

HERITAGE AND OPPORTUNITY

.....

Interim Report 中期報告 2012



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)
於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)

目錄

.....

公司資料	2
股息通知及重要日期	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
管治及循規	16
權益披露	20
簡明綜合財務報表審閱報告	26
簡明綜合收益表	27
簡明綜合全面收益表	28
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合財務報表附註	34
釋義	55

公司資料

.....

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)

羅啟瑞(副董事總經理)

羅杜莉君[#]

鄭海泉^{*}

王于漸^{*}

李王佩玲^{*}

朱琦^{*}

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞[#]

羅鷹瑞[#]

簡德光(總經理)

[#] 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

朱琦

薪酬委員會

李王佩玲(主席)

鄭海泉

王于漸

提名委員會

王于漸(主席)

鄭海泉

李王佩玲

財務委員會

羅嘉瑞

羅啟瑞

簡德光

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

孖士打律師行

高偉紳律師行

Appleby

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

花旗銀行

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

主要辦事處

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話：(852) 2827 3668

傳真：(852) 2827 5799

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知及重要日期

中期股息

本公司董事會通過宣派截至2012年6月30日止六個月中期股息每股23港仙(2011年: 每股21港仙), 股息將於2012年10月16日派發予於2012年10月8日(星期一)已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2012年10月3日(星期三)至2012年10月8日(星期一), 包括首尾兩天在內, 暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息, 務請於2012年9月28日(星期五)下午4時30分前, 將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票, 送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室, 辦理過戶登記手續。

重要日期

2012年中期業績公布

2012年8月17日

暫停辦理股份過戶登記手續

2012年10月3日至2012年10月8日
(包括首尾兩天在內)

2012年中期股息記錄日期

2012年10月8日

派發2012年中期股息每股23港仙

2012年10月16日

財務摘要

.....

截至6月30日止六個月

主要財務數據	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
收益	2,354.2	2,230.3	5.6%
股東應佔會計溢利	1,329.7	2,770.6	-52.0%
股東應佔除稅後核心溢利	835.0	752.3	11.0%
除稅後每股核心溢利	1.32 港元	1.19 港元	10.9%
每股中期股息	0.23 港元	0.21 港元	

截至期末

	2012年6月	2011年12月
淨槓桿比率	2%	3%
賬面值(每股)	55.0 港元	53.4 港元

管理層討論及分析

.....

	截至6月30日止六個月		
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
核心溢利			
租金淨收入	98.0	87.7	11.8 %
酒店收入	442.2	425.1	4.0 %
冠君產業信託的管理費收入	134.0	126.6	5.8 %
冠君產業信託的分派收入 [^]	299.4	267.0	12.1 %
其他業務收入	55.2	49.0	12.8 %
營運淨收入	1,028.8	955.4	7.7 %
折舊及攤銷	(54.3)	(53.1)	2.4 %
行政開支	(105.3)	(111.9)	-5.9 %
其他收入(包括利息收入)	95.2	87.0	9.5 %
財務費用	(50.8)	(50.0)	1.7 %
應佔聯營公司的業績	11.6	7.2	61.6 %
應佔共同控制實體的業績	(5.1)	(4.2)	23.0 %
除稅前核心溢利	920.1	830.4	10.8 %
稅項	(84.8)	(78.1)	8.5 %
除稅後核心溢利	835.3	752.3	11.0 %
非控股權益*	(0.3)	—	不適用
股東應佔除稅後核心溢利	835.0	752.3	11.0 %

[^] 本集團的會計溢利中，將所佔冠君產業信託業績包括在「應佔聯營公司業績」營運項目下。但集團的核心溢利則是基於在同一財政期間從冠君產業信託收取的應佔股息收入。

* 非控股權益來自於集團旗下一子公司自2012年起實行的僱員股份計劃。

	截至6月30日止六個月		
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
會計溢利			
租金淨收入	98.0	87.7	11.8 %
酒店收入	442.2	425.1	4.0 %
冠君產業信託的管理費收入	134.0	126.6	5.8 %
其他業務收入	55.2	49.0	12.8 %
營運收入	729.4	688.4	6.0 %
折舊及攤銷	(172.0)	(172.3)	-0.2 %
投資物業公平值變動	228.6	599.8	-61.9 %
衍生金融工具公平值變動	41.8	(169.8)	-124.6 %
其他金融資產公平值變動	—	(1.6)	不適用
行政開支	(105.3)	(111.9)	-5.9 %
其他收入(包括利息收入)	108.0	98.4	9.8 %
財務費用	(50.8)	(50.0)	1.7 %
應佔聯營公司的業績	668.4	2,005.9	-66.7 %
應佔共同控制實體的業績	(5.1)	(4.2)	23.0 %
除稅前會計溢利	1,443.0	2,882.7	-49.9 %
稅項	(113.0)	(112.1)	0.9 %
除稅後會計溢利	1,330.0	2,770.6	-52.0 %
非控股權益	(0.3)	—	不適用
股東應佔會計溢利	1,329.7	2,770.6	-52.0 %

概覽

雖然歐債危機持續為全球經濟帶來不明朗因素，本集團在2012年上半年的業績仍有所改善。按核心收入計，總收益於2012年首六個月為26.536億港元，較2011年上半年的24.973億港元增加1.563億港元。收益增加主要是來自酒店分部收入

於上半年增加8,130萬港元，其次來自冠君產業信託的貢獻亦增加3,970萬港元。

香港酒店的收益由2011年上半年的6.773億港元增加13%至2012年上半年7.631億港元。海外酒店的整體收益在2012年首六個月為11.149億港元，與2011年上半年的11.132億港元

相若。冠君產業信託的分派收入由2011年上半年的2.67億港元增加12%至2012年上半年的2.994億港元。來自冠君產業信託的管理費收入亦由1.266億港元上升至1.340億港元。集團投資物業的租金毛收入於2012年上半年增加800萬港元至1.379億港元。

集團的營運收入於2012年上半年為10.288億港元，較2011年上半年增加7.7%。由於香港酒店業務表現強勁，酒店分部的稅息折舊及攤銷前利潤(EBITDA)由2011年上半年的4.251億港元增加1,710萬港元至2012年上半年的4.422億港元。來自冠君產業信託的總收入由2011年上半年的3.936億港元增加3,980萬港元至2012年上半年的4.334億港元。投資物業的租金淨收入於2012年上半年增加1,040萬港元至9,800萬港元。

利息收入上升加上企業開支減少，令本集團的股東應佔核心溢利增加8,270萬港元至8.35億港元，較2011年同期的7.523億港元上升11%。

在上半年，我們繼續尋求具增值潛力的酒店以作收購，以貫徹將朗廷品牌推展至世界各大樞紐城市的核心策略。我們最近完成收購位處悉尼市中心96間客房的Observatory Hotel，並將轉以朗廷品牌經營。我們是以低於重置成本價格購入這項優質資產。

我們亦已經簽訂一份不具法律約束力的意向書，以探討可能收購一幢位於紐約曼哈頓約200間客房的酒店。我們正對該酒店進行盡職審查並作進一步協商。交易最終可能未必會進行。

酒店分部

截至6月30日止六個月			
酒店收益	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
香港	763.1	677.3	+ 12.7%
歐洲	237.1	247.7	-4.3%
北美洲	545.0	546.4	-0.3%
澳洲／紐西蘭	332.8	319.0	+ 4.3%
其他	27.6	33.8	-18.3%
	1,905.6	1,824.2	+ 4.5%
酒店EBITDA	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
香港	282.0	243.2	+ 16.0%
歐洲	50.6	68.5	-26.1%
北美洲	39.6	38.0	+ 4.2%
澳洲／紐西蘭	59.7	56.3	+ 6.0%
其他	10.3	19.1	-46.1%
	442.2	425.1	+ 4.0%

酒店分部的收益及EBITDA於2012年上半年有所增長，惟速度明顯較去年同期放緩。香港酒店受惠於內地旅客抵港數目持續增加，乃酒店業務增長的主要動力。香港全部三間酒店的收益於2012年上半年皆錄得雙位數的按年增長。海外酒店方面，帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店因成功增加其會議展覽市場的佔有率而錄得盈利。至於其他海外酒店，澳洲及紐西蘭酒店

的表現均相對穩定，惟倫敦朗廷酒店則受歐元區經濟困境所影響。

總括而言，酒店分部的收益由2011年上半年的18.242億港元增加4.5%至2012年上半年的19.056億港元。酒店分部的EBITDA則由2011年上半年的4.251億港元增加4%至2012年上半年的4.422億港元。

酒店表現

	可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		平均可出租 客房收入 (當地貨幣)	
	2012年 上半年	2011年 上半年	2012年 上半年	2011年 上半年	2012年 上半年	2011年 上半年	2012年 上半年	2011年 上半年
香港朗廷酒店	495	495	81.6%	76.4%	2,221	2,088	1,811	1,595
香港朗豪酒店	654	649	85.8%	82.6%	1,850	1,720	1,587	1,421
香港逸東「智」酒店	461	459	92.5%	82.4%	1,141	1,006	1,055	829
倫敦朗廷酒店	378	377	71.3%	74.0%	264	273	189	202
墨爾本朗廷酒店	376	381	78.9%	78.5%	262	266	207	209
奧克蘭朗廷酒店	411	411	69.4%	69.2%	186	185	129	128
波士頓朗廷酒店	318	318	64.3%	66.2%	239	225	154	149
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	74.6%	62.7%	210	214	157	134
多倫多Delta Chelsea酒店	1,590	1,590	67.4%	70.1%	120	125	81	88
上海新天地朗廷酒店 (佔33.3%權益)	347	190	52.3%	47.6%	1,597	1,587	835	755

