



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
2021
中期報告



企業背景



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

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託的67.32%權益（截至2021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69.31%權益（截至2021年6月30日）。冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業—花園道三號，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總面積達一百二十九萬平方呎。LHI於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括坐落於尖沙咀繁華購物區，共有498間客房的香港朗廷酒店；位處旺角購物旺區並連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業，擁有669間客房的香港康得思酒店；及位於繁華幹道彌敦道上，擁有465間客房的香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括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

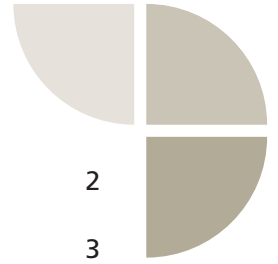
及意大利威尼斯的酒店發展項目。本集團同時經營物業管理及保修、以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十六間豪華酒店，客房數目逾九千間。當中包括二十三間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波、廈門、合肥、杭州及長沙，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

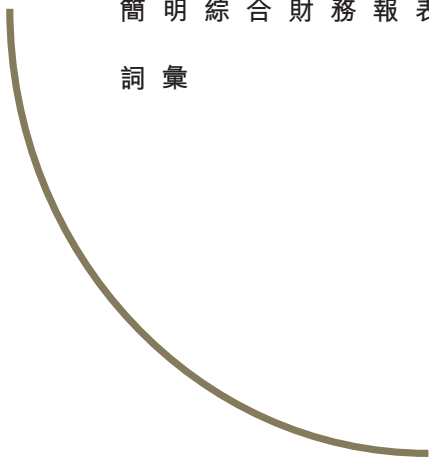
本集團於1963年創立，原以鷹君有限公司為首，並於1972年在香港聯合交易所上市。1990年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為本集團的上市控股公司。

於2020年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為十七億七千三百萬港元，於2021年6月30日，資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百五十億港元。

目錄



公司資料	2
股息通知及重要日期	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
董事簡介	25
管治及合規	30
權益披露	34
簡明綜合財務報表審閱報告	43
簡明綜合收益表	44
簡明綜合全面收益表	45
簡明綜合財務狀況表	46
簡明綜合權益變動表	48
簡明綜合現金流量表	50
簡明綜合財務報表附註	52
詞彙	91



公司資料

董事

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

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭海泉(主席)
王于漸
李王佩玲
李少光
潘嘉陽

薪酬委員會

李王佩玲(主席)
鄭海泉
王于漸
李少光
潘嘉陽

提名委員會

王于漸(主席)
鄭海泉
李王佩玲
李少光
潘嘉陽

財務委員會

羅嘉瑞(主席)
簡德光
羅俊謙
朱錫培

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
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
孖士打律師行
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
禮德齊伯禮律師行
Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
花旗銀行
恒生銀行有限公司
Mizuho Bank, Limited
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

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

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股息通知及重要日期

中期股息

本公司董事會通過宣派截至2021年6月30日止六個月中期股息每股33港仙(2020年：每股33港仙)(「**2021年中期股息**」)。2021年中期股息將於2021年10月13日派發予於2021年10月4日(星期一)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2021年9月27日(星期一)至2021年10月4日(星期一)，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2021年中期股息之權利，務請於2021年9月24日(星期五)下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理過戶登記手續。

重要日期

2021年中期業績公布	:	2021年8月26日
除淨日	:	2021年9月23日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2021年9月27日至2021年10月4日 (包括首尾兩天在內)
2021年中期股息記錄日期	:	2021年10月4日
派發2021年中期股息	:	2021年10月13日

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	2,563.8	1,666.3	53.9%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	534.9	88.8	502.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	0.74港元	0.12港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	3,569.3	2,724.4	31.0%
權益持有人應佔會計虧損	(784.0)	(6,512.8)	- 88.0%
中期股息(每股)	0.33港元	0.33港元	
特別中期股息(每股)	-	1.50港元	

- 按核心業務計算的財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)及美國房地產基金(「美國基金」)的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。
- 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	
	2021年6月	2020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	11.9%	1.2%
賬面值(每股)	88.9港元	92.1港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	38.9%	25.6%
賬面值(每股)	79.0港元	81.7港元

- 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔LHI的資產淨值計算。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第6頁。
- 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2021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67.32%、69.31%及49.97%權益。
- 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔借貸淨額除以本集團股東應佔權益計算。

管理層討論及分析

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	957.6	–	不適用
酒店分部	725.9	734.2	- 1.1%
租金總收入	76.4	96.7	- 21.0%
冠君產業信託管理費收入	185.6	191.4	- 3.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	478.5	482.1	- 0.7%
LHI的分派收入 [^]	–	–	–
其他業務	139.8	161.9	- 13.7%
總收益	2,563.8	1,666.3	53.9%
物業銷售的收入	424.3	–	不適用
酒店EBITDA	(270.6)	(357.2)	- 24.2%
租金淨收入	54.3	70.9	- 23.4%
冠君產業信託管理費收入	185.6	191.4	- 3.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	478.5	482.1	- 0.7%
LHI的分派收入 [^]	–	–	–
其他業務營運收入	54.4	52.2	4.2%
核心業務營運收入	926.5	439.4	110.9%
折舊	(158.9)	(188.2)	- 15.6%
行政及其他費用	(191.2)	(279.2)	- 31.5%
其他收益	5.1	9.3	- 45.2%
利息收益	46.7	100.2	- 53.4%
財務成本	(77.0)	(77.8)	- 1.0%
應佔合營公司業績	(6.0)	13.9	- 143.2%
應佔聯營公司業績	3.6	4.3	- 16.3%
除稅前核心溢利	548.8	21.9	不適用
所得稅	(13.8)	67.8	- 120.4%
除稅後核心溢利	535.0	89.7	496.4%
非控股權益	(0.1)	(0.9)	- 88.9%
權益持有人應佔核心溢利	534.9	88.8	502.4%

[^] 根據本集團之會計溢利，冠君產業信託、LHI及美國基金之中期業績乃綜合計入本集團之收益表。然而，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託、LHI及美國基金的分派收入計算。

分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2021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	45,063	19,258	25,805
冠君產業信託	46,288	12,658	33,630
LHI	10,093	4,805	5,288
美國基金	453	181	272
	101,897	36,902	64,995

2020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	35,425	9,681	25,744
冠君產業信託	48,192	13,500	34,692
LHI	10,441	4,812	5,629
美國基金	451	181	270
	94,509	28,174	66,335

財務數據(按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	957.6	–	不適用
酒店分部	1,010.1	979.4	3.1%
租金總收入	76.4	96.7	- 21.0%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	325.4	353.4	- 7.9%
租金總收入—冠君產業信託	1,397.3	1,487.8	- 6.1%
租金總收入—LHI	112.5	104.9	7.2%
總收益—美國基金	34.0	49.2	- 30.9%
抵銷集團內公司間交易	(344.0)	(347.0)	- 0.9%
綜合總收益	3,569.3	2,724.4	31.0%
物業銷售的收入	424.3	–	不適用
酒店EBITDA	(270.6)	(357.2)	- 24.2%
租金淨收入	54.3	70.9	- 23.4%
其他業務營運收入(包括冠君產業信託管理費收入)	240.0	243.6	- 1.5%
租金淨收入—冠君產業信託	995.6	1,051.0	- 5.3%
租金淨收入—LHI	92.5	89.6	3.2%
營運淨收入/(虧損)—美國基金	4.8	(3.2)	不適用
抵銷集團內公司間交易	(33.2)	(40.8)	- 18.6%
綜合營運收入	1,507.7	1,053.9	43.1%
折舊	(412.5)	(409.7)	0.7%
投資物業之公平值變動	(1,864.6)	(9,403.1)	- 80.2%
衍生金融工具之公平值變動	167.0	(114.8)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	26.6	(3.4)	不適用
行政及其他費用	(203.2)	(229.0)	- 11.3%
其他收益(包括利息收益)	99.0	130.2	- 24.0%
財務成本	(367.1)	(403.2)	- 9.0%
應佔合營公司業績	19.8	13.9	42.4%
應佔聯營公司業績	3.6	4.3	- 16.3%
除稅前會計虧損	(1,023.7)	(9,360.9)	- 89.1%
所得稅	(138.8)	(61.2)	126.8%
除稅後會計虧損	(1,162.5)	(9,422.1)	- 87.7%
非控股權益	14.1	73.9	- 80.9%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	364.4	2,835.4	- 87.1%
權益持有人應佔會計虧損	(784.0)	(6,512.8)	- 88.0%

概覽

儘管新型冠狀病毒疫情帶來前所未有的挑戰，並持續對我們的業務造成壓力，由於旗下豪宅發展項目「朗濤」已交付買家的75個單位的溢利入賬，提升了本集團2021年上半年的核心溢利。經計及「朗濤」所產生的424.3百萬港元營運收入後，本集團於2021年上半年的核心溢利為534.9百萬港元（2020年上半年：88.8百萬港元）。同時，於2021年上半年，本集團按法定會計準則（即包括估值虧損及金融工具之公平值變動）的權益持有人應佔虧損為784.0百萬港元（2020年上半年：6,512.8百萬港元）。在整體營運環境艱辛的背景下，本集團持續尋找機會擴大其優質資產基礎，並於2021年2月成功收購位於香港何文田的一個豪宅項目發展權。

何文田項目的總樓面面積約為742,000平方呎，坐落何文田港鐵站上蓋，屬於一個傳統的豪宅地區，而何文田站將與沙中線連接，預計將大大縮短何文田與其他核心商業區之間的出行時間。本集團向獨立第三方以其2016年的初始成本收購了該權利。本集團承擔所有項目成本，包括未付的

土地溢價及已提取的貸款。本集團從該項目獲得的回報包括(i)發展溢利的分成；(ii)項目管理及其他專業費用；及(iii)財務費用（包括本集團為該項目投放所有資本的固定利息）。我們預期該項目將於2023年開始預售，並於2024年底竣工。

本集團亦於2021年第三季度完成開發位於奧克蘭康得思酒店旁邊的一座擁有244間酒店客房的新大樓以善用未充分使用的地積比率。新增客房預期於2021年第四季度啟用，酒店將合共有631間客房，奧克蘭康得思酒店成為該市市中心最大型的高級酒店。同時，波士頓朗廷酒店完成因新型冠狀病毒疫情而延期的大型修繕計劃後，已於2021年6月下旬重新開業。

就本集團的中期業績而言，旗下大部分海外酒店於2021年上半年繼續受到持續的旅遊限制以及強制檢疫措施所帶來的負面影響。然而，於實施嚴格的成本控制和適當地縮減酒店經營規模後，加上中國內地的酒店出現良好復甦，酒店分部於2021年上半年的稅息折舊前虧損收窄至270.6百萬港元（2020年上半年：357.2百萬港元）。

鑑於LHI在香港的三間酒店仍然因新型冠狀病毒疫情而表現疲弱，其產生的分派收入微不足道，因此，LHI於2021年上半年沒有宣布任何分派（2020年上半年：無）。

於2021年上半年，冠君產業信託的分派收入按年下跌0.7%至478.5百萬港元（2020年上半年：482.1百萬港元）。同時，2021年上半年來自冠君產業信託的管理費收入按年下跌3.0%至185.6百萬港元（2020年上半年：191.4百萬港元）。於2021年上半年，我們投資組合的租金淨收入按年下跌23.4%至54.3百萬港元（2020年上半年：70.9百萬港元）。

於2021年上半年，本集團其他業務的表現上升4.2%至54.4百萬港元（2020年上半年：52.2百萬港元）。

儘管如此，於2021年上半年，本集團的營運收入上升110.9%至926.5百萬港元（2020年上半年：439.4百萬港元），收入上升因「朗濤」的75個單位於此期間交付予買家，而獲得的424.3百萬港元營運收入已入賬。

