



鷹君集團有限公司 Great Eagle Holdings Limited

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



Interim Report 2024 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（「冠君產業信託」）的69.73%權益（截至2024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70.71%權益（截至2024年6月30日）。冠君產業信託擁有位於花園道三號的甲級商用寫字樓物業及位於朗豪坊的寫字樓及商場物業。此外，冠君產業信託亦持有位於倫敦市中心66 Shoe Lane的寫字樓物業之27%權益。LHI則於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括兩個位於香港的優質住宅項目，以及持有股份權益的兩個香港合營發展項目，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和兩個分別位於日本東京及意大利威尼斯的酒店發展項目。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，目前共有三十間酒店，客房數目逾一萬間。當中包括二十五間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、黃金海岸、奧克蘭、雅加達、上海、北京、深圳、廣州、佛山、海口、寧波、廈門、合肥、長沙及徐州，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的豪華酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，香港Ying'nFlo，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

本集團於1963年由羅鷹石先生創立，以鷹君有限公司為首，其股份於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。

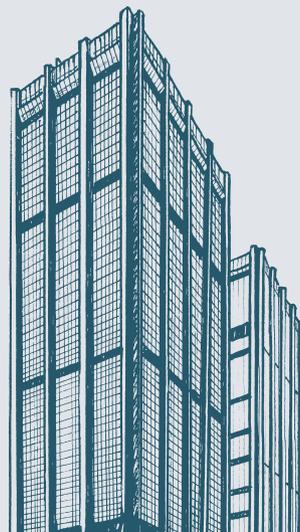
2023年財政年度，本集團除稅後核心溢利約為1,858百萬港元，於2024年6月30日，資產淨值（按本集團佔冠君產業信託及LHI之資產淨值計）約為638.6億港元。

企業影片



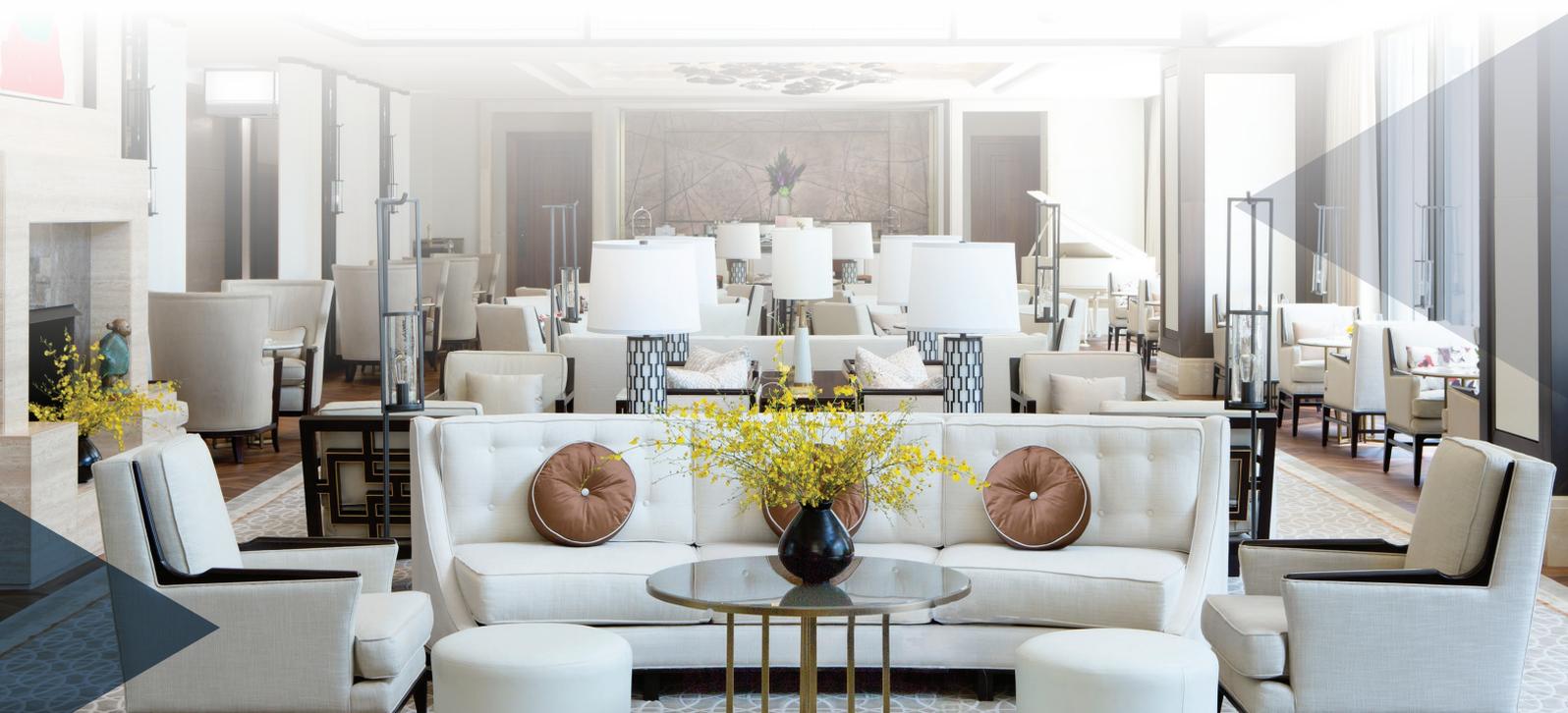
鷹翔萬里 穩建未來
WHERE EAGLES FLY

www.GreatEagle.com.hk



目錄

公司資料	2
投資者資訊	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	6
董事簡介	28
管治及合規	34
權益披露	39
簡明綜合財務報表審閱報告	51
簡明綜合收益表	52
簡明綜合全面收益表	53
簡明綜合財務狀況表	54
簡明綜合權益變動表	56
簡明綜合現金流量表	58
簡明綜合財務報表附註	60
詞彙	97



公司資料

董事

羅嘉瑞 (主席及董事總經理)
羅杜莉君#
王于漸*
李王佩玲*
朱琦*
何述勤*
施穎茵*
羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞#
羅鷹瑞#
羅俊謙
簡德光 (總經理)
朱錫培
潘嘉陽

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

朱琦 (主席)
王于漸
李王佩玲
何述勤

薪酬委員會

李王佩玲 (主席)
王于漸
朱琦
何述勤

提名委員會

王于漸 (主席)
李王佩玲
朱琦
何述勤

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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

Appleby
Clayton Utz
高偉紳律師行
Dentons LLP
Goodmans LLP
眾達國際法律事務所
孖士打律師行
美富律師事務所
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
禮德齊伯禮律師行有限責任法律合夥
Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
花旗銀行
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行有限公司
華僑銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要辦事處

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

投資者資訊

中期股息

董事會通過宣派截至2024年6月30日止六個月中期股息每股37港仙(2023年:每股37港仙)(「2024年中期股息」)。2024年中期股息將於2024年10月15日派發予於2024年10月3日(星期四)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2024年9月26日(星期四)至2024年10月3日(星期四),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2024年中期股息之權利,務請於2024年9月25日(星期三)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。

財務日曆

2024年中期業績公布	:	2024年8月21日
除淨日	:	2024年9月24日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2024年9月26日至2024年10月3日(包括首尾兩天在內)
2024年中期股息記錄日期	:	2024年10月3日
派發2024年中期股息	:	2024年10月15日

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

公司網站



財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
<i>收益表之主要財務數據</i>			
<i>按核心業務計¹</i>			
核心業務收益	3,791.0	3,630.0	4.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	735.8	1,109.5	-33.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	0.98港元	1.48港元	
<i>按法定會計準則計²</i>			
按法定會計準則計算收益	5,293.5	5,082.4	4.2%
權益持有人應佔會計(虧損)/溢利	(985.9)	478.7	不適用
中期股息(每股)	0.37港元	0.37港元	

¹ 就核心業務而言，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、LHI及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	
	2024年 6月	2023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	13.5%	13.4%
賬面值(每股)	85.4港元	87.4港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ^{3、4、5}	40.4%	39.5%
賬面值(每股) ^{3、4}	73.8港元	75.9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7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2024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69.73%、70.71%及49.97%權益。
- ³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率乃根據投資物業的評估值及酒店物業的折舊成本按本集團股東應佔借貸淨額除以本集團股東應佔權益計算。
- ⁴ 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由40.4%下降至29.7%，而相關每股賬面值亦由73.8港元上升至100.2港元。
- ⁵ 「朗賢峯」預售自2024年4月下旬推出以來，已錄得約76億港元銷售金額。當此銷售金額用於償還項目貸款，本集團的淨槓桿比率將進一步由29.7%降至23.5%。

2024中期業績簡介



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		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
核心業務收益			
物業銷售的收益	769.3	586.8	31.1%
酒店分部	2,322.1	2,250.2	3.2%
冠君產業信託管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	341.4	382.0	-10.6%
LHI的分派收入 [^]	–	–	–
租金總收入	84.2	82.4	2.2%
其他業務	117.2	157.9	-25.8%
總收益	3,791.0	3,630.0	4.4%
物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
酒店EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
冠君產業信託管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	341.4	382.0	-10.6%
LHI的分派收入 [^]	–	–	–
租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
其他業務營運收入	57.9	65.1	-11.1%
核心業務營運收入	1,364.5	1,640.4	-16.8%
折舊	(168.7)	(167.6)	0.7%
行政、銷售及其他費用	(249.6)	(227.5)	9.7%
其他收益	70.4	21.2	232.1%
利息收益	86.9	82.4	5.5%
財務成本	(260.7)	(187.5)	39.0%
應佔合營公司業績	0.1	94.0	不適用
應佔聯營公司業績	(10.2)	(4.7)	117.0%
除稅前核心溢利	832.7	1,250.7	-33.4%
所得稅	(98.1)	(141.8)	-30.8%
除稅後核心溢利	734.6	1,108.9	-33.8%
非控股權益	1.2	0.6	100.0%
權益持有人應佔核心溢利	735.8	1,109.5	-33.7%

[^] 就本集團之會計溢利而言，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。相比而言，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI及美國基金的應佔分派收入計算。

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：

2024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	42,707	17,321	25,386
冠君產業信託	43,804	12,180	31,624
LHI	11,255	4,690	6,565
美國基金	462	173	289
	98,228	34,364	63,864

2023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	42,590	16,458	26,132
冠君產業信託	44,630	12,182	32,448
LHI	11,121	4,667	6,454
美國基金	460	172	288
	98,801	33,479	65,322

財務數據（按法定會計準則計）

	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	769.3	586.8	31.1%
酒店分部	3,094.0	2,970.4	4.2%
租金總收入	84.2	82.4	2.2%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	274.0	328.5	-16.6%
租金總收入－冠君產業信託	1,252.3	1,299.5	-3.6%
租金總收入－LHI	229.0	271.5	-15.7%
總收益－美國基金	14.5	19.4	-25.3%
抵銷集團內公司間交易	(423.8)	(476.1)	-11.0%
綜合總收益	5,293.5	5,082.4	4.2%
物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
酒店EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	214.8	235.8	-8.9%
租金淨收入－冠君產業信託	838.3	876.3	-4.3%
租金淨收入－LHI	181.0	226.4	-20.1%
營運淨收入－美國基金	1.6	6.2	-74.2%
抵銷集團內公司間交易	(8.6)	(8.1)	6.2%
綜合分部業績	2,035.5	2,359.2	-13.7%
折舊	(435.6)	(445.7)	-2.3%
投資物業之公平值變動	(1,739.6)	(421.1)	313.1%
衍生金融工具之公平值變動	(180.5)	(138.6)	30.2%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	38.3	10.7	257.9%
行政、銷售及其他費用	(272.2)	(238.0)	14.4%
其他收益（包括利息收益）	131.2	117.6	11.6%
財務成本	(751.0)	(579.8)	29.5%
應佔合營公司業績	15.4	88.1	-82.5%
應佔聯營公司業績	(10.2)	(4.7)	117.0%
除稅前會計（虧損）／溢利	(1,168.7)	747.7	不適用
所得稅	(174.9)	(251.8)	-30.5%
除稅後會計（虧損）／溢利	(1,343.6)	495.9	不適用
非控股權益	24.5	3.6	不適用
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	333.2	(20.8)	不適用
權益持有人應佔會計（虧損）／溢利	(985.9)	478.7	不適用

概覽

2024年上半年，全球仍面臨更廣泛的挑戰。美國延遲啟動減息週期，增加了長期利潤侵蝕的風險，也打擊了市場情緒，企業在充滿不確定性的情況下對未來前景保持審慎。儘管業績表現出較強韌性，但勞工及其他營運成本的通脹壓力仍對我們全球酒店組合的營運造成陰霾，並影響其整體盈利能力。

儘管市道溫和回升，但由於中美地緣政治局勢持續緊張，香港的復甦仍受到當前利率高企、本地貨幣走強及中國經濟疲軟所制約。包括中國內地企業在內的企業擴張意欲仍然不高，故而限制寫字樓的新增需求。另一方面，訪港旅客人口結構的明顯轉變（來自中國內地的旅客佔大多數）及其新的旅遊習慣，對酒店需求及相關消費構成壓力。此外，由於港人的消費習慣改變，他們愈來愈偏好跨境到深圳或大灣區其他地方享受餐飲（「餐飲」）及其他生活體驗，對零售業造成不利環境。猶幸透過各種入境計劃到來的優質移民及其家人成為了刺激本港經濟的新動力，而他們對住宿的需求也為本地住宅市場提供重要支持。於2月下旬撤銷涉及懲罰性印花稅的緊縮措施以及市場對減息預期的升溫，引燃了市場的積極情緒，3月至5月的一手和二手住宅物業交易量均錄得激增。然而，自6月起購買力開始減弱，因為更多潛在買家傾向於在市場信號變得更明確前保持觀望態度。

