



INTERIM REPORT 2017 中期報告



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)

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65.6%權益（於2017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62.1%權益（於2017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，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669間客房的香港康得思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、一個位於美國西雅圖的發展項目和一個位於日本東京的酒店重建項目。集團亦擁有美國房地產基金的50.0%權益，此基金投資於美國寫字樓物業及住宅發展項目。

於2017年6月30日本集團應佔該基金的資產淨值約為四億五千五百萬港元。此外，本集團亦出任為美國房地產基金的資產管理人，並持有該基金的資產管理公司80%權益。集團同時經營物業管理及保修、建築材料貿易之業務。

集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十二間豪華酒店，客房數目近達九千間，當中包括十九間位於香港、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。

2016年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為二十億二千二百萬港元，於2017年6月30日資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百九十億港元。

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	5
董事簡介	23
管治、循規及企業社會責任	28
權益披露	33
簡明綜合財務報表審閱報告	42
簡明綜合收益表	43
簡明綜合全面收益表	44
簡明綜合財務狀況表	45
簡明綜合權益變動表	47
簡明綜合現金流量表	50
簡明綜合財務報表附註	52
詞彙	82

公司資料

董事

羅嘉瑞 (主席及董事總經理)
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)
羅俊謙
簡德光
朱錫培

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

中期股息及特別中期股息

本公司董事會通過宣派截至2017年6月30日止六個月中期股息每股30港仙(2016年：每股27港仙)及特別中期股息每股50港仙(2016年：無)(「2017年中期股息」)，股息將於2017年10月18日派發予於2017年10月9日(星期一)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2017年10月3日(星期二)至2017年10月9日(星期一)，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2017年中期股息之權利，務請於2017年9月29日(星期五)下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理過戶登記手續。

重要日期

2017年中期業績公布	:	2017年8月24日
除淨日	:	2017年9月28日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2017年10月3日至2017年10月9日 (包括首尾兩天在內)
2017年中期股息記錄日期	:	2017年10月9日
派發2017年中期股息	:	2017年10月18日

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年 港幣百萬元	2016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	2,937.7	2,786.0	5.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	904.1	787.4	14.8%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.32港元	1.17港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	4,216.6	4,180.2	0.9%
權益持有人應佔會計溢利	3,685.7	1,492.0	147.0%
中期股息(每股)	0.30港元	0.27港元	
特別中期股息(每股)	0.50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	
	2017年6月	2016年12月
資產負債表之主要財務數據		
按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金之資產淨值計 (核心資產負債表)¹		
淨槓桿比率	0.9%	0.5%
賬面值(每股)	99.8港元	95.4港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	23.8%	24.9%
賬面值(每股)	86.6港元	82.4港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們佔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6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2017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65.62%、62.11%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
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	1,820.5	1,708.6	6.5%
冠君產業信託管理費收入	176.8	173.3	2.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	447.4	398.4	12.3%
LHI的分派收入 [^]	127.8	136.8	-6.6%
租金總收入	113.8	119.0	-4.4%
其他業務	251.4	249.9	0.6%
總收益	2,937.7	2,786.0	5.4%
酒店EBITDA	297.9	235.9	26.3%
冠君產業信託管理費收入	176.8	173.3	2.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	447.4	398.4	12.3%
LHI的分派收入 [^]	127.8	136.8	-6.6%
租金淨收入	86.4	87.2	-0.9%
其他業務營運收入	137.3	110.6	24.1%
核心業務營運收入	1,273.6	1,142.2	11.5%
折舊	(84.3)	(75.9)	11.1%
行政及其他費用	(200.7)	(193.9)	3.5%
其他收益	29.0	29.3	-1.0%
利息收益	28.3	31.2	-9.3%
財務成本	(64.5)	(67.4)	-4.3%
應佔合營公司業績	(15.9)	(22.1)	-28.1%
應佔聯營公司業績	0.2	0.0	不適用
除稅前核心溢利	965.7	843.4	14.5%
所得稅	(58.8)	(53.3)	10.3%
除稅後核心溢利	906.9	790.1	14.8%
非控股權益	(2.8)	(2.7)	3.7%
權益持有人應佔核心溢利	904.1	787.4	14.8%

[^] 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：

2017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	34,229	9,581	24,648
冠君產業信託	47,569	11,411	36,158
LHI	11,844	4,483	7,361
美國基金	1,255	800	455
	94,897	26,275	68,622

2016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	31,592	8,185	23,407
冠君產業信託	44,784	11,228	33,556
LHI	11,652	4,424	7,228
美國基金	1,068	645	423
	89,096	24,482	64,614

財務數據 (按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	2,565.4	2,437.7	5.2%
租金總收入	113.8	119.0	-4.4%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	428.2	423.2	1.2%
租金總收入—冠君產業信託	1,317.7	1,251.8	5.3%
租金總收入—LHI	332.8	322.3	3.3%
租金總收入—美國基金	35.1	182.9	-80.8%
抵銷集團內公司間交易	(576.4)	(556.7)	3.5%
綜合總收益	4,216.6	4,180.2	0.9%
酒店EBITDA	297.9	235.9	26.3%
租金淨收入	86.4	87.2	-0.9%
其他業務營運收入	314.1	283.9	10.6%
租金淨收入—冠君產業信託	936.7	875.1	7.0%
租金淨收入—LHI	278.6	270.4	3.0%
租金淨收入—美國基金	16.9	99.8	-83.1%
抵銷集團內公司間交易	(26.7)	(27.1)	-1.5%
綜合營運收入	1,903.9	1,825.2	4.3%
折舊	(298.9)	(295.0)	1.3%
投資物業之公平值變動	4,432.7	1,815.8	144.1%
衍生金融工具之公平值變動	(114.1)	(73.0)	56.3%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	22.4	(14.9)	不適用
行政及其他費用	(215.1)	(210.5)	2.2%
其他收益(包括利息收益)	115.3	67.7	70.3%
財務成本	(313.2)	(367.5)	-14.8%
應佔合營公司業績	(15.9)	(22.1)	-28.1%
應佔聯營公司業績	0.2	0.0	不適用
除稅前會計溢利	5,517.3	2,725.7	102.4%
所得稅	(215.7)	(283.7)	-24.0%
除稅後會計溢利	5,301.6	2,442.0	117.1%
非控股權益	(34.0)	(249.3)	-86.4%
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	(1,581.9)	(700.7)	125.8%
權益持有人應佔會計溢利	3,685.7	1,492.0	147.0%

概覽

於2017年上半年期內，本集團首間位於中國的康得思酒店—上海虹橋康得思酒店於2017年5月開幕，標誌著我們擴張全球足跡及提高品牌國際知名度的長遠計劃達到另一個重要里程碑。

至於發展或重建項目方面，我們目前共有九個處於不同規劃或發展階段的項目，而每個項目均取得相當進展。除我們位於香港、東京、三藩市、華盛頓特區及西雅圖的項目外，我們亦於三藩市及馬里布為美國基金（「基金」）管理兩個發展項目，以及於大連為一間合營公司管理一個發展項目。該等發展項目竣工後，將進一步加強本集團未來數年的盈利增長。

至於出售資產方面，該基金順利完成其位於西雅圖辦公大樓的增值策略並將其推出發售。於香港，鑑於商用物業市場向好，冠君產業信託亦開始探索出售其

朗豪坊辦公大樓的可能性。惟對於有關出售該等物業最終會否落實目前仍然是未知之數。

本集團於2017年首六個月的經營業績方面，核心業務營運收入上升11.5%至12.736億港元，主要由酒店分部EBITDA改善及從冠君產業信託獲得的收入提高所帶動。此外，我們擁有投資權益的中國基金宣布一次性分派，而我們所佔的份額已計入其他業務營運收入一項中。

然而，LHI的分派下跌6.6%，並由於我們位於美國的寫字樓物業於2017年年初出售後，亦令投資物業的租金淨收入輕微下跌0.9%。

由於邁阿密項目在2017年上半年所涉及的營銷開支減少而令虧損下降，因此2017年上半年應佔合營公司虧損下跌28.1%至1,590萬港元。於2017年上半年，權益持有人應佔溢利上升14.8%至9.041億港元（2016年上半年：7.874億港元）。

業務回顧

核心業務營運收入的明細分項	截至6月30日止六個月		變動
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
1. 酒店分部	297.9	235.9	26.3%
2. 冠君產業信託收入	624.2	571.7	9.2%
3. LHI的分派收入	127.8	136.8	-6.6%
4. 投資物業	86.4	87.2	-0.9%
5. 其他業務營運收入	137.3	110.6	24.1%
核心業務營運收入	1,273.6	1,142.2	11.5%

1. 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)	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016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
歐洲								
倫敦朗廷酒店	376	266	73.1%	81.8%	307	274	224	224
北美洲								
波士頓朗廷酒店	317	318	75.2%	76.8%	285	278	215	214
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	377	380	70.4%	74.5%	284	279	200	208
芝加哥朗廷酒店	316	316	69.5%	63.8%	370	355	257	226
紐約第五大道朗豪酒店	199	214	72.1%	63.7%	499	497	360	317
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	70.5%	70.5%	153	141	108	99
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	85.7%	86.5%	305	299	261	259
悉尼朗廷酒店	98	81	79.4%	66.3%	431	436	342	289
奧克蘭朗廷酒店	409	409	93.0%	90.1%	245	205	227	185
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	357	71.0%	69.9%	1,743	1,768	1,237	1,237
上海虹橋康得思酒店 [△]	144	-	22.7%	-	875	-	199	-

[△] 於2017年5月試業

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	223.2	202.7	10.1%
北美洲	939.5	910.2	3.2%
澳洲／紐西蘭	405.1	359.7	12.6%
中國	172.5	163.7	5.4%
其他(包括酒店管理費收入)	80.2	72.3	10.9%
總酒店收益	1,820.5	1,708.6	6.5%
酒店EBITDA			
歐洲	39.2	25.6	53.1%
北美洲	102.6	78.7	30.4%
澳洲／紐西蘭	75.6	55.9	35.2%
中國	35.1	45.7	-23.2%
其他(包括酒店管理費收入)	45.4	30.0	51.3%
總酒店EBITDA	297.9	235.9	26.3%

於2017年上半年，酒店分部收益增長6.5%至18.205億港元，當中包括11間酒店及其他與酒店分部相關業務，如酒店管理費收入等。由於酒店業務以固定成本為主，於2017年上半年酒店分部EBITDA大幅上升26.3%至2.979億港元。由於英鎊及人民幣平均匯率於2017年上半年分別貶值12.2%及4.9%，低於去年同期並抵銷澳元及紐西蘭元平均匯率的升值，故在計及外匯折算前，EBITDA增長更高達28.7%。此外，酒店分部EBITDA亦包括虹橋康得思酒店1,900萬港元開業前的開支，其已計入中國酒店的業績內。

