

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



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司  
Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號: 41)

## 2020 年中期業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>收益表之主要財務數據</b>			
<b>按核心業務計<sup>1</sup></b>			
核心業務收益	1,666.3	3,211.7	- 48.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	88.8	820.5	- 89.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	0.12 港元	1.17 港元	
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>			
按法定會計準則計算收益	2,724.4	4,967.2	- 45.2%
權益持有人應佔會計（虧損）／溢利	(6,512.8)	2,159.2	不適用
中期股息（每股）	0.33 港元	0.33 港元	
特別中期股息（每股）	1.50 港元	-	

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

<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、LHI 及美國基金的財務數據。

於期末

2020年6月

2019年12月

**資產負債表之主要財務數據**

**按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）<sup>1</sup>**

淨槓桿比率	現金淨額	0.4%
賬面值（每股）	95.9 港元	109.3 港元

**按法定會計準則計<sup>2</sup>**

淨槓桿比率 <sup>3</sup>	20.1%	19.6%
賬面值（每股）	85.8 港元	97.3 港元

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

<sup>2</sup> 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故已悉數綜合冠君產業信託、LHI 及美國基金的所有負債。然而，於 2020 年 6 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI 及美國基金的 66.61%、63.61% 及 49.97% 權益。

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

## 核心溢利—按核心業務計之財務數據

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
酒店分部	734.2	2,023.4	- 63.7%
租金總收入	96.7	112.0	- 13.7%
冠君產業信託管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
冠君產業信託的分派收入 ^	482.1	516.9	- 6.7%
LHI 的分派收入 ^	-	116.6	不適用
其他業務	161.9	222.2	- 27.1%
<b>總收益</b>	<b>1,666.3</b>	<b>3,211.7</b>	<b>- 48.1%</b>
酒店 EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
冠君產業信託管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
冠君產業信託的分派收入 ^	482.1	516.9	- 6.7%
LHI 的分派收入 ^	-	116.6	不適用
其他業務營運收入	52.2	72.4	- 27.9%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>439.4</b>	<b>1,318.0</b>	<b>- 66.7%</b>
折舊	(188.2)	(145.8)	29.1%
行政及其他費用	(279.2)	(279.8)	- 0.2%
其他收益	9.3	4.5	106.7%
利息收益	100.2	81.3	23.2%
財務成本	(77.8)	(86.5)	- 10.1%
應佔合營公司業績	13.9	(17.0)	不適用
應佔聯營公司業績	4.3	0.4	不適用
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>21.9</b>	<b>875.1</b>	<b>- 97.5%</b>
所得稅	67.8	(53.7)	不適用
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>89.7</b>	<b>821.4</b>	<b>- 89.1%</b>
非控股權益	(0.9)	(0.9)	-
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>88.8</b>	<b>820.5</b>	<b>- 89.2%</b>

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

分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI 及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2020年6月30日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	39,268	13,100	26,168
冠君產業信託	51,014	13,517	37,497
LHI	9,953	4,928	5,025
美國基金	547	178	369
	100,782	31,723	69,059

2019年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	39,391	12,160	27,231
冠君產業信託	55,412	11,960	43,452
LHI	11,175	4,836	6,339
美國基金	541	166	375
	106,519	29,122	77,397

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
酒店分部	979.4	2,833.6	- 65.4%
租金總收入	96.7	112.0	- 13.7%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	353.4	442.8	- 20.2%
租金總收入－冠君產業信託	1,487.8	1,552.9	- 4.2%
租金總收入－LHI	104.9	295.5	- 64.5%
租金總收入－美國基金	49.2	35.2	39.8%
抵銷集團內公司間交易	(347.0)	(574.8)	- 39.6%
<b>綜合總收益</b>	<b>2,724.4</b>	<b>4,697.2</b>	<b>- 42.0%</b>
酒店 EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
其他業務營運收入	243.6	293.0	- 16.9%
租金淨收入－冠君產業信託	1,051.0	1,111.1	- 5.4%
租金淨收入－LHI	89.6	277.3	- 67.7%
營運淨虧損－美國基金	(3.2)	(7.3)	- 56.2%
抵銷集團內公司間交易	(40.8)	(22.9)	78.2%
<b>綜合營運收入</b>	<b>1,053.9</b>	<b>2,042.7</b>	<b>- 48.4%</b>
折舊	(409.7)	(385.4)	6.3%
投資物業之公平值變動	(9,403.1)	2,500.2	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(114.8)	(90.8)	26.4%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(3.4)	27.7	不適用
行政及其他費用	(229.0)	(298.1)	- 23.2%
其他收益（包括利息收益）	130.2	106.2	22.6%
財務成本	(403.2)	(432.8)	- 6.8%
應佔合營公司業績	13.9	(17.0)	不適用
應佔聯營公司業績	4.3	0.4	不適用
<b>除稅前會計（虧損）／溢利</b>	<b>(9,360.9)</b>	<b>3,453.1</b>	<b>不適用</b>
所得稅	(61.2)	(223.1)	- 72.6%
<b>除稅後會計（虧損）／溢利</b>	<b>(9,422.1)</b>	<b>3,230.0</b>	<b>不適用</b>
非控股權益	73.9	9.4	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	2,835.4	(1,080.2)	不適用
<b>權益持有人應佔會計（虧損）／溢利</b>	<b>(6,512.8)</b>	<b>2,159.2</b>	<b>不適用</b>

## 概覽

於 2020 年上半年，由於新型冠狀病毒疫情對本集團各業務造成損失，本集團之核心溢利按年下跌 89.2% 至 88.8 百萬港元（2019 年上半年：820.5 百萬港元）。酒店業務受到之衝擊尤其嚴重，並於 2020 年上半年錄得有記錄以來最差表現。上半年本集團法定會計業績（包括投資物業之重估虧損及金融工具之公平值變動）的權益持有人應佔虧損為 6,512.8 百萬港元（2019 年上半年：溢利 2,159.2 百萬港元）。

由於我們大部分的海外酒店在 2020 年首六個月內被迫長期關閉，故 2020 年上半年海外酒店收益按年下跌 63.7% 至 734.2 百萬港元（2019 年上半年：2,023.4 百萬港元），為歷年最嚴重的跌幅。至於在整個疫情期間仍然開業的兩間酒店，因全球性旅遊限制和社交距離措施導致需求全面萎縮，故其表現仍受到嚴重影響。

鑑於我們海外酒店的入住率跌至歷史新低，以及本集團作為 LHI 酒店承租人所產生的虧損 140.8 百萬港元，酒店分部在上半年期間的稅息折舊前虧損為 357.2 百萬港元（2019 年上半年：EBITDA 304.4 百萬港元）。該虧損已扣除上半年期間我們海外酒店收到的各項政府補貼 60.4 百萬港元。單是酒店分部的營運虧損已導致本集團 2020 年上半年的核心溢利按年下跌 661.6 百萬港元。

至於 LHI 的分派收入方面，鑑於 LHI 在香港的三間酒店表現疲弱，其產生的分派收入微不足道，因此，LHI 於 2020 年上半年沒有宣布任何分派（2019 年上半年：116.6 百萬港元）。

於上半年，冠君產業信託的分派收入按年下跌 6.7% 至 482.1 百萬港元（2019 年上半年：516.9 百萬港元）。同時，上半年來自冠君產業信託的管理費收入按年下跌 13.2% 至 191.4 百萬港元（2019 年上半年：220.6 百萬港元）。

