



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
(股份代號：41)

年報 2020

企業背景

鷹君集團為香港大型地產發展商之一。本集團同時於全球各地擁有及管理一系列以朗廷及其聯屬品牌命名之豪華酒店。本集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場和酒店物業遍佈亞洲、北美洲、澳紐區和歐洲。

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託的67.2%權益（截至2020年12月31日），及朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（LHI）的69.2%權益（截至2020年12月31日）。冠君產業信託在香港核心商業區擁有一項面積達一百六十四萬平方呎的甲級商用寫字樓物業—花園道三號，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總面積達一百二十九萬平方呎。LHI於九龍核心地帶擁有三間優質酒店，包括坐落於尖沙咀繁華購物區，共有498間客房的香港朗廷酒店；位處旺角購物旺區亦連接「朗豪坊」辦公大樓及商場物業，擁有669間客房的香港康得思酒店；及位於繁華幹道彌敦道上，擁有465間客房的香港逸東酒店。

本集團的發展項目包括一個位於香港大埔白石角的優質住宅項目「朗濤」，兩個位於美國三藩市的發展項目，一個位於美國西雅圖的發展項目，一個位於意大利威尼斯的酒店發展項目和一個位於日本東京的酒店重建項目。本集團同時經營物業管理及保修，以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十四間豪華酒店，客房數目逾九千間，當中包括二十一間位於香港、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波、廈門及合肥，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，以及位於多倫多的Chelsea酒店。全部酒店由鷹君集團全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司負責管理。

本集團於1963年創立，原以鷹君有限公司為首，並於1972年在香港聯合交易所上市。1990年，本集團進行內部重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為本集團的上市控股公司。

2020年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為十七億七千三百萬港元，於2020年12月31日，資產淨值（按佔冠君產業信託及LHI之資產淨值）約為六百六十億港元。

目錄



公司資料	2
股息通知	3
財務摘要及財務日曆	4
主席報告書	7
概覽	
業務回顧	
財務回顧	
展望	
環境、社會及管治報告	26
企業管治報告	63
董事及高層管理人員簡介	90
董事會報告書	97
獨立核數師報告書	116
綜合收益表	122
綜合全面收益表	123
綜合財務狀況表	124
綜合權益變動表	126
綜合現金流量表	128
綜合財務報表附註	131
附錄一 – 主要物業明覽表	256
附錄二 – 五年財務摘要	262
詞彙	263

公司資料

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)
羅杜莉君#
鄭海泉*
王于漸*
李王佩玲*
李少光*
潘嘉陽*
羅孔瑞
羅慧端
羅康瑞#
羅鷹瑞#
羅俊謙
簡德光(總經理)
朱錫培

非執行董事
* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭海泉(主席)
王于漸
李王佩玲
李少光
潘嘉陽

薪酬委員會

李王佩玲(主席)
鄭海泉
王于漸
李少光
潘嘉陽

提名委員會

王于漸(主席)
鄭海泉
李王佩玲
李少光
潘嘉陽

財務委員會

羅嘉瑞(主席)
簡德光
羅俊謙
朱錫培

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

Appleby
Clayton Utz
高偉紳律師行
孖士打律師行
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
禮德齊伯禮律師行
Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
花旗銀行
恒生銀行有限公司
Mizuho Bank, Limited
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港主要辦事處

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心33樓
電話：(852) 2827 3668
傳真：(852) 2827 5799

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

末期股息及特別末期股息

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股50港仙（「2020年末期股息」）（2019年：每股50港仙）及特別末期股息每股50港仙（「特別末期股息」）（2019年：每股50港仙）予於2021年5月18日（星期二）已登記在股東名冊上之股東，惟須待股東在即將舉行之2021年股東周年大會上批准通過，方可作實。

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

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

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於2021年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2020年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2021年6月21日寄送予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

(i) 出席2021年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2021年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2021年5月3日（星期一）至2021年5月6日（星期四）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2021年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年4月30日（星期五）下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

(ii) 享有建議之2020年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2020年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2021年5月13日（星期四）至2021年5月18日（星期二）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取建議之2020年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年5月12日（星期三）下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

財務摘要及財務日曆

	截至12月31日止年度		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	8,261.9	6,498.4	27.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,771.9	1,731.0	2.4%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	2.48港元	2.45港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	10,305.3	9,236.8	11.6%
權益持有人應佔會計虧損	(8,540.3)	(337.8)	不適用
中期股息(每股)	0.33港元	0.33港元	
特別中期股息(每股)	1.50港元	-	
末期股息(每股)	0.50港元	0.50港元	
特別末期股息(每股)	0.50港元	0.50港元	
全年股息(每股)	2.83港元	1.33港元	

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	
	2020年12月	2020年6月
資產負債表之主要財務數據		
按本集團佔冠君產業信託、LHI及美國基金之資產淨值計 (核心資產負債表) ¹		
淨槓桿比率	1.2%	現金淨額
賬面值(每股)	92.1港元	95.9港元
按法定會計準則計²		
淨槓桿比率 ³	25.6%	20.1%
賬面值(每股)	81.7港元	85.8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8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2020年12月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI及美國基金的67.22%、69.24%及49.97%權益。

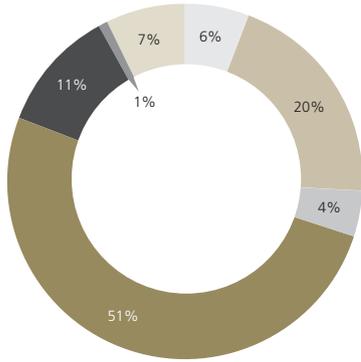
³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

財務日曆

2020年中期業績公布	:	2020年8月27日
派發2020年中期股息及特別中期股息	:	2020年10月15日
2020年度全年業績公布	:	2021年2月26日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 2021年股東周年大會並於會上投票之股東身份	:	2021年5月3日至2021年5月6日 (包括首尾兩天在內)
2021年股東周年大會	:	2021年5月6日
除淨日	:	2021年5月11日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定享有建議派發之 2020年末期股息及特別末期股息之股東身份	:	2021年5月13日至2021年5月18日 (包括首尾兩天在內)
建議派發之2020年末期股息及特別末期股息之記錄日期	:	2021年5月18日
建議派發2020年末期股息及特別末期股息	:	2021年6月21日

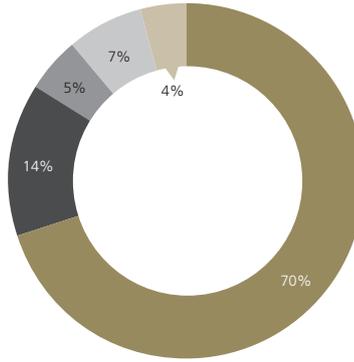
資產運用

總資產945.09億港元



- 物業投資
- 酒店業務
- 物業發展
- 應佔冠君產業信託之資產
- 應佔LHI之資產
- 應佔美國基金之資產
- 其他業績

代表

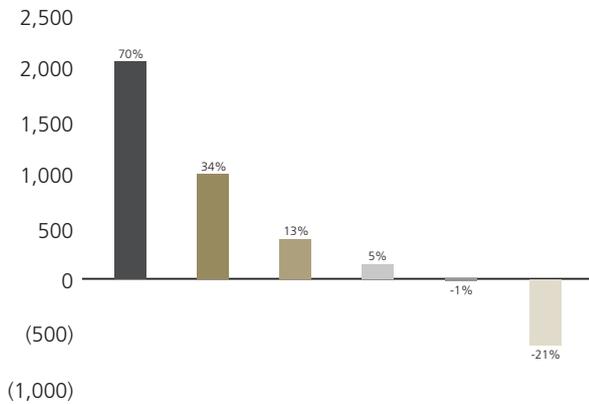


- 權益持有人之應佔權益
- 應佔冠君產業信託之負債
- 應佔LHI之負債
- 非流動負債
- 流動負債

核心業務營運收入

29.04億港元

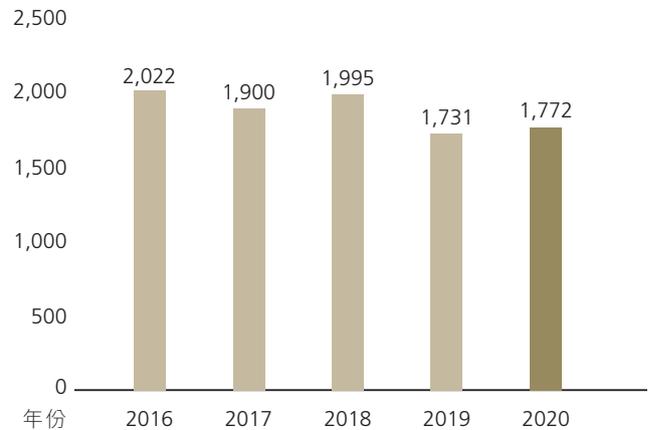
港幣百萬元



- 物業銷售的收入
- 冠君產業信託的分派
- 冠君產業信託管理費收入
- 租金淨收入
- 其他業務營運收入
- 酒店EBITDA

權益持有人應佔核心溢利

港幣百萬元



核心溢利－按核心業務計之財務數據

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

[^] 根據本集團之會計溢利，冠君產業信託、LHI及美國基金之全年業績乃綜合計入本集團之收益表。然而，本集團之核心溢利乃按照冠君產業信託、LHI及美國基金的應佔分派收入計算。

分部資產及負債(按照冠君產業信託、LHI及美國基金資產淨值計)

以下為本集團按可呈報分部及營運分部劃分的資產負債分析：

2020年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	35,425	9,681	25,744
冠君產業信託	48,192	13,500	34,692
LHI	10,441	4,812	5,629
美國基金	451	181	270
	94,509	28,174	66,335

2019年12月31日

	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產淨值 港幣百萬元
鷹君的營運	39,391	12,160	27,231
冠君產業信託	55,412	11,960	43,452
LHI	11,175	4,836	6,339
美國基金	541	166	375
	106,519	29,122	77,397

財務數據(按法定會計準則計)

	截至12月31日止年度		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
按法定會計準則計算的收益			
物業銷售的收益	5,107.9	–	不適用
酒店分部	1,815.2	5,600.2	- 67.6%
租金總收入	183.3	218.6	- 16.1%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	682.5	829.6	- 17.7%
租金總收入—冠君產業信託	2,920.3	3,080.7	- 5.2%
租金總收入—LHI	208.3	483.9	- 57.0%
總收益—美國基金	84.3	47.0	79.4%
抵銷集團內公司間交易	(696.5)	(1,023.2)	- 31.9%
綜合總收益	10,305.3	9,236.8	11.6%
物業銷售的收入	2,055.4	–	不適用
酒店EBITDA	(625.8)	779.8	不適用
租金淨收入	134.5	168.2	- 20.0%
其他業務營運收入 (包括冠君產業信託管理費收入)	351.6	562.3	- 37.5%
租金淨收入—冠君產業信託	2,065.4	2,183.0	- 5.4%
租金淨收入—LHI	179.9	448.3	- 59.9%
營運淨虧損—美國基金	(0.0)	(43.1)	不適用
抵銷集團內公司間交易	40.5	(56.6)	不適用
綜合營運收入	4,201.5	4,041.9	3.9%
折舊	(831.8)	(768.5)	8.2%
投資物業之公平值變動	(14,252.7)	(2,146.8)	不適用
衍生金融工具之公平值變動	(194.0)	(51.3)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	40.9	24.8	64.9%
行政及其他費用	(489.2)	(639.1)	- 23.5%
物業、廠房及設備之減值	(347.9)	–	不適用
其他收益(包括利息收益)	289.7	232.0	24.9%
財務成本	(802.9)	(884.4)	- 9.2%
應佔合營公司業績	(17.0)	43.9	不適用
應佔聯營公司業績	5.1	1.2	不適用
除稅前會計虧損	(12,398.3)	(146.3)	不適用
所得稅	(403.8)	(429.8)	- 6.0%
除稅後會計虧損	(12,802.1)	(576.1)	不適用
非控股權益	113.5	49.5	不適用
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	4,148.3	188.8	不適用
權益持有人應佔會計虧損	(8,540.3)	(337.8)	不適用

概覽

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

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

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

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

於2020年，本集團已撇銷於紐約高端會員制之共享工作空間公司NeueHouse的非核心投資餘額69.8百萬港元，以及由於Eaton Club的擴張遇到新型冠狀病毒疫情，因此本集團撇銷屬於Eaton Club的固定資產63.0百萬港元。有關撇銷已列入「行政和其他費用」內。

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

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

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

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至12月31日止年度		變動
	2020年	2019年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	2,055.4	–	不適用
2. 酒店EBITDA	(625.8)	779.8	不適用
3. 冠君產業信託收入	1,366.0	1,460.8	- 6.5%
4. LHI的分派收入	–	163.9	不適用
5. 投資物業租金淨收入	134.5	168.2	- 20.0%
6. 其他業務營運收入	(26.3)	137.9	不適用
核心業務營運收入	2,903.8	2,710.6	7.1%

1. 物業銷售

白石角「朗濤」

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

截至2020年底，累計銷售住宅單位達到493個。截至2020年底，435個住宅單位及92個車位已交付予買家。於2020年內，該項目所貢獻的收益和經營溢利分別為5,107.9百萬港元及2,055.4百萬港元。按實用面積計算，住宅單位平均售價達到每平方呎16,682港元，已售車位平均售價為每個2.65百萬港元。

2. 酒店分部

酒店表現

	平均每日 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	歐洲							
倫敦朗廷酒店	380	380	19.0%	80.3%	333	390	63	313
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [^]	–	317	–	59.2%	–	233	–	138
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	22.3%	71.8%	295	281	66	202
芝加哥朗廷酒店	316	316	21.3%	78.0%	369	407	79	317
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	18.5%	83.6%	498	578	92	483
華盛頓逸東酒店	209	209	17.9%	55.3%	182	253	32	140
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	20.3%	77.6%	137	173	28	134
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	21.5%	87.1%	346	308	75	268
悉尼朗廷酒店	96	96	36.6%	82.1%	470	464	172	381
奧克蘭康得思酒店	373	396	40.4%	81.6%	230	225	93	184
中國								
上海新天地朗廷酒店	355	356	52.3%	81.7%	1,172	1,590	613	1,299
上海虹橋康得思酒店	395	395	40.4%	64.3%	723	934	292	601

[^] 自2019年4月起因修繕工程而休業

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

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

2020年，酒店分部總收益按年下跌69.4%至1,300.1百萬港元。在計入作為LHI酒店承租人產生的營運虧損及租金虧損238.2百萬港元(已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下)後，酒店分部於2020年的稅息折舊前

虧損為625.8百萬港元，而2019年則錄得EBITDA 779.8百萬港元。該虧損已扣除收到的政府補助239.3百萬港元。

歐洲

倫敦朗廷酒店

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

北美洲

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

波士頓朗廷酒店自2019年4月起休業，以進行大規模修繕工程。全部317間客房、貴賓室及公共區域正進行修繕工程。而芝加哥朗廷酒店、紐約第五大道朗廷酒店、帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店及華盛頓逸東酒店於第一波疫情時被迫停業。雖然該等酒店已於2020年第三季度重新開業，惟因公眾聚集及室內用餐禁令持續，導致業務復甦步伐緩慢。面對疫情不斷惡化，部分州份於第四季度實施居家令，限制跨州出行。我們於美國的合資格酒店已申請合共9.93百萬美元的薪資保護貸款計劃的貸款，該筆款項已於2020年底前收到。我們估計，經政府批准後，收到的款項中約65%可獲寬免，其後可於我們的業績中入賬為政府紓困補助。須注意的是，由於我們的貸款寬免申請尚未得到政府的正式批准，我們並無於2020年業績內為任何補助入賬。

多倫多Chelsea酒店

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

於2020年，本集團繼續推展Chelsea酒店地皮重建權的工作。目前計劃該地皮將重建為一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量商業空間的綜合用途項目，較現有總建築面積超出兩倍有多。本集團於2019年獲得開發申請的所有權後，已於2019年12月向城市規劃局提交用地許可申請，預計可於約18至24個月內獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定開展Chelsea酒店地皮重建項目的合適時機。該項目現階段的工作繼續進行，受到新型冠狀病毒的影響輕微。

年內，本集團正密切注視住宅公寓的市場走勢及市況，並向信譽昭著的多倫多物業發展商徵集方案，以探索潛在合營選項，善用當地市場的專業知識，以減低我們的市場風險。同時，Chelsea酒店之營運將至少持續多一至兩年。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店的可出租客房平均收入在新型冠狀病毒疫情前已經開始下跌。由於澳洲政府在疫情爆發時對國際及本地航班實施限制，疫情令可出租客房平均收入進一步惡化。因此，墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店自2020年4月起暫停營業，並已分別自11月及7月起重新開業，惟該等酒店自重開以來市場需求持續低迷。此兩間澳洲酒店於2020年期間錄得46.8百萬港元的政府紓困補助。

奧克蘭康得思酒店

在新西蘭，政府禁止旅客入境。儘管奧克蘭康得思酒店在2020年8月（其後新型冠狀病毒病例個案增加）前一直營業，惟只有機組人員入住，導致該酒店在2020年的入住率顯著下跌。隨著於2020年10月解除禁令，酒店在國內休閒業務的支持下，客房需求復甦，尤其是餐廳及餐飲分部，年內收益已回升至接近正常水平。該酒店於2020年期間錄得26.2百萬港元的政府紓困補助。

於該地皮上加建244間客房的建築工程已於2019年3月展開並原定於2021年竣工，惟受到新型冠狀病毒疫情影響，竣工時間將延至2022年。

中國

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的可出租客房平均收入在2020年第一季度顯著下跌，反映早在2020年1月便已開始蔓延的新型冠狀病毒疫情對其的影響。中國政府在部分省份實施地區封鎖，並採取嚴格社交隔離措施。因此，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店在2020年2月和3月暫時關閉其食肆。

隨著限制措施解除，國內旅遊業於2020年第二季度開始重啟，新天地朗廷酒店及虹橋康得思酒店的業務亦逐漸恢復。雖然房租仍然低迷，但在國內零售業需求的帶動下，兩間酒店的入住率已於2020年其餘時間開始回升。然而，自2020年11月起，新型冠狀病毒病例再次出現，導致客人取消預訂的客房及餐廳訂位，令業務恢復速度放緩。

酒店管理業務

酒店分部的業績亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店承租人所錄得的任何盈餘或虧損，有關項目已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下。2020年「其他」項下錄得的虧損主要是由於本集團作為LHI酒店承租人而錄得238.2百萬港元的虧損。

於2020年12月底，酒店管理組合中共有九間酒店，約有2,800間客房。最新加入組合的酒店為於2019年5月試業、設有238間客房的寧波東錢湖康得思酒店。

3. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於2020年下跌6.5%至1,366.0百萬港元。其中，由於該產業信託宣布的每基金單位分派減少6.1%，同時我們於該產業信託

所持權益由2019年12月底的66.22%增加至2020年12月底的67.22%，故此分派收入減少4.7%至988.0百萬港元。於2020年，由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，加上代理租賃佣金收入減少，令2020年來自冠君產業信託的管理費收入整體下跌10.9%至378.0百萬港元。

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

以下內容乃節錄自冠君產業信託2020年全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

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

朗豪坊辦公樓

儘管營商環境充滿挑戰，朗豪坊辦公樓於2020年的租金收益總額仍保持在378百萬港元的穩健水平（2019年：375百萬港元）。

雖然市值租金持續回軟，但基於退租租戶的租金水平較現收租金為低，令該物業的現收租金於2020年12月31日微升至每平方呎47.7港元（按建築面積計算）（2019年：每平方呎46.5港元）。年內物業收益淨額微升至346百萬港元（2019年：342百萬港元）。

朗豪坊商場

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

4. LHI的分派收入

按法定會計基準，我們於LHI的投資被分類為附屬公司，其業績需於本集團的法定收益表中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故此本集團的核心溢利將會按應佔分派收入計算。我們相信此舉將更能反映本集團

投資於LHI所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託(其亦專注於分派)的回報做法一致。

於2020年，由於LHI於香港的三間酒店表現疲弱，故其沒有宣佈任何分派。

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

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2020年全年業績公布中有關信託集團物業之表現。

	平均每日 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	香港朗廷酒店	498	497	16.3%	75.3%	1,342	1,955	219
香港康得思酒店	667	667	22.5%	73.1%	1,165	1,656	262	1,210
香港逸東酒店	465	465	37.4%	71.6%	543	950	203	679

香港朗廷酒店

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

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

香港康得思酒店

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

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

香港逸東酒店

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

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

5. 投資物業租金收入

	截至12月31日止年度		變動
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	119.9	135.3	- 11.4%
逸東軒住寓	33.0	51.3	- 35.7%
其他	30.4	32.0	- 5.0%
	183.3	218.6	- 16.1%
租金淨收入			
鷹君中心	112.1	131.2	- 14.6%
逸東軒住寓	19.1	31.0	- 38.4%
其他	3.3	6.0	- 45.0%
	134.5	168.2	- 20.0%

鷹君中心

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

新型冠狀病毒疫情令市場對寫字樓的需求轉弱，鷹君中心寫字樓的出租率下跌11.6個百分點至88.4%。此外，由於本集團為其內部擴充佔用更多空間，亦令到本集團的租金

收入下降。於2020年，鷹君中心的整體租金總收入(包括零售租金收入及其他收入)按年下跌11.4%至119.9百萬港元。租金淨收入下跌14.6%至112.1百萬港元。

逸東軒住寓

	截至12月31日止年度		變動
	2020年	2019年	
(按總樓面面積計)			
出租率	67.4%	79.1%	- 11.7個百分點
平均淨現收呎租	26.1港元	30.6港元	- 14.7%

藍塘道住寓由2020年8月起暫停營業以進行修繕工程，令2020年的盈利下跌。有關修繕工程預期於2021年夏季竣工。與此同時，灣仔峽道及山村道之住寓因政府實施旅遊

限制而面對消閒客群的需求下降。2020年的租金總收入按年下跌35.7%至33.0百萬港元，而2020年的租金淨收入則按年下跌38.4%至19.1百萬港元。

6. 其他業務營運收入

本集團之其他業務營運收入包括物業管理及保修收入、來自貿易及採購附屬公司的貿易收入、資產管理費收入，投資於Eaton Club的靈活工作空間業務之收入以及證券組合或其他投資的股息或分派收入。

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

美國基金

本集團於2014年成立美國房地產基金，定位於投資美國寫字樓及住宅物業。截至2020年12月底，本集團持有美國基金的49.97%權益，並為該基金的資產管理人，持有資產管理公司的80%權益，而餘下權益則由中國東方資產管理（國際）控股有限公司持有。

儘管根據法定會計準則，美國基金的財務數據已併入本集團的財務報表，惟本集團的核心溢利乃按來自美國基金的分派，以及我們應佔的美國基金資產管理費收入計算。本集團之核心資產負債表乃按本集團應佔美國基金資產淨值的份額計算。美國基金

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

三藩市The Austin

該幅位於三藩市1545 Pine Street的地皮於2015年1月被收購。該地皮鄰近時尚的Polk Street地區，毗鄰為Nob Hill及Pacific Heights傳統豪宅地段，距離科技發展蓬勃的Mid-Market區不遠。該發展項目的總樓面面積約為135,000平方呎，包括100個套間、一房與兩房單位。該項目於2017年12月竣工，並獲Wallpaper雜誌高度讚揚為加州現代主義的體現。於2020年12月底，已售出全部住宅單位。該項目僅帶來微利。

馬里布Cavalleri

位於加州馬里布擁有68個出租住寓單位的住宅物業項目已於2015年9月完成收購。馬里布坐落於洛杉磯，是一個備受市場矚目的高端沿海住宅區，該區設有發展監管規限，市場進入門檻較高，且現時並無待售或發展中的類近競爭物業。美國基金已成功將單位重新定位為高端住寓，翻新工程已於2018年完成。由於收到項目的整體出售要約並未符合我們的最低可接受價格，因此美國基金已決定改變其策略，將單位以豪華租賃公寓出租。

發展項目

中國

大連綜合用途發展項目

該項目位於遼寧省大連市。該項目分兩期發展，第一期包括約800個住寓單位，而第二期則包括400個住寓單位及酒店部分。第一期發展已於2018年年底竣工，其中60%的住寓已售出。本集團成功於2019年7月與一名第三方就有關出售第一期所有餘下未售單位連同項目於第二期的地皮訂立銷售協議。根據付款安排，是次出售所產生的應佔分派收入會分兩階段支付予本集團，當中73百萬港元已於2019年下半年入賬，而銷售所得的餘款應於2020年7月收到。由於本集團在2020年底尚未收到原定應收到的銷售所得餘款，餘下利潤並無計入2020年業績。此外，由於目前尚未確定將於何時收到銷售所得的最終餘款，2020年業績中已就應佔其業績作出32.4百萬港元撥備。與此同時，本集團已展開法律程序追討欠款。

日本

東京酒店重建項目

於2016年，本集團以222億日圓作價收購鄰近地標建築物東京六本木新城的一幅酒店重建地皮。其後，本集團再收購毗鄰的幾幅小型地皮，以便申請增加該地皮的地積比率。按較高之地積比率基準計算，經擴大地皮的總樓面面積約為379,100平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計這座擁有280間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，工程招標程序亦已於2019年5月展開。然而，由於收到的初步提案超出預算金額，目前正在進行減省建築成本的工作，使其減至預算金額之內。待該問題解決後將開始施工。



僅為藝術繪圖

美國

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

本集團於2015年5月以19.8百萬美元作價收購一幅三藩市地皮。該地皮位於1125 Market Street，為三藩市Mid-Market區最後一幅空置地皮，並面向三藩市大會堂。

該用地已預留作發展為「逸東」酒店。優化設計後，該物業的總建築面積可達約139,000平方呎，擁有177間客房。更新後的設計已於2018年8月提交予三藩市當局進行規劃審批。設計大獲好評並於2020年9月得到三藩市當局批准。待與當地工會達成協定後，將會就授權申請舉行聽證會。與此同時，鑑於三藩市市況不明朗及建築成本高昂，目前正就盈利能力作進一步研究。現已暫緩推行該項目。



僅為藝術繪圖

三藩市555 Howard Street酒店重建項目

555 Howard Street為一個重建項目，毗鄰為作價45億美元的全新交通樞紐Transbay Transit Center，位於三藩市South of Market (SOMA) 區內的新興中央商業區The East Cut的中心點。本集團於2015年4月以45.6百萬美元作價完成收購該幅總樓面面積估計約430,000平方呎的未命名地皮。

我們已委任國際知名的建築設計師Renzo Piano Building Workshop與著名的加州建築師Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。計劃變動後，將改為興建一間擁有超過400間客房的酒店。純酒店計劃已於2018年12月提交授權申請，而項目已獲規劃委員會在2020年9月24日舉行的公開聽證會上一致通過。該項目現有三年時間申領建築許可證。同時，面對新型冠狀病毒疫情，加上市況不明朗及三藩市的建築成本急劇上升，我們正在重新評估項目的收益。現已暫緩推行該項目。



僅為藝術繪圖

西雅圖1931 Second Avenue發展項目

本集團於2016年12月以18百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。雖然該西雅圖地皮已獲准興建一幢酒店，但我們正評估擴大該發展項目之樓面面積，以及將住宅元素融入該項目的可能性，以進一步增加該項目在財務上的

吸引力。我們再次邀請全球知名的建築設計師Kengo Kuma & Associates設計此具地標性的綜合用途發展項目。項目的方案設計已於2019年第三季度完成。然而，由於有大量開發項目正待審批，加上目前面對新型冠狀病毒疫情，市政廳已押後對總體使用許可申請的審批。目前預計將在2022年第一季度獲通過授權申請。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及住宅公寓市場的市場價格走勢。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團於2019年12月以32.5百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由136間客房組成，總樓面面積約170,000平方呎。該項目使用現時的建築許可，連同將作出修改及重新許可的設計，以符合朗廷品牌的要求。

酒店的設計是由世界著名建築師Matteo Thun負責，現正處於概念設計階段。目前預計項目將不早於2024年第二季度竣工。由於新型冠狀病毒疫情對意大利旅遊市場的長期影響，因此需要進一步評估回報。

威尼斯是位列世界遺產名錄的城市，擁有獨特的運河景觀及非常著名的建築物，每年吸引超過20百萬遊客到訪。在倫敦朗廷酒店鞏固其為英國最豪華酒店之一的地位後，此酒店的竣工將有助我們將享有盛譽的朗廷品牌擴展至歐洲大陸。此項投資是於主要城市拓展本集團的酒店品牌之策略一環。

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI及美國基金的業績後，本集團於2020年12月31日的綜合借貸淨額為21,829百萬港元，較2019年12月31日增加1,360百萬港元。淨借貸額增加主要是由於冠君產業信託發行之中期票據及支付特別股息。「朗濤」的銷售收入抵消了部分的增加。

股東應佔權益按本集團於2020年12月31日進行專業估值的投資物業及本集團以折舊成本計算的酒店物業(包括屬於LHI的香港酒店物業)合計為58,811百萬港元，較2019年12月31日的68,922百萬

港元減少10,111百萬港元。減少主要來自年內投資物業之估值虧損及股息分派。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額(即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有67.22%、69.24%和49.97%)及股東應佔權益，本集團於2020年12月31日的槓桿比率為25.6%。由於本集團無需承擔該三個附屬集團的債項，我們認為按本集團應佔該等附屬公司的資產淨值來計算借貸淨額較選用本集團應佔綜合借貸淨額更為恰當。集團的淨額狀況表列如下：

於2020年12月31日之借貸淨額	按綜合 賬目基準 港幣百萬元	按核心 資產負債基準 港幣百萬元
鷹君集團	820	820
冠君產業信託	14,674	-
LHI	6,158	-
美國基金	177	-
借貸淨額	21,829	820
本集團股東應佔借貸淨額	15,036	820
本集團股東應佔權益	58,811	66,335
淨槓桿比率 [^]	25.6%	1.2%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2020年12月31日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸（包括中期票據）為29,570百萬港元。總額14,696百萬港元的銀行貸款是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

未償還總借貸 ⁽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	7,118	14,787 ⁽⁵⁾	21,905 ⁽³⁾
中期票據	643	7,022 ⁽⁴⁾	7,665
總額	7,761	21,809	29,570
%	26.2%	73.8%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於5,446百萬港元貸款原值是以其他貨幣計算。

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

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2020年12月31日，為管理利率風險，本集團未到期的利率掉期合約名義金額為12,971百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於1,743百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於2020年12月31日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為12,190百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2020年12月31日，未償還總借貸（包括中期票據）的到期概要如下：

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

財務成本

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

資產抵押

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為33,578百萬港元的物業（2019年12月31日：41,832百萬港元）已予按揭或抵押，以獲取授予其附屬公司的信貸額。

承擔項目及或然債項

於2020年12月31日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為9,410百萬港元（2019年12月31日：7,841百萬港元），其中已簽約為774百萬港元（2019年12月31日：1,467百萬港元）。

除上文所述者外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

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

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

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

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

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

於2021年2月，本集團已就何文田站一期物業發展項目與高銀地產控股有限公司、高銓投資有限公司及香港鐵路有限公司達成更替協議。本集團及香港鐵路有限公司將攜手發展及完成該住宅項目。

除了疫情的影響外，亦務須注意中美之間的局勢仍然極為緊張。此外，美國新一屆政府將採取的立場存在不明朗因素，令目前更難看清中國的經濟前景，此可能影響香港的經濟前景。因此，我們必須保持警覺，隨時準備應對本地及國外業務進一步惡化的情況。儘管如此，憑藉我們強健的資產負債水平及充足的流動現金，我們在面對這段時期內前所未見的挑戰之時，將會致力把握當中可能出現的機遇。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2021年2月26日

環境、社會及管治報告



為單親家長提供疫情支援



食物捐獻



鷹君音樂兒童合奏團



「樂•心」

環境、社會及管治報告

實現持續增長是本集團的願景。對鷹君而言，可持續發展是一套將業務營運融合環境和社會關注因素的理念。我們致力透過把握經濟、環境和社會發展帶來的機遇及管理有關風險，並與我們的持份者溝通來作出明智的決定，從而實現這業務方針。

我們對此理念的承諾堅定不移，因為我們相信可持續發展可以：

- 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。

上述信念已嵌入我們可持續發展的願景—「創造價值、提高生活素質」當中。

匯報方式及範圍

本環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」）乃根據香港交易所的《環境、社會及管治報告指引》編製並符合該指引的「不遵守就解釋」規條。本報告遵循《環境、社會及管治報告指引》中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。

本報告乃按照《環境、社會及管治報告指引》中的主要ESG範疇編製：

- 環境
- 社會
 - 僱傭及勞工常規
 - 營運慣例
 - 社區

除報告該等ESG範疇外，我們還在「可持續發展管治及管理」一節記錄我們如何管治及決策，以實現我們的可持續發展目標。本集團挑選一些關鍵績效指標來補充說明我們的可持續發展表現。

本報告的匯報範圍涵蓋本集團位於亞洲、北美、澳紐區及歐洲的酒店及物業發展、投資及管理的主要業務及主要附屬公司。本報告特別專注於我們的公司總部、自有酒店及主要自營及／或管理物業。本集團根據我們業務的財務重要性及經營

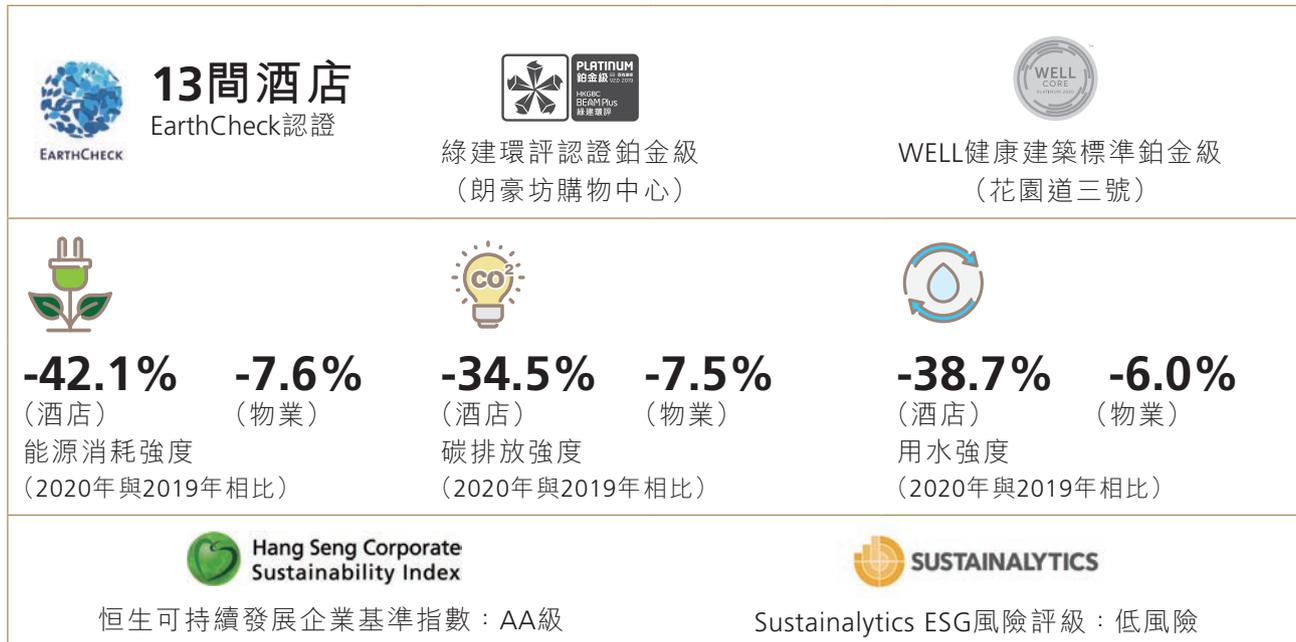
影響力來釐定匯報範疇，並通過考慮收入貢獻、管理所有權、經營狀況和可持續發展影響等因素定期進行審核，以確保報告涵蓋本集團投資組合的重大事項。

我們的酒店分部朗廷酒店集團每年發布可持續發展報告，檢討他們的系統及表現，並制訂來年的環境及社會目標。

我們將可持續發展延伸至支持《聯合國全球契約》，契約鼓勵全球商界採納可持續發展政策，並推動商界意識及行動，支持在2030年前達到可持續發展目標(SDG)。基於我們的業務重點，我們識別到對我們而言最有關係的相關SDG，包括：

SDG	本報告對照索引
 3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 身心健康	<ul style="list-style-type: none"> • 健康與安全 • 工作與生活平衡 • 社區參與
 4 QUALITY EDUCATION 優質教育	<ul style="list-style-type: none"> • 社區投資政策 • 社區參與
 5 GENDER EQUALITY 性別平等	<ul style="list-style-type: none"> • 僱傭
 6 CLEAN WATER AND SANITATION 清潔食水及衛生設施	<ul style="list-style-type: none"> • 環境政策及影響評估 • 環境措施 • 社區參與
 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 體面工作及經濟增長	<ul style="list-style-type: none"> • 僱傭 • 發展及培訓 • 優質服務
 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 可持續城市及社區	<ul style="list-style-type: none"> • 環境政策及影響評估 • 環境措施
 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 負責任消費及生產	<ul style="list-style-type: none"> • 反貪污及供應鏈管理 • 環境政策及影響評估 • 環境措施
 13 CLIMATE ACTION 氣候行動	<ul style="list-style-type: none"> • 環境政策及影響評估 • 環境措施

表現重點



可持續發展管治及管理

可持續發展管治

我們的可持續發展願景有賴一個明確的可持續發展管治及管理架構作支持，當中包含以下元素：

- 董事會：董事會監察整體可持續發展趨勢並負責領導本集團的可持續發展方向。ESG策略、規劃及匯報定期列入董事會會議議程進行討論。董事會亦負責評估及釐定本集團與ESG相關的風險，並確保實行適當而有效的ESG風險管理及內部監控制度（詳情請參閱「ESG風險管理」）；
- 可持續發展督導委員會：委員會負責對本集團所帶來的可持續發展影響負責任，並將可持續發展融入本集團營運的各個層面。該委員會由董事會執行董事擔任主席並由本集團主要部門的管理層組成，作為負責釐定及監察本集團重大ESG事項以及實行策略的高級工作小組（「職權範圍書」已登載於公司網站）；及
- 可持續發展部：該部門負責集團內部與可持續發展有關的日常事務。該部門定期與內部和外部持份者溝通，以了解他們的期許，從而釐定本集團的重大ESG事項。該部門將本集團的ESG策略整合於我們的業務及運營中，並將可持續發展文化帶入所有職能部門。

可持續發展管治



管理方法

為管理我們的業務對可持續發展的影響，並將可持續發展融入本集團，我們建立一個完善的ESG相關政策及程序的架構：

- 集團可持續發展政策：該委員會已制定本集團的可持續發展政策，為實施本集團的可持續發展提供明確的架構及方針，將可持續發展融入我們的組織文化（有關政策已登載於公司網站）；及
- ESG架構：該委員會制定一套政策和程序，以指導本集團實現計劃中的ESG成果。該架構包括環境政策、員工手冊、平等機會政策以及員工守則等政策及程序。

企業管治

本集團致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。董事會不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本集團之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。

我們已制訂一套管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心元素。該等政策及程序包括關連交易匯報及監控制度、舉報政策及社交媒體政策等。

有關我們的企業管治表現的更多資料，請參閱本年報其他部分所載的企業管治報告。

ESG風險管理

審核委員會及本集團的內務審核部支援董事會就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討。其中一項措施為通過對風險管理及內部監控進行自我評估，確保適當而有效地進行風險管理和內部監控。內務審核部領導協調本集團的主要業務實體每年對風險管理及內部監控進行自我評估，以鑒定可能存在的風險，包括業務、財務、運營以及ESG相關風險。通過對風險管理及內部監控進行自我評估，可持續發展部定期評估由重大ESG事項引起的ESG風險，並向內務審核部提供評估結果及緩解措施，供其進一步評估風險。

持份者參與

為了解持份者的期望及識別重大ESG事項，本集團需考慮內部及外部持份者的意見。我們定期舉行與主要持份者的交流活動，以識別重要ESG事項並按其重要性等級決定優先次序。在近期進行的交流活動中，我們委託一名獨立顧問為本集團的主要持份者提供不偏不倚的評估。下表列示參與的主要持份者及各自參與方式：

