

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)

2019 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2019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 | | |
|-----------------------------|-----------------|---------|---------|
| | 2019 年 | 2018 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 | 3,211.7 | 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 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 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。

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 |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 2019 年 | 2018 年 | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 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。

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 | | 變動 |
|---------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2019 年 港幣百萬元 | 2018 年 港幣百萬元 | |
| 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 | | | |
| 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權基金單位持有人 | (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% |

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 | 2018 年 | 變動 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 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

| | 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%。

為確保該地皮得到最有效使用，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%。

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呎 105.35 港元（按可出租面積計算），高於 2018 年 12 月 31 日的每平方呎 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 日的每平方呎 184.28 港元（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 | | 變動 |
|--------|-----------------|-----------------|--------|
| | 2019 年 港幣百萬元 | 2018 年 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 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 |
| 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%。

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 | | 變動 |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 2019 年 港幣百萬元 | 2018 年 港幣百萬元 | |
| 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% |

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。

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。

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

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。



僅為藝術繪圖

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

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

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。



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。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。



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，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。

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。

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。

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。

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。

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。

| 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 | 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。

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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

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，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖），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 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 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。

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。

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。

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，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權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 |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | | 2,149,733 | 3,542,970 |
| | | 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 港幣千元 (未經審核) | 2018 年 港幣千元 (未經審核) |
| 期內溢利（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份） | <u>3,229,966</u> | <u>5,159,895</u> |
| 其他全面收益 (支出): | | |
| <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) |
| <i>期後可重新分類至損益之項目:</i> | | |
| 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） | <u>100,957</u> | <u>(41,681)</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>3,330,923</u></u> | <u><u>5,118,214</u></u> |
| 應佔期內全面收益總額: | | |
| 公司股東 | <u>2,260,880</u> | 3,426,736 |
| 非控股權益 | <u>(10,881)</u> | 58,508 |
| | <u>2,249,999</u> | 3,485,244 |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | <u>1,080,924</u> | 1,632,970 |
| | <u><u>3,330,923</u></u> | <u><u>5,118,214</u></u> |

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 | | 91,936,046 | 89,408,450 |
| 物業、廠房及設備 | | 19,622,434 | 19,630,708 |
| 合營公司權益 | | 1,335,269 | 1,352,771 |
| 聯營公司權益 | | 66,831 | 68,755 |
| 按公平值列入其他全面收益之股權工具 | | 1,036,130 | 900,472 |
| 應收票據及貸款 | | 712,642 | 339,100 |
| 衍生金融工具 | | 29,371 | 66,322 |
| | | <u>114,738,723</u> | <u>111,766,578</u> |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 5,291,573 | 4,685,334 |
| 存貨 | | 105,080 | 145,990 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 11 | 966,077 | 995,993 |
| 應收票據及貸款 | | 15,714 | - |
| 按公平值列入損益之財務資產 | | 233,853 | 230,032 |
| 衍生金融工具 | | 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 |
| | | <u>16,481,991</u> | <u>15,476,322</u> |
| 分類為持作出售之資產 | | - | 1,182,557 |
| | | <u>16,481,991</u> | <u>16,658,879</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應付費用 | 12 | 3,805,455 | 3,882,883 |
| 衍生金融工具 | | 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 | | 8,215,324 | 4,981,198 |
| 中期票據 | | 199,840 | - |
| | | <u>12,837,282</u> | <u>9,239,948</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,644,709</u> | <u>7,418,931</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>118,383,432</u> | <u>119,185,509</u> |

簡明綜合財務狀況表
於 2019 年 6 月 30 日

| | 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 | 161,502 | 99,969 |
| 一年後到期借貸 | 16,900,887 | 20,643,663 |
| 租賃負債 | 23,606 | - |
| 中期票據 | 5,332,622 | 5,536,292 |
| 遞延稅項 | 1,400,954 | 1,395,342 |
| | <u>23,819,571</u> | <u>27,675,266</u> |
| 資產淨值 | <u>94,563,861</u> | <u>91,510,243</u> |
| 應佔權益: | | |
| 公司股東 | | |
| 股本 | 350,299 | 349,324 |
| 股份溢價及儲備 | 71,360,646 | 69,003,488 |
| | <u>71,710,945</u> | <u>69,352,812</u> |
| 非控股權益 | (619,826) | (547,961) |
| | <u>71,091,119</u> | <u>68,804,851</u> |
| 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 |
| | <u>94,563,861</u> | <u>91,510,243</u> |

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 |

新訂及經修訂之香港財務報告準則乃按照各準則及修訂中的相關過渡條文應用，導致會計政策、呈報金額及／或簡明綜合財務報表所載披露的變動。

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 |
| | <u>4,697,213</u> | <u>4,967,731</u> |

4. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部分的內部報告確認。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。

4. 分部資料 - 續

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。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益之財務資產（「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。

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 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 | 2,798,574 | 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 | <u>2,833,600</u> | <u>111,974</u> | <u>-</u> | <u>442,780</u> | <u>3,388,354</u> | <u>1,552,942</u> | <u>295,523</u> | <u>35,190</u> | <u>(574,796)</u> | <u>4,697,213</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 | 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 託非控權基 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 | | | | | <u>49,866</u> | <u>2,106,294</u> | <u>8,870</u> | <u>(7,302)</u> | <u>1,488</u> | <u>2,159,216</u> |

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) | 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 | | | | | <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> |

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 |
| | <u>102,212</u> | <u>70,956</u> |
| 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 |
| | <u>106,205</u> | <u>121,832</u> |

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 |
| | <u>467,910</u> | <u>417,015</u> |
| 減：資本化金額 | (35,133) | (32,201) |
| | <u>432,777</u> | <u>384,814</u> |

8. 所得稅

| | 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) |
| 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 |
| | <u>219,752</u> | <u>204,076</u> |
| 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 |
| | <u>(4,766)</u> | <u>2,321</u> |
| | <u>214,986</u> | <u>206,397</u> |
| 遞延稅項: | | |
| 本期間 | 11,220 | 40,151 |
| 過往期間超額撥備 | (3,060) | - |
| | <u>8,160</u> | <u>40,151</u> |
| | <u>223,146</u> | <u>246,548</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。

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 |
| | <u>-</u> | <u>345,573</u> |
| | <u>-</u> | <u>677,321</u> |
| 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 |
| | <u>231,197</u> | <u>230,457</u> |
| | <u>231,197</u> | <u>230,457</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。

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 |
| | <u>-</u> | <u>248,334</u> |
| | <u>-</u> | <u>331,748</u> |

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公司股東。

10. 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 | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 年 | 2018 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>2,159,216</u> | <u>3,487,790</u> |
| | | |
| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
| | 2019 年 | 2018 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 | 699,734,126 | 696,668,458 |
| 可能有攤薄影響之股份: | | |
| 購股期權 | <u>786,975</u> | <u>1,879,543</u> |
| 用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | <u>700,521,101</u> | <u>698,548,001</u> |

11. 應收賬款、按金及預付款項

| | 於 2019 年 | 於 2018 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 | 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 | <u>351,010</u> | <u>323,455</u> |
| | <u>966,077</u> | <u>995,993</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。

11. 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 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 |
| | <u>209,531</u> | <u>247,768</u> |

12. 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 |
| | <u>3,805,455</u> | <u>3,882,883</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%（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 |
| | <u>242,701</u> | <u>261,003</u> |