

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 年度全年業績公布

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
	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	8,261.9	6,498.4	27.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,771.9	1,731.0	2.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	2.48 港元	2.45 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	10,305.3	9,236.8	11.6%
權益持有人應佔會計虧損	(8,540.3)	(337.8)	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	-	
末期股息（每股）	0.50 港元	0.50 港元	
特別末期股息（每股）	0.50 港元	0.50 港元	
全年股息（每股）	2.83 港元	1.33 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12月	2020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	1.2%	現金淨額
賬面值（每股）	92.1 港元	95.9 港元

#### 按法定會計準則計<sup>2</sup>

淨槓桿比率 <sup>3</sup>	25.6%	20.1%
賬面值（每股）	81.7 港元	85.8 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 12 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI 及美國基金的 67.22%、69.24% 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 12 月 31 日止年度		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>核心業務收益</b>			
物業銷售的收益	5,107.9	-	不適用
酒店分部	1,300.1	4,249.9	- 69.4%
租金總收入	183.3	218.6	- 16.1%
冠君產業信託管理費收入	378.0	424.4	- 10.9%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	988.0	1,036.4	- 4.7%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	-	163.9	不適用
其他業務	304.6	405.2	- 24.8%
<b>總收益</b>	<b>8,261.9</b>	<b>6,498.4</b>	<b>27.1%</b>
物業銷售的收入	2,055.4	-	不適用
酒店 EBITDA	(625.8)	779.8	不適用
租金淨收入	134.5	168.2	- 20.0%
冠君產業信託管理費收入	378.0	424.4	- 10.9%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	988.0	1,036.4	- 4.7%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	-	163.9	不適用
其他業務營運收入	(26.3)	137.9	不適用
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,903.8</b>	<b>2,710.6</b>	<b>7.1%</b>
折舊	(380.8)	(305.7)	24.6%
行政及其他費用	(590.0)	(615.3)	- 4.1%
其他收益	43.9	9.2	不適用
利息收益	188.9	177.8	6.2%
財務成本	(156.1)	(167.9)	- 7.0%
應佔合營公司業績	(17.0)	43.9	不適用
應佔聯營公司業績	5.1	1.2	不適用
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>1,997.8</b>	<b>1,853.8</b>	<b>7.8%</b>
所得稅	(224.9)	(119.5)	88.2%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,772.9</b>	<b>1,734.3</b>	<b>2.2%</b>
非控股權益	(1.0)	(3.3)	- 69.7%
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>1,771.9</b>	<b>1,731.0</b>	<b>2.4%</b>

<sup>^</sup> 根據本集團之會計溢利，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。然而，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：

2020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	35,425	9,681	25,744
冠君產業信託	48,192	13,500	34,692
LHI	10,441	4,812	5,629
美國基金	451	181	270
	<b>94,509</b>	<b>28,174</b>	<b>66,335</b>

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
	<b>106,519</b>	<b>29,122</b>	<b>77,397</b>

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		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>			
物業銷售的收益	5,107.9	-	不適用
酒店分部	1,815.2	5,600.2	- 67.6%
租金總收入	183.3	218.6	- 16.1%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	682.5	829.6	- 17.7%
租金總收入 - 冠君產業信託	2,920.3	3,080.7	- 5.2%
租金總收入 - LHI	208.3	483.9	- 57.0%
總收益 - 美國基金	84.3	47.0	79.4%
抵銷集團內公司間交易	(696.5)	(1,023.2)	- 31.9%
<b>綜合總收益</b>	<b>10,305.3</b>	<b>9,236.8</b>	<b>11.6%</b>
<b>物業銷售的收入</b>			
物業銷售的收入	2,055.4	-	不適用
酒店 EBITDA	(625.8)	779.8	不適用
租金淨收入	134.5	168.2	- 20.0%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	351.6	562.3	- 37.5%
租金淨收入 - 冠君產業信託	2,065.4	2,183.0	- 5.4%
租金淨收入 - LHI	179.9	448.3	- 59.9%
營運淨虧損 - 美國基金	(0.0)	(43.1)	不適用
抵銷集團內公司間交易	40.5	(56.6)	不適用
<b>綜合營運收入</b>	<b>4,201.5</b>	<b>4,041.9</b>	<b>3.9%</b>
折舊	(831.8)	(768.5)	8.2%
投資物業之公平值變動	(14,252.7)	(2,146.8)	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(194.0)	(51.3)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	40.9	24.8	64.9%
行政及其他費用	(489.2)	(639.1)	- 23.5%
物業、廠房及設備之減值	(347.9)	-	不適用
其他收益（包括利息收益）	289.7	232.0	24.9%
財務成本	(802.9)	(884.4)	- 9.2%
應佔合營公司業績	(17.0)	43.9	不適用
應佔聯營公司業績	5.1	1.2	不適用
<b>除稅前會計虧損</b>	<b>(12,398.3)</b>	<b>(146.3)</b>	<b>不適用</b>
所得稅	(403.8)	(429.8)	- 6.0%
<b>除稅後會計虧損</b>	<b>(12,802.1)</b>	<b>(576.1)</b>	<b>不適用</b>
非控股權益	113.5	49.5	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	4,148.3	188.8	不適用
<b>權益持有人應佔會計虧損</b>	<b>(8,540.3)</b>	<b>(337.8)</b>	<b>不適用</b>

## 概覽

於 2020 年，新型冠狀病毒疫情爆發及相關防疫措施重創本集團各項業務的表現。我們的酒店業務受到之衝擊尤其嚴重，於年內錄得前所未有的大額虧損，而我們的其他業務在年內的經營環境亦明顯惡化。因此，本集團於 2020 年的核心利潤僅靠旗下豪宅發展項目「朗濤」的累計出售單位的已入賬利潤所支撐，有關單位已於 2020 年下半年交付買家。於 2020 年，本集團的法定會計業績（包括重估虧損及金融工具的公平值變動）為權益持有人應佔虧損 8,540.3 百萬港元（2019 年：337.8 百萬港元）。

