

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)

2019 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至 2019 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
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	6,498.4	6,661.6	- 2.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,731.0	1,995.4	- 13.3%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.45 港元	2.86 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	9,236.8	10,156.2	- 9.1%
權益持有人應佔會計(虧損)/溢利	(337.8)	5,810.7	不適用
中期股息(每股)	0.33 港元	0.33 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	-	
全年股息(每股)	1.33 港元	0.83 港元	

¹ 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。

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

	於期末	
	2019 年 12	2019 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）¹		
淨槓桿比率	0.4%	1.4%
賬面值（每股）	109.3 港元	116.7 港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	19.6 %	19.6%
賬面值（每股）	97.3 港元	102.4 港元

¹ 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。

² 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 2019 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 66.22%、63.45%及 49.97% 權益。

³ 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
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	
核心業務收益			
酒店分部	4,249.9	4,393.0	- 3.3%
租金總收入	218.6	230.8	- 5.3%
冠君產業信託管理費收入	424.4	396.8	7.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,036.4	1,008.9	2.7%
LHI 的分派收入 [^]	163.9	258.4	- 36.6%
其他業務	405.2	373.7	8.4%
總收益	6,498.4	6,661.6	- 2.4%
酒店 EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
冠君產業信託管理費收入	424.4	396.8	7.0%
冠君產業信託的分派收入 [^]	1,036.4	1,008.9	2.7%
LHI 的分派收入 [^]	163.9	258.4	- 36.6%
其他業務營運收入	137.9	144.3	- 4.4%
核心業務營運收入	2,710.6	2,845.0	- 4.7%
折舊	(305.7)	(225.2)	35.7%
行政及其他費用	(615.3)	(464.3)	32.5%
其他收益	9.2	109.4	- 91.6%
利息收益	177.8	132.0	34.7%
財務成本	(167.9)	(174.9)	- 4.0%
應佔合營公司業績	43.9	(10.4)	不適用
應佔聯營公司業績	1.2	0.8	50.0%
除稅前核心溢利	1,853.8	2,212.4	- 16.2%
所得稅	(119.5)	(217.6)	- 45.1%
除稅後核心溢利	1,734.3	1,994.8	- 13.1%
非控股權益	(3.3)	0.6	不適用
權益持有人應佔核心溢利	1,731.0	1,995.4	- 13.3%

[^]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：

2019年12月31日

	資產 港幣百港元	負債 港幣百港元	資產淨值 港幣百港元
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

2018年12月31日

	資產 港幣百港元	負債 港幣百港元	資產淨值 港幣百港元
鷹君的營運	36,890	10,671	26,219
冠君產業信託	56,283	11,700	44,583
LHI	12,816	4,661	8,155
美國基金	1,135	695	440
	107,124	27,727	79,397

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 年 港幣百港元	2018 年 港幣百港元	
按法定會計準則計算的收益			
酒店分部	5,600.2	6,022.8	- 7.0%
租金總收入	218.6	230.8	- 5.3%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	829.6	770.5	7.7%
租金總收入 - 冠君產業信託	3,080.7	2,965.0	3.9%
租金總收入 - LHI	552.1	615.5	- 10.3%
總收益 - 美國基金	47.0	664.4	- 92.9%
抵銷集團內公司間交易	(1,091.4)	(1,112.8)	- 1.9%
綜合總收益	9,236.8	10,156.2	- 9.1%
酒店 EBITDA			
酒店 EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
其他業務營運收入	562.3	541.1	3.9%
租金淨收入 - 冠君產業信託	2,183.0	2,116.7	3.1%
租金淨收入 - LHI	448.3	587.0	- 23.6%
營運淨虧損 - 美國基金	(43.1)	(105.5)	- 59.1%
抵銷集團內公司間交易	(56.6)	(12.0)	371.7%
綜合營運收入	4,041.9	4,163.9	- 2.9%
折舊	(768.5)	(712.5)	7.9%
投資物業之公平值變動	(2,146.8)	6,660.6	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(51.3)	(77.5)	- 33.8%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	24.8	(37.6)	不適用
行政及其他費用	(639.1)	(511.7)	24.9%
其他收益（包括利息收益）	232.0	259.9	- 10.7%
財務成本	(884.4)	(821.3)	7.7%
應佔合營公司業績	43.9	(10.4)	不適用
應佔聯營公司業績	1.2	0.8	50.0%
除稅前會計(虧損) / 溢利	(146.3)	8,914.2	不適用
所得稅	(429.8)	(526.5)	- 18.4%
除稅後會計(虧損) / 溢利	(576.1)	8,387.7	不適用
非控股權益	49.5	90.7	- 45.4%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	188.8	(2,667.7)	不適用
權益持有人應佔會計(虧損) / 溢利	(337.8)	5,810.7	不適用

概覽

為應對 2019 年（特別是下半年）充滿挑戰的營商環境，我們於收購香港地皮方面保持謹慎態度，並繼續執行我們現有的發展及重建項目。我們於 7 月推出白石角豪宅項目「朗濤」的預售，首批單位（主要由較小單位組成）的銷售獲得熱烈反應，唯因社會動盪以致較大單位的銷售於最後一季有所放緩。於項目出售方面，我們於 7 月出售為非核心投資的大連綜合用途發展項目。

我們現有項目中，多倫多 Chelsea 酒店的重建項目授權申請原則上於 2019 年 6 月獲批准。該地皮將重建成一個擁有 400 間客房的酒店、兩幢住宅大樓及其他商業空間的綜合用途項目，將較現有總建築面積超出兩倍有多，約為 170 萬平方尺。同時，有關將西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目地皮重建為公寓及酒店綜合用途項目的授權申請準備工作仍在進行中。2019 年 6 月，我們購入了該地皮之前方的一幅小型停車場地皮，並將用作我們未來所推出項目之附屬停車場設施。最後，我們正在為三藩市 555 Howard Street 及 1125 Market Street 酒店發展項目的授權申請進行準備工作。由於建築成本上升，我們同時對此等項目進行價值工程分析以嘗試降低其發展成本。在大規模修繕項目方面，波士頓朗廷酒店已於 2019 年 4 月展開工程，預期可於 2020 年底完成。至於收購方面，我們於 2019 年 12 月於威尼斯收購了一幅地皮，作為發展朗廷酒店之用。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。