於報告期內，本集團成功推出「朗賢峯」項目預售。此外，位於啟德及馬頭涌地區的兩個合營項目進展良好。在酒店方面，威尼斯新朗廷酒店的建築工程及多倫多Chelsea酒店的分階段翻新工程仍在繼續，而Chelsea酒店現址重建為綜合公寓酒店項目的規劃工作也在進行中。我們亦繼續與一位具備豐富當地發展經驗的潛在投資者，就東京酒店重建項目探討合營方案。本集團致力拓展中端品牌Ying'nFlo，並計劃於2025年在中國內地首設數間分店。

於2024年上半年期間，本集團權益持有人應佔核心溢利為735.8百萬港元，較去年下降33.7%（2023年上半年：1,109.5百萬港元）。同時，本集團法定業績（包括估值虧損及財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔虧損985.9百萬港元（2023年上半年：溢利478.7百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

我們的核心業務營運收入下跌16.8%至1,364.5百萬港元（2023年上半年：1,640.4百萬港元），主要由於欠缺去年同期276.9百萬港元的一次性成本節省，因此儘管「朗濤」項目的銷售收入有所改善，但其錄得的銷售溢利仍有所下降。此外，儘管酒店分部表現強勁，但薪金及營運開支仍受通脹壓力影響，並導致稅息折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）錄得7.0%跌幅至392.8百萬港元（2023年上半年：422.4百萬港元）。

管理層討論及分析

我們位於香港的酒店業績復甦，客房及餐飲收入均有所改善。儘管如此，經營開支及借貸成本上漲，影響了LHI的整體盈利能力。於2024年上半年，LHI宣布不作中期分派（2023年上半年：無）。

在空置率和存貨水平不斷上升的情況下，香港寫字樓租賃市場仍然不景氣。儘管朗豪坊商場表現穩定，但花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金持續受壓，影響冠君產業信託的整體盈利能力。冠君產業信託的分派收入下跌10.6%至341.4百萬港元（2023年上半年：382.0百萬港元），而2024年上半年錄得的管理費收入下跌8.1%至156.8百萬港元（2023年上半年：170.7百萬港元）。

我們投資組合中的租金淨收入（主要為鷹君中心及服務式住寓）輕微下跌0.7%至54.4百萬港元（2023年上半年：54.8百萬港元），主要由於鷹君中心寫字樓部分的出租率及現收租金下降所致。

本集團的其他業務錄得淨收入57.9百萬港元（2023年上半年：65.1百萬港元），其中包括投資於上市公司股份所得股息、物業管理及其他業務收入。

於2024年上半年，行政、銷售及其他費用增加9.7%至249.6百萬港元（2023年上半年：227.5百萬港元），主要由於報告期內填補空缺及慣常薪酬調整導致員工成本增加以及「朗賢峯」項目預售的銷售費用增加所致。

本集團的財務成本上升39.0%至260.7百萬港元（2023年上半年：187.5百萬港元），主要由於與去年同期相比，平均利率上升及所用銀行貸款增加所致。另一方面，利息收入上升5.5%至86.9百萬港元（2023年上半年：82.4百萬港元），緩解了部分借貸成本上升的影響。應佔聯營公司業績錄得虧損10.2百萬港元（2023年上半年：虧損4.7百萬港元），主要由於本集團於報告期內應佔皇玥集團控股有限公司（「皇玥」）產生的經營虧損所致，該公司的收入通常於第三季度自生產及銷售月餅產生。

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		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
1. 物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
2. 酒店EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
3. 冠君產業信託收入	498.2	552.7	-9.9%
4. LHI的分派收入	—	—	—
5. 投資物業租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
6. 其他業務營運收入	57.9	65.1	-11.1%
核心業務營運收入	1,364.5	1,640.4	-16.8%

1. 物業銷售



白石角「朗濤」

本集團於2014年5月購得一幅位於大埔白石角的住宅用地，可盡覽吐露港無敵海景。該發展項目的可用總樓面面積（「樓面面積」）為730,870平方呎，實用面積為635,612平方呎，由723個豪華住宅單位及456個車位組成，已於2020年第四季度竣工。

於2024年上半年，按實用面積計算，住宅單位的平均售價為每平方呎20,292港元，而已售車位的平均售價為每個2.33百萬港元。

於報告期內，共交付了25個住宅單位，17個車位及一個電單車車位，相關收益為769.3百萬港元，毛利為361.2百萬港元。截至2024年第二季度末，項目累計銷售697個住宅單位，佔723個住宅單位總數的96.4%（或佔總實用面積的91.6%）。其中，650個單位已交付予買家。

2. 酒店分部



酒店表現

	平均每日 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)	
	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	75.7%	69.8%	490	495	371	345
北美洲								
波士頓朗廷酒店	312	312	68.1%	57.8%	461	447	314	259
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	58.2%	68.0%	330	337	192	230
芝加哥朗廷酒店	316	316	67.1%	60.4%	466	485	313	293
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	74.8%	75.2%	719	678	537	510
華盛頓逸東酒店	209	209	71.5%	71.6%	280	288	200	206
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	60.7%	64.5%	206	203	125	131
澳洲/紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	73.4%	69.6%	339	360	249	250
悉尼朗廷酒店	96	96	73.6%	71.8%	531	565	391	406
奧克蘭康得思酒店	640	640	71.1%	66.4%	237	262	169	174
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	356	83.1%	83.0%	1,429	1,311	1,188	1,088
上海虹橋康得思酒店	390	392	76.9%	74.4%	850	844	653	627

	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
酒店收益			
歐洲	359.0	321.2	11.8%
北美洲	1,266.1	1,230.7	2.9%
澳洲／紐西蘭	365.6	402.8	-9.2%
中國內地	204.4	204.6	-0.1%
其他 ^{^#}	127.0	90.9	39.7%
總酒店收益	2,322.1	2,250.2	3.2%
酒店EBITDA			
歐洲	90.8	86.9	4.5%
北美洲	151.1	203.7	-25.8%
澳洲／紐西蘭	24.4	48.4	-49.6%
中國內地	54.0	64.1	-15.8%
其他 ^{^#}	72.5	19.3	275.6%
總酒店EBITDA	392.8	422.4	-7.0%

[^] 包括酒店管理費收入、主承租人所錄得的盈餘或虧損及來自金鐘Ying'nFlo, Wesley的收入。

[#] 金鐘Ying'nFlo, Wesley於2023年第三季度開業。

於報告期內，儘管存在季節性波動，但我們於歐洲及美國的大多數酒店仍取得不俗表現。然而，太平洋地區的酒店仍在復甦中，原因為航空運力尚未完全恢復。另一方面，大中華地區的酒店業務得到國內需求的支持，但由於經濟疲軟，整體表現仍面臨壓力。

酒店分部總收益按年上升3.2%至2,322.1百萬港元（2023年上半年：2,250.2百萬港元）。

酒店分部的業績亦包括來自管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店的主承租人所錄得的任何盈餘或虧損，該等盈餘或虧損已列入上述酒店EBITDA表的「其他」項下。

整體而言，2024年上半年酒店分部的EBITDA下跌7.0%至392.8百萬港元（2023年上半年：422.4百萬港元）。

歐洲

倫敦朗廷酒店

市場需求穩健及國際遊客到訪倫敦所帶動，酒店表現穩定。中東顧客傾向夏季入住主要特色套房的趨勢，將為酒店的收益流產生重大貢獻。

餐飲業務則受惠於餐廳及餐飲分部客流量改善。

北美洲

波士頓朗廷酒店、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

美國地區的客房表現較去年同期有所改善，乃受惠於休閒、商務旅遊及團體分部的多元化業務組合。紐約及芝加哥的業務主要受商務需求以及市內活動及會議活動增加所驅動。帕薩迪納的表現欠佳則因團體業務放緩及市場疲軟所致。

多倫多Chelsea酒店

受休閒業務增長放緩影響，酒店客房的表現疲軟。由於缺乏大型市內會議活動，商業和團體需求分部受到影響。

同時，酒店繼續對餘下客房（位於北座）分期進行翻新，並繼續對公共區域（宴會廳和會議室）及若干必要樓宇服務設施進行維護。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

由於市場環境充滿挑戰，令房租受壓，該兩間酒店均受到影響，而客房收益主要由入住率所帶動。團體顧客基數的減少亦對該兩間酒店的餐飲表現造成影響。

奧克蘭康得思酒店

由於經濟環境疲軟，客房收益受企業及會議分部放緩影響。

餐飲業務則受惠於全日餐飲餐廳及大型活動與會議提供餐飲配套服務。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們的上海酒店業務繼續逐步復甦。儘管展會數量與去年持平，但入場人數卻低於預期。因此，我們的酒店對房價採取靈活策略，以爭取更高入住率。雖然新天地朗廷酒店的會議和活動舉辦數量有所上升，但餐飲業務亦出現放緩跡象。

酒店管理業務

截至2024年6月底，本集團向13間第三方酒店（約3,900間客房）提供酒店管理服務。

3. 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2024年上半年下跌9.9%至498.2百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每單位分派減少12.7%，同時我們於冠君產

業信託所持權益由2023年6月底的68.78%增加至2024年6月底的69.73%，故此分派收入按年減少10.6%至341.4百萬港元。於2024年上半年，來自冠君產業信託的整體管理費收入減少8.1%至156.8百萬港元。

	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	341.4	382.0	-10.6%
管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
來自冠君產業信託總收入	498.2	552.7	-9.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2024年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

花園道三號

於2024年上半年，中環甲級寫字樓市場的整體租賃動力持續低迷。鑑於經濟前景不明朗，租戶繼續採取審慎控制成本的策略。儘管市場供應充裕，花

園道三號的出租率仍然展現韌性。我們留意到有更多來自資產管理公司和家族辦公室的租賃查詢，並於報告期內引入一批新的小型租戶。於2024年6月30日，寫字樓出租率為82.3%（2023年12月31日：82.8%）。

現有供求情況所造成的競爭格局於報告期內持續影響中環寫字樓和花園道三號的市場租金。由於續租租金於上半年持續下跌，該物業的現收租金於2024年6月30日跌至每平方呎89.5港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方呎91.7港元）。因此，該物業的租金收益減少9.0%至5.71億港元（2023年：6.27億港元）。

期內物業經營淨開支減少10.7%至6,400萬港元（2023年：7,200萬港元），主要因為租金佣金、律師費及釐印費用下跌。物業收益淨額下跌8.8%至5.07億港元（2023年：5.55億港元）。

朗豪坊辦公樓

由於疫後內地醫療美容旅遊的復甦速度比預期慢，一些美容和醫療租戶縮減了他們在朗豪坊辦公樓的業務規模，令該物業的出租率於2024年6月30日跌至87.1%（2023年12月31日：93.3%）。儘管如此，該物業仍然是生活時尚及保健養生總匯。於2024年6月30日，生活時尚行業租戶所佔面積仍達69%。

儘管擴張步伐稍微回落，我們仍察覺到來自醫療和美容行業的需求。該物業的市場租金回軟，現收租金於2024年6月30日跌至每平方呎44.2港元（按建築面積計算）（2023年12月31日：每平方呎45.9港元）。租金收益則下跌4.5%至1.66億港元（2023年：1.74億港元）。

期內物業經營淨開支保持在2,100萬港元的水平（2023年：2,100萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支抵銷了因平均出租率下跌引致的樓宇管理淨開支升幅。物業收益淨額減少4.9%至1.45億港元（2023年：1.53億港元）。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於報告期內的表現繼續優於香港整體零售市道。儘管上半年香港零售銷售下跌6.6%，商場租戶的銷售額卻錄得2.3%的升幅，而美妆美容類別繼續成為增長動力。受本地旅客淨流出影響，商場的零售銷售增長趨勢在第二季開始放緩。

於2024年6月30日，商場再度回復悉數租出的狀態（2023年12月31日：98.6%），租金收益亦升至3.78億港元（2023年：3.66億港元）。基本租金收入增至2.42億港元（2023年：2.24億港元），而分成租金收入則為1.07億港元（2023年：1.14億港元）。相比去年同期，有更多只交分成租金的租戶重新繳交基本租金，令基本租金收入增加。商場的現收租金升至每平方呎187.2港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方呎185.3港元）。

期內物業經營淨開支減少5.4%至7,500萬港元（2023年：7,900萬港元），主要因為樓宇管理淨開支、推廣開支及租金佣金開支下跌。物業收益淨額則上升5.4%至3.02億港元（2023年：2.87億港元）。

4. 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，故此本集團的呈報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我們投資於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2024年上半年，LHI宣布不作任何中期分派。

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2024年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

	平均每日 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)	
	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	87.7%	84.5%	1,947	2,044	1,707	1,727
香港康得思酒店	667	667	92.3%	88.4%	1,596	1,468	1,473	1,297
香港逸東酒店	465	465	88.5%	86.0%	1,093	963	967	828