於 2020 年上半年，我們投資組合的租金總收入按年下跌 13.7% 至 96.7 百萬港元（2019 年上半年：112.0 百萬港元），因我們在鷹君中心的內部擴充減少了可供第三方租用的空間，而我們的旅館需求亦受到疫情的負面影響。於上半年，租金淨收入按年下跌 18.6% 至 70.9 百萬港元（2019 年上半年：87.1 百萬港元）。

此外，本集團其他業務的營運表現亦全面下滑，導致本集團其他業務營運收入於 2020 年上半年期間按年下跌 27.9% 至 52.2 百萬港元（2019 年上半年：72.4 百萬港元）。

於 2020 年上半年，本集團已撤銷於紐約高端會員制之共享工作空間公司 NeueHouse 的非核心投資餘額 69.8 百萬港元。受新型冠狀病毒疫情影響，在採取封鎖措施後，該公司的所有中心被迫關閉，導致現金流出現嚴重危機。儘管 NeueHouse 已成功物色買家，惟重組協議意味著我們在 NeueHouse 的股權將被消除，因此，我們撤銷於 NeueHouse 餘下的投資，而有關撤銷已列入「行政和其他費用」內。

財務收入淨值為 22.4 百萬港元（2019 年上半年：財務成本淨值 5.2 百萬港元）。鑑於來自邁阿密項目住宅銷售的溢利貢獻，上半年應佔合營公司溢利達至 13.9 百萬港元。本集團於上半年期間確認稅務優惠 67.8 百萬港元，主要由於確認與我們酒店經營虧損相關之遞延稅務優惠。2020 年上半年權益持有人應佔溢利下跌 89.2% 至 88.8 百萬港元（2019 年上半年：820.5 百萬港元）。

發展項目方面，本集團為位於三藩市、西雅圖及多倫多的項目獲得發展權繼續取得進展。然而，這些項目的規劃發展已被推遲，讓市場力量有更多時間發揮作用，以便我們能更準確重估這些項目的回報。預計建築成本於不久將來將會下降。至於波士頓朗廷酒店正在進行的修繕工程，原定於 2020 年第四季度完成。然而，受疫情影響，預期工程將推遲至 2021 年第二季度完成。

我們的豪宅發展項目「朗濤」在疫情期間繼續進行預售，2020 年上半年再售出 32 個單位，累計預售單位達到 443 個。預期累計銷售將於 2020 年 10 月交付單位後確認，而在疫情發生前我們預期於 2020 年 7 月交付。

儘管全球營商環境受到不利影響，鷹君的財務狀況仍然保持穩健，並持有充裕現金，本集團預期可抵禦當前的危機，不會面臨重大壓力。然而，因本公司持有 63.61% 股權的 LHI 在面對此次疫情危機時，槓桿比率較高，且現金資源不足，故其急需籌集資金以重整其資產負債表內的資本。否則，預期其將在 2020 年第三季度違反財務契約。於 2020 年 7 月 16 日，LHI 公布建議供股的詳情。

作為 LHI 的主要股東，本集團將無條件全額認購其在建議供股下所享有的所有供股權，以確保為 LHI 籌集一定水平的資金。我們預期將投入最少 648.0 百萬港元至最多 944.0 百萬港元認購我們所享有的供股權，以及額外申請下的供股權。是次資金籌集將加強 LHI 的財務狀況，使其更能抵禦因新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，並在危機結束後受益於未來的業務復甦。

## 業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至 6 月 30 日止六個月		
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	變動
1. 酒店 EBITDA	(357.2)	304.4	不適用
2. 冠君產業信託收入	673.5	737.5	- 8.7%
3. LHI 的分派收入	-	116.6	不適用
4. 投資物業租金淨收入	70.9	87.1	- 18.6%
5. 其他業務營運收入	52.2	72.4	- 27.9%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>439.4</b>	<b>1,318.0</b>	<b>- 66.7%</b>

## 1. 酒店分部

### 酒店表現

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	380	29.5%	72.9%	324	356	96	260
<b>北美洲</b>								
波士頓朗廷酒店 <sup>#</sup>	-	317	-	59.2%	-	233	-	138
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	27.1%	68.3%	284	285	77	195
芝加哥朗廷酒店	316	316	26.2%	73.1%	359	383	94	280
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	27.2%	81.1%	486	523	132	424
華盛頓逸東酒店	209	209	23.1%	53.3%	203	272	47	145
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	25.7%	75.9%	148	168	38	128
<b>澳洲／紐西蘭</b>								
墨爾本朗廷酒店	388	388	35.9%	86.5%	352	311	127	269
悉尼朗廷酒店	96	96	31.7%	81.5%	495	458	157	373
奧克蘭康得思酒店	374	402	49.4%	85.1%	239	225	118	191
<b>中國</b>								
上海新天地朗廷酒店	355	356	31.9%	78.9%	1,191	1,614	380	1,273
上海虹橋康得思酒店	395	394	20.2%	59.5%	709	921	143	548

<sup>#</sup> 自 2019 年 4 月起因修繕工程而休業

	截至 6 月 30 日止六個月		
	2020 年	2019 年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
歐洲	102.1	281.0	- 63.7%
北美洲	355.2	1,038.1	- 65.8%
澳洲／紐西蘭	164.2	366.1	- 55.1%
中國	83.6	252.0	- 66.8%
其他（包括酒店管理費收入）	29.1	86.2	- 66.2%
<b>總酒店收益</b>	<b>734.2</b>	<b>2,023.4</b>	<b>- 63.7%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	(15.9)	56.4	不適用
北美洲	(170.8)	69.3	不適用
澳洲／紐西蘭	(15.8)	52.5	不適用
中國	(17.6)	73.5	不適用
其他（包括酒店管理費收入）	(137.1)	52.7	不適用
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>(357.2)</b>	<b>304.4</b>	<b>不適用</b>

受新型冠狀病毒疫情影響，全球各地政府開始實施社交距離措施和旅遊限制，導致活動水平創歷史新低，嚴重影響我們的海外酒店於 2020 年首六個月的表現。我們大部分的海外酒店從 2020 年 3 月起暫停營業，而奧克蘭康得思酒店及多倫多 Chelsea 酒店於首六個月仍繼續營業，惟對這些酒店的需求急劇下降。為減輕收益大幅下滑的影響，旗下酒店已實施多項有效的節約成本措施。這些酒店將繼續開展更多減省成本的措施，以彌補隨時間而逐漸減少的政府工資補貼。

2020 年上半年，酒店分部總收益按年下跌 63.7% 至 734.2 百萬港元。在計入作為 LHI 酒店承租人產生的營運虧損及租金虧損 140.8 百萬港元（已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下）後，酒店分部於 2020 年上半年的稅息折舊前虧損為 357.2 百萬港元，而去年同期則錄得 EBITDA 304.4 百萬港元。該虧損已扣除收到的政府補貼 60.4 百萬港元。

#### 歐洲 倫敦朗廷酒店

在 2020 年第一季度新型冠狀病毒疫情來襲之前，倫敦朗廷酒店的可出租客房平均收入一直保持良好增長，當時的客房需求殷切，入住率亦錄得雙位數增長；惜自 2020 年 3 月疫情爆發後，政府實施封鎖措施，酒店被迫暫停營業。於 2020 年第二季度酒店亦一直停業。酒店於上半年期間錄得 22.6 百萬港元的政府紓困補助。

## 北美洲

### 波士頓朗廷酒店

該酒店自 2019 年 4 月起休業，以進行大規模修繕工程。全部 317 間客房、貴賓室及公共區域正進行修繕工程。面對新型冠狀病毒疫情，波士頓市於 2020 年 3 月 17 日至 2020 年 5 月 26 日期間暫停所有建築項目。預計酒店重開時間將延至 2021 年第二季度。

