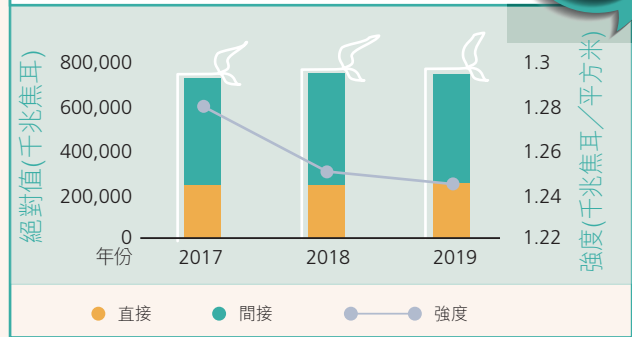


「正念飲食」活動

能源消耗

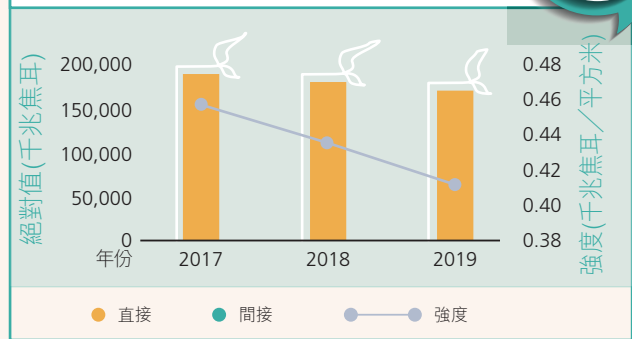


酒店能源消耗絕對值及強度¹



強度
↓0.5%

物業能源消耗絕對值及強度²

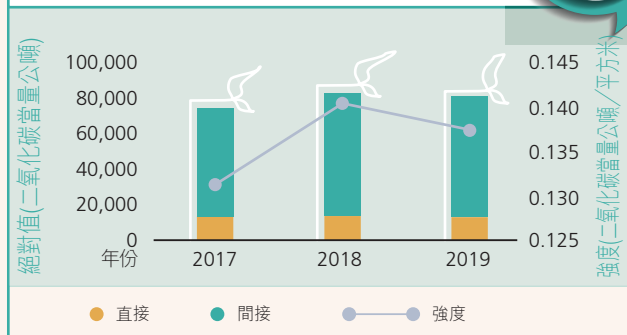


強度
↓5.5%

碳排放³



酒店碳排放絕對值及強度¹

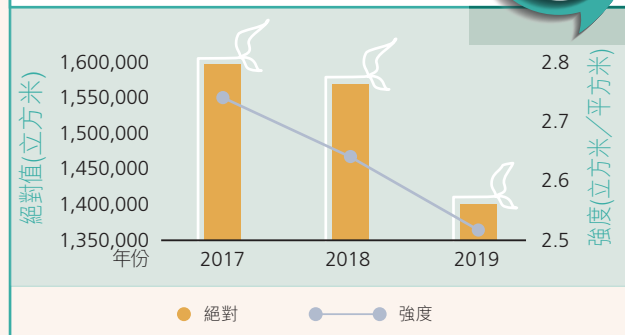


強度
↓ 2.3%

用水

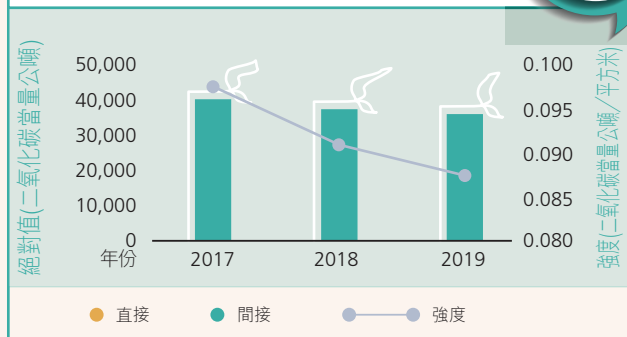


酒店用水絕對值及強度¹



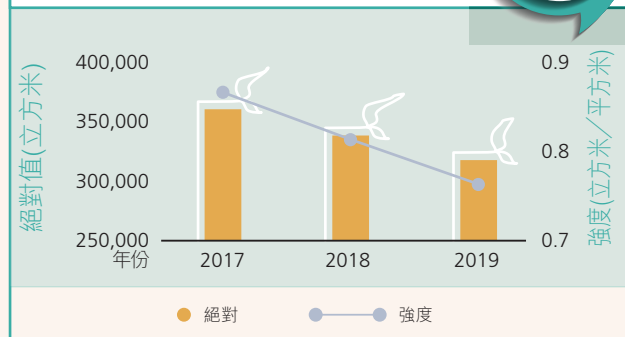
強度
↓ 11%

物業碳排放絕對值及強度²



強度
↓ 3.8%

物業用水絕對值及強度²



強度
↓ 6.1%

附註：

1. 酒店僅包括自有酒店。
2. 物業僅包括三間自有及/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：

- 三藩市：我們位於該地區的發展項目，即位於Howard Street的三藩市朗廷酒店及位於Market Street的逸東酒店正按照LEED認證設計；
- 華盛頓：逸東酒店已於去年進行重新發展，並在獲得LEED認證(金級)後正全面投入營運。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

- 香港：位於大埔白石角，可供應逾700個豪宅單位的「朗濤」住宅發展項目，正採用綠建環評認證(金級)並按照「可持續建築設計指引」設計。

該分部已開始實施雲端管理體系，減少了項目開發時的設計規劃及建造階段對環境造成的影響。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。今年的一項主要項目是工作間大轉化，於大轉化過程中採取多項環境及健康行動：

- 辦公室的採光設計提供有效的內部照明及能源使用；
- 種植植物營造綠色空間，可改善空氣質量及去除雜質；
- 設立互動區、員工休息區及集會廳，鼓勵同事之間交流互動；
- 在會議室及休息室安裝高效的自動照明控制系統；
- 在辦公室安裝空氣過濾器及空氣質量監測器；

- 使用三聚氰胺貼面板作為辦公桌、餐桌及櫃子材料，以減少油漆及塗料的揮發性有機物；
- 採用符合國際環保標準認證的地毯清潔劑；及
- 將所有使用過的家具捐贈予提供翻新及再利用的二手家具公司，以低價出售予年輕的創業者。



工作間大轉化

社會

僱傭及勞工常規

我們的人力資源為我們持續取得成功的基礎。我們決心向辛勤工作的員工提供高於一般薪酬福利組合的報酬以及全面發展計劃。我們亦已制定多項政策及舉措，以營造安全、關懷員工及平等機會的工作環境。

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。本集團已全面遵守國際勞工組織僱傭公約及相關地方僱傭法律及規例。為確保遵守承諾及合規：

- 參考相關勞工準則編寫員工手冊，確保我們的僱傭及勞工常規符合僱傭相關法律及規例；
- 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，並以公司名義向各同事傳達；及
- 我們的營運及供應鏈嚴令禁止僱用童工及強迫勞工且本集團的企业社會責任政策已訂明有關規定。人力資源部將監察僱傭常規並於營運出現任何違規情況，將展開調查。

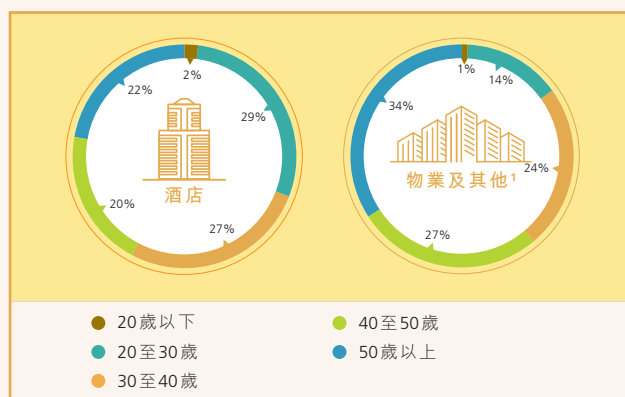
我們致力提供公平的工作環境，貫徹《聯合國國際人權法》及地方反歧視法律。我們亦鼓勵多元化的工作團隊，以提升我們的創造力及競爭優勢。為達此目的：

- 我們透過檢討工作人員分佈監察人員多元化概況，包括年齡、性別及地區分佈；及
- 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(政策登載於本公司網站)。

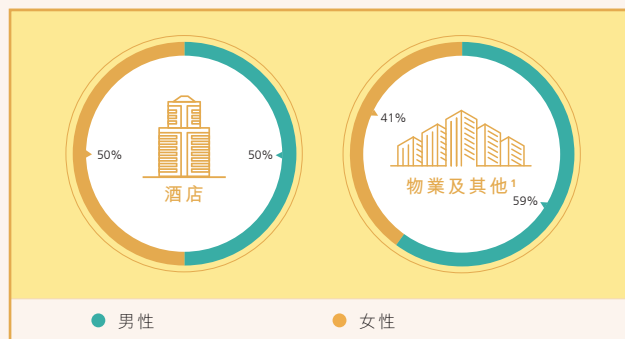
年內，我們概無收到有關違反人權或勞工準則的報告。

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香港的匡智會、協康會及明愛樂務綜合職業訓練中心合作，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。

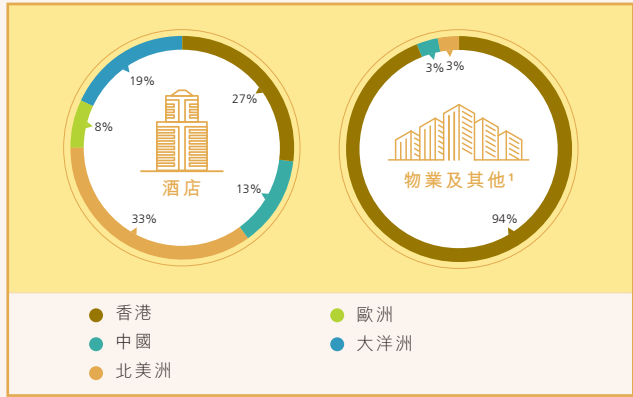
按年齡組別分類的員工總數



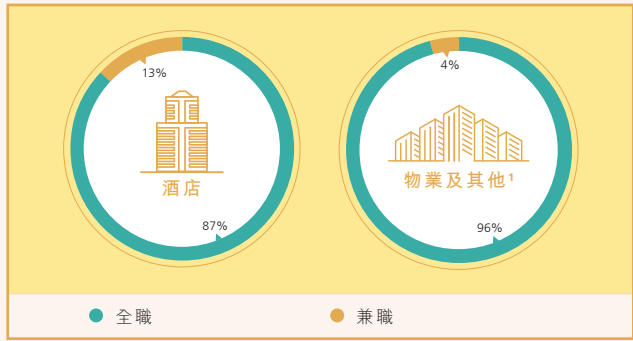
按性別分類的員工總數



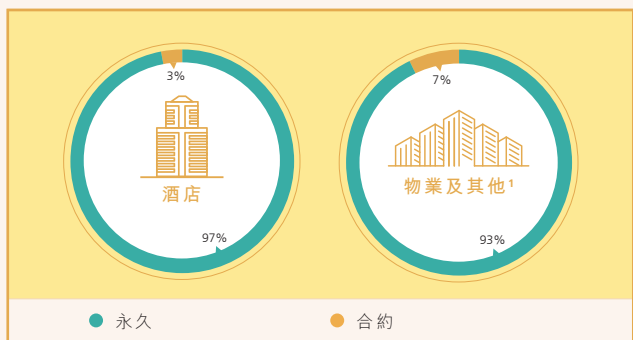
按地區分類的員工總數



按僱傭類型分類的員工總數



按僱傭合約分類的員工總數



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

除創造公平的工作間外，如本集團企業社會責任政策所述，我們亦致力提供健康且安全的工作環境，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，並全面遵守國際勞工組織僱傭公約的《職業安全及健康公約》及有關地方法律及法規。

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。組織健康推廣活動，包括同事餐廳的營養餐、壓力管理及心理健康研習會、一萬級台階挑戰、瑜伽班及尊巴舞蹈班等。



平板支撐挑戰



瑜珈班

本年度，該分部亦推出其他健康及安全舉措：

- 為提高同事的意識及持續踐行最佳常規，該分部經常舉行健康及安全分享會。同時亦安排有關消防、物料運輸、血液傳播病原、炸彈威脅、人群控制等健康及安全培訓。經過完善的培訓，同事亦遵從所有職業健康及安全政策及程序並按要求向主管報告所有已知及潛在安全風險及健康危害；及
- 該分部開展首次風險應急預案視頻大賽，以培養同事及顧客的風險應急預案文化。各間酒店已製作有趣的視頻，以宣傳在自然災害發生時同事如何準備及處理生命安全遭受的危險。常見的自然災害包括地震、颱風、颶風及暴風雪。



健康及安全培訓



風險應急預案視頻大賽

我們的物業管理分部按照ISO 45001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：

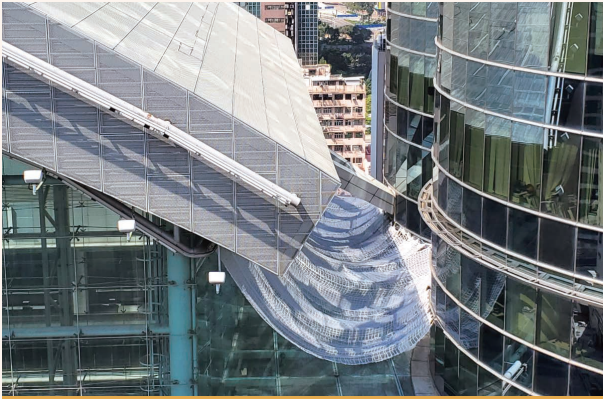
- 識別健康及安全危害，進而透過營運程序及安全裝置加以管理；
- 設立安全委員會，貫徹實施行動計劃並檢討管理系統的成效，以達至零事故；
- 利用核對清單監測建築工程、密閉空間工作、電力系統裝置及體力處理操作等高危活動；及
- 為前線員工提供培訓課程，如每月入職安全培訓、急救及AED證書課程，以及實地示範。



安全檢查

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：

- 在颱風天氣狀況下防止天窗玻璃網格跌落至朗豪坊零售大廈中庭及加強公共安全，在零售大廈及辦公樓大廈之間的天窗上設計及新建一個保護網；
- 加強朗豪坊商場的乘客電梯及貨物電梯的安全運行，升級電梯的安全性能；
- 加強在停車場工作的所有同事的安全，在彼等的制服兩側加裝設計反光條；及
- 緩解肌肉壓力及盡量降低職業受傷風險，鼓勵同事在休息間歇開始工作前做拉筋動作熱身。



朗豪坊商場上的保護網



停車場員工新制服上的反光條

個案研究—全員健康祭

根據近期的重要性評估，我們識別「職業健康及安全」，尤其是「健康」，為公司層面的重要事項。為做好管理，我們的公司總部於今年簽署政府的「好心情@健康工作間」約章，承諾在工作場所提倡健康飲食、體能活動及心理健康。此外，我們開展「全員健康祭」，旨在幫助同事在日常生活中選擇健康的生活。在為期兩個月的活動中，舉辦了一系列工作坊，如健康指數測量、十分鐘運動、椅子瑜伽、按摩及心理健康急救等。我們亦通過電郵向同事傳遞健康小貼士。大量同事參與健康祭並就活動作出正面反饋。



十分鐘運動



椅子瑜伽



因工身故數目及因工傷導致損失工作日數

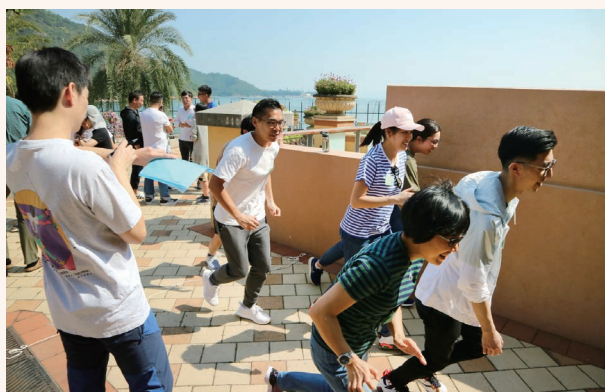
	酒店			物業及其他 ¹		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
工作總時數(以千計)	16,916	15,683	10,797	2,027	1,982	1,884
身故數目	0	0	0	0	0	0
因工傷導致損失工作日數	4,507	4,594	4,907	397	641	1,131

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(政策登載於本公司網站)。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。我們亦於本年度安排了主管發展課程、有效溝通技能、團隊建設工作坊、AI影響及應用工作坊及引入個人資料(私隱)條例研討會等其他學習及發展培訓。



團隊建設工作坊

我們的酒店分部致力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：

- 該部門的學習及發展計劃包括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；
- 該分部本年度在所有酒店以及全球及地區辦事處開展有關資料保護及一般資料保護規例意識培訓的全球計劃。該計劃引入兩級培訓，即對於所有同事的一般意識培訓及對於有機會接觸個人資料的管理人及相關同事的高一級培訓；及

