

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)

2025 年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2025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 | | |
|-----------------------------|-----------------|---------|--------|
| | 2025 年 | 2024 年 | 變動 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 收益表之主要財務數據 | | | |
| 按核心業務計¹ | | | |
| 核心業務收益 | 4,000.0 | 3,791.0 | 5.5% |
| 權益持有人應佔除稅後核心溢利 | 597.3 | 735.8 | -18.8% |
| 權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股） | 0.80 港元 | 0.98 港元 | |
| 按法定會計準則計² | | | |
| 按法定會計準則計算收益 | 5,419.3 | 5,293.5 | 2.4% |
| 權益持有人應佔法定虧損 | (1,056.5) | (985.9) | 7.2% |
| 中期股息（每股） | 0.41 港元 | 0.37 港元 | |
| 特別股息³ | | | |

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及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）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及 LHI 的財務數據。

³ 董事會通過以實物分派形式向本公司合資格股東分派 LHI（股份代號：1270）若干股份合訂單位（「股份合訂單位」）之特別股息。於本公布日期，董事會尚未落實實物分派之分派基準。本公司將另行公布。

於期末

2025 年 6 月

2024 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及 LHI 之資產淨值計（核心資產負債表）¹**

| | | |
|---------|---------|---------|
| 淨槓桿比率 | 8.0% | 9.3% |
| 賬面值（每股） | 83.1 港元 | 84.3 港元 |

按法定會計準則計²

| | | |
|------------------------|---------|---------|
| 淨槓桿比率 ^{3、4、5} | 35.5% | 36.1% |
| 賬面值（每股） ^{3、4} | 71.2 港元 | 72.3 港元 |

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔冠君產業信託及 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該三間香港酒店的價值已於核心資產負債表內按市價計算。由於美國房地產基金（「美國基金」）暫無業務且於 2025 年上半年並無錄得交易，其不再於可呈報及營運分部單獨呈列。有關按本集團應佔冠君產業信託及 LHI 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，故冠君產業信託及 LHI 的所有負債已綜合入賬。然而，於 2025 年 6 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託及 LHI 的 70.49% 及 71.31% 權益。

³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率乃根據投資物業的評估值及酒店物業的折舊成本按本集團股東應佔借貸淨額除以本集團股東應佔權益計算。

⁴ 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由 35.5% 下降至 25.7%，而相關每股賬面值亦由 71.2 港元上升至 98.1 港元。

⁵ 本集團的資產負債比率（即應佔負債總額除以應佔資產）為 26.2%，倘計及本集團自營酒店的估計市值，則會下降至 20.5%。

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 |
|--------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| | 2025 年 百萬港元 | 2024 年 百萬港元 | |
| 核心業務收益 | | | |
| 物業銷售的收益 | 906.2 | 769.3 | 17.8% |
| 酒店分部 | 2,390.3 | 2,322.1 | 2.9% |
| 冠君產業信託管理費收入 | 142.6 | 156.8 | -9.1% |
| 冠君產業信託的分派收入 [^] | 301.7 | 341.4 | -11.6% |
| LHI 的分派收入 [^] | - | - | - |
| 租金總收入 | 88.6 | 84.2 | 5.2% |
| 其他業務 | 170.6 | 117.2 | 45.6% |
| 總收益 | 4,000.0 | 3,791.0 | 5.5% |
| 物業銷售的收入 | 225.2 | 361.2 | -37.7% |
| 酒店 EBITDA | 408.6 | 392.8 | 4.0% |
| 冠君產業信託管理費收入 | 142.6 | 156.8 | -9.1% |
| 冠君產業信託的分派收入 [^] | 301.7 | 341.4 | -11.6% |
| LHI 的分派收入 [^] | - | - | - |
| 租金淨收入 | 58.0 | 54.4 | 6.6% |
| 其他業務營運收入 | 58.4 | 57.9 | 0.9% |
| 核心業務營運收入 | 1,194.5 | 1,364.5 | -12.5% |
| 折舊 | (190.3) | (168.7) | 12.8% |
| 行政、銷售及其他費用 | (230.2) | (249.6) | -7.8% |
| 其他收益 | 67.9 | 70.4 | -3.6% |
| 利息收益 | 82.4 | 86.9 | -5.2% |
| 財務成本 | (226.2) | (260.7) | -13.2% |
| 應佔合營公司業績 | (0.7) | 0.1 | 不適用 |
| 應佔聯營公司業績 | (11.9) | (10.2) | 16.7% |
| 除稅前核心溢利 | 685.5 | 832.7 | -17.7% |
| 所得稅 | (77.4) | (98.1) | -21.1% |
| 除稅後核心溢利 | 608.1 | 734.6 | -17.2% |
| 非控股權益 | (10.8) | 1.2 | 不適用 |
| 權益持有人應佔核心溢利 | 597.3 | 735.8 | -18.8% |

[^] 就本集團之會計溢利而言，冠君產業信託及LHI之中期業績乃綜合計入本集團之收益表。相比而言，本集團之核心溢利乃按照應佔冠君產業信託及LHI的應佔分派收入計算。

分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI 及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2025 年 6 月 30 日

| | 資產 百萬港元 | 負債 百萬港元 | 資產淨值 百萬港元 |
|--------|------------|------------|--------------|
| 鷹君的營運 | 46,293 | 20,325 | 25,968 |
| 冠君產業信託 | 41,870 | 12,330 | 29,540 |
| LHI | 11,472 | 4,833 | 6,639 |
| | 99,635 | 37,488 | 62,147 |

2024 年 12 月 31 日

| | 資產 百萬港元 | 負債 百萬港元 | 資產淨值 百萬港元 |
|--------|------------|------------|--------------|
| 鷹君的營運 | 44,267 | 19,178 | 25,089 |
| 冠君產業信託 | 43,131 | 12,252 | 30,879 |
| LHI | 11,565 | 4,797 | 6,768 |
| 美國基金 | 441 | 151 | 290 |
| | 99,404 | 36,378 | 63,026 |

財務數據（按法定會計準則計）

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | | 變動 |
|-------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 2025 年 百萬港元 | 2024 年 百萬港元 | |
| 按法定會計準則計算的收益 | | | |
| 物業銷售的收益 | 906.2 | 769.3 | 17.8% |
| 酒店分部 | 3,126.5 | 3,094.0 | 1.1% |
| 租金總收入 | 88.6 | 84.2 | 5.2% |
| 其他業務（包括冠君產業信託管理費收入） | 313.2 | 274.0 | 14.3% |
| 租金總收入－冠君產業信託 | 1,163.5 | 1,252.3 | -7.1% |
| 租金總收入－LHI | 220.9 | 229.0 | -3.5% |
| 總收益－美國基金 | - | 14.5 | 不適用 |
| 抵銷集團內公司間交易 | (399.6) | (423.8) | -5.7% |
| 綜合總收益 | 5,419.3 | 5,293.5 | 2.4% |
| 物業銷售的收入 | | | |
| 物業銷售的收入 | 225.2 | 361.2 | -37.7% |
| 酒店 EBITDA | 408.6 | 392.8 | 4.0% |
| 租金淨收入 | 58.0 | 54.4 | 6.6% |
| 其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入） | 201.0 | 214.8 | -6.4% |
| 租金淨收入－冠君產業信託 | 754.5 | 838.3 | -10.0% |
| 租金淨收入－LHI | 173.9 | 181.0 | -3.9% |
| 營運淨收入－美國基金 | - | 1.6 | 不適用 |
| 抵銷集團內公司間交易 | (8.3) | (8.6) | -3.5% |
| 綜合分部業績 | 1,812.9 | 2,035.5 | -10.9% |
| 折舊 | (450.5) | (435.6) | 3.4% |
| 投資物業之公平值變動 | (2,161.3) | (1,739.6) | 24.2% |
| 衍生金融工具之公平值變動 | 37.3 | (180.5) | 不適用 |
| 按公平值列入損益的財務資產之公平值變動 | 110.5 | 38.3 | 188.5% |
| 行政、銷售及其他費用 | (242.6) | (272.2) | -10.9% |
| 其他收益（包括利息收益） | 165.4 | 131.2 | 26.1% |
| 財務成本 | (669.8) | (751.0) | -10.8% |
| 應佔合營公司業績 | 0.6 | 15.4 | -96.1% |
| 應佔聯營公司業績 | (11.9) | (10.2) | 16.7% |
| 除稅前法定虧損 | (1,409.4) | (1,168.7) | 20.6% |
| 所得稅 | (147.7) | (174.9) | -15.6% |
| 除稅後法定虧損 | (1,557.1) | (1,343.6) | 15.9% |
| 非控股權益 | 15.6 | 24.5 | -36.3% |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | 485.0 | 333.2 | 45.6% |
| 權益持有人應佔法定虧損 | (1,056.5) | (985.9) | 7.2% |

