

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)

2025 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 2025 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		
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動
<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	16,808.1	7,833.1	+114.6%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	2,076.7	1,553.0	+33.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	2.77 港元	2.08 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	19,658.1	10,878.5	+80.7%
權益持有人應佔法定虧損	(1,654.3)	(1,734.2)	-4.6%
中期股息（每股）	0.41 港元	0.37 港元	
特別股息（每股） <sup>3</sup>	每持有 15 股股份 獲派 1 個 LHI 股份合訂單位		-
末期股息（每股）	0.70 港元	0.50 港元	
全年股息（每股）	1.11 港元	0.87 港元	

<sup>1</sup> 就核心業務而言，財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）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及 LHI 的財務數據。
- <sup>3</sup> 本公司於 2025 年 11 月 7 日以實物分派的方式向合資格股東分派 LHI（股份代號：1270）的股份合訂單位（「股份合訂單位」）作特別股息，分派比例為持有每 15 股本公司之股份（「股份」）獲分派 1 個股份合訂單位。

	於期末	
	2025 年 12 月	2025 年 6 月
<b>資產負債表之主要財務數據</b>		
<b>按本集團佔冠君產業信託及 LHI 之資產淨值計（核心資產負債表）<sup>1</sup></b>		
淨槓桿比率	2.9%	8.0%
賬面值（每股）	81.6 港元	83.1 港元
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>		
淨槓桿比率 <sup>3,4,5</sup>	30.0%	35.5%
賬面值（每股） <sup>3,4</sup>	69.7 港元	71.2 港元

<sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔冠君產業信託及 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。由於美國房地產基金（「美國基金」）於 2025 年並無業務，其不再於可呈報及營運分部單獨呈列。有關按本集團佔冠君產業信託及 LHI 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，故冠君產業信託及 LHI 的所有負債已綜合入賬。然而，於 2025 年 12 月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託及 LHI 的 70.63% 及 70.26% 權益。

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

<sup>4</sup> 由於本集團旗下大部分酒店於多年前購入，其市值遠高於其折舊成本。倘該等酒店於綜合財務報表中以估計市值而非折舊成本確認，則淨槓桿比率會由 30.0% 下降至 22.0%，而相關每股賬面值亦由 69.7 港元上升至 94.7 港元。

<sup>5</sup> 本集團的資產負債比率（即應佔負債總額除以應佔資產）為 21.1%，倘計及本集團自營酒店的估計價值，則會下降至 16.2%。

## 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
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	
<b>核心業務收益</b>			
物業銷售的收益	10,059.0	1,340.5	+650.4%
酒店分部的收益	5,307.1	5,085.2	+4.4%
冠君產業信託管理費收入	277.8	303.2	-8.4%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	545.2	603.2	-9.6%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	78.5	39.1	+100.8%
租金總收入	174.6	172.9	+1.0%
其他業務的收益	365.9	289.0	+26.6%
<b>總收益</b>	<b>16,808.1</b>	<b>7,833.1</b>	<b>+114.6%</b>
物業銷售的收入	513.6	599.0	-14.3%
酒店 EBITDA	1,152.2	1,105.2	+4.3%
冠君產業信託管理費收入	277.8	303.2	-8.4%
冠君產業信託的分派收入 <sup>^</sup>	545.2	603.2	-9.6%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	78.5	39.1	+100.8%
租金淨收入	107.5	110.9	-3.1%
其他業務營運收入	124.0	125.0	-0.8%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,798.8</b>	<b>2,885.6</b>	<b>-3.0%</b>
折舊	(379.2)	(351.5)	+7.9%
行政、銷售及其他費用	(551.5)	(535.2)	+3.0%
發展中酒店項目成本之撇銷	(200.5)	-	不適用
其他收益	50.6	104.0	-51.3%
利息收益	1,004.4	172.6	+481.9%
財務成本	(427.4)	(512.0)	-16.5%
應佔合營公司業績	(1.3)	(0.2)	+550.0%
應佔聯營公司業績	(0.9)	5.9	不適用
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>2,293.0</b>	<b>1,769.2</b>	<b>+29.6%</b>
所得稅	(205.3)	(215.8)	-4.9%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>2,087.7</b>	<b>1,553.4</b>	<b>+34.4%</b>
非控股權益	(11.0)	(0.4)	不適用
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>2,076.7</b>	<b>1,553.0</b>	<b>+33.7%</b>

<sup>^</sup> 就本集團之法定溢利而言，冠君產業信託及 LHI 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及 LHI 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營運分部劃分的資產及負債分析：

2025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	40,108	13,993	26,115
冠君產業信託	40,470	12,260	28,210
LHI	11,455	4,760	6,695
	92,033	31,013	61,020

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

財務數據（按法定會計準則計）

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
物業銷售的收益	10,059.0	1,340.5	+650.4%
酒店分部的收益	6,878.8	6,670.9	+3.1%
租金總收入	174.6	172.9	+1.0%
其他業務的收益（包括冠君產業信託管理費收入）	643.8	592.2	+8.7%
租金總收入 - 冠君產業信託	2,254.6	2,458.7	-8.3%
租金總收入 - LHI	481.3	481.2	-
總收益 - 美國基金	-	25.8	不適用
抵銷集團內公司間交易	(834.0)	(863.7)	-3.4%
<b>綜合總收益</b>	<b>19,658.1</b>	<b>10,878.5</b>	<b>+80.7%</b>
<b>物業銷售的收入</b>			
物業銷售的收入	513.6	599.0	-14.3%
酒店 EBITDA	1,152.2	1,105.2	+4.3%
租金淨收入	107.5	110.9	-3.1%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	401.8	428.3	-6.2%
租金淨收入 - 冠君產業信託	1,416.6	1,598.4	-11.4%
租金淨收入 - LHI	380.3	381.0	-0.2%
營運淨收入 - 美國基金	-	0.2	不適用
抵銷集團內公司間交易	(13.1)	(17.3)	-24.3%
<b>綜合分部業績</b>	<b>3,958.9</b>	<b>4,205.7</b>	<b>-5.9%</b>
折舊	(903.1)	(883.8)	+2.2%
投資物業之公平值變動	(4,248.7)	(3,239.8)	+31.1%
衍生金融工具之公平值變動	(79.7)	(210.3)	-62.1%
按公平值列入損益（「按公平值列入損益」） 的財務資產之公平值變動	174.4	74.4	+134.4%
發展中酒店項目之減值虧損	(522.9)	-	不適用
行政、銷售及其他費用	(544.2)	(540.1)	+0.8%
其他收益（包括利息收益）	1,069.0	261.8	+308.3%
財務成本	(1,272.1)	(1,513.2)	-15.9%
應佔合營公司業績	7.9	24.9	-68.3%
應佔聯營公司業績	(0.9)	5.9	不適用
<b>除稅前法定虧損</b>	<b>(2,361.4)</b>	<b>(1,814.5)</b>	<b>+30.1%</b>
所得稅	(273.1)	(582.2)	-53.1%
<b>除稅後法定虧損</b>	<b>(2,634.5)</b>	<b>(2,396.7)</b>	<b>+9.9%</b>
非控股權益	18.5	36.5	-49.3%
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	961.7	626.0	+53.6%
<b>權益持有人應佔法定虧損</b>	<b>(1,654.3)</b>	<b>(1,734.2)</b>	<b>-4.6%</b>