- 香港朗廷已擴展其人才發展計劃，專注於發掘及挽留青年才俊。「客房體驗大使畢業生培訓計劃」為一個為期24個月的計劃，旨在協助青年人才獲得酒店客房部的全方位經驗。彼等可獲得獨特的機會接受各個崗位的輪流培訓，如前台及禮賓部。本年度亦啟動「餐飲管理培訓計劃」，該計劃為期18個月，培訓生在酒店的三間高級就餐點輪流當值，可獲得餐飲營運的實踐經驗。



資料保護意識培訓

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

酒店 ¹	97%
物業及其他 ^{2,3}	95%

附註：

- 於報告年度合資格接受表現評核的香港及中國僱員。
- 物業及其他包括物業發展、物業管理、維修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。
- 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。為達致此目標，我們的康樂委員會為同事定期舉辦多項興趣班及康樂活動。今年，該委員會安排禾田喜山種植園本地遊。為鼓勵同事定期鍛煉及保持健康，我們亦建立籃球及跑步等體育俱樂部。體育俱樂部亦派送團隊參加比賽及慈善跑。



著綠狂奔

營運慣例

本集團以維持最高道德標準為核心價值。我們努力委聘履行我們的企業社會責任價值及承諾的業務合作夥伴。我們亦渴望透過提供優質可靠服務成為客戶的首選。

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。我們遵守聯合國「反腐敗」公約及相關法律及規例。確保我們的承諾及合規的措施包括：

- 所有同事必須遵守員工守則及企業文化。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(有關守則已登載於公司網站)；
- 本集團認為，我們可透過領導及監控供應鏈，促進採納並支持商業誠信及公平的勞工慣例(如避免出現童工、強迫勞工、人權以及健康與安全情況)及環保保護。為更有系統地於供應鏈中管理社會及環境風險，我們已制定供應商操守守則並納入招標文件中傳達予供應商(有關守則已登載於公司網站)；

- 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；及

- 本年度，本集團為參與採購決策或與供應商接洽的同事舉行「綠色採購工作坊」。該工作坊介紹綠色採購概念及其背景、綠色採購管理的現代方式以及運營中所採用的綠色規範。



綠色採購工作坊

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。其旨在了解客戶的潛在需求，以及及時及可靠的方式提供優質服務。鼓勵同事贏得客戶滿意、創新及卓越。為履行承諾，採取下列措施：

- 該分部開展神秘顧客計劃以助於了解客戶體驗、發掘同事值得認可或獎勵的行為以及尋找提高銷售或客戶服務的方式；
- 神秘顧客計劃憑藉訓練有素的專業「顧客」體驗我們酒店的产品或服務，並作出有關詳細及客觀的體驗報告。匯集結果用於物色改善機會以達致理想及計劃客戶體驗；
- 傾聽客戶訴求同等重要，該分部線上客戶滿意度調查對於傾聽客戶需求及決定參與程度而言屬極具價值的工具；及
- 於2019年酒店分部推出線上客戶滿意度調查。該調查透過展示更人性化的設計提供對於客戶更加友好的平台。其亦包含升級分析及申報系統以及手機應用程式，授權前線同事對客戶體驗作出更快捷的回應。

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

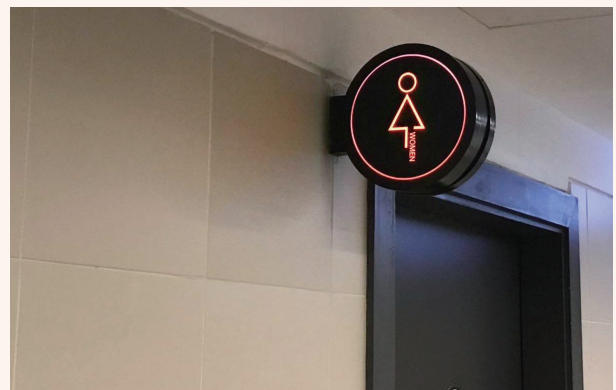
- 適時回覆客戶的意見，並制定改進措施。

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：

- 於飲食區推出全新自助下單系統「銷售點」(POS)；其允許客戶在「銷售點」或透過手機應用程式使用不同支付方式便捷下單及結算付款；
- 於商場安裝有色洗手間指示牌，為顧客提供洗手間的清晰定位；及
- 在飲食區設置食品托盤回收站，保持飲食區的清潔及節省人力成本。



「銷售點」系統



有色洗手間指示牌

個案研究—停車場物聯網技術即時控制通風

物業採用物聯網技術已成為熱門項目。香港停車場通風系統首個「IoT-BMS整合」項目於花園道三號實施。該先驅項目透過傳感器設置監控停車場內一氧化碳密度及溫度。傳感器實時讀數能改變通風設備速度從固定到可變，實現節能而不影響室內空氣質量。通風控制項目估計每年減少能源及碳排放30%以上。



物聯網系統以及一氧化碳及溫度傳感器

社區

我們承諾構建更好社區，尋求透過社區關懷計劃與社區合作夥伴達成該目標。我們以關懷社區為宗旨，尤其是關懷弱勢社群及環境，不只創造物業，更創造社區。

社區投資政策

我們的社區投資政策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實施的項目：

藝術

我們繼續支持「鷹君音樂兒童合奏團」，其為集團與音樂兒童基金會成功打造的項目。此計劃旨在促進基層背景的青年人才發展，藉著提供專注強化的音樂訓練及不同方式課室以外的體驗。本年度，合奏團成員人數從32名擴大到52名，其音樂造詣得到進一步提升。合奏團成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

蛀齒為全球十大流行病之一。刷牙、飲食習慣及牙齒護理等因素導致香港兒童蛀齒普遍。學前兒童尤其不具資格接受免費當地公共牙科服務。有鑒於此，我們與香港大學醫學院兒童及青少年科學系合作推出「學前兒童口腔保健服務」，此項目旨在透過組織互動口腔健康工作坊、校內兒童口腔健康評估以及教師及家長教育研討會教育及提高學齡前兒童牙科健康。



學前兒童口腔保健服務

環境保護

於2018年推出的「全城撲水計劃」為學校及社區中心提供免費飲水機及教育講座，鼓勵公眾自帶飲具。由於此項目收到大量來自學校及社區中心參與要求，我們決定繼續此項目，並以「全城減塑大行動」名稱擴大合作。此活動擴大服務至中學學生，安排「城市耕作減塑回收工作坊」以加深社區對減少塑料處理的重要性的理解。我們的酒店分部透過提供香港Eaton私人劇院Kino舉辦開幕典禮提供實物支持。



全城減塑大行動

企業義工服務

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。本年度，我們的義工服務之一乃為兒童癌症基金會陽光學堂舉辦復活節派對。陽光學堂乃有關仍接受治療(但已出院)或處於康復階段的年輕患者的「過渡學前教育項目」。為向陽光兒童帶來正能量，義工籌備教室裝飾，設計有趣的遊戲及為兒童購買可愛的禮物。

此外，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。義工開發一系列活動，有助學生了解物業發展行業及計劃未來職業。



陽光學堂義工服務



「友·導向」計劃

在海外，帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店義工為帕薩迪納麥當勞叔叔之家及聯合站家庭中心困難家庭準備及提供餐飲。奧克蘭康得思酒店團隊透過參與新西蘭最大募捐長跑Round the Bays活動籌集慈善資金。多倫多Chelsea酒店參與BIG BIKE活動作為年度資金籌集活動，以支持心臟及中風基金會。此基金確保加拿大醫院及大學關鍵研究得以繼續。



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。



「樂•心」

獎項、會員及約章

獎項
環境

主辦機構	獎項	獲獎單位
《彭博商業周刊／中文版》	「可持續發展」範疇「最佳表現獎」	鷹君集團
低碳亞洲	2019低碳關懷環境、社會及管治(ESG)標籤-第三級	鷹君集團
Hotel Cateys	Hotel Cateys獎-年度可持續發展酒店	倫敦朗廷酒店
紐西蘭酒店業聯盟	2019年度紐西蘭酒店行業獎-環境倡議決賽入圍獎	奧克蘭康得思酒店
Qualmark New Zealand	Qualmark Enviro Gold Rating	奧克蘭康得思酒店
Green Business UK	Green Tourism Gold Certificate	倫敦朗廷酒店
Green Key Global	4 Green Key ECOmmodating Rating	多倫多Chelsea酒店
TripAdvisor	綠色領袖	
	金級	倫敦朗廷酒店
	銀級	墨爾本朗廷酒店
	銀級	奧克蘭康得思酒店
	銅級	波士頓朗廷酒店



「可持續發展」範疇「最佳表現獎」



低碳關懷環境、社會及管治(ESG)標籤

主辦機構	獎項	獲獎單位
亞太酒店投資會議(HICAP)	HICAP可持續發展酒店獎－積極影響社區	香港逸東酒店
香港綠色建築議會	低碳健康獎	朗豪坊
環境運動委員會	節能證書－基礎級別	朗豪坊
	減廢證書－卓越級別	花園道三號

社會

僱傭及勞工常規

主辦機構	獎項	獲獎單位
香港僱員再培訓局	人才企業獎	朗廷酒店集團
強制性公積金計劃管理局	「積金好僱主」2018-19	香港朗廷酒店
Caterer.com	2019 Caterer.com People Awards - Best On-boarding	倫敦朗廷酒店
HM雜誌	2019 HM獎－年度紐西蘭最佳管理獎	奧克蘭康得思酒店
Tourism Industry Aotearoa	2019年度紐西蘭酒店行業獎－最佳禮賓獎	奧克蘭康得思酒店
澳大利亞旅遊住宿協會	年度新星酒店	悉尼朗廷酒店
	年度傑出培訓成就獎	悉尼朗廷酒店
職業安全健康局	第六屆最佳職安健物業管理大獎－銀獎(最佳安全增強計劃)	朗豪坊



Hotel Cateys 獎



紐西蘭酒店行業獎



HICAP 可持續發展酒店獎



低碳健康獎



紐西蘭酒店行業獎



第六屆最佳職安健物業管理大獎

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
《彭博商業周刊／中文版》	年度上市企業2019	鷹君集團
《今日美國》	十大豪華酒店品牌	朗廷酒店及度假酒店
Condé Nast Traveler	2019讀者最佳選擇獎	
	澳洲及紐西蘭酒店第一名	墨爾本朗廷酒店
	洛杉磯酒店第九名	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店
	芝加哥酒店第一名	芝加哥朗廷酒店
Travel+Leisure Magazine	2019全球最佳酒店獎	
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第二名	悉尼朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第三名	墨爾本朗廷酒店
	芝加哥十佳酒店第三名	芝加哥朗廷酒店
	美國十五佳城市酒店	芝加哥朗廷酒店



年度上市企業2019



2018年西九龍最佳保安服務獎

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
《美國新聞與世界報道》	2019年最佳酒店獎	
	美國酒店第七名	芝加哥朗廷酒店
	芝加哥酒店第三名	芝加哥朗廷酒店
	波士頓酒店第六名	波士頓朗廷酒店
	紐約酒店第六名	紐約第五大道朗廷酒店
	帕薩迪納酒店第一名	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店
2019福布斯旅遊指南	2019星級獎	
	五星酒店評級	芝加哥朗廷酒店
	五星酒店評級	香港朗廷酒店
	五星酒店評級	倫敦朗廷酒店
	五星水療評級	芝加哥朗廷酒店Chuan Spa
HM雜誌	2019 HM獎-年度精品酒店	悉尼朗廷酒店



保安服務最佳培訓獎

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
米芝蓮指南香港	2020年米芝蓮指南(香港及澳門)	
	米芝蓮三星評級	唐閣(香港朗廷酒店)
	米芝蓮一星評級	明閣(香港康得思酒店)
米芝蓮指南(上海)	2020年米芝蓮指南(上海)	
	米芝蓮一星評級	唐閣(上海新天地朗廷酒店)
	米芝蓮一星評級	逸東軒(香港逸東酒店)
香港警務署	2018年西九龍最佳保安服務選舉中獲頒十六個獎項	朗豪坊
香港警務署與職業訓練局	2018保安服務最佳培訓獎	
	金獎	朗豪坊
	金獎	花園道三號

社區

主辦機構	獎項	獲獎單位
香港社會服務聯會	「10年Plus商界展關懷」標誌認證	鷹君集團
勞工及福利局	「社會資本動力獎」標誌	鷹君集團
社會福利署	義工運動義工服務(組織)	
	銅獎	鷹君集團
	銀獎	香港康得思酒店
亞太酒店投資會議(HICAP)	2019可持續發展酒店獎—積極影響社區	香港逸東酒店
HM雜誌	2019 HM獎—年度社區服務獎	墨爾本朗廷酒店

會員

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

香港藝術節贊助舍之青銅級會員



「10年Plus 商界展關懷」標誌認證

約章

節能約章

戶外燈光約章

碳足跡資料庫

惜食約章

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，73歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、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及香港經濟研究中心董事。羅醫生畢業於加拿大麥紀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四十年。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，100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，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，71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及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為天星銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭先生亦為香港公益金名譽副會長及曾為離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，67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。於過去三年，他曾為東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，71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，71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。

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，52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碩士課程教授市場學相關科目，例如理學碩士課程、工商管理碩士課程、行政人員工商管理碩士課程(EMBA)及環球行政人員工商管理碩士課程(One MBA)。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。自2019年6月起，彼獲委任為香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問。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。彼自2019年4月起獲委任為香港紅十字會人道教育顧問。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，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，78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，83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，71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。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、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。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，67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，34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, Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC. 及Rio dei Vetrai S.r.l.。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，68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, Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC. 及Rio dei Vetrai S.r.l.。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，58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。

有關董事於本集團及／或本公司主要股東之權益載於本年報的董事會報告書。

高層管理人員

酒店業務

斯鍊澤先生 (Stefan LESER)，53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、度假村及住寓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三十一年經驗，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，38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。羅女士為本公司主要股東、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，60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)，60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。他從事酒店業四十年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

林建國先生，60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，46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。

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)，61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三十九年的經驗。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)，62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三十二年。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，47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，工業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，59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。

物業管理

梁達楷先生，66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。彼於地產行業及物業管理方面，經驗逾三十六年。

合規及行政

黃美玲女士，53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合規及公司秘書事務。黃女士為特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會員，並分別持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市大學會計學士榮譽學位。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。

財務

莫紹斌先生，66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，經驗逾三十八年。

內務審計

何漢清先生，57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，55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，並擁有逾二十三年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英國特許仲裁學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。自2019年1月1日起的主要事項載列如下：

- **授出購股期權**

在上市規則的規限下，本公司慣常於每年第一季刊發本公司之全年業績公告後授出購股期權予合資格僱員（包括執行董事）。於截至2019年12月31日止年內，本公司共授出5,673,000份購股期權予合資格僱員（包括執行董事及其聯繫人）。正式公布於2019年3月14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2019年5月22日舉行之本公司股東周年大會上通過授予一般性授權以購回不多於本公司10%之已發行股份及發行不多於本公司20%之已發行股份。該等決議案分別獲99.88%及82.54%之票數贊成通過。本公司並沒有根據股東於2019年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。

- **加強企業管治架構**

於年內，本公司加強了企業管治架構。提名委員會職權範圍得以更新及董事會成員多元化政策、提名政策及股息政策被正式採納。此外，本集團已採納建議最佳常規，以制定舉報政策，讓員工或任何相關人員以保密形式提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。

- **採納2019年購股期權計劃及終止2009年購股期權計劃之運作**

2009年5月27日採納之購股期權計劃（「2009年購股期權計劃」）已於2019年5月26日屆滿，本公司在2019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（「2019年購股期權計劃」）及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。2019年購股期權計劃之主要條款摘要載於日期為2019年4月3日致股東之通函中。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款繼續可予行使。

- **更改註冊辦事處地址**

自2019年7月15日起，本公司的註冊地址已更改為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。本公司的香港主要辦事處地址維持不變。正式公布經已刊發。

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提供持續的指引。

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。

- **舉報政策**

該政策訂明員工或任何相關人員舉報不當事宜的渠道和保護舉報人的指引，以及提供如何處理該等舉報的詳情。

董事會定期檢討該等政策及程序，並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂，主要管治政策之副本可於本公司網站www.GreatEagle.com.hk內查閱。

企業管治守則之遵守

於回顧年內，本公司一直遵守企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士(包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事)，足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

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

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58頁及綜合財務報表附註11。

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集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2019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%。

董事會之組成

董事會之組成載列如下：

執行董事

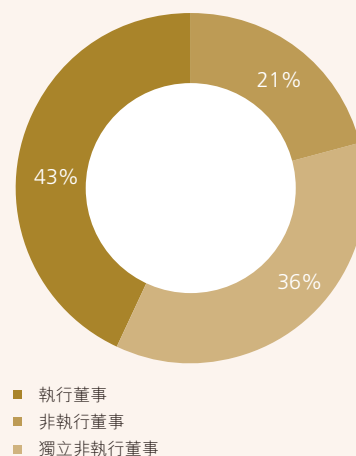
羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)
 羅孔瑞先生
 羅慧端女士
 羅俊謙先生
 簡德光先生(總經理)
 朱錫培先生

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



企業管治報告

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58頁至第64頁及於本公司網站www.GreatEagle.com.hk不時更新。