概覽

2025 年上半年，全球局勢充滿不確定性，地緣政治與新一輪保護主義政策持續打壓市場情緒。美國重啟全面性關稅措施重燃貿易緊張局勢，進一步擾亂供應鏈，並對國際貿易及資本流動造成更廣泛的衝擊。由於擔憂關稅及貿易衝突可能引發通脹壓力回升，預期中的減息措施並未落實。

在香港，儘管金融市場有所改善，香港經濟報告期內仍面臨多重挑戰。持續的中美貿易緊張局勢繼續對經濟及本地消費造成不利影響，其溢出效應更對香港產生顯著衝擊。與此同時，內地旅客消費模式的轉變，以及本地居民日益傾向選擇大灣區作為休閒目的地，為本地零售及酒店業帶來額外壓力。

儘管面臨這些不利因素，市場穩定性仍受到若干正面發展支持。多項人才引進計劃的實施與中國內地留學生人數增加，為住宅買賣和租賃市場提供韌性，而高端投資移民計劃帶來的資金流入，更為高端住宅市場注入動力。此外，本地股市反彈帶來的財富效應亦為住宅市場提供支持。2025 年上半年住宅物業交易總量（包括一及二手單位）錄得 4.2% 的同比增長。

於報告期內，本集團完成「朗賢峯」項目，並於 2025 年 5 月取得合約完成證明書。隨後，預售單位自 2025 年 6 月起陸續交付買家。位於啟德及馬頭涌地區的兩個合營項目正在進行中。此外，我們購入位於一及二手市場優越地段逾 30 個的住宅單位，以及中環核心商廈的全層寫字樓，計劃作長期投資持有。在酒店方面，我們的中端品牌毅風 Ying'nFlo 於 2025 年 7 月在杭州開設首間分店。

於 2025 年上半年期間，本集團權益持有人應佔核心溢利為 597.3 百萬港元，較去年下降 18.8%（2024 年上半年：735.8 百萬港元）。同時，本集團法定業績（包括估值虧損及財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔虧損 1,056.5 百萬港元（2024 年上半年：虧損 985.9 百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

我們的核心業務營運收入下跌 12.5% 至 1,194.5 百萬港元（2024 年上半年：1,364.5 百萬港元），主要由於物業銷售錄得的溢利有所下降。首先，隨著「朗濤」項目進入銷售的最後階段，可供銷售的剩餘庫存單位減少。其次，於報告期內，「朗賢峯」項目僅有少數單位交付予買家。儘管營運開支持續上漲，酒店分部表現仍具韌性，稅息折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）錄得 4.0% 升幅至 408.6 百萬港元（2024 年上半年：392.8 百萬港元）。

我們位於香港的酒店（包括客房及餐飲（「餐飲」））表現受到市場狀況疲軟影響，但部分因香港舉辦的大型活動及展覽數量增加而有所緩解。現行實施的成本控制措施成效顯著，營運開支及經常性開支均有所下降。LHI 宣布不作中期分派。

香港寫字樓租賃市場持續疲軟，空置率及庫存水平仍居高不下。此情況對花園道三號及朗豪坊辦公樓的出租率構成壓力，並影響其整體盈利能力。另一方面，本地及內地旅客消費模式轉變，對朗豪坊商場造成壓力，並在一定程度上影響其租金表現。因此，冠君產業信託錄得之分派收入下降 11.6%至 301.7 百萬港元（2024 年上半年：341.4 百萬港元），而 2025 年上半年之管理費收入亦錄得 9.1%跌幅至 142.6 百萬港元（2024 年上半年：156.8 百萬港元）。

我們投資組合（主要為鷹君中心及服務式住寓）的租金淨收入增加 6.6%至 58.0 百萬港元（2024 年上半年：54.4 百萬港元），主要歸因於鷹君中心出租率上升，以及新購住宅單位帶來的租金收入。

本集團其他業務營運錄得淨收入 58.4 百萬港元（2024 上半年：57.9 百萬港元），包括投資上市公司股份的股息收入、物業管理收入及其他業務營運業績。

行政、銷售及其他開支減少 7.8%至 230.2 百萬港元（2024 年上半年：249.6 百萬港元），主要由於期內並無推出大型銷售活動，因此，物業銷售之銷售開支相應減少。

本集團的財務成本下降 13.2%至 226.2 百萬港元（2024 年上半年：260.7 百萬港元），主要由於平均利率較去年同期下降。基於相同因素，利息收入錄得 5.2%的跌幅至 82.4 百萬港元（2024 年上半年：86.9 百萬港元）。本集團亦錄得其他收入 67.9 百萬港元，其中包括與發展項目融資相關的 40.0 百萬港元。預計隨着單位陸續交付，將有更多相關之收入入賬。

總結而言，本集團在持續市場波動中展現韌性，使我們得以適應不斷變化的環境。透過審慎財政管理，本集團財務狀況維持穩健，為長遠可持續增長奠定堅實基礎。

董事會通過以現金形式派發截至 2025 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 41 港仙及以實物分派形式向本公司合資格股東分派 LHI（股份代號：1270）若干股份合訂單位之特別股息。於本公布日期，董事會尚未落實實物分派之分派基準。本公司將另行公布。

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 | | |
|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| | 2025 年 | 2024 年 | 變動 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 1.物業銷售的收入 | 225.2 | 361.2 | -37.7% |
| 2.酒店 EBITDA | 408.6 | 392.8 | 4.0% |
| 3.冠君產業信託收入 | 444.3 | 498.2 | -10.8% |
| 4.LHI 的分派收入 | - | - | - |
| 5.投資物業租金淨收入 | 58.0 | 54.4 | 6.6% |
| 6.其他業務營運收入 | 58.4 | 57.9 | 0.9% |
| 核心業務營運收入 | 1,194.5 | 1,364.5 | -12.5% |

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（「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 2025 年上半年，按實用面積計算，住宅單位的平均售價為每平方呎 19,592 港元，而已售車位的平均售價為每個 1.96 百萬港元。

於報告期內，向買家共交付 15 個住宅單位、13 個車位及 1 個電單車車位，錄得相關收益為 470.0 百萬港元及毛利 223.6 百萬港元。截至 2025 年上半年末，累計銷售達 712 個住宅單位，佔總住宅單位數量 723 個之 98.5%（或佔總實用面積之 95.7%），其中 684 個單位已交付予買家。

何文田「朗賢峯」

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目將於何文田港鐵站上蓋興建 990 個住宅單位，總樓面面積約為 742,000 平方呎，實用面積約為 664,000 平方呎。項目已於 2025 年上半年成功取得佔用許可證及合約完成證明書，隨後於 2025 年 6 月中旬開始交付。

於報告期內，儘管並無達成新銷售，惟 709 個預售單位中已有 31 個交付予買家，並據此確認銷售收益 436.2 百萬港元。該項目根據適用會計準則列報 1.6 百萬港元之微薄毛利，但扣除銷售及市場推廣開支後，截至 2025 年 6 月 30 日止期間錄得虧損 8.5 百萬港元。

