

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)

2024 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2024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
	2024 年 港幣百萬元	2023 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	3,791.0	3,630.0	4.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	735.8	1,109.5	-33.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	0.98 港元	1.48 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	5,293.5	5,082.4	4.2%
權益持有人應佔會計（虧損）／溢利	(985.9)	478.7	不適用
中期股息（每股）	0.37 港元	0.37 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

2024年6月

2023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	13.5%	13.4%
賬面值（每股）	85.4 港元	87.4 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ^{3、4、5}	40.4%	39.5%
賬面值（每股） ^{3、4}	73.8 港元	75.9 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 2024 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 69.73%、70.71% 及 49.97% 權益。

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

⁴ 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由 40.4% 下降至 29.7%，而相關每股賬面值亦由 73.8 港元上升至 100.2 港元。

⁵ 「朗賢峯」預售自 2024 年 4 月下旬推出以來，已錄得約 76 億港元銷售金額。當此銷售金額用於償還項目貸款，本集團的淨槓桿比率將進一步由 29.7% 降至 23.5%。

核心溢利 — 按核心業務計之財務數據

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2024 年 港幣百萬元	2023 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	769.3	586.8	31.1%
酒店分部	2,322.1	2,250.2	3.2%
冠君產業信託管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	341.4	382.0	-10.6%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金總收入	84.2	82.4	2.2%
其他業務	117.2	157.9	-25.8%
總收益	3,791.0	3,630.0	4.4%
物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
酒店 EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
冠君產業信託管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
冠君產業信託的分派收入 [^]	341.4	382.0	-10.6%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
其他業務營運收入	57.9	65.1	-11.1%
核心業務營運收入	1,364.5	1,640.4	-16.8%
折舊	(168.7)	(167.6)	0.7%
行政、銷售及其他費用	(249.6)	(227.5)	9.7%
其他收益	70.4	21.2	232.1%
利息收益	86.9	82.4	5.5%
財務成本	(260.7)	(187.5)	39.0%
應佔合營公司業績	0.1	94.0	不適用
應佔聯營公司業績	(10.2)	(4.7)	117.0%
除稅前核心溢利	832.7	1,250.7	-33.4%
所得稅	(98.1)	(141.8)	-30.8%
除稅後核心溢利	734.6	1,108.9	-33.8%
非控股權益	1.2	0.6	100.0%
權益持有人應佔核心溢利	735.8	1,109.5	-33.7%

[^] 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。相比而言，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：

2024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	42,707	17,321	25,386
冠君產業信託	43,804	12,180	31,624
LHI	11,255	4,690	6,565
美國基金	462	173	289
	98,228	34,364	63,864

2023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	42,590	16,458	26,132
冠君產業信託	44,630	12,182	32,448
LHI	11,121	4,667	6,454
美國基金	460	172	288
	98,801	33,479	65,322

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2024 年 港幣百萬元	2023 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	769.3	586.8	31.1%
酒店分部	3,094.0	2,970.4	4.2%
租金總收入	84.2	82.4	2.2%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	274.0	328.5	-16.6%
租金總收入－冠君產業信託	1,252.3	1,299.5	-3.6%
租金總收入－LHI	229.0	271.5	-15.7%
總收益－美國基金	14.5	19.4	-25.3%
抵銷集團內公司間交易	(423.8)	(476.1)	-11.0%
綜合總收益	5,293.5	5,082.4	4.2%
物業銷售的收入			
物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
酒店 EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	214.8	235.8	-8.9%
租金淨收入－冠君產業信託	838.3	876.3	-4.3%
租金淨收入－LHI	181.0	226.4	-20.1%
營運淨收入－美國基金	1.6	6.2	-74.2%
抵銷集團內公司間交易	(8.6)	(8.1)	6.2%
綜合分部業績	2,035.5	2,359.2	-13.7%
折舊	(435.6)	(445.7)	-2.3%
投資物業之公平值變動	(1,739.6)	(421.1)	313.1%
衍生金融工具之公平值變動	(180.5)	(138.6)	30.2%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	38.3	10.7	257.9%
行政、銷售及其他費用	(272.2)	(238.0)	14.4%
其他收益（包括利息收益）	131.2	117.6	11.6%
財務成本	(751.0)	(579.8)	29.5%
應佔合營公司業績	15.4	88.1	-82.5%
應佔聯營公司業績	(10.2)	(4.7)	117.0%
除稅前會計（虧損）／溢利	(1,168.7)	747.7	不適用
所得稅	(174.9)	(251.8)	-30.5%
除稅後會計（虧損）／溢利	(1,343.6)	495.9	不適用
非控股權益	24.5	3.6	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	333.2	(20.8)	不適用
權益持有人應佔會計（虧損）／溢利	(985.9)	478.7	不適用

概覽

2024年上半年，全球仍面臨更廣泛的挑戰。美國延遲啟動減息週期，增加了長期利潤侵蝕的風險，也打擊了市場情緒，企業在充滿不確定性的情況下對未來前景保持審慎。儘管業績表現出較強韌性，但勞工及其他營運成本的通脹壓力仍對我們全球酒店組合的營運造成陰霾，並影響其整體盈利能力。