## 核心溢利與法定會計準則財務數據的對賬

	百萬港元
權益持有人應佔法定虧損	(1,654.3)
不包括冠君產業信託及LHI 應佔業績：	
應佔冠君產業信託業績	2,304.8
應佔LHI 業績	73.1
集團內公司間交易	6.2
	<b>729.8</b>
應佔冠君產業信託分派	545.2
應佔LHI 分派	78.5
	<b>1,353.5</b>
公平值調整：	
投資物業的公平值負變動（扣除相關遞延稅項）	274.8
發展中酒店項目土地減值虧損（扣除相關遞延稅項）	257.6
酒店土地及樓宇折舊	319.1
衍生金融工具的公平值負變動	63.5
按公平值列入損益之財務資產的公平值正變動	(174.4)
按公平值列入其他全面收益（「按公平值列入其他全面收益」）之權益工具的撇銷	(33.3)
出售權益股份（按公平值列入損益及按公平值列入其他全面收益計量之財務資產）的收益	19.8
未變現匯兌收益	(3.9)
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>2,076.7</b>

附註：核心業務數據不包括酒店、投資物業及金融工具的公平值變動，專注於來自冠君產業信託及 LHI 的應佔分派收入，並包括按公平值列入其他全面收益之已變現的金融工具收益或虧損。核心溢利透過剔除公平值調整的影響，更清晰反映經常性營運表現，為評估本集團長期基本盈利能力及分派能力提供更一致的基礎。

## 概覽

2025年，全球地緣政治局勢持續緊張，武裝衝突未息，貿易競爭升溫並加徵新關稅，加上各地出現區域性爭議等新挑戰，均為市場帶來持續不確定性及投資氣氛分化。各國央行持續倡導寬鬆政策，儘管美國減息步伐仍然審慎，但流動性已獲支撐，有助鞏固資產市場（包括香港物業市場）的復甦。

另一方面，香港旅遊業在大型活動及定向推廣帶動下穩步回升，鞏固其作為國際旅遊城市的地位。酒店受惠於活動帶動的客流，入住率改善，惟旅客消費仍趨向審慎，房價仍面臨壓力。零售方面，市場仍然面對不利因素，本地居民依然熱衷於週末跨境前往鄰近內地城市消費，明顯轉移了本地消費力，對本地零售及餐飲（「餐飲」）業務構成壓力。

寫字樓市場初現穩定跡象，儘管空置率仍處高位，租金跌幅已較溫和，來自金融服務業的租賃活動有所增強，位於核心地段的優質寫字樓尤其受惠。寫字樓投資市場信心亦見回升，年內錄得數宗指標性成交，反映市場對香港營商環境逐步改善投下信心一票。住宅市場方面，儘管庫存壓力仍然存在，樓價錄得多年來首次按年上升，主要受惠於利率下調、股市表現強勁，以及多項優秀人才入境計劃持續推出，吸引新來港人士，支撐市場需求。

於報告期內，本集團完成「朗賢峯」項目，並於2025年5月取得合約完成證明書。自2025年6月起開始向買家交付預售單位，截至2025年末已交付合共704個單位（已售出709個單位）。啟德及馬頭涌兩個合營項目建築工程正在進行中。本集團亦於2026年1月參與位於彩虹區住宅用地之另一合營項目發展，此地塊是通過政府公開招標所取得。此外，我們於年內從一手及二手住宅物業市場購入超過100個位於優質地段的住宅單位（「住宅物業組合」）。本集團亦於報告日前購入一層位於中環核心地段的甲級商廈寫字樓的樓面，另於2026年2月購入位於金鐘優質寫字樓商廈的其中一層。本集團擬持有上述物業作長期投資。酒店業務方面，中端品牌毅風Ying'nFlo於年內分別在杭州、武漢及南京開設三間分店，市場反應良好。毅風Ying'nFlo的推出標誌著我們進軍中國內地中端酒店市場板塊的重要里程碑。

本集團於本年度權益持有人應佔核心溢利為2,076.7百萬港元，較去年的1,553.0百萬港元錄得33.7%增長。同時，本集團法定業績（包括投資物業及財務資產之公平值變動）錄得權益持有人應佔虧損1,654.3百萬港元（2024年：虧損1,734.2百萬港元）。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，儘管「朗賢峯」項目已交付預售單位並確認銷售收益，但來自物業銷售的收入仍錄得14.3%下跌至513.6百萬港元（2024年：599.0百萬港元），此乃主要由於「朗賢峯」的毛利率較「朗濤」為低所致。相關詳情將於下文進一步闡述。

冠君產業信託的表現受到香港寫字樓市場持續疲弱所制約。寫字樓板塊分部在競爭激烈的租賃環境及空置率高企的影響下，令花園道三號及朗豪坊辦公樓的出租率及租金水平持續受壓。零售方面，儘管租戶銷售額逐步回升，朗豪坊商場的租金增長仍受消費者偏好轉變所影響，包括內地旅客消費模式出現結構性改變，以及本地居民持續轉向粵港澳大灣區（「大灣區」）等其他地區進行休閒及零售消費的趨勢。

營運成本上升，本集團酒店分部整體表現維持穩定，稅息折舊及攤銷前利潤（「EBITDA」）錄得 4.3% 增長至 1,152.2 百萬港元（2024 年：1,105.2 百萬港元）。

受惠於中國內地旅客需求及國際市場逐步改善，由 LHI 擁有的三間香港酒店表現平穩。然而，由於訪客仍對價格高度敏感，加上長途旅客復甦緩慢，客房價格承壓。年內已實施有效成本控制措施，以降低營運開支及行政費用。LHI 宣佈 2025 年每股份合訂單位的分派為 3.2 港仙（2024 年：1.6 港仙）。

本集團投資物業組合（主要包括鷹君中心、服務式住寓及住宅物業組合）的淨租金收入下跌 3.1% 至 107.5 百萬港元（2024 年：110.9 百萬港元）。鷹君中心的營運仍受到市場不利因素影響，導致寫字樓部分的出租率及租金表現未如理想。服務式住寓表現具韌性，惟藍塘道物業自 2025 年中起由服務式住寓策略性轉為長租模式，對期內租金收入構成短暫影響。

本集團其他業務錄得淨收入 124.0 百萬港元（2024 年：125.0 百萬港元），包括投資上市股票的股息收入、物業管理收入及其他業務的業績。另一方面，本集團就三藩市兩個發展中酒店項目建築前成本撇銷 200.5 百萬港元。