在嚴格的成本控制下，2021年上半年的行政及其他費用下降31.5%至191.2百萬港元，而報告期內的財務成本淨值為30.3百萬港元（2020年上半年：財務收入淨值為22.4百萬港元）。於2021年上半年，應佔合營公司虧損為6.0百萬港元（2020年上半年：應佔溢利13.9百萬港元），原因是我們於邁阿密項目的尚未支付建築成本份額入賬。於2021年上半年，權益持有人應佔核心溢利上升502.4%至534.9百萬港元（2020年上半年：88.8百萬港元）。

儘管全球營商環境受到不利影響，鷹君的財務狀況仍然保持穩健，本集團預期可抵禦疫情的危機，不會面臨重大壓力。於2021年第三季度，本集團成功成立一個中期票據計劃，將使本集團能夠利用潛在的活躍資金市場，並為其提供更多元化及靈活的資金渠道。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	424.3	–	不適用
2. 酒店EBITDA	(270.6)	(357.2)	- 24.2%
3. 冠君產業信託收入	664.1	673.5	- 1.4%
4. LHI的分派收入	–	–	–
5. 投資物業租金淨收入	54.3	70.9	- 23.4%
6. 其他業務營運收入	54.4	52.2	4.2%
核心業務營運收入	926.5	439.4	110.9%

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。該發展項目可用總樓面面積為730,870平方呎，或實用面積為635,612平方呎，由723個豪華住宅單位及456個車位組成，並已於2020年第四季度竣工。於2021年上半年，75個住宅單位及23個車位已出售並交付予買家。期內，該項目所貢獻的收益和經營溢利分別為957.6百萬港元及424.3百萬港元。期內，按實用面積計算，住宅單位平均售價達到每平方呎18,233港元，已售車位平均售價為每個2.53百萬港元。截至2021年6月底，723個住宅單位中已出售合共545個單位。

2. 酒店分部

酒店表現

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	4.7%	29.5%	416	324	20	96
北美洲								
波士頓朗廷酒店 #	304	–	2.0%	–	482	–	10	–
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	22.3%	27.1%	347	284	77	77
芝加哥朗廷酒店	316	316	26.2%	26.2%	439	359	115	94
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	21.0%	27.2%	552	486	116	132
華盛頓逸東酒店	209	209	20.7%	23.1%	160	203	33	47
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	12.1%	25.7%	106	148	13	38
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	27.9%	35.9%	320	352	89	127
悉尼朗廷酒店	96	96	41.8%	31.7%	519	495	217	157
奧克蘭康得思酒店	387	374	39.9%	49.4%	217	239	87	118
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	353	355	68.2%	31.9%	1,235	1,191	842	380
上海虹橋康得思酒店	394	395	62.8%	20.2%	763	709	479	143

自2019年4月起因修繕工程而休業後，已於2021年第二季度重新開業

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	28.1	102.1	- 72.5%
北美洲	231.4	355.2	- 34.9%
澳洲／紐西蘭	229.4	164.2	39.7%
中國內地	187.3	83.6	124.0%
其他(包括酒店管理費收入)	49.7	29.1	70.8%
總酒店收益	725.9	734.2	- 1.1%
酒店EBITDA			
歐洲	(22.5)	(15.9)	41.5%
北美洲	(161.8)	(170.8)	- 5.3%
澳洲／紐西蘭	(18.7)	(15.8)	18.4%
中國內地	33.6	(17.6)	不適用
其他(包括酒店管理費收入)	(101.2)	(137.1)	- 26.2%
總酒店EBITDA	(270.6)	(357.2)	- 24.2%

我們海外酒店於2021年首六個月的表現好壞參半。因應不同國家的新型冠狀病毒確診個案數字，海外酒店受到不同程度的限制措施影響。於2021年上半年，中國內地免於新一輪疫情大爆發，使其在經濟復甦方面領先，而疫情爆發致使其他地方（特別是英國）的經濟進展停滯不前。這有助我們在中國內地的酒店於2021年上半年強勁復甦，導致期內來自中國內地的收益大幅增加。

2021年上半年，酒店分部總收益按年下跌1.1%至725.9百萬港元。在計入作為LHI酒店承租人產生的營運虧損及租金虧損129.8百萬港元（已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下）後，酒店分部於2021年上半年的稅息折舊前虧損為270.6百萬港元（2020年上半年：357.2百萬港元）。該虧損已扣除收到的政府補助43.6百萬港元，而去年同期則錄得補助60.4百萬港元。

歐洲

倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店於2021年首四個月內因政府實施的居家令而關閉。在當局允許下，酒店於2021年5月重開其住宿及部分餐廳，但若干限制措施仍然生效直至2021年7月中旬。酒店於2021年上半年期間錄得19.0百萬港元的政府紓困補助。

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

波士頓朗廷酒店完成因新型冠狀病毒疫情而延期的大型修繕計劃後，已於2021年6月下旬重新開業。然而，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於2021年第一季度的表現繼續受到社交距離限制及室內用餐禁令的影響。於6月，大部分美國城市已經完全重新開放，隨著客房、餐廳和餐飲業務恢復營業，我們的酒店收益逐漸有上升的趨勢。

自2020年起，我們於美國合資格的酒店已收取薪資保護貸款計劃（「PPP」）的貸款。其中，已申請PPP貸款的6.6百萬美元於2021年8月獲政府正式寬免，因此，該筆補助將於本集團2021年年度業績的收益表中以政府紓困補助入賬。

多倫多Chelsea酒店

於2021年首六個月，由於疫情惡化，多倫多大部分時間處於封鎖狀態之中。該城市於2021年6月按照階段路線圖開始解封。因此，Chelsea酒店於2021年上半年的入住率極低。於2021年上半年，酒店錄得13.6百萬港元的政府紓困補助。

於2021年上半年，本集團繼續推展Chelsea酒店地皮重建權的工作。目前計劃該地皮將重建為一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量商業空間的綜合用途項目，合共較現有總建築面積超出兩倍多。本集團於2019年獲得開發申請的所有權後，已於2019年12月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於18至24個月內獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定推展Chelsea酒店地皮重建項目的合適時機。期內，本集團正密切注視住宅公寓的市場走勢及市況。同時，Chelsea酒店將持續營運。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

於2021年第二季度，我們的澳洲酒店因感染個案數字上升而受到間歇性封鎖影響。墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店於宣布封鎖後均收到大量取消預訂客房及餐廳的通知。於2021年上半年，墨爾本朗廷酒店錄得8.0百萬港元的政府紓困補助。

奧克蘭康得思酒店

在國內休閒業務和國內企業活動回升的支持下，可見奧克蘭的情況逐步改善。隨著限制措施解除，餐廳及餐飲業務開始復甦。新酒吧於2021年3月開業，並得到當地媒體的正面評價。於2021年上半年，酒店錄得2.4百萬港元的政府紓困補助。

擁有244間客房的新Pinnacle Tower已於2021年第三季度竣工，預期該大樓於2021年第四季度開業。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

本年度上半年，我們在上海的酒店入住率強勁復甦。憑藉當地休閒、企業及團體業務的良好組合，客房收入得以支持。然而，這兩間酒店均受到房價壓力和國內鄰近地區新型冠狀病毒病例重現的挑戰。虹橋康得思酒店的中餐廳於2021年3月連續第三年獲得「2021黑珍珠餐廳指南」的一鑽餐廳評級後，其收益繼續保持上升趨勢。

酒店管理業務

酒店分部的業績亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店承租人所錄得的任何盈餘或虧損，有關項目已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下。2021年上半年「其他」項下錄得的虧損主要是由於本集團作為LHI酒店承租人而錄得129.8百萬港元的虧損。

於2021年6月底，酒店管理組合中共有十一間酒店，約有3,200間客房。最新加入組合的酒店為於2021年5月開業，設有294間客房的長沙大王山朗豪酒店。

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2021年上半年按年下跌1.4%至664.1百萬港元。其中，由於該產業信託宣布的每基金單位

分派減少2.0%，同時我們於該產業信託所持權益由2020年6月底的66.61%增加至2021年6月底的67.32%，故此分派收入按年減少0.7%至478.5百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，令2021年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌3.0%至185.6百萬港元。

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
應佔分派收入	478.5	482.1	- 0.7%
管理費收入	185.6	191.4	- 3.0%
來自冠君產業信託總收入	664.1	673.5	- 1.4%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2021年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

市況低迷加上全球各地實施不同的外遊限制，促使潛在租戶繼續採取保守的租賃策略。尋找新租戶所需時間亦較疫情前為長。期內花園道三號的租金收益總額減少4.6%，主要因為平均出租率下跌。以較低租金續租的租約大多在今年下半年生效。截至2021年6月30日止，該物業寫字樓的現收租金為每平方呎111.1港元（按可出租面積計算），與2020年12月31日的每平方呎110.4港元相若。寫字樓出租率於2021年6月30日為85.0%（2020年12月31日：86.8%）。期內物業收益淨額減少3.3%至665百萬港元（2020年上半年：687百萬港元）。物業經營淨開支下跌13百萬港元，主要因為租戶流轉減少令租金佣金下降。

朗豪坊辦公樓

生活時尚行業租戶的租賃需求增加，帶動該物業的出租率從2020年12月31日的88.7%上升至2021年6月30日的91.0%。然而，續租租金及平均出租率下跌令該物業的租金收益減少8.2%至178百萬港元（2020年上半年：194百萬港元）。現收租金於2021年6月30日為每平方呎

47.6港元（按建築面積計算），略低於2020年12月31日的每平方呎47.7港元。期內物業經營淨開支減少2.7%至16百萬港元（2020年上半年：17百萬港元），主要因為淨推廣開支下跌。物業收益淨額下跌8.7%至162百萬港元（2020年上半年：177百萬港元）。

朗豪坊商場

雖然零售銷情反彈，但銷售額仍遠低於2018年的高峰期。期內租金收益總額下跌8.4%至347百萬港元（2020年上半年：378百萬港元）。由於續租租金下跌，加上只繳交分成租金的租戶有所增加，令基本租金收入減少11.7%至306百萬港元（2020年上半年：347百萬港元）。分成租金收入增加至15百萬港元（2020年上半年：9百萬港元），但升幅不足以抵銷基本租金收入的跌幅。於2021年6月30日，繳交分成租金的租戶佔商場面積的比例為14.3%。該物業的平均現收租金跌至2021年6月30日的每平方呎167.9港元（按可出租面積計算）（2020年12月31日：每平方呎179.3港元）。商場於2021年6月30日保持悉數租出的狀態。隨着零售業的營商環境改善及租戶銷售額回升，淨推廣開支亦減少7百萬港元。期內物業經營淨開支減少25.3%至36百萬港元（2020年上半年：49百萬港元）。物業收益淨額則下跌5.8%至310百萬港元（2020年上半年：330百萬港元）。

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2021年上半年，由於LHI於香港的三間酒店因新型冠狀病毒疫情而表現疲弱，故其沒有宣佈任何分派。

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2021年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	2020年 上半年
	香港朗廷酒店	498	498	20.6%	14.4%	1,137	1,490	235
香港康得思酒店	667	667	26.2%	19.5%	1,008	1,293	264	252
香港逸東酒店	465	465	35.9%	30.1%	522	584	188	176

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，由於2021年上半年入境旅客仍受隔離管制，客房需求持續受壓。面對2021年上半年傳統客群需求持續疲軟，酒店管理人銳意發展城中度假市場，入住率有所提高並於2021年上半年達20.6%，而平均房價則下跌23.7%。