儘管市道溫和回升，但由於中美地緣政治局勢持續緊張，香港的復甦仍受到當前利率高企、本地貨幣走強及中國經濟疲軟所制約。包括中國內地企業在內的企業擴張意欲仍然不高，故而限制寫字樓的新增需求。另一方面，訪港旅客人口結構的明顯轉變（來自中國內地的旅客佔大多數）及其新的旅遊習慣，對酒店需求及相關消費構成壓力。此外，由於港人的消費習慣改變，他們愈來愈偏好跨境到深圳或大灣區其他地方享受餐飲（「餐飲」）及其他生活體驗，對零售業造成不利環境。猶幸透過各種入境計劃到來的優質移民及其家人成為了刺激本港經濟的新動力，而他們對住宿的需求也為本地住宅市場提供重要支持。於2月下旬撤銷涉及懲罰性印花稅的緊縮措施以及市場對減息預期的升溫，引燃了市場的積極情緒，3月至5月的一手和二手住宅物業交易量均錄得激增。然而，自6月起購買力開始減弱，因為更多潛在買家傾向於在市場信號變得更明確前保持觀望態度。

於報告期內，本集團成功推出「朗賢峯」項目預售。此外，位於啟德及馬頭涌地區的兩個合營項目進展良好。在酒店方面，威尼斯新朗廷酒店的建築工程及多倫多 Chelsea 酒店的分階段翻新工程仍在繼續，而 Chelsea 酒店現址重建為綜合公寓酒店項目的規劃工作也在進行中。我們亦繼續與一位具備豐富當地發展經驗的潛在投資者，就東京酒店重建項目探討合營方案。本集團致力拓展中端品牌 Ying'nFlo，並計劃於2025年在中國內地首設數間分店。

於2024年上半年期間，本集團權益持有人應佔核心溢利為735.8百萬港元，較去年下降33.7%（2023年上半年：1,109.5百萬港元）。同時，本集團法定業績（包括估值虧損及財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔虧損985.9百萬港元（2023年上半年：溢利478.7百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

我們的核心業務營運收入下跌16.8%至1,364.5百萬港元（2023年上半年：1,640.4百萬港元），主要由於欠缺去年同期276.9百萬港元的一次性成本節省，因此儘管「朗濤」項目的銷售收入有所改善，但其錄得的銷售溢利仍有所下降。此外，儘管酒店分部表現強勁，但薪金及營運開支仍受通脹壓力影響，並導致稅息折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）錄得7.0%跌幅至392.8百萬港元（2023年上半年：422.4百萬港元）。

我們位於香港的酒店業績復甦，客房及餐飲收入均有所改善。儘管如此，經營開支及借貸成本上漲，影響了 LHI 的整體盈利能力。於 2024 年上半年，LHI 宣布不作中期分派（2023 年上半年：無）。

在空置率和存貨水平不斷上升的情況下，香港寫字樓租賃市場仍然不景氣。儘管朗豪坊商場表現穩定，但花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金持續受壓，影響冠君產業信託的整體盈利能力。冠君產業信託的分派收入下跌 10.6%至 341.4 百萬港元（2023 年上半年：382.0 百萬港元），而 2024 年上半年錄得的管理費收入下跌 8.1%至 156.8 百萬港元（2023 年上半年：170.7 百萬港元）。

我們投資組合中的租金淨收入（主要為鷹君中心及服務式住寓）輕微下跌 0.7%至 54.4 百萬港元（2023 年上半年：54.8 百萬港元），主要由於鷹君中心寫字樓部分的出租率及現收租金下降所致。

本集團的其他業務錄得淨收入 57.9 百萬港元（2023 年上半年：65.1 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 2024 年上半年，行政、銷售及其他費用增加 9.7%至 249.6 百萬港元（2023 年上半年：227.5 百萬港元），主要由於報告期內填補空缺及慣常薪酬調整導致員工成本增加以及「朗賢峯」項目預售的銷售費用增加所致。

本集團的財務成本上升 39.0%至 260.7 百萬港元（2023 年上半年：187.5 百萬港元），主要由於與去年同期相比，平均利率上升及所用銀行貸款增加所致。另一方面，利息收入上升 5.5%至 86.9 百萬港元（2023 年上半年：82.4 百萬港元），緩解了部分借貸成本上升的影響。應佔聯營公司業績錄得虧損 10.2 百萬港元（2023 年上半年：虧損 4.7 百萬港元），主要由於本集團於報告期內應佔皇玥集團控股有限公司（「皇玥」）產生的經營虧損所致，該公司的收入通常於第三季度自生產及銷售月餅產生。

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
	2024 年	2023 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	361.2	545.4	-33.8%
2. 酒店 EBITDA	392.8	422.4	-7.0%
3. 冠君產業信託收入	498.2	552.7	-9.9%
4. LHI 的分派收入	-	-	-
5. 投資物業租金淨收入	54.4	54.8	-0.7%
6. 其他業務營運收入	57.9	65.1	-11.1%
核心業務營運收入	1,364.5	1,640.4	-16.8%

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 2024 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 20,292 港元，而已售車位的平均售價為每個 2.33 百萬港元。

於報告期內，共交付了 25 個住宅單位，17 個車位及一個電單車車位，相關收益為 769.3 百萬港元，毛利為 361.2 百萬港元。截至 2024 年第二季度末，項目累計銷售 697 個住宅單位，佔 723 個住宅單位總數的 96.4%（或佔總實用面積的 91.6%）。其中，650 個單位已交付予買家。

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)	
	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	75.7%	69.8%	490	495	371	345
北美洲								
波士頓朗廷酒店	312	312	68.1%	57.8%	461	447	314	259
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	58.2%	68.0%	330	337	192	230
芝加哥朗廷酒店	316	316	67.1%	60.4%	466	485	313	293
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	74.8%	75.2%	719	678	537	510
華盛頓逸東酒店	209	209	71.5%	71.6%	280	288	200	206
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	60.7%	64.5%	206	203	125	131
澳洲/紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	73.4%	69.6%	339	360	249	250
悉尼朗廷酒店	96	96	73.6%	71.8%	531	565	391	406
奧克蘭康得思酒店	640	640	71.1%	66.4%	237	262	169	174
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	356	83.1%	83.0%	1,429	1,311	1,188	1,088
上海虹橋康得思酒店	390	392	76.9%	74.4%	850	844	653	627

