



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 2022





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（「冠君產業信託」）的68.28% 權益（截至2022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69.70% 權益（截至2022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。此外，冠君產業信託亦持有位於倫敦市中心66 Shoe Lane的甲級商業綜合體之27% 權益。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兩個位於香港的優質住宅項目，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和兩個分別位於日本東京及意大利威尼斯的酒店發展項目。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，目前共有二十九間酒店，客房數目逾一萬間。當中包括二十五間位於香港、雅加達、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、黃金海岸、奧克蘭、上海、北京、深圳、廣州、海寧、海口、寧波、廈門、合肥、杭州及長沙，以朗廷、朗豪及康得思品牌命名的豪華酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，香港奕風，以及位處多倫多的Chelsea酒店。

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。

2022年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為1,403百萬港元，於2022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64,504百萬港元。



The Great Eagle
Group of Companies

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	28
企業管治報告	82
董事及高層管理人員簡介	111
董事會報告書	119
獨立核數師報告書	139
綜合收益表	145
綜合全面收益表	146
綜合財務狀況表	147
綜合權益變動表	149
綜合現金流量表	151
綜合財務報表附註	153
附錄一—主要物業明覽表	283
附錄二—五年財務摘要	286
詞彙	287



公司資料

董事

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

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

朱琦 (主席)
王于漸
李王佩玲
何述勤

薪酬委員會

李王佩玲 (主席)
王于漸
朱琦
何述勤

提名委員會

王于漸 (主席)
李王佩玲
朱琦
何述勤

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
眾達國際法律事務所
孖士打律師行
美富律師事務所
Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP
禮德齊伯禮律師行有限責任法律合夥
Shartsis Friese LLP

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司
花旗銀行
星展銀行 (香港) 有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
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

股息通知

末期股息

董事會建議以現金形式派發截至2022年12月31日止年度末期股息每股50港仙（「2022年末期股息」）予於2023年5月31日（星期三）已登記在本公司股東名冊上之股東，惟須待股東在即將舉行之2023年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2022年10月13日已派發中期股息每股33港仙，2022年全年派發股息將為每股83港仙（2021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）。

預期有關建議之2022年末期股息單將於2023年6月13日寄送予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) **出席2023年股東周年大會並於會上投票**
為釐定有權出席2023年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2023年5月15日（星期一）至2023年5月18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。

為確保符合資格出席2023年股東周年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於2023年5月12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2022年末期股息**
為釐定可享有建議之2022年末期股息之股東身份，由2023年5月25日（星期四）至2023年5月31日（星期三）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有收取建議之2022年末期股息之權利，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於2023年5月24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

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
收益表之主要財務數據			
按核心業務計 ¹			
核心業務收益	6,536.3	5,696.9	+14.7%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,402.6	1,360.6	+3.1%
權益持有人應佔除稅後核心溢利（每股）	1.90港元	1.87港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	8,884.8	7,830.4	+13.5%
權益持有人應佔會計虧損	(181.4)	(499.0)	-63.6%
中期股息（每股）	0.33港元	0.33港元	
末期股息（每股）	0.50港元	0.50港元	
特別末期股息（每股）	—	0.50港元	
全年股息（每股）	0.83港元	1.33港元	

¹ 就核心業務而言，財務數據不包括有關本集團投資物業及財務資產的公平值變動，並基於冠君產業信託、朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「LHI」）及美國房地產基金（「美國基金」）的應佔分派收入，以及財務資產的已變現收益及虧損。管理層討論及分析專注於本集團的核心溢利。

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

	於期末	
	2022年 12月	2022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	11.1%	10.9%
賬面值（每股）	86.3港元	88.7港元
按法定會計準則計 ² 淨槓桿比率 ³	36.9%	36.4%
賬面值（每股）	76.0港元	78.3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2022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68.28%、69.70%及49.97%權益。

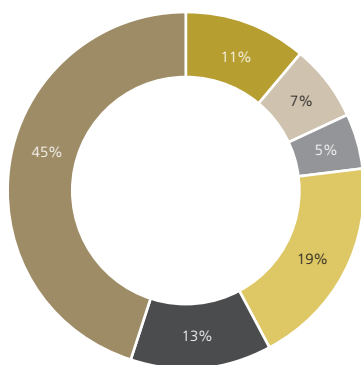
³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率乃基於本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

財務日曆

2022年中期業績公布	:	2022年8月26日
派發2022年中期股息	:	2022年10月13日
2022年度全年業績公布	:	2023年3月3日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席2023年 股東周年大會並於會上投票之股東身份	:	2023年5月15日至2023年5月18日 (包括首尾兩天在內)
2023年股東周年大會	:	2023年5月18日
除淨日	:	2023年5月23日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定享有建議派發之 2022年末期股息之股東身份	:	2023年5月25日至2023年5月31日 (包括首尾兩天在內)
建議派發之2022年末期股息之記錄日期	:	2023年5月31日
建議派發2022年末期股息	:	2023年6月13日

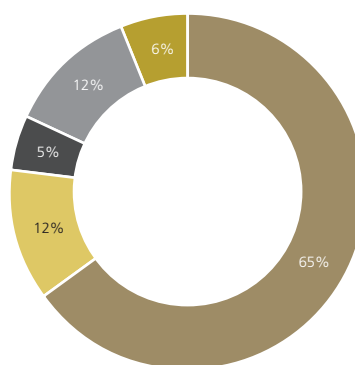
資產運用

總資產987.27億港元



- 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
- 其他業績

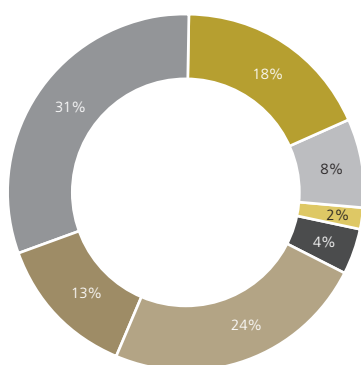
代表



- 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

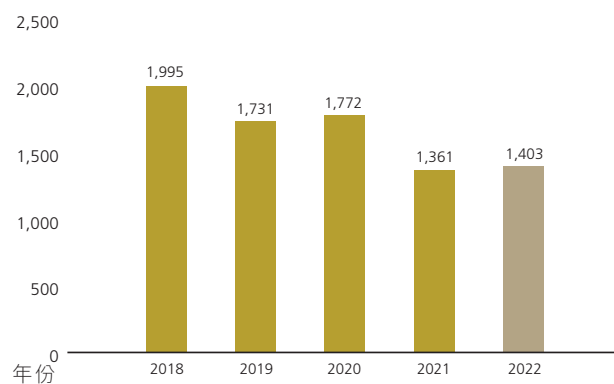
25.63億港元



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

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
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	920.0	1,802.0	-48.9%
酒店分部	3,929.1	2,085.7	+88.4%
冠君產業信託管理費收入	333.4	365.4	-8.8%
冠君產業信託的分派收入 [^]	796.8	914.6	-12.9%
LHI的分派收入 [^]	66.2	60.7	+9.1%
租金總收入	151.1	144.8	+4.4%
其他業務	339.7	323.7	+4.9%
總收益	6,536.3	5,696.9	+14.7%
物業銷售的收入	457.3	815.6	-43.9%
酒店EBITDA	615.9	(105.4)	不適用
冠君產業信託管理費收入	333.4	365.4	-8.8%
冠君產業信託的分派收入 [^]	796.8	914.6	-12.9%
LHI的分派收入 [^]	66.2	60.7	+9.1%
租金淨收入	97.1	98.1	-1.0%
其他業務營運收入	196.7	122.7	+60.3%
核心業務營運收入	2,563.4	2,271.7	+12.8%
折舊	(347.1)	(332.0)	+4.5%
行政、銷售及其他費用	(500.3)	(437.7)	+14.3%
其他收益	13.6	9.3	+46.2%
利息收益	67.2	78.8	-14.7%
財務成本	(238.7)	(159.5)	+49.7%
應佔合營公司業績	(0.7)	(8.6)	-91.9%
應佔聯營公司業績	17.1	6.1	+180.3%
除稅前核心溢利	1,574.5	1,428.1	+10.3%
所得稅	(171.0)	(67.1)	+154.8%
除稅後核心溢利	1,403.5	1,361.0	+3.1%
非控股權益	(0.9)	(0.4)	+125.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,402.6	1,360.6	+3.1%

[^] 就本集團之會計溢利而言，冠君產業信託、LHI及美國基金之全年業績乃綜合計入本集團之收益表。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：

2022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	43,282	17,356	25,926
冠君產業信託	44,539	11,926	32,613
LHI	10,471	4,783	5,688
美國基金	435	158	277
	98,727	34,223	64,504

2021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	47,069	17,555	29,514
冠君產業信託	45,991	12,379	33,612
LHI	10,139	4,727	5,412
美國基金	426	154	272
	103,625	34,815	68,810

財務數據（按法定會計準則計）

	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021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	920.0	1,802.0	-48.9%
酒店分部	4,872.8	2,835.3	+71.9%
租金總收入	151.1	144.8	+4.4%
其他業務（包括冠君產業信託管理費收入）	673.1	689.2	-2.3%
租金總收入－冠君產業信託	2,625.3	2,769.2	-5.2%
租金總收入－LHI	375.9	224.3	+67.6%
總收益－美國基金	41.1	52.8	-22.2%
抵銷集團內公司間交易	(774.5)	(687.2)	+12.7%
綜合總收益	8,884.8	7,830.4	+13.5%
物業銷售的收入	457.3	815.6	-43.9%
酒店EBITDA	615.9	(105.4)	不適用
租金淨收入	97.1	98.1	-1.0%
其他業務營運收入（包括冠君產業信託管理費收入）	530.1	488.1	+8.6%
租金淨收入－冠君產業信託	1,788.1	1,933.0	-7.5%
租金淨收入－LHI	313.8	203.6	+54.1%
營運淨收入－美國基金	17.9	12.6	+42.1%
抵銷集團內公司間交易	(113.5)	(75.3)	+50.7%
綜合分部業績	3,706.7	3,370.3	+10.0%
折舊	(885.6)	(849.4)	+4.3%
投資物業之公平值變動	(1,923.1)	(2,178.6)	-11.7%
衍生金融工具之公平值變動	351.7	290.8	+20.9%
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(122.9)	(47.2)	+160.4%
行政、銷售及其他費用	(530.0)	(446.6)	+18.7%
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	(61.2)	(108.4)	-43.5%
酒店物業之減值虧損回撥	274.1	-	不適用
其他收益（包括利息收益）	105.6	171.6	-38.5%
財務成本	(829.9)	(705.3)	+17.7%
應佔合營公司業績	(43.2)	13.7	不適用
應佔聯營公司業績	17.1	6.1	+180.3%
除稅前會計收益／（虧損）	59.3	(483.0)	不適用
所得稅	(470.1)	(309.0)	+52.1%
除稅後會計虧損	(410.8)	(792.0)	-48.1%
非控股權益	(7.3)	22.0	不適用
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	236.7	271.0	-12.7%
權益持有人應佔會計虧損	(181.4)	(499.0)	-63.6%

概覽

2022年是具挑戰的一年，充滿了不確定性及複雜性。一方面，隨著主要西方經濟體逐步解除旅遊限制，2022年第二季度開始出現復甦跡象。然而，部分因俄烏戰爭爆發而引發的能源危機推高通脹，阻礙了復甦進程。急速加息限制了經濟反彈，同時全球資產價格亦見出現調整。本地方面，隨著疫情得到遏制及逐步解除新型冠狀病毒相關限制（包括向海外重新開放邊境），香港開始從低谷逐漸復甦。住宅銷售市況仍然緩慢，需求因與中國內地的邊境仍然關閉而受抑制（尤其是高端市場）。本集團抓住市場低迷帶來的機遇，繼續為我們的酒店進行增值工程，包括對多倫多Chelsea酒店的客房進行階段性的大規模翻新及敲定於帕薩迪納朗廷酒店建造一個新度假泳池的計劃。在香港，本集團亦於2022年第四季度推出全新中端酒店品牌奕風，其中部分灣仔峽道逸東軒住寓已翻新並更名為奕風酒店。

本集團於本年度權益持有人應佔核心溢利為1,402.6百萬港元，較去年的1,360.6百萬港元增長3.1%。同時，本集團法定業績（包括酒店減值回撥及投資物業和金融資產公平價值變動）錄得權益持有人應佔虧損181.4百萬港元（2021年：499.0百萬港元）。以下管理層討論及分析主要集中於本集團的核心溢利。

本集團核心業務營運收入上升12.8%至2,563.4百萬港元（2021年：2,271.7百萬港元）。此增長主要由於我們酒店投資組合的業績有所改善，全年錄得盈利615.9百萬港元（2021年：虧損105.4百萬港元）。主要是由於英國、美國及澳洲分別恢復無限制入境後，對高端酒店的需求激增。這抵銷了香港和上海酒店於上半年度在嚴格的社交距離規定／封鎖下遇到的低谷。酒店行業的反彈緩解了朗濤項目物業銷售收益的下降，本年度該項目收入錄得457.3百萬港元（2021年：815.6百萬港元）。

我們在香港的三間酒店完成了為符合提供與疫情有關住宿設備所需的器械及機電工程後，於今年上半年開始參與多項政府計劃，分別作為社區隔離設施（「社區隔離設施」）、醫院管理局員工宿舍或檢疫酒店（「檢疫酒店」）。與2021年相比，參與該等政府計劃提高了酒店的入住率及平均房價，回報遠高於改善工程的成本。自2022年第三季度末以來，隨著香港逐步放寬防疫限制（包括局部重開海外邊境），酒店業務略有改善，這主要由於全部三家酒店的餐飲（「餐飲」）門店業績有所改善。LHI於2022年宣布每股份合訂單位分派為2.9港仙（2021年：2.7港仙），較去年高7.4%。

新型冠狀病毒疫情的長期影響及與中國內地邊境的持續關閉對冠君產業信託於2022年整年的經營環境構成挑戰。經計及年內本集團於冠君產業信託的投資增加0.52%後，冠君產業信託的分派收入由去年的914.6百萬港元按年下跌12.9%至796.8百萬港元，而管理費收入亦由365.4百萬港元下跌8.8%至333.4百萬港元。

由於當時實行的新型冠狀病毒疫情防控措施窒礙出行，尤其是來自中國內地的旅客，我們投資組合中的租金淨收入（主要是鷹君中心和逸東軒住寓）由98.1百萬港元輕微下跌1.0%至97.1百萬港元。

本集團其他業務錄得淨收入增加60.3%至196.7百萬港元（2021年：122.7百萬港元），主要由於就2020年對Eaton Club靈活工作空間業務所計提的減值撥備餘額作出回撥。

與去年相比，行政、銷售及其他費用增加14.3%至500.3百萬港元，主要由於2021年行政級人員的一

次性無薪休假安排導致工資基數降低，而年度薪酬調整亦增加了相關費用。專業費用亦有所增加，主要用於年內為貸款再融資、收購及投資活動而悉時聘用的專業服務。此外，於年內，本集團亦因其持有的一隻中國債券之交易對手信用違約風險大增而作出了13.0百萬港元的減值，並就非核心創投金融科技投資撇銷17.4百萬港元。

於2022年，本集團的財務成本淨值增加至171.5百萬港元（2021年：80.7百萬港元），此乃由於高收益債券及掛鉤票據投資減少及貸款利率上升所致。應佔聯營公司業績增加11.0百萬港元，大部分由一家新收購的聯營公司所致。權益持有人應佔整體核心溢利增加3.1%至1,402.6百萬港元（2021年：1,360.6百萬港元）。

在經歷了新型冠狀病毒疫情及其他地緣政治緊張局勢引起的動盪後，本集團仍維持穩健的財務狀況。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至12月31日止年度		
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	變動
1. 物業銷售的收入	457.3	815.6	-43.9%
2. 酒店EBITDA	615.9	(105.4)	不適用
3. 冠君產業信託收入	1,130.2	1,280.0	-11.7%
4. LHI的分派收入	66.2	60.7	+9.1%
5. 投資物業租金淨收入	97.1	98.1	-1.0%
6. 其他業務營運收入	196.7	122.7	+60.3%
核心業務營運收入	2,563.4	2,271.7	+12.8%

物業銷售



白石角「朗濤」

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

年內，該等住宅單位的平均售價為每平方呎（以實用面積計算）24,000港元，而已售車位的平均售價為每個2.59百萬港元。

截至2022年底，累計銷售615個住宅單位（實用面積為465,926平方呎）及178個車位（「已出售物業」），大部分的已出售物業已於2022年之前交付予買家。已出售物業中的34個住宅單位（實用面積為38,122平方呎）及37個車位亦已於本報告年度交付予買家，並貢獻相關收益及經營溢利分別為920.0百萬港元及457.3百萬港元。另外，已出售物業中餘下的29個住宅單位（實用面積為39,508平方呎）及8個車位將於2023年至2025年交付予買家，合約價格約為946.2百萬港元。

酒店分部



酒店表現

	每日平均可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房平均收入 (當地貨幣)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
歐洲								
倫敦朗廷酒店	380	380	65.5%	22.8%	533	476	349	108
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [#]	301	299	47.3%	18.7%	478	499	226	93
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	55.6%	34.3%	362	365	201	125
芝加哥朗廷酒店	315	316	63.8%	43.0%	507	472	324	203
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	70.9%	39.3%	746	673	529	264
華盛頓逸東酒店	209	209	57.1%	29.6%	267	192	153	57
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	67.2%	33.9%	180	110	121	37
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	57.9%	20.4%	360	344	208	70
悉尼朗廷酒店	96	96	61.6%	31.7%	574	538	353	171
奧克蘭康得思酒店 [^]	639	410	37.9%	27.3%	244	218	93	60
中國內地								
上海新天地朗廷酒店	356	354	39.8%	63.0%	1,086	1,296	432	816
上海虹橋康得思酒店	393	394	40.1%	58.8%	731	768	293	451

[#] 酒店於2019年4月關閉翻新後，於2021年第二季度重新開業

[^] 奧克蘭康得思酒店新擴建的Pinnacle Tower已於2021年12月開業

	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	650.9	250.7	+159.6%
北美洲	2,287.1	1,002.3	+128.2%
澳洲／紐西蘭	675.6	346.9	+94.8%
中國內地	206.4	370.8	-44.3%
其他（包括酒店管理費收入）	109.1	115.0	-5.1%
總酒店收益	3,929.1	2,085.7	+88.4%
酒店EBITDA			
歐洲	210.8	23.1	+812.6%
北美洲	457.1	10.7	不適用
澳洲／紐西蘭	46.6	(53.0)	不適用
中國內地	(2.1)	63.7	不適用
其他（包括酒店管理費收入）	(96.5)	(149.9)	-35.6%
總酒店EBITDA	615.9	(105.4)	不適用

我們海外酒店於2022年的表現各異。大多數海外地區的業務均呈現積極勢頭，而香港及中國內地業務因疫情限制仍然步履維艱。在倫敦及北美洲，休閒需求仍然強勁，隨著更多的企業旅客及團體活動恢復，全年商務旅客需求強勁。隨著國際大型企業及會議需求復甦，我們太平洋地區的酒店亦於第二季度開始穩步復甦。

於2022年，因新型冠狀病毒疫情的局部爆發及隨後實行的嚴格封鎖措施，中國內地的經濟活動（尤其是旅遊業）受到影響。在本年大部分時間，其表現皆受到該等限制措施的重大影響。

酒店分部總收益按年上升88.4%至3,929.1百萬港元（2021年：2,085.7百萬港元）。

酒店分部的業績亦包括來自純酒店管理的管理費收入，以及本集團作為LHI酒店的主承租人所錄得的任何盈餘或虧損，該等盈餘或虧損已列入上述酒店EBITDA表的「其他」項下。2022年「其他」項下錄得虧損主要是由於本集團作為LHI酒店的主承租人而錄得161.2百萬港元的虧損（2021年：215.7百萬港元）。

整體而言，於2022年酒店分部錄得的EBITDA為615.9百萬港元（2021年：虧損105.4百萬港元），並已扣除於年內收到的政府補助48.0百萬港元（2021年：83.4百萬港元）。

歐洲

倫敦朗廷酒店

我們的倫敦酒店表現於本年度（尤其於2022年第二季度開始）強勁反彈。受益於休閒、企業出行及團體業務（包括中東的長租業務）的組合，客房表現錄得高入住率及破記錄的平均房價。

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

年內，我們美國區酒店經歷了明顯復甦，客房達到較高入住率，並取得創紀錄的高平均房價，主要受到休閒旅遊帶動，而商務及團體客戶的回歸則是循序漸進的。

此外，恢復舉辦大型娛樂及文化活動亦為我們酒店所在的城市注入巨大的需求動力。

多倫多 Chelsea 酒店

憑藉來自大學長住學生團體的堅實需求，再加上夏季及秋季月份的旅遊旺季，酒店達到合理的入住率，經營狀況理想。

於年內，本集團繼續推進 Chelsea 酒店重建的規劃工作。目前該地皮計劃將重建為一個擁有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，總體較現有面積超出多於兩倍，總建築面積約1.7百萬平方呎。本集團於2019年獲得開發申請的批文後，繼續回應市政府部門對項目提出的意見，進行用地許可申請方面的工作。我們的開發團隊不斷探討項目的進一步優化空間，並對項目重建的合適時機進行悉時評估。同時，Chelsea 酒店仍在持續營運。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

自2022年第三季度取消入境限制後，我們位於澳大利亞的酒店營運得到逐步改善。與美國及倫敦的情況類似，客房業務在很大程度上受休閒旅客支持，尤其是在需求旺季期間，彼等願意支付更高的平均房價。另外，企業及團體的需求也於下半年開始回升。

奧克蘭康得思酒店

與國際商務出行相關的客房業務恢復較慢，客房需求主要受國內市場及空勤職員顧客支持。餐飲收入主要來自與中小型會議、大型會展及活動相關的餐飲所貢獻。

新擴建的Pinnacle Tower已為酒店的整體業績貢獻穩定收入。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

我們上海的物業經歷了充滿挑戰的一年，受到該城市嚴格封鎖及出行限制的影響。在6月解除為期兩個月的封鎖後，兩家酒店的客房業務有所改善，餐廳的經營容量仍然受限。然而，於2022年第四季度，零星的新型冠狀病毒病例及嚴格的限制繼續影響酒店的業績。

酒店管理業務

於2022年12月底，本集團向13間第三方酒店（約3,700間客房）提供酒店管理服務。最新加入組合的酒店為於2022年6月試業、設有169間客房的澳洲黃金海岸朗廷酒店，酒店的其他設施包括170間公寓並已於2022年8月起逐步開業。

新的中端酒店品牌奕風亦已推出，由部分位於灣仔峽道逸東軒住寓改造成奕風酒店客房，並在2022年第四季度開始營運。

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2022年下跌11.7%至1,130.2百萬港元。其中，由於冠君產業信託按90.0%（2021年：90.0%）的分派比率宣布的每單位分派減少14.0%，經計及本集團的控股

權益由2021年12月底的67.76%增加至2022年12月底的68.28%，分派收入減少12.9%至796.8百萬港元，該結餘相當於管理費收入，由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，2022年的管理費收入亦下跌8.8%至333.4百萬港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
應佔分派收入	796.8	914.6	-12.9%
管理費收入	333.4	365.4	-8.8%
來自冠君產業信託總收入	1,130.2	1,280.0	-11.7%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2022年全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

儘管市場情緒隨着旅客入境安排於2022年下半年放寬而有所改善，租賃勢頭依然沉寂。金融業租戶縮減規模及遷出，令花園道三號寫字樓的出租率於2022年12月31日跌至82.7%（2021年12月31日：89.0%）。該物業的市場租金持續受壓。平均現收租金於2022年12月31日跌至每平方呎99.7港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎108.3港元）。租金收益因平均出租率和續租租金下跌而減少7.8%至1,346百萬港元（2021年：1,460百萬港元）。

物業經營淨開支下跌8.1%至135百萬港元（2021年：147百萬港元），主要因為租金佣金隨租務活動淡靜而減少，以及政府地租及差餉下跌，而所節省的開支抵銷了因空置率上升而增加的樓宇管理淨開支。期內物業收益淨額下跌7.8%至1,211百萬港元（2021年：1,313百萬港元），主要因為租金收益下跌。

朗豪坊辦公大樓

新增的美容和醫療行業租戶取代了部分遷出的傳統寫字樓租戶，但不足以填補所有空置單位。於2022年12月31日，該物業的出租率跌至93.3%（2021年12月31日：96.3%），而現收租金則為每平方呎46.0港元（按建築面積計算）（2021年12月31日：每平方呎47.1港元）。該物業的租金收益總額為363百萬港元（2021年：365百萬港元），表現相對平穩。

