



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
2015



企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷及其聯屬品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場和酒店物業遍佈亞洲、北美洲、澳紐區和歐洲。

集團的主要資產包括冠君產業信託的61.8%權益(於2015年6月30日)，及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)的58.5%權益(於2015年6月30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於九龍核心地區擁有三間優質酒店，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。

本集團的發展項目包括一個位於香港大埔白石角的優質住宅項目，兩個位於美國三藩市的發展項目和一個位於日本東京的酒店發展項目。這些項目的總投資額約為一百三十五億港元。

同時，集團擁有美國房地產基金的49.6%權益，此基金投資於美國寫字樓物業及住宅發展項目。於2015年6月30日本集團應佔該基金的資產淨值約為十七億三千七百萬港元。此外，本集團亦出任為美國房地產基金的資產管理人，並持有該基金的資產管理公司80%權益。

集團同時經營物業管理及維修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十間豪華酒店，客房數目逾八千間，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，三間位於華盛頓、香港及新德里的逸東酒店，和位於多倫多的Chelsea酒店。全部酒店由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

本集團於1963年創立，原以鷹君有限公司為首，並於1972年在香港聯合交易所上市。1990年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為集團的上市控股公司。

2014年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十九億一千九百萬港元，於2015年6月30日資產淨值(按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為六百一十億港元。

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	25
管治、循規及企業社會責任	29
權益披露	33
簡明綜合財務報表審閱報告	41
簡明綜合收益表	42
簡明綜合全面收益表	43
簡明綜合財務狀況表	44
簡明綜合權益變動表	46
簡明綜合現金流量表	49
簡明綜合財務報表附註	51
釋義	79

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 (主席)
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2015年6月30日止六個月中期股息每股27港仙(「2015年中期股息」)(2014年：每股27港仙)，股息將於2015年10月16日派發予於2015年10月7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2015年10月2日(星期五)至2015年10月7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2015年中期股息之權利，務請於2015年9月30日(星期三)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。

重要日期

2015年中期業績公布	:	2015年8月20日
除淨日	:	2015年9月29日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2015年10月2日至2015年10月7日 (包括首尾兩天在內)
2015年中期股息記錄日期	:	2015年10月7日
派發2015年中期股息	:	2015年10月16日

財務摘要

截至6月30日止六個月

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	2,685.3	2,695.6	-0.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	838.1	965.5	-13.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.26 港元	1.47 港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	3,982.4	3,949.2	0.8%
權益持有人應佔會計溢利	1,465.9	472.8	210.0%
中期股息(每股)	0.27 港元	0.27 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、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)及美國房地產基金(「美國基金」)的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

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

	於期末	
	2015年 6月	2014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、LHI及美國基金之資產淨值計 (核心資產負債表) ¹		
淨槓桿比率	現金淨額	現金淨額
賬面值(每股)	91.1 港元	90.5 港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率	35.6%	34.6%
賬面值(每股)	79.7 港元	78.9 港元

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

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI及美國基金的所有負債。然而，於2015年6月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI及美國基金的61.8%、58.5%及49.6%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		
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
核心業務收益			
租金總收入	116.2	217.1	-46.5%
酒店分部	1,702.2	1,595.9	6.7%
冠君產業信託管理費收入	140.2	157.8	-11.2%
冠君產業信託的分派收入 [^]	339.9	363.2	-6.4%
LHI的分派收入 [^]	127.3	148.4	-14.2%
其他業務	259.5	213.2	21.7%
	2,685.3	2,695.6	-0.4%
租金淨收入	85.6	134.3	-36.3%
酒店EBITDA	197.9	202.9	-2.5%
冠君產業信託管理費收入	140.3	157.8	-11.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	339.9	363.2	-6.4%
LHI的分派收入 [^]	127.3	148.4	-14.2%
其他業務營運收入	104.7	94.9	10.3%
核心業務營運收入	995.7	1,101.5	-9.6%
折舊	(73.7)	(71.1)	3.7%
行政及其他費用	(163.5)	(145.5)	12.4%
其他收入(包括證券收益)	83.6	47.3	76.7%
利息收入	137.7	171.4	-19.7%
財務成本	(93.1)	(81.5)	14.2%
應佔聯營公司業績	(3.7)	10.4	-135.6%
應佔合營公司業績	(8.9)	(19.0)	-53.2%
除稅前核心溢利	874.1	1,013.5	-13.8%
稅項	(34.4)	(46.8)	-26.5%
除稅後核心溢利	839.7	966.7	-13.1%
非控股權益	(1.6)	(1.2)	33.3%
權益持有人應佔核心溢利	838.1	965.5	-13.2%

[^] 根據本集團之會計溢利，冠君產業信託、LHI及美國基金之中期業績乃綜合計入本集團之收益表。然而，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI及美國基金的分派收入計算。

分部資產及負債(按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計)

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2015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 ¹	30,194	7,060	23,134
冠君產業信託 ²	39,992	10,447	29,545
LHI ²	10,274	4,127	6,147
美國基金 ³	2,579	842	1,737
	83,039	22,476	60,563

2014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 ¹	31,742	8,293	23,449
冠君產業信託 ²	39,239	10,357	28,882
LHI ²	10,308	4,088	6,220
美國基金 ³	1,043	255	788
	82,332	22,993	59,339

¹ 資產及負債包括現金59.84億港元(2014年12月31日：77.66億港元)及借貸本金49.19億港元(2014年12月31日：60.90億港元)，故於2015年6月30日的現金淨額為10.65億港元(2014年12月31日：16.76億港元)。

² 冠君產業信託及LHI的資產及負債乃根據其已公布之業績，不包括冠君產業信託3.4億港元(2014年12月31日：3.54億港元)之應付分派，並按鷹君集團有限公司分別於其中所持有的權益(即61.8%及58.5%)(2014年12月31日：61.7%及58.2%)計算。此外，LHI的資產包括於2015年6月30日酒店物業估值之170億港元(2014年12月31日：170億港元)。於2015年6月30日，本集團簡明綜合財務狀況表確認之該等酒店物業之賬面值(按成本減累計折舊)為41.87億港元(2014年12月31日：41.91億港元)。

³ 美國基金的資產及負債乃根據該基金的財務資料按鷹君集團有限公司所持該基金的49.6%權益計算。

財務數據(按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
按法定會計準則計算的收益			
租金總收入	116.2	217.1	-46.5%
酒店分部	2,408.5	2,375.0	1.4%
冠君產業信託管理費收入	140.2	157.8	-11.2%
其他業務	259.5	213.2	21.7%
LHI酒店管理費收入	32.1	37.1	-13.5%
冠君產業信託租金總收入	1,110.4	1,155.0	-3.9%
LHI租金總收入	323.2	368.3	-12.2%
美國基金租金總收入	111.6	-	不適用
對銷集團內公司間交易	(519.3)	(574.3)	-9.6%
綜合總收益	3,982.4	3,949.2	0.8%
租金淨收入	134.4	134.3	0.1%
酒店EBITDA	466.7	514.1	-9.2%
冠君產業信託租金淨收入	902.0	954.5	-5.5%
其他業務營運收入	92.9	100.7	-7.7%
營運收入	1,596.0	1,703.6	-6.3%
折舊	(282.0)	(240.5)	17.3%
投資物業之公平值變動	1,412.0	(143.8)	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(2.8)	0.2	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	0.1	(0.1)	不適用
購回中期票據收益	2.3	-	不適用
行政及其他費用	(246.3)	(324.2)	-24.0%
其他收入(包括利息收入)	231.8	192.9	20.2%
財務成本	(354.3)	(302.7)	17.0%
應佔聯營公司業績	(3.7)	0.8	-562.5%
應佔合營公司業績	(8.9)	(19.0)	-53.2%
除稅前會計溢利	2,344.2	867.2	170.3%
稅項	(190.4)	(284.7)	-33.1%
除稅後會計溢利	2,153.8	582.5	269.8%
非控股權益	(89.4)	(51.7)	72.9%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(598.5)	(58.0)	931.9%
權益持有人應佔會計溢利	1,465.9	472.8	210.0%

概覽

本集團在擴大其資產基礎方面的策略，一直取得積極進展，踏入2015年至今，本集團已以合共6,800萬美元收購了兩個位於美國三藩市之發展項目，並且簽訂協議以222億日圓收購日本東京一個酒店發展地皮。這些城市擁有強大需求的基礎，惟土地供應卻甚為有限，投資機會不多，而能配合我們酒店品牌的黃金地段更為罕見。因此，本集團對於能落實此等項目深感欣喜，將有助集團的品牌在這些炙手可熱的城市爭取市場份額。

位於東京的地皮乃坐落於六本木區，總樓面面積約為350,000平方呎，將預留發展作270間客房的豪華朗廷酒店。由於該項收購將於接近今年年底方會完成，因此預期將於2016年底施工。至於位於三藩市市中心的兩個項目，其中一個為擁有150間客房的以生活方式品牌的逸東酒店項目，另一個則為綜合發展項目，包括約21,000平方呎作銷售用途之住宅物業，以及一間擁有220間客房的豪華朗廷酒店。儘管兩個三藩市項目均已完成收購，惟須待當地城市規劃部門批出施工權後方能施工，預期有關審批過程需時一至兩年。

目前，我們正進行此等項目的設計及佈置等工作，而預期各個項目之施工需三至四年方能完成，因此該等酒店將於2018/2019年起開始試業。我們預期將「朗廷」與「逸東」品牌擴張至此等主要城市能鞏固這些品牌之餘，亦有助提升我們作為一間環球豪華酒店公司的地位。具體而言，我們的足跡將遍及美國十大城市（按當地生產總值計算）之中的六個，美國正是全球最大的外遊市場之一。

除藉著併購擴展外，我們亦於去年設立美國房地產基金以擴張我們的資產管理業務，本集團亦出任該基金的主要資產管理人。我們的合營夥伴已進一步增加對該基金的投資，截至2015年6月底其注入的總額為2億美元，較最初的承擔注資額多出5,000萬美元。在理想情況下，隨著所管理的資產增加，集團從該基金收取之資產管理費亦會相應遞增。

至於2015年上半年，本集團之核心業務收益達到26.85億港元，較去年同期減少0.4%（2014年上半年：26.96億港元）。雖然本集團大部份業務收益均告下調，猶幸部份跌幅被酒店分部收益上揚所抵銷，酒店分部收益之增加有賴於新天地朗廷酒店自2014年12月起成為全資擁有令收益貢獻增加，以及芝加哥朗廷酒店業務恢復亦帶動收入增加。

本集團之租金總收入下跌乃由於三個美國寫字樓物業於轉撥至美國房地產基金後，不再貢獻租金收入。至於擁有香港酒店之LHI的收益貢獻下降，則受訪港留宿旅客減少拖累酒店表現所致。冠君產業信託之分派亦因花旗銀行廣場寫字樓空置率偏高而下跌。

儘管酒店分部收益上升，惟酒店分部於2015年上半年之EBITDA卻輕微下跌。雖然海外酒店合併EBITDA有所增加，但此升幅卻完全被作為LHI的酒店承租人而產生之成本上升所抵銷。利潤較高的酒店管理費收入下跌，亦累及酒店分部之EBITDA下跌。由於從其他貢獻溢利之主要分部之營運收入均有所減少，核心業務於2015年上半年之整體營運收入亦按年下跌9.6%至9.957億港元(2014年上半年:11.01億港元)。

於2015年上半年，行政及其他費用為1.635億港元(2014年上半年:1.455億港元)，主要因為本集團開展多個發展項目令僱員人數增加。此外，由於進行調研的項目增多，亦導致專業費用上升。於上半年度，亦有一筆為數460萬港元(2014年上半年:無)的裝修及裝置須撇帳。

