



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 **2016**

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62.81%權益（於2016年6月30日），及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司(LHI)的61.71%權益（於2016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—花園道三號（前名為花旗銀行廣場），並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，面積達一百二十九萬平方呎。LHI擁有三間酒店，香港朗廷酒店共有498間客房，酒店坐擁於尖沙咀繁華購物區；擁有664間客房的香港康得思酒店（前名為香港朗豪酒店）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重建項目。集團亦持有美國房地產基金的49.97%權益，此基金投資於美國寫字樓物業

及住宅發展項目。於2016年6月底本集團應佔該基金的資產淨值約為十五億一千六百萬港元。此外，本集團亦出任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，以及建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十一間豪華酒店，客房數目逾八千間，當中包括十八間位於香港、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、海寧、海口、寧波及廈門以朗廷、朗豪或康得思品牌命名的豪華酒店，兩間位於華盛頓及香港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。

2015年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十七億八千萬港元，於2016年6月30日資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百三十億港元。

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	30
權益披露	35
簡明綜合財務報表審閱報告	45
簡明綜合收益表	46
簡明綜合全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	53
簡明綜合財務報表附註	55
詞彙	86

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*
李少光*
潘嘉陽*
羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞#
羅鷹瑞#
羅俊謙
簡德光 (總經理)
朱錫培

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
李少光

薪酬委員會

李王佩玲 (主席)
鄭海泉
王于漸
李少光

提名委員會

王于漸 (主席)
鄭海泉
李王佩玲
李少光
潘嘉陽

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

主要辦事處

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2016年6月30日止六個月中期股息每股27港仙(「2016年中期股息」)(2015年：每股27港仙)，股息將於2016年10月14日派發予於2016年10月5日(星期三)已登記在本公司股東名冊上之股東。

重要日期

2016年中期業績公布	:	2016年8月17日
除淨日	:	2016年9月28日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2016年9月30日至2016年10月5日 (包括首尾兩天在內)
2016年中期股息記錄日期	:	2016年10月5日
派發2016年中期股息	:	2016年10月14日

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2016年9月30日(星期五)至2016年10月5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2016年中期股息之權利，務請於2016年9月29日(星期四)下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理過戶登記手續。

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	2,786.0	2,685.3	3.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	787.4	838.1	- 6.0%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.17港元	1.26港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	4,180.2	3,982.4	5.0%
權益持有人應佔會計溢利	1,492.0	1,465.9	1.8%
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及虧損。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	
	2016年6月	2015年12月 經重列
資產負債表之主要財務數據		
按本集團佔冠君產業信託、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	1%	現金淨額
賬面值(每股)	93.3港元	94.5港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	26.5%	21.9%
賬面值(每股)	80.4港元	81.7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2016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62.81%、61.71%及49.97%權益。
- ³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

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		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
核心業務收益			
租金總收入	119.0	116.2	2.4%
酒店分部	1,708.6	1,702.2	0.4%
冠君產業信託管理費收入	173.3	140.2	23.6%
冠君產業信託的分派收入 [^]	398.4	339.9	17.2%
LHI的分派收入 [^]	136.8	127.3	7.5%
其他業務	249.9	259.5	- 3.7%
	2,786.0	2,685.3	3.7%
租金淨收入	87.2	85.6	1.9%
酒店EBITDA	235.9	197.9	19.2%
冠君產業信託管理費收入	173.3	140.3	23.5%
冠君產業信託的分派收入 [^]	398.4	339.9	17.2%
LHI的分派收入 [^]	136.8	127.3	7.5%
其他業務營運收入	110.6	104.7	5.6%
核心業務營運收入	1,142.2	995.7	14.7%
折舊	(75.9)	(73.7)	3.0%
行政及其他費用	(193.9)	(163.5)	18.6%
其他收益(包括證券收益)	29.3	83.6	- 64.9%
利息收益	31.2	137.7	- 77.3%
財務成本	(67.4)	(93.1)	- 27.6%
應佔聯營公司業績	-	(3.7)	不適用
應佔合營公司業績	(22.1)	(8.9)	148.3%
除稅前核心溢利	843.4	874.1	- 3.5%
稅項	(53.3)	(34.4)	54.9%
除稅後核心溢利	790.1	839.7	- 5.9%
非控股權益	(2.7)	(1.6)	68.8%
權益持有人應佔核心溢利	787.4	838.1	- 6.0%

[^] 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：

2016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	30,269	7,609	22,660
冠君產業信託	42,361	10,652	31,709
LHI	11,604	4,366	7,238
美國基金	2,826	1,310	1,516
	87,060	23,937	63,123

2015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	29,204	5,863	23,341
冠君產業信託	41,373	10,600	30,773
LHI	11,413	4,323	7,090
美國基金	2,787	1,173	1,614
	84,777	21,959	62,818

財務數據 (按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
租金總收入	119.0	116.2	2.4%
酒店分部	2,437.7	2,440.6	- 0.1%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	423.2	399.7	5.9%
租金總收入-冠君產業信託	1,251.8	1,110.4	12.7%
租金總收入-LHI	322.3	323.2	- 0.3%
租金總收入-美國基金	182.9	111.6	63.9%
抵銷集團內公司間交易	(556.7)	(519.3)	7.2%
綜合總收益	4,180.2	3,982.4	5.0%
租金淨收入	87.2	85.6	1.9%
酒店EBITDA	235.9	197.9	19.2%
其他業務營運收入	283.9	245.0	15.9%
租金淨收入-冠君產業信託	875.1	772.6	13.3%
租金淨收入-LHI	270.4	265.9	1.7%
租金淨收入-美國基金	99.8	35.6	180.3%
抵銷集團內公司間交易	(27.1)	(6.6)	310.6%
綜合營運收入	1,825.2	1,596.0	14.4%
折舊	(295.0)	(282.0)	4.6%
投資物業之公平值變動	1,815.8	1,412.0	28.6%
衍生金融工具之公平值變動	(73.0)	(2.8)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(14.9)	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	(210.5)	(246.3)	- 14.5%
其他收益(包括利息收益)	67.7	231.8	- 70.8%
財務成本	(367.5)	(354.3)	3.7%
應佔聯營公司業績	-	(3.7)	不適用
應佔合營公司業績	(22.1)	(8.9)	148.3%
除稅前會計溢利	2,725.7	2,344.2	16.3%
稅項	(283.7)	(190.4)	49.0%
除稅後會計溢利	2,442.0	2,153.8	13.4%
非控股權益	(249.3)	(89.4)	178.9%
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	(700.7)	(598.5)	17.1%
權益持有人應佔會計溢利	1,492.0	1,465.9	1.8%

概覽

在2016年上半年，本集團成功完成收購東京六本木一幅優質酒店地皮。該項收購的原定完成日期為2015年12月，惟因應賣方的要求而延長至2016年6月。我們很高興最終能夠完成此項收購，該地皮位於東京市中心其中最重要的商業和文化旅遊樞紐，將我們的品牌擴展至這個具有戰略重要性的地點可進一步提昇我們國際豪華酒店品牌的地位。

此外，作為美國基金的資產管理人，我們已經與相關買方簽訂協議，並乘著三藩市強勁的寫字樓物業銷售市場，以高價出售美國基金位於三藩市的寫字樓物業。然而，由於該等出售事項是在2016年6月底後完成，此等交易的相關財務項目僅可計入本集團的下半年業績。

本集團於2016年上半年的核心業務營運收入增加14.7%至11.422億港元（2015年上半年：9.957億港元），主要由於來自冠君產業信託的分派收入按年增長17.2%，此乃由於該產業信託宣派的每單位分派有所增加以及我們增持了該產業信託的權益所致。此外，該產業信託的管理費收入（包括租賃佣金收益及資產管理費）增加23.5%。酒店分部的EBITDA增長19.2%，主要由於北美洲酒店的收入改善以及EBITDA利潤率顯著上升所致。儘管LHI在2016年上半年宣派的每股份合訂單位分派同比持平，然而由於我們增持了LHI的權益，故來自LHI的分派收入增加了7.5%。

2016年上半年的行政及其他費用增加18.6%至1.939億港元（2015年上半年：1.635億港元），主要由於本集團投資多個發展項目，所以增加項目管理及發展的員

工。其他費用亦包括支付若干日圓對沖合約的滾轉費用1,700萬港元，自2016年年初訂立該等合約以來，日圓已經大幅升值。我們訂立此等合約是為東京酒店項目的相關支付款項作準備。

與去年上半年相比，當時本集團之大部分利息收益是來自人民幣存款，存款年利率為每年3%以上。本集團2016年上半年之利息收益減少77.3%至3,120萬港元（2015年上半年：1.377億港元），此乃由於本集團已將人民幣存款轉換為港元，而港元的存款利率極低，惟此舉可避過人民幣大幅貶值的影響。此外，由於金融市場表現低迷，上半年已計入其他收益內的證券已變現收益減少至600萬港元（2015年上半年：5,400萬港元），而本集團的核心溢利亦相應減少。

2016年上半年利息支出減少27.6%至6,740萬港元（2015年上半年：9,310萬港元），乃因本集團在去年下半年償還了利率相對較高的一筆貸款。在過去十二個月，部分債務亦因以較低利率再融資而減省了利息支出。

2016年上半年應佔合營公司業績包括來自大連項目之50%權益，以及美國邁阿密一個住宅發展項目的1,300萬美元投資（實際權益為25%）的回報。由於該等項目均處於預售程序之初期，故於2016年上半年錄得虧損總額2,210萬港元，主要是來自營銷及行政費用。

總括而言，2016年上半年的除稅後核心溢利按年下降5.9%至7.901億港元（2015年上半年：8.397億港元），而2016年上半年的權益持有人應佔溢利則按年下降6.0%至7.874億港元（2015年上半年：8.381億港元）。

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)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
香港朗廷酒店	498	472	84.2%	81.8%	2,078	2,204	1,749	1,802
香港康得思酒店	650	619	85.4%	88.2%	1,610	1,725	1,374	1,522
香港逸東酒店	465	465	92.2%	86.2%	963	1,097	888	946
倫敦朗廷酒店	266	344	81.8%	77.3%	274	261	224	202
墨爾本朗廷酒店	388	388	86.5%	86.6%	299	304	259	263
奧克蘭朗廷酒店	409	409	90.1%	84.0%	205	191	185	161
悉尼朗廷酒店	81	89	66.3%	55.4%	436	404	289	224
波士頓朗廷酒店	318	318	76.8%	82.0%	278	258	214	212
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	380	380	74.5%	75.2%	279	256	208	192
芝加哥朗廷酒店	316	316	63.8%	65.1%	355	332	226	216
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	70.5%	61.2%	141	132	99	80
紐約第五大道朗豪酒店	214	214	63.7%	74.5%	497	506	317	377
上海新天地朗廷酒店	357	357	69.9%	69.4%	1,768	1,776	1,237	1,233

