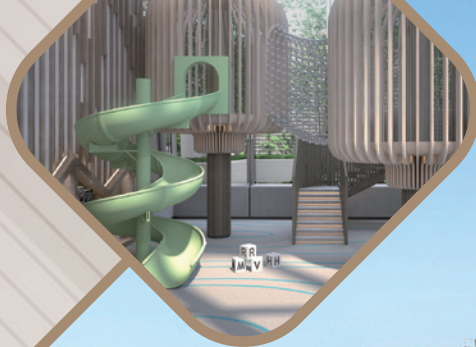




鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

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 2019 中期報告



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	25
管 治、循 規 及 企 業 社 會 責 任	30
權 益 披 露	35
簡 明 綜 合 財 務 報 表 審 閱 報 告	45
簡 明 綜 合 收 益 表	46
簡 明 綜 合 全 面 收 益 表	47
簡 明 綜 合 財 務 狀 況 表	48
簡 明 綜 合 權 益 變 動 表	50
簡 明 綜 合 現 金 流 量 表	53
簡 明 綜 合 財 務 報 表 附 註	55
詞 彙	98

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
孖士打律師行
Orrick, Herrington & Sutcliffe LLP
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
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
Mizuho Bank, Limited
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
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
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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號舖
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2019年6月30日止六個月中期股息每股33港仙(2018年：每股33港仙)(「**2019年中期股息**」)，股息將於2019年10月17日派發予於2019年10月8日(星期二)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2019年9月30日(星期一)至2019年10月8日(星期二)，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2019年中期股息之權利，務請於2019年9月27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

2019年中期業績公布	:	2019年8月30日
除淨日	:	2019年9月26日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2019年9月30日至2019年10月8日 (包括首尾兩天在內)
2019年中期股息記錄日期	:	2019年10月8日
派發2019年中期股息	:	2019年10月17日

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	3,211.7	3,145.7	2.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	820.5	906.9	- 9.5%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.17港元	1.30港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	4,697.2	4,967.7	- 5.4%
權益持有人應佔會計溢利	2,159.2	3,487.8	- 38.1%
中期股息(每股)	0.33港元	0.33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	
	2019年6月	2018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	1.4%	1.0%
賬面值(每股)	116.7港元	113.7港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	19.6%	20.7%
賬面值(每股)	102.4港元	99.3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6頁。
- ² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI及美國基金的所有負債。然而，於2019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66.10%、63.14%及49.97%權益。
- ³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

管理層討論及分析

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	變動
核心業務收益			
酒店分部	2,023.4	2,060.5	- 1.8%
租金總收入	112.0	114.3	- 2.0%
冠君產業信託管理費收入	220.6	190.1	16.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	516.9	480.8	7.5%
LHI的分派收入 [^]	116.6	118.0	- 1.2%
其他業務	222.2	182.0	22.1%
總收益	3,211.7	3,145.7	2.1%
酒店EBITDA	304.4	357.9	- 14.9%
租金淨收入	87.1	90.1	- 3.3%
冠君產業信託管理費收入	220.6	190.1	16.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	516.9	480.8	7.5%
LHI的分派收入 [^]	116.6	118.0	- 1.2%
其他業務營運收入	72.4	53.8	34.6%
核心業務營運收入	1,318.0	1,290.7	2.1%
折舊	(145.8)	(115.4)	26.3%
行政及其他費用	(279.8)	(214.3)	30.6%
其他收益	4.5	59.4	- 92.4%
利息收益	81.3	60.1	35.3%
財務成本	(86.5)	(86.6)	- 0.1%
應佔合營公司業績	(17.0)	(7.3)	132.9%
應佔聯營公司業績	0.4	0.4	-
除稅前核心溢利	875.1	987.0	- 11.3%
所得稅	(53.7)	(81.3)	- 33.9%
除稅後核心溢利	821.4	905.7	- 9.3%
非控股權益	(0.9)	1.2	不適用
權益持有人應佔核心溢利	820.5	906.9	- 9.5%

[^] 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：

2019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	38,046	11,064	26,982
冠君產業信託	58,109	11,824	46,285
LHI	12,838	4,749	8,089
美國基金	726	294	432
	109,719	27,931	81,788

2018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	36,890	10,671	26,219
冠君產業信託	56,283	11,700	44,583
LHI	12,816	4,661	8,155
美國基金	1,135	695	440
	107,124	27,727	79,397

財務數據（按法定會計準則計）

	截至6月30日止六個月		
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	變動
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	2,833.6	2,821.5	0.4%
租金總收入	112.0	114.3	- 2.0%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	442.8	372.1	19.0%
租金總收入－冠君產業信託	1,552.9	1,444.8	7.5%
租金總收入－LHI	295.5	284.6	3.8%
總收益－美國基金	35.2	452.7	- 92.2%
抵銷集團內公司間交易	(574.8)	(522.3)	10.1%
綜合總收益	4,697.2	4,967.7	- 5.4%
酒店EBITDA	304.4	357.9	- 14.9%
租金淨收入	87.1	90.1	- 3.3%
其他業務營運收入	293.0	243.9	20.1%
租金淨收入－冠君產業信託	1,111.1	1,035.5	7.3%
租金淨收入－LHI	277.3	271.0	2.3%
營運淨收入（虧損）－美國基金	(7.3)	44.8	- 116.3%
抵銷集團內公司間交易	(22.9)	(6.3)	263.5%
綜合營運收入	2,042.7	2,036.9	0.3%
折舊	(385.4)	(359.9)	7.1%
投資物業之公平值變動	2,500.2	4,244.0	- 41.1%
衍生金融工具之公平值變動	(90.8)	0.9	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	27.7	(8.0)	不適用
行政及其他費用	(298.1)	(237.6)	25.5%
其他收益（包括利息收益）	106.2	121.8	- 12.8%
財務成本	(432.8)	(384.8)	12.5%
應佔合營公司業績	(17.0)	(7.3)	132.9%
應佔聯營公司業績	0.4	0.4	—
除稅前會計溢利	3,453.1	5,406.4	- 36.1%
所得稅	(223.1)	(246.5)	- 9.5%
除稅後會計溢利	3,230.0	5,159.9	- 37.4%
非控股權益	9.4	(55.2)	- 117.0%
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	(1,080.2)	(1,616.9)	- 33.2%
權益持有人應佔會計溢利	2,159.2	3,487.8	- 38.1%

管理層討論及分析

概覽

儘管貿易緊張局勢加劇及政治不明朗，導致全球經濟放緩，本集團成功推出位於香港白石角擁有723個單位的豪宅發展項目「朗濤」。項目推出時正值香港出現大規模示威，惟市場反應相當積極。推出之362個單位獲多倍超額認購，幾近售罄。然而，大部分銷售所得款項預期於2020年7月起於交付單位後收取，而項目之利潤於交付後方會確認。

此外，誠如去年全年業績所述，由於大連之住房需求仍然疲弱，並且發展大連綜合用途發展項目第二期將需注入大量資金，故此本集團的一間合營公司正探索其他方式退出於該項目的投資。經長時間商討後，該合營公司已成功於2019年7月向一名獨立第三方出售所有餘下的單位連同該項目之第二期。本集團應佔出售所得收益將分兩階段確認，約7,000萬港元目標於2019年下半年確認，而餘額約1.8億港元的利潤則目標在收取款項後於2020年確認。在收購方面，我們已於2019年6月以750萬美元於西雅圖現有地皮之前方購入一幅小型停車場地皮。該地皮將用作我們未來所推出項目之附屬停車場設施。

於2019年上半年，本集團的核心業務收益達32.117億港元，較去年上升2.1%（2018年上半年：31.457億港元）。收益增加乃由於冠君產業信託收入（包括期內的分派及管理費收入）增加9.9%。於本年度上半年，核心業務營運收入上升2.1%至13.18億港元，乃由於冠君產業信託收入增加，足以抵銷酒店分部EBITDA、

租金淨收入及LHI分派之減少。酒店分部EBITDA下跌主要由於波士頓朗廷酒店自2019年4月起因大規模修繕而休業，故此錄得虧損。我們近日於華盛頓開業的酒店錄得虧損，亦對酒店分部EBITDA下跌造成小部分影響。於2019年上半年，其他業務營運收入增加，主要由於貿易分部營運收入有所改善。

於2019年上半年，本集團之其他收入下跌92.4%至450萬港元，乃由於2018年之中期業績包含出售有關芝加哥物業之歷史稅務優惠產生之4,300萬港元收益，以致比較基數較高。於2019年上半年，行政及其他費用上升30.6%至2.798億港元（2018年上半年：2.143億港元），增加主要由於撇減正在進行大規模修繕工程之波士頓朗廷酒店之固定資產所致。

由於大連項目個別住宅單位之銷售因籌備項目銷售而擱置，以致大連發展項目於2019年上半年產生之虧損增加。因此，於上半年期間，應佔合營公司虧損增加132.9%至1,700萬港元。

於2019年上半年，權益持有人應佔溢利下跌9.5%至8.205億港元（2018年上半年：9.069億港元）。

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		
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	變動
1. 酒店EBITDA	304.4	357.9	- 14.9%
2. 冠君產業信託收入	737.5	670.9	9.9%
3. LHI的分派收入	116.6	118.0	- 1.2%
4. 投資物業租金淨收入	87.1	90.1	- 3.3%
5. 其他業務營運收入	72.4	53.8	34.6%
核心業務營運收入	1,318.0	1,290.7	2.1%

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)	
	2019年 上半年	2018年 上半年	2019年 上半年	2018年 上半年	2019年 上半年	2018年 上半年	2019年 上半年	2018年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	72.9%	74.1%	356	336	260	249
北美洲								
波士頓朗廷酒店#	317	317	59.2%	74.7%	233	290	138	217
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	68.3%	72.2%	285	278	195	201
芝加哥朗廷酒店	316	316	73.1%	70.1%	383	377	280	265
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	81.1%	79.0%	523	509	424	402
華盛頓逸東酒店*	209	-	53.3%	-	272	-	145	-
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	75.9%	79.2%	168	161	128	128
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	86.5%	87.4%	311	314	269	274
悉尼朗廷酒店	96	98	81.5%	82.3%	458	454	373	374
奧克蘭康得思酒店	402	406	85.1%	77.5%	225	244	191	189
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	356	78.9%	81.1%	1,614	1,671	1,273	1,355
上海虹橋康得思酒店	394	394	59.5%	49.8%	921	890	548	443