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2024 年 港幣百萬元	2023 年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	359.0	321.2	11.8%
北美洲	1,266.1	1,230.7	2.9%
澳洲／紐西蘭	365.6	402.8	-9.2%
中國內地	204.4	204.6	-0.1%
其他 [^] #	127.0	90.9	39.7%
總酒店收益	2,322.1	2,250.2	3.2%
酒店 EBITDA			
歐洲	90.8	86.9	4.5%
北美洲	151.1	203.7	-25.8%
澳洲／紐西蘭	24.4	48.4	-49.6%
中國內地	54.0	64.1	-15.8%
其他 [^] #	72.5	19.3	275.6%
總酒店 EBITDA	392.8	422.4	-7.0%

[^] 包括酒店管理費收入、主承租人所錄得的盈餘或虧損及來自金鐘 Ying'nFlo, Wesley 的收入。

[#] 金鐘 Ying'nFlo, Wesley 於 2023 年第三季度開業。

於報告期內，儘管存在季節性波動，但我們於歐洲及美國的大多數酒店仍取得不俗表現。然而，太平洋地區的酒店仍在復甦中，原因為航空運力尚未完全恢復。另一方面，大中華地區的酒店業務得到國內需求的支持，但由於經濟疲軟，整體表現仍面臨壓力。

酒店分部總收益按年上升 3.2% 至 2,322.1 百萬港元（2023 年上半年：2,250.2 百萬港元）。

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

整體而言，2024 年上半年酒店分部的 EBITDA 下跌 7.0% 至 392.8 百萬港元（2023 年上半年：422.4 百萬港元）。

歐洲

倫敦朗廷酒店

市場需求穩健及國際遊客到訪倫敦所帶動，酒店表現穩定。中東顧客傾向夏季入住主要特色套房的趨勢，將為酒店的收益流產生重大貢獻。

餐飲業務則受惠於餐廳及餐飲分部客流量改善。

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

美國地區的客房表現較去年同期有所改善，乃受惠於休閒、商務旅遊及團體分部的多元化業務組合。紐約及芝加哥的業務主要受商務需求以及市內活動及會議活動增加所驅動。帕薩迪納的表現欠佳則因團體業務放緩及市場疲軟所致。

多倫多 Chelsea 酒店

受休閒業務增長放緩影響，酒店客房的表現疲軟。由於缺乏大型市內會議活動，商業和團體需求分部受到影響。

同時，酒店繼續對餘下客房（位於北座）分期進行翻新，並繼續對公共區域（宴會廳和會議室）及若干必要樓宇服務設施進行維護。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

由於市場環境充滿挑戰，令房租受壓，該兩間酒店均受到影響，而客房收益主要由入住率所帶動。團體顧客基數的減少亦對該兩間酒店的餐飲表現造成影響。

奧克蘭康得思酒店

由於經濟環境疲軟，客房收益受企業及會議分部放緩影響。

餐飲業務則受惠於全日餐飲餐廳及大型活動與會議提供餐飲配套服務。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們的上海酒店業務繼續逐步復甦。儘管展會數量與去年持平，但入場人數卻低於預期。因此，我們的酒店對房價採取靈活策略，以爭取更高入住率。雖然新天地朗廷酒店的會議和活動舉辦數量有所上升，但餐飲業務亦出現放緩跡象。

酒店管理業務

截至2024年6月底，本集團向13間第三方酒店（約3,900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 2024 年上半年下跌 9.9% 至 498.2 百萬港元。其中，由於冠君產業信託宣布的每單位分派減少 12.7%，同時我們於冠君產業信託所持權益由 2023 年 6 月底的 68.78% 增加至 2024 年 6 月底的 69.73%，故此分派收入按年減少 10.6% 至 341.4 百萬港元。於 2024 年上半年，來自冠君產業信託的整體管理費收入減少 8.1% 至 156.8 百萬港元。

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2024 年	2023 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	341.4	382.0	-10.6%
管理費收入	156.8	170.7	-8.1%
來自冠君產業信託總收入	498.2	552.7	-9.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2024 年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

花園道三號

於 2024 年上半年，中環甲級寫字樓市場的整體租賃動力持續低迷。鑑於經濟前景不明朗，租戶繼續採取審慎控制成本的策略。儘管市場供應充裕，花園道三號的出租率仍然展現韌性。我們留意到有更多來自資產管理公司和家族辦公室的租賃查詢，並於報告期內引入一批新的小型租戶。於 2024 年 6 月 30 日，寫字樓出租率為 82.3%（2023 年 12 月 31 日：82.8%）。

現有供求情況所造成的競爭格局於報告期內持續影響中環寫字樓和花園道三號的市場租金。由於續租租金於上半年持續下跌，該物業的現收租金於 2024 年 6 月 30 日跌至每平方呎 89.5 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 91.7 港元）。因此，該物業的租金收益減少 9.0% 至 5.71 億港元（2023 年：6.27 億港元）。

期內物業經營淨開支減少 10.7% 至 6,400 萬港元（2023 年：7,200 萬港元），主要因為租金佣金、律師費及釐印費用下跌。物業收益淨額下跌 8.8% 至 5.07 億港元（2023 年：5.55 億港元）。

朗豪坊辦公樓

由於疫後內地醫療美容旅遊的復甦速度比預期慢，一些美容和醫療租戶縮減了他們在朗豪坊辦公樓的業務規模，令該物業的出租率於 2024 年 6 月 30 日跌至 87.1%（2023 年 12 月 31 日：93.3%）。儘管如此，該物業仍然是生活時尚及保健養生總匯。於 2024 年 6 月 30 日，生活時尚行業租戶所佔面積仍達 69%。