2. 酒店分部

酒店表現

| | 平均每日 可出租客房 | | 入住率 | | 平均房租 (當地貨幣) | | 可出租客房平均收入 (當地貨幣) | |
|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|
| | 2025年 上半年 | 2024年 上半年 | 2025年 上半年 | 2024年 上半年 | 2025年 上半年 | 2024年 上半年 | 2025年 上半年 | 2024年 上半年 |
| 歐洲 | | | | | | | | |
| 倫敦朗廷酒店 | 380 | 380 | 74.7% | 75.7% | 476 | 490 | 356 | 371 |
| 北美洲 | | | | | | | | |
| 波士頓朗廷酒店 | 312 | 312 | 72.6% | 68.1% | 472 | 461 | 343 | 314 |
| 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店 | 379 | 379 | 67.0% | 58.2% | 358 | 330 | 240 | 192 |
| 芝加哥朗廷酒店 | 316 | 316 | 65.2% | 67.1% | 517 | 466 | 337 | 313 |
| 紐約第五大道朗廷酒店 | 234 | 234 | 82.0% | 74.8% | 777 | 719 | 637 | 537 |
| 華盛頓逸東酒店 | 209 | 209 | 68.3% | 71.5% | 267 | 280 | 182 | 200 |
| 多倫多 Chelsea 酒店 | 1,590 | 1,590 | 65.8% | 60.7% | 207 | 206 | 136 | 125 |
| 澳洲／紐西蘭 | | | | | | | | |
| 墨爾本朗廷酒店 | 388 | 388 | 85.5% | 73.4% | 336 | 339 | 287 | 249 |
| 悉尼朗廷酒店 | 96 | 96 | 89.2% | 73.6% | 501 | 531 | 447 | 391 |
| 奧克蘭康得思酒店 | 640 | 640 | 72.0% | 71.1% | 227 | 237 | 164 | 169 |
| 中國內地 | | | | | | | | |
| 上海新天地朗廷酒店 | 356 | 356 | 84.3% | 83.1% | 1,470 | 1,429 | 1,239 | 1,188 |
| 上海虹橋康得思酒店 | 392 | 390 | 82.7% | 76.9% | 808 | 850 | 669 | 653 |

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | | 變動 |
|-------------------|-----------------|----------------|-------------|
| | 2025年 百萬港元 | 2024年 百萬港元 | |
| 酒店收益 | | | |
| 歐洲 | 340.6 | 359.0 | -5.1% |
| 北美洲 | 1,337.3 | 1,266.1 | 5.6% |
| 澳洲／紐西蘭 | 363.2 | 365.6 | -0.7% |
| 中國內地 | 204.0 | 204.4 | -0.2% |
| 其他 [^] | 145.2 | 127.0 | 14.3% |
| 總酒店收益 | 2,390.3 | 2,322.1 | 2.9% |
| 酒店 EBITDA | | | |
| 歐洲 | 83.2 | 90.8 | -8.4% |
| 北美洲 | 188.3 | 151.1 | 24.6% |
| 澳洲／紐西蘭 | 28.8 | 24.4 | 18.0% |
| 中國內地 | 62.4 | 54.0 | 15.6% |
| 其他 [^] | 45.9 | 72.5 | -36.7% |
| 總酒店 EBITDA | 408.6 | 392.8 | 4.0% |

[^] 包括(i)酒店管理費收入、(ii)主承租人所錄得的盈餘或虧損、(iii)金鐘毅風 Ying'nFlo, Wesley 的收入及(iv)位於中國內地的毅風 Ying'nFlo 開業前支出。

於報告期內，儘管存在地區差異，我們酒店的表現仍呈現韌性。美國及澳洲酒店受惠於有利的市場趨勢，業績改善；倫敦市況則較為疲弱。中國內地客房業務受休閒需求不斷增長帶動，表現穩健，但餐飲消費走軟，對其整體盈利能力產生不利影響。

酒店分部總收益按年上升 2.9%至 2,390.3 百萬港元（2024 年上半年：2,322.1 百萬港元）。

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

整體而言，2025 年上半年酒店分部的 EBITDA 上升 4.0%至 408.6 百萬港元（2024 年上半年：392.8 百萬港元）。

歐洲

倫敦朗廷酒店

該酒店的表現受經濟及市場狀況疲軟所影響。然而，在企業及國際休閒旅客需求上升加上全城活動的帶動下，2025 年第二季度開始出現復蘇跡象。隨著中東顧客於夏季入住主要特色套房，該酒店自 6 月起亦迎來季節性強勁增長。

儘管趨勢向好，但營運成本持續上升壓縮利潤空間，對酒店的整體盈利能力構成持續挑戰。

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

受休閒、企業及團體旅遊的均衡組合支持，美國地區的客房表現有所改善。紐約及芝加哥尤其受惠於商務活動增加及密集的全城活動與展覽。於帕薩迪納，為接待受洛杉磯山火影響的長期住宿顧客，客房需求增加，酒店表現亦隨之改善。

多倫多 Chelsea 酒店

該酒店自 2025 年第二季度以來展現韌性，在會議及活動旺季的帶動下，入住率及房價雙雙上漲。

同時，酒店持續進行分期翻新工程，地面大堂及餐廳區域的升級工程正在進行中。

估計翻新後的酒店將獲得市場青睞。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

因國際及國內旅遊業復蘇，加上大型活動吸引大量旅客，兩間酒店的表現均有提升。

奧克蘭康得思酒店

整體市場受國內需求疲弱影響，導致企業活動減少及大型活動數目有限。餐飲收入在餐飲及宴會服務的支持下保持穩定。然而，成本通脹（尤其是人力開支高企）持續對盈利能力施壓。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

在靈活定價策略的支持下，我們上海酒店的客房業務逐步復蘇。儘管如此，餐飲業務仍然疲弱，反映消費者情緒審慎。

酒店管理業務

截至 2025 年 6 月底，本集團向 14 間第三方酒店（約 4,200 間客房）提供酒店管理服務（2024 年上半年：約 3,900 間客房）。

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 2025 年上半年下跌 10.8% 至 444.3 百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每單位分派減少 13.3%，同時我們於冠君產業信託所持權益由 2024 年 6 月底的 69.73% 增加至 2025 年 6 月底的 70.49%，故此分派收入按年減少 11.6% 至 301.7 百萬港元。於 2025 年上半年，來自冠君產業信託的整體管理費收入減少 9.1% 至 142.6 百萬港元。

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | | 變動 |
|-------------|-----------------|--------------|---------------|
| | 2025 年 | 2024 年 | |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 應佔分派收入 | 301.7 | 341.4 | -11.6% |
| 管理費收入 | 142.6 | 156.8 | -9.1% |
| 來自冠君產業信託總收入 | 444.3 | 498.2 | -10.8% |

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2025 年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

花園道三號

隨着金融市場轉趨活躍，我們接到的租賃查詢有所增加，需求主要來自金融相關企業。花園道三號落實引進一批新的租賃面積較小的租戶，包括家族辦公室；而一名現有銀行業租戶亦於物業內擴充。上半年的新簽租約填補了部分因租戶遷出而釋放的空間。於 2025 年 6 月 30 日，花園道三號寫字樓的出租率為 80.7%（2024 年 12 月 31 日：82.6%）。我們持續推動續租工作，2025 年到期的租約已全部處理完畢且續約率維持在高水平，當中包括多名主要租戶的續租。而 2026 年到期的租約亦有超過 70% 已續租。

寫字樓租金因供應充裕而持續下滑。該物業的現收租金於 2025 年 6 月 30 日跌至每平方呎 82.7 港元（按可出租面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 87.0 港元）。該物業的租金收益繼續受到續租租金及平均出租率下跌影響，期內減少 5.4% 至 5.40 億港元（2024 年：5.71 億港元）。

報告期內的租賃活動較去年同期有所增長，令花園道三號的佣金支出增加 1,000 萬港元，導致物業經營淨開支上升 12.4% 至 7,200 萬港元（2024 年：6,400 萬港元），物業收益淨額亦隨之下跌 7.6% 至 4.68 億港元（2024 年：5.07 億港元）。

