

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



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

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

(股份代號: 41)

2013年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2013年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

	截至6月30日止六個月		變動
	2013	2012	
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計			
核心業務收益	2,734.1	2,653.6	3.0%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	780.2	835.0	-6.6%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.22港元	1.32港元	- 7.5%
按法定會計準則計			
按法定會計準則計算收益	3,402.7	3,216.3	5.8%
權益持有人應佔會計溢利	1,272.3	1,329.7	- 4.3%
每股中期股息	0.23港元	0.23港元	
每股特別中期股息	1.00港元	-	

按核心業務計算的財務數據，主要為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及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（LHI）的應佔分派收入，我們認為以這樣的方式計量本集團投資於以分派為主的實體的回報更具意義。然而，按法定會計準則編制的財務數據，當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託及LHI的財務數據。管理層討論及分析專注於本集團的核心業務。

2013年6月30日 於2012年12月31日
(重列)

資產負債表之主要財務數據

按本集團佔冠君產業信託及LHI之資產淨值計 (核心資產負債表)

淨槓桿比率	現金淨額	1%
賬面值 (每股)	87.8港元	67.7港元

按法定會計準則計

淨槓桿比率	16.0%	27.7%
賬面值 (每股)	76.5港元	67.7港元

由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編制，故已悉數綜合冠君產業信託及LHI的所有負債。然而，於2013年6月底，本集團僅分別佔冠君產業信託及LHI的58.15%及57.69%股權。由於本集團對冠君產業信託及LHI的負債並無任何責任，故按法定會計準則編制的數據所計算的淨槓桿比率誇大了本集團實際的債務狀況。為更有效反映本集團實際財務狀況，本集團的核心資產負債表乃按本集團佔冠君產業信託及LHI的資產淨值編制。

此外，根據法定會計準則而言，由於本集團仍然管理及營運由LHI擁有的香港酒店，故本集團於LHI的股本權益繼續按成本減累計折舊的基準列賬，且不能按市價計算，此舉大幅低估了我們於LHI投資的價值。相較之下，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，而由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故酒店的價值已按市價計算，因此本集團的核心資產負債表更能反映本集團的資產淨值基礎。有關按照冠君產業信託及LHI資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第4頁。

核心溢利 — 按核心業務計之財務數據

	截至6月30日止六個月		
	2013	2012	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	
核心業務收益			
租金毛收入	155.5	148.8	4.5 %
酒店分部*	1,910.7	1,905.6	0.3 %
冠君產業信託管理費收入	141.0	134.0	5.2 %
冠君產業信託的分派收入 [^]	331.7	299.4	10.8 %
LHI的分派收入 [^]	21.2	-	不適用
其他業務	174.0	165.8	4.9 %
	2,734.1	2,653.6	3.0%
核心溢利			
租金淨收入	92.4	98.0	- 5.7 %
酒店EBITDA*	442.9	442.2	0.2 %
冠君產業信託管理費收入	141.0	134.0	5.2 %
冠君產業信託的分派收入 [^]	331.7	299.4	10.8 %
LHI的分派收入 [^]	21.2	-	不適用
其他業務營運收入	62.8	55.2	13.7 %
核心業務營運收入	1,092.0	1,028.8	6.1 %
折舊及攤銷	(63.6)	(54.3)	17.0 %
行政開支	(147.8)	(105.3)	40.4 %
其他收入(包括利息收入)	19.3	95.2	- 79.7 %
財務費用	(60.8)	(50.8)	19.7 %
應佔聯營公司的業績	11.1	11.6	- 4.3 %
應佔共同控制實體的業績	(9.6)	(5.1)	88.2 %
除稅前核心溢利	840.6	920.1	- 8.6 %
稅項	(59.8)	(84.8)	- 29.5 %
除稅後核心溢利	780.8	835.3	- 6.5 %
非控股權益	(0.6)	(0.3)	149.0%
除稅後核心溢利	780.2	835.0	- 6.6 %

*酒店收入包括香港酒店的收益，務請注意LHI於2013年5月30日上市後，本集團於香港酒店的權益已出售予LHI。因此，於2013年上半年來自香港酒店的收入涵蓋2013年1月1日至2013年5月29日止期間。

[^]按照本集團的會計溢利計，冠君產業信託與LHI的中期業績乃綜合至本集團的收益表內。然而，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託與LHI的分派收入計算。

分部資產及負債（按照冠君產業信託及LHI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：

2013年6月30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（附註1）	28,375	4,912	23,463
冠君產業信託（附註2）	35,313	8,615	26,698
LHI（附註2）	9,992	4,003	5,989
	<u>73,680</u>	<u>17,530</u>	<u>56,150</u>

附註1：資產及負債包括現金134.14億港元及借貸本金34.79億港元，故於2013年6月30日的現金淨額為99.35億港元。

附註2：冠君產業信託及LHI的資產及負債根據冠君產業信託及LHI已公佈的財務資料及鷹君集團有限公司分別於其中所持有的權益（即58.15%及57.69%）（2012年12月31日：持有冠君產業信託57.86%的權益）計算。此外，LHI的資產包括於2013年6月30日酒店物業的估值。

財務數據 (按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 (重列)	
按法定會計準則計算的收益			
租金毛收入	155.5	148.8	4.5 %
酒店分部	2,036.4	1,905.6	6.9 %
冠君產業信託管理費收入	141.0	134.0	5.2 %
其他業務	174.0	165.7	5.0 %
冠君產業信託租金毛收入	1,058.7	1,010.8	4.7 %
LHI租金毛收入	55.8	-	不適用
對銷集團間交易	(218.7)	(148.6)	47.1%
綜合總收益	3,402.7	3,216.3	5.8 %
租金淨收入	92.4	98.0	- 5.7 %
酒店EBITDA	497.2	450.1	10.5 %
冠君產業信託租金淨收入	881.1	849.9	3.7 %
其他業務營運收入	68.2	60.1	13.4 %
營運收入	1,538.9	1,458.1	5.5 %
折舊及攤銷	(186.5)	(171.9)	8.5 %
投資物業之公平值變動	794.7	1,167.0	-31.9%
衍生金融工具之公平值變動	308.0	(14.9)	不適用
轉換冠君產業信託可換股債券之收益	29.3	-	不適用
行政開支	(191.4)	(110.6)	73.1 %
其他收入 (包括利息收入)	30.0	28.8	4.1 %
財務費用	(264.9)	(201.2)	31.7 %
應佔聯營公司的業績	0.6	11.6	- 94.6 %
應佔共同控制實體的業績	(9.6)	(5.1)	88.2 %
除稅前會計溢利	2,049.1	2,161.8	- 5.2 %
稅項	(127.2)	(221.9)	- 42.7 %
除稅後會計溢利	1,921.9	1,939.9	- 0.9 %
冠君產業信託基金單位非控股持有人 及非控股權益應佔會計溢利	(649.6)	(610.2)	6.5%
權益持有人應佔會計溢利	1,272.3	1,329.7	- 4.3%

概覽

鷹君2013年上半年業績顯示本集團持續成功地把資產循環，並且把朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(LHI)成功上市。LHI的首次公開發售獲市場歡迎並於2013年5月30日成功上市。LHI (其初始組合包括香港三間高質素酒店)之上市為酒店分部的發展創造了一個平台。三間酒店所處位置優越，位於九龍半島的黃金購物及商業區，該區現正開發大型基建項目。此外，LHI之上市釋放了本集團所擁有香港酒店資產的價值。

