



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

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



INTERIM REPORT 2022
中期報告

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67.99%權益（截至2022年6月30日），及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）的69.53%權益（截至2022年6月30日）。冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業—花園道三號，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總面積達一百二十九萬平方呎。此外，冠君產業信託亦持有位於倫敦市中心66 Shoe Lane的甲級商業綜合體之27%權益。LHI於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括坐落於尖沙咀繁華購物區，共有498間客房的香港朗廷酒店；位處旺角購物旺區並連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業，擁有669間客房的香港康得思酒店；及位於繁華幹道彌敦道上，擁有465間客房的香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括兩個位於香港的優質住宅項目，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，目前共有二十八間酒店，客房數目逾一萬間，當中包括二十五間位於香港、雅加達、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、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波、廈門、合肥、杭州及長沙，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

本集團於1963年創立，原以鷹君有限公司為首，並於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。

於2021年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為1,361百萬港元，於2022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66,318百萬港元。



公司資料	2
股息通知及重要日期	3
財務摘要	4
管理層討論及分析	6
董事簡介	29
管治及合規	33
權益披露	38
簡明綜合財務報表審閱報告	48
簡明綜合收益表	49
簡明綜合全面收益表	50
簡明綜合財務狀況表	51
簡明綜合權益變動表	53
簡明綜合現金流量表	55
簡明綜合財務報表附註	57
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^{*}

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

王于漸

李王佩玲

朱琦

薪酬委員會

李王佩玲(主席)

王于漸

朱琦

提名委員會

王于漸(主席)

李王佩玲

朱琦

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

Appleby

Clayton Utz

高偉紳律師行

眾達國際法律事務所

孖士打律師行

美富律師事務所

Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP

禮德齊伯禮律師行有限責任法律合夥

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

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North, Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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

中期股息

本公司董事會通過宣派截至2022年6月30日止六個月中期股息每股33港仙(2021年：每股33港仙)(「**2022年中期股息**」)。2022年中期股息將於2022年10月13日派發予於2022年10月3日(星期一)已登記在本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由2022年9月27日(星期二)至2022年10月3日(星期一)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取2022年中期股息之權利，務請於2022年9月26日(星期一)下午4時30分前，將所有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。

重要日期

2022年中期業績公布	:	2022年8月26日
除淨日	:	2022年9月23日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	2022年9月27日 – 2022年10月3日 (包括首尾兩天在內)
2022年中期股息記錄日期	:	2022年10月3日
派發2022年中期股息	:	2022年10月13日

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	2,967.0	2,563.8	15.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	513.0	534.9	- 4.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	0.70 港元	0.74 港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	4,091.0	3,569.3	14.6%
權益持有人應佔會計收益／(虧損)	123.9	(784.0)	不適用
中期股息(每股)	0.33 港元	0.33 港元	

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

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

	於期末	
	2022年6月	2021年12月
資產負債表之主要財務數據		
按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金之資產淨值計 (核心資產負債表) ¹		
淨槓桿比率	10.9%	10.5%
賬面值(每股)	88.7 港元	94.1 港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	36.4%	34.0%
賬面值(每股)	78.3 港元	84.1 港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔LHI呈報業績的資產淨值計算。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故於LHI呈報的業績中，該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第7頁。

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI及美國基金的所有負債。然而，於2022年6月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI及美國基金的67.99%、69.53%及49.97%權益。

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

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

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

分部資產及負債(按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計)

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2022年6月30日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	44,000	17,173	26,827
冠君產業信託	45,362	11,944	33,418
LHI	10,533	4,738	5,795
美國基金	434	156	278
	100,329	34,011	66,318

2021年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	47,069	17,555	29,514
冠君產業信託	45,991	12,379	33,612
LHI	10,139	4,727	5,412
美國基金	426	154	272
	103,625	34,815	68,810

財務數據(按法定會計準則計)

	截至6月30日止六個月		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	539.6	957.6	- 43.7%
酒店分部	2,008.3	1,010.1	98.8%
租金總收入	74.2	76.4	- 2.9%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	331.1	325.4	1.8%
租金總收入－冠君產業信託	1,330.8	1,397.3	- 4.8%
租金總收入－LHI	203.6	112.5	81.0%
總收益－美國基金	21.0	34.0	- 38.2%
抵銷集團內公司間交易	(417.6)	(344.0)	21.4%
綜合總收益	4,091.0	3,569.3	14.6%
物業銷售的收入	263.4	424.3	- 37.9%
酒店EBITDA	131.9	(270.6)	不適用
租金淨收入	48.9	54.3	- 9.9%
其他業務營運收入(包括冠君產業信託管理費入)	238.2	240.0	- 0.8%
租金淨收入－冠君產業信託	917.7	995.6	- 7.8%
租金淨收入－LHI	171.9	92.5	85.8%
營運淨收入－美國基金	9.7	4.8	102.1%
抵銷集團內公司間交易	(26.3)	(33.2)	- 20.8%
綜合分部業績	1,755.4	1,507.7	16.4%
折舊	(446.2)	(412.5)	8.2%
投資物業之公平值變動	(548.9)	(1,864.6)	- 70.6%
衍生金融工具之公平值變動	286.3	167.0	71.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(83.5)	26.6	不適用
行政及其他費用	(264.9)	(203.2)	30.4%
應收票據之信貸虧損撥備	(36.4)	–	不適用
其他收益(包括利息收益)	33.8	99.0	- 65.9%
財務成本	(349.3)	(367.1)	- 4.8%
應佔合營公司業績	40.1	19.8	102.5%
應佔聯營公司業績	(7.7)	3.6	不適用
除稅前會計收益／(虧損)	378.7	(1,023.7)	不適用
所得稅	(211.6)	(138.8)	52.4%
除稅後會計收益／(虧損)	167.1	(1,162.5)	不適用
非控股權益	(25.3)	14.1	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(17.9)	364.4	不適用
權益持有人應佔會計收益／(虧損)	123.9	(784.0)	不適用

概覽

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至6月30日止六個月		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	263.4	424.3	- 37.9%
2. 酒店EBITDA	131.9	(270.6)	不適用
3. 冠君產業信託收入	599.6	664.1	- 9.7%
4. LHI的分派收入	—	—	—
5. 投資物業租金淨收入	48.9	54.3	- 9.9%
6. 其他業務營運收入	69.4	54.4	27.6%
核心業務營運收入	1,113.2	926.5	20.2%

1. 物業銷售

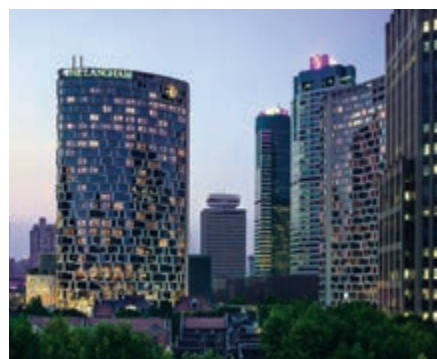


白石角「朗濤」

本集團於2014年5月購得一幅位於大埔白石角的住宅用地，可盡覽吐露港無敵海景。該發展項目的可用總樓面面積為730,870平方呎，或實用面積為635,612平方呎，由723個豪華住宅單位及456個車位組成，並已於2020年第四季度竣工。於2022年6月底，累計銷售601個住宅單位（實用面積為445,676平方呎）及157個車位。在報告期內，按實用面積計算，住宅單位平均售價為每平方呎24,100港元，已售車位平均售價為每個2.51百萬港元。

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

2. 酒店分部



酒店表現

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

自2019年4月起因修繕工程而休業後，已於2021年第二季度重新開業

* 奧克蘭康得思酒店新擴建的Pinnacle Tower已於2021年12月開業

	截至6月30日止六個月		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	259.1	28.1	822.1%
北美洲	927.7	231.4	300.9%
澳洲／紐西蘭	267.4	229.4	16.6%
中國內地	91.4	187.3	- 51.2%
其他(包括酒店管理費收入)	45.7	49.7	- 8.0%
總酒店收益	1,591.3	725.9	119.2%
酒店 EBITDA			
歐洲	61.6	(22.5)	不適用
北美洲	131.1	(161.8)	不適用
澳洲／紐西蘭	(4.5)	(18.7)	- 75.9%
中國內地	(11.7)	33.6	不適用
其他(包括酒店管理費收入)	(44.6)	(101.2)	- 55.9%
總酒店 EBITDA	131.9	(270.6)	不適用

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

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

歐洲

倫敦朗廷酒店

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

北美洲

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

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

多倫多 **Chelsea** 酒店

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

於2022年上半年，本集團繼續推進與Chelsea酒店項目重建權相關的工作。目前計劃於該地皮重建為一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量商業空間的綜合用途項目，重建規模將超過現有總樓面面積的兩倍達1.7百萬平方呎。本集團於2019年獲得規劃申請的批覆後，繼續進行用地許可申請方面的工作，並於2022年5月再次提交申請，回應了城市規劃部門之前所提出的意見。我們的開發團隊正探討項目的進一步提升空間，並評估進行重建的合適時機。同時，Chelsea酒店將持續營運。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

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

奧克蘭康得思酒店

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

自去年底開業以來，新擴建的Pinnacle Tower獲得正面反饋。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

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

酒店管理業務

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

本集團著手推出全新中端酒店品牌「奕鳳酒店」，以擴大其於中國內地的酒店業務。

3. 冠君產業信託收入



本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2022年上半年下跌9.7%至599.6百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每基金單位分派減少11.1%，同時我們於冠君產業信託所持權益由2021年6月底的67.32%增加至2022年6月底的67.99%，故此分派收入按年減少10.0%至430.8百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，令2022年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌9.1%至168.8百萬港元。

