



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

Incorporated in Bermuda with limited liability (Stock Code: 41)  
於百慕達註冊成立之有限公司 (股份代號: 41)

INTERIM REPORT 2018 中期報告

## 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65.8%權益(截至2018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62.5%權益(截至2018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 擁有三間高質素酒店，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酒店發展項目，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2018年6月底本集團應佔該基金的資產淨值約為五億一千五百萬港元。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，客房數目逾九千間，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。

2017年財政年度，集團核心業務除稅後溢利約為十九億港元，於2018年6月30日資產淨值(按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值)約為七百七十億港元。

# 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	24
管治、循規及企業社會責任	29
權益披露	34
簡明綜合財務報表審閱報告	43
簡明綜合收益表	44
簡明綜合全面收益表	45
簡明綜合財務狀況表	46
簡明綜合權益變動表	48
簡明綜合現金流量表	51
簡明綜合財務報表附註	53
詞彙	96

## 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  
潘嘉陽

### 薪酬委員會

李王佩玲 (主席)  
鄭海泉  
王于漸  
李少光  
潘嘉陽

### 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)  
簡德光  
羅俊謙  
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  
禮德齊伯禮律師行  
Shartsis Friese LLP

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM12, Bermuda

### 主要辦事處

香港灣仔  
港灣道23號鷹君中心33樓  
電話：(852) 2827 3668  
傳真：(852) 2827 5799

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號合和中心  
17樓1712-1716室  
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

### 網址

www.GreatEagle.com.hk

### 股份代號

41

## 股息通知及重要日期

### 中期股息

本公司董事會通過宣派截至2018年6月30日止六個月中期股息每股33港仙(2017年：每股30港仙)(「2018年中期股息」)，股息將於2018年10月19日派發予於2018年10月8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2018年10月2日(星期二)至2018年10月8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2018年中期股息之權利，務請於2018年9月28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

2018年中期業績公布	:	2018年8月23日
除淨日	:	2018年9月27日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2018年10月2日至2018年10月8日 (包括首尾兩天在內)
2018年中期股息記錄日期	:	2018年10月8日
派發2018年中期股息	:	2018年10月19日

## 財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
<b>收益表之主要財務數據</b>			
<b>按核心業務計<sup>1</sup></b>			
核心業務收益	<b>3,145.7</b>	2,937.7	7.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	<b>906.9</b>	904.1	0.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	<b>1.30港元</b>	1.32港元	
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>			
按法定會計準則計算收益	<b>4,967.7</b>	4,216.6	17.8%
權益持有人應佔會計溢利	<b>3,487.8</b>	3,685.7	-5.4%
中期股息(每股)	<b>0.33港元</b>	0.30港元	
特別中期股息(每股)	-	0.50港元	

- <sup>1</sup> 按核心業務計算的財務數據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。
- <sup>2</sup> 按法定會計準則及適用會計標準編製的財務數據，當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託、LHI 及美國基金的財務數據。

	於期末	
	2018年6月	2017年12月
<b>資產負債表之主要財務數據</b>		
<b>按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計 (核心資產負債表)<sup>1</sup></b>		
淨槓桿比率	<b>1.3%</b>	1.1%
賬面值(每股)	<b>110.9港元</b>	107.4港元
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>		
淨槓桿比率 <sup>3</sup>	<b>21.5%</b>	22.5%
賬面值(每股)	<b>96.7港元</b>	93.6港元

- <sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第6頁。
- <sup>2</sup> 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於2018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65.76%、62.48%及49.97%權益。
- <sup>3</sup> 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
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
酒店分部	<b>2,060.5</b>	1,820.5	13.2%
租金總收入	<b>114.3</b>	113.8	0.4%
冠君產業信託管理費收入	<b>190.1</b>	176.8	7.5%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	<b>480.8</b>	447.4	7.5%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	<b>118.0</b>	127.8	-7.7%
其他業務	<b>182.0</b>	251.4	-27.6%
<b>總收益</b>	<b>3,145.7</b>	2,937.7	7.1%
酒店 EBITDA	<b>357.9</b>	297.9	20.1%
租金淨收入	<b>90.1</b>	86.4	4.3%
冠君產業信託管理費收入	<b>190.1</b>	176.8	7.5%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	<b>480.8</b>	447.4	7.5%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	<b>118.0</b>	127.8	-7.7%
其他業務營運收入	<b>53.8</b>	137.3	-60.8%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>1,290.7</b>	1,273.6	1.3%
折舊	<b>(115.4)</b>	(84.3)	36.9%
行政及其他費用	<b>(214.3)</b>	(200.7)	6.8%
其他收益	<b>59.4</b>	29.0	104.8%
利息收益	<b>60.1</b>	28.3	112.4%
財務成本	<b>(86.6)</b>	(64.5)	34.3%
應佔合營公司業績	<b>(7.3)</b>	(15.9)	-54.1%
應佔聯營公司業績	<b>0.4</b>	0.2	不適用
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>987.0</b>	965.7	2.2%
所得稅	<b>(81.3)</b>	(58.8)	38.3%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>905.7</b>	906.9	-0.1%
非控股權益	<b>1.2</b>	(2.8)	不適用
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>906.9</b>	904.1	0.3%

<sup>^</sup> 根據本集團之會計溢利，冠君產業信託、LHI 及美國基金之中期業績乃綜合計入本集團之收益表。然而，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的分派收入計算。

## 管理層討論及分析

**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：

**2018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	36,242	10,265	25,977
冠君產業信託	54,540	11,674	42,866
LHI	12,642	4,582	8,060
美國基金	1,229	714	515
	<b>104,653</b>	<b>27,235</b>	<b>77,418</b>

**2017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	35,644	10,090	25,554
冠君產業信託	51,536	11,411	40,125
LHI	12,220	4,489	7,731
美國基金	1,387	873	514
	<b>100,787</b>	<b>26,863</b>	<b>73,924</b>

## 管理層討論及分析

## 財務數據(按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	<b>2,821.5</b>	2,565.4	10.0%
租金總收入	<b>114.3</b>	113.8	0.4%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	<b>372.1</b>	428.2	-13.1%
租金總收入—冠君產業信託	<b>1,444.8</b>	1,317.7	9.6%
租金總收入—LHI	<b>284.6</b>	332.8	-14.5%
租金總收入—美國基金	<b>452.7</b>	35.1	1,189.7%
抵銷集團內公司間交易	<b>(522.3)</b>	(576.4)	-9.4%
<b>綜合總收益</b>	<b>4,967.7</b>	4,216.6	17.8%
酒店 EBITDA	<b>357.9</b>	297.9	20.1%
租金淨收入	<b>90.1</b>	86.4	4.3%
其他業務營運收入	<b>243.9</b>	314.1	-22.3%
租金淨收入—冠君產業信託	<b>1,035.5</b>	936.7	10.5%
租金淨收入—LHI	<b>271.0</b>	278.6	-2.7%
租金淨收入—美國基金	<b>44.8</b>	16.9	165.1%
抵銷集團內公司間交易	<b>(6.3)</b>	(26.7)	-76.4%
<b>綜合營運收入</b>	<b>2,036.9</b>	1,903.9	7.0%
折舊	<b>(359.9)</b>	(298.9)	20.4%
投資物業之公平值變動	<b>4,244.0</b>	4,432.7	-4.3%
衍生金融工具之公平值變動	<b>0.9</b>	(114.1)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	<b>(8.0)</b>	22.4	不適用
行政及其他費用	<b>(237.6)</b>	(215.1)	10.5%
其他收益(包括利息收益)	<b>121.8</b>	115.3	5.6%
財務成本	<b>(384.8)</b>	(313.2)	22.9%
應佔合營公司業績	<b>(7.3)</b>	(15.9)	-54.1%
應佔聯營公司業績	<b>0.4</b>	0.2	不適用
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>5,406.4</b>	5,517.3	-2.0%
所得稅	<b>(246.5)</b>	(215.7)	14.3%
<b>除稅後會計溢利</b>	<b>5,159.9</b>	5,301.6	-2.7%
非控股權益	<b>(55.2)</b>	(34.0)	62.4%
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	<b>(1,616.9)</b>	(1,581.9)	2.2%
<b>權益持有人應佔會計溢利</b>	<b>3,487.8</b>	3,685.7	-5.4%

## 管理層討論及分析

## 概覽

於2018年上半年，本集團的核心收益上升7.1%至31.457億港元(2017年上半年：29.377億港元)，主要由於酒店分部收益上升13.2%，以及冠君產業信託收入(包括期內的分派及管理費收入)上升7.5%所致。

於2018年上半年，核心業務營運收入上升1.3%至12.907億港元，乃由於酒店分部 EBITDA 及冠君產業信託的收入上升被其他業務營運收入下跌所抵銷。該其他業務營運收入下跌乃部份由於2017年的中期業績包含中國基金宣布的一次性分派，以致比較基準較高。

於2018年上半年，行政及其他費用上升了6.8%至2.143億港元(2017年上半年：2.007億港元)，主要由於項目管理及發展團隊員工增多所致。該增長是為支援本集團於過往年度資產價值較低時所增加的發展項目。該等項目包括位於香港大埔白石角的優質住宅項目以及位於日本東京六本木區的豪華酒店發展計劃。此外，本集團正就已選定的現有物業的重建潛力進行可行性研究。

由於大連發展項目的虧損下降，2018年上半年的應佔合營公司虧損減少54.1%至730萬港元。於2018年上半年，權益持有人應佔溢利上升0.3%至9.069億港元(2017年上半年：9.041億港元)。

## 業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
1.酒店EBITDA	<b>357.9</b>	297.9	20.1%
2.冠君產業信託收入	<b>670.9</b>	624.2	7.5%
3.LHI的分派收入	<b>118.0</b>	127.8	-7.7%
4.投資物業租金淨收入	<b>90.1</b>	86.4	4.3%
5.其他業務營運收入	<b>53.8</b>	137.3	-60.8%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>1,290.7</b>	1,273.6	1.3%

## 管理層討論及分析

## 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)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017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
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	376	74.1%	73.1%	336	307	249	224
<b>北美洲</b>								
波士頓朗廷酒店	317	317	74.7%	75.2%	290	285	217	215
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	377	72.2%	70.4%	278	284	201	200
芝加哥朗廷酒店	316	316	70.1%	69.5%	377	370	265	257
紐約第五大道朗廷酒店*	234	199	79.0%	72.1%	509	499	402	360
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	79.2%	70.5%	161	153	128	108
<b>澳洲／紐西蘭</b>								
墨爾本朗廷酒店	388	388	87.4%	85.7%	314	305	274	261
悉尼朗廷酒店	98	98	82.3%	79.4%	454	431	374	342
奧克蘭康得思酒店#	406	409	77.5%	93.0%	244	245	189	227
<b>中國</b>								
上海新天地朗廷酒店	356	356	81.1%	71.0%	1,671	1,743	1,355	1,237
上海虹橋康得思酒店^	394	144	49.8%	22.7%	890	875	443	199