儘管擴張步伐稍微回落，我們仍察覺到來自醫療和美容行業的需求。該物業的市場租金回軟，現收租金於 2024 年 6 月 30 日跌至每平方呎 44.2 港元（按建築面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 45.9 港元）。租金收益則下跌 4.5% 至 1.66 億港元（2023 年：1.74 億港元）。

期內物業經營淨開支保持在 2,100 萬港元的水平（2023 年：2,100 萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支抵銷了因平均出租率下跌引致的樓宇管理淨開支升幅。物業收益淨額減少 4.9% 至 1.45 億港元（2023 年：1.53 億港元）。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於報告期內的表現繼續優於香港整體零售市道。儘管上半年香港零售銷售下跌 6.6%，商場租戶的銷售額卻錄得 2.3% 的升幅，而美妝美容類別繼續成為增長動力。受本地旅客淨流出影響，商場的零售銷售增長趨勢在第二季開始放緩。

於 2024 年 6 月 30 日，商場再度回復悉數租出的狀態（2023 年 12 月 31 日：98.6%），租金收益亦升至 3.78 億港元（2023 年：3.66 億港元）。基本租金收入增至 2.42 億港元（2023 年：2.24 億港元），而分成租金收入則為 1.07 億港元（2023 年：1.14 億港元）。相比去年同期，有更多只交分成租金的租戶重新繳交基本租金，令基本租金收入增加。商場的現收租金升至每平方呎 187.2 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 185.3 港元）。

期內物業經營淨開支減少 5.4% 至 7,500 萬港元（2023 年：7,900 萬港元），主要因為樓宇管理淨開支、推廣開支及租金佣金開支下跌。物業收益淨額則上升 5.4% 至 3.02 億港元（2023 年：2.87 億港元）。

4. LHI 的分派收入

按法定會計基準，我們於 LHI 的投資被分類為附屬公司，其業績於本集團的法定收益表中綜合入賬。然而，由於 LHI 主要專注於分派，故此本集團的呈報核心溢利將會按應佔分派收入計算。我們相信此舉將更能反映我們投資於 LHI 所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）的回報做法一致。於 2024 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 2024 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)	
	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2023 年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	87.7%	84.5%	1,947	2,044	1,707	1,727
香港康得思酒店	667	667	92.3%	88.4%	1,596	1,468	1,473	1,297
香港逸東酒店	465	465	88.5%	86.0%	1,093	963	967	828

香港朗廷酒店

酒店於 1 月及 2 月的客房業務有所上升，總收入按年增長 30%，主要是由於中國大陸旅客大量湧入尖沙咀區，希望入住豪華酒店，而去年同期有若干旅遊限制措施仍然生效。然而，需求自 3 月份起回軟。鑑於附近大多豪華酒店選擇降低房租以維持入住率，香港朗廷酒店亦降低平均房租以保持競爭力。

2024 年上半年，酒店入住率上升 3.2 個百分點至 87.7%，而 2024 年上半年平均房租按年下降 4.7% 至每晚 1,947 港元。儘管如此，酒店仍保持相對穩定的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」），僅小幅下降 1.2% 至每晚 1,707 港元。

2024 年上半年，儘管面臨本地人於香港以外的大灣區城市用膳這一新趨勢的挑戰，餐飲收入仍有 0.8% 的溫和增長。香港朗廷酒店的優質服務及有效的推廣策略，使其得以保持韌性。

於 2024 年上半年，總收入與 2023 年持平，僅有 0.1% 的輕微跌幅。

香港康得思酒店

酒店於今年第一季度的住宿及餐飲業務均表現良好，可出租客房平均收入增長超過 50%，餐飲收入增長近 30%。然而，由於旅客群結構轉變及新的消費行為出現，且加上日漸多本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇，因此酒店在第二季度面臨挑戰。

總括而言，入住率上升 3.9 個百分點至 92.3%，而 2024 年上半年的可出租客房平均收入則按年增長 13.6% 至每晚 1,473 港元。

2024 年上半年餐飲收入按年上升 14.0%，主要受宴會業務所推動，反映出會議及婚禮活動的穩定需求。

整體而言，2024 年上半年的總收入按年增長 13.9%。

香港逸東酒店

酒店的住宿業務激增，2024 年第一季度的可出租客房平均收入則按年大幅增長 52.5%。然而，這一勢頭在第二季度放緩。儘管如此，酒店在房租管理及針對性推廣活動方面仍然保持靈活，最終使入住率增加 2.5 個百分點至 88.5%，以及可出租客房平均收入上升 16.8% 至每晚 967 港元。

在酒店各餐飲的大力推廣下，餐飲收入保持與去年同期相若的水平。宴會業務及米芝蓮一星中菜廳逸東軒的業務有所增長。然而，此升勢被普慶餐廳及 Terrible Baby 的業務放緩所抵銷，導致餐飲收入總體持平，增幅為 0.4%。

2024 年上半年，該酒店的整體收入較去年增加 7.2%。

5. 投資物業租金收入

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2024 年 港幣百萬元	2023 年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	36.9	37.5	-1.6%
服務式住寓	27.9	25.4	9.8%
其他	19.4	19.5	-0.5%
	84.2	82.4	2.2%
租金淨收入			
鷹君中心	30.9	31.4	-1.6%
服務式住寓	15.8	15.1	4.6%
其他	7.7	8.3	-7.2%
	54.4	54.8	-0.7%