香港

三間香港酒店在2012年上半年錄得7.631億港元的收益(2011年上半年：6.773億港元)，令EBITDA增加16%至2012年上半年的2.820億港元(2011年上半年：2.432億港元)。於2012年上半年，香港酒店業務佔整體酒店業務總收益的40%，按EBITDA計則佔63.8%。

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店的業務於上半年受惠於來自中國內地及其他亞太區消閒旅客數目的持續增長，足以將歐美商務客戶業務放緩的影響抵銷有餘。因此，入住率於2012年上半年上升5.2個百分點至81.6% (2011年上半年：76.4%)，而平均房租則按年上升6.4%至2,221港元(2011年上半年：2,088港元)。總收益於上半年按年增加12%。不過，受世界經濟不明朗因素不斷增加所影響，收益增長自第二季起有放緩跡象。

餐飲業務收入於上半年按年增加11%，升幅主要來自宴會業務，尤以宴會廳翻新後的婚宴業務最為明顯。

香港朗豪酒店

截至2012年6月底的六個月，酒店的平均入住率上升至85.8% (2011年上半年：82.6%)，升幅主要來自中國及北美的商務及消閒旅客增加。因此，酒店的平均房租於上半年按年上升7.6%至1,850港元(2011年上半年：1,720港元)。與香港朗廷酒店一樣，酒店自第二季起亦開始見到需求放緩。

餐飲業務於上半年的收入較去年同期增加7%。增長主要受企業會議及活動等宴會業務所支持。

香港逸東「智」酒店

市場對中價客房需求增加，加上酒店專注向中國及其他東南亞國家推廣業務的策略奏效，令收入於2012年上半年按年大增18%。平均入住率於2012年上半年上升10.1個百分點至92.5%(2011年上半年：82.4%)，平均房租亦隨之由2011年上半年的1,006港元上升13.4%至2012年上半年的1,141港元。佔酒店五分之一客房的翻新工程已於2012年6月展開。當工程於2012年9月底完成後，翻新後的客房將有助提升酒店的競爭力，有利繼續擴大市場佔有率。

餐飲業務收益於上半年按年增加9%，主要原因為餐廳業務改善，抵銷了宴會及活動減少的影響。

海外酒店

歐洲

倫敦朗廷酒店

酒店表現於2012年第一季大致穩定，惟房間需求於第二季有下滑跡象。除了歐洲地區經濟持續不穩定外，旅客對奧運會籌辦期間的交通及住宿價格問題的擔憂亦令商務旅客減少。尤其在春季來自中東地區的業務大減更影響客房收益。酒店的EBITDA於2012年上半年按年減少26.1%。於2012年上半年，酒店的入住率為71.3% (2011年上半年：74%)，而平均房租則為264英鎊(2011年上半年：273英鎊)。

另一方面，由於餐廳生意改善及企業活動增加令宴會業務表現強勁，餐飲業務收益於上半年按年增加5%。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

由於環球金融危機導致商務旅客對酒店需求減少，酒店於是將業務重心轉移於收益較低的消閒旅客。因此，酒店的入住率於2012年上半年仍能維持於78.9%，比對去年同期的78.5%。不過，平均房租則由266澳元輕微回落到262澳元。

餐飲業務收益於上半年按年增加9%，主要因為企業宴會活動增多及餐廳生意改善。

酒店的第三階段客房翻新工程牽涉102間客房，並已於2012年第二季展開。工程完成後，酒店將可以新面貌爭取更大的市場佔有率。

奧克蘭朗廷酒店

雖然企業對酒店服務需求疲弱，酒店仍能透過加強散客業務而維持其入住率。2012年上半年的平均入住率為69.4% (2011年上半年：69.2%)，而平均房租在2012年上半年則為186紐元 (2011年上半年：185紐元)。

餐飲業務收益於上半年按年增加11%，主要受惠於餐廳翻新後收入上升，以及大型企業活動增加帶來的餐飲業務。

北美洲

三間北美洲酒店的EBITDA企穩於3,960萬港元，當中帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店的收益增長抵銷了波士頓及多倫多酒店的收入減少。

波士頓朗廷酒店

波士頓酒店業於2012年初時較為淡靜，不過於第二季市內有數個會議展覽及消閒旅客業務增加，市道略有改善。朗廷2012年上半年平均入住率由去年同期的66.2%下降至64.3%。不過，平均房租則上升至239美元，比對2011年上半年為225美元。

餐飲業務收益於上半年按年減少7%，主要因為宴會業務放緩及餐廳業務激烈競爭。營運淨收入於2012年首六個月較2011年上半年下跌10.2%。

翻新酒店大堂及增設大堂酒廊的工程預計將於2012年第三季完成。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

洛杉磯酒店市場穩步復甦，令帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店因而受惠。透過專注於會議及企業活動業務，酒店的入住率明顯提升。入住率於2012年上半年增加11.9個百分點至74.6% (2011年上半年：62.7%)。餐飲業務收益亦按年增加17%。不過，由於會議展覽客戶佔酒店業務比重增加，令平均房租由2011年上半年的214美元微降至2012年上半年的210美元。可出租客房平均收入按年上升16.6%，帶動EBITDA於2012年上半年轉虧為盈。

多倫多 Delta Chelsea 酒店

市內缺乏會議展覽活動，酒店房租因而受壓。由於酒店吸納較多收益較低的企業和消閒旅客業務，平均房租於2012年上半年降至120加元，比對2011年上半年的125加元。入住率亦下降至67.4% (2011年上半年：70.1%)。餐飲業務收益於上半年按年減少5%，主要因為餐飲和客房用餐需求減少。

中國

上海新天地朗廷酒店

(集團持有 33.3% 權益，其應佔業績已計入應佔聯營公司業績之內)

酒店的 358 間客房於 2012 年 1 月起全面投入營運。由於可出租客房數目增多，酒店的總收益於 2012 年上半年按年大增 87%。不過，由於中國經濟放緩，與及上海酒店供應充足引致市場競爭激烈，按平均 347 間可出租客房計，酒店的入住率於 2012 年上半年僅輕微上升至 52.3% (2011 年上半年：47.6%，按平均 190 間可出租客房計)。平均房租於 2012 年上半年維持於 1,597 人民幣 (2011 年上半年：1,587 人民幣)。

重建項目

芝加哥朗廷酒店

我們於 2010 年底收購該位於芝加哥市中心的重建項目。物業包括一幢現成商業樓宇的最低 13 層及部份地庫，現正改建成能提供 330 間客房的朗廷酒店。

建築工程已於 2012 年第一季全面展開，並預計於 2013 年第三季完成。

資產收購

於 2012 年 8 月 8 日，我們完成收購一幢位處悉尼市中心提供 96 間客房的酒店。酒店位於知名的歷史城區 Rocks，毗連悉尼的中心商業區，更與舉世聞名的悉尼港灣大橋及歌劇院為鄰。酒店將以“朗廷”品牌營運。此項收購進一步拓闊本集團於太平洋地區的版圖，為業務未來發展建立平台。

上述收購貫徹我們一向於世界各大主要城市購入優質物業的

策略，以增強我們作為全球豪華酒店市場主要參與者的市場地位。

我們亦已經與一獨立第三方簽訂一份不具法律約束力的意向書，以探討可能收購一幢位於紐約曼哈頓約 200 間客房的酒店。我們正對該酒店進行盡職審查並作進一步協商。交易最終可能未必會進行。倘若及當有關收購落實時，我們將遵照上市規則作出相關披露。

酒店管理業務

酒店管理業務現時包括六間酒店，營運合共約 1,200 間客房。我們於 2012 年上半年新簽訂了四份酒店合約。上述全部酒店皆位於中國，包括可提供 320 間客房的廈門朗廷酒店，兩間分別位於大同及青島可提供 300 及 280 間客房的朗豪酒店，及一間位於青島可提供 500 間客房的逸東「華」酒店。除了持有上海新天地朗廷酒店 33.3% 權益外，集團於上述酒店並沒有股本投資。

發展項目

大連綜合發展項目

項目包含 1,200 個高級住宅單位及一幢約有 350 間客房的國際級豪華酒店，總樓面面積約為 286,000 平方米。項目預計自 2014/15 年起分兩階段完成。本集團持有該項目 50% 權益，並擔任項目經理。直至 2012 年 6 月底為止，本集團就項目權益已投入 6.33 億港元資金。

挖土及地基工程經已完成，首階段的建築工程已於 2012 年 2 月展開。現時中國內地住宅物業仍有限購措施，但中央政府在壓止房地產市場投機活動的同時，亦有跡象正逐步微調相關措施，最終應支持房地產用家的需求。

冠君產業信託收入

自我們於冠君產業信託的投資以聯營公司形式入賬後，在計算本集團的會計溢利時，不再將來自冠君產業信託的分派收入計入收益及營運收入之內，而是將所佔冠君產業信託業績以「應佔聯營公司業績」營運項目反映。不過，我們仍然認為股息收入較能實際反映我們從冠君產業信託投資獲得的財務

