

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)

2023 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2023年6月30日止六個月未經審核之綜合財務業績如下：

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	3,630.0	2,967.0	22.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,109.5	513.0	116.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	1.48 港元	0.70 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	5,082.4	4,091.0	24.2%
權益持有人應佔會計收益	478.7	123.9	286.4%
中期股息（每股）	0.37 港元	0.33 港元	

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

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

於期末

2023年6月 2022年12月

資產負債表之主要財務數據

按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）¹

淨槓桿比率	10.1%	11.1%
賬面值（每股）	87.1 港元	86.3 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ³	35.6%	36.9%
賬面值（每股）	76.2 港元	76.0 港元

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

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於 2023 年 6 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI 及美國基金的 68.78%、69.96%及 49.97%權益。

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

核心溢利—按核心業務計之財務數據

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	586.8	539.6	8.7%
酒店分部	2,250.2	1,591.3	41.4%
冠君產業信託管理費收入	170.7	168.8	1.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	382.0	430.8	-11.3%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金總收入	82.4	74.2	11.1%
其他業務	157.9	162.3	-2.7%
總收益	3,630.0	2,967.0	22.3%
物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
冠君產業信託管理費收入	170.7	168.8	1.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	382.0	430.8	-11.3%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
其他業務營運收入	65.1	69.4	-6.2%
核心業務營運收入	1,640.4	1,113.2	47.4%
折舊	(167.6)	(175.3)	-4.4%
行政、銷售及其他費用	(227.5)	(270.0)	-15.7%
其他收益	21.2	4.2	404.8%
利息收益	82.4	18.7	340.6%
財務成本	(187.5)	(95.1)	97.2%
應佔合營公司業績	94.0	1.8	不適用
應佔聯營公司業績	(4.7)	(7.7)	-39.0%
除稅前核心溢利	1,250.7	589.8	112.1%
所得稅	(141.8)	(77.1)	83.9%
除稅後核心溢利	1,108.9	512.7	116.3%
非控股權益	0.6	0.3	100.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,109.5	513.0	116.3%

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

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：

2023年6月30日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	42,894	16,706	26,188
冠君產業信託	44,580	12,027	32,553
LHI	10,909	4,813	6,096
美國基金	455	173	282
	98,838	33,719	65,119

2022年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	43,282	17,356	25,926
冠君產業信託	44,539	11,926	32,613
LHI	10,471	4,783	5,688
美國基金	435	158	277
	98,727	34,223	64,504

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	586.8	539.6	8.7%
酒店分部	2,970.4	2,008.3	47.9%
租金總收入	82.4	74.2	11.1%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	328.5	331.1	-0.8%
租金總收入－冠君產業信託	1,299.5	1,330.8	-2.4%
租金總收入－LHI	271.5	203.6	33.3%
總收益－美國基金	19.4	21.0	-7.6%
抵銷集團內公司間交易	(476.1)	(417.6)	14.0%
綜合總收益	5,082.4	4,091.0	24.2%
物業銷售的收入			
物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	235.8	238.2	-1.0%
租金淨收入－冠君產業信託	876.3	917.7	-4.5%
租金淨收入－LHI	226.4	171.9	31.7%
營運淨收入－美國基金	6.2	9.7	-36.1%
抵銷集團內公司間交易	(8.1)	(26.3)	-69.2%
綜合分部業績	2,359.2	1,755.4	34.4%
折舊	(445.7)	(446.2)	-0.1%
投資物業之公平值變動	(421.1)	(548.9)	-23.3%
衍生金融工具之公平值變動	(138.6)	286.3	-148.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	10.7	(83.5)	不適用
行政、銷售及其他費用	(238.0)	(264.9)	-10.2%
應收票據之信貸虧損撥備	-	(36.4)	不適用
其他收益（包括利息收益）	117.6	33.8	247.9%
財務成本	(579.8)	(349.3)	66.0%
應佔合營公司業績	88.1	40.1	119.7%
應佔聯營公司業績	(4.7)	(7.7)	-39.0%
除稅前會計收益	747.7	378.7	97.4%
所得稅	(251.8)	(211.6)	19.0%
除稅後會計收益	495.9	167.1	196.8%
非控股權益	3.6	(25.3)	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(20.8)	(17.9)	16.2%
權益持有人應佔會計收益	478.7	123.9	286.4%

概覽

2023 年上半年，本集團受惠於疫後復常，大部分增長來自於旗下全球酒店組合業績的提升。隨著休閒、商務及團體旅客需求復甦，我們位於英國、北美及大洋洲地區的海外酒店營運錄得持續增長。此外，我們位於中國內地的酒店展現強勁復甦，而在全面通關與及新型冠狀病毒相關限制解除後的香港酒店亦然。

儘管如此，利率上揚及中美地緣政治緊張局勢惡化所引發的市場悲觀情緒，使全球經濟發展繼續受阻。這些因素拖慢疫情過後的整體經濟復甦步伐。就香港而言，2023 年上半年寫字樓的新租務需求疲弱，而一手及二手住宅物業銷售量均錄得收縮。

於報告期內，本集團持續採取積極管理措施，務求提高營運效率，同時豐富租戶及客戶的福祉與體驗。隨著酒店業復甦，本集團已於威尼斯開展新朗廷酒店的建築工程，並繼續對多倫多 Chelsea 酒店分階段進行大型翻新工程，以及對重建 Chelsea 酒店現址為公寓酒店綜合項目進行策略性規劃。此外，我們將拓展全新中端酒店品牌 Ying'nFlo 至香港及中國內地，位於香港金鐘的第二間 Ying'nFlo Wesley 酒店已計劃於 2023 年第四季度開業。

