

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)

2021 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2021年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

	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	

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

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

於期末

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

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

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
	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	43,895	18,090	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
	100,729	35,734	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)	- 250.0%
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)	- 245.5%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	26.6	(3.4)	- 882.4%
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	2020 年	
	港幣百萬元	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)	- 290.9%
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有多。本集團於 2019 年獲得開發申請的所有權後，已於 2019 年 12 月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於 18 至 24 個月內獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定推展 Chelsea 酒店地皮重建項目的合適時機。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 月獲得「2021 黑珍珠餐廳指南」的一鑽餐廳評級後，並已是連續第三年獲得此殊榮，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	2020 年	
	港幣百萬元	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	214
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。

	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。

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 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。

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。

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

本年度綜合財務支出淨額為 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。

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**」）。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及企業管治報告（「**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 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 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

本公司之公司細則（「**公司細則**」）規定三分一之董事（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。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。

僱傭及員工常規

截至2021年6月30日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為859.7百萬港元（2020年：927.6百萬港元）。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。

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 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 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）及朱錫培先生；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、李少光先生及潘嘉陽教授。

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，2021年8月26日

簡明綜合收益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 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		<u>(2,109,061)</u>	<u>(1,747,850)</u>
折舊前經營溢利		1,460,259	976,510
折舊		<u>(412,478)</u>	<u>(409,704)</u>
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		<u>3,598</u>	<u>4,338</u>
除稅前虧損	7	(1,023,724)	(9,360,914)
所得稅	8	<u>(138,777)</u>	<u>(61,222)</u>
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）		<u>(1,162,501)</u>	<u>(9,422,136)</u>
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		<u>(798,065)</u>	(6,586,724)
		<u>(364,436)</u>	(2,835,412)
		<u>(1,162,501)</u>	<u>(9,422,136)</u>
每股虧損：	10		
基本		<u>(1.09) 港元</u>	<u>(9.05) 港元</u>
攤薄		<u>(1.09) 港元</u>	<u>(9.05) 港元</u>

簡明綜合全面收益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 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控權 基金單位持有人應佔部份）	<u>(1,162,501)</u>	<u>(9,422,136)</u>
其他全面支出：		
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>		
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)
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
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	<u>36,509</u>	<u>9,730</u>
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）	<u>207,345</u>	<u>(398,298)</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>(955,156)</u>	<u>(9,820,434)</u>
應佔期內全面支出總額：		
公司股東	<u>(624,330)</u>	<u>(6,868,427)</u>
非控股權益	<u>(13,746)</u>	<u>(75,888)</u>
	<u>(638,076)</u>	<u>(6,944,315)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>(317,080)</u>	<u>(2,876,119)</u>
	<u>(955,156)</u>	<u>(9,820,434)</u>

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		71,289,201	73,111,626
物業、廠房及設備		21,583,843	21,565,777
合營公司權益		350,663	94,767
聯營公司權益		55,187	53,268
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,536,632	1,065,589
應收票據及貸款		790,928	995,203
衍生金融工具		2,496	-
		95,608,950	96,886,230
流動資產			
物業存貨		12,477,413	3,430,283
存貨		82,895	105,886
應收賬款、按金及預付款項	11	729,624	734,060
應收票據及貸款		2,057,514	2,318,802
按公平值列入損益之財務資產		444,181	463,846
衍生金融工具		-	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	12	6,568,486	5,035,056
衍生金融工具		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		13,953,588	4,659,429
中期票據		643,000	-
租賃負債		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

	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	186,448	394,657
一年後到期借貸	14,697,899	17,147,860
中期票據	6,977,371	7,608,548
遞延稅項	1,248,687	1,282,957
租賃負債	6,880	11,114
	<u>23,117,285</u>	<u>26,445,136</u>
資產淨值	<u>73,253,110</u>	<u>74,874,865</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	365,520	359,960
股份溢價及儲備	57,410,729	58,451,432
	<u>57,776,249</u>	<u>58,811,392</u>
非控股權益	(616,526)	(607,648)
	<u>57,159,723</u>	<u>58,203,744</u>
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
	<u>73,253,110</u>	<u>74,874,865</u>

簡明綜合財務報表附註
截至 2021 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。

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，酒店業務的分部虧損以及有關附註中披露與新型冠狀病毒相關而收取的政府補助。

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」）而導致會計政策變動外，截至 2021 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 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由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之經修訂之香港財務報告準則來編制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、	利率基準改革－第二階段
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	

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	
	2021 年	2020 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
酒店收益	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
	<u>3,569,320</u>	<u>2,724,360</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。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部（以下簡稱「鷹君業務」）的分部業績指各分部未計入分配來自中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第 16 號的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

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 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					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>

4. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

截至 2020 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 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	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
<p>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。</p>										
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)

5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	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	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
	<u>94,039</u>	<u>122,404</u>
政府補助	47,321	80,266
雜項收入	4,962	2,427
匯兌收益淨值	-	2,540
	<u>146,322</u>	<u>207,637</u>

6. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	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	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
	<u>462,301</u>	<u>436,244</u>
減：資本化金額	<u>(95,228)</u>	<u>(33,055)</u>
	<u>367,073</u>	<u>403,189</u>

7. 除稅前虧損

	截至 6 月 30 日止 6 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 6 個月	
	2021 年	2020 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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)
	<u>191,399</u>	<u>140,025</u>
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)
	<u>(16,506)</u>	<u>(7,456)</u>
	<u>174,893</u>	<u>132,569</u>
遞延稅項：		
本期間	(35,333)	(55,831)
過往期間超額撥備	(783)	(15,516)
	<u>(36,116)</u>	<u>(71,347)</u>
	<u>138,777</u>	<u>61,222</u>

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 6 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
	<u>720,792</u>	<u>708,381</u>
報告期末之後擬派股息：		
截至 2021 年 6 月 30 日止 6 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 6 個月為 33 港仙）	241,243	237,574
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月特別中期 股息每股普通股 1.50 港元	-	1,079,880
	<u>241,243</u>	<u>1,317,454</u>

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 6 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
	<u>360,396</u>	<u>354,190</u>

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：中期股息每股普通股 33 港仙及特別中期股息每股普通股 1.50 港元）予於 2021 年 10 月 13 日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股虧損

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 6 個月	
	2021 年	2020 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (公司股東應佔期內虧損)	<u>(783,974)</u>	<u>(6,512,770)</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年	2020 年
	(未經審核)	(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	<u>720,967,027</u>	<u>719,920,112</u>

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假設本公司尚未行使購股期權，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 2021 年	於 2020 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	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	<u>253,440</u>	<u>249,802</u>
	<u>729,624</u>	<u>734,060</u>

就酒店收入及銷售商品而言，本集團平均給予某些貿易客戶 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。

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 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
	<u>113,910</u>	<u>114,923</u>

12. 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	4,387,690	2,740,021
	<u>6,568,486</u>	<u>5,035,056</u>

於 2021 年 6 月 30 日，應付費用、應付利息及其他應付款項包括有關何文田項目，總額為 2,527,600,000 港元的應付餘額及估計應佔盈餘。

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率 4.25%（2020 年 12 月 31 日：4.25%）及冠君產業信託於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 港元計算。

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
	<u>179,972</u>	<u>203,987</u>