* 於2018年8月試業

自2019年4月起因修繕工程而休業

管理層討論及分析

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	281.0	283.6	- 0.9%
北美洲	1,038.1	1,027.1	1.1%
澳洲／紐西蘭	366.1	402.5	- 9.0%
中國	252.0	259.7	- 3.0%
其他(包括酒店管理費收入)	86.2	87.6	- 1.6%
總酒店收益	2,023.4	2,060.5	- 1.8%
酒店EBITDA			
歐洲	56.4	49.3	14.4%
北美洲	69.3	128.5	- 46.1%
澳洲／紐西蘭	52.5	62.8	- 16.4%
中國	73.5	67.4	9.1%
其他(包括酒店管理費收入)	52.7	49.9	5.6%
總酒店EBITDA	304.4	357.9	- 14.9%

於2019年上半年，酒店分部收益(包括十二間酒店及其他與酒店分部相關業務，如酒店管理費收入)下跌1.8%至20.234億港元。酒店分部EBITDA錄得14.9%的更大跌幅至 3.044億港元。

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2019年上半年，該酒店的客房收益錄得4%增長，平均房租增長6%，此乃由於該酒店於期內能夠吸納零售及團體業務。餐廳之業務有所增長，帶動餐飲收益上升6%，而期內宴會業務之表現則較為疲弱。

北美洲

波士頓朗廷酒店

該酒店自2019年4月起為準備進行大規模修繕工程而休業。全部317間客房、貴賓室及公共區域將進行修繕工程，並計劃於2020年下半年完工。因酒店休業，該酒店於2019年上半年錄得虧損。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

由於市內缺乏大型活動及團體會議業務減少，令該酒店持續面對充滿挑戰的市況。儘管如此，該酒店於2019年上半年仍能成功吸納若干高收益的企業及零售業務，帶動平均房租輕微上升，惟期內入住率則有所下跌。2019年上半年餐飲收益增長7%，乃因餐飲業務改善所致。

芝加哥朗廷酒店

該酒店憑藉豪華類產品及服務榮獲酒店業多項殊榮，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2019年上半年上漲2%，而入住率亦上升3.0個百分點。2019年上半年的餐飲收益上升11%，乃因企業會議及活動的餐飲業務改善所致。

紐約第五大道朗廷酒店

該酒店自2017年完成翻新工程後，業務持續改善，於2019年上半年業績表現理想。客房收益增長5%，主要因為房租及入住率上升所致。該酒店享有良好的零售、企業及團體業務市場組合。餐飲業務改善，推動2019年上半年的餐飲收益上升6%。

華盛頓逸東酒店

該酒店設有209間客房，大部份已於2018年8月啟用，而該酒店的餐廳、酒吧以及共享辦公室設施Eaton House亦已於2018年9月至11月相繼啟用。品牌在媒體報道的大力支持下，該酒店正持續建立聲譽。住客評價正面，市場份額可望持續增長。該酒店於2018年8月開業後，業務持續增長，惟於2019年上半年錄得虧損。

多倫多 Chelsea 酒店

於2019年上半年，多倫多市內的會議活動減少，以致酒店客房的需求疲弱。因此，該酒店在期內

專注於鞏固高收益的零售業務，致使平均房租上升4%，惟酒店於2019年上半年的入住率下跌3.3個百分點。由於餐廳業務表現稍遜，上半年的餐飲收益下跌3%。

為確保該地皮得到有效使用，本集團已提交發展方案，將該地皮重建成一個擁有超過400間客房的酒店、兩幢住宅大樓及其他商業空間的綜合用途項目，較現有總建築面積超出兩倍有多。經長時間與當地城市規劃局進行協商後，本集團於2018年底獲得了開發申請的所有權。本集團將於2019年下半年向城市規劃局提交用地許可申請，預期於提交申請後兩至三年內可獲取建設許可批文。本集團現正向信譽昭著的多倫多物業發展商徵詢方案，以探索潛在合資選項，善用當地市場的專業知識，以減低我們的市場風險。

**澳洲／紐西蘭
墨爾本朗廷酒店**

該酒店的表現因原定於2018年底開始之修繕計劃（其後已因修繕成本嚴重上漲而擱置）而停滯不前，亦影響到該酒店在2019年第一季度招徠較大規模團體業務及活動的能力。然而，該酒店於期內策略性地針對零售休閒業務，有助減低流失團體業務的影響。於2019年上半年，平均房租下跌1%，入住率則下跌0.9個百分點。由於餐飲業務減少，使餐飲收益下降11%。

管理層討論及分析

悉尼朗廷酒店

鑒於悉尼的酒店市場放緩，該酒店於期內策略性地專注於高收益的零售業務，因而提升2019年上半年該酒店的平均房租。然而，由於酒店客房整體需求疲弱，入住率下跌0.8個百分點。餐飲收益受全天候餐廳的翻新工程所影響。該餐廳經已休業，預計於2019年第三季度重新開業。

奧克蘭康得思酒店

鑒於2019年上半年市況疲弱，該酒店的休閒及團體旅客業務需求減少。因此，該酒店專注於提升入住率，惟期內平均房租下跌。餐飲收益表現理想，較去年上升8%，主要由全天候餐廳業務所帶動。

為盡量提高奧克蘭康得思酒店用地的地積比率，本集團申請於該地皮上加建244間客房，並已獲當地規劃部門批准。建築工程已於2019年3月展開，並計劃趕在2021年奧克蘭亞太經濟合作組織峰會活動之前完成。

中國**上海新天地朗廷酒店**

由於市況充滿挑戰，致使該酒店2019年上半年的客房收益下跌。所有旅客業務的客房需求均較去年同期疲弱，尤其是企業及休閒業務。因此，於2019年上半年入住率及平均房租均有所下跌。餐飲收益憑著企業活動的宴會業務改善而有所支持，抵銷期內餐廳業務稍遜的業績。

上海虹橋康得思酒店

自所有酒店的設施於去年全面投入營運後，該酒店於2019年上半年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，於2019年上半年增長約9.7個百分點，而期內平均房租則上升3%。由於餐廳業務改善，餐飲收益於2019年上半年上升19%。於2019年1月，中菜餐廳更榮獲黑珍珠餐廳指南二鑽餐廳評級。

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2019年上半年酒店管理費收入增加。

酒店管理業務

於2019年6月底，酒店管理組合中共有九間酒店，約有2,600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2019年上半年按年上升9.9%至7.375億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派上升6.5%，同時我們於該產業信託

所持權益由2018年6月底的65.76%增加至2019年6月底的66.10%，故此分派收入上升7.5%至5.169億港元。於2019年上半年，由於冠君產業信託的物業收益淨額上升，加上代理租賃佣金收入增加，2019年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體上升16.0%至2.206億港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
應佔分派收入	516.9	480.8	7.5%
管理費收入	220.6	190.1	16.0%
來自冠君產業信託總收入	737.5	670.9	9.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2019年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

花園道三號在2019年繼續保持穩健的租金收入增長。期內，受惠於續租租金上揚，租金收入增加9.9%至7.38億港元（2018年上半年：6.72億港元）。截至2019年6月30日，該物業的現收租金進一步上升至每平方尺105.35港元（按可出租面積計算），高於2018年12月31日的每平方尺98.61港元（按可出租面積計算）。今年花園道三號錄得的市場租金大致保持穩定。於2019年6月30日的出租率繼續處於95.8%的高水平。由於2019年租戶流轉比例較高，租金佣金及物業和租賃管理服務費用亦相應增加，導致物業經營淨開支增加700萬港元。物業淨收入則穩步上升9.7%至6.66億港元（2018年上半年：6.07億港元）。

朗豪坊辦公大樓

2019年上半年的租金收益總額增加10.8%至1.85億港元（2018年上半年：1.67億港元），主要受惠於續租租金上調，現收租金於2019年6月30日上升至每平方呎44.73港元（按建築面積計算）。以時尚生活總匯為定位的朗豪坊辦公大樓，一直備受追求黃金地段的租戶青睞，因此並未受非核心地區的新供應所影響。於2019年6月30日，該物業的出租率處於98.8%的高水平。期內物業經營淨開支總額增加300萬港元，主要因為租金佣金隨租戶流轉增加而上升。物業收益淨額上升9.8%至1.70億港元（2018年上半年：1.55億港元）。

朗豪坊商場

期內續租租金整體上揚推升基本租金，帶動商場租金收益總額增長2.8%至4.77億港元（2018年上半年：4.64億港元）。零售銷售表現轉弱令分成租金回落至9,000萬港元（2018年上半年：9,400萬港元）。分成租金佔零售租金收益20%。平均基本現收呎租由2018年12月31日的每平方尺184.28港元

管理層討論及分析

(按可出租面積計算)微升至2019年6月30日的每平方呎186.55港元(按可出租面積計算)。於2019年6月30日，商場維持悉數租出的狀態。期內物業經營淨開支增加2.2%至5,000萬港元，主要因為租金佣金上升及分間商舖工程數目增加。物業收益淨額較去年同期的4.15億港元增加2.8%至4.27億港元。

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，故此本集團的核心

溢利將會按應佔分派收入計算。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2019年上半年，LHI宣布的每股份合訂單位之分派因利息支出上漲致使可供分派之收入減少而下跌3.3%。然而，由於我們於LHI所持的權益由2018年6月底的62.48%增加至2019年6月底的63.14%，於2019年上半年我們來自LHI的分派收入僅下降1.2%至1.166億港元。

	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	116.6	118.0	- 1.2%

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2019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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
香港朗廷酒店	498	498	90.0%	90.6%	2,169	2,270	1,952	2,057
香港康得思酒店	667	666	94.4%	95.2%	1,737	1,749	1,640	1,666
香港逸東酒店	465	376	86.6%	90.3%	1,063	1,025	920	925

