

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)

2024 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 2024 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
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計¹			
核心業務收益	7,833.1	7,522.3	+4.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,553.0	1,858.1	-16.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	2.08 港元	2.49 港元	
按法定會計準則計²			
按法定會計準則計算收益	10,878.5	10,644.2	+2.2%
權益持有人應佔法定（虧損）/ 溢利	(1,734.2)	763.5	不適用
中期股息（每股）	0.37 港元	0.37 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	0.87 港元	

¹ 就核心業務而言，財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、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

2024年12月

2024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	9.3%	13.5%
賬面值（每股）	84.3 港元	85.4 港元

按法定會計準則計²

淨槓桿比率 ^{3,4,5}	36.1%	40.4%
賬面值（每股） ^{3,4}	72.3 港元	73.8 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，故該三間香港酒店的價值已於核心資產負債表內按市值計算。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。

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 2024 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 70.30%、71.22% 及 49.97% 權益。

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

⁴ 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由 36.1% 下降至 26.4%，而相關每股賬面值亦由 72.3 港元上升至 98.9 港元。

⁵ 本集團的資產負債比率（即應佔負債總額除以應佔資產）為 26.5%，倘計及本集團自營酒店的估計價值，則會下降至 20.9%。

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
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	1,340.5	1,075.1	+24.7%
酒店分部	5,085.2	4,932.9	+3.1%
冠君產業信託管理費收入	303.2	332.8	-8.9%
冠君產業信託的分派收入 [^]	603.2	698.6	-13.7%
LHI 的分派收入 [^]	39.1	-	不適用
租金總收入	172.9	168.2	+2.8%
其他業務	289.0	314.7	-8.2%
總收益	7,833.1	7,522.3	+4.1%
物業銷售的收入	599.0	798.1	-24.9%
酒店 EBITDA	1,105.2	1,098.2	+0.6%
冠君產業信託管理費收入	303.2	332.8	-8.9%
冠君產業信託的分派收入 [^]	603.2	698.6	-13.7%
LHI 的分派收入 [^]	39.1	-	不適用
租金淨收入	110.9	108.1	+2.6%
其他業務營運收入	125.0	125.4	-0.3%
核心業務營運收入	2,885.6	3,161.2	-8.7%
折舊	(351.5)	(338.2)	+3.9%
行政、銷售及其他費用	(535.2)	(580.2)	-7.8%
其他收益	104.0	69.9	+48.8%
利息收益	172.6	195.4	-11.7%
財務成本	(512.0)	(443.7)	+15.4%
應佔合營公司業績	(0.2)	93.9	不適用
應佔聯營公司業績	5.9	14.2	-58.5%
除稅前核心溢利	1,769.2	2,172.5	-18.6%
所得稅	(215.8)	(313.9)	-31.3%
除稅後核心溢利	1,553.4	1,858.6	-16.4%
非控股權益	(0.4)	(0.5)	-20.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,553.0	1,858.1	-16.4%

[^] 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：

2024 年 12 月 31 日

	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產淨值 百萬港元
鷹君的營運	44,267	19,178	25,089
冠君產業信託	43,131	12,252	30,879
LHI	11,565	4,797	6,768
美國基金	441	151	290
	99,404	36,378	63,026

2023 年 12 月 31 日

	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產淨值 百萬港元
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

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		
	2024 年	2023 年	
	百萬港元	百萬港元	變動
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	1,340.5	1,075.1	+24.7%
酒店分部	6,670.9	6,550.4	+1.8%
租金總收入	172.9	168.2	+2.8%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	592.2	647.5	-8.5%
租金總收入 - 冠君產業信託	2,458.7	2,575.7	-4.5%
租金總收入 - LHI	481.2	595.2	-19.2%
總收益 - 美國基金	25.8	35.3	-26.9%
抵銷集團內公司間交易	(863.7)	(1,003.2)	-13.9%
綜合總收益	10,878.5	10,644.2	+2.2%
物業銷售的收入			
物業銷售的收入	599.0	798.1	-24.9%
酒店 EBITDA	1,105.2	1,098.2	+0.6%
租金淨收入	110.9	108.1	+2.6%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	428.3	458.2	-6.5%
租金淨收入 - 冠君產業信託	1,598.4	1,713.7	-6.7%
租金淨收入 - LHI	381.0	494.7	-23.0%
營運淨收入 - 美國基金	0.2	8.6	-97.7%
抵銷集團內公司間交易	(17.3)	(16.0)	+8.1%
綜合分部業績	4,205.7	4,663.6	-9.8%
折舊	(883.8)	(885.0)	-0.1%
投資物業之公平值變動	(3,239.8)	(782.2)	+314.2%
衍生金融工具之公平值變動	(210.3)	(208.6)	+0.8%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	74.4	34.0	+118.8%
行政、銷售及其他費用	(540.1)	(506.3)	+6.7%
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	-	(12.0)	不適用
其他收益（包括利息收益）	261.8	295.5	-11.4%
財務成本	(1,513.2)	(1,311.7)	+15.4%
應佔合營公司業績	24.9	24.5	+1.6%
應佔聯營公司業績	5.9	14.2	-58.5%
除稅前法定（虧損）/ 溢利	(1,814.5)	1,326.0	不適用
所得稅	(582.2)	(498.0)	+16.9%
除稅後法定（虧損）/ 溢利	(2,396.7)	828.0	不適用
非控股權益	36.5	3.7	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	626.0	(68.2)	不適用
權益持有人應佔法定（虧損）/ 溢利	(1,734.2)	763.5	不適用

概覽

2024 年，全球經濟形勢仍然複雜，徘徊於復蘇與高通脹、利率上升及地緣政治不明朗等持續挑戰之間。持續的通脹壓力仍然影響我們全球酒店組合的經營成本，並限制其整體盈利能力。

