



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
2020
中期報告

企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一。本集團同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷及其聯屬品牌命名之豪華酒店。本集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場和酒店物業遍佈亞洲、北美洲、澳紐區和歐洲。

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託的66.6%權益（截至2020年6月30日），及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司(LHI)的63.6%權益（截至2020年6月30日）。冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業—花園道三號，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總面積達一百二十九萬平方呎。LHI於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括坐落於尖沙咀繁華購物區，共有498間客房的香港朗廷酒店；位處旺角購物旺區並連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業，擁有667間客房的香港康得思酒店；及位於繁華幹道彌敦道上，擁有465間客房的香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括一個位於香港大埔白石角的優質住宅項目「朗濤」，兩個位於美國三藩市的發展項目，一個位於美國西雅圖的發展項目，一個位於意大利威尼斯的酒店發展項目和一個位於日本東京的酒店重建項目。本集團亦擁有美國房地產基金的50.0%權益，此基金投資於美國寫字樓物業及住宅

發展項目。於2020年6月30日本集團應佔該基金的資產淨值約為三億六千九百萬港元。此外，本集團亦為美國房地產基金的資產管理人，並持有該基金的資產管理公司80%權益。本集團同時經營物業管理及保修、以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十四間豪華酒店，客房數目逾九千間。當中包括二十一間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波、廈門及合肥，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，以及位處多倫多的Chelsea酒店。全部酒店由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

本集團於1963年創立，原以鷹君有限公司為首，並於1972年在香港聯合交易所上市。1990年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為本集團的上市控股公司。

2019年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為十七億三千一百萬港元，於2020年6月30日，資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百九十億港元。

目錄

公 司 資 料	2
股 息 通 知 及 重 要 日 期	3
財 務 摘 要	4
管 理 層 討 論 及 分 析	5
董 事 簡 介	26
管 治 及 合 規	31
權 益 披 露	36
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	52
簡 明 綜 合 財 務 報 表 附 註	54
詞 彙	89

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
Clayton Utz
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 Frieze LLP
Withersworldwide

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

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知及重要日期

中期股息及特別中期股息

本公司董事會通過宣派截至2020年6月30日止六個月中期股息每股33港仙（2019年：每股33港仙）及特別中期股息每股1.50港元（2019年：無）（統稱「**2020年中期股息**」）。由於本集團財政充裕，並已為接下來的策略性投資規劃及財務承擔撥出足夠現金資源，董事會認為適宜宣派2020年中期股息。2020年中期股息將於2020年10月15日派發予於2020年10月6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2020年9月28日（星期一）至2020年10月6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2020年中期股息之權利，務請於2020年9月25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

2020年中期業績公布	:	2020年8月27日
除淨日	:	2020年9月24日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2020年9月28日至2020年10月6日 (包括首尾兩天在內)
2020年中期股息記錄日期	:	2020年10月6日
派發2020年中期股息	:	2020年10月15日

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 港幣百萬元	2019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	1,666.3	3,211.7	- 48.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	88.8	820.5	- 89.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	0.12港元	1.17港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	2,724.4	4,967.2	- 45.2%
權益持有人應佔會計(虧損)／溢利	(6,512.8)	2,159.2	不適用
中期股息(每股)	0.33港元	0.33港元	
特別中期股息(每股)	1.50港元	—	

¹ 按核心業務計算的財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)及美國房地產基金(「美國基金」)的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

² 按法定會計準則及適用會計標準編製的財務數據，當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託、LHI及美國基金的財務數據。

	於期末	
	2020年6月	2019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	現金淨額	0.4%
賬面值(每股)	95.9港元	109.3港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	20.1%	19.6%
賬面值(每股)	85.8港元	97.3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2020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66.61%、63.61%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		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	734.2	2,023.4	- 63.7%
租金總收入	96.7	112.0	- 13.7%
冠君產業信託管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
冠君產業信託的分派收入 [^]	482.1	516.9	- 6.7%
LHI的分派收入 [^]	—	116.6	不適用
其他業務	161.9	222.2	- 27.1%
總收益	1,666.3	3,211.7	- 48.1%
酒店EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
冠君產業信託管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
冠君產業信託的分派收入 [^]	482.1	516.9	- 6.7%
LHI的分派收入 [^]	—	116.6	不適用
其他業務營運收入	52.2	72.4	- 27.9%
核心業務營運收入	439.4	1,318.0	- 66.7%
折舊	(188.2)	(145.8)	29.1%
行政及其他費用	(279.2)	(279.8)	- 0.2%
其他收益	9.3	4.5	106.7%
利息收益	100.2	81.3	23.2%
財務成本	(77.8)	(86.5)	- 10.1%
應佔合營公司業績	13.9	(17.0)	不適用
應佔聯營公司業績	4.3	0.4	不適用
除稅前核心溢利	21.9	875.1	- 97.5%
所得稅	67.8	(53.7)	不適用
除稅後核心溢利	89.7	821.4	- 89.1%
非控股權益	(0.9)	(0.9)	-
權益持有人應佔核心溢利	88.8	820.5	- 89.2%

[^] 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：

2020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	39,268	13,100	26,168
冠君產業信託	51,014	13,517	37,497
LHI	9,953	4,928	5,025
美國基金	547	178	369
	100,782	31,723	69,059

2019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	39,391	12,160	27,231
冠君產業信託	55,412	11,960	43,452
LHI	11,175	4,836	6,339
美國基金	541	166	375
	106,519	29,122	77,397

財務數據（按法定會計準則計）

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	979.4	2,833.6	- 65.4%
租金總收入	96.7	112.0	- 13.7%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	353.4	442.8	- 20.2%
租金總收入－冠君產業信託	1,487.8	1,552.9	- 4.2%
租金總收入－LHI	104.9	295.5	- 64.5%
租金總收入－美國基金	49.2	35.2	39.8%
抵銷集團內公司間交易	(347.0)	(574.8)	- 39.6%
綜合總收益	2,724.4	4,697.2	- 42.0%
酒店EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
其他業務營運收入	243.6	293.0	- 16.9%
租金淨收入－冠君產業信託	1,051.0	1,111.1	- 5.4%
租金淨收入－LHI	89.6	277.3	- 67.7%
營運淨虧損－美國基金	(3.2)	(7.3)	- 56.2%
抵銷集團內公司間交易	(40.8)	(22.9)	78.2%
綜合營運收入	1,053.9	2,042.7	- 48.4%
折舊	(409.7)	(385.4)	6.3%
投資物業之公平值變動	(9,403.1)	2,500.2	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(114.8)	(90.8)	26.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(3.4)	27.7	不適用
行政及其他費用	(229.0)	(298.1)	- 23.2%
其他收益（包括利息收益）	130.2	106.2	22.6%
財務成本	(403.2)	(432.8)	- 6.8%
應佔合營公司業績	13.9	(17.0)	不適用
應佔聯營公司業績	4.3	0.4	不適用
除稅前會計（虧損）／溢利	(9,360.9)	3,453.1	不適用
所得稅	(61.2)	(223.1)	- 72.6%
除稅後會計（虧損）／溢利	(9,422.1)	3,230.0	不適用
非控股權益	73.9	9.4	不適用
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	2,835.4	(1,080.2)	不適用
權益持有人應佔會計（虧損）／溢利	(6,512.8)	2,159.2	不適用

管理層討論及分析

概覽

於2020年上半年，由於新型冠狀病毒疫情對本集團各業務造成損失，本集團之核心溢利按年下跌89.2%至88.8百萬港元（2019年上半年：820.5百萬港元）。酒店業務受到之衝擊尤其嚴重，並於2020年上半年錄得有記錄以來最差表現。上半年本集團法定會計業績（包括投資物業之重估虧損及金融工具之公平值變動）的權益持有人應佔虧損為6,512.8百萬港元（2019年上半年：溢利2,159.2百萬港元）。

由於我們大部分的海外酒店在2020年首六個月內被迫長期關閉，故2020年上半年海外酒店收益按年下跌63.7%至734.2百萬港元（2019年上半年：2,023.4百萬港元），為歷年最嚴重的跌幅。至於在整個疫情期間仍然開業的兩間酒店，因全球性旅遊限制和社交距離措施導致需求全面萎縮，故其表現仍受到嚴重影響。

鑑於我們海外酒店的入住率跌至歷史新低，以及本集團作為LHI酒店承租人所產生的虧損140.8百萬港元，酒店分部在上半年期間的稅息折舊前虧損為357.2百萬港元（2019年上半年：EBITDA 304.4百萬港元）。該虧損已扣除上半年期間我們海外酒店收到的各項政府補貼60.4百萬港元。

單是酒店分部的營運虧損已導致本集團2020年上半年的核心溢利按年下跌661.6百萬港元。

至於LHI的分派收入方面，鑑於LHI在香港的三間酒店表現疲弱，其產生的分派收入微不足道，因此，LHI於2020年上半年沒有宣布任何分派（2019年上半年：116.6百萬港元）。

於上半年，冠君產業信託的分派收入按年下跌6.7%至482.1百萬港元（2019年上半年：516.9百萬港元）。同時，上半年來自冠君產業信託的管理費收入按年下跌13.2%至191.4百萬港元（2019年上半年：220.6百萬港元）。

於2020年上半年，我們投資組合的租金總收入按年下跌13.7%至96.7百萬港元（2019年上半年：112.0百萬港元），因我們在鷹君中心的內部擴充減少了可供第三方租用的空間，而我們的旅館需求亦受到疫情的負面影響。於上半年，租金淨收入按年下跌18.6%至70.9百萬港元（2019年上半年：87.1百萬港元）。

此外，本集團其他業務的營運表現亦全面下滑，導致本集團其他業務營運收入於2020年上半年期間按年下跌27.9%至52.2百萬港元（2019年上半年：72.4百萬港元）。

於2020年上半年，本集團已撤銷於紐約高端會員制之共享工作空間公司NeueHouse的非核心投資餘額69.8百萬港元。受新型冠狀病毒疫情影響，在採取封鎖措施後，該公司的所有中心被迫關閉，導致現金流出現嚴重危機。儘管NeueHouse已成功物色買家，惟重組協議意味著我們在NeueHouse的股權將被消除，因此，我們撤銷於NeueHouse餘下的投資，而有關撤銷已列入「行政和其他費用」內。

財務收入淨值為22.4百萬港元（2019年上半年：財務成本淨值5.2百萬港元）。鑑於來自邁阿密項目住宅銷售的溢利貢獻，上半年應佔合營公司溢利達至13.9百萬港元。本集團於上半年期間確認稅務優惠67.8百萬港元，主要由於確認與我們酒店經營虧損相關之遞延稅務優惠。2020年上半年權益持有人應佔溢利下跌89.2%至88.8百萬港元（2019年上半年：820.5百萬港元）。

