

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)

## 2023 年度全年業績公布

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 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 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	7,522.3	6,536.3	+15.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,858.1	1,402.6	+32.5%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	2.49 港元	1.90 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	10,644.2	8,884.8	+19.8%
權益持有人應佔會計溢利/（虧損）	763.5	(181.4)	不適用
中期股息（每股）	0.37 港元	0.33 港元	
末期股息（每股）	0.50 港元	0.50 港元	
全年股息（每股）	0.87 港元	0.83 港元	

<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、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

2023年12月

2023年6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	13.4%	10.1%
賬面值（每股）	87.4 港元	87.1 港元

**按法定會計準則計<sup>2</sup>**

淨槓桿比率 <sup>3、4</sup>	39.5%	35.6%
賬面值（每股）	75.9 港元	76.2 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值計算。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 2023 年 12 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI 及美國基金的 69.23%、70.23% 及 49.97% 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 39.5% 下降至 29.3%，而相關每股賬面值亦由 75.9 港元上升至 102.2 港元。

核心溢利 — 按核心業務計之財務數據

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
物業銷售的收益	1,075.1	920.0	+16.9%
酒店分部	4,932.9	3,929.1	+25.5%
冠君產業信託管理費收入	332.8	333.4	-0.2%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	698.6	796.8	-12.3%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	-	66.2	不適用
租金總收入	168.2	151.1	+11.3%
其他業務	314.7	339.7	-7.4%
<b>總收益</b>	<b>7,522.3</b>	<b>6,536.3</b>	<b>+15.1%</b>
物業銷售的收入	798.1	457.3	+74.5%
酒店 EBITDA	1,098.2	615.9	+78.3%
冠君產業信託管理費收入	332.8	333.4	-0.2%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	698.6	796.8	-12.3%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	-	66.2	不適用
租金淨收入	108.1	97.1	+11.3%
其他業務營運收入	125.4	196.7	-36.2%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>3,161.2</b>	<b>2,563.4</b>	<b>+23.3%</b>
折舊	(338.2)	(347.1)	-2.6%
行政、銷售及其他費用	(580.2)	(500.3)	+16.0%
其他收益	69.9	13.6	+414.0%
利息收益	195.4	67.2	+190.8%
財務成本	(443.7)	(238.7)	+85.9%
應佔合營公司業績	93.9	(0.7)	不適用
應佔聯營公司業績	14.2	17.1	-17.0%
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>2,172.5</b>	<b>1,574.5</b>	<b>+38.0%</b>
所得稅	(313.9)	(171.0)	+83.6%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,858.6</b>	<b>1,403.5</b>	<b>+32.4%</b>
非控股權益	(0.5)	(0.9)	-44.4%
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>1,858.1</b>	<b>1,402.6</b>	<b>+32.5%</b>

<sup>^</sup> 就本集團之會計溢利而言，冠君產業信託、LHI及美國基金之全年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、LHI及美國基金的應佔分派收入計算。

分部資產及負債（按照冠君產業信託、LHI 及美國基金資產淨值計）

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2023年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	42,590	16,458	26,132
冠君產業信託	44,630	12,182	32,448
LHI	11,121	4,667	6,454
美國基金	460	172	288
	98,801	33,479	65,322

2022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	43,282	17,356	25,926
冠君產業信託	44,539	11,926	32,613
LHI	10,471	4,783	5,688
美國基金	435	158	277
	98,727	34,223	64,504

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
物業銷售的收益	1,075.1	920.0	+16.9%
酒店分部	6,550.4	4,872.8	+34.4%
租金總收入	168.2	151.1	+11.3%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	647.5	673.1	-3.8%
租金總收入 - 冠君產業信託	2,575.7	2,625.3	-1.9%
租金總收入 - LHI	595.2	375.9	+58.3%
總收益 - 美國基金	35.3	41.1	-14.1%
抵銷集團內公司間交易	(1,003.2)	(774.5)	+29.5%
<b>綜合總收益</b>	<b>10,644.2</b>	<b>8,884.8</b>	<b>+19.8%</b>
<b>物業銷售的收入</b>			
物業銷售的收入	798.1	457.3	+74.5%
酒店 EBITDA	1,098.2	615.9	+78.3%
租金淨收入	108.1	97.1	+11.3%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	458.2	530.1	-13.6%
租金淨收入 - 冠君產業信託	1,713.7	1,788.1	-4.2%
租金淨收入 - LHI	494.7	313.8	+57.6%
營運淨收入 - 美國基金	8.6	17.9	-52.0%
抵銷集團內公司間交易	(16.0)	(113.5)	-85.9%
<b>綜合分部業績</b>	<b>4,663.6</b>	<b>3,706.7</b>	<b>+25.8%</b>
折舊	(885.0)	(885.6)	-0.1%
投資物業之公平值變動	(782.2)	(1,923.1)	-59.3%
衍生金融工具之公平值變動	(208.6)	351.7	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	34.0	(122.9)	不適用
行政、銷售及其他費用	(506.3)	(530.0)	-4.5%
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	(12.0)	(61.2)	-80.4%
酒店物業之減值虧損回撥	-	274.1	不適用
其他收益（包括利息收益）	295.5	105.6	+179.8%
財務成本	(1,311.7)	(829.9)	+58.1%
應佔合營公司業績	24.5	(43.2)	不適用
應佔聯營公司業績	14.2	17.1	-17.0%
<b>除稅前會計溢利</b>	<b>1,326.0</b>	<b>59.3</b>	<b>不適用</b>
所得稅	(498.0)	(470.1)	+5.9%
<b>除稅後會計溢利/（虧損）</b>	<b>828.0</b>	<b>(410.8)</b>	<b>不適用</b>
非控股權益	3.7	(7.3)	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(68.2)	236.7	不適用
<b>權益持有人應佔會計溢利/（虧損）</b>	<b>763.5</b>	<b>(181.4)</b>	<b>不適用</b>

## 概覽

隨著疫情得到成功遏制及解除相關限制後，在高通脹、加息及地緣政治緊張局勢持續的複雜環境下，全球主要經濟體的表現仍以不同速度錄得一定回升。酒店業顯著反彈，而我們的酒店組合持續受惠於旅遊業的復蘇，經營業績穩步改善。

本地方面，憧憬香港經濟在與中國內地通關後會迅速復蘇，經濟氣氛於 2023 年起開始向好。商務及休閒旅客（尤其是來自中國內地）逐步回歸，為本港酒店及零售業的復蘇提供有力支持。然而，利率高企及經濟前景疲弱的不利因素令復蘇步伐受阻並抑制需求增長。年內，一手及二手住宅物業價格均出現調整，房屋成交量亦見收縮。政府針對高端和優秀人才實施的各種入境計劃有助補充人口，加上最近撤銷涉及懲罰性印花稅的緊縮措施，或有助於提振新移居者對住屋的需求，令此困境稍見舒緩。中原城市領先指數較 2021 年年中的高峰下跌了 23%。

於報告期內，本集團與其他本地發展商成立了佔有少數股權的合營公司，並於啟德及馬頭涌投得兩幅土地，主要作住宅發展用途。由於全球酒店業穩步復蘇，本集團已於意大利威尼斯開展新朗廷酒店的建築工程，並繼續對多倫多 Chelsea 酒店分階段進行翻新工程，同時就該酒店重建為全新的綜合公寓酒店項目進行規劃工作。此外，我們亦發展了一個全新的中端酒店品牌 Ying'nFlo 並以輕資產模式營運，同時計劃將其拓展至中國內地。其位於香港金鐘的 Ying'nFlo, Wesley 已於 2023 年 9 月起開始營業。