本集團財務成本減少 16.5% 至 427.4 百萬港元（2024 年：512.0 百萬港元），主要由於年內利率下調所致。另一方面，利息收入大幅增加至 1,004.4 百萬港元（2024 年：172.6 百萬港元），主要來自本集團就「朗賢峯」項目提供額外資金所賺取的財務收入。

整體而言，儘管市場波動，本集團在審慎管理及穩健財務狀況支持下，表現保持平穩。我們的嚴謹策略專注於實現穩定均衡的回報，以及長期的可持續增長。

## 業務回顧

營運收入的明細分項	截至 12 月 31 日止年度		
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動
1. 物業銷售的收入	513.6	599.0	-14.3%
2. 酒店 EBITDA	1,152.2	1,105.2	+4.3%
3. 冠君產業信託收入	823.0	906.4	-9.2%
4. LHI 的分派收入	78.5	39.1	+100.8%
5. 投資物業租金淨收入	107.5	110.9	-3.1%
6. 其他業務營運收入	124.0	125.0	-0.8%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,798.8</b>	<b>2,885.6</b>	<b>-3.0%</b>

### 1. 物業銷售

#### 白石角「朗濤」

本集團於 2014 年 5 月購得一幅位於大埔白石角的住宅用地，可盡覽吐露港無敵海景。該發展項目的可用總樓面面積（「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。

2025 年住宅單位按實用面積計的平均售價為每平方呎 19,843 港元，而已售車位的平均售價為每個 1.77 百萬港元。於報告期內，已向買家交付兩幢獨立屋（連四個車位）、23 個住宅單位、25 個車位及一個電單車位，錄得收入 841.6 百萬港元（2024 年：1,340.5 百萬港元）及毛利 401.3 百萬港元（2024 年：599.0 百萬港元）。截至 2025 年底，累計售出 717 個住宅單位，佔全部 723 個住宅單位的 99.2%（或佔總實用面積的 97.9%）。其中 694 個單位已交付予買家。

#### 何文田「朗賢峯」

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，此項目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。佔用許可證及合約完成證明書已成功取得，並自 2025 年 6 月中起開始交付單位。

於報告期內，並無錄得新銷售，而在 709 個預售單位中，704 個已交付予買家。儘管根據適用會計準則，該項目於本年度錄得毛利 112.3 百萬港元（2024 年：無），惟扣除相關銷售及市場推廣開支以及其他相關費用後，錄得累計虧損 16.9 百萬港元。

根據與該項目前發展商訂立的協議，本集團有權就提供項目發展所需的額外資金收取財務收入。截至 2025 年 12 月 31 日止年度，隨著預售的 704 個住宅單位交付，本集團錄得相關財務收入 842.7 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)	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	380	79.6%	79.2%	509	529	405	419
<b>北美洲</b>								
波士頓朗廷酒店	312	312	75.2%	72.4%	498	482	375	349
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	63.0%	61.8%	367	324	231	200
芝加哥朗廷酒店	316	316	71.6%	71.6%	551	505	394	361
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	84.3%	79.9%	902	822	760	656
華盛頓逸東酒店	209	209	65.9%	70.4%	243	265	160	187
多倫多 Chelsea 酒店	1,590	1,590	74.1%	70.4%	228	217	169	153
<b>澳洲／紐西蘭</b>								
墨爾本朗廷酒店	388	388	85.1%	78.5%	333	319	283	250
悉尼朗廷酒店	96	96	91.1%	80.2%	541	511	493	410
奧克蘭康得思酒店	641	640	72.9%	71.5%	221	231	161	165
<b>中國內地</b>								
上海新天地朗廷酒店	355	356	86.1%	86.5%	1,553	1,432	1,338	1,238
上海虹橋康得思酒店	392	391	84.1%	81.6%	812	829	683	676

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	
<b>酒店收益</b>			
歐洲	777.5	807.0	-3.7%
北美洲	3,001.0	2,818.7	+6.5%
澳洲／紐西蘭	766.6	769.0	-0.3%
中國內地	434.2	421.7	+3.0%
其他 <sup>^#</sup>	327.8	268.8	+21.9%
<b>總酒店收益</b>	<b>5,307.1</b>	<b>5,085.2</b>	<b>+4.4%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
歐洲	234.8	243.7	-3.7%
北美洲	588.2	547.4	+7.5%
澳洲／紐西蘭	74.4	68.1	+9.3%
中國內地	133.5	125.5	+6.4%
其他 <sup>^#</sup>	121.3	120.5	+0.7%
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>1,152.2</b>	<b>1,105.2</b>	<b>+4.3%</b>

<sup>^</sup> 包括(i)酒店管理費收入；(ii)主承租人所錄得的盈餘或虧損；及(iii)金鐘毅風 Ying'nFlo, Wesley 及所有中國內地的毅風 Ying'nFlo 分店的收入。

<sup>#</sup> 杭州、武漢及南京的毅風 Ying'nFlo 分店分別於 2025 年 7 月、8 月及 12 月下旬開始營運。

酒店分部於全球業務組合中表現各異。北美、澳洲及中國內地市場錄得穩健的收入增長，受惠於休閒及大型活動板塊需求上升所帶動。然而，倫敦及紐西蘭的經營環境依然嚴峻，其整體盈利能力受制於當前經濟壓力與加劇的市場競爭。

酒店分部總收益按年上升 4.4% 至 5,307.1 百萬港元（2024 年：5,085.2 百萬港元）。

酒店分部業績亦包括來自管理酒店的酒店管理費收入、本集團作為 LHI 酒店的主承租人所錄得的盈餘或虧損，以及香港及中國內地毅風 Ying'nFlo 業務的收入，該等項目均列於上述酒店 EBITDA 表中「其他」項下。

整體而言，於 2025 年酒店分部錄得的 EBITDA 為 1,152.2 百萬港元（2024 年：1,105.2 百萬港元），增長 4.3%。

## 歐洲

### *倫敦朗廷酒店*

倫敦酒店的表現受消費者及企業信心疲弱所影響。於 2025 年下半年，在大型活動帶動需求及國際旅客人數增加的支持下，入住率有所回升。然而，營運成本持續上升，尤其是勞工成本，對盈利能力構成壓力。

## 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*

大部分北美酒店的客房表現理想，受惠於休閒旅遊、商務出行及大型會議活動帶動。

紐約受強勁休閒需求支持，房價得以維持高位；波士頓及芝加哥在大型會議帶動下，企業及團體業務明顯回升；帕薩迪納在山火影響下仍展現韌性。整個區域的盈利能力則受到營運開支上升（包括物業稅）所影響。

