

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



鷹君集團有限公司 Great Eagle Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號：41)

2022 年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2022年6月30日止六個月未經審核之綜合財務業績如下：

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年 港幣百萬元	2021 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	2,967.0	2,563.8	15.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	513.0	534.9	- 4.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	0.70 港元	0.74 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	4,091.0	3,569.3	14.6%
權益持有人應佔會計收益／（虧損）	123.9	(784.0)	不適用
中期股息（每股）	0.33 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、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）及美國房地產基金（「美國基金」）的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

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

於期末

2022年6月

2021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	10.9%	10.5%
賬面值（每股）	88.7 港元	94.1 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ³	36.4%	34.0%
賬面值（每股）	78.3 港元	84.1 港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔 LHI 呈報業績的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故於 LHI 呈報的業績中，該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第 4 頁。

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於 2022 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 67.99%、69.53%及 49.97%權益。

³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

核心溢利—按核心業務計之財務數據

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年 港幣百萬元	2021 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	539.6	957.6	- 43.7%
酒店分部	1,591.3	725.9	119.2%
冠君產業信託管理費收入	168.8	185.6	- 9.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	430.8	478.5	- 10.0%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金總收入	74.2	76.4	- 2.9%
其他業務	162.3	139.8	16.1%
總收益	2,967.0	2,563.8	15.7%
物業銷售的收入	263.4	424.3	- 37.9%
酒店 EBITDA	131.9	(270.6)	不適用
冠君產業信託管理費收入	168.8	185.6	- 9.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	430.8	478.5	- 10.0%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金淨收入	48.9	54.3	- 9.9%
其他業務營運收入	69.4	54.4	27.6%
核心業務營運收入	1,113.2	926.5	20.2%
折舊	(175.3)	(158.9)	10.3%
行政及其他費用	(270.0)	(191.2)	41.2%
其他收益	4.2	5.1	- 17.6%
利息收益	18.7	46.7	- 60.0%
財務成本	(95.1)	(77.0)	23.5%
應佔合營公司業績	1.8	(6.0)	不適用
應佔聯營公司業績	(7.7)	3.6	不適用
除稅前核心溢利	589.8	548.8	7.5%
所得稅	(77.1)	(13.8)	458.7%
除稅後核心溢利	512.7	535.0	- 4.2%
非控股權益	0.3	(0.1)	不適用
權益持有人應佔核心溢利	513.0	534.9	- 4.1%

[^] 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：

2022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	44,000	17,173	26,827
冠君產業信託	45,362	11,944	33,418
LHI	10,533	4,738	5,795
美國基金	434	156	278
	100,329	34,011	66,318

2021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	47,069	17,555	29,514
冠君產業信託	45,991	12,379	33,612
LHI	10,139	4,727	5,412
美國基金	426	154	272
	103,625	34,815	68,810

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年 港幣百萬元	2021 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	539.6	957.6	- 43.7%
酒店分部	2,008.3	1,010.1	98.8%
租金總收入	74.2	76.4	- 2.9%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	331.1	325.4	1.8%
租金總收入－冠君產業信託	1,330.8	1,397.3	- 4.8%
租金總收入－LHI	203.6	112.5	81.0%
總收益－美國基金	21.0	34.0	- 38.2%
抵銷集團內公司間交易	(417.6)	(344.0)	21.4%
綜合總收益	4,091.0	3,569.3	14.6%
物業銷售的收入			
物業銷售的收入	263.4	424.3	- 37.9%
酒店 EBITDA	131.9	(270.6)	不適用
租金淨收入	48.9	54.3	- 9.9%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費人）	238.2	240.0	- 0.8%
租金淨收入－冠君產業信託	917.7	995.6	- 7.8%
租金淨收入－LHI	171.9	92.5	85.8%
營運淨收入－美國基金	9.7	4.8	102.1%
抵銷集團內公司間交易	(26.3)	(33.2)	- 20.8%
綜合分部業績	1,755.4	1,507.7	16.4%
折舊	(446.2)	(412.5)	8.2%
投資物業之公平值變動	(548.9)	(1,864.6)	- 70.6%
衍生金融工具之公平值變動	286.3	167.0	71.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(83.5)	26.6	不適用
行政及其他費用	(264.9)	(203.2)	30.4%
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）	33.8	99.0	- 65.9%
財務成本	(349.3)	(367.1)	- 4.8%
應佔合營公司業績	40.1	19.8	102.5%
應佔聯營公司業績	(7.7)	3.6	不適用
除稅前會計收益／（虧損）	378.7	(1,023.7)	不適用
所得稅	(211.6)	(138.8)	52.4%
除稅後會計收益／（虧損）	167.1	(1,162.5)	不適用
非控股權益	(25.3)	14.1	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(17.9)	364.4	不適用
權益持有人應佔會計收益／（虧損）	123.9	(784.0)	不適用

概覽

下文管理層討論及分析主要圍繞本集團的核心溢利。2022 年上半年充滿挑戰，包括香港於 2 月及 3 月期間錄得 Omicron 變種病毒感染個案急增、美國因應破紀錄的高通脹迅速加息及俄烏戰爭造成地緣政治緊張局勢，該等事件繼續影響我們的業務。於 2022 年上半年，本集團的核心溢利為 513.0 百萬港元，較去年減少 4.1% (2021 年上半年：534.9 百萬港元)。於 2022 年初，新型冠狀病毒個案急增及相關社交距離措施的實行拖累銷售活動，其後美國加息對市場信心構成影響，令「朗濤」項目餘下較大型單位的銷情放緩。然而，隨著旅遊限制及社交距離措施解除，我們的海外酒店表現增長強勁，特別是位於英國及美國的酒店。期內，本集團的法定業績錄得權益持有人應佔溢利 123.9 百萬港元(2021 年上半年：虧損 784.0 百萬港元)，主要由於投資物業的估值虧損顯著減少所致。