香港朗廷酒店

酒店於1月及2月的客房業務有所上升，總收入按年增長30%，主要是由於中國大陸旅客大量湧入尖沙咀區，希望入住豪華酒店，而去年同期有若干旅遊限制措施仍然生效。然而，需求自3月份起回軟。鑑於附近大多豪華酒店選擇降低房租以維持入住率，香港朗廷酒店亦降低平均房租以保持競爭力。

2024年上半年，酒店入住率上升3.2個百分點至87.7%，而2024年上半年平均房租按年下降4.7%至每晚1,947港元。儘管如此，酒店仍保持相對穩定的可出租客房平均收入，僅小幅下降1.2%至每晚1,707港元。

2024年上半年，儘管面臨本地人於香港以外的大灣區城市用膳這一新趨勢的挑戰，餐飲收入仍有0.8%的溫和增長。香港朗廷酒店的優質服務及有效的推廣策略，使其得以保持韌性。

於2024年上半年，總收入與2023年持平，僅有0.1%的輕微跌幅。

香港康得思酒店

酒店於今年第一季度的住宿及餐飲業務均表現良好，可出租客房平均收入增長超過50%，餐飲收入增長近30%。然而，由於旅客群結構轉變及新的消費行為

出現，且加上日漸多本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇，因此酒店在第二季度面臨挑戰。

總括而言，入住率上升3.9個百分點至92.3%，而2024年上半年的可出租客房平均收入則按年增長13.6%至每晚1,473港元。

2024年上半年餐飲收入按年上升14.0%，主要受宴會業務所推動，反映出會議及婚禮活動的穩定需求。

整體而言，2024年上半年的總收入按年增長13.9%。

香港逸東酒店

酒店的住宿業務激增，2024年第一季度的可出租客房平均收入則按年大幅增長52.5%。然而，這一勢頭在第二季度放緩。儘管如此，酒店在房租管理及針對性推廣活動方面仍然保持靈活，最終使入住率增加2.5個百分點至88.5%，以及可出租客房平均收入上升16.8%至每晚967港元。

在酒店各餐飲的大力推廣下，餐飲收入保持與去年同期相若的水平。宴會業務及米芝蓮一星中菜廳逸東軒的業務有所增長。然而，此升勢被普慶餐廳及Terrible Baby的業務放緩所抵銷，導致餐飲收入總體持平，增幅為0.4%。

2024年上半年，該酒店的整體收入較去年增加7.2%。

5. 投資物業租金收入



	截至6月30日止六個月		
	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元	變動
租金總收入			
鷹君中心	36.9	37.5	-1.6%
服務式住寓	27.9	25.4	9.8%
其他	19.4	19.5	-0.5%
	84.2	82.4	2.2%
租金淨收入			
鷹君中心	30.9	31.4	-1.6%
服務式住寓	15.8	15.1	4.6%
其他	7.7	8.3	-7.2%
	54.4	54.8	-0.7%

鷹君中心

	於期末		
	2024年6月	2023年6月	變動
寫字樓（按可出租面積計）*			
出租率	63.4%	65.0%	-1.6個百分點
平均現收呎租	50.6港元	54.2港元	-6.6%
零售（按可出租面積計）*			
出租率	92.6%	62.9%	29.7個百分點
平均現收呎租	95.5港元	83.8港元	14.0%

* 可出租面積不包括自用面積。倘將該等區域計算在內，寫字樓及零售的出租率將分別為75.8%及97.3%。

管理層討論及分析

由於整體租用需求疲弱，加上市場新增寫字樓供應增加，鷹君中心的租金持續疲軟。截至2024年6月底，寫字樓的出租率下降1.6%至63.4%，而平均現收呎租則下跌6.6%至每平方呎50.6港元。於上半

年，本集團來自鷹君中心的整體租金總收入按年輕微下跌1.6%至36.9百萬港元（2023年上半年：37.5百萬港元），而租金淨收入下跌1.6%至30.9百萬港元（2023年上半年：31.4百萬港元）。

服務式住寓

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	80.7%	73.0%	7.7個百分點
平均淨現收呎租	27.4港元	29.7港元	-7.7%

本集團來自位於藍塘道、山村道及灣仔峽道的服務式住寓整體租金收入增長9.8%至27.9百萬港元（2023年上半年：25.4百萬港元）。藍塘道住寓因休閒及移居搬遷業務而逐步恢復，而山村道住寓則受惠於邊境重開後的月子服務及休閒業務。由於中國休閒業務回歸本地市場，灣仔峽道住寓表現良好。

此物業組合的出租率錄得7.7%上升至2024年上半年的80.7%（2023年上半年：73.0%）。於報告期內，按總樓面面積計算，服務式住寓的平均淨現收呎租為每平方呎27.4港元，較2023年上半年每平方呎29.7港元減少7.7%，主要歸因於經營開支增加。

6. 其他業務營運收入

本集團之其他業務分部營運收入包括投資證券的股息收入及分派、物業管理及維修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入及其他業務收入。

於2024年上半年，其他業務分部營運收入下降11.1%至57.9百萬港元（2023年上半年：65.1百萬港元）。

發展項目



香港及中國內地

何文田住宅發展項目「朗賢峯」

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目將於何文田港鐵站上蓋興建990個住宅單位，總樓面面積約為742,000平方呎，實用面積為664,000平方呎。計劃於2024年第四季度取得佔用許可證。截至2024年6月底，外牆及內部裝修工程正在進行中。該項目預計將於2025年第二季度竣工並準備交付。

項目自4月底開始預售，市場反應良好，住宅單位

累計銷售過半，截至2024年6月底，銷售所得款項約為76億港元。

由於銷售金額只會在向買家交付單位時方能進行確認，因此預售該等單位的銷售金額及溢利並未入賬本報告期的收益表。

九龍啟德NKIL 6590地皮合營發展項目

此項目為我們與信和置業有限公司（「信和置業」）、中國海外發展有限公司及華人置業集團合作的合營項目。本集團持有20%股權，信和置業為項目經理。地價總額為5,350百萬港元（按可用總樓面面積計約每平方呎5,392港元）。

該地皮的地盤面積為145,302平方呎，主要由東部及西部兩個地皮組成，位於啟德區內，可經由未來的地下購物街直達宋皇臺港鐵站。該發展項目規劃包括大部分住宅單位、商場、地下購物街、地庫停車場及政府指定目的用房，總樓面面積約992,270平方呎（不包括政府指定目的用房）。

2024年上半年已完成該地皮的地盤勘測工作，同時進行圍板工程。就東部及西部地皮的發展，已分別提出城市規劃申請及提交建築圖則（「建築圖則」）。兩個地皮的地基工程亦在進行中。

預計於2029年上半年取得兩個地皮的佔用許可證。

九龍城盛德街／馬頭涌道KIL 11290地皮合營發展項目

此項目為我們根據與市區重建局訂立的發展合約與信和置業及招商局置地有限公司合作的合營項目。本集團持有15%股權，信和置業為項目經理。地價總額為1,934百萬港元（按可用總樓面面積計約每平方呎4,661港元）。

該地皮位於九龍城盛德街／馬頭涌道，地盤面積為46,102平方呎，規劃發展約640個住宅單位，最大可建樓面面積約414,920平方呎。

於2024年4月取得土地並完成地面勘察工作，第一批建築圖則亦已提交。

預計將於2028年第四季度取得佔用許可證。

大連綜合用途發展項目

大連項目已於2019年7月出售予第三方，但買方在最初支付了大部分款項後，因其自身財務問題未能履行後期付款責任。過往年度已對未償付餘額悉數計提信貸虧損撥備。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序及保全措施，以追討未償付餘額。於2023年，大連法院執行仲裁裁決，並向我們的合營公司發放人民幣188.7百萬元現金。

追討及執行措施仍在進行中，務求收回餘下未償付款項。

日本

東京酒店重建項目

本集團購入位於東京地標六本木新城鄰近的一幅可作酒店發展之用地，其後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，經擴大後地皮的可建總樓面面積約為380,000平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座設有270間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商作項目可行性研究及進一步成本優化評估。儘管我們不斷努力優化成本估算，但建築成本仍然高昂。

有鑒於此，本集團不斷探索進一步的發展方案，包括但不限於酒店及豪華公寓的綜合方案。本集團亦正在考慮其他投資策略，包括但不限於與具有當地開發經驗的潛在投資者合作。

美國

三藩市555 Howard Street 酒店重建項目

該項目的規劃許可已於2024年6月獲批延期三年。

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們目前正在就上述項目的盈利能力進行檢討。項目現已暫緩推進，同時亦考慮其他退出策略方案。

三藩市1125 Market Street 酒店發展項目

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，項目現已暫停推進，同時亦考慮其他退出策略方案。

西雅圖1931 Second Avenue 發展項目

本集團先前以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。此553,000平方呎的酒店公寓綜合項目的規劃申請工作持續進行，並已於2024年6月取得地標保護委員會的批准，此為取得規劃許可前的最後一個流程。預計將於2024年下半年獲得規劃許可，從而完成整個規劃程序。

建築許可證申請已於2023年6月提交，目前仍在進行中，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批。

由於開發成本不斷上升和市場的不確定性持續，我們正在探討和考慮替代開發方案。

加拿大

多倫多Chelsea酒店重建

有見多倫多對公寓的強勁需求及其理想的銷售價格，本集團洞悉其市場潛力，繼續推進Chelsea酒店現址的重建計劃，計劃為包含公寓及酒店組成的綜合項目，規劃總樓面面積合共約1.7百萬平方呎。

同時，由於上述項目的重建規劃工作需要較長時間推展，酒店亦在進行適當翻新且保持營運賺取利潤。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團已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。項目設有133間客房，總建築樓面面積約170,000平方呎。世界知名的Matteo Thun為該酒店的建築師。

該項目已於2022年4月獲批建築許可證。外圍及核心工程已於2024年第2季度開始施工。我們的內部團隊及設計師會持續推進成本優化，以減低建築成本急劇上升的影響。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享負盛名的朗廷品牌。

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2024年6月30日的綜合借貸淨額為28,128百萬港元，較2023年12月31日的28,411百萬港元減少283百萬港元。淨借貸額減少主要是由於期內持續從經營業務獲得正現金流。

股東應佔權益按本集團於2024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55,168百萬港元，較2023年12月31日的56,779百萬港元減少1,611百萬港元。減少主要來自投資物業和金融工具之估值虧損。

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69.73%、70.71%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2024年6月30日的槓桿比率為40.4%（2023年12月31日：39.5%）。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於2024年6月30日之借貸淨額	按綜合賬目基準 港幣百萬元	按核心資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	8,643	8,643
冠君產業信託	13,493	—
LHI	5,891	—
美國基金	101	—
借貸淨額	28,128	8,643
本集團股東應佔借貸淨額	22,268	8,643
本集團股東應佔權益	55,168	63,864
淨槓桿比率 [^]	40.4%	13.5%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益

淨槓桿比率僅考慮現金或現金等價物。為了提高股東回報，本集團一直審慎投資於目標為持有至到期的優質短期債券、以信譽良好的銀行及金融機構為交易對手的保本票據和精選優質股票。截至2024年6月30日，該等債券及票據的市值為84百萬港元，投資證券為921百萬港元，其中包括275百萬港元的LCID.US股份。若計入該等金額，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至21,263百萬港元及38.5%。以冠君產業信託、LHI和美國基金淨資產分擔的借貸淨額將相應減少至7,638百萬港元及12.0%。

誠如以上「負債」一節第二段所述，適用法定會計準則要求本集團營運之酒店於綜合賬目中以折舊成本基礎入賬，而非參考其市值。由於本集團旗下的酒店大多是多年前購入，相信其市值普遍遠高於

其折舊成本。因此，倘該等相關酒店於綜合財務報表中以市值而非折舊成本確認，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由40.4%下降至29.7%。

當「朗賢峯」的銷售所得款項可用於償還項目貸款時，本集團的淨槓桿比率將進一步改善。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2024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（包括中期票據及其他貸款）為34,687百萬港元（2023年12月31日：34,378百萬港元）。總額14,681百萬港元（2023年12月31日：14,448百萬港元）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⁾⁽⁵⁾	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	24,410	6,015 ⁽⁴⁾	30,425 ⁽³⁾
中期票據	–	4,043 ⁽⁴⁾	4,043 ⁽³⁾
其他貸款	–	219	219 ⁽³⁾
總額	24,410	10,277	34,687
%	70.4%	29.6%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於4,966百萬港元的銀行貸款、2,343百萬港元的中期票據和219百萬港元的其他貸款原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2024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5,400百萬港元。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，其名義金額為600百萬港元。

(5) 於2024年6月30日，核心資產負債表的未償還總借貸為14,027百萬港元，其中13%將於一年內到期。

借貸到期概要

於2024年6月30日，未償還總借貸（包括中期票據及其他貸款）的到期概要如下：

1年內	26.8%
超過1年但不多於2年	24.0%
超過2年但不多於5年	42.4%
超過5年	6.8%

流動資金狀況

於2024年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用的信貸總額為15,749百萬港元（2023年12月31日：16,026百萬港元）。

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為762百萬港元，其中129百萬港元資本化至物業發展項目。於報告日期，整體利息覆蓋比例為2.4倍。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團賬面總值約為20,823百萬港元的物業（2023年12月31日：20,411百萬港元）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2024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7,717百萬港元（2023年12月31日：7,813百萬港元），其中已簽約為932百萬港元（2023年12月31日：622百萬港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