\* 於2017年12月重塑品牌前名為朗豪酒店

# 於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店

^ 於2017年5月試業

	截至6月30日止六個月		
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	變動
<b>酒店收益</b>			
歐洲	283.6	223.2	27.1%
北美洲	1,027.1	939.5	9.3%
澳洲／紐西蘭	402.5	405.1	-0.6%
中國	259.7	172.5	50.6%
其他(包括酒店管理費收入)	87.6	80.2	9.2%
<b>總酒店收益</b>	<b>2,060.5</b>	<b>1,820.5</b>	<b>13.2%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	49.3	39.2	25.8%
北美洲	128.5	102.6	25.2%
澳洲／紐西蘭	62.8	75.6	-16.9%
中國	67.4	35.1	92.0%
其他(包括酒店管理費收入)	49.9	45.4	9.9%
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>357.9</b>	<b>297.9</b>	<b>20.1%</b>

## 管理層討論及分析

於2018年上半年，酒店分部收益（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）增長13.2%至20.605億港元。酒店分部 EBITDA 更錄得大幅增長20.1%至3.579億港元。應留意的是，美國華盛頓特區市中心的酒店即將完成裝修，並將於2018年9月底開業。

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2018年上半年，該酒店的客房收益錄得12%增長，平均房租增長9.5%，此乃由於該酒店於期內能夠吸納企業與零售業務，以及長住的中東旅客。大部份餐廳（包括餐飲業務）的業務有所增長，帶動餐飲業務收益上升18%。Wigmore 酒吧經過去年翻新後已全面投入營運。

**北美洲****波士頓朗廷酒店**

鑒於市場需求放緩，儘管入住率於期內輕微下跌，期內該酒店策略性地針對企業及零售休閒旅客，這有助該酒店於2018年上半年的平均房租上調1.7%。餐飲收益減少14%，乃因酒店計劃於2018年第三季度進行修繕，故期內餐飲團隊並未積極推廣宴會業務。

**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，令該酒店持續面對充滿挑戰的市況。儘管如此，該酒店於2018年上半年仍能成功吸納若干企業及零售業務，推動入住率輕微上升，惟期內平均房租卻下跌2%。2018年上半年餐飲收益下跌2%，此乃由於企業會議及研討會的餐飲業務放緩所致。

**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，該酒店已奠定其成為芝加哥最豪華酒店之一的地位，並錄得穩健表現。平均房租於2018年上半年間上漲2%，而入住率亦輕微上升。然而，今年上半年的餐飲收益下跌13%，乃由於企業會議及活動的餐飲業務減少所致。

**紐約第五大道朗廷酒店****(於2017年12月重塑品牌前名為朗豪酒店)**

去年翻新工程完工後，該酒店於2018年上半年錄得理想表現，客房收益增長32%，主要因客房數量增加所致。該酒店擁有良好的零售、企業及團體業務市場組合。2018年上半年的餐飲收益較去年增長29%，相比去年其業績則受到裝修工程噪音干擾的影響。由於收益改善，該酒店於2018年上半年轉虧為盈。

## 管理層討論及分析

**多倫多 Chelsea 酒店**

鑒於多倫多市內會議活動的市場需求強勁，再加上擁有零售、企業、團體及機組人員旅客業務的良好組合，2018年上半年的平均房租上升5%，酒店入住率則上升8.7個百分點。今年上半年餐飲收益下跌1%，餐飲業務放緩已抵銷了餐廳業務的改善。

**澳洲／紐西蘭****墨爾本朗廷酒店**

期內，該酒店策略性地針對高收益的零售休閒旅客，以抵銷團體業務需求疲弱的影響。這有助該酒店錄得更高的房租。於2018年上半年，其平均房租上升3.1%，入住率提高1.7個百分點。餐飲收益下降5%，因為餐廳業務的改善不足以抵銷餐飲業務下調的影響。

**悉尼朗廷酒店**

自該酒店完成大規模裝修後重新開業以來，業務持續改善，於2018年上半年的平均房租上升5.5%，而入住率則上升2.9個百分點。期內餐飲業務改善，推動餐飲收益增加13%。

**奧克蘭康得思酒店**

(於2017年11月重塑品牌前名為朗廷酒店)

由於去年舉辦 Lion Rugby Tournament 後酒店客房的市場需求下降，加上該酒店的裝修工程持續至2018年第一季度，以致該酒店的經營環境依然充滿挑戰。客房收益主要受到休閒及團體旅客業務減少的影響。雖然2018年上半年的宴會業務與去年同期相比令人滿意，惟因減少餐廳業務而導致餐飲收益減少7%。

**中國****上海新天地朗廷酒店**

於2018年上半年期間，團體及企業旅客需求依然疲弱，該酒店則持續專注於零售休閒旅客業務。儘管該酒店於2018年上半年將入住率提高10.1個百分點，但期內平均房租則下跌4.1%。期內餐飲收益下跌9%，乃因中菜餐廳及宴會業務表現稍遜所致。

**上海虹橋康得思酒店**

自該酒店於2017年5月26日試業後，已於年內全面投入營運，酒店不斷致力增加收益及逐步提高市場份額。故此，入住率大幅改善，並已轉虧為盈，2017年上半年的虧損是由一筆1,900萬港元的開業前開支所引致。

## 管理層討論及分析

酒店分部的 EBITDA 亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為 LHI 酒店承租人所產生的任何盈餘或虧損，相關項目已被列入酒店分部 EBITDA 中「其他」明細項下。「其他」一項之增加主要由於旗下所管理的酒店的營運大幅改善，從而提升表現，致令2018年上半年酒店管理費收入增加。

### 酒店管理業務

於2018年6月底，酒店管理組合中共有七間酒店，約有2,200間客房。

## 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2018年上半年按年上升7.5%至6.709億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派上升6.8%，同時我們於該產業信託所持權益由2017年6月底的65.62%增加至2018年6月底的65.76%，故分派收入上升7.5%至4.808億港元。儘管2018年上半年冠君產業信託的淨物業收入增長已抵銷代理租賃佣金收入的減少，2018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7.5%至1.901億港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
應佔分派收入	480.8	447.4	7.5%
管理費收入	190.1	176.8	7.5%
<b>來自冠君產業信託總收入</b>	<b>670.9</b>	624.2	7.5%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2018年中期業績公布中有關旗下物業表現。

#### 花園道三號

花園道三號的租金收益總額增加12.8%至6.72億港元（2017年上半年：5.96億港元）。該物業於2018年6月30日的出租率達98.8%，創下歷年新高，而2017年12月31日則為94.2%。市場租金的升勢將現收租金推高至2018年6月30日的每平方呎95.87港元（按可出租面積計算），而2017年12月31日則為每平方呎92.52港元（按可出租面積計算）。物業淨收入則穩步上升13.1%至6.07億港元（2017年上半年：5.37億港元）。

#### 朗豪坊辦公大樓

2018年上半年的租金收益總額為1.67億港元，而2017年則為1.75億港元。租金收益下降是由於平均出租率較低所致。新訂租金達每平方呎50港元以上（按建築面積計算），高於2018年6月30日的每平方呎41.24港元的現收租金（按建築面積計算）。總物業經營淨開支上升4.5%至1,200萬港元。物業收益淨額減少5.2%至1.55億港元（2017年上半年：1.63億港元）。

## 管理層討論及分析

**朗豪坊商場**

美容及護膚產品租戶銷售表現穩健，帶動分成租金顯著增加，繼而促進商場租金收益增長12.6%至4.64億港元。分成租金增加逾一倍至9,400萬港元(2017年上半年：4,100萬港元)，而基本租金則保持穩定。平均基本現收呎租於2018年6月30日微升至每平方呎177.56港元(按可出租面積計算)。物業收益淨額增加13.9%至4.15億港元，而去年則為3.64億港元。

**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2018年上半年，LHI 宣布的每股份合訂單位分派因較高的利息支出使可供分派收入減少而下降12.6%。然而，由於在2018年我們持有的所有單位均可享有分派，2018年上半年我們來自 LHI 的分派收入僅下降7.7%至1.180億港元。相比2017年我們就所持有的5,000萬個股份合訂單位放棄分派權益，我們持有的所有股份合訂單位從今年起均享有收取分派的權利。

	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	
應佔分派收入	<b>118.0</b>	127.8	-7.7%

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之2018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)	
	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年
	香港朗廷酒店	<b>498</b>	498	<b>90.6%</b>	85.6%	<b>2,270</b>	2,086	<b>2,057</b>
香港康得思酒店	<b>666</b>	661	<b>95.2%</b>	91.6%	<b>1,749</b>	1,590	<b>1,666</b>	1,456
香港逸東酒店	<b>376</b>	465	<b>90.3%</b>	96.9%	<b>1,025</b>	945	<b>925</b>	915

**香港朗廷酒店**

香港朗廷酒店方面，該酒店於2018年上半年接待的中國內地旅客人數增加11.1%，來自亞洲其他國家及歐洲的旅客人數亦錄得增長。於2018年首

六個月，該酒店餐飲業務的收入按年增長3.7%，該增長乃由於唐閣連續兩年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，以及廷廊業務增長所致。然而，宴會業務於2018年上半年仍然表現疲弱。

## 管理層討論及分析

**香港康得思酒店**

香港康得思酒店方面，於2018年上半年，除來自中國內地旅客人數增長4.6%外，來自所有其他地區的旅客人數亦見增長。2018年首六個月餐飲業務的收入亦按年增長6.1%，乃因期內宴會業務有所改善所致。

**香港逸東酒店**

香港逸東酒店於2018年上半年一直進行大規模修繕工程，使其業務表現受到負面影響。該酒店於期內接待的中國內地等所有主要地區國家的旅客人數有所減少。於2018年上半年，香港逸東酒店的餐飲業務收入按年下降53.1%，此乃因為進行大型修繕而關閉其大部份餐飲店所致。

**4. 投資物業租金收入**

	截至6月30日止六個月		變動
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	<b>71.0</b>	69.1	2.7%
逸東軒住寓	<b>27.7</b>	26.2	5.7%
其他 <sup>^</sup>	<b>15.6</b>	18.5	-15.7%
	<b>114.3</b>	113.8	0.4%
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	<b>69.6</b>	67.6	3.0%
逸東軒住寓	<b>18.2</b>	17.0	7.1%
其他 <sup>^</sup>	<b>2.3</b>	1.8	27.8%
	<b>90.1</b>	86.4	4.3%

<sup>^</sup> 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。

## 管理層討論及分析

## 鷹君中心

	於期末		
	2018年6月	2017年6月	變動
<b>寫字樓(按可出租面積計)</b>			
出租率	<b>100.0%</b>	97.2%	2.8個百分點
平均現收呎租	<b>68.1港元</b>	66.3港元	2.7%
<b>零售(按可出租面積計)</b>			
出租率	<b>99.4%</b>	99.4%	-
平均現收呎租	<b>99.7港元</b>	98.4港元	1.3%

在本集團於鷹君中心預留更多空間作內部擴充之用後，餘下樓面面積較小的辦公室已分別出租予獨立第三方。因此，鷹君中心的寫字樓於2018年6月底已全部租出。隨著租金報價上漲，鷹君中心已出租寫字樓的平均現收呎租增長2.7%，由2017年6月