鷹君中心

	於期末		變動
	2024 年 6 月	2023 年 6 月	
寫字樓（按可出租面積計）*			
出租率	63.4%	65.0%	-1.6 個百分點
平均現收呎租	50.6 港元	54.2 港元	-6.6%
零售（按可出租面積計）*			
出租率	92.6%	62.9%	29.7 個百分點
平均現收呎租	95.5 港元	83.8 港元	14.0%

* 可出租面積不包括自用面積。倘將該等區域計算在內，寫字樓及零售的出租率將分別為 75.8%及 97.3%。

由於整體租用需求疲弱，加上市場新增寫字樓供應增加，鷹君中心的租金持續疲軟。截至 2024 年 6 月底，寫字樓的出租率下降 1.6%至 63.4%，而平均現收呎租則下跌 6.6%至每平方呎 50.6 港元。於上半年，本集團來自鷹君中心的整體租金總收入按年輕微下跌 1.6%至 36.9 百萬港元（2023 年上半年：37.5 百萬港元），而租金淨收入下跌 1.6%至 30.9 百萬港元（2023 年上半年：31.4 百萬港元）。

服務式住寓

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2024 年	2023 年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	80.7%	73.0%	7.7 個百分點
平均淨現收呎租	27.4 港元	29.7 港元	-7.7%

本集團來自位於藍塘道、山村道及灣仔峽道的服務式住寓整體租金收入增長 9.8%至 27.9 百萬港元 (2023 年上半年：25.4 百萬港元)。藍塘道住寓因休閒及移居搬遷業務而逐步恢復，而山村道住寓則受惠於邊境重開後的月子服務及休閒業務。由於中國休閒業務回歸本地市場，灣仔峽道住寓表現良好。

此物業組合的出租率錄得 7.7%上升至 2024 年上半年的 80.7% (2023 年上半年：73.0%)。於報告期內，按總樓面面積計算，服務式住寓的平均淨現收呎租為每平方呎 27.4 港元，較 2023 年上半年每平方呎 29.7 港元減少 7.7%，主要歸因於經營開支增加。

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 2024 年上半年，其他業務分部營運收入下降 11.1%至 57.9 百萬港元 (2023 年上半年：65.1 百萬港元)。

發展項目

香港及中國內地

何文田住宅發展項目「朗賢峯」

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目將於何文田港鐵站上蓋興建 990 個住宅單位，總樓面面積約為 742,000 平方呎，實用面積為 664,000 平方呎。計劃於 2024 年第四季度取得佔用許可證。截至 2024 年 6 月底，外牆及內部裝修工程正在進行中。該項目預計將於 2025 年第二季度竣工並準備交付。

項目自 4 月底開始預售，市場反應良好，住宅單位累計銷售過半，截至 2024 年 6 月底，銷售所得款項約為 76 億港元。

由於銷售金額只會在向買家交付單位時方能進行確認，因此預售該等單位的銷售金額及溢利並未入賬本報告期的收益表。

九龍啟德 NKIL 6590 地皮合營發展項目

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

該地皮的地盤面積為 145,302 平方呎，主要由東部及西部兩個地皮組成，位於啟德區內，可經由未來的地下購物街直達宋皇臺港鐵站。該發展項目規劃包括大部分住宅單位、商場、地下購物街、地庫停車場及政府指定目的用房，總樓面面積約 992,270 平方呎（不包括政府指定目的用房）。

2024 年上半年已完成該地皮的地盤勘測工作，同時進行圍板工程。就東部及西部地皮的發展，已分別提出城市規劃申請及提交建築圖則（「**建築圖則**」）。兩個地皮的地基工程亦在進行中。

預計於 2029 年上半年取得兩個地皮的佔用許可證。

九龍城盛德街／馬頭涌道 KIL 11290 地皮合營發展項目

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

該地皮位於九龍城盛德街／馬頭涌道，地盤面積為 46,102 平方呎，規劃發展約 640 個住宅單位，最大可建樓面面積約 414,920 平方呎。

於 2024 年 4 月取得土地並完成地面勘察工作，第一批建築圖則亦已提交。

預計將於 2028 年第四季度取得佔用許可證。

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，但買方在最初支付了大部分款項後，因其自身財務問題未能履行後期付款責任。過往年度已對未償付餘額悉數計提信貸虧損撥備。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，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。

追討及執行措施仍在進行中，務求收回餘下未償付款項。

日本

東京酒店重建項目

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

我們已委任全球知名的建築設計師 **Kengo Kuma & Associates** 設計這座設有 270 間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商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，本集團不斷探索進一步的發展方案，包括但不限於酒店及豪華公寓的綜合方案。本集團亦正在考慮其他投資策略，包括但不限於與具有當地開發經驗的潛在投資者合作。

美國

三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

該項目的規劃許可已於 2024 年 6 月獲批延期三年。

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們目前正在就上述項目的盈利能力進行檢討。項目現已暫緩推進，同時亦考慮其他退出策略方案。

三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，項目現已暫停推進，同時亦考慮其他退出策略方案。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團先前以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的 **Pike Place** 市場。此 553,000 平方呎的酒店公寓綜合項目的規劃申請工作持續進行，並已於 2024 年 6 月取得地標保護委員會的批准，此為取得規劃許可前的最後一個流程。預計將於 2024 年下半年獲得規劃許可，從而完成整個規劃程序。

建築許可證申請已於 2023 年 6 月提交，目前仍在進行中，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批。

由於開發成本不斷上升和市場的不確定性持續，我們正在探討和考慮替代開發方案。

加拿大

多倫多 Chelsea 酒店重建

有見多倫多對公寓的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** 酒店現址的重建計劃，計劃為包含公寓及酒店組成的綜合項目，規劃總樓面面積合共約 1.7 百萬平方呎。