就本集團的核心資產負債表（其數據按我們應佔冠君產業信託及LHI的資產淨值計算）而言，本集團於2013年6月底每股賬面淨值上升至87.8港元（於2012年12月：67.7港元），主要由於過往以成本減累計折舊的基準計算價值的香港酒店在分拆後獲價值實現。鑒於分拆香港酒店的所得款項，本集團於2013年6月底錄得淨現金狀況。然而，按法定會計準則編制的財務資料（部分為綜合冠君產業信託及LHI的全部債務的數據）所計算的淨槓桿比率於2013年6月底為16.0%。然而，16.0%的淨槓桿比率誇大了本集團的債務狀況，因本集團對冠君產業信託及LHI的債務並無責任。

就核心溢利而言，儘管香港酒店於2013年5月分拆後為數約一個月之收入並沒有計入本集團之核心溢利，但於2013年上半年，酒店分部的稅息折舊及攤銷前利潤(EBITDA)與一年前比較仍然持平。來自冠君產業信託之收入增加，此乃由於管理費收入上升及分派收入上升所致。惟冠君產業信託分派收入上升乃主要由於時間差異，致比較基準的數字相對較低所致。撇除該時間差異，與一年前相比冠君產業信託之分派收入則是持平。

整體上，於2013年上半年，核心業務營運收入(包括來自LHI約一個月的分派收入)按年上升6.1%至10.92億港元。然而，於2013年上半年，除稅後核心溢利按年下跌6.6%至7.802億港元。除稅後核心溢利下跌，主要由於欠缺來自本集團投資於冠君產業信託可換股債券(已於2012年8月轉換為基金單位)的入賬利息收入。此外，行政開支(包括與分拆項目相關的開支及外幣匯兌的未變現虧損)增加亦影響上半年的利潤。

就近期發展而言，本集團擁有的芝加哥朗廷酒店將於2013年9月隆重開幕，其位處可飽覽芝加哥河沿河一帶的優越位置，將有助朗廷鞏固其作為全球主要豪華酒店品牌的地位。除芝加哥外，朗廷品牌亦透過重塑品牌後的朗豪第五大道酒店進駐紐約市此一重要策略位置。雖然該酒店將由本集團稍後會按合約購買，惟自2013年5月起該酒店已由我們管理。

此外，隨著我們於2013年7月為多倫多Delta Chelsea酒店重新塑造為「Eaton Chelsea」，使之歸入本集團旗下的品牌，所有由本集團擁有或部分擁有的酒店乃由本集團旗下的酒店管理附屬公司管理。

短期內，我們即將於2013年9月開始預售大連綜合項目的公寓單位，這標誌著本集團於中國首個重大投資項目的另一里程碑。同時，酒店分拆上市亦為本集團帶來約103億港元的所得款項淨額，財政狀況極為良好，為收購增長奠定穩健的基礎。展望未來，本集團將不斷評估投資機會，以提升股東價值。

酒店分部

	截至6月30日止六個月		
	2013	2012	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
酒店收益			
香港 [^]	656.3	763.1	- 14.0%
歐洲	248.6	237.1	4.9%
北美洲	551.0	545.0	1.1%
澳洲/紐西蘭	410.4	332.8	23.3%
其他(包括酒店管理收入)	44.4	27.6	60.9%
總酒店收益	1,910.7	1,905.6	0.3%
酒店 EBITDA			
香港 [^]	254.8	282.0	- 9.7%
歐洲	61.0	50.6	20.6%
北美洲	41.9	39.6	5.8%
澳洲/紐西蘭	63.4	59.7	6.2%
其他(包括酒店管理收入)	21.8	10.3	111.7%
總酒店EBITDA	442.9	442.2	0.2%

[^] LHI於2013年5月30日上市後，本集團於香港酒店的權益已出售予LHI。因此，於2013年上半年來自香港酒店的收入涵蓋2013年1月1日至2013年5月29日止期間。

雖然於2013年5月30日香港的三間酒店被分拆到LHI，但於上半年期間有關酒店仍為本集團酒店分部貢獻接近五個月的營運收入。整體上，酒店分部的EBITDA按年上升0.2%至2013年上半年的4.429億港元。儘管香港酒店貢獻溢利下降，但幾乎被海外酒店EBITDA增加以及酒店管理收入上升所抵銷。

自2013年5月30日起，本集團於三間香港酒店所持57.69%股權的財務回報將於本集團在LHI的投資中反映(詳情見「於LHI之投資」一節)。雖然上述香港酒店財務數據僅截至2013年5月29日的期間，但酒店表現乃根據2013年1月至6月止六個月期間作出，以提供更有意義的比較營運表現分析。

酒店表現

	每日平均 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)	
	2013年 上半年	2012年 上半年	2013年 上半年	2012年 上半年	2013年 上半年	2012年 上半年	2013年 上半年	2012年 上半年
香港朗廷酒店	495	495	85.4%	81.6%	2,254	2,221	1,924	1,811
香港朗豪酒店	652	654	87.7%	85.8%	1,846	1,850	1,619	1,587
香港逸東酒店	440	461	93.3%	92.5%	1,159	1,141	1,082	1,055
倫敦朗廷酒店	380	378	76.0%	71.3%	267	264	203	189
墨爾本朗廷酒店	377	376	85.6%	78.9%	273	262	234	207
奧克蘭朗廷酒店	411	411	72.5%	69.4%	184	186	133	129
悉尼朗廷酒店	96	不適用	82.9%	不適用	281	不適用	233	不適用
波士頓朗廷酒店	318	318	66.9%	64.3%	243	239	162	154
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	72.1%	74.6%	228	210	164	157
多倫多Delta Chelsea 酒店	1,590	1,590	69.1%	67.4%	122	120	85	81
上海新天地朗廷酒店 (佔33.3% 權益)	356	347	55.3%	52.3%	1,729	1,597	957	835

香港酒店

香港酒店表現的討論乃根據2013年1月至6月止六個月期間作出，以提供更有意義的比較營運表現分析。

香港朗廷酒店

本年度香港朗廷酒店的表現取得一個良好的開始，儘管來自歐洲大陸的旅客數目持續放緩，來自美國的旅客數目在2013年上半年出現一定程度的反彈。同時，香港朗廷酒店繼續吸納更多來自中國內地及其他亞太地區的個人遊客，故首六個月期間香港朗廷酒店的可出租客房收入增長跑贏市場平均水平。雖然世界經濟出現不明朗因素，使2013年5月收入增長出現放緩的跡象，但6月的表現已見改善。整體上，於2013年上半年入住率增加3.8個百分點至85.4%(2012年上半年：81.6%)，而平均房租按年增加1.5%至2,254港元(2012年上半年：2,221港元)。

香港朗廷酒店的餐飲業務收入於2013年上半年按年增加7%，主要由於平均消費額上升所致。此外，有關婚宴及企業活動的餐飲業務亦有所改善。

香港朗豪酒店

於2013年上半年，香港朗豪酒店的平均入住率增長至87.7% (2012年上半年：85.8%)，升幅主要來自中國內地及亞洲其他國家的商務和消閒旅客增加。除來自英國的旅客數目外，長途旅客的抵港數目仍然疲弱。與香港朗廷酒店相似，香港朗豪酒店於5月遇到需求減少的情況，但在6月已見改善。2013年上半年平均房租為1,846港元(2012年上半年：1,850港元)。

香港朗豪酒店餐飲業務收入於2013年上半年錄得溫和增長，主要由於餐飲業務穩定及平均消費額上升所致。翻新後的米芝蓮星級中菜廳業務於上半年呈增長勢頭，其收入已達到翻新前的水平。

香港逸東酒店 (於2013年2月重塑品牌前名為逸東「智」酒店)

自2013年第二季起進行之翻新工程(佔酒店約五分之一客房)對逸東酒店的表現造成負面影響。按平均440間可出租客房計算之平均入住率於2013年上半年為93.3%，而按平均461間可出租客房計算之平均入住率於2012年上半年則為92.5%。首六個月的平均房租為1,159港元(2012年上半年：1,141港元)。預期於2013年7月初完成翻新工程後，翻新後的客房將有助提升酒店的競爭力，有利擴大其於市場之佔有率。