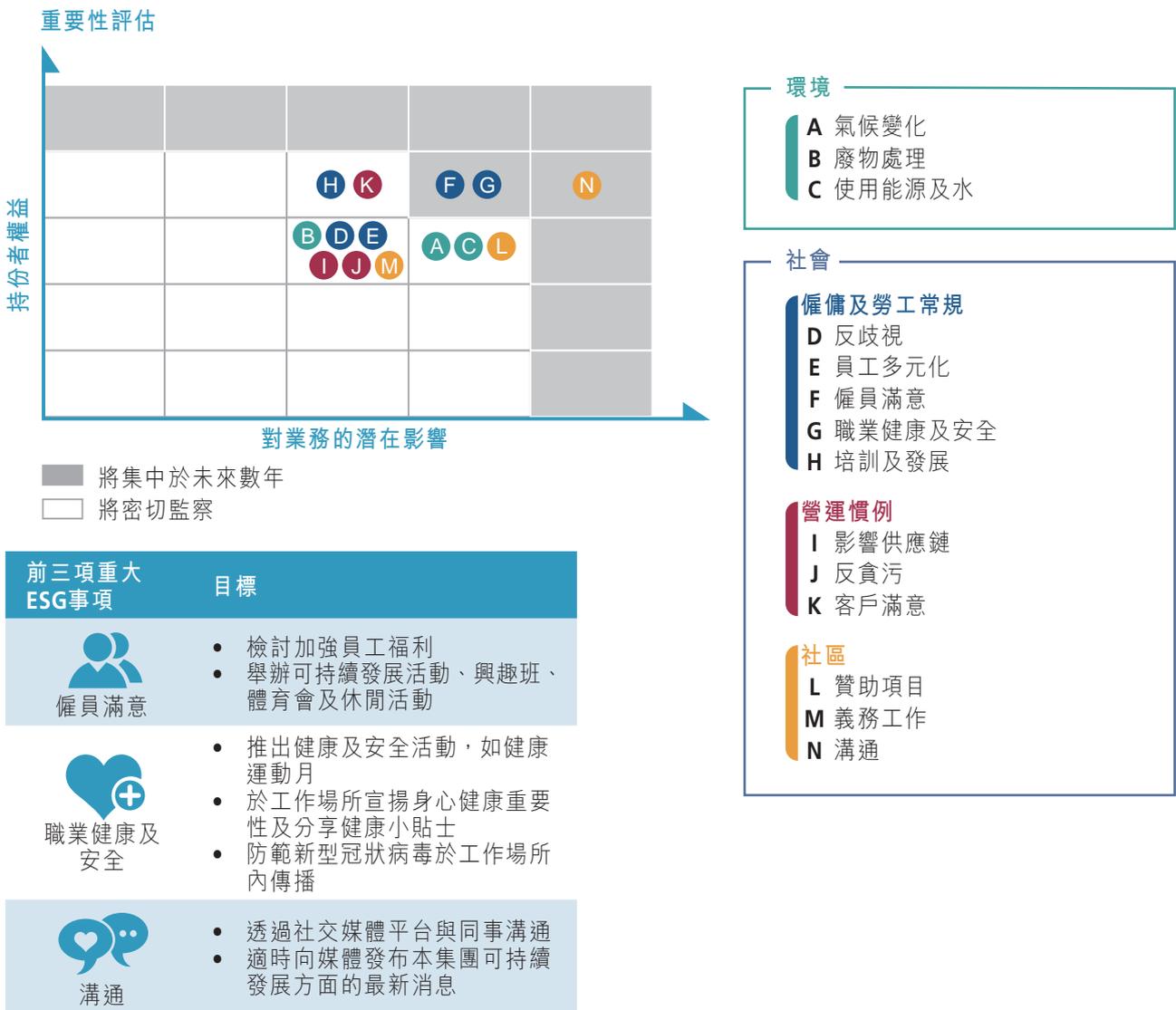
持份者	參與方式
僱員	小組討論
租戶	
供應商	電話訪問
投資者	
媒體	

重要性評估及ESG策略

透過最近的持份者交流活動，我們聆聽主要持份者的意見，以識別本集團的重大ESG事項。持份者被要求按對本集團可持續發展的相關性及重要性以及香港交易所ESG報告指引所列範疇列出ESG事

項清單作評價，我們繼而進行重要性評估，以通過考慮持份者列出的「持份者權益」及內部評估的「對業務的潛在影響」界定重要性等級。委員會制定策略以將本集團所有資源集中處理，訂立目標管理經評估釐定的重大ESG事項。

重要性評估矩陣、前三項重大ESG事項及相關目標呈列如下：



除最新重要性評估釐定的前三項重大ESG事項外，本集團繼續管理於過往重要性評估中識別為重大的三項其他ESG事項。該等事項為「環境保護」、「供應鏈影響」及「社區參與」：

先前的重大ESG事項	目標
 環境保護	<ul style="list-style-type: none">為酒店維持EarthCheck認證及實行綠色常規為新及現有物業取得綠色建築評級計劃為現有物業維持ISO 14001環境管理計劃及實行綠色常規推出「氣候變化計劃」，以集中本集團資源，減緩並適應氣候變化的影響
 供應鏈影響	<ul style="list-style-type: none">向供應商傳達供應商操守守則要求供應商填寫供應商操守守則檢查表
 社區參與	<ul style="list-style-type: none">根據三項主題贊助計劃，與非政府組織合作設計值得推行的贊助項目為同事舉辦有意義的義工活動，以為社會貢獻

上述目標的達成情況在本報告相關章節中披露。

新一輪的持份者參與及重要性評估正在進行中，其結果將有助於本集團制定新的企業可持續發展策略，設計2030年可持續發展路線圖，清晰列明本集團邁向可持續發展願景的道路。新出現的ESG事項，例如全球新型冠狀病毒疫情危機及氣候變化不斷惡化，定將構成新的企業可持續發展策略。

可持續發展文化

我們相信，在本集團建立可持續發展文化乃實現我們可持續發展願景的關鍵因素。為此：

- 我們透過設計一個可持續發展標誌及一系列圖示，代表我們於人權、勞工常規以及環境及營運慣例等事宜的可持續發展承諾，以親切及有趣的方法向同事傳達可持續發展理念；
- 為向業界同行傳達我們最新的可持續發展資訊，本集團已建立一個LinkedIn專頁，發布有關我們可持續發展活動的最新資訊。同事可通過閱讀本集團每季度刊發的通訊《Eagle Express》了解本集團的可持續發展活動。當我們舉辦與可持續發展相關的活動時，媒體亦可及時取得最新資訊；
- 「CONNECT」是我們旗下酒店分部的企業可持續發展計劃。該計劃由四大優先事項「環境」、「社區」、「同事」及「管治」組成。該等事項可平衡思維與行動，從而使該分部成為可持續發展公司；及
- 該分部每年籌辦與優先事項有關的全球「CONNECT」活動。所有酒店須參加特定活動，以加強整個集團的「CONNECT」力量。該分部認為，確保同事不僅在日常工作中，以至在生活方式中都能接納可持續發展非常重要。



環境

本集團致力在履行環保責任方面追求卓越。在我們竭誠盡力的團隊的支持下，我們就物業推出多元化的綠色舉措及建造綠色建築，以保護環境並減輕氣候變化的影響。

環境政策及重大影響

本集團的環境保護政策印證我們對可持續發展及負責任環境管理的承諾（該政策已登載於公司網站）。根據該政策，我們致力遵守所有相關環境法例、盡量減少我們營運的環境足跡。此外，我們承諾識別並最大限度地減少我們對環境及大自然的重大影響，識別並減輕與氣候相關的事項，並不斷改善我們業務的環境表現。該政策亦為各分部制定框架，以設立彼等本身的环境政策。

為有系統地盡量減少我們的重大影響，我們的主要附屬公司已建立其環境管理系統（例如ISO 14001）。該等系統讓有關公司可識別所有業務所產生的重大影響，並釐定可減輕不利影響的措施。透過評估，該分部已將「能源消耗」、「碳排放」及「用水」確認為整個集團需採取管理行動的重要影響。

我們的主要業務主要消耗能源及水，這些都是自然資源，應審慎使用。我們物業排放的碳排放加劇氣候變化，需要我們密切關注，以減輕並制定應變計劃。因此，我們收集這三方面的數據，以監察我們管理行動的表現。我們亦完全遵守與重大影響相關的環境法律及規例，包括《溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準》、香港的《建築物能源效益守則》及《建築物能源效率條例》及其他當地碳減排指引、海外業務的建築能源和水效益規例等，

以管理這些方面的行動。年內，我們毋須支付任何環保罰款亦未獲判罰。關於獲取適切水源的事項，由於我們的物業主要位於市區或市郊，因此食水主要透過當地的市政水務設施獲取及排放。為加強應對氣候變化的力度，我們正在開展「氣候變化策略」，以制定減緩及適應氣候變化的長期策略，其結果將在下一份ESG報告中匯報。

綠色領袖工作小組

為於集團內建立綠色文化，我們已成立由各分部提名的綠色領袖組成的綠色領袖工作小組。該工作小組於年內定期會面，籌辦綠色活動以增加同事的環保意識。其亦作為一個供綠色領袖互相分享並學習環保措施的平台。該工作小組本年度推行以下綠色活動：

- Me2You手機應用程式：我們向同事推廣這款新的手機應用程式，利用新技術減少浪費及重用資源。這個手機應用程式是一個資源共享平台，鼓勵用戶分享閒置物品，並通過兌換他人的物品獲得積分（「Sparks」）；
- 利是重用及回收。香港人於農曆新年期間共派發了約320百萬封利是。這些利是封所使用的紙張數量驚人，當中大部分都會送往堆填區。為減少對環境的影響，我們支持綠領行動，向同事及租戶收集曾使用的利是封，以便重用及回收；及
- 月餅收集：為與社區內有需要的人士分享節日的喜悅及愛心，我們向同事及租戶收集剩餘的月餅。所有收集到的月餅均捐給Food Co.，由Food Co.重新分配給他們的服務對象。



Me2You
手機應用程式

環境措施

我們的酒店分部為我們所有酒店制定強制性核心績效指標方針，即取得EarthCheck認證。EarthCheck為旅遊界領先的國際可持續基準及認證服務機構，EarthCheck的標準與國際標準化組織(ISO)、全球報告倡議組織(GRI)等國際框架以及全球可持續旅遊(GSTC)等行業常規相符。我們的酒店定期由獨立第三方核數師進行評估及驗證，以推動可持續發展運營的持續改進。

於2020年，五間酒店獲EarthCheck鉑金認證評級，作為對該等酒店十多年來在可持續發展方面所取得成就的認同。另有三間酒店亦獲得黃金認證評級、四間酒店獲得白銀認證評級及一間酒店獲得青銅認證評級。

為減少能源消耗、碳排放及用水，該分部已採取以下綠色活動：

- Eaton DC及香港逸東酒店獲得LEED認證(金級)；
- 優化廠房及設備的營運效率及升級正進行重大維修的系統；

- 改裝LED燈及升級暖通空調系統以提升用電效率；
- 在酒店的客房、公共廁所及廚房安裝節水裝置及提高同事的節水意識；
- 舉辦「熄燈」活動，以支持「地球一小時」；及
- 於「關愛地球月」在我們的餐廳和員工飯堂推出可持續海鮮產品及素菜膳食，推廣健康環保飲食。



地球一小時

讓酒店住客參與綠色活動對推動環境保護十分重要。因此，該分部於本年度推行多項有趣的綠色活動：

- 舉行「1.5°C生活方式挑戰」，讓同事養成低碳飲食等日常低碳生活習慣；
- 朗廷酒店與全球領先的旅遊及生活方式品牌TUMI合作。朗廷酒店與TUMI一同關注可持續發展，在大中華地區推出「Celebrate The Perfect Journey」度假套餐，為雙方合作揭開序幕。該套餐首次推出以回收塑料瓶為原料的硬殼行李箱。此外，我們為此次合作專門設計一套粉色的TUMI配件套裝；

- 為慶祝康得思酒店開業五週年，上海康得思酒店在上海舉辦「康得思再造彩色之旅」展覽。酒店與中國著名歌手黃雅莉及上海國際知名時裝與設計創新機構東華大學的學生合作，一同將酒店的廢物進行升級改造，創造出可持續發展的藝術；及
- 為讓顧客善用月餅盒，香港逸東酒店特別設計了竹制蒸籠，代替中秋節後一般送往堆填區的金屬月餅盒。這個意念來自香港傳統的

飲茶文化，使用竹制蒸籠蒸煮點心。顧客可以重複使用竹制蒸籠，而非將其丟棄至堆填區。

氣候危機是本世紀最大的全球挑戰。該分部努力超越僅僅減排。他們正在設定目標，以盡量減少直接及間接的碳排放，符合《巴黎協定》的規定，令地球的全球暖化溫度上限保持在1.5°C以下。他們的目標是最終成為「氣候零排放」的酒店運營商。



回收再造的硬殼旅行箱



特別設計的竹制蒸籠



「康得思再造彩色之旅」展覽

個案研究－可持續發展聖誕樹比賽

「可持續發展聖誕樹比賽」是酒店分部本年度全球CONNECT活動的壓軸活動，是一項同事和顧客一同參與的活動。為將酒店的廢物升級及循環再用，各酒店於比賽中利用從酒店收集到的回收／廢棄物料設計並建造了聖誕樹，我們邀請同事和顧客投票選出「最受歡迎聖誕樹」，而我們的執行委員會成員則根據聖誕樹的環保性、創新力和表現力，選出「最創新聖誕樹」。



空果醬瓶



舊金屬衣架



廢棄塑料吸管

我們的物業管理分部亦致力減輕重大環境影響及改善環境表現。因此，該分部已：

- 就朗豪坊商場取得最高評級－綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃最終鉑金級；
- 在所管理的物業實施ISO 14001環境管理體系標準；
- 將公共區域的傳統燈換為LED燈；
- 裝上具溫度感應器的綜合通風及空調系統，以減少因低入住率所導致的能源浪費；
- 通過重新校驗，採用壓力重置和溫度重置系統的自動邏輯控制器不斷優化制冷設備。制



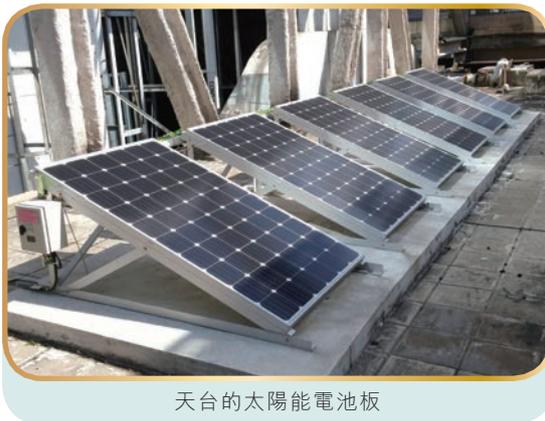
將傳統燈換為LED燈



電子整流插頭風扇

冷設備的手動控制系統亦換為自動化系統；

- 改裝空氣處理裝置時，安裝電子整流插頭風扇；
- 於天台安裝太陽能電池板；
- 在天台修建垂直花園及生態農場；
- 在購物中心及辦公大樓設置回收站；
- 於洗手盆安裝自動化低出水水龍頭；及
- 提取地下水進行灌溉。



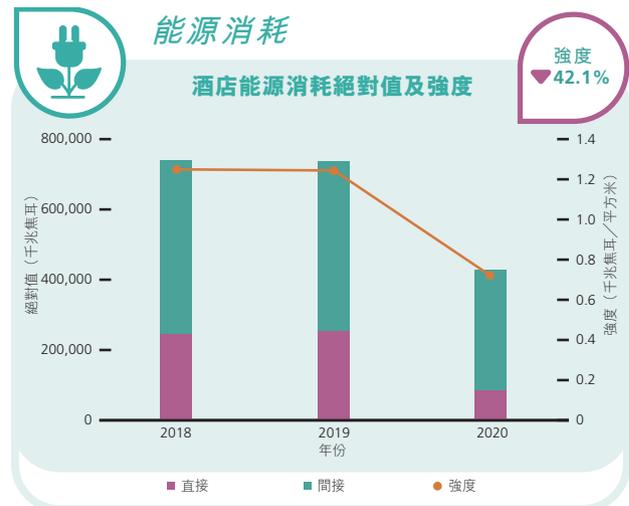
天台的太陽能電池板

物業管理分部明白保護環境不可單憑一己之力，必須尋求與租戶合作。有鑒於此，該分部已採取以下措施：

- 舉辦全年回收活動，向租戶及顧客收集回收紙張、塑料、金屬容器、鋁罐、玻璃瓶、電池、螢光燈管、電腦設備、電器；
- 與「齊惜福」攜手在我們的美食廣場收集廚餘；
- 參與「地球一小時」活動，並鼓勵零售租戶、寫字樓租戶及顧客參加這項有意義的活動；及

- 為同事、租戶、承包商及供應商制定環保採購政策，作為制定環保採購決策的參考。

為應對氣候變化，該分部正在制定一項舒緩計劃，以應對有形風險及過渡性風險，包括超級颱風的出現率增加、收緊對碳減排及披露的監管要求。該分部將制定氣候復原政策和舒緩計劃，以增強業務復原力。





附註：

1. 酒店僅包括自有酒店。
2. 物業僅包括三間自有及/或管理的主要物業：鷹君中心、朗豪坊(辦公大樓及購物中心)及花園道三號。



我們的發展及項目管理分部致力在發展及項目管理過程中貫徹環保措施。他們在酒店、寫字樓、零售及住宅資產的整個規劃、設計、建設及營運階段就環境造成的影響進行週期分析。該分部透過採用可持續發展設計並註冊適合特定物業的建築環境評估計劃，展現他們對可持續發展的決心，例如：

- 多倫多：我們現有的開發項目Chelsea酒店，與多倫多市達成一項共同協議，建造一個公共公園，以補充重建項目。目前，該項目正在設計中，以達到LEED認證(金級)；
- 香港：位於大埔白石角的「朗濤」住宅發展項目的環保及可持續發展設計獲得香港綠色建築議會綠建環評認證(暫定金級)。逸東軒住寓正在進行的工程符合所有香港節能政策的法定要求；
- 威尼斯：位於穆拉諾島，我們開發新的度假酒店時有意保育歷史建築。歷史遺產將重用場地的材料進行修復。為顧及氣候變化的預測，整個場地的高度將被抬高，以應對該地區水位上升的情況；及
- 東京：酒店開發為建造一個地面公園設施而獨特規劃，以造福附近的居民及公眾。

該分部繼續使用雲端管理體系，減少項目開發時的設計、規劃及建造階段對環境造成的影響。

個案研究－朗濤

朗濤是本集團最新的住宅開發項目。在設計及開發過程中，發展及項目管理分部充分考慮項目對環境的影響。環保措施包括：

- 與傳統的室內金屬灌溉水箱不同，收集及過濾雨水後，雨水會儲存在大草坪下的暫存水箱中，然後再用作灌溉用水。該系統與景觀無縫結合；
- 選用遮陽系數和U值較低的雙層玻璃，以降低住宅單位的冷卻負荷；
- 廁所沖水時採用海水；
- 物業內提供廢物分類及儲存區以及回收廢物箱，用於一般垃圾、紙張、塑料、金屬和玻璃的廢物分類；
- 在私人停車場及電單車停車場提供電動車充電器；
- 停車場通風系統採用二氧化碳和二氧化氮感應器，以及通風扇的變速驅動器，以減少使用暖通空調系統；
- 屋後區域及停車場使用樓宇管理系統、定時器、感應器控制自動照明；
- 此物業採用環保混凝土，減少水泥用量，使碳排放量減少10%；
- 物業面積的綠化覆蓋率達到30%；及
- 獲得綠建環評暫定金級。



朗濤

於我們的公司總部，行政分部響應「ER³」(環保、循環再造、減用及重用)口號，推行環保措施。本年度，該分部進一步提升工作間大轉化，採取更多環境及健康行動：

- 辦公室的設計使用自然採光，盡量提高視覺舒適度，降低能源消耗；
- 更多綠化空間，改善空氣質素及去除雜質；
- 集會廳LED電視牆顯示系統通過播放減碳、環保消費及素菜膳食的短片，向同事傳達環保生活的資訊；

- 在工作區、會議室及休息室安裝高效的自動照明控制系統；
- 使用三聚氰胺貼面板作為辦公桌、餐桌及櫃子材料，以減少油漆及塗料的揮發性有機物；
- 地毯使用環保物料製成；
- 採用符合國際環保標準認證的地毯清潔劑；
- 在洗手間安裝了乾手器，以減少使用紙巾；及
- 舉辦利是封裝飾比賽，邀請同事將已用的利是封升級及循環再用，製作成裝飾工藝品。



辦公室綠化區域



LED電視牆顯示系統

社會

僱傭及勞工常規

我們的人力資源為我們持續取得成功的基礎。我們決心向盡忠職守的員工提供高於一般薪酬福利組合的報酬以及全面發展計劃。我們已制定多項政策及舉措，以營造安全、關懷員工及平等機會的工作環境。

僱傭

本集團致力提供合法並鼓勵全人發展的合適僱傭環境。本集團已嚴格遵守《國際勞工組織僱傭公約》、香港的《僱傭條例》及海外業務的當地相關僱傭法律及規例，使我們可以吸引並挽留人才。於報告期間，我們並無接獲上述法律及規例不合規的情況。我們正實施以確保我們遵循及遵守法律及規例的措施包括：

- 參考相關勞工準則編寫員工手冊，確保我們的僱傭及勞工常規符合僱傭相關法律及規例；
- 員工手冊列明有關招聘、晉升、工時、休息時間、福利的政策以及申訴機制，並於迎新課程向各同事傳達；及

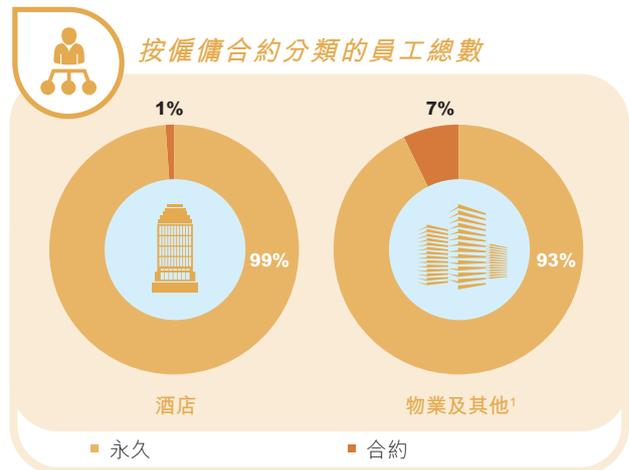
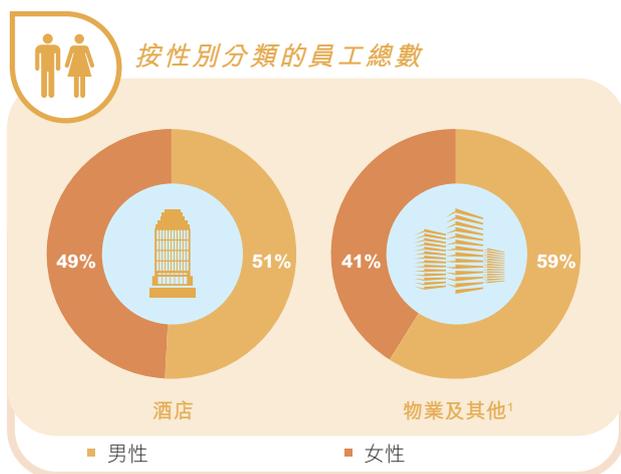
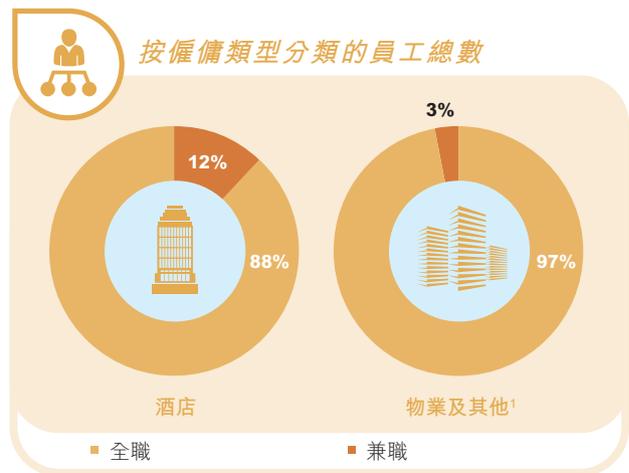
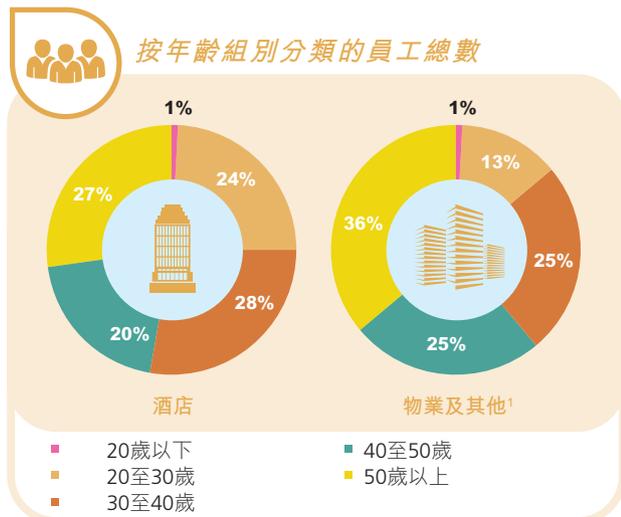
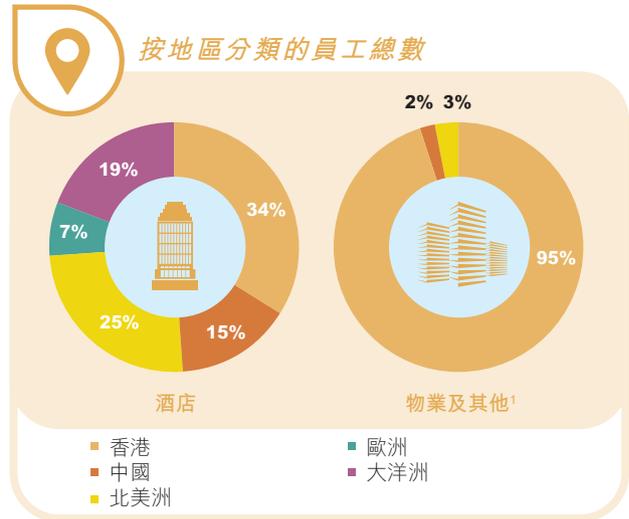
- 我們的營運及供應鏈嚴格禁止僱用童工及強迫勞工且本集團的可持續發展政策已訂明有關規定。人力資源部將監察僱傭常規並於營運出現任何違規情況，將展開調查（該政策已登載於公司網站）。

促進平等機會、工作場所的多元化及包容性對我們的業務而言至關重要。我們的目標是招募不同背景的人加入我們，並為他們提供平等的成長機會。我們致力提供公平的工作環境，貫徹適用法律及規例。年內，我們並未違反《聯合國國際人權法》、香港性別／殘疾／家庭崗位／種族歧視條例及其他當地反歧視法例。我們亦鼓勵多元化及共融的工作團隊，以提高我們的創造力及競爭優勢。為締造公平、多元及共融的工作環境：

- 我們透過檢討工作人員分佈監察人員多元化概況，包括年齡、性別及地區分佈；
- 我們的平等機會政策確保求職者或僱員於本集團求職或任職時均不會受到不利待遇，或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭狀況而受到不公對待（該政策已登載於公司網站）；及
- 我們的酒店分別成立了「多元化及共融小組」，由各國同事組成工作小組，為酒店訂立多元化及共融的優先事項、制定政策及方案。

為支持殘疾人士就業，我們參與勞工及福利局舉辦的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃。我們其中一項實踐，就是旗下酒店分部與香港的匡智會及香港路德會社會服務處合作，安排匡智會的實習員工執行我們酒店的後勤工作，並支援日常營運（如清潔房間、打掃及洗衣服務）。實習員工與我們的同事之間的團隊合作已成功建立一個尊重他人差異的工作環境文化。

我們於上海的酒店亦通過當地殘疾人聯合會、聾啞學校及內部推薦的方式聘用殘疾人士。酒店為殘疾員工不斷提供支持，以確保他們得到與其他員工同等的關注及培訓。



附註：

1. 物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。

健康與安全

除創造公平的工作空間外，同事的健康與安全對我們來說至關重要。本集團的可持續發展政策載列我們如何致力提供健康且安全的工作環境，使同事免受職業危害（該政策已登載於公司網站）。我們通過嚴格遵守國際勞工組織僱傭公約的《職業安全及健康公約》、香港的《職業安全及健康條例》及海外業務的當地相關法律及規例，管理職業健康與安全風險。為確保工作場所的健康與安全並符合法例要求，我們已於公司總部、酒店及物業採取嚴格措施。

全球疫情嚴重威脅同事、租戶及顧客的健康及安全。為保護同事免受感染，我們於公司總部實行下列措施：

- 成立跨部門專責小組，協調整體防疫工作，制定緊急應變計劃，並制訂相關策略和措施；
- 授權各部門的衛生代表向專責小組報告任何疑似／確診個案；
- 向同事傳達健康建議及指引；
- 向同事派發外科口罩，並要求他們在工作場所佩戴口罩；
- 鼓勵同事使用網上或電話會議代替面對面會議；
- 於我們辦公室的入口擺放經過消毒的地墊；
- 提供消毒搓手液、已稀釋漂白水及酒精噴霧；及
- 要求來訪者填寫「健康申報表」。



向同事派發外科口罩

酒店分部為履行對健康與安全的承諾，已實行下列健康及安全措施：

- 集團內部的職業健康與安全政策規定，所有酒店必須通過政策、委員會、培訓及事故申報機制維持有效的健康及安全系統；
- 酒店的高級管理層、人力資源總監及保安部負責推行及監察該系統；
- 該系統的成效與核心績效指標一併監察，以便改進團隊分析已收集的數據、查明問題根源、推行改進行動計劃及跟進結果；
- 提高同事對健康及安全的意識和不斷推行的最佳常規。該分部安排了防火、物料處理、血源性傳染病、炸彈威脅、人群控制等方面的培訓。同事亦已接受培訓，以跟隨所有職業健康及安全政策和程序，並須向主管報告所有已知或潛在的安全風險及健康危害（如適用）；及
- 透過年度全球CONNECT活動 —「同事健康週」於全球推廣員工健康。該項活動旨在提升同事的身心健康意識，並支持他們建立健康的生活方式。該分部組織健康推廣活動，包括

員工餐廳的營養餐、健康推廣日、壓力管理及心理健康研習會以及於工作時保持輕鬆及幽默的氛圍。亦有舉辦瑜伽班及尊巴舞蹈班、乒乓球比賽及拳擊格鬥訓練等康體活動。



員工餐廳的營養餐

- 繼續舉辦「風險應急預案視頻大賽」，以為同事及相關持份者繼續發展酒店風險防範文化。今年比賽的重點是對抗全球疫情。每間酒店製作有趣的影片，教導同事如何在疫情期間做好準備，管理及盡量減少健康和衛生風險。



風險應急預案視頻大賽



健康推廣日

我們的物業管理分部按照ISO 45001標準設立職業健康及安全管理體系，藉此管理同事、租戶及顧客面臨的健康及安全風險。根據該管理體系，該分部：

- 識別健康及安全危害，進而透過營運程序及安全裝置加以管理；
- 設立安全委員會，貫徹實施行動計劃並檢討管理系統的功效，以達至零事故；

同事的身心健康是該分部的首要事項，特別是在疫情期間。因此，該分部：

- 舉辦「全球健身挑戰賽」，目的為宣揚正能量。該分部的行政總裁帶頭向世界各地的同事提出挑戰，希望他們保持積極向上。酒店隨後將這一理念融入到一系列全面的健康計劃中，邀請同事及客人參加；及

- 利用核對清單監測建築工程、密閉空間工作、安裝電力系統裝置及體力處理操作等高危活動；及
- 為前線員工提供培訓課程，如每月入職安全培訓、急救及AED證書課程，以及實地示範。

年內，為進一步提升物業的健康及安全，該分部實施了下列措施：

- 通過員工簡報及培訓影片，向同事推廣熱身運動，以緩解肌肉壓力及盡量降低職業受傷風險；
- 在朗豪坊的頂層安裝防護屏障，為工人提供安全的工作環境；及
- 為前線同事提供防疫用品，如外科口罩、醫用手套和護目鏡。於客戶服務中心、管理處的接待處及控制室安裝防護屏，以減少感染疫情的風險。



頂層的防護屏障



客戶服務中心的防護屏

+

因工身故數目及因工傷導致損失工作日數

	酒店			物業及其他 ¹		
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
工作總時數(以千計)	15,726	10,797	6,880	1,982	1,884	1,880
身故數目	0	0	0	0	0	0
因工傷導致損失工作日數	4,594	4,907	4,463	641	1,131	939

附註：

1. 物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。

個案研究－朗豪坊的防疫措施

於疫情擴散期間，朗豪坊為保障租戶和顧客的健康，迅速準備寫字樓和商場的防疫措施。物業管理分部審視物業情況，率先實施防疫及控疫措施，包括：

- 設置智能消毒站；
- 於自動電梯的扶手安裝智能紫外線消毒器；
- 經常使用霧化器消毒公共區域及設施；
- 在有確診個案的租戶單位內的空調系統中安裝抗菌過濾網；
- 每天消毒空氣處理設備的過濾網；
- 在升降機和按鈕上使用無機金屬膜觸媒；
- 在升降機內安裝等離子自動除菌機；
- 使用生物穩定系統消毒沖廁水箱中的水；及
- 安排智能清潔和消毒機器人進行額外的清潔工作。



智能消毒站



智能紫外線消毒器



無機金屬膜觸媒



智能清潔和消毒機器人

發展及培訓

人力資源部門根據培訓及發展政策定期為同事提供企業及職業培訓(該政策已登載於公司網站)。為適應年內面臨嚴峻的疫情狀況，該部門通過網上培訓及注重「健康」減低同事感染疾病的風險。健康計劃不僅強調同事的身體健康，同時強調心理健康，例如，向同事介紹計劃飲食的重要性，以提高免疫力，以及肌力與避免受傷之間的關係。同事亦可以練習不同類型的運動減少壓力，包括思考訓練。我們通過影片和遊戲的方式舉辦「高效能人士的七個習慣」等核心培訓，提高同事在工作和日常生活中應用學習成果的意識。

我們的酒店分部致力為同事創造一個實現職業抱負的環境，同時培養一個富有才幹且目標明確的團隊。為此：

- 該部門的學習及發展計劃包括First60認證課程、朗廷課程認證計劃(LCC)、以及行政人員深造課程(APEX)。該等課程能使同事掌握新的技能及經驗，有助於他們在目前及日後的工作中取得進步；
- 今年，該分部推出一系列網上學習計劃，讓同事「隨時隨地學習」。他們與eCornell合作，為所有同事提供領導能力證書課程及LinkedIn Learning。全球共有100名主管報名參加了eCornell網上課程，並瀏覽了3,000多節LinkedIn Learning課程。同事經歷過新學習形式後，均給予正面的反饋；及
- 制定應對疫情新規程的最新標準，包括整間酒店的衛生和清潔程序。該分部要求同事立即採用這些準則，並就新制定的新型冠狀病

毒安全程序培訓進行討論。培訓議程上的其他事項包括客房管理常規、待客政策以及安全與保安措施。



新型冠狀病毒安全程序培訓

表現評核有助同事知悉其表現並釐定發展需要。我們的表現評核系統為同事提供了一個與上司一同評核其表現、訂立重點目標以及釐定培訓及發展需要的機制。



每名員工平均完成培訓時數

	2018年	2019年	2020年
酒店	28	29	12
物業及其他 ¹	14.1	9.6	5.8

附註：

1. 物業及其他包括物業發展、物業管理、保修及物業代理服務、出售建築材料、經營餐廳及證券投資等業務。

工作與生活平衡

我們認為妥善兼顧工作與生活的員工更具生產力。為達致此目標，我們的康樂委員會定期為同事舉辦多項興趣班及康樂活動。我們亦建立籃球及跑步等體育俱樂部，體育俱樂部亦派送團隊參加比賽及慈善跑，以培養團隊精神。然而，由於疫情，委員會於年內所有已計劃的興趣班及康樂活動（包括全員健康祭）已延期。

營運慣例

本集團以維持最高道德標準為其中一個核心價值。我們努力委聘履行我們可持續發展價值及承諾的業務合作夥伴。我們亦渴望透過提供優質可靠服務成為客戶的首選。

反貪污及供應鏈管理

不論在僱員或供應商的層面上，本集團一直堅持最高的道德標準。我們遵守《聯合國「反腐敗」公約》、香港的《防止賄賂條例》及海外業務的當地相關法律及規例。確保我們的承諾及合規的措施包括：

- 所有同事必須遵守員工守則，員工守則訂明員工應遵守的規則。員工於迎新課程獲告知有關規則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益。本公司亦嚴格禁止敲詐、欺詐或洗黑錢行為（該守則已登載於公司網站）。

- 守則列明本集團期望同事在利益衝突及舉報程序方面的應有舉措。任何同事正在或考慮參與的活動如可能會與本集團的利益產生衝突，須作出全面披露。於本年度，我們並無就此接獲任何違規情況或罰款；
- 本集團認為，我們可透過領導及監控供應鏈，促進採納並支持可持續發展常規。為有系統地於供應鏈中管理環境及社會風險，我們已制定供應商操守守則。草擬守則時，我們審慎考慮潛在環境及社會風險，包括商業誠信及公平的勞工慣例（如避免出現童工、強迫勞工的情況）以及環境保護。守則已納入招標文件中以傳達予供應商（該守則已登載於公司網站）；
- 為確保供應商進一步承諾採納可持續發展，本集團利用核對清單，提升有關程序。核對清單是由供應商操守守則所載規定改為問答格式，並聯同招標文件一併送交供應商。本集團定期分析回覆率及評分情況，以便進行供應商合規情況監測及制定改進措施。供應商必須定期填寫核對清單並交回，讓我們掌握其可持續發展表現的情況；及
- 為了在挑選供應商時推廣保護環境的產品和服務，我們正在制定可持續發展採購政策，要求採購人員在採購時考慮環境因素。這些因素包括盡量減少或不選用有毒、對環境有害和破壞生物多樣性的物品，避免使用一次性物品，改為使用可重用或可回收的物品，並於採購時考慮物品的可回收性。

優質服務

我們承諾向客戶提供優質服務，滿足他們的期望及所需—不論他們是我們酒店的住客，還是我們所管理物業的租戶或顧客。我們的附屬公司已經建立自己的系統及政策，以提供客戶服務和支援、處理投訴以及解決爭議。根據香港的《商品說明條例》及海外業務的當地相關法律及規例，提供準確的資料、公平及負責任的市場推廣及合約，以保障顧客。此外，本公司亦非常重視客戶的資料保護及私隱，本公司的私隱政策告知客戶，客戶所提供的所有個人資料均受《個人資料(私隱)條例》及其他當地相關法例的管制。

酒店分部承諾不斷改進及提供卓越服務，以提升顧客忠誠度。其旨在了解客戶的潛在需求，以及及時及可靠的方式提供優質服務，鼓勵同事贏得客戶滿意、創新及卓越以及保障顧客的資料私隱。為履行承諾，我們已採取下列措施：

- 該分部開展神秘顧客計劃及進行網上顧客滿意度問卷調查以助於了解客戶體驗、發掘同事值得認可或獎勵的行為以及尋找提高銷售或客戶服務的方式；
- 該分部亦採用全面質量管理法，讓每一位同事都參與其中，追求卓越。本著通過創新不斷改進的精神，該分部正在審查現有的質量系統及計劃，以簡化程序。新方法使他們能夠建立一個更有彈性及更靈活的團隊；

- 2020年開展的其中一個改進項目是建立一個綜合平台「SMARTSUITE」，以確保妥善管理公司的資料。新系統使同事們比以前更容易找到及使用最準確及最新版本的政策、標準及標準操作程序(SOP)。該平台提供一個系統化的方法來改善流程、產品，並建立以客戶為中心的服務文化；
- 朗廷思維乃該分部其中一項提升營運及業務的舉措，讓同事能夠有系統地以實際及創新方式實施改進措施。於本年度，我們對朗廷思維計劃進行檢討，以更注重成果的方式將程序現代化。該分部現正開發全新的最佳實踐分享平台，並將於2021年推出，讓各酒店分享及討論經實證的最佳營運方式，取得更佳成績；