回報。所以，我們的核心溢利仍是按於同一財政期間應佔冠君產業信託的分派所計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於上半年按年增加10.1%至4.334億港元。來自冠君產業信託的資產管理收入增加，抵銷了2012年上半年代理佣金收入略為減少的影響。來自冠君產業信託的整體資產管理收入由2011年上半年的1.266億港元增加5.8%至2012年上半年的1.34億港元。

截至6月30日止六個月

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	299.4	267.0	12.1%
管理費收入	134.0	126.6	5.8%
來自冠君產業信託總收入	433.4	393.6	10.1%

下列內容乃節錄自冠君產業信託2012年中期業績公布中有關其旗下物業表現的部份。

花旗銀行廣場

中環寫字樓租務市場於2012年上半年維持偏軟。隨著部份政府部門遷往新政府總部，花旗銀行廣場的出租率由年頭的90.4%下降至2012年6月30日的88.7%。花旗銀行廣場的現時租金訂於約每平方呎85港元，以維持出租率。收入總額由2011年上半年的5.70億港元增加至2012年上半年的5.97億港元，主要因為平均出租率由86.6%上升至88.5%。花旗銀行廣場的物業淨收入於2012年上半年按年增加7.7%至4.99億港元。

朗豪坊辦公大樓

出租率由2011年12月31日的96.8%上升至2012年中時的98.0%。除金融業外，整體經濟仍維持強勁，為九龍半島各商業區的寫字樓帶來持續需求。朗豪坊辦公大樓的市值租金

維持穩定於每平方呎32-38港元水平，而最近簽訂的租約租金較為接近該水平的上限。辦公大樓的收入總額於2012年上半年為1.29億港元，比對2011年同期為1.26億港元。營運開支維持平穩於2,500萬港元，而物業淨收入則與收入總額同步增長，由1.01億港元增加至1.04億港元。

朗豪坊商場

商場人流非常暢旺，舖位於2012年中時亦近乎全部租出。商場不斷提升的商戶組合的質素，帶動場內商戶的平均每平方呎銷售額於上半年按年上升16.4%。

現收呎租由2011年底時每平方呎100.77港元上升至2012年6月時每平方呎102.65港元。現收呎租於2011年6月時為每平方呎98.48港元。收入總額由2.54億港元增加12.2%至2.85億港元。物業淨收入相應由2億港元增加13.2%至2.27億港元。

投資物業

截至6月30日止六個月

租金毛收入	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變動
鷹君中心	60.4	53.9	12.0%
逸東軒住寓	21.2	19.0	11.6%
美國物業	55.1	55.9	-1.5%
其他	1.2	1.0	16.5%
	137.9	129.8	6.2%
租金淨收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
鷹君中心	58.6	53.2	10.2%
逸東軒住寓	14.7	12.8	15.1%
美國物業	23.7	20.9	13.4%
其他	1.0	0.8	25.0%
	98.0	87.7	11.7%

鷹君中心

由於深受中國內地企業歡迎，加上部份中環租戶為了減低租金開支而遷入，灣仔北寫字樓市道於2012年上半年表現穩定。鷹君中心絕大部份於2012年上半年簽訂租約的租金皆高於每平方呎60港元。上半年內佔面積約35%的租約到期續租，令現收租金上升12.9%。鷹君中心的現收租金由2011年12月底的每平方呎48.9港元上升至2012年6月底的每平方呎55.2港元。

雖然寫字樓部份的出租率由2011年12月底的96.8%輕微下降至2012年6月底的94.5%，大部份的空置單位及後經已租出。

商場部份的出租率於2012年6月底維持穩定於99.4%。

鷹君中心租金毛收入由2011年上半年的5,390萬港元增加12%至2012年上半年的6,040萬港元，而租金淨收入則由2011年上半年的5,320萬港元增加10.2%至2012年上半年的5,860萬港元。

逸東軒住寓

由於部份跨國公司仍有調派員工至香港，現時經濟不明朗因素於半年期間未對我們的服務式住寓有明顯影響。不過，由於企業縮減住宿津貼開支，市場需求主要集中於小型單位。

提供較大單位的藍塘道物業，需求略為受到影響，而提供面積較小單位的山村道及灣仔峽道物業，需求則有所增加。服務式住寓的整體入住率由2011年上半年的70.2%上升至2012年的75.6%。不過，由於市場競爭激烈，租金由2011年上半年的每平方呎41.2港元僅上升4.1%至2012年上半年的每平方呎42.9港元。租金毛收入於2012年上半年按年增加11.6%至2,120萬港元，而租金淨收入則增加15.1%至1,470萬港元。

美國物業

加州科技業於2012年上半年擴張速度加快，三藩市區內空置率因此進一步回落，令租金叫價自2011年底起上調。雖然353 Sacramento的市值租金已上升至高於其現收租金，由於缺乏租約到期續租，限制了現收租金的增長。其餘兩幢寫字樓物業的市值租金於2012年中時仍然低於其現收租金，不過2700 Ygnacio的一位主要租戶將於2013年底前遷出，而其貸款將於2013年1月到期融資。

物業組合的平均出租率於2012年6月底維持穩定於93%。由於續租租金持續低於現收租金，租金毛收入由2011年上半年的5,590萬港元輕微減少至2012年上半年的5,510萬港元。不過，由於招租成本減少，租金淨收入因此由2011年上半年的2,090萬港元增加13.4%至2012年上半年的2,370萬港元。

財務回顧

負債

截至2012年6月30日止，以港元為本位的總借貸額為21.42億港元。集團於2012年6月30日的外幣總借貸額相等於20.35億港元，其中24%或相等於4.95億港元為定息貸款。減除現金及三個月內到期之銀行存款共34.91億港元後，於2012年6月30日的綜合負債淨額為6.86億港元，較2011年12月31日止9.42億港元減少2.56億港元。

由於低息環境持續及為了提高股東回報，作為正常的財資活動，本集團一直有保守地投資並有意持有至到期具質素的短期債券，及投資於由信譽良好的銀行及金融機構作為交易對手並具有本金保證的票據。截至2012年6月30日，債券及票據的投資總額為1.61億港元。若將該金額計算在內，本集團的綜合淨負債將減少至5.25億港元。

根據投資物業於2012年6月30日之專業估值及酒店物業的折舊成本計算，本集團股東於2012年6月30日應佔權益為347.46億港元。於2012年6月30日的資產淨值較於2011年12月31日的資產淨值335.89億港元增加11.57億港元。主要由於本期間之溢利包括於冠君產業信託單位基金的應佔溢利。根據綜合負債淨額6.86億港元計算，於2012年6月30日的槓桿比率為2%。

財務支出

於本期間，市場利率維持在極低水平，加上本集團投資於冠君產業信託可兌換債券產生之高息收入，本集團於本期間賺得淨利息收入5,200萬港元。因此，於報告期末，利息覆蓋比例並不適用。

流動資金及借貸到期概要

於2012年6月30日，集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為45.15億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2012年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	73.3%
一至二年	3.8%
三至五年	22.9%

資產抵押

於2012年6月30日，本集團賬面總值約為101.80億港元(2011年12月31日：100.30億港元)的物業已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2012年6月30日，本集團未列入該等財務報表內之經核准資本性開支約為9.85億港元(2011年12月31日：6.51億港元)，其中已簽約者約為9.18億港元(2011年12月31日：7,100萬港元)。

於2012年6月30日，本集團就共同控制實體的權益投入資本承擔為人民幣2,650萬元(約3,250萬港元)(2011年12月31日：3,250萬港元)，以及就一間聯營公司擁有的酒店項目所佔承擔為人民幣1.06億元(約1.29億港元)(2011年12月31日：1.63億港元)。

此外，本集團為一間聯營公司的銀行貸款提供公司擔保及抵押其在聯營公司的股份。於2012年6月30日，有關此聯營公司獲得的銀行貸款，本集團所佔之承擔為1,100萬美元(約8,300萬港元)(2011年12月31日：9,800萬港元)。

除上述外，本集團於2012年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

歐元區內經濟正全面放緩，與此同時美國經濟復甦亦見有乏力的跡象。中國經濟增長亦似在減速。雖然我們於主要市場如香港的業務於過去數月仍然維持穩健，我們預計營商環境於來年將會更加波動。因此，我們必須做好準備，以應對環球經濟的持續不穩定因素。

由於內地訪港旅客數目仍能維持升勢，我們對香港酒店業務的前景維持審慎樂觀。倫敦酒店於奧運期間表現會較佳，不過歐洲經濟仍然脆弱，於年內餘下時間對其表現應有所影響。其他海外酒店的表現將各有參差，惟整體上趨於偏軟。

來自冠君產業信託的收入於2012年餘下時間大致上應維持穩定。中環區租金將因金融業租戶持續縮減規模而受壓。不過，朗豪坊商場續租租金及分成租金上升令物業收入增加應能抵銷部份影響。

雖然環球經濟仍然不穩，我們將確守財政紀律，維持低負債比率，加上充裕流動資金儲備，應令我們有足夠實力面對市場逆境。同時，我們亦會趁個別市場資產價格低迷挑選合適投資機會，以配合未來增長。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2012年8月17日

管治及循規

.....