逸東酒店的餐飲業務收益於上半年按年增長7%，主要原因為餐廳業務改善及來自婚宴的餐飲業務收益上升。

海外酒店

歐洲

倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店的業務於2013年第一季較為淡靜，不過於2013年第二季情況有所改善，令酒店於上半年的平均可出租客房收入整體增長7.8%。有關增長源於消閒旅客及商務旅客數目增加，令酒店的平均入住率增加4.7個百分點。酒店於2013年上半年的平均入住率為76% (2012年上半年:71.3%)，而於2013年上半年平均房租則為267英鎊(2012年上半年: 264英鎊)。另一方面，由於餐廳業務表現強勁（特別是Roux at the Landau餐廳），餐飲業務收益於上半年按年增加10%。

澳洲/紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

於上半年，一系列體育盛會及會議帶動墨爾本朗廷酒店業績增長。酒店已承攬若干主要團體活動，加上持續致力提高週末消閒旅客的比重，令酒店的平均入住率及房租均有所上升。平均入住率於2013年上半年為85.6%，而去年同期為78.9%。平均房租則於2013年上半年上漲至273澳元（2012年上半年：262澳元）。

然而，餐飲業務收益於上半年按年下跌0.3%，原因是餐廳顧客減少。

酒店最後階段的客房翻新工程涉及81間客房，已於2013年5月展開，並定於2013年8月完工。通過向市場推出更豪華的產品，墨爾本朗廷酒店的顧客體驗將得以提升。

奧克蘭朗廷酒店

雖然企業客戶對酒店服務需求出現疲態，奧克蘭朗廷酒店仍能透過加強零售客戶業務而維持其入住率。然而，由於將重心轉移至消閒旅客，令平均房租輕微下跌。2013年上半年的平均入住率為72.5%(2012年上半年: 69.4%)，而平均房租在2013年上半年則略為下降至184紐元 (2012年上半年: 186紐元)。

儘管Barolo餐廳自1月起暫停營業並於3月重開後轉為宴會場所，但餐飲業務收益於2013年上半年按年仍有4%增長。宴會及餐廳業務增長帶動餐飲方面整體收益上升。

悉尼朗廷酒店

於2012年8月完成收購酒店並重塑品牌為朗廷後，酒店在取得市場品牌知名度的同時，繼續提升零售客戶業務及市場佔有率。於截至2013年6月止六個月，酒店的平均入住率為82.9%，平均房租則為281澳元。雖然酒店的入住率及房租在上半年處於高水平，但鑒於宴會業務需求缺乏，餐飲方面收益增長相對緩慢。

北美洲

波士頓朗廷酒店

由於經濟正在復甦，美國酒店市場營商環境仍在持續改善。隨著會議市場業務增多，入住率增加2.6個百分點，而平均房租亦有所上升，致使波士頓朗廷酒店平均可出租客房收入於2013年上半年按年增長5.5%。2013年上半年平均入住率為66.9%，而去年同期則為64.3%。平均房租於2013年上半年上升至243美元，而2012年上半年為239美元。波士頓馬拉松爆炸案及隨後的搜捕行動並無影響波士頓朗廷酒店於2013年第二季的業績。

受惠於金融路演、會議及研討會數目增加，餐飲方面的收益於上半年按年增長8%。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

酒店於2013年第一季度表現良好，但於第二季度則有放緩的跡象。雖然如此，由於酒店採取策略吸納利潤率較高的零售客戶群，使平均房租按年上漲8.4%。平均房租於2013年上半年為228美元（2012年上半年：210美元），惟入住率出現下調，平均入住率於2013年上半年為72.1%（2012年上半年：74.6%）。儘管如此，平均可出租客房收入按年增長4.8%。

由於婚宴減少以及餐廳於上半年因翻新而停業約一個月致使餐飲方面的收益於2013年上半年按年下跌5%。

多倫多Delta Chelsea酒店(於2013年7月重塑品牌為Eaton Chelsea)

於2013年上半年，鑒於多倫多酒店市場有改善跡象，酒店致力吸引較高利潤率的商務客戶以及團體預訂，旨在取代收益較低的消閑旅客。因此，平均房租於2013年上半年上升至122加元，而2012年上半年則為120加元。平均入住率亦於2013年上半年上升至69.1%（2012年上半年：67.4%）。為配合酒店於2013年7月重塑品牌為Eaton Chelsea，酒店為大堂、餐廳及宴會廳進行翻新，這有助酒店於品牌重塑的過渡期維持市場佔有率。

餐飲方面收益於上半年按年下跌6%，原因為宴會業務隨著會議及研討會數目下降而減少，以及餐廳於2013年第二季因進行翻新工程而帶來負面影響。

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)

雖然上海酒店市場整體上受若干因素影響，包括經濟增長放緩、政府支出緊縮及來自新酒店的激烈競爭，但新天地朗廷酒店仍能維持其作為上海其中一間最豪華酒店的地位，入住率及平均房租於2013年上半年均有所提升。按平均356間可出租客房計，平均入住率於2013年上半年升至55.3%（2012年上半年：52.3%，按平均347間可出租客房計）。酒店的平均房租於2013年上半年為1,729人民幣（2012年上半年：1,597人民幣）。

餐飲方面收益於2013年上半年按年增長14%，原因是餐廳及宴會業務有所改善。

除新天地朗廷酒店的酒店部分錄得收益外，酒店臨街商店亦帶來租金收入。於2013年6月底，該等商店的總樓面面積約16,200平方呎，全部租賃予高檔服裝品牌零售商。憑藉位處新天地中心的優越位置，酒店於所有商店均取得高的租金。因此，於2013年上半年，商店的租金淨收入對新天地朗廷酒店的營運利潤帶來一定貢獻。

發展中項目

芝加哥朗廷酒店

我們於2010年底收購位於芝加哥市中心的重建項目。該物業包括一幢現成商業樓宇的最低13層及部分地庫，現已改建成能提供316間客房的朗廷酒店。酒店於2013年7月試業，並將於2013年9月隆重開業。

資產收購

我們較早前曾公布以2.29 億美元收購位於紐約曼哈頓的一間酒店，該酒店能提供214間客房。此項交易已取得良好進展，我們期望能在今年內盡快完成收購。我們將在交易完成日作出進一步公告。

酒店管理業務

於2013年上半年，酒店管理組合日益發展，並增添了朗豪第五大道酒店(此乃上述「資產收購」一節內所提及的酒店，本集團將會按合約進行收購)的長期酒店管理合約，該合約已加入到本集團酒店管理附屬公司負責管理的第三方酒店行列中，使我們於2013年6月底管理的酒店數目增加至8間，合共提供約1,900間客房。除了持有上海新天地朗廷酒店33.3% 權益外，本集團於該等酒店並沒有股本投資。

發展項目

大連綜合發展項目

項目包含約1,200個高級公寓單位及一幢約有360間客房的國際級豪華酒店，總樓面面積約為286,000平方米。本集團持有此發展項目的50%權益，並擔任項目經理。於完成挖土及地基工程後，項目首階段的建築工程已於2012年2月展開，預計自2014/15年起分兩階段完成。直至2013年6月底，本集團就項目權益已投入6.49億港元資金。