受豪宅項目「朗濤」的已入賬營運收入 2,055.4 百萬港元所帶動，本集團於 2020 年的營運收入上升 7.1% 至 2,903.8 百萬港元（2019 年：2,710.6 百萬港元）。同時，由於全球各地實施旅遊限制和社交距離措施導致酒店客房需求萎縮，因此酒店分部於 2020 年錄得稅息折舊前虧損 625.8 百萬港元（2019 年：EBITDA 779.8 百萬港元）。此外，因 LHI 在旗下酒店表現不佳的情況下沒有宣布分派，於 2020 年並無 LHI 的分派收入（2019 年：163.9 百萬港元）。

於 2020 年，冠君產業信託的分派收入按年下跌 4.7% 至 988.0 百萬港元（2019 年：1,036.4 百萬港元）。同時，於 2020 年，冠君產業信託的管理費收入按年下跌 10.9% 至 378.0 百萬港元（2019 年：424.4 百萬港元）。於 2020 年，我們投資組合的租金淨收入按年下跌 20.0% 至 134.5 百萬港元（2019 年：168.2 百萬港元）。

此外，本集團其他業務營運的盈利亦全線下滑。計及為 Eaton Club 的靈活工作空間業務有關之租賃承擔作出的 128.0 百萬港元撥備，本集團其他業務於 2020 年的營運虧損為 26.3 百萬港元（2019 年：營運溢利 137.9 百萬港元）。

於 2020 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，以及由於 Eaton Club 的擴張遇到新型冠狀病毒疫情，因此本集團撤銷屬於 Eaton Club 的固定資產 63.0 百萬港元。有關撤銷已列入「行政和其他費用」內。

於 2020 年，財務收入淨值為 32.8 百萬港元（2019 年：9.9 百萬港元）。於 2020 年應佔合營公司虧損為 17.0 百萬港元（2019 年：應佔溢利 43.9 百萬港元），乃由於本集團於 2020 年底尚未收到原定應收到有關出售大連綜合用途發展項目的所得餘款，所以我們為此作出 32.4 百萬港元的撥備。

於 2020 年，權益持有人應佔核心溢利上升 2.4% 至 1,771.9 百萬港元（2019 年：1,731.0 百萬港元）。

於 2020 年第三季度，LHI 通過供股成功籌集款項總額 1,019.1 百萬港元。由於 LHI 在面對此次疫情危機時，槓桿比率相對較高且現金資源不足，是次集資已加強 LHI 的財務狀況。作為 LHI 的主要股東，本集團已悉數認購本身全部供股配額並承購額外供股權，因此緊接供股完成後，本集團於 LHI 的權益由 63.73% 增至 69.01%。

## 業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2020 年	2019 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	2,055.4	-	不適用
2. 酒店 EBITDA	(625.8)	779.8	不適用
3. 冠君產業信託收入	1,366.0	1,460.8	- 6.5%
4. LHI 的分派收入	-	163.9	不適用
5. 投資物業租金淨收入	134.5	168.2	- 20.0%
6. 其他業務營運收入	(26.3)	137.9	不適用
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,903.8</b>	<b>2,710.6</b>	<b>7.1%</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 2020 年底，累計銷售住宅單位達到 493 個。截至 2020 年底，435 個住宅單位及 92 個車位已交付予買家。於 2020 年內，該項目所貢獻的收益和經營溢利分別為 5,107.9 百萬港元及 2,055.4 百萬港元。按實用面積計算，住宅單位平均售價達到每平方呎 16,682 港元，已售車位平均售價為每個 2.65 百萬港元。

## 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)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	380	19.0%	80.3%	333	390	63	313
<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	22.3%	71.8%	295	281	66	202
芝加哥朗廷酒店	316	316	21.3%	78.0%	369	407	79	317
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	18.5%	83.6%	498	578	92	483
華盛頓逸東酒店	209	209	17.9%	55.3%	182	253	32	140
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	20.3%	77.6%	137	173	28	134
<b>澳洲/紐西蘭</b>								
墨爾本朗廷酒店	388	388	21.5%	87.1%	346	308	75	268
悉尼朗廷酒店	96	96	36.6%	82.1%	470	464	172	381
奧克蘭康得思酒店	373	396	40.4%	81.6%	230	225	93	184
<b>中國</b>								
上海新天地朗廷酒店	355	356	52.3%	81.7%	1,172	1,590	613	1,299
上海虹橋康得思酒店	395	395	40.4%	64.3%	723	934	292	601

<sup>^</sup> 自 2019 年 4 月起因修繕工程而休業



	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
歐洲	138.0	647.5	- 78.7%
北美洲	517.8	2,190.3	- 76.4%
澳洲／紐西蘭	296.1	758.3	- 61.0%
中國	274.8	512.4	- 46.4%
其他（包括酒店管理費收入）	73.4	141.4	- 48.1%
<b>總酒店收益</b>	<b>1,300.1</b>	<b>4,249.9</b>	<b>- 69.4%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	(47.9)	178.9	不適用
北美洲	(364.6)	304.1	不適用
澳洲／紐西蘭	(40.1)	113.3	不適用
中國	17.8	157.4	- 88.7%
其他（包括酒店管理費收入）	(191.0)	26.1	不適用
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>(625.8)</b>	<b>779.8</b>	<b>不適用</b>

受新型冠狀病毒疫情影響，業務停頓以及我們數間海外酒店須停業，收益錄得前所未有的下跌，嚴重影響海外酒店於 2020 年的表現。由於各地對旅遊及社交距離實施嚴格控制措施，因此旗下所有酒店在各市場的需求持續疲弱。為減輕收益大幅下跌的影響，旗下酒店已實施多項有效的節約成本措施。