企業管治常規守則之遵守

本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，維護股東的長遠利益。本公司之董事會持續按照法定要求及本公司需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固其源遠流長，講求誠信及問責之價值。

除下述偏離若干企業管治常規守則條文外，本公司於回顧期內一直遵守在2012年4月1日生效並載於上市規則附錄十四內之新企業管治常規守則所載述之所有守則條文及強制披露要求，並適當地採納若干建議最佳常規和建議披露資料。有關偏離若干企業管治常規守則條文而作出遵守條文的補救步驟或經考慮後之理由如下：

企業管治常規守則第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及本公司董事總經理。雖然此與企業管治常規守則第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能之人士（包括四位獨立非執行董事），足以確保權力及職能平衡。

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

本公司細則規定三分之一董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為本公司之細則規定條文及其管治措施與企業管治常規守則第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。

企業管治常規守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以考慮所需的法律費用及所涉程序，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進行修改的安排並不可取。

企業管治常規守則第B.1.5條規定高級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詳情屬高度機密和私隱的資料。儘管酬金詳情只須按薪酬等級披露，但於人事變動的情況下，新舊僱員之薪酬範圍均可被間接透露。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起不良競爭，不利於股東利益。董事會認為維持本公司現行採納於年報披露各董事的薪酬詳情，及以薪酬合計的總額和等級方式披露五名最高薪人士的薪酬最能恰當地令透明度和私隱度達至平衡。

標準守則之遵守

本公司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。

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2012年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

中期業績之審閱

截至2012年6月30日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

本中期報告（包括未經審核財務報表）已經由本公司審核委員會審閱。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條規定，自2011年年報後須予披露董事資料之變更如下：

本公司之主席及董事總經理羅嘉瑞醫生由2012年5月22日起退任香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事職務。

本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席鄭海泉先生於2012年4月14日起辭任太古地產有限公司之獨立非執行董事職務，並於2012年6月15日獲委任為中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事。

根據上市規則，董事酬金之任何變更及其釐定之基準須載入下一次刊發之年報或中期報告中。於2012年3月8日，以下本公司之執行董事獲授1,228,000份本公司購股期權。根據本公

司的股份會計政策，上述購股期權為股份支付款項，並於歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金：

執行董事名稱	期權數目	以股份支付款項* (港元)
羅嘉瑞(主席及董事總經理)	628,000	569,387
羅啟瑞(副董事總經理)	100,000	90,667
羅孔瑞	100,000	90,667
羅慧端	100,000	90,667
簡德光(總經理)	300,000	272,000

* 有關以股份支付款項之詳情列載於本報告第50頁簡明綜合財務報表附註21內。

發行新股份

於2012年6月30日，本公司已發行合共631,347,610股股份。較之於2011年12月31日，期內合共增發2,860,338股新股份，增發情況如下：

- 於期內，本公司就本公司或其附屬公司董事及僱員行使本公司購股期權計劃的購股權發行526,000股新股份。由此所得的資金總額為4,912,840港元。
- 於2012年6月27日，根據有關2011年度末期股息之以股代息安排，以每股20.04港元之價格發行合共2,334,338股新股份予選擇代息股份之股東。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2012年6月30日止六個月期間，本公司以代價總額港幣4,381,240港元於聯交所購回合共277,000股本公司普通股股份，並註銷合共580,000股股份(包括303,000股於去年回購，但於2011年12月31日尚未註銷之股份)。於2012年6月30日已發行股份數目為631,347,610股。購回股份之詳情如下：

購回月份	購回之 普通股股份數目	已支付之每股購買價		代價總額
		最高	最低	
2012年1月	277,000	16.68港元	15.54港元	4,381,240港元
總計	277,000			4,381,240港元

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

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

薪酬及員工發展

期內，本集團之僱員人數增加約1.89%至4,952名。該項變動主要可歸因於酒店經營業務員工增加。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。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）有權參與本公司的購股期權計劃。為增進僱員關係及交流，期內安排僱員上下與高級管理層以強調績效管理為題進行定期會面。為進一步鼓勵員工的參與，本集團酒店業務部應用全面質量管理(TQM)的理念，通過向每名僱員倡議持續優化文化，形成全球管理體系。自2011年起推出的一套質量標準涵蓋領導、客戶、員工及創新四大重點，並輔以管理層簡報及培訓。

於2012年，本集團引入價值陳述表，其後並推出企業推廣計劃「高效員工的七個習慣」，旨在培養個人及人際領導才能，有助員工以不同角度觀察、思考及行動，以作出更理想的表現及業績，並集中倡導「自我主導，引領他人」。根據價值陳述表，為了將「創新」植入本集團的企業文化，本集團設立業務創意工作坊，專注打造創意核心概念並以不同方式解決問題，以及擴闊思維及視野，將世界級創意實踐及方法融入業務。於2011年，有關「創新」的高級管理層工作坊制定酒店部門的主要策略。於本年度引進「THINK PINK」電子平台，所有員工可以藉此分享意見。員工與客戶均可參與於六月舉行的年度盛事— Pink Festival，表揚酒店所推出的嶄新構思。本集團亦就監督、管理、相關工作技巧及技術培訓方面開展由外部及內部制定的培訓計劃。此外，本集團推出培訓計劃來提升所有員工對「創新」的認知。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2012年6月30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：

1. 於本公司股份及相關股份之好倉

普通股股份／相關股份數目

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	尚未行使之購股期權數目	總計	佔已發行股本之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	49,050,079 ⁽¹⁾	—	3,443,127 ⁽²⁾	284,846,479 ⁽³⁾	1,870,000	339,209,685	53.72
羅啟瑞	202,973	—	639,146 ⁽⁴⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	425,000	210,158,811	33.28
羅杜莉君	999,332	—	4,592,671 ⁽⁶⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	—	214,483,695	33.97
鄭海泉	—	10,000	—	—	—	10,000	0.00
王于漸	10,000	—	—	—	—	10,000	0.00
羅孔瑞	54,715	—	—	208,891,692 ⁽⁵⁾	500,000	209,446,407	33.17
羅慧端	1,175,048	—	—	208,891,692 ⁽⁵⁾	300,000	210,366,740	33.32
羅康瑞	293	—	—	208,891,692 ⁽⁵⁾	—	208,891,985	33.08
羅鷹瑞	3,855,046	3,764	33,269,396 ⁽⁷⁾	208,891,692 ⁽⁵⁾	—	246,019,898	38.96
簡德光	1,268,753	—	—	—	800,000	2,068,753	0.32

附註：

- (1) 於該等 49,050,079 股股份中，252,330 股股份為衍生權益，由羅嘉瑞醫生持有。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。
- (3) 該等 284,846,479 股股份包括：
 - (i) 208,891,692 股股份乃由一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、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受益人；及
 - (ii) 75,954,787 股股份乃由另一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (4) 該等 639,146 股股份包括 534,900 股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及 104,246 股股份由彼控制之一間公司持有。羅啟瑞先生亦為該等公司之董事。
- (5) 該等股份為上文附註 (3)(i) 所述之同一批股份。
- (6) 該等 4,592,671 股股份由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (7) 該等 33,269,396 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) 該百分比乃根據本公司於 2012 年 6 月 30 日之已發行股份總數 631,347,610 股計算及向下調整至兩個小數位。

2. 於本公司相聯法團股份之好倉

先傳媒集團為本公司一間聯營公司，本集團於 2012 年 6 月 30 日擁有先傳媒集團已發行股本約 19.29%。羅嘉瑞醫生實益擁有先傳媒集團 150,000 股股份，佔該公司已發行股本之 0.046%。

MGIL 為本公司之一間聯營公司。本集團於 2012 年 6 月 30 日擁有 MGIL 已發行股本 33.33%。China Xintiandi Investment Company Limited 為瑞安房地產有限公司之間接全資附屬公司，擁有 MGIL 已發行股本餘下的 66.67%。於 2012 年 6 月 30 日，羅康瑞先生被當作持有瑞安房地產有限公司已發行股本之 60.93%。於 2012 年 3 月 16 日前，MGIL 已發行股本餘下的 66.67% 由羅康瑞先生透過一間其實益擁有之公司瑞安投資有限公司擁有。

除上述所披露者外，於 2012 年 6 月 30 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，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司或聯交所，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。

購股期權計劃

根據 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。

2009 年購股期權計劃乃為取代 1999 年購股期權計劃。1999 年購股期權計劃於 2009 年購股期權計劃獲採納時（即 2009 年 5 月 27 日）被終止。於 1999 年購股期權計劃有效期內授出而於 1999 年購股期權計劃終止前仍未行使之購股期權，可於 1999 年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

截至2012年6月30日止六個月內，根據1999年購股期權計劃 權變動詳情如下：
及2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期

授出日期	購股期權數目					行使期間	每股認購價 (港元)
	於2012年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 6月30日 尚未行使		
04/01/2007 ⁽¹⁾	1,529,000	–	–	(1,529,000)	–	05/01/2009 – 04/01/2012	22.35
08/01/2009 ⁽¹⁾	1,073,000	–	(526,000)	–	547,000	09/01/2011 – 08/01/2014	9.34
04/03/2010 ⁽²⁾	2,529,000	–	–	(57,000)	2,472,000	05/03/2012 – 04/03/2015	22.80
07/03/2011 ⁽²⁾	2,896,000	–	–	(134,000)	2,762,000	08/03/2013 – 07/03/2016	26.18
08/03/2012 ⁽²⁾	–	3,210,000 ⁽³⁾	–	(98,000)	3,112,000	09/03/2014 – 08/03/2017	23.20
總計	8,027,000	3,210,000	(526,000)	(1,818,000)	8,893,000		