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，由於高消費長途旅客及商業旅客對客房的需求於2019年上半年皆有轉弱跡象，酒店管理人在期內維持其理智決定，增加中國內地及其他亞洲市場高消費長途旅客的份額。故此，該

酒店中國內地旅客及其他亞洲市場旅客於2019年上半年分別增長 5.4%及2.9%，而其他地區旅客則減少。餐飲業務收入於2019年上半年按年增長 1.8%。

管理層討論及分析

香港康得思酒店

香港康得思酒店方面，因期內市場仍見增長，故該酒店於2019年上半年集中接待中國內地旅客。因此，該酒店中國旅客於2019年上半年增長5.6%。除美國旅客（於2019年上半年增長2.6%）外，來自其他地區的旅客在2019年上半年均見減少。於2019年上半年，餐飲業務收入亦按年增長4.7%。此增長主要因為期內宴會業務改善及大部份餐廳業務有進一步上揚。

香港逸東酒店

香港逸東酒店的表現受2018年尾完工的大規模修繕工程所支持。與香港朗廷酒店及香港康得思酒店相比，香港逸東酒店的中國內地旅客數目增長最高，於2019年上半年按年增長39.1%。除經修繕客房數目增加外，該酒店的定價及定位轉向個人遊旅客，亦有助於吸引來自美國、歐洲及其他亞洲國家等的旅客。香港逸東酒店餐飲業務於2019年上半年按年增長115.5%，乃因為修繕後重開大部份餐飲店所致。

4. 投資物業租金收入

	截至6月30日止六個月		
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	變動
租金總收入			
鷹君中心	69.2	71.0	- 2.5%
逸東軒住寓	26.8	27.7	- 3.2%
其他	16.0	15.6	2.6%
	112.0	114.3	- 2.0%
租金淨收入			
鷹君中心	67.6	69.6	- 2.9%
逸東軒住寓	16.7	18.2	- 8.2%
其他	2.8	2.3	21.7%
	87.1	90.1	- 3.3%

管理層討論及分析

鷹君中心

	於期末		變動
	2019年6月	2018年6月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	89.6%	100.0%	- 10.4個百分點
平均現收呎租	69.9港元	68.1港元	2.6%
零售(按可出租面積計)			
出租率	99.4%	99.4%	—
平均現收呎租	102.8港元	99.7港元	3.1%

鷹君中心的出租率由2018年6月底的100.0%下跌至2019年6月底的89.6%，乃因大部分增加的可用面積預留作本集團於2019年下半年內部擴充之用。否則，鷹君中心的出租率於2019年6月底可維持穩定。與此同時，由於鷹君中心於2019年6月底的市值租金升至每平方呎70多港元的中高位水平，導致平均現收呎租增長2.6%，而按可出租

面積計的租金則由2018年6月底的每平方呎68.1港元上漲至2019年6月底的每平方呎69.9港元。

於2019年上半年，鷹君中心的整體租金總收入(包括零售租金收入及其他收入)下跌2.5%至6,920萬港元，主要由於預留作本集團內部擴充之用的寫字樓於租約屆滿後，已無相關租金收入所致。租金淨收入下跌2.9%至6,760萬港元。

逸東軒住寓

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年	2018年	
(按總樓面面積計)			
出租率	79.8%	86.1%	- 6.3個百分點
平均淨現收呎租	33.1港元	32.3港元	2.5%

來自企業客戶的需求減少，導致該物業組合的出租率下跌，由2018年上半年的86.1%下跌至2019年上半年的79.8%。灣仔峽道及山村道之住寓來自休閒客戶的需求有所改善，惟有關改善不足以抵銷

對藍塘道的住寓需求下降。由於出租率下跌，2019年上半年的租金總收入按年下跌3.2%至2,680萬港元，而2019年上半年的租金淨收入則按年下跌8.2%至1,670萬港元。

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收入或分派。

於2019年上半年，其他業務營運收入增加34.6%至7,240萬港元（2018年上半年：5,380萬港元），增加主要是由於貿易分部的收入增長所致。

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2019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入本集團的財務報表，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。該基金持有之項目的進度如下：

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、一房與兩房單位。該項目於2017年12月竣工，並獲Wallpaper雜誌高度讚揚為加州現代主義的體現。於2019年6月底，已售出該100個住宅單位的其中90個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

馬里布 *Cavalleri*

加州馬里布68個出租住寓單位的住宅物業項目已於2015年9月完成收購。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，該區發展設有監管規限，有較高市場進入門檻，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。美國基金已成功將單位重新定位為高端住寓，翻新工程已於2018年完成。雖然該基金於2018年底收到多個來自機構買家提出整體出售該項目的要約，惟因該區發生嚴重火災，銷售最終告吹。儘管如此，由於現時買家的購買意欲較低，該基金目前並未積極推銷該項目。預計出售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。

美國基金透過重組租戶組合，以引入更多能支付較高租金的科技業租戶，成功執行該幢大樓的增值策略，並把握西雅圖辦公室市場的強勢，於2018年12月以1.51億美元出售該物業，有關銷售於2019年1月完成。然而，該基金決定不作出分派，以便保留流動資金，應對該基金的其他發展項目在貸款再融資時可能出現的困難。

發展項目**香港及中國****白石角「朗濤」**

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，作為興建723個單位的豪宅發展項目之用。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。

於開發進度方面，所有樓宇已於2018年11月平頂，現正進行裝修工程。預期該項目於2020年初竣工，並於2020年7月起開始交付所售單位。預售許可證已於2019年6月批出，該項目的第一批預售已於2019年7月推出。我們的首次推售大獲好評，截至2019年8月底的累計銷售已達單位總數的一半左右。由於住寓的銷售需待單位交付給買家時方會確認，因此預售該等單位的收益及利潤並沒有於2019年的收益表中反映。

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。截至2019年6月30日，本集團應佔該項目的資產淨值（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11.12億港元。

管理層討論及分析

第一期發展已於2018年年底竣工，截至2018年底，60%的住寓已售出。由於住房需求仍然低迷，故暫緩開發發展項目的第二期。誠如2018年年度業績所述，本集團正考慮其他方案，使合營公司能於項目第二期收回其已投資的資本。經多月與一名潛在買家進行協商後，本集團成功於2019年7月與一名第三方就有關出售第一期所有餘下未售單位連同第二期項目的地皮訂立銷售協議。本集團應佔出售所得收益將分兩階段確認，約7,000萬港元目標於2019年下半年確認，而餘額約1.8億港元利潤則目標在收取款項後於2020年確認。

日本

東京酒店重建項目



僅為藝術繪圖

於2016年，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幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，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，工程招標程序亦已於2019年5月展開，預計將於2020年施工。

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目



僅為藝術繪圖

本集團於2015年5月以1,980萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Mid-Market區最後一幅空置地段，並面向三藩市大會堂。

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。待優化設計後，該物業的總樓面面積可達約139,000平方呎，擁有180間客房。新圖則已於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集團擔任此具標誌性之逸東酒店項目的室內設計師。倘若發展批文可於2019年年內批出，該項目將會於2020年開始施工，而該酒店擬於2022/2023年開業。

管理層討論及分析

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。與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相比，現計劃更改為興建一間擁有超過400間客房的酒店，以優化該項目的效益。全酒店計劃已於2018年12月提交授權申請。倘若授權修訂於2019年年底完成，則可於2020年下半年開始施工。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團於2016年12月以1,800萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店，但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積，以及將住宅元素融入該項目的可能性，以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設計此具地標性的綜合用途發展項目。該項目的設計工作進展順利，倘若經修訂的發展方案（將提高該項目的現有地積比率）於2019年獲批准，我們預期可於2020年取得發展權。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於2019年6月30日的綜合借貸淨額為209.19億港元，較2018年12月31日減少9.37億港元。借貸淨額減少主要是由於經營產生的現金、出售在美國的投資物業之收益，及抵銷為香港的發展項目而增加的貸款所致。

管理層討論及分析

股東應佔權益按本集團於2019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的香港酒店物業）合計為717.11億港元，較2018年12月31日的693.53億港元增加23.58億港元。該增幅主要來自本期間溢利、經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價、海外實體折算所產生之匯兌收益，以及期內股權投資估值盈餘。

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66.10%，63.14%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2019年6月30日的槓桿比率為19.6%。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2019年6月30日之借貸／（現金）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	1,133	1,133
冠君產業信託	13,254	—
LHI	6,919	—
美國基金	(387)	—
借貸淨額	20,919	1,133
本集團股東應佔借貸淨額	14,069	1,133
本集團股東應佔權益	71,711	81,788
淨槓桿比率 [^]	19.6%	1.4%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

管理層討論及分析

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2019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307.81億港元。銀行貸款為176.58億港元是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保。

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
銀行貸款	15,094	10,125 ⁽⁵⁾	25,219 ⁽³⁾
中期票據	843	4,719 ⁽⁴⁾	5,562
總額	15,937	14,844	30,781
%	51.8%	48.2%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於51.41億港元原值是以其他貨幣計算。

(4) 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。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2019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83.78億港元。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17.47億港元。

流動資金及借貸到期概要

於2019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159.86億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2019年6月30日，未償還總借貸（包括中期票據）的到期概要如下：

1年內	27.4%
超過1年但不多於2年	20.0%
超過2年但不多於5年	47.1%
超過5年	5.5%

財務支出

期內，綜合財務支出淨額為3.66億港元，其中3,500萬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4.9倍。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團賬面總值約為426.14億港元的物業（2018年12月31日：675.94億港元）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2019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101.16億港元（2018年12月31日：83.74億港元），其中已簽約為15.26億港元（2018年12月31日：1.50億港元）。

於2018年12月31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（約相等於3,300萬港元）。報告期末後，本集團的合營公司完成出售其在大連擁有開發項目的中國附屬公司，代價為人民幣16.49億元。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