於 2023 年上半年期間，本集團權益持有人應佔核心溢利為 1,109.5 百萬港元，較去年上升 116.3%（2022 年上半年：513.0 百萬港元）。同時，本集團法定業績（包括金融工具重估虧損及公平值變動）錄得權益持有人應佔溢利 478.7 百萬港元（2022 年上半年：123.9 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上升 47.4%至 1,640.4 百萬港元（2022 年上半年：1,113.2 百萬港元），主要因為全球酒店組合的營運表現強勁，其中酒店分部的稅息折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）錄得 422.4 百萬港元，較去年同期上升 220.2%（2022 年上半年：131.9 百萬港元）。EBITDA 大幅上升，主要是由於與新型冠狀病毒相關措施全面解除後，全球酒店組合需求持續回升（不包括 LHI 旗下三間香港酒店）。

儘管 LHI 旗下酒店業績有所改善，惟財務成本上漲，對其盈利能力造成一定影響。於 2023 年上半年，LHI 宣布不作任何中期分派（2022 年上半年：無）。

在營商氛圍低迷及寫字樓供應充裕的市況下，冠君產業信託的經營環境仍面臨挑戰。冠君產業信託的分派收入下降了 11.3%至 382.0 百萬港元（2022 年上半年：430.8 百萬港元），而管理費收入於 2023 年上半年則維持穩定於 170.7 百萬港元（2022 年上半年：168.8 百萬港元）。

此外，朗濤項目的毛利上升 107.1%至 545.4 百萬港元，主要因為與項目總承包商達成項目結算而產生的一次性非經常性建築成本節省所致（2022 年上半年：263.4 百萬港元）。

我們投資組合（主要是鷹君中心、Ying'nFlo 及逸東軒住寓）的租金淨收入上升 12.1%至 54.8 百萬港元（2022 年上半年：48.9 百萬港元），主要由於中國與香港通關後對 Ying'nFlo 及逸東軒住寓的需求不斷增加。

本集團的其他業務錄得淨收入 65.1 百萬港元（2022 年上半年：69.4 百萬港元），其中包括投資於上市公司股份所得股息、物業管理及其他業務收入。

於 2023 年上半年，行政、銷售及其他費用下跌 15.7%至 227.5 百萬港元（2022 年上半年：270.0 百萬港元），主要由於並無就中國債券應收款項計提信貸虧損撥備，加上非核心創業投資撇銷較去年同期減少所致。此外，物業銷售的銷售開支大幅增加，當中何文田住宅項目的示範單位及營銷費用錄得 11.6 百萬港元，惟在不明朗市況下新投資活動減少，使專業費用下降並抵銷有關增幅。

本集團的財務成本上升 97.2%至 187.5 百萬港元（2022 年上半年：95.1 百萬港元），主要由於利率上升所致。另一方面，利息收入上升 340.6%至 82.4 百萬港元（2022 年上半年：18.7 百萬港元），緩解了借貸成本上升的部分影響。

應佔合營公司業績增加至 94.0 百萬港元（2022 年上半年：1.8 百萬港元）。這是由於我們的合營公司採取了法律行動並成功向早前的大連項目買方追討了部分逾期對價，收回現金。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	545.4	263.4	107.1%
2. 酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%
3. 冠君產業信託收入	552.7	599.6	-7.8%
4. LHI 的分派收入	-	-	-
5. 投資物業租金淨收入	54.8	48.9	12.1%
6. 其他業務營運收入	65.1	69.4	-6.2%
核心業務營運收入	1,640.4	1,113.2	47.4%

1. 物業銷售

白石角「朗濤」

本集團於 2014 年 5 月購得一幅位於大埔白石角的住宅用地，可盡覽吐露港無敵海景。該發展項目的可用總樓面面積為 730,870 平方呎，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，已於 2020 年第四季度竣工。

於 2023 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 21,400 港元，而已售車位的平均售價為每個 2.86 百萬港元。

於報告期內，共交付了 22 個住宅單位及 10 個車位，相關收益為 586.8 百萬港元。截至 2023 年第二季度末，項目累計銷售 647 個住宅單位，佔 723 個住宅單位中的 89.5%。其中，608 個單位已交付予買家。

於報告期後，與總承包商已就項目進行最終結算，錄得一次性非經常性成本節省 388 百萬港元，其中就 2022 年底前交付予買家的單位成本作出 260 百萬港元的調整。連同上述成本修訂，截至 2023 年 6 月 30 日止期間，朗濤錄得毛利 545.4 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)	
	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	69.8%	54.6%	495	487	345	266
北美洲								
波士頓朗廷酒店	312	299	57.8%	36.5%	447	480	259	175
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	68.0%	49.5%	337	382	230	189
芝加哥朗廷酒店	316	315	60.4%	54.9%	485	509	293	280
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	75.2%	58.3%	678	674	510	393
華盛頓逸東酒店	209	209	71.6%	53.2%	288	275	206	147
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	64.5%	58.7%	203	142	131	83
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	69.6%	47.4%	360	368	250	174
悉尼朗廷酒店	96	96	71.8%	54.4%	565	564	406	307
奧克蘭康得思酒店	640	639	66.4%	21.1%	262	239	174	50
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	356	83.0%	39.0%	1,311	1,038	1,088	405
上海虹橋康得思酒店	392	393	74.4%	42.3%	844	743	627	314

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	321.2	259.1	24.0%
北美洲	1,230.7	927.7	32.7%
澳洲／紐西蘭	402.8	267.4	50.6%
中國內地	204.6	91.4	123.9%
其他（包括酒店管理費收入）	90.9	45.7	98.9%
總酒店收益	2,250.2	1,591.3	41.4%
酒店 EBITDA			
歐洲	86.9	61.6	41.1%
北美洲	203.7	131.1	55.4%
澳洲／紐西蘭	48.4	(4.5)	不適用
中國內地	64.1	(11.7)	不適用
其他（包括酒店管理費收入）	19.3	(44.6)	不適用
總酒店 EBITDA	422.4	131.9	220.2%