儘管我們已於 2019 年出售「朗濤」一半以上的住宅單位，但有關利潤將待該等單位暫定於 2020 年 7 月起交付給買家後於該年度的業績中確認。至於 2019 年的業績，本集團核心業務收益下跌 2.4%至 64.984 億港元（2018 年：66.616 億港元）。

受到香港社會動盪的負面影響，以及酒店分部 EBITDA 的下降所致，LHI 的分派收入減少，因此 2019 年核心營運收入下降 4.7%至 27.106 億港元（2018 年：28.450 億港元）。酒店分部 EBITDA 下降主要是由於波士頓朗廷酒店進行大規模修繕而錄得虧損，其次是由於支付給我們持有 63.45%權益的 LHI 的租金補足款項有所增加。請注意，為促使本集團的香港酒店於 2013 年併入 LHI 上市，本集團根據《總租賃協議》承擔了作為 LHI 酒店的承租人角色。由於社會動盪嚴重影響酒店於 2019 年下半年的表現，為滿足支付固定租金的要求，因而令本集團需補足款項有所增加。

雖然我們持有 66.22%權益的冠君產業信託於 2019 年錄得每基金單位分派的整體增長，但社會動盪亦影響其在 2019 年下半年的表現。該影響對其零售業務打擊尤甚，於 2019 年下半年，每當朗豪坊商場附近發生激烈示威活動時，該商場都要被迫關閉。

於 2019 年，本集團之其他收益下跌 91.6%至 920 萬港元（2018 年：1.094 億港元），乃由於 2018 年之業績包含出售有關芝加哥物業之歷史稅務優惠產生之 8,610 萬港元收益，以致比較基數較高。於 2019 年，行政及其他費用上升 32.5%至 6.153 億港元（2018 年：4.643 億港元），主要由於白石角豪宅項目產生的預售費用及波士頓朗廷酒店之固定資產因修繕而撇減所致。

本集團的利息收益於 2019 年增加 34.7%至 1.778 億港元（2018 年：1.320 億港元），此乃由於存款利率上升，以及我們增持現金及投資於高收益債券所致。本集團於 2019 年的淨利息收益狀況為 990 萬港元，而 2018 年則為淨利息開支狀況 4,290 萬港元。

於 2019 年，應佔合營公司溢利為 4,390 萬港元，原因是出售大連發展項目後確認部分應佔收益達 7,300 萬港元。於 2019 年，權益持有人應佔溢利下跌 13.3%至 17.31 億港元（2018 年：19.954 億港元）。

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
	2019 港幣百港元	2018 港幣百港元	
1. 酒店 EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%
2. 冠君產業信託收入	1,460.8	1,405.7	3.9%
3. LHI 的分派收入	163.9	258.4	- 36.6%
4. 投資物業租金淨收入	168.2	182.3	- 7.7%
5. 其他業務營運收入	137.9	144.3	- 4.4%
核心業務營運收入	2,710.6	2,845.0	- 4.7%

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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	80.3%	79.6%	390	366	313	292
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [^]	317	317	59.2%	73.7%	233	310	138	229
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	71.8%	71.7%	281	283	202	203
芝加哥朗廷酒店	316	316	78.0%	75.4%	407	402	317	303
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	83.6%	80.4%	578	578	483	465
華盛頓逸東酒店 [#]	209	209	55.3%	37.7%	253	239	140	90
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	77.6%	82.7%	173	170	134	140
澳洲/紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	87.1%	87.7%	308	313	268	274
悉尼朗廷酒店	96	97	82.1%	82.0%	464	461	381	378
奧克蘭康得思酒店	396	407	81.6%	79.8%	225	235	184	187
中國								
上海新天地朗廷酒店	356	356	81.7%	81.8%	1,590	1,670	1,299	1,367
上海虹橋康得思酒店	395	394	64.3%	54.3%	934	926	601	503

[^] 自 2019 年 4 月起因修繕工程而休業

[#] 於 2018 年 8 月試業

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 年 港幣百港元	2018 年 港幣百港元	
酒店收益			
歐洲	647.5	632.8	2.3%
北美洲	2,190.3	2,252.3	- 2.8%
澳洲 / 紐西蘭	758.3	810.5	- 6.4%
中國	512.4	519.1	- 1.3%
其他（包括酒店管理費收入）	141.4	178.3	- 20.7%
總酒店收益	4,249.9	4,393.0	- 3.3%
酒店 EBITDA			
歐洲	178.9	156.7	14.2%
北美洲	304.1	290.0	4.9%
澳洲 / 紐西蘭	113.3	134.2	- 15.6%
中國	157.4	151.0	4.2%
其他（包括酒店管理費收入）	26.1	122.4	- 78.7%
總酒店 EBITDA	779.8	854.3	- 8.7%

於 2019 年，酒店分部收益（包括十二間酒店及其他與酒店分部相關業務，如酒店管理費收入）下跌 3.3% 至 42.499 億港元。酒店分部 EBITDA 下跌 8.7% 至 7.798 億港元。包括於酒店分部 EBITDA 的「其他」明細分項中，為本集團（作為《總租賃協議》下 LHI 酒店的承租人）向 LHI 補足的租金款項 8,550 萬港元（2018 年：1,880 萬港元）。

請注意以下酒店的按年增長是指以當地貨幣計算的增長百分比。

歐洲

倫敦朗廷酒店

儘管英國脫歐存有不確定性，但由於年內獲得更多零售業務，因此該酒店於 2019 年的客房收益增加 7%，平均房租增加 6%。此外，來自中東的業務持續向好，為該酒店奠定良好基礎，推動其他高收益領域的業務發展。受所有餐廳業務（包括宴會業務）增長所帶動，餐飲收益上升 6%。

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，並計劃於 2020 年下半年完工。因酒店休業，該酒店於 2019 年錄得虧損。

帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

2019 年上半年因市內缺乏大型活動及團體會議減少而導致該酒店面對充滿挑戰的市況之後，該酒店業務於下半年有所回升。因此，2019 年的客房收益與去年相比保持平穩。於 2019 年餐飲收益增長 13%，乃因餐飲業務改善所致。