本集團於本年度權益持有人應佔核心溢利為 1,858.1 百萬港元，較去年的 1,402.6 百萬港元增長 32.5%。同時，本集團法定業績（包括投資物業和財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔溢利 763.5 百萬港元（2022 年：虧損 181.4 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上升 23.3% 至 3,161.2 百萬港元（2022 年：2,563.4 百萬港元）。此增長主要由於在全球各地恢復無限制出行後，我們的酒店組合表現有所改善，錄得 EBITDA 1,098.2 百萬港元，較去年增長 78.3%（2022 年：615.9 百萬港元）。另一方面，儘管市場面臨不利因素，「朗濤」住宅項目的銷售仍穩步推進，並於報告期內錄得 798.1 百萬港元的銷售收入（2022 年：457.3 百萬港元）。此銷售收入的增長包括了與總承建商就項目進行最終結算後錄得成本節省 300.3 百萬港元。

受惠於邊境的重新開放，LHI 旗下的酒店房租和入住率均有所上升。然而，勞工和融資成本持續上漲導致營運開支增加，對其利潤率帶來不利影響。為了在不明朗的經濟前景下維持良好的財務狀況，LHI 於 2023 年宣布不作任何分派。

儘管朗豪坊商場錄得穩健增長，但冠君產業信託的表現卻受到寫字樓租賃市場低迷所窒礙。經計及年內本集團於冠君產業信託的投資增加 0.95%後，冠君產業信託的分派收入由去年的 796.8 百萬港元按年下跌 12.3%至 698.6 百萬港元，而來自冠君產業信託的管理費收入亦由 333.4 百萬港元下跌 0.2%至 332.8 百萬港元。

我們投資組合中的租金淨收入（主要為鷹君中心及服務式住寓）增長 11.3%至 108.1 百萬港元（2022 年：97.1 百萬港元）。於報告期內，鷹君中心的租金淨額減少，主要由於其寫字樓部分的出租率及平均現收租金下降所致。幸而，邊境重新開放後旅客回歸，服務式住寓錄得強勁表現，抵銷了部分跌幅。

在沒有就 Eaton Club 靈活工作空間業務作出非經常性減值回撥的情況下，本集團的其他業務錄得淨收入 125.4 百萬港元（2022 年：196.7 百萬港元），包括投資上市公司股份的股息收入、物業管理收入及其他業務營運業績。

行政、銷售及其他費用增加 16.0%至 580.2 百萬港元（2022 年：500.3 百萬港元），主要由於計入撇銷非核心投資 115.8 百萬港元（2022 年：30.4 百萬港元）。另一方面，出售非核心投資的已變現收益 44.9 百萬港元已計入其他收入。

本集團的財務成本增加了 85.9%至 443.7 百萬港元（2022 年：238.7 百萬港元），主要由於市場利率上升所致。另一方面，利息收入增長 190.8%至 195.4 百萬港元，減輕了部分財務成本增加的影響。應佔合營公司業績上升至 93.9 百萬港元（2022 年：虧損 0.7 百萬港元），主要由於我們的合營公司採取了法律行動並成功向早前的大連項目買方追討了部分逾期對價，收回現金。

權益持有人應佔整體核心溢利增加 32.5%至 1,858.1 百萬港元（2022 年：1,402.6 百萬港元）。

酒店分部的迅速復蘇為本集團整體表現提供了有力支持，以應對不明朗的市場。本集團會維持審慎態度，以保持財務狀況穩健。

## 業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至 12 月 31 日止年度		
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	變動
1. 物業銷售的收入	798.1	457.3	+74.5%
2. 酒店 EBITDA	1,098.2	615.9	+78.3%
3. 冠君產業信託收入	1,031.4	1,130.2	-8.7%
4. LHI 的分派收入	-	66.2	不適用
5. 投資物業租金淨收入	108.1	97.1	+11.3%
6. 其他業務營運收入	125.4	196.7	-36.2%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>3,161.2</b>	<b>2,563.4</b>	<b>+23.3%</b>

### 1. 物業銷售

#### 白石角「朗濤」

本集團於 2014 年 5 月購得一幅位於大埔白石角的住宅用地，可盡覽吐露港無敵海景。該發展項目的可用總樓面面積為 730,870 平方呎，或實用面積為 635,612 平方呎，由 723 個豪華住宅單位及 456 個車位組成，並已於 2020 年第四季度竣工。

截至 2023 年 12 月 31 日，按實用面積計算，住宅單位的平均售價為每平方呎 21,564 港元，而已售車位的平均售價為每個 2.63 百萬港元。累計銷售 664 個住宅單位（佔合共 723 個住宅單位的 91.8%）及 221 個車位（「已出售物業」）。大部分的已出售物業已於過往年度交付予買家。已出售物業中的 39 個住宅單位（實用面積為 50,742 平方呎）及 25 個車位亦已於本報告年度內交付予買家，並貢獻相關收益為 1,075.1 百萬港元（2022 年：920.0 百萬港元）。

年內，與項目總承建商已就項目進行最終結算，錄得成本節省 388 百萬港元，我們已於 2023 年上半年就此作出調整。於 2023 年下半年與其他顧問進行最終結算後，進一步錄得成本節省 13 百萬港元，導致成本調整總額達 401 百萬港元。其中，300 百萬港元屬於 2023 年 12 月底前已交付予買家的單位應佔金額，並已於本年度作出相應調整。包括成本修訂，本年度「朗濤」錄得毛利為 798.1 百萬港元（2022 年：457.3 百萬港元）。



## 2. 酒店分部

### 酒店表現

	每日平均 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	380	73.5%	65.5%	536	533	394	349
<b>北美洲</b>								
波士頓朗廷酒店	312	301	66.2%	47.3%	462	478	306	226
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	65.0%	55.6%	347	362	225	201
芝加哥朗廷酒店	316	315	67.1%	63.8%	490	507	329	324
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	77.6%	70.9%	785	746	610	529
華盛頓逸東酒店	209	209	69.3%	57.1%	272	267	188	153
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	70.2%	67.2%	216	180	152	121
<b>澳洲／紐西蘭</b>								
墨爾本朗廷酒店	388	388	73.3%	57.9%	333	360	245	208
悉尼朗廷酒店	96	96	74.0%	61.6%	552	574	409	353
奧克蘭康得思酒店	640	639	69.3%	37.9%	252	244	175	93
<b>中國內地</b>								
上海新天地朗廷酒店	356	356	86.4%	39.8%	1,415	1,086	1,223	432
上海虹橋康得思酒店	391	393	74.3%	40.1%	892	731	663	293

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
歐洲	732.3	650.9	+12.5%
北美洲	2,729.8	2,287.1	+19.4%
澳洲／紐西蘭	817.7	675.6	+21.0%
中國內地	438.7	206.4	+112.5%
其他 <sup>^</sup>	214.4	109.1	+96.5%
<b>總酒店收益</b>	<b>4,932.9</b>	<b>3,929.1</b>	<b>+25.5%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	233.6	210.8	+10.8%
北美洲	568.0	457.1	+24.3%
澳洲／紐西蘭	104.4	46.6	+124.0%
中國內地	139.7	(2.1)	不適用
其他 <sup>^</sup>	52.5	(96.5)	不適用
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>1,098.2</b>	<b>615.9</b>	<b>+78.3%</b>