發展項目方面，本集團為位於三藩市、西雅圖及多倫多的項目獲得發展權繼續取得進展。然而，這些項目的規劃發展已被推遲，讓市場力量有更多時間發揮作用，以便我們能更準確重估這些項目的回報。預計建築成本於不久將來將會下降。至於波士頓朗廷酒店正在進行的修繕工程，原定於2020年第四季度完成。然而，受疫情影響，預期工程將推遲至2021年第二季度完成。

我們的豪宅發展項目「朗濤」在疫情期間繼續進行預售，2020年上半年再售出32個單位，累計預售單位達到443個。預期累計銷售將於2020年10月交付單位後確認，而在疫情發生前我們預期於2020年7月交付。

儘管全球營商環境受到不利影響，鷹君的財務狀況仍然保持穩健，並持有充裕現金，本集團預期可抵禦當前的危機，不會面臨重大壓力。然而，因本公司持有63.61%股權的LHI在面對此次疫情危機時，槓桿比率較高，且現金資源不足，故其急需籌集資金以重整其資產負債表內的資本。否則，預期其將在2020年第三季度違反財務契約。於2020年7月16日，LHI公布建議供股的詳情。

作為LHI的主要股東，本集團將無條件全額認購其在建議供股下所享有的所有供股權，以確保為LHI籌集一定水平的資金。我們預期將投入最少648.0百萬港元至最多944.0百萬港元認購我們所享有的供股權，以及額外申請下的供股權。是次資金籌集將加強LHI的財務狀況，使其更能抵禦因新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，並在危機結束後受益於未來的業務復甦。

管理層討論及分析

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
1. 酒店EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
2. 冠君產業信託收入	673.5	737.5	- 8.7%
3. LHI的分派收入	—	116.6	不適用
4. 投資物業租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
5. 其他業務營運收入	52.2	72.4	- 27.9%
核心業務營運收入	439.4	1,318.0	- 66.7%

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)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	29.5%	72.9%	324	356	96	260
北美洲								
波士頓朗廷酒店 #	—	317	—	59.2%	—	233	—	138
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	27.1%	68.3%	284	285	77	195
芝加哥朗廷酒店	316	316	26.2%	73.1%	359	383	94	280
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	27.2%	81.1%	486	523	132	424
華盛頓逸東酒店	209	209	23.1%	53.3%	203	272	47	145
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	25.7%	75.9%	148	168	38	128
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	35.9%	86.5%	352	311	127	269
悉尼朗廷酒店	96	96	31.7%	81.5%	495	458	157	373
奧克蘭康得思酒店	374	402	49.4%	85.1%	239	225	118	191
中國								
上海新天地朗廷酒店	355	356	31.9%	78.9%	1,191	1,614	380	1,273
上海虹橋康得思酒店	395	394	20.2%	59.5%	709	921	143	548

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
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	102.1	281.0	- 63.7%
北美洲	355.2	1,038.1	- 65.8%
澳洲／紐西蘭	164.2	366.1	- 55.1%
中國	83.6	252.0	- 66.8%
其他(包括酒店管理費收入)	29.1	86.2	- 66.2%
總酒店收益	734.2	2,023.4	- 63.7%
酒店EBITDA			
歐洲	(15.9)	56.4	不適用
北美洲	(170.8)	69.3	不適用
澳洲／紐西蘭	(15.8)	52.5	不適用
中國	(17.6)	73.5	不適用
其他(包括酒店管理費收入)	(137.1)	52.7	不適用
總酒店EBITDA	(357.2)	304.4	不適用

受新型冠狀病毒疫情影響，全球各地政府開始實施社交距離措施和旅遊限制，導致活動水平創歷史新低，嚴重影響我們的海外酒店於2020年首六個月的表現。我們大部分的海外酒店從2020年3月起暫停營業，而奧克蘭康得思酒店及多倫多Chelsea酒店於首六個月仍繼續營業，惟對這些酒店的需求急劇下降。為減輕收益大幅下滑的影響，旗下酒店已實施多項有效的節約成本措施。這些酒店將繼續開展更多減省成本的措施，以彌補隨時間而逐漸減少的政府工資補貼。

2020年上半年，酒店分部總收益按年下跌63.7%至734.2百萬港元。在計入作為LHI酒店承租人產生的營運虧損及租金虧損140.8百萬港元(已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下)後，酒店分部於2020年上半年的稅息折舊前虧損為357.2百萬港元，而去年同期則錄得EBITDA 304.4百萬港元。該虧損已扣除收到的政府補貼60.4百萬港元。

管理層討論及分析

歐洲

倫敦朗廷酒店

在2020年第一季度新型冠狀病毒疫情來襲之前，倫敦朗廷酒店的可出租客房平均收入一直保持良好增長，當時的客房需求殷切，入住率亦錄得雙位數增長；惜自2020年3月疫情爆發後，政府實施封鎖措施，酒店被迫暫停營業。於2020年第二季度酒店亦一直停業。酒店於上半年期間錄得22.6百萬港元的政府紓困補助。

北美洲

波士頓朗廷酒店

該酒店自2019年4月起休業，以進行大規模修繕工程。全部317間客房、貴賓室及公共區域正進行修繕工程。面對新型冠狀病毒疫情，波士頓市於2020年3月17日至2020年5月26日期間暫停所有建築項目。預計酒店重開時間將延至2021年第二季度。

芝加哥朗廷酒店、紐約第五大道朗廷酒店、帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及華盛頓逸東酒店
芝加哥朗廷酒店、紐約第五大道朗廷酒店、帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及華盛頓逸東酒店在2020年3月之前在新一年均有不俗的開始，可出租客房平均收入皆錄得正增長。然而，自2020年3月當地州政府實施居家令以來，該四間美國酒店均已暫停營業，並在2020年第二季度仍一直停業。

雖然於2020年上半年並無確認政府補貼，惟我們於美國符合資格的酒店已於2020年上半年申請合共9.93百萬美元的薪資保護貸款計劃（簡稱「PPP」，Paycheck Protection Program）的貸款。截至2020年7月底，酒店已獲批5.2百萬美元貸款。假設PPP貸款9.93百萬美元全數獲批，我們估計當中約6.30百萬美元將獲寬免，其將於2020全年業績中確認為政府紓困補助。此外，我們預期將收取9.0百萬美元的退稅，主要與本年度營業虧損扣抵以前年度之應課稅金額有關，並將在未來三至九個月內確認。

多倫多 Chelsea 酒店

雖然Chelsea酒店在上半年期間一直營業，但除了一些機組人員入住外，缺乏需求。因此，酒店上半年的入住率顯著下降。酒店於回顧期間錄得12.6百萬港元的政府紓困補助。

於2020年上半年，本集團繼續推展Chelsea酒店地皮重建權的工作。目前計劃該地皮將重建為一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量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。本集團於2019年獲得開發申請的所有權後，已於2019年12月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於18至24個月內獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定推展Chelsea酒店地皮重建項目的合適時機。該項目現階段的工作繼續進行，受到新型冠狀病毒的影響輕微。

在此期間，本集團正密切監察住宅公寓的市場走勢及市況，並向信譽昭著的多倫多物業發展商徵詢方案，以探索潛在合營選項，善用當地市場的專業知識，以減低我們的市場風險。同時，Chelsea酒店之營運將至少持續一至兩年。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店的可出租客房平均收入在新型冠狀病毒疫情前已經開始下跌。由於澳洲政府在疫情爆發時對國際及本地航班實施限制，疫情令可出租客房平均收入進一步惡化。因此，墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店自2020年4月起以及在2020年第二季度內一直暫停營業。此兩間澳洲酒店於上半年期間錄得11.6百萬港元的政府紓困補助。

奧克蘭康得思酒店

在新西蘭，政府禁止旅客入境。儘管奧克蘭康得思酒店在2020年上半年一直營業，惟只有機組人員入住，導致該酒店在2020年上半年的入住率顯著下跌。酒店於上半年期間錄得13.6百萬港元的政府紓困補助。

於該地皮上加建244間客房的建築工程已於2019年3月展開，並原定於2021年竣工，受到新型冠狀病毒疫情影響，竣工時間將延至2022年。

中國

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的可出租客房平均收入在2020年第一季度顯著下跌，反映了早在2020年1月便已開始蔓延的新型冠狀病毒疫情對其的影響。中國政府在部分省份實施地區封鎖，並採取嚴格社交隔離措施。因此，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店在2020年2月和3月暫時關閉其食肆。

隨著限制措施解除，國內旅遊業於2020年第二季度開始重啟，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的業務亦逐漸恢復。雖然房租仍然低迷，但在國內零售業需求的帶動下，兩間酒店的入住率已於2020年第二季度開始回升。

酒店分部的業績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酒店承租人所錄得的任何盈餘或虧損，有關項目已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下。2020年上半年「其他」項下錄得的虧損主要是由於本集團作為LHI酒店承租人而錄得140.8百萬港元的虧損。

酒店管理業務

於2020年6月底，酒店管理組合中共有九間酒店，約有2,800間客房。最新加入組合的酒店為於2019年5月試業的寧波東錢湖康得思酒店，設有238間客房。

管理層討論及分析

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2020年上半年按年下跌8.7%至673.5百萬港元。

由於該產業信託宣布的每基金單位分派減少7.7%，同時我們於該產業信託所持權益由

2019年6月底的66.10%增加至2020年6月底的66.61%，故此分派收入按年減少6.7%至482.1百萬港元。於2020年上半年，由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，加上代理租賃佣金收入減少，2020年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌13.2%至191.4百萬港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
應佔分派收入	482.1	516.9	- 6.7%
管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
來自冠君產業信託總收入	673.5	737.5	- 8.7%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2020年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

儘管市場環境嚴峻，花園道三號在2020年上半年的續租租金仍見上升，推動租金收益增加至770百萬港元（2019年：738百萬港元）。該物業的現收租金由2019年12月31日的每平方呎107.8港元，上升至2020年6月30日的每平方呎109.5港元（按可出租面積計算）。需求疲弱令尋找替代租戶面臨更大挑戰，單位空置時間因此延長。該物業的出租率從2019年12月31日的93.0%下跌至2020年6月30日的90.2%。物業收益淨額穩步上揚3.2%至687百萬港元（2019年：666百萬港元）。

朗豪坊辦公樓

該物業的租金收益總額仍增長4.8%至194百萬港元（2019年：185百萬港元），主要因為部分租約於疫情爆發前簽訂，令續租租金得以上調。現收租金於2020年6月30日為每平方呎47.1港元（按建築面積計算），略高於2019年12月31日的每平方呎46.5港元。於2020年6月30日，該物業

