

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)

2018 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 2018 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		
	2018 年	2017 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	3,145.7	2,937.7	7.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	906.9	904.1	0.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	1.30 港元	1.32 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	4,967.7	4,216.6	17.8%
權益持有人應佔會計溢利	3,487.8	3,685.7	- 5.4%
中期股息（每股）	0.33 港元	0.30 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

2018年6月 2017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	1.3%	1.1%
賬面值（每股）	110.9 港元	107.4 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ³	21.5%	22.5%
賬面值（每股）	96.7 港元	93.6 港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第 4 頁。

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於 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。

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
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	2,060.5	1,820.5	13.2%
租金總收入	114.3	113.8	0.4%
冠君產業信託管理費收入	190.1	176.8	7.5%
冠君產業信託的分派收入 [^]	480.8	447.4	7.5%
LHI 的分派收入 [^]	118.0	127.8	- 7.7%
其他業務	182.0	251.4	- 27.6%
總收益	3,145.7	2,937.7	7.1%
酒店 EBITDA	357.9	297.9	20.1%
租金淨收入	90.1	86.4	4.3%
冠君產業信託管理費收入	190.1	176.8	7.5%
冠君產業信託的分派收入 [^]	480.8	447.4	7.5%
LHI 的分派收入 [^]	118.0	127.8	- 7.7%
其他業務營運收入	53.8	137.3	- 60.8%
核心業務營運收入	1,290.7	1,273.6	1.3%
折舊	(115.4)	(84.3)	36.9%
行政及其他費用	(214.3)	(200.7)	6.8%
其他收益	59.4	29.0	104.8%
利息收益	60.1	28.3	112.4%
財務成本	(86.6)	(64.5)	34.3%
應佔合營公司業績	(7.3)	(15.9)	- 54.1%
應佔聯營公司業績	0.4	0.2	不適用
除稅前核心溢利	987.0	965.7	2.2%
所得稅	(81.3)	(58.8)	38.3%
除稅後核心溢利	905.7	906.9	- 0.1%
非控股權益	1.2	(2.8)	不適用
權益持有人應佔核心溢利	906.9	904.1	0.3%

[^] 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：

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
	104,653	27,235	77,418

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
	100,787	26,863	73,924

財務數據（按法定會計準則計）

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

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	357.9	297.9	20.1%
2. 冠君產業信託收入	670.9	624.2	7.5%
3. LHI 的分派收入	118.0	127.8	- 7.7%
4. 投資物業租金淨收入	90.1	86.4	4.3%
5. 其他業務營運收入	53.8	137.3	- 60.8%
核心業務營運收入	1,290.7	1,273.6	1.3%

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 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
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	376	74.1%	73.1%	336	307	249	224
北美洲								
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
澳洲/紐西蘭								
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
中國								
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
酒店收益			
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%
總酒店收益	2,060.5	1,820.5	13.2%
酒店 EBITDA			
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%
總酒店 EBITDA	357.9	297.9	20.1%

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。

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%，乃因中式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。

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	2017 年	
	港幣百萬元	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 %
來自冠君產業信託總收入	670.9	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）。

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	118.0	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 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	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	498	498	90.6%	85.6%	2,270	2,086	2,057	1,787
香港康得思酒店	666	661	95.2%	91.6%	1,749	1,590	1,666	1,456
香港逸東酒店	376	465	90.3%	96.9%	1,025	945	925	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。

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	
租金總收入			
鷹君中心	71.0	69.1	2.7%
逸東軒住寓	27.7	26.2	5.7%
其他 [^]	15.6	18.5	- 15.7%
	114.3	113.8	0.4%
租金淨收入			
鷹君中心	69.6	67.6	3.0%
逸東軒住寓	18.2	17.0	7.1%
其他 [^]	2.3	1.8	27.8%
	90.1	86.4	4.3%

[^] 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。

鷹君中心

	於期末		變動
	2018 年 6 月	2017 年 6 月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	100.0%	97.2%	2.8 個百分點
平均現收呎租	68.1 港元	66.3 港元	2.7%
零售（按可出租面積計）			
出租率	99.4%	99.4%	-
平均現收呎租	99.7 港元	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		變動
	2018 年	2017 年	
(按總樓面面積計)			
出租率	86.1%	83.1%	3.0 個百分點
平均淨現收呎租	32.3 港元	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。