儘管如此，本集團於上半年沽售集團證券組合持有之部份股份，獲得5,400萬港元之已變現收益。這些收益均計入「其他收入」項目內。然而，上半年之利息收入按年下跌19.7%至1.377億港元(2014年上半年:1.714億港元)，乃由於貨幣掛鈎存款之利息收入減少所致。由於市況波動，故本集團於上半年已取消此等存款。餘下之利息收入主要來自本集團人民幣存款，

其佔總利息收入之大部份，與去年同期相比維持於相若水平。務請注意，鑑於人民幣前景尚未明朗，故於2015年7月底，本集團已將所有未訂明用途之人民幣結餘於人民幣貶值前已兌換回港元。有關該等人民幣兌換虧損之撥備已計入2014年下半年業績中，故無需作進一步撥備。

2015年上半年之利息支出亦上升至9,310萬港元(2014年上半年:8,150萬港元)，主要由於新天地朗廷酒店於2014年底成為全資擁有公司後，其債項亦綜合入賬導致本集團之利息支出增加。應佔聯營公司之虧損為370萬港元(2014年上半年:溢利1,040萬港元)，主要源於自從新天地朗廷酒店成為全資擁有公司後不再分佔其溢利貢獻，以及其中一間從事印刷業務之聯營公司於上半年錄得虧損。一間合營公司之虧損於上半年減少至890萬港元(2014年上半年:虧損1,900萬港元)，此有賴於預售大連住宅單位產生之市場推廣及行政費用減少。

總體而言，2015年上半年之除稅後核心溢利按年減少13.1%至8.397億港元(2014年上半年:9.667億港元)，而2015年上半年之權益持有人應佔溢利則按年減少13.2%至8.381億港元(2014年上半年:9.655億港元)。

酒店分部
酒店表現

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房平均收入 (當地貨幣)	
	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年
香港朗廷酒店	472	485	81.8%	88.0%	2,204	2,291	1,802	2,017
香港朗豪酒店	619	650	88.2%	92.5%	1,725	1,871	1,522	1,731
香港逸東酒店	465	465	86.2%	95.7%	1,097	1,178	946	1,127
倫敦朗廷酒店	344	380	77.3%	78.5%	261	260	202	204
墨爾本朗廷酒店	388	388	86.6%	86.0%	304	282	263	242
奧克蘭朗廷酒店	409	409	84.0%	80.9%	191	175	161	141
悉尼朗廷酒店	89	96	55.4%	84.7%	404	297	224	252
波士頓朗廷酒店	318	318	82.0%	77.6%	258	243	212	188
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	75.2%	79.0%	256	242	192	191
芝加哥朗廷酒店	316	313	65.1%	51.7%	332	301	216	155
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	61.2%	65.9%	132	126	80	83
紐約第五大道朗豪酒店	214	214	74.5%	78.8%	506	487	377	383
上海新天地朗廷酒店*	357	356	69.4%	65.6%	1,776	1,664	1,233	1,092

* 該酒店於2014年12月11日起成為全資擁有，惟營運數據則涵蓋2014年1月1日至2014年6月30日止。

截至6月30日止六個月

		2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
酒店收益				
海外酒店	— 歐洲	236.0	272.1	-13.3%
	— 北美洲	861.8	826.0	4.3%
	— 澳洲／紐西蘭	364.7	414.2	-12.0%
	— 中國	170.3	—	不適用
其他(包括酒店管理費收入)		69.4	83.6	-17.0%
總酒店收益		1,702.2	1,595.9	6.7%
酒店EBITDA				
海外酒店	— 歐洲	35.9	55.4	-35.2%
	— 北美洲	37.6	21.2	77.4%
	— 澳洲／紐西蘭	47.8	63.2	-24.4%
	— 中國	48.0	—	不適用
其他(包括酒店管理費收入)		28.6	63.1	-54.7%
總酒店EBITDA		197.9	202.9	-2.5%

於2015年上半年，酒店分部(包括十間全資擁有海外酒店及其他酒店分部相關業務，如酒店管理費收入)的收益按年增加6.7%至17.022億港元。收益增加主要是由於新天地朗廷酒店於2014年12月成為全資擁有酒店，令收益貢獻提高。相對於去年上半年，本集團僅擁有新天地朗廷酒店三分一股權，僅按「應佔聯營公司業績」分佔其業績。至於芝加哥朗廷酒店業務改善使收益上揚，亦有助帶動酒店分部收益。謹請注意，位於美國華盛頓市中心的酒店仍在進行裝修，於2015年餘下時間仍會暫時休業。

北美洲方面，除多倫多Chelsea酒店及紐約第五大道朗豪酒店之可出租客房平均收入錄得輕微跌幅外，所有其他現有酒店於2015年上半年之可出租客房平均收入均有所增長。多倫多Chelsea酒店之業務乃受到裝修工程影響，至於紐約第五大道朗豪酒店則由於紐約酒店客房供應上升而表現受壓。於2015年上半年，北美洲酒店組合之EBITDA有所改善，主要乃受惠於芝加哥朗廷酒店隨著業務恢復而轉虧為盈。

澳紐區酒店如按當地貨幣計算均有優異表現，惟當換算為港元後收益增長即轉為下跌，至於EBITDA按港元計算的跌幅亦有所擴大。澳紐區酒店組合EBITDA下跌乃由於悉尼朗廷酒店錄得虧損所致，該酒店部份主要設施及至2015年第一季後期方能投入服務，對酒店入住率造成負面影響。

按當地貨幣計算，倫敦朗廷酒店的入住率亦因裝修工程而受到影響。再加上貨幣匯率的影響，該酒店之收益及EBITDA的跌幅更進一步加劇。位於上海的酒店則喜見需求恢復，房租與入住率均告上升。

整體而言，酒店分部之EBITDA於2015年上半年按年下跌2.5%至1.979億港元。海外酒店整體EBITDA錄得增長，但此增幅則完全被作為LHI酒店承租人而產生之虧損增加及酒店管理費收入減少所抵銷。

作為LHI酒店承租人，本集團一方面收取LHI的酒店之收入，另一方面向LHI支付租金，惟於上半年度，由於所收取之酒店收入下跌，以致收入較向LHI支付之租金為少。本集團作為LHI酒店承租人已將此差額或虧損計入酒店分部項下之「其他」分項。

酒店管理費收入於上半年亦有所下降，乃由於向LHI收取之酒店管理費減少以及缺少了來自新天地朗廷酒店的管理費收入所致，新天地朗廷酒店已於2014年12月成為集團全資擁有酒店，而從新天地朗廷酒店所收取之酒店管理費已作集團內公司間對銷。由於管理費收入的利潤較高，此收入減少亦導致酒店分部EBITDA下跌。

於分拆香港酒店後，本集團佔三間香港酒店58.5%股權所帶來的財務回報乃於「於LHI之投資」一節中按本集團於LHI之投資反映。以下香港酒店之表現乃摘錄自朗廷酒店投資之2015中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

香港酒店

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，於2015年上半年接待的中國內地旅客人數保持平穩，與去年同期持平。然而，幾乎所有其他主要市場，包括其他亞洲國家、澳洲、歐洲及美國的旅客人數均告下跌。美國旅客人數的跌幅相對溫和，反觀其他國家均跌勢嚴重，當中尤以澳洲及歐洲為甚。於2015年首六個月的餐飲收入按年增長2.8%，乃由於宴會業務表現強勁以及中菜館業務重拾正軌所帶動。

截至2015年6月止首六個月，該酒店平均472間客房的平均入住率為81.8%（2014年上半年：平均485間客房的平均入住率為88%），而平均房租則為2,204港元（2014年上半年：2,291港元）。

香港朗豪酒店

香港朗豪酒店方面，由於2015年上旬客房預訂情況仍然受「佔領中環」示威活動的滯後影響所拖累，期初的業績乏善足陳。因此，該酒店於年初開始轉而針對收益較低的機組人員旅客，此組別的旅客人數按年上升13.4%。該酒店接待中國內地的旅客人數亦喜見增長，按年增幅為4.3%，惟所有其他主要市場的旅客均呈跌勢。於2015年首六個月的餐飲收入按年減少7.6%，主要是因為提供全日餐飲的餐廳The Place於2015年第一季休業兩個月以進行翻新工程，以及該酒店的餐飲業務放緩所致。

截至2015年6月止首六個月，該酒店平均619間客房的平均入住率為88.2%（2014年上半年：平均650間客房的平均入住率為92.5%），而平均房租則為1,725港元（2014年上半年：1,871港元）。

香港逸東酒店

香港逸東酒店面對中國內地留宿旅客減少的重大打擊，其於2015年上半年接待來自中國內地市場的旅客按年下跌33%。儘管澳洲及英國等部份其他主要市場的旅客人數有所增加，惟升幅亦不足以彌補中國內地旅客的跌幅。2015年首六個月的餐飲收入按年增長3.5%，乃受惠於餐飲業務的顧客人數與平均消費同告上升，且該酒店的大部份餐廳的表現均有所改善所致。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率為86.2%（2014年上半年：95.7%），而平均房租則為1,097港元（2014年上半年：1,178港元）。

海外酒店

以下海外酒店的按年增長是指以當地貨幣計算的增長百分比。

歐洲

倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店於周末接待的高收益零售休閒旅客有所增長，有助該酒店於2015年上半年之平均房租得以保持。然而，該酒店一直進行裝修工程影響業務，令整體入住率下跌。該酒店的47間客房及Club Lounge之翻新工程已於2015年第二季竣工，而套房的翻新工程則預計將於2015年第三季完成。2015年上半年之餐飲收益按年增長6%，乃受惠於餐廳業務改善，惟部份被餐飲業務放緩所抵銷。

截至2015年6月止首六個月，該酒店平均344間可出租客房的入住率達77.3%（2014年上半年：平均380間可出租客房的入住率為78.5%），而平均房租為261英鎊（2014年上半年：260英鎊）。

北美洲

波士頓朗廷酒店

隨著2015年上半年波士頓市舉辦之會議數目增加，波士頓朗廷酒店得以有策略地於旺季上調房租，從而推動該酒店於2015年上半年的平均房租。與此同時，2015年上半年之入住率亦有所改善。餐飲收益於2015年上半年按年上升10%，主要是由於舉辦了更多公司會議及研討會活動，帶動餐飲業務得以改善。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率達82%（2014年上半年：77.6%），而平均房租為258美元（2014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於2015年上半年的公司團體業務有所回落，惟該酒店亦接待了更多高收益零售旅客，將上半年的酒店平均房租推高。然而，零售旅客增長亦不足以抵銷公司團體業務放緩的影響，以致酒店入住率下降。2015年上半年之餐飲收益按年上升6%，乃受惠於The Royce餐廳業務改善以及所舉辦的公司會議及活動增加推動餐飲業務。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率達75.2%（2014年上半年：79%），而平均房租為256美元（2014年上半年：242美元）。

芝加哥朗廷酒店

於2014年上半年，極端氣候嚴重打擊芝加哥朗廷酒店業務，因而令此期間之比較基數較低，使2015年上半年零售及公司旅客業務均有所增長。該酒店之入住率按年增長14個百分點，而平均房租亦上升，帶動該酒店於2015年上半年之可出租客房平均收入按年上升40%。相較於去年同期錄得虧損，該酒店於2015年上半年即轉虧為盈。2015年上半年之餐飲收益按年上升20%，無論餐飲或餐廳業務均有所改善。

截至2015年6月止首六個月，該酒店平均316間客房的平均入住率達65.1%（2014年上半年：平均313間客房的入住率為51.7%），而平均房租為332美元（2014年上半年：301美元）。

紐約第五大道朗豪酒店

由於紐約市的酒店客房數目增加，以致該酒店之經營環境充滿挑戰。然而，該酒店於周末所接待的高收益休閒旅客仍有所增長，帶動平均房租上升。因此縱然入住率下降，2015年上半年之平均房租則按年增加4%。

