

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)

2017 年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會欣然宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2017 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		
	2017 年	2016 年	變動
	港幣百萬元	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。

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			
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權基金單位持有人	(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，標誌著我們全球擴張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，我們目前共有九個處於不同規劃或發展階段的項目，並於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代表美國基金（「基金」）管理兩個發展項目，以及於大連代表一間合營公司管理一個發展項目。該等發展項目竣工，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，該基金亦已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。至於香港方面，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。截至目前為止，對於推斷出售該等物業最終會否落實仍屬言之尚早。

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。

儘管如此，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，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		
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	變動
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 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016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

於今年上半年間，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 港幣百萬元	2016 年 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 上半年	2016 年 上半年	2017 年 上半年	2016 年 上半年	2017 年 上半年	2016 年 上半年	2017 年 上半年	2016 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 年第一季度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		
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元	變動
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要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 區最後一幅空置地段，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。

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，我們唯有對近期全球經濟前景保持審慎態度。我們的業務於本年上半年表現平穩。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。

鑑於鷹君中心的寫字樓空間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，少數酒店仍面臨充滿挑戰的市場環境，惟我們經裝修的物業以及於舉辦大型會議活動的城市中的酒店增長勢頭仍然保持良好。

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，此舉將消除該酒店於 2017 年下半年幾近所有的餐飲業務。同時，利息開支增加及繳稅現金上升將持續對 2017 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。

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	按核心資產 負債基準
	港幣百萬元	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。

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。羅俊謙先生及朱錫培先生獲委任為本公司董事會轄下財務委員會之額外委員，自董事名單與其角色和職能公布後生效，日期為 2017 年 8 月 24 日。彼等之簡介已載列於本公司 2016 年年報中。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

根據現時本公司之公司細則，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 2017 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 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。

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。

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 7,201,203 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，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
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		3,719,757	1,741,279
		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	2016 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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>5,301,653</u>	<u>2,441,961</u>
其他全面收益（支出）：		
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
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）	<u>326,989</u>	<u>(28,124)</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>5,628,642</u>	<u>2,413,837</u>
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	<u>4,040,839</u>	1,435,351
非控股權益	<u>38,848</u>	249,205
	<u>4,079,687</u>	1,684,556
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>1,548,955</u>	729,281
	<u>5,628,642</u>	<u>2,413,837</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2017 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2017 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2016 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		77,503,065	73,046,520
物業、廠房及設備		19,288,676	18,611,570
合營公司權益		1,190,043	1,067,143
聯營公司權益		98,286	80,886
持作可出售投資		1,039,541	1,276,988
應收票據及貸款		288,184	265,460
衍生金融工具		18,721	64,203
		<u>99,426,516</u>	<u>94,412,770</u>
流動資產			
物業存貨		4,058,229	3,638,112
存貨		93,715	105,768
應收賬款、按金及預付款項	10	1,101,365	963,492
應收票據及貸款		23,226	-
按公平值列入損益之財務資產		269,174	299,361
衍生金融工具		-	9,951
可收回稅項		446	3,777
已抵押銀行存款		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
		<u>13,917,138</u>	<u>11,799,854</u>
分類為持作可出售之資產		-	116,310
		<u>13,917,138</u>	<u>11,916,164</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	11	3,369,297	3,476,088
衍生金融工具		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		771,717	2,495,416
		<u>4,705,833</u>	<u>6,402,860</u>
流動資產淨值		<u>9,211,305</u>	<u>5,513,304</u>
總資產減流動負債		<u>108,637,821</u>	<u>99,926,074</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2017 年 6 月 30 日

	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	89,626	247
一年後到期借貸	24,718,363	21,879,695
中期票據	4,607,269	3,814,384
遞延稅項	1,334,676	1,303,566
	<u>30,749,934</u>	<u>26,997,892</u>
資產淨值	<u>77,887,887</u>	<u>72,928,182</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	343,887	338,735
股份溢價及儲備	59,232,245	55,508,577
	<u>59,576,132</u>	<u>55,847,312</u>
非控股權益	(397,989)	(353,623)
	<u>59,178,143</u>	<u>55,493,689</u>
冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔資產淨值	<u>18,709,744</u>	<u>17,434,493</u>
	<u>77,887,887</u>	<u>72,928,182</u>

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

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	2016 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	1,308,828	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
	<u>4,216,642</u>	<u>4,180,155</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」）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)
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	<u>113,780</u>	<u>-</u>	<u>2,565,398</u>	<u>428,210</u>	<u>3,107,388</u>	<u>1,317,684</u>	<u>332,814</u>	<u>35,167</u>	<u>(576,411)</u>	<u>4,216,642</u>

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					<u>630,441</u>	<u>3,019,314</u>	<u>19,239</u>	<u>19,692</u>	<u>(2,954)</u>	<u>3,685,732</u>

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 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)
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>-</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					<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>

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
	<u>344,197</u>	<u>367,462</u>
減：資本化金額	<u>(30,975)</u>	-
	<u>313,222</u>	<u>367,462</u>

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
	<u>1,156,532</u>	<u>1,122,899</u>
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)	<u>(49,348)</u>	<u>-</u>

7. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 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	159,368	125,027
其他司法權區	26,221	15,362
	<u>185,589</u>	<u>140,389</u>
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
	<u>12,998</u>	<u>611</u>
	<u>198,587</u>	<u>141,000</u>
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)	-
	<u>17,079</u>	<u>142,697</u>
	<u>215,666</u>	<u>283,697</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	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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 日止財務年度特別末期股息每股普通股 2 港元）	340,309	1,335,556
	<u>667,003</u>	<u>1,649,410</u>

8. 股息 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	-
	<u>550,219</u>	<u>182,640</u>

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。

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

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	2016 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>3,685,732</u>	<u>1,492,012</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	(未經審核)	(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	<u>2,654,067</u>	<u>179,573</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>688,601,387</u>	<u>674,729,227</u>

10. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2017 年	於 2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	<u>346,930</u>	<u>253,248</u>
	<u>1,101,365</u>	<u>963,492</u>

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。

10. 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
	<u>364,591</u>	<u>351,051</u>

11. 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
	<u>3,369,297</u>	<u>3,476,088</u>

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
	<u>231,286</u>	<u>302,488</u>