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。

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

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。



僅為藝術繪圖

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。

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

本集團已於 2015 年 5 月以 1,980 萬美元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。



僅為藝術繪圖

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

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，目前正研究可進一步優化項目使用率的方案。



僅為藝術繪圖

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。

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。

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。在未知的將來，我們將繼續審慎地尋找機遇。

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：

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 [^]	21.5%	1.3%

[^] 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 ⁽¹⁾⁽²⁾	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 ⁽³⁾	25,919 ⁽⁴⁾
中期票據	643	4,482 ⁽⁵⁾	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。

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。

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，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

中期股息

本公司董事會通過宣派截至 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。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。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 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 2018 年的董事發展計劃。

企業管治守則第 B.1.5 條規定高層管理人員的薪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。

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 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。

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。

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。

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。

僱員

期內，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。

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，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	4,967,731	4,216,642
商品及服務成本		(2,930,794)	(2,312,772)
折舊前經營溢利		2,036,937	1,903,870
折舊		(359,905)	(298,912)
經營溢利		1,677,032	1,604,958
投資物業之公平值變動		4,244,070	4,432,739
衍生金融工具之公平值變動		887	(114,090)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(8,003)	22,460
其他收益		121,832	115,293
行政及其他費用		(237,626)	(215,135)
財務成本	5	(384,814)	(313,222)
應佔合營公司業績		(7,297)	(15,866)
應佔聯營公司業績		362	182
除稅前溢利	6	5,406,443	5,517,319
所得稅	7	(246,548)	(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）		5,159,895	5,301,653
應佔期內溢利:			
公司股東		3,487,790	3,685,732
非控股權益		55,180	34,025
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		3,542,970	3,719,757
		1,616,925	1,581,896
		5,159,895	5,301,653
每股盈利:	9		
基本		5.01 港元	5.37 港元
攤薄		4.99 港元	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	2017 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>5,159,895</u>	<u>5,301,653</u>
其他全面(支出)收益:		
<i>不會重新分類至損益之項目:</i>		
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)	-
<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	-	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	(42,911)	286,566
應佔合營公司之其他全面(支出)收益	(10,981)	22,179
應佔聯營公司之其他全面(支出)收益	(11,874)	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	51,173	(82,168)
公平值調整重新分類至損益	(4,325)	(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）	<u>(41,681)</u>	<u>326,989</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><u>5,118,214</u></u>	<u><u>5,628,642</u></u>
應佔期內全面收益總額:		
公司股東	<u>3,426,736</u>	4,040,839
非控股權益	<u>58,508</u>	38,848
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>3,485,244</u>	4,079,687
	<u>1,632,970</u>	1,548,955
	<u><u>5,118,214</u></u>	<u><u>5,628,642</u></u>

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

簡明綜合財務狀況表
於 2018 年 6 月 30 日

	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	42,952	20,723
一年後到期借貸	20,147,886	24,353,881
中期票據	5,101,461	4,612,054
遞延稅項	1,397,566	1,362,093
	<u>26,689,865</u>	<u>30,348,751</u>
資產淨值	<u>89,277,502</u>	<u>84,828,431</u>
應佔權益:		
公司股東		
股本	349,177	344,295
股份溢價及儲備	67,213,231	64,124,417
	<u>67,562,408</u>	<u>64,468,712</u>
非控股權益	(354,473)	(346,792)
	<u>67,207,935</u>	<u>64,121,920</u>
冠君產業信託之非控權		
基金單位持有人應佔資產淨值	22,069,567	20,706,511
	<u>89,277,502</u>	<u>84,828,431</u>

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

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

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。

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

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
應收賬款、按金及預付款項			
- 應收保修金	-	17,520	17,520
- 其他應收款項	220,075	(17,520)	202,555
應付賬款、按金及應付費用			
- 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。

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
應收賬款、按金及預付款項			
- 應收保修金	14,615	(14,615)	-
- 其他應收款項	185,799	14,615	200,414
應付賬款、按金及應付費用			
- 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。

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

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）。

	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:				
持作可出售投資之分類調整	<u>(907,261)</u>	<u>907,261</u>	<u>(168,080)</u>	<u>168,080</u>
於2018年1月1日期初結餘	<u>-</u>	<u>907,261</u>	<u>49,485</u>	<u>50,311,657</u>

