



鷹君集團有限公司 Great Eagle Holdings Limited

Incorporated in Bermuda with limited liability
於百慕達註冊成立之有限公司
(Stock Code 股份代號 : 41)

2025 中期報告 Interim Report



企業背景

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

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託（「冠君產業信託」）的70.49%權益（截至2025年6月30日），及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）的71.31%權益（截至2025年6月30日）。冠君產業信託擁有位於花園道三號的甲級商用寫字樓物業及位於朗豪坊的寫字樓及商場物業。此外，冠君產業信託亦持有位於倫敦市中心66 Shoe Lane的寫字樓物業之27%權益。LHI則於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括兩個位於香港的優質住宅項目，以及持有股份權益的兩個香港合營發展項目，兩個位於美國三藩市的發展項目，一個位於美國西雅圖的發展項目和兩個分別位於日本東京及意大利威尼斯的酒店發展項目。本集團同時經營物業管理及保修、以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有33間酒店，客房數目逾11,000間。當中包括26間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、黃金海岸、奧克蘭、雅加達、上海、北京、深圳、廣州、佛山、海口、寧波、廈門、合肥、長沙、徐州及寶山，以朗廷及康得思品牌命名的豪華酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，四間位於香港及中國內地的毅風Ying'nFlo，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

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

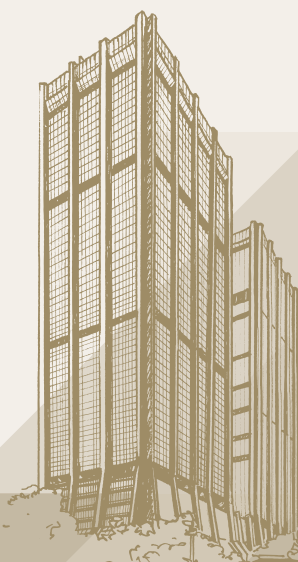
2024年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為1,553百萬港元，於2025年6月30日，資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為621.5億港元。

企業影片



鷹翔萬里 穩建未來
WHERE EAGLES FLY

www.greateagle.com.hk



目錄

公司資料	2
股東資訊	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	6
董事簡介	27
管治及合規	33
權益披露	38
簡明綜合財務報表審閱報告	51
簡明綜合收益表	52
簡明綜合全面收益表	53
簡明綜合財務狀況表	54
簡明綜合權益變動表	56
簡明綜合現金流量表	58
簡明綜合財務報表附註	60
詞彙	95



公司資料

董事

羅嘉瑞 (主席及董事總經理)

羅杜莉君[#]

王于漸^{*}

李王佩玲^{*}

朱琦^{*}

何述勤^{*}

施穎茵^{*}

羅孔瑞

羅慧端

羅康瑞[#]

羅鷹瑞[#]

羅俊謙

簡德光 (總經理)

朱錫培

潘嘉陽

[#] 非執行董事

^{*} 獨立非執行董事

審核委員會

朱琦 (主席)

王于漸

李王佩玲

何述勤

薪酬委員會

李王佩玲 (主席)

王于漸

朱琦

何述勤

提名委員會

王于漸 (主席)

李王佩玲

朱琦

何述勤

財務委員會

羅嘉瑞 (主席)

簡德光

羅俊謙

朱錫培

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

毅柏律師事務所

Clayton Utz

高偉紳律師行

Dentons

Goodmans LLP

孖士打律師行

眾達國際法律事務所

Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP

禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司

花旗銀行

星展銀行 (香港) 有限公司

恒生銀行有限公司

瑞穗銀行有限公司

華僑銀行有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心33樓

電話: (852) 2827 3668

傳真: (852) 2827 5799

主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

股東資訊

中期股息

董事會通過以現金形式宣派截至2025年6月30日止六個月中期股息每股41港仙（2024年：每股37港仙）（「2025年中期股息」）。2025年中期股息將於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股東。

以實物分派形式派發特別股息

董事會通過以實物分派形式向本公司合資格股東分派若干LHI（股份代號：1270）股份合訂單位作特別股息。本公司將另行發放公布，載列有關實物分派的詳情，包括分派基準及記錄日期。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定可以享有2025年中期股息之股東身份，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），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2025年中期股息之權利，務請於2025年9月25日（星期四）下午4時30分前，將所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理過戶登記手續。

財務日曆

2025年中期業績公布	:	2025年8月26日
除淨日	:	2025年9月24日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2025年9月26日至2025年10月3日 (包括首尾兩天在內)
2025年中期股息記錄日期	:	2025年10月3日
派發2025年中期股息	:	2025年10月15日

公司網站



財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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若干LHI（股份代號：1270）股份合訂單位作特別股息。本公司將另行發放公布，載列有關實物分派的詳情，包括分派基準及記錄日期。

	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7頁。
- ² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故冠君產業信託及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%。

2025中期業績簡介



管理層討論及分析

核心溢利－按核心業務計之財務數據

	截至6月30日止六個月		
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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		
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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	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股基金單位持有人	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年上半年：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。

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 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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			
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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		
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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		
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	變動
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%，而平均淨現收呎租則下跌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。

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。

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，而朗豪坊商場的表現應保持穩定。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。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2025年8月26日

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2024年年報刊發後至本中期報告之日期，本公司董事之最新資料載列如下：

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，78歲，於1980年獲委任為本集團董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，彼等全為本公司之董事。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，105歲，自1963年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼乃本公司已故前主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親，以及羅俊謙先生之祖母，彼等全為本公司之董事。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，73歲，為本公司獨立非執行董事。彼自1995年起出任本公司董事，並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。彼於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚彼對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為團結香港基金之研究委員會委員。王教授現為盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，76歲，於2002年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太現任長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，上述之公司均為上市公司。

朱琦先生

獨立非執行董事

朱琦先生，65歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。彼由2019年至2022年期間擔任招商永隆銀行有限公司董事長兼執行董事，及由2008年至2019年期間擔任行政總裁及執行董事。朱先生亦曾於2008年至2019年期間擔任招商銀行股份有限公司副行長，及曾擔任招銀國際金融有限公司董事。彼於1986年加入中國工商銀行總行，並於1995年至2008年期間分別出任中國工商銀行香港分行副總經理和總經理，以及中國工商銀行（亞洲）有限公司董事、董事總經理暨行政總裁。朱先生現為招

商局中國基金有限公司（於香港上市）及眾安銀行有限公司之獨立非執行董事。彼畢業於東北財經大學，獲經濟學學士，並於中南財經大學取得經濟學碩士。

何述勤先生

獨立非執行董事

何述勤先生，77歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼在物業運營和房地產領域，包括住宅、商業及投資物業的租賃和管理擁有超過40年經驗。何先生曾任嘉里建設有限公司（於香港上市）之執行董事及首席執行官，並於2018年榮休。何先生現時為嘉里建設有限公司之高級顧問。於過去三年內，何先生曾為冠君產業信託（於香港上市）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司之獨立非執行董事。何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

施穎茵女士

獨立非執行董事

施穎茵女士，56歲，於2023年獲委任為本公司之獨立非執行董事。施女士現為恒生銀行有限公司執行董事兼行政總裁及匯豐控股有限公司董事總經理（均於香港上市）。施女士於2015年至2021年期間曾出任香港上海滙豐銀行有限公司香港區行政總裁。彼現為恒生商學書院校董會主席、何梁何利基金信託委員會委員、香港金融管理局金融基建及市場發展委員會委員、香港公益金董事、執行委員會委員、第二副會長兼籌募委員會主席、香港恒生大學校董會主席、香港銀行學會副會長、財資市場公會議會成員及婦女事務委員會非官方成員及公眾教育及推廣工作小組委員。施女士為香港銀行學會榮譽銀行專業會士，並於2022年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼持有多倫多大學商業及社會科學文學士。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，83歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起出任本集團董事。羅先生經營物業發展、建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，彼等全為本公司之董事。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，88歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年起出任本集團董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資數十年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊，以及羅俊謙先生之姑母，彼等全為本公司之董事。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，77歲，自1970年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。彼於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團主要從事房地產發展、高端商業地產的投資與管理及建築業務，集團業務遍及香港和中國內地。彼現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司（均於聯交所上市）主席。彼亦曾為恒生銀行有限公司之非執行董事。羅先生現任長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，並於1999年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，73歲，自1993年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。彼為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。

羅俊謙先生

執行董事

羅俊謙先生，40歲，於2010年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司財務委員會委員。羅先生為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理（冠君）有限公司、Rio dei Vetrai S.r.l.、Pacific Eagle Holdings Corporation及鷹君（中國）投資有限公司。彼亦為朗廷酒店投資有限公司及朗廷酒店管理人有限公司（作為上市的朗廷酒店投資的管理人）之非執行董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會成員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪兒，彼等全為本公司之董事。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，73歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司執行董事、總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理（冠君）有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、Rio dei Vetrai S.r.l.、Pacific Eagle Holdings Corporation及鷹君（中國）投資有限公司。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體（包括香港會計師公會）會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計、策劃發展及企業行政管理方面累積數十年經驗。

朱錫培先生

執行董事

朱錫培先生，63歲，於1989年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司財務委員會委員，亦為稅務及投資主管，主要負責本集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生亦為本公司多間附屬公司之董事。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為註冊財務策劃師協會會員。朱先生擁有逾30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