### 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

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在 2020 年 3 月之前在新一年均有不俗的開始，可出租客房平均收入皆錄得正增長。然而，自 2020 年 3 月當地州政府實施居家令以來，該四間美國酒店均已暫停營業，並在 2020 年第二季度仍一直停業。

雖然於 2020 年上半年並無確認政府補貼，惟我們於美國符合資格的酒店已於 2020 年上半年申請合共 9.93 百萬美元的薪資保護貸款計劃（簡稱「PPP」，Paycheck Protection Program）的貸款。截至 2020 年 7 月底，酒店已獲批 5.2 百萬美元貸款。假設 PPP 貸款 9.93 百萬美元全數獲批，我們估計當中約 6.30 百萬美元將獲寬免，其將於 2020 年全年業績中確認為政府紓困補助。此外，我們預期將收取 9.0 百萬美元的退稅，主要與本年度營業虧損扣抵以前年度之應課稅金額有關，並將在未來三至九個月內確認。

### 多倫多 Chelsea 酒店

雖然 Chelsea 酒店在上半年期間一直營業，但除了一些機組人員入住外，缺乏需求。因此，酒店上半年的入住率顯著下降。酒店於回顧期間錄得 12.6 百萬港元的政府紓困補助。

於 2020 年上半年，本集團繼續推展 Chelsea 酒店地皮重建權的工作。目前計劃該地皮將重建為一個擁有 400 間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量商業空間的綜合用途項目，較現有總建築面積超出兩倍有多。本集團於 2019 年獲得開發申請的所有權後，已於 2019 年 12 月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於 18 至 24 個月內獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定推展 Chelsea 酒店地皮重建項目的合適時機。該項目現階段的工作繼續進行，受到新型冠狀病毒的影響輕微。

在此期間，本集團正密切監察住宅公寓的市場走勢及市況，並向信譽昭著的多倫多物業發展商徵詢方案，以探索潛在合營選項，善用當地市場的專業知識，以減低我們的市場風險。同時，Chelsea 酒店之營運將至少持續一至兩年。

## 澳洲／紐西蘭

### 墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店的可出租客房平均收入在新型冠狀病毒疫情前已經開始下跌。由於澳洲政府在疫情爆發時對國際及本地航班實施限制，疫情令可出租客房平均收入進一步惡化。因此，墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店自 2020 年 4 月起以及在 2020 年第二季度內一直暫停營業。此兩間澳洲酒店於上半年期間錄得 11.6 百萬港元的政府紓困補助。

### **奧克蘭康得思酒店**

在新西蘭，政府禁止旅客入境。儘管奧克蘭康得思酒店在 2020 年上半年一直營業，惟只有機組人員入住，導致該酒店在 2020 年上半年的入住率顯著下跌。酒店於上半年期間錄得 13.6 百萬港元的政府紓困補助。

於該地皮上加建 244 間客房的建築工程已於 2019 年 3 月展開，並原定於 2021 年竣工，受到新型冠狀病毒疫情影響，竣工時間將延至 2022 年。

### **中國**

#### **上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店**

新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的可出租客房平均收入在 2020 年第一季度顯著下跌，反映了早在 2020 年 1 月便已開始蔓延的新型冠狀病毒疫情對其的影響。中國政府在部分省份實施地區封鎖，並採取嚴格社交隔離措施。因此，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店在 2020 年 2 月和 3 月暫時關閉其食肆。

隨著限制措施解除，國內旅遊業於 2020 年第二季度開始重啟，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的業務亦逐漸恢復。雖然房租仍然低迷，但在國內零售業需求的帶動下，兩間酒店的入住率已於 2020 年第二季度開始回升。

酒店分部的業績亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為 LHI 酒店承租人所錄得的任何盈餘或虧損，有關項目已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下。2020 年上半年「其他」項下錄得的虧損主要是由於本集團作為 LHI 酒店承租人而錄得 140.8 百萬港元的虧損。

### **酒店管理業務**

於 2020 年 6 月底，酒店管理組合中共有九間酒店，約有 2,800 間客房。最新加入組合的酒店為於 2019 年 5 月試業的寧波東錢湖康得思酒店，設有 238 間客房。

## **2. 冠君產業信託收入**

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於 2020 年上半年按年下跌 8.7% 至 673.5 百萬港元。

由於該產業信託宣布的每基金單位分派減少 7.7%，同時我們於該產業信託所持權益由 2019 年 6 月底的 66.10% 增加至 2020 年 6 月底的 66.61%，故此分派收入按年減少 6.7% 至 482.1 百萬港元。於 2020 年上半年，由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，加上代理租賃佣金收入減少，2020 年上半年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌 13.2% 至 191.4 百萬港元。

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年	2019 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	482.1	516.9	- 6.7 %
管理費收入	191.4	220.6	- 13.2%
來自冠君產業信託總收入	<b>673.5</b>	<b>737.5</b>	<b>- 8.7%</b>

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2020 年中期業績公布中有關旗下物業表現。

### 花園道三號

儘管市場環境嚴峻，花園道三號在 2020 年上半年的續租租金仍見上升，推動租金收益增加至 770 百萬港元（2019 年：738 百萬港元）。該物業的現收租金由 2019 年 12 月 31 日的每平方呎 107.8 港元，上升至 2020 年 6 月 30 日的每平方呎 109.5 港元（按可出租面積計算）。需求疲弱令尋找替代租戶面臨更大挑戰，單位空置時間因此延長。該物業的出租率從 2019 年 12 月 31 日的 93.0% 下跌至 2020 年 6 月 30 日的 90.2%。物業收益淨額穩步上揚 3.2% 至 687 百萬港元（2019 年：666 百萬港元）。

### 朗豪坊辦公樓

該物業的租金收益總額仍增長 4.8% 至 194 百萬港元（2019 年：185 百萬港元），主要因為部分租約於疫情爆發前簽訂，令續租租金得以上調。現收租金於 2020 年 6 月 30 日為每平方呎 47.1 港元（按建築面積計算），略高於 2019 年 12 月 31 日的每平方呎 46.5 港元。於 2020 年 6 月 30 日，該物業的出租率繼續處於 97.8% 的高水平。期內物業經營淨開支總額增加 2 百萬港元，升幅主要由於針對紓緩生活時尚行業租戶的市場推廣開支上升。物業收益淨額上升 4.2% 至 177 百萬港元（2019 年：170 百萬港元）。

### 朗豪坊商場

商場於 2020 年 6 月 30 日仍能保持悉數租出的狀態。期內租金收益總額下跌 20.6% 至 378 百萬港元（2019 年：477 百萬港元）。基本租金收入減少 2.7% 至 347 百萬港元（2019 年：356 百萬港元），分成租金收入大跌 90.2% 至 9 百萬港元（2019 年：90 百萬港元）。受重組租約及寬減租金影響，商場基本現收呎租由 2019 年 12 月 31 日的每平方呎 190.5 港元跌至 2020 年 6 月 30 日的每平方呎 178.9 港元（按可出租面積計算）。期內物業經營淨開支減少 1 百萬港元，但所節省的成本無法彌補大幅下滑的租金收入，導致商場物業收益淨額下跌 22.7% 至 330 百萬港元（2019 年：427 百萬港元）。

## 3. LHI 的分派收入

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

於 2020 年上半年，由於 LHI 於香港的三間酒店表現疲弱，故其沒有宣佈任何分派。

截至 6 月 30 日止六個月  
2020 年                      2019 年  
港幣百萬元                  港幣百萬元                  變動