芝加哥朗廷酒店

該酒店憑藉豪華類產品及服務榮獲酒店業多項殊榮，已奠定其成為芝加哥最豪華酒店之一的地位，並錄得穩健表現。儘管宴會業務於年內疲弱，但由於整體餐飲業務均錄得改善，於 2019 年餐飲收益增長 4%。

紐約第五大道朗廷酒店

隨著前幾年完成翻新工程後，業務有所增長令該酒店在 2019 年業績表現理想。客房收益增長 4%，乃由於零售及企業分部的入住率提高所帶動。該酒店擁有良好的零售、企業及團體業務市場組合。2019 年的餐飲收益增長 10%，乃因餐飲業務強勁所致。

華盛頓逸東酒店

該酒店設有 209 間客房，大部份已於 2018 年 8 月啟用，該酒店的餐廳、酒吧以及共享辦公室設施 Eaton House 亦已於 2018 年 9 月至 11 月相繼啟用。因此，2019 年標誌著該酒店全面開業的第一年，品牌在媒體報道的大力支持下，該酒店正持續建立聲譽。住客評價正面，預期市場份額可望持續增長。儘管酒店仍處於開業階段，並於 2019 年產生虧損，但已較 2018 年的虧損大幅減少。

多倫多 Chelsea 酒店

於 2019 年，多倫多市內的會議活動減少，以致酒店客房的需求疲弱。因此，該酒店在年內專注於鞏固高收益的零售業務，致使平均房租上升 2%，惟酒店於 2019 年的入住率下跌 5.1 個百分點。由於餐廳業務表現稍遜，餐飲收益下跌 7%。

為確保該地皮得到最高及最有效使用，本集團已提交發展方案，將該地皮重建成一個擁有 400 間客房的酒店、兩幢住宅大樓及其他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。經長時間與當地城市規劃局進行協商後，本集團於 2019 年 6 月獲得了開發申請的所有權。本集團已於 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。本集團現正向信譽昭著的多倫多物業發展商徵詢方案，以探索潛在合資選項，善用當地市場的專業知識，減低我們的市場風險。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店

除了市場對客房需求的放緩之外，該酒店的表現因原定於 2018 年年底開始之修繕計劃（其後已因修繕成本嚴重上漲而擱置）而停滯不前。此舉影響到該酒店於 2019 年第一季度招徠較大規模團體業務及活動的能力。然而，該酒店在年內策略性地針對零售休閒業務，有助減低流失團體業務的影響。於 2019 年，其平均房租下跌 2%，入住率下跌 0.6 個百分點。年內餐飲收益下跌 2%。

悉尼朗廷酒店

鑒於悉尼的酒店市場放緩，該酒店於週末策略性地專注於高收益的零售業務，因而略為提升 2019 年該酒店的平均房租。餐飲收益受全天候餐廳的翻新工程所影響。該餐廳經已休業數個月，並於 2019 年 8 月度重新開業。

奧克蘭康得思酒店

除欠缺城市活動外，該酒店亦受到附近道路擴展建設項目造成的干擾影響。該酒店的休閒及團體旅客業務需求減少。因此，該酒店專注於提升入住率，惟年內平均房租下跌。餐飲收益表現理想，較去年上升 4%，主要由宴會業務及全天候餐廳業務改善所帶動。

為盡量提高奧克蘭康得思酒店用地的地積比率，本集團申請於該地皮上加建 244 間客房，並已獲當地規劃部門批准。建築工程已於 2019 年 3 月展開，並計劃趕在 2021 年奧克蘭亞太經濟合作組織峰會之前完成。

中國

上海新天地朗廷酒店

由於市況充滿挑戰，致使該酒店 2019 年的客房收益下跌。與去年相比，高收益分部的房間需求尤其疲弱。因此，於 2019 年酒店平均房租下跌 5%。餐飲收益持平，因企業活動帶動宴會業務改善，抵銷餐廳業務稍遜的業績。

上海虹橋康得思酒店

自所有酒店的設施於去年全面投入營運後，該酒店於 2019 年不斷致力增加收益及逐步提高市場份額。故此，入住率大幅改善，於 2019 年增長約 10.0 個百分點，而年內平均房租則上升 1%。由於餐廳業務改善，餐飲收益於 2019 年上升 21%。於 2019 年 1 月，中菜餐廳更榮獲黑珍珠餐廳指南二鑽餐廳評級，及於 2020 年榮獲米芝蓮一星評級。

酒店管理業務

於 2019 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 2019 年上升 3.9% 至 14.608 億港元。由於該產業信託宣布的每基金單位分派上升 2.0%，同時我們於該產業信託所持權益由 2018 年 12 月底的 65.99% 增加至 2019 年 12 月底的 66.22%，故分派收入上升 2.7% 至 10.364 億港元。於 2019 年，由於冠君產業信託的物業收益淨額上升，加上代理租賃佣金收入增加，2019 年來自冠君產業信託的管理費收入整體上升 7.0% 至 4.244 億港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	
應佔分派收入	1,036.4	1,008.9	2.7 %
管理費收入	424.4	396.8	7.0 %
來自冠君產業信託總收入	1,460.8	1,405.7	3.9%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2019 年度全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

因租戶採取保守態度，物業出租率從 2019 年 6 月 30 日的 95.8% 溫和下跌至 2019 年 12 月 31 日的 93.0%。租金水平亦受整體市況影響。隨着中環甲級寫字樓整體租金下滑及空置率上升，花園道三號亦未能倖免。不過，由於 2019 年的市值租金較約滿時租金高，令該物業在 2019 年 12 月 31 日的現收租金上升至每平方呎 107.76 港元（按可出租面積計算）（2018 年：每平方呎 98.61 港元）。物業收益淨額穩步上升 8.2% 至 13.75 億港元（2018 年：12.70 億港元）。

朗豪坊辦公大樓

物業出租率在 2019 年 12 月 31 日處於 97.7% 的高位，而市值租金在 2019 年內持平。續租租金上升令 2019 年的租金收益總額增加 7.2% 至 3.75 億港元（2018 年：3.50 億港元）。現收租金在 2019 年 12 月 31 日上升至每平方呎 46.48 港元（按建築面積計算）（2018 年：每平方呎 42.68 港元）。續租租金上揚推動物業收益淨額增加 6.2% 至 3.42 億港元（2018 年：3.22 億港元）。期內物業經營淨開支總額增加至 3,300 萬港元（2018 年：2,800 萬港元），主要因為維修開支有所上升。

