



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  
(Stock Code 股份代號: 41)



INTERIM  
REPORT  
**2026**  
中期報告

# 企業背景

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

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託（「冠君產業信託」）的70.71%權益（截至2026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69.46%權益（截至2026年6月30日）。冠君產業信託擁有位於花園道三號的甲級商用寫字樓物業及位於朗豪坊的寫字樓及商場物業。此外，冠君產業信託亦持有位於倫敦市中心66 Shoe Lane的寫字樓物業之27%權益。LHI則於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括兩個位於香港的優質住宅項目，以及持有股份權益的四個香港合營發展項目，兩個位於美國三藩市的發展項目，一個位於美國西雅圖的發展項目和兩個分別位於日本東京及意大利威尼斯的酒店發展項目。本集團同時經營物業管理及保修、以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有35間酒店，客房數目逾11,000間。當中包括27間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、黃金海岸、奧克蘭、雅加達、上海、北京、深圳、廣州、佛山、海口、寧波、廈門、合肥、長沙、徐州、寶山及西安，以朗廷及康得思品牌命名的豪華酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，七間位於香港及中國內地的毅風Ying'nFlo，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

本集團於1963年由羅鷹石先生創立，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。

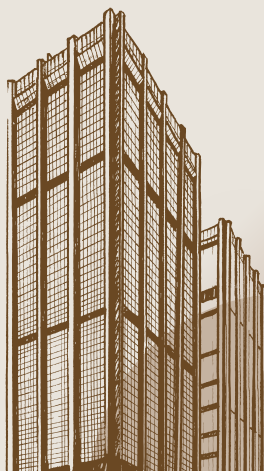
2025年財政年度，本集團權益持有人應佔除稅後核心溢利約為2,077百萬港元，於2026年6月30日，資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為608.8億港元。

企業影片



鷹翔萬里 穩建未來  
WHERE EAGLES FLY

[greateagle.com.hk](http://greateagle.com.hk)



# 目錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 股東資訊         | 3  |
| 財務摘要         | 4  |
| 管理層討論及分析     | 6  |
| 董事簡介         | 28 |
| 管治及合規        | 33 |
| 權益披露         | 38 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 51 |
| 簡明綜合收益表      | 52 |
| 簡明綜合全面收益表    | 53 |
| 簡明綜合財務狀況表    | 54 |
| 簡明綜合權益變動表    | 56 |
| 簡明綜合現金流量表    | 58 |
| 簡明綜合財務報表附註   | 60 |
| 詞彙           | 93 |



## 公司資料

### 董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)  
羅杜莉君<sup>#</sup>  
王于漸<sup>\*</sup>  
李王佩玲<sup>\*</sup>  
朱琦<sup>\*</sup>  
何述勤<sup>\*</sup>  
施穎茵<sup>\*</sup>  
羅孔瑞  
羅慧端  
羅康瑞<sup>#</sup>  
羅鷹瑞<sup>#</sup>  
羅俊謙  
簡德光(總經理)  
朱錫培  
潘嘉陽

<sup>#</sup> 非執行董事

<sup>\*</sup> 獨立非執行董事

### 審核委員會

朱琦(主席)  
王于漸  
李王佩玲  
何述勤

### 薪酬委員會

李王佩玲(主席)  
王于漸  
朱琦  
何述勤

### 提名委員會

王于漸(主席)  
李王佩玲  
朱琦  
何述勤

### 財務委員會

羅嘉瑞(主席)  
簡德光  
羅俊謙  
朱錫培

### 公司秘書

李麗儀

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

毅柏律師事務所  
Clayton Utz  
高偉紳律師行  
Dentons  
Goodmans LLP  
孖士打律師行  
眾達國際法律事務所  
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP  
禮德齊伯禮律師行有限責任法律合夥  
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  
華僑銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

Richmond House  
12 Par-la-Ville Road  
Hamilton HM 08  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心33樓  
電話：(852) 2827 3668  
傳真：(852) 2827 5799

### 主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 網址

greateagle.com.hk

### 股份代號

41

## 中期股息

董事會通過以現金形式宣派截至2026年6月30日止六個月中期股息每股37港仙(2025年上半年：每股41港仙)(「2026年中期股息」)。2026年中期股息將於2026年10月15日派發予於2026年10月6日(星期二)已登記在本公司股東名冊上之股東。

此外，於2026年4月2日以實物分派的方式向合資格股東分派LHI的股份合訂單位(「股份合訂單位」)作特別股息，分派比例為持有每15股股份獲分派1個股份合訂單位(2025年上半年：無)。

## 財務日曆

|               |   |                                     |
|---------------|---|-------------------------------------|
| 2026年中期業績公布   | : | 2026年8月26日                          |
| 除淨日           | : | 2026年9月28日                          |
| 暫停辦理股份過戶登記手續  | : | 2026年9月30日至2026年10月6日<br>(包括首尾兩天在內) |
| 2026年中期股息記錄日期 | : | 2026年10月6日                          |
| 派發2026年中期股息   | : | 2026年10月15日                         |

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定可以享有2026年中期股息之股東身份，本公司股東名冊將由2026年9月30日(星期三)至2026年10月6日(星期二)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取2026年中期股息之權利，務請於2026年9月29日(星期二)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。

公司網站



## 財務摘要

|                       | 截至6月30日止六個月   |               |        |
|-----------------------|---------------|---------------|--------|
|                       | 2026年<br>百萬港元 | 2025年<br>百萬港元 | 變動     |
| 收益表之主要財務數據            |               |               |        |
| 按核心業務計 <sup>1</sup>   |               |               |        |
| 核心業務收益                | 3,572.8       | 4,000.0       | -10.7% |
| 權益持有人應佔核心溢利           | 512.0         | 597.3         | -14.3% |
| 權益持有人應佔核心溢利(每股)       | 0.68港元        | 0.80港元        |        |
| 按法定會計準則計 <sup>2</sup> |               |               |        |
| 按法定會計準則計算收益           | 5,012.7       | 5,419.3       | -7.5%  |
| 權益持有人應佔法定溢利／(虧損)      | 326.6         | (1,056.5)     | 不適用    |
| 中期股息(每股)              | 0.37港元        | 0.41港元        |        |
| 特別股息 <sup>3</sup>     |               |               |        |

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

<sup>2</sup> 按法定會計準則及適用會計標準編製的財務數據，當中包括公平值變動及綜合了冠君產業信託及LHI的財務數據。

<sup>3</sup> 本公司於2026年4月2日以實物分派的方式向合資格股東分派LHI(股份代號：1270)的股份合訂單位作特別股息，分派比例為持有每15股本公司之股份(「股份」)獲分派1個股份合訂單位。

|                                             | 於期末           |          |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
|                                             | 2026年6月       | 2025年12月 |
| <b>資產負債表之主要財務數據</b>                         |               |          |
| 按本集團佔冠君產業信託及LHI之資產淨值計(核心資產負債表) <sup>1</sup> |               |          |
| 淨槓桿比率                                       | <b>7.0%</b>   | 2.9%     |
| 賬面值(每股)                                     | <b>81.2港元</b> | 81.6港元   |
| <b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>                 |               |          |
| 淨槓桿比率 <sup>3、4、5</sup>                      | <b>34.7%</b>  | 30.0%    |
| 賬面值(每股) <sup>3、4</sup>                      | <b>69.3港元</b> | 69.7港元   |

<sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔冠君產業信託及LHI的資產淨值計算。由於LHI擁有的酒店被分類為投資物業，故該三間香港酒店的價值已於核心資產負債表內按市價計算。有關按本集團應佔冠君產業信託及LHI的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第7頁。

<sup>2</sup> 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故冠君產業信託及LHI的所有負債已綜合入賬。然而，於2026年6月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託及LHI的70.71%及69.46%權益。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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34.7%下降至25.5%，而相關每股賬面值亦由69.3港元上升至94.2港元。

<sup>5</sup> 本集團的資產負債比率(即應佔負債總額除以應佔資產)為23.7%，倘計及本集團自營酒店的估計市值，則會下降至18.3%。

# 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    |                |               |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                          | 2026年<br>百萬港元  | 2025年<br>百萬港元  | 變動            |
| <b>核心業務收益</b>            |                |                |               |
| 物業銷售的收益                  | 357.7          | 906.2          | -60.5%        |
| 酒店分部的收益                  | 2,570.8        | 2,390.3        | 7.6%          |
| 冠君產業信託管理費收入              | 136.0          | 142.6          | -4.6%         |
| 冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup> | 275.2          | 301.7          | -8.8%         |
| LHI的分派收入 <sup>^</sup>    | —              | —              | —             |
| 租金總收入                    | 94.0           | 88.6           | 6.1%          |
| 其他業務的收益                  | 139.1          | 170.6          | -18.5%        |
| <b>總收益</b>               | <b>3,572.8</b> | <b>4,000.0</b> | <b>-10.7%</b> |
| 物業銷售的收入                  | 136.6          | 225.2          | -39.3%        |
| 酒店EBITDA                 | 475.0          | 408.6          | 16.3%         |
| 冠君產業信託管理費收入              | 136.0          | 142.6          | -4.6%         |
| 冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup> | 275.2          | 301.7          | -8.8%         |
| LHI的分派收入 <sup>^</sup>    | —              | —              | —             |
| 租金淨收入                    | 58.0           | 58.0           | 0.0%          |
| 其他業務營運收入                 | 58.7           | 58.4           | 0.5%          |
| <b>核心業務營運收入</b>          | <b>1,139.5</b> | <b>1,194.5</b> | <b>-4.6%</b>  |
| 折舊                       | (198.8)        | (190.3)        | 4.5%          |
| 行政、銷售及其他費用               | (246.2)        | (230.2)        | 7.0%          |
| 其他收益                     | 19.5           | 67.9           | -71.3%        |
| 利息收益                     | 73.3           | 82.4           | -11.0%        |
| 財務成本                     | (202.7)        | (226.2)        | -10.4%        |
| 應佔合營公司業績                 | (0.2)          | (0.7)          | -71.4%        |
| 應佔聯營公司業績                 | (7.4)          | (11.9)         | -37.8%        |
| <b>除稅前核心溢利</b>           | <b>577.0</b>   | <b>685.5</b>   | <b>-15.8%</b> |
| 所得稅                      | (66.2)         | (77.4)         | -14.5%        |
| <b>除稅後核心溢利</b>           | <b>510.8</b>   | <b>608.1</b>   | <b>-16.0%</b> |
| 非控股權益                    | 1.2            | (10.8)         | 不適用           |
| <b>權益持有人應佔核心溢利</b>       | <b>512.0</b>   | <b>597.3</b>   | <b>-14.3%</b> |

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

## 分部資產及負債(按照冠君產業信託及LHI資產淨值計)

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分的資產及負債分析：

2026年6月30日

|        | 資產<br>百萬港元 | 負債<br>百萬港元 | 資產淨值<br>百萬港元 |
|--------|------------|------------|--------------|
| 鷹君業務   | 40,940     | 15,191     | 25,749       |
| 冠君產業信託 | 40,839     | 12,369     | 28,470       |
| LHI    | 11,373     | 4,711      | 6,662        |
|        | 93,152     | 32,271     | 60,881       |

2025年12月31日

|        | 資產<br>百萬港元 | 負債<br>百萬港元 | 資產淨值<br>百萬港元 |
|--------|------------|------------|--------------|
| 鷹君業務   | 40,108     | 13,993     | 26,115       |
| 冠君產業信託 | 40,470     | 12,260     | 28,210       |
| LHI    | 11,455     | 4,760      | 6,695        |
|        | 92,033     | 31,013     | 61,020       |

財務數據(按法定會計準則計)

|                                 | 截至6月30日止六個月   |               |        |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------|
|                                 | 2026年<br>百萬港元 | 2025年<br>百萬港元 | 變動     |
| 按法定會計準則計算的收益                    |               |               |        |
| 物業銷售的收益                         | 357.7         | 906.2         | -60.5% |
| 酒店分部的收益                         | 3,370.9       | 3,126.5       | 7.8%   |
| 租金總收入                           | 94.0          | 88.6          | 6.1%   |
| 其他業務的收益(包括冠君產業信託管理費收入)          | 275.1         | 313.2         | -12.2% |
| 租金總收入－冠君產業信託                    | 1,086.2       | 1,163.5       | -6.6%  |
| 租金總收入－LHI                       | 234.8         | 220.9         | 6.3%   |
| 抵銷集團內公司間交易                      | (406.0)       | (399.6)       | 1.6%   |
| 綜合總收益                           | 5,012.7       | 5,419.3       | -7.5%  |
| 物業銷售的收入                         | 136.6         | 225.2         | -39.3% |
| 酒店EBITDA                        | 475.0         | 408.6         | 16.3%  |
| 租金淨收入                           | 58.0          | 58.0          | 0.0%   |
| 其他業務營運收入(包括冠君產業信託管理費收入)         | 194.7         | 201.0         | -3.1%  |
| 租金淨收入－冠君產業信託                    | 684.4         | 754.5         | -9.3%  |
| 租金淨收入－LHI                       | 183.9         | 173.9         | 5.8%   |
| 抵銷集團內公司間交易                      | (4.3)         | (8.3)         | -48.2% |
| 綜合分部業績                          | 1,728.3       | 1,812.9       | -4.7%  |
| 折舊                              | (457.3)       | (450.5)       | 1.5%   |
| 投資物業之公平值變動                      | 180.1         | (2,161.3)     | 不適用    |
| 衍生金融工具之公平值變動                    | (20.3)        | 37.3          | 不適用    |
| 按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)的財務資產之公平值變動 | (114.6)       | 110.5         | 不適用    |
| 行政、銷售及其他費用                      | (257.9)       | (242.6)       | 6.3%   |
| 其他收益(包括利息收益)                    | 99.4          | 165.4         | -39.9% |
| 財務成本                            | (595.2)       | (669.8)       | -11.1% |
| 應佔合營公司業績                        | 9.7           | 0.6           | 不適用    |
| 應佔聯營公司業績                        | (7.4)         | (11.9)        | -37.8% |
| 除稅前法定溢利／(虧損)                    | 564.8         | (1,409.4)     | 不適用    |
| 所得稅                             | (76.6)        | (147.7)       | -48.1% |
| 除稅後法定溢利／(虧損)                    | 488.2         | (1,557.1)     | 不適用    |
| 非控股權益                           | (1.1)         | 15.6          | 不適用    |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人               | (160.5)       | 485.0         | 不適用    |
| 權益持有人應佔法定溢利／(虧損)                | 326.6         | (1,056.5)     | 不適用    |

## 核心溢利與法定會計準則財務數據的對賬

|                         | 百萬港元          |
|-------------------------|---------------|
| 權益持有人應佔法定溢利             | 326.6         |
| 不包括冠君產業信託及LHI應佔業績：      |               |
| – 應佔冠君產業信託溢利            | (387.5)       |
| – 應佔LHI溢利               | (5.1)         |
| 集團內公司間交易                | 3.1           |
|                         | <b>(62.9)</b> |
| 應佔冠君產業信託分派收入            | 275.2         |
|                         | <b>212.3</b>  |
| 公平值調整：                  |               |
| – 投資物業的公平值負變動(扣除相關遞延稅項) | 15.1          |
| – 衍生金融工具的公平值負變動         | 66.4          |
| – 按公平值列入損益之財務資產的公平值負變動  | 114.6         |
| 出售股本證券的收益               | 9.6           |
| 酒店土地及樓宇折舊               | 163.5         |
| 因紐西蘭稅法變動導致酒店樓宇之遞延稅項調整   | (69.2)        |
| 未變現匯兌收益                 | (0.3)         |
| <b>權益持有人應佔核心溢利</b>      | <b>512.0</b>  |

附註：核心業務數據不包括酒店、投資物業及金融工具的公平值變動，專注於來自冠君產業信託及LHI的應佔分派收入，並包括按公平值列入損益及按公平值列入其他全面收益計量之金融工具已變現收益或虧損。核心溢利透過剔除公平值調整的影響，更清晰反映經常性營運表現，為評估本集團長期基本盈利能力及分派能力提供更一致的基礎。

## 概覽

2026年上半年，不確定性主導了全球市場，中東地緣政治局勢嚴峻，加上通脹持續，繼續拖累市場氣氛。油價急升及關稅不確定性升溫，令財金政策方向進一步波動，並對國際貿易及資金流向帶來更廣泛影響。由於市場憂慮通脹壓力重臨，預期中的減息並未實現。

香港方面，於報告期內，整體經濟繼續在極具挑戰性環境中前行，並受到長時間較高借貸成本及外圍宏觀波動所制約。與此同時，旅客行為出現結構性轉變，特別是中國內地旅客日益轉向追求高性價比的體驗式旅遊，加上本地居民愈趨偏好前往大灣區作餐飲及娛樂消費，以及跨境電商平台日漸普及，均為本地以服務為主導的行業帶來重大挑戰，限制復甦幅度。

儘管面對上述等不利因素，若干正面指標逐步浮現，反映整體物業市場出現改善跡象。住宅市場方面，政府多項人才入境計劃成功吸引專業人士及學生持續來港，帶動租賃需求。根據差餉物業估價署數據，此強勁動力推動2026年上半年住宅租金升約2.5%，一手及二手住宅成交量亦錄得顯著按年升幅。此外，來自家族辦公室及資產管理公司的資金流入，加強了對優質商業地段甲級寫字樓的需求；中環空置率錄得疫情後低位，租金亦略見增長，此反映核心寫字樓地段的租金表現已趨穩定。

於報告期內，本集團參與了兩個主要作住宅用途的新合營發展項目。首個項目為位於彩虹區，該地皮於2026年1月透過政府招標成功投得。第二個項目則為「錦上路站第二期物業發展」的發展權，並於2026年4月透過香港鐵路有限公司（「港鐵公司」）招標成功取得。本集團現有的所有合營項目均按計劃推進。此外，本集團於上述合營項目均僅持有少數權益。住宅物業組合（「住宅物業組合」）方面，本集團已於一手及二手市場購入176個位於優質地段的住宅單位，並計劃作長期投資持有。酒店方面，本集團的全球酒店業務（包括香港）盈利錄得逾13%的增長。本集團繼續擴大其在中國內地的毅風Ying'nFlo的業務版圖，於2026年6月在青島開設了新分店，使報告期內營運中的分店數目增至四間。此外，位於長沙的另一間分店亦已於2026年7月下旬投入營運。

本集團於2026年上半年權益持有人應佔核心溢利為512.0百萬港元（2025年上半年：597.3百萬港元），較去年同期減少14.3%。同時，本集團法定業績（包括投資物業及財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔溢利326.6百萬港元（2025年上半年：虧損1,056.5百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

本集團核心業務營運收入下跌4.6%至1,139.5百萬港元（2025年上半年：1,194.5百萬港元），有關跌幅主要由於物業銷售所錄得的溢利減少，及冠君產業信託的分派收入下降所致。「朗濤」可供出售的貨尾有限，而「朗賢峯」於報告期內並無展開銷售，因此並無錄得物業銷售收益。

另一方面，酒店分部表現具韌性，稅息折舊及攤銷前利潤(「EBITDA」)錄得16.3%增長至475.0百萬港元(2025年上半年：408.6百萬港元)。香港區酒店表現具韌性，房價及入住率均趨於穩定，主要受惠於香港舉辦大型活動及展覽數目增加。餐飲(「餐飲」)表現在參差的經營環境下仍維持穩定，主要受惠於宴會業務需求以及中餐廳和自助餐業務的增長。面對持續的成本壓力，透過有效的成本控制措施成功遏制了營運開支及行政費用的上升。LHI並無宣派任何中期分派。