於報告期內，我們的酒店組合經營表現穩步改善。海外酒店方面，雖然存在季節性波動，但我們的房價及入住率均穩步上升，可出租客房平均收入保持增長。另一方面，雖然到訪中國內地的國際旅遊增幅仍受國際航空運力所限，惟國內需求增長支持我們旗下酒店的表現。

酒店分部總收益按年上升 41.4% 至 2,250.2 百萬港元（2022 年上半年：1,591.3 百萬港元）。

整體而言，2023 年上半年酒店分部錄得 EBITDA 為 422.4 百萬港元（2022 年上半年：131.9 百萬港元）。酒店 EBITDA 亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為 LHI 酒店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。

歐洲

倫敦朗廷酒店

平均房價較 2019 年疫情前同期上漲超過 39%，主要受惠於國內的穩健休閒需求及國際商務出行持續復甦等因素。

北美洲

波士頓朗廷酒店、芝加哥朗廷酒店、紐約第五大道朗廷酒店、帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及華盛頓逸東酒店

隨著市場復辦企業及團體活動，位於美國地區的酒店需求出現增長。業務組合上的改變提高了部分酒店的平均房價。

多倫多 Chelsea 酒店

酒店的營運表現從 2023 年第二季度起開始復甦，主要是由於夏季的來臨，休閒業務開始增長。此外，來自大學的長住學生團有助酒店在冬季保持穩定的入住率。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

於 2023 年第一季度，我們位於澳洲的酒店業績有所改善，主要受到市內大型活動帶來的需求所推動。然而，今年第二季度市場需求放緩，休閒業務減少。

奧克蘭康得思酒店

隨著夏季國際旅客人次上升，休閒及企業需求帶動客房業務增長。酒店入住率亦得到空勤人員此穩定客源的支持。會議及餐飲業務增加，帶動餐飲（「餐飲」）收益提升。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

雖然邊境重開後國際旅客減少，使平均房價持續低於疫情前水平，但由於休閒旅遊及國內商務出行需求在長期受壓後急劇反彈，兩間上海酒店的客房業績均有改善。餐廳及餐飲業務表現不及預期般強勁，我們已採取適當策略以提升收益。

酒店管理業務

截至 2023 年第二季度末，本集團向 12 間第三方酒店（約 3,400 間客房）提供酒店管理服務。

3. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於 2023 年上半年下跌 7.8% 至 552.7 百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每基金單位分派減少 12.6%，同時我們於冠君產業信託所持權益由 2022 年 6 月底的 67.99% 增加至 2023 年 6 月底的 68.78%，故此分派收入按年減少 11.3% 至 382.0 百萬港元。於 2023 年上半年，來自冠君產業信託的管理費收入整體輕微上升 1.1% 至 170.7 百萬港元。

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年	2022 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	382.0	430.8	-11.3%
管理費收入	170.7	168.8	1.1%
來自冠君產業信託總收入	552.7	599.6	-7.8%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2023 年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

花園道三號

寫字樓出租率於 2023 年 6 月 30 日為 82.2% (2022 年 12 月 31 日：82.7%)。雖然出租率在 2023 年上半年大致平穩，但中環甲級寫字樓市場的競爭局勢因供應充足而未見緩和。花園道三號的租金持續疲軟，續租租金下跌繼續影響物業收益。該物業的現收租金跌至每平方呎 95.3 港元 (按可出租面積計算) (2022 年 12 月 31 日：每平方呎 99.7 港元)。租金收益總額則跌至 627 百萬港元 (2022 年上半年：689 百萬港元)。

鑑於市場供應充裕，而租戶對寫字樓設施和可持續設備期望日高，要保持物業的競爭優勢就必須持續進行資產提升。有見及此，本信託於報告期內為花園道三號完成了升降機系統優化工程以提升效率。

期內物業經營淨開支增加 4.2% 至 72 百萬港元 (2022 年上半年：69 百萬港元)。由於平均出租率下跌，而業主須承擔空置單位的成本，導致期內樓宇管理淨開支上升。物業收益淨額下跌 10.5% 至 555 百萬港元 (2022 年上半年：620 百萬港元)。

朗豪坊辦公樓

於 2023 年 6 月 30 日，該物業的出租率保持在 93.2% 的穩定水平(2022 年 12 月 31 日:93.3%)。雖然今年有相當多的租約到期，但不少已在上半年處理。該物業的租金收益減少 3.7% 至 174 百萬港元(2022 年上半年:181 百萬港元)，主要因為續租租金下跌。於 2023 年 6 月 30 日，現收租金為每平方呎 45.4 港元(按建築面積計算)(2022 年 12 月 31 日:每平方呎 46.0 港元)。

物業經營淨開支升至 21 百萬港元(2022 年上半年:17 百萬港元)，主要因為到期租約數目增多令租金佣金開支上升，而其他經營開支亦見增加。期內物業收益淨額減少 7.0% 至 153 百萬港元(2022 年上半年:164 百萬港元)。

朗豪坊商場

於 2023 年 6 月 30 日，商場出租率回落至 95.0%，主要因為租戶更替上的時間差距。所有未出租的單位均已獲租戶承租，而新租戶的裝修工作亦已展開。

租戶銷售強勁反彈令分成租金收入增長多於兩倍至 114 百萬港元(2022 年:51 百萬港元)，足以抵銷基本租金下跌 11.4% 至 224 百萬港元(2022 年上半年:253 百萬港元)有餘。商場的租金收益總額增長 12.3% 至 366 百萬港元(2022 年上半年:326 百萬港元)。於 2023 年 6 月 30 日，該物業的平均現收租金升至每平方呎 192.3 港元(按可出租面積計算)(2022 年 12 月 31 日:每平方呎 157.1 港元)。疫情期間簽訂的短期租約讓我們在續約談判中補捉到零售市道的復蘇勢頭。此外，隨着市場情緒回穩，更多租戶願意重新繳交基本租金。於 2023 年 6 月 30 日，只繳交分成租金的租戶比例進一步跌至 4%。