全球經濟的不明朗性將會持續，儘管有證據表示美國的通脹已受到控制及年內有望迎來首次減息，但美國總統大選臨近，與其結果相關的影響仍然未明，使全球未來經濟增長及資金流向更加不可預測。倘中美之間的貿易緊張局勢加劇，將阻礙中國經濟復甦，而香港亦會受到影響。與此同時，本地住宅銷售市場仍然面臨高庫存的問題，若2024年下半年開始減息，該情況有望得到改善。儘管存在上述不確定因素，政府持續實施推動香港成為家族辦公室的區域樞紐以及透過各種方案吸引優才移民的政策，依然會刺激及支持本港經濟，預計住宅的租賃需求將保持強勁。本集團於制定「朗濤」及「朗賢峯」餘下單位的銷售策略時將保持審慎，同時採取積極措施以應對多變市況。此外，我們會繼續與合營夥伴保持緊密合作推進啟德及馬頭涌項目。儘管面臨諸多不穩定因素，本集團對香港物業市場的中期前景保持審慎樂觀。

酒店分部的表現有望維持穩定。全球航空運力進一步提升將為國際商務及休閒出行提供支持，我們的酒店組合將可從中受益。儘管如此，經營成本上漲的壓力持續存在，我們將繼續實施嚴格策略，用以有效控制成本。

在租戶需求放緩及庫存不斷增加的情況下，香港寫字樓市場將繼續受現行空置率所影響。預期花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金將繼續受壓，而朗豪坊商場的表現仍具有韌性。從正面來看，2024年下半年的預期減息將有助降低借貸成本，從而提高冠君產業信託的盈利能力。為提升租戶的福祉，冠君產業信託將繼續分階段進行設施升級，引進更多智能及環保設備，提高物業對租戶及用戶的吸引力。

綜上所述，憑藉穩健的資金流動性及預計較低的槓桿比率，本集團將繼續於日常經營中貫徹審慎原則，為應對當前的經濟不利因素及市場不確定性做好準備。在密切關注國內外業務的同時，我們亦從中探索在中長期而言可令本集團整體獲益的新投資機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2024年8月21日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2023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，77歲，於1980年獲委任為董事。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的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。羅醫生曾為香港交易及結算有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。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。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，104歲，自1963年起出任本集團董事。彼於2008年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。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，72歲，為本公司獨立非執行董事。彼自1995年起出任本公司董事，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。彼於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚彼對香港教育、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。

李王佩玲女士
獨立非執行董事

李王佩玲女士，75歲，於2002年獲委任為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。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太現任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，所述之公司均為上市公司。

朱琦先生
獨立非執行董事

朱琦先生，64歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，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。彼由2019年至2022年期間擔任招商永隆銀行有限公司董事長兼執行董事，及由2008年至2019年期間擔任行政總裁及執行董事。朱先生亦曾於2008年至2019年期間擔任招商銀行股份有限公司副行長，及曾擔任招銀國際金融有限公司董事。彼於1986年加入中國工商銀行總行，並於1995年至2008年期間分別出任中國工商銀行香港分

行副總經理和總經理，以及中國工商銀行（亞洲）有限公司董事、董事總經理暨行政總裁。朱先生現為招商局中國基金有限公司（於香港上市）及眾安銀行有限公司之獨立非執行董事。彼畢業於東北財經大學，獲經濟學學士，並於中南財經大學取得經濟學碩士。

何述勤先生
獨立非執行董事

何述勤先生，76歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼在物業運營和房地產領域，包括住宅、商業及投資物業的租賃和管理擁有超過40年經驗。何先生曾任嘉里建設有限公司（於香港上市）之執行董事及首席執行官，並於2018年榮休。何先生現時為嘉里建設有限公司之高級顧問。於過去三年內，何先生曾為冠君產業信託（於香港上市）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司之獨立非執行董事。何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

施穎茵女士

獨立非執行董事

施穎茵女士，55歲，於2023年獲委任為本公司之獨立非執行董事。施女士現為恒生銀行有限公司執行董事兼行政總裁及匯豐控股有限公司總經理（均於香港上市）。施女士於2015年至2021年期間曾出任香港上海匯豐銀行有限公司香港區行政總裁。彼現為香港金融發展局董事會成員及人力資源小組召集人、恒生商學書院校董會主席、何梁何利基金信託委員會委員、香港金融管理局金融基建及市場發展委員會委員、香港公益金董事、執行委員會委員、商業及僱員募捐計劃籌備委員會主席及第二副會長兼籌募委員會主席、香港恒生大學校董會主席、香港銀行學會副會長、財資市場公會議會成員及大學教育資助委員會委員。施女士為香港銀行學會榮譽銀行專業會士，並於2022年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼持有多倫多大學商業及社會科學文學士。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，82歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起出任本集團董事。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。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，87歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年起出任本集團董事。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。

羅康瑞先生
非執行董事

羅康瑞先生，76歲，自1970年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。彼於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、高端商業地產的投資與管理及建築業務，集團業務遍及香港和中國內地。彼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。彼亦曾為恒生銀行有限公司之非執行董事。羅先生現任長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼於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，並於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。

羅鷹瑞醫生
非執行董事

羅鷹瑞醫生，72歲，自1993年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司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。

羅俊謙先生

執行董事

羅俊謙先生，39歲，於2010年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司財務委員會委員。羅先生為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、Rio dei Vetrai S.r.l.、Pacific Eagle Holdings Corporation及鷹君(中國)投資有限公司。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管理人)之非執行董事。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成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。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，72歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司執行董事、總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、Rio dei Vetrai S.r.l.、Pacific Eagle Holdings Corporation及鷹君(中國)投資有限公司。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，62歲，於1989年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司財務委員會委員，亦為稅務及投資主管，主要負責本集團之稅務、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協會會員。朱先生擁有逾30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，56歲，自2016年起出任本公司董事。彼於2021年調任為本公司執行董事前為本公司獨立非執行董事。彼負責監督本集團之專業投資團隊，篩選及評估投資項目。潘教授一直為不同的碩士課程教授市場學相關科目。彼為香港中文大學市場學系客座副教授、工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問及亞太工商研究所名譽教研學人。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司（其H股於聯交所上市）之獨立非執行董事。彼亦有參與公共事業，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，以及香港紅十字會董事會成員。彼取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

有關董事於本集團及／或本公司的相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之權益載於本中期報告的「權益披露」部份。

管治及合規

本公司堅信強而有力的管治原則能為我們的企業形象奠定基石、降低欺詐行為風險及加強股東的信心，從而為各持份者締造長遠利益。此外，我們將社會和環境的關注因素融入業務營運。我們以此理念作為堅定承諾，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

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。本公司採納的管治架構強調有效的風險管理及內部監控系統、對股東的責任、於報告及遵守相關規則及規例的透明度，並作為董事為本公司履行和發揮各自的角色和責任時提供持續的指引。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管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心，包括：

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

董事會定期檢討該等政策及程序，並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂。主要管治政策之副本可於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)內查閱。

2024年上半年摘要

於2024年6月30日止六個月及截至本報告日期止的主要事項載列如下：

主要事項	
企業管治政策	<p>反欺詐、賄賂及貪污政策及員工工作行為守則之更新</p> <p>董事會定期更新及評估本集團的企業管治體系，最終目標是達到典範的企業管治水準。於回顧期間，本集團對其反欺詐、賄賂、貪污政策及員工工作行為守則進行了全面更新。</p> <p>董事獨立政策之制定</p> <p>鷹君秉承高標準的企業管治，並根據企業管治守則制定了董事獨立政策，以確保董事會獲得獨立意見的機制。董事會每年審查該等機制。</p>
股份計劃	<p>採納股份獎勵計劃及購股期權計劃</p> <p>2024年股份獎勵計劃及2024年購股權計劃已於2024年5月29日召開之本公司股東特別大會上獲股東以普通決議案通過。股份計劃目的為挽留參與者及獎勵其貢獻，並吸引合適的人才以促進本集團之中長遠發展。本集團授予合資格參與者的股份獎勵及購股期權的最短歸屬期分別為36個月及24個月。</p>
資訊提供和索取	<p>董事會和高層管理人員之討論會</p> <p>董事會和管理層主要成員之間的討論會每年舉行兩次，並向董事會報告本集團之業務表現、風險管理及內部監控系統、資訊安全事宜及法律及合規等議題。於回顧期間，董事會與高層管理人員舉行了一次討論會。</p>

企業管治守則之遵守

本公司於回顧期內一直遵守企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採納了一些建議最佳常規。有關偏離守則條文的詳情如下：

企業管治守則	遵守或解釋
第B.2.2條	<p>每名董事應輪值退任，至少每三年一次</p> <p>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，出任本公司執行主席或董事總經理的董事依法不須輪值退任。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，我們已於致股東通函（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。</p>
第C.1.4條	<p>所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能</p> <p>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。由於彼已達期頤，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2024年的董事發展計劃。然而，作為本集團的創辦人之一，羅女士在本公司擁有不可取代的地位，其寶貴經驗及貢獻能夠在業務及行業方面提供有價值的長遠意見。董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的。</p>

企業管治守則	遵守或解釋
第C.2.1條	<p>主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任</p> <p>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C.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），從不同角度提供建議和意見，足以確保權力及職能平衡。本集團日常管理及營運均由各部門主管負責，並由董事總經理羅醫生領導及監督，及在一眾執行董事與高層管理人員輔助下運作。</p>

標準守則之遵守

本公司已採納其本身之證券交易守則，其標準不遜於標準守則中所訂明之標準，並不時按上市規則予以更新。

經特定查詢後，本集團全體董事及有關僱員均確認彼等於截至2024年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

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。本集團優先考慮員工發展，致力提供合法及合適的僱傭環境。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。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，並根據本集團的業績及盈利能力、僱員個人表現、生活成本以及整體市場狀況，向僱員及高層管理人員（包括執行董事）發放酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（包括執行董事）亦有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。非執行董事和獨立非執行董事的董事袍金由董事會根據董事的一般職責及責任決定。彼等不參與以績效為基礎的酬金。

截至2024年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

中期業績之審閱

截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合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」所編製，亦已經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準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

本中期報告（包括未經審核簡明綜合財務報表）已經由本公司審核委員會審閱。

發行新股份

於2024年6月30日，本公司已合共發行747,723,345股股份。截至2024年6月30日止六個月，本公司並無發行新股份。

購回、出售或贖回本公司證券

截至2024年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

於2024年6月30日，根據本公司公開所得資料及據董事所知悉，本公司逾25%之已發行股份是由公眾人士持有，本公司已維持足夠公眾持股量。

可持續發展

我們的可持續發展願景是以實現可持續增長為中心，並依循聯合國大會1987年布倫特蘭德報告《我們共同的未來》所提出的可持續發展原則—「既能滿足我們現今的需要，又不損及下一代滿足其自身需要的發展模式」。我們的可持續發展承諾與聯合國可持續發展目標（「UNSDG」）的原則和目標保持一致。透過選擇聯合國可持續發展目標融入我們的實踐中，致力推動商業意識和行動，以支持這些全球目標。

本集團致力將可持續發展理念融入其業務重心，這是我們所有決策的優先考慮。我們的目標是創造短期及長期裨益，確保我們的業務措施能增進個人福祉與環境健康，以及促進本集團和社區的經濟蓬勃發展。

我們面向未來的氣候領導戰略使我們致力成為香港和亞洲公認而受推崇的氣候領導者，同時使本集團建立具備適應性和通力協作的團隊，迎接氣候變化加劇帶來的挑戰，並在業內和社會層面產生正面之變化，以實現於2045年前達致淨零排放的目標。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2024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分部或標準守則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 ⁽¹²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,904,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,958,364 ⁽²⁾	12.83)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,341,561	0.18)	34.97
	受控制公司之權益	公司權益	5,442,810 ⁽⁴⁾	0.73)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,198	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,253,973 ⁽⁵⁾	0.17)	34.23
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,350,858 ⁽⁶⁾	0.31)	34.37
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	

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 ⁽¹²⁾	總計
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	34.06
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,540,000	0.21)	39.50
	受控制公司之權益	公司權益	39,180,903 ⁽⁷⁾	5.24)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,145,488 ⁽⁸⁾	0.15	0.15
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,770,193 ⁽⁹⁾	0.64	0.64
朱錫培	實益擁有人	個人權益	2,119,554 ⁽¹⁰⁾	0.28	0.28
潘嘉陽	實益擁有人	個人權益	200,000 ⁽¹¹⁾	0.03	0.03

附註：

- (1) 於該等權益中，3,392,000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254,664,393股股份乃由一項酌情信託所持有，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5,442,810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，340,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，340,000為購股期權。
- (7) 該等39,180,903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，1,017,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，2,080,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,827,000為購股期權。
- (11) 該等200,000權益為購股期權。
- (12) 該百分比乃根據本公司於2024年6月30日之已發行股份總數747,723,345股計算。

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2024年6月30日，本集團擁有冠君產業信託69.73%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2024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	15,861,617 ⁽¹⁾	0.26
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

- (1) 於該等15,861,617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
 - (iii) 9,011,000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) 羅鷹瑞醫生擁有冠君產業信託239,000個基金單位之個人權益。
- (3) 朱錫培先生擁有冠君產業信託8,000個基金單位之個人權益。
- (4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2024年6月30日之已發行基金單位總數6,049,474,368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（「股份合訂單位」）於聯交所上市。於2024年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資70.71%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2024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	124,684,250 ⁽¹⁾	3.70
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610 ⁽³⁾	0.01
羅慧端	3,888,421 ⁽⁴⁾	0.12
羅鷹瑞	932,194 ⁽⁵⁾	0.03