酒店來自餐飲的收益僅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益，於上半年按年下跌5%。收益下跌乃由於酒廊業務放緩以及宴會設施暫停令餐飲業務放緩所致。宴會設施由2015年5月底開始進行裝修，預期工程將於2015年8月底完成。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率達74.5%（2014年上半年：78.8%），而平均房租為506美元（2014年上半年：487美元）。

多倫多Chelsea酒店（於2015年1月1日將原來的Eaton Chelsea 重塑品牌）

受惠於2015年上半年高收益的零售及公司團體業務增長，該酒店期內的平均房租有所上升。然而，鑑於該酒店近半的客房自去年第四季起以至於2015年上半年內一直進行修繕工程，令酒店入住率於2015年上半年備受不利影響。2015年上半年之餐飲收益與去年同期表現持平。儘管該酒店之宴會及大部份餐廳均有所改善，惟此升幅悉數被於今年第一季休業裝修的Bistro餐廳之收益下跌所抵銷。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率達61.2%（2014年上半年：65.9%），而平均房租為132加元（2014年上半年：126加元）。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

鑑於墨爾本市於2015年上半年舉辦多個大型活動，酒店客房需求增加，有助該酒店房租上調，2015年上半年之平均房租亦有所上升。而上半年整體需求表現平穩，亦有助該酒店維持入住率。餐飲收益與去年同期相比則表現持平，乃由於2015年上半年餐廳業務之增長被偏軟的餐飲業務所抵銷。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率達86.6%（2014年上半年：86%），而平均房租為304澳元（2014年上半年：282澳元）。

悉尼朗廷酒店

悉尼朗廷酒店休業進行大規模修繕工程後，已於去年12月重新開業，惟其部份主要設施仍待2015年第一季後期方投入服務。因此，該酒店之入住率備受影響，於2015年上半年為55%。猶幸經翻新的客房重新推出市場後即大受好評，帶動2015年上半年之平均房租亦按年增長36%。餐飲收益亦憑藉餐飲業務及部份餐廳之業務有所改善而於2015年第二季展開升勢。

截至2015年6月止首六個月，該酒店平均89間可出租客房的入住率達55.4%（2014年上半年：平均96間可出租客房的入住率為84.7%），而平均房租為404澳元（2014年上半年：297澳元）。

奧克蘭朗廷酒店

由於市內於上半年舉辦多項大型活動，讓該酒店亦得以上調房租，於2015年上半年之平均房租按年有所增長。公司及團體客戶群亦需求甚殷，推動酒店入住率於上半年上升。餐飲收益較去年同期略為下降。儘管大部份餐廳增錄得收益增長，惟SPE餐廳由於休業改建為會議室而減少收益。至於餐飲業務亦由於會議活動室在今年第一季進行裝修而受到影響。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的入住率達84%（2014年上半年：80.9%），而平均房租為191紐元（2014年上半年：175紐元）。

中國

上海新天地朗廷酒店(於2014年12月成為全資擁有之酒店)

上海酒店市場於去年的經營環境較為艱難，相比之下，2015年上半年已有明顯改善。受惠於休閒及公司旅客的需求雙雙增長，新天地朗廷酒店於2015年上半年之平均房租有所增長，而同期的入住率亦有所上升。餐飲收益於上半年按年提升4%，乃由於有更多的公司會議及研討會舉行推動宴會及餐飲業務增長。

截至2015年6月止首六個月，該酒店的入住率達69.4%(2014年上半年：65.6%)，而平均房租為人民幣1,776元(2014年上半年：人民幣1,664元)。

酒店管理業務

於2015年6月底，酒店管理組合旗下有六間酒店，客房約2,000間。務請注意，新天地朗廷酒店並無計入我們管理的酒店數目，皆因該酒店自2014年12月11日起由本集團全資擁有，不再被歸類為純由我們管理的酒店。

資產收購

位於美國華盛頓之酒店

於2014年7月，本集團完成以7,200萬美元作價收購一間位於美國華盛頓擁有265間客房的酒店。該酒店坐落於華盛頓市中心，鄰近白宮。該酒店已由2014年12月15日起休業進行大型翻新工程，並將重塑為擁有260間客房全新的「逸東」酒店。逸東品牌是本集團重新打造的生活方式品牌，對象以着重社交生活的較年輕旅客為主。現時，開發團隊正在設計客房圖樣，待客房佈置及設計等工作落實後，即可著手修繕及裝飾工程。預期該酒店將於2016年秋季開業。

位於中國上海之酒店

於2014年8月，本集團訂立協議收購上海兩間酒店的權益。於該兩間上海酒店當中，本集團已於2014年12月完成收購上海新天地朗廷酒店餘下三分二(過去並非由本集團擁有)的權益。至於收購與虹橋基建樞紐相連的虹橋天地酒店全部權益一事，亦已於2015年上半年完成。該酒店亦已於上半年交吉予本集團，集團現時正在設計客房圖樣。待客房佈置及設計等工作落實後，即可著手裝修工程。預期該酒店將於2016年底/2017年初開業。

此等收購將進一步提升我們酒店品牌的知名度，同時亦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，收購位於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24.12億港元的地價計算，作價可折算為每平方呎3,300港元。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。本集團正進行該住宅項目的設計及佈置等前期工作，而預期建築工程將於2016年第二季開始動工。總投資成本，包括已就該用地支付之24.12億港元，預期約為70億港元。

大連綜合發展項目

該項目位於遼寧省大連中央商業區中山區東部海港区人民路，總樓面面積約為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。本集團持有該發展項目的50%權益，並擔任項目經理。截至2015年6月底，本集團已就於項目的權益投入5.70億港元資金。

受中國房屋市場疲弱影響，首期公寓單位自2013年9月開始預售以來銷情一直緩慢。近期市場的復甦亦未見平均，只集中於一線城市，包括大連在內的東北地區仍未見顯著改善。集團已於2015年3月對較低樓層採取更進取的定價策略，務求加快銷情及營造較大的現金流。截至2015年6月底，已售出超過150個單位，平均售價約為每平方米人民幣19,000元，銷售所得款項總額接近人民幣4億元。

務請注意的是在公寓單位交吉之前，預售公寓單位的銷售和溢利均不會記入收益表，而預期公寓單位將於2016年初交吉。

東京酒店發展項目

本集團於2015年7月訂立一項協議，收購東京都港區一個酒店發展地皮，作價為222億日圓。預期此項收購將於2015年12月底完成。該地皮總樓面面積約為350,000平方呎，坐落於六本木區，緊接當地的地標建築六本木新城。我們預期將於2016年開始動工興建一幢擁有270間客房的豪華朗豪酒店，預計可於2020年初開業。總投資成本，包括已就該用地支付之222億日圓，預期約為500億日圓。

於1125 Market Street之三藩市酒店發展項目

此幅三藩市地皮已於2015年5月完成收購，作價1,980萬美元。該用地位於1125 Market Street，為三藩市Central Market最後一個空置地段。Central Market地區近年正迅速發展，環球科技公司如Twitter、Uber及Dolby Labs等均對當地興趣日濃。該用地預留作發展「逸東」酒店，總樓面面積約為125,000平方呎。我們預期該酒店於落成後將擁有約150間客房，而待市規劃部門批出酒店施工權後，即可動工興建。倘施工權於2016年批出，則預期酒店將於2018年年底開業。總投資成本，包括已就該用地支付之1,980萬美元，預期約為1.15億美元。

於555 Howard Street之三藩市酒店發展項目

555 Howard Street為一個綜合發展項目，毗鄰為全新的Transbay Transit Center，該中心位於三藩市新興的South of Market商業區，為作價45億美元之交通樞紐。本集團已於2015年4月完成以4,560萬美元收購該幅總樓面面積約410,000平方呎之土地。預期此項目將包括一幅擁有220間客房的豪華朗廷酒店，以及約210,000平方呎作銷售用途之住宅物業。於市規劃部門批准發展後，該項目便可動工興建，而預期審批將需時兩年。總投資成本，包括已就該用地支付之4,560萬美元，預期約為3.2億美元。

冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按於同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入所計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2015年上半年按年下跌7.9%至4.801億港元。鑑於冠君產業信託之物業收益淨額減少，故本

集團所收取之資產管理收入亦相應下降，再加上2015年上半年之代理佣金收入下跌，以致2015年上半年來自冠君產業信託的整體管理費收入下跌11.2%至1.402億港元。冠君產業信託應佔分派收入按年減少6.4%至3.399億港元。

截至6月30日止六個月

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	339.9	363.2	-6.4%
管理費收入	140.2	157.8	-11.2%
來自冠君產業信託總收入	480.1	521.0	-7.9%

下列內容乃節錄自冠君產業信託2015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

花旗銀行廣場寫字樓出租率從2014年12月31日的75.4%回升至2015年6月30日的83.3%，但仍低於2014年6月30日的88.2%。於2015年6月30日，花旗銀行廣場寫字樓的現收租金下降至每平方呎74.75港元（按可出租面積計算）。花旗銀行廣場收入總額下降15.6%至5.18億港元，而期內物業收益淨額則下降18.2%至4.02億港元。

朗豪坊辦公大樓

重視地點的租戶，包括生活時尚、保健和美容等行業持續擴充和升格搬遷，對朗豪坊寫字樓的需求仍然殷切。期內朗豪坊寫字樓收入總額為1.73億港元，對比去年同期1.59億港元增長8.8%。於2015年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金是每平方呎36.21港元（按建築面積計算），高於2014年12月31日每平方呎35.87港元。期內物業收益淨額上升12%至1.41億港元。

朗豪坊商場

由於朗豪坊商場的優越地理位置和持續強勁的客流量，對商場店鋪的需求一直沒有減少，業主因而在洽租時有相當大的議價能力。因此，在今年上半年續租租金繼續增長，現收基本租金由2014年12月31日的每平方呎165.44港元升至2015年6月30日的每平方呎166.65港元（按可出租面積計算）。然而，基本租金基數上升，加上租戶銷售增長放緩，額外營業額分成的租金收入受壓，期內下降至4,170萬港元（2014年：4,620萬港元）。期內商場收入總額4.19億港元，對比去年同期3.81億港元增加了9.8%。物業收益淨額由去年同期3.03億港元上升10.5%至今年期內3.35億港元。

於LHI之投資

按法定會計基準計，本集團於LHI之投資被分類為附屬公司，而其業績需於本集團之法定收益表中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故本集團之核心溢利將會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2015年上半年，香港酒店的表現明顯較差，以致來自LHI的分派收入按年下降14.2%。於2015年上半年，來自LHI分派為1.273億港元，對比去年同期

為1.484億港元。該分派已計及本集團於2015年上半年減少放棄分派的股份合訂單位數目。

於2015年上半年，我們就持有的1億個股份合訂單位放棄分派權益，較2014年上半年放棄分派的股份合訂單位數目的1.5億個有所減少。此後，放棄分派單位數目將於2016年財政年度維持於1億個股份合訂單位，於2017年財政年度則減少至5,000萬個股份合訂單位，而我們持有的所有股份合訂單位將於2018年起享有收取應付分派的權利。

截至6月30日止六個月

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	127.3	148.4	-14.2%

投資物業

截至6月30日止六個月

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	變動
租金總收入			
鷹君中心	71.4	69.8	2.3%
逸東軒住寓	23.4	24.7	-5.3%
美國寫字樓物業	-	109.1	不適用
其他	21.4	13.5	58.5%
	116.2	217.1	-46.5%
租金淨收入			
鷹君中心	62.6	59.8	4.7%
逸東軒住寓	14.1	16.2	-13.0%
美國寫字樓物業	-	57.5	不適用
其他	8.9	0.8	1012.5%
	85.6	134.3	-36.3%