本地方面，利率持續高企、貨幣表現強勢及需求疲弱，令香港整體復蘇步伐放緩。本地消費者偏好持續轉變，越來越青睞香港以外城市（包括深圳及粵港澳大灣區（「大灣區」）內其他地區）的餐飲、娛樂及生活方式體驗，令我們的零售業繼續面臨挑戰。此外，儘管中國內地旅客的回歸帶動訪港旅客人數穩步回升，然而，港元兌人民幣的升值及旅客消費模式的轉變，更加注重體驗及價值導向的購物，對酒店及零售業構成持續壓力。

年內，由於庫存充裕，一手住宅物業定價較為保守，導致住宅價格溫和下跌。另一方面，政府於年內推出有利舉措，包括撤銷懲罰性印花稅及調整按揭的貸款價值比率，從而降低了購房門檻及鼓勵銷售，帶動住宅成交量上升。來自中國內地的技術專才及投資型移民的持續需求為本地住宅市場提供切實的支持，提升了市場活躍度。

於報告期內，本集團已成功推出預售項目「朗賢峯」。位於啟德及馬頭涌地區的合營發展項目亦取得穩步發展。酒店方面，威尼斯新朗廷酒店的建築工程及多倫多 Chelsea 酒店的翻新工程仍在繼續推進，而把 Chelsea 酒店現址重建為綜合公寓酒店項目的規劃工作仍在進行中。另一方面，本集團已與一名新加坡發展商成立了合營公司佔少數股權，以收購位於馬來西亞吉隆坡市中心的一個綜合用途發展項目的酒店部分。該酒店於落成後將由朗廷酒店集團管理，並計劃於 2027 年底前投入營運。鑑於建造成本上升，本集團已與具備當地發展經驗的潛在投資者就東京朗廷酒店發展項目展開合營討論。此外，我們繼續以輕資產經營模式拓展中端品牌 Ying'nFlo，並將於 2025 年在杭州、南京、武漢等中國內地主要城市開設新酒店。

本集團於本年度權益持有人應佔核心溢利為 1,553.0 百萬港元，較去年的 1,858.1 百萬港元減少 16.4%。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虧損 1,734.2 百萬港元（2023 年：溢利 763.5 百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

於報告期內，本集團錄得總核心收益增加 4.1% 至 7,833.1 百萬港元（2023 年：7,522.3 百萬港元），主要來自「朗濤」項目的貢獻。然而，營運收入下降 8.7% 至 2,885.6 百萬港元（2023 年：3,161.2 百萬港元），部分原因是去年與「朗濤」項目總承建商結算後錄得 300.3 百萬港元的一次性、非經常性成本節省。儘管從冠君產業信託收取的分派及管理費均有所下降，但本集團 2024 年的營業收入基本保持穩定。

由於香港寫字樓市場競爭持續，冠君產業信託的表現仍然疲弱。此外，中國內地旅客的消費模式轉變，加上本地居民越來越傾向到包括大灣區在內的跨境消閒，亦令朗豪坊商場的租金受挫。經計及年內本集團於冠君產業信託的投資增加 1.07%後，來自冠君產業信託的分派收入由去年的 698.6 百萬港元按年下跌 13.7%至 603.2 百萬港元，而來自冠君產業信託的管理費收入亦由 332.8 百萬港元下跌 8.9%至 303.2 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 2.6%至 110.9 百萬港元（2023 年：108.1 百萬港元）。於報告期內，鷹君中心表現呈韌性，整體租金收入有所改善，乃主要由於寫字樓及商場部分的出租率均有上升所推動。服務式住寓在鄰近租金競爭壓力下，隨著本地市場需求有所改善，表現保持穩定。

由於長途旅客的回歸不及預期，加上中國內地旅客的成本意識提高，因此削弱了需求，使 LHI 表現受到相當影響。勞工及財務成本上漲亦導致經營開支增加，進一步壓低利潤。LHI 宣派 2024 年每股份合訂單位的分派為 1.6 港仙（2023 年：無）。

LHI 組合內的三間香港酒店已根據總租賃協議出租予本集團。本集團所支付的租金包括固定租金 225 百萬港元及浮動租金。基於獨立估值師的評估，並根據總租賃協議，自 2024 年 1 月 1 日起就該等酒店支付予 LHI 浮動租金的溢利分配比例已由 70%降至 50%。

本集團的其他業務錄得淨收入 125.0 百萬港元（2023 年：125.4 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。

本集團的財務成本增加 15.4%至 512.0 百萬港元（2023 年：443.7 百萬港元），主要由於現行利率上升所致。另一方面，由於票據投資及存款減少，利息收入錄得 11.7%的跌幅至 172.6 百萬港元。

總結，本集團的整體表現仍見韌性，使我們得以在不明朗市況中穩步前行。在審慎財政管理的支持下，本集團財務狀況繼續維持穩健，長遠而言可確保持續增長。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至 12 月 31 日止年度		
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	變動
1. 物業銷售的收入	599.0	798.1	-24.9%
2. 酒店 EBITDA	1,105.2	1,098.2	+0.6%
3. 冠君產業信託收入	906.4	1,031.4	-12.1%
4. LHI 的分派收入	39.1	-	不適用
5. 投資物業租金淨收入	110.9	108.1	+2.6%
6. 其他業務營運收入	125.0	125.4	-0.3%
核心業務營運收入	2,885.6	3,161.2	-8.7%

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（「總樓面面積」）為 730,870 平方呎，或實用面積為 635,612 平方呎，由 723 個豪華住宅單位及 456 個車位組成，並已於 2020 年第四季度竣工。

於 2024 年，按實用面積計算，住宅單位的平均售價為每平方呎 20,417 港元，而已售車位的平均售價為每個 2.31 百萬港元。

於報告期內，共交付了 44 個住宅單位，29 個車位及一個電單車車位。截至 2024 年底，項目累計銷售 706 個住宅單位，佔 723 個住宅單位總數的 97.6%。其中 669 個單位已交付予買家。

「朗濤」於報告年度錄得銷售收益 1,340.5 百萬港元（2023 年：1,075.1 百萬港元）及毛利 599.0 百萬港元（2023 年：798.1 百萬港元，已包括 300.3 百萬港元的一次性成本節省）。