董事會之獨立性

獨立非執行董事於董事會之參與，可就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項作出獨立判斷，以確保本公司全體股東之利益已獲妥善考慮。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之年度確認書，並認為本公司五名獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。所有董事須獲股東於股東周年大會以獨立決議案通過方可連任。三名獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士已效力董事會超過九年，提名委員會認為該等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。董事會相信憑藉該等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2019年的董事發展計劃，就上市規則及證券及期貨條例的法規及條例更新，以及與企業管治、內部監控、風險管理、董事職責、管理分析、行業發展分析、以及環球趨勢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遵守董事會程序以及所有適用規則和規例。

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。

董事於董事會會議之出席率

截至2019年12月31日止財政年度，董事會共舉行四次全體會議，個別董事於2019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2019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 ^(附註1)	4/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
羅俊謙	4/4
簡德光 ^(附註2)	4/4
朱錫培	4/4
出席率：	100%
非執行董事	
羅杜莉君	附註3
羅康瑞	4/4
羅鷹瑞	4/4
出席率：	100%
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/4
王于漸	4/4
李王佩玲	4/4
李少光	4/4
潘嘉陽	4/4
出席率：	100%
整體出席率	100%

附註：

- (1) 主席及董事總經理
- (2) 總經理
- (3) 羅杜莉君女士沒有出席2019年度之董事會會議。羅女士為集團效力已久，近年她相對不活躍於集團的業務。然而，彼作為本集團的創辦人之一，在本公司中具有不可取替的地位。鑑於她過往之經驗及對集團所作出的貢獻，董事會認為羅女士仍適合留任董事會。

董事及高級職員之保險

截至2019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2019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97頁至第101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2019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。此等委員會亦採納與董事會一致之原則、常規及會議程序。

審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。審核委員會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。

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。

2019年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2019年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，所有委員均出席會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱各種內務審計活動及批准全年內審計劃；
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部審計師所提出之重大發現及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱外聘核數師分別於截至2018年12月31日止年度及2019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2018年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2019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) 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；
 - (2) 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；
 - (3) 位於香港及中國的投資物業估值；及未有報價的衍生金融工具的公平值；及
 - (4) 酒店物業及發展中之酒店物業的可回收金額和物業存貨的可變現淨值。
- 審閱及批准本公司2018年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2019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。

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。

2019年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2019年12月31日止財政年度內於2019年1月舉行一次全體會議，所有委員均出席會議。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 審閱及批准有關2019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2019年董事袍金、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬；
- 審閱及批准本集團年度授出之購股期權；及
- 審閱及批准2019年購股期權計劃之建議條款。

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。

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：

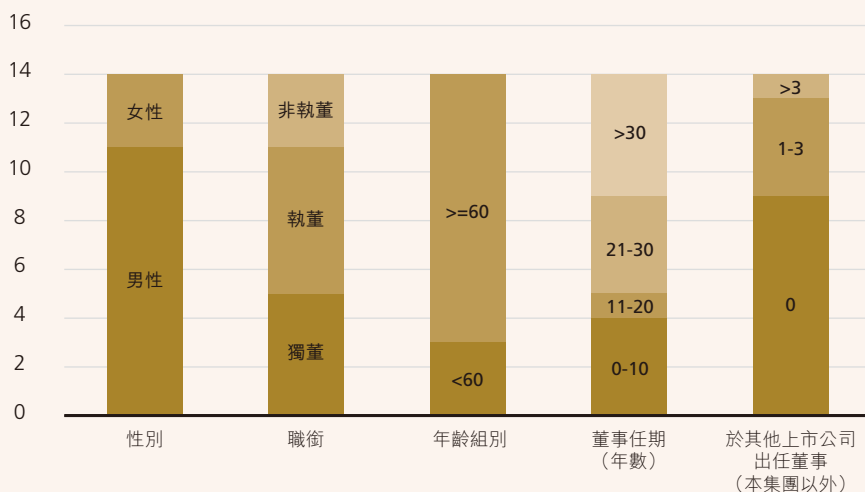
- (a) 因應本集團的業務模式及具體需求，訂立有關董事會成員多元化的政策；
- (b) 訂立本集團提名董事的政策；
- (c) 檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議；
- (e) 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (f) 評核獨立非執行董事的獨立性。

• 董事會成員多元化政策

根據提名委員會採納之董事會成員多元化政策（「多元化政策」），本公司認識並接受，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）。

董事會認為目前董事會的組成為公司提供合適業務要求的技能、經驗和多元化的平衡。下圖顯示於2019年12月31日董事會成員的多元化概況：

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

董事履歷詳情載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節中，以及本公司網站內。

- ### 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。

2019年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2019年12月31日止財政年度內舉行一次全體會議，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；
- 通過於2019年股東周年大會上被提名重選之董事；及
- 採納多元化政策，並正式訂立提名政策。

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) 檢討、考慮及批准就「合資格地產收購」(定義見上市規則)提交投標書；
- (c) 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
- (d) 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。

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2019年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為220,000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2019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。

	2019 港元	2018 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	60,000
• 委員會委員	50,000	50,000

關連交易及持續關連交易

於截至2019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102頁至第104頁。

有關連人士之交易

截至2019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之交易亦構成關連人士交易（按上市規則之定義）。關於有關連人士之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2019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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
提供服務		
審計服務	15,239	14,394
非審計服務		
稅務服務	4,618	1,116
中期審閱	1,552	1,525
其他審閱費用	375	347
	21,784	17,382

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15,735,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為496,000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。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對於截至2019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2019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2019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2019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112頁至第116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。核數師亦獲邀參加股東周年大會以回答有關審核工作、核數師報告及其內容編製、會計政策以及核數師之獨立性等提問。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料私隱權利。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

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引。

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2019年內召開之股東大會

本公司於2019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：

2019年年度股東大會會議於2019年5月22日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。執行董事羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅俊謙先生、簡德光先生、朱錫培先生；非執行董事羅鷹瑞醫生；獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授均出席2019年股東周年大會。於會議上獲通過的事項如下：

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2018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。	99.88%
2. 通過派發末期股息每股50港仙。	100%
3. 重選羅孔瑞先生為執行董事。	99.50%
4. 重選羅慧端女士為執行董事。	99.51%
5. 重選羅鷹瑞醫生為非執行董事。	99.22%
6. 重選羅俊謙先生為執行董事。	99.50%
7. 重選潘嘉陽教授為獨立非執行董事。	99.58%
8. 通過2019年度本公司董事袍金為每位董事每年220,000港元。	99.88%
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。	99.87%
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。	99.88%
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。	82.54%
12. 終止2009年購股期權計劃之運作。	97.00%
13. 批准2019年購股期權計劃。	83.98%

* 縮短至兩個小數位。

每項購回授權及發行授權將持續有效，直至本公司之下屆股東周年大會結束，或根據法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東周年大會須予舉行期限屆滿，或直至購回授權及發行授權經股東於股東大會上以普通決議案予以撤銷或修訂為止(以最早發生者為準)。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。本公司並沒有根據股東於2019年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。

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。

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。

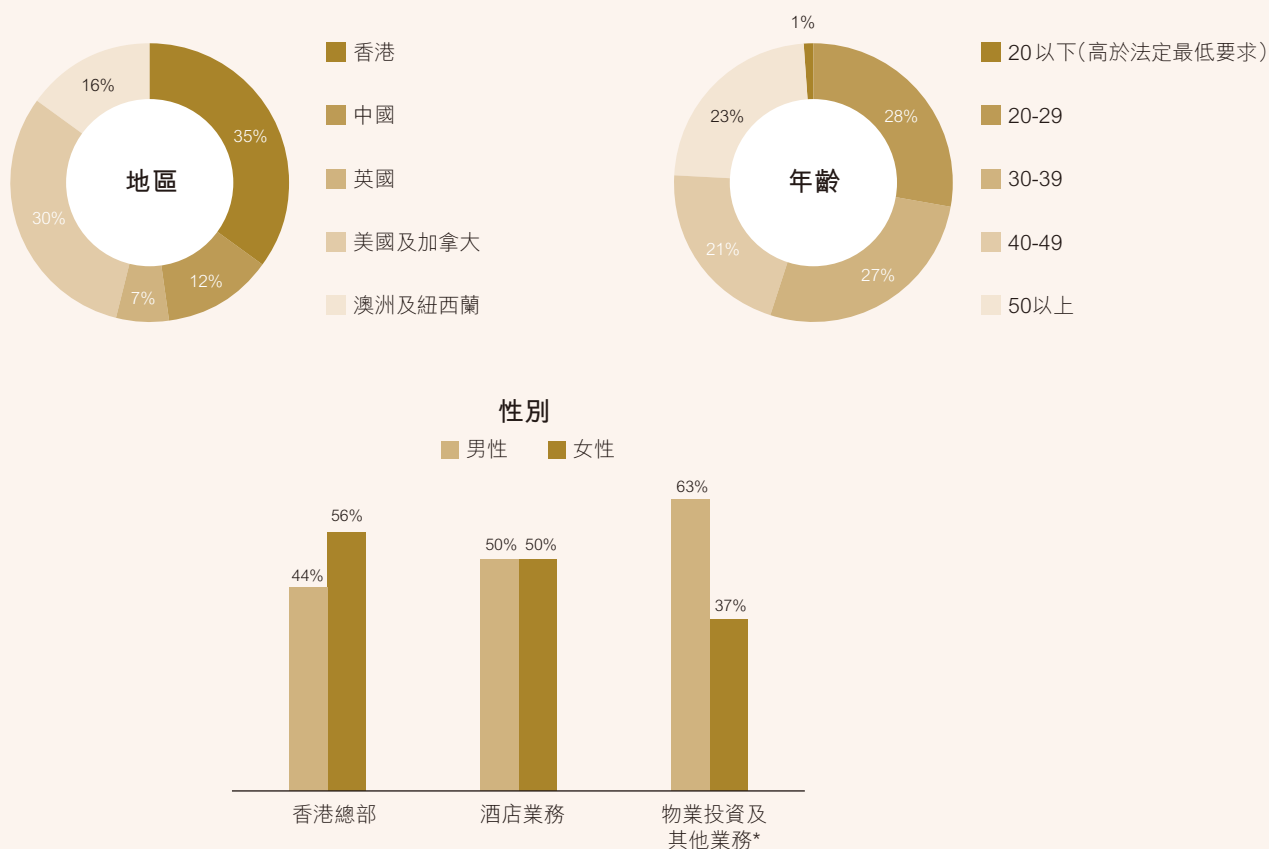
章程文件

於2019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。

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（例如全員健康祭、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2019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，減少約4.5%至6,366名（2018年：6,666名）。該減少主要是由於波士頓朗廷酒店因進行修繕工程而休業。以下圖表為本集團於2019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。

於年度內進行的發展及培訓計劃，請參閱載於本年報之「環境、社會和管治報告」內「發展及培訓」一節。

董事會欣然提呈截至2019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、酒樓及靈活工作空間、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2019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。

本公司之主要附屬公司資料、合營公司權益及聯營公司權益於2019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) 本公司業務回顧及以財務關鍵表現指標進行審視之財務狀況回顧；及本公司之業務發展與前景，以及於2019年12月31日止年度終結後發生並影響本公司之重大事件—載於本年報第7頁至第26頁之主席報告書，包括「概覽」、「業務回顧」、「財務回顧」及「展望」；
- (b) 本公司正面對的主要風險及不明朗因素—載於本報告下一個章節之「風險及不明朗因素」；及
- (c) 本公司環保政策及表現之探討，以及本公司與其僱員、客戶、供應商和其他對本公司有重大影響的人士及其對本公司成功有重要關係的說明—載於本年報第27頁至第57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。

本集團致力遵守適用的法律及法規（「法律」）以維護其聲譽和誠信。本集團於經營業務時已制定監控程序以確保遵守對本集團有重大影響的法律，包括但不限於證券及期貨條例、上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、一手住宅物業銷售條例及有關於本集團經營所在地之所有司法管轄區涉及個人資料私隱、版權、知識產權、打擊洗錢、職業安全及健康、環境保護、酒店營運、物業銷售與發展、租賃及資產管理之法律。如本集團的任何作為或不作為將會或可能導致本集團違反任何適用的法律，則本集團沒有義務作出該作為或不作為。本集團亦已採納其本身之證券交易守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

風險及不明朗因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及發展前景均可能受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列的風險因素可能會導致本集團業務、財務狀況、經營業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並非全面或未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可變成重大的風險。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團的核心業務，主要位於香港、美國、日本和歐洲。因此，此分部同時受到有關地區的經濟、政治與法律方面的發展情況、市場狀況、環境問題以及政府政策和法規變動的影響。該等既有風險或有可能延長項目竣工時間而導致超支，從而最終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68.24%。由於當中大部分物業位於香港，香港普遍經濟氣候、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，本集團的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

本集團大部分收益來自酒店營運。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、天災、疫症及經濟情況等各可預測及不可預測之因素及酒店業務的性質而大幅波動。國內外持續的貿易緊張局勢和政治不確定性亦為酒店業前景帶來挑戰。

為此，本集團定期評估由地緣政治前景及不同國家的經濟發展所帶來的影響，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。

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、應收票據及貸款、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、已收取之租賃按金、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、物業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入虧損。

網絡攻擊的風險

本集團處理大量易受網絡威脅的數據，包括個人資料、客戶數據及其他敏感商業數據。倘面臨網絡罪案，本集團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。本集團實施廣泛的措施以圖減輕網絡攻擊風險的發生及後果。本集團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吸納、聘用、挽留及激勵合適熟練僱員的能力，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的前景構成挑戰。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，不時檢討其人力資源常規並已制定應變方案，以減低不確定因素及配合本集團發展。

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。有關遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規之詳情載於本報告「業務回顧」章節內。

業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度之業績刊載於綜合收益表內。

董事會建議派發末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙予於2020年5月15日(星期五)已登記在本公司股東名冊上之股東。末期股息及特別末期股息待股東在即將舉行之股東周年大會上批准通過後，將於2020年6月17日派發。連同於2019年10月已派發中期股息每股33港仙，2019年度全年派發股息為每股1.33港元。

儲備變動情況

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註47。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於本年報附錄二。

投資物業

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2019年12月31日之投資物業由獨立專業物業估值師按收入資本化法及直接比較法進行重估。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動情況載於綜合財務報表附註15。

本集團於2019年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

發行新股份

本年度內，本公司按2018年末期股息之以股代息計劃發行7,746,010股股份及按2009年購股期權計劃發行1,989,000股股份。於2019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708,382,048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2019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。

薪酬政策及長期獎勵計劃

於2019年12月31日，本集團之僱員人數為6,366名。本集團薪酬政策及長期獎勵計劃的詳情載列於本年報第89頁至第90頁之「企業管治報告－工作團隊的可持續性」一節內。

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，羅杜莉君女士、羅康瑞先生、鄭海泉先生、李王佩玲女士及簡德光先生將輪值退任，彼等皆符合資格，並願意於本公司2020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58頁至第64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。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2019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	佔已發行股本之 百分比 ⁽¹⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	53,310,916 ⁽¹⁾	7.53)	61.33
)	
	受控制公司之權益	公司權益	83,082,446 ⁽²⁾	11.73)	
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	
)	
	酌情信託成立人	信託權益	61,705,359	8.71)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,115,671	0.16)	34.25
)	
	受控制公司之權益	公司權益	5,175,477 ⁽⁴⁾	0.73)	
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	0.00	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,270,995 ⁽⁵⁾	0.18)	33.54
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,173,914 ⁽⁶⁾	0.31)	33.67
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	33.36
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份/ 相關股份數目	佔已發行股本之 百分比 ⁽¹¹⁾	總計
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000	0.21)	38.60
	受控制公司之權益	公司權益	35,628,206 ⁽⁷⁾	5.03)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	236,340,550 ⁽³⁾	33.36)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	833,376 ⁽⁸⁾	0.12	0.12
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,447,299 ⁽⁹⁾	0.63	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,633,554 ⁽¹⁰⁾	0.23	0.23

附註：

- (1) 於該等權益中，1,386,000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236,340,550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5,175,477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，300,000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，808,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，1,880,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,350,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2019年12月31日之已發行總數708,382,048股股份計算。

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2019年12月31日，本集團擁有冠君產業信託66.22%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2019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	25,965,617 ⁽¹⁾	0.44
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

- (1) 於該等25,965,617個基金單位及／或相關基金單位當中：
 - (i) 3,592,007個相關基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,258,610個基金單位及／或相關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
 - (iii) 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2019年12月31日之已發行總數5,872,789,311個基金單位計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2019年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資63.45%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2019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⁾	2.54
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⁾	0.01

附註：

- (1) 於該等54,233,500個股份合訂單位當中：
 - (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2019年12月31日之已發行總數2,135,606,495個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2019年12月31日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於競爭業務之權益

本公司獲有關董事通知，根據上市規則第8.10(2)條就彼等於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

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發展大型、多用途城市核心社區及綜合住宅發展項目。
- 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從事房地產及建築業務，業務遍及香港、澳門及中國內地。

由於本公司之董事會乃獨立於瑞安房地產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。

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2019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：續租協議已於2019年3月31日屆滿。於截至2019年3月31日止三個月內的實際交易金額為2,127,000港元，並未超過上述年度上限。

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2019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2019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	2,127,000
年度上限	2,516,000*

* 於截至2019年12月31日止年度內，交易年度上限乃以截至2019年3月31日止年度的已公布年度上限，並按比例基準計算。

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。

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2019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2019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