潘嘉陽教授

執行董事

潘嘉陽教授，57歲，自2016年起出任本公司董事。彼於2021年調任為本公司執行董事前為本公司獨立非執行董事。彼負責監督本集團之專業投資團隊，篩選及評估投資項目。潘教授一直為不同的碩士課程教授市場學相關科目。彼為香港中文大學市場學系客座副教授及亞太工商研究所名譽教研學人。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司（其H股於聯交所上市）之獨立非執行董事。彼亦有參與公共事業，為金銀業貿易場顧問及香港黃金交易所註冊委員會之獨立委員，以及香港紅十字會董事會成員。彼取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

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

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，以確保監管合規，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發展作出貢獻。

企業管治政策及常規

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本集團邁向成功之路。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。本公司的管治架構強調風險管理及內部監控系統、對股東的問責性、報告的透明度及遵守相關規則及法規，並為董事履行其角色和責任提供指引。

企業管治政策及程序

本公司已制定一套全面的管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心，其中包括：

- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 董事會多元化政策
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 董事獨立性政策
- 員工工作行為守則
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監控制度
- 須由董事會全體成員議決事項
- 股東通訊政策
- 社交媒體政策
- 舉報政策
- 員工多元化政策

董事會定期審閱該等政策及程序，並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂。主要管治政策之副本可於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)內查閱。

2025年上半年摘要

截至2025年6月30日止六個月及本報告日期止的主要事項載列如下：

主要事項	
企業管治政策	強化管治架構 董事會定期更新及評估企業管治常規，旨在達致卓越標準。本公司已更新提名委員會的職權範圍書及私隱政策，並制定了員工多元化政策。
股份計劃	授出股份獎勵及購股期權 截至2025年6月30日止六個月，本公司根據2024年股份獎勵計劃向本集團合資格僱員（包括四名執行董事）授出834,710份股份獎勵，以及根據2024年購股期權計劃向三名執行董事授出800,000份購股期權，正式公布已分別於2025年3月20日及2025年3月21日刊發。
公司細則	修訂公司細則及採納新公司細則 於2025年5月14日舉行的本公司股東特別大會上，股東已批准通過修訂公司細則及採納新公司細則，該特別決議案獲100%之票數贊成通過。修訂公司細則的詳情已載於日期為2025年3月28日致股東的通函內。
一般性授權	購回及發行本公司股份之一般性授權 經過詳細考慮及評估後，本公司已尋求授予一般性授權以發行20%股份（上市規則允許的最高限額）而非較低的百分比，此舉為本公司提供了靈活性，使其能夠把握有利的市場條件並及時作出決策，從而正面影響本公司股權融資的能力，最終為我們的股東帶來最大價值。 於2025年5月14日舉行的本公司股東周年大會上，股東已批准通過授予一般性授權以購回不多於本公司10%之已發行股份及發行不多於本公司20%之已發行股份，該等決議案分別獲100%及85.30%之票數贊成通過。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。截至2025年6月30日止六個月，本公司並無購回或發行任何股份。

企業管治守則之遵守

截至2025年6月30日止六個月內，本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之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：

守則條文	遵守或解釋
第B.2.2條	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。我們已在有關重選退任董事的致股東的通函內，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。
第C.1.4條	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，亦未參與由本公司提供的2025年董事發展計劃。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，因此，董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的。

守則條文	遵守或解釋
第C.2.1條	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，此與企業管治守則條文第C.2.1條有所偏離。然而，雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效，既能貫徹公司之領導文化，亦能促進行政總裁有效地執行職務。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，並認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），從不同角度提供建議和意見，足以確保權力及職能平衡。本集團的日常管理及營運由羅醫生領導下的部門主管負責，並在一眾執行董事與高層管理人員輔助下運作。

標準守則之遵守

本公司已採納其本身之證券交易守則，其標準不遜於標準守則中所訂明之標準，並不時按上市規則予以更新。

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

僱傭及員工常規

我們的員工是我們持續取得成功的基礎。本集團優先考慮員工發展，致力提供合法及合適的僱傭環境。我們明白工作團隊可持續發展的重要性，在於挽留和招攬合適的人才以滿足目前和未來的業務需求。我們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。本公司亦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。本集團的高級僱員（包括執行董事）有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。董事會根據董事的一般職責及責任而決定非執行董事和獨立非執行董事的董事袍金，彼等不參與以績效為基礎的酬金。

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頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已經由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

本中期報告（包括未經審核簡明綜合財務報表）已經由本公司審核委員會審閱。

發行新股份

於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，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以總代價約5.59百萬港元於聯交所合共購入408,250股本公司股份，用作向本集團合資格參與者發放股份獎勵。

除上文所披露者外，截至2025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2025年6月30日，根據本公司公開所得資料及據董事所知悉，本公司逾25%之已發行股份是由公眾人士持有，本公司已維持足夠公眾持股量。

可持續發展

我們可持續發展願景的核心在於透過合作以實現可持續增長的承諾。根據我們可持續發展框架的五大支柱－管治、環境、人才、社區及價值鏈，我們採取全盤兼顧的方針以實踐負責任的商業措施，以應對受影響的主要範疇，並與聯合國九項相關的可持續發展目標（UNSDGs）保持一致。

我們透過各支柱的針對性舉措，致力實現具韌性和繁榮的未來之目標。我們的管治支柱確保透明度與問責性，而我們對環境的承諾則推動氣候行動，以實現2045年達致淨零排放。我們通過具包容性的工作環境來培育人才，透過社會影響計劃賦能社區，並推動我們價值鏈中的可持續創新及措施。

在追求成為亞洲氣候領導地位的過程中，我們將環境及社會責任融入商業決策，確保當前需求得到滿足的同時亦能保護未來資源。通過創新、團隊合作和高標準的結合，我們將可持續發展挑戰轉化為共享價值，既惠及企業本身，亦造福所服務的社區，推動亞洲的可持續發展，實現持久的效益。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

A. 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,894,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	95,988,364 ⁽²⁾	12.83)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
				)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,341,561	0.18)	34.97
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	5,442,810 ⁽⁴⁾	0.73)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,198	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,203,973 ⁽⁵⁾	0.16)	34.22
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,300,858 ⁽⁶⁾	0.31)	34.37
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 ⁽¹²⁾	總計
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	34.06
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,540,000	0.21)	39.50
	受控制公司之權益	公司權益	39,180,903 ⁽⁷⁾	5.24)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	936,978 ⁽⁸⁾	0.13	0.13
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,433,058 ⁽⁹⁾	0.59	0.59
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,834,599 ⁽¹⁰⁾	0.25	0.25
潘嘉陽	實益擁有人	個人權益	223,778 ⁽¹¹⁾	0.03	0.03

附註：

- (1) 於該等權益中，3,412,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 該等254,664,393股股份乃由一項酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生為該信託的酌情受益人。
- (4) 該等5,442,810股股份由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事，而羅嘉瑞醫生則為其中一間該等公司之董事。
- (5) 於該等權益中，290,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，290,000為購股期權。
- (7) 該等39,180,903股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有之一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (8) 於該等權益中，21,490為股份獎勵及787,000為購股期權。

權益披露

- (9) 於該等權益中，62,865為股份獎勵及1,680,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，45,045為股份獎勵及1,497,000為購股期權。
- (11) 於該等權益中，23,778為股份獎勵及200,000為購股期權。
- (12) 該百分比乃根據本公司於2025年6月30日之已發行股份總數747,723,345股計算。
- (13) 授予董事的股份獎勵及購股期權的詳情載於下文「股份計劃」一節。

B. 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

(i) 冠君產業信託（「冠君產業信託」）

冠君產業信託（股份代號：2778），根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，被視為本公司的附屬公司。於2025年6月30日，本集團擁有冠君產業信託70.49%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」之釋義只限於公司，為提高透明度，本公司董事或行政總裁於2025年6月30日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽⁴⁾
羅嘉瑞	16,589,617 ⁽¹⁾	0.27
羅鷹瑞	239,000 ⁽²⁾	0.00
朱錫培	8,000 ⁽³⁾	0.00

附註：

- (1) 於該等16,589,617個基金單位當中：
- (i) 6,620,007個基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
- (ii) 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
- (iii) 6,711,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 羅鷹瑞醫生擁有冠君產業信託239,000個基金單位之個人權益。
- (3) 朱錫培先生擁有冠君產業信託8,000個基金單位之個人權益。
- (4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2025年6月30日之已發行基金單位總數6,109,590,638個計算。

(ii) 朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)

LHI (股份代號：1270)，其股份合訂單位(「股份合訂單位」)於聯交所上市。於2025年6月30日，本集團持有LHI 71.31% 權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2025年6月30日持有LHI之權益披露如下：

董事姓名	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份 合訂單位之百分比 ⁽⁶⁾
羅嘉瑞	124,684,250 ⁽¹⁾	3.62
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610 ⁽³⁾	0.01
羅慧端	3,888,421 ⁽⁴⁾	0.11
羅鷹瑞	932,194 ⁽⁵⁾	0.03

附註：

(1) 於該等124,684,250個股份合訂單位當中：

(i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；

(ii) 3,090,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及

(iii) 90,010,250個股份合訂單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生為其中一間該等公司之董事。