儘管中環寫字樓市場租賃氣氛開始改善，惟香港整體寫字樓市場仍受大量新增供應影響。冠君產業信託旗下物業組合出租率維持穩定，主要受惠於積極租務策略。然而，花園道三號及朗豪坊辦公樓仍面對租金下調壓力。零售方面，消費模式轉變及網上購物持續增長，繼續對朗豪坊商場帶來挑戰。因此，於2026年上半年來自冠君產業信託的分派收入按年減少8.8%至275.2百萬港元(2025年上半年：301.7百萬港元)，管理費收入亦下降4.6%至136.0百萬港元(2025年上半年：142.6百萬港元)。

本集團投資物業組合主要包括鷹君中心、位於山村道及灣仔峽道的服務式住寓、採用長租模

式的藍塘道住寓及住宅物業組合內的住宅單位，其租金淨收入維持平穩為58.0百萬港元(2025年上半年：58.0百萬港元)。期內鷹君中心寫字樓及商鋪的現收呎租均有所下降，惟有關影響因住宅物業組合擴大規模及由此產生的租金收入增加所抵銷。

本集團其他業務錄得淨收入58.7百萬港元(2025年上半年：58.4百萬港元)，包括投資上市股票的股息收入、物業管理收入及其他業務的業績。

行政、銷售及其他費用增加7.0%至246.2百萬港元(2025年上半年：230.2百萬港元)，主要由於專業費用上升，以及與目前暫停推進的美國酒店發展項目相關的額外開支所致。

本集團財務成本減少10.4%至202.7百萬港元(2025年上半年：226.2百萬港元)，主要是平均利率較去年同期下降所致。同樣，利息收入減少11.0%至73.3百萬港元(2025年上半年：82.4百萬港元)，反映相同利率環境。

整體而言，本集團在波動的經營環境中展現出韌性與紀律，並持續適應市場環境變化。憑藉審慎的財務管理及穩健的財務狀況，本集團已具備充分優勢，致力於實現長期可持續增長。

## 業務回顧

| 截至6月30日止六個月  |               |               |        |
|--------------|---------------|---------------|--------|
| 營運收入的明細分項    | 2026年<br>百萬港元 | 2025年<br>百萬港元 | 變動     |
| 1. 物業銷售的收入   | 136.6         | 225.2         | -39.3% |
| 2. 酒店EBITDA  | 475.0         | 408.6         | 16.3%  |
| 3. 冠君產業信託收入  | 411.2         | 444.3         | -7.4%  |
| 4. LHI的分派收入  | —             | —             | —      |
| 5. 投資物業租金淨收入 | 58.0          | 58.0          | 0.0%   |
| 6. 其他業務營運收入  | 58.7          | 58.4          | 0.5%   |
| 核心業務營運收入     | 1,139.5       | 1,194.5       | -4.6%  |

## 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。該發展項目的總樓面面積（「總樓面面積」）為730,870平方呎，或實用面積為635,612平方呎，由723個豪華住宅單位及456個車位組成，並已於2020年第四季度竣工。

於2026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20,789港元，而已售車位的平均售價為每個1.92百萬港元。於報告期內，已向買家共交付2幢洋房（包括4個車位）、8個住宅單位及5個車位，錄得收益為357.7百萬港元（2025年上半年：470.0百萬港元）及毛利163.8百萬港元（2025年上半年：223.6百萬港元）。截至2026年6月底，累計銷售達718個住宅單位，佔總數723個住宅單位的99.3%（或佔總實用面積的98.1%）。當中704個單位已交付予買家。

### 何文田「朗賢峯」

該項目根據與港鐵公司訂立的发展協議，於何文田港鐵站上蓋興建990個住宅單位，總樓面面積約742,000平方呎，或實用面積約664,000平方呎。項目已成功取得佔用許可證及合約完成證明書，並於2025年完成交付已售出709個單位中的704個單位。

於報告期內，項目並無錄得新銷售，並正就計劃於2026年下半年推出的銷售進行籌備工作。

## 2. 酒店分部



### 酒店表現

|              | 平均每日<br>可出租客房 |              | 入住率          |              | 平均房租<br>(當地貨幣) |              | 可出租客房平均收入<br>(當地貨幣) |              |
|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|
|              | 2026年<br>上半年  | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年 | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年   | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年        | 2025年<br>上半年 |
| 歐洲           |               |              |              |              |                |              |                     |              |
| 倫敦朗廷酒店       | 380           | 380          | 70.5%        | 74.7%        | 473            | 476          | 334                 | 356          |
| 北美洲          |               |              |              |              |                |              |                     |              |
| 波士頓朗廷酒店      | 312           | 312          | 69.3%        | 72.6%        | 515            | 472          | 357                 | 343          |
| 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店  | 379           | 379          | 61.6%        | 67.0%        | 393            | 358          | 242                 | 240          |
| 芝加哥朗廷酒店      | 316           | 316          | 71.5%        | 65.2%        | 556            | 517          | 397                 | 337          |
| 紐約第五大道朗廷酒店   | 234           | 234          | 80.1%        | 82.0%        | 870            | 777          | 697                 | 637          |
| 華盛頓逸東酒店      | 209           | 209          | 70.6%        | 68.3%        | 235            | 267          | 166                 | 182          |
| 多倫多Chelsea酒店 | 1,588         | 1,590        | 67.4%        | 65.8%        | 234            | 207          | 157                 | 136          |
| 澳洲／紐西蘭       |               |              |              |              |                |              |                     |              |
| 墨爾本朗廷酒店      | 388           | 388          | 81.7%        | 85.5%        | 345            | 336          | 282                 | 287          |
| 悉尼朗廷酒店       | 96            | 96           | 87.2%        | 89.2%        | 576            | 501          | 502                 | 447          |
| 奧克蘭康得思酒店     | 642           | 640          | 79.3%        | 72.0%        | 220            | 227          | 175                 | 164          |
| 中國內地         |               |              |              |              |                |              |                     |              |
| 上海新天地朗廷酒店    | 353           | 356          | 81.8%        | 84.3%        | 1,649          | 1,470        | 1,349               | 1,239        |
| 上海虹橋康得思酒店    | 392           | 392          | 85.0%        | 82.7%        | 787            | 808          | 669                 | 669          |

|                  | 截至6月30日止六個月    |                |              |
|------------------|----------------|----------------|--------------|
|                  | 2026年<br>百萬元   | 2025年<br>百萬元   | 變動           |
| <b>酒店收益</b>      |                |                |              |
| 歐洲               | 328.0          | 340.6          | -3.7%        |
| 北美洲              | 1,441.1        | 1,337.3        | 7.8%         |
| 澳洲／紐西蘭           | 380.0          | 363.2          | 4.6%         |
| 中國內地             | 225.5          | 204.0          | 10.5%        |
| 其他 <sup>^</sup>  | 196.2          | 145.2          | 35.1%        |
| <b>總酒店收益</b>     | <b>2,570.8</b> | <b>2,390.3</b> | <b>7.6%</b>  |
| <b>酒店EBITDA</b>  |                |                |              |
| 歐洲               | 69.3           | 83.2           | -16.7%       |
| 北美洲              | 211.0          | 188.3          | 12.1%        |
| 澳洲／紐西蘭           | 35.8           | 28.8           | 24.3%        |
| 中國內地             | 67.6           | 62.4           | 8.3%         |
| 其他 <sup>^</sup>  | 91.3           | 45.9           | 98.9%        |
| <b>總酒店EBITDA</b> | <b>475.0</b>   | <b>408.6</b>   | <b>16.3%</b> |

<sup>^</sup> 包括(i)酒店管理費收入；(ii)主承租人所錄得的盈餘或虧損；(iii)金鐘毅風Ying'nFlo, Wesley的收入及(iv)位於中國內地所有毅風Ying'nFlo分店開業前支出與收入。

<sup>#</sup> 杭州、武漢、南京及青島的毅風Ying'nFlo分店分別於2025年7月、8月、12月及2026年6月下旬開始營運。

於報告期內，我們的全球酒店組合表現穩定。大部分地區錄得收益增長，受惠於具韌性的休閒需求、國際旅客人次增加及活動帶動的業務需求，反映全球旅遊及酒店業整體復甦。

酒店分部總收益按年增長7.6%至2,570.8百萬元(2025年上半年：2,390.3百萬元)。

酒店分部業績亦包括來自受託管理酒店的酒店管理費收入、本集團作為LHI酒店主承租人所錄得的任何盈餘或虧損、金鐘毅風Ying'nFlo, Wesley的收入，以及中國內地所有毅風Ying'nFlo分店的開業前支出與收入。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，酒店分部於2026年上半年EBITDA增長16.3%至475.0百萬元(2025年上半年：408.6百萬元)。

## 歐洲

### 倫敦朗廷酒店

2026年上半年，該酒店表現受到經濟環境持續疲弱及消費者的審慎情緒影響。休閒需求相對穩定，惟企業及團體旅遊的需求較預期低。

大型活動所帶動的需求及國際旅客人次為入住率提供穩固支持，惟房價增長仍受限制，盈利能力亦繼續受高企的勞工及營運成本壓力影響。

## 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

美國地區在休閒、企業及團體客源均衡推動下維持正面動力。主要城市所舉辦的大型會議及活動支持了入住率及房價的增長。紐約繼續受惠於強勁休閒需求並維持着高房價；波士頓及芝加哥受惠於會議及活動帶來穩健團體及企業需求；帕薩迪納則受休閒需求減少所影響；華盛頓特區因企業及政府相關差旅放緩而表現疲軟。

營運成本持續攀升，尤其是勞工及物業相關開支，繼續對利潤率構成壓力。

### 多倫多Chelsea酒店

多倫多酒店表現穩定，受惠於持續的企業差旅、會議活動及休閒需求。

## 澳洲／紐西蘭

### 墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

澳洲酒店表現各異，悉尼受惠於豐富精彩的演唱會及體育賽事活動的舉行，帶動入住率及房價增長，而墨爾本的表現則受到休閒及團體業務減少影響。

### 奧克蘭康得思酒店

奧克蘭仍受相對疲弱的需求基礎所挑戰，較少大型活動及企業差旅低迷均影響入住率及房價。其復甦步伐仍較緩慢，市場競爭壓力限制了房價增長並制約了整體盈利能力。

## 中國內地

### 上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

兩家酒店均受惠於國內旅遊及大型展覽活動，支持入住率及房價復甦。國際旅客人次持續改善，惟步伐審慎。另一方面，消費情緒較弱及激烈競爭仍對餐飲表現構成影響。

### 毅風Ying'nFlo分店

除去年開設的杭州、武漢及南京三間分店外，新的青島分店亦已於2026年6月開始營運。營運中的分店繼續展現正面趨勢並錄得具韌性的業績，惟宏觀經濟不利因素仍然構成限制。

## 酒店管理業務

截至2026年6月底，第三方委託管理酒店共有15間，客房數目約4,400間。

### 3. 冠君產業信託收入



本集團之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2026年上半年下跌7.4%至411.2百萬港元。其中，應佔分派收入按年減少8.8%至275.2百萬港元，原因

為冠君產業信託宣派之每基金單位分派下跌9.7%，而本集團持有冠君產業信託的權益由2025年6月底的70.49%增加至2026年6月底的70.71%。於2026年上半年，來自冠君產業信託的整體管理費收入減少4.6%至136.0百萬港元。

|             | 截至6月30日止六個月   |               |       |
|-------------|---------------|---------------|-------|
|             | 2026年<br>百萬港元 | 2025年<br>百萬港元 | 變動    |
| 應佔分派收入      | 275.2         | 301.7         | -8.8% |
| 管理費收入       | 136.0         | 142.6         | -4.6% |
| 來自冠君產業信託總收入 | 411.2         | 444.3         | -7.4% |

以下內容乃節錄自冠君產業信託2026年中期業績公布中有關旗下物業的表現。

### 花園道三號

於2026年6月30日，該物業的寫字樓出租率維持在82.2%的穩定水平(2025年12月31日：81.6%)。儘管市況波動，上半年物業視察活動依然活躍，按年錄得雙位數的增長。新租戶的組合十分多元化，涵蓋資產管理、航空租賃及金融科技等領域。此外，附帶裝修並可即時進駐的單位，繼續受到追求靈活租賃方案的小型租戶所青睞。

隨着中環寫字樓租賃氣氛改善，該物業的市場租金亦見回穩。部分續租個案的租金更見上調。整體而言，2026年上半年續租租金下調幅度已見收窄。該物業的現收租金於2026年6月30日為每平方呎71.1港元(按可出租面積計算)(2025年12月31日：每平方呎73.7港元)。期內租金收益減少14.0%至4.65億港元(2025年：5.40億港元)，主要反映續租租金下跌的滯後影響。

物業經營淨開支上升3.9%至7,500萬港元(2025年：7,200萬港元)，主要由於租金佣金支出上升。然而，期內政府地租及差餉因應課差餉租值下跌而減少，加上租賃管理服務費用隨租金收入同步下調，兩者局部抵銷了租金佣金的增幅。物業收益淨額下跌16.7%至3.90億港元(2025年：4.68億港元)。

### 朗豪坊辦公樓

該物業的出租率於2026年6月30日穩守在86.2%的水平(2025年12月31日：86.9%)，在九龍區整個寫字樓市場激烈競爭下仍保持韌性。租金收益上升至1.54億港元(2025年：1.51億港元)。於2026年6月30日，現收租金因續租租金微跌而回落至每平方呎41.7港元(按建築面積計算)(2025年12月31日：每平方呎42.4港元)。

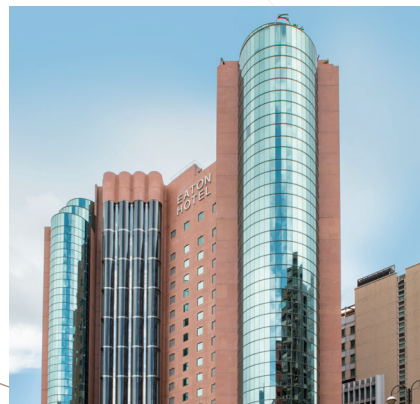
期內物業經營淨開支微升至2,500萬港元(2025年：2,300萬港元)，主要因為其他營運開支有所增加。物業收益淨額則微升0.9%至1.29億港元(2025年：1.28億港元)。

### 朗豪坊商場

於2026年6月30日，商場出租率維持在99.5%的高水平(2025年12月31日：99.3%)。租金收益微跌2.2%至3.31億港元(2025年：3.38億港元)。消費模式轉變及網上零售日益普及，持續對商場的表現構成壓力。基本租金收入因續租租金下跌而溫和回落至2.20億港元(2025年：2.24億港元)；分成租金收入則跌至8,200萬港元(2025年：8,900萬港元)，主要受美容板塊銷情放緩所影響。於2026年6月30日，現收租金為每平方呎153.1港元(按可出租面積計算)(2025年12月31日：每平方呎162.5港元)。

物業經營淨開支因推廣開支下跌及減省多項營運成本而回落至7,000萬港元(2025年：7,500萬港元)。物業收益淨額為2.60億港元，大致保持平穩(2025年：2.63億港元)。

#### 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是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2026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2026年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

|         | 平均每日<br>可出租客房 |              | 入住率          |              | 平均房租<br>(港元) |              | 可出租客房平均收入<br>(港元) |              |
|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
|         | 2026年<br>上半年  | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年 | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年 | 2025年<br>上半年 | 2026年<br>上半年      | 2025年<br>上半年 |
| 香港朗廷酒店  | 498           | 498          | 89.6%        | 85.6%        | 2,073        | 1,950        | 1,857             | 1,669        |
| 香港康得思酒店 | 669           | 669          | 92.2%        | 89.2%        | 1,725        | 1,596        | 1,590             | 1,424        |
| 香港逸東酒店  | 465           | 465          | 94.2%        | 90.1%        | 1,133        | 1,114        | 1,067             | 1,003        |

受惠於訪港旅遊需求持續回升，三間香港的酒店表現更為強勁。該等酒店整體維持91.9%的高入住率，按年增長3.5個百分點，而平均房租則上升6.1%至每晚1,656港元。因此，可出租客房平均收入增長10.4%。

儘管本港餐飲行業營商環境仍然充滿挑戰，該等酒店的餐飲業務表現仍維持穩健，此乃受惠於宴會需求回升，以及中菜廳及自助餐業務持續增長。雖然收入有所改善，惟利潤率的提升仍

受制於營運成本上升，尤其是工資、能源開支及整體通脹壓力。

於2026年6月30日，酒店組合估值為15,964百萬港元，而於2025年12月31日則為15,895百萬港元。該溫和上升反映酒店組合估值整體保持穩定。

於相同分派期，經調整非現金項目及分派相關調整後，可分派收入增加100.0%至56.0百萬港元。本期可分派收入增加，乃主要由於浮動租金增加及融資成本下降的綜合影響所致。

## 5. 投資物業租金收入



| 截至6月30日止六個月 |              |              |        |
|-------------|--------------|--------------|--------|
|             | 2026年<br>百萬元 | 2025年<br>百萬元 | 變動     |
| 租金總收入       |              |              |        |
| 鷹君中心        | 37.7         | 39.7         | -5.0%  |
| 服務式住寓       | 19.5         | 18.1         | 7.7%   |
| 藍塘道住寓       | 8.1          | 8.9          | -9.0%  |
| 住宅物業組合      | 6.7          | 2.0          | 235.0% |
| 其他          | 22.0         | 19.9         | 10.6%  |
|             | 94.0         | 88.6         | 6.1%   |
| 租金淨收入       |              |              |        |
| 鷹君中心        | 31.2         | 35.5         | -12.1% |
| 服務式住寓       | 9.9          | 8.8          | 12.5%  |
| 藍塘道住寓       | 5.9          | 5.4          | 9.3%   |
| 住宅物業組合      | 4.0          | 1.1          | 263.6% |
| 其他          | 7.0          | 7.2          | -2.8%  |
|             | 58.0         | 58.0         | 0.0%   |

## 鷹君中心

|               | 於期末     |         | 變動       |
|---------------|---------|---------|----------|
|               | 2026年6月 | 2025年6月 |          |
| 寫字樓(按可出租面積計)* |         |         |          |
| 出租率           | 83.2%   | 76.5%   | +6.7個百分點 |
| 平均現收呎租        | 46.8港元  | 49.3港元  | -5.1%    |
| 零售(按可出租面積計)*  |         |         |          |
| 出租率           | 93.5%   | 84.6%   | +8.9個百分點 |
| 平均現收呎租        | 90.5港元  | 97.1港元  | -6.8%    |

\* 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89.0%及97.7%。

儘管中環等核心區域寫字樓初現復甦跡象，灣仔亦逐步改善，惟報告期內市況對鷹君中心而言仍具挑戰，並影響其營運表現。

寫字樓部分出租率提升至83.2%，惟截至2026年6月底平均現收呎租下降5.1%至每平方呎46.8港

元。鷹君中心整體租金總收入減少5.0%至37.7百萬港元(2025年上半年：39.7百萬港元)，租金淨收入減少12.1%至31.2百萬港元(2025年上半年：35.5百萬港元)。

## 服務式住寓

|           | 截至6月30日止六個月 |        | 變動       |
|-----------|-------------|--------|----------|
|           | 2026年       | 2025年  |          |
| (按總樓面面積計) |             |        |          |
| 出租率       | 88.6%       | 85.6%  | +3.0個百分點 |
| 平均淨現收呎租   | 28.8港元      | 25.7港元 | +12.1%   |

本集團服務式住寓(包括灣仔峽道及山村道)的租金收入增加12.5%至9.9百萬港元(2025年上半年：8.8百萬港元)。兩項物業的入住率及租金水平均錄得改善，此乃受惠於香港旅遊業復甦及住宅市場強勁需求。