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年	2015年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
酒店收益			
海外酒店			
— 歐洲	202.7	236.0	– 14.1%
— 北美洲	910.2	861.8	5.6%
— 澳洲／紐西蘭	359.7	364.7	– 1.4%
— 中國	163.7	170.3	– 3.9%
其他(包括酒店管理費收入)	72.3	69.4	4.2%
總酒店收益	1,708.6	1,702.2	0.4%
酒店EBITDA			
海外酒店			
— 歐洲	25.6	35.9	– 28.7%
— 北美洲	78.7	37.6	109.3%
— 澳洲／紐西蘭	55.9	47.8	16.9%
— 中國	45.7	48.0	– 4.8%
其他(包括酒店管理費收入)	30.0	28.6	4.9%
總酒店EBITDA	235.9	197.9	19.2%

儘管北美洲酒店收益錄得增長，但該等增長大部分被其他地區酒店收益的減少所抵銷。於2016年上半年，酒店分部的總收益僅增長0.4%至17.086億港元。儘管如此，酒店分部的EBITDA增長19.2%至2.359億港元，這主要是由於芝加哥朗廷酒店及Chelsea酒店收益改善及EBITDA利潤率大幅上升，以及悉尼朗廷酒店從去年進行裝修而導致的較大虧損回復小幅盈利所致。需要注意的是，位於美國華盛頓市中心的酒店仍在進行裝修，在2016年內將繼續暫停營運。

至於北美洲方面，紐約第五大道朗豪酒店是本集團在2016年上半年唯一錄得收益下降的酒店，此乃由於裝修工程的負面影響以及紐約市場環境艱難所致。然而，北美洲的所有其他酒店在上半年均錄得收益增長。於2016年上半年北美洲酒店的總收益增長5.6%，同期EBITDA的增幅更高達109.3%。EBITDA增長是因為芝加哥朗廷酒店的EBITDA利潤率顯著改善（這是由於該酒店相對較新，所以營運持續改善）以及多倫多Chelsea酒店的利潤上升（其EBITDA利潤率自去年上半年裝修工程期間入住率較低有所回復）所致。

受到奧克蘭朗廷酒店及悉尼朗廷酒店表現改善的支持，按當地貨幣計算，澳紐區酒店收益錄得整體增長。然而，由於澳元及紐元的平均匯率貶值6%至8%，以當地貨幣計算的收益增長換算為港元後則轉為

輕微下跌。澳紐區酒店的EBITDA強勁增長是由於悉尼朗廷酒店轉虧為盈所致，該酒店在2016年上半年錄得微利，而在去年同期因開展大型裝修工程產生較大虧損。

按當地貨幣計算，倫敦朗廷酒店的表現受到其裝修工程的不利影響。而英鎊在2016年上半年的平均匯率貶值5.7%，不利的匯率變動進一步擴大該酒店之收入及EBITDA的跌幅。上海新天地朗廷酒店的表現在2016年上半年保持穩定，惟當換算為港元後，該酒店的收入及EBITDA則轉為下降，這是因為人民幣在2016年上半年的平均匯率貶值4.7%所致。

酒店分部的EBITDA亦包括來自純管理酒店的酒店管理費用收入以及本集團作為LHI酒店承租人所產生的任何盈餘或虧損，相關項目列於酒店分部的EBITDA中「其他」明細項下。儘管新增管理酒店營運改善令2016年上半年之酒店管理費收入增加，但部分被作為LHI承租人所引致的輕微擴大虧損所抵銷。

請注意，在分拆香港酒店後，本集團佔三間香港酒店的股權所帶來之財務回報乃於「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節錄自LHI之2016年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

該酒店受惠於對裝修後客房的殷切需求，和來自大部分地區（特別是中國）的旅客人數的增長。該酒店僅得歐洲旅客人數有所減少，而此類旅客並非酒店整體客房需求的主要客源。然而，由於整體市場環境低迷，平均房租錄得下降。酒店餐飲收益較2015年上半年經重列的餐飲收益增長1.6%。此增長乃受到唐閣業務增長的推動，因該餐廳今年獲得具權威性的米芝蓮三星評級，其增長足以抵銷宴會業務餐飲收益的下降。

香港康得思酒店（於2015年8月由原來的香港朗豪酒店重塑品牌）

中國農曆新年期間的旺角騷亂對酒店業務造成負面影響，於2016年2月及3月期間該酒店可出租客房平均收入較去年同期減少18%。儘管如此，自2016年4月份起對客房的需求開始恢復，來自大部分主要市場的旅客人數均見增長。中國旅客成為2016年第二季客房需求整體增長的主要動力。2016年上半年整體而言，可出租客房平均收入大幅減少。儘管Tokoro餐廳已於去年被改建為辦公室，不再是收益貢獻來源，但2016年上半年餐飲收益仍比去年同期增長3.2%。該增長主要是由於提供全日餐飲的餐廳業務改善所致，該餐廳在去年上半年的其中兩個月因裝修而休業。

香港逸東酒店

面對其他嚴重依賴中國旅客的酒店的激烈房租競爭，該酒店在2016年上半年將注意力轉向針對來自其他地區的旅客。因此，儘管上半年來自中國市場的旅客人數有所減少，但來自其他亞洲國家、澳洲及歐洲的旅客人數錄得增加，足以抵銷中國旅客減少的影響。整體而言，房租大幅下降導致可出租客房平均收入顯著減少。由於餐廳業務縮減以及宴會業務下跌，2016年上半年餐飲收益比去年同期下降7.3%。

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

該酒店持續進行裝修工程，令其於2016年上半年的客房收益下降。109間客房於2015年11月開始裝修，計劃於2016年第三季完成。同時，該酒店接待更多高收益零售休閒旅客，令其上半年之平均房租錄得上升。由於餐廳收入下降，所以2016年上半年餐飲收益輕微減少。

北美洲

波士頓朗廷酒店

鑑於2016年上半年該城市的穩定需求，期內該酒店戰略性地針對高收益零售休閒及企業旅客。這幫助該酒店於2016年上半年之平均房租達至8%的增長。餐飲收益相比去年同期稍微下降，此乃由於餐飲需求增長放緩以及餐廳業務下滑所致。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

於2016年上半年，該酒店的高收益企業團體業務需求大幅復甦，而此類需求在去年同期相對較弱。因此，該酒店在2016年上半年戰略性地上調房租，期內房租上升9%。2016年上半年餐飲收益比去年同期增長23%，這有賴企業會議及研討會的餐飲業務增長所致。

芝加哥朗廷酒店

憑藉豪華類產品及服務榮獲酒店業多項殊榮後，該酒店確立了芝加哥最豪華酒店之一的地位。這幫助該酒店獲取市場份額並令平均房租於上半年期內上漲了7%。於2016年上半年餐飲收益與去年同期相比增長11%，這有賴餐飲業務增長所致。

紐約第五大道朗豪酒店

除紐約的艱難營運環境之外，客房於2016年1月開始裝修亦令該酒店的表現受到影響。紐約Airbnb亦帶來巨大的競爭。因此，2016年上半年的平均房租及入住率均有所下降。該酒店的2016年上半年餐飲收益減少3%，此乃由於酒吧於2016年4月關閉，故來自酒吧的收益減少。然而，餐飲業務收益取得一定增長，這有賴宴會設施於去年5月底至11月期間進行裝修所致。

多倫多Chelsea酒店

2016年上半年的數項大型城市活動帶來強勁的需求令該酒店受惠，以致該酒店上半年的平均房租增長7%。客房收益亦見強勁增長，此乃由於在2015年客房完成裝修後可提供更多可出租客房。餐飲收益增長7%，這有賴宴會業務增加以及餐廳收益增長所致。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

去年上半年墨爾本舉辦了數項大型活動，相比之下，今年上半年並無舉辦類似規模的活動，致令該酒店的客房需求有所減少。因此，該酒店於2016年上半年的平均房租下降。由於餐飲及餐廳業務下跌，餐飲收入亦有所下降。

悉尼朗廷酒店

該酒店於2014年12月完成大規模裝修後重新開業，此後該酒店之業務持續改善，於2016年上半年之入住率及平均房租均見上升。客房需求的增加乃獲得零售及企業團體旅客的支持。於2016年上半年餐飲收益增長11%，這有賴餐飲業務獲得改善所致。

奧克蘭朗廷酒店

鑑於奧克蘭的酒店市場強勁，該酒店受惠於零售及企業旅客需求的增長。因此，該酒店於2016年上半年之入住率及平均房租均見上升。於2016年上半年餐飲收益增長20%，這有賴餐廳及宴會業務收益增加所致。需注意的是，宴會業務的多功能廳於去年第一季休業裝修。

中國

上海新天地朗廷酒店

儘管2016年上半年團體旅客需求疲弱，該酒店專注於零售休閒業務的需求，這有助抵銷團體業務增長放緩的影響。因此，該酒店於2016年上半年仍取得穩定表現。上半年餐飲收益與去年同期相比增長1.4%，有賴餐廳業務改善，餐飲業務同時保持穩定所致。

酒店管理業務

於2016年6月底，酒店管理組合旗下有七間酒店，客房約2,200間。與截至2015年6月底的管理酒店數量比較，組合新增了一份就擁有249間客房的海口朗廷酒店的長期酒店管理合約。

發展項目

香港及中國

白石角住宅發展項目

於2014年5月，本集團成功中標投得位於香港大埔白石角一幅地盤面積208,820平方呎的優質住宅用地。根據可用總樓面面積730,870平方呎及24.12億港元的地價計算，折合為每平方呎3,300港元，是附近地區住宅用地每平方呎的最低價格。該幅用地可盡覽吐露港無敵海景，並已預作興建合共700至800個住宅單位的豪宅發展項目。基礎建設工程現正進行，預期於2017年中展開上部結構工程。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。

大連綜合用途發展項目

該項目位於遼寧省大連市中央商業區中山區東港區人民路，總樓面面積約286,000平方米，將興建1,200個高級公寓單位和一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有該項目的權益，並同時擔任項目經理。截至2016年6月底，本集團佔該項目的淨資產值（包括於2016年上半年向該項目額外投資2.45億港元享有固定回報率的優先股）為7.52億港元。

項目分兩期發展：第一期包括約800個公寓單位及第二期則包括餘下的公寓單位及酒店部分。第一期將自2016年第三季度起竣工及按階段交吉，較原定計劃的2016年第二季度稍為延遲。第二期發展將於2018年開展。截至2016年6月底，第一期發展的220個公寓單位經已預售，並將自2016年第三季起交付予買家。截至2016年6月底，累計銷售所得款額約為人民幣5億元，平均價格為每平方米人民幣17,600元。

在該等單位交吉之前，該批預售公寓單位之銷售及利潤將不會計入收益表。務請注意由於大連的房地產市場低迷，以及嚴竣的建設管理狀況令建設成本高於預期，故該項目將不太可能產生太大溢利。

中國上海之酒店發展項目

HUB酒店與上海虹橋基建樞紐連接，位於HUB項目內，該項目包括由另一發展商承建的寫字樓、零售購物商場及餐飲門店。本集團已於2015年完成收購清水房狀態的HUB酒店，並於2015年5月取得該酒店的擁有權。裝修工程已自2015年5月起啟動，該酒店將以康德思品牌營運，並擁有約400間客房，預計於2017年第一季開業。