(3) 王于漸教授擁有LHI 257,610個股份合訂單位之個人權益。

(4) 羅慧端女士擁有LHI 3,888,421個股份合訂單位之個人權益。

(5) 羅鷹瑞醫生擁有LHI 932,194個股份合訂單位之個人權益。

(6) 該百分比乃根據LHI於2025年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,444,141,132個計算。

除上述所披露者外，於2025年6月30日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

股份計劃

本公司2024年股份計劃的目的是使本公司能向本集團合資格參與者授予股份獎勵及／或購股期權，作為留任激勵或獎勵彼等對本集團所作出的貢獻，吸引合適人才以促進本集團的發展，並使參與者利益與股東利益保持一致，有利於本集團中長期發展。

於2024年5月29日採納2024年股份獎勵計劃及2024年購股期權計劃後，2019年購股期權計劃經已終止。於2019年購股期權計劃有效期內授出而於2019年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可根據其計劃發行條款繼續予以行使。

A. 股份獎勵計劃

根據2024年股份獎勵計劃下決定授予股份獎勵時，每名參與者獲股份獎勵的資格和分配是按經薪酬委員會審批的分配機制決定。該機制的主要決定因素包括(i)參與者於本集團內的角色和職級；(ii)參與者的個人績效評級及工作職級；(iii)本公司的財務表現及員工支出預算；以及(iv)本集團的業務前景及行業慣例。

根據2024年股份獎勵計劃授予的股份獎勵將受限於若干歸屬條件及退扣機制。經薪酬委員會審批，根據2024年股份獎勵計劃授出的股份獎勵的歸屬期為36個月。

為符合2024年股份獎勵計劃授出的股份獎勵的歸屬條件，參與者必須於整個36個月的歸屬期內獲得令人滿意的個人績效評級。績效評級基準涵蓋參與者於集團、部門及個人等方面的工作表現目標，其中涉及保持個人專業精神及誠信，以及本集團的業務及財務表現。參與者必須持續滿足基本的工作期望，並須接受對其在本集團內的職責和責任相關的專業程度的持續評估。彼等亦須在整個歸屬期內，遵守本公司員工工作行為守則。歸屬的過程不僅取決於績效表現，同時還要維持高標準的道德水平。此全面性評估旨在確保參與者和本公司之間的利益一致。

B. 購股期權計劃

本集團長期以來一直均有向本集團僱員（包括執行董事）授予購股期權，作為相關財務期間之花紅的一部分。於決定授予購股期權時，薪酬委員會已考慮參與者於本集團內的角色和職級，並認為購股期權構成於相關財務期間獲得的花紅的一部分。購股期權計劃的目的是使本公司能向選定的合資格參與者授出購股期權，作為留任激勵或獎勵彼等對本集團所作出的貢獻。購股期權的價值與股份未來價格掛鉤，激勵參與者為本公司的發展作出貢獻。此外，歸屬期及行使期結構亦促進參與者為本集團長期服務的承諾。

已授出的購股期權受限於購股期權計劃的退扣機制。經薪酬委員會審批，購股期權自視作已授出及接納日期後起計24個月屆滿後的36個月內可予行使，並於36個月期滿的最後一日屆滿。

授予僱員（包括董事及其聯繫人）之股份獎勵及購股期權之變動

截至2025年6月30日止六個月內，根據2024年股份獎勵計劃、2019年購股期權計劃及2024年購股期權計劃授予本集團僱員（包括董事及其聯繫人）之股份獎勵及購股期權變動詳情如下：

(i) 股份獎勵之變動

授出日期	股份獎勵數目					歸屬期
	於2025年 1月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內失效	於2025年 6月30日 尚未歸屬	
20/03/2025 ⁽¹⁾	—	834,710 ⁽²⁾	—	(21,354)	813,356	21/03/2025–20/03/2028
合共	—	834,710	—	(21,354)	813,356	

(ii) 購股期權之變動

授出日期	購股期權數目					行使期	每股行使價 (港元)
	於2025年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2025年 6月30日 尚未行使		
18/03/2020 ⁽³⁾	3,770,000	—	—	(3,770,000)	—	19/03/2022–18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽³⁾	3,530,000	—	—	(101,000)	3,429,000	19/03/2023–18/03/2026	28.45
18/03/2022 ⁽³⁾	4,159,000	—	—	(143,000)	4,016,000	19/03/2024–18/03/2027	19.06
20/03/2023 ⁽³⁾	4,851,000	—	—	(151,000)	4,700,000	21/03/2025–20/03/2028	16.52
20/03/2024 ⁽³⁾	5,468,000	—	—	(136,000)	5,332,000	21/03/2026–20/03/2029	11.18
20/03/2025 ⁽⁴⁾	—	800,000 ⁽⁵⁾	—	—	800,000	21/03/2027–20/03/2030	13.364
合共	21,778,000	800,000	—	(4,301,000)	18,277,000		

附註：

- (1) 根據2024年股份獎勵計劃授出之股份獎勵。
- (2) 截至2025年6月30日止六個月內，157,164份股份獎勵授予四名本公司之董事及一名董事聯繫人，而向本集團合資格僱員授予之股份獎勵則為677,546份。詳情請參閱本公司日期為2025年3月20日的公告。
- (3) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
- (4) 根據2024年購股期權計劃授出之購股期權。
- (5) 截至2025年6月30日止六個月內，800,000份購股期權授予三名本公司之董事。詳情請參閱本公司日期為2025年3月20日及2025年3月21日的公告。
- (6) 根據上市規則第17.07條披露的額外資料：
 - (a) 截至2025年6月30日止六個月內，並無股份獎勵或購股期權被取消。
 - (b) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
 - (c) 所授出股份獎勵的歸屬期為授予日後36個月。
 - (d) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
 - (e) 緊接於2025年3月20日授予股份獎勵及購股期權日期前（即2025年3月19日）本公司股份之收市價為13.70港元。

- (f) 根據本公司的會計政策，股份獎勵及購股期權在授出日期2025年3月20日的公平價值分別為13.32港元及1.55港元。有關詳情載列於本中期報告第87至88頁簡明綜合財務報表附註26內。
- (g) 於2025年1月1日及2025年6月30日，根據本公司所有股份計劃可供授出的股份獎勵及購股期權數目分別為74,772,334份及73,158,978份。
- (h) 截至2025年6月30日止六個月內，可就本公司所有股份計劃授出的股份獎勵及購股期權而發行的股份數目（即1,634,710股）除以本公司於2025年6月30日之已發行股份總數（即747,723,345股）為0.22%。

授予股份獎勵及購股期權之詳情

截至2025年6月30日止期間內，根據2024年股份獎勵計劃、2019年購股期權計劃及2024年購股期權計劃授予本集團僱員（包括董事（當中亦為主要股東）及其聯繫人）之股份獎勵及購股期權詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

(i) 授予股份獎勵之詳情

類別	授出日期	股份獎勵數目				緊接歸屬日期前的加權平均收市價（港元）	
		於2025年1月1日尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內失效		
(i) 董事							
羅俊謙	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	21,490	—	—	21,490	—
簡德光	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	62,865	—	—	62,865	—
朱錫培	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	45,045	—	—	45,045	—
潘嘉陽	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	23,778	—	—	23,778	—
(ii) 本公司董事之聯繫人 ⁽²⁾	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	3,986	—	—	3,986	—
(iii) 合資格僱員 （本公司董事及其聯繫人除外 ⁽²⁾ ）							
	20/03/2025 ⁽¹⁾	—	677,546	—	(21,354)	656,192	—
合共		—	834,710	—	(21,354)	813,356	

(ii) 授予購股期權之詳情

		購股期權數目					緊接行使日期前的加權平均收市價	
類別	授出日期	於2025年1月1日尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2025年6月30日尚未行使	每股行使價（港元）	收市價（港元）
(i) 董事								
羅嘉瑞	18/03/2020 ⁽³⁾	680,000	—	—	(680,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	612,000	—	—	—	612,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	700,000	—	—	—	700,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	700,000	—	—	—	700,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	700,000	—	—	—	700,000	11.18	—
	20/03/2025 ⁽⁴⁾	—	700,000	—	—	700,000	13.364	—
		3,392,000	700,000	—	(680,000)	3,412,000		
羅孔瑞	18/03/2020 ⁽³⁾	100,000	—	—	(100,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	90,000	—	—	—	90,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	11.18	—
	20/03/2025 ⁽⁴⁾	—	50,000	—	—	50,000	13.364	—
		340,000	50,000	—	(100,000)	290,000		
羅慧端	18/03/2020 ⁽³⁾	100,000	—	—	(100,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	90,000	—	—	—	90,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	50,000	—	—	—	50,000	11.18	—
	20/03/2025 ⁽⁴⁾	—	50,000	—	—	50,000	13.364	—
		340,000	50,000	—	(100,000)	290,000		
羅俊謙	18/03/2020 ⁽³⁾	230,000	—	—	(230,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	207,000	—	—	—	207,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	180,000	—	—	—	180,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	180,000	—	—	—	180,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	220,000	—	—	—	220,000	11.18	—
		1,017,000	—	—	(230,000)	787,000		