鷹君中心

由於可出租單位數目有限，且大部份均面積細小，因此鷹君中心的寫字樓租賃業務於2015年首六個月重現上升，於2015年6月的寫字樓出租率升至97.5%，相對於2014年6月的95.2%上升2.3個百分點。然而，鷹君中心之市值租金已處於高水平，僅較中環的寫字樓租金輕微低水，故於2015年上半年市值租金表現持平。因此，鷹君中心已出租寫字樓的平均現收呎租僅錄得溫和增長，由2014年6月的每平方呎63.8港元升至2015年6月的每平方呎64.2港元。

儘管零售空間佔鷹君中心可租用面積的較少部份，惟受惠於續租租金增加，帶動零售平均現收呎租由2014年6月每平方呎96.2港元增加至2015年6月每平方呎98.2港元。整體而言，鷹君中心的租金總收入於2015年上半年增加2.3%至7,140萬港元，而租金淨收入則增加4.7%至6,260萬港元。租金淨收入增幅較大乃由於樓宇於2014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數較為高。

	於期末		
	2015年6月	2014年6月	變動
寫字樓(按可租用面積計)			
出租率	97.5%	95.2%	+2.3個百分點
平均現收呎租	64.2 港元	63.8 港元	+0.6%
零售(按可租用面積計)			
出租率	99.4%	99.4%	-
平均現收呎租	98.2 港元	96.2 港元	+3.1%

逸東軒住寓

三幢服務式住寓的整體出租率由2014年上半年的76.8%跌至2015年上半年的70.4%。出租率下跌主要由於山村道之服務式住寓大廈外牆進行搭棚及翻新工程，對需求造成負面影響，以致出租率下降。灣仔峽道物業亦由於公司需求放緩而導致上半年之出租率下降，惟跌幅相對輕微。

三幢服務式住寓於2015年上半年的平均現收呎租(按總樓面面積計)為每平方呎47.7港元，相對於2014年上半年的每平方呎49.4港元下跌3.4%。上半年的租金總收入按年下跌5.3%至2,340萬港元，但由於灣仔峽道物業的旅館客房業務的營運開支增加，以致2015年上半年的租金淨收入按年減少13.0%至1,410萬港元。

截至6月30日止六個月

	2015年	2014年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	70.4%	76.8%	-6.4個百分點
平均現收呎租	47.7 港元	49.4 港元	-3.4%

美國物業

自500 Ygnacio、353 Sacramento Street及123 Mission Street寫字樓物業先後轉撥予美國房地產基金後，2700 Ygnacio為唯一一個由本集團全資擁有的美國寫字樓物業。鑑於該物業面積細小且對本集團整體收入及資產負債表貢獻微不足道，因此並無就該物業呈列討論及分析。此外，該餘下物業之租金總收入及淨收入乃計入本集團投資物業分部項下的「其他」一項。

美國房地產基金

本集團於去年與中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方」)成立一項定位於投資美國寫字樓及住宅物業的美國房地產基金，本集團並出任該基金的主要資產管理人，持有該基金的資產管理公司的80%權益。

鷹君已向該基金注入其三項美國寫字樓物業(主要按重估市值計算)，該等物業之資產淨值代表本集團於該基金之權益投資，而中國東方則於該基金成立時承擔注入1.5億美元。截至去年年底，中國東方已向該基金注入1.01億美元，並於今年上半年再注資9,900萬美元，使其於截至2015年6月底所注入之資金已合共達至2億美元，較其最初承擔之金額多出5,000萬美元。

於2015年6月底，該基金之總資產淨值達4.53億美元，包括三項已轉撥物業之資產淨值2.52億美元、迄今就1545 Pine Street住宅發展項目涉及之成本達2,100萬美元，以及現金1.77億美元。於2015年6月底，本集團佔美國基金之權益為49.6%。

鑑於本集團同時持有美國基金的權益並出任其資產管理人，故根據法定會計準則，美國基金的財務數據已於本集團的財務報告綜合入賬。此外，本集團賺取的資產管理人費亦已作集團內公司間對銷。然而，本集團決定成立美國基金的原因之一，乃為擴闊本集團的管理費收入。為反映集團管理費收入增長，本集團將把其應佔來自美國基金資產管理費收入的份額，計入本集團核心溢利。

至於本集團於美國基金股本投資的回報(計入本集團核心溢利)則將基於美國基金投資份額所收取的分派入賬，而集團應佔美國基金資產淨值的份額則將計入本集團核心資產負債表。鑑於美國基金主要集中於其資產淨值增長，並且亦會投資於不會產生經常性周期收入的發展項目，故我們相信，基於已變現所得款項作出的分派最切合本集團核心溢利的定義，且能適當地反映集團於美國基金投資的回報。

自美國基金成立以來，除了本集團轉撥之物業外，該基金亦於2015年1月完成了收購位於三藩市1545 Pine Street之地皮，作價2,100萬美元。該土地可步行到毗鄰傳統的豪宅區Nob Hill及Pacific Heights。此地皮預留作發展總樓面面積約135,000平方呎之住宅物業，包括約100個套間以及一房與兩房單位。此項目之總投資成本，包括已就該用地支付之2,100萬美元，預期約為8,300萬美元。此項目已獲批施工權，預期2015年9月中便可展開挖掘工程。

於2015年上半年，就本集團於美國基金資產管理公司的80%權益入賬的資產管理費為1,100萬港元，此金額已計入營運溢利中的「其他業務」一項。美國基金於本期間並無分派收入貢獻。

財務回顧

負債

按法規要求，合計冠君產業信託、LHI及美國基金的業績後，本集團於2015年6月30日的綜合借貸淨額為188.35億港元，較2014年12月31日增加9.33億港元。於資產負債結算日呈報的借貸淨額增加主要由

於收購中國和美國的物業、債券及票據投資，部份被美國基金投資者的現金注資所抵銷。

股東應佔權益按本集團於2015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2015年6月30日為529.71億港元，較2014年12月31日的517.70億港元增加12.01億港元。增加主要來自本期間溢利，以及在本期間新增股本產生的股份溢價和其他儲備被股息支付所抵銷。

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、LHI及美國基金的全部負債。按此法規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2015年6月30日的槓桿比率為35.6%。然而本集團應佔冠君產業信託，LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有61.8%，58.5%和49.6%，及本集團無需承擔三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額，較選用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2015年6月30日借貸(現金)淨額	綜合計算	應佔的
	港幣百萬元	資產淨值*
		港幣百萬元
鷹君集團	(1,065)	(1,065)
冠君產業信託	13,823	-
LHI	6,322	-
美國基金	(245)	-
借貸(現金)淨額	18,835	(1,065)
本集團股東應佔權益	52,971	60,563
於2015年6月30日的槓桿比率	35.6%	不適用

* 根據本集團於附屬公司應佔資產淨值來計算的借貸/(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發行具有本金保證的票據、及投資於具質素股票。截至2015年6月30日，債券和票據的市值為4.79億港元及證券投資的市值為6.50億港元。若將這些金額計算在內，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別減少至177.06億港元及33.4%。現金淨額按應佔冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計算將相應地增加至21.94億港元。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2015年6月30日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸（包括中期票據）為278.10億港元。於2015年6月30日，外幣總借貸相等於80.17億港元，其中相等於34.01億港元或42%為定息貸款。

財務支出

本期間綜合財務支出淨額為2.06億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為7.1倍。

流動資金及借貸到期概要

於2015年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為94.41億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2015年6月30日，未償還總借貸的到期概要如下：

一年或以下	41.5%
一至二年	15.1%
三至五年	29.1%
五年以上	14.3%

資產抵押

於2015年6月30日，本集團賬面總值約為611.21億港元的物業和相等於2.85億港元的人民幣銀行存款已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2015年6月30日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為15.70億港元（2014年12月31日：9.31億港元），其中已簽約為4.73億港元（2014年12月31日：1.81億港元）。

於2015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）（2014年12月31日：人民幣2,580萬元），及就中國基金的現金承擔6,500萬美元（相等於5.04億港元）（2014年12月31日：9,000萬美元）。

於2015年6月30日，本集團就收購中國上海市閔行區酒店發展項目的地下及停車場部份的承擔為人民幣1.93億元（相等於2.41億港元）（2014年12月31日：人民幣8.69億元）。

於2015年7月31日，本集團訂立兩份買賣協議收購位於日本東京的物業，總代價222億日圓（相等於13.78億港元）。於2015年8月，已支付按金22億日圓（相等於1.38億港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

儘管環球貨幣政策普遍對市場給予支持，尤以歐洲、日本及中國均採取進取的貨幣寬鬆政策，但2015年至今仍不足以加快此等國家的經濟增長步伐，亦未有助推動環球經濟增長。儘管美國或許英國情況例外，惟其經濟增長速度仍未足以令其中央銀行覺得有必要加快收緊貨幣政策。

加上希臘債務危機近期再生紛擾，以及最近中國股市連番震動，均令全球經濟增長步伐較預期緩慢。因此，持續寬鬆的貨幣政策仍然是支撐環球經濟增長的重要基石，故我們預期2015年餘下時間各國仍會維持擴張性的貨幣環境，這應對2015年下半年的全球經濟增長以至本集團之業務均能有所支持。然而，環球經濟復甦步伐始終並不平均，在前景尚未明朗以及美國加息影響仍有待觀察之際，我們仍必須保持警惕。

由於訪港留宿旅客將可能繼續疲弱，故香港酒店業的經營環境依然艱鉅。因此，來自LHI的分派收入及酒店管理收入於2015年下半年可能會繼續受壓。本集團於香港以外地區的酒店方面，在美國經濟進一步加強下，美國酒店之可出租客房平均收入應可保持增長。而多倫多之酒店於裝修完工後，其可出租客房平均收

入應能恢復。儘管倫敦的酒店客房需求普遍疲弱，但集團於倫敦的酒店在客房裝修後能收取較高房租，加上於2015年9月中至10月底期間舉行之2015年欖球世界盃，集團酒店定能受惠。澳紐區酒店可出租客房平均收入亦應可保持增長，而悉尼朗廷酒店於去年下半年因進行大規模修繕而長時間休業以致錄得虧損，相比之下，於其今年下半年業務復甦後應可轉虧為盈。至於上海的酒店應能從客房需求持續復甦中受惠。

冠君產業信託方面，花旗銀行廣場已成功穩定未來數年的出租率，從而為租金回復增長奠定穩固基礎。頂級物業收益應能於2015年下半年開始回升。然而，由於下半年的應繳稅額較高，加上新簽租賃增加令應付租賃佣金上升，將抑遏2015年下半年之溢利。冠君產業信託的可分派收入將預期於2016年恢復增長。

本集團憑藉雄厚的財政狀況與充裕的現金流，屬房地產界行業中的表表者，故在市況波動下本集團仍能於資產價格急跌情況下受惠。儘管如此，審慎管理資本乃本集團長遠策略的重要基石，我們只會挑選有助本集團資產淨值增長或能與現有業務締造協同效益之投資項目。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2015年8月20日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，自2014年年報日期後須予披露之董事最新資料載列如下。經本公司特定查詢及各董事之確認後，除本中期報告所載列外，自本公司上年度年報刊發後各董事資料並無變更。

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，68歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司的主席、董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託，冠君產業信託之管理人及朗廷酒店投資之託管人之主席及非執行董事。羅醫生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三十年。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，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之父親。

