



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 2023 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68.78%權益(截至2023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69.96%權益(截至2023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的甲級商業綜合體之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，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、雅加達、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、上海、北京、深圳、廣州、海口、寧波、廈門、合肥、杭州、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，兩間位於香港的Ying'nFlo，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

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。

2022年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為1,403百萬港元，於2023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651.2億港元。

企業影片

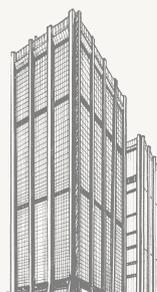


鷹君集團
The Great Eagle
Group of Companies



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	27
管治及合規	33
權益披露	37
簡明綜合財務報表審閱報告	48
簡明綜合收益表	49
簡明綜合全面收益表	50
簡明綜合財務狀況表	51
簡明綜合權益變動表	53
簡明綜合現金流量表	55
簡明綜合財務報表附註	57
詞彙	95

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
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
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2023年6月30日止六個月中期股息每股37港仙(「2023年中期股息」)(2022年：每股33港仙)。2023年中期股息將於2023年10月13日派發予於2023年10月3日(星期二)已登記在本公司股東名冊上之股東。

財務日曆

2023年中期業績公布	:	2023年8月25日
除淨日	:	2023年9月22日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2023年9月26日至2023年10月3日(包括首尾兩天在內)
2023年中期股息記錄日期	:	2023年10月3日
派發2023年中期股息	:	2023年10月13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

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2023年9月26日(星期二)至2023年10月3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2023年中期股息之權利，務請於2023年9月25日(星期一)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。

公司網站



財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022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	3,630.0	2,967.0	22.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,109.5	513.0	116.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.48港元	0.70港元	
<i>按法定會計準則計²</i>			
按法定會計準則計算收益	5,082.4	4,091.0	24.2%
權益持有人應佔會計收益	478.7	123.9	286.4%
中期股息(每股)	0.37港元	0.33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	
	2023年6月	2022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	10.1%	11.1%
賬面值(每股)	87.1港元	86.3港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	35.6%	36.9%
賬面值(每股)	76.2港元	76.0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2023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68.78%、69.96%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。

2023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		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	變動
核心業務收益			
物業銷售的收益	586.8	539.6	8.7%
酒店分部	2,250.2	1,591.3	41.4%
冠君產業信託管理費收入	170.7	168.8	1.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	382.0	430.8	-11.3%
LHI 的分派收入 [^]	–	–	–
租金總收入	82.4	74.2	11.1%
其他業務	157.9	162.3	-2.7%
總收益	3,630.0	2,967.0	22.3%
物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
冠君產業信託管理費收入	170.7	168.8	1.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	382.0	430.8	-11.3%
LHI 的分派收入 [^]	–	–	–
租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
其他業務營運收入	65.1	69.4	-6.2%
核心業務營運收入	1,640.4	1,113.2	47.4%
折舊	(167.6)	(175.3)	-4.4%
行政、銷售及其他費用	(227.5)	(270.0)	-15.7%
其他收益	21.2	4.2	404.8%
利息收益	82.4	18.7	340.6%
財務成本	(187.5)	(95.1)	97.2%
應佔合營公司業績	94.0	1.8	不適用
應佔聯營公司業績	(4.7)	(7.7)	-39.0%
除稅前核心溢利	1,250.7	589.8	112.1%
所得稅	(141.8)	(77.1)	83.9%
除稅後核心溢利	1,108.9	512.7	116.3%
非控股權益	0.6	0.3	100.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,109.5	513.0	116.3%

[^] 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。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：

2023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	42,894	16,706	26,188
冠君產業信託	44,580	12,027	32,553
LHI	10,909	4,813	6,096
美國基金	455	173	282
	98,838	33,719	65,119

2022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	43,282	17,356	25,926
冠君產業信託	44,539	11,926	32,613
LHI	10,471	4,783	5,688
美國基金	435	158	277
	98,727	34,223	64,504

財務數據(按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022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	586.8	539.6	8.7%
酒店分部	2,970.4	2,008.3	47.9%
租金總收入	82.4	74.2	11.1%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	328.5	331.1	-0.8%
租金總收入—冠君產業信託	1,299.5	1,330.8	-2.4%
租金總收入—LHI	271.5	203.6	33.3%
總收益—美國基金	19.4	21.0	-7.6%
抵銷集團內公司間交易	(476.1)	(417.6)	14.0%
綜合總收益	5,082.4	4,091.0	24.2%
物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
其他業務營運收入(包括冠君產業信託管理費收入)	235.8	238.2	-1.0%
租金淨收入—冠君產業信託	876.3	917.7	-4.5%
租金淨收入—LHI	226.4	171.9	31.7%
營運淨收入—美國基金	6.2	9.7	-36.1%
抵銷集團內公司間交易	(8.1)	(26.3)	-69.2%
綜合分部業績	2,359.2	1,755.4	34.4%
折舊	(445.7)	(446.2)	-0.1%
投資物業之公平值變動	(421.1)	(548.9)	-23.3%
衍生金融工具之公平值變動	(138.6)	286.3	-148.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	10.7	(83.5)	不適用
行政、銷售及其他費用	(238.0)	(264.9)	-10.2%
應收票據之信貸虧損撥備	-	(36.4)	不適用
其他收益(包括利息收益)	117.6	33.8	247.9%
財務成本	(579.8)	(349.3)	66.0%
應佔合營公司業績	88.1	40.1	119.7%
應佔聯營公司業績	(4.7)	(7.7)	-39.0%
除稅前會計收益	747.7	378.7	97.4%
所得稅	(251.8)	(211.6)	19.0%
除稅後會計收益	495.9	167.1	196.8%
非控股權益	3.6	(25.3)	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(20.8)	(17.9)	16.2%
權益持有人應佔會計收益	478.7	123.9	286.4%

概覽

2023年上半年，本集團受惠於疫後復常，大部分增長來自於旗下全球酒店組合業績的提升。隨著休閒、商務及團體旅客需求復甦，我們位於英國、北美及大洋洲地區的海外酒店營運錄得持續增長。此外，我們位於中國內地的酒店展現強勁復甦，而在全面通關與及新型冠狀病毒相關限制解除後的香港酒店亦然。

儘管如此，利率上揚及中美地緣政治緊張局勢惡化所引發的市場悲觀情緒，使全球經濟發展繼續受阻。這些因素拖慢疫情過後的整體經濟復甦步伐。就香港而言，2023年上半年寫字樓的新租務需求疲弱，而一手及二手住宅物業銷售量均錄得收縮。

於報告期內，本集團持續採取積極管理措施，務求提高營運效率，同時豐富租戶及客戶的福祉與體驗。隨著酒店業復甦，本集團已於威尼斯開展新朗廷酒店的建築工程，並繼續對多倫多Chelsea酒店分階段進行大型翻新工程，以及對重建Chelsea酒店現址為公寓酒店綜合項目進行策略性規劃。此外，我們將拓展全新中端酒店品牌Ying'nFlo至香港及中國內地，位於香港金鐘的第二間Ying'nFlo Wesley酒店已計劃於2023年第四季度開業。

於2023年上半年期間，本集團權益持有人應佔核心溢利為1,109.5百萬港元，較去年上升116.3%（2022年上半年：513.0百萬港元）。同時，本集團法定業績（包括金融工具重估虧損及公平值變動）錄得權益持有人應佔溢利478.7百萬港元（2022年上半年：123.9百萬港元）。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上升47.4%至1,640.4百萬港元（2022年上半年：1,113.2百萬港元），主要原因為全球酒店組合的營運表現強勁，其中酒店分部的EBITDA錄得422.4百萬港元，較去年同期上升220.2%（2022年上半年：131.9百萬港元）。EBITDA大幅上升，主要是由於與新型冠狀病毒相關措施全面解除後，全球酒店組合需求持續回升（不包括LHI旗下三間香港酒店）。

儘管LHI旗下酒店業績有所改善，惟財務成本上漲，對其盈利能力造成一定影響。於2023年上半年，LHI宣布不作任何中期分派（2022年上半年：無）。

在營商氛圍低迷及寫字樓供應充裕的市況下，冠君產業信託的經營環境仍面臨挑戰。冠君產業信託的分派收入下降了11.3%至382.0百萬港元（2022年上半年：430.8百萬港元），而管理費收入於2023年上半年則維持穩定於170.7百萬港元（2022年上半年：168.8百萬港元）。

此外，朗濤項目的毛利上升107.1%至545.4百萬港元，主要因為與項目總承包商達成項目結算而產生的一次性非經常性建築成本節省所致(2022年上半年：263.4百萬港元)。

我們投資組合(主要是鷹君中心、Ying'nFlo 及逸東軒住寓)的租金淨收入上升12.1%至54.8百萬港元(2022年上半年：48.9百萬港元)，主要由於中國與香港通關後對 Ying'nFlo 及逸東軒住寓的需求不斷增加。

