

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



鷹君集團有限公司 Great Eagle Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
(股份代號：41)

2026 年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2026年6月30日止六個月未經審核之綜合財務業績如下：

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2026 年 百萬港元	2025 年 百萬港元	變動
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	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²			
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³			

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

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

³ 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（「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

資產負債表之主要財務數據

按本集團佔冠君產業信託及 LHI 之資產淨值計（核心資產負債表）¹

淨槓桿比率	7.0%	2.9%
賬面值（每股）	81.2 港元	81.6 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ^{3、4、5}	34.7%	30.0%
賬面值（每股） ^{3、4}	69.3 港元	69.7 港元

¹ 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔冠君產業信託及 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該三間香港酒店的價值已於核心資產負債表內按市價計算。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 4 頁。

² 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故冠君產業信託及 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。

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

⁴ 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由 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。

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

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 百萬港元	2025 年 百萬港元	變動
核心業務收益			
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 [^]	275.2	301.7	-8.8%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
租金總收入	94.0	88.6	6.1%
其他業務的收益	139.1	170.6	-18.5%
總收益	3,572.8	4,000.0	-10.7%
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 [^]	275.2	301.7	-8.8%
LHI 的分派收入 [^]	-	-	-
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%
核心業務營運收入	1,139.5	1,194.5	-4.6%
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%
除稅前核心溢利	577.0	685.5	-15.8%
所得稅	(66.2)	(77.4)	-14.5%
除稅後核心溢利	510.8	608.1	-16.0%
非控股權益	1.2	(10.8)	不適用
權益持有人應佔核心溢利	512.0	597.3	-14.3%

[^] 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	負債	資產淨值
	百萬港元	百萬港元	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	負債	資產淨值
	百萬港元	百萬港元	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 百萬港元	2025 年 百萬港元	變動
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	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
	(62.9)
應佔冠君產業信託分派收入	275.2
	212.3
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)
權益持有人應佔核心溢利	512.0

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

營運收入的明細分項	截至 6 月 30 日止六個月		
	2026 年 百萬港元	2025 年 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發展協議，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 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房平均收入 (當地貨幣)	
	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 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 百萬港元	2025 年 百萬港元	變動
酒店收益			
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 [^] #	196.2	145.2	35.1%
總酒店收益	2,570.8	2,390.3	7.6%
酒店 EBITDA			
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 [^] #	91.3	45.9	98.9%
總酒店 EBITDA	475.0	408.6	16.3%

[^] 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。

[#] 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 百萬港元（2025 年上半年：2,390.3 百萬港元）。

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 百萬港元（2025 年上半年：408.6 百萬港元）。

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		變動
	2026 年 百萬港元	2025 年 百萬港元	
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 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年	2025 年 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		變動
	2026 年 百萬港元	2025 年 百萬港元	
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		變動
	2026 年	2025 年	
(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呎 26.1 港元，2025 年上半年則為每平方呎 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），以作長綫投資用途。

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呎 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，為配合比較長遠的重建計劃，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。

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。

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 百萬港元	按核心資產負債基準 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 [^]	34.7%	7.0%

[^] 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 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁵⁾	浮息率借貸 百萬港元	定息率借貸 百萬港元	已使用信貸額 百萬港元
銀行貸款	21,423	7,800 ⁽⁴⁾	29,223 ⁽³⁾
中期票據	-	2,627 ⁽⁴⁾	2,627 ⁽³⁾
總額	21,423	10,427	31,850
%	67.3%	32.7%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於 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。

(4) 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。

(5) 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。

中期股息

董事會通過以現金形式派發截至 2026 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 37 港仙（「**2026 年中期股息**」）（2025 年上半年：每股 41 港仙）。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本公司股東（「**股東**」）。

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 的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）。

暫停辦理股份過戶登記

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），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。2026 年中期股息記錄日期為 2026 年 10 月 6 日（星期二）。

為確保享有收取 2026 年中期股息之權利，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於 2026 年 9 月 29 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理登記手續。

管治及合規

本公司致力於維持高標準的企業管治常規，旨在提升企業形象、加強股東的信心及盡量降低欺詐行為風險，從而為我們的持份者締造長遠利益。董事會定期審閱我們的企業管治常規，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。