至於北美洲方面，EBITDA的增長是由於芝加哥朗廷酒店相對較新，其營運得以持續改善，以致其收益和利潤擴大，至於多倫多Chelsea酒店的EBITDA利潤在裝修工程後業務重拾升軌而進一步改善。裝修工程繼續對紐約第五大道朗豪酒店的營運及其EBITDA造成影響。鑑於帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店面對充滿挑戰的市況，故其EBITDA於2017年上半年有所下跌。整體而言，於2017年上半年，北美洲酒店的總收益上升3.2%，而期內EBITDA亦大幅上升30.4%。

於2017年上半年間，奧克蘭朗廷酒店及悉尼朗廷酒店的收益均見強勁增長。悉尼朗廷酒店在大型裝修後，其營運正持續改善，而奧克蘭朗廷酒店則

因市內的會議活動增加令需求強勁而受惠。墨爾本朗廷酒店的表現亦見平穩。整體而言，於2017年上半年，澳洲／紐西蘭的酒店總收益增加12.6%，當中已計及澳元及紐西蘭元的平均匯率升值3%至5%。按港元計值，於2017年上半年，澳洲／紐西蘭的酒店EBITDA增長35.2%。

倫敦朗廷酒店因其中110間客房在2016年第三季完成裝修，客房數量有所增加而受惠。於2017年上半年，按當地貨幣計值，酒店的收益增加25.3%。然而，於2017年上半年，英鎊平均匯率貶值12.2%，以港元計值的收益僅上升10.1%。於2017年上半年，按當地貨幣計值的EBITDA增長64.6%，按港元計值則減少至53.1%。

中國酒店的表現包括上海新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的業績。縱使上海新天地朗廷酒店於2017年上半年的表現有所改善，其升幅卻被虹橋康得思酒店的1,900萬港元開業前開支所抵銷。於2017年上半年，按當地貨幣計值，中國酒店的總收益，當中包括來自虹橋康得思酒店約一個月的收益貢獻，增加10.8%，惟鑑於人民幣平均匯率貶值4.9%，按港元計值的收益僅上升5.4%。按港元計值的EBITDA亦因開業前開支入賬而下跌23.2%。

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酒店承租人所引致的任何盈餘或虧損，相關項目已被列入酒店分部的EBITDA中「其他」明細項下。「其他」之增加乃主要由於新增管理的酒店的營運改善，致令2017年上半年酒店管理費收入增加。於2017年上半年間，由於香港酒店的表現有所改善，作為LHI承租人所產生的虧損亦因而下降。

請注意以下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

於2017年上半年，該酒店的房間收益錄得40%增長。此乃受惠於2016年第三季完成110間客房的裝修後，令可出租客房數量有所增加。經過裝修的客房亦有助提升該酒店的平均房租12%。然而，儘管上半年有更多客房售出，入住率卻下跌9個百分點，此乃由於可出租客房數量增加，因而令用作計算入住率的分母增大所致，餐飲收益因宴會餐飲業務增長而上升9%。

北美洲

波士頓朗廷酒店

雖然入住率於2017年上半年因企業旅客的需求放緩而錄得2個百分點的跌幅，惟期內該酒店戰略性地針對高收益零售休閒旅客，令該酒店於2017年上半年的平均房租增幅達3%。餐飲收益上升7%則有賴餐飲需求增長所致。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

由於企業及零售旅客的需求疲弱，令該酒店面對充滿挑戰的市況。儘管如此，該酒店於2017年上半年，仍能維持高收益企業團體業務，這有助該酒店於2017年上半年的平均房租推升2%。期內入住率下跌4個百分點。2017年上半年餐飲收益下跌10%，此乃由於企業會議及研討會的餐飲業務下滑所致。

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，該酒店確立了其成為芝加哥最豪華酒店之一的地位。這有助該酒店於2017年上半年間隨著會議活動增長，獲取更多市場份額。平均房租於2017年上半年間上漲4%，而入住率亦同時上升6個百分點。餐飲收益上漲13%，乃受惠於餐飲業務增長。

紐約第五大道朗豪酒店

於本年上半年間，該酒店受惠於零售及企業旅客的需求改善，2017年上半年的入住率上升8個百分點。由於期內競爭依然激烈，平均房租僅上漲0.4%。於2017年上半年，餐飲收益下跌32%，此乃由於宴會業務受到裝修工程的噪音干擾及酒吧區改建為零售租賃空間的影響所致。將出租率較低的套房拆分為20間客房的改建工程已於2017年6月完成，使計入存貨的客房數量淨額增加18間。

多倫多 Chelsea 酒店

鑑於今年上半年市內的會議活動頻繁，該酒店於期內戰略性地針對高收益的企業及團體旅客，令該酒店於2017年上半年的平均房租上調9%。儘管2017年上半年內專注於推高房租，該酒店於今年上半年的入住率卻僅可維持平穩。餐飲收益上漲15%，這有賴企業會議及活動的宴會餐飲業務更趨強勁所致。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

縱使企業旅客的需求有所增長及改善，有助該酒店調高房租，惟有關改善卻被零售旅客需求放緩所抵銷。因此，於2017年上半年，入住率略跌0.8個百分點。而期內平均房租則上漲2%。由於飲食及餐廳業務有所改善，餐飲收益因此上漲11%。

悉尼朗廷酒店

自從該酒店完成大規模裝修後重新開業以來，業務持續改善，令該酒店的入住率顯著提升，於2017年上半年上升13個百分點。儘管主要的貢獻來自零售旅客，但由於房租略為下降，致今年上半年的平均房租下跌1%。期內餐廳業務下滑，故此餐飲收益下跌18%。

奧克蘭朗廷酒店

由於今年上半年市內舉行若干大型會議活動，故企業旅客對該酒店的需求甚為殷切。該酒店的策略以高回報的企業及休閒旅客為目標，這有助該酒店於2017年上半年的平均房租提升19%，入住率上升3個百分點。餐飲收益上漲3%，乃由於宴會及飲食業務增長所帶動。

中國

上海新天地朗廷酒店

於2017年上半年間，企業旅客需求依然疲弱，而該酒店持續專注於零售休閒業務。隨著該酒店的入住率提高，於2017年上半年上漲1個百分點，惟期內平均房租下跌1%，令2017年上半年客房方面表現穩定。另一方面，今年上半年期間餐飲收益大幅增長31%。該升幅乃由於中餐廳在今年榮獲米芝蓮三星評級，令業務增長所帶動。

上海虹橋康得思酒店

該酒店於2017年5月試業，提供144間客房（總數為396間客房）及主要餐飲場所。首個營運月份表現令人鼓舞，我們預計在酒店全面開業時業務將獲得增長勢頭。

酒店管理業務

於2017年6月底，酒店管理組合中共有七間酒店，約2,200間客房。該組合最近新增的酒店為已於去年開業擁有249間客房的海口朗廷酒店。目前旗下設有一連串酒店管理項目，數量將自2018年起逐步增加。

2. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2017年上半年按年上升9.2%至6.242億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派上升7.2%，同時我們於該產業信託所持權益由2016年6月底的62.81%增加至2017年6月底的65.62%，故分派收入上升12.3%至4.474億港元。由於在2017年上半年冠君產業信託的淨物業收入增長被代理租賃佣金收入減少所抵銷，2017年上半年來自冠君產業信託的整體管理費收入仍按年上升2.0%至1.768億港元。

	截至6月30日止六個月		
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	447.4	398.4	12.3%
管理費收入	176.8	173.3	2.0%
來自冠君產業信託總收入	624.2	571.7	9.2%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2017年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

花園道三號於2017年上半年繼續錄得續租租金上調，將物業租金收益推高至5.96億港元，較2016年上半年增加5.1%。相對2016年12月31日的每平方呎現收租金78.20港元（按可出租面積計算），2017年6月30日的現收租金增至每平方呎84.65港元。花園道三號的出租率由2016年12月

31日的95.9%下降至2017年6月30日的92.4%。物業收益淨額增加7.5%至5.37億港元。

朗豪坊辦公大樓

於2017年上半年的租金收益總額為1.75億港元，較2016年上半年的1.59億港元增加9.9%。由於報告期間只有少數租約續期，於2017年6月30日現收租金微升，達歷史新高的每平方呎39.98港元（按建築面積計算）。出租率保持於97.5%的高水平。物業收益淨額增加1.63億港元，較2016年上半年的1.44億港元上升13.0%。

朗豪坊商場

商場租金收益於報告期間輕微增長3.8%至4.12億港元，去年上半年則為3.97億港元。基本租金與分成租金均錄得增長。基本現收呎租於2017年6月30日增至每平方呎178.79港元（按可出租面積計算），於2016年12月31日為每平方呎178.74港元。分成租金增加700萬港元至4,100萬港元（2016年：3,400萬港元），主要由於美容業租戶表現理想。物業收益淨額增至3.64億港元，較2016年上半年的3.51億港元上升3.9%。

3. LHI的分派收入

按法定會計基準，我們於LHI的投資被分類為附屬公司，其業績需於本集團的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2017年上半年，儘管LHI宣布的每股份合訂單位分派因較高的繳稅現金及利息支出而下降12%，但由於我們於2017年持有更多可享有分派的單位，我們來自LHI的分派收入僅下降6.6%。於2017年，我們就持有的5,000萬個股份合訂單位放棄分派權益，與2016年放棄分派的股份合訂單位數目相比減少50%。請留意，我們持有的所有股份合訂單位將於2018年起享有收取分派的權利。

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年	2016年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	127.8	136.8	-6.6%

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2017年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

	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)	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016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	498	85.6%	84.2%	2,086	2,078	1,787	1,749
香港康得思酒店	661	650	91.6%	85.4%	1,590	1,610	1,456	1,374
香港逸東酒店	465	465	96.9%	92.2%	945	963	915	888

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店在2017年上半年接待的中國內地旅客增加18.7%，但升幅被來自其他亞洲國家、歐美等其他主要市場的旅客減少所抵銷。2017年上半年

該酒店餐飲業務的收入按年上升2.0%，乃由於唐閣連續兩年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，加上Bostonian業務改善所致。惟宴會業務於2017年上半年仍然疲弱。

香港康得思酒店

香港康得思酒店方面，除來自中國內地的旅客人數增長外，來自歐美等其他主要市場的旅客大多亦有增長。旅客人數全面上升，部分原因是去年入住率於農曆新年期間受到附近示威活動的負面影響，產生較低基數所致。2017年上半年餐飲業務的收入亦按年增長4.2%，乃因宴會業務有所改善，加上全天候餐廳The Place 經去年修繕後業務亦見增長所致。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2017年上半年接待的中國內地旅客亦見增加，按年上升17.3%。來自歐美及其他亞洲國家等其他主要市場的旅客大多亦有增長。儘管中餐廳榮獲米芝蓮一星評級令業務有所改善，於2017年首六個月，餐飲業務收入按年下降13.0%，此乃因為該酒店有序減少2017年上半年的宴會預訂，以為原訂於2017年第一季開始對宴會廳進行大規模修繕作準備。

4. 投資物業

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	69.1	69.8	-1.0%
逸東軒住寓	26.2	24.4	7.4%
其他 [^]	18.5	24.8	-25.4%
	113.8	119.0	-4.4%
租金淨收入			
鷹君中心	67.6	68.1	-0.7%
逸東軒住寓	17.0	14.8	14.9%
其他 [^]	1.8	4.3	-58.1%
	86.4	87.2	-0.9%