應佔分派收入	-	116.6	不適用
--------	---	-------	-----

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2020 年中期業績公布中有關信託集團物業之表現。

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020 年 上半年	2019 年 上半年	2020 年 上半年	2019 年 上半年	2020 年 上半年	2019 年 上半年	2020 年 上半年	2019 年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	14.4%	90.0%	1,490	2,169	214	1,952
香港康得思酒店	667	667	19.5%	94.4%	1,293	1,737	252	1,640
香港逸東酒店	465	465	30.1%	86.6%	584	1,063	176	920

### 香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，就對入境旅客實施的檢疫限制影響到酒店的客房需求，客房收入錄得前所未有的下挫。面對 2020 年上半年傳統客群需求驟減，酒店管理人嘗試透過推廣本地城中度假客房優惠以開拓本地客源，同時亦推出專為須接受隔離檢疫旅客家庭而設的長住優惠。因此，該酒店於 2020 年上半年的入住率維持在 14.4%，而平均房價下跌 31.3%。可出租客房平均收入下跌 89.0%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌 80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於 2020 年上半年按年下跌 58.7%。宴會業務的跌幅尤其嚴重，此乃由於大部分預訂已被押後，加上全天候的用餐場地 The Food Gallery 停業三個月以應對新型冠狀病毒封鎖措施。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.6 百萬港元已於 2020 年上半年在其他收入項下入賬。

### 香港康得思酒店

香港康得思酒店方面，由於 2020 年上半年仍有一定的機組人員入住（儘管客流屬間歇性），該酒店的表現比香港朗廷酒店略佳。然而，在實施入境限制和隔離檢疫措施後，所有其他客群的需求均大幅下降。該酒店亦銳意發展城中度假市場，並於 2020 年上半年成功達到 19.5% 的入住率，而平均房價於 2020 年上半年下跌 25.6%。可出租客房平均收入下跌 84.6%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌 80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於 2020 年上半年按年下跌 58.4%。酒店內所有餐廳的收入均大幅下跌，上半年期間的大部分宴會預訂已被推遲。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，5.7 百萬港元已於 2020 年上半年在其他收入項下入賬。

### 香港逸東酒店

香港逸東酒店於 2 月曾受惠於大學生團體的入住，但該團體離開後，需求仍欠理想。此外，級別較低的酒店面對更為激烈的價格競爭，局限其在本地城中度假市場上的競爭優勢。因此，香港逸東酒店於 2020 年上半年的平均房價按年下跌 45.1%，而同期的入住率維持在 30.1%。香港逸東酒店的可出租客房平均收入下跌 80.9%，而其所屬乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則於 2020 年上半年下跌 77.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於 2020 年上半年僅按年下跌 17.8%。當中逸東軒在完成修繕工程後，儘管面對政府實施的限制規定，仍繼續保持強勁表現，餐桌席位及收入均較去年同期增加。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.0 百萬港元已於 2020 年上半年在其他收入項下入賬。

#### 4. 投資物業租金收入

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	61.6	69.2	- 11.0%
逸東軒住寓	19.3	26.8	- 28.0%
其他	15.8	16.0	- 1.3%
	<b>96.7</b>	<b>112.0</b>	<b>- 13.7%</b>
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	58.4	67.6	- 13.6%
逸東軒住寓	10.5	16.7	- 37.1%
其他	2.0	2.8	- 28.6%
	<b>70.9</b>	<b>87.1</b>	<b>- 18.6%</b>

#### 鷹君中心

	於期末		變動
	2020 年 6 月	2019 年 6 月	
<b>寫字樓（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>100.0%</b>	<b>89.6%</b>	10.4 個百分點
平均現收呎租	<b>69.3 港元</b>	<b>69.9 港元</b>	- 0.9%
<b>零售（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>95.0%</b>	<b>99.4%</b>	- 4.4 個百分點
平均現收呎租	<b>103.5 港元</b>	<b>102.8 港元</b>	0.7%

儘管於 2020 年 6 月底，鷹君中心寫字樓的出租率與去年相比似乎有所增加，但該增加主要是由於本集團為其內部擴充佔用更多空間。撇除業主佔用的空間，於 2020 年 6 月，出租予第三方的寫字樓（並從中確認租金收入）與去年相比實際上有所下降。與此同時，由於欠缺可供出租的地方，鷹君中心於 2020 年 6 月的市值租金保持穩定，處於每平方呎 70 港元的中高位水平。

於 2020 年上半年，鷹君中心的整體租金總收入（包括零售租金收入及其他收入）按年下跌 11.0% 至 61.6 百萬港元。租金淨收入下跌 13.6% 至 58.4 百萬港元。

### 逸東軒住寓

	截至 6 月 30 日止六個月		變動
	2020 年	2019 年	
(按總樓面面積計)			
出租率	66.0%	79.8%	- 13.8 個百分點
平均淨現收呎租	25.0 港元	33.1 港元	- 24.5%

藍塘道住寓因長期住客延長入住時間令入住率得以維持。惟灣仔峽道及山村道之住寓因政府實施旅遊限制而面對消閒客群的需求下降，令到整體組合的入住率由 2019 年上半年的 79.8% 下跌至 2020 年上半年的 66.0%。2020 年上半年的租金總收入按年下跌 28.0% 至 19.3 百萬港元，而 2020 年上半年的租金淨收入則按年下跌 37.1% 至 10.5 百萬港元。

藍塘道住寓將由 2020 年 8 月起暫停營業以進行修繕工程，並預期於 2021 年夏季竣工。

### 5. 其他業務營運收入

本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入，以及證券組合或其他投資的股息收入或分派。於 2020 年上半年，其他業務營運收入減少 27.9% 至 52.2 百萬港元（2019 年上半年：72.4 百萬港元），其他業務營運的表現全線下滑，當中包括我們全資擁有的靈活工作空間業務所產生的虧損 3.3 百萬港元，此乃由於靈活工作空間業務於上年擴充經營。

### 美國基金

為擴充輕資產的資產管理業務，本集團於 2014 年成立美國房地產基金，定位於投資美國寫字樓及住宅物業。截至 2020 年 6 月底，本集團持有美國基金的 49.97% 權益，並為該基金的資產管理人，持有資產管理公司的 80% 權益，而餘下權益則由中國東方資產管理（國際）控股有限公司持有。

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

### **三藩市 *The Austin***

該幅位於三藩市 1545 Pine Street 的地皮於 2015 年 1 月被收購。該地皮鄰近時尚的 Polk Street 地區，毗鄰為 Nob Hill 及 Pacific Heights 傳統豪宅地段，距離科技發展蓬勃的 Mid-Market 區不遠。該發展項目的總樓面面積約為 135,000 平方呎，包括 100 個套間、一房與兩房單位。該項目於 2017 年 12 月竣工，並獲 *Wallpaper* 雜誌高度讚揚為加州現代主義的體現。於 2020 年 6 月底，已售出該 100 個住宅單位的其中 96 個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

### **馬里布 *Cavalleri***

位於加州馬里布擁有 68 個出租住寓單位的住宅物業項目已於 2015 年 9 月完成收購。馬里布坐落於洛杉磯，是一個備受市場矚目的高端沿海住宅區，該區設有發展監管規限，市場進入門檻較高，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。美國基金已成功將單位重新定位為高端住寓，翻新工程已於 2018 年完成。由於直到目前為止收到項目的整體出售要約並未符合我們的最低可接受價格，因此美國基金已決定改變其策略，將單位出租為豪華租賃公寓。到目前為止，已簽訂 30 份租賃合同，並正積極磋商另外 5 份租賃合同。然而，因修繕成本高昂，預期該項目將錄得虧損。