的出租率繼續處於97.8%的高水平。期內物業經營淨開支總額增加2百萬港元，升幅主要由於針對紓緩生活時尚行業租戶的市場推廣開支上升。物業收益淨額上升4.2%至177百萬港元（2019年：170百萬港元）。

朗豪坊商場

商場於2020年6月30日仍能保持悉數租出的狀態。期內租金收益總額下跌20.6%至378百萬港元（2019年：477百萬港元）。基本租金收入減少2.7%至347百萬港元（2019年：356百萬港元），分成租金收入大跌90.2%至9百萬港元（2019年：90百萬港元）。受重組租約及寬減租金影響，商場基本現收呎租由2019年12月31日的每平方呎190.5港元跌至2020年6月30日的每平方呎178.9港元（按可出租面積計算）。期內物業經營淨開支減少1百萬港元，但所節省的成本無法彌補大幅下滑的租金收入，導致商場物業收益淨額下跌22.7%至330百萬港元（2019年：427百萬港元）。

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2020年上半年，由於LHI於香港的三間酒店表現疲弱，故其沒有宣佈任何分派。

截至6月30日止六個月			
	2020年	2019年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	—	116.6	不適用

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2020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)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019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	14.4%	90.0%	1,490	2,169	214	1,952
香港康得思酒店	667	667	19.5%	94.4%	1,293	1,737	252	1,640
香港逸東酒店	465	465	30.1%	86.6%	584	1,063	176	920

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，就對入境旅客實施的檢疫限制影響到酒店的客房需求，客房收入錄得前所未有的下挫。面對2020年上半年傳統客群需求驟減，酒店管理人嘗試透過推廣本地城中度假客房優惠以開拓本地客源，同時亦推出專為須接受隔離檢疫旅客家庭而設的長住優惠。因此，該酒店於2020年上半年的入住率維持在14.4%，而平均房價下跌31.3%。可出租客房平均收入下跌89.0%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於2020年上半年按年下跌58.7%。宴會業務的跌幅尤其嚴重，此乃由於大部分預訂已被押後，加上全天候的用餐場地The Food Gallery停業三個月以應對新型冠狀病毒封鎖措施。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.6百萬港元已於2020年上半年在「其他收入」項下入賬。

管理層討論及分析

香港康得思酒店

香港康得思酒店方面，由於2020年上半年仍有一定的機組人員入住（儘管客流屬間歇性），該酒店的表現比香港朗廷酒店略佳。然而，在實施入境限制和隔離檢疫措施後，所有其他客群的需求均大幅下降。該酒店亦銳意發展城中度假市場，並於2020年上半年成功達到19.5%的入住率，而平均房價於2020年上半年下跌25.6%。可出租客房平均收入下跌84.6%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於2020年上半年按年下跌58.4%。酒店內所有餐廳的收入均大幅下跌，上半年期間的大部分宴會預訂已被推遲。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，5.7百萬港元已於2020年上半年在「其他收入」項下入賬。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2月曾受惠於大學生團體的入住，但該團體離開後，需求仍欠理想。此外，級別較低的酒店面對更為激烈的價格競爭，局限其在本地城中度假市場上的競爭優勢。因此，香港逸東酒店於2020年上半年的平均房價按年下跌45.1%，而同期的入住率維持在30.1%。香港逸東酒店的可出租客房平均收入下跌80.9%，而其所屬乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則於2020年上半年下跌77.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於2020年上半年僅按年下跌17.8%。當中逸東軒在完成修繕工程後，儘管面對政府實施的限制規定，仍繼續保持強勁表現，餐桌席位及收入均較去年同期增加。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.0百萬港元已於2020年上半年在「其他收入」項下入賬。

4. 投資物業租金收入

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	61.6	69.2	- 11.0%
逸東軒住寓	19.3	26.8	- 28.0%
其他	15.8	16.0	- 1.3%
	96.7	112.0	- 13.7%
租金淨收入			
鷹君中心	58.4	67.6	- 13.6%
逸東軒住寓	10.5	16.7	- 37.1%
其他	2.0	2.8	- 28.6%
	70.9	87.1	- 18.6%

管理層討論及分析

鷹君中心

	於期末		變動
	2020年6月	2019年6月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	100.0%	89.6%	10.4個百分點
平均現收呎租	69.3港元	69.9港元	- 0.9%
零售(按可出租面積計)			
出租率	95.0%	99.4%	- 4.4個百分點
平均現收呎租	103.5港元	102.8港元	0.7%

儘管於2020年6月底，鷹君中心寫字樓的出租率與去年相比似乎有所增加，但該增加主要是由於本集團為其內部擴充佔用更多空間。撇除業主佔用的空間，於2020年6月，出租予第三方的寫字樓(並從中確認租金收入)與去年相比實際上有所下降。與此同時，由於欠缺可供出租的地方，鷹君中心於2020年6月的

市值租金保持穩定，處於每平方呎70多港元的中高位水平。

於2020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)按年下跌11.0%至61.6百萬港元。租金淨收入下跌13.6%至58.4百萬港元。

逸東軒住寓

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年	2019年	
(按總樓面面積計)			
出租率	66.0%	79.8%	- 13.8個百分點
平均淨現收呎租	25.0港元	33.1港元	- 24.5%

藍塘道住寓因長期住客延長入住時間令入住率得以維持。惟灣仔峽道及山村道之住寓因政府實施旅遊限制而面對消閒客群的需求下降，令到整體組合的入住率由2019年上半年的79.8%下跌至2020年上半年的66.0%。2020年

上半年的租金總收入按年下跌28.0%至19.3百萬港元，而2020年上半年的租金淨收入則按年下跌37.1%至10.5百萬港元。

藍塘道住寓將由2020年8月起暫停營業以進行修繕工程，並預期於2021年夏季竣工。

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2020年上半年，其他業務營運收入減少27.9%至52.2百萬港元（2019年上半年：72.4百萬港元），其他業務營運的表現全線下滑，當中包括我們全資擁有的靈活工作空間業務所產生的虧損3.3百萬港元，此乃由於靈活工作空間業務於上年擴充經營。

美國基金

為擴充輕資產的資產管理業務，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2020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，惟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。美國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2020年6月底，已售出該100個住宅單位的其中96個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

馬里布 Cavalleri

位於加州馬里布擁有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。馬里布坐落於洛杉磯，是一個備受市場矚目的高端沿海住宅區，該區設有發展監管規限，市場進入門檻較高，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。由於直到目前為止收到項目的整體出售要約並未符合我們的最低可接受價格，因此美國基金已決定改變其策略，將單位出租為豪華租賃公寓。到目前為止，已簽訂30份租賃合同，並正積極磋商另外5份租賃合同。然而，因修繕成本高昂，預期該項目將錄得虧損。

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2,412百萬港元的地價計算，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個住宅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2,412百萬港元）預計約為7,000百萬港元。

該項目已經竣工並於2020年6月獲批出入伙紙。然而，因受到新型冠狀病毒疫情的影響，預售樓花同意書內的關鍵竣工日期，已由原先計劃的2020年7月，修訂為2020年10月。因此，我們旨在於2020年10月起交付已售單位。累計售出443個單位，其收益及利潤將在交付後於本集團2020年全年業績的收益表中確認。

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。本集團曾持有該項目的權益，曾投資該項目的優先股，並曾擔任項目經理。該項目分兩期發展，第一期包括約800個住寓單位，而第二期則包括餘下的住寓單位及酒店部分。

第一期發展已於2018年年底竣工，其中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。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項目於第二期的地皮訂立銷售協議。根據付款時間表，利潤將會分兩階段入賬。於2019年下半年收到首筆付款後，首筆73百萬港元的利潤經已入賬，而原定於2020年7月收到銷售所得的餘款後，約180百萬港元的餘下利潤將隨之入賬。惟因本集團尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，我們預期餘下利潤將不會計入本年度業績。目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，本集團已展開法律程序追討欠款。

管理層討論及分析

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，本集團再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。然而，由於收到的初步投標超出預算金額，目前正在進行減少建築成本的工作，使其減至預算金額之內。待該問題解決後才會開始施工。



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19.8百萬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。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。優化設計後，該物業的總建築面積可達約139,000平方呎，擁有177間客房。更新後的設計已於2018年8月提交予三藩市當局進行規劃審批，並得到規劃部門的好評，預計將於2020年第三季度獲批授權申請。建築工程因三藩市市況不明朗及高昂的建築成本而暫緩動工。



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45.6百萬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。計劃變動後，將改為興建一間擁有超過400間客房的酒店。純酒店計劃已於2018年12月提交授權申請。目前正致力推動項目加快於2020年第三季度獲批經修訂的授權申請。然而，建築工程現因三藩市市況不明朗及高昂的建築成本而暫緩動工。



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18百萬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。項目的方案設計已於2019年第三季度完成。然而，由於有大量開發項目正待審批，加上目前面對新型冠狀病毒疫情，市政廳已押後對總體使用許可申請的審批。目前預計將在2021年第三季度獲通過授權申請。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及住宅公寓市場的市場價格走勢。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團於2019年12月以32.5百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由138間客房組成，總樓面面積約170,000平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同將作出修改及重新許可的設計，以符合朗廷品牌的要求。

酒店的設計是由世界著名建築師Matteo Thun負責，現正處於概念設計階段。目前預計項目將不早於2023年第三季度竣工。由於新型冠狀病毒疫情對意大利旅遊市場的長期影響，因此需要進一步評估回報。

威尼斯是位列世界遺產名錄的城市，擁有獨特的運河景觀及非常著名的建築物，每年吸引超過20百萬遊客參觀。在倫敦朗廷酒店鞏固其為英國最豪華酒店之一的地位後，此酒店的竣工將有助我們將享有盛譽的朗廷品牌擴展至歐洲大陸。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之部分策略。

管理層討論及分析

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2020年6月30日的綜合借貸淨額為19,387百萬港元，較2019年12月31日減少1,082百萬港元。淨借貸額減少主要是由於將白石角「朗濤」之銷售押金償還部分為此項目所借的貸款，並支付期內海外酒店修繕項目及其他費用。

股東應佔權益按本集團於2020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61,731百萬港元，較2019年12月31日的68,922百萬

港元減少7,191百萬港元。減少主要來自期內投資物業和金融工具之估值虧損及股息分派。

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66.61%、63.61%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2020年6月30日的槓桿比率為20.1%。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。本集團的淨額狀況表列如下：

於2020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	(941)	(941)
冠君產業信託	13,381	—
LHI	7,164	—
美國基金	(217)	—
借貸淨額	19,387	(941)
本集團股東應佔借貸／（現金）淨額	12,421	(941)
本集團股東應佔權益	61,731	69,059
淨槓桿比率 [^]	20.1%	現金淨額

[^] 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2020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31,844百萬港元。總額16,385百萬港元的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