物業收益淨額亦保持在326百萬港元的穩定水平（2021年：327百萬港元）。物業經營淨開支輕微下跌0.3%至37百萬港元（2021年：38百萬港元），主要因為租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支局部抵銷了信貸損失準備金及其他經營開支的升幅。

朗豪坊商場

政府放寬限制社交距離的措施及推出消費券計劃，令朗豪坊商場租戶的業務在2022年反彈，全年銷售額上升8%，表現較本地整體零售銷售所錄得的0.9%跌幅為佳。美容行業更出現令人鼓舞的增長，推動分成租金上升210.4%至117百萬港元（2021年：38百萬港元），但不足以彌補基本租金下跌16.3%至481百萬港元（2021年：575百萬港元）的損失。儘管只繳交分成租金的租戶比例已從2021年12月31日的12%跌至2022年12月31日的9%，但續租租金下跌推低基本租金收入，令租金收益總額下跌3.1%至650百萬港元（2021年：670百萬港元）。於2022年12月31日，平均現收租金跌至每平方呎157.1港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎165.9港元）。商場於2022年12月31日維持悉數租出的狀態。

儘管市況嚴峻，我們仍致力為商場注入新概念以保持對消費者的吸引力。

此外，我們繼續推行連串市場推廣活動以刺激商場銷售。Langham Beauty Fest等促銷活動在政府派發消費券的帶動下而備受購物人士歡迎，推廣開支亦隨之增加200萬港元。物業經營淨開支亦因為Langham Beauty的經營開支而升至156百萬港元（2021年：114百萬港元）。物業收益淨額下跌11.3%至494百萬港元（2021年：557百萬港元）。

LHI 的分派收入



按法定會計準則，我們於LHI的投資被分類為附屬公司，其業績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乃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2022年，出行限制及隔離措施繼續影響香港的業務表現。我們的酒店作為檢疫酒店或社區隔離設施，尤其是在2022年第二至第三季度，產生了穩定的收入。隨著檢疫規定於2022年9月結束，所有香港酒店已於2022年11月恢復了正常營運。

於2022年，LHI產生微薄分派收入，並宣布每股份合訂單位分派為2.9港仙（2021年：2.7港仙）。

	截至12月31日止年度		
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	變動
應佔分派收入	66.2	60.7	+9.1%

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2022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)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
香港朗廷酒店	498	498	59.8%	30.1%	1,753	1,103	1,048	332
香港康得思酒店	668	667	66.4%	36.0%	1,428	996	948	358
香港逸東酒店	465	465	73.4%	48.8%	911	534	669	261

香港朗廷酒店

該酒店參與了社區隔離設施酒店計劃，於2022年3月至4月底為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。隨著確診病例減少，該酒店自5月1日起開始作為檢疫酒店營運，為海外旅客或返港居民提供檢疫住宿。鑒於對檢疫酒店的需求及檢疫要求的放寬，該酒店作為檢疫酒店營運至2022年9月26日。此後，其恢復正常酒店營運，專注於本地城中度假市場及長住業務。

由於營運模式轉變為社區隔離設施／檢疫酒店及隔離限制放寬，該酒店於2022年的入住率錄得59.8%，而2021年的入住率則為30.1%。2022年平均房價按年上漲58.9%。

雖然2022年客房收入按年飆升215.4%，但2022年該酒店的餐飲收入按年下滑34.4%，主要是由於根據社區隔離設施酒店計劃而暫時關閉所有餐飲店所致。儘管如此，2022年該酒店的總收入按年增長35.6%。

香港康得思酒店

康得思於2022年3月中旬至5月中旬轉變其營運模式為社區隔離設施酒店，為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿，由5月中旬至2022年9月底，該酒店營運為檢疫酒店，為海外旅客或返港居民提供

隔離住宿。此後，其恢復正常酒店營運，並專注於本地城中度假市場及長住業務。因此，該酒店於2022年的入住率達66.4%，而2021年的入住率則為36.0%。2022年平均房租按年上漲43.4%，令2022年客房收入按年增長165.1%。

2022年的餐飲收入按年下降39.1%，主要是由於該酒店在根據社區隔離設施酒店計劃營運為社區隔離設施／檢疫酒店期間而暫時關閉所有餐飲店，以及在營運為檢疫酒店期間繼續關閉宴會業務所致。整體而言，2022年該酒店的總收入按年增長20.2%。

香港逸東酒店

該酒店於2022年實現73.4%的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場，同時與醫院管理局簽訂合約，自3月中旬起至6月中旬的三個月期間為其員工提供住宿。因此，2022年平均房租按年上漲70.6%。2022年客房總收入按年增加156.8%。

另一方面，2022年香港逸東酒店營運的餐飲收入下跌1.7%，主要是由於2022年上半年不同時期短暫關閉多家餐飲店所致。該酒店於2022年的總收入按年增加34.1%。

投資物業租金收入



	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	77.5	89.5	-13.4%
逸東軒住寓	36.3	26.2	+38.5%
其他	37.3	29.1	+28.2%
	151.1	144.8	+4.4%
租金淨收入			
鷹君中心	63.9	80.3	-20.4%
逸東軒住寓	18.0	11.3	+59.3%
其他	15.2	6.5	+133.8%
	97.1	98.1	-1.0%

鷹君中心

	於期末		變動
	2022年12月	2021年12月	
寫字樓（按可出租面積計）			
出租率	62.8%	69.5%	-6.7個百分點
平均現收呎租	58.0港元	63.0港元	-7.9%
零售（按可出租面積計）			
出租率	73.8%	94.5%	-20.7個百分點
平均現收呎租	74.4港元	70.1港元	+6.1%

鷹君中心寫字樓的出租率下跌了6.7個百分點至62.8%（2021年：69.5%）。在第五波疫情中，內地企業的需求依然低迷。由於市況欠佳，寫字樓及零售租金均面臨壓力。

截至2022年12月，鷹君中心租賃寫字樓的平均現收呎租為每平方呎58.0港元，較去年下降7.9%（2021年：每平方呎63.0港元）。

於2022年，鷹君中心的整體租金總收入按年下跌13.4%至77.5百萬港元。租金淨收入下跌20.4%至63.9百萬港元。

逸東軒住寓

	截至12月31日止年度		變動
	2022年	2021年	
（按總樓面面積計）			
出租率	59.8%	74.1%	-14.3個百分點
平均淨現收呎租	22.6港元	18.1港元	+24.9%

山村道逸東軒在移居搬遷及旅遊需求的支持下，入住率保持穩定。灣仔峽道逸東軒住寓已於2022年10月底更名為灣仔奕風酒店，為本集團首個以此新中端酒店品牌推出的物業。經過全面翻新後，藍塘道住寓已於2022年1月1日恢復營業。隨著藍塘道住寓的可用租賃面積增加，該住寓組合的入住率由2021年的74.1%下降至2022年的59.8%。

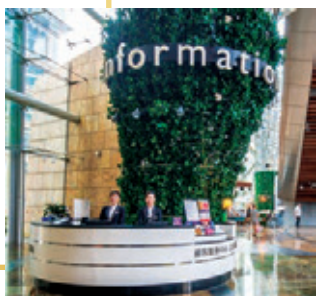
按總樓面面積計算，本年度服務式住寓的平均淨現收呎租上升了24.9%至每平方呎22.6港元。同比2021年每平方呎18.1港元。

2022年租金總收入同比增長38.5%至36.3百萬港元，而租金淨收入同比增長59.3%至18.0百萬港元。

其他業務營運收入

本集團之其他業務分部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收入或分派。

於2022年，其他業務分部的有關營運收入上升60.3%至196.7百萬港元（2021年：122.7百萬港元）。增長主要由於就2020年對Eaton Club業務所計提的減值撥備餘額作出回撥。



美國基金

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。

截至2022年第四季末，美國基金的唯一主要資產為位於加州馬里布的Cavalleri出租公寓，其出租率為86.8%。該物業目前根據買賣協議向第三方出售，有關出售擬於2023年第二至第三季度完成，但須滿足多項條件。

消費行業

本集團於4月透過其擁有大多數股權的附屬公司完成對一間聯營公司（皇玥集團控股有限公司（「皇玥」））的投資。皇玥已成為香港增長最快且最具創新力的糕餅品牌之一，主要從事生產月餅、蝴蝶酥、蛋撻、脆曲奇及唐果子等多款糕餅禮盒產品業務。

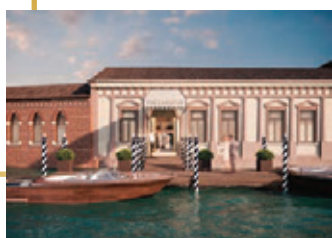
此外，本集團亦已於2022年8月完成對Tonkichi Holdings Limited（一家專營日式炸豬排的連鎖餐廳）30%股權的收購。

科技及創業投資

本集團繼續其策略，投放適當資源，以創業投資形式投資於具潛力發展為十億美元級公司的行業，包括半導體、人工智能及大數據、5G、醫療保健服務、醫療器械、生物技術及清潔科技等。

於資產負債表日，本集團已累計完成19項投資，已繳資本為26.0百萬美元（相等於203.0百萬港元）。相關投資包括已於2022年年度完成的13項投資，已繳資本共17.7百萬美元（相等於138.2百萬港元）。

發展項目



香港及中國內地

何文田住宅發展項目

根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，涉及於何文田港鐵站上蓋興建990個住宅單位，總樓面面積約為742,000平方呎，實用面積為660,000平方呎。建築工程正如期進行，並計劃於2023年底進行預售。

大連綜合用途發展項目

大連發展項目已於2019年7月出售予第三方。於2022年12月底，本集團仍未取得出售項目的最終銷售所得款項，其佔所得款項總額的24%。本集團已採取適當的法律行動，包括仲裁程序，以追討未償付的款項，並對買方的若干資產實施了臨時保全措施，而有關追討行動仍在進行中。

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，經擴大後地皮的總樓面面積約為380,000平方呎。

我們已委任全球知名的建築設計師行Kengo Kuma & Associates設計這座擁有270間客房的旗艦朗廷酒店。規劃申請已提交當地政府，且已委任總承包商作進一步成本優化評估。在協商出財務上可行的建築費用之前，項目不會開展施工。

美國

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

三藩市555 Howard Street酒店重建項目

由於三藩市的市況不明朗及建築成本急劇上升，我們目前正在就上述兩個項目的盈利能力進行評估。項目現已暫緩推行，同時亦考慮替代退出策略方案。

西雅圖1931 Second Avenue發展項目

本集團於2016年12月以18百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎，並已獲准興建一幢酒店，但我們仍在爭取將該發展項目的總樓面面積擴大至553,000平方呎，將住宅元素融入該項目，以進一步增加此具綜合用途的豪華酒店及住宅公寓項目在財務上的吸引力。我們邀請全球知名的建築設計師行Kengo Kuma & Associates設計此具地標性的綜合用途發展項目。我們已於2021年11月取得設計審核委員會的批准並附有數項條件。建築許可證申請預計於2023年6月前提交，使項目於未來能以目前的規劃條例進行審批。建築成本須待進一步評估及調整。我們現正密切監察西雅圖的建築成本及豪華住宅公寓的銷售市場。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團已收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，項目設有133間客房，總建築樓面面積約170,000平方呎。該項目經優化設計修改的建築許可已於2022年4月獲批，以達致朗廷品牌標準。

世界知名建築師Matteo Thun正進行該酒店的設計。前期工程（地基及挖掘）的招標已於2022年12月完成。成本顧問正在編製最新的成本估算。外觀及內核總承包商的採購預計於2023年第一季度開始，施工計劃的完成時間將適時予以確定。

我們認為，該酒店落成後將有助本集團於歐洲大陸推廣享有盛譽的朗廷品牌。

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2022年12月31日的綜合借貸淨額為27,270百萬港元，較2021年12月31日減少10百萬港元。淨借貸額減少主要是由於酒店業務改善，及被為發展項目而提取額外貸款及年內支付股息之影響所抵銷。

股東應佔權益按本集團於2022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56,820百萬港元，較2021年12月31日的61,449百萬港元減少4,629百萬港元。減少主要來自投資於LCID.US的估值虧損、投資物業之估值虧損和年內股息分派所致。

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68.28%、69.70%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2022年12月31日的槓桿比率為36.9%

（2021年12月31日：34.0%）。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2022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	7,177	7,177
冠君產業信託	13,868	—
LHI	6,072	—
美國基金	153	—
借貸淨額	27,270	7,177
本集團股東應佔借貸淨額	20,955	7,177
本集團股東應佔權益	56,820	64,504
淨槓桿比率 [^]	36.9%	11.1%

[^] 本集團股東應佔借貸淨額／本集團股東應佔權益

淨槓桿比率僅考慮現金或現金等價物。為了提高股東回報，本集團一直審慎投資於目標為持有至到期的優質短期債券、以信譽良好的銀行及金融機構為交易對手的保本票據和精選優質股票。截至2022年12月31日，該等債券及票據的市值為331百萬港元，投資證券為1,379百萬港元，其中包

括719百萬港元的LCID.US股份。若計入該等金額，綜合借貸淨額及槓桿比率將分別降至19,245百萬港元及33.9%。以冠君產業信託、LHI和美國基金淨資產分擔的借貸淨額將相應分別減少至5,467百萬港元和8.5%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2022年12月31日，本集團合計冠君產業信託、LHI及美國基金的總借貸（包括中期票據及其他貸款）為33,331百萬港元（2021年12月31日：33,502百萬港元）。總額14,068百萬港元（2021年12月31日：14,265百萬港元）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	18,410	7,642 ⁽⁴⁾	26,052 ⁽³⁾
中期票據	—	7,060	7,060 ⁽³⁾
其他貸款	—	219	219 ⁽³⁾
總額	18,410	14,921	33,331
%	55.2%	44.8%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於5,137百萬港元的銀行貸款、5,360百萬港元的中期票據和219百萬港元的其他貸款原以其他貨幣計算。

(4) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2022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7,027百萬港元。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，其名義金額為600百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於2022年12月31日，本集團之現金、銀行存款及未動用的信貸總額為16,341百萬港元（2021年12月31日：15,178百萬港元）。於2022年12月31日，未償還總借貸（包括中期票據及其他貸款）的到期概要如下：

1年內	34.6%
超過1年但不多於2年	23.1%
超過2年但不多於5年	34.4%
超過5年	7.9%

財務成本

本年度綜合財務成本淨額為824百萬港元，其中91百萬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3.9倍。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團賬面總值約為24,296百萬港元的物業（2021年12月31日：20,495百萬港元）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2022年12月31日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為7,980百萬港元（2021年12月31日：9,387百萬港元），其中已簽約為906百萬港元（2021年12月31日：888百萬港元）。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

展望

隨著疫情結束及逐漸恢復到疫前常態，2023年的前景將更加穩定。全球出行限制及社交距離措施的放寬，尤其對於中國內地而言，經濟將迅速恢復。就香港而言，我們對2023年的經濟展望保持樂觀，與中國內地全面通關後，酒店業及零售業將隨著訪港旅客數量回升而得到改善，對住宅物業的需求亦將隨著來自內地的潛在買家回升而得到支持，這將有利於朗濤餘下單位以及預計於2023年底推出何文田新項目的銷售。當內地企業能夠重返香港營運及投資時，將加快香港寫字樓租賃市場復甦。

隨著全面通關以及社交距離措施的放寬，預計LHI的業績將溫和復甦。

對於冠君產業信託而言，儘管最近與中國內地全面通關令寫字樓及零售業的市場氣氛有所改善，但鑒於全球經濟的潛在衰退，信託管理人預計2023年仍將是充滿挑戰的一年。目前，新訂租約的租金水平遠低於整體現收租金。由於現有及即將推出的寫字樓供應充裕，寫字樓的租金將持續受壓，而借貸成本的上升及其波動將繼續影響信託的表現，從而影響每基金單位分派。儘管如此，信託管理人將密切關注市場狀況，從而提高冠君產業信託的業績，同時亦將審慎地在市場尋找新的投資機會。

儘管正面訊號浮現，但由於俄烏戰爭持續、中美地緣政治關係緊張、美國進一步加息等不確定因素均妨礙世界經濟的復甦步伐。我們對加息及其對整個集團業務的潛在影響尤其保持審慎態度。為降低影響性，本集團將繼續在不確定因素及挑戰中致力經營各項業務，並將探索新的業務趨勢謹慎地尋找投資機會。我們將繼續實行嚴格的財務管理措施，以降低風險並為本集團帶來長遠並可持續的發展優勢。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2023年3月3日

環境、社會及管治報告



“Love · Play · Farm”



安裝太陽能電池板



鷹君音樂兒童合奏團

可持續發展督導委員會寄語

鷹君集團（「本集團」）於過去十多年來制定和執行各項政策及措施，致力提高環保意識、推動節約資源，不斷積極求進。2022年亦不例外，縱然這一年充滿大小挑戰，我們繼續努力推進可持續發展願景，並取得不少成就。

首先，本集團開始實行氣候領導策略，願景是成為香港及亞洲公認及具名望的氣候領導者，並且為我們的行業及社會帶來正面影響。我們同時加強可持續發展管治，為集團及酒店分部成立可持續發展督導委員會，並賦予委員會相關決策權；此外，就對本集團具重大影響的可持續發展議題，我們亦於集團層面成立多個專責小組和焦點小組。

我們制定並推出符合國際市場標準及最佳實踐的可持續發展融資框架。來自我們的可持續發展融資機制之款項淨額將用於撥付合資格項目，或為其再融資，該等項目涵蓋多個可持續發展範疇，包括綠色建築、能源效率、可再生能源、氣候變化適應力等。

於2022年，本集團完成多個節能項目。另一方面，我們已制定2030年節能計劃，並為香港物業進行能源審計，藉此對我們的碳足跡核算進行差距分析，以及就能源表現按業內標準訂立基準。我們亦對製冷設備等現有硬件進行升級，並安裝太陽能電池板及變速驅動器等新硬件，進一步推動生產及節約能源。

我們的努力亦獲得行業認可。花園道三號⁽¹⁾除了以香港既有建築中最高分數榮獲綠建環評鉑金級認證之外，早前亦達到WELL健康核心既有建築鉑金級標準，大廈因而成為香港僅有少數獲得「雙鉑金級」評級的建築之一。我們與香港鐵路有限公司合作的何文田住宅發展項目之建築工程正在進行中，項目採取多項綠色措施並獲得綠建環評的暫定金級認證。在我們擁有及管理的酒店中，有19家已獲得EarthCheck認證，其中奧克蘭康得思酒店更榮獲EarthCheck大師級認證，標誌著酒店獲取逾15年認證資格的傑出表現。

我們堅定承諾持續推動綠色城市發展，本人相信2023年將會是本集團推進可持續發展重要的一年。這將是新冠疫情後的第一年，儘管在「新常態」下各方將出現需作調整的空間，但我們將與內部及外部持份者密切聯繫，繼續朝著我們2045年淨零排放的目標及路線圖努力。

羅俊謙

執行董事兼可持續發展督導委員會主席

2023年3月3日

緒言

關於本報告

本環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」）乃鷹君集團有限公司2022年年報的一部分，涵蓋2022年1月1日至2022年12月31日期間。本報告乃根據主板上市規則附錄27的香港交易所《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編製，並符合其「不遵守就解釋」條文。本報告遵循指引中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。

本報告包括指引中的ESG主要範疇，即環境及社會（細分為僱傭及勞工常規、營運慣例及社區）。除該等主要範疇外，我們亦已在「可持續發展管治及風險管理」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。此外，我們挑選一些關鍵績效指標及個案研究進行詳述，以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本匯報範疇，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。

本集團的附屬公司冠君產業信託及朗廷酒店投資有限公司，以及我們的酒店分部朗廷酒店集團每年發布的可持續發展報告，記錄他們的ESG表現，並制訂來年的環境及社會目標。

我們支持聯合國可持續發展目標（「SDGs」），其旨在消除貧困、保護地球及確保於2030年前所有人共享安寧與繁榮。我們亦已確定八個與我們的可持續發展願景及策略具密切相聯的可持續發展目標。

聯合國可持續發展目標（「SDGs」）



良好健康與福祉

- 職業健康與安全
- 員工健康
- 社區參與



優質教育

- 社區投資
- 社區參與



性別平等

- 僱傭
- 多元化及包容性



清潔飲水和衛生設施

- 環境政策及影響評估
- 環境措施
- 社區參與



體面工作及經濟增長

- 僱傭
- 發展與培訓
- 優質服務



可持續城市和社區

- 環境措施
- 應對氣候變化
- 社區參與



負責任消費及生產

- 反貪污
- 供應鏈管理
- 環境措施



氣候行動

- 環境措施
- 跨部門努力實現淨零排放
- 應對氣候變化

表現重點



花園道三號⁽¹⁾

- 綠建環評(2.0版)一鉑金級—香港最高分，7個評估類別中有5個獲得滿分
- 連同於2022年達到WELL健康核心既有建築鉑金級標準，成為「雙鉑金級認證物業」



EARTHCHECK

19 家自有及管理的酒店獲得EarthCheck認證



-16.9%
(香港物業)

-22.2%
(自有酒店)

能源消耗密度
(2022年與 2019年相比)



-29.9%
(香港物業)

-29.7%
(自有酒店)

碳排放密度
(2022年與 2019年相比)



-11.8%
(香港物業)

-21.4%
(自有酒店)

耗水密度
(2022年與 2019年相比)

可持續發展融資框架



ESG對標及認可



- 在Sustainalytics ESG風險評級中獲評為「低風險」⁽²⁾
- 環境、社會及管治成就大獎2021/2022—年度傑出環境、社會、企業管治上市公司—白金獎
- 2022年Communitas Awards—社區服務卓越獎—企業社區服務—社區夥伴
- 2021/22商界展關懷計劃—10年Plus商界展關懷標誌

意見反映

為不斷改進我們的可持續發展政策及措施，本集團歡迎所有持份者提供寶貴意見。如閣下對本報告及／或任何其他可持續發展問題有任何意見，請電郵聯絡我們：sustainability@greateagle.com.hk。

(1) 花園道三號由冠君產業信託擁有，冠君產業信託為鷹君集團有限公司的主要資產之一。

(2) **Copyright ©2022 Sustainalytics. 版權所有。**本節包含由Sustainalytics (www.sustainalytics.com)編製的資料。該等資料及數據由Sustainalytics及／或其第三方供應商（第三方數據）專有，僅用於提供資料之目的。該等資料及數據不構成對任何產品或項目的認可，不構成投資建議，亦不保證該等資料及數據的完整性、及時性、準確性或適用於特定目的。其使用限制之條件可於<https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>上瀏覽。

(3) 本報告內所登載的部分照片攝於非指明公眾地方或並無實施口罩令的國家，因此照片中人物或無配戴口罩。

管治

2022年取得的成就

- 強化鷹君的可持續發展督導委員會。
- 為朗廷酒店集團成立新的可持續發展督導委員會。
- 推出可持續發展融資框架。

可持續發展管治及風險管理

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。於2022年，本集團對其可持續發展管治架構作出修訂：



鷹君集團有限公司董事會（「董事會」）：董事會監察整體可持續發展趨勢並領導本集團的可持續發展方向，並定期於董事會會議上討論ESG策略、規劃及匯報。董事會亦負責評估及釐定本集團ESG相關風險，並確保實行適當而有效的ESG風險管理及內部監控制度。

顧問委員會：可持續發展顧問委員會的主要職責為就可持續發展相關問題及實施全集團ESG策略向可持續發展督導委員會及本集團內其他業務單位及部門提供建議及指導。由於顧問委員會由鷹君集團有限公司的主席兼執行董事組成，其亦將董事會的討論及見解向可持續發展督導委員會反映，以協助將ESG策略融入不同的業務及營運單位。

可持續發展督導委員會（「委員會」）：委員會使本集團得以對可持續發展影響工作負責任，並將可持續發展融入本集團營運。委員會由董事會執行董事擔任主席並由董事會成員及本集團主要部門的管理層組成。其作為一個高級督導小組，釐定及監察本集團重大ESG議題，並制定本集團的可持續發展政策及實施策略。

委員會由執行董事及本集團重點部門的主管組成，包括（按英文名稱字母順序）資產管理、開發及項目管理、酒店、人力資源、採購服務及建材貿易、物業管理及可持續發展。

委員會主席每年對委員會的組成進行審查，以確保專業知識及經驗的適當平衡及代表性。

專責小組及焦點小組：該等小組負責集團可持續發展相關專項的各種職責，小組成員來自本集團的各個業務單位及部門。其旨在動員及吸引不同部門的代表，根據本集團整體路線圖的相應路徑實施策略。按英文名稱字母順序，該等小組為氣候及碳創新、僱員參與、能源效率專責小組、策略提升及資產優化以及可持續發展融資。

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，我們已建立一套完善的ESG相關政策及程序的架構。該架構包括：