日本

東京酒店發展項目

本集團在2015年7月以222億日圓簽訂協議收購位於東京六本木區的酒店重建地皮。原訂完成收購日期為2015年12月底，惟隨後應賣方要求而延期至2016年6月。該地皮之預計總樓面面積約為36,000平方米，鄰近地標建築物六本木新城，預期將於2017年開始動工。我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座位於東京中心的旗艦朗豪酒店。總投資成本，包括已就該用地支付之222億日圓，預計約為480億日圓，將主要以低息銀行貸款撥付。

美國

美國華盛頓特區之酒店發展項目

於2014年7月，本集團以7,200萬美元作價收購一間位於美國華盛頓特區擁有265間客房的酒店。該酒店坐落於華盛頓市中心，鄰近白宮。該酒店自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間客房的全新「逸東」酒店。逸東品牌是本集團重新塑造的生活方式品牌，對象以年輕和着重社交生活的旅客為主。現時，發展團隊正在設計客房樣版。待客房佈置及設計等工作落實後，即可著手翻新及裝修工程。該酒店預期於2017年秋季開業。

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

本集團已於2015年5月以1,980萬美元收購此三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Central Market最後一個空置地段，面向三藩市大會堂，鄰近有多個文化場地。Central Market地區近年迅速轉型，吸引科技公司之環球總部如Twitter、Uber及Square Dolby駐足該地。該用地預留作發展「逸東」酒店，總樓面面積為125,000平方呎。預期該酒店落成後將擁有150間客房，待該市規劃部門於2017年批出發展權後即展開建築工程。我們已委任著名的AvroKO集團擔任此標誌性逸東酒店項目的室內設計師。目前預期該發展准許將於2016年下半年批出，因此，該酒店仍預期可於2018年年底開業。連已支付地價1,980萬美元，預期整個項目之總投資額約1.15億美元。

三藩市555 Howard Street三藩市酒店重建項目

555 Howard Street為一個綜合發展項目，毗鄰為位於三藩市新興的South of Market商業區、作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center。本集團於2015年4月以4,560萬美元收購該幅總樓面面積估計約430,000平方呎之未命名土地。預期此項目將有257間客房的豪華朗豪酒店及約100,000淨平方呎可供出售之公寓。我們已委任國際知名的建築設計師Renzo Piano Building Workshop設計此知名項目。待該市規劃部門批准發展後即展開建築工程，預期為2018年／2019年。

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而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2016年上半年按年增加19.1%至5.717億港元。由於該產業信託提高每基金單位分派以及我們增加於該產業信託所持權益，分派收入按年增加17.2%至3.984億港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額及代理租賃佣金收益於2016年上半年均見增加，故2016年上半年來自冠君產業信託的整體管理費收入增加23.5%至1.733億港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
應佔分派收入	398.4	339.9	17.2 %
管理費用收入	173.3	140.2	23.6 %
來自冠君產業信託總收入	571.7	480.1	19.1 %

下列內容乃節錄自冠君產業信託之2016年中期業績公布中有關其旗下物業表現。

花園道三號(前名為花旗銀行廣場)

花園道三號的出租率從2015年6月30日的83.3%上升至2015年12月31日的91.2%，並於2016年6月30日進一步攀升至95.1%。於2016年6月30日，該物業寫字樓的平均現收租金為每平方呎76.59港元(按可出租面積計算)，略高於2015年12月31日每平方呎75.39港元。花園道三號上半年租金收益顯著增長22.2%至5.67億港元，而物業收益淨額則由2015年的4.017億港元增至4.992億港元，增幅為24.3%。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊辦公大樓的租金收入持續上升，於2016年上半年增長4.5%至1.592億港元，高於去年同期的1.523億港元。收入增長主要由於續租租金繼續上調，而出租率仍維持100%。於2016年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金為每平方呎38.24港元(按總樓面面積計算)，高於2015年12月31日每平方呎37.50港元。期內物業收益淨額為1.445億港元，較2015年上半年的1.412億港元上升2.4%。

朗豪坊商場

儘管市況欠佳，朗豪坊商場因續租基本租金整體上調，令2016年上半年租金收入增至3.969億港元，較去年的3.846億港元增加3.2%。期內物業收益淨額為3.507億港元，較2015年的3.352億港元上升4.6%。於2016年6月30日，現收基本租金為每平方呎176.40港元(按可出租面積計算)，較2015年12月31日的每平方呎174.54港元溫和增長1.1%。雖然租戶銷售額下跌影響分成租金收入，但基本租金收入的增長已超過分成租金收入的跌幅，因此整體租金收入於回顧期內繼續穩定增長。

於LHI的投資

按法定會計基準，我們於LHI的投資被分類為附屬公司，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，故本集團的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，因我們相信此舉將更能反映本集團投資於LHI所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）的回報做法一致。於2016年上半年，來自LHI的分派保持穩定，LHI宣布的每股份合訂單位分派與去年同期持平。然而，由於本集團

於2016年上半年增持了於LHI的權益，我們來自LHI的分派收入增加7.5%至1.368億港元（2015年上半年：1.273億港元）。

於2016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，與2015年上半年放棄分派的股份合訂單位數目相同。此後，放棄分派單位數目將於2017年財政年度減少至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
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
應佔分派收入	136.8	127.3	7.5%

投資物業

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	69.8	71.4	- 2.2%
逸東軒住寓	24.4	23.4	4.3%
其他	24.8	21.4	15.9%
	119.0	116.2	2.4%
租金淨收入			
鷹君中心	68.1	62.6	8.8%
逸東軒住寓	14.8	14.1	5.0%
其他	4.3	8.9	- 51.7%
	87.2	85.6	1.9%

鷹君中心

在2016年上半年，鷹君中心寫字樓的出租率及平均現收呎租均錄得溫和改善。由於2016年上半年鷹君中心市值租金仍然處於高位水平，市值租金增長乏力限制了平均現收呎租的增長。因此，鷹君中心已租出寫字樓的平均現收呎租僅增長1.9%，由2015年6月每平方呎64.2港元增加至2016年6月每平方呎65.4港元。由於單位供應數量有限且大部分為面積細小單位，出租率增長亦表現平平，增加0.7個百分點至2016年6月底的98.2%。

於2016年上半年鷹君中心零售空間的表現保持穩定。然而，鷹君中心於2016年上半年的整體租金總收入實際上減少2.2%至6,980萬港元，此乃由於一個大型招牌位置的租約於2015年10月屆滿，以致並無租金收入。儘管如此，租金淨收入仍增加8.8%至6,810萬港元。租金淨收入增加的原因是去年同期的成本基數較高，而這是因為2015年上半年的資本性維修開支增加所致。

	於期末		變動
	2016年6月	2015年6月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	98.2%	97.5%	+ 0.7個百分點
平均現收呎租	65.4港元	64.2港元	+ 1.9%
零售(按可出租面積計)			
出租率	99.4%	99.4%	—
平均現收呎租	98.2港元	98.2港元	—

逸東軒住寓

三幢服務式住寓的整體出租率從2015年上半年的70.4%上升至2016年上半年的75.3%。此上升主要是由於山村道之服務式住寓的出租率增加，而榕棚及翻新工程對該物業去年的出租率造成負面影響。受惠於企業客戶需求的增加，灣仔峽道的出租率獲得改善，此亦有助提升組合於2016年上半年的出租率。

隨著灣仔峽道及山村道之服務式住寓需求復甦，三幢服務式住寓於2016年上半年的平均淨現收呎租增加2.3%至每平方呎31.2港元（按總樓面面積計），相比2015年上半年為每平方呎30.5港元。2016年上半年租金總收入按年增長4.3%至2,440萬港元，而2016年上半年租金淨收入則按年增長5.0%至1,480萬港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2016年	2015年	
(按總樓面面積計)			
出租率	75.3%	70.4%	+ 4.9個百分點
平均淨現收呎租	31.2港元	30.5港元	+ 2.3%

美國基金

為擴充本集團的輕資產資產管理業務，本集團於2014年成立美國房地產基金，定位於投資美國寫字樓及住宅物業。截至2016年6月底，本集團持有美國基金的49.97%權益，為該基金的主要資產管理人，持有資產管理公司80%權益，而餘下權益則由中國東方資產管理（國際）控股有限公司持有。

儘管根據法定會計準則，美國基金的財務數據已於本集團的財務報表綜合入賬，本集團的核心溢利乃按來自美國基金的分派以及我們應佔的美國基金資產管理費收入計算。本集團之核心資產負債表乃按本集團應

佔美國基金資產淨值的份額計算。自美國基金成立以來，除本集團轉撥的物業外，美國基金已收購若干項目，以下為該等項目的最新狀況。

位於三藩市1545 Pine Street的地皮於2015年1月以2,100萬美元收購。該幅地皮鄰近時尚的Polk Street地區，毗鄰傳統豪宅地區Nob Hill及Pacific Heights。該發展項目的總樓面面積將約為135,000平方呎，包括100個套間以及一房與兩房單位。該項目的總投資成本，包括已就地皮支付的2,100萬美元，預期約為8,300萬美元。此項目的建設工程將在2016年第三季挖掘及填土工程完成後展開。此公寓項目的軟銷市場推廣已在2016年第二季開始，項目將於2017年初正式推出。

加州馬里布的住宅物業已於2015年9月以6,200萬美元完成收購。策略為將其68個出租住寓單位重新定位為高端待售公寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展的限制為投身市場者建立較高門檻，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。翻新工程已在接管所有單位後於2016年第二季開始。此等住寓單位的軟銷市場推廣已在2016年第二季啟動。

美國基金收購的西雅圖寫字大樓，為以Seattle First Bank創辦人命名的歷史建築Dexter Horton Building。該大廈樓高15層，出租面積336,355平方呎，位於西雅圖核心商業區710 Second Avenue。美國基金於2015年9月以1.245億美元收購該物業。由於現時科技公司對寫字樓空間的需求殷切，故為此物業提供一個增值機會。有關計劃為改善該物業，以及招徠更多可支付較高租金的科技行業租戶。

自2016年初以來，作為美國基金的資產管理人，我們乘著三藩市的強勁寫字樓物業市場，以高價出售該基金的三藩市寫字樓物業。123 Mission的售價為2.55億美元，折合為每平方呎740美元（按可出租樓面面積計）或物業淨收入收益率3.0%（按去年的營運收入淨額計）。353 Sacramento Street的售價為1.695億美元，折合為每平方呎600美元（按可出租樓面面積計）或物業淨收入收益率3.4%（按去年的營運收入淨額計）。500 Ygnacio的售價為3,590萬美元，折合為每平方呎340美元（按可出租樓面面積計）或物業淨收入收益率