### *多倫多 Chelsea 酒店*

多倫多酒店表現穩定，在大型活動及本地需求強勁帶動下，房價有所提升，從而緩解來自美國入境旅客減少所帶來的影響。

年內，地下大堂翻新工程竣工，提升了賓客抵達體驗。翻新後，酒店升級了的設施對賓客更具吸引力，市場反應正面。

## 澳洲／紐西蘭

### *墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店*

兩間酒店均錄得理想業績，受惠於城市的文化、體育及娛樂活動帶動。相關盛事吸引國際旅客並促進本地旅遊，推動入住率及收入增長。

### *奧克蘭康得思酒店*

市場氣氛仍然偏弱，大型活動減少令人住率受壓。國際旅客人數下滑，加上本地企業活動放緩，均為營運帶來挑戰。

## 中國內地

### 上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

本集團位於上海的兩間酒店表現參差，一方面受惠於國際旅遊復甦及大型活動（如車展）帶動。另一方面，本地消費信心轉弱，尤其對餐飲業務造成影響。

### 位於杭州、武漢及南京的毅風 Ying'nFlo

該品牌以輕資產模式營運，定位為以生活方式主導的中端精選服務酒店品牌，針對千禧及 Z 世代，並與網絡紅人及媒體緊密合作。年內，品牌正式進軍中國內地，於杭州、武漢及南京等核心地段開設三間分店，市場反應正面。

## 酒店管理業務

於 2025 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 2025 年下跌 9.2% 至 823.0 百萬港元。其中，冠君產業信託按 90.0%（2024 年：90.0%）的分派比率宣佈每單位分派減少 11.2%，經計及本集團的控股權益由 2024 年 12 月底的 70.30% 增加至 2025 年 12 月底的 70.63%，本集團應佔分派下降 9.6% 至 545.2 百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，2025 年的管理費收入亦下跌 8.4% 至 277.8 百萬港元。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	
應佔分派收入	545.2	603.2	-9.6%
管理費收入	277.8	303.2	-8.4%
來自冠君產業信託總收入	<b>823.0</b>	<b>906.4</b>	<b>-9.2%</b>

以下內容乃節錄自冠君產業信託 2025 年全年業績公布中有關旗下物業表現。

### 花園道三號

花園道三號的租賃活動於 2025 年轉趨活躍，物業視察次數於 2025 年下半年按年增加 61%，並成功引入多名來自資產管理行業及家族辦公室的新租戶。該物業的出租率保持在 81.6% 的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：82.6%），新租戶及現有租戶的擴充需求大致填補了遷出租戶所釋放的樓面面積。我們主動與現有租戶洽談續租的策略持續取得成效，至今已成功為超過 75% 在 2026 年到期的租約安排續租，顯著提升了業務穩定性及可預見性。

中環寫字樓供應充裕令區內租金持續受壓。於 2025 年 12 月 31 日，花園道三號的現收租金跌至每平方呎 73.7 港元（按可出租面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 87.0 港元），原因之一是年內有多宗租約適逢市場競爭激烈之際到期。因此，物業租金收益減少 10.1% 至 10.17 億港元（2024 年：11.32 億港元）。

### 朗豪坊辦公樓

隨着「6D Wellness」健康資訊頻道及全新活動場地「Social Wellness Hall」相繼推出，朗豪坊辦公樓作為頂尖身心健康總匯的定位得以進一步鞏固。於 2025 年 12 月 31 日，物業的租戶組合中，生活時尚及醫療、美容行業租戶佔比達 68%。

儘管朗豪坊辦公樓的租戶基礎以醫療及美容業者為主，但該物業透過引入銷售服務等其他行業租戶，令租戶組合更多元化。該物業依然備受重視地段的商戶所青睞，出租率亦保持在 86.9%的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：87.2%）。

物業的表現繼續受續租租金下跌所影響。期內租金收益減少 6.1%至 3.04 億港元（2024 年：3.24 億港元）。由於市場上寫字樓供應充裕，市場租金持續受壓。現收租金於 2025 年 12 月 31 日跌至每平方呎 42.4 港元（按建築面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 44.0 港元）。

期內物業經營淨開支升至 4,900 萬港元（2024 年：4,500 萬港元），主要由於租賃活動增加帶動租金佣金上升，以及其他營運開支和樓宇管理淨開支增加所致。整體而言，物業收益淨額減少 8.6%至 2.55 億港元（2024 年：2.80 億港元）。

### 朗豪坊商場

朗豪坊商場租戶的銷售額按年下跌 5.0%，但我們透過主動優化租戶組合，為生活時尚板塊帶來雙位數的銷售增長。

於 2025 年 12 月 31 日，商場的出租率維持在 99.3%的高水平（2024 年 12 月 31 日：99.3%）。租金收益下跌 8.5%至 6.66 億港元（2024 年：7.28 億港元）。基本租金收入跌至 4.40 億港元（2024 年：4.75 億港元），原因為更換一名佔可出租面積 13.8%的主要租戶時，新租約的租金有所下調。分成租金收入則跌至 1.71 億港元（2024 年：1.96 億港元），主要因為租戶的銷售放緩。現收租金（按可出租面積計算）於 2025 年 12 月 31 日為每平方呎 162.5 港元（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 157.5 港元）。

## 4.LHI 的分派收入

按法定會計準則，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 2025 年每個股份合訂單位的分派為 3.2 港仙（2024 年：1.6 港仙）。

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	
應佔分派收入	78.5	39.1	+100.8%

以下香港酒店之表現乃摘錄自 LHI 之 2025 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)	
	2025 年	2024 年	2025 年	2024 年	2025 年	2024 年	2025 年	2024 年
香港朗廷酒店	498	498	88.6%	89.3%	1,996	1,957	1,768	1,748
香港康得思酒店	669	667	91.9%	92.6%	1,657	1,619	1,523	1,500
香港逸東酒店	465	465	92.1%	90.0%	1,145	1,114	1,055	1,003

受惠於訪港旅客的增長，LHI 的酒店組合於 2025 年表現穩定。大型娛樂活動、體育賽事、會議及節慶活動的舉行，加上新落成的啟德主場館及體育園區的成功發展，亦支撐了增長勢頭。

於 2025 年，LHI 的酒店組合客房表現錄得溫和改善，而餐飲業務與去年相比則輕微下跌。儘管兩項業務走勢不一，該等酒店整體營運表現仍錄得輕微的按年增長。

於 2025 年 12 月 31 日，LHI 的酒店組合估值為 15,895 百萬港元，與去年大致持平，反映市場持續趨於穩定。該等酒店於 2025 年最後一季的強勁營運表現，顯現出明確的復甦勢頭。

## 5. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	
<b>租金總收入</b>			
鷹君中心	75.3	76.2	-1.2%
服務式住寓	54.0	56.6	-4.6%
住宅物業組合 <sup>^</sup>	6.1	2.1	+190.5%
其他 <sup>#</sup>	39.2	38.0	+3.2%
	<b>174.6</b>	<b>172.9</b>	<b>+1.0%</b>
<b>租金淨收入</b>			
鷹君中心	62.2	64.4	-3.4%
服務式住寓	27.7	30.8	-10.1%
住宅物業組合 <sup>^</sup>	3.4	1.3	+161.5%
其他 <sup>#</sup>	14.2	14.4	-1.4%
	<b>107.5</b>	<b>110.9</b>	<b>-3.1%</b>