本集團的其他業務錄得淨收入65.1百萬港元(2022年上半年：69.4百萬港元)，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2023年上半年，行政、銷售及其他費用下跌15.7%至227.5百萬港元(2022年上半年：270.0百萬港元)，主要由於並無就中國債券應收款項計提信貸虧損撥備，加上非核心創業投資撇銷較去年同期減少所致。此外，物業銷售的銷售開支大幅增加，當中何文田住宅項目的示範單位及營銷費用錄得11.6百萬港元，惟在不明朗市況下新投資活動減少，使專業費用下降並抵銷有關增幅。

本集團的財務成本上升97.2%至187.5百萬港元(2022年上半年：95.1百萬港元)，主要由於利率上升所致。另一方面，利息收入上升340.6%至82.4百萬港元(2022年上半年：18.7百萬港元)，緩解了借貸成本上升的部分影響。

應佔合營公司業績增加至94.0百萬港元(2022年上半年：1.8百萬港元)。這是由於我們的合營公司採取了法律行動並成功向早前的大連項目買方追討了部分逾期對價，收回現金。

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		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	變動
1. 物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
2. 酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
3. 冠君產業信託收入	552.7	599.6	-7.8%
4. LHI 的分派收入	-	-	-
5. 投資物業租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
6. 其他業務營運收入	65.1	69.4	-6.2%
核心業務營運收入	1,640.4	1,113.2	47.4%

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。

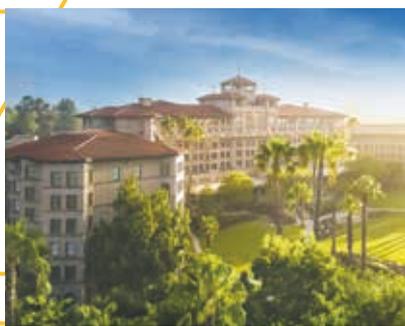
於2023年上半年，按實用面積計算，住宅單位的平均售價為每平方呎21,400港元，而已售車位的平均售價為每個2.86百萬港元。

於報告期內，共交付了22個住宅單位及10個車位，相關收益為586.8百萬港元。截至2023年第二季度末，項目累計銷售647個住宅單位，佔723個住宅單位中的89.5%。其中，608個單位已交付予買家。

於報告期後，與總承包商已就項目進行最終結算，錄得一次性非經常性成本節省388百萬港元，其中就2022年底前交付予買家的單位

成本作出260百萬港元的調整。連同上述成本修訂，截至2023年6月30日止期間，朗濤錄得毛利545.4百萬港元。

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)	
	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	69.8%	54.6%	495	487	345	266
北美洲								
波士頓朗廷酒店	312	299	57.8%	36.5%	447	480	259	175
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	68.0%	49.5%	337	382	230	189
芝加哥朗廷酒店	316	315	60.4%	54.9%	485	509	293	280
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	75.2%	58.3%	678	674	510	393
華盛頓逸東酒店	209	209	71.6%	53.2%	288	275	206	147
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	64.5%	58.7%	203	142	131	83
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	69.6%	47.4%	360	368	250	174
悉尼朗廷酒店	96	96	71.8%	54.4%	565	564	406	307
奧克蘭康得思酒店	640	639	66.4%	21.1%	262	239	174	50
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	356	83.0%	39.0%	1,311	1,038	1,088	405
上海虹橋康得思酒店	392	393	74.4%	42.3%	844	743	627	314

	截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	變動
酒店收益			
歐洲	321.2	259.1	24.0%
北美洲	1,230.7	927.7	32.7%
澳洲／紐西蘭	402.8	267.4	50.6%
中國內地	204.6	91.4	123.9%
其他(包括酒店管理費收入)	90.9	45.7	98.9%
總酒店收益	2,250.2	1,591.3	41.4%
酒店 EBITDA			
歐洲	86.9	61.6	41.1%
北美洲	203.7	131.1	55.4%
澳洲／紐西蘭	48.4	(4.5)	不適用
中國內地	64.1	(11.7)	不適用
其他(包括酒店管理費收入)	19.3	(44.6)	不適用
總酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%

於報告期內，我們的酒店組合經營表現穩步改善。海外酒店方面，雖然存在季節性波動，但我們的房價及入住率均穩步上升，可出租客房平均收入保持增長。另一方面，雖然到訪中國內地的國際旅遊增幅仍受國際航空運力所限，惟國內需求增長支持我們旗下酒店的表現。

酒店分部總收益按年上升41.4%至2,250.2百萬港元(2022年上半年：1,591.3百萬港元)。

整體而言，2023年上半年酒店分部錄得EBITDA為422.4百萬港元(2022年上半年：131.9百萬港元)。酒店EBITDA亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店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。

歐洲

倫敦朗廷酒店

平均房價較2019年疫情前同期上漲超過39%，主要受惠於國內的穩健休閒需求及國際商務出行持續復甦等因素。

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

隨著市場復辦企業及團體活動，位於美國地區的酒店需求出現增長。業務組合上的改變提高了部分酒店的平均房價。

多倫多 Chelsea 酒店

酒店的營運表現從2023年第二季度起開始復甦，主要是由於夏季的來臨，休閒業務開始增長。此外，來自大學的長住學生團有助酒店在冬季保持穩定的入住率。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

於2023年第一季度，我們位於澳洲的酒店業績有所改善，主要受到市內大型活動帶來的需求所推動。然而，今年第二季度市場需求放緩，休閒業務減少。

奧克蘭康得思酒店

隨著夏季國際旅客人次上升，休閒及企業需求帶動客房業務增長。酒店入住率亦得到空勤人員此穩定客源的支持。會議及餐飲業務增加，帶動餐飲(「餐飲」)收益提升。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

雖然邊境重開後國際旅客減少，使平均房價持續低於疫情前水平，但由於休閒旅遊及國內商務出行需求在長期受壓後急劇反彈，兩間上海酒店的客房業績均有改善。餐廳及餐飲業務表現不及預期般強勁，我們已採取適當策略以提升收益。

酒店管理業務

截至2023年第二季度末，本集團向12間第三方酒店(約3,400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2023年上半年下跌7.8%至552.7百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每基金單位分派減少12.6%，同時我們於冠君產業

信託所持權益由2022年6月底的67.99%增加至2023年6月底的68.78%，故此分派收入按年減少11.3%至382.0百萬港元。於2023年上半年，來自冠君產業信託的管理費收入整體輕微上升1.1%至170.7百萬港元。

	截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	382.0	430.8	-11.3%
管理費收入	170.7	168.8	1.1%
來自冠君產業信託總收入	552.7	599.6	-7.8%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2023年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

花園道三號

寫字樓出租率於2023年6月30日為82.2%（2022年12月31日：82.7%）。雖然出租率在2023年上半年大致平穩，但中環甲級寫字樓

市場的競爭局勢因供應充足而未見緩和。花園道三號的租金持續疲軟，續租租金下跌繼續影響物業收益。該物業的現收租金跌至每平方呎95.3港元（按可出租面積計算）（2022年12月31日：每平方呎99.7港元）。租金收益總額則跌至627百萬港元（2022年上半年：689百萬港元）。

鑑於市場供應充裕，而租戶對寫字樓設施和可持續設備期望日高，要保持物業的競爭優勢就必須持續進行資產提升。有見及此，本信託於報告期內為花園道三號完成了升降機系統優化工程以提升效率。

期內物業經營淨開支增加4.2%至72百萬港元(2022年上半年：69百萬港元)。由於平均出租率下跌，而業主須承擔空置單位的成本，導致期內樓宇管理淨開支上升。物業收益淨額下跌10.5%至555百萬港元(2022年上半年：620百萬港元)。

朗豪坊辦公樓

於2023年6月30日，該物業的出租率保持在93.2%的穩定水平(2022年12月31日：93.3%)。雖然今年有相當多的租約到期，但不少已在上半年處理。該物業的租金收益減少3.7%至174百萬港元(2022年上半年：181百萬港元)，主要因為續租租金下跌。於2023年6月30日，現收租金為每平方呎45.4港元(按建築面積計算)(2022年12月31日：每平方呎46.0港元)。

物業經營淨開支升至21百萬港元(2022年上半年：17百萬港元)，主要因為到期租約數目增多令租金佣金開支上升，而其他經營開支亦見增加。期內物業收益淨額減少7.0%至153百萬港元(2022年上半年：164百萬港元)。