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

酒店分部的表現錄得大幅改善，尤其是在 2023 年初與疫情相關的限制取消及重新開放邊境後，大中華地區的升幅尤為顯著，其他地區的酒店亦出現溫和增長。

酒店分部總收益按年上升 25.5% 至 4,932.9 百萬港元（2022 年：3,929.1 百萬港元）。

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

整體而言，於 2023 年酒店分部錄得的 EBITDA 為 1,098.2 百萬港元（2022 年：615.9 百萬港元），增長 78.3%。

## 歐洲

### 倫敦朗廷酒店

由於市況反彈，持續吸引國內旅遊及國際遊客，我們的倫敦酒店表現穩健。餐飲收入主要來自企業會議及活動的餐飲業務貢獻。

## 北美洲

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

美國地區的客房表現較去年有所改善，乃受惠於休閒、商務旅遊及團體分部的良好業務組合。所有酒店的入住率均有所上升，平均房租則保持穩定。

紐約的酒店是所有酒店中最佳表現者，原因是休閒業務表現強勁，加上紐約在本年度舉行了多次大型會議，會議期間錄得高平均房租。然而，帕薩迪納的客房表現欠佳，乃由於年內編劇罷工，導致電影及娛樂相關業務減少的影響所致。

受惠於零售和團體業務的絕佳組合，波士頓酒店的客房表現有所改善。

### 多倫多 Chelsea 酒店

酒店的表現仍然強勁，其中休閒業務增幅最大，而商業和團體需求均有穩步回升的跡象。

酒店的南座最近完成了客房翻新，為客人提供現代化設施，提升了客人的體驗及其在市場中的競爭力。酒店現正分階段進一步翻新餘下客房、公共空間、宴會廳及休閒設施。

## 澳洲／紐西蘭

### 墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

儘管我們位於澳洲的酒店表現持續反彈，但仍未恢復到疫情前的水平。在夏季錄得強勁的客房需求後，業務自 2023 年第二季度後有所放緩。由於航空公司運力有限，國際抵達人數仍低於疫情前的水平。休閒業務及國際旅客的企業需求收縮影響了整體表現。

### 奧克蘭康得思酒店

酒店的表現獲得國內需求及商務旅遊的支持，但由於航空公司運力有限，機票價格高企，儘管國際旅客人數逐漸增加，但其人數仍遠低於疫情前的數字。

餐飲收入主要由社交活動及會議相關的餐飲業務所貢獻。

## 中國內地

### 上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們上海物業的入住率及平均房租雙雙錄得強勁增長，主要是受休閒及企業需求所帶動，包括於 2023 年第四季度舉辦的中國國際進口博覽會等大型展覽和其他活動的回歸，提振了酒店表現。

另一方面，餐飲業務增長雖然放緩，但下半年與企業會議及活動相關的宴會有積極改善的跡象。

## 酒店管理業務

於 2023 年 12 月底，本集團向 12 間第三方酒店（約 3,500 間客房）提供酒店管理服務。

### 3. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於 2023 年下跌 8.7% 至 1,031.4 百萬港元。其中，冠君產業信託按 90.2%（2022 年：90.0%）的分派比率宣布的每單位分派減少 13.9%，經計及本集團的控股權益由 2022 年 12 月底的 68.28% 增加至 2023 年 12 月底的 69.23%，本集團應佔分派下降 12.3% 至 698.6 百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，2023 年的管理費收入亦輕微下跌 0.2% 至 332.8 百萬港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年	2022 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
應佔分派收入	698.6	796.8	-12.3%
管理費收入	332.8	333.4	-0.2%
來自冠君產業信託總收入	<b>1,031.4</b>	<b>1,130.2</b>	<b>-8.7%</b>

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2023 年全年業績公布中有關旗下物業表現。

#### 花園道三號

由於市場情緒低迷，我們繼續以靈活的租賃策略滿足租戶的不同需要。儘管市場充滿挑戰且競爭激烈，花園道三號仍能保持穩定的出租率。於 2023 年 12 月 31 日，花園道三號的出租率為 82.8%（2022 年 12 月 31 日：82.7%）。從事金融業的內部租戶擴充業務，略為抵銷了租戶遷出的影響。

但是，由於寫字樓不乏供應，加上即將推出的新供應，中環以至花園道三號的租賃市道持續受壓。於 2023 年 12 月 31 日，該物業的現收租金跌至每平方呎 91.7 港元（按可出租面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 99.7 港元）。租金收益因續租租金下跌而減至 1,222 百萬港元（2022 年：1,346 百萬港元）。

### **朗豪坊辦公樓**

雖然朗豪坊辦公樓在疫情期間展現出韌力，但在全面通關後，洽租及物業視察活動卻有所減少，部分原因是美容及醫療行業受內地醫療旅遊市場復蘇步伐緩慢所影響。儘管如此，於 2023 年 12 月 31 日，朗豪坊辦公樓的出租率仍保持在 93.3% 的穩定水平（2022 年 12 月 31 日：93.3%）。於 2023 年 12 月 31 日，生活時尚行業租戶仍是該物業的主要租戶，佔租戶組合 74%。

年內，續見醫療和美容行業於朗豪坊辦公樓開展新業務。雖然該物業的市場租金回軟，但現收租金大致保持於 2023 年 12 月 31 日的每平方呎 45.9 港元（按建築面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 46.0 港元）的穩定水平。租金收益下跌 3.7% 至 350 百萬港元（2022 年：363 百萬港元）。

物業經營淨開支升至 46 百萬港元（2022 年：37 百萬港元），主要因為租金佣金開支隨一名主要租戶續租而增加，以及其他經營開支亦見增加。物業收益淨額減少 6.7% 至 304 百萬港元（2022 年：326 百萬港元）。

### **朗豪坊商場**

朗豪坊商場的租戶銷售額大幅增加 50.5%，高於市場平均水平，主要受惠於全面通關後美容行業的強勁復蘇。旅客湧入推動商場人流於 2023 年穩步回升 27%，相當於 2019 年約九成水平。

美容行業的銷售額躍升超過兩倍，令分成租金大增 91.9% 至 224 百萬港元（2022 年：117 百萬港元），連帶刺激商場租金收益上升 13.9% 至 740 百萬港元（2022 年：650 百萬港元）。於 2023 年 12 月 31 日，該物業的現收租金亦穩步升至每平方呎 185.3 港元（按可出租面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 157.1 港元）。2023 年基本租金收益為 457 百萬港元（2022 年：481 百萬港元）。隨着零售銷售回升，大多數租戶已於年內重新繳交基本租金。於 2023 年 12 月 31 日，只繳交分成租金的租戶比例回落至少於 1%。

去年，商場持續引進新租戶，務求為購物人士提供更多元化的租戶組合。2023 年，多於 30 個新租戶進駐朗豪坊商場，包括一家首次在香港開分店的得獎日式湯咖喱專門店。從潮流服飾、生活時尚到寵物超市等不同類別的新租戶紛紛進駐商場。我們又對商場進行改裝以分間店舖，藉此提高租金回報和產品選擇。受租戶更替影響，商場於 2023 年 12 月 31 日的出租率為 98.6%（2022 年 12 月 31 日：100%）。

## **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。

儘管 2023 年客房及餐飲業務均表現出強勁反彈，但 LHI 的整體盈利能力仍受到營運及財務成本不斷上漲的影響。

於本年度，LHI 宣布不作任何分派。

	截至 12 月 31 日止年度		
	2023 年		2022 年
	港幣百萬元		港幣百萬元
應佔分派收入	-	66.2	不適用

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2023 年全年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)	
	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年
	香港朗廷酒店	498	498	86.9%	59.8%	2,173	1,753	1,887
香港康得思酒店	667	668	89.8%	66.4%	1,638	1,428	1,471	948
香港逸東酒店	465	465	87.0%	73.4%	1,110	911	966	669

### 香港朗廷酒店

酒店自 2023 年初邊境重新開放以來，受惠於其豪華購物區的地理位置，需求強勁。這主要是由於中國內地休閒遊客大量湧入尋求體驗於尖沙咀廣東道中心區的豪華酒店住宿所致。