於報告期內，兩項物業的平均出租率提升至88.6%(2025年上半年：85.6%)。平均淨現收呎租上升12.1%至按總樓面面積計每平方呎28.8港元，2025年上半年則為每平方呎25.7港元。

## 藍塘道住寓

|           | 截至6月30日止六個月 |        |           |
|-----------|-------------|--------|-----------|
|           | 2026年       | 2025年  | 變動        |
| (按總樓面面積計) |             |        |           |
| 出租率       | 85.2%       | 73.5%  | +11.7個百分點 |
| 平均淨現收呎租   | 26.1港元      | 24.3港元 | +7.4%     |

藍塘道住寓已轉為長租模式，物業於報告期內錄得租金淨收入5.9百萬港元(2025年上半年：5.4百萬港元)。出租率及租金水平均有所改善，其中出租率升至85.2%(2025年上半年：73.5%)，按總樓面面積計之平均淨現收呎租上升至每平方米26.1港元，2025年上半年則為每平方米24.3港元。表現提升與香港整體住宅市場趨勢一致。

### 住宅物業組合(「住宅物業組合」)

住宅物業組合主要目標為購置位於交通便利、租賃需求強勁及市場流動性良好的熱門地段裏的優質住宅單位(包括一手及二手住宅單位)，以作長線投資用途。

截至2026年6月底，已簽署轉讓契的住宅單位及車位分別為87個及2個，總代價約1,113.3百萬港元；其中46個住宅單位已出租，年化毛租金回報率約3.1%。此外，另有89個住宅單位及2個車位已簽約但尚未完成交易，總代價約977.3百萬港元。

於資產負債表日之後，我們另購入了8個住宅單位，總代價為101.8百萬港元。總括而言，截至目前合共購入了共184個住宅單位及4個車位。

此外，位於灣仔會景閣(「會景閣」)的5個住宅單位已重新分類至住宅物業組合。

已完成簽署轉讓契並已出租的單位，包括會景閣的5個單位，於報告期內合共產生租金淨收入4.0百萬港元。

## 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2026年上半年，其他業務分部營運收入輕微增加0.5%至58.7百萬港元(2025年上半年：58.4百萬港元)。

## 發展項目



### 香港

#### 九龍啟德NKIL 6590地皮合營發展項目

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

該地盤面積為145,302平方呎，主要由東部及西部兩塊地皮組成，位於啟德區內，可經由未來的地下購物街直達宋皇臺港鐵站。該發展項目規劃包括大部分住宅單位、商場、地下購物街、地庫停車場及政府指定目的用房，總樓面面積約992,270平方呎(不包括政府指定目的用房)。項目正在發展中，兩塊地皮均預期於2029年上半年取得佔用許可證。

#### 九龍城盛德街／馬頭涌道KIL 11290地皮合營發展項目

此項目由本集團與信置及招商局置地有限公司(「招商局」)根據與市區重建局訂立的發展合約合作發展。本集團持有15%股權，信置為項目經理。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，面積為46,102平方呎，規劃發展成設有住宅單位及多間商舖的綜合樓宇，總樓面面積約414,920平方呎。項目持續推進，目標於2029年第一季度取得佔用許可證。

### 九龍彩虹彩興路NKIL 6674地皮合營發展項目

此項目為本集團與信置合作的合營項目。本集團持有15%股權，信置為項目經理。地價總額為1,610百萬港元（按可用總樓面面積計約每平方米4,339港元）。該地皮於2026年1月通過政府公開招標投得。

該地皮位於彩虹區地勢較高位置，預計落成後多數單位可享開闊或綠化景觀。地皮計劃發展為住宅項目，並配有社區零售設施及政府指定目的用房。總樓面面積約371,000平方呎。項目的設計及規劃工作正在進行，目標於2030年初竣工。

### 錦上路站第二期合營發展項目

本集團與信置、中海外及招商局合組財團，並於2026年4月成功向港鐵公司投得該項目的發展權。最高可用總樓面面積約1,200,000平方呎。項目正進行籌備及初步設計工作，目標於2033年下半年取得佔用許可證。

## 日本

### 東京酒店重建項目

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

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座設有270間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商為項目作可行性研究及進行進一步成本優化評估。然而，建築成本仍處於較高水平。

有鑒於此，本集團持續探索設計的優化方案，以提高施工效率及成本效益。同時，本集團亦在評估其他發展方案，包括但不限於酒店及豪華公寓的綜合方案。本集團亦正考慮其他投資策略，包括與具有當地開發經驗的潛在投資者合作。

## 美國

### 三藩市1125 Market Street酒店發展項目

### 三藩市555 Howard Street酒店重建項目

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，對該等項目的盈利能力造成了重大影響，上述項目被暫緩推進。本集團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。此553,000平方呎的酒店公寓綜合項目已取得總使用許可證。

由於開發成本不斷上升和市場的不確定性持續，該項目現已暫緩推進，本集團亦在探討替代發展方案。

## 加拿大

### 多倫多Chelsea酒店重建

有見多倫多對公寓的需求穩健，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。本集團一直緊貼多倫多的建築成本及公寓銷售等市場數據。

同時，為配合此較長遠的重建計劃，該酒店近期已完成對客房、餐廳及大堂區域的基本翻新。煥新後的設施大幅提升對旅客的吸引力，亦提升了其營運表現。

## 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年獲批建築許可證。外圍及核心工程已開始施工，並預計於2027年下半年竣工。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享負盛名的朗廷品牌。

## 財務回顧

### 負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託及LHI的業績後，本集團於2026年6月30日的綜合借貸淨額為23,859百萬港元，較2025年12月31日的21,413百萬港元增加2,446百萬港元。該增加主要由於在報告期內購置了香港多個住宅物業，以及支付兩個投得的合營發展項目的地價所致。

股東應佔權益按本集團於2026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51,955百萬港元，較2025年12月31日的52,088百萬港元減少133百萬港元。該減少主要反映股息分派多於經營溢利帶來的正面貢獻。

按法定會計報告原理，冠君產業信託及LHI的負債需全部合併。按本集團應佔權益(即冠君產業信託及LHI分別為70.71%和69.46%)，本集團於2026年6月30日的槓桿比率為34.7%(2025年12月31日：30.0%)。由於本集團無需承擔該兩個附屬集團的債項，因此管理層認為按鷹君集團的借貸淨額釐定的槓桿比率，較以本集團應佔該等附屬集團之綜合借貸淨額與應佔淨資產的比率作比較更具意義。本集團的借貸淨額狀況列示如下：

| 於2026年6月30日之借貸淨額   | 按綜合賬目基準<br>百萬港元 | 按核心資產負債基準<br>百萬港元 |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| 鷹君集團               | 4,241           | 4,241             |
| 冠君產業信託             | 13,746          | —                 |
| LHI                | 5,872           | —                 |
| 借貸淨額               | 23,859          | 4,241             |
| 本集團股東應佔借貸淨額        | 18,039          | 4,241             |
| 本集團股東應佔權益          | 51,955          | 60,881            |
| 淨槓桿比率 <sup>^</sup> | 34.7%           | 7.0%              |

<sup>^</sup> 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益

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2026年6月30日，該等債券及票據的市值為90百萬港元，投資證券為710百萬港元，該等投資並未計入上表所列的借貸淨額及槓桿比率。倘僅作說明用途將其計入，綜合借貸淨額將減少至17,239百萬港元，槓桿比率則下降至33.2%。按同一調整基準作說明，核心借貸淨額將由4,241百萬港元下降至3,441百萬港元，相應核心槓桿比率則由7.0%下降至5.7%。

誠如上文所述，適用法定會計準則要求本集團營運之酒店於綜合賬目中以折舊成本基礎入賬，而非參考其市值。由於本集團旗下的酒店大多是多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。因此，倘該等相關酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由34.7%下降至25.5%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於2026年6月30日，本集團綜合總借貸（包括中期票據）為31,850百萬港元（2025年12月31日：30,439百萬港元）。總額10,513百萬港元（2025年12月31日：10,494百萬港元）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 <sup>(1)(2)(5)</sup> | 浮息率借貸<br>百萬港元 | 定息率借貸<br>百萬港元        | 已使用信貸額<br>百萬港元        |
|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 銀行貸款                        | 21,423        | 7,800 <sup>(4)</sup> | 29,223 <sup>(3)</sup> |
| 中期票據                        | –             | 2,627 <sup>(4)</sup> | 2,627 <sup>(3)</sup>  |
| 總額                          | 21,423        | 10,427               | 31,850                |
| %                           | 67.3%         | 32.7%                | 100%                  |

<sup>(1)</sup> 所有金額以面值列賬。

<sup>(2)</sup> 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

<sup>(3)</sup> 相等於6,268百萬港元的銀行貸款及2,352百萬港元的中期票據原以其他貨幣計算。

<sup>(4)</sup> 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2026年6月30日，本集團已訂立名義金額為7,200百萬港元的利率掉期及等值600百萬港元的交叉貨幣掉期，以減低利率及貨幣風險。

<sup>(5)</sup> 上表所列總額31,850百萬港元為按法定綜合賬目基準計算的未償還總借貸，已包括冠君產業信託及LHI。按核心資產負債基準(不包括冠君產業信託及LHI的未償還總借貸)計算，本集團自身未償還總借貸合共為11,056百萬港元，其中20.6%於一年內到期。

### 借貸到期概要

於2026年6月30日，未償還總借貸(包括中期票據)的到期概要如下：

|            |       |
|------------|-------|
| 1年內        | 25.4% |
| 超過1年但不多於2年 | 41.8% |
| 超過2年但不多於5年 | 32.8% |

### 流動資金狀況

於2026年6月30日，本集團之現金、銀行存款及未動用的信貸總額為14,459百萬港元(2025年12月31日：15,857百萬港元)。

### 財務成本

期內，本集團綜合財務成本淨額為512百萬港元，其中5百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為2.9倍。

### 資產抵押

於2026年6月30日，本集團賬面總值約為9,529百萬港元的物業(2025年12月31日：9,656百萬港元)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2026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3,332百萬港元(2025年12月31日：3,388百萬港元)，其中已簽約為1,163百萬港元(2025年12月31日：958百萬港元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 展望

展望2026年下半年，全球營運環境預期仍將複雜且不均衡。儘管全球經濟增長整體上保持韌性，惟前景仍受持續的地緣政治緊張局勢、貿易政策的不確定性、能源價格波動及通脹軌跡更不確定等陰霾所籠罩，可能進一步影響利率及融資成本。香港方面，本地居民及內地旅客仍會維持審慎及具選擇性的消費模式，可能繼續對本地餐飲、零售及酒店業構成挑戰。儘管如此，持續人才流入、金融市場活動改善，以及政府推動香港作為國際金融中心及家族辦公室樞紐的措施，預期將支持對優質住宅及寫字樓空間的需求，為物業市場提供一定程度的韌性。

鑑於上述情況，本集團將繼續密切監察市場情況，並採取靈活方式，以釐定「朗賢峯」餘下存貨的合適銷售時機及策略。

與此同時，本集團將與現有合營項目的合作夥伴緊密合作。儘管市場不確定性仍然存在，受香港的基礎及長遠增長前景支持，本集團對香港中期物業市場前景保持審慎樂觀。

酒店分部預期於2026年下半年仍將面對具挑戰的外部環境，全球經濟不確定性、地緣政治緊張局勢及油價波動將抑制旅遊需求，並對營運成本造成持續壓力。為此，本集團將繼續專注於提升營運效率、優化收益管理及維持嚴謹成本控制，以提高酒店分部的盈利能力及加強其表現韌性。

香港寫字樓市場初現穩定跡象，核心地段的租賃活動及出租率逐步改善。在此情況下，花園道三號及朗豪坊辦公樓的續租租金受壓幅度預期將逐步收窄。朗豪坊商場則憑藉其成熟的市場定位及穩定人流，預期將維持具韌性的表現。然而，利率前景仍存在不確定性，繼續為市場帶來挑戰。因此，冠君產業信託將繼續優化其租賃策略，並實施嚴格成本控制措施，以緩解短期壓力，同時為物業組合應對市場復甦作好部署。此外，冠君產業信託亦將進一步引入智能及綠色元素，以提升營運效率，實踐最佳成本管理效能。

總括而言，本集團健康的資產負債表及穩健的流動資金狀況，為其在當前市場不確定性下保持穩定及韌性提供堅實基礎。本集團將繼續在業務營運中嚴守紀律，並密切監察本地及海外資產的狀況，專注於提升營運效率、優化表現及增強盈利能力。同時，本集團將維持財務靈活性，並在審慎風險評估的前提下，選擇性地尋求符合長期策略目標的優質投資機遇。憑藉此嚴謹而均衡的發展策略，本集團將能夠應對短期市場波動，並為長遠可持續增長奠定穩固基礎。

**羅嘉瑞**

主席及董事總經理

香港，2026年8月26日

## 董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司於2025年年報刊發後至本中期報告之日期，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，79歲，於1980年獲委任為本集團董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼亦為上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資的管理人之主席及非執行董事。彼為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、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會成員及香港大學教育資助委員會委員。

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

### 羅杜莉君女士

#### 非執行董事

羅杜莉君女士，106歲，自1963年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼乃本公司已故前主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親，以及羅俊謙先生之祖母，彼等全為本公司之董事。

### 王于漸教授

#### 獨立非執行董事

王于漸教授，74歲，為本公司獨立非執行董事。彼自1995年起出任本公司董事，並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。彼於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚彼對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為團結香港基金之研究委員會委員。王教授現為盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。

**李王佩玲女士**

**獨立非執行董事**

李王佩玲女士，77歲，於2002年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太現任長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，上述之公司均為上市公司。

**朱琦先生**

**獨立非執行董事**

朱琦先生，66歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。彼於2019年至2022年期間擔任招商永隆銀行有限公司董事長兼執行董事，及於2008年至2019年期間擔任行政總裁及執行董事。朱先生亦曾於2008年至2019年期間擔任招商銀行股份有限公司副行長，及曾擔任招銀國際金融有限公司董事。彼於1986年加入中國工商銀行總行，並於1995年至2008年期間分別出任中國工商銀行香港分行副總經理和總經理，以及中國工商銀行（亞洲）有限公司董事、董事總經理暨行政總裁。朱先生現為招商局中國基金有限公司（於香港上市）及眾安銀行有限公司之獨立非執行董事。彼畢業於東北財經大學，獲經濟學學士，並於中南財經大學取得經濟學碩士。

**何述勤先生**

**獨立非執行董事**

何述勤先生，78歲，於2022年獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼在物業運營和房地產領域，包括住宅、商業及投資物業的租賃和管理擁有超過40年經驗。何先生曾任嘉里建設有限公司（於香港上市）之執行董事及首席執行官，並於2018年榮休。何先生現時為嘉里建設有限公司之高級顧問。何先生於2017年至2022年期間曾為冠君產業信託（於香港上市）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司之獨立非執行董事。何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

### 施穎茵女士

#### 獨立非執行董事

施穎茵女士，57歲，於2023年獲委任為本公司之獨立非執行董事。施女士現為香港上海滙豐銀行有限公司香港區副主席。施女士曾任恒生銀行有限公司執行董事兼行政總裁(2021年至2025年)及滙豐控股有限公司董事總經理(於香港上市)，以及香港上海滙豐銀行有限公司香港區行政總裁(2015年至2021年)。彼現為香港公益金董事及執行委員會副主席、香港銀行學會榮譽會員、財資市場公會議會成員、婦女事務委員會非官方成員及公眾教育及推廣工作小組委員、金融學院有限公司會員、香港金融業志同會有限公司名譽會長及瑪利諾修院學校基金有限公司基本會員。施女士為香港銀行學會榮譽銀行專業會士，並於2022年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼持有多倫多大學商業及社會科學文學士。

### 羅孔瑞先生

#### 執行董事

羅孔瑞先生，84歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起出任本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，彼等全為本公司之董事。

### 羅慧端女士

#### 執行董事

羅慧端女士，89歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年起出任本集團董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資數十年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊，以及羅俊謙先生之姑母，彼等全為本公司之董事。

**羅康瑞先生**

**非執行董事**

羅康瑞先生，78歲，自1970年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。彼於1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團主要從事房地產發展、高端商業地產的投資與管理及建築業務，集團業務遍及香港和中國內地。彼現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司(均於聯交所上市)主席。彼亦曾為恒生銀行有限公司之非執行董事。羅先生現任長江開發促進會名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，並於1999年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。

**羅鷹瑞醫生**

**非執行董事**

羅鷹瑞醫生，74歲，自1993年起出任本集團董事。彼於2008年調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。彼為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。

**羅俊謙先生**

**執行董事**

羅俊謙先生，41歲，於2010年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司財務委員會委員。羅先生為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、Rio dei Vetrai S.r.l.及鷹君(中國)投資有限公司。彼亦為朗廷酒店投資有限公司及朗廷酒店管理人有限公司(作為上市的朗廷酒店投資的管理人)之非執行董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會成員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪兒，彼等全為本公司之董事。

### 簡德光先生

#### 執行董事兼總經理

簡德光先生，74歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司執行董事、總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、Rio dei Vetrai S.r.l.及鷹君(中國)投資有限公司。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體(包括香港會計師公會)會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計、策劃發展及企業行政管理方面累積數十年經驗。

### 朱錫培先生

#### 執行董事

朱錫培先生，64歲，於1989年加入本集團並於2015年獲委任為本公司之執行董事。彼為本公司財務委員會委員，亦為稅務及投資主管，主要負責本集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生亦為本公司多間附屬公司之董事。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為註冊財務策劃師協會會員。朱先生擁有逾30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

### 潘嘉陽教授

#### 執行董事

潘嘉陽教授，58歲，自2016年起出任本公司董事。彼於2021年調任為本公司執行董事前為本公司獨立非執行董事。彼負責監督本集團之專業投資團隊，篩選及評估投資項目。潘教授一直為不同的碩士課程教授市場學相關科目。彼為香港中文大學市場學系客席副教授及亞太工商研究所名譽教研學人。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司(其H股於聯交所上市)之獨立非執行董事。彼亦有參與公共事業，為金銀業貿易場顧問及香港黃金交易所註冊委員會之獨立委員，以及香港紅十字會董事會成員。彼取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

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

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

## 企業管治政策及常規

董事會於監察及提升本公司企業管治常規方面擔任核心支柱及督導角色，其中包括審閱整體企業管治安排、審批管治政策及評估與股東之公司通訊中所載之披露。鷹君的管治架構強調風險管理及內部監控系統、對股東的問責性、報告的透明度及遵守相關規則及法規，並為董事履行其角色和責任提供指引。

儘管附屬公司的戰略目標、風險管治架構、企業核心價值及企業管治原則應與本公司保持一致，惟若集團政策與當地法律及監管要求有所抵觸，或可能對附屬公司穩健審慎的管理造成不利影響時，附屬公司董事會應作出必要之調整。

## 企業管治政策及程序

本公司已制定一套全面的管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心，其中包括：

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

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

## 2026年上半年摘要

截至2026年6月30日止六個月及本報告日期止的主要事項載列如下：

| 主要事項  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股份計劃  | <p><b>授出股份獎勵及購股期權</b></p> <p>截至2026年6月30日止六個月，本公司根據2024年股份獎勵計劃向本集團合資格僱員（包括四名執行董事）授出553,737份股份獎勵，以及根據2024年購股期權計劃向四名執行董事授出1,280,000份購股期權，正式公布已於2026年3月20日刊發。</p>                                                                                                                                                                         |
| 一般性授權 | <p><b>購回及發行本公司股份之一般性授權</b></p> <p>經過詳細考慮及評估後，本公司已尋求授予一般性授權以發行20%股份（上市規則允許的最高限額）而非較低的百分比，這為本公司提供了靈活性，使其能利用有利的市場條件並及時作出決策，可以積極影響本公司股權融資的能力，最終為我們的股東帶來最大價值。</p> <p>於2026年5月12日舉行的本公司股東周年大會上，股東已批准通過授予一般性授權以購回不多於本公司10%之已發行股份及發行不多於本公司20%之已發行股份，該等決議案分別獲接近100%及94.53%之股東投票贊成通過。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。截至2026年6月30日止六個月，本公司並沒有購回或發行任何股份。</p> |