## **發展項目**

### **香港及中國**

#### **白石角「朗濤」**

於 2014 年 5 月，本集團成功中標，投得位於香港大埔白石角一幅面積 208,820 平方呎的優質住宅地皮。根據可用總樓面面積 730,870 平方呎及 2,412 百萬港元的地價計算，每平方呎折合為 3,300 港元，是鄰近地區住宅用地每平方呎的最低價格。該幅用地可盡覽吐露港無敵海景，作為興建 723 個住宅單位的豪宅發展項目之用。總開發成本（包括已就該地皮支付 2,412 百萬港元）預計約為 7,000 百萬港元。

該項目已經竣工並於 2020 年 6 月獲批出入伙紙。然而，因受到新型冠狀病毒疫情的影響，預售樓花同意書內的關鍵竣工日期，已由原先計劃的 2020 年 7 月，修訂為 2020 年 10 月。因此，我們旨在於 2020 年 10 月起交付已售單位。累計售出 443 個單位，其收益及利潤將在交付後於本集團 2020 年全年業績的收益表中確認。

#### **大連綜合用途發展項目**

該項目位於遼寧省大連市中央商業區中山區東港區人民路，總樓面面積約 286,000 平方米，將興建 1,200 個高級住寓單位和一幢約有 360 間客房的豪華酒店。本集團曾持有該項目的權益，曾投資該項目的優先股，並曾擔任項目經理。該項目分兩期發展，第一期包括約 800 個住寓單位，而第二期則包括餘下的住寓單位及酒店部分。

第一期發展已於 2018 年年底竣工，其中 60% 的住寓已售出。由於住房需求仍然低迷，故暫緩開發發展項目的第二期。本集團成功於 2019 年 7 月與一名第三方就有關出售第一期所有餘下未售單位連同項目於第二期的地皮訂立銷售協議。根據付款時間表，利潤將會分兩階段入賬。於 2019 年下半年收到首筆付款後，首筆 73 百萬港元的利潤經已入賬，而原定於 2020 年 7 月收到銷售所得的餘款後，約 180 百萬港元的餘下利潤將隨之入賬。惟因本集團尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，我們預期餘下利潤將不會計入本年度業績。目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，本集團已展開法律程序追討欠款。

## 日本

### 東京酒店重建項目

於 2016 年，本集團以 222 億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大地皮的總樓面面積約為 379,100 平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師 **Kengo Kuma & Associates** 設計這座擁有 280 間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，工程招標程序亦已於 2019 年 5 月展開。然而，由於收到的初步投標超出預算金額，目前正在進行減少建築成本的工作，使其減至預算金額之內。待該問題解決後才會開始施工。



僅為藝術繪圖

## 美國

### 三藩市 1125 Market Street 酒店發展項目

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

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。我們已委任著名的 AvroKO 集團擔任此具標誌性之逸東酒店項目的室內設計師。優化設計後，該物業的總建築面積可達約 139,000 平方呎，擁有 177 間客房。更新後的設計已於 2018 年 8 月提交予三藩市當局進行規劃審批，並得到規劃部門的好評，預計將於 2020 年第三季度獲批授權申請。建築工程因三藩市市況不明朗及高昂的建築成本而暫緩動工。

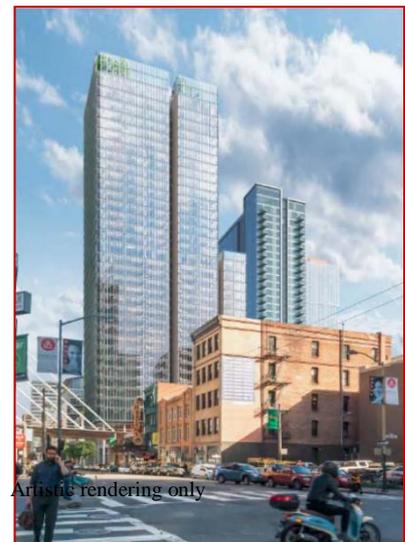


僅為藝術繪圖

### 三藩市 555 Howard Street 酒店重建項目

555 Howard Street 為一個重建項目，毗鄰為作價 45 億美元的全新交通樞紐 Transbay Transit Center，位於三藩市 South of Market (SOMA) 區內的新興中央商業區 The East Cut 的中心點。本集團於 2015 年 4 月以 45.6 百萬美元作價完成收購該幅總樓面面積估計約 430,000 平方呎的未命名地皮。

我們已委任國際知名的建築設計師 **Renzo Piano Building Workshop** 與著名的加州建築師 **Mark Cavagnero Associates** 合作設計此項高質項目。計劃變動後，將改為興建一間擁有超過 400 間客房的酒店。純酒店計劃已於 2018 年 12 月提交授權申請。目前正致力推動項目加快於 2020 年第三季度獲批經修訂的授權申請。然而，建築工程現因三藩市市況不明朗及高昂的建築成本而暫緩動工。



Artistic rendering only  
僅為藝術繪圖

### **西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目**

本集團於 2016 年 12 月以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的 Pike Place 市場。該地皮的面積約為 19,400 平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店，但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積，以及將住宅元素融入該項目的可能性，以進一步增加該項目在財務上的吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計此具地標性的綜合用途發展項目。項目的方案設計已於 2019 年第三季度完成。然而，由於有大量開發項目正待審批，加上目前面對新型冠狀病毒疫情，市政廳已押後對總體使用許可申請的審批。目前預計將在 2021 年第三季度獲通過授權申請。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及住宅公寓市場的市場價格走勢。

## **歐洲**

### **威尼斯穆拉諾島酒店發展項目**

本集團於 2019 年 12 月以 32.5 百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由 138 間客房組成，總樓面面積約 170,000 平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同將作出修改及重新許可的設計，以符合朗廷品牌的要求。

酒店的設計是由世界著名建築師 Matteo Thun 負責，現正處於概念設計階段。目前預計項目將不早於 2023 年第三季度竣工。由於新型冠狀病毒疫情對意大利旅遊市場的長期影響，因此需要進一步評估回報。

威尼斯是位列世界遺產名錄的城市，擁有獨特的運河景觀及非常著名的建築物，每年吸引超過 20 百萬遊客參觀。在倫敦朗廷酒店鞏固其為英國最豪華酒店之一的地位後，此酒店的竣工將有助我們將享有盛譽的朗廷品牌擴展至歐洲大陸。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之部分策略。

## **展望**

雖然我們現已重開所有酒店，但由於全球各地反覆出現新型冠狀病毒感染病例，加上大部份主要市場仍在實施社交隔離措施及旅遊限制，經營環境仍然極具挑戰。因往後的疫情發展仍極不確定，國際旅遊的前景尤其脆弱，我們預計全球酒店市場或需頗長時間才能復甦。目前，中國的酒店在強勁的本地休閒需求帶動下正率先回升，儘管房租遠低於過往水平，但 2020 年 7 月的入住率仍達到 70%。在此過渡時期，我們繼續推行嚴謹的成本控制措施，而各國政府推出的刺激經濟措施的程度及範圍，亦將影響我們在相關國家的酒店的盈利。