附註：

- (1) 於該等124,684,250個股份合訂單位當中：
 - (i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,090,000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) 90,010,250個股份合訂單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事，而羅嘉瑞醫生則為其中一間該等公司之董事。
- (3) 王于漸教授擁有朗廷酒店投資257,610個股份合訂單位之個人權益。
- (4) 羅慧端女士擁有朗廷酒店投資3,888,421個股份合訂單位之個人權益。
- (5) 羅鷹瑞醫生擁有朗廷酒店投資932,194個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2024年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,374,301,602個計算。

除上述所披露者外，於2024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分部或標準守則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。

股份計劃

本公司股份計劃的目的是允許本公司能夠向本集團合資格參與者授予股份獎勵及／或購股期權，作為保留激勵或獎勵彼等對本集團的貢獻，吸引合適人才以促進本集團的發展，並使承受人利益與股東利益保持一致，有利於本集團中長期發展。

經本公司薪酬委員會批准後，本公司股份計劃委員會可不時向合資格參與者授予股份獎勵或購股期權，並決定在股份獎勵或購股期權歸屬前須達成之績效、經營及財務目標，以及其他條件。目標將根據(i)個人表現；(ii)本集團業績；及／或(iii)合資格參與者管理的業務集團、業務單位、職能部門、項目及／或地區的績效而釐定。股份計劃委員會決定授予本集團合資格參與者之股份獎勵及購股期權的最短歸屬期限分別為36個月及24個月。

股份獎勵計劃

於2024年5月29日舉行的本公司股東特別大會上，股東已批准通過有關採納2024年股份獎勵計劃的普通決議案，該計劃自採納日期起生效，為期10年。2024年股份獎勵計劃的主要條款概要載於日期為2024年4月19日致股東的通函內。截至2024年6月30日止六個月內，概無任何股份獎勵自2024年股份獎勵計劃採納日期起授出。

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，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）以認購本公司之股份。2009年購股期權計劃已於2019年購股期權計劃獲採納時（即2019年5月22日）終止。概無任何購股期權可根據2009年購股期權計劃授出。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。於2024年6月30日，2009年購股期權計劃概無尚未行使的購股期權。

於2024年5月29日舉行的本公司股東特別大會上，股東已批准通過有關採納2024年購股期權計劃的普通決議案，該計劃自採納日期起生效，為期10年。2024年購股期權計劃的條款均符合於2023年1月1日生效的上市規則第17章的修訂要求。2024年購股期權計劃的主要條款概要載於日期為2024年4月19日致股東的通函內。截至2024年6月30日止六個月內，概無任何購股期權自2024年購股期權計劃採納日期起授出。

權益披露

2019年購股期權計劃已於2024年購股期權計劃獲採納時（即2024年5月29日）終止。概無任何購股期權可根據2019年購股期權計劃授出。於2019年購股期權計劃有效期內授出而於2019年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可於2019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2024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集團僱員（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					行使期間	每股行使價 (港元)
	於2024年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2024年 6月30日 尚未行使		
14/03/2019 ⁽¹⁾	3,717,000	-	-	(3,717,000)	-	15/03/2021-14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	3,954,000	-	-	(64,000)	3,890,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽²⁾	3,689,000	-	-	(58,000)	3,631,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45
18/03/2022 ⁽²⁾	4,378,000	-	-	(109,000)	4,269,000	19/03/2024-18/03/2027	19.06
20/03/2023 ⁽²⁾	5,233,000	-	-	(194,000)	5,039,000	21/03/2025-20/03/2028	16.52
20/03/2024 ⁽²⁾	-	6,155,000 ⁽³⁾	-	(409,000)	5,746,000	21/03/2026-20/03/2029	11.18
合共	20,971,000	6,155,000	-	(4,551,000)	22,575,000		

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2024年6月30日止六個月內，向本公司董事及其聯繫人授予之購股期權為2,067,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為4,088,000份。詳情請參閱本公司日期為2024年3月20日的公布。
- (4) 根據上市規則第17.07條披露的額外資料：
 - (a) 截至2024年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。
 - (b) 每次接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
 - (c) 所授出購股期權的歸屬期為授出日後24個月。

- (d) 本公司之股份於緊接2024年3月20日授出日期前(即2024年3月19日)之收市價為11.00港元。
- (e) 於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2019年購股期權計劃可供授出的購股期權數目分別為57,724,303份及52,793,303份。
- (f) 於2024年1月1日，根據2019年購股期權計劃可供授出的購股期權數目為52,793,303份。於2024年5月29日舉行的股東特別大會上，股東已批准採納2024年股份獎勵計劃及2024年購股期權計劃，並已更新計劃授權限額。2019年購股期權計劃已於2024年購股期權計劃獲採納時(即2024年5月29日)終止。概無任何購股期權可根據2019年購股期權計劃授出。於2024年6月30日，根據2024年股份獎勵計劃及2024年購股期權計劃可供授出的股份獎勵及購股期權數目為74,772,334份。
- (g) 截至2023年12月31日止年度內，可就本公司所有股份計劃授出的購股期權而發行的股份數目(即5,620,000股)除以本公司於2023年12月31日之已發行股份總數(即747,723,345股)的加權平均數為0.75%。
- (h) 截至2024年6月30日止六個月內，可就本公司所有股份計劃授出的股份獎勵及購股期權而發行的股份數目(即6,155,000股)除以本公司於2024年6月30日之已發行股份總數(即747,723,345股)的加權平均數為0.82%。

於2024年3月20日，下列執行董事及其聯繫人獲授合共2,067,000份本公司購股期權。根據本公司的股份會計政策，以下授予執行董事之購股期權之期權價值於2026年3月21日至2029年3月20日之歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金如下：

類別	期權數目	期權價值* (港元)
(i) 執行董事		
羅嘉瑞(主席及董事總經理)	700,000	644,000
羅孔瑞	50,000	46,000
羅慧端	50,000	46,000
羅俊謙	220,000	202,400
簡德光(總經理)	480,000	441,600
朱錫培	420,000	386,400
潘嘉陽	100,000	92,000
(ii) 聯繫人	47,000	43,240

* 有關購股期權之詳情載列於本中期報告第89至90頁簡明綜合財務報表附註26內。

權益披露

授予購股期權計劃之詳情

截至2024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集團僱員（包括董事（部份亦為主要股東）及其聯繫人）之購股期權變動詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

董事	授出日期	購股期權數目				於2024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2024年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	14/03/2019 ⁽¹⁾	698,000	–	–	(698,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	680,000	–	–	–	680,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	612,000	–	–	–	612,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	700,000	–	–	–	700,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	700,000	–	–	–	700,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	700,000	–	–	700,000	11.18	–
		3,390,000	700,000	–	(698,000)	3,392,000		
羅孔瑞	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	–	–	(100,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	–	–	–	90,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	50,000	–	–	–	50,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	50,000	–	–	–	50,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	50,000	–	–	50,000	11.18	–
		390,000	50,000	–	(100,000)	340,000		
羅慧端	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	–	–	(100,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	–	–	–	90,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	50,000	–	–	–	50,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	50,000	–	–	–	50,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	50,000	–	–	50,000	11.18	–
		390,000	50,000	–	(100,000)	340,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2024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2024年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅俊謙	14/03/2019 ⁽¹⁾	238,000	–	–	(238,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	230,000	–	–	–	230,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	207,000	–	–	–	207,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	180,000	–	–	–	180,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	180,000	–	–	–	180,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	220,000	–	–	220,000	11.18	–
		1,035,000	220,000	–	(238,000)	1,017,000		
簡德光	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	–	–	(450,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	400,000	–	–	–	400,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	360,000	–	–	–	360,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	420,000	–	–	–	420,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	420,000	–	–	–	420,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	480,000	–	–	480,000	11.18	–
		2,050,000	480,000	–	(450,000)	2,080,000		
朱錫培	14/03/2019 ⁽¹⁾	380,000	–	–	(380,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	330,000	–	–	–	330,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	297,000	–	–	–	297,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	380,000	–	–	–	380,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	400,000	–	–	–	400,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	420,000	–	–	420,000	11.18	–
		1,787,000	420,000	–	(380,000)	1,827,000		
潘嘉陽	20/03/2023 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	100,000	–	–	100,000	11.18	–
		100,000	100,000	–	–	200,000		
董事之聯繫人 ⁽⁷⁾	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	–	–	(60,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	40,000	–	–	–	40,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	36,000	–	–	–	36,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	36,000	–	–	–	36,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	34,000	–	–	–	34,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	47,000	–	–	47,000	11.18	–
		206,000	47,000	–	(60,000)	193,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2024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2024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(董事及其 聯繫人除外 ⁽⁷⁾)	14/03/2019 ⁽¹⁾	1,691,000	–	–	(1,691,000)	–	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	2,074,000	–	–	(64,000)	2,010,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	1,997,000	–	–	(58,000)	1,939,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	2,562,000	–	–	(109,000)	2,453,000	19.06	–
	20/03/2023 ⁽²⁾	3,299,000	–	–	(194,000)	3,105,000	16.52	–
	20/03/2024 ⁽²⁾	–	4,088,000	–	(409,000)	3,679,000	11.18	–
		11,623,000	4,088,000	–	(2,525,000)	13,186,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
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。
於18/03/2021授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。
於18/03/2022授出之購股期權可於19/03/2024至18/03/2027期間行使。
於20/03/2023授出之購股期權可於21/03/2025至20/03/2028期間行使。
於20/03/2024授出之購股期權可於21/03/2026至20/03/2029期間行使。
- (3) 截至2024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出日後24個月。
- (6) 本公司之股份於緊接2024年3月20日授出日期前(即2024年3月19日)之收市價為11.00港元。
- (7) 該等購股期權是由羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2024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），其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336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	315,009,622 ⁽¹⁾	42.13
Powermax Agents Limited	246,937,926 ⁽²⁾	33.03
Mind Reader Limited	49,481,019 ⁽³⁾	6.62
Surewit Finance Limited	45,342,008 ⁽⁴⁾	6.06
Eagle Guardian Limited	41,763,361 ⁽⁵⁾	5.59
Adscan Holdings Limited	39,180,903 ⁽⁶⁾	5.24

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2021年6月21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2024年6月30日：
- (i) 254,664,393股股份（佔本公司已發行股本之34.06%）由HITL之名義以一項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；及
- (ii) 65,866,676股股份（佔本公司已發行股本之8.81%）以HITL之名義以另一項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。

權益披露

- (2) Powermax Agents Limited 由 HITL 以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等 246,937,926 股股份已包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Mind Reader Limited 為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (4) Surewit Finance Limited 由 HITL 以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等 45,342,008 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。
- (5) Eagle Guardian Limited 為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (6) Adscan Holdings Limited 為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，彼亦為該公司之董事。
- (7) 該百分比乃根據本公司於 2024 年 6 月 30 日之已發行股份總數 747,723,345 股計算。

除上文所披露者外，於 2024 年 6 月 30 日，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外，其於本公司股份、相關股份及債券之權益詳情載列於本中期報告第 39 至 40 頁）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有任何權益或淡倉，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52至96頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,包括於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間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,以及簡明綜合財務報表附註。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布的香港會計準則第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布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包括向主要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審計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

2024年8月21日

簡明綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	5,293,488	5,082,425
商品及服務成本		(3,258,088)	(2,723,201)
折舊前經營溢利		2,035,400	2,359,224
折舊		(435,606)	(445,733)
經營溢利		1,599,794	1,913,491
投資物業之公平值變動		(1,739,556)	(421,049)
衍生金融工具之公平值變動		(180,469)	(138,622)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		38,271	10,724
其他收益	5	131,154	117,569
行政及其他費用		(272,190)	(238,028)
財務成本	6	(751,020)	(579,745)
應佔合營公司業績		15,428	88,073
應佔聯營公司業績		(10,151)	(4,743)
除稅前(虧損)溢利	7	(1,168,739)	747,670
所得稅	8	(174,867)	(251,794)
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)		(1,343,606)	495,876
應佔期內(虧損)溢利：			
公司股東		(985,907)	478,666
非控股權益		(24,506)	(3,602)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(1,010,413)	475,064
		(333,193)	20,812
		(1,343,606)	495,876
每股(虧損)盈利：	10		
基本及攤薄		(1.32港元)	0.64港元

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (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)	(1,343,606)	495,876
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權益工具之公平值(虧損)收益	(139,748)	15,609
應佔聯營公司之其他全面收益	19,132	9,856
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	(282,818)	(128,453)
現金流量對沖：		
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流量對沖之公平值調整	28,170	(4,017)
公平值調整重新分類至損益	(48,613)	(15,508)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之遞延稅項	5,105	514
期內其他全面支出(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	(418,772)	(121,999)
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)	(1,762,378)	373,877
應佔期內全面(支出)收益總額：		
公司股東	(1,399,630)	363,723
非控股權益	(24,682)	(2,169)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(1,424,312)	361,554
	(338,066)	12,323
	(1,762,378)	373,877