朗豪坊商場

於2023年6月30日，商場出租率回落至95.0%，主要因為租戶更替上的時間差距。所有未出租的單位均已獲租戶承租，而新租戶的裝修工作亦已展開。

租戶銷售強勁反彈令分成租金收入增長多於兩倍至114百萬港元(2022年：51百萬港元)，足以抵銷基本租金下跌11.4%至224百萬港元(2022年上半年：253百萬港元)有餘。商場的租金收益總額增長12.3%至366百萬港元(2022年上半年：326百萬港元)。於2023年6月30日，該物業的平均現收租金升至每平方呎192.3港元(按可出租面積計算)(2022年12月31日：每平方呎157.1港元)。疫情期間簽訂的短期租約讓我們在續約談判中補捉到零售市道的復蘇勢頭。此外，隨着市場情緒回穩，更多租戶願意重新繳交基本租金。於2023年6月30日，只繳交分成租金的租戶比例進一步跌至4%。

為把握旅客回流及四月發放消費券的良機，商場推出一系列的推廣活動以提振銷售及人流。例如，商場與一家銀行合作推出推廣活動，以及提供專屬旅客的購物禮券以刺激銷情。Langham Beauty亦針對內地旅客而開設「小紅書」官方帳號。商場亦引進了多個新租戶，涵蓋餐飲、生活時尚及時裝等多個種類，以為顧客提供更多選擇。

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2023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2023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)	
	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年
	香港朗廷酒店	498	498	84.5%	70.6%	2,044	1,644	1,727
香港康得思酒店	667	668	88.4%	71.1%	1,468	1,501	1,297	1,067
香港逸東酒店	465	465	86.0%	76.3%	963	1,096	828	836

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店自2023年初邊境重新開放以來，表現強勁，大量中國內地遊客湧入尖沙咀地區的豪華酒店住宿。

隨著與中國內地的邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制及社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚。入住率由2022年上半年的70.6%上升至2023年上半年的84.5%，而2023年上半年的平均房租則按年上升24.3%至每晚2,044港元。2023年上半年，可出租客房平均收入增加48.9%至每晚1,727港元。去年3月初至9月底，為穩定入住率及每日房租，該酒店轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運。

2023年上半年，餐飲收入按年增加3.2倍，部分因為唐閣的業務增長強勁，其維持卓越的米芝蓮三星，且宴會業務良好。此外，於2022年，所有社區隔離設施酒店計劃下的餐飲店都暫時關閉。

2023年上半年，總收入較去年增長95.6%。

香港康得思酒店

香港康得思酒店的住宿業務錄得增長，主要得益於來自中國內地的需求增加。該酒店仍然保持了部分本地城中度假市場及長住業務。

酒店入住率由2022年上半年的71.1%上升至2023年上半年的88.4%，而2023年上半年的平均房租則按年輕微下降2.2%至每晚1,468港元。因此，可出租客房平均收入增加21.6%至每晚1,297港元。為穩定入住率及房租，該酒店於2022年3月中旬至9月底轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運，該營運模式利好2022年的收入水平。

2023年上半年，該酒店的餐飲收入按年增加3.5倍。所有餐飲店均錄得增長，尤其是中菜館明閣及主打婚宴、會議及活動的餐飲分部。亦請注意，於2022年上半年，由於作為社區隔離設施酒店及檢疫酒店營運，所有餐飲店都暫時關閉。

2023年上半年，總收入按年增加76.6%。

香港逸東酒店

香港逸東酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於2022年3月中旬至6月中旬為其員工提供住宿三個月。去年醫院管理局的訂單大幅提升了業務表現，因此該酒店的入住率由2022年上半年的76.3%溫和上升至2023年上半年的86.0%，而平均房租則下降12.1%至每晚963港元。2023年上半年，可出租客房平均收入按年輕微減少1.0%。

2023年上半年，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見穩步改善，推動餐飲收入按年增加83.6%。

5. 投資物業租金收入



	截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	變動
租金總收入			
鷹君中心	37.5	41.5	-9.6%
服務式住寓	25.4	14.3	77.6%
其他	19.5	18.4	6.0%
	82.4	74.2	11.1%
租金淨收入			
鷹君中心	31.4	34.3	-8.5%
服務式住寓	15.1	7.7	96.1%
其他	8.3	6.9	20.3%
	54.8	48.9	12.1%

鷹君中心

	於期末		
	2023年6月	2022年6月	變動
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	65.0%	62.3%	2.7個百分點
平均現收呎租	54.2港元	58.2港元	-6.9%
零售(按可出租面積計)			
出租率	62.9%	92.2%	-29.3個百分點
平均現收呎租	83.8港元	68.5港元	22.3%

邊境重開後，中國內地企業對寫字樓的需求並未如預期般恢復，使鷹君中心的租務表現回軟。香港新寫字樓供應量持續增加，亦令本已疲弱的寫字樓市場進一步受壓。上半年鷹君中心的整體租金收入按年下跌9.6%至

37.5百萬港元(2022年上半年：41.5百萬港元)。截至2023年6月底，寫字樓部分出租率輕微上升2.7個百分點至65.0%，寫字樓平均現收呎租則下跌6.9%至每平方呎54.2港元。

服務式住寓

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	73.0%	54.9%	18.1個百分點
平均淨現收呎租	29.7港元	22.2港元	33.8%

灣仔峽道逸東軒住寓於2022年10月底以「Ying'nFlo 灣仔」重新推出。於2023年上半年，本集團來自 Ying'nFlo 及逸東軒住寓的整體租金收入有所提升，錄得77.6%增長至25.4百萬港元(2022年上半年：14.3百萬港元)，主要受到中國內地休閒旅遊回歸本地市場帶來的需求增長所帶動。

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2023年上半年，其他業務分部營運收入下降6.2%至65.1百萬港元(2022年上半年：69.4百萬港元)。



發展項目



香港及中國內地

何文田住宅發展項目

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目涉及於何文田港鐵站上蓋興建990個住宅單位，總樓面面積約742,000平方呎，實用面積為660,000平方呎。建築工程正如期進行，並計劃於2024年上半年進行預售。

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，但買方因自身財務問題未能履行付款責任。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年第一季度，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。由於合營公司已於以前年度對未償還所得款項悉數計提信貸虧損，相應撥備的撥回會於期內溢利中反映，其中本集團佔50%。法律行動會繼續進行，務求收回餘下款項。

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，並向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承包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，本集團正探索進一步的優化發展方案，包括但不限於酒店及豪華公寓的綜合方案，在確保找到一個財務上可行的方案後，方會施工。

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們目前正在評估上述兩個項目的盈利能力。該等項目現已暫緩推行，同時亦在評估多個替代退出策略方案。

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，面積約為19,400平方呎。該地皮位於西雅圖市中心黃金地段之一，並鄰近著名的 Pike Place 市場。儘管該地皮已獲准興建一幢酒店，但本集團仍在爭取將該發展項目的總樓面面積擴大至553,000平方呎，並為項目注入公寓元素，以進一步增加此豪華酒店及公寓綜合項目在財務上的吸引力。我們邀請了全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計此地標性綜合用途發展項目。建築許可證申請已於2023年6月提交，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批，而項目的其他相關規劃許可申請預計於2023年第三季度提交，以配合建築許可證的申請。建築成本有待進一步評估及調整。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及豪華公寓銷售市場趨勢。

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 酒店項目的重建計劃，並計劃重建為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，儘管上述項目重建規劃工作在進行中，Chelsea 酒店仍在持續營運。

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，設有133間客房，總建築樓面面積約為170,000平方呎。為達致朗廷品牌標準，該項目設計經優化及修改，並於2022年4月獲批建築許可證。

世界知名建築師 Matteo Thun 正進行該酒店的設計。前期地基及挖掘工程已於2023年1月施工，外觀及核心工程的招標則已於2023年5月發出。成本顧問持續更新成本估算，同時正進行詳細設計及準備施工文件等工作。

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2023年6月30日的綜合借貸淨額為26,452百萬港元，較2022年12月31日的27,270百萬港元減少818百萬港元。淨借貸額減少主要是由於酒店業務改善，及被為發展項目而提取額外貸款及期內支付股息之影響所抵銷。

股東應佔權益按本集團於2023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56,945百萬港元，較2022年12月31日的56,820百萬港元增加125百萬港元。增加主要由於期內經營溢利，及被來自投資物業和金融工具之估值虧損所抵銷。

按法定會計報告基準，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68.78%、69.96%和49.97%)及股東應佔權益，本集團於2023年6月30日的槓桿比率為35.6%(2022年12月31日：36.9%)。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2023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	6,566	6,566
冠君產業信託	13,700	–
LHI	6,070	–
美國基金	116	–
借貸淨額	26,452	6,566
本集團股東應佔借貸淨額	20,294	6,566
本集團股東應佔權益	56,945	65,119
淨槓桿比率 [^]	35.6%	10.1%