鑑於我們對全球酒店及旅遊業的不利展望，我們預計位於香港的酒店同樣會受到影響，這將繼續對LHI在2020年下半年的表現構成壓力。

冠君產業信託方面，由於其組合內的各類物業均面對不利前景，預料該信託下半年的租金收益和每基金單位分派將持續面對下行風險。

物業發展方面，我們將在 2020 年下半年推售白石角「朗濤」的貨尾單位。鑑於一手樓市場交投至今保持穩定，我們預期於 2020 年餘下時間「朗濤」之銷情將維持平穩。由於預售單位的發展利潤將於 2020 年第四季度入賬，這將對本集團 2020 年的核心收益起支持作用。

關於出售大連綜合用途發展項目投資的餘下利潤入賬方面，由於我們於 2020 年 7 月尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，我們預期有關利潤將不會計入本年度業績。目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，本集團已展開法律程序追討欠款。

正當我們仍在專注於應對疫情對旗下業務的影響之同時，中美兩國的地緣政治緊張局勢正在加劇。雖然迄今為止，中美的實際制裁行動及政策變化對經濟領域的影響有限，惟倘緊張局勢持續升溫，將會對經濟造成更大的破壞，亦可能會對於 2019 年佔集團核心營運溢利超過 70% 的香港業務構成影響。因此，我們必須保持警覺，隨時準備應對本地及國外業務進一步惡化的情況。儘管如此，憑藉我們審慎的財務管理，致令我們擁有強健的資產負債水平及充足的流動現金，我們相信，集團處於相對有利的位置，當可跨過目前的經濟風暴；與此同時，面對這段時期內前所未見的挑戰，我們將會致力把握當中可能出現的機遇。

## 財務回顧

### 負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的業績後，本集團於 2020 年 6 月 30 日的綜合借貸淨額為 19,387 百萬港元，較 2019 年 12 月 31 日減少 1,082 百萬港元。淨借貸額減少主要是由於將白石角「朗濤」之銷售押金償還部分為此項目所借的貸款，並支付期內海外酒店修繕項目及其他費用。

股東應佔權益按本集團於 2020 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 61,731 百萬港元，較 2019 年 12 月 31 日的 68,922 百萬港元減少 7,191 百萬港元。減少主要來自期內投資物業和金融工具之估值虧損及股息分派。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI 及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI 及美國基金的負債淨額比率分別只有 66.61%，63.61% 和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2020 年 6 月 30 日的槓桿比率為 20.1%。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於 2020 年 6 月 30 日之借貸／（現金）淨額	按綜合 賬目基準 港幣百萬元	按核心 資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	(941)	(941)
冠君產業信託	13,381	-
LHI	7,164	-
美國基金	(217)	-
借貸淨額	19,387	(941)

本集團股東應佔借貸／（現金）淨額	12,421	(941)
本集團股東應佔權益	61,731	69,059
淨槓桿比率 ^	20.1%	現金淨額

^ 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於2020年6月30日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸（包括中期票據）為31,844百萬港元。總額16,385百萬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)</sup>	浮息率借貸 港幣百萬元	定息率借貸 港幣百萬元	已使用信貸額 港幣百萬元
銀行貸款	8,428	15,753 <sup>(5)</sup>	24,181 <sup>(3)</sup>
中期票據	643	7,020 <sup>(4)</sup>	7,663
總額	9,071	22,773	31,844
%	28.5%	71.5%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於 4,963 百萬港元貸款原值是以其他貨幣計算。

(4) (a)相等於 5,320 百萬港元為美元票據；(b)包括未償還本金金額 386.4 百萬美元的票據，是按貨幣掉期合約以 7.7595 港元兌 1.00 美元之平均匯率全數以貨幣掉期對沖。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2020 年 6 月 30 日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為 13,970 百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於 1,743 百萬港元。

### 流動資金及借貸到期概要

於 2020 年 6 月 30 日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為 16,257 百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於 2020 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	19.2%
超過 1 年但不多於 2 年	15.0%
超過 2 年但不多於 5 年	56.2%
超過 5 年	9.6%

### 財務成本

期內，綜合財務成本淨額為 314 百萬港元，其中 33 百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體淨利息覆蓋比例為 2.7 倍。

### 資產抵押

於 2020 年 6 月 30 日，本集團賬面總值約為 39,964 百萬港元的物業（2019 年 12 月 31 日：41,832 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 2020 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 9,574 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：7,841 百萬港元），其中已簽約為 1,038 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：1,467 百萬港元）。

除上文所述者外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

### 中期股息及特別中期股息

本公司董事會通過宣派截至 2020 年 6 月 30 日止六個月中期股息每股 33 港仙（2019 年：每股 33 港仙）及特別中期股息每股 1.50 港元（2019 年：無）（統稱「2020 年中期股息」）。由於本集團財政充裕，並已為接下來的策略性投資規劃及財務承擔撥出足夠現金資源，董事會認為適宜宣派 2020 年中期股息。2020 年中期股息將於 2020 年 10 月 15 日派發予於 2020 年 10 月 6 日（星期二）已登記在本公司股東名冊上之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司股東名冊將由 2020 年 9 月 28 日（星期一）至 2020 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 2020 年中期股息之權利，務請於 2020 年 9 月 25 日（星期五）下午 4 時 30 分前，將所有有關股票連同填妥之股份過戶文件，送達本公司股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖），辦理過戶登記手續。

## 管治及合規

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

### 企業管治政策及常規

本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。本公司於回顧期內一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內之企業管治守則及企業管治報告（「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 A.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 A.2.1 條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五位獨立非執行董事及三位非執行董事），足以確保權力及職能平衡。在董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

#### 企業管治守則第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

本公司細則規定三分之一之董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為本公司之細則規定條文及其管治措施與企業管治守則第 A.4.1 條所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

#### **企業管治守則第 A.4.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次**

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

#### **企業管治守則第 A.6.5 條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能**

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2020年的董事發展計劃。

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

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

#### **僱傭及員工常規**

於2020年6月30日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，減少約15.1%至5,404名（2019年12月31日：6,366名）。該減少主要是由於我們酒店分部的業務受到新型冠狀病毒嚴重影響，導致我們許多酒店（主要為海外酒店）調整營運規模。截至2020年6月30日止六個月，員工成本（包括董事酬金）為927.6百萬港元（2019年：1,339.3百萬港元）。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。高級僱員（包括執行董事）有權參與鷹君集團有限公司的購股期權計劃。除提供有競爭力的薪酬和福利待遇外，我們還根據本集團的培訓和發展政策為同事提供企業和職業培訓。

## **遵守標準守則**

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

## **中期業績之審閱**

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之未經審核財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所編制，亦已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項目準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## **發行新股份**

於 2020 年 6 月 30 日，本公司已合共發行 719,920,112 股股份。於 2020 年 6 月 17 日，本公司根據 2019 年末期股息之以股代息安排，以每股 20.32 港元之價格發行 11,538,064 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2020 年 5 月 15 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2020 年 5 月 20 日之通函內。

## **購買、出售或贖回本公司證券**

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

## **公眾持股量**

於本公布日期，就本公司所得公開資料及董事所知悉，本公司之已發行及流通股份逾 25% 是由公眾人士持有，公眾持有股份之數量維持足夠。

## 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）及朱錫培先生；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授。

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，2020年8月27日

簡明綜合收益表  
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	2,724,360	4,697,213
商品及服務成本		(1,747,850)	(2,654,532)
折舊前經營溢利		976,510	2,042,681
折舊		(409,704)	(385,365)
經營溢利		566,806	1,657,316
投資物業之公平值變動		(9,403,077)	2,500,153
衍生金融工具之公平值變動		(114,818)	(90,837)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(3,421)	27,682
其他收益	5	207,637	106,205
行政及其他費用		(229,115)	(298,121)
財務成本	6	(403,189)	(432,777)
應佔合營公司業績		13,925	(16,958)
應佔聯營公司業績		4,338	449
除稅前（虧損）溢利	7	(9,360,914)	3,453,112
所得稅	8	(61,222)	(223,146)
期內（虧損）溢利（未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份）		(9,422,136)	3,229,966
應佔期內（虧損）溢利：			
公司股東		(6,512,770)	2,159,216
非控股權益		(73,954)	(9,483)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(6,586,724)	2,149,733
		(2,835,412)	1,080,233
		(9,422,136)	3,229,966
每股（虧損）盈利：	10		
基本		(9.05) 港元	3.09 港元
攤薄		(9.05) 港元	3.08 港元