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	66,887,873	68,603,905
物業、廠房及設備	11	19,559,653	20,117,520
合營公司權益	12	1,240,375	1,292,625
聯營公司權益	13	220,137	217,967
按公平值列入其他全面收益之權益工具	14	1,301,594	1,449,017
應收票據及貸款	15	124,867	354,676
衍生金融工具	20, 21	109,599	37,418
		89,444,098	92,073,128
流動資產			
物業存貨	16	11,877,143	11,463,973
存貨		83,333	84,047
應收賬款、按金及預付款項	17	839,763	732,088
應收票據及貸款	15	235,918	67,149
按公平值列入損益之財務資產	18	512,860	671,292
衍生金融工具	20, 21	–	96,207
可收回稅項		3,111	8,531
受限制現金		120,276	117,234
原到期日超過三個月之定期存款		77,741	82,196
銀行結存及現金		6,359,726	5,767,324
		20,109,871	19,090,041
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	19	4,440,136	4,145,142
衍生金融工具	20	78,893	–
稅項準備		442,241	367,641
應付分派		148,188	139,821
一年內到期借貸	22	8,310,734	17,862,291
中期票據	23	974,482	199,985
租賃負債	24	7,224	7,347
		14,401,898	22,722,227
流動資產(負債)淨值		5,707,973	(3,632,186)
總資產減流動負債		95,152,071	88,440,942

簡明綜合財務狀況表
於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2023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	83,911	120,209
一年後到期借貸	22	22,232,749	12,381,465
中期票據	23	3,041,217	3,813,632
遞延稅項		1,330,832	1,350,944
租賃負債	24	332,314	335,973
		27,021,023	18,002,223
資產淨值		68,131,048	70,438,719
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	373,862	373,862
股份溢價及儲備		54,794,163	56,404,995
		55,168,025	56,778,857
非控股權益		(617,022)	(622,094)
		54,551,003	56,156,763
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		13,580,045	14,281,956
		68,131,048	70,438,719

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	公司股東應佔													冠君產業 信託之 非控股基金		總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已繳入 盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	冠君產業 信託之 非控股基金 單位持有人 應佔金額 港幣千元	
於2023年1月1日(經審核)	373,862	7,059,099	282,983	23,109	3,054	400,965	(1,058,788)	89,013	36,364	8,463,767	41,146,628	56,820,056	(619,872)	56,200,184	14,980,648	71,180,832
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	478,666	478,666	(3,602)	475,064	20,812	495,876
按公平值列入其他全面收益之																
權益工具之公平值收益(虧損)	-	-	21,397	-	-	-	-	-	-	-	21,397	-	-	21,397	(5,788)	15,609
現金流量對沖之變動	-	-	-	-	-	-	-	(12,809)	-	-	(12,809)	-	-	(12,809)	(6,202)	(19,011)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(133,155)	-	-	(232)	-	(133,387)	1,433	(131,954)	3,501	(128,453)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	9,856	-	-	-	-	-	-	-	9,856	-	-	9,856	-	9,856
期內全面收益(支出)總額	-	-	31,253	-	-	-	(133,155)	-	(12,809)	(232)	478,666	363,723	(2,169)	361,554	12,323	373,877
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,403)	(173,403)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,403)	(173,403)
與股東之交易：																
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,862)	(373,862)	-	(373,862)	-	(373,862)
轉撥按公平值列入其他全面收益之																
權益工具於出售時產生之收益	-	-	(23,288)	-	-	-	-	-	-	-	23,288	-	-	-	-	-
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	(23,691)	-	-	-	23,691	-	-	-	-	-
向非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,658)	(28,658)	-	(28,658)
確認以權益結算之																
以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	8,995	-	-	-	8,995	-	-	8,995	-	8,995
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	125,983	-	125,983	12,864	138,847	(216,979)	(78,132)	
於2023年6月30日(未經審核)	373,862	7,059,099	290,948	23,109	3,054	400,965	(1,191,943)	74,317	23,555	8,589,518	41,298,411	56,944,895	(637,835)	56,307,060	14,602,589	70,909,649

簡明綜合權益變動表
截至2024年6月30日止六個月

	公司股東應佔													冠君產業 信託之 非控股基金		總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已繳入 盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	購股期權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	單位持有人 應佔金額 港幣千元	
於2024年1月1日(經審核)	373,862	7,059,099	(36,202)	23,109	3,054	400,965	(1,118,433)	81,135	(44,946)	8,715,184	41,322,030	56,778,857	(622,094)	56,156,763	14,281,956	70,438,719
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(985,907)	(985,907)	(24,506)	(1,010,413)	(333,193)	(1,343,606)
按公平值列入其他全面收益之 權益工具之公平值虧損	-	-	(139,748)	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,748)	-	(139,748)	-	(139,748)
現金流量對沖之變動	-	-	-	-	-	-	-	(11,020)	-	-	(11,020)	-	(11,020)	(4,318)	(15,338)	
海外營運所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(282,114)	-	-	27	(282,087)	(176)	(282,263)	(555)	(282,818)	
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	19,132	-	-	-	-	-	-	-	19,132	-	19,132	-	19,132	
期內全面(支出)收益總額	-	-	(120,616)	-	-	-	(282,114)	-	(11,020)	27	(985,907)	(1,399,630)	(24,682)	(1,424,312)	(338,066)	(1,762,378)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,188)	(148,188)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,188)	(148,188)
與股東之交易: 已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,862)	(373,862)	-	(373,862)	-	(373,862)
轉撥按公平值列入其他全面收益之 權益工具於出售時產生之收益	-	-	(2,584)	-	-	-	-	-	-	-	2,584	-	-	-	-	-
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	-	(24,181)	-	-	24,181	-	-	-	-	-
確認以權益結算之 以股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	5,301	-	-	-	5,301	-	5,301	-	5,301
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,359	-	157,359	29,754	187,113	(215,657)	(28,544)
於2024年6月30日(未經審核)	373,862	7,059,099	(159,402)	23,109	3,054	400,965	(1,400,547)	62,255	(55,966)	8,872,570	39,989,026	55,168,025	(617,022)	54,551,003	13,580,045	68,131,048

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。
- (b) 主要指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資(兩者定義見附註4)權益增加之影響來自以基金單位償付管理費及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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	1,569,030	2,155,410
繳付香港利得稅	(53,842)	(26,527)
繳付其他司法權區稅項	(69,995)	(88,465)
退回香港利得稅	17,032	–
退回其他司法權區稅項	678	677
經營業務所得之現金淨額	1,462,903	2,041,095
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之權益工具增加	(17,773)	(48,610)
按公平值列入損益之財務資產增加	(151,055)	(55,515)
投資物業增加	(29,567)	(8,959)
物業、廠房及設備增加	(221,191)	(209,351)
應收票據增加	(33,528)	(140,690)
存放受限制現金	(4,840)	(4,841)
收取聯營公司股息	6,811	6,534
已收利息	120,602	90,307
向合營公司墊款	(65,390)	(7,432)
收取合營公司股息	–	89,152
取回應收合營公司款項	131,919	–
出售按公平值列入損益之財務資產所得款項	347,961	51,876
出售按公平值列入其他全面收益之權益工具所得款項	26,062	130,798
贖回應收貸款所得款項	376	10,465
贖回應收票據所得款項	94,034	229,502
出售物業、廠房及設備所得款項	170	14,712
存放原到期日超過三個月之定期存款	(77,741)	(100,266)
提取原到期日超過三個月之定期存款	82,196	66,380
投資業務所得現金淨額	209,046	114,062

簡明綜合現金流量表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(28,544)	(78,132)
銀行貸款前端費用	(35,871)	(4,000)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有者之分派	(140,051)	(169,750)
支付非控股權益之分派	-	(28,658)
支付股東之股息	(373,862)	(373,862)
已付利息	(857,386)	(697,739)
新借銀行貸款	9,227,397	4,016,238
贖回中期票據	-	(2,998,274)
償還銀行貸款	(8,789,979)	(731,001)
償還租賃負債	(3,773)	(4,289)
就租賃所支付之利息	(10,050)	(88)
融資項目所用之現金淨額	(1,012,119)	(1,069,555)
現金及現金等價物增加淨額	659,830	1,085,602
外幣匯率改變之影響	(67,428)	(86,029)
於1月1日之現金及現金等價物	5,767,324	5,941,727
於6月30日之現金及現金等價物	6,359,726	6,941,300

簡明綜合財務報表附註

截至2024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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定以及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2. 重大會計政策資料

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。

截至2024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2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表一致。

應用經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒布，並於2024年1月1日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂
香港會計準則第7號及香港財務
報告準則第7號之修訂

售後租回中的租賃負債
供應商融資安排

於本中期期間應用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。

3. 收益

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

	截至6月30日止六個月	
	2024 港幣千元 (未經審核)	2023 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	3,065,345	2,943,290
來自投資物業之租金收入	1,193,764	1,250,275
物業管理服務收入	148,823	142,615
物業出售	769,286	586,817
商品出售	25,253	58,028
股息收入	19,367	18,917
其他	71,650	82,483
	5,293,488	5,082,425

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2024年6月30日止六個月

	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 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	3,093,982	-	-	-	3,093,982	-	229,037	-	(257,674)	3,065,345
物業管理服務收入	-	11,181	-	-	11,181	137,642	-	-	-	148,823
物業出售	-	-	769,286	-	769,286	-	-	-	-	769,286
商品出售	-	-	-	25,253	25,253	-	-	-	-	25,253
其他	-	-	-	229,444	229,444	-	-	-	(157,794)	71,650
來自客戶合約之收益	3,093,982	11,181	769,286	254,697	4,129,146	137,642	229,037	-	(415,468)	4,080,357
來自投資物業之租金收入	-	73,015	-	-	73,015	1,114,649	-	14,474	(8,374)	1,193,764
股息收入	-	-	-	19,367	19,367	-	-	-	-	19,367
	3,093,982	84,196	769,286	274,064	4,221,528	1,252,291	229,037	14,474	(423,842)	5,293,488

截至2023年6月30日止六個月

	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/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	2,970,414	-	-	-	2,970,414	-	271,476	-	(298,600)	2,943,290
物業管理服務收入	-	10,768	-	-	10,768	131,847	-	-	-	142,615
物業出售	-	-	586,817	-	586,817	-	-	-	-	586,817
商品出售	-	-	-	58,028	58,028	-	-	-	-	58,028
其他	-	-	-	253,557	253,557	-	-	-	(171,074)	82,483
來自客戶合約之收益	2,970,414	10,768	586,817	311,585	3,879,584	131,847	271,476	-	(469,674)	3,813,233
來自投資物業之租金收入	-	71,614	-	-	71,614	1,167,657	-	19,378	(8,374)	1,250,275
股息收入	-	-	-	16,932	16,932	-	-	-	1,985	18,917
	2,970,414	82,382	586,817	328,517	3,968,130	1,299,504	271,476	19,378	(476,063)	5,082,425

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2024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)
酒店收入			
— 客房收益	—	1,879,934	1,879,934
— 餐飲收益	961,070	—	961,070
— 其他	179,491	44,850	224,341
物業管理服務收入	—	148,823	148,823
物業出售	769,286	—	769,286
商品出售	21,019	4,234	25,253
其他	—	71,650	71,650
來自客戶合約之收益	1,930,866	2,149,491	4,080,357
來自投資物業之租金收入			1,193,764
股息收入			19,367
			5,293,488

截至2023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)
酒店收入			
— 客房收益	—	1,784,269	1,784,269
— 餐飲收益	953,607	—	953,607
— 其他	163,219	42,195	205,414
物業管理服務收入	—	142,615	142,615
物業出售	586,817	—	586,817
商品出售	55,565	2,463	58,028
其他	—	82,483	82,483
來自客戶合約之收益	1,759,208	2,054,025	3,813,233
來自投資物業之租金收入			1,250,275
股息收入			18,917
			5,082,425

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

—按地區劃分：

截至2024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	1,180,575	685,628	1,866,203
美國	388,707	624,496	1,013,203
中國內地	64,616	153,511	218,127
加拿大	44,932	207,901	252,833
英國	105,259	253,701	358,960
澳洲	74,557	127,888	202,445
紐西蘭	71,944	93,524	165,468
其他	276	2,842	3,118
來自客戶合約之收益	1,930,866	2,149,491	4,080,357
來自投資物業之租金收入			1,193,764
股息收入			19,367
			5,293,488

截至2023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	1,014,909	623,069	1,637,978
美國	368,941	602,638	971,579
中國內地	69,702	149,104	218,806
加拿大	40,328	218,762	259,090
英國	91,605	229,601	321,206
澳洲	97,504	131,496	229,000
紐西蘭	76,219	98,504	174,723
其他	—	851	851
來自客戶合約之收益	1,759,208	2,054,025	3,813,233
來自投資物業之租金收入			1,250,275
股息收入			18,917
			5,082,425

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潛力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之物業的租金收入及相關支出。