於 2021 年初收購的何文田住宅項目總樓面面積約為 742,000 平方呎，實用面積為 660,000 平方呎，計劃發展成 990 個住宅單位，進展良好。各項工程按照計劃進行，地基工程已大致完成。該項目擬於 2023 年上半年預售，預計將於 2024 年第四季竣工交付。

期內，在旅遊限制進一步解除後，企業及休閒需求再現，我們的海外酒店表現明顯好轉，並分別體現於英國及美國酒店的房租及入住率增長。太平洋地區的酒店方面，2022 年初實施的封鎖及旅遊限制使復甦輕微放緩。於 2022 年 4 至 5 月，上海延長封城，對我們中國內地的酒店表現構成負面影響。於 2022 年上半年，海外酒店表現持續改善，並因應一般及勞工成本的通脹壓力推出適當的成本控制措施，加上酒店縮減了營運規模，特別是位於中國的酒店，使得酒店分部的稅息折舊前盈利(「EBITDA」)達到 131.9 百萬港元(2021 年上半年：虧損 270.6 百萬港元)。然而，即使 2022 年上半年酒店業務溫和復甦，新型冠狀病毒疫情反覆仍對香港的酒店造成重大影響。於 2022 年上半年，LHI 宣布不作任何中期分派(2021 年上半年：無)，主要由於可供分派的金額有限及其相關的行政費用所致。

於 2022 年上半年，冠君產業信託的分派收入按年下跌 10.0%至 430.8 百萬港元(2021 年上半年：478.5 百萬港元)。於 2022 年上半年，來自冠君產業信託的管理費收入按年下跌 9.1%至 168.8 百萬港元(2021 年上半年：185.6 百萬港元)。

同時，由於邊境持續關閉及經濟需求下跌，我們投資組合中的租金淨收入(主要是鷹君中心和逸東軒住寓)於 2022 年上半年由 54.3 百萬港元下跌 9.9%至 48.9 百萬港元。

於 2022 年上半年，本集團其他業務的溢利上升 27.6%至 69.4 百萬港元（2021 年上半年：54.4 百萬港元），主要由於經濟環境較去年同期有所改善。

本集團於 2022 年上半年的營運收入增加 20.2%至 1,113.2 百萬港元（2021 年上半年：926.5 百萬港元），主要受到酒店分部表現好轉所推動，惟部分被「朗濤」項目的單位銷售收入減少所抵銷。

行政及其他費用於 2022 年上半年上升 41.2%至 270.0 百萬港元（2021 年上半年：191.2 百萬港元），此乃由於勞工成本上漲及融資、收購和投資活動產生的專業費用增加所致。此外，於報告期內，本集團亦因交易對手的信貸風險大幅增加而對應收債券作出 18.0 百萬港元的減值，並就非核心創投金融科技投資撇銷 17.4 百萬港元。

於報告期內，本集團的財務成本淨值增加至 76.4 百萬港元（2021 年上半年：30.3 百萬港元），此乃由於所持現金和高收益債券投資較去年同期減少，以及已使用的銀行貸款增加所致。於 2022 年上半年，應佔聯營公司業績為虧損 7.7 百萬港元（2021 年上半年：溢利 3.6 百萬港元），主要由於新收購消費食品業務的聯營公司，其業務容易受到季節性因素影響，其過往業績亦以下半年表現較佳。於 2022 年上半年，權益持有人應佔核心溢利輕微下跌 4.1%至 513.0 百萬港元（2021 年上半年：534.9 百萬港元）。

儘管現時的市場及地緣政治局勢存在不明朗因素，鷹君仍維持穩健的財務狀況，預期能克服疫情及加息可能帶來的挑戰。憑藉可動用的銀行信貸額及中期票據計劃，本集團能夠建立多元化及靈活的融資渠道，把握潛在投資機會。

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		
	2022 年	2021 年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	263.4	424.3	- 37.9%
2. 酒店 EBITDA	131.9	(270.6)	不適用
3. 冠君產業信託收入	599.6	664.1	- 9.7%
4. LHI 的分派收入	-	-	-
5. 投資物業租金淨收入	48.9	54.3	- 9.9%
6. 其他業務營運收入	69.4	54.4	27.6%
核心業務營運收入	1,113.2	926.5	20.2%

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，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 2022 年 6 月底，累計銷售 601 個住宅單位（實用面積為 445,676 平方呎）及 157 個車位。在報告期內，按實用面積計算，住宅單位平均售價為每平方呎 24,100 港元，已售車位平均售價為每個 2.51 百萬港元。

於 2022 年上半年，本集團已分別將 23 個住宅單位及 19 個車位交付予買家。截至 2022 年 6 月 30 日期間，朗濤所貢獻的銷售收益和經營溢利分別為 539.6 百萬港元及 263.4 百萬港元。

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)	
	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	54.6%	4.7%	487	416	266	20
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [#]	299	304	36.5%	2.0%	480	482	175	10
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	49.5%	22.3%	382	347	189	77
芝加哥朗廷酒店	315	316	54.9%	26.2%	509	439	280	115
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	58.3%	21.0%	674	552	393	116
華盛頓逸東酒店	209	209	53.2%	20.7%	275	160	147	33
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	58.7%	12.1%	142	106	83	13
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	47.4%	27.9%	368	320	174	89
悉尼朗廷酒店	96	96	54.4%	41.8%	564	519	307	217
奧克蘭康得思酒店	639	387	21.1%	39.9%	239	217	50	87
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	353	39.0%	68.2%	1,038	1,235	405	842
上海虹橋康得思酒店	393	394	42.3%	62.8%	743	763	314	479