為把握旅客回流及四月發放消費券的良機，商場推出一系列的推廣活動以提振銷售及人流。例如，商場與一家銀行合作推出推廣活動，以及提供專屬旅客的購物禮券以刺激銷情。Langham Beauty 亦針對內地旅客而開設「小紅書」官方帳號。商場亦引進了多個新租戶，涵蓋餐飲、生活時尚及時裝等多個種類，以為顧客提供更多選擇。

4. LHI 的分派收入

按法定會計基準，我們於 LHI 的投資被分類為附屬公司，其業績需於本集團的法定收益表中綜合入賬。然而，由於 LHI 主要專注於分派，故此本集團的核心溢利將會按應佔分派收入計算。我們相信此舉將更能反映本集團投資於 LHI 所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託(其亦專注於分派)的回報做法一致。於 2023 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 2023 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)	
	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	84.5%	70.6%	2,044	1,644	1,727	1,160
香港康得思酒店	667	668	88.4%	71.1%	1,468	1,501	1,297	1,067
香港逸東酒店	465	465	86.0%	76.3%	963	1,096	828	836

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店自 2023 年初邊境重新開放以來，表現強勁，大量中國內地遊客湧入尖沙咀地區的豪華酒店住宿。

隨著與中國內地的邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制及社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚。入住率由 2022 年上半年的 70.6% 上升至 2023 年上半年的 84.5%，而 2023 年上半年的平均房租則按年上升 24.3% 至每晚 2,044 港元。2023 年上半年，可出租客房平均收入增加 48.9% 至每晚 1,727 港元。去年 3 月初至 9 月底，為穩定入住率及每日房租，該酒店轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運。

2023 年上半年，餐飲收入按年增加 3.2 倍，部分因為唐閣的業務增長強勁，其維持卓越的米芝蓮三星，且宴會業務良好。此外，於 2022 年，所有社區隔離設施酒店計劃下的餐飲店都暫時關閉。

2023 年上半年，總收入較去年增長 95.6%。

香港康得思酒店

香港康得思酒店的住宿業務錄得增長，主要得益於來自中國內地的需求增加。該酒店仍然保持了部分本地城中度假市場及長住業務。

酒店入住率由 2022 年上半年的 71.1% 上升至 2023 年上半年的 88.4%，而 2023 年上半年的平均房租則按年輕微下降 2.2% 至每晚 1,468 港元。因此，可出租客房平均收入增加 21.6% 至每晚 1,297 港元。為穩定入住率及房租，該酒店於 2022 年 3 月中旬至 9 月底轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運，該營運模式利好 2022 年的收入水平。

2023 年上半年，該酒店的餐飲收入按年增加 3.5 倍。所有餐飲店均錄得增長，尤其是中菜館明閣及主打婚宴、會議及活動的餐飲分部。亦請注意，於 2022 年上半年，由於作為社區隔離設施酒店及檢疫酒店營運，所有餐飲店都暫時關閉。

2023 年上半年，總收入按年增加 76.6%。

香港逸東酒店

香港逸東酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於 2022 年 3 月中旬至 6 月中旬為其員工提供住宿三個月。去年醫院管理局的訂單大幅提升了業務表現，因此該酒店的入住率由 2022 年上半年的 76.3% 溫和上升至 2023 年上半年的 86.0%，而平均房租則下降 12.1% 至每晚 963 港元。2023 年上半年，可出租客房平均收入按年輕微減少 1.0%。

2023 年上半年，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見穩步改善，推動餐飲收入按年增加 83.6%。

5. 投資物業租金收入

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	37.5	41.5	-9.6%
Ying'nFlo 及逸東軒住寓	25.4	14.3	77.6%
其他	19.5	18.4	6.0%
	82.4	74.2	11.1%
租金淨收入			
鷹君中心	31.4	34.3	-8.5%
Ying'nFlo 及逸東軒住寓	15.1	7.7	96.1%
其他	8.3	6.9	20.3%
	54.8	48.9	12.1%

鷹君中心

	於期末		變動
	2023 年 6 月	2022 年 6 月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	65.0%	62.3%	2.7 個百分點
平均現收呎租	54.2 港元	58.2 港元	- 6.9%
零售（按可出租面積計）			
出租率	62.9%	92.2%	-29.3 個百分點
平均現收呎租	83.8 港元	68.5 港元	22.3%

邊境重開後，中國內地企業對寫字樓的需求並未如預期般恢復，使鷹君中心的租務表現回軟。香港新寫字樓供應量持續增加，亦令本已疲弱的寫字樓市場進一步受壓。上半年鷹君中心的整體租金收入按年下跌 9.6% 至 37.5 百萬港元（2022 年上半年：41.5 百萬港元）。截至 2023 年 6 月底，寫字樓部分出租率輕微上升 2.7 個百分點至 65.0%，寫字樓平均現收呎租則下跌 6.9% 至每平方呎 54.2 港元。

Ying'nFlo 及逸東軒住寓

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2023 年	2022 年	
（按總樓面面積計）			
出租率	73.0%	54.9%	18.1 個百分點
平均淨現收呎租	29.7 港元	22.2 港元	33.8%

灣仔峽道逸東軒住寓於 2022 年 10 月底以「Ying'nFlo 灣仔」重新推出。於 2023 年上半年，本集團來自 Ying'nFlo 及逸東軒住寓的整體租金收入有所提升，錄得 77.6%增長至 25.4 百萬港元（2022 年上半年：14.3 百萬港元），主要受到中國內地休閒旅遊回歸本地市場帶來的需求增長所帶動。

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 2023 年上半年，其他業務分部營運收入下降 6.2%至 65.1 百萬港元（2022 年上半年：69.4 百萬港元）。