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	8,428	15,753 ⁽⁵⁾	24,181 ⁽³⁾
中期票據	643	7,020 ⁽⁴⁾	7,663
總額	9,071	22,773	31,844
%	28.5%	71.5%	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4,963百萬港元貸款原值是以其他貨幣計算。

(4) (a)相等於5,320百萬港元為美元票據；(b)包括未償還本金金額386.4百萬美元的票據，是按貨幣掉期合約以7.7595港元兌1.00美元之平均匯率全數以貨幣掉期對沖。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2020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13,970百萬港元。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1,743百萬港元。

管理層討論及分析

流動資金及借貸到期概要

於2020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16,257百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2020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	19.2%
超過1年但不多於2年	15.0%
超過2年但不多於5年	56.2%
超過5年	9.6%

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為314百萬港元，其中33百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體淨利息覆蓋比例為2.7倍。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團賬面總值約為39,964百萬港元的物業（2019年12月31日：41,832百萬港元）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2020年6月30日，本集團未列入簡明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9,574百萬港元（2019年12月31日：7,841百萬港元），其中已簽約為1,038百萬港元（2019年12月31日：1,467百萬港元）。

除上文所述者外，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

雖然我們現已重開所有酒店，但由於全球各地反覆出現新型冠狀病毒感染病例，加上大部份主要市場仍在實施社交隔離措施及旅遊限制，經營環境仍然極具挑戰。因往後的疫情發展仍極不確定，國際旅遊的前景尤其脆弱，我們預計全球酒店市場或需頗長時間才能復甦。目前，中國的酒店在強勁的本地休閒需求帶動下正率先回升，儘管房租遠低於過往水平，但2020年7月的入住率仍達到70%。在此過渡時期，我們繼續推行嚴謹的成本控制措施，而各國政府推出的刺激經濟措施的程度及範圍，亦將影響我們在相關國家的酒店的盈利。

鑑於我們對全球酒店及旅遊業的不利展望，我們預計位於香港的酒店同樣會受到影響，這將繼續對LHI在2020年下半年的表現構成壓力。

冠君產業信託方面，由於其組合內的各類物業均面對不利前景，預料該信託下半年的租金收益和每基金單位分派將持續面對下行風險。

物業發展方面，我們將在2020年下半年推售白石角「朗濤」的貨尾單位。鑑於一手樓市場交投至今保持穩定，我們預期於2020年餘下時間「朗濤」之銷情將維持平穩。由於預售單位的發展利潤將於2020年第四季度入賬，這將對本集團2020年的核心收益起支持作用。

關於出售大連綜合用途發展項目投資的餘下利潤入賬方面，由於我們於2020年7月尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，我們預期有關利潤將不會計入本年度業績。目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，本集團已展開法律程序追討欠款。

正當我們仍在專注於應對疫情對旗下業務的影響之同時，中美兩國的地緣政治緊張局勢正在加劇。雖然迄今為止，中美的實際制裁行動及政策變化對經濟領域的影響有限，惟倘緊張局勢持續升溫，將會對經濟造成更大的破壞，亦可能會對於2019年佔集團核心營運溢利超過70%的香港業務構成影響。因此，我們必須保持警覺，隨時準備應對本地及國外業務進一步惡化的情況。儘管如此，憑藉我們審慎的財務管理，致令我們擁有強健的資產負債水平及充足的流動現金，我們相信，集團處於相對有利的位置，當可跨過目前的經濟風暴；與此同時，面對這段時期內前所未見的挑戰，我們將會致力把握當中可能出現的機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2020年8月27日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2019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，73歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、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紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。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，100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，72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）、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、香港鐵路有限公司及中電控股有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為天星銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭先生亦為香港公益金名譽副會長及

曾為離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議（「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，68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，71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，72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

董事簡介

任職多年，在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生曾任第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。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，52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，78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，83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，72歲，自1970年起出任本集團之董事。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及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，68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，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟，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。

羅俊謙先生
執行董事

羅俊謙先生，35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、Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC及Rio dei Vetrai S.r.l.。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

董事簡介

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，68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、堅信物業管理服務有限公司、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、Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC 及Rio dei Vetrai S.r.l.。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。

有關董事於本集團及／或本公司主要股東之權益載於本中期報告「權益披露」一節中。

管治及合規

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。此外，我們將業務營運融合對社會和環境的關注。我們以此理念作為長遠承諾，乃基於我們認為可持續性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。

企業管治政策及常規

本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。本公司於回顧期內一直遵守載於企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

企業管治守則第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任
羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五名

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權益披露一節內。羅嘉瑞醫生與本公司並無訂立服務合約，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。由於她近年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的2020年董事發展計劃。

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。

合規政策及程序

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合規政策及程序，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：

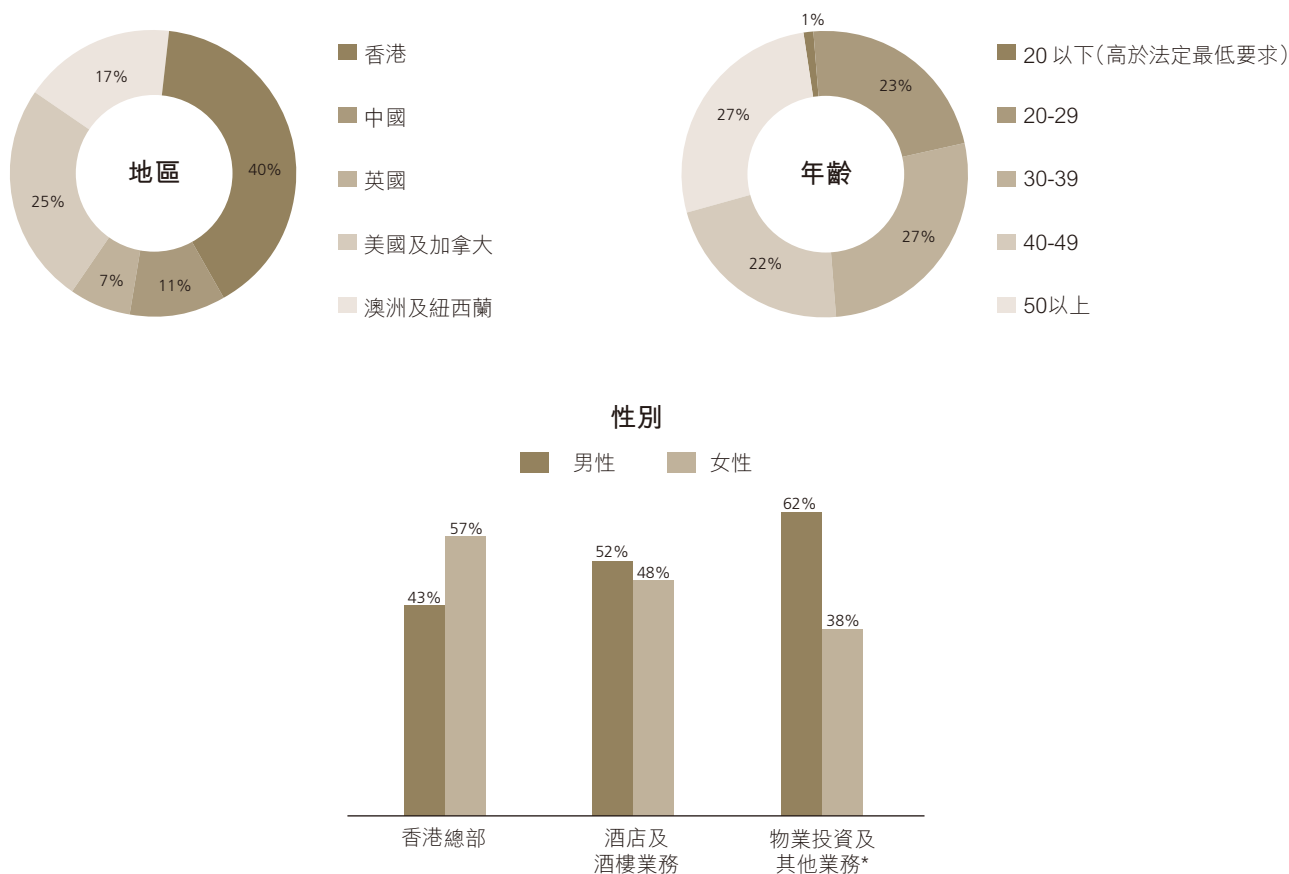
- 關連交易匯報及監控制度
- 須由董事會全體成員議決事項
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 僱員工作行為守則
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 股東通訊政策
- 社交媒體政策
- 舉報政策

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。

僱傭及員工常規

我們的人力資源是我們持續取得成功的基礎。本集團致力提供合法及合適的僱傭環境，以鼓勵員工發展。我們明白工作團隊可持續性的重要性，在於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，並根據本集團的業績及個別僱員的表現發放酌情花紅。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。

為配合我們對可持續發展之承諾，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。於2020年6月30日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，減少約15.1%至5,404名（2019年12月31日：6,366名）。該減少主要是由於我們酒店分部的業務受到新型冠狀病毒疫情嚴重影響，導致我們許多酒店（主要為海外酒店）調整營運規模。以下圖表為本集團於2020年6月30日僱員之組成及職能分佈：



* 其他業務主要包括物業發展、經營靈活工作空間、房地產投資信託管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務、物業租賃及資產管理。

管治及合規

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。

酒店分部於互動及不斷進步的環境中培育人才，推廣持續進修。為保持人才儲備，我們重新推出著重酒店經理／總經理發展的行政人員深造課程(APEX)。行政人員深造課程為一個全方位課程，旨在為指定同事做好準備，使他們在未來能擔任更重要和更具挑戰性的領導角色，同時亦為他們提供必要的知識、技能及經驗等裝備，以便他們過渡至未來的崗位。

誠信為本集團的價值之一，我們致力於做正確的事情。酒店分部已在公司層面成立數據保護團隊，建立全面管治架構，以評估、處理及管理數據保護風險。為保障我們客人及同事的個人資料，我們已將數據保護意識培訓推行至所有酒店，以確保我們的同事實行穩固的數據保護管治措施。

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2020年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

中期業績之審閱

截至2020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2020年6月30日，本公司已合共發行719,920,112股股份。於2020年6月17日，本公司根據2019年末期股息之以股代息安排，以每股20.32港元之價格發行11,538,064股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於2020年5月15日刊發之公布及一份寄發予股東日期為2020年5月20日之通函內。

購買、出售或贖回本公司證券

截至2020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2020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2020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	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	59,356,775 ⁽¹⁾	8.24)	63.00
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	88,813,415 ⁽²⁾	12.34)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
				)	
	酌情信託成立人	信託權益	63,223,699	8.78)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,275,671	0.17)	34.53
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	5,175,477 ⁽⁴⁾	0.72)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	0.00	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,270,995 ⁽⁵⁾	0.17)	33.81
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,312,092 ⁽⁶⁾	0.32)	33.96
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	33.64

