



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

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)



INTERIM REPORT 中期報告 2014

## 企業背景

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

集團的主要資產包括冠君產業信託的60.83%權益（於二零一四年六月三十日），及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（LHI）的57.95%權益（於二零一四年六月三十日）。

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——「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，面積達一百二十九萬平方呎。LHI擁有三間酒店，香港朗廷酒店共有498間客房，酒店坐擁於尖沙咀繁華購物區；擁有666間客房的香港朗豪酒店處於旺角購物旺區亦連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業；擁有465間客房的香港逸東酒店位於繁華幹道彌敦道上。

集團的發展項目包括一幅位於香港大埔白石角的優質住宅用地。該幅用地可盡覽無敵海景及已計劃打造為豪華住宅項目。項目總投資額約為七十億港元。

集團於美國擁有四幢寫字樓物業，總面積為九十四萬五千平方呎。集團同時經營物業管理及維修、建築材料貿易之業務。

集團之全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司為酒店管理人，其負責管理之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十一間豪華酒店，客房數目逾八千間房，當中包括十六間位於香港、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、寧波及廈門以朗廷或朗豪品牌命名的豪華酒店，以及五間位於香港、上海、多倫多及新德里的逸東酒店。

本集團於一九六三年創立，原以鷹君有限公司為首，並於一九七二年在香港聯合交易所上市。一九九零年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團的上市控股公司。

二零一三年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十六億八千萬港元，於二零一四年六月三十日資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為五百八十億港元。

# 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	6
董事簡介	27
管治、循規及企業社會責任	32
權益披露	36
簡明綜合財務報表審閱報告	45
簡明綜合收益表	46
簡明綜合全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	53
簡明綜合財務報表附註	55
釋義	87

## 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

Appleby

高偉紳律師行

Dentons US LLP

孖士打律師行

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

香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

### 香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話：(852) 2827 3668

傳真：(852) 2827 5799

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

### 網址

www.GreatEagle.com.hk

### 股份代號

41

# 股息通知及重要日期

## 中期股息

本公司董事會通過宣派截至2014年6月30日止六個月中期股息每股27港仙(「2014年中期股息」)(2013年：每股23港仙及特別中期股息每股1.00港元)，股息將於2014年10月17日派發予於2014年10月8日(星期三)已登記在本公司股東名冊上之股東。

## 重要日期

2014年中期業績公布	:	2014年8月21日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2014年10月3日至2014年10月8日 (包括首尾兩天在內)
2014年中期股息記錄日期	:	2014年10月8日
派發2014年中期股息	:	2014年10月17日

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2014年10月3日(星期五)至2014年10月8日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取2014年中期股息之權利，務請於2014年9月30日(星期二)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辦理過戶登記手續。

## 財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
<i>收益表之主要財務數據</i>			
<i>按核心業務計<sup>1</sup></i>			
核心業務收益	<b>2,695.6</b>	2,734.1	-1.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	<b>965.5</b>	780.2	23.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	<b>1.47港元</b>	1.22港元	
<i>按法定會計準則計<sup>2</sup></i>			
按法定會計準則計算收益	<b>3,949.2</b>	3,402.7	16.1%
權益持有人應佔會計溢利	<b>472.8</b>	1,272.3	-62.8%
中期股息(每股)	<b>0.27港元</b>	0.23港元	
特別中期股息(每股)	<b>不適用</b>	1.00港元	

<sup>1</sup> 按核心業務計算的財務數據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(「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，以及財務資產的已變現收益。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

<sup>2</sup> 按法定會計準則及適用會計標準編制的財務數據，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。

## 財務摘要

	於期末	
	2014年6月	2013年12月
<i>資產負債表之主要財務數據</i>		
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) <sup>1</sup>		
淨槓桿比率	現金淨額	現金淨額
賬面值(每股)	<b>88.2港元</b>	89.6港元
按法定會計準則計 <sup>2</sup>		
淨槓桿比率	<b>33.0%</b>	31.8%
賬面值(每股)	<b>76.9港元</b>	78.1港元

<sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔LHI的資產淨值計算。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託及LHI的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第7頁。

<sup>2</sup> 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2014年6月底，本集團僅分別佔冠君產業信託及LHI的60.83%及57.95%權益。

## 管理層討論及分析

### 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		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
<b>核心業務收益</b>			
租金總收入	<b>217.1</b>	155.5	39.7%
酒店分部*	<b>1,595.9</b>	1,910.7	-16.5%
冠君產業信託管理費收入	<b>157.8</b>	141.0	11.9%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	<b>363.2</b>	331.7	9.5%
LHI的分派收入 <sup>^</sup>	<b>148.4</b>	21.2	600.5%
其他業務	<b>213.2</b>	174.0	22.5%
	<b>2,695.6</b>	2,734.1	-1.4%
租金淨收入	<b>134.3</b>	92.4	45.3%
酒店EBITDA*	<b>202.9</b>	442.9	-54.2%
冠君產業信託管理費收入	<b>157.8</b>	141.0	11.9%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	<b>363.2</b>	331.7	9.5%
LHI的分派收入 <sup>^</sup>	<b>148.4</b>	21.2	600.5%
其他業務營運收入	<b>94.9</b>	62.8	51.1%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>1,101.5</b>	1,092.0	0.9%
折舊	<b>(71.1)</b>	(63.6)	11.8%
行政及其他費用	<b>(145.5)</b>	(147.8)	-1.5%
其他收入(包括證券收益)	<b>47.3</b>	2.8	1,552.3%
利息收入	<b>171.4</b>	16.5	940.8%
財務成本	<b>(81.5)</b>	(60.8)	34.0%
應佔聯營公司業績	<b>10.4</b>	11.1	-5.9%
應佔合營公司業績	<b>(19.0)</b>	(9.6)	99.2%
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>1,013.5</b>	840.6	20.6%
稅項	<b>(46.8)</b>	(59.8)	-21.8%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>966.7</b>	780.8	23.8%
<b>非控股權益</b>	<b>(1.2)</b>	(0.6)	93.4%
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>965.5</b>	780.2	23.7%

\* 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。

<sup>^</sup> 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。

## 管理層討論及分析

### 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：

#### 2014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)	31,177.2	7,192.0	23,985.2
冠君產業信託(附註2)	38,017.0	10,288.0	27,729.0
LHI(附註2)	10,156.7	4,040.6	6,116.1
	79,350.9	21,520.6	57,830.3

#### 2013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(附註1)	30,399.3	7,027.3	23,372.0
冠君產業信託(附註2)	37,914.5	10,156.5	27,758.0
LHI(附註2)	10,148.8	3,989.9	6,158.9
	78,462.6	21,173.7	57,288.9

附註1：資產及負債包括現金8,118,000,000港元(2013年12月31日：8,893,400,000港元)及借貸本金5,100,200,000港元(2013年12月31日：5,082,400,000港元)，故於2014年6月30日的現金淨額為3,017,800,000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已公布的業績(不包括來自冠君產業信託所應付分派363,200,000港元(2013年12月31日：380,800,000港元))，按鷹君集團有限公司分別於其中持有的權益(即60.83%及57.95%)(2013年12月31日：60.35%及57.72%)計算。此外，LHI的資產包括於2014年6月30日及2013年12月31日酒店物業的估值。

# 管理層討論及分析

## 財務數據 (按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
按法定會計準則計算的收益			
租金總收入	217.1	155.5	39.7%
酒店分部	2,375.0	2,029.5	17.0%
冠君產業信託管理費收入	157.8	141.0	11.9%
其他業務	213.2	174.0	22.5%
LHI酒店管理費收入	37.1	6.9	439.1%
冠君產業信託租金收入	1,155.0	1,058.7	9.1%
LHI租金收入	368.3	55.8	559.7%
對銷集團間交易	(574.3)	(218.7)	162.6%
<b>綜合總收益</b>	<b>3,949.2</b>	<b>3,402.7</b>	<b>16.1%</b>
租金淨收入	134.3	92.4	45.3%
酒店EBITDA	514.1	497.2	3.4%
冠君產業信託租金淨收入	954.5	881.1	8.3%
其他業務營運收入	100.7	68.2	47.6%
<b>營運收入</b>	<b>1,703.6</b>	<b>1,538.9</b>	<b>10.7%</b>
折舊	(240.5)	(186.5)	29.0%
投資物業之公平值變動	(143.8)	794.7	-118.1%
衍生金融工具之公平值變動	0.2	308.0	-99.94%
按公平值列賬之財務資產之公平值變動	(0.1)	-	不適用
轉換冠君產業信託可換股債券之收益	-	29.3	不適用
行政費用	(154.7)	(173.6)	-11.0%
其他費用(包括匯兌差異)	(169.5)	(17.8)	853.6%
其他收入(包括利息收入)	192.9	30.0	543.3%
財務成本	(302.7)	(264.9)	14.3%
應佔聯營公司業績	0.8	0.6	20.9%
應佔合營公司業績	(19.0)	(9.6)	99.2%
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>867.2</b>	<b>2,049.1</b>	<b>-57.7%</b>
稅項	(284.7)	(127.2)	123.9%
<b>除稅後會計溢利</b>	<b>582.5</b>	<b>1,921.9</b>	<b>-69.7%</b>
<b>非控股權益</b>	<b>(51.7)</b>	<b>7.3</b>	<b>-810.4%</b>
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	(58.0)	(656.9)	-91.2%
權益持有人應佔會計溢利	472.8	1,272.3	-62.8%

# 管理層討論及分析

## 概覽

踏入2014年，本集團繼續推展其擴大資產的計劃，分別於2014年5月收購一幅位於香港大埔的優質住宅用地及於2014年7月完成收購位於美國華盛頓市中心一間擁有265間客房的酒店。住宅用地可盡覽吐露港無敵海景及預留作豪華住宅發展項目，而酒店將重塑品牌為朗廷品牌之一。

除了進行收購外，本集團亦擴展其輕資產業務。憑藉美國經驗豐富的管理團隊，我們已成立美國房地產基金。本集團將成為該基金的主要資產管理人，並將根據基金的規模及表現收取資產管理費收入。

美國基金的初始規模由本集團轉讓或將予轉讓寫字樓物業的協定資產淨值作為其投資資本，以及一間龍頭中國內地資產管理公司承諾投入的150,000,000美元資金組成。由於該基金將向第三各方籌集額外資金，本集團應佔資產管理費收入將會增加。

從各方面來說，增加投資及擴大管理費收入業務的結合展現了我們的執行能力，並為本集團未來盈利打造穩固基礎。

於2014年上半年，本集團核心業務的收入基礎達至2,696,000,000港元，較去年同期減少1.4%。收入下降主要是由於去年香港酒店分拆至LHI後，來自酒店分部的收入下降。儘管本集團就LHI之權益計入分派收入，且來自海外酒店及其他主要溢利貢獻業務的收入

於上半年有所增加，仍不足以完全抵銷過往就香港酒店入賬的收入。

儘管收入下降，於2014年上半年，核心業務營運收入按年增長0.9%至1,102,000,000港元。與收入下降相比，營運收入增長主要原因是分派收入及管理收入增加，對收入與營運收入構成轉嫁效應。此外，本集團其他主要業務的利潤增加，導致營運收入的整體增幅稍為足以抵銷來自酒店分部的營運收入下降。

儘管營運收入增幅溫和，自去年分拆後本集團的經擴大現金基礎的利息收入顯著增加，以及本集團證券組合的變現收益，提高了除稅後核心溢利，其於2014年上半年按年增長23.7%至965,000,000港元。

本集團於2014年上半年入賬的利息收入為171,000,000港元，而去年同期則為16,000,000港元。本集團的大量現金以人民幣定存，產生較高存款利息，而部分現金則投資於其他提升利息收入的投資，使本集團經擴大現金持有量的利息收入增加。此外，本集團過往將少量現金投資於證券，包括股票及債券，出售此類投資使本集團於上半年錄得額外收益，而該項收益已計入「其他收入」項下。由於該收益經已變現，此等收益已計入核心溢利。

然而，於2014年上半年，利息支出亦上升，主要是由於就2013年下半年進行收購而產生額外利息支出所致。鑑於預售大連發展項目住宅單位需要更多市場推

## 管理層討論及分析

廣及行政費用，此舉加深了合營公司於上半年的虧損程度。

至於本集團的財資業務，本集團的現金儲備於過去幾個月經加快投資後減少。在該等情況下，與年初相比，本集團自2014年4月開始減少其證券投資。本集

團的大部分現金存款自去年下半年起已兌換成人民幣，以賺取更高存款息率。惟人民幣經歷未能預見的貶值，導致本集團的會計溢利出現匯兌虧損。為免生疑，該等未變現匯兌虧損不會計入本集團2014年上半年的核心溢利。然而，自2014年6月以來，人民幣兌港元匯率已逐步回升。

### 業務回顧

#### 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)		平均可出租客房收入 (當地貨幣)	
	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年
香港朗廷酒店	485	495	88.0%	85.4%	2,291	2,254	2,017	1,924
香港朗豪酒店	650	652	92.5%	87.7%	1,871	1,846	1,731	1,619
香港逸東酒店	465	440	95.7%	93.3%	1,178	1,159	1,127	1,082
倫敦朗廷酒店	380	380	78.5%	76.0%	260	267	204	203
墨爾本朗廷酒店	388	377	86.0%	85.6%	282	273	242	234
奧克蘭朗廷酒店	409	411	80.9%	72.5%	175	184	141	133
悉尼朗廷酒店	96	96	84.7%	82.9%	297	281	252	233
波士頓朗廷酒店	318	318	77.6%	66.9%	243	243	188	162
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	79.0%	72.1%	242	228	191	164
芝加哥朗廷酒店 <sup>^</sup>	313	不適用	51.7%	不適用	301	不適用	155	不適用
多倫多Eaton Chelsea酒店	1,590	1,590	65.9%	69.1%	126	122	83	85
紐約第五大道朗豪酒店 <sup>*</sup>	214	不適用	78.8%	不適用	487	不適用	383	不適用
上海新天地朗廷酒店 (佔33.3%權益)	356	356	65.6%	55.3%	1,664	1,729	1,092	957