[#]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
	2022 年 港幣百萬元	2021 年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	259.1	28.1	822.1%
北美洲	927.7	231.4	300.9%
澳洲／紐西蘭	267.4	229.4	16.6%
中國內地	91.4	187.3	- 51.2%
其他（包括酒店管理費收入）	45.7	49.7	- 8.0%
總酒店收益	1,591.3	725.9	119.2%
酒店 EBITDA			
歐洲	61.6	(22.5)	不適用
北美洲	131.1	(161.8)	不適用
澳洲／紐西蘭	(4.5)	(18.7)	- 75.9%
中國內地	(11.7)	33.6	不適用
其他（包括酒店管理費收入）	(44.6)	(101.2)	- 55.9%
總酒店 EBITDA	131.9	(270.6)	不適用

我們海外酒店於 2022 年首六個月的表現各異。倫敦及北美洲的業務在與新型冠狀病毒相關的限制放寬後錄得大幅增長。受惠於抑壓已久的休閒需求及較高的零售房租，加上企業及團體業務逐步恢復，使客房的營運表現呈現強勁復甦勢頭。隨著國際旅遊逐漸恢復，在太平洋地區的酒店表現亦於第二季度開始逐步改善。大中華地區酒店的營運主要受到第二季度出行限制及封鎖措施（特別是上海）所影響，該等限制嚴重影響了我們位於大中華區酒店的表現。

於 2022 年上半年，酒店分部總收益按年上升 119.2% 至 1,591.3 百萬港元。在計入支付予 LHI 的租金後，本集團作為 LHI 酒店的承租人，產生淨營運虧損 72.6 百萬港元（2021 年上半年：129.8 百萬港元），並已列入上表的酒店 EBITDA 之「其他」明細項下。整體而言，於 2022 年上半年，酒店分部的 EBITDA 為 131.9 百萬港元（2021 年上半年：虧損 270.6 百萬港元），當中亦包括於報告期內收到的政府補助 23.4 百萬港元（2021 年上半年：43.6 百萬港元）。

歐洲

倫敦朗廷酒店

隨著當地經濟復甦，倫敦朗廷酒店於 2022 年上半年的表現理想。受惠於來自中東及當地的高端旅客，以及企業及團體活動需求逐漸回歸市場，客房收益錄得增長。然而，英國的通脹飆升及物價上漲將成為下半年度的一個挑戰因素。

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

鑒於上半年休閒旅遊需求增多，帶動租金及入住率上升，旗下所有美國酒店的客房表現均取得迅速增長。此外，由於展覽、娛樂及體育賽事重返市場，使企業及團體旅遊需求亦出現反彈。

多倫多 Chelsea 酒店

客房表現受惠於 2022 年 4 月結束的大學學生宿舍項目帶來的穩定需求所支持，而休閒需求亦於 2022 年 5 月回升，尤其於周末期間，房租較去年錄得雙位數增長。然而，餐廳及宴會業務的復甦仍然緩慢。

於 2022 年上半年，本集團繼續推進與 Chelsea 酒店項目重建權相關的工作。目前計劃於該地皮重建為一個擁有 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，重建規模將超過現有總樓面面積的兩倍達 1.7 百萬平方呎。本集團於 2019 年獲得規劃申請的批覆後，繼續進行用地許可申請方面的工作，並於 2022 年 5 月再次提交申請，回應了城市規劃部門之前所提出的意見。我們的開發團隊正探討項目的進一步提升空間，並評估進行重建的合適時機。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

我們的澳洲酒店因當地於第一季度感染率上升而受到影響。自國際邊境重開以來，企業及團體業務逐步回歸市場。在當地，尤其於周末期間的休閒需求支持下，該兩間酒店的客房業務均維持穩定。

奧克蘭康得思酒店

當地的國際旅遊限制於 4 月起分階段逐步解除，並於 7 月完全開放。由於依賴當地休閒業務，且企業及會議業務尚未完全恢復，故此客房表現的復甦較為緩慢。

自去年底開業以來，新擴建的 Pinnacle Tower 獲得正面反饋。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們的上海酒店於本年度首兩個月錄得穩定表現。然而，新型冠狀病毒病例自 3 月中旬起迅速攀升，導致上海於 4 月及 5 月實施長達兩個月的封鎖，業務因而受到嚴重影響。該兩間酒店於本年度第二季度向醫療團體提供住宿，從中獲得收益。

酒店管理業務

於 2022 年 6 月底，酒店管理組合中共有 13 間酒店，約有 3,600 間客房。最新加入組合的酒店為於 2022 年 6 月試業、設有 169 間可出租客房的澳洲黃金海岸朗廷酒店。餘下部分包括 170 間公寓，並將於 2022 年 8 月後開放。

本集團著手推出全新中端酒店品牌「奕鳳酒店」，以擴大其於中國內地的酒店業務。

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 2022 年上半年下跌 9.7% 至 599.6 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 11.1%，同時我們於冠君產業信託所持權益由 2021 年 6 月底的 67.32% 增加至 2022 年 6 月底的 67.99%，故此分派收入按年減少 10.0% 至 430.8 百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，令 2022 年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌 9.1% 至 168.8 百萬港元。

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年	2021 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	430.8	478.5	- 10.0%
管理費收入	168.8	185.6	- 9.1%
來自冠君產業信託總收入	599.6	664.1	- 9.7%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2022 年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

受租戶遷出及縮減規模影響，花園道三號的出租率於 2022 年 6 月 30 日跌至 83.8% (2021 年 12 月 31 日：89.0%)。金融業的租賃需求於期內市場的動盪中轉弱。市場上的現有供應及即將推出的新供應充裕，令續租租金繼續下跌。該物業的現收租金跌至每平方呎 103.4 港元 (按可出租面積計算) (2021 年 12 月 31 日：每平方呎 108.3 港元)。平均出租率和現收租金雙雙下跌，令該物業的租金收益總額降至 689 百萬港元 (2021 年上半年：735 百萬港元)。物業經營淨開支微跌 1.2% 至 69 百萬港元 (2021 年上半年：70 百萬港元)。政府地租及差餉隨應課稅值下跌而減少，加上維修及保養開支下跌，抵銷了租金佣金的升幅。期內物業收益淨額下跌 6.7% 至 620 百萬港元 (2021 年上半年：665 百萬港元)。