[^] 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2023年6月30日，該等債券及票據的市值為302百萬港元，投資證券為1,404百萬港元，其中包括728百萬港元的 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18,588百萬港元及32.6%。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4,860百萬港元和7.5%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2023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33,551百萬港元(2022年12月31日：33,331百萬港元)。總額14,266百萬港元(2022年12月31日：14,068百萬港元)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	21,633	7,647 ⁽⁴⁾	29,280 ⁽³⁾
中期票據	—	4,052	4,052 ⁽³⁾
其他貸款	—	219	219 ⁽³⁾
總額	21,633	11,918	33,551
%	64.5%	35.5%	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5,068百萬港元的銀行貸款、2,352百萬港元的中期票據和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2023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7,031百萬港元。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。

流動資金及借貸到期概要

於2023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15,480百萬港元(2022年12月31日：16,341百萬港元)。於2023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	59.8%
超過1年但不多於2年	9.5%
超過2年但不多於5年	23.7%
超過5年	7.0%

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為555百萬港元，其中84百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為3.8倍。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團賬面總值約為24,320百萬港元的物業(2022年12月31日：24,296百萬港元)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2023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7,848百萬港元(2022年12月31日：7,980百萬港元)，其中已簽約為630百萬港元(2022年12月31日：906百萬港元)。

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

2023年餘下的時間，全球經濟形勢依然充滿挑戰。尤其是受到利率高企、俄烏戰事持續、地緣政治局勢緊張及中美衝突不斷等因素互相影響，繼續窒礙本港疫後經濟復甦。利率高企及經濟前景未明對住宅價格及銷售增添壓力。有鑒於此，集團對白石角朗濤項目餘下單位的銷售，及暫定於2024年上半年推出的何文田項目預售保持謹慎。我們將緊貼最新市場動態，並採取靈活的策略以應對任何變動。儘管市場出現短期波動，但本集團對香港住宅市場的長遠前景仍抱審慎樂觀態度。

勞工及員工成本持續上升使運營成本繼續上漲，預期將在一定程度上拖慢我們全球酒店組合的淨收入增長升勢。本集團正穩步拓展把中端酒店品牌 Ying'nFlo 引入大中華地區市場，以滿足日益增長的需求。

另外，全球及本地企業，尤其是來自中國內地企業的租賃需求疲弱，加上香港新寫字樓供應增加，使整體寫字樓市場受壓，持續影響冠君產業信託的表現，預計冠君產業信託旗下寫字樓新訂及續訂租約的租金水平將低於目前的現收租金。隨著租金下調而同時財務成本上升，將對冠君產業信託2023年整體分派構成下行風險。儘管如此，隨著邊境重開，尤其是與中國內地通關後，旅客回歸帶動零售消費反彈，朗豪坊商場業績有所改善，將減輕有關風險的部分影響。

從正面角度來看，中國近期公布的刺激經濟措施預期將有助提振國內需求，香港亦可從中受惠。因此，隨著航空運力有所提升，預計 LHI 將接待更多來自中國內地及世界各地的旅客，於2023年下半年的表現預計將進一步改善，惟仍會受到勞工及能源成本上漲，以及高財務成本影響。

綜上，儘管目前市場訊息較為混亂並瀰漫著不確定性，但本集團將繼續審慎經營其業務並加倍注意風險，同時謹慎地物色業務發展良機。我們將密切留意與業務相關的國內外市場動向。憑藉雄厚的資產實力及穩健的流動性，我們有信心可應對當前的不明市況，亦會於合適時機開闢新的投資途徑。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2023年8月25日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2022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，76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所有限公司董事、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，103歲，自1963年起出任本集團董事。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。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，71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，74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學士。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，63歲，於2022年1月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。彼曾於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，及於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，75歲，於2022年12月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，54歲，於2023年4月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、籌募委員會聯席主席、執行委員會委員及商業及僱員募捐計劃籌備委員會主席、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，81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，86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，75歲，自1970年起出任本集團董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。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。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問、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。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，71歲，自1993年起出任本集團董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。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，38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(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation及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，71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、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，61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

執行董事

潘嘉陽教授，55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席副教授、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，以及香港紅十字會人道教育顧問及董事會成員。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／或本公司主要股東之權益載於本中期報告「權益披露」一節內。

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，旨在提升企業形象、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，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。

遵守企業管治守則

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B.2.2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於本中期報告「權益披露」一節內。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，彼已於致股東通函(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。

企業管治守則第C.1.4條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年彼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2023年的董事發展計劃。

企業管治守則第C.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。

企業管治守則第E.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元素，包括：

- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集之政策和程序
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 員工工作行為守則
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監控制度
- 須由董事會議決事項

- 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。

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。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團業績及個別僱員表現發放酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（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。

截至2023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。

遵守標準守則

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2023年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

中期業績之審閱

截至2023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2023年6月30日，本公司已合共發行747,723,345股股份。截至2023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2023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2023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

本集團一直致力在經營業務中制定具有提高環保意識及節約資源的政策及措施。本集團整體的環境、社會及管治願景是實現可持續增長，其遵循1987年聯合國布倫特蘭德報告(標題為「我們共同的未來」)中提出的可持續發展原則，即在不損害後代滿足自身需要的能力前提下滿足當代的需要的發展。在決策過程中，本集團採用「三重底線原則」，即考慮可持續發展的三大元素：對經濟、社會及環境的影響。我們藉此將可持續發展理念融入業務重心，並確保有關決策符合集團的長遠利益。透過朝著我們的2045年淨零排放路線圖及實現可持續發展目標，我們旨在為持份者締造長遠價值，並提升工作環境、本地社區乃至全世界的生活質素。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2023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 ⁽¹²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,932,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,928,364 ⁽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	1,303,973 ⁽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	2,400,858 ⁽⁶⁾	0.32)	34.38
	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	1,163,488 ⁽⁸⁾	0.16	0.16
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,740,193 ⁽⁹⁾	0.63	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	2,079,554 ⁽¹⁰⁾	0.28	0.28
潘嘉陽	實益擁有人	個人權益	100,000 ⁽¹¹⁾	0.01	0.01

附註：

- (1) 於該等權益中，3,390,000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，390,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，390,000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，1,035,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，2,050,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,787,000為購股期權。
- (11) 該等100,000權益為購股期權。
- (12) 該百分比乃根據本公司於2023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2023年6月30日，本集團擁有冠君產業信託68.78%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2023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 ⁽²⁾
羅嘉瑞	16,911,617 ⁽¹⁾	0.28
羅鷹瑞	239,000	0.00
朱錫培	8,000	0.00

附註：

- (1) 於該等16,911,617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) 10,061,000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) 該百分比乃根據冠君產業信託於2023年6月30日之已發行基金單位總數5,990,682,244個計算。

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2023年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資69.96%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2023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 ⁽³⁾
羅嘉瑞	124,684,250 ⁽¹⁾	3.79
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610	0.01
羅慧端	3,888,421	0.12
羅鷹瑞	932,194	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。羅嘉瑞醫生為其中一間該等公司之董事。
- (3) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2023年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,289,330,011個計算。

除上述所披露者外，於2023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。

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)購買本公司之股份。

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2023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2023年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元)
	於2023年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	期內失效			
14/03/2018 ⁽¹⁾	3,349,000	-	-	(3,349,000)	-	15/03/2020-14/03/2023	42.40	
14/03/2019 ⁽¹⁾	3,774,000	-	-	(23,000)	3,751,000	15/03/2021-14/03/2024	39.05	
18/03/2020 ⁽²⁾	4,036,000	-	-	(29,000)	4,007,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65	
18/03/2021 ⁽²⁾	3,777,000	-	-	(26,000)	3,751,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45	
18/03/2022 ⁽²⁾	4,510,000	-	-	(54,000)	4,456,000	19/03/2024-18/03/2027	19.06	
20/03/2023 ⁽²⁾	-	5,620,000 ⁽³⁾	-	(244,000)	5,376,000	21/03/2025-20/03/2028	16.52	
合共	19,446,000	5,620,000	-	(3,725,000)	21,341,000			

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2023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1,934,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,686,000份。詳情請參閱本公司日期為2023年3月20日的公告。
- (4) 截至2023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2023年3月20日授予日期前(即2023年3月17日)之收市價為16.50港元。

權益披露

於2023年3月20日，本公司之執行董事及其聯繫人獲授合共1,934,000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2025年3月21日至2028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	1,729,000
羅孔瑞	50,000	123,500
羅慧端	50,000	123,500
羅俊謙	180,000	444,600
簡德光(總經理)	420,000	1,037,400
朱錫培	400,000	988,000
潘嘉陽	100,000	247,000
(ii) 聯繫人	34,000	83,980