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

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

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

該項目已於 2022 年 4 月獲批建築許可證。外圍及核心工程已於 2024 年第 2 季度開始施工。我們的內部團隊及設計師會持續推進成本優化，以減低建築成本急劇上升的影響。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享負盛名的朗廷品牌。

展望

全球經濟的不明朗性將會持續，儘管有證據表示美國的通脹已受到控制及年內有望迎來首次減息，但美國總統大選臨近，與其結果相關的影響仍然未明，使全球未來經濟增長及資金流向更加不可預測。倘中美之間的貿易緊張局勢加劇，將阻礙中國經濟復甦，而香港亦會受到影響。與此同時，本地住宅銷售市場仍然面臨高庫存的問題，若 2024 年下半年開始減息，該情況有望得到改善。儘管存在上述不確定因素，政府持續實施推動香港成為家族辦公室的區域樞紐以及透過各種方案吸引優才移民的政策，依然會刺激及支持本港經濟，預計住宅的租賃需求將保持強勁。本集團於制定「朗濤」及「朗賢峯」餘下單位的銷售策略時將保持審慎，同時採取積極措施以應對多變市況。此外，我們會繼續與合營夥伴保持緊密合作推進啟德及馬頭涌項目。儘管面臨諸多不穩定因素，本集團對香港物業市場的中期前景保持審慎樂觀。

酒店分部的表現有望維持穩定。全球航空運力進一步提升將為國際商務及休閒出行提供支持，我們的酒店組合將可從中受益。儘管如此，經營成本上漲的壓力持續存在，我們將繼續實施嚴格策略，用以有效控制成本。

在租戶需求放緩及庫存不斷增加的情況下，香港寫字樓市場將繼續受現行空置率所影響。預期花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金將繼續受壓，而朗豪坊商場表現仍具有韌性。從正面來看，2024 年下半年的預期減息將有助降低借貸成本，從而提高冠君產業信託的盈利能力。為提升租戶的福祉，冠君產業信託將繼續分階段進行設施升級，引進更多智能及環保設備，提高物業對租戶及用戶的吸引力。

綜上所述，憑藉穩健的資金流動性及預計較低的槓桿比率，本集團將繼續於日常經營中貫徹審慎原則，為應對當前的經濟不利因素及市場不確定性做好準備。在密切關注國內外業務的同時，我們亦從中探索在中長期而言可令本集團整體獲益的新投資機遇。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於 2024 年 6 月 30 日的綜合借貸淨額為 28,128 百萬港元，較 2023 年 12 月 31 日的 28,411 百萬港元減少 283 百萬港元。淨借貸額減少主要是由於期內持續從經營業務獲得正現金流。

股東應佔權益按本集團於 2024 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 55,168 百萬港元，較 2023 年 12 月 31 日的 56,779 百萬港元減少 1,611 百萬港元。減少主要來自投資物業和金融工具之估值虧損。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、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 69.73%、70.71%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2024 年 6 月 30 日的槓桿比率為 40.4%（2023 年 12 月 31 日：39.5%）。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 2024 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	8,643	8,643
冠君產業信託	13,493	-
LHI	5,891	-
美國基金	101	-
借貸淨額	28,128	8,643

本集團股東應佔借貸淨額	22,268	8,643
本集團股東應佔權益	55,168	63,864
淨槓桿比率 [^]	40.4%	13.5%

[^] 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 2024 年 6 月 30 日，該等債券及票據的市值為 84 百萬港元，投資證券為 921 百萬港元，其中包括 275 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 21,263 百萬港元及 38.5%。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 7,638 百萬港元及 12.0%。

誠如以上「負債」一節第二段所述，適用法定會計準則要求本集團營運之酒店於綜合賬目中以折舊成本基礎入賬，而非參考其市值。由於本集團旗下的酒店大多是多年前購入，相信其市值普遍遠高於其折舊成本。因此，倘該等相關酒店於綜合財務報表中以市值而非折舊成本確認，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由 40.4% 下降至 29.7%。

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

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於 2024 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 34,687 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：34,378 百萬港元）。總額 14,681 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：14,448 百萬港元）的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 (1)(2)(5)	浮息率借貸 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	24,410	6,015 (4)	30,425 (3)
中期票據	-	4,043 (4)	4,043 (3)
其他貸款	-	219	219 (3)
總額	24,410	10,277	34,687
%	70.4%	29.6%	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 4,966 百萬港元的銀行貸款、2,343 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 2024 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 5,400 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。

(5) 於 2024 年 6 月 30 日，核心資產負債表的未償還總借貸為 14,027 百萬港元，其中 13% 將於一年內到期。

借貸到期概要

於 2024 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	26.8%
超過 1 年但不多於 2 年	24.0%
超過 2 年但不多於 5 年	42.4%
超過 5 年	6.8%

流動資金狀況

於 2024 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 15,749 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：16,026 百萬港元）。

財務成本

期內，綜合財務成本淨額為 762 百萬港元，其中 129 百萬港元資本化至物業發展項目。於報告日期，整體利息覆蓋比例為 2.4 倍。

資產抵押

於 2024 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為 20,823 百萬港元的物業（2023 年 12 月 31 日：20,411 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 2024 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 7,717 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：7,813 百萬港元），其中已簽約為 932 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：622 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 2024 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 37 港仙（「**2024 年中期股息**」）（2023 年：每股 37 港仙）。股息將於 2024 年 10 月 15 日派發予於 2024 年 10 月 3 日（星期四）已登記在本公司股東名冊上之本公司股東（「**股東**」）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由 2024 年 9 月 26 日（星期四）至 2024 年 10 月 3 日（星期四），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有收取 2024 年中期股息之權利，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於 2024 年 9 月 25 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理登記手續。