朗豪坊辦公樓

2022 年上半年的平均出租率較去年上升，抵銷了續租租金下跌的影響，令該物業的租金收益增加 1.6% 至 181 百萬港元（2021 年上半年：178 百萬港元）。2022 年 6 月 30 日的出租率為 94.5%，相比 2021 年 6 月 30 日的 91.0%，但低於 2021 年 12 月 31 日的 96.3%。市況停滯不前令市場租金呈下降趨勢。於 2022 年 6 月 30 日，該物業的現收租金為每平方呎 46.3 港元（按建築面積計算），較 2021 年 12 月 31 日的每平方呎 47.1 港元為低。期內物業收益淨額上升 1.6% 至 164 百萬港元（2021 年上半年：162 百萬港元）。物業經營淨開支則微升至 17 百萬港元（2021 年上半年：16 百萬港元），主要因為撥出 2 百萬港元信貸損失準備金。

朗豪坊商場

儘管零售業經營環境仍然困難，商場於 2022 年 6 月 30 日維持悉數租出的狀態。於 2022 年 6 月 30 日，該物業的平均現收租金跌至每平方呎 154.5 港元（按可出租面積計算）（2021 年 12 月 31 日：每平方呎 165.9 港元）。期內租金收益總額下跌 6.0% 至 326 百萬港元（2021 年上半年：347 百萬港元）。續租租金下跌加上 Langham Beauty 繳交名義基本租金，令該物業的基本租金收入減少 17.4% 至 253 百萬港元（2021 年上半年：306 百萬港元）。但這個租金結構亦使期內分成租金增長至 51 百萬港元（2021 年上半年：15 百萬港元）。期內物業經營淨開支增至 66 百萬港元（2021 年上半年：36 百萬港元），主要源於 Langham Beauty 的經營開支。用作刺激商場銷售和人流的淨推廣開支增加 2 百萬港元。物業收益淨額則下跌 16.3% 至 260 百萬港元（2021 年上半年：310 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 2022 年上半年，儘管 LHI 的表現有所改善，但考慮到可供分派金額有限及相關的行政開支，其並無宣布分派。

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2022 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)	
	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2021 年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	70.6%	20.6%	1,644	1,137	1,160	235
香港康得思酒店	668	667	71.1%	26.2%	1,501	1,008	1,067	264
香港逸東酒店	465	465	76.3%	35.9%	1,096	522	836	188

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店參與了社區隔離設施（「**社區隔離設施**」）酒店計劃，於 2022 年 3 月至 5 月底為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。隨著確診病例減少，自 5 月 1 日起，該酒店轉為檢疫酒店（獲納入指定檢疫酒店計劃的酒店）營運，為海外旅客或返港居民提供檢疫住宿。鑑於檢疫酒店的大量需求，該酒店已同意繼續作為檢疫酒店營運至 2022 年 10 月 31 日。

由於營運模式轉變為社區隔離設施／檢疫酒店，該酒店於 2022 年上半年的入住率錄得 70.6%，而 2021 年上半年的入住率則為 20.6%。2022 年上半年平均房價按年上漲 44.6%。

雖然 2022 年上半年客房收入按年飆升 394.2%，但 2022 年上半年該酒店的餐飲（「**餐飲**」）收入按年下滑 59.2%，主要是由於根據社區隔離設施酒店計劃暫時關閉所有餐飲店所致。儘管如此，2022 年上半年該酒店的總收入按年增長 58.7%。撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助增加 2.8 百萬港元後，該酒店於 2022 年上半年的總收入按年增加 55.7%。

香港康得思酒店

香港康得思酒店於 2022 年 3 月中旬至 5 月中旬轉變其營運模式為社區隔離設施酒店，為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿，此後直至 2022 年 7 月底，該酒店營運為檢疫酒店，為海外旅客或返港居民提供隔離住宿。因此，該酒店於 2022 年上半年的入住率錄得 71.1%，而 2021 年上半年的入住率則為 26.2%。2022 年上半年平均房價按年上漲 48.9%。

2022 年上半年的餐飲收入按年下降 64.2%，主要是由於該酒店在根據社區隔離設施酒店計劃營運為社區隔離設施／檢疫酒店期間暫時關閉所有餐飲店，以及在營運為檢疫酒店期間繼續關閉宴會業務所致。餐飲收入下降被客房收入增長所抵償。2022 年上半年客房收入按年增長 305.1%。整體而言，2022 年上半年該酒店的總收入按年增長 41.1%。撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助增加 3.0 百萬港元後，該酒店於 2022 年上半年的總收入按年增加 38.8%。

鑑於檢疫酒店的大量需求，該酒店已同意繼續作為檢疫酒店營運至 2022 年 10 月 31 日。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於 2022 年上半年實現 76.3% 的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場，同時與醫院管理局簽訂合約，自 3 月中旬起至 6 月中旬的 3 個月期間為其員工提供住宿。因此，2022 年上半年的平均房價按年上漲 110.0%。2022 年上半年客房總收入按年增加 345.3%。

另一方面，2022 年上半年香港逸東酒店的餐飲收入按年下跌 18.7%，主要是由於 2022 年上半年不同時期短暫關閉多家餐飲店所致。2022 年上半年客房收入的增長補償餐飲收入下滑。2022 年上半年該酒店的總收入按年增長 54.6%。撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助增加 6.4 百萬港元後，該酒店於 2022 年上半年的總收入按年增加 48.2%。