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

以下內容乃節錄自冠君產業信託2022年中期業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

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

朗豪坊辦公樓

2022年上半年的平均出租率較去年上升，抵銷了續租租金下跌的影響，令該物業的租金收益增加1.6%至181百萬港元（2021年上半年：178百萬港元）。2022年6月30日的出租率為94.5%，相比2021年6月30日的91.0%，但低於2021年12月31日的96.3%。市況停滯

不前令市場租金呈下降趨勢。於2022年6月30日，該物業的現收租金為每平方呎46.3港元（按建築面積計算），較2021年12月31日的每平方呎47.1港元為低。期內物業收益淨額上升1.6%至164百萬港元（2021年上半年：162百萬港元）。物業經營淨開支則微升至17百萬港元（2021年上半年：16百萬港元），主要因為撥出2百萬港元信貸損失準備金。

朗豪坊商場

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

4. LHI 的分派收入



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

於2022年上半年，儘管LHI的表現有所改善，但考慮到可供分派金額有限及相關的行政開支，其並無宣布分派。

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2022年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2022年 上半年	2021年 上半年	2022年 上半年	2021年 上半年	2022年 上半年	2021年 上半年	2022年 上半年	2021年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	70.6%	20.6%	1,644	1,137	1,160	235
香港康得思酒店	668	667	71.1%	26.2%	1,501	1,008	1,067	264
香港逸東酒店	465	465	76.3%	35.9%	1,096	522	836	188

香港朗廷酒店

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

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

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

香港康得思酒店

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

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

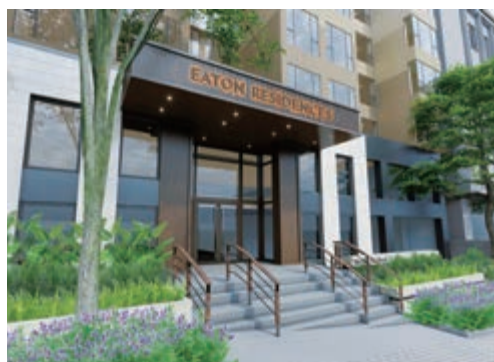
鑑於檢疫酒店的大量需求，該酒店已同意繼續作為檢疫酒店營運至2022年10月31日。

香港逸東酒店

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

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

5. 投資物業租金收入



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

鷹君中心

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

鷹君中心的租賃表現受到香港整體寫字樓供應日益增加及新型冠狀病毒疫情導致需求疲弱所影響。本集團上半年於鷹君中心的整體租金總收入按年下跌15.8%至41.5百萬港元(2021

年上半年：49.3百萬港元)。由於若干租約到期，截至2022年6月底，寫字樓出租率下跌1.4個百分點至62.3%，平均現收呎租則下跌16%至每平方呎58.2港元。

逸東軒住寓

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

於2022年上半年，本集團於逸東軒住寓的整體租金收入錄得16.3%的增長，達14.3百萬港元(2021年上半年：12.3百萬港元)。在搬遷、企業及休閒用途的住客需求支持下，位於山村道及灣仔峽道的逸東軒住寓的出租率繼續維持穩定。藍塘道住寓於修繕工程完成後，

在2022年1月1日重新開業，而可出租公寓單位的增加令整體出租率由2021年上半年的69.8%下降至2022年上半年的54.9%。藍塘道住寓在修繕後深受市場歡迎，帶動整體淨現收呎租由2021年上半年每平方呎16.7港元上升至2022年上半年每平方呎22.2港元。

6. 其他業務營運收入



本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入、投資於Eaton Club的靈活工作空間業務之收入以及證券組合或其他投資的股息收入或分派。受惠於本地業務活動整體復甦，其他業務營運收入於2022年上半年上升27.6%至69.4百萬港元(2021年上半年：54.4百萬港元)。

美國基金

儘管根據法定會計準則，美國基金的財務數據已併入本集團的財務報表，惟本集團的核心溢利乃按來自美國基金的分派，以及我們應佔的美國基金資產管理費收入計算。本集團之核心資產負債表乃按本集團應佔美國基金資產淨值的份額計算。美國基金所持有項目之進度如下：

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

消費行業

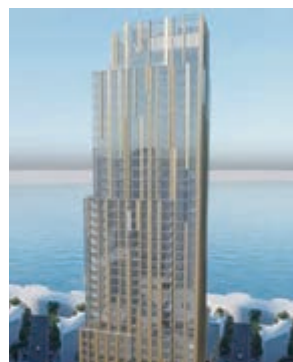
本集團於4月透過其擁有大多數權益的附屬公司完成其對皇玥集團控股有限公司(「皇玥」)40%股權的投資。皇玥已成為香港增長最快且最具創新力的糕餅品牌之一，提供月餅、蝴蝶酥、蛋卷、脆曲奇及唐果子等多款糕餅禮盒。本集團的業務日趨多元化，並透過糕餅業務進軍消費行業。與此同時，本集團亦正收購一間快餐零售連鎖企業的部分權益，預期有關交易將於本年底完成。

科技及創業投資

除核心業務外，本集團亦致力物色其他具潛力的投資機會。本集團擬投放適當資源，對高科技及生物科技公司進行創業投資。有關投資主要集中於最具發展潛力的行業，包括半導體、人工智能及大數據、5G、醫療保健服務、醫療

器械、生物科技及清潔可持續技術。投資目標將以早期投資為主，藉以帶來優厚回報，並可與本公司的主要業務產生協同效應。截至2022年6月，本集團已累計完成12項科技及創業投資，總投資金額達26.8百萬美元(相等於209百萬港元)。

發展項目



香港及中國內地

何文田住宅發展項目

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，涉及於何文田港鐵站上蓋興建990個住宅單位，總樓面面積約為742,000平方呎，或實用面積為660,000平方呎。建築工程正如期進行，地基工程已大致完成。建築工程預計於2024年第四季度竣工及交付。

大連綜合用途發展項目

大連發展項目已於2019年7月出售予第三方。於2022年6月底，本集團仍未取得出售項目的最終銷售所得款項，其佔所得款項總額的24%。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序，以追討未償付的款項，並對買方的若干資產實施了臨時保全措施，而有關追討行動仍在進行中。

日本

東京酒店重建項目

於2016年，本集團以222億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大地皮的總樓面面積約為380,000平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師行Kengo Kuma & Associates設計這座擁有270間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，工程招標程序亦已於2019年5月展開。然而，由於收到的初步標書超出預算金額，故目前正在進行成本優化評估，目標為調低建築成本至符合項目的預算，而工程將於建築成本優化達致滿意情況下才展開施工。

美國

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

本集團於2015年5月以19.8百萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Mid-Market區最後一幅空置地皮，並面向三藩市大會堂。

該物業的總樓面面積可達約139,000平方呎，擁有206間客房。更新後的設計已於2018年8月提交予三藩市相關部門，並於2020年9月獲批。待與當地工會達成令人滿意的協定後，將會就授權申請舉行聽證會。與此同時，鑑於三藩市市況不明朗及建築成本高昂，目前正就項目盈利能力作進一步研究。該項目現已暫緩推行，同時亦考慮該用地的替代退出策略方案。

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

555 Howard Street為一個重建項目，毗鄰為全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市South of Market (SOMA)區內的新興中央商業區The East Cut的中心點。本集團於2015年4月以45.6百萬美元作價完成收購該幅總樓面面積預計為430,000平方呎，並未取得規劃用途許可的地皮。

我們已委任國際知名的建築設計師行Renzo Piano Building Workshop與著名的加州建築師行Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。該項目計劃興建一幢擁有超過400間客房的酒店。酒店的規劃申請已於2018年12月提交，並於2020年9月24日規劃委員會舉行的公開聽證會上獲得一致通過。該項目有三年時間申領建築許可證。同時，由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。該項目現已暫緩推行，同時亦考慮該用地的替代退出策略方案。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團於2016年12月以18百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎，並已獲准興建一幢酒店，但我們正探討將該發展項目的總樓面面積擴大至553,000平方呎，將住宅元素融入該項目，以進一步增加此具綜合用途的豪華酒店及住寓項目在財務上的吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師行Kengo Kuma & Associates設計此具地標性的綜合用途發展項目。我們已於2021年11月接獲設計審核委員會的批准，惟當中附有數項條件。建築許可證申請預計於2023年6月前提交，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批。建築成本須待進一步審核及調整。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及豪華住宅公寓的銷售市場。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團於2019年12月以32.5百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由136間客房組成，總樓面面積約170,000平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同按規定須作出修改及重新許可的設計，以達到朗廷品牌的標準。

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

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享有盛譽的朗廷品牌。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI及美國基金的業績後，本集團於2022年6月30日的綜合借貸淨額為27,850百萬港元，較2021年12月31日增加570百萬港元。淨借貸額增加主要是由於就發展項目額外提取貸款所致。

股東應佔權益按本集團於2022年6月30日進行專業估值的投資物業及本集團以折舊成本計算的酒店物業(包括屬於LHI的香港酒店物業)合計為58,569百萬港元，較2021年12月31日的61,449百萬港元減少2,880百萬港元。減少主要由於期內LCID.US的投資之按市值計價估值下跌及分派股息所致。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額(即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有67.99%，69.53%和49.97%)及股東應佔權益，本集團於2022年6月30日的槓桿比率為36.4%