遵守企業管治守則

董事會於監察及提升本公司企業管治常規方面擔任核心支柱及督導角色。本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄 C1 內之企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

企業管治守則第 B.2.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，出任本公司執行主席或董事總經理的董事依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對 1990 年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。羅醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無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。

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第 C.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），從不同角度提供建議和意見，足以確保權力及職能平衡。本集團日常管理及營運均由各部門主管負責，並由董事總經理羅醫生領導及監督，及在一眾執行董事與高層管理人員輔助下運作。

遵守標準守則

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

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

僱傭及員工常規

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為 1,574.2 百萬港元（2025 年：1,560.8 百萬港元）。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。本公司同時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。本集團高級僱員（包括執行董事）亦有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。

截至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（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所編制，亦已經由本公司之審核委員會及由獨立核數師德勤．關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

發行新股份

於 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 日止六個月期間，本公司根據 2019 年購股期權計劃發行了 1,975,000 股新股份。

購回、出售或贖回本公司證券

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月期間，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，於香港聯合交易所有限公司購入合共 245,000 股本公司股份，總代價約為 4.0 百萬港元，用作向本集團合資格參與者發放股份獎勵。

除上述所披露者外，於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

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

董事會

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅嘉瑞醫生（主席及董事總經理）、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅俊謙先生、簡德光先生（總經理）、朱錫培先生及潘嘉陽教授；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事王于漸教授、李王佩玲女士、朱琦先生、何述勤先生及施穎茵女士。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，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 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (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 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)
		327,700	(1,072,048)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		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 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利（虧損）（未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份）	488,224	(1,557,069)
其他全面（支出）收益：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公 平值（虧損）收益	(44,054)	96,080
應佔聯營公司之其他全面（支出）收益	(10,739)	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	9,560	520,750
現金流對沖：		
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對 沖之公平值調整	87,298	(73,530)
公平值調整重新分類至損益	(506)	(17,061)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞 延稅項	(10,902)	9,107
期內其他全面收益（未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份）	30,657	539,190
期內全面收益（支出）總額（未扣除冠君產業 信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	518,881	(1,017,879)
應佔期內全面收益（支出）總額：		
公司股東	335,194	(505,631)
非控股權益	1,484	(11,869)
	336,678	(517,500)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	182,203	(500,379)
	518,881	(1,017,879)

簡明綜合財務狀況表

於 2026 年 6 月 30 日

	附註	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		62,565,579	61,133,935
物業、廠房及設備		18,940,275	19,031,043
合營公司權益		1,846,878	1,272,758
聯營公司權益		319,454	218,056
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,640,883	1,497,528
應收票據及貸款		46,700	59,185
衍生金融工具		53,457	95,145
購置投資物業之按金		634,717	382,982
		86,047,943	83,690,632
流動資產			
物業存貨		5,664,038	5,823,629
存貨		102,698	89,325
應收賬款、按金及預付款項	11	1,138,900	1,100,250
應收票據及貸款		4,563	48,581
按公平值列入損益之財務資產		518,641	647,701
衍生金融工具		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
		15,604,631	16,789,063
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	12	4,734,921	4,844,495
衍生金融工具		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		8,087,785	4,297,879
租賃負債		23,144	17,697
		13,212,374	9,476,929
流動資產淨值		2,392,257	7,312,134
總資產減流動負債		88,440,200	91,002,766

簡明綜合財務狀況表

於 2026 年 6 月 30 日

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

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」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則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佈，並於 2026 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則會計準則來編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第 9 號及 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 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	2025 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>5,012,689</u>	<u>5,419,349</u>

4. 分部資料

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

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

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

4. 分部資料 - 續

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

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 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益									
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	30,832	-	-	136,743	167,575	4,506	233,956	(406,037)	-
總計	<u>3,370,863</u>	<u>94,035</u>	<u>357,685</u>	<u>275,156</u>	<u>4,097,739</u>	<u>1,086,206</u>	<u>234,781</u>	<u>(406,037)</u>	<u>5,012,689</u>