類別	授出日期	購股期權數目				於2025年 6月30日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2025年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
簡德光	18/03/2020 ⁽³⁾	400,000	—	—	(400,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	360,000	—	—	—	360,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	420,000	—	—	—	420,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	420,000	—	—	—	420,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	480,000	—	—	—	480,000	11.18	—
		2,080,000	—	—	(400,000)	1,680,000		
朱錫培	18/03/2020 ⁽³⁾	330,000	—	—	(330,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	297,000	—	—	—	297,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	380,000	—	—	—	380,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	400,000	—	—	—	400,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	420,000	—	—	—	420,000	11.18	—
		1,827,000	—	—	(330,000)	1,497,000		
潘嘉陽	20/03/2023 ⁽³⁾	100,000	—	—	—	100,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	100,000	—	—	—	100,000	11.18	—
		200,000	—	—	—	200,000		
(ii) 本公司董事								
之聯繫人 ⁽⁵⁾	18/03/2020 ⁽³⁾	40,000	—	—	(40,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	36,000	—	—	—	36,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	36,000	—	—	—	36,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	34,000	—	—	—	34,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	47,000	—	—	—	47,000	11.18	—
		193,000	—	—	(40,000)	153,000		
(iii) 合資格僱員								
(本公司董事及其聯繫人除外) ⁽⁵⁾	18/03/2020 ⁽³⁾	1,890,000	—	—	(1,890,000)	—	21.65	—
	18/03/2021 ⁽³⁾	1,838,000	—	—	(101,000)	1,737,000	28.45	—
	18/03/2022 ⁽³⁾	2,343,000	—	—	(143,000)	2,200,000	19.06	—
	20/03/2023 ⁽³⁾	2,917,000	—	—	(151,000)	2,766,000	16.52	—
	20/03/2024 ⁽³⁾	3,401,000	—	—	(136,000)	3,265,000	11.18	—
		12,389,000	—	—	(2,421,000)	9,968,000		

附註：

- (1) 根據2024年股份獎勵計劃授出之股份獎勵。

授予的股份獎勵的歸屬期為授予日後36個月。於2025年3月20日授予的股份獎勵將於2028年3月21日歸屬。

- (2) 該等股份獎勵由羅俊禮先生持有。

- (3) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。

於18/03/2020授出之購股期權可於19/03/2022至18/03/2025期間行使。

於18/03/2021授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。

於18/03/2022授出之購股期權可於19/03/2024至18/03/2027期間行使。

於20/03/2023授出之購股期權可於21/03/2025至20/03/2028期間行使。

於20/03/2024授出之購股期權可於21/03/2026至20/03/2029期間行使。

- (4) 根據2024年購股期權計劃授出之購股期權。

於20/03/2025授出之購股期權可於21/03/2027至20/03/2030期間行使。

- (5) 該等購股期權由羅俊禮先生持有。

- (6) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

- (7) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。

- (8) 截至2025年6月30日止六個月內，並無股份獎勵或購股期權被取消。

- (9) 緊接於2025年3月20日授予股份獎勵及購股期權日期前（即2025年3月19日）本公司股份之收市價為13.70港元。

主要股東於股份之權益

下列為於2025年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士（本公司董事或行政總裁除外），擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁸⁾
HSBC International Trustee Limited	315,009,622 ⁽¹⁾	42.13
Powermax Agents Limited	246,937,926 ⁽²⁾	33.03
Mind Reader Limited	49,481,019 ⁽³⁾	6.62
Surewit Finance Limited	45,342,008 ⁽⁴⁾	6.06
Eagle Guardian Limited	41,763,361 ⁽⁵⁾	5.59
Adscan Holdings Limited	39,180,903 ⁽⁶⁾	5.24
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	41,462,612 ⁽⁷⁾	5.55
DJE Kapital AG	41,462,612 ⁽⁷⁾	5.55
DJE Investment S.A.	41,462,612 ⁽⁷⁾	5.55

附註：

- (1) 表中載列之股份數目乃按照最近期從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的披露權益表格（有關事件的日期為2021年6月21日）內所載之資料而作出披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2025年6月30日：
 - (i) 254,664,393股股份（佔本公司已發行股本之34.06%）由HITL之名義以一項酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生（均為本公司之董事）為該信託之酌情受益人；及
 - (ii) 65,866,676股股份（佔本公司已發行股本之8.81%）以HITL之名義以另一項酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等246,937,926股股份已包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Mind Reader Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。

- (4) Surewit Finance Limited 由 HITL 以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等 45,342,008 股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之董事。
- (5) Eagle Guardian Limited 為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (6) Adscan Holdings Limited 為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，彼亦為該公司之董事。
- (7) 根據 Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt、DJE Kapital AG 及 DJE Investment S.A. 分別所填具的披露權益表格，DJE Investment S.A. 為 DJE Kapital AG 全資擁有之公司，DJE Kapital AG 的主要股東（持超過 50%）為 Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt。DJE Investment S.A. 是一家位於盧森堡的管理公司，管理投資於本公司的多個互惠基金。該等互惠基金不具備法人資格。因此所持有的普通股的投票權由 DJE Investment S.A. 行使。
- (8) 該百分比乃根據本公司於 2025 年 6 月 30 日之已發行股份總數 747,723,345 股計算。

除上文所披露者外，截至 2025 年 6 月 30 日，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外，其於本公司股份、相關股份及債券之權益詳情載列於本中期報告第 38 至 40 頁）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有任何權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊內。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致鷹君集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第52至94頁鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,包括於2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表,以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料報告須遵守其相關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結,並按照與本行雙方所協定之聘任條款僅向閣下(作為一個實體)呈報本行的總結,除此之外,本報告別無其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

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

審閱總結

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年8月26日

簡明綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	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		(3,606,433)	(3,258,088)
折舊前經營溢利		1,812,916	2,035,400
折舊		(450,481)	(435,606)
經營溢利		1,362,435	1,599,794
投資物業之公平值變動		(2,161,308)	(1,739,556)
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		(242,574)	(272,190)
財務成本	6	(669,763)	(751,020)
應佔合營公司業績		592	15,428
應佔聯營公司業績		(11,908)	(10,151)
除稅前虧損	7	(1,409,357)	(1,168,739)
所得稅	8	(147,712)	(174,867)
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)
應佔期內虧損：			
公司股東		(1,056,453)	(985,907)
非控股權益		(15,595)	(24,506)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(1,072,048)	(1,010,413)
		(485,021)	(333,193)
		(1,557,069)	(1,343,606)
每股虧損：	10		
基本及攤薄		(1.41港元)	(1.32港元)

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	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)：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益(虧損)	96,080	(139,748)
應佔聯營公司之其他全面收益	3,844	19,132
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	520,750	(282,818)
現金流對沖：		
交叉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
公平值調整重新分類至損益	(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)
	(517,500)	(1,424,312)
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

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	11	62,922,572	64,944,730
物業、廠房及設備	11	19,951,402	19,450,265
合營公司權益	12	1,202,078	1,139,827
聯營公司權益	13	208,769	222,911
按公平值列入其他全面收益之股權工具	14	1,348,147	1,319,381
應收票據及貸款	15	74,065	125,006
衍生金融工具	20	45,618	97,219
收購投資物業之按金		137,846	–
		85,890,497	87,299,339
流動資產			
物業存貨	16	13,568,908	12,661,584
存貨		97,768	97,663
應收賬款、按金及預付款項	17	1,822,098	1,838,853
應收票據及貸款	15	49,202	219,822
按公平值列入損益之財務資產	18	537,023	577,561
衍生金融工具	20	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
		22,825,236	22,289,742
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	19	10,345,492	8,827,339
衍生金融工具	20, 21	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	22	4,562,350	2,729,179
中期票據	23	449,833	1,223,585
租賃負債	24	11,716	8,777
		15,735,372	13,122,360
流動資產淨值		7,089,864	9,167,382
總資產減流動負債		92,980,361	96,466,721

簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

	附註	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	20, 21	165,310	103,538
一年後到期借貸	22	23,509,261	25,293,919
中期票據	23	2,609,487	2,581,876
遞延稅項		1,547,982	1,529,907
租賃負債	24	584,508	539,880
		28,416,548	30,049,120
資產淨值		64,563,813	66,417,601
應佔權益：			
公司股東			
股本	25	373,862	373,862
股份溢價及儲備		52,857,481	53,714,997
		53,231,343	54,088,859
非控股權益		(907,971)	(606,272)
		52,323,372	53,482,587
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
		64,563,813	66,417,601

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	公司股東應佔												冠君產業 信託之 非控股基金 單位持有人			總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	以股份 為基礎 的支付 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	應佔金額 港幣千元	
於2024年1月1日(經審核)	373,862	7,059,099	(36,202)	23,109	3,054	400,965	(1,118,433)	81,135	(44,946)	8,715,184	41,322,030	56,778,857	(622,094)	56,156,763	14,281,956	70,438,719
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(985,907)	(985,907)	(24,506)	(1,010,413)	(333,193)	(1,343,606)
按公平值列入其他全面收益之																
股權工具之公平值虧損	-	-	(139,748)	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,748)	-	(139,748)	-	(139,748)
現金流對沖之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,020)	-	-	(11,020)	-	(11,020)	(4,318)	(15,338)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(282,114)	-	-	27	-	(282,087)	(176)	(282,263)	(555)	(282,818)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	19,132	-	-	-	-	-	-	-	-	19,132	-	19,132	-	19,132
期內全面(支出)收益總額	-	-	(120,616)	-	-	-	(282,114)	-	(11,020)	27	(985,907)	(1,399,630)	(24,682)	(1,424,312)	(338,066)	(1,762,378)
與冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之交易：																
冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,188)	(148,188)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,188)	(148,188)
與股東之交易：																
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,862)	(373,862)	-	(373,862)	-	(373,862)
轉撥按公平值列入其他全面收益 之股權工具於出售時產生之 收益	-	-	(2,584)	-	-	-	-	-	-	-	2,584	-	-	-	-	-
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	-	(24,181)	-	-	24,181	-	-	-	-	-
確認以權益結算之以股份為基礎 的支付	-	-	-	-	-	-	-	5,301	-	-	-	5,301	-	5,301	-	5,301
附屬公司之權益變動(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,359	-	157,359	29,754	187,113	(215,657)	(28,544)
於2024年6月30日(未經審核)	373,862	7,059,099	(159,402)	23,109	3,054	400,965	(1,400,547)	62,255	(55,966)	8,872,570	39,989,026	55,168,025	(617,022)	54,551,003	13,580,045	68,131,048