附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。
- (2) 根據2009年購股期權計劃授予之購股期權。
- (3) 截至2012年6月30日止六個月內，向董事及本集團其他僱員授出之購股期權分別為1,228,000份及1,982,000份。
- (4) 截至2012年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。
- (5) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (6) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。
- (7) 本公司之股份於緊接2012年3月8日授予日期前（即2012年3月7日）之收市價為21.90港元。

根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予董事六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：
(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2012年6月30日止

	授出日期	購股期權數目					每股行使價 (港元)	緊接行使
		於2012年	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年		日期之前的
		1月1日 尚未行使				6年30日 尚未行使		
(港元)								
董事								
羅嘉瑞	04/03/2010 ⁽²⁾	620,000	—	—	—	620,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	622,000	—	—	—	622,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	628,000	—	—	628,000	23.20	不適用
		1,242,000	628,000	—	—	1,870,000		
羅啟瑞	04/01/2007 ⁽¹⁾	200,000	—	—	(200,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	—	—	—	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	100,000	—	—	—	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	100,000	—	—	—	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		525,000	100,000	—	(200,000)	425,000		
羅孔瑞	04/01/2007 ⁽¹⁾	200,000	—	—	(200,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	125,000	—	—	—	125,000	9.34	不適用
	04/03/2010 ⁽²⁾	150,000	—	—	—	150,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	125,000	—	—	—	125,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		600,000	100,000	—	(200,000)	500,000		
羅慧端	04/01/2007 ⁽¹⁾	100,000	—	—	(100,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	112,000	—	(112,000)	—	—	9.34	22.14
	04/03/2010 ⁽²⁾	100,000	—	—	—	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	100,000	—	—	—	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	100,000	—	—	100,000	23.20	不適用
		412,000	100,000	(112,000)	(100,000)	300,000		
簡德光	04/01/2007 ⁽¹⁾	300,000	—	—	(300,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	250,000	—	(250,000)	—	—	9.34	22.14
	04/03/2010 ⁽²⁾	200,000	—	—	—	200,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	300,000	—	—	—	300,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	300,000	—	—	300,000	23.20	不適用
		1,050,000	300,000	(250,000)	(300,000)	800,000		
僱員(本公司 董事除外)	04/01/2007 ⁽¹⁾	729,000	—	—	(729,000)	—	22.35	不適用
	08/01/2009 ⁽¹⁾	461,000	—	(164,000)	—	297,000	9.34	22.14
	04/03/2010 ⁽²⁾	1,359,000	—	—	(57,000)	1,302,000	22.80	不適用
	07/03/2011 ⁽²⁾	1,649,000	—	—	(134,000)	1,515,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽²⁾	—	1,982,000	—	(98,000)	1,884,000	23.20	不適用
		4,198,000	1,982,000	(164,000)	(1,018,000)	4,998,000		

附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授予之購股期權。

於04/01/2007授予之購股期權可於05/01/2009至04/01/2012期間行使。

於08/01/2009授予之購股期權可於09/01/2011至08/01/2014期間行使。

- (2) 根據2009年購股期權計劃授予之購股期權。

於04/03/2010授予之購股期權可於05/03/2012至04/03/2015期間行使。

於07/03/2011授予之購股期權可於08/03/2013至07/03/2016期間行使。

於08/03/2012授予之購股期權可於09/03/2014至08/03/2017期間行使。

- (3) 截至2012年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。

- (4) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

- (5) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。

- (6) 本公司之股份於緊接2012年3月8日授予日期前(即2012年3月7日)之收市價為21.90港元。

主要股東於股份之權益

下列為於2012年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士(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	股份數目	佔已發行股本之百分比 ⁽⁵⁾
HSBC International Trustee Limited	286,689,484 ⁽¹⁾	45.40
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	154,947,717	24.54
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	44,744,350	7.08
Adscan Holdings Limited ⁽⁴⁾	33,269,396	5.26

附註：

- (1) 該股份數目是按照收到由HSBC International Trustee Limited(「HITL」)的最近期披露權益表格(日期為2011年12月30日)所披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2012年6月30日：

(i) 208,891,692股股份(佔本公司已發行股本之33.08%)由HITL為一酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、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)為該信託之受益人。

(ii) 75,954,787股股份(佔本公司已發行股本12.03%)由HITL為另一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 以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等 154,947,717 股股份包括在上述附註 (1)(i) 所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited 由 HITL 以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等 44,744,350 股股份包括在上文附註 (1)(ii) 所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之唯一董事。
- (4) Adscan Holdings Limited 為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，且羅醫生為該公司之董事。
- (5) 該百分比乃根據本公司於 2012 年 6 月 30 日之已發行股份總數 631,347,610 股計算及向下調整至兩個小數位。

除上文所披露者外，於 2012 年 6 月 30 日，並無其他人士（除本公司董事於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於第 20 頁至 21 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。

Deloitte. 德勤

致鷹君集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於第27至54頁之鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於2012年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行吾等之審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

審閱總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年8月17日

簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止6個月

.....

截至6月30日止6個月			
	附註	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	2,354,181	2,230,283
商品及服務成本		(1,624,790)	(1,541,950)
折舊前經營溢利		729,391	688,333
折舊		(171,889)	(172,259)
經營溢利		557,502	516,074
投資物業之公平值變動		228,556	599,762
衍生金融工具之公平值變動		41,823	(169,751)
按公平值列入損益賬的財務 資產之公平值變動		—	(1,637)
其他收益		107,978	98,436
行政費用		(105,276)	(111,904)
財務成本	5	(50,816)	(49,961)
應佔聯營公司業績		668,369	2,005,862
應佔共同控制實體業績		(5,138)	(4,174)
除稅前溢利		1,442,998	2,882,707
利得稅	6	(113,045)	(112,069)
期內溢利	7	1,329,953	2,770,638
應佔期內溢利：			
公司擁有人		1,329,698	2,770,638
非控股權益		255	—
		1,329,953	2,770,638
每股盈利	9		
基本		2.11 港元	4.39 港元
攤薄		2.11 港元	3.57 港元

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止6個月

.....

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	1,329,953	2,770,638
其他全面收益(支出)		
持作可出售投資之公平值收益(虧損)	796	(1,863)
海外營運折算所產生之匯兌差額	36,683	140,918
應佔聯營公司的其他全面收益(虧損)	33	(66,253)
應佔共同控制實體的其他全面(虧損)收益	(6,430)	10,879
	31,082	83,681
期內全面收益總額	1,361,035	2,854,319
應佔期內全面收益總額：		
公司擁有人	1,360,780	2,854,319
非控股權益	255	—
	1,361,035	2,854,319

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

●●●●●●

	附註	於2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	10,288,353	10,140,331
投資物業	10	5,107,498	4,879,376
收購酒店樓宇之按金	24	32,194	—
聯營公司權益	11	16,903,931	16,460,751
共同控制實體權益	12	641,922	653,490
持作可出售投資	13	98,230	92,775
可換股債券投資	14	—	2,834,389
應收票據	15	77,575	77,697
受限制現金		11,642	12,295
		33,161,345	35,151,104
流動資產			
存貨		81,774	95,240
應收賬、按金及預付款項	16	465,511	423,417
可換股債券投資	14	2,949,650	—
應收票據	15	83,949	96,251
銀行結存及現金		3,479,533	2,439,288
		7,060,417	3,054,196
流動負債			
應付賬、按金及應付費用	17	812,077	817,682
衍生金融工具		1,907	903
稅項準備		83,761	70,833
一年內到期借貸	18	3,063,472	2,585,306
		3,961,217	3,474,724
流動資產(負債)淨值		3,099,200	(420,528)
總資產減流動負債		36,260,545	34,730,576

	附註	於2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具		—	131
一年後到期借貸	18	1,113,940	808,862
遞延稅項		398,155	332,461
		1,512,095	1,141,454
資產淨值		34,748,450	33,589,122
權益			
股本	19	315,673	314,533
庫存股	19	—	(4,583)
股份溢價及儲備		34,430,499	33,279,172
公司擁有人應佔之權益		34,746,172	33,589,122
非控股權益		2,278	—
權益總額		34,748,450	33,589,122