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第88頁簡明綜合財務報表附註27內。

授予購股期權計劃之詳情

截至2023年6月30日止期間內，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（當中亦為主要股東）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2023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2023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	–
	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	–
		3,378,000	700,000	–	(688,000)	3,390,000		
羅孔瑞	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	–
	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	–
		440,000	50,000	–	(100,000)	390,000		
羅慧端	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	–
	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	–
		440,000	50,000	–	(100,000)	390,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2023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2023年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅俊謙	14/03/2018 ⁽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	–
	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	–
		1,075,000	180,000	–	(220,000)	1,035,000		
簡德光	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	–
	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	–
		2,060,000	420,000	–	(430,000)	2,050,000		
朱錫培	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	–
	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	–
		1,737,000	400,000	–	(350,000)	1,787,000		
潘嘉陽	20/03/2023 ⁽²⁾	–	100,000	–	–	100,000	16.52	–
本公司董事之 聯繫人 ⁽⁷⁾	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	–
	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	–
		212,000	34,000	–	(40,000)	206,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2023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2023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	14/03/2018 ⁽¹⁾	1,421,000	-	-	(1,421,000)	-	42.40	-
(本公司董事及 其聯繫人除外 ⁽⁷⁾)	14/03/2019 ⁽¹⁾	1,748,000	-	-	(23,000)	1,725,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	2,156,000	-	-	(29,000)	2,127,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	2,085,000	-	-	(26,000)	2,059,000	28.45	-
	18/03/2022 ⁽²⁾	2,694,000	-	-	(54,000)	2,640,000	19.06	-
	20/03/2023 ⁽²⁾	-	3,686,000	-	(244,000)	3,442,000	16.52	-
		10,104,000	3,686,000	-	(1,797,000)	11,993,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
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。
- (3) 截至2023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2023年3月20日授予日期前(即2023年3月17日)之收市價為16.50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2023年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行 股本之百分比 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	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2023年6月30日：
- (i) 254,664,393股股份(佔本公司已發行股本34.06%)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) 65,866,676股股份(佔本公司已發行股本8.81%)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，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，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2023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，截至2023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37至38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49至94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2023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

2023年8月25日

簡明綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	5,082,425	4,090,986
商品及服務成本		(2,723,201)	(2,359,901)
折舊前經營溢利		2,359,224	1,731,085
折舊		(445,733)	(446,200)
經營溢利		1,913,491	1,284,885
投資物業之公平值變動		(421,049)	(548,930)
衍生金融工具之公平值變動		(138,622)	286,264
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		10,724	(83,502)
其他收益	5	117,569	58,149
行政及其他費用		(238,028)	(264,925)
應收票據之信貸虧損撥備		-	(36,441)
財務成本	6	(579,745)	(349,259)
應佔合營公司業績		88,073	40,155
應佔聯營公司業績		(4,743)	(7,711)
除稅前溢利	7	747,670	378,685
所得稅	8	(251,794)	(211,594)
期內溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金 單位持有人應佔部份)		495,876	167,091
應佔期內溢利：			
公司股東		478,666	123,864
非控股權益		(3,602)	25,287
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		475,064	149,151
		20,812	17,940
		495,876	167,091
每股盈利：	10		
基本		0.64港元	0.17港元
攤薄		0.64港元	0.17港元

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	495,876	167,091
其他全面收益(支出)：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益(虧損)	15,609	(2,312,226)
應佔聯營公司之其他全面收益	9,856	7,829
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	(128,453)	(386,462)
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	(4,017)	117,648
公平值調整重新分類至損益	(15,508)	(8,236)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	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)	(121,999)	(2,581,447)
期內全面收益(支出)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)	373,877	(2,414,356)
應佔期內全面收益(支出)總額：		
公司股東	363,723	(2,481,195)
非控股權益	(2,169)	27,014
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	12,323	39,825
	373,877	(2,414,356)

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	68,922,732	69,349,079
物業、廠房及設備	11	19,914,276	20,379,056
合營公司權益	12	278,584	260,319
聯營公司權益	13	202,597	204,018
按公平值列入其他全面收益之股權工具	14	1,880,385	1,943,495
應收票據及貸款	15	373,500	432,734
衍生金融工具	20, 21	42,700	111,589
		91,614,774	92,680,290
流動資產			
物業存貨	16	11,417,736	12,068,882
存貨		82,686	127,853
應收賬款、按金及預付款項	17	831,243	890,763
應收票據及貸款	15	341,836	371,341
按公平值列入損益之財務資產	18	530,455	539,842
衍生金融工具	20, 21	137,809	144,085
可收回稅項		709	2,082
受限制現金		56,828	53,288
原到期日超過三個月之定期存款		100,266	66,380
銀行結存及現金		6,941,300	5,941,727
		20,440,868	20,206,243
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	19	5,683,648	6,719,586
衍生金融工具	20	129,106	2,753
稅項準備		346,458	253,346
應付分派		173,403	169,665
一年內到期借貸	22	20,013,064	8,482,640
中期票據	23	-	3,017,389
租賃負債	24	2,428	5,407
		26,348,107	18,650,786
流動(負債)資產淨值		(5,907,239)	1,555,457
總資產減流動負債		85,707,535	94,235,747

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022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	38,074	60,963
一年後到期借貸	22	9,404,004	17,693,997
中期票據	23	4,018,589	4,006,947
遞延稅項		1,331,772	1,286,645
租賃負債	24	5,447	6,363
		14,797,886	23,054,915
資產淨值		70,909,649	71,180,832
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	373,862	373,862
股份溢價及儲備		56,571,033	56,446,194
		56,944,895	56,820,056
非控股權益		(637,835)	(619,872)
		56,307,060	56,200,184
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		14,602,589	14,980,648
		70,909,649	71,180,832

簡明綜合權益變動表

截至2023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		應佔金額 港幣千元
於2022年1月1日(經審核)	365,520	6,800,847	3,731,274	23,109	3,054	400,965	(549,879)	95,535	(26,998)	8,328,780	42,276,453	61,448,660	(618,377)	60,830,283	15,785,548	76,615,831
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,864	123,864	25,287	149,151	17,940	167,091
按公平值列入其他全面收益之股權																
工具之公平值虧損	-	-	(2,300,002)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300,002)	-	(2,300,002)	(12,224)	(2,312,226)
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	74,298	-	-	74,298	-	74,298	35,114	109,412
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	23,296	-	-	-	(410,092)	-	-	(388)	-	(387,184)	1,727	(385,457)	(1,005)	(386,462)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	7,829	-	-	-	-	-	-	-	-	7,829	-	7,829	-	7,829
期內全面(支出)收益總額	-	-	(2,268,877)	-	-	-	(410,092)	-	74,298	(388)	123,864	(2,481,195)	27,014	(2,454,181)	39,825	(2,414,356)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202,803)	(202,803)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202,803)	(202,803)
與股東之交易：																
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(731,040)	(731,040)	-	(731,040)	-	(731,040)
發行股份之溢價	8,342	258,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,594	-	266,594	-	266,594
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	(24,632)	-	-	-	24,632	-	-	-	-	-
向非控股權益之分派 確認以權益結算之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,784)	(26,784)	-	(26,784)
以股份為基礎的支付	-	-	-	-	-	-	-	10,539	-	-	-	10,539	-	10,539	-	10,539
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,070	-	55,070	8,126	63,196	(91,903)	(28,707)
於2022年6月30日(未經審核)	373,862	7,059,099	1,462,397	23,109	3,054	400,965	(959,971)	81,442	47,300	8,383,462	41,693,909	58,568,628	(610,021)	57,958,607	15,530,667	73,489,274

簡明綜合權益變動表

截至2023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		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 股權工具之公平值收益(虧損)	-	-	21,397	-	-	-	-	-	-	-	21,397	-	21,397	(5,788)	15,609	
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(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 股權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 確認以權益結算之 以股份為基礎的支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,658)	(28,658)	-	(28,658)	
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	8,995	-	-	8,995	-	8,995	-	8,995	
	-	-	-	-	-	-	-	-	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

附註：

- 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。
- 主要指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(兩者定義見附註4)之基金單位後，本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資權益增加之影響。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	2,155,410	1,348,400
繳付香港利得稅	(26,527)	(405,516)
繳付其他司法權區稅項	(88,465)	(5,829)
退回香港利得稅	–	38
退回其他司法權區稅項	677	1,708
經營業務所得之現金淨額	2,041,095	938,801
投資業務		
收購投資物業	–	(166,177)
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(48,610)	(141,807)
按公平值列入損益之財務資產增加	(55,515)	(653,794)
投資物業增加	(8,959)	(24,506)
物業、廠房及設備增加	(209,351)	(266,776)
應收票據增加	(140,690)	(99,552)
向應收貸款墊款	–	(5,395)
提取受限制現金	–	24,712
存放受限制現金	(4,841)	(1,321)
收取聯營公司股息	6,534	–
已收利息	90,307	28,224
於聯營公司之投資增加	–	(82,801)
於合營公司之投資	(7,432)	–
收取合營公司股息	89,152	–
出售按公平值列入損益之財務資產所得款項	51,876	256,205
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具所得款項	130,798	–
贖回應收貸款所得款項	10,465	51,640
贖回應收票據所得款項	229,502	42,267
出售物業、廠房及設備所得款項	14,712	25
存放原到期日超過三個月之定期存款	(100,266)	(39,238)
提取原到期日超過三個月之定期存款	66,380	–
投資業務所得(所用)現金淨額	114,062	(1,078,294)