朗豪坊辦公樓

於 2025 年 6 月 30 日，朗豪坊辦公樓的出租率保持在 86.9%的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：87.2%）。除美容行業外，我們成功引入包括旅行社貴賓室在內的服務業租戶，令租戶組合更多元化。共享工作空間亦擴大了營運規模，並增設名為「Social Wellness Hall」的全新活動場地，專門用作舉辦工作坊及活動，此舉正好呼應辦公樓的身心健康定位。

該物業的租金收益減少 9.1%至 1.51 億港元（2024 年：1.66 億港元），主要因為續租租金及平均出租率下跌。市場租金繼續面對挑戰，現收租金於 2025 年 6 月 30 日跌至每平方呎 42.9 港元（按建築面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 44.0 港元）。

期內物業經營淨開支升至 2,300 萬港元（2024 年：2,100 萬港元），基於平均出租率下降導致樓宇管理淨開支上升，以及佣金支出隨租賃活動上升而增加 200 萬港元。物業收益淨額減少 11.7%至 1.28 億港元（2024 年：1.45 億港元）。

朗豪坊商場

雖然本地居民淨外遊人數錄得 17%的按年升幅，但商場以成功的市場推廣和促銷活動穩住 2025 年上半年的客流。

然而，消費者行為的改變為租戶帶來挑戰，導致銷售額於報告期內下跌 7.3%。為應對這些市場變化，我們有策略地優化租戶組合。

於 2025 年 6 月 30 日，商場的出租率維持在 99.2%的高水平（2024 年 12 月 31 日：99.3%），目前屬已承諾悉數租出的狀態。租金收益跌至 3.38 億港元（2024 年：3.78 億港元），主要因為零售市道疲弱，導致租戶銷售放緩及續租租金回落。基本租金收入跌至 2.24 億港元（2024 年：2.42 億港元），而分成租金收入則跌至 8,900 萬港元（2024 年：1.07 億港元）。現收租金（按可出租面積計算）於 2025 年 6 月 30 日為每平方呎 164.3 港元（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 157.5 港元）。

期內租賃管理服務費用下降，抵銷了維修保養開支的升幅，令物業經營淨開支維持在 7,500 萬港元的穩定水平（2024 年：7,500 萬港元）。物業收益淨額減少 13.1%至 2.63 億港元（2024 年：3.02 億港元）。

4. LHI 的分派收入

按法定會計基準，我們於 LHI 的投資被分類為附屬公司，其業績於本集團的法定收益表中綜合入賬。然而，由於 LHI 主要專注於分派，故此本集團的呈報核心溢利將會按應佔分派收入計算。我們相信此舉將更能反映我們投資於 LHI 所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）的回報做法一致。於 2025 年上半年，LHI 宣布不作任何中期分派。

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2025 年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

| | 平均每日 可出租客房 | | 入住率 | | 平均房租 (港元) | | 可出租客房平均收入 (港元) | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 2025 年 上半年 | 2024 年 上半年 | 2025 年 上半年 | 2024 年 上半年 | 2025 年 上半年 | 2024 年 上半年 | 2025 年 上半年 | 2024 年 上半年 |
| 香港朗廷酒店 | 498 | 498 | 85.6% | 87.7% | 1,950 | 1,947 | 1,669 | 1,707 |
| 香港康得思酒店 | 669 | 667 | 89.2% | 92.3% | 1,596 | 1,596 | 1,424 | 1,473 |
| 香港逸東酒店 | 465 | 465 | 90.1% | 88.5% | 1,114 | 1,093 | 1,003 | 967 |

香港朗廷酒店

酒店約 48% 的客房收入來自大陸旅客，此客群為客房表現的關鍵。儘管過夜旅客人次有復蘇的跡象，但周邊地區，尤其是大陸旅客市場競爭激烈，促使酒店在其平均房租保持靈活以確保競爭力。於 2025 年上半年，酒店成功維持平均房租並實現了 85.6% 的穩健入住率，儘管這較去年同期輕微下跌 2.1 個百分點。因此，可出租客房平均收入下跌 2.2%，為每晚 1,669 港元。

餐飲收入按年下跌 7.5%，主要由於消費模式轉變及宴會業務減少所致。此外，2024 年 7 月一間高級餐廳關閉亦導致收入不足。整體而言，2025 年上半年總收入較去年同期減少 5.3%。

香港康得思酒店

酒店於來自本地及大陸旅客市場的客房收入佔整體客房業績超過 41%。酒店的平均房租維持與去年相同的水平，但入住率按年減少 3.1 個百分點。因此，可出租客房平均收入下跌 3.3%，為每晚 1,424 港元。

餐飲收入按年下跌 10.4%，主要由於宴會活動減少。該下跌部份是由於原先因新型冠狀病毒疫情延後的婚宴隨後集中於 2024 年年初舉行，推高了上一年度比較基數所致。整體而言，2025 年上半年總收入較去年同期減少 5.8%。

香港逸東酒店

酒店充分把握體育賽事、演唱會及商貿展覽等多元化活動的契機。酒店獲長途與短途市場的強大支持，兩者合共佔總客房收入逾 60%。憑藉優越地段、便捷交通網絡及具吸引力的品牌形象，香港逸東酒店保持競爭優勢。因此，其於我們的酒店組合中以 90.1% 的高入住率領先，平均房租增長 1.9% 至每晚 1,114 港元。該等因素導致可出租客房平均收入按年增長 3.7% 至每晚 1,003 港元。

儘管酒店的米芝蓮星級中菜廳帶來一定正面的勢頭，整體餐飲收入仍下跌 5.9%。跌幅主要由於消費者行為轉變及本地人到香港以外的其他大灣區城市用餐的上升趨勢，對酒店的自助餐及酒吧業務造成衝擊。此外，由於年內婚宴活動大幅減少，亦令宴會業務亦表現下滑。總而言之，酒店總收入按年輕微下跌 1.4%。

5. 投資物業租金收入

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | | 變動 |
|--------------|-----------------|----------------|-------------|
| | 2025 年 百萬港元 | 2024 年 百萬港元 | |
| 租金總收入 | | | |
| 鷹君中心 | 39.7 | 36.9 | 7.6% |
| 服務式住寓 | 27.0 | 27.9 | -3.2% |
| 其他 | 21.9 | 19.4 | 12.9% |
| | 88.6 | 84.2 | 5.2% |
| 租金淨收入 | | | |
| 鷹君中心 | 35.5 | 30.9 | 14.9% |
| 服務式住寓 | 14.2 | 15.8 | -10.1% |
| 其他 | 8.3 | 7.7 | 7.8% |
| | 58.0 | 54.4 | 6.6% |

鷹君中心

| | 於期末 | | 變動 |
|----------------------|----------------|------------|------------|
| | 2025 年 6 月 | 2024 年 6 月 | |
| 寫字樓（按可出租面積計）* | | | |
| 出租率 | 76.5% | 63.4% | +13.1 個百分點 |
| 平均現收呎租 | 49.3 港元 | 50.6 港元 | -2.6% |
| 零售（按可出租面積計）* | | | |
| 出租率 | 84.6% | 92.6% | -8.0 個百分點 |
| 平均現收呎租 | 97.1 港元 | 95.5 港元 | 1.7% |

* 可出租面積不包括自用面積。倘將該等區域計算在內，寫字樓及零售的出租率將分別為 84.6%及 94.5%。

儘管寫字樓市場疲弱，但鷹君中心的整體表現仍略有改善。截至 2025 年 6 月底，寫字樓部分的出租率增加至 76.5%，而平均現收呎租則下跌 2.6%至每平方呎 49.3 港元。上半年，本集團於鷹君中心的整體租金總收入總額按年增加 7.6%至 39.7 百萬港元（2024 年上半年：36.9 百萬港元），而租金淨收入增加 14.9%至 35.5 百萬港元（2024 年上半年：30.9 百萬港元）。

服務式住寓

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|-----------|-----------------|---------|-------|
| | 2025 年 | 2024 年 | 變動 |
| (按總樓面面積計) | | | |
| 出租率 | 80.7% | 80.7% | - |
| 平均淨現收呎租* | 25.2 港元 | 27.4 港元 | -8.0% |