- **本集團可持續發展政策：**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。
- **鷹君氣候領導策略：**於2021年制定的重要策略及計劃，旨在確保本集團成為香港及亞洲公認及具名望的氣候領導者，為我們的行業及社會帶來正面的影響。
- **ESG框架：**制定一套政策和程序，以指導本集團實現計劃中的ESG成果。該框架包括環境政策、可持續採購政策、平等機會政策、健康、福利及安全政策、培訓及發展政策、附屬公司的員工手冊，以及行為守則。

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的有效性進行年度檢討。

該等評估中使用的三項措施為風險管理自評、內部監控自評及數據私隱管理自評。本集團的內務審核部與本集團的主要業務實體協調，每年開展風險管理自評、內部監控自評及數據私隱管理自評，以評估潛在的風險，包括業務、財務、營運、數據私隱及氣候以及ESG相關風險。通過該等評估，可持續發展部定期評估由重大ESG議題引起的風險。此外，可持續發展部門向內務審核部提供評估結果及緩解措施，以便進行進一步風險評估。

持份者參與及重要性評估

持份者參與

為了解持份者的期望及識別重要ESG議題，本集團充分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議題並按其重要性等級決定優先次序。於2021年，我們委託一名獨立顧問開展一系列持份者參與方案，旨在探討持份者對加強本集團應對氣候變化影響能力的優先領域及策略的看法及期望。

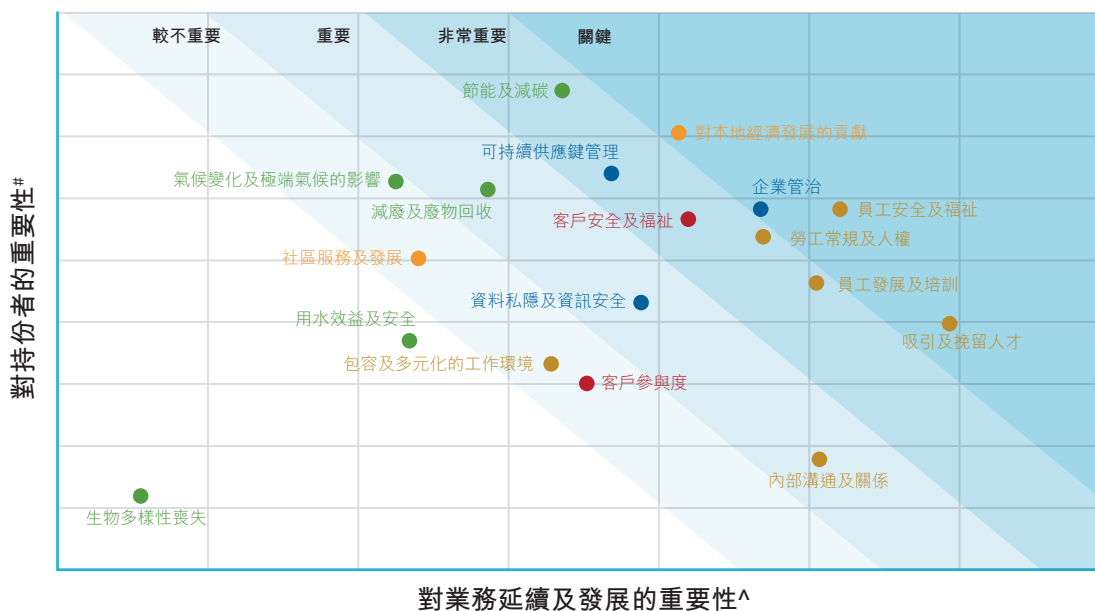
參與方案包括與內部及外部持份者進行深入訪談及定量調查，以及與本集團管理團隊開展願景研討會。持份者群組包括僱員、供應商、投資者及分析師、環境及可持續發展專業人士、非牟利組織及媒體代表。

按參考指引要求，該等持份者對本集團可持續發展的相關性及重要性，依照同行基準分析及內部評估識別的範疇就ESG議題作評價。我們亦進行重要性評估，以考慮持份者列出各個範疇的重要性及其「對業務延續及發展的重要性」界定重要性等級。

該過程涉及超過1,100名內部和外部持份者，了解他們對於本集團評價最高的方面，以及內部與外部對重大議題看法之差異。方案亦促成本集團策略路線圖的制定，為管理重要的ESG及氣候議題設定明確的路徑。

重要性矩陣

參照持份者反映意見而識別的重要性評估矩陣如下：



附註：

對利益相關者的重要性按外部持份者就重大事項對社會／環境的重要性及其與鷹君的相關性的評級釐定。

^ 對業務延續及發展的重要性按內部持份者就重大事項對鷹君業務延續及發展的重要性的評級釐定。

ESG 策略、新氣候領導策略及可持續發展文化

ESG 策略及目標

本集團的整體 ESG 願景是實現可持續增長，其遵循1987年聯合國布倫特蘭德報告（標題為「我們共同的未來」）中提出的可持續發展原則，即在不損害後代滿足自身需要的能力前提下滿足當代的需要的發展。

在決策過程中，本集團採用「三重底線原則」，即考慮可持續發展的三大元素：對經濟、社會及環境的影響。我們藉此將可持續發展理念融入業務重心，並確保有關決策符合集團的長遠利益。

我們的最終目標為在2045年實現淨零排放，為此本集團制定鷹君氣候領導策略，期望藉此成為香港及亞洲公認而受推崇的氣候領導者。我們已於2022年開始實施這項策略並微調當中的細節。

可持續發展文化

為實現我們的願景及目標，在整個集團培育可持續發展文化至關重要。於2020年，我們開始為本集團制定新的企業可持續發展策略，並舉行一系列參與活動，以加強本集團員工的「氣候意識」。該等活動包括為高級管理人員舉辦氣候願景研討會、對我們的樓宇進行能源審計、以氣候變化為重點的虛擬會堂會議等活動。

我們於2022年繼續舉辦更多內部持份者活動，如為新同事舉辦迎新課程研討會，介紹氣候變化的概念及鷹君的氣候領導策略；在總部推出「60+ 午餐時間」；恢復各種回收資源活動，並安排我們的同事到不同回收設施參觀。

本集團的LinkedIn專頁與業內同行分享最新的可持續發展訊息，而我們的同事則通過集團通訊《鷹翔》及時了解我們可持續發展活動的最新情況。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。它包括四大重心範疇：環境、社區、員工及管治。酒店分部每年組織與該等重點領域相關的「全球CONNECT」活動，所有酒店均參與。該等活動幫助同事在日常工作和個人生活方式中實踐可持續發展。

可持續發展融資框架

2022年，作為我們對可持續增長的持續承諾，以及希望在香港進一步推展可持續發展融資的一部分，我們制定可持續發展融資框架。與國際市場標準及最佳實踐保持一致，此新框架涵蓋我們的四個主要交易領域：所得款項用途、項目評估及甄選過程、所得款項管理及報告。

我們可持續發展融資機制的所得款項淨額將用於撥付與綠色建築、能源效率、可再生能源、氣候變化適應力、廢物管理及回收、可持續水管理、社會經濟進步及創造就業機會以及疫情應對等有關的合資格項目或為其再融資。

環境

本集團致力在履行環保責任方面追求卓越，並成為受推崇的氣候領導者。為達到該等目標，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。

2022年取得的成就

- 為我們在香港的物業制定2030年節能計劃
- 完成對我們在香港物業的能源審計
- 為本集團的碳足跡核算開展對標及差距分析
- 為香港的物業識別能源管理機會（「EMOs」）

環境政策及影響評估

本集團的環境保護政策體現我們對可持續發展及負責任環境管理的承諾。該政策讓我們致力遵守相關環境法例，並盡量減少我們營運的環境足跡。該政策亦包括承諾識別並最大限度地減少對環境及大自然的巨大影響，識別及減輕與氣候相關的事項，並不斷改善我們營運的環境表現。最後，該政策制定框架，讓各分部及部門設立其環境政策。

為有系統地盡量減少重大環境影響，鷹君集團有限公司的主要附屬公司已建立其環境管理系統。該等系統識別營運所產生的重大環境影響，並釐定可減輕不利影響的措施。多年來，我們的各分部及部門已將「能源消耗」、「碳排放」及「用水」確認為需整個集團採取管理行動的重大環境影響。

我們的主要業務主要消耗能源及水，這些都是天然資源，應審慎使用。我們物業的碳排放加劇氣候變化，需要我們密切關注。因此，我們收集這三方面的數據，並通過遵守相關環境法律及規例管理該等數據，該等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。

2022年，概無發生對本集團有重大影響的違反相關法律法規的行為。

跨部門努力實現淨零排放

要在2045年實現淨零排放的目標需要本集團各專責小組、焦點小組及工作小組的共同努力。其中一個例子是我們在2021年成立的能源效率專責小組。該工作組由多個業務單位的成員組成，包括來自物業管理、開發及項目管理、可持續發展及酒店分部的團隊成員，該專責小組旨在加強各業務單位之間的合作，以帶動協同效應及分享最佳節能常規，提高本集團的整體建築能源效率。

我們新的可持續發展架構確保集團各團隊的緊密合作。該等團隊及小組分享數據及工作常規，在我們努力實現淨零排放的過程中，共同創造進一步的協同效應。

應對氣候變化

全球面對的氣候危機挑戰巨大。本集團致力成為香港及亞洲地區公認而受推崇的氣候領導者。我們新的氣候領導策略旨在將本集團轉化為適應性強的協作團隊，在氣候變化影響加速的情況下持續發展，並在行業及社會層面產生影響積極的變化。

該策略的三大焦點領域：人才、資產及資本。

人才關乎我們的管治架構，我們需發展具備適應力、協作性，以及適應氣候變化能力的團隊，以實施集團的氣候策略。

資產涉及現有及新建建築，以及我們如何優化該等物業，以實現我們的淨零排放願景和提升氣候變化抵禦力。

資本關乎我們的可持續發展融資框架，為本集團提供財務資源之外，亦推動公司轉型及變革。

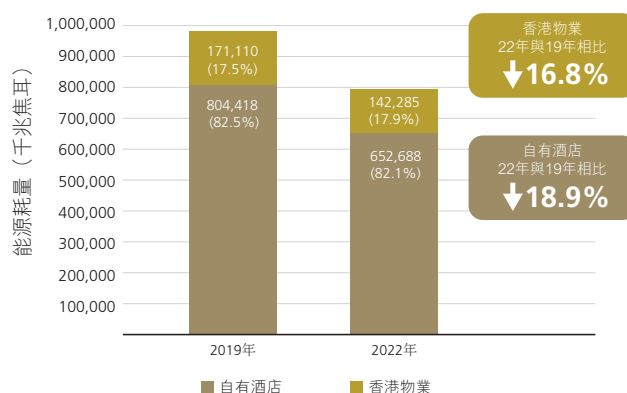
環境措施

本集團氣候領導策略的支柱在於透過各方行動，以減少對環境的影響。該等行動包括不同的節能、節水、減少廢物的措施，以及向員工進行教育。

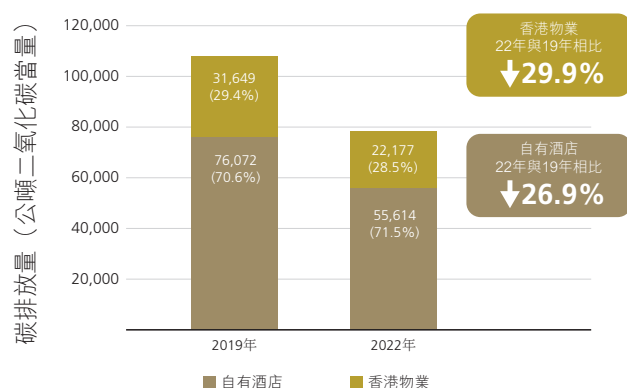
能源

能源消耗對本集團產生最重大的環境影響，我們正努力減少業務中的相關影響，並已開始從香港的物業著手，包括辦公大樓、零售商場及酒店。根據2019年的基準，我們正尋求在2030年前將能源消耗減少30%，這將使我們香港物業的碳排放量在2030年前減少46%。我們正計劃將對海外擁有的酒店的能源消耗特點進行研究。自2019年以來，本集團已將整體能源消耗減少18.5%。

總能源耗量(千兆焦耳)
2022年與2019年⁽⁴⁾相比



總碳排放量(公噸二氧化碳當量)
2022年與2019年⁽⁴⁾相比



(4) 2019年的總能源耗量及總碳排放量數據按更新的排放因子重新計算。

節能措施

於2022年，我們所有的物業均採取不同的節能措施。

三處香港物業：鷹君中心、花園道三號中國工商銀行大廈及朗豪坊，均支持香港特區政府環境保護署的《室內溫度節能約章》，參與者承諾在6月至9月（通常是香港最熱的月份）將室內平均溫度保持在24℃至26℃之間。朗豪坊商場的42個商場及辦公室租戶也獲邀在2022年加入該約章。

可再生能源發電

於2022年下半年，我們在花園道三號冠君大廈的上層天台安裝28塊太陽能電池板。連同中國工商銀行大廈現有的42塊太陽能電池板，該等電池板在2022年為該物業產生大約14,300千瓦時的電力。

於2021年，朗豪坊商場的天台安裝22塊太陽能電池板。2022年，在朗豪坊辦公大樓的天台再安裝19塊太陽能電池板，每年將產生約11,000千瓦時的電力。

於2022年下半年，在鷹君中心的天台安裝24塊電池板。估計每年將提供11,000千瓦時的電力。

能源效率升級

花園道三號的電子整流（「EC」）無殼式風扇

我們在花園道三號冠君大廈及中國工商銀行大廈安裝了採用最新節能技術的電子整流（「EC」）無殼式風扇。2022年，8台老化的皮帶傳動空氣處理機組（「AHUs」）更換為EC無殼式風扇。與傳統的離心式風機相比，該節能風機的維護成本較低，並能提供更穩定的通風。安裝此裝置後，每年將節省約20,100千瓦時電力。

花園道三號冠君大廈及中國工商銀行大廈的製冷設備重新校驗

於2022年之前，花園道三號的冠君大廈及中國工商銀行大廈設置獨立的空調系統製冷設備。在低負荷時，例如假日及夜間，兩套設備均以較低的性能係數運行，導致能源效率較低。於2022年，兩座大樓的冷水進水管進行連接後，在低負荷條件下，兩座大樓的冷卻負荷會由單一的製冷設備承擔，估計每年能節能約574,000千瓦時。

朗豪坊辦公大樓夜間負荷製冷機

於2022年，該大樓安裝一台新置製冷機，能在夜間及低負荷條件下以高效模式運行，每年將節省超過360,000千瓦時。

朗豪坊變速驅動器安裝

朗豪坊商場及朗豪坊辦公大樓的冷凝器水泵安裝了變速傳動器，將使製冷設備電耗量每年減少42,000千瓦時。

香港朗廷酒店更換空調機製冷設備

截至2021年，香港朗廷酒店現有的製冷設備共設5台風冷式製冷機及6台冷凍水泵，並已運行逾20年。酒店正進行為期兩年的改造項目，以更先進、更節能的設備取代上述已老化的設備。

製冷機組正以新式螺旋式製冷機替換，其在部分負荷條件下提供節能控制，使用R134a（一種非消耗臭氧層製冷劑），並配備EC排風風扇用於排熱。新冷凍水泵使用變速驅動器，可提供流量控制，以滿足不同的空調負荷條件，節省能源。

透過採用新的建築管理系統（「BMS」）與先進的自動製冷設備控制設施，酒店將進一步優化製冷設備運行；現於天台的客戶洗手間排氣扇更換為EC排氣扇，以上措施將為酒店節約大量能源。此外，新製冷設備中安裝了隔震器、消聲器及聲學百葉窗等聲學設備，以消除對酒店高層客房及套房的噪音干擾。

鷹君中心升級改造

2022年，14個已老化的皮帶驅動AHU更換為帶EC無殼風扇式AHU，這將每年節省電力173,000千瓦時。此外亦於4個二級冷凍水泵安裝了變速驅動，這將每年節省約226,000千瓦時的電力。

如同香港一般情況，鷹君中心的沖廁水為海水。2022年底，我們安裝了需求控制系統，該系統與沖廁水輸送泵連結，以滿足晚上11點至早上7點之間的夜間低需求。從2023年1月起，在此夜間時段，海水泵的運行時間從約7小時減少至2小時。

電動汽車充電站

為鼓勵我們的租戶及訪客使用電動車，並推動實現碳排放目標，於2022年，鷹君集團在朗豪坊及花園道三號分別增設26個及20個電動車中速充電站。

技術升級

花園道三號大堂的新通道閘機系統配備了先進的非接觸式門禁技術，包括使用人臉識別、智能卡及二維碼，並與升降機系統連接，帶來更高人流進出效率，以及更衛生的工作環境。

安裝物聯網系統

2022年，花園道三號停車場配備了物聯網（IoT）傳感器的需求控制通風系統。傳感器負責監測一氧化碳濃度，以估計停車場內的車輛數量，並相應調整通風。該系統將有助於每年減少能源消耗約50%。

朗豪坊辦公大樓的機房亦安裝了物聯網系統，用於監察漏水情況。

智能氣象站

花園道三號的冠君大廈及朗豪坊商場已安裝智能氣象站。該智能氣象站提供與天氣相關的實時數據，包括氣溫、濕度、風速、降雨量和日照，以便於調整建築物的運作，從而優化能源效率措施。



智能氣象站

花園道三號的電梯現代化改造

於2020年下半年，花園道三號冠君大廈及中國工商銀行大廈有44台電梯運行。電梯現代化改造項目於2020年第三季度開始，並將持續至2023年後期。新電梯具備多項節能功能，按照電梯運行時間表，預計可節省電力多達40%。該等功能包括變壓變頻驅動控制系統、永磁電機、電力再生功能、目的地控制及電梯內照明及通風的閒置模式。

個案研究：能源效率改造

於2022年，花園道三號冠君大廈一個面向西南的辦公室進行了試點項目，在現有幕牆玻璃的房間一側安裝建築真空玻璃（「BVG」）系統，用以改善其遮光性能。BVG系統反射太陽輻射，阻擋從外部吸熱，提高熱穩定性及舒適度，同時亦減少冷凝風險，在不同座向可節約能源達8%至32%。試點項目進行期間，亦不需拆除現有幕牆玻璃，能將廢物數量減少。

安裝後，該辦公室的室內氣溫在晴天及陰天均保持穩定。其他好處包括顯著降低聲音、減少5%紫外線透射、減少室內玻璃反射率及消除冷凝現象。

我們亦於香港朗廷酒店進行了外牆加固工程。該酒店的原有外牆覆蓋層約於30年前安裝。在2021年及2022年，該外牆覆蓋層被替換，在塗敷系統與房屋結構之間添加防水及隔熱材料。在改善隔熱性能之下，同時減少了對冷暖氣的需求，將有助提高整間酒店的能源效率。

個案研究：何文田站一期住宅發展項目

住宅項目位於港鐵何文田站之上，目前正由本集團與香港鐵路有限公司共同開發中。該項目計劃於2024年後期竣工，包括990個住宅單位，分佈在逾6座24層高的大樓裡，以及一個2,000平方米的會所。

項目積極推動發展綠色理念，現正處於施工階段，已採用多項領先的綠色技術：現場電池儲能系統（BESS）取代建築工地使用的傳統柴油發電機。通過建築工地電氣化，BESS提供清潔安靜的施工環境，並減少工地碳排放達85%。該設備有助為工地人員提供更健康的工作環境，因其產生的噪音量更少，且不會排放柴油煙霧，同時亦能防止因處理柴油而導致的火災風險。

該項目建成後將設多項可持續裝置，包括節能電氣及機械系統，如變頻驅動、非臭氧消耗製冷劑（R410a）及空調系統的EC風扇；會所更衣室的「熱輪」，其從廢氣中回收能量；多種類型的節能照明等。與基準模型相比，會所內的節水龍頭及低容量沖水馬桶將減少耗水量約48%。會所空調系統中的UV-C燈將對空氣進行消毒，而IAQ傳感器將持續監測空氣質量。

透過採用上述綠色科技，我們估計，與基線⁽⁵⁾相比，用電量可減少20%。項目在綠建環評認證計劃（1.2版）中獲得暫定金級評級。

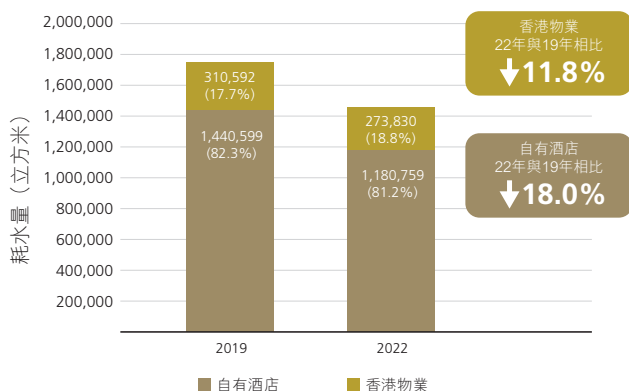
(5) 根據綠建環評暫定評估作出的詳細假設。

水

水耗是本集團的另一重大環境影響。本集團致力以各種方式減少於整個營運過程中的耗水量。我們正努力建立基線耗水指標，並制定適當的節水關鍵績效指標，這將在往後的ESG報告中闡述。

由於我們的物業主要位於城市或近郊區域，淡水主要通過當地的市政供水設施獲取及排放。於整個2022年，我們的物業採取了大量節水措施。

總耗水量(立方米)
2022年與2019年⁽⁶⁾相比



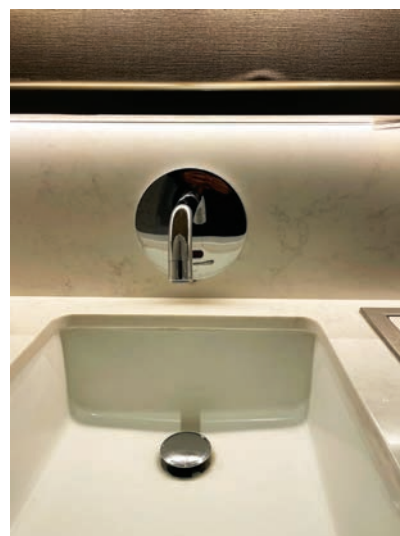
朗豪坊

所有洗手間的洗手盆均安裝紅外感應水龍頭。

奧克蘭康得思酒店

酒店於2022年推行多項節水措施，包括：

- 在每一樓層安裝飲水機，鼓勵客人使用補充水瓶。
- 鼓勵後勤服務員只在滿負荷時進行清洗。
- 在客人及員工房間安裝雙沖水馬桶。過往只在新樓安裝該等馬桶，現時也在現有建築物安裝。
- 在新樓的客房裡安裝低流量水龍頭。
- 在新大樓和現有大樓洗手間的水龍頭上安裝水流量感測器。



洗手間內水龍頭上的水流量感測器

(6) 2019年的總耗水量數據經重新計算。

悉尼朗廷酒店

該酒店與當地水務局悉尼水務公司密切合作，制定包括五個階段的計劃，以提高用水效率並確定潛在的改進領域。該計劃包括：根據基準評估用水量；監測及審核高用量用戶的用水量；制定詳細的提案及建議以減少用水量；最後計劃及完成所有已議訂的現場工作。

上海新天地朗廷酒店

2022年下半年，該酒店的工程團隊每日進行漏水檢查，並於10月發現兩處隱藏的漏水點，立即解決問題後，每日水耗減少32%。

減少廢物

全球均面臨廢物問題。2021年，香港特區政府宣佈，將頒佈都市固體廢物收費計劃。根據「污染者付費」原則，該計劃將對住宅及非住宅場所（包括商業及工業）所產生的廢物按其數量進行收費。2022年9月，該計劃的部分條款開始生效，而整個計劃最早將於2023年底開始運作。

本集團全力支持該計劃，並相信在可行的情況下減少廢物十分重要。於2022年全年，本集團研究了該計劃的影響，並開始審查各種減少廢物及數據收集措施。我們亦推行不同減少廢物的措施，特別是廚餘回收。

圍繞投資組合採取的減少廢物倡議

2022年利是封回收重用大行動計劃

為向公眾及租戶推廣重環使用及回收的概念，鷹君中心、朗豪坊及花園道三號參加了由綠領行動（專注於改變香港市民丟棄型生活方式的非牟利環保組織）舉辦的2022年利是封回收重用大行動。活動期間收集約120公斤利是封。

朗豪坊

回收活動

朗豪坊持續開展回收活動，收集包括紙張、塑膠、金屬容器、鋁罐、玻璃瓶、電池、螢光燈管及燈具、電腦設備、商場租戶及購物者以及辦公樓租戶的電器用具，以及商場美食廣場的廚餘，並送往回收再用。此外，我們亦嚴謹監測美食廣場的廚餘量。