<sup>^</sup> 於2013年7月10日開業

<sup>\*</sup> 於2013年9月25日開始擁有

## 管理層討論及分析

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
<b>酒店收益</b>			
香港	–	656.3	不適用
海外酒店 – 歐洲	<b>272.1</b>	248.6	9.4%
– 北美洲	<b>826.0</b>	551.0	49.9%
– 澳洲／紐西蘭	<b>414.2</b>	410.4	0.9%
其他(包括酒店管理收入)	<b>83.6</b>	44.4	88.5%
總酒店收益	<b>1,595.9</b>	1,910.7	–16.4%
<b>酒店EBITDA</b>			
香港	–	254.8	不適用
海外酒店 – 歐洲	<b>55.4</b>	61.0	–9.3%
– 北美洲	<b>21.2</b>	41.9	–49.9%
– 澳洲／紐西蘭	<b>63.2</b>	63.4	–0.5%
其他(包括酒店管理收入)	<b>63.1</b>	21.8	191.7%
總酒店EBITDA	<b>202.9</b>	442.9	–54.2%

於2013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。下表重列經撇除香港酒店的上述數據，以提供更有意義的按年比較。

## 管理層討論及分析

根據本列表作出的管理層討論， 並無計入分拆酒店的影響	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
<b>酒店收益</b>			
海外酒店	<b>1,512.3</b>	1,210.0	25.0%
其他(包括酒店管理收入)	<b>83.6</b>	44.4	89.4%
總酒店收益	<b>1,595.9</b>	1,254.4	27.3%
<b>酒店EBITDA</b>			
海外酒店	<b>139.8</b>	166.3	-16.2%
其他(包括酒店管理收入)	<b>63.1</b>	21.8	191.7%
總酒店EBITDA	<b>202.9</b>	188.1	7.9%

以下討論乃經按撇除三間香港酒店於2013年度的影響後重列表的數據計算，以就酒店分部的表現提供更有意義的按年比較。

於2014年上半年，酒店分部(包括九間海外酒店及其他酒店分部相關業務，如酒店管理收入)的收入按年增加27.3%至1,595,900,000港元。收入增加主要是由於兩間新酒店—芝加哥朗廷酒店及第五大道朗豪酒店自2013年下半年開始貢獻的新收入，而管理費收入大幅增加亦有助提高酒店分部的收入。

除了因進行修復工程而酒店的平均可出租客房收入受到負面影響的Eaton Chelsea酒店之外，其他現有酒店的平均可出租客房收入均於2014年上半年達致增長。因此，倘我們撇除兩間新酒店的影響，現有酒店組合的收入增長會有輕微的單位數升幅，而倘Eaton

Chelsea酒店的收入沒有下跌則增幅會更高。該等酒店項下的其他相關收入增加，主要是由於LHI收取的管理費收入增加，該收入包含了2014年上半年六個月的收入，而2013年上半年則僅包含約一個月的收入。

然而，酒店分部的EBITDA以7.9%較慢的增幅按年增至2014年上半年的202,900,000港元。EBITDA增加主要是由於收取的管理費收入增加，而海外酒店的EBITDA實際上受i)酒店分部應佔企業行政開支增加；ii)芝加哥朗廷酒店仍處於逐步增加佔有率階段所招致的虧損；及iii) Eaton Chelsea酒店的溢利減少阻礙而有所下降。

酒店分部項下應佔的企業行政開支增加是由於香港酒店分拆後酒店組合的收入減少。酒店分部項下的企業行政開支乃按個別全資附屬酒店應佔所達致收入而分配至該等酒店。因此，隨著較少酒店耗用此行政開

## 管理層討論及分析

支，分配至每間全資附屬酒店的應佔企業行政開支較去年同期增加。於分配企業行政開支之前，澳洲和紐西蘭酒店組合的EBITDA於2014年上半年達致增長。

繼香港酒店分拆後，本集團於三間香港酒店所持57.95%權益的財務回報將於我們在LHI的投資中反映（詳情見「於LHI之投資」一節）。

### 香港酒店

雖然於2013年5月香港的三間酒店被分拆至LHI，以下乃根據2013年1月至6月止六個月期間該等酒店的營運表現而作出討論，以就該等酒店提供更有意義的比較營運表現分析。

### 香港朗廷酒店

香港朗廷酒店接待的中國內地個人訪港旅客人數增加，按年增長16.0%，抵銷了其他市場的下降需求。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年下跌2.1%。收入下跌是由於婚宴業務減少及位於酒店一樓的餐廳的人流減慢所致，而該餐廳乃經重新定位以迎合更廣泛的客源。

於2014年上半年，其入住率增長2.7個百分點至88%（2013年上半年：85.4%），而平均房租則按年增加1.7%至2,291港元（2013年上半年：2,254港元）。

### 香港朗豪酒店

香港朗豪酒店的主要訪港旅客市場當中，來自美洲及英國的訪港旅客錄得輕微的單位數升幅。除了中國內地市場的訪港旅客人數錄得增長外，接待更多來自其他亞洲國家的休閒旅客有助提升2014年上半年的入住率。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長8.7%。酒店於本年度上半年較去年同期主辦更多企業活動。

於2014年上半年，入住率增長4.8個百分點至92.5%（2013年上半年：87.7%），而平均房租則按年增加1.4%至1,871港元（2013年上半年：1,846港元）。

### 香港逸東酒店

在三間香港酒店當中，香港逸東酒店就來自中國內地市場的訪港旅客錄得最大升幅。除經翻新的客房數目增加外，酒店以中等消費旅客作定價及定位亦有助吸引更多來自其他市場的訪港旅客。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長2.6%。大部分餐廳的業務均有所改善，惠顧的客人亦有所增加，而餐飲亦受惠於會議、研討會及婚宴業務。

於2014年上半年，該酒店平均465間客房的平均入住率達95.7%（2013年上半年：平均440間客房為93.3%）及平均房租為1,178港元（2013年上半年：1,159港元）。

# 管理層討論及分析

## 海外酒店

以下海外酒店的按年增長指以當地貨幣計算的增長百分比。

### 歐洲

#### 倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店於2014年上半年來自團體客戶群的業務減少，減幅差額由零售休閒旅客人數增加所抵銷。然而，傾向零售休閒的住客組合變動削弱了酒店的平均房租，較2014年上半年按年下跌2.6%。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長6%，原因是餐廳及餐飲業務經營均有所改善，並舉辦了更多會議及活動。

截至2014年6月止上半年，該酒店的入住率達78.5%（2013年上半年：76%）及平均房租為260英鎊（2013年上半年：267英鎊）。

### 北美洲

#### 波士頓朗廷酒店

於2014年第二季，波士頓朗廷酒店受惠於全市會議的增加，帶起酒店的公司客戶人數。酒店於2014年上半年的零售及航機組人員業務亦有所增加，令酒店於報告期內的入住率按年上升10.7個百分點。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長6%，收入增加主要是由於舉辦了更多公司會議及研討會活動所致。

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達77.6%（2013年上半年：66.9%）及平均房租為243美元（2013年上半年：243美元）。

#### 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店受惠於當地經濟持續好轉，來自公司客戶群及休閒業務人數增加。酒店的平均房租升幅仍按年達到6%，而入住率則上升6.9個百分點。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長17.1%，有賴於去年第一季關閉進行翻新的The Royce餐廳於上半年恢復運作。其他餐廳以及餐飲業務亦有所改善。

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達79%（2013年上半年：72.1%）及平均房租為242美元（2013年上半年：228美元）。

#### 芝加哥朗廷酒店

由於芝加哥朗廷酒店於2014年第一季逐步增加佔有率階段遇上惡劣天氣，延長了酒店的逐步增加佔有率時段，令2014年上半年的入住率僅達51.7%。基於上述情況，酒店於2014年上半年招致虧損，雖然虧損金額遠低於2013年下半年入賬的虧損（當時亦計入開業前開支）。另外，於2014年上半年提升餐飲收入的速度亦較緩慢。然而，酒店的品牌知名度繼續提高並於本年內贏得多項備受矚目的殊榮。

## 管理層討論及分析

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達51.7%（按平均313間客房計算）及平均房租為301美元。

### 紐約第五大道朗豪酒店

自2013年9月紐約第五大道朗豪酒店收購完成以來，其客房的需求持續穩定，提高酒店於2014年上半年的入住率達78.8%。尤其是，休閒商務客戶群的需求一直強勁。須注意位於酒店一樓的米芝蓮星級餐廳Ai Fiori乃出租予一名獨立第三方，酒店只收取租金收入。酒店來自餐飲的收入包括地層酒廊以及來自其會議及研討會設施的餐飲業務收入。

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達78.8%及平均房租為487美元。

### 多倫多Eaton Chelsea酒店

於2014年首五個月整段期間，客房陽台的修復工程影響了酒店入住率，於2014年上半年按年下跌3.2個百分點。值得注意的是，繼修復工程完工後，入住率於2014年6月份按年上升。除了修復工程的影響外，酒店見證著來自休閒及公司客戶群分部的人數穩健增長，有助推高酒店房租。

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達65.9%（2013年上半年：69.1%）及平均房租為126加元（2013年上半年：122加元）。

## 澳洲／紐西蘭

### 墨爾本朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店的表現受惠於2014年上半年零售及團體分部的穩定需求。於2013年第三季隨着客房翻新的最後階段完成，經翻新的客房提高了酒店房租，使平均房租整體按年增加3.3%。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長5.8%，及受惠於光顧餐廳的顧客人數增加及餐飲業務的改善。

截至2014年6月止六個月，該酒店平均388間客房的入住率達86%（2013年上半年：平均377間客房為85.6%）及平均房租為282澳元（2013年上半年：273澳元）。

### 悉尼朗廷酒店

悉尼朗廷酒店受惠於市況蓬勃，並能夠吸納更多高收益的零售旅客，有助酒店的平均房租增幅達到5.7%，而入住率於2014年上半年上升了1.8個百分點至84.7%。於2014年上半年，來自餐飲的收入按年增長15.4%，乃歸因於顧客人數及其平均消費有所改善。

為了進一步優化酒店的表現，酒店自第三季起直至2014年12月將會關閉進行大型翻新工程。

截至2014年6月止六個月，該酒店的入住率達84.7%（2013年上半年：82.9%）及平均房租為297澳元（2013年上半年：281澳元）。

## 管理層討論及分析

### 奧克蘭朗廷酒店

由於2014年上半年來自公司及團體分部的客房需求仍然疲弱，儘管將重點轉移至更多零售旅客而導致平均房租有所下跌，酒店仍策略性地針對吸納零售休閒分部，有助酒店期內的入住率增長8.4個百分點。於上半年，來自餐飲的收入按年增長7.8%，原因是Eight餐廳的業務有所改善及餐飲業務提升，尤其是來自會議及研討會活動。

截至2014年6月止六個月，該酒店的平均入住率達80.9%（2013年上半年72.5%）及平均房租為175紐元（2013年上半年：184紐元）。

### 中國

#### 上海新天地朗廷酒店（集團持有33.3%權益，其應佔業績已反映於應佔聯營公司業績之內）

儘管市況嚴峻，上海新天地朗廷酒店於2014年上半年的入住率仍增長10.3個百分點。旅客增加主要是來自公司及零售分部。然而，由於整體市場競爭依然激烈，酒店於2014年上半年的平均房租按年下跌了3.8%。於上半年，來自餐飲的收入按年增長9.4%，其中源自公司會議及研討會的餐飲佔大部分。

截至2014年6月止六個月，該酒店的入住率達65.6%（2013年上半年：55.3%）及平均房租為1,664人民幣（2013年上半年：1,729人民幣）。

### 酒店管理業務

於2014年上半年，酒店管理組合日益發展，並增添了長沙朗豪酒店及杜拜朱美拉棕櫚島朗廷酒店的兩份長期酒店管理合約，該等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2014年6月底管理的酒店數目增加至10間，合共提供約2,600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。

### 資產收購

於2014年7月，本集團完成以72,000,000美元作價收購美國華盛頓一間擁有265間客房的酒店，即每間客房之估值為270,000美元。該酒店位於華盛頓市中心，鄰近白宮。酒店已計劃進行翻新工程，重塑為針對以社交為本的較年輕旅客的生活方式品牌。收購將進一步提升我們酒店品牌的知名度，同時鞏固我們作為領先國際酒店品牌的地位。

### 發展項目

#### 白石角住宅發展項目

於2014年5月，本集團成功中標，地點為香港大埔白石角一幅地盤面積208,820平方呎及總樓面面積730,870平方呎的優質住宅用地。根據該幅用地2,412,000,000港元的土地成本計算，可折算為每平方呎3,300港元作價。該幅用地可盡覽吐露港無敵海景，已預留作興建500至700個住宅單位的豪宅項目。本集團已於2014年6月支付土地成本。