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	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹¹⁾	總計
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000	0.20)	38.79
	受控制公司之權益	公司權益	35,628,206 ⁽⁷⁾	4.95)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,014,000 ⁽⁸⁾	0.14	0.14
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,537,299 ⁽⁹⁾	0.63	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,843,554 ⁽¹⁰⁾	0.26	0.26

附註：

- (1) 於該等權益中，2,066,000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242,156,015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5,175,477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，400,000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，988,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，1,970,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,560,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2020年6月30日之已發行股份總數719,920,112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2020年6月30日，本集團擁有冠君產業信託66.61%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2020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	25,965,617 ⁽¹⁾	0.44
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

(1) 於該等25,965,617個基金單位當中：

- (i) 3,592,007個基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
- (ii) 3,258,610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2020年6月30日之已發行基金單位總數5,888,833,523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2020年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資63.61%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2020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⁾	2.53
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⁾	0.01

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2020年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,145,487,833個計算。

除上述所披露者外，於2020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2019年5月22日通過之普通決議案所採納的2019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。

2019年購股期權計劃乃為取代於2009年5月27日通過之普通決議案所採納之2009年購股期權計劃。2009年購股期權計劃於2019年購股期權計劃獲採納時（即2019年5月22日）被終止。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

授予僱員（包括董事及其聯繫人）之購股期權之變動

截至2020年6月30日止六個月內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事及其聯繫人）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2020年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2020年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
11/03/2015 ⁽¹⁾	952,000	-	-	(952,000)	-	12/03/2017 - 11/03/2020	26.88
14/03/2016 ⁽¹⁾	1,439,000	-	-	(37,000)	1,402,000	15/03/2018 - 14/03/2021	25.70
14/03/2017 ⁽¹⁾	3,645,000	-	-	(148,000)	3,497,000	15/03/2019 - 14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	4,621,000	-	-	(145,000)	4,476,000	15/03/2020 - 14/03/2023	42.40
08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	09/05/2020 - 08/05/2023	38.83
14/03/2019 ⁽¹⁾	5,358,000	-	-	(183,000)	5,175,000	15/03/2021 - 14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	-	5,650,000 ⁽³⁾	-	(159,000)	5,491,000	19/03/2022 - 18/03/2025	21.65
合共	16,315,000	5,650,000	-	(1,624,000)	20,341,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
- (3) 截至2020年6月30日止六個月內，向本公司董事及其聯繫人授予之購股期權為1,880,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,770,000份。詳情請參閱本公司日期為2020年3月18日的公告。
- (4) 截至2020年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。
- (5) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (6) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
- (7) 本公司之股份於緊接2020年3月18日授予日期前（即2020年3月17日）之收市價為21.30港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為20.83港元）。

權益披露

於2020年3月18日，以下本公司之執行董事獲授合共1,840,000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2020年3月19日至2022年3月18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)	680,000	1,740,800
羅孔瑞	100,000	256,000
羅慧端	100,000	256,000
羅俊謙	230,000	588,800
簡德光(總經理)	400,000	1,024,000
朱錫培	330,000	844,800

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第81頁簡明綜合財務報表附註27內。

授予董事之購股期權之變動

根據2009年購股期權計劃及2019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2020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	購股期權數目				於2020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2020年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	14/03/2018 ⁽¹⁾	688,000	-	-	-	688,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	698,000	-	-	-	698,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	680,000	-	-	680,000	21.65	-
		1,386,000	680,000	-	-	2,066,000		
羅孔瑞	11/03/2015 ⁽¹⁾	100,000	-	-	(100,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	100,000	-	-	100,000	21.65	-
		500,000	100,000	-	(100,000)	500,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2020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2020年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅慧端	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	100,000	–	–	100,000	21.65	–
		300,000	100,000	–	–	400,000		
羅俊謙	11/03/2015 ⁽¹⁾	50,000	–	–	(50,000)	–	26.88	–
	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	25.70	–
	14/03/2017 ⁽¹⁾	200,000	–	–	–	200,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	220,000	–	–	–	220,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	238,000	–	–	–	238,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	230,000	–	–	230,000	21.65	–
		808,000	230,000	–	(50,000)	988,000		
簡德光	11/03/2015 ⁽¹⁾	310,000	–	–	(310,000)	–	26.88	–
	14/03/2016 ⁽¹⁾	310,000	–	–	–	310,000	25.70	–
	14/03/2017 ⁽¹⁾	380,000	–	–	–	380,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	430,000	–	–	–	430,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	–	–	–	450,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	400,000	–	–	400,000	21.65	–
		1,880,000	400,000	–	(310,000)	1,970,000		
朱錫培	11/03/2015 ⁽¹⁾	120,000	–	–	(120,000)	–	26.88	–
	14/03/2016 ⁽¹⁾	200,000	–	–	–	200,000	25.70	–
	14/03/2017 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	350,000	–	–	–	350,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	380,000	–	–	–	380,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	330,000	–	–	330,000	21.65	–
		1,350,000	330,000	–	(120,000)	1,560,000		
本公司董事之聯繫人 ⁽⁷⁾	11/03/2015 ⁽¹⁾	170,000	–	–	(170,000)	–	26.88	–
	14/03/2016 ⁽¹⁾	152,000	–	–	–	152,000	25.70	–
	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	–	–	–	230,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	–	–	–	40,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	–	–	–	60,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	40,000	–	–	40,000	21.65	–
		652,000	40,000	–	(170,000)	522,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2020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2020年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
合資格僱員	11/03/2015 ⁽¹⁾	202,000	–	–	(202,000)	–	26.88	–
(本公司董事及 其聯繫人除外)	14/03/2016 ⁽¹⁾	577,000	–	–	(37,000)	540,000	25.70	–
	14/03/2017 ⁽¹⁾	2,335,000	–	–	(148,000)	2,187,000	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	2,693,000	–	–	(145,000)	2,548,000	42.40	–
	08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	–	–	–	300,000	38.83	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	3,332,000	–	–	(183,000)	3,149,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	–	3,770,000	–	(159,000)	3,611,000	21.65	–
		9,439,000	3,770,000	–	(874,000)	12,335,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
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) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
於18/03/2020授出之購股期權可於19/03/2022至18/03/2025期間行使。
- (3) 截至2020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) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
- (6) 本公司之股份於緊接2020年3月18日授予日期前(即2020年3月17日)之收市價為21.30港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為20.83港元)。
- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

權益披露

主要股東於股份之權益

下列為於2020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 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	301,572,709 ⁽¹⁾	41.89
Powermax Agents Limited	236,340,550 ⁽²⁾	32.83
Surewit Finance Limited	42,079,519 ⁽³⁾	5.85
Eagle Guardian Limited	39,712,066 ⁽⁴⁾	5.52
Mind Reader Limited	44,735,374 ⁽⁵⁾	6.21

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2020年4月17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2020年6月30日：
 - (i) 242,156,015股股份（佔本公司已發行股本33.64%）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) 63,223,699股股份（佔本公司已發行股本8.78%）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236,340,550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42,079,519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) 該百分比乃根據本公司於2020年6月30日之已發行股份總數719,920,112股計算。

除上文所披露者外，截至2020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36至37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88頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，包括於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六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

2020年8月27日

簡明綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	2,724,360	4,697,213
商品及服務成本		(1,747,850)	(2,654,532)
折舊前經營溢利		976,510	2,042,681
折舊		(409,704)	(385,365)
經營溢利		566,806	1,657,316
投資物業之公平值變動		(9,403,077)	2,500,153
衍生金融工具之公平值變動		(114,818)	(90,837)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(3,421)	27,682
其他收益	5	207,637	106,205
行政及其他費用		(229,115)	(298,121)
財務成本	6	(403,189)	(432,777)
應佔合營公司業績		13,925	(16,958)
應佔聯營公司業績		4,338	449
除稅前(虧損)溢利	7	(9,360,914)	3,453,112
所得稅	8	(61,222)	(223,146)
期內(虧損)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)		(9,422,136)	3,229,966
應佔期內(虧損)溢利：			
公司股東		(6,512,770)	2,159,216
非控股權益		(73,954)	(9,483)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		(6,586,724)	2,149,733
		(2,835,412)	1,080,233
		(9,422,136)	3,229,966
每股(虧損)盈利：	10		
基本		(9.05)港元	3.09港元
攤薄		(9.05)港元	3.08港元

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)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)	(9,422,136)	3,229,966
其他全面(支出)收益：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)收益	(75,876)	38,413
應佔聯營公司之其他全面(支出)收益	(10,680)	1,781
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	(190,347)	59,335
應佔合營公司之其他全面支出	–	(561)
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	(131,125)	(2,494)
公平值調整重新分類至損益	9,730	4,483
期內其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	(398,298)	100,957
期內全面(支出)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)	(9,820,434)	3,330,923
應佔期內全面(支出)收益總額：		
公司股東	(6,868,427)	2,260,880
非控股權益	(75,888)	(10,881)
	(6,944,315)	2,249,999
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(2,876,119)	1,080,924
	(9,820,434)	3,330,923

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	77,375,611	87,322,962
物業、廠房及設備	11	20,687,574	20,201,239
合營公司權益	12	125,631	112,116
聯營公司權益	13	46,985	55,700
按公平值列入其他全面收益之股權工具	14	963,482	1,034,736
應收票據及貸款	15	841,484	755,421
衍生金融工具	20, 21	25,572	65,652
		100,066,339	109,547,826
流動資產			
物業存貨	16	6,352,316	6,096,557
存貨		84,142	126,821
應收賬款、按金及預付款項	17	821,920	853,885
應收票據及貸款	15	157,376	15,613
按公平值列入損益之財務資產	18	610,284	234,665
衍生金融工具	20, 21	14,301	11,562
可收回稅項		29,455	608
受限制現金		93,996	166,405
原到期日超過三個月之定期存款		610,028	200,000
銀行結存及現金		11,753,969	10,706,504
		20,527,787	18,412,620
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	19	7,451,848	4,534,943
衍生金融工具	20, 21	58,088	4,198
稅項準備		290,638	526,998
應付分派		241,632	264,668
一年內到期借貸	22	6,106,431	4,146,215
中期票據	23	–	199,929
租賃負債	24	10,400	11,513
		14,159,037	9,688,464
流動資產淨值		6,368,750	8,724,156
總資產減流動負債		106,435,089	118,271,982