由於本年度9月將開始預售公寓單位，銷售辦事處及示範單位已投入使用。示範單位裝修一流，彰顯了朗豪品牌莊重而時尚的高雅格調。

冠君產業信託收入

鑒於綜合本集團於冠君產業信託所持的58.15%權益之會計變動，該綜合導致本集團實際財務狀況嚴重扭曲。就此，本集團的核心溢利仍是按於相同財務期間應佔冠君產業信託的分派收入所計算。我們相信，此舉將更能反映本集團投資於冠君產業信託所獲得的實際財務回報及經濟利益。按此基準，上半年來自冠君產業信託的總收入按年增加9.1%至4.727億港元。隨著資產管理收入增加及2013年上半年代理佣金收入上升，2013年上半年來自冠君產業信託的整體資產管理收入上升5.2%至1.41億港元（2012年上半年：1.34億港元）。

	截至6月30日止六個月		變動
	2013	2012 (重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	331.7	299.4	10.8%
管理費收入	141.0	134.0	5.2%
來自冠君產業信託總收入	472.7	433.4	9.1%

下列內容乃節錄自冠君產業信託2013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

花旗銀行廣場的出租率由年初的89.1%輕微下跌至2013年6月30日的88.4%。花旗銀行廣場現時的租金叫價為每平方呎80-85港元(以可租用面積計)。現收呎租(即現有租約的平均租金)由年初的每平方呎85.12港元略為上升至年中時的每平方呎85.26港元。花旗銀行廣場的租金收入持平，收入總額則因樓宇管理費收益增加10%而輕微增加至6億港元。樓宇管理開支亦錄得相應增幅，令營運開支增加5.2%至1.02億港元。物業淨收入輕微減少0.3%，與出租率略為下降相符。

朗豪坊辦公大樓

除金融業外，香港整體經濟仍能維持動力，對中環區以外的寫字樓需求仍然殷切。朗豪坊辦公大樓的出租率於2013年6月30日為98.8%，租金叫價於本年內提高至每平方呎38-45港元(以總樓面面積計)，而去年則為每平方呎32-38港元。因上半年有佔面積20%的租約以較高租金轉/續租，現收呎租由去年底的每平方呎28.36港元上升至2013年6月30日的每平方呎30.42港元。辦公大樓的收入總額增加7.4%至1.38億港元。物業淨收入由1.04億港元增加6.2%至1.10億港元。

朗豪坊商場

商場於2013年上半年人流仍然非常暢旺，舖位於2013年中時亦近乎全部租出。場內商戶的平均每平方呎銷售額於上半年按年上升9.7%。增長速度有所放緩，主要是因為四五月間天氣欠佳，令時裝店鋪表現失色。商場於上半年僅有佔面積5%的租約到期續租。不過，現收呎租由2012年底的每平方呎114.89港元上升至2013年6月的每平方呎118.71港元(以可租用面積計)。收入總額由2.85億港元增加12.2%至3.20億港元。整體上，物業淨收入由2.27億港元增加10.3%至2.50億港元。

於LHI之投資

按法定會計基準計，本集團於LHI之投資被分類為附屬公司，而其業績需於本集團之法定收益表中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故本集團之核心溢利將會按應佔分派收入計算，而我們相信此舉將更能反映本集團投資於LHI所獲得的實際財務回報及經濟利益。此做法亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）之回報方法相一致。

由於LHI於2013年5月30日上市，故分派收入涵蓋2013年5月30日至2013年6月30日期間。來自LHI的分派收入於2013年上半年為2,120萬港元(已計算本集團已放棄的分派在內)。

於2013年，我們就持有的LHI股份合訂單位放棄13.1%的分派權益（在發行股份合訂單位以支付酒店管理費用前），上述百分比將於2017年下跌至約4.4%，而於2018年，本集團將有權就所有持有的股份合訂單位收取分派。

本集團作為LHI的主要投資者會放棄部分分派以盡量減低對其他投資者所受的初始收益率攤薄影響。攤薄乃由於在首次公開發售時發行額外單位所致。LHI所籌得的額外資金，作為初步投資組合的資產提升項目的資金，此舉將有助支持LHI物業往後的表現及價值。

截至6月30日止六個月		
	2013	2012
	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔分派收入	21.2	不適用

投資物業

截至6月30日止六個月			
	2013	2012	
租金毛收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
鷹君中心	69.6	60.4	15.2%
逸東軒住寓	19.4	21.2	- 8.4%
美國物業	54.2	55.1	- 1.7%
其他	12.3	12.1	1.7%
	155.5	148.8	4.5%
租金淨收入	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
鷹君中心	56.7	58.6	- 3.2%
逸東軒住寓	10.3	14.7	- 29.7%
美國物業	24.5	23.7	3.3%
其他	0.9	1.0	9.7%
	92.4	98.0	- 5.7%

鷹君中心

由於中國內地企業的需求持續，加上中環租戶為了減低租金開支而搬遷，灣仔寫字樓市道於2013年上半年表現穩定。鷹君中心絕大部份於2013年上半年所簽訂的租約之租金，介乎每平方呎60-73港元(以可租用面積計)。因此，鷹君中心的現收租金由2012年6月的每平方呎55.2港元上升至2013年6月的每平方呎61.8港元。

然而，鑒於本集團實行改善營運效率的策略，本集團將自2014年初進一步整合其於鷹君中心寫字樓空間的需求，致使若干租約於2013年上半年到期後，相關寫字樓空間並沒有即時租出。因此，鷹君中心的寫字樓部份的出租率由2012年6月底的94.5%下降至2013年6月底的91.7%。

鷹君中心的商場部份於上半年整段期間維持100%的出租率，而平均租金於2013年6月按年增長4.6%。整體而言，鷹君中心租金毛收入於2013年上半年增加15.2%至6,960萬港元(2012年上半年：6,040萬港元)。然而，由於搬遷及提升冷水泵房設施的額外費用以及未能歸入資產表的其他維修資本開支入賬，故租金淨收入受到影響。租金淨收入於2013年上半年下跌3.2%至5,670萬港元(2012年上半年：5,860萬港元)。

逸東軒住寓

基於短期住宿的需求放緩，加上受到灣仔峽道物業的重建工程所干擾，為上半年服務式住寓的入住率增添壓力。三幢服務式住寓的整體入住率由2012年上半年的75.6%下跌至2013年上半年的65.9%。不過，上半年所收取的租金仍高於去年同期的水平。所收取的租金由2012年上半年的每平方呎42.9港元上升4.1%至2013年上半年的每平方呎44.8港元(以總樓面面積計)。租金毛收入於2013年上半年按年下跌8.4%至1,940萬港元，而租金淨收入則按年下跌29.7%至1,030萬港元。

美國物業

由於加州的寫字樓租賃市場正逐漸復甦，故三藩市地區的空置率於2013年上半年持續回落，令區內的租金叫價於2013年上半年持續上揚。雖然353 Sacramento及500 Ygnacio的市值租金已上升至高於其平均現收租金的水平，但由於缺乏租約到期續租，限制了現收租金的增長。2700 Ygnacio的市值租金於2013年6月底仍然低於其平均現收租金。

與2012年6月底比較，物業組合的出租率於2013年6月底維持穩定於93%。所收取的平均現收租金於2013年6月底為每平方呎34美元(以可租用淨面積計)，而2012年6月底則為每平方呎34.8美元。租金毛收入於2013年上半年輕微下跌至5,420萬港元(2012年上半年：5,510萬港元)。由於招租成本減少，租金淨收入於2013年上半年增加3.3%至2,450萬港元(2012年上半年：2,370萬港元)。

展望

鑒於出現聯儲局縮減買債計劃的討論，加上中國經濟增長放緩，導致全球金融市場自今年5月中開始起伏不定。然而，隨著當局表示在調整買債方面並無預設進程及中國總理重申對中國經濟增長持樂觀態度，令市場趨向穩定。儘管如此，我們相信金融市場短期內仍會持續波動，對全球經濟增長可能會構成更廣泛的影響。因此，我們必須提高警覺並做好準備，以應對環球經濟的不穩定因素。