## 企業管治守則之遵守

截至2026年6月30日止六個月內，本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了若干建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

| 守則條文           | 遵守或解釋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>第B.2.2條</b> | <p><b>每名董事應輪值退任，至少每三年一次</b></p> <p>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。彼於本公司及其相聯法團所持有之股份及相關股份載列於中期報告之「權益披露」內。羅醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無與本公司訂明任何固定或建議任期。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。羅醫生之董事簡介詳情並已載於本中期報告第28頁。</p> |
| <b>第C.2.1條</b> | <p><b>主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任</b></p> <p>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。</p>                                                                                                            |

### 標準守則之遵守

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

經特定查詢後，本集團全體董事及有關僱員均確認彼等於截至2026年6月30日止六個月內已完全遵守證券交易守則。

### 僱傭及員工常規

我們的員工是我們持續取得成功的基礎。本集團優先考慮員工發展，致力提供合法及合適的僱傭環境。我們明白工作團隊可持續發展的重要性，在於挽留和招攬合適的人才以滿足目前和未來的業務需求。我們為僱員提供具競爭力的薪酬，並根據本集團的財務業績及盈利能力、僱員個人表現、生活成本以及整體市場狀況，向僱員及高層管理人員（包括執行董事）發放酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。本公司亦提供其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團的高級僱員（包括執行董事）有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。董事會根據董事的一般職責及責任而決定非執行董事和獨立非執行董事的董事袍金，彼等不參與以績效為基礎的酬金。

截至2026年6月30日止六個月，本集團之僱員人數及員工之組成並無重大變更。

### 中期業績之審閱

截至2026年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，亦已經由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

本中期報告（包括未經審核簡明綜合財務報表）已經由本公司審核委員會審閱。

### 發行新股份

於2026年6月30日，本公司已合共發行749,698,345股股份。截至2026年6月30日止六個月，本公司根據2019年購股權計劃發行了1,975,000股新股份。本公司截至2026年6月30日止六個月之股本變動的詳情載於本中期報告簡明綜合財務報表附註25。

## 購回、出售或贖回本公司證券

截至2026年6月30日止六個月，2024年股份獎勵計劃的受託人根據信託契約的條款及2024年股份獎勵計劃的條文以總代價約4.0百萬港元於聯交所合共購入245,000股本公司股份，用作向本集團合資格參與者發放股份獎勵。

除上文所披露者外，截至2026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2026年6月30日，根據本公司公開所得資料及據董事所知悉，本公司逾25%之已發行股份是由公眾人士持有，本公司已維持足夠公眾持股量。

## 可持續發展

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

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

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

# 權益披露

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

### 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／<br>相關股份數目          | 佔已發行<br>股本之<br>百分比 <sup>(12)</sup> | 總計    |
|------|----------|--------|----------------------------|------------------------------------|-------|
| 羅嘉瑞  | 實益擁有人    | 個人權益   | 64,932,835 <sup>(1)</sup>  | 8.66 )                             | 64.23 |
|      | 受控制公司之權益 | 公司權益   | 96,038,364 <sup>(2)</sup>  | 12.81 )                            |       |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            |       |
|      | 酌情信託成立人  | 信託權益   | 65,866,676                 | 8.79 )                             |       |
| 羅杜莉君 | 實益擁有人    | 個人權益   | 1,341,561                  | 0.18 )                             | 34.87 |
|      | 受控制公司之權益 | 公司權益   | 5,442,810 <sup>(4)</sup>   | 0.73 )                             |       |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            |       |
| 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   | 1,153,973 <sup>(5)</sup>   | 0.15 )                             | 34.12 |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            |       |
| 羅慧端  | 實益擁有人    | 個人權益   | 2,250,858 <sup>(6)</sup>   | 0.30 )                             | 34.27 |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            |       |

| 董事姓名 | 身份       | 權益性質   | 持有普通股份／<br>相關股份數目          | 佔已發行<br>股本之<br>百分比 <sup>(12)</sup> | 總計    |
|------|----------|--------|----------------------------|------------------------------------|-------|
| 羅康瑞  | 實益擁有人    | 個人權益   | 293                        | 0.00 )                             |       |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            | 33.97 |
| 羅鷹瑞  | 實益擁有人    | 個人權益   | 1,540,000                  | 0.21 )                             |       |
|      | 受控制公司之權益 | 公司權益   | 39,180,903 <sup>(7)</sup>  | 5.23 )                             |       |
|      | 酌情信託受益人  | 酌情信託權益 | 254,664,393 <sup>(3)</sup> | 33.97 )                            | 39.40 |
| 羅俊謙  | 實益擁有人    | 個人權益   | 747,492 <sup>(8)</sup>     | 0.10                               | 0.10  |
| 簡德光  | 實益擁有人    | 個人權益   | 4,623,715 <sup>(9)</sup>   | 0.62                               | 0.62  |
| 朱錫培  | 實益擁有人    | 個人權益   | 1,574,106 <sup>(10)</sup>  | 0.21                               | 0.21  |
| 潘嘉陽  | 實益擁有人    | 個人權益   | 243,157 <sup>(11)</sup>    | 0.03                               | 0.03  |

附註：

- (1) 於該等權益中，3,500,000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，而羅杜莉君女士亦為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生為其中一家公司之董事。
- (5) 於該等權益中，240,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，190,000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，而羅鷹瑞醫生亦為該公司之董事。
- (8) 於該等權益中，39,004為股份獎勵及580,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，113,522為股份獎勵及1,820,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，81,552為股份獎勵及1,200,000為購股期權。

(11) 於該等權益中，43,157為股份獎勵及200,000為購股期權。

(12) 該百分比乃根據本公司於2026年6月30日之已發行股份總數749,698,345股計算。

(13) 授予董事的股份獎勵及購股期權的詳情載於下文「股份計劃」一節。

## 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2026年6月30日，本集團擁有冠君產業信託70.71%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2026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／<br>相關基金單位總數       | 佔已發行基金<br>單位之百分比 <sup>(4)</sup> |
|------|---------------------------|---------------------------------|
| 羅嘉瑞  | 13,233,617 <sup>(1)</sup> | 0.22                            |
| 羅鷹瑞  | 239,000 <sup>(2)</sup>    | 0.00                            |
| 朱錫培  | 8,000 <sup>(3)</sup>      | 0.00                            |

附註：

(1) 於該等13,233,617個基金單位當中：

(i) 7,000,007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) 2,975,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 羅鷹瑞醫生擁有冠君產業信託239,000個基金單位之個人權益。

(3) 朱錫培先生擁有冠君產業信託8,000個基金單位之個人權益。

(4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2026年6月30日之已發行基金單位總數6,152,905,515個計算。

## 朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「LHI」)

LHI(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2026年6月30日，本集團持有LHI 69.46%權益，故其為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2026年6月30日持有LHI之權益披露如下：

| 董事姓名 | 持有股份合訂單位／<br>相關股份合訂單位總數    | 佔已發行股份<br>合訂單位之百分比 <sup>(11)</sup> |
|------|----------------------------|------------------------------------|
| 羅嘉瑞  | 148,962,630 <sup>(1)</sup> | 4.20                               |
| 羅杜莉君 | 1,210,755 <sup>(2)</sup>   | 0.03                               |
| 王于漸  | 258,968 <sup>(3)</sup>     | 0.01                               |
| 羅孔瑞  | 121,860 <sup>(4)</sup>     | 0.00                               |
| 羅慧端  | 4,156,534 <sup>(5)</sup>   | 0.12                               |
| 羅康瑞  | 36 <sup>(6)</sup>          | 0.00                               |
| 羅鷹瑞  | 6,361,646 <sup>(7)</sup>   | 0.18                               |
| 羅俊謙  | 17,130 <sup>(8)</sup>      | 0.00                               |
| 簡德光  | 358,690 <sup>(9)</sup>     | 0.01                               |
| 朱錫培  | 39,006 <sup>(10)</sup>     | 0.00                               |

附註：

(1) 於該等148,962,630個股份合訂單位當中：

- (i) 39,777,046個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
- (ii) 15,893,112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；
- (iii) 84,510,250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；及
- (iv) 8,782,222個股份合訂單位由一項酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的成立人。

(2) 於該等1,210,755個股份合訂單位當中：

- (i) 178,872個股份合訂單位由羅杜莉君女士以個人身份持有；及
- (ii) 1,031,883個股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，而羅杜莉君女士為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生為其中一家公司之董事。

(3) 王于漸教授擁有LHI 258,968個股份合訂單位之個人權益。

(4) 羅孔瑞先生擁有LHI 121,860個股份合訂單位之個人權益。

(5) 羅慧端女士擁有LHI 4,156,534個股份合訂單位之個人權益。

(6) 羅康瑞先生擁有LHI 36個股份合訂單位之個人權益。

- (7) 於該等6,361,646個股份合訂單位當中：
- (i) 205,332個股份合訂單位由羅鷹瑞醫生以個人身份持有；及
  - (ii) 6,156,314個股份合訂單位由羅鷹瑞醫生全資擁有之公司持有，而羅鷹瑞醫生亦為該公司之董事。
- (8) 羅俊謙先生擁有LHI 17,130個股份合訂單位之個人權益。
- (9) 簡德光先生擁有LHI 358,690個股份合訂單位之個人權益。
- (10) 朱錫培先生擁有LHI 39,006個股份合訂單位之個人權益。
- (11) 該百分比乃根據LHI於2026年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,546,270,835個計算。

除上述所披露者外，於2026年6月30日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

## 股份計劃

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

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

## 股份獎勵計劃

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

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

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

## 購股期權計劃

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

根據購股期權計劃授予的購股期權將受限於歸屬期及退扣機制。經薪酬委員會審批，購股期權自視作已授出及接納日期後起計24個月屆滿後的36個月內可予行使，並於36個月期滿的最後一日屆滿。歸屬期及行使期結構亦鼓勵參與者為本集團長期服務的承諾。

## 授予僱員(包括董事及其聯繫人)之股份獎勵及購股期權之變動

截至2026年6月30日止六個月內，根據2024年股份獎勵計劃、2019年購股期權計劃及2024年購股期權計劃授予本集團僱員(包括董事及其聯繫人)之股份獎勵及購股期權變動詳情如下：

### (i) 股份獎勵之變動

| 授出日期                      | 股份獎勵數目                 |                        |      |          |                         | 歸屬期                   |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------|----------|-------------------------|-----------------------|
|                           | 於2026年<br>1月1日<br>尚未歸屬 | 期內授出                   | 期內歸屬 | 期內失效     | 於2026年<br>6月30日<br>尚未歸屬 |                       |
| 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 786,651                | —                      | —    | (42,913) | 743,738                 | 21/03/2025–20/03/2028 |
| 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | —                      | 553,737 <sup>(2)</sup> | —    | (24,750) | 528,987                 | 21/03/2026–20/03/2029 |
| 合共                        | 786,651                | 553,737                | —    | (67,663) | 1,272,725               |                       |

## (ii) 購股期權之變動

| 授出日期                      | 購股期權數目         |                          |             |             |                 |                       | 每股<br>行使價<br>(港元) |
|---------------------------|----------------|--------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
|                           | 於2026年<br>1月1日 |                          |             |             | 於2026年<br>6月30日 |                       |                   |
|                           | 尚未行使           | 期內授出                     | 期內行使        | 期內失效        | 尚未行使            | 行使期間                  |                   |
| 18/03/2021 <sup>(3)</sup> | 3,339,000      | —                        | —           | (3,339,000) | —               | 19/03/2023–18/03/2026 | 28.45             |
| 18/03/2022 <sup>(3)</sup> | 3,921,000      | —                        | —           | (52,000)    | 3,869,000       | 19/03/2024–18/03/2027 | 19.06             |
| 20/03/2023 <sup>(3)</sup> | 4,606,000      | —                        | (556,000)   | (27,000)    | 4,023,000       | 21/03/2025–20/03/2028 | 16.52             |
| 20/03/2024 <sup>(3)</sup> | 5,222,000      | —                        | (1,419,000) | (4,000)     | 3,799,000       | 21/03/2026–20/03/2029 | 11.18             |
| 20/03/2025 <sup>(4)</sup> | 800,000        | —                        | —           | —           | 800,000         | 21/03/2027–20/03/2030 | 13.364            |
| 20/03/2026 <sup>(4)</sup> | —              | 1,280,000 <sup>(5)</sup> | —           | —           | 1,280,000       | 21/03/2028–20/03/2031 | 16.956            |
| 合共                        | 17,888,000     | 1,280,000                | (1,975,000) | (3,422,000) | 13,771,000      |                       |                   |

附註：

- (1) 根據2024年股份獎勵計劃授出之股份獎勵。
- (2) 截至2026年6月30日止六個月內，合共553,737份股份獎勵授予本集團合資格僱員，其中127,312份股份獎勵授予本公司四名董事及一名董事之聯繫人。詳情請參閱本公司日期為2026年3月20日的公告。
- (3) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
- (4) 根據2024年購股期權計劃授出之購股期權。
- (5) 截至2026年6月30日止六個月內，1,280,000份購股期權授予四名本公司之董事。詳情請參閱本公司日期為2026年3月20日的公告。
- (6) 根據上市規則第17.07條披露的額外資料：
  - (a) 截至2026年6月30日止六個月內，並無股份獎勵或購股期權被取消。
  - (b) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
  - (c) 所授出股份獎勵的歸屬期為授予日後36個月。
  - (d) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
  - (e) 於2026年3月20日授予日期前(即2026年3月19日)本公司股份之收市價為16.90港元。
  - (f) 根據本公司的會計政策，股份獎勵及購股期權在授出日期2026年3月20日的公平值分別為16.80港元及2.08港元。有關詳情載列於本中期報告簡明綜合財務報表附註26內。
  - (g) 於2026年1月1日及2026年6月30日，根據股份計劃可供授出的股份獎勵及購股期權數目分別為73,185,683股及74,841,609股。
  - (h) 截至2026年6月30日止六個月內可就本公司所有股份計劃授出的股份獎勵及購股期權而發行的股份數目(即1,833,737股)除以本公司於2026年6月30日之已發行股份總數(即749,698,345股)為0.24%。

## 授予股份獎勵及購股期權之詳情

截至2026年6月30日止六個月，根據2024年股份獎勵計劃、2019年購股期權計劃及2024年購股期權計劃授予本集團僱員（包括董事（當中亦為主要股東）及其聯繫人）之股份獎勵及購股期權詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

### (i) 授予股份獎勵之詳情

| 類別                         | 授出日期                      | 股份獎勵數目                 |         |      |          | 於2026年<br>6月30日<br>尚未歸屬 | 緊接歸屬<br>日期前的<br>加權平均<br>收市價<br>(港元) |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|---------|------|----------|-------------------------|-------------------------------------|
|                            |                           | 於2026年<br>1月1日<br>尚未歸屬 | 期內授出    | 期內歸屬 | 期內失效     |                         |                                     |
| (i) 董事：                    |                           |                        |         |      |          |                         |                                     |
| 羅俊謙                        | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 21,490                 | –       | –    | –        | 21,490                  | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 17,514  | –    | –        | 17,514                  | –                                   |
|                            |                           | 21,490                 | 17,514  | –    | –        | 39,004                  |                                     |
| 簡德光                        | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 62,865                 | –       | –    | –        | 62,865                  | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 50,657  | –    | –        | 50,657                  | –                                   |
|                            |                           | 62,865                 | 50,657  | –    | –        | 113,522                 |                                     |
| 朱錫培                        | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 45,045                 | –       | –    | –        | 45,045                  | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 36,507  | –    | –        | 36,507                  | –                                   |
|                            |                           | 45,045                 | 36,507  | –    | –        | 81,552                  |                                     |
| 潘嘉陽                        | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 23,778                 | –       | –    | –        | 23,778                  | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 19,379  | –    | –        | 19,379                  | –                                   |
|                            |                           | 23,778                 | 19,379  | –    | –        | 43,157                  |                                     |
| (ii) 董事之聯繫人 <sup>(3)</sup> |                           |                        |         |      |          |                         |                                     |
|                            | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 3,986                  | –       | –    | –        | 3,986                   | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 3,255   | –    | –        | 3,255                   | –                                   |
|                            |                           | 3,986                  | 3,255   | –    | –        | 7,241                   |                                     |
| (iii) 其他合資格僱員              |                           |                        |         |      |          |                         |                                     |
|                            | 20/03/2025 <sup>(1)</sup> | 629,487                | –       | –    | (42,913) | 586,574                 | –                                   |
|                            | 20/03/2026 <sup>(1)</sup> | –                      | 426,425 | –    | (24,750) | 401,675                 | –                                   |
|                            |                           | 629,487                | 426,425 | –    | (67,663) | 988,249                 |                                     |