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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	79.2%	73.5%	529	536	419	394
北美洲								
波士頓朗廷酒店	312	312	72.4%	66.2%	482	462	349	306
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	61.8%	65.0%	324	347	200	225
芝加哥朗廷酒店	316	316	71.6%	67.1%	505	490	361	329
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	79.9%	77.6%	822	785	656	610
華盛頓逸東酒店	209	209	70.4%	69.3%	265	272	187	188
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	70.4%	70.2%	217	216	153	152
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	78.5%	73.3%	319	333	250	245
悉尼朗廷酒店	96	96	80.2%	74.0%	511	552	410	409
奧克蘭康得思酒店	640	640	71.5%	69.3%	231	252	165	175
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	356	86.5%	86.4%	1,432	1,415	1,238	1,223
上海虹橋康得思酒店	391	391	81.6%	74.3%	829	892	676	663

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	
酒店收益			
歐洲	807.0	732.3	+10.2%
北美洲	2,818.7	2,729.8	+3.3%
澳洲／紐西蘭	769.0	817.7	-6.0%
中國內地	421.7	438.7	-3.9%
其他 ^{^#}	268.8	214.4	+25.4%
總酒店收益	5,085.2	4,932.9	+3.1%
酒店 EBITDA			
歐洲	243.7	233.6	+4.3%
北美洲	547.4	568.0	-3.6%
澳洲／紐西蘭	68.1	104.4	-34.8%
中國內地	125.5	139.7	-10.2%
其他 ^{^#}	120.5	52.5	+129.5%
總酒店 EBITDA	1,105.2	1,098.2	+0.6%

[^] 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

[#] 金鐘 Ying'nFlo, Wesley 於 2023 年第三季度開業

酒店分部錄得穩定表現，儘管各地區業績各異。歐洲及美國酒店的表現整體上呈現韌性，惟大洋洲及中國內地地區復蘇仍然放緩。

酒店分部總收益按年上升 3.1% 至 5,085.2 百萬港元（2023 年：4,932.9 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 2024 年酒店分部錄得的 EBITDA 為 1,105.2 百萬港元（2023 年：1,098.2 百萬港元），輕微增長 0.6%。

歐洲

倫敦朗廷酒店

倫敦酒店受惠於國際旅遊及休閒、商務旅遊及團體分部而錄得穩定業績。餐飲（「餐飲」）業務收益受到企業會議及活動增加所帶來的餐廳及餐飲業務所支持。

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

因休閒、商務旅遊及會議團體分部業務出現改善，我們大多數酒店的客房收益均見增長。

除紐約及芝加哥外，波士頓的表現亦受惠於大量市內所舉行的活動及會議。帕薩迪納因團體業務減少，導致年內多數時間表現欠佳。

多倫多 Chelsea 酒店

在多倫多主辦多項大型音樂、文化及體育活動情況下，2024 年下半年表現持續穩定，客房業務亦見改善。

預期北座餘下客房的翻新工程將於 2025 年第一季度完成，公共區域的升級亦在計劃中，工程預計於 2025 年底之前完成。估計翻新後的酒店將獲得市場青睞。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

兩間酒店的表現均受市場（較為依賴當地業務）疲弱所影響。由於兩個城市主辦了一系列大型體育及音樂活動，客房業務在 2024 年第四季度出現改善。

奧克蘭康得思酒店

由於當地需求減少且缺少大型活動吸引旅客到訪，酒店的表現相對較弱。由於該城市休閒旅客增加，加上企業及會議團體活動開始恢復，使 2024 年第四季度業績出現改善。

餐飲業務則獲全日餐飲餐廳以及為大型活動與會議提供餐飲服務所支持。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們的上海酒店業績出現反彈，客房收益在報告期間出現改善跡象。然而，餐飲分部收益卻由於消費情緒轉淡及消費降級趨勢持續而減少。

上海主辦的大型會議及展覽（包括 2024 年 11 月舉行的中國國際進口博覽會）推動了對客房的需求，並為我們的酒店帶來更多業務。

酒店管理業務

截至 2024 年 12 月底，本集團向 14 間第三方酒店（約 4,200 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 2024 年下跌 12.1%至 906.4 百萬港元。其中，冠君產業信託按 90.0% (2023 年：90.0%) 的分派比率宣布的每單位分派減少 15.5%，經計及本集團的控股權益由 2023 年 12 月底的 69.23%增加至 2024 年 12 月底的 70.30%，本集團應佔分派下降 13.7%至 603.2 百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，2024 年的管理費收入亦下跌 8.9%至 303.2 百萬港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	
應佔分派收入	603.2	698.6	-13.7%
管理費收入	303.2	332.8	-8.9%
來自冠君產業信託總收入	906.4	1,031.4	-12.1%

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2024 年全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

2024 年中環甲級寫字樓的整體租賃動力疲弱，但花園道三號的出租率仍保持韌性。市場競爭因供應充足而依舊激烈。租賃需求主要來自中環區內搬遷的租戶，以小型租戶為主。我們亦觀察到從事資產管理的現有租戶，基於業務發展和整合需要而出現溫和的擴張需求。於 2024 年 12 月 31 日，寫字樓出租率為 82.6% (2023 年 12 月 31 日：82.8%)。

供應充裕及需求疲弱令中環寫字樓的市場租金持續受壓。花園道三號於 2024 年無可避免繼續面對續租租金下跌的問題。該物業的現收租金於 2024 年 12 月 31 日跌至每平方呎 87.0 港元 (按可出租面積計算) (2023 年 12 月 31 日：每平方呎 91.7 港元)。該物業的租金收益減少 7.4%至 11.32 億港元 (2023 年：12.22 億港元)。

朗豪坊辦公樓

疫後內地醫療旅遊復蘇步伐較預期慢，令朗豪坊辦公樓的表現受到影響。部分美容和醫療租戶縮減了他們在該物業的業務規模。於 2024 年 12 月 31 日，該物業的出租率為 87.2% (2023 年 12 月 31 日：93.3%)，雖然較去年底為低，但與 2024 年 6 月的水平相若。該物業仍是備受歡迎的生活時尚及身心靈健康的總匯。截至 2024 年 12 月 31 日，時尚生活行業租戶佔用面積達到 67%。