## 簡明綜合全面收益表

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
期內(虧損)溢利(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)	<u>(9,422,136)</u>	<u>3,229,966</u>
<b>其他全面(支出)收益：</b>		
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公 平值(虧損)收益	(75,876)	38,413
應佔聯營公司之其他全面(支出)收益	<u>(10,680)</u>	<u>1,781</u>
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
海外營運折算所產生之匯兌差額	(190,347)	59,335
應佔合營公司之其他全面支出	-	(561)
<i>現金流對沖：</i>		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖 之公平值調整	(131,125)	(2,494)
公平值調整重新分類至損益	<u>9,730</u>	<u>4,483</u>
期內其他全面(支出)收益(未扣除冠君產 業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	<u>(398,298)</u>	<u>100,957</u>
期內全面(支出)收益總額(未扣除冠君產 業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)	<u>(9,820,434)</u>	<u>3,330,923</u>
<b>應佔期內全面(支出)收益總額：</b>		
公司股東	<u>(6,868,427)</u>	<u>2,260,880</u>
非控股權益	<u>(75,888)</u>	<u>(10,881)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>(6,944,315)</u>	<u>2,249,999</u>
	<u>(2,876,119)</u>	<u>1,080,924</u>
	<u>(9,820,434)</u>	<u>3,330,923</u>

簡明綜合財務狀況表  
於 2020 年 6 月 30 日

	<u>附註</u>	於 2020 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		77,375,611	87,322,962
物業、廠房及設備		20,687,574	20,201,239
合營公司權益		125,631	112,116
聯營公司權益		46,985	55,700
按公平值列入其他全面收益之股權工具		963,482	1,034,736
應收票據及貸款		841,484	755,421
衍生金融工具		25,572	65,652
		<u>100,066,339</u>	<u>109,547,826</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		6,352,316	6,096,557
存貨		84,142	126,821
應收賬款、按金及預付款項	11	821,920	853,885
應收票據及貸款		157,376	15,613
按公平值列入損益之財務資產		610,284	234,665
衍生金融工具		14,301	11,562
可收回稅項		29,455	608
受限制現金		93,996	166,405
原到期日超過三個月之定期存款		610,028	200,000
銀行結存及現金		11,753,969	10,706,504
		<u>20,527,787</u>	<u>18,412,620</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	12	7,451,848	4,534,943
衍生金融工具		58,088	4,198
稅項準備		290,638	526,998
應付分派		241,632	264,668
一年內到期借貸		6,106,431	4,146,215
中期票據		-	199,929
租賃負債		10,400	11,513
		<u>14,159,037</u>	<u>9,688,464</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,368,750</u>	<u>8,724,156</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>106,435,089</u>	<u>118,271,982</u>

簡明綜合財務狀況表  
於 2020 年 6 月 30 日

	於 2020 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	279,121	115,007
一年後到期借貸	17,958,644	21,523,056
中期票據	7,602,380	5,326,277
遞延稅項	1,297,427	1,379,636
租賃負債	14,383	18,232
	<u>27,151,955</u>	<u>28,362,208</u>
<b>資產淨值</b>	<u>79,283,134</u>	<u>89,909,774</u>
<b>應佔權益：</b>		
公司股東		
股本	359,960	354,191
股份溢價及儲備	61,371,304	68,568,106
	<u>61,731,264</u>	<u>68,922,297</u>
非控股權益	(1,003,134)	(913,557)
	<u>60,728,130</u>	<u>68,008,740</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	18,555,004	21,901,034
	<u>79,283,134</u>	<u>89,909,774</u>

## 1. 編製基準

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

新型冠狀病毒（COVID-19）的爆發及其後的隔離措施，以及許多國家實施的旅遊限制對全球經濟、商業環境產生了負面影響，並直接和間接影響了本集團的營運。本集團暫時關閉了一些酒店，以遏制疫情的蔓延。另一方面，不同國家的政府已公佈一些經濟措施，並支持企業克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括投資物業的公平值下降、收益減少、在酒店關閉期間的固定生產費用導致的銷售成本增加以及有關附註中披露與新型冠狀病毒（COVID-19）相關的政府補助。

## 2. 主要會計政策

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

除應用經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及應用與本集團相關之若干會計政策而導致新增的會計政策外，截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與呈報本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

### 應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用經修訂之香港財務報告準則的概念框架參考及下列香港會計師公會頒佈，並於 2020 年 1 月 1 日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革

## 2. 主要會計政策 - 續

### 應用經修訂之香港財務報告準則 - 續

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

## 3. 收益

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年	2019 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
酒店收益	972,683	2,798,574
來自投資物業之租金收入	1,388,705	1,476,768
物業管理服務收入	155,179	166,186
物業出售	45,919	33,533
商品出售	69,322	129,310
股息收入	6,250	13,313
其他	86,302	79,529
	<u>2,724,360</u>	<u>4,697,213</u>

#### 4. 分部資料

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

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

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

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部（以下簡稱「鷹君業務」）的分部業績指各分部未計入分配來自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 號的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

#### 4. 分部資料 - 續

以下是回顧期內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

#### 分部收益及業績

#### 截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	972,683	96,034	-	161,874	1,230,591	1,443,576	962	49,231	-	2,724,360
分部之間收益	6,665	676	-	191,468	198,809	44,264	103,921	-	(346,994)	-
總計	<u>979,348</u>	<u>96,710</u>	<u>-</u>	<u>353,342</u>	<u>1,429,400</u>	<u>1,487,840</u>	<u>104,883</u>	<u>49,231</u>	<u>(346,994)</u>	<u>2,724,360</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	(357,208)	70,934	-	243,611	(42,663)	1,051,013	89,614	(3,202)	(40,855)	1,053,907
折舊					(331,641)	-	(114,993)	-	36,930	(409,704)
折舊後經營(虧損)溢利					(374,304)	1,051,013	(25,379)	(3,202)	(3,925)	644,203
投資物業之公平值變動					(230,512)	(9,172,565)	-	-	-	(9,403,077)
衍生金融工具之公平值變動					(32,477)	(70)	(82,271)	-	-	(114,818)
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					(1,482)	(1,939)	-	-	-	(3,421)
其他收益					9,331	(1,146)	707	23	(1,079)	7,836
行政及其他費用					(207,868)	(16,115)	(6,065)	(808)	1,741	(229,115)
財務成本淨值					22,424	(210,728)	(92,592)	(3,894)	4,005	(280,785)
應佔合營公司業績					13,925	-	-	-	-	13,925
應佔聯營公司業績					4,338	-	-	-	-	4,338
除稅前虧損					(796,625)	(8,351,550)	(205,600)	(7,881)	742	(9,360,914)
所得稅					68,315	(140,253)	10,716	-	-	(61,222)
期內虧損					(728,310)	(8,491,803)	(194,884)	(7,881)	742	(9,422,136)
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					(873)	2,835,413	70,884	3,942	-	2,909,366
公司股東應佔虧損					<u>(729,183)</u>	<u>(5,656,390)</u>	<u>(124,000)</u>	<u>(3,939)</u>	<u>742</u>	<u>(6,512,770)</u>