該酒店的餐飲（「餐飲」）業務收入於2021年上半年按年上升24.7%。該增長乃由於政府放寬限制措施後，我們的餐廳收入有所增加所致。值得注意的是，The Food Gallery於2020年上半年新型冠狀病毒封鎖措施實施初期停業三個月。

香港康得思酒店

香港康得思酒店方面，實施旅行限制和隔離措施後，國際旅客需求低迷。由於該酒店專注發展城中度假市場及長住市場，於2021年上半年的入住率得以提升至26.2%，而去年同期的入住率為19.5%。然而，平均房價於2021年上半年下跌22.0%。

餐飲業務收入於2021年上半年按年上升16.6%。隨著政府放寬限制措施，所有餐廳的營運均有所改善。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2021年上半年實現35.9%的入住率，以較親民的價格搶佔更多城中度假市場。儘管其他客群的需求仍然疲軟，而香港逸東酒店於2021年上半年的平均房價按年下跌10.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於2021年上半年按年增長22.9%。普慶自助餐廳的增長尤其強勁。所有餐廳在修繕後繼續好評如潮。

5. 投資物業租金收入

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	49.3	61.6	- 20.0%
逸東軒住寓	12.3	19.3	- 36.3%
其他	14.8	15.8	- 6.3%
	76.4	96.7	- 21.0%
租金淨收入			
鷹君中心	46.3	58.4	- 20.7%
逸東軒住寓	5.2	10.5	- 50.5%
其他	2.8	2.0	40.0%
	54.3	70.9	- 23.4%

鷹君中心

	於期末		變動
	2021年6月	2020年6月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	63.7%	100.0%	- 36.3個百分點
平均現收呎租	69.3港元	69.3港元	-
零售(按可出租面積計)			
出租率	94.4%	95.0%	- 0.6個百分點
平均現收呎租	87.8港元	103.5港元	- 15.2%

由於2021年上半年鷹君中心寫字樓的出租率按年下跌36.3個百分點至63.7%，本集團上半年於鷹君中心的整體租金總收入按年下跌20.0%至49.3百萬港元。空置率增加主要由於一個主要租戶的租約於2021年第二季度屆滿後，

所租用樓面面積大幅減少。鷹君中心的市值租金於2021年6月底亦降至每平方呎60多港元的中高位水平，相對於2020年6月底則為每平方呎70多港元的中高位水平。

逸東軒住寓

	截至6月30日止六個月		變動
	2021年	2020年	
(按總樓面面積計)			
出租率	69.8%	66.0%	3.8個百分點
平均淨現收呎租	16.7港元	25.0港元	- 33.2%

山村道及灣仔峽道服務式住寓於2021年上半年都通過長住客人延期維持出租率，而擁有56間住寓的藍塘道住寓於2021年上半年一直停業，以進行計劃於2021年第四季度竣工的大型修繕

工程。主要由於沒有來自藍塘道住寓的收入，於2021年上半年的租金總收入按年下降36.3%至12.3百萬港元，於2021年上半年的租金淨收入按年下降50.5%至5.2百萬港元。

6. 其他業務營運收入

本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入、來自投資於Eaton Club靈活工作空間業務的收入，以及證券組合或其他投資的股息收入或分派。於2021年上半年，其他業務營運收入上升4.2%至54.4百萬港元（2020年上半年：52.2百萬港元），上升主要由於我們全資擁有的靈活工作空間業務表現改善，此乃由於該分部於上年度同期因擴充新營業點而產生虧損3.3百萬港元。

美國基金

儘管根據法定會計準則，美國基金的財務數據已併入本集團的財務報表，惟本集團的核心溢利乃按來自美國基金的分派，以及我們應佔的美國基金資產管理費收入計算。本集團之核心資產負債表乃按本集團應佔美國基金資產淨值的份額計算。美國基金持有之項目的進度如下：

三藩市The Austin及馬里布Cavalleri

三藩市The Austin的住宅項目已於2020年12月底悉數售出。該項目僅帶來微利。至於加州馬里布Cavalleri的68個出租住寓單位，已於2021年6月底前簽署59份租約。

發展項目

香港及中國內地

何文田住宅發展項目

這項最近收購的項目的總樓面面積約為742,000平方呎，根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，該項目包括於何文田港鐵站上蓋發展990個住寓。經修訂一般建築計劃已於2021年6月中提交予屋宇署。現正進行地基工程，並計劃於2022年3月開始上層建築工程。我們的目標是於2024年底前完成發展項目。

大連綜合用途發展項目

於2021年6月底，本集團仍未取得出售項目的最終銷售所得款項，其佔所得款項總額的24%。本集團將繼續積極進行有關尚未收取款項的仲裁程序。至今，本公司已對買方的若干資產以及項目公司的銀行賬戶和尚未出售的住宅單位實施了臨時保全措施。仲裁程序仍在進行，本公司難以確定仲裁庭何時可作出仲裁裁決。然而，本集團於2019年收取首筆款項後，已收回其對該項目的投資。

日本

東京酒店重建項目

於2016年，本集團以222億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大地皮的總樓面面積約為379,100平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座擁有280間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，工程招標程序亦已於2019年5月展開。然而，由於收到的初步標書超出預算金額，目前正在進行減少建築成本的工作，使其減至預算金額之內。待該問題解決後才會開始施工。

美國

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

本集團於2015年5月以19.8百萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Mid-Market區最後一幅空置地段，並面向三藩市大會堂。

該物業的總建築面積可達約139,000平方呎，擁有206間客房。更新後的設計已於2018年8月提交予三藩市當局進行規劃審批，並於2020年9月獲批。待與當地工會達成協定後，將會就授權申請舉行聽證會。與此同時，鑑於三藩市市況不明朗及建築成本高昂，目前正就盈利能力作進一步研究。該項目現已暫緩推行，同時亦考慮該用地的替代退出策略方案。

三藩市555 Howard Street酒店重建項目

555 Howard Street為一個重建項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市South of Market (SOMA)區內的新興中央商業區The East Cut的中心點。本集團於2015年4月以45.6百萬美元作價完成收購該幅總樓面面積估計約430,000平方呎的未命名地皮。

我們已委任國際知名的建築設計師Renzo Piano Building Workshop與著名的加州建築師Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。計劃變動後，將改為興建一間擁有超過400間客房的酒店。純酒店計劃已於2018年12月提交授權申請，而項目已獲規劃委員會在2020年9月24日舉行的公開聽證會上一致通過。該項目現有三年時間申領建築許可證。同時，面對新型冠狀病毒疫情，加上市況不明朗及三藩市的建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。現正重新研究計劃，以盡量降低成本。該項目現已暫緩推行，同時亦考慮該用地的替代退出策略方案。

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。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店，但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積，以及將住宅元素融入該項目的可能性，以進一步增加該項目在財務上的吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計此具地標性的綜合用途發展項目。項目的方案設計已於2019年第三季度完成。然而，由於有大量開發項目正待審批，加上目前面對新型冠狀病毒疫情，市政廳已押後對總體使用許可申請的審批。目前預計將在2022年第三季度獲通過授權申請。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及住宅公寓市場的市場價格走勢。



僅為藝術繪圖

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團於2019年12月以32.5百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由136間客房組成，總樓面面積約170,000平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同將作出修改及重新許可的設計，以符合朗廷品牌的要求。

世界知名建築師Matteo Thun正進行該酒店的設計。項目團隊已完成初步設計，而打樁及地面工程計劃於2022年初開展。該項目預計將於2024年第三季度竣工。

威尼斯是位列世界遺產名錄的城市，擁有獨特的運河景觀及非常著名的建築物，每年吸引超過20百萬遊客參觀。在倫敦朗廷酒店鞏固其為英國最豪華酒店之一的地位後，此酒店的竣工將有助我們將享有盛譽的朗廷品牌擴展至歐洲大陸。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之策略一環。



僅為藝術繪圖

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2021年6月30日的綜合借貸淨額為29,454百萬港元，較2020年12月31日增加7,625百萬港元。淨借貸額增加主要是由於就何文田項目支付現金溢價及於該項目約務更替後承擔銀行貸款5,877百萬港元。

股東應佔權益按本集團於2021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57,776百萬港元，較2020年12月31日的58,811百萬港元減少1,035百萬港元。減少主要來自期內投資物業之估值虧損及股息分派。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有67.32%，69.31%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2021年6月30日的槓桿比率為38.9%。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2021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	7,739	7,739
冠君產業信託	15,415	–
LHI	6,135	–
美國基金	165	–
借貸淨額	29,454	7,739
本集團股東應佔借貸淨額	22,451	7,739
本集團股東應佔權益	57,776	64,995
淨槓桿比率 [^]	38.9%	11.9%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2021年6月30日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸（包括中期票據）為36,428百萬港元。總額17,427百萬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	19,888	8,868 ⁽⁵⁾	28,756 ⁽³⁾
中期票據	643	7,029 ⁽⁴⁾	7,672
總額	20,531	15,897	36,428
%	56.4%	43.6%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於5,953百萬港元貸款原值是以其他貨幣計算。

(4) (a)相等於5,327百萬港元乃美元票據；(b)包括本金金額446.4百萬美元的票據，是按貨幣掉期合約以平均7.7597港元兌1.00美元之匯率兌換。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2021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7,022百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於1,743百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於2021年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為12,559百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2021年6月30日，未償還總借貸(包括中期票據)的到期概要如下：

1年內	40.2%
超過1年但不多於2年	8.6%
超過2年但不多於5年	44.1%
超過5年	7.1%

財務成本

本年度綜合財務成本淨額為368百萬港元，其中95百萬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3.6倍。

資產抵押

於2021年6月30日，本集團賬面總值約為20,910百萬港元的物業(2020年12月31日：33,578百萬港元)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2021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8,884百萬港元(2020年12月31日：9,410百萬港元)，其中已簽約為463百萬港元(2020年12月31日：774百萬港元)。

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

本集團的業務，特別是酒店營運，繼續嚴重地受到新型冠狀病毒疫情影響，因新變種病毒進化亦可能再次引致疫情大規模的爆發。世界各地達到更高的疫苗接種率應為控制病毒的關鍵因素，以使我們的業務能夠恢復其增長步伐，惟我們仍須數月方能達至可看見社交措施及旅遊限制產生實質變化的水平。因此，我們預期酒店業務於今年的剩餘時間內將不會顯著復甦。對於我們的全球酒店業務，本集團仍在這艱難時期過渡中，並專注於推行嚴格的成本控制，以及適當地控制我們的業務規模，以應對今年餘下時間內瞬息萬變的市況。此外，不同國家的政府刺激措施的程度及範圍亦將影響酒店的盈利。

鑑於全球酒店的前景持續低迷，我們預期香港的酒店亦會受到類似影響。因此，我們對LHI於2021年下半年的表現保持審慎態度。

對於冠君產業信託，該產業信託的管理人預期2021年的租金收入及每基金單位分派仍將面臨壓力。

然而，誠如中原地產的中原城市領先指數(其反映香港二手私人住宅樓價)所顯示，香港住宅市場活躍，於2021年6月底，該指數已回升至歷史性高位水平。此趨勢應會繼續支持白石角「朗濤」的剩餘單位於2021年下半年的銷情。

早於2017年，本集團撤銷另類投資中的一項非核心投資，其中包括127.4百萬港元的電動汽車初創公司，因為該初創公司遇到嚴重的現金流問題。於我們撤銷後，該初創公司引入一間主要環球主權基金作為主要投資者，然後該初創公司於2021年7月通過特殊目的收購公司於美國納斯達克上市，上市代號為(LCID.US)。作為該初創公司的早期投資者之一，本集團所持股份有六個月的禁售期。緊接上市後，本集團持有該上市公司約13.4百萬股股份，其中包括本集團以20.2百萬美元的對價於該初創公司與特殊目的收購公司合併前的最後一輪集資所認購的額外股份。LCID的股份自上市以來以約每股22美元進行買賣。這項投資的未變現估值盈餘將於本集團2021年的年度業績中計入資產負債表。