5. 投資物業租金收入

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年 港幣百萬元	2021 年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	41.5	49.3	- 15.8%
逸東軒住寓	14.3	12.3	16.3%
其他	18.4	14.8	24.3%
	74.2	76.4	- 2.9%
租金淨收入			
鷹君中心	34.3	46.3	- 25.9%
逸東軒住寓	7.7	5.2	48.1%
其他	6.9	2.8	146.4%
	48.9	54.3	- 9.9%

鷹君中心

	於期末		變動
	2022 年 6 月	2021 年 6 月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	62.3%	63.7%	- 1.4 個百分點
平均現收呎租	58.2 港元	69.3 港元	- 16.0%
零售（按可出租面積計）			
出租率	92.2%	94.4%	- 2.2 個百分點
平均現收呎租	68.5 港元	87.8 港元	-22.0%

鷹君中心的租賃表現受到香港整體寫字樓供應日益增加及新型冠狀病毒疫情導致需求疲弱所影響。本集團上半年於鷹君中心的整體租金總收入按年下跌 15.8%至 41.5 百萬港元（2021 年上半年：49.3 百萬港元）。由於若干租約到期，截至 2022 年 6 月底，寫字樓出租率下跌 1.4 個百分點至 62.3%，平均現收呎租則下跌 16%至每平方呎 58.2 港元。

逸東軒住寓

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2022 年	2021 年	
（按總樓面面積計）			
出租率	54.9%	69.8%	- 14.9 個百分點
平均淨現收呎租	22.2 港元	16.7 港元	32.9%

於 2022 年上半年，本集團於逸東軒住寓的整體租金收入錄得 16.3% 的增長，達 14.3 百萬港元（2021 年上半年：12.3 百萬港元）。在搬遷、企業及休閒用途的住客需求支持下，位於山村道及灣仔峽道的逸東軒住寓的出租率繼續維持穩定。藍塘道住寓於修繕工程完成後，在 2022 年 1 月 1 日重新開業，而可出租公寓單位的增加令整體出租率由 2021 年上半年的 69.8% 下降至 2022 年上半年的 54.9%。藍塘道住寓在修繕後深受市場歡迎，帶動整體淨現收呎租由 2021 年上半年每平方呎 16.7 港元上升至 2022 年上半年每平方呎 22.2 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、投資於 Eaton Club 的靈活工作空間業務之收入以及證券組合或其他投資的股息收入或分派。受惠於本地業務活動整體復甦，其他業務營運收入於 2022 年上半年上升 27.6% 至 69.4 百萬港元（2021 年上半年：54.4 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。美國基金所持有項目之進度如下：

三藩市 The Austin 的住宅單位已於 2020 年 12 月底悉數售出。該項目僅帶來微利。截至 2022 年 6 月底，加州馬里布 Cavalleri 的 68 個出租住寓單位中的 62 個住寓單位經已租出。該物業會以整售形式推出市場。我們正研究於 2022 年 6 月 30 日後接獲的出價，預計有關出售將於 2022 年下半年完成。

消費行業

本集團於 4 月透過其擁有大多數權益的附屬公司完成其對皇玥集團控股有限公司（「皇玥」）40% 股權的投資。皇玥已成為香港增長最快且最具創新力的糕餅品牌之一，提供月餅、蝴蝶酥、蛋卷、脆曲奇及唐果子等多款糕餅禮盒。本集團的業務日趨多元化，並透過糕餅業務進軍消費行業。與此同時，本集團亦正收購一間快餐零售連鎖企業的部分權益，預期有關交易將於本年底完成。

科技及創業投資

除核心業務外，本集團亦致力物色其他具潛力的投資機會。本集團擬投放適當資源，對高科技及生物科技公司進行創業投資。有關投資主要集中於最具發展潛力的行業，包括半導體、人工智能及大數據、5G、醫療保健服務、醫療器械、生物科技及清潔可持續技術。投資目標將以早期投資為主，藉以帶來優厚回報，並可與本公司的主要業務產生協同效應。截至 2022 年 6 月，本集團已累計完成 12 項科技及創業投資，總投資金額達 26.8 百萬美元（相等於 209 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，涉及於何文田港鐵站上蓋興建 990 個住宅單位，總樓面面積約為 742,000 平方呎，或實用面積為 660,000 平方呎。建築工程正如期進行，地基工程已大致完成。建築工程預計於 2024 年第四季度竣工及交付。

大連綜合用途發展項目

大連發展項目已於 2019 年 7 月出售予第三方。於 2022 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%。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序，以追討未償付的款項，並對買方的若干資產實施了臨時保全措施，而有關追討行動仍在進行中。

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 380,000 平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師行 Kengo Kuma & Associates 設計這座擁有 270 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，故目前正在進行成本優化評估，目標為調低建築成本至符合項目的預算，而工程將於建築成本優化達致滿意情況下才展開施工。

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 區最後一幅空置地皮，並面向三藩市大會堂。

該物業的總樓面面積可達約 139,000 平方呎，擁有 206 間客房。更新後的設計已於 2018 年 8 月提交予三藩市相關部門，並於 2020 年 9 月獲批。待與當地工會達成令人滿意的協定後，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，目前正就項目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預計為 430,000 平方呎，並未取得規劃用途許可的地皮。

我們已委任國際知名的建築設計師行 **Renzo Piano Building Workshop** 與著名的加州建築師行 **Mark Cavagnero Associates** 合作設計此項高質項目。該項目計劃興建一幢擁有超過 400 間客房的酒店。酒店的規劃申請已於 2018 年 12 月提交，並於 2020 年 9 月 24 日規劃委員會舉行的公開聽證會上一致獲得一致通過。該項目有三年時間申領建築許可證。同時，由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。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，並已獲准興建一幢酒店，但我們正探討將該發展項目的總樓面面積擴大至 553,000 平方呎，將住宅元素融入該項目，以進一步增加此具綜合用途的豪華酒店及住寓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行 **Kengo Kuma & Associates** 設計此具地標性的綜合用途發展項目。我們已於 2021 年 11 月接獲設計審核委員會的批准，惟當中附有數項條件。建築許可證申請預計於 2023 年 6 月前提交，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批。建築成本須待進一步審核及調整。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及豪華住宅公寓的銷售市場。