根據於2009年5月27日通過之普通決議案所採納的2009年購股期權計劃，本公司董事會可授予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)購買本公司之股份。

由於2009年購股期權計劃於2019年5月26日屆滿，故此本公司於2019年5月22日舉行的2019年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納2019年購股期權計劃及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款繼續予以行使。

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。

授予僱員(包括董事及其聯繫人)之購股期權之變動

截至2019年12月31日止年度內，根據2019年購股期權計劃並無授出任何購股期權。而截至2019年12月31日止年度內，根據2009年購股期權計劃授予本公司僱員(包括董事及其聯繫人)之購股期權變動詳情如下：

授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目					行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2019年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於2019年 12月31日 尚未行使		
27/02/2014	729,000	-	(729,000)	-	-	28/02/2016 - 27/02/2019	26.05
11/03/2015	980,000	-	(16,000)	(12,000)	952,000	12/03/2017 - 11/03/2020	26.88
14/03/2016	1,758,000	-	(306,000)	(13,000)	1,439,000	15/03/2018 - 14/03/2021	25.70
14/03/2017	4,781,000	-	(938,000)	(198,000)	3,645,000	15/03/2019 - 14/03/2022	37.15
14/03/2018	4,927,000	-	-	(306,000)	4,621,000	15/03/2020 - 14/03/2023	42.40
08/05/2018	300,000	-	-	-	300,000	09/05/2020 - 08/05/2023	38.83
14/03/2019	-	5,673,000 ⁽²⁾	-	(315,000)	5,358,000	15/03/2021 - 14/03/2024	39.05
合共	13,475,000	5,673,000	(1,989,000)	(844,000)	16,315,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2019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2,026,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,647,000份。詳情請參閱本公司於2019年3月14日之公布。
- (3) 截至2019年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (4) 每次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2019年3月14日授出日期前(即2019年3月13日)之收市價為39.50港元。

授予董事之購股期權之變動

截至2019年12月31日止年度內，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2019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2019年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
羅嘉瑞	14/03/2017	670,000	-	(670,000)	-	-	37.15	37.55
	14/03/2018	688,000	-	-	-	688,000	42.40	-
	14/03/2019	-	698,000	-	-	698,000	39.05	-
		1,358,000	698,000	(670,000)	-	1,386,000		
羅孔瑞	27/02/2014	100,000	-	(100,000)	-	-	26.05	37.55
	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	-
	14/03/2019	-	100,000	-	-	100,000	39.05	-
	500,000	100,000	(100,000)	-	500,000			
羅慧端	14/03/2017	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019	-	100,000	-	-	100,000	39.05	-
		200,000	100,000	-	-	300,000		

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2019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2019年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
羅俊謙	27/02/2014	20,000	-	(20,000)	-	-	26.05	37.55
	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	-
	14/03/2019	-	238,000	-	-	238,000	39.05	-
		590,000	238,000	(20,000)	-	808,000		
簡德光	27/02/2014	300,000	-	(300,000)	-	-	26.05	37.55
	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	-
	14/03/2019	-	450,000	-	-	450,000	39.05	-
		1,730,000	450,000	(300,000)	-	1,880,000		
朱錫培	27/02/2014	100,000	-	(100,000)	-	-	26.05	37.55
	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	-
	14/03/2019	-	380,000	-	-	380,000	39.05	-
		1,070,000	380,000	(100,000)	-	1,350,000		
本公司董事之聯繫人 ⁽⁶⁾	27/02/2014	110,000	-	(110,000)	-	-	26.05	37.55
	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	-
	14/03/2019	-	60,000	-	-	60,000	39.05	-
		702,000	60,000	(110,000)	-	652,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	27/02/2014	99,000	-	(99,000)	-	-	26.05	37.55
	11/03/2015	230,000	-	(16,000)	(12,000)	202,000	26.88	37.55
	14/03/2016	896,000	-	(306,000)	(13,000)	577,000	25.70	37.55
	14/03/2017	2,801,000	-	(268,000)	(198,000)	2,335,000	37.15	37.55
	14/03/2018	2,999,000	-	-	(306,000)	2,693,000	42.40	-
	08/05/2018	300,000	-	-	-	300,000	38.83	-
	14/03/2019	-	3,647,000	-	(315,000)	3,332,000	39.05	-
		7,325,000	3,647,000	(689,000)	(844,000)	9,439,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
 - 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。
 - 於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。
- (2) 截至2019年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (3) 每次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2019年3月14日授出日期前(即2019年3月13日)之收市價為39.50港元。
- (6) 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。

主要股東於股份之權益

下列為於2019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⁾	41.93
Powermax Agents Limited	172,704,109 ⁽²⁾	24.38
Surewit Finance Limited	41,454,452 ⁽³⁾	5.85
Eagle Guardian Limited	38,758,366 ⁽⁴⁾	5.47
Mind Reader Limited	40,072,955 ⁽⁵⁾	5.66
Adscan Holdings Limited	35,628,206 ⁽⁶⁾	5.03

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2019年12月31日：
 - (i) 236,340,550股股份(佔本公司已發行股本33.36%)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) 61,705,359股股份(佔本公司已發行股本8.71%)由HITL之名義以另一項酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等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2019年12月31日之已發行總數708,382,048股股份計算。

除上文所披露者外，截至2019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97頁至第101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

除本公司採納之2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃（於本報告「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

除本公司採納之2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃（於本報告「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24。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達1,608,000港元（2018年：352,432港元）。此外，本集團於本年度內贊助了若干值得推行的社區項目。贊助詳情載於本年報第48頁至第49頁之「環境、社會及管治報告－社區參與」。

核數師

有關本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度之草擬綜合財務業績之公布已於2020年2月25日刊發並獲得董事會批准。本集團截至2019年12月31日止年度經審核之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註已於2020年3月6日獲得董事會批准，而其中所載列之數字與本公司2020年2月25日之公布內所載列的一致。

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2020年5月5日(星期二)舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股量充足水平

於本報告日期，就本公司所得公開資料及其董事所知悉，本公司之已發行股份逾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65頁至第90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27頁至第57頁。

代表董事會
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2020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117至234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2019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、綜合全面收益表、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2019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》的披露規定妥為擬備。

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
<p>投資物業之估值</p> <p>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2019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87,322,962,000港元，佔貴集團資產總值之68.24%。投資物業的公平值虧損2,146,787,000港元已於年終的綜合收益表內確認。</p> <p>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、每平方米市場租金、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附註14內披露。</p>	<p>就評估投資物業之估值，我們之程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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、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。

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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認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，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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。我們負責集團審計的方向、監督及執行。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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向負責管治層提交聲明，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。

從與負責管治層溝通的事項中，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

2020年3月6日

綜合收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
收益	5	9,236,830	10,156,180
商品及服務成本		(5,194,954)	(5,992,257)
折舊前經營溢利		4,041,876	4,163,923
折舊		(768,529)	(712,514)
經營溢利		3,273,347	3,451,409
投資物業之公平值變動	14	(2,146,787)	6,660,669
衍生金融工具之公平值變動		(51,303)	(77,541)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		24,837	(37,618)
其他收益	7	232,036	259,866
行政及其他費用		(639,038)	(511,718)
財務成本	8	(884,426)	(821,256)
應佔合營公司業績		43,860	(10,389)
應佔聯營公司業績		1,191	773
除稅前(虧損)溢利		(146,283)	8,914,195
所得稅	9	(429,789)	(526,500)
本年度(虧損)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	(576,072)	8,387,695
應佔本年度(虧損)溢利：			
公司股東		(337,790)	5,810,713
非控股權益		(49,451)	(90,760)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(188,831)	5,719,953
		(576,072)	2,667,742
			8,387,695
每股(虧損)盈利：	13		
基本		(0.48)港元	8.33港元
攤薄		(0.48)港元	8.31港元

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度(虧損)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)		(576,072)	8,387,695
其他全面收益(支出)：			
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收益(虧損)		67,875	(122,078)
應佔聯營公司之其他全面支出		(8,312)	(13,655)
期後可重新分類至損益之項目：			
海外營運折算所產生之匯兌差額		(13,303)	(231,759)
應佔合營公司之其他全面收益(支出)		11,366	(44,880)
現金流對沖：			
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	21	57,113	(8,540)
公平值調整重新分類至損益	21	2,668	(509)
本年度其他全面收益(支出)(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)		117,407	(421,421)
本年度全面(支出)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)		(458,665)	7,966,274
應佔本年度全面(支出)收益總額：			
公司股東		(237,343)	5,390,474
非控股權益		(52,720)	(88,883)
		(290,063)	5,301,591
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(168,602)	2,664,683
		(458,665)	7,966,274

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	87,322,962	89,408,450
物業、廠房及設備	15	20,201,239	19,630,708
合營公司權益	16	112,116	1,352,771
聯營公司權益	17	55,700	68,755
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	1,034,736	900,472
應收票據及貸款	19	755,421	339,100
衍生金融工具	20, 21	65,652	66,322
		109,547,826	111,766,578
流動資產			
物業存貨	22	6,096,557	4,685,334
存貨	23	126,821	145,990
應收賬款、按金及預付款項	24	853,885	995,993
應收票據及貸款	19	15,613	–
按公平值列入損益之財務資產	25	234,665	230,032
衍生金融工具	20, 21	11,562	71
可收回稅項		608	1,054
受限制現金	26	166,405	170,798
原到期日超過三個月之定期存款	26	200,000	702,833
銀行結存及現金	26	10,706,504	8,544,217
		18,412,620	15,476,322
分類為持作出售之資產	27	–	1,182,557
		18,412,620	16,658,879
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	28	4,534,943	3,882,883
衍生金融工具	20	4,198	–
稅項準備		526,998	104,119
應付分派		264,668	271,748
一年內到期借貸	29	4,146,215	4,981,198
中期票據	30	199,929	–
租賃負債	31	11,513	–
		9,688,464	9,239,948
流動資產淨值		8,724,156	7,418,931
總資產減流動負債		118,271,982	119,185,509

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	20, 21	115,007	99,969
一年後到期借貸	29	21,523,056	20,643,663
中期票據	30	5,326,277	5,536,292
遞延稅項	32	1,379,636	1,395,342
租賃負債	31	18,232	–
		28,362,208	27,675,266
資產淨值			
89,909,774			
應佔權益：			
公司股東			
股本	33	354,191	349,324
股份溢價及儲備		68,568,106	69,003,488
		68,922,297	69,352,812
非控股權益		(913,557)	(547,961)
		68,008,740	68,804,851
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		21,901,034	22,705,392
		89,909,774	91,510,243

載於第117至234頁之綜合財務報表於2020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2019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 應佔		總計		
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	資本積回 儲備 港幣千元	已購入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元		權益總額 港幣千元	港幣千元
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
採納香港財務報告準則第9號的調整	-	-	(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2019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 應佔		總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 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a)	匯兌儲備 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	港幣千元	港幣千元	
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	
採納香港財務報告準則第16號的調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,862	2,862	-	2,862	-	2,862	
於2019年1月1日(經重列)	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,220,046	69,355,674	(547,961)	68,807,713	22,705,392	91,513,105	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(337,790)	(337,790)	(49,451)	(387,241)	(188,831)	(576,072)	
按公平值列入其他全面收益之股權 工具之公平值收益	-	-	67,875	-	-	-	-	-	-	-	-	67,875	-	67,875	-	67,875	
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(8,312)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,312)	-	(8,312)	-	(8,312)	
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	39,552	-	-	-	39,552	-	39,552	20,229	59,781	
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	(177)	-	-	-	(10,193)	-	-	336	-	(10,034)	(3,269)	(13,303)	-	(13,303)	
應佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	11,366	-	-	-	-	11,366	-	11,366	-	11,366	
年內全面收益(支出)總額	-	-	59,386	-	-	-	1,173	-	39,552	336	(337,790)	(237,343)	(52,720)	(290,063)	(168,602)	(458,665)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(529,776)	(529,776)	
與股東之交易：																	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(584,053)	(584,053)	-	(584,053)	-	(584,053)	
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	-	-	15,036	-	-	-	-	-	-	-	(15,036)	-	-	-	-	-	
發行股份溢價	4,867	325,983	-	-	-	-	(11,862)	-	-	-	-	318,988	-	318,988	-	318,988	
發行股份開支	-	(107)	-	-	-	-	-	-	-	-	(107)	-	-	(107)	-	(107)	
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	31,506	-	-	-	31,506	-	31,506	-	31,506	
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,632	-	37,632	44,476	82,108	(105,980)	(23,872)	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,176)	(185,176)	-	(185,176)	
收購附屬公司權益時確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,176)	(172,176)	-	(172,176)	
於2019年12月31日	354,191	6,293,250	(17,185)	23,109	3,054	400,965	(724,206)	80,354	29,498	8,196,100	54,283,167	68,922,297	(913,557)	68,008,740	21,901,034	89,909,774	

附註：

- 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。
- 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。
- 根據一份分派權利放棄契據，附屬公司LHIL Assets Holdings Limited已同意於2017年放棄其50,000,000個朗廷酒店投資股份合訂單位所應收之任何應償還分派之權利。於截至2018年6月30日止期間，本集團已放棄2,927,000港元之分派。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(146,283)	8,914,195
調整：		
收取持作買賣股本證券股息	(6,711)	(5,300)
收取按公平值列入其他全面收益之股權工具股息	(14,659)	(20,947)
酒店樓宇裝修工程之撇銷	47,558	3,985
歷史稅務優惠產生之收益	-	(86,064)
利息收入	(223,818)	(159,875)
投資物業之公平值變動	2,146,787	(6,660,669)
衍生金融工具之公平值變動	51,303	77,541
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	(24,837)	37,618
持作出售物業之撇銷	32,525	183,660
呆賬撥備	507	1,162
折舊	768,529	712,514
確認以股份支付款項	31,506	30,674
利息支出	884,426	821,256
應佔合營公司業績	(43,860)	10,389
應佔聯營公司業績	(1,191)	(773)
匯兌差額	3,679	(513)
營運資本變動前之經營現金流量	3,505,461	3,858,853
應收賬款、按金及預付款項減少	177,448	51,482
存貨減少(增加)	19,169	(36,363)
應付賬款、按金及應付費用增加	661,061	203,374
物業存貨增加	(1,383,197)	(235,694)
衍生金融工具增加	-	2,589
持作買賣之股本證券增加	(8,547)	(93,894)
來自經營業務之現金	2,971,395	3,750,347
繳付香港利得稅	(24,522)	(363,111)
繳付其他司法權區稅項	(87,059)	(87,809)
退回香港利得稅	1	7
退回其他司法權區稅項	90,060	2,154
經營業務所得之現金淨額	2,949,875	3,301,588

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(120,968)	(54,872)
按公平值列入損益之財務資產增加	(25,000)	(260,845)
合營公司權益增加	–	(7,079)
投資物業增加	(66,601)	(45,069)
應收貸款增加	(3,112)	(31,442)
物業、廠房及設備增加	(1,356,875)	(853,183)
應收票據增加	(435,821)	–
收取聯營公司股息	5,933	7,538
收取股息來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	14,659	19,575
– 持作買賣之股本證券	3,715	2,472
來自合營公司分派及還款	1,295,673	–
已收利息	190,732	140,033
提取(存放)受限制現金	1,876	(80,314)
出售所得款項		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	51,383	12,719
– 按公平值列入損益之財務資產	45,000	229,179
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	2,908	860
出售分類為持作出售之資產所得款項	1,176,139	–
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(297,289)
提取原到期日超過三個月之定期存款	502,833	1,473,023
投資業務所得現金淨額	1,282,474	278,809
融資項目		
銀行借貸前端費用	(99,121)	(9,307)
附屬公司之權益變動	(196,045)	(64,224)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人的分派	(537,159)	(501,099)
支付非控股權益之分派	(185,175)	(159,814)
支付股東之股息	(327,195)	(659,526)
已付利息	(895,702)	(825,933)
發行股份	62,025	90,474
新借銀行貸款	14,554,208	1,904,278
發行中期票據所得款項	–	925,000
償還銀行貸款	(14,466,094)	(2,125,856)
償還租賃負債	(13,543)	–
發行中期票據之交易成本	–	(13,029)
融資項目所用之現金淨額	(2,103,801)	(1,439,036)

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額	2,128,548	2,141,361
外幣匯率改變之影響	33,739	(88,706)
年初之現金及現金等價物	8,544,217	6,491,562
年末之現金及現金等價物 計入銀行結存及現金	10,706,504	8,544,217

綜合財務報表附註

截至2019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、酒樓及靈活工作空間、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 16 號	租賃
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
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
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修正、縮減或清償
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
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

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狀況和表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號已取代香港會計準則第 17 號「租賃」(「香港會計準則第 17 號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第 16 號，而先前並未識別為包含租賃之合約則無應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約，本集團於評估合約是否包括租賃時乃根據香港財務報告準則第 16 號所載之規定應用租賃的定義。

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)

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。

本集團於2019年1月1日確認額外租賃負債及使用權資產，金額相等於有關租賃負債應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號作過渡。首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，而比較資料未經重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合同有關的範圍內之租賃，應用下列可行權宜方法：

