

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)

2016年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2016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
	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4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。

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權基金單位持有人	(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出售證券收益減少至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 上半年	2015年 上半年	2016年 上半年	2015年 上半年	2016年 上半年	2015年 上半年	2016年 上半年	2015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		
		2016年	2015年	
		港幣百萬元	港幣百萬元	變動
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利潤率復甦因去年上半年裝修工程期間入住率較低）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年上半年之平均匯率貶值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，其增長足以抵銷了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，不再提供收益貢獻，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

該酒店業務受裝修工程一直進行影響，令2016年上半年客房收益下降。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，因為該酒店接待更多高收益零售休閒旅客，所以該酒店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強勁復甦，而此類需求在去年同期相對較弱。因此，該酒店在2016年上半年戰略性地調高房租，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及提高平均房租，房租於上半年期內上漲了7%。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月開始的裝修亦令該酒店的表現受到影響。紐約Airbnb亦帶來了巨大的競爭。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益，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年完成客房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。因此令該酒店於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月在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。客房需求的增加乃受到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

鑑於奧克蘭的強勁酒店市場，該酒店的零售及企業旅客需求均錄得增長。因此，該酒店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，組合中新增了一份長期酒店管理合約，以管理擁有249間客房的海口朗廷酒店。

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，已預留作興建700至800個住宅單位的豪宅發展項目。基礎建

設工程正在進行中，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。第一期將於2016年第三季後完工及按階段交吉，較原計劃的2016年第二季稍為延遲。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。

預售公寓單位之銷售及利潤將不會計入收益表，直至該等公寓交吉後。務請注意由於大連的房地產市場低迷，以及艱辛的建設管理狀況致使建設成本高於預期，該項目將不太可能產生太大的溢利。

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Cordis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長至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設計這間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間客房全新的「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最後一個空置地皮，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，仍預期該酒店可於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在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，該物業的平均現收呎租金為每平方呎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（按建築面積計算），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，較去年同期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2015年同期的3.846億港元增加3.2%。期內物業收益淨額3.507億港元，較去年同期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，但基本租金收入增長抵銷了分成租金收入的跌幅，因此整體租金收入於期內繼續穩定增長。

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小面積單位，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，以致租金收入減少。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		
	2016年6月	2015年6月	變動
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		
	2016年	2015年	變動
（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，以下為彼等項目的最新狀況。

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，監管發展限制為加入市場建立高門檻，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殷切需求，為此物業提供一個增值機會。有關計劃為改善該物業，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，我們憑藉三藩市的強勁寫字樓市場，在出售該基金的三藩市寫字樓交易中取得高價。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。

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提供支持，惟不容低估經濟進一步下行的風險。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。

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利好今年全年業績。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做條件。

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支付特別股息及新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。增加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。

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日借貸淨額	按	按核心
	綜合賬目 基準	資產負債 基準
	港幣百萬元	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%

[^]本集團股東應佔綜合借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按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)(2015年12月31日: 人民幣2,580萬元)，及就中國基金的現金承擔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承擔為人民幣1.93億元(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。

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。

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。

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。

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。

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。

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、羅俊謙先生、簡德光先生（總經理）及朱錫培先生；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、李少光先生及潘嘉陽教授。

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，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	3	4,180,155	3,982,435
商品及服務成本		<u>(2,355,004)</u>	<u>(2,386,391)</u>
折舊前經營溢利		1,825,151	1,596,044
折舊		<u>(294,989)</u>	<u>(282,038)</u>
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	5	(367,462)	(354,325)
應佔聯營公司業績		48	(3,731)
應佔合營公司業績		<u>(22,078)</u>	<u>(8,892)</u>
除稅前溢利	6	2,725,658	2,344,206
所得稅	7	<u>(283,697)</u>	<u>(190,414)</u>
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>2,441,961</u>	<u>2,153,792</u>
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
		<u>700,682</u>	<u>598,468</u>
		<u>2,441,961</u>	<u>2,153,792</u>
每股盈利:	9		
基本		<u>2.21 港元</u>	<u>2.21 港元</u>
攤薄		<u>2.21 港元</u>	<u>2.20 港元</u>