(2021年12月31日：34.0%)。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於2022年6月30日之借貸淨額	按綜合 賬目基準 港幣百萬元	按核心 資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	7,259	7,259
冠君產業信託	14,258	—
LHI	6,178	—
美國基金	155	—
借貸淨額	27,850	7,259
本集團股東應佔借貸淨額	21,325	7,259
本集團股東應佔權益	58,569	66,318
淨槓桿比率 [^]	36.4%	10.9%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益

淨槓桿比率僅考慮現金或現金等價物。然而，由於過去持續的低息環境及為了提高股東回報，本集團一直審慎投資於目標為持有至到期的優質短期債券、與信譽良好的銀行及金融機構為交易對手的保本票據和精選優質股票。截至2022年6月30日，該等債券及票據的市值為238百萬港元，

投資證券為2,581百萬港元，其中包括1,816百萬港元的LCID.US股份。若計入該等金額，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至18,506百萬港元及31.6%。以冠君產業信託、LHI和美國基金淨資產分擔的借貸淨額將相應減少至4,440百萬港元和6.7%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2022年6月30日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸(包括中期票據及其他貸款)為32,895百萬港元(2021年12月31日：33,502百萬港元)。總額14,050百萬港元(2021年12月31日：14,265百萬港元)的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾	浮息率借貸 港幣百萬元	定息率借貸 港幣百萬元	已使用 信貸額 港幣百萬元
銀行貸款	17,942	7,646 ⁽⁴⁾	25,588 ⁽³⁾
中期票據	—	7,087	7,087 ⁽³⁾
其他貸款	—	220	220 ⁽³⁾
總額	17,942	14,953	32,895
%	54.5%	45.5%	100%

⁽¹⁾ 所有金額以面值列賬。

⁽²⁾ 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

⁽³⁾ 相等於5,237百萬港元之銀行貸款、5,387百萬港元之中期票據及220百萬港元之其他貸款的原值均以其他貨幣計算。

⁽⁴⁾ 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2022年6月30日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為7,031百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於600百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於2022年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為14,398百萬港元(2021年12月31日：15,178百萬港元)。於2022年6月30日，未償還總借貸(包括中期票據及其他貸款)的到期概要如下：

1年內	18.3%
超過1年但不多於2年	48.9%
超過2年但不多於5年	24.9%
超過5年	7.9%

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為346百萬港元，其中27百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為4.4倍。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團賬面總值約為19,969百萬港元的物業(2021年12月31日：20,495百萬港元)已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2022年6月30日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為8,674百萬港元(2021年12月31日：9,387百萬港元)，其中已簽約為824百萬港元(2021年12月31日：888百萬港元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

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

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

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

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

疫情持續、地緣政治局勢緊張、通脹高企及多國收緊貨幣政策使不明朗因素增加，本集團將保持審慎態度，專注管理上述衝擊因素對我們業務的影響。我們必須保持警覺，隨時準備應對本地及國外業務進一步惡化的情況。儘管如此，憑藉我們的低槓桿比率、良好流動性及穩健的資產負債水平，我們相信集團處於相對有利的位置，當可跨過目前的不明朗時期。與此同時，我們在面對這段時期內前所未見的挑戰之時，將會繼續物色具吸引力的投資機遇。

羅嘉瑞
主席及董事總經理

香港，2022年8月26日

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2021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，75歲，於1980年被委任為董事。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之管理人之主席及非執行董事。

羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、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局成員及香港特別行政區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，為內科及心臟專科醫生。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，102歲，自1963年起出任本集團之董事。彼於2008年12月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，70歲，本公司獨立非執行董事。彼於1995年被委任為本集團董事，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之創辦主任，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。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。彼為團結香港基金會之研究委員會委員。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，73歲，於2002年出任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。李太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學士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之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。彼亦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，所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，62歲，於2022年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事。朱先生自2022年9月起擔任眾安銀行有限公司獨立非執行董事。彼曾由2019年10月至2022年1月期間起擔任招商永隆銀行有限公司（「招商永隆」）董事長兼執行董事，由2008年9月至2019年6月期間擔任招商永隆行政總裁及執行董事，並曾於2008年12月至2019年1月期間出任招商銀行股份有限公司副行長。彼亦曾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。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。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，80歲，為本公司執行董事及若干附屬公司之董事。彼自1967年起被委任為本集團董事。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，85歲，本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團執行董事。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，74歲，自1970年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。羅先生於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、建築及建築材料業務，業務遍及香港和中國內地。羅先生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。羅先生亦曾為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生於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，1999年獲委任為太平紳士。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，70歲，自1993年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的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，37歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為財務委員會委員。羅先生為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation及Rio dei Vetrai S.r.l.。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經理)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委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易華盛頓大學，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，70歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團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、鷹君(中國)投資有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、鷹君市務管理(冠君)有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation及Rio dei Vetrai S.r.l.。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，60歲，於1989年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼為財務委員會委員，亦為集團稅務及投資主管，主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。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。朱先生擁有達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，54歲，自2016年3月出任本公司董事。彼於2021年12月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。彼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席副教授、香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問及香港中文大學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)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其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員，以及香港紅十字會人道教育顧問。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／或本公司主要股東之權益載於本中期報告「權益披露」一節中。

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

企業管治政策及常規

本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。本公司於回顧期內一直遵守載於企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

企業管治守則第B.2.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。彼於本公司及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於權益披露一節內。羅嘉瑞醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

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

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2022年的董事發展計劃。

企業管治守則第C.2.1條規定主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任

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(包括三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觀點，

足以確保權力及職能平衡。在董事總經理羅醫生的領導及監督，及與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

企業管治守則第E.1.5條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

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

合規政策及程序

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。董事會於本公司企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。本公司的管治架構由本公司的企業管治常規聲明構成，該聲明在董事為本公司履行和發揮各自的角色和責任時提供持續的指引。董事會亦負責監察本集團之管理及經營，並須對本集團之業務、策略及財務表現負最終責任。本公司已制定一套全面的合規政策及程序，組成本集團管治架構的核心元素，包括：

- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 打擊洗錢政策
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則
- 僱員工作行為守則
- 維護及防止濫用內部資料之政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監察制度
- 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

董事會定期檢討該等政策及程序，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。

僱傭及員工常規

我們的人力資源是我們持續取得成功的基礎。本集團致力提供合法及合適的僱傭環境，以鼓勵員工發展。我們明白工作團隊可持續性的重要性，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。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團的業績及個別僱員的表現發放酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員(包括執行董事)有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。為配合我們對可持續發展之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動(例如全員健康祭、綠色工作坊及靜觀減壓課程)、員工康樂活動、以及社區參與義工計劃。

截至2022年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

本集團重視溝通及提倡團隊精神，並致力促進對話、團隊合作，以及讓員工保持工作與生活平衡。我們定期舉辦社交活動以促進本集團各部門、營運單位及各職級員工之間的溝通及凝聚力。這些活動包括：

- (a) 由主席主持的高層員工會議，簡介本集團近期的業務發展；
- (b) 備設小食款待的部門會議，使每名僱員可與主席輕鬆對話；及
- (c) 由主席及／或執行董事主持的行政人員午餐會，促進本集團香港高層管理人員交流意見。

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。

我們相信提供培訓和發展機會是吸引和挽留員工的重要元素。自2012年起，我們持續培育企業文化，推動實踐「高效能人士的七個習慣」計劃及於工作上採納創新方向。我們亦透過培訓計劃、推廣項目、成立委員會及設立供員工發表意見的內聯網等不同渠道加強員工意識。自2014年起，本集團通過建立在線平台「鷹君創新門戶網站」，以促進業務單位／部門與員工之間的創新意念交流，進一步推動創新文化。此外，本集團亦就主管、管理人員及行政人員之發展、相關工作技巧及技術培訓方面開展了由外部及內部制定的培訓計劃。本集團透過培訓及發展、繼任策劃及指導計劃，專注於人才管理，進一步加強組織的靈活性。有賴員工的參與及管理層的支持，本集團得以持續實行組織策略。

酒店分部於互動及不斷進步的環境中培育人才，推廣持續進修。為保持人才儲備，我們重新推出著重酒店經理／總經理發展的行政人員深造課程(APEX)。行政人員深造課程為一個全方位課程，旨在為指定同事做好準備，使他們在未來能擔任更重要和更具挑戰性的領導角色，同時亦為他們提供必要的知識、技能及經驗等裝備，以便他們過渡至未來的崗位。

誠信為本集團的價值之一，我們致力於做正確的事情。酒店分部已在公司層面成立數據保護團隊，建立全面管治架構，以評估、處理及管理數據保護風險。為保障我們客人及同事的個人資料，我們已將數據保護意識培訓推行至所有酒店，以確保我們的同事實行穩固的數據保護管治措施。

遵守標準守則

本公司已採納其本身之證券交易守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2022年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

中期業績之審閱

截至2022年6月30日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

本中期報告(包括未經審核財務報表)已經由本公司審核委員會審閱。

發行新股份

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

購回、出售或贖回本公司證券

截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

於2022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。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2022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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本之 百分比 ⁽¹¹⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,790,835 ⁽¹⁾	8.67)	64.36
	受控制公司之權益	公司權益	95,898,363 ⁽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	1,353,973 ⁽⁵⁾	0.18)	34.24
	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	2,450,858 ⁽⁶⁾	0.33)	34.39
	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	持有普通股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本之 百分比 ⁽¹¹⁾	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	1,203,488 ⁽⁸⁾	0.16)	0.16
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,750,193 ⁽⁹⁾	0.64)	0.64
朱錫培	實益擁有人	個人權益	2,029,554 ⁽¹⁰⁾	0.27)	0.27