* 平均淨現收呎租包括藍塘道已轉為長期租賃模式的單位租金。

本集團來自服務式住寓的整體租金收入錄得 3.2% 下降至 27.0 百萬港元 (2024 年上半年: 27.9 百萬港元)。藍塘道及灣仔峽道均錄得輕微下降, 而山村道的出租率則有所改善。藍塘道已開始由服務式住寓轉為長期租賃模式 (不提供或只提供有限度服務), 以提升盈利能力。

於報告期內, 此物業組合的出租率維持於 80.7%。按總樓面面積計算, 平均淨現收呎租減少 8.0% 至每平方呎 25.2 港元, 而 2024 年上半年則為每平方呎 27.4 港元。部分減幅乃由於藍塘道的經營模式正轉變中, 租金收入因長期租賃模式而有所減少, 儘管如此, 由於現有服務式住寓的租約仍維持至到期日, 經營開支依然較高企。

6. 其他業務營運收入

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

於 2025 年上半, 其他業務分部營運收入輕微增加 0.9% 至 58.4 百萬港元 (2024 年上半: 57.9 百萬港元)。

發展項目

香港

九龍啟德 NKIL 6590 地皮合營發展項目

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

該地盤面積為 145,302 平方呎, 主要由東部及西部兩塊地皮組成, 位於啟德區內, 可經由未來的地下購物街直達宋皇臺港鐵站。該發展項目規劃包括大部分住宅單位、商場、地下購物街、地庫停車場及政府指定目的用房, 總樓面面積約 992,270 平方呎 (不包括政府指定目的用房)。

東部地皮的建築圖則（「**建築圖則**」）之修訂正準備以組裝合成建築法設計，將於 2025 年第三季度提交。

預計將於 2029 年上半年取得兩塊地皮的佔用許可證。

九龍城盛德街／馬頭涌道 KIL 11290 地皮合營發展項目

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

該地皮位於九龍城盛德街／馬頭涌道，地盤面積為 46,102 平方呎，規劃發展成設有住宅單位及多間商舖的綜合樓宇，總樓面面積約 414,920 平方呎。

建築圖則修訂計劃已於 2025 年第二季度取得審批。

預計將於 2029 年第一季度取得佔用許可證。

日本

東京酒店重建項目

本集團購入位於東京地標六本木新城鄰近的一幅可作酒店發展之用地，其後再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大後地皮的可建總樓面面積約為 380,000 平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計這座設有 270 間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商為優化項目作可行性研究及進行進一步成本優化評估。然而，鑒於日本的通脹仍然高企，儘管我們不斷努力優化成本估算，但建築成本處於較高水平。

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

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

上述項目因三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，已嚴重影響其盈利能力，故已暫緩推進。本公司同時亦考慮其他退出策略方案。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團先前以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的 Pike Place 市場。此 553,000 平方呎的酒店公寓綜合項目的規劃許可已經於 2024 年下半年獲批。

由於開發成本不斷上升和市場的不確定性持續，該項目現已暫緩推進，我們正在探討和考慮替代開發方案。

加拿大

多倫多 Chelsea 酒店重建

有見多倫多對公寓的需求穩健及其理想的銷售價格，本集團洞悉其市場潛力，並持續優化設計方案，將 Chelsea 酒店地盤重建為包含公寓及酒店組成的綜合項目，規劃總樓面面積合共約 1.7 百萬平方呎。

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

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團已收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築。項目設有 133 間客房，總建築樓面面積約 170,000 平方呎。世界知名的 Matteo Thun 為該酒店的建築師。

該項目已於 2022 年 4 月獲批建築許可證。外圍及核心工程已於 2024 年第 2 季度開始施工。裝修工程的採購合約及成本優化工作正在進行中。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享負盛名的朗廷品牌。

展望

展望未來，環球經營環境預計仍持續不穩定，地緣政治持續緊張、貿易政策不確定性以及持續的通脹壓力將繼續令市場波動。減息時間表仍未明朗，或會令高息環境延續，進而影響整體經濟。於香港，本地及內地旅客的消費模式轉變，預料會令餐飲、零售及酒店行業的經營挑戰持續。然而，人才引進計劃將持續帶動專才的住屋需求，為住宅市場的銷售及租賃板塊提供有力支持。此外，香港重奪全球主要新股集資龍頭地位，以及政府持續推動香港成為領先的家族辦公室樞紐，預期將帶動金融服務企業對優質寫字樓的需求，繼而支持租務市場。

鑑於上述情況，本集團將密切關注市場動態，為「朗賢峯」及「朗濤」餘下存貨制訂靈活銷售策略，同時繼續與合營夥伴緊密合作，推進啟德及馬頭涌地區兩個地盤的發展。儘管當前市況不佳，但本集團對香港中期的整體樓市前景仍保持審慎樂觀。

預期酒店分部表現將受持續的環球宏觀經濟及地緣政治不明朗因素影響，相關不確定性將抑制住宿需求，繼而影響本集團酒店的表現。儘管營運成本上升壓力猶在，但我們將繼續推行目標性策略，包括提升營運效益、優化收益及嚴控成本，力求實現盈利最大化。此外，毅風 Ying'nFlo 預定於 2025 年下半年分別於武漢及南京開設兩間新分店。

香港寫字樓市場依然充滿挑戰，高空置率及需求疲軟，其中花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金預計將持續受壓，而朗豪坊商場的表现應保持穩定。延遲減息及其導致的借貸成本增加亦將影響整體盈利能力。因此，冠君產業信託將優化租賃策略並實施嚴格的成本控制措施，以減輕負面影響並為市場復蘇作好準備。此外，其將引進更多智能及環保設備，持續提升物業配套以增加對租戶及用戶的吸引力。

綜上所述，本集團穩健的流動資金狀況及低槓桿比率讓我們在當前市場不確定性中具備韌性。我們將持續密切監控本地及海外現有業務營運，以確保實現業績優化及利潤最大化。在實踐審慎資本管理的同時，我們將積極尋求符合長遠增長及業務發展目標的戰略性機遇。此平衡策略使本集團既能抵禦短期市場波動，同時為長期可持續發展蓄力。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計兩個上市附屬集團（即冠君產業信託及 LHI）的業績後，本集團於 2025 年 6 月 30 日的綜合借貸淨額為 24,596 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 25,097 百萬港元減少 501 百萬港元。淨借貸額減少主要是由於預售「朗賢峯」的持續銷售所得款項以及期內來自經營業務的正現金流所致。

股東應佔權益按本集團於 2025 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 53,231 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 54,089 百萬港元減少 858 百萬港元。減少主要來自投資物業之估值虧損。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託及 LHI 的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託及 LHI 的負債淨額比率分別只有 70.49% 和 71.31%）及股東應佔權益，本集團於 2025 年 6 月 30 日的槓桿比率為 35.5%（2024 年 12 月 31 日：36.1%）。由於本集團無需承擔該兩個附屬集團的債項，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。以下列示本集團的借貸淨額狀況。

| 於 2025 年 6 月 30 日之借貸淨額 | 按綜合賬目基準 百萬港元 | 按核心資產負債基準 百萬港元 |
|------------------------|-----------------|-------------------|
| 鷹君集團 | 4,961 | 4,961 |
| 冠君產業信託 | 13,726 | - |
| LHI | 5,909 | - |
| 借貸淨額 | 24,596 | 4,961 |

| | | |
|--------------------|--------|--------|
| 本集團股東應佔借貸淨額 | 18,874 | 4,961 |
| 本集團股東應佔權益 | 53,231 | 62,147 |
| 淨槓桿比率 [^] | 35.5% | 8.0% |

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益

淨槓桿比率僅考慮現金或現金等價物。為了提高股東回報，本集團一直審慎投資於目標為持有至到期的優質短期債券、以信譽良好的銀行及金融機構為交易對手的保本票據和精選優質股票。截至 2025 年 6 月 30 日，該等債券及票據的市值為 34 百萬港元，投資證券為 905 百萬港元，其中包括 223 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 17,935 百萬港元及 33.7%。以冠君產業信託及 LHI 淨資產分擔的借貸淨額將相應減少至 4,022 百萬港元及 6.5%。