[^] 位於美國的2700 Ygnacio物業之租金收入已計入「其他」一項下，而該物業已於2017年年初出售。

於2017年上半年，投資物業之整體租金淨收入下調0.9%至8,640萬港元，此乃主要由於美國寫字樓

物業之租金收入貢獻減少，其已計入「其他」一項下，而該物業已於2017年年初出售。

鷹君中心

	於期末		變動
	2017年6月	2016年6月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	97.2%	98.2%	-1.0個百分點
平均現收呎租	66.3港元	65.4港元	1.4%
零售(按可出租面積計)			
出租率	99.4%	99.4%	-
平均現收呎租	98.4港元	98.2港元	0.2%

鷹君中心寫字樓的出租率輕微下降，乃由於有較多的地方預留作集團內部擴充之用，該等地方將於2017年下半年被集團所佔用。否則，與去年相比，鷹君中心於2017年6月底的出租率將保持穩定。雖然2017年上半年寫字樓市值租金上漲，但由於寫字樓續約不足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1.4%，由2016年6月每平方呎65.4港元增加至2017年6月每平方呎66.3港元。

主要由於有額外地方預留作集團擴充之用，鷹君中心於2017年上半年的租金總收入輕微減少1%至6,910萬港元，而租金淨收入則減少0.7%至6,760萬港元。

逸東軒住寓

	截至6月30日止六個月		變動
	2017年	2016年	
(按總樓面面積計)			
出租率	83.1%	75.3%	7.8個百分點
平均淨現收呎租	30.9港元	31.2港元	-1.0%

來自企業客戶的需求增加，有助該物業組合的出租率由2016年上半年的75.3%提升至2017年上半年的83.1%。藍塘道的住寓在企業客戶方面強勁復甦，山村道的住寓在企業及醫療界別客戶方面均表現理想。同時，灣仔峽道的住寓企業業務強勁，抵銷了休閒客戶的需求放緩。然而，由於

競爭仍然激烈，平均呎租持續受壓。三幢服務式住寓於2017年上半年的平均淨現收呎租輕微下調，較2016年上半年的每平方呎31.2港元下調1%至每平方呎30.9港元(按總樓面面積計)。2017年上半年租金總收入按年增長7.3%至2,620萬港元，而2017年上半年租金淨收入則按年增長14.6%至1,700萬港元。

5. 其他業務營運收入

本集團其他業務營運收入包括美國基金以及大連的合營項目的資產管理費收入、物業管理及保修收入、貿易及採購附屬公司之貿易收入，以及證券組合或其他投資的股息收入。

於2017年上半年，本集團的其他業務營運收入上升24.1%至1.373億港元，當中3,570萬港元是我們所投資之中國基金的一次性分派中所佔的份額，中國基金由中國東方管理，旨在向中國公司提供融資。至於本集團作為美國基金資產管理人的資產管理費收入，請參照美國基金之討論。

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2017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，該基金已出售三幢寫字樓，並取得可觀回報。該基金仍持有的其他項目的進度如下：

三藩市 *The Austin*

該幅位於三藩市1545 Pine Street的地皮是於2015年1月以2,100萬美元收購。該地皮鄰近時尚的Polk Street地區，毗鄰為Nob Hill及Pacific Heights傳統豪宅地段，距離科技發展蓬勃的Mid-Market區不遠。該發展項目的總樓面面積約為135,000平方呎，將包括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，預計約為9,000萬美元。該地皮已於2016年第一季開始施工，並於同年11月進行建築物平頂儀式。該項目預計將於2017年下半年完工。自2017年第一季起，已正式向經紀及買家團體推出住宅單位。截至目前，該項目已獲得買家熱烈反應，於2017年7月底在100個單位中約有三分之一經已預售，而且售價高於相鄰地區的項目。

馬里布 *Cavalleri*

我們已於2015年9月以6,200萬美元完成收購加州馬里布的住宅物業。該項目之策略為將其68個出租住寓單位重新定位為高端待售住寓。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，監管發展的設定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。自2016年第二季起，翻新工程已在接管所有單位後開始。Cavalleri的翻新工程預計將在2017年年底完成。該項目已經推出市場，截至目前，附近地區的個別買家的興趣未見積極，但由於其高品質及位處黃金地段，該基金亦將以其他類別的買家，包括機構投資者及海外買家為主要目標。

西雅圖 *Dexter Horton*

美國基金收購的西雅圖寫字樓物業，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，可出租面積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1.245億美元收購該幢物業。當該基金透過重組租戶組合，以引入更多能支付較高租金的科技業租戶，成功完成該幢物業的增值策略後，該基金自今年7月底起開始推售該物業。

於2017年上半年，本集團已將2,690萬港元（2016年上半年：2,410萬港元）的美國基金資產管理費入賬，並計入「其他業務營運收入」一項內。

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面積208,820平方呎的優質住宅地皮。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，每平方呎折合為3,300港元，是鄰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，並已預留興建合共700至800個住宅單位的豪宅發展項目。

於開發進度方面，項目的一般建築圖則已於2016年1月獲建築事務監督批准。地庫及地基建設工程已於2017年7月完成，並於隨後展開上部結構工程。該項目預計於2020年初竣工。總投資成本，包括已就該地皮支付的24.12億港元，預計約為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個高級住寓單位和一幢約有360間客房的豪華酒店。本集團持有該項目的權益、投資該項目的優先股，並同時擔任項目經理。該項目分兩期發展，第一期包括約800個住寓單位，而第二期則包括餘下的住寓單位及酒店部分。截至2017年6月底，本集團佔該項目的淨資產值（包括已向該項目投資6.04億港元以享有固定回報率的優先股）為10.92億港元。

由於預期該整個第一期發展將於2018年完全竣工，第一期800個住寓單位將分期完工。預售單位將於完工後交付買家。由於該項目第一期發展即將完成，因此有關策略在於銷售已竣工並配有設備的豪華住寓，原因是有意置業人士可能會為附設備的住寓支付溢價。

於2017年上半年間，第一批預售住寓中的15個住寓單位經已完工並交付予買家，致令2017年6月底已出售住寓的累積數目達至242個。儘管於2017年上半年該15個住寓單位的交付錄得毛利，但因支付行政與市場營銷開支以及預計中的土地增值稅撥備非按比例計提而由盈轉虧。因此，2017年上半年我們於該項目中的權益錄得除稅後虧損1,500萬港元。我們所佔虧損已計入本集團本年度上半年核心溢利中的「應佔合營公司業績」一項內。

日本

東京酒店重建項目

本集團在2016年6月以222億日圓作價完成收購位於東京六本木區的酒店重建地皮。該地皮的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。本年年初，我們獲悉一幅樓面面積為111平方米，位於我們已收購地皮毗鄰的小型地皮透過私人銷售程序開售。據我們的研究顯示，該地皮可與我們已收購的地皮合併，藉著擴大發展規模而提高效益，因此我們同意以作價4.7億日圓購入。至於發展進度方面，我們去年收購的較大地皮的拆遷工程經已竣工。然而，該較小地皮的拆遷工程將隨著2017年年底完成收購並獲得管有權後展開。與此同時，該酒店的發展計劃現正重新設計，以計及收購鄰近地皮的額外規模。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座位於東京市中心擁有250間客房的旗艦朗廷酒店。總投資成本，包括支付該兩幅地皮的227億日圓，預計約為490億日圓，並將主要以低息銀行貸款撥付。

美國

華盛頓特區酒店重建項目

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時尚品牌，對象以較年輕和着重社交生活的旅客為主。酒店設計將迎合目標旅客在住宿方面更富互動性的強烈素求。除了提供更多開放及公共空間外，亦將有體現現代旅客渴求不斷變化的合作空間。該翻新工程已於2017年第一季度展開，大部份工程將於2017年年底完成。預計該酒店會於2018年年初試業，較原先預計的2017年年底試業稍為延遲。

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

本集團於2015年5月以1,980萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Mid-Market區最後一幅空置地皮，並面向三藩市大會堂，鄰近有多個文化場地。該Central Market地區近年迅速轉型，吸引科技公司如Twitter、Uber及Square Dolby之環球總部駐足該地。該用地已預留作發展「逸東」酒店，總樓面面積約為125,000平方呎。預期該酒店落成後將擁有150間客房，並設有協同工作空間。待該市規劃部門批出該酒店發展權後，項目即可施工。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，我們期望該發展批文將於今年內批出，該項目於2018年開始施工，該酒店擬於2021年開業。

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

555 Howard Street為一個綜合發展項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市市中心新興中央商業區的South of Market (SOMA)區。本集團於2015年4月以4,560萬美元作價完成收購該幅總樓面面積估計約430,000平方呎的未命名土地。預期該項目將包括擁有約240間客房的豪華朗廷酒店及約65間合共100,000淨平方呎可供出售的住寓。我們已委任國際知名的建築設計師Renzo Piano Building Workshop 與著名的加州建築師Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。

隨著該市規劃部門已批准該項目的初步設計，現正將該設計進行微調，以進一步增加樓面面積的使用率。該項目計劃於2018年施工，並預期於2021年竣工。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團於2016年12月以1,800萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店，但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積以及將一些住宅或商業元素注入該項目的可能性，從而進一步增加該項目在財務上的吸引力。

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2017年6月30日的綜合借貸淨額為218.93億港元，較2016年12月31日增加3.04億港元。增加主要是動用額外的貸款供日本、香港及中國的發展項目使用。

股東應佔權益按本集團於2017年6月30日進行專業估值的投資物業及本集團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595.76億港元，較2016年12月31日的558.47億港元增加37.29億港元。增加主要來自本期間溢利。

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65.62%、62.11%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2017年6月30日的槓桿比率為23.8%。由於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2017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	613	613
冠君產業信託	13,693	–
LHI	6,575	–
美國基金	1,012	–
借貸淨額	21,893	613
本集團股東應佔借貸淨額	14,188	613
本集團股東應佔權益	59,576	68,622
淨槓桿比率 [^]	23.8%	0.9%

[^] 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2017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302.64億港元。於2017年6月30日，外幣總借貸相等於100.24億港元，其中相等於35.63億港元或36%為定息貸款。

財務支出

本期間綜合財務支出淨額（包括在建工程的資本化借款費用）為3.05億港元。於報告期日，整體利息覆蓋比例為5.6倍。

流動資金及借貸到期概要

於2017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97.43億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2017年6月30日，未償還總借貸的到期概要如下：

1年或以下	2.6%
1至2年	19.8%
3至5年	61.3%
5年以上	16.3%

資產抵押

於2017年6月30日，本集團賬面總值約為586.66億港元（2016年12月31日：549.23億港元）的物業及780萬港元的港元存款（2016年12月31日：6.31億港元的美元和港元存款）已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2017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78.53億港元（2016年12月31日：31.35億港元），其中已簽約為7.81億港元（2016年12月31日：4.42億港元）。

於2017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）（2016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）（2016年12月31日：4,600萬美元）。