優質服務

- 本年度，該分部已外聘諮詢公司，協助所有酒店以及全球及地區辦事處依據一般資料保護規例制定及推行全新的數據保護程序標準；及
- 為減輕因遙距存取需求增加而產生的安全風險，我們採取額外措施，加強系統用戶授權及網絡安全。我們已進行網絡釣魚攻擊預演及危機模擬，提高所有同事及公司管理團隊的資訊安全意識。
- 疫情期間，不時向所有餐飲業租戶提供免費霧化消毒；
- 安排清潔人員定期為所有餐飲業租戶的用餐區域消毒；及
- 為路演租戶預備量身定製的防護屏。

我們的物業管理分部持續實施ISO 9001質量管理體系，以確保服務能滿足顧客需要及提升客戶滿意度。該體系的要求包括：

- 設立「客戶意見系統」以收集顧客的表揚、投訴及一般查詢；
- 每年向租戶進行問卷調查，收集意見；
- 適時回覆顧客的意見，並制定改進措施；及
- 在所有申請表格附上個人資料收集聲明，嚴格按照政府規定保存及處置所收集的個人資料。

除了推行質量管理體系外，該分部年內制定其他措施以提升顧客服務，包括：

- 花園道三號獲得WELL健康建築標準認證－鉑金級；
- 參加香港大學醫學院發起的「母乳餵哺友善社區計劃」，向同事及租戶推廣母乳餵哺友善的理念；



霧化消毒



防護屏

個案研究－朗豪坊商場的無障礙通道

大部份樓宇設施往往為身體機能完好的人而設，他們便於活動及表達自身訴求，使殘疾人士及長者對無障礙設施的需求有時遭到忽略。如果通往設施的通道並非無障礙，行動不便的人士將難以前往這些區域。為方便他們於朗豪坊商場各個區域購物，物業管理分部已結合多項無障礙通道設施，包括：

- 於商場各處設置導盲徑
- 輪椅坡道
- 大部份樓層設有無障礙洗手間
- 將禮賓處高度改裝為適合輪椅使用者
- 無障礙停車位
- 於禮賓處裝設方便助聽器使用者的環線感應系統
- 大部份樓梯設有防滑邊緣且扶手鑲有凸字版
- 方便輪椅使用者進出商場的活動斜台



輪椅坡道



改裝禮賓處高度



環線感應系統



活動斜台

社區

我們承諾構建更好社區，尋求透過設計社區關懷計劃與社區合作夥伴達成該目標。我們以關懷社區為宗旨，尤其是關懷弱勢社群及環境，不只創造物業，更創造社區。

社區投資政策

我們的社區投資政策專注於三個主題領域—**藝術**、**兒童教育**及**環境保護**：

- 我們相信，藝術對社區而言相當重要。藝術可豐富各人的日常生活，促進社會進步及文化發展；
- 我們相信，我們下一代是世界未來的棟樑；尤其是於學前教育及幼稚園期間，乃兒童學習及積累知識的黃金時期；及
- 環境保護為我們公司文化中的一大重要事項，且應致力擴展至社區。

社區參與

因應不同主題，我們邀請及夥拍非牟利組織設計若干值得推行而且惠及社群的項目。我們相信，將所有用於慈善活動的資源（包括財務、義工及實物資助）集中於這些項目，將可產生更大的社會作用。以下為我們於本年度進行的社區項目：

藝術

我們繼續支持「鷹君音樂兒童合奏團」，其為集團與音樂兒童基金會成功打造的項目。此計劃旨在促進基層背景的青年人才發展，藉著提供專注強化的音樂訓練及不同形式的課室以外體驗。儘管疫情使本年度原定的面對面訓練及現場演出暫停，但合奏團停課不停學，出席網上授課及拍攝抗疫打氣短片。合奏團成員會繼續將音樂發展成一生受用的技能，並透過傳揚「音樂改變生命」的訊息影響社會。



鷹君音樂兒童合奏團

兒童教育

由於學前兒童不合資格接受免費本地公共牙科服務，我們與香港大學醫學院兒童及青少年科學系合作推出「學前兒童口腔保健服務」，此項目旨在透過組織互動口腔健康工作坊及校內兒童口腔健康評估教育以提高學前兒童牙科健康，我們亦於幼稚園舉行教師及家長教育研討會。我們製作牙科小冊子及工具套裝，教導及鼓勵學前兒童正確刷牙及養成良好飲食習慣，預防蛀齒。



全城減塑大行動



學前兒童口腔保健服務

環境保護

每日有數以百萬計膠樽被送往堆填區，當中絕大部份是膠樽。為減少消耗樽裝飲品，本集團繼續與「撲水」舉辦「全城減塑大行動」，為學校及社區中心提供免費飲水機及教育講座，鼓勵公眾自備飲具。本年度，此活動擴大服務至中學學生，並在學校及集團的辦事處安排趣味十足的「城市耕作減塑回收工作坊」，以加深社區及我們同事對減少棄置塑料的重要性的理解。

企業義工服務

企業義工服務亦是我們社區參與策略不可或缺的一環。我們鼓勵同事走進社區，參與義工服務，協助有需要人士。今年，為應對疫情，鷹君義工團隊為多個慈善團體搜購及包裝外科口罩、消毒搓手液及主要糧食，受惠者包括獲香港單親協會幫助、需要長期在家看顧孩子的單親家長，以及由兒童癌病基金照顧、急需小型高規格外科口罩的住院兒童。團隊期望獻出力量，緩解有需要人士所面臨的壓力。



鷹君義工團隊支持抗疫

在海外，為慶祝倫敦朗廷酒店誕生155載，各位義工準備了155個下午茶禮盒，親手送贈予倫敦的平凡英雄，包括國民保健服務人員、護理員、巴士司機及緊急服務人員。在美國，紐約第五大道朗廷酒店向慈善團體The Bowery Mission提供500個外科口罩、洗髮水及潔牙用品，該團體專為無家者提供食物、庇護場所及淋浴設施。在中國，上海新天地朗廷酒店與鷹君同事親手包糰，並送贈予黃埔安老院。

除與非牟利組織設計若干值得推行的項目外，我們亦致力貢獻香港的藝術及本地人才的發展。因此，我們的市場推廣部在花園道三號免費推出Musica del Cuore(為「樂•心」之意大利文)演奏會系列活動，使花園道三號地下大堂變身成為「公眾音樂會舞台」，為大眾呈獻最動聽的經典曲目。演奏會系列為本地人才、知名藝術表演者和室內樂組合提供演奏樂曲的平台。今年適逢疫情，該分部將演出舞台搬到網上，在逆境中繼續以音樂傳情。



紐約第五大道朗廷酒店支持抗疫



親手包糰並送予長者



「樂•心」

獎項、會員及約章

獎項

環境

主辦機構	獎項	獲獎單位
Green Business UK	Green Tourism Gold Certificate	倫敦朗廷酒店
Green Key Global	4 Green Key ECOMmodating Rating	多倫多Chelsea酒店
Qualmark New Zealand	Qualmark Enviro Gold Rating	奧克蘭康得思酒店
TripAdvisor	綠色領袖	
	金級	倫敦朗廷酒店
	銀級	墨爾本朗廷酒店
	銀級	奧克蘭康得思酒店
	銅級	波士頓朗廷酒店
《財資》	環境、社會及管治企業大獎－翡翠大獎(最高榮譽)	冠君產業信託
《彭博商業周刊》	ESG領先企業大獎	冠君產業信託
	ESG領先項目獎－環境	冠君產業信託
《亞洲金融》	亞洲最佳公司	冠君產業信託
	－ 最佳環境治理	
	－ 最佳社會企業責任	
環境局	重新校驗(規劃階段)優秀獎	鷹君中心
	桃花回收計劃	鷹君中心
環境保護署	電腦及通訊產品回收計劃－嘉許狀	鷹君中心
香港工業總會	中銀香港企業環保領先大獎2019－環保傑出夥伴	鷹君中心
機電工程署	香港建築物能源效益註冊計劃(現有建築物)	朗豪坊
環境保護署	「廢置食用油」收集商登記證書	朗豪坊
環境局	慳神重新校驗大比拼－重新校驗優異技術獎	花園道三號
史蒂夫獎	2020 Asia-Pacific Stevie® Awards- Gold	花園道三號

主辦機構	獎項	獲獎單位
The Business Intelligence Group	2020 BIG Innovation Awards	花園道三號
環境運動委員會	香港綠色機構	鷹君中心 朗豪坊 花園道三號
	節能證書－基礎級別	朗豪坊
	節能證書－卓越級別	花園道三號
	減廢證書－卓越級別	花園道三號



社會

僱傭及勞工常規

主辦機構	獎項	獲獎單位
史蒂夫獎	Employer of the Year – Real Estate: Bronze Stevie® Winner	鷹君集團
Hotel Association of Canada	Award of Excellence – Human Resources	多倫多Chelsea酒店
香港僱員再培訓局	Super MD獎	朗廷酒店集團 朗豪坊
《亞洲企業管治》	亞洲卓越大獎－ 亞洲最佳企業社會責任	冠君產業信託

僱傭及勞工常規

主辦機構	獎項	獲獎單位
香港品質保證局	預防冠狀病毒疾病衛生措施 認證計劃證書	朗豪坊 花園道三號



Award of Excellence – Human Resources

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
《彭博商業周刊／中文版》	年度上市企業2020	鷹君集團
International Awards Associate	2020 NYX Video Awards – Branded Content Category Grand Winner	鷹君集團
Condé Nast Traveller	2020讀者最佳選擇獎	
	洛杉磯酒店第三名 全球最佳五十間酒店中第四十六名	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店
	香港酒店第三名	香港朗廷酒店
	波士頓酒店第四名	波士頓朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭酒店第五名	悉尼朗廷酒店
	芝加哥酒店第六名	芝加哥朗廷酒店
	中國酒店第六名	上海新天地朗廷酒店
	英國首都酒店第八名	倫敦朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭酒店第十名	墨爾本朗廷酒店
	紐約市酒店第十八名	紐約第五大道朗廷酒店

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
2020福布斯旅遊指南	2020星級獎	
	五星酒店評級	芝加哥朗廷酒店
	五星酒店評級	倫敦朗廷酒店
《胡潤百富》	奢華酒店品牌最佳表現	朗廷酒店及度假酒店
米芝蓮指南香港	2021年米芝蓮指南(香港及澳門)	
	米芝蓮三星評級	唐閣(香港朗廷酒店)
	米芝蓮一星評級	明閣(香港康得思酒店)
米芝蓮指南上海	2021年米芝蓮指南(上海)	
	米芝蓮一星評級	明閣(上海虹橋康得思酒店)
	米芝蓮一星評級	唐閣(上海新天地朗廷酒店)
Travel + Leisure Magazine	全球最佳酒店品牌二十五強	朗廷酒店及度假酒店
	2020全球最佳酒店獎	
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第二名	悉尼朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第四名	墨爾本朗廷酒店
《美國新聞與世界報道》	芝加哥十佳酒店第二名 美國十五佳城市酒店第八名	芝加哥朗廷酒店
	2020年最佳酒店獎	
	美國酒店第二名 芝加哥酒店第一名 伊利諾伊酒店第一名	芝加哥朗廷酒店
《今日美國》	十大豪華酒店品牌	朗廷酒店及度假酒店
	十佳歷史悠久酒店	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
Marketing Magazine	PR Awards—最佳公共關係活動 (可持續發展)：Champion Our Wellness – 銅獎	冠君產業信託
香港社會服務聯會	無障礙友善企業／機構	朗豪坊
香港警務署	2019年西九龍最佳保安服務獎	朗豪坊
香港警務署與職業訓練局	2019年保安服務最佳培訓獎—金獎	朗豪坊
室內空氣質素資訊中心	室內空氣質素證書—卓越級	鷹君中心 朗豪坊 花園道三號
水務署	大廈優質供水認可計劃—食水 —金證書	朗豪坊 花園道三號

社區

主辦機構	獎項	獲獎單位
勞工及福利局	社會資本動力獎	鷹君集團
香港社會服務聯會	「10年Plus商界展關懷」標誌認證	鷹君集團 朗廷酒店集團



會員

機構	會員
商界環保協會	公司會員
香港綠色建築議會	銀級贊助人
香港藝術節贊助舍	銅級會員

約章

機構	約章
環境局	戶外燈光約章
環境局	節能約章
環境保護署	碳足跡資料庫
環境保護署	惜食約章
環境保護署	桃花回收計劃
地球之友	碳粉匣及墨盒回收再生計劃
豐盛社企學會	十一良心消費運動
環保觸覺	無冷氣夜



環境、社會及管治報告指引內容索引

範疇	關鍵績效指標	內容	頁碼
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	33
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	38；我們的業務主要釋放二氧化碳；氮氧化物、硫氧化物及其他空氣污染物排放來自使用／測試發電機，不是重要影響
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	38
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	我們的業務所產生的唯一有害廢棄物主要為使用清潔劑，不是重要影響
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	將於2021年檢討重要性
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	33-40
A2 資源使用	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	33-40
	A2	一般披露	33
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	37
	A2.2	總耗水量及密度	38
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	33-40
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	33-40
A3 環境及天然資源	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量	包裝材料主要來自酒店餐廳送出的慶節禮品，不是重要影響
	A3	一般披露	33
B1 僱傭	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	33-40
	B1	一般披露	41
B2 健康與安全	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	42
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	將於2021年檢討重要性
	B2	一般披露	43
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	45
	B2.2	因工傷損失工作日數	45
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	43-46

範疇	關鍵績效指標	內容	頁碼
B3發展及培訓	B3	一般披露	47
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	將於2021年檢討重要性
	B3.2	按性別及僱員類別劃分,每名僱員完成受訓的平均時數	47
B4勞工準則	B4	一般披露	41
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	41, 48
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	41, 48
B5供應鏈管理	B5	一般披露	48
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	將於2021年檢討重要性
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例,向其執行有關慣例的供應商數目,以及有關慣例的執行及監察方法	48
B6產品責任	B6	一般披露	49
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	我們的產品主要為酒店餐廳送出的慶節禮品,不是重要影響
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	並無接獲重大投訴
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	與知識產權有關的慣例僅為禁止於辦事處使用未經授權的版權軟件,不是重要影響
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	49-50
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策,以及相關執行及監察方法	49-50
B7反貪污	B7	一般披露	48
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	零
	B7.2	描述防範措施及舉報程序,以及相關執行及監察方法	48
B8社區投資	B8	一般披露	52
	B8.1	專注貢獻範疇	52-53
	B8.2	在專注範疇所動用資源	52-54

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。自2020年1月1日起的主要事項載列如下：

- **增加於LHI之權益**
為達成若干財務契約及改善財務狀況，LHI於2020年7月16日刊發公布，建議以供股方式（「LHI供股」）按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準，籌集約1,019百萬港元（扣除專業費用及其他相關開支前）。本集團支持LHI供股，並已悉數認購本身全部供股配額及承購額外供股權。LHI供股於2020年9月11日完成。緊接LHI供股完成後，本集團於LHI的權益由63.73%增加至69.01%。
- **授出購股期權**
在上市規則的規限下，本公司慣常於每年第一季刊發本公司之全年業績公告後授出購股期權予合資格僱員（包括執行董事）。於截至2020年12月31日止年內，本公司共授出合共5,650,000份購股期權予合資格僱員（包括執行董事及其聯繫人）。正式公布於2020年3月18日經已刊發。
- **購回及發行本公司股份之一般性授權**
股東已於2020年5月5日舉行之本公司股東周年大會上通過授予一般性授權以購回不多於本公司10%之已發行股份及發行不多於本公司20%之已發行股份。該等決議案分別獲99.99%及85.89%之票數贊成通過。本公司並沒有根據股東於2020年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。

企業管治政策及常規

董事會負責檢討整體企業管治安排、審批管治政策及審閱企業管治報告之披露事項。董事會於本公司企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。本公司的管治架構由本公司的企業管治常規聲明構成。該聲明在董事為本公司履行和發揮各自的角色和責任時提供持續的指引。

企業管治常規

本公司已制訂一套管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心元素，包括：

- **須由董事會全體成員議決事項**
載列須由董事會全體成員議決的重大議題，惟就個別事項按全體董事決議通過成立適當的董事委員會處理除外。
- **關連交易匯報及監控制度**
本政策之目的為列明本公司就執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易（不論是否獲豁免之交易或其他交易）之內部監控系統及監控程序。
- **維護及防止濫用內部資料之政策**
載述本公司維護及防止濫用內部資料之內部監控系統及監控程序，以及確保政策實施的所有對象了解其責任，將未公開的內部資料保密，並協助彼等及本公司遵守其披露內部資料的責任。
- **員工工作行為守則**
載列公司對全體員工（包括執行董事）的基本行為標準的期望，以及就本集團員工執行職務時處理收受利益及申報利益衝突等事宜的指引。
- **有關董事及相關僱員進行證券交易之行為守則**
載列對董事及本公司有關僱員進行有關本公司或任何上市公司（本公司於該等公司的股本擁有20%或以上權益且董事或有關僱員擁有該等公司未公開的內部資料）的證券交易時用以衡量其操守之規定標準。
- **舉報政策**
該政策訂明員工或任何相關人員舉報不當事宜的渠道和保護舉報人的指引，以及提供如何處理該等舉報的詳情。
- **股東通訊政策**
反映本公司現時與股東溝通之常規，旨在促進與股東（包括個人及機構投資者）以及其他持份者之間的聯繫。
- **社交媒體政策**
該政策訂明集團所有僱員有關使用社交媒體（不論是以個人身份或以本集團代表身份）時應遵守的基本行為及守則。

董事會定期檢討該等政策及程序，並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂，主要管治政策之副本可於本公司網站www.GreatEagle.com.hk內查閱。

企業管治守則之遵守

於年內，本公司一直遵守企業管治守則所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五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。在主席及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

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條文及其企業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。彼於本公司及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於董事報告書內。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。羅醫生之董事簡介及其董事酬金詳情並已分別載於本年報第90頁及綜合財務報表附註11。

企業管治守則第A.6.5條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對不活躍於集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2020年的董事發展計劃。

企業管治守則第B.1.5條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

高層管理人員的薪酬屬高度敏感和機密的資料。過度披露該資料可導致高層管理人員的薪酬不斷上升並引致不良競爭，最終有損股東利益。董事會認為維持本公司現行採納之披露方式，於年報內具名披露各董事的薪酬詳情，以及按薪酬等級披露本集團五名最高薪人士的薪酬合計總額，最能恰當地平衡透明度和私隱度。

董事會

董事會責任

董事會肩負領導及監控本集團之責任，並共同負責帶領本公司邁向成功之路。董事會負責監察本集團之管理及經營，並須對本集團之業務、策略及財務表現負最終責任。

董事會成員

- 董事會目前由十四名董事組成，包括六名執行董事，三名非執行董事及五名獨立非執行董事。
- 董事會之執行董事及非執行董事（包括佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事）數目平衡，可確保本公司業務經營有足夠之獨立判斷。
- 董事會成員包括各專業領域經驗豐富之專家，並具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。
- 於本公司董事會席位中，女性佔21.4%。

董事會之組成

董事會之組成載列如下：

執行董事

羅嘉瑞醫生 (主席兼董事總經理)

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

非執行董事

羅杜莉君女士

羅康瑞先生

羅鷹瑞醫生

獨立非執行董事

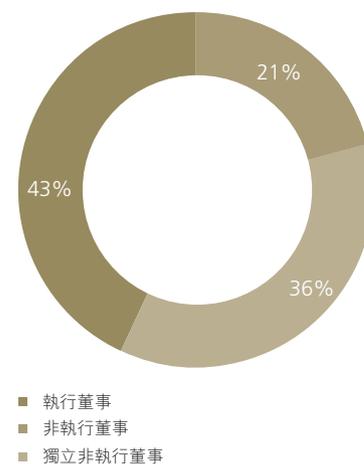
鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

李少光先生

潘嘉陽教授



羅杜莉君女士為羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親，及羅俊謙先生之祖母。除上述披露者外，董事會成員概無家族或其他重大關係。

按公司細則，本公司三分之一董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任。重選每位退任董事皆以個別投票方式表決。

於所有公司通訊中，本公司已披露董事會的組成（按董事類別及責任劃分）。董事及高層管理人員履歷詳情載於本年報第90頁至第96頁及於本公司網站www.GreatEagle.com.hk不時更新。

董事會之獨立性

獨立非執行董事於董事會之參與，可就本集團之策略、表現、利益衝突及管理過程等事項作出獨立判斷，以確保全體股東之利益已獲妥善考慮。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之年度確認書，並認為本公司所有獨立非執行董事皆獨立並符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。所有董事須獲股東於股東周年大會以獨立決議案通過方可連任。

三名獨立非執行董事鄭海泉先生、王于漸教授及李王佩玲女士已效力董事會超過九年，提名委員會認為該三名董事於擔任其獲委任之職務及出任董事會成員時，均展現其品格及判斷之獨立性，並能對本公司事務提供獨立的判斷及嶄新的觀點。董事會相信憑著該三名董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

董事啟導及持續發展

本公司已建立董事發展計劃，促進董事會成員的持續教育。計劃由兩部分組成，即（1）新董事啟導和（2）董事的持續發展。

新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，內容涵蓋集團概覽、業務、董事會運作及其面對的主要問題。啟導文件內容包括董事會的政策和程序，公司細則和現在的公司架構、最近的年報及中期報告和關鍵業務問題。此外，新董事將會與公司秘書作一對一的會議，目的為協助新董事了解董事會及其委員會的作用和董事預期的承諾。

為使董事了解其職責及灌輸新的知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例、行業資訊的最新發展、董事職能及職責。在2020年的董事發展計劃，就上市規則、證券及期貨條例及其他相關法例及法規之最新發展及修訂的更新，以及與企業管治、內部監控、風險管理、董事職責、以及環球趨勢有關之各種閱讀材料已分發給各董事傳閱。除羅杜莉君女士外，全體董事均參與該董事發展計劃及／或其他持續專業發展，並向公司提供不少於10小時的培訓記錄。

保留予董事會的主要事項摘要

策略

- 本集團的長遠目標和企業策略的批准
- 本集團新業務重大擴展
- 終止經營本集團的全部或任何重大部分業務的任何決定
- 本公司的註冊地或上市地位的任何變化

結構與資本

- 對股東提出有關一般授權，以購回現有股份及發行新股份的建議
- 有關本集團的資本結構的變化
- 本集團的企業架構、管理和控制結構的重大變化

財務和企業管治

- 年度報告、中期報告及業績公布的批准
- 宣派中期股息及建議末期股息
- 任何會計政策或常規之重大改變的批准
- 重大收購或出售的批准
- 重大關連交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 董事委員會職權範圍的批准
- 檢討本集團的整體企業管治安排
- 本集團的管治政策的批准

董事會成員和其他任命

- 董事會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免
- 外部核數師的委任、重新委任或罷免(股東批准，如需要)

資料提供及索取

董事每月獲提供涵蓋本公司的主要業務重點的報告，讓董事及時了解本集團的業務表現，並能夠為本公司及股東的最佳利益作出明智的決策。董事會成員每季獲提供更詳盡的管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉本公司的財務表現和狀況。董事亦不時透過獲發的通知及通函，取得有關任何重大發展的最新資訊。董事會與管理層主要成員舉行之研討會定為每年舉行兩次。董事亦可與高層管理人員會晤。

董事會成員為履行職責，可徵詢獨立專業意見。在合理的要求下，有關徵詢該等意見之費用由本公司支付。公司秘書負責有關之所有安排。董事可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書須對董事會負責以確保董事會程序以及所有適用規則和規例獲得遵守。

作為本公司之僱員，公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好、確保遵循董事會政策及程序、向董事會提供管治事務方面的意見、安排董事的入職培訓、監察董事的培訓及持續專業發展。本公司之公司秘書為香港特許秘書公會的資深會員，每年均參加不少於15小時的專業培訓，以更新知識及技能，其履歷載列於本年報之董事及高層管理人員簡介中。

董事會會議

董事會每年最少召開四次定期會議（大約每季度召開一次），以討論及制定本集團之整體業務策略，監控財務表現及討論年度業績、中期業績及載列於保留予董事會的事項表中的其他重大事項。為響應政府有關保持社交距離及減少聚會的呼籲，以減低新型冠狀病毒疫情傳播的風險，董事會於年間透過電話會議或視像會議的方式舉行會議。

董事會之會議程序

- 按公司細則，由董事會全體成員簽署之書面決議案與正式召開之董事會會議上通過之決議案同樣具法律效力及作用。倘若主要股東或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大的利益衝突，有關事項不得以書面決議案處理或交由轄下委員會處理（董事會會議上通過決議案批准特別就此事項成立的董事委員會除外），而須召開全體董事會會議通過。
- 董事會會議之正式通知將於會議舉行前不少於14天發送予全體董事，而所有董事均享有於每次董事會定期會議議程中加入任何事項以供討論之機會。董事會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及隨附之會議文件均於定期董事會或委員會會議召開日期不少於3天前送交全體董事。所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的形式和質量足以使董事會對當前問題作出明智的決定。
- 董事可透過電話會議或視像會議參與董事會會議。除非另作決定，否則兩名董事即構成會議法定人數。
- 所有董事會及董事委員會會議記錄之初稿及最終版本將於各會議後於合理時間內發送予所有董事以供表達意見。所有董事會及委員會之會議記錄或決議案之文件須由公司秘書或董事委員會秘書備存，及各董事會成員均可查閱。

董事於董事會會議之出席率

截至2020年12月31日止財政年度，董事會共舉行四次全體會議，個別董事於2020年12月31日年度內出席該等董事會會議之情況載列如下：

董事名稱	截至2020年12月31日止年度出席／ 合資格出席董事會會議次數
執行董事	
羅嘉瑞 ^(附註1)	4/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
羅俊謙	4/4
簡德光 ^(附註2)	4/4
朱錫培	4/4
出席率：	100%
非執行董事	
羅杜莉君	附註3
羅康瑞	4/4
羅鷹瑞	4/4
出席率：	100%
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/4
王于漸	4/4
李王佩玲	4/4
李少光	4/4
潘嘉陽	4/4
出席率：	100%
整體出席率	100%

附註：

- (1) 主席及董事總經理
- (2) 總經理
- (3) 羅杜莉君女士沒有出席2020年度之董事會會議。羅女士為本集團效力已久，近年她相對不活躍於本集團的業務。然而，彼作為本集團的創辦人之一，在本公司具有不可取替的地位。鑑於她過往之經驗及對本集團所作出的貢獻，董事會認為羅女士仍適合留任董事會。

董事及高級職員之保險

截至2020年12月31日止年度內，本公司已就其董事及高級職員可能會面對的法律行動安排投保適當的董事及高級職員責任保險。

董事之證券交易

本公司已採納其本身就本公司的董事及有關僱員進行證券交易之守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時按上市規則的修訂而作出更新。於2020年12月31日，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之權益載於本年報第103頁至第107頁。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2020年12月31日止年度內已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

董事會授權

管理功能

在董事會的領導及監督下，本集團日常管理及營運事宜由各部門管理人員負責。董事會就管理層的權力及管理層須匯報予董事會之事項給予清晰指引。除上述職能外，各部門管理人員的職責包括：執行獲董事會採納的業務策略及方針、推行適當的內部監控系統及風險管理程序及遵守有關法例要求、規則及條例。

董事委員會

董事會成立了四個具有明確職權範圍之常設董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，負責檢討特定事宜或項目。此等委員會亦採納與董事會一致之原則、常規及會議程序。董事委員會於年內定期開會，就本集團事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。

為響應政府有關保持社交距離及減少聚會的呼籲，以減低新型冠狀病毒疫情傳播的風險，董事委員會於年間透過電話會議或視像會議的方式舉行會議。

審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」網站。

審核委員會現時由五名獨立非執行董事組成，包括鄭海泉先生（為審核委員會主席）、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授。

審核委員會的作用是審閱管理層之報告及提案，就財務匯報、其他法定責任、風險管理及內部監控系統、審核程序及企業管治常規向董事會提出建議，以助董事會履行內部監控、風險管理、財務監控及企業管治之責任。審核委員會屬諮詢而非監督性質，其主要職責如下：

- (a) 審閱本公司之半年度報告及年度報告以及本公司之財務報表，並向董事會提供其評論及意見；
- (b) 與管理層共同討論本公司風險管理及內部監控系統之報告，亦須檢討內部審計功能及內部審計報告，確保內務審計職能獲分配足夠資源支持及在本公司內擁有適當地位，並須檢討和監控內務審計職能之效率；
- (c) 主要負責就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師之審核費用及聘用條款，以及有關核數師辭任或免職之任何問題；
- (d) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，核數師就會計記錄、財務賬目或內部監控系統向管理層所作出之任何重大查詢，以及管理層就上述事宜之回應；
- (e) 檢討讓本公司僱員可暗中就財務匯報、風險管理、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，讓本公司對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當的跟進行動；及
- (f) 檢討有關本集團與LHI於2013年5月10日訂立一項優先選擇權契約的執行及合規性（按該契約本集團須就若干投資及出售酒店物業向LHI給予優先選擇權，詳述於LHI的招股章程），使LHI與本集團之業務能維持明確的區分。

2020年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2020年12月31日止年度內舉行了兩次會議，所有委員均出席會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱各種內務審計活動及批准全年內審計劃；
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部審計師所提出之重大發現及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱外聘核數師分別於截至2019年12月31日止年度及2020年6月30日止六個月之報告中總結其於審計期間就有關管治議題上所提出之重要事項；
- 審閱本集團的會計、財務和匯報功能，以及法律與監管和管治與合規性情況，包括但不限於本公司於截至2019年12月31日止年度及2020年6月30日止六個月遵守法律、法規及企業管治守則的情況，以及本公司企業管治報告中的披露；
- 審閱本公司截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2020年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注涉及重大判斷的議題，包括：
 - (1) 由於本集團位於香港、美國及中國的投資物業的公平值變動，而產生遞延稅項負債；
 - (2) 本集團於美國基金（根據香港財務報告準則以本公司的附屬公司列賬）持有的控制權；
 - (3) 位於香港及中國的投資物業估值；及未有報價的衍生金融工具的公平值；及
 - (4) 酒店物業及發展中之酒店物業的可回收金額和物業存貨的可變現淨值。
- 審閱及批准本公司2019年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2020年中期報告及中期業績公布初稿；及
- 審閱及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師及批准其酬金。

薪酬委員會

本公司於2004年成立薪酬委員會。薪酬委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」網站。

薪酬委員會現時由五名獨立非執行董事組成，包括李王佩玲女士（為薪酬委員會主席）、鄭海泉先生、王于漸教授、李少光先生及潘嘉陽教授。

薪酬委員會負責審閱及批准所有董事和高層管理人員的薪酬待遇並設立正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事的酬金的政策，並確保其薪酬水平足以吸引和挽留董事以管理公司營運，而又不致支付過多酬金。薪酬委員會的主要職責如下：

- (a) 獲授以職責以釐訂本公司的僱員包括執行董事及高層管理人員的薪酬待遇；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股期權計劃決定授予購股期權。

2020年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2020年12月31日止年度內，於2020年1月舉行了一次全體會議，所有委員均出席會議。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 審閱及批准有關2020年本集團僱員整體薪金調整及酌情花紅分配之方案；
- 審閱及批准本集團執行董事及高層管理人員之薪金調整、酌情花紅分配及其他薪酬福利；
- 審閱及建議2020年董事袍金、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬；及
- 審閱及批准本集團年度授出之購股期權。

本公司所有執行董事皆屬於受薪職位。於年度內，薪酬委員會就董事及高層管理人員酬金之審閱乃根據董事及高層管理人員的技能和知識、其工作職責及對本集團事務之參與程度、本公司業績與盈利，以及同業薪酬水準及市場環境而釐定。

概無董事可參與決定其薪酬。個別董事及高層管理人員之薪酬均由薪酬委員會決定，該委員會全為獨立非執行董事所組成。本公司董事及高層管理人員的薪酬待遇包括主要固定元素（包括基本工資、退休福利計劃供款及其他福利）以及酌情非固定元素（包括酌情花紅）。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註11。

提名委員會

本公司於2005年成立提名委員會。為符合上市規則的修訂，本公司提名委員會之書面職權範圍已於2018年12月更新。已更新之書面職權範圍已登載於本公司網站及「披露易」網站。

提名委員會現由五名獨立非執行董事組成，包括王于漸教授（為提名委員會主席）、鄭海泉先生、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授。

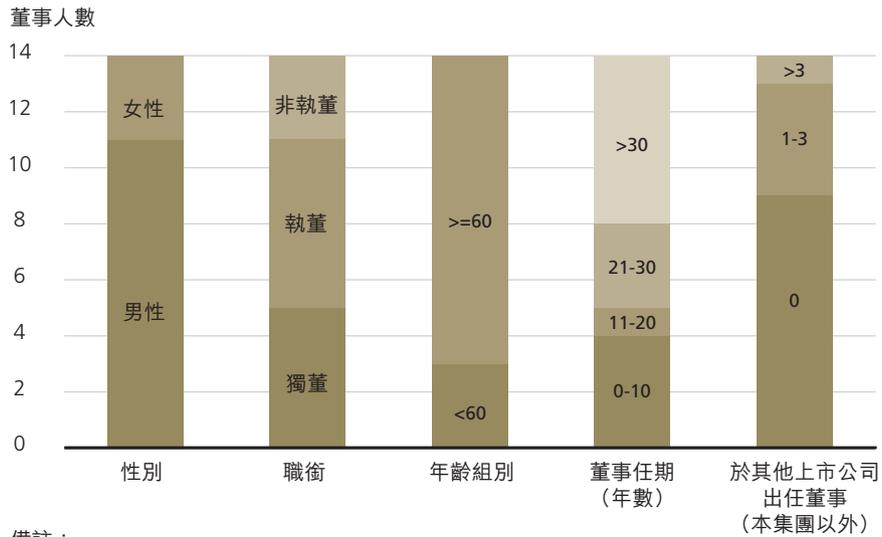
提名委員會負責制訂政策並就提名、委任或重新委任董事，以及董事繼任計劃向董事會提供建議。提名委員會的主要職責如下：

- (a) 因應本集團的業務模式及具體需求，訂立有關董事會成員多元化的政策；
- (b) 訂立本集團提名董事的政策；
- (c) 檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議；
- (e) 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (f) 評核獨立非執行董事的獨立性。

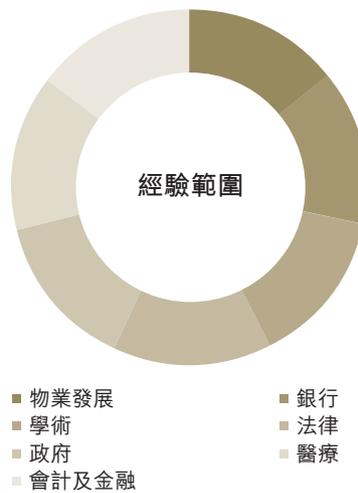
- **董事會成員多元化政策**

根據提名委員會採納之董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），本公司承認並接受，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察董事會成員多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

董事會認為目前董事會的組成為公司提供合適業務要求的技能、經驗和多元化的平衡。下圖顯示於2020年12月31日董事會成員多元化的概況：



備註：
 執董－執行董事
 非執董－非執行董事
 獨董－獨立非執行董事



董事履歷詳情載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節中，以及本公司網站內。

- **提名政策**

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策（「提名政策」），並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履行其於職權範圍內規定的職責。本提名政策載列（其中包括）提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。

根據公司細則，提名委員會應考慮由任何本公司董事或股東向委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性（倘為獨立非執行董事）的人士加入董事會，以有效代表所有股東的最佳利益。提名委員會可以任何其認為適當的方法評估候選人，包括面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦。每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。提名委員會應不時檢討提名政策。

委員會認為，擁有獨立性是履行其職責，以監督本公司的業務及事務管理的一個重要部分。非執行董事和執行董事須披露其與本公司的競爭業務。委員會亦會就董事於香港或海外的跨董事職務作每年檢討。提名委員會負責評估董事會否受其競爭業務及跨董事職務，嚴重影響其在履行職責時作出客觀及不受約束的決定，以維護本集團之最佳利益。

2020年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2020年12月31日止年度內舉行了一次全體會議，所有委員均出席會議。提名委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，以及董事會成員所需付出的貢獻；
- 透過（其中包括）非執行董事的會議出席率及出任其他上市公司之董事職務，檢討彼等對本公司事務所投放的時間；
- 檢討獨立非執行董事的獨立性；及
- 通過於2020年股東周年大會上獲提名重選之董事。

財務委員會

本公司於2003年成立財務委員會，現由四名執行董事組成，包括羅嘉瑞醫生（為財務委員會主席）、簡德光先生、羅俊謙先生及朱錫培先生。財務委員會委員每周定期舉行會議。由財務委員會考慮之事項及達成之決定會於董事會定期會議上向董事會匯報。

財務委員會的角色為協助董事會監督其有關財務事項的政策和履行其職責。除日常的交流外，財務委員會的主要職責是：

- (a) 檢討本公司之財務狀況，包括本集團現時或日後之借貸及／或其他財務責任及／或實際、偶然或其他債務事項；
- (b) 檢討、考慮及批准就「合資格地產收購」（定義見上市規則）提交投標書；
- (c) 批准本集團任何成員按任何政府或公共部門根據正常商業條款所訂立任何性質的合約而投遞標書，並須由本公司提供擔保或彌償時，於任何有關文件上使用本公司印章；及
- (d) 批准及授權以本公司名義與任何金融中介機構（包括銀行及金融機構）處理賬戶開立、取消或更新授權簽署人名單或作出簽字安排事宜。

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2020年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為220,000港元。各董事袍金由薪酬委員會根據本公司董事之一般職務及責任作出建議，並由股東於2020年股東周年大會上批准，支付予每位董事作為一般酬金。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及其委員獲發年度酬金之情況載列如下。該等酬金乃由董事會根據董事擔任該等特定職務、服務所需貢獻之時間及精力，以及當時市場情況而釐定。財務委員會之主席及其委員並無獲發額外酬金。

	2020 港元	2019 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	220,000
• 委員會委員	170,000	170,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	70,000
• 委員會委員	60,000	60,000
提名委員會		
• 主席	60,000	60,000
• 委員會委員	50,000	50,000

關連交易及有關連人士交易

截至2020年12月31日止年度內，本集團與適用會計準則稱之為「有關連人士」的人士之間的若干交易仍然存續。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（按上市規則之定義）。有關有關連人士交易的詳情於綜合財務報表附註39中披露。

核數師酬金

截至2020年12月31日止年度，就本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為本集團所提供之審核及非審核服務的酬金總額載列如下：

提供服務	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
審計服務	14,961	15,239
非審計服務		
稅務服務	4,200	4,618
中期審閱費用	1,586	1,552
其他審閱費用	2,289	375
	23,036	21,784

附註：

於綜合財務報表附註10中披露的核數師酬金之總額為15,331,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為370,000港元，但並不包括非審計服務的酬金。

風險管理及內部監控

董事會受託持續地肩負確保本集團設立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。此系統旨在提供合理（而非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為保證本集團維持適當及有效的風險管理及內部監控系統而建立及推行以下措施：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織架構、權力規限、匯報的方式及責任；
- (b) 本集團各主要業務部門對風險管理及內部監控至少每年進行自我評估；
- (c) 適當的減輕風險措施包括以書面清楚列明使風險管理可達接受水平的公司政策及程序以達致商業目標；
- (d) 有效的資訊平台以促進內部及對外之資訊交流；及
- (e) 有組織之內務審核機制以持續地對主要營運業務進行獨立評估。

董事會已透過審核委員會及本集團內務審計部對截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統之成效進行年度審閱。

內務審計部擔當主導，透過採用風險基準方法，以循環方式檢討本集團所有主要業務營運，對風險管理及內部監控系統作出評核。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控。內務審計部之年度審核計劃及長遠策略計劃由審核委員會批准。內務審計部主管直接向董事總經理及審核委員會匯報。審核檢討之結果乃以內務審核報告形式呈交審核委員會成員並於審核委員會會議上供討論。內務審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據審核委員會對截至2020年12月31日止年度內務審計檢討結果之評估，並無重大風險管理及內部監控系統之偏離或失誤須提呈審核委員會關注。