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)	<u>2,441,961</u>	<u>2,153,792</u>
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	-	<u>13,657</u>
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 整公平值調整重新分類至損益	82,930	(42,319)
	(6,206)	(4,181)
	<u>(28,124)</u>	<u>(163,082)</u>
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)	<u>(28,124)</u>	<u>(149,425)</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>2,413,837</u>	<u>2,004,367</u>
應佔期內全面收益總額:		
公司股東	<u>1,435,351</u>	<u>1,334,303</u>
非控股權益	<u>249,205</u>	<u>89,382</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>1,684,556</u>	<u>1,423,685</u>
	<u>729,281</u>	<u>580,682</u>
	<u>2,413,837</u>	<u>2,004,367</u>

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		18,709,255	17,155,227
投資物業		72,176,339	73,975,154
收購物業、廠房及設備之按金		-	142,868
聯營公司權益		74,853	69,164
合營公司權益		852,103	533,507
應收貸款		211,613	211,409
應收票據		252,840	253,514
持作可出售投資		1,259,071	1,467,334
衍生金融工具		9,960	-
		93,546,034	93,808,177
流動資產			
物業存貨		3,295,888	3,151,545
存貨		97,788	127,906
應收賬款、按金及預付款項	10	900,091	868,814
按公平值列入損益的財務資產		284,810	368,903
應收票據		-	20,248
可收回稅項		2,659	11,010
已抵押銀行存款		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		3,677,529	-
		14,109,447	11,380,020
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	11	3,214,513	3,176,466
衍生金融工具		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		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

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

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」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」）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

收益指毛租金收入、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	2015 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>4,180,155</u>	<u>3,982,435</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份的內部報告確認。有關內部報告由本集團營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於 Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P. 及其附屬公司（統稱為「美國房地產基金」）及各上市集團，包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託（「冠君產業信託」）及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店投資」）的分部業績。本集團根據香港財務報告準則第 8 號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| 物業投資 | - 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金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的租金收益及相關支出。 |

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司業績、應佔合營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）的財務資產之公平值變動、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。

4. 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	<u>118,998</u>	<u>2,437,737</u>	<u>423,185</u>	<u>2,979,920</u>	<u>1,251,760</u>	<u>322,329</u>	<u>182,863</u>	<u>(556,717)</u>	<u>4,180,155</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	87,221	235,862	283,910	606,993	875,093	270,383	99,840	(27,158)	1,825,151
分部業績									
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				<u>112,465</u>	<u>1,183,378</u>	<u>52,691</u>	<u>237,336</u>	<u>(93,858)</u>	<u>1,492,012</u>

4. 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	<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				<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>

5. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>367,462</u>	<u>354,325</u>

6. 除稅前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	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)	1,073,939	1,068,823
購股期權費用 (包括董事酬金)	6,536	7,163
	<u>1,080,475</u>	<u>1,075,986</u>
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)	<u>9,264</u>	<u>24,099</u>

7. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	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	125,027	109,038
其他司法權區	15,362	12,412
	<u>140,389</u>	<u>121,450</u>
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)
	<u>611</u>	<u>(10,638)</u>
	<u>141,000</u>	<u>110,812</u>
遞延稅項:		
本期間	145,742	82,298
過往期間超額撥備	(3,045)	(2,696)
	<u>142,697</u>	<u>79,602</u>
	<u>283,697</u>	<u>190,414</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	
	2016 年	2015 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	-
	<u>1,649,410</u>	<u>308,550</u>

8. 股息 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2016 年	2015 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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)	<u>182,640</u>	<u>179,463</u>

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

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。

9. 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	2015 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (公司股東應佔期內溢利)	<u>1,492,012</u>	<u>1,465,908</u>

9. 每股盈利 - 續

	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

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	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

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:

	2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	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。

11. 應付賬款、按金及應付費用

	2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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
	<u>3,214,513</u>	<u>3,176,466</u>

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下:

	2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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
	<u>227,254</u>	<u>275,804</u>

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)，該金額根據現行適用印花稅稅率 4.25% (2015 年 12 月 31 日: 4.25%) 及冠君產業信託於上市時因收購花園道三號(前名為花旗銀行廣場)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。