管治及合規

本公司堅信強而有力的管治原則能為我們的企業形象奠定基石、降低欺詐行為風險及加強股東的信心，從而為各持份者締造長遠利益。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，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

董事會負責監察我們的企業管治常規，審查監管合規情況，同時支持我們企業文化中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 C1 內之企業管治守則（「企業管治守則」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。有關偏離守則條文的詳情如下：

企業管治守則第 B.2.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，出任本公司執行主席或董事總經理的董事依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。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，我們已於致股東通函（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。由於彼已達期頤，近年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 2024 年的董事發展計劃。然而，作為本集團的創辦人之一，羅女士在本公司擁有不可取代的地位，其寶貴經驗及貢獻能夠在業務及行業方面提供有價值的長遠意見。董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的。

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 C.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。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。

遵守標準守則

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

經特定查詢後，本集團全體董事及有關僱員均確認彼等於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

僱傭及員工常規

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為 1,514.0 百萬港元（2023 年：1,388.8 百萬港元）。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，並根據本集團的業績及盈利能力、僱員個人表現、生活成本以及整體市場狀況，向僱員及高層管理人員（包括執行董事）發放酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（包括執行董事）亦有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。

截至 2024 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。

採納 2024 年股份計劃

於 2024 年 5 月 29 日舉行的本公司股東特別大會上，股東已批准通過有關採納 2024 年股份獎勵計劃及 2024 年購股期權計劃（「2024 年股份計劃」）的普通決議案，該等計劃自採納日期起生效，為期 10 年。2024 年股份計劃的條款均符合於 2023 年 1 月 1 日生效的上市規則第 17 章的修訂要求。2024 年股份計劃的主要條款概要載於日期為 2024 年 4 月 19 日致股東的通函內。

本公司於 2019 年 5 月 22 日採納的購股期權計劃（「**2019 年購股期權計劃**」）於 2024 年購股期權計劃獲採納時（即 2024 年 5 月 29 日）終止。概無任何購股期權可根據 2019 年購股期權計劃授出。於 2019 年購股期權計劃有效期內授出而於 2019 年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可於 2019 年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

中期業績之審閱

截至 2024 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 2024 年 6 月 30 日，本公司已合共發行 747,723,345 股股份。截至 2024 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 2024 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，2024 年 8 月 21 日

簡明綜合收益表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2024 年 港幣千元 (未經審核)	2023 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	5,293,488	5,082,425
商品及服務成本		(3,258,088)	(2,723,201)
折舊前經營溢利		2,035,400	2,359,224
折舊		(435,606)	(445,733)
經營溢利		1,599,794	1,913,491
投資物業之公平值變動		(1,739,556)	(421,049)
衍生金融工具之公平值變動		(180,469)	(138,622)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		38,271	10,724
其他收益	5	131,154	117,569
行政及其他費用		(272,190)	(238,028)
財務成本	6	(751,020)	(579,745)
應佔合營公司業績		15,428	88,073
應佔聯營公司業績		(10,151)	(4,743)
除稅前（虧損）溢利	7	(1,168,739)	747,670
所得稅	8	(174,867)	(251,794)
期內（虧損）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）		(1,343,606)	495,876
應佔期內（虧損）溢利：			
公司股東		(985,907)	478,666
非控股權益		(24,506)	(3,602)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(1,010,413)	475,064
		(333,193)	20,812
		(1,343,606)	495,876
每股（虧損）盈利：	10		
基本及攤薄		(1.32) 港元	0.64 港元

簡明綜合全面收益表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內（虧損）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）	(1,343,606)	495,876
其他全面（支出）收益：		
<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（虧損）收益	(139,748)	15,609
應佔聯營公司之其他全面收益	19,132	9,856
<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	(282,818)	(128,453)
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	28,170	(4,017)
重新分類至損益之調整	(48,613)	(15,508)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項及重新分類至損益之遞延稅項	5,105	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）	(418,772)	(121,999)
期內全面（支出）收益總額（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	(1,762,378)	373,877
應佔期內全面（支出）收益總額：		
公司股東	(1,399,630)	363,723
非控股權益	(24,682)	(2,169)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(338,066)	12,323
	(1,762,378)	373,877

簡明綜合財務狀況表
於 2024 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2024 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		66,887,873	68,603,905
物業、廠房及設備		19,559,653	20,117,520
合營公司權益		1,240,375	1,292,625
聯營公司權益		220,137	217,967
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,301,594	1,449,017
應收票據及貸款		124,867	354,676
衍生金融工具		109,599	37,418
		89,444,098	92,073,128
流動資產			
物業存貨		11,877,143	11,463,973
存貨		83,333	84,047
應收賬款、按金及預付款項	11	839,763	732,088
應收票據及貸款		235,918	67,149
按公平值列入損益之財務資產		512,860	671,292
衍生金融工具		-	96,207
可收回稅項		3,111	8,531
受限制現金		120,276	117,234
原到期日超過三個月之定期存款		77,741	82,196
銀行結存及現金		6,359,726	5,767,324
		20,109,871	19,090,041
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	12	4,440,136	4,145,142
衍生金融工具		78,893	-
稅項準備		442,241	367,641
應付分派		148,188	139,821
一年內到期借貸		8,310,734	17,862,291
中期票據		974,482	199,985
租賃負債		7,224	7,347
		14,401,898	22,722,227
流動資產（負債）淨值		5,707,973	(3,632,186)
總資產減流動負債		95,152,071	88,440,942