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止6個月

•••••

	公司擁有人應佔													
	股本	庫存股	股份溢價	投資 重估儲備	物業 重估儲備	資本 贖回儲備	已繳 入盈餘	匯兌儲備	購股 期權儲備	對沖儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2011年1月1日	311,404	–	3,762,428	43,068	23,109	1,650	402,540	90,165	39,577	66,251	24,904,938	29,645,130	–	29,645,130
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,770,638	2,770,638	–	2,770,638
持作可出售投資之公平值虧損	–	–	–	(1,863)	–	–	–	–	–	–	–	(1,863)	–	(1,863)
海外營運折算所產生之匯兌差額	–	–	–	–	–	–	–	140,918	–	–	–	140,918	–	140,918
應佔聯營公司的其他全面虧損	–	–	–	–	–	–	–	(2)	–	(66,251)	–	(66,253)	–	(66,253)
應佔共同控制實體的其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	10,879	–	–	–	10,879	–	10,879
期內全面收益總額	–	–	–	(1,863)	–	–	–	151,795	–	(66,251)	2,770,638	2,854,319	–	2,854,319
已付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(237,625)	(237,625)	–	(237,625)
發行股份溢價	4,463	–	207,048	–	–	–	–	–	(13,719)	–	–	197,792	–	197,792
發行股份開支	–	–	(20)	–	–	–	–	–	–	–	–	(20)	–	(20)
確認以權益結算之購股期權費用	–	–	–	–	–	–	–	–	8,614	–	–	8,614	–	8,614
於2011年6月30日(未經審核)	315,867	–	3,969,456	41,205	23,109	1,650	402,540	241,960	34,472	–	27,437,951	32,468,210	–	32,468,210
於2012年1月1日	314,533	(4,583)	3,928,316	23,788	23,109	3,054	400,965	95,158	42,956	–	28,761,826	33,589,122	–	33,589,122
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,329,698	1,329,698	255	1,329,953
持作可出售投資之公平值收益	–	–	–	796	–	–	–	–	–	–	–	796	–	796
海外營運折算所產生之匯兌差額	–	–	–	–	–	–	–	36,683	–	–	–	36,683	–	36,683
應佔聯營公司的其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	33	–	–	–	33	–	33
應佔共同控制實體的其他全面虧損	–	–	–	–	–	–	–	(6,430)	–	–	–	(6,430)	–	(6,430)
期內全面收益總額	–	–	–	796	–	–	–	30,286	–	–	1,329,698	1,360,780	255	1,361,035
已付股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(251,604)	(251,604)	–	(251,604)
發行股份溢價	1,430	–	51,925	–	–	–	–	–	(1,661)	–	–	51,694	–	51,694
發行股份開支	–	–	(13)	–	–	–	–	–	–	–	–	(13)	(2)	(15)
購回及註銷股份	(290)	4,583	(8,692)	–	–	–	–	–	–	–	–	(4,399)	–	(4,399)
確認以權益結算之購股期權費用	–	–	–	–	–	–	–	–	592	–	–	592	–	592
非控股權益出資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,025	2,025
於2012年6月30日(未經審核)	315,673	–	3,971,536	24,584	23,109	3,054	400,965	125,444	41,887	–	29,839,920	34,746,172	2,278	34,748,450

簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止6個月

.....

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金			
繳付香港利得稅		520,682	493,511
繳付其他司法權區稅項		(267)	(3,776)
退回香港利得稅		(36,168)	(43,349)
退回其他司法權區稅項		11	10
		14	—
來自經營業務之現金淨額		484,272	446,396
投資業務			
聯營公司股息收入		331,049	282,932
物業、廠房及設備增加		(267,299)	(120,412)
一間聯營公司墊款	11(c)	(49,552)	(179,210)
收購酒店物業之按金	24	(32,194)	—
已收利息		28,742	20,745
出售按公平值列入損益賬的財務資產所得		24,656	89,408
按公平值列入損益賬的財務資產增加		(23,468)	(96,210)
贖回應收票據所得		11,749	39,823
持作可出售投資增加		(4,659)	—
有牌價持作可出售投資股息收入		2,712	2,000
投資物業增加		(1,740)	(2,024)
聯營公司還款		1,138	—
受限制現金減少		653	—
共同控制實體投資		—	(55,000)
出售物業、廠房及設備所得		—	20
來自(用於)投資業務之現金淨額		21,787	(17,928)

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
新借銀行貸款	1,272,189	403,077
銀行貸款償還	(500,187)	(454,983)
付予股東之股息	(204,824)	(79,641)
已付利息	(38,482)	(50,040)
發行股份	4,900	39,789
購回股份	(4,399)	—
出售附屬公司權益(不會導致失去控制權)所得	2,025	—
來自(用於)融資項目之現金淨額	531,222	(141,798)
現金及現金等價物增加淨額	1,037,281	286,670
外幣匯率改變之影響	2,964	44,056
於1月1日之現金及現金等價物	2,439,288	1,553,444
於6月30日之現金及現金等價物	3,479,533	1,884,170
現金及現金等價物結存分析為：		
銀行結存及現金	3,479,533	1,884,170

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

.....

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

此截至2012年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2011年12月31日止年度之年度財務報表一致。

上年度，本集團提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂下有關確認按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業的遞延稅項，並假定可從出售中撥回。於本中期期間，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈於本中期期間強制性生效之若干經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

於本期間採用之經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表已呈列之金額及/或本簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

本集團並未提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。下列為截至2011年12月31日止年度綜合財務報表公佈後始頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表，共同安排及對其他實體權益之 披露：過渡期指引 ¹

¹ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

就此新訂及經修訂香港財務報告準則而言，董事預計其應用將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務費、經營酒店收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入、物業管理及維修保養費、作為房地產投資信託管理人收取之管理服務收益、物業代理佣金及經營健身中心及酒樓之收益的總和。

截至6月30日止6個月		
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
物業租金	137,897	132,178
物業管理服務費	10,944	9,584
酒店收益	1,905,558	1,801,306
商品出售	72,387	60,673
股息收入	2,712	2,000
作為房地產投資信託管理人賺取之管理服務收益	99,620	91,786
其他	125,063	132,756
	2,354,181	2,230,283

4. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部份的內部報告確認，有關內部報告由本集團營運決策總監（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。以下為本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之經營及可呈報分部，與本集團截至2011年12月31日止年度之財務報表所披露一致：

物業投資	—	公寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金及管理服務費。
酒店業務	—	酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
冠君產業信託之收入	—	作為冠君產業信託（「冠君產業信託」）管理人之管理服務及向冠君產業信託提供物業管理服務之收入。
其他業務	—	建築材料銷售、酒樓經營、健身中心經營、證券投資、提供物業管理、保養及代理服務。

4. 分部資料(續)

分部業績指各分部未計入來自銀行結餘之利息及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔共同控制實體業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及指定按公平值列入損益賬的財務資產之公平值變動、財務成本及利得稅的業績，此為就資源分配及評核表現向營運決策總監報告的計量基準。

以下為回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

截至2012年6月30日止6個月

分部收益及業績

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	148,841	1,905,558	133,964	165,818	-	2,354,181
業務之間銷售收益	1,165	-	-	6,117	(7,282)	-
總計	150,006	1,905,558	133,964	171,935	(7,282)	2,354,181

業務之間銷售收益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	97,037	441,839	117,464	124,646		780,986
其他企業收入						13,673
中央企業開支						(62,566)
折舊						(171,889)
投資物業之公平值變動						228,556
衍生金融工具之公平值變動						41,823
財務成本						(50,816)
應佔聯營公司業績						668,369
應佔共同控制實體業績						(5,138)
除稅前溢利						1,442,998
利得稅						(113,045)
期內溢利						1,329,953

4. 分部資料(續)

截至2011年6月30日止6個月

分部收益及業績

	投資物業 港幣千元 (未經審核)	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託之收入 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核)
收益						
外部銷售收益	141,762	1,801,306	126,631	160,584	–	2,230,283
業務之間銷售收益	1,165	–	–	4,849	(6,014)	–
總計	142,927	1,801,306	126,631	165,433	(6,014)	2,230,283

業務之間銷售收益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	89,996	419,317	110,212	123,479		743,004
其他企業收入						2,087
中央企業開支						(70,226)
折舊						(172,259)
投資物業之公平值變動						599,762
衍生金融工具之公平值變動						(169,751)
按公平值列入損益賬的財務資產 之公平值變動						(1,637)
財務成本						(49,961)
應佔聯營公司業績						2,005,862
應佔共同控制實體業績						(4,174)
除稅前溢利						2,882,707
利得稅						(112,069)
期內溢利						2,770,638

5. 財務成本

截至6月30日止6個月

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
須於5年內悉數償還之銀行借貸利息	28,696	26,183
須於5年內悉數償還之其他借貸利息	16,531	18,189
其他借貸成本	5,589	5,589
	50,816	49,961

6. 利得稅

截至6月30日止6個月

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	46,877	39,632
其他司法權區	5,882	9,540
	52,759	49,172
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(1,630)	4,402
其他司法權區	(1,650)	(1,980)
	(3,280)	2,422
	49,479	51,594
遞延稅項：		
本期間	51,370	60,475
過往期間不足撥備	12,196	—
	63,566	60,475
	113,045	112,069

香港利得稅乃根據兩個期間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。

7. 期內溢利

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	840,143	778,674
購股期權費用(包括董事酬金)	592	8,614
	840,735	787,288
折舊	171,889	172,259
呆賬(撥回)撥備，淨額	(229)	830
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	58,957	43,283
有牌價投資之股息收入	(2,712)	(2,000)
利息收入	(102,647)	(89,082)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(5)
匯兌收益淨額	(4,271)	(6,907)

8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2011年12月31日止財務年度末期股息每股 普通股40港仙(2011年：截至2010年12月31日止 財務年度為38港仙)	251,604	237,625
擬派股息：		
截至2012年6月30日止6個月中期股息每股 普通股23港仙(2011年：截至2011年6月30日止 6個月為21港仙)	145,210	132,664