2022年，平均每月有8,000公斤可回收物自朗豪坊商場及朗豪坊辦公大樓收集及回收。儘管數量較大，但因持續實施新冠疫情防控措施，該數字低於過往幾年。

「物品交換日@朗豪坊」

該活動於2022年11月17日舉行，旨在通過鼓勵同事之間相互交換不需要的物品，而非將其扔掉，從而推廣綠色生活方式。活動中，本集團員工捐獻並交換約280件物品。交換後剩餘的物品捐贈予救世軍。

惜食堂智能機

為進一步減少食物浪費及幫助有需要人士，朗豪坊商場與惜食堂（本地非牟利組織，致力於「拯救」被丟棄的可食用剩餘食物）協調，在商場B1層安裝一台食物捐贈機。購物者及租戶可將符合條件的食品放入該機器作為捐贈品。惜食堂會利用該等物品製作食物，或將其捐贈給有需要人士。捐贈者每次會獲得獎勵積分，用於在商場消費或捐贈給慈善機構。在該活動的首兩個月，即2022年11月8日至12月31日期間，共收集了約43公斤食物，相當於為有需要人士製作約200個餐盒所需的食物數量。

廚餘收集

廚餘收集自花園道三號內的餐飲店，並運送到O•PARK1轉化為能源。2022年收集約共10,700公斤廚餘，並產生1,900千瓦時電力，相當於減少約6,150公斤溫室氣體排放量。

華盛頓逸東酒店

所有同事完成了有關酒店垃圾填埋場轉移項目的兩小時培訓課程，包括將垃圾分類並放入正確的垃圾箱—堆肥、回收或填埋。



垃圾填埋場轉移項目的培訓課程

倫敦朗廷酒店

酒店實施許多減少廢物的措施：

- 無紙化入住及退房。
- 不同廢物分流的綜合回收計劃。
- 零廢物填埋的廢物管理計劃，約150公噸不可回收的廢物被焚燒，產生約80,000千瓦時的電力回饋國家電網。
- 設置Orca廚餘回收機，妥善處理及減少產生的廚餘。

- 設置打包機，用於壓縮和折疊紙板，以減少貯存空間，提高回收效果，增加回收效率。
- 設置玻璃瓶裝廠，使用可重新灌裝的瓶子，以減少玻璃垃圾。
- 所有客房均配有皂液機，以淘汰一次性不可回收物。
- 廚房已用的食油由油料供應商回收，製成車輛用的生物燃料。
- 定期將已用的床單、陶器和餐具以及失物捐贈給 Divine Rescue（為社區貧困者、流浪者或弱勢社群服務的當地慈善機構）。

以上措施讓該酒店於2022年獲得 Zero Waste Award-4 Stars。

香港康得思酒店及香港逸東酒店

逐步淘汰一次性塑膠用品及採用更多森林管理委員會（「FSC」）認證的產品為酒店的兩大重點—此可減少對原材料的依賴，並在源頭上減少廢物的產生。香港康得思酒店現時為竹製的牙刷、梳子、棉簽和剃鬚包提供經FSC認證的紙質包裝盒，以及可降解的塑膠浴帽和衛生袋。

香港逸東酒店使用100%有機竹製牙刷，該產品採用經FSC認證的紙質包裝。這項措施將每年減少420公斤塑膠廢物。

個案研究：減少酒店使用塑膠瓶

減少使用一次性塑膠產品是我們酒店的一項重要目標。2022年，香港逸東酒店、香港朗廷酒店及香港康得思酒店都以可補充的玻璃瓶替代塑膠飲用水樽。採用我們的合作夥伴 Nordaq 的專利技術過濾自來水，並在內部使用可重用的專用玻璃瓶。此裝瓶系統於2021年10月在香港康得思酒店試用，並於2022年初在我們所有的香港酒店推行。我們對能夠在香港終止使用一次性塑膠瓶感到自豪。



獲得專利的內部可重用的專用玻璃瓶

員工教育

為在本集團建立可持續發展意識的文化，員工教育至關重要。2022年內，我們舉辦不同的研討會及培訓課程，以幫助員工提高綠色生活的知識。

2022年的員工教育措施

- 在本集團新員工入職培訓時為其提供氣候變化101培訓
- 支持本地食品慈善機構的月餅分享計劃
- 為了提高租戶和同事們的環保意識，我們參觀了塑新生有限公司，二手聚對苯二甲酸乙二醇酯（PET）及高密度聚乙烯（HDPE）瓶被升級改造成其他有用產品；還有在林•區設立體驗式工作坊，參與者將園林廢物回收為有用的產品。



參觀塑新生有限公司

香港總部辦公室的綠色措施

2022年，本集團繼續探索更環保的辦公室運作方式，以減少碳足跡。本著「小小綠色改變，帶來大大改變」的態度，我們的行政部在採購綠色產品方面付出努力，使我們的辦公室更環保，並通過定期的內部溝通與同事分享相關工作。

集團行政部計劃在2023年進一步加強各個領域的碳減排措施，包括能源效率、節水、減少廢物及員工通勤。

社會－僱傭及勞工常規

本集團員工是我們可持續發展計劃的支柱。本集團通過各種福利待遇及發展計劃獎勵我們敬業的員工。我們亦制定了各種政策及舉措，旨在創造安全、以人為本、機會平等的工作環境。

僱傭

本集團致力提供合法並優先員工發展的合適僱傭環境。本集團相關附屬公司已遵守《國際勞工組織僱傭公約》、香港的《僱傭條例》及海外業務的當地其他相關僱傭法律及規例。本集團正實施多項措施確保我們遵循及遵守該等法律及規例，其中包括：

本集團相關附屬公司的員工手冊：我們參考相關勞工標準起草該等手冊，確保該等附屬公司的僱傭及勞工常規符合所有相關僱傭法律法規。其亦列明該等附屬公司有關招聘、晉升、工作時間、休息時間及福利的政策，提供申訴機制。

本集團的可持續發展政策：該政策嚴格禁止我們的營運及供應鏈僱用童工及強迫勞工，並訂明其他勞工要求。

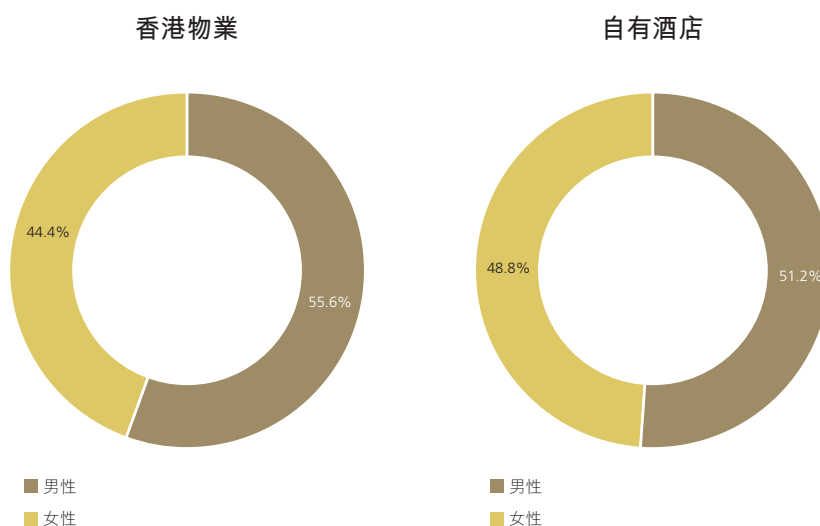
我們每兩個月舉行一次公司迎新活動，向本集團若干成員公司的新同事介紹本集團的使命及價值觀，解釋其工作如何助力實現本集團的可持續發展願景（即我們的新氣候領導策略），以及其他重要概念及政策。為了進一步幫助該等新員工適應工作環境，我們計劃於2023年為他們分配工作夥伴，以確保他們在工作的首90天得到支持。

本集團相關成員公司方面，我們全年舉辦參與活動，提升員工體驗並提供成長發展機會。儘管新冠疫情影響了面對面的參與活動，但本集團計劃於2023年恢復舉辦此類活動，其中包括季度水果日及與健康相關的研討會，這些活動將本集團各部門的員工聯繫起來，建立關係並為全體人員創造更佳的整體工作環境。

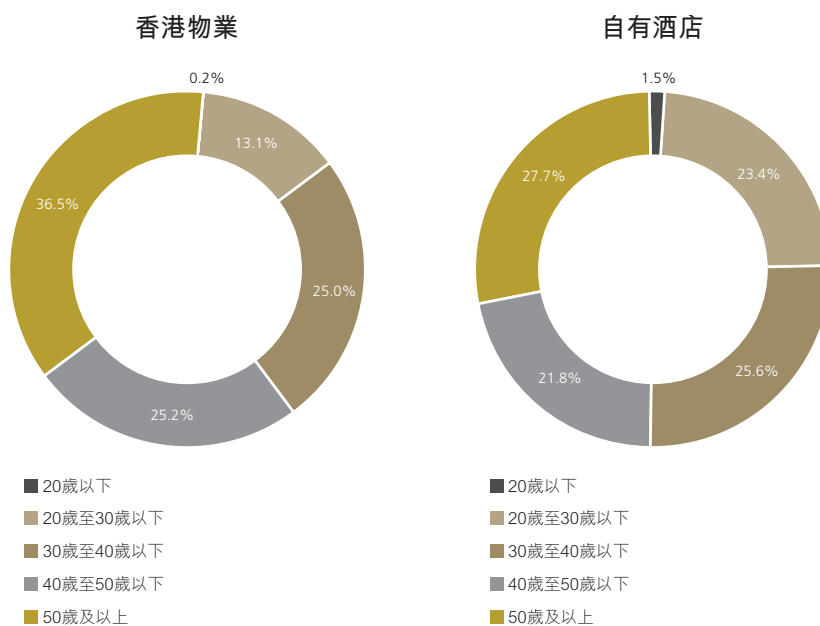
在我們的酒店創造最佳工作環境

我們的酒店分部致力於營造一個令人投入及互相尊重的工作環境，使員工得以盡展潛能。該承諾由多個制度支持，該制度亦列明指導原則，提供績效評估機會，促進開放的對話文化，並為員工提供發展機會以促進他們的職業發展。其中包括培訓計劃、工作場所健康及安全管理制度、連接各級別及職能同事的內部溝通渠道、績效評估及核心績效指標制度。

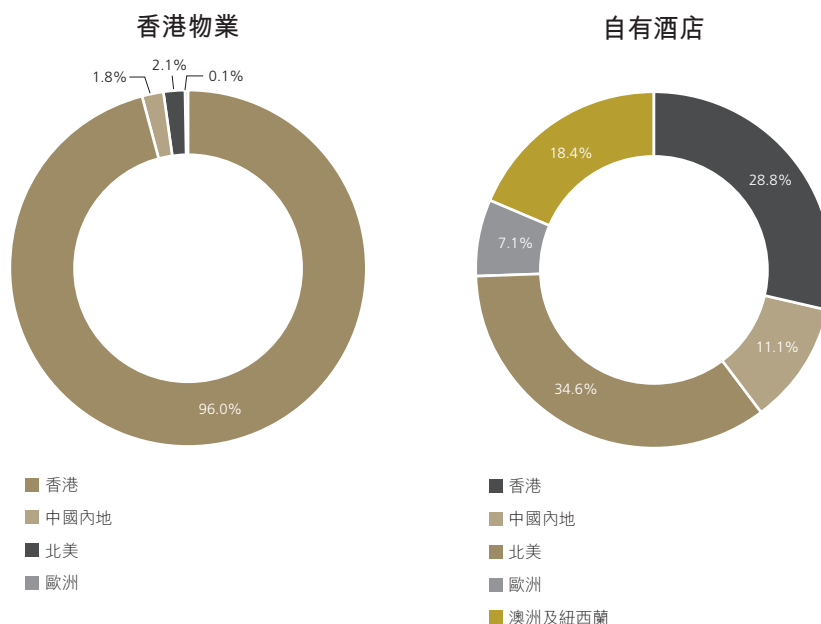
按性別劃分的員工總數



按年齡組別劃分的員工總數



按地區劃分的員工總數



職業健康與安全

健康、身心狀態及安全政策列明我們致力於提供健康及安全的工作環境，保護本集團相關成員公司的員工免受職業危害。

此外，本集團嚴格遵循國際勞工組織公約的《職業安全與健康公約》、香港《職業安全及健康條例》及其他海外相關當地法律法規管理職業健康與安全風險。我們在公司辦公室以及我們所有的酒店及物業中實施嚴格的健康及安全措施。

健康與安全－物業管理部門

我們的物業管理團隊按照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。根據該體系，該部門：

- 識別健康及安全風險，進而透過營運程序及安全設備加以管理。
- 設立安全委員會，貫徹實施行動計劃並檢討管理系統的成效，以達至零事故目標。
- 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。
- 為前線同事提供培訓課程，包括每月入職安全培訓、急救及AED證書課程，以及現場示範。

於2022年，我們的物業管理部門實施了不同的健康及安全措施，包括：

- 為前線同事提供冷風機及手提風扇，以減少於炎熱天氣下在戶外停車場工作時中暑的風險。



為前線同事提供冷風機及手提風扇

- 工程技術人員由公司系統接到工作單後，該系統可將相關安全資料發送予工程技術人員，以加強他們對每項具體工作的安全意識。
- 購入電動搬運車，供同事於地下室及儲存區裝卸大件貨物，以減少勞損風險。
- 為同事組織心理健康及壓力管理培訓及瑜伽課程。

因工身故數目及因工傷導致損失工作日數

	香港物業			自有酒店		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
工作總時數（以千計）	1,880	1,923	1,948	6,880	6,852	11,107
身故數目	0	0	0	0	0	0
因工傷導致損失工作日數	939	185	531	4,463	1,559	1,708

健康與安全酒店分部

職業健康與安全政策規定，我們所有酒店必須通過政策、委員會、培訓及事故申報機制維持高效的健康及安全管理系統。

酒店分部亦提供針對防火、物料處理、血源性傳染病、炸彈威脅、人群控制及其他方面的培訓。同事均已接受培訓，並須跟隨健康及安全政策和程序工作，以及向其主管報告已知或潛在的安全及健康風險（如適用）。

本集團透過年度員工健康月關注我們酒店同事的健康及身心狀態。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。於2022年，健康月的活動包括在員工餐廳提供營養餐、健康推廣日、壓力管理及心理健康研習班以及於工作時保持輕鬆及幽默的技巧。我們亦有舉辦瑜珈班及尊巴舞蹈班、乒乓球比賽及拳擊格鬥訓練等康體活動。

我們於3月20日舉辦「CONNECT 國際幸福日」慶祝國際幸福日，以在酒店分部內傳播正能量，加強同事的身心健康。酒店分部亦繼續舉辦我們廣受歡迎的風險應急預案視頻大賽，以為同事及持份者繼續發展酒店風險防範文化。於2022年，比賽的重點是對抗全球疫情的方式。每間酒店製作有趣的影片，展示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。



個案研究：朗豪坊的健康與安全措施

在商場等繁忙的公共場所，健康及安全尤為重要。朗豪坊商場於2022年舉辦了多項活動，確保我們同事的健康及安全。商場邀請全體主要承辦商參加虛擬2022年安全約章暨頒獎典禮。全體參與者致力於實現零事故目標。我們為前線同事及主要戶外工作承辦商（例如清潔及保安承辦商）購入便攜腰掛風扇，以盡量減少在炎熱天氣下中暑的機會。我們亦邀請了專業培訓人員舉辦預防中暑研討會。

我們亦繼續推行朗豪坊伸展運動計劃，鼓勵同事在開始工作前及休息期間進行熱身及伸展運動，以舒緩肌肉壓力並盡量減少受傷。我們在商場不同樓層的零售區設立了三個額外的客戶服務點，讓我們的同事可以坐下休息，減少長時間站立導致身體疲勞的風險。

未來，本集團將繼續與承辦商緊密合作，提升朗豪坊及其他物業的職業、健康及安全表現，預防及糾改善安全風險。

應對新型冠狀病毒的內部措施

於2022年，全球新型冠狀病毒疫情繼續對本集團相關成員公司僱員的健康及安全造成嚴重威脅。為減少感染風險，本集團在整個物業及酒店實施多項嚴格措施。

本集團成立了跨部門工作組來協調整體疫情預防工作，議定了應急計劃及相關策略和措施，並制定了關於應對新型冠狀病毒不同工作場景的相關政策。我們鼓勵同事們進行在線會議或電話會議以取代面對面的會議，並為公司辦公室及酒店後勤團隊成員提供彈性工作時間，以盡量減少高峰期出行的風險。

我們亦為同事們安排購買快速抗原檢測試劑盒，分享健康建議及指南，為全香港的同事提供外科口罩及保健品及抗疫物品護理包，如洗手液及個人防護裝備等。

我們亦在客運及貨運電梯中安裝紫外線C (UVC) 及二氧化鈦 (TiO₂) 消毒器，其消毒性能優於抗菌塗層；為電梯按鈕及自動扶梯扶手增加紫外線消毒器；在大樓入口處提供消毒地墊；安排機器人消毒器每天進行消毒；並制定病例匯報機制，以便對受影響場所進行即時及徹底消毒。

在受影響嚴重的亞洲地區，我們的酒店部門維持充足的個人防護設備供應，如外科口罩、快速檢測試劑盒及洗手液。我們亦為相關公司辦公室及後勤團隊成員提供彈性工作時間，以盡量減少高峰期出行的風險。

員工健康

除提供安全的工作環境，照顧員工的身心靈健康也很重要。

我們認為高效的員工能在工作及生活中保持健康並取得平衡的人。為實現這目標，本集團相關成員公司的康樂委員會定期為同事組織各種興趣班及康樂活動。例如，成立歌唱組及各種體育俱樂部，

如籃球及跑步俱樂部，該等俱樂部派出團隊參加比賽及慈善跑步。但由於疫情，所有已規劃的興趣班及康樂活動，包括健康節等，於2022年都需要延期推出。

儘管如此，本集團於年內以不同的方式持續關注員工的身心健康，並於2022年下半年舉辦兩場以食物為主題的研討會。一場是由營養師分享素食食譜，幫助同事了解個人低碳飲食如何有助減少整個社會的碳排放。

另一場則是討論減壓飲食，與會者了解食物對心理健康的影響，並共同制定個人膳食計劃以促進積極的心理狀態。

我們的酒店部門組織了一次全體酒店員工健身挑戰，以幫助傳播積極的心態。香港逸東酒店亦安排聲浴冥想，以幫助同事維持平衡及積極的心態。

發展與培訓

鷹君集團有限公司的一間附屬公司人力資源部定期為本集團相關成員公司的同事提供企業及職業培訓。

於2022年，本集團繼續透過網上培訓，以適應新型冠狀病毒疫情帶來的挑戰，該培訓的重點是身體及心理健康、僱員關係、數碼化工具的使用及其他主題以推動抗逆力、業務增長及靈活性。

本集團亦設計了管理人員發展計劃，以加強我們的管理人員在推動團隊內的協作及溝通方面的領導能力。該計劃利用有效的培訓方法以加強參與同事的管理能力，同時設定可衡量的目標，以帶領同事支持集團業務增長。

於2022年，本集團共為員工提供113,204小時的培訓。

我們酒店部門的學習及發展計劃豐富多樣，使本集團相關成員公司的同事能夠獲得新的技能及經驗，在工作中得以提升。學習及發展計劃包括：

- First60認證課程
- 朗廷課程認證計劃(LCC)
- 行政人員深造課程(APEX)
- 朗廷領袖培訓生計劃(LLTP)

於2022年，香港逸東酒店舉辦了為期兩天的「培訓師培訓」課程，部門培訓師學習如何對團隊成員進行在職輔導。

香港康得思酒店則通過與個別同事會面討論來探索同事的能力，通過全面的方法釋放同事的潛能。酒店亦安排後續的培訓課程，內容包括抗逆力發展、團隊建設、與不同年齡層的人合作、共同領導以及創造愉快的工作環境。上海虹橋康得思酒店亦組織了為期3天的「培訓師培訓」計劃，使培訓團隊掌握專業技能及實踐經驗，以便今後在酒店內開展相關培訓。



「培訓師培訓」

酒店分部亦已設計名為「First60認證」的培訓課程，使酒店新同事盡快熟悉得以從第一個工作日開始熟悉新的工作環境。本集團的物業管理部為前線同事組織多項現場培訓及演習。本集團亦為總部的同事安排涵蓋不同內容的培訓課程。

多元化及包容性

促進工作場所的平等機會、多樣性以及包容性對我們的業務拓展至關重要。本集團旨在招聘具有不同背景的人員，並為彼等提供平等的成長機會。我們致力於提供公平公正的工作場所，並遵守當地的相關法律法規。

本集團深刻明白，兼具多元化及包容性的員工隊伍可提高我們的創造力及競爭優勢。於2022年，我們首次組織慶祝多元化月的活動。該活動由我們的酒店分部舉辦，圍繞一系列的活動展示我們如何培養對不同背景人士的尊重及開放的心態。內容包括在食堂推廣不同的美食、文化提示、不同語言及方言的分享會等。

自2021年起，我們的酒店分部已參加香港勞工及福利局的《有能者 • 聘之約章》及共融機構嘉許計劃，以促進殘疾人士的就業機會。於2022年，我們的酒店分部與匡智會及香港路德會社會服務處合作，讓該機構學員在我們酒店的後勤區工作，協助日常營運。本集團的上海酒店亦通過當地殘疾人聯合會及以內部推薦的方式聘用殘疾同事。酒店為殘疾同事提供持續支持，以確保他們獲得與其他同事同等待遇。

另外，於2022年：

- 香港逸東酒店獲得平等機會僱主嘉許計劃金獎。
- 香港康得思酒店舉辦無意識偏見培訓，以促進多元化、公平及包容的文化。
- 香港朗廷酒店與平等機會委員會合作，為同事舉辦反歧視研討會，以提高多元化認識，並在酒店內推廣尊重及包容的文化。
- 參與聯合國難民事務高級專員辦事處 (UNHCR) 第15屆慈善難民電影節，香港逸東酒店放映涵蓋難民兒童及青年的個人故事到有關迫在眉睫的全球問題的深度紀錄片。酒店亦與基督教勵行會難民服務中心合作，以難民家庭的分享為題材，舉辦難民父子回放劇場，以提高對香港社區中被邊緣化及忽視的少數群體生活的關注度。



難民父子回放劇場

社會－社區

本集團承諾發展物業以外，同時致力構建更好社區。本集團透過設計不同的社區關懷計劃，與社區合作夥伴共同努力，達成關愛社群及環境的目標。

社區投資

我們的社區投資專注於三大主題領域：藝術、兒童教育及環境保護。

藝術－我們相信藝術對社區至關重要。藝術可豐富個人生活，促進社會進步及文化發展。

兒童教育－我們的下一代是世界未來的棟樑，尤其是學前及幼稚園期間乃幼兒學習的黃金時期，為未來成功奠定重要基礎。

環境保護－環境保護是本集團公司文化的核心，推動環保人人有責。

社區參與

因應三大主題，本集團邀請及夥拍非牟利組織參與惠及社群的項目。本集團相信，將所有相關的慈善活動資源－財務、義工及實物資助集中在一起，可為社會帶來更大的正面效益。

此外，我們在個別物業亦開展不同的活動，以回應鄰近社區的需求。

藝術

鷹君音樂兒童合奏團

我們連續第四年與音樂兒童基金會合辦鷹君音樂兒童合奏團，該慈善組織為基層兒童提供免費音樂教育。

鷹君音樂兒童合奏團成立於2018年，為基層背景的青少年提供音樂訓練和課室以外體驗，培養天賦，提升他們的音樂技巧及全人發展。合奏團的成員均畢業於音樂兒童基金會，他們有志繼續深造，在加入合奏團之前須參與考試及選拔。現時，合奏團已發展成為擁有69位成員的管弦樂團和16位成員的室樂合唱團。除了定期培訓，合奏團成員還有機會參加大師班、公開排練、音樂交流節目及公開表演。



鷹君音樂兒童合奏團

基層兒童的藝術治療

自2017年起，本集團贊助J Life啓愛共融社區中心與藝術工作室PopaArt合作，為基層家庭及有特殊教育需要的兒童提供藝術治療。藝術治療鼓勵兒童通過繪畫或其他創意手法表達感受，藝術治療師通過藝術作品了解孩子的內心世界，為他們及其父母提供適切援助。此外，小組學習方法亦讓學生互相交流及欣賞，有助提高他們的社交技能。

兒童教育

支援有特殊教育需要的學生居家學習

2022年初，香港新型冠狀病毒疫情嚴重，學生提前放「暑假」，長期居家對於有特殊教育需要兒童的家庭而言是一個挑戰。本集團贊助聖雅各福群會在此期間舉辦「星兒繪畫比賽」，旨在釋放兒童的創造力，緩解這些家庭的壓力。