羅啟瑞先生

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，55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。羅先生為上市買賣的信託，冠君產業信託之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數十年經驗。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，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，95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親，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，67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之管理人)、中電控股有限公司、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。他亦曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生亦曾為和記黃埔有限公司之獨立非執行董事，其已於2015年6月3日撤銷上市地位。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，63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。彼為團結香港基金會顧問。王教授現為東方海外(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。王教授亦為領展管理有限公司(為上市買賣之領展房地產投資信託基金之管理人)及中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立非執行董事。他曾為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，66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，55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，擁有數十年銀行業務經驗。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，73歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，以及羅慧端女士之胞弟，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之伯父。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，78歲，本公司執行董事及若干附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團執行董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資數十年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，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，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之姑母。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，67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。羅先生為香港貿易發展局主席及團結香港基金會顧問。羅先生亦曾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，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，63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，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士及羅俊謙先生之叔父。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，63歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君物業管理有限公司、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation、Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd. 及 Great Eagle Tokyo TMK。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體（包括香港會計師公會）會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計、策劃發展及企業行政管理方面累積數十年經驗。

有關倘本公司董事為另一間公司的董事或僱員，以及該公司擁有本公司股份及相關股份中的權益，而此等權益根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須予披露，其詳情載於董事會報告書。

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幹之人士（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，並由羅啟瑞先生（副董事總經理）、簡德光先生（總經理）與羅孔瑞先生及羅慧端女士，彼等全為

本公司之執行董事分管下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員執行。

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。儘管羅醫生不須輪值退任，羅醫生於每年的股東一般性授權內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

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，及以薪酬合計總額和等級方式披露五名最高薪人士的薪酬已恰當地就透明度和私隱度兩者取得平衡。

按強制披露要求，公司必須具名列載每名董事如何遵守企業管治守則第A.6.5條就其參與持續專業發展之規定

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾積極參與本集團之早期發展，多年來一直對本集團的壯大及成功作出寶貴貢獻。由於近年她相對地不活躍於集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供的董事發展計劃。

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，且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
- 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，以及提升工作環境、社會以至全球的生活質素。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持續努力。

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。為配合我們對企業社會責任之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動，例如綠色工作坊及靜觀減壓課程等。於2015年6月30日，本集團之僱員人數增加約10.8%至6,275名（2014年：5,665名），該增長主要由於完成收購新天地朗廷酒店餘下之三分二股權令員工數目增加。

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。

酒店分部於2015年於旗下全球所有酒店推出「First60 Certification」認證系統，其目標為確保朗廷酒店集團全體僱員均備有知識和技能，以提供理想服務水平以及提升住客忠誠度。此計劃涵蓋公司的願景、使命、承諾、目標及價值觀；品牌知識、團隊建立以及各個崗位的標準及運作程序。每位僱員均會參加四個單元的客戶服務計劃「Passion」，計劃涵蓋酒店顧客種類及其獨有需求和需要、提供真誠服務的技巧、「卓爾服務翩翩周到」（帶出品牌本質的方法），以及「化解投訴轉危為機」（服務補救）。所有服務領導層均須參加「領導服務持續文化」課程，務求維持我們卓越的服務。

本集團酒店分部於2010年至2016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復康聯會嘉許為2014年「十八區關愛僱主」和香港社會服務聯會嘉許為「無障礙友善企業」。

朗廷酒店思維是公司的標誌工具，能有系統地推動流程改進。酒店員工組成朗廷酒店思維改進團隊，以從事部門或跨部門項目。各項目旨在就提升住客滿意度、員工滿意度、財務回報或流程效率取得實際成果。每年，我們從全球各地挑選一隊得獎隊伍，以表彰其透過朗廷酒店思維取得顯著進步。於2014年得獎的項目為「提升1865尊貴會會員的客戶滿意度」，該項目詳情亦於旗下各酒店之間分享，作為最佳典範。

遵守標準之守則

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2015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2015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2015年6月30日，本公司已發行合共664,677,017股股份。較之於2014年12月31日，期內合共增發8,870,066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735,000股新股份。由此所得的資金總額為16,908,920港元。

- 於2015年6月16日，根據有關2014年度末期股息之以股代息安排，以每股27.07港元之價格發行合共8,135,066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2015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2015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 ⁽⁷⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益				
羅嘉瑞	62,026,208	-	3,893,976 ⁽¹⁾	306,154,404 ⁽²⁾	2,543,000	374,617,588	56.36	
羅啟瑞	447,138	-	473,110 ⁽³⁾	222,946,147 ⁽⁴⁾	500,000	224,366,395	33.76	
羅杜莉君	1,052,443	-	4,832,166 ⁽⁵⁾	222,946,147 ⁽⁴⁾	-	228,830,756	34.43	
鄭海泉	-	10,000	-	-	-	10,000	0.00	
王子漸	10,000	-	-	-	-	10,000	0.00	
羅孔瑞	344,409	-	-	222,946,147 ⁽⁴⁾	525,000	223,815,556	33.67	
羅慧端	1,299,716	-	-	222,946,147 ⁽⁴⁾	500,000	224,745,863	33.81	
羅康瑞	293	-	-	222,946,147 ⁽⁴⁾	-	222,946,440	33.54	
羅鷹瑞	1,500,000	-	35,628,206 ⁽⁶⁾	222,946,147 ⁽⁴⁾	-	260,074,353	39.13	
簡德光	1,539,655	-	-	-	1,510,000	3,049,655	0.46	

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306,154,404股股份包括：
 - (i) 222,946,147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) 83,208,257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。

- (3) 該等 473,110 股股份包括 363,325 股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及 109,785 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 4,832,166 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 2015 年 6 月 30 日之已發行總數 664,677,017 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 2015 年 6 月 30 日，本集團擁有冠君產業信託 61.75% 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 2015 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				相關基金 單位數目	總計	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽⁴⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	829,000 ⁽¹⁾	6,200,000 ⁽²⁾	3,494,095 ⁽³⁾	10,523,095	0.18

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) 該等相關基金單位由羅嘉瑞醫生個人持有。
- (4) 該百分比乃根據冠君產業信託於 2015 年 6 月 30 日之已發行總數 5,758,888,964 個基金單位計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2015年6月30日，本集團持有朗廷酒

店投資58.46%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2015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 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	1,950,500	-	1,000,000 ⁽¹⁾	17,200,000	-	20,150,500	0.99
羅杜莉君	-	-	306,177 ⁽²⁾	-	-	306,177	0.02
羅慧端	280,000	-	-	-	-	280,000	0.01
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2015年6月30日之已發行總數2,032,888,934個股份合訂單位計算。

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2015年6月30日間接持有其已發行股本18.74%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2015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 ⁽¹⁾
	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2015年6月30日之已發行總數333,784,000股股份計算。

除上述所披露者外，於2015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。

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2015年6月30日止六個月內，根據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						每股行使價(港元)
	於2015年1月1日尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2015年6月30日尚未行使	行使期間	
04/03/2010 ⁽¹⁾	763,000	-	(611,000)	(152,000)	-	05/03/2012-04/03/2015	22.80
07/03/2011 ⁽¹⁾	1,478,000	-	(34,000)	(112,000)	1,332,000	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012 ⁽¹⁾	2,407,000	-	(90,000)	(116,000)	2,201,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013 ⁽¹⁾	3,016,000	-	-	(139,000)	2,877,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014 ⁽¹⁾	3,465,000	-	-	(164,000)	3,301,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
11/03/2015 ⁽¹⁾	-	4,042,000 ⁽²⁾	-	(80,000)	3,962,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
10/04/2015 ⁽¹⁾	-	100,000 ⁽²⁾	-	-	100,000	11/04/2017-10/04/2020	28.25
Total	11,429,000	4,142,000	(735,000)	(763,000)	14,073,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2015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1,265,000份及2,877,000份。
- (3) 截至2015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2015年3月11日授予日期前(即2015年3月10日)之收市價為26.60港元。
- (7) 本公司之股份於緊接2015年4月10日授予日期前(即2015年4月9日)之收市價為28.10港元。

於2015年3月11日，以下本公司之執行董事獲授1,265,000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2015年3月12日

至2017年3月11日之歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金如下：

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)	655,000	2,109,100
羅啟瑞(副董事總經理)	100,000	322,000
羅孔瑞	100,000	322,000
羅慧端	100,000	322,000
簡德光(總經理)	310,000	998,200

根據2009年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2015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：

董事	授出日期	購股期權數目				於2015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2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	08/03/2012 ⁽¹⁾	628,000	-	-	-	628,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	630,000	-	-	-	630,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	630,000 ⁽⁷⁾	-	-	-	630,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	655,000	-	-	655,000	26.88	不適用
		1,888,000	655,000	-	-	2,543,000		
羅啟瑞	04/03/2010 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	22.80	27.11
	07/03/2011 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		500,000	100,000	(100,000)	-	500,000		
羅孔瑞	04/03/2010 ⁽¹⁾	150,000	-	(150,000)	-	-	22.80	27.11
	07/03/2011 ⁽¹⁾	125,000	-	-	-	125,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		575,000	100,000	(150,000)	-	525,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2015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2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅慧端	07/03/2011 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	26.88	不適用
		400,000	100,000	-	-	500,000		
簡德光	04/03/2010 ⁽¹⁾	200,000	-	(200,000)	-	-	22.80	27.11
	07/03/2011 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	26.18	不適用
	08/03/2012 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	23.20	不適用
	06/06/2013 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	26.05	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	310,000	-	-	310,000	26.88	不適用
		1,400,000	310,000	(200,000)	-	1,510,000		
僱員 (除本公司董事外)	04/03/2010 ⁽¹⁾	313,000	-	(161,000)	(152,000)	-	22.80	27.11
	07/03/2011 ⁽¹⁾	853,000	-	(34,000)	(112,000)	707,000	26.18	27.11
	08/03/2012 ⁽¹⁾	1,179,000	-	(90,000)	(116,000)	973,000	23.20	27.11
	06/06/2013 ⁽¹⁾	1,786,000	-	-	(139,000)	1,647,000	31.45	不適用
	27/02/2014 ⁽¹⁾	2,235,000	-	-	(164,000)	2,071,000	26.05	不適用
	17/03/2014 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	27.55	不適用
	11/03/2015 ⁽¹⁾	-	2,777,000	-	(80,000)	2,697,000	26.88	不適用
	10/04/2015 ⁽¹⁾	-	100,000	-	-	100,000	28.25	不適用
		6,666,000	2,877,000	(285,000)	(763,000)	8,495,000		

附註：

- (1) 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。
 - 於11/03/2015授出之購股期權可於12/03/2017至11/03/2020期間行使。
 - 於10/04/2015授出之購股期權可於11/04/2017至10/04/2020期間行使。
- (2) 截至2015年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。
- (3) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (4) 所授出的購股期權於授予日起計24個月後可予以行使。
- (5) 本公司之股份於緊接2015年3月11日授予日期前(即2015年3月10日)之收市價為26.60港元。
- (6) 本公司之股份於緊接2015年4月10日授予日期前(即2015年4月9日)之收市價為28.10港元。
- (7) 由於2013年度授出購股期權延期進行，於當時過去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。

主要股東於股份之權益

下列為於2015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 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	304,082,691 ⁽¹⁾	45.75
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	165,372,764	24.88
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	49,694,695	7.48
Green Jacket Limited ⁽⁴⁾	33,513,562	5.04
Adscan Holdings Limited ⁽⁵⁾	35,628,206	5.36

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2015年1月5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2015年6月30日：
 - (i) 222,946,147股股份(佔本公司已發行股本33.54%)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) 83,208,257股股份(佔本公司已發行股本12.52%)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165,372,764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49,694,695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33,513,562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。
- (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2015年6月30日之已發行總數664,677,017股股份計算。

除上文所披露者外，截至2015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33至34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。

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42至78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」)的簡明綜合財務報表，包括於2015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