- i 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- ii 在類似的經濟環境中，對相關資產具有類似剩餘年期和類似類別之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干香港及中國物業租賃之折現率乃按組合基準釐定。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團於首次應用日期應用相關集團實體之增額借貸利率。應用之加權平均增額借貸年利率為4.01%。

	於2019年1月1日 港幣千元
於2018年12月31日披露為經營租賃之承擔	44,350
按相關增額借貸利率貼現租賃負債之差額	(2,065)
於2019年1月1日之租賃負債	42,285
分析為	
流動	12,297
非流動	29,988
	42,285

於2019年1月1日，使用權資產之賬面值包括應用香港財務報告準則第16號後確認之經營租賃相關之使用權資產為42,285,000港元。

截至2019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)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租賃項下同一相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃以猶如現有租賃於2019年1月1日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，與經修訂租賃期有關的租賃付款於修改後按直線基準在延長租賃期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收取之可退回租賃按金應用香港會計準則第17號被視為租賃下的權利及義務(屬應付賬款及其他應付款項項下)。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時的貼現影響。該等調整對本集團年內的綜合財務報表並無重大財務影響。
- (c) 自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」分配合約代價至租賃部份及非租賃部份。該分配基準之改變對本集團本年度之綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務狀況表於2019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2018年 12月31日 過往已列報 之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於2019年 1月1日 按香港財務 報告準則 第16號 之賬面值 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19,630,708	42,285	19,672,993
流動負債			
租賃負債	—	12,297	12,297
非流動負債			
租賃負債	—	29,988	29,988

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 17 號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第 1 號及香港會計準則 第 8 號之修訂	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

² 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。

³ 於待定期起或以後之年度期間生效。

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，2018年亦發佈經修訂的財務報告概念框架。其相應的修訂，即對香港財務報告準則中概念框架的引用的修訂，將於2020年1月1日起或以後之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，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於可預見未來將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之修訂

該等修訂以作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大之定義進行了完善。尤其是修訂：

- 包括「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包括使用「主要使用者」一詞，而非簡單的指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣泛。

該等修訂亦使所有香港財務報告準則的定義一致，並將於本集團自2020年1月1日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現構成重大影響，惟可能會影響綜合財務報表的呈列及披露。

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9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號「利率基準改革」之修訂

該等修訂處理了以其他利率取代現有利率基準前的期間影響財務報告的問題及應對香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(需有前瞻性分析)中特定對沖會計規定的影響。該等修訂修改了特定對沖會計規定，令實體應用該等對沖會計規定時，能假設對沖現金流量及對沖工具之現金流量所依據之利率基準，並無因利率基準改革而改變。此等修訂亦要求就有關實體的對沖關係受該等修訂影響的程度作出特定披露。亦對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」有關利率基準改革產生的不確定性因素之額外披露作出修訂。本公司董事預期，應用香港財務報告準則之此等修訂將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括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於各報告期末以公平值計量外，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、根據香港財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號前)入賬之租賃交易，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，以使於首次確認時估值技術的結果與交易價格相等。

3. 主要會計政策(續)

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行使權力。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益及支出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該附屬公司之日期終止。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

有需要時，附屬公司之財務報表須作調整以與本集團之會計政策一致。

集團內各公司間之所有重要資產及負債、權益、收益、支出及與本集團成員公司之間交易有關之現金流在綜合賬目時悉數抵銷。

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。

業務合併

收購業務採用購買法進行會計處理。在業務合併中轉讓的代價按公平值(即在收購日本集團轉讓的資產、本集團對被收購方的原所有者發生的負債、以及本集團為換取被收購方的控制權而發行的權益之總和來計算出的數值)計量。與購買相關的成本一般在發生時計入損益。

在收購日，所取得的可識別資產及所承擔的負債應按公平值予以確認，但以下各項除外：

- 與僱員福利相關的遞延稅項資產或負債及資產或負債應分別根據香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」予以確認和計量；
- 與被收購方以股份為基礎的支付安排、或為替換被收購方以股份為基礎的支付安排所簽訂的本集團以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具在收購日根據香港財務報告準則第2號「*以股份為基礎的支付*」予以計量(見下文會計政策)；
- 按照香港財務報告準則第5號「*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則予以計量；及

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期於收購日12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽應按所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的股權的公平值(如有)的總額超過收購日所取得的可識別資產及所承擔的負債相抵後的淨額的差額進行計量。如果在重新評估後，購買日所取得的可識別資產及所承擔的負債相抵後的淨額超過所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益的公平值(如有)的總額，超出的差額立即作為協商收購收益計入損益。

非控股權益(為現有擁有權權益，並賦予持有人權利可於清盤時按比例應佔有關附屬公司淨資產)是按其應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額或公平值之比例為首次計量。

當本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排時，或然代價將按收購日之公平值計量，並包括在業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平值變動，需以追溯方式進行調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不可超出收購日起計一年)因取得於收購日已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不符合作計量期間調整的或然代價之其後會計處理乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公平值，而相應之收益或虧損於損益確認。

倘業務合併之首次會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團呈報未完成會計處理之項目之暫定金額。該等暫定金額會於計量期間(見上文)內作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得關於收購日已存在並知悉其可能影響該日已確認金額之相關事實與情況之新資料。

來自客戶合約之收益

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貨品或服務。

截至2019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)

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；
- 本集團的履約產生或提升資產，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。

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。

與同一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。

於某一時間內確認的收益：完全履行履約責任進度的計量

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。

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)採用經調整以排除任何預付或應付經營租賃收益的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。

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(如有)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。成本包括將資產轉移至必需的位置和條件，使其能以管理層預期的方式運作而直接產生的任何成本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。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部份)付款時，全部代價是按首次確認時租賃土地及樓宇部份之間的相對公平值的比例分配。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

於租賃土地及樓宇的擁有權權益(續)

在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號後)或「預付租賃付款」(應用香港財務報告準則第16號前)，惟該等按公平值模式以投資物業分類及入賬者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部份及未分割權益之間作可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

倘有證據顯示物業因業主終止自用而改變其用途成為投資物業，則該項目之賬面值與公平值之差額(包括香港財務報告準則第16號項下之相關租賃土地或香港會計準則第17號項下之預付租賃付款)於轉變當日，於其他全面收益確認及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。

當投資物業被證實因業主自用而改變用途成為物業、廠房及設備項目，該物業、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成為視作成本用於隨後計量及披露。

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。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司為本集團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。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

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不會分配至構成投資賬面值之一部份的任何資產(包括商譽)。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。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備和使用權資產之減值虧損

於報告期末，本集團檢討物業、廠房及設備和使用權資產之賬面值，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。

物業、廠房及設備和使用權資產的可收回金額乃個別進行估算，倘不可能個別估算可收回金額，則本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。此外，本集團會評估是否有跡象顯示公司資產出現減值。倘存在該跡象，當合理而持續之分配基準能夠確定，公司資產亦予分配至個別現金產生單位，否則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(或現金產生單位)可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理而持續的基準分配至現金產生單位的公司資產或部份公司資產，本集團以現金產生單位組合的賬面值(包括已分配至該現金產生單位組合的公司資產或部份公司資產的賬面值)與其可收回金額作比較。減值虧損即時於損益中確認。

倘隨後減值虧損回撥，該資產(或現金產生單位或現金產生單位組合)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(或現金產生單位或現金產生單位組合)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

擬於發展完成後出售的發展中物業及出售物業分類為流動資產。除租賃土地部份於應用香港財務報告準則第16號後根據使用權資產之會計政策按成本模式計量外，作出售之發展中物業及持作出售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。

作出售之發展中物業於完工時轉撥為持作出售物業。

3. 主要會計政策(續)

持作出售之非流動資產

非流動資產之賬面值如可透過出售交易而非透過持續使用而大致收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產可於現況下僅根據出售該資產之一般及慣例條款即時出售及很有可能達成出售時方告符合。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內符合條件獲確認為已完成出售。

租賃

租賃的定義(根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後由業務合併訂立或修訂或產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於訂立、或修訂日期或收購日期(按適用者)評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中之條款與條件其後被改動。

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

將代價分配至合約組成部份

就包含租賃組成部份以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部份之合約而言，本集團根據租賃組成部份之相對獨立價格及非租賃組成部份之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部份，包括收購物業的擁有權權益之合約(包括租賃土地及非租賃樓宇組成部份)，除非不能可靠地作出有關分配。

作為實際可行權宜方法，可將具有類似特徵的租賃組合入賬，前提是本集團合理預計對綜合財務報表的影響與該組合中的單項租賃沒有顯著不同。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用該項豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內採用直線基準或其他系統性基準確認為支出。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的首次計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團發生的任何首次直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀態所發生的預計成本。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)(續)

使用權資產(續)

使用權資產是按成本減去任何累計折舊及減值損失計量，並對租賃負債的任何重新計量作出調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產擁有權的使用權資產，自開始日期至可使用年期結束的期間內計提折舊。否則，使用權資產應按其估計可使用年期與租賃期兩者中的較短者以直線基準計提折舊。

本集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」中，與倘擁有相應相關資產呈列在同一項目中。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並按公平值首次計量。首次確認時的公平值調整視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團應按該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則本集團於租賃開始日期會使用增額借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款，於開始日期採用該指數或比率作首次計量；
- 本集團預期應支付的剩餘價值擔保金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映本集團將行使終止租賃的選擇權而產生的罰款金額。

反映市場租金變化的可變租賃付款於開始日期使用市場租金首次計量。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款是不計入租賃負債及使用權資產的計量，並於觸發付款的事件或條件發生期間確認為支出。

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃條款發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，於重新評估日期以修改後的折現率對修正後的租賃付款進行折現重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因市場租金檢討後的市場租金率改變而有所變化，在此情況下，以首次折現率對修正後的租賃付款進行折現重新計量相關的租賃負債。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

本集團作為承租人(於2019年1月1日前)

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。

經營租賃付款(包括按經營租賃持有之土地之收購成本)於有關租賃年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。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。每當租賃的條款將相關資產的擁有權所附帶的絕大部份風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，估算取決於指數或比率的經營租賃之可變租賃付款是估算的及包括在租賃付款總額中，並以直線基準於租賃期內確認。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款於產生時確認為收入。

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租賃付款。優惠利益總額以直線基準確認為租金收入扣減，除非有其他更具代表性的時間模式的系統性基準，以確認來自租賃資產的經濟利益的消耗。

於本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(根據附註2的過渡條款應用香港財務報告準則第16號時)

將代價分配至合約組成部份

當合約同時包含租賃及非租賃組成部份時，本集團會採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部份。非租賃組成部份將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部份分開。

可退回租賃按金

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並按公平值首次計量。於首次確認時的公平值調整，被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，視作新租賃的部份租賃付款。

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)。收益及支出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(或歸屬於非控股權益(如適用))。

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。

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可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。就於某一期間內確認收益之發展中物業而言，當有關物業可供本集團作擬定銷售時即停止資本化借貸成本。

3. 主要會計政策(續)

借貸成本(續)

倘若以尚未用於合資格資產的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／虧損，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。

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份遞延稅項資產時，按不能收回之部份扣減資產。

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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，使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。

就計量本集團已確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過為租賃負債本金部份之租賃付款，而導致可扣減暫時差額淨額。

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，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，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。

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首次按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號首次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)於首次確認時加入或扣減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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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

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之利息。

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(「按公平值列入其他全面收益」)計量：

- 以出售及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。

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，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／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(「其他全面收益」)呈列該股本投資的其後公平值變動。

財務資產應為持作買賣，倘若：

- 購入目的主要是為了在不久將來出售；或
- 於首次確認時，為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部份，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 未被指定及不可有效作為對沖工具之衍生工具。

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)。

截至2019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)

- (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。

- (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。

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號的減值要求就財務資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項及按金、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)及應收保修金預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次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發生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及應收保修金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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

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，除非自首次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。應否確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自首次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首次確認日期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，包括無需付出過多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，除非本集團具有合理及可支持資料，否則當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自首次確認起大幅增加。

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首次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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(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。

(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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

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差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收款而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或香港會計準則第17號(2019年1月1日前)計量租賃應收款項時使用的現金流量為一致。

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，惟應收貿易賬款通過虧損準備賬確認相應調整除外。

終止確認財務資產

當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，資產賬面值與已收取應收代價之總額之間的差額於損益內確認。

於終止確認本集團應用香港財務報告準則第9號後在首次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。

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(包括應付貿易賬款、其他應付款項、已收取之租賃按金、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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認財務負債

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

衍生金融工具及對沖

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

內含衍生工具

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。

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

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合資格標準。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

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。

終止對沖會計法

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)。

就按攤銷成本計量之債務工具或按公平值列入其他全面收益計量之債務工具的公平值對沖而言，因對沖風險而對對沖項目賬面值作公平值調整從當日起於損益攤銷。

就現金流對沖而言，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。

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(並無考慮所有非市場歸屬條件)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，本集團根據對所有相關非市場歸屬狀況的評估，修訂其對預期將歸屬的股本工具數量的估計，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。

當授出的股份歸屬，先前於購股期權儲備中確認的金額將會撥入股份溢價。

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)。

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。估計和基本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。

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2019年12月31日，本集團實際持有美國房地產基金之49.97%(2018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。

截至2019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

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。

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。

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。

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)

衍生金融工具

如附註20及21所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手之金融機構提供及採用若干市場參與者常用之估值技術釐定。交叉貨幣掉期、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。

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2019年12月31日止年度

5. 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。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
酒店收益	5,545,524	5,950,684
來自投資物業之租金收入	2,918,917	2,943,531
物業管理服務收入	321,697	313,521
物業出售	45,947	578,156
商品出售	213,728	197,478
股息收入	21,370	26,247
其他	169,647	146,563
	9,236,830	10,156,180

下表載列來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬。

2019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
酒店收益	5,600,175	-	-	-	5,600,175	-	482,224	-	(536,875)	5,545,524
物業管理服務收入	-	25,560	-	-	25,560	302,528	-	-	(6,391)	321,697
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	45,947	-	45,947
商品出售	-	-	-	213,863	213,863	-	-	-	(135)	213,728
其他	-	-	-	594,393	594,393	-	-	-	(424,746)	169,647
來自客戶合約之收益	5,600,175	25,560	-	808,256	6,433,991	302,528	482,224	45,947	(968,147)	6,296,543
來自投資物業之租金收入	-	193,073	-	-	193,073	2,778,142	1,659	1,099	(55,056)	2,918,917
股息收入	-	-	-	21,370	21,370	-	-	-	-	21,370
	5,600,175	218,633	-	829,626	6,648,434	3,080,670	483,883	47,046	(1,023,203)	9,236,830

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
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
	6,022,816	230,841	-	770,497	7,024,154	2,964,972	615,500	664,363	(1,112,809)	10,156,180

截至2019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：

—按收益來源劃分：

2019年

	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	—	3,221,844	3,221,844
—餐飲收益	1,930,870	—	1,930,870
—其他	239,343	153,467	392,810
物業管理服務收入	—	321,697	321,697
物業出售	45,947	—	45,947
商品出售	206,503	7,225	213,728
其他	—	169,647	169,647
來自客戶合約之收益	2,422,663	3,873,880	6,296,543
來自投資物業之租金收入			2,918,917
股息收入			21,370
			9,236,830

2018年

	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
來自客戶合約之收益	2,926,892	4,259,510	7,186,402
來自投資物業之租金收入			2,943,531
股息收入			26,247
			10,156,180

截至2019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：(續)

—按地區劃分：

2019年

	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	866,659	1,202,367	2,069,026
美國	677,133	1,005,026	1,682,159
加拿大	99,223	466,013	565,236
英國	209,966	437,506	647,472
澳洲	188,667	282,782	471,449
紐西蘭	146,652	140,266	286,918
中國	226,801	338,828	565,629
其他	7,562	1,092	8,654
來自客戶合約之收益	2,422,663	3,873,880	6,296,543
來自投資物業之租金收入			2,918,917
股息收入			21,370
			9,236,830

2018年

	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
來自客戶合約之收益	2,926,892	4,259,510	7,186,402
來自投資物業之租金收入			2,943,531
股息收入			26,247
			10,156,180

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。本集團給予貿易客戶之平均信貸期為30至60天。

其他指服務期間確認的靈活工作空間收入、物業保養及物業管理服務收入。本集團根據合約提前收取客戶一部份的服務付款。

截至2019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：

分配至餘下履約責任(未達成或部份未達成)的交易價及預期確認收益的時間：

2019年

	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	417,029	24,564	2,452	444,045
物業出售	4,437,626	–	–	4,437,626
商品出售	110,246	46,883	–	157,129
其他	34,670	–	–	34,670
	4,999,571	71,447	2,452	5,073,470

2018年

	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，上述資料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。

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份的內部報告確認。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，以便向各分部份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、經營靈活工作空間、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(以下簡稱為「鷹君業務」)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、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第16號的影響而於內部作出迴轉之結果。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。

截至2019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

2019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 (附註2)	美國 房地產基金 港幣千元 (附註3)	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	5,545,524	217,951	-	404,745	6,168,220	3,019,905	1,659	47,046	-	9,236,830
分部之間收益	54,651	682	-	424,881	480,214	60,765	482,224	-	(1,023,203)	-
總計	5,600,175	218,633	-	829,626	6,648,434	3,080,670	483,883	47,046	(1,023,203)	9,236,830

