

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)

## 2015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（統稱「本集團」）截至2015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
	2015年	2014年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>收益表之主要財務數據</b>			
<b>按核心業務計<sup>1</sup></b>			
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	
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>			
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	

<sup>1</sup> 按核心業務計算的財務數據為不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、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。

<sup>2</sup> 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）<sup>1</sup>

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<sup>2</sup>

淨槓桿比率	35.6%	34.6%
賬面值（每股）	79.7港元	78.9港元

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

<sup>2</sup>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。

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		變動
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
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 <sup>^</sup>	339.9	363.2	- 6.4%
LHI的分派收入 <sup>^</sup>	127.3	148.4	- 14.2%
其他業務	259.5	213.2	21.7%
	<b>2,685.3</b>	<b>2,695.6</b>	<b>- 0.4%</b>
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 <sup>^</sup>	339.9	363.2	- 6.4%
LHI的分派收入 <sup>^</sup>	127.3	148.4	- 14.2%
其他業務營運收入	104.7	94.9	10.3%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>995.7</b>	<b>1,101.5</b>	<b>- 9.6%</b>
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%
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>874.1</b>	<b>1,013.5</b>	<b>- 13.8%</b>
稅項	(34.4)	(46.8)	- 26.5%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>839.7</b>	<b>966.7</b>	<b>- 13.1%</b>
非控股權益	(1.6)	(1.2)	33.3%
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>838.1</b>	<b>965.5</b>	<b>- 13.2%</b>

<sup>^</sup> 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 <sup>1</sup>	30,194	7,060	23,134
冠君產業信託 <sup>2</sup>	39,992	10,447	29,545
LHI <sup>2</sup>	10,274	4,127	6,147
美國基金 <sup>3</sup>	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 <sup>1</sup>	31,742	8,293	23,449
冠君產業信託 <sup>2</sup>	39,239	10,357	28,882
LHI <sup>2</sup>	10,308	4,088	6,220
美國基金 <sup>3</sup>	1,043	255	788
	82,332	22,993	59,339

<sup>1</sup> 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）。

<sup>2</sup> 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）。

<sup>3</sup> 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有該基金的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		變動
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
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%
<b>綜合總收益</b>	<b>3,982.4</b>	<b>3,949.2</b>	<b>0.8%</b>
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%
<b>營運收入</b>	<b>1,596.0</b>	<b>1,703.6</b>	<b>- 6.3%</b>
折舊	(282.0)	(240.5)	17.3%
投資物業之公平值變動	1,412.0	(143.8)	- 1081.9%
衍生金融工具之公平值變動	(2.8)	0.2	- 1500.0%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	0.1	(0.1)	- 200.0%
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%
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>2,344.2</b>	<b>867.2</b>	<b>170.3%</b>
稅項	(190.4)	(284.7)	- 33.1%
<b>除稅後會計溢利</b>	<b>2,153.8</b>	<b>582.5</b>	<b>269.8%</b>
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%
<b>權益持有人應佔會計溢利</b>	<b>1,465.9</b>	<b>472.8</b>	<b>210.0%</b>

## 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重建地皮。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間客房的豪華朗豪酒店。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），乃由於貨幣掛勾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		變動
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
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%
<b>總酒店收益</b>	<b>1,702.2</b>	<b>1,595.9</b>	<b>6.7%</b>
<b>酒店EBITDA</b>			
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%
<b>總酒店EBITDA</b>	<b>197.9</b>	<b>202.9</b>	<b>- 2.5%</b>

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區人民路，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。

### **東京酒店重建項目**

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重建地皮，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Twitters、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之三藩市酒店重建項目

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

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		變動
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	
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		變動
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	
<b>租金總收入</b>			
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%
	<b>116.2</b>	<b>217.1</b>	<b>- 46.5%</b>
<b>租金淨收入</b>			
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%
	<b>85.6</b>	<b>134.3</b>	<b>- 36.3%</b>

### 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		變動
	2015年6月	2014年6月	
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		變動
	2015年	2014年	
（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。

## 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。澳紐地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地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。

## 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 港幣百萬元	應佔的 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 董事會

於本公布日期，董事會成員包括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）；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及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，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 港幣千元 (未經審核)	2014 港幣千元 (未經審核)
收益	3	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	5	(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	6	2,344,206	867,244
所得稅	7	(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
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		1,555,324	524,528
		598,468	57,993
		2,153,792	582,521
每股盈利：	9		
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 港幣千元 (未經審核)	2014 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>2,153,792</u>	<u>582,521</u>
<b>其他全面 (支出) 收益：</b>		
<b>將不予重新分類至損益的項目：</b>		
業主自用物業於改變用途為投資物業時之 重估盈餘	<u>13,657</u>	<u>-</u>
<b>期後可重新分類至損益的項目：</b>		
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)
	<u>(163,082)</u>	<u>70,424</u>
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)	<u>(149,425)</u>	<u>70,424</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>2,004,367</u>	<u>652,945</u>
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	<b>1,334,303</b>	<b>535,573</b>
非控股權益	<b>89,382</b>	<b>51,722</b>
	<u>1,423,685</u>	<u>587,295</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>580,682</u>	<u>65,650</u>
	<u>2,004,367</u>	<u>652,945</u>