發展項目

香港及中國內地

何文田住宅發展項目

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目涉及於何文田港鐵站上蓋興建 990 個住宅單位，總樓面面積約 742,000 平方呎，實用面積為 660,000 平方呎。建築工程正如期進行，並計劃於 2024 年上半年進行預售。

大連綜合用途發展項目

大連項目已於 2019 年 7 月出售予第三方，但買方因自身財務問題未能履行付款責任。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序及保全措施，以追討未償付餘額。於 2023 年第一季度，大連法院執行仲裁裁決，並向我們的合營公司發放人民幣 188.7 百萬元現金。由於合營公司已於以前年度對未償還所得款項悉數計提信貸虧損，相應撥備的撥回會於期內溢利中反映，其中本集團佔 50%。法律行動會繼續進行，務求收回餘下款項。

日本

東京酒店重建項目

於 2016 年，本集團以 222 億日圓作價收購鄰近地標建築東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大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，並向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承包商作項目可行性研究及進一步成本優化評估。儘管我們不斷努力優化成本估算，但建築成本仍然高昂。有鑒於此，本集團正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，在確保找到一個財務上可行的方案後，方會施工。

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

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們目前正在評估上述兩個項目的盈利能力。該等項目現已暫緩推行，同時亦在評估多個替代退出策略方案。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團於 2016 年 12 月以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮，面積約為 19,400 平方呎。該地皮位於西雅圖市中心黃金地段之一，並鄰近著名的 **Pike Place** 市場。儘管該地皮已獲准興建一幢酒店，但本集團仍在爭取將該發展項目的總樓面面積擴大至 553,000 平方呎，並為項目注入公寓元素，以進一步增加此豪華酒店及公寓綜合項目在財務上的吸引力。我們邀請了全球知名的建築設計師 **Kengo Kuma & Associates** 設計此地標性綜合用途發展項目。建築許可證申請已於 2023 年 6 月提交，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批，而項目的其他相關規劃許可申請預計於 2023 年第三季度提交，以配合建築許可證的申請。建築成本有待進一步評估及調整。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及豪華公寓銷售市場趨勢。

加拿大

多倫多 Chelsea 酒店重建

有見多倫多對公寓的強勁需求及其理想的銷售價格，本集團洞悉其市場潛力，繼續推進 Chelsea 酒店項目的重建計劃，並計劃重建為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，儘管上述項目重建規劃工作在進行中，Chelsea 酒店仍在持續營運。

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，設有 133 間客房，總建築樓面面積約為 170,000 平方呎。為達致朗廷品牌標準，該項目設計經優化及修改，並於 2022 年 4 月獲批建築許可證。

世界知名建築師 **Matteo Thun** 正進行該酒店的設計。前期地基及挖掘工程已於 2023 年 1 月施工，外觀及核心工程的招標則已於 2023 年 5 月發出。成本顧問持續更新成本估算，同時正進行詳細設計及準備施工文件等工作。

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

2023 年餘下的時間，全球經濟形勢依然充滿挑戰。尤其是受到利率高企、俄烏戰事持續、地緣政治局勢緊張及中美衝突不斷等因素互相影響，繼續窒礙本港疫後經濟復甦。利率高企及經濟前景未明對住宅價格及銷售增添壓力。有鑒於此，集團對白石角朗濤項目餘下單位的銷售，及暫定於 2024 年上半年推出的何文田項目預售保持謹慎。我們將緊貼最新市場動態，並採取靈活的策略以應對任何變動。儘管市場出現短期波動，但本集團對香港住宅市場的長遠前景仍抱審慎樂觀態度。

勞工及員工成本持續上升使運營成本繼續上漲，預期將在一定程度上拖慢我們全球酒店組合的淨收入增長升勢。本集團正穩步拓展把中端酒店品牌 Ying'nFlo 引入大中華地區市場，以滿足日益增長的需求。

另外，全球及本地企業，尤其是來自中國內地企業的租賃需求疲弱，加上香港新寫字樓供應增加，使整體寫字樓市場受壓，持續影響冠君產業信託的表現，預計冠君產業信託旗下寫字樓新訂及續訂租約的租金水平將低於目前的現收租金。隨著租金下調而同時財務成本上升，將對冠君產業信託 2023 年整體分派構成下行風險。儘管如此，隨著邊境重開，尤其是與中國內地通關後，旅客回歸帶動零售消費反彈，朗豪坊商場業績有所改善，將減輕有關風險的部分影響。

從正面角度來看，中國近期公布的刺激經濟措施預期將有助提振國內需求，香港亦可從中受惠。因此，隨著航空運力有所提升，預計 LHI 將接待更多來自中國內地及世界各地的旅客，於 2023 年下半年的表現預計將進一步改善，惟仍會受到勞工及能源成本上漲，以及高財務成本影響。

綜上，儘管目前市場訊息較為混亂並瀰漫著不確定性，但本集團將繼續審慎經營其業務並加倍注意風險，同時謹慎地物色業務發展良機。我們將密切留意與業務相關的國內外市場動向。憑藉雄厚的資產實力及穩健的流動性，我們有信心可應對當前的不明市況，亦會於合適時機開闢新的投資途徑。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於 2023 年 6 月 30 日的綜合借貸淨額為 26,452 百萬港元，較 2022 年 12 月 31 日的 27,270 百萬港元減少 818 百萬港元。淨借貸額減少主要是由於酒店業務改善，及被為發展項目而提取額外貸款及期內支付股息之影響所抵銷。

股東應佔權益按本集團於 2023 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 56,945 百萬港元，較 2022 年 12 月 31 日的 56,820 百萬港元增加 125 百萬港元。增加主要由於期內經營溢利，及被來自投資物業和金融工具之估值虧損所抵銷。