<sup>^</sup> 包括灣仔會展中心會景閣的住宅單位。

<sup>#</sup> 包括中環零售商舖。

## 鷹君中心

	於期末		變動
	2025年12月	2024年12月	
<b>寫字樓（按可出租面積計）*</b>			
出租率	67.6%	78.5%	-10.9 個百分點
平均現收呎租	48.1 港元	49.0 港元	-1.8%
<b>零售（按可出租面積計）</b>			
出租率	100.0%	92.6%	+7.4 個百分點
平均現收呎租	89.1 港元	95.9 港元	-7.1%

\* 可出租面積不包括自用面積。倘將該等區域計算在內，寫字樓的出租率將為 78.8%。

香港寫字樓市場持續疲弱，為鷹君中心帶來不利影響，限制其於年內的營運表現。

截至 2025 年 12 月底，寫字樓部分出租率下降至 67.6%，平均實收租金按年下跌 1.8% 至每平方呎 48.1 港元。鷹君中心整體毛租金收入按年減少 1.2% 至 75.3 百萬港元（2024 年：76.2 百萬港元），淨租金收入則下降 3.4% 至 62.2 百萬港元（2024 年：64.4 百萬港元）。

## 服務式住寓

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2025 年	2024 年	
<b>（按總樓面面積計）</b>			
出租率	82.3%	83.0%	-0.7 個百分點
平均淨現收呎租	24.6 港元	25.7 港元	-4.3%

來自服務式住寓的總租金收入下跌 4.6%，至 54.0 百萬港元（2024 年：56.6 百萬港元）。儘管灣仔峽道的表現有所改善，但山村道和藍塘道物業卻錄得輕微下滑。自 2025 年中起，藍塘道物業逐步轉型至長租模式，期間對其租務表現造成短暫影響，但隨著住宅需求增長，入住率和租金水平經已回升。

於報告期內，物業組合的入住率輕微下降至 82.3%（2024 年：83.0%）。平均每平方呎的淨實收租金按建築面積計算之平均淨現收呎租下跌 4.3% 至每平方呎 24.6 港元，較 2024 年每平方呎 25.7 港元有所下降。

## 住宅物業組合

住宅物業組合主要目標為購置位於交通便利、租賃需求強勁及市場流動性良好的熱門地段裏的優質住宅單位（包括一手及二手住宅單位），以作長綫投資用途。

截至 2025 年 12 月 31 日，已完成簽署轉讓契的住宅單位共有 33 個，總代價約為 451.1 百萬港元。當中 19 個單位已出租，年化毛租金回報率約為 3.1%。2025 年已簽約但尚未完成交易的住宅單位共有 72 個，總代價約為 907.8 百萬港元。

於報告日後，另購入 29 個住宅單位，總代價為 259.9 百萬港元。累計至今，合共已購入 134 個住宅單位。

此外，灣仔會展中心會景閣的五個住宅單位已重新分類並歸入至住宅物業組合，並於報告期內帶來淨租金收入 3.4 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 0.8%至 124.0 百萬港元（2024 年：125.0 百萬港元）。

## 發展項目

### 香港

#### **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）。該項目正在發展中，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。項目正在發展中，目標於 2029 年第一季度取得佔用許可證。

#### **九龍彩虹彩興路 NKIL 6674 地皮合營發展項目**

此項目為本集團與信和置業合作的合營項目。本集團持有 15% 股權，信和置業為項目經理。地價總額為 1,610.0 百萬港元（按可用總樓面面積計約每平方呎 4,339 港元）。該地皮乃透過政府招標取得，結果於 2026 年 1 月公布。

該地皮位於彩虹區地勢較高位置，預計落成後多數單位可享有開闊或綠化景觀。地皮將被規劃發展為住宅項目，並配有社區零售設施及政府指定目的用房，總樓面面積約為 371,000 平方呎。

## 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為項目作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，本集團將持續推進設計優化工作，旨在提升建設效率與成本效益。同時，本集團正評估一系列其他發展方案，包括但不限於酒店與豪華公寓的綜合方案。本集團亦考慮其他投資策略，包括但不限於與擁有本地專業開發經驗的潛在投資者合作。

## 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，對該等項目的盈利能力造成了重大影響，上述項目被暫緩推進。本集團亦考慮其他退出策略方案。

### **西雅圖 1931 Second Avenue 發展項目**

本集團於 2016 年 12 月以 18 百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的 Pike Place 市場。此 553,000 平方呎的酒店公寓綜合項目已取得總使用許可證。

鑒於開發成本不斷上升，且市場的不確定性持續，該項目已暫緩推進，本集團亦在探討替代發展方案。

## 加拿大

### **多倫多 Chelsea 酒店重建**

有見多倫多公寓市場表現呈韌性，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。本集團一直緊貼多倫多的建築成本及公寓銷售等市場數據。

同時，因上述項目的重建規劃工作需要較長時間推進，Chelsea 酒店已進行適度裝修，以維持酒店營運及提升其經營表現。

## 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 年獲批建築許可證。外圍及核心工程已開始施工，且預計於 2027 年下半年完成。

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 2026 年，地緣政治局勢緊張及利率走勢不明朗等全球性不確定因素依然存在，將持續影響經濟增長並令全球資產價格承壓。儘管面對以上各種挑戰，鑒於香港在中國扮演不可或缺的角色及其作為全球金融中心的領先地位，我們仍對香港經濟保持樂觀。IPO 活動的復甦和作為家族辦公室中心的戰略發展將提振對優質辦公空間的需求。此外，人才輸入計劃不斷吸引高淨值人士及專業人士，預計 2026 年住宅銷售及租賃市場應得以支撐，而價格亦將有溫和增長。旅遊業的回暖預計將利好酒店業。然而，不斷演變的消費模式及激烈的跨境競爭將繼續對本地零售構成挑戰。

本集團就「朗賢峯」及「朗濤」的餘下存貨將採取靈活的銷售策略，同時推進我們位於啟德、馬頭涌及彩虹地區的合營發展項目。我們非常看好香港住宅市場，並將繼續探索市場及購入發展項目。此外，我們將從本地一手及二手市場購入更多優質住宅單位，藉以擴大住宅物業組合用作長期投資。

儘管我們各個類別的業績表現不一，但酒店分部的整體營運環境仍持續面臨宏觀經濟與地緣政治不確定性所帶來的阻力，預計將影響對酒店的需求及整體業績表現。同時，營運成本上升壓力猶在。鑒於上述情況，我們將積極推進有針對性的舉措，包括優化營運、提升收益及嚴控成本，藉以提升業績及其韌性，進而實現盈利最大化。本集團致力透過毅風 Ying'nFlo 品牌擴大在中國中端酒店市場的業務版圖。我們已根據該戰略制定計劃，擬於 2026 年開設 8 至 10 間新店。