董事會因此對本集團於截至2020年12月31日止年度能維持完善及有效之內部監控系統感到滿意。

董事對財務報表之責任

董事會在會計及財務部門協助下負責編製本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師就彼等對本集團財務報表所作出之申報責任聲明載於本年報第116頁至第121頁的獨立核數師報告內。

與股東之溝通

本公司明白與股東保持持續溝通之重要性，為此，本公司已訂立股東通訊政策，該政策由董事會定期作檢討，以鼓勵個人及機構投資者及其他利益相關者的參與，使其獲得均衡易明瞭的公司資訊和方針，並讓股東更容易參與股東大會。董事會主席，以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會之主席會出席股東周年大會，並須在會上回答問題。核數師亦獲邀出席股東周年大會以回答有關審核工作、核數師報告及其內容編製、會計政策以及核數師之獨立性等提問。

股東周年大會是本公司與股東溝通的主要途徑之一。本公司確保股東意見傳達至董事會。過去五年，股東親身或委任代表出席股東周年大會之總投票權如下：

出席股東周年大會之總投票權	股東周年大會之年份				
	2016	2017	2018	2019	2020
代表股份數目	349,547,482	357,988,617	593,528,790	555,601,197	572,026,286
代表股份百分比	52.45%	52.65%	85.93%	79.32%	80.75%
於股東周年大會當日 已發行股份數目	666,390,017	679,966,835	690,690,038	700,473,038	708,382,048

股東大會議程作不時檢討，以確保本公司遵循最合適的企業管治常規。

股東大會之程序

- 於每次股東大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括年報、通函、說明函件及相關文件之印刷本或就相關公司通訊已登載之書面通知函(視情況而定)將於股東周年大會或其他股東大會(倘提呈之決議案為特別決議案)舉行前不少於足20個營業日及其他股東大會舉行前不少於足10個營業日寄送予各股東，並提供於會上提呈之每項決議案之詳情。
- 董事會和各董事委員會之主席或其正式委任的代表及其他董事會成員將出席股東周年大會回答股東的提問。
- 外聘核數師將出席股東周年大會回答股東就有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等提問。
- 於股東大會上之投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序會於會議上解釋。
- 獨立監票員將獲委任以確保在股東大會上的所有選票均適當點算。
- 投票結果將於股東大會結束後同日內登載於本公司之網站及「披露易」網站。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料私隱權利。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並向股東提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

董事會致力向市場一致披露準確和適時的公司資訊。本公司的公司通訊，包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及本公司其他相關資料均登載於本公司之網站www.GreatEagle.com.hk。公司秘書負責監督和統籌協調資訊披露予監管機構和股東，並向董事及僱員就資訊披露的要求和程序提供指引。

為響應環保減省紙張耗用以及節省印刷及郵遞成本以令股東受惠，本公司為登記股東提供可透過本公司網站以電子方式取覽公司通訊(包括任何由本公司或由其代表發出或將予發出以供股東參考或採取行動之文件(定義見上市規則第1.01條)或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

為確保互相及有效的溝通，本公司會定期舉辦金融分析師和投資者會議、一對一會議、本地及海外會議及路演，會見機構投資者、金融分析員及媒體。投資者與股東可於本公司的網站查看本公司最近的新聞稿和業績公布簡報之詳情，並可透過本公司網站或發送電郵至enquiry@greateagle.com.hk提交對董事會之查詢。於本年報第5頁之財務日曆亦載列所有重要日期。

於2020年內召開之股東大會

本公司於2020年內召開了一次股東大會。有關於2020年舉行的股東大會之詳情載列如下：

2020年股東周年大會

鑑於新型冠狀病毒疫情的爆發，本公司就2020年股東周年大會採取了多項預防措施，包括座位距離安排和限制2020年股東周年大會場地參加者的人數。

2020年股東周年大會於2020年5月5日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生、羅俊謙先生、簡德光先生、朱錫培先生、鄭海泉先生、李王佩玲女士、李少光先生及潘嘉陽教授均出席2020年股東周年大會。於會議上獲通過的事項如下：

投票贊成
決議案的
百分比*

普通決議案	投票贊成 決議案的 百分比*
1. 接納本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報告及董事會與獨立核數師報告書。	99.99%
2. 通過派發末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙。	100%
3. 重選羅杜莉君女士為非執行董事。	95.80%
4. 重選羅康瑞先生為非執行董事。	99.63%
5. 重選鄭海泉先生為獨立非執行董事。	99.42%
6. 重選李王佩玲女士為獨立非執行董事。	99.72%
7. 重選簡德光先生為執行董事。	99.88%
8. 通過2020年度本公司董事袍金為每位董事每年220,000港元。	99.99%
9. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事會釐定酬金。	99.95%
10. 通過給予董事一般性授權以購回不超過已發行股份總數10%之股份。	99.99%
11. 通過給予董事一般性授權以配發、發行及處理不超過已發行股份總數20%之額外股份。	85.89%
* 縮短至兩個小數位。	

每項購回授權及發行授權將持續有效，直至本公司之下屆股東周年大會結束，或根據法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東周年大會須予舉行期限屆滿，或直至購回授權及發行授權經股東於股東大會上以普通決議案予以撤銷或修訂為止（以最早發生者為準）。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。本公司並沒有根據股東於2020年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。

股息政策

本公司已備有股息政策。任何股息的宣派及派付均由董事會全權酌情決定，其長遠目標為致力提升本公司股東價值至最高。本公司致力於任何財政年度為其股東提供不少於權益持有人應佔除稅後核心溢利的25%的目標年度股息分派，惟受限於以下因素：

1. 本公司的實際及預期現金流狀況及財務表現；
2. 預計資本開支、未來擴展計劃及增長機會；
3. 本集團負債權益比率、股本回報率及相關財務契約；
4. 整體經濟狀況及本集團核心業務的業務週期；
5. 本公司股東及投資者的整體期望；及
6. 董事會認為適當的任何其他因素。

董事會將每半年宣派股息。末期股息的派發須待股東批准，而本公司將於任何財政年度就末期股息的派發提供以股代息分派選項以供股東選擇。董事會可在其認為適當時全權酌情向股東宣派特別股息。

董事會會持續審訂本股息政策以及根據本政策宣派及／或派發的股息，以確定本股息政策以及宣派及／或派發的股息符合本集團及股東的最佳利益，並遵守所有適用法律及法規。

董事會將持續檢討股息政策，並保留其全權及絕對酌情權以隨時更新、修訂、修改及／或取消股息政策，而本股息政策不會以任何方式構成本公司有關其未來股息的具法律約束力承諾及／或令本公司有責任隨時或不時宣派股息。

股東權利

董事會和高層管理人員會確保股東之權利，而所有股東均獲公平和公正對待。股東的權利載於公司細則及百慕達1981公司法，並簡述如下：

股東召開股東特別大會

持有本公司的繳足股本不少於十分之一的股東，有權向公司秘書作出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求所列明的任何事項。

該書面要求須列明會議目的，並經有關股東簽署及送達本公司之主要辦事處，並註明公司秘書收啟。該書面要求可由多份經一位或多位有關股東簽署的相同文件組成。

該書面要求將由本公司之股份過戶登記分處核實，於確定為適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入該股東大會的議程，惟有關股東須已繳存合理及足夠款項，用以支付本公司向所有登記股東發出決議案通知書及傳遞有關股東呈交的陳述書所產生的開支。該股東大會須於提出該要求及該保證金繳納後6個星期內舉行。

倘若董事於提出該要求日期起計21天內未能安排召開股東特別大會，任何持有過半總數投票權的相關股東，可自行召開大會，惟任何因此召開的大會須於提出該要求起計之3個月內舉行。

由呈請人按上述方式召開之會議，須盡量依照如同由董事會召開會議之方式召開。

各呈請人如因董事會未有妥為召開會議而產生之任何相關合理費用，須由本公司償付予各有關呈請人。

於股東大會提出動議

持有本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可：

- (i) 於股東大會提出動議；或
- (ii) 向其他股東傳閱有關於股東大會上動議不超過1,000字之陳述書。

有關上述之股東資格、程序及時限之詳細資料，請各股東參閱百慕達1981公司法第79條之規定。

此外，股東可推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，股東須於股東大會前不少於7天，向本公司主要辦事處送交已獲提名人士同意之書面提名通知。

向董事會提出查詢

股東可將彼等擬提呈董事會關注之事宜，送交本公司之主要辦事處，並註明公司秘書收啟。股東亦可透過相同方式向公司秘書查詢有關召開股東周年大會及股東特別大會，及於該等大會上提出動議之程序。

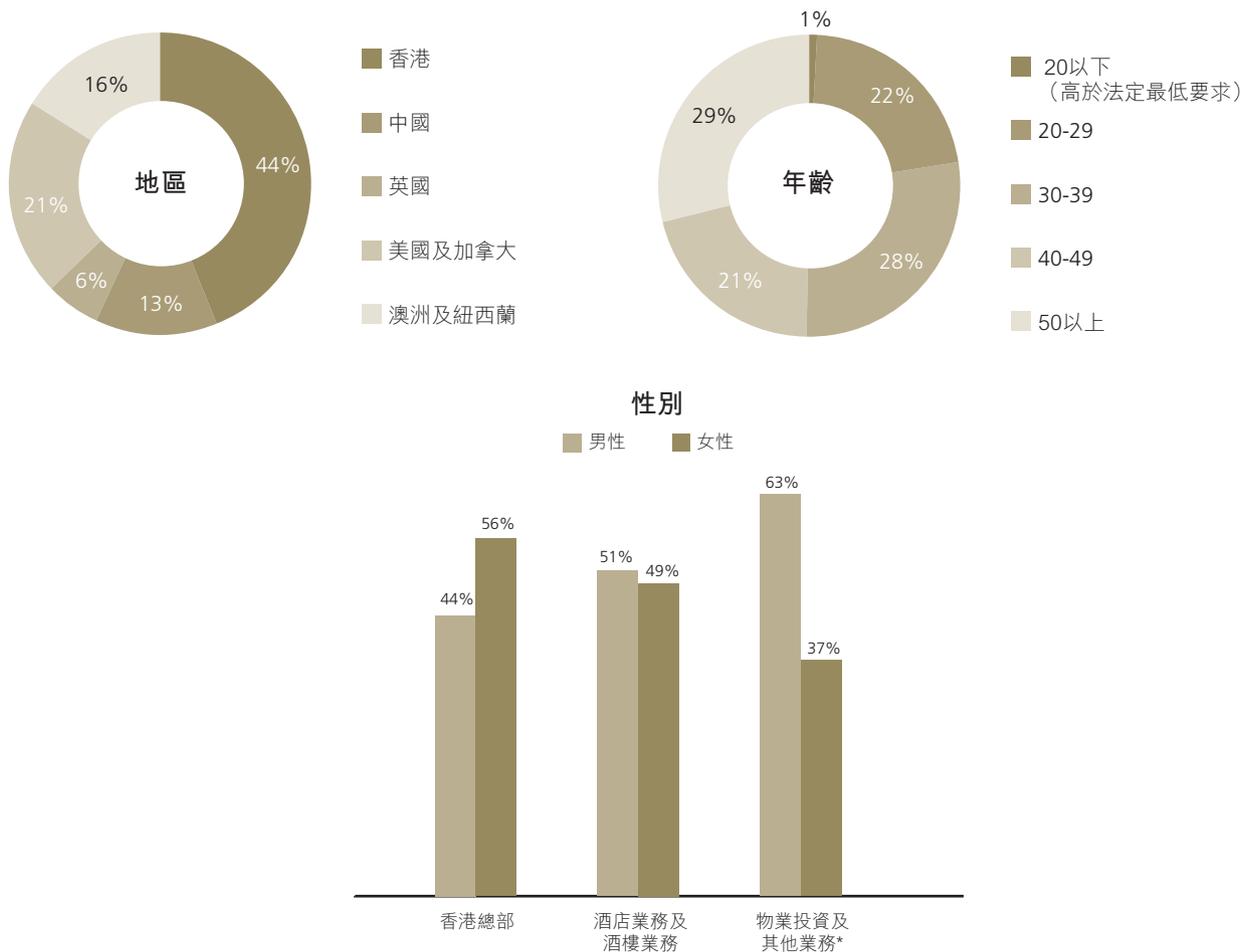
章程文件

於2020財政年度，本公司之章程文件概無變更。本公司章程文件的綜合版本可於本公司網站及「披露易」網站查閱。

僱傭及員工常規

我們的人力資源是我們持續取得成功的基礎。本集團致力提供合法及合適的僱傭環境，以鼓勵員工發展。我們明白工作團隊可持續性的重要性，挽留和招攬合適的人才，以滿足目前和未來的業務需求。我們提供具競爭力的僱員薪金，並根據本集團業績及個別僱員表現發放酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。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。為配合我們對可持續發展之承諾，我們亦有為僱員提供關注身心健康的活動(例如全員健康祭、綠色工作坊及靜觀減壓課程)、員工康樂活動、以及社區參與義工計劃。

於2020年12月31日，本集團之僱員人數，包括我們總部的管理團隊、酒店前線與物業管理及營運的同事，減少約24.6%至4,799名(2019年：6,366名)。該減少主要是由於受到新型冠狀病毒疫情的嚴重影響，導致我們許多酒店暫停營運。以下圖表為本集團於2020年12月31日僱員之組成及職能分佈：



* 其他業務主要包括物業發展、經營靈活工作空間、房地產投資信託管理人、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務及物業租賃。

本集團重視溝通及提倡團隊精神，並致力促進對話、團隊合作，以及讓員工保持工作與生活平衡。我們定期舉辦社交活動以促進本集團各部門、營運單位及各職級員工之間的溝通及凝聚力。這些活動包括：

- (a) 由主席主持的高層員工會議，簡介本集團近期的業務發展；
- (b) 備設小食款待的部門會議，好讓每名僱員可與主席輕鬆對話；及
- (c) 由主席及／或執行董事主持的行政人員午餐會，促進本集團香港高層管理人員交流意見。

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。

於年度內進行的發展及培訓計劃，請參閱載於本年報之「環境、社會和管治報告」內「發展及培訓」一節。

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，74歲，於1980年被委任為董事。彼為本公司主要股東、主席及董事總經理、財務委員會主席及多間附屬公司之董事。彼為上市買賣的信託，冠君產業信託及朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅杜莉君女士之兒子，羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之父親，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之父親。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，101歲，自1963年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼乃本公司已故前主席羅鷹石先生的妻子，並為本集團創辦人之一。他曾參與本集團之早期發展。羅女士為羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之母親，以及羅俊謙先生之祖母，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之祖母。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，72歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之匯賢產業信託之管理人）、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。他曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（中國）有限公司及滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生亦曾為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司及中電控股有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為天星銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭先生亦為香港公益金名譽副會長及曾為離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議（「政協」）第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學（經濟）學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授
獨立非執行董事

王于漸教授，68歲，本公司獨立非執行董事。彼於1995年被委任為本集團董事，並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。彼為團結香港基金會之研究委員會委員。王教授現為盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。於過去三年，他曾為東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士
獨立非執行董事

李王佩玲女士，72歲，於2002年出任本公司之獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會委員及提名委員會委員。彼為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。彼曾任香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會委員、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼亦為長江基建集團有限公司、恒基兆業地產有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。

李少光先生
獨立非執行董事

李少光先生，72歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事及曾為香港數碼廣播有限公司之非執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生曾任第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

潘嘉陽教授
獨立非執行董事

潘嘉陽教授，53歲，於2016年3月出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員。他一直為香港中文大學碩士課程教授市場學相關科目，例如理學碩士課程、工商管理碩士課程、行政人員工商管理碩士課程(EMBA)及環球行政人員工商管理碩士課程(OneMBA)。自2008年6月起，彼獲委任為香港中文大學市場學系客席副教授。自2019年6月起，彼獲委任為香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問。潘教授現為深圳市海王英特龍生物技術股份有限公司獨立非執行董事。彼自2002年4月起獲委任為香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。彼亦為金銀業貿易場顧問及其轄下從業員註冊制度之註冊委員會之獨立委員。彼自2019年4月起獲委任為香港紅十字會人道教育顧問。彼於1989年取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並於1996年取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生
執行董事

羅孔瑞先生，79歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之伯父。

羅慧端女士
執行董事

羅慧端女士，84歲，本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963年出任本集團執行董事。羅女士畢業於香港大學為文學士後，即積極參與本集團在香港之物業發展及投資數十年。羅女士為羅杜莉君女士之女兒，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞姊，以及羅俊謙先生之姑母，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之姑母。

羅康瑞先生
非執行董事

羅康瑞先生，72歲，自1970年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司非執行董事前為本公司執行董事。羅先生1971年創立瑞安集團，一直擔任集團主席。瑞安集團主要從事房地產發展、建築及建築材料業務，業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司(均於聯交所上市)主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之叔父。

羅鷹瑞醫生
非執行董事

羅鷹瑞醫生，68歲，自1993年起出任本集團之董事。彼於2008年12月調任為本公司的非執行董事前為本公司執行董事。彼於美國芝加哥大學醫學院畢業，為心臟專科醫生，並為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。彼為羅杜莉君女士之

兒子，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生、羅慧端女士與羅康瑞先生之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。彼亦為本公司高層管理人員羅寶璘女士之叔父。

羅俊謙先生
執行董事

羅俊謙先生，35歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為財務委員會委員。羅先生為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、鷹君市務管理(冠君)有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation、Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC及Rio dei Vetrai S.r.l.。彼亦為朗廷酒店投資有限公司及朗廷酒店管理人有限公司(作為上市的朗廷酒店投資的經理)非執行董事。彼加入本集團前，曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為羅杜莉君女士之孫兒，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪兒，彼等全為本公司之董事，以及本公司高層管理人員羅寶璘女士之胞弟。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，69歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君(中國)投資有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、鷹君市務管理(冠君)有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation、Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC及Rio dei Vetrai S.r.l.。彼畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位，並為多個專業團體(包括香港會計師公會)會員。簡先生於地產、財務及建築行業之財務、會計、策劃發展及企業行政管理方面累積數十年經驗。

朱錫培先生

執行董事

朱錫培先生，59歲，於1989年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼為財務委員會委員，亦為集團稅務及投資主管，主要負責集團之稅務、財務及投資事宜。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為註冊財務策劃師。朱先生擁有逾30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

有關董事於本集團及／或本公司主要股東之權益載於本年報的董事會報告書。

高層管理人員

酒店業務

斯鍊澤先生(Stefan LESER)，54歲，於2018年加入朗廷酒店集團任首席執行官。他主管朗廷酒店集團旗下全球酒店、度假村及住寓有關管理及品牌之一切事宜。他提供戰略指導，以實踐公司願景，並在所有酒店落實組織流程，驅動全球業務拓展。斯鍊澤先生在旅遊及酒店行業擁有超過三十二年經驗，曾任卓美亞國際酒店集團(Jumeirah International)之集團首席執行官及董事會成員。他亦曾在瑞士知名旅遊服務公司Kuoni Travel Holding Ltd.任職高級管理人員逾十年。作為Kuoni之執行董事兼境外及專家分部之執行副總裁，他指導該公司的旅遊業務，並負責所有入境旅遊業務之管理。於加入Kuoni前，他曾於瑞士航空及EDS Corporation從事資訊科技工作六年。他持有美國喬治亞州奧古斯塔州立大學之工商管理碩士學位。

羅寶璘女士，39歲，於2011年加入鷹君集團酒店部，並出任朗廷酒店集團有限公司的執行董事。羅女士為酒店業專才。於2014年，彼獲委任為逸東酒店總裁。作為總裁，她負責推行及監督新一代逸東的全球品牌重塑工作。羅女士領導逸東全球團隊，實踐逸東在意念、創新、設計、規劃、塑造品牌、發展、項目開展、營運、市場推廣、公共關係及策略夥伴各方面的全新願景。彼畢業於耶魯大學，以優異成績取得社會人類學文學士學位，其後取得南加州大學藝術碩士學位。羅女士為本公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之女兒。彼亦為羅杜莉君女士之孫女，羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生之姪女，以及羅俊謙先生之胞姊，彼等全為本公司之董事。

陸宙光先生，61歲，為集團酒店分部首席財務官，他於2002年再度加入本集團。陸先生早於1994年加入本集團，為朗廷酒店集團的前副總裁－財務及集團財務總監，及為本集團旗下酒店物業擔任多項職位。彼擁有逾三十年的酒店管理經驗，及曾廣泛參與本集團環球酒店項目之管理、營運及收購的工作。

資產管理和業務發展

貝秉智先生(Brett BUTCHER)，61歲，為鷹君酒店資產管理有限公司之行政總裁。他曾於2002年至2013年間擔任朗廷酒店集團重要行政職務。貝秉智先生擁有商業學士學位，主修酒店管理並擁有豐富酒店營運及銷售與市場經驗。他從事酒店業四十一年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

林建國先生，61歲，於2013年9月加入鷹君集團為策略及業務發展總監，現擔任Pacific Eagle Holdings Corporation之總裁，管理鷹君集團在海外之物業投資、開發及房地產基金。林先生曾於多間業務涉及房地產、電力、電訊、基建、交通、石油等行業之私營機構及上市公司擔當重要職位。

中國業務

盧寧先生，47歲，集團中國區及貿易部董事總經理，於2008年5月加入本集團。盧先生持有美國波士頓大學工商管理及管理信息系統雙碩士學位及中國北京清華大學學士學位。加入本集團前，盧先生曾任職於著名國際管理諮詢公司，於北美洲、歐洲和亞洲以及中國和印度等新興市場擁有豐富經驗。

歐毅豪先生，62歲，鷹君(中國)投資有限公司總經理，負責集團之中國房地產項目投資業務。歐先生於1977年加入本集團，具有約四十年香港及中國內地房地產項目發展及市場策劃經驗。歐先生持有房地產估值及管理高級文憑。

策劃發展

Richard GRANGER先生，57歲，為發展及策劃管理部主管，負責監督本集團的項目組合。彼為特許測量師，擁有三十五年房地產項目發展和私募股權投資經驗。於2020年加入本集團之前，彼在一間於新加坡上市的房地產開發商Yoma Strategic Holdings擔任項目和業務開發主管，負責緬甸的豪華酒店和高層公寓項目。於2003年彼跟隨一間公司名為EC Harris(現稱Arcadis)移居香港，擔任亞洲地區執行合夥人，為整個亞太地區的領先私募股權基金和開發商提供諮詢服務。著名客戶包括滙豐銀行，香港汽車會，領盛投資管理公司，摩根士丹利和高盛。Granger先生在EC Harris工作的25年國際職業生涯中首度將他帶到中歐。在此期間，彼為《財富》500強企業所有房地產領域的客戶，包括寶潔、可口可樂和樂購等提供諮詢服務。彼畢業於雷丁大學，獲工料測量(榮譽)理學士學位。

關振邦先生，60歲，鷹君發展及策劃管理有限公司的發展部總經理。他在房地產領域，其中包括開發項目及物業投資，具有超過三十年的豐富工作經驗。關先生自1994年9月起加入本集團。彼持有產業管理(香港理工學院)專業文憑，為香港地產行政師學會之會員。他現負責監督本集團的發展部和處理潛在的開發項目及房地產的投資及收購。

物業管理

梁達楷先生，67歲，堅信物業管理服務有限公司董事兼總經理，2002年加入本集團，負責集團之物業管理事務。梁先生持有法律學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員。彼於地產行業及物業管理方面，經驗逾三十七年。

合規及行政

黃美玲女士，54歲，為本集團公司秘書，並為行政部主管。黃女士現為朗廷酒店管理人有限公司（上市買賣的朗廷酒店投資之託管人一經理）及朗廷酒店投資有限公司之公司秘書。黃女士亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（上市買賣的冠君產業信託之管理人）之非執行董事及公司秘書主管人員，主要負責管治、循規及公司秘書事務。在加入本集團之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，擔任公司秘書，並為投資評審委員會委員。彼具逾三十年豐富工作經驗，專長於制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務。黃女士為特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會員。黃女士於香港中文大學獲授法律碩士學位、於威爾士大學聯同曼徹斯特大學獲授工商管理碩士學位及於香港城市大學獲授會計學士榮譽學位。

財務

莫紹斌先生，67歲，財務總監，1981年加入本集團。莫先生持有工商管理碩士學位，於地產行業擔任會計及財務工作，經驗逾三十九年。

內務審計

何漢清先生，58歲，集團總內務審計師，2004年加入本集團。何先生持有英國赫爾大學經濟學士學位、香港大學工商管理碩士學位及資訊科技鑑證深造文憑。何先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會會員、香港會計師公會會員、公認內務審計師、公認詐騙審查師及註冊訊息系統審計師。此外，何先生亦持有由內務審計師公會(IIA)發出之風險管理認證(CRMA)及國際信息系統審計協會(ISACA)發出之風險及信息系統監控認證(CRISC)。何先生於會計、法規審計、資訊科技審計、內務審計、風險管理及企業管治方面具有豐富經驗。

法務

洪嘉偉先生，56歲，本集團法務主管，於2011年12月加入本集團。洪先生除持有法律學士學位、法律深造證書及法律碩士學位之外，亦肄業於澳洲新南威爾斯大學法學院，取得澳洲法律碩士學位，並持有由香港大學法律學院頒發的法律碩士學位，主修合規工作，以及持有由皇家特許測量師學會頒發的仲裁文憑。彼於1996年取得香港律師資格，並擁有逾二十四年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英國特許仲裁學會、香港建築審裁司學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報表。

主要業務

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、保修及物業代理服務及物業租賃。

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本、意大利及其他地區。有關集團截至2020年12月31日止年度的分部業績的分析載列於本年報綜合財務報表附註6。

本公司之主要附屬公司資料、合營公司權益及聯營公司權益於2020年12月31日的詳情載列於本年報綜合財務報表附註43、16及17。

業務回顧

有關於報告期間本集團的業務表現、財務狀況的相關重要因素，以及本集團之業務發展與可見前景的中肯回顧，已列載於本年報內，並於以下個別章節中詳述：

- (a) 本公司業務回顧及以財務關鍵表現指標進行審視之財務狀況回顧；及本公司之業務發展與前景，以及於2020年12月31日止年度終結後發生並影響本公司之重大事件一載於本年報第7頁至第25頁之主席報告書，包括「概覽」、「業務回顧」、「財務回顧」及「展望」；
- (b) 本公司正面對的主要風險及不明朗因素一載於本報告下一個章節之「風險及不明朗因素」；及
- (c) 本公司環保政策及表現之探討，以及本公司與其僱員、客戶、供應商和其他對本公司有重大影響的人士及其對本公司成功有重要關係的說明一載於本年報第26頁至第62頁之「環境、社會及管治報告」。

以上之討論構成本董事會報告書之一部分。

本集團致力遵守適用的法律及法規（「法律」）以維護其聲譽和誠信。本集團於經營業務時已制定監控程序以確保遵守對本集團有重大影響的法律，包括但不限於證券及期貨條例、上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、一手住宅物業銷售條例及有關於本集團經營所在地之所有司法管轄區涉及個人資料私隱、版權、知識產權、打擊洗錢、職業安全及健康、環境保護、酒店營運、物業銷售與發展、租賃及資產管理之法律。如本集團的任何作為或不作為將會或可能導致本集團違反任何適用的法律，則本集團沒有義務作出該作為或不作為。本集團亦已採納其本身之證券交易守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

風險及不明朗因素

本集團的業務、財務狀況、經營業績及發展前景均可能受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列的風險因素可能會導致本集團業務、財務狀況、經營業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並非全面或未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可變成重大的風險。

新型冠狀病毒爆發

新型冠狀病毒疫情爆發引發全球經濟低迷及萎縮。世界各地政府（包括本集團業務經營所在地）已採取措施減緩新型冠狀病毒疫情傳播，包括封鎖、社交距離規定、隔離、邊境管制、出入境限制，僅有少數例外情況。因此，本集團的營運或因物業項目整體進展可能出現延誤以及業務活動和商業交易減少而受到重大不利影響。

新型冠狀病毒疫情仍在不斷變化。目前尚未清楚本地或全球經濟將繼續受新型冠狀病毒疫情影響多久，或影響的嚴重程度。雖然最近推出的各種新型冠狀病毒疫苗可能會為重新出入境提供保護，惟如此大規模的疫苗接種計劃需時實施。同時，為防範傳染性更強的新型冠狀病毒變異毒株，全球許多地區正厲行旅遊限制。即使解除限制，亦或會有一段時期經濟活動顯著減少、潛在失業增加及消費者支出與市場流動性減少。

由於新型冠狀病毒疫情對全球及地方經濟活動造成沉重打擊，於2020年各個國家及地區（包括香港）出現國內生產總值下滑。新型冠狀病毒爆發可能對全球經濟造成前所未見的影響及導致長期全球經濟危機或衰退。物業市場前景、經濟放緩及商業市場氛圍受挫可能對地產行業、全球消費、酒店市場及旅遊相關行業造成潛在不利影響。疫情的不確定性增加可能中斷本集團的業務營運，進而對本集團的財務狀況、經營業績及增長前景有重大不利影響。

為緩解該情況，除酒店部門於全球各地酒店實施嚴控成本措施及申請並獲得各種政府補貼外，本集團嘗試透過城中度假市場和長住優惠方案以增加其酒店業務的本地市場份額。多項具創意的促銷方案已推出以吸納需求。此外，本集團已加強預防措施以提升工作地點的衛生標準，更新業務延續及災難復原計劃、增加使用視像會議及實施特別工作安排，包括在家工作、彈性工作時間及拆分團隊安排。本集團將繼續密切監察新型冠狀病毒疫情的發展及於必要時調整緩解措施。

發展物業涉及的風險

發展物業是本集團的核心業務，主要位於香港、美國、日本和歐洲。因此，此分部同時受到有關地區的經濟、政治與法律方面的發展情況、社會穩定性、市場狀況、環境問題、疫情爆發以及政府政策和法規變動的影響。該等既有風險或有可能延長項目竣工時間而導致超支，從而最終影響本集團的投資策略和業務模式，以及物業發展的表現。

為減輕該等風險，本集團一方面積極評估上述地區的整體經濟、政治、社會與法律方面的發展情況、疫情之最新發展及物業市場，另一方面持續就其投資策略進行檢討及評估，確保本集團適當回應市場變化。在收購每個潛在項目前，本集團均會就各方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，務求將商業及法律風險減至最低。

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過65.41%。由於當中大部分物業位於香港，香港普遍經濟氣候、監管規例變動、政府政策、政治和社會環境及疫情爆發均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。為此，本集團定期評估經濟、政治和社會環境的變化及疫情之最新發展，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以確保競爭優勢。時刻保持資產於最佳質素及維持多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。

此外，本集團的投資物業乃按獨立專業物業估值師的估值以公平值列入財務報表內。本集團經營業績將包括未變現重估調整，因此，該等投資物業的未來公平值可能會不時波動，並可能會大幅增加或減少。若由於該等物業之公平值變動而產生虧損，可能會對我們承諾的信貸額度及日後可能取得的任何外部借貸有不利影響，縱使有關虧損尚未變現，仍可能導致市場對我們業務表現有不利觀感。儘管如此，公平值增長（或虧損）不會改變集團的現金狀況。故此，即使溢利上升或減少，亦不會令流動資金增加或減少。本集團將密切監察其借貸及現金狀況，亦將會編製具敏感度分析的現金流預測，以確保所有流動資金風險來源得以認清，從而評估現有信貸額度對不同層面商業活動的影響。

酒店業務涉及的風險

本集團大部分收益來自酒店營運。由於酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中期或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定性、天災、疫情及經濟情況等各可預測及不可預測之因素及酒店業務的性質而大幅波動。國內外持續的貿易緊張局勢和政治不確定性亦為酒店業前景帶來挑戰。為此，本集團定期評估由地緣政治前景及不同國家的經濟發展所帶來的影響，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺。管理層將密切監察酒店表現及訂房進度。同時，本集團亦會持續檢討競爭、市場趨勢及新型冠狀病毒疫情發展，以制定業務策略(包括市場推廣、定價及業務營運)，以保障及提升盈利能力。此外，本集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保為客戶提供難忘體驗。

財務風險

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、應收票據及貸款、應收賬款、按公平值列入損益之財務資產、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金、應付賬款、已收取之租賃按金、衍生金融工具、應付分派、中期票據及借貸。該等金融工具之詳情及減低相關風險的政策已載列於本年報綜合財務報表附註41。

營運風險

本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種特有的風險因素所影響，例如來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，因應可能對聲譽產生不利影響的負面事件反應不足、疫情爆發或其他外圍因素對營運業績可構成不同程度的負面影響。另外，即使本集團已制定防範意外的體制及政策，意外仍可能會發生，因而引致財務損失、訴訟或聲譽受損。競爭加劇、部份市場的豪華酒店週期性供應過剩，亦會損害我們的業務。

為此，本集團持續監察與分析競爭與市場資訊及疫情之最新發展，以預測不利變動以作出應對，致力於品牌推廣及主動溝通措施，以推動業績增長及鞏固品牌的市場地位，同時再投資旗下的物業以確保競爭優勢。此外，本集團亦已投保業務中斷保險，以保障因災難導致業務受阻及收入虧損。

網絡攻擊的風險

本集團處理大量易受網絡威脅的數據，包括個人資料、客戶數據及其他敏感商業數據。倘面臨網絡罪案，本集團最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌價值受損所引致的聲譽損失。本集團實施廣泛的措施以圖減輕網絡攻擊風險的發生及後果。本集團會定期掃描資訊科技基礎設施並修補漏洞。具風險的外部網際網絡協定地址會遭到阻截。所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護。電子郵件會過濾垃圾郵件和惡意軟件。密碼監控及系統與網絡元素的使用者帳戶控制會定期更新和審視。系統備份及災難復原設施均會提供額外保護。進行員工培訓得以提升網絡安全知識。此等措施全都增加了黑客入侵的難度。此外，相關業務單位亦獲得適當的投保，有助抵消發生違反網絡保安或類似事件後的復原成本，以減輕風險。

人力資源風險

我們業務的成功取決於我們吸納、聘用、挽留及激勵合適熟練僱員的能力，尤以酒店管理、物業管理及物業發展行業為甚。該等行業的人才競爭激烈、勞工市場緊張，加上新項目令需求增加，對本集團在提供足夠人力資源以維持現有及新興業務的前景構成挑戰。此外，倘突然流失重要專業資格僱員，而我們未能及時找到合適的替任人選，可影響到我們交付項目的能力，及對我們的業務構成重大不利影響。為緩解該情況，本集團會謹慎監察人力資源狀況，不時檢討其人力資源常規並已制定應變方案，以減低不確定因素及配合本集團發展。

法律及監管合規風險

本集團在香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本、意大利及其他地區有多元化業務組合，如未能預測監管法規變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效遵守相關法規。有關遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規之詳情載於本報告「業務審視」章節內。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度之業績刊載於綜合收益表內。

董事會建議派發末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙予於2021年5月18日（星期二）已登記在本公司股東名冊上之股東。末期股息及特別末期股息待股東在即將舉行之股東周年大會上批准通過後，將於2021年6月21日派發。連同於2020年10月已派發中期股息每股33港仙及特別中期股息每股1.50港元，2020年度全年派發股息為每股2.83港元。

儲備變動情況

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情載於綜合權益變動表及本年報綜合財務報表附註46。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於本年報附錄二。

投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動情況載於本年報綜合財務報表附註14。所有本集團於2020年12月31日之投資物業由獨立專業物業估值師按收入資本化法及直接比較法進行重估。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動情況載於本年報綜合財務報表附註15。

本集團於2020年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

發行新股份

本年度內，本公司按2019年末期股息之以股代息計劃發行11,538,064股股份。於2020年12月31日，本公司之法定股本為600,000,000.00港元，分為1,200,000,000股股份，每股0.5港元，其中719,920,112股股份為已發行及全數繳付。有關購股期權於年內之變動詳情載於下文相關段落。本公司之股本於本年度內之變動詳情載於本年報綜合財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司之證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

薪酬政策及長期獎勵計劃

於2020年12月31日，本集團之僱員人數為4,799名。本集團薪酬政策及長期獎勵計劃的詳情載列於本年報第88頁至第89頁之「企業管治報告－僱傭及員工常規」一節內。

董事

下列為本公司於年內及截至本報告書日期止之在任董事：

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

非執行董事

羅杜莉君女士

羅康瑞先生

羅鷹瑞醫生

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

潘嘉陽教授

依照公司細則第109(A)條，羅慧端女士、羅俊謙先生、王于漸教授、李少光先生及朱錫培先生將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2021年股東周年大會上膺選連任。

本公司獨立非執行董事之獨立性已經提名委員會評估。本公司亦已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之獨立性指引作出有關彼等獨立性之年度確認書。董事會認為本公司所有獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第90頁至第96頁。

董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。

董事酬金

董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，本公司每名董事或其他高級職員有權就其執行職務時或與此相關之情況下所蒙受或招致之一切損失或責任，從本公司之資產中撥付獲得彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動投保合適的董事及高級職員責任保險。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份數目	佔已發行股本之 百分比 ⁽¹¹⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	59,336,775 ⁽¹⁾	8.24)	63.00
	受控制公司之權益	公司權益	88,833,415 ⁽²⁾	12.34)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
	酌情信託成立人	信託權益	63,223,699	8.78)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,275,671	0.17)	34.53
	受控制公司之權益	公司權益	5,175,477 ⁽⁴⁾	0.72)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	0.00	0.00
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,000	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,270,995 ⁽⁵⁾	0.17)	33.81
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,312,092 ⁽⁶⁾	0.32)	33.96
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	33.64
	酌情信託受益人	酌情信託權益	242,156,015 ⁽³⁾	33.64)	

於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

冠君產業信託（「冠君產業信託」）

冠君產業信託（股份代號：2778），根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，被視為本公司的附屬公司。於2020年12月31日，本集團擁有冠君產業信託67.22%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」之釋義只限於公司，為提高透明度，本公司董事或行政總裁於2020年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽²⁾
羅嘉瑞	25,965,617 ⁽¹⁾	0.44
羅鷹瑞	239,000	0.00
朱錫培	8,000	0.00

附註：

- (1) 於該等25,965,617個基金單位當中：
- (i) 3,592,007個基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
 - (iii) 19,115,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2020年12月31日之已發行基金單位總數5,906,142,701個計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2020年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資69.24%權益，故朗廷酒店投資為本公司的附屬公司。本公司董事或行政總裁於2020年12月31日持有朗廷酒店投資之權益披露如下：

董事姓名	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份 合訂單位之百分比 ⁽³⁾
羅嘉瑞	124,684,250 ⁽¹⁾	3.87
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610	0.01
羅慧端	3,888,421	0.12
羅鷹瑞	932,194	0.03

附註：

- (1) 於該等124,684,250個股份合訂單位當中：
- (i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,090,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
 - (iii) 90,010,250個股份合訂單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生為其中一間該等公司之董事。
- (3) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2020年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,225,166,738個計算。

除上述所披露者外，於2020年12月31日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於競爭業務之權益

本公司獲有關董事通知，根據上市規則第8.10(2)條就彼等於本集團業務以外而直接或間接與本集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

羅康瑞先生乃瑞安集團（於1971年成立）之創立人兼主席，彼亦於下列瑞安集團之附屬公司中擔任重要職務：

- 瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）之主席，該公司為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產透過其附屬公司及聯營公司發展大型、多用途城市核心社區及綜合住宅發展項目。
- 瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）之主席。瑞安建業透過其附屬公司主要從事房地產及建築業務，業務遍及香港、澳門及中國內地。

由於本公司之董事會乃獨立於瑞安房地產及瑞安建業之董事會，本集團因此能夠獨立於上述業務，以及基於各自利益來經營其業務。

關連交易

本公司於年內的關連交易載列於本年報綜合財務報表附註39。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

除本年報綜合財務報表附註39所披露者外，概無與本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或結束時仍然生效。

購股期權計劃

根據於2019年5月22日通過之普通決議案所採納的2019年購股期權計劃，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）購買本公司之股份。

於2019年5月22日採納2019年購股期權計劃後，2009年購股期權計劃經已終止。於2009年購股期權計劃有效期內授出而於2009年購股期權計劃終止前仍未屆滿之購股期權，可於2009年購股期權計劃終止後根據其發行條款繼續予以行使。