2020 年，酒店分部總收益按年下跌 69.4% 至 1,300.1 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 238.2 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 年的稅息折舊前虧損為 625.8 百萬港元，而 2019 年則錄得 EBITDA 779.8 百萬港元。該虧損已扣除收到的政府補助 239.3 百萬港元。

## 歐洲

### 倫敦朗廷酒店

倫敦朗廷酒店自 2020 年 3 月起的第一波疫情中被迫停業，其後於 2020 年 7 月 4 日重新開業。然而業務恢復緩慢，客房及餐廳生意未見起色。於 2020 年第三季度，新型冠狀病毒病例急增，導致英國政府於 2020 年 11 月第二次封城，酒吧及餐廳再次停業。酒店於 2020 年錄得 47.8 百萬港元的政府紓困補助。

## 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**

波士頓朗廷酒店自 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。而芝加哥朗廷酒店、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於第一波疫情時被迫停業。雖然該等酒店已於 2020 年第三季度重新開業，惟因公眾聚集及室內用餐禁令持續，導致業務復甦步伐緩慢。面對疫情不斷惡化，部分州份於第四季度實施居家令，限制跨州出行。我們於美國的合資格酒店已申請合共 9.93 百萬美元的薪資保護貸款計劃的貸款，該筆款項已於 2020 年底前收到。我們估計，經政府批准後，收到的款項中約 65% 可獲寬免，其後可於我們的業績中入賬為政府紓困補助。須注意的是，由於我們的貸款寬免申請尚未得到政府的正式批准，我們並無於 2020 年業績內為任何補助入賬。

### **多倫多 Chelsea 酒店**

雖然 Chelsea 酒店在 2020 年內一直營業，但除了一些機組人員入住外，缺乏需求。因此，酒店於 2020 年的人住率顯著下跌。酒店於年內錄得 36.5 百萬港元的政府紓困補助。

於 2020 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，預計可於約 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，以決定開展 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。

年內，本集團正密切注視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集方案，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多一至兩年。

## 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 月起暫停營業，並已分別自 11 月及 7 月起重新開業，惟該等酒店自重開以來市場需求持續低迷。此兩間澳洲酒店於 2020 年期間錄得 46.8 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 8 月（其後新型冠狀病毒病例個案增加）前一直營業，惟只有機組人員入住，導致該酒店在 2020 年的人住率顯著下跌。隨著於 2020 年 10 月解除禁令，酒店在國內休閒業務的支持下，客房需求復甦，尤其是餐廳及餐飲分部，年內收益已回升至接近正常水平。該酒店於 2020 年期間錄得 26.2 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，惟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，兩間酒店的人住率已於 2020 年其餘時間開始回升。然而，自 2020 年 11 月起，新型冠狀病毒病例再次出現，導致客人取消預訂的客房及餐廳訂位，令業務恢復速度放緩。

### 酒店管理業務

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「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 238.2 百萬港元的虧損。

於 2020 年 12 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、設有 238 間客房的寧波東錢湖康得思酒店。

## 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 2020 年下跌 6.5% 至 1,366.0 百萬港元。其中，由於該產業信託宣布的每基金單位分派減少 6.1%，同時我們於該產業信託所持權益由 2019 年 12 月底的 66.22% 增加至 2020 年 12 月底的 67.22%，故此分派收入減少 4.7% 至 988.0 百萬港元。於 2020 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，令 2020 年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌 10.9% 至 378.0 百萬港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
應佔分派收入	988.0	1,036.4	- 4.7%
管理費收入	378.0	424.4	- 10.9%
來自冠君產業信託總收入	<b>1,366.0</b>	<b>1,460.8</b>	<b>- 6.5%</b>

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2020 年全年業績公布中有關旗下物業表現。

### 花園道三號

花園道三號的出租率由 2019 年 12 月 31 日的 93.0% 跌至 2020 年 12 月 31 日的 86.8%。儘管平均出租率下跌，花園道三號的租金收益仍維持在 1,518 百萬港元的穩健水平（2019 年：1,512 百萬港元）。由於該物業過往的平均現收租金跟市值租金有相距，因此能夠在疲不能興的市況下發揮充足的緩衝作用，令續租租金錄得溫和增長。截至 2020 年 12 月 31 日，該物業的平均現收呎租升至每平方呎 110.4 港元（按可出租面積計算）（2019 年：每平方呎 107.8 港元）。年內物業經營淨開支上升 8.5%，導致物業收益淨額微跌 0.4% 至 1,369 百萬港元（2019 年：1,375 百萬港元）。

### 朗豪坊辦公樓

儘管營商環境充滿挑戰，朗豪坊辦公樓於 2020 年的租金收益總額仍保持在 378 百萬港元的穩健水平（2019 年：375 百萬港元）。雖然市值租金持續回軟，但基於退租租戶的租金水平較現收租金為低，令該物業的現收租金於 2020 年 12 月 31 日微升至每平方呎 47.7 港元（按建築面積計算）（2019 年：每平方呎 46.5 港元）。年內物業收益淨額微升至 346 百萬港元（2019 年：342 百萬港元）。

### 朗豪坊商場

商場的租金收益總額隨租戶銷售額急挫而下跌 17.3% 至 738 百萬港元（2019 年：891 百萬港元），跌幅為商場開業以來最大。商場在 2020 年 12 月 31 日保持悉數租出的狀態。只提交分成租金的租戶所佔商場面積的比例，於 2020 年 12 月 31 日上升至 14.9%（2020 年 6 月 30 日為 6.9%）。銷售額大跌拖累分成租金收益萎縮至 19 百萬港元（2019 年：114 百萬港元）。商場於 2020 年 12 月 31 日的平均現收呎租跌至每平方呎 179.3 港元（按可出租面積計算）（2019 年：每平方呎 209.5 港元）。年內物業收益淨額減少 17.3% 至 632 百萬港元（2019 年：764 百萬港元）。