朗豪坊商場

零售市場面對艱難的營商環境，商場租金收益總額亦隨之減少 4.9% 至 8.91 億港元（2018 年：9.37 億港元），主要因為租戶銷售額下滑令分成租金跌至 1.14 億港元（2018 年：1.87 億港元）。另一方面，由於租約大多預先簽訂，基本現收呎租升至 2019 年 12 月 31 日的每平方呎 190.49 港元（按可出租面積計算）（2018 年：每平方呎 184.28 港元）。受零售市道轉弱及分成租金下滑影響，物業收益淨額減少 6.0% 至 7.64 億港元（2018 年：8.13 億港元）。期內物業經營淨開支增加 2.4% 至 1.27 億港元（2018 年：1.24 億港元），主要因為租金佣金及推廣開支上升。

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，故本集團的核心溢利將會按應佔分派收入計算，因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 2019 年，由於香港示威活動頻繁，對酒店的業績造成了負面影響，LHI 宣布其每股份合訂單位分派減少 37.9%。因此，我們於 LHI 收取的分派收入於 2019 年減少 36.6%至 1.639 億港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	
應佔分派收入	163.9	258.4	- 36.6%

以下香港酒店之表現乃節錄自 LHI 之 2019 年度全年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)	
	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年
香港朗廷酒店	497	498	75.3%	91.2%	1,955	2,336	1,472	2,130
香港康得思酒店	667	666	73.1%	95.0%	1,656	1,806	1,210	1,715
香港逸東酒店	465	405	71.6%	87.0%	950	1,114	679	969

香港朗廷酒店

儘管上半年報告的可出租客房平均收入已減少 5.1%，但由於社會動盪，此跌幅於下半年度加劇，最終可出租客房平均收入按年減少 30.9%。下半年需要大幅降低房價才能配合市場並保持入住率，下半年的入住率為 60.8%而全年為 75.3%。全年入住率為 75.3%，而香港甲級高價酒店則為 74.0%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少 10.7%。於 2020 年唐閣維持其米芝蓮三星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港康得思酒店

香港康得思酒店在上半年的表現與去年一致，儘管下半年受到嚴重影響。社會動盪影響公共交通，結果導致酒店的機組人員業務轉移到機場附近的酒店。連同其他市場業務下滑，該酒店下半年的入住率錄得 52.1%，遠低於去年同期超過 90%的入住率。全年入住率為 73.1%，而香港甲級高價酒店為 74.0%。全年可出租客房平均收入下降 29.4%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少 8.5%。於 2020 年明閣維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港逸東酒店

香港逸東酒店的翻新工程於 2018 年完成，並重新定位為一間「生活方式」酒店，更著重於個人旅客及千禧市場分部。逸東酒店於 2019 年為支持社區及其文化節目所付出的努力得到廣泛的宣傳。

與投資組合中的其他酒店一樣，逸東酒店亦受到示威活動的嚴重影響，下半年的入住率由上年的 84.1% 以上減少至 56.8%。儘管逸東酒店的房價變動為-14.7% 較市場的-15.7% 為佳，但全年入住率為 71.6%，而香港乙級高價酒店的入住率為 79.0%。本年度的可出租客房平均收入減少 29.9%，但客房收入僅減少 19.6%，此乃由於 2019 年的可出租客房數目增加（2018 年修繕工程）。

全年的餐飲較去年增加 45.9%，此乃由於修繕後重開的餐飲店吸引了很多人流。普慶餐廳（全日餐廳）及美食廣場特別成功。於 2020 年逸東軒維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

4. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 港幣百港元	2018 港幣百港元	
租金總收入			
鷹君中心	135.3	142.4	- 5.0%
逸東軒住寓	51.3	57.0	- 10.0%
其他	32.0	31.4	1.9%
	218.6	230.8	- 5.3%
租金淨收入			
鷹君中心	131.2	139.8	- 6.2%
逸東軒住寓	31.0	37.6	- 17.6%
其他	6.0	4.9	22.4%
	168.2	182.3	- 7.7%

鷹君中心

	於期末		變動
	2019年12月	2018年12月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	100.0%	98.8%	1.2ppt
平均現收呎租	70.1 港元	68.6 港元	2.2%
零售（按可出租面積計）			
出租率	99.4%	99.4%	-
平均現收呎租	104.6 港元	100.6 港元	4.0%

	於 2019 年 12 月 (平方呎)	於 2018 年 12 月 (平方呎)
鷹君中心的寫字樓		
總可出租面積	173,308	173,308
集團佔用/保留的空間	58,879	42,945
可供出租的可出租面積	114,429	130,363

儘管於 2019 年年底，鷹君中心寫字樓的出租率與一年前相比看來有所增加，但增加的主要原因是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 2019 年 12 月，出租予第三方的寫字樓（從中確認租金收入）實際上與去年相比有所下降。與此同時，由於鷹君中心於 2019 年年底的市值租金升至每平方呎 70 多港元的中高位水平，導致平均現收呎租增長 2.2%，而按可出租面積計的租金則由 2018 年年底的每平方呎 68.6 港元上漲至 2019 年年底的每平方呎 70.1 港元。

於 2019 年，鷹君中心的整體租金收入（包括零售租金收入及其他收入）下跌 5%至 1.353 億港元。租金淨收入下跌 6.2%至 1.312 億港元。

逸東軒住寓

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 年	2018 年	
（按總樓面面積計）			
出租率	79.1%	86.6%	- 7.5 ppt
平均淨現收呎租	30.6 港元	33.2 港元	- 7.8%

在香港社會動盪期間，對服務式公寓及旅館的需求減少導致該物業組合於 2019 年的出租率下降，由 2018 年的 86.6% 下跌至 2019 年的 79.1%。平均淨現收呎租由 2018 年每平方呎 33.2 港元下跌至 2019 年每平方呎 30.6 港元。2019 年的租金總收入按年下跌 10.0% 至 5,130 萬港元，而 2019 年的租金淨收入則按年下跌 17.6% 至 3,100 萬港元。