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

由於對全球經濟前景可能有重大影響的若干主要政治問題仍未解決，我們會保持審慎態度應對近期環球經濟變化。我們的業務於今年上半年表現平穩。然而，若干仍未解決的政治問題可能迅速演變並升級，以致可能對目前的商業環境造成負面影響。此外，美國聯邦儲備局的縮減資產負債表計劃可能令其貨幣政策收緊，此舉將推升利率，從而打擊消費者及投資者信心。因此，我們必須保持警惕，並隨時準備應對任何業務放緩的情況。

鑑於鷹君中心部份寫字樓面積已撥作內部擴張之用，未能貢獻租金收入，故與上半年期間相比，於2017年下半年投資物業的總租金收入將有所下調。

我們投資於中國基金獲得的一次性分派收入於2017年上半年入賬後，來自其他業務營運收入將於2017年下半年有所下跌。除該一次性收入之影響外，與上半年期內所錄得相比，預期於2017年下半年其他業務營運的收入將趨向穩定。

在酒店分部方面，於2017年下半年，海外酒店的EBITDA仍表現不一。鑑於上海虹橋康得思酒店的業務持續改善，該酒店的收入於2017年下半年將進一步上升。但由於該酒店的入住率仍在改善中，於2017年將出現虧損。與此同時，我們經裝修的酒店以及位於舉辦大型會議活動的城市中的酒店仍然保持良好增長勢頭，雖然我們亦有若干酒店是面對著充滿挑戰的市場環境。

至於冠君產業信託方面，寫字樓物業組合的續租租金增長預期可於2017年下半年持續，惟朗豪坊商場的基本租金有下調壓力。

至於LHI方面，香港逸東酒店的大堂、宴會廳及餐飲區於2017年7月開始進行大規模翻新，此舉將導致該酒店的所有餐飲業務於2017年下半年幾近停頓。同時，利息開支增加及繳稅現金上升將持續對2017年下半年的可供分派收入產生影響。

儘管中期地緣政治風險及潛在阻力有所上升，但我們過去多年來奉行的審慎及有針對性的拓展策略，將會推動本集團未來的盈利增長。此外，我們擁有穩健的資產負債表以及強勁的經常性現金流，讓我們能隨時在資產價值被壓抑的市場增加投資。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2017年8月24日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2016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，70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。於過去兩年，曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited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。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，97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、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母，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，69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

董事簡介

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曾為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，65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講座教授。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。他曾為長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事及領展管理有限公司（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。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，68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，69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曾為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

董事簡介

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，49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，75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，80歲，本公司執行董事及多間附屬公司之董事。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，69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2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，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，65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，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，32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。彼亦為財務委員會委員。羅先生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、鷹君發展及策劃管理有限公司、Eagle Property Management (CP) Limited、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation及Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC.。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。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

董事簡介

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，65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 (US) Real Estate GP, LLC。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，55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。彼為財務委員會委員，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。本公司於回顧期內一直遵守載於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。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

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。彼於本公司及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於第33、35及36頁之權益披露一節內。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2017年的董事發展計劃。

循規政策及程序

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。

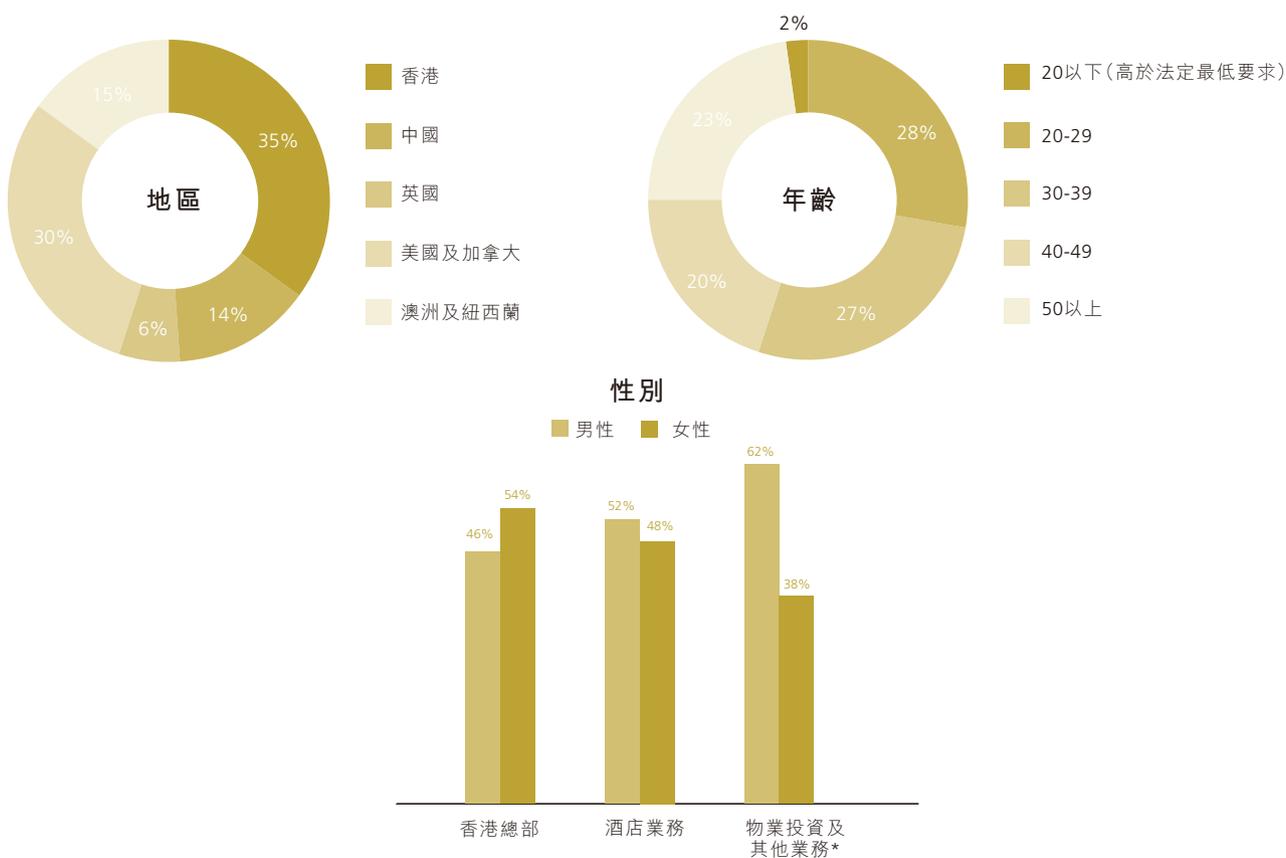
企業社會責任

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2017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，增加約7%至6,540名（2016年：6,111名），該增長主要是為準備上海虹橋康得思酒店於2017年5月試業令員工數目增加。以下圖表為本集團於2017年6月30日僱員之組成及職能分佈：



* 其他業務主要包括建築材料銷售、酒樓經營、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務。

本集團重視溝通及提倡團隊精神，並致力促進對話、團隊合作，以及讓員工保持工作與生活平衡。我們定期舉辦社交活動以促進本集團各部門、營運單位及各職級員工之間的溝通及凝聚力。這些活動包括：

- (a) 由主席主持的高層員工會議，簡介本集團近期的業務發展；
- (b) 備設小食款待的部門會議，好讓每名僱員可與主席輕鬆對話；及
- (c) 由主席及／或執行董事主持的行政人員午餐會，促進本集團香港高層管理人員交流意見。

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。具透明度的創意平台「鷹君創新計劃」於2014年推出，供僱員貢獻不同領域的創新想法，包括但不限於本集團的程序改進、提升生產力、服務提升、產品改善及營銷推廣。

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」計劃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。

集團酒店分部自2015年提出了全新的遠景、使命、目標及信念(VMOV)，其目標是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。

酒店分部持續透過「First60」認證課程向所有員工灌輸並推廣企業文化。該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。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。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。

自2015年起，集團酒店分部的總部高層管理團隊於酒店主持了領導簡報會議，闡述公司整體的商業模式、營運模式及領導期望，酒店管理團隊不僅有機會直接從高層管理團隊了解公司理念及期望，亦可進行交流令酒店變得更成功，以及引領酒店邁向我們的遠景。酒店分部亦於2017年7月舉辦「環球總經理會議」，以推動我們的酒店成就卓越。

我們推出一系列員工參與計劃，向全球逾5,000名員工傳授VMOV，該等計劃聚焦於四組主要持份者：同事、賓客、投資者及世界。繼成功舉行三項以同事、環保及「以賓客為本」為主題的大型員工參與活動後，另一項將於2017年舉辦的大型活動亦會以投資者參與為主題。

我們的酒店分部自2010年至2018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及香港社會服務聯會嘉許為2016年「十八區關愛僱主」。

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2017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2017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2017年6月30日，本公司已發行合共687,774,038股股份。較之於2016年12月31日，期內合共增發10,304,203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3,283,000股新股份。由此所得的資金總額為89,432,440港元。
- 於2017年6月22日，根據有關2016年度末期股息之以股代息安排，以每股35.94港元之價格發行合共7,021,203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2017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2017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2017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	49,167,440		
	受控制公司之權益	公司權益	75,721,545 ⁽¹⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851 ⁽²⁾		
	酌情信託成立人	信託權益	60,009,418		
	實益擁有人	購股期權	1,325,000	416,068,254	60.49
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,085,008		
	受控制公司之權益	公司權益	5,033,234 ⁽³⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851 ⁽²⁾	235,963,093	34.31
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	10,000	0.00
王子漸	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	555,083		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	500,000	230,899,934	33.57

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⁾
羅慧端	實益擁有人	個人權益	1,722,416		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851 ⁽²⁾		
	實益擁有人	購股期權	200,000	231,767,267	33.70
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	229,844,851 ⁽²⁾	229,845,144	33.42
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 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	229,844,851 ⁽²⁾	266,973,057	38.82
羅俊謙	實益擁有人	購股期權	375,000	375,000	0.05
簡德光	實益擁有人	個人權益	2,200,585		
	實益擁有人	購股期權	1,300,000	3,500,585	0.51
朱錫培	實益擁有人	個人權益	91,202		
	實益擁有人	購股期權	810,000	901,202	0.13

附註：

- (1) 該等權益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) 該等229,844,851股股份乃由一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生、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5,033,234股股份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，而羅慧端女士為其中一間該等公司之董事。
- (4) 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。
- (5) 該百分比乃根據本公司於2017年6月30日之已發行總數687,774,038股股份計算。

於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

冠君產業信託（「冠君產業信託」）

冠君產業信託（股份代號：2778），根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，被視為

本公司的附屬公司。於2017年6月30日，本集團擁有冠君產業信託65.62%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2017年6月30日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽⁴⁾
羅嘉瑞	21,694,000 ⁽¹⁾	0.37
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

- (1) 於該等21,694,000個基金單位當中：
 - (i) 2,579,000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；及
 - (ii) 19,115,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 羅鷹瑞醫生持有239,000個冠君產業信託基金單位之個人權益。
- (3) 朱錫培先生持有8,000個冠君產業信託基金單位之個人權益。
- (4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2017年6月30日之已發行總數5,811,998,520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2017年6月30日，本集團持有朗廷酒店