## 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，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 12 月 31 日止年度		變動
	2020 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	
應佔分派收入	-	163.9	不適用

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2020 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)	
	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年
香港朗廷酒店	498	497	16.3%	75.3%	1,342	1,955	219	1,472
香港康得思酒店	667	667	22.5%	73.1%	1,165	1,656	262	1,210
香港逸東酒店	465	465	37.4%	71.6%	543	950	203	679

### 香港朗廷酒店

該酒店於 2020 年的業績受到疫情重創，很大程度是由於全球旅遊限制導致休閒及商務旅遊水平仍然偏低。面對 2020 年傳統客群需求驟減，酒店管理人自 2020 年第二季度改變策略，專注開拓本地城中度假市場，以及推出長住優惠。因此，該酒店全年的入住率維持在 16.3%，而於 2020 年上半年的入住率則為 14.4%。於 2020 年，平均房價下跌 31.4%，導致可出租客房平均收入下跌 85.1%，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 73.6%。

該酒店的餐飲（「餐飲」）業務收入於 2020 年按年下跌 53.0%。受社交距離措施影響，所有餐飲店的收入都大幅下降，其中宴會業務受到的影響尤為明顯，此乃由於大部分預訂已被押後，亦少有新客群所致。須注意的是，全天候的用餐場地 The Food Gallery 停業三個月以應對 2019 冠狀病毒病初期封鎖措施。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，25.3 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

### 香港康得思酒店

由於 2020 年初疫情爆發時仍有團體住客，故該酒店的表現相較香港朗廷酒店略佳。然而，在實施入境限制和隔離檢疫措施後，整體需求大幅下降。該酒店自 2020 年第二季度起銳意加強發展城中度假市場，並於 2020 年成功達到 22.5% 的整體入住率，而於 2020 年上半年的入住率則為 19.5%。平均房價於 2020 年下跌 29.6%。可出租客房平均收入下跌 78.3%，相較其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入下跌 73.6%，稍為遜色。

該酒店的餐飲業務收入於 2020 年按年下跌 53.6%。政府實施限制導致業務表現仍然未見起色，因而宴會預訂量不足，所有餐廳的收入均大幅下跌。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，29.6 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

### 香港逸東酒店

於 2020 年酒店的平均房價按年下降 42.8%，入住率下降 34.2 個百分點，導致可出租客房平均收入下降了 70.1%，而 2020 年期間其所屬乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下降了 65.1%。儘管該酒店於 2 月受惠於若干保證入住的團體住客，但年內餘下時間需求仍然低迷，並面對低價位酒店的激烈價格競爭。

香港逸東酒店的餐飲業務表現相對較理想，收入於 2020 年僅按年下跌 13.6%。逸東軒在完成修繕工程後，儘管面對政府實施的限制規定，仍保持強勁表現。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，17.5 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

## 5. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		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	119.9	135.3	- 11.4%
逸東軒住寓	33.0	51.3	- 35.7%
其他	30.4	32.0	- 5.0%
	<b>183.3</b>	<b>218.6</b>	<b>- 16.1%</b>
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	112.1	131.2	- 14.6%
逸東軒住寓	19.1	31.0	- 38.4%
其他	3.3	6.0	- 45.0%
	<b>134.5</b>	<b>168.2</b>	<b>- 20.0%</b>

### 鷹君中心

	於期末		變動
	2020 年 12 月	2019 年 12 月	
<b>寫字樓（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>88.4%</b>	100.0%	- 11.6 個百分點
平均現收呎租	<b>69.5 港元</b>	70.1 港元	- 0.9%
<b>零售（按可出租面積計）</b>			
出租率	<b>95.0%</b>	99.4%	- 4.4 個百分點
平均現收呎租	<b>101.5 港元</b>	104.6 港元	- 3.0%

新型冠狀病毒疫情令市場對寫字樓的需求轉弱，鷹君中心寫字樓的出租率下跌 11.6 個百分點至 88.4%。此外，由於本集團為其內部擴充佔用更多空間，亦令到本集團的租金收入下降。於 2020 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 11.4% 至 119.9 百萬港元。租金淨收入下跌 14.6% 至 112.1 百萬港元。

截至 12 月 31 日止年度

2020 年

2019 年

變動

(按總樓面面積計)

	2020 年	2019 年	變動
出租率	67.4%	79.1%	- 11.7 個百分點
平均淨現收呎租	26.1 港元	30.6 港元	- 14.7%

藍塘道住寓由 2020 年 8 月起暫停營業以進行修繕工程，令 2020 年的盈利下跌。有關修繕工程預期於 2021 年夏季竣工。與此同時，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。2020 年的租金總收入按年下跌 35.7% 至 33.0 百萬港元，而 2020 年的租金淨收入則按年下跌 38.4% 至 19.1 百萬港元。

## 6. 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，投資於 Eaton Club 的靈活工作空間業務之收入以及證券組合或其他投資的股息或分派收入。

本集團其他業務營運的盈利亦全線下滑。計及為 Eaton Club 的靈活工作空間業務有關之租賃承擔作出的 128.0 百萬港元撥備，本集團其他業務於 2020 年的營運虧損為 26.3 百萬港元（2019 年：營運溢利 137.9 百萬港元）。

## 美國基金

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 12 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。美國基金自成立以來，已於 2016 年底前出售三幢寫字樓，並於 2019 年出售餘下一幢寫字樓。美國基金仍然持有之其他項目的進度如下：

### 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 12 月底，已售出全部住宅單位。該項目僅帶來微利。

## 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，將單位以豪華租賃公寓出租。

## 發展項目

### 中國

#### 大連綜合用途發展項目

該項目位於遼寧省大連市。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 400 個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。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。根據付款安排，是次出售所產生的應佔分派收入會分兩階段支付予本集團，當中 73 百萬港元已於 2019 年下半年入賬，而銷售所得的餘款應於 2020 年 7 月收到。由於本集團在 2020 年底尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，餘下利潤並無計入 2020 年業績。此外，由於目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，2020 年業績中已就應佔其業績作出 32.4 百萬港元撥備。與此同時，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，由於收到的初步提案超出預算金額，目前正在進行減省建築成本的工作，使其減至預算金額之內。待該問題解決後將開始施工。