正當我們仍在專注於應對疫情對旗下業務的影響之同時，中美兩國的地緣政治緊張局勢亦正在加劇，從而可能對經濟造成更大的破壞，並對香港業務構成影響。因此，我們必須保持警覺，隨時準備應對本地及國外業務進一步惡化的情況。儘管如此，憑藉我們強健的資產負債水平，我們相信集團處於相對有利的位置，當可跨過目前的經濟風暴；與此同時，我們在面對這段時期內前所未見的挑戰之時，將會繼續物色具吸引力的投資機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2021年8月26日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2020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，74歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生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局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，為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之父親。

羅杜莉君女士 非執行董事

羅杜莉君女士，101歲，自1963年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼乃本公司已故前主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親，以及羅俊謙先生之祖母，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之祖母。

鄭海泉先生 獨立非執行董事

鄭海泉先生，73歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之滙賢產業信託之管理人）、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。他曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（中國）有限公司及滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生亦曾為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司及中電控股有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為天星銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭先生亦為香港

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

王于漸教授 **獨立非執行董事**

王于漸教授，69歲，本公司獨立非執行董事。彼於1995年被委任為本集團董事，並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。彼為團結香港基金會之研究委員會委員。王教授現為盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。於過去三年，他曾為東方海外（國際）有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士 **獨立非執行董事**

李王佩玲女士，72歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。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。李太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之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。彼亦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。

李少光先生 **獨立非執行董事**

李少光先生，73歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行（中國）有限公司之獨立非執行董事及曾為香港數碼廣播有限公司之非執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，

在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生曾任第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

潘嘉陽教授 獨立非執行董事

潘嘉陽教授，53歲，於2016年3月出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員。他一直為香港中文大學碩士課程教授市場學相關科目，例如理學碩士課程、工商管理碩士課程、行政人員工商管理碩士課程(EMBA)及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)。自2008年6月起，彼獲委任為香港中文大學市場學系客席副教授。自2019年6月起，彼獲委任為香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司獨立非執行董事。彼自2002年4月起獲委任為香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。彼亦為金銀業貿易場顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員。彼自2019年4月起獲委任為香港紅十字會人道教育顧問。彼於

1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生 執行董事

羅孔瑞先生，79歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之伯父。

羅慧端女士 執行董事

羅慧端女士，84歲，本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團執行董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資數十年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊，以及羅俊謙先生之姑母，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之姑母。

羅康瑞先生
非執行董事

羅康瑞先生，73歲，自1970年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。羅先生於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團主要從事房地產發展、建築及建築材料業務，業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司（均於聯交所上市）主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之叔父。

羅鷹瑞醫生
非執行董事

羅鷹瑞醫生，69歲，自1993年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。彼為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之叔父。

羅俊謙先生
執行董事

羅俊謙先生，36歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為財務委員會委員。羅先生為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君（中國）投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、鷹君市務管理（冠君）有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation及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員有限公司（作為上市的朗廷酒店投資的經理）非執行董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為

香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪兒，彼等全為本公司之董事，以及本公司高層管理人員羅寶璘女士之胞弟。

簡德光先生
執行董事兼總經理

簡德光先生，69歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君（中國）投資有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、鷹君市務管理（冠君）有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation 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，59歲，於1989年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼為財務委員會委員，亦為集團稅務及投資主管，主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生擁有達30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

有關董事於本集團及／或本公司的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之權益載於本中期報告「權益披露」一節中。

管治及合規

本公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升本公司形象、加強股東的信心、盡量減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。此外，我們將對社會和環境的關注融合於業務營運中。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。

企業管治政策及常規

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

企業管治守則第A.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任 羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五名獨立非執行董事及三名

非執行董事），從不同角度提供建議和觀點，足以確保權力及職能平衡。在董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，及與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

公司細則規定三分之一之董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為公司細則條文及其企業管治措施與企業管治守則第A.4.1條所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。彼於本公司

及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於權益披露一節內。羅嘉瑞醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼於致股東通函(當中包括重選退任董事之事宜)內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第A.6.5條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能
羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2021年的董事發展計劃。

企業管治守則第B.1.5條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

高層管理人員的薪酬屬高度敏感和機密的資料。過度披露該資料可導致高層管理人員的薪酬不斷上升並引致不良競爭，最終將有損股東利益。董事會認為維持本公司現行採納之披露方式，於年報內具名披露各董事的薪酬詳情，以及按薪酬等級披露本集團五名最高薪人士的薪酬合計總額，最能恰當地平衡透明度和私隱度。

合規政策及程序

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。董事會於本公司企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。本公司的管治架構由本公司的企業管治常規聲明構成，該聲明在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合規政策及程序，組成本集團管治架構的核心元素，包括：

- 打擊洗錢政策
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 僱員工作行為守則
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監察制度
- 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公司網站 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。本集團致力提供合法及合適的僱傭環境，以鼓勵員工發展。我們明白工作團隊可持續性的重要性，在於挽留和招攬合適的人才，以滿足目前和未來的業務需求。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團的業績及個別僱員的表現發放酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。為配合我們對可持續發展之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動（例如全員健康祭、綠色工作坊及靜觀減壓課程）、員工康樂活動、以及社區參與義工計劃。

截至2021年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

本集團重視溝通及提倡團隊精神，並致力促進對話、團隊合作，以及讓員工保持工作與生活平衡。我們定期舉辦社交活動以促進本集團各部門、營運單位及各職級員工之間的溝通及凝聚力。這些活動包括：

(a) 由主席主持的高層員工會議，簡介本集團近期的業務發展；

(b) 備設小食款待的部門會議，好讓每名僱員可與主席輕鬆對話；及

(c) 由主席及／或執行董事主持的行政人員午餐會，促進本集團香港高層管理人員交流意見。

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。

我們相信提供培訓和發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。自2012年起，我們持續培育企業文化，推動實踐「高效能人士的七個習慣」計劃及於工作上採納創新方向。我們亦透過培訓計劃、推廣項目、成立委員會及設立供員工發表意見的內聯網等不同渠道加強員工意識。自2014年起，本集團通過建立在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門與員工之間的創新意念交流，進一步推動創新文化。此外，本集團亦就主管、管理人員及行政人員之發展、相關工作技巧及技術培訓方面開展了由外部及內部制定的培訓計劃。本集團透過培訓及發展、繼任策劃及指導計劃，專注於人才管理，進一步加強組織的靈活性。有賴員工的參與及管理層的支持，本集團得以持續實行組織策略。

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

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

遵守標準守則

本公司已採納其本身之證券交易守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2021年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

中期業績之審閱

截至2021年6月30日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編制，亦已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

本中期報告(包括未經審核財務報表)已經由本公司審核委員會審閱。

發行新股份

於2021年6月30日，本公司已合共發行731,040,412股股份。於2021年6月21日，本公司根據2020年末期股息之以股代息安排，以每股25.32港元之價格發行10,247,300股新股份。有關以股代息安排之詳情已分別載於本公司於2021年5月18日刊發之公布及一份寄發予股東日期為2021年5月24日之通函內。

購回、出售或贖回本公司證券

截至2021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2021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。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021年6月30日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份/ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	61,069,517 ⁽¹⁾	8.35)	63.34
	受控制公司之權益	公司權益	90,597,826 ⁽²⁾	12.39)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
	酌情信託成立人	信託權益	64,472,192	8.82)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,300,860	0.18)	34.68
	受控制公司之權益	公司權益	5,277,677 ⁽⁴⁾	0.72)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	0.00)	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,198	0.00)	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,376,245 ⁽⁵⁾	0.19)	33.97
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,439,850 ⁽⁶⁾	0.33)	34.11
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	33.78
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	

權益披露

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份/ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹¹⁾	總計
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000	0.21)	38.98
	受控制公司之權益	公司權益	36,520,903 ⁽⁷⁾	4.99)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,223,488 ⁽⁸⁾	0.17)	0.17
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,637,996 ⁽⁹⁾	0.63)	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,949,554 ⁽¹⁰⁾	0.27)	0.27

附註：

- (1) 於該等權益中，2,678,000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246,937,926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5,277,677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，490,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，490,000為購股期權。
- (7) 該等36,520,903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，1,095,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，2,020,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,657,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2021年6月30日之已發行股份總數731,040,412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2021年6月30日，本集團擁有冠君產業信託67.32%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2021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	25,965,617 ⁽¹⁾	0.44
羅鷹瑞	239,000	0.00
朱錫培	8,000	0.00

附註：

- (1) 於該等25,965,617個基金單位當中：
- (i) 3,592,007個基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
 - (iii) 19,115,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2021年6月30日之已發行基金單位總數5,921,451,723個計算。

權益披露

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2021年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資69.31%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2021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⁾	3.86
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王子漸	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2021年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,232,490,232個計算。

除上述所披露者外，於2021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，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）購買本公司之股份。

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2021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2021年 6月30日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2021年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
14/03/2016 ⁽¹⁾	1,402,000	-	(873,000)	(529,000)	-	15/03/2018-14/03/2021	25.70
14/03/2017 ⁽¹⁾	3,235,000	-	-	(69,000)	3,166,000	15/03/2019-14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	4,206,000	-	-	(102,000)	4,104,000	15/03/2020-14/03/2023	42.40
08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	09/05/2020-08/05/2023	38.83
14/03/2019 ⁽¹⁾	4,858,000	-	-	(110,000)	4,748,000	15/03/2021-14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	5,312,000	-	-	(114,000)	5,198,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽²⁾	-	4,990,000 ⁽³⁾	-	(92,000)	4,898,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45
合共	19,313,000	4,990,000	(873,000)	(1,016,000)	22,414,000		

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2021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1,692,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,298,000份。詳情請參閱本公司日期為2021年3月18日的公告。
- (4) 截至2021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2021年3月18日授予日期前（即2021年3月17日）之收市價為28.80港元（就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為28.289港元）。

權益披露

於2021年3月18日，以下本公司之執行董事獲授合共1,656,000份本公司購股期權。根據本公司的股份會計政策，上述購股期權之期權價值於2023年3月19日至2026年3月18日之歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金如下：

執行董事姓名	期權數目	期權價值* (港元)
羅嘉瑞(主席及董事總經理)	612,000	4,216,680
羅孔瑞	90,000	620,100
羅慧端	90,000	620,100
羅俊謙	207,000	1,426,230
簡德光(總經理)	360,000	2,480,400
朱錫培	297,000	2,046,330

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第84頁簡明綜合財務報表附註27內。

授予董事之購股期權之變動

根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2021年6月30日止六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

董事	授出日期	購股期權數目				於2021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2021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	-
		2,066,000	612,000	-	-	2,678,000		
羅孔瑞	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	-	-	-	100,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	90,000	-	-	90,000	28.45	-
		500,000	90,000	(100,000)	-	490,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2021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2021年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅慧端	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	-	-	-	100,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	90,000	-	-	90,000	28.45	-
		400,000	90,000	-	-	490,000		
羅俊謙	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	200,000	-	-	-	200,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	220,000	-	-	-	220,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	238,000	-	-	-	238,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	230,000	-	-	-	230,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	207,000	-	-	207,000	28.45	-
		988,000	207,000	(100,000)	-	1,095,000		
簡德光	14/03/2016 ⁽¹⁾	310,000	-	-	(310,000)	-	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	380,000	-	-	-	380,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	430,000	-	-	-	430,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	-	-	-	450,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	400,000	-	-	-	400,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	360,000	-	-	360,000	28.45	-
		1,970,000	360,000	-	(310,000)	2,020,000		
朱錫培	14/03/2016 ⁽¹⁾	200,000	-	(200,000)	-	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	350,000	-	-	-	350,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	380,000	-	-	-	380,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	330,000	-	-	-	330,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	297,000	-	-	297,000	28.45	-
		1,560,000	297,000	(200,000)	-	1,657,000		
本公司董事之 聯繫人 ⁽⁷⁾	14/03/2016 ⁽¹⁾	152,000	-	(100,000)	(52,000)	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	-	-	-	230,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	-	-	-	40,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	-	-	-	60,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	40,000	-	-	-	40,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	36,000	-	-	36,000	28.45	-
		522,000	36,000	(100,000)	(52,000)	406,000		