2015年8月20日

簡明綜合收益表

截至2015年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	3,982,435	3,949,207
商品及服務成本		(2,386,391)	(2,245,620)
折舊前經營溢利		1,596,044	1,703,587
折舊		(282,038)	(240,473)
經營溢利		1,314,006	1,463,114
投資物業之公平值變動		1,411,996	(143,768)
衍生金融工具之公平值變動		(2,752)	182
指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		97	(117)
其他收益		231,840	192,924
購回中期票據收益		2,273	–
行政及其他費用		(246,306)	(324,107)
財務成本	6	(354,325)	(302,709)
應佔聯營公司業績		(3,731)	764
應佔合營公司業績		(8,892)	(19,039)
除稅前溢利	7	2,344,206	867,244
所得稅	8	(190,414)	(284,723)
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)		2,153,792	582,521
應佔期內溢利：			
公司股東		1,465,908	472,803
非控股權益		89,416	51,725
		1,555,324	524,528
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		598,468	57,993
		2,153,792	582,521
每股盈利：	10		
基本		2.21 港元	0.72 港元
攤薄		2.20 港元	0.72 港元

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014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)	2,153,792	582,521
其他全面(支出)收益：		
將不予重新分類至損益的項目：		
業主自用物業於改變用途為投資物業時之重估盈餘	13,657	—
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	70,112	2,965
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	(53,966)	(44,686)
海外營運折算所產生之匯兌差額	(148,654)	110,034
應佔聯營公司的其他全面收益(支出)	17,024	(84)
應佔合營公司的其他全面支出	(1,098)	(16,802)
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(42,319)	21,931
公平值調整重新分類至損益	(4,181)	(2,934)
	(163,082)	70,424
期內其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	(149,425)	70,424
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)	2,004,367	652,945
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	1,334,303	535,573
非控股權益	89,382	51,722
	1,423,685	587,295
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	580,682	65,650
	2,004,367	652,945

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	17,167,651	15,819,104
投資物業	11	71,339,659	69,867,294
收購酒店物業之按金	12	–	121,185
聯營公司權益	13	97,233	90,366
合營公司權益	14	569,558	579,548
應收貸款	15	193,813	–
應收票據	16	253,817	50,470
持作可出售投資	17	1,623,318	1,607,288
衍生金融工具	24	–	3,974
		91,245,049	88,139,229
流動資產			
發展中物業	18	2,610,628	2,415,529
存貨		115,551	155,365
應收賬款、按金及預付款項	19	878,942	645,659
指定按公平值列入損益的財務資產	20	369,932	249,512
應收票據	16	79,739	124,635
可收回稅項		3,205	17,298
已抵押銀行存款	21	284,743	862,871
受限制現金		205,685	235,037
銀行結存及現金		8,484,923	9,100,225
		13,033,348	13,806,131
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	22	3,097,693	3,112,992
衍生金融工具	23	3,111	343
稅項準備		263,281	139,376
應付分派		210,604	219,981
一年內到期借貸	25	11,485,773	3,230,655
		15,060,462	6,703,347
流動(負債)資產淨值		(2,027,114)	7,102,784
總資產減流動負債		89,217,935	95,242,013

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	23,24	42,695	152
一年後到期借貸	25	12,536,070	21,611,553
中期票據	26	3,637,833	3,070,002
遞延稅項		1,218,472	1,182,743
		17,435,070	25,864,450
		71,782,865	69,377,563
應佔權益：			
公司股東			
股本	27	332,339	327,904
股份溢價及儲備		52,638,392	51,441,774
非控股權益		52,970,731	51,769,678
		721,633	(138,627)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		53,692,364	51,631,051
		18,090,501	17,746,512
		71,782,865	69,377,563

簡明綜合權益變動表

截至2015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	非控股 權益	總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	持有人應佔 港幣千元	港幣千元	港幣千元	
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 單位持有人的交易：																
冠君產業信託之非控權 基金單位持有人的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,858)	(11,858)	-	11,858	-		
非控權權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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2015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 持有人應佔	非控股權益	總計	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 撥回儲備 港幣千元	已撥入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元				小計 港幣千元
於2015年1月1日	327,904	4,642,970	38,204	23,109	3,054	400,965	(104,886)	53,951	(148)	7,581,732	38,802,823	51,769,678	17,746,512	(138,627)	69,377,563
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,465,908	1,465,908	598,468	89,416	2,153,792
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,714)	-	-	(28,714)	(17,786)	-	(46,500)
持作可出售投資之公平值收益	-	-	70,112	-	-	-	-	-	-	-	-	70,112	-	-	70,112
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	-	-	(53,966)	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,966)	-	-	(53,966)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	183	-	-	-	(148,803)	-	-	-	-	(148,620)	-	(34)	(148,654)
業主自用物業於改變用途為投資物業時之重估盈餘	-	-	-	13,657	-	-	-	-	-	-	-	13,657	-	-	13,657
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	17,024	-	-	-	-	-	-	-	-	17,024	-	-	17,024
應佔合營公司的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(1,098)	-	-	-	-	(1,098)	-	-	(1,098)
期內全面(支出)收益總額	-	-	33,353	13,657	-	-	(149,901)	-	(28,714)	-	1,465,908	1,334,303	580,682	89,382	2,004,367
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,604)	-	(210,604)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,604)	-	(210,604)
與股東之交易：															
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(308,550)	(308,550)	-	-	(308,550)
發行股份溢價	4,435	238,603	-	-	-	-	(5,912)	-	-	-	-	237,126	-	-	237,126
發行股份開支	-	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	-	(20)
確認以權益結算之購股期權費用	-	-	-	-	-	-	-	7,163	-	-	-	7,163	-	-	7,163
增加於附屬公司權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,355	-	2,355	(26,089)	21,621	(2,113)
確認出售附屬公司而並無失去控制權之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,853)	-	(61,853)	-	99,906	38,053
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,471)	(9,471)	-	9,471	-
非控股權益出資(附註d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	768,250	768,250
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,370)	(128,370)
於2015年6月30日(未經審核)	332,339	4,881,553	71,557	36,766	3,054	400,965	(254,787)	55,202	(28,862)	7,522,234	39,950,710	52,970,731	18,090,501	721,633	71,782,865

簡明綜合權益變動表

截至2015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的基金單位。
- (c) 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份(2014年6月30日：150,000,000份)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9,471,000港元(2014年6月30日：11,858,000港元)分派。
- (d) 根據一份有限合夥人協議，在2014年8月成立一間新實體，於截至2015年6月30日止六個月期間，本集團出資總價值為802,262,000港元之一項投資物業及一筆銀行貸款，而其他投資者則注資768,250,000港元。

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金	915,438	(993,763)
繳付香港利得稅	(2,518)	(10,178)
繳付其他司法權區稅項	(35,751)	(45,551)
退回香港利得稅	66,597	–
來自(用於)經營業務之現金淨額	943,766	(1,049,492)
投資業務		
原到期日超過三個月的定期存款減少	2,675,937	–
已抵押銀行存款減少	578,128	–
出售指定按公平值列入損益的財務資產所得款項	500,424	2,147,436
出售持作可出售投資所得款項	336,887	526,214
已收利息	232,442	150,512
受限制現金減少(增加)	29,352	(343)
贖回應收票據所得款項	65,595	16,534
收取持作可出售有牌價投資股息	10,065	22,101
收取聯營公司股息	6,426	14,888
出售物業、廠房及設備所得款項	1,719	69
物業、廠房及設備增加	(1,676,518)	(160,034)
指定按公平值列入損益的財務資產增加	(622,454)	(605,329)
持作可出售投資增加	(283,171)	(707,824)
應收票據增加	(224,911)	–
應收貸款增加	(193,813)	–
收購酒店物業之按金	–	(96,894)
投資物業增加	(57,294)	(20,103)
來自投資業務之現金淨額	1,378,814	1,287,227

簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
償還銀行貸款	(1,796,272)	(7,528,254)
已付利息	(310,835)	(265,775)
支付予冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(219,952)	(249,971)
支付予非控股權益之分派	(128,370)	(159,087)
支付股東之股息	(88,334)	(179,920)
購回中期票據	(72,944)	–
銀行借貸籌辦費用	(7,599)	(73,350)
收購附屬公司的額外權益	(2,113)	(72,994)
新借銀行貸款	969,263	7,500,000
非控股權益出資	768,250	–
發行中期票據所得款項	643,000	–
發行股份	16,890	15,399
用於融資項目之現金淨額	(229,016)	(1,013,952)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,093,564	(776,217)
外幣匯率改變之影響	(32,929)	28,406
於1月1日之現金及現金等價物	5,628,234	10,711,723
於6月30日之現金及現金等價物	7,688,869	9,963,912
銀行結存及現金分析為：		
現金及現金等價物結餘	7,688,869	9,963,912
原到期日超過三個月的定期存款	796,054	–
	8,484,923	9,963,912

簡明綜合財務報表附註

截至2015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。

本簡明綜合財務報表以持續經營基礎編製，因考量與銀行現在的關係及本集團資產的現時公平值，本公司董事認為銀行借貸應能夠再融資。

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。

截至2015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2014年12月31日止年度之年度財務報表一致。

於本中期期間，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香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂。

於本中期期間應用香港財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表及/或所載之披露的金額並無重大影響。

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等級(第1至3級)之資料。

3. 金融工具的公平值計量(續)

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(續)

- 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(即自價格衍生)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(不可觀察輸入數據)的資產或負債的估值技巧得出。

財務資產/(負債)	公平值			估值技巧及主要輸入數據
	於2015年 6月30日 港幣千元	於2014年 12月31日 港幣千元	公平值 等級	
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	411,424	565,184	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	72,485	73,682	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 之無牌價股本證券	578,054	556,465	第1級	於活躍市場所報買入價/根據公開買賣 股本投資的相關投資之公平值計算。
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	-	14,783	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 之比率折現。

3. 金融工具的公平值計量 (續)

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 (續)

財務資產/(負債)	公平值		公平值 等級	估值技巧及主要輸入數據	主要不可觀察 輸入數據
	於2015年 6月30日 港幣千元	於2014年 12月31日 港幣千元			
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	(3,247)	(495)	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比率折現。	不適用
於簡明綜合財務狀況表 列作衍生金融工具之 貨幣掉期	(42,559)	3,974	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 之比率折現。	不適用
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	369,932	154,729	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據概率調整股 價及波幅估計, 按反映不同對手方信貸風險之 比率折現。	相關股價之波幅。 (附註1)
於簡明綜合財務狀況表 列作指定按公平值列入損益 的財務資產之信貸掛鈎票據	-	80,000	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據過往信貸風 險估計, 按反映不同對手方信貸風險之比率折 現。	相關有牌價實體的 信貸風險。 (附註2)

附註1： 波幅越大，則股本掛鈎票據之公平值越大。不可觀察輸入數據之合理可能變動或會導致公平值計量大
幅上升或下跌。

附註2： 信貸風險越大，信貸掛鈎票據之公平值越小。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
幅上升或下跌。

期內，第1級及第2級之間並無轉撥。

3. 金融工具的公平值計量(續)

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(續)
第3級公平值計量之對賬

	股本／信貸 掛鈎票據 港幣千元
於2015年1月1日	234,729
購入	622,454
到期後贖回	(485,424)
公平值變動	(1,827)
於2015年6月30日	369,932

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酒樓收益之總和。

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
物業租金	1,208,432	1,242,810
物業管理服務收入	121,625	118,254
酒店收益	2,408,302	2,374,955
商品出售	128,124	101,768
股息收入	12,744	25,550
其他	103,208	85,870
	3,982,435	3,949,207

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Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.及其附屬公司(統稱為「美國房地產基金」)及各上市集團,包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託(「冠君產業信託」)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)的分部業績。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下:

物業投資	-	住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金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、證券投資、提供物業管理、維修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。
美國房地產基金	-	按美國房地產基金持有之物業的租金收益及相關支出。

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、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、購回中期票據收益、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告的計量基準。

5. 分部資料(續)