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 區最後一幅空置地段，並面向三藩市大會堂。

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。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。設計大獲好評並於 2020 年 9 月得到三藩市當局批准。待與當地工會達成協定後，將會就授權申請舉行聽證會。與此同時，鑑於三藩市市況不明朗及建築成本高昂，目前正就盈利能力作進一步研究。現已暫緩推行該項目。



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，而項目已獲規劃委員會在 2020 年 9 月 24 日舉行的公開聽證會上一致通過。該項目現有三年時間申領建築許可證。同時，面對新型冠狀病毒疫情，加上市況不明朗及三藩市的建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。現已暫緩推行該項目。



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 2022 年第一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 136 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 2024 年第二季度竣工。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 百萬遊客到訪。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策略一環。

## 展望

跨過 2020 年的重重難關後，踏入 2021 年，面對新型冠狀病毒的新增個案數目仍在增加以及出現傳染力更強的新變種病毒株，經營環境仍然極具挑戰。因此，集團的大部份主要市場仍在實施社交距離措施及旅遊限制，有些甚至是處於最嚴厲的水平。由於疫情的走向和民眾接種疫苗的速度仍有極大變數，目前無法確定針對新型冠狀病毒的限制措施何時才會得到較長時間的持續放寬。在全球不少地方的經濟活動仍受到新一波的大規模感染個案影響而停滯不前之際，成功壓制疫情回升的中國現正在經濟復甦的路上領先。

酒店分部方面，我們預計在旅行限制和社交距離措施完全解除之前，旗下酒店業務將要承受巨大壓力。因此，實施嚴控成本措施將會是 2021 年最重要的工作。鑑於我們對全球酒店及旅遊業的不利展望，我們預計 LHI 於 2021 年的表現亦將受壓。

「朗濤」自 2019 年 7 月項目竣工後累計銷售的單位於 2020 年確認，因此於 2020 年錄得巨額開發利潤，相比之下，由於「朗濤」的待售單位大多屬於較大型單位，銷情應會大為放緩，我們預計「朗濤」於 2021 年的利潤貢獻將顯著回落。事實上，2021 年首兩個月「朗濤」售出 13 個單位已反映銷售速度顯著減慢。

對於冠君產業信託而言，由於 2021 年的整體業務經營環境仍然甚為艱鉅，其物業組合的租金收益有明顯的下跌風險。

整體而言，由於「朗濤」的利潤貢獻將大幅下降，我們預計本集團的核心利潤將在 2021 年顯著下滑，而在主要國家正開始以接種疫苗使疫情得以受控之前，其他核心業務（尤其是酒店分部）將無法轉虧為盈。

除了疫情的影響外，亦務須注意中美之間的局勢仍然極為緊張。此外，美國新一屆政府將採取的立場存在不明朗因素，令目前更難看清中國的經濟前景，此可能影響香港的經濟前景。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，憑藉我們強健的資產負債水平及充足的流動現金，我們在面對這段時期內前所未見的挑戰之時，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12月31日的綜合借貸淨額為21,829百萬港元，較2019年12月31日增加1,360百萬港元。淨借貸額增加主要是由於冠君產業信託發行之中期票據及支付特別股息。「朗濤」的銷售收入抵消了部分的增加。

股東應佔權益按本集團於2020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58,811百萬港元，較2019年12月31日的68,922百萬港元減少10,111百萬港元。減少主要來自年內投資物業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67.22%，69.24%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2020年12月31日的槓桿比率為25.6%。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	820	820
冠君產業信託	14,674	-
LHI	6,158	-
美國基金	177	-
借貸淨額	21,829	820

本集團股東應佔借貸淨額	15,036	820
本集團股東應佔權益	58,811	66,335
淨槓桿比率 <sup>^</sup>	25.6%	1.2%

<sup>^</sup> 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）為29,570百萬港元。總額14,696百萬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	7,118	14,787 <sup>(5)</sup>	21,905 <sup>(3)</sup>
中期票據	643	7,022 <sup>(4)</sup>	7,665
總額	7,761	21,809	29,570
%	26.2%	73.8%	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5,446百萬港元貸款原值是以其他貨幣計算。

(4) (a) 相等於 5,322 百萬港元乃美元票據；(b)包括本金金額 386.4 百萬美元的票據，是按交叉貨幣掉期合約以7.7595港元兌1.00美元之平均兌換率全數對沖。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2020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12,971百萬港元。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12月31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12,190百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2020年12月31日，未償還總借貸（包括中期票據）的到期概要如下：

1年內	15.8%
超過1年但不多於2年	14.8%
超過2年但不多於5年	60.6%
超過5年	8.8%

### 財務成本

本年度綜合財務成本淨額為600百萬港元，其中43百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期末，整體利息覆蓋比例為6.3倍。

### 資產抵押

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為33,578百萬港元的物業（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9,410百萬港元（2019年12月31日：7,841百萬港元），其中已簽約為774百萬港元（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。

## 末期股息及特別末期股息

由於本集團財政充裕，且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，及考慮到本集團於年內已收到「朗濤」的銷售收入，董事會建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股50港仙（2019年：每股50港仙）及特別末期股息每股50港仙（2019年：每股50港仙）予股東，惟須待股東在即將舉行之2021年股東周年大會上（「2021年股東周年大會」）批准通過，方可作實。

連同於2020年10月15日已派發中期股息每股33港仙及特別中期股息每股1.50港元，2020年全年派發股息將為每股2.83港元（2019年全年股息為每股1.33港元，包括中期股息每股33港仙、末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙）。