誠如以上「負債」一節第二段所述，適用法定會計準則要求本集團營運之酒店於綜合賬目中以折舊成本基礎入賬，而非參考其市值。由於本集團旗下的酒店大多是多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。因此，倘該等相關酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由 35.5% 下降至 25.7%。

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

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於 2025 年 6 月 30 日，本集團合計冠君產業信託及 LHI 的總借貸（包括中期票據）為 31,263 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：31,978 百萬港元）。總額 11,416 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：12,098 百萬港元）的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

| 未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁵⁾ | 浮息率借貸 百萬港元 | 定息率借貸 百萬港元 | 已使用信貸額 百萬港元 |
|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 銀行貸款 | 21,467 | 6,716 ⁽⁴⁾ | 28,183 ⁽³⁾ |
| 中期票據 | - | 3,080 ⁽⁴⁾ | 3,080 ⁽³⁾ |
| 總額 | 21,467 | 9,796 | 31,263 |
| % | 68.7% | 31.3% | 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 5,215 百萬港元的銀行貸款及 2,355 百萬港元的中期票據原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2025 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 6,100 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，其名義金額相等於 600 百萬港元。

(5) 於 2025 年 6 月 30 日，核心資產負債表的未償還總借貸為 10,596 百萬港元，其中 29.9%將於 1 年內到期。

借貸到期概要

於 2025 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 | 16.1% |
| 超過 1 年但不多於 2 年 | 27.6% |
| 超過 2 年但不多於 5 年 | 56.3% |

流動資金狀況

於 2025 年 6 月 30 日，本集團之現金、銀行存款及未動用的信貸總額為 14,255 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：16,013 百萬港元）。

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為 605 百萬港元，其中 37 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 2.7 倍。

資產抵押

於 2025 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為 23,161 百萬港元的物業（2024 年 12 月 31 日：21,485 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 2025 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 8,124 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：7,563 百萬港元），其中已簽約為 1,002 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：808 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

董事會通過以現金形式派發截至 2025 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 41 港仙（「**2025 年中期股息**」）（2024 年：每股 37 港仙）。股息將於 2025 年 10 月 15 日派發予於 2025 年 10 月 3 日（星期五）已登記在本公司股東名冊上之本公司股東（「**股東**」）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由 2025 年 9 月 26 日（星期五）至 2025 年 10 月 3 日（星期五），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取 2025 年中期股息之權利，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於 2025 年 9 月 25 日（星期四）下午 4 時 30 分前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，辦理登記手續。

以實物分派形式派發特別股息

除 2025 年中期股息外，董事會通過以實物分派（「**實物分派**」）形式向合資格股東分派朗廷酒店投資（「**信託**」）及朗廷酒店投資有限公司（「**LHI**」）（股份代號：1270）若干股份合訂單位之特別股息。

預計實物分派部分將由原擬配發及發行予本集團的 46,320,885 個遞延股份合訂單位（定義見信託及 LHI 日期為 2025 年 2 月 27 日之公布）滿足，惟該等股份合訂單位須取得聯交所批准其上市及買賣，及部分將由本集團目前持有的已發行股份合訂單位滿足。完成實物分派後，LHI 將繼續為本公司之附屬公司。本公司將向 LHI 提交配發遞延股份合訂單位之要求。

受限於海外法律及監管限制（如有），請注意向若干海外股東派發股份合訂單位可能無法實現或不具實際可行性。

於本公布日期，董事會尚未落實實物分派之分派基準。本公司將於適當時候作出進一步公布，載列有關實物分派之詳情，包括分派基準、海外股東的安排及實物分派之記錄日期。

管治及合規

本公司致力於維持高標準的企業管治常規，旨在提升企業形象、加強股東的信心及盡量降低欺詐行為風險，從而為我們的持份者締造長遠利益。董事會定期審閱我們的企業管治常規，確保監管合規，同時支持我們的企業文化框架，為本公司業務的長遠成功及可持續性作出貢獻。

遵守企業管治守則

董事會於監察及提升本公司企業管治常規方面擔任核心支柱及督導角色。本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 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，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

企業管治守則第 B.2.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

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

羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。我們已於有關重選退任董事的致股東通函內，自願按上市規則第 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，曾參與本集團之早期發展。彼相對地不活躍於本集團的業務及並未參與由本公司提供 2025 年的董事發展計劃。然而，作為本集團的創辦人之一，羅女士在本公司擁有不可取代的地位，有見及此，董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的。

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，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能促進行政職能的高效執行。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，並認為透過具經驗豐富及才幹之人士（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），從不同角度提供建議和意見，足以確保權力及職能平衡。本集團日常管理及營運均由各部門主管負責，並由董事總經理羅醫生領導及監督，及在一眾執行董事與高層管理人員輔助下運作。

遵守標準守則

本公司已採納其本身之董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其標準不遜於上市規則附錄 C3 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則中所訂明之標準，並不時按上市規則予以更新。

經特定查詢後，本集團全體董事及有關僱員均確認彼等於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

僱傭及員工常規

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為 1,561.0 百萬港元（2024 年：1,514.0 百萬港元）。我們為僱員提供具競爭力的薪酬，並根據本集團的財務業績及盈利能力、僱員個人表現、生活成本以及整體市場狀況，向僱員及高層管理人員（包括執行董事）發放酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。本公司同時提供其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（包括執行董事）亦有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

中期業績之審閱

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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，亦已經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準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

發行新股份

於 2025 年 6 月 30 日，本公司已合共發行 747,723,345 股股份。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，本公司並無發行新股份。

購回、出售或贖回本公司證券

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月期間，2024 年股份獎勵計劃的受託人根據信託契約的條款及 2024 年股份獎勵計劃的條文，於香港聯合交易所有限公司購入合共 408,250 股本公司股份，總代價約為 5.59 百萬港元，作為向本集團合資格參與者發放股份獎勵。

除上述所披露者外，於截至 2025 年 6 月 30 日止六個月期間，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；及獨立非執行董事王于漸教授、李王佩玲女士、朱琦先生、何述勤先生及施穎茵女士。

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，2025 年 8 月 26 日

簡明綜合收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月

| | 附註 | 截至 6 月 30 日止 6 個月 2025 年 港幣千元 (未經審核) | 2024 年 港幣千元 (未經審核) |
|------------------------------------|----|---|---------------------------|
| 收益 | 3 | 5,419,349 | 5,293,488 |
| 商品及服務成本 | | <u>(3,606,433)</u> | <u>(3,258,088)</u> |
| 折舊前經營溢利 | | 1,812,916 | 2,035,400 |
| 折舊 | | <u>(450,481)</u> | <u>(435,606)</u> |
| 經營溢利 | | 1,362,435 | 1,599,794 |
| 投資物業之公平值變動 | | <u>(2,161,308)</u> | <u>(1,739,556)</u> |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | 37,257 | (180,469) |
| 按公平值列入損益之財務資產之公平值變動 | | 110,495 | 38,271 |
| 其他收益 | 5 | 165,417 | 131,154 |
| 行政及其他費用 | | <u>(242,574)</u> | <u>(272,190)</u> |
| 財務成本 | 6 | <u>(669,763)</u> | <u>(751,020)</u> |
| 應佔合營公司業績 | | 592 | 15,428 |
| 應佔聯營公司業績 | | <u>(11,908)</u> | <u>(10,151)</u> |
| 除稅前虧損 | 7 | <u>(1,409,357)</u> | <u>(1,168,739)</u> |
| 所得稅 | 8 | <u>(147,712)</u> | <u>(174,867)</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><u>(1,557,069)</u></u> | <u><u>(1,343,606)</u></u> |
| 應佔期內虧損： | | | |
| 公司股東 | | <u>(1,056,453)</u> | (985,907) |
| 非控股權益 | | <u>(15,595)</u> | (24,506) |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | | <u>(1,072,048)</u> | (1,010,413) |
| | | <u>(485,021)</u> | (333,193) |
| | | <u><u>(1,557,069)</u></u> | <u><u>(1,343,606)</u></u> |
| 每股虧損： | 10 | | |
| 基本及攤薄 | | <u><u>(1.41 港元)</u></u> | <u><u>(1.32 港元)</u></u> |