## (ii) 授予購股期權之詳情

| 類別             | 授出日期                      | 購股期權數目                 |         |          |           |                         | 每股<br>行使價<br>(港元) | 緊接行使<br>日期前的<br>加權平均<br>收市價<br>(港元) |
|----------------|---------------------------|------------------------|---------|----------|-----------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|
|                |                           | 於2026年<br>1月1日<br>尚未行使 | 期內授出    | 期內行使     | 期內失效      | 於2026年<br>6月30日<br>尚未行使 |                   |                                     |
| (i) 董事：<br>羅嘉瑞 | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 612,000                | —       | —        | (612,000) | —                       | 28.45             | —                                   |
|                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 700,000                | —       | —        | —         | 700,000                 | 19.06             | —                                   |
|                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 700,000                | —       | —        | —         | 700,000                 | 16.52             | —                                   |
|                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 700,000                | —       | —        | —         | 700,000                 | 11.18             | —                                   |
|                | 20/03/2025 <sup>(5)</sup> | 700,000                | —       | —        | —         | 700,000                 | 13.364            | —                                   |
|                | 20/03/2026 <sup>(5)</sup> | —                      | 700,000 | —        | —         | 700,000                 | 16.956            | —                                   |
|                |                           | 3,412,000              | 700,000 | —        | (612,000) | 3,500,000               |                   |                                     |
| 羅孔瑞            | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 90,000                 | —       | —        | (90,000)  | —                       | 28.45             | —                                   |
|                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 19.06             | —                                   |
|                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 16.52             | —                                   |
|                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 11.18             | —                                   |
|                | 20/03/2025 <sup>(5)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 13.364            | —                                   |
|                | 20/03/2026 <sup>(5)</sup> | —                      | 40,000  | —        | —         | 40,000                  | 16.956            | —                                   |
|                |                           | 290,000                | 40,000  | —        | (90,000)  | 240,000                 |                   |                                     |
| 羅慧端            | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 90,000                 | —       | —        | (90,000)  | —                       | 28.45             | —                                   |
|                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 19.06             | —                                   |
|                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 16.52             | —                                   |
|                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 50,000                 | —       | (50,000) | —         | —                       | 11.18             | 17.25                               |
|                | 20/03/2025 <sup>(5)</sup> | 50,000                 | —       | —        | —         | 50,000                  | 13.364            | —                                   |
|                | 20/03/2026 <sup>(5)</sup> | —                      | 40,000  | —        | —         | 40,000                  | 16.956            | —                                   |
|                |                           | 290,000                | 40,000  | (50,000) | (90,000)  | 190,000                 |                   |                                     |
| 羅俊謙            | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 207,000                | —       | —        | (207,000) | —                       | 28.45             | —                                   |
|                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 180,000                | —       | —        | —         | 180,000                 | 19.06             | —                                   |
|                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 180,000                | —       | —        | —         | 180,000                 | 16.52             | —                                   |
|                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 220,000                | —       | —        | —         | 220,000                 | 11.18             | —                                   |
|                |                           | 787,000                | —       | —        | (207,000) | 580,000                 |                   |                                     |

| 類別                             | 授出日期                      | 購股期權數目                 |         |             |             | 於2026年<br>6月30日<br>尚未行使 | 每股<br>行使價<br>(港元) | 緊接行使<br>日期前的<br>加權平均<br>收市價<br>(港元) |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|---------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|
|                                |                           | 於2026年<br>1月1日<br>尚未行使 | 期內授出    | 期內行使        | 期內失效        |                         |                   |                                     |
| 簡德光                            | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 360,000                | –       | –           | (360,000)   | –                       | 28.45             | –                                   |
|                                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 420,000                | –       | –           | –           | 420,000                 | 19.06             | –                                   |
|                                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 420,000                | –       | –           | –           | 420,000                 | 16.52             | –                                   |
|                                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 480,000                | –       | –           | –           | 480,000                 | 11.18             | –                                   |
|                                | 20/03/2026 <sup>(5)</sup> | –                      | 500,000 | –           | –           | 500,000                 | 16.956            | –                                   |
|                                |                           | 1,680,000              | 500,000 | –           | (360,000)   | 1,820,000               |                   |                                     |
| 朱錫培                            | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 297,000                | –       | –           | (297,000)   | –                       | 28.45             | –                                   |
|                                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 380,000                | –       | –           | –           | 380,000                 | 19.06             | –                                   |
|                                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 400,000                | –       | –           | –           | 400,000                 | 16.52             | –                                   |
|                                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 420,000                | –       | –           | –           | 420,000                 | 11.18             | –                                   |
|                                |                           | 1,497,000              | –       | –           | (297,000)   | 1,200,000               |                   |                                     |
| 潘嘉陽                            | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 100,000                | –       | –           | –           | 100,000                 | 16.52             | –                                   |
|                                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 100,000                | –       | –           | –           | 100,000                 | 11.18             | –                                   |
|                                |                           | 200,000                | –       | –           | –           | 200,000                 |                   |                                     |
| (ii) 董事之<br>聯繫人 <sup>(6)</sup> | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 36,000                 | –       | –           | (36,000)    | –                       | 28.45             | –                                   |
|                                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 36,000                 | –       | –           | –           | 36,000                  | 19.06             | –                                   |
|                                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 34,000                 | –       | –           | –           | 34,000                  | 16.52             | –                                   |
|                                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 47,000                 | –       | –           | –           | 47,000                  | 11.18             | –                                   |
|                                |                           | 153,000                | –       | –           | (36,000)    | 117,000                 |                   |                                     |
| (iii) 其他合資格<br>僱員              | 18/03/2021 <sup>(4)</sup> | 1,647,000              | –       | –           | (1,647,000) | –                       | 28.45             | –                                   |
|                                | 18/03/2022 <sup>(4)</sup> | 2,105,000              | –       | –           | (52,000)    | 2,053,000               | 19.06             | –                                   |
|                                | 20/03/2023 <sup>(4)</sup> | 2,672,000              | –       | (556,000)   | (27,000)    | 2,089,000               | 16.52             | 17.25                               |
|                                | 20/03/2024 <sup>(4)</sup> | 3,155,000              | –       | (1,419,000) | (4,000)     | 1,732,000               | 11.18             | 17.25                               |
|                                |                           | 9,579,000              | –       | (1,975,000) | (1,730,000) | 5,874,000               |                   |                                     |

附註：

- (1) 根據2024年股份獎勵計劃授出之股份獎勵。

於2025年3月20日授予的股份獎勵將於2028年3月21日歸屬。

於2026年3月20日授予的股份獎勵將於2029年3月21日歸屬。

- (2) 授予的股份獎勵的歸屬期為授予日後36個月。

- (3) 該等股份獎勵是由羅俊禮先生持有。

- (4) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。

於2021年3月18日授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。

於2022年3月18日授出之購股期權可於19/03/2024至18/03/2027期間行使。

於2023年3月20日授出之購股期權可於21/03/2025至20/03/2028期間行使。

於2024年3月20日授出之購股期權可於21/03/2026至20/03/2029期間行使。

- (5) 根據2024年購股期權計劃授出之購股期權。

於2025年3月20日授出之購股期權可於21/03/2027至20/03/2030期間行使。

於2026年3月20日授出之購股期權可於21/03/2028至20/03/2031期間行使。

- (6) 該等購股期權是由羅俊禮先生持有。

- (7) 接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。

- (8) 所授出購股期權的歸屬期為授予日後24個月。

- (9) 截至2026年6月30日止六個月內，並無股份獎勵或購股期權被取消。

- (10) 於2026年3月20日授予日期前(即2026年3月19日)本公司股份之收市價為16.90港元。

## 主要股東於股份之權益

下列為於2026年6月30日於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

### 於本公司股份之好倉

| 股東名稱                               | 持有普通股份／<br>相關股份總數          | 佔已發行股本<br>之百分比 <sup>(8)</sup> |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| HSBC International Trustee Limited | 315,009,622 <sup>(1)</sup> | 42.02                         |
| Powermax Agents Limited            | 246,937,926 <sup>(2)</sup> | 32.94                         |
| Mind Reader Limited                | 49,481,019 <sup>(3)</sup>  | 6.60                          |
| Surewit Finance Limited            | 45,342,008 <sup>(4)</sup>  | 6.05                          |
| Eagle Guardian Limited             | 41,763,361 <sup>(5)</sup>  | 5.57                          |
| Adscan Holdings Limited            | 39,180,903 <sup>(6)</sup>  | 5.23                          |
| Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt      | 41,462,612 <sup>(7)</sup>  | 5.53                          |
| DJE Kapital AG                     | 41,462,612 <sup>(7)</sup>  | 5.53                          |
| DJE Investment S.A.                | 41,462,612 <sup>(7)</sup>  | 5.53                          |

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2026年6月30日：
  - (i) 254,664,393股股份(佔本公司已發行股本33.97%)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；及
  - (ii) 65,866,676股股份(佔本公司已發行股本8.79%)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，羅鷹瑞醫生亦為該公司之董事。

- (7) 根據Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt、DJE Kapital AG及DJE Investment S.A.分別所填具的披露權益表格，DJE Investment S.A.為DJE Kapital AG全資擁有之公司，DJE Kapital AG的主要股東(持超過50%)為Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt。DJE Investment S.A.是一家位於盧森堡的管理公司，管理投資於本公司的多個互惠基金。該等互惠基金不具備法人資格。因此所持有的普通股的投票權由DJE Investment S.A.行使。
- (8) 該百分比乃根據本公司於2026年6月30日之已發行股份總數749,698,345股計算。

除上文所披露者外，截至2026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40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。



致鷹君集團有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 緒言

本行已審閱列載於第52至92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2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料報告須遵守其相關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款僅向閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外，本報告別無其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

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

## 審閱總結

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2026年8月26日

# 簡明綜合收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                                        |    | 截至6月30日止六個月             |                         |
|----------------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                                        | 附註 | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                                     | 3  | 5,012,689               | 5,419,349               |
| 商品及服務成本                                |    | (3,284,427)             | (3,606,433)             |
| 折舊前經營溢利                                |    | 1,728,262               | 1,812,916               |
| 折舊                                     |    | (457,291)               | (450,481)               |
| 經營溢利                                   |    | 1,270,971               | 1,362,435               |
| 投資物業之公平值變動                             |    | 180,106                 | (2,161,308)             |
| 衍生金融工具之公平值變動                           |    | (20,337)                | 37,257                  |
| 按公平值列入損益之財務資產之公平值變動                    |    | (114,592)               | 110,495                 |
| 其他收益                                   | 5  | 99,403                  | 165,417                 |
| 行政及其他費用                                |    | (257,856)               | (242,574)               |
| 財務成本                                   | 6  | (595,246)               | (669,763)               |
| 應佔合營公司業績                               |    | 9,698                   | 592                     |
| 應佔聯營公司業績                               |    | (7,346)                 | (11,908)                |
| 除稅前溢利(虧損)                              | 7  | 564,801                 | (1,409,357)             |
| 所得稅                                    | 8  | (76,577)                | (147,712)               |
| 期內溢利(虧損)(未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份) |    | 488,224                 | (1,557,069)             |
| 應佔期內溢利(虧損):                            |    |                         |                         |
| 公司股東                                   |    | 326,643                 | (1,056,453)             |
| 非控股權益                                  |    | 1,057                   | (15,595)                |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人                      |    | 327,700                 | (1,072,048)             |
|                                        |    | 160,524                 | (485,021)               |
|                                        |    | 488,224                 | (1,557,069)             |
| 每股盈利(虧損):                              | 10 |                         |                         |
| 基本                                     |    | 0.44 港元                 | (1.41 港元)               |
| 攤薄                                     |    | 0.44 港元                 | (1.41 港元)               |

# 簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                                            | 截至6月30日止六個月             |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                            | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 期內溢利(虧損)(未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份)     | <b>488,224</b>          | (1,557,069)             |
| <b>其他全面(支出)收益：</b>                         |                         |                         |
| 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權益工具之公平值(虧損)收益                | <b>(44,054)</b>         | 96,080                  |
| 應佔聯營公司之其他全面(支出)收益                          | <b>(10,739)</b>         | 3,844                   |
| 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                             | <b>9,560</b>            | 520,750                 |
| 現金流量對沖：                                    |                         |                         |
| 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                | <b>87,298</b>           | (73,530)                |
| 公平值調整重新分類至損益                               | <b>(506)</b>            | (17,061)                |
| 確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項                     | <b>(10,902)</b>         | 9,107                   |
| 期內其他全面收益(未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份)     | <b>30,657</b>           | 539,190                 |
| 期內全面收益(支出)總額(未扣除冠君產業信託之<br>非控權基金單位持有人應佔部份) | <b>518,881</b>          | (1,017,879)             |
| 應佔期內全面收益(支出)總額：                            |                         |                         |
| 公司股東                                       | <b>335,194</b>          | (505,631)               |
| 非控股權益                                      | <b>1,484</b>            | (11,869)                |
|                                            | <b>336,678</b>          | (517,500)               |
| 冠君產業信託之非控權基金單位持有人                          | <b>182,203</b>          | (500,379)               |
|                                            | <b>518,881</b>          | (1,017,879)             |

# 簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

|                   | 附註    | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>      |       |                                   |                                   |
| 投資物業              | 11    | 62,565,579                        | 61,133,935                        |
| 物業、廠房及設備          | 11    | 18,940,275                        | 19,031,043                        |
| 合營公司權益            | 12    | 1,846,878                         | 1,272,758                         |
| 聯營公司權益            | 13    | 319,454                           | 218,056                           |
| 按公平值列入其他全面收益之權益工具 | 14    | 1,640,883                         | 1,497,528                         |
| 應收票據及貸款           | 15    | 46,700                            | 59,185                            |
| 衍生金融工具            | 20、21 | 53,457                            | 95,145                            |
| 購置投資物業之按金         |       | 634,717                           | 382,982                           |
|                   |       | <b>86,047,943</b>                 | 83,690,632                        |
| <b>流動資產</b>       |       |                                   |                                   |
| 物業存貨              | 16    | 5,664,038                         | 5,823,629                         |
| 存貨                |       | 102,698                           | 89,325                            |
| 應收賬款、按金及預付款項      | 17    | 1,138,900                         | 1,100,250                         |
| 應收票據及貸款           | 15    | 4,563                             | 48,581                            |
| 按公平值列入損益之財務資產     | 18    | 518,641                           | 647,701                           |
| 衍生金融工具            | 20、21 | 116,300                           | –                                 |
| 可收回稅項             |       | 68,293                            | 53,180                            |
| 受限制現金             |       | 167,453                           | 181,208                           |
| 原到期日超過三個月之定期存款    |       | 23,914                            | –                                 |
| 銀行結存及現金           |       | 7,799,831                         | 8,845,189                         |
|                   |       | <b>15,604,631</b>                 | 16,789,063                        |
| <b>流動負債</b>       |       |                                   |                                   |
| 應付賬款、按金及應付費用      | 19    | 4,734,921                         | 4,844,495                         |
| 衍生金融工具            | 20、21 | 40,666                            | 50,925                            |
| 稅項準備              |       | 211,848                           | 164,700                           |
| 應付分派              |       | 114,010                           | 101,233                           |
| 一年內到期借貸           | 22    | 8,087,785                         | 4,297,879                         |
| 租賃負債              | 24    | 23,144                            | 17,697                            |
|                   |       | <b>13,212,374</b>                 | 9,476,929                         |
| <b>流動資產淨值</b>     |       | <b>2,392,257</b>                  | 7,312,134                         |
| <b>總資產減流動負債</b>   |       | <b>88,440,200</b>                 | 91,002,766                        |

簡明綜合財務狀況表  
於2026年6月30日

|                         | 附註    | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動負債</b>            |       |                                   |                                   |
| 衍生金融工具                  | 20、21 | <b>59,741</b>                     | 152,186                           |
| 一年後到期借貸                 | 22    | <b>21,036,908</b>                 | 23,440,045                        |
| 中期票據                    | 23    | <b>2,610,650</b>                  | 2,591,184                         |
| 遞延稅項                    |       | <b>1,413,330</b>                  | 1,463,684                         |
| 租賃負債                    | 24    | <b>673,944</b>                    | 577,891                           |
|                         |       | <b>25,794,573</b>                 | 28,224,990                        |
| <b>資產淨值</b>             |       | <b>62,645,627</b>                 | 62,777,776                        |
| 應佔權益：                   |       |                                   |                                   |
| 公司股東                    |       |                                   |                                   |
| 股本                      | 25    | <b>374,849</b>                    | 373,862                           |
| 股份溢價及儲備                 |       | <b>51,580,585</b>                 | 51,714,088                        |
|                         |       | <b>51,955,434</b>                 | 52,087,950                        |
| 非控股權益                   |       | <b>(988,807)</b>                  | (939,541)                         |
|                         |       | <b>50,966,627</b>                 | 51,148,409                        |
| 冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔資產淨值 |       | <b>11,679,000</b>                 | 11,629,367                        |
|                         |       | <b>62,645,627</b>                 | 62,777,776                        |

# 簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                                                            | 公司股東應佔     |              |                    |                    |                    |                            |              |                             |                        |              |              |             |                   | 冠君產業<br>信託之<br>非控股基金<br>單位持有人<br>應佔金額 |                                               | 總計          |
|------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|
|                                                            | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 投資重估<br>儲備<br>港幣千元 | 物業重估<br>儲備<br>港幣千元 | 資本贖回<br>儲備<br>港幣千元 | 已繳入<br>盈餘<br>港幣千元<br>(附註a) | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 以股份為<br>基礎的<br>支付儲備<br>港幣千元 | 對沖儲備<br>港幣千元<br>(附註21) | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 小計<br>港幣千元  | 非控股<br>權益<br>港幣千元 | 權益總額<br>港幣千元                          | 冠君產業<br>信託之<br>非控股基金<br>單位持有人<br>應佔金額<br>港幣千元 |             |
| 於2025年1月1日(經審核)                                            | 373,862    | 7,059,099    | (159,327)          | 23,109             | 3,054              | 400,965                    | (1,628,105)  | 64,687                      | (59,217)               | 9,045,101    | 38,965,631   | 54,088,859  | (606,272)         | 53,482,587                            | 12,935,014                                    | 66,417,601  |
| 期內虧損                                                       | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | (1,056,453)  | (1,056,453) | (15,595)          | (1,072,048)                           | (485,021)                                     | (1,557,069) |
| 按公平值列入其他全面收益<br>之權益工具之公平值<br>收益                            | -          | -            | 96,080             | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | 96,080      | -                 | 96,080                                | -                                             | 96,080      |
| 現金流量對沖之公平值<br>變動，扣除相關所得稅                                   | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | (57,599)               | -            | -            | (57,599)    | -                 | (57,599)                              | (23,885)                                      | (81,484)    |
| 海外營運折算所產生之匯兌<br>差額                                         | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | 509,180      | -                           | -                      | (683)        | -            | 508,497     | 3,726             | 512,223                               | 8,527                                         | 520,750     |
| 應佔聯營公司之其他全面<br>收益                                          | -          | -            | 3,844              | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | 3,844       | -                 | 3,844                                 | -                                             | 3,844       |
| 期內全面收益(支出)總額                                               | -          | -            | 99,924             | -                  | -                  | -                          | 509,180      | -                           | (57,599)               | (683)        | (1,056,453)  | (505,631)   | (11,869)          | (517,500)                             | (500,379)                                     | (1,017,879) |
| 與冠君產業信託之非控股<br>基金單位持有人之交易：<br>冠君產業信託之非控股<br>基金單位持有人之<br>分派 | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -           | -                 | -                                     | (126,324)                                     | (126,324)   |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -           | -                 | -                                     | (126,324)                                     | (126,324)   |
| 已付股息(附註9)                                                  | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | (373,862)    | (373,862)   | -                 | (373,862)                             | -                                             | (373,862)   |
| 轉撥按公平值列入其他全面<br>收益之權益工具於出售時<br>產生之收益                       | -          | -            | (45)               | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | 45           | -           | -                 | -                                     | -                                             | -           |
| 購買用於股份獎勵計劃之<br>股份                                          | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | (5,480)                     | -                      | -            | -            | (5,480)     | -                 | (5,480)                               | -                                             | (5,480)     |
| 購股期權失效                                                     | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | (11,300)                    | -                      | -            | 11,300       | -           | -                 | -                                     | -                                             | -           |
| 確認以權益結算之以股份為<br>基礎的支付                                      | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | 3,677                       | -                      | -            | -            | 3,677       | -                 | 3,677                                 | -                                             | 3,677       |
| 於附屬公司之權益變動<br>(附註b)                                        | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | 58,785       | -            | 58,785      | 4,298             | 63,083                                | (67,870)                                      | (4,787)     |
| 確認出售並無喪失控制權之<br>附屬公司之權益                                    | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | (35,005)     | -            | (35,005)    | 291,208           | 256,203                               | -                                             | 256,203     |
| 予非控股權益之分派                                                  | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -           | (585,336)         | (585,336)                             | -                                             | (585,336)   |
| 於2025年6月30日<br>(未經審核)                                      | 373,862    | 7,059,099    | (59,448)           | 23,109             | 3,054              | 400,965                    | (1,118,925)  | 51,584                      | (116,816)              | 9,068,198    | 37,546,661   | 53,231,343  | (907,971)         | 52,323,372                            | 12,240,441                                    | 64,563,813  |