股東將可就有關建議之2020年末期股息每股50港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」），而特別末期股息每股50港仙將以現金支付。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於2021年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2020年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2021年6月21日寄送予於2021年5月18日（星期二）已登記在本公司股東名冊（「股東名冊」）上之股東。

## 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2021年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2021年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2021年5月3日（星期一）至2021年5月6日（星期四）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。

為確保合資格出席2021年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年4月30日（星期五）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（「股份過戶登記處香港分處」），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2020年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2020年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2021年5月13日（星期四）至2021年5月18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2020年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年5月12日（星期三）下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

## 股東周年大會及年報

本公司之2021年股東周年大會謹定於2021年5月6日（星期四）舉行。召開2021年股東周年大會之通告，連同2020年年報及其他相關文件（「**相關文件**」），將於2021年3月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 [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。於年內，本公司一直遵守載於聯交所證券上市規則（「**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）以提供不同觀點的建議和意見，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

本公司之公司細則（「**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。董事會認為公司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 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 12 月 31 日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊，酒店前線與物業管理及營運的同事，減少約 24.6% 至 4,799 名（2019：6,366 名）。該減少主要是因新型冠狀病毒導致我們許多酒店（主要為海外酒店）暫停營運。員工成本（包括董事酬金）截至 2020 年 12 月 31 日止年度為 1,746.9 百萬港元（2019 年：2,570.7 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 12 月 31 日止年度內已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

## **審核委員會**

本公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經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**

載於本公布中有關本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之草擬綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

## **發行新股份**

於2020年12月31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。有關以股代息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 12 月 31 日止年度，本公司及其任何附屬公司於年內並無購買、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，2021年2月26日

## 綜合收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
收益	4	10,305,287	9,236,830
商品及服務成本		<u>(6,348,396)</u>	<u>(5,194,954)</u>
折舊前經營溢利		3,956,891	4,041,876
折舊		<u>(831,868)</u>	<u>(768,529)</u>
經營溢利		3,125,023	3,273,347
投資物業之公平值變動		(14,252,703)	(2,146,787)
衍生金融工具之公平值變動		(194,050)	(51,303)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		40,908	24,837
其他收益	6	534,387	232,036
行政及其他費用		(489,189)	(639,038)
物業、廠房及設備之減值虧損		(347,898)	-
財務成本	7	(802,927)	(884,426)
應佔合營公司業績		(16,972)	43,860
應佔聯營公司業績		5,147	1,191
除稅前虧損		(12,398,274)	(146,283)
所得稅	8	<u>(403,811)</u>	<u>(429,789)</u>
本年度虧損（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	<u>(12,802,085)</u>	<u>(576,072)</u>
應佔本年度虧損：			
公司股東		(8,540,252)	(337,790)
非控股權益		<u>(113,487)</u>	<u>(49,451)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(8,653,739)	(387,241)
		<u>(4,148,346)</u>	<u>(188,831)</u>
		<u>(12,802,085)</u>	<u>(576,072)</u>
每股虧損：	11		
基本		<u>(11.94) 港元</u>	<u>(0.48) 港元</u>
攤薄		<u>(11.94) 港元</u>	<u>(0.48) 港元</u>

## 綜合全面收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	<u>2020 年</u> 港幣千元	<u>2019 年</u> 港幣千元
本年度虧損（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>(12,802,085)</u>	<u>(576,072)</u>
<b>其他全面收益（支出）：</b>		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值 （虧損）收益	(23,267)	67,875
應佔聯營公司之其他全面支出	(5,206)	(8,312)
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	348,719	(13,303)
應佔合營公司之其他全面收益	-	11,366
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值 調整	(212,655)	57,113
公平值調整重新分類至損益	43,724	2,668
本年度其他全面收益（未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份）	<u>151,315</u>	<u>117,407</u>
本年度全面支出總額（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>(12,650,770)</u>	<u>(458,665)</u>
應佔本年度全面支出總額：		
公司股東	(8,341,484)	(237,343)
非控股權益	(112,003)	(52,720)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>(8,453,487)</u>	<u>(290,063)</u>
	<u>(4,197,283)</u>	<u>(168,602)</u>
	<u>(12,650,770)</u>	<u>(458,665)</u>

綜合財務狀況表  
於 2020 年 12 月 31 日

	附註	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		73,111,626	87,322,962
物業、廠房及設備		21,565,777	20,201,239
合營公司權益		94,767	112,116
聯營公司權益		53,268	55,700
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,065,589	1,034,736
應收票據及貸款		995,203	755,421
衍生金融工具		-	65,652
		<b>96,886,230</b>	<b>109,547,826</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		3,430,283	6,096,557
存貨		105,886	126,821
應收賬款、按金及預付款項	12	734,060	853,885
應收票據及貸款		2,318,802	15,613
按公平值列入損益之財務資產		463,846	234,665
衍生金融工具		20,954	11,562
可收回稅項		78,189	608
受限制現金		171,745	166,405
原到期日超過三個月之定期存款		191,485	200,000
銀行結存及現金		7,378,111	10,706,504
		<b>14,893,361</b>	<b>18,412,620</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	5,035,056	4,534,943
衍生金融工具		49,980	4,198
稅項準備		459,097	526,998
應付分派		246,761	264,668
一年內到期借貸		4,659,429	4,146,215
中期票據		-	199,929
租賃負債		9,267	11,513
		<b>10,459,590</b>	<b>9,688,464</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,433,771</b>	<b>8,724,156</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>101,320,001</b>	<b>118,271,982</b>