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或分派收入。

於 2019 年，其他業務營運收入減少 4.4% 至 1.379 億港元（2018 年：1.443 億港元），該減少主要由於合約及保修收入減少所致。

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 2019 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。自美國基金成立以來，該基金已於 2016 年底出售三幢寫字樓，並於 2019 年出售餘下寫字樓。美國基金仍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 2019 年年底，已售出該 100 個住宅單位的其中 91 個，並已交付予買家。該項目規模小，盈利能力有限。

馬里布 *Cavallei*

加州馬里布 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。馬里布為洛杉磯一個備受矚目的高端沿海住宅區，該區發展設有監管規限，有較高市場進入門檻，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 10 份租賃合同，亦正積極磋商另外 2 份租賃合同。

西雅圖 Dexter Horton

美國基金收購的西雅圖寫字大樓名為 Dexter Horton Building，是以 Seattle First Bank 創辦人命名的歷史建築。該大廈樓高 15 層，可出租面積為 336,355 平方呎，位於西雅圖核心商業區 710 Second Avenue。美國基金於 2015 年 9 月以 1.245 億美元收購該幢大樓。

美國基金透過重組租戶組合，以引入更多能支付較高租金的科技業租戶，成功執行該幢大樓的增值策略，並把握西雅圖辦公室市場的強勢，於 2018 年 12 月以 1.51 億美元出售該物業，有關銷售於 2019 年 1 月完成。然而，美國基金決定於 2019 年不作出分派，以便保留流動資金，應對美國基金的其他發展項目在貸款再融資時可能出現的困難。

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 24.12 億港元的地價計算，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 24.12 億港元）預計約為 70 億港元。

於開發進度方面，所有樓宇已於 2018 年 11 月平頂，現正進行裝修工程。預期該項目於 2020 年初竣工，並於 2020 年 7 月起開始交付所售單位。預售許可證已於 2019 年 6 月批出，該項目的第一批預售已於 2019 年 7 月推出。我們的推售大獲好評，截至 2019 年年底的累計銷售已超過單位總數一半。由於住寓的銷售需待單位交付給買家時方會確認，因此預售該等單位的收益及利潤並沒有於 2019 年的收益表中反映。

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。本集團持有該項目的權益、投資該項目的優先股，並擔任項目經理。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，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。誠如 2018 年年度業績所述，本集團已考慮其他方案，使合營公司能於項目第二期收回其已投資的資本。經多月與一名潛在買家進行協商後，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第二期項目的地皮訂立銷售協議。根據付款安排，出售所得的應佔分派收益將分兩階段支付予本集團，其中 7,300 萬港元已於 2019 年下半年分派，餘下約 1.80 億港元僅於收到剩餘銷售所得款項後予以支付。然而，該項目於 2019 年錄得營運虧損 1,800 萬港元，導致應佔合營公司項目業績收益淨額 5,500 萬港元。

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，由於收到的提交超出預算數額，目前正在進行減少建築成本的工作，使之減至預算數額之內。解決該問題後便將開始施工。



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 1,980 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。待設計優化後，該物業的總樓面面積可達約 139,000 平方呎，擁有 180 間客房。新圖則已提交予該城市規劃部門審核，並獲得好評。待城市規劃部門批出酒店發展權及完成施工文件後即可施工。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。預計將在 2020 年第二季度之前獲得發展批文。由於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。



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 4,560 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。同時，鑑於三藩市的建築成本上漲，我們目前正在重新評估該項目的收益。



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 1,800 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。該項目的設計工作進展順利，倘若經修訂的發展方案（將提高該項目的現有地積比率）於 2020 年獲批准，我們預期可於 2021 年第一季度取得發展權。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團 2019 年 12 月以 3,250 萬歐元收購位於意大利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 140 間客房組成，總樓面面積約 150,000 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。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 2,000 萬遊客參觀。在倫敦朗廷酒店鞏固其英國最豪華酒店之一的地位之後，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。我們現正研究酒店的設計，預計酒店將於 2023 年竣工。

展望

踏入 2020 年，香港經濟面臨前所未有、極具挑戰性的環境。除社會動盪帶來的持續影響將繼續在多個行業帶來沉重壓力外，預計新型冠狀病毒 (COVID-19) 的爆發將進一步令香港的經濟收縮。此高度傳染性的病毒已導致中國境內實行的大量旅行禁令及封鎖，將於短期內對中國經濟造成重大打擊，並對香港經濟構成嚴重影響。

除於本地及海外感染病毒的情況下增加的全球旅遊限制外，因封鎖所引致的強制性隔離亦大大降低中國的製造能力，導致全球供應鍊及全球貿易出現中斷，對全球經濟亦構成嚴重威脅。因此，我們不僅預期香港商業物業的表現疲弱，降低冠君產業信託及 LHI 的分派收入，而且我們亦預期我們海外酒店組合的 EBITDA 於 2020 年將會受到負面影響。儘管如此，本集團於 2020 年的核心收益將獲得「朗濤」出售單位已確認溢利所支持。

於 2020 年，我們將繼續出售白石角「朗濤」的剩餘單位。但由於香港經濟大幅放緩，導致失業率上升及可支配收入減少，以及內地買家缺乏購買意欲，我們預計銷售步伐將較去年大幅減慢。儘管如此，由於預期出售單位的銷售所得款項應足以支付該項目的建設成本，所以儘管預期銷售進度緩慢，該項目應不會出現財務困難。

於 LHI 方面，前往香港旅遊人數顯著放緩將嚴重影響其於 2020 年的酒店業務。LHI 已經準備將分派比率由 100% 可分派收入減至不少於 90%。但是，預計入境遊客的急劇放緩將嚴重降低 LHI 的可分派收入。

酒店分部方面，鑑於我們對全球經濟展望（如上文所述），我們預期整體海外酒店的 EBITDA 將於 2020 年放緩。該放緩將由我們位於中國的酒店帶動，在中國政府的封鎖下，該等位於中國的酒店於 2020 年首兩個月的入住率已顯著下降。此外，誠如我們於概覽部分中所提及，自從新型冠狀病毒爆發以來，LHI 的酒店處於嚴峻的形勢，由於本集團作為 LHI 酒店的承租人，我們將於 2020 年受到租金補足款項的大幅上漲的影響。租金補足款項已計入酒店 EBITDA 的「其他」分部。