按法定會計報告基準，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI 及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI 及美國基金的負債淨額比率分別只有 68.78%、69.96%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2023 年 6 月 30 日的槓桿比率為 35.6%（2022 年 12 月 31 日：36.9%）。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於 2023 年 6 月 30 日之借貸淨額	按綜合 賬目基準 港幣百萬元	按核心 資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	6,566	6,566
冠君產業信託	13,700	-
LHI	6,070	-
美國基金	116	-
借貸淨額	26,452	6,566

本集團股東應佔借貸淨額	20,294	6,566
本集團股東應佔權益	56,945	65,119
淨槓桿比率 [^]	35.6%	10.1%

[^]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 2023 年 6 月 30 日，該等債券及票據的市值為 302 百萬港元，投資證券為 1,404 百萬港元，其中包括 728 百萬港元的 LCID.US 股份。若計入該等金額，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至 18,588 百萬港元及 32.6%。以冠君產業信託、LHI 和美國基金淨資產分擔的借貸淨額將相應減少至 4,860 百萬港元和 7.5%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於 2023 年 6 月 30 日，本集團合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的總借貸（包括中期票據及其他貸款）為 33,551 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：33,331 百萬港元）。總額 14,266 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：14,068 百萬港元）的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾	浮息率借貸 港幣百萬元	定息率借貸 港幣百萬元	已使用信貸額 港幣百萬元
銀行貸款	21,633	7,647 ⁽⁴⁾	29,280 ⁽³⁾
中期票據	-	4,052	4,052 ⁽³⁾
其他貸款	-	219	219 ⁽³⁾
總額	21,633	11,918	33,551
%	64.5%	35.5%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於5,068百萬港元的銀行貸款、2,352百萬港元的中期票據和219百萬港元的其他貸款原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2023 年 6 月 30 日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為 7,031 百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額為 600 百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於 2023 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 15,480 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：16,341 百萬港元）。於 2023 年 6 月 30 日，未償還總借貸（包括中期票據及其他貸款）的到期概要如下：

1 年內	59.8%
超過 1 年但不多於 2 年	9.5%
超過 2 年但不多於 5 年	23.7%
超過 5 年	7.0%

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為 555 百萬港元，其中 84 百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為 3.8 倍。

資產抵押

於 2023 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為 24,320 百萬港元的物業（2022 年 12 月 31 日：24,296 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 2023 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 7,848 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：7,980 百萬港元），其中已簽約為 630 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：906 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

董事會通過宣派截至 2023 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 37 港仙（「**2023 年中期股息**」）（2022 年：每股 33 港仙）。股息將於 2023 年 10 月 13 日派發予於 2023 年 10 月 3 日（星期二）已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由 2023 年 9 月 26 日（星期二）至 2023 年 10 月 3 日（星期二），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 2023 年中期股息之權利，務請於 2023 年 9 月 25 日（星期一）下午 4 時 30 分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖），辦理過戶登記手續。

管治及合規

本公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升企業形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。此外，我們將社會和環境的關注因素融入業務營運。我們以此理念作為堅定承諾，乃基於我們認為可持續性將為我們的持份者締造長遠價值及改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

遵守企業管治守則

董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四內之企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。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，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。羅醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼已於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第 C.1.4 條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年彼相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供 2023 年的董事發展計劃。

企業管治守則第 C.2.1 條規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 C.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括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。

企業管治守則第 E.1.5 條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

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

僱傭及員工常規

截至2023年6月30日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為1,388.8百萬港元（2022年：1,100.8百萬港元）。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。除提供有競爭力的薪酬和福利待遇外，我們還根據本集團的培訓和發展政策為同事提供企業和職業培訓。

截至2023年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

遵守標準守則

本公司已採納其本身之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十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2023年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

中期業績之審閱

截至2023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2023年6月30日，本公司已合共發行747,723,345股股份。截至2023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2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

於本公布日期，根據本公司公開所得資料及據董事所知悉，本公司逾25%之已發行股份是由公眾人士持有，本公司已維持足夠公眾持股量。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅嘉瑞醫生（主席及董事總經理）、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅俊謙先生、簡德光先生（總經理）、朱錫培先生及潘嘉陽教授；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事王于漸教授、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，2023年8月25日

簡明綜合收益表

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	5,082,425	4,090,986
商品及服務成本		(2,723,201)	(2,359,901)
折舊前經營溢利		2,359,224	1,731,085
折舊		(445,733)	(446,200)
經營溢利		1,913,491	1,284,885
投資物業之公平值變動		(421,049)	(548,930)
衍生金融工具之公平值變動		(138,622)	286,264
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		10,724	(83,502)
其他收益	5	117,569	58,149
行政及其他費用		(238,028)	(264,925)
應收票據之信貸虧損撥備		-	(36,441)
財務成本	6	(579,745)	(349,259)
應佔合營公司業績		88,073	40,155
應佔聯營公司業績		(4,743)	(7,711)
除稅前溢利	7	747,670	378,685
所得稅	8	(251,794)	(211,594)
期內溢利（未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份）		495,876	167,091
應佔期內溢利：			
公司股東		478,666	123,864
非控股權益		(3,602)	25,287
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		475,064	149,151
		20,812	17,940
		495,876	167,091
每股盈利：	10		
基本		0.64 港元	0.17 港元
攤薄		0.64 港元	0.17 港元