雖然 2024 年下半年的出租率保持穩定，該物業的市場租金仍面對壓力。現收租金微跌至每平方呎 44.0 港元 (按建築面積計算) (2023 年 12 月 31 日：每平方呎 45.9 港元)。受平均出租率和續租租金下跌影響，租金收益減少 7.3%至 3.24 億港元 (2023 年：3.50 億港元)。

期內物業經營淨開支減少 2.7%至 4,500 萬港元 (2023 年：4,600 萬港元)。租金佣金隨租務活動淡靜而下跌，加上維修及保養開支減少，正好抵銷因平均出租率下降而上升的樓宇管理淨開支。物業收益淨額減少 8.0%至 2.80 億港元 (2023 年：3.04 億港元)。

朗豪坊商場

儘管經營環境嚴峻，朗豪坊商場表現仍優於大市，但面對市況下行，亦難以完全獨善其身。2024年，商場租戶的銷售額減少4.3%，相比之下香港整體零售銷售則下跌7.3%。

於2024年12月31日，商場出租率維持在99.3%的高水平（2023年12月31日：98.6%）。基本租金收入增至4.75億港元（2023年：4.57億港元），主要因為純收取分成租金的租約改為收取基本租金加分成租金，以及部分新簽租約錄得較高租金。可是，分成租金因租戶銷售放緩而跌至1.96億港元（2023年：2.24億港元）。基本租金的升幅不足以抵銷分成租金的跌幅。整體而言，商場的租金收益微跌1.6%至7.28億港元（2023年：7.40億港元）。於2024年12月31日，現收租金減至每平方呎157.5港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方185.3港元）。這反映租戶銷售於12月的波動。

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。

於報告期內，儘管出租率有改善，但經營環境充滿挑戰，對房租有所影響。此外，LHI的整體盈利能力亦受到營運及財務成本不斷上漲所影響。

LHI宣派2024年每股份合訂單位的分派1.6港仙（2023年：無）。誠如LHI先前公告，部分管理人費用單位將予延後，並待達成上市規則項下其公眾持股量要求後，將於2028年2月或之前以現金方式或以以股代息方式結付。

	截至12月31日止年度		變動
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	
應佔分派收入	39.1	-	不適用

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2024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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
香港朗廷酒店	498	498	89.3%	86.9%	1,957	2,173	1,748	1,887
香港康得思酒店	667	667	92.6%	89.8%	1,619	1,638	1,500	1,471
香港逸東酒店	465	465	90.0%	87.0%	1,114	1,110	1,003	966

年內，該三間香港酒店在經濟不穩定、旅客群結構轉變及消費行為不斷演變的情況下，經營環境充滿挑戰。此外，本地居民到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇的趨勢日益增加。該等因素促使我們必須對服務項目及市場推廣策略作出策略性調整，有效滿足客戶不斷變化的需求。

由於香港高端及豪華酒店競爭激烈，LHI 的酒店組合，特別是香港朗廷酒店，受到持續價格戰的嚴重影響。值得注意的是，香港朗廷酒店的平均房租因尖沙咀區的激烈競爭而下跌近 10%。同時，香港康得思酒店及香港逸東酒店的平均房租則保持穩定。

LHI 組合的該三間香港酒店已根據總租賃協議出租予本集團。本集團支付租金包括固定租金 225 百萬港元及浮動租金。基於獨立估值師的評估，並根據總租賃協議，自 2024 年 1 月 1 日起，就該等酒店將支付予 LHI 浮動租金的溢利分配比例已由 70% 降至 50%。

5. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		
	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	變動
租金總收入			
鷹君中心	76.2	75.1	+1.5%
服務式住寓	56.6	54.1	+4.6%
其他	40.1	39.0	+2.8%
	172.9	168.2	+2.8%
租金淨收入			
鷹君中心	64.4	60.7	+6.1%
服務式住寓	30.8	30.6	+0.7%
其他	15.7	16.8	-6.5%
	110.9	108.1	+2.6%

鷹君中心

	於期末		變動
	2024 年 12 月	2023 年 12 月	
寫字樓（按可出租面積計）*			
出租率	78.5%	61.3%	+17.2 個百分點
平均現收呎租	49.0 港元	53.6 港元	-8.6%
零售（按可出租面積計）*			
出租率	92.6%	64.7%	+27.9 個百分點
平均現收呎租	95.9 港元	96.4 港元	-0.5%

*可出租面積不包括自用面積。倘將該等區域計算在內，寫字樓及零售的出租率將分別為 85.8% 及 97.3%。

香港寫字樓租賃市場的競爭仍然激烈，並持續面臨空置率上升及大量新增供應所帶來的挑戰。截至 2024 年 12 月，鷹君中心租賃寫字樓的平均現收呎租為每平方呎 49.0 港元，較去年下降 8.6%（2023 年：每平方呎 53.6 港元），然而，此跌幅已因截至 2024 年 12 月底已回升到 78.5%（2023 年：61.3%）的出租率而得以抵銷。

於 2024 年，鷹君中心的整體租金總收入按年增加 1.5%至 76.2 百萬港元。租金淨收入增加 6.1%至 64.4 百萬港元。

服務式住寓

	截至 12 月 31 日止年度		
	2024 年	2023 年	變動
(按總樓面面積計)			
出租率	83.0%	76.5%	+6.5 個百分點
平均淨現收呎租	25.7 港元	28.8 港元	-10.8%

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 4.6%至 56.6 百萬港元（2023 年：54.1 百萬港元）。藍塘道及山村道住寓獲本地市場需求增長所支持。然而，礙於鄰近地區的市場競爭，該投資組合的租金壓力猶在。

