

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)

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

¹ 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的收益。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

² 按法定會計準則及適用會計標準編制的財務數據，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。

	於期末	
	2014年6月	2013年12月

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）¹

淨槓桿比率	現金淨額	現金淨額
賬面值（每股）	88.2港元	89.6港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率	33.0%	31.8%
賬面值（每股）	76.9港元	78.1港元

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

² 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。

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

^ 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：

2014年6月30日

	資產	負債	資產淨值
	港幣百萬元	港幣百萬元	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	負債	資產淨值
	港幣百萬元	港幣百萬元	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。

財務數據（按法定會計準則計）

	截至6月30日止六個月		
	2014	2013	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%
綜合總收益	3,949.2	3,402.7	16.1%
租金淨收入			
租金淨收入	134.3	92.4	45.3%
酒店EBITDA			
酒店EBITDA	514.1	497.2	3.4%
冠君產業信託租金淨收入			
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			
其他業務營運收入	100.7	68.2	47.6%
營運收入			
營運收入	1,703.6	1,538.9	10.7%
折舊			
折舊	(240.5)	(186.5)	29.0%
投資物業之公平值變動			
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			
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			
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			
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			
行政費用	(154.7)	(173.6)	-11.0%
其他費用（匯兌差額）			
其他費用（匯兌差額）	(169.5)	(17.8)	853.6%
其他收入（包括利息收入）			
其他收入（包括利息收入）	192.9	30.0	543.3%
財務成本			
財務成本	(302.7)	(264.9)	14.3%
應佔聯營公司業績			
應佔聯營公司業績	0.8	0.6	20.9%
應佔合營公司業績			
應佔合營公司業績	(19.0)	(9.6)	99.2%
除稅前會計溢利			
除稅前會計溢利	867.2	2,049.1	-57.7%
稅項			
稅項	(284.7)	(127.2)	123.9%
除稅後會計溢利			
除稅後會計溢利	582.5	1,921.9	- 69.7%
非控股權益			
非控股權益	(51.7)	7.3	- 810.4%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人			
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(58.0)	(656.9)	-91.2%
權益持有人應佔會計溢利			
權益持有人應佔會計溢利	472.8	1,272.3	-62.8%

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 [^]	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*	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

[^] 由2013年7月10日至2013年12月31日

* 由2013年9月25日至2013年12月31日

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

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

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，減幅差額未能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：66.9%）及平均房租為243美元（2013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：72.1%）及平均房租為242美元（2013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。

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。除了修復工程完成的影響外，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：69.1%）及平均房租為126加元（2013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，該酒店的人住率達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）。

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，有助酒店期內的人住率增長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，該酒店的平均人住率達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，該酒店的人住率達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。

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	2013	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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%

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。

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。

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。

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		變動
	2014	2013	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	148.2	21.2	600.5%

投資物業

	截至6月30日止六個月		
	2014	2013	
租金總收入	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>	變動
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%
租金淨收入	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>	變動
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%

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，以致成本基礎較去年上升。

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	173,308	173,308
本集團及其附屬公司佔用的空間	38,097	25,509
用於計算經營統計數字的可租用面積(a)	135,211	147,799
出租率 (b)	95.2%	91.7%
第三方佔用的寫字樓空間(a) x (b)	128,721	135,532

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

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	76.8%	65.9%
平均現收呎租	49.4港元	44.8港元

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	89.1%	93.3%
平均現收呎租	38.0美元	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57.5港元。

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言論，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，儘管葡萄牙銀行問題引發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。

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。

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：

於2014年6月30日借貸（現金）淨額	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	(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。

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）。

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。

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

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。

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。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生連同副董事總經理羅啟瑞先生及總經理簡德光先生的領導及監督下，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。

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。

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。

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，本集團之僱員人數並無重大變更。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。

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。

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，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 港幣千元 (未經審核)	2013 港幣千元 (未經審核)
收益	3	3,949,207	3,402,675
商品及服務成本		(2,245,620)	(1,863,740)
折舊前經營溢利		1,703,587	1,538,935
折舊		(240,473)	(186,475)
經營溢利		1,463,114	1,352,460
投資物業之公平值變動		(143,768)	794,670
衍生金融工具之公平值變動		182	(242)
指定按公平值列入損益的財務資產之公平 值變動		(117)	-
可換股債券之衍生部份之公平值變動		-	308,236
轉換可換股債券之收益		-	29,302
其他收益		192,924	29,990
行政費用		(154,560)	(173,856)
其他費用		(169,547)	(17,585)
財務成本	5	(302,709)	(264,946)
應佔聯營公司業績		764	632
應佔合營公司業績		(19,039)	(9,560)
除稅前溢利	6	867,244	2,049,101
利得稅	7	(284,723)	(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)		582,521	1,921,926
應佔期內溢利(虧損):			
公司股東		472,803	1,272,332
非控股權益		51,725	(7,282)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		524,528	1,265,050
		57,993	656,876
		582,521	1,921,926
每股盈利:	9		
基本		0.72 港元	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	
	<u>2014</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013</u> 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)	<u>582,521</u>	<u>1,921,926</u>
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)	2,965	(9,639)
持作可出售投資於出售時的重新分類調整	(44,686)	-
海外營運折算所產生之匯兌差額	110,034	(232,272)
應佔聯營公司的其他全面 (支出) 收益	(84)	915
應佔合營公司的其他全面 (支出) 收益	(16,802)	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	21,931	(12,184)
公平值調整重新分類至損益	(2,934)	(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)	<u>70,424</u>	<u>(248,557)</u>
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)	<u>652,945</u>	<u>1,673,369</u>
應佔期內全面收益 (支出) 總額:		
公司股東	535,573	1,031,123
非控股權益	51,722	(7,282)
	587,295	1,023,841
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>65,650</u>	<u>649,528</u>
	<u>652,945</u>	<u>1,673,369</u>