投資62.11%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2017年6月30日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份 合訂單位之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	54,233,500 ⁽¹⁾	2.61
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	150,000 ⁽³⁾	0.01
羅慧端	280,000 ⁽⁴⁾	0.01
羅鷹瑞	320,000 ⁽⁵⁾	0.02

附註：

- (1) 於該等54,233,500個基金單位當中：
 - (i) 8,073,500個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 2,060,000個股份合訂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；及
 - (iii) 44,100,000個股份合訂單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (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，而羅慧端女士為其中一間該等公司之董事。
- (3) 王于漸教授持有150,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (4) 羅慧端女士持有280,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (5) 羅鷹瑞醫生持有320,000個朗廷酒店投資股份合訂單位之個人權益。
- (6) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2017年6月30日之已發行總數2,078,796,339個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2017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2017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2017年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2017年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
08/03/2012	533,000	-	(416,000)	(117,000)	-	09/03/2014-08/03/2017	23.20
06/06/2013	1,673,000	-	(685,000)	-	988,000	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014	1,627,000	-	(499,000)	-	1,128,000	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	3,522,000	-	(1,683,000)	-	1,839,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
14/03/2016	4,122,000	-	-	(140,000)	3,982,000	15/03/2018-14/03/2021	25.70
14/03/2017	-	5,344,000 ⁽²⁾	-	(46,000)	5,298,000	15/03/2019-14/03/2022	37.15
合共	11,777,000	5,344,000	(3,283,000)	(303,000)	13,535,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2017年6月30日止六個月內，向董事及其聯繫人，以及本集團合資格僱員授予之購股期權分別為1,980,000份及3,364,000份。
- (3) 截至2017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2017年3月14日授予日期前（即2017年3月13日）之收市價為37.10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36.62港元）。

權益披露

於2017年3月14日，以下本公司之執行董事獲授1,850,000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2017年3月15日至

2019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)	670,000	5,125,500
羅啟瑞(副董事總經理)#	100,000	765,000
羅孔瑞	100,000	765,000
羅慧端	100,000	765,000
羅俊謙	200,000	1,530,000
簡德光(總經理)	380,000	2,907,000
朱錫培	300,000	2,295,000

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第75頁簡明綜合財務報表附註27內。

在本公司於2017年5月10日舉行之2017年股東周年大會結束時退任。

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2017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2017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2017年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	11/03/2015	655,000	-	(655,000)	-	26.88	37.08	
	14/03/2016	655,000	-	-	655,000	25.70	-	
	14/03/2017	-	670,000	-	670,000	37.15	-	
		1,310,000	670,000	(655,000)	-	1,325,000		
羅孔瑞	08/03/2012	100,000	-	(100,000)	-	23.20	37.08	
	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	-	
	14/03/2017	-	100,000	-	100,000	37.15	-	
		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2017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2017年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅慧端	06/06/2013	100,000	-	(100,000)	-	-	31.45	37.08
	27/02/2014	100,000	-	(100,000)	-	-	26.05	37.08
	11/03/2015	100,000	-	(100,000)	-	-	26.88	37.08
	14/03/2016	100,000	-	-	-	100,000	25.70	-
	14/03/2017	-	100,000	-	-	100,000	37.15	-
		400,000	100,000	(300,000)	-	200,000		
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	-
	14/03/2017	-	200,000	-	-	200,000	37.15	-
		175,000	200,000	-	-	375,000		
簡德光	06/06/2013	300,000	-	(300,000)	-	-	31.45	37.08
	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	-
	14/03/2017	-	380,000	-	-	380,000	37.15	-
		1,220,000	380,000	(300,000)	-	1,300,000		
朱錫培	08/03/2012	90,000	-	(90,000)	-	-	23.20	37.08
	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	-
	14/03/2017	-	300,000	-	-	300,000	37.15	-
			600,000	300,000	(90,000)	-	810,000	

權益披露

	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2017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2017年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
本公司董事之聯繫人 ⁽⁶⁾	08/03/2012	108,000	-	(108,000)	-	-	23.20	37.08
	06/06/2013	108,000	-	-	-	108,000	31.45	-
	27/02/2014	110,000	-	-	-	110,000	26.05	-
	11/03/2015	170,000	-	-	-	170,000	26.88	-
	14/03/2016	152,000	-	-	-	152,000	25.70	-
	14/03/2017	-	230,000	-	-	230,000	37.15	-
		648,000	230,000	(108,000)	-	770,000		
合資格僱員 (除本公司董事及 其聯繫人外)	08/03/2012	235,000	-	(118,000)	(117,000)	-	23.20	37.08
	06/06/2013	970,000	-	(285,000)	-	685,000	31.45	37.08
	27/02/2014	897,000	-	(399,000)	-	498,000	26.05	37.08
	17/03/2014	300,000	-	-	-	300,000	27.55	-
	11/03/2015	2,017,000	-	(928,000)	-	1,089,000	26.88	37.08
	14/03/2016	2,505,000	-	-	(140,000)	2,365,000	25.70	-
	14/03/2017	-	3,364,000	-	(46,000)	3,318,000	37.15	-
		6,924,000	3,364,000	(1,730,000)	(303,000)	8,255,000		

附註：

(1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

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。

於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。

(2) 截至2017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2017年3月14日授予日期前(即2017年3月13日)之收市價為37.10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36.62港元)。

(6) 羅啟瑞先生在本公司於2017年5月10日舉行之2017年股東周年大會結束時退任，彼の權益於其退任當日被重新分類為本公司董事之聯繫人權益。

主要股東於股份之權益

下列為於2017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	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	289,395,498 ⁽¹⁾	42.08
Powermax Agents Limited	170,489,954 ⁽²⁾	24.79
Surewit Finance Limited	40,922,984 ⁽³⁾	5.95
Eagle Guardian Limited	37,713,112 ⁽⁴⁾	5.48
Adscan Holdings Limited	35,628,206 ⁽⁵⁾	5.18

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2017年1月3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2017年6月30日：
 - (i) 229,844,851股股份(佔本公司已發行股本33.42%)由HITL之名義以酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、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) 60,009,418股股份(佔本公司已發行股本8.73%)以HITL之名義以另一酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等170,489,954股股份已包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Surewit Finance Limited由HITL以一酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等40,922,984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2017年6月30日之已發行總數687,774,038股股份計算。

除上文所披露者外，截至2017年6月30日，並無其他人士(除本公司董事或行政總裁於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於第33及34頁)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡

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

簡明綜合財務報表審閱報告

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43至81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2017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。本行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

2017年8月24日

簡明綜合收益表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	4,216,642	4,180,155
商品及服務成本		(2,312,772)	(2,355,004)
折舊前經營溢利		1,903,870	1,825,151
折舊		(298,912)	(294,989)
經營溢利		1,604,958	1,530,162
投資物業之公平值變動		4,432,739	1,815,790
衍生金融工具之公平值變動		(114,090)	(72,971)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		22,460	(14,958)
其他收益		115,293	67,703
行政及其他費用		(215,135)	(210,576)
財務成本	5	(313,222)	(367,462)
應佔合營公司業績		(15,866)	(22,078)
應佔聯營公司業績		182	48
除稅前溢利	6	5,517,319	2,725,658
所得稅	7	(215,666)	(283,697)
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)		5,301,653	2,441,961
應佔期內溢利：			
公司股東		3,685,732	1,492,012
非控股權益		34,025	249,267
		3,719,757	1,741,279
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		1,581,896	700,682
		5,301,653	2,441,961
每股盈利：	9		
基本		5.37港元	2.21港元
攤薄		5.35港元	2.21港元

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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)	5,301,653	2,441,961
其他全面收益(支出)：		
期後可重新分類至損益之項目：		
持作可出售投資之公平值收益(虧損)	94,697	(61,218)
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	(1,518)	(1,166)
海外營運折算所產生之匯兌差額	286,566	(37,820)
應佔合營公司之其他全面收益(支出)	22,179	(12,956)
應佔聯營公司之其他全面收益	20,780	8,312
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(82,168)	82,930
公平值調整重新分類至損益	(13,547)	(6,206)
期內其他全面收益(支出)(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	326,989	(28,124)
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)	5,628,642	2,413,837
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	4,040,839	1,435,351
非控股權益	38,848	249,205
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	4,079,687	1,684,556
	1,548,955	729,281
	5,628,642	2,413,837

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	77,503,065	73,046,520
物業、廠房及設備	10	19,288,676	18,611,570
合營公司權益	11	1,190,043	1,067,143
聯營公司權益	12	98,286	80,886
持作可出售投資	13	1,039,541	1,276,988
應收票據及貸款	14	288,184	265,460
衍生金融工具	21, 22	18,721	64,203
		99,426,516	94,412,770
流動資產			
物業存貨	15	4,058,229	3,638,112
存貨		93,715	105,768
應收賬款、按金及預付款項	16	1,101,365	963,492
應收票據及貸款	14	23,226	–
按公平值列入損益之財務資產	17	269,174	299,361
衍生金融工具	21	–	9,951
可收回稅項		446	3,777
已抵押銀行存款	18	7,849	631,489
受限制現金		9,607	289,953
銀行結存及現金		8,353,527	5,857,951
		13,917,138	11,799,854
分類為持作可出售之資產	19	–	116,310
		13,917,138	11,916,164
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	20	3,369,297	3,476,088
衍生金融工具	21	1,371	–
稅項準備		329,062	191,070
應付分派		234,386	240,286
一年內到期借貸	23	771,717	2,495,416
		4,705,833	6,402,860
流動資產淨值		9,211,305	5,513,304
總資產減流動負債		108,637,821	99,926,074

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	21, 22	89,626	247
一年後到期借貸	23	24,718,363	21,879,695
中期票據	24	4,607,269	3,814,384
遞延稅項		1,334,676	1,303,566
		30,749,934	26,997,892
資產淨值		77,887,887	72,928,182
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	343,887	338,735
股份溢價及儲備		59,232,245	55,508,577
		59,576,132	55,847,312
非控股權益		(397,989)	(353,623)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人 應佔資產淨值		59,178,143	55,493,689
		18,709,744	17,434,493
		77,887,887	72,928,182

簡明綜合權益變動表

截至2017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		總計 港幣千元
	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	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元	持有人應佔 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	641,548	54,974,193	18,068,925	73,043,118
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,492,012	1,492,012	249,267	1,741,279	700,682	2,441,961	
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	48,125	-	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)	-	(61,218)	
持作可出售投資於出售時 之重新分期調整	-	-	(1,166)	-	-	-	-	-	-	-	(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)	-	(37,820)	
應佔聯營公司之 其他全面收益	-	-	8,312	-	-	-	-	-	-	-	8,312	-	8,312	-	8,312	
應佔合營公司之 其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(12,956)	-	-	-	(12,956)	-	(12,956)	-	(12,956)	
期內全面收益(支出)總額	-	-	(54,077)	-	-	-	(50,650)	-	48,125	(59)	1,492,012	1,435,351	249,205	1,684,556	729,281	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)	-	(1,649,410)	
發行股份溢價	5,859	325,111	-	-	-	-	(17,410)	-	-	-	313,560	-	313,560	-	313,560	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(8,392)	-	-	8,392	-	-	-	-	-	
發行股份開支	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)	
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	6,536	-	-	-	6,536	-	6,536	-	6,536
增加於附屬公司之 權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,889)	-	(57,889)	41,837	(16,052)	(23,479)	(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d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,766	243,766	-	243,766
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(434,508)	(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	745,968	55,122,627	18,538,826	73,661,453