的每平方呎66.3港元增加至2018年6月的每平方呎68.1港元。鷹君中心於2018年上半年的租金總收入上升2.7%至7,100萬港元，而租金淨收入則上升3.0%至6,960萬港元。

## 逸東軒住寓

	截至6月30日止六個月		
	2018年	2017年	變動
<b>(按總樓面面積計)</b>			
出租率	<b>86.1%</b>	83.1%	3.0個百分點
平均淨現收呎租	<b>32.3港元</b>	30.9港元	4.5%

來自企業客戶的需求增加，有助該物業組合的出租率由2017年上半年的83.1%提升至2018年上半年的86.1%。灣仔峽道的住寓的休閒及本地企業客戶的需求有所改善，而山村道的住寓在企業及醫療界別客戶方面亦表現出色。同時，藍塘道的住寓的企業及零售客戶的需求則略為放緩。三幢服務式住寓

於2018年上半年的平均淨現收呎租上漲4.5%至每平方呎32.3港元(按總樓面面積計)，而2017年上半年則為每平方呎30.9港元。2018年上半年租金總收入按年增長5.7%至2,770萬港元，而2018年上半年租金淨收入則按年增長7.1%至1,820萬港元。

## 5. 其他業務營運收入

本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入，以及證券組合或其他投資的股息或分派收入。

於2018年上半年，其他業務營運收入減少60.8%至5,380萬港元(2017年上半年：1.373億港元)，該減少原因部份是由於2017年的中期業績包括投資之中國基金的一次性分派收入3,570萬港元，以致比較基準較高。

### 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2018年6月底，本集團持有美國基金的49.97%權益，並為該基金的資產管理人，持有資產管理公司的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併合於本集團的財務報表，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，並獲取可觀回報。該基金仍持有之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月被收購。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，包括100個套間以及一房與兩房單位。該項目於2016年第一季開始動工，及至2017年12月，已完成大部分建設工程。於2018年6月底，已售出78個住宅單位。該項目規模小盈利能力有限。

### 馬里布 *Cavalleri*

於2015年9月完成收購加州馬里布68個出租住寓單位的住宅物業項目。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，該區發展設有規限，有較高市場准入限制，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。該基金已成功將單位重新定位為高端住寓，翻新工程已於2018年第一季完成。儘管該項目已經推出市場，惟由於機構投資者對馬里布的整體認知較低，向機構買家進行整體銷售的反應至今未見十分踴躍，因此，將更積極地向個人買家推銷該項目。預計此項投資將出現虧損。

## 管理層討論及分析

### 西雅圖 Dexter Horton

美國基金收購的西雅圖寫字大樓名為 Dexter Horton Building，是以 Seattle First Bank 創辦人命名的歷史建築。該大廈樓高15層，可出租面積為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大樓。該基金著眼引入更多租金承受能力較高的科技業租戶，透過重組租戶組合成功執行該幢大樓的增值策略。由於租金繼續上揚，該基金預計未來租金將會進一步上升。因此，該基金決定暫時保留該物業而不作出售。

由於美國基金已進入退出階段，於2018年上半年，該基金並無資產管理費收入(2017年上半年：2,690萬港元)。此乃反映經修訂的獎勵機制，務求令本集團(作為該基金的資產管理人)與我們的長期合作夥伴中國東方資產管理(國際)控股有限公司之間的利益達成一致。本集團待出售資產時將獎勵管理費及/或出售管理費收入(如有)入賬。

## 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，主要上部結構工程已於2017年7月開展，預期樓宇可於2018年年尾平頂，而主要上部結構工程則計劃於2019年年底完工。同時，裝修合約已於2018年6月批出，預期該項目將於2020年年初竣工，並最早可於2019年下半年預售住寓單位。總開發成本，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。

第一期的發展預期將於2018年年底竣工。可是，目前並未有開展第二期發展的計劃，這有待當地的住房需求足以將發展風險減至最低為止。截至2018年6月30日，本集團佔該項目的淨資產值(包括已向該項目投資6.615億港元以享有固定回報率的優先股)為11.63億港元。

## 管理層討論及分析

於2018年上半年間，售出64個住寓單位，平均售價約為每平方米人民幣18,000元，高於2017年同期約每平方米人民幣16,000元。截至2018年6月底，累計售出住寓459個，佔第一期住寓總數的57%。

然而，由於大部份住寓單位的銷售處於預售階段，於2018年上半年僅有5個住寓單位完成並交付予買家，並從而獲確認為收入。此外，已售出的83個停車位則以較高毛利獲確認入賬。2018年上半年的收入按年上升8.0%，而我們於該項目中的權益的除稅後虧損則由2017年上半年虧損1,500萬港元減少至420萬港元。我們所佔虧損已計入本集團本期間核心溢利中的「應佔合營公司業績」一項內。

## 日本

## 東京酒店重建項目



僅為藝術繪圖

於2016年6月，本集團以222億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團進而收購毗鄰的四幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。在提升地積比率後，經擴大地皮的總樓面面積約為379,100平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計這座擁有280間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，預計將於2020年動工。現正審視總投資成本，預計將高於按原定發展計劃所預算的490億日圓。

## 美國

## 華盛頓特區之酒店重建項目

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，對象以年輕和更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追求更富互動性的強烈訴求。除提供更多開放及公共空間外，亦將設有體現現代旅客需求不斷轉變的共享空間。自2017年第一季展開的客房翻新工程及至2017年年底已大致完成，而該等公共空間及共享空間現正重新規劃，以容納更多活動空間及更能反映逸東酒店的標準。由於設計方面需要優化，預計該酒店可於2018年8月試業，並於2018年9月底正式全面營業。

## 管理層討論及分析

**三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目**

僅為藝術繪圖

本集團已於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。

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。待設計優化後，該物業的總樓面面積可達約139,000平方呎，擁有180間客房。新圖則將於2018年8月提交予該市規劃部門審批。待該市規劃部門批出該酒店發展權及完成施工文件後即可施工。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。倘若發展批文可於2018年年內批出，該項目會於2019年開始施工，而該酒店便擬於2021/2022年開業。

**三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目**

僅為藝術繪圖

555 Howard Street 為一個重建項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐 Transbay Transit Center，位於三藩市 South of Market (SOMA) 區內的新興中央商業區 The East Cut 的中心點。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平方呎的未命名地皮。

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。初步方案為開發成一個擁有約240間客房的豪華朗廷酒店及約100,000淨平方呎可供出售住寓的綜合用途項目，目前正在研究可進一步優化項目使用率的方案。

## 管理層討論及分析

**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，及將一些住宅元素融入該項目的可能性，從而進一步增加該項目在財務上的吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計此地標性的綜合用途發展項目。

**財務回顧****負債**

按法規要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於2018年6月30日的綜合借貸淨額為221.05億港元，較2017年12月31日減少2.01億港元。淨借貸額減少主要是由於經營產生的現金，尤其是期內美國的物業銷售，抵銷為香港的發展項目而增加的貸款。

股東應佔權益按本集團於2018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675.62億港元，較2017年12月31日的644.69億港元增加30.93億港元。增加主要來自本期間溢利，以及經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價，被本期間支付股息所抵銷。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI 及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI 及美國基金的負債淨額比率分別只有65.76%，62.48%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2018年6月30日的槓桿比率為21.5%。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用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：

## 管理層討論及分析

於2018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	996	996
冠君產業信託	13,466	–
LHI	6,811	–
美國基金	832	–
借貸淨額	22,105	996
本集團股東應佔借貸淨額	14,522	996
本集團股東應佔權益	67,562	77,418
淨槓桿比率 <sup>^</sup>	21.5%	1.3%

<sup>^</sup> 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2018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310.44億港元。

未償還總借貸 <sup>(1)(2)</sup>	浮息率借貸 港幣百萬元	定息率借貸 港幣百萬元	已使用信貸額 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	16,720	9,199 <sup>(3)</sup>	25,919 <sup>(4)</sup>
中期票據	643	4,482 <sup>(5)</sup>	5,125
總額	17,363	13,681	31,044
%	55.9%	44.1%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(4)及(5)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2018年6月30日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為74.50億港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於17.49億港元。

(4) 相等於64.32億港元原值是以其他貨幣計算。

(5) 包括本金金額3.864億美元的美元票據，是以7.7595港元兌1.00美元之固定平均匯率兌換。

## 管理層討論及分析

**流動資金及借貸到期概要**

於2018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143.24億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2018年6月30日，未償還總借貸的到期概要如下：

1年內	18.3%
超過1年但不多於2年	22.8%
超過2年但不多於5年	51.7%
超過5年	7.2%

**財務支出**

本期間綜合財務支出淨額為3.46億港元，其中3,200萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為5.4倍。

**資產抵押**

於2018年6月30日，本集團賬面總值約為659.63億港元的物業（2017年12月31日：642.53億港元）已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

**承擔項目及或然債項**

於2018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95.90億港元（2017年12月31日：87.95億港元），其中已簽約為1.69億港元（2017年12月31日：2.30億港元）。

於2018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）（2017年12月31日：人民幣2,580萬元）。

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**

儘管利率繼續上調，本集團的業務於今年上半年持續穩步上升。然而，隨著國際貿易緊張局勢升級，其可能演變為一場貨幣戰爭，這從人民幣兌美元的匯率僅於2018年第二季度即貶值6%便足以證明。若人民幣快速貶值的情況持續，再加上聯儲局現正採取抑制資金流動性之政策，此舉將會拖累全球經濟，並會對我們的業務構成不可避免的影響。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。

## 管理層討論及分析

酒店分部方面，預計今年下半年海外酒店 EBITDA 的增長仍會持續，惟會較上半年稍為放緩，乃由於華盛頓逸東酒店開業時將產生一次性開業前開支。然而，新開業的上海虹橋康得思酒店 EBITDA 的增幅，以及重新裝修酒店的 EBITDA 的預期增幅將足以抵銷今年下半年產生的額外開支。

至於冠君產業信託方面，於2017年下半年的較高基準，將對本年度下半年的前景帶來挑戰。儘管商場基本租金預期維持穩定，惟分成租金部分的波動將對整體租金收入構成影響。於 LHI 方面，香港逸東酒店的盈利仍將受到新設施升級投運所影響，而此將繼續影響 LHI 於2018年下半年的可分派收入。

儘管中期地緣政治風險及潛在阻力有所上升，但本集團在過往資產價值處於較低水平時已獲得多個發展項目。待該等項目完成後，所產生的經常性收入將提升本集團未來盈利增長。同時，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。在未明確的前景下，我們將繼續審慎地尋找機遇。

**羅嘉瑞**

主席及董事總經理

香港，2018年8月23日

## 董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2017年年報刊發後至本中期報告之日期，本公司董事之最新資料載列如下：

### 羅嘉瑞醫生 主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，71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。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及香港上市公司商會副主席。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，98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親，以及羅俊謙先生之祖母，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之祖母。

### 鄭海泉先生 獨立非執行董事

鄭海泉先生，70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。鄭先生亦曾為中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事。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

## 董事簡介

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，66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，69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。彼為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼積極參與公共事務，於期內為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及離任為證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會之成員。彼曾任證券及期貨事務監察委員會之成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼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，而該等公司均為上市公司。