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。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績（下文稱為「鷹君業務」）指各分部未計入分配來自中央管理之原到期日超過三個月之定期存款、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「租賃」的影響而於內部作出迴轉之結果。此乃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2024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
	港幣千元 (未經審核)									
收益										
外部收益	3,064,419	83,928	769,286	116,270	4,033,903	1,244,185	926	14,474	-	5,293,488
分部之間收益	29,563	268	-	157,794	187,625	8,106	228,111	-	(423,842)	-
總計	3,093,982	84,196	769,286	274,064	4,221,528	1,252,291	229,037	14,474	(423,842)	5,293,488
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	392,808	54,357	361,190	214,772	1,023,127	838,342	180,956	1,575	(8,600)	2,035,400
折舊					(327,477)	-	(111,696)	(179)	3,746	(435,606)
折舊後經營溢利					695,650	838,342	69,260	1,396	(4,854)	1,599,794
投資物業之公平值變動					(182,830)	(1,556,770)	-	44	-	(1,739,556)
衍生金融工具之公平值變動					(196,381)	-	15,912	-	-	(180,469)
按公平值列入損益之財務資產 之公平值變動					38,271	-	-	-	-	38,271
其他收益					11,139	135	315	2,571	(1,277)	12,883
行政及其他費用					(257,183)	(8,647)	(7,513)	(1,760)	2,913	(272,190)
與支付酒店管理費用及 許可費安排有關的變動					-	-	(14,634)	-	14,634	-
財務成本淨值					(173,834)	(298,700)	(161,342)	970	157	(632,749)
應佔合營公司業績					141	15,287	-	-	-	15,428
應佔聯營公司業績					(10,151)	-	-	-	-	(10,151)
除稅前(虧損)溢利					(75,178)	(1,010,353)	(98,002)	3,221	11,573	(1,168,739)
所得稅					(97,925)	(90,384)	12,868	-	574	(174,867)
期內(虧損)溢利					(173,103)	(1,100,737)	(85,134)	3,221	12,147	(1,343,606)
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)					1,181	333,193	24,936	(1,611)	-	357,699
公司股東應佔(虧損)溢利					(171,922)	(767,544)	(60,198)	1,610	12,147	(985,907)

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至2023年6月30日止六個月

	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/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	2,942,323	82,114	586,817	157,443	3,768,697	1,291,398	967	19,378	1,985	5,082,425
分部之間收益	28,091	268	-	171,074	199,433	8,106	270,509	-	(478,048)	-
總計	2,970,414	82,382	586,817	328,517	3,968,130	1,299,504	271,476	19,378	(476,063)	5,082,425
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	422,441	54,819	545,394	235,762	1,258,416	876,248	226,434	6,199	(8,073)	2,359,224
折舊					(336,854)	-	(113,091)	(179)	4,391	(445,733)
折舊後經營溢利					921,562	876,248	113,343	6,020	(3,682)	1,913,491
投資物業之公平值變動					8,180	(428,700)	-	(529)	-	(421,049)
衍生金融工具之公平值變動					(123,062)	-	(15,560)	-	-	(138,622)
按公平值列入損益之財務資產 之公平值變動					10,724	-	-	-	-	10,724
其他收益					5,630	-	300	3,725	(1,261)	8,394
行政及其他費用					(218,538)	(11,771)	(6,855)	(1,969)	1,105	(238,028)
財務成本淨值					(105,029)	(261,243)	(105,582)	828	456	(470,570)
應佔合營公司業績					94,029	(5,956)	-	-	-	88,073
應佔聯營公司業績					(4,743)	-	-	-	-	(4,743)
除稅前溢利(虧損)					588,753	168,578	(14,354)	8,075	(3,382)	747,670
所得稅					(141,238)	(101,912)	(9,214)	-	570	(251,794)
期內溢利(虧損)					447,515	66,666	(23,568)	8,075	(2,812)	495,876
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)					563	(20,812)	7,080	(4,041)	-	(17,210)
公司股東應佔溢利(虧損)					448,078	45,854	(16,488)	4,034	(2,812)	478,666

附註：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。

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：

2024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)	18,520,143	6,142,321	12,377,822
物業投資(附註a)	4,880,424	50,269	4,830,155
物業發展(附註a)	12,898,104	5,549,882	7,348,222
其他業務(附註a)	533,794	219,404	314,390
未分配(附註a)	5,874,864	5,359,904	514,960
鷹君業務(附註b)	42,707,329	17,321,780	25,385,549
冠君產業信託(附註c)	43,803,762	12,179,391	31,624,371
朗廷酒店投資(附註d)	11,255,084	4,690,275	6,564,809
美國房地產基金(附註e)	462,411	172,998	289,413

2023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)	18,926,308	6,284,465	12,641,843
物業投資(附註a)	4,970,252	45,989	4,924,263
物業發展(附註a)	12,646,498	4,889,767	7,756,731
其他業務(附註a)	545,837	185,304	360,533
未分配(附註a)	5,500,730	5,052,566	448,164
鷹君業務(附註b)	42,589,625	16,458,091	26,131,534
冠君產業信託(附註c)	44,629,918	12,182,089	32,447,829
朗廷酒店投資(附註d)	11,120,944	4,666,344	6,454,600
美國房地產基金(附註e)	460,266	172,438	287,828

4. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

附註：

- (a) 分部資產主要包括各經營分部應佔之投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之權益工具、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5,383,936,000港元(2023年12月31日：4,745,942,000港元)及借貸14,027,294,000港元(2023年12月31日：13,513,817,000港元)，故於2024年6月30日之借貸淨額為8,643,358,000港元(2023年12月31日：8,767,875,000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69.73%(2023年12月31日：69.23%)計算，不包括應佔冠君產業信託341,367,000港元(2023年12月31日：314,587,000港元)之應付分派的實際權益。
- (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，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即70.71%(2023年12月31日：70.23%)計算，包括三間酒店物業於2024年6月30日之評估值為15,725,000,000港元(2023年12月31日：15,662,000,000港元)。該三間酒店物業乃由鷹君自營，因此於本集團之簡明綜合財務狀況表確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為3,151,780,000港元(2023年12月31日：3,241,809,000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%(2023年12月31日：49.97%)權益之應佔業績計算。

5. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	106,273	87,093
按公平值列入損益之財務資產	550	1,129
應收票據及貸款	4,294	13,249
其他	7,154	7,704
	118,271	109,175
壞賬收回	–	79
雜項收入	12,883	8,315
	131,154	117,569

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	765,543	558,995
中期票據利息	62,055	66,601
租賃負債利息	10,050	87
其他借貸成本	42,418	38,090
	880,066	663,773
減：資本化金額(附註)	(129,046)	(84,028)
	751,020	579,745

附註：

利息按平均年利率4.80% (2023年6月30日：3.59%) 資本化至物業發展項目。

7. 除稅前(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,513,953	1,388,750
以股份支付款項(包括董事酬金)	5,301	8,995
	1,519,254	1,397,745
折舊	435,606	445,733
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	109	98
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	5,001	938
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	27	221
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	9,441	2,427
及已計入：		
股息收入來自		
—按公平值列入損益之財務資產	5,741	9,156
—按公平值列入其他全面收益之權益工具	13,626	9,761

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	145,125	172,631
其他司法權區	40,550	37,108
	185,675	209,739
過往期間撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	12	356
其他司法權區	697	(3,533)
	709	(3,177)
	186,384	206,562
遞延稅項：		
本期間	(4,596)	46,104
過往期間超額撥備	(6,921)	(872)
	(11,517)	45,232
	174,867	251,794

8. 所得稅 (續)

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日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
已付股息： 截至2023年12月31日止財政年度末期股息每股普通股50港仙 (2023年：截至2022年12月31日止財政年度為50港仙)	373,862	373,862
報告期末之後擬派股息： 截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股37港仙 (2023年：截至2023年6月30日止六個月為37港仙)	276,658	276,658

董事決定派發中期股息每股普通股37港仙(2023年：37港仙)予於2024年10月3日已登記在股東名冊上之公司股東。

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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
(虧損)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)	(985,907)	478,666

10. 每股(虧損)盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
股份數目 用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之股份數目	747,723,345	747,723,345

截至2024年6月30日止期間，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司的購股期權獲行使，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至2023年6月30日止期間，由於該等購股期權的行使價高於本公司股份的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司的購股期權獲行使。

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改善工程費為29,567,000港元(截至2023年6月30日止六個月：4,535,000港元)。

本集團的投資物業於2024年6月30日之公平值為66,887,873,000港元(2023年12月31日：68,603,905,000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達致：

位於香港之投資物業—萊坊測量師行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

位於中國內地之投資物業—萊坊測量師行有限公司

位於美國之投資物業—Cushman & Wakefield Western, Inc.

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動（續）

投資物業（續）

若干投資物業估值乃採用收入資本化法釐定，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量及適用折現率釐定。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釐定，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結構改善工程費為839,000港元（截至2023年6月30日止六個月：7,904,000港元）及發展中酒店樓宇為44,160,000港元（截至2023年6月30日止六個月：78,764,000港元）。本集團亦增加其他物業、廠房及設備為176,265,000港元（截至2023年6月30日止六個月：112,921,000港元）。於本中期期間，本集團已出售賬面值為197,000港元（截至2023年6月30日止六個月：14,933,000港元）的其他物業、廠房及設備。

於2024年及2023年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2024年及2023年6月30日止六個月並無確認撥回或額外減值虧損。

12. 合營公司權益

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本（附註1）	523,100	459,545
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(228,599)	(244,713)
應收合營公司款項（附註2）	294,501 945,874	214,832 1,077,793
	1,240,375	1,292,625

12. 合營公司權益 (續)

附註：

- (1) 包括應收一間合營公司款項346,392,000港元(2023年12月31日：282,818,000港元)，該款項實質為本集團於該合營公司投資淨額一部份。該款項無抵押及不計息。
- (2) 包括金額為945,581,000港元(2023年12月31日：1,070,000,000港元)之無抵押、須於要求時償還及按貸款人與借款人協定的利率計息的款項。管理層預期該款項於報告期末十二個月後要求償還，因此該款項被分類為非流動。

於釐定本集團於合營公司之權益是否有任何減值之客觀證據時，董事考慮於報告期末任何可能對其合營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並識別無任何客觀證據。因此，確認無任何減值虧損。

13. 聯營公司權益

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司投資成本	134,336	134,336
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	85,801	83,631
	220,137	217,967

於釐定本集團於聯營公司之權益是否有任何減值之客觀證據時，董事考慮於報告期末任何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證據。因此，確認無任何減值虧損。

14. 按公平值列入其他全面收益之權益工具

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	201,250	175,183
香港以外地區之有牌價股本證券	276,012	444,759
香港無牌價股本證券	107,162	93,609
香港以外地區之無牌價股本證券	717,170	735,466
	1,301,594	1,449,017

於報告期末，所有有牌價股本證券均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

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據(附註a)	61,333	121,905
應收貸款(附註b)	219,305	219,511
應收按揭貸款(附註c)	80,147	80,409
	360,785	421,825
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(235,918)	(67,149)
於一年後到期之款項	124,867	354,676

15. 應收票據及貸款 (續)

附註：

(a) 應收票據

於2024年6月30日，本集團持有本金金額為61,333,000港元（2023年12月31日：121,905,000港元）之無抵押債券。應收票據詳情載列如下：

2024年6月30日

面值	年利率	到期日
500,000美元（「美元」）至3,000,000美元	1.5%至8.0%	2025年4月至2026年5月
2,139,000澳元（「澳元」）	4.27%	2024年9月

2023年12月31日

面值	年利率	到期日
500,000美元至6,860,000美元	1.5%至8.0%	2024年5月至2026年5月
1,000,000美元	4.1%	永續
2,098,000澳元	4.54%	2024年3月

於2024年6月30日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備174,816,000港元（2023年12月31日：174,890,000港元）。期內，本集團並無於簡明綜合收益表就應收票據確認任何信貸虧損撥備（2023年6月30日：無）。

(b) 應收貸款

於2024年6月30日，本集團持有應收貸款之賬面總值為28,100,000美元（約相等於219,305,000港元）（2023年12月31日：28,100,000美元（約相等於219,511,000港元）），按年利率1.69%至6%計息，到期日介乎2025年至2027年。

(c) 應收按揭貸款

應收按揭貸款以物業的第二按揭作抵押，並於期末日以不超過25年的期限按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

16. 物業存貨

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業(附註a)	10,628,201	9,890,623
持作出售物業(附註b)	1,248,942	1,573,350
	11,877,143	11,463,973

附註：

- (a) 於2021年2月，本集團與香港鐵路有限公司(一幅位於九龍何文田待發展之土地之原業主)及其他利益相關方(包括發展相關土地之前發展商)簽訂多份協議(「何文田項目」)。根據該等協議之條款，本集團成為何文田項目的繼任發展商。
- (b) 持作出售物業包括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。

於報告期末，董事已評估所持物業存貨是否有任何客觀減值跡象。於2024年6月30日及2023年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	301,113	274,850
遞延租賃應收款項	83,428	86,570
應收保修金	11,686	10,686
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損	186,234	131,637
按金及預付款項	257,302	228,345
	839,763	732,088

應收賬款、按金及預付款項結餘包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)301,113,000港元(2023年12月31日：274,850,000港元)。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。

17. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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	265,992	243,663
應收保修金	11,686	10,686
於一年內到期之款項	(5,376)	(5,660)
於一年後到期之款項	6,310	5,026

按金及預付款項主要包括已付租金按金及酒店業務之預付開支。

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	270,187	245,706
3至6個月內	10,361	16,600
6個月以上	20,565	12,544
	301,113	274,850

18. 按公平值列入損益之財務資產

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	37,481	31,828
流動基金	31,727	119,184
持作買賣之有牌價股本證券	443,652	520,280
	512,860	671,292

於報告期末，所有有牌價股本證券均參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。本集團與銀行訂立股本掛鈎票據及流動基金，贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定，進一步詳情如下：