簡明綜合權益變動表  
截至2026年6月30日止六個月

|                                                            | 公司股東應佔     |              |                    |                    |                    |                            |              |                             |                        |              |              |            |                   |              |            | 冠君產業<br>信託之<br>非控股基金<br>單位持有人<br>應佔金額<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------|-------------------|--------------|------------|-----------------------------------------------|------------|
|                                                            |            |              |                    |                    |                    |                            |              |                             |                        |              |              |            |                   |              |            |                                               |            |
|                                                            | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 投資重估<br>儲備<br>港幣千元 | 物業重估<br>儲備<br>港幣千元 | 資本贖回<br>儲備<br>港幣千元 | 已繳入<br>盈餘<br>港幣千元<br>(附註a) | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 以股份為<br>基礎的<br>支付儲備<br>港幣千元 | 對沖儲備<br>港幣千元<br>(附註21) | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 小計<br>港幣千元 | 非控股<br>權益<br>港幣千元 | 權益總額<br>港幣千元 |            |                                               |            |
| 於2026年1月1日(經審核)                                            | 373,862    | 7,059,099    | (167,165)          | 23,109             | 3,054              | 400,965                    | (1,321,536)  | 47,692                      | (87,453)               | 9,163,555    | 36,592,768   | 52,087,950 | (939,541)         | 51,148,409   | 11,629,367 | 62,777,776                                    |            |
| 期內溢利<br>按公平值列入其他全面收益<br>之權益工具之公平值<br>虧損                    | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | 326,643      | 326,643    | 1,057             | 327,700      | 160,524    | 488,224                                       |            |
| 現金流量對沖之公平值<br>變動，扣除相關所得稅                                   | -          | -            | (44,054)           | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | (44,054)   | -                 | (44,054)     | -          | (44,054)                                      |            |
| 海外營運折算所產生之匯兌<br>差額                                         | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | 53,563                 | -            | -            | 53,563     | -                 | 53,563       | 22,327     | 75,890                                        |            |
| 應佔聯營公司之其他全面<br>收益                                          | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | 10,452       | -                           | -                      | (671)        | -            | 9,781      | 427               | 10,208       | (648)      | 9,560                                         |            |
|                                                            | -          | -            | (10,739)           | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | (10,739)   | -                 | (10,739)     | -          | (10,739)                                      |            |
| 期內全面(支出)收益總額                                               | -          | -            | (54,793)           | -                  | -                  | -                          | 10,452       | -                           | 53,563                 | (671)        | 326,643      | 335,194    | 1,484             | 336,678      | 182,203    | 518,881                                       |            |
| 與冠君產業信託之非控股<br>基金單位持有人之交易：<br>冠君產業信託之非控股<br>基金單位持有人之<br>分派 | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -          | -                 | -            | (114,010)  | (114,010)                                     |            |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -          | -                 | -            | (114,010)  | (114,010)                                     |            |
| 已付股息(附註9)<br>轉撥按公平值列入其他全面<br>收益之權益工具於出售時<br>產生之收益          | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | (552,640)    | (552,640)  | -                 | (552,640)    | -          | (552,640)                                     |            |
| 行使購股期權<br>購買用於股份獎勵計劃之<br>股份                                | -          | -            | 70,411             | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | (70,411)     | -          | -                 | -            | -          | -                                             |            |
| 購股期權失效<br>確認以權益結算之以股份為<br>基礎的支付                            | 987        | 26,741       | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | (2,679)                     | -                      | -            | -            | 25,049     | -                 | 25,049       | -          | 25,049                                        |            |
| 附屬公司之權益變動(附註b)<br>予非控股權益之分派                                | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | (3,488)                     | -                      | -            | -            | (3,488)    | -                 | (3,488)      | -          | (3,488)                                       |            |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | (23,296)                    | -                      | -            | 23,296       | -          | -                 | -            | -          | -                                             |            |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | 3,477                       | -                      | -            | -            | 3,477      | -                 | 3,477        | -          | 3,477                                         |            |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | 59,892       | -            | 59,892     | (16,094)          | 43,798       | (18,560)   | 25,238                                        |            |
|                                                            | -          | -            | -                  | -                  | -                  | -                          | -            | -                           | -                      | -            | -            | -          | (34,656)          | (34,656)     | -          | (34,656)                                      |            |
| 於2026年6月30日<br>(未經審核)                                      | 374,849    | 7,085,840    | (151,547)          | 23,109             | 3,054              | 400,965                    | (1,311,084)  | 21,706                      | (33,890)               | 9,222,776    | 36,319,656   | 51,955,434 | (988,807)         | 50,966,627   | 11,679,000 | 62,645,627                                    |            |

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(兩者定義見附註4)權益變動之影響來自以基金單位／股份合訂單位償付管理費和本集團從市場上購入冠君產業信託之基金單位及朗廷酒店投資之股份合訂單位，以及本公司以實物分派形式派發朗廷酒店投資之股份合訂單位之影響。

# 簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

|                     | 截至6月30日止六個月             |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 來自經營業務之現金           | 1,404,700               | 2,450,871               |
| 繳付香港利得稅             | (42,325)                | (61,296)                |
| 繳付其他司法權區稅項          | (66,471)                | (75,475)                |
| 退回香港利得稅             | 319                     | –                       |
| 退回其他司法權區稅項          | 569                     | 679                     |
| 經營業務所得之現金淨額         | 1,296,792               | 2,314,779               |
| 投資業務                |                         |                         |
| 按公平值列入其他全面收益之權益工具增加 | (183,831)               | (9,418)                 |
| 按公平值列入損益之財務資產增加     | (129,958)               | (57,372)                |
| 投資物業增加              | (44,221)                | (21,435)                |
| 物業、廠房及設備增加          | (195,882)               | (230,674)               |
| 購置投資物業              | (964,076)               | (140,437)               |
| 支付購置投資物業之按金         | (470,076)               | (126,808)               |
| 存放受限制現金             | (52,999)                | (56,743)                |
| 收取聯營公司股息            | 5,455                   | 6,079                   |
| 已收利息                | 90,326                  | 126,690                 |
| 向合營公司墊款             | (577,819)               | –                       |
| 向聯營公司墊款             | (124,938)               | –                       |
| 取回應收合營公司款項          | 11,421                  | –                       |
| 出售所得款項              |                         |                         |
| – 按公平值列入其他全面收益之權益工具 | –                       | 80,550                  |
| – 按公平值列入損益之財務資產     | 144,426                 | 209,606                 |
| 贖回應收貸款所得款項          | 9,912                   | 224,669                 |
| 贖回應收票據所得款項          | 46,854                  | 265                     |
| 出售物業、廠房及設備所得款項      | 256                     | 72                      |
| 存放原到期日超過三個月之定期存款    | (23,914)                | (78,500)                |
| 提取受限制現金             | 70,515                  | –                       |
| 投資業務所用之現金淨額         | (2,388,549)             | (73,456)                |

簡明綜合現金流量表  
截至2026年6月30日止六個月

|                        | 截至6月30日止六個月             |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>融資項目</b>            |                         |                         |
| 銀行貸款前端費用               | (33,820)                | (11,201)                |
| 附屬公司之權益變動              | 25,238                  | (4,787)                 |
| 支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派 | (101,355)               | (110,898)               |
| 支付非控股權益之分派             | (34,656)                | (585,336)               |
| 支付股東之股息                | (552,640)               | (373,862)               |
| 已付利息                   | (555,971)               | (710,319)               |
| 新借銀行貸款                 | 10,800,690              | 4,569,960               |
| 償還銀行貸款                 | (9,448,598)             | (4,853,996)             |
| 償還租賃負債                 | (6,863)                 | (4,492)                 |
| 就租賃所支付之利息              | (16,458)                | (14,675)                |
| 贖回中期票據                 | —                       | (775,000)               |
| 購買用於股份獎勵計劃之股份          | (3,488)                 | (5,480)                 |
| 行使購股期權之所得款項            | 25,049                  | —                       |
| <b>融資項目所得(所用)之現金淨額</b> | <b>97,128</b>           | <b>(2,880,086)</b>      |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b>    | <b>(994,629)</b>        | <b>(638,763)</b>        |
| 外幣匯率改變之影響              | (50,729)                | 284,910                 |
| <b>於1月1日之現金及現金等價物</b>  | <b>8,845,189</b>        | <b>6,769,320</b>        |
| <b>於6月30日之現金及現金等價物</b> | <b>7,799,831</b>        | <b>6,415,467</b>        |

# 簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

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

## 2. 會計政策

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

截至2026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2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表一致。

### 應用經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒布，並於2026年1月1日開始的本集團年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則會計準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂 | 金融工具的分類及計量之修訂           |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號之修訂 | 涉及依賴自然能源生產電力的合同         |
| 香港財務報告準則會計準則之修訂                | 香港財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷 |

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

### 3. 收益

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

|             | 截至6月30日止六個月             |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
|             | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 酒店收入        | 3,340,856               | 3,099,403               |
| 來自投資物業之租金收入 | 1,026,200               | 1,096,844               |
| 物業管理服務收入    | 149,535                 | 146,665                 |
| 物業出售        | 357,685                 | 906,196                 |
| 商品出售        | 40,112                  | 79,351                  |
| 股息收入        | 15,084                  | 14,418                  |
| 其他          | 83,217                  | 76,472                  |
|             | 5,012,689               | 5,419,349               |

### 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2026年6月30日止六個月

|             | 酒店業務      | 物業投資   | 物業發展    | 其他業務    | 小計        | 冠君<br>產業信託 | 朗廷<br>酒店投資 | 抵銷        | 綜合項目      |
|-------------|-----------|--------|---------|---------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
|             | 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      |
|             | (未經審核)    | (未經審核) | (未經審核)  | (未經審核)  | (未經審核)    | (未經審核)     | (未經審核)     | (未經審核)    | (未經審核)    |
| 酒店收入        | 3,370,863 | -      | -       | -       | 3,370,863 | -          | 234,781    | (264,788) | 3,340,856 |
| 物業管理服務收入    | -         | 12,706 | -       | -       | 12,706    | 136,829    | -          | -         | 149,535   |
| 物業出售        | -         | -      | 357,685 | -       | 357,685   | -          | -          | -         | 357,685   |
| 商品出售        | -         | -      | -       | 40,293  | 40,293    | -          | -          | (181)     | 40,112    |
| 其他          | -         | -      | -       | 219,779 | 219,779   | -          | -          | (136,562) | 83,217    |
| 來自客戶合約之收益   | 3,370,863 | 12,706 | 357,685 | 260,072 | 4,001,326 | 136,829    | 234,781    | (401,531) | 3,971,405 |
| 來自投資物業之租金收入 | -         | 81,329 | -       | -       | 81,329    | 949,377    | -          | (4,506)   | 1,026,200 |
| 股息收入        | -         | -      | -       | 15,084  | 15,084    | -          | -          | -         | 15,084    |
|             | 3,370,863 | 94,035 | 357,685 | 275,156 | 4,097,739 | 1,086,206  | 234,781    | (406,037) | 5,012,689 |

#### 截至2025年6月30日止六個月

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

### 3. 收益 (續)

來自客戶合約之收益之分類：

|                   | 截至2026年6月30日止六個月                 |                                   |                      | 截至2025年6月30日止六個月                 |                                   |                      |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                   | 於某一時點<br>確認的收益<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於某一期間內<br>確認的收益<br>港幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於某一時點<br>確認的收益<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於某一期間內<br>確認的收益<br>港幣千元<br>(未經審核) | 總計<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>– 按收益來源劃分：</b> |                                  |                                   |                      |                                  |                                   |                      |
| 酒店收入              |                                  |                                   |                      |                                  |                                   |                      |
| – 客房收益            | –                                | 2,154,025                         | 2,154,025            | –                                | 1,957,606                         | 1,957,606            |
| – 餐飲收益            | 941,431                          | –                                 | 941,431              | 922,075                          | –                                 | 922,075              |
| – 其他              | 184,374                          | 61,026                            | 245,400              | 175,383                          | 44,339                            | 219,722              |
| 物業管理服務收入          | –                                | 149,535                           | 149,535              | –                                | 146,665                           | 146,665              |
| 物業出售              | 357,685                          | –                                 | 357,685              | 906,196                          | –                                 | 906,196              |
| 商品出售              | 36,390                           | 3,722                             | 40,112               | 71,785                           | 7,566                             | 79,351               |
| 其他                | –                                | 83,217                            | 83,217               | –                                | 76,472                            | 76,472               |
| 來自客戶合約之收益         | 1,519,880                        | 2,451,525                         | 3,971,405            | 2,075,439                        | 2,232,648                         | 4,308,087            |
| 來自投資物業之租金收入       |                                  |                                   | 1,026,200            |                                  |                                   | 1,096,844            |
| 股息收入              |                                  |                                   | 15,084               |                                  |                                   | 14,418               |
|                   |                                  |                                   | 5,012,689            |                                  |                                   | 5,419,349            |
| <b>– 按地區劃分：</b>   |                                  |                                   |                      |                                  |                                   |                      |
| 香港                | 802,996                          | 755,408                           | 1,558,404            | 1,358,797                        | 685,363                           | 2,044,160            |
| 美國                | 382,985                          | 748,191                           | 1,131,176            | 378,447                          | 696,193                           | 1,074,640            |
| 中國內地              | 65,743                           | 190,782                           | 256,525              | 59,082                           | 157,732                           | 216,814              |
| 加拿大               | 53,127                           | 256,789                           | 309,916              | 46,394                           | 216,416                           | 262,810              |
| 英國                | 86,332                           | 241,632                           | 327,964              | 93,184                           | 247,380                           | 340,564              |
| 澳洲                | 72,600                           | 162,328                           | 234,928              | 79,211                           | 140,846                           | 220,057              |
| 紐西蘭               | 56,097                           | 93,147                            | 149,244              | 60,324                           | 85,791                            | 146,115              |
| 其他                | –                                | 3,248                             | 3,248                | –                                | 2,927                             | 2,927                |
| 來自客戶合約之收益         | 1,519,880                        | 2,451,525                         | 3,971,405            | 2,075,439                        | 2,232,648                         | 4,308,087            |
| 來自投資物業之租金收入       |                                  |                                   | 1,026,200            |                                  |                                   | 1,096,844            |
| 股息收入              |                                  |                                   | 15,084               |                                  |                                   | 14,418               |
|                   |                                  |                                   | 5,012,689            |                                  |                                   | 5,419,349            |

#### 4. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部分的內部報告確認。有關內部報告由營運決策總監(「營運決策總監」)(即本集團主席及董事總經理)定期檢討,以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於三間上市集團,包括鷹君集團有限公司(「鷹君」)、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 | – 按冠君產業信託公布之財務資料。                        |
| 朗廷酒店投資之業績 | – 按朗廷酒店投資之財務資料。                          |

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

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

截至2026年6月30日止六個月

|                                           | 酒店業務<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業發展<br>港幣千元<br>(未經審核) | 其他業務<br>港幣千元<br>(未經審核) | 小計<br>港幣千元<br>(未經審核) | 冠君<br>產業信託<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗廷<br>酒店投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 抵銷<br>港幣千元<br>(未經審核) | 綜合項目<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                           |                        |                        |                        |                        |                      |                              | (附註a)                        |                      |                        |
| <b>收益</b>                                 |                        |                        |                        |                        |                      |                              |                              |                      |                        |
| 外部收益                                      | 3,340,031              | 94,035                 | 357,685                | 138,413                | 3,930,164            | 1,081,700                    | 825                          | -                    | 5,012,689              |
| 分部之間收益(附註b)                               | 30,832                 | -                      | -                      | 136,743                | 167,575              | 4,506                        | 233,956                      | (406,037)            | -                      |
| <b>總計</b>                                 | <b>3,370,863</b>       | <b>94,035</b>          | <b>357,685</b>         | <b>275,156</b>         | <b>4,097,739</b>     | <b>1,086,206</b>             | <b>234,781</b>               | <b>(406,037)</b>     | <b>5,012,689</b>       |
| <b>業績</b>                                 |                        |                        |                        |                        |                      |                              |                              |                      |                        |
| 分部業績                                      | 474,987                | 57,954                 | 136,603                | 194,697                | 864,241              | 684,426                      | 183,947                      | (4,352)              | 1,728,262              |
| 折舊                                        |                        |                        |                        |                        | (362,308)            | -                            | (95,638)                     | 655                  | (457,291)              |
| 折舊後經營溢利                                   |                        |                        |                        |                        | 501,933              | 684,426                      | 88,309                       | (3,697)              | 1,270,971              |
| 投資物業之公平值變動                                |                        |                        |                        |                        | (15,783)             | 195,889                      | -                            | -                    | 180,106                |
| 衍生金融工具之公平值變動                              |                        |                        |                        |                        | (66,356)             | -                            | 46,019                       | -                    | (20,337)               |
| 按公平值列入損益之財務資產<br>之公平值變動                   |                        |                        |                        |                        | (114,592)            | -                            | -                            | -                    | (114,592)              |
| 其他收益                                      |                        |                        |                        |                        | 10,173               | 2,287                        | 242                          | (1,402)              | 11,300                 |
| 行政及其他費用                                   |                        |                        |                        |                        | (246,220)            | (6,774)                      | (6,017)                      | 1,155                | (257,856)              |
| 財務成本淨值                                    |                        |                        |                        |                        | (129,414)            | (268,066)                    | (109,902)                    | 239                  | (507,143)              |
| 應佔合營公司業績                                  |                        |                        |                        |                        | (244)                | 9,942                        | -                            | -                    | 9,698                  |
| 應佔聯營公司業績                                  |                        |                        |                        |                        | (7,346)              | -                            | -                            | -                    | (7,346)                |
| 除稅前(虧損)溢利                                 |                        |                        |                        |                        | (67,849)             | 617,704                      | 18,651                       | (3,705)              | 564,801                |
| 所得稅                                       |                        |                        |                        |                        | 3,773                | (69,653)                     | (11,270)                     | 573                  | (76,577)               |
| 期內(虧損)溢利                                  |                        |                        |                        |                        | (64,076)             | 548,051                      | 7,381                        | (3,132)              | 488,224                |
| 減：非控股權益/冠君產業<br>信託之非控股基金單位<br>持有人應佔虧損(溢利) |                        |                        |                        |                        | 1,197                | (160,524)                    | (2,254)                      | -                    | (161,581)              |
| 公司股東應佔(虧損)溢利                              |                        |                        |                        |                        | (62,879)             | 387,527                      | 5,127                        | (3,132)              | 326,643                |

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績(續)