綜合財務狀況表  
於 2020 年 12 月 31 日

	<u>2020 年</u> 港幣千元	<u>2019 年</u> 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	<b>394,657</b>	115,007
一年後到期借貸	<b>17,147,860</b>	21,523,056
中期票據	<b>7,608,548</b>	5,326,277
遞延稅項	<b>1,282,957</b>	1,379,636
租賃負債	<b>11,114</b>	18,232
	<u><b>26,445,136</b></u>	<u>28,362,208</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>74,874,865</b></u>	<u>89,909,774</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	<b>359,960</b>	354,191
股份溢價及儲備	<b>58,451,432</b>	68,568,106
	<u><b>58,811,392</b></u>	<u>68,922,297</u>
非控股權益	<b>(607,648)</b>	(913,557)
	<u><b>58,203,744</b></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	<u><b>16,671,121</b></u>	<u>21,901,034</u>
	<u><b>74,874,865</b></u>	<u>89,909,774</u>

## 綜合財務報表附註

截至 2020 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、房地產投資信託管理人、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、物業租賃及資產管理。

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經修訂之香港財務報告準則*

於本年度，鷹君集團有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」）首次應用自 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制性生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則來編制綜合財務報表：

香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號之修訂	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 號之修訂	利率基準改革

本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」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

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號之修訂	Covid-19 相關的租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 3 號之修訂	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號之修訂	利率基準改革 - 第二階段 <sup>5</sup>
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>3</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂	負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第 5 號的修訂 (2020 年) <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號之修訂	物業、廠房及設備 - 擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損性合約 - 履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則 的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2020 年 6 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

## 3. 編制綜合財務報表的基準

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。

#### 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>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
酒店收益	<b>1,799,294</b>	5,545,524
來自投資物業之租金收入	<b>2,717,328</b>	2,918,917
物業管理服務收入	<b>305,578</b>	321,697
物業出售	<b>5,178,149</b>	45,947
商品出售	<b>104,660</b>	213,728
股息收入	<b>8,228</b>	21,370
其他	<b>192,050</b>	169,647
	<b><u>10,305,287</u></b>	<b><u>9,236,830</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物業銷售收入、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。

以下是回顧本年度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

#### 2020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	1,799,294	181,936	5,107,869	304,292	7,393,391	2,825,029	1,915	84,306	646	10,305,287
分部之間收益	15,893	1,373	-	378,240	395,506	95,291	206,341	-	(697,138)	-
總計	<u>1,815,187</u>	<u>183,309</u>	<u>5,107,869</u>	<u>682,532</u>	<u>7,788,897</u>	<u>2,920,320</u>	<u>208,256</u>	<u>84,306</u>	<u>(696,492)</u>	<u>10,305,287</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	(625,774)	134,533	2,055,379	351,600	1,915,738	2,065,451	179,887	(15)	40,467	4,201,528
折舊					(664,818)	-	(229,259)	(358)	62,567	(831,868)
折舊後經營溢利（虧損）					1,250,920	2,065,451	(49,372)	(373)	103,034	3,369,660
投資物業之公平值變動					(406,544)	(13,847,194)	-	(4,665)	5,700	(14,252,703)
衍生金融工具之公平值變動					(103,619)	(70)	(90,361)	-	-	(194,050)
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					40,908	-	-	-	-	40,908
其他收益					43,672	2,158	1,441	58	(2,800)	44,529
行政及其他費用					(443,816)	(24,939)	(19,527)	(4,192)	3,285	(489,189)
物業、廠房及設備之減值虧損					(347,898)	-	-	-	-	(347,898)
財務成本淨值					32,809	(421,605)	(174,063)	(3,906)	9,059	(557,706)
應佔合營公司業績					(16,972)	-	-	-	-	(16,972)
應佔聯營公司業績					5,147	-	-	-	-	5,147
除稅前虧損					54,607	(12,226,199)	(331,882)	(13,078)	118,278	(12,398,274)
所得稅					(157,805)	(270,890)	23,157	-	1,727	(403,811)
本年度虧損					(103,198)	(12,497,089)	(308,725)	(13,078)	120,005	(12,802,085)
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					(1,047)	4,148,346	107,991	6,543	-	4,261,833
公司股東應佔虧損					<u>(104,245)</u>	<u>(8,348,743)</u>	<u>(200,734)</u>	<u>(6,535)</u>	<u>120,005</u>	<u>(8,540,252)</u>

## 5. 分部資料 - 續

### 分部收益及業績 - 續

#### 2019 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 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	5,545,524	217,951	-	404,745	6,168,220	3,019,905	1,659	47,046	-	9,236,830
分部之間收益	54,651	682	-	424,881	480,214	60,765	482,224	-	(1,023,203)	-
總計	<u>5,600,175</u>	<u>218,633</u>	<u>-</u>	<u>829,626</u>	<u>6,648,434</u>	<u>3,080,670</u>	<u>483,883</u>	<u>47,046</u>	<u>(1,023,203)</u>	<u>9,236,830</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	779,817	168,204	-	562,284	1,510,305	2,182,965	448,300	(43,074)	(56,620)	4,041,876
折舊					(599,135)	-	(226,071)	-	56,677	(768,529)
折舊後經營溢利（虧損）					911,170	2,182,965	222,229	(43,074)	57	3,273,347
投資物業之公平值變動					(152,851)	(1,994,379)	-	(357)	800	(2,146,787)
衍生金融工具之公平值變動					(36,412)	-	(14,891)	-	-	(51,303)
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					24,837	-	-	-	-	24,837
其他收益					9,178	-	69	-	(1,029)	8,218
行政及其他費用					(596,610)	(23,896)	(13,328)	(8,881)	3,677	(639,038)
財務成本淨值					9,882	(444,153)	(220,147)	(11,951)	5,761	(660,608)
應佔合營公司業績					43,860	-	-	-	-	43,860
應佔聯營公司業績					1,191	-	-	-	-	1,191
除稅前虧損					214,245	(279,463)	(26,068)	(64,263)	9,266	(146,283)
所得稅					(119,453)	(290,859)	(19,612)	-	135	(429,789)
本年度虧損					94,792	(570,322)	(45,680)	(64,263)	9,401	(576,072)
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					(3,328)	188,831	16,546	36,233	-	238,282
公司股東應佔虧損					<u>91,464</u>	<u>(381,491)</u>	<u>(29,134)</u>	<u>(28,030)</u>	<u>9,401</u>	<u>(337,790)</u>