未來，香港酒店業在面臨新機遇的同時，亦將受到持續挑戰。儘管來自周邊地區的短途旅客增長有助抵消長途旅客復甦緩慢的影響，但來自中國內地的旅客更注重成本效益及不斷攀升的經營成本持續為業界帶來挑戰。此外，較長時間的偏高利率環境預計將加劇 LHI 的融資成本壓力並削弱其整體盈利能力。

儘管如此，我們對全球酒店業的中期前景持樂觀態度。

即使寫字樓租賃市場出現一些回暖跡象，但偏高的庫存水平繼續拖低香港寫字樓市場的表現。花園道三號及朗豪坊寫字樓續租租金下跌的情況預期將持續，而朗豪坊商場的表现將保持韌性。隨著市場對 2026 年將進一步降息的預期降溫，利率維持在較高水平將繼續影響冠君產業信託的整體盈利能力。

總括而言，我們擁有充裕的流動資金和適度的槓桿水平令本集團能够在市場波動中保持較強韌性。本集團將繼續密切監控本地及海外業務營運，藉以優化業績表現並提高盈利能力。我們將堅持嚴格的資本管理，同時積極物色戰略性投資機會，以支持我們的長期增長願景。憑藉審慎但具有前瞻性的策略，本集團能有效應對短期挑戰，並同時建立長期可持續發展的價值。

## 財務回顧

### 負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託及 LHI 的財務業績後，本集團於 2025 年 12 月 31 日的綜合借貸淨額為 21,413 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 25,097 百萬港元減少 3,684 百萬港元。該減少主要是由於預售「朗賢峯」的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 2025 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 52,088 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 54,089 百萬港元減少 2,001 百萬港元。該減少主要來自投資物業估值虧損。

按法定會計報告原理，本集團需合併冠君產業信託及 LHI 的全部負債。按本集團應佔權益（即冠君產業信託及 LHI 分別為 70.63% 及 70.26%），本集團於 2025 年 12 月 31 日的槓桿比率為 30.0%（2024 年 12 月 31 日：36.1%）。由於本集團無需承擔該兩個附屬集團的債項，我們認為參照鷹君集團之借貸淨額釐定的槓桿比率更為恰當。本集團的借貸淨額狀況列示如下：

於 2025 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	1,746	1,746
冠君產業信託	13,819	-
LHI	5,848	-
借貸淨額	21,413	1,746
本集團股東應佔借貸淨額	15,615	1,746
本集團股東應佔權益	52,088	61,020
淨槓桿比率 <sup>^</sup>	30.0%	2.9%

<sup>^</sup> 本集團股東應佔借貸淨額 / 本集團股東應佔權益

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 2025 年 12 月 31 日，該等債券及票據的市值為 84 百萬港元，投資證券為 872 百萬港元，其中包括 111 百萬港元的 LCID.US 股份。若計入本集團短期債券組合、保本票據及股權投資，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至 14,659 百萬港元及 28.1%。按核心基準，借貸淨額將減少至 790 百萬港元，槓桿比率為則為 1.3%。

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 30.0% 下降至 22.0%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

### 債務

於 2025 年 12 月 31 日，本集團綜合總借貸（包括中期票據）為 30,439 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：31,978 萬港元）。總額 10,494 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：12,098 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)(5)</sup>	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	20,424	7,405 <sup>(4)</sup>	27,829 <sup>(3)</sup>
中期票據	-	2,610 <sup>(4)</sup>	2,610 <sup>(3)</sup>
總額	20,424	10,015	30,439
%	67.1%	32.9%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於 5,355 百萬港元的銀行貸款及 2,335 百萬港元的中期票據原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於 2025 年 12 月 31 日，為降低利率及貨幣風險，本集團進行名義金額為 6,790 百萬港元的利率掉期及相當於 600 百萬港元的交叉貨幣掉期。

(5) 於 2025 年 12 月 31 日，核心資產負債表的未償還總借貸為 9,793 百萬港元，其中 20.6% 將於 1 年內到期。

### 借貸到期概要

於 2025 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	14.1%
超過 1 年但不多於 2 年	56.8%
超過 2 年但不多於 5 年	29.1%

### **流動資金狀況**

於 2025 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 15,857 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：16,013 百萬港元）。

### **財務成本**

本年度本集團綜合財務成本淨額為 277 百萬港元，其中 41 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 12.5 倍。

### **資產抵押**

於 2025 年 12 月 31 日，本集團賬面總值約為 9,656 百萬港元的物業（2024 年 12 月 31 日：21,485 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 2025 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 3,388 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：7,563 百萬港元），其中已簽約為 958 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：808 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**

經考慮本公司截至 2025 年 12 月 31 日止年度的核心溢利、預期現金流狀況及預計資本開支，董事會建議於截至 2025 年 12 月 31 日止年度向本公司股東（「股東」）派發末期股息每股 70 港仙（2024 年：每股 50 港仙），惟須待股東在即將舉行之 2026 年股東周年大會（「2026 年股東周年大會」）上批准通過，方可作實。

連同於 2025 年 10 月 15 日派發之中期股息每股 41 港仙，2025 年全年派發股息為每股 1.11 港元（2024 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）。

此外，於 2025 年 11 月 7 日以實物分派的方式向合資格股東分派 LHI 的股份合訂單位作特別股息，分派比例為持有每 15 股股份獲分派 1 個股份合訂單位（2024 年：無）。

預期有關建議之 2025 年末期股息之股息單將於 2026 年 6 月 12 日寄送予於 2026 年 5 月 21 日（星期四）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2026年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2026年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2026年5月7日（星期四）至2026年5月12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。有權出席2026年股東周年大會並於會上投票的記錄日期為2026年5月12日（星期二）。

為確保符合資格出席2026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2026年5月6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2025年末期股息

為釐定可享有建議之2025年末期股息之股東身份，由2026年5月18日（星期一）至2026年5月21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。有權享有建議之2025年末期股息的記錄日期為2026年5月21日（星期四）。

為確保享有收取建議之2025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2026年5月15日（星期五）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2026年股東周年大會謹定於2026年5月12日（星期二）舉行。召開2026年股東周年大會之通告，連同2025年年報及其他相關文件，將於2026年3月登載於本集團網站 [www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk) 及披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 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，亦無與本公司訂明任何固定或建議任期。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。彼近年相對地不活躍於本集團的業務，並未參與由本公司提供 2025 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。董事會認為羅女士留任在董事會是恰當的，彼將因離職及退休而自然減員被解職。除羅女士外，所有董事均於 2025 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 2025 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 0.95% 至 6,160 名（2024 年：6,219 名）。員工成本（包括董事酬金）截至 2025 年 12 月 31 日止年度為 3,167.5 百萬港元（2024 年：3,063.0 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 2025 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 2025 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初步公布所載本集團截至 2025 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 2026 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初步公布發表任何意見或鑒證結論。