3.4%（按去年的營運收入淨額計）。本集團應佔之稅前出售收益總額（包括來自基金的分派及資產管理費用）約為1.1億美元。

然而，由於上述出售事項是在2016年6月底後完成，上述出售收益將於本集團2016年下半年業績中反映。同時，於2016年上半年，本集團入賬的美國基金資產管理費用為2,200萬港元（2015年上半年：1,100萬港元），此金額已計入營運溢利中的「其他業務」一項內。

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2016年6月30日的綜合借貸淨額為231.05億港元，較2015年12月31日增加26.48億港元。於資產負債結算日呈報的借貸淨額增加主要是由於支付特別股息及新增的銀行貸款以收購日本的物業。

股東應佔權益按本集團於2016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）合計為543.77億港元，較2015年12月31日的543.33億港元增加4,400萬港元。該增幅主要來自本期間溢利，以及經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價，被本期間支付股息、海外實體折算產生之匯兌虧損及股本證券投資下跌產生的投資重估儲備虧損所抵銷。

管理層討論及分析

按法定會計報告原理，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。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有62.81%、61.71%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2016年6月30日的

槓桿比率為26.5%。然而，本集團無需承擔三個附屬集團的債項，我們認為按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本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於2016年6月30日之借貸淨額	按綜合賬目 基準 港幣百萬元	按核心資產 負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	640	640
冠君產業信託	13,879	—
LHI	6,550	—
美國基金	2,036	—
綜合借貸淨額	23,105	640
本集團股東應佔綜合借貸淨額	14,417	640
本集團股東應佔權益	54,377	63,123
淨槓桿比率 [^]	26.5%	1%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2016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289.56億港元。於2016年6月30日，外幣總借貸相等於105.13億港元，其中相等於33.67億港元或32%為定息貸款。

財務支出

本期間綜合財務支出淨額為3.29億港元。於報告期日，利息覆蓋比例為5倍。

流動資金及借貸到期概要

於2016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58.47億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2016年6月30日，未償還總借貸的到期概要如下：

1年或以下	10.3%
1至2年	2.4%
3至5年	74.2%
5年以上	13.1%

資產抵押

於2016年6月30日，本集團賬面總值約為553.38億港元(2015年12月31日：646.91億港元)的物業及港幣存款7.54億港元(2015年12月31日：6.21億港元)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2016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35.58億港元(2015年12月31日：13.08億港元)，其中已簽約為5.35億港元(2015年12月31日：2.92億港元)。

於2016年6月30日，本集團就向合營公司注資而未兌現的財務承擔為人民幣2,580萬元(相等於3,300萬港元)(2015年12月31日：人民幣2,580萬元)，及向中國基金的未兌現現金承擔4,600萬美元(相等於3.57億港元)(2015年12月31日：4,600萬美元)。

於2016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未兌現承擔為人民幣1.93億元(約相等於2.30億港元)(2015年12月31日：人民幣1.93億元)。

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

有跡象顯示全球經濟增長已經進一步放緩，評級機構在過去幾個月已下調了全球主要經濟體的國內生產總值增長預測。加上自2016年6月以來受英國脫歐及全球政治動盪加劇的潛在影響，全球經濟的復甦步伐將會非常緩慢。

然而，各大央行經已意識到經濟進一步放緩的風險，其官員均暗示將會採取適度或更加寬鬆的貨幣政策。同時，美國經濟相對較強，美元利率或會隨着上升。儘管此等政策整體會為全球經濟帶來支持，惟不容低估經濟進一步下行的風險。地緣政治事件的其他不明朗因素亦可能引致全球市場波動。因此，我們必須更為警惕，為應對業務放緩做好準備。

對於LHI擁有的三間香港酒店，由於可出租客房平均收入在2016年上半年的跌幅與2015年上半年及下半年相比已經顯著收窄，故有跡象顯示香港的可出租客房平均收入接近見底。

在排除匯率變動的影響後，本集團的海外酒店於2016年下半年仍會表現參差，部分由於修繕工程，而全球經濟放緩對我們營運所在的不同市場亦會造成不同程度的影響。

冠君產業信託預期可取得穩定業績，因為在2015年訂立的若干重大租約將影響今年全年業績。儘管朗豪坊商場的基本租金在2016年應可維持輕微增長，但鑑於零售市場及總體經濟的不確定性及困難，明年租金可否持續上升或會受到考驗。

隨著美國基金於今年下半年出售於三藩市之寫字樓物業後，出售所得收益將會提升本集團2016年下半年的業績。

至於收購方面，考慮到近月全球動盪局勢加劇及全球資產價格下行的風險正在增加，我們會採取審慎的方針擴展資產組合。儘管如此，我們擁有強勁的資產負債表及來自屬分派類型的附屬公司的經常性營運現金流，能為我們進行收購締造條件。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2016年8月17日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2015年年報刊發日期後本公司董事之資料更新如下：

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，69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，冠君產業信託及朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。羅醫生為於聯交所主板上市的City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。彼曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司及鳳凰衛視控股有限公司的獨立非執行董事。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，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，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之父親。

羅啟瑞先生

執行董事兼副董事總經理

羅啟瑞先生，56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。彼曾參與多項公營及私營的建築項目，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，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，以及羅俊謙先生之叔父，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之叔父。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，96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執行董事。彼乃本公司已故前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，以及羅俊謙先生之祖母，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之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，68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，64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之研究委員會委員。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）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，67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。

李少光先生

獨立非執行董事

李少光先生，68歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事及香港數碼廣播有限公司之非執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任

為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生現為第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，48歲，於2016年3月出任本公司之獨立非執行董事。他一直為香港中文大學理學碩士課程、工商管理碩士課程及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)教授市場學相關科目。自2008年6月起，彼獲委任為香港中文大學市場學系客席副教授。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司獨立非執行董事。彼自2002年4月起獲委任為香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。彼亦為金銀業貿易場顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場推廣，並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，74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，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，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之伯父。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，79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，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，以及羅俊謙先生之姑母，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之姑母。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，68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。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。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，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，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之叔父。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，64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，羅俊謙先生之叔父，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之叔父。

羅俊謙先生

執行董事

羅俊謙先生，31歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。羅先生為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店國際有限公司及Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd.。彼亦為朗廷酒店投資有限公司及朗廷酒店管理人有限公司(作為上市的朗廷酒店投資的經理)非執行董事羅寶璘女士之替任董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒，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姪兒，彼等全為本公司之董事，以及本公司高層管理人員羅寶璘女士之胞弟。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，64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(中國)投資有限公司、鷹君物業管理有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、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、Pacific Eagle Holdings Corporation及Pacific Eagle China Orient (Cayman) Real Estate GP, Ltd.。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。

朱錫培先生

執行董事

朱錫培先生，54歲，於1989年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。他亦為集團稅務及投資主管，主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生擁有達30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

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最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將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」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。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（包括五位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

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

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

企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時本公司的細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。羅嘉瑞醫生與本公司概無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）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敏感和機密的資料。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致不良競爭，最終有損股東利益。董事會認為維持本公司現行採納之披露方式，於年報內具名披露各董事的薪酬詳情，以及按薪酬等級披露本集團五名最高薪人士的薪酬合計總額，最能恰當地平衡透明度和私隱度。

企業管治守則第A.6.5條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

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2016年的董事發展計劃。

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
- 董事及有關僱員之證券交易守則
- 內部信息管理及披露政策
- 關連交易匯報及監控制度
- 股東通訊政策
- 僱員工作行為守則

董事會負責檢討整體企業管治安排，以確保該等安排符合本公司的需要。

企業社會責任

我們對企業社會責任的願景是「創造價值、提高生活質素」，此乃基於我們為客戶、合作夥伴、投資者、僱員及社會締造長遠價值的信念，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，挽留和招攬合適的人才，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）、員工康樂活動、以及社區參與義工計劃。於2016年6月30日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，共6,111名（2015年：6,275名）。截至2015年6月30日止六個月，員工之組成並無重大變化。

我們相信提供培訓和發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。自2012年起，我們持續培育企業文化，推動實踐「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、成立委員會及設立供員工發表意見的內聯網等不同渠道加強員工意識。自2013年起，本集團通過建立在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門與員工之間的創新意念交流，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，進一步加強組織的靈活性。有賴員工的參與及管理層的支持，本公司得以持續實行組織策略。由於企業策略與企業遠景、使命及信念的配合對公司發展尤關重要，我們制定各種策略性規劃措施以確保業務目標得以實現。

在2015年，集團酒店分部提出了全新的遠景、使命、目標及信念，為每位同事展示集團未來的發展藍圖。正如我們在遠景中指出：「我們銳意成為全球首屈一指、具前瞻性的酒店集團，針對不同市場，提供獨具個性的酒店品牌，贏取賓客的長期支持」，集團為員工展現了酒店分部清晰的發展方向—拓展為酒店管理企業。酒店分部也介紹我們的整套「承諾」，說明現有業務存續的目的，並令員工體會工作的意義。

我們清晰地向員工傳達了五個重要目標，以確保每名員工皆朝向同一目標進發。這五項目標包括：(1)提高賓客忠誠度(賓客)；(2)優化酒店盈利能力(財務)；(3)提高同事忠誠度(同事)；(4)在盡量提高效率同時提供可靠及適時服務(程序)；及(5)成為可持續發展的公司(可持續發展)。

酒店分部持續透過「First60」認證課程灌輸並推廣企業文化。這個課程的目的是確保所有員工於入職六十日內能掌握工作所需知識和技能。課程涵蓋酒店分部的遠景、使命、承諾、目標及信念，以及品牌知識、團隊建立和每名員工的標準運作流程培訓。在課程中，員工會參與一個名為「Passion」的五個單元顧客服務課程。「Passion」的內容包括品牌、真誠服務用心待客及化解投訴轉危為機技巧。另有特別單元專門培訓員工品牌的價值主張和服務技巧(朗廷酒店及度假酒店的卓爾服務翩翩周到與康得思酒店的知心服務)，以提高顧客對品牌的忠誠度。我們的領導單元「領導服務持續文化」則會介紹朗廷的領導模式及有助領導者維持服務文化的錦囊。

在2016年上半年，總部的高層管理團隊於酒店主持了多個領導簡報會議，闡述公司整體的商業模式、營運模式及領導期望，讓酒店管理團隊有機會直接從高層管理團隊了解公司理念及期望並就酒店成功之道進行交流。

我們也針對同事、賓客、投資者和世界這四個主要持份者群組成立了一系列員工參與計劃。在2015年，我們舉行了以同事及環保為主題的員工參與活動。集團於2016年將舉辦「以賓客為本」的員工參與活動。

我們的酒店分部自2010年至2016年持續獲僱員再培訓局的「人才企業嘉許計劃」頒授「人才企業1st」殊榮。而香港的三間酒店獲香港復康聯會嘉許為「十八區關愛僱主」，並參加勞工及福利局舉辦的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃。