## 管理層討論及分析

### 大連綜合發展項目

該項目位於遼寧省大連中央商業區中心東部海港區人民路，總樓面面積約286,000平方米。項目包括1,200個高級公寓單位及一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有此發展項目的50%權益，並擔任項目經理。於2014年6月底，本集團就項目權益已投入595,000,000港元資金。

自首期公寓單位於2013年9月預售以來，於2014年上半年的銷售進度頗為緩慢。於2014年6月底累計銷售達到100個單位，平均售價約每平方米人民幣23,000元。由於公寓單位的銷售乃根據已完工單位確認，故該等

公寓單位的銷售和利潤於2014年不會記入收益表。首期發展項目預計將於2015年下半年完工。

### 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按於相同財務期間應佔冠君產業信託的分派收入所計算。按此基準，2014年上半年來自冠君產業信託的總收入按年增加10.2%至521,000,000港元。隨著資產管理收入增加及2014年上半年代理佣金收入上升，2014年上半年來自冠君產業信託的整體管理費收入上升11.9%至157,800,000港元。冠君產業信託應佔分派收入按年增加9.5%至363,200,000港元。

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	363.2	331.7	9.5%
管理費收入	157.8	141.0	11.9%
來自冠君產業信託總收入	521.0	472.7	10.2%

## 管理層討論及分析

雖然2014年上半年冠君產業信託的物業淨收入總額上升7.2%，冠君產業信託的分派增長受借貸成本上升影響，增長率為4.7%，增幅有所放緩。冠君產業信託產生的現金財務支出增加21,000,000港元至139,000,000港元。於2013年下半年收購花旗銀行廣場額外樓層，令債項有所增加。

下列內容乃節錄自冠君產業信託2014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

花旗銀行廣場租金已進一步下調藉以吸引新租戶。租金叫價（根據新租約所報可租用面積計算的租金）目前為每平方呎75-80港元。於2014年6月30日，花旗銀行廣場的現收呎租（即現有租約按樓面面積計的平均租金）下調超過每平方呎2.5港元至每平方呎82.07港元。儘管現收呎租減少，花旗銀行廣場的收入增加2.3%至614,000,000港元，原因是來自新收購樓層的收入及停車場收入增加。同時，樓宇管理開支淨額增加1,300,000港元，物業淨收入則減少1.3%至491,000,000港元。

### 朗豪坊辦公大樓

於2014年6月30日，朗豪坊辦公大樓的出租率維持於98.8%的高水平。朗豪坊辦公大樓租金叫價（按總樓面面積計）維持於每平方呎38至45港元。現收呎租由去年底32.86港元上升至2014年6月30日的34.78港元。此乃由於上半年有佔面積23%的租約以較高租金轉／續租。收入增加15.1%至159,000,000港元，2013年同期則為138,000,000港元。辦公大樓的物業淨收入上升14.3%至126,000,000港元。

### 朗豪坊商場

於本期間，商場有佔面積4%的租約到期續租，帶動現收呎租由2013年底的每平方呎144.26港元輕微上升至現時的每平方呎146.01港元。不過，於2013年下半年加租的效應陸續浮現。2014年中現收呎租較一年前增加每平方呎27港元，帶動基本租金收入大幅增加。與此同時，因部份化妝品及飾物商戶的表現出色，2014年上半年的分成租金收入達46,700,000港元，比對去年同期的43,400,000港元。總計收入由320,000,000港元增加19.3%至381,000,000港元，物業淨收入則由250,000,000港元增加21.2%至303,000,000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於扣除已放棄分派之影響後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）之回報方法一致。於2014年上半年，來自LHI的分派收入為148,400,000港元（已計算本集團已放棄的分派）。分派收入遠高於2013年上半年入賬的21,200,000港元，原因是LHI於2013年5月30日上市，故2013年上半年的分派收入涵蓋2013年5月30日至2013年6月30日期間。

## 管理層討論及分析

於2014年，我們就持有的LHI股份合訂單位放棄約13%的分派權益（在發行股份合訂單位以支付酒店管理費用及於市場上收購額外的股份合訂單位前），上述百分比將於2017年下降至約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，此舉將有助維持LHI物業往後的表現及價值。

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	148.4	21.2	600.5%

### 投資物業

	截至6月30日止六個月		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變動
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	69.8	69.6	0.4%
逸東軒住寓	24.7	19.4	27.1%
美國寫字樓物業	109.1	54.2	101.3%
其他	13.5	12.3	10.2%
	217.1	155.5	39.7%
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	59.8	56.7	5.3%
逸東軒住寓	16.2	10.3	57.2%
美國寫字樓物業	57.5	24.5	134.7%
其他	0.8	0.9	-11.1%
	134.3	92.4	45.3%

## 管理層討論及分析

### 鷹君中心

於2014年首六個月，鷹君中心寫字樓租賃業務放緩，此乃部分由於鷹君中心可出租寫字樓面積有限，而有關可出租單位全部少於2,000平方呎。儘管出租率看來較2013年6月呈報的有所改善，出租率由2013年6月的91.7%上升至2014年6月的95.2%乃由於本集團佔用額外的空間安置其酒店管理附屬公司，以致可租用面積減少。撇除業主自用部分外，2014年6月出租予第三方的寫字樓面積較2013年6月實際上有所減少。

於2014年首六個月，鷹君中心的租金叫價維持於每平

方呎60港元至73港元，而其平均現收租金由2013年6月的每平方呎61.8港元增加至2014年6月的每平方呎63.8港元。

儘管零售空間佔鷹君中心可租用面積的較少部分，其受惠於續租租金增加，帶動零售平均現收租金由2013年6月每平方呎83.1港元增加至2014年6月每平方呎96.2港元。整體而言，鷹君中心的租金總收入於2014年上半年增加0.3%至69,800,000港元，而租金淨收入則增加5.3%至59,800,000港元。租金淨收入增幅上升乃由於樓宇於2013年上半年產生的資本性維修開支增加，以致去年上半年的成本基礎較為高。

鷹君中心寫字樓	於2014年6月 (平方呎)	於2013年6月 (平方呎)
可租用總面積	<b>173,308</b>	173,308
本集團及其附屬公司佔用的空間	<b>38,097</b>	25,509
用於計算經營統計數字的可租用面積(a)	<b>135,211</b>	147,799
出租率(b)	<b>95.2%</b>	91.7%
第三方佔用的寫字樓空間(a) x (b)	<b>128,721</b>	135,532

	於期末		
	2014年6月	2013年6月	變動
寫字樓(按可租用面積計)			
出租率	<b>95.2%</b>	91.7%	
平均現收呎租	<b>63.8港元</b>	61.8港元	+3.2%
零售(按可租用面積計)			
出租率	<b>99.4%</b>	99.4%	-
平均現收呎租	<b>96.2港元</b>	83.1港元	+15.7%

## 管理層討論及分析

### 逸東軒住寓

於去年上半年，灣仔峽道物業的14%房間正改建為旅館客房，令可出租房間數目減少，相比之下，2014年上半年該物業所有房間均可出租。除了可出租房間數目增加外，經改建的旅館客房亦獲得更高收益，原因是旅館客房可按每日而非每月基準出租服務住寓，有助盡量增加平均現收呎租。因此，灣仔峽道的現收呎租由2013年上半年的每平方呎41.7港元增加10.3%至2014年上半年的每平方呎46.0港元。

就跑馬地其他兩幢服務式住寓的表現而言，與去年同期比較，山村道物業2014年上半年的出租率上升但平均租金持平。於2014年上半年，藍塘道物業的出租率

亦上升，平均租金則按年減少，原因是上半年期間市場對高級公寓單位的需求仍然疲弱。該三幢服務式住寓的整體入住率由2013年上半年的65.9%上升至2014年上半年的76.8%。

服務式住寓組合上半年的租金總收入按年上升27.1%至24,700,000港元，主要由於灣仔物業錄得強勁的租金收入增長。由於灣仔峽道物業產生的營運開支減少，2014年上半年的租金淨收入按年上升57.2%至16,300,000港元。

鑒於灣仔峽道改建旅館客房取得成功，所有餘下的27間服務式住寓房間亦將於2014年第三季改建為旅館客房。

	截至6月30日止六個月	
	2014	2013
(按總樓面面積計)		
出租率	<b>76.8%</b>	65.9%
平均現收呎租	<b>49.4港元</b>	44.8港元

## 管理層討論及分析

### 美國物業

誠如管理層討論及分析一節開端所提及，本集團已成立美國房地產基金。於2014年8月20日已將500 Ygnacio物業轉撥予該基金，本集團將於達成所有或然條件(例如取得放款人同意)後進一步轉撥其餘兩項美國寫字樓物業。由於在基金初次截止認購時僅有一項物業轉撥予該基金及根據我們的合夥人出資的繳足資本，我們於該基金之權益為43.7%，倘若於基金初次截止認購時所有物業已轉撥予該基金，該權益則多於50%。三項物業的協定資產淨值將為本集團於該基金的投資資金。與該基金的三項物業(即500 Ygnacio、

353 Sacramento Street及123 Mission Street)相比，唯一剩餘的2700 Ygnacio物業於續租後上升潛力較少，故本集團決定2700 Ygnacio並不適合該基金。

於2014年上半年，三藩市仍然是美國表現最突出的寫字樓市場之一，租金叫價持續上升，空置率持續下跌。353 Sacramento、500 Ygnacio及123 Mission Street的市值租金已上升至高於平均現收呎租的水平，以致未來數年的續租租金將持續上升。然而，2700 Ygnacio於2014年6月的市值租金仍然低於其平均現收呎租。下表呈列的物業組合經營統計數字已計入新收購的123 Mission Street。

	於期末	
	2014年6月	2013年6月
(按淨可租用面積計)		
出租率	<b>89.1%</b>	93.3%
平均現收呎租	<b>38.0美元</b>	34.0美元

撇除於2013年11月收購的123 Mission Street的影響，物業組合於2014年6月底的出租率為89.9%，而2013年6月底則為93.3%，物業組合於2014年6月的平均現收呎租(按淨可租用面積計)為每平方呎34.5美元，而於2013年6月則為每平方呎34.0美元。

整體而言，租金總收入(已計入來自123 Mission Street的分派)於2014年上半年增加101.3%至109,100,000港元，而租金淨收入則增加134.7%至57,500,000港元。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 負債

按法規要求，合計冠君產業信託和LHI的業績後，本集團於2014年6月30日的綜合借貸淨額為166.37億港元，較2013年12月31日增加7.64億港元。本期間借貸淨額的增加主要由於贖回掛鈎票據的現金收入給支付收購白石角的土地金額所抵銷。現金投資於有牌價證券、債券和掛鈎票據並沒有被分類為現金結餘。

股東應佔權益根據本集團於2014年6月30日進行專業估值的投資物業及以折舊成本計算的酒店物業(包括屬於LHI的香港酒店)合計，於2014年6月30日為504.26

億港元，較2013年12月31日499.56億港元增加4.70億港元。此增加主要來自本期間的溢利。

按法定會計原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託和LHI的全部負債。按此法規而計算的綜合借貸淨額(「報告上綜合借貸淨額」)及股東應佔權益，本集團於2014年6月30日的槓桿比率為33.0%。不過本集團佔冠君產業信託及LHI的負債淨額的比率分別只有60.83%及57.95%，及本集團無需承擔兩個已獨立上市的附屬公司的債項，因此，我們認為按本集團佔該兩個已獨立上市的附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額，較選用報告上綜合借貸淨額更為恰當。集團的現金淨額狀況表列如下：

	綜合計算 港幣百萬元	佔有的 資產淨值* 港幣百萬元
於2014年6月30日借貸(現金)淨額		
鷹君集團	(3,018)	(3,018)
冠君產業信託	13,562	—
LHI	6,093	—
借貸(現金)淨額	16,637	(3,018)
本集團股東應佔權益	50,426	57,830
於2014年6月30日的槓桿比率	33.0%	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借貸(現金)淨額。

## 管理層討論及分析

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，本集團一直保守地投資於有意持有至到期日具質素的短期債券、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、及投資於具質素股票。截至2014年6月30日，債券、票據的市值為4.83億港元及證券投資的市值為13.77億港元。若將這些金額計算在內，綜合淨借貸淨額及槓桿比率將分別減少至147.77億港元及29.3%。現金淨額按應佔冠君產業信託及LHI資產淨值計增加至48.78億港元。

以下是根據法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於2014年6月30日，本集團合計冠君產業信託和LHI的財務狀況後的港幣總借貸（包括中期票據）為266.01億港元。本集團於2014年6月30日的外幣總借貸相等於68.01億港元，其中相等於41.93億港元或62%為定息貸款。

### 財務支出

本期間的綜合淨財務支出為1.571億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為10.1倍。

### 流動資金及借貸到期概要

於2014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107.14億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2014年6月30日，未償還借貸的到期概要如下：

一年或以下	0.6%
一至二年	44.2%
三至五年	43.6%
五年以上	11.6%

### 資產抵押

於2014年6月30日，本集團賬面總值約為581.47億港元（2013年12月31日：575.09億港元）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2014年6月30日，本集團未列入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1.92億港元（2013年12月31日：1.04億港元），其中已簽約為1億港元（2013年12月31日：7,700萬港元）。

於2014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2,580萬元（相等於3,300萬港元）（2013年12月31日：人民幣2,580萬元）。