附註：

(1) 於該等權益中，3,378,000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，440,000為購股期權。

(6) 於該等權益中，440,000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，1,075,000為購股期權。

(9) 於該等權益中，2,060,000為購股期權。

(10) 於該等權益中，1,737,000為購股期權。

(11) 該百分比乃根據本公司於2022年6月30日之已發行股份總數747,723,345股計算。

(12) 本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生於2022年8月28日辭世。彼於本公司之權益與截至2021年12月31日相比維持不變。

於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

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2022年6月30日，本集團擁有冠君產業信託67.99%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2022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 ⁽²⁾
羅嘉瑞	18,611,617 ⁽¹⁾	0.31
羅鷹瑞	239,000	0.00
朱錫培	8,000	0.00

附註：

(1) 於該等 18,611,617 個基金單位當中：

(i) 3,592,007 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) 11,761,000 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) 該百分比乃根據冠君產業信託於2022年6月30日之已發行基金單位總數5,955,056,541個計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(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2022年6月30日，本集團持有朗廷酒店投資69.53%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2022年6月30日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

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 ⁽³⁾
羅嘉瑞	124,684,250 ⁽¹⁾	3.83
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610	0.01
羅慧端	3,888,421	0.12
羅鷹瑞	932,194	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) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2022年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,255,820,285個計算。

除上述所披露者外，於2022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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

購股期權計劃

根據於2019年5月22日通過之普通決議案所採納的2019年購股期權計劃，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）購買本公司之股份。

2009年購股期權計劃於2019年購股期權計劃獲採納時（即2019年5月22日）被終止。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

授予僱員（包括董事及其聯繫人）之購股期權之變動

截至2022年6月30日止六個月內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司僱員（包括董事及其聯繫人）之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目					行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2022年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	於2022年 6月30日 尚未行使		
14/03/2017 ⁽¹⁾	2,842,000	—	—	(2,842,000)	—	15/03/2019-14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	3,619,000	—	—	(161,000)	3,458,000	15/03/2020-14/03/2023	42.40
14/03/2019 ⁽¹⁾	4,120,000	—	—	(193,000)	3,927,000	15/03/2021-14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	4,525,000	—	—	(241,000)	4,284,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽²⁾	4,277,000	—	—	(253,000)	4,024,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45
18/03/2022 ⁽²⁾	—	5,052,000 ⁽³⁾	—	(213,000)	4,839,000	19/03/2024-18/03/2027	19.06
合共	19,383,000	5,052,000	—	(3,903,000)	20,532,000		

附註：

(1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

(2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。

(3) 截至2022年6月30日止六個月內，向本公司董事及其聯繫人授予之購股期權為1,816,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,236,000份。詳情請參閱本公司日期為2022年3月18日的公告。

- (4) 截至2022年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。
- (5) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (6) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
- (7) 本公司之股份於緊接2022年3月18日授予日期前(即2022年3月17日)之收市價為18.58港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為18.07港元)。

於2022年3月18日，本公司之執行董事及其聯繫人獲授合共1,816,000份本公司購股期權。根據本公司的股份會計政策，以下授予執行董事之購股期權之期權價值於2024年3月19日至2027年3月18日之歸屬期內計算為相關執行董事之非現金酬金如下：

	期權數目	期權價值* (港元)
(i) 執行董事		
羅嘉瑞(主席及董事總經理)	700,000	2,968,000
羅孔瑞	50,000	212,000
羅慧端	50,000	212,000
羅俊謙	180,000	763,200
簡德光(總經理)	420,000	1,780,800
朱錫培	380,000	1,611,200
(ii) 聯繫人	36,000	152,640

* 有關購股期權之詳情列載於本中期報告第88頁簡明綜合財務報表附註26內。

授予董事之購股期權之變動

根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司董事(當中亦為主要股東)之購股期權於截至2022年6月30日止六個月內之變動詳情，按上市規則第17.07條披露如下：

董事	授出日期	購股期權數目				於2022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2022年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
羅嘉瑞	14/03/2018 ⁽¹⁾	688,000	–	–	–	688,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	698,000	–	–	–	698,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	680,000	–	–	–	680,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	612,000	–	–	–	612,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	700,000	–	–	700,000	19.06	–
		2,678,000	700,000	–	–	3,378,000		
羅孔瑞	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	–	–	(100,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	–	–	–	90,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	50,000	–	–	50,000	19.06	–
		490,000	50,000	–	(100,000)	440,000		
羅慧端	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	–	–	(100,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	–	–	–	100,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	100,000	–	–	–	100,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	–	–	–	90,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	50,000	–	–	50,000	19.06	–
		490,000	50,000	–	(100,000)	440,000		
羅俊謙	14/03/2017 ⁽¹⁾	200,000	–	–	(200,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	220,000	–	–	–	220,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	238,000	–	–	–	238,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	230,000	–	–	–	230,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	207,000	–	–	–	207,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	180,000	–	–	180,000	19.06	–
		1,095,000	180,000	–	(200,000)	1,075,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2022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2022年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效			
簡德光	14/03/2017 ⁽¹⁾	380,000	–	–	(380,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	430,000	–	–	–	430,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	–	–	–	450,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	400,000	–	–	–	400,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	360,000	–	–	–	360,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	420,000	–	–	420,000	19.06	–
		2,020,000	420,000	–	(380,000)	2,060,000		
朱錫培	14/03/2017 ⁽¹⁾	300,000	–	–	(300,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	350,000	–	–	–	350,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	380,000	–	–	–	380,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	330,000	–	–	–	330,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	297,000	–	–	–	297,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	380,000	–	–	380,000	19.06	–
		1,657,000	380,000	–	(300,000)	1,737,000		
本公司董事之 聯繫人	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	–	–	(230,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	–	–	–	40,000 ⁽⁷⁾	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	–	–	–	60,000 ⁽⁷⁾	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	40,000	–	–	–	40,000 ⁽⁷⁾	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	36,000	–	–	–	36,000 ⁽⁷⁾	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	36,000	–	–	36,000 ⁽⁷⁾	19.06	–
		406,000	36,000	–	(230,000)	212,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人 ⁽⁷⁾ 除外)	14/03/2017 ⁽¹⁾	1,532,000	–	–	(1,532,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	1,691,000	–	–	(161,000)	1,530,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	2,094,000	–	–	(193,000)	1,901,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	2,645,000	–	–	(241,000)	2,404,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	2,585,000	–	–	(253,000)	2,332,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	3,236,000	–	(213,000)	3,023,000	19.06	–
		10,547,000	3,236,000	–	(2,593,000)	11,190,000		

附註：

(1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。

於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。

於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。

於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。

(2) 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。

(3) 截至2022年6月30日止六個月內，並無購股期權被取消。

(4) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

(5) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。

(6) 本公司之股份於緊接2022年3月18日授予日期前(即2022年3月17日)之收市價為18.58港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為18.07港元)。

(7) 該等購股期權是由羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2022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XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁷⁾
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	41,763,360 ⁽⁵⁾	5.59
Adscan Holdings Limited	39,180,903 ⁽⁶⁾	5.24

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 2022 年 6 月 30 日：
 - (i) 254,664,393 股股份 (佔本公司已發行股本 34.06%) 由 HITL 之名義以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。
 - (ii) 65,866,676 股股份 (佔本公司已發行股本 8.81%) 以 HITL 之名義以另一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，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，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) 該百分比乃根據本公司於 2022 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 2022 年 6 月 30 日，並無其他人士 (除本公司董事或行政總裁於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於第 38 至 39 頁) 於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡倉，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。



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 49 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 2022 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月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，以及若干解釋說明。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主要包括向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核數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

2022 年 8 月 26 日

簡明綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	4,090,986	3,569,320
商品及服務成本		(2,359,901)	(2,109,061)
折舊前經營溢利		1,731,085	1,460,259
折舊		(446,200)	(412,478)
經營溢利		1,284,885	1,047,781
投資物業之公平值變動		(548,930)	(1,864,615)
衍生金融工具之公平值變動		286,264	167,037
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(83,502)	26,585
其他收益	5	58,149	146,322
行政及其他費用		(264,925)	(203,182)
應收票據之信貸虧損撥備		(36,441)	–
財務成本	6	(349,259)	(367,073)
應佔合營公司業績		40,155	19,823
應佔聯營公司業績		(7,711)	3,598
除稅前溢利(虧損)	7	378,685	(1,023,724)
所得稅	8	(211,594)	(138,777)
期內溢利(虧損)(未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份)		167,091	(1,162,501)
應佔期內溢利(虧損)：			
公司股東		123,864	(783,974)
非控股權益		25,287	(14,091)
		149,151	(798,065)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		17,940	(364,436)
		167,091	(1,162,501)
每股盈利(虧損)：	10		
基本		0.17 港元	(1.09) 港元
攤薄		0.17 港元	(1.09) 港元