### 李少光先生 獨立非執行董事

李少光先生，70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。李先生曾任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。

## 董事簡介

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，50歲，於2016年3月出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員。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，76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，81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。

## 董事簡介

**羅康瑞先生**  
非執行董事

羅康瑞先生，70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。羅先生現任香港貿易發展局主席、長江開發促進會會長、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，66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，33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、鷹君市務管理（冠君）有限公司、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

## 董事簡介

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，66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、鷹君市務管理(冠君)有限公司、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，56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及香港會計師公會會員。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34、36及37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。

## 管治、循規及企業社會責任

**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的董事發展計劃。

**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。

**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：

- 關連交易匯報及監控制度
- 須由董事會全體成員議決事項
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 僱員工作行為守則
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 股東通訊政策
- 社交媒體政策

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。

## 管治、循規及企業社會責任

## 企業社會責任

對鷹君而言，企業社會責任是一套將業務營運融合社會和環境關注因素的理念。我們以此理念作為長遠承諾，乃基於我們認為企業社會責任將為我們的持份者締造長遠價值及改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。基於上述信念，我們將「創造價值、提高生活素質」定為我們企業社會責任的願景。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，此乃彰顯了我們於企業社會責任方面努力不懈的付出。

## 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發放酌情花紅。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。

截至2018年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

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。

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「高效能人士的七個習慣」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2014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，

## 管治、循規及企業社會責任

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，本集團得以持續實行組織策略。

酒店分部向每名僱員清晰表達酒店管理公司的方向——銳意成為一間擴展國際版圖的酒店管理公司，並注入追求卓越的堅毅文化，而這種文化正是由良好提升至最好不可或缺的因素。為於不同品牌及酒店貫徹相同信息，酒店分部高級管理層團隊曾舉行多次管理層員工簡介會，闡述整體業務模式、營運模式、領導模式以及品牌策略。簡介會亦設有工作坊，培養各人主動天天求進的風氣。這顯示出由高層以至各級經理對我們願景的重視，齊心貢獻助集團邁向成功。

「First60」認證課程是為確保所有員工全面了解集團宗旨及文化的重要制度。同時，員工於入職的首六十日會獲安排一系列知識及技能培訓。在學習各項標準及營運程序以外，同事亦會參與一個名為「朗廷的客人是我的客人／康得思的客人是我的客人」的五單元顧客服務課程。所有主管及經理均必須參與名為「帶領積極主動文化」的領導單元培訓課程，以協助他們建立及保持「主動求進」的風氣。

我們的酒店分部自2010年至2020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。而香港朗廷酒店及香港康得思酒店均獲香港復康聯會及香港社會服務聯會嘉許為「2017十八區關愛僱主」。

### 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2018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2018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。

## 管治、循規及企業社會責任

**發行新股份**

於2018年6月30日，本公司已發行合共698,354,038股股份。較之於2017年12月31日，期內合共增發9,764,000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3,045,000股新股份。由此所得的資金總額為82,913,640港元。
- 於2018年6月11日，根據有關2017年度末期股息之以股代息安排，以每股36.96港元之價格發行合共6,719,000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2018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2018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2018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 <sup>(11)</sup>
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	51,891,303 <sup>(1)</sup>		
	受控制公司之權益	公司權益	78,374,292 <sup>(2)</sup>		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 <sup>(3)</sup>		
	酌情信託成立人	信託權益	60,788,762	423,884,205	60.70
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,099,099		
	受控制公司之權益	公司權益	5,098,600 <sup>(4)</sup>		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 <sup>(3)</sup>	239,027,547	34.23
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	10,000	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	10,000	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,161,010 <sup>(5)</sup>		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 <sup>(3)</sup>	233,990,858	33.51
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,046,081 <sup>(6)</sup>		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 <sup>(3)</sup>	234,875,929	33.63

## 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 <sup>(11)</sup>
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	232,829,848 <sup>(3)</sup>	232,830,141	33.34
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 <sup>(7)</sup>		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 <sup>(3)</sup>	269,958,054	38.66
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	595,000 <sup>(8)</sup>	595,000	0.09
簡德光	實益擁有人	個人權益	3,959,164 <sup>(9)</sup>	3,959,164	0.57
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,253,554 <sup>(10)</sup>	1,253,554	0.18

附註：

- (1) 於該等權益中，1,358,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 該等232,829,848股股份乃由一酌情信託所持有，而其中羅嘉瑞醫生、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。
- (4) 該等5,098,600股股份由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事，而羅嘉瑞醫生則為其中一間該等公司之董事。
- (5) 於該等權益中，500,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，200,000為購股期權。
- (7) 該等35,628,206股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (8) 於該等權益中，590,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，1,730,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,070,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2018年6月30日之已發行總數698,354,038股股份計算。

## 權益披露

## 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2018年6月30日，本集團擁有冠君產業信託65.80%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2018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 <sup>(4)</sup>
羅嘉瑞	21,694,000 <sup>(1)</sup>	0.37
羅鷹瑞	239,000 <sup>(2)</sup>	0.00
朱錫培	8,000 <sup>(3)</sup>	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，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；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2018年6月30日之已發行總數5,834,898,392個基金單位計算。

## 權益披露

## 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2018年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資62.48%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2018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 <sup>(6)</sup>
羅嘉瑞	54,233,500 <sup>(1)</sup>	2.58
羅杜莉君	306,177 <sup>(2)</sup>	0.01
王于漸	150,000 <sup>(3)</sup>	0.01
羅慧端	280,000 <sup>(4)</sup>	0.01
羅鷹瑞	320,000 <sup>(5)</sup>	0.02

附註：

- (1) 於該等54,233,500個股份合訂單位當中：
  - (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，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；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，彼亦為該等公司之董事，而羅嘉瑞醫生則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2018年6月30日之已發行總數2,099,083,438個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2018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。

## 權益披露

## 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2018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 <sup>(1)</sup>	購股期權數目				於2018年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2018年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
06/06/2013	736,000	-	(659,000)	(77,000)	-	07/06/2015-06/06/2018	31.45
27/02/2014	940,000	-	(41,000)	(97,000)	802,000	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	1,459,000	-	(253,000)	(126,000)	1,080,000	12/03/2017-11/03/2020	26.88
14/03/2016	3,903,000	-	(1,792,000)	(233,000)	1,878,000	15/03/2018-14/03/2021	25.70
14/03/2017	5,211,000	-	-	(250,000)	4,961,000	15/03/2019-14/03/2022	37.15
14/03/2018	-	5,209,000 <sup>(2)</sup>	-	(172,000)	5,037,000	15/03/2020-14/03/2023	42.40
08/05/2018	-	300,000 <sup>(2)</sup>	-	-	300,000	09/05/2020-08/05/2023	38.83
<b>合共</b>	<b>12,549,000</b>	<b>5,509,000</b>	<b>(3,045,000)</b>	<b>(955,000)</b>	<b>14,058,000</b>		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2018年6月30日止六個月內，向本公司董事及其聯繫人授予之購股期權為1,928,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,581,000份。
- (3) 截至2018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2018年3月14日授予日期前（即2018年3月13日）之收市價為42.55港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為42.014港元）。
- (7) 本公司之股份於緊接2018年5月8日授予日期前（即2018年5月7日）之收市價為38.55港元。

## 權益披露

於2018年3月14日，以下本公司之執行董事獲授1,888,000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2018年3月15日至2020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)	688,000	4,788,480
羅孔瑞	100,000	696,000
羅慧端	100,000	696,000
羅俊謙	220,000	1,531,200
簡德光(總經理)	430,000	2,992,800
朱錫培	350,000	2,436,000

\* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第88及89頁簡明綜合財務報表附註26內。

根據2009年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2018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 <sup>(1)</sup>	購股期權數目				於2018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2018年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	14/03/2016	655,000	-	(655,000)	-	25.70	39.93	
	14/03/2017	670,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	688,000	-	-	42.40	-	
		1,325,000	688,000	(655,000)	-	1,358,000		
羅孔瑞	06/06/2013	100,000	-	(100,000)	-	31.45	39.93	
	27/02/2014	100,000	-	-	-	26.05	-	
	11/03/2015	100,000	-	-	-	26.88	-	
	14/03/2016	100,000	-	-	-	25.70	-	
	14/03/2017	100,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	100,000	-	-	42.40	-	
		500,000	100,000	(100,000)	-	500,000		

## 權益披露

董事	授出日期 <sup>(1)</sup>	購股期權數目				於2018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2018年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅慧端	14/03/2016	100,000	-	(100,000)	-	25.70	39.93	
	14/03/2017	100,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	100,000	-	-	42.40	-	
		200,000	100,000	(100,000)	-	200,000		
羅俊謙	06/06/2013	5,000	-	(5,000)	-	31.45	39.93	
	27/02/2014	20,000	-	-	-	26.05	-	
	11/03/2015	50,000	-	-	-	26.88	-	
	14/03/2016	100,000	-	-	-	25.70	-	
	14/03/2017	200,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	220,000	-	-	42.40	-	
		375,000	220,000	(5,000)	-	590,000		
簡德光	27/02/2014	300,000	-	-	-	26.05	-	
	11/03/2015	310,000	-	-	-	26.88	-	
	14/03/2016	310,000	-	-	-	25.70	-	
	14/03/2017	380,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	430,000	-	-	42.40	-	
		1,300,000	430,000	-	-	1,730,000		
朱錫培	06/06/2013	90,000	-	(90,000)	-	31.45	39.93	
	27/02/2014	100,000	-	-	-	26.05	-	
	11/03/2015	120,000	-	-	-	26.88	-	
	14/03/2016	200,000	-	-	-	25.70	-	
	14/03/2017	300,000	-	-	-	37.15	-	
	14/03/2018	-	350,000	-	-	42.40	-	
		810,000	350,000	(90,000)	-	1,070,000		

## 權益披露

董事	授出日期 <sup>(1)</sup>	購股期權數目				於2018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2018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 <sup>(7)</sup>	06/06/2013	108,000	-	(108,000)	-	-	31.45	39.93
	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	-
	14/03/2018	-	40,000	-	-	40,000	42.40	-
		770,000	40,000	(108,000)	-	702,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	06/06/2013	433,000	-	(356,000)	(77,000)	-	31.45	39.93
	27/02/2014	310,000	-	(41,000)	(97,000)	172,000	26.05	39.93
	17/03/2014	300,000	-	(300,000)	-	-	27.55	39.93
	11/03/2015	709,000	-	(253,000)	(126,000)	330,000	26.88	39.93
	14/03/2016	2,286,000	-	(1,037,000)	(233,000)	1,016,000	25.70	39.93
	14/03/2017	3,231,000	-	-	(250,000)	2,981,000	37.15	-
	14/03/2018	-	3,281,000	-	(172,000)	3,109,000	42.40	-
	08/05/2018	-	300,000	-	-	300,000	38.83	-
		7,269,000	3,581,000	(1,987,000)	(955,000)	7,908,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
  - 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。
  - 於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。
  - 於08/05/2018授出之購股期權可於09/05/2020至08/05/2023期間行使。
- (2) 截至2018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2018年3月14日授予日期前(即2018年3月13日)之收市價為42.55港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為42.014港元)。
- (6) 本公司之股份於緊接2018年5月8日授予日期前(即2018年5月7日)之收市價為38.55港元。
- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