## 管理層討論及分析

於2014年4月15日，本集團與中國東方資產管理（國際）控股有限公司訂立兩份合作協議，有關成立中國投資基金（「中國基金」）和美國房地產基金（「美國基金」）。本集團於中國基金和美國基金的總資本承擔金額（以現金及注入物業的形式）將分別是1.1億美元和2.3億美元。於2014年6月4日，中國基金已經成立。截至報告期末，此等基金仍未要求資本注資。

於2014年5月30日，本集團簽訂了買賣協議，以71,625,000美元的代價收購一間位於美國華盛頓哥倫比亞特區的酒店物業。截至報告日，已經支付了按金1,250萬美元。於2014年7月15日，買賣交易經已完成。

緊隨報告日期結束後，本集團決定以5,000萬美元投資於由投資經驗豐富的Redwood Peak Partners所管理的基金（「基金」）作為有限合夥人。除有限合夥人權益之外，本集團亦獲取了管理該基金的普通合夥人工具的25%股權，由此本集團能分享該普通合夥人工具將來所賺取的管理費及／或表現費。於2014年7月30日，認購交易經已完成。因根據上市規則該交易構成關連交易，於同日，本集團已發出獨立通告交代其相關細節。

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

中國政府近期推出多項刺激基建開支及貨幣的措施，有助中國經濟保持增長，並減低投資者對中國經濟迅速放緩的憂慮，均致使對未來前景更具信心。美國方面，近期勞動市場公布數據顯示就業情況理想，加上美國聯儲局主席發表演論，仍需推行刺激經濟方案，有助確保美國經濟復甦不會受到影響。歐洲方面，儘管有一間葡萄牙銀行出現問題而引發投資者對新債務危機的關注，這似乎是個別的信貸事件。全球經濟增長率現正上揚，應可支持本集團業務於本年度餘下時間造好。

2014年下半年，來自LHI的分派及酒店管理收入將主要視乎香港酒店於本年度餘下時間的平均可出租客房收入增長而定。LHI擁有的三間酒店於2014年下半年首六個星期的平均可出租客房收入均有所增加。

就海外酒店前景而言，美國經濟進一步復甦，使本集團的美國酒店受惠。隨著品牌持續進駐市場，芝加哥朗廷酒店的表現應可獲得改善。多倫多Eaton Chelsea酒店的陽台修復工程於2014年6月完成，有助提升酒店於2014年下半年的盈利。鑒於英國經濟情況轉好，我們對倫敦酒店持審慎樂觀的態度，而澳紐地區的酒店表現可保持穩定。儘管悉尼朗廷酒店將於2014年8月至11月關閉進行大型翻新工程，酒店的溢利貢獻於澳紐地區酒店組合所佔分額較少。

## 管理層討論及分析

至於冠君產業信託，朗豪坊的租金於2014年下半年持續凌厲增長。然而，來自花旗銀行廣場的租金收入預期於2014年第四季減弱。此外，由於5月安排新借銀行貸款以致利息成本增加，加上2014年下半年實際稅率上調，亦將導致2014年下半年的分派減少。因此，2014年下半年的每基金單位分派可能較2013年同期減少。

儘管我們預期全球經濟增長持續，惟其波動性亦值得關注。隨著全球地緣政治危機日趨緊張，本集團已部署妥當，對情況急轉直下保持警覺。言雖如此，展望未來，本集團將繼續實行其收購計劃，我們現正評估多項可行的投資機會。本集團計劃完成能提高本集團資產淨值或預期對我們現有業務產生協同效應的有關項目。

### **羅嘉瑞**

主席及董事總經理

香港，2014年8月21日

## 董事簡介

### 羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，67歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司的主席、董事總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為冠君產業信託管理人)、朗廷酒店管理人有限公司(為朗廷酒店投資之託管人一經理)和朗廷酒店投資有限公司之主席及非執行董事。羅醫生亦為上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。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30年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟。

### 羅啟瑞先生

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，54歲，於1984年被委任為董事。彼為本公司的副董事總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。羅先生為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)之非執行董事及新福港集團有限公司的創辦人。彼曾參與多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾30年經驗。羅先生畢業於美國哥倫比亞大學，為工程學士。羅先生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、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞弟。

### 羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，94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的執行董事。彼乃本公司已故主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。彼曾積極參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母。

## 董事簡介

### 鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，66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。鄭先生為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司、滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之滙賢產業信託管理人）、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和記黃埔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。鄭先生為香港公益金名譽副會長及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，62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經濟學首席教授。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。王教授現為長江生命科技集團有限公司、東方海外（國際）有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。王教授亦為領匯管理有限公司（為上市買賣之領匯房地產投資信託基金管理人）及中國工商銀行（亞洲）有限公司之獨立非執行董事。

## 董事簡介

### 李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，65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。彼現為香港執業律師及胡關李羅律師行合夥人，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。彼積極參與公共事務，現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會委員。彼持有英國倫敦學院大學法律學士學位及為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。

### 朱琦先生

獨立非執行董事

朱琦先生，54歲，於2009年8月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員。朱先生為永隆銀行有限公司之常務董事兼行政總裁，擁有逾26年銀行業務經驗。2000年至2008年7月期間曾歷任為中國工商銀行(亞洲)有限公司董事總經理暨行政總裁，華商銀行之董事長，並為工銀亞洲金業有限公司、工銀亞洲代理人有限公司及工銀亞洲資產管理有限公司之董事。朱先生亦曾歷任為中國平安保險(香港)有限公司之董

事；並為工商東亞金融控股有限公司之副董事長、工商國際金融有限公司之主席及太平保險有限公司之董事。彼畢業於東北財經大學，獲學士學位，並於1986年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。

### 羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，72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，建築及投資業務逾45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、羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅慧端女士之胞弟。

### 羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，77歲，本公司執行董事及若干附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團董事。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逾49年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，以及羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊。

## 董事簡介

### 羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，66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，以及瑞安房地產有限公司全資附屬公司中國新天地有限公司主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生為香港機場管理局董事會主席及香港政府大嶼山發展諮詢委員會非官方委員。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅啟瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟。

### 羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，62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的執行董事。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，羅啟瑞先生之胞兄，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。

### 簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，62歲，本公司執行董事兼總經理、財務委員會委員及多間附屬公司之董事。簡先生於1981年加入本集團，並於1988年被委任為董事。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、會計及行政管理方面累積逾38年經驗。

# 董事簡介

## 董事之酬金

截至2014年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為130,000港元。董事袍金已獲股東於2014年股東周年大會上批准。截至2014年6月30日止六個月內，董事酬金的組成（包括固定及可變元素）並無變更。董事之酬金乃由薪酬委員會根據董事擔任之特定職務、

服務所需貢獻之時間及精力，以及當時市場情況而釐定。

於2014年2月27日，以下本公司之執行董事獲授1,230,000份本公司購股期權。根據本公司的股份會計政策，上述購股期權之期權價值於歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金：

執行董事姓名	期權數目	期權價值* (港元)
羅嘉瑞(主席及董事總經理)	630,000	3,187,800
羅啟瑞(副董事總經理)	100,000	506,000
羅孔瑞	100,000	506,000
羅慧端	100,000	506,000
簡德光(總經理)	300,000	1,518,000

\* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第82頁簡明綜合財務報表附註29內。

除本中期報告所刊載者外，自本公司上年度年報刊發後，概無其他特別事項須按上市規則第13.51B(1)條作出披露。

# 管治、循規及企業社會責任

## 企業管治政策及常規

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。本公司之董事會將會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。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。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與副董事總經理羅

啟瑞先生及總經理簡德光先生之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

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

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

- 企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，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進行修改的安排並不可取。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生於每年的股東通函內披露其根

## 管治、循規及企業社會責任

據上市規則第13.74條所需披露之履歷詳情，以供股東參考。

- 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，最終有損股東利益。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。

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。該聲明會根據最新的法定要求和管治常規不時作出檢討，在董事為本公司履行和發揮各自的角色和責任時作為持續的指導。董事會亦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。本公司已制定一套全面的循規政策及程序，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施，其中包括：

- 須由董事會全體成員議決事項
- 董事及有關僱員之證券交易守則
- 內部信息管理及披露政策
- 關連交易匯報及監控制度
- 股東通訊政策
- 僱員工作行為守則

董事會負責檢討整體企業管治安排，以確保該等安排符合本公司的需要。

### 企業社會責任

我們對企業社會責任的願景是「創造價值、提高生活質素」，此乃基於我們為客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社會締造長遠價值的信念。我們為實踐此業務方針，致力把握來自經濟、環境及社會發展的機會，管理相關風險，同時保持與持份者的交流，以作出明智決策。與此同時，由於此業務方針能夠提升工作環境、社會以至全球的生活質素，我們要求全體僱員高

## 管治、循規及企業社會責任

度關注企業社會責任，並積極參與。我們透過公司內外的宣傳、通訊、教育及參與，力求將企業社會責任植根於企業文化當中，致力將堅守企業社會責任的信念，融入各個業務運作層面。本集團於2012年制訂了企業社會責任政策。本政策闡釋我們對各項企業社會責任的承諾，貫徹ISO 26000—《社會責任指南》的7個核心主題。自2011年「恒生可持續發展企業指數」推出以來，我們均獲選為該指數成員之一，此乃見證我們於企業社會責任方面的努力。

### 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，挽留和吸引合適的人才，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2014年6月30日，本集團之僱員人數為5,665名。

我們相信提供培訓及發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。自2012年起，本公司持續培養企業文化，推廣實踐「高效員工的7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內聯網等不同渠道加強員工意識。於2013年，本集團通過建立一個在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門員工之間的創新理念交流，進一步推動創新文化。此外，本集團亦就監督、管理、相關工作技巧及技術培訓方面開展了由外部及內部制定的培訓計劃。本集團透過培訓及

發展、繼任策劃及指導計劃，專注於人才管理，進一步加強組織上的靈活性。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。

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。香港逸東酒店及香港朗豪酒店均獲香港社會服務聯會嘉許為「2013-14年度無障礙友善企業」。朗豪酒店亦獲家庭議會評選為「2013-14年度傑出家庭友善僱主」。

「創新」為酒店分部建立善於應對逆境、充滿工作熱誠及高績效的工作團隊的主要方針之一。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。本年度的「Think Pink Ideas年度比賽」邀請全球員工就「如何令客人擁有難忘的客房體驗？」提出概念，以鼓勵全體酒店員工以嶄新思維思考，務求提升客人的滿意度和忠誠度。

# 管治、循規及企業社會責任

## 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2014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2014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。

## 發行新股份

於2014年6月30日，本公司已發行合共655,736,451股股份。較之於2013年12月31日，期內合共增發16,460,487股新股份，新增股份包括：

- 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754,000股新股份。由此所得的資金總額為15,421,760港元。
- 於2014年6月18日，根據有關2013年度末期股息及特別末期股息之以股代息安排，以每股26.44港元之價格發行合共15,706,487股新股份予選擇代息股份之股東。

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至2014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。

## 公眾持股量

於本中期報告日期，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。

## 權益披露

### 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2014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：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股份／相關股份數目				尚未行使之 購股期權 數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 <sup>(7)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益			
羅嘉瑞	58,150,205	-	3,790,117 <sup>(1)</sup>	300,929,549 <sup>(2)</sup>	1,888,000	364,757,871	55.63
羅啟瑞	339,508	-	661,625 <sup>(3)</sup>	219,141,330 <sup>(4)</sup>	500,000	220,642,463	33.65
羅杜莉君	1,034,482	-	4,749,701 <sup>(5)</sup>	219,141,330 <sup>(4)</sup>	-	224,925,513	34.30
鄭海泉	-	10,000	-	-	-	10,000	0.00
王子漸	10,000	-	-	-	-	10,000	0.00
羅孔瑞	188,532	-	-	219,141,330 <sup>(4)</sup>	575,000	219,904,862	33.54
羅慧端	1,299,716	-	-	219,141,330 <sup>(4)</sup>	400,000	220,841,046	33.68
羅康瑞	293	-	-	219,141,330 <sup>(4)</sup>	-	219,141,623	33.42
羅鷹瑞	1,500,000	-	35,628,206 <sup>(6)</sup>	219,141,330 <sup>(4)</sup>	-	256,269,536	39.08
簡德光	1,313,380	-	-	-	1,400,000	2,713,380	0.41

附註：

(1) 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。

(2) 該等300,929,549股股份包括：

(i) 219,141,330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酌情受益人；及

(ii) 81,788,219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。

## 權益披露

- (3) 該等661,625股股份包括553,713股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及107,912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。
- (4) 該等股份為上文附註(2)(i)所述之同一批股份。
- (5) 該等4,749,701股股份由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為其中一間該等公司之董事。
- (6) 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。
- (7) 該百分比乃根據本公司於2014年6月30日之已發行總數655,736,451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2014年6月30日，本集團擁有冠君產業信託60.83%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2014年6月30日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	基金單位數目				總計	佔已發行基金單位之百分比 <sup>(3)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
羅嘉瑞	-	-	829,000 <sup>(1)</sup>	6,200,000 <sup>(2)</sup>	7,029,000	0.12%

附註：

- (1) 該等基金單位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。
- (2) 該等權益由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會和管理委員會成員。
- (3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2014年6月30日之已發行總數5,729,286,097個基金單位計算。

## 權益披露

### 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2014年6月30日，本集團持有朗廷酒

店投資57.95%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2014年6月30日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	股份合訂單位數目				相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 <sup>(3)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	1,000,000 <sup>(1)</sup>	-	-	1,000,000	0.05%
羅杜莉君	-	-	306,177 <sup>(2)</sup>	-	-	306,177	0.02%
羅慧端	280,000	-	-	-	-	280,000	0.14%
王子漸	150,000	-	-	-	-	150,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該公司之董事。
- (2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之若干公司持有，彼亦為其中一間該等公司之董事。
- (3) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2014年6月30日之已發行總數2,012,373,688個股份合訂單位計算。