按總樓面面積計算，2024 年服務式住寓的平均淨現收呎租至每平方呎 25.7 港元，較 2023 年每平方呎 28.8 港元下降了 10.8%。

2024 年租金總收入同比增長 4.6%至 56.6 百萬港元，而租金淨收入同比增長 0.7%至 30.8 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，其他業務營運收入輕微下降 0.3%至 125.0 百萬港元（2023 年：125.4 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，此項目將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，實用面積約為 664,000 平方呎。項目已於 2025 年 2 月取得佔用許可證，並預計於 2025 年中竣工準備交付。

項目於 2024 年 4 月底作首次預售，當時市場反應良好，並於報告期內持續錄得銷售。截至 2024 年底，住宅單位銷售累計達到總實用面積的 62.5%或單位總數的 71.6%，銷售所得款項約為 93 億港元。

由於銷售金額只會在向買家交付單位時方能於本集團收益表內確認入賬，因此，本報告期的收益表並無反映該等預售單位的業績。預計將會有其他收入（以與開發項目相關的財務費用形式）於該等單位交付後入賬。

九龍啟德 NKIL 6590 地皮合營發展項目

此項目為本集團與信和置業有限公司（「信和置業」）、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（按可用總樓面面積計約每平方呎 5,392 港元）。

該地盤面積為 145,302 平方呎，主要由東部及西部兩塊地皮組成，位於啟德區內，可經由未來的地下購物街直達宋皇臺港鐵站。該發展項目規劃包括大部分住宅單位、商場、地下購物街、地庫停車場及政府指定目的用房，總樓面面積約 992,270 平方呎（不包括政府指定目的用房）。

年內已完成該地盤的勘測工程。於 2024 年 8 月，已就西部地皮取得第一批建築圖則（「**建築圖則**」）的審批。東部地皮方面，規劃審批已於 2024 年第三季度取得，並於 2024 年第四季度提交了首批建築圖則。兩個地皮的地基工程亦已在 2024 年下半年開始施工。

預計將於 2029 年上半年取得兩塊地皮的佔用許可證。

九龍城盛德街／馬頭涌道 KIL 11290 地皮合營發展項目

此項目為本集團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（按可用總樓面面積計約每平方呎 4,661 港元）。

該地皮位於九龍城盛德街／馬頭涌道，地盤面積為 46,102 平方呎，規劃發展成設有住宅單位及多間商舖的綜合樓宇，總樓面面積約 414,920 平方呎。

已於 2024 年 4 月取得土地並完成地面勘察工程，第一批建築圖則亦於 2024 年第三季度取得審批。

預計將於 2028 年第四季度取得佔用許可證。

日本

東京酒店重建項目

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

我們已委任全球知名的建築設計師 **Kengo Kuma & Associates** 設計這座設有 270 間客房的旗艦酒店，並已向當地政府提交規劃申請，早前亦已委任總承建商作項目可行性研究及進一步成本優化評估，以提高設計功效，從而節省成本。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。本集團已考慮其他投資策略，與具有當地開發經驗的潛在投資者合作，並就此進行磋商。

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，我們已就上述兩個項目的盈利能力進行檢討。項目已暫緩推進，同時亦已考慮其他退出策略方案。

西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目

本集團於 2016 年 12 月以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的 **Pike Place** 市場。此 553,000 平方呎的酒店公寓綜合項目的總使用許可證已於 2024 年第四季度取得，而建築許可證申請仍在進行中。在以上工作進行的同時，由於開發成本不斷上升和市場的不確定性持續，我們亦在探討替代開發方案。

加拿大

多倫多 Chelsea 酒店重建

有見多倫多公寓市場呈現韌性，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。本集團會繼續密切關注多倫多市場的建築成本及公寓銷售等數據，緊貼市場現況。

同時，儘管上述項目的重建規劃工作需要較長時間推展，**Chelsea** 酒店仍保持營業中，並進行適量有限度裝修，以提升經營業績。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團已收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築。項目設有 133 間客房，總建築樓面面積約 170,000 平方呎。世界知名建築師 **Matteo Thun** 為該酒店的建築師。該項目已於 2022 年 4 月獲批建築許可證。外圍及核心工程已於 2024 年第二季度開始施工，客房及公用地方裝修工程的採購合約正在進行中。

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 2025 年，地緣政治局勢持續緊張、利率上升及貿易衝突（尤其是美國與中國內地之間的貿易衝突）可能升級所帶來的不明朗因素，或會嚴重干擾全球貿易及投資流向，阻礙中國內地和香港的經濟增長。然而，中國政府已實施針對性政策，包括財政刺激、貨幣寬鬆及支持數字經濟等戰略性行業，藉以刺激內需，進而穩定經濟增長。中國內地強勁的內部需求將帶來溢出效應，從而讓香港受惠。

另一方面，香港作為全球金融中心的角色將會增強，同時推出戰略性政策，藉以吸引人才和資金。來自中國內地的優才移民所帶來的住屋需求不斷增長，將持續為香港住宅物業的租賃及銷售市場提供支持，這將有助減低現時高存貨壓力。有鑒於此，本集團在制訂「朗濤」及「朗賢峯」餘下存貨的銷售策略時將保持審慎以應對市場變化。此外，我們致力與合營夥伴就位於啟德及馬頭涌地區的兩個發展項目繼續緊密合作。本集團對香港住宅市場的中期前景保持樂觀。

在當前挑戰下，我們酒店分部的前景仍保持穩定。縱然有復蘇跡象，但該行業仍面臨營運阻礙，包括人手短缺、營運成本增加及經濟不明朗等因素。因此，我們將繼續嚴控開支，緊貼市場步伐，在酒店營運上勇於創新，保持競爭優勢。

儘管來自金融服務、家族辦公室及中國內地公司的業務擴張使寫字樓需求錄得增長，但存貨水平高企仍影響本地寫字樓租賃市場的表現。預期花園道三號及朗豪坊辦公樓的租金將繼續受壓，而朗豪坊商場表現仍相對具有韌性。市場對 2025 年進一步降息的預期有所降低，利率維持在較高水平將持續影響冠君產業信託的整體盈利能力。然而，為提升租戶的福祉，本集團將繼續分階段進行設施升級，盡力提升能源效益，進而提高物業對租戶及用戶的吸引力。