於 2023 年上半年，隨著中國邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制和社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚，這一勢頭在 2023 年下半年得以延續。入住率由 2022 年的 59.8% 增加至 2023 年的 86.9%，而 2023 年的平均房租則按年上升 24.0% 至每晚 2,173 港元。因此，2023 年可出租客房平均收入按年增加 80.1% 至每晚 1,887 港元。

唐閣及餐飲業務於 2023 年的業務表現有所改善，帶動餐飲收入較去年增加逾一倍。我們很高興與大家分享唐閣再次在《香港澳門米芝蓮指南 2023》榮獲米芝蓮三星，這是唐閣連續第八年獲此殊榮。

於 2023 年，總收入較去年增長 87.7% 至 576.5 百萬港元。

### 香港康得思酒店

香港康得思酒店的客房收入為 2022 年的 1.5 倍，這得益於中國內地及其他短途市場的旅客人數增長。長途市場的客房收入亦有所改善。酒店入住率由 2022 年的 66.4% 增加至 2023 年的 89.8%，而平均房租則按年上升 14.7% 至每晚 1,638 港元。因此，可出租客房平均收入按年增加 55.2% 至每晚 1,471 港元。

2023 年全年酒店餐飲收入為去年的 2.3 倍。酒店的中菜館明閣及主打活動、會議及婚宴的宴會業務，佔這一增長的大部分。尤其是宴會業務的收入按年增長逾 5 倍。這可能是由於去年所有餐飲店及活動場地暫時關閉，導致需求受壓所致。

於 2023 年，總收入按年增長 76.8% 至 654.8 百萬港元。

## 香港逸東酒店

該酒店的人住率由 2022 年的 73.4%溫和上升至 2023 年的 87.0%，而平均房租亦增長 21.8% 至每晚 1,110 港元。因此，可出租客房平均收入按年增長 44.4%。

該酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於 2022 年 3 月中旬至 6 月中旬為其員工提供住宿，而此「買斷」令 2022 年的人住率及平均房租穩定，因此使按年升幅相對較小。

此外，由於逸東酒店餐飲於 2022 年的限制較我們其他酒店為少，因此，我們的餐飲收入於 2023 年只錄得 34.2%的適度增長。年內，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見良好改善。

該酒店的整體收入較去年增加 32.2%。

## 5. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年 港幣百萬元	2022 年 港幣百萬元	
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	75.1	77.5	-3.1%
服務式住寓	54.1	36.3	+49.0%
其他	39.0	37.3	+4.6%
	<b>168.2</b>	<b>151.1</b>	<b>+11.3%</b>
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	60.7	63.9	-5.0%
服務式住寓	30.6	18.0	+70.0%
其他	16.8	15.2	+10.5%
	<b>108.1</b>	<b>97.1</b>	<b>+11.3%</b>

## 鷹君中心

	於期末		變動
	2023 年 12 月	2022 年 12 月	
<b>寫字樓（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>61.3%</b>	62.8%	-1.5 個百分點
平均現收呎租	<b>53.6 港元</b>	58.0 港元	-7.6%
<b>零售（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>64.7%</b>	73.8%	-9.1 個百分點
平均現收呎租	<b>96.4 港元</b>	74.4 港元	+29.6%

由於需求放緩及新增供應充裕，寫字樓空置率上升，對原本已疲弱的租金構成額外壓力，令香港寫字樓整體租金表現受壓下挫。

鷹君中心寫字樓的出租率下跌了 1.5 個百分點至 61.3% (2022 年：62.8%)。截至 2023 年 12 月，鷹君中心租賃寫字樓的平均現收呎租為每平方呎 53.6 港元，較去年下降 7.6% (2022 年：每平方呎 58.0 港元)。

於 2023 年，鷹君中心的整體租金總收入按年下跌 3.1%至 75.1 百萬港元。租金淨收入下跌 5.0%至 60.7 百萬港元。

### 服務式住寓

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2023 年	2022 年	
(按總樓面面積計)			
出租率	76.5%	59.8%	+16.7 個百分點
平均淨現收呎租	28.8 港元	22.6 港元	+27.4%

本集團來自位於藍塘道、山村道及灣仔峽道的服務式住寓整體租金收入有所提升，增長 49.0% 至 54.1 百萬港元 (2022 年：36.3 百萬港元)。藍塘道住寓得益於租賃展期及休閒業務擴大，出租率穩步上升，而山村道住寓則因移居搬遷減少而受到影響。灣仔峽道住寓則受惠於企業及休閒業務，在繁忙的商貿交易會及展覽會期間，錄得較高平均租金。此物業組合的出租率由 2022 年的 59.8% 上升至 2023 年的 76.5%。

按總樓面面積計算，2023 年服務式住寓的平均淨現收呎租至每平方呎 28.8 港元，較去年同期每平方呎 22.6 港元上升了 27.4%。

2023 年租金總收入同比增長 49.0% 至 54.1 百萬港元，而租金淨收入同比增長 70.0% 至 30.6 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。

於報告期內，在沒有就 Eaton Club 靈活工作空間業務作出非經常性減值回撥的情況下，其他業務營運收入下降 36.2% 至 125.4 百萬港元 (2022 年：196.7 百萬港元)。



## 發展項目

### 香港及中國內地

#### **何文田住宅發展項目「朗賢峯」**

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目涉及於何文田港鐵站上蓋興建 990 個住宅單位，總樓面面積約為 742,000 平方呎，實用面積為 660,000 平方呎。建築工程正如期進行，並計劃於 2024 年上半年進行預售。

#### **九龍啟德 NKIL 6590 地塊合營發展項目**

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

該地皮的地盤面積為145,302平方呎，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）。施工前期工程現正進行中。

#### **九龍城盛德街／馬頭涌道 KIL 11209 地塊合營發展項目**

此項目為我們根據與市區重建局訂立的發展合約與信和置業及招商局置地有限公司合作的合營項目。本集團持有15%股權，信和置業為項目經理。地價總額為1,934百萬港元。

該地皮位於九龍城盛德街／馬頭涌道，地盤面積為46,102平方呎，規劃發展約640個住宅單位，最大可建樓面面積約414,916平方呎。施工前期工程現正進行中。

#### **大連綜合用途發展項目**

大連項目已於 2019 年 7 月出售予第三方，但買方在最初支付了大部分款項後，因自身財務問題未能履行後期付款責任。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序及保全措施，以追討未償付餘額。於 2023 年第一季度，大連法院執行仲裁裁決，並向我們的合營公司發放人民幣 188.7 百萬元現金。由於合營公司已於之前年度對未償還款項悉數計提信貸虧損，相應撥備的回撥會於期內溢利中反映，其中本集團佔 50%。法律行動會繼續進行，務求收回餘下未償付款項。

### 日本

#### **東京酒店重建項目**

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

我們已委任全球知名的建築設計師 Kengo Kuma & Associates 設計這座設有 270 間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商作項目可行性研究及進一步成本優化評估。儘管我們不斷努力優化成本估算，但建築成本仍然高昂。有鑒於此，本集團將繼續探索進一步的優化發展方案，包括但不限於酒店及豪華公寓的綜合方案，在確保找到一個財務上可行的方案後，方會施工。

## 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，我們目前正在就上述兩個項目的盈利能力進行檢討。項目現已暫緩推進，同時亦考慮其他退出策略方案。

### **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。我們現正申請將該發展項目的總樓面面積擴大至 553,000 平方呎，並將住宅元素注入該項目，以提升其在財務上的吸引力。

## 加拿大

### **多倫多 Chelsea 酒店重建**

有見多倫多對公寓的強勁需求及其理想的銷售價格，本集團洞悉其市場潛力，繼續推進 Chelsea 酒店現址的重建計劃，計劃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。本集團亦會密切關注多倫多的建築成本及公寓銷售市場。