比賽包括四個組別：學前組、初小組、高小組及初中組。活動反應熱烈，得獎者獲贈書券、印上兒童繪畫作品的布袋及正向教育學習包。

捐贈復課防疫包

在新型冠狀病毒爆發期間，弱勢社群面對抗疫物資短缺問題。有見及此，本集團與香港單親協會、明愛單親家庭互助中心、香港聖公會麥理浩夫人中心、浸信會愛群社會服務處及基督教勵行會合作，在學校復課時向1,000個基層學童及家庭捐贈復課防疫包。



捐贈復課防疫包

防疫包內有口罩、消毒用品及維他命C補充劑，有助於減輕基層家庭購買防疫物資的經濟負擔，並與社區共同抗疫。防疫包亦使學生能在安全的環境中學習，重投愉快的校園生活。

青年就業培訓

於2022年，本集團於旗下香港的酒店資助青年就業發展。香港朗廷酒店與一所中學合作，提供工作實習計劃，為兩名學生於餐飲及行政部門接受實地培訓。

香港逸東酒店分別於5月及7月舉辦了兩場見習生招聘會，招聘會的形式為各種非傳統招聘方式，包

括分組、遊戲及團隊建立活動，使這些實習生體驗不同類型的面試方式。

促進年輕一代奮發向上

冠君產業信託的高層同事參加「共創明「Teen」計劃」。該計劃由香港特區政府設立，旨在通過幫助居住在劏房的學生實現目標，解決跨代貧困。冠君產業信託的同事成為基層學生的導師，通過分享自己的經驗及提供指導，幫助學生開闊視野，增強自信心，培養樂觀態度，奮發向上。

本集團將繼續與高等院校聯繫，提供實習機會，讓學生獲得實用知識及職場體驗，有利於他們的未來生涯定向。

贊助香港總商會商業案例競賽

鷹君連續第三年贊助香港總商會商業案例競賽，為大專生提供運用知識解決真實商業案例的機會。

2022年的案例「重新思考酒店業－2025年及以後」要求學生設計本地酒店新營運模式，如何於2025年及以後適應疫情後的新常態下運作。比賽吸引逾30個團隊參加，其中5隊入圍團隊獲酒店分部的資深同事出任職場導師作出專業指導。經過數次交流，共三隊團隊進入決賽，展示計劃書的商業理念。



香港總商會商業案例競賽

由香港大學學生組成的BELKK團隊憑藉手機應用程式EatonHub方案贏得冠軍，計劃書描繪了程式為客人帶來獨特的一站式服務體驗。

環境保護

與Green Monday的夥伴合作項目

自2021年以來，鷹君與Green Monday進一步合作，推廣植物性飲食及可持續食品系統，以緩解氣候變化的影響。此夥伴合作項目創辦香港首個「素食廚藝學院」，從2021年7月至2022年6月共合辦了四場研討會，討論在餐飲業和酒店業推廣素食。該研討會提高了業界對植物性肉類產品的認識；探討廚師如何受啟發和賦能，接受植物性肉類選擇並向食客推廣；並解釋企業主要決策者如何能夠推動由自上而下對植物性肉類態度的轉變以及我們的食物選擇與我們對環境的影響之間的關聯。

Humble Roots

香港逸東酒店於2022年推出為期一個月的社區項目Humble Roots，強調香港農耕的價值及精神，該項目探討了人類、食物和自然之間不可分割的聯繫，並通過藝術和文化重塑與土地的聯繫。

Humble Roots與當地農業組織、工匠、農民和藝術家合作，展示一系列工作坊、展覽和裝置，分享當地的農業故事，並在香港逸東酒店的大堂和美食廳舉辦了為期一個月的攝影展，展示香港農業景觀和守護土地的農民的視覺效果。公眾亦可報名參加由我們的合作伙伴舉辦的香港農耕文化互動體驗活動，包括養蜂工作坊、利用廚餘作染料的染色工作坊等。



養蜂工作坊

「Love · Play · Farm」

冠君產業信託位於朗豪坊商場4樓戶外空間的都市農莊－「Love · Play · Farm」是一個實現多方合作的綠色社區項目，農莊種植了多種有機農作物，包括薄荷、羽衣甘藍、茄子、咖啡樹以及其他時令蔬菜。



「Love · Play · Farm」

「Love · Play · Farm」的其中一個特色為實踐「廚餘到農場到餐桌」概念，透過與商場的租戶The Coffee Academics合作，將收集到的咖啡渣轉化為土壤肥料再栽種香草，收成及加以提煉後，製作出全港首創的有機薄荷檸檬特飲。商場還會於農莊舉行租戶園藝工作坊，由資深園藝導師向參加者傳授種植、播種、施肥及澆水等照料植物的技巧，同時鼓勵他們將長成的植物帶回農莊，印證其努力的成果。

酒店的社區環境措施

- 墨爾本朗廷酒店的行政總廚建立了一個草本植物園，以推廣當地的本土植物品種，如傑拉爾頓臘花及山椒漿果。
- 多倫多切爾西酒店繼續與多倫多蜜蜂救援組織合作，於四樓平台放置四個蜂箱。採集的蜂蜜除了供酒店烹飪部門使用，亦作為贈品送予部分客戶及同事，也會在酒店的市場花園餐廳出售。

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。本集團鼓勵所有同事回饋社區，參與義工服務，協助有需要人士。於2022年，世界各地的同事參與了不同類型的義工服務。

香港

- 本集團義工團隊走訪兒童癌症基金獅子會社區服務中心，與一群陽光兒童－兒童癌症患者及康復患者一起提前慶祝中秋節。我們的義工與孩子們親手製作燈籠，分享關於中秋節的傳說，和他們一起玩遊戲，分享幸福的時刻。



走訪兒童癌症基金獅子會社區服務中心

- 本集團在國際消除貧困日（10月17日）舉辦了企業便服日活動，為九龍樂善堂的社會房屋計劃籌集資金，幫助弱勢社群改善生活質素。該活動吸引近200名同事參與，本集團更進行了配對捐款，讓更多有需要人士受惠。

- 本集團與香港單親協會合作，舉辦了「聖誕願望成真計劃」活動，100名來自單親家庭的兒童向給聖誕老人寫信許下願望，義工就此選擇最合適的禮物，並以聖誕老人的名義回信，實現孩子們的願望。



「聖誕願望成真計劃」

- 來自香港康得思酒店的同事在2022年11月6日參加了由香港海洋公園保育基金舉辦的「2022年生態保衛賽」活動，通過提高對氣候變化的認識，促進生物多樣性和海洋保護。

- 香港逸東酒店與香港心靈雞湯慈善基金會及絲打同行合作，在中秋節捐贈了家庭居家旅遊套餐，以及特意为貧困和低收入家庭準備了350個禮品盒。



捐贈家庭居家旅遊套餐及禮品盒

- 香港逸東酒店建立社區漂書站，社區人士可以透過該漂書站捐贈和歸還書籍；還為有需要人士設立了社區食物架，項目設於停車場內24小時開放，歡迎公眾捐贈食物架，有需要人士可從貨架自取食物。

香港以外地區

- 在中秋節期間，上海虹橋康得思酒店到訪了新虹養老院和彩虹學校，贈送了節日月餅，表達了對老人的尊重和對兒童的關愛。
- 奧克蘭康得思酒店與願望成真基金(Make a Wish Foundation)合作，為希望入住五星級酒店的病童實現了願望。我們的同事還準備了氣球、浴袍以及各種糖果和點心。
- 紐約朗廷酒店的高級管理層連續三年為求職學生進行虛擬模擬面試。他們與學生們進行角色扮演的面試，並給予意見，指出需要改進的地方，為求職作好準備。
- 多倫多切爾西酒店是病童醫院的長期合作夥伴。自2013年以來，該酒店已捐贈超過1百萬加元支持「AboutKidsHealth」，這是一個針對兒童、年輕人和護理員的健康教育資源項目，為家庭提供可靠、循證健康資料。於11月1日，該酒店向醫院捐贈了十萬加元，款項來自酒店的2022年度慈善高爾夫精英賽。



多倫多切爾西酒店的支票移交儀式

- 紐約朗廷酒店的另一個長期義工計劃為無家可歸和失業中的紐約人準備午餐。在3月，8名同事（其中3名為酒店的執行委員會成員）在鮑威利區傳教所準備午餐。於6月，11名團隊成員加入備餐活動。
- 倫敦朗廷酒店與Refuge Network UK合作，參與一項倫敦食物贈送計劃(London Feeding Project)。同事們首先在特拉法加廣場準備包裝工作並向無家可歸人士分發食物和必需品，隨後與倫敦食物贈送計劃(London Feeding Project)的義工一起在街頭進行宣傳。



為無家可歸和貧困人士提供食品

個案研究：與聖雅各福群會攜手舉辦「冠軍媽媽」計劃

要推動弱勢群體的社會權利和向上流動，社區需要提供持續並具針對性的支持。繼2021年成功推出「冠軍媽媽」提升婦女能力計劃後，冠君產業信託和聖雅各福群會通過一系列促進身心靈及抗逆力活動，向有特殊教育需要兒童的母親提供支援。

進行緊急捐款

於2022年初，疫情的限制和新感染人數創歷史新高，加上香港食品和物資供應短缺以及價格飛漲，資源分配問題嚴重。我們的義工將約100個抗疫包及時送到這些母親手中。禮包內有外科口罩、健康

食品、清潔洗滌劑以及關愛訊息，表達我們與她們共同抗疫的關愛。

夏季電影放映

我們邀請了冠軍媽媽和她們有特殊教育需要的孩子，以及其他居住在水圍的基層家庭，在朗豪坊商場的戲院觀看電影。為了向有特殊教育需要的兒童提供更好的體驗，我們調整了電影的燈光和聲音效果。冠君產業信託的員工亦參與其中，並向孩子們送上禮物。

社區健康

應對社區新型冠狀病毒

2022年，全球新型冠狀病毒繼續對租戶及客人的健康和 safety 造成嚴重威脅。如本報告的內部新型冠狀病毒措施分節中所詳述，我們在物業中實施許多嚴格的措施，以幫助減少訪客間感染及傳播風險。除這些措施外，我們還在升降機安裝淨化器，並在升降機及每樓層按鈕的表面塗上無機金屬催化劑膜，防止細菌和病毒的傳播。

無障礙性和客戶包容性

2022年，我們繼續將不同的新技術和以人為本的措施融入客戶服務及室內環境，努力創造具有良好的空氣、水、衛生和其他基本要素的理想生活及工作環境。花園道三號成為香港首個取得最高鉑金級別健康建築標準的既有樓宇，這印證了我們推進建築和空間整體健康的努力。

本集團更通過不斷加強現有的建築功能，並在可行的情況下推出新設計以創造「無歧視的環境」。無障礙設施包括：

- 設置導盲徑
- 輪椅坡道
- 裝設方便助聽器使用者的環線感應系統
- 專為輪椅使用者設置的禮賓處
- 特殊的動態投影讓殘疾人在場所內享受無障礙的時光
- 歡迎「導盲犬」政策
- 輪椅租借服務
- 訓練前線團隊以協助視聽覺障礙人士



輪椅坡道

香港的身心靈健康活動

本集團相信平衡生活方式的價值，並樂於推廣促進健康的活動。在2022年，本集團和冠君產業信託為租戶及其員工和客戶推出以身心靈健康為主題的活動，包括：

- 古典音樂會系列*Musica del Cuore*（意大利語「心靈的音樂」）於花園道三號Eaton Club舉行，由冠君產業信託贊助，旨在通過音樂和歌劇連繫我們的社區。本地表演者也展示了他們的才藝，每次活動的觀眾平均人數約為50人。



Miyako Arishima 女士的鋼琴獨奏會

- 國際知名的日本鋼琴家Miyako Arishima女士的鋼琴獨奏會，是「日本秋祭in香港—魅力再發現」系列活動的亮點。
- Eaton Club與非政府組織YAU Café和晴媽媽手作工坊合作，舉辦以健康為導向的咖啡藝術工作坊，由視障按摩師提供肩部按摩，並提供芳香療法建議。
- 於香港酒店，我們舉辦了2022年健康講座、講授聲浴冥想及按摩課程，以鼓勵同事採取健康的生活方式。

個案研究：朗豪坊的無障礙措施

朗豪坊商場為本集團無障礙設施的其中一個例子。截至2022年底，商場在三樓為有需要的母親提供育嬰室，育嬰用品齊全，並有衛生自動門通往部分育嬰室；商場將禮賓處高度改裝，適合輪椅使用者；為殘障人士提供輪椅租借服務；並在近梯級處設置特殊的投影照明和彩色警示牌，以避免發生意外。該商場還與香港導盲犬服務中心合作，為前線員工提供導盲犬專業培訓，進一步加強他們具備為視障顧客服務的能力。



香港導盲犬服務專業培訓

朗豪坊商場亦為寵物友善商場，為寵物及其主人創造理想的購物體驗。商場得到80%以上租戶的支持，於商場的客戶服務處提供寵物車租借服務和寵物用品。於2022年12月初，商場的前線團隊進行了培訓課程，同時在商場四周放置標誌牌，以宣傳商場的寵物友善政策及措施。

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。本集團努力與不同業務合作夥伴，履行我們可持續發展價值及承諾。本集團亦希望透過提供優質可靠服務成為客戶的首選。

企業管治

本集團致力於發展及維持高標準的企業管治常規，以減低欺詐行為風險、加強股東的信心、維護股東的長遠利益及提升公司形象。董事會將不時按照當前法規要求及需要，監察及檢討本集團之企業管治常規，以保障我們的業務誠信及問責制。有關我們企業管治表現的資料，請參閱本年報所載的企業管治報告。

本集團於多個具有不同法律及法規要求的司法權區營運。本集團設有政策及指引，確保本集團遵守對本集團而言屬重大的相關法律及法規。

為確保透明度及問責制，本集團在年報的環境、社會及管治部分匯報違反環境、社會及管治相關的法律和法規的個案，包括針對本集團被定罪的刑事案件，以及任何導致重大罰款（金額超過1百萬港元）或其他非金錢制裁的重大違規個案。在環境條例及合規方面，任何導致重大罰款或起訴的事件或與超過環境許可證限制有關的事件亦會被報告。於2022年，概無對本集團有重大影響的違反相關法律或法規的新增可呈報個案。

反貪污

不論在內部或供應商的層面上，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》及香港的《防止賄賂條例》或海外業務的當地相關法律及規例。

為確保我們的承諾及合規，本集團相關附屬公司的僱員必須遵守員工守則及反欺詐、賄賂及貪污政策，該等守則及政策訂明員工應遵守的規則。本集團的僱員於迎新課程亦獲告知有關規則。守則及政策明確禁止本集團相關附屬公司的僱員索取、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。本集團相關附屬公司的新入職人員於迎新課程接受反貪污培訓。我們將不時向本集團董事及相關成員公司的高級管理層提供有關反欺詐、賄賂及貪污等培訓資料，提高彼等對集團要求的理解及對相關事宜的防範意識。

於年內，本集團並無任何針對我們或我們僱員的反貪污訴訟案件，亦無違反任何對本集團產生重大影響的相關反貪污法律及法規的行為。

供應鏈管理

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，本集團於2012年已制定供應商操守守則。該守則考慮潛在的環境及社會風險，包括商業誠信及公平的勞工慣例（如避免出現童工和強迫勞工的情況）以及環境風險。供應商操守守則已納入招標文件中，以便供應商知悉相關要求。

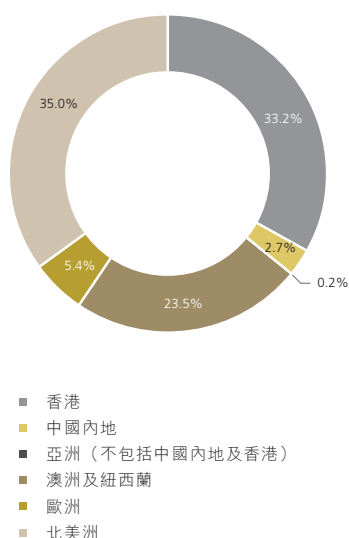
於2022年，本集團共有約6,100間向本集團提供商品及服務的供應商，其中香港約佔33.2%、中國內地約佔2.7%、亞洲約佔0.2%（不包括中國內地及香港）、澳洲及紐西蘭約佔23.5%、歐洲約佔5.4%及北美洲約佔35.0%。

為確保供應商遵守可持續發展原則，本集團透過供應商操守守則所載規定以問答格式的核對清單，供應商必須定期填寫該核對清單，本集團分析其回覆率及評分情況，以確保符合守則。

為了鼓勵供應商提供更多環境友善的產品和服務，本集團於2021年制定可持續發展採購政策。該政策要求採購人員在採購時考慮環境因素，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產品和服務，避免使用一次性產品，改為使用可重用或可回收的產品，並於採購時考慮產品的可回收性。

我們的酒店分部亦引入供應商行為準則，要求主要供應商每三年填寫一份核對清單，讓我們瞭解其可持續發展表現狀況。該部門亦已制定責任採購政策，管理供應鏈上的重要環境和社會問題。

按地區劃分的供應商總數



優質服務

本集團承諾向客戶提供優質服務，不論他們是我們酒店的住客，還是我們所管理物業的租戶及顧客，亦滿足他們的期望及需求。本集團的附屬公司建立了相關系統及政策，以提供客戶服務和支援、處理投訴及解決爭議。

根據香港的《商品說明條例》或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。

為減輕因遙距存取而產生的安全風險，本集團已採取額外措施，加強系統用戶授權協定及網絡安全。我們已進行網絡釣魚攻擊預演，提高所有同事及公司管理團隊的資訊安全意識。我們實施了提高漏洞可見性的解決方案，以加強本集團整體數據保護管理環境。

本集團的物業管理分部持續實施ISO 9001質量管理體系，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。
- 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。

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。該分部旨在瞭解客戶的需求，以及時和可靠的方式提供優質服務，鼓勵酒店員工在客戶滿意、創新及卓越服務以及保障顧客的資料私隱等工作上不斷求進。

獎項、會員及約章

獎項

環境

主辦機構	獎項	獲獎單位
環境社會企業管治及基準學會	環境、社會及企業管治成就大獎2021/2022－年度傑出環境、社會、企業管治上市公司－白金獎	鷹君集團
香港綠色建築議會、環保建築專業議會	環保建築大獎2021－綠建領導類別（發展商）－入圍項目	鷹君集團
香港工業總會	中銀香港企業低碳環保領先大獎2021－環保傑出夥伴	鷹君中心
中華電力有限公司	創新節能企業大獎2022－可持續願景大獎	朗豪坊
機電工程署	香港建築物能源效益註冊計劃－良好能源表現認證（現有建築物）	朗豪坊
環境運動委員會	香港綠色機構認證 －節能證書－卓越級別 －清新室內空氣證書－卓越級別	朗豪坊
	香港綠色機構認證 －節能證書－卓越級別 －清新室內空氣證書－卓越級別	花園道三號
Zero Waste Awards	Zero Waste Award－4 Stars	倫敦朗廷酒店
彭博商業周刊／中文版	ESG 領先企業大獎2022 • ESG 領先企業獎 • 主題獎項－危機管理	冠君產業信託
香港ESG報告大獎2022	傑出ESG進步嘉許獎	冠君產業信託
香港管理專業協會	2022年最佳年報獎 • 環境、社會及管治資料報告卓越獎	冠君產業信託
	2022香港可持續發展獎 • 典範獎 • 優秀可持續發展措施獎（社會範疇） • 最具創意獎 • 最佳抗疫應變獎	冠君產業信託

社會

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
史蒂夫大獎	第19屆國際商業獎－年度公司－大型房地產－銀獎	鷹君集團
香港警務處	優秀保安服務－工商物業獎	鷹君中心
香港品質保證局	衛生抗疫措施認證	鷹君中心
香港品質保證局	抗逆貢獻金章	鷹君中心 朗豪坊
水務署	大廈優質供水認可計劃－食水－金證書	鷹君中心 朗豪坊
環境保護署	室內空氣質素檢定證書－卓越級別	朗豪坊
香港警務處	榮譽管理物業獎	朗豪坊
香港警務處	最佳管理公眾停車場獎	朗豪坊
機電工程署	優質升降機服務認可計劃－金獎	朗豪坊
Condé Nast Traveler	2022年讀者之選 澳洲及紐西蘭最佳十間酒店中第十名 美國東北部最佳十間酒店中第五名 香港最佳十間酒店中第二名 南加州最佳二十間酒店中第十名 倫敦最佳四十間酒店中第二十四名 澳洲及紐西蘭最佳十間酒店中第五名 中國內地最佳二十間酒店中第九名	奧克蘭康得思酒店 波士頓朗廷酒店 香港朗廷酒店 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店 倫敦朗廷酒店 悉尼朗廷酒店 上海新天地朗廷酒店

主辦機構	獎項	獲獎單位
米芝蓮指南（香港及澳門）	米芝蓮三星評級 米芝蓮一星評級 米芝蓮一星評級	唐閣（香港朗廷酒店） 明閣（香港康得思酒店） 逸東軒（香港逸東酒店）
米芝蓮指南上海	米芝蓮一星評級 米芝蓮一星評級	明閣（上海虹橋康得思酒店） 唐閣（上海新天地朗廷酒店）
Travel + Leisure Magazine	2022年全球最佳酒店獎 波士頓十佳酒店第三名 芝加哥十佳酒店第三名 澳洲及紐西蘭五佳酒店第一名 紐約市十五佳酒店第五名	波士頓朗廷酒店 芝加哥朗廷酒店 墨爾本朗廷酒店 紐約第五大道朗廷酒店
《美國新聞與世界報道》	2022年美國最佳酒店獎 美國最佳酒店第八名 伊利諾伊最佳酒店第二名 芝加哥最佳酒店第二名	芝加哥朗廷酒店 芝加哥朗廷酒店 芝加哥朗廷酒店
2022福布斯旅遊指南	明星獎	芝加哥朗廷酒店
《Wine Spectator》雜誌	2022餐廳大獎	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

社區

主辦機構	獎項	獲獎單位
《CorpComms》雜誌	2021年CorpComms Awards－最佳可持續發展項目	鷹君集團
《財資》	2021年《財資》環境、社會及企業管治大獎－最佳社會責任項目獎	鷹君集團
史蒂夫大獎	第9屆亞洲－太平洋史蒂夫獎－贊助創新獎－金獎	鷹君集團
環保促進會	2022年聯合國可持續發展目標香港成就獎－項目優異表現獎	鷹君集團
皇家特許測量師學會	2022年皇家特許測量師學會香港年度大獎－高度表揚企業社會責任項目	鷹君集團
市場營銷及傳播專業協會	2022年Communitas Awards－社區服務卓越獎－企業社區服務－社區夥伴	鷹君集團
香港社會服務聯會	「10年Plus 商界展關懷」標誌	鷹君集團 冠君產業信託
TAA NSW	傑出社區貢獻	悉尼朗廷酒店
香港公平貿易聯盟	2021/22公平企業賞 • 銀賞	冠君產業信託

會員

機構	會員
商界環保協會	公司會員
香港綠色建築議會	黃金贊助會員
香港綠色金融協會	會員
香港藝術節贊助舍	青銅會員

約章

主辦機構	約章
商界環保協會	低碳約章
香港邁向碳中和	碳中和合作夥伴
水務署	「商約」惜水約章2022
環保觸覺	無冷氣夜
環境及生態局	節能約章 4T 約章
職業安全健康局	優先選用職安健星級企業約章
環境局	桃花回收計劃 天然聖誕樹回收計劃
環境保護署	惜食約章

附錄

附錄一：2022年－ESG 表現數據概要

(A) 環境表現⁽¹⁾

層面	單位	香港物業	自有酒店
1. 能源耗量			
1.1 直接能源耗量	千兆焦耳	903	144,607
1.2 直接能源密度	千兆焦耳／平方米／年	0.0022	0.2341
1.3 間接能源耗量	千兆焦耳	141,382	508,081
1.4 間接能源密度	千兆焦耳／平方米／年	0.3405	0.8225
1.5 總能源耗量	千兆焦耳	142,285	652,688
1.6 能源消耗密度	千兆焦耳／平方米／年	0.3427	1.0566
2. 碳排放量⁽²⁾			
2.1 直接碳排放量（範圍1） ⁽³⁾	公噸二氧化碳當量	68	10,672
2.2 間接碳排放量（範圍2） ⁽⁴⁾	公噸二氧化碳當量	22,109	44,942
2.3 總碳排放量（範圍1及2）	公噸二氧化碳當量	22,177	55,614
2.4 總碳排放密度（範圍1及2）	公噸二氧化碳當量／平方米／年	0.0534	0.0900
3. 耗水量			
3.1 都市耗水量	立方米	273,830	1,180,759
3.2 耗水密度	立方米／平方米／年	0.6595	1.9113
4. 無害廢棄物總量			
4.1 無害廢棄物總量（堆填）	公噸	3,857	3,116
4.2 總無害廢棄物密度	公噸／平方米	0.0093	0.0053
5. 有害廢棄物總量			
5.1 有害廢棄物－重用、循環再造及回收	千克	905	208
6. 回收物料量			
6.1 回收物料量	公噸	151.30	1,554
6.2 紙張	公噸	132	406
6.3 金屬	公噸	0.40 ⁽⁷⁾	14
6.4 塑膠	公噸	0.52	9
6.5 玻璃	公噸	0.38	276
6.6 廚餘	公噸	18	679
6.7 廢棄食油	公噸	—	43
6.8 其他	公噸	—	127 ⁽⁸⁾