香港酒店業仍受到來自中國內地更注重成本的旅客增加所影響，逆風依然，為 LHI 的表現蒙上陰影。與 2018 年相比，2024 年抵港的過夜旅客中，中國旅客人數下降 26%，國際短途旅客下降 18%，長途旅客下降 34%。此外，經營成本上升將進一步蠶蝕利潤。利率走勢持續不明朗，加上高息環境仍然存在，將影響 LHI 的融資成本和整體盈利能力以及其分派。

儘管如此，我們對全球旅遊業的長期前景仍然非常樂觀。

總括而言，香港經濟將繼續面臨挑戰，持續存在的不利因素令其復蘇步伐受阻。本集團將在營運中採取審慎態度，同時對潛在風險保持警惕。我們將密切關注市場趨勢，積極物色優質投資機會，推動未來增長。同時，我們將適時關注國內外業務的市場動向。憑藉充裕流動資金和穩健財務的支持，我們有足夠能力應對市場波動，以獲取長期持續及穩步的增長。

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 2024 年 12 月 31 日的綜合借貸淨額為 25,097 百萬港元，較 2023 年 12 月 31 日的 28,411 百萬港元減少 3,314 百萬港元。淨借貸額減少主要是由於自 2024 年 4 月起開展預售「朗賢峯」的持續銷售所得款項以及年內來自經營業務的正現金流所致。

股東應佔權益按本集團於 2024 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 54,089 百萬港元，較 2023 年 12 月 31 日的 56,779 百萬港元減少 2,690 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 70.3%、71.22%和 49.97%）及股東應佔權益，本集團於 2024 年 12 月 31 日的槓桿比率為 36.1%（2023 年 12 月 31 日：39.5%）。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 2024 年 12 月 31 日之借貸淨額	按綜合賬目基準 百萬港元	按核心資產負債基準 百萬港元
鷹君集團	5,881	5,881
冠君產業信託	13,717	-
LHI	5,912	-
美國基金	(413)	-
借貸淨額	25,097	5,881

本集團股東應佔借貸淨額	19,527	5,881
本集團股東應佔權益	54,089	63,026
淨槓桿比率 [^]	36.1%	9.3%

[^] 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 2024 年 12 月 31 日，該等債券及票據的市值為 97 百萬港元，投資證券為 1,023 百萬港元，其中包括 316 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 18,407 百萬港元及 34.0%。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 4,761 百萬港元和 7.6%。

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，倘該等相關酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則按綜合賬目基準計算的淨槓桿比率將由 36.1% 下降至 26.4%。

當「朗賢峯」單位的待收銷售所得款項可用於償還項目貸款時，本集團的淨槓桿比率將進一步改善。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於 2024 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 31,978 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：34,378 百萬港元）。總額 12,098 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：14,788 百萬港元）的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁵⁾	浮息率借貸 百萬港元	定息率借貸 百萬港元	已使用信貸額 百萬港元
銀行貸款	23,816	4,116 ⁽⁴⁾	27,932 ⁽³⁾
中期票據	-	3,829 ⁽⁴⁾	3,829 ⁽³⁾
其他貸款	-	217	217 ⁽³⁾
總額	23,816	8,162	31,978
%	74.5%	25.5%	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 4,906 百萬港元的銀行貸款，2,345 百萬港元的中期票據和 217 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 2024 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 3,500 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，其名義金額相等於 600 百萬港元。

(5) 於 2024 年 12 月 31 日，核心資產負債表的未償還總借貸為 11,113 百萬港元，其中 20.7% 將於 1 年內到期。

借貸到期概要

於 2024 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	12.4%
超過 1 年但不多於 2 年	15.7%
超過 2 年但不多於 5 年	64.6%
超過 5 年	7.3%

流動資金狀況

於 2024 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 16,013 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：16,026 百萬港元）。

財務成本

本年度綜合財務成本淨額為 1,543 百萬港元，其中 258 百萬港元資本化至物業發展項目。於報告期日，整體利息覆蓋比例為 2.5 倍。

資產抵押

於 2024 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為 21,485 百萬港元的物業（2023 年 12 月 31 日：20,411 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 2024 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 7,563 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：7,813 百萬港元），其中已簽約為 808 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：622 百萬港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

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 2024 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（2023 年：每股 50 港仙），惟須待股東在即將舉行之 2025 年股東周年大會（「2025 年股東周年大會」）上批准通過，方可作實。

連同於 2024 年 10 月 15 日派發之中期股息每股 37 港仙，2024 年全年度派發股息為每股 87 港仙（2023 年全年股息為每股 87 港仙，包括中期股息每股 37 港仙及末期股息每股 50 港仙）。

預期有關建議之 2024 年末期股息之股息單將於 2025 年 6 月 20 日寄送予於 2025 年 6 月 10 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2025年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2025年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2025年5月9日（星期五）至2025年5月14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2025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2025年5月8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2024年末期股息

為釐定可享有建議之2024年末期股息之股東身份，由2025年6月5日（星期四）至2025年6月10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2024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2025年6月4日（星期三）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2025年股東周年大會謹定於2025年5月14日（星期三）舉行。召開2025年股東周年大會之通告，連同2024年年報及其他相關文件，將於2025年3月寄送予各位股東並於本集團網站 www.GreatEagle.com.hk 及披露易網站 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，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。由於彼已是年過百歲，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 2024 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，其寶貴經驗及貢獻可對業務及行業提供有價值的長遠看法。董事會認為羅女士留在董事會是適當人選，彼將因離職及退休而因自然減員而被解職。除羅女士外，所有董事均於 2024 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 2024 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，減少約 0.72% 至 6,217 名 (2023 年：6,262 名)。員工成本 (包括董事酬金) 截至 2024 年 12 月 31 日止年度為 3,063.0 百萬港元 (2023 年：2,946.7 百萬港元)。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，並根據本集團的業績及盈利能力、僱員個人表現、生活成本以及整體市場狀況，向僱員及高層管理人員 (包括執行董事) 發放酌情花紅，以表彰彼等的貢獻。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團高級僱員 (包括執行董事) 亦有權參與本公司的股份獎勵計劃及購股期權計劃。