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利(虧損)(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	167,091	(1,162,501)
其他全面(支出)收益：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)收益	(2,312,226)	250,077
應佔聯營公司之其他全面收益	7,829	2,746
期後可重新分類至損益之項目：		
海外營運折算所產生之匯兌差額	(386,462)	(88,109)
現金流對沖：		
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	117,648	6,122
公平值調整重新分類至損益	(8,236)	36,509
期內其他全面(支出)收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	(2,581,447)	207,345
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)	(2,414,356)	(955,156)
應佔期內全面支出總額：		
公司股東	(2,481,195)	(624,330)
非控股權益	27,014	(13,746)
	(2,454,181)	(638,076)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	39,825	(317,080)
	(2,414,356)	(955,156)

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	70,709,698	71,063,934
物業、廠房及設備	11	20,484,448	21,356,674
合營公司權益	12	345,703	337,743
聯營公司權益		139,313	56,394
按公平值列入其他全面收益之股權工具	13	3,053,410	5,195,583
應收票據及貸款	14	558,067	600,152
衍生金融工具	19, 20	142,231	15,732
酒店修繕及收購投資物業之按金		–	31,087
		95,432,870	98,657,299
流動資產			
物業存貨	15	12,431,860	12,589,462
存貨		128,884	137,918
應收賬款、按金及預付款項	16	963,432	793,752
應收票據及貸款	14	62,641	41,699
按公平值列入損益之財務資產	17	984,312	732,251
衍生金融工具	19, 20	28,635	53,504
可收回稅項		754	23,315
受限制現金		76,075	102,889
原到期日超過三個月之定期存款		39,238	–
銀行結存及現金		4,930,936	6,119,146
		19,646,767	20,593,936
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	18	7,064,413	7,194,736
衍生金融工具	19	7,315	5,641
稅項準備		276,557	529,863
應付分派		202,803	207,033
一年內到期借貸	21	2,963,096	6,542,795
中期票據	22	3,029,794	643,000
租賃負債	23	9,385	11,121
		13,553,363	15,134,189
流動資產淨值		6,093,404	5,459,747
總資產減流動負債		101,526,274	104,117,046

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具	19, 20	20,900	90,065
一年後到期借貸	21	22,753,259	19,174,451
中期票據	22	4,015,269	7,006,560
遞延稅項		1,240,709	1,219,012
租賃負債	23	6,863	11,127
		28,037,000	27,501,215
資產淨值		73,489,274	76,615,831
應佔權益：			
公司股東			
股本	24	373,862	365,520
股份溢價及儲備		58,194,766	61,083,140
		58,568,628	61,448,660
非控股權益		(610,021)	(618,377)
		57,958,607	60,830,283
冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔資產淨值		15,530,667	15,785,548
		73,489,274	76,615,831

簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

公司股東應佔																
	股本	股份溢價	投資	物業	資本	已購入盈餘	匯兌儲備	關聯期權	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	權益總額	冠君產業 信託之非控 權基金單位 持有人應佔	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
						(附註a)										
於2021年1月1日 (經審核)	359,960	6,521,930	(52,204)	23,109	3,054	400,965	(377,372)	93,662	(83,612)	8,205,043	43,716,857	58,811,392	(607,648)	58,203,744	16,671,121	74,874,865
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(783,974)	(783,974)	(14,091)	(798,065)	(364,436)	(1,162,501)
按公平值列入其他全面 收益之股權工具之 公平值收益	-	-	216,708	-	-	-	-	-	-	-	-	216,708	-	216,708	33,369	250,077
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	28,575	-	-	28,575	-	28,575	14,056	42,631
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	525	-	-	-	(88,829)	-	-	(81)	-	(88,385)	345	(88,040)	(69)	(88,109)
應佔聯營公司之 其他全面收益	-	-	2,746	-	-	-	-	-	-	-	-	2,746	-	2,746	-	2,746
期內全面收益(支出)總額	-	-	219,979	-	-	-	(88,829)	-	28,575	(81)	(783,974)	(624,330)	(13,746)	(638,076)	(317,080)	(955,156)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(232,296)	(232,296)
與股東之交易：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(232,296)	(232,296)
已付股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(720,792)	(720,792)	-	(720,792)	-	(720,792)
發行股份溢價	5,124	254,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,462	-	259,462	-	259,462
發行股份開支	-	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	-	(66)	-	(66)
行使購股期權	436	24,698	-	-	-	-	-	(2,698)	-	-	-	22,436	-	22,436	-	22,436
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	7,797	-	-	-	7,797	-	7,797	-	7,797
增加於附屬公司之 權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,350	-	20,350	4,868	25,218	(28,358)	(3,140)
於2021年6月30日 (未經審核)	365,520	6,800,900	167,775	23,109	3,054	400,965	(466,201)	98,761	(55,037)	8,225,312	42,212,091	57,776,249	(616,526)	57,159,723	16,093,387	73,253,110

簡明綜合權益變動表

截至 2022 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		
	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	購股權 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	持有人應佔 港幣千元	總計 港幣千元
於 2022 年 1 月 1 日 (經審核)	365,520	6,800,847	3,731,274	23,109	3,054	400,965	(549,879)	95,535	(26,998)	8,328,780	42,276,453	61,448,660	(618,377)	60,830,283	15,785,548	76,615,831
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,864	123,864	25,287	149,151	17,940	167,091
按公平值列入其他全面 收益之股權工具之 公平值虧損	-	-	(2,300,002)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,300,002)	-	(2,300,002)	(12,224)	(2,312,226)
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	74,298	-	-	74,298	-	74,298	35,114	109,412
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	23,296	-	-	-	(410,092)	-	-	(388)	-	(387,184)	1,727	(385,457)	(1,005)	(386,462)
應佔聯營公司之其他 全面收益	-	-	7,829	-	-	-	-	-	-	-	-	7,829	-	7,829	-	7,829
期內全面(支出)收益總額	-	-	(2,268,877)	-	-	-	(410,092)	-	74,298	(388)	123,864	(2,481,195)	27,014	(2,454,181)	39,825	(2,414,356)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202,803)	(202,803)
與股東之交易：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202,803)	(202,803)
已付股息(附註 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(731,040)	(731,040)	-	(731,040)	-	(731,040)
發行股份溢價	8,342	258,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,594	-	266,594	-	266,594
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	(24,632)	-	-	24,632	-	-	-	-	-
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,784)	(26,784)	-	(26,784)
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	10,539	-	-	-	10,539	-	10,539	-	10,539
增加於附屬公司之權益 (附註 b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,070	-	55,070	8,126	63,196	(91,903)	(28,707)
於 2022 年 6 月 30 日 (未經審核)	373,862	7,059,099	1,462,397	23,109	3,054	400,965	(959,971)	81,442	47,300	8,383,462	41,693,909	58,568,628	(610,021)	57,958,607	15,530,667	73,489,274

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) 主要指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資(定義均見附註 4)權益增加之影響是來自以基金單位償付管理費及來自本集團從市場上購入冠君產業信託及朗廷酒店投資之基金單位。

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	1,348,400	634,922
繳付香港利得稅	(405,516)	(65,470)
繳付其他司法權區稅項	(5,829)	(1,504)
退回香港利得稅	38	1,623
退回其他司法權區稅項	1,708	83,536
經營業務所得之現金淨額	938,801	653,107
投資業務		
收購投資物業	(166,177)	–
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(141,807)	(220,441)
按公平值列入損益之財務資產增加	(653,794)	(201,062)
投資物業增加	(24,506)	(45,507)
物業、廠房及設備增加	(266,776)	(561,745)
應收票據增加	(99,552)	(775,350)
應收貸款增加	(5,395)	(6,257)
提取受限制現金	24,712	10,682
存放受限制現金	(1,321)	(8,084)
收取聯營公司股息	–	4,425
已收利息	28,224	72,368
於聯營公司之投資增加	(82,801)	–
於合營公司之投資	–	(297,616)
來自合營公司之還款	–	61,454
出售按公平值列入損益之財務資產之所得款項	256,205	266,590
贖回應收貸款所得款項	51,640	36,701
贖回應收票據所得款項	42,267	451,765
出售物業、廠房及設備所得款項	25	135
存放原到期日超過三個月之定期存款	(39,238)	–
提取原到期日超過三個月之定期存款	–	191,485
投資業務所用現金淨額	(1,078,294)	(1,020,457)

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
融資項目		
附屬公司之權益變動	(28,707)	(3,035)
銀行借貸前端費用	(22,544)	(26,391)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人的分派	(206,827)	(246,597)
支付非控股權益之分派	(26,784)	–
支付股東之股息	(464,446)	(461,330)
已付利息	(357,676)	(445,549)
發行股份	–	22,370
新借銀行貸款	3,695,360	4,431,197
贖回中期票據	(643,000)	–
償還銀行貸款	(3,139,817)	(3,486,868)
償還租賃負債	(5,969)	(5,109)
就租賃所支付之利息	(252)	(375)
融資項目所用之現金淨額	(1,200,662)	(221,687)
現金及現金等價物減少淨額	(1,340,155)	(589,037)
外幣匯率改變之影響	151,945	14,410
於1月1日之現金及現金等價物	6,119,146	7,378,111
於6月30日之現金及現金等價物	4,930,936	6,803,484

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(「上市規則」)附錄16之適用披露規定以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

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

截至2022年6月30日止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2021年12月31日止年度之年度財務報表一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於2022年1月1日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後的新型冠狀病毒相關租金寬減
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	對2018年至2020年之香港財務報告準則的年度改進