## 6. 其他收益

	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	149,358	164,903
按公平值列入損益之財務資產	11,124	975
應收票據	61,091	33,052
其他	23,648	24,888
	<u>245,221</u>	<u>223,818</u>
政府補助	261,468	-
收回壞賬	-	148
雜項收入	11,801	8,070
匯兌收益淨值	15,897	-
	<u>534,387</u>	<u>232,036</u>

## 7. 財務成本

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
銀行及其他借貸利息	562,623	689,433
中期票據利息	225,188	196,555
租賃負債利息	1,043	1,372
其他借貸成本	56,775	79,912
	<u>845,629</u>	<u>967,272</u>
減：資本化金額	(42,702)	(82,846)
	<u>802,927</u>	<u>884,426</u>

## 8. 所得稅

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	592,455	356,196
其他司法權區	2,203	92,574
	<u>594,658</u>	<u>448,770</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(2,897)	(628)
其他司法權區	(6,785)	(4,695)
	<u>(9,682)</u>	<u>(5,323)</u>
	<u>584,976</u>	<u>443,447</u>
遞延稅項：		
本年度	(165,436)	(10,600)
過往年度超額撥備	(15,729)	(3,058)
	<u>(181,165)</u>	<u>(13,658)</u>
	<u>403,811</u>	<u>429,789</u>

## 9. 本年度虧損

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
本年度虧損經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	<b>1,746,906</b>	2,570,669
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	<b>13,308</b>	31,506
	<b>1,760,214</b>	2,602,175
折舊	<b>831,868</b>	768,529
核數師酬金	<b>15,331</b>	15,735
受託人酬金	<b>12,852</b>	14,685
存貨成本確認為支出	<b>3,267,544</b>	689,790
持作出售物業之撇銷（計入商品及服務成本）	-	32,525
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	-	15,205
酒店樓宇裝修工程撇銷	<b>700</b>	47,558
呆賬撥備	<b>607</b>	507
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	-	146
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	<b>11</b>	-
及已計入：		
匯兌收益淨值（計入其他收益）	<b>15,897</b>	-
應佔聯營公司稅務優惠（計入應佔聯營公司業績）	-	6
收回壞賬	-	148
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	<b>4,657</b>	14,659
- 按公平值列入損益之財務資產	<b>3,571</b>	6,711
投資物業租金收入減相關開支 243,731,000 港元 （2019年：204,556,000 港元）	<b>2,473,597</b>	2,714,361

## 10. 股息

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
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）	<b>354,190</b>	350,289
- 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）	<b>354,191</b>	-
	<u><b>708,381</b></u>	<u>350,289</u>
- 截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度中期股息每股普通股 33 港仙（2019 年：截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度為 33 港仙）	<b>237,574</b>	233,764
- 截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度特別中期股息每股普通股 1.50 港元（2019 年：無）	<b>1,079,880</b>	-
	<u><b>1,317,454</b></u>	<u>233,764</u>
	<u><b>2,025,835</b></u>	<u>584,053</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。

於 2019 年 7 月 8 日，已派發予股東作為截至 2018 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。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
股息：		
現金	<b>119,737</b>	93,431
以股代息	<b>234,453</b>	256,858
	<u><b>354,190</b></u>	<u>350,289</u>

## 10. 股息 - 續

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至2020年12月31日止財務年度擬派末期股息 每股普通股50港仙（2019年：截至2019年12月 31日止財務年度為50港仙）	359,960	354,191
- 截至2020年12月31日止財務年度擬派特別末期股息 每股普通股50港仙（2019年：截至2019年12月 31日止財務年度為50港仙）	<u>359,960</u>	<u>354,191</u>
	<u>719,920</u>	<u>708,382</u>

截至2020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. 每股虧損

公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
<b>虧損</b>		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 （公司股東應佔本年度虧損）	<u>(8,540,252)</u>	<u>(337,790)</u>
<b>股份數目</b>	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
用作計算每股基本虧損之股份加權平均數	714,970,724	707,927,393
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>-</u>	<u>499,038</u>
用作計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	<u>714,970,724</u>	<u>708,426,431</u>

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	<b>114,923</b>	182,037
遞延租賃應收款項	<b>169,381</b>	168,585
應收保修金	<b>11,079</b>	14,731
其他應收款項	<b>188,875</b>	233,095
按金及預付款項	<b>249,802</b>	255,437
	<b><u>734,060</u></b>	<b><u>853,885</u></b>

應收賬款、按金及預付款項結餘包括應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）114,923,000 港元（2019年：182,037,000 港元）。就酒店收入及銷售商品而言，本集團給予部份貿易客戶平均 30 至 60 天之信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入則需於發出發票時支付。

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>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
3 個月內	<b>72,033</b>	170,481
3 至 6 個月內	<b>20,955</b>	5,510
6 個月以上	<b>21,935</b>	6,046
	<b><u>114,923</u></b>	<b><u>182,037</u></b>

## 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	<b>203,987</b>	269,948
已收按金	<b>789,414</b>	852,764
客戶按金及其他遞延收益	<b>451,150</b>	898,412
應付工程款及應付保修金	<b>850,484</b>	389,426
應付費用、應付利息及其他應付款項	<b>2,740,021</b>	2,124,393
	<b><u>5,035,056</u></b>	<b><u>4,534,943</u></b>

應付費用包括的應付印花稅，乃根據冠君產業信託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 港元按現行適用印花稅稅率 4.25%（2019年：4.25%）計算。

13. 應付賬款、按金及應付費用 - 續

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
3個月內	188,423	253,058
3至6個月內	2,280	3,099
6個月以上	<u>13,284</u>	<u>13,791</u>
	<u>203,987</u>	<u>269,948</u>