於2013年下半年，來自LHI的分派及酒店管理收入預期將會增加並反映自其於2013年5月上市後6個月對盈利的貢獻。就酒店營運而言，三間香港酒店的前景維持穩定，於目前為止該等酒店的預訂情況令人滿意，雖然預訂期是較短。於2013年下半年，新郵輪碼頭將會啟用，香港迪士尼樂園亦會擴充，將為香港帶來更多休閒及商務旅客。

於2013年5月三間香港酒店分拆至LHI後，於下半年來自酒店分部的收入將會減少。就香港以外的酒店前景而言，於相關經濟改善的情況下，美國酒店市場將進一步復甦，使本集團的美國酒店受惠。鑒於今年第二季有跡象顯示情況轉好，故我們對倫敦酒店持審慎樂觀的態度。澳紐地區的酒店表現可保持穩定，而多倫多酒店由於自2013年7月起重塑為逸東品牌，業務可能會受到影響，使收益有一定程度的波動。

至於冠君產業信託，於2013年餘下時間來自花旗銀行廣場的收入跌幅有限，而朗豪坊很大機會錄得更高的租金收入。不過，物業於下半年的營運表現改善並不一定意味下半年的分派將會增加，此乃由於冠君產業信託的利息成本亦有所增加所致。

儘管近期的經濟狀況更為嚴峻，但本集團已做好應付各種挑戰的準備，嚴緊遵從維持穩健財務狀況的方針，使我們能有充足的緩衝資金，應對任何市場困境。事實上，憑藉我們充裕的流動資金，我們將把握機會，在選定市場中發掘被低估價值的資產，以期於日後取得增長。

財務回顧

負債

按法定基準，合計冠君產業信託和LHI的業績後，本集團於2013年6月30日的綜合負債淨額為77.96億港元，較2012年12月31日減少40.41億港元。借貸淨額於本期間的減少是主要來自分拆三間香港酒店上市後的現金收益。

根據就本集團的投資物業於2013年6月30日之專業估值及以折舊成本計算的本集團酒店物業(包括屬於LHI的香港酒店)，於2013年6月30日合計為488.75億港元，較於2012年12月31日重列的價值427.71億港元增加61.04億港元。此增長主要由於本期間之溢利及將被視為出售三間香港酒店所得的盈餘納入其他儲備。

根據會計準則，本集團的綜合財務狀況需要包括冠君產業信託和LHI的全部負債。根據該法定報告的綜合負債淨額(「報告上綜合負債淨額」)及集團股東應佔權益計算，本集團於2013年6月30日的槓桿比率為16.0%。由於本集團只佔有冠君產業信託及LHI的負債淨額的比率分別為58.15%及57.69%，同時本集團無需承擔兩個已獨立上市附屬公司的債項，因此我們認為按集團佔有的兩個已獨立上市附屬公司的淨資產值來計算負債淨額，較選用報告上綜合負債淨額更為恰當。集團的現金淨額狀況表列如下：

負債(現金)淨額 (於2013年6月30)	綜合計算	佔有的資產淨值*
	港幣百萬元	港幣百萬元
鷹君集團	(9,935)	(9,935)
LHI	6,178	-
冠君產業信託	11,553	-
負債(現金)淨額	7,796	(9,935)
本集團股東應佔權益	48,875	56,150
於2013年6月30日的槓桿比率	16.0%	不適用

* 根據本集團佔有的兩個已獨立上市附屬公司的資產淨值來計算負債淨額。

以下是根據法定綜合財務報表的分析：

債務

於2013年6月30日，本集團合計冠君產業信託和LHI的財務狀況後的總借貸(包括中期票據)為230.82億港元。本集團於2013年6月30日的外幣總借貸相等於51.82億港元，其中的69%或相等於35.97億港元為定息貸款。

財務支出

本集團於本期間的綜合淨財務支出為2.378億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為5.8倍。

流動資金及借貸到期概要

於2013年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的銀行信貸總額為160.24億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2013年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	31.0%
一至二年	0.6%
三至五年	54.9%
五年以上	13.5%

資產抵押

於2013年6月30日，本集團賬面總值約為512.51億港元（2012年12月31日：646.49億港元）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2013年6月30日，本集團之經核准資本性開支23.24億港元（2012年12月31日(重列)：5.27億港元），其中已簽約但未列入本簡明綜合財務報表如下：

- (a) 2.48 億港元（2012 年 12 月 31 日(重列)：4.54 億港元）收購投資物業和增加物業、廠房及設備；
- (b) 以 21.553 億港元收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層之作價餘額 19.398 億港元及印花稅 9,160 萬港元。

於2013年6月30日，本集團就合營公司的權益投入資本承擔為人民幣2,550萬元(相等於3,200萬港元)（2012年12月31日：3,250萬港元）。

本集團於2012年10月簽訂收購一幢位於美國紐約市中心的酒店物業的買賣協議，代價約為2.29 億美元。由於部份買賣協議所載的條件尚未達成，於報告期日收購尚未完成。其中1,500萬美元已支付，並由第三者保管以待收購完成後發放。

除上述外，本集團於2013年6月30日並無任何重大承擔項目及或然債項。

結算日後事件

於2013年7月11日，冠君產業信託完成以21.553億港元作價收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層(「收購」)。新有期貸款額19億港元於2013年7月8日提取以支付該收購。完成收購後，冠君產業信託現時擁有花旗銀行廣場100%的可租賃總面積。

中期業績之審閱

截至2013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」所編制，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·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。

中期股息及特別中期股息

本公司董事會通過宣布派發截至2013年6月30日止六個月中期股息每股23港仙（2012年：23港仙）及特別中期股息每股1.00港元（2012年：無）（「2013年中期股息」）。股息將於2013年10月16日派發予於2013年10月7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2013年10月2日（星期三）至2013年10月7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2013年中期股息，務請於2013年9月30日（星期一）下午4時30分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達香港中央證券登記有限公司（本公司股份過戶登記處香港分處），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

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、減低欺詐行為風險及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。

除下述偏離若干企業管治守則條文外，本公司於回顧期內一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載述之所有守則條文及強制披露要求。有關偏離若干企業管治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：

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並擔任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才能之人士（包括四位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。

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

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

企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，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機密和私隱的資料。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起不良競爭，最終不利股東利益。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。

遵守標準之守則

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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2013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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至2013年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

發行新股份

於2013年6月30日，本公司已發行合共639,249,964股股份。較之於2012年12月31日，期內合共增發7,850,354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2,870,500股新股份。由此所得的資金總額為65,126,380港元。
- 於2013年6月21日，根據有關2012年度末期股息之以股代息安排，以每股32.04港元之價格發行合共4,979,854股新股份予選擇代息股份之股東。

公眾持股量

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

僱員

期內，本集團之僱員人數輕微上升，主要由於營運酒店所需員工增加。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）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。

於2013年，本公司持續培養企業文化，推廣實踐「高效員工的七個習慣」及於工作上採納創新方向。我們亦透過培訓計劃、推廣項目、成立委員會及設立讓員工發表意見的電子平台等渠道加強員工意識。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。有賴員工參與及管理層的支持，本公司得以持續實行組織策略。由於調整策略對公司發展尤關重要，故將會制定各種策略性規劃措施以確保業務目標得以實現。

於2013年，本集團酒店分部繼續為員工建立一個多元化、多角度的發展平台。除全年培訓課程外，並舉辦特別為業務主管及行政人員而設的「APEX (Advanced Programme for Executives)」，令主管及行政人員具備所需知識、技能及經驗，日後可更上一層樓或接受更具挑戰性的職位。參與APEX的員工可獲不同的發展機會，如針對性工作任務、有關領導才能及酒店知識的eCornell培訓課程以及指導安排。本集團酒店分部於2012年至2014年成功重續僱員再培訓局的人才企業嘉許計劃，並繼續獲頒授「人才企業1st」殊榮。朗豪酒店於2012年榮獲香港人力資源管理學會頒發「卓越企業人才搜尋及配置獎」及「年度大獎」。