同時，儘管上述項目的重建規劃工作需要較長時間推行，Chelsea 酒店仍在保持營運中。

## 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塊。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。世界知名建築師 Matteo Thun 正進行該酒店的設計。該項目已於 2022 年 4 月獲批建築許可證。前期工程已於 2023 年 1 月開始施工，並計劃於 2024 年上半年完工。成本顧問持續更新成本估算，同時繼續進行成本優化評估。項目招標計劃於 2024 年上半年進行。

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

展望未來，儘管全球經濟呈現若干起色，但利率高企、地緣政治局勢緊張及中美貿易衝突等挑戰仍會為全球經濟蒙上陰影。市場對利率見頂及 2024 年可能降息的共識有望改善全球整體商業及投資氣氛。另一方面，中國中央政府最新推行的貨幣寬鬆政策及刺激經濟計劃或有助提振本地消費及投資，促進經濟增長。該等因素加上香港最新的人才吸引政策和移民計劃，將共同刺激香港的整體經濟活動，並帶來新的機遇。此外，2024-25 年度財政預算案中宣布全面撤銷懲罰性印花稅的樓市管控措施，預計將為本地住宅市場帶來更多流動性。有鑒於此，本集團對香港物業市場的中期前景保持審慎樂觀。我們將跟隨市場並採取審慎、適合的方針來規劃何文田「朗賢峯」項目的預售及「朗濤」餘下單位的銷售策略。此外，我們會就啟德及馬頭涌兩個發展項目與合營夥伴展開積極合作。

隨著旅遊市場趨於正常化及全球航空公司運力提升，預期酒店組合的收入將會增加，我們對酒店分部的前景仍然充滿信心。然而，由於勞工及能源成本不斷上漲，蠶蝕利潤空間，或會限制整體增長。同時，本集團將繼續拓展全新中端品牌 Ying'nFlo 至中國內地。

隨著寫字樓需求收縮及充足的新供應，將進一步推高香港的寫字樓空置率。因此，雖然朗豪坊商場表現具有韌性，但預期冠君產業信託旗下寫字樓的新租及續租租金將低於現收租金，進而對冠君產業信託的整體表現構成壓力。租金下跌及借貸成本上升將持續對冠君產業信託的整體分派帶來下行風險。然而，隨著最新刺激經濟計劃出台，我們預期中國經濟的復蘇勢頭將進一步增強，而香港寫字樓及零售市場應會得益於由此帶來的機遇。

儘管出現明顯復蘇勢頭，但由於香港酒店業仍受到過夜旅客人數較疫情前減少的影響，LHI 的前景仍然不明朗。此外，營運及融資成本上升仍會對其整體盈利能力乃至分派造成不利影響。

總括而言，經濟不利因素仍然存在，將窒礙香港疫情後的復蘇步伐。本集團將貫徹審慎經營原則，對風險保持警惕。我們將緊貼市場趨勢，不斷探索新的優質投資機會，實現增長。同時，我們將密切關注國內外業務的市場動向。憑藉擁有穩健的流動資金，我們有能力應對波動的市況，以實現長遠的穩定增長。

## 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 2023 年 12 月 31 日的綜合借貸淨額為 28,411 百萬港元，較 2022 年 12 月 31 日的 27,270 百萬港元增加 1,141 百萬港元。淨借貸額增加主要是由於年內為發展項目而提取額外貸款及支付股息，但部分被酒店業務持續改善所抵銷。

股東應佔權益按本集團於 2023 年 12 月 31 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 56,779 百萬港元，較 2022 年 12 月 31 日的 56,820 百萬港元減少 41 百萬港元。減少主要來自投資物業和金融工具之估值虧損。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI 及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI 及美國基金的負債淨額比率分別只有 69.23%、70.23%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2023 年 12 月 31 日的槓桿比率為 39.5%（2022 年 12 月 31 日：36.9%）。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 2023 年 12 月 31 日之借貸淨額	按綜合賬目基準 港幣百萬元	按核心資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	8,769	8,769
冠君產業信託	13,605	-
LHI	5,936	-
美國基金	101	-
借貸淨額	28,411	8,769

本集團股東應佔借貸淨額	22,407	8,769
本集團股東應佔權益	56,779	65,322
淨槓桿比率 <sup>^</sup>	39.5%	13.4%

<sup>^</sup> 本集團股東應佔借貸淨額 / 本集團股東應佔權益

淨槓桿比率僅考慮現金或現金等價物。為了提高股東回報，本集團一直審慎投資於目標為持有至到期的優質短期債券、以信譽良好的銀行及金融機構為交易對手的保本票據和精選優質股票。截至 2023 年 12 月 31 日，該等債券及票據的市值為 173 百萬港元，投資證券為 1,140 百萬港元，其中包括 444 百萬港元的 LCID.US 股份。若計入該等金額，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至 21,094 百萬港元及 37.2%。以佔冠君產業信託、LHI 和美國基金資產淨值計算的借貸淨額將相應分別減少至 7,456 百萬港元和 11.4%。

誠如以上「負債」一節第二段所述，適用法定會計準則要求本集團營運之酒店於綜合賬目中以折舊成本基礎入賬，而非參考其市值。由於本集團旗下的酒店大多是多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。因此，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，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由 39.5% 下降至 29.3%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於 2023 年 12 月 31 日，本集團合計冠君產業信託、LHI 及美國基金的總借貸（包括中期票據及其他貸款）為 34,378 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：33,331 百萬港元）。總額 14,448 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：14,068 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	22,400	7,715 <sup>(4)</sup>	30,115 <sup>(3)</sup>
中期票據	-	4,044	4,044 <sup>(3)</sup>
其他貸款	-	219	219 <sup>(3)</sup>
總額	22,400	11,978	34,378
%	65.2%	34.8%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於 5,112 百萬港元的銀行貸款，2,345 百萬港元的中期票據和 219 百萬港元的其他貸款原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2023 年 12 月 31 日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為 7,100 百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額為 600 百萬港元。

### 流動資金及借貸到期概要

於 2023 年 12 月 31 日，本集團之現金、銀行存款及未動用的信貸總額為 16,026 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：16,341 百萬港元）。於 2023 年 12 月 31 日，未償還總借貸（包括中期票據及其他貸款）的到期概要如下：

1 年內	52.6%
超過 1 年但不多於 2 年	6.1%
超過 2 年但不多於 5 年	34.5%
超過 5 年	6.8%

### 財務成本

本年度綜合財務成本淨額為 1,260 百萬港元，其中 204 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 3.3 倍。

### 資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為 20,411 百萬港元的物業（2022 年 12 月 31 日：20,893 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 2023 年 12 月 31 日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為 7,813 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：7,980 百萬港元），其中已簽約為 622 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：906 百萬港元）。

於 2023 年 12 月，本集團擁有 15% 股權的合營公司以總地價 1,934 百萬港元投得市區重建局項目。本集團須繳付其應佔預付款項的 15%，金額為 290.1 百萬港元，其中 7.5 百萬港元的初始按金已於 2023 年 12 月底支付，餘下的 282.6 百萬港元亦於 2024 年 1 月結清。

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。

### 末期股息

經考慮本公司的預期現金流狀況及預計資本開支，董事會建議於截至 2023 年 12 月 31 日止年度向本公司股東（「股東」）派發末期股息每股 50 港仙（2022 年：每股 50 港仙），惟須待股東在即將舉行之 2024 年股東周年大會（「2024 年股東周年大會」）上批准通過，方可作實。