簡明綜合權益變動表
截至2025年6月30日止六個月

	公司股東應佔															冠君產業 信託之 非控股基金 單位持有人		總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註a)	匯兌儲備 港幣千元	以股份 為基礎 的支付 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	應佔金額 港幣千元			
於2025年1月1日（經審核）	373,862	7,059,099	(159,327)	23,109	3,054	400,965	(1,628,105)	64,687	(59,217)	9,045,101	38,965,631	54,088,859	(606,272)	53,482,587	12,935,014	66,417,601		
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,056,453)	(1,056,453)	(15,595)	(1,072,048)	(485,021)	(1,557,069)		
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值收益	-	-	96,080	-	-	-	-	-	-	-	-	96,080	-	96,080	-	96,080		
現金流對沖之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,599)	-	-	(57,599)	-	(57,599)	(23,885)	(81,484)		
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	509,180	-	-	(683)	-	508,497	3,726	512,223	8,527	520,750		
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	3,844	-	-	-	-	-	-	-	-	3,844	-	3,844	-	3,844		
期內全面收益（支出）總額	-	-	99,924	-	-	-	509,180	-	(57,599)	(683)	(1,056,453)	(505,631)	(11,869)	(517,500)	(500,379)	(1,017,879)		
與冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之交易： 冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,324)	(126,324)		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,324)	(126,324)		
與股東之交易： 已付股息（附註9） 轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益 用於股份獎勵計劃 購股期權失效 確認以權益結算之 以股份為基礎的支付 附屬公司之權益變動（附註b） 確認出售並無喪失控制權之 附屬公司之權益 向非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(373,862)	(373,862)	-	(373,862)	-	(373,862)		
	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	(5,480)	-	-	-	(5,480)	-	(5,480)	-	(5,480)		
	-	-	-	-	-	-	-	(11,300)	-	-	11,300	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	-	-	3,677	-	-	-	3,677	-	3,677	-	3,677		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,785	-	58,785	4,298	63,083	(67,870)	(4,787)		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,005)	-	(35,005)	291,208	256,203	-	256,203		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(585,336)	(585,336)	-	(585,336)		
於2025年6月30日（未經審核）	373,862	7,059,099	(59,448)	23,109	3,054	400,965	(1,118,925)	51,584	(116,816)	9,068,198	37,546,661	53,231,343	(907,971)	52,323,372	12,240,441	64,563,813		

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。
- (b) 本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資(兩者定義見附註4)權益變動之影響主要來自以基金單位償付管理費及本集團從市場上購入冠君產業信託之基金單位。

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	2,450,871	1,569,030
繳付香港利得稅	(61,296)	(53,842)
繳付其他司法權區稅項	(75,475)	(69,995)
退回香港利得稅	–	17,032
退回其他司法權區稅項	679	678
經營業務所得之現金淨額	2,314,779	1,462,903
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(9,418)	(17,773)
按公平值列入損益之財務資產增加	(57,372)	(151,055)
投資物業增加	(21,435)	(29,567)
物業、廠房及設備增加	(230,674)	(221,191)
應收票據增加	–	(33,528)
收購投資物業	(140,437)	–
支付收購投資物業之按金	(126,808)	–
存放受限制現金	(56,743)	(4,840)
收取聯營公司股息	6,079	6,811
已收利息	126,690	120,602
向合營公司墊款	–	(65,390)
取回應收合營公司款項	–	131,919
出售之所得款項		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	80,550	26,062
– 按公平值列入損益之財務資產	209,606	347,961
贖回應收貸款所得款項	224,669	376
贖回應收票據所得款項	265	94,034
出售物業、廠房及設備所得款項	72	170
存放原到期日超過三個月之定期存款	(78,500)	(77,741)
提取原到期日超過三個月之定期存款	–	82,196
投資業務(所用)所得之現金淨額	(73,456)	209,046

簡明綜合現金流量表
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
銀行貸款前端費用	(11,201)	(35,871)
附屬公司之權益變動	(4,787)	(28,544)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(110,898)	(140,051)
支付非控股權益之分派	(585,336)	–
支付股東之股息	(373,862)	(373,862)
已付利息	(710,319)	(857,386)
新借銀行貸款	4,569,960	9,227,397
償還銀行貸款	(4,853,996)	(8,789,979)
償還租賃負債	(4,492)	(3,773)
就租賃所支付之利息	(14,675)	(10,050)
贖回中期票據	(775,000)	–
購買用於股份獎勵計劃之股份	(5,480)	–
融資項目所用之現金淨額	(2,880,086)	(1,012,119)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(638,763)	659,830
外幣匯率改變之影響	284,910	(67,428)
於1月1日之現金及現金等價物	6,769,320	5,767,324
於6月30日之現金及現金等價物	6,415,467	6,359,726

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃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「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

除應用經修訂之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日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與呈報本集團截至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日止六個月	
	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
	5,419,349	5,293,488

3. 收益（續）

下表載列來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬。

截至2025年6月30日止六個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	3,126,528	-	-	-	3,126,528	-	220,930	(248,055)	3,099,403
物業管理服務收入	-	12,599	-	-	12,599	134,066	-	-	146,665
物業出售	-	-	906,196	-	906,196	-	-	-	906,196
商品出售	-	-	-	79,351	79,351	-	-	-	79,351
其他	-	-	-	219,389	219,389	-	-	(142,917)	76,472
來自客戶合約之收益	3,126,528	12,599	906,196	298,740	4,344,063	134,066	220,930	(390,972)	4,308,087
來自投資物業之租金收入	-	76,036	-	-	76,036	1,029,437	-	(8,629)	1,096,844
股息收入	-	-	-	14,418	14,418	-	-	-	14,418
	3,126,528	88,635	906,196	313,158	4,434,517	1,163,503	220,930	(399,601)	5,419,349

截至2024年6月30日止六個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	3,093,982	-	-	-	3,093,982	-	229,037	-	(257,674)	3,065,345
物業管理服務收入	-	11,181	-	-	11,181	137,642	-	-	-	148,823
物業出售	-	-	769,286	-	769,286	-	-	-	-	769,286
商品出售	-	-	-	25,253	25,253	-	-	-	-	25,253
其他	-	-	-	229,444	229,444	-	-	-	(157,794)	71,650
來自客戶合約之收益	3,093,982	11,181	769,286	254,697	4,129,146	137,642	229,037	-	(415,468)	4,080,357
來自投資物業之租金收入	-	73,015	-	-	73,015	1,114,649	-	14,474	(8,374)	1,193,764
股息收入	-	-	-	19,367	19,367	-	-	-	-	19,367
	3,093,982	84,196	769,286	274,064	4,221,528	1,252,291	229,037	14,474	(423,842)	5,293,488

3. 收益（續）

來自客戶合約之收益之分類：

— 按收益來源劃分：

	截至2025年6月30日止六個月			截至2024年6月30日止六個月		
	於某一時點	於某一期間內	總計	於某一時點	於某一期間內	總計
	確認的收益	確認的收益		確認的收益	確認的收益	
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	
酒店收入						
— 客房收益	—	1,957,606	1,957,606	—	1,879,934	1,879,934
— 餐飲收益	922,075	—	922,075	961,070	—	961,070
— 其他	175,383	44,339	219,722	179,491	44,850	224,341
物業管理服務收入	—	146,665	146,665	—	148,823	148,823
物業出售	906,196	—	906,196	769,286	—	769,286
商品出售	71,785	7,566	79,351	21,019	4,234	25,253
其他	—	76,472	76,472	—	71,650	71,650
來自客戶合約之收益	2,075,439	2,232,648	4,308,087	1,930,866	2,149,491	4,080,357
來自投資物業之租金收入			1,096,844			1,193,764
股息收入			14,418			19,367
			5,419,349			5,293,488

3. 收益（續）

來自客戶合約之收益之分類：（續）

—按地區劃分：

	截至2025年6月30日止六個月			截至2024年6月30日止六個月		
	於某一時點	於某一期間內	總計	於某一時點	於某一期間內	總計
	確認的收益	確認的收益		確認的收益	確認的收益	
	港幣千元 （未經審核）	港幣千元 （未經審核）		港幣千元 （未經審核）	港幣千元 （未經審核）	
香港	1,358,797	685,363	2,044,160	1,180,575	685,628	1,866,203
美國	378,447	696,193	1,074,640	388,707	624,496	1,013,203
中國內地	59,082	157,732	216,814	64,616	153,511	218,127
加拿大	46,394	216,416	262,810	44,932	207,901	252,833
英國	93,184	247,380	340,564	105,259	253,701	358,960
澳洲	79,211	140,846	220,057	74,557	127,888	202,445
紐西蘭	60,324	85,791	146,115	71,944	93,524	165,468
其他	—	2,927	2,927	276	2,842	3,118
來自客戶合約之收益	2,075,439	2,232,648	4,308,087	1,930,866	2,149,491	4,080,357
來自投資物業之租金收入			1,096,844			1,193,764
股息收入			14,418			19,367
			5,419,349			5,293,488