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，連同按規定須作出修改及重新許可的設計，以達到朗廷品牌的標準。

世界知名建築師 **Matteo Thun** 正進行該酒店的設計。建築許可證已於 2022 年 4 月獲批。本集團目前正為外觀及內部整體作最後設計階段，並正在審核建築成本，惟有關建築成本在很大程度上受到當前俄烏危機導致的高通脹率影響。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享有盛譽的朗廷品牌。

展望

仍然持續的疫情、西方國家因通脹壓力升溫而收緊貨幣政策，加上地緣政治局勢日益緊張，估計將繼續對本集團的業務構成壓力。不過，我們酒店業務的前景正在好轉。在期望病毒不再演化出新變種及再次爆發，旅遊限制及隔離規定逐漸解除，企業及休閒跨境旅遊需求將不斷增長，我們的海外酒店業務亦將持續復甦。香港酒店的表現最終取決於中港能否通關，暫時仍難以預測。假如中國內地的新型冠狀病毒疫情受控，並不再實施廣泛封鎖，位於中國酒店的營運將可迎來復甦。與此同時，勞工成本的通脹壓力加劇，本集團繼續以有效的成本控制措施，配合靈活適當的營運政策，藉此應對瞬息萬變的市況以渡過艱難時期。本集團亦會把握市場低迷的時機，持續物色合適的收購機會，包括但不限於中型酒店或其相關連鎖企業。

在新型冠狀病毒疫情持續、預期利率繼續上升、全球地緣政治局勢緊張及潛在經濟衰退引起憂慮的綜合影響下，香港的住宅市場出現了衰退跡象，特別是二手市場。投資需求疲弱，部分原因是因疫情關係中港仍未能實現通關。根據中原城市領先指數的數據，2022 年上半年的香港物業平均成交價格下跌 4%，有關趨勢更可能持續至 2022 年餘下時間。價格下滑或會逐漸波及現時仍然強勁的一手市場，導致待售項目開售價下跌。就此而言，本集團對白石角「朗濤」項目餘下單位的銷情，以及暫定於 2023 年第一季推出的何文田項目預售表現，均保持審慎態度。本集團將密切關注香港住宅市場發展，並採取適當和靈活的策略以減低潛在影響。無論如何，我們仍看好香港物業市場的長遠前景。

冠君產業信託的業務表現將繼續面臨挑戰。儘管零售市場改善，但 2022 年的租金收入及分派仍然存在下行風險，原因是新租約及續租的整體租金低於現行租金水平。在未來經濟放緩及市場動盪的情況下，信託管理人將秉持其審慎態度尋找收購機會，同時持續與租戶及持份者保持密切合作，以應對未來的挑戰。

本地酒店市場復甦的時機未明，繼續為 LHI 在 2022 年餘下時間的表現帶來風險。LHI 將繼續密切關注市場發展，致力應付未來挑戰。

疫情持續、地緣政治局勢緊張、通脹高企及多國收緊貨幣政策使不明朗因素增加，本集團將保持審慎態度，專注管理上述衝擊因素對我們業務的影響。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，憑藉我們的低槓桿比率、良好流動性及穩健的資產負債水平，我們相信集團處於相對有利的位置，當可跨過目前的不明朗時期。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。

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 2022 年 6 月 30 日的綜合借貸淨額為 27,850 百萬港元，較 2021 年 12 月 31 日增加 570 百萬港元。淨借貸額增加主要是由於就發展項目額外提取貸款所致。

股東應佔權益按本集團於 2022 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 58,569 百萬港元，較 2021 年 12 月 31 日的 61,449 百萬港元減少 2,880 百萬港元。減少主要由於期內 LCID.US 的投資之按市值計價估值下跌及分派股息所致。

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 67.99%，69.53%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2022 年 6 月 30 日的槓桿比率為 36.4%（2021 年 12 月 31 日：34.0%）。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 2022 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	7,259	7,259
冠君產業信託	14,258	-
LHI	6,178	-
美國基金	155	-
借貸淨額	27,850	7,259

本集團股東應佔借貸淨額	21,325	7,259
本集團股東應佔權益	58,569	66,318
淨槓桿比率 [^]	36.4%	10.9%

[^]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。然而，由於過去持續的低息環境及為了提高股東回報，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、與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 2022 年 6 月 30 日，該等債券及票據的市值為 238 百萬港元，投資證券為 2,581 百萬港元，其中包括 1,816 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 18,506 百萬港元及 31.6%。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 4,440 百萬港元和 6.7%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於 2022 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 32,895 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：33,502 百萬港元）。總額 14,050 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：14,265 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	17,942	7,646 ⁽⁴⁾	25,588 ⁽³⁾
中期票據	-	7,087	7,087 ⁽³⁾
其他貸款	-	220	220 ⁽³⁾
總額	17,942	14,953	32,895
%	54.5%	45.5%	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 5,237 百萬港元之銀行貸款、5,387 百萬港元之中期票據及 220 百萬港元之其他貸款的原值均以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2022 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，其名義金額合共相等於 600 百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於 2022 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 14,398 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：15,178 百萬港元）。於 2022 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	18.3%
超過 1 年但不多於 2 年	48.9%
超過 2 年但不多於 5 年	24.9%
超過 5 年	7.9%

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為 346 百萬港元，其中 27 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 4.4 倍。