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	779,817	168,204	-	562,284	1,510,305	2,182,965	448,300	(43,074)	(56,620)	4,041,876
折舊					(599,135)	-	(226,071)	-	56,677	(768,529)
折舊後經營溢利					911,170	2,182,965	222,229	(43,074)	57	3,273,347
投資物業之公平值變動					(152,851)	(1,994,379)	-	(357)	800	(2,146,787)
衍生金融工具之公平值變動					(36,412)	-	(14,891)	-	-	(51,303)
按公平值列入損益之財務資產 之公平值變動					24,837	-	-	-	-	24,837
其他收益					9,178	-	69	-	(1,029)	8,218
行政及其他費用					(596,610)	(23,896)	(13,328)	(8,881)	3,677	(639,038)
財務成本淨值					9,882	(444,153)	(220,147)	(11,951)	5,761	(660,608)
應佔合營公司業績					43,860	-	-	-	-	43,860
應佔聯營公司業績					1,191	-	-	-	-	1,191
除稅前虧損					214,245	(279,463)	(26,068)	(64,263)	9,266	(146,283)
所得稅					(119,453)	(290,859)	(19,612)	-	135	(429,789)
本年度虧損					94,792	(570,322)	(45,680)	(64,263)	9,401	(576,072)
減：非控股權益/冠君產業信 託非控股基金單位持有人 應佔虧損					(3,328)	188,831	16,546	36,233	-	238,282
公司股東應佔虧損					91,464	(381,491)	(29,134)	(28,030)	9,401	(337,790)

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

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 (附註2)	美國 房地產基金 港幣千元 (附註3)	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

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。
- 朗廷酒店投資的分部之間收益主要包括應收鷹君三間酒店物業的租金收入。
- 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45,947,000港元(2018年：578,156,000港元)及1,099,000港元(2018年：86,207,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2019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：

2019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)	18,395,259	7,519,156	10,876,103
物業投資(附註a)	6,556,581	77,658	6,478,923
物業發展(附註a)	5,990,775	3,781,058	2,209,717
其他業務(附註a)	679,175	301,298	377,877
未分配	7,769,617	480,358	7,289,259
鷹君業務(附註b)	39,391,407	12,159,528	27,231,879
冠君產業信託(附註c)	55,412,331	11,960,205	43,452,126
朗廷酒店投資(附註d)	11,174,843	4,836,323	6,338,520
美國房地產基金(附註e)	541,146	166,393	374,753

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d)	12,816,453	4,661,596	8,154,857
美國房地產基金(附註e)	1,135,001	695,013	439,988

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、使用權資產、按公平值列入其他全面收益之股權工具、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、銀行結存及現金，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、租賃負債、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8,574,823,000港元(2018年：7,407,660,000港元)及借貸8,866,610,000港元(2018年：8,184,065,000港元)，故於2019年12月31日之借貸淨額為291,787,000港元(2018年：776,405,000港元)。
- (c) 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即66.22%(2018年：65.99%)計算，不包括應佔冠君產業信託518,838,000港元(2018年：527,275,000港元)之應付分派的實際權益。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

附註：(續)

(d) 朗廷酒店投資之資產及負債乃根據朗廷酒店投資已公佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即63.45% (2018年：62.93%)計算，包括三間酒店物業於2019年12月31日之評估值17,500,000,000港元(2018年：20,177,000,000港元)。三間酒店物業乃由鷹君本身營運，因此於本集團之綜合財務狀況表確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為3,953,649,000港元(2018年：4,077,599,000港元)。

(e) 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%(2018年：49.97%)權益之應佔業績計算。

地區資料

本集團之經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、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	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
香港	5,004,052	5,183,702	91,608,749	93,770,602
美國	1,687,421	2,312,423	7,167,205	6,767,640
加拿大	565,236	607,144	605,361	587,716
英國	647,471	632,759	1,678,579	1,694,822
澳洲	471,450	506,981	806,249	817,530
紐西蘭	286,918	303,492	582,154	487,560
中國	565,630	606,746	2,972,001	3,146,404
日本	—	—	1,812,858	1,766,884
意大利	—	—	291,045	—
其他	8,652	2,933	—	—
	9,236,830	10,156,180	107,524,201	109,039,158

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2019年12月31日止年度

7. 其他收益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	164,903	126,871
按公平值列入損益之財務資產	975	8,578
應收票據	33,052	8,406
其他	24,888	16,020
	223,818	159,875
收回壞賬	148	645
雜項收入	8,070	13,282
歷史稅務優惠產生之收益	—	86,064
	232,036	259,866

8. 財務成本

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
銀行借貸利息	689,433	648,473
中期票據利息	196,555	176,868
租賃負債利息	1,372	—
其他借貸成本	79,912	65,045
	967,272	890,386
減：資本化金額(附註)	(82,846)	(69,130)
	884,426	821,256

附註：

利息按平均年利率1.79%(2018年：1.61%)資本化至物業發展項目。

9. 所得稅

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	356,196	379,379
其他司法權區	92,574	100,227
	448,770	479,606
過往年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(628)	(1,830)
其他司法權區	(4,695)	2,170
	(5,323)	340
	443,447	479,946
遞延稅項(附註32)：		
本年度	(10,600)	46,271
過往年度(超額)不足撥備	(3,058)	283
	(13,658)	46,554
	429,789	526,500

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2019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(虧損)溢利之對賬如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(146,283)	8,914,195
按本地利得稅率16.5%(2018年：16.5%)計算之稅項	(24,136)	1,470,842
不可扣稅開支之稅務影響	426,404	85,197
毋須課稅收益之稅務影響	(35,490)	(1,134,255)
過往年度(超額)不足撥備	(8,381)	623
應佔聯營公司業績之稅務影響	(196)	(127)
應佔合營公司業績之稅務影響	(7,237)	1,714
未確認稅務虧損之稅務影響	54,459	43,574
使用以前未予確認之稅務虧損	(10,126)	(8,679)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	16,933	27,525
其他	17,559	40,086
本年度稅項開支	429,789	526,500

截至2019年12月31日止年度

10. 本年度(虧損)溢利

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本年度(虧損)溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	2,570,669	2,592,289
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	31,506	30,674
	2,602,175	2,622,963
折舊	768,529	712,514
核數師酬金	15,735	15,801
受託人酬金	14,685	14,084
存貨成本確認為支出	689,790	692,546
持作出售物業之撇銷(計入商品及服務成本)	32,525	183,660
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	15,205	2,275
酒店樓宇裝修工程之撇銷	47,558	3,985
呆賬撥備	507	1,162
與短期租賃有關之支出／出租房地產之營業租約支出	18,723	19,661
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	146	6,349
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	—	73
及已計入：		
應佔聯營公司稅務優惠(計入應佔聯營公司業績)	6	—
收回壞賬	148	645
股息收入來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	14,659	20,947
– 按公平值列入損益之財務資產	6,711	5,300
投資物業租金收入減相關開支204,556,000 港元 (2018年：219,106,000港元)	2,714,361	2,724,425

截至2019年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十四位(2018年：十四位)董事之酬金如下：

	2019年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	220	14,391	2,049	4,636	603	21,899
羅孔瑞先生	220	1,674	190	672	84	2,840
羅慧端女士	220	682	77	672	34	1,685
簡德光先生	220	6,930	1,178	2,908	346	11,582
朱錫培先生	220	4,925	837	2,397	246	8,625
羅俊謙先生	220	2,481	393	1,512	115	4,721
小計	1,320	31,083	4,724	12,797	1,428	51,352

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。

	2019年					
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	220	-	-	-	-	220
羅康瑞先生	220	-	-	-	-	220
羅鷹瑞醫生	220	-	-	-	-	220
小計	660	-	-	-	-	660

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。

11. 董事及僱員酬金(續)

	2019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	550	-	-	-	-	550
王于漸教授	510	-	-	-	-	510
李王佩玲女士	510	-	-	-	-	510
李少光先生	500	-	-	-	-	500
潘嘉陽先生	500	-	-	-	-	500
小計	2,570	-	-	-	-	2,570

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 54,582

	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。

截至2019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	
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。

	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

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。

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檢討以釐定酌情花紅。

董事加入本集團並無誘因或因失去職位而得到補償。概無董事放棄任何於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度之酬金。

截至2019年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，三位(2018年：三位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2018年：兩位)人士之薪酬如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
薪金及其他福利	14,760	10,796
酌情花紅	4,698	4,585
購股期權	1,925	908
退休福利計劃供款	1,228	953
	22,611	17,242

	2019年 僱員人數	2018年 僱員人數
酬金範圍：		
6,500,001港元－7,000,000港元	–	1
7,500,001港元－8,000,000港元	1	–
10,000,001港元－10,500,000港元	–	1
14,500,001港元－15,000,000港元	1	–
	2	2

12. 股息

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
已付股息：		
– 截至2018年12月31日止財務年度末期股息每股普通股50港仙 (2018年：截至2017年12月31日止財務年度為48港仙)	350,289	331,748
– 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	–	345,573
	350,289	677,321
– 截至2019年12月31日止財務年度中期股息每股普通股33港仙 (2018年：截至2018年12月31日止財務年度為33港仙)	233,764	230,539
	584,053	907,860

於2019年7月8日，已派發予股東作為截至2018年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12. 股息(續)

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。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
股息：		
現金	93,431	83,414
以股代息(附註36)	256,858	248,334
	350,289	331,748

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
擬派股息：		
– 截至2019年12月31日止財務年度擬派末期股息每股普通股50港仙 (2018年：截至2018年12月31日止財務年度為50港仙)	354,191	349,324
– 截至2019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 (2018年：無)	354,191	–
	708,382	349,324

截至2019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。

截至2019年12月31日止年度

13. 每股(虧損)盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按下列數據計算：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利 (公司股東應佔本年度(虧損)溢利)	(337,790)	5,810,713
	2019年	2018年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	707,927,393	697,631,167
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	499,038	1,457,145
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	708,426,431	699,088,312

14. 投資物業

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
公平值		
於1月1日	89,408,450	83,999,025
匯兌調整	(5,302)	(10,663)
增加	66,601	76,176
轉撥至分類為持作出售之資產(附註27)	—	(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(減少)增加	(2,146,787)	6,660,669
於12月31日	87,322,962	89,408,450

- (a) 本集團位於香港之物業權益87,079,800,000港元(2018年：89,160,100,000港元)及位於中國之物業權益243,162,000港元(2018年：248,350,000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) 2018年如附註27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。

截至2019年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

- (d) 於2019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87,223,762,000港元(2018年：89,308,050,000港元)，其變動如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
公平值		
於1月1日	89,308,050	83,900,025
匯兌調整	(5,302)	(10,663)
增加	66,601	76,176
轉撥至分類為持作出售之資產	–	(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(減少)增加	(2,145,587)	6,659,269
於12月31日	87,223,762	89,308,050

損益中包含的投資物業重估之未變現虧損為2,145,230,000港元(2018年：未變現收益為6,713,925,000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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
香港之租約	87,079,800	89,160,100
香港以外地區之租約	243,162	248,350
	87,322,962	89,408,450

- (f) 本集團投資物業於2019年及2018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、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

如附註27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。

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2019年12月31日						
香港灣仔商用物業	4,804,600	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2.90%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	48,530,000	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	32,648,000	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)

截至2019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2019年12月31日(續)						
香港服務式住寓	998,000	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3.20%至3.70%。 市場租金，經計入物業內之直接市場比較項目。	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)
中國上海商用物業	243,162	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，零售之資本化比率為7.25%。 市場租金，經計入物業內之直接市場比較項目。	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	99,200	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	

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 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2.90%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	49,890,000	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	33,245,000	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	1,001,000	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3.20%至3.70%。 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2019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)						
中國上海商用物業	248,350	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，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	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	

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據之百份比發生重大變動將會導致公平值計量之百份比同樣發生重大變動。
- (ii) 不可觀察輸入數據之百份比發生重大變動將會導致公平值計量之百份比有不太重大的變動。

截至2019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	使用權 租賃土地 港幣千元	使用權物業 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2018年1月1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
應用香港財務報告準則 第16號後調整	-	-	42,285	-	-	-	-	-	-	42,285
於2019年1月1日(經重列)	3,847,531	2,349,418	42,285	15,527,784	724,874	533,681	3,810,720	4,355	97	26,840,745
匯兌調整	20,250	-	(370)	(41,068)	(3,129)	-	20,960	(9)	-	(3,366)
收購	286,705	-	-	-	-	-	-	-	-	286,705
增加	-	-	-	91,939	688,920	-	299,517	1,023	57	1,081,456
轉入(轉出)	(7,639)	-	-	5,347	101,960	-	(99,668)	-	-	-
出售/撇除	-	-	-	(57,805)	-	(18)	(157,095)	(248)	-	(215,166)
於2019年12月31日	4,146,847	2,349,418	41,915	15,526,197	1,512,625	533,663	3,874,434	5,121	154	27,990,374
折舊及減值										
於2018年1月1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
匯兌調整	(530)	-	(143)	8,389	-	-	9,846	(8)	-	17,554
年內折舊	-	44,764	13,187	369,475	-	26,809	313,888	405	1	768,529
出售/撇除時抵銷	-	-	-	(12,455)	-	(6)	(151,992)	(247)	-	(164,700)
於2019年12月31日	114,423	1,091,443	13,044	4,419,883	-	156,597	1,990,192	3,455	98	7,789,135
賬面值										
於2019年12月31日	4,032,424	1,257,975	28,871	11,106,314	1,512,625	377,066	1,884,242	1,666	56	20,201,239
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

截至2019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299,517,000港元(2018年：659,221,000港元)，包括酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為47,627,000港元(2018年：490,268,000港元)、27,985,000港元(2018年：656,000港元)及3,591,000港元(2018年：256,000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2019年12月31日，賬面值為1,257,975,000港元(2018年：1,302,739,000港元)之租賃土地位於香港。於截至2018年12月31日止年度，租賃土地性質為融資租賃。永久土地業權位於香港以外地區。

於截至2018年12月31日止年度，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。

自2019年1月1日起，租賃土地的賬面值乃根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

於2019年12月31日，由於可收回金額高於賬面值，董事認為無須進一步確認減值。

16. 合營公司權益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
合營公司之投資成本	241,201	1,403,753
應佔收購後業績及其他全面收益	(129,377)	(184,770)
	111,824	1,218,983
應收合營公司款項	292	133,788
	112,116	1,352,771

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。

16. 合營公司權益(續)

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2019年7月，Wealth Joy以現金代價人民幣1,649,000,000元(約相等於1,876,067,000港元)完成出售其中國附屬公司。

於2019年12月31日，本集團於合營公司之權益為111,824,000港元(2018年：1,218,983,000港元)，該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

有關合營公司之詳情載於附註45。

於2019年12月31日，本集團於合營公司的投資對本集團而言並不重大。

於2018年12月31日，有關本集團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
流動資產	2,693,538
非流動資產	3,040
流動負債	(592,098)
非流動負債	(509,631)
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
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)
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)
於損益確認之收益	623,963
於損益確認之支出	(621,109)
所得稅項支出	(12,698)
本年度其他全面支出	(89,761)
本年度全面支出總額	(99,605)
上述之本年度已確認收益及支出包括以下各項：	
折舊及攤銷	(1,610)
利息收入	934
利息支出	-

綜合財務報表附註

截至2019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
Wealth Joy之資產淨值	1,594,849
本集團出資(附註)	(661,500)
	933,349
本集團於Wealth Joy持有權益之比例	50%
	466,675
本集團出資	661,500
本集團於Wealth Joy權益之賬面值	1,128,175

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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利(虧損)	43,860	(5,467)
本集團應佔其他全面收益	-	-
本集團應佔全面收益(支出)總額	43,860	(5,467)
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	112,116	90,808

17. 聯營公司權益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
聯營公司投資成本	108	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	55,592	68,647
	55,700	68,755

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2019年及2018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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	1,191	773
本集團應佔其他全面支出	(8,312)	(13,655)
本集團應佔全面支出總額	(7,121)	(12,882)
年內收取聯營公司股息	5,933	7,538
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	55,700	68,755

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2019年及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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
香港有牌價股本證券	190,375	206,187
香港以外地區之有牌價股本證券	5,887	40,595
香港無牌價股本證券	106,071	10,427
香港以外地區之無牌價股本證券	732,403	643,263
	1,034,736	900,472

於2019年及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。

截至2019年12月31日止年度

19. 應收票據及貸款

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應收票據	679,767	250,171
應收貸款	88,154	88,929
應收按揭貸款	3,113	–
	771,034	339,100
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(15,613)	–
於一年後到期之款項	755,421	339,100

應收票據

於2019年12月31日，本集團持有本金金額為679,767,000港元（2018年：250,171,000港元）之無抵押債券，以美元計值，面值介乎500,000美元至7,640,000美元（2018年：1,000,000美元至7,640,000美元），按固定年利率介乎3.75%至9.125%或按3個月倫敦銀行同業拆息浮動利率加年利率4.85%（2018年：固定年利率介乎2.625%至9.125%）計息，並於2020年5月至2025年5月（2018年：2020年3月至2024年5月）到期。

應收貸款

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11,318,000美元（約相等於88,154,000港元）（2018年：11,355,000美元（約相等於88,929,000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。