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

截至2015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)	美國 房地產基金 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	116,166	2,408,302	244,076	2,768,544	1,099,547	2,706	111,638	-	3,982,435
分部之間收益	-	32,259	155,683	187,942	10,871	320,495	-	(519,308)	-
總計	116,166	2,440,561	399,759	2,956,486	1,110,418	323,201	111,638	(519,308)	3,982,435
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	85,547	197,940	244,980	528,467	772,651	265,895	35,660	(6,629)	1,596,044
折舊				(199,390)	-	(82,238)	-	(410)	(282,038)
折舊後經營溢利				329,077	772,651	183,657	35,660	(7,039)	1,314,006
投資物業之公平值變動				21,270	1,065,102	-	326,824	(1,200)	1,411,996
衍生金融工具之公平值變動				(2,752)	-	-	-	-	(2,752)
指定按公平值列入損益的財務資產之公平值變動				97	-	-	-	-	97
其他收益				83,562	-	-	-	-	83,562
購回中期票據收益				-	2,273	-	-	-	2,273
行政及其他費用				(193,641)	(7,547)	(7,544)	(40,562)	2,988	(246,306)
財務成本淨值				42,959	(164,697)	(58,337)	(25,972)	-	(206,047)
應佔聯營公司業績				(3,731)	-	-	-	-	(3,731)
應佔合營公司業績				(8,892)	-	-	-	-	(8,892)
除稅前溢利				267,949	1,667,782	117,776	295,950	(5,251)	2,344,206
所得稅				(35,325)	(103,161)	(26,492)	-	(25,436)	(190,414)
期內溢利				232,624	1,564,621	91,284	295,950	(30,687)	2,153,792
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				(1,558)	(598,468)	(37,920)	(149,159)	99,221	(687,884)
公司股東應佔溢利				231,066	966,153	53,364	146,791	68,534	1,465,908

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

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)
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	217,132	2,412,020	371,005	3,000,157	1,155,002	368,287	(574,239)	3,949,207
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
行政及其他費用				(297,814)	(9,076)	(19,113)	1,896	(324,107)
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				313,150	90,062	69,591	-	472,803

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的資產及負債分析：

2015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)	5,092,263	1,471,470	3,620,793
酒店業務(附註a)	14,190,855	5,240,995	8,949,860
其他業務(附註a)	2,872,406	178,899	2,693,507
未分類	8,038,537	168,509	7,870,028
鷹君業務(附註b)	30,194,061	7,059,873	23,134,188
冠君產業信託(附註c)	39,991,857	10,446,933	29,544,924
朗廷酒店投資(附註c)	10,274,500	4,127,080	6,147,420
美國房地產基金(附註d)	2,578,645	841,889	1,736,756

2014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)	6,480,727	2,181,489	4,299,238
酒店業務(附註a)	13,006,151	5,485,441	7,520,710
其他業務(附註a)	2,866,521	201,407	2,665,114
未分類	9,388,790	425,061	8,963,729
鷹君業務(附註b)	31,742,189	8,293,398	23,448,791
冠君產業信託(附註c)	39,239,160	10,356,909	28,882,251
朗廷酒店投資(附註c)	10,307,606	4,088,251	6,219,355
美國房地產基金(附註d)	1,042,963	254,552	788,411

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、應收貸款、列作持作可出售投資的股本證券、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存款、已抵押銀行存款及受限制現金5,983,781,000港元(2014年12月31日：7,765,491,000港元)及借貸4,918,918,000港元(2014年12月31日：6,089,419,000港元)，故於2015年6月30日的現金淨額為1,064,863,000港元(2014年12月31日：1,676,072,000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339,996,000港元(2014年12月31日：353,633,000港元)，按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61.75%及58.46%)(2014年12月31日：分別為61.65%及58.22%)。此外，朗廷酒店投資的資產包括於2015年6月30日酒店物業的估值17,000,000,000港元(2014年12月31日：17,000,000,000港元)。該等酒店物業於2015年6月30日之賬面值(按成本減以累計折舊)為4,186,923,000港元(2014年12月31日：4,190,973,000港元)，於本集團之簡明綜合財務狀況表確認。
- (d) 美國房地產基金的資產及負債乃根據基金的綜合財務資料按鷹君集團有限公司持有的49.6%(2014年12月31日：48.9%)權益計算。

6. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	209,546	160,500
其他貸款利息	36,898	40,515
中期票據利息	60,796	57,839
其他借貸成本	47,085	43,855
	354,325	302,709

7. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014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)	1,068,823	1,061,210
購股期權費用(包括董事酬金)	7,163	8,903
	1,075,986	1,070,113
折舊	282,038	240,473
收回已撇除壞賬	(1,524)	(1,267)
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	957	1,110
有牌價投資之股息收入	(12,744)	(25,550)
銀行利息收益(計入其他收益)	(103,129)	(121,704)
收取其他財務資產利息收益(計入其他收益)	(45,149)	(23,897)
出售有牌價持作可出售投資收益淨額(計入其他收益)	(53,966)	(44,686)
出售物業、廠房及設備之虧損	5,899	93
匯兌虧損淨額(計入其他費用)	24,099	169,547

8. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	109,038	108,770
其他司法權區	12,412	25,870
	121,450	134,640
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(154)	2,625
其他司法權區	(10,484)	6,433
	(10,638)	9,058
	110,812	143,698
遞延稅項：		
本期間	82,298	151,470
過往期間超額撥備	(2,696)	(10,445)
	79,602	141,025
	190,414	284,723

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。

9. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2014年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股47港仙(2014年：截至2013年 12月31日止財務年度為43港仙)	308,550	275,199
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	—	320,000
	308,550	595,199
擬派股息：		
截至2015年6月30日止6個月中期股息每股 普通股27港仙(2014年：截至2014年6月 30日止6個月為27港仙)	179,463	177,049

於2015年6月16日，已派發予股東作為截至2014年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股47港仙(2014年：末期股息43港仙及特別末期股息50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	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	88,334	179,919
以股代息	220,216	415,280
	308,550	595,199

董事決定派發中期股息每股普通股27港仙(2014年：中期股息27港仙)予於2015年10月7日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股盈利

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	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (公司股東應佔期內溢利)	1,465,908	472,803

	截至6月30日止6個月	
	2015年	2014年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	664,355,465	655,438,169
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	490,874	609,603
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	664,846,339	656,047,772

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6,433,000港元及發展中酒店樓宇1,470,313,000港元(截至2014年6月30日止6個月：酒店物業修繕工程費用17,917,000港元)。而增添其他物業、廠房及設備為311,763,000港元(截至2014年6月30日止6個月：141,880,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值7,620,000港元(截至2014年6月30日止6個月：162,000港元)之其他物業、廠房及設備。

於2015年及2014年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2015年及2014年6月30日止6個月並無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43,636,000港元(截至2014年6月30日止6個月：37,769,000港元)。

此外，賬面值18,900,000港元之投資物業已因用途由業主自用更改為賺取外界租金收入而轉撥自物業、廠房及設備。於截至2014年12月31日止年度，賬面值244,900,000港元之物業、廠房及設備已因用途由賺取外界租金收入更改為業主自用而轉撥自投資物業。

11. 物業、廠房及設備以及投資物業變動(續)

本集團投資物業於2015年6月30日之公平值71,339,659,000港元(2014年12月31日:69,867,294,000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

位於中華人民共和國之投資物業—萊坊測計師行有限公司

位於美國(「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現率釐定。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。

12. 收購酒店物業之按金

於2014年12月31日，已支付購買按金人民幣96,500,000元(相等於121,185,000港元)作收購中華人民共和國(「中國」)上海閔行區一項酒店發展項目。

13. 聯營公司權益

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014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(附註a)	109	109
香港上市聯營公司	2,596	2,596
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息(附註b)	82,474	75,607
	85,179	78,312
應收聯營公司款項(附註c)	12,054	12,054
	97,233	90,366
上市聯營公司之公平值，按市場股價	207,724	102,611

13. 聯營公司權益 (續)

附註：

- (a) 於2014年7月，本集團同時訂立有關購買Redwood Peak Partners(於開曼群島註冊成立獲豁免的公司)12,500股B類股之一項股東協議、協議備忘錄及認購協議，向本公司董事之近親家屬支付總代價12,500美元(約相等於97,000港元)。
- (b) 於截至2014年12月31日止年度，一間聯營公司以由該聯營公司所持有的股份的方式派付股息。本集團確認該等股份金額29,776,000港元為持作可出售投資。
- (c) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。聯營公司預期不會於報告期末起計十二個月內償還有關款項，結餘被分類為非流動。

於釐定本集團之聯營公司權益是否存在任何減值之客觀證據時，董事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2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014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	(63,054)	(53,064)
	569,558	579,548

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。由於共同安排將不會導致任何一方擁有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。

14. 合營公司權益 (續)

於2015年6月30日，本集團的合營公司權益為569,558,000港元(2014年12月31日：579,548,000港元)，於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

15. 應收貸款

本公司的全資附屬公司Smart Easy Global Limited(「Smart Easy」)就應收貸款25,000,000美元(約相等於193,813,000港元)與第三方訂立日期為2015年6月15日的次級無抵押可換股承兌票據(「票據」)，按年利率5%計息及到期日為2020年6月15日。

根據票據的條款，應收貸款可由Smart Easy選擇按初始轉換價6美元轉換為第三方已悉數支付的D類無投票權普通單位。於轉換後，應收貸款的應付及未付利息將立即到期且以現金支付。儘管上述條款，於發生(i)該第三方的股本證券按每股12美元的價格進行首次公開發售；及(ii)按不少於12美元的隱含單位價格銷售該第三方的股本證券的新股本不少於20,000,000美元之較早者，票據亦會被按初始轉換價6美元強制轉換。

根據該第三方於報告期末的市場狀況及經營，管理層認為應收貸款將不會被轉換為單位。因此，應收貸款的轉換權的公平值並不重要。

16. 應收票據

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券 中期票據	333,556 -	156,353 18,752
減：於一年內到期並包括在流動資產內的款項	333,556 (79,739)	175,105 (124,635)
一年後到期款項	253,817	50,470

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為333,556,000港元的無抵押債券(2014年12月31日：156,353,000港元之無抵押債券及18,752,000港元之中期票據)。

16. 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 253,817,000 港元(2014年12月31日:29,529,000 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(2014年12月31日：介乎 1,000,000 美元至 2,000,000 美元之間)，按每年 2.63% 至 5.88% (2014年12月31日：2.63% 至 3.25%) 之固定利率計息，到期日介乎 2018年1月至 2024年5月之間(2014年12月31日：介乎 2018年1月至 2018年4月之間)；及
- (ii) 賬面值 79,739,000 港元(2014年12月31日：126,824,000 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(2014年12月31日：介乎人民幣 2,000,000 元至人民幣 10,000,000 元之間)，按每年 3% 至 4% 之固定利率(2014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 2.25% 至 8.50% 之固定利率)計息，到期日介乎 2015年7月至 2016年6月之間(2014年12月31日：介乎 2015年1月至 2016年6月之間)。

於 2014 年 12 月 31 日，由聲譽良好之金融機構發行之中期票據以人民幣計值，總計面值為人民幣 15,000,000 元。中期票據按每年 3.25% 計息並於 2015 年 6 月到期。

17. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	於 2015 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	320,988	464,654
香港以外地區之有牌價股本證券	90,436	100,530
香港以外地區之有牌價債務證券	72,485	73,682
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	1,139,163	968,176
	1,623,318	1,607,288
有牌價證券之市值	483,909	638,866

於報告期末，全部有牌價證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定的公平值列賬。

無牌價投資指無牌價股本投資及會所債券。無牌價股本證券總額 578,054,000 港元(2014年12月31日：556,465,000 港元)乃按公平值計量。無牌價股本證券的餘額及會所債券 561,355,000 港元(2014年12月31日：411,957,000 港元)乃於報告期末按成本扣除減值計量，原因為合理公平值的估算範圍廣泛，而董事認為其公平值無法可靠地計量。