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。

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	— 按冠君產業信託公布之財務資料。
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日止年度持有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日止六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布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（以下稱為「鷹君業務」）指各分部未計入分配來自中央管理之原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第16號「租賃」的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

4. 分部資料 (續)

分部收益及業績

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：

截至2025年6月30日止六個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
	(附註)								
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 信託之非控權基金單位 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日止六個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
										(附註)
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	3,093,982	84,196	769,286	274,064	4,221,528	1,252,291	229,037	14,474	(423,842)	5,293,488
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)
與安排支付酒店管理費用及 許可費有關的變動					-	-	(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 信託之非控股基金單位 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					(171,922)	(767,544)	(60,198)	1,610	12,147	(985,907)

附註：朗廷酒店投資的分部之間收益主要包括應收鷹君三間酒店物業的租金收入。

4. 分部資料 (續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產及負債分析：

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	資產 港幣千元 (未經審核)	負債 港幣千元 (未經審核)	資產淨值 港幣千元 (未經審核)	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)	資產／(負債) 淨值 港幣千元 (經審核)
酒店業務 (附註a)	19,693,254	6,969,362	12,723,892	19,016,415	6,611,796	12,404,619
物業投資 (附註a)	4,895,944	32,057	4,863,887	4,789,029	36,857	4,752,172
物業發展 (附註a)	15,348,708	7,662,525	7,686,183	14,529,998	6,824,443	7,705,555
其他業務 (附註a)	573,417	197,380	376,037	554,223	201,171	353,052
未分配 (附註a)	5,781,788	5,463,958	317,830	5,377,206	5,503,568	(126,362)
鷹君業務 (附註b)	46,293,111	20,325,282	25,967,829	44,266,871	19,177,835	25,089,036
冠君產業信託 (附註c)	41,869,911	12,329,647	29,540,264	43,130,905	12,251,826	30,879,079
朗廷酒店投資 (附註d)	11,472,023	4,833,030	6,638,993	11,564,913	4,797,296	6,767,617
美國房地產基金 (附註e)	不適用	不適用	不適用	441,682	151,211	290,471

附註：

- 分部資產主要包括各經營分部應佔之投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值列入其他全面收益 (「按公平值列入其他全面收益」) 之股權工具、物業存貨、存貨、應收票據及貸款、按公平值列入損益之財務資產、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金、收購投資物業之按金、應收賬款、按金及預付款項及可收回稅項。分部負債主要包括各經營分部應佔之應付賬款、按金及應付費用、借貸、租賃負債、稅項準備及遞延稅項。
- 資產及負債包括銀行存款及受限制現金5,635,063,000港元 (2024年12月31日：5,232,241,000港元) 及借貸10,596,042,000港元 (2024年12月31日：11,112,981,000港元)，故於2025年6月30日之借貸淨額為4,960,979,000港元 (2024年12月31日：5,880,740,000港元)。
- 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公布之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即70.49% (2024年12月31日：70.30%) 計算，不包括應佔冠君產業信託301,748,000港元 (2024年12月31日：261,856,000港元) 之應付分派的實際權益。
- 朗廷酒店投資之資產及負債乃根據朗廷酒店投資已公布之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即71.31% (2024年12月31日：71.22%) 計算，包括三間酒店物業於2025年6月30日之評估值15,764,000,000港元 (2024年12月31日：15,895,000,000港元)。該三間酒店物業乃由鷹君自營，因此於本集團之簡明綜合財務狀況表確認為物業、廠房及設備，相應賬面值 (按成本減累計折舊) 為2,964,421,000港元 (2024年12月31日：3,062,478,000港元)。
- 美國房地產基金之資產及負債乃根據鷹君集團有限公司於2024年12月31日於基金持有之49.97% 權益之應佔業績計算。於2024年出售美國之投資物業後，美國房地產基金的業績於本中期期間不再作為本集團的經營分部呈報。

5. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (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
	101,194	118,271
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
	165,417	131,154

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	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
	706,353	880,066
減：資本化金額(附註)	(36,590)	(129,046)
	669,763	751,020

附註：利息按平均年利率5.22%（2024年6月30日：4.80%）資本化至物業發展項目。

7. 除稅前虧損

	截至6月30日止六個月	
	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
	1,564,490	1,519,254
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)

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (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
	150,728	185,675
過往期間撥備不足：		
香港利得稅	—	12
其他司法權區	3,252	697
	3,252	709
	153,980	186,384
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)
	(6,268)	(11,517)
	147,712	174,867

8. 所得稅（續）

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利以16.5%計算。於其他司法權區產生之稅項，以當地司法權區稅率計算。

9. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (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)	373,862	373,862
報告期末之後擬派股息： 截至2025年6月30日止六個月中期股息每股普通股41港仙 (2024年：截至2024年6月30日止六個月為37港仙)	306,567	276,658

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本公司合資格股東派發若干朗廷酒店投資（股份代號：1270）股份合訂單位作特別股息。本公司將另行發放公布，載列有關實物分派的詳情，包括分派基準及記錄日期。

10. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司股東應佔期內虧損)	(1,056,453)	(985,907)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄虧損之股份數目	747,723,345	747,723,345

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之購股期權被行使，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動

投資物業

於本中期期間，本集團收購位於香港之投資物業，代價連同交易成本合共153,475,000港元（截至2024年6月30日止六個月：無）。本集團亦增加投資物業之改善工程，成本為21,951,000港元（截至2024年6月30日止六個月：29,567,000港元）。

截至2025年6月30日止六個月，公平值為43,700,000港元之投資物業因用途變更（由對外出租賺取租金轉為業主自用）轉撥至物業、廠房及設備。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動（續）

投資物業（續）

本集團的投資物業於2025年6月30日之公平值62,922,572,000港元（2024年12月31日：64,944,730,000港元）乃根據內部估值團隊及與本集團並無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值達致：

- 位於香港之投資物業－萊坊測量師行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
- 位於中國內地之投資物業－萊坊測量師行有限公司
- 位於香港作住宅用途之投資物業－內部估值團隊

若干投資物業估值乃採用收入資本化法釐定，此方法乃根據物業投資者預期之市場收益率計算市場租金之未來現金流量及適用折現率釐定。市場租金亦參考周邊其他類似物業之租金作評估。其餘投資物業之估值乃採用直接比較法釐定，此方法乃根據相類似物業之市場可觀察交易計算，並已予調整以反映目標物業之狀況及地點。此外，於估計投資物業之公平值時，該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團增加酒店物業結構改善工程費為23,860,000港元（截至2024年6月30日止六個月：839,000港元）及發展中酒店樓宇為49,129,000港元（截至2024年6月30日止六個月：44,160,000港元）。本集團亦增加業主於香港自用之房地產為43,700,000港元（截至2024年6月30日止六個月：無）及其他物業、廠房及設備為157,666,000港元（截至2024年6月30日止六個月：176,265,000港元）。於本中期期間，本集團已出售賬面值為177,000港元（截至2024年6月30日止六個月：197,000港元）的其他物業、廠房及設備。

於2025年及2024年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2025年及2024年6月30日止六個月並無確認撥回或額外減值虧損。

12. 合營公司權益

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	531,399	518,194
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(224,964)	(218,278)
	306,435	299,916
應收合營公司款項(附註)	895,643	839,911
	1,202,078	1,139,827

附註：包括金額為895,348,000港元(2024年12月31日：839,619,000港元)之無抵押、須於要求時償還及按固定年利率2%計息的款項。由於管理層預期於報告期末十二個月後要求償還有關款項，故該等款項被分類為非流動。

於釐定本集團於合營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事會考慮於報告期末任何可能對其合營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並識別無任何客觀證據。因此，確認無任何減值虧損。

13. 聯營公司權益

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
聯營公司投資成本	134,336	134,336
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	74,433	88,575
	208,769	222,911

於釐定本集團於聯營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事會考慮於報告期末任何可能對其聯營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並無識別任何客觀證據。因此，確認無任何減值虧損。

14. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	178,267	225,201
香港以外地區之有牌價股本證券	223,593	317,393
香港無牌價股本證券	110,102	109,604
香港以外地區之無牌價股本證券	836,185	667,183
	1,348,147	1,319,381

於報告期末，所有有牌價股本證券均參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。

15. 應收票據及貸款

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據(附註a)	46,831	46,150
應收貸款(附註b)	432	217,925
應收按揭貸款(附註c)	76,004	80,753
	123,267	344,828
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(49,202)	(219,822)
於一年後到期之款項	74,065	125,006

附註：

(a) 應收票據

於2025年6月30日，本集團持有本金金額為46,831,000港元(2024年12月31日：46,150,000港元)之無抵押債券。應收票據詳情載列如下：

2025年6月30日及2024年12月31日

面值	年利率	到期日
1,000,000美元(「美元」)至3,000,000美元	1.500%至3.625%	2026年1月至2026年5月

於2025年6月30日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備169,403,000港元(2024年12月31日：168,249,000港元)。