(B) 社會表現⁽⁹⁾

層面	分類	香港物業	自有酒店
1. 員工總數⁽¹⁰⁾	總計	819	4,821
按性別劃分	男性	455	2,465 ⁽¹¹⁾
	女性	364	2,354 ⁽¹¹⁾
按年齡組別劃分	20歲以下	2	74
	20歲至30歲以下	107	1,128
	30歲至40歲以下	205	1,235
	40歲至50歲以下	206	1,049
	50歲及以上	299	1,335
按僱傭合約劃分	長期 ⁽¹²⁾	811	4,732
	合約 ⁽¹³⁾	8	89
按僱傭類型劃分	全職 ⁽¹⁴⁾	796	4,216
	兼職 ⁽¹⁵⁾	23	605
按地區劃分	香港	786	1,388
	中國內地	15	533
	北美洲	17	1,671
	歐洲	1	341
	澳洲及紐西蘭	—	888
2. 僱員流失比率⁽¹⁶⁾	整體	38.1%	42.1%
按性別劃分	男性	31.8%	38.7%
	女性	46.1%	45.7%
按年齡組別劃分	20歲以下	85.7%	125.9%
	20歲至30歲以下	72.5%	76.3%
	30歲至40歲以下	49.7%	42.4%
	40歲至50歲以下	29.6%	28.8%
	50歲及以上	25.1%	20.1%
按地區劃分	香港	38.5%	31.4%
	中國內地	19.4%	55.7%
	北美洲	37.9%	30.4%
	歐洲	0%	32.4%
	澳洲及紐西蘭	—	75.9%
3. 總培訓時數	總計	5,354	107,850
平均培訓時數	每名員工平均	6.5 ⁽¹⁷⁾	23.2 ⁽¹⁸⁾
按性別劃分(小時) ⁽¹⁹⁾	男性	6.3	— ⁽²⁰⁾
	女性	6.9	— ⁽²⁰⁾
按職級劃分(小時) ⁽²¹⁾	管理層	7.7	19.6
	非管理層	6.2	23.5
4. 職業健康與安全	工傷引致損失的工時數事故總計	27	127
	總工時數(以千計算)	1,948	11,107
	工傷損時率引致損失工時比率(LTIR) ⁽²²⁾	14	11
	工傷引致 ⁽²³⁾ 損失工作日 ⁽²⁴⁾	531	1,708
	工傷引致損失工作日比率(LDR) ⁽²⁵⁾	272	154
	死亡數字(僱員)	0	0
	死亡率(僱員)	0	0

層面	分類	香港物業	自有酒店
5. 管治			
總貪污定罪案件數目		0	0
6. 供應鏈			
按地區劃分	香港	1,128 ⁽²⁶⁾ (96.9%)	1,052 ⁽²⁷⁾ (20.6%)
	中國內地	9 (0.8%)	159 (3.1%)
	亞洲（不包括香港及中國內地）	8 (0.7%)	–
	澳洲及紐西蘭	4 (0.3%)	1,441 (28.1%)
	歐洲	7 (0.6%)	324 (6.3%)
	北美洲	8 (0.7%)	2,143 (41.9%)

報告範圍：

我們的「香港物業」包括(1)鷹君中心、(2)花園道三號及(3)朗豪坊（朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場）。

我們的「自有酒店」包括(1)香港朗廷酒店；(2)香港康得思酒店；(3)香港逸東酒店；(4)倫敦朗廷酒店；(5)波士頓朗廷酒店；(6)悉尼朗廷酒店；(7)墨爾本朗廷酒店；(8)洛杉磯帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店；(9)上海新天地朗廷酒店；(10)芝加哥朗廷酒店；(11)紐約第五大道朗廷酒店；(12)奧克蘭康得思酒店；(13)上海虹橋康得思酒店；(14)華盛頓逸東酒店；(15)多倫多切爾西酒店(16)逸東軒住寓及(17)明閣（灣仔）。

我們一般待新開發項目開業並達到一定入住率及至少累積一個完整公曆年的營運表現數據，才開始匯報其關鍵績效指標，故2022年10月開業的奕風酒店並未納入本報告範圍。

附註：

(1) 所有數值以四捨五入計算。所顯示的總數與所列數值之總和間的任何差異均由四捨五入所致。

(2) 碳排放計算標準及方法：

碳排放量計算方法如下：

- 香港：香港特區政府環境保護署（「環境保護署」）及機電工程署（「機電工程署」）所編製的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引（2010年版）》。
- 中國內地：中華人民共和國國家發展和改革委員會所編製的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南（試行）（2015年版）》。

- 英國：Department for Energy Security and Net Zero 及 Department for Business, Energy & Industrial Strategy 所編製的“2022 Government Greenhouse Gas Conversion Factors for Company Reporting (June 2022)”（僅提供英文版）最後更新於2022年9月20日。
- 加拿大：加拿大政府所編製的“Emission Factors and Reference Values Version 1.0 (June 2022)”（僅提供英文版）。
- 美國：美國國家環境保護局所編製的“GHG Inventory Guidance”（僅提供英文版）。最後更新於2022年12月6日。
- 紐西蘭：紐西蘭政府所編製的“Measuring emissions: A guide for organisations: 2022 summary of emission factors”（僅提供英文版）。最後更新於2022年8月16日。
- 澳洲：Department of Climate Change, Energy, the Environment and Water 發布所編製的“Australian National Greenhouse Accounts Factors: 2021”（僅提供英文版）。
- 世界可持續發展工商理事會（「WBCSD」）及世界資源研究所編製的《溫室氣體核算體系》。

碳排放報告的排放因子來源如下：

- 香港：香港政府環保署及機電工程署所編製的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》中當地公用事業公司的可持續發展報告及全球升溫潛能值（「GWP」）比率。
- 中國內地：上海市生態環境局所編製的《關於調整本市溫室氣體排放核算指南相關排放因子數值的通知》（2022年版）。
- 英國：Department for Energy Security and Net Zero 及 Department for Business, Energy & Industrial Strategy 所編製的“Conversion factors 2022: full set (for advanced users)”（僅提供英文版）。最後更新於2022年9月20日。
- 加拿大：加拿大政府所編製的“Emission Factors and Reference Values Version 1.0 (June 2022)”（僅提供英文版）。
- 美國：美國國家環境保護局所編製的“Emission Factors for Greenhouse Gas Inventories (April 2022)”（僅提供英文版）。
- 紐西蘭：紐西蘭政府所編製的“Measuring emissions: A guide for organisations 2022 summary of emission factors”（僅提供英文版）。最後更新於2022年8月16日。
- 澳洲：由氣候變化、能源、環境和水利部所編製的“Australian National Greenhouse Accounts Factors: 2021”（僅提供英文版）。
- 世界可持續發展工商理事會及世界資源研究所編製的《溫室氣體核算體系》。

二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)及一氧化二氮(N₂O)已包含在溫室氣體計算中，而氫氟碳化物(HFCs)、全氟化碳(PFCs)、六氟化硫(SF₆)及三氟化氮(NF₃)則不適用。

- (3) 直接碳排放量（範圍1）包括煤氣、天然氣、汽油、車輛汽油的燃燒以及用於日常維修及應急發電機檢查的柴油。
- (4) 間接碳排放量（範圍2）包括煤氣、天然氣、冷水、蒸汽及購買電力產生的溫室氣體。
- (5) 於本報告期間，本集團產生的有害廢棄物數量並不顯著。本集團產生的有害廢棄物包括螢光燈管及醫療廢物。螢光燈管由合資格回收商收集，以安全方式處理；而醫療廢物則由租戶自行聘請的註冊收集商收集。
- (6) 若干月份的回收資料乃根據往年數據估算得出。
- (7) 鷹君中心回收的金屬指回收的鋁罐數量。對於其他物業而言，則記錄收集及回收的金屬的重量。鷹君中心的資料是以收集的鋁罐數量乘以每個鋁罐的重量(15克)來計算。
- (8) 「其他」指其他可回收物，包括傢俱、紡織品、電子廢物、聚苯乙烯泡沫塑料／聚苯乙烯及其他混合的可回收物。
- (9) 數值以四捨五入計算，百分比的總和未必達100%。
- (10) 員工總數指截至2022年12月31日的員工資料。
- (11) 總數未必達到4,821人，因為已有兩名員工申報自身為非二元性別。
- (12) 「長期」指與員工簽訂的一份無規定期限的全職或兼職工作合同。
- (13) 「合約」指上述定義的僱傭合同，該合同在特定時間段到期或與時間估算相關的特定工作完成時終止。
- (14) 「全職」指每年至少工作9個月，每週至少30個小時。
- (15) 「兼職」指每週、每月或每年的工作時間少於上述定義的「全職」。
- (16) 流失率的計算方法為每年的離職者總數除以相應類別12個月的平均人數。
- (17) 平均培訓時數的計算方法為將香港物業的總培訓時數除以該等物業的員工總數。
- (18) 由於逸東軒住寓、明閣（灣仔）、華盛頓逸東酒店及Eaton Workshop並沒有完整的記錄，因此平均培訓時數的計算方法乃用總培訓時間（不包括逸東軒住寓、明閣（灣仔）華盛頓逸東酒店及Eaton Workshop）除以總工作時間（不包括逸東軒住寓、明閣（灣仔）、華盛頓逸東酒店及Eaton Workshop）。
- (19) 按性別劃分的平均培訓時數乃按該類別的培訓總時數除以相應類別的員工總數計算。

- (20) 2022年無相關資料。本集團正積極完善數據收集系統，並展開內部討論。將於未來適時作進一步披露。
- (21) 按員工劃分的平均培訓時數乃按該類別的總培訓時數除以該類別的員工總數計算。
- (22) 工傷引致損失工時比率（「LTIR」）指每年每500名員工受傷的數量。其乃按工傷損失時間乘以1,000,000除以工作總時計算。因數1,000,000乃為500名員工每年工作的小時數，以每年50週，每週40小時計算。
- (23) 損失日指員工因職業事故或者職業病不能從事正常工作的天數。
- (24) 因傷損失天數不包括所有休息日。
- (25) 工傷引致損失工作日比率（「LDR」）指每年每500名員工損失的計劃工作日數。其乃按工傷總人數乘以1,000,000除以工作總時計算。因數1,000,000乃為500名員工每年工作的小時數，以每年50週，每週40小時計算。
- (26) 該等數字包括來自逸東軒住寓及明閣（灣仔）的供應商，因為採購記錄及相應的供應商數據以及香港物業的供應商資料已處理及儲存於本集團的內部採購電腦系統。
- (27) 該等數字不包括來自華盛頓逸東酒店、逸東軒住寓及明閣（灣仔）的供應商。

附錄二：港交所環境、社會及管治報告指引內容索引

強制性披露			頁碼及備註
管治架構			32-33
匯報準則			30
匯報範圍			30, 72

層面及一般披露	關鍵 績效 指標	內容	頁碼及備註
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	36 在2022年，集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	36-40, 70 氮氧化物、硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
	A1.2	直接（範圍1）及間接能源（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）強度（如以每產量單位、每項設施計算）	36-40, 70
	A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	70 我們的業務並沒有產生大量有害廢棄物。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）	42-44, 70
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到該等目標所採取的步驟	36-40
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到該等目標所採取的步驟	42-44

層面及一般披露	關鍵 績效 指標	內容	頁碼及備註
A2 資源使用	A2	一般披露 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策	33, 35-37
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以每千秒千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）	70
	A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）	41, 70
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標以及為達到該等目標所採取的步驟	35-40
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及訂立的用水效益目標及為達到該等目標所採取的步驟	41-42 在2022年，我們於經營業務時沒有遇到求取水源的問題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	—#
A3 環境及天然資源	A3	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	33, 35-37
	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	35-45, 56-58
A4 氣候變化	A4	一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	33, 35-37
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對的行動	36-37
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	46-47, 52-53 在2022年，集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的員工總數	46-48, 71

層面及一般披露	關鍵 績效 指標	內容	頁碼及備註
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率	71
B2 健康與安全	B2	一般披露 有關提供安全工作環境及保護員工避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	33, 48-51 在2022年，集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率	49, 71
	B2.2	因工傷損失工作日數	49, 71
	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	48-51
B3 發展及培訓	B3	一般披露 有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	33, 51-52
	B3.1	按性別及員工類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓員工百分比	-#
	B3.2	按性別及員工類別劃分，每名員工完成受訓的平均時數	71
B4 勞工準則	B4	一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	33, 46-47 在2022年，集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	46-47
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	46-47 在2022年，我們並無發現任何相關情況。

層面及一般披露	關鍵 績效 指標	內容	頁碼及備註
B5 供應鏈管理	B5	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策	33, 63
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	63, 72
	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	63
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及 相關執行及監察方法	63
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相 關執行及監察方法	45, 63
B6 產品責任	B6	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜 以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	64 在2022年，集團沒有相關並 具重大影響的新增可呈報違 規個案。
	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	64 在2022年，我們沒有回收本 集團提供或使用且具重大影 響的產品及服務。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	64 在2022年，我們並未接獲關 於提供及使用公司產品與服 務而對本集團構成重大影響 的確實申訴。
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	62, 64
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	64
	B6.5	描述消費資料保障及隱私政策，以及相關執行及監察方法	33, 64

層面及一般披露	關鍵 績效 指標	內容	頁碼及備註
B7 反貪污	B7	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	62 在2022年，集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B7.1	於匯報期內對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	在2022年，集團並沒有任何與賄賂有關並已審結的法律訴訟。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	62
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	62
B8 社區投資	B8	一般披露 有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	53
	B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）	53
	B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）	43, 53-61

備註：

- # 於二零二二年並無相關可得數據。本集團積極完善數據收集系統並開始內部討論。將於未來適時作進一步披露。

附錄三：驗證聲明



驗證聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲鷹君集團有限公司（「鷹君集團」）委託，對其 2022 年環境、社會及管治報告（「報告」）進行獨立驗證。報告內容覆蓋鷹君集團在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日環境、社會及管治範疇的表現。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。

是次核實的目的是對報告內容提供合理保證包括環境表現如能源消耗、碳排放（範疇一和範疇二）、安全表現包括身故數目、工傷率、工傷損失工作日比率和管治方面的貪污訴訟案件等。報告核實範圍涵蓋鷹君集團的酒店及物業發展、投資及管理的主要業務，包括公司總部、自有酒店及主要自營及／或管理物業如鷹君中心、花園道三號、朗豪坊（辦公大樓和商場）和集團在香港及海外之自有酒店。

香港品質保證局的責任是對報告中所載述的數據和資料的完整性、準確性及可靠性進行獨立驗證，目的是：

- 評定報告所選載的數據及陳述是否準確和一致。
- 檢討用以編製報告的數據及資料管理機制是否可靠。

保證程度和核實方法

核實過程是為獲取恰當的合理保證意見和結論而制定。是次核實工作的執行是根據

- 國際審計與鑒證準則理事會發佈的《國際核證聘用準則 3000（修訂版）》「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」。
- 《國際核證聘用準則 3410》「溫室氣體排放聲明核證聘用」。

核實的範圍按照《ESG 報告指引》而訂立。核實程序包括檢閱收集、計算和匯報可持續發展表現數據的系統和過程、核實有關文件資料、與負責編製報告的代表面談。相關原始數據和支持證據亦根據抽樣計劃於核實過程中詳細審閱。

獨立性

鷹君集團負責報告的內容編制和陳述。香港品質保證局的核實過程是完全獨立於鷹君集團。就提供此核實服務而言，香港品質保證局與鷹君集團並無任何會影響驗證公正性的關係。

結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局對報告作出合理保證並總結：

- 報告已遵守《ESG 報告指引》載列的所有強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。
- 報告內的數據和資料可靠完整。
- 報告平衡、清晰、具比較性和及時地將鷹君集團重要和相關的環境、社會及管治方面的表現闡述。

香港品質保證局

沈小茵
審核主管
2023 年 2 月

企業管治報告

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，旨在提升企業形象、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。董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。於2022年及截至本報告書日期止的主要事項載列如下：

- **董事會組成之變更**

於2022年1月1日，朱琦先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以填補潘嘉陽教授於2021年12月22日調任為本公司之執行董事後的空缺。於2022年12月28日，何述勤先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，以填補本公司獨立非執行董事李少光先生及鄭海泉先生分別於2022年8月14日及2022年8月28日辭世後的空缺。於2022年11月25日，朱琦先生獲委任為審核委員會主席，以填補鄭先生辭世後的空缺。本公司獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10A條所規定的最低人數，即獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第3.11的規定，將填補空缺的時限延長至2023年3月28日以遵守上市規則第3.10A條的規定。本公司將致力物色多一位合適候選人以符合上市規則之規定。相關正式公布及已更新之董事名單與其角色和職能經已刊發。

- **組織章程文件之修訂**

董事會不時檢視本公司的政策及組織章程文件並不斷作出優化。年內，董事會已於2022年5月5日舉行之特別股東大會上獲得股東批准更新公司細則，以確保公司細則不時更新及符合上市規則並容許本公司之所有股東大會以會議方式或以混合會議方式或以電子會議方式舉行。公司細則之更新版本可於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)下載。

- **更改註冊辦事處地址**

本公司之註冊辦事處地址於2022年9月6日起已更改為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點則維持不變。正式公布經已刊發。

- **授出購股期權**

在符合上市規則的規限下，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2022年12月31日止年內，本公司合共授出5,052,000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2022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2022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99.89%及72.18%之票數贊成通過。本公司並沒有根據股東於2022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於本企業管治報告內之披露事項。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。本公司採立的管治架構強調有效的風險管理及內部監控系統、對股東的責任、於報告及遵守相關規則及規例的透明度，並作為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，惟就個別事項按董事會全體成員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**
載列本集團對全體員工（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。
- **反欺詐、賄賂及貪污政策**
該政策訂明本集團員工必須遵守的最低行為標準以及接受和提供業務招待的指引。
- **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**
該政策訂明本集團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集團網站(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B.2.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。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111頁及綜合財務報表附註11。

企業管治守則第C.1.4條規定所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年彼相對不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2022年的董事發展計劃。

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第C.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括四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E.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

董事會之組成

董事會之組成及其自2022年1月1日起的變更載列如下：

執行董事

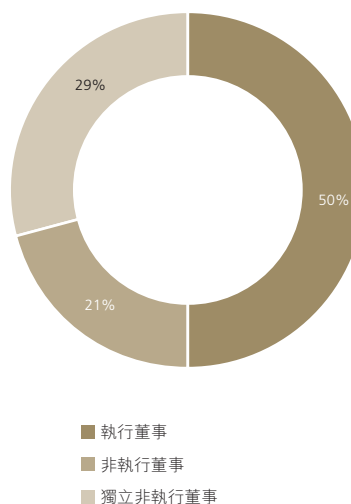
羅嘉瑞醫生（主席兼董事總經理）
羅孔瑞先生
羅慧端女士
羅俊謙先生
簡德光先生（總經理）
朱錫培先生
潘嘉陽教授

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

王于漸教授
李王佩玲女士
朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）
何述勤先生（於2022年12月28日獲委任）
鄭海泉先生（於2022年8月28日辭世）
李少光先生（於2022年8月14日辭世）



繼本公司兩位獨立非執行董事辭世後，本公司獨立非執行董事人數少於上市規則所規定的最低人數，即獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。本公司在物色潛在候選人方面的努力因新型冠狀病毒疫情防控措施的實施而受阻。

本公司已向聯交所作出申請，而聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則填補空缺的規定，本公司正致力物色多一位合適人選以符合上市規則的規定。相關正式公布及已更新之董事名單與其角色和職能將刊發。

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。

根據公司細則，非執行董事的任命並無固定任期，惟須輪值退任。公司細則規定本公司三分之一董事（執行主席及董事總經理除外）須於每次股東周年大會上輪值退任。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111頁至第118頁及於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)不時更新。

董事會成員

- 董事會目前由十四名董事組成，包括七名執行董事，三名非執行董事及四名獨立非執行董事。本公司正致力物色多一位獨立非執行董事致使獨立非執行董事佔董事會成員人數至少三分之一。
- 董事會之執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）數目均等，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，女性約佔21%。

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，建立有關本集團文化及價值，並須對本集團之業務、策略及財務表現負最終責任。

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
- 維護及促進本集團的文化
- 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性授權，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
- 年度預算及預測的批准
- 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
- 就外部核數師的委任、重新委任或罷免提交予股東批准（如需要）

董事會之獨立性

本公司深明董事會獨立性對良好企業管治及董事會效能至為關鍵。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而客觀的判斷，以確保全體股東之利益已獲妥善考慮。為確保董事會能獲得獨立的觀點及意見，董事會設立了以下機制，在適用的情況下，董事會委員會遵循與董事會相同的程序：

1. 獨立性評估

每名獨立非執行董事已就其遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定向本公司提交年度確認書。提名委員會在獨立非執行董事獲委任時及後每年對其獨立性進行評估，以確保其能夠持續作出獨立判斷。

2. 董事會的組成

目前，董事會由十四名成員組成，包括七名執行董事，三名非執行董事及四名獨立非執行董事。本公司正致力委任多一位獨立非執行董事，使獨立非執行董事人數不少於董事會人數的三分之一。

3. 董事會決策

任何年度的董事會和董事會委員會定期會議的日期均於前一年第四季度確定。董事會及董事委員會定期會議的正式通知將於會議舉行前不少於14天發送予全體董事，而全體董事均獲邀於會議議程中加入任何事項以供討論。會議議程及相關會議文件均於每次董事會及董事委員會定期會議舉行前不少於3天送交董事，當中載有完整、充足及適時資料，以就各會議上待審議的事項進行全面商討。

按公司細則，每名董事必須申報其在董事會會議上待審議的事項中的利益（如有）。任何涉及董事利益的交易、合約或安排時，有關董事應放棄投票有關的董事會決議。

獨立非執行董事應出席所有董事會及其任職的董事委員會定期會議。彼等亦應出席本公司之股東大會，以了解股東的意見。

4. 獨立非執行董事的酬金

獨立非執行董事就其作為董事會及董事委員會成員的職位收取固定袍金，非執行董事及獨立非執行董事概無獲授予與績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股期權或贈授股份），因為這或可能導致彼等決策出現偏頗並影響其客觀性及獨立性。

5. 獲得專業建議及最新信息

公司秘書為每名新獲委任董事提供一套啟導文件及入職培訓，旨在使其熟悉公司業務性質、企業策略、內部監控及企業管治之常規及政策，以及董事的職務及職責。董事亦會於隨後定期獲提供資訊文件，讓彼等了解其職責，並授予彼等本公司目前業務及運營環境相關的新知識。

為協助董事適當地履行其職責，所有董事（包括獨立非執行董事）均有權向公司秘書或內部法律團隊以及獨立專業顧問尋求意見，有關費用由本公司支付，公司秘書負責作出所有必要的安排。

6. 著重及重視獨立的觀點和意見

鼓勵非執行董事及獨立非執行董事於董事會及董事委員會會議上以公開及坦率的方式自由表達其獨立的觀點及意見。非執行董事及獨立非執行董事向管理層提出公開和客觀的挑戰，並帶來與本集團所營運的業務及市場有關的外部知識，以及向管理層提出明達的見解及回應。管理層會密切跟進董事所提出的意見及關注。

公司秘書須準備會議記錄，以記錄會議期間作出的決定及董事提出的任何關注或表達的反對意見。會議記錄的初稿會發送予全體董事以供彼等表達意見及確認。董事亦可獲發會議記錄的最終版本以作記錄。所有董事會及董事委員會的會議記錄均可供董事查閱。

7. 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，公司細則和公司當前架構、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，旨在協助新董事了解董事會及其委員會的職能和對董事承擔的預期。

為使董事了解其職責及授予其新的知識，公司秘書定期向每名董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例及法規、企業管治、財務匯報、宏觀經濟發展、行業資訊的最新發展，以及與董事職務、職能及職責有關的資料。在2022年的董事發展計劃，有關（包括但不限於）房地產及酒店業市場前景、科技發展趨勢的研究、財務匯報、僱傭事務、反腐敗及個人資料隱私等議題、旅遊及經濟的當前趨勢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。