權益披露

董事	授出日期	購股期權數目				於2021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2021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	14/03/2016 ⁽¹⁾	540,000	-	(373,000)	(167,000)	-	25.70	26.54
(本公司董事及 其聯繫人除外)	14/03/2017 ⁽¹⁾	1,925,000	-	-	(69,000)	1,856,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	2,278,000	-	-	(102,000)	2,176,000	42.40	-
	08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	38.83	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	2,832,000	-	-	(110,000)	2,722,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	3,432,000	-	-	(114,000)	3,318,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	3,298,000	-	(92,000)	3,206,000	28.45	-
		11,307,000	3,298,000	(373,000)	(654,000)	13,578,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
於14/03/2016授出之購股期權可於15/03/2018至14/03/2021期間行使。
於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。
於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。
於08/05/2018授出之購股期權可於09/05/2020至08/05/2023期間行使。
於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。
- (2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
於18/03/2020授出之購股期權可於19/03/2022至18/03/2025期間行使。
於18/03/2021授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。
- (3) 截至2021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2021年3月18日授予日期前(即2021年3月17日)之收市價為28.80港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為28.289港元)。
- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2021年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	315,009,622 ⁽¹⁾	43.09
Powermax Agents Limited	246,937,926 ⁽²⁾	33.78
Surewit Finance Limited	43,966,341 ⁽³⁾	6.01
Eagle Guardian Limited	40,496,269 ⁽⁴⁾	5.54
Mind Reader Limited	45,618,774 ⁽⁵⁾	6.24

附註：

- (1) 該等由HSBC International Trustee Limited(「HITL」)所持有之股份，本公司若干董事所擁有之權益如下：
 - (i) 246,937,926股股份(佔本公司已發行股本33.78%)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) 64,472,192股股份(佔本公司已發行股本8.82%)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) 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43,966,341股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之董事。
- (4) Eagle Guardian Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (5) Mind Reader Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2021年6月30日之已發行股份總數731,040,412股計算。

除上文所披露者外，截至2021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34至35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44至90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2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋說明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料報告須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務之人士作出查詢及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

審閱總結

根據本行的審閱結果，本行並無察覺任何事項令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年8月26日

簡明綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	3,569,320	2,724,360
商品及服務成本		(2,109,061)	(1,747,850)
折舊前經營溢利		1,460,259	976,510
折舊		(412,478)	(409,704)
經營溢利		1,047,781	566,806
投資物業之公平值變動		(1,864,615)	(9,403,077)
衍生金融工具之公平值變動		167,037	(114,818)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		26,585	(3,421)
其他收益	5	146,322	207,637
行政及其他費用		(203,182)	(229,115)
財務成本	6	(367,073)	(403,189)
應佔合營公司業績		19,823	13,925
應佔聯營公司業績		3,598	4,338
除稅前虧損	7	(1,023,724)	(9,360,914)
所得稅	8	(138,777)	(61,222)
期內虧損(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)		(1,162,501)	(9,422,136)
應佔期內虧損：			
公司股東		(783,974)	(6,512,770)
非控股權益		(14,091)	(73,954)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(798,065)	(6,586,724)
		(364,436)	(2,835,412)
		(1,162,501)	(9,422,136)
每股虧損：	10		
基本		(1.09)港元	(9.05)港元
攤薄		(1.09)港元	(9.05)港元

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位 持有人應佔部份)	(1,162,501)	(9,422,136)
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)	250,077	(75,876)
應佔聯營公司之其他全面收益(支出)	2,746	(10,680)
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	(88,109)	(190,347)
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	6,122	(131,125)
公平值調整重新分類至損益	36,509	9,730
期內其他全面收益(支出)(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	207,345	(398,298)
期內全面支出總額(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	(955,156)	(9,820,434)
應佔期內全面支出總額：		
公司股東	(624,330)	(6,868,427)
非控股權益	(13,746)	(75,888)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(638,076)	(6,944,315)
	(317,080)	(2,876,119)
	(955,156)	(9,820,434)

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	71,289,201	73,111,626
物業、廠房及設備	11	21,583,843	21,565,777
合營公司權益	12	350,663	94,767
聯營公司權益	13	55,187	53,268
按公平值列入其他全面收益之股權工具	14	1,536,632	1,065,589
應收票據及貸款	15	790,928	995,203
衍生金融工具	20, 21	2,496	–
		95,608,950	96,886,230
流動資產			
物業存貨	16	12,477,413	3,430,283
存貨		82,895	105,886
應收賬款、按金及預付款項	17	729,624	734,060
應收票據及貸款	15	2,057,514	2,318,802
按公平值列入損益之財務資產	18	444,181	463,846
衍生金融工具	20, 21	–	20,954
可收回稅項		20,569	78,189
受限制現金		170,297	171,745
原到期日超過三個月之定期存款		–	191,485
銀行結存及現金		6,803,484	7,378,111
		22,785,977	14,893,361
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	19	6,568,486	5,035,056
衍生金融工具	20, 21	24,397	49,980
稅項準備		594,306	459,097
應付分派		232,296	246,761
一年內到期借貸	22	13,953,588	4,659,429
中期票據	23	643,000	–
租賃負債	24	8,459	9,267
		22,024,532	10,459,590
流動資產淨值		761,445	4,433,771
總資產減流動負債		96,370,395	101,320,001

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020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	186,448	394,657
一年後到期借貸	22	14,697,899	17,147,860
中期票據	23	6,977,371	7,608,548
遞延稅項		1,248,687	1,282,957
租賃負債	24	6,880	11,114
		23,117,285	26,445,136
資產淨值		73,253,110	74,874,865
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	365,520	359,960
股份溢價及儲備		57,410,729	58,451,432
		57,776,249	58,811,392
非控股權益		(616,526)	(607,648)
		57,159,723	58,203,744
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		16,093,387	16,671,121
		73,253,110	74,874,865

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

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

簡明綜合權益變動表
截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

	公司股東應佔													冠君產業 信託之非控 權基金單位		總計
	股本	股份溢價	投資		物業		資本		購股期權			小計	非控股權益	權益總額	持有人應佔	
			重估儲備	重估儲備	贖回儲備	已繳入盈餘	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利					
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2021年1月1日(經審核)	359,960	6,521,930	(52,204)	23,109	3,054	400,965	(377,372)	93,662	(83,612)	8,205,043	43,716,857	58,811,392	(607,648)	58,203,744	16,671,121	74,874,865
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(783,974)	(783,974)	(14,091)	(798,065)	(364,436)	(1,162,501)
按公平值列入其他全面收益之股權 工具之公平值收益	-	-	216,708	-	-	-	-	-	-	-	-	216,708	-	216,708	33,369	250,077
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	28,575	-	-	28,575	-	28,575	14,056	42,631
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	525	-	-	-	(88,829)	-	-	(81)	-	(88,385)	345	(88,040)	(69)	(88,109)
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	2,746	-	-	-	-	-	-	-	-	2,746	-	2,746	-	2,746
期內全面收益(支出)總額	-	-	219,979	-	-	-	(88,829)	-	28,575	(81)	(783,974)	(624,330)	(13,746)	(638,076)	(317,080)	(955,156)
與冠君產業信託之非控權基金單位 持有人之交易： 冠君產業信託之非控權基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(232,296)	(232,296)
與股東之交易： 已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(720,792)	(720,792)	-	(720,792)	-	(720,792)
發行股份溢價	5,124	279,036	-	-	-	-	(2,698)	-	-	-	-	281,462	-	281,462	-	281,462
發行股份開支	-	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	-	(66)	-	(66)
確認以權益結算之股份支付款項	436	-	-	-	-	-	-	7,797	-	-	-	8,233	-	8,233	-	8,233
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,350	-	20,350	4,868	25,218	(28,358)	(3,140)
於2021年6月30日(未經審核)	365,520	6,800,900	167,775	23,109	3,054	400,965	(466,201)	98,761	(55,037)	8,225,312	42,212,091	57,776,249	(616,526)	57,159,723	16,093,387	73,253,110

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。
- (b) 主要指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資(定義均見附註4)權益增加之影響是來自以基金單位償付管理費及來自本集團從市場上購入冠君產業信託及朗廷酒店投資之基金單位。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	634,922	3,799,852
繳付香港利得稅	(65,470)	(352,901)
繳付其他司法權區稅項	(1,504)	(44,143)
退回香港利得稅	1,623	18
退回其他司法權區稅項	83,536	405
經營業務所得之現金淨額	653,107	3,403,231
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(220,441)	(13,812)
按公平值列入損益之財務資產增加	(201,062)	(440,550)
投資物業增加	(45,507)	(88,068)
物業、廠房及設備增加	(561,745)	(672,551)
應收票據增加	(775,350)	(121,058)
應收貸款增加	(6,257)	(127,551)
提取受限制現金	10,682	69,879
存放受限制現金	(8,084)	(36)
收取聯營公司股息	4,425	2,374
已收利息	72,368	169,568
於合營公司之投資	(297,616)	–
來自合營公司之還款	61,454	–
出售按公平值列入損益之財務資產之所得款項	266,590	–
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具之所得款項	–	6,977
贖回應收貸款所得款項	36,701	–
贖回應收票據所得款項	451,765	15,502
出售物業、廠房及設備所得款項	135	12
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(410,028)
提取原到期日超過三個月之定期存款	191,485	–
投資業務所用現金淨額	(1,020,457)	(1,609,342)

簡明綜合現金流量表
截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(3,035)	(71,707)
銀行借貸前端費用	(26,391)	(14,596)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人的分派	(246,597)	(264,378)
支付非控股權益之分派	–	(26,543)
支付股東之股息	(461,330)	(473,928)
已付利息	(445,549)	(429,795)
發行股份	22,370	–
新借銀行貸款	4,431,197	519,650
發行中期票據所得款項	–	2,325,450
贖回中期票據	–	(200,000)
償還銀行貸款	(3,486,868)	(1,989,268)
償還租賃負債	(5,109)	(6,507)
就租賃所支付之利息	(375)	(573)
發行中期票據之交易成本	–	(37,684)
融資項目所用之現金淨額	(221,687)	(669,879)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(589,037)	1,124,010
外幣匯率改變之影響	14,410	(76,545)
於1月1日之現金及現金等價物	7,378,111	10,706,504
於6月30日之現金及現金等價物	6,803,484	11,753,969

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表根據由香港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。

新型冠狀病毒疫情的爆發及其後的隔離措施，以及許多國家實施的旅遊限制對全球經濟、營商環境產生了持續性的負面影響，並直接和間接影響了本集團的營運。本集團暫時關閉了部份酒店，以遏制疫情的蔓延。另一方面，不同國家的政府繼續提供一些經濟措施及支持，令企業克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括投資物業的公平值下降、酒店業務分部虧損以及有關附註中披露與新型冠狀病毒相關的政府補助。