近月香港持續進行大規模暴力示威活動，該等加劇的示威活動已嚴重削弱消費者及商界對香港的信心，故此本集團對於2019年下半年的香港業務前景並不樂觀。此外，全球經濟增長放緩及貿易緊張局勢升級的綜合負面影響，將對我們全球酒店業務在2019年餘下時間的表現造成下行壓力。因此，我們必須保持警惕，隨時準備應對於2019年餘下時間業務進一步惡化的情況。

LHI方面，示威活動的滯後效應將至少影響我們於2019年下半年的酒店業務。事實上，全部三間酒店於2019年7月及8月的可出租客房平均收入均大幅減少。此外，除非香港的示威活動於短期內全面停止，否則我們預期酒店客房之預約將於未來數月大幅轉差。

酒店分部方面，鑒於現時宏觀經濟前景較往常更不明朗，這將對全球旅遊需求產生負面影響。由於我們預期貿易狀況將會惡化，預計下半年海外酒店EBITDA將面臨更大壓力。此外，於2019年下半年缺少來自波士頓朗廷酒店的收益，亦將拖低2019年下半年酒店分部的收益。

至於冠君產業信託方面，花園道三號會以保持高出租率為其租賃策略。鑑於現收租金和市場租金仍有相當大的距離，其續租租金將持續上揚。隨着朗豪坊辦公大樓逐步鞏固其時尚生活總匯的定位，預料亦可受惠於續租租金上調。然而，香港零售市場前景仍然甚為未明朗。人民幣匯率波動，以及社會持續動盪，已令零售業雪上加霜。就2019年7至8月初步數據所見，零售環境倒退將顯著影響2019年餘下時間朗豪坊商場的租金收入。

管理層討論及分析

儘管中期地緣政治風險及潛在阻力加劇，但本集團在過往資產價值較低時已於世界主要城市獲得多個發展項目。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。此外，本集團亦將專注於已選定的現有物業重建潛力，包括進展良好的多倫多住寓潛在重建計劃。再者，我們擁有穩健的資產負債表，可讓我們在難以預測的將來穩健地增加投資。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2019年8月30日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2018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，72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及香港經濟研究中心董事。羅醫生畢業於加拿大麥基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，99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，71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。鄭先生為滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之匯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及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為香港

董事簡介

公益金名譽副會長及曾為離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議（「政協」）第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學（經濟）學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授 獨立非執行董事

王于漸教授，67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首席副校長及經濟學講座教授。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。於過去三年，他曾為東方海外（國際）有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士 獨立非執行董事

李王佩玲女士，70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。彼曾任香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事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，71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

董事簡介

全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

潘嘉陽教授 獨立非執行董事

潘嘉陽教授，51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碩士課程教授市場學相關科目，例如理學碩士課程、工商管理碩士課程、行政人員工商管理碩士課程(EMBA)及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)。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。自2019年6月起，彼獲委任為香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問。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。彼自2019年4月起獲委任為香港紅十字會人道教育顧問。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，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，77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，82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，71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。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、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，67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，34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、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為

董事簡介

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，67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，58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。企業管治守則經已修訂，並於2019年1月1日生效，以提高提名委員會及董事選舉的透明度及問責性、提倡董事會成員多元化及增加股息政策的透明度。因此，本公司已更新提名委員會之職權範圍書、檢討及正式採納董事會成員多元化政策、提名政策及股息政策，並於2018年年報內作出有關披露。

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（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在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

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。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35、37及38頁之權益披露一節內。

羅嘉瑞醫生與本公司概無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第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。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2019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。

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（例如全員健康祭、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2019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，本集團亦就主管、管理人員及行政人員之發展、相關工作技巧及技術培訓方面開展了由外部及內部制定的培訓計劃。本集團透過培訓及發展、繼任策劃及指導計劃，專注於人才管理，進一步加強組織的靈活性。有賴員工的參與及管理層的支持，本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—銳意擴展國際版圖，為了鼓勵員工持續追求卓越，注入追求卓越的堅毅文化這種不可或缺的因素。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。這顯示出由高層管理人員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。而香港康得思酒店榮獲民政事務局和家庭議會嘉許為「2017/18年度家庭友善僱主」。

遵守標準守則

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2019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。

採納2019年購股期權計劃及終止2009年購股期權計劃之運作

由於本公司於2009年5月27日採納之購股期權計劃（「**2009年購股期權計劃**」）於2019年5月26日屆滿，故此本公司在2019年股東週年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃（「**2019年購股期權計劃**」）及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。2019年購股期權計劃之主要條款詳情載於日期為2019年4月3日致股東之通函內。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款繼續予以行使。

中期業績之審閱

截至2019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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

本中期報告（包括未經審核財務報表）已經由本公司審核委員會審閱。

發行新股份

於2019年6月30日，本公司已合共發行700,598,038股股份。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1,951,000股新股份。由此所得的資金總額為61,148,930港元。

購買、出售或贖回本公司證券

截至2019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2019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2019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 ⁽¹⁾
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	52,559,303 ⁽¹⁾		
	受控制公司之權益	公司權益	78,798,292 ⁽²⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾		
	酌情信託成立人	信託權益	60,788,762	424,976,205	60.66
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 ⁽⁴⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	239,027,547	34.12
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	1,261,010 ⁽⁵⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	234,090,858	33.41
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,146,081 ⁽⁶⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	234,975,929	33.54

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 ⁽¹¹⁾
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 ⁽³⁾	232,830,141	33.23
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 ⁽⁷⁾		
	酌情信託受益人	酌情信託權益	232,829,848 ⁽³⁾	269,958,054	38.53
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	833,000 ⁽⁸⁾	833,000	0.12
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,409,164 ⁽⁹⁾	4,409,164	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,633,554 ⁽¹⁰⁾	1,633,554	0.23

附註：

- (1) 於該等權益中，1,386,000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，300,000為購股期權。
- (7) 該等35,628,206股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有之一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (8) 於該等權益中，808,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，1,880,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,350,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2019年6月30日之已發行股份總數700,598,038股計算。

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2019年6月30日，本集團擁有冠君產業信託66.10%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2019年6月30日持有冠君產業信託之權益披露如下：

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

附註：

(1) 於該等21,694,000個基金單位當中：

- (i) 2,579,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，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2019年6月30日之已發行基金單位總數5,858,503,599個計算。

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2019年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資63.14%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2019年6月30日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份 合訂單位之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	54,233,500 ⁽¹⁾	2.56
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	150,000 ⁽³⁾	0.01
羅慧端	280,000 ⁽⁴⁾	0.01
羅鷹瑞	320,000 ⁽⁵⁾	0.02

附註：

- (1) 於該等54,233,500個股份合訂單位當中：
 - (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。羅嘉瑞醫生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2019年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,121,762,141個計算。

除上述所披露者外，於2019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

根據於2009年5月27日通過之普通決議案所採納的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。

由於2009年購股期權計劃於2019年5月26日屆滿，故此本公司於2019年5月22日舉行的2019年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納2019年購股期權計劃及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃屆滿前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃屆滿後根據其發行條款繼續予以行使。

截至2019年6月30日止六個月內，根據2019年購股期權計劃並無授出任何購股權。而截至2019年6月30日止六個月內，根據2009年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事）之購股期權變動詳情如下：

授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目						每股行使價 (港元)
	於2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2019年 6月30日 尚未行使	行使期間	
27/02/2014	729,000	–	(729,000)	–	–	28/02/2016–27/02/2019	26.05
11/03/2015	980,000	–	(11,000)	–	969,000	12/03/2017–11/03/2020	26.88
14/03/2016	1,758,000	–	(273,000)	–	1,485,000	15/03/2018–14/03/2021	25.70
14/03/2017	4,781,000	–	(938,000)	(52,000)	3,791,000	15/03/2019–14/03/2022	37.15
14/03/2018	4,927,000	–	–	(145,000)	4,782,000	15/03/2020–14/03/2023	42.40
08/05/2018	300,000	–	–	–	300,000	09/05/2020–08/05/2023	38.83
14/03/2019	–	5,673,000 ⁽²⁾	–	(114,000)	5,559,000	15/03/2021–14/03/2024	39.05
合共	13,475,000	5,673,000	(1,951,000)	(311,000)	16,886,000		

權益披露

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 截至2019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2,026,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,647,000份。詳情請參閱本公司日期為2019年3月14日的公告。
- (3) 截至2019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2019年3月14日授予日期前（即2019年3月13日）之收市價為39.50港元。

於2019年3月14日，以下本公司之執行董事獲授合共1,966,000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2019年3月15日至2021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)	698,000	4,355,520
羅孔瑞	100,000	624,000
羅慧端	100,000	624,000
羅俊謙	238,000	1,485,120
簡德光(總經理)	450,000	2,808,000
朱錫培	380,000	2,371,200

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第90頁簡明綜合財務報表附註27內。

權益披露

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2019年6月30日止六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目					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2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2019年 6月30日 尚未行使		
羅嘉瑞	14/03/2017	670,000	–	(670,000)	–	–	37.15	37.71
	14/03/2018	688,000	–	–	–	688,000	42.40	–
	14/03/2019	–	698,000	–	–	698,000	39.05	–
		1,358,000	698,000	(670,000)	–	1,386,000		
羅孔瑞	27/02/2014	100,000	–	(100,000)	–	–	26.05	37.71
	11/03/2015	100,000	–	–	–	100,000	26.88	–
	14/03/2016	100,000	–	–	–	100,000	25.70	–
	14/03/2017	100,000	–	–	–	100,000	37.15	–
	14/03/2018	100,000	–	–	–	100,000	42.40	–
	14/03/2019	–	100,000	–	–	100,000	39.05	–
		500,000	100,000	(100,000)	–	500,000		
羅慧端	14/03/2017	100,000	–	–	–	100,000	37.15	–
	14/03/2018	100,000	–	–	–	100,000	42.40	–
	14/03/2019	–	100,000	–	–	100,000	39.05	–
		200,000	100,000	–	–	300,000		
羅俊謙	27/02/2014	20,000	–	(20,000)	–	–	26.05	37.71
	11/03/2015	50,000	–	–	–	50,000	26.88	–
	14/03/2016	100,000	–	–	–	100,000	25.70	–
	14/03/2017	200,000	–	–	–	200,000	37.15	–
	14/03/2018	220,000	–	–	–	220,000	42.40	–
	14/03/2019	–	238,000	–	–	238,000	39.05	–
		590,000	238,000	(20,000)	–	808,000		