簡明綜合全面收益表

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 2025 年 港幣千元 (未經審核) | 2024 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） | (1,557,069) | (1,343,606) |
| 其他全面收益（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） | 96,080 | (139,748) |
| 應佔聯營公司之其他全面收益 | 3,844 | 19,132 |
| <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 | 520,750 | (282,818) |
| 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 | (73,530) | 28,170 |
| 重新分類至損益之調整 | (17,061) | (48,613) |
| 確認於其他全面收益之公平值調整相關之 遞延稅項 | 9,107 | 5,105 |
| 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） | 539,190 | (418,772) |
| 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） | (1,017,879) | (1,762,378) |
| 應佔期內全面支出總額： | | |
| 公司股東 | (505,631) | (1,399,630) |
| 非控股權益 | (11,869) | (24,682) |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人 | (500,379) | (338,066) |
| | (1,017,879) | (1,762,378) |

簡明綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

| | <u>附註</u> | 於 2025 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核) | 於 2024 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|-----------|---|---|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 62,922,572 | 64,944,730 |
| 物業、廠房及設備 | | 19,951,402 | 19,450,265 |
| 合營公司權益 | | 1,202,078 | 1,139,827 |
| 聯營公司權益 | | 208,769 | 222,911 |
| 按公平值列入其他全面收益之股權工具 | | 1,348,147 | 1,319,381 |
| 應收票據及貸款 | | 74,065 | 125,006 |
| 衍生金融工具 | | 45,618 | 97,219 |
| 收購投資物業之按金 | | 137,846 | - |
| | | <u>85,890,497</u> | <u>87,299,339</u> |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 13,568,908 | 12,661,584 |
| 存貨 | | 97,768 | 97,663 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 11 | 1,822,098 | 1,838,853 |
| 應收票據及貸款 | | 49,202 | 219,822 |
| 按公平值列入損益之財務資產 | | 537,023 | 577,561 |
| 衍生金融工具 | | 16,605 | - |
| 可收回稅項 | | 67,160 | 11,773 |
| 受限制現金 | | 172,505 | 113,166 |
| 原到期日超過三個月之定期存款 | | 78,500 | - |
| 銀行結存及現金 | | 6,415,467 | 6,769,320 |
| | | <u>22,825,236</u> | <u>22,289,742</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應付費用 | 12 | 10,345,492 | 8,827,339 |
| 衍生金融工具 | | 33,464 | 89,372 |
| 稅項準備 | | 206,193 | 133,480 |
| 應付分派 | | 126,324 | 110,628 |
| 一年內到期借貸 | | 4,562,350 | 2,729,179 |
| 中期票據 | | 449,833 | 1,223,585 |
| 租賃負債 | | 11,716 | 8,777 |
| | | <u>15,735,372</u> | <u>13,122,360</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>7,089,864</u> | <u>9,167,382</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>92,980,361</u> | <u>96,466,721</u> |

簡明綜合財務狀況表
於 2025 年 6 月 30 日

| | 於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核) | 於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------------|--|--|
| 非流動負債 | | |
| 衍生金融工具 | 165,310 | 103,538 |
| 一年後到期借貸 | 23,509,261 | 25,293,919 |
| 中期票據 | 2,609,487 | 2,581,876 |
| 遞延稅項 | 1,547,982 | 1,529,907 |
| 租賃負債 | 584,508 | 539,880 |
| | <u>28,416,548</u> | <u>30,049,120</u> |
| 資產淨值 | <u>64,563,813</u> | <u>66,417,601</u> |
| 應佔權益： | | |
| 公司股東 | | |
| 股本 | 373,862 | 373,862 |
| 股份溢價及儲備 | 52,857,481 | 53,714,997 |
| | <u>53,231,343</u> | <u>54,088,859</u> |
| 非控股權益 | (907,971) | (606,272) |
| | <u>52,323,372</u> | <u>53,482,587</u> |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值 | 12,240,441 | 12,935,014 |
| | <u>64,563,813</u> | <u>66,417,601</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號（「香港會計準則第 34 號」）「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

2. 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。

除應用經修訂香港財務報告準則會計準則而產生會計政策的改動外，截至 2025 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 2024 年 12 月 31 日止年度之年度綜合財務報表一致。

應用經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於 2025 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會計準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第 21 號之修訂 缺乏可兌換性

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

3. 收益

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

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025 年 港幣千元 (未經審核) | 2024 年 港幣千元 (未經審核) |
| 酒店收入 | 3,099,403 | 3,065,345 |
| 來自投資物業之租金收入 | 1,096,844 | 1,193,764 |
| 物業管理服務收入 | 146,665 | 148,823 |
| 物業出售 | 906,196 | 769,286 |
| 商品出售 | 79,351 | 25,253 |
| 股息收入 | 14,418 | 19,367 |
| 其他 | 76,472 | 71,650 |
| | <u>5,419,349</u> | <u>5,293,488</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三間上市集團，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。 |
| Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P. 及其附屬公司（統稱為「美國房地產基金」） | - 按美國房地產基金截至 2024 年 12 月 31 日之年內持有之之物業的租金收入及相關支出。美國房地產基金於 2024 年內出售其物業後，在截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月內變得不活躍及不重大。 |

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。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 2025 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) | 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 | 3,098,569 | 88,501 | 906,196 | 170,241 | 4,263,507 | 1,155,008 | 834 | - | 5,419,349 |
| 分部之間收益 | 27,959 | 134 | - | 142,917 | 171,010 | 8,495 | 220,096 | (399,601) | - |
| 總計 | 3,126,528 | 88,635 | 906,196 | 313,158 | 4,434,517 | 1,163,503 | 220,930 | (399,601) | 5,419,349 |

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 | 408,648 | 57,960 | 225,216 | 200,962 | 892,786 | 754,520 | 173,916 | (8,306) | 1,812,916 |
| 折舊 | | | | | (348,187) | - | (106,649) | 4,355 | (450,481) |
| 折舊後經營溢利 | | | | | 544,599 | 754,520 | 67,267 | (3,951) | 1,362,435 |
| 投資物業之公平值變動 | | | | | (134,820) | (2,026,488) | - | - | (2,161,308) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | 64,574 | - | (27,317) | - | 37,257 |
| 按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動 | | | | | 110,495 | - | - | - | 110,495 |
| 其他收益 | | | | | 61,924 | 3,313 | 324 | (1,338) | 64,223 |
| 行政及其他費用 | | | | | (230,234) | (7,411) | (6,062) | 1,133 | (242,574) |
| 財務成本淨值 | | | | | (143,730) | (291,745) | (133,855) | 761 | (568,569) |
| 應佔合營公司業績 | | | | | (735) | 1,327 | - | - | 592 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | (11,908) | - | - | - | (11,908) |
| 除稅前溢利(虧損) | | | | | 260,165 | (1,566,484) | (99,643) | (3,395) | (1,409,357) |
| 所得稅 | | | | | (78,862) | (77,099) | 7,675 | 574 | (147,712) |
| 期內溢利(虧損) | | | | | 181,303 | (1,643,583) | (91,968) | (2,821) | (1,557,069) |
| 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 | | | | | (10,791) | 485,021 | 26,386 | - | 500,616 |
| 公司股東應佔溢利(虧損) | | | | | 170,512 | (1,158,562) | (65,582) | (2,821) | (1,056,453) |

4. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

截至 2024 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 | 3,064,419 | 83,928 | 769,286 | 116,270 | 4,033,903 | 1,244,185 | 926 | 14,474 | - | 5,293,488 |
| 分部之間收益 | 29,563 | 268 | - | 157,794 | 187,625 | 8,106 | 228,111 | - | (423,842) | - |
| 總計 | <u>3,093,982</u> | <u>84,196</u> | <u>769,286</u> | <u>274,064</u> | <u>4,221,528</u> | <u>1,252,291</u> | <u>229,037</u> | <u>14,474</u> | <u>(423,842)</u> | <u>5,293,488</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 | 392,808 | 54,357 | 361,190 | 214,772 | 1,023,127 | 838,342 | 180,956 | 1,575 | (8,600) | 2,035,400 |
| 折舊 | | | | | (327,477) | - | (111,696) | (179) | 3,746 | (435,606) |
| 折舊後經營溢利 | | | | | 695,650 | 838,342 | 69,260 | 1,396 | (4,854) | 1,599,794 |
| 投資物業之公平值變動 | | | | | (182,830) | (1,556,770) | - | 44 | - | (1,739,556) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | (196,381) | - | 15,912 | - | - | (180,469) |
| 按公平值列入損益之財務 | | | | | | | | | | |
| 資產之公平值變動 | | | | | 38,271 | - | - | - | - | 38,271 |
| 其他收益 | | | | | 11,139 | 135 | 315 | 2,571 | (1,277) | 12,883 |
| 行政及其他費用 | | | | | (257,183) | (8,647) | (7,513) | (1,760) | 2,913 | (272,190) |
| 與支付酒店管理費用及許可 費安排有關的變動 | | | | | - | - | (14,634) | - | 14,634 | - |
| 財務成本淨值 | | | | | (173,834) | (298,700) | (161,342) | 970 | 157 | (632,749) |
| 應佔合營公司業績 | | | | | 141 | 15,287 | - | - | - | 15,428 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | (10,151) | - | - | - | - | (10,151) |
| 除稅前(虧損)溢利 | | | | | (75,178) | (1,010,353) | (98,002) | 3,221 | 11,573 | (1,168,739) |
| 所得稅 | | | | | (97,925) | (90,384) | 12,868 | - | 574 | (174,867) |
| 期內(虧損)溢利 | | | | | (173,103) | (1,100,737) | (85,134) | 3,221 | 12,147 | (1,343,606) |
| 減：非控股權益／冠君產業 信託非控股基金單位 持有人應佔虧損(溢利) | | | | | 1,181 | 333,193 | 24,936 | (1,611) | - | 357,699 |
| 公司股東應佔(虧損)溢利 | | | | | <u>(171,922)</u> | <u>(767,544)</u> | <u>(60,198)</u> | <u>1,610</u> | <u>12,147</u> | <u>(985,907)</u> |

5. 其他收益

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|---------------|-------------------|----------------|
| | 2025 年 | 2024 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 | 75,034 | 106,273 |
| 按公平值列入損益之財務資產 | 2,243 | 550 |
| 應收票據及貸款 | 2,616 | 4,294 |
| 其他 | 21,301 | 7,154 |
| | <u>101,194</u> | <u>118,271</u> |
| 應收票據之撥備回撥 | 978 | - |
| 匯兌收益淨值 | 11,760 | - |
| 雜項收入 | 51,485 | 12,883 |
| | <u>165,417</u> | <u>131,154</u> |

6. 財務成本

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025 年 港幣千元 (未經審核) | 2024 年 港幣千元 (未經審核) |
| 銀行及其他借貸利息 | 592,321 | 765,543 |
| 中期票據利息 | 58,481 | 62,055 |
| 租賃負債利息 | 14,675 | 10,050 |
| 其他借貸成本 | 40,876 | 42,418 |
| | <u>706,353</u> | <u>880,066</u> |
| 減：資本化金額 | (36,590) | (129,046) |
| | <u>669,763</u> | <u>751,020</u> |

7. 除稅前虧損

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2025 年 港幣千元 (未經審核) | 2024 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） | 1,560,813 | 1,513,953 |
| 以股份為基礎的支付（包括董事酬金） | 3,677 | 5,301 |
| | <u>1,564,490</u> | <u>1,519,254</u> |
| 折舊 | 450,481 | 435,606 |
| 應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績） | 54 | 109 |
| 應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績） | (171) | 5,001 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用） | 105 | 27 |
| 匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用） | - | 9,441 |
| 匯兌收益淨值（計入其他收益） | (11,760) | - |
| 應收票據之撥備回撥（計入其他收益） | (978) | - |
| 股息收入來自 | | |
| - 按公平值列入損益之財務資產 | (4,420) | (5,741) |
| - 按公平值列入其他全面收益之股權工具 | (9,998) | (13,626) |
| | <u>(14,418)</u> | <u>(19,367)</u> |

8. 所得稅

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|----------------|-------------------|-----------------|
| | 2025 年 | 2024 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 | 111,655 | 145,125 |
| 其他司法權區 | 39,073 | 40,550 |
| | <u>150,728</u> | <u>185,675</u> |
| 過往期間撥備不足： | | |
| 香港利得稅 | - | 12 |
| 其他司法權區 | 3,252 | 697 |
| | <u>3,252</u> | <u>709</u> |
| | <u>153,980</u> | <u>186,384</u> |
| 遞延稅項： | | |
| 本期間 | (10,196) | (4,596) |
| 過往期間撥備不足（超額撥備） | 3,928 | (6,921) |
| | <u>(6,268)</u> | <u>(11,517)</u> |
| | <u>147,712</u> | <u>174,867</u> |

9. 股息

| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
|---|-------------------|----------------|
| | 2025 年 | 2024 年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 已付股息： | | |
| 截至 2024 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙 (2024 年：截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙) | <u>373,862</u> | <u>373,862</u> |
| 報告期末之後擬派股息： | | |
| 截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息 每股普通股 41 港仙 (2024 年：截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月為 37 港仙) | <u>306,567</u> | <u>276,658</u> |

董事決定派發中期現金股息每股普通股 41 港仙（2024 年：37 港仙）予於 2025 年 10 月 3 日已登記在股東名冊上之公司股東。

此外，董事決定以實物分派形式向合資格公司股東派發朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270）若干股份合訂單位之特別股息。分派比率將另行公告。

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 6 個月 | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2025 年 | 2024 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 (本公司股東應佔期內虧損) | <u>(1,056,453)</u> | <u>(985,907)</u> |
| | | |
| | 截至 6 月 30 日止 6 個月 | |
| | 2025 年 | 2024 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 股份數目 | <u>747,723,345</u> | <u>747,723,345</u> |

截至 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 6 月 30 日止期間，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司行使購股期權，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 2025 年 | 於 2024 年 |
|--------------------|------------------|------------------|
| | <u>6 月 30 日</u> | <u>12 月 31 日</u> |
| | 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 | 257,237 | 264,154 |
| 遞延租賃應收款項 | 109,633 | 91,415 |
| 應收保修金 | 7,694 | 9,755 |
| 其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損 | 829,055 | 886,032 |
| 按金及預付款項 | <u>618,479</u> | <u>587,497</u> |
| | <u>1,822,098</u> | <u>1,838,853</u> |

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 2025 年 | 於 2024 年 |
|-----------|-----------------|------------------|
| | <u>6 月 30 日</u> | <u>12 月 31 日</u> |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| 3 個月內 | 229,804 | 233,223 |
| 3 至 6 個月內 | 14,554 | 19,850 |
| 6 個月以上 | <u>12,879</u> | <u>11,081</u> |
| | <u>257,237</u> | <u>264,154</u> |

12. 應付賬款、按金及應付費用

| | 於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核) | 於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|--|--|
| 應付貿易賬款 | 251,146 | 335,548 |
| 已收按金 | 676,641 | 688,730 |
| 客戶按金及其他遞延收益 | 6,118,434 | 5,150,360 |
| 應付工程款及應付保修金 | 981,579 | 41,592 |
| 應付費用、應付利息及其他應付款項 | 2,317,692 | 2,611,109 |
| | <u>10,345,492</u> | <u>8,827,339</u> |

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

| | 於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核) | 於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核) |
|-----------|--|--|
| 3 個月內 | 244,458 | 323,615 |
| 3 至 6 個月內 | 2,739 | 7,749 |
| 6 個月以上 | 3,949 | 4,184 |
| | <u>251,146</u> | <u>335,548</u> |