連同於 2023 年 10 月 13 日派發之中期股息每股 37 港仙，2023 年全年派發股息為每股 87 港仙（2022 年全年股息為每股 83 港仙，包括中期股息每股 33 港仙及末期股息每股 50 港仙）。

預期有關建議之 2023 年末期股息之股息單將於 2024 年 6 月 20 日寄送予於 2024 年 6 月 11 日（星期二）已登記在本公司股東名冊（「股東名冊」）上之股東。

董事會早前已檢討本公司以股代息的安排，並注意到選擇以股代息的少數股東有遞減的趨勢。此外，與以股代息安排相關的合規和行政程序成本相對較高。鑑於上述情況，董事會決定不會向股東提供以股代息的選擇權。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

### (i) 出席2024年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2024年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2024年5月24日（星期五）至2024年5月29日（星期三）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保符合資格出席2024年股東周年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於2024年5月23日（星期四）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（「**股份過戶登記分處**」），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

### (ii) 享有建議之2023年末期股息

為釐定可享有建議之2023年末期股息之股東身份，由2024年6月5日（星期三）至2024年6月11日（星期二）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取建議之2023年末期股息之權利，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於2024年6月4日（星期二）下午4時30分前送達股份過戶登記分處辦理登記手續。

## 股東周年大會及年報

本公司之2024年股東周年大會謹定於2024年5月29日（星期三）舉行。召開2024年股東周年大會之通告，連同2023年年報及其他相關文件，將於2024年4月寄送予各位股東並於本集團網站 [www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk) 及披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

## 管治及合規

本公司堅信強而有力的管治原則能為我們的企業形象奠定基石、降低欺詐行為風險及加強股東的信心，從而為各持份者締造長遠利益。此外，我們將社會和環境的關注因素融入業務營運。我們以此理念作為堅定承諾，認為可持續性將為我們的持份者締造長遠價值及改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

## 遵守企業管治守則

董事會負責監察我們的企業管治常規，審查監管合規情況，同時支持我們企業文化中源遠流長講求誠信及問責之價值。於年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1內之企業管治守則（「企業管治守則」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。有關偏離守則條文的詳情如下：

### 企業管治守則第 B.2.2 條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

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

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

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於彼已達期頤，近年相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供 2023 年的董事發展計劃。然而，作為本集團的創辦人之一，羅女士在本公司擁有不可取代的地位，其寶貴經驗及貢獻能夠在業務及行業方面提供有價值的長遠意見。董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的。除羅女士外，所有董事均於 2023 年參與持續專業發展。

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

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



## **僱傭及員工常規**

於2023年12月31日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊，酒店前線，物業管理及營運的同事，增加約11.05%至6,262名（2022年：5,639名）。該增加主要為了滿足在新型冠狀病毒疫情期後現正恢復的商務及休閒旅行被壓抑的需求。截至2023年12月31日止年度，員工成本（包括董事薪金）為2,946.7百萬港元（2022年：2,456.9百萬港元）。本公司提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團業績及個別僱員表現發放酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員（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或其他股份激勵計劃。為支持僱員的可持續成長，本公司亦有為僱員舉辦員工康樂活動、關注身心健康的活動包括全員健康祭、綠色工作坊和靜觀減壓課程，以及社區義工計劃。

## **股份獎勵計劃**

本公司擬採納股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」），以就僱員作出的貢獻授予留任激勵或獎勵，吸引優秀人才以推動未來增長，使僱員與股東的利益保持一致，將有利於集團的長遠發展。股份獎勵計劃須待股東於2024年5月29日（星期三）舉行的本公司股東特別大會（緊隨即將舉行之2024年股東周年大會或其續會完結後）上批准，方可作實。一份載有關於（其中包括）股份獎勵計劃詳情之通函，連同召開股東特別大會之通告，將於2024年4月寄送予各位股東並於本集團網站[www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載。

## **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2023年12月31日止年度內已完全遵守證券交易守則。

## **審核委員會**

本集團截至2023年12月31日止年度之全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

## **德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍**

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本集團截至2023年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字乃與本集團經審核及於2024年3月6日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

## **發行新股份**

於2023年12月31日，本公司已合共發行747,723,345股股份。截至2023年12月31日止年度，本公司並無發行新股份。

## **購回、出售或贖回本公司證券**

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

## **公眾持股量**

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

## **董事會**

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

承董事會命  
鷹君集團有限公司  
主席及董事總經理  
羅嘉瑞

香港，2024年3月6日

## 綜合收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
收益	4	<b>10,644,158</b>	8,884,832
商品及服務成本		<b>(5,980,533)</b>	(5,227,278)
折舊前經營溢利		<b>4,663,625</b>	3,657,554
折舊		<b>(885,032)</b>	(885,628)
經營溢利		<b>3,778,593</b>	2,771,926
投資物業之公平值變動		<b>(782,184)</b>	(1,923,046)
衍生金融工具之公平值變動		<b>(208,631)</b>	351,737
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		<b>34,027</b>	(122,855)
其他收益	6	<b>295,510</b>	154,804
行政及其他費用		<b>(506,280)</b>	(530,027)
應收票據及利息之信貸虧損撥備		<b>(11,984)</b>	(61,240)
酒店物業減值虧損回撥		-	274,082
財務成本	7	<b>(1,311,725)</b>	(829,907)
應佔合營公司業績		<b>24,544</b>	(43,237)
應佔聯營公司業績		<b>14,158</b>	17,102
除稅前溢利		<b>1,326,028</b>	59,339
所得稅	8	<b>(497,991)</b>	(470,153)
本年度溢利（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）	9	<b>828,037</b>	(410,814)
應佔本年度溢利（虧損）：			
公司股東		<b>763,511</b>	(181,404)
非控股權益		<b>(3,658)</b>	7,338
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<b>759,853</b>	(174,066)
		<b>68,184</b>	(236,748)
		<b>828,037</b>	(410,814)
每股盈利（虧損）：	11		
基本		<b>1.02 港元</b>	(0.25) 港元
攤薄		<b>1.02 港元</b>	(0.25) 港元

## 綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
本年度溢利（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）	<u>828,037</u>	<u>(410,814)</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	(300,758)	(3,462,353)
應佔聯營公司之其他全面收益	8,612	1,748
<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	(55,750)	(507,691)
<b>現金流對沖：</b>		
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	(64,031)	107,427
公平值調整重新分類至損益	(64,609)	(119)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞 延稅項	<u>10,460</u>	<u>(14,207)</u>
本年度其他全面支出（未扣除冠君產業信託 之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>(466,076)</u>	<u>(3,875,195)</u>
本年度全面收益（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）	<u>361,961</u>	<u>(4,286,009)</u>
<b>應佔本年度全面收益（支出）總額：</b>		
公司股東	341,335	(4,073,662)
非控股權益	<u>(3,218)</u>	<u>7,125</u>
	<u>338,117</u>	<u>(4,066,537)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>23,844</u>	<u>(219,472)</u>
	<u>361,961</u>	<u>(4,286,009)</u>