簡明綜合權益變動表

截至2017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		總計 港幣千元
	股本	股份溢價	投資 重估儲備	物業 重估儲備	資本 贖回儲備	已繳入 盈餘	匯兌儲備	購股期權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控權權益	總權益	持有人應佔	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註a)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於2017年1月1日	338,735	5,241,820	32,027	23,109	3,054	400,965	(920,321)	40,150	19,681	8,117,271	42,550,821	55,847,312	(353,623)	55,493,689	17,434,493	72,928,182
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,685,732	3,685,732	34,025	3,719,757	1,581,896	5,301,653
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(62,774)	-	-	-	(62,774)	-	(62,774)	(32,941)	(95,715)
持作可出售投資之 公平值收益	-	-	94,697	-	-	-	-	-	-	-	-	94,697	-	94,697	-	94,697
持作可出售投資於出售時 之重新分類調整	-	-	(1,518)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,518)	-	(1,518)	-	(1,518)
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	(346)	-	-	-	282,499	-	-	(410)	-	281,743	4,823	286,566	-	286,566
應佔聯營公司之 其他全面收益	-	-	20,780	-	-	-	-	-	-	-	-	20,780	-	20,780	-	20,780
應佔合營公司之 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	22,179	-	-	-	-	22,179	-	22,179	-	22,179
期內全面收益(支出)總額	-	-	113,613	-	-	-	304,678	-	(62,774)	(410)	3,685,732	4,040,839	38,848	4,079,687	1,548,955	5,628,642
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(234,387)	(234,387)
與股東之交易： 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(667,003)	(667,003)	-	(667,003)	-	(667,003)
發行股份溢價	5,152	351,611	-	-	-	-	-	(14,988)	-	-	-	341,775	-	341,775	-	341,775
發行股份開支	-	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	-	(24)
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	9,959	-	-	-	9,959	-	9,959	-	9,959
增加於附屬公司之 權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,036	-	8,036	20,715	28,751	(39,317)	(10,566)
放棄附屬公司分派 (附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,762)	(4,762)	4,762	-	-	-
非控權權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(108,691)	(108,691)	-	(108,691)
於2017年6月30日 (未經審核)	343,887	5,593,407	145,640	23,109	3,054	400,965	(615,643)	35,121	(43,093)	8,124,897	45,564,788	59,576,132	(397,989)	59,178,143	18,709,744	77,887,887

簡明綜合權益變動表

截至2017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個(2016年6月30日：100,000,000個)朗廷酒店投資股份合訂單位所應收之任何分派之權利。於期內，本集團已放棄4,762,000港元(2016年6月30日：4,120,000港元)之分派。
- (d) 根據於2016年3月簽署之有限責任協議，一位投資者對由有限責任合夥公司所持有之一項物業發展及一項持作出售物業項目出資243,766,000港元。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	1,286,968	1,595,462
繳付香港利得稅	(7,724)	(122)
繳付其他司法權區稅項	(50,752)	(39,509)
退回香港利得稅	-	426
經營業務所得之現金淨額	1,228,492	1,556,257
投資業務		
已抵押銀行存款減少(增加)	623,640	(133,156)
提取原到期日超過三個月之定期存款	400,907	914,086
持作可出售投資資本回報	287,632	-
出售投資物業所得款項淨額	104,562	-
出售持作可出售投資所得款項	56,068	38,988
收取持作可出售投資股息	48,327	16,428
出售指定按公平值列入損益之財務資產所得款項	38,789	145,509
已收利息	31,872	33,971
收取持作買賣股本證券股息	4,496	-
收取聯營公司股息	3,562	2,671
出售物業、廠房及設備所得款項	227	17
存放原到期日超過三個月之定期存款	(722,321)	-
物業、廠房及設備增加	(525,103)	(1,815,477)
合營公司權益增加	(115,951)	(245,000)
應收貸款增加	(35,516)	-
投資物業增加	(9,168)	(64,503)
持作可出售投資增加	(1,826)	(2,271)
贖回應收票據所得款項	-	20,063
指定按公平值列入損益之財務資產增加	-	(83,000)
投資業務所得(所用)現金淨額	190,197	(1,171,674)

簡明綜合現金流量表
截至2017年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
新借銀行貸款	4,507,791	19,373,166
發行中期票據所得款項	775,000	–
發行股份	89,409	80,012
償還銀行貸款	(3,627,030)	(17,777,690)
支付股東之股息	(414,661)	(1,415,877)
已付利息	(308,115)	(290,602)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(240,082)	(221,395)
支付非控股權益之分派	(108,691)	(434,508)
銀行借貸前端費用	(13,424)	(161,514)
發行中期票據之交易成本	(3,813)	–
收購附屬公司之額外權益	(10,566)	(39,531)
非控股權益出資	–	243,766
融資業務所得(所用)之現金淨額	645,818	(644,173)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,064,507	(259,590)
外幣匯率改變之影響	109,655	141,168
於1月1日之現金及現金等價物	5,457,044	5,164,066
於6月30日之現金及現金等價物	7,631,206	5,045,644
銀行結存及現金分析：		
現金及現金等價物結存	7,631,206	5,045,644
原到期日超過三個月之定期存款	722,321	–
	8,353,527	5,045,644

簡明綜合財務報表附註

截至2017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

除了投資物業及若干金融工具是以公平值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

截至2017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2016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，但該等應用卻可能會對截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表的披露產生影響。

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之總和。

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
來自投資物業之租金收入	1,308,828	1,409,636
物業管理服務收入	147,635	141,468
酒店收益	2,532,377	2,406,004
商品出售	85,052	113,079
股息收入	53,487	16,428
其他	89,263	93,540
	4,216,642	4,180,155

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」)之分部業績。除上述各分部外,營運決策總監已於本期間分別檢討了物業發展分部。

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。
物業發展	-	持作出售物業的銷售收入。
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、共用工作空間經營、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入及相關支出。

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。美國房地產基金之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之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、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」)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之計量基準。

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2017年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 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)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
		(附註)								
收益										
外部收益	113,780	-	2,532,377	227,802	2,873,959	1,306,645	871	35,167	-	4,216,642
分部之間收益	-	-	33,021	200,408	233,429	11,039	331,943	-	(576,411)	-
總計	113,780	-	2,565,398	428,210	3,107,388	1,317,684	332,814	35,167	(576,411)	4,216,642
分部之間收益以雙方協定的價格入賬並於提供服務及出租時予以確認。										
業績										
分部業績	86,435	-	297,878	314,111	698,424	936,634	278,596	16,906	(26,690)	1,903,870
折舊					(204,510)	-	(94,233)	-	(169)	(298,912)
折舊後經營溢利					493,914	936,634	184,363	16,906	(26,859)	1,604,958
投資物業之公平值變動					413,745	3,962,708	-	58,386	(2,100)	4,432,739
衍生金融工具之公平值變動					(63,367)	-	(50,723)	-	-	(114,090)
按公平值列入損益之財務資產 之公平值變動					22,460	-	-	-	-	22,460
其他收益					75,307	1,476	285	-	(946)	76,122
行政及其他費用					(198,126)	(10,902)	(5,417)	(27,574)	26,884	(215,135)
財務成本淨值					(36,202)	(157,611)	(71,729)	(8,509)	-	(274,051)
應佔合營公司業績					(15,866)	-	-	-	-	(15,866)
應佔聯營公司業績					182	-	-	-	-	182
除稅前溢利					692,047	4,732,305	56,779	39,209	(3,021)	5,517,319
所得稅					(58,834)	(131,095)	(25,804)	-	67	(215,666)
期內溢利					633,213	4,601,210	30,975	39,209	(2,954)	5,301,653
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					(2,772)	(1,581,896)	(11,736)	(19,517)	-	(1,615,921)
公司股東應佔溢利					630,441	3,019,314	19,239	19,692	(2,954)	3,685,732

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至2016年6月30日止6個月

	物業投資	物業發展	酒店業務	其他業務	小計	冠君 產業信託	朝廷 酒店投資	美國 房地產基金	抵銷	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)									
		(附註)								
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的價格入賬並於提供服務及出租時予以確認。										
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)
按公平值列入損益之財務資產 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)
應佔合營公司業績					(22,078)	-	-	-	-	(22,078)
應佔聯營公司業績					48	-	-	-	-	48
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

附註：由於該等直接持有之物業正處於發展階段，因此本期間並無確認任何收益及分部業績。

4. 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：

2017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)	5,986,384	139,508	5,846,876
物業發展(附註a)	4,042,885	1,010,807	3,032,078
酒店業務(附註a)	16,846,996	7,754,524	9,092,472
其他業務(附註a)	568,298	208,707	359,591
未分配	6,784,882	468,018	6,316,864
鷹君業務(附註b)	34,229,445	9,581,564	24,647,881
冠君產業信託(附註c)	47,569,334	11,411,281	36,158,053
朗廷酒店投資(附註c)	11,843,786	4,482,851	7,360,935
美國房地產基金(附註d)	1,254,973	800,372	454,601

2016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)	5,697,128	129,356	5,567,772
物業發展(附註a)	3,759,371	857,725	2,901,646
酒店業務(附註a)	16,265,155	6,721,932	9,543,223
其他業務(附註a)	572,861	206,290	366,571
未分配	5,297,201	269,699	5,027,502
鷹君業務(附註b)	31,591,716	8,185,002	23,406,714
冠君產業信託(附註c)	44,784,097	11,227,632	33,556,465
朗廷酒店投資(附註c)	11,651,774	4,423,994	7,227,780
美國房地產基金(附註d)	1,068,052	645,226	422,826

4. 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投資物業、物業、廠房及設備、分類為持作可出售(「持作可出售」)投資之股本證券、分類為持作可出售之資產、物業存貨、存貨、應收貸款、應收票據、按公平值列入損益之財務資產、銀行結存及現金及應收賬款、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、借貸、稅項撥備及遞延稅項。
- (b) 此外，資產及負債包括銀行存款、已抵押銀行存款及受限制現金7,445,940,000港元(2016年12月31日：5,427,567,000港元)及借貸6,832,933,000港元(2016年12月31日：5,765,657,000港元)，故於2017年6月30日之債務淨額為613,007,000港元(2016年12月31日：338,090,000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447,365,000港元(2016年12月31日：456,195,000港元)之應付分派，並按鷹君集團有限公司分別於其中所持有之權益即65.62%及62.11%(2016年12月31日：65.50%及61.90%)計算。此外，朗廷酒店投資之資產包括於2017年6月30日酒店物業之估值18,763,000,000港元(2016年12月31日：18,432,000,000港元)。於本集團簡明綜合財務狀況表確認之該等酒店物業之賬面值(按成本減累計折舊)為4,075,493,000港元(2016年12月31日：4,138,167,000港元)。
- (d) 美國房地產基金之資產及負債乃根據鷹君集團有限公司於基金持有之49.97%(2016年12月31日：49.97%)權益之應佔業績計算。

5. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	241,160	219,212
其他貸款利息	—	7,137
中期票據利息	65,981	62,746
其他借貸成本	37,056	78,367
	344,197	367,462
減：資本化金額(附註)	(30,975)	—
	313,222	367,462

附註：

利息按平均年率1.27%(2016年：零)資本化至物業發展項目。

6. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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)	1,146,573	1,116,363
購股期權費用(包括董事酬金)	9,959	6,536
	1,156,532	1,122,899
折舊	298,912	294,989
收回已撇除壞賬	(446)	(834)
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	413	–
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	68	57
股權投資之股息收入	(53,487)	(16,428)
銀行利息收益(計入其他收益)	(30,439)	(23,088)
收取其他財務資產利息收益(計入其他收益)	(8,732)	(15,263)
出售持作可出售投資收益淨額(計入其他收益)	(1,518)	(1,166)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	–	99
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益)	(104)	–
匯兌虧損淨額(計入行政及其他費用)	–	9,264
匯兌收益淨額(計入其他收益)	(49,348)	–

7. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	159,368	125,027
其他司法權區	26,221	15,362
	185,589	140,389
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(167)	142
其他司法權區	13,165	469
	12,998	611
	198,587	141,000
遞延稅項：		
本期間	21,324	145,742
過往期間不足(超額)撥備	312	(3,045)
稅率變動所致	(4,557)	–
	17,079	142,697
	215,666	283,697

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	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2016年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股48港仙(2016年：截至2015年 12月31日止財務年度為47港仙)	326,694	313,854
截至2016年12月31日止財務年度特別末期股息 每股普通股50港仙(2016年：截至2015年 12月31日止財務年度為2港元)	340,309	1,335,556
	667,003	1,649,410

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
擬派股息：		
截至2017年6月30日止6個月中期股息 每股普通股30港仙(2016年：截至2016年 6月30日止6個月為27港仙)	206,332	182,640
截至2017年6月30日止6個月特別中期股息 每股普通股50港仙(2016年：無)	343,887	—
	550,219	182,640

於2017年6月22日，已派發予股東作為截至2016年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股48港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

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，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股2港元。

8. 股息 (續)

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	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	74,352	80,321
以股代息	252,342	233,533
	326,694	313,854

於2017年8月24日，董事決定派發中期股息每股普通股30港仙(2016年：中期股息27港仙)及特別中期股息每股普通股50港仙(2016年：無)予於2017年10月9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	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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)	3,685,732	1,492,012

	截至6月30日止6個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	685,947,320	674,549,654
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	2,654,067	179,573
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	688,601,387	674,729,227

10. 物業、廠房及設備和投資物業之變動

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團增加永久業權土地為12,903,000港元作酒店發展，以及增加酒店物業修繕工程費為13,970,000港元及發展中酒店樓宇145,576,000港元（截至2016年6月30日止6個月：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）。而增加其他物業、廠房及設備為405,375,000港元（截至2016年6月30日止6個月：238,239,000港元）。於本中期期間，本集團已出售賬面值為123,000港元的其他物業、廠房及設備（截至2016年6月30日止6個月：116,000港元）。

於2017年及2016年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2017年及2016年6月30日止6個月並無確認撥回或額外減值虧損。

投資物業

於本中期期間，本集團增加投資物業之裝修工程費為9,761,000港元（截至2016年6月30日止6個月：64,502,000港元）。

本集團投資物業於2017年6月30日之公平值77,503,065,000港元（2016年12月31日：73,046,520,000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 of Washington, 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。

11. 合營公司權益

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	1,347,845	1,231,168
應佔收購後業績及其他全面收益	(157,802)	(164,025)
	1,190,043	1,067,143

於2017年6月30日，本集團於合營公司之權益為1,190,043,000港元（2016年12月31日：1,067,143,000港元），該金額於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

於合營公司之重大權益詳情如下：

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入賬分類為共同安排。由於共同安排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入賬分類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）人民東路的一幅土地。

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，董事考慮發展中物業的公平值，以及當發展完工時來自預售物業的預計現金流量（可能影響從事物業開發的合營公司估計未來現金流量及從事食品及飲品設施的合營公司估計未來經營現金流量）。董事評估並無識別任何客觀減值。因此，概無確認任何減值虧損。

12. 聯營公司權益

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司之投資成本：		
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	98,177	80,777
	98,286	80,886

於釐定本集團於聯營公司之權益有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客觀減值。因此，概無確認任何減值虧損。

13. 持作可出售投資

持作可出售投資包括：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	245,613	211,492
香港以外地區之有牌價股本證券	57,112	50,872
香港無牌價股本證券	8,052	8,000
香港以外地區之無牌價股本證券	728,764	1,006,624
	1,039,541	1,276,988
有牌價證券之市值	302,725	262,364

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2017年6月30日及2016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基準個別進行減值評估。

13. 持作可出售投資 (續)

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429,352,000港元(2016年12月31日: 426,869,000港元)乃按公平值計量。無牌價股本證券之餘額及會所債券307,464,000港元(2016年12月31日: 587,755,000港元)乃於報告期末按成本扣除減值計量,因其合理公平值之估算範圍廣泛,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2017年6月30日,本集團之投資為138,000,000港元(2016年12月31日: 409,048,000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。

14. 應收票據及貸款

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	244,702	244,062
應收貸款	66,708	21,398
	311,410	265,460
減: 於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(23,226)	-
於一年後到期之款項	288,184	265,460

應收票據

於報告期末,本集團持有無抵押債券之本金金額為244,702,000港元(2016年12月31日: 244,062,000港元),該等債券以美元計值,面值介乎1,000,000美元至7,640,000美元(2016年12月31日: 1,000,000美元至7,640,000美元),按固定年利率介乎2.63%至5.88%(2016年12月31日: 2.63%至5.88%)計息,並於2018年3月至2024年5月到期(2016年12月31日: 2018年3月至2024年5月)。本集團指定為數221,476,000港元(2016年12月31日: 221,121,000港元)之無抵押債券為持有至到期投資。

14. 應收票據及貸款(續)

應收貸款

應收貸款指以下各項：

- (i) 本公司之全資附屬公司Smart Easy Global Limited(「Smart Easy」)於2015年與第三方訂立為數25,000,000美元(約相等於193,775,000港元)之次級無抵押可換股承兌票據，按年利率5%計息，並將於2020年6月到期。該承兌票據可由Smart Easy選擇按初始轉換價6美元轉換為第三方已悉數支付的D類無投票權普通單位。於轉換後，應收貸款的應付及未付利息將立即到期且以現金支付。除上述條款，於發生(i)該第三方之股本證券按每股12美元的價格進行首次公開發售；及(ii)按不少於12美元的隱含單位價格銷售該第三方的股本證券的新股本不少於20,000,000美元之較早出現者，該承兌票據亦將會按初始轉換價6美元強制轉換。

期內，Smart Easy就額外5,000,000美元(約相等於39,029,000港元)訂立另一份次級無抵押可換股承兌票據，按年利率8%計息，並將於2021年12月到期。該承兌票據可由Smart Easy選擇按轉換價0.75美元轉換為第三方已悉數支付的非課稅E類有投票權單位。於轉換後，應收貸款的應付及未付利息將立即到期且須以現金支付。

根據該第三方於報告期末之市場狀況及經營，管理層評估應收貸款將不會被轉換為單位。因此，承兌票據之轉換權之公平值並不重大。

於2017年6月30日及2016年12月31日，董事已評估應收貸款是否存在任何客觀減值跡象。經考慮於2016年12月31日之市況及該第三方之財務表現後，應收貸款之賬面值及相應之應收利息超過估計未來現金流量，故於截至2016年12月31日止年度已於損益內確認減值虧損199,143,000港元。董事已評估，於2017年6月30日並無發現任何客觀減值跡象。

- (ii) 本公司之全資附屬公司 Pacific Miami Corporation就應收貸款3,546,000美元(約相等於27,679,000港元)(2016年12月31日：2,760,000美元(約相等於21,398,000港元))與一名分類為合營公司之投資對象訂立日期為2015年12月30日及2016年12月23日之無抵押承兌票據，按年利率18%計息，將於2022年12月31日到期。

15. 物業存貨

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業	3,410,816	3,080,892
持作出售物業	647,413	557,220
	4,058,229	3,638,112

物業存貨主要包括以下各項：

- (i) 美國洛杉磯馬里布之一棟公寓大廈，於2015年以62,000,000美元（約相等於480,522,000港元）收購。該等公寓已進行裝修以轉換為公寓住宅出售。
- (ii) 美國三藩市Pine Street之一幅地皮，於2015年以21,000,000美元（約相等於162,771,000港元）收購。該地皮已用作發展住宅物業出售。
- (iii) 大埔白石角之一幅住宅用地，於2014年以地價為2,412,000,000港元收購。該地皮已用作發展豪華住宅物業出售。

預期自報告期末起超過十二個月竣工及可向客戶銷售之作出售之發展中物業賬面值為2,820,571,000港元（2016年12月31日：2,666,525,000港元）。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	364,591	351,051
遞延應收租金	194,975	212,136
其他應收款項	194,869	147,057
按金及預付款項	346,930	253,248
	1,101,365	963,492

就銷售商品而言，本集團平均給予貿易客戶30至60天之信貸期。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天之信貸期。

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

16. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	197,866	196,219
超過3個月但6個月內	14,672	20,277
6個月以上	152,053	134,555
	364,591	351,051

17. 按公平值列入損益之財務資產

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
指定按公平值列入損益之股本掛鈎票據	-	38,616
持作買賣之有牌價股本證券	269,174	260,745
	269,174	299,361

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。於2016年12月31日，本集團與銀行訂立美元股本掛鈎票據，面值為5,000,000美元，於四個月期間到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

18. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指7,849,000港元之美元存款(2016年12月31日：631,489,000港元之美元存款及港元存款)，已抵押為短期貸款融資之擔保。

19. 分類為持作出售之資產

於2016年10月4日，本集團訂立買賣協議，以代價15,000,000美元（約相等於116,310,000港元）出售位於美國Walnut Creek之投資物業。該交易已於2017年1月完成。

於2016年12月31日，本集團將上述投資物業分類為持作出售資產，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。

20. 應付賬款、按金及應付費用

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	231,286	302,488
已收按金	900,086	837,679
應付工程款及應付保修金	187,858	62,187
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,050,067	2,273,734
	3,369,297	3,476,088

應付費用及其他應付款項包括應付印花稅963,475,000港元（2016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%（2016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之物業權益在投資物業合法轉讓之物業買賣協議上之成交價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之應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	221,446	282,071
超過3個月但6個月內	3,408	2,630
6個月以上	6,432	17,787
	231,286	302,488