17. 持作可出售投資(續)

計入按成本扣除減值列賬的無牌價股本投資為本集團投資於China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P. (「中國基金」)的一名投資者，名為China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund Limited Partner，為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。於2015年6月30日，本集團已投資275,050,000港元(2014年12月31日：155,096,000港元)，佔中國基金的股本權益40%。中國基金並未視作本集團的聯營公司，因為根據與其他投資者的安排本集團未能行使重大影響力。

於截至2014年12月31日止年度，本集團把收到14,811,000港元的兩項無牌價股本投資的資本回報視作出售，該兩項無牌價股本投資於出售前按成本扣除減值列賬。

18. 發展中物業

於截至2015年6月30日止期間，本集團收購美國三藩市Pine Street一幅地皮，代價為21,000,000美元。該地皮將用作發展住宅出售。

本集團於截至2014年12月31日止年度購入大埔白石角一幅住宅用地，地價為2,412,000,000港元。該地皮將用作發展豪華住宅出售。

預期發展中物業超過自報告期末起十二個月後竣工，並可向客戶出售。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	397,382	316,825
遞延應收租金	130,488	121,326
其他應收款項	47,025	40,873
按金及預付款項	304,047	166,635
	878,942	645,659

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，本集團給予若干客戶30天的信貸期。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	279,273	210,340
3-6個月	17,507	15,482
6個月以上	100,602	91,003
	397,382	316,825

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2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014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	369,932	169,512
指定按公平值列入損益的信貸掛鈎票據	-	80,000
	369,932	249,512

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1,000,000美元之間(2014年12月31日：介乎500,000美元至2,000,000美元之間)的美元股本掛鈎票據，其於三個月至十二個月(2014年12月31日：五個月至十二個月)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) 面值介乎6,000,000港元至15,000,000港元(2014年12月31日：介乎5,000,000港元至15,000,000港元之間)的港元股本掛鈎票據，其於三個月至四個月(2014年12月31日：三個月至六個月)到期。贖回金額與利率視乎各項條款及不同行使價而有別。

20. 指定按公平值列入損益的財務資產(續)

於2014年12月31日，本集團亦訂立信貸掛鈎票據，面值為80,000,000港元。信貸掛鈎票據按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加3.50%計息，於2015年4月到期。

21. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款如下：

- (i) 相等於284,743,000港元(2014年12月31日：847,357,000港元)的人民幣存款已抵押為短期貸款融資之擔保；及
- (ii) 相等於零港元(2014年12月31日：15,514,000港元)的金額就收購美國三藩市一項發展項目存入作為保證按金。

22. 應付賬款、按金及應付費用

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	246,814	219,163
已收按金	807,980	803,544
應付工程款及應付保修金	32,404	41,606
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,010,495	2,048,679
	3,097,693	3,112,992

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	207,968	165,268
3-6個月	6,327	24,682
6個月以上	32,519	29,213
	246,814	219,163

22. 應付賬款、按金及應付費用(續)

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2014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%(2014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。

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。

23. 衍生金融工具

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
外幣衍生合約—負債	(3,247)	(495)
減:於一年內到期並包括在流動負債內的款項	3,111	343
於一年後到期款項	(136)	(152)

本集團採用外幣衍生工具合約以管理其於香港營運所面對的外幣匯率波動風險。本集團須根據該等衍生工具合約的合約匯率出售或購買歐元兌港元及美元(2014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13,066,000歐元(相等於111,541,000港元)(2014年12月31日:610,000歐元(相等於6,264,000港元))。衍生工具合約將於2018年(2014年12月31日:2016年)悉數到期。

外幣衍生工具合約於報告期末的公平值由交易銀行提供。

24. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流對沖－貨幣掉期	–	3,974
非流動負債		
現金流對沖－貨幣掉期	42,559	–

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

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

貨幣掉期之公平值於報告期末乃基於交易金融機構提供的估值。

25. 借貸

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	21,342,422	22,557,422
其他非短期貸款(有抵押)	2,799,896	2,440,346
貸款先付費用	24,142,318 (120,475)	24,997,768 (155,560)
	24,021,843	24,842,208
以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：		
一年內	11,485,773	3,230,655
超過一年但不多於兩年	4,173,516	9,454,544
超過兩年但不多於五年	8,051,528	11,757,812
超過五年	311,026	399,197
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	24,021,843 (11,485,773)	24,842,208 (3,230,655)
於一年後到期之款項	12,536,070	21,611,553

25. 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2015年 6月30日 (未經審核)	於2014年 12月31日 (經審核)
實際利率：		
固定利率借貸	3.84% 至 4.88%	3.84% 至 6.09%
浮動利率借貸	0.84% 至 7.30%	0.84% 至 7.53%

於報告期末，計入本集團借貸的固定利率借貸賬面值為374,726,000港元(2014年12月31日：977,078,000港元)，餘款為浮動利率借貸。

26. 中期票據

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 籌辦費用	3,668,025 (30,192)	3,102,720 (32,718)
	3,637,833	3,070,002

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(「中期票據計劃」)，於該計劃下無抵押票據可隨時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(冠君產業信託之受託人)所擔保。於2013年1月17日，本集團根據中期票據計劃發行400,000,000美元之固定年利率為3.75%的10年期無抵押票據(「美元中期票據」)。美元中期票據須於2023年1月17日悉數償還。匯率及利率乃採用貨幣掉期訂定。

於2015年3月26日，本集團根據中期票據計劃，發行了643,000,000港元之7年期無抵押票據，按3個月香港銀行同業拆息加年利率1.275%的浮動利率計息。已發行中期票據於2022年3月26日悉數償還。

26. 中期票據(續)

於2015年6月23日，按代價72,944,000港元購回美元中期票據9,800,000美元及期內購回中期票據的收益2,273,000港元已於損益內確認。於2015年6月30日，美元中期票據的未償還本金金額為390,200,000美元(2014年12月31日：400,000,000美元)。

27. 股本

	於2015年6月30日 (未經審核)		於2014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	655,807	327,904	639,276	319,638
根據購股期權計劃行使購股期權 而發行之股份	735	367	825	413
以股代息	8,135	4,068	15,706	7,853
餘額結轉下年度	664,677	332,339	655,807	327,904

於截至2015年6月30日止6個月，本公司以每股27.07港元(2014年12月31日：26.44港元)發行8,135,066股(截至2014年12月31日止年度：15,706,487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2015年6月30日止6個月，本公司以每股27.07港元(2014年12月31日：26.44港元)發行8,135,066股(截至2014年12月31日止年度：15,706,487股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

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2015年1月1日尚未行使之購股期權	11,429,000
於本期間授出之購股期權	4,142,000
於本期間行使之購股期權	(735,000)
於本期間失效之購股期權	(763,000)
於2015年6月30日尚未行使之購股期權	14,073,000

截至2015年6月30日止6個月，緊接行使購股期權日期前本公司股份的加權平均收市價為27.11港元。

於期內，4,042,000份及100,000份購股期權已分別於2015年3月11日及2015年4月10日授出。緊接2015年3月11日及2015年4月10日(授出日期)前本公司股份之收市價分別為26.60港元及28.10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：	2015年3月11日	2015年4月10日
行使價：	26.88港元	28.25港元
預期波幅(附註a)：	19.33%	18.19%
預期股息回報(附註b)：	3.58%	3.34%
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)：	1.66%	1.46%
每份購股期權公平值：	3.22港元	3.36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。

30. 承擔項目及或然債項

於2015年6月30日，本集團未列入簡明綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為1,569,674,000港元(2014年12月31日：930,645,000港元)，其中已簽約者為472,543,000港元(2014年12月31日：181,127,000港元)。

於2015年6月30日，本集團就向合營公司注資的財務承擔為人民幣25,800,000元(相等於33,050,000港元)(2014年12月31日：人民幣25,800,000元(相等於33,050,000港元))。

於2015年6月30日，本集團就收購中國上海市閔行區酒店發展項目的地下及停車場部份承擔為人民幣193,000,000元(相等於241,000,000港元)(2014年12月31日：人民幣868,500,000元(相等於1,086,000,000港元))。

於2015年6月30日，本集團就中國基金的現金承擔為65,000,000美元(相等於504,000,000港元)(2014年12月31日：90,000,000美元(相等於698,000,000港元))。

於2014年12月31日，本集團就美國房地產基金的資本承擔(以現金及物業注入形式)為133,700,000美元(相等於1,037,000,000港元)。

於2014年12月31日，本集團亦就收購待售之美國三藩市住宅發展項目資本承擔為21,000,000美元(相等於163,000,000港元)。

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33.54%(2014年12月31日：33.42%)權益，為本公司之主要股東。此外，關連人士包括一間附屬公司董事擁有控制權的公司。

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。

31. 關連及有關連人士之披露(續)

	截至6月30日止6個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
期內與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生 已收管理費用	600	600
期內與關連公司之交易		
新福港控股有限公司及其附屬公司		
租金收益	3,416	3,416
樓宇管理費收益	532	512
停車場收益	118	87
諮詢服務收益	–	150
清潔服務費	10,326	6,049
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	13,259	20
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
可收回中央酒店費用	–	459
租金開支	906	–
管理費開支	95	–
Shui Sing Holding Limited 及其附屬公司		
租金開支	350	300
管理費開支	280	268
管理費收益	120	120
期內與關連人士之交易		
海寧海興酒店有限公司		
供應品採購及諮詢服務收益	–	818
期內與聯營公司之交易		
妙園投資有限公司(「MGIL」)及其附屬公司		
許可費及酒店管理費收益	–	5,626
可收回中央酒店費用	–	3,730
期內與合營公司之交易		
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	9,507	10,331
供應品採購及諮詢服務收益	4,233	7,248

31. 關連及有關連人士之披露(續)

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與聯營公司、合營公司、關連公司及關連人士之結餘 應收聯營公司款項(參閱附註13(c)) City Apex Limited	12,054	12,054
應收合營公司款項 ¹ (計入應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款) Wealth Joy及其附屬公司	81,842	67,982
應收關連公司款項 ¹ (計入應收賬款、按金及預付款項) 新福港控股有限公司及其附屬公司 瑞安建業有限公司及其附屬公司 瑞安房地產有限公司及其附屬公司	- 1,902 -	41 644 31
	1,902	716
應收關連人士款項 ¹ (計入應收賬款、按金及預付款項) 海寧海興酒店有限公司	87	88
應付關連公司款項 ¹ (計入應付賬款、按金及應付費用) 新福港控股有限公司及其附屬公司 瑞安房地產有限公司及其附屬公司	1,149 749	1,149 750
	1,898	1,899

附註：

¹ 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於截至2014年12月31日止年度，如附註13(a)所披露，本集團與有關連人士訂立若干協議。

此外，於截至2014年12月31日止年度，本集團向瑞安房地產有限公司(「SOL」)收購MGIL全部股本的餘下三分之二，代價為626,540,000港元。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。

32. 報告期後事項

本集團於2015年7月訂立買賣協議收購位於日本東京的酒店發展項目，代價為22,200,000,000日圓(相等於1,377,578,000港元)。

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
「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
「冠君產業信託」	冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2015年6月30日，本集團持有其61.75%之權益
「中國基金」	China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.
「先傳媒集團」	先傳媒集團有限公司(股份代號：550)為本公司之一聯營公司，其股份於聯交所上市，於2015年6月30日，本集團持有其約18.74%之權益(該權益已於2015年8月25日減至6.48%)
「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

詞彙	釋義
「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
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市，於2015年6月30日，本集團持有其約58.46%之權益
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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
「美國基金」或「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.



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

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

Tel 電話 : 2827 3668 Fax 傳真 : 2827 5799

www.greateagle.com.hk