## 權益披露

## 主要股東於股份之權益

下列為於2018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 <sup>(7)</sup>
HSBC International Trustee Limited	293,184,166 <sup>(1)</sup>	41.98
Powermax Agents Limited	172,704,109 <sup>(2)</sup>	24.41
Surewit Finance Limited	41,454,452 <sup>(3)</sup>	5.86
Eagle Guardian Limited	38,182,632 <sup>(4)</sup>	5.47
Mind Reader Limited	36,053,386 <sup>(5)</sup>	5.16
Adscan Holdings Limited	35,628,206 <sup>(6)</sup>	5.10

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2018年1月2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2018年6月30日：
  - (i) 232,829,848股股份(佔本公司已發行股本33.34%)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) 60,788,762股股份(佔本公司已發行股本8.70%)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172,704,109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41,454,452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，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (5) Mind Reader Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (6) 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。
- (7) 該百分比乃根據本公司於2018年6月30日之已發行總數698,354,038股股份計算。

除上文所披露者外，截至2018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34至35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44至95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2018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

2018年8月23日

## 簡明綜合收益表

截至2018年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>4,967,731</b>	4,216,642
商品及服務成本		<b>(2,930,794)</b>	(2,312,772)
折舊前經營溢利		<b>2,036,937</b>	1,903,870
折舊		<b>(359,905)</b>	(298,912)
經營溢利		<b>1,677,032</b>	1,604,958
投資物業之公平值變動		<b>4,244,070</b>	4,432,739
衍生金融工具之公平值變動		<b>887</b>	(114,090)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		<b>(8,003)</b>	22,460
其他收益		<b>121,832</b>	115,293
行政及其他費用		<b>(237,626)</b>	(215,135)
財務成本	5	<b>(384,814)</b>	(313,222)
應佔合營公司業績		<b>(7,297)</b>	(15,866)
應佔聯營公司業績		<b>362</b>	182
除稅前溢利	6	<b>5,406,443</b>	5,517,319
所得稅	7	<b>(246,548)</b>	(215,666)
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)		<b>5,159,895</b>	5,301,653
應佔期內溢利：			
公司股東		<b>3,487,790</b>	3,685,732
非控股權益		<b>55,180</b>	34,025
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<b>3,542,970</b>	3,719,757
		<b>1,616,925</b>	1,581,896
		<b>5,159,895</b>	5,301,653
每股盈利：	9		
基本		<b>5.01港元</b>	5.37港元
攤薄		<b>4.99港元</b>	5.35港元

# 簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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)	<b>5,159,895</b>	5,301,653
<b>其他全面(支出)收益：</b>		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損	<b>(22,763)</b>	–
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	–	94,697
持作可出售投資於出售時之重新分類調整	–	(1,518)
海外營運折算所產生之匯兌差額	<b>(42,911)</b>	286,566
應佔合營公司之其他全面(支出)收益	<b>(10,981)</b>	22,179
應佔聯營公司之其他全面(支出)收益	<b>(11,874)</b>	20,780
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	<b>51,173</b>	(82,168)
公平值調整重新分類至損益	<b>(4,325)</b>	(13,547)
期內其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	<b>(41,681)</b>	326,989
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)	<b>5,118,214</b>	5,628,642
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	<b>3,426,736</b>	4,040,839
非控股權益	<b>58,508</b>	38,848
	<b>3,485,244</b>	4,079,687
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<b>1,632,970</b>	1,548,955
	<b>5,118,214</b>	5,628,642

# 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>88,126,594</b>	83,999,025
物業、廠房及設備	10	<b>19,830,356</b>	19,716,816
合營公司權益	11	<b>1,403,884</b>	1,411,273
聯營公司權益	12	<b>142,523</b>	159,491
按公平值列入其他全面收益之股權工具	13	<b>874,077</b>	–
持作可出售投資	14	–	907,261
應收票據及貸款	15	<b>309,413</b>	309,247
衍生金融工具	20,21	<b>147,737</b>	64,887
		<b>110,834,584</b>	106,568,000
<b>流動資產</b>			
物業存貨	16	<b>4,519,786</b>	4,569,586
存貨		<b>136,589</b>	109,627
應收賬款、按金及預付款項	17	<b>952,407</b>	1,019,764
應收票據及貸款	15	–	23,382
按公平值列入損益之財務資產	18	<b>284,271</b>	139,261
衍生金融工具	20	<b>101</b>	–
可收回稅項		<b>1,605</b>	109,851
受限制現金		<b>130,862</b>	92,917
原到期日超過三個月之定期存款		<b>1,169,816</b>	1,879,586
銀行結存及現金		<b>7,638,282</b>	6,491,562
		<b>14,833,719</b>	14,435,536
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	19	<b>3,547,242</b>	3,730,729
衍生金融工具	20	–	236
稅項準備		<b>230,791</b>	188,219
應付分派		<b>250,302</b>	250,799
一年內到期借貸	22	<b>5,672,601</b>	1,656,371
		<b>9,700,936</b>	5,826,354
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,132,783</b>	8,609,182
<b>總資產減流動負債</b>		<b>115,967,367</b>	115,177,182

簡明綜合財務狀況表  
於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	20,21	<b>42,952</b>	20,723
一年後到期借貸	22	<b>20,147,886</b>	24,353,881
中期票據	23	<b>5,101,461</b>	4,612,054
遞延稅項		<b>1,397,566</b>	1,362,093
		<b>26,689,865</b>	30,348,751
資產淨值		<b>89,277,502</b>	84,828,431
應佔權益：			
公司股東			
股本	24	<b>349,177</b>	344,295
股份溢價及儲備		<b>67,213,231</b>	64,124,417
		<b>67,562,408</b>	64,468,712
非控股權益		<b>(354,473)</b>	(346,792)
		<b>67,207,935</b>	64,121,920
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		<b>22,069,567</b>	20,706,511
		<b>89,277,502</b>	84,828,431

# 簡明綜合權益變動表

截至2018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		
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	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2017年1月1日(經審核)	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	-	-	-	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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2018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		
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股 期權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	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2017年12月31日(經審核)	344,295	5,619,734	217,565	23,109	3,054	400,965	(446,770)	43,895	(4,064)	8,123,352	50,143,577	64,468,712	(346,792)	64,121,920	20,706,511	84,828,431
調整(附註2)	-	-	(168,080)	-	-	-	-	-	-	-	168,080	-	-	-	-	-
於2018年1月1日(經重列)	344,295	5,619,734	49,485	23,109	3,054	400,965	(446,770)	43,895	(4,064)	8,123,352	50,311,657	64,468,712	(346,792)	64,121,920	20,706,511	84,828,431
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,487,790	3,487,790	55,180	3,542,970	1,616,925	5,159,895
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(22,763)	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,763)	-	(22,763)	-	(22,763)
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	30,803	-	-	30,803	-	30,803	16,045	46,848	
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	437	-	-	-	(46,408)	-	-	(268)	-	(46,239)	3,328	(42,911)	-	(42,911)
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(11,874)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,874)	-	(11,874)	-	(11,874)
應佔合營公司之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(10,981)	-	-	-	-	(10,981)	-	(10,981)	-	(10,981)
期內全面收益(支出)總額	-	-	(34,200)	-	-	-	(57,389)	-	30,803	(268)	3,487,790	3,426,736	58,508	3,485,244	1,632,970	5,118,214
與冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之交易： 冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,302)	(250,302)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,302)	(250,302)
與股東之交易： 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(677,321)	(677,321)	-	(677,321)	-	(677,321)
轉撥按公平值列入其他全面 收益之股權工具於出售時 產生之收益	-	-	(5,549)	-	-	-	-	-	-	-	5,549	-	-	-	-	-
發行股份溢價	4,882	339,163	-	-	-	-	(12,797)	-	-	-	-	331,248	-	331,248	-	331,248
發行股份開支	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-	(28)	-	(28)
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	14,077	-	-	-	14,077	-	14,077	-	14,077
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,911	-	1,911	18,308	20,219	(19,612)	607
放棄附屬公司分派(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)	2,927	-	-	-
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,424)	(87,424)	-	(87,424)
於2018年6月30日(未經審核)	349,177	5,958,869	9,736	23,109	3,054	400,965	(504,159)	45,175	26,739	8,124,995	53,124,748	67,562,408	(354,473)	67,207,935	22,069,567	89,277,502

簡明綜合權益變動表  
截至2018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(定義均見附註4)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2016年100,000,000個及2017年50,000,000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2,927,000港元(2017年6月30日：4,762,000港元)之分派。

# 簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	<b>1,887,364</b>	1,286,968
繳付香港利得稅	<b>(6,240)</b>	(7,724)
繳付其他司法權區稅項	<b>(46,766)</b>	(50,752)
退回香港利得稅	<b>33</b>	–
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	<b>1,834,391</b>	1,228,492
<b>投資業務</b>		
持作可出售投資增加	–	(1,826)
按公平值列入損益之財務資產增加	<b>(219,809)</b>	–
投資物業增加	<b>(15,982)</b>	(9,168)
物業、廠房及設備增加	<b>(496,058)</b>	(525,103)
存放受限制現金	<b>(38,380)</b>	–
提取已抵押銀行存款	–	623,640
收取聯營公司股息	<b>5,759</b>	3,562
收取持作買賣股本證券股息	<b>1,078</b>	4,496
收取股息來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	<b>9,029</b>	–
– 持作可出售投資	–	48,327
持作可出售投資資本回報	–	287,632
出售所得款項		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	<b>12,718</b>	–
– 持作可出售投資	–	56,068
出售按公平值列入損益之財務資產所得款項	<b>68,735</b>	38,789
贖回應收票據所得款項	<b>23,503</b>	–
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>469</b>	227
出售投資物業所得款項淨額	–	104,562
應收貸款增加	–	(35,516)
合營公司權益增加	<b>(10,482)</b>	(115,951)
已收利息	<b>63,146</b>	31,872
存放原到期日超過三個月之定期存款	<b>(209,532)</b>	(722,321)
提取原到期日超過三個月之定期存款	<b>919,302</b>	400,907
<b>投資業務所得現金淨額</b>	<b>113,496</b>	190,197

簡明綜合現金流量表  
截至2018年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資項目</b>		
附屬公司之權益變動	607	(10,566)
銀行借貸前端費用	-	(13,424)
支付股東之股息	(428,987)	(414,661)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(250,933)	(240,082)
支付非控股權益之分派	(87,424)	(108,691)
已付利息	(397,776)	(308,115)
發行股份	82,884	89,409
新借銀行貸款	412,406	4,507,791
發行中期票據所得款項	475,000	775,000
償還銀行貸款	(570,698)	(3,627,030)
發行中期票據之交易成本	(690)	(3,813)
<b>融資業務(所用)所得之現金淨額</b>	<b>(765,611)</b>	645,818
現金及現金等價物增加淨額	1,182,276	2,064,507
外幣匯率改變之影響	(35,556)	109,655
於1月1日之現金及現金等價物	6,491,562	5,457,044
於6月30日之現金及現金等價物	7,638,282	7,631,206