簡明綜合財務狀況表  
於 2015 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2015 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>17,167,651</b>	15,819,104
投資物業		<b>71,339,659</b>	69,867,294
收購酒店物業之按金		-	121,185
聯營公司權益		<b>97,233</b>	90,366
合營公司權益		<b>569,558</b>	579,548
應收貸款		<b>193,813</b>	-
應收票據		<b>253,817</b>	50,470
持作可出售投資		<b>1,623,318</b>	1,607,288
衍生金融工具		-	3,974
		<b>91,245,049</b>	88,139,229
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>2,610,628</b>	2,415,529
存貨		<b>115,551</b>	155,365
應收賬款、按金及預付款項	10	<b>878,942</b>	645,659
指定按公平值列入損益的財務資產		<b>369,932</b>	249,512
應收票據		<b>79,739</b>	124,635
可收回稅項		<b>3,205</b>	17,298
已抵押銀行存款		<b>284,743</b>	862,871
受限制現金		<b>205,685</b>	235,037
銀行結存及現金		<b>8,484,923</b>	9,100,225
		<b>13,033,348</b>	13,806,131
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	11	<b>3,097,693</b>	3,112,992
衍生金融工具		<b>3,111</b>	343
稅項準備		<b>263,281</b>	139,376
應付分派		<b>210,604</b>	219,981
一年內到期借貸		<b>11,485,773</b>	3,230,655
		<b>15,060,462</b>	6,703,347
流動(負債)資產淨值		<b>(2,027,114)</b>	7,102,784
總資產減流動負債		<b>89,217,935</b>	95,242,013

簡明綜合財務狀況表  
於 2015 年 6 月 30 日

	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	42,695	152
一年後到期借貸	12,536,070	21,611,553
中期票據	3,637,833	3,070,002
遞延稅項	1,218,472	1,182,743
	<u>17,435,070</u>	<u>25,864,450</u>
	<u>71,782,865</u>	<u>69,377,563</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	332,339	327,904
股份溢價及儲備	52,638,392	51,441,774
	<u>52,970,731</u>	<u>51,769,678</u>
非控股權益	721,633	(138,627)
	<u>53,692,364</u>	<u>51,631,051</u>
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值	18,090,501	17,746,512
	<u>71,782,865</u>	<u>69,377,563</u>

## 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. 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之收益的總和。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015	2014
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>3,982,435</u>	<u>3,949,207</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 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、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。

#### 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。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銀行結存及中央管理之現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及指定按公平值列入損益(「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。

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	<u>116,166</u>	<u>2,440,561</u>	<u>399,759</u>	<u>2,956,486</u>	<u>1,110,418</u>	<u>323,201</u>	<u>111,638</u>	<u>(519,308)</u>	<u>3,982,435</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	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				<u>231,066</u>	<u>966,153</u>	<u>53,364</u>	<u>146,791</u>	<u>68,534</u>	<u>1,465,908</u>

#### 4. 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	<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 / 冠君產業信託非控股 基金單位持有人應佔溢利				(1,228)	(57,993)	(50,497)	-	(109,718)
公司股東應佔溢利				<u>313,150</u>	<u>90,062</u>	<u>69,591</u>	<u>-</u>	<u>472,803</u>

#### 5. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 港幣千元 (未經審核)	2014 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
	<u>354,325</u>	<u>302,709</u>

## 6. 除稅前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015	2014
	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)	1,068,823	1,061,210
購股期權費用 (包括董事酬金)	7,163	8,903
	<u>1,075,986</u>	<u>1,070,113</u>
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
	<u>24,099</u>	<u>169,547</u>

## 7. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015	2014
	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	109,038	108,770
其他司法權區	12,412	25,870
	<u>121,450</u>	<u>134,640</u>
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
	<u>(10,638)</u>	<u>9,058</u>
	<u>110,812</u>	<u>143,698</u>

## 7. 所得稅 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項：		
本期間	<b>82,298</b>	151,470
過往期間超額撥備	<b>(2,696)</b>	(10,445)
	<u><b>79,602</b></u>	<u>141,025</u>
	<u><b>190,414</b></u>	<u>284,723</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>2015</u>	<u>2014</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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)	<b>308,550</b>	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	<u>-</u>	<u>320,000</u>
	<u><b>308,550</b></u>	<u>595,199</u>
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)	<u><b>179,463</b></u>	<u>177,049</u>



## 10. 應收賬款、按金及預付款項

	<b>2015年</b> <b>6月30日</b> 港幣千元 (未經審核)	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	<b>397,382</b>	316,825
遞延應收租金	<b>130,488</b>	121,326
其他應收款項	<b>47,025</b>	40,873
按金及預付款項	<b>304,047</b>	166,635
	<b>878,942</b>	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，本集團給予個別客戶 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：

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

## 11. 應付賬款、按金及應付費用

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

應付貿易賬款之賬齡 (按發票日期計算) 分析如下：

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

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%) 及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。