8. 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。

董事亦可取得公司秘書的意見及服務。作為本集團之僱員，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公司治理公會的資深會員，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。

董事會認為上述措施可促使董事有效地作出貢獻，並確保董事會及董事委員會獲得獨立的觀點和意見。董事會將每年就上述機制的實施情況及有效性進行檢討。

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全年業績、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。

董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席記錄

截至2022年12月31日止年度，董事會共舉行四次全體會議。董事會於年內透過電話會議或視像會議的方式召開會議。截至2022年12月31日止年度，個別董事出席該等董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事名稱	截至2022年12月31日止年度 出席／合資格出席會議次數					
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東周年 大會	股東特別 大會
執行董事						
羅嘉瑞 (附註1)	4/4	—	—	—	1/1	1/1
羅孔瑞	4/4	—	—	—	1/1	1/1
羅慧端	4/4	—	—	—	1/1	1/1
羅俊謙	4/4	—	—	—	1/1	1/1
簡德光 (附註2)	4/4	—	—	—	1/1	1/1
朱錫培	4/4	—	—	—	1/1	1/1
潘嘉陽	4/4	—	—	—	1/1	1/1
非執行董事						
羅杜莉君	(附註3)	—	—	—	(附註3)	(附註3)
羅康瑞	3/4	—	—	—	0/1	0/1
羅鷹瑞	4/4	—	—	—	1/1	1/1
獨立非執行董事						
王于漸	4/4	2/2	1/1	2/2*	1/1	1/1
李王佩玲	4/4	2/2	1/1	2/2*	1/1	1/1
朱琦	4/4	2/2	1/1	2/2*	1/1	1/1
何述勤	(附註4)	(附註4)	(附註4)	(附註4)	(附註4)	(附註4)
鄭海泉 (附註5)	2/3	1/2	1/1	1/1	1/1	1/1
李少光 (附註6)	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

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2022年度之董事會會議。羅女士為本集團效力已久，近年彼相對不活躍於本集團業務。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。鑑於彼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。
 - (4) 由於何述勤先生2022年12月28日獲委任為獨立非執行董事，彼於2022年度內概無出席會議的紀錄。
 - (5) 鄭海泉先生於2022年8月28日辭世。
 - (6) 李少光先生於2022年8月14日辭世。
- * 包括一次會議及通過一次書面決議。

董事之證券交易

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則，其條款比標準守則所訂之標準為高，並不時按上市規則的修訂而作出更新。於2022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126頁至第130頁。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認彼等於截至2022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。

董事及高級職員保險

截至2022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。各個董事委員會向董事會報告其決定和建議。董事委員會於年內透過電話會議或視像會議的方式召開會議。

審核委員會

本公司於1999年設立審核委員會。為符合公司細則的修訂，本公司審核委員會的職權範圍已於2022年11月更新。已更新之書面職權範圍已登載於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，包括朱琦先生（於2022年1月1日獲委任並於2022年11月25日起擔任審核委員會主席）、王于漸教授、李王佩玲女士及何述勤先生（於2022年12月28日獲委任）。李少光先生及鄭海泉先生分別自2022年8月14日及2022年8月28日起不再擔任審核委員會成員。

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，以助董事會履行其有關內部監控、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) 與管理層討論本公司風險管理及內部監控系統之報告，檢討內部審計功能及內部審計報告，以確保內務審計職能（包括員工資歷及經驗、培訓計劃以及本公司會計及財務職能的預算）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匿名就財務匯報、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。

2022年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2022年12月31日止年度內舉行了兩次會議。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2021年12月31日止年度及2022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2021年12月31日止年度及2022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，以及本企業管治報告中的披露；
- 審閱本公司截至2021年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2022年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注涉及重大審核風險及其他審核議題，包括：
 - (1) 檢討本集團投資物業公平值的重大風險；
 - (2) 以使用價值評估酒店建築物的減值檢討的重大風險；
 - (3) 檢討對一項發展項目的應付代價；
 - (4) 檢討透過損益按公平值計算之財務資產的公平值；
 - (5) 檢討衍生金融工具的公平值—本集團之交叉貨幣掉期及利率掉期；
 - (6) 檢討現金流對沖的成效；
 - (7) 檢討收益確認；
 - (8) 檢討應收票據及應收利息之信貸虧損撥備；及
 - (9) 於財務報告過程中潛在之管理層疏忽。
- 審閱及批准本公司2021年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2022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。為符合上市規則及公司細則的修訂，本公司薪酬委員會的職權範圍已於2022年11月更新。已更新之書面職權範圍已登載於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

薪酬委員會現時由四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）、王于漸教授、朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）及何述勤先生（於2022年12月28日獲委任）。李少光先生及鄭海泉先生分別自2022年8月14日及2022年8月28日起不再擔任薪酬委員會成員。

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集團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。

2022年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2022年12月31日止年度內舉行了一次會議。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2022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2022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。

授出購股期權旨在表彰承受人作為本集團員工在過去的貢獻，並使員工能從彼等一同創造的業務成果中受益。授出購股期權之份數乃基於建議承受人的工作表現及並無就購股期權的歸屬訂定額外表現目標。已授出的購股期權受限於2019年購股期權計劃條款所載的退扣機制。鑑於上述，薪酬委員會認為授出購股期權與2019年購股期權計劃目的一致，以激勵承受人並讓彼等參與本集團業務的增長。

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，該委員會全為由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。為符合公司細則的修訂，本公司提名委員會的職權範圍已於2022年11月更新。已更新之書面職權範圍已登載於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

提名委員會現由四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）、李王佩玲女士、朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）及何述勤先生（於2022年12月28日獲委任）。李少光先生及鄭海泉先生分別自2022年8月14日及2022年8月28日起不再擔任提名委員會成員。

提名委員會負責制訂政策並就提名、委任或重新委任董事，以及就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：

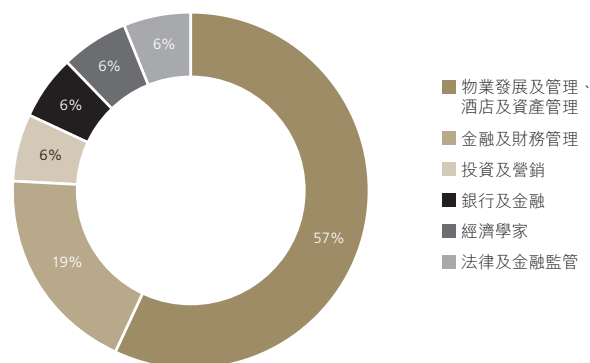
- (a) 因應本集團的業務模式及具體需求，訂立有關董事會成員多元化的政策；
- (b) 訂立本集團提名董事的政策；
- (c) 最少每年檢討一次董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議；
- (e) 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- (f) 評核獨立非執行董事的獨立性。

• **董事會成員多元化政策**

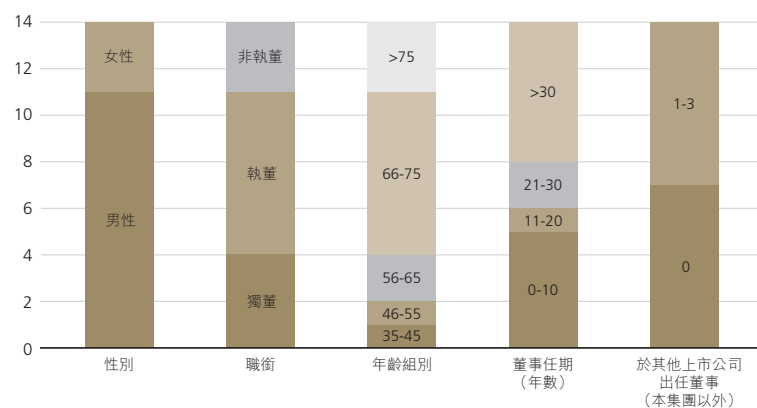
根據提名委員會於2019年採納之董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），本公司承認並接受，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，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）。

董事會目前擁有適合本公司業務要求的多元化觀點。董事會由不同範疇的專業人士組成，包括物業發展及管理、酒店及資產管理、金融及財務管理、投資及營銷、銀行及金融、經濟學家、法律及金融監管。考慮到本公司的業務性質、企業策略及結構，董事的技能和背景的組合是適當的。此外，董事會由不同年齡層和性別組成。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2022年12月31日董事會成員多元化的概況：

經驗範圍



董事人數



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，以及本集團網站內。

• 提名政策

提名委員會於2019年採納了提名政策，其中規定了提名被委任或重新委任為本公司董事的候選人的甄選標準及評估程序。提名政策旨在協助提名委員會履行其職權範圍所規定的職責。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。

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提名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。

提名委員會認為，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。

2022年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2022年12月31日止年度內透過電話會議或由全體委員會成員簽署之書面決議方式舉行了兩次會議。委員會成員之間就物色獨立非執行董事的潛在候選人進行了多方討論及透過電子郵件商討。提名委員會於年內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；
- 通過於2022年股東周年大會上尋求重選之董事的提名；
- 物色潛在候選人名單並聯繫現任董事及業務合作夥伴以尋求提名候選人建議以填補獨立非執行董事的空缺；
- 就已篩選的潛在候選人進行初步背景調查並評估彼等的適合度、經驗、技能、資格及獨立性；
- 審批委任何述勤先生為獨立非執行董事之事宜；及
- 進行第二輪甄選以物色多一位獨立非執行董事以重新遵守上市規則第3.10A條的規定。

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）、羅俊謙先生、簡德光先生及朱錫培先生。財務委員會成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如下：

- (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、或然或其他債務事項；
- (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2022年12月31日止年度，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2022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。

	2022年 港元	2021年 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	220,000
• 委員會成員	170,000	170,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	70,000
• 委員會成員	60,000	60,000
提名委員會		
• 主席	60,000	60,000
• 委員會成員	50,000	50,000

關連交易及有關連人士交易

截至2022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）。關於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2022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	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
審計服務	16,508	15,779
非審計服務		
稅務服務	4,483	4,367
中期審閱費用	1,594	1,586
其他審閱費用	373	633
	22,958	22,365

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17,045,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為537,000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足夠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。為保證本集團維持足夠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2022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。

本公司已制定風險管理框架。於框架基礎上，所有關鍵風險（包括但不限於管治及策略、合規性、人力及人才、科技及營運、財務、經濟、法律及環境、社會及管治風險）已於本公司各個層面以一致的方式作出識別、分析、評估、處理、監控及報告。本公司所面臨的重大風險和相關的風險緩解措施已備存至風險登記冊。

由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2022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2022年12月31日止年度能維持足夠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2022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139頁至第144頁的獨立核數師報告內。

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，股東請參閱百慕達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或透過本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)提交，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。

投資者關係

組織章程文件

於2022年5月5日本公司舉行的股東特別大會上，股東批准經修訂之公司細則。本公司章程文件的綜合版本可於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)查閱。

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，促進與股東有效互動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。董事會將每年檢討股東通訊政策，以確保其有效性並符合現行監管及其他要求。以下為股東通訊政策之概要。

本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)是股東可獲悉大量有關本公司資訊的主要渠道之一。本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公布、通函、主要企業管治政策、各董事委員會的職權範圍、新聞稿及其他公司資料均載於此網站。對於一直支持以環保方式收取公司通訊的股東，我們的網站讓彼等能以最方便快捷的方式搜尋所需資訊。我們亦顧及慣於離線閱覽的股東需要，在收到彼等以書面提出要求後免費向彼等寄發公司通訊印刷本。

為促進與股東及其他持份者的雙向溝通。於分析員簡報會上有關全年及中期業績的相關簡報資料亦刊載於我們的網站，讓相關人士更深入了解本公司的財務表現及狀況。股東、其他持份者及公眾可隨時以書面方式提出有關本公司的查詢，查詢可郵寄至本公司的香港主要營業地點或電郵至 info@greateagle.com.hk。

董事會於2022年內已檢討股東通訊政策的實施及有效性。本集團網站定期更新，與股東保持有效及持續的溝通。股東可以透過本集團網站取得本公司最新資訊。本公司向聯交所發布的資訊後亦已於合理及切實可行的情況下盡快上載至本集團網站。於股東大會上，股東有機會直接與董事及高層管理人員溝通。對於股東的查詢，本公司已於特定時間範圍內答覆。基於上述情況，董事會認為股東通訊政策是為有效。

股東大會

股東周年大會是本公司與股東溝通的另一主要途徑。本公司確保股東意見傳達至董事會。過去三年，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		
	2020年	2021年	2022年
代表股份數目	572,026,286	569,586,096	315,917,583
代表股份百分比	80.75%	79.02%	43.21%
於股東周年大會當日已發行股份數目	708,382,048	720,793,112	731,040,412

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，並在會上回答問題。核數師亦會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，就每項獨立的事宜提出個別決議案。
- 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21天及其他股東大會舉行前不少於14天寄送予各股東，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集團網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

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集團網站(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，本公司將為登記股東及非登記股東提供可透過本集團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，本公司定期於分析員簡報會、投資者會議、一對一會議、小組會議、本地及海外會議及路演上與機構投資者、金融分析員及媒體會晤。投資者與股東可於本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)查看本公司最近的新聞稿和業績公布簡報之詳情，並可透過本集團網站(www.GreatEagle.com.hk)或發送電郵至info@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2022年召開之股東大會

本公司於2022年召開了兩次股東大會。鑑於新型冠狀病毒疫情，本公司於股東大會採取了多項預防措施，包括會場內安排座位保持距離及限制大會參加人數。有關於2022年舉行的股東大會之詳情載列如下：

- **2022年股東周年大會**

2022年股東周年大會已於2022年5月5日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。於會議上獲通過的事項如下：

普通決議案		投票贊成 決議案的 百分比*
1.	省覽本集團截至2021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。	99.92%
2.	宣布派發末期股息每股50港仙。	99.99%
3.	宣布派發特別末期股息每股50港仙。	99.99%
4.	重選羅孔瑞先生為執行董事。	97.83%
5.	重選羅鷹瑞醫生為非執行董事。	96.54%

普通決議案	投票贊成 決議案的 百分比*
6. 重選鄭海泉先生為獨立非執行董事。	96.54%
7. 重選朱琦先生為獨立非執行董事。	99.99%
8. 重選簡德光先生為執行董事。	97.83%
9. 重選潘嘉陽教授為執行董事。	96.54%
10. 釐定每位董事袍金（作為一般酬金）為每年220,000港元。	99.99%
11. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金。	97.92%
12. 授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。	99.89%
13. 授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。	72.18%

* 縮短至兩個小數位。

各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2022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。

● 2022年股東特別大會

股東特別大會已於2022年5月5日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。於會議上獲通過的事項如下：

特別決議案	投票贊成 決議案的 百分比*
批准對公司細則的修訂。	99.99%

* 縮短至兩個小數位。

股息政策

經董事會批准，本公司股息政策已更新。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。董事會可全權酌情決定向股東宣派特別股息，並在其認為適當時就有關於任何財政年度派發之任何股息提供以股代息分派選項以供股東選擇。末期股息的派發須待股東批准，方可作實。

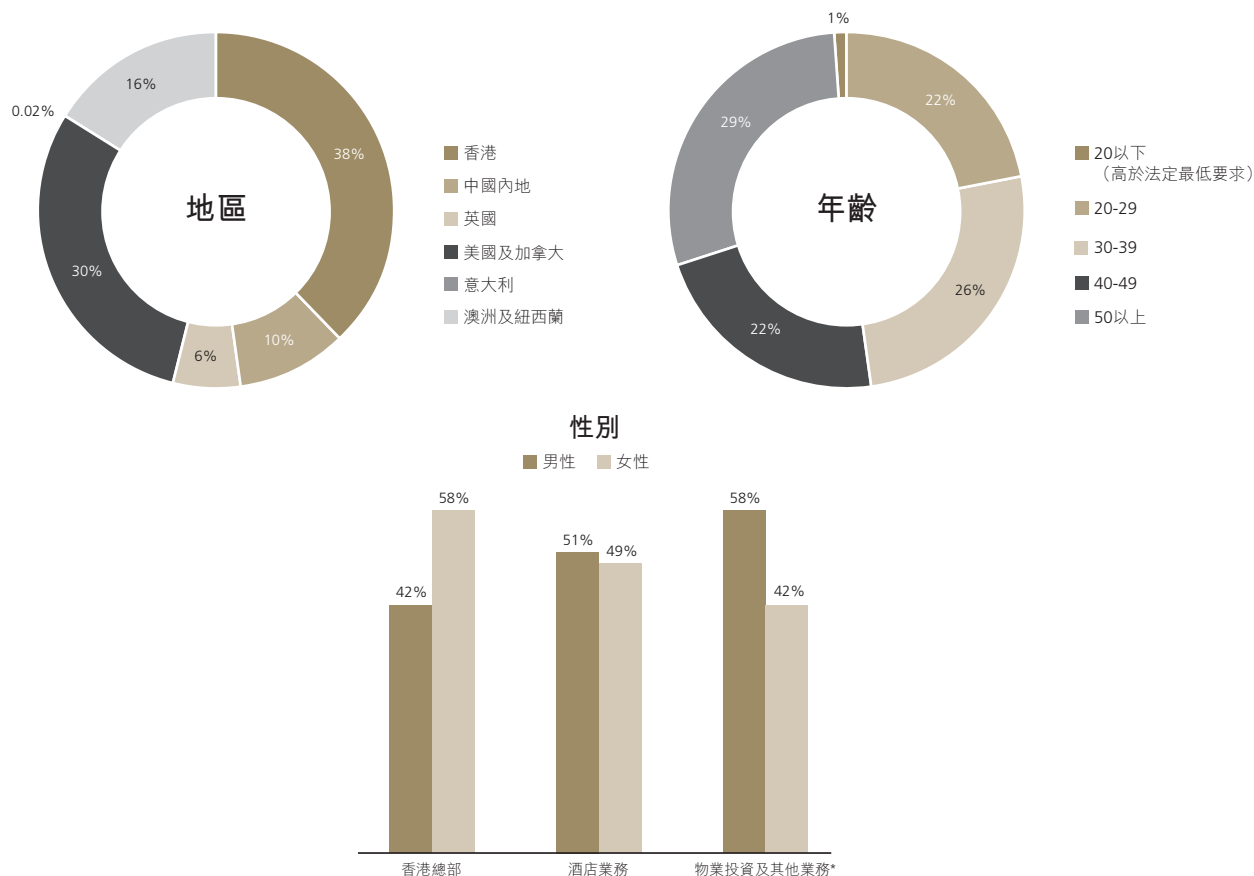
董事會會持續審訂本股息政策以及根據本政策宣派及／或派發的股息，以確定本股息政策以及宣派及／或派發的股息符合本集團及股東的最佳利益，並遵守所有適用法律及法規。

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。

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。本集團高級僱員（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2022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，增加約8.44%至5,639名（2021年：5,200名）。該增加主要是由於酒店業務於2022年（新型冠狀病毒疫情期後）開始復甦，因此對海外酒店員工的需求上升。以下圖表為本集團於2022年12月31日僱員（包括高層管理人員）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、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。

高水平企業管治

良好的企業管治常規是本集團在不斷發展的商業領域中取得長期成功的關鍵。董事會定期評估及尋求改進管治方法以應對變化，並確保符合相關最佳常規。董事會認為有效地融合企業管治以及環境及社會責任可創造更大價值。有關環境及社會表現的詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

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，76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。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事局成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，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。

羅杜莉君女士

非執行董事

羅杜莉君女士，103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。彼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。

王于漸教授

獨立非執行董事

王于漸教授，70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。

李王佩玲女士

獨立非執行董事

李王佩玲女士，74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。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會資深會員。李太持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽學士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。彼亦現任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，所述之公司均為上市公司。

朱琦先生

獨立非執行董事

朱琦先生，62歲，於2022年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事，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。彼由2019年10月至2022年1月期間擔任招商永隆銀行有限公司（「招商永隆」）董事長兼執行董事，由2008年9月至2019年6月期間擔任招商永隆行政總裁及執行董事，並曾於2008年12月至2019年1月期間出任

招商銀行股份有限公司副行長。彼亦曾任招銀國際金融有限公司董事。彼於1986年加入中國工商銀行總行，並於1995年至2008年期間分別出任中國工商銀行香港分行副總經理和總經理，以及中國工商銀行（亞洲）有限公司董事、董事總經理暨行政總裁。朱先生現為招商局中國基金有限公司（於香港上市）及眾安銀行有限公司之獨立非執行董事。彼畢業於東北財經大學，獲經濟學學士，並於中南財經大學取得經濟學碩士。

何述勤先生

獨立非執行董事

何述勤先生，74歲，於2022年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。何先生在物業運營和房地產領域，包括住宅、商業及投資物業的租賃和管理擁有超過40年經驗。何先生曾任嘉里建設有限公司（於香港上市）之執行董事及首席執行官，並於2018年榮休。何先生現時為嘉里建設有限公司之高級顧問。於過去三年內，何先生曾為冠君產業信託（於香港上市）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司之獨立非執行董事。何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

羅孔瑞先生

執行董事

羅孔瑞先生，81歲，為本公司執行董事及若干附屬公司之董事。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。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，86歲，本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1963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。

羅康瑞先生

非執行董事

羅康瑞先生，74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。羅先生於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、高端商業地產的投資與管理及建築業務，集團業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建築有限公司及瑞安房地產有限公司（均於聯交所上市）主席。羅先生亦曾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、長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問、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。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，70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。

羅俊謙先生

執行董事

羅俊謙先生，37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。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，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。

簡德光先生

執行董事兼總經理

簡德光先生，71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，61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。朱先生擁有達30年之稅務、財務、會計、法務及收購與投資方面經驗。

潘嘉陽教授

獨立非執行董事

潘嘉陽教授，55歲，自2016年3月出任本公司董事。彼於2021年12月調任為本公司執行董事前為本公司獨立非執行董事。彼負責監督本集團之專業投資團隊，篩選及評估投資項目。彼一直為不同的碩士課程教授市場學相關科目。彼為香港中文大學市場學系客席副教授、香港中文大學工商管理碩士課程戰略計劃的外部顧問及香港中文大學亞太工商研究所名譽教研學人。潘教授現為深圳

市海王英特龍生物技術股份有限公司（其H股於聯交所上市）獨立非執行董事。彼亦有參與公共事業，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，以及香港紅十字會人道教育顧問。彼取得香港中文大學數學學士學位，副修經濟及市場學，並取得英國赫爾大學工商管理碩士學位。

有關董事於本集團及／或本公司的相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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

貝秉智先生(Brett BUTCHER)，63歲，為鷹君酒店資產管理有限公司之行政總裁，負責監督集團擁有之酒店組合，包括酒店、服務式公寓及餐廳。彼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）的行政總裁及執行董事。彼亦為朗廷酒店集團之行政總裁，為集團旗下酒店、度假酒店及公寓環球組合之營運以及於主要地區拓展管理合約業務提供策略指導。貝秉智先生持有商業（酒店管理）學士學位，並擁有豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼從事酒店業四十三年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

凌國濃博士，62歲，自2022年2月起擔任朗廷酒店集團首席財務官。凌博士持有香港理工大學酒店及旅遊學博士學位、香港大學法律碩士學位、德克薩斯達拉斯大學管理信息系統碩士學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼自1987年起為香港會計師公會會員。凌博士為經驗豐富的財務行政人員，於不同文化的環境中包括澳洲、中國內地及香港擁有超過三十年的酒店營運經驗。彼於1995年至2008年期間在凱悅亞太辦事處獲取企業經驗，並在2008年至2018年期間擔任馬哥孛羅酒店集團和瑰麗酒店集團的全球財務主管，負責全球六十多間酒店，期間他曾領導對瑰麗酒店和貝爾特酒店集團的收購。於加入朗廷酒店集團前，他曾擔任新鴻基地產代理有限公司的財務副總裁，負責資產管理和擔任業主代理人職務，該公司擁有香港四季酒店和香港麗思卡爾頓酒店等資產。

資產管理和業務發展

鍾詠琪女士，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。彼為註冊建築師，擁有超過三十年房地產項目發展和策劃管理經驗。於2021年加入本集團前，彼於一私募股權房地產投資集團擔任項目管理董事，亦曾在香港其中一間最大的上市房地產發展公司工作超過十六年。彼於發展策劃、換地及城規申請擁有豐富經驗。彼曾領導多個範疇的專業團隊執行發展項目之全程，包括由構思至竣工交付。曾完成的發展及翻新項目種類及規模廣泛。鍾女士為香港建築師學會會員及《建築物條例》下之認可人士。彼持有房地產理學碩士學位，並獲得英國項目管理協會的APMP資格。

范志樂先生，50歲，為發展部董事，於2022年7月加入本集團，負責本集團於香港的物業收購及發展。彼在房地產行業工作超過二十八年，為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會、香港仲裁司學會及中國房地產估價師與房地產經紀人學會之會員。彼持有香港大學測量學學士學位及哲學博士（房地產及建設）學位。於加入本集團前，范先生為太古地產有限公司業務發展（港澳大灣區）主管。