21. 衍生金融工具

	於2017年6月30日		於2016年12月31日	
	港幣千元		港幣千元	
	資產 港幣千元 (未經審核)	負債 港幣千元 (未經審核)	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)
利率掉期	10,474	29,402	31,795	–
交叉貨幣掉期	–	9,157	–	–
外幣衍生合約	–	1,371	9,951	247
	10,474	39,930	41,746	247
減：於一年內到期並包括在流動資產/ 負債內之款項	–	(1,371)	(9,951)	–
於一年後到期之款項	10,474	38,559	31,795	247

本集團已訂立利率掉期，名義金額合共為3,500,000,000港元，透過轉換本集團浮息率借貸中以香港銀行同業拆息利率（「香港銀行同業拆息」）計息的部份至介乎1.035%至1.80%的定息率借貸以管理該等浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦已訂立交叉貨幣掉期，將以其他貨幣計值之浮息率貸款轉換至以日圓（「日圓」）計值之定息率貸款，從而減低利率及日圓波動所面對的風險。此外，本集團採用外幣衍生合約以管理所面對之外匯匯率波動。

外幣衍生合約及利率掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。

22. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	–	32,408
現金流量對沖－利率掉期	8,247	–
	8,247	32,408
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	29,747	–
現金流量對沖－利率掉期	21,320	–
	51,067	–

22. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

本集團已訂立交叉貨幣掉期，用作減低以美元計值之中期票據之本金及固定利息付款所面對的外幣和利率波動風險。

本集團亦已與多間金融機構訂立利率掉期合約，名義金額合共為3,100,000,000港元，以減低有抵押定期貸款之浮動利息所面對的利率波動風險。

交叉貨幣掉期及利率掉期分別與相關之中期票據及銀行貸款具有近似條款，董事認為交叉貨幣掉期及利率掉期是高度有效之對沖工具。

上述衍生工具之公平值乃基於交易金融機構提供之估值，計量現值按估計未來現金流量，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線折現。

23. 借貸

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押) 貸款先付費用	25,629,660 (139,580)	24,529,461 (154,350)
	25,490,080	24,375,111

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	771,717	2,495,416
超過一年但不多於兩年	5,957,948	1,803,477
超過兩年但不多於五年	17,803,040	19,988,961
超過五年	957,375	87,257
	25,490,080	24,375,111
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(771,717)	(2,495,416)
於一年後到期之款項	24,718,363	21,879,695

23. 借貸(續)

本集團之定息率借貸及訂約到期日如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
超過兩年但不多於五年	1,141,931	-

本集團之浮息率借貸及訂約到期日如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	771,717	2,495,416
超過一年但不多於兩年	5,957,948	1,803,477
超過兩年但不多於五年	16,661,109	19,988,961
超過五年	957,375	87,257
	24,348,149	24,375,111

本集團之借貸實際利率範圍(約等於合約利率)如下：

	2017年 6月30日 (未經審核)	2016年 12月31日 (經審核)
實際利率		
定息率借貸	0.32%至0.40%	-
浮息率借貸	0.47%至5.61%	0.36%至5.95%

24. 中期票據

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	4,634,161	3,839,146
借貸前端費用	(26,892)	(24,762)
	4,607,269	3,814,384

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以受託人之身份)所擔保。

於2017年6月30日，未償還中期票據包括以下各項：

- (i) 本金為386,400,000美元(2016年12月31日：386,400,000美元)之無抵押票據，按固定年利率3.75%計息。該已發行中期票據須於2023年1月悉數償還。
- (ii) 本金為643,000,000港元(2016年12月31日：643,000,000港元)之無抵押票據，按香港銀行同業拆息加年利率1.275%之浮動利率計息。該已發行中期票據須於2022年3月悉數償還。
- (iii) 本金總金額為975,000,000港元(2016年12月31日：200,000,000港元)之無抵押票據，按固定年利率介乎2.75%至2.85%(2016年12月31日：2.75%)計息。該已發行中期票據須於2024年10月至2025年6月期間(2016年12月31日：2024年10月)悉數償還。

25. 股本

	於2017年6月30日 (未經審核)		於2016年12月31日 (經審核)	
	股份數目	面值	股份數目	面值
	千股	港幣千元	千股	港幣千元
法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	1,200,000	600,000	800,000	400,000
於2016年5月10日增加	-	-	400,000	200,000
餘額結轉下期	1,200,000	600,000	1,200,000	600,000

	於2017年6月30日 (未經審核)		於2016年12月31日 (經審核)	
	股份數目	面值	股份數目	面值
	千股	港幣千元	千股	港幣千元
發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	677,470	338,735	664,725	332,363
根據購股期權計劃行使購股期權 而發行之股份	3,283	1,641	4,121	2,060
以股代息	7,021	3,511	8,624	4,312
餘額結轉下期	687,774	343,887	677,470	338,735

截至2017年6月30日止6個月，本公司以每股35.94港元（2016年12月31日：27.08港元）發行7,021,203股（截至2016年12月31日止年度：8,623,818股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

26. 非現金重大交易

於截至2017年6月30日止6個月，本公司以每股35.94港元（2016年12月31日：27.08港元）發行7,021,203股（截至2016年12月31日止年度：8,623,818股）每股面值0.50港元股份作為以股代息。

27. 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2017年1月1日尚未行使之購股期權	11,777,000
於本期間授出之購股期權	5,344,000
於本期間行使之購股期權	(3,283,000)
於本期間失效之購股期權	(303,000)
於2017年6月30日尚未行使之購股期權	13,535,000

於期內，5,344,000份購股期權已於2017年3月14日授出。緊接2017年3月14日(授出日期)前本公司股份之收市價為36.62港元(經宣派特別股息後調整)。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：	2017年3月14日
行使價：	37.15港元
預期波幅(附註a)：	25.21%
預期股息回報(附註b)：	2.12%
由授出日起計之預期有效期限：	5年
無風險利率(附註c)：	2.20%
每份購股期權公平值：	7.65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。

28. 承擔項目及或然債項

於2017年6月30日，本集團就投資物業以及物業、廠房及設備未於簡明綜合財務報表內入賬之經核准資本性開支為7,853,041,000港元（2016年12月31日：3,134,531,000港元）；其中已簽約者為780,620,000港元（2016年12月31日：441,591,000港元）。

於2017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25,800,000元（約相等於33,050,000港元）（2016年12月31日：人民幣25,800,000元（約相等於33,050,000港元））及就中國基金之現金承擔為46,000,000美元（約相等於357,000,000港元）（2016年12月31日：46,000,000美元（約相等於357,000,000港元））。

除上述披露外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

29. 關連及有關連人士之披露

本集團在期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及董事總經理。其與本集團之交易列作有關連人士之交易予以披露。

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
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 ¹		
租金收益	3,580	3,498
樓宇管理費收益	567	558
停車場收益	118	118
清潔服務費	12,577	20,060
貿易收益	—	131
諮詢服務收益	—	107
已付建設費	—	490
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²		
貿易收益	—	2,270
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²		
租金開支	565	586
管理費開支	1,523	868
酒店收益	137	125
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³		
管理費收益	120	120
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
租金收益	134	—
樓宇管理費收益	80	—
管理費收益	131	—
羅鷹石慈慧基金 ⁴		
管理費收益	489	—
期內與合營公司之交易		
Wealth Joy及其附屬公司		
投資管理收益	6,274	6,292
項目諮詢服務收益	4,586	4,533
供應品採購及諮詢服務收益	3,429	3,405

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016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 (計入應收賬款、按金及預付款項下之應收貿易賬款) Wealth Joy及其附屬公司	157,793	141,882
應收關連公司款項 (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 ¹ 瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²	201 2,416	201 2,268
	2,617	2,469
應付關連公司款項 (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 ¹ 瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ² 慈慧幼苗有限公司 ⁴	1,340 2,843 146	1,193 – –
	4,329	1,193

附註：

- 1 羅啟瑞先生(為該公司之控股股東)於過往12個月內曾任本公司董事，並為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)之家屬。
- 2 羅康瑞先生(為該等公司之董事及控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)之家屬。
- 3 羅嘉瑞醫生、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(全為本公司之董事)及羅啟瑞先生(於過往12個月曾任本公司董事)均為一項酌情信託之酌情受益人，而該酌情信託為該公司之主要股東，持有本公司權益33.42%(2016年12月31日：33.48%)。
- 4 羅鷹石慈慧基金為一項慈善信託，為慈慧幼苗有限公司之創立發起人。前者由羅嘉瑞醫生管理控制。慈慧幼苗有限公司則由羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生(均為本公司董事)管理控制。

除與合營公司之交易外，上述全部交易按上市規則第14A章的定義均為關連交易。

與合營公司及關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

30. 金融工具的公平值計量

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

於報告期末，本集團若干財務資產及財務負債乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融工具之公平值的資料（特別是所使用的估值技術及輸入資料），以及按公平值計量之輸入資料可被觀察的程度，如何將公平值計量分類至公平值級別的資料（第1級至第3級）。

- 第1級公平值計量為該等根據同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）得出結果；
- 第2級公平值計量為該等根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入資料而得出之結果，不論為直接觀察得出（即價格）或間接觀察得出（即自價格衍生）；及
- 第3級公平值計量為該等使用估值技術得出之結果，估值技術包括並非根據可觀察市場資料得出之資產及負債輸入資料（不可觀察之輸入資料）。

財務資產／(負債)	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於2017年 6月30日 港幣千元	於2016年 12月31日 港幣千元		
於簡明綜合財務狀況表分類為持作可出售投資之有牌價股本證券。	302,725	262,364	第1級	於活躍市場所報買入價。
於簡明綜合財務狀況表持作買賣之有牌價股本證券。	269,174	260,745	第1級	於活躍市場所報買入價。
於簡明綜合財務狀況表分類為持作可出售投資之無牌價股本證券。	429,352	426,869	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分類為衍生金融工具之外幣衍生合約。	(1,371)	9,951 (247)	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）及訂約遠期匯率估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。

30. 金融工具的公平值計量 (續)

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值 (續)

財務資產/(負債)	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	於2017年 6月30日 港幣千元	於2016年 12月31日 港幣千元			
於簡明綜合財務狀況表 分類為衍生金融工具之 利率掉期。	18,721 (50,722)	31,795	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(從報告期末可觀察遠期利率)及訂約利率估算,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 分類為衍生金融工具之 交叉貨幣掉期。	(38,904)	32,408	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)及訂約遠期匯率估算,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 分類為指定按公平值列入 損益之財務資產之 股本掛鈎票據。	-	38,616	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據概率調整股價、訂約股價及波幅估算,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)

附註：波幅越大，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將會令公平值計量大幅上升或下跌。

期內第1級與第2級之間並無轉移。

30. 金融工具的公平值計量(續)

第3級公平值計量之對賬

	股本掛鈎票據 港幣千元
於2017年1月1日	38,616
於到期時贖回	(38,789)
公平值之變動	173
於2017年6月30日	-

上述公平值之變動於簡明綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」。

本公司董事認為，於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之賬面值與其公平值相若，公平值根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

31. 報告期末後之事項

於2017年7月，本集團再以470,400,000日圓的代價購入日本東京都港區六本木四丁目的一幅土地。

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2017年6月30日，本集團持有其65.62%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
「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2017年6月30日，本集團持有其約62.11%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2017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