冠君產業信託方面，由於中環寫字樓需求前景審慎，2020 年寫字樓物業組合的租金收益正面臨下行風險。此外，零售市道進一步受挫將導致租金收益總額及每基金單位分派下跌。

總括而言，我們預期本集團的核心經常性收入將在 2020 年（可能在中期）下降，但 2020 年的業績將因我們位於白石角的豪華住宅發展項目「朗濤」的已售出單位的收益而提升。

展望未來，本集團憑藉多年來建立的穩健財務，並將按任何寬鬆的市場情況，尋求新的機遇，以進一步增強我們的長期增長前景。同時，本集團亦將專注於發展現有精選的酒店物業之市場潛力，並取得良好進展。我們將審慎地在香港及某些海外市場尋求土地和物業作出收購。

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 2019 年 12 月 31 日的綜合借貸淨額為 204.69 億港元，較 2018 年 12 月 31 日減少 13.87 億港元。淨借貸額減少主要是由於經營產生的現金、合營公司出售大連項目之現金分派、朗濤預售單位之銷售押金、出售在美國的投資物業之收益，及抵銷為香港的發展項目而增加的貸款所致。

股東應佔權益按本集團於 2019 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 689.22 億港元，較 2018 年 12 月 31 日的 693.53 億港元減少 4.31 億港元。減少主要來自投資物業之估值虧損、股息分派及於本年度經僱員購股期權計劃新增股本產生的股份溢價。

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 66.22%，63.45%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2019 年 12 月 31 日的槓桿比率為 19.6%。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 2019 年 12 月 31 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	291	291
冠君產業信託	13,290	-
LHI	7,076	-
美國基金	(188)	-
借貸淨額	20,469	291

本集團股東應佔借貸淨額	13,487	291
本集團股東應佔權益	68,922	77,397
淨槓桿比率 [^]	19.6%	0.4%

[^]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2019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313.43億港元。總額182.31億港元的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾	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	15,670	10,120 ⁽⁵⁾	25,790 ⁽³⁾
中期票據	843	4,710 ⁽⁴⁾	5,553
總額	16,513	14,830	31,343
%	52.7%	47.3%	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50.50億港元貸款原值是以其他貨幣計算。

(4) 包括本金金額3.864億美元的美元票據，是以7.7595港元兌1.00美元之固定平均匯率兌換。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2019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83.75億港元。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17.45億港元。

流動資金及借貸到期概要

於2019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173.27億港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2019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	13.9%
超過1年但不多於2年	14.2%
超過2年但不多於5年	67.1%
超過5年	4.8%

財務支出

本年度綜合財務支出淨額為7.43億港元，其中8,300萬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4.7倍。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為418.32億港元的物業（2018年12月31日：675.94億港元）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2019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78.41億港元（2018年12月31日：83.74億港元），其中已簽約為14.67億港元（2018年12月31日：1.50億港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

末期股息及特別末期股息

經計入本公司的預期現金流狀況及預計資本開支，董事會建議派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 50 港仙（2018 年：每股 50 港仙）及特別末期股息每股 50 港仙（2018 年：無）予股東，惟須待股東在即將舉行之 2020 年股東周年大會上（「**2020 年股東周年大會**」）批准通過，方可作實。

連同於 2019 年 10 月 17 日已派發中期股息每股 33 港仙，2019 年全年派發股息將為每股 1.33 港元（2018 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）。

股東將可就有關建議之 2019 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：（1）建議之 2019 年末期股息及特別末期股息於 2020 年股東周年大會上獲通過；及（2）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 2020 年 5 月寄送予各位股東。預期有關建議之 2019 年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於 2020 年 6 月 17 日寄送予各位股東。

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 2020 年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2020 年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由 2020 年 4 月 28 日（星期二）至 2020 年 5 月 5 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。

為確保合資格出席 2020 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 2020 年 4 月 27 日（星期一）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 2019 年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之 2019 年末期股息及特別末期股息之股東身份，由 2020 年 5 月 12 日（星期二）至 2020 年 5 月 15 日（星期五）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 2019 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 2020 年 5 月 11 日（星期一）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 2020 年股東周年大會謹定於 2020 年 5 月 5 日（星期二）舉行。召開 2020 年股東周年大會之通告，連同 2019 年年報及其他相關文件（「**相關文件**」），將於 2020 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 及香港披露易網站 www.hkexnews.hk 上登載。

企業管治守則之遵守

於回顧年內，本公司一直遵守企業管治守則（「**企業管治守則**」）及企業管治報告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。下文載列有關偏離聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）之守則條文詳情：

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。彼曾積極參與本集團之早期發展，多年來一直對本集團的壯大及成功作出寶貴貢獻。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 2019 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薪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。

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為高，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 2019 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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

發行新股份

於 2019 年 12 月 31 日，本公司已發行股份總數為 708,382,048 股。於本年度內合共增發 9,735,010 股新股份。

- 於 2019 年 7 月 8 日，本公司根據 2018 年末期股息之以股代息安排（「該安排」），以每股 33.16 港元之價格發行 7,746,010 股新股份。有關該安排之詳情已分別載於本公司於 2019 年 6 月 3 日刊發之公布及一份寄發予股東日期為 2019 年 6 月 6 日之通函內。
- 於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內，本公司就本公司或其附屬公司之董事及僱員行使按購股期權計劃所授予之購股權而發行 1,989,000 股新股份。

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。

審核委員會

本公司截至 2019 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 2019 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。

僱員

於 2019 年 12 月 31 日，本集團之僱員人數包括我們的總部管理團隊，前線酒店及物業管理和運營同事，減少約 4.5% 至 6,366 人（2018：6,666）。員工成本（包括董事酬金）為 25.707 億港元（2018 年：25.923 億港元）。僱員的薪酬水平具競爭力，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。