## **發行新股份**

於 2025 年 12 月 31 日，本公司已合共發行 747,723,345 股股份。截至 2025 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 2025 年 12 月 31 日止年度，2024 年股份獎勵計劃的受託人根據信託契約的條款及 2024 年股份獎勵計劃的條文，於香港聯合交易所有限公司購入合共 792,250 股本公司股份，總代價約為 11 百萬港元，作為向本集團合資格參與者發放股份獎勵。

除上述所披露者外，於截至 2025 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，2026 年 3 月 3 日

綜合收益表  
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
收益	4	19,658,139	10,878,541
商品及服務成本		(15,699,268)	(6,672,870)
折舊前經營溢利		3,958,871	4,205,671
折舊		(903,058)	(883,778)
經營溢利		3,055,813	3,321,893
投資物業之公平值變動		(4,248,686)	(3,239,765)
衍生金融工具之公平值變動		(79,685)	(210,301)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		174,397	74,373
其他收益	6	1,069,022	261,823
行政及其他費用		(544,239)	(540,151)
發展中酒店物業之減值虧損		(522,861)	-
財務成本	7	(1,272,113)	(1,513,182)
應佔合營公司業績		7,892	24,918
應佔聯營公司業績		(914)	5,858
除稅前虧損		(2,361,374)	(1,814,534)
所得稅	8	(273,158)	(582,239)
本年度虧損（未扣除冠君產業信託 之非控股基金單位持有人應佔部份）	9	(2,634,532)	(2,396,773)
應佔本年度虧損：			
公司股東		(1,654,344)	(1,734,209)
非控股權益		(18,508)	(36,577)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		(1,672,852)	(1,770,786)
		(961,680)	(625,987)
		(2,634,532)	(2,396,773)
每股虧損：	11		
基本及攤薄		(2.21 港元)	(2.32 港元)

## 綜合全面收益表

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 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>(2,634,532)</u>	<u>(2,396,773)</u>
<b>其他全面（支出）收益：</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權益工具之公平值虧損	(45,084)	(129,242)
應佔聯營公司之其他全面收益	3,919	8,835
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	312,945	(513,058)
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	(65,978)	12,159
公平值調整重新分類至損益	21,087	(37,100)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	5,308	5,629
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>232,197</u>	<u>(652,777)</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>(2,402,335)</u>	<u>(3,049,550)</u>
應佔本年度全面支出總額：		
公司股東	(1,417,398)	(2,378,176)
非控股權益	(18,140)	(38,533)
	<u>(1,435,538)</u>	<u>(2,416,709)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(966,797)	(632,841)
	<u>(2,402,335)</u>	<u>(3,049,550)</u>

綜合財務狀況表  
於 2025 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		61,133,935	64,944,730
物業、廠房及設備		19,031,043	19,450,265
合營公司權益		1,272,758	1,139,827
聯營公司權益		218,056	222,911
按公平值列入其他全面收益之權益工具		1,497,528	1,319,381
應收票據及貸款		59,185	125,006
衍生金融工具		95,145	97,219
收購投資物業之按金		382,982	-
		<u>83,690,632</u>	<u>87,299,339</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		5,823,629	12,661,584
存貨		89,325	97,663
應收賬款、按金及預付款項	12	1,100,250	1,838,853
應收票據及貸款		48,581	219,822
按公平值列入損益之財務資產		647,701	577,561
可收回稅項		53,180	11,773
受限制現金		181,208	113,166
銀行結存及現金		8,845,189	6,769,320
		<u>16,789,063</u>	<u>22,289,742</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	4,844,495	8,827,339
衍生金融工具		50,925	89,372
稅項準備		164,700	133,480
應付分派		101,233	110,628
一年內到期借貸		4,297,879	2,729,179
中期票據		-	1,223,585
租賃負債		17,697	8,777
		<u>9,476,929</u>	<u>13,122,360</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,312,134</u>	<u>9,167,382</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>91,002,766</u>	<u>96,466,721</u>

綜合財務狀況表  
於 2025 年 12 月 31 日

	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	152,186	103,538
一年後到期借貸	23,440,045	25,293,919
中期票據	2,591,184	2,581,876
遞延稅項	1,463,684	1,529,907
租賃負債	577,891	539,880
	<u>28,224,990</u>	<u>30,049,120</u>
<b>資產淨值</b>	<u>62,777,776</u>	<u>66,417,601</u>
<b>應佔權益：</b>		
公司股東		
股本	373,862	373,862
股份溢價及儲備	51,714,088	53,714,997
	<u>52,087,950</u>	<u>54,088,859</u>
非控股權益	(939,541)	(606,272)
	<u>51,148,409</u>	<u>53,482,587</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值	11,629,367	12,935,014
	<u>62,777,776</u>	<u>66,417,601</u>

## 綜合財務報表附註

截至 2025 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包括物業發展及投資、擁有及經營酒店（包括租賃酒店）、經營酒樓及靈活工作空間、資產管理及項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理服務和物業代理及租賃服務。

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會計準則

#### *本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則會計準則*

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 2025 年 1 月 1 日的年度期間強制性生效經修訂之香港財務報告準則會計準則來編製綜合財務報表：

香港會計準則第 21 號之修訂                      缺乏可兌換性

本年度應用經修訂之香港財務報告準則會計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會計準則 - 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會計準則*

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會計準則：

香港會計準則第 21 號之修訂	換算為高通貨膨脹表列貨幣 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
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	依賴自然電力之合約 <sup>2</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>1</sup>
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 - 第 11 卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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的香港財務報告準則會計準則編製。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

收益指經營酒店收入、毛租金收入、物業管理服務收入、出售物業收入、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>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
酒店收入	<b>6,818,447</b>	6,610,237
來自投資物業之租金收入	<b>2,124,356</b>	2,342,286
物業管理服務收入	<b>291,404</b>	297,751
物業出售	<b>10,059,003</b>	1,340,497
商品出售	<b>170,888</b>	105,552
股息收入	<b>26,599</b>	30,950
其他	<b>167,442</b>	151,268
	<b><u>19,658,139</u></b>	<b><u>10,878,541</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三間上市集團，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。
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L. P. 及其附屬公司（統稱為「美國房地產基金」）	- 按美國房地產基金截至2024年12月31日之年內持有之物業的租金收入及相關支出。美國房地產基金於2024年內出售其物業後，在截至2025年12月31日止之年內變得不活躍及不重大。

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

### 分部收益及業績

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：

#### 2025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	抵銷 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益									
外部收益	6,816,786	174,439	10,059,003	364,929	17,415,157	2,241,321	1,661	-	19,658,139
分部之間收益	62,003	134	-	278,836	340,973	13,279	479,626	(833,878)	-
總計	6,878,789	174,573	10,059,003	643,765	17,756,130	2,254,600	481,287	(833,878)	19,658,139