2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃之進一步詳情載列於本年報綜合財務報表附註36。

授予僱員(包括董事及其聯繫人)之購股期權之變動

截至2020年12月31日止年度內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司僱員(包括董事及其聯繫人)之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2020年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2020年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
11/03/2015 ⁽¹⁾	952,000	-	-	(952,000)	-	12/03/2017 - 11/03/2020	26.88
14/03/2016 ⁽¹⁾	1,439,000	-	-	(37,000)	1,402,000	15/03/2018 - 14/03/2021	25.70
14/03/2017 ⁽¹⁾	3,645,000	-	-	(410,000)	3,235,000	15/03/2019 - 14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	4,621,000	-	-	(415,000)	4,206,000	15/03/2020 - 14/03/2023	42.40
08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	09/05/2020 - 08/05/2023	38.83
14/03/2019 ⁽¹⁾	5,358,000	-	-	(500,000)	4,858,000	15/03/2021 - 14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	-	5,650,000 ⁽³⁾	-	(338,000)	5,312,000	19/03/2022 - 18/03/2025	21.65
合共	16,315,000	5,650,000	-	(2,652,000)	19,313,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
- (2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
- (3) 截至2020年12月31日止年度內，向本公司之董事及其聯繫人授予之購股期權為1,880,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,770,000份。詳情請參閱本公司於2020年3月18日之公布。
- (4) 截至2020年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (5) 每次接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (6) 所授出的購股期權自授出日期起計24個月後可予以行使。
- (7) 本公司之股份於緊接2020年3月18日授出日期前(即2020年3月17日)之收市價為21.30港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為20.834港元)。

授予董事之購股期權之變動

截至2020年12月31日止年度內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司董事（當中亦為主要股東）之購股期權變動詳情，按上市規則第17.07條之規定披露如下：

董事	授出日期	購股期權數目				於2020年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2020年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
羅嘉瑞	14/03/2018 ⁽¹⁾	688,000	-	-	-	688,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	698,000	-	-	-	698,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	680,000	-	-	680,000	21.65	-
		1,386,000	680,000	-	-	2,066,000		
羅孔瑞	11/03/2015 ⁽¹⁾	100,000	-	-	(100,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	100,000	-	-	100,000	21.65	-
		500,000	100,000	-	(100,000)	500,000		
羅慧端	14/03/2017 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	100,000	-	-	100,000	21.65	-
		300,000	100,000	-	-	400,000		
羅俊謙	11/03/2015 ⁽¹⁾	50,000	-	-	(50,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	-	-	100,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	200,000	-	-	-	200,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	220,000	-	-	-	220,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	238,000	-	-	-	238,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	230,000	-	-	230,000	21.65	-
		808,000	230,000	-	(50,000)	988,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2020年 12月31日 尚未行使	每股 行使價 (港元)	緊接行使 日期前的 加權平均 收市價 (港元)
		於2020年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
簡德光	11/03/2015 ⁽¹⁾	310,000	-	-	(310,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	310,000	-	-	-	310,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	380,000	-	-	-	380,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	430,000	-	-	-	430,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	-	-	-	450,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	400,000	-	-	400,000	21.65	-
		1,880,000	400,000	-	(310,000)	1,970,000		
朱錫培	11/03/2015 ⁽¹⁾	120,000	-	-	(120,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	200,000	-	-	-	200,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	350,000	-	-	-	350,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	380,000	-	-	-	380,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	330,000	-	-	330,000	21.65	-
		1,350,000	330,000	-	(120,000)	1,560,000		
本公司董事之聯繫人 ⁽⁷⁾	11/03/2015 ⁽¹⁾	170,000	-	-	(170,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	152,000	-	-	-	152,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	-	-	-	230,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	-	-	-	40,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	-	-	-	60,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	40,000	-	-	40,000	21.65	-
		652,000	40,000	-	(170,000)	522,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	11/03/2015 ⁽¹⁾	202,000	-	-	(202,000)	-	26.88	-
	14/03/2016 ⁽¹⁾	577,000	-	-	(37,000)	540,000	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	2,335,000	-	-	(410,000)	1,925,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	2,693,000	-	-	(415,000)	2,278,000	42.40	-
	08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	-	300,000	38.83	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	3,332,000	-	-	(500,000)	2,832,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	-	3,770,000	-	(338,000)	3,432,000	21.65	-
		9,439,000	3,770,000	-	(1,902,000)	11,307,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
於11/03/2015授出之購股期權可於12/03/2017至11/03/2020期間行使。
於14/03/2016授出之購股期權可於15/03/2018至14/03/2021期間行使。
於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。
於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。
於08/05/2018授出之購股期權可於09/05/2020至08/05/2023期間行使。
於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。
- (2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
於18/03/2020授出之購股期權可於19/03/2022至18/03/2025期間行使。
- (3) 截至2020年12月31日止年度內，並無購股期權被取消。
- (4) 每次接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (5) 所授出的購股期權自授出日期起計24個月後可予以行使。
- (6) 本公司之股份於緊接2020年3月18日授出日期前(即2020年3月17日)之收市價為21.30港元(就特別現金股息根據聯交所公布的價格調整方法，該收市價於其後已調整為20.834港元)。
- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2020年12月31日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(本公司董事或行政總裁除外)，擁有本公司已發行股本5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

於本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾
HSBC International Trustee Limited	301,572,709 ⁽¹⁾	41.89
Powermax Agents Limited	236,340,550 ⁽²⁾	32.83
Mind Reader Limited	44,735,374 ⁽³⁾	6.21
Surewit Finance Limited	42,079,519 ⁽⁴⁾	5.85
Eagle Guardian Limited	39,712,066 ⁽⁵⁾	5.52

附註：

- (1) 表中載列之股份數目乃按照最近期從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收到的披露權益表格(有關事件的日期為2020年4月17日)內所載之資料而作出披露。根據本公司的董事最近期作出的披露，於2020年12月31日：
 - (i) 242,156,015股股份(佔本公司已發行股本33.64%)由HITL之名義以一項酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(均為本公司之董事)為該信託之酌情受益人。
 - (ii) 63,223,699股股份(佔本公司已發行股本8.78%)由HITL之名義以另一項酌情信託之信託人身份持有，而羅嘉瑞醫生為該信託之成立人。
- (2) Powermax Agents Limited由HITL以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等236,340,550股股份已包括在上文附註(1)(i)所述之股份中。
- (3) Mind Reader Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (4) Surewit Finance Limited由HITL以一項酌情信託之信託人身份全資擁有，而由其持有之該等42,079,519股股份已包括在上文附註(1)(ii)所述之股份中。羅嘉瑞醫生為該公司之董事。
- (5) Eagle Guardian Limited為羅嘉瑞醫生全資擁有之公司，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該公司之董事。
- (6) 該百分比乃根據本公司於2020年12月31日之已發行股份總數719,920,112股計算。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日，並無其他人士（除本公司董事或行政總裁於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於本報告第103頁至第107頁）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作持有權益或持有任何淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內。

購買股份或債券安排

除本公司採納之2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃（於本報告「購股期權計劃」一節內披露）外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

股票掛鈎協議

除本公司採納之2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃（於本報告「購股期權計劃」一節內披露）外，本公司於本年度或於本年度終結時，概無訂立或存在由本公司訂立的任何股票掛鈎協議，而該等協議將會或可導致本公司發行股份或規定本公司訂立將會或可導致本公司發行股份的任何協議。

優先購買權

公司細則概無優先購買權之條款，而百慕達法例亦無規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團之首5名大客戶及供應商均佔少於本集團總營業額及採購額30%。關於應收賬款及預付款項之進一步詳情載列於本年報綜合財務報表附註24。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達1,612,000港元（2019年：1,608,000港元）。此外，本集團於本年度內贊助了若干值得推行的社區項目。贊助詳情載於本年報第52頁至第53頁之「環境、社會及管治報告－社區參與」。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關重選德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於2021年5月6日（星期四）舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股量充足水平

於本報告日期，就本公司所得公開資料及其董事所知悉，本公司之已發行股份逾25%是由公眾人士持有，公眾持有股份之數量維持足夠。

企業管治

本公司之董事及管理層致力推行高質素之企業管治。於回顧年內，除若干偏離外，本公司一直遵守企業管治常規守則所載之大部分守則條文，並在適當情況下採用了一些建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第63頁至第89頁之企業管治報告內。

環境、社會及管治報告

本公司已遵守於上市規則附錄二十七之環境，社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。「環境、社會及管治報告」載於本年報的第26頁至第62頁。

代表董事會
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2021年2月26日

Deloitte.

德勤

致鷹君集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第122至255頁的鷹君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上釐定公平值所相連之重大判斷。於2020年12月31日，如綜合財務報表附註14所披露，貴集團投資物業為73,111,626,000港元，佔貴集團資產總值之65.41%。

貴集團之投資物業乃以獨立專業物業估值師所進行之估值為基準，按公平值列賬。估值技術及估值所用主要輸入數據詳情於綜合財務報表附註14內披露。估值視乎若干涉及管理層和獨立專業物業估值師判斷之主要輸入數據，包括類似物業的資本化比率、每平方呎的市場租金及可觀察的市場交易。顯示重要的不可觀察輸入數據與公平值關係之列表亦於附註14內披露。

投資物業的公平值虧損14,252,703,000港元已於年終的綜合收益表內確認。

就評估投資物業之估值，我們之程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力及客觀程度；
- 就估值技術、物業市場表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用主要輸入數據向獨立專業物業估值師取得了解；
- 透過比較類似物業的租金、資本化比率和可觀察的市場交易，並參考過往數據、市場走勢和同行業內公司的可比數據進行比較，來評估估值所用的主要輸入數據的合理性；及
- 透過抽樣方式對比租金詳情與相關的現有租賃協議，從而評估管理層向獨立專業物業估值師提供的信息的可信性。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

酒店物業減值評估以使用價值計算時的估計不確定性

我們識別就酒店物業減值評估使用價值計算時的估計不確定性為關鍵審計事項，原因是餘額對綜合財務報表整體的重要性，以及於使用價值計算時運用了相關判斷、估計及假設。

新型冠狀病毒疫情對 貴集團酒店經營分部業績之影響已被視作酒店物業減值測試的指標。

誠如綜合財務報表附註15所披露，於2020年12月31日，貴集團賬面值為10,171,637,000港元的酒店物業（「酒店物業」）以使用價值計算評估後作出減值。

貴集團運用涉及判斷、估計及假設的估值技術評估酒店物業的減值。管理層編製的現金流量預測中用於減值評估的關鍵假設主要由入住率、折現率和終值資本化率（如適用）所帶動。

截至2020年12月31日止年度，已確認減值虧損為271,467,000港元。有關酒店物業的詳情載於附註15。

我們就酒店物業減值評估使用價值計算時的估計不確定性所採取的程序包括：

- 就管理層對減值評估的控制程序取得了解；
- 了解 貴集團的減值評估程序，包括減值方法和酒店物業現金流量預測的編製；
- 與管理層討論新型冠狀病毒疫情的影響，尤其是用於使用價值計算時的關鍵假設，例如酒店業務的復甦期；
- 透過與可得行業數據的入住率及終值資本化率作比較，評估管理層於現金流量預測中使用的主要輸入數據是否合適；及
- 委託我們的內部估值專家以抽樣方式協助我們評估於使用價值計算時所採用的折現率及終值資本化率是否在可接受範圍內。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在綜合財務報表及我們的核數師報告內。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督 貴集團的綜合財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法第90條我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是以核數師報告日止所取得的審計憑證為基準。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向負責管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動減少威脅或使用防範措施。

從與負責管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為胡家明。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年2月26日

綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收益	5	10,305,287	9,236,830
商品及服務成本		(6,348,396)	(5,194,954)
折舊前經營溢利		3,956,891	4,041,876
折舊		(831,868)	(768,529)
經營溢利		3,125,023	3,273,347
投資物業之公平值變動	14	(14,252,703)	(2,146,787)
衍生金融工具之公平值變動		(194,050)	(51,303)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		40,908	24,837
其他收益	7	534,387	232,036
行政及其他費用		(489,189)	(639,038)
物業、廠房及設備之減值虧損		(347,898)	–
財務成本	8	(802,927)	(884,426)
應佔合營公司業績		(16,972)	43,860
應佔聯營公司業績		5,147	1,191
除稅前虧損		(12,398,274)	(146,283)
所得稅	9	(403,811)	(429,789)
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)	10	(12,802,085)	(576,072)
應佔本年度虧損：			
公司股東		(8,540,252)	(337,790)
非控股權益		(113,487)	(49,451)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(8,653,739)	(387,241)
		(4,148,346)	(188,831)
		(12,802,085)	(576,072)
每股虧損：	13		
基本		(11.94)港元	(0.48)港元
攤薄		(11.94)港元	(0.48)港元

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
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)		(12,802,085)	(576,072)
其他全面收益(支出)：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)收益		(23,267)	67,875
應佔聯營公司之其他全面支出		(5,206)	(8,312)
期後可重新分類至損益之項目：			
海外營運折算所產生之匯兌差額		348,719	(13,303)
應佔合營公司之其他全面收益		-	11,366
現金流量對沖：			
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流量對沖之公平值調整	21	(212,655)	57,113
公平值調整重新分類至損益	21	43,724	2,668
本年度其他全面收益(未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份)		151,315	117,407
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)		(12,650,770)	(458,665)
應佔本年度全面支出總額：			
公司股東		(8,341,484)	(237,343)
非控股權益		(112,003)	(52,720)
		(8,453,487)	(290,063)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(4,197,283)	(168,602)
		(12,650,770)	(458,665)

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	73,111,626	87,322,962
物業、廠房及設備	15	21,565,777	20,201,239
合營公司權益	16	94,767	112,116
聯營公司權益	17	53,268	55,700
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	1,065,589	1,034,736
應收票據及貸款	19	995,203	755,421
衍生金融工具	20, 21	–	65,652
		96,886,230	109,547,826
流動資產			
物業存貨	22	3,430,283	6,096,557
存貨	23	105,886	126,821
應收賬款、按金及預付款項	24	734,060	853,885
應收票據及貸款	19	2,318,802	15,613
按公平值列入損益之財務資產	25	463,846	234,665
衍生金融工具	20	20,954	11,562
可收回稅項		78,189	608
受限制現金	26	171,745	166,405
原到期日超過三個月之定期存款	26	191,485	200,000
銀行結存及現金	26	7,378,111	10,706,504
		14,893,361	18,412,620
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	27	5,035,056	4,534,943
衍生金融工具	20, 21	49,980	4,198
稅項準備		459,097	526,998
應付分派		246,761	264,668
一年內到期借貸	28	4,659,429	4,146,215
中期票據	29	–	199,929
租賃負債	30	9,267	11,513
		10,459,590	9,688,464
流動資產淨值		4,433,771	8,724,156
總資產減流動負債		101,320,001	118,271,982

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	20, 21	394,657	115,007
一年後到期借貸	28	17,147,860	21,523,056
中期票據	29	7,608,548	5,326,277
遞延稅項	31	1,282,957	1,379,636
租賃負債	30	11,114	18,232
		26,445,136	28,362,208
資產淨值		74,874,865	89,909,774
應佔權益：			
公司股東			
股本	32	359,960	354,191
股份溢價及儲備		58,451,432	68,568,106
		58,811,392	68,922,297
非控股權益		(607,648)	(913,557)
		58,203,744	68,008,740
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		16,671,121	21,901,034
		74,874,865	89,909,774

載於第122至255頁之綜合財務報表於2021年2月26日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

簡德光
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	公司股東應佔												冠君產業信託 之非控股基金 單位持有人		總計	
	股本	股份溢價	投資重估	物業重估	資本撥回	已購入盈餘	匯兌儲備	購股期權			保留溢利	小計	非控股權益	權益總額		應佔
			儲備	儲備	儲備			儲備	對沖儲備	其他儲備						
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
於2018年12月31日	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,217,184	69,352,812	(547,961)	68,804,851	22,705,392	91,510,243
採納香港財務報告準則第16號的調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,862	2,862	-	2,862	-	2,862
於2019年1月1日(經重列)	349,324	5,967,374	(91,607)	23,109	3,054	400,965	(725,379)	60,710	(10,054)	8,158,132	55,220,046	69,355,674	(547,961)	68,807,713	22,705,392	91,513,105
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(337,790)	(337,790)	(49,451)	(387,241)	(188,831)	(576,072)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值收益	-	-	67,875	-	-	-	-	-	-	-	-	67,875	-	67,875	-	67,875
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(8,312)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,312)	-	(8,312)	-	(8,312)
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	39,552	-	-	39,552	-	39,552	20,229	59,781
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	(177)	-	-	-	(10,193)	-	-	336	-	(10,034)	(3,269)	(13,303)	-	(13,303)
應佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	11,366	-	-	-	-	11,366	-	11,366	-	11,366
年內全面收益(支出)總額	-	-	59,386	-	-	-	1,173	-	39,552	336	(337,790)	(237,343)	(52,720)	(290,063)	(168,602)	(458,665)
與冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之交易：																
冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(529,776)	(529,776)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(529,776)	(529,776)
與股東之交易：																
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(584,053)	(584,053)	-	(584,053)	-	(584,053)
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	-	-	15,036	-	-	-	-	-	-	-	(15,036)	-	-	-	-	-
發行股份溢價	4,867	325,983	-	-	-	-	-	(11,862)	-	-	-	318,988	-	318,988	-	318,988
發行股份開支	-	(107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107)	-	(107)	-	(107)
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	31,506	-	-	-	31,506	-	31,506	-	31,506
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,632	-	37,632	44,476	82,108	(105,980)	(23,872)
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,176)	(185,176)	-	(185,176)
收購附屬公司權益時確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,176)	(172,176)	-	(172,176)
於2019年12月31日	354,191	6,293,250	(17,185)	23,109	3,054	400,965	(724,206)	80,354	29,498	8,196,100	54,283,167	68,922,297	(913,557)	68,008,740	21,901,034	89,909,774

綜合權益變動表
截至2020年12月31日止年度

	公司股東應佔														冠君產業信託 之非控股基金		總計
	股本	股份溢價	投資重估		資本贖回	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股權			其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	單位持有人		
			儲備	儲備	儲備			儲備	對沖儲備	權益總額					應佔		
			港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元	港幣千元							港幣千元	
於2019年12月31日	354,191	6,293,250	(17,185)	23,109	3,054	400,965	(724,206)	80,354	29,498	8,196,100	54,283,167	68,922,297	(913,557)	68,008,740	21,901,034	89,909,774	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,540,252)	(8,540,252)	(113,487)	(8,653,739)	(4,148,346)	(12,802,085)	
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(30,151)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,151)	-	(30,151)	6,884	(23,267)	
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(5,206)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,206)	-	(5,206)	-	(5,206)	
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,110)	-	-	(113,110)	-	(113,110)	(55,821)	(168,931)	
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	115	-	-	-	346,834	-	-	286	-	347,235	1,484	348,719	-	348,719	
年內全面(支出)收益總額	-	-	(35,242)	-	-	-	346,834	-	(113,110)	286	(8,540,252)	(8,341,484)	(112,003)	(8,453,487)	(4,197,283)	(12,650,770)	
與冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之交易：																	
冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,393)	(488,393)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,393)	(488,393)	
與股東之交易：																	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,025,835)	(2,025,835)	-	(2,025,835)	-	(2,025,835)	
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	-	-	223	-	-	-	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	-	
發行股份溢價	5,769	228,684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,453	-	234,453	-	234,453	
發行股份開支	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)	
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	13,308	-	-	-	13,308	-	13,308	-	13,308	
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,657	-	8,657	545,427	554,084	(544,237)	9,847	
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,515)	(127,515)	-	(127,515)	
於2020年12月31日	359,960	6,521,930	(52,204)	23,109	3,054	400,965	(377,372)	93,662	(83,612)	8,205,043	43,716,857	58,811,392	(607,648)	58,203,744	16,671,121	74,874,865	

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。根據百慕達公司法，本集團之已繳入盈餘可派發予股東。
- (b) 主要指本集團於冠君產業信託及朗廷酒店投資(兩者定義見附註6)權益增加之影響是來自以基金單位償付管理費及來自本集團從市場上購入冠君產業信託及朗廷酒店投資之基金單位。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(12,398,274)	(146,283)
調整：		
收取持作買賣股本證券股息	(3,571)	(6,711)
收取按公平值列入其他全面收益之股權工具股息	(4,657)	(14,659)
酒店樓宇裝修工程之撇銷	700	47,558
其他收益	(2,595)	–
利息收入	(245,221)	(223,818)
投資物業之公平值變動	14,252,703	2,146,787
衍生金融工具之公平值變動	194,050	51,303
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	(40,908)	(24,837)
持作出售物業之撇銷	–	32,525
物業、廠房及設備之減值虧損	347,898	–
呆賬撥備	607	507
折舊	831,868	768,529
確認以股份支付款項	13,308	31,506
利息支出	802,927	884,426
應佔合營公司業績	16,972	(43,860)
應佔聯營公司業績	(5,147)	(1,191)
匯兌差額	4,302	3,679
營運資本變動前之經營現金流量	3,764,962	3,505,461
應收賬款、按金及預付款項減少	70,215	177,448
存貨減少	20,935	19,169
應付賬款、按金及應付費用(減少)增加	(720,796)	661,061
物業存貨減少(增加)	2,361,763	(1,383,197)
持作買賣之股本證券減少(增加)	70,057	(8,547)
來自經營業務之現金	5,567,136	2,971,395
繳付香港利得稅	(621,237)	(24,522)
繳付其他司法權區稅項	(37,257)	(87,059)
退回香港利得稅	–	1
退回其他司法權區稅項	3,122	90,060
經營業務所得之現金淨額	4,911,764	2,949,875

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(3,111)	(120,968)
按公平值列入損益之財務資產增加	(658,566)	(25,000)
投資物業增加	(26,251)	(66,601)
應收貸款及按揭貸款增加	(392,663)	(3,112)
物業、廠房及設備增加	(1,316,470)	(1,356,875)
應收票據增加	(1,680,090)	(435,821)
收取聯營公司股息	2,373	5,933
收取股息來自		
—按公平值列入其他全面收益之股權工具	3,207	14,659
—持作買賣之股本證券	2,223	3,715
來自合營公司分派及還款	—	1,295,673
已收利息	295,182	190,732
提取受限制現金	44,546	48,712
存放受限制現金	(41,049)	(46,836)
出售所得款項		
—按公平值列入其他全面收益之股權工具	4,622	51,383
—按公平值列入損益之財務資產	400,000	45,000
贖回應收貸款所得款項	51,092	—
贖回應收票據所得款項	248,377	—
出售物業、廠房及設備所得款項	465	2,908
出售分類為持作出售之資產所得款項	—	1,176,139
存放原到期日超過三個月之定期存款	(191,485)	—
提取原到期日超過三個月之定期存款	200,000	502,833
投資業務(所用)所得現金淨額	(3,057,598)	1,282,474
融資項目		
銀行借貸前端費用	(17,160)	(99,121)
附屬公司之權益變動	(394,763)	(196,045)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(505,847)	(537,159)
支付非控股權益之分派	(27,301)	(185,175)
支付股東之股息	(1,791,382)	(327,195)
已付利息	(804,690)	(895,702)
發行股份	—	62,025
新借銀行貸款	973,642	14,554,208
發行中期票據所得款項	2,325,450	—
償還銀行貸款	(5,047,671)	(14,466,094)
償還租賃負債	(12,450)	(12,171)
就租賃所支付之利息	(1,043)	(1,372)
發行中期票據之交易成本	(37,684)	—
非控股權益之注資	207,623	—
贖回中期票據	(200,000)	—
融資項目所用之現金淨額	(5,333,276)	(2,103,801)

綜合現金流量表
截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(3,479,110)	2,128,548
為支付應收票據的應付代價的指定銀行結存(附註27)	(775,350)	–
外幣匯率改變之影響	150,717	33,739
年初之現金及現金等價物	10,706,504	8,544,217
年末之現金及現金等價物	6,602,761	10,706,504
為支付應收票據的應付代價的指定銀行結存(附註27)	775,350	–
銀行結存及現金	7,378,111	10,706,504

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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報之引言內披露。

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以及物業租賃。

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，鷹君集團有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)首次應用由香港會計師公會頒布於2020年1月1日或之後開始的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則中對概念框架的引用及下列經修訂之香港財務報告準則來編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除以下所述外，於本年度應用經修訂之香港財務報告準則中對概念框架的引用及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則(續)

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之修訂的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂為重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋有關特定報告實體的財務資料，可合理地預期會對一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦釐清重大性是取決於資料(不論單獨或與其他資料合併)之性質或數值大小就相對於整體財務報表而言。

於本年度應用此等修訂對綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未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17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒相關租金減免 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的引用 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 ⁵
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號之修訂	負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號之相關修訂 (2020年) ¹
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	對2018年至2020年之香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或以後開始之年度期間生效。

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（續）

香港會計準則第1號「負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號之相關修訂（2020年）」之修訂該等修訂就評估自報告日期起至少十二個月內延遲結算的權利以將負債分類為流動或非流動提供澄清及額外指引，其中：

- 明確規定將負債分類為流動或非流動應以報告期末時存在的權利為基礎。具體而言，該等修訂澄清：
 - i. 分類不應受到管理層在12個月內結清負債的意圖或預期而影響；及
 - ii. 倘權利是以遵守契約為條件，即使借貸人於稍後日期方測試遵守情況，如於報告日期符合條件，則該權利是存在的；以及
- 澄清倘負債有可按交易對手之選擇權以轉讓實體本身的權益工具作結算之條款，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號已因香港會計準則第1號之修訂而作出修訂，以使相應的用字一致，但結論並無改變。

本集團將進一步評估應用該等修訂是否會對本集團借貸的分類造成影響。應用的影響（如有）將於本集團未來的綜合財務報表內披露。

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(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革—第二階段」之修訂

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革—第二階段」之修訂有關修改金融資產、金融負債及租賃負債、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：就修改及對沖會計之修訂須作出的披露」的披露規定。

- 金融資產、金融負債及租賃負債之修改 — 就改革所作出之修改(所需的修改乃利率基準改革之直接後果，並在經濟等同基礎上進行)引入實際可行權宜方法，以更新實際利率處理該等修改。所有其他修改均採用現行香港財務報告準則的規定處理，應用香港財務報告準則第16號亦獲建議採用類似實際可行權宜方法；
- 對沖會計規定 — 根據該等修訂，對沖會計不會僅因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)需予修訂，以反映被對沖項目、對沖工具及被對沖風險的修改。修訂後的對沖關係應符合所有應用對沖會計的合資格標準，包括有效性要求；及
- 披露 — 該等修訂要求披露以使使用者了解本集團所面臨因利率基準改革而產生的風險的性質及程度、實體如何管理該等風險，和實體從銀行間報價利率過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於2020年12月31日，本集團有多項香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)借貸、中期票據以及利率掉期及交叉貨幣掉期可能受利率基準改革影響。本集團預期，倘該等貸款的利率基準在應用該等修訂時因改革而改變，均不會產生重大的修改收益或虧損。

除上述香港財務報告準則之修訂外，本公司董事(「董事」)預期應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料可合理預期將影響主要使用者所作出的決定，則該等資料被認為屬重大。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

新型冠狀病毒疫情的爆發及其後的隔離措施，以及許多國家實施的旅遊限制對全球經濟、商業環境產生了負面影響，並直接和間接影響了本集團的營運。本集團暫時關閉了部份酒店，以遏制疫情的蔓延。另一方面，不同國家的政府已公布一些經濟措施及援助，以支持企業克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括投資物業的公平值下降、收益減少、物業、廠房及設備（包括酒店物業以及靈活工作空間業務之傢俬、裝置及設備）的減值虧損、因固定基本開銷於酒店關閉期間維持不變以致經營溢利減少以及收取與新型冠狀病毒相關的政府補助會於相關附註中披露。

除了投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製，其會計政策詳列如下。

歷史成本一般按交換貨物及服務之代價之公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量當日進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，不論該價格是直接觀察到之結果或是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量當日為該資產或負債進行定價時將會考慮之特徵。在該等綜合財務報表中為計量及／或披露目的之公平值是在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」（「香港財務報告準則第2號」）範圍內之以股份為基礎支付的交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）處理之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）之計量除外。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

非財務資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將其出售予另一位將使用該資產最高及最佳用途之市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於計量公平值，則估值技術予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性，公平值計量分為第1、2及3級，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報之(未調整)價格；
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得與資產或負債相關之可觀察輸入數據(除第1級所含報價以外)；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

3.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資對象擁有控制權。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團於被投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮被投資對象之相關活動時即對被投資對象行使權力。在評估本集團於被投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況下，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排所產生之權利；及
- 任何額外事實及情況顯示須作出決定時，本集團目前擁有或沒有指揮相關活動之能力，包括於過往股東會議上之投票模式。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收益及支出乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收益表，直至本集團不再控制該附屬公司之日期終止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

有需要時，附屬公司之財務報表須作調整以與本集團之會計政策一致。

集團內各公司間之所有重要資產及負債、權益、收益、支出及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量在綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益的持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關資產淨值部份。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之權益之變動

如本集團於現有附屬公司之權益變動並無導致本集團失去附屬公司的控制權，該等變動將按權益交易處理。本集團之有關部份的權益及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相關權益之變動，包括按照本集團與非控股權益之權益比例，將本集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。經調整之非控股權益數額與已付或已收代價公平值之間的差額，乃於權益直接確認，並歸屬於公司股東。

業務合併

收購業務採用購買法進行會計處理。在業務合併中轉讓的代價按公平值(即在收購日本集團轉讓的資產、本集團對被收購方的原所有者發生的負債、以及本集團為換取被收購方的控制權而發行的權益之總和來計算出的數值)計量。與購買相關的成本一般在發生時計入損益。

除若干確認豁免外，所購得的可識別資產及所承擔的可識別負債必須符合《財務報表的編製及呈列框架》(被2010年10月發布的《財務報告概念框架》取代)中資產及負債的定義。

在收購日，所購得的可識別資產及所承擔的負債應按公平值予以確認，但以下各項除外：

- 與僱員福利相關的遞延稅項資產或負債及資產或負債應分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」予以確認和計量；
- 與被收購方以股份為基礎的支付安排、或為替換被收購方以股份為基礎的支付安排所簽訂的本集團以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具在收購日根據香港財務報告準則第2號予以計量(見下文會計政策)；
- 按照香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則予以計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期於收購日12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽應按所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的股權的公平值(如有)的總額超過收購日所取得的可識別資產及所承擔的負債相抵後的淨額的差額進行計量。如果在重新評估後，購買日所取得的可識別資產及所承擔的負債相抵後的淨額超過所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益的公平值(如有)的總額，超出的差額立即作為協商收購收益計入損益。

非控股權益(為現有擁有權權益，並賦予持有人權利可於清盤時按比例應佔有關附屬公司淨資產)是按其應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額或公平值之比例為首次計量。

當本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排時，或然代價將按收購日之公平值計量，並包括在業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平值變動，需以追溯方式進行調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不可超出收購日起計一年)因取得於收購日已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不符合作計量期間調整的或然代價之其後會計處理乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公平值，而相應之收益或虧損於損益確認。

倘業務合併之首次會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團呈報未完成會計處理之項目之暫定金額。該等暫定金額會於計量期間(見上文)內作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得關於收購日已存在並知悉其可能影響該日已確認金額之相關事實與情況之新資料。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

本集團的履約責任當(或已)獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約的付款具有可強制執行權利。

否則，收益於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利，而該權利尚未成為無條件且已計入應收保修金，需根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任，並包括在客戶按金及其他遞延收益。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

具有多重履約責任的合約(包括交易價格的分攤)

對於包含一項以上履約責任的合約，本集團以相對獨立的銷售價格基準將交易價格分配至各項履約責任。

個別商品或服務相關的各項履約責任之單獨售價於合約成立時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘一項獨立的銷售價格不能直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任之交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

輸出量法

完全履行履約責任進度按輸出量法計量，即根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

作為一種實際可行權宜方法，倘本集團有權獲得與本集團迄今完成的表現之價值直接對應的代價金額(例如管理費服務合約，當中本集團每提供一個小時的服務就收取固定金額)，則本集團按其有權開具發票的金額確認收益。

存在重大融資成分

於確定交易價格時，倘協定的付款時間(不論明示或暗示)為客戶或本集團提供向客戶轉讓商品或服務的融資的重大利益，本集團會根據金錢的時間價值的影響調整已承諾的代價金額。於該等情況下，合約包含重大融資成分。不論融資承諾是在合約中明確規定，或在合約雙方協定的支付條款中暗示，均可能存在重大融資成分。

對於付款與轉讓相關貨物或服務之間的時間間隔少於一年的合約，本集團採取實際可行權宜方法，不調整任何重大融資成分的交易價格。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業首次按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業(包括持作出售物業)採用經調整以排除任何預付或應付經營租賃收益的公平值模式按其公平值計量。本集團按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益，乃分類為投資物業及以此入賬，並以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損乃計入產生期間之損益。

投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售中獲得未來經濟收益時，會被終止確認。終止確認該資產所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值差額計算)計入終止確認期間之損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務或行政用途之業主自用土地及樓宇，下文所述在建物業及永久業權土地除外)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損入賬。永久業權土地按成本減累計減值虧損入賬。

折舊按物業、廠房及設備(在建物業及永久業權土地除外)項目之成本之預計可使用年期及考慮其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

租賃土地	以中期契約租期計算
業主自用物業及酒店樓宇	以租約期或50年兩者之較短期計算
傢俬、裝置及設備	
酒店機械	4%
藝術品	4%
酒店翻新	10%
其他傢俬及裝置	10% – 20%
廠房及機械	10% – 20%
汽車	20%

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

正在興建用於生產、供貨或行政用途之物業以成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括將資產轉移至必需的位置和條件，使其能以管理層預期的方式運作而直接產生的任何成本及根據本集團會計政策之合資格資產之資本化借貸成本。該等資產之折舊基準與其他之物業資產相同，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

當本集團就物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部份)付款時，全部代價是按首次確認時租賃土地及樓宇部份之間的相對公平值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於物業、廠房及設備中呈列為「使用權租賃土地」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部份及未分割權益之間作可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備項下之「酒店樓宇」。

倘有證據顯示物業因業主終止自用而改變其用途成為投資物業，則該項目(包括分類為「使用權租賃土地」的相關租賃土地)於轉變當日之賬面值與公平值之差額，於其他全面收益確認及於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該物業時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

當投資物業被證實因業主自用而改變用途成為物業、廠房及設備項目，該物業、廠房及設備將按轉變當日之公平值予以確認。於轉變當日之公平值成為視作成本用於隨後計量及披露。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期繼續使用該資產不會帶來未來經濟利益時，會終止確認該項資產。因出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損(按出售該項資產之出售所得款項及其賬面值之差額釐定)於損益確認。

當樓宇在開發過程中用於生產或行政用途時，建設期內預付租賃付款的攤銷計入在建樓宇的成本中。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益

聯營公司為投資者對其具有重大影響力之實體。重大影響力指可參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制權，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計目的所用之聯營公司及合營公司之財務報表乃採用本集團在相若情況下進行類似交易及事件時所用之一致會計政策編製。根據權益法，聯營公司或合營公司之權益首次按成本於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團應佔該聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益而作出調整。聯營公司／合營公司資產淨值之變動(不包括損益及其他全面收益)不予入賬，除非該變動會引致本集團所持有之所有權權益改變。若本集團應佔聯營公司或合營公司之虧損超出本集團於該聯營公司或合營公司之權益(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額一部份之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團須受法律或推定責任，或已代該聯營公司或合營公司支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

本集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營公司的權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)將會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，將其可收回金額(使用價值及公平值之較高者減出售成本)與其賬面值比較。被確認之任何減值虧損不會分配至構成投資賬面值之一部份的任何資產(包括商譽)。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加之可收回投資金額為限。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

當本集團對聯營公司或合營公司不再有重大影響力或共同控制權，將視為出售該投資對象之全數權益，而收益或虧損於損益中確認。聯營公司或合營公司於不再使用權益法當日之賬面值與出售該聯營公司或合營公司權益所得任何款項之間之差額，乃計入釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，本集團就該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之所有金額，按直接出售該聯營公司或合營公司之相關資產或負債之相同基準予以入賬。因此，若該聯營公司或合營公司過往確認於其他全面收益之收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則本集團在出售／部份出售相關聯營公司或合營公司時，將此收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生損益僅以該聯營公司或合營公司之權益與本集團無關的部份，方於本集團之綜合財務報表確認。

物業、廠房及設備、使用權資產和有形資產之減值虧損

於報告期末，本集團檢討物業、廠房及設備、使用權資產和有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估算有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、使用權資產和有形資產的可收回金額乃個別進行估算，倘不可能個別估算可收回金額，則本集團估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。於測試現金產生單位之減值時，當合理而持續之分配基準能夠確定，公司資產分配予相關現金產生單位，否則將分配至能確定合理而持續之分配基準的最小現金產生單位組合內。可收回金額是按公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組合釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組合的賬面值進行比較。

可收回金額乃公平值減出售成本和使用價值，兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率折現為現值，該折現率反映對金錢的時間價值之現有市場評估，以及專屬於該資產(對未來現金流量之估計不予調整)之風險。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產和有形資產之減值虧損(續)

倘若估計資產(或現金產生單位)可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘隨後減值虧損回撥，該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之回撥即時於損益中確認。

作出售之發展中物業及持作出售物業

擬於發展完成後出售的發展中物業及出售物業分類為流動資產。除租賃土地部份於應用香港財務報告準則第16號後根據使用權資產之會計政策按成本模式計量外，作出售之發展中物業及持作出售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。

作出售之發展中物業於完工時轉撥為持作出售物業。

當物業的用途變為持有物業以賺取租金或／及資本增值而非於日常業務過程中出售時，其證據為與另一方訂立經營租賃，本集團將物業由存貨轉為投資物業。物業於改變用途當日之公平值與其先前賬面值之任何差異於損益中確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃的定義

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，評估合約於訂立、修訂或收購日期(按適用者)是否租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中之條款與條件其後被改動。作為實際可行權宜方法，可將具有類似特徵的租賃以組合處理，當本集團合理地預期對綜合財務報表的影響與該組合中的單項租賃沒有顯著不同。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部份

就包含租賃組成部份以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部份之合約而言，本集團以租賃組成部份之相對獨立價格及非租賃組成部份之合計獨立價格將合約代價分配至各項租賃組成部份，包括收購物業的擁有權權益之合約(其包括租賃土地及非租賃樓宇組成部份)，除非不能可靠地作出有關分配。

非租賃部份獨立於租賃部份，並應用其他適用準則處理。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的辦公室及員工宿舍租賃應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用該項豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內採用直線基準或其他系統性基準確認為支出。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的首次計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團發生的任何首次直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀態所發生的預計成本。

使用權資產是按成本減去任何累計折舊及減值損失計量，並對租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產是按其估計可使用年期與租賃期兩者中的較短者以直線基準計提折舊。

本集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」中，與倘擁有相應相關資產呈列在同一項目中。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號處理，並按公平值首次計量。首次確認時的公平值調整，被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則本集團於租賃開始日期會使用增額借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款，於開始日期採用該指數或比率作首次計量；
- 本集團預期應支付的剩餘價值擔保金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映本集團將行使終止租賃的選擇權而產生的罰款金額。

反映市場租金變化的可變租賃付款於開始日期使用市場租金為首次計量。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款是不計入租賃負債及使用權資產的計量，並於觸發付款的事件或條件發生期間確認為支出。當租賃合約載有特定條款，規定倘相關資產(或其任何部份)受本集團及出租人無法控制的不利事件影響，以致相關資產不適合或不能使用時，可減租或暫停支付租金，則因該特定條款而產生的相關減租或暫停支付租金會以原租賃的一部份而非租賃修改處理。有關減租或暫停支付租金於觸發該等付款的事件或情況發生期間於損益中確認。

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團對租賃負債進行重新計量(並對相關使用權資產進行相應調整)：

- 租賃條款發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，於重新評估日期以修改後的折現率對修正後的租賃付款進行折現重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款的變化是基於市場租金率在市場租金檢討後有改變，在此情況下，以首次折現率對修正後的租賃付款進行折現重新計量相關的租賃負債。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。每當租賃的條款將相關資產的擁有權所附帶的絕大部份風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。取決於指數或比率而定的經營租賃之可變租賃付款是估算的及包括在租賃付款總額中，以直線基準於租賃期內確認。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款於產生時確認為收入。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的分類及計量(續)

當租賃合約載有特定條款，規定倘相關資產(或其任何部份)受本集團及承租人無法控制的不利事件影響，以致相關資產不適合或不能使用時，可減租或暫停支付租金，則因該特定條款而產生的相關減租或暫停支付租金會以原租賃的一部份而非租賃修改處理。有關減租或暫停支付租金於觸發該等付款的事件或情況發生期間於損益中確認。