截至2025年6月30日止六個月

|                                               | 酒店業務<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業發展<br>港幣千元<br>(未經審核) | 其他業務<br>港幣千元<br>(未經審核) | 小計<br>港幣千元<br>(未經審核) | 冠君<br>產業信託<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗廷<br>酒店投資<br>港幣千元<br>(未經審核)<br>(附註a) | 抵銷<br>港幣千元<br>(未經審核) | 綜合項目<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>收益</b>                                     |                        |                        |                        |                        |                      |                              |                                       |                      |                        |
| 外部收益                                          | 3,098,569              | 88,501                 | 906,196                | 170,241                | 4,263,507            | 1,155,008                    | 834                                   | –                    | 5,419,349              |
| 分部之間收益(附註b)                                   | 27,959                 | 134                    | –                      | 142,917                | 171,010              | 8,495                        | 220,096                               | (399,601)            | –                      |
| <b>總計</b>                                     | <b>3,126,528</b>       | <b>88,635</b>          | <b>906,196</b>         | <b>313,158</b>         | <b>4,434,517</b>     | <b>1,163,503</b>             | <b>220,930</b>                        | <b>(399,601)</b>     | <b>5,419,349</b>       |
| <b>業績</b>                                     |                        |                        |                        |                        |                      |                              |                                       |                      |                        |
| 分部業績                                          | 408,648                | 57,960                 | 225,216                | 200,962                | 892,786              | 754,520                      | 173,916                               | (8,306)              | 1,812,916              |
| 折舊                                            |                        |                        |                        |                        | (348,187)            | –                            | (106,649)                             | 4,355                | (450,481)              |
| 折舊後經營溢利                                       |                        |                        |                        |                        | 544,599              | 754,520                      | 67,267                                | (3,951)              | 1,362,435              |
| 投資物業之公平值變動                                    |                        |                        |                        |                        | (134,820)            | (2,026,488)                  | –                                     | –                    | (2,161,308)            |
| 衍生金融工具之公平值變動                                  |                        |                        |                        |                        | 64,574               | –                            | (27,317)                              | –                    | 37,257                 |
| 按公平值列入損益之財務資產<br>之公平值變動                       |                        |                        |                        |                        | 110,495              | –                            | –                                     | –                    | 110,495                |
| 其他收益                                          |                        |                        |                        |                        | 61,924               | 3,313                        | 324                                   | (1,338)              | 64,223                 |
| 行政及其他費用                                       |                        |                        |                        |                        | (230,234)            | (7,411)                      | (6,062)                               | 1,133                | (242,574)              |
| 財務成本淨值                                        |                        |                        |                        |                        | (143,730)            | (291,745)                    | (133,855)                             | 761                  | (568,569)              |
| 應佔合營公司業績                                      |                        |                        |                        |                        | (735)                | 1,327                        | –                                     | –                    | 592                    |
| 應佔聯營公司業績                                      |                        |                        |                        |                        | (11,908)             | –                            | –                                     | –                    | (11,908)               |
| 除稅前溢利(虧損)                                     |                        |                        |                        |                        | 260,165              | (1,566,484)                  | (99,643)                              | (3,395)              | (1,409,357)            |
| 所得稅                                           |                        |                        |                        |                        | (78,862)             | (77,099)                     | 7,675                                 | 574                  | (147,712)              |
| 期內溢利(虧損)                                      |                        |                        |                        |                        | 181,303              | (1,643,583)                  | (91,968)                              | (2,821)              | (1,557,069)            |
| 減：非控股權益／冠君<br>產業信託之非控股<br>基金單位持有人<br>應佔(溢利)虧損 |                        |                        |                        |                        | (10,791)             | 485,021                      | 26,386                                | –                    | 500,616                |
| 公司股東應佔溢利(虧損)                                  |                        |                        |                        |                        | 170,512              | (1,158,562)                  | (65,582)                              | (2,821)              | (1,056,453)            |

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產及負債分析：

|             | 2026年6月30日           |                      |                          | 2025年12月31日         |                     |                       |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
|             |                      |                      | 資產／                      |                     |                     | 資產淨值                  |
|             | 資產<br>港幣千元<br>(未經審核) | 負債<br>港幣千元<br>(未經審核) | (負債)淨值<br>港幣千元<br>(未經審核) | 資產<br>港幣千元<br>(經審核) | 負債<br>港幣千元<br>(經審核) | 資產淨值<br>港幣千元<br>(經審核) |
| 酒店業務(附註a)   | 19,499,642           | 7,032,844            | 12,466,798               | 19,274,726          | 6,859,375           | 12,415,351            |
| 物業投資(附註a)   | 6,594,203            | 41,798               | 6,552,405                | 5,224,458           | 35,850              | 5,188,608             |
| 物業發展(附註a)   | 7,585,984            | 985,557              | 6,600,427                | 7,070,220           | 1,139,527           | 5,930,693             |
| 其他業務(附註a)   | 567,181              | 216,678              | 350,503                  | 617,190             | 206,266             | 410,924               |
| 未分配(附註a)    | 6,693,446            | 6,914,249            | (220,803)                | 7,921,623           | 5,752,188           | 2,169,435             |
| 鷹君業務(附註b)   | 40,940,456           | 15,191,126           | 25,749,330               | 40,108,217          | 13,993,206          | 26,115,011            |
| 冠君產業信託(附註c) | 40,838,758           | 12,368,844           | 28,469,914               | 40,469,903          | 12,259,750          | 28,210,153            |
| 朗廷酒店投資(附註d) | 11,373,560           | 4,711,355            | 6,662,205                | 11,454,906          | 4,760,336           | 6,694,570             |

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、按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)之權益工具、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、購置投資物業之按金、應收賬款、按金及預付款項及可收回稅項。分部負債主要包括各經營分部應佔之應付賬款、按金及應付費用、借貸、租賃負債、稅項準備及遞延稅項。
- (b) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金6,815,467,000港元(2025年12月31日：8,047,219,000港元)及借貸11,056,031,000港元(2025年12月31日：9,793,138,000港元)，故於2026年6月30日之借貸淨額為4,240,564,000港元(2025年12月31日：1,745,919,000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布之財務資料，按鷹君所持有之實際權益即70.71%(2025年12月31日：70.63%)計算，不包括應佔冠君產業信託275,237,000港元(2025年12月31日：243,448,000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布之財務資料，並按鷹君所持有之實際權益即69.46%(2025年12月31日：70.26%)計算，包括三間酒店物業於2026年6月30日之評估值15,964,000,000港元(2025年12月31日：15,895,000,000港元)。該三間酒店物業乃由鷹君自營，因此於本集團之簡明綜合財務狀況表確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為2,796,578,000港元(2025年12月31日：2,877,578,000港元)。

## 5. 其他收益

|               | 截至6月30日止六個月             |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
|               | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 利息收入來自：       |                         |                         |
| 銀行存款          | 72,276                  | 75,034                  |
| 按公平值列入損益之財務資產 | 4,106                   | 2,243                   |
| 應收票據及貸款       | 1,604                   | 2,616                   |
| 其他            | 10,117                  | 21,301                  |
|               | 88,103                  | 101,194                 |
| 應收票據之信貸虧損撥備回撥 | —                       | 978                     |
| 匯兌收益淨值        | 1,638                   | 11,760                  |
| 雜項收入          | 9,662                   | 51,485                  |
|               | 99,403                  | 165,417                 |

## 6. 財務成本

|             | 截至6月30日止六個月             |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
|             | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他借貸利息   | 506,860                 | 592,321                 |
| 中期票據利息      | 39,180                  | 58,481                  |
| 租賃負債利息      | 16,458                  | 14,675                  |
| 其他借貸成本      | 38,023                  | 40,876                  |
|             | 600,521                 | 706,353                 |
| 減：資本化金額(附註) | (5,275)                 | (36,590)                |
|             | 595,246                 | 669,763                 |

附註：利息按平均年利率0.89%(2025年6月30日：5.22%)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             |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(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)             | 1,574,196               | 1,560,813               |
| 以股份為基礎的支付(包括董事酬金)        | 3,477                   | 3,677                   |
|                          | 1,577,673               | 1,564,490               |
| 折舊                       | 457,291                 | 450,481                 |
| 應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)     | 53                      | 54                      |
| 應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)     | 2,718                   | (171)                   |
| 出售物業、廠房及設備之虧損(計入行政及其他費用) | –                       | 105                     |
| 出售其他物業、廠房及設備之收益(計入其他收益)  | (36)                    | –                       |
| 提前終止租賃安排之收益(計入其他收益)      | (58)                    | –                       |
| 呆賬回撥，扣除已確認撥備(計入商品及服務成本)  | (3,008)                 | –                       |
| 匯兌收益淨值(計入其他收益)           | (1,638)                 | (11,760)                |
| 應收票據信貸虧損之撥備回撥(計入其他收益)    | –                       | (978)                   |
| 股息收入來自                   |                         |                         |
| – 按公平值列入損益之財務資產          | (4,989)                 | (4,420)                 |
| – 按公平值列入其他全面收益之權益工具      | (10,095)                | (9,998)                 |

## 8. 所得稅

|                        | 截至6月30日止六個月             |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>現時稅項：</b>           |                         |                         |
| 本期間：                   |                         |                         |
| 香港利得稅                  | <b>98,816</b>           | 111,655                 |
| 其他司法權區                 | <b>40,942</b>           | 39,073                  |
|                        | <b>139,758</b>          | 150,728                 |
| <b>過往期間(超額撥備)撥備不足：</b> |                         |                         |
| 香港利得稅                  | <b>(6)</b>              | —                       |
| 其他司法權區                 | <b>(187)</b>            | 3,252                   |
|                        | <b>(193)</b>            | 3,252                   |
|                        | <b>139,565</b>          | 153,980                 |
| <b>遞延稅項：</b>           |                         |                         |
| 本期間                    | <b>8,989</b>            | (10,196)                |
| 過往期間(超額撥備)撥備不足         | <b>(71,977)</b>         | 3,928                   |
|                        | <b>(62,988)</b>         | (6,268)                 |
|                        | <b>76,577</b>           | 147,712                 |

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             |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                   | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 已付股息：                                                                             |                         |                         |
| 截至2025年12月31日止財政年度末期股息<br>每股普通股70港仙(截至2025年6月30日止六個月：<br>截至2024年12月31日止財政年度為50港仙) | 524,722                 | 373,862                 |
| 截至2026年6月30日止六個月特別股息以實物分派形式<br>派發朗廷酒店投資之股份合訂單位(「股份合訂單位」)<br>(附註)                  | 27,918                  | —                       |
|                                                                                   | 552,640                 | 373,862                 |
| 報告期末之後擬派股息：                                                                       |                         |                         |
| 截至2026年6月30日止六個月中期股息<br>每股普通股37港仙(截至2025年6月30日止六個月：<br>截至2025年6月30日止六個月為41港仙)     | 277,388                 | 306,567                 |

董事決定派發中期現金股息每股普通股37港仙予於2026年10月6日已登記在股東名冊上之公司股東。

附註：於2026年2月25日，董事決議以實物分派形式向本公司合資格股東宣派特別股息，派發最多49,853,756個朗廷酒店投資股份合訂單位。根據朗廷酒店投資股份合訂單位於2026年4月2日在香港聯合交易所有限公司交易的收市價每個股份合訂單位0.56港元計算，該等派發股份合訂單位的總市值為27,918,000港元。該等以實物分派形式派發之股息相當於每股普通股3.7港仙。

## 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             |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>盈利(虧損)</b>            |                         |                         |
| 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))        | <b>326,643</b>          | (1,056,453)             |

|                        | 截至6月30日止六個月        |                 |
|------------------------|--------------------|-----------------|
|                        | 2026年<br>(未經審核)    | 2025年<br>(未經審核) |
| <b>股份數目</b>            |                    |                 |
| 用作計算每股基本盈利(虧損)之股份加權平均數 | <b>747,724,471</b> | 747,723,345     |
| 可能有攤薄影響之股份：            |                    |                 |
| 購股期權及股份獎勵              | <b>2,105,352</b>   | —               |
| 用作計算每股攤薄盈利(虧損)之股份加權平均數 | <b>749,829,823</b> | 747,723,345     |

截至2025年6月30日止六個月期間，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司購股期權被行使，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動

### 投資物業

於本中期期間，本集團購置位於香港之若干投資物業，代價連同交易成本合共1,182,417,000港元(截至2025年6月30日止六個月：153,475,000港元)。本集團亦增加投資物業之改善工程，成本為58,474,000港元(截至2025年6月30日止六個月：21,951,000港元)。

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

## 11. 投資物業和物業、廠房及設備之變動(續)

### 投資物業(續)

本集團的投資物業於2026年6月30日之公平值62,565,579,000港元(2025年12月31日：61,133,935,000港元)乃根據與本集團並無關連之獨立專業物業估值師(2025年12月31日：內部估值團隊及獨立專業物業估值師)所進行之估值達致：

- 位於香港之投資物業 – 萊坊測量師行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
- 位於中國內地之投資物業 – 萊坊測量師行有限公司

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

### 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團增加酒店物業結構改善工程費為7,638,000港元(截至2025年6月30日止六個月：23,860,000港元)及發展中酒店樓宇為42,165,000港元(截至2025年6月30日止六個月：49,129,000港元)。本集團亦增加業主於香港自用之房地產為4,568,000港元(截至2025年6月30日止六個月：43,700,000港元)及其他物業、廠房及設備為143,043,000港元(截至2025年6月30日止六個月：157,666,000港元)。

於本中期期間，本集團已出售賬面值為220,000港元(截至2025年6月30日止六個月：177,000港元)的其他物業、廠房及設備。本集團亦已出售賬面值為1,672,000港元(截至2025年6月30日止六個月：無)的使用權資產，主要為終止一項租賃安排。

於2026年及2025年6月30日，董事就酒店物業進行減值評估，截至2026年及2025年6月30日止六個月並無確認回撥或額外減值虧損。

## 12. 合營公司權益

|                                    | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核)  | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 合營公司之投資成本<br>應佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息 | <b>364,402</b><br><b>(78,412)</b>  | 505,044<br>(215,353)              |
| 應收合營公司款項(附註)                       | <b>285,990</b><br><b>1,560,888</b> | 289,691<br>983,067                |
|                                    | <b>1,846,878</b>                   | 1,272,758                         |

附註：包括金額為1,056,594,000港元(2025年12月31日：982,775,000港元)之無抵押、須按要求償還及按固定年利率2%計息的款項。由於管理層預期於報告期末十二個月後要求償還有關款項，故該等款項被分類為非流動。

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

## 13. 聯營公司權益

|                                   | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 聯營公司投資成本<br>應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息 | <b>134,336</b><br><b>60,188</b>   | 134,336<br>83,720                 |
| 應收聯營公司款項                          | <b>194,524</b><br><b>124,930</b>  | 218,056<br>—                      |
|                                   | <b>319,454</b>                    | 218,056                           |

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

#### 14. 按公平值列入其他全面收益之權益工具

|                | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 香港有牌價股本證券      | 210,413                           | 197,508                           |
| 香港以外地區之有牌價股本證券 | 70,833                            | 111,114                           |
| 香港無牌價股本證券      | 155,993                           | 124,037                           |
| 香港以外地區之無牌價股本證券 | 1,203,644                         | 1,064,869                         |
|                | <b>1,640,883</b>                  | <b>1,497,528</b>                  |

於報告期末，所有有牌價股本證券均參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。有關本集團於報告期末持有之無牌價股本證券之詳情載於附註29。

#### 15. 應收票據及貸款

|                      | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收票據(附註a)            | —                                 | 46,594                            |
| 應收貸款                 | 242                               | 304                               |
| 應收按揭貸款(附註b)          | 51,021                            | 60,868                            |
|                      | <b>51,263</b>                     | <b>107,766</b>                    |
| 減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項 | <b>(4,563)</b>                    | <b>(48,581)</b>                   |
| 於一年後到期之款項            | <b>46,700</b>                     | <b>59,185</b>                     |

附註：

(a) 應收票據

於2025年12月31日，本集團持有本金總額為46,594,000港元及面值介乎1,000,000美元至3,000,000美元之無抵押債券。該等債券按1.500%至3.625%之固定年利率計息，其合約到期日介乎2026年1月至2026年5月。

於2026年6月30日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備107,487,000港元(2025年12月31日：106,681,000港元)。

(b) 應收按揭貸款

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

## 16. 物業存貨

於2026年6月30日，本集團持作出售物業為5,664,038,000港元(2025年12月31日：5,823,629,000港元)，有關詳情載列如下：

- (a) 於2021年2月，本集團與香港鐵路有限公司(一幅位於九龍何文田待發展之土地之原業主)及其他利益相關方(包括發展相關土地之前發展商)簽訂多份協議(「何文田項目」)。根據該等協議之條款，本集團成為何文田項目的繼任發展商。該發展項目已取得佔用許可證及合約完成證明書，且已售單位於2025年基本完成交付。
- (b) 於2014年，本集團收購位於大埔白石角之一幅住宅用地。該發展項目已於2020年竣工，於報告期末大部分住宅單位已出售，僅餘少量存貨。

於報告期末，董事已評估所持物業存貨是否有任何客觀減值跡象。於2026年6月30日及2025年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

## 17. 應收賬款、按金及預付款項

|                    | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收貿易賬款，扣除呆賬撥備      | 229,281                           | 269,978                           |
| 遞延租賃應收款項           | 91,363                            | 87,564                            |
| 應收保修金              | 8,371                             | 6,172                             |
| 其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損 | 325,890                           | 296,257                           |
| 按金及預付款項            | 483,995                           | 440,279                           |
|                    | <b>1,138,900</b>                  | 1,100,250                         |

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)229,281,000港元(2025年12月31日：269,978,000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。

## 17. 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：

|                    | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 來自客戶合約之應收貿易款項      | 209,760                           | 257,435                           |
| 應收保修金<br>於一年內到期之款項 | 8,371<br>(6,134)                  | 6,172<br>(3,814)                  |
| 於一年後到期之款項          | 2,237                             | 2,358                             |

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

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2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 3個月內   | 192,655                           | 251,250                           |
| 3至6個月內 | 28,634                            | 12,176                            |
| 6個月以上  | 7,992                             | 6,552                             |
|        | 229,281                           | 269,978                           |

## 18. 按公平值列入損益之財務資產

|              | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 股本掛鈎票據       | 90,282                            | 84,324                            |
| 持作買賣之有牌價股本證券 | 428,359                           | 563,377                           |
|              | 518,641                           | 647,701                           |

## 18. 按公平值列入損益之財務資產(續)

於報告期末，所有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。

本集團持有銀行發行的股本掛鈎票據，其贖回金額及利率視乎相關條款及行使價而有所不同。於2026年6月30日，該等股本掛鈎票據包括面值介乎4,000,000港元至10,000,000港元(2025年12月31日：2,000,000港元至8,000,000港元)的港元計值工具，以及面值為2,000,000美元(2025年12月31日：2,000,000美元至3,000,000美元)的美元計值工具。該等票據一般於四個月(2025年12月31日：三至四個月)內到期。

## 19. 應付賬款、按金及應付費用

|                      | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應付貿易賬款               | 254,667                           | 304,769                           |
| 已收按金                 | 652,928                           | 648,267                           |
| 客戶按金及其他遞延收益          | 634,353                           | 554,929                           |
| 應付工程款及應付保修金          | 723,255                           | 859,817                           |
| 應付費用、應付利息及其他應付款項(附註) | 2,469,718                         | 2,476,713                         |
|                      | 4,734,921                         | 4,844,495                         |

附註：經參考於附註16內披露之何文田項目後，按公平值計量之預計應佔盈餘所得款項為36,103,000港元(2025年12月31日：36,103,000港元)，於2026年6月30日，已包括在應付費用、應付利息及其他應付款項內。

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

應付費用包括應付印花稅，根據現行印花稅稅率4.25%(2025年12月31日：4.25%)及冠君產業信託於上市時因收購花園道三號之物業權益在投資物業合法轉讓之物業買賣協議上之成交價22,670,000,000港元計算。

## 19. 應付賬款、按金及應付費用(續)

應付貿易賬款之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

|        | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 3個月內   | <b>247,680</b>                    | 296,744                           |
| 3至6個月內 | <b>4,253</b>                      | 6,728                             |
| 6個月以上  | <b>2,734</b>                      | 1,297                             |
|        | <b>254,667</b>                    | 304,769                           |

## 20. 衍生金融工具

|                              | 2026年6月30日           |                      | 2025年12月31日         |                     |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|                              | 資產<br>港幣千元<br>(未經審核) | 負債<br>港幣千元<br>(未經審核) | 資產<br>港幣千元<br>(經審核) | 負債<br>港幣千元<br>(經審核) |
| 利率掉期                         | <b>26,961</b>        | <b>82</b>            | —                   | 19,140              |
| 交叉貨幣掉期                       | <b>108,698</b>       | —                    | 95,145              | —                   |
| 外匯衍生合約                       | <b>6,405</b>         | <b>35,475</b>        | —                   | 42,129              |
|                              | <b>142,064</b>       | <b>35,557</b>        | 95,145              | 61,269              |
| 減：將於一年內到期並包括在<br>流動資產／負債內之款項 | <b>(115,103)</b>     | <b>(35,475)</b>      | —                   | (42,129)            |
| 將於一年後到期                      | <b>26,961</b>        | <b>82</b>            | 95,145              | 19,140              |