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2016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2016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2016年6月30日，本公司已發行合共676,444,835股股份。較之於2015年12月31日，期內合共增發11,719,818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3,096,000股新股份。由此所得的資金總額為80,025,750港元。
- 於2016年6月22日，根據有關2015年度末期股息之以股代息安排，以每股27.08港元之價格發行合共8,623,818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2016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2016年6月30日，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2016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	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	40,954,435		
	受控制公司之權益	公司權益	71,713,568 ⁽¹⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	酌情信託成立人	信託權益	59,218,519		
	實益擁有人	購股期權	1,310,000	400,012,117	59.13
羅啟瑞	實益擁有人	個人權益	454,898		
	受控制公司之權益	公司權益	569,830 ⁽³⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	500,000	228,340,323	33.76

■ 權益披露 ■

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 ⁽⁶⁾
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,070,709		
	受控制公司之權益	公司權益	4,966,900 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	232,853,204	34.42
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	10,000	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	10,000	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	449,068		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	500,000	227,764,663	33.67
羅慧端	實益擁有人	個人權益	1,399,716		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	400,000	228,615,311	33.80
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	226,815,888	33.53

■ 權益披露 ■

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 ⁽⁶⁾
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000		
	受控制公司之權益	公司權益	35,628,206 ⁽⁵⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	226,815,595 ⁽²⁾	263,943,801	39.02
羅俊謙	實益擁有人	購股期權	175,000	175,000	0.03
簡德光	實益擁有人	個人權益	1,871,583		
	實益擁有人	購股期權	1,220,000	3,091,583	0.46
朱錫培	實益擁有人	購股期權	600,000	600,000	0.09

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226,815,595股股份乃由一項酌情信託所持有，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。
- (3) 該等569,830股股份包括369,630股股份由羅啟瑞先生全資擁有之若干公司持有及200,200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4,966,900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。
- (5) 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。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2016年6月30日之已發行總數676,444,835股計算。

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2016年6月30日，本集團擁有冠君產業

信託62.81%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2016年6月30日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位之百分比 ⁽²⁾
羅嘉瑞	受控制公司之權益	公司權益	829,000 ⁽¹⁾		
	慈善信託的授予人、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	17,000,000	17,829,000	0.31
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	239,000	239,000	0.00
朱錫培	實益擁有人	個人權益	8,000	8,000	0.00

附註：

- (1) 該等829,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2016年6月30日之已發行總數5,785,868,874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2016年6月30日，本集團持有朗廷酒店

投資61.71%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2016年6月30日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有股份合訂單位／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⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	8,073,500		
	受控制公司之權益	公司權益	1,000,000 ⁽¹⁾		
	慈善信託的授予人、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	44,000,000	53,073,500	2.58
羅杜莉君	受控制公司之權益	公司權益	306,177 ⁽²⁾	306,177	0.01
王于漸	實益擁有人	個人權益	150,000	150,000	0.01
羅慧端	實益擁有人	個人權益	280,000	280,000	0.01
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	320,000	320,000	0.02

附註：

- (1) 該等1,000,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司持有。彼亦為該公司之董事。
- (2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有。羅杜莉君女士與羅嘉瑞醫生為該等公司之董事，而羅啟瑞先生及羅慧端女士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2016年6月30日之已發行總數2,057,152,289個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2016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2016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 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2016年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2016年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
07/03/2011	1,277,000	-	-	(1,277,000)	-	08/03/2013-07/03/2016	26.18
08/03/2012	2,139,000	-	(1,413,000)	-	726,000	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013	2,777,000	-	(630,000)	(9,000)	2,138,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014	3,163,000	-	(1,053,000)	(24,000)	2,086,000	28/02/2016-27/02/2019	26.05
17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	18/03/2016-17/03/2019	27.55
11/03/2015	3,830,000	-	-	(42,000)	3,788,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
14/03/2016	-	4,426,000 ⁽²⁾	-	(43,000)	4,383,000	15/03/2018-14/03/2021	25.70
合共	13,486,000	4,426,000	(3,096,000)	(1,395,000)	13,421,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2016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1,565,000份及2,861,000份。
- (3) 截至2016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2016年3月14日授予日期前（即2016年3月11日）之收市價為25.55港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為23.94港元）。

權益披露

於2016年3月14日，以下本公司之執行董事獲授1,565,000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2016年3月15日至

2018年3月14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	2,023,950
羅啟瑞(副董事總經理)	100,000	309,000
羅孔瑞	100,000	309,000
羅慧端	100,000	309,000
羅俊謙	100,000	309,000
簡德光(總經理)	310,000	957,900
朱錫培	200,000	618,000

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第81頁簡明綜合財務報表附註30內。

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2016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 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2016年 6月30日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使日 期前的加權 平均收市價 (港元)
		於2016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	628,000	-	628,000	-	-	23.20	27.93
	06/06/2013	630,000	-	630,000	-	-	31.45	27.93
	27/02/2014	630,000	-	630,000	-	-	26.05	27.93
	11/03/2015	655,000	-	-	-	655,000	26.88	-
	14/03/2016	-	655,000	-	-	655,000	25.70	-
			2,543,000	655,000	(1,888,000)	-	1,310,000	
羅啟瑞	07/03/2011	100,000	-	-	(100,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	-	-	100,000	23.20	-
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		500,000	100,000	-	(100,000)	500,000		

■ 權益披露 ■

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2016年 6月30日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使日 期前的加權 平均收市價 (港元)
		於2016年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅孔瑞	07/03/2011	125,000	-	-	(125,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	-	-	100,000	23.20	-
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		525,000	100,000	-	(125,000)	500,000		
羅慧端	07/03/2011	100,000	-	-	(100,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	100,000	-	(100,000)	-	-	23.20	27.93
	06/06/2013	100,000	-	-	-	100,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	100,000	-	-	-	100,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		500,000	100,000	(100,000)	(100,000)	400,000		
羅俊謙	06/06/2013	5,000	-	-	-	5,000	31.45	-
	27/02/2014	20,000	-	-	-	20,000	26.05	-
	11/03/2015	50,000	-	-	-	50,000	26.88	-
	14/03/2016	-	100,000	-	-	100,000	25.70	-
		75,000	100,000	-	-	175,000		
簡德光	07/03/2011	300,000	-	-	(300,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	300,000	-	(300,000)	-	-	23.20	27.93
	06/06/2013	300,000	-	-	-	300,000	31.45	-
	27/02/2014	300,000	-	-	-	300,000	26.05	-
	11/03/2015	310,000	-	-	-	310,000	26.88	-
	14/03/2016	-	310,000	-	-	310,000	25.70	-
		1,510,000	310,000	(300,000)	(300,000)	1,220,000		

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2016年 6月30日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使日 期前的加權 平均收市價 (港元)
		於2016年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
朱錫培	07/03/2011	90,000	-	-	(90,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	90,000	-	-	-	90,000	23.20	-
	06/06/2013	90,000	-	-	-	90,000	31.45	-
	27/02/2014	100,000	-	-	-	100,000	26.05	-
	11/03/2015	120,000	-	-	-	120,000	26.88	-
	14/03/2016	-	200,000	-	-	200,000	25.70	-
		490,000	200,000	-	(90,000)	600,000		
僱員 (除本公司 董事外)	07/03/2011	562,000	-	-	(562,000)	-	26.18	-
	08/03/2012	821,000	-	(385,000)	-	436,000	23.20	27.93
	06/06/2013	1,452,000	-	-	(9,000)	1,443,000	31.45	-
	27/02/2014	1,813,000	-	(423,000)	(24,000)	1,366,000	26.05	27.93
	17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	27.55	-
	11/03/2015	2,395,000	-	-	(42,000)	2,353,000	26.88	-
	14/03/2016	-	2,861,000	-	(43,000)	2,818,000	25.70	-
		7,343,000	2,861,000	(808,000)	(680,000)	8,716,000		

附註：

(1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

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14/03/2016授出之購股期權可於15/03/2018至14/03/2021期間行使。

(2) 截至2016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2016年3月14日授予日期前(即2016年3月11日)之收市價為25.55港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為23.94港元)。

主要股東於股份之權益

下列為於2016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	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	總計	佔已發行 股本之 百分比 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	信託人	信託權益	284,401,992 ⁽¹⁾	284,401,992	42.04
Powermax Agents Limited ⁽²⁾	受益人	公司權益	168,242,970	168,242,970	24.87
Surewit Finance Limited ⁽³⁾	受益人	公司權益	40,383,636	40,383,636	5.97
Eagle Guardian Limited ⁽⁴⁾	受益人	公司權益	37,216,070	37,216,070	5.50
Adscan Holdings Limited ⁽⁵⁾	受益人	公司權益	35,628,206	35,628,206	5.27

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2016年3月31日)內所載之資料而作出披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2016年6月30日：
 - (i) 226,815,595股股份(佔本公司已發行股本33.53%)由HITL之名義以一項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) 59,218,519股股份(佔本公司已發行股本8.75%)以HITL之名義以另一項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之名義以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等168,242,970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之名義以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等40,383,636股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之董事。
- (4) Eagle Guardian Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生亦為該公司之董事。
- (5) Adscan Holdings Limited為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，而羅鷹瑞醫生亦為該公司之董事。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2016年6月30日之已發行總數676,444,835股計算。

除上文所披露者外，截至2016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35至37頁)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡

倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

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

本行已審閱列載於第46至85頁鷹君集團有限公司(「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2016年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月的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的香港會計準則第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。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。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士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小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

審閱總結

根據本行的審閱結果，本行並無察覺任何事項令本行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

2016年8月17日

簡明綜合收益表

截至2016年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	4,180,155	3,982,435
商品及服務成本		(2,355,004)	(2,386,391)
折舊前經營溢利		1,825,151	1,596,044
折舊		(294,989)	(282,038)
經營溢利		1,530,162	1,314,006
投資物業之公平值變動		1,815,790	1,411,996
衍生金融工具之公平值變動		(72,971)	(2,752)
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動		(14,958)	97
其他收益		67,703	231,840
購回中期票據收益		–	2,273
行政及其他費用		(210,576)	(246,306)
財務成本	6	(367,462)	(354,325)
應佔聯營公司業績		48	(3,731)
應佔合營公司業績		(22,078)	(8,892)
除稅前溢利	7	2,725,658	2,344,206
所得稅	8	(283,697)	(190,414)
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)		2,441,961	2,153,792
應佔期內溢利：			
公司股東		1,492,012	1,465,908
非控股權益		249,267	89,416
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		1,741,279	1,555,324
		700,682	598,468
		2,441,961	2,153,792
每股盈利：	10		
基本		2.21港元	2.21港元
攤薄		2.21港元	2.20港元

簡明綜合全面收益表

截至2016年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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)	2,441,961	2,153,792
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(虧損)收益	(61,218)	70,112
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	(1,166)	(53,966)
海外營運折算所產生之匯兌差額	(37,820)	(148,654)
應佔聯營公司的其他全面收益	8,312	17,024
應佔合營公司的其他全面支出	(12,956)	(1,098)
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	82,930	(42,319)
公平值調整重新分類至損益	(6,206)	(4,181)
	(28,124)	(163,082)
期內其他全面支出(未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份)	(28,124)	(149,425)
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)	2,413,837	2,004,367
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	1,435,351	1,334,303
非控股權益	249,205	89,382
	1,684,556	1,423,685
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	729,281	580,682
	2,413,837	2,004,367