於本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

將代價分配至合約組成部份

當合約同時包含租賃及非租賃組成部份時，本集團會採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部份。非租賃組成部份將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部份分開。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號處理，並按公平值首次計量。於首次確認時的公平值調整，被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

租賃合約代價的變動非合約之原有條款和條件的一部份，是以租賃修改處理，包括透過免除或寬減租金提供的租賃優惠。

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃處理，當中將與原有租賃相關的任何預付或預提租賃付款，視作新租賃的部份租賃付款。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率予以確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日當時之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末當時匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收益及支出乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期當時之匯率。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益確認並且於權益(匯兌儲備)累計(或歸屬於非控股權益(如適用))。

出售海外業務時(即出售本集團海外業務之全部權益，或出售涉及失去包括海外業務的附屬公司的控制權、出售包括海外業務的合營安排或聯營公司之權益)，就該業務歸屬於公司股東於權益中累計之全部匯兌差額乃重新分類至損益。

借貸成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間方才可作擬定用途或銷售之資產)之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產實際上可作擬定用途或銷售時為止。就於某一期間內確認收益之發展中物業而言，當有關物業可供本集團作擬定銷售時即停止資本化借貸成本。

於相關資產可作擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借貸，均計入一般借貸，以計算一般借貸的資本化率。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本(續)

倘若以尚未用於合資格資產的開支之特定借款進行短期投資，所賺取的投資收入用於扣減可予資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本於產生之期間確認並計入損益之財務成本內。

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶之條件及將獲發有關補助，否則不會確認該等補助。本集團就該等政府補助擬用於抵償的相關成本被確認為支出的期間內有系統地在損益中確認。

與收入有關的應收政府補助是作為已產生支出或虧損的補償，或是旨在給予本集團即時且與未來成本無關的財務支援，於其應收期間於損益中確認。有關補助於其他收益項下呈列。

按低於市場利率的政府貸款之得益作為政府補助處理，按所得款項與按現行市場利率計算的貸款公平值之間的差額計量。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有供款時確認為支出。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期會獲支付之福利以未經折現金額予以確認。所有短期僱員福利乃予確認為支出，除非另有香港財務報告準則要求或允許將福利計入資產成本。

應計僱員之福利(如工資及薪金、年假及病假)經扣除任何已付金額後，乃予確認為負債。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據全年應稅溢利計算得出。應稅溢利有別於除稅前虧損，因其並未計入在其他年度之應稅收益或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之當期稅項負債乃採用報告期末已確立或實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債之賬面值與用於計算應稅溢利之相應稅基之金額之間的暫時性差額予以確認。所有應稅暫時性差額產生之遞延稅項負債一般均予確認。遞延稅項資產之所有可抵稅暫時性差額一般只能在應稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額之限額內，才予以確認。如果暫時性差額是由交易中之資產和負債之首次確認(業務合併除外)下產生，並且不影響應稅溢利或會計溢利，所產生之遞延稅項資產或負債則不予確認。

對附屬公司及聯營公司投資及合營公司權益產生之應稅暫時性差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時性差額之回撥，且暫時性差額在可預見將來很可能不會轉回則除外。倘若有足夠應稅溢利可供動用以抵銷暫時性差額利益，且預期暫時性差額於可見將來撥回時，方會確認因與該等投資及權益有關之可抵稅暫時性差額而產生之遞延稅項資產。

在各報告期末對遞延稅項資產之賬面值進行審閱，且於不再可能有足夠應稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時，按不能收回之部份扣減資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或資產變現之期間之稅率(以報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產之計量，反映本集團於報告期末依循所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量遞延稅項而言，使用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及以業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益)持有時，有關假設會被推翻(永久業權之土地除外，其時常被假設為透過銷售全數收回)。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

當期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時除外，於該情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產及財務負債首次按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號首次計量的與客戶合約產生的貿易應收款項除外。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(按公平值列入損益之財務資產或財務負債除外)於首次確認時加入或扣減財務資產或財務負債(按適用者)的公平值。收購按公平值列入損益的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種計算相關期間內財務資產或財務負債之攤銷成本以及分配利息收益及利息支出之方法。實際利率乃透過於財務資產或財務負債之預期期限或(如適用)較短期間內將預計未來現金收款及付款(包括組成整體實際利率所支付或收取之全部費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)在首次確認時準確折現至賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中所產生的股息收入乃呈列為收益。

財務資產

財務資產分類及後續計量

符合以下條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的財務資產其後按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)計量：

- 以出售及收取合約現金流量為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產分類及後續計量(續)

所有其他財務資產其後按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)計量，惟於首次確認財務資產，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列該股本投資的其後公平值變動。

財務資產應為持作買賣，倘若：

- 購入目的主要是為了在不久將來出售；或
- 於首次確認時，為本集團共同管理之已識別金融工具組合的一部份，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 未被指定及不可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可以不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益計量的財務資產指定為按公平值列入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收益

就其後按攤銷成本計量之財務資產而言，利息收益乃使用實際利率法確認。財務資產(隨後出現信貸減值之財務資產除外)之利息收益乃透過對財務資產之賬面總值應用實際利率計算。就隨後出現信貸減值之財務資產而言，利息收益乃透過對財務資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關財務資產不再出現信貸減值，則利息收益乃透過對財務資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始之賬面總值應用實際利率予以確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產分類及後續計量(續)

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

按公平值列入其他全面收益之股權工具投資於其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。該累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，惟將轉至保留溢利。

當本集團收取股息的權利確立時，該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部份投資成本。股息計入損益之「收益」項下。

(iii) 按公平值列入損益之財務資產

不符合以攤銷成本或按公平值列入其他全面收益或指定為按公平值列入其他全面收益標準計量的財務資產均按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益之財務資產按各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。除財務資產賺取的任何股息或利息外，於損益確認的收益或虧損淨額計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目內。

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號的減值評估要求就財務資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項及按金、應收保修金、應收票據及貸款、應收合營公司款項、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款以及銀行結存及現金)及其他項目(即租賃應收款)以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認後信貸風險的變化。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

存續期預期信貸虧損指相關工具的預期使用期內所有可能發生的違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸虧損部份。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團一直就應收貿易賬款確認存續期預期信貸虧損。對結餘重大之應收賬款就該等資產進行個別預期信貸虧損評估，及／或使用具有適當分組的提列矩陣進行共同評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損準備相等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認後信貸風險大幅增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。應否確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估自首次確認後信貸風險是否大幅增加時，本集團將於報告日期就金融工具發生違約之風險與首次確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括歷史經驗及無需付出過多的成本或努力而可得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，例如債務人的信貸利差、信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期會導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，除非本集團具有合理及可支持資料，否則當合約付款已逾期超過30天，本集團會假定信貸風險自首次確認起大幅增加。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自首次確認後並無大幅增加。倘 i) 其違約風險偏低，ii) 借貸人有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及 iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟可能但未必削弱借貸人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)時，本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之準則的有效性，並在適當時作出修訂，以確保該準則能在款項逾期前識別其信貸風險已大幅增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人(包括本集團)(並未考慮本集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘財務資產逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準更加合適。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值 (續)

(iii) 信貸減值之財務資產

倘發生一項或多項違約事件對財務資產之估計未來現金流量有不利影響時，則財務資產發生信貸減值。財務資產信貸出現減值之憑據包括下列事項之可觀察數據：

- (a) 發行人或借貸人出現重大財政困難；
- (b) 違約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借貸人財務困難相關之經濟或合約原因，借貸人之貸款人已向借貸人授出貸款人原應概不考慮之優惠；
- (d) 借貸人可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有收回款項之務實期望，例如，當交易對手被清盤或已進入破產程序時，或在貿易應收款項的情況，當金額逾期兩年以上時（以較早者為準），本集團會將該財務資產撤銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議（如適用），所撤銷之財務資產可能仍受到執行活動之約束。撤銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損（即違約時虧損大小的幅度）及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。

利息收益乃根據財務資產之賬面總額計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收益根據財務資產之攤銷成本計算。

本集團調整所有金融工具之賬面值，於損益中確認減值收益或虧損，惟應收賬款通過虧損準備賬確認相應調整除外。

終止確認財務資產

當從資產收取現金流量之合約權利已到期，或本集團已轉讓財務資產及已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至另一實體，本集團方會終止確認財務資產。

於終止確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收取及應收的代價之總額之間的差額於損益內確認。

於終止確認本集團在首次確認時選擇按公平值列入其他全面收益的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具按合約安排性質，以及財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具為帶有實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

財務負債(包括應付賬款、應付分派、借貸及中期票據)隨後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具首次按公平值，於訂立衍生工具合約日確認，隨後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

內含衍生工具

內含於混合合約的衍生工具(包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產主體)並不會分開出來。整份混合合約(如適用)按攤銷成本或按公平值分類及其後進行整體計量。

當不屬於香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產之包含於非衍生主體合約中之衍生工具符合衍生工具之定義、其風險及特性與主體合約之相應部份並無密切關連，同時主體合約並非按公平值列入損益計量時，該等衍生工具乃被視作獨立之衍生工具。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法

在對沖關係開始階段，本集團記錄對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易之策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團記錄在對沖關係中使用之對沖工具在抵銷對沖項目之公平值或現金流量變動是否高度有效。

為確定預測交易(或其組成部份)是否極有可能發生，本集團假設，由於利率基準改革，對沖現金流量(合約規定或非合約規定)所依據的利率基準未發生變化。

評估對沖關係及成效

就對沖有效性評估而言，本集團考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目因對沖風險而引致的公平值或現金流量變動，即對沖關係符合以下所有對沖有效性規定之時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係引致的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及實體實際使用以對沖有關對沖項目數量的對沖工具數量所得出之比率相同。

倘對沖關係不再符合與對沖比率有關的對沖有效性規定，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格標準。

公平值對沖

合資格對沖工具之公平值變動於損益確認。

未按公平值計量的對沖項目的賬面值按對沖風險引起的公平值變動進行調整，並相對計入損益內。

當對沖收益或虧損於損益確認，彼等會一同作為對沖項目呈列。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

現金流量對沖

本集團採用交叉貨幣掉期以對沖其匯兌及利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動，而該變動可影響損益，即分類為現金流量對沖。

被指定並符合現金流量對沖資格之衍生工具之公平值變動之有效部份於其他全面收益內確認及於對沖儲備下累計。有關無效部份之收益或虧損隨即於損益中確認。

為重新分類累計於現金流量對沖儲備的收益及虧損金額，以釐定現金流量對沖是否預期發生，本集團假設，由於利率基準改革，對沖現金流量(合約規定或非合約規定)所依據的利率基準未發生變化。

過往於其他全面收益中確認及於權益(對沖儲備)中累計之金額，於對沖項目影響損益期間，重新分類至損益，並在綜合收益表中列作已確認對沖項目。倘本集團預期對沖儲備中部份或全部累計虧損將來不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

終止對沖會計法

本集團僅在對沖關係(或其一部份)不再符合有關合資格準則時預先終止對沖會計法(經重新調整(如適用)後)。這情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部份(在此情況下對沖會計法繼續適用於對沖關係的其餘部份)。

就按攤銷成本計量之債務工具或按公平值列入其他全面收益計量之債務工具的公平值對沖而言，因對沖風險而對對沖項目賬面值作公平值調整從當日起於損益攤銷。

就現金流量對沖而言，在其他全面收益確認及在權益中累積的任何收益或虧損會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益累計的收益或虧損即時在損益內獲確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認財務負債

本集團僅於責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

以權益結算的以股份為基礎支付交易

授予僱員及提供相若服務之其他人士之以權益結算的以股份為基礎支付乃按授出日期權益工具之公平值計量。

於授出當日(並無考慮所有非市場歸屬條件)釐定之公平值於歸屬期間根據本集團估計將最終歸屬之權益工具以直線基準支銷，且於權益中作相應增加(購股期權儲備)。

於報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬狀況的評估，修訂其對預期將歸屬的期權數量的估計，並於歸屬期內原有估計之修正(如有者)之影響於損益內確認，以使累計支出反映修正估計，購股期權儲備亦作相對應之調整。

當購股期權獲行使時，過往於購股期權儲備中確認之金額將轉移至股份溢價。當購股期權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股期權儲備中確認之金額將轉移至保留溢利。

與非僱員人士進行以權益結算的以股份為基礎支付交易，乃按所收取貨品或服務之公平值計算，惟若公平值未能可靠地估算，則按實體取得貨品或交易對手提供服務當日所授出之權益工具之公平值計量。所收取貨品或獲提供服務之公平值乃確認為支出(除非貨品或服務符合資格獲確認為資產)。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在採用本集團之會計政策(見附註3概述)時,董事須就無法從其他來源即時獲取資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和基本之假設乃基於其過往經驗及其他被認為相關之因素。實際結果可能與估計有異。

估計和基本之假設會持續地進行檢討。會計估計之修訂如只影響該修訂期間,則於估計修訂之期間確認,如該修訂影響現時及將來期間,則同時於修訂及將來之期間確認。

採用會計政策之關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項而言,董事已檢討本集團之投資物業組合,並總結本集團之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益)持有。因此,於計量本集團投資物業之遞延稅項時,董事確定採用公平值模式計量之投資物業賬面值透過銷售全部收回。因此,本集團並無就位於香港之投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項,因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。而位於美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)之投資物業,本集團就投資物業之公平值變動確認遞延稅項,因本集團須就出售投資物業而繳納適當的所得稅、資產增值稅及土地增值稅。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期末關於對未來之主要假設，以及估計不確定因素之其他主要來源，其具有須對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

投資物業

投資物業乃按獨立專業物業估值師之估值，以公平值入賬。

估值師乃按收入資本化法(涉及參照報告期末之現行市況，按當前租約及未來租約釐定之未來現金流量的估計)或直接比較法(涉及類似物業公平值的估計，調整以反映報告期末之現行市況)釐定位於香港、中國及美國之投資物業之公平值。

依據有關估值報告，並經考慮新型冠狀病毒疫情的影響，董事已作出判斷及同意估值假設方法及主要輸入數據可反映現行市況。附註14載列有關投資物業的賬面值以及釐定投資物業公平值所採用之估值技術、輸入數據及關鍵假設之詳情。

酒店物業及發展中酒店物業之估計減值

如附註3詳述，物業、廠房及設備包括本集團之酒店樓宇(按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損入賬)及發展中酒店樓宇(按成本減累計減值虧損入賬)。

於報告期末，本集團檢討酒店樓宇及發展中酒店樓宇之賬面值，以釐定該等物業是否有出現減值虧損之跡象。倘出現任何跡象，則估算相關物業之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之規模。新型冠狀病毒疫情對本集團酒店經營分部業績之影響已被視作酒店樓宇及發展中酒店樓宇減值測試的指標。於釐定酒店樓宇及發展中酒店樓宇是否會發生減值時，本集團需要作出判斷和估計，以評估該等資產的賬面值是否能夠高於可收回金額。

就酒店物業之減值評估而言，本集團已將各酒店物業之相關永久業權土地、使用權租賃土地、酒店樓宇、發展中酒店樓宇和傢俬、裝置及設備視為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。就使用價值而言，可收回金額是根據未來現金流量的淨現值計算，該淨現值則根據持續使用該等資產和應用適當的關鍵假設作估算。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

酒店物業及發展中酒店物業之估計減值(續)

為評估發展中酒店物業的減值，本集團已考慮將相關發展中酒店樓宇及永久業權土地視為一個現金產生單位。就使用價值而言，可收回金額是根據該等物業的預測未來經營現金流量以及發展中酒店物業的預計竣工成本計算。預計竣工成本是參考已產生的實際建築成本、已簽訂的建築合約和顯示了最新成本趨勢的相關市場信息。

於減值評估中，假設及估計之變化，包括入住率、折現率或現金流量預測之終值資本化率，均可對可收回金額造成重大影響。此外，由於新型冠狀病毒疫情可能會繼續發展和演變，並導致本集團酒店業務中斷，因此該等關鍵假設在本年度面臨較大的不確定性。詳情載於附註15。

5. 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。

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

5. 收益(續)

下表載列來自客戶合約之收益與分部資料披露金額的對賬。

2020年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
酒店收入	1,815,187	-	-	-	1,815,187	-	206,341	-	(222,234)	1,799,294
物業管理服務收入	-	26,346	-	-	26,346	287,063	-	-	(7,831)	305,578
物業出售	-	-	5,107,869	-	5,107,869	-	-	70,280	-	5,178,149
商品出售	-	-	-	104,880	104,880	-	-	-	(220)	104,660
其他	-	-	-	570,070	570,070	-	-	-	(378,020)	192,050
來自客戶合約之收益	1,815,187	26,346	5,107,869	674,950	7,624,352	287,063	206,341	70,280	(608,305)	7,579,731
來自投資物業之租金收入	-	156,963	-	-	156,963	2,633,257	1,915	14,026	(88,833)	2,717,328
股息收入	-	-	-	7,582	7,582	-	-	-	646	8,228
	1,815,187	183,309	5,107,869	682,532	7,788,897	2,920,320	208,256	84,306	(696,492)	10,305,287

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	綜合項目 港幣千元
酒店收入	5,600,175	-	-	-	5,600,175	-	482,224	-	(536,875)	5,545,524
物業管理服務收入	-	25,560	-	-	25,560	302,528	-	-	(6,391)	321,697
物業出售	-	-	-	-	-	-	-	45,947	-	45,947
商品出售	-	-	-	213,863	213,863	-	-	-	(135)	213,728
其他	-	-	-	594,393	594,393	-	-	-	(424,746)	169,647
來自客戶合約之收益	5,600,175	25,560	-	808,256	6,433,991	302,528	482,224	45,947	(968,147)	6,296,543
來自投資物業之租金收入	-	193,073	-	-	193,073	2,778,142	1,659	1,099	(55,056)	2,918,917
股息收入	-	-	-	21,370	21,370	-	-	-	-	21,370
	5,600,175	218,633	-	829,626	6,648,434	3,080,670	483,883	47,046	(1,023,203)	9,236,830

5. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：

— 按收益來源劃分：

2020年

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收入			
— 客房收益	—	834,003	834,003
— 餐飲收益	788,716	—	788,716
— 其他	89,613	86,962	176,575
物業管理服務收入	—	305,578	305,578
物業出售	5,178,149	—	5,178,149
商品出售	98,819	5,841	104,660
其他	—	192,050	192,050
來自客戶合約之收益	6,155,297	1,424,434	7,579,731
來自投資物業之租金收入			2,717,328
股息收入			8,228
			10,305,287

2019年

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收入			
— 客房收益	—	3,221,844	3,221,844
— 餐飲收益	1,930,870	—	1,930,870
— 其他	239,343	153,467	392,810
物業管理服務收入	—	321,697	321,697
物業出售	45,947	—	45,947
商品出售	206,503	7,225	213,728
其他	—	169,647	169,647
來自客戶合約之收益	2,422,663	3,873,880	6,296,543
來自投資物業之租金收入			2,918,917
股息收入			21,370
			9,236,830

5. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：(續)

— 按地區劃分：

2020年

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
香港	5,607,699	650,425	6,258,124
美國	224,165	253,164	477,329
中國	117,679	179,987	297,666
加拿大	15,774	94,978	110,752
英國	49,207	88,766	137,973
澳洲	65,885	90,310	156,195
紐西蘭	74,177	65,724	139,901
其他	711	1,080	1,791
來自客戶合約之收益	6,155,297	1,424,434	7,579,731
來自投資物業之租金收入			2,717,328
股息收入			8,228
			10,305,287

2019年

	於某一時點 確認的收益 港幣千元	於某一期間內 確認的收益 港幣千元	總計 港幣千元
香港	866,659	1,202,367	2,069,026
美國	677,133	1,005,026	1,682,159
中國	226,801	338,828	565,629
加拿大	99,223	466,013	565,236
英國	209,966	437,506	647,472
澳洲	188,667	282,782	471,449
紐西蘭	146,652	140,266	286,918
其他	7,562	1,092	8,654
來自客戶合約之收益	2,422,663	3,873,880	6,296,543
來自投資物業之租金收入			2,918,917
股息收入			21,370
			9,236,830

5. 收益 (續)

(ii) 與客戶合約之履約責任：

酒店客房收益於賓客入住期間予以確認。本集團會在客戶預訂酒店客房時收取按金。在達至上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團應付賬款、按金及應付費用之下，確認為客戶按金及其他遞延收益。本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為30至60天。

餐飲收益乃於商品及服務之控制權轉交予客戶之時間點予以確認。

其他酒店收入主要包括配套服務收入，乃於服務之控制權轉交予客戶之時間點或於服務期間予以確認，視乎合約條款而定。

物業管理服務收入乃於服務期間予以確認。本集團根據合約向客戶預收一個月物業管理服務費。

物業出售乃於已竣工物業之控制權交付予買方之時間點予以確認。本集團在簽署買賣協議時，向買方收取按金。在達至上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團應付賬款、按金及應付費用之下，確認為客戶按金及其他遞延收益。

商品出售主要於商品控制權轉交予客戶之時間點予以確認。本集團給予貿易客戶之平均信貸期為30至60天。

其他指服務期間確認的靈活工作空間收入、物業保養及物業管理服務收入。本集團根據合約提前收取客戶一部份的服務付款。

5. 收益(續)

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價：

分配至餘下履約責任(未達成或部份未達成)的交易價及預期確認收益的時間如下：

2020年

	一年內 港幣千元	超過一年 但不 多於兩年 港幣千元	超過兩年 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收入	246,958	26,198	948	274,104
物業出售	792,474	–	–	792,474
商品出售	132,793	86,794	41,800	261,387
其他	14,863	–	–	14,863
	1,187,088	112,992	42,748	1,342,828

2019年

	一年內 港幣千元	超過一年 但不 多於兩年 港幣千元	超過兩年 港幣千元	總計 港幣千元
酒店收入	417,029	24,564	2,452	444,045
物業出售	4,437,626	–	–	4,437,626
商品出售	110,246	46,883	–	157,129
其他	34,670	–	–	34,670
	4,999,571	71,447	2,452	5,073,470

6. 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份的內部報告確認。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美國房地產基金及各上市集團,包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託(「冠君產業信託」)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)之分部業績。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下:

- | | |
|-----------|--|
| 酒店業務 | - 酒店膳宿、餐飲與宴會業務及酒店管理。 |
| 物業投資 | - 住寓租賃及其因具有投資增值而持有之物業之毛租金收入及物業管理服務收入。 |
| 物業發展 | - 持作出售物業的銷售收入。 |
| 其他業務 | - 建築材料銷售、經營靈活工作空間、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務。 |
| 冠君產業信託之業績 | - 按冠君產業信託公佈之財務資料。 |
| 朗廷酒店投資之業績 | - 按朗廷酒店投資之財務資料。 |
| 美國房地產基金 | - 按美國房地產基金持有之物業的物業銷售收入、租金收入及相關支出。 |

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(以下簡稱為「鷹君業務」)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。

6. 分部資料(續)

以下是回顧本年度本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

2020年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	其他業務 港幣千元	小計 港幣千元	冠君 產業信託 港幣千元	朗廷 酒店投資 港幣千元 (附註2)	美國 房地產基金 港幣千元 (附註3)	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	1,799,294	181,936	5,107,869	304,292	7,393,391	2,825,029	1,915	84,306	646	10,305,287
分部之間收益	15,893	1,373	-	378,240	395,506	95,291	206,341	-	(697,138)	-
總計	1,815,187	183,309	5,107,869	682,532	7,788,897	2,920,320	208,256	84,306	(696,492)	10,305,287

分部之間收益以現行市價入賬，如沒有市場價格則以雙方協定的價格入賬並於提供服務時予以確認。

業績										
分部業績	(625,774)	134,533	2,055,379	351,600	1,915,738	2,065,451	179,887	(15)	40,467	4,201,528
折舊					(664,818)	-	(229,259)	(358)	62,567	(831,868)
折舊後經營溢利(虧損)					1,250,920	2,065,451	(49,372)	(373)	103,034	3,369,660
投資物業之公平值變動					(406,544)	(13,847,194)	-	(4,665)	5,700	(14,252,703)
衍生金融工具之公平值變動					(103,619)	(70)	(90,361)	-	-	(194,050)
按公平值列入損益之財務資產之 公平值變動					40,908	-	-	-	-	40,908
其他收益					43,672	2,158	1,441	58	(2,800)	44,529
行政及其他費用					(443,816)	(24,939)	(19,527)	(4,192)	3,285	(489,189)
物業、廠房及設備之減值虧損					(347,898)	-	-	-	-	(347,898)
財務成本淨值					32,809	(421,605)	(174,063)	(3,906)	9,059	(557,706)
應佔合營公司業績					(16,972)	-	-	-	-	(16,972)
應佔聯營公司業績					5,147	-	-	-	-	5,147
除稅前虧損					54,607	(12,226,199)	(331,882)	(13,078)	118,278	(12,398,274)
所得稅					(157,805)	(270,890)	23,157	-	1,727	(403,811)
本年度虧損					(103,198)	(12,497,089)	(308,725)	(13,078)	120,005	(12,802,085)
減：非控股權益/冠君產業信託 非控股基金單位持有人應佔 虧損					(1,047)	4,148,346	107,991	6,543	-	4,261,833
公司股東應佔虧損					(104,245)	(8,348,743)	(200,734)	(6,535)	120,005	(8,540,252)

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2019年

	酒店業務 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元 (附註1)	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 (附註2)	美國房地產基金 港幣千元 (附註3)	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(虧損)					911,170	2,182,965	222,229	(43,074)	57	3,273,347
投資物業之公平值變動					(152,851)	(1,994,379)	-	(357)	800	(2,146,787)
衍生金融工具之公平值變動					(36,412)	-	(14,891)	-	-	(51,303)
按公平值列入損益之財務資產 之公平值變動					24,837	-	-	-	-	24,837
其他收益					9,178	-	69	-	(1,029)	8,218
行政及其他費用					(596,610)	(23,896)	(13,328)	(8,881)	3,677	(639,038)
財務成本淨值					9,882	(444,153)	(220,147)	(11,951)	5,761	(660,608)
應佔合營公司業績					43,860	-	-	-	-	43,860
應佔聯營公司業績					1,191	-	-	-	-	1,191
除稅前虧損					214,245	(279,463)	(26,068)	(64,263)	9,266	(146,283)
所得稅					(119,453)	(290,859)	(19,612)	-	135	(429,789)
本年度虧損					94,792	(570,322)	(45,680)	(64,263)	9,401	(576,072)
減：非控股權益/冠君產業信託 非控股基金單位持有人應佔 虧損					(3,328)	188,831	16,546	36,233	-	238,282
公司股東應佔虧損					91,464	(381,491)	(29,134)	(28,030)	9,401	(337,790)

附註：

- 由於該等直接持有之物業正處於發展階段，因此截至2019年12月31日止年度並無確認任何收益及分部業績。
- 朗廷酒店投資的分部之間收益主要包括應收鷹君三間酒店物業的租金收入。
- 年內，美國房地產基金確認物業出售收入及租金收入分別為70,280,000港元(2019年：45,947,000港元)及14,026,000港元(2019年：1,099,000港元)。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

2020年12月31日

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產淨值 港幣千元
酒店業務(附註a)	18,987,264	5,750,353	13,236,911
物業投資(附註a)	6,103,423	63,150	6,040,273
物業發展(附註a)	3,951,305	1,218,326	2,732,979
其他業務(附註a)	565,799	219,885	345,914
未分配	5,817,490	2,429,874	3,387,616
鷹君業務(附註b)	35,425,281	9,681,588	25,743,693
冠君產業信託(附註c)	48,192,191	13,499,694	34,692,497
朗廷酒店投資(附註d)	10,441,100	4,812,167	5,628,933
美國房地產基金(附註e)	450,714	180,996	269,718

2019年12月31日

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產淨值 港幣千元
酒店業務(附註a)	18,395,259	7,519,156	10,876,103
物業投資(附註a)	6,556,581	77,658	6,478,923
物業發展(附註a)	5,990,775	3,781,058	2,209,717
其他業務(附註a)	679,175	301,298	377,877
未分配	7,769,617	480,358	7,289,259
鷹君業務(附註b)	39,391,407	12,159,528	27,231,879
冠君產業信託(附註c)	55,412,331	11,960,205	43,452,126
朗廷酒店投資(附註d)	11,174,843	4,836,323	6,338,520
美國房地產基金(附註e)	541,146	166,393	374,753

附註：

- (a) 分部資產主要包括各經營分部應佔之投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、按公平值列入其他全面收益之股權工具、物業存貨、存貨、應收票據及貸款、按公平值列入損益之財務資產、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金，以及應收賬款、按金及預付款項。分部負債主要包括各經營分部應佔之應付賬款、按金及應付費用、借貸、租賃負債、稅項撥備及遞延稅項。
- (b) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金5,555,339,000港元(2019年：8,574,823,000港元)及借貸6,374,503,000港元(2019年：8,866,610,000港元)，故於2020年12月31日之借貸淨額為819,164,000港元(2019年：291,787,000港元)。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

附註：(續)

- (c) 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即67.22% (2019年：66.22%) 計算，不包括應佔冠君產業信託506,019,000港元 (2019年：518,838,000港元) 之應付分派的實際權益。
- (d) 朗廷酒店投資之資產及負債乃根據朗廷酒店投資已公佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即69.24% (2019年：63.45%) 計算，包括三間酒店物業於2020年12月31日之評估值14,802,000,000港元 (2019年：17,500,000,000港元)。三間酒店物業乃由鷹君本身營運，因此於本集團之綜合財務狀況表確認為物業、廠房及設備，相應賬面值(按成本減累計折舊)為3,743,680,000港元 (2019年：3,953,649,000港元)。
- (e) 美國房地產基金之資產及負債乃根據鷹君集團有限公司於基金持有之49.97% (2019年：49.97%) 權益之應佔業績計算。

地區資料

本集團之經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本、意大利及其他地區。

本集團根據客戶所在地區劃分的外部客戶收益(惟物業投資及酒店業務乃按物業所在地分析)和非流動資產(不包括根據資產所在地劃分之金融工具、聯營公司及合營公司權益)的賬面值資料之地區分析詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產之賬面值	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港	8,967,662	5,004,052	77,094,626	91,608,749
美國	493,345	1,687,421	8,100,936	7,167,205
中國	297,667	565,630	3,043,054	2,972,001
加拿大	110,752	565,236	603,338	605,361
英國	137,974	647,471	1,654,864	1,678,579
澳洲	156,195	471,450	838,465	806,249
紐西蘭	139,902	286,918	1,035,523	582,154
日本	—	—	1,962,804	1,812,858
意大利	—	—	343,793	291,045
其他	1,790	8,652	—	—
	10,305,287	9,236,830	94,677,403	107,524,201

6. 分部資料(續)

有關主要客戶之資料

於兩個年度內，並無個別客戶之銷售超過總銷售額之10%。

7. 其他收益

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

附註：

於本年度，本集團已確認就新型冠狀病毒相關之政府補助為261,468,000港元。

8. 財務成本

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

附註：

利息按平均年利率0.97%(2019年：1.79%)資本化至物業發展項目。

9. 所得稅

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	592,455	356,196
其他司法權區	2,203	92,574
	594,658	448,770
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(2,897)	(628)
其他司法權區	(6,785)	(4,695)
	(9,682)	(5,323)
	584,976	443,447
遞延稅項(附註31)：		
本年度	(165,436)	(10,600)
過往年度超額撥備	(15,729)	(3,058)
	(181,165)	(13,658)
	403,811	429,789

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。美國企業稅率乃根據兩個年度之估計應課稅溢利以實際稅率28%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。

本年度稅項開支與綜合收益表之除稅前虧損之對賬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前虧損	(12,398,274)	(146,283)
按本地利得稅率16.5%(2019年：16.5%)計算之稅項	(2,045,715)	(24,136)
不可扣稅開支之稅務影響	2,424,664	426,404
毋須課稅收益之稅務影響	(50,679)	(35,490)
過往年度超額撥備	(25,411)	(8,381)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(849)	(196)
應佔合營公司業績之稅務影響	2,800	(7,237)
未確認稅務虧損之稅務影響	149,844	54,459
使用以前未予確認之稅務虧損	(4,356)	(10,126)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	(71,173)	16,933
其他	24,686	17,559
本年度稅項開支	403,811	429,789

10. 本年度虧損

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

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十四位(2019年：十四位)董事之酬金如下：

	2020年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	220	14,122	1,021	3,302	612	19,277
羅孔瑞先生	220	1,618	141	477	85	2,541
羅慧端女士	220	659	57	477	35	1,448
簡德光先生	220	6,738	587	2,080	352	9,977
朱錫培先生	220	4,788	417	1,741	250	7,416
羅俊謙先生	220	2,696	220	1,115	132	4,383
小計	1,320	30,621	2,443	9,192	1,466	45,042

上表所示執行董事之酬金乃與彼等就管理本公司及本集團事務之服務有關。

	2020年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	220	-	-	-	-	220
羅康瑞先生	220	-	-	-	-	220
羅鷹瑞醫生	220	-	-	-	-	220
小計	660	-	-	-	-	660

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

11. 董事及僱員酬金 (續)

	2020年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
C) 獨立非執行董事						
鄭海泉先生	550	-	-	-	-	550
王子漸教授	510	-	-	-	-	510
李王佩玲女士	510	-	-	-	-	510
李少光先生	500	-	-	-	-	500
潘嘉陽先生	500	-	-	-	-	500
小計	2,570	-	-	-	-	2,570

上表所示獨立非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司董事之服務有關。

總計

48,272

11. 董事及僱員酬金 (續)

	2019年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	220	14,391	2,049	4,636	603	21,899
羅孔瑞先生	220	1,674	190	672	84	2,840
羅慧端女士	220	682	77	672	34	1,685
簡德光先生	220	6,930	1,178	2,908	346	11,582
朱錫培先生	220	4,925	837	2,397	246	8,625
羅俊謙先生	220	2,481	393	1,512	115	4,721
小計	1,320	31,083	4,724	12,797	1,428	51,352

上表所示執行董事之酬金乃與彼等就管理本公司及本集團事務之服務有關。

	2019年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	220	-	-	-	-	220
羅康瑞先生	220	-	-	-	-	220
羅鷹瑞醫生	220	-	-	-	-	220
小計	660	-	-	-	-	660

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

11. 董事及僱員酬金 (續)

	2019年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
C) 獨立非執行董事						
鄭海泉先生	550	-	-	-	-	550
王子漸教授	510	-	-	-	-	510
李王佩玲女士	510	-	-	-	-	510
李少光先生	500	-	-	-	-	500
潘嘉陽先生	500	-	-	-	-	500
小計	2,570	-	-	-	-	2,570

上表所示獨立非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司董事之服務有關。

總計	54,582
----	--------

羅嘉瑞醫生履行本公司行政總裁之職能，上表所披露其酬金亦包括彼作為行政總裁所提供之服務。

11. 董事及僱員酬金 (續)

本公司之薪酬委員會按現時市況、本公司業績以及個人表現而不時檢討以釐定酌情花紅。

概無董事放棄任何於截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度之酬金。

僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，三位(2019年：三位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2019年：兩位)人士之薪酬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
薪金及其他福利	13,156	14,760
酌情花紅	274	4,698
購股期權	1,414	1,925
退休福利計劃供款	1,208	1,228
	16,052	22,611

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
酬金範圍：		
6,500,001港元－7,000,000港元	1	—
7,500,001港元－8,000,000港元	—	1
9,000,001港元－9,500,000港元	1	—
14,500,001港元－15,000,000港元	—	1
	2	2

本集團於兩個年度並無向五位最高薪酬人士中任何一名支付薪酬，作為加入本集團或加入本集團後之誘因或因失去職位而得到補償。

12. 股息

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
已付股息：		
– 截至2019年12月31日止財務年度末期股息每股普通股50港仙(2019年：截至2018年12月31日止財務年度為50港仙)	354,190	350,289
– 截至2019年12月31日止財務年度特別末期股息每股普通股50港仙(2019年：無)	354,191	–
	708,381	350,289
– 截至2020年12月31日止財務年度中期股息每股普通股33港仙(2019年：截至2019年12月31日止財務年度為33港仙)	237,574	233,764
– 截至2020年12月31日止財務年度特別中期股息每股普通股1.5港元(2019年：無)	1,079,880	–
	1,317,454	233,764
	2,025,835	584,053

於2020年6月17日，已派發予股東作為截至2019年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，以及特別末期股息每股普通股50港仙。

於2019年7月8日，已派發予股東作為截至2018年12月31日止財務年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
股息：		
現金	119,737	93,431
以股代息(附註34)	234,453	256,858
	354,190	350,289

12. 股息(續)

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

截至2020年12月31日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於下屆股東周年大會上批准。

13. 每股虧損

公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (公司股東應佔本年度虧損)	(8,540,252)	(337,790)

	2020年	2019年
股份數目		
用作計算每股基本虧損之股份加權平均數	714,970,724	707,927,393
可能有攤薄影響之股份：		
購股期權	–	499,038
用作計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	714,970,724	708,426,431

截至2020年12月31日止年度，由於計算每股攤薄虧損時假設本公司尚未行使購股期權，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。

14. 投資物業

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
公平值		
於1月1日	87,322,962	89,408,450
匯兌調整	16,043	(5,302)
增加	25,727	66,601
轉撥自物業存貨(附註22)	550,449	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(550,852)	–
於綜合收益表確認之公平值減少	(14,252,703)	(2,146,787)
於12月31日	73,111,626	87,322,962

- (a) 本集團位於香港之物業權益72,304,224,000港元(2019年: 87,079,800,000港元)、位於美國之物業權益550,449,000港元(2019年: 無)及位於中國之物業權益256,953,000港元(2019年: 243,162,000港元)根據租賃權益持作賺取租金或資本增值,乃採用公平值模式計量,並分類及作為投資物業入賬。
- (b) 本集團聘用獨立專業物業估值師進行估值以釐定相關投資物業的公平值。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型。假設及主要輸入數據反映現行市況,並經考慮新型冠狀病毒疫情持續的影響。管理層每半年向董事局匯報投資物業的估值報告及調查結果,以解釋公平值波動的原因。

14. 投資物業(續)

- (c) 於2020年12月31日，計入分類為公平值等級第3級的投資物業之公平值為73,014,926,000港元(2019年：87,223,762,000港元)，其變動如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
公平值		
於1月1日	87,223,762	89,308,050
匯兌調整	16,043	(5,302)
增加	25,727	66,601
轉撥自物業存貨	550,449	–
轉撥至物業、廠房及設備	(550,852)	–
於綜合收益表確認之公平值減少	(14,250,203)	(2,145,587)
於12月31日	73,014,926	87,223,762

損益中包含的投資物業重估之未變現虧損為14,250,203,000港元(2019年：2,145,230,000港元)。本年度內並無轉入或轉出第3級。

- (d) 位於香港及香港以外地區之投資物業(包括土地及樓宇)之賬面值如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港之租約	72,304,224	87,079,800
香港以外地區之租約	807,402	243,162
	73,111,626	87,322,962

- (e) 本集團投資物業於2020年及2019年12月31日之公平值，乃根據由與本集團無關連之獨立專業物業估值師所進行之估值達致：

位於香港之投資物業—高力國際物業顧問(香港)有限公司以及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

位於中國之投資物業—萊坊測計師行有限公司

位於美國之投資物業—Cushman & Wakefield Western, Inc.