權益披露

董事	授出日期 ⁽¹⁾	購股期權數目				於2019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2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
簡德光	27/02/2014	300,000	–	(300,000)	–	–	26.05	37.71
	11/03/2015	310,000	–	–	–	310,000	26.88	–
	14/03/2016	310,000	–	–	–	310,000	25.70	–
	14/03/2017	380,000	–	–	–	380,000	37.15	–
	14/03/2018	430,000	–	–	–	430,000	42.40	–
	14/03/2019	–	450,000	–	–	450,000	39.05	–
		1,730,000	450,000	(300,000)	–	1,880,000		
朱錫培	27/02/2014	100,000	–	(100,000)	–	–	26.05	37.71
	11/03/2015	120,000	–	–	–	120,000	26.88	–
	14/03/2016	200,000	–	–	–	200,000	25.70	–
	14/03/2017	300,000	–	–	–	300,000	37.15	–
	14/03/2018	350,000	–	–	–	350,000	42.40	–
	14/03/2019	–	380,000	–	–	380,000	39.05	–
		1,070,000	380,000	(100,000)	–	1,350,000		
本公司董事之聯繫人 ⁽⁶⁾	27/02/2014	110,000	–	(110,000)	–	–	26.05	37.71
	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	–
	14/03/2019	–	60,000	–	–	60,000	39.05	–
		702,000	60,000	(110,000)	–	652,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	27/02/2014	99,000	–	(99,000)	–	–	26.05	37.71
	11/03/2015	230,000	–	(11,000)	–	219,000	26.88	37.71
	14/03/2016	896,000	–	(273,000)	–	623,000	25.70	37.71
	14/03/2017	2,801,000	–	(268,000)	(52,000)	2,481,000	37.15	37.71
	14/03/2018	2,999,000	–	–	(145,000)	2,854,000	42.40	–
	08/05/2018	300,000	–	–	–	300,000	38.83	–
	14/03/2019	–	3,647,000	–	(114,000)	3,533,000	39.05	–
		7,325,000	3,647,000	(651,000)	(311,000)	10,010,000		

權益披露

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
 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。
 於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。
- (2) 截至2019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2019年3月14日授予日期前(即2019年3月13日)之收市價為39.50港元。
- (6) 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。

主要股東於股份之權益

下列為於2019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 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	297,033,752 ⁽¹⁾	42.40
Powermax Agents Limited	172,704,109 ⁽²⁾	24.65
Surewit Finance Limited	41,454,452 ⁽³⁾	5.92
Eagle Guardian Limited	38,182,632 ⁽⁴⁾	5.45
Mind Reader Limited	36,447,386 ⁽⁵⁾	5.20
Adscan Holdings Limited	35,628,206 ⁽⁶⁾	5.09

權益披露

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12月31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2019年6月30日：
 - (i) 232,829,848股股份 (佔本公司已發行股本33.23%) 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8.68%) 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2019年6月30日之已發行股份總數700,598,038股計算。

除上文所披露者外，截至2019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35至36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46至97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2019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「實體的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

2019年8月30日

簡明綜合收益表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	4,697,213	4,967,731
商品及服務成本		(2,654,532)	(2,930,794)
折舊前經營溢利		2,042,681	2,036,937
折舊		(385,365)	(359,905)
經營溢利		1,657,316	1,677,032
投資物業之公平值變動		2,500,153	4,244,070
衍生金融工具之公平值變動		(90,837)	887
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		27,682	(8,003)
其他收益	5	106,205	121,832
行政及其他費用		(298,121)	(237,626)
財務成本	6	(432,777)	(384,814)
應佔合營公司業績		(16,958)	(7,297)
應佔聯營公司業績		449	362
除稅前溢利	7	3,453,112	5,406,443
所得稅	8	(223,146)	(246,548)
期內溢利(未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份)		3,229,966	5,159,895
應佔期內溢利：			
公司股東		2,159,216	3,487,790
非控股權益		(9,483)	55,180
		2,149,733	3,542,970
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		1,080,233	1,616,925
		3,229,966	5,159,895
每股盈利：	10		
基本		3.09港元	5.01港元
攤薄		3.08港元	4.99港元

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018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)	3,229,966	5,159,895
其他全面收益(支出)：		
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收益(虧損)	38,413	(22,763)
應佔聯營公司之其他全面收益(支出)	1,781	(11,874)
期後可重新分類至損益之項目：		
海外營運折算所產生之匯兌差額	59,335	(42,911)
應佔合營公司之其他全面支出	(561)	(10,981)
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	(2,494)	51,173
公平值調整重新分類至損益	4,483	(4,325)
期內其他全面收益(支出)(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	100,957	(41,681)
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)	3,330,923	5,118,214
應佔期內全面收益總額：		
公司股東	2,260,880	3,426,736
非控股權益	(10,881)	58,508
	2,249,999	3,485,244
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	1,080,924	1,632,970
	3,330,923	5,118,214

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	91,936,046	89,408,450
物業、廠房及設備	11	19,622,434	19,630,708
合營公司權益	12	1,335,269	1,352,771
聯營公司權益	13	66,831	68,755
按公平值列入其他全面收益之股權工具	14	1,036,130	900,472
應收票據及貸款	15	712,642	339,100
衍生金融工具	21,22	29,371	66,322
		114,738,723	111,766,578
流動資產			
物業存貨	16	5,291,573	4,685,334
存貨		105,080	145,990
應收賬款、按金及預付款項	17	966,077	995,993
應收票據及貸款	15	15,714	–
按公平值列入損益之財務資產	18	233,853	230,032
衍生金融工具	22	956	71
可收回稅項		4,485	1,054
受限制現金		169,520	170,798
原到期日超過三個月之定期存款		200,000	702,833
銀行結存及現金		9,494,733	8,544,217
		16,481,991	15,476,322
分類為持作出售之資產	19	–	1,182,557
		16,481,991	16,658,879
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	20	3,805,455	3,882,883
衍生金融工具	21	239	–
租賃負債		12,518	–
稅項準備		338,797	104,119
應付分派		265,109	271,748
一年內到期借貸	23	8,215,324	4,981,198
中期票據	24	199,840	–
		12,837,282	9,239,948
流動資產淨值		3,644,709	7,418,931
總資產減流動負債		118,383,432	119,185,509

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	21,22	161,502	99,969
一年後到期借貸	23	16,900,887	20,643,663
租賃負債		23,606	—
中期票據	24	5,332,622	5,536,292
遞延稅項		1,400,954	1,395,342
		23,819,571	27,675,266
資產淨值		94,563,861	91,510,243
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	350,299	349,324
股份溢價及儲備		71,360,646	69,003,488
		71,710,945	69,352,812
非控股權益		(619,826)	(547,961)
		71,091,119	68,804,851
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		23,472,742	22,705,392
		94,563,861	91,510,243

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月

	公司股東應佔													冠君產業 信託之非控 權基金單位			總計 港幣千元
	股本	股份溢價	投資 重估儲備	物業 重估儲備	資本 贖回儲備	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股期權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總權益	持有人應佔		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
	(附註a)																
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	
採納香港財務報告準則第9號之調整	-	-	(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權基金單位																	
持有入之交易：																	
冠君產業信託之非控權基金單位																	
持有入之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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2019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		物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已應入盈餘 港幣千元	購股權					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	
			重估儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元				匯兌儲備 港幣千元	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					
(附註a)																	
於2018年12月31日(經審核)	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,217,184	69,352,812	(547,961)	68,804,851	22,705,392	91,510,243	
採納香港財務報告準則 第16號之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,862	2,862	-	2,862	-	2,862	
於2019年1月1日(經重列)	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,220,046	69,355,674	(547,961)	68,807,713	22,705,392	91,513,105	
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,159,216	2,159,216	(9,483)	2,149,733	1,080,233	3,229,966	
按公平值列入其他全面收益之股權 工具之公平值收益	-	-	38,413	-	-	-	-	-	-	-	-	38,413	-	38,413	-	38,413	
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	1,298	-	-	1,298	-	1,298	691	1,989	
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	(75)	-	-	-	60,666	-	-	142	-	60,733	(1,398)	59,335	-	59,335	
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	1,781	-	-	-	-	-	-	-	-	1,781	-	1,781	-	1,781	
應佔合營公司之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(561)	-	-	-	-	(561)	-	(561)	-	(561)	
期內全面收益(支出)總額	-	-	40,119	-	-	-	60,105	-	1,298	142	2,159,216	2,260,880	(10,881)	2,249,999	1,080,924	3,330,923	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265,108)	(265,108)	
與股東之交易：																	
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 之虧損	-	-	7,399	-	-	-	-	-	-	-	(7,399)	-	-	-	-	-	
發行股份溢價	975	71,917	-	-	-	-	-	(11,744)	-	-	-	61,148	-	61,148	-	61,148	
發行股份開支	-	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)	
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	16,795	-	-	-	16,795	-	16,795	-	16,795	
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,475	-	16,475	21,127	37,602	(48,466)	(10,864)	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,111)	(82,111)	-	(82,111)	
於2019年6月30日(未經審核)	350,299	6,039,264	(44,089)	23,109	3,054	400,965	(665,274)	65,761	(8,756)	8,174,749	57,371,863	71,710,945	(619,826)	71,091,119	23,472,742	94,563,861	