資產抵押

於 2022 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為 19,969 百萬港元的物業（2021 年 12 月 31 日：20,495 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 2022 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 8,674 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：9,387 百萬港元），其中已簽約為 824 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：888 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。

中期股息

本公司董事會通過宣派截至 2022 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 33 港仙（2021 年：每股 33 港仙）（「**2022 年中期股息**」）。股息將於 2022 年 10 月 13 日派發予於 2022 年 10 月 3 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 2022 年 9 月 27 日（星期二）至 2022 年 10 月 3 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 2022 年中期股息之權利，務請於 2022 年 9 月 26 日（星期一）下午 4 時 30 分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖），辦理過戶登記手續。

管治及合規

本公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、盡量減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。此外，我們將業務營運融合社會和環境關注因素的理念。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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四內之企業管治守則（「**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。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，彼將於致股東通函（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 2022 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（包括四位獨立非執行董事及三位非執行董事），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 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。

僱傭及員工常規

截至2022年6月30日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為1,100.8百萬港元（2021年：859.7百萬港元）。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。除提供有競爭力的薪酬和福利待遇外，我們還根據本集團的培訓和發展政策為同事提供企業和職業培訓。

截至2022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本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 2022 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 2022 年 6 月 30 日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所編制，亦已由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

發行新股份

於 2022 年 6 月 30 日，本公司已合共發行 747,723,345 股股份。於 2022 年 6 月 21 日，本公司根據 2021 年末期股息之以股代息安排，以每股 15.98 港元之價格發行 16,682,933 股新股份。有關以股代息安排之詳情已分別載於本公司於 2022 年 5 月 18 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2022 年 5 月 23 日之通函內。

購回、出售或贖回本公司證券

截至 2022 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

於本公布日期，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。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅嘉瑞醫生（主席及董事總經理）、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅俊謙先生、簡德光先生（總經理）、朱錫培先生及潘嘉陽教授；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2022年8月26日

簡明綜合收益表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	4,090,986	3,569,320
商品及服務成本		(2,359,901)	(2,109,061)
折舊前經營溢利		1,731,085	1,460,259
折舊		(446,200)	(412,478)
經營溢利		1,284,885	1,047,781
投資物業之公平值變動		(548,930)	(1,864,615)
衍生金融工具之公平值變動		286,264	167,037
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(83,502)	26,585
其他收益	5	58,149	146,322
行政及其他費用		(264,925)	(203,182)
應收票據之信貸虧損撥備		(36,441)	-
財務成本	6	(349,259)	(367,073)
應佔合營公司業績		40,155	19,823
應佔聯營公司業績		(7,711)	3,598
除稅前溢利（虧損）	7	378,685	(1,023,724)
所得稅	8	(211,594)	(138,777)
期內溢利（虧損）（未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份）		167,091	(1,162,501)
應佔期內溢利（虧損）：			
公司股東		123,864	(783,974)
非控股權益		25,287	(14,091)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		149,151	(798,065)
		17,940	(364,436)
		167,091	(1,162,501)
每股盈利（虧損）：	10		
基本		0.17 港元	(1.09) 港元
攤薄		0.17 港元	(1.09) 港元

簡明綜合全面收益表

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利（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）	<u>167,091</u>	<u>(1,162,501)</u>
其他全面（支出）收益		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值（虧損）收益	(2,312,226)	250,077
應佔聯營公司之其他全面收益	7,829	2,746
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	(386,462)	(88,109)
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	117,648	6,122
公平值調整重新分類至損益	<u>(8,236)</u>	<u>36,509</u>
期內其他全面（支出）收益（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>(2,581,447)</u>	<u>207,345</u>
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）	<u>(2,414,356)</u>	<u>(955,156)</u>
應佔期內全面支出總額：		
公司股東	(2,481,195)	(624,330)
非控股權益	<u>27,014</u>	<u>(13,746)</u>
	(2,454,181)	(638,076)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>39,825</u>	<u>(317,080)</u>
	<u>(2,414,356)</u>	<u>(955,156)</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2022 年 6 月 30 日

	附註	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		70,709,698	71,063,934
物業、廠房及設備		20,484,448	21,356,674
合營公司權益		345,703	337,743
聯營公司權益		139,313	56,394
按公平值列入其他全面收益之股權工具		3,053,410	5,195,583
應收票據及貸款		558,067	600,152
衍生金融工具		142,231	15,732
酒店修繕及收購投資物業之按金		-	31,087
		<u>95,432,870</u>	<u>98,657,299</u>
流動資產			
物業存貨		12,431,860	12,589,462
存貨		128,884	137,918
應收賬款、按金及預付款項	11	963,432	793,752
應收票據及貸款		62,641	41,699
按公平值列入損益之財務資產		984,312	732,251
衍生金融工具		28,635	53,504
可收回稅項		754	23,315
受限制現金		76,075	102,889
原到期日超過三個月之定期存款		39,238	-
銀行結存及現金		4,930,936	6,119,146
		<u>19,646,767</u>	<u>20,593,936</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	12	7,064,413	7,194,736
衍生金融工具		7,315	5,641
稅項準備		276,557	529,863
應付分派		202,803	207,033
一年內到期借貸		2,963,096	6,542,795
中期票據		3,029,794	643,000
租賃負債		9,385	11,121
		<u>13,553,363</u>	<u>15,134,189</u>
流動資產淨值		<u>6,093,404</u>	<u>5,459,747</u>
總資產減流動負債		<u>101,526,274</u>	<u>104,117,046</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2022 年 6 月 30 日