於估計投資物業之公平值時，該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

本集團於經營租賃項下租出物業。詳情載於附註38。

14. 投資物業 (續)

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值 等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2020年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,932,524	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 2.90%及零售之資本化比率為4.50%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港中環商用物業	41,132,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 3.70%及零售之資本化比率為4.35%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港旺角寫字樓及 商場物業	26,186,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 4.10%及零售之資本化比率為4.00%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港服務式住寓	957,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，資本化比率為3.00%至 3.70%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)

14. 投資物業 (續)

本集團於綜合財務狀況表 持有之投資物業	公平值 等級	公平值 等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2020年12月31日 (續)						
中國上海商用物業	256,953	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，零售之資本化比率為 7.25%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
美國住寓	550,449	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，資本化比率為4.00%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港住寓	96,700	第2級	根據類似物業之市場可觀察交易 計算之直接比較法，調整以反映 目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用	

14. 投資物業 (續)

本集團於綜合財務 狀況表持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值 等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2019年12月31日						
香港灣仔商用物業	4,804,600	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 2.90%及零售之資本化比率為4.50%。	資本化比率越高， 公平值越低。	附註(i)
				市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	市場租金越高， 公平值越高。	附註(ii)
香港中環商用物業	48,530,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 3.60%及零售之資本化比率為4.25%。	資本化比率越高， 公平值越低。	附註(i)
				市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	市場租金越高， 公平值越高。	附註(ii)
香港旺角寫字樓及 商場物業	32,648,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化租金收入潛力、物業性質、 現行市況，寫字樓之資本化比率為 4.00%及零售之資本化比率為3.75%。	資本化比率越高， 公平值越低。	附註(i)
				市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	市場租金越高， 公平值越高。	附註(ii)
香港服務式住寓	998,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，資本化比率為3.20%至 3.70%。	資本化比率越高， 公平值越低。	附註(i)
				市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	市場租金越高， 公平值越高。	附註(ii)

14. 投資物業 (續)

本集團於綜合財務 狀況表持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值 等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係	
於2019年12月31日 (續)						
中國上海商用物業	243,162	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方米市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，零售之資本化比率為 7.25%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高， 公平值越高。	附註(i) 附註(ii)
香港住寓	99,200	第2級	根據類似物業之市場可觀察交易 計算之直接比較法，調整以反映 目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用	

附註：

- (i) 不可觀察輸入數據之百份比發生重大變動將會導致公平值計量之百份比同樣發生重大變動。
- (ii) 不可觀察輸入數據之百份比發生重大變動將會導致公平值計量之百份比有不太重大的變動。

15. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 港幣千元	使用權 租賃土地 港幣千元	使用權物業 港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	發展中 酒店樓宇 港幣千元	業主於 香港自用之 房地產 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總額 港幣千元
成本										
於2018年12月31日	3,847,531	2,349,418	-	15,527,784	724,874	533,681	3,810,720	4,355	97	26,798,460
應用香港財務報告準則 第16號後調整	-	-	42,285	-	-	-	-	-	-	42,285
於2019年1月1日 (經重列)	3,847,531	2,349,418	42,285	15,527,784	724,874	533,681	3,810,720	4,355	97	26,840,745
匯兌調整	20,250	-	(370)	(41,068)	(3,129)	-	20,960	(9)	-	(3,366)
收購	286,705	-	-	-	-	-	-	-	-	286,705
增加	-	-	-	91,939	688,920	-	299,517	1,023	57	1,081,456
轉入(轉出)	(7,639)	-	-	5,347	101,960	-	(99,668)	-	-	-
出售/撇除	-	-	-	(57,805)	-	(18)	(157,095)	(248)	-	(215,166)
於2019年12月31日	4,146,847	2,349,418	41,915	15,526,197	1,512,625	533,663	3,874,434	5,121	154	27,990,374
匯兌調整	138,759	-	622	347,660	8,000	-	95,812	28	3	590,884
增加	-	-	2,763	1,167	1,109,252	-	218,356	-	9	1,331,547
轉入(轉出)	-	-	-	48,687	235,671	512,100	(7,963)	-	-	788,495
出售/撇除	-	-	-	-	-	-	(10,122)	(437)	-	(10,559)
於2020年12月31日	4,285,606	2,349,418	45,300	15,923,711	2,865,548	1,045,763	4,170,517	4,712	166	30,690,741
折舊及減值										
於2019年1月1日	114,953	1,046,679	-	4,054,474	-	129,794	1,818,450	3,305	97	7,167,752
匯兌調整	(530)	-	(143)	8,389	-	-	9,846	(8)	-	17,554
年內折舊	-	44,764	13,187	369,475	-	26,809	313,888	405	1	768,529
出售/撇除時抵銷	-	-	-	(12,455)	-	(6)	(151,992)	(247)	-	(164,700)
於2019年12月31日	114,423	1,091,443	13,044	4,419,883	-	156,597	1,990,192	3,455	98	7,789,135
匯兌調整	1,000	-	518	103,183	-	-	60,728	25	3	165,457
年內折舊	-	44,764	12,540	366,919	-	64,052	343,125	456	12	831,868
出售/撇除時抵銷	-	-	-	-	-	-	(9,299)	(95)	-	(9,394)
減值虧損	-	-	13,407	271,467	-	-	63,024	-	-	347,898
於2020年12月31日	115,423	1,136,207	39,509	5,161,452	-	220,649	2,447,770	3,841	113	9,124,964
賬面值										
於2020年12月31日	4,170,183	1,213,211	5,791	10,762,259	2,865,548	825,114	1,722,747	871	53	21,565,777
於2019年12月31日	4,032,424	1,257,975	28,871	11,106,314	1,512,625	377,066	1,884,242	1,666	56	20,201,239

15. 物業、廠房及設備(續)

年內，傢俬及裝置之增加為218,356,000港元(2019年：299,517,000港元)，其中酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為37,005,000港元(2019年：47,627,000港元)、266,000港元(2019年：27,985,000港元)及2,237,000港元(2019年：3,591,000港元)，董事估計該等項目之可使用年期分別為10年、25年及25年。

於2020年12月31日，賬面值為1,213,211,000港元(2019年：1,257,975,000港元)之租賃土地位於香港。永久業權土地位於香港以外地區。位於香港之業主自用物業為土地及樓宇。

截至2020年12月31日止年度，因用途由對外出租以賺取租金轉變為業主佔用及自用，於轉撥日期之公平值為550,852,000港元(2019年：無)的投資物業已轉撥至物業、廠房及設備。

截至2020年12月31日止年度，賬面值為30,653,000美元(相當於約237,643,000港元)(2019年：無)的物業存貨轉撥至物業、廠房及設備，主要是由於用途由發展物業作出售轉變為建設酒店作經營。

年內，新型冠狀病毒疫情導致本集團酒店業務及靈活工作空間業務中斷。酒店業務分部及靈活工作空間業務(計入其他業務分部)錄得分部虧損。本集團管理層認為有減值跡象，並對總賬面值為20,863,032,000港元的若干物業、廠房及設備進行減值評估。

就酒店物業之減值評估而言，各酒店物業之相關永久業權土地、使用權租賃土地、酒店樓宇、發展中酒店樓宇以及傢俬、裝置及設備已分配至個別現金產生單位。就發展中酒店物業的減值評估而言，相關發展中酒店樓宇及永久業權土地已分配至個別現金產生單位。就靈活工作空間業務的減值評估而言，靈活工作空間業務的所有傢俬、裝置及設備已分配至個別現金產生單位。各現金產生單位的可收回金額定義為公平值減出售成本與其使用價值孰高者。倘若某現金產生單位的可收回金額估計低於其賬面值，則將該現金產生單位的賬面值減少至其可收回金額，並確認減值虧損。

就酒店物業中賬面值為7,135,692,000港元之多個現金產生單位而言，本集團聘用獨立專業物業估值師進行估值以釐定其公平值減出售成本之金額。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型中。該等現金產生單位之折現現金流量分析乃根據歷史數據分析及對未來市況之假設而個別建立，當中已考慮到新型冠狀病毒疫情之影響。

15. 物業、廠房及設備(續)

就酒店物業賬面值為10,171,637,000港元的其他現金產生單位而言，由於沒有獨立專業物業估值師進行估值，管理層相信採用使用價值法來分別計算該等現金產生單位的可收回金額以進行減值測試較為合適。計算是根據涵蓋以下方面的未來5年現金流量預測所得出，並假設(i)本年度的入住率受到估計的較高不確定性影響，將於2022-2023年回復至新型冠狀病毒疫情前的水平；(ii)使用於2020年12月31日的除稅前折現率6.25%至12%；及(iii)終值資本化率5%至8.37%，以估算酒店物業5年後的回報。於估計酒店業務的復甦期時，亦考慮到新型冠狀病毒疫情的影響。根據評估結果，賬面值為1,462,063,000港元的美國波士頓酒店物業(「波士頓朗廷酒店」)的可收回金額為1,190,596,000港元，並確認減值虧損為271,467,000港元。自2019年以來，波士頓朗廷酒店已關閉進行大型修繕工程，而在新型冠狀病毒疫情的影響下，在釐定其可收回金額時已對現金流量預測作下調。減值金額已分配至酒店樓宇，以使波士頓朗廷酒店的每類資產的賬面金額不會減少到其公平值減去出售成本、使用價值和零之中的最高值以下。本集團並無就其他現金產生單位(包括分配公司資產)確認減值。管理層評定任何該等假設的任何合理可能變動並不會導致對減值或未來減值的確認。

就賬面值為3,473,669,000港元的發展中酒店物業而言，管理層採用使用價值法計算可收回金額，並參考預測未來物業經營現金流量及發展中酒店樓宇的預計竣工成本。預計竣工成本是參考已產生的實際建築成本、已簽訂的建築合約和顯示了最新成本趨勢的相關市場信息。另外，管理層會依據估值報告以採用公平值減出售成本來計算可收回金額。

就香港之靈活工作空間業務賬面值為82,034,000港元而言，可收回金額乃根據使用價值計算而釐定。該計算採用基於涵蓋未來5年的現金流量預測，並以10%的除稅前折現率計算。於2020年12月31日，其可收回金額為19,010,000港元。因此，該等資產之賬面值撇減至可收回金額，並繼而確認減值虧損為63,024,000港元。本集團並無就其他現金產生單位(包括分配公司資產)確認任何減值。

16. 合營公司權益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
合營公司之投資成本	241,201	241,201
應佔收購後業績及其他全面收益	(146,726)	(129,377)
	94,475	111,824
應收合營公司款項	292	292
	94,767	112,116

於合營公司之重大權益詳情如下：

於2020年12月31日，本集團於合營公司之權益為94,475,000港元（2019年：111,824,000港元），該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

根據本公司一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者（「8701投資者」）於2016年簽訂之協議，8701 Associates 2, LLC（「8701」）之相關活動（其對8701之回報構成重大影響）需要獲得本集團及8701投資者一致同意，因此，8701入賬分類為合營公司。

8701於一間與獨立第三方投資者（「8701 Collins投資者」）成立的合營公司8701 Collins Avenue, LLC（「8701 Collins」）中擁有權益，而8701 Collins主要於美國佛羅里達州邁阿密從事住宅發展項目。

16. 合營公司權益 (續)

年內，8701投資者已悉數贖回其於8701的合夥權益，使8701成為本公司的間接全資附屬公司。儘管8701投資者退出後，本集團在8701 Collins的權益增至2020年12月31日的53.8%，惟8701 Collins的相關活動對8701的回報有重大影響，需要本集團和8701 Collins投資者的一致同意，因此8701 Collins以合營公司入賬。

有關合營公司之詳情載於附註44。

於2020年12月31日，本集團於合營公司的投資對本集團而言並不重大。

個別不屬於重大合營公司之資料匯總

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本集團應佔本年度業績	(16,972)	43,860
本集團應佔其他全面收益	-	11,366
本集團應佔全面(支出)收益總額	(16,972)	55,226
本集團於該等合營公司權益之總賬面值	94,767	112,116

17. 聯營公司權益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
聯營公司投資成本	108	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	53,160	55,592
	53,268	55,700

於釐定本集團於聯營公司之權益有否存在任何減值之客觀證據時，董事將考慮任何於報告期末可能對其聯營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並無識別任何客觀減值。因此，概無確認任何減值虧損。

聯營公司之詳情載於附註45。

於2020年及2019年12月31日，本集團在聯營公司的投資個別而言對本集團並不重大。

17. 聯營公司權益 (續)

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	5,147	1,191
本集團應佔其他全面支出	(5,206)	(8,312)
本集團應佔全面支出總額	(59)	(7,121)
年內收取聯營公司股息	2,373	5,933
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	53,268	55,700

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

按公平值列入其他全面收益之股權工具包括：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港有牌價股本證券	214,596	190,375
香港以外地區之有牌價股本證券	1,278	5,887
香港無牌價股本證券	114,615	106,071
香港以外地區之無牌價股本證券	735,100	732,403
	1,065,589	1,034,736

於2020年及2019年12月31日，全部有牌價證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。無牌價股本證券之公平值計量之詳情載列於附註41(f)。

19. 應收票據及貸款

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應收票據	2,881,577	679,767
應收貸款	253,730	88,154
應收按揭貸款	178,698	3,113
	3,314,005	771,034
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(2,318,802)	(15,613)
於一年後到期之款項	995,203	755,421

應收票據

於2020年12月31日，本集團持有本金金額為476,542,000港元（2019年：237,046,000港元）之有抵押債券及本金金額為2,405,035,000港元（2019年：442,721,000港元）之無抵押債券，以美元計值，面值介乎200,000美元至100,000,000美元（2019年：500,000美元至7,640,000美元），按定息率介乎3.75%至11.50%（2019年：定息率每年介乎3.75%至9.125%或按3個月倫敦銀行同業拆息浮息率加4.85%）之年利率計息，並於2021年1月至2025年10月（2019年：2020年5月至2025年5月）到期。

應收貸款

本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation於2015年至2017年期間就應收貸款4,728,000美元（約相等於36,652,000港元）（2019年：11,318,000美元（約相等於88,154,000港元））與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。

截至2020年12月31日止年度，美國房地產基金就應收貸款28,000,000美元（約相等於217,078,000港元）訂立無抵押承兌票據，按年利率1.69%計息，到期日為2025年1月31日。

應收按揭貸款

應收按揭貸款以已售物業的第二按揭作抵押，並應在不超過25年的期限內的年末日期按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

20. 衍生金融工具

	2020年		2019年	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期	–	161,771	12,788	63,267
交叉貨幣掉期	–	138,313	–	51,740
外幣衍生合約	20,954	21,266	–	4,198
	20,954	321,350	12,788	119,205
減：將於一年內到期並包括在流動 資產／負債內之款項	(20,954)	(26,276)	(8,143)	(4,198)
將於一年後到期	–	295,074	4,645	115,007

本集團訂立了總名義金額為5,700,000,000港元(2019年：4,000,000,000港元)之利率掉期，透過轉換部份按香港銀行同業拆息計息之浮息率借貸至定息率借貸(利率介乎0.83%至2.545%(2019年：1.035%至2.545%))，以管理本集團之浮息率借貸所面對之利率風險。本集團亦有訂立利率掉期及交叉貨幣掉期，以管理利率及以其他貨幣計值之浮息率借貸所面臨之風險。此外，本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外幣衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。外幣衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期將分別於2021年1月至2021年4月、2021年1月至2023年12月及2022年6月到期。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	–	34,344
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	–	26,663
	–	61,007
流動資產		
公平值對沖－利率掉期(附註i)	–	3,419
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	1,172	–
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	98,411	–
	99,583	–
流動負債		
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	23,704	–

附註：

(i) 利率掉期

現金流量對沖

於2020年12月31日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加每年0.95%（2019年：香港銀行同業拆息加0.95%）的浮動利率計息銀行借貸的利率波動風險。利率掉期與相關銀行借貸的關鍵條款相同，董事認為利率掉期合約是高度有效的對沖工具，並符合現金流量對沖的條件。

	2020年	2019年
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(122,115)	37,763
名義金額(港幣千元)	6,350,000	4,950,000
到期日	2021年 6月28日至 2024年6月28日	2021年 6月28日至 2024年6月28日
年內之對沖工具之公平值變動(港幣千元)	(184,977)	12,243
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動 (港幣千元)	184,977	(12,243)
加權平均掉期利率(未計息差)	1.42%	1.54%

公平值對沖

於2019年12月31日，本集團持有名義金額為200,000,000港元的利率掉期合約，以將其中期票據項下的固定利率轉換為以香港銀行同業拆息加每年0.67%的浮動利率計息。符合公平值對沖資格的利率掉期與相關中期票據的到期日同為2020年5月。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

附註：(續)

(ii) 交叉貨幣掉期

於2020年12月31日，本集團訂立了交叉貨幣掉期合約，以盡量減低若干以美元計值之中期票據所面對的外幣匯率和利率之波動風險。交叉貨幣掉期與相關中期票據的關鍵條款相同，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流量對沖之條件。

	2020年	2019年
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(1,172)	26,663
名義金額(美元千元)	386,400	386,400
到期日	2023年1月17日	2023年1月17日
年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	(27,678)	44,870
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具 價值變動(港幣千元)	27,678	(44,870)
加權平均匯率(美元：港元)	7.7595	7.7595

(iii) 對沖儲備

	交叉貨幣掉期	利率掉期	對沖儲備總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2019年1月1日	(33,284)	23,230	(10,054)
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金 流量對沖之公平值調整	44,870	12,243	57,113
公平值調整重新分類至損益	16,422	(13,754)	2,668
重新分配為冠君產業信託 之非控權基金單位持有人應佔	(20,821)	592	(20,229)
於2019年12月31日	7,187	22,311	29,498
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金 流量對沖之公平值調整	(27,678)	(184,977)	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	13,988	29,736	43,724
重新分配為冠君產業信託 之非控權基金單位持有人應佔	4,596	51,225	55,821
於2020年12月31日	(1,907)	(81,705)	(83,612)

上述衍生工具之公平值乃基於金融機構交易對手提供之估值，並按估計未來現金流量之現值計量，並根據所報利率計算得出之適用收益孳息曲線貼現。

22. 物業存貨

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
作出售之發展中物業	—	5,466,838
持作出售物業	3,430,283	629,719
	3,430,283	6,096,557

物業存貨包括以下各項：

- (i) 美國三藩市Pine Street之一幅地皮，於2015年以21,000,000美元（約相等於162,771,000港元）收購。住宅物業已經完成發展，並可向客戶出售。
- (ii) 大埔白石角之一幅住宅用地，於2014年收購，地價為2,412,000,000港元。該發展項目的佔用許可證已於2020年6月取得。
- (iii) 美國洛杉磯馬里布之一棟公寓大廈，於2015年以62,000,000美元（約相等於480,522,000港元）收購。該物業持作出售，同時直至2019年該物業曾進行將公寓轉換為住寓的翻新工程。截至2020年12月31日止年度，由於該物業已改變用途，以從外界賺取租金，因此其賬面值71,000,000美元（約相等於550,449,000港元）已轉移至投資物業。剩餘金額255,000美元（約相等於1,972,000港元）已轉移至物業、廠房及設備。
- (iv) 美國三藩市Howard Street之一幅於2015年收購的地皮，於年末日期，由於該物業已改變用途，從物業發展作出售改至興建酒店以作營運，因此其賬面值30,398,000美元（約相等於235,671,000港元）已轉移至物業、廠房及設備。

於報告期末，董事已評估所持物業存貨是否存在任何客觀減值跡象。於2020年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。經考慮美國於2019年12月31日之市況，賬面值高於透過物業銷售而收回之估計金額，因此，於損益中確認減值4,151,000美元（約相等於32,525,000港元）。

於2019年12月31日，預期自報告期末起超過十二個月竣工之作出售之發展中物業賬面值為236,771,000港元。

23. 存貨

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
原料	7,890	18,614
貿易貨物	2,252	1,420
耗用品及飲料	41,150	43,314
半製成品	54,594	63,473
	105,886	126,821

24. 應收賬款、按金及預付款項

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

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

來自客戶合約之應收貿易款項和應收保修金如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
來自客戶合約之應收貿易款項	55,697	163,359
應收保修金	11,079	14,731
於一年內到期之款項	(4,915)	(9,500)
於一年後到期之款項	6,164	5,231

於2019年1月1日，來自客戶合約之應收貿易款項及應收保修金分別為217,837,000港元及11,368,000港元。

按金及預付款項主要包括已付的租賃按金、物業銷售之預付物業代理佣金及酒店業務之預付開支。

24. 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：

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

於2020年12月31日，本集團應收貿易賬款結餘包括總賬面值15,102,000港元(2019年：13,898,000港元)之應收賬款，該等應收賬款於報告日已逾期，但由於信貸質素並無重大變動及仍被認為可收回，故本集團未曾作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

有關截至2020年12月31日止年度之貿易及其他應收賬款減值評估之詳情載於附註41。

25. 按公平值列入損益之財務資產

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
股本掛鈎票據	97,449	—
貨幣掛鈎票據	161,221	—
持作買賣之有牌價股本證券	205,176	234,665
	463,846	234,665

於報告期末，全部有牌價股本證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。本集團與銀行訂立股本及貨幣掛鈎票據，詳情如下：

- (i) 面值介乎200,000美元至500,000美元(2019年：無)之美元股本掛鈎票據於三至六個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (ii) 面值介乎5,000,000港元至20,000,000港元(2019年：無)之港元股本掛鈎票據於四至六個月到期。贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。
- (iii) 名義價值介乎20,000,000港元至80,000,000港元(2019年：無)之港元貨幣掛鈎票據於三至六個月到期。贖回金額與匯率視乎各項條件性條款及不同行使價而定。

26. 受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款和銀行結存及現金

受限制現金

受限制現金指已根據適用貸款融資規定存入指定銀行賬戶而相等於171,745,000港元(2019年：166,405,000港元)之金額，按介乎每年0%至1.495%(2019年：0%至1.495%)之市場利率計息。

原到期日超過三個月之定期存款

金額指原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款，按1.05%(2019年：2.505%)之市場年利率計息。

銀行結存及現金

銀行結存包括原到期日為三個月或以下之定期存款。銀行結存按介乎0.0005%至3.255%(2019年：0.05%至3.29%)之市場年利率計息。

27. 應付賬款、按金及應付費用

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

應付費用包括應付印花稅，根據現行適用印花稅稅率4.25%（2019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。

除以上外，應付費用、應付利息及其他應付款項主要包括酒店之應付經營費用。應付費用、應付利息及其他應付款項包括有關於2020年12月購買之應收票據之應付代價775,350,000港元（2019年：無）。應付代價已於報告期末後悉數結清。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

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

客戶按金和其他遞延收益包括：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
酒店業務	269,523	240,545
物業出售	168,144	615,574
商品出售	1,325	3,261
其他	12,158	39,032
	451,150	898,412

於2019年1月1日，客戶按金和其他遞延收益總額為245,370,000港元。

完成酒店業務及商品出售履約責任之時點和一般履行付款之時點載於附註5(ii)。於年內，已確認來自物業出售之收益。

27. 應付賬款、按金及應付費用(續)

下表列示計入年初客戶按金和其他遞延收益結餘並於本年度確認為收益之金額。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
酒店業務	120,048	194,465
物業出售	610,961	-
商品出售	3,025	3,707
其他	34,670	812
	768,704	198,984

28. 借貸

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款	21,905,486	25,789,860
貸款先付費用	(98,197)	(120,589)
	21,807,289	25,669,271

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一年內	4,659,429	4,146,215
超過一年但不多於兩年	3,719,780	4,433,556
超過兩年但不多於五年	13,428,080	17,089,500
	21,807,289	25,669,271
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(4,659,429)	(4,146,215)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	17,147,860	21,523,056

總額14,696,243,000港元(2019年：18,230,995,000港元)的借貸是以本集團的若干資產及業務承擔為法定抵押作出擔保。

本集團定息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
超過一年但不多於兩年	39,343	-
超過四年但不多於五年	34,569	-
	73,912	-

28. 借貸(續)

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一年內	4,659,429	4,146,215
超過一年但不多於兩年	3,680,437	4,433,556
超過兩年但不多於三年	6,884,465	3,592,124
超過三年但不多於四年	6,090,065	7,688,716
超過四年但不多於五年	418,981	5,808,660
	21,733,377	25,669,271

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下：

	2020年	2019年
實際年利率：		
定息率借貸	2.55%	不適用
浮息率借貸	0.33%至4.87%	0.33%至5.01%

按附註20及21之披露，本集團訂立利率掉期及貨幣掉期，以管理浮息率借貸所面臨之風險。

29. 中期票據

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
中期票據 借貸前端費用	7,664,522 (55,974)	5,552,670 (26,464)
	7,608,548	5,526,206

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
中期票據之到期日如下：		
一年內	–	199,929
超過一年但不多於兩年	643,000	–
超過兩年但不多於五年	4,400,905	3,839,407
超過五年	2,564,643	1,486,870
	7,608,548	5,526,206
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	–	(199,929)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	7,608,548	5,326,277

由2020年5月12日起，本集團之1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃的計劃限額已增加至2,000,000,000美元。

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2020年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95%至3.75%
2,343,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%或定息率介乎2.75%至4.00%

於2019年12月31日

本金金額	票據年利率
386,400,000美元	3.75%
2,543,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%或定息率介乎2.75%至4.00%

本集團亦訂立了利率掉期及交叉貨幣掉期，詳情載於附註21。

30. 租賃負債

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應付租賃負債：		
一年內	9,267	11,513
超過一年但不多於兩年	7,787	8,182
超過兩年但不多於五年	3,327	10,050
	20,381	29,745
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(9,267)	(11,513)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	11,114	18,232

應用於租賃負債之加權平均增額借貸年利率介乎3.29%至5.00%（2019年：3.29%至5.00%）。

以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
美金	14,310	19,448
人民幣	4,129	6,266

31. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債(資產)以及其於現時及過往呈報年度之變動如下：

	投資物業及 物業、廠房及 設備 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於2019年1月1日	1,444,806	(46,261)	(3,203)	1,395,342
匯兌差額	(2,475)	270	157	(2,048)
年內扣除(計入)損益	33,965	(23,882)	(23,741)	(13,658)
於2019年12月31日	1,476,296	(69,873)	(26,787)	1,379,636
匯兌差額	10,083	(1,700)	108	8,491
年內(計入)扣除損益	(36,023)	(203,342)	58,200	(181,165)
過往年度可收回之遞延 稅項資產	—	75,995	—	75,995
於2020年12月31日	1,450,356	(198,920)	31,521	1,282,957

就於綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債已抵銷並呈列為非流動負債。

於報告期末，本集團有可用於抵扣未來溢利之未動用稅務虧損4,587,520,000港元(2019年：2,967,035,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產997,984,000港元(2019年：376,895,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下3,589,536,000港元(2019年：2,590,140,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團就酒店物業確認減值虧損而產生可扣減暫時差額608,249,000港元(2019年：336,782,000港元)。已就有關可扣減暫時差額608,249,000港元(2019年：336,782,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，與於美國、澳洲及加拿大經營的附屬公司之未分配盈利相關的暫時差額(並未就該金額確認遞延稅項負債)合共為1,822,501,000港元(2019年：2,243,474,000港元)。由於本集團可控制回撥暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會回撥，因此亦無就該等差額確認負債。

32. 股本

	2020年		2019年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本： 每股面值0.50港元股份 承上年度結存及 餘額結轉下年度	1,200,000	600,000	1,200,000	600,000
(b) 發行及繳足股本： 每股面值0.50港元股份 承上年度結存	708,382	354,191	698,647	349,324
根據購股期權計劃行使 購股期權而發行之股份	—	—	1,989	994
以股代息	11,538	5,769	7,746	3,873
餘額結轉下年度	719,920	359,960	708,382	354,191

於截至2020年12月31日止年度，本公司以每股20.32港元（2019年：33.16港元）發行11,538,064股（2019年：7,746,010股）每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

33. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。本集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休計劃條例註冊成立。其資產與本集團之資產分開，由獨立第三方管理。該等計劃由僱員及僱主兩者共同供款，供款額為僱員每月基本薪金5%至10%。海外僱員退休福利之安排則因應各國當地之規定及慣例而有所不同。

由於香港特別行政區政府於2000年頒佈新之強制性公積金法例，所以於香港新入職之僱員不能參加上述之職業退休計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須參加新之強制性公積金計劃。根據該計劃，本集團之供款額為僱員薪金5%，而僱員之供款額為5%，惟就有關入息水平設有上下限。

33. 退休福利計劃(續)

截至2020年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為2,733,000港元(2019年：608,000港元)，已用作減去現水平之供款。截至2020年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為65,963,000港元(2019年：91,051,000港元)，已於綜合收益表內扣除。於2020年12月31日，年內到期供款為3,657,000港元(2019年：3,694,000港元)尚未繳入計劃中。

34. 非現金重大交易

於截至2020年12月31日止年度，本公司以每股20.32港元(2019年：33.16港元)發行11,538,064股(2019年：7,746,010股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2020年12月31日止年度，一名租戶按分別現行市價每股4.20港元及4.79港元發行8,078,927股股份及4,805,410股股份，以結清金額合共54,354,000港元之應收貿易賬款。該等股份已分類為按公平值列入其他全面收益之股權工具。

35. 資產抵押

於2020年12月31日，本集團就授予其附屬公司之信貸額抵押以下資產：

- (a) 本集團之投資物業(包括所分配相關物業產生之出售所得款項、保險賠償、租金收入、收益及所有其他收益)，總賬面值為21,786,903,000港元(2019年：25,104,522,000港元)；及
- (b) 本集團之永久業權土地、租賃土地及酒店樓宇以及傢俬及裝置，總賬面值為11,791,242,000港元(2019年：10,941,820,000港元)。

截至2020年12月31日止年度，本集團於2019年12月31日之總賬面值為5,785,423,000港元的物業存貨，已從授予其附屬公司之信貸融資抵押中解除。

36. 購股期權

根據本公司於1999年6月10日通過之普通決議案採納之購股期權計劃(前名為行政人員購股期權計劃)及於2001年12月20日通過之普通決議案修改之購股期權計劃(「1999年購股期權計劃」)，本公司董事會可將本公司購股期權授予合資格高級職員、僱員、聯繫人士、代理及承包商(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

於2009年5月27日舉行之本公司2009年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃(「2009年購股期權計劃」)及終止1999年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲公司股東批准，而2009年購股期權計劃由2009年5月27日起生效，為期10年。

36. 購股期權 (續)

由於2009年購股期權計劃於2019年5月26日屆滿，故此本公司於2019年5月22日舉行的2019年股東周年大會上建議通過普通決議案以批准採納新購股期權計劃（「2019年購股期權計劃」）及終止2009年購股期權計劃之運作。該等決議案已獲本公司股東批准，而2019年購股期權計劃由2019年5月22日起生效，為期10年。

2009年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 2009年購股期權計劃之目的乃為了激勵本公司或其任何附屬公司之高級職員、僱員、聯繫人士、代理及承包商（「2009年購股期權計劃之參與者」）及可使該等人士參與本公司之發展成果。
- b. 本公司董事會確定的2009年購股期權計劃之參與者包括受遵守適用法律之規限下，任何獲本公司董事會選出並授予購股期權之人士，包括（但不限於）本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司之任何執行或非執行董事，以及本公司或其任何附屬公司之任何聯繫人士、代理或承包商。
- c. 根據2009年購股期權計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出之所有購股期權獲行使而可予發行之本公司股本中每股面值0.50港元普通股（「股份」）之股份總數，合共不得超過於採納2009年購股期權計劃當日已發行股份總數之10%。
- d. 於任何12個月內因根據2009年購股期權計劃及本公司任何其他購股期權計劃授予每名參與者之購股期權（包括已行使及尚未行使之購股期權）獲行使而發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。
- e. 須根據購股期權認購股份之期限，由視作已授予及接納購股期權當日後24個月屆滿起計為期36個月，及至此36個月最後一日為止之期間。
- f. 按本計劃之條款，任何接納獲授予購股期權建議之2009年購股期權計劃之參與者，須於購股期權授予參與者日期（「授出日期」）起計28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股期權之代價。
- g. 認購價由本公司董事會釐定並知會2009年購股期權計劃之參與者，至少須為以下較高者：(i) 於授出日期（須為營業日（「營業日」），定義見上市規則）在聯交所之日報表中所列股份之收市價；(ii) 於緊接授出日期前五個營業日在聯交所之日報表中所列股份之平均收市價；及(iii) 股份於授出日期之面值，並其後根據2009年購股期權計劃之條款作出調整（如相關）為準。
- h. 2009年購股期權計劃由2009年5月27日開始，為期10年。

36. 購股期權(續)

2019年購股期權計劃之進一步詳情

- a. 2019年購股期權計劃之目的乃為了激勵本公司或任何本公司之附屬公司、聯營公司及／或合營公司(「集團成員公司」)之高級職員、僱員、商業聯繫人士、代理、承包商、商業夥伴、顧問、諮詢人員、供應商、客戶、分包商、合營夥伴或業務聯盟(「2019年購股期權計劃之參與者」)及可使該等人士參與本公司之發展成果。
- b. 本公司董事會確定的2019年購股期權計劃之參與者包括本公司董事會遵照適用法律選擇提呈購股期權之任何人士，包括(但不限於)本公司或任何集團成員公司之任何全職或兼職僱員、本公司或任何集團成員公司之任何執行或非執行董事，以及本公司或任何集團成員公司之任何商業聯繫人士、代理、承包商、商業夥伴、顧問、諮詢人員、供應商、客戶、分包商、合營夥伴或業務聯盟。
- c. 根據2019年購股期權計劃可予發行之股份總數為70,047,303股，相當於本年報日期已發行股份之9.73%。
- d. 根據2019年購股期權計劃及本公司任何其他購股期權計劃授出之所有購股期權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過採納2019年購股期權計劃當日本公司已發行股份總數之10%。
- e. 於任何12個月內因根據2019年購股期權計劃及本公司任何其他購股期權計劃授予每名參與者之購股期權(包括已行使及尚未行使之購股期權)獲行使而發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。
- f. 須根據購股期權認購股份之期限，由視作已授出及接納購股期權之24個月屆滿日後起計為期36個月，及至此36個月最後一日為止之期間。
- g. 按本計劃之條款，任何接納獲授予購股期權建議之2019年購股期權計劃之參與者，須於購股期權授予參與者日期起計28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股期權之代價。
- h. 認購價由本公司董事會釐定並知會2019年購股期權計劃之參與者，至少須為以下較高者：
(i)於授出日期(須為營業日，定義見上市規則)在聯交所之日報表中所列本公司股份之收市價；
(ii)於緊接授出日期前五個營業日在聯交所之日報表中所列股份之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值，並其後根據2019年購股期權計劃之條款作出調整(如相關)為準。
- i. 2019年購股期權計劃由2019年5月22日開始，為期10年。

36. 購股期權 (續)

於年內，本公司僱員（包括董事）根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃所持有之購股期權及其變動之詳細資料於下表披露：

2009年購股期權計劃

2020年 授予購股期權年份	股份數目				於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2015年	952,000	-	-	(952,000)	-
2016年	1,439,000	-	-	(37,000)	1,402,000
2017年	3,645,000	-	-	(410,000)	3,235,000
2018年	4,921,000	-	-	(415,000)	4,506,000
2019年	5,358,000	-	-	(500,000)	4,858,000
	16,315,000	-	-	(2,314,000)	14,001,000
於年末可供行使					9,143,000
加權平均行使價	37.68港元	不適用	不適用	34.09港元	38.28港元

2019年 授予購股期權年份	股份數目				於2019年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2019年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2014年	729,000	-	(729,000)	-	-
2015年	980,000	-	(16,000)	(12,000)	952,000
2016年	1,758,000	-	(306,000)	(13,000)	1,439,000
2017年	4,781,000	-	(938,000)	(198,000)	3,645,000
2018年	5,227,000	-	-	(306,000)	4,921,000
2019年	-	5,673,000	-	(315,000)	5,358,000
	13,475,000	5,673,000	(1,989,000)	(844,000)	16,315,000
於年末可供行使					6,036,000
加權平均行使價	36.27港元	39.05港元	31.24港元	39.44港元	37.68港元

36. 購股期權 (續)

2019年購股期權計劃

2020年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2020年	-	5,650,000	-	(338,000)	5,312,000
於年末可供行使					-
加權平均行使價	不適用	21.65港元	不適用	21.65港元	21.65港元

董事根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃於以上表列所持有之購股期權之詳細資料披露如下：

2009年購股期權計劃

2020年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2015年 - 2019年	6,224,000	-	-	(580,000)	5,644,000

2019年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2019年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2019年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2014年 - 2019年	5,448,000	1,966,000	(1,190,000)	-	6,224,000

2019年購股期權計劃

2020年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2020年	-	1,840,000	-	-	1,840,000

截至2019年12月31日止年度，2009年購股期權計劃下之股份於行使購股期權日之加權平均價為37.55港元。

36. 購股期權 (續)

截至2020年12月31日止年度，並無購股期權根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃獲行使。

根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃下，每年獲授予購股期權之資料披露如下：

年份	授予日期	可行使期間	每股認購價 港元
2009年購股期權計劃			
2014年	27.2.2014	28.2.2016 – 27.2.2019	26.05
2014年	17.3.2014	18.3.2016 – 17.3.2019	27.55
2015年	11.3.2015	12.3.2017 – 11.3.2020	26.88
2015年	10.4.2015	11.4.2017 – 10.4.2020	28.25
2016年	14.3.2016	15.3.2018 – 14.3.2021	25.70
2017年	14.3.2017	15.3.2019 – 14.3.2022	37.15
2018年	14.3.2018	15.3.2020 – 14.3.2023	42.40
2018年	8.5.2018	9.5.2020 – 8.5.2023	38.83
2019年	14.3.2019	15.3.2021 – 14.3.2024	39.05
2019年購股期權計劃			
2020年	18.3.2020	19.3.2022 – 18.3.2025	21.65

36. 購股期權 (續)

附註：

- (i) 每次接納獲授購股期權須付之代價為1.00港元。
- (ii) 所授出的購股期權於授出日期起計24個月後可予以行使。
- (iii) 公平值乃運用以下重要假設 (按畢蘇購股期權訂價模式) 而得出：

授予日期	授予日之 收市價 港元	行使價 港元	預期波幅 (附註a)	預期股息 回報 (附註b)	預期授予 日起有效 期限	無風險 利率 (附註c)	每一購股 期權之 公平值 港元
27.2.2014	26.05	26.05	27.76%	2.89%	5年	1.71%	5.06
17.3.2014	27.55	27.55	27.69%	2.70%	5年	1.74%	5.46
11.3.2015	26.45	26.88	19.33%	3.58%	5年	1.66%	3.22
10.4.2015	28.25	28.25	18.19%	3.34%	5年	1.46%	3.36
14.3.2016	24.08	25.70	18.84%	3.83%	5年	1.50%	3.09
14.3.2017	37.15	37.15	25.21%	2.12%	5年	2.20%	7.65
14.3.2018	41.87	42.40	18.63%	1.87%	5年	2.49%	6.96
8.5.2018	37.75	38.83	18.79%	2.07%	5年	2.76%	6.18
14.3.2019	39.05	39.05	19.23%	2.31%	5年	2.24%	6.24
18.3.2020	20.80	21.65	22.48%	5.13%	5年	1.50%	2.56

附註：

- (a) 預期波幅乃按本公司股份之5年期過往波幅釐定。
- (b) 預期股息回報乃按本公司之5年期過往股息釐定。
- (c) 於授予日，無風險利率與5年期外匯基金票據之回報相若。

計算購股期權公平值時所用之變數及假設，乃以董事之最佳預測為基準。變數及假設如有變動，或會導致購股期權公平值有變。

截至2020年12月31日止年度，有關本公司授予之購股期權，本集團已確認購股期權費用之總額為13,308,000港元(2019年：31,506,000港元)。

按有關購股期權計劃，所有於購股期權屆滿前之已沒收的購股期權將會視為失效。

37. 承擔項目及或然債項

於2020年12月31日，本集團因投資物業以及物業、廠房及設備產生而未於綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為9,410,227,000港元（2019年：7,840,771,000港元）；其中已簽約者合共為774,219,000港元（2019年：1,467,366,000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。

38. 經營租賃安排

本集團為出租人

物業租賃於本年度收益為2,717,328,000港元（2019年：2,918,917,000港元）。所持有該等物業之承擔租約主要為期一至六年。

或然租金收益乃根據使用若干有關物業營運所得收益之某百分比減去其月租固定部份之差額計算。物業租金收益包括或然租金於截至2020年12月31日止年度收益為18,834,000港元（2019年：144,654,000港元）。

應收租賃的最低租賃付款如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一年內	2,291,327	2,462,780
兩年內	1,661,843	1,750,400
三年內	875,176	1,130,037
四年內	356,667	577,918
五年內	91,744	324,029
五年後	9,318	121,638
	5,286,075	6,366,802

倘租約首數年按固定租金商訂，但須就餘下合約租賃期限再行磋商，最低租賃款項則按最後協議租金（如有）計算。

本集團為承租人

於報告期末，本集團有1,984,000港元（2019年：476,000港元）之短期租賃的租賃承擔須在一年內繳付。

39. 關連及有關連人士之披露

本集團在年內有下述重大有關連人士之結餘及交易。該等交易乃於本集團一般業務過程中按訂約人互相同意之條款進行。羅嘉瑞醫生乃本公司之主席兼董事總經理。其與本集團之交易列作有關連人士之交易予以披露。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
截至12月31日止年度與有關連人士之交易		
羅嘉瑞醫生		
管理費收益	1,344	1,356
維修及保養收益	-	37