簡明綜合權益變動表
截至2019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2018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。於截至2018年6月30日止期間，本集團已放棄2,927,000港元之分派。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	1,308,086	1,966,206
繳付香港利得稅	(6,366)	(6,240)
繳付其他司法權區稅項	(67,483)	(46,766)
退回香港利得稅	–	33
退回其他司法權區稅項	89,798	–
經營業務所得之現金淨額	1,324,035	1,913,233
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(106,877)	–
按公平值列入損益之財務資產增加	–	(219,809)
合營公司權益增加	–	(10,482)
投資物業增加	(16,140)	(15,982)
物業、廠房及設備增加	(364,721)	(496,058)
應收票據增加	(392,624)	–
提取(存放)受限制現金	1,027	(38,380)
收取聯營公司股息	4,153	5,759
已收利息	87,065	63,146
出售分類為持作可出售之資產之所得款項	1,179,839	–
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具之所得款項	8,290	12,718
贖回應收票據所得款項	–	23,503
出售物業、廠房及設備所得款項	675	469
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(209,532)
提取原到期日超過三個月之定期存款	502,833	919,302
投資業務所得現金淨額	903,520	34,654

簡明綜合現金流量表
截至2019年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(10,864)	607
銀行借貸前端費用	(51,850)	—
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(271,825)	(250,933)
支付非控股權益之分派	(82,111)	(87,424)
支付股東之股息	—	(428,987)
已付利息	(446,410)	(397,776)
發行股份	61,121	82,884
新借銀行貸款	6,624,113	412,406
發行中期票據所得款項	—	475,000
償還銀行貸款	(7,103,131)	(570,698)
償還租賃負債	(6,779)	—
發行中期票據之交易成本	—	(690)
融資項目所用之現金淨額	(1,287,736)	(765,611)
現金及現金等價物增加淨額	939,819	1,182,276
外幣匯率改變之影響	10,697	(35,556)
於1月1日之現金及現金等價物	8,544,217	6,491,562
於6月30日之現金及現金等價物	9,494,733	7,638,282

簡明綜合財務報表附註

截至2019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2019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2018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2019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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則2015-2017週期之年度改進

除以下所述外，於本中期期間應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之業績及財務狀況及／或本簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修訂日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約的組成部分

就包含租賃部分以及一項或以上額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團會按照租賃部分的相應獨立價格及非租賃部分的合計獨立價格，將合約代價分配至各租賃部分。

作為可行權宜方法，倘本集團合理預期按組合基準入賬與將組合內的租賃個別入賬兩者對財務報表的影響並無重大差異，則具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的樓宇租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動（續）

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動（續）

作為承租人（續）

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除分類為投資物業並按公平值模式計量的資產外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 首次計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團已產生的首次直接成本；及
- 本集團根據租賃條款及條件規定的情況下拆解及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產而產生的估計成本。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團將使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，與彼等若擁有相應之相關資產應呈列之項目相同。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇成分之物業權益的款項而言，當該等款項未能可靠地分配於租賃土地及樓宇成分時，整項物業呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟被分類及入賬列為投資物業者除外。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬及初始按公平值計量。對首次確認公平值的調整被視為額外租賃款項並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率計算。

租賃款項包括：

- 固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠；
- 跟隨指數或比率而定的可變租賃款項；
- 按保證剩餘價值預計支付之款項；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，終止租賃支付的罰款。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動（續）

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動（續）

作為承租人（續）

租賃負債（續）

反映市場租金變動的可變租賃付款初始使用開始日期的市場租金比率計量。不依賴指數或比率而定的可變租賃付款不計入租賃負債及使用權資產的計量中，而是在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息累增及租賃款項作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）：

- 租賃期變動或行使購買選擇權的評估發生變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因進行市場租金檢討後市場租金比率變動／有擔保剩餘價值下之預計款項變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所引致之會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於某合約的實際情況顯示出範圍擴大的對應單獨價格及任何適當調整的該對應單獨價格。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租賃的租期重新計量租賃負債，並使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

作為出租人

代價分配至各合約組成部分

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約中的代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分會根據該相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

可退還租賃按金

可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及初始按公平值計量。於初始確認之公平值調整被視為從承租人收取之額外租賃款項。

租賃修訂

本集團自修訂生效日起把經營租賃之修訂入賬列為一個新租賃，並將有關原有租賃之任何預付或應計租賃款項視作新租賃的租賃款項之一部份。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對先前並未識別為包括租賃的合約並無應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（2019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確認，且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- ii. 對在相似經濟環境中具有相若類別相關資產的相近剩餘期限的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港若干物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定。

於過渡時，本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡條款，確認額外租賃負債42,285,000港元及使用權資產42,285,000港元。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的承租人加權平均增量借款利率為每年4.01%。

	於2019年 1月1日 港幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔 按相關增量借貸利率貼現之租賃負債差額	44,350 (2,065)
於2019年1月1日之租賃負債	42,285
分析為	
流動	12,297
非流動	29,988
	42,285

於2019年1月1日的使用權資產賬面值包括於應用香港財務報告準則第16號時確認與經營租賃有關的使用權資產42,285,000港元。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要 (續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須按香港財務報告準則第16號由首次應用日期起就該等租賃入賬，比較資料不予重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，根據現有租賃合約就相同相關資產新簽訂但於首次應用日期後開始的租賃合約被當作現有租賃於2019年1月1日修訂入賬。此應用對本集團於2019年1月1日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，有關修訂後經修訂租賃期之租賃款項按直線法於延長租賃期內確認為收入，且影響並不大。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，可退回已收租賃按金被視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃款項之定義，有關按金並非關於使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。該等調整對本集團本期間的簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響與會計政策變動（續）

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要（續）

作為出租人（續）

簡明綜合財務狀況表於2019年1月1日確認的金額已作出下列調整。未受變動影響的項目並不包括在內。

	先前於2018年 12月31日呈報 的賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於2019年 1月1日根據 香港財務報告 準則第16號 計量的賬面值 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19,630,708	42,285	19,672,993
流動負債			
租賃負債	—	12,297	12,297
非流動負債			
租賃負債	—	29,988	29,988

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

3. 收益

收益指經營酒店之收益、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（包括物業管理和保養收入及物業代理佣金）之總和。

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
酒店收益	2,798,574	2,788,560
來自投資物業之租金收入	1,476,768	1,432,811
物業管理服務收入	166,186	155,114
物業出售	33,533	411,807
商品出售	129,310	91,647
股息收入	13,313	11,056
其他	79,529	76,736
	4,697,213	4,967,731

下表載列來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬：

截至2019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)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
酒店收益	2,833,600	-	-	-	2,833,600	-	294,817	-	(329,843)	2,798,574
物業管理服務收入	-	12,994	-	-	12,994	153,192	-	-	-	166,186
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	33,533	-	33,533
商品出售	-	-	-	129,310	129,310	-	-	-	-	129,310
其他	-	-	-	300,157	300,157	-	-	-	(220,628)	79,529
來自客戶合約之收益	2,833,600	12,994	-	429,467	3,276,061	153,192	294,817	33,533	(550,471)	3,207,132
來自投資物業之租金收入	-	98,980	-	-	98,980	1,399,750	706	1,657	(24,325)	1,476,768
股息收入	-	-	-	13,313	13,313	-	-	-	-	13,313
總分部收益	2,833,600	111,974	-	442,780	3,388,354	1,552,942	295,523	35,190	(574,796)	4,697,213

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

3. 收益 (續)

截至2018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 產業信託	朗廷 酒店投資	美國 房地產基金	抵銷	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
酒店收益	2,821,542	-	-	-	2,821,542	-	284,596	-	(317,578)	2,788,560
物業管理服務收入	-	12,952	-	-	12,952	142,162	-	-	-	155,114
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	411,807	-	411,807
商品出售	-	-	-	92,298	92,298	-	-	-	(651)	91,647
其他	-	-	-	268,744	268,744	-	-	-	(192,008)	76,736
來自客戶合約之收益	2,821,542	12,952	-	361,042	3,195,536	142,162	284,596	411,807	(510,237)	3,523,864
來自投資物業之租金收入	-	101,368	-	-	101,368	1,302,613	41	40,884	(12,095)	1,432,811
股息收入	-	-	-	11,056	11,056	-	-	-	-	11,056
總分部收益	2,821,542	114,320	-	372,098	3,307,960	1,444,775	284,637	452,691	(522,332)	4,967,731

來自客戶合約之收益之分類：

— 按收益來源劃分：

截至2019年6月30日止6個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
酒店收益			
— 客房收益	-	1,647,652	1,647,652
— 餐飲收益	971,492	-	971,492
— 其他	112,678	66,752	179,430
物業管理服務收入	-	166,186	166,186
物業出售	33,533	-	33,533
商品出售	125,247	4,063	129,310
其他	-	79,529	79,529
來自客戶合約之收益	1,242,950	1,964,182	3,207,132
投資物業租金收入			1,476,768
股息收入			13,313
			4,697,213

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

— 按收益來源劃分：(續)

截至2018年6月30日止6個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
酒店收益			
— 客房收益	—	1,697,433	1,697,433
— 餐飲收益	909,022	—	909,022
— 其他	112,653	69,452	182,105
物業管理服務收入	—	155,114	155,114
物業出售	411,807	—	411,807
商品出售	88,036	3,611	91,647
其他	—	76,736	76,736
來自客戶合約之收益	1,521,518	2,002,346	3,523,864
投資物業租金收入			1,432,811
股息收入			11,056
			4,967,731

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

—按地區劃分：

截至2019年6月30日止6個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
香港	481,938	718,209	1,200,147
美國	341,905	462,236	804,141
加拿大	49,546	217,890	267,436
英國	98,269	182,752	281,021
澳洲	80,738	142,077	222,815
紐西蘭	68,307	74,981	143,288
中國	117,113	165,491	282,604
其他	5,134	546	5,680
來自客戶合約之收益	1,242,950	1,964,182	3,207,132
投資物業租金收入			1,476,768
股息收入			13,313
			4,697,213

截至2018年6月30日止6個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
香港	382,532	704,659	1,087,191
美國	686,314	471,985	1,158,299
加拿大	53,798	226,890	280,688
英國	97,249	186,304	283,553
澳洲	96,436	158,712	255,148
紐西蘭	67,833	79,498	147,331
中國	137,180	173,661	310,841
其他	176	637	813
來自客戶合約之收益	1,521,518	2,002,346	3,523,864
投資物業租金收入			1,432,811
股息收入			11,056
			4,967,731

簡明綜合財務報表附註
截至2019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。有關內部報告由本集團營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討,以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.及其附屬公司(統稱為「美國房地產基金」)及各上市集團,包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託(「冠君產業信託」)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)之分部業績。