簡明綜合財務狀況表
於 2020 年 6 月 30 日

	附註	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	20, 21	279,121	115,007
一年後到期借貸	22	17,958,644	21,523,056
中期票據	23	7,602,380	5,326,277
遞延稅項		1,297,427	1,379,636
租賃負債	24	14,383	18,232
		27,151,955	28,362,208
資產淨值		79,283,134	89,909,774
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	359,960	354,191
股份溢價及儲備		61,371,304	68,568,106
		61,731,264	68,922,297
非控股權益		(1,003,134)	(913,557)
		60,728,130	68,008,740
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		18,555,004	21,901,034
		79,283,134	89,909,774

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

公司股東應佔															冠君產業 信託之非控 權基金單位		
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	權益總額	持有人應佔	總計		
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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(附註a)																	
於2019年1月1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	55,220,046	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)	(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 2020 年 6 月 30 日止六個月

	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	資本		購股權					小計	非控股權益 港幣千元	權益總額 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	贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 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2020年1月1日(經審核)	354,191	6,293,250	(17,185)	23,109	3,054	400,965	(724,206)	80,354	29,498	8,196,100	54,283,167	68,922,297	(913,557)	68,008,740	21,901,034	89,909,774	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,512,770)	(6,512,770)	(73,954)	(6,586,724)	(2,835,412)	(9,422,136)	
按公平值列入其他全面收益之股權 工具之公平值虧損	-	-	(75,876)	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,876)	-	(75,876)	-	(75,876)	
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,688)	-	-	(80,688)	-	(80,688)	(40,707)	(121,395)	
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	(323)	-	-	-	(188,392)	-	-	302	-	(188,413)	(1,934)	(190,347)	-	(190,347)	
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(10,680)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,680)	-	(10,680)	-	(10,680)	
期內全面(支出)收益總額	-	-	(86,879)	-	-	-	(188,392)	-	(80,688)	302	(6,512,770)	(6,868,427)	(75,888)	(6,944,315)	(2,876,119)	(9,820,434)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(241,633)	(241,633)	
與股東之交易：																	
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(708,381)	(708,381)	-	(708,381)	-	(708,381)	
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	-	-	(160)	-	-	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	
發行以股代息之股份	5,769	228,684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,453	-	234,453	-	234,453	
發行股份開支	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)	
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	7,608	-	-	-	7,608	-	7,608	-	7,608	
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143,717	-	143,717	12,854	156,571	(228,278)	(71,707)	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,543)	(26,543)	-	(26,543)	
於2020年6月30日(未經審核)	359,960	6,521,931	(104,224)	23,109	3,054	400,965	(912,598)	87,962	(51,190)	8,340,119	47,062,176	61,731,264	(1,003,134)	60,728,130	18,555,004	79,283,134	

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃鷹君集團有限公司及其附屬公司(「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。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	3,799,852	1,308,086
繳付香港利得稅	(352,901)	(6,366)
繳付其他司法權區稅項	(44,143)	(67,483)
退回香港利得稅	18	—
退回其他司法權區稅項	405	89,798
經營業務所得之現金淨額	3,403,231	1,324,035
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(13,812)	(106,877)
按公平值列入損益之財務資產增加	(440,550)	—
投資物業增加	(88,068)	(16,140)
物業、廠房及設備增加	(672,551)	(364,721)
應收票據增加	(121,058)	(392,624)
應收貸款增加	(127,551)	—
提取受限制現金	69,879	23,500
存放受限制現金	(36)	(22,473)
收取聯營公司股息	2,374	4,153
已收利息	169,568	87,065
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	6,977	8,290
贖回應收票據所得款項	15,502	—
出售物業、廠房及設備所得款項	12	675
存放原到期日超過三個月之定期存款	(410,028)	—
提取原到期日超過三個月之定期存款	—	502,833
投資業務(所用)所得現金淨額	(1,609,342)	903,520

簡明綜合現金流量表
截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(71,707)	(10,864)
銀行借貸前端費用	(14,596)	(51,850)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(264,378)	(271,825)
支付非控股權益之分派	(26,543)	(82,111)
支付股東之股息	(473,928)	–
已付利息	(429,795)	(446,410)
發行股份	–	61,121
新借銀行貸款	519,650	6,624,113
發行中期票據所得款項	2,325,450	–
贖回中期票據	(200,000)	–
償還銀行貸款	(1,989,268)	(7,103,131)
償還租賃負債	(6,507)	(6,090)
就租賃所支付之利息	(573)	(689)
發行中期票據之交易成本	(37,684)	–
融資項目所用之現金淨額	(669,879)	(1,287,736)
現金及現金等價物增加淨額	1,124,010	939,819
外幣匯率改變之影響	(76,545)	10,697
於1月1日之現金及現金等價物	10,706,504	8,544,217
於6月30日之現金及現金等價物	11,753,969	9,494,733

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表根據由香港會計師公會（「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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

新型冠狀病毒的爆發及其後的隔離措施，以及許多國家實施的旅遊限制對全球經濟、商業環境產生了負面影響，並直接和間接影響了本集團的營運。本集團暫時關閉了部份酒店，以遏制疫情的蔓延。另一方面，不同國家的政府已公佈一些經濟措施及支援，以支持企業克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括投資物業的公平值下降、收益減少、在酒店關閉期間的固定生產費用導致的銷售成本增加以及於有關附註中披露與新型冠狀病毒相關的政府補助。

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。

除應用經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及應用與本集團相關之若干會計政策而導致新增的會計政策外，截至2020年6月30日止六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呈報本集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表一致。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

2. 主要會計政策（續）

應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用經修訂之香港財務報告準則的概念框架參考及下列香港會計師公會頒布，並於2020年1月1日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則來編制本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除以下所述外，於本中期期間應用經修訂之香港財務報告準則的概念框架參考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的財務狀況及表現，及/或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之修訂的影響

該等修訂為重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或隱藏有關特定報告實體的財務資料，可合理地預期會對一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦釐清重大性是取決於資料（不論單獨或與其他資料合併），其性質或數值大小就相對於整體財務報表而言。

於本期間應用此等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用此等修訂而致呈列方式及披露變動（如有）將於截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表中反映。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

2. 主要會計政策（續）

本集團新採納的會計政策

此外，本集團已應用以下於本中期期間與本集團相關之會計政策。

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶之條件及將獲發有關補助，否則不會確認該等補助。

本集團就該等政府補助擬用於抵償的相關成本被確認為費用的期間內有系統地在損益中確認。

與收入有關的應收政府補助是作為已產生費用或虧損的補償，或是旨在給予本集團即時且與未來成本無關的財務支援，於其應收期間於損益中確認。有關補助於「其他收益」項下呈列。

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日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
酒店收益	972,683	2,798,574
來自投資物業之租金收入	1,388,705	1,476,768
物業管理服務收入	155,179	166,186
物業出售	45,919	33,533
商品出售	69,322	129,310
股息收入	6,250	13,313
其他	86,302	79,529
	2,724,360	4,697,213

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

3. 收益 (續)

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2020年6月30日止六個月

	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)
酒店收益	979,348	-	-	-	979,348	-	103,921	-	(110,586)	972,683
物業管理服務收入	-	13,402	-	-	13,402	145,579	-	-	(3,802)	155,179
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	45,919	-	45,919
商品出售	-	-	-	69,322	69,322	-	-	-	-	69,322
其他	-	-	-	277,770	277,770	-	-	-	(191,468)	86,302
來自客戶合約之收益	979,348	13,402	-	347,092	1,339,842	145,579	103,921	45,919	(305,856)	1,329,405
來自投資物業之租金收入	-	83,308	-	-	83,308	1,342,261	962	3,312	(41,138)	1,388,705
股息收入	-	-	-	6,250	6,250	-	-	-	-	6,250
	979,348	96,710	-	353,342	1,429,400	1,487,840	104,883	49,231	(346,994)	2,724,360

截至2019年6月30日止六個月

	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)
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
	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2020年6月30日止六個月

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：

— 按收益來源劃分：

截至2020年6月30日止六個月

	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	—	450,482	450,482
— 餐飲收益	359,752	—	359,752
— 其他	52,998	109,451	162,449
物業管理服務收入	—	155,179	155,179
物業出售	45,919	—	45,919
商品出售	65,576	3,746	69,322
其他	—	86,302	86,302
來自客戶合約之收益	524,245	805,160	1,329,405
來自投資物業之租金收入			1,388,705
股息收入			6,250
			2,724,360

截至2019年6月30日止六個月

	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
來自投資物業之租金收入			1,476,768
股息收入			13,313
			4,697,213

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

— 按地區劃分：

截至2020年6月30日止六個月

	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	207,166	364,632	571,798
美國	168,674	155,403	324,077
加拿大	13,233	63,851	77,084
英國	36,837	65,282	102,119
澳洲	35,574	60,258	95,832
紐西蘭	28,492	39,886	68,378
中國	34,208	55,308	89,516
其他	61	540	601
來自客戶合約之收益	524,245	805,160	1,329,405
來自投資物業之租金收入			1,388,705
股息收入			6,250
			2,724,360

截至2019年6月30日止六個月

	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
來自投資物業之租金收入			1,476,768
股息收入			13,313
			4,697,213

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

4. 分部資料

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

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

酒店業務	－	酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
物業投資	－	住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。
物業發展	－	持作出售物業的銷售收入。
其他業務	－	建築材料銷售、經營靈活工作空間、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2020年6月30日止六個月

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2020年6月30日止六個月

	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	972,683	96,034	-	161,874	1,230,591	1,443,576	962	49,231	-	2,724,360
分部之間收益	6,665	676	-	191,468	198,809	44,264	103,921	-	(346,994)	-
總計	979,348	96,710	-	353,342	1,429,400	1,487,840	104,883	49,231	(346,994)	2,724,360
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	(357,208)	70,934	-	243,611	(42,663)	1,051,013	89,614	(3,202)	(40,855)	1,053,907
折舊					(331,641)	-	(114,993)	-	36,930	(409,704)
折舊後經營(虧損)溢利					(374,304)	1,051,013	(25,379)	(3,202)	(3,925)	644,203
投資物業之公平值變動					(230,512)	(9,172,565)	-	-	-	(9,403,077)
衍生金融工具之公平值變動					(32,477)	(70)	(82,271)	-	-	(114,818)
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					(1,482)	(1,939)	-	-	-	(3,421)
其他收益					9,331	(1,146)	707	23	(1,079)	7,836
行政及其他費用					(207,868)	(16,115)	(6,065)	(808)	1,741	(229,115)
財務成本淨值					22,424	(210,728)	(92,592)	(3,894)	4,005	(280,785)
應佔合營公司業績					13,925	-	-	-	-	13,925
應佔聯營公司業績					4,338	-	-	-	-	4,338
除稅前虧損					(796,625)	(8,351,550)	(205,600)	(7,881)	742	(9,360,914)
所得稅					68,315	(140,253)	10,716	-	-	(61,222)
期內虧損					(728,310)	(8,491,803)	(194,884)	(7,881)	742	(9,422,136)
減：非控股權益／冠君產業信託										
非控股基金單位持有人										
應佔虧損(溢利)					(872)	2,835,412	70,884	3,942	-	2,909,366
公司股東應佔虧損					(729,182)	(5,656,391)	(124,000)	(3,939)	742	(6,512,770)