# 簡明綜合財務報表附註

截至2018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。

除應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致會計政策改變外，截至2018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2017年12月31日止年度之年度財務報表一致。

### 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈於2018年1月1日起或以後年度期間強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	購股期權費用交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號「保險合同」時一併應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號之修訂	對香港財務報告準則2014–2016週期之年度改進的一部份
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂及經修訂之香港財務報告準則乃按照各相關準則及修訂之相關過渡條文應用，導致下文所述之會計政策、呈報金額及／或披露事項的變動。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之影響與會計政策改變

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團按以下主要來源確認收益：

- 酒店收益(包括酒店客房收益、餐飲銷售及其他配套服務)
- 物業管理服務收入
- 物業出售
- 商品出售
- 其他(包括物業管理及保養收入及物業代理佣金)

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響(如有)於首次應用日期2018年1月1日確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或權益的其他部分，如適用)確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於在2018年1月1日尚未完成的合約，並就所有於首次應用日期前發生的合約修改使用簡易適用法，所有修改的總體影響於首次應用日期反映。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋而編製，故若干比較資料可能無法比較。

### 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生的主要改變

香港財務報告準則第15號引入五個步驟來確認收益：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價
- 第4步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第5步：於(或當)本集團完成履約責任時確認收益

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生的主要改變 (續)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履約責任獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

*隨時間確認收益：完全履行履約責任進度的計量*

#### 輸出量法

完全履行履約責任進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之影響與會計政策改變 (續)

#### 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

於應用香港財務報告準則第15號時，本集團名為應收保修金之合約資產計入應收賬款、按金及預付款項，及本集團名為客戶按金和其他遞延收益之合約負債計入應付賬款、按金及應付費用。

簡明綜合財務狀況表於2018年1月1日確認的金額已作出以下調整，未受變動影響的項目並不包括在內。

	於2017年 12月31日 過往已列報 之賬面值 港幣千元	分類調整 港幣千元	於2018年 1月1日按 香港財務 報告準則 第15號之 賬面值* 港幣千元
<b>應收賬款、按金及預付款項</b>			
— 應收保修金	—	17,520	17,520
— 其他應收款項	220,075	(17,520)	202,555
<b>應付賬款、按金及應付費用</b>			
— 客戶按金和其他遞延收益	—	226,483	226,483
— 已收按金	914,974	(196,344)	718,630
— 應付費用、應付利息及其他應付款項	2,128,525	(30,139)	2,098,386

\* 本欄的金額未對應用香港財務報告準則第9號作出調整。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之影響與會計政策改變 (續)

#### 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要 (續)

下表總結應用香港財務報告準則第15號對本集團之簡明綜合財務狀況表於2018年6月30日的各項目所產生的影響，未受變動影響的項目並不包括在內。

	已列報 港幣千元	調整 港幣千元	沒有應用 香港財務 報告準則 第15號之金額 港幣千元
<b>應收賬款、按金及預付款項</b>			
— 應收保修金	14,615	(14,615)	—
— 其他應收款項	185,799	14,615	200,414
<b>應付賬款、按金及應付費用</b>			
— 客戶按金和其他遞延收益	269,993	(269,993)	—
— 已收按金	772,949	234,574	1,007,523
— 應付費用、應付利息及其他應付款項	2,055,258	35,419	2,090,677

應用香港財務報告準則第15號對本中期期間確認收益的時間和金額及於2018年1月1日的保留溢利並無重大影響。

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1)財務資產及財務負債的分類及計量；2)財務資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)並無終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於2018年1月1日終止確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面金額與於2018年1月1日的賬面金額之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變

#### 財務資產的分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收款項初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍的已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股本投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有財務資產之經營模式下持有的財務資產；及
- 財務資產之合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

符合下列條件的債務工具其後按公平值列入其他全面收益（「按公平值列入其他全面收益」）計量：

- 以收取合約現金流量及出售財務資產為目的而持有資產之經營模式下持有的財務資產；及
- 財務資產之合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 財務資產的分類及計量 (續)

所有其他財務資產其後按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)計量，惟於首次應用／首次確認財務資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列該股本投資的其後公平值變動。

此外，本集團可以不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值列入其他全面收益準則的債務投資為按公平值列入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

於首次應用／初步確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定股權工具之投資為按公平值列入其他全面收益類別。

指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具投資初步按公平值加交易成本計量。其後，按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將繼續保留於投資重估儲備內。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息的權利時，該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益之「收益」項下。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 財務資產的分類及計量 (續)

按公平值列入損益之財務資產

不符合以攤銷成本或按公平值列入其他全面收益計量或指定為按公平值列入其他全面收益標準的財務資產均按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益的財務資產按各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取的任何股息或利息，並計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目。

本公司董事根據當日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於2018年1月1日的財務資產。本集團財務資產的分類及計量變動及其影響詳列於「首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要」一節。

##### 預期信貸虧損模式之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之財務資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項及按金、應收保修金、應收票據及貸款、應收合營公司款項、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款以及銀行結存及現金)確認預期信貸虧損的虧損準備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸虧損指相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團總能就應收貿易賬款確認存續期預期信貸虧損。對結餘重大之應收賬款就該等資產進行個別預期信貸虧損評估，並使用具有適當分組的提列矩陣進行共同評估。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 預期信貸虧損模式之減值 (續)

對於所有其他工具，本集團計量的虧損準備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初步確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

##### 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 預期信貸虧損模式之減值 (續)

##### 信貸風險顯著增加 (續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為當工具逾期超過30天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並無顯著增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)時，本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

##### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的估計差額(按初步確認時釐定之有效利率貼現)。

利息收入乃根據財務資產之賬面總額計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 預期信貸虧損模式之減值 (續)

##### 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

本集團調整所有金融工具之賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項通過虧損準備賬確認相應調整除外。

於2018年1月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得之合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的財務資產是否存在減值。

##### 財務負債的分類及計量

就指定為按公平值列入損益之財務負債而言，該財務負債信貸風險之變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益內確認，除非於其他全面收益中確認該負債信貸風險變動之影響將造成或加大損益內之會計錯配則作別論。該負債公平值變動之餘下金額於損益確認。於其他全面收益內確認之財務負債信貸風險所佔之公平值變動其後不會重新分類至損益，而於終止確認該財務負債時轉至保留溢利。

就財務負債中不導致終止確認之非重大修改，有關財務負債之賬面值將按經修改合約現金流之現值計算，並以該財務負債之原實際利率折現。所產生之交易成本或費用於經修改財務負債之賬面值中調整，並於餘下期間內攤銷。財務負債賬面值之任何調整於修改當日於損益中確認。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 對沖會計法

本集團已選擇採納香港財務報告準則第9號下的新一般對沖會計處理，其要求本集團確保對沖會計關係符合本集團的風險管理目標及策略，並採用更定性及更具前瞻性的方式評估對沖的有效性。

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而引致的公平值或現金流量變動，即對沖關係符合以下所有對沖有效性規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係引致的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及實體實際使用以對沖有關對沖項目數量的對沖工具數量所得出之比率相同。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關的對沖有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率（即重新調整對沖），以使其再次符合有關合資格標準。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響與會計政策改變 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號對會計政策所產生的主要改變 (續)

##### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於2018年1月1日的首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的財務資產的分類及計量(包括減值)。

附註	持作可 出售投資 港幣千元	按公平值 列入其他 全面收益之 股權工具 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於2017年12月31日期末結餘 — 香港會計準則第39號	907,261	—	217,565	50,143,577
首次應用香港財務報告準則 第9號產生的影響：				
分類調整				
持作可出售投資 (a)	(907,261)	907,261	(168,080)	168,080
於2018年1月1日期初結餘	—	907,261	49,485	50,311,657

附註：

(a) 持作可出售投資

本集團選擇將先前分類為持作可出售投資(「持作可出售投資」)的所有股權投資之公平值變動呈列於其他全面收益中，其中賬面值為41,103,000港元之投資乃與先前根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。該等投資並非持作買賣，且預期不會於可見將來出售。

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，907,261,000港元由持作可出售投資重新分類至按公平值列入其他全面收益之股權工具，其中41,103,000港元乃與先前根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資有關。根據本集團對該等無報價股權投資的公平值計量，該等投資於2017年12月31日的賬面值總額41,103,000港元與其公平值相若。此外，於2018年1月1日，先前確認的減值虧損168,080,000港元已由保留溢利轉撥至投資重估儲備。

除以上所述者外，於本中期期間應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對簡明綜合財務報表所載之金額及／或披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

### 3. 收益

收益指經營酒店及酒樓之收益、毛租金收入、物業管理服務收入、出售物業收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入，及其他業務收入(包括物業管理及保養收入及物業代理佣金)之總和。

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
酒店收益	<b>2,788,560</b>	2,532,377
來自投資物業之租金收入	<b>1,432,811</b>	1,308,828
物業管理服務收入	<b>155,114</b>	147,635
物業出售	<b>411,807</b>	–
商品出售	<b>91,647</b>	85,052
股息收入	<b>11,056</b>	53,487
其他	<b>76,736</b>	89,263
	<b>4,967,731</b>	4,216,642

截至2018年6月30日止6個月，來自客戶合約於某一期間內確認的收益為1,998,733,000港元，主要包括酒店客房收入和物業管理服務收入。於某一時點確認的收益為1,525,131,000港元，主要包括酒店餐飲出售收入、物業出售收入和商品出售收入。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

#### 4. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部分的內部報告確認。有關內部報告由營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討,以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.及其附屬公司(統稱為「美國房地產基金」)及各上市集團,包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託(「冠君產業信託」)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)之分部業績。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下:

酒店業務	-	酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
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。
其他業務	-	建築材料銷售、經營共享工作空間、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	-	按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	-	按朗廷酒店投資公佈之財務資料。
美國房地產基金	-	按美國房地產基金持有之物業的物業銷售收入和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及現金之利息收入、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。



簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績(續)

截至2017年6月30日止6個月

	酒店業務	物業投資	物業發展	其他業務	小計	冠君	朗廷	美國	抵銷	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核)		產業信託	酒店投資	房地產基金		
<b>收益</b>										
外部收益	2,532,377	113,780	-	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	290,680	-	(535,148)	-
<b>總計</b>	<b>2,565,398</b>	<b>113,780</b>	<b>-</b>	<b>428,210</b>	<b>3,107,388</b>	<b>1,317,684</b>	<b>291,551</b>	<b>35,167</b>	<b>(535,148)</b>	<b>4,216,642</b>
分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。										
<b>業績</b>										
分部業績	297,878	86,435	-	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

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。
- 期內，美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為411,807,000港元(2016年：無)及40,884,000港元(2016年：35,167,000港元)。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

#### 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：

2018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)
酒店業務(附註a)	17,402,055	7,970,062	9,431,993
物業投資(附註a)	6,660,579	143,442	6,517,137
物業發展(附註a)	5,081,620	1,509,055	3,572,565
其他業務(附註a)	514,330	243,000	271,330
未分配	6,583,173	399,888	6,183,285
鷹君業務(附註b)	36,241,757	10,265,447	25,976,310
冠君產業信託(附註c)	54,540,200	11,673,535	42,866,665
朗廷酒店投資(附註c)	12,641,793	4,582,376	8,059,417
美國房地產基金(附註d)	1,229,166	714,301	514,865