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 2024 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

本公司截至 2024 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 2024 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 2025 年 3 月 3 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 2024 年 12 月 31 日，本公司已合共發行 747,723,345 股股份。截至 2024 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 2024 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，2025 年 3 月 3 日

綜合收益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	附註	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
收益	4	10,878,541	10,644,158
商品及服務成本		(6,672,870)	(5,980,533)
折舊前經營溢利		4,205,671	4,663,625
折舊		(883,778)	(885,032)
經營溢利		3,321,893	3,778,593
投資物業之公平值變動		(3,239,765)	(782,184)
衍生金融工具之公平值變動		(210,301)	(208,631)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		74,373	34,027
其他收益	6	261,823	295,510
行政及其他費用		(540,151)	(506,280)
應收票據及利息之信貸虧損撥備		-	(11,984)
財務成本	7	(1,513,182)	(1,311,725)
應佔合營公司業績		24,918	24,544
應佔聯營公司業績		5,858	14,158
除稅前（虧損）溢利		(1,814,534)	1,326,028
所得稅	8	(582,239)	(497,991)
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	(2,396,773)	828,037
應佔本年度（虧損）溢利：			
公司股東		(1,734,209)	763,511
非控股權益		(36,577)	(3,658)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(1,770,786)	759,853
		(625,987)	68,184
		(2,396,773)	828,037
每股（虧損）盈利：	11		
基本及攤薄		(2.32 港元)	1.02 港元

綜合全面收益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 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>(2,396,773)</u>	<u>828,037</u>
其他全面（支出）收益：		
<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	(129,242)	(300,758)
應佔聯營公司之其他全面收益	8,835	8,612
<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	(513,058)	(55,750)
現金流對沖：		
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對 沖之公平值調整	12,159	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(37,100)	(64,609)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞 延稅項	<u>5,629</u>	<u>10,460</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>(652,777)</u>	<u>(466,076)</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>(3,049,550)</u>	<u>361,961</u>
應佔本年度全面（支出）收益總額：		
公司股東	(2,378,176)	341,335
非控股權益	<u>(38,533)</u>	<u>(3,218)</u>
	<u>(2,416,709)</u>	338,117
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<u>(632,841)</u>	<u>23,844</u>
	<u>(3,049,550)</u>	<u>361,961</u>

綜合財務狀況表
於 2024 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
非流動資產			
投資物業		64,944,730	68,603,905
物業、廠房及設備		19,450,265	20,117,520
合營公司權益		1,139,827	1,292,625
聯營公司權益		222,911	217,967
按公平值列入其他全面收益之股權工具		1,319,381	1,449,017
應收票據及貸款		125,006	354,676
衍生金融工具		97,219	37,418
		<u>87,299,339</u>	<u>92,073,128</u>
流動資產			
物業存貨		12,661,584	11,463,973
存貨		97,663	84,047
應收賬款、按金及預付款項	12	1,838,853	732,088
應收票據及貸款		219,822	67,149
按公平值列入損益之財務資產		577,561	671,292
衍生金融工具		-	96,207
可收回稅項		11,773	8,531
受限制現金		113,166	117,234
原到期日超過三個月之定期存款		-	82,196
銀行結存及現金		6,769,320	5,767,324
		<u>22,289,742</u>	<u>19,090,041</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	13	8,827,339	4,145,142
衍生金融工具		89,372	-
稅項準備		133,480	367,641
應付分派		110,628	139,821
一年內到期借貸		2,729,179	17,862,291
中期票據		1,223,585	199,985
租賃負債		8,777	7,347
		<u>13,122,360</u>	<u>22,722,227</u>
流動資產（負債）淨值		<u>9,167,382</u>	<u>(3,632,186)</u>
總資產減流動負債		<u>96,466,721</u>	<u>88,440,942</u>

綜合財務狀況表
於 2024 年 12 月 31 日

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
非流動負債		
衍生金融工具	103,538	120,209
一年後到期借貸	25,293,919	12,381,465
中期票據	2,581,876	3,813,632
遞延稅項	1,529,907	1,350,944
租賃負債	539,880	335,973
	<u>30,049,120</u>	<u>18,002,223</u>
資產淨值	<u>66,417,601</u>	<u>70,438,719</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	373,862	373,862
股份溢價及儲備	53,714,997	56,404,995
	<u>54,088,859</u>	<u>56,778,857</u>
非控股權益	(606,272)	(622,094)
	<u>53,482,587</u>	<u>56,156,763</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	12,935,014	14,281,956
	<u>66,417,601</u>	<u>70,438,719</u>

綜合財務報表附註

截至 2024 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 2024 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則來編制綜合財務報表：

香港財務報告準則第 16 號之修訂	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	供應商融資安排

本年度應用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

集團並無提前應用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 9 號及 香港財務報告準則第 7 號之修訂	金融工具之分類及計量之修訂 ³
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 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進 - 第 11 卷 ³
香港會計準則第 21 號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

² 於 2025 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

³ 於 2026 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於 2027 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

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之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>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
酒店收益	6,610,237	6,488,180
來自投資物業之租金收入	2,342,286	2,477,189
物業管理服務收入	297,751	285,234
物業出售	1,340,497	1,075,118
商品出售	105,552	126,054
股息收入	30,950	36,349
其他	151,268	156,034
	<u>10,878,541</u>	<u>10,644,158</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。

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。美國房地產基金的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。

5. 分部資料 - 續

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

2024 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	6,608,501	172,329	1,340,497	287,770	8,409,097	2,441,870	1,736	25,838	-	10,878,541
分部之間收益	62,400	536	-	304,458	367,394	16,861	479,482	-	(863,737)	-
總計	6,670,901	172,865	1,340,497	592,228	8,776,491	2,458,731	481,218	25,838	(863,737)	10,878,541