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	1,152,257	107,484	513,611	401,812	2,175,164	1,416,550	380,253	(13,096)	3,958,871
折舊					(698,326)	-	(209,793)	5,061	(903,058)
折舊後經營溢利					1,476,838	1,416,550	170,460	(8,035)	3,055,813
投資物業之公平值變動					(270,423)	(3,978,263)	-	-	(4,248,686)
衍生金融工具之公平值變動					(63,519)	-	(16,166)	-	(79,685)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動					174,397	-	-	-	174,397
發展中酒店物業之減值虧損					(522,861)	-	-	-	(522,861)
其他收益					33,970	369	658	(2,754)	32,243
行政及其他費用					(517,416)	(17,546)	(11,601)	2,324	(544,239)
財務成本淨值					577,041	(561,352)	(252,107)	1,084	(235,334)
應佔合營公司業績					(1,337)	9,229	-	-	7,892
應佔聯營公司業績					(914)	-	-	-	(914)
除稅前溢利(虧損)					885,776	(3,131,013)	(108,756)	(7,381)	(2,361,374)
所得稅					(144,873)	(135,515)	6,084	1,146	(273,158)
本年度溢利(虧損)					740,903	(3,266,528)	(102,672)	(6,235)	(2,634,532)
減：非控股權益／冠君產業信託非控股基金單位持有人應佔(虧損)溢利					(11,061)	961,680	29,569	-	980,188
公司股東應佔溢利(虧損)					729,842	(2,304,848)	(73,103)	(6,235)	(1,654,344)

## 5. 分部資料 - 續

### 分部收益及業績 - 續

#### 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	<u>6,670,901</u>	<u>172,865</u>	<u>1,340,497</u>	<u>592,228</u>	<u>8,776,491</u>	<u>2,458,731</u>	<u>481,218</u>	<u>25,838</u>	<u>(863,737)</u>	<u>10,878,541</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	1,105,155	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
酒店管理費及專利費結算										
安排相關之變動					-	-	(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					<u>(186,254)</u>	<u>(1,460,588)</u>	<u>(100,752)</u>	<u>4,296</u>	<u>9,089</u>	<u>(1,734,209)</u>

## 6. 其他收益

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	155,964	203,836
按公平值列入損益之財務資產	3,190	5,867
應收票據及貸款	5,531	7,187
其他	29,367	10,921
	<u>194,052</u>	<u>227,811</u>
其他財務收入	842,726	-
應收票據之撥備回撥	978	-
匯兌收益淨值	3,541	-
雜項收入	27,725	34,012
	<u>1,069,022</u>	<u>261,823</u>

## 7. 財務成本

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
銀行及其他借貸利息	1,105,525	1,511,191
中期票據利息	99,900	123,770
租賃負債利息	29,498	24,494
其他借貸成本	78,527	111,235
	<u>1,313,450</u>	<u>1,770,690</u>
減：資本化金額	(41,337)	(257,508)
	<u>1,272,113</u>	<u>1,513,182</u>

## 8. 所得稅

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	258,437	282,654
其他司法權區	106,535	108,197
	<u>364,972</u>	<u>390,851</u>
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(14,568)	(19,349)
其他司法權區	3,331	232
	<u>(11,237)</u>	<u>(19,117)</u>
	<u>353,735</u>	<u>371,734</u>
遞延稅項：		
本年度	(84,547)	(22,775)
過往年度撥備不足（超額撥備）	3,970	(6,947)
稅率／稅務制度變動所致	-	240,227
	<u>(80,577)</u>	<u>210,505</u>
	<u>273,158</u>	<u>582,239</u>

## 9. 本年度虧損

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024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）	3,167,474	3,062,980
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	6,518	9,164
	<u>3,173,992</u>	<u>3,072,144</u>
折舊	903,058	883,778
核數師酬金	15,567	12,956
受託人酬金	7,606	8,039
存貨成本確認為支出	8,927,231	1,220,768
發展中酒店物業之減值虧損	522,861	-
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	-	11,349
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	292	461
呆賬撥備，扣除回撥部份（計入商品及服務成本）	3,796	15,136
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	40	53
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	(169)	7,663
及已計入：		
股息收入來自		
- 按公平值列入其他全面收益之權益工具	17,240	20,108
- 按公平值列入損益之財務資產	9,359	10,842
應收票據之撥備回撥（計入其他收益）	978	-
匯兌收益淨值（計入其他收益）	3,541	-
投資物業之租金收入扣除相關支出 335,287,000 港元 （2024年：346,292,000 港元）	<u>1,789,069</u>	<u>1,995,994</u>

## 10. 股息

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
已付股息：		
- 截至2024年12月31日止財務年度末期股息 每股普通股50港仙（2024年：截至2023年 12月31日止財務年度為50港仙）（附註1）	373,862	373,862
- 截至2025年12月31日止財務年度中期股息 每股普通股41港仙（2024年：截至2024年 12月31日止財務年度為37港仙）	306,566	276,658
- 截至2025年12月31日止財務年度特別中期 股息以實物分派形式派發朗廷酒店投資股份 合訂單位（「股份合訂單位」）（附註2）	24,925	-
	<u>705,353</u>	<u>650,520</u>

### 附註：

1. 於2025年6月20日（2024年：2024年6月20日），已派發現金予股東作為截至2024年12月31日（2024年：2023年12月31日）止財務年度之末期股息每股普通股50港仙（2024年：50港仙）。
2. 於2025年10月8日，董事宣布已決議2025年12月31日止財政年度之特別中期股息以實物分派形式派發，派發最多49,848,223個朗廷酒店投資股份合訂單位。根據朗廷酒店投資股份合訂單位於2025年11月7日在聯交所交易的收市價每個股份合訂單位0.5港元計算，該等派發股份合訂單位的總市值為24,925,000港元。該等以實物分派形式派發之股息相當於每股普通股3.3港仙。

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至2025年12月31日止財務年度擬派末期股息 每股普通股70港仙（2024年：截至2024年12月 31日止財務年度為50港仙）	523,406	373,862

截至2025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

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024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 (本公司股東應佔本年度虧損)	<u>(1,654,344)</u>	<u>(1,734,209)</u>
	<u>2025年</u>	<u>2024年</u>
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本及攤薄虧損之股份 加權平均數	<u>747,723,345</u>	<u>747,723,345</u>

就本年及去年年度，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司購股期權被行使，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>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	269,978	264,154
遞延租賃應收款項	87,564	91,415
應收保修金	6,172	9,755
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損撥備	296,257	886,032
按金及預付款項	440,279	587,497
	<u>1,100,250</u>	<u>1,838,853</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>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
3個月內	251,250	233,223
3至6個月內	12,176	19,850
6個月以上	6,552	11,081
	<u>269,978</u>	<u>264,154</u>

### 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
應付貿易賬款	304,769	335,548
已收按金	648,267	688,730
客戶按金及其他遞延收益	554,929	5,150,360
應付工程款及應付保修金	859,817	41,592
應付費用、應付利息及其他應付款項	2,476,713	2,611,109
	<u>4,844,495</u>	<u>8,827,339</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
3個月內	296,744	323,615
3至6個月內	6,728	7,749
6個月以上	1,297	4,184
	<u>304,769</u>	<u>335,548</u>