2017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)
酒店業務(附註a)	17,327,465	8,132,153	9,195,312
物業投資(附註a)	6,455,194	132,260	6,322,934
物業發展(附註a)	4,747,912	1,284,845	3,463,067
其他業務(附註a)	606,146	194,178	411,968
未分配	6,507,298	346,941	6,160,357
鷹君業務(附註b)	35,644,015	10,090,377	25,553,638
冠君產業信託(附註c)	51,535,669	11,410,758	40,124,911
朗廷酒店投資(附註c)	12,219,987	4,489,133	7,730,854
美國房地產基金(附註d)	1,386,816	872,692	514,124

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

#### 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之投資物業、物業、廠房及設備、分類為持作可出售投資或按公平值列入其他全面收益(如適用)之股權工具、物業存貨、存貨、應收票據及貸款、按公平值列入損益之財務資產、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結餘及現金，以及應收賬款、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) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金7,003,892,000港元(2017年12月31日：6,993,398,000港元)及借貸7,999,980,000港元(2017年12月31日：7,811,695,000港元)，故於2018年6月30日之債務淨額為996,088,000港元(2017年12月31日：818,297,000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，按鷹君集團有限公司分別於其中所持有之權益即65.76%及62.48%(2017年12月31日：65.69%及62.29%)計算，並不包括冠君產業信託480,720,000港元(2017年12月31日：480,180,000港元)之應付分派。

此外，於2013年，有三項酒店物業由鷹君業務轉移至朗廷酒店投資。於2018年6月30日，該等酒店物業於朗廷酒店投資之財務報表內按公平值列值，其評估值為20,000,000,000港元(2017年12月31日：19,373,000,000港元)，而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4,096,078,000港元(2017年12月31日：4,069,242,000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%(2017年12月31日：49.97%)權益之應佔業績計算。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 5. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	303,329	241,160
中期票據利息	80,117	65,981
其他借貸成本	33,569	37,056
	<b>417,015</b>	344,197
減：資本化金額(附註)	<b>(32,201)</b>	(30,975)
	<b>384,814</b>	313,222

附註：

利息按平均年率1.46%(2017年：1.27%)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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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)	1,275,417	1,152,745
購股期權費用(包括董事酬金)	14,077	9,959
	<b>1,289,494</b>	1,162,704
折舊	359,905	298,912
收回已撇除壞賬	(246)	(446)
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	468	413
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	64	68
股權投資之股息收入	(11,056)	(53,487)
銀行利息收益(計入其他收益)	(53,155)	(30,439)
收取其他財務資產利息收益(計入其他收益)	(17,801)	(8,732)
出售持作可出售投資收益淨額(計入其他收益)	-	(1,518)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	4,285	-
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益)	-	(104)
匯兌收益淨額(計入其他收益)	(680)	(49,348)

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 7. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	164,276	159,368
其他司法權區	39,800	26,221
	204,076	185,589
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(98)	(167)
其他司法權區	2,419	13,165
	2,321	12,998
	206,397	198,587
遞延稅項：		
本期間	40,151	21,324
過往期間不足撥備	–	312
稅率變動所致	–	(4,557)
	40,151	17,079
	246,548	215,666

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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 8. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2017年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股48港仙(2017年：截至2016年12月31日止 財務年度為48港仙)	<b>331,748</b>	326,694
截至2017年12月31日止財務年度特別末期股息 每股普通股50港仙(2017年：截至2016年12月31日止 財務年度為50港仙)	<b>345,573</b>	340,309
	<b>677,321</b>	667,003
於結算日後擬派股息：		
截至2018年6月30日止6個月中期股息 每股普通股33港仙(2017年：截至2017年6月30日止 6個月為30港仙)	<b>230,457</b>	206,332
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	–	343,887
	<b>230,457</b>	550,219

於2018年6月11日，已派發予股東作為截至2017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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 8. 股息 (續)

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	<b>83,414</b>	74,352
以股代息	<b>248,334</b>	252,342
	<b>331,748</b>	326,694

於2018年8月23日，董事決定派發中期股息每股普通股33港仙(2017年：中期股息每股普通股30港仙及特別中期股息每股普通股50港仙)予於2018年10月8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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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)	<b>3,487,790</b>	3,685,732

	截至6月30日止6個月	
	2018年 (未經審核)	2017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	<b>696,668,458</b>	685,947,320
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<b>1,879,543</b>	2,654,067
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>698,548,001</b>	688,601,387

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 10. 投資物業和物業、廠房及設備之變動

### 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15,982,000港元（截至2017年6月30日止6個月：9,761,000港元）。此外，賬面值為134,200,000港元之投資物業已因用途由賺取外界租金收入變更為業主自用而轉撥至物業、廠房及設備。

本集團投資物業於2018年6月30日之公平值88,126,594,000港元（2017年12月31日：83,999,025,000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－高力國際物業顧問(香港)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(「中國」)之投資物業－萊坊測計師行有限公司

位於美利堅合眾國(「美國」)之投資物業－Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC.

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，該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

### 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團以30,437,000港元（截至2017年6月30日止6個月：12,903,000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12,931,000港元（截至2017年6月30日止6個月：13,970,000港元）及發展中酒店樓宇21,886,000港元（截至2017年6月30日止6個月：145,576,000港元）。而增加其他物業、廠房及設備為367,883,000港元（截至2017年6月30日止6個月：405,375,000港元）。於本中期期間，本集團已出售賬面值為4,754,000港元的其他物業、廠房及設備（截至2017年6月30日止6個月：123,000港元）。

於2018年及2017年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2018年及2017年6月30日止6個月並無確認撥回或額外減值虧損。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 11. 合營公司權益

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	<b>1,417,512</b>	1,405,445
應佔收購後業績及其他全面收益	<b>(150,796)</b>	(132,445)
	<b>1,266,716</b>	1,273,000
應收合營公司款項(附註25)	<b>137,168</b>	138,273
	<b>1,403,884</b>	1,411,273

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。

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2018年6月30日，本集團於合營公司之權益為1,266,716,000港元(2017年12月31日：1,273,000,000港元)，該金額於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

於釐定本集團於合營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事已考慮發展中物業的公平值，和從預售已完工的發展中物業所產生的預測現金流及從餐飲經營所得之未來現金流估算。董事評估後並無識別任何客觀減值。因此，概無確認任何減值虧損。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 12. 聯營公司權益

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司之投資成本	<b>70,727</b>	70,424
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	<b>71,796</b>	89,067
	<b>142,523</b>	159,491

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，董事將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. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2018年6月30日，按公平值列入其他全面收益之股權工具包括：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
香港有牌價股本證券	<b>216,298</b>
香港以外地區之有牌價股本證券	<b>45,860</b>
香港無牌價股本證券	<b>10,447</b>
香港以外地區之無牌價股本證券	<b>601,472</b>
	<b>874,077</b>

如附註2所述，於2018年1月1日，過往分類為持作可出售投資之股權工具已根據香港財務報告準則第9號的規定重新分類至按公平值列入其他全面收益之股權工具。

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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 14. 持作可出售投資

於2017年12月31日，持作可出售投資包括：

	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	236,541
香港以外地區之有牌價股本證券	58,965
香港無牌價股本證券	10,403
香港以外地區之無牌價股本證券	601,352
	907,261
有牌價證券之市值	295,506

於2017年12月31日，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。本集團之有牌價股本證券被個別評定為已減值，此乃基於其公平值較其成本值重大或持久地下跌。

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570,652,000港元乃按公平值計量。無牌價股本證券之餘額及會所債券41,103,000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極廣，董事認為其公平值無法可靠地計量。

於截至2017年12月31日止年度，本集團投資於China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund L.P.之一名投資者，名為China Orient Great Eagle (PRC) Real Estate Investment Opportunity Fund Limited Partner (一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司)，為數409,048,000港元之金額已獲退回。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 15. 應收票據及貸款

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	220,314	243,913
應收貸款	89,099	88,716
	<b>309,413</b>	332,629
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	—	(23,382)
於一年後到期之款項	<b>309,413</b>	309,247

### 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220,314,000港元（2017年12月31日：243,913,000港元），以美元（「美元」）計值面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元（2017年12月31日：1,000,000美元至7,640,000美元）之債券按固定年利率介乎3.75%至5.88%（2017年12月31日：2.63%至5.88%）計息，並於2021年2月至2024年5月到期（2017年12月31日：2018年3月至2024年5月）。本集團指定為數220,314,000港元（2017年12月31日：220,531,000港元）之無抵押債券為持有至到期投資。

### 應收貸款

應收貸款指以下各項：

- (i) 本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation於2015年至2017年期間就應收貸款11,355,000美元（約相等於89,099,000港元）（2017年12月31日：11,355,000美元（約相等於88,716,000港元））與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，本公司之全資附屬公司Smart Easy Global Limited（「Smart Easy」）將減值後賬面值5,000,000美元（約相等於39,029,000港元）的30,000,000美元（約相等於232,804,000港元）次級無抵押可換股承兌票據及相關的應收利息轉換為一第三方之繳足股款單位，列作聯營公司的投資成本。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 16. 物業存貨

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業	<b>3,551,115</b>	3,244,172
持作出售物業	<b>968,671</b>	1,325,414
	<b>4,519,786</b>	4,569,586

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。住宅物業已經發展完成，可向客戶出售。
- (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。
- (iv) 美國三藩市Howard Street之一幅地皮，於2015年收購。該地皮已計劃作發展公寓大廈出售。

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3,551,115,000港元（2017年12月31日：3,244,172,000港元）。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 17. 應收賬款、按金及預付款項

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	247,866	247,448
遞延應收租金	181,211	184,129
應收保修金	14,615	–
其他應收款項	185,799	220,075
按金及預付款項	322,916	368,112
	<b>952,407</b>	1,019,764

就酒店收入及銷售商品而言，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。

按金及預付款項主要包括酒店業務之預付開支。

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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	230,781	212,835
3至6個月內	11,336	8,425
6個月以上	5,749	26,188
	<b>247,866</b>	247,448

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 18. 按公平值列入損益之財務資產

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017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	146,939	—
持作買賣之有牌價股本證券	137,332	139,261
	<b>284,271</b>	139,261

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

- (i) 面值300,000美元至500,000美元(2017年12月31日：無)之美元股本掛鈎票據於六個月至九個月期間到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 面值4,000,000港元至10,000,000港元(2017年12月31日：無)之港元股本掛鈎票據於四個月至五個月期間到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

## 19. 應付賬款、按金及應付費用

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	260,706	337,435
已收按金	772,949	914,974
客戶按金及其他遞延收益	269,993	—
應付工程款及應付保修金	188,336	349,795
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,055,258	2,128,525
	<b>3,547,242</b>	3,730,729

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率4.25%(2017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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 19. 應付賬款、按金及應付費用 (續)