「創新」為酒店業務的主要方針。我們成立「THINK PINK」電子平台，讓所有員工藉此分享意見。於每年6月，全球所有酒店均會參與年度盛事「Think Pink Festival」，讓顧客及員工得以分享酒店所推出的嶄新構思。首屆「Think Pink Ideas 年度比賽」亦於2013年舉行，以「如何令客人賓至如歸？」為題，頒獎給提出最佳概念的酒店。此外，我們亦於客房播放影片，展示朗廷的創新產品及意念。

企業社會責任

我們認為高水平的企業社會責任（「企業社會責任」）將為客戶、夥伴、投資者、僱員及社會締造長遠價值。同時，此業務方針可改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素，我們因而致力將企業社會責任融入組織文化中。

本公司已向全球報告倡議組織的報告服務部呈報其2012年年報以供應用水平審核，而本集團亦已達到報告應用水平C級。此項成就確認了我們於企業社會責任方面出眾的表現及報告編制。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席及董事總經理)、羅啟瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生及四位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2013年8月16日

簡明綜合收益表

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月 2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	3	3,402,675	3,216,341
商品及服務成本		<u>(1,863,740)</u>	<u>(1,758,261)</u>
折舊前經營溢利		1,538,935	1,458,080
折舊		<u>(186,475)</u>	<u>(171,889)</u>
經營溢利		1,352,460	1,286,191
投資物業之公平值變動		794,670	1,167,007
衍生金融工具之公平值變動		(242)	(874)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		308,236	(13,992)
轉換可換股債券之收益		29,302	-
其他收益		29,990	28,805
行政費用及其他費用		(191,441)	(110,626)
財務成本	5	<u>(264,946)</u>	<u>(201,194)</u>
應佔聯營公司業績		632	11,597
應佔合營公司業績		<u>(9,560)</u>	<u>(5,138)</u>
除稅前溢利	6	2,049,101	2,161,776
利得稅	7	<u>(127,175)</u>	<u>(221,918)</u>
未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔期內溢利		<u>1,921,926</u>	<u>1,939,858</u>
應佔期內溢利（虧損）：			
公司擁有人		1,272,332	1,329,698
非控股權益		(7,282)	255
		<u>1,265,050</u>	1,329,953
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<u>656,876</u>	609,905
		<u>1,921,926</u>	<u>1,939,858</u>
每股盈利：			
基本	9	<u>2.00 港元</u>	<u>2.11 港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔期內溢利	<u>1,921,926</u>	<u>1,939,858</u>
其他全面支出:		
期後可重新分類至損益的項目:		
持作可出售投資之公平值（虧損）收益	(9,639)	796
海外營運折算所產生之匯兌差額	(232,272)	36,683
應佔聯營公司的其他全面收益	915	33
應佔合營公司的其他全面收益（支出）	9,998	(6,430)
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(12,184)	-
公平值調整重新分類至損益	(5,375)	-
未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔期內其他全面(支出) 收益	<u>(248,557)</u>	<u>31,082</u>
未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔期內全面收益總額	<u><u>1,673,369</u></u>	<u><u>1,970,940</u></u>
應佔期內全面收益（支出）總額:		
公司擁有人	<u>1,031,123</u>	<u>1,360,780</u>
非控股權益	<u>(7,282)</u>	<u>255</u>
	<u>1,023,841</u>	<u>1,361,035</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>649,528</u>	<u>609,905</u>
	<u><u>1,673,369</u></u>	<u><u>1,970,940</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於 2013 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2013 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,202,905	11,216,070
投資物業		64,464,405	63,630,210
收購投資物業按金及直接支出		307,130	-
聯營公司權益		538,660	555,556
合營公司權益		649,148	648,710
持作可出售投資		250,396	133,711
應收票據		166,406	-
受限制現金		125,737	122,487
		<u>77,704,787</u>	<u>76,306,744</u>
流動資產			
存貨		109,380	93,754
應收賬款、按金及預付款項	10	501,553	551,447
應收票據		6,262	-
可收回稅項		-	1,257
銀行結存及現金		15,286,310	4,962,339
		<u>15,903,505</u>	<u>5,608,797</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	11	2,500,043	2,479,684
衍生金融工具		3	-
稅項準備		214,170	217,159
應付分派		238,629	256,562
一年內到期借貸		7,144,180	3,329,626
可換股債券		-	3,051,344
		<u>10,097,025</u>	<u>9,334,375</u>
流動資產(負債)淨值		<u>5,806,480</u>	<u>(3,725,578)</u>
總資產減流動負債		<u>83,511,267</u>	<u>72,581,166</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2013 年 6 月 30 日

	於 2013 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動負債		
衍生金融工具	12,423	-
一年後到期借貸	12,678,155	10,371,674
中期票據	3,064,831	-
遞延稅項	780,416	787,752
	<u>16,535,825</u>	<u>11,159,426</u>
	<u>66,975,442</u>	<u>61,421,740</u>
應佔權益:		
公司擁有人		
股本	319,625	315,700
股份溢價及儲備	48,555,353	42,455,304
	<u>48,874,978</u>	<u>42,771,004</u>
非控股權益	(875,068)	2,859
	<u>47,999,910</u>	<u>42,773,863</u>
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值	18,975,532	18,647,877
	<u>66,975,442</u>	<u>61,421,740</u>

簡明綜合財務報表附註

截至 2013 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附錄 16 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價值計量。

除了以下所述外，此截至 2013 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 2012 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

在本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈於本期期間強制性生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」

於本期間，本集團首次應用香港財務報告準則第 13 號。香港財務報告準則第 13 號建立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之相關規定。香港會計準則第 34 號作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出適當的披露。

香港財務報告準則第 13 號的範圍廣泛，它應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數豁免情況。香港財務報告準則第 13 號包含「公平值」的新定義，定義公平值為在資本（或在最有利的）市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得或轉讓負債所付出的作價。根據香港財務報告準則第 13 號，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而估算出來。此外，香港財務報告準則第 13 號包含廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號的過渡條文，本集團已預先採用新公平值計量及披露規定。除額外披露，應用香港財務報告準則第 13 號不會對本集團於簡明綜合財務報表所確認之數額造成重大影響。

2. 主要會計政策- 續

香港會計準則第1號「呈列其他全面收入項目」的修訂本

於本期間，本集團首次應用香港財務準則第1號的新訂及經修訂本。香港會計準則第1號的修訂本為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號的修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表及收益表更名為損益表。本公司董事決定維持以往用於簡明綜合財務報表的術語。然而，香港會計準則第1號的修訂規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收入項目須劃分為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益的項目；及(b) 於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的利得稅須按相同基準予以分配，該等修訂並無變動現時按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。該等修訂已被追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按此等修訂作出相應修改。

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（2011年經修訂）連同對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號有關過渡性指引的修訂。香港會計準則第27號（2011年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故並不適用於該等簡明綜合財務報表。

應用此等準則的影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」的部分。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資公司的控制權：(a) 對投資對象的控制權，(b) 參與被投資對象營運所得可變回報的風險或權利，及(c) 行使其權力以影響其回報的能力。該等三項標準須同時滿足，投資者才擁有對被投資對象的控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資公司擁有控制權。