2024年6月30日

面值／本金	有效期
股本掛鈎票據 700,000美元至2,000,000美元	4個月
流動基金 4,063,000美元	不適用

2023年12月31日

面值／本金	有效期
股本掛鈎票據 10,000,000港元	6個月
800,000美元至1,000,000美元	6個月
流動基金 4,435,000美元至10,822,000美元	不適用

19. 應付賬款、按金及應付費用

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	346,210	297,651
已收按金	716,470	704,932
客戶按金及其他遞延收益	968,545	498,044
應付工程款及應付保修金	31,609	49,401
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	2,377,302	2,595,114
	4,440,136	4,145,142

附註：

經參考於附註16內披露之何文田項目後，按公平值計量之預計應佔盈餘所得款項為56,900,000港元(2023年12月31日：220,000,000港元)，於2024年6月30日，已包括在應付費用、應付利息及其他應付款項內。

於釐定何文田項目之應佔盈餘所得款項時，董事已考慮預期的預測銷售及預算發展成本，當中涉及應用重大判斷及估計。輸入數據及假設反映董事根據當時可得的資料作出的最佳估計。儘管該等估計於其後各個報告日期均有進行定期審閱及修改，假設及預期會因知悉及／或獲得更多資料而可能作出變動，令實際應佔盈餘所得款項或較預計金額為高或低。任何變動將於有關變動發生期間之財務報表內反映。

應付費用包括冠君產業信託於上市時因收購花園道三號之物業權益之應付印花稅，根據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港元按現行印花稅稅率4.25%(2023年12月31日：4.25%)計算。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	338,913	288,783
3至6個月內	2,712	4,324
6個月以上	4,585	4,544
	346,210	297,651

20. 衍生金融工具

	2024年6月30日		2023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	3,634	–	–	12,278
交叉貨幣掉期	105,965	–	34,076	–
外匯衍生合約	–	78,893	53,654	–
	109,599	78,893	87,730	12,278
減：將於一年內到期並包括在 流動資產／負債內之款項	–	(78,893)	(50,312)	–
將於一年後到期	109,599	–	37,418	12,278

本集團訂立了總名義金額為1,500,000,000港元（2023年12月31日：1,500,000,000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（利率介乎3.975%至3.995%（2023年12月31日：3.975%至3.995%）），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，以管理本集團以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之利率風險及貨幣風險。此外，本集團以外匯衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外匯衍生合約、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，其到期日詳情如下：

2024年6月30日

	到期日
利率掉期	2025年10月至2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月
外匯衍生合約	2024年7月至2025年2月

2023年12月31日

	到期日
利率掉期	2025年10月至2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月
外匯衍生合約	2024年1月至2025年2月

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生工具為資產		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期 (附註i)	-	45,895
就報告目的分析：		
包括在流動資產	-	45,895
衍生工具為負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期 (附註i)	8,227	23,183
— 交叉貨幣掉期 (附註ii)	75,684	84,748
	83,911	107,931
就報告目的分析：		
包括在非流動負債	83,911	107,931

21. 對沖會計法下之衍生金融工具 (續)

附註：

(i) 利率掉期

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加年利率0.88%（2023年12月31日：香港銀行同業拆息加0.88%至0.95%）的浮動利率計息銀行借貸的利率波動風險。利率掉期與相關銀行借貸的關鍵條款相同，董事認為利率掉期合約是高度有效的對沖工具，並符合現金流量對沖的條件。

	於2024年 6月30日 (未經審核)	於2023年 12月31日 (經審核)
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(8,227)	22,712
名義金額(港幣千元)	1,000,000	3,900,000
到期日	2026年6月29日	2024年6月28日至 2026年6月29日
期／年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	19,671	21,503
期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(19,671)	(21,503)
加權平均掉期年利率(未計息差)	4.39%	2.07%

(ii) 交叉貨幣掉期

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團訂立了交叉貨幣掉期合約，以盡量減低若干以美元計值之中期票據所面對的外幣匯率和利率之波動風險。交叉貨幣掉期與相關中期票據的關鍵條款相同，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流量對沖之條件。

	於2024年 6月30日 (未經審核)	於2023年 12月31日 (經審核)
賬面值－(負債)(港幣千元)	(75,684)	(84,748)
名義金額(美元千元)	300,000	300,000
到期日	2030年6月15日	2030年6月15日
期／年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	8,499	(85,534)
期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(8,499)	85,534
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.8176

21. 對沖會計法下之衍生金融工具 (續)

附註：(續)

(iii) 對沖儲備

	交叉貨幣掉期 港幣千元	利率掉期 港幣千元	對沖儲備總額 港幣千元
於2023年1月1日(經審核)	(12,408)	48,772	36,364
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為			
現金流量對沖之公平值調整	(85,534)	21,503	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	20,844	(85,453)	(64,609)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之			
遞延稅項	–	10,460	10,460
重新分配為冠君產業信託之非控權基金			
單位持有人應佔	19,733	17,137	36,870
於2023年12月31日(經審核)	(57,365)	12,419	(44,946)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為			
現金流量對沖之公平值調整	8,499	19,671	28,170
公平值調整重新分類至損益	990	(49,603)	(48,613)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之			
遞延稅項	–	5,105	5,105
重新分配為冠君產業信託之非控權基金			
單位持有人應佔	(3,287)	7,605	4,318
於2024年6月30日(未經審核)	(51,163)	(4,803)	(55,966)

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，按估計未來現金流量及根據所報利率得出之適用收益孳息曲線貼現所計算之現值計量。

22. 借貸

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款	30,425,440	30,115,599
其他貸款	218,638	218,730
貸款先付費用	30,644,078 (100,595)	30,334,329 (90,573)
	30,543,483	30,243,756

22. 借貸 (續)

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,310,734	17,862,291
超過一年但不多於兩年	7,866,722	860,771
超過兩年但不多於五年	14,366,027	11,520,694
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	30,543,483 (8,310,734)	30,243,756 (17,862,291)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	22,232,749	12,381,465

金額為15,043,813,000港元(2023年12月31日：14,788,270,000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出擔保。

本集團定息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
超過一年但不多於兩年	15,617	—
超過兩年但不多於三年	218,638	234,354
	234,255	234,354

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,310,734	17,862,291
超過一年但不多於兩年	7,851,105	860,771
超過兩年但不多於三年	9,359,635	4,382,369
超過三年但不多於四年	3,201,062	5,672,147
超過四年但不多於五年	1,586,692	1,231,824
	30,309,228	30,009,402

22. 借貸 (續)

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下:

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
定息率借貸	1%	1%
浮息率借貸	0.50% 至7.20%	0.55% 至7.16%

按附註20及21之披露,本集團訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期,以管理浮息率借貸所面臨之利率風險及貨幣風險。

23. 中期票據

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 前端費用	4,042,550 (26,851)	4,043,540 (29,923)
減:於一年內到期並包括在流動負債內之款項	4,015,699 (974,482)	4,013,617 (199,985)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	3,041,217	3,813,632

中期票據之到期日如下:

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	974,482	199,985
超過一年但不多於兩年	447,836	1,221,110
超過兩年但不多於五年	274,855	274,838
超過五年	2,318,526	2,317,684
減:於一年內到期並包括在流動負債內之款項	4,015,699 (974,482)	4,013,617 (199,985)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	3,041,217	3,813,632

23. 中期票據 (續)

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2024年6月30日及2023年12月31日

本金金額	票據年利率
300,000,000美元	2.95%
1,700,000,000港元	定息率介乎2.75%至4.00%

本集團亦訂立了交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

24. 租賃負債

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	7,224	7,347
超過一年但不多於兩年	7,500	7,380
超過兩年但不多於五年	27,505	26,040
超過五年	297,309	302,553
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	339,538 (7,224)	343,320 (7,347)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	332,314	335,973

25. 股本

	2024年6月30日 (未經審核)		2023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 承上年度結存及餘額結轉下期	747,723	373,862	747,723	373,862

26. 購股期權

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
於2024年1月1日尚未行使(經審核)	20,971,000
於本期間授予	6,155,000
於本期間失效	(4,551,000)
於2024年6月30日尚未行使(未經審核)	22,575,000

26. 購股期權 (續)

於截至2024年6月30日止六個月，6,155,000份購股期權已於2024年3月20日獲授予。緊接2024年3月20日(授予日期)前本公司股份之收市價為11.18港元。購股期權於授予日期之公平值乃基於以下重要假設(按畢蘇購股期權定價模式)而得出：

授予日期：	2024年3月20日
於授予日期之每股收市價：	10.98港元
行使價：	11.18港元
預期波幅(附註a)：	20.55%
預期股息回報(附註b)：	13.01%
預期授予日期起有效期限：	5年
無風險利率(附註c)：	3.96%
每一份購股期權之公平值：	0.92港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之5年期過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司之5年期過往股息釐定。
- (c) 於授予日期，無風險利率與5年期外匯基金票據之回報相若。
- (d) 所授出的購股期權於授予日期起計24個月後可予以行使。

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

27. 承擔項目及或然債項

於2024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7,716,761,000港元（2023年12月31日：7,813,472,000港元），其中已簽約者為931,634,000港元（2023年12月31日：622,453,000港元）。

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。

28. 關連及有關連人士之披露

本集團於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兼董事總經理。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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023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 管理費收入	624	624
期內與有關連公司之交易		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹ 管理費開支	1,549	1,618
酒店收入	1,138	314
Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 ²		
管理費收入	132	132
維修及保養收入	183	110
代理費收入	25	48
慈慧幼苗 ³		
租金收入	79	100
樓宇管理費收入	90	87
管理費收入	98	140
維修及保養收入	26	13

與有關連公司之交易按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

28. 關連及有關連人士之披露 (續)

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與有關連公司之結餘		
應收有關連公司款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	391	–
Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 ²	94	124
	485	124
應收有關連人士款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅嘉瑞醫生	–	156
羅啟瑞先生	664	664
	664	820
應付有關連公司款項 (計入至應付賬款、按金及應付費用)		
慈慧幼苗 ³	73	96

與有關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

28. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- 1 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。
- 2 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) 以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34.06% (2023年12月31日: 34.06%) 的權益) 之酌情受益人。
- 3 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

29. 金融工具的公平值計量

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

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

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可從活躍市場獲得相同資產或負債之報價 (未調整) ;
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得資產或負債之可觀察輸入數據 (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。

29. 金融工具的公平值計量（續）

以經常性基準計量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
	2024年 6月30日 港幣千元	2023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 其他全面收益之權益工具之有牌價股本證券。	477,262	619,942	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。	443,652	520,280	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 其他全面收益之權益工具之無牌價股本證券。	502,843	524,677	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔相關公開買賣 股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入 損益之財務資產之流動基金。	31,727	119,184	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔相關公開買賣 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 外匯衍生合約。	(78,893)	53,654	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率 （根據於報告期末的可觀察遠期匯率）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。	3,634 (8,227)	45,895 (35,461)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率 （根據於報告期末的可觀察遠期利率）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。	105,965 (75,684)	34,076 (84,748)	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（根據於報告期末的可觀察遠期匯率 及利率）及訂約遠期匯率及利率估算，按反映 不同對手方信貸風險之比率折現。

29. 金融工具的公平值計量 (續)

以經常性基準計量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
	2024年 6月30日 港幣千元	2023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權益工具之無牌價股本證券。	321,489	304,398	第3級	市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。	多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。(附註a)
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入損益之財務資產之股本掛鈎票據。	37,481	31,828	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據股價(根據於報告期末的可觀察股價)及訂約股價估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價之波幅。(附註b)
於簡明綜合財務狀況表列作指定按公平值列賬之財務負債之其他應付款項。	56,900	220,000	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據預測銷售額及完成的預算成本估算，按反映對手方風險之比率折現。	預測銷售額、完成的預算成本及折現率。(附註c)

29. 金融工具的公平值計量 (續)

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值 (續)

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越高。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越低。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。
- (b) 波幅越大，股本掛鈎票據之公平值越高。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。
- (c) 預測銷售額越高，其他應付款項之公平值越高。完成的預算成本越高，其他應付款項之公平值越低。折現率越高，其他應付款項之公平值越低。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。

第3級公平值計量之對賬

	其他應付 款項 港幣千元	股本 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2023年1月1日 (經審核)	2,367,000	28,063	269,788
增加	–	81,177	79,713
減少	(1,066,000)	(77,569)	(8,920)
公平值之變動	(1,081,000)	157	(36,183)
於2023年12月31日 (經審核)	220,000	31,828	304,398
增加	–	37,481	17,773
減少	–	(31,884)	–
公平值之變動	(163,100)	56	(682)
於2024年6月30日 (未經審核)	56,900	37,481	321,489

上述股本掛鈎票據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權益工具之公平值 (虧損) 收益」。

本公司董事認為，按攤銷成本於簡明綜合財務報表內列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若，其公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指者外，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
「2024年股份獎勵計劃」	由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司股份獎勵計劃
「2024年購股期權計劃」	由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「董事會」	本公司董事會
「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C1之企業管治守則
「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2024年6月30日，本集團持有其約69.73%之權益
「證券交易守則」	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
「董事」	本公司董事
「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

詞彙

詞彙	釋義
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號:1270),其股份合訂單位於聯交所上市,於2024年6月30日,本集團持有其約70.71%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C3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2024年6月30日,本集團持有其約49.97%之權益
「我們」	本集團,除非內容另有所指僅指本公司(不包括在簡明綜合財務報表審閱報告及簡明綜合財務報表)



Scan to view digital edition
of this publication
掃描以查看網上版本

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