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2月25日

綜合收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
收益	4	9,236,830	10,156,180
商品及服務成本		(5,194,954)	(5,992,257)
折舊前經營溢利		4,041,876	4,163,923
折舊		(768,529)	(712,514)
經營溢利		3,273,347	3,451,409
投資物業之公平值變動		(2,146,787)	6,660,669
衍生金融工具之公平值變動		(51,303)	(77,541)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		24,837	(37,618)
其他收益	6	232,036	259,866
行政及其他費用		(639,038)	(511,718)
財務成本	7	(884,426)	(821,256)
應佔合營公司業績		43,860	(10,389)
應佔聯營公司業績		1,191	773
除稅前（虧損）溢利		(146,283)	8,914,195
所得稅	8	(429,789)	(526,500)
本年度（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	(576,072)	8,387,695
應佔本年度（虧損）溢利：			
公司股東		(337,790)	5,810,713
非控股權益		(49,451)	(90,760)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(387,241)	5,719,953
		(188,831)	2,667,742
		(576,072)	8,387,695
每股（虧損）盈利：	11		
基本		(0.48) 港元	8.33 港元
攤薄		(0.48) 港元	8.31 港元

綜合全面收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 年</u> 港幣千元
本年度（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>(576,072)</u>	<u>8,387,695</u>
其他全面收益（支出）：		
<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收益（虧損）	67,875	(122,078)
應佔聯營公司之其他全面支出	(8,312)	(13,655)
<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	(13,303)	(231,759)
應佔合營公司之其他全面收益（支出）	11,366	(44,880)
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	57,113	(8,540)
公平值調整重新分類至損益	2,668	(509)
本年度其他全面收益（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>117,407</u>	<u>(421,421)</u>
本年度全面（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>(458,665)</u>	<u>7,966,274</u>
應佔本年度全面（支出）收益總額：		
公司股東	(237,343)	5,390,474
非控股權益	(52,720)	(88,883)
	(290,063)	5,301,591
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(168,602)	2,664,683
	<u>(458,665)</u>	<u>7,966,274</u>

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		87,322,962	89,408,450
物業、廠房及設備		20,201,239	19,630,708
合營公司權益		112,116	1,352,771
聯營公司權益		55,700	68,755
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,034,736	900,472
應收票據及貸款		755,421	339,100
衍生金融工具		65,652	66,322
		<u>109,547,826</u>	<u>111,766,578</u>
流動資產			
物業存貨		6,096,557	4,685,334
存貨		126,821	145,990
應收賬款、按金及預付款項	12	853,885	995,993
應收票據及貸款		15,613	-
按公平值列入損益之財務資產		234,665	230,032
衍生金融工具		11,562	71
可收回稅項		608	1,054
受限制現金		166,405	170,798
原到期日超過三個月之定期存款		200,000	702,833
銀行結存及現金		10,706,504	8,544,217
		<u>18,412,620</u>	<u>15,476,322</u>
分類為持作出售之資產		-	1,182,557
		<u>18,412,620</u>	<u>16,658,879</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	13	4,534,943	3,882,883
衍生金融工具		4,198	-
稅項準備		526,998	104,119
應付分派		264,668	271,748
一年內到期借貸		4,146,215	4,981,198
中期票據		199,929	-
租賃負債		11,513	-
		<u>9,688,464</u>	<u>9,239,948</u>
流動資產淨值		<u>8,724,156</u>	<u>7,418,931</u>
總資產減流動負債		<u>118,271,982</u>	<u>119,185,509</u>

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

	<u>2019 年</u> 港幣千元	<u>2018 年</u> 港幣千元
非流動負債		
衍生金融工具	115,007	99,969
一年後到期借貸	21,523,056	20,643,663
中期票據	5,326,277	5,536,292
遞延稅項	1,379,636	1,395,342
租賃負債	18,232	-
	<u>28,362,208</u>	<u>27,675,266</u>
資產淨值	<u>89,909,774</u>	<u>91,510,243</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	354,191	349,324
股份溢價及儲備	68,568,106	69,003,488
	<u>68,922,297</u>	<u>69,352,812</u>
非控股權益	(913,557)	(547,961)
	<u>68,008,740</u>	<u>68,804,851</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>21,901,034</u>	<u>22,705,392</u>
	<u>89,909,774</u>	<u>91,510,243</u>

綜合財務報表附註

截至 2019 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、酒樓及共享工作空間、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」）首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則 2015-2017 週期之年度改進

除以下披露外，於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和表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號已取代香港會計準則第 17 號「租賃」（「香港會計準則第 17 號」）及相關詮釋。集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

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 ¹
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義 ²
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 ³
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 ⁴
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 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

² 於 2020 年 1 月 1 日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效。

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團於可見將來之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

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。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。

已採納之主要會計政策與編製本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致。

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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
酒店收益	5,545,524	5,950,684
來自投資物業之租金收入	2,918,917	2,943,531
物業管理服務收入	321,697	313,521
物業出售	45,947	578,156
商品出售	213,728	197,478
股息收入	21,370	26,247
其他	169,647	146,563
	<u>9,236,830</u>	<u>10,156,180</u>

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、經營共享工作空間、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	- 按朗廷酒店投資公佈之財務資料。
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。

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

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	5,600,175	218,633	-	829,626	6,648,434	3,080,670	483,883	47,046	(1,023,203)	9,236,830

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					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					91,464	(381,491)	(29,134)	(28,030)	9,401	(337,790)

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

2018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	5,950,684	230,159	-	370,288	6,551,131	2,940,311	375	664,363	-	10,156,180
分部之間收益	72,132	682	-	400,209	473,023	24,661	615,125	-	(1,112,809)	-
總計	<u>6,022,816</u>	<u>230,841</u>	<u>-</u>	<u>770,497</u>	<u>7,024,154</u>	<u>2,964,972</u>	<u>615,500</u>	<u>664,363</u>	<u>(1,112,809)</u>	<u>10,156,180</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	854,304	182,285	-	541,156	1,577,745	2,116,684	587,002	(105,480)	(12,028)	4,163,923
折舊					(520,895)	-	(190,981)	-	(638)	(712,514)
折舊後經營溢利					1,056,850	2,116,684	396,021	(105,480)	(12,666)	3,451,409
投資物業之公平值變動					305,424	6,411,601	-	(66,491)	10,135	6,660,669
衍生金融工具之公平值變動					(67,351)	-	(10,190)	-	-	(77,541)
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					(37,618)	-	-	-	-	(37,618)
其他收益					111,560	-	-	1,226	(12,795)	99,991
行政及其他費用					(466,976)	(27,399)	(12,331)	(14,953)	9,941	(511,718)
財務成本淨值					(42,880)	(400,005)	(188,639)	(29,857)	-	(661,381)
應佔合營公司業績					(10,389)	-	-	-	-	(10,389)
應佔聯營公司業績					773	-	-	-	-	773
除稅前溢利					849,393	8,100,881	184,861	(215,555)	(5,385)	8,914,195
所得稅					(186,222)	(288,824)	(51,589)	-	135	(526,500)
本年度溢利					663,171	7,812,057	133,272	(215,555)	(5,250)	8,387,695
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					561	(2,667,742)	(49,948)	140,147	-	(2,576,982)
公司股東應佔溢利					<u>663,732</u>	<u>5,144,315</u>	<u>83,324</u>	<u>(75,408)</u>	<u>(5,250)</u>	<u>5,810,713</u>