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015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	18,709,255	17,155,227
投資物業	11	72,176,339	73,975,154
收購物業、廠房及設備之按金	12	–	142,868
聯營公司權益	13	74,853	69,164
合營公司權益	14	852,103	533,507
應收貸款	15	211,613	211,409
應收票據	16	252,840	253,514
持作可出售投資	17	1,259,071	1,467,334
衍生金融工具	25	9,960	–
		93,546,034	93,808,177
流動資產			
物業存貨	18	3,295,888	3,151,545
存貨		97,788	127,906
應收賬款、按金及預付款項	19	900,091	868,814
按公平值列入損益的財務資產	20	284,810	368,903
應收票據	16	–	20,248
可收回稅項		2,659	11,010
已抵押銀行存款	21	753,946	620,790
受限制現金		51,092	132,652
銀行結存及現金		5,045,644	6,078,152
		10,431,918	11,380,020
分類為持有作出售之資產	22	3,677,529	–
		14,109,447	11,380,020
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	23	3,214,513	3,176,466
衍生金融工具	24	55,395	121
稅項準備		231,592	137,760
應付分派		235,901	221,933
一年內到期借貸	26	2,986,525	9,968,284
		6,723,926	13,504,564
流動資產(負債)淨值		7,385,521	(2,124,544)
總資產減流動負債		100,931,555	91,683,633

■ 簡明綜合財務狀況表 ■

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	24, 25	125	70,319
一年後到期借貸	26	22,141,934	13,581,971
中期票據	27	3,614,456	3,609,826
遞延稅項		1,513,587	1,378,399
		27,270,102	18,640,515
		73,661,453	73,043,118
應佔權益：			
公司股東			
股本	28	338,222	332,363
股份溢價及儲備		54,038,437	54,000,282
		54,376,659	54,332,645
非控股權益		745,968	641,548
		55,122,627	54,974,193
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		18,538,826	18,068,925
		73,661,453	73,043,118

簡明綜合權益變動表

截至2016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 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	港幣千元	港幣千元	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2016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 贖回儲備 港幣千元	已賺入盈餘 港幣千元 (附註 a)	匯兌儲備 港幣千元	購股 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2016年1月1日	332,363	4,882,835	33,000	23,109	3,054	400,965	(545,017)	60,721	(45,022)	7,573,566	41,613,071	54,332,645	18,068,925	641,548	73,043,118
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,492,012	1,492,012	700,682	249,267	2,441,961
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	48,125	-	-	48,125	28,599	-	76,724
持作可出售投資之公平值虧損	-	-	(61,218)	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,218)	-	-	(61,218)
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	-	-	(1,166)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,166)	-	-	(1,166)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	(5)	-	-	-	(37,694)	-	-	(59)	-	(37,758)	-	(62)	(37,820)
應佔聯營公司的其他全面收益	-	-	8,312	-	-	-	-	-	-	-	-	8,312	-	-	8,312
應佔合營公司的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(12,956)	-	-	-	-	(12,956)	-	-	(12,956)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(54,077)	-	-	-	(50,650)	-	48,125	(59)	1,492,012	1,435,351	729,281	249,205	2,413,837
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,901)	-	(235,901)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,901)	-	(235,901)
與股東之交易：															
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,649,410)	(1,649,410)	-	-	(1,649,410)
發行股份溢價	5,859	325,111	-	-	-	-	-	(25,802)	-	-	-	305,168	-	-	305,168
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,392	8,392	-	-	8,392
發行股份開支	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	-	(14)
確認以權益結算之購股權費用	-	-	-	-	-	-	-	6,536	-	-	-	6,536	-	-	6,536
增加於附屬公司權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,889)	-	(57,889)	(23,479)	41,837	(39,531)
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,120)	(4,120)	-	4,120	-
非控股權益出資(附註e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,766	243,766
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(434,508)	(434,508)
於2016年6月30日(未經審核)	338,222	5,207,932	(21,077)	23,109	3,054	400,965	(595,667)	41,455	3,103	7,515,618	41,459,945	54,376,659	18,538,826	745,968	73,661,453

■ 簡明綜合權益變動表 ■

截至2016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) 主要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之基金單位。
- (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100,000,000份（2015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4,120,000港元（2015年6月30日：9,471,000港元）分派。
- (d) 新實體根據有限合夥協議於2014年8月成立。本集團累計出資包括總值802,262,000港元（2015年6月30日：802,262,000港元）之若干投資物業及銀行貸款，而其他投資者之累計注資淨額則為1,074,224,000港元（2015年12月31日：1,405,722,000港元）。
- (e) 根據一份於2016年3月簽署之有限責任協議，投資者注資243,766,000港元至有限合夥人持有之一項物業發展項目及一項待售物業項目。

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	1,513,902	915,438
繳付香港利得稅	(122)	(2,518)
繳付其他司法權區稅項	(39,509)	(35,751)
退回香港利得稅	426	66,597
來自經營業務之現金淨額	1,474,697	943,766
投資業務		
物業、廠房及設備增加	(1,815,477)	(1,676,518)
合營公司權益增加	(245,000)	–
已抵押銀行存款(增加)減少	(133,156)	578,128
指定按公平值列入損益之財務資產增加	(83,000)	(622,454)
投資物業增加	(64,503)	(57,294)
持作可出售投資增加	(2,271)	(283,171)
原到期日超過三個月之定期存款減少	914,086	2,675,937
出售指定按公平值列入損益之財務資產所得款項	145,509	500,424
受限制現金減少	81,560	29,352
出售持作可出售投資所得款項	38,988	336,887
已收利息	33,971	232,442
贖回應收票據所得款項	20,063	65,595
收取持作可出售有牌價投資股息	16,428	10,065
收取聯營公司股息	2,671	6,426
出售物業、廠房及設備所得款項	17	1,719
應收票據增加	–	(224,911)
應收貸款增加	–	(193,813)
(用於)來自投資業務之現金淨額	(1,090,114)	1,378,814

■ 簡明綜合現金流量表 ■

截至2016年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
新借銀行貸款	19,373,166	969,263
非控股權益出資	243,766	768,250
發行股份	80,012	16,890
償還銀行貸款	(17,777,690)	(1,796,272)
支付股東之股息	(1,415,877)	(88,334)
支付予非控股權益之分派	(434,508)	(128,370)
已付利息	(290,602)	(310,835)
支付予冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(221,395)	(219,952)
銀行借貸前端費用	(161,514)	(7,599)
收購附屬公司之額外權益	(39,531)	(2,113)
發行中期票據所得款項	-	643,000
購回中期票據	-	(72,944)
用於融資項目之現金淨額	(644,173)	(229,016)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(259,590)	2,093,564
外幣匯率改變之影響	141,168	(32,929)
於1月1日之現金及現金等價物	5,164,066	5,628,234
於6月30日之現金及現金等價物	5,045,644	7,688,869
銀行結存及現金分析為：		
現金及現金等價物結餘	5,045,644	7,688,869
原到期日超過三個月之定期存款	-	796,054
	5,045,644	8,484,923

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止6個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表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」編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。

截至2016年6月30日止6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2015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」）之修訂。

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

3. 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

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之輸入數據之可觀察程度如何釐定該等金融工具之公平值（特別是所使用之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。

- 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級計入之報價外，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）之資產或負債之估值技巧得出。

3. 金融工具之公平值計量 (續)

按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值 (續)

財務資產／(負債)	公平值			估值技巧及 主要輸入數據
	於2016年 6月30日 港幣千元	於2015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(「可出售投資」) 之有牌價股本證券	233,220	298,958	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 買賣之有牌價股本證券	243,919	265,448	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	432,936	466,524	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔 之相關公開買賣股本投資之 公平值。
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	(55,520)	(619)	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。

3. 金融工具之公平值計量 (續)

按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值 (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2016年 6月30日 港幣千元	於2015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貨幣掉期	9,960	(69,821)	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(「按公平值列入損益」)之財務資產之股本掛鈎票據	40,891	103,455	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據概率調整股價、訂約股價及波幅估計，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價之波幅。 (附註1)

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。

期內，第1級及第2級之間並無轉撥。

3. 金融工具之公平值計量 (續)

按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值 (續)

第3級公平值計量之對賬

	股本 掛鈎票據 港幣千元
於2016年1月1日	103,455
購入	83,000
到期後贖回	(145,502)
公平值變動	(62)
於2016年6月30日	40,891

上述公平值變動已計入於簡明綜合收益表之「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

收益乃毛租金收入、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	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
來自投資物業之租金收入	1,409,636	1,208,432
物業管理服務收入	141,468	121,625
酒店收益	2,406,004	2,408,302
商品出售	113,079	128,124
股息收入	16,428	12,744
其他	93,540	103,208
	4,180,155	3,982,435

5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團之組織結構及組成部份之內部報告確認。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」）之分部業績。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收入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之租金收益及相關支出。

冠君產業信託之分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資之分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部之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、衍生金融工具及按公平值列入損益之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響之業績。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

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2016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	118,998	2,406,004	223,047	2,748,049	1,246,183	3,060	182,863	-	4,180,155
分部之間收益	-	31,733	200,138	231,871	5,577	319,269	-	(556,717)	-
總計	118,998	2,437,737	423,185	2,979,920	1,251,760	322,329	182,863	(556,717)	4,180,155
分部之間收益以雙方協定之價格入賬並於提供服務時予以確認。									
業績									
分部業績	87,221	235,862	283,910	606,993	875,093	270,383	99,840	(27,158)	1,825,151
折舊				(203,061)	-	(91,518)	-	(410)	(294,989)
折舊後經營溢利				403,932	875,093	178,865	99,840	(27,568)	1,530,162
投資物業之公平值變動				73,401	1,334,490	-	408,699	(800)	1,815,790
衍生金融工具之公平值變動				(72,971)	-	-	-	-	(72,971)
按公平值列入損益的									
財務資產之公平值變動				(14,958)	-	-	-	-	(14,958)
其他收益				24,471	-	-	4,881	-	29,352
行政及其他費用				(187,098)	(12,300)	(7,506)	(28,850)	25,178	(210,576)
財務成本淨值				(36,270)	(198,676)	(62,853)	(31,312)	-	(329,111)
應佔聯營公司業績				48	-	-	-	-	48
應佔合營公司業績				(22,078)	-	-	-	-	(22,078)
除稅前溢利				168,477	1,998,607	108,506	453,258	(3,190)	2,725,658
所得稅				(53,286)	(114,547)	(25,196)	-	(90,668)	(283,697)
期內溢利				115,191	1,884,060	83,310	453,258	(93,858)	2,441,961
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				(2,726)	(700,682)	(30,619)	(215,922)	-	(949,949)
公司股東應佔溢利				112,465	1,183,378	52,691	237,336	(93,858)	1,492,012

5. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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之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 信託非控股基金單位持有人 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)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