2. 主要會計政策 - 續

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則 - 續

應用香港財務報告準則第10號的影響 - 續

於2010年7月23日，本集團於冠君產業信託（「冠君產業信託」）持有51.28%權益，冠君產業信託乃於香港聯合交易所有限公司上市。當時，本集團於冠君產業信託的51.28%權益賦予本集團於冠君產業信託相同比例投票權利，而冠君產業信託餘下48.72%基金單位由多名單位持有人擁有，概無個別單位持有人的持股比例超過1%，惟兩名單位持有人分別持有3.33%和1.54%除外。自當時起，本集團繼續於冠君產業信託持有的權益不斷增長，而於2013年6月30日，本集團持有58.15%權益。根據香港財務報告準則第10號所載控制權的新定義及相關指引，本公司董事於首次應用香港財務報告準則第10號日期（即2013年1月1日）就本集團於冠君產業信託是否擁有控制權作出評估。本公司董事認為，獨立就香港財務報告準則第10號而言，基於本集團於冠君產業信託的股權的絕對規模以及其他股東所擁有股權的相對規模及分散程度，本集團將會自2010年7月23日以來已擁有冠君產業信託的控制權。因此，根據香港財務報告準則第10號的規定，冠君產業信託一直為本公司的附屬公司。先前，冠君產業信託被視作本集團的聯營公司並使用權益會計法入賬。2012年的比較數字已根據香港財務報告準則第10號所載相關過渡條文予以重列。

應用香港財務報告準則第11號的影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司的權益」，而於相關詮釋香港（常務詮釋委員會）詮釋第13號「共同控制實體－合資方之非貨幣出資」所載的指引已載入香港會計準則第28號（2011年經修訂）。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制的共同安排須如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類分類－共同經營及合營公司。根據香港財務報告準則第11號對共同安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排的訂約各方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於共同安排的權利及責任而釐定。共同經營為於安排中擁有共同控制權的各方（即共同經營者）對與該安排有關的資產享有權利及對其負債承擔責任的共同安排。合營公司為於安排中擁有共同控制權的各方（即合營方）對該安排的淨資產享有權利的共同安排。先前，香港會計準則第31號有三類共同安排－共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排的分類乃主要基於該安排的法定形式（例如透過獨立實體確立的共同安排分類為共同控制實體）而釐定。

2. 主要會計政策 - 續

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則 - 續

應用香港財務報告準則第11號的影響 - 續

合營公司及共同經營的初步及其後會計處理方法並不相同。於合營公司的投資乃採用權益法（不再准許採用比例合併法）入賬。於共同經營的投資乃按照各共同經營者確認其資產（包括其分佔的共同持有資產）、其負債（包括其分佔的共同產生負債）、其收益（包括其分佔共同經營產生的銷售收益）及其開支（包括其分佔的共同產生開支）。各共同經營者根據適用準則就其於共同安排中的權益有關的資產及負債，以及收入及支出入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排的投資的分類。本公司董事認為，本集團於Wealth Joy Holdings Limited（「Wealth Joy」）的投資曾根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營公司並使用權益法入賬。本集團於Wealth Joy的投資已根據香港財務報告準則第11號所載相關過渡條文予以應用。

於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於該等簡明綜合財務報表內呈報的金額及／或於該等簡明綜合財務報表內載列的披露資料產生重大影響。

2. 主要會計政策 - 續

總結以上會計政策變動的影響

就以上所述本集團因會計政策變動對其於本期及之前中期期間於簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表呈報之業績的影響, 以如下項目形式分析:

對本中期期間溢利的影響:

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核)
增加收益	902,282	862,160
增加商品及服務成本	(148,682)	(133,471)
增加投資物業之公平值變動	698,166	938,451
增加(減少)可換股債券之內含衍生部分公平值變動	308,236	(56,689)
增加轉換可換股債券之收益	29,302	-
增加(減少)其他收益	10,456	(79,173)
增加行政費用及其他費用	(7,777)	(5,350)
增加財務成本	(192,703)	(150,378)
減少應佔聯營公司業績	(912,720)	(656,772)
增加利得稅	(29,684)	(108,873)
未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔期內溢利	<u>656,876</u>	<u>609,905</u>
應佔期內溢利:		
公司擁有人	-	-
非控股權益	-	-
	-	-
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>656,876</u>	<u>609,905</u>
	<u>656,876</u>	<u>609,905</u>
對本中期期內其他全面支出的影響		
增加現金流對沖	<u>(7,348)</u>	-
應佔期內其他全面支出:		
公司擁有人	-	-
非控股權益	-	-
	-	-
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>(7,348)</u>	-
	<u>(7,348)</u>	-
	<u>649,528</u>	<u>609,905</u>

2. 主要會計政策 - 續

總結以上會計政策變動的影響 - 續

上述會計政策的變動對本集團最近截於 2012 年 12 月 31 日止財務年度的資產及負債有以下影響:

	於 2012 年 12 月 31 日 (原列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 2012 年 12 月 31 日 (重列) 港幣千元
投資物業	5,333,210	58,297,000	63,630,210
聯營公司權益	20,679,926	(20,124,370)	555,556
應收賬款、按金及預付款項	490,956	60,491	551,447
可收回稅項	-	1,257	1,257
銀行結存及現金	3,565,257	1,397,082	4,962,339
應付賬款、按金及應付費用	(1,021,938)	(1,457,746)	(2,479,684)
稅項準備	(96,331)	(120,828)	(217,159)
應付分派	-	(256,562)	(256,562)
借貸	(3,776,462)	(9,924,838)	(13,701,300)
可換股債券	-	(3,051,344)	(3,051,344)
遞延稅項	(447,711)	(340,041)	(787,752)
冠君產業信託非控權基金單位持有人 應佔資產淨值	-	(18,647,877)	(18,647,877)
		<u>5,832,224</u>	

3. 收益

收益乃毛租金、物業管理服務收入、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收入、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 2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
物業租金	1,093,025	1,048,090
物業管理服務收入	106,130	96,875
酒店收益	2,029,477	1,905,558
商品出售	81,964	72,387
股息收入	3,375	2,712
其他	88,704	90,719
	<u>3,402,675</u>	<u>3,216,341</u>

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分的內部報告確認，有關內部報告由本集團營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評估較為集中於各上市集團（包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託及朗廷酒店投資（「朗廷酒店投資」））的分部業績。本集團於本期內已完成分拆三家香港酒店物業，令朗廷酒店投資成為上市公司，因此其分部資料於本期間獨立披露。此外，本集團的業績（不包括冠君產業信託及朗廷酒店投資的業績）乃按更詳細可呈報分部而呈報。因此，同期比較的分部資料已在重列。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如下：

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收入。
酒店業務	- 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
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。
冠君產業信託之業績	- 跟據冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資	- 跟據朗廷酒店投資公佈之財務資料。

分部業績指各分部未計入來自銀行結餘之利息收入及中央管理之現金、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔一間合營公司業績、折舊、投資物業之公平值變動、衍生金融工具、轉換可換股債券之收益、其他收益、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。

4. 分部資料 -續

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：

分部收益及業績

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月

	投資 物業 港幣千元 (未經審核)	酒店 業務 港幣千元 (未經審核)	其他 業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 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								
外部收益	155,466	2,029,477	174,044	2,358,987	1,043,266	422	-	3,402,675
分部之間收益	-	6,875	140,986	147,861	15,396	55,401	(218,658)	-
總計	155,466	2,036,352	315,030	2,506,848	1,058,662	55,823	(218,658)	3,402,675