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	1,105,155	110,896	599,031	428,283	2,243,365	1,598,414	381,023	176	(17,307)	4,205,671
折舊					(670,160)	-	(221,688)	(298)	8,368	(883,778)
折舊後經營溢利 (虧損)					1,573,205	1,598,414	159,335	(122)	(8,939)	3,321,893
投資物業之公平值變動					(340,375)	(2,899,429)	-	39	-	(3,239,765)
衍生金融工具之公平值變動					(219,604)	-	9,303	-	-	(210,301)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					74,373	-	-	-	-	74,373
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動					-	-	(14,634)	-	14,634	-
其他收益					25,229	135	1,365	9,855	(2,572)	34,012
行政及其他費用					(507,837)	(17,904)	(15,214)	(3,331)	4,135	(540,151)
財務成本淨值					(339,426)	(630,406)	(318,375)	2,155	681	(1,285,371)
應佔合營公司業績					(147)	25,065	-	-	-	24,918
應佔聯營公司業績					5,858	-	-	-	-	5,858
除稅前溢利 (虧損)					271,276	(1,924,125)	(178,220)	8,596	7,939	(1,814,534)
所得稅					(457,084)	(162,450)	36,145	-	1,150	(582,239)
本年度(虧損) 溢利					(185,808)	(2,086,575)	(142,075)	8,596	9,089	(2,396,773)
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					(446)	625,987	41,323	(4,300)	-	662,564
公司股東應佔(虧損) 溢利					(186,254)	(1,460,588)	(100,752)	4,296	9,089	(1,734,209)

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

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	<u>6,550,383</u>	<u>168,229</u>	<u>1,075,118</u>	<u>647,526</u>	<u>8,441,256</u>	<u>2,575,654</u>	<u>595,167</u>	<u>35,289</u>	<u>(1,003,208)</u>	<u>10,644,158</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	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)					<u>641,177</u>	<u>152,432</u>	<u>(35,415)</u>	<u>10,972</u>	<u>(5,655)</u>	<u>763,511</u>

6. 其他收益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	203,836	208,808
按公平值列入損益之財務資產	5,867	3,357
應收票據及貸款	7,187	25,061
其他	10,921	18,224
	<u>227,811</u>	<u>255,450</u>
雜項收入	34,012	39,981
壞賬收回	-	79
	<u>261,823</u>	<u>295,510</u>

7. 財務成本

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
銀行及其他借貸利息	1,511,191	1,289,811
中期票據利息	123,770	129,556
租賃負債利息	24,494	10,154
其他借貸成本	111,235	86,299
	<u>1,770,690</u>	<u>1,515,820</u>
減：資本化金額	<u>(257,508)</u>	<u>(204,095)</u>
	<u>1,513,182</u>	<u>1,311,725</u>

8. 所得稅

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	282,654	327,357
其他司法權區	108,197	115,644
	<u>390,851</u>	<u>443,001</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(19,349)	(11,618)
其他司法權區	232	(4,916)
	<u>(19,117)</u>	<u>(16,534)</u>
	<u>371,734</u>	<u>426,467</u>
遞延稅項：		
本年度	(22,775)	51,190
過往年度超額撥備	(6,947)	(6,062)
稅率/稅務條例變動應佔	240,227	26,396
	<u>210,505</u>	<u>71,524</u>
	<u>582,239</u>	<u>497,991</u>

9. 本年度（虧損）溢利

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023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）	3,062,980	2,946,687
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	9,164	16,552
	<u>3,072,144</u>	<u>2,963,239</u>
折舊	883,778	885,032
核數師酬金	12,956	14,950
受託人酬金	8,039	8,267
存貨成本確認為支出	1,220,768	860,394
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	11,349	9,687
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	461	492
呆賬撥備，扣除回撥部分（計入商品及服務成本）	15,136	1,838
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	53	46
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	7,663	1,833
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	20,108	22,796
- 按公平值列入損益之財務資產	10,842	13,553
投資物業之租金收入扣除相關支出 346,292,000 港元 (2023年：334,452,000 港元)	<u>1,995,994</u>	<u>2,142,737</u>

10. 股息

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
已付股息：		
- 截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度末期股息 每股普通股 50 港仙（2023 年：截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	373,862	373,862
- 截至 2024 年 12 月 31 日止財務年度中期股息 每股普通股 37 港仙（2023 年：截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度為 37 港仙）	276,658	276,658
	<u>650,520</u>	<u>650,520</u>

10. 股息 - 續

於 2024 年 6 月 20 日 (2023 年: 2023 年 6 月 13 日)，末期股息每股普通股 50 港仙 (2023 年: 50 港仙) 已以現金形式派發予股東作為截至 2023 年 12 月 31 日 (2023 年: 2022 年 12 月 31 日) 止財務年度之末期股息。

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至 2024 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息 每股普通股 50 港仙 (2023 年: 截至 2023 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙)	<u>373,862</u>	<u>373,862</u>

截至 2024 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>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
(虧損) 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>(1,734,209)</u>	<u>763,511</u>
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄 (虧損) 盈利之股份 加權平均數	<u>747,723,345</u>	<u>747,723,345</u>

就本年及去年年度，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 (虧損) 盈利時並未假設本公司的購股期權獲行使。

截至 2024 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>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	264,154	274,850
遞延租賃應收款項	91,415	86,570
應收保修金	9,755	10,686
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損撥備	886,032	131,637
按金及預付款項	587,497	228,345
	<u>1,838,853</u>	<u>732,088</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>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
3個月內	233,223	245,706
3至6個月內	19,850	16,600
6個月以上	11,081	12,544
	<u>264,154</u>	<u>274,850</u>

13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	335,548	297,651
已收按金	688,730	704,932
客戶按金及其他遞延收益	5,150,360	498,044
應付工程款及應付保修金	41,592	49,401
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,611,109	2,595,114
	<u>8,827,339</u>	<u>4,145,142</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
3個月內	323,615	288,783
3至6個月內	7,749	4,324
6個月以上	4,184	4,544
	<u>335,548</u>	<u>297,651</u>