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(78,132)	(28,707)
銀行貸款前端費用	(4,000)	(22,544)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人的分派	(169,750)	(206,827)
支付非控股權益之分派	(28,658)	(26,784)
支付股東之股息	(373,862)	(464,446)
已付利息	(697,739)	(357,676)
新借銀行貸款	4,016,238	3,695,360
贖回中期票據	(2,998,274)	(643,000)
償還銀行貸款	(731,001)	(3,139,817)
償還租賃負債	(4,289)	(5,969)
就租賃所支付之利息	(88)	(252)
融資項目所用之現金淨額	(1,069,555)	(1,200,662)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,085,602	(1,340,155)
外幣匯率改變之影響	(86,029)	151,945
於1月1日之現金及現金等價物	5,941,727	6,119,146
於6月30日之現金及現金等價物	6,941,300	4,930,936

簡明綜合財務報表附註

截至2023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」)附錄16之適用披露規定以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本公司董事審閱本集團的財務狀況並正與銀行磋商，為一年內到期的現有貸款再進行融資。本公司董事認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業及酒店物業的公平值(如需要)、現有可用的銀行融資及內部財務資源，本集團擁有充足的營運資金應對於報告期末一年內當前的現有財務需求。因此，本簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

除了投資物業及若干金融工具是以公平值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

截至2023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2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表一致。

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並在本集團始於2023年1月1日的年度期間強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號於2020年10月及2022年2月之修訂)	保險合同
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項

於本中期期間應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.1 應用香港會計準則第12號所得稅之修訂「國際稅務改革－第二支柱範本規則」的影響

於2023年7月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第12號之修訂，以加入確認及披露就實施經濟合作及發展組織發佈的第二支柱範本規則(「第二支柱法例」)而頒佈或實質頒佈的稅法有關的遞延稅項資產及負債資料的例外情況。修訂要求實體應於頒佈後立即應用修訂。該等修訂亦要求，在2023年1月1日或之後開始的年度報告期內，第二支柱法例已頒佈或實質上已頒佈卻尚未生效之期間，實體應單獨披露其與第二支柱所得稅相關的當期稅項開支／收入及其所面對第二支柱所得稅風險的定性及定量信息。

應用該等修訂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。

2.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂「會計政策之披露」的影響

此外，本集團將於2023年1月1日開始的本集團年度期間應用強制性生效的香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂「會計政策之披露」，以編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

香港會計準則第1號已經修訂，在所有情況下以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表內其他資料一併考慮，可以合理地預期會影響財務報表一般用途的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身都屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

2. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂「會計政策之披露」的影響(續)

香港財務報告準則實務公告第2號「作出重要性判斷」(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指引及實例。

應用該等修訂預期影響本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表中的本集團會計政策之披露。

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	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	2,943,290	1,992,914
來自投資物業之租金收入	1,250,275	1,253,306
物業管理服務收入	142,615	142,177
物業出售	586,817	539,650
商品出售	58,028	61,759
股息收入	18,917	13,292
其他	82,483	87,888
	5,082,425	4,090,986

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)	綜合項目 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

截至2022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)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	2,008,281	-	-	-	2,008,281	-	203,603	-	(218,970)	1,992,914
物業管理服務收入	-	10,956	-	-	10,956	134,409	-	-	(3,188)	142,177
物業出售	-	-	539,650	-	539,650	-	-	-	-	539,650
商品出售	-	-	-	61,759	61,759	-	-	-	-	61,759
其他	-	-	-	257,477	257,477	-	-	-	(169,589)	87,888
來自客戶合約之收益	2,008,281	10,956	539,650	319,236	2,878,123	134,409	203,603	-	(391,747)	2,824,388
來自投資物業之租金收入	-	63,214	-	-	63,214	1,196,357	-	21,033	(27,298)	1,253,306
股息收入	-	-	-	11,883	11,883	-	-	-	1,409	13,292
	2,008,281	74,170	539,650	331,119	2,953,220	1,330,766	203,603	21,033	(417,636)	4,090,986

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

截至2022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	—	1,303,751	1,303,751
— 餐飲收益	552,860	—	552,860
— 其他	79,923	56,380	136,303
物業管理服務收入	—	142,177	142,177
物業出售	539,650	—	539,650
商品出售	60,174	1,585	61,759
其他	—	87,888	87,888
來自客戶合約之收益	1,232,607	1,591,781	2,824,388
來自投資物業之租金收入			1,253,306
股息收入			13,292
			4,090,986

3. 收益(續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

—按地區劃分：

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

截至2022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	724,763	544,506	1,269,269
美國	258,312	501,198	759,510
中國內地	22,520	74,555	97,075
加拿大	17,083	151,131	168,214
英國	70,686	188,389	259,075
澳洲	89,523	100,939	190,462
紐西蘭	47,004	30,745	77,749
其他	2,716	318	3,034
來自客戶合約之收益	1,232,607	1,591,781	2,824,388
來自投資物業之租金收入			1,253,306
股息收入			13,292
			4,090,986

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	—	按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	—	按朗廷酒店投資之財務資料。
美國房地產基金	—	按美國房地產基金持有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佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部(以下簡稱為「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。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

4. 分部資料(續)

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

截至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) (附註1)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君產業 信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷酒店 投資 港幣千元 (未經審核) (附註2)	美國房地產 基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	2,942,323	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	422,441	54,819	545,394	235,762	1,258,416	876,248	226,434	6,199	(8,073)	2,359,224
分部業績										
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

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至2022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)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	1,991,819	73,795	539,650	161,530	2,766,794	1,300,655	1,095	21,033	1,409	4,090,986
分部之間收益	16,462	375	-	169,589	186,426	30,111	202,508	-	(419,045)	-
總計	2,008,281	74,170	539,650	331,119	2,953,220	1,330,766	203,603	21,033	(417,636)	4,090,986
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	131,870	48,967	263,445	238,196	682,478	917,667	171,922	9,662	(26,274)	1,755,455
折舊					(340,866)	-	(111,136)	(173)	5,975	(446,200)
折舊後經營溢利					341,612	917,667	60,786	9,489	(20,299)	1,309,255
投資物業之公平值變動					(13,930)	(535,000)	-	-	-	(548,930)
衍生金融工具之公平值變動					207,630	-	78,634	-	-	286,264
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					(67,535)	(15,967)	-	-	-	(83,502)
其他收益					4,253	1,409	282	76	(2,135)	3,885
行政及其他費用					(240,219)	(17,251)	(6,047)	(1,843)	435	(264,925)
應收票據之信貸虧損撥備					(18,000)	(18,441)	-	-	-	(36,441)
財務成本淨值					(76,388)	(188,995)	(57,170)	826	2,362	(319,365)
應佔合營公司業績					1,829	38,326	-	-	-	40,155
應佔聯營公司業績					(7,711)	-	-	-	-	(7,711)
除稅前溢利					131,541	181,748	76,485	8,548	(19,637)	378,685
所得稅					(79,843)	(125,701)	(6,622)	-	572	(211,594)
期內溢利					51,698	56,047	69,863	8,548	(19,065)	167,091
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)					278	(17,940)	(21,288)	(4,277)	-	(43,227)
公司股東應佔溢利					51,976	38,107	48,575	4,271	(19,065)	123,864

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

附註：

- (1) 於各報告期末，本集團更新代表管理層最佳估計的估計發展成本，與過往年度交付物業成本相關的金額259,680,000港元已計入本中期期間的簡明綜合收益表。
- (2) 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。

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：

2023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)	18,603,276	5,848,756	12,754,520
物業投資(附註a)	5,243,030	46,689	5,196,341
物業發展(附註a)	11,717,891	5,737,872	5,980,019
其他業務(附註a)	711,339	206,317	505,022
未分配(附註a)	6,618,924	4,866,404	1,752,520
鷹君業務(附註b)	42,894,460	16,706,038	26,188,422
冠君產業信託(附註c)	44,579,929	12,027,310	32,552,619
朗廷酒店投資(附註d)	10,909,431	4,813,666	6,095,765
美國房地產基金(附註e)	454,624	172,687	281,937

2022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)	18,476,568	5,718,745	12,757,823
物業投資(附註a)	5,261,668	46,813	5,214,855
物業發展(附註a)	12,352,257	6,434,278	5,917,979
其他業務(附註a)	576,537	221,970	354,567
未分配(附註a)	6,615,440	4,934,001	1,681,439
鷹君業務(附註b)	43,282,470	17,355,807	25,926,663
冠君產業信託(附註c)	44,538,279	11,925,942	32,612,337
朗廷酒店投資(附註d)	10,470,774	4,782,590	5,688,184
美國房地產基金(附註e)	434,526	157,631	276,895

4. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

附註：

- (a) 分部資產主要包括各經營分部應佔之投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之股權工具、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5,854,611,000港元(2022年12月31日：5,015,236,000港元)及借貸12,420,856,000港元(2022年12月31日：12,192,311,000港元)，故於2023年6月30日之借貸淨額為6,566,245,000港元(2022年12月31日：7,177,075,000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佈之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即68.78%(2022年12月31日：68.28%)計算，不包括應佔冠君產業信託382,020,000港元(2022年12月31日：365,218,000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佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即69.96%(2022年12月31日：69.70%)計算，包括三間酒店物業於2023年6月30日之評估值為15,265,000,000港元(2022年12月31日：14,685,000,000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3,336,794,000港元(2022年12月31日：3,423,855,000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%(2022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	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	87,093	11,465
按公平值列入損益之財務資產	1,129	4,786
應收票據及貸款	13,249	11,675
其他	7,704	1,968
	109,175	29,894
壞賬收回	79	—
政府補助(附註)	—	25,207
雜項收入	8,315	3,048
	117,569	58,149

附註：

於本中期期間，並無確認與新型冠狀病毒相關補貼之政府補助(2022年6月30日：25,207,000港元)。

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	558,995	217,820
中期票據利息	66,601	119,942
租賃負債利息	87	252
其他借貸成本	38,090	38,086
	663,773	376,100
減：資本化金額(附註)	(84,028)	(26,841)
	579,745	349,259

附註：

利息按平均年率3.59%(2022年6月30日：0.83%)資本化至物業發展項目。

7. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,388,750	1,100,804
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	8,995	10,539
	1,397,745	1,111,343
折舊	445,733	446,200
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	98	43
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	938	(831)
股息收入來自		
—按公平值列入損益之財務資產	(9,156)	(5,396)
—按公平值列入其他全面收益之股權工具	(9,761)	(7,896)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	221	105
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	2,427	28,932

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	172,631	155,848
其他司法權區	37,108	17,101
	209,739	172,949
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	356	2,084
其他司法權區	(3,533)	1,444
	(3,177)	3,528
	206,562	176,477
遞延稅項：		
本期間	46,104	39,021
過往期間超額撥備	(872)	(3,904)
	45,232	35,117
	251,794	211,594

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	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2022年12月31日止財政年度末期股息每股普通股50港仙 (2022年：截至2021年12月31日止財政年度為50港仙)	373,862	365,520
截至2021年12月31日止財政年度特別末期股息每股普通股50港仙	—	365,520
	373,862	731,040
報告期末之後擬派股息：		
截至2023年6月30日止六個月中期股息每股普通股37港仙 (2022年：截至2022年6月30日止六個月為33港仙)	276,658	246,749

於2023年6月13日，已派發予股東作為截至2022年12月31日止財政年度之末期股息每股普通股50港仙。

於2022年6月21日，已派發予股東作為截至2021年12月31日止財政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	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	373,862	98,926
以股代息	—	266,594
	373,862	365,520

董事決定派發中期股息每股普通股37港仙(2022年：33港仙)予於2023年10月3日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
盈利 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	478,666	123,864

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
股份數目 用作計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數	747,723,345	731,869,950

截至2023年及2022年6月30日止期間，由於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4,535,000港元(截至2022年6月30日止六個月：10,797,000港元)。

截至2022年6月30日止六個月，本集團收購位於香港之一項投資物業，代價連同交易成本合共192,255,000港元。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業(續)

本集團的投資物業於2023年6月30日之公平值為68,922,732,000港元(2022年12月31日：69,349,079,000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－戴德梁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.

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7,904,000港元(截至2022年6月30日止六個月：34,532,000港元)及發展中酒店樓宇為78,764,000港元(截至2022年6月30日止六個月：99,502,000港元)。本集團亦增加其他物業、廠房及設備為112,921,000港元(截至2022年6月30日止六個月：99,667,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值為14,933,000港元(截至2022年6月30日止六個月：130,000港元)的其他物業、廠房及設備。

於2023年及2022年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2023年及2022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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註a) 應佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	458,064 (179,774)	386,302 (177,429)
應收合營公司款項(附註b)	278,290 294	208,873 51,446
	278,584	260,319

附註：

- (a) 於2023年6月30日，合營公司的投資成本包括應收一間合營公司款項281,183,000港元(2022年12月31日：209,588,000港元)，該款項實質上為本集團於該合營公司投資淨額的一部份。該款項是無抵押及不計息。
- (b) 2022年12月31日結餘中的51,154,000港元以英鎊計值、無抵押、須於要求時償還及按貸款人與借款人不時合理且善意商定的市場利率計息。該款項已於本期間轉撥至投資成本。

於釐定本集團於合營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事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減值。因此，確認無任何減值虧損。

13. 聯營公司權益

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022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	68,261	69,682
	202,597	204,018

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減值。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股權工具

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	266,461	298,765
香港以外地區之有牌價股本證券	730,023	721,155
香港無牌價股本證券	138,806	142,270
香港以外地區之無牌價股本證券	745,095	781,305
	1,880,385	1,943,495

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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據(附註a)	407,915	487,013
應收貸款(附註b)	220,381	219,664
應收按揭貸款(附註c)	87,040	97,398
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	715,336 (341,836)	804,075 (371,341)
於一年後到期之款項	373,500	432,734

附註：

(a) 應收票據

於2023年6月30日，本集團持有本金金額為10,526,000港元(2022年12月31日：10,468,000港元)之有抵押債券及本金金額為397,389,000港元(2022年12月31日：476,545,000港元)之無抵押債券。應收票據詳情載列如下：

2023年6月30日

面值	年利率	到期日
200,000美元(「美元」)至4,000,000美元	1.5%至8%	2023年11月至2026年5月
2,049,000澳元(「澳元」)至20,194,000澳元	3.68%至4.38%	2023年7月至2023年9月
6,054,000歐元(「歐元」)	3.15%	2023年7月

2022年12月31日

面值	年利率	到期日
200,000美元至4,000,000美元	1.5%至7.875%	2023年3月至2026年5月
2,010,000澳元至5,000,000澳元	3.1%至3.66%	2023年3月
30,381,000加元	4.78%	2023年3月
2,500,000歐元	1.83%	2023年2月

於2023年6月30日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備164,978,000港元(2022年12月31日：164,410,000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(2022年12月31日：59,182,000港元)。

(b) 應收貸款

於2023年6月30日，本集團持有賬面總值為28,114,000美元(相等於約220,381,000港元)(2022年12月31日：28,128,000美元(相等於約219,664,000港元))之應收貸款，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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業(附註a)	9,635,978	9,905,453
持作出售物業(附註b)	1,781,758	2,163,429
	11,417,736	12,068,882

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存在任何客觀減值跡象。於2023年6月30日及2022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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	256,278	292,416
遞延租賃應收款項	99,309	98,530
應收保修金	9,866	8,757
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損	168,406	176,808
按金及預付款項	297,384	314,252
	831,243	890,763

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)256,278,000港元(2022年12月31日：292,416,000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：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022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	220,774	238,855
應收保修金 於一年內到期之款項	9,866 (8,485)	8,757 (7,488)
於一年後到期之款項	1,381	1,269

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。

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：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	218,867	244,428
3至6個月內	8,404	16,026
6個月以上	29,007	31,962
	256,278	292,416

18. 按公平值列入損益之財務資產

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	31,995	4,026
貨幣掛鈎票據	—	24,037
持作買賣之有牌價股本證券	498,460	511,779
	530,455	539,842

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及貨幣掛鈎票據，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：

2023年6月30日

面值	有效期
股本掛鈎票據 10,000,000港元 800,000美元至3,000,000美元	6個月 4至6個月

2022年12月31日

面值	有效期
股本掛鈎票據 4,000,000港元	4個月
貨幣掛鈎票據 139,399,000日圓(「日圓」)至140,171,000日圓 815,000澳元至820,000澳元	9個月 6個月

19. 應付賬款、按金及應付費用

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	274,837	323,691
已收按金	706,995	709,993
客戶按金及其他遞延收益	534,490	413,609
應付工程款及應付保修金	202,282	646,393
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	3,965,044	4,625,900
	5,683,648	6,719,586

附註：

經參考於附註16所披露之何文田項目後，按公平值計量之餘下總款項及預計應佔盈餘所得款項合共為1,735,000,000港元(2022年12月31日：2,367,000,000港元)，於2023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。董事之最佳估計所用之輸入數據及假設乃基於當時可得的資料。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收購花園道三號之物業權益之應付印花稅，根據合法轉讓投資物業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%(2022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：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	263,756	312,415
3至6個月內	6,076	7,668
6個月以上	5,005	3,608
	274,837	323,691