	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
衍生金融工具	20,900	90,065
一年後到期借貸	22,753,259	19,174,451
中期票據	4,015,269	7,006,560
遞延稅項	1,240,709	1,219,012
租賃負債	6,863	11,127
	<u>28,037,000</u>	<u>27,501,215</u>
資產淨值	<u>73,489,274</u>	<u>76,615,831</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	373,862	365,520
股份溢價及儲備	58,194,766	61,083,140
	<u>58,568,628</u>	<u>61,448,660</u>
非控股權益	(610,021)	(618,377)
	<u>57,958,607</u>	<u>60,830,283</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	15,530,667	15,785,548
	<u>73,489,274</u>	<u>76,615,831</u>

簡明綜合財務報表附註
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定以及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

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

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與呈報本集團截至 2021 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由香港會計師公會頒佈，並於 2022 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則（「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 3 號之修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第 16 號之修訂	2021年6月30日後的新冠狀病毒相關租金優惠
香港會計準則第 16 號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	對2018年至2020年之香港財務報告準則的年度改進

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

3. 收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
酒店收益	1,992,914	1,003,551
來自投資物業之租金收入	1,253,306	1,303,514
物業管理服務收入	142,177	145,923
物業出售	539,650	976,654
商品出售	61,759	46,902
股息收入	13,292	9,069
其他	87,888	83,707
	<u>4,090,986</u>	<u>3,569,320</u>

4. 分部資料

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

4. 分部資料 - 續

本集團根據香港財務報告準則第 8 號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

- | | |
|-----------|--|
| 酒店業務 | - 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。 |
| 物業投資 | - 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。 |
| 物業發展 | - 持作出售物業的銷售收入。 |
| 其他業務 | - 建築材料銷售、經營靈活工作空間、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。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自原到期日超過三個月之定期存款、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「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 2022 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷/ 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(虧損)					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(虧損)					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(虧損)					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(虧損)					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

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷/ 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	1,002,590	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	<u>1,010,089</u>	<u>76,400</u>	<u>957,622</u>	<u>325,415</u>	<u>2,369,526</u>	<u>1,397,320</u>	<u>112,537</u>	<u>33,950</u>	<u>(344,013)</u>	<u>3,569,320</u>

分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績										
分部業績	(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(虧損)					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)					<u>23,836</u>	<u>(750,728)</u>	<u>(37,149)</u>	<u>2,241</u>	<u>(22,174)</u>	<u>(783,974)</u>

5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	11,465	10,335
按公平值列入損益之財務資產	4,786	9,204
應收票據及貸款	11,675	67,152
其他	1,968	7,348
	<u>29,894</u>	<u>94,039</u>
政府補助	25,207	47,321
雜項收入	3,048	4,962
	<u>58,149</u>	<u>146,322</u>

6. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	217,820	306,905
中期票據利息	119,942	122,868
租賃負債利息	252	375
其他借貸成本	38,086	32,153
	<u>376,100</u>	<u>462,301</u>
減：資本化金額	(26,841)	(95,228)
	<u>349,259</u>	<u>367,073</u>

7. 除稅前溢利（虧損）

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利（虧損）經已扣除（計入）：		
僱員費用（包括董事酬金）	1,100,804	859,704
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	<u>10,539</u>	<u>7,797</u>
	1,111,343	867,501
折舊	446,200	412,478
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	43	45
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	(831)	-
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(5,396)	(3,053)
- 按公平值列入損益之財務資產	<u>(7,896)</u>	<u>(6,016)</u>
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	105	32
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	<u>28,932</u>	<u>2,866</u>

8. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	155,848	190,626
其他司法權區	<u>17,101</u>	<u>773</u>
	172,949	191,399
過往期間不足（超額）撥備：		
香港利得稅	2,084	(22)
其他司法權區	<u>1,444</u>	<u>(16,484)</u>
	3,528	(16,506)
	<u>176,477</u>	<u>174,893</u>
遞延稅項：		
本期間	39,021	(35,333)
過往期間超額撥備	<u>(3,904)</u>	<u>(783)</u>
	35,117	(36,116)
	<u>211,594</u>	<u>138,777</u>

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙 (2021 年：截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙)	365,520	360,396
截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度特別末期 股息每股普通股 50 港仙 (2021 年：截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙)	365,520	360,396
	<u>731,040</u>	<u>720,792</u>
報告期末之後擬派股息：		
截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息 每股普通股 33 港仙 (2021 年：截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月為 33 港仙)	246,749	241,243

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 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。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	98,926	100,934
以股代息	266,594	259,462
	<u>365,520</u>	<u>360,396</u>

董事決定派發中期股息每股普通股 33 港仙 (2021 年：33 港仙) 予於 2022 年 10 月 13 日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股盈利（虧損）

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利（虧損）		
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損） （本公司股東應佔期內溢利（虧損））	123,864	(783,974)
	<u>123,864</u>	<u>(783,974)</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之股份 加權平均數	731,869,950	720,967,027
	<u>731,869,950</u>	<u>720,967,027</u>

截至 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票的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司行使購股期權。

截至 2021 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. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2022 年	於 2021 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	366,668	176,643
遞延租賃應收款項	129,198	147,349
應收保修金	9,132	8,042
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損	152,097	216,993
按金及預付款項	306,337	244,725
	<u>963,432</u>	<u>793,752</u>

11. 應收賬款、按金及預付款項 - 續

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
3 個月內	293,304	115,789
3 至 6 個月內	35,467	19,142
6 個月以上	37,897	41,712
	<u>366,668</u>	<u>176,643</u>

12. 應付賬款、按金及應付費用

	於 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	271,694	398,685
已收按金	749,623	776,500
客戶按金及其他遞延收益	517,824	418,706
應付工程款及應付保修金	697,163	762,991
應付費用、應付利息及其他應付款項	4,828,109	4,837,854
	<u>7,064,413</u>	<u>7,194,736</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
3 個月內	252,540	382,361
3 至 6 個月內	7,952	2,143
6 個月以上	11,202	14,181
	<u>271,694</u>	<u>398,685</u>