簡明綜合財務狀況表
於2014年6月30日

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

簡明綜合財務狀況表
於 2014 年 6 月 30 日

	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	22,984	41,833
一年後到期借貸	23,157,556	16,281,686
中期票據	3,066,189	3,065,494
遞延稅項	1,101,920	953,067
	<u>27,348,649</u>	<u>20,342,080</u>
	<u>67,118,454</u>	<u>67,087,074</u>
應佔權益:		
公司股東		
股本	327,868	319,638
股份溢價及儲備	50,098,138	49,636,387
	<u>50,426,006</u>	<u>49,956,025</u>
非控股權益	(929,084)	(855,761)
	<u>49,496,922</u>	<u>49,100,264</u>
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值	17,621,532	17,986,810
	<u>67,118,454</u>	<u>67,087,074</u>

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 ¹
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 15 號	與客戶之間之合同產生的收入 ²

¹ 於 2016 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

² 於 2017 年 1 月 1 日起或以後之年度期間生效。

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

4. 分部資料 (續)

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。其他營運分部的分部業績指各分部未計入來自銀行結存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、應佔合營公司業績、折舊、投資物業之公平值變動、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、財務成本及利得稅的業績。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告的計量基準。

以下是回顧本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

	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	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)	-
總計	<u>217,132</u>	<u>2,412,020</u>	<u>371,005</u>	<u>3,000,157</u>	<u>1,155,002</u>	<u>368,287</u>	<u>(574,239)</u>	<u>3,949,207</u>

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	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
利得稅				(138,754)	(111,861)	(34,108)	-	(284,723)
本期間溢利				314,378	148,055	120,088	-	582,521
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				(1,228)	(57,993)	(50,497)	-	(109,718)
公司股東應佔溢利				<u>313,150</u>	<u>90,062</u>	<u>69,591</u>	<u>-</u>	<u>472,803</u>

4. 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

	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	<u>155,466</u>	<u>2,036,352</u>	<u>315,030</u>	<u>2,506,848</u>	<u>1,058,662</u>	<u>55,823</u>	<u>(218,658)</u>	<u>3,402,675</u>

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				(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
利得稅				(93,288)	(29,684)	(4,203)	-	(127,175)
本期間溢利 (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 權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)				<u>370,407</u>	<u>912,719</u>	<u>(10,794)</u>	<u>-</u>	<u>1,272,332</u>

5. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 港幣千元 (未經審核)	2013 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
	<u>302,709</u>	<u>264,946</u>

6. 除稅前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>1,070,113</u>	<u>890,680</u>
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
	<u>-</u>	<u>45,521</u>

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。

7. 利得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>134,640</u>	<u>103,786</u>
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
	<u>9,058</u>	<u>13,853</u>
	<u>143,698</u>	<u>117,639</u>
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
	<u>141,025</u>	<u>9,536</u>
	<u>284,723</u>	<u>127,175</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	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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: 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	-
	<u>595,199</u>	<u>272,684</u>
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
	<u>177,049</u>	<u>786,277</u>

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 港仙及特別末期股息 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	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股息		
現金	179,919	113,129
以股代息	415,280	159,555
	<u>595,199</u>	<u>272,684</u>

本公司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) 於 2014 年 10 月 8 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>2014</u>	<u>2013</u>
	(未經審核)	(未經審核)
每股盈利:		
基本	<u>0.72 港元</u>	<u>2.00 港元</u>
攤薄	<u>0.72 港元</u>	<u>1.62 港元</u>

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	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利(公司股東應佔本期間溢利)	472,803	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	<u>472,803</u>	<u>1,037,070</u>

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

附註:

冠君產業信託基金單位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) 基於假設於本期初轉換可換股債券，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

	2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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	309,830	301,250
遞延應收租金	99,058	101,931
其他應收款項	78,787	74,029
按金及預付款項	184,237	127,033
	<u>671,912</u>	<u>604,243</u>

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:

	2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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
	<u>309,830</u>	<u>301,250</u>

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。

11. 應付賬款、按金及應付費用

	2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	205,451	191,674
租賃按金	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
	<u>3,092,408</u>	<u>2,933,907</u>

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下:

	2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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
	<u>205,451</u>	<u>191,674</u>

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。