於2012年6月27日，已派發予股東作為截至2011年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股40港仙(2011年：末期股息38港仙)包括給予股東以股代息之選擇權。已獲股東接納之以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	204,824	79,641
以股代息	46,780	157,984
	251,604	237,625

董事決定派發中期股息每股普通股23港仙(2011年：21港仙)予本公司2012年10月8日已登記在股東名冊上之股東。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 (公司擁有人應佔期內溢利)	1,329,698	2,770,638
可能有攤薄影響之股份：		
根據每股盈利攤薄調整應佔聯營公司溢利(附註)	—	(515,520)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	1,329,698	2,255,118

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	631,007,418	630,521,184
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	513,696	1,587,270
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	631,521,114	632,108,454

附註：

應佔聯營公司溢利之調整指假設轉換冠君產業信託發行之尚未行使可換股債券之攤薄影響。截至2012年6月30日止6個月，由於將導致每股盈利上升，計算並沒有假設此轉換。

10. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於截至2011年6月30日止6個月期間，本集團添置酒店物業修繕工程費用為19,363,000港元。於本中期期間，本集團添置在建酒店樓宇為179,950,000港元（截至2011年6月30日止6個月：14,815,000港元）。而添置其他物業、廠房及設備為92,156,000港元（截至2011年6月30日止6個月：85,544,000港元）。截至2011年6月30日止6個月期間，本集團已出售15,000港元之其他物業、廠房及設備。

於2012年及2011年6月30日，董事就酒店樓宇進行一項減值評估，截至2012年及2011年6月30日止6個月期間並未確認撥回或額外減值虧損。

於本中期期間，本集團添置投資物業之裝修工程，費用為1,169,000港元（截至2011年6月30日止6個月：2,461,000港元）。

本集團投資物業於2012年6月30日之公平值5,107,498,000港元（2011年12月31日：4,879,376,000港元）是按照與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準達致：

位於香港之投資物業 — 萊坊測計師行有限公司（2011年12月31日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司）

位於美國之投資物業 — Cushman & Wakefield Western, Inc.

投資物業估值乃採用收入資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金之未來現金流及適用折讓率釐定。市值租金的估計亦經參考周邊其他類似物業的租金。

11. 聯營公司權益

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司投資成本：		
香港非上市聯營公司	12	12
中華人民共和國(「中國」)非上市聯營公司(附註a)	189,198	189,198
香港上市聯營公司：		
投資冠君產業信託(附註b)	10,962,149	10,904,736
其他	2,596	2,596
	10,964,745	10,907,332
	11,153,955	11,096,542
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	5,469,824	5,132,471
應收聯營公司款項(附註c)	280,152	231,738
	16,903,931	16,460,751
上市聯營公司之公平值	8,444,689	7,606,225

附註：

(a) 本集團於2010年8月收購瑞安投資有限公司(為董事(本公司董事，亦為本集團主席兼董事總經理之近親家屬)擁有控制權的關連公司)之全資附屬公司妙園投資有限公司(「MGIL」)三分之一權益，代價為24,118,000美元(相等於188,120,000港元)。MGIL間接持有上海市盧灣區一項酒店物業，而本集團向MGIL提供酒店管理及相關服務(參閱附註23)。

(b) 董事評估根據香港證券及期貨事務監察委員會刊發之經修訂房地產投資信託守則於2010年7月對構成冠君產業信託的信託契據(「信託契據」)的修訂，並認為在信託契據經修訂後，本集團能對冠君產業信託行使重大影響力。因此，本集團所持有由冠君產業信託發行之基金單位已重新分類作聯營公司投資。

截至2012年6月30日止6個月期間，收取57,413,000港元(2011年6月30日：53,752,000港元)之冠君產業信託基金單位，作為清償冠君產業信託就擔任冠君產業信託管理人所賺取之管理服務收益，故此，聯營公司投資成本錄得相同金額之增長。

(c) 截至2012年6月30日止6個月期間，本集團進一步對MGIL注資49,552,000港元(2011年6月30日：179,210,000港元)，作為應付未付建築成本及銀行貸款承擔之資金。有關金額為無抵押、免息及並無固定還款期。預期聯營公司毋須於報告期末起計十二個月內償還有關款項，餘額被分類至非流動。

於釐定本集團之聯營公司權益是否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮任何於結算日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減值之客觀證據。因此，並無確認任何減值虧損。

12. 共同控制實體權益

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
共同控制實體的投資成本	632,612	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	9,310	20,878
	641,922	653,490

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者（「該投資者」）於2010年2月簽訂之認購及股東協議，Wealth Joy Holdings Limited（「Wealth Joy」）的財務及經營政策需要本集團及該投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬列為本集團的共同控制實體。

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。

13. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	65,996	65,200
香港無牌價股本證券	24,440	19,781
香港以外地區之無牌價股本證券	7,794	7,794
	98,230	92,775
有牌價證券之市價	65,996	65,200

於報告期末，全部有牌價證券均按經參考活躍市場所報之收市價而釐定的公平值列賬。

無牌價證券代表無牌價股本證券投資及會所債券，由於合理公平值估計之範圍太大，而董事認為對相關資產之公平值無法可靠地計量，故於報告期末以成本減去減值計量。

14. 可換股債券投資

	可兌換債項 港幣千元 (未經審核)	內在衍生工具 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
於2012年1月1日	2,689,753	144,636	2,834,389
期內確認的利息收入	84,265	—	84,265
已收利息	(11,700)	—	(11,700)
公平值變動	—	42,696	42,696
於2012年6月30日	2,762,318	187,332	2,949,650

於2008年6月3日，本集團認購合共本金2,340,000,000港元由冠君產業信託發行於2013年6月到期的1%票息有擔保可兌換債券(「債券」)。有關交易詳情載於本公司於2008年5月28日及2008年6月3日之公布。

債券持有人可於2009年6月3日或之後至2013年6月3日前7日的期間任何時間，將債券轉換為冠君產業信託基金單位。轉換價就2012年5月16日之超額分派(定義見債券條款及條件)作出調整後為每基金單位3.44港元。倘持有人選擇轉換債券，發行人將可選擇支付予持有人相等於應交付基金單位數目之市值之全部或部分之現金金額。倘債券未獲發行人或持有人轉換、贖回或購買及註銷，債券將於2013年6月3日按未償還本金額之123.94%獲贖回。自2008年12月3日起，將於每年6月3日及12月3日每半年期末按1%支付利息。

債券分為可換股債項部分及內在衍生工具部分。可換股債項部分之實際年利率為6.27%。

內在衍生工具部分於報告期末之公平值乃基於獨立估值師之估值計算。公平值乃基於二項式模式釐定，部分利用有可觀察市場數據支持，包括股息收益率7.24%(2011年12月31日：7.13%)、冠君產業信託基金單位3.21港元(2011年12月31日：2.92港元)、債券的無風險利率0.15%(2011年12月31日：0.3%)及參考冠君產業信託於過去一年(2011年12月31日：1.5年)內之歷史波幅後釐定預期波幅為36.4%(2011年12月31日：40.7%)。

15. 應收票據

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券 中期票據	3,949 157,575	16,251 157,697
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	161,524 (83,949)	173,948 (96,251)
一年後到期款項	77,575	77,697

以澳元計值之由聲譽良好之金融機構發行之無抵押債券之年票面固定息率為每年6.32% (2011年12月31日：介乎6%至6.32%之間，或澳洲銀行票據參考利率加若干息差)到期日為2012年8月(2011年12月31日：2012年6月至2012年8月)。

以港元及美元(「美元」)計值之由聲譽良好之金融機構發行之中期票據由發行日期起首6個月至12個月每年按3%至5.15% (2011年12月31日：3%至5.15%)之固定年利率計息，之後至介乎2012年8月至2013年8月之到期日(2011年12月31日：2012年8月至2013年8月)按倫敦銀行同業3個月拆息或香港銀行同業3個月拆息確定之浮動利率計息。

16. 應收賬、按金及預付款項

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	347,481	293,327
遞延應收租金	22,198	23,242
其他應收款項	27,433	45,829
按金及預付款項	68,399	61,019
	465,511	423,417

就銷售商品而言，本集團平均給予客戶30至60天的信貸期。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。就酒店收入而言，本集團給予某些客戶30天的信貸期。

16. 應收賬、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：

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	282,545	242,336
3-6個月	6,725	9,158
6個月以上	58,211	41,833
	347,481	293,327

17. 應付賬、按金及應付費用

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
購貨客戶	137,489	152,455
租賃按金	268,953	212,346
應付建築費用及保留費用	7,455	3,194
應付費用、應付利息及其他應付款項	398,180	449,687
	812,077	817,682

購貨客戶之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	125,845	142,785
3-6個月	3,323	2,758
6個月以上	8,321	6,912
	137,489	152,455

18. 借貸

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	3,182,080	2,391,819
其他非短期借貸(有抵押)	1,002,426	1,009,675
借貸先付費用	4,184,506 (7,094)	3,401,494 (7,326)
	4,177,412	3,394,168
以上借貸之到期情況根據計劃償還條款如下：		
一年內	3,063,472	2,585,306
超過一年但不多於兩年	158,886	262,721
超過兩年但不多於五年	955,054	546,141
減：於一年內到期並包括在流動負債內	4,177,412 (3,063,472)	3,394,168 (2,585,306)
於一年後到期	1,113,940	808,862