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

業績									
分部業績	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／冠君產業信託非控股基金單位持有人應佔虧損(溢利)					1,197	(160,524)	(2,254)	-	(161,581)
公司股東應佔(虧損) 溢利					<u>(62,879)</u>	<u>387,527</u>	<u>5,127</u>	<u>(3,132)</u>	<u>326,643</u>

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 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益									
外部收益	3,098,569	88,501	906,196	170,241	4,263,507	1,155,008	834	-	5,419,349
分部之間收益	27,959	134	-	142,917	171,010	8,495	220,096	(399,601)	-
總計	3,126,528	88,635	906,196	313,158	4,434,517	1,163,503	220,930	(399,601)	5,419,349

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

業績									
分部業績	408,648	57,960	225,216	200,962	892,786	754,520	173,916	(8,306)	1,812,916
折舊					(348,187)	-	(106,649)	4,355	(450,481)
折舊後經營溢利					544,599	754,520	67,267	(3,951)	1,362,435
投資物業之公平值變動					(134,820)	(2,026,488)	-	-	(2,161,308)
衍生金融工具之公平值變動					64,574	-	(27,317)	-	37,257
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					110,495	-	-	-	110,495
其他收益					61,924	3,313	324	(1,338)	64,223
行政及其他費用					(230,234)	(7,411)	(6,062)	1,133	(242,574)
財務成本淨值					(143,730)	(291,745)	(133,855)	761	(568,569)
應佔合營公司業績					(735)	1,327	-	-	592
應佔聯營公司業績					(11,908)	-	-	-	(11,908)
除稅前溢利 (虧損)					260,165	(1,566,484)	(99,643)	(3,395)	(1,409,357)
所得稅					(78,862)	(77,099)	7,675	574	(147,712)
期內溢利 (虧損)					181,303	(1,643,583)	(91,968)	(2,821)	(1,557,069)
減：非控股權益 / 冠君產業信託非控股基金單位持有人應佔 (溢利) 虧損					(10,791)	485,021	26,386	-	500,616
公司股東應佔溢利 (虧損)					170,512	(1,158,562)	(65,582)	(2,821)	(1,056,453)

5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月 2026 年 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (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 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (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
	<u>600,521</u>	<u>706,353</u>
減：資本化金額	(5,275)	(36,590)
	<u>595,246</u>	<u>669,763</u>

7. 除稅前溢利（虧損）

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利（虧損）經已扣除（計入）：		
僱員費用（包括董事酬金）	1,574,196	1,560,813
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	3,477	3,677
	<u>1,577,673</u>	<u>1,564,490</u>
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股權工具	(10,095)	(9,998)
	<u>(15,122)</u>	<u>(15,416)</u>

8. 所得稅

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

9. 股息

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年 港幣千元 (未經審核)	2025 年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
- 截至 2025 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 70 港仙（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月： 截至 2024 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	524,722	373,862
- 截至 2026 年 6 月 30 日止期間特別股息 以實物分派形式派發朗廷酒店投資之股份合訂單位 （「股份合訂單位」）（附註）	27,918	-
	<u>552,640</u>	<u>373,862</u>
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 每股普通股 37 港仙（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月： 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月為 41 港仙）	277,388	306,567

9. 股息 - 續

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，董事決定以實物分派形式向本公司合資格股東派發特別股息，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 37 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	2025 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利（虧損）		
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）		
（本公司股東應佔期內溢利（虧損））	<u>326,643</u>	<u>(1,056,453)</u>
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年	2025 年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利（虧損）之股份加權平均數	747,724,471	747,723,345
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權及股份獎勵	<u>2,105,352</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄盈利（虧損）之股份加權平均數	<u>749,829,823</u>	<u>747,723,345</u>

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. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (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撥備	325,890	296,257
按金及預付款項	483,995	440,279
	<u>1,138,900</u>	<u>1,100,250</u>

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 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (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
	<u>229,281</u>	<u>269,978</u>

12. 應付賬款、按金及應付費用

	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (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	2,469,718	2,476,713
	<u>4,734,921</u>	<u>4,844,495</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

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