20. 衍生金融工具

	2023年6月30日		2022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	47,520	–	84,109	14,306
交叉貨幣掉期	39,184	–	–	8,535
外匯衍生合約	1,074	129,106	43,867	2,753
	87,778	129,106	127,976	25,594
減：將於一年內到期並包括在 流動資產／負債內之款項	(45,078)	(129,106)	(127,976)	(2,753)
將於一年後到期	42,700	–	–	22,841

本集團訂立了總名義金額為4,700,000,000港元(2022年12月31日：5,000,000,000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利率介乎0.83%至3.995%(2022年12月31日：0.83%至3.995%)之定息率借貸，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：

2023年6月30日

	到期日
利率掉期	2023年9月至2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月
外匯衍生合約	2023年7月至2025年2月

2022年12月31日

	到期日
利率掉期	2023年5月至2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月
外匯衍生合約	2023年1月至2023年6月

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022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a)	92,731	111,038
— 交叉貨幣掉期(附註b)	—	16,660
	92,731	127,698
就報告目的分析：		
包括在流動資產	92,731	16,109
包括在非流動資產	—	111,589
	92,731	127,698
衍生工具為負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期(附註a)	9,745	24,937
— 交叉貨幣掉期(附註b)	28,329	13,185
	38,074	38,122
就報告目的分析：		
包括在非流動負債	38,074	38,122

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

附註：

(a) 利率掉期

於2023年6月30日及2022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%至0.95%(2022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2023年 6月30日 (未經審核)	於2022年 12月31日 (經審核)
賬面值－資產(港幣千元)	82,986	86,101
名義金額(港幣千元)	3,900,000	3,900,000
到期日	2024年6月28日 至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)	25,297	116,974
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)	(25,297)	(116,974)
加權平均掉期年利率(未計息差)	2.07%	2.07%

(b) 交叉貨幣掉期

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團訂立交叉貨幣掉期合約，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2023年 6月30日 (未經審核)	於2022年 12月31日 (經審核)
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(28,329)	3,475
名義金額(美元千元)	300,000	639,400
到期日	2030年6月15日	2023年1月17日 至2030年6月15日
期／年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	(29,314)	(9,547)
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)	29,314	9,547
加權平均匯率(美元：港元)	7.8176	7.7829

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

附註：(續)

(c) 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2022年1月1日(經審核)	(6,584)	(20,414)	(26,998)
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	(9,547)	116,974	107,427
公平值調整重新分類至損益	1,092	(1,211)	(119)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之遞延稅項	–	(14,207)	(14,207)
重新分類為冠君產業信託非控權基金單位持有人 應佔部份	2,631	(32,370)	(29,739)
於2022年12月31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	(29,314)	25,297	(4,017)
公平值調整重新分類至損益	12,745	(28,253)	(15,508)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之遞延稅項	–	514	514
重新分類為冠君產業信託非控權基金單位持有人 應佔部份	5,082	1,120	6,202
於2023年6月30日(未經審核)	(23,895)	47,450	23,555

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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款 其他貸款	29,279,491 219,486	26,051,946 218,666
貸款先付費用	29,498,977 (81,909)	26,270,612 (93,975)
	29,417,068	26,176,637

22. 借貸(續)

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	20,013,064	8,482,640
超過一年但不多於兩年	2,202,954	7,494,618
超過兩年但不多於五年	7,201,050	10,199,379
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	29,417,068 (20,013,064)	26,176,637 (8,482,640)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	9,404,004	17,693,997

金額為14,265,778,000港元(2022年12月31日：14,067,830,000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：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
超過三年但不多於四年	235,164	233,383

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	20,013,064	8,482,640
超過一年但不多於兩年	2,202,954	7,494,618
超過兩年但不多於三年	3,035,665	4,210,899
超過三年但不多於四年	2,919,646	3,094,317
超過四年但不多於五年	1,010,575	2,660,780
	29,181,904	25,943,254

22. 借貸(續)

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及貨幣風險。

本集團借貸的實際年利率(約等於訂約利率)範圍如下：

	2023年 6月30日 (未經審核)	2022年 12月31日 (經審核)
定息率借貸	1%	1%至2.86%
浮息率借貸	0.56%至4.76%	0.31%至4.75%

23. 中期票據

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 前端費用	4,051,640 (33,051)	7,060,441 (36,105)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	4,018,589 -	7,024,336 (3,017,389)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	4,018,589	4,006,947

中期票據之到期日如下：

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	-	3,017,389
超過一年但不多於兩年	973,949	199,965
超過兩年但不多於五年	720,745	1,218,735
超過五年	2,323,895	2,588,247
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	4,018,589 -	7,024,336 (3,017,389)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	4,018,589	4,006,947

23. 中期票據(續)

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2023年6月30日

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

於2022年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元 1,700,000,000港元	2.95%至3.75% 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

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	2,428	5,407
超過一年但不多於兩年	1,883	2,031
超過兩年但不多於五年	3,564	4,332
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	7,875 (2,428)	11,770 (5,407)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	5,447	6,363

25. 股本

	2023年6月30日 (未經審核)		2022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	747,723	373,862	731,040	365,520
以股代息	—	—	16,683	8,342
餘額結轉下期	747,723	373,862	747,723	373,862

於截至2022年12月31日止年度，本公司以每股15.98港元發行16,682,933股每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

26. 非現金重大交易

於截至2022年12月31日止年度，本公司以每股15.98港元發行16,682,933股每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

27. 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2023年1月1日尚未行使(經審核)	19,446,000
於本期間授出	5,620,000
於本期間失效	(3,725,000)
於2023年6月30日尚未行使(未經審核)	21,341,000

於截至2023年6月30日止六個月，5,620,000份購股期權已於2023年3月20日授出。緊接2023年3月20日(授出日期)前本公司股份之收市價為16.50港元。購股期權於授出日期之公平值乃基於以下重要假設(按畢蘇購股期權訂價模式)而得出：

授出日期：	2023年3月20日
授出日期之每股收市價：	16.08港元
行使價：	16.52港元
預期波幅(附註a)：	25.35%
預期股息回報(附註b)：	6.28%
預期授出日期起有效期限：	5年
無風險利率(附註c)：	3.17%
每一份購股期權之公平值：	2.47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) 於授出日期，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期後24個月。

計算購股期權公平值所用之變數及假設，乃以董事之最佳估計為基準。變數及假設如有變動，或會導致購股期權之公平值有變。

28. 承擔項目及或然債項

於2023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7,847,887,000港元(2022年12月31日：7,980,246,000港元)；其中已簽約者合共為629,611,000港元(2022年12月31日：906,456,000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。

29. 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	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022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	672
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		
租賃付款	—	940
管理費開支	1,618	1,707
酒店收入	314	544
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	110	85
代理費收入	48	26
慈慧幼苗 ³		
租金收入	100	100
樓宇管理費收入	87	83
管理費收入	140	72
維修及保養收入	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。

29. 關連及有關連人士之披露(續)

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022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	-	1,524
Shui Sing (BVI) Limited及其附屬公司 ²	39	382
	39	1,906
應收有關連人士款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅啟瑞先生	664	664
應付有關連公司款項(計入至應付賬款、按金及應付費用)		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	-	270
Shui Sing (BVI) Limited及其附屬公司 ²	499	431
慈慧幼苗 ³	96	96
	595	797

與有關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

29. 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%(2022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。

30. 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。

30. 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
	2023年 6月30日 港幣千元	2022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。	996,484	1,019,920	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作買賣之有牌價股本證券。	498,460	511,779	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。	573,201	653,787	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。	(129,106) 1,074	43,867 (2,753)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率(來自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。	140,251 (9,745)	195,147 (39,243)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(來自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。	39,184 (28,329)	16,660 (21,720)	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(來自報告期末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。

30. 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
	2023年 6月30日 港幣千元	2022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。	310,700	269,788	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。	31,995	28,063	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/外幣匯率估算，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)
於簡明綜合財務狀況表列作被指定為按公平值列賬之財務負債之其他應付款項。	1,735,000	2,367,000	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)

30. 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，股本及貨幣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	股本及 貨幣掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2022年1月1日(經審核)	2,830,300	243,864	214,699
增加	—	143,673	113,852
減少	(463,300)	(364,360)	—
轉撥至第1級	—	—	(822)
轉撥至第2級	—	—	(38,992)
公平值之變動	—	4,886	(18,949)
於2022年12月31日(經審核)	2,367,000	28,063	269,788
增加	—	55,515	48,610
減少	(632,000)	(51,662)	—
公平值之變動	—	79	(7,698)
於2023年6月30日(未經審核)	1,735,000	31,995	310,700

上述股本及貨幣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股權工具之公平值收益(虧損)」。

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
「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」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則
「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2023年6月30日，本集團持有其約68.78%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
「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	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2023年6月30日，本集團持有其約69.96%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2023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