#### 4. 分部資料 - 續

##### 分部收益及業績 - 續

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月

	酒店業務 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	物業發展 港幣千元 (未經審核)	其他業務 港幣千元 (未經審核)	小計 港幣千元 (未經審核)	冠君 產業信託 港幣千元 (未經審核)	朗廷 酒店投資 港幣千元 (未經審核)	美國 房地產基金 港幣千元 (未經審核)	抵銷 港幣千元 (未經審核)	綜合項目 港幣千元 (未經審核)
收益										
外部收益	2,798,574	111,633	-	222,152	3,132,359	1,528,958	706	35,190	-	4,697,213
分部之間收益	35,026	341	-	220,628	255,995	23,984	294,817	-	(574,796)	-
總計	2,833,600	111,974	-	442,780	3,388,354	1,552,942	295,523	35,190	(574,796)	4,697,213

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	304,423	87,076	-	292,986	684,485	1,111,105	277,255	(7,244)	(22,920)	2,042,681
折舊					(293,810)	-	(112,371)	-	20,816	(385,365)
折舊後經營溢利(虧損)					390,675	1,111,105	164,884	(7,244)	(2,104)	1,657,316
投資物業之公平值變動					44,911	2,455,700	-	(358)	(100)	2,500,153
衍生金融工具之公平值變動					(65,777)	(265)	(24,795)	-	-	(90,837)
按公平值列入損益之財務										
資產之公平值變動					27,682	-	-	-	-	27,682
其他收益					4,473	-	-	-	(480)	3,993
行政及其他費用					(275,726)	(12,460)	(5,796)	(6,751)	2,612	(298,121)
財務成本淨值					(5,189)	(218,053)	(100,221)	(8,595)	1,493	(330,565)
應佔合營公司業績					(16,958)	-	-	-	-	(16,958)
應佔聯營公司業績					449	-	-	-	-	449
除稅前溢利(虧損)					104,540	3,336,027	34,072	(22,948)	1,421	3,453,112
所得稅					(53,775)	(149,500)	(19,938)	-	67	(223,146)
期內溢利(虧損)					50,765	3,186,527	14,134	(22,948)	1,488	3,229,966
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					(899)	(1,080,233)	(5,264)	15,646	-	(1,070,750)
公司股東應佔溢利(虧損)					49,866	2,106,294	8,870	(7,302)	1,488	2,159,216

## 5. 其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
利息收入來自：		
銀行存款	87,511	73,513
按公平值列入損益之財務資產	1,020	307
應收票據及貸款	33,717	28,255
其他	156	137
	<u>122,404</u>	<u>102,212</u>
政府補助	80,266	-
匯兌收益淨值	2,540	-
雜項收入	2,427	3,993
	<u>207,637</u>	<u>106,205</u>

## 6. 財務成本

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	309,633	330,670
中期票據利息	99,648	96,983
租賃負債利息	573	828
其他借貸成本	26,390	39,429
	<u>436,244</u>	<u>467,910</u>
減：資本化金額	(33,055)	(35,133)
	<u>403,189</u>	<u>432,777</u>

## 7. 除稅前（虧損）溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
除稅前（虧損）溢利經已扣除（計入）：		
僱員費用（包括董事酬金）	927,628	1,339,349
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	7,608	16,795
	<u>935,236</u>	<u>1,356,144</u>
折舊	409,704	385,365
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	-	149
應佔聯營公司稅項（稅務優惠）（計入應佔聯營公司業績）	23	(6)
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	(4,903)	(9,175)
- 按公平值列入損益之財務資產	(1,347)	(4,138)
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	76	45,081
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	-	3,663
匯兌收益淨值（計入其他收益）	<u>(2,540)</u>	<u>-</u>

## 8. 所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
本期間：		
香港利得稅	140,194	171,569
其他司法權區	(169)	48,183
	<u>140,025</u>	<u>219,752</u>
過往期間超額撥備：		
香港利得稅	(1,174)	(92)
其他司法權區	(6,282)	(4,674)
	<u>(7,456)</u>	<u>(4,766)</u>
	<u>132,569</u>	<u>214,986</u>
遞延稅項：		
本期間	(55,831)	11,220
過往期間超額撥備	(15,516)	(3,060)
	<u>(71,347)</u>	<u>8,160</u>
	<u>61,222</u>	<u>223,146</u>

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 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
已付股息：		
截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙（2019 年：截至 2018 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙，並已於 2019 年 7 月 8 日派發）	354,190	-
截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度特別末期 股息每股普通股 50 港仙（2019 年：無）	354,191	-
	<u>708,381</u>	<u>-</u>

## 9. 股息 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
報告期末之後擬派股息：		
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月中期股息 每股普通股 33 港仙 (2019 年：截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月為 33 港仙)	237,574	231,197
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月特別中期 股息每股普通股 1.50 港元 (2019 年：無)	1,079,880	-
	<u>1,317,454</u>	<u>231,197</u>

於 2020 年 6 月 17 日，已派發予股東作為截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 50 港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股 50 港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
股息：		
現金	119,737	-
以股代息	234,453	-
	<u>354,190</u>	<u>-</u>

於 2020 年 8 月 27 日，董事決定派發中期股息每股普通股 33 港仙 (2019 年：33 港仙) 及特別中期股息每股普通股 1.50 港元 (2019 年：無) 予於 2020 年 10 月 6 日已登記在股東名冊上之公司股東。

## 10. 每股 (虧損) 盈利

公司股東應佔每股基本及攤薄 (虧損) 盈利按下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2020 年 港幣千元 (未經審核)	2019 年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄 (虧損) 盈利之 (虧損) 盈利 (公司股東應佔期內 (虧損) 溢利)	<u>(6,512,770)</u>	<u>2,159,216</u>

## 10. 每股（虧損）盈利 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年 (未經審核)	2019 年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	719,920,112	699,734,126
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	-	786,975
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>719,920,112</u>	<u>700,521,101</u>

因購股期權之行使價較本公司股份的平均市場價格為高，於計算每股攤薄（虧損）盈利時假設所有（2019 年 12 月 31 日：若干）本公司尚未行使的購股期權並未行使。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2020 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	89,574	182,037
遞延租賃款項	186,378	168,585
應收保修金	13,960	14,731
其他應收款項	178,494	233,095
按金及預付款項	353,514	255,437
	<u>821,920</u>	<u>853,885</u>

就酒店收入及銷售商品而言，本集團平均給予某些貿易客戶 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。

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 2020 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	72,045	170,481
3 至 6 個月內	8,759	5,510
6 個月以上	8,770	6,046
	<u>89,574</u>	<u>182,037</u>

## 12. 應付賬款、按金及應付費用

	於 2020 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	231,409	269,948
已收按金	802,888	852,764
客戶按金及其他遞延收益	4,150,600	898,412
應付工程款及應付保修金	243,996	389,426
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,022,955	2,124,393
	<u>7,451,848</u>	<u>4,534,943</u>

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率 4.25%（2019 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。

除以上所述外，應付費用及其他應付款項主要包括酒店之應付經營費用。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	於 2020 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2019 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
3 個月內	205,255	253,058
3 至 6 個月內	4,298	3,099
6 個月以上	21,856	13,791
	<u>231,409</u>	<u>269,948</u>