2. 主要會計政策

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

除應用經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致之會計政策變動外，截至2021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2020年12月31日止年度之年度財務報表一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈，並於2021年1月1日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則來編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	新型冠狀病毒相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段

除以下所述外，於本中期期間應用經修訂之香港財務報告準則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)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革－第二階段」之修訂之影響及會計政策

會計政策

金融工具

利率基準改革導致合約現金流量的釐定基礎變更

對於採用攤銷成本計量的財務資產或財務負債的合約現金流量的釐定基礎因利率基準改革而導致的變更，本集團採用可行權宜方法通過更新實際利率來處理這些變化，而實際利率的變動通常對相關財務資產或財務負債的賬面值沒有重大影響。

僅當符合這兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 作為利率基準改革的直接結果，這種改變是必要的；及
- 釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於先前的基礎（即緊接變更前的基礎）。

對沖會計法

對於利率基準改革要求而對被對沖風險、被對沖項目或對沖工具所作出的變動，本集團對對沖關係的正式指定進行了修訂，以於報告期末反映相關變動於期間發生的變化。對沖關係正式指定的此類修改既不構成終止對沖關係，亦不構成指定新的對沖關係。

現金流量對沖

當現金流量對沖中的被對沖項目被修改以反映利率基準改革要求的變化時，現金流量對沖儲備中的累計金額會被視為基於被對沖未來現金流的釐定的替代基準利率。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革－第二階段」之修訂之影響及會計政策(續)

過渡及影響之總結

本集團擬對有關香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)中期票據及按攤銷成本計量的香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息銀行貸款因利率基準改革而導致合約現金流量的變動應用可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用有關修訂的影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表中反映。

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、出售物業收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入，及其他業務收入(包括物業管理和保養收入及物業代理佣金)之總和。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	1,003,551	972,683
來自投資物業之租金收入	1,303,514	1,388,705
物業管理服務收入	145,923	155,179
物業出售	976,654	45,919
商品出售	46,902	69,322
股息收入	9,069	6,250
其他	83,707	86,302
	3,569,320	2,724,360

簡明綜合財務報表附註
截至2021年6月30日止六個月

3. 收益 (續)

下表載列來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬。

截至2021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/ 重新分類	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
酒店收入	1,010,089	-	-	-	1,010,089	-	112,537	-	(119,075)	1,003,551
物業管理服務收入	-	11,765	-	-	11,765	137,739	-	-	(3,581)	145,923
物業出售	-	-	957,622	-	957,622	-	-	19,032	-	976,654
商品出售	-	-	-	46,902	46,902	-	-	-	-	46,902
其他	-	-	-	269,831	269,831	-	-	-	(186,124)	83,707
來自客戶合約之收益	1,010,089	11,765	957,622	316,733	2,296,209	137,739	112,537	19,032	(308,780)	2,256,737
來自投資物業之租金收入	-	64,635	-	-	64,635	1,259,581	-	14,918	(35,620)	1,303,514
股息收入	-	-	-	8,682	8,682	-	-	-	387	9,069
	1,010,089	76,400	957,622	325,415	2,369,526	1,397,320	112,537	33,950	(344,013)	3,569,320

截至2020年6月30日止六個月

	酒店業務	物業投資	物業發展	其他業務	小計	冠君 產業信託	朗廷 酒店投資	美國 房地產基金	抵銷	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
酒店收入	979,348	-	-	-	979,348	-	103,921	-	(110,586)	972,683
物業管理服務收入	-	13,402	-	-	13,402	145,579	-	-	(3,802)	155,179
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	45,919	-	45,919
商品出售	-	-	-	69,322	69,322	-	-	-	-	69,322
其他	-	-	-	277,770	277,770	-	-	-	(191,468)	86,302
來自客戶合約之收益	979,348	13,402	-	347,092	1,339,842	145,579	103,921	45,919	(305,856)	1,329,405
來自投資物業之租金收入	-	83,308	-	-	83,308	1,342,261	962	3,312	(41,138)	1,388,705
股息收入	-	-	-	6,250	6,250	-	-	-	-	6,250
	979,348	96,710	-	353,342	1,429,400	1,487,840	104,883	49,231	(346,994)	2,724,360

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2021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	—	440,880	440,880
— 餐飲收益	456,201	—	456,201
— 其他	65,380	41,090	106,470
物業管理服務收入	—	145,923	145,923
物業出售	976,654	—	976,654
商品出售	44,825	2,077	46,902
其他	—	83,707	83,707
來自客戶合約之收益	1,543,060	713,677	2,256,737
來自投資物業之租金收入			1,303,514
股息收入			9,069
			3,569,320

截至2020年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
酒店收入			
— 客房收益	—	450,482	450,482
— 餐飲收益	359,752	—	359,752
— 其他	52,998	109,451	162,449
物業管理服務收入	—	155,179	155,179
物業出售	45,919	—	45,919
商品出售	65,576	3,746	69,322
其他	—	86,302	86,302
來自客戶合約之收益	524,245	805,160	1,329,405
來自投資物業之租金收入			1,388,705
股息收入			6,250
			2,724,360

簡明綜合財務報表附註
截至2021年6月30日止六個月

3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

—按地區劃分：

截至2021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	1,236,720	309,854	1,546,574
美國	83,499	141,568	225,067
加拿大	2,581	22,820	25,401
英國	13,460	14,642	28,102
澳洲	66,935	60,926	127,861
紐西蘭	66,717	34,770	101,487
中國內地	72,165	128,284	200,449
其他	983	813	1,796
來自客戶合約之收益	1,543,060	713,677	2,256,737
來自投資物業之租金收入			1,303,514
股息收入			9,069
			3,569,320

截至2020年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
香港	207,166	364,632	571,798
美國	168,674	155,403	324,077
加拿大	13,233	63,851	77,084
英國	36,837	65,282	102,119
澳洲	35,574	60,258	95,832
紐西蘭	28,492	39,886	68,378
中國內地	34,208	55,308	89,516
其他	61	540	601
來自客戶合約之收益	524,245	805,160	1,329,405
來自投資物業之租金收入			1,388,705
股息收入			6,250
			2,724,360

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

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下:

酒店業務	-	酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
物業投資	-	住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。
物業發展	-	持作出售物業的銷售收入。
其他業務	-	建築材料銷售、經營靈活工作空間、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	-	按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	-	按朗廷酒店投資之財務資料。
美國房地產基金	-	按美國房地產基金持有的物業之物業銷售收入、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。美國房地產基金的分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績(以下稱為「鷹君業務」)指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第16號的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

簡明綜合財務報表附註
截至2021年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

截至2021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/ 重新分類	綜合項目
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
						(附註2)	(附註2)	(附註3)		
收益										
外部收益	1,002,590	75,703	957,622	139,291	2,175,206	1,358,816	961	33,950	387	3,569,320
分部之間收益	7,499	697	-	186,124	194,320	38,504	111,576	-	(344,400)	-
總計	1,010,089	76,400	957,622	325,415	2,369,526	1,397,320	112,537	33,950	(344,013)	3,569,320
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	(270,598)	54,254	424,277	239,996	447,929	995,557	92,478	4,849	(33,228)	1,507,585
折舊					(306,613)	-	(112,089)	(188)	6,412	(412,478)
折舊後經營溢利					141,316	995,557	(19,611)	4,661	(26,816)	1,095,107
投資物業之公平值變動					(60,248)	(1,809,000)	-	3,933	700	(1,864,615)
衍生金融工具之公平值變動					142,713	-	24,324	-	-	167,037
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					26,585	-	-	-	-	26,585
其他收益					5,119	387	581	315	(1,445)	4,957
行政及其他費用					(184,284)	(11,659)	(6,105)	(2,275)	1,141	(203,182)
財務成本淨值					(30,284)	(184,320)	(59,664)	(2,148)	3,382	(273,034)
應佔合營公司業績					(5,966)	25,789	-	-	-	19,823
應佔聯營公司業績					3,598	-	-	-	-	3,598
除稅前溢利(虧損)					38,549	(983,246)	(60,475)	4,486	(23,038)	(1,023,724)
所得稅					(14,611)	(131,918)	6,888	-	864	(138,777)
期內溢利(虧損)					23,938	(1,115,164)	(53,587)	4,486	(22,174)	(1,162,501)
減：非控股權益/冠君產業信託										
非控股基金單位持有人										
應佔(溢利)虧損					(102)	364,436	16,438	(2,245)	-	378,527
公司股東應佔溢利(虧損)					23,836	(750,728)	(37,149)	2,241	(22,174)	(783,974)

簡明綜合財務報表附註
截至2021年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至2020年6月30日止六個月

	酒店業務	物業投資	物業發展	其他業務	小計	冠君 產業信託	朗廷 酒店投資	美國 房地產基金	抵銷	綜合項目
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
			(附註1)				(附註2)	(附註3)		
收益										
外部收益	972,683	96,034	-	161,874	1,230,591	1,443,576	962	49,231	-	2,724,360
分部之間收益	6,665	676	-	191,468	198,809	44,264	103,921	-	(346,994)	-
總計	979,348	96,710	-	353,342	1,429,400	1,487,840	104,883	49,231	(346,994)	2,724,360
分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。										
業績										
分部業績	(357,208)	70,934	-	243,611	(42,663)	1,051,013	89,614	(3,202)	(40,855)	1,053,907
折舊					(331,641)	-	(114,993)	-	36,930	(409,704)
折舊後經營溢利					(374,304)	1,051,013	(25,379)	(3,202)	(3,925)	644,203
投資物業之公平值變動					(230,512)	(9,172,565)	-	-	-	(9,403,077)
衍生金融工具之公平值變動					(32,477)	(70)	(82,271)	-	-	(114,818)
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					(1,482)	(1,939)	-	-	-	(3,421)
其他收益					9,331	(1,146)	707	23	(1,079)	7,836
行政及其他費用					(207,868)	(16,115)	(6,065)	(808)	1,741	(229,115)
財務成本淨值					22,424	(210,728)	(92,592)	(3,894)	4,005	(280,785)
應佔合營公司業績					13,925	-	-	-	-	13,925
應佔聯營公司業績					4,338	-	-	-	-	4,338
除稅前虧損					(796,625)	(8,351,550)	(205,600)	(7,881)	742	(9,360,914)
所得稅					68,315	(140,253)	10,716	-	-	(61,222)
期內虧損					(728,310)	(8,491,803)	(194,884)	(7,881)	742	(9,422,136)
減：非控股權益/冠君產業信託										
非控股基金單位持有人										
應佔虧損(溢利)					(872)	2,835,412	70,884	3,942	-	2,909,366
公司股東應佔虧損					(729,182)	(5,656,391)	(124,000)	(3,939)	742	(6,512,770)

附註：

- 由於該等直接持有之物業正處於發展階段，因此過往期間並無確認任何收益及分部業績。
- 朗廷酒店投資的分部之間收益主要包括應收鷹君三間酒店物業的租金收入。
- 於期內，美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為19,032,000港元(2020年：45,919,000港元)及14,918,000港元(2020年：3,312,000港元)。

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：

2021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)	19,112,010	7,214,726	11,897,284
物業投資(附註a)	6,052,413	61,070	5,991,343
物業發展(附註a)	12,830,637	9,672,355	3,158,282
其他業務(附註a)	530,975	222,407	308,568
未分配	6,536,747	2,087,493	4,449,254
鷹君業務(附註b)	45,062,782	19,258,051	25,804,731
冠君產業信託(附註c)	46,288,250	12,657,741	33,630,509
朗廷酒店投資(附註d)	10,092,614	4,804,719	5,287,895
美國房地產基金(附註e)	453,155	180,799	272,356