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	-	按冠君產業信託公布之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	-	按朗廷酒店投資之財務資料。
美國房地產基金	-	按美國房地產基金持有的物業之物業銷售收入及相關支出。

冠君產業信託的分部業績指已公布之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部(以下稱為「鷹君業務」)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。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第16號的影響而於內部作出迴轉之結果。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2019年6月30日止6個月

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2019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 產業信託	朗廷 酒店投資	美國 房地產基金	抵銷	綜合項目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
			(附註1)				(附註2)	(附註3)		
收益										
外部收益	2,798,574	111,633	-	222,152	3,132,359	1,528,958	706	35,190	-	4,697,213
分部之間收益	35,026	341	-	220,628	255,995	23,984	294,817	-	(574,796)	-
總計	2,833,600	111,974	-	442,780	3,388,354	1,552,942	295,523	35,190	(574,796)	4,697,213
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	304,423	87,076	-	292,986	684,485	1,111,105	277,255	(7,244)	(22,920)	2,042,681
折舊					(293,810)	-	(112,371)	-	20,816	(385,365)
折舊後經營溢利					390,675	1,111,105	164,884	(7,244)	(2,104)	1,657,316
投資物業之公平值變動					44,911	2,455,700	-	(358)	(100)	2,500,153
衍生金融工具之公平值變動					(65,777)	(265)	(24,795)	-	-	(90,837)
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					27,682	-	-	-	-	27,682
其他收益					4,473	-	-	-	(480)	3,993
行政及其他費用					(275,726)	(12,460)	(5,796)	(6,751)	2,612	(298,121)
財務成本淨值					(5,189)	(218,053)	(100,221)	(8,595)	1,493	(330,565)
應佔合營公司業績					(16,958)	-	-	-	-	(16,958)
應佔聯營公司業績					449	-	-	-	-	449
除稅前溢利					104,540	3,336,027	34,072	(22,948)	1,421	3,453,112
所得稅					(53,775)	(149,500)	(19,938)	-	67	(223,146)
期內溢利					50,765	3,186,527	14,134	(22,948)	1,488	3,229,966
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					(899)	(1,080,233)	(5,264)	15,646	-	(1,070,750)
公司股東應佔溢利					49,866	2,106,294	8,870	(7,302)	1,488	2,159,216

簡明綜合財務報表附註
截至2019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) (附註1)	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) (附註2)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核) (附註3)	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	2,821,542	114,320	-	372,098	3,307,960	1,444,775	284,637	452,691	(522,332)	4,967,731
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 非控股基金單位持有人 應佔溢利					1,165	(1,616,925)	(36,362)	(19,983)	-	(1,672,105)
公司股東應佔溢利					327,096	3,105,402	60,413	(1,438)	(3,683)	3,487,790

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。
- 朗廷酒店投資的分部之間收益主要包括應收鷹君三間酒店物業的租金收入。
- 於期內，美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為33,533,000港元（2018年：411,807,000港元）及1,657,000港元（2018年：40,884,000港元）。

簡明綜合財務報表附註
截至2019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：

2019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)	17,497,934	7,349,795	10,148,139
物業投資(附註a)	6,739,483	94,688	6,644,795
物業發展(附註a)	6,161,926	2,668,011	3,493,915
其他業務(附註a)	645,038	321,154	323,884
未分配	7,002,043	631,132	6,370,911
鷹君業務(附註b)	38,046,424	11,064,780	26,981,644
冠君產業信託(附註c)	58,108,958	11,823,651	46,285,307
朗廷酒店投資(附註d)	12,837,970	4,748,051	8,089,919
美國房地產基金(附註e)	725,351	293,631	431,720

2018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)	17,406,087	7,844,359	9,561,728
物業投資(附註a)	6,722,316	129,597	6,592,719
物業發展(附註a)	5,532,260	1,972,149	3,560,111
其他業務(附註a)	486,987	188,221	298,766
未分配	6,742,327	536,094	6,206,233
鷹君業務(附註b)	36,889,977	10,670,420	26,219,557
冠君產業信託(附註c)	56,283,204	11,700,393	44,582,811
朗廷酒店投資(附註d)	12,816,453	4,661,596	8,154,857
美國房地產基金(附註e)	1,135,001	695,013	439,988

簡明綜合財務報表附註
截至2019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、使用權資產、按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之股權工具、分類為持作可出售資產、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、租賃負債、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7,255,492,000港元(2018年12月31日：7,407,660,000港元)及借貸8,387,661,000港元(2018年12月31日：8,184,065,000港元)，故於2019年6月30日之債務淨額為1,132,169,000港元(2018年12月31日：776,405,000港元)。
- (c) 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公布之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即66.10%(2018年12月31日：65.99%)計算，並不包括冠君產業信託516,922,000港元(2018年12月31日：527,275,000港元)之應付分派實際權益。
- (d) 朗廷酒店投資之資產及負債乃根據朗廷酒店投資已公布之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即63.14%(2018年12月31日：62.93%)計算，包括三間酒店物業，其於2019年6月30日之評估值為20,180,000,000港元(2018年12月31日：20,177,000,000港元)。該三間酒店物業由鷹君自營，因此於本集團的簡明綜合財務狀況表中確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為4,039,469,000港元(2018年12月31日：4,077,599,000港元)。
- (e) 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%(2018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2019年6月30日止6個月

5. 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	73,513	53,155
按公平值列入損益之財務資產	307	5,511
應收票據及貸款	28,255	12,207
其他	137	83
	102,212	70,956
收回壞賬	—	246
歷史稅務優惠產生之收益	—	43,032
雜項收入	3,993	7,598
	106,205	121,832

6. 財務成本

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	330,670	303,329
中期票據利息	96,983	80,117
租賃負債利息	828	—
其他借貸成本	39,429	33,569
	467,910	417,015
減：資本化金額(附註)	(35,133)	(32,201)
	432,777	384,814

附註：

利息按平均年率1.57% (2018年6月30日：1.46%) 資本化至物業發展項目。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

7. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018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)	1,339,349	1,275,417
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	16,795	14,077
	1,356,144	1,289,494
折舊	385,365	359,905
收回壞賬	—	(246)
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	149	468
應佔聯營公司(稅項抵免)稅項(計入應佔聯營公司業績)	(6)	64
股權投資之股息收入	(13,313)	(11,056)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	45,081	4,285
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	3,663	—
匯兌收益淨值(計入其他收益)	—	(680)

8. 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	171,569	164,276
其他司法權區	48,183	39,800
	219,752	204,076
過往期間(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(92)	(98)
其他司法權區	(4,674)	2,419
	(4,766)	2,321
	214,986	206,397
遞延稅項：		
本期間	11,220	40,151
過往期間超額撥備	(3,060)	—
	8,160	40,151
	223,146	246,548

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2019年6月30日止6個月

9. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已付股息：		
截至2018年12月31日止財務年度末期股息每股普通股50港仙 (2018年：截至2017年12月31日止財務年度為48港仙)	—	331,748
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	—	345,573
	—	677,321
報告期末之後擬派股息：		
截至2019年6月30日止6個月中期股息每股普通股33港仙 (2018年：截至2018年6月30日止6個月為33港仙)	231,197	230,457

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。

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	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股息		
現金	—	83,414
以股代息	—	248,334
	—	331,748

於2019年8月30日，董事決定派發中期股息每股普通股33港仙(2018年：33港仙)予於2019年10月8日已登記在股東名冊上之本公司股東。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

10. 每股盈利

本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	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018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 (本公司股東應佔期內溢利)	2,159,216	3,487,790

	截至6月30日止6個月	
	2019年 (未經審核)	2018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	699,734,126	696,668,458
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	786,975	1,879,543
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	700,521,101	698,548,001

11. 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27,663,000港元（截至2018年6月30日止6個月：15,982,000港元）。此外，截至2018年6月30日止6個月，公平值為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。

本集團之投資物業於2019年6月30日之公平值為91,936,046,000港元（2018年12月31日：89,408,450,000港元）乃根據與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值基準達致：

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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業(續)

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，本集團增加酒店物業修繕工程費為60,464,000港元(截至2018年6月30日止6個月：12,931,000港元)、發展中酒店樓宇為59,343,000港元(截至2018年6月30日止6個月：21,886,000港元)，而其他物業、廠房及設備為223,871,000港元(截至2018年6月30日止6個月：367,883,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值為45,756,000港元(截至2018年6月30日止6個月：4,754,000港元)的其他物業、廠房及設備。

截至2018年6月30日止6個月，本集團亦以30,437,000港元收購位於日本東京的一項永久業權土地作酒店發展。

於2019年及2018年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2019年及2018年6月30日止6個月並無確認撥回或額外減值虧損。

12. 合營公司權益

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	1,403,501	1,403,753
應佔收購後業績及其他全面收益	(202,241)	(184,770)
	1,201,260	1,218,983
應收合營公司款項	134,009	133,788
	1,335,269	1,352,771

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

12. 合營公司權益 (續)

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」)之相關活動(其對Wealth Joy之回報構成重大影響)需要獲得本集團及Wealth Joy投資者一致同意，因此，Wealth Joy入賬分類為合營公司。

Wealth Joy及其附屬公司主要從事開發中國大連東港區(商業及金融中心)人民東路的一幅土地。

於2019年6月30日，本集團於合營公司之權益為1,201,260,000港元(2018年12月31日：1,218,983,000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。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. 聯營公司權益

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司之投資成本	108	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	66,723	68,647
	66,831	68,755

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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

14. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	200,880	206,187
香港以外地區之有牌價股本證券	44,286	40,595
香港無牌價股本證券	110,404	10,427
香港以外地區之無牌價股本證券	680,560	643,263
	1,036,130	900,472

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。

15. 應收票據及貸款

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	639,925	250,171
應收貸款	88,431	88,929
	728,356	339,100
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(15,714)	—
於一年後到期之款項	712,642	339,100