應收按揭貸款

應收按揭貸款是提供給單位購買者的發展商融資貸款，其抵押為：i) 已售物業的第二按揭；ii) 買方和其他擔保人（如有）提供的個人擔保。貸款應在提取貸款後不超過25年的期限內按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

20. 衍生金融工具

	2019年		2018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	12,788	63,267	26,923	36,255
交叉貨幣掉期	–	51,740	–	45,854
外幣衍生合約	–	4,198	71	–
	12,788	119,205	26,994	82,109
減：將於一年內到期並包括在流動資產／ 負債內之款項	(8,143)	(4,198)	(71)	–
將於一年後到期	4,645	115,007	26,923	82,109

本集團訂立了總名義金額為4,000,000,000港元(2018年：4,000,000,000港元)之利率掉期，透過轉換部份按香港銀行同業拆息(「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%(2018年：1.035%至2.545%))，以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。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－利率掉期	34,344	35,268
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	26,663	–
公平值對沖－利率掉期	–	4,131
	61,007	39,399
流動資產		
公平值對沖－利率掉期	3,419	–
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	–	17,860

本集團訂立了總名義金額為386,400,000美元的交叉貨幣掉期合約，以減低中期票據(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為4,950,000,000港元之利率掉期合約，以減低其浮息率有抵押有期貨款所面對之利率波動風險。

截至2019年12月31日止年度

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

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收益為57,113,000港元(2018年：變動虧損為8,540,000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2,668,000港元(2018年：509,000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。

本集團亦訂立利率掉期合約，以轉換中期票據下的固定利率至浮動利率。利率掉期符合公平值對沖。公平值對沖之利率掉期的公平值變動虧損為688,000港元(2018年：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，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

22. 物業存貨

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
作出售之發展中物業	5,466,838	3,994,369
持作出售物業	629,719	690,965
	6,096,557	4,685,334

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。將公寓轉換為住寓的翻新工程於2018年完成。本集團正在尋求整體出售物業，並同時出租個別單位以擴大潛在利潤。
- (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。住宅物業已經完成發展，並可向客戶出售。
- (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。經考慮美國之現行市況，賬面高於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4,151,000美元(約相等於32,525,000港元)(2018年：23,433,000美元(約相等於183,660,000港元))。

截至2019年12月31日止年度

22. 物業存貨(續)

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236,771,000港元(2018年：3,994,369,000港元)。

23. 存貨

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
原料	18,614	11,651
貿易貨物	1,420	3,402
耗用品及飲料	43,314	44,292
半製成品	63,473	86,645
	126,821	145,990

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	182,037	247,768
遞延應收租金	168,585	170,453
應收保修金	14,731	11,368
其他應收款項	233,095	242,949
按金及預付款項	255,437	323,455
	853,885	995,993

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)182,037,000港元(2018年：247,768,000港元)。就酒店收入及銷售商品而言，本集團給予部份貿易客戶平均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號後，來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2019年 12月31日 港幣千元	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	163,359	217,837	220,996
應收保修金	14,731	11,368	17,520
於一年內到期之款項	(9,500)	(6,277)	(8,454)
於一年後到期之款項	5,231	5,091	9,066

按金及預付款項主要包括已付的租賃按金和酒店業務之預付開支。

截至2019年12月31日止年度

24. 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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
3個月內	170,481	238,004
3至6個月內	5,510	3,626
6個月以上	6,046	6,138
	182,037	247,768

於2019年12月31日，本集團應收貿易賬款結餘包括總賬面值13,898,000港元(2018年：14,222,000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。

有關截至2019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。

25. 按公平值列入損益之財務資產

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
股本掛鈎票據	—	31,392
持作買賣之有牌價股本證券	234,665	198,640
	234,665	230,032

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

26. 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166,405,000港元(2018年：170,798,000港元)之金額，按介乎每年0%至1.495%(2018年：0%至1.50%)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2.505%(2018年：1.56%至4.15%)之市場年利率計息。

銀行結存及現金

銀行結存包括原到期日為三個月或以下之定期存款。銀行結存按介乎0.05%至3.29%(2018年：0.70%至6.43%)之市場年利率計息。

27. 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。

28. 應付賬款、按金及應付費用

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應付貿易賬款	269,948	261,003
已收按金	852,764	820,214
客戶按金及其他遞延收益	898,412	245,370
應付工程款及應付保修金	389,426	372,292
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,124,393	2,184,004
	4,534,943	3,882,883

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率4.25%(2018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。

截至2019年12月31日止年度

28. 應付賬款、按金及應付費用(續)

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
3個月內	253,058	244,176
3至6個月內	3,099	5,149
6個月以上	13,791	11,678
	269,948	261,003

客戶按金和其他遞延收益包括：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
酒店業務	240,545	225,600
物業出售	615,574	–
商品出售	3,261	4,759
其他	39,032	15,011
	898,412	245,370

於2018年1月1日，客戶按金和其他遞延收益總額為226,483,000港元。

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)。

下表列示計入年初客戶按金和其他遞延收益結餘並於本年度確認為收益之金額。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
酒店業務	194,465	186,026
商品出售	3,707	6,317
其他	812	1,046
	198,984	193,389

預提租賃負債於首次應用香港財務報告準則第16號時調整。

截至2019年12月31日止年度

29. 借貸

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款 貸款先付費用	25,789,860 (120,589)	25,705,849 (80,988)
	25,669,271	25,624,861

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
一年內	4,146,215	4,981,198
超過一年但不多於兩年	4,433,556	9,007,820
超過兩年但不多於五年	17,089,500	10,731,431
超過五年	–	904,412
	25,669,271	25,624,861
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(4,146,215)	(4,981,198)
於一年後到期之款項	21,523,056	20,643,663

總額18,230,995,000港元(2018年：23,957,644,000港元)的借貸是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

本集團全部借貸均按浮息率計息。實際年利率(約等於合約利率)範圍為0.33%至5.01%(2018年：0.33%至5.08%)。

按附註20及21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。

30. 中期票據

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
中期票據 借貸前端費用	5,552,670 (26,464)	5,569,091 (32,799)
	5,526,206	5,536,292

截至2019年12月31日止年度

30. 中期票據(續)

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
中期票據之到期日如下：		
一年內	199,929	—
超過一年但不多於兩年	—	199,755
超過兩年但不多於五年	3,839,407	3,651,822
超過五年	1,486,870	1,684,715
	5,526,206	5,536,292
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(199,929)	—
	5,326,277	5,536,292

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2019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。

31. 租賃負債

	2019年 港幣千元
應付租賃負債：	
一年內	11,513
超過一年但不多於兩年	8,182
超過兩年但不多於五年	10,050
	29,745
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(11,513)
於一年後到期之款項	18,232

以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	美元 港幣千元	人民幣 港幣千元	港元 港幣千元
於2019年12月31日	19,448	6,266	4,031

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2018年1月1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
匯兌差額	(2,475)	270	157	(2,048)
年內扣除(計入)損益	33,965	(23,882)	(23,741)	(13,658)
於2019年12月31日	1,476,296	(69,873)	(26,787)	1,379,636

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。

截至2019年12月31日止年度

32. 遞延稅項(續)

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2,967,035,000港元(2018年：2,568,696,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產376,895,000港元(2018年：228,355,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下2,590,140,000港元(2018年：2,340,341,000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(2018年：336,782,000港元)。已就有關可扣減暫時差額336,782,000港元(2018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2,243,474,000港元(2018年：2,174,834,000港元)。由於本集團可控制回撥暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會回撥，因此亦無就該等差額確認負債。

33. 股本

	2019年		2018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	698,647	349,324	688,590	344,295
根據購股期權計劃行使購股期權而 發行之股份	1,989	994	3,338	1,670
以股代息	7,746	3,873	6,719	3,359
餘額結轉下年度	708,382	354,191	698,647	349,324

於截至2019年12月31日止年度，本公司以每股33.16港元(2018年：36.96港元)發行7,746,010股(2018年：6,719,000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。

由於2009年購股期權計劃於2019年5月26日屆滿，故此本公司於2019年5月22日舉行的2019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(「2019年購股期權計劃」)及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲本公司股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。

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2009年購股期權計劃之參與人，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。

截至2019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(續)

- g. 認購價由董事會釐定並知會2009年購股期權計劃之參與人，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。

2019年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 2019年購股期權計劃之目的乃為了激勵本公司或任何本公司之附屬公司、聯營公司及／或合營公司(「集團成員公司」)之高職職員、僱員、商業聯繫人士、代理、承包商、商業夥伴、顧問、諮詢人員、供應商、客戶、分包商、合營夥伴或業務聯盟(「參與者」)及可使該等人士參與本公司之發展成果。
- b. 2019年購股期權計劃之參與者包括董事會遵照適用法律選擇提呈購股期權之任何人士，包括(但不限於)本公司或任何集團成員公司之任何全職或兼職僱員、本公司或任何集團成員公司之任何執行或非執行董事及本公司或任何集團成員公司之任何商業聯繫人士、代理、承包商、商業夥伴、顧問、諮詢人員、供應商、客戶、分包商、合營夥伴或業務聯盟。
- c. 根據2019年購股期權計劃可予發行之股份總數為70,047,303股，相當於本年報日期本公司已發行股份之9.89%。
- d. 根據2019年購股期權計劃及本公司任何其他購股期權計劃可能授出之所有購股期權獲行使時可予發行之本公司股份總數，合共不得超過批准2019年購股期權計劃採納當日本公司已發行股份之10%。
- e. 於任何十二個月期間內因根據2019年購股期權計劃及任何其他購股期權計劃授予每名參與者之購股期權(包括已行使及尚未行使之購股期權)獲行使而發行及將予發行之本公司股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。
- f. 須根據購股期權認購股份之期限，由視作已授出及接納購股期權之24個月屆滿日後起計為期36個月，及至此36個月期間之最後一日。
- g. 按本計劃之條款，任何接納獲授予購股期權建議之2019年購股期權計劃之參與者，須於購股期權授予參與者日期起計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。

截至2019年12月31日止年度

34. 購股期權(續)

2019年購股期權計劃之進一步詳情(續)

- h. 認購價由董事會釐定並知會2019年購股期權計劃之參與者，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2019年購股期權計劃之條款作出調整(如相關)為準。
- i. 2019年購股期權計劃由2019年5月22日開始，為期10年。
- j. 於年內，根據2019年購股期權計劃並無授出任何購股期權。

於年內，本公司僱員(包括董事及其聯繫人)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：

2019年 授予購股期權年份	股份數目				於2019年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2019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	
2014年	729,000	–	(729,000)	–	–
2015年	980,000	–	(16,000)	(12,000)	952,000
2016年	1,758,000	–	(306,000)	(13,000)	1,439,000
2017年	4,781,000	–	(938,000)	(198,000)	3,645,000
2018年	5,227,000	–	–	(306,000)	4,921,000
2019年	–	5,673,000	–	(315,000)	5,358,000
	13,475,000	5,673,000	(1,989,000)	(844,000)	16,315,000
於年末可供行使					6,036,000
加權平均行使價	36.27港元	39.05港元	31.24港元	39.44港元	37.68港元

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

截至2019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：

2019年 授予購股期權年份	股份數目			於2019年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2019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	
2014年－2019年	5,448,000	1,966,000	(1,190,000)	6,224,000

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

截至2019年12月31日止年度，2009年購股期權計劃下之股份於行使購股期權日之加權平均價為37.55港元(2018年：39.77港元)。

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
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
2019年	14.3.2019	15.3.2021 – 14.3.2024	39.05

34. 購股期權(續)

附註：

- (i) 每次接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (ii) 所授出的購股期權於授出日期起計24個月後可予以行使。
- (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
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
14.3.2019	39.05	39.05	19.23%	2.31%	5年	2.24%	6.24

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2019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31,506,000港元(2018年：30,674,000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。

截至2019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2019年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為608,000港元(2018年：1,171,000港元)，已用作減去現水平之供款。截至2019年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為91,051,000港元(2018年：89,949,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2019年12月31日，年內到期供款為3,694,000港元(2018年：4,171,000港元)尚未繳入計劃中。

36. 非現金重大交易

於截至2019年12月31日止年度，本公司以每股33.16港元(2018年：36.96港元)發行7,746,010股(2018年：6,719,000股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

37. 資產抵押

於2019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25,104,522,000港元(2018年：51,320,907,000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10,941,820,000港元(2018年：11,928,929,000港元)；及
- (c) 本集團之物業存貨，總賬面值為5,785,423,000港元(2018年：4,343,668,000港元)。

38. 承擔項目及或然債項

於2019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7,840,771,000港元(2018年：8,373,980,000港元)；其中已簽約者為1,467,366,000港元(2018年：150,499,000港元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

39. 經營租賃安排

本集團為出租人

物業租賃於本年度收益為2,918,917,000港元(2018年：2,943,531,000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份之差額計算。物業租金收益包括或然租金於截至2019年12月31日止年度收益為144,654,000港元(2018年：188,500,000港元)。

應收租賃的最低租賃付款如下：

	2019年 港幣千元
一年內	2,462,780
兩年內	1,750,400
三年內	1,130,037
四年內	577,918
五年內	324,029
五年後	121,638
	6,366,802

於2018年12月31日，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
一年內	2,413,441
兩至五年內(包括首尾兩年)	3,494,499
五年後	245,793
	6,153,733

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。

截至2019年12月31日止年度

39. 經營租賃安排(續)

本集團為承租人

於2019年12月31日，本集團有476,000港元之短期租賃的租賃承擔須在一年內繳付。

於2018年12月31日，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
一年內	13,715
兩至五年內(包括首尾兩年)	30,635
	44,350

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，而租賃期內繳付固定租金。

40. 關連及有關連人士之披露

本集團在年內有下述重大有關連人士之結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。羅嘉瑞醫生乃本公司之主席兼董事總經理。其與本集團之交易列作有關連人士之交易予以披露。

	2019年 港幣千元	2018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	1,356	1,284
維修及保養收益	37	-
羅啟瑞先生		
管理費收益	-	116

截至2019年12月31日止年度

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
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	1,790	7,161
樓宇管理費收益	295	1,133
停車場收益	42	254
復原工程	229	–
清潔服務費	–	98
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		
租賃付款	1,774	1,788
酒店收益	344	151
管理費開支	3,613	3,777
貿易收益	136	17
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	341	398
代理費收益	27	34
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
酒店收益	931	1,376
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
管理費收益	135	2,035
租金收益	334	401
樓宇管理費收益	166	160
維修及保養收益	–	24
Oasis Rainbow Limited ⁵		
採購收益	145	435
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		
供應品採購及諮詢服務收益	–	20,612

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。

截至2019年12月31日止年度

40. 關連及有關連人士之披露(續)

	2019年 港幣千元	2018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
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	147	613
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	1,779	1,773
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	289	40
海寧海興酒店有限公司 ⁵	244	315
Oasis Rainbow Limited ⁵	—	87
	2,459	2,828
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	118	112
羅啟瑞先生	664	664
	782	776
應付關連公司款項 (計入至應付賬款、按金及應付費用及租賃負債)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹	598	1,203
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	4,560	269
慈慧幼苗有限公司 ⁴	147	146
	5,305	1,618

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2018年12月31日之上述結餘外，按附註16之披露，本集團亦有應收合營公司款項。

附註：

- 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)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。
- 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)及羅啟瑞先生的聯繫人。
- 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)以及羅啟瑞先生均為一項酌情信託(為該公司之主要股東，持有本公司33.36%(2018年12月31日：33.33%)的權益)之酌情受益人。

40. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

⁴ 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

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29及30分別所披露之借貸及中期票據)及公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本及與每類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、應收票據及貸款、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、已收取之租賃按金、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、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、若干中期票據及租賃負債。

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。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

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浮息利率借貸、中期票據及銀行結存於報告期末之利率風險(包括指定為有效對沖工具之衍生工具)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(2018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2019年12月31日止年度之除稅前虧損(2018年：除稅前溢利)將增加／減少80,659,000港元(2018年：減少／增加63,182,000港元)。

(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及應收票據及貸款，令本集團因而承受外幣風險。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(2018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是透過訂立交叉貨幣掉期以對沖中期票據之外幣匯率變動風險。交叉貨幣掉期乃指定為有效之對沖工具並採用對沖會計法(詳情見附註21)。本集團至少於各報告期末檢討對沖工具之持續有效性。本集團主要採用回歸分析及對沖工具與對沖項目之公平值變動比較，以評估對沖有效性。

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)

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	
	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
美元	810,768	1,668,055	3,010,274	3,028,299
人民幣	75,993	86,947	—	—
英鎊	482	128	—	—
歐元	93,131	58,195	2,415	2,518
澳元	9,637	3,024	—	—
紐西蘭元	40	159,240	—	—
加拿大元	20	19	—	—
澳門元	10,209	9,148	—	—
新加坡元	92,039	4	—	—

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%(2018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%(2018年：10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感度率，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%(2018年：10%)之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2018年：10%)時，下表之正數即表示除稅前虧損減少(2018年：除稅前溢利增加)。倘港元兌有關貨幣升值10%(2018年：10%)，將對本年度除稅前虧損(2018年：除稅前溢利)產生等額但相反之影響，而下列結餘將為負數。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
人民幣	7,599	8,695
英鎊	48	13
歐元	9,072	5,568
澳元	964	302
紐西蘭元	4	15,924
加拿大元	2	2
澳門元	1,021	915
新加坡元	9,204	—