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至2019年6月30日止六個月

	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(虧損)					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(虧損)					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(虧損)					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)虧損					(899)	(1,080,233)	(5,264)	15,646	-	(1,070,750)
公司股東應佔溢利(虧損)					49,866	2,106,294	8,870	(7,302)	1,488	2,159,216

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45,919,000港元(2019年：33,533,000港元)及3,312,000港元(2019年：1,657,000港元)。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

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：

2020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)	17,750,670	6,977,501	10,773,169
物業投資(附註a)	6,288,300	88,817	6,199,483
物業發展(附註a)	7,334,811	5,142,124	2,192,687
其他業務(附註a)	648,056	256,787	391,269
未分配	7,246,349	634,669	6,611,680
鷹君業務(附註b)	39,268,186	13,099,898	26,168,288
冠君產業信託(附註c)	51,014,237	13,516,666	37,497,571
朗廷酒店投資(附註d)	9,952,822	4,927,960	5,024,862
美國房地產基金(附註e)	546,699	177,673	369,026

2019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)	18,395,259	7,519,156	10,876,103
物業投資(附註a)	6,556,581	77,658	6,478,923
物業發展(附註a)	5,990,775	3,781,058	2,209,717
其他業務(附註a)	679,175	301,298	377,877
未分配	7,769,617	480,358	7,289,259
鷹君業務(附註b)	39,391,407	12,159,528	27,231,879
冠君產業信託(附註c)	55,412,331	11,960,205	43,452,126
朗廷酒店投資(附註d)	11,174,843	4,836,323	6,338,520
美國房地產基金(附註e)	541,146	166,393	374,753

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

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、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、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、銀行結存及現金，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、稅項準備及遞延稅項。
- (b) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金7,924,994,000港元(2019年12月31日：8,574,823,000港元)及借貸6,984,314,000港元(2019年12月31日：8,866,610,000港元)，故於2020年6月30日之現金淨額為940,680,000港元(2019年12月31日：借貸淨額291,787,000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66.61%(2019年12月31日：66.22%)計算，不包括應佔冠君產業信託482,033,000港元(2019年12月31日：518,838,000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63.61%(2019年12月31日：63.45%)計算，包括三間酒店物業於2020年6月30日之評估值為15,572,000,000港元(2019年12月31日：17,500,000,000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3,849,757,000港元(2019年12月31日：3,953,649,000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%(2019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2020年6月30日止六個月

5. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	87,511	73,513
按公平值列入損益之財務資產	1,020	307
應收票據及貸款	33,717	28,255
其他	156	137
	122,404	102,212
政府補助	80,266	—
匯兌收益淨值	2,540	—
雜項收入	2,427	3,993
	207,637	106,205

於本中期期間，本集團已確認就新型冠狀病毒相關之政府補助為80,266,000港元，詳情如下：

計劃名稱	地點	港幣千元
Coronavirus Job Retention Scheme	英國	22,570
「保就業」計劃	香港	16,188
Wage Subsidy	紐西蘭	13,610
Canada Emergency Wage Subsidy	加拿大	12,580
JobKeeper Payment Scheme	澳洲	11,618
其他	香港	3,700
		80,266

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	309,633	330,670
中期票據利息	99,648	96,983
租賃負債利息	573	828
其他借貸成本	26,390	39,429
	436,244	467,910
減：資本化金額(附註)	(33,055)	(35,133)
	403,189	432,777

附註：

利息按平均年率1.62% (2019年6月30日：1.57%) 資本化至物業發展項目。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

7. 除稅前(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	927,628	1,339,349
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	7,608	16,795
	935,236	1,356,144
折舊	409,704	385,365
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	—	149
應佔聯營公司稅項(稅項抵免)(計入應佔聯營公司業績)	23	(6)
股息收入來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(4,903)	(9,175)
– 按公平值列入損益之財務資產	(1,347)	(4,138)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	76	45,081
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)	(2,540)	—

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	140,194	171,569
其他司法權區	(169)	48,183
	140,025	219,752
過往期間超額撥備：		
香港利得稅	(1,174)	(92)
其他司法權區	(6,282)	(4,674)
	(7,456)	(4,766)
	132,569	214,986
遞延稅項：		
本期間	(55,831)	11,220
過往期間超額撥備	(15,516)	(3,060)
	(71,347)	8,160
	61,222	223,146

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2020年6月30日止六個月

9. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2019年12月31日止財務年度末期股息每股普通股50港仙 (2019年：截至2018年12月31日止財務年度為50港仙， 已於2019年7月8日支付)	354,190	—
截至2019年12月31日止財務年度特別末期股息 每股普通股50港仙(2019年：無)	354,191	—
	708,381	—
報告期末之後擬派股息：		
截至2020年6月30日止六個月中期股息每股普通股33港仙 (2019年：截至2019年6月30日止六個月為33港仙)	237,574	231,197
截至2020年6月30日止六個月特別中期股息每股 普通股1.50港元(2019年：無)	1,079,880	—
	1,317,454	231,197

於2020年6月17日，已派發予股東作為截至2019年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50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日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	119,737	—
以股代息	234,453	—
	354,190	—

於2020年8月27日，董事決定派發中期股息每股普通股33港仙(2019年：33港仙)及特別中期股息1.50港元(2019年：無)予於2020年10月6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2020年6月30日止六個月

10. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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(虧損)盈利之(虧損)盈利 (本公司股東應佔期內(虧損)溢利)	(6,512,770)	2,159,216

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019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	719,920,112	699,734,126
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	—	786,975
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	719,920,112	700,521,101

因購股期權之行使價較本公司股份的平均市場價格為高，故於計算每股攤薄(虧損)盈利時假設所有(2019年12月31日：若干)本公司尚未行使的購股期權並未行使。

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27,492,000港元(截至2019年6月30日止六個月：27,663,000港元)。此外，截至2020年6月30日止六個月，公平值為554,787,000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2020年6月30日之公平值為77,375,611,000港元(2019年12月31日：87,322,962,000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：

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業(續)

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。

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2,490,000港元(截至2019年6月30日止六個月：60,464,000港元)、發展中酒店樓宇為468,347,000港元(截至2019年6月30日止六個月：59,343,000港元)，而其他物業、廠房及設備為130,163,000港元(截至2019年6月30日止六個月：223,871,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值為88,000港元(截至2019年6月30日止六個月：45,756,000港元)的其他物業、廠房及設備。

於2020年及2019年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2020年及2019年6月30日止六個月並無確認撥回或額外減值虧損。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

12. 合營公司權益

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	240,666	241,201
應佔收購後業績及其他全面收益	(115,327)	(129,377)
	125,339	111,824
應收合營公司款項	292	292
	125,631	112,116

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(「8701投資者」)於2016年簽訂之協議，8701 Associates 2, LLC(「8701」)之相關活動(其對8701之回報構成重大影響)需要獲得本集團及8701投資者一致同意，因此，8701入賬分類為合營公司。

8701擁有一間主要於美國佛羅里達州邁阿密從事住宅發展項目的項目實體的權益。

於2020年6月30日，本集團於合營公司之權益為125,339,000港元(2019年12月31日：111,824,000港元)，該金額於該等簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

13. 聯營公司權益

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019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	46,877	55,592
	46,985	55,700

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2020年6月30日止六個月

14. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	129,485	190,375
香港以外地區之有牌價股本證券	8,654	5,887
香港無牌價股本證券	110,188	106,071
香港以外地區之無牌價股本證券	715,155	732,403
	963,482	1,034,736

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2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	780,474	679,767
應收貸款	87,722	88,154
應收按揭貸款	130,664	3,113
	998,860	771,034
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(157,376)	(15,613)
於一年後到期之款項	841,484	755,421

應收票據

於報告期末，本集團持有本金金額為780,474,000港元（2019年12月31日：679,767,000港元）之無抵押債券，以美元（「美元」）計值，面值介乎300,000美元至7,640,000美元（2019年12月31日：500,000美元至7,640,000美元），按介乎3.75%至9.125%（2019年12月31日：3.75%至9.125%）之固定年利率或三個月倫敦銀行同業拆息浮息率加年利率4.85%（2019年12月31日：4.85%）計息，到期日介乎2020年5月至2025年5月（2019年12月31日：2020年5月至2025年5月）。

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87,722,000港元）（2019年12月31日：11,318,000美元（約相等於88,154,000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。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

15. 應收票據及貸款 (續)

應收按揭貸款

應收按揭貸款是提供給單位購買者的發展商融資貸款，其抵押為：i) 已售物業的第二按揭；及ii) 買方和其他擔保人(如有)提供的個人擔保。貸款應在提取貸款後不超過25年的期限內按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

16. 物業存貨

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業	5,762,150	5,466,838
持作出售物業	590,166	629,719
	6,352,316	6,096,557

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。將公寓轉換為住寓的翻新工程於2018年完成。本集團正在尋求整體出售物業，並同時出租個別單位以擴大潛在利潤。

於2019年12月31日，董事已評估所持物業存貨是否存在任何客觀減值跡象。經考慮美國之現行市況，賬面高於透過物業銷售而收回之估計金額，因此，於損益中確認減值虧損4,151,000美元(約相等於32,525,000港元)。

- (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。住宅物業已經完成發展，並可向客戶出售。

- (iii) 大埔白石角之一幅住宅用地，於2014年收購，地價為2,412,000,000港元。該發展項目的佔用許可證已於2020年6月取得。

- (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235,610,000港元(2019年12月31日：236,771,000港元)。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

17. 應收賬款、按金及預付款項

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	89,574	182,037
遞延租賃應收款項	186,378	168,585
應收保修金	13,960	14,731
其他應收款項	178,494	233,095
按金及預付款項	353,514	255,437
	821,920	853,885

就酒店收入及銷售商品而言，本集團給予部份貿易客戶平均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。

應用香港財務報告準則第15號後，來自客戶合約之應收貿易款項、應收保修金及預付款項如下：

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
來自客戶合約之應收貿易款項	50,184	163,359
應收保修金		
於一年內到期之款項	8,293	9,500
於一年後到期之款項	5,667	5,231
	13,960	14,731
於一年內到期之預付款項	142,481	—

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

17. 應收賬款、按金及預付款項（續）

按金及預付款項主要包括已付的租賃按金、物業銷售之預付物業代理佣金及酒店業務之預付開支。

於2020年6月30日，應收貿易賬款為總值109,600,000港元（2019年12月31日：201,603,000港元），扣除呆賬撥備20,026,000港元（2019年12月31日：19,566,000港元）。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2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	72,045	170,481
3至6個月內	8,759	5,510
6個月以上	8,770	6,046
	89,574	182,037