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

3. 收益

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

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2022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/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	2,008,281	-	-	-	2,008,281	-	203,603	-	(218,970)	1,992,914
物業管理服務收入	-	10,956	-	-	10,956	134,409	-	-	(3,188)	142,177
物業出售	-	-	539,650	-	539,650	-	-	-	-	539,650
商品出售	-	-	-	61,759	61,759	-	-	-	-	61,759
其他	-	-	-	257,477	257,477	-	-	-	(169,589)	87,888
來自客戶合約之收益	2,008,281	10,956	539,650	319,236	2,878,123	134,409	203,603	-	(391,747)	2,824,388
來自投資物業之租金收入	-	63,214	-	-	63,214	1,196,357	-	21,033	(27,298)	1,253,306
股息收入	-	-	-	11,883	11,883	-	-	-	1,409	13,292
	2,008,281	74,170	539,650	331,119	2,953,220	1,330,766	203,603	21,033	(417,636)	4,090,986

截至2021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/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	1,010,089	-	-	-	1,010,089	-	112,537	-	(119,075)	1,003,551
物業管理服務收入	-	11,765	-	-	11,765	137,739	-	-	(3,581)	145,923
物業出售	-	-	957,622	-	957,622	-	-	19,032	-	976,654
商品出售	-	-	-	46,902	46,902	-	-	-	-	46,902
其他	-	-	-	269,831	269,831	-	-	-	(186,124)	83,707
來自客戶合約之收益	1,010,089	11,765	957,622	316,733	2,296,209	137,739	112,537	19,032	(308,780)	2,256,737
來自投資物業之租金收入	-	64,635	-	-	64,635	1,259,581	-	14,918	(35,620)	1,303,514
股息收入	-	-	-	8,682	8,682	-	-	-	387	9,069
	1,010,089	76,400	957,622	325,415	2,369,526	1,397,320	112,537	33,950	(344,013)	3,569,320

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2022年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
酒店收入			
— 客房收益	—	1,303,751	1,303,751
— 餐飲收益	552,860	—	552,860
— 其他	79,923	56,380	136,303
物業管理服務收入	—	142,177	142,177
物業出售	539,650	—	539,650
商品出售	60,174	1,585	61,759
其他	—	87,888	87,888
來自客戶合約之收益	1,232,607	1,591,781	2,824,388
來自投資物業之租金收入			1,253,306
股息收入			13,292
			4,090,986

截至2021年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
酒店收入			
— 客房收益	—	440,880	440,880
— 餐飲收益	456,201	—	456,201
— 其他	65,380	41,090	106,470
物業管理服務收入	—	145,923	145,923
物業出售	976,654	—	976,654
商品出售	44,825	2,077	46,902
其他	—	83,707	83,707
來自客戶合約之收益	1,543,060	713,677	2,256,737
來自投資物業之租金收入			1,303,514
股息收入			9,069
			3,569,320

3. 收益(續)

來自客戶合約之收益之分類：(續)

一按地區劃分：

截至2022年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
香港	724,763	544,506	1,269,269
美國	258,312	501,198	759,510
加拿大	17,083	151,131	168,214
英國	70,686	188,389	259,075
澳洲	89,523	100,939	190,462
紐西蘭	47,004	30,745	77,749
中國內地	22,520	74,555	97,075
其他	2,716	318	3,034
來自客戶合約之收益	1,232,607	1,591,781	2,824,388
來自投資物業之租金收入			1,253,306
股息收入			13,292
			4,090,986

截至2021年6月30日止六個月

	於某一時點 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	於某一期間內 確認的收益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
香港	1,236,720	309,854	1,546,574
美國	83,499	141,568	225,067
加拿大	2,581	22,820	25,401
英國	13,460	14,642	28,102
澳洲	66,935	60,926	127,861
紐西蘭	66,717	34,770	101,487
中國內地	72,165	128,284	200,449
其他	983	813	1,796
來自客戶合約之收益	1,543,060	713,677	2,256,737
來自投資物業之租金收入			1,303,514
股息收入			9,069
			3,569,320

4. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織架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。

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潛力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(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)

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

截至2022年6月30日止六個月

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

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至2021年6月30日止六個月

	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) (附註1)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核) (附註2)	抵銷/ 重新分類 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	1,002,590	75,703	957,622	139,291	2,175,206	1,358,816	961	33,950	387	3,569,320
分部之間收益	7,499	697	-	186,124	194,320	38,504	111,576	-	(344,400)	-
總計	1,010,089	76,400	957,622	325,415	2,369,526	1,397,320	112,537	33,950	(344,013)	3,569,320
分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。										
業績										
分部業績	(270,598)	54,254	424,277	239,996	447,929	995,557	92,478	4,849	(33,228)	1,507,585
折舊					(306,613)	-	(112,089)	(188)	6,412	(412,478)
折舊後經營溢利(虧損)					141,316	995,557	(19,611)	4,661	(26,816)	1,095,107
投資物業之公平值變動					(60,248)	(1,809,000)	-	3,933	700	(1,864,615)
衍生金融工具之 公平值變動					142,713	-	24,324	-	-	167,037
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					26,585	-	-	-	-	26,585
其他收益					5,119	387	581	315	(1,445)	4,957
行政及其他費用					(184,284)	(11,659)	(6,105)	(2,275)	1,141	(203,182)
財務成本淨值					(30,284)	(184,320)	(59,664)	(2,148)	3,382	(273,034)
應佔合營公司業績					(5,966)	25,789	-	-	-	19,823
應佔聯營公司業績					3,598	-	-	-	-	3,598
除稅前溢利(虧損)					38,549	(983,246)	(60,475)	4,486	(23,038)	(1,023,724)
所得稅					(14,611)	(131,918)	6,888	-	864	(138,777)
期內溢利(虧損)					23,938	(1,115,164)	(53,587)	4,486	(22,174)	(1,162,501)
減：非控股權益/冠君 產業信託非控股 基金單位持有人 應佔(溢利)虧損					(102)	364,436	16,438	(2,245)	-	378,527
公司股東應佔溢利(虧損)					23,836	(750,728)	(37,149)	2,241	(22,174)	(783,974)

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。
- 於期內，美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為零港元(2021年：19,032,000港元)及21,033,000港元(2021年：14,918,000港元)。

4. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

2022年6月30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)
酒店業務(附註a)	18,404,365	5,769,425	12,634,940
物業投資(附註a)	6,198,046	55,417	6,142,629
物業發展(附註a)	12,709,419	6,816,732	5,892,687
其他業務(附註a)	583,353	284,728	298,625
未分配(附註a)	6,104,578	4,246,444	1,858,134
鷹君業務(附註b)	43,999,761	17,172,746	26,827,015
冠君產業信託(附註c)	45,361,958	11,943,693	33,418,265
朗廷酒店投資(附註d)	10,533,012	4,737,461	5,795,551
美國房地產基金(附註e)	434,026	156,325	277,701

2021年12月31日

	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)	資產淨值 港幣千元 (經審核)
酒店業務(附註a)	19,086,218	6,014,858	13,071,360
物業投資(附註a)	6,034,509	49,365	5,985,144
物業發展(附註a)	12,896,718	7,169,091	5,727,627
其他業務(附註a)	686,738	289,572	397,166
未分配(附註a)	8,364,938	4,032,137	4,332,801
鷹君業務(附註b)	47,069,121	17,555,023	29,514,098
冠君產業信託(附註c)	45,990,748	12,378,549	33,612,199
朗廷酒店投資(附註d)	10,139,666	4,727,395	5,412,271
美國房地產基金(附註e)	426,046	154,373	271,673

4. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

附註：

- (a) 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、酒店修繕及收購投資物業之按金、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，以及應收賬款、按金及預付款項。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。
- (b) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金4,344,027,000港元(2021年12月31日：4,359,818,000港元)及借貸11,602,821,000港元(2021年12月31日：11,573,080,000港元)，故於2022年6月30日之借貸淨額為7,258,794,000港元(2021年12月31日：7,213,262,000港元)。
- (c) 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公佈之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即67.99%(2021年12月31日：67.76%)計算，不包括應佔冠君產業信託430,758,000港元(2021年12月31日：435,128,000港元)之應付分派的實際權益。
- (d) 朗廷酒店投資之資產及負債乃根據朗廷酒店投資已公佈之財務資料，按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即69.53%(2021年12月31日：69.39%)計算，包括三間酒店物業於2022年6月30日之評估值為14,887,000,000港元(2021年12月31日：14,407,000,000港元)。該三間酒店物業由鷹君自營，因此於本集團的簡明綜合財務狀況表中確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為3,512,593,000港元(2021年12月31日：3,591,409,000港元)。
- (e) 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基金持有之49.97%(2021年12月31日：49.97%)權益之應佔業績計算。

5. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	11,465	10,335
按公平值列入損益之財務資產	4,786	9,204
應收票據及貸款	11,675	67,152
其他	1,968	7,348
政府補助(附註)	29,894	94,039
雜項收入	25,207	47,321
	3,048	4,962
	58,149	146,322

附註：

於本中期期間，本集團已確認就新型冠狀病毒疫情相關之政府補助為25,207,000港元(2021年6月30日：47,321,000港元)。

6. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	217,820	306,905
中期票據利息	119,942	122,868
租賃負債利息	252	375
其他借貸成本	38,086	32,153
	376,100	462,301
減：資本化金額(附註)	(26,841)	(95,228)
	349,259	367,073

附註：

利息按平均年率0.83%(2021年6月30日：3.27%)資本化至物業發展項目。

7. 除稅前溢利(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)經已扣除(計入)：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,100,804	859,704
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	10,539	7,797
	1,111,343	867,501
折舊	446,200	412,478
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	43	45
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	(831)	—
股息收入來自		
—按公平值列入其他全面收益之股權工具	(5,396)	(3,053)
—按公平值列入損益之財務資產	(7,896)	(6,016)
出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用)	105	32
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	28,932	2,866