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹		
租金收益	-	1,790
樓宇管理費收益	-	295
停車場收益	-	42
復原工程收益	-	229
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²		
租賃付款	1,771	1,774
酒店收益	340	344
管理費開支	3,583	3,613
貿易收益	-	136
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³		
管理費收益	264	264
維修及保養收益	104	341
代理費收益	13	27
海寧海興酒店有限公司 ⁵		
酒店收益	-	931
慈慧幼苗有限公司 ⁴		
管理費收益	143	135
租金收益	401	334
樓宇管理費收益	166	166
維修及保養收益	136	-
Oasis Rainbow Limited ⁵		
採購收益	-	145

39. 關連及有關連人士之披露(續)

與關連公司之交易按上市規則第14A章的定義亦為關連交易。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於12月31日與關連公司之結餘		
應收關連公司款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
瑞安建業有限公司及其附屬公司 ²	141	147
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	1,906	1,779
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	406	289
海寧海興酒店有限公司 ⁵	–	244
	2,453	2,459
應收關連人士款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅嘉瑞醫生	112	118
羅啟瑞先生	664	664
	776	782
應付關連公司款項 (計入至應付賬款、按金及應付費用及租賃負債)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ¹	598	598
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ²	2,724	4,560
慈慧幼苗有限公司 ⁴	147	147
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ³	339	–
	3,808	5,305

與關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。除於附註16之披露的上述結餘及應收合營公司款項外，本集團並無其他關連公司結餘。

附註：

- 1 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)的聯繫人。
- 2 羅康瑞先生(為該等公司之董事及控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)及羅啟瑞先生的聯繫人。

39. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- ³ 羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全為本公司之董事)以及羅啟瑞先生均為一項酌情信託(為該公司之主要股東，持有本公司33.64%(2019年：33.36%)的權益)之酌情受益人。
- ⁴ 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。
- ⁵ 該公司亦為本公司的關連人士，因本公司之附屬公司的董事擁有該公司之控股權益。

董事及其他主要管理人員之本年度薪酬已於附註11內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

40. 資本風險管理

為確保本集團旗下各實體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本結構包括負債(當中包括附註28及29分別所披露之借貸及中期票據)及公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本及與每類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、應收票據及貸款、應收賬款、按公平值列入損益之財務資產、受限制現金、原到期日超過三個月之定期存款、銀行結存及現金、應付賬款、已收取之租賃按金、衍生金融工具、應付分派、中期票據及借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中披露。該等金融工具及租賃負債之相關風險及減低風險之政策闡述如下。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團之公平值利率風險主要關乎定息率短期銀行存款、原到期日超過三個月之定期存款、受限制現金、應收票據及貸款、若干中期票據及租賃負債。

本集團所承受之現金流量利率風險主要是由浮息率借貸及若干中期票據之香港銀行同業拆息和倫敦銀行同業拆息之不利變動所產生。

本集團會繼續維持一個合理浮息率及定息率借貸組合，並在需要時採取措施，如使用利率掉期，以對沖任何可預見之利率風險。

財務資產及財務負債之利率及條款已載於各附註。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於浮息利率借貸、中期票據及銀行結存於報告期末之利率風險(包括指定為有效對沖工具之衍生工具)而釐定。管理層認為以港元計值之銀行結存所產生之利率影響微不足道，因此，並無計入敏感度分析。分析乃假設於報告期末未償還之負債金額於整個年度仍未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，已假設50個基點(2019年：50個基點)之增減，此乃代表管理層對利率之合理可能變動作出之評估。

倘利率調升／下調50個基點及所有其他可變因素維持不變，本集團截至2020年12月31日止年度之除稅前虧損將增加／減少44,358,000港元(2019年：80,659,000港元)。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值之銀行存款、中期票據、按公平值列入損益之財務資產、按公平值列入其他全面收益之股權工具及應收票據及貸款，令本集團因而承受外幣風險。本集團透過密切監控外幣變動及於必要時採用外匯衍生工具合約管理外幣風險。

本集團之686,400,000美元(2019年：386,400,000美元)中期票據以外幣(即美元)計值，而該等外匯風險之管理是透過訂立交叉貨幣掉期以對沖金額為386,400,000美元(2019年：386,400,000美元)之部分中期票據之外幣匯率變動風險。交叉貨幣掉期乃指定為有效之對沖工具並採用對沖會計法(詳情見附註21)。本集團至少於各報告期末檢討對沖工具之持續有效性。本集團主要採用回歸分析及對沖工具與對沖項目之公平值變動比較，以評估對沖有效性。

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
美元	5,246,795	1,795,933	2,290,427	604
人民幣	107,245	75,993	—	—
英鎊	1,853	1,981	—	—
歐元	46,125	93,131	2,700	2,415
澳元	23,349	10,430	—	—
紐西蘭元	67	40	—	—
加拿大元	20	20	—	—
澳門元	2,563	10,209	—	—
新加坡元	93,761	92,039	—	—

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值10%(2019年:10%)之敏感度。由於港元與美元掛鈎,預期以美元列值之貨幣資產和貨幣負債,及交叉貨幣掉期無重大貨幣風險,因此並未於下文進行敏感度分析。10%(2019年:10%)為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率,乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%(2019年:10%)之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%(2019年:10%)時,下表之正數即表示除稅前虧損減少。倘港元兌有關貨幣升值10%(2019年:10%),將對本年度除稅前虧損產生等額但相反之影響,而下列結餘將為負數。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
人民幣	10,725	7,599
英鎊	185	198
歐元	4,343	9,072
澳元	2,335	1,043
紐西蘭元	7	4
加拿大元	2	2
澳門元	256	1,021
新加坡元	9,376	9,204

管理層認為,由於年底之風險情況未能反映年內之風險,敏感度分析不能代表固有外匯風險。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

本集團之有牌價及若干無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具、持作買賣之有牌價股本證券及按公平值列入損益之股本掛鈎票據於報告期末以公平值計量。因此，本集團須承受該等財務資產之股本價格風險。本集團將監察該等價格風險及於必要時考慮對沖風險，以減低該等風險。

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據報告日之股本價格風險釐定。

倘按公平值計量之有牌價及無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具價格上升／下降10% (2019年：10%)，有牌價及無牌價按公平值列入其他全面收益之股權工具公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少106,559,000港元 (2019年：103,474,000港元)。

倘按公平值計量之持作買賣之有牌價股本證券價格上升／下降10% (2019年：10%)，持作買賣之有牌價股本證券之公平值變動將使本集團按公平值列入損益之財務資產之公平值變動增加／減少20,518,000港元 (2019年：23,466,000港元)。

(b) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層認為足夠之現金及現金等價物水平，以為本集團之業務營運提供資金和減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之使用狀況、維持充裕之可動用銀行融資及確保遵守貸款契約，以及持續監察預測及實際現金流量。

本集團於2020年12月31日之現金及現金等價物為7,378,111,000港元 (2019年：10,706,504,000港元)。除現金資源外，本集團於2020年12月31日有可動用借貸融資，其中以循環銀行貸款形式之未提取承諾融資為4,812,182,000港元 (2019年：6,253,684,000港元)。

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及將獲擔保。於2020年12月31日，本集團發行本金總額2,343,000,000港元及686,400,000美元 (2019年：2,543,000,000港元及386,400,000美元)。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生財務負債之剩餘合約到期情況。該表根據本集團須還款最早日期當日之財務負債未折現現金流量而編製。本表包括利息及本金現金流量。倘利率為浮動利率，則未折現金額按報告期末之實際利率計算。

	利率	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至3年 港幣千元	3至4年 港幣千元	4年以上 港幣千元	未折現 現金流量總額 港幣千元	於12月31日 賬面值總額 港幣千元
2020年								
已收取之租賃按金	-	183,251	182,856	198,424	72,348	39,141	676,020	676,020
不計息	-	2,764,380	-	-	-	-	2,764,380	2,764,380
定息工具	1.00%至4.00%	237,533	276,484	3,120,485	124,630	4,513,765	8,272,897	7,039,460
浮息工具	0.33%至4.87%	5,018,427	3,916,462	7,668,275	6,154,190	439,877	23,197,231	22,376,377
租賃負債	3.29%至5.00%	9,921	8,088	3,367	-	-	21,376	20,381
		8,213,512	4,383,890	10,990,551	6,351,168	4,992,783	34,931,904	32,876,618
2019年								
已收取之租賃按金	-	275,406	161,635	171,422	50,354	71,467	730,284	730,284
不計息	-	1,355,377	-	-	-	-	1,355,377	1,355,377
定息工具	2.75%至4.00%	171,558	368,708	168,708	3,121,945	1,831,833	5,662,752	4,883,206
浮息工具	0.33%至5.01%	4,877,277	4,997,687	4,654,072	7,857,595	5,906,846	28,293,477	26,312,271
租賃負債	3.29%至5.00%	12,497	8,764	7,258	3,101	-	31,620	29,745
		6,692,115	5,536,794	5,001,460	11,032,995	7,810,146	36,073,510	33,310,883

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行之衍生金融工具之流動性分析。就按淨額基準結算之衍生金融工具而言，將呈列未折現現金淨額流入(流出)。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 總額 港幣千元
2020年					
衍生工具結算淨額					
利率掉期	(73,158)	(62,128)	(36,087)	(171,373)	(283,886)
交叉貨幣掉期	13,092	(144,306)	(9,505)	(140,719)	(139,485)
貨幣遠期合約	(312)	-	-	(312)	(312)

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 總額 港幣千元
2019年					
衍生工具結算淨額					
利率掉期	29,002	7,086	12,613	48,701	(12,716)
交叉貨幣掉期	36,003	32,516	(84,395)	(15,876)	(25,077)
貨幣遠期合約	(4,198)	-	-	(4,198)	(4,198)

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險及減值評估

倘於2020年及2019年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表中所列之賬面值。

本集團計量的流動資金之虧損準備相等於12個月預期信貸虧損。因大部份現金及存款存放於信譽良好及國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1之銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

因大部份交易對手為國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1之銀行，故衍生金融工具之信貸風險有限。

因大部份交易對手為國際信貸評級機構給予高評級之銀行及金融機構，故此應收票據及股本掛鈎票據之信貸風險有限。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	應收貿易款項	其他財務資產
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項。	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人以頻密分期還款，並通常於到期日後才結清。	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自首次確認以來明顯增加。	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值。	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撇銷	款項予以撇銷

於綜合財務狀況表內呈列之應收貿易賬款已扣除呆賬撥備。於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團會考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日信貸質素之任何變化。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險及減值評估(續)

本集團管理層已委派一組專人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保有跟進措施追回過期欠款以減低信貸風險。此外，本集團於報告期末查閱每項個別應收貿易賬款及其他應收賬款之可收回金額，確保不可收回金額已作足夠減值虧損。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後進行預期信貸虧損模式之減值評估。

按照預期信貸虧損之評估，應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、應收合營公司款項所面對之信貸風險，以內部信貸評級釐定屬低風險，因為交易對手違約風險低及無重大過期金額。於截至2020年12月31日止年度，已就應收貿易賬款的虧損準備作出20,173,000港元(2019年：19,566,000港元)之撥備。

下表顯示了根據簡易方法確認為應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損的變動。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	1,162	17,897	19,059
於損益內確認撥備之增加	507	—	507
於2019年12月31日	1,669	17,897	19,566
於損益內確認撥備之增加	607	—	607
於2020年12月31日	2,276	17,897	20,173

本集團並無重大且集中之信貸風險，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 金融工具類別

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
財務資產		
<i>按攤銷成本之財務資產</i>		
應收貿易賬款	114,923	182,037
其他應收款項	106,101	173,806
應收票據	2,881,577	679,767
應收貸款	253,730	88,154
應收按揭貸款	178,698	3,113
應收合營公司款項	292	292
受限制現金	171,745	166,405
原到期日超過三個月之定期存款	191,485	200,000
銀行結存及現金	7,378,111	10,706,504
	11,276,662	12,200,078
<i>強制按公平值列入損益計量之財務資產</i>		
股本及貨幣掛鈎票據	258,670	–
持作買賣之財務資產	205,176	234,665
	463,846	234,665
<i>按公平值列入其他全面收益之股權工具</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具	1,065,589	1,034,736
<i>衍生金融工具</i>		
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	–	64,426
財務負債		
<i>按攤銷成本之財務負債</i>		
應付貿易賬款	203,987	269,948
其他應付款項	1,463,148	431,335
已收取之租賃按金	676,020	730,284
應付工程款及應付保修金	850,484	389,426
應付分派	246,761	264,668
借貸	21,807,289	25,669,271
中期票據	7,608,548	5,526,206
	32,856,237	33,281,138
<i>衍生金融工具</i>		
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	123,287	–

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 公平值

財務資產及財務負債之公平值包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、衍生金融工具及按公平值列入損益之財務資產，其公平值乃如附註41(f)所載釐定。其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式(按現時可觀察市場交易之價格以折現現金流量分析)按攤銷成本釐定。董事認為，按攤銷成本記錄於綜合財務報表之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

本集團若干財務資產及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供金融工具於首次確認後按公平值計量之分析，按其可觀察公平值程度分為1至3級。

本集團在可獲得的程度上使用市場可觀察數據以評估公平值。當未能獲得第1級輸入數據時，本集團聘用獨立專業估值師進行估值。管理層與獨立專業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型。管理層每半年會向董事局匯報調查結果，以解釋資產和負債的公平值波動之原因。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2020年				
財務資產				
強制按公平值列入損益計量之 財務資產				
股本及貨幣掛鈎票據	–	–	258,670	258,670
衍生金融工具	–	20,954	–	20,954
持作買賣之有牌價股本證券	205,176	–	–	205,176
按公平值列入其他全面收益之 股本投資				
有牌價股本證券	215,874	–	–	215,874
無牌價股本證券	768,586	–	81,129	849,715
總計	1,189,636	20,954	339,799	1,550,389
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
衍生金融工具	–	321,350	–	321,350
對沖會計法下之衍生金融工具	–	123,287	–	123,287
總計	–	444,637	–	444,637

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2019年				
財務資產				
<i>強制按公平值列入損益計量之</i>				
<i>財務資產</i>				
衍生金融工具	–	12,788	–	12,788
對沖會計法下之衍生金融工具	–	64,426	–	64,426
持作買賣之有牌價股本證券	234,665	–	–	234,665
<i>按公平值列入其他全面收益之</i>				
<i>股本投資</i>				
有牌價股本證券	196,262	–	–	196,262
無牌價股本證券	682,277	–	156,197	838,474
總計	1,113,204	77,214	156,197	1,346,615
財務負債				
<i>按公平值列入損益之財務負債</i>				
衍生金融工具	–	119,205	–	119,205
總計	–	119,205	–	119,205

於本年度，第1級及第2級之間並無轉撥。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

下表載列如何釐定此等財務資產及負債之公平值(尤其是所採用估值技術及輸入數據)之資料。

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元		
於綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之有牌價股本證券。	215,874	196,262	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於綜合財務狀況表列作持作買賣之有牌價股本證券。	205,176	234,665	第1級	於活躍市場所報市場買入價。
於綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	768,586	682,277	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔之相關公開買賣股本投資之公平值。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約。	(21,266) 20,954	(4,198)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率(從報告期末可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之利率掉期。	(283,886)	50,551 (63,267)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期利率(從報告期末可觀察遠期利率)及訂約利率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之交叉貨幣掉期。	(139,485)	26,663 (51,740)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(從報告期末可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率估算,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

財務資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元			
於綜合財務狀況表列作按公平值列入其他全面收益之股權工具之無牌價股本證券。	81,129	156,197	第3級	市場法。該方法基於當時情況下可供使用之最佳資料，並計入就缺乏適銷性而作出的適當風險調整。	多家可比較公司之倍數及就缺乏適銷性而作出的風險調整。(附註a)
於綜合財務狀況表列作按公平值列入損益之財務資產之股本及貨幣掛鈎票據。	258,670	-	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據股價/外幣匯率(來自報告期末的可觀察股價/外幣匯率)及訂約股價/外幣匯率，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價/外幣匯率之波幅。(附註b)

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越大。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越小。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。
- (b) 波幅越大，股本及貨幣掛鈎票據之公平值越大。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(g) 財務資產第3級公平值計量之對賬

	股本及貨幣 掛鈎票據 港幣千元	無牌價 股本證券 港幣千元
於2019年1月1日	31,392	150,870
購買	25,000	16,346
到期時贖回／出售	(56,747)	–
公平值之變動	355	(11,019)
於2019年12月31日	–	156,197
購買	258,566	3,111
轉撥至第1級	–	(7,789)
公平值之變動	104	(70,390)
於2020年12月31日	258,670	81,129

上述股本及貨幣掛鈎票據及無牌價股本證券之公平值變動已分別於綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」及於綜合全面收益表計入「按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)收益」。

42. 融資活動所產生負債及相關資產之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債及相關資產之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生負債乃現金流量已(或日後之現金流量會)於本集團綜合現金流量表內會列為融資活動現金流量者。

	衍生		借貸	中期票據	租賃負債	應付股息	應付分派	總計
	金融工具	應付利息						
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2019年1月1日	33,647	98,349	25,624,861	5,536,292	-	-	271,748	31,564,897
已宣布分派	-	-	-	-	-	584,053	714,952	1,299,005
利息支出(附註)	-	830,972	59,568	6,269	1,372	-	-	898,181
公平值調整	(5,882)	-	-	-	-	-	-	(5,882)
新訂立的租賃/經修改的租賃	-	-	-	-	42,285	-	-	42,285
融資現金流量	14,442	(910,144)	(11,007)	-	(13,543)	(327,195)	(722,334)	(1,969,781)
外幣匯兌	-	149	(4,151)	(16,355)	-	-	-	(20,357)
利息資本化	-	82,846	-	-	-	-	-	82,846
其他非現金變動	(216)	-	-	-	(369)	(256,858)	302	(257,141)
於2019年12月31日	41,991	102,172	25,669,271	5,526,206	29,745	-	264,668	31,634,053
已宣布分派	-	-	-	-	-	2,025,835	515,694	2,541,529
利息支出(附註)	-	725,440	38,582	8,126	1,043	-	-	773,191
公平值調整	406,634	-	-	-	-	-	-	406,634
新訂立的租賃/經修改的租賃	-	-	-	-	2,763	-	-	2,763
融資現金流量	(25,586)	(779,707)	(4,090,586)	2,087,766	(13,493)	(1,791,382)	(533,148)	(5,146,136)
外幣匯兌	-	-	192,678	(13,550)	323	-	-	179,451
利息資本化	-	42,702	-	-	-	-	-	42,702
其他非現金變動	644	-	(2,656)	-	-	(234,453)	(453)	(236,918)
於2020年12月31日	423,683	90,607	21,807,289	7,608,548	20,381	-	246,761	30,197,269

附註：

從對沖儲備中重新分類的金額不包括在對賬中。

43. 主要附屬公司資料

本公司於2020年及2019年12月31日之主要附屬公司的資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	港幣		2020年	2019年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及經營</i>					
Jolly Trend Limited	2股	每股1美元	投資控股	100%	100%
間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及繳足股本港幣		2020年	2019年
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
智益(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
Best Come Limited	1	1	靈活工作空間經營	100%	100%
卓圖有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
卓越環球服務有限公司	1	1	提供採購服務	94.5%	94%
兆標有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
智景投資有限公司	2	2	酒樓經營	100%	100%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	16,000,000	16,000,000	房地產投資信託管理人	100%	100%
鷹君市務管理(冠君)有限公司	1	1	物業管理	100%	100%
順億發展有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
騰寶財務有限公司	1	1	融資	100%	100%
Ease Treasure Finance (PSK) Limited	1	1	融資	100%	100%
騰寶投資有限公司	1	1	物業發展	100%	100%
逸東酒店國際有限公司	1	1	酒店及酒樓管理	100%	100%
逸東軒住寓管理有限公司	1,000	10,000	住寓管理	100%	100%
運昭有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
鷹君酒店資產管理有限公司	1	1	資產管理	100%	100%
GE (LHIL) Lessee Limited	1	1	酒店經營	100%	100%
鷹君(中國)投資有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
鷹君項目諮詢有限公司	1	1	提供項目管理服務	100%	100%
鷹君地產代理有限公司	1	1	物業代理	100%	100%
鷹君貿易控股有限公司	1,000	82,992,841	投資控股	94.5%	94%
堅信工程有限公司	2	2	保養服務	100%	100%

43. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港幣		2020年	2019年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
堅信物業管理有限公司	1	1	物業管理	100%	100%
堅信物業管理服務有限公司 (前稱鷹君物業管理有限公司)	1,800,000	1,800,000	物業管理	100%	100%
禮東有限公司	2	2	投資控股	100%	100%
朗廷酒店集團有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
朗廷酒店國際有限公司	5,000	5,000	酒店管理	100%	100%
Langham Hotels Management (HK) Limited	1	1	提供酒店管理服務	100%	100%
朗廷酒店服務有限公司	1	1	酒店管理及營銷服務	100%	100%
朗廷酒店集團(中國)有限公司	1	1	酒店管理	100%	100%
朗廷酒店集團(香港康得思)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港逸東)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港朗廷)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店管理人有限公司	1	1	朗廷酒店投資之 託管人—經理	100%	100%
祥裕管理有限公司	10,000	10,000	物業管理	100%	100%
萬隆(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
滿億有限公司	10,000,000	10,000,000	物業投資	100%	100%
實力工程服務有限公司 (前稱鷹君工程有限公司)	2	2	保養服務	100%	100%
卓頌有限公司	1	1	財資管理	100%	100%
鷹君有限公司	2,000,000	1,000,000	投資控股及物業投資	100%	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2	20	項目管理	100%	100%
鷹君物業代理有限公司	2	20	物業代理	100%	100%
鷹君財務有限公司	100,000	10,000,000	融資	100%	100%
高星投資控股有限公司	1	1	投資控股	94.5%	100%
高端有限公司	2,000,000	2,000,000	建築材料貿易	94.5%	94%
Totipotent Investment Limited	1	1	財資管理	100%	100%
菱輝有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
智尚生活有限公司*	1	1	經營會員制平台	100%	-

43. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港幣		2020年	2019年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
禾熙有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
Zamanta Investments Limited	100	1,000	物業投資	100%	100%
<i>在香港註冊成立及經營且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>					
Benington Limited	100	1,000	物業投資	67.22%	66.22%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
CP Finance Limited	1	1	融資	67.22%	66.22%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	67.22%	66.22%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	67.22%	66.22%
CP Success Limited	1	1	融資	67.22%	66.22%
CP Wealth Limited	1	1	融資及財資	67.22%	66.22%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	67.22%	66.22%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	67.22%	66.22%
盼海有限公司	2	2	物業投資	67.22%	66.22%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	67.22%	66.22%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	67.22%	66.22%
凱寶有限公司	1	1	財資	67.22%	66.22%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	67.22%	66.22%
<i>在香港註冊成立及經營且由朗廷酒店投資間接擁有及控制</i>					
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	69.24%	63.45%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	69.24%	63.45%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	69.24%	63.45%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	69.24%	63.45%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	69.24%	63.45%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	69.24%	63.45%

43. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2020年	2019年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立</i>				
Bright Form Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
Choice Wealth Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Ecobest Ventures Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Fine Noble Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Great Eagle Nichemusic Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Keen Flow Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	於朗廷酒店投資股份合訂單位之投資控股	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Nelsprite Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Queenbrook Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Top Domain International Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
Ultra New Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營</i>				
Raychen Investments Limited	1股1美元	提供電腦系統解決方案及投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制</i>				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	67.22%	66.22%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營</i>				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在加拿大註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營</i>				
Katesbridge Group Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Ruby Dynasty Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%

43. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益/ 實繳注資	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2020年	2019年
<i>在澳洲註冊成立及經營</i>				
NSW Hotel Management Pty Ltd	2股每股1澳元	酒店經營	100%	100%
Southgate Hotel Management Pty. Ltd.	17,408股每股2澳元	酒店經營	100%	100%
The Great Eagle Hotels (NSW) Trust	100單位每單位1澳元	酒店所有權	100%	100%
The Great Eagle Hotels (Victoria) Trust	108,688,206股每股1澳元	酒店所有權	100%	100%
<i>在意大利註冊成立及經營</i>				
Rio dei Vetrai S.r.l.	100,000歐元	酒店發展	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營</i>				
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
<i>在紐西蘭註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
<i>在美國註冊成立及經營</i>				
Langham Hotels Pacific Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Boston Holdings Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Chicago LLC	34,626,714美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%	100%
Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC	250,000美元	投資基金管理	80%	80%
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.	95,189,804美元	投資控股	49.97%	49.97%
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
Pacific Fifth Avenue Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Howard Corporation	100股每股0.01美元	物業/酒店發展	100%	100%
Pacific Huntington Hotel Corporation	100股每股0.001美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Langham Chicago Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Langham NY Management Corporation	100股每股0.01美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Malibu Dume LLC	20,145,000美元	持作出售物業	49.97%	49.97%
Pacific 1125 Market Corporation	100股每股0.01美元	酒店發展	100%	100%
Pacific Pine LLC	33,363,081美元	物業發展	49.97%	49.97%
Pacific 2014 Second Avenue LLC	7,559,883美元	物業發展	100%	100%
Pacific Virginia LLC	18,465,373美元	物業發展	100%	100%
Pacific Washington DC Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Washington DC Manger Corporation	100股每股0.01美元	酒店管理	100%	100%
Peak Project Management Limited	100股每股0.01美元	項目管理	100%	100%
Shorthills NJ, Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%	100%

43. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益/ 註冊資本	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
			2020年	2019年
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
卓環管理諮詢(上海)有限公司**	100,000美元	提供採購服務	94.5%	94%
朗廷酒店管理(上海)有限公司**	3,750,000美元	酒店管理	100%	100%
朗虹(上海)酒店有限公司**	人民幣1,100,000,000元	酒店所有權及經營	100%	100%
上海禮興酒店有限公司**	79,575,000美元	酒店所有權及經營	100%	100%
高端(上海)貿易有限公司**	350,000美元	建築材料貿易	94.5%	94%
高端星(上海)貿易有限公司***	人民幣1,000,000元	一般貿易業務	94.5%	-
<i>在日本註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Tokyo TMK	27,356,100,000日圓	酒店發展	100%	100%
Great Eagle Japan KK	20,000,000日圓	酒店管理及物業發展	100%	100%
<i>在開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>				
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	67.22%	66.22%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	67.22%	66.22%
<i>在印尼註冊成立及經營</i>				
PT. Langham Hotels Management Indonesia*	印尼盾10,000,000,000	酒店管理	100%	-

* 所有該等附屬公司均於截至2020年12月31日止年度開始其業務。

** 所有該等附屬公司均於中國註冊為外商獨資企業。

*** 該附屬公司於截至2020年12月31日止年度開始其業務，並於中國註冊為一間外商獨資企業。

董事認為詳細列出所有附屬公司之資料會過於冗長，故上表僅載列主要影響本集團之業績或資產及負債的附屬公司之資料。

於2020年及2019年12月31日兩個年度內任何時間，如附註29所載，除Champion MTN Limited已發行中期票據外，其他附屬公司並無發行任何債務證券。

43. 主要附屬公司資料(續)

下表載述本集團於2020年及2019年12月31日擁有重大非控股權益／基金單位持有人之非全資附屬公司詳情：

間接附屬公司	註冊地點及主要業務	由非控股權益／基金單位 持有人持有之擁有權益 及投票權比例		分配予非控股權益／ 基金單位持有人之 虧損		累計非控股權益／ 基金單位持有人	
		2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	32.78%	33.78%	(4,148,346)	(188,831)	16,671,121	21,901,034
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	30.76%	36.55%	(107,991)	(16,546)	(894,543)	(1,305,576)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.03%	(6,543)	(36,233)	264,873	370,114

上述資料乃根據冠君產業信託及其附屬公司、朗廷酒店投資及其附屬公司及美國房地產基金及其附屬公司於相關年度之財務資料編製。

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2020年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有67.22%及69.24% (2019年：66.22%及63.45%) 擁有權益。本集團分別透過屬於本集團全資附屬公司之信託管理人及信託人經理進一步對冠君產業信託和朗廷酒店投資作出控制。

雖然截至2020年12月31日本集團持有49.97% (2019年：49.97%) 美國房地產基金擁有權，但董事確認本集團可以指導美國房地產基金之相關業務及透過屬於本集團附屬公司之普通合夥人對美國房地產基金作出控制。

有關本集團各間附屬公司擁有重大非控股權益／基金單位持有人之財務資料概述如下。下文之財務資料概要為於集團內部抵銷前之金額。

43. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
流動資產	4,054,758	2,225,046
非流動資產	67,638,474	81,454,100
流動負債	(7,121,020)	(4,299,495)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(13,714,614)	(14,545,329)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	16,671,121	21,901,034
收益	2,920,320	3,080,669
支出	(1,353,693)	(1,407,069)
未計及基金單位持有人分派前本年度虧損	(12,497,090)	(570,322)
基金單位持有人分派	(1,476,445)	(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後本年度虧損(附註a)	(13,973,535)	(2,135,858)
本年度其他全面(支出)收益(附註b)	(147,930)	59,781
本年度全面支出總額(附註c)	(14,121,465)	(2,076,077)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔：		
未計及基金單位持有人分派前本年度虧損	(4,148,346)	(188,831)
本年度其他全面(支出)收益	(55,821)	20,229
本年度全面支出總額	(4,204,167)	(168,602)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	488,393	529,776
來自經營業務之現金淨額流入	1,075,637	1,991,407
來自投資業務之現金淨額(流出)流入	(1,104,097)	5,289
來自融資項目之現金淨額流出	(91,101)	(1,634,571)
現金淨額(流出)流入	(119,561)	362,125

43. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(a) 計及基金單位持有人分派後本年度虧損		
公司股東應佔	(9,336,796)	(1,417,251)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(4,636,739)	(718,607)
	(13,973,535)	(2,135,858)
(b) 本年度其他全面(支出)收益		
公司股東應佔	(98,993)	39,552
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(48,937)	20,229
	(147,930)	59,781
(c) 本年度全面支出總額		
公司股東應佔	(9,435,789)	(1,377,699)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(4,685,676)	(698,378)
	(14,121,465)	(2,076,077)

43. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
流動資產	274,094	106,018
非流動資產	14,805,484	17,506,028
流動負債	(510,931)	(463,754)
非流動負債	(6,439,050)	(7,158,505)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	2,500,664	3,651,267
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(894,543)	(1,305,576)
收益	208,256	483,883
支出	(224,232)	(269,227)
本年度虧損及全面支出總額	(2,832,807)	(2,634,711)
朗廷酒店投資非控股權益應佔：		
本年度虧損及全面支出總額(附註)	(107,991)	(16,546)
朗廷酒店投資之非控股權益分派	26,543	150,146
來自經營業務之現金淨額流入	12,442	357,059
來自投資業務之現金淨額流出	(79,792)	(101,625)
來自融資項目之現金淨額流入(流出)	209,231	(266,583)
現金淨額流入(流出)	141,881	(11,149)

附註：

該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整，即主要指物業公平值變動、相關遞延稅項、朗廷酒店投資物業之折舊及其他服務費用之抵銷。

43. 主要附屬公司資料(續)

美國房地產基金及其附屬公司

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	269,718	374,753
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	264,873	370,114
本年度虧損及全面支出總額	(13,078)	(64,263)
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度虧損及全面支出總額(附註)	(6,543)	(36,233)
美國房地產基金之非控股權益分派	100,079	-

附註：

該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整，即主要指注資物業於美國房地產基金時抵銷物業的公平值變動及相關遞延稅項。

44. 主要合營公司資料

本集團於2020年及2019年12月31日之主要合營公司之詳情載列如下：

間接合營公司	已發行及繳足 股本權益/實繳注資	主要業務	本集團所佔已發行 股本權益百分率	
			2020年	2019年
於英屬維爾京群島註冊成立 Wealth Joy Holdings Limited	2股每股1美元	從事附屬公司之投資控股，而該等附屬公司現時暫無業務	50%	50%
於美國註冊成立 8701 Associates 2, LLC	28,000,000美元	從事物業發展的附屬公司之投資控股	不適用	50%
8701 Collins Avenue, LLC	26,112,500美元	從事物業發展的附屬公司之投資控股	33%	不適用

45. 聯營公司資料

本集團於2020年及2019年12月31日之聯營公司詳情載列如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔已發行股本權益百分率	
			2020年	2019年
於英屬維爾京群島註冊成立 City Apex Limited	3,500股每股1美元	投資控股	23%	23%
於開曼群島註冊成立 Redwood Peak Partners	12,500股每股1美元	投資基金普通合夥人	25%	25%

46. 公司財務狀況表及儲備

公司財務狀況表

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	4,290,402	4,093,475
應收一間附屬公司款項	17,148,073	17,961,132
	21,438,475	22,054,607
流動資產		
預付款項	505	207
應收一間附屬公司款項	365,116	628,267
銀行結存及現金	9,330	8,106
	374,951	636,580
流動負債		
應付費用及其他應付款項	10,432	8,928
流動資產淨值	364,519	627,652
資產淨值	21,802,994	22,682,259
股本及儲備		
股本	359,960	354,191
儲備	21,443,034	22,328,068
權益總額	21,802,994	22,682,259

46. 公司財務狀況表及儲備(續)

公司儲備變動

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	已繳入盈餘 港幣千元 (附註)	購股 期權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	5,967,374	3,054	424,627	60,710	15,360,417	21,816,182
發行股份溢價	325,983	-	-	(11,862)	-	314,121
發行股份開支	(107)	-	-	-	-	(107)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	31,506	-	31,506
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	750,418	750,418
已付股息	-	-	-	-	(584,052)	(584,052)
於2019年12月31日	6,293,250	3,054	424,627	80,354	15,526,783	22,328,068
發行股份溢價	228,684	-	-	-	-	228,684
發行股份開支	(4)	-	-	-	-	(4)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	13,308	-	13,308
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	898,813	898,813
已付股息	-	-	-	-	(2,025,835)	(2,025,835)
於2020年12月31日	6,521,930	3,054	424,627	93,662	14,399,761	21,443,034

附註：根據百慕達公司法，已繳入盈餘可分派予股東。已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃時所產生之盈餘。於2020年12月31日，可分派予股東的總溢利(包括已繳入盈餘)為12,303,647,000港元。

47. 報告期末後之事項

於2020年12月31日後，本集團就一幅位於香港九龍何文田土地上的物業發展項目而簽訂多份協議。據此，本集團成為香港鐵路有限公司就該項目的發展商。

附錄一 主要物業明覽表

持作投資物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有長期契約			
逸東軒 香港跑馬地藍塘道100號	住寓	34,000	100%
鷹君中心 香港灣仔港灣道23號	商業／寫字樓	270,000	100%
享有中期契約			
會議展覽中心西翼會景閣 香港灣仔港灣道1號	住寓	6,000	100%
逸東軒 香港跑馬地山村道4H號	住寓	23,000	100%
逸東軒 香港灣仔灣仔峽道3至5號	住寓	35,000	100%
香港逸東酒店 香港九龍油麻地彌敦道380號	酒店／商業	339,000	69.24%
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	69.24%

持作投資物業 (續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有中期契約 (續)			
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000	69.24%
上海新天地朗廷酒店 中國上海市新天地 馬當路99號 郵編200021	酒店／商業	575,000	100%
花園道3號 香港中環花園道3號	商業／寫字樓	1,638,000	67.22%
朗豪坊 香港九龍旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	67.22%
上海虹橋康得思酒店 中國上海市 閔行區申虹路333號 郵編201106	酒店／商業	505,000	100%
享有永久業權			
倫敦朗廷酒店 1B & 1C Portland Place, Regent Street, London, W1B 1JA, the United Kingdom	酒店／商業	363,000	100%

持作投資物業 (續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有永久業權 (續)			
多倫多Chelsea酒店 33 Gerrard Street West, Toronto, Ontario M5G 1Z4, Canada	酒店／商業	1,130,000	100%
墨爾本朗廷酒店 One Southgate Avenue, Southbank, Melbourne, Victoria 3006, Australia	酒店／商業	385,000	100%
奧克蘭康得思酒店 83 Symonds Street, Auckland 1140, New Zealand	酒店／商業	309,000	100%
波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, the USA	酒店／商業	281,000	100%
洛杉磯帕薩迪納 朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue, Pasadena, California 91106, the USA	酒店／商業	489,000	100%
悉尼朗廷酒店 89-113 Kent Street, Sydney, NSW2000, Australia	酒店	129,000	100%

持作投資物業 (續)

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有永久業權 (續)			
芝加哥朗廷酒店 330 North Wabash, Chicago, IL 60611, the USA	酒店	342,000	100%
紐約第五大道朗廷酒店 400 Fifth Avenue, New York 10018, the USA	酒店	297,000	100%
華盛頓逸東酒店 1201 K. Street, N.W., Washington DC, DC 20005, the USA	酒店	173,000	100%

發展中物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有永久業權			
美國三藩市 555 Howard Street, CA 94105 (附註a)	酒店	406,000	100%
美國三藩市 1125 Market Street, CA 94103 (附註a)	酒店	139,000	100%
美國西雅圖 1931 Second Avenue, WA 98101 (附註a)	酒店／住寓	553,000	100%
日本東京都港區四丁目 六本木多個地段 (附註a)	酒店	377,000	100%
意大利威尼斯 Fondamenta Daniele Manin no. 1, 2, 5, Murano (附註a)	酒店	172,000	100%

持作出售物業

物業名稱及地點	用途	樓面面積約數 (平方呎)	本集團 所佔權益
享有中期契約			
朗濤 香港新界大埔白石角 科研路7號(附註b)	住宅	730,000	100%
享有永久業權			
The Austin 美國三藩市 1545 Pine Street, CA 94109(附註b)	住寓	135,000	49.97%
Cavalleri 美國加利福尼亞州馬里布 6487-89 Cavalleri Road, CA 90265(附註c)	住寓	186,000	49.97%

附註：

- (a) 正在進行設計及規劃。
- (b) 工程已完成，正推出銷售。
- (c) 翻新工程已完成。

附錄二 五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元
業績					
收益	8,648,500	8,948,104	10,156,180	9,236,830	10,305,287
除稅前(虧損)溢利	4,692,344	13,166,490	8,914,195	(146,283)	(12,398,274)
利得稅	(572,598)	(377,559)	(526,500)	(429,789)	(403,811)
本年度(虧損)溢利	4,119,746	12,788,931	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)
應佔：					
公司股東	2,769,792	8,817,852	5,810,713	(337,790)	(8,540,252)
冠君產業信託之非控權 基金單位持有人	1,148,328	3,825,235	2,667,742	(188,831)	(4,148,346)
非控股權益	201,626	145,844	(90,760)	(49,451)	(113,487)
	4,119,746	12,788,931	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)
每股(虧損)盈利					
基本	4.10港元	12.83港元	8.33港元	(0.48港元)	(11.94港元)
攤薄	4.09港元	12.74港元	8.31港元	(0.48港元)	(11.94港元)
資產與負債					
資產總額	106,328,934	121,003,536	128,425,457	127,960,446	111,779,591
負債總額	(33,400,752)	(36,175,105)	(36,915,214)	(38,050,672)	(36,904,726)
	72,928,182	84,828,431	91,510,243	89,909,774	74,874,865
應佔：					
公司股東	55,847,312	64,468,712	69,352,812	68,922,297	58,811,392
冠君產業信託之非控權 基金單位持有人	17,434,493	20,706,511	22,705,392	21,901,034	16,671,121
非控股權益	(353,623)	(346,792)	(547,961)	(913,557)	(607,648)
	72,928,182	84,828,431	91,510,243	89,909,774	74,874,865

於本年報內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告
「冠君產業信託」	冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2020年12月31日，本集團持有其約67.22%之權益
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市，於2020年12月31日，本集團持有其約69.24%之權益

詞彙

詞彙	釋義
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中普通股股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國基金」或 「美國房地產基金」	Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.，於2020年12月31日， 本集團持有其約49.97%之權益



本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於本公司網站 www.GreatEagle.com.hk 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。

若 (i) 股東已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或 (ii) 股東已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或 (iii) 股東欲更改其日後收取本公司的公司通訊(包括但不限於董事會報告書、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及股東通函)之方式或語文版本之選擇，股東隨時可在給予本公司合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵 (GreatEagle.ecom@greateagle.com.hk) 方式或填妥申請表格並使用申請表格下方的郵寄標籤寄回(僅適用於香港投寄)予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。申請表格已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄給股東。



掃描此 QR 碼查看網上版本

香港灣仔港灣道 23 號
鷹君中心 33 樓

電話 : 2827 3668 傳真 : 2827 5799

www.greateagle.com.hk