本集團訂立了總名義金額為2,900,000,000港元(2025年12月31日：2,290,000,000港元)之利率掉期，透過轉換部分按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息之浮息率借貸至利率介乎2.27%至3.17%(2025年12月31日：2.47%至3.17%)之定息率借貸，以管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理本集團以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之利率風險及貨幣風險。此外，本集團以外匯衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

衍生金融工具於報告期末之公平值由交易銀行提供。於2026年6月30日，利率掉期的到期日介乎2027年12月至2029年4月(2025年12月31日：2027年12月至2029年1月)，交叉貨幣掉期的到期日為2027年6月(2025年12月31日：2027年6月)，而外匯衍生合約的到期日介乎2026年7月至2026年12月(2025年12月31日：2026年1月至2026年12月)。

## 21. 對沖會計法下之衍生金融工具

|                | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>衍生工具為資產</b> |                                   |                                   |
| 被指定為現金流量對沖     |                                   |                                   |
| – 利率掉期(附註i)    | 27,693                            | –                                 |
| 就報告目的分析：       |                                   |                                   |
| 包括在流動資產        | 1,197                             | –                                 |
| 包括在非流動資產       | 26,496                            | –                                 |
|                | 27,693                            | –                                 |
| <b>衍生工具為負債</b> |                                   |                                   |
| 被指定為現金流量對沖     |                                   |                                   |
| – 利率掉期(附註i)    | 5,191                             | 43,569                            |
| – 交叉貨幣掉期(附註ii) | 59,659                            | 98,273                            |
|                | 64,850                            | 141,842                           |
| 就報告目的分析：       |                                   |                                   |
| 包括在流動負債        | 5,191                             | 8,796                             |
| 包括在非流動負債       | 59,659                            | 133,046                           |
|                | 64,850                            | 141,842                           |

附註：

(i) 利率掉期

於2026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平均年利率0.89%（2025年12月31日：香港銀行同業拆息加平均年利率0.89%）的浮動利率計息銀行借貸的利率波動風險。利率掉期與相關銀行借貸的關鍵條款相同，董事認為利率掉期合約是高度有效的對沖工具，並符合現金流量對沖的條件。

## 21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

附註：(續)

### (i) 利率掉期(續)

|                                  | 於2026年<br>6月30日<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>(經審核) |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 賬面值(港幣千元)                        | 22,502                    | (43,569)                  |
| 名義金額(港幣千元)                       | 4,300,000                 | 4,500,000                 |
| 到期日                              | 2027年6月28日至<br>2029年6月26日 | 2026年6月26日至<br>2028年6月23日 |
| 期／年內尚未行使的工具公平值變動(港幣千元)           | 48,894                    | (58,524)                  |
| 期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具<br>價值變動(港幣千元) | (48,894)                  | 58,524                    |
| 加權平均掉期年利率(未計息差)                  | 2.94%                     | 3.36%                     |

### (ii) 交叉貨幣掉期

於2026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2026年<br>6月30日<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>(經審核) |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 賬面值(港幣千元)                        | (59,659)                  | (98,273)                  |
| 名義金額(美元千元)                       | 300,000                   | 300,000                   |
| 到期日                              | 2030年6月15日                | 2030年6月15日                |
| 期／年內對沖工具公平值變動(港幣千元)              | 38,404                    | (7,454)                   |
| 期／年內用於釐定對沖有效性的對沖工具<br>價值變動(港幣千元) | (38,404)                  | 7,454                     |
| 加權平均匯率(美元：港元)                    | 7.8176                    | 7.8176                    |

## 21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

附註：(續)

(iii) 對沖儲備

|                                 | 交叉<br>貨幣掉期<br>港幣千元 | 利率掉期<br>港幣千元    | 對沖<br>儲備總額<br>港幣千元 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| 於2025年1月1日(經審核)                 | (52,326)           | (6,891)         | (59,217)           |
| 交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為<br>現金流量對沖之公平值調整 | (7,454)            | (58,524)        | (65,978)           |
| 公平值調整重新分類至損益                    | (5,550)            | 26,637          | 21,087             |
| 於其他全面收益確認之公平值調整<br>相關之遞延稅項      | —                  | 5,308           | 5,308              |
| 重新分類冠君產業信託之非控權<br>基金單位持有人應佔金額   | 3,574              | 7,773           | 11,347             |
| 於2025年12月31日(經審核)               | (61,756)           | (25,697)        | (87,453)           |
| 交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為<br>現金流量對沖之公平值調整 | <b>38,404</b>      | <b>48,894</b>   | <b>87,298</b>      |
| 公平值調整重新分類至損益                    | <b>(17,640)</b>    | <b>17,134</b>   | <b>(506)</b>       |
| 於其他全面收益確認之公平值調整<br>相關之遞延稅項      | —                  | <b>(10,902)</b> | <b>(10,902)</b>    |
| 重新分類冠君產業信託之非控權<br>基金單位持有人應佔金額   | <b>(6,152)</b>     | <b>(16,175)</b> | <b>(22,327)</b>    |
| 於2026年6月30日(未經審核)               | <b>(47,144)</b>    | <b>13,254</b>   | <b>(33,890)</b>    |

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

## 22. 借貸

|                     | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核)    | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 銀行貸款及循環貸款<br>貸款先付費用 | <b>29,222,631</b><br><b>(97,938)</b> | 27,829,738<br>(91,814)            |
|                     | <b>29,124,693</b>                    | 27,737,924                        |

## 22. 借貸(續)

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

|                      | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內                  | <b>8,087,785</b>                  | 4,297,879                         |
| 超過一年但不多於兩年           | <b>12,994,616</b>                 | 17,217,881                        |
| 超過兩年但不多於五年           | <b>8,042,292</b>                  | 6,222,164                         |
|                      | <b>29,124,693</b>                 | 27,737,924                        |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項 | <b>(8,087,785)</b>                | (4,297,879)                       |
| 於一年後到期並包括在非流動負債內之款項  | <b>21,036,908</b>                 | 23,440,045                        |

金額為10,512,561,000港元(2025年12月31日：10,494,155,000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。

於2025年12月31日，本集團有定息率借貸15,502,000港元，於報告期末後一年內到期償還。

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

|            | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內        | <b>8,087,785</b>                  | 4,282,377                         |
| 超過一年但不多於兩年 | <b>12,994,616</b>                 | 17,217,881                        |
| 超過兩年但不多於三年 | <b>5,600,259</b>                  | 5,011,146                         |
| 超過三年但不多於四年 | <b>307,239</b>                    | 677,549                           |
| 超過四年但不多於五年 | <b>2,134,794</b>                  | 533,469                           |
|            | <b>29,124,693</b>                 | 27,722,422                        |

## 22. 借貸(續)

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下：

|       | 於2026年<br>6月30日<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>(經審核) |
|-------|---------------------------|---------------------------|
| 定息率借貸 | 不適用                       | 1%                        |
| 浮息率借貸 | 0.47%至5.45%               | 0.50%至6.37%               |

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

## 23. 中期票據

|      | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 中期票據 | 2,627,240                         | 2,609,600                         |
| 前端費用 | (16,590)                          | (18,416)                          |
|      | 2,610,650                         | 2,591,184                         |

中期票據之到期日如下：

|            | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 超過一年但不多於兩年 | 274,930                           | —                                 |
| 超過兩年但不多於五年 | 2,335,720                         | 2,591,184                         |
|            | 2,610,650                         | 2,591,184                         |

## 23. 中期票據(續)

已發行中期票據之主要條款載列如下：

| 於2026年6月30日及2025年12月31日 |       |
|-------------------------|-------|
| 本金金額                    | 票據年利率 |
| 300,000,000美元           | 2.95% |
| 275,000,000港元           | 3.73% |

本集團亦訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

## 24. 租賃負債

|                      | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 一年內                  | 23,144                            | 17,697                            |
| 超過一年但不多於兩年           | 26,460                            | 20,464                            |
| 超過兩年但不多於五年           | 92,911                            | 71,978                            |
| 超過五年                 | 554,573                           | 485,449                           |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項 | 697,088<br>(23,144)               | 595,588<br>(17,697)               |
| 於一年後到期並包括在非流動負債內之款項  | 673,944                           | 577,891                           |

## 25. 股本

|                                        | 2026年6月30日<br>(未經審核) |            | 2025年12月31日<br>(經審核) |            |
|----------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|                                        | 股份數目<br>千股           | 面值<br>港幣千元 | 股份數目<br>千股           | 面值<br>港幣千元 |
| 法定股本：<br>每股面值0.50港元股份<br>承上年度結存及餘額結轉下期 | 1,200,000            | 600,000    | 1,200,000            | 600,000    |
| 發行及繳足股本：<br>每股面值0.50港元股份<br>承上年度結存     | 747,723              | 373,862    | 747,723              | 373,862    |
| 根據購股期權計劃獲行使之<br>購股期權所發行之股份             | 1,975                | 987        | —                    | —          |
| 餘額結轉下期                                 | 749,698              | 374,849    | 747,723              | 373,862    |

## 26. 購股期權及股份獎勵

本公司為本集團合資格僱員提供購股期權計劃及股份獎勵計劃。於本期間尚未行使之購股期權及股份獎勵詳情如下：

|                  | 2026年6月30日 |             | 2025年6月30日 |             |
|------------------|------------|-------------|------------|-------------|
|                  | 股份獎勵<br>數目 | 購股期權<br>數目  | 股份獎勵<br>數目 | 購股期權<br>數目  |
| 於1月1日尚未行使(經審核)   | 786,651    | 17,888,000  | —          | 21,778,000  |
| 於本期間授予           | 553,737    | 1,280,000   | 834,710    | 800,000     |
| 於本期間歸屬／行使        | —          | (1,975,000) | —          | —           |
| 於本期間失效           | (67,663)   | (3,422,000) | (21,354)   | (4,301,000) |
| 於6月30日尚未行使(未經審核) | 1,272,725  | 13,771,000  | 813,356    | 18,277,000  |

截至2026年6月30日止六個月，於2026年3月20日已授出553,737份股份獎勵。獎勵股份的公平值為16.80港元是按授予日期本公司股份之收市價釐定。所授出的股份獎勵的歸屬期為授予日期後36個月。

## 26. 購股期權及股份獎勵(續)

截至2026年6月30日止六個月，於2026年3月20日已授出1,280,000份購股期權。緊接2026年3月20日(授予日期)前本公司股份之收市價為16.90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定價模式得出：

|              |            |
|--------------|------------|
| 授予日期：        | 2026年3月20日 |
| 於授予日期之每股收市價： | 16.80港元    |
| 行使價：         | 16.956港元   |
| 預期波幅(附註a)：   | 24.38%     |
| 預期股息回報(附註b)： | 8.99%      |
| 預期授予日期起有效期限： | 5年         |
| 無風險利率(附註c)：  | 2.77%      |
| 每份購股期權之公平值：  | 2.08港元     |

附註：

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

於本期間，緊接購股期權獲行使日期前本公司股份的加權平均收市價為17.25港元(截至2025年6月30日止六個月：無)。

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

## 27. 承擔項目及或然債項

於2026年6月30日，本集團未列入簡明綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為3,331,607,000港元(2025年12月31日：3,388,161,000港元)，其中已簽約者為1,163,474,000港元(2025年12月31日：958,081,000港元)。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

## 28. 關連及有關連人士之披露

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

|                                             | 截至6月30日止六個月             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                             | 2026年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>期內與有關連人士之交易</b>                          |                         |                         |
| 羅嘉瑞醫生                                       |                         |                         |
| 管理費收入                                       | 624                     | 624                     |
| <b>期內與關連公司之交易</b>                           |                         |                         |
| 瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>1</sup>                |                         |                         |
| 管理費開支                                       | 2,314                   | 2,037                   |
| 酒店收入                                        | 1,326                   | 998                     |
| 租金及使用許可費開支                                  | 531                     | 211                     |
| 環球市場推廣費用                                    | 593                     | 505                     |
| 酒店會員計劃收入                                    | 74                      | —                       |
| Shui Sing (BVI) Limited 及其附屬公司 <sup>2</sup> |                         |                         |
| 管理費收入                                       | 132                     | 132                     |
| 維修及保養收入                                     | 71                      | 139                     |
| 代理費收入                                       | 40                      | 48                      |
| 慈慧幼苗 <sup>3</sup>                           |                         |                         |
| 租金收入                                        | 48                      | 48                      |
| 樓宇管理費收入                                     | 90                      | 90                      |
| 管理費收入                                       | 84                      | 84                      |
| 維修及保養收入                                     | 14                      | 16                      |

與有關連人士及關連公司之交易按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

## 28. 關連及有關連人士之披露(續)

|                                            | 於2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>與關連公司及有關連人士之結餘</b>                      |                                   |                                   |
| 應收關連公司款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)                  |                                   |                                   |
| 瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>1</sup>               | 416                               | 602                               |
| Shui Sing (BVI) Limited及其附屬公司 <sup>2</sup> | 19                                | 17                                |
|                                            | 435                               | 619                               |
| 應收有關連人士款項(計入至應收賬款、按金及預付款項)                 |                                   |                                   |
| 羅嘉瑞醫生                                      | 107                               | —                                 |
| 羅啟瑞先生                                      | 664                               | 664                               |
|                                            | 771                               | 664                               |
| 應付關連公司款項(計入至應付賬款、按金及應付費用)                  |                                   |                                   |
| 瑞安房地產有限公司及其附屬公司 <sup>1</sup>               | 55                                | —                                 |
| Shui Sing (BVI) Limited及其附屬公司 <sup>2</sup> | —                                 | 59                                |
| 慈慧幼苗 <sup>3</sup>                          | 74                                | 73                                |
|                                            | 129                               | 132                               |

與關連公司及有關連人士之結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。

附註：

1. 羅康瑞先生(為該等公司之董事及控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)及羅啟瑞先生的聯繫人。
2. 羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全為本公司之董事)以及羅啟瑞先生均為一項酌情信託(為該公司之主要股東，持有本公司33.97%(2025年12月31日：34.06%)的權益)之酌情受益人。
3. 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

## 29. 金融工具的公平值計量

### 公平值計量及估值流程

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

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

### 以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值

| 財務資產/(負債)                              | 公平值於                             |                                  |       | 估值技術及主要輸入數據                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                        | 2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) | 公平值等級 |                                                                          |
| 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權益工具之有牌價股本證券。 | 281,246                          | 308,622                          | 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。              | 428,359                          | 563,377                          | 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權益工具之無牌價股本證券。 | 731,895                          | 633,953                          | 第2級   | 經紀人報價所反映本集團應佔相關公開買賣股本投資之公平值。                                             |
| 於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之利率掉期。               | 54,654<br>(5,273)                | —<br>(62,709)                    | 第2級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(從報告期末的可觀察遠期利率)及訂約利率估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。            |
| 於簡明綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。             | 108,698<br>(59,659)              | 95,145<br>(98,273)               | 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(從報告期末的可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。 |

## 29. 金融工具的公平值計量(續)

以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值(續)

| 財務資產/(負債)                              | 公平值於                             |                                  |       |                                                           |                                 |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                        | 2026年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) | 公平值等級 | 估值技術及<br>主要輸入數據                                           | 主要不可觀察輸入數據                      |
| 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權益工具之無牌價股本證券。 | 627,742                          | 554,953                          | 第3級   | 市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。              | 多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。(附註a) |
| 於簡明綜合財務狀況表列作按公平值列入損益之財務資產之股本掛鈎票據。      | 90,282                           | 84,324                           | 第3級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據股價(從報告期末的可觀察股價)及訂約股價估算，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。 | 相關股價之波幅。(附註b)                   |
| 於簡明綜合財務狀況表列作指定按公平值列賬之財務負債之其他應付款項。      | 36,103                           | 36,103                           | 第3級   | 折現現金流量。未來現金流量乃根據預測銷售額及完成的預算成本估算，按反映對手方風險之比率折現。            | 預測銷售額、完成的預算成本及折現率。(附註c)         |

## 29. 金融工具的公平值計量(續)

### 以經常性基準計量公平值之本集團財務資產及財務負債的公平值(續)

附註：

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

### 第3級公平值計量之對賬

|                   | 其他<br>應付款項<br>港幣千元 | 股本掛鈎<br>票據<br>港幣千元 | 無牌價<br>股本證券<br>港幣千元 |
|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 於2025年1月1日(經審核)   | 61,600             | 68,217             | 296,578             |
| 增加                | –                  | 118,746            | 309,296             |
| 減少                | –                  | (103,445)          | (6,411)             |
| 公平值之變動            | (25,497)           | 806                | (44,510)            |
| 於2025年12月31日(經審核) | 36,103             | 84,324             | 554,953             |
| 增加                | –                  | <b>97,320</b>      | <b>66,411</b>       |
| 減少                | –                  | <b>(85,825)</b>    | –                   |
| 公平值之變動            | –                  | <b>(5,537)</b>     | <b>6,378</b>        |
| 於2026年6月30日(未經審核) | <b>36,103</b>      | <b>90,282</b>      | <b>627,742</b>      |

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

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

於本中期報告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

| 詞彙            | 釋義                                                                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 「2019年購股期權計劃」 | 由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃                                          |
| 「2024年股份獎勵計劃」 | 由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司股份獎勵計劃                                          |
| 「2024年購股期權計劃」 | 由2024年5月29日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃                                          |
| 「2024年股份計劃」   | 2024年股份獎勵計劃及2024年購股期權計劃                                                   |
| 「董事會」         | 本公司董事會                                                                    |
| 「公司細則」        | 本公司不時修訂之公司細則                                                              |
| 「企業管治守則」      | 載於上市規則附錄C1之企業管治守則                                                         |
| 「冠君產業信託」      | 冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2026年6月30日，本集團持有其約70.71%之權益 |
| 「證券交易守則」      | 董事及有關僱員進行證券交易之守則                                                          |
| 「本公司」或「鷹君」    | 鷹君集團有限公司                                                                  |
| 「董事」          | 本公司董事                                                                     |
| 「EBITDA」      | 稅息折舊及攤銷前利潤                                                                |
| 「本集團」         | 本公司及其附屬公司                                                                 |
| 「HITL」        | HSBC International Trustee Limited                                        |
| 「香港會計準則」      | 香港會計準則                                                                    |

| 詞彙             | 釋義                                                                        |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 「香港財務報告準則會計準則」 | 由香港會計師公會制定的香港財務報告準則、香港會計準則與香港（國際財務報告準則解釋委員會）解釋公告、香港解釋公告和香港（會計解釋常務委員會）解釋公告 |
| 「香港會計師公會」      | 香港會計師公會                                                                   |
| 「朗廷酒店投資」或「LHI」 | 朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270），其股份合訂單位於聯交所上市，於2026年6月30日，本集團持有其約69.46%之權益   |
| 「上市規則」         | 聯交所證券上市規則                                                                 |
| 「標準守則」         | 載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則                                             |
| 「可出租客房平均收入」    | 可出租客房平均收入                                                                 |
| 「證券及期貨條例」      | 香港法例第571章證券及期貨條例                                                          |
| 「股東」           | 本公司股本中普通股股份之持有人                                                           |
| 「聯交所」          | 香港聯合交易所有限公司                                                               |
| 「我們」           | 本集團，除非內容另有所指僅指本公司（不包括在簡明綜合財務報表審閱報告及簡明綜合財務報表）                              |



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

33/F, Great Eagle Centre, 23 Harbour Road, Wan Chai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓  
T (852) 2827 3668 F (852) 2827 5799 E info@greateagle.com.hk  
greateagle.com.hk