18. 按公平值列入損益之財務資產

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	40,386	—
貨幣掛鈎票據	399,020	—
持作買賣之有牌價股本證券	170,878	234,665
	610,284	234,665

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

- (i) 面值介乎3,000,000港元至10,000,000港元（2019年12月31日：無）之港元股本掛鈎票據的到期日為四至六個月。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200,000美元（2019年12月31日：無）之美元股本掛鈎票據的到期日為六個月。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (iii) 面值介乎60,000,000港元至100,000,000港元（2019年12月31日：無）之港元貨幣掛鈎票據的到期日為六個月。贖回金額與滙率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

19. 應付賬款、按金及應付費用

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	231,409	269,948
已收按金	802,888	852,764
客戶按金及其他遞延收益	4,150,600	898,412
應付工程款及應付保修金	243,996	389,426
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,022,955	2,124,393
	7,451,848	4,534,943

應付費用包括的應付印花稅，乃根據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港元按現行適用印花稅稅率4.25%（2019年12月31日：4.25%）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2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	205,255	253,058
3至6個月內	4,298	3,099
6個月以上	21,856	13,791
	231,409	269,948

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

19. 應付賬款、按金及應付費用（續）

客戶按金及其他遞延收益包括：

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
酒店業務	245,711	240,545
物業出售	3,869,842	615,574
商品出售	1,508	3,261
其他	33,539	39,032
	4,150,600	898,412

20. 衍生金融工具

	於2020年6月30日		於2019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	–	168,570	12,788	63,267
交叉貨幣掉期	–	63,793	–	51,740
外幣衍生合約	14,301	3,103	–	4,198
	14,301	235,466	12,788	119,205
減：將於一年內到期並包括在流動 資產／負債內之款項	(14,301)	(23,511)	(8,143)	(4,198)
將於一年後到期	–	211,955	4,645	115,007

本集團訂立了總名義金額為6,700,000,000港元（2019年12月31日：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（「香港銀行同業拆息」）計息之浮息率借貸至定息率借貸（範圍介乎0.830%至2.545%（2019年12月31日：1.035%至2.545%）），以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2020年6月30日止六個月

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019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	–	34,344
現金流量對沖－交叉貨幣掉期	25,572	26,663
	25,572	61,007
流動資產		
公平值對沖－利率掉期	–	3,419
非流動負債		
現金流量對沖－利率掉期	67,166	–
流動負債		
現金流量對沖－利率掉期	34,577	–

本集團訂立了總名義金額為386,400,000美元(2019年12月31日：386,400,000美元)之交叉貨幣掉期合約，以減低若干以美元計值的中期票據之外幣匯率和利率波動風險。交叉貨幣掉期與相關之中期票據具有近似條款，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流對沖之資格。

本集團亦訂立了總名義金額為6,350,000,000港元(2019年12月31日：4,950,000,000港元)之利率掉期合約，以減低其浮息銀行借貸所面對的利率波動風險。

利率掉期與相關之銀行借貸具有近似條款，董事認為利率掉期合約是高度有效之對沖工具，並符合現金流量對沖之資格。於本中期期間，現金流量對沖下之交叉貨幣掉期及利率掉期之公平值變動虧損為131,125,000港元(截至2019年6月30日止六個月：2,494,000港元)已於其他全面收益中確認。而公平值調整為9,730,000港元(截至2019年6月30日止六個月：4,483,000港元)之對沖工具在對沖項目影響損益及票據結算和繳付利息的同一時期，從對沖儲備重新分類至損益。

本集團亦訂立利率掉期合約，以轉換中期票據下的定息率至浮息率。利率掉期符合公平值對沖。截至2019年6月30日止六個月，公平值對沖下之利率掉期的公平值變動虧損為265,000港元，已於簡明綜合收益表直接確認。

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2020年6月30日止六個月

22. 借貸

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款 貸款先付費用	24,181,227 (116,152)	25,789,860 (120,589)
	24,065,075	25,669,271

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	6,106,431	4,146,215
超過一年但不多於兩年	4,129,635	4,433,556
超過兩年但不多於五年	13,829,009	17,089,500
	24,065,075	25,669,271
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(6,106,431)	(4,146,215)
於一年後到期之款項	17,958,644	21,523,056

總額為16,384,887,000港元(2019年12月31日：18,230,995,000港元)的借貸是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作為擔保。

除40,149,000港元(2019年12月31日：無)是以定息率計息且到期日多於一年但不超過兩年外，本集團餘下借貸皆按浮息率計息。

按附註20及21之披露，本集團訂立利率掉期及貨幣掉期以管理浮息率借貸所面臨之風險。

本集團的借貸實際利率(約相等於合約利率)範圍如下：

	於2020年 6月30日 (未經審核)	於2019年 12月31日 (經審核)
實際利率：		
定息率借貸	1%	不適用
浮息率借貸	0.33%至4.95%	0.33%至5.01%

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

23. 中期票據

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 借貸前端費用	7,663,149 (60,769)	5,552,670 (26,464)
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	7,602,380 —	5,526,206 (199,929)
於一年後到期之款項	7,602,380	5,326,277

由2020年5月12日起，本集團之1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃的計劃限額已增加至2,000,000,000美元。

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2020年6月30日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95%至3.75%
643,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%
1,700,000,000港元	2.75%至4.00%

於2019年12月31日

本金金額	票據年利率
386,400,000美元	3.75%
643,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%
1,900,000,000港元	2.75%至4.00%

本集團亦訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

24. 租賃負債

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	10,400	11,513
超過一年但不多於兩年	7,951	8,182
超過兩年但不多於五年	6,432	10,050
	24,783	29,745
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(10,400)	(11,513)
於一年後到期之款項	14,383	18,232

25. 股本

	於2020年6月30日 (未經審核)		於2019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	708,382	354,191	698,647	349,324
根據購股期權計劃行使購股期權				
而發行之股份	—	—	1,989	994
以股代息	11,538	5,769	7,746	3,873
餘額結轉下期	719,920	359,960	708,382	354,191

於截至2020年6月30日止六個月，本公司以每股20.32港元（2019年12月31日：33.16港元）發行11,538,064股（截至2019年12月31日止年度：7,746,010股）每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

26. 非現金重大交易

按附註25之披露，於截至2020年6月30日止六個月，本公司以每股20.32港元（2019年12月31日：33.16港元）發行11,538,064股（截至2019年12月31日止年度：7,746,010股）每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

於截至2020年6月30日止六個月，一名租戶按現行市價每股4.20港元發行8,078,927股股份，以結清相同金額之33,931,000港元應收貿易賬款。該股份已分類為按公平值列入損益之財務資產。

27. 以股份為基礎的支付

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2020年1月1日尚未行使	16,315,000
於本期間授出	5,650,000
於本期間失效	(1,624,000)
於2020年6月30日尚未行使	20,341,000

期內，5,650,000份購股期權已於2020年3月18日授出。緊接2020年3月18日（授出日）前本公司股份之收市價為20.83港元（經宣派特別股息後調整）。購股期權於授出日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：	2020年3月18日
授出日之每股收市價：	20.80港元
行使價：	21.65港元
預期波幅（附註a）：	22.48%
預期股息回報（附註b）：	5.13%
預期授出日起有效期限：	5年
無風險利率（附註c）：	1.50%
每一份購股期權之公平值：	2.56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2020年6月30日止六個月

28. 承擔項目及或然債項

於2020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該等簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為9,573,939,000港元（2019年12月31日：7,840,771,000港元）；其中已簽約者為1,038,004,000港元（2019年12月31日：1,467,366,000港元）。

除此之外，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日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019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	672	678

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019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
樓宇管理費收益	—	295
停車場收益	—	42
復原工程收益	—	143
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²		
租賃付款	862	899
管理費開支	1,758	1,841
酒店收益	83	127
貿易收益	—	136
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	94	189
代理費收入	—	25
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
酒店收益	183	491
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
租金收益	201	134
樓宇管理費收益	83	83
管理費收益	71	67
Oasis Rainbow Limited ⁵		
採購收益	—	145
期內與合營公司之交易		
Wealth Joy Holdings Limited (「Wealth Joy」) 及其附屬公司		
供應品採購及諮詢服務收益	—	9,247

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2020年6月30日止六個月

29. 關連及有關連人士之披露 (續)

	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與關連公司之結餘		
應收關連公司款項(計入應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²	122	147
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	1,751	1,779
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	62	289
海寧海興酒店有限公司 ⁵	175	244
	2,110	2,459
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	—	118
羅啟瑞先生	664	664
	664	782
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	598	598
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	3,893	4,560
慈慧幼苗有限公司 ⁴	147	147
	4,638	5,305

與關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

簡明綜合財務報表附註
截至2020年6月30日止六個月

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(為該公司之主要股東,持有本公司33.64%(2019年12月31日:33.36%)的權益)之酌情受益人。
- 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級輸入數據乃實體於計量日期可得出之自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整);
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得與資產或負債相關之可觀察輸入數據(除第1級內所包含的報價外);及
- 第3級輸入數據乃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2020年6月30日止六個月

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2020年 6月30日 港幣千元	於2019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。	138,139	196,262	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於簡明綜合財務狀況表列作 持作買賣之有牌價股本證券。	170,878	234,665	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
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。	745,102	682,277	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。	14,301 (3,103)	(4,198)	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。	(270,313)	50,551 (63,267)	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。	25,572 (63,793)	26,663 (51,740)	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2020年6月30日止六個月

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2020年 6月30日 港幣千元	於2019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。	80,241	156,197	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 股本及貨幣掛鈎票據。	439,406	—	第3級	折現現金流量。未來現金流 量乃根據股價／外幣匯率 (來自報告期末的可觀察 股價／外幣匯率)及訂約 股價／外幣匯率，按反映 不同對手方信貸風險之 比率折現。	相關股價／外幣匯率之 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，股本及貨幣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2020年6月30日止六個月

30. 金融工具的公平值計量（續）

第3級公平值計量之對賬

	股本及貨幣 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2020年1月1日	–	156,197
購買	440,550	2,336
公平值之變動	(1,144)	(70,503)
轉撥至第1級	–	(7,789)
於2020年6月30日	439,406	80,241

上述股本及貨幣掛鈎票據以及無牌價股本證券之公平值變動分別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」及於簡明綜合全面收益表計入「按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值（虧損）收益」。

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，公平值乃根據公認定價模型按折現現金流量分析釐定。

詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「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2020年6月30日，本集團持有其約66.61%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
「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

詞彙

詞彙	釋義
「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2020年6月30日，本集團持有其約63.61%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2020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