2020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)	18,987,264	5,750,353	13,236,911
物業投資(附註a)	6,103,423	63,150	6,040,273
物業發展(附註a)	3,951,305	1,218,326	2,732,979
其他業務(附註a)	565,799	219,885	345,914
未分配	5,817,490	2,429,874	3,387,616
鷹君業務(附註b)	35,425,281	9,681,588	25,743,693
冠君產業信託(附註c)	48,192,191	13,499,694	34,692,497
朗廷酒店投資(附註d)	10,441,100	4,812,167	5,628,933
美國房地產基金(附註e)	450,714	180,996	269,718

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6,023,469,000港元(2020年12月31日：5,555,339,000港元)及借貸13,762,504,000港元(2020年12月31日：6,374,503,000港元)，故於2021年6月30日之借貸淨額為7,739,035,000港元(2020年12月31日：819,164,000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67.32%(2020年12月31日：67.22%)計算，不包括應佔冠君產業信託478,525,000港元(2020年12月31日：506,019,000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，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即69.31%(2020年12月31日：69.24%)計算，包括三間酒店物業於2021年6月30日之評估值為14,270,000,000港元(2020年12月31日：14,802,000,000港元)。該三間酒店物業由鷹君自營，因此於本集團的簡明綜合財務狀況表中確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為3,650,382,000港元(2020年12月31日：3,743,680,000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%(2020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	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自		
銀行存款	10,335	87,511
按公平值列入損益之財務資產	9,204	1,020
應收票據及貸款	67,152	33,717
其他	7,348	156
	94,039	122,404
政府補助(附註)	47,321	80,266
雜項收入	4,962	2,427
匯兌收益淨值	–	2,540
	146,322	207,637

附註：

於本中期期間，本集團已確認就新型冠狀病毒疫情相關之政府補助為47,321,000港元(2020年6月30日：80,266,000港元)。

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	306,905	309,633
中期票據利息	122,868	99,648
租賃負債利息	375	573
其他借貸成本	32,153	26,390
	462,301	436,244
減：資本化金額(附註)	(95,228)	(33,055)
	367,073	403,189

附註：

利息按平均年率3.27%(2020年6月30日：1.62%)資本化至物業發展項目。

簡明綜合財務報表附註
截至2021年6月30日止六個月

7. 除稅前虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
除稅前虧損經已扣除(計入)		
僱員費用(包括董事酬金)	859,704	927,628
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	7,797	7,608
	867,501	935,236
折舊	412,478	409,704
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	45	23
股息收入來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(5,629)	(4,903)
– 按公平值列入損益之財務資產	(3,440)	(1,347)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	32	76
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	2,866	–
匯兌收益淨值(計入其他收益)	–	(2,540)

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項		
本期間		
香港利得稅	190,626	140,194
其他司法權區	773	(169)
	191,399	140,025
過往期間超額撥備		
香港利得稅	(22)	(1,174)
其他司法權區	(16,484)	(6,282)
	(16,506)	(7,456)
	174,893	132,569
遞延稅項		
本期間	(35,333)	(55,831)
過往期間超額撥備	(783)	(15,516)
	(36,116)	(71,347)
	138,777	61,222

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	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
已付股息		
截至2020年12月31日止財務年度末期股息每股普通股50港仙 (2020年：截至2019年12月31日止財務年度為50港仙)	360,396	354,190
截至2020年12月31日止財務年度特別末期股息每股普通股50港仙 (2020年：截至2019年12月31日止財務年度為50港仙)	360,396	354,191
	720,792	708,381
報告期末之後擬派股息		
截至2021年6月30日止六個月中期股息每股普通股33港仙 (2020年：截至2020年6月30日止六個月為33港仙)	241,243	237,574
截至2020年6月30日止六個月特別中期股息每股 普通股1.50港元	–	1,079,880
	241,243	1,317,454

於2021年6月21日，已派發予股東作為截至2020年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

於2020年6月17日，已派發予股東作為截至2019年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	100,934	119,737
以股代息	259,462	234,453
	360,396	354,190

於2021年8月26日，董事決定派發中期股息每股普通股33港仙(2020年：中期股息33港仙及特別中期股息1.50港元)予於2021年10月13日已登記在股東名冊上之本公司股東。

10. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
虧損 用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司股東應佔期內虧損)	(783,974)	(6,512,770)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
股份數目 用作計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	720,967,027	719,920,112

截至2021年6月30日及2020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行使購股期權，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。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動

投資物業

於本中期期間，本集團增加投資物業之裝修工程費為38,524,000港元(截至2020年6月30日止六個月：27,492,000港元)。截至2020年6月30日止六個月，公平值為554,787,000港元之投資物業已因用途由對外出租以賺取租金轉變為業主自用而轉撥至物業、廠房及設備。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業(續)

本集團之投資物業於2021年6月30日之公平值為71,289,201,000港元(2020年12月31日:73,111,626,000港元)乃根據與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值基準達致:

位於香港之投資物業—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達致,此方法乃根據物業投資者預期之市場收益率計算市值租金之未來現金流及適用折現率釐定。市值租金之估計亦經參考周邊其他類似物業之租金。其餘投資物業之估值乃採用直接比較法達致,此方法乃根據相類似物業之市場可觀察交易計算,並已予調整以反映目標物業之狀況及地點。此外,於估計投資物業之公平值時,該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

物業、廠房及設備

於本中期期間,本集團增加酒店物業修繕工程費為609,000港元(截至2020年6月30日止六個月:2,490,000港元)、發展中酒店樓宇為355,298,000港元(截至2020年6月30日止六個月:468,347,000港元)。本集團亦增加位於香港之業主自用物業為52,000,000港元(截至2020年6月30日止六個月:無),而其他物業、廠房及設備為100,243,000港元(截至2020年6月30日止六個月:130,163,000港元)。於本中期期間,本集團已出售賬面值為167,000港元(截至2020年6月30日止六個月:88,000港元)的其他物業、廠房及設備。

於2021年及2020年6月30日,董事就酒店物業進行減值評估,截至2021年及2020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

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	179,381	241,201
應佔收購後業績及其他全面收益	(126,626)	(146,726)
	52,755	94,475
應收合營公司款項	297,908	292
	350,663	94,767

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，董事將考慮任何於報告期末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。

於合營公司之重大權益詳情如下：

根據本公司一間間接全資附屬公司與多名獨立第三方投資者於2021年4月9日簽訂之股東協議，Athene Investment (BVI) Limited (「Athene Investment」) 獲成立為一間合營公司，以持有一項位於英國倫敦之物業之租賃權益。本集團擁有Athene Investment之27%控股權益。

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者 (「8701投資者」) 於2016年簽訂之協議，8701 Associates 2, LLC (「8701」) 之相關活動 (其對8701之回報構成重大影響) 需要獲得本集團及8701投資者一致同意，因此，8701以合營公司入賬。

8701擁有一間與獨立第三方投資者 (「8701 Collins投資者」) 成立的合營公司8701 Collins Avenue, LLC (「8701 Collins」) 的權益，而8701 Collins主要從事位於美國佛羅里達州邁阿密的住宅發展項目。

於2020年，8701投資者已悉數贖回其於8701的合夥權益，使8701成為本公司的間接全資附屬公司。儘管8701投資者退出後，本集團在8701 Collins的權益增至2020年12月31日的53.8%，惟8701 Collins的相關活動對8701的回報有重大影響，需要本集團和8701 Collins投資者的一致同意，因此8701 Collins以合營公司入賬。

13. 聯營公司權益

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司之投資成本	108	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	55,079	53,160
	55,187	53,268

14. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	322,810	214,596
香港以外地區之有牌價股本證券	1,307	1,278
香港無牌價股本證券	121,620	114,615
香港以外地區之無牌價股本證券	1,090,895	735,100
	1,536,632	1,065,589

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。

包括在香港以外地區之無牌價股本證券內為一項電動汽車初創公司（「初創公司」）投資。於2021年6月30日，有關投資公平值312,857,000港元包括本集團收購初創公司股份之投資成本156,872,000港元以及截至2021年6月30日止六個月之公平值變動155,985,000港元。

15. 應收票據及貸款

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據(附註a)	2,446,123	2,881,577
應收貸款(附註b)	217,364	253,730
應收按揭貸款(附註c)	184,955	178,698
	2,848,442	3,314,005
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(2,057,514)	(2,318,802)
於一年後到期之款項	790,928	995,203

附註：

(a) 應收票據

於2021年6月30日，本集團持有本金金額為391,651,000港元(2020年12月31日：476,542,000港元)之有抵押債券以及本金金額為2,054,472,000港元(2020年12月31日：2,405,035,000港元)之無抵押債券，以美元計值，面值介乎200,000美元至100,000,000美元(2020年12月31日：200,000美元至100,000,000美元)，按介乎3.75%至11.50%(2020年12月31日：3.75%至11.50%)之固定年利率計息，到期日介乎2021年7月至2025年10月(2020年12月31日：2021年1月至2025年10月)。

(b) 應收貸款

本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation於2015年至2017年期間就應收貸款4,728,000美元(約相等於36,652,000港元)與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。該筆應收貸款已於截至2021年6月30日止期間悉數償還。

於2020年，美國房地產基金就應收貸款28,000,000美元(約相等於217,364,000港元)(2020年12月31日：28,000,000美元(約相等於217,078,000港元))訂立無抵押承兌票據，按年利率1.69%計息，到期日為2025年1月31日。

(c) 應收按揭貸款

應收按揭貸款以已售物業的第二按揭作抵押，並應在期末日期後不超過25年的期限內按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

16. 物業存貨

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業	9,537,425	—
持作出售物業	2,939,988	3,430,283
	12,477,413	3,430,283

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。

何文田項目的代價包括該等協議內訂明之總款項及應佔盈餘所得款項。於截至2021年6月30日止六個月，部分總款項1,000,000,000港元已支付予香港鐵路有限公司，而發展中物業及借款已從前發展商轉移由本集團承擔。

- (b) 持作出售物業主要包括以下物業：

- (i) 美國三藩市Pine Street之一幅地皮，於2015年以21,000,000美元（約相等於162,771,000港元）收購。於2020年12月31日，持作出售物業包括此已於2017年竣工之住宅發展項目。於截至2021年6月30日止六個月，所有單位已出售並交付予買家。
- (ii) 於2021年6月30日及2020年12月31日，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2021年6月30日及2020年12月31日，董事已評估所持物業存貨是否存在任何客觀減值跡象。於2021年6月30日及2020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

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	113,910	114,923
遞延租賃應收款項	164,674	169,381
應收保修金	7,357	11,079
其他應收款項	190,243	188,875
按金及預付款項	253,440	249,802
	729,624	734,060

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)113,910,000港元(2020年12月31日:114,923,000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。

來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020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	63,404	55,697
應收保修金	7,357	11,079
於一年內到期之款項	(5,236)	(4,915)
於一年後到期之款項	2,121	6,164

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。

17. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	58,706	72,033
3至6個月內	13,265	20,955
6個月以上	41,939	21,935
	113,910	114,923

18. 按公平值列入損益之財務資產

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	134,167	97,449
貨幣掛鈎票據	57,691	161,221
持作買賣之有牌價股本證券	252,323	205,176
	444,181	463,846

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

- (i) 面值介乎200,000美元至2,000,000美元(2020年12月31日：200,000美元至500,000美元)之美元股本掛鈎票據於三至六個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 面值介乎2,000,000港元至20,000,000港元(2020年12月31日：5,000,000港元至20,000,000港元)之港元股本掛鈎票據於三至六個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (iii) 名義價值10,000,000港元(2020年12月31日：介乎20,000,000港元至80,000,000港元)之港元貨幣掛鈎票據於三個月到期。贖回金額與匯率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (iv) 名義價值341,000,000日圓(「日圓」)(2020年12月31日：無)之日圓貨幣掛鈎票據於三個月到期。贖回金額與匯率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