6. 其他收益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	164,903	126,871
按公平值列入損益之財務資產	975	8,578
應收票據	33,052	8,406
其他	24,888	16,020
	<u>223,818</u>	<u>159,875</u>
收回壞賬	148	645
雜項收入	8,070	13,282
歷史稅務優惠產生之收益	-	86,064
	<u>232,036</u>	<u>259,866</u>

7. 財務成本

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
銀行借貸利息	689,433	648,473
中期票據利息	196,555	176,868
租賃負債利息	1,372	-
其他借貸成本	79,912	65,045
	<u>967,272</u>	<u>890,386</u>
減：資本化金額	(82,846)	(69,130)
	<u>884,426</u>	<u>821,256</u>

8. 所得稅

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	356,196	379,379
其他司法權區	92,574	100,227
	<u>448,770</u>	<u>479,606</u>
過往年度（超額）不足撥備：		
香港利得稅	(628)	(1,830)
其他司法權區	(4,695)	2,170
	<u>(5,323)</u>	<u>340</u>
	<u>443,447</u>	<u>479,946</u>
遞延稅項：		
本年度	(10,600)	46,271
過往年度（超額）不足撥備	(3,058)	283
	<u>(13,658)</u>	<u>46,554</u>
	<u>429,789</u>	<u>526,500</u>

香港利得稅乃根據兩個年度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. 本年度（虧損）溢利

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
本年度（虧損）溢利經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	2,570,669	2,592,289
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	<u>31,506</u>	<u>30,674</u>
	2,602,175	2,622,963
折舊	768,529	712,514
核數師酬金	15,735	15,801
受託人酬金	14,685	14,084
存貨成本確認為支出	689,790	692,546
持作出售物業減值（計入商品及服務成本）	32,525	183,660
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	15,205	2,275
酒店樓宇裝修工程撇銷	47,558	3,985
呆賬撥備	507	1,162
出租房地產之營業租約支出	18,723	19,661
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	146	6,349
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	-	73
及已計入：		
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	645
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之股權工具	14,659	20,947
- 按公平值列入損益之財務資產	6,711	5,300
投資物業租金收入減相關開支 204,556,000 港元 （2018年：219,106,000 港元）	<u>2,714,361</u>	<u>2,724,425</u>

10. 股息

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
已付股息：		
- 截至 2018 年 12 月 31 日止財務年度末期股息每股 普通股 50 港仙（2018 年：截至 2017 年 12 月 31 日止財務年度為 48 港仙）	350,289	331,748
- 截至 2017 年 12 月 31 日止財務年度特別末期股息 每股普通股 50 港仙	-	345,573
	<u>350,289</u>	<u>677,321</u>
- 截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度中期股息每股 普通股 33 港仙（2018 年：截至 2018 年 12 月 31 日止財務年度為 33 港仙）	233,764	230,539
	<u>584,053</u>	<u>907,860</u>

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。

於 2018 年 6 月 11 日，已派發予股東作為截至 2017 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 48 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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
股息：		
現金	93,431	83,414
以股代息	256,858	248,334
	<u>350,289</u>	<u>331,748</u>
	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至 2019 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息 每股普通股 50 港仙（2018 年：截至 2018 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	354,191	349,324
- 截至 2019 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（2018 年：無）	354,191	-
	<u>708,382</u>	<u>349,324</u>

截至 2019 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）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：

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損） 盈利（公司股東應佔本年度（虧損）溢利）	<u>(337,790)</u>	<u>5,810,713</u>
	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之股份加權平均數	707,927,393	697,631,167
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	<u>499,038</u>	<u>1,457,145</u>
用作計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>708,426,431</u>	<u>699,088,312</u>

12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	182,037	247,768
遞延租賃款項	168,585	170,453
應收保修金	14,731	11,368
其他應收款項	233,095	242,949
按金及預付款項	<u>255,437</u>	<u>323,455</u>
	<u>853,885</u>	<u>995,993</u>

應收賬款、按金及預付款項結餘包括應收貿易賬款（扣除減值虧損）182,037,000 港元（2018年：247,768,000 港元）。就酒店收入及銷售商品而言，本集團平均給予貿易客戶 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。

12. 應收賬款、按金及預付款項 - 續

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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
3個月內	170,481	238,004
3至6個月內	5,510	3,626
6個月以上	6,046	6,138
	<u>182,037</u>	<u>247,768</u>

13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	269,948	261,003
已收按金	852,764	820,214
客戶按金及其他遞延收益	898,412	245,370
應付工程款及應付保修金	389,426	372,292
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,124,393	2,184,004
	<u>4,534,943</u>	<u>3,882,883</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%（2018 年：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：

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
3個月內	253,058	244,176
3至6個月內	3,099	5,149
6個月以上	13,791	11,678
	<u>269,948</u>	<u>261,003</u>

14. 報告期末後事項

新型冠狀病毒（COVID-19）已導致於中國境內實行大量的旅行禁令及封鎖。於本地及海外感染病毒的情況下增加的全球旅遊限制已大大降低中國的製造能力，更導致全球供應鍊及全球貿易出現中斷，對全球經濟亦構成嚴重威脅。因此，本集團不僅預期商業物業及香港的酒店組合表現疲弱，預期海外酒店組合的表現亦會於 2020 年受到負面影響。鑑於這些情況不斷變化的的性質，目前無法合理地估計對本集團的綜合經營業績、現金流量和財務狀況的相關影響，並將反映在本集團的 2020 年中期和年度財務報表中。