2016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)	5,463,055	198,343	5,264,712
酒店業務(附註a)	16,252,995	6,962,138	9,290,857
其他業務(附註a)	3,091,134	225,251	2,865,883
未分類	5,461,670	223,300	5,238,370
鷹君業務(附註b)	30,268,854	7,609,032	22,659,822
冠君產業信託(附註c)	42,360,335	10,651,794	31,708,541
朗廷酒店投資(附註c)	11,604,072	4,365,984	7,238,088
美國房地產基金(附註d)	2,826,225	1,309,589	1,516,636

2015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)	5,409,003	153,773	5,255,230
酒店業務(附註a)	14,470,298	5,342,372	9,127,926
其他業務(附註a)	3,002,030	187,645	2,814,385
未分類	6,322,570	179,636	6,142,934
鷹君業務(附註b)	29,203,901	5,863,426	23,340,475
冠君產業信託(附註c)	41,372,755	10,600,153	30,772,602
朗廷酒店投資(附註c)	11,413,442	4,322,470	7,090,972
美國房地產基金(附註d)	2,786,764	1,173,057	1,613,707

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、收購物業、廠房及設備之按金、列作持作可出售投資之股本證券、列作持作出售之資產、存貨、應收貸款、應收票據、指定按公平值列入損益之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4,524,582,000港元(2015年12月31日：5,106,205,000港元)及借貸5,164,117,000港元(2015年12月31日：3,585,004,000港元)，故於2016年6月30日之負債淨額為639,535,000港元(2015年12月31日：現金淨額為1,521,201,000港元)。
- (c) 冠君產業信託及朗廷酒店投資之資產及負債乃根據冠君產業信託及朗廷酒店投資已公佈之業績，不包括冠君產業信託之應付分派398,412,000港元(2015年12月31日：373,380,000港元)，按鷹君集團有限公司分別於其中所持有之權益計算，即分別為62.81%及61.71%(2015年12月31日：分別為62.72%及60.70%)。此外，朗廷酒店投資之資產包括於2016年6月30日酒店物業之估值18,495,000,000港元(2015年12月31日：18,381,000,000港元)。該等酒店物業於2016年6月30日之賬面值(按成本減以累計折舊)為4,198,368,000港元(2015年12月31日：4,283,959,000港元)，於本集團之簡明綜合財務狀況表確認。
- (d) 美國房地產基金之資產及負債乃根據基金業績按鷹君集團有限公司持有之49.97%(2015年12月31日：49.6%)權益計算。

6. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	219,212	209,546
其他貸款利息	7,137	36,898
中期票據利息	62,746	60,796
其他借貸成本	78,367	47,085
	367,462	354,325

7. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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)	1,073,939	1,068,823
購股期權費用(包括董事酬金)	6,536	7,163
	1,080,475	1,075,986
折舊	294,989	282,038
收回已撇除壞賬	(834)	(1,524)
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	57	957
有牌價持作可出售投資之股息收入	(16,428)	(12,744)
銀行利息收益(計入其他收益)	(23,088)	(103,129)
收取其他財務資產利息收益(計入其他收益)	(15,263)	(45,149)
出售有牌價持作可出售投資收益淨額(計入其他收益)	(1,166)	(53,966)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	99	5,899
匯兌虧損淨額(計入行政及其他費用)	9,264	24,099

8. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	125,027	109,038
其他司法權區	15,362	12,412
	140,389	121,450
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	142	(154)
其他司法權區	469	(10,484)
	611	(10,638)
	141,000	110,812
遞延稅項：		
本期間	145,742	82,298
過往期間超額撥備	(3,045)	(2,696)
	142,697	79,602
	283,697	190,414

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	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2015年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股47港仙(2015年：截至2014年 12月31日止財務年度為47港仙)	313,854	308,550
截至2015年12月31日止財務年度特別末期股息 每股普通股2港元	1,335,556	—
	1,649,410	308,550
擬派股息：		
截至2016年6月30日止6個月中期股息每股 普通股27港仙(2015年：截至2015年6月 30日止6個月為27港仙)	182,640	179,463

於2016年6月22日，已派發予股東作為截至2015年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股47港仙及特別末期股息每股普通股2港元，包括給予股東以股代息之選擇權。

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，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	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	80,321	88,334
以股代息	233,533	220,216
	313,854	308,550

董事決定派發中期股息每股普通股27港仙(2015年：中期股息27港仙)予於2016年10月5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	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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)	1,492,012	1,465,908

	截至6月30日止6個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份數目加權平均數	674,549,654	664,355,465
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	179,573	490,874
用作計算每股攤薄盈利之股份數目加權平均數	674,729,227	664,846,339

11. 物業、廠房及設備以及投資物業變動

於本中期期間，本集團以1,677,535,000港元收購位於日本東京一項永久業權土地作酒店發展，以及增加酒店物業修繕工程費為669,000港元及發展中酒店樓宇67,014,000港元（截至2015年6月30日止6個月：酒店物業修繕工程費6,433,000港元及發展中酒店樓宇1,470,313,000港元）。而增加其他物業、廠房及設備為238,239,000港元（截至2015年6月30日止6個月：311,763,000港元）。於本中期期間，本集團已出售其他物業、廠房及設備賬面值116,000港元（截至2015年6月30日止6個月：7,620,000港元）。

於2016年及2015年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2016年及2015年6月30日止6個月並無確認撥回或額外減值虧損。

11. 物業、廠房及設備以及投資物業變動(續)

於本中期期間，本集團增加投資物業之裝修工程費為64,502,000港元(截至2015年6月30日止6個月：43,636,000港元)。

於2015年6月30日止6個月，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。

本集團投資物業於2016年6月30日之公平值72,176,339,000港元(2015年12月31日：73,975,154,000港元)根據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.

若干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。市值租金之估計亦經參考周邊其他類似物業之租金。其餘投資物業之估值乃採用直接比較法達致，此方法乃根據相類似物業之市場可觀察交易計算，並已予調整以反映目標物業之狀況及地點。此外，於估計投資物業之公平值時，物業之最高及最有效使用值為其現時之使用值。

12. 收購物業、廠房及設備之按金

於2015年12月31日，已支付購買按金2,221,900,000日圓(約相等於142,868,000港元)作收購日本東京一項酒店發展項目。

13. 聯營公司權益

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015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	109	109
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	74,744	69,055
	74,853	69,164

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。

14. 合營公司權益

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司投資成本	986,231	632,612
應佔收購後業績及其他全面收益	(134,128)	(99,105)
	852,103	533,507

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者(「Wealth Joy投資者」)於2010年2月簽訂之認購及股東協議，Wealth Joy Holdings Limited(「Wealth Joy」)之財務及經營政策(其對Wealth Joy之回報構成重大影響)需要本集團及Wealth Joy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入賬列為本集團之合營公司。

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)人民東路之一幅土地。

14. 合營公司權益 (續)

於截至2016年6月30日止6個月，董事已評估本公司之間接全資附屬公司與獨立第三方投資者（「8701投資者」）簽訂之協議，關於本集團於8701 Associates 2, LLC（「8701」）之持作可出售投資，結論為8701之重要決策需要本集團及8701投資者一致同意方可作實。因此，本集團已將該項投資從持作可出售投資轉列為共同安排。由於共同安排不會導致任何一方擁有8701資產之權利及負債之責任，故8701已列為本集團之合營公司。

8701於一項目實體上擁有權益，該實體主要從事於美國佛羅里達州邁阿密市開發住宅項目。

於2016年6月30日，本集團於合營公司之權益為852,103,000港元（2015年12月31日：533,507,000港元），該金額於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

於釐定本集團於合營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮發展中物業之公平值及可能影響其合營公司估計未來現金流量之來自預售物業之收益。董事評估後並無識別任何客觀減值。因此，並無確認任何減值虧損。

15. 應收貸款

應收貸款指下列各項：

- (i) 本公司之全資附屬公司Smart Easy Global Limited（「Smart Easy」）就應收貸款25,000,000美元（約相等於193,775,000港元）與第三方訂立日期為2015年6月15日之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。

根據票據之條款，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之D類無投票權普通單位。於轉換後，應收貸款之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)該第三方之股本證券按每股12美元之價格進行首次公開發售；及(ii)按不少於12美元之隱含單位價格銷售該第三方之股本證券之新股本不少於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之市場狀況及經營，管理層認為應收貸款將不會被轉換為單位。因此，應收貸款之轉換權之公平值並不重要。

- (ii) 本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation就應收貸款2,275,000美元（約相等於17,634,000港元）與一名當時列為持作可出售投資（現列為合營公司）之投資對象，訂立日期為2015年12月30日之無抵押承兌票據，按年利率18%計息及到期日為2022年12月31日。

16. 應收票據

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券	252,840	273,762
減：一年內到期並包括在流動資產內之款項	–	(20,248)
一年後到期款項	252,840	253,514

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252,840,000港元（2015年12月31日：273,762,000港元）之無抵押債券。本集團指定金額為222,344,000港元（2015年12月31日：223,204,000港元）之無抵押債券為持有至到期日投資項目。

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252,840,000港元（2015年12月31日：253,514,000港元）以美元計值，面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元之間（2015年12月31日：介乎1,000,000美元至7,640,000美元之間），按每年2.625%至5.875%（2015年12月31日：2.63%至5.875%）之固定利率計息，到期日介乎2018年1月至2024年5月之間（2015年12月31日：介乎2018年1月至2024年5月之間）；及
- (ii) 於2015年12月31日賬面值20,248,000港元以人民幣計值，面值介乎人民幣2,000,000元至人民幣10,000,000元之間，按每年3%之固定利率計息，到期日為2016年6月。

17. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	181,146	234,543
香港以外地區之有牌價股本證券	52,074	64,415
香港無牌價股本證券	8,005	7,997
香港以外地區之無牌價股本證券	1,017,846	1,160,379
	1,259,071	1,467,334
有牌價證券之市值	233,220	298,958

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之公平值列賬。於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團之有牌價股本證券已按照其公平值大幅或長期跌至低於其成本之減值之基準進行個別評估。減值虧損45,824,000港元已於截至2015年12月31日止年度於損益確認。

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432,936,000港元（2015年12月31日：466,524,000港元）乃按公平值計量。無牌價股本證券之餘額及會所債券592,915,000港元（2015年12月31日：701,852,000港元）乃於報告期末按成本扣除減值計量，原因為合理公平值之估算範圍廣泛，而董事認為其公平值無法可靠地計量。

計入按成本扣除減值列賬之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」）之一名投資者，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之獲豁免有限公司。於2016年6月30日，本集團已投資415,438,000港元（2015年12月31日：418,300,000港元），佔中國基金之股本權益40%。中國基金並未視作本集團之聯營公司，因為根據與其他投資者之安排本集團未能行使重大影響力。

如附註14所論述，於截至2016年6月30日止6個月，本集團於8701之投資已以賬面值108,514,000港元由持作可出售投資轉列為合營公司投資。

18. 物業存貨

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
持有以用作發展出售之物業	2,803,398	2,669,027
待售之物業	492,490	482,518
	3,295,888	3,151,545