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。

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

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、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。

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價格上升／下降10% (2018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公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少103,474,000港元(2018年：90,047,000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% (2018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23,466,000港元(2018年：19,864,000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2019年12月31日之現金及現金等價物為10,706,504,000港元(2018年：8,544,217,000港元)。除現金資源外，本集團於2019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6,253,684,000港元(2018年：4,946,480,000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2019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(2018年：2,543,000,000港元及386,400,000美元)。

截至2019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
2019年								
已收取之租賃按金	-	275,406	161,635	171,422	50,354	71,467	730,284	730,284
不計息	-	1,386,082	-	-	-	-	1,386,082	1,386,082
定息工具	2.75%至4.00%	171,558	368,708	168,708	3,121,945	1,831,833	5,662,752	4,883,206
浮息工具	0.33%至5.01%	4,877,277	4,997,687	4,654,072	7,857,595	5,906,846	28,293,477	26,312,271
租賃負債	3.29%至5.00%	12,497	8,764	7,258	3,101	-	31,620	29,745
		6,722,820	5,536,794	5,001,460	11,032,995	7,810,146	36,104,215	33,341,588
2018年								
不計息	-	1,322,637	-	-	-	-	1,322,637	1,322,637
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
		7,272,840	9,815,111	6,733,889	4,448,665	6,820,285	35,090,790	32,483,790

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。

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
2019年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	29,002	7,086	12,613	–	48,701	(12,716)
交叉貨幣掉期	36,003	32,516	(84,395)	–	(15,876)	(25,077)
貨幣遠期合約	(4,198)	–	–	–	(4,198)	(4,198)

	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

(c) 信貸風險及減值評估

倘於2019年及2018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。

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—並無信貸減值	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—並無信貸減值	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，信貸風險自首次確認以來明顯增加。	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值
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
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撇銷	款項予以撇銷

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。

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。

按照預期信貸虧損之評估，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2019年12月31日止年度，已就應收貿易賬款的虧損準備作出19,566,000港元(2018年：19,059,000港元)之撥備。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險及減值評估(續)

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
於損益內確認撥備之增加	507	–	507
於2019年12月31日	1,669	17,897	19,566

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。

截至2019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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
財務資產		
<i>按攤銷成本之財務資產</i>		
應收貿易賬款	182,037	247,768
其他應收款項	233,095	242,949
應收票據	679,767	250,171
應收貸款	88,154	88,929
應收按揭貸款	3,113	–
應收合營公司款項	292	133,788
受限制現金	166,405	170,798
原到期日超過三個月之定期存款	200,000	702,833
銀行結存及現金	10,706,504	8,544,217
	12,259,367	10,381,453
<i>強制按公平值列入損益計量之財務資產</i>		
股本掛鈎票據	–	31,392
持作買賣之財務資產	234,665	198,640
	234,665	230,032
<i>按公平值列入其他全面收益之股權工具</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具	1,034,736	900,472
<i>衍生金融工具</i>		
衍生金融工具	12,788	26,994
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i>		
衍生金融工具	64,426	39,399

42. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別(續)

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
財務負債		
<i>按攤銷成本之財務負債</i>		
應付貿易賬款	269,948	261,003
其他應付款項	462,040	417,594
已收取之租賃按金	730,284	–
應付工程款及應付保修金	389,426	372,292
應付分派	264,668	271,748
借貸	25,669,271	25,624,861
中期票據	5,526,206	5,536,292
	33,311,843	32,483,790
<i>衍生金融工具</i>	119,205	82,109
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i>		
衍生金融工具	–	17,860

(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、衍生金融工具及按公平值列入損益之財務資產，其公平值乃如附註42(f)所載釐定。其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式(按現時可觀察市場交易之價格以折現現金流量分析)按攤銷成本釐定。董事認為，按攤銷成本記錄於綜合財務報表之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

本集團若干財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供金融工具於首次確認後按公平值計量之分析，按其可觀察公平值程度分為1至3級。

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)

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
2019年				
財務資產				
強制按公平值列入損益計量之 財務資產				
衍生金融工具	–	12,788	–	12,788
對沖會計法下之衍生金融工具	–	64,426	–	64,426
持作買賣之有牌價股本證券	234,665	–	–	234,665
按公平值列入其他全面收益之 股本投資				
有牌價股本證券	196,262	–	–	196,262
無牌價股本證券	682,277	–	156,197	838,474
總計	1,113,204	77,214	156,197	1,346,615
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
衍生金融工具	–	119,205	–	119,205
總計	–	119,205	–	119,205

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
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

於本年度，第1級及第2級之間並無轉撥。

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
	2019年 港幣千元	2018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。	196,262	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買賣之有牌價股本證券。	234,665	198,640	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。	682,277	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衍生金融工具之外幣衍生合約。	(4,198)	71	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。	50,551 (63,267)	66,322 (36,255)	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。	26,663 (51,740)	(63,714)	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。

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
	2019年 港幣千元	2018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無牌價股本證券。	156,197	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。

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2018年1月1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
購買	25,000	16,346
到期時贖回／出售	(56,747)	–
公平值之變動	355	(11,019)
於2019年12月31日	–	156,197

* 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。

上述股本掛鈎票據及無牌價股本證券之公平值變動已分別於綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」及綜合其他全面收益表計入「按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益(虧損)」。

截至2019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		借貸	中期票據	租賃負債	應付股息	應付分派	總計
	金融工具	應付利息						
	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
於2018年1月1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
已宣布分派	-	-	-	-	-	584,053	714,952	1,299,005
利息支出(附註)	-	830,972	59,568	6,269	1,372	-	-	898,181
公平值調整	(5,882)	-	-	-	-	-	-	(5,882)
新訂立的租賃/經修改的租賃	-	-	-	-	42,285	-	-	42,285
融資現金流	14,442	(910,144)	(11,007)	-	(13,543)	(327,195)	(722,334)	(1,969,781)
外幣匯兌	-	149	(4,151)	(16,355)	-	-	-	(20,357)
利息資本化	-	82,846	-	-	-	-	-	82,846
其他非現金變動	(216)	-	-	-	(369)	(256,858)	302	(257,141)
於2019年12月31日	41,991	102,172	25,669,271	5,526,206	29,745	-	264,668	31,634,053

附註：

從對沖儲備中重新分類的金額不包括在對賬中。

44. 主要附屬公司資料

本公司於2019年及2018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		
			2019年	2018年	
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及經營</i>					
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	
				2019年	2018年
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
智益(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
Best Come Limited	1	1	靈活工作空間經營	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%	94%
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%	100%
Ease Treasure Finance (PSK) Limited*	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%	94%
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%	100%
禮東有限公司	2	2	投資控股	100%	100%

綜合財務報表附註

截至2019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		2019年	2018年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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	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	財資管理	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%	94%
高星投資控股有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
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%

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		2019年	2018年
<i>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</i>					
Benington Limited	100	1,000	物業投資	66.22%	65.99%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
CP Finance Limited	1	1	融資	66.22%	65.99%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	66.22%	65.99%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	66.22%	65.99%
CP Success Limited	1	1	融資	66.22%	65.99%
CP Wealth Limited	1	1	融資及財資	66.22%	65.99%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	66.22%	65.99%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	66.22%	65.99%
盼海有限公司	2	2	物業投資	66.22%	65.99%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	66.22%	65.99%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	66.22%	65.99%
凱寶有限公司	1	1	財資	66.22%	65.99%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	66.22%	65.99%
<i>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</i>					
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	63.45%	62.93%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	63.45%	62.93%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	63.45%	62.93%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	63.45%	62.93%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	63.45%	62.93%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	63.45%	62.93%

綜合財務報表附註

截至2019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	
			2019年	2018年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立</i>				
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%	100%
<i>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</i>				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	66.22%	65.99%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營</i>				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在加拿大註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營</i>				
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%
<i>在澳洲註冊成立及經營</i>				
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%

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	
			2019年	2018年
<i>在意大利註冊成立及經營</i> Rio dei Vetrai S.r.l.*	100,000歐元	酒店發展	100%	—
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營</i> Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
<i>在紐西蘭註冊成立及經營</i> Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
<i>在美國註冊成立及經營</i> Langham Hotels Pacific Corporation	100股每股1美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Boston Holdings Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Chicago LLC	34,626,714美元	酒店所有權	100%	100%
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 Langham Chicago Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Langham NY Management Corporation	100股每股0.01美元	酒店管理	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 2014 Second Avenue LLC*	7,559,883美元	物業發展	100%	—
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%
Pacific Washington DC Manager Corporation	100股每股0.01美元	酒店管理	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%

綜合財務報表附註

截至2019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	
			2019年	2018年
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
卓環管理諮詢(上海)有限公司**	100,000美元	提供採購服務	94%	94%
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%
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%	94%
<i>在日本註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Tokyo TMK	27,356,100,000日圓	酒店發展	100%	100%
Great Eagle Japan KK*	20,000,000日圓	酒店管理及物業發展	100%	-
<i>在開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>				
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	66.22%	65.99%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	66.22%	65.99%

* 所有該等附屬公司均於截至2019年12月31日止年度開始其業務。

** 所有該等附屬公司均於中國註冊為外資企業。

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2019年及2018年12月31日或於該兩個年度內任何時間，如附註30所載，除Champion MTN Limited已發行中期票據外，其他附屬公司並無發行任何債務證券。

下表載述本集團於2019年及2018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	
		2019年	2018年	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	33.78%	34.01%	(188,831)	2,667,742	21,901,034	22,705,392
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	36.55%	37.07%	(16,546)	49,948	(1,305,576)	(1,183,360)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.03%	(36,233)	(140,147)	370,114	616,723

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。

44. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2019年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有66.22%及63.45% (2018年：65.99%及62.93%) 擁有權權益，董事確認本集團擁有絕對支配比例之投票權，足以指導冠君產業信託及朗廷酒店投資之相關業務。本集團分別透過屬於本集團全資附屬公司之信託管理人及信託人經理進一步對冠君產業信託和朗廷酒店投資作出控制。

雖然截至2019年12月31日本集團持有49.97% (2018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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
流動資產	2,225,046	1,897,401
非流動資產	81,454,100	83,393,104
流動負債	(4,299,495)	(6,624,444)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(14,545,329)	(11,905,133)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	21,901,034	22,705,392
收益	3,080,669	2,964,972
支出	(1,407,069)	(1,303,874)
未計及基金單位持有人分派前本年度(虧損)溢利	(570,322)	7,812,057
基金單位持有人分派	(1,565,536)	(1,530,045)
計及基金單位持有人分派後本年度(虧損)溢利(附註a)	(2,135,858)	6,282,012
本年度其他全面收益(支出)(附註b)	59,781	(9,049)
本年度全面(支出)收益總額(附註c)	(2,076,077)	6,272,963

截至2019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)

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔： 未計及基金單位持有人分派前本年度(虧損)溢利 本年度其他全面收益(支出)	(188,831) 20,229	2,667,742 (3,059)
本年度全面(支出)收益總額	(168,602)	2,664,683
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	529,776	522,051
來自經營業務之現金淨額流入	1,991,407	1,677,352
來自投資業務之現金淨額流入(流出)	5,289	(193,183)
來自融資項目之現金淨額流出	(1,634,571)	(1,275,028)
現金淨額流入	362,125	209,141

附註：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
(a) 計及基金單位持有人分派後本年度(虧損)溢利 公司股東應佔 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(1,417,251) (718,607)	4,136,321 2,145,691
	(2,135,858)	6,282,012
(b) 本年度其他全面收益(支出) 公司股東應佔 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	39,552 20,229	(5,990) (3,059)
	59,781	(9,049)
(c) 本年度全面(支出)收益總額 公司股東應佔 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(1,377,699) (698,378)	4,130,331 2,142,632
	(2,076,077)	6,272,963

44. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
流動資產	106,018	162,264
非流動資產	17,506,028	20,203,941
流動負債	(463,754)	(261,728)
非流動負債	(7,158,505)	(7,145,861)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	3,651,267	4,803,759
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(1,305,576)	(1,183,360)
收益	483,883	615,500
支出	(269,227)	(229,336)
本年度(虧損)溢利及全面收益總額	(2,634,711)	895,640
朗廷酒店投資非控股權益應佔： 本年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額(附註)	(16,546)	49,948
朗廷酒店投資之非控股權益分派	150,146	158,310
來自經營業務之現金淨額流入	357,059	480,539
來自投資業務之現金淨額流出	(101,625)	(242,411)
來自融資項目之現金淨額流出	(266,583)	(252,323)
現金淨額流出	(11,149)	(14,195)

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。

截至2019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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	374,753	439,988
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	370,114	616,723
本年度虧損及全面支出總額	(64,263)	(215,555)
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度虧損及全面支出總額(附註)	(36,233)	(140,147)
美國房地產基金之非控股權益分派	-	-

附註：

該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整，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2019年及2018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	
			2019年	2018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%

46. 聯營公司資料

本集團於2019年及2018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	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率	
			2019年	2018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%

47. 公司財務狀況表及儲備

公司財務狀況表

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	4,093,475	3,459,606
應收一間附屬公司款項	17,961,132	18,002,907
	22,054,607	21,462,513
流動資產		
預付款項	207	832
應收一間附屬公司款項	628,267	701,706
銀行結存及現金	8,106	9,273
	636,580	711,811
流動負債		
應付費用	8,928	8,819
流動資產淨值	627,652	702,992
資產淨值	22,682,259	22,165,505
股本及儲備		
股本	354,191	349,323
儲備	22,328,068	21,816,182
權益總額	22,682,259	22,165,505

截至2019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2018年1月1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
發行股份溢價	325,983	-	-	(11,862)	-	314,121
發行股份開支	(107)	-	-	-	-	(107)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	31,506	-	31,506
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	750,418	750,418
已付股息	-	-	-	-	(584,052)	(584,052)
於2019年12月31日	6,293,250	3,054	424,627	80,354	15,526,783	22,328,068

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2019年12月31日，可分派予股東的總溢利(包括已繳入盈餘)為14,064,537,000港元。

48. 報告期末後之事項

新型冠狀病毒的爆發導致中國各地實施大規模的旅行禁令及封鎖。於本地及海外感染病毒的情況下增加的全球旅遊限制，已大大降低中國的生產力，更導致全球供應鍊及全球貿易出現中斷，對全球經濟構成嚴重威脅。因此，本集團不僅預期香港的商業物業及酒店組合表現疲弱，亦預計海外酒店組合的表現將於2020年受到負面影響。鑑於情況不斷有變，目前無法合理地估計事件對本集團的綜合經營業績、現金流量和財務狀況的影響。相關影響將反映於本集團的2020年中期和年度財務報表中。

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	63.45%
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	63.45%
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000	63.45%
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	66.22%

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)			
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	66.22%
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%
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%

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	173,000	100%

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%

附錄一—主要物業明覽表

發展中物業(續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有永久業權(續)			
美國西雅圖 2014 Second Avenue, WA 98121(附註c)	混合用途	13,000	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%
意大利威尼斯 Fondamenta Daniele Manin no. 1, 2, 5, Murano(附註c)	酒店	150,000	100%

持作出售物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔 權益百分率
享有永久業權			
The Austin 美國三藩市 1545 Pine Street, CA 94109(附註d)	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e)	住寓	186,000	49.97%

附註：

- (a) 所有樓宇已平頂，並正在進行裝修工程。
- (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) 工程已完成，正推出銷售。
- (e) 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				
	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元
業績					
收益	8,270,902	8,648,500	8,948,104	10,156,180	9,236,830
除稅前(虧損)溢利	5,273,225	4,692,344	13,166,490	8,914,195	(146,283)
利得稅	(539,172)	(572,598)	(377,559)	(526,500)	(429,789)
本年度(虧損)溢利	4,734,053	4,119,746	12,788,931	8,387,695	(576,072)
應佔：					
公司股東	3,312,335	2,769,792	8,817,852	5,810,713	(337,790)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	1,247,286	1,148,328	3,825,235	2,667,742	(188,831)
非控股權益	174,432	201,626	145,844	(90,760)	(49,451)
	4,734,053	4,119,746	12,788,931	8,387,695	(576,072)
每股(虧損)盈利					
基本	4.98港元	4.10港元	12.83港元	8.33港元	(0.48)港元
攤薄	4.98港元	4.09港元	12.74港元	8.31港元	(0.48)港元
資產與負債					
資產總額	105,188,197	106,328,934	121,003,536	128,425,457	127,960,446
負債總額	(32,145,079)	(33,400,752)	(36,175,105)	(36,915,214)	(38,050,672)
	73,043,118	72,928,182	84,828,431	91,510,243	89,909,774
應佔：					
公司股東	54,332,645	55,847,312	64,468,712	69,352,812	68,922,297
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	18,068,925	17,434,493	20,706,511	22,705,392	21,901,034
非控股權益	641,548	(353,623)	(346,792)	(547,961)	(913,557)
	73,043,118	72,928,182	84,828,431	91,510,243	89,909,774

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
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22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2019年12月31日，本集團持有其約66.22%之權益
「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
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	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2019年12月31日，本集團持有其約63.45%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
「可出租客房平均收入」	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2019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