綜合財務狀況表  
於 2023 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>68,603,905</b>	69,349,079
物業、廠房及設備		<b>20,117,520</b>	20,379,056
合營公司權益		<b>1,292,625</b>	260,319
聯營公司權益		<b>217,967</b>	204,018
按公平值列入其他全面收益之股權工具		<b>1,449,017</b>	1,943,495
應收票據及貸款		<b>354,676</b>	432,734
衍生金融工具		<b>37,418</b>	111,589
		<b>92,073,128</b>	92,680,290
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>11,463,973</b>	12,068,882
存貨		<b>84,047</b>	127,853
應收賬款、按金及預付款項	12	<b>732,088</b>	890,763
應收票據及貸款		<b>67,149</b>	371,341
按公平值列入損益之財務資產		<b>671,292</b>	539,842
衍生金融工具		<b>96,207</b>	144,085
可收回稅項		<b>8,531</b>	2,082
受限制現金		<b>117,234</b>	53,288
原到期日超過三個月之定期存款		<b>82,196</b>	66,380
銀行結存及現金		<b>5,767,324</b>	5,941,727
		<b>19,090,041</b>	20,206,243
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	<b>4,145,142</b>	6,719,586
衍生金融工具		-	2,753
稅項準備		<b>367,641</b>	253,346
應付分派		<b>139,821</b>	169,665
一年內到期借貸		<b>17,862,291</b>	7,955,706
中期票據		<b>199,985</b>	3,017,389
租賃負債		<b>7,347</b>	5,407
		<b>22,722,227</b>	18,123,852
<b>流動（負債）資產淨值</b>		<b>(3,632,186)</b>	2,082,391
<b>總資產減流動負債</b>		<b>88,440,942</b>	94,762,681

綜合財務狀況表  
於 2023 年 12 月 31 日

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	120,209	60,963
一年後到期借貸	12,381,465	18,220,931
中期票據	3,813,632	4,006,947
遞延稅項	1,350,944	1,286,645
租賃負債	335,973	6,363
	<u>18,002,223</u>	<u>23,581,849</u>
<b>資產淨值</b>	<u>70,438,719</u>	<u>71,180,832</u>
<b>應佔權益：</b>		
公司股東		
股本	373,862	373,862
股份溢價及儲備	56,404,995	56,446,194
	<u>56,778,857</u>	<u>56,820,056</u>
非控股權益	(622,094)	(619,872)
	<u>56,156,763</u>	<u>56,200,184</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	14,281,956	14,980,648
	<u>70,438,719</u>	<u>71,180,832</u>

## 綜合財務報表附註

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

### 1. 一般事項

鷹君集團有限公司（「本公司」）為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務及物業租賃。

本綜合財務報表以港幣（「港幣」）列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### *本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則*

於本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，並於 2023 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則來編制綜合財務報表：

香港財務報告準則第 17 號 （包括香港財務報告準則 第 17 號於 2020 年 10 月 及 2022 年 2 月之修訂）	保險合同
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估算之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅務改革 – 支柱二細節法規架構
香港會計準則第 1 號及香港財 務報告準則實務公告第 2 號之 修訂	會計政策之披露

此外，本集團於本年度首次提前應用香港會計準則第 1 號之修訂「負債分類為流動或非流動」及相關的香港詮釋第 5 號之修訂（2020 年）（「2020 年修訂」）及香港會計準則第 1 號之修訂「附帶契約的非流動負債」（「2022 年修訂」）。

除下文所述外，本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或於綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）- 續

### 本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則- 續

#### 提前應用 2020 年修訂及 2022 年修訂之影響

2022年修訂修改了2020年修訂提出的要求，並就評估自報告日期起至少十二個月的延遲清償權利提供了闡述和額外指引，以遵循契約為條件，將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 規定將負債分類為流動或非流動應以報告期末時存在的權利為基礎。具體而言，該等修訂說明分類不應受到管理層在十二個月內清償負債的意圖或預期而影響；
- 規定只有要求實體於報告期末或之前須遵循的契約才會影響實體於報告期後延遲清償負債至少十二個月的權利。僅要求於報告期後遵循的契約並不影響報告期末該權利是否存在；及
- 若實體延遲清償負債的權利是取決於報告期後十二個月內遵循契約，實體應披露相關資料，使財務報告使用者了解其可能於報告期後十二個月內須償還該非流動負債之風險。

根據與銀行現有的循環貸款安排，每項展期請求均須遵循各自融資協議中規定的條件。以追溯方式提前應用 2020 年修訂和 2022 年修訂後，本集團把有權可繼續借貸至報告期後至少十二個月的未償還循環貸款分類為非流動負債。

除上述情況外，應用 2020 年及 2022 年修訂並不影響本集團於 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的其他負債的分類。

下表概述對本集團綜合財務狀況表各分項賬目的影響。未受變動影響的分項賬目並無反映其中，且綜合收益表和綜合現金流量表的比較數字無需進行其他重新分類或調整。



2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） - 續

本年度強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則 - 續

提前應用 2020 年修訂及 2022 年修訂之影響 - 續

對綜合財務狀況表之影響

	於 2022 年 12 月 31 日 <u>原呈列之賬面值</u> 港幣千元	重新分類 港幣千元	於 2022 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經重列)
流動負債			
一年內到期借貸	8,482,640	(526,934)	<b>7,955,706</b>
總流動負債	18,650,786	(526,934)	<b>18,123,852</b>
非流動負債			
一年後到期借貸	17,693,997	526,934	<b>18,220,931</b>
總非流動負債	23,054,915	526,934	<b>23,581,849</b>
	於 2021 年 12 月 31 日 <u>原呈列之賬面值</u> 港幣千元	重新分類 港幣千元	於 2022 年 <u>1 月 1 日</u> 港幣千元 (經重列)
流動負債			
一年內到期借貸	6,542,795	(1,383,286)	<b>5,159,509</b>
總流動負債	15,134,189	(1,383,286)	<b>13,750,903</b>
非流動負債			
一年後到期借貸	19,174,451	1,383,286	<b>20,557,737</b>
總非流動負債	27,501,215	1,383,286	<b>28,884,501</b>

## 2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） - 續

### *已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則*

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號之修訂 香港會計準則第 7 號及香港財務 報告準則第 7 號之修訂	售後租回中的租賃負債 <sup>2</sup> 供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第 21 號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2024 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

本公司董事（「董事」）預期應用所有經修訂之香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 綜合財務報表之編制基準

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理地預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認定為重大。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

本公司董事審閱本集團的財務狀況並認為，考慮到為一年內到期的現有貸款預期可再進行融資、可用於新融資抵押的酒店物業（如需要）、現有可用的銀行融資及內部財務資源，本集團擁有充足的營運資金應對於報告期後一年內當前的財務需求。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

#### 4. 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。

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
酒店收益	<b>6,488,180</b>	4,841,728
來自投資物業之租金收入	<b>2,477,189</b>	2,497,221
物業管理服務收入	<b>285,234</b>	283,162
物業出售	<b>1,075,118</b>	919,963
商品出售	<b>126,054</b>	147,209
股息收入	<b>36,349</b>	24,335
其他	<b>156,034</b>	171,214
	<b><u>10,644,158</u></b>	<b><u>8,884,832</u></b>

#### 5. 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租金收入及相關支出。

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

以下是回顧年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

#### 2023年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	6,486,482	167,693	1,075,118	314,136	8,043,429	2,559,441	1,698	35,289	4,301	10,644,158
分部之間收益	63,901	536	-	333,390	397,827	16,213	593,469	-	(1,007,509)	-
總計	6,550,383	168,229	1,075,118	647,526	8,441,256	2,575,654	595,167	35,289	(1,003,208)	10,644,158