19. 應付賬款、按金及應付費用

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	179,972	203,987
已收按金	802,129	789,414
客戶按金及其他遞延收益	457,886	451,150
應付工程款及應付保修金	740,809	850,484
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	4,387,690	2,740,021
	6,568,486	5,035,056

附註：

經參考於附註16內披露之何文田項目的代價後，餘下總款項及預計應佔盈餘所得款項合共為2,527,600,000港元，於2021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。

於確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，當中包括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內之財務報表內反映。

應付費用包括的應付印花稅，乃根據冠君產業信託上市時因收購花園道三號之物業權益在投資物業合法轉讓之物業買賣協議上之成交價22,670,000,000港元按現行適用印花稅稅率4.25% (2020年12月31日：4.25%) 計算。

於2020年12月31日，應付費用、應付利息及其他應付款項包括有關於2020年12月購買之應收票據之應付代價775,350,000港元。該筆款項已於期內支付。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	165,448	188,423
3至6個月內	1,996	2,280
6個月以上	12,528	13,284
	179,972	203,987

20. 衍生金融工具

	於2021年6月30日		於2020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	-	120,944	-	161,771
交叉貨幣掉期	-	12,415	-	138,313
外幣衍生合約	-	-	20,954	21,266
	-	133,359	20,954	321,350
減：將於一年內到期並包括在流動 資產／負債內之款項	-	(24,397)	(20,954)	(26,276)
將於一年後到期	-	108,962	-	295,074

本集團訂立了總名義金額為3,200,000,000港元(2020年12月31日：5,700,000,000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0.83%至2.545%(2020年12月31日：0.83%至2.545%))，以管理本集團之浮息率借貸所面臨之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理利率及以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之風險。此外，於截至2020年12月31日止年度，本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外幣衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。利率掉期及交叉貨幣掉期將分別於2022年6月至2023年12月及2022年6月到期。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	2,496	–
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	3,812	1,172
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	73,674	98,411
	77,486	99,583
流動負債		
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	–	23,704

(i) 利率掉期

於2021年6月30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每年0.95%（2020年12月31日：香港銀行同業拆息加0.95%）的浮息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2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(73,674)	(122,115)
名義金額(港幣千元)	2,900,000	6,350,000
到期日	2024年6月28日	2021年6月28日至 2024年6月28日
期／年內對沖工具之公平值變動(港幣千元)	7,740	(184,977)
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)	(7,740)	184,977
加權平均掉期利率(未計息差)	1.27%	1.42%

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

(ii) 交叉貨幣掉期

於2021年6月30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2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(1,316)	(1,172)
名義金額(美元千元)	446,400	386,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日
期／年內對沖工具之公平值變動(港幣千元)	(1,618)	(27,678)
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)	1,618	27,678
加權平均匯率(美元：港元)	7.7597	7.7595

21. 對沖會計法下之衍生金融工具 (續)

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	交叉貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備總額 港幣千元
於2020年1月1日(經審核)	22,311	7,187	29,498
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	(184,977)	(27,678)	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	29,736	13,988	43,724
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	51,225	4,596	55,821
於2020年12月31日(經審核)	(81,705)	(1,907)	(83,612)
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	7,740	(1,618)	6,122
公平值調整重新分類至損益	40,321	(3,812)	36,509
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	(15,828)	1,772	(14,056)
於2021年6月30日(未經審核)	(49,472)	(5,565)	(55,037)

上述衍生工具之公平值乃基於金融機構交易對手提供之估值，並按估計未來現金流量之現值計量，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

22. 借貸

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款 貸款先付費用	28,756,319 (104,832)	21,905,486 (98,197)
	28,651,487	21,807,289

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	13,953,588	4,659,429
超過一年但不多於兩年	133,597	3,719,780
超過兩年但不多於五年	14,564,302	13,428,080
	28,651,487	21,807,289
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(13,953,588)	(4,659,429)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	14,697,899	17,147,860

總額17,426,987,000港元(2020年12月31日：14,696,243,000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：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	39,698	—
超過一年但不多於兩年	—	39,343
超過四年但不多於五年	63,335	34,569
	103,033	73,912

22. 借貸(續)

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	13,913,890	4,659,429
超過一年但不多於兩年	133,597	3,680,437
超過兩年但不多於三年	12,780,064	6,884,465
超過三年但不多於四年	828,540	6,090,065
超過四年但不多於五年	892,363	418,981
	28,548,454	21,733,377

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

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下：

	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
實際年利率		
定息率借貸	2.55%至2.86%	2.55%
浮息率借貸	0.34%至4.96%	0.33%至4.87%

23. 中期票據

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	7,671,523	7,664,522
借貸前端費用	(51,152)	(55,974)
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	7,620,371	7,608,548
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	(643,000)	–
	6,977,371	7,608,548

中期票據之到期日如下：

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	643,000	–
超過一年但不多於兩年	2,992,776	643,000
超過兩年但不多於五年	1,415,275	4,400,905
超過五年	2,569,320	2,564,643
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	7,620,371	7,608,548
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	(643,000)	–
	6,977,371	7,608,548

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

23. 中期票據 (續)

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2021年6月30日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95%至3.75%
2,343,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%或定息率介乎2.75%至4.00%

於2020年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95%至3.75%
2,343,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%或定息率介乎2.75%至4.00%

本集團亦訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

24. 租賃負債

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,459	9,267
超過一年但不多於兩年	6,821	7,787
超過兩年但不多於五年	59	3,327
	15,339	20,381
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(8,459)	(9,267)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	6,880	11,114

25. 股本

	於2021年6月30日 (未經審核)		於2020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	719,920	359,960	708,382	354,191
根據購股期權計劃行使購股期權 而發行之股份	873	436	–	–
以股代息	10,247	5,124	11,538	5,769
餘額結轉下期	731,040	365,520	719,920	359,960

於截至2021年6月30日止六個月，本公司以每股25.32港元（2020年12月31日：20.32港元）發行10,247,300股（2020年12月31日：11,538,064股）每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

26. 非現金重大交易

於截至2021年6月30日止六個月，誠如附註16所述，銀行借貸5,877,000,000港元從前發展商轉移由本集團承擔。

於截至2021年6月30日止六個月，本公司以每股25.32港元（2020年12月31日：20.32港元）發行10,247,300股（2020年12月31日：11,538,064股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2020年12月31日止年度，一名租戶按分別當時市價每股4.20港元及4.79港元發行8,078,927股股份及4,805,410股股份，以結清金額合共54,354,000港元之應收貿易賬款。該等股份已分類為按公平值列入其他全面收益之股權工具。

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 (未經審核)
於2021年1月1日尚未行使	19,313,000
於本期間授予	4,990,000
於本期間行使	(873,000)
於本期間失效	(1,016,000)
於2021年6月30日尚未行使	22,414,000

期內，4,990,000份購股期權已於2021年3月18日授出。緊接2021年3月18日(授予日期)前本公司股份之收市價為28.80港元。購股期權於授予日期之公平值乃基於以下重要假設(按畢蘇購股期權訂價模式)而得出：

授予日期	2021年3月18日
授予日期之每股收市價	28.45港元
行使價	28.45港元
預期波幅(附註a)	34.58%
預期股息回報(附註b)	3.36%
預期授予日期起有效期限	5年
無風險利率(附註c)	1.01%
每一份購股期權之公平值	6.89港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之5年過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司5年過往股息釐定。
- (c) 於授予日期，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後24個月。

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

28. 承擔項目及或然債項

於2021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合共為8,883,797,000港元(2020年12月31日：9,410,227,000港元)；其中已簽約者為463,473,000港元(2020年12月31日：774,219,000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

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
期內與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
管理費收益	672	672
期內與關連公司之交易		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹		
租賃付款	933	862
管理費開支	1,808	1,758
酒店收益	–	83
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ²		
管理費收益	132	132
維修及保養收益	242	94
代理費收益	24	–
海寧海興酒店有限公司 ³		
酒店收益	–	183
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
租金收益	159	201
樓宇管理費收益	83	83
管理費收益	72	71
維修及保養收益	14	–

與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)

	於2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與關連公司之結餘		
應收關連公司款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ¹	141	141
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,925	1,906
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ²	388	406
	2,454	2,453
應收關連人士款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅嘉瑞醫生	—	112
羅啟瑞先生	664	664
	664	776
應付關連公司款項(計入至應付賬款、按金及 應付費用及租賃負債)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ⁵	598	598
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,718	2,724
慈慧幼苗有限公司 ⁴	96	147
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ²	635	339
	3,047	3,808

與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)及羅啟瑞先生均為一項酌情信託(為該公司之主要股東,持有本公司33.78%(2020年12月31日:33.64%)的權益)之酌情受益人。
- 3 該公司亦為本公司的關連人士,因本公司之附屬公司的董事擁有該公司之控股權益。
- 4 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。
- 5 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)的聯繫人。

30. 金融工具的公平值計量

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

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

- 第1級輸入數據乃實體於計量日期可得出之自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整);
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得與資產或負債相關之可觀察輸入數據(除第1級內所包含的報價外);及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

30. 金融工具的公平值計量(續)

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值(續)

財務資產/(負債)	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於2021年 6月30日 港幣千元	於2020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。	324,117	215,874	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。	252,323	205,176	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。	754,848	768,586	第1級	經紀人報價所反映本集團應估之相關公開買賣股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約。	-	(21,266)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率(從報告期末可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之利率掉期。	(194,618)	(283,886)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(從報告期末可觀察遠期利率)及訂約利率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。	(13,731)	(139,485)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(從報告期末可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。

30. 金融工具的公平值計量 (續)

按經常性基準計量其公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值 (續)

財務資產/(負債)	公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	於2021年 6月30日 港幣千元	於2020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。	457,667	81,129	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。	191,858	258,670	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據股價/外幣匯率(來自報告期末的可觀察股價/外幣匯率)及訂約股價/外幣匯率，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價/外幣匯率之波幅。(附註b)

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越大。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越小。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。
- (b) 波幅越大，股本及貨幣掛鈎票據之公平值越大。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

30. 金融工具的公平值計量(續)

財務資產第3級公平值計量之對賬

	股本及貨幣 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2021年1月1日	258,670	81,129
購買	201,062	220,441
公平值之變動	(1,284)	156,097
贖回/ 出售	(266,590)	-
於2021年6月30日	191,858	457,667

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(虧損)收益」。

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

31. 報告期末後之事項

於2021年7月27日，本集團全資附屬公司GE (MTN) Limited成立了一個由本公司擔保的2,000,000,000美元中期票據計劃。中期票據將於提取時計入綜合財務狀況表的負債內。

本集團所投資的一間初創公司於2021年7月通過特殊目的收購公司於美國納斯達克上市，而該等股份列作按公平值列入其他全面收益之股權工具。作為初創公司的早期投資者之一，本集團所持有該上市公司約13.4百萬股股份權益有六個月的禁售期。這項投資的未變現估值盈餘將於截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表內確認為按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益。

詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告
「冠君產業信託」	冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2021年6月30日，本集團持有其約67.32%之權益
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「鷹君集團」或「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	香港會計師公會

詞彙

詞彙	釋義
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270），其股份合訂單位於聯交所上市，於2021年6月30日，本集團持有其約69.31%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
「RevPAR」	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2021年6月30日，本集團持有其約49.97%之權益



Scan to view digital edition
of this publication
掃描此 QR 碼查看網上版本

33rd Floor, Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 23 號
鷹君中心 33 樓

Tel 電話 : 2827 3668 Fax 傳真 : 2827 5799

www.greateagle.com.hk