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	155,848	190,626
其他司法權區	17,101	773
	172,949	191,399
過往期間不足(超額)撥備：		
香港利得稅	2,084	(22)
其他司法權區	1,444	(16,484)
	3,528	(16,506)
	176,477	174,893
遞延稅項：		
本期間	39,021	(35,333)
過往期間超額撥備	(3,904)	(783)
	35,117	(36,116)
	211,594	138,777

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	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至2021年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股50港仙(2021年：截至2020年 12月31日止財務年度為50港仙)	365,520	360,396
截至2021年12月31日止財務年度特別末期 股息每股普通股50港仙(2021年：截至 2020年12月31日止財務年度為50港仙)	365,520	360,396
	731,040	720,792
報告期末之後擬派股息：		
截至2022年6月30日止六個月中期股息 每股普通股33港仙(2021年：截至2021年 6月30日止六個月為33港仙)	246,749	241,243

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

於2021年6月21日，已派發予股東作為截至2020年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
股息		
現金	98,926	100,934
以股代息	266,594	259,462
	365,520	360,396

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

10. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
盈利(虧損)		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損) (本公司股東應佔期內溢利(虧損))	123,864	(783,974)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之股份加權平均數	731,869,950	720,967,027

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

截至2021年6月30日止期間，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司行使購股期權，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 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一項投資物業，代價連同交易成本合共192,255,000港元(截至2021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費為10,797,000港元(截至2021年6月30日止六個月：38,524,000港元)。

11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業(續)

本集團之投資物業於2022年6月30日之公平值為70,709,698,000港元(2021年12月31日：71,063,934,000港元)乃根據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－戴德梁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。

位於美國之投資物業－Cushman & Wakefield Western, Inc.

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值租金之未來現金流及適用折現率釐定。市值租金之估計亦經參考周邊其他類似物業之租金。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34,532,000港元(截至2021年6月30日止六個月：609,000港元)及發展中酒店樓宇為99,502,000港元(截至2021年6月30日止六個月：355,298,000港元)。本集團亦增加位於香港之業主自用物業為零港元(截至2021年6月30日止六個月：52,000,000港元)，而其他物業、廠房及設備為99,667,000港元(截至2021年6月30日止六個月：100,243,000港元)。於本中期期間，本集團已出售賬面值為130,000港元(截至2021年6月30日止六個月：167,000港元)的其他物業、廠房及設備。

於2022年及2021年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2022年及2021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

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註1)	391,261	413,332
應佔收購後業績及其他全面收益	(97,440)	(132,928)
	293,821	280,404
應收合營公司款項(附註2)	51,882	57,339
	345,703	337,743

附註：

1. 包括應收一間合營公司款項211,364,000港元(2021年12月31日：233,733,000港元)，該款項實質上為本集團於該合營公司投資淨額一部份。該款項為無抵押及不計息。
2. 包括應收一間合營公司款項51,588,000港元(2021年12月31日：57,047,000港元)，該款項以英鎊計值、無抵押、須於要求時償還及按貸款人與借款人不時合理和真誠協定的市場利率計息。

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，董事將考慮任何於報告期末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減值。因此，確認無任何減值虧損。

13. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
香港有牌價股本證券	323,506	281,123
香港以外地區之有牌價股本證券	1,818,098	4,003,540
香港無牌價股本證券	153,196	152,946
香港以外地區之無牌價股本證券	758,610	757,974
	3,053,410	5,195,583

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。

香港以外地區之有牌價股本證券包括了對一家在美國上市的電動汽車公司Lucid Group, Inc. (「Lucid」) 的投資。於2022年6月30日，本集團持有約13,400,000股Lucid股份(佔0.81%股權)，其公平值約1,816,347,000港元。

14. 應收票據及貸款

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據(附註a)	256,212	232,481
應收貸款(附註b)	220,625	218,358
應收按揭貸款(附註c)	143,871	191,012
	620,708	641,851
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(62,641)	(41,699)
於一年後到期之款項	558,067	600,152

附註：

(a) 應收票據

於2022年6月30日，本集團持有本金金額為5,611,000港元(2021年12月31日：23,494,000港元)之有抵押債券及本金金額為250,601,000港元(2021年12月31日：208,987,000港元)之無抵押債券，以美元計值，面值介乎500,000美元至6,860,000美元(2021年12月31日：500,000美元至8,000,000美元)，按定息率介乎1.5%至7.88%(2021年12月31日：3.75%至11.50%)之年利率計息，並於2022年9月至2026年5月(2021年12月31日：2022年1月至2025年10月)到期。

於2022年6月30日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備142,346,000港元(2021年12月31日：105,814,000港元)。期內，本集團於簡明綜合收益表就應收票據確認信貸虧損撥備36,441,000港元(2021年12月31日：105,466,000港元)。

(b) 應收貸款

於2022年6月30日，本集團持有總賬面值為28,114,000美元(相等於約220,625,000港元)(2021年12月31日：28,000,000美元(相等於約218,358,000港元))之應收貸款，按年利率1.69%至6%計息，並於2025年至2027年到期。

(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。

15. 物業存貨

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
作出售之發展中物業(附註a)	10,116,433	10,041,857
持作出售物業(附註b)	2,315,427	2,547,605
	12,431,860	12,589,462

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。
- (b) 持作出售物業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2022年6月30日及2021年12月31日，董事已評估所持物業存貨是否存在任何客觀減值跡象。於2022年6月30日及2021年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

16. 應收賬款、按金及預付款項

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

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)366,668,000港元(2021年12月31日：176,643,000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。

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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	231,440	119,123
應收保修金	9,132	8,042
於一年內到期之款項	(7,198)	(5,771)
於一年後到期之款項	1,934	2,271

按金及預付款項主要包括已付的租賃按金、物業銷售之預付物業代理佣金及酒店業務之預付開支。

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：

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

17. 按公平值列入損益之財務資產

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
股本掛鈎票據	65,356	81,003
貨幣掛鈎票據	398,821	162,861
持作買賣之有牌價股本證券	520,135	488,387
	984,312	732,251

於報告期末，全部有牌價股本證券均按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及貨幣掛鈎票據，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：

2022年6月30日

	面值	有效期
股本掛鈎票據		
— 港元	2,000,000 港元至 7,000,000 港元	4 個月
— 美元	200,000 美元至 1,000,000 美元	4 至 6 個月
貨幣掛鈎票據		
— 美元	1,000,000 美元至 27,000,000 美元	3 至 10 個月
— 英鎊	6,980,000 英鎊	6 個月
— 澳元	1,000,000 澳元至 3,000,000 澳元	7 個月

2021年12月31日

	面值	有效期
股本掛鈎票據		
— 港元	4,000,000 港元至 10,000,000 港元	4 個月
貨幣掛鈎票據		
— 日圓	100,000,000 日圓至 380,000,000 日圓	6 個月
— 美元	1,000,000 美元至 2,500,000 美元	3 至 6 個月

18. 應付賬款、按金及應付費用

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

附註：

經參考於附註16內披露之何文田項目的代價後，按公平值計量之餘下總款項及預計應佔盈餘所得款項合共為2,821,400,000港元(2021年12月31日：2,830,300,000港元)，於2022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，當中涉及應用重大判斷及估計。董事之最佳估計所用之輸入數據及假設乃基於當時可得的資料。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，乃根據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港元按現行印花稅稅率4.25%(2021年12月31日：4.25%)計算。

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

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

19. 衍生金融工具

	2022年6月30日		2021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	53,911	–	–	63,122
交叉貨幣掉期	–	20,900	53,504	–
外幣衍生合約	–	7,315	–	–
	53,911	28,215	53,504	63,122
減：將於一年內到期並包括在流動 資產／負債內之款項	(3,474)	(7,315)	(53,504)	(5,641)
將於一年後到期	50,437	20,900	–	57,481

本集團訂立了總名義金額為2,700,000,000港元(2021年12月31日：3,200,000,000港元)之利率掉期，透過轉換部份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0.83%至1.295%(2021年12月31日：0.83%至2.545%)，以管理本集團之浮息率借貸所面臨之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理利率及以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之風險。此外，本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外幣衍生合約、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。利率掉期、交叉貨幣掉期及外幣衍生合約將分別於2023年5月至2023年12月、2027年6月及2022年12月至2023年1月到期。

20. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生工具為資產		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期(附註i)	78,097	–
－交叉貨幣掉期(附註ii)	38,858	15,732
	116,955	15,732
就報告目的分析：		
包括在流動資產	25,161	–
包括在非流動資產	91,794	15,732
	116,955	15,732
衍生工具為負債		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期(附註i)	–	30,214
－交叉貨幣掉期(附註ii)	–	2,370
	–	32,584
就報告目的分析：		
包括在非流動負債	–	32,584

20. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

(i) 利率掉期

於2022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0.95%（2021年12月31日：香港銀行同業拆息加0.95%）的浮息率計息之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，並符合現金流量對沖的條件。

	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	78,097	(30,214)
名義金額(港幣千元)	2,900,000	2,900,000
到期日	2024年6月28日	2024年6月28日
期／年內對沖工具之公平值變動(港幣千元)	93,147	33,783
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)	(93,147)	(33,783)
加權平均掉期年利率(未計息差)	1.27%	1.27%

20. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

(ii) 交叉貨幣掉期

於2022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，並符合現金流量對沖之條件。

	於2022年 6月30日 (未經審核)	於2021年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	38,858	13,362
名義金額(美元千元)	476,400	476,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日至 2030年6月15日
期／年內對沖工具之公平值變動(港幣千元)	24,501	13,803
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)	(24,501)	(13,803)
加權平均匯率(美元：港元)	7.7640	7.7640

20. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	交叉貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備總額 港幣千元
於2021年1月1日(經審核)	(81,705)	(1,907)	(83,612)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為 現金流量對沖之公平值調整	33,783	13,803	47,586
公平值調整重新分類至損益	57,639	(20,683)	36,956
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	(30,131)	2,203	(27,928)
於2021年12月31日(經審核)	(20,414)	(6,584)	(26,998)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為 現金流量對沖之公平值調整	93,147	24,501	117,648
公平值調整重新分類至損益	15,108	(23,344)	(8,236)
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	(34,722)	(392)	(35,114)
於2022年6月30日(未經審核)	53,119	(5,819)	47,300

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，並按報價利率得出之適用收益孳息曲線以計量估計的和折現的未來現金流量現值。

21. 借貸

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款及循環貸款	25,588,536	25,588,014
其他貸款	219,730	218,358
	25,808,266	25,806,372
貸款先付費用	(91,911)	(89,126)
	25,716,355	25,717,246

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	2,963,096	6,542,795
超過一年但不多於兩年	16,034,405	6,916,926
超過兩年但不多於五年	6,718,854	12,257,525
	25,716,355	25,717,246
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(2,963,096)	(6,542,795)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	22,753,259	19,174,451

金額為14,050,046,000港元(2021年12月31日：14,264,826,000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：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
超過三年但不多於四年	14,656	—
超過四年但不多於五年	219,730	232,794
	234,386	232,794

21. 借貸(續)

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	2,963,096	6,542,795
超過一年但不多於兩年	16,034,405	6,916,926
超過兩年但不多於三年	1,758,064	10,277,603
超過三年但不多於四年	2,747,679	440,109
超過四年但不多於五年	1,978,725	1,307,019
	25,481,969	25,484,452

按附註20及21之披露，本集團訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理浮息率借貸所面臨之風險。

本集團借貸的實際利率(約等於合約利率)範圍如下：

	2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
實際利率：		
定息率借貸	1%至2.86%	1%至2.86%
浮息率借貸	0.31%至4.92%	0.33%至4.98%

22. 中期票據

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	7,086,524	7,695,890
借貸前端費用	(41,461)	(46,330)
	7,045,063	7,649,560
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(3,029,794)	(643,000)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	4,015,269	7,006,560

中期票據之到期日如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	3,029,794	643,000
超過一年但不多於兩年	–	3,008,647
超過兩年但不多於五年	1,417,528	1,416,401
超過五年	2,597,741	2,581,512
	7,045,063	7,649,560
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(3,029,794)	(643,000)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	4,015,269	7,006,560

22. 中期票據(續)

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2022年6月30日

本金金額	票據年利率
686,400,000 美元	2.95% 至 3.75%
1,700,000,000 港元	定息率介乎 2.75% 至 4.00%

於2021年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000 美元	2.95% 至 3.75%
2,343,000,000 港元	3 個月香港銀行同業拆息加 1.275% 或定息率介乎 2.75% 至 4.00%

本集團亦訂立了交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

23. 租賃負債

	2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
一年內	9,385	11,121
超過一年但不多於兩年	1,731	5,156
超過兩年但不多於五年	5,132	5,104
超過五年	–	867
	16,248	22,248
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	(9,385)	(11,121)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	6,863	11,127

24. 股本

	2022年6月30日 (未經審核)		2021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：				
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：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	731,040	365,520	719,920	359,960
根據購股期權計劃行使購股期權				
而發行之股份	—	—	873	436
以股代息	16,683	8,342	10,247	5,124
餘額結轉下期	747,723	373,862	731,040	365,520

於截至2022年6月30日止六個月，本公司以每股15.98港元(2021年12月31日：25.32港元)發行16,682,933股(2021年12月31日：10,247,300股)每股面值0.5港元之股份作為以股代息。

25. 非現金重大交易

於截至2022年6月30日止六個月，本公司以每股15.98港元(2021年12月31日：25.32港元)發行16,682,933股(2021年12月31日：10,247,300股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2021年6月30日止六個月，誠如附註15所述，5,877,000,000港元之銀行貸款從前發展商轉移由本集團承擔。

26. 購股期權

本公司為本集團合資格僱員提供購股期權計劃。於本期間尚未行使之購股期權詳情如下：

	購股期權數目 (未經審核)
於2022年1月1日尚未行使	19,383,000
於本期間授予	5,052,000
於本期間失效	(3,903,000)
於2022年6月30日尚未行使	20,532,000

期內，5,052,000份購股期權已於2022年3月18日授出。緊接2022年3月18日(授予日期)前本公司股份之收市價為18.07港元。購股期權於授予日期之公平值乃基於以下重要假設(按畢蘇購股期權訂價模式)而得出：

授予日期：	2022年3月18日
授予日期之每股收市價：	19.06港元
行使價：	19.06港元
預期波幅(附註a)：	33.54%
預期股息回報(附註b)：	5.26%
預期授予日期起有效期限：	5年
無風險利率(附註c)：	2.15%
每一份購股期權之公平值：	4.24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) 購股期權歸屬期為授出日後24個月。

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

27. 承擔項目及或然債項

於2022年6月30日，本集團因投資物業以及物業、廠房及設備產生而未於簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為8,673,939,000港元(2021年12月31日：9,386,652,000港元)；其中已簽約者為823,625,000港元(2021年12月31日：888,306,000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

本集團在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及董事總經理。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	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021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	672	672
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		
租賃付款	940	933
管理費開支	1,707	1,808
酒店收入	544	—
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²		
管理費收入	132	132
維修及保養收入	85	242
代理費收入	26	24
慈慧幼苗 ³		
租金收入	100	159
樓宇管理費收入	83	83
管理費收入	72	72
維修及保養收入	—	14

與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)

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與關連公司之結餘		
應收關連公司款項		
(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ¹	67	117
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,871	1,961
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²	476	559
	2,414	2,637
應收關連人士款項		
(計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅啟瑞先生	664	664
應付關連公司款項		
(計入至應付賬款、按金及應付費用及租賃負債)		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,674	525
慈慧幼苗 ³	96	96
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²	639	1,058
	2,409	1,679

與關連公司的結餘均為無抵押、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)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%(2021年12月31日：33.78%)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

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

於各報告期末，本集團若干財務資產及財務負債乃按公平值計量。下表提供金融工具於首次確認後按公平值計量之分析，按其可觀察公平值的程度分為1級至3級。

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可從活躍市場獲得相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得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級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

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(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
	2022年 6月30日 港幣千元	2021年 12月31日 港幣千元		
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。	2,141,604	4,284,663	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。	520,135	488,387	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。	639,439	696,221	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔之相關公 開買賣股本投資之公平值。
於簡明綜合財務狀況表列作 衍生金融工具之外幣衍生合約。	(7,315)	—	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠 期匯率(從報告期末可觀察遠期匯率) 及訂約遠期匯率估算，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 衍生金融工具之利率掉期。	132,008	(93,336)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠 期利率(從報告期末可觀察遠期利率) 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。	38,858 (20,900)	69,236 (2,370)	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(從報告期末可觀察遠期 匯率及利率)及訂約遠期匯率估算，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
	2022年 6月30日 港幣千元	2021年 12月31日 港幣千元			
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 股權工具之無牌股本證券。	272,367	214,699	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 股本及貨幣掛鈎票據。	464,177	243,864	第3級	折現現金流量。未來現金流 量乃根據股價/外幣匯率 (來自報告期末的可觀察 股價/外幣匯率)及訂約 股價/外幣匯率，按反映 不同對手方信貸風險之 比率折現。	相關股價/外幣匯率之 波幅。(附註b)
於簡明綜合財務狀況表列作被 指定為按公平值列賬之財務負債之 其他應付款項。	2,821,400	2,830,300	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，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大。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越小。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，股本及貨幣掛鈎票據之公平值越大。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) 預測銷售額越大，其他應付款項之公平值越大。完成的預算成本越大，其他應付款項之公平值越小。折現率越高，其他應付款項之公平值越小。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。

財務資產第3級公平值計量之對賬

	其他應付款項 港幣千元	股本及貨幣 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2021年1月1日	—	258,670	81,129
增加	2,830,300	916,244	289,702
減少	—	(927,276)	—
公平值之變動	—	(3,774)	2,385,653
轉撥至第1級	—	—	(2,541,785)
於2021年12月31日	2,830,300	243,864	214,699
增加	—	514,301	75,777
減少	—	(117,848)	(17,288)
公平值之變動	(8,900)	(176,140)	—
轉撥至第1級	—	—	(821)
於2022年6月30日	2,821,400	464,177	272,367

上述股本及貨幣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(虧損)收益」。

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

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「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
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則
「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2022年6月30日，本集團持有其67.99%之權益
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「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
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	香港會計師公會

詞彙	釋義
「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2022年6月30日，本集團持有其約69.53%之權益
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	載於上市規則附錄十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股份之持有人
「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2022年6月30日，本集團持有其約49.97%之權益





Scan to view digital edition
of this publication
掃描此 QR 碼查看網上版本

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