簡明綜合全面收益表

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利（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>495,876</u>	<u>167,091</u>
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）	15,609	(2,312,226)
應佔聯營公司之其他全面收益	9,856	7,829
<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	(128,453)	(386,462)
<i>現金流對沖：</i>		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(4,017)	117,648
公平值調整重新分類至損益	(15,508)	(8,236)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	514	-
期內其他全面支出（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>(121,999)</u>	<u>(2,581,447)</u>
期內全面收益（支出）總額（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>373,877</u>	<u>(2,414,356)</u>
應佔期內全面收益（支出）總額：		
公司股東	363,723	(2,481,195)
非控股權益	(2,169)	27,014
	<u>361,554</u>	<u>(2,454,181)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	12,323	39,825
	<u>373,877</u>	<u>(2,414,356)</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2023 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2023 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		68,922,732	69,349,079
物業、廠房及設備		19,914,276	20,379,056
合營公司權益		278,584	260,319
聯營公司權益		202,597	204,018
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,880,385	1,943,495
應收票據及貸款		373,500	432,734
衍生金融工具		42,700	111,589
		<u>91,614,774</u>	<u>92,680,290</u>
流動資產			
物業存貨		11,417,736	12,068,882
存貨		82,686	127,853
應收賬款、按金及預付款項	11	831,243	890,763
應收票據及貸款		341,836	371,341
按公平值列入損益之財務資產		530,455	539,842
衍生金融工具		137,809	144,085
可收回稅項		709	2,082
受限制現金		56,828	53,288
原到期日超過三個月之定期存款		100,266	66,380
銀行結存及現金		6,941,300	5,941,727
		<u>20,440,868</u>	<u>20,206,243</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	12	5,683,648	6,719,586
衍生金融工具		129,106	2,753
稅項準備		346,458	253,346
應付分派		173,403	169,665
一年內到期借貸		20,013,064	8,482,640
中期票據		-	3,017,389
租賃負債		2,428	5,407
		<u>26,348,107</u>	<u>18,650,786</u>
流動（負債）資產淨值		<u>(5,907,239)</u>	<u>1,555,457</u>
總資產減流動負債		<u>85,707,535</u>	<u>94,235,747</u>

簡明綜合財務狀況表
於 2023 年 6 月 30 日

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
衍生金融工具	38,074	60,963
一年後到期借貸	9,404,004	17,693,997
中期票據	4,018,589	4,006,947
遞延稅項	1,331,772	1,286,645
租賃負債	5,447	6,363
	<u>14,797,886</u>	<u>23,054,915</u>
資產淨值	<u>70,909,649</u>	<u>71,180,832</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	373,862	373,862
股份溢價及儲備	56,571,033	56,446,194
	<u>56,944,895</u>	<u>56,820,056</u>
非控股權益	(637,835)	(619,872)
	<u>56,307,060</u>	<u>56,200,184</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	14,602,589	14,980,648
	<u>70,909,649</u>	<u>71,180,832</u>

簡明綜合財務報表附註

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月

1. 編製基準

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

本公司董事審閱本集團的財務狀況並正與銀行磋商，為一年內到期的現有貸款再進行融資。本公司董事認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業及酒店物業的公平值（如需要），現有可用的銀行融資及內部財務資源，本集團擁有充足的營運資金應對於報告期末一年內當前的現有財務需求。因此，本簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

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

截至 2023 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 2022 年 12 月 31 日止年度之年度綜合財務報表一致。

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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 2023 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第 17 號(包括 香港財務報告準則第 17 號於 2020年10月及2022年2月之 修訂)	保險合同
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估算之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項

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

3. 收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
酒店收益	2,943,290	1,992,914
來自投資物業之租金收入	1,250,275	1,253,306
物業管理服務收入	142,615	142,177
物業出售	586,817	539,650
商品出售	58,028	61,759
股息收入	18,917	13,292
其他	82,483	87,888
	<u>5,082,425</u>	<u>4,090,986</u>

4. 分部資料

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

4. 分部資料 - 續

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

酒店業務	- 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。
物業投資	- 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。
物業發展	- 持作出售物業的銷售收入。
其他業務	- 建築材料銷售、經營靈活工作空間、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。
冠君產業信託之業績	- 按冠君產業信託公佈之財務資料。
朗廷酒店投資之業績	- 按朗廷酒店投資之財務資料。
美國房地產基金	- 按美國房地產基金持有之物業的租金收入及相關支出。

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部的分部業績指各分部未計入分配來自原到期日超過三個月之定期存款、中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第 16 號「租賃」的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

4. 分部資料 - 續

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	2,942,323	82,114	586,817	157,443	3,768,697	1,291,398	967	19,378	1,985	5,082,425
分部之間收益	28,091	268	-	171,074	199,433	8,106	270,509	-	(478,048)	-
總計	<u>2,970,414</u>	<u>82,382</u>	<u>586,817</u>	<u>328,517</u>	<u>3,968,130</u>	<u>1,299,504</u>	<u>271,476</u>	<u>19,378</u>	<u>(476,063)</u>	<u>5,082,425</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	422,441	54,819	545,394	235,762	1,258,416	876,248	226,434	6,199	(8,073)	2,359,224
折舊					(336,854)	-	(113,091)	(179)	4,391	(445,733)
折舊後經營溢利					921,562	876,248	113,343	6,020	(3,682)	1,913,491
投資物業之公平值變動					8,180	(428,700)	-	(529)	-	(421,049)
衍生金融工具之公平值變動					(123,062)	-	(15,560)	-	-	(138,622)
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					10,724	-	-	-	-	10,724
其他收益					5,630	-	300	3,725	(1,261)	8,394
行政及其他費用					(218,538)	(11,771)	(6,855)	(1,969)	1,105	(238,028)
財務成本淨值					(105,029)	(261,243)	(105,582)	828	456	(470,570)
應佔合營公司業績					94,029	(5,956)	-	-	-	88,073
應佔聯營公司業績					(4,743)	-	-	-	-	(4,743)
除稅前溢利(虧損)					588,753	168,578	(14,354)	8,075	(3,382)	747,670
所得稅					(141,238)	(101,912)	(9,214)	-	570	(251,794)
期內溢利(虧損)					447,515	66,666	(23,568)	8,075	(2,812)	495,876
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)					563	(20,812)	7,080	(4,041)	-	(17,210)
公司股東應佔溢利(虧損)					<u>448,078</u>	<u>45,854</u>	<u>(16,488)</u>	<u>4,034</u>	<u>(2,812)</u>	<u>478,666</u>

4. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	1,991,819	73,795	539,650	161,530	2,766,794	1,300,655	1,095	21,033	1,409	4,090,986
分部之間收益	16,462	375	-	169,589	186,426	30,111	202,508	-	(419,045)	-
總計	<u>2,008,281</u>	<u>74,170</u>	<u>539,650</u>	<u>331,119</u>	<u>2,953,220</u>	<u>1,330,766</u>	<u>203,603</u>	<u>21,033</u>	<u>(417,636)</u>	<u>4,090,986</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	131,870	48,967	263,445	238,196	682,478	917,667	171,922	9,662	(26,274)	1,755,455
折舊					(340,866)	-	(111,136)	(173)	5,975	(446,200)
折舊後經營溢利					341,612	917,667	60,786	9,489	(20,299)	1,309,255
投資物業之公平值變動					(13,930)	(535,000)	-	-	-	(548,930)
衍生金融工具之公平值變動					207,630	-	78,634	-	-	286,264
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					(67,535)	(15,967)	-	-	-	(83,502)
其他收益					4,253	1,409	282	76	(2,135)	3,885
行政及其他費用					(240,219)	(17,251)	(6,047)	(1,843)	435	(264,925)
應收票據之信貸虧損撥備					(18,000)	(18,441)	-	-	-	(36,441)
財務成本淨值					(76,388)	(188,995)	(57,170)	826	2,362	(319,365)
應佔合營公司業績					1,829	38,326	-	-	-	40,155
應佔聯營公司業績					(7,711)	-	-	-	-	(7,711)
除稅前溢利					131,541	181,748	76,485	8,548	(19,637)	378,685
所得稅					(79,843)	(125,701)	(6,622)	-	572	(211,594)
期內溢利					51,698	56,047	69,863	8,548	(19,065)	167,091
減：非控股權益／冠君產業 信託非控股基金單位 持有人應佔虧損(溢利)					278	(17,940)	(21,288)	(4,277)	-	(43,227)
公司股東應佔溢利					<u>51,976</u>	<u>38,107</u>	<u>48,575</u>	<u>4,271</u>	<u>(19,065)</u>	<u>123,864</u>

5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	87,093	11,465
按公平值列入損益之財務資產	1,129	4,786
應收票據及貸款	13,249	11,675
其他	7,704	1,968
	<u>109,175</u>	<u>29,894</u>
壞賬收回	79	-
政府補助	-	25,207
雜項收入	8,315	3,048
	<u>117,569</u>	<u>58,149</u>

6. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	558,995	217,820
中期票據利息	66,601	119,942
租賃負債利息	87	252
其他借貸成本	38,090	38,086
	<u>663,773</u>	<u>376,100</u>
減：資本化金額	(84,028)	(26,841)
	<u>579,745</u>	<u>349,259</u>

7. 除稅前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利經已扣除 (計入) :		
僱員費用 (包括董事酬金)	1,388,750	1,100,804
以股份為基礎的支付 (包括董事酬金)	8,995	10,539
	1,397,745	1,111,343
折舊	445,733	446,200
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司業績)	98	43
應佔合營公司稅項 (計入應佔合營公司業績)	938	(831)
股息收入來自		
- 按公平值列入損益之財務資產	(9,156)	(5,396)
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(9,761)	(7,896)
出售物業、廠房及設備之虧損 (計入行政及其他費用)	221	105
匯兌虧損淨值 (計入行政及其他費用)	2,427	28,932

8. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項 :		
本期間 :		
香港利得稅	172,631	155,848
其他司法權區	37,108	17,101
	209,739	172,949
過往期間不足 (超額) 撥備 :		
香港利得稅	356	2,084
其他司法權區	(3,533)	1,444
	(3,177)	3,528
	206,562	176,477
遞延稅項 :		
本期間	46,104	39,021
過往期間超額撥備	(872)	(3,904)
	45,232	35,117
	251,794	211,594

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已付股息：		
截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙 (2022 年：截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙)	373,862	365,520
截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度特別末期 股息每股普通股 50 港仙	-	365,520
	<u>373,862</u>	<u>731,040</u>
報告期末之後擬派股息：		
截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息 每股普通股 37 港仙 (2022 年：截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月為 33 港仙)	276,658	246,749

於 2023 年 6 月 13 日，已派發予股東作為截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 50 港仙。

於 2022 年 6 月 21 日，已派發予股東作為截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 50 港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股 50 港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股息		
現金	373,862	98,926
以股代息	-	266,594
	<u>373,862</u>	<u>365,520</u>

董事決定派發中期股息每股普通股 37 港仙（2022 年：33 港仙）予於 2023 年 10 月 3 日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	<u>478,666</u>	<u>123,864</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數	<u>747,723,345</u>	<u>731,869,950</u>

截至 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止期間，由於購股期權的行使價高於本公司股票的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司行使購股期權。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2023 年	於 2022 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	256,278	292,416
遞延租賃應收款項	99,309	98,530
應收保修金	9,866	8,757
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損	168,406	176,808
按金及預付款項	<u>297,384</u>	<u>314,252</u>
	<u>831,243</u>	<u>890,763</u>

11. 應收賬款、按金及預付款項 - 續

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	218,867	244,428
3 至 6 個月內	8,404	16,026
6 個月以上	29,007	31,962
	<u>256,278</u>	<u>292,416</u>

12. 應付賬款、按金及應付費用

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	274,837	323,691
已收按金	706,995	709,993
客戶按金及其他遞延收益	534,490	413,609
應付工程款及應付保修金	202,282	646,393
應付費用、應付利息及其他應付款項	3,965,044	4,625,900
	<u>5,683,648</u>	<u>6,719,586</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	263,756	312,415
3 至 6 個月內	6,076	7,668
6 個月以上	5,005	3,608
	<u>274,837</u>	<u>323,691</u>