## 權益披露

### 先傳媒集團有限公司(「先傳媒集團」)

先傳媒集團(股份代號:550),其股份於聯交所上市,本集團於2014年6月30日間接持有其已發行股本18.76%權益。City Apex Limited持有逾50%先傳媒集

團的權益,而本集團透過其在City Apex Limited的股權,能夠對先傳媒集團行使重大影響力,故此先傳媒集團為本公司之聯營公司。本公司董事或行政總裁於2014年6月30日持有先傳媒集團之股權披露如下:

董事姓名	股份數目				相關股份數目	總計	佔已發行股份之百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	150,000	-	-	-	-	150,000	0.04%

附註:

(1) 該百分比乃根據先傳媒集團於2014年6月30日之已發行總數333,634,000股股份計算。

### 妙園投資有限公司(「MGIL」)

MGIL,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為本公司之聯營公司。本集團於2014年6月30日擁有MGIL已發行股本33.33%權益。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%權益。羅康瑞先生及彼之聯繫人有權於瑞安房地產有限公司股東大會上行使超過30%的投票權。

除上述所披露者外,於2014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,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。

## 權益披露

### 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。

截至2014年6月30日，概無根據1999年購股期權計劃或任何其他本公司較早前採納之購股期權計劃而授出之購股期權尚未行使。

截至2014年6月30日止六個月內，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2014年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2014年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
08/01/2009 <sup>(1)</sup>	218,000	-	(170,000)	(48,000)	-	09/01/2011-08/01/2014	9.34
04/03/2010 <sup>(2)</sup>	864,500	-	(47,000)	(22,000)	795,500	05/03/2012-04/03/2015	22.80
07/03/2011 <sup>(2)</sup>	1,621,000	-	(102,000)	(24,000)	1,495,000	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012 <sup>(2)</sup>	2,921,000	-	(435,000)	(41,000)	2,445,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013 <sup>(2)</sup>	3,166,000	-	-	(121,000)	3,045,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	3,537,000 <sup>(3)</sup>	-	(29,000)	3,508,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014 <sup>(2)</sup>	-	300,000 <sup>(3)</sup>	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
<b>總計</b>	<b>8,790,500</b>	<b>3,837,000</b>	<b>(754,000)</b>	<b>(285,000)</b>	<b>11,588,500</b>		

附註：

- (1) 根據1999年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (3) 截至2014年6月30日止六個月內，向董事及本集團其他僱員授予之購股期權分別為1,230,000份及2,607,000份。
- (4) 截至2014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2014年2月27日授予日期前（即2014年2月26日）之收市價為25.40港元。
- (8) 本公司之股份於緊接2014年3月17日授予日期前（即2014年3月14日）之收市價為27.00港元。

## 權益披露

根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2014年6月30日止六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

	授出日期	購股期權數目				於2014年 6月30日 尚未行使	每股行使價 (港元)	緊接 行使日期 之前的加權 平均收市價 (港元)
		於2014年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
<b>董事</b>								
羅嘉瑞	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	628,000	-	-	-	628,000	23.20	不適用
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	630,000	-	-	-	630,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	630,000 <sup>(8)</sup>	-	-	630,000	26.05	不適用
		1,258,000	630,000	-	-	1,888,000		
羅啟瑞	08/01/2009 <sup>(1)</sup>	125,000	-	(125,000)	-	-	9.34	26.50
	04/03/2010 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	22.80	不適用
	07/03/2011 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	100,000	-	-	100,000	26.05	不適用
		525,000	100,000	(125,000)	-	500,000		
羅孔瑞	04/03/2010 <sup>(2)</sup>	150,000	-	-	-	150,000	22.80	不適用
	07/03/2011 <sup>(2)</sup>	125,000	-	-	-	125,000	26.18	不適用
	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	100,000	-	-	100,000	26.05	不適用
		475,000	100,000	-	-	575,000		
羅慧端	07/03/2011 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	100,000	-	-	100,000	26.05	不適用
		300,000	100,000	-	-	400,000		
簡德光	04/03/2010 <sup>(2)</sup>	200,000	-	-	-	200,000	22.80	不適用
	07/03/2011 <sup>(2)</sup>	300,000	-	-	-	300,000	26.18	不適用
	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	300,000	-	-	-	300,000	23.20	不適用
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	300,000	-	-	-	300,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	300,000	-	-	300,000	26.05	不適用
		1,100,000	300,000	-	-	1,400,000		
<b>僱員 (除本公司 董事外)</b>	08/01/2009 <sup>(1)</sup>	93,000	-	(45,000)	(48,000)	-	9.34	26.50
	04/03/2010 <sup>(2)</sup>	414,500	-	(47,000)	(22,000)	345,500	22.80	28.03
	07/03/2011 <sup>(2)</sup>	996,000	-	(102,000)	(24,000)	870,000	26.18	28.03
	08/03/2012 <sup>(2)</sup>	1,693,000	-	(435,000)	(41,000)	1,217,000	23.20	28.03
	06/06/2013 <sup>(2)</sup>	1,936,000	-	-	(121,000)	1,815,000	31.45	不適用
	27/02/2014 <sup>(2)</sup>	-	2,307,000	-	(29,000)	2,278,000	26.05	不適用
	17/03/2014 <sup>(2)</sup>	-	300,000	-	-	300,000	27.55	不適用
		5,132,500	2,607,000	(629,000)	(285,000)	6,825,500		

## 權益披露

附註：

(1) 根據1999年購股期權計劃授出之購股期權。

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

(2) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

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

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

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

於06/06/2013授出之購股期權可於07/06/2015至06/06/2018期間行使。

於27/02/2014授出之購股期權可於28/02/2016至27/02/2019期間行使。

於17/03/2014授出之購股期權可於18/03/2016至17/03/2019期間行使。

(3) 截至2014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2014年2月27日授予日期前(即2014年2月26日)之收市價為25.40港元。

(7) 本公司之股份於緊接2014年3月17日授予日期前(即2014年3月14日)之收市價為27.00港元。

(8) 由於2013年度授出購股期權延期進行，於過去12個月期間按2013年度授出購股期權及2014年度授出購股期權向羅嘉瑞醫生授出之購股期權獲行使後可發行之股份總數超過本公司已發行股本0.1%及其總市值超過500萬港元。根據上市規則第17.04條之規定，就2014年度授出購股期權向羅嘉瑞醫生授予的購股期權於2014年4月30日舉行之本公司2014年股東周年大會上已獲得獨立股東批准。

# 權益披露

## 主要股東於股份之權益

下列為於2014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 <sup>(6)</sup>
HSBC International Trustee Limited	304,082,691 <sup>(1)</sup>	46.37
Powermax Agents Limited <sup>(2)</sup>	162,550,499	24.79
Surewit Finance Limited <sup>(3)</sup>	48,846,601	7.45
Green Jacket Limited <sup>(4)</sup>	32,941,618	5.02
Adscan Holdings Limited <sup>(5)</sup>	35,628,206	5.43

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2014年6月18日)內所載之資料而作出的披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2014年6月30日：

(i) 219,141,330股股份(佔本公司已發行股本33.42%)由HITL之名義以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)為該信託之酌情受益人。

(ii) 81,788,219股股份(佔本公司已發行股本12.47%)以HITL之名義以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162,550,499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以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等48,846,601股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為這間公司之唯一董事。

(4) Green Jacket 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32,941,618股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為這間公司之唯一董事。

## 權益披露

(5) Adscan Holdings Limited為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，而羅醫生為該公司之董事。

(6) 該百分比乃根據本公司於2014年6月30日之已發行總數655,736,451股股份計算。

除上文所披露者外，截至2014年6月30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36至37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336條須存置之登記冊內。

# 簡明綜合財務報表審閱報告

## 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46至86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2014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報告須遵守其相關規定及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」)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主要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

2014年8月21日

# 簡明綜合收益表

截至2014年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>3,949,207</b>	3,402,675
商品及服務成本		<b>(2,245,620)</b>	(1,863,740)
折舊前經營溢利		<b>1,703,587</b>	1,538,935
折舊		<b>(240,473)</b>	(186,475)
經營溢利		<b>1,463,114</b>	1,352,460
投資物業之公平值變動		<b>(143,768)</b>	794,670
衍生金融工具之公平值變動		<b>182</b>	(242)
指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		<b>(117)</b>	–
可換股債券之衍生部份之公平值變動	25	–	308,236
轉換可換股債券之收益	25	–	29,302
其他收益		<b>192,924</b>	29,990
行政費用		<b>(154,560)</b>	(173,856)
其他費用		<b>(169,547)</b>	(17,585)
財務成本	6	<b>(302,709)</b>	(264,946)
應佔聯營公司業績		<b>764</b>	632
應佔合營公司業績		<b>(19,039)</b>	(9,560)
除稅前溢利	7	<b>867,244</b>	2,049,101
所得稅	8	<b>(284,723)</b>	(127,175)
期內溢利(未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份)		<b>582,521</b>	1,921,926
應佔期內溢利(虧損)：			
公司股東		<b>472,803</b>	1,272,332
非控股權益		<b>51,725</b>	(7,282)
		<b>524,528</b>	1,265,050
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<b>57,993</b>	656,876
		<b>582,521</b>	1,921,926
每股盈利：	10		
基本		<b>0.72港元</b>	2.00港元

# 簡明綜合全面收益表

截至2014年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	<b>582,521</b>	1,921,926
其他全面收益(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收益(虧損)	<b>2,965</b>	(9,639)
持作可出售投資於出售時的重新分類調整	<b>(44,686)</b>	–
海外營運折算所產生之匯兌差額	<b>110,034</b>	(232,272)
應佔聯營公司的其他全面(支出)收益	<b>(84)</b>	915
應佔合營公司的其他全面(支出)收益	<b>(16,802)</b>	9,998
現金流對沖:		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	<b>21,931</b>	(12,184)
公平值調整重新分類至損益	<b>(2,934)</b>	(5,375)
期內其他全面收益(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)	<b>70,424</b>	(248,557)
期內全面收益總額(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	<b>652,945</b>	1,673,369
應佔期內全面收益(支出)總額:		
公司股東	<b>535,573</b>	1,031,123
非控股權益	<b>51,722</b>	(7,282)
	<b>587,295</b>	1,023,841
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<b>65,650</b>	649,528
	<b>652,945</b>	1,673,369

# 簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	<b>13,696,460</b>	13,390,302
投資物業	11	<b>68,234,599</b>	68,586,519
收購酒店物業之按金	12	<b>96,894</b>	–
聯營公司權益	13	<b>347,954</b>	391,939
合營公司權益	14	<b>594,859</b>	630,700
持作可出售投資	15	<b>1,377,067</b>	1,159,141
衍生金融工具	16	–	43
應收票據	17	<b>109,133</b>	186,304
受限制現金		<b>13,391</b>	13,048
		<b>84,470,357</b>	84,357,996
<b>流動資產</b>			
發展中物業	18	<b>2,412,000</b>	–
存貨		<b>125,165</b>	106,490
應收賬款、按金及預付款項	19	<b>671,912</b>	604,243
指定按公平值列入損益的財務資產	20	<b>309,000</b>	1,851,224
衍生金融工具	16	<b>995</b>	771
應收票據	17	<b>65,486</b>	8,875
可收回稅項		<b>49,666</b>	63,634
應收短期貸款	21	<b>67,051</b>	67,072
銀行結存及現金		<b>9,963,912</b>	10,711,723
		<b>13,665,187</b>	13,414,032
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	22	<b>3,092,408</b>	2,933,907
稅項準備		<b>192,119</b>	116,386
應付分派		<b>233,866</b>	250,202
一年內到期借貸	24	<b>150,048</b>	7,042,379
		<b>3,668,441</b>	10,342,874
流動資產淨值		<b>9,996,746</b>	3,071,158
總資產減流動負債		<b>94,467,103</b>	87,429,154

# 簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	23	<b>22,984</b>	41,833
一年後到期借貸	24	<b>23,157,556</b>	16,281,686
中期票據	26	<b>3,066,189</b>	3,065,494
遞延稅項		<b>1,101,920</b>	953,067
		<b>27,348,649</b>	20,342,080
		<b>67,118,454</b>	67,087,074
應佔權益：			
公司股東			
股本	27	<b>327,868</b>	319,638
股份溢價及儲備		<b>50,098,138</b>	49,636,387
		<b>50,426,006</b>	49,956,025
非控股權益		<b>(929,084)</b>	(855,761)
		<b>49,496,922</b>	49,100,264
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值		<b>17,621,532</b>	17,986,810
		<b>67,118,454</b>	67,087,074