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。

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	2,788,560	2,532,377
來自投資物業之租金收入	1,432,811	1,308,828
物業管理服務收入	155,114	147,635
物業出售	411,807	-
商品出售	91,647	85,052
股息收入	11,056	53,487
其他	76,736	89,263
	<u>4,967,731</u>	<u>4,216,642</u>

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。

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（「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 2018 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 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	2,788,560	113,979	-	179,439	3,081,978	1,433,021	41	452,691	-	4,967,731
分部之間收益	32,982	341	-	192,659	225,982	11,754	284,596	-	(522,332)	-
總計	<u>2,821,542</u>	<u>114,320</u>	<u>-</u>	<u>372,098</u>	<u>3,307,960</u>	<u>1,444,775</u>	<u>284,637</u>	<u>452,691</u>	<u>(522,332)</u>	<u>4,967,731</u>

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。

業績										
分部業績	357,854	90,142	-	243,901	691,897	1,035,550	271,063	44,766	(6,339)	2,036,937
折舊					(264,415)	-	(95,171)	-	(319)	(359,905)
折舊後經營溢利					427,482	1,035,550	175,892	44,766	(6,658)	1,677,032
投資物業之公平 值變動					220,231	4,033,138	-	(8,299)	(1,000)	4,244,070
衍生金融工具之 公平值變動					(35,643)	-	36,530	-	-	887
按公平值列入損 益之財務資產 之公平值變動					(8,003)	-	-	-	-	(8,003)
其他收益					50,153	-	-	1,203	(480)	50,876
行政及其他費用					(214,315)	(16,306)	(6,301)	(5,092)	4,388	(237,626)
財務成本淨值					(26,466)	(187,034)	(86,325)	(14,033)	-	(313,858)
應佔合營公司業績					(7,297)	-	-	-	-	(7,297)
應佔聯營公司業績					362	-	-	-	-	362
除稅前溢利					406,504	4,865,348	119,796	18,545	(3,750)	5,406,443
所得稅					(80,573)	(143,021)	(23,021)	-	67	(246,548)
期內溢利					325,931	4,722,327	96,775	18,545	(3,683)	5,159,895
減：非控股權益/ 冠君產業信託 非控權基金 單位持有人 應佔溢利					1,165	(1,616,925)	(36,362)	(19,983)	-	(1,672,105)
公司股東 應佔溢利					<u>327,096</u>	<u>3,105,402</u>	<u>60,413</u>	<u>(1,438)</u>	<u>(3,683)</u>	<u>3,487,790</u>

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 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 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	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)	-
總計	<u>2,565,398</u>	<u>113,780</u>	<u>-</u>	<u>428,210</u>	<u>3,107,388</u>	<u>1,317,684</u>	<u>291,551</u>	<u>35,167</u>	<u>(535,148)</u>	<u>4,216,642</u>

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。

業績										
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					<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>

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
	<u>417,015</u>	<u>344,197</u>
減：資本化金額	<u>(32,201)</u>	<u>(30,975)</u>
	<u>384,814</u>	<u>313,222</u>

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
	<u>1,289,494</u>	<u>1,162,704</u>
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)	<u>(680)</u>	<u>(49,348)</u>

7. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年	2017 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	164,276	159,368
其他司法權區	39,800	26,221
	<u>204,076</u>	<u>185,589</u>
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
	<u>2,321</u>	<u>12,998</u>
	<u>206,397</u>	<u>198,587</u>
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)
	<u>40,151</u>	<u>17,079</u>
	<u>246,548</u>	<u>215,666</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	
	2018 年	2017 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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)	331,748	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)	345,573	340,309
	<u>677,321</u>	<u>667,003</u>

8. 股息 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2018 年</u>	<u>2017 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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)	230,457	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
	<u>230,457</u>	<u>550,219</u>

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。

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

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	2017 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>3,487,790</u>	<u>3,685,732</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年	2017 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	696,668,458	685,947,320
可能有攤薄影響之股份:		
購股期權	<u>1,879,543</u>	<u>2,654,067</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>698,548,001</u>	<u>688,601,387</u>

10. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2018 年	於 2017 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	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	<u>322,916</u>	<u>368,112</u>
	<u>952,407</u>	<u>1,019,764</u>

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。

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 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
	<u>247,866</u>	<u>247,448</u>

11. 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
客戶按金和其他遞延收益	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
	<u>3,547,242</u>	<u>3,730,729</u>

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。

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
	<u>260,706</u>	<u>337,435</u>