15. 應收票據及貸款（續）

附註：（續）

(b) 應收貸款

於2025年6月30日，本集團持有應收貸款之賬面總值為55,000美元（約相等於432,000港元）（2024年12月31日：28,070,000美元（約相等於217,925,000港元）），按年利率6%計息，到期日為2027年。

(c) 應收按揭貸款

應收按揭貸款以物業的第二按揭作抵押，並於期末日以不超過25年的期限按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

16. 物業存貨

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
持作出售之發展中物業（附註a）	—	11,683,536
持作出售物業（附註b）	13,568,908	978,048
	13,568,908	12,661,584

附註：

- (a) 於2021年2月，本集團與香港鐵路有限公司（一幅位於九龍何文田待發展之土地之原業主）及其他利益相關方（包括發展相關土地之前發展商）簽訂多份協議（「何文田項目」）。根據該等協議之條款，本集團成為何文田項目的繼任發展商。該發展項目的佔用許可證已於2025年2月取得，因此，於本中期期間，相關物業已由持作出售之發展中物業轉為持作出售物業。
- (b) 除上文附註a所述的何文田項目外，持作出售物業亦包括大埔白石角之一幅住宅用地，於2014年收購，地價為2,412,000,000港元。該發展項目的佔用許可證已於2020年6月取得。

於報告期末，董事已評估所持物業存貨是否有任何客觀減值跡象。於2025年6月30日及2024年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (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撥備	829,055	886,032
按金及預付款項	618,479	587,497
	1,822,098	1,838,853

應收賬款、按金及預付款項結餘包括應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）257,237,000港元（2024年12月31日：264,154,000港元）。就酒店收入及銷售商品而言，本集團給予部份貿易客戶平均30至60天之信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。

來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
來自客戶合約之應收貿易款項	226,821	235,380
應收保修金	7,694	9,755
於一年內到期之款項	(3,631)	(5,064)
於一年後到期之款項	4,063	4,691

按金及預付款項主要包括已付租金按金、酒店業務之預付開支及合營公司項目之預付供款。

17. 應收賬款、按金及預付款項（續）

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (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	12,879	11,081
	257,237	264,154

18. 按公平值列入損益之財務資產

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	33,768	68,217
流動基金	—	28,475
持作買賣之有牌價股本證券	503,255	480,869
	537,023	577,561

於報告期末，所有有牌價股本證券均參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。

本集團與銀行訂立股本掛鈎票據及流動基金，贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定，進一步詳情如下：

2025年6月30日		2024年12月31日	
面值	有效期	面值／本金金額	有效期
股本掛鈎票據		股本掛鈎票據	
1,000,000美元	4個月	1,000,000美元至2,000,000美元	6個月
2,000,000港元	4個月		
		流動基金	
		3,668,000美元	不適用

19. 應付賬款、按金及應付費用

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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(附註)	2,317,692	2,611,109
	10,345,492	8,827,339

附註：經參考於附註16內披露之何文田項目後，按公平值計量之預計應佔盈餘所得款項為36,103,000港元(2024年12月31日：61,600,000港元)，於2025年6月30日，已包括在應付費用、應付利息及其他應付款項內。

於釐定何文田項目之應佔盈餘所得款項時，董事已考慮預期的預測銷售及預算發展成本，當中包括應用重大判斷及估計。輸入數據及假設反映董事根據當時可得的資料作出的最佳估計。儘管該等估計於其後各個報告日期均有進行定期審閱及修改，假設及預期會因知悉及／或獲得更多資料而可能作出變動，令實際應佔盈餘所得款項或較預計金額為高或低。任何變動將於有關變動發生期間之財務報表內反映。

應付費用包括應付印花稅，根據現行印花稅稅率4.25%(2024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：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	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
	251,146	335,548

20. 衍生金融工具

	2025年6月30日		2024年12月31日	
	資產 港幣千元 (未經審核)	負債 港幣千元 (未經審核)	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)
利率掉期	—	30,291	—	2,975
交叉貨幣掉期	45,618	—	95,716	—
外匯衍生合約	16,605	—	—	86,397
	62,223	30,291	95,716	89,372
減：將於一年內到期並包括在 流動資產／負債內之款項	(16,605)	(12,920)	—	(89,372)
將於一年後到期	45,618	17,371	95,716	—

本集團訂立了總名義金額為2,600,000,000港元（2024年12月31日：1,500,000,000港元）之利率掉期，透過轉換部分按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）計息之浮息率借貸至定息率借貸（利率介乎2.899%至3.995%（2024年12月31日：3.975%至3.995%）），以管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理本集團以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之利率風險及貨幣風險。此外，本集團以外匯衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外匯衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供，其到期日詳情如下：

	2025年6月30日 到期日	2024年12月31日 到期日
利率掉期	2025年10月至 2027年12月	2025年10月至 2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月	2027年6月
外匯衍生合約	2025年7月至 2025年12月	2025年1月至 2025年6月

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生工具為資產		
被指定為現金流對沖		
—利率掉期(附註i)	—	1,503
就報告目的分析：		
包括在非流動資產	—	1,503
衍生工具為負債		
被指定為現金流對沖		
—利率掉期(附註i)	66,596	12,901
—交叉貨幣掉期(附註ii)	101,887	90,637
	168,483	103,538
就報告目的分析：		
包括在流動負債	20,544	—
包括在非流動負債	147,939	103,538
	168,483	103,538

21. 對沖會計法下之衍生金融工具（續）

附註：

(i) 利率掉期

於2025年6月30日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加年利率0.88%至0.89%（2024年12月31日：香港銀行同業拆息加0.88%至0.89%）的浮動利率計息銀行借貸的利率波動風險。利率掉期與相關銀行借貸的關鍵條款相同，董事認為利率掉期合約是高度有效的對沖工具，並符合現金流對沖的條件。

	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)
賬面值－負債（港幣千元）	(66,596)	(11,398)
名義金額（港幣千元）	3,500,000	2,000,000
到期日	2026年6月29日至 2027年6月28日	2026年6月29日至 2027年6月28日
期／年內尚未行使的工具公平值變動（港幣千元）	(62,060)	18,219
期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動（港幣千元）	62,060	(18,219)
加權平均掉期年利率（未計息差）	3.59%	3.89%

(ii) 交叉貨幣掉期

於2025年6月30日，本集團訂立了交叉貨幣掉期合約，以盡量減低若干以美元計值之中期票據所面對的外幣匯率和利率之波動風險。交叉貨幣掉期與相關中期票據的關鍵條款相同，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流對沖之條件。

	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)
賬面值－負債（港幣千元）	(101,887)	(90,637)
名義金額（美元千元）	300,000	300,000
到期日	2030年6月15日	2030年6月15日
期／年內對沖工具公平值變動（港幣千元）	(11,470)	(6,060)
期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動（港幣千元）	11,470	6,060
加權平均匯率（美元：港元）	7.8176	7.8176

21. 對沖會計法下之衍生金融工具（續）

附註：（續）

(iii) 對沖儲備

	交叉貨幣掉期 港幣千元	利率掉期 港幣千元	對沖儲備總額 港幣千元
於2024年1月1日（經審核）	(57,365)	12,419	(44,946)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之 公平值調整	(6,060)	18,219	12,159
公平值調整重新分類至損益	14,490	(51,590)	(37,100)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之遞延稅項	—	5,629	5,629
重新分類冠君產業信託之非控權基金 單位持有人應佔金額	(3,391)	8,432	5,041
於2024年12月31日（經審核）	(52,326)	(6,891)	(59,217)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之 公平值調整	(11,470)	(62,060)	(73,530)
公平值調整重新分類至損益	(25,950)	8,889	(17,061)
於其他全面收益確認之公平值調整相關之遞延稅項	—	9,107	9,107
重新分類冠君產業信託之非控權基金 單位持有人應佔金額	10,901	12,984	23,885
於2025年6月30日（未經審核）	(78,845)	(37,971)	(116,816)

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

22. 借貸

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款	28,182,642	27,931,580
其他貸款	—	217,378
貸款先付費用	28,182,642 (111,031)	28,148,958 (125,860)
	28,071,611	28,023,098

22. 借貸 (續)

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	4,562,350	2,729,179
超過一年但不多於兩年	8,604,444	5,025,341
超過兩年但不多於五年	14,904,817	20,268,578
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	28,071,611 (4,562,350)	28,023,098 (2,729,179)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	23,509,261	25,293,919

金額為11,415,505,000港元(2024年12月31日：12,098,134,000港元)的借貸是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

本集團定息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	15,495	—
超過一年但不多於兩年	—	232,562
	15,495	232,562

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	4,546,855	2,729,179
超過一年但不多於兩年	8,604,444	4,792,778
超過兩年但不多於三年	13,299,995	17,503,918
超過三年但不多於四年	1,604,822	2,131,495
超過四年但不多於五年	—	633,166
	28,056,116	27,790,536

22. 借貸 (續)

本集團借貸的實際年利率 (約等於合約利率) 範圍如下：

	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
定息率借貸	1%	1%
浮息率借貸	0.50% 至6.11%	0.49% 至7.08%