# 簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

	公司股東應佔											冠君產業信託 之非控權 基金單位		總計	
	股本	股份溢價	投資重估儲備	物業重估儲備	資本贖回儲備	已撥入盈餘	匯兌儲備	購股期權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	持有人應佔		非控股權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2013年1月1日	315,700	3,972,206	37,763	23,109	3,054	400,965	211,435	45,795	-	1,620,463	36,140,514	42,771,004	18,647,877	2,859	61,421,740
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272,332	1,272,332	656,876	(7,282)	1,921,926
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,211)	-	-	(10,211)	(7,348)	-	(17,559)
持作可出售投資之公平值虧損	-	-	(9,639)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,639)	-	-	(9,639)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(232,272)	-	-	-	-	(232,272)	-	-	(232,272)
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	915	-	-	-	915	915	-	-	915
應佔合營公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	-	9,998	-	-	-	9,998	9,998	-	-	9,998
期內全面(支出)收益總額	-	-	(9,639)	-	-	-	(221,359)	-	(10,211)	-	1,272,332	1,031,123	649,528	(7,282)	1,673,369
與冠君產業信託之非控權 基金單位持有人的交易：															
冠君產業信託之非控權 基金單位持有人的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238,629)	-	(238,629)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(238,629)	-	(238,629)
與股東之交易：															
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272,684)	(272,684)	-	-	(272,684)
發行股份溢價	3,925	241,668	-	-	-	-	-	(20,908)	-	-	-	224,685	-	-	224,685
發行股份開支	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	-	-	(40)
確認以權益結算 之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	6,199	-	-	-	6,199	-	-	6,199
增加於附屬公司權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,492	-	38,492	(130,815)	6,601	(85,722)
確認出售附屬公司而並無 失去控制權之權益(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,076,199	-	5,076,199	47,571	(941,556)	4,182,214
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,310	64,310
於2013年6月30日(未經審核)	319,625	4,213,834	28,124	23,109	3,054	400,965	(9,924)	31,086	(10,211)	6,735,154	37,140,162	48,874,978	18,975,532	(875,068)	66,975,442

# 簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

	公司股東應佔												冠君產業信託 之非控權 基金單位		總計
	股本	股份溢價	投資重估儲備	物業重估儲備	資本贖回儲備	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股期權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	持有人應佔	非控股權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(附註a)														
於2014年1月1日	319,638	4,214,554	90,096	23,109	3,054	400,965	113,509	39,707	(27,106)	7,297,506	37,480,993	49,956,025	17,986,810	(855,761)	67,087,074
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	472,803	472,803	57,993	51,725	582,521
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	11,340	-	-	11,340	7,657	-	18,997
持作可出售投資之公平值收益	-	-	2,965	-	-	-	-	-	-	-	-	2,965	-	-	2,965
持作可出售投資於出售時之 重新分類調整	-	-	(44,686)	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,686)	-	-	(44,686)
海外營運折算所產生之匯兌 差額	-	-	-	-	-	-	110,037	-	-	-	-	110,037	-	(3)	110,034
應佔聯營公司的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(84)	-	-	-	-	(84)	-	-	(84)
應佔合營公司的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(16,802)	-	-	-	-	(16,802)	-	-	(16,802)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(41,721)	-	-	-	93,151	-	11,340	-	472,803	535,573	65,650	51,722	652,945
與冠君產業信託之非控權 基金單位持有人之交易： 冠君產業信託之非控權 基金單位持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(233,866)	-	(233,866)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(233,866)	-	(233,866)
與股東之交易：															
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(595,199)	(595,199)	-	-	(595,199)
發行股份溢價	8,230	426,445	-	-	-	-	-	(3,973)	-	-	-	430,702	-	-	430,702
發行股份開支	-	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	-	(24)
確認以權益結算 之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	8,903	-	-	-	8,903	-	-	8,903
增加於附屬公司權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,884	-	101,884	(197,062)	22,184	(72,994)
放棄附屬公司分派(附註d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,858)	(11,858)	-	11,858	-
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,087)	(159,087)
於2014年6月30日(未經審核)	327,868	4,640,975	48,375	23,109	3,054	400,965	206,660	44,637	(15,766)	7,399,390	37,346,739	50,426,006	17,621,532	(929,084)	67,118,454

# 簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。
- (b) 指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資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基金單位之權益增加。
- (c) 指本集團於附屬公司權益減少之影響：
  - (i) 2013年5月29日分拆朗廷酒店投資導致出售42.6%股權權益，由首次公開發售所得款項減非控股股東應佔朗廷酒店投資之資產淨值的差額為數5,076,199,000港元之款項於分拆日在其他儲備內確認；及
  - (ii) 冠君產業信託的其他債券持有人轉換可換股債券至冠君產業信託之基金單位。
- (d) 根據一份分派權利放棄契據，附屬公司LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄其150,000,000個朗廷酒店投資股份合訂單位所應收的任何分派之權利。於本期間內，本集團已放棄11,858,000港元分派。

# 簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
<b>(用於)來自經營業務之現金</b>	<b>(993,763)</b>	1,353,929
繳付香港利得稅	<b>(10,178)</b>	(85,621)
繳付其他司法權區稅項	<b>(45,551)</b>	(34,041)
退回香港利得稅	-	1,257
<b>(用於)來自經營業務之現金淨額</b>	<b>(1,049,492)</b>	1,235,524
<b>投資業務</b>		
持作可出售投資增加	<b>(707,824)</b>	(151,856)
指定按公平值列入損益的財務資產增加	<b>(605,329)</b>	-
物業、廠房及設備增加	<b>(160,034)</b>	(499,667)
收購酒店物業之按金	<b>(96,894)</b>	-
投資物業增加	<b>(20,103)</b>	(38,875)
受限制現金增加	<b>(343)</b>	(3,250)
出售指定按公平值列入損益的財務資產所得款項	<b>2,147,436</b>	-
出售持作可出售投資所得款項	<b>526,214</b>	25,532
已收利息	<b>150,512</b>	19,692
收取持作可出售有牌價投資股息	<b>22,101</b>	3,375
贖回應收票據所得款項	<b>16,534</b>	-
收取聯營公司股息	<b>14,888</b>	18,764
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>69</b>	6,224
收購投資物業之按金	-	(215,530)
應收票據增加	-	(172,713)
收購投資物業所支付印花稅	-	(91,600)
一間聯營公司投資成本增加	-	(321)
<b>來自(用於)投資業務之現金淨額</b>	<b>1,287,227</b>	(1,100,225)

# 簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資項目</b>		
償還銀行貸款	<b>(7,528,254)</b>	(2,663,558)
已付利息	<b>(265,775)</b>	(137,656)
支付予冠君產業信託之非控權基金單位持有者之分派	<b>(249,971)</b>	(256,753)
付予股東之股息	<b>(179,920)</b>	(113,129)
非控股權益(分派)出資	<b>(159,087)</b>	64,310
借貸集資先付費用	<b>(73,350)</b>	(128,998)
收購附屬公司的額外權益	<b>(72,994)</b>	(85,722)
新借銀行貸款	<b>7,500,000</b>	9,000,000
發行股份	<b>15,399</b>	65,090
贖回可換股債券	–	(2,406,481)
支付可換股債券之轉換	–	(322,940)
出售附屬公司部份權益之交易成本	–	(107,897)
發行中期票據之交易成本	–	(39,230)
出售附屬公司部份權益所得款項	–	4,260,870
發行中期票據所得款項	–	3,100,983
<b>(用於)來自融資項目之現金淨額</b>	<b>(1,013,952)</b>	10,228,889
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(776,217)</b>	10,364,188
外幣匯率改變之影響	<b>28,406</b>	(40,217)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>10,711,723</b>	4,962,339
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>9,963,912</b>	15,286,310
現金及現金等價物結存分析為：		
銀行結存及現金	<b>9,963,912</b>	15,286,310

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014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值計量。

除以下所述外，截至2014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2013年12月31日止年度之年度財務報表一致。

### 發展中物業

發展中物業以成本和可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本。可變現淨值由管理層根據現行市況決定。

在本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會所頒佈於本中期期間強制性生效之一項新詮釋及若干修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

於本中期期間應用新詮釋及修訂的香港財務報告準則不會對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。

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。以下新訂及經修訂的準則於2013年12月31日止年度之綜合財務報表授權刊發後頒佈及尚未生效：

香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	釐清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2016年1月1日起或以後之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2017年1月1日起或以後之年度期間生效。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 3. 金融工具的公平值計量

### 按經常性基準以公平值計量的本集團財務資產及財務負債的公平值

本集團部份財務資產及財務負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融工具的公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(第1至3級)之資料。

- 第1級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第2級公平值計量乃除第1級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債的估值技巧得出。

財務資產	公平值			
	於2014年 6月30日 港幣千元	於2013年 12月31日 港幣千元	公平值 級別	估值技巧及主要輸入數據
於簡明綜合財務狀況表 列作持作可出售投資 之有牌價股本證券	<b>1,012,217</b>	1,030,253	第1級	於活躍市場所報買入價。
於簡明綜合財務狀況表 列作持作可出售投資 之有牌價債務證券	<b>75,414</b>	75,439	第1級	於活躍市場所報買入價。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 3. 金融工具的公平值計量(續)

財務資產	公平值			估值技巧及主要輸入數據
	於2014年 6月30日 港幣千元	於2013年 12月31日 港幣千元	公平值 級別	
於簡明綜合財務狀況表 列作指定按公平值列 入損益的財務資產之 股本及貨幣掛鈎票據	<b>207,322</b>	1,851,224	第2級	折現現金流量。未來現金 流量乃根據股價／外幣 匯率(從報告期末可觀察 股價／外幣匯率)及 訂約股價／外幣匯率 估計，按反映不同對手 方信貸風險之利率折現。
於簡明綜合財務狀況表 列作衍生金融工具之 外幣衍生工具合約	<b>475</b>	814	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 匯率估計，按反映不同 對手方信貸風險之 利率折現。
於簡明綜合財務狀況表 列作衍生金融工具之 股本認股證	<b>520</b>	—	第1級	於活躍市場所報買入價。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 3. 金融工具的公平值計量(續)

財務負債	公平值			估值技巧及主要輸入數據
	於2014年 6月30日 港幣千元	於2013年 12月31日 港幣千元	公平值 級別	
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之貨幣掉期	22,984	41,833	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)及訂約遠期匯率估計，按反映不同對手方信貸風險之利率折現。

財務資產	公平值			估值技巧及主要輸入數據	
	於2014年 6月30日 港幣千元	於2013年 12月31日 港幣千元	公平值 級別	及主要 輸入數據	主要不可觀察 輸入數據
於簡明綜合財務狀況表列作指定按公平值列入損益的財務資產之股本掛鈎票據	101,678	–	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據機率調整股價、訂約股價及波幅估計，按反映不同對手方信貸風險之利率折現。	相關股價波幅。 (附註)

附註：波幅愈高，則股本掛鈎票據之公平值愈高。不可觀察輸入數據之合理可能變動或會導致公平值計量大幅增加或減低。

期內，第1級及第2級之間並無相互轉移。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 3. 金融工具的公平值計量(續)

### 第3級公平值計量對賬

	股本掛鈎票據 港幣千元
於2014年1月1日	—
購入	100,860
公平值變動	818
於2014年6月30日	101,678

上述公平值變動已計入於簡明綜合收益表之「指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動」。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債賬面值與彼等之公平值相若。

## 4. 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	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
物業租金	<b>1,242,810</b>	1,093,025
物業管理服務收入	<b>118,254</b>	106,130
酒店收益	<b>2,374,955</b>	2,029,477
商品出售	<b>101,768</b>	81,964
股息收入	<b>25,550</b>	3,375
其他	<b>85,870</b>	88,704
	<b>3,949,207</b>	3,402,675

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部份的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討,以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於各上市集團,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」)的分部業績。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物業管理服務收入。         |
| 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、保養及物業代理服務。 |
| 冠君產業信託之業績 | - | 按冠君產業信託公佈之財務資料。                           |
| 朗廷酒店投資之業績 | - | 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。                           |

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。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自銀行結存及中央管理之現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動、轉換可換股債券之收益、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。這就是就資源分配及表現評核向營運決策總監報告的計量基準。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 5. 分部資料(續)

以下是回顧審閱期間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2014年6月30日止6個月

	物業投資 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)
<b>收益</b>								
外部收益	217,132	2,374,955	213,188	2,805,275	1,141,411	2,521	-	3,949,207
分部之間收益	-	37,065	157,817	194,882	13,591	365,766	(574,239)	-
<b>總計</b>	<b>217,132</b>	<b>2,412,020</b>	<b>371,005</b>	<b>3,000,157</b>	<b>1,155,002</b>	<b>368,287</b>	<b>(574,239)</b>	<b>3,949,207</b>
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。								
<b>業績</b>								
分部業績	134,315	202,877	252,716	589,908	810,229	305,346	(1,896)	1,703,587
折舊				(163,509)	-	(76,964)	-	(240,473)
折舊後經營溢利				426,399	810,229	228,382	(1,896)	1,463,114
投資物業之公平值變動				245,946	(389,714)	-	-	(143,768)
衍生金融工具之公平值變動				182	-	-	-	182
指定按公平值列入損益的財務資產 之公平值變動				(117)	-	-	-	(117)
其他收益				47,323	-	-	-	47,323
行政費用				(142,037)	(9,100)	(5,319)	1,896	(154,560)
其他費用				(155,777)	24	(13,794)	-	(169,547)
財務成本淨值				49,488	(151,523)	(55,073)	-	(157,108)
應佔聯營公司業績				764	-	-	-	764
應佔合營公司業績				(19,039)	-	-	-	(19,039)
除稅前溢利				453,132	259,916	154,196	-	867,244
所得稅				(138,754)	(111,861)	(34,108)	-	(284,723)
期內溢利				314,378	148,055	120,088	-	582,521
減：非控股權益/冠君產業信託 非控股基金單位持有人應佔溢利				(1,228)	(57,993)	(50,497)	-	(109,718)
公司股東應佔溢利				313,150	90,062	69,591	-	472,803

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 5. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