分部之間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	92,422	442,886	203,805	739,113	755,478	46,223	(1,879)	1,538,935
折舊				(172,819)	-	(13,656)		(186,475)
折舊後經營溢利				566,294	755,478	32,567	(1,879)	1,352,460
投資物業之公平值變動				96,504	698,166	-		794,670
衍生金融工具之公平值變動				(242)	308,236	-		307,994
轉換可換股債券之收益				-	29,302	-		29,302
其他收益				2,864	-	-		2,864
行政費用及其他費用				(147,794)	(9,656)	(35,870)	1,879	(191,441)
財務成本淨值				(44,369)	(182,247)	(11,204)		(237,820)
應佔聯營公司業績				632	-	-		632
應佔合營公司業績				(9,560)	-	-		(9,560)
除稅前溢利				464,329	1,599,279	(14,507)		2,049,101
利得稅				(93,288)	(29,684)	(4,203)		(127,175)
期內溢利				371,041	1,569,595	(18,710)		1,921,926
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				(634)	(656,876)	7,916		(649,594)
公司擁有人應佔溢利				370,407	912,719	(10,794)		1,272,332

4. 分部資料 -續

分部收益及業績 -續

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月

	投資 物業 港幣千元 (未經審核) (重列)	酒店 業務 港幣千元 (未經審核) (重列)	其他 業務 港幣千元 (未經審核) (重列)	小計 港幣千元 (未經審核) (重列)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核) (重列)	抵銷 港幣千元 (未經審核) (重列)	綜合賬目 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益							
外部收益	148,841	1,905,558	165,818	2,220,217	996,124	-	3,216,341
分部之間收益	-	-	133,964	133,964	14,659	(148,623)	-
總計	148,841	1,905,558	299,782	2,354,181	1,010,783	(148,623)	3,216,341

分部之間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	98,010	442,172	189,209	729,391	730,549	(1,860)	1,458,080
折舊				(171,889)	-		(171,889)
折舊後經營溢利				557,502	730,549	(1,860)	1,286,191
投資物業之公平值變動				228,556	938,451		1,167,007
衍生金融工具之公平值變動				41,823	(56,689)		(14,866)
其他收益				5,331	-		5,331
行政費用及其他費用				(105,276)	(7,210)	1,860	(110,626)
財務成本淨值				51,831	(229,551)		(177,720)
應佔聯營公司業績				11,597	-		11,597
應佔合營公司業績				(5,138)	-		(5,138)
除稅前溢利				786,226	1,375,550		2,161,776
利得稅				(113,045)	(108,873)		(221,918)
期內溢利				673,181	1,266,677		1,939,858
減：非控股權益 / 冠君產業信託非控權 基金單位持有人應佔溢利				(255)	(609,905)		(610,160)
公司擁有人應佔溢利				672,926	656,772		1,329,698

朗廷酒店投資於 2013 年 5 月 30 日上市, 因此沒有呈報其分部收益及業績。

5. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
須於 5 年內悉數償還之銀行借貸利息支出	99,950	83,671
須於 5 年內悉數償還之其他借貸利息支出	17,326	16,531
須於 5 年內悉數償還之可換股債券利息支出	69,969	81,562
不須於 5 年內悉數償還之中期票據利息支出	52,618	-
其他借貸成本	25,083	19,430
	<u>264,946</u>	<u>201,194</u>

6. 除稅前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	852,844	840,143
購股期權費用（包括董事酬金）	6,199	592
	<u>859,043</u>	<u>840,735</u>
折舊	186,475	171,889
呆賬撥備回撥，淨額	(1,449)	(229)
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	3,902	2,506
有牌價投資之股息收入	(3,375)	(2,712)
利息收入	(27,126)	(23,474)
出售物業、廠房及設備之收益	(75)	-
匯兌虧損(收益)淨額	17,585	(4,271)
朗廷酒店投資分析上市的費用 (附註)	<u>45,521</u>	<u>-</u>

附註：此金額為於損益表確認的部份上市費用，其中 34,695,000 港元由朗廷酒店投資承擔。

7. 利得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	92,015	114,624
其他司法權區	11,771	5,882
	<u>103,786</u>	<u>120,506</u>
過往期間撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	9,694	(1,630)
其他司法權區	4,159	(1,650)
	<u>13,853</u>	<u>(3,280)</u>
	<u>117,639</u>	<u>117,226</u>
遞延稅項：		
本期間	1,394	92,496
過往期間撥備不足	8,142	12,196
	<u>9,536</u>	<u>104,692</u>
	<u>127,175</u>	<u>221,918</u>

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。

8. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年	2012 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已付股息：		
截至 2012 年 12 月 31 日止財務年度末期股息每股普通股 43 港仙（2012 年：有關 2011 年 12 月 31 日止財務年度為 40 港仙）	<u>272,684</u>	<u>251,604</u>
擬派股息：		
截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息每股普通股為 23 港仙（2012 年：有關截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月為 23 港仙）	147,027	145,210
截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月特別中期股息每股普通股為 1 港元（2012 年：零）	<u>639,250</u>	<u>-</u>
	<u>786,277</u>	<u>145,210</u>

於 2013 年 6 月 21 日，已派發予股東作為截至 2012 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股為 43 港仙（2012 年：末期股息為 40 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	
	2013 年	2012 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股息		
現金	113,129	204,824
以股代息	<u>159,555</u>	<u>46,780</u>
	<u>272,684</u>	<u>251,604</u>

本公司董事決定派發中期股息每股普通股 23 港仙（2012 年：23 港仙）及特別中期股息每股普通股 1 港元（2012 年：零）予本公司 2013 年 10 月 7 日已登記在股東名冊上之股東。

9. 每股盈利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核) (重列)
每股盈利：		
基本	<u>2.00 港元</u>	<u>2.11 港元</u>
攤薄	<u>1.62 港元</u>	<u>2.11 港元</u>

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	
	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核) (重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	1,272,332	1,329,698
假設轉換冠君產業信託可換股債券 之盈利調整(附註)	<u>(235,262)</u>	-
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,037,070</u>	<u>1,329,698</u>

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2013 年</u>	<u>2012 年</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	637,501,052	631,007,418
有可能攤薄股份之影響：		
購股期權	<u>1,664,932</u>	<u>513,696</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>639,165,984</u>	<u>631,521,114</u>

截至2012年6月30日止6個月，每股攤薄盈利之計算並沒有假設轉換冠君產業信託發行之尚未行使可換股債券，因為此轉換會導致增加每股盈利。

附註：

冠君產業信託基金單位持有人曾有權將其持有的債券轉換成基金單位。就會計而言，該調整已考慮(i) 公司擁有人應佔可換股債券利息、可換股債券之內含衍生部分公平值變動，以及轉換可換股債券收益的影響總和及(ii) 基於假設於本期初轉換可換股債券，本集團因而減少持有於冠君產業信託的基金單位，導致公司擁有人應佔溢利減少。上述假設性轉換並沒有實際發生，相關的冠君產業信託可換股債券已於 2013 年 6 月份全部贖回。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重列)
應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）	255,790	287,632
按金及預付款項	117,274	125,842
遞延應收租金	113,012	125,574
其他應收款項	15,477	12,399
	501,553	551,447

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。

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：

	2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重列)
0 - 3 個月	199,208	200,475
3 - 6 個月	11,463	21,530
6 個月以上	45,119	65,627
	255,790	287,632

11. 應付賬款、按金及應付費用

	2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重列)
應付貿易款項	157,304	204,366
預收按金	678,621	638,435
應付工程款及應付保修金	3,895	8,164
應付費用、應付利息及其他應付款項	1,660,223	1,628,719
	<u>2,500,043</u>	<u>2,479,684</u>

應付費用含有應付印花稅為963,475,000港元(2012年12月31日: 963,475,000港元), 乃根據現時適用之印花稅稅率4.25% (2012年12月31日: 4.25%) 及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購花旗銀行廣場的物業權益) 合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

應付貿易款項之賬齡(按發票日期計算)分析如下:

	2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重列)
0 - 3個月	144,466	192,222
3 - 6個月	3,133	1,646
6個月以上	9,705	10,498
	<u>157,304</u>	<u>204,366</u>