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	234,360	314,700
3至6個月內	13,300	5,500
6個月以上	13,046	17,235
	<b>260,706</b>	<b>337,435</b>

## 20. 衍生金融工具

	於2018年6月30日		於2017年12月31日	
	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	66,600	1,845	28,300	76
交叉貨幣掉期	–	40,323	–	2,973
外幣衍生合約	101	–	–	236
	<b>66,701</b>	<b>42,168</b>	28,300	3,285
減：將於一年內到期，於流動資產/ 負債中顯示	(101)	–	–	(236)
將於一年後到期	<b>66,600</b>	<b>42,168</b>	28,300	3,049

本集團已訂立名義金額合共為4,000,000,000港元之利率掉期，透過轉換部份按香港銀行同業拆息利率(「香港銀行同業拆息利率」)計息之浮息率借貸至定息率借貸(範圍介乎1.035%至2.545%)，管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立交叉貨幣掉期，以管理利率及以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之風險。此外，本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外幣衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
現金流量對沖－利率掉期	80,841	36,587
公平值對沖－利率掉期	296	–
	<b>81,137</b>	36,587
<b>非流動負債</b>		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	784	17,674

本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以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匯率和利率波動風險。交叉貨幣掉期與相關之中期票據具有近似條款，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流對沖之資格。

本集團亦已與多家金融機構訂立總名義金額合共為3,450,000,000港元之利率掉期合約，以減低浮息率有抵押有期貨款所面對的利率波動風險。利率掉期與相關之有抵押銀行貸款具有近似條款，董事認為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金融機構交易對手提供之估值，並按估計未來現金流量之現值計量，並根據所報利率及／或所報匯率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

## 22. 借貸

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款(有抵押)	25,918,788	26,133,315
貸款先付費用	(98,301)	(123,063)
	<b>25,820,487</b>	26,010,252

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 22. 借貸(續)

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	5,672,601	1,656,371
超過一年但不多於兩年	6,836,498	4,478,714
超過兩年但不多於五年	12,340,464	18,883,606
超過五年	970,924	991,561
	<b>25,820,487</b>	26,010,252
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	<b>(5,672,601)</b>	(1,656,371)
於一年後到期之款項	<b>20,147,886</b>	24,353,881

本集團全部借貸均按浮息率計息。借貸實際利率範圍(約等於合約利率)為年利率0.33%至5.10%(2017年12月31日：0.26%至5.90%)。

## 23. 中期票據

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	5,124,888	4,636,866
借貸前端費用	<b>(23,427)</b>	(24,812)
	<b>5,101,461</b>	4,612,054

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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 23. 中期票據 (續)

於2018年6月30日，未償還中期票據包括以下各項：

名義金額	到期日	年利率	計息期
200,000,000港元	2020年5月	2.85% <sup>(i)</sup>	每年
643,000,000港元	2022年3月	3個月香港銀行同業 拆息利率加1.275%	每季度
386,400,000美元	2023年1月	3.75% <sup>(ii)</sup>	每半年
200,000,000港元	2024年10月	2.75%	每年
775,000,000港元	2025年6月	2.85%	每年
275,000,000港元	2028年4月	3.73%	每季度

- (i) 固定年利率2.85%以利率掉期交換為按1個月香港銀行同業拆息加年利率0.67%之浮動利率計息。
- (ii) 外幣匯率及利率以交叉貨幣掉期鎖定。

中期票據之賬面值與其公平值相若。

## 24. 股本

	於2018年6月30日 (未經審核)		於2017年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及餘額結轉下期	1,200,000	600,000	1,200,000	600,000
發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	688,590	344,295	677,470	338,735
根據購股期權計劃行使購股期權 而發行之股份	3,045	1,523	4,099	2,050
以股代息	6,719	3,359	7,021	3,510
餘額結轉下期	698,354	349,177	688,590	344,295

截至2018年6月30日止6個月，本公司以每股36.96港元（2017年12月31日：35.94港元）發行6,719,000股（截至2017年12月31日止年度：7,021,203股）每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 25. 非現金重大交易

按附註24之披露，於截至2018年6月30日止6個月，本公司以每股36.96港元（2017年12月31日：35.94港元）發行6,719,000股（截至2017年12月31日止年度：7,021,203股）每股面值0.5港元股份作為以股代息。

於截至2017年12月31日止年度，138,273,000港元的貿易及其他應收賬款已轉撥為應收合營公司款項，因為該款項不會於報告期末後十二個月內償還。

## 26. 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2018年1月1日尚未行使之購股期權	12,549,000
於本期間授出之購股期權	5,509,000
於本期間行使之購股期權	(3,045,000)
於本期間失效之購股期權	(955,000)
於2018年6月30日尚未行使之購股期權	14,058,000

於期內，5,209,000份及300,000份購股期權已分別於2018年3月14日及2018年5月8日授出。緊接2018年3月14日及2018年5月8日（授出日期）前本公司股份之收市價分別為42.01港元及38.55港元。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：	2018年3月14日	2018年5月8日
授出日之收市價：	42.40港元	37.75港元
行使價：	42.40港元	38.83港元
預期波幅（附註a）：	18.63%	18.79%
預期股息回報（附註b）：	1.87%	2.07%
預期授出日起有效期限：	5年	5年
無風險利率（附註c）：	2.49%	2.76%
每一份購股期權之公平值：	6.96港元	6.18港元

附註：

- 預期波幅乃按本公司股份之5年過往波幅釐定。
- 預期股息回報乃按本公司5年過往股息釐定。
- 於授出日，無風險利率與5年期外匯基金票據之回報相若。
- 購股期權歸屬期為授出日後24個月。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 26. 購股期權費用 (續)

計算購股期權公平值所用之變數及假設，乃以董事之最佳預測為基準。變數及假設如有變動，或會導致購股期權之公平值有變。

## 27. 承擔項目及或然債項

於2018年6月30日，本集團因投資物業以及物業、廠房及設備產生而未於簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為9,589,657,000港元（2017年12月31日：8,794,740,000港元）；其中已簽約者為169,427,000港元（2017年12月31日：230,304,000港元）。

於2018年6月30日，本集團就向合營公司注資而未兌現之財務承擔為人民幣（「人民幣」）25,800,000元（約相等於33,050,000港元）（2017年12月31日：人民幣25,800,000元（約相等於33,050,000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。

## 28. 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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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 管理費收益	642	600
羅啟瑞先生 管理費收益	116	—

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

28. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>期內與關連公司之交易</b>		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 <sup>1</sup>		
租金收益	3,580	3,580
樓宇管理費收益	567	567
停車場收益	127	118
清潔服務費	107	12,577
代理費收入	76	–
瑞安建業有限公司及其附屬公司 <sup>2</sup>		
貿易收益	219	–
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>2</sup>		
租金開支	895	565
管理費開支	1,774	1,523
酒店收益	129	137
貿易收益	17	–
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 <sup>3</sup>		
管理費收益	132	120
維修及保養收益	186	–
代理費收入	10	–
海寧海興酒店有限公司 <sup>5</sup>		
酒店收益	705	–
慈慧幼苗有限公司 <sup>4</sup>		
租金收益	201	134
樓宇管理費收益	80	80
管理費收益	1,671	131
維修及保養收益	16	–
羅鷹石慈慧基金 <sup>4</sup>		
管理費收益	–	489

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 28. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
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
項目諮詢服務收益	-	4,586
供應品採購及諮詢服務收益	<b>6,158</b>	3,429

與關連公司之交易 (Wealth Joy除外) 按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

	於2018年	於2017年
	6月30日 港幣千元 (未經審核)	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)		
Wealth Joy及其附屬公司	<b>23,633</b>	23,936
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 <sup>1</sup>	<b>73</b>	-
瑞安建業有限公司及其附屬公司 <sup>2</sup>	<b>125</b>	486
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>2</sup>	<b>1,885</b>	2,389
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 <sup>3</sup>	<b>52</b>	56
海寧海興酒店有限公司 <sup>5</sup>	<b>547</b>	446
羅鷹石慈慧基金 <sup>4</sup>	<b>216</b>	216
	<b>2,898</b>	3,593
應收關連人士款項 (計入應收賬款、按金及預付款項)		
羅嘉瑞醫生	-	127
羅啟瑞先生	<b>664</b>	548
	<b>664</b>	675
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 <sup>1</sup>	<b>1,203</b>	1,203
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>2</sup>	-	212
慈慧幼苗有限公司 <sup>4</sup>	<b>146</b>	146
	<b>1,349</b>	1,561

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 28. 關連及有關連人士之披露 (續)

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。除於合營公司於報告期末之上述結餘外，按附註11之披露，本集團亦有應收合營公司款項。

附註：

- 1 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)曾任本公司董事(於2017年5月10日退任)，並為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)的聯繫人。
- 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)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)及羅啟瑞先生(曾任本公司董事，於2017年5月10日退任)的聯繫人。
- 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(曾任本公司董事，於2017年5月10日退任)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33.34%(2017年12月31日：33.38%)。
- 4 羅鷹石慈慧基金(慈善信託基金，羅嘉瑞醫生為其顧問委員會及管理委員會成員)為慈慧幼苗有限公司之創立發起人。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為慈慧幼苗有限公司之董事。
- 5 該公司亦為本公司的關連人士，因本公司之附屬公司的董事擁有該公司之控股權益。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 29. 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

於各報告期末，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數據)，以及按公平值計量之輸入數據可被觀察的程度，如何將公平值計量分類至公平值等級的資料(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數據而得出之結果，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數據得出之資產及負債輸入資料(不可觀察之輸入數據)。

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2018年 6月30日 港幣千元	於2017年 12月31日 港幣千元		
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之有牌價股本證券。	262,158	-	第1級	於活躍市場所報買入價。
於簡明綜合財務狀況表列作持作可出售投資之有牌價股本證券。	-	295,506	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。	137,332	139,261	第1級	於活躍市場所報買入價。
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	570,640	-	第1級	經紀人報價所反映本集團應估之相關公開買賣股本投資之公平值。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 29. 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
	於2018年 6月30日 港幣千元	於2017年 12月31日 港幣千元		
於簡明綜合財務狀況表列作持作可出售投資之無牌價股本證券。	-	570,652	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔之相關公開買賣股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約。	101	(236)	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。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之利率掉期。	147,737 (1,845)	64,887 (76)	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。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。	(41,107)	(20,647)	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。

簡明綜合財務報表附註  
截至2018年6月30日止6個月

## 29. 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2018年 6月30日 港幣千元	於2017年 12月31日 港幣千元			
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	41,279	-	第3級	市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。	多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。(附註a)
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入損益之財務資產之股本掛鈎票據。	146,939	-	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b)

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越大。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越小。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。
- (b) 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。

### 第3級公平值計量之對賬

	股本 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2018年1月1日*	-	41,279
購買	219,809	-
到期時贖回	(68,735)	-
公平值之變動	(4,135)	-
於2018年6月30日	146,939	41,279

\* 本集團已於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號。根據所選用過渡方法，不重列比較資料。

上述股本掛鈎票據之公平值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。

## 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2018年6月30日，本集團持有其65.76%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2018年6月30日，本集團持有其約62.48%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2018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](http://www.greateagle.com.hk)