截至2013年6月30日止6個月

	物業投資 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)
<b>收益</b>								
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)	-
<b>總計</b>	<b>155,466</b>	<b>2,036,352</b>	<b>315,030</b>	<b>2,506,848</b>	<b>1,058,662</b>	<b>55,823</b>	<b>(218,658)</b>	<b>3,402,675</b>
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。								
<b>業績</b>								
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				(130,014)	(9,851)	(35,870)	1,879	(173,856)
其他費用				(17,780)	195	-	-	(17,585)
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(虧損)				464,329	1,599,279	(14,507)	-	2,049,101
所得稅				(93,288)	(29,684)	(4,203)	-	(127,175)
期內溢利(虧損)				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(虧損)				(634)	(656,876)	7,916	-	(649,594)
公司股東應佔溢利(虧損)				370,407	912,719	(10,794)	-	1,272,332

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及營運分部劃分的資產及負債分析：

2014年6月30日

	資產 港幣千元 (未經審核)	負債 港幣千元 (未經審核)	資產淨值 港幣千元 (未經審核)
物業投資(附註a)	7,535,669	3,004,544	4,531,125
酒店業務(附註a)	10,731,807	3,867,674	6,864,133
其他業務(附註a)	481,751	193,127	288,624
未分類	12,427,941	126,637	12,301,304
鷹君業務(附註b)	31,177,168	7,191,982	23,985,186
冠君產業信託(附註c)	38,016,973	10,288,000	27,728,973
朗廷酒店投資(附註c)	10,156,719	4,040,621	6,116,098

2013年12月31日

	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)	資產淨值 港幣千元 (經審核)
物業投資(附註a)	7,281,271	3,860,127	3,421,144
酒店業務(附註a)	10,714,163	2,883,688	7,830,475
其他業務(附註a)	436,813	150,114	286,699
未分類	11,967,036	133,356	11,833,680
鷹君業務(附註b)	30,399,283	7,027,285	23,371,998
冠君產業信託(附註c)	37,914,539	10,156,565	27,757,974
朗廷酒店投資(附註c)	10,148,763	3,989,897	6,158,866

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

附註：

- (a) 分部資產主要包括各經營分部應佔之投資物業、物業、廠房及設備、列作持作可出售股本證券、存貨、應收票據、指定按公平值列入損益的財務資產及應收賬款、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、稅項準備及遞延稅項。
- (b) 除附註(a)所載主要項目外，資產及負債包括銀行結存及現金8,118,040,000港元(2013年12月31日：8,893,354,000港元)及借貸5,100,223,000港元(2013年12月31日：5,082,384,000港元)，故於2014年6月30日的現金淨額為3,017,817,000港元(2013年12月31日：3,810,970,000港元)。
- (c) 冠君產業信託及朗廷酒店投資的資產及負債乃根據冠君產業信託及朗廷酒店投資已公佈的業績，不包括冠君產業信託的應付分派363,188,000港元(2013年12月31日：380,824,000港元)，乃根據鷹君集團有限公司分別於其中所持有的權益計算(即分別為60.83%及57.95%)(2013年12月31日：分別為60.35%及57.72%)。此外，朗廷酒店投資的資產包括於2014年6月30日酒店物業的估值16,719,000,000港元(2013年12月31日：16,696,000,000港元)。該等酒店物業於2014年6月30日之賬面值(按成本減以累計折舊計算)為4,152,993,000港元(2013年12月31日：4,214,397,000港元)，於本集團之簡明綜合財務狀況表確認。

## 6. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013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	160,500	99,950
須於5年內悉數償還之其他貸款利息	40,515	17,326
須於5年內悉數償還之可換股債券利息	—	69,969
不須於5年內悉數償還之中期票據利息	57,839	52,618
其他借貸成本	43,855	25,083
	<b>302,709</b>	264,946

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 7. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,061,210	884,481
購股期權費用(包括董事酬金)	8,903	6,199
	<b>1,070,113</b>	890,680
折舊	240,473	186,475
呆賬撥備回撥，淨額	–	(1,449)
收回已撇除壞賬	(1,267)	–
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	1,110	3,902
有牌價投資之股息收入	(25,550)	(3,375)
銀行利息收益(計入其他收益)	(121,704)	(26,958)
收取其他財務資產利息收益(計入其他收益)	(23,897)	(168)
出售有牌價持作可出售投資收益，淨額	(44,686)	–
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	93	(75)
匯兌虧損淨額(確認為其他費用)	169,547	17,585
朗廷酒店投資分拆上市的支出(附註)	–	45,521

附註：此金額為截至2013年6月30日止6個月於損益賬確認的部份上市支出，其中34,695,000港元由朗廷酒店投資承擔。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 8. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	108,770	92,015
其他司法權區	25,870	11,771
	134,640	103,786
過往期間撥備不足：		
香港利得稅	2,625	9,694
其他司法權區	6,433	4,159
	9,058	13,853
	143,698	117,639
遞延稅項：		
本期間	151,470	1,394
過往期間(超額撥備)撥備不足	(10,445)	8,142
	141,025	9,536
	284,723	127,175

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 9. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2013年12月31日止財務年度末期股息每股普通股43港仙 (2013年：截至2012年12月31日止財務年度為43港仙)	275,199	272,684
截至2013年12月31日止財務年度特別末期股息每股普通股 50港仙(2013年：無)	320,000	–
	<b>595,199</b>	272,684
擬派股息：		
截至2014年6月30日止6個月中期股息每股普通股27港仙 (2013年：截至2013年6月30日止6個月為23港仙)	177,049	147,027
截至2013年6月30日止6個月特別中期股息每股普通股1港元	–	639,250
	<b>177,049</b>	786,277

於2014年6月18日，已派發予股東作為截至2013年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股43港仙及特別股息50港仙(2013年：末期股息43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	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	179,919	113,129
以股代息	415,280	159,555
	<b>595,199</b>	272,684

董事決定派發中期股息每股普通股27港仙(2013年：中期股息23港仙及特別中期股息1港元)予於2014年10月8日已登記在股東名冊上之本公司股東。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 10. 每股盈利

	截至6月30日止6個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
每股盈利：		
基本	<b>0.72港元</b>	2.00港元
攤薄	<b>0.72港元</b>	1.62港元

公司股東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	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之盈利(公司股東應佔期內溢利)	<b>472,803</b>	1,272,332
假設轉換冠君產業信託可換股債券之盈利調整(附註)	–	(235,262)
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<b>472,803</b>	1,037,070

	截至6月30日止6個月	
	2014年	2013年
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>655,438,169</b>	637,501,052
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<b>609,603</b>	1,664,932
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>656,047,772</b>	639,165,984

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 10. 每股盈利(續)

附註：

冠君產業信託可換股債券之持有人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)公司股東應佔可換股債券利息、可換股債券之衍生部份之公平值變動，及轉換可換股債券收益的影響總和及(ii)基於假設於本月初轉換可換股債券，本集團因減少持有於冠君產業信託的基金單位而導致公司股東應佔盈利減少。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。

## 11. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於本中期期間，本集團增加酒店物業修繕工程費用為17,917,000港元(截至2013年6月30日止6個月：酒店物業修繕工程費用343,000港元及在建酒店物業337,762,000港元)。而增添其他物業、廠房及設備為141,880,000港元(截至2013年6月30日止6個月：157,379,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值162,000港元(截至2013年6月30日止6個月：6,149,000港元)之其他物業、廠房及設備。

於2014年及2013年6月30日，董事就酒店物業進行一項減值評估，截至2014年及2013年6月30日止6個月並未確認撥回或額外減值虧損。

於本中期期間，本集團增加投資物業之裝修工程，費用為37,769,000港元(截至2013年6月30日止6個月：38,785,000港元)。此外，賬面值244,900,000港元之投資物業已因用途由賺取外界租金收入更改為業主自用而轉撥入物業、廠房及設備。

本集團投資物業於2014年6月30日之公平值68,234,599,000港元(2013年12月31日：68,586,519,000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及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。此外，於估計投資物業的公平值時，物業之最高及最有效使用值為其現時之使用值。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 12. 收購酒店物業之按金

收購酒店物業之按金指有關收購一間位於美國華盛頓哥倫比亞特區之酒店之按金12,500,000美元(約96,894,000港元)。

## 13. 聯營公司權益

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013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	2,596	2,596
	191,806	191,806
應佔收購後(虧損)溢利及其他全面(支出)收益，扣除已收股息	(225)	43,760
應收聯營公司款項(附註b)	156,373	156,373
	347,954	391,939
上市聯營公司之公平值，根據市場股價	70,701	184,574

附註：

- (a) 本集團於2010年8月收購瑞安投資有限公司(「SOI」)之全資附屬公司妙園投資有限公司(「MGIL」)全部已發行股本之三分之一權益，代價為24,118,000美元(相等於188,120,000港元)。MGIL其後於2011年9月被瑞安房地產有限公司(「SOL」)之全資附屬公司收購。SOI及SOL為本公司董事，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。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31)。
- (b) 未償還金額為無抵押、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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 13. 聯營公司權益(續)

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減值之客觀證據。因此，並無確認任何減值虧損。

於報告期末，上市聯營公司之公平值乃按本集團持有股份數目及經參考活躍市場所報之收市價而釐定。

## 14. 合營公司權益

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司投資成本	632,612	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	(37,753)	(1,912)
	594,859	630,700

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(其對Wealth Joy之回報構成重大影響)需要本集團及該投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬列為共同安排。由於共同安排將不導致任何一方擁有Wealth Joy資產之權利及負債之責任，故Wealth Joy入賬列為本集團的合營公司。

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2014年6月30日，本集團的合營公司權益為594,859,000港元(2013年12月31日：630,700,000港元)，於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 15. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	844,069	639,659
香港以外地區之有牌價股本證券	168,148	390,594
香港以外地區之有牌價債務證券	75,414	75,439
香港無牌價股本證券	246	246
香港以外地區之無牌價股本證券	289,190	53,203
	<b>1,377,067</b>	1,159,141
有牌價證券之市值	<b>1,087,631</b>	1,105,692

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。

無牌價投資代表無牌價股本投資及會所債券，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。

## 16. 衍生金融工具

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
外幣衍生工具合約	475	814
股本認股證	520	—
	<b>995</b>	814
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	<b>(995)</b>	(771)
於一年後到期款項	—	43

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 16. 衍生金融工具(續)

本集團採用外幣衍生工具合約以管理其於香港營運所面臨的外幣匯率波動風險。本集團須根據該等衍生工具合約的訂約匯率出售或購買歐元兌港元(2013年12月31日: 歐元兌港元)。於報告期末, 該等未平倉衍生工具合約的未到期名義金額為1,845,500歐元(相等於19,524,000港元)(2013年12月31日: 1,998,000歐元(相等於20,558,000港元))。衍生工具合約將於2015年(2013年12月31日: 2015年)悉數到期。

於本中期期間, 本集團收取自其香港有牌價股本證券之紅利認股證。該等認股證賦予持有人權利可於2014年4月至2016年4月按指定認購價認購股份。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

## 17. 應收票據

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券	<b>155,928</b>	175,970
中期票據	<b>18,691</b>	19,209
	<b>174,619</b>	195,179
減: 於一年內到期並包括在流動資產內的款項	<b>(65,486)</b>	(8,875)
一年後到期款項	<b>109,133</b>	186,304

於報告期末, 本集團持有由聲譽良好之金融機構所發行本金金額分別為155,928,000港元及18,691,000港元(2013年12月31日: 175,970,000港元及19,209,000港元)的無抵押債券及中期票據。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 17. 應收票據(續)

由聲譽良好之金融機構發行之無抵押債券詳情如下：

- (i) 賬面值29,509,000港元(2013年12月31日：37,177,000港元)之無抵押債券以美元計值，面值介乎1,000,000美元至2,000,000美元之間(2013年12月31日：介乎900,000美元至2,000,000美元之間)，按每年2.63%至3.25%(2013年12月31日：2.63%至9.50%)之固定利率計息，到期日介乎2018年1月至2018年4月之間(2013年12月31日：介乎2016年4月至2018年4月之間)；及
- (ii) 賬面值126,419,000港元(2013年12月31日：138,793,000港元)之無抵押債券以人民幣計值，面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元之間(2013年12月31日：介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元之間)，按三個月上海銀行間拆放利率減0.6%之浮動利率或按每年2.075%至8.50%之固定利率(2013年12月31日：三個月上海銀行間拆放利率減0.6%之浮動利率或按每年2.075%至8.50%之固定利率)計息，到期日介乎2014年6月至2016年6月之間(2013年12月31日：介乎2014年6月至2016年6月之間)。

由聲譽良好之金融機構發行之中期票據以人民幣計值，累計面值為人民幣15,000,000元(2013年12月31日：人民幣15,000,000元)。中期票據按每年3.25%(2013年12月31日：3.25%)計息並於2015年6月(2013年12月31日：2015年6月)到期。

## 18. 發展中之物業

本集團收購大埔白石角一幅優質住宅用地，地價為2,412,000,000港元。該地皮將用作發展豪宅出售。

## 19. 應收賬款、按金及預付款項

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	<b>309,830</b>	301,250
遞延應收租金	<b>99,058</b>	101,931
其他應收款項	<b>78,787</b>	74,029
按金及預付款項	<b>184,237</b>	127,033
	<b>671,912</b>	604,243

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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，本集團給予部份客戶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：

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	222,258	226,481
3-6個月	13,494	14,740
6個月以上	74,078	60,029
	<b>309,830</b>	301,250