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	1,098,163	108,089	798,120	458,308	2,462,680	1,713,717	494,667	8,587	(16,026)	4,663,625
折舊					(666,547)	-	(226,900)	(357)	8,772	(885,032)
折舊後經營溢利 (虧損)					1,796,133	1,713,717	267,767	8,230	(7,254)	3,778,593
投資物業之公平值變動					(140,083)	(641,377)	-	(724)	-	(782,184)
衍生金融工具之公平值變動					(138,517)	-	(70,114)	-	-	(208,631)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					34,027	-	-	-	-	34,027
應收票據及利息之信貸虧損撥備					(11,984)	-	-	-	-	(11,984)
其他收益					24,992	-	600	16,990	(2,522)	40,060
行政及其他費用					(469,320)	(21,555)	(13,339)	(4,286)	2,220	(506,280)
財務成本淨值					(248,388)	(572,384)	(238,007)	1,747	757	(1,056,275)
應佔合營公司業績					93,896	(69,352)	-	-	-	24,544
應佔聯營公司業績					14,158	-	-	-	-	14,158
除稅前溢利 (虧損)					954,914	409,049	(53,093)	21,957	(6,799)	1,326,028
所得稅					(313,277)	(188,433)	2,575	-	1,144	(497,991)
本年度溢利 (虧損)					641,637	220,616	(50,518)	21,957	(5,655)	828,037
減：非控股權益／冠君產業信託非控權基金單位持有人應佔(虧損) 溢利					(460)	(68,184)	15,103	(10,985)	-	(64,526)
公司股東應佔溢利 (虧損)					641,177	152,432	(35,415)	10,972	(5,655)	763,511

## 5. 分部資料 - 續

### 分部收益及業績 - 續

#### 2022 年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	4,839,627	150,458	919,963	338,795	6,248,843	2,588,852	2,101	41,073	3,963	8,884,832
分部之間收益	33,149	643	-	334,353	368,145	36,459	373,857	-	(778,461)	-
總計	<u>4,872,776</u>	<u>151,101</u>	<u>919,963</u>	<u>673,148</u>	<u>6,616,988</u>	<u>2,625,311</u>	<u>375,958</u>	<u>41,073</u>	<u>(774,498)</u>	<u>8,884,832</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	615,898	97,081	457,271	530,113	1,700,363	1,788,143	313,753	17,937	(113,464)	3,706,732
折舊					(671,128)	-	(225,765)	(321)	11,586	(885,628)
折舊後經營溢利 (虧損)					1,029,235	1,788,143	87,988	17,616	(101,878)	2,821,104
投資物業之公平值變動					(166,946)	(1,749,233)	-	(6,867)	-	(1,923,046)
衍生金融工具之公平值變動					268,652	-	83,085	-	-	351,737
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					(102,709)	(20,146)	-	-	-	(122,855)
酒店物業減值虧損回撥					274,082	-	-	-	-	274,082
其他收益					9,563	-	685	563	(1,537)	9,274
行政及其他費用					(488,325)	(26,823)	(11,572)	(3,429)	122	(530,027)
應收票據及利息之信貸虧損撥備					(13,000)	(48,240)	-	-	-	(61,240)
財務成本淨值					(171,502)	(425,075)	(142,221)	1,668	3,575	(733,555)
應佔合營公司業績					(729)	(42,508)	-	-	-	(43,237)
應佔聯營公司業績					17,102	-	-	-	-	17,102
除稅前溢利 (虧損)					655,423	(523,882)	17,965	9,551	(99,718)	59,339
所得稅					(232,989)	(225,442)	(12,868)	-	1,146	(470,153)
本年度溢利 (虧損)					422,434	(749,324)	5,097	9,551	(98,572)	(410,814)
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					(897)	236,748	(1,663)	(4,778)	-	229,410
公司股東應佔溢利 (虧損)					<u>421,537</u>	<u>(512,576)</u>	<u>3,434</u>	<u>4,773</u>	<u>(98,572)</u>	<u>(181,404)</u>

## 6. 其他收益

	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	208,808	57,854
按公平值列入損益之財務資產	3,357	8,248
應收票據及貸款	25,061	25,487
其他	18,224	4,763
	<u>255,450</u>	<u>96,352</u>
政府補助	-	51,686
雜項收入	39,981	6,696
壞賬收回	79	70
	<u>295,510</u>	<u>154,804</u>

## 7. 財務成本

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
銀行及其他借貸利息	1,289,811	603,694
中期票據利息	129,556	239,665
租賃負債利息	10,154	412
其他借貸成本	86,299	76,802
	<u>1,515,820</u>	<u>920,573</u>
減：資本化金額	(204,095)	(90,666)
	<u><u>1,311,725</u></u>	<u><u>829,907</u></u>

## 8. 所得稅

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	327,357	314,042
其他司法權區	115,644	86,589
	<u>443,001</u>	<u>400,631</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(11,618)	2,214
其他司法權區	(4,916)	(3,199)
	<u>(16,534)</u>	<u>(985)</u>
	<u>426,467</u>	<u>399,646</u>
遞延稅項：		
本年度	51,190	71,637
過往年度超額撥備	(6,062)	(1,130)
稅率變動應佔	26,396	-
	<u>71,524</u>	<u>70,507</u>
	<u><u>497,991</u></u>	<u><u>470,153</u></u>

## 9. 本年度溢利（虧損）

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
本年度溢利（虧損）經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	<b>2,946,687</b>	2,456,920
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	<b>16,552</b>	20,405
	<b>2,963,239</b>	2,477,325
折舊	<b>885,032</b>	885,628
核數師酬金	<b>14,950</b>	17,045
受託人酬金	<b>8,267</b>	8,459
存貨成本確認為支出	<b>860,394</b>	944,274
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	<b>9,687</b>	33,788
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	<b>492</b>	2,349
呆賬撥備	<b>1,917</b>	5,593
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	<b>46</b>	39
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	<b>1,833</b>	12,395
及已計入：		
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	<b>22,796</b>	15,555
- 按公平值列入損益之財務資產	<b>13,553</b>	8,780
投資物業之租金收入扣除相關支出 334,452,000 港元 （2022年：302,499,000 港元）	<b>2,142,737</b>	2,194,722

## 10. 股息

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
已付股息：		
- 截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙（2022 年：截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	<b>373,862</b>	365,520
- 截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度特別末期 股息每股普通股 50 港仙	-	365,520
	<u><b>373,862</b></u>	<u>731,040</u>
- 截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度中期股息 每股普通股 37 港仙（2022 年：截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度為 33 港仙）	<b>276,658</b>	246,749
	<u><b>650,520</b></u>	<u>977,789</u>

於 2023 年 6 月 13 日，已派發予股東作為截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 50 港仙。

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

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
股息：		
現金	<b>373,862</b>	98,926
以股代息	-	266,594
	<u><b>373,862</b></u>	<u>365,520</u>
	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息 每股普通股 50 港仙（2022 年：截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	<b>373,862</b>	373,862
	<u><b>373,862</b></u>	<u>373,862</u>

截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於下屆股東週年大會上批准。



## 11. 每股盈利（虧損）

公司股東應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）按下列數據計算：

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
<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） （公司股東應佔本年度溢利（虧損））	<u>763,511</u>	<u>(181,404)</u>
	<u>2023年</u>	<u>2022年</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之股份 加權平均數	<u>747,723,345</u>	<u>739,861,798</u>

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，由於該購股期權的行使價高於本公司股份的平均市價，因此計算每股攤薄盈利時並未假設本公司的購股期權獲行使。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司行使購股期權，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	274,850	292,416
遞延租賃應收款項	86,570	98,530
應收保修金	10,686	8,757
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損撥備	131,637	176,808
按金及預付款項	<u>228,345</u>	<u>314,252</u>
	<u>732,088</u>	<u>890,763</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：

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
3 個月內	245,706	244,428
3 至 6 個月內	16,600	16,026
6 個月以上	<u>12,544</u>	<u>31,962</u>
	<u>274,850</u>	<u>292,416</u>

### 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	297,651	323,691
已收按金	704,932	709,993
客戶按金及其他遞延收益	498,044	413,609
應付工程款及應付保修金	49,401	646,393
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,595,114	4,625,900
	<u>4,145,142</u>	<u>6,719,586</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
3個月內	288,783	312,415
3至6個月內	4,324	7,668
6個月以上	4,544	3,608
	<u>297,651</u>	<u>323,691</u>