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639,925,000港元（2018年12月31日：250,171,000港元），以美元（「美元」）計值面值介乎500,000美元至7,640,000美元（2018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9.125%或三個月倫敦銀行同業拆息的可變年利率加4.85%（2018年12月31日：固定年利率介乎2.625%至9.125%）計息，並於2020年5月至2024年11月到期（2018年12月31日：2020年5月至2024年5月）。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

15. 應收票據及貸款 (續)

應收貸款

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11,318,000美元(約相等於88,431,000港元)(2018年12月31日：11,355,000美元(約相等於88,929,000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。

16. 物業存貨

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業	4,633,510	3,994,369
持作出售物業	658,063	690,965
	5,291,573	4,685,334

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。該等公寓已轉換為公寓住宅出售予客戶。
- (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。

預期自報告期末起超過十二個月竣工之作出售之發展中物業賬面值為4,633,510,000港元(2018年12月31日：3,994,369,000港元)。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

17. 應收賬款、按金及預付款項

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	209,531	247,768
遞延應收租金	159,171	170,453
應收保修金	14,838	11,368
其他應收款項	231,527	242,949
按金及預付款項	351,010	323,455
	966,077	995,993

就酒店收入及商品出售而言，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2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	200,425	238,004
3至6個月內	4,038	3,626
6個月以上	5,068	6,138
	209,531	247,768

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

18. 按公平值列入損益之財務資產

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018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	–	31,392
持作買賣之有牌價股本證券	233,853	198,640
	233,853	230,032

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。於2018年12月31日，本集團與銀行訂立股本掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值500,000美元之美元股本掛鈎票據的到期日為九個月。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5,000,000港元至8,000,000港元之港元股本掛鈎票據的到期日為四個月。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. 分類為持作出售之資產

於2018年12月10日，本集團訂立買賣協議，以代價151,000,000美元（約相等於1,182,557,000港元）出售位於美國西雅圖之投資物業。該交易已於2019年1月完成。

於2018年12月31日，本集團已將該項投資物業分類為持作出售之資產，於綜合財務狀況表內單獨呈列。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

20. 應付賬款、按金及應付費用

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	242,701	261,003
已收按金	850,369	820,214
客戶按金及其他遞延收益	302,420	245,370
應付工程款及應付保修金	377,690	372,292
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,032,275	2,184,004
	3,805,455	3,882,883

應付費用包括應付印花稅，乃根據現行適用印花稅稅率4.25%（2018年12月31日：4.25%）於冠君產業信託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2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	225,556	244,176
3至6個月內	3,983	5,149
6個月以上	13,162	11,678
	242,701	261,003

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

21. 衍生金融工具

	於2019年6月30日		於2018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	10,340	74,946	26,923	36,255
交叉貨幣掉期	–	80,940	–	45,854
外幣衍生合約	98	239	71	–
	10,438	156,125	26,994	82,109
減：將於一年內到期，於流動 資產／負債中顯示	–	(239)	(71)	–
將於一年後到期	10,438	155,886	26,923	82,109

本集團已訂立名義金額合共為4,000,000,000港元(2018年：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%(2018年：1.035%至2.545%))，管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，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2019年6月30日止6個月

22. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖－利率掉期	18,933	35,268
公平值對沖－利率掉期	–	4,131
	18,933	39,399
流動資產		
公平值對沖－利率掉期	956	–
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	5,616	17,860

於2019年6月30日，本集團訂立總名義金額合共為386,400,000美元（2018年12月31日：386,400,000美元）之交叉貨幣掉期合約，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。

於2019年6月30日，本集團亦訂立總名義金額合共為3,450,000,000港元（2018年12月31日：3,450,000,000港元）之利率掉期合約，以減低浮息有抵押有期貸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，並符合現金流對沖之資格。

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，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

23. 借貸

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
定期貸款及循環貸款 貸款先付費用	25,218,772 (102,561)	25,705,849 (80,988)
	25,116,211	25,624,861

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,215,324	4,981,198
超過一年但不多於兩年	6,131,919	9,007,820
超過兩年但不多於五年	10,768,968	10,731,431
超過五年	—	904,412
	25,116,211	25,624,861
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(8,215,324)	(4,981,198)
於一年後到期之款項	16,900,887	20,643,663

借貸為17,658,192,000港元(2018年12月31日：23,957,644,000港元)是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保。

本集團全部借貸皆按浮息率計息。借貸實際利率範圍(約等於合約利率)為年利率0.33%至5.02%(2018年12月31日：0.33%至5.08%)。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

24. 中期票據

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 借貸前端費用	5,562,136 (29,674)	5,569,091 (32,799)
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	5,532,462 (199,840)	5,536,292 —
	5,332,622	5,536,292

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可隨時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(冠君產業信託之受託人以受託人之身份)所擔保。

於2019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% ⁽ⁱ⁾	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% ⁽ⁱⁱ⁾	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
450,000,000港元	2025年7月	4.00%	每半年
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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

25. 股本

	於2019年6月30日 (未經審核)		於2018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	698,647	349,324	688,590	344,295
根據購股期權計劃行使購股期權				
而發行之股份	1,951	975	3,338	1,670
以股代息	—	—	6,719	3,359
餘額結轉下期	700,598	350,299	698,647	349,324

截至2018年12月31日止年度，本公司以每股36.96港元發行6,719,000股每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

26. 非現金重大交易

按附註25之披露，於截至2018年12月31日止年度，本公司以每股39.96港元發行6,719,000股每股面值0.5港元股份作為以股代息。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

27. 購股期權費用

本公司為本集團合資格僱員提供購股期權計劃。於本期間尚未行使之購股期權詳情如下：

	購股期權數目 (未經審核)
於2019年1月1日尚未行使之購股期權	13,475,000
於本期間授出之購股期權	5,673,000
於本期間行使之購股期權	(1,951,000)
於本期間失效之購股期權	(311,000)
於2019年6月30日尚未行使之購股期權	16,886,000

5,673,000份購股期權已於2019年3月14日授出。緊接2019年3月14日(授出日期)前本公司股份之收市價為39.50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：	2019年3月14日
授出日之收市價：	39.05港元
行使價：	39.05港元
預期波幅(附註a)：	19.23%
預期股息回報(附註b)：	2.31%
預期授出日起有效期限：	5年
無風險利率(附註c)：	2.24%
每一份購股期權之公平值：	6.24港元

附註：

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

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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

28. 承擔項目及或然債項

於2019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10,116,034,000港元（2018年12月31日：8,373,980,000港元）；其中已簽約者為1,525,871,000港元（2018年12月31日：150,499,000港元）。

除上述披露外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

29. 關連及有關連人士之披露

本集團在期內有下述重大有關連人士之結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。羅嘉瑞醫生乃本公司之主席及董事總經理。其與本集團之交易列作有關連人士之交易予以披露。

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018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	678	642
羅啟瑞先生 管理費收益	—	116

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
期內與關連公司之交易		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹		
租金收益	1,790	3,580
樓宇管理費收益	295	567
停車場收益	42	127
復原工程收益	143	—
清潔服務費	—	107
代理費收入	—	76
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²		
貿易收益	—	219
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²		
租賃付款	899	895
管理費開支	1,841	1,774
酒店收益	127	129
貿易收益	136	17
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³		
管理費收益	132	132
維修及保養收益	189	186
代理費收入	25	10
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
酒店收益	491	705
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
租金收益	134	201
樓宇管理費收益	83	80
管理費收益	67	1,671
維修及保養收益	—	16
Oasis Rainbow Limited ⁵		
採購收益	145	—
期內與合營公司之交易		
Wealth Joy及其附屬公司		
供應品採購及諮詢服務收益	9,247	6,158

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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與合營公司及關連公司之結餘		
應收合營公司款項(計入應收賬款、按金及預付款項)		
Wealth Joy及其附屬公司	3,843	24,252
應收關連公司款項(計入應收賬款、按金及預付款項)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹	229	—
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²	175	613
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	1,827	1,773
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	36	40
海寧海興酒店有限公司 ⁵	117	315
Oasis Rainbow Limited ⁵	44	87
	2,428	2,828
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	113	112
羅啟瑞先生	664	664
	777	776
應付關連公司款項(計入應付賬款、按金及 應付費用及租賃負債)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹	1,203	1,203
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	5,251	269
慈慧幼苗有限公司 ⁴	147	146
	6,601	1,618

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12之披露，本集團亦有應收合營公司款項。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- 1 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)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33.23%(2018年12月31日：33.33%)。
- 4 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。
- 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。

30. 金融工具的公平值計量

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

於各報告期末，本集團若干財務資產及財務負債乃按公平值計量。下表提供金融工具於首次確認後按公平值計量之分析，按其可觀察公平值的程度分為1級至3級。

- 第1級輸入數據為實體於計量日期可獲得之同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據為除第1級內所包含的報價外，就資產或負債可直接或間接觀察得出之輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

30. 金融工具的公平值計量（續）

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值（續）

財務資產／（負債）	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於2019年 6月30日 港幣千元	於2018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。	245,166	246,782	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。	233,853	198,640	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。	533,583	502,820	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。	98 (239)	71	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。	30,229 (74,946)	66,322 (36,255)	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。	(86,556)	(63,714)	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2019年6月30日止6個月

30. 金融工具的公平值計量（續）

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值（續）

財務資產／（負債）	公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	於2019年 6月30日 港幣千元	於2018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。	257,381	150,870	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。	—	31,392	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。

簡明綜合財務報表附註
截至2019年6月30日止6個月

30. 金融工具的公平值計量（續）

第3級公平值計量之對賬

	股本 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2019年1月1日	31,392	150,870
購買	–	106,877
到期時贖回	(31,747)	–
公平值之變動	355	(366)
於2019年6月30日	–	257,381

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。

31. 報告期末後事項

於2019年7月，本集團的合營公司以現金代價人民幣1,649,000,000元（相當於約1,876,067,000港元）完成出售其於大連擁有一項發展項目的中國附屬公司。

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
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「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2019年6月30日，本集團持有其66.10%之權益
「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
「企業社會責任」	企業社會責任
「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
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	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2019年6月30日，本集團持有其約63.14%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
「可出租客房平均收入」	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2019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