物業存貨如下：

- (i) 於截至2015年12月31日止年度收購之美國洛杉磯馬里布之一棟公寓大廈，代價為62,000,000美元（約相等於480,522,000港元）。該等公寓將轉換為公寓住宅出售。
- (ii) 於截至2015年6月30日止6個月收購之美國三藩市Pine Street一幅地皮，代價為21,000,000美元（約相等於162,771,000港元）。該地皮將用作發展住宅出售。
- (iii) 於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。

預期超過自報告期末起十二個月竣工及可向客戶出售之持有以用作發展出售之物業賬面值為2,566,337,000港元（2015年12月31日：2,489,272,000港元）。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	309,958	307,589
遞延應收租金	183,508	150,139
其他應收款項	157,719	190,983
按金及預付款項	248,906	220,103
	900,091	868,814

19. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

就銷售商品而言，本集團平均給予貿易客戶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，本集團向部份客戶提供30天的信貸期。

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	163,688	174,990
3至6個月	17,161	20,219
6個月以上	129,109	112,380
	309,958	307,589

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

20. 按公平值列入損益的財務資產

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015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	40,891	103,455
持作買賣的有牌價股本證券	243,919	265,448
	284,810	368,903

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值介乎5,000,000港元至8,000,000港元之間(2015年12月31日：介乎5,000,000港元至10,000,000港元之間)的港元股本掛鈎票據於四個月期間(2015年12月31日：三個月)到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 於2015年12月31日，面值1,000,000美元的美元股本掛鈎票據於十二個月期間到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

21. 已抵押銀行存款

753,946,000港元(2015年12月31日：620,790,000港元)的存款已抵押為短期貸款融資之擔保。

22. 列為持作出售之資產

本集團於美國三藩市及核桃溪市之若干投資物業已列為持作出售之資產，並已分別於簡明綜合財務狀況表呈列。有關持作出售資產之詳情如下：

- (i) 於2016年4月28日及2016年6月22日，本集團就出售投資物業訂立買賣協議，代價分別為169,500,000美元(約相等於1,315,066,000港元)及255,000,000美元(約相等於1,978,418,000港元)。該等交易之完成日期為由本中期報告期末起計十二個月內。
- (ii) 本集團就對出售一項投資物業與一名有興趣人士商討，並於報告期末後簽署買賣協議，代價為36,000,000美元(約相等於279,306,000港元)。
- (iii) 董事議決出售一項投資物業，且該物業已按就其現時之公平值13,500,000美元(約相等於104,740,000港元)而言之合理價格推出市場。

出售所得款項預期超出該等投資物業之賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

23. 應付賬款、按金及應付費用

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	227,254	275,804
已收按金	887,768	851,666
應付工程款及應付保修金	37,507	33,938
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,061,984	2,015,058
	3,214,513	3,176,466

23. 應付賬款、按金及應付費用 (續)

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	205,628	229,449
3至6個月	1,902	13,856
6個月以上	19,724	32,499
	227,254	275,804

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元(2015年12月31日：963,475,000港元)，該金額乃根據現行適用印花稅稅率4.25%(2015年12月31日：4.25%)和冠君產業信託於上市時因收購花園道三號(前稱為花旗銀行廣場)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經營費用。

24. 衍生金融工具

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
外幣衍生合約－負債	(55,520)	(619)
減：一年內到期並包括在流動負債內之款項	55,395	121
一年後到期款項	(125)	(498)

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之外幣匯率波動風險。於截至2016年6月30日止6個月，本集團訂立一系列遠期合約，據此本集團須根據該等衍生工具合約之合約匯率出售或購買日圓兌美元。於報告期末，該等日圓兌美元之未平倉衍生工具合約之金額為11,649,180,000日圓(約相等於767,040,000港元)。本集團之衍生工具合約將於2016年8月至2018年2月期間悉數到期。

外幣衍生工具合約之公平值於報告期末由交易銀行提供。

25. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖－貨幣掉期	9,960	–
非流動負債		
現金流量對沖－貨幣掉期	–	69,821

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27所述之中期票據(以美元計值)有關本金及固定利率付款之利率的波動風險。

貨幣掉期及相應之中期票據具有近似條款，董事認為貨幣掉期為高度有效之對沖工具。

貨幣掉期之公平值於報告期末乃基於交易金融機構提供之估值。

26. 借貸

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	24,945,999	23,277,164
其他非短期貸款(有抵押)	369,029	372,548
	25,315,028	23,649,712
貸款先付費用	(186,569)	(99,457)
	25,128,459	23,550,255

26. 借貸(續)

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	2,986,525	9,968,284
超過一年但不多於兩年	682,743	4,709,096
超過兩年但不多於五年	21,303,541	8,648,212
超過五年	155,650	224,663
	25,128,459	23,550,255
減：一年內到期並包括在流動負債之款項	(2,986,525)	(9,968,284)
一年後到期款項	22,141,934	13,581,971

本集團借貸之實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	於2016年 6月30日 (未經審核)	於2015年 12月31日 (經審核)
實際利率：		
固定利率借貸	3.84%	3.84%至4.88%
浮動利率借貸	0.31%至5.93%	0.84%至7.21%

於報告期末，計入本集團借貸之固定利率借貸賬面值為369,029,000港元(2015年12月31日：371,870,000港元)，餘款為浮動利率借貸。

27. 中期票據

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	3,640,884	3,637,986
借貸前端費用	(26,428)	(28,160)
	3,614,456	3,609,826

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可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2016年6月30日，未償還中期票據如下：

- (i) 本金386,400,000美元(2015年12月31日：386,400,000美元)之10年期無抵押票據(「美元中期票據」)，固定年利率為3.75%。已發行中期票據於2023年1月17日悉數償還。匯率及利率乃採用貨幣掉期對沖。
- (ii) 本金643,000,000港元(2015年12月31日：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%之浮動利率計息。已發行中期票據於2022年3月26日悉數償還。

於截至2015年6月30日止6個月，按代價72,944,000港元購回美元中期票據本金金額為9,800,000美元及期內購回中期票據之收益2,273,000港元已於損益內確認。

28. 股本

	於2016年6月30日 (未經審核)		於2015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	664,725	332,363	655,807	327,904
根據購股期權計劃行使購股期權 而發行之股份	3,096	1,548	783	391
以股代息	8,624	4,311	8,135	4,068
餘額結轉下年度	676,445	338,222	664,725	332,363

於截至2016年6月30日止6個月，本公司以每股27.08港元（2015年12月31日：27.07港元）發行8,623,818股（2015年12月31日止年度：8,135,066股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

29. 非現金重大交易

於截至2016年6月30日止6個月，本公司以每股27.08港元（2015年12月31日：27.07港元）發行8,623,818股（2015年12月31日止年度：8,135,066股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2016年6月30日止6個月，本集團重列108,514,000港元之持作可出售投資至合營公司權益（見附註14）。

30. 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2016年1月1日尚未行使之購股期權	13,486,000
於本期間授出之購股期權	4,426,000
於本期間行使之購股期權	(3,096,000)
於本期間失效之購股期權	(1,395,000)
於2016年6月30日尚未行使之購股期權	13,421,000

於期內，4,426,000份購股期權已於2016年3月14日授出。緊接2016年3月14日（授出日期）前本公司股份之收市價為23.94港元（特別股息調整後）。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：	2016年3月14日
行使價：	25.70港元
預期波幅（附註a）：	18.84%
預期股息回報（附註b）：	3.83%
由授出日起計之預期有效期限：	5年
無風險利率（附註c）：	1.50%
每份購股期權公平值：	3.09港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之過往5年波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司過往5年股息釐定。
- (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。
- (d) 授出購股期權之歸屬期為授出日期起計24個月。

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。

31. 承擔項目及或然債項

於2016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、廠房及設備之資本性開支為3,558,154,000港元（2015年12月31日：1,308,345,000港元），其中已簽約者為535,155,000港元（2015年12月31日：291,577,000港元）。

於2016年6月30日，本集團就向合營公司注資而未兌現的財務承擔為人民幣25,800,000元（約相等於33,050,000港元）（2015年12月31日：人民幣25,800,000元（約相等於33,050,000港元））及向中國基金的未兌現現金承擔為46,000,000美元（約相等於357,000,000港元）（2015年12月31日：46,000,000美元（約相等於357,000,000港元））。

於2016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之未兌現承擔為人民幣193,000,000元（約相等於230,000,000港元）（2015年12月31日：人民幣193,000,000元（約相等於230,000,000港元））。

於2015年7月，本集團訂立兩項買賣協議，以收購位於日本東京之兩項物業，總代價為22,200,000,000日圓（約相等於1,430,000,000港元）。按金2,200,000,000日圓（約相等於143,000,000港元）已於2015年8月支付。

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。

32. 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。其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）擁有控制權之公司。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33.53%（2015年12月31日：33.54%）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之公司。

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。

32. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司		
租金收益	3,498	3,416
樓宇管理費收益	558	532
停車場收益	118	118
清潔服務費	20,060	10,326
貿易收益	131	—
諮詢服務收益	107	—
工程款	490	—
瑞安建業有限公司及其附屬公司		
貿易收益	2,270	13,259
瑞安房地產有限公司及其附屬公司		
租金開支	586	906
管理費開支	868	95
酒店收益	125	—
可收回開支	2,702	—
Shui Sing Holding Limited及其附屬公司		
租金開支	—	350
管理費開支	—	280
管理費收益	120	120
期內與合營公司之交易		
Wealth Joy及其附屬公司		
投資管理收益	6,292	5,929
項目諮詢服務收益	4,533	9,507
供應品採購及諮詢服務收益	3,405	4,233

32. 關連及有關連人士之披露 (續)

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與合營公司及關連公司之結餘		
應收合營公司款項 ¹ (計入應收賬款、按金及預付款項之應收貿易賬款) Wealth Joy及其附屬公司	97,283	91,821
應收關連公司款項 ¹ (計入應收賬款、按金及預付款項) 新福港建設集團有限公司及其附屬公司 瑞安建業有限公司及其附屬公司	105 3,301	201 1,859
	3,406	2,060
應付關連公司款項 ¹ (計入應付賬款、按金及應付費用) 新福港建設集團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	1,349 1,040	1,923 –
	2,389	1,923
應付合營公司款項 ¹ (計入應付賬款、按金及應付費用) Wealth Joy及其附屬公司	8,241	–

附註：

¹ 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

33. 報告期末後之事項

於報告期末後，已完成出售位於美國三藩市之投資物業之買賣交易，現金代價為169,500,000美元（約相等於1,315,066,000港元）及 255,000,000美元（約相等於1,978,418,000港元）（見附註22）。

本集團於2016年7月18日訂立買賣協議，以出售一項位於美國核桃溪市之投資物業，代價為36,000,000美元（約相等於279,306,000港元）（見附註22）。

詞彙

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2016年6月30日，本集團持有其62.81%之權益
「中國基金」	China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「企業社會責任」	企業社會責任
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「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2016年6月30日，本集團持有其約61.71%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
「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
「美國基金」或「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，於2016年6月30日，本集團持有其約49.97%之權益



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