按附註20及21之披露，本集團訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理浮息率借貸所面臨之利率風險及貨幣風險。

23. 中期票據

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 前端費用	3,080,000 (20,680)	3,829,050 (23,589)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	3,059,320 (449,833)	3,805,461 (1,223,585)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	2,609,487	2,581,876

中期票據之到期日如下：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	449,833	1,223,585
超過兩年但不多於五年	2,609,487	274,874
超過五年	—	2,307,002
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	3,059,320 (449,833)	3,805,461 (1,223,585)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	2,609,487	2,581,876

23. 中期票據（續）

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2025年6月30日		於2024年12月31日	
本金金額	票據年利率	本金金額	票據年利率
300,000,000美元	2.95%	300,000,000美元	2.95%
725,000,000港元	定息率介乎3.73%至4.00%	1,500,000,000港元	定息率介乎2.85%至4.00%

本集團亦訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

24. 租賃負債

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	11,716	8,777
超過一年但不多於兩年	18,167	14,802
超過兩年但不多於五年	69,506	57,653
超過五年	496,835	467,425
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	596,224 (11,716)	548,657 (8,777)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	584,508	539,880

25. 股本

	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及餘額結轉下期	1,200,000	600,000	1,200,000	600,000
發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及餘額結轉下期	747,723	373,862	747,723	373,862

26. 股份獎勵及購股期權

本公司為本集團合資格僱員提供股份獎勵計劃及購股期權計劃。於本期間尚未行使之股份獎勵及購股期權詳情如下：

	股份獎勵數目	購股期權數目
於2025年1月1日尚未行使（經審核）	—	21,778,000
於本期間授予	834,710	800,000
於本期間失效	(21,354)	(4,301,000)
於2025年6月30日尚未行使（未經審核）	813,356	18,277,000

26. 股份獎勵及購股期權（續）

於截至2025年6月30日止六個月，834,710股股份獎勵已於2025年3月20日獲授予。獎勵股份的公平值為13.32港元是按授予日期本公司股份之收市價釐定。所授出的股份獎勵的歸屬期為授予日期起計36個月。

於截至2025年6月30日止六個月，800,000份購股期權已於2025年3月20日獲授予。緊接2025年3月20日（授予日期）前本公司股份之收市價為13.70港元。購股期權於授予日期之公平值乃基於以下重要假設以畢蘇購股期權定價模式得出：

	購股期權
授予日期：	2025年3月20日
於授予日期之每股收市價：	13.32港元
行使價：	13.36港元
預期波幅（附註a）：	10.99%
預期股息回報（附註b）：	8.68%
預期授予日期起有效期限：	5年
無風險利率（附註c）：	3.43%
每股公平值：	1.55港元

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之5年期過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司之5年期過往股息釐定。
- (c) 於授予日期，無風險利率與5年期外匯基金票據之回報相若。
- (d) 所授出的購股期權的歸屬期為授予日期起計24個月。

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

27. 承擔項目及或然債項

於2025年6月30日，本集團未列入簡明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8,123,521,000港元（2024年12月31日：7,562,999,000港元），其中已簽約者為1,001,982,000港元（2024年12月31日：807,631,000港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

28. 關連及有關連人士之披露

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
期內與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
管理費收入	624	624
期內與關連公司之交易		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹		
管理費開支	2,037	1,549
酒店收入	998	1,138
租金及使用許可費開支	211	—
環球市場推廣費用	505	—
Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 ²		
管理費收入	132	132
維修及保養收入	139	183
代理費收入	48	25
慈慧幼苗 ³		
租金收入	48	79
樓宇管理費收入	90	90
管理費收入	84	98
維修及保養收入	16	26
捐款	470	—

與有關連人士及關連公司之交易按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

28. 關連及有關連人士之披露（續）

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與關連公司及有關連人士之結餘		
應收關連公司款項（計入至應收賬款、按金及預付款項）		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,093	1,035
Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 ²	35	21
	1,128	1,056
應收有關連人士款項（計入至應收賬款、按金及預付款項）		
羅嘉瑞醫生	—	21
羅啟瑞先生	664	664
	664	685
應付關連公司款項（計入至應付賬款、按金及應付費用）		
Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 ²	132	148
慈慧幼苗 ³	73	73
	205	221

與關連公司及有關連人士之結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

28. 關連及有關連人士之披露（續）

附註：

- 1 羅康瑞先生（為該等公司之董事及控股股東）為羅嘉瑞醫生（本公司之主要股東）、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生（全為本公司之董事）及羅啟瑞先生的聯繫人。
- 2 羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生（全為本公司之董事）以及羅啟瑞先生均為一項酌情信託（為該公司之主要股東，持有本公司34.06%（2024年12月31日：34.06%）的權益）之酌情受益人。
- 3 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

29. 金融工具的公平值計量

公平值計量及估值流程

本集團財務資產及財務負債之公平值（尤其是所採用估值技術及輸入數據）以及公平值計量所屬的公平值等級（1至3級）是根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度釐定的。

- 第1級公平值計量乃根據實體於計量日可從活躍市場獲得相同資產或負債之報價（未調整）；
- 第2級公平值計量乃可直接（即價格）或間接（即按價格衍生）就資產或負債之可觀察輸入數據（除第1級內所包含的報價外）；及
- 第3級公平值計量來自估值技術，包括對並非基於可觀察市場數據（重大不可觀察輸入數據）的資產或負債公平值計量有重大影響的最低級別輸入數據。

29. 金融工具的公平值計量（續）

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

財務資產／（負債）	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2025年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	2024年 12月31日 港幣千元 （經審核）		
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入 其他全面收益之股權工具之有牌價股本證券。	401,860	542,594	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於簡明綜合財務狀況表列作持作買賣之 有牌價股本證券。	503,255	480,869	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入 其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	637,140	480,209	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔相關公開買賣 股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入 損益之財務資產之流動基金。	—	28,475	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔相關公開買賣 股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之 利率掉期。	— (96,887)	1,503 (15,876)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率 （根據於報告期末的可觀察遠期利率）及 訂約利率估算，按反映不同對手方 信貸風險之比率折現。
於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之 交叉貨幣掉期。	45,618 (101,887)	95,716 (90,637)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率 及利率（根據於報告期末的可觀察遠期匯率 及利率）及訂約遠期匯率及利率估算，按反映 不同對手方信貸風險之比率折現。

29. 金融工具的公平值計量（續）

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值（續）

財務資產／（負債）	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	2025年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	2024年 12月31日 港幣千元 （經審核）			
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	309,147	296,578	第3級	市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。	多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。（附註a）
於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入損益之財務資產之股本掛鈎票據。	33,768	68,217	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據股價（根據於報告期末的可觀察股價）及訂約股價估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價之波幅。（附註b）
於簡明綜合財務狀況表列作指定按公平值列賬之財務負債之其他應付款項。	36,103	61,600	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據預測銷售額及完成的預算成本估算，按反映對手方風險之比率折現。	預測銷售額、完成的預算成本及折現率。（附註c）

29. 金融工具的公平值計量（續）

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值（續）

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越高。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越低。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。
- (b) 波幅越大，股本掛鈎票據之公平值越高。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。
- (c) 預測銷售額越高，其他應付款項之公平值越高。完成的預算成本越高，其他應付款項之公平值越低。折現率越高，其他應付款項之公平值越低。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

第3級公平值計量之對賬

	其他應付 款項 港幣千元	股本 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2024年1月1日（經審核）	220,000	31,828	304,398
增加	—	177,895	29,688
減少	—	(139,225)	(135)
公平值之變動	(158,400)	(2,281)	(37,373)
於2024年12月31日（經審核）	61,600	68,217	296,578
增加	—	33,277	9,418
減少	—	(70,053)	(1,161)
公平值之變動	(25,497)	2,327	4,312
於2025年6月30日（未經審核）	36,103	33,768	309,147

上述股本掛鈎票據及無牌價股本證券之公平值變動分別於簡明綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」及於簡明綜合全面收益表計入「按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益（虧損）」。

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

詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「2024年股份獎勵計劃」	由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司股份獎勵計劃
「2024年購股期權計劃」	由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「2024年股份計劃」	2024年股份獎勵計劃及2024年購股期權計劃
「董事會」	本公司董事會
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「企業管治守則」	載於上市規則附錄C1之企業管治守則
「冠君產業信託」	冠君產業信託（股份代號：2778），根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2025年6月30日，本集團持有其約70.49%之權益
「證券交易守則」	董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」或「鷹君」	鷹君集團有限公司
「董事」	本公司董事
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「香港會計準則」	香港會計準則

詞彙	釋義
「香港財務報告準則會計準則」	由香港會計師公會制定的香港財務報告準則、香港會計準則與香港（國際財務報告準則解釋委員會）解釋公告、香港解釋公告和香港（會計解釋常務委員會）解釋公告
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270），其股份合訂單位於聯交所上市，於2025年6月30日，本集團持有其約71.31%之權益
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中普通股之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國基金」或「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，於2025年6月30日，本集團持有其約49.97%之權益
「我們」	本集團，除非內容另有所指僅指本公司（不包括在簡明綜合財務報表審閱報告及簡明綜合財務報表）



Scan to view digital edition
of this publication
掃描以查看網上版本

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

Tel 電話 : 2827 3668 Fax 傳真 : 2827 5799

www.GreatEagle.com.hk