按金及預付款項主要包括支付按金予酒店裝修承建商及酒店經營預付費用。

## 20. 指定按公平值列入損益的財務資產

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
指定按公平值列入損益的股本掛鈎票據	161,319	1,095,944
指定按公平值列入損益的貨幣掛鈎票據	147,681	755,280
	<b>309,000</b>	1,851,224

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 20. 指定按公平值列入損益的財務資產(續)

於報告期末，本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值介乎500,000美元至2,000,000美元之間(2013年12月31日：介乎500,000美元至5,000,000美元之間)的美元股本掛鈎票據，其於三個月至十三個月(2013年12月31日：三個月至十二個月)到期。贖回金額與利率視乎各項條款及不同行使價而有別。
- (ii) 面值為10,000,000港元(2013年12月31日：介乎3,000,000港元至30,000,000港元之間)的港元股本掛鈎票據，其於三個月至四個月(2013年12月31日：三個月至七個月)到期。贖回金額與利率視乎各項條款及不同行使價而有別。

本集團亦與銀行訂立貨幣掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 半年度票息與面值為人民幣118,750,000元(2013年12月31日：人民幣118,750,000元)之美元／離岸人民幣票據掛鈎，其匯率為離岸人民幣與美元兌換之現貨匯率，而本集團有權根據合約規定下的若干條款及條件收取固定票息；及
- (ii) 截至2013年12月31日止年度，與面值為人民幣106,000,000元之美元／人民幣掛鈎之結構性存款，其行使價為6.161。

## 21. 應收短期貸款

應收第三方短期貸款8,650,000美元(相等於約67,051,000港元)為無抵押、免息及按要求償還(2013年12月31日：8,650,000美元(相等於約67,072,000港元)為無抵押、按每年20%計息及須於2014年3月11日償還)。管理層預期應收貸款將於報告期末起計十二個月內收回。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 22. 應付賬款、按金及應付費用

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	205,451	191,674
已收按金	764,789	708,124
應付工程款及應付保修金	11,587	11,844
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,110,581	2,022,265
	<b>3,092,408</b>	2,933,907

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	171,448	179,568
3-6個月	9,366	1,295
6個月以上	24,637	10,811
	<b>205,451</b>	191,674

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2013年12月31日：963,475,000港元)，該金額根據現行適用印花稅稅率4.25%(2013年12月31日：4.25%)和冠君產業信託於上市時因收購花旗銀行廣場的物業權益在投資物業合法轉讓的物業買賣協議上的成交價22,670,000,000港元計算；以及截至2013年12月31日止年度因收購花旗銀行廣場若干物業的應付印花稅91,600,000港元(2013年12月31日：91,600,000港元)。

除以上外，應付費用及其他應付款項主要包括酒店的應付裝修費和應付經營費用。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

### 23. 對沖會計法項下之衍生金融工具

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
現金流對沖－貨幣掉期	<b>22,984</b>	41,833

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立貨幣掉期，以盡量減低面臨外幣及附註26所述之中期票據(以美元計值)就本金及固定利率付款的利率波動風險。

貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，本公司董事認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具。

貨幣掉期於報告期末的公平值乃基於交易金融機構提供之估值而釐定。

### 24. 借貸

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	<b>20,946,244</b>	20,912,276
其他非短期貸款(有抵押)	<b>2,553,979</b>	2,570,107
	<b>23,500,223</b>	23,482,383
貸款先付費用	<b>(192,619)</b>	(158,318)
	<b>23,307,604</b>	23,324,065
以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：		
一年內	<b>150,048</b>	7,042,379
超過一年但不多於兩年	<b>11,669,848</b>	2,982,800
超過兩年但不多於五年	<b>11,487,708</b>	13,298,886
	<b>23,307,604</b>	23,324,065
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	<b>(150,048)</b>	(7,042,379)
於一年後到期之款項	<b>23,157,556</b>	16,281,686

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 24. 借貸(續)

本集團借貸之實際利率範圍(約等於訂約利率)如下：

	於2014年 6月30日 (未經審核)	於2013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	1.14%至4.61%	0.88%至4.91%

於報告期末，計入集團借貸的定息率借貸賬面值為1,088,402,000港元(2013年12月31日：1,098,045,000港元)，餘款為浮息率借貸。

## 25. 可換股債券

於2008年6月3日，本集團透過附屬公司Fair Vantage Limited(「債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年6月到期的1%保證可換股債券(「債券」)。

截至2013年6月30日止6個月期間，本金共322,940,000港元之債券按每基金單位3.34港元的轉換價被轉換，此轉換價乃因超額分派(定義見債券的條款及條件)予以調整，於2013年5月21日生效。債券發行人就轉換的債券以(a)現金322,940,000港元及(b)發行12,395,029個冠君產業信託的基金單位以作支付，並於損益表確認29,302,000港元收益。經轉換後，本集團於冠君產業信託的擁有權權益由57.97%減至57.85%。

於債券到期日2013年6月3日，債券發行人以贖回價123.94%合共2,406,481,000港元贖回當時淨餘本金1,941,650,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

債券包括按攤銷成本計值的負債部份及按公平值計值的衍生部份。其負債部份的實際利率為每年6.375%。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

### 25. 可換股債券(續)

截至2013年12月31日止年度內可換股債券的負債部份及衍生部份的變動如下：

	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>負債部份</b>	
年初	2,742,781
利息開支	71,136
已付利息	(7,950)
年內轉換	(399,486)
年內贖回	(2,406,481)
年末	–
<b>衍生部份</b>	
年初	308,563
公平值變動	(308,236)
年內轉換	(327)
年末	–
可換股債券總額	–

### 26. 中期票據

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	<b>3,100,600</b>	3,101,600
籌辦費用	<b>(34,411)</b>	(36,106)
	<b>3,066,189</b>	3,065,494

於2012年12月6日，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)所擔保。於2013年1月17日，本集團發行400,000,000美元之中期票據。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%，需於2023年1月17日悉數償還。匯率及利率乃採用貨幣掉期訂定。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 27. 股本

	於2014年6月30日 (未經審核)		於2013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0.50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0.50港元之股份				
承上年度結存	639,276	319,638	631,399	315,700
根據購股期權計劃行使購股期權而發行之股份	754	377	2,897	1,448
以股代息	15,706	7,853	4,980	2,490
餘額結轉下年度	655,736	327,868	639,276	319,638

於截至2014年6月30日止6個月，本公司以每股26.44港元（2013年12月31日：32.04港元）發行15,706,487股（截至2013年12月31日止年度：4,979,854股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

## 28. 非現金重大交易

於截至2014年6月30日止6個月，本公司以每股26.44港元（2013年12月31日：32.04港元）發行15,706,487股（截至2013年12月31日止年度：4,979,854股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 29. 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2014年1月1日尚未行使之購股期權	8,790,500
於本期間授出之購股期權	3,837,000
於本期間行使之購股期權	(754,000)
於本期間失效之購股期權	(285,000)
於2014年6月30日尚未行使之購股期權	11,588,500

截至2014年6月30日止6個月，根據1999年購股期權計劃及2009年購股期權計劃緊接行使購股期權日期前本公司股份的加權平均收市價分別為26.50港元及28.03港元。

於期內，3,537,000股及300,000股購股期權已分別於2014年2月27日及2014年3月17日授出。緊接2014年2月27日及2014年3月17日（授出日期）前本公司股份之收市價分別為25.40港元及27.00港元。購股期權於授出日期之公平值乃基於以下重要假設（按畢蘇購股期權訂價模式）而得出：

授出日期：	2014年3月17日	2014年2月27日
行使價：	27.55港元	26.05港元
預期波幅（附註a）：	27.69%	27.76%
預期股息回報（附註b）：	2.70%	2.89%
由授出日起計之預期有效期限：	5年	5年
無風險利率（附註c）：	1.74%	1.71%
每股購股期權公平值：	5.46港元	5.06港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按過往股息釐定。
- (c) 於授出日期，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所用之可變因素及假設乃以董事之最佳估計為基礎。可變因素及假設如有變動，或會導致購股期權之公平值變動。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 30. 承擔項目及或然債項

於2014年6月30日，本集團因投資物業及物業、廠房及設備產生之未於簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為192,180,000港元（2013年12月31日：103,599,000港元）；其中已簽約者為100,310,000港元（2013年12月31日：77,436,000港元）。

於2014年6月30日，本集團就向合營公司注資有未付財務承擔人民幣25,800,000元（相等於32,160,000港元）（2013年12月31日：人民幣25,800,000元（相等於33,050,000港元））。

於2014年4月15日，本集團與中國東方資產管理（國際）控股有限公司就成立中國投資基金（「中國基金」）及美國房地產基金（「美國基金」）訂立兩項合作協議。本集團於中國基金及美國基金的總資本承擔金額（分別以現金及注入物業的形式）將分別約為110,000,000美元及230,000,000美元。成立中國基金已於2014年6月4日完成。截至報告期末，兩項基金均未要求注資。

於2014年5月30日，本集團就收購一項位於美國華盛頓哥倫比亞特區的酒店物業簽署買賣協議，最終代價為71,625,000美元。截至報告期末，已支付12,500,000美元按金。已於2014年7月15日交割完成。

除上文所披露外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 31. 關連及有關連人士之披露

本集團於本期間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（「主席」）及董事總經理。與本集團之交易作為有關連人士之交易予以披露。

關連公司為羅康瑞先生或羅啟瑞先生（均為本公司董事，亦為主席之近親家屬）擁有控制權的公司。羅康瑞先生、羅啟瑞先生、主席及其他家庭成員根據家族信託為受益人並於本公司持有33.42%權益，為本公司之主要股東。關連人士包括一間附屬公司董事擁有實益權益的公司。

與關連公司之交易（與Wealth Joy之交易除外）亦為上市規則第14A章定義之關連交易。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 31. 關連及有關連人士之披露(續)

	截至6月30日止6個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
<b>期內與有關連人士之交易</b>		
羅嘉瑞醫生		
已收管理費用	600	450
<b>期內與關連公司之交易</b>		
新福港控股有限公司及其附屬公司		
租金收益	3,416	2,806
樓宇管理費收益	512	484
貿易收益	–	307
停車場收益	87	60
諮詢服務收益	150	300
清潔服務費	6,049	6,408
建築費	–	901
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	20	1,676
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	746	364
可收回中央酒店費用	459	472
供應品採購及諮詢服務收益	–	542
Shui Sing Holding Limited及其附屬公司		
租金開支	300	300
管理費開支	268	300
管理費收益	120	120
<b>期內與關連人士之交易</b>		
海寧海興酒店有限公司		
供應品採購及諮詢服務收益	818	–
<b>期內與聯營公司之交易</b>		
MGIL及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	5,626	4,830
可收回中央酒店費用	3,730	2,800
<b>期內與合營公司之交易</b>		
Wealth Joy及其附屬公司		
投資管理收益	5,929	5,929
項目諮詢服務收益	10,331	10,175
供應品採購及諮詢服務收益	7,248	1,457

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 31. 關連及有關連人士之披露(續)

	於2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>與聯營公司、合營公司、關連公司及關連人士之結餘</b>		
應收聯營公司款項(參閱附註13(b))		
重金投資有限公司	23	23
City Apex Limited	12,054	12,054
MGIL及其附屬公司 <sup>1</sup>	144,296	144,296
	<b>156,373</b>	156,373
應收聯營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款) MGIL及其附屬公司	2,496	5,989
應收合營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款) Wealth Joy及其附屬公司	56,593	48,888
應收關連公司款項 <sup>2</sup> (計入至應收賬款、按金及預付款項) 新福港控股有限公司及其附屬公司	41	41
瑞安建業有限公司及其附屬公司	226	678
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	412	596
	<b>679</b>	1,315
應付關連公司款項 <sup>2</sup> (計入至應付賬款、按金及應付費用) 新福港控股有限公司及其附屬公司	1,139	1,139
瑞安房地產有限公司及其附屬公司	748	–
	<b>1,887</b>	1,139
應付合營公司款項 <sup>2</sup> (計入至應付賬款、按金及應付費用) Wealth Joy及其附屬公司	10,640	9,067
應付關連人士款項 <sup>2</sup> (計入至應付賬款、按金及應付費用) 海寧海興酒店有限公司	13	58

# 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

## 31. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：

- 1 於2014年6月30日，本集團投入於MGIL的資金，包括投資成本，合共331,613,000港元(2013年12月31日：331,613,000港元)。
- 2 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 32. 結算日後事項

緊隨報告期結束後，本集團決定以50,000,000美元投資於由投資經驗豐富的Redwood Peak Partners所管理的基金(「基金」)作為有限合夥人。除有限合夥人權益之外，本集團亦獲取了管理該基金的普通合夥人工具的25%股權，由此本集團能分享該普通合夥人工具將來所賺取的管理費及／或表現費。於2014年7月30日，認購交易經已完成。因根據上市規則該交易構成關連交易，於同日，本集團已發出獨立公佈交代其相關細節。

附註12所述收購位於美國華盛頓哥倫比亞特區之酒店一事已於2014年7月15日完成，現金代價為71,625,000美元。

## 釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，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前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
「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
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「企業社會責任」	企業社會責任
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「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

## 釋義

「中國」	中華人民共和國
「RevPAR」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中普通股股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國」	美利堅合眾國



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

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



Scan to view digital edition  
of this publication  
掃描此 QR 碼查看網上版本

[www.greateagle.com.hk](http://www.greateagle.com.hk)



MIX  
Paper from responsible sources  
源自負責任的森林資源的紙張  
FSC® C013909