簡明綜合財務狀況表
於 2024 年 6 月 30 日

	於 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
衍生金融工具	83,911	120,209
一年後到期借貸	22,232,749	12,381,465
中期票據	3,041,217	3,813,632
遞延稅項	1,330,832	1,350,944
租賃負債	332,314	335,973
	<u>27,021,023</u>	<u>18,002,223</u>
資產淨值	<u>68,131,048</u>	<u>70,438,719</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	373,862	373,862
股份溢價及儲備	54,794,163	56,404,995
	<u>55,168,025</u>	<u>56,778,857</u>
非控股權益	(617,022)	(622,094)
	<u>54,551,003</u>	<u>56,156,763</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	13,580,045	14,281,956
	<u>68,131,048</u>	<u>70,438,719</u>

簡明綜合財務報表附註

截至 2024 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. 重大會計政策資料

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 2024 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 2023 年 12 月 31 日止年度之年度綜合財務報表一致。

應用經修訂之香港財務報告準則（「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 2024 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來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第 16 號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	供應商融資安排

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 6 個月	
	2024 年 港幣千元 (未經審核)	2023 年 港幣千元 (未經審核)
酒店收入	3,065,345	2,943,290
來自投資物業之租金收入	1,193,764	1,250,275
物業管理服務收入	148,823	142,615
物業出售	769,286	586,817
商品出售	25,253	58,028
股息收入	19,367	18,917
其他	71,650	82,483
	<u>5,293,488</u>	<u>5,082,425</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 2024 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	3,064,419	83,928	769,286	116,270	4,033,903	1,244,185	926	14,474	-	5,293,488
分部之間收益	29,563	268	-	157,794	187,625	8,106	228,111	-	(423,842)	-
總計	<u>3,093,982</u>	<u>84,196</u>	<u>769,286</u>	<u>274,064</u>	<u>4,221,528</u>	<u>1,252,291</u>	<u>229,037</u>	<u>14,474</u>	<u>(423,842)</u>	<u>5,293,488</u>

分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

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

4. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

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>

5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年 港幣千元 (未經審核)	2023 年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	106,273	87,093
按公平值列入損益之財務資產	550	1,129
應收票據及貸款	4,294	13,249
其他	7,154	7,704
	<u>118,271</u>	<u>109,175</u>
壞賬收回	-	79
雜項收入	12,883	8,315
	<u>131,154</u>	<u>117,569</u>

6. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	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	765,543	558,995
中期票據利息	62,055	66,601
租賃負債利息	10,050	87
其他借貸成本	42,418	38,090
	<u>880,066</u>	<u>663,773</u>
減：資本化金額	(129,046)	(84,028)
	<u>751,020</u>	<u>579,745</u>

7. 除稅前（虧損）溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2024 年	2023 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前（虧損）溢利經已扣除（計入）：		
僱員費用（包括董事酬金）	1,513,953	1,388,750
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	5,301	8,995
	<u>1,519,254</u>	<u>1,397,745</u>
折舊	435,606	445,733
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	109	98
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	5,001	938
股息收入來自		
- 按公平值列入損益之財務資產	(5,741)	(9,156)
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(13,626)	(9,761)
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	27	221
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	9,441	2,427
	<u>9,441</u>	<u>2,427</u>

8. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2024 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2023 年</u> 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	145,125	172,631
其他司法權區	40,550	37,108
	<u>185,675</u>	<u>209,739</u>
過往期間不足（超額）撥備：		
香港利得稅	12	356
其他司法權區	697	(3,533)
	<u>709</u>	<u>(3,177)</u>
	<u>186,384</u>	<u>206,562</u>
遞延稅項：		
本期間	(4,596)	46,104
過往期間超額撥備	(6,921)	(872)
	<u>(11,517)</u>	<u>45,232</u>
	<u>174,867</u>	<u>251,794</u>

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月 <u>2024 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2023 年</u> 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙 (2023 年：截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙)	<u>373,862</u>	<u>373,862</u>
報告期末之後擬派股息：		
截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息 每股普通股 37 港仙 (2023 年：截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月為 37 港仙)	<u>276,658</u>	<u>276,658</u>

董事決定派發中期股息每股普通股 37 港仙（2023 年：37 港仙）予於 2024 年 10 月 3 日已登記在股東名冊上之公司股東。

10. 每股（虧損）盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
（虧損）盈利		
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之		
（虧損）盈利		
（本公司股東應佔期內（虧損）溢利）	<u>(985,907)</u>	<u>478,666</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 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（虧損）盈利之		
股份數目	<u>747,723,345</u>	<u>747,723,345</u>

截至 2024 年 6 月 30 日止期間，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司行使購股期權，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至 2023 年 6 月 30 日止期間，由於該等購股期權的行使價高於本公司股份的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司的購股期權獲行使。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2024 年	於 2023 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	301,113	274,850
遞延租賃應收款項	83,428	86,570
應收保修金	11,686	10,686
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損	186,234	131,637
按金及預付款項	<u>257,302</u>	<u>228,345</u>
	<u>839,763</u>	<u>732,088</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 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	270,187	245,706
3 至 6 個月內	10,361	16,600
6 個月以上	20,565	12,544
	<u>301,113</u>	<u>274,850</u>

12. 應付賬款、按金及應付費用

	於 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	346,210	297,651
已收按金	716,470	704,932
客戶按金及其他遞延收益	968,545	498,044
應付工程款及應付保修金	31,609	49,401
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,377,302	2,595,114
	<u>4,440,136</u>	<u>4,145,142</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	338,913	288,783
3 至 6 個月內	2,712	4,324
6 個月以上	4,585	4,544
	<u>346,210</u>	<u>297,651</u>