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2012年 6月30日 (未經審核)	2011年 12月31日 (經審核)
實際利率：		
定息率借貸	3.84%至6.09%	3.84%至6.09%
浮息率借貸	0.78%至6.25%	0.64%至5.88%

於報告期末，計入集團借貸的定息率借貸賬面值為494,987,000港元(2011年12月31日：496,012,000港元)，結餘為浮息率借貸。

19. 股本

	2012年6月30日 (未經審核)		2011年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定股本：				
每股面值0.5港元之股份				
承上年度結存及餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
發行及繳足股本：				
每股面值0.5港元之股份				
承上年度結存	629,067	314,533	622,810	311,404
根據購股期權計劃行使				
購股期權而發行之股份	526	263	2,884	1,442
以股代息	2,334	1,167	6,180	3,091
購回及註銷股份	(580)	(290)	(2,807)	(1,404)
餘額結轉下年度	631,347	315,673	629,067	314,533

於截至2012年6月30日止6個月期間，本公司以每股20.04港元(2011年12月31日：25.56港元)發行2,334,338股(2011年12月31日：6,180,898股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於2012年1月，本公司於香港聯合交易所有限公司購回以下合共277,000股本身股份：

購回日期	購回股份數目	每股價格		已付總代價 (扣除開支前) 港幣千元
		最高價 港元	最低價 港元	
2012年1月	277,000	16.68	15.54	4,381

580,000股已購回股份(包括於2011年12月購回的303,000股股份及於2012年1月購回的277,000股股份)已註銷，而本公司已發行股本已按該等股份之面值予以削減。就購回該等股份支付之溢價於股份溢價賬中扣除。

20. 非現金重大交易

- (a) 於截至2012年6月30日止6個月期間，本公司以20.04港元(2011年6月30日：25.56港元)發行2,334,338股(2011年6月30日：6,180,898股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。
- (b) 於截至2012年6月30日止6個月期間，冠君產業信託管理人賺取以冠君產業信託基金單位之形式結算之有關2011年下半年管理服務收入57,413,000港元(2011年6月30日：53,752,000港元)。已收取基金單位被分類為聯營公司權益。

於截至2012年6月30日止6個月期間，冠君產業信託管理人賺取管理服務收入99,620,000港元(2011年6月30日：91,786,000港元)，其中59,772,000港元(2011年6月30日：55,072,000港元)及39,848,000港元(2011年6月30日：36,714,000港元)將於期末之後分別以冠君產業信託基金單位及現金之形式結算。

21. 購股期權費用

本公司為本集團合資格僱員提供購股期權計劃。於本期間尚未行使之購股期權詳情如下：

	購股期權數目 (未經審核)
於2012年1月1日尚未行使購股期權	8,027,000
於本期間授出之購股期權	3,210,000
於本期間行使之購股期權	(526,000)
於本期間失效之購股期權	(1,818,000)
於2012年6月30日尚未行使購股期權	8,893,000

緊接行使購股期權日期前本公司股份的加權平均收市價為22.14港元。

於期內，3,210,000股購股期權已於2012年3月8日授出。緊接2012年3月8日前(授出日期)本公司股份之收市價為21.9港元。於授出日期採用畢蘇購股期權訂價模式而得出的購股期權之公平值為5.44港元。購股期權之行使價為23.2港元。購股期權可由授出日期起計24個月屆滿後36個月內行使。

22. 承擔項目及或然債項

於2012年6月30日，本集團於收購投資物業以及物業、廠房和設備產生之未於該等簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為984,827,000港元(2011年12月31日：651,229,000港元)；其中已簽約者為918,066,000港元(2011年12月31日：70,861,000港元)。

於2012年6月30日，本集團擁有向一間共同控制實體注資人民幣26,500,000元(相等於32,500,000港元)(2011年12月31日：32,500,000港元)之未償付財務承擔及所佔一間聯營公司擁有之酒店物業竣工成本承擔人民幣105,728,000元(相等於129,136,000港元)(2011年12月31日：163,247,000港元)。

此外，本集團已就本集團所佔聯營公司獲得及全數動用之銀行融資10,725,000美元(相等於83,199,000港元)(2011年12月31日：98,481,000港元)向一間銀行提供多項企業擔保及MGIL股本權益之押記。董事認為，由於銀行融資以該聯營公司擁有之酒店物業作為抵押及酒店物業之市值高於所擔保之金額，故此財務擔保之公平值不重大。

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。

23. 關連及有關連人士之披露

本集團於本期間內有下述重大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、董事總經理以及主要股東。與本集團之交易作為有關連人士之交易予以披露。

關連公司乃本公司董事兼主席、董事總經理以及本公司主要股東親密家庭成員羅康瑞先生或羅啟瑞先生擁有控股權益之公司。

關連公司之交易(冠君產業信託及Wealth Joy除外)亦定為如上市規則第14A章定義之關連交易。

23. 關連及有關連人士之披露(續)

	截至6月30日止6個月	
	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
期內與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
已收管理費用	450	450
期內與關連公司之交易		
新福港控股有限公司及其附屬公司		
租金收益	2,196	2,196
樓宇管理費收益	444	396
貿易收益	86	403
停車場收益	48	48
諮詢服務收益	300	150
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	—	79
瑞安房地產有限公司及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	491	—
可收回中央酒店費用	133	—
Shui Sing Holding Limited 及其附屬公司		
租金開支	300	300
管理費開支	263	222
管理費收益	132	120
期內與聯營公司之交易		
冠君產業信託及其附屬公司		
可換股債券投資所得利息	11,700	11,700
資產管理費收益	99,620	91,786
市場推廣服務收益	6,812	9,162
物業管理服務收益	27,532	25,683
維修及保養收益	2,122	2,089
租金支出	11,844	11,319
樓宇管理費開支	2,728	2,609
MGIL 及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	1,627	853
可收回中央酒店費用	3,307	1,018
供應品採購及諮詢服務收益	—	963
期內與一間共同控制實體之交易		
Wealth Joy 及其附屬公司		
投資管理收益	5,945	5,929
項目諮詢服務收益	9,560	9,116
供應品採購及諮詢服務收益	716	—

23. 關連及有關連人士之披露(續)

	2012年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與聯營公司、一間共同控制實體及關連公司之結餘		
應收聯營公司款項(參閱附註11(c))		
重金投資有限公司	23	23
City Apex Limited	12,054	13,192
MGIL 及其附屬公司†	268,075	218,523
	280,152	231,738
應收聯營公司款項(計入至應收賬、按金及預付款項下之貿易應收賬)△		
冠君產業信託及其附屬公司	110,496	120,027
MGIL 及其附屬公司	3,152	2,993
	113,648	123,020
應收一間共同控制實體款項(計入至應收賬、按金及預付款項下之貿易應收賬)△		
Wealth Joy 及其附屬公司	46,209	41,654
應收關連公司款項(計入至應收賬、按金及預付款項)△		
新福港控股有限公司及其附屬公司	135	616
瑞安建業有限公司及其附屬公司	81	81
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	85	124
	301	821
應付關連公司款項(計入至應付賬、按金及應付費用)△		
新福港控股有限公司及其附屬公司	890	885

† 於2012年6月30日，本集團投入於MGIL的資金，包括投資成本，合共455,392,000港元(2011年12月31日：405,841,000港元)。

△ 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

除上述與聯營公司之結餘之外，本集團持有本集團之上市聯營公司冠君產業信託發行之債券，其詳情於附註14披露。

24. 報告期末後事項

本集團於2012年6月訂立一份買賣協議，就自一名獨立第三方收購位於澳洲悉尼之酒店物業，惟須待買賣協議規定之條件達成後方可作實。於此期間已支付一筆按金並已於2012年8月8日完成交易。該酒店外觀典雅且有96間客房，位於具有潛力的市區，鄰近悉尼港灣大橋並被視為悉尼一家頂級酒店。本集團將重新裝潢及重塑該酒店為朗廷品牌。

釋義

.....

於本中期報告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「1999年購股期權計劃」	由1999年6月10日通過之普通決議案所採納，並經由2001年12月20日所通過之普通決議案修訂之行政人員購股期權計劃
「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
「債券」	由冠君產業信託發行於2013年到期的1%票息有擔保可兌換債券
「企業管治常規守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治常規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2012年6月30日，本集團持有其約51.85%之權益
「先傳媒集團」	先傳媒集團有限公司(前稱才庫媒體集團有限公司)(股份代號:550)為本公司之一間聯營公司，其股份於聯交所上市，於2012年6月30日，本集團持有其約19.29%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
「核心溢利」	除稅後核心業務溢利
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「JCE」	共同控制實體

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「MGIL」	妙園投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司之一間聯營公司，本集團持有其 33.33% 之權益
「標準守則」	載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「RevPAR」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「Wealth Joy」	Wealth Joy Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本集團的共同控制實體



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)

於百慕達註冊成立之有限公司(股份代號：41)

33rd Floor, Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道23號
鷹君中心33樓

Tel 電話: 2827 3668 Fax 傳真: 2827 5799

www.greateagle.com.hk