中國內地及美國

盧寧先生，49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，中國內地和印度等新興市場以及消費品、餐飲、高科技和電訊等多種行業擁有豐富經驗。

歐毅豪先生，64歲，鷹君（中國）投資有限公司總經理，負責本集團之中國內地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。

其他業務

朱植基先生，50歲，堅信物業管理服務有限公司董事兼總經理，於2011年加入本集團。朱先生負責集團之物業管理及技術工程事務。彼持有屋宇設備工程碩士學位及屋宇設備工程（榮譽）學士學位。朱先生為香港工程師學會會員及英國屋宇裝備工程師學會會員。彼亦為香港工程師註冊管理局之屋宇裝備界別及能源界別註冊專業工程師、英國皇家特許工程師、香港建築物能源效益條例之註冊能源效益評核人、能源學會資深會員及香港屋宇設備運行及維修行政人員學會資深會員。朱先生為物業管理業監管局的註冊物業管理人（第1級）。朱先生於物業管理及工程方面累積逾二十七年經驗。

張朝暉博士，57歲，為風險投資首席投資官。彼於2021年加入本集團。張博士亦為香港科技大學商學院客座教授，講授創業和風險投資。張博士曾是國富綠景基金合夥人，Formation 8創始合夥人，軟銀中國以及Khosla Ventures投資合夥人。在成為風險投資家前，張博士是美國矽谷數家創業公司的聯合創始人。張博士持有美國加州大學遺傳學博士學位，美國斯坦福大學博士後並受訓於斯坦福大學商學院。

合規及行政

黃美玲女士，56歲，本集團公司秘書及行政部主管，於2008年加入本集團。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—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，擅長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公司治理公會的資深會員。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。

內務審計

何漢清先生，60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，58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，由愛爾蘭金斯因斯法學院頒發的信息保護法深造文憑，以及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，並擁有逾二十六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。

人力資源

羅玉玲女士，54歲，於2022年9月加入本集團為人力資源總監。羅女士着力制定人才發展策略，以支持本集團業務的持續增長。羅女士於制定策略人力資源業務、通過實行內部組織變革以應對市場需求，制定培訓人才發展及吸引人才計劃以促進業務增長方面具有豐富經驗及知識。在加入本集團前，彼曾於多間大型跨國企業擔任環球及地區人力資源重要職位逾二十多年，包括一間倫敦富時100指數上市公司。羅女士持有工商管理學士及碩士學位。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2022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。

本公司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、中國內地、日本、意大利及其他地區。有關本集團截至2022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2022年12月31日的詳情分別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2022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27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書下一個章節之「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、客戶及供應商以及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28頁至第81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、規則及規例（「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、打擊洗黑錢、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。

新型冠狀病毒病大流行持續蔓延

於2022年，新型冠狀病毒病大流行的持續和Omicron變異毒株的出現繼續為全球經濟帶來前所未有的挑戰，包括本集團業務經營所在地如香港、澳洲、紐西蘭、英國、北美以及全球其他地區。本集團的業務持續受到新型冠狀病毒疫情相關限制措施的困擾。確診個案數目反復波動持續為全球經濟及本集團業務復甦的步伐帶來不確定性。

儘管新型冠狀病毒疫情情況逐步改善，疫情將繼續導致長期全球經濟危機或衰退，並擾亂本集團的業務營運。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。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，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。多項具創意的城中度假促銷方案已推出以吸納需求。其中兩間本地酒店於2022年以社區隔離設施（「隔離設施」）或檢疫酒店參與隔離設施計劃數月，以利用閒置的酒店客房。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疫情的發展，並致力著重應對未來所有挑戰。

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61.4%。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及市場趨勢，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、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。遺失數據及洩露機密資料是對本集團造成最大損失的網絡罪案類型。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因品牌價值受損所引致的聲譽損失最為重要。本集團實施廣泛的措施以減輕網絡攻擊風險的發生及後果。本集團會定期審視資訊科技設施並修補漏洞。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。密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新和審視。系統備份及災難復原設施均會提供額外多層保護。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，有助抵銷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人力資源應變方案，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、中國內地、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與我們業務經營相關的法律或規例，包括環境保護、職業健康及安全、反貪污、反洗黑錢及經濟制裁。違反任何該等法律及規例不單會令本集團蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。相關監管機構可能要求定期重續、修改、暫停或撤銷我們開展業務所需取得的許可證及牌照。倘進行業務擴張，則亦可能須取得額外許可證及牌照。未能及時取得及保持最新、遵守或修改我們開展業務所需的所有許可證及牌照，或該等許可證及牌照的任何暫停或撤銷，均可能對我們的業務產生重大不利影響。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書「業務回顧」章節內。

環境與氣候相關風險

全球氣溫上升引起的氣候變化的主要威脅包括海面水位上升、生態系統倒塌和更頻繁的極端天氣。極端天氣可能會增加本集團業務營運和供應鏈中斷及對物業存有損壞的風險，並對物業估值產生不利影響。本集團一直致力於制定各種可持續發展策略和常規以應對氣候變化風險。為進一步加強我們的承諾，本集團制定了新的氣候領導策略，以打造本集團為一個適應性強的協作團隊，在氣候變化影響加速的情況下蓬勃發展。我們的可持續發展和環境政策致力於減少對自然和環境產生的顯著影響，識別和緩解與氣候相關的問題，並不斷提高我們營運的環境績效。本集團業務對環境的顯著影響包括能源和水的消耗及碳排放。我們實施了各種緩解措施，包括節能節水項目、廢物減少措施及員工教育計劃，以顯著地減少我們對環境的影響，並確保可持續發展的資產和營運，以實現我們的2045淨零路線圖。有關本集團如何應對環境和氣候相關風險的更多詳細資料，請參閱本年報第28頁至第81頁的「環境、社會及管治報告」。

業績及股息

本集團截至2022年12月31日止年度之業績刊載於本年報綜合收益表內。

董事會建議以現金形式派發末期股息每股50港仙予於2023年5月31日（星期三）已登記在本公司股東名冊上之股東。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2023年6月13日派發。連同於2022年10月派發之中期股息每股33港仙，2022年度全年派發股息為每股83港仙。

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本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註46。

五年財務摘要

本集團於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2022年12月31日之投資物業均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2022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，本公司根據2021年末期股息之以股代息安排發行16,682,933股股份。於2022年12月31日，本公司之法定股本為600,000,000港元，分為1,200,000,000股股份，每股0.50港元，其中747,723,345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2022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證券。

薪酬政策及長期獎勵計劃

於2022年12月31日，本集團之僱員人數為5,639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109頁至第110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

潘嘉陽教授

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

王于漸教授

李王佩玲女士

朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）

何述勤先生（於2022年12月28日獲委任）

鄭海泉先生（於2022年8月28日辭世）

李少光先生（於2022年8月14日辭世）

根據公司細則第109(A)條，羅杜莉君女士、羅康瑞先生、李王佩玲女士（「李女士」）及朱錫培先生將輪值退任，彼等皆符合資格，並願意於本公司2023年股東周年大會上膺選連任。獨立非執行董事李女士在任已過九年。本公司提名委員會認為李女士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，並能對本公司事務向董事會提供獨立的判斷及嶄新的觀點，而不受其年資所影響。董事會相信憑著彼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。

根據公司細則第100條，何述勤先生（於2022年12月28日獲委任為獨立非執行董事）將退任，彼符合資格，並願意於2023年股東周年大會上膺選連任。

獨立非執行董事之獨立性已經由本公司提名委員會評估。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。

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司上一次中期報告刊發後須予披露之董事資料變更如下：

- (1) 朱琦先生於2022年11月25日獲委任為本公司審核委員會主席。
- (2) 朱琦先生於2022年12月2日獲委任為招商局中國基金有限公司（於香港上市）之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

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111頁至第118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於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2022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	64,930,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	95,918,364 ⁽²⁾	12.83)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
				)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,341,561	0.18)	34.97
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	5,442,810 ⁽⁴⁾	0.73)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
王于漸	實益擁有人	個人權益	10,198	0.00	0.00
羅孔瑞	實益擁有人	個人權益	1,353,973 ⁽⁵⁾	0.18)	34.24
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,450,858 ⁽⁶⁾	0.33)	34.39
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	34.06
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,540,000	0.21)	39.50
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	39,180,903 ⁽⁷⁾	5.24)	
				)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	254,664,393 ⁽³⁾	34.06)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,203,488 ⁽⁸⁾	0.16	0.16
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,750,193 ⁽⁹⁾	0.64	0.64
朱錫培	實益擁有人	個人權益	2,029,554 ⁽¹⁰⁾	0.27	0.27

附註：

- (1) 於該等權益中，3,378,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 該等254,664,393股股份乃由一酌情信託所持有，而其中羅嘉瑞醫生、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為該信託的酌情受益人。
- (4) 該等5,442,810股股份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。羅嘉瑞醫生則為其中一間該等公司之董事。
- (5) 於該等權益中，440,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，440,000為購股期權。
- (7) 該等39,180,903股股份由羅鷹瑞醫生全資擁有之一間公司持有，彼亦為該公司之董事。
- (8) 於該等權益中，1,075,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，2,060,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,737,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2022年12月31日之已發行總數747,723,345股股份計算。

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2022年12月31日，本集團擁有冠君產業信託68.28%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2022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	16,911,617 ⁽¹⁾	0.28
羅鷹瑞	239,000	0.00
朱錫培	8,000	0.00

附註：

- (1) 於該等16,911,617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。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
 - (iii) 10,061,000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2022年12月31日之已發行總數5,973,675,590個基金單位計算。

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（「股份合訂單位」）於聯交所上市。於2022年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資69.70%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2022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⁾	3.81
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。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。羅嘉瑞醫生則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2022年12月31日之已發行總數3,273,483,079個股份合訂單位計算。

除上述所披露者外，於2022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構成競爭之業務中擁有權益之董事（獨立非執行董事除外）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從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質商業及住宅多用途物業。
- 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，業務遍及中國內地、香港及澳門。

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，概無本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經在本年度內或結束時直接或間接於重要交易、安排及合約中擁有重大權益。

股票掛鈎協議

本公司訂立之股票掛鈎協議詳情披露於下文「購股期權計劃」一節。

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，董事會可授出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）以購買本公司之股份。

2009年購股期權計劃於2019年購股期權計劃獲採納時（即2019年5月22日）被終止。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2022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集團僱員（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						每股行使價 （港元）
	於2022年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於2022年 12月31日 尚未行使	行使期間	
14/03/2017 ⁽¹⁾	2,842,000	-	-	(2,842,000)	-	15/03/2019-14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	3,619,000	-	-	(270,000)	3,349,000	15/03/2020-14/03/2023	42.40
14/03/2019 ⁽¹⁾	4,120,000	-	-	(346,000)	3,774,000	15/03/2021-14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	4,525,000	-	-	(489,000)	4,036,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽²⁾	4,277,000	-	-	(500,000)	3,777,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45
18/03/2022 ⁽²⁾	-	5,052,000 ⁽³⁾	-	(542,000)	4,510,000	19/03/2024-18/03/2027	19.06
合共	19,383,000	5,052,000	-	(4,989,000)	19,446,000		

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2022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1,816,000份，而向本集團合資格僱員授予之購股期權則為3,236,000份。詳情請參閱本公司於2022年3月18日之公布。
- (4) 截至2022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) 所授出的購股期權於授出日期起計24個月後可予以行使。
- (7) 本公司之股份於緊接2022年3月18日授出日期前（即2022年3月17日）之收市價為18.58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18.07港元）。

授予僱員（包括董事及其聯繫人）之購股期權之變動

截至2022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集團僱員（包括董事（當中亦為主要股東）及其聯繫人）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2022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2022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	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	612,000	-	-	-	612,000	28.45	-
	18/03/2022 ⁽²⁾	-	700,000	-	-	700,000	19.06	-
		2,678,000	700,000	-	-	3,378,000		
羅孔瑞	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	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	-	-	-	90,000	28.45	-
	18/03/2022 ⁽²⁾	-	50,000	-	-	50,000	19.06	-
		490,000	50,000	-	(100,000)	440,000		
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	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	90,000	-	-	-	90,000	28.45	-
	18/03/2022 ⁽²⁾	-	50,000	-	-	50,000	19.06	-
		490,000	50,000	-	(100,000)	440,000		
羅俊謙	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	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	207,000	-	-	-	207,000	28.45	-
	18/03/2022 ⁽²⁾	-	180,000	-	-	180,000	19.06	-
		1,095,000	180,000	-	(200,000)	1,075,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2022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2022年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
簡德光	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	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	360,000	–	–	–	360,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	420,000	–	–	420,000	19.06	–
		2,020,000	420,000	–	(380,000)	2,060,000		
朱錫培	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	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	297,000	–	–	–	297,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	380,000	–	–	380,000	19.06	–
		1,657,000	380,000	–	(300,000)	1,737,000		
本公司董事之聯繫人	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	–	–	(230,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	–	–	–	40,000 ⁽⁷⁾	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	–	–	–	60,000 ⁽⁷⁾	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	40,000	–	–	–	40,000 ⁽⁷⁾	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	36,000	–	–	–	36,000 ⁽⁷⁾	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	36,000	–	–	36,000 ⁽⁷⁾	19.06	–
		406,000	36,000	–	(230,000)	212,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人 ⁽⁷⁾ 除外)	14/03/2017 ⁽¹⁾	1,532,000	–	–	(1,532,000)	–	37.15	–
	14/03/2018 ⁽¹⁾	1,691,000	–	–	(270,000)	1,421,000	42.40	–
	14/03/2019 ⁽¹⁾	2,094,000	–	–	(346,000)	1,748,000	39.05	–
	18/03/2020 ⁽²⁾	2,645,000	–	–	(489,000)	2,156,000	21.65	–
	18/03/2021 ⁽²⁾	2,585,000	–	–	(500,000)	2,085,000	28.45	–
	18/03/2022 ⁽²⁾	–	3,236,000	–	(542,000)	2,694,000	19.06	–
		10,547,000	3,236,000	–	(3,679,000)	10,104,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
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。
於18/03/2021授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。
於18/03/2022授出之購股期權可於19/03/2024至18/03/2027期間行使。
- (3) 截至2022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) 所授出的購股期權於授出日期起計24個月後可予以行使。
- (6) 本公司之股份於緊接2022年3月18日授出日期前（即2022年3月17日）之收市價為18.58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18.07港元）。
- (7) 該等購股期權由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2022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 ⁽⁷⁾
HSBC International Trustee Limited	315,009,622 ⁽¹⁾	42.13
Powermax Agents Limited	246,937,926 ⁽²⁾	33.03
Mind Reader Limited	49,481,019 ⁽³⁾	6.62
Surewit Finance Limited	45,342,008 ⁽⁴⁾	6.06
Eagle Guardian Limited	41,763,361 ⁽⁵⁾	5.59
Adscan Holdings Limited	39,180,903 ⁽⁶⁾	5.24

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2021年6月21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2022年12月31日：
 - (i) 254,664,393股股份（佔本公司已發行股本之34.06%）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) 65,866,676股股份（佔本公司已發行股本之8.81%）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246,937,926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45,342,008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) Adscan Holdings Limited為羅鷹瑞醫生全資擁有之公司，彼亦為該公司之董事。
- (7) 該百分比乃根據本公司於2022年12月31日之已發行總數747,723,345股股份計算。

除上文所披露者外，截至2022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書第126頁至第130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。

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。

購買股份或債券安排

除上文所披露者外，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。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首5名大客戶及供應商均佔本集團總營業額及採購額少於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234,000港元（2021年：1,618,000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53頁至第60頁之「環境、社會及管治報告－社區參與」內。

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2023年5月18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

於本報告書日期，就本公司從公開途徑獲得的資料及其董事所知悉，本公司維持足夠的公眾持股量，逾25%的已發行股份是由公眾人士持有。

企業管治

本公司之董事會及管理層致力維持及推行高質素之企業管治常規。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。

董事會報告書

本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第82頁至第110頁之「企業管治報告」內。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告（「該報告」）乃根據上市規則附錄27之《環境、社會及管治報告指引》（「該指引」）編製並符合該指引的強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。該報告遵循該指引中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。該報告載於本年報第28頁至第81頁。

代表董事會
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2023年3月3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145至282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2022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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2022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》(「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 我們識別位於香港及中國內地之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的重要性，加上釐定公平值涉及重大判斷。於2022年12月31日，如綜合財務報表附註14所披露，貴集團位於香港及中國內地投資物業為68,799,402,000港元，佔貴集團資產總值之60.9%。 貴集團位於香港及中國內地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。	就評估位於香港及中國內地之投資物業之估值，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； • 透過比較其他類似物業的資本化比率、每平方呎市場租金和用於估值的可觀察市場交易，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
美國及紐西蘭的酒店物業(「酒店物業」)減值評估於計算時的估計不確定性 我們識別出賬面值分別為1,661,403,000港元及1,165,443,000港元的酒店物業之減值／減值回撥評估於計算時的估計不確定性(綜合財務報表附註15)為關鍵審計事項，原因是該等餘額對綜合財務報表整體的重要性，以及於相關減值評估計算中套用了判斷、估計和假設。 貴集團若干酒店之酒店表現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，貴集團管理層認為有減值／減值回撥跡象，並對合計賬面值為5,485,595,000港元的若干物業、廠房及設備進行減值評估，其中酒店物業的可收回金額評估是根據折現現金流量分析和使用價值計算而得的。 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、可出租客房平均收入、折現率和終值資本化率(如適用)所帶動。 酒店物業之減值虧損回撥274,082,000港元已於截至該日止年度的綜合收益表內確認。	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； - 與管理層討論計算時採用的關鍵假設，例如酒店業務的復甦期； - 透過與可得行業數據的入住率及可出租客房平均收入作比較，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協助我們評估於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。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

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。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。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

2023年3月3日

綜合收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收益	5	8,884,832	7,830,429
商品及服務成本		(5,227,278)	(4,633,598)
折舊前經營溢利		3,657,554	3,196,831
折舊		(885,628)	(849,367)
經營溢利		2,771,926	2,347,464
投資物業之公平值變動	14	(1,923,046)	(2,178,596)
衍生金融工具之公平值變動		351,737	290,780
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(122,855)	(47,172)
其他收益	7	154,804	344,948
行政及其他費用		(530,027)	(446,598)
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備		(61,240)	(108,396)
酒店物業減值虧損回撥		274,082	—
財務成本	8	(829,907)	(705,271)
應佔合營公司業績		(43,237)	13,742
應佔聯營公司業績		17,102	6,100
除稅前溢利(虧損)		59,339	(482,999)
所得稅	9	(470,153)	(309,019)
本年度虧損(未扣除冠君產業信託之 非控股基金單位持有人應佔部份)	10	(410,814)	(792,018)
應佔本年度(虧損)溢利：			
公司股東		(181,404)	(499,034)
非控股權益		7,338	(21,936)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		(174,066)	(520,970)
		(236,748)	(271,048)
		(410,814)	(792,018)
每股虧損：	13		
基本		(0.25港元)	(0.69港元)
攤薄		(0.25港元)	(0.69港元)

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021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）		(410,814)	(792,018)
其他全面（支出）收益：			
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		(3,462,353)	3,805,143
應佔聯營公司之其他全面收益		1,748	3,303
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		(507,691)	(170,681)
現金流對沖：			
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之 公平值調整	21	107,427	47,586
公平值調整重新分類至損益	21	(119)	36,956
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	21	(14,207)	—
本年度其他全面（支出）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）		(3,875,195)	3,722,307
本年度全面（支出）收益總額（未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份）		(4,286,009)	2,930,289
應佔本年度全面（支出）收益總額：			
公司股東		(4,073,662)	3,172,163
非控股權益		7,125	(20,255)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		(4,066,537)	3,151,908
		(219,472)	(221,619)
		(4,286,009)	2,930,289

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	69,349,079	71,063,934
物業、廠房及設備	15	20,379,056	21,356,674
合營公司權益	16	260,319	337,743
聯營公司權益	17	204,018	56,394
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	1,943,495	5,195,583
應收票據及貸款	19	432,734	600,152
衍生金融工具	21	111,589	15,732
酒店修繕及收購投資物業之按金		—	31,087
		92,680,290	98,657,299
流動資產			
物業存貨	22	12,068,882	12,589,462
存貨	23	127,853	137,918
應收賬款、按金及預付款項	24	890,763	793,752
應收票據及貸款	19	371,341	41,699
按公平值列入損益之財務資產	25	539,842	732,251
衍生金融工具	20, 21	144,085	53,504
可收回稅項		2,082	23,315
受限制現金	26	53,288	102,889
原到期日超過三個月之定期存款	26	66,380	—
銀行結存及現金	26	5,941,727	6,119,146
		20,206,243	20,593,936
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	27	6,719,586	7,194,736
衍生金融工具	20	2,753	5,641
稅項準備		253,346	529,863
應付分派		169,665	207,033
一年內到期借貸	28	8,482,640	6,542,795
中期票據	29	3,017,389	643,000
租賃負債	30	5,407	11,121
		18,650,786	15,134,189
流動資產淨值		1,555,457	5,459,747
總資產減流動負債		94,235,747	104,117,046

綜合財務狀況表
於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	20, 21	60,963	90,065
一年後到期借貸	28	17,693,997	19,174,451
中期票據	29	4,006,947	7,006,560
遞延稅項	31	1,286,645	1,219,012
租賃負債	30	6,363	11,127
		23,054,915	27,501,215
資產淨值		71,180,832	76,615,831
應佔權益：			
公司股東			
股本	32	373,862	365,520
股份溢價及儲備		56,446,194	61,083,140
		56,820,056	61,448,660
非控股權益		(619,872)	(618,377)
		56,200,184	60,830,283
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		14,980,648	15,785,548
		71,180,832	76,615,831

載於第145至282頁之綜合財務報表於2023年3月3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2022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 港幣千元
	股本	股份溢價	投資重估 儲備	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股期權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	權益總額	應佔金額			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註a)	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			
2021年1月1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		
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(499,034)	(499,034)	(21,936)	(520,970)	(271,048)	(792,018)		
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值收益	-	-	3,783,530	-	-	-	-	-	-	-	-	3,783,530	-	3,783,530	21,613	3,805,143		
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	3,303	-	-	-	-	-	-	-	-	3,303	-	3,303	-	3,303		
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	56,614	-	-	56,614	-	56,614	27,928	84,542		
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	618	-	-	-	(172,507)	-	-	(361)	-	(172,250)	1,681	(170,569)	(112)	(170,681)		
年內全面收益(支出)總額	-	-	3,787,451	-	-	-	(172,507)	-	56,614	(361)	(499,034)	3,172,163	(20,255)	3,151,908	(221,619)	2,930,289		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439,329)	(439,329)		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439,329)	(439,329)		
與股東之交易：																		
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(962,035)	(962,035)	-	(962,035)	-	(962,035)		
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	-	-	(3,973)	-	-	-	-	-	-	-	5,863	1,890	-	1,890	(1,890)	-		
發行股份溢價	5,124	254,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,462	-	259,462	-	259,462		
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	-	(14,802)	-	-	14,802	-	-	-	-	-		
發行股份開支	-	(119)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119)	-	(119)	-	(119)		
行使購股期權	436	24,698	-	-	-	-	-	(2,698)	-	-	-	22,436	-	22,436	-	22,436		
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	19,373	-	-	-	19,373	-	19,373	-	19,373		
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124,098	-	124,098	9,526	133,624	(222,735)	(89,111)		
於2021年12月31日	365,520	6,800,847	3,731,274	23,109	3,054	400,965	(549,879)	95,535	(26,998)	8,328,780	42,276,453	61,448,660	(618,377)	60,830,283	15,785,548	76,615,831		

綜合權益變動表
截至2022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 港幣千元
	股本	股份溢價	投資重估 儲備	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	已繳入盈餘	匯兌儲備	購股期權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	權益總額	應佔金額			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註a)	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			
2022年1月1日	365,520	6,800,847	3,731,274	23,109	3,054	400,965	(549,879)	95,535	(26,998)	8,328,780	42,276,453	61,448,660	(618,377)	60,830,283	15,785,548	76,615,831		
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,404)	(181,404)	7,338	(174,066)	(236,748)	(410,814)		
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(3,448,372)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,448,372)	-	(3,448,372)	(13,981)	(3,462,353)		
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	1,748	-	-	-	-	-	-	-	-	1,748	-	1,748	-	1,748		
現金流量對沖之公平值變動， 扣除相關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	63,362	-	-	63,362	-	63,362	29,739	93,101		
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(508,909)	-	-	(87)	-	(508,996)	(213)	(509,209)	1,518	(507,691)		
年內全面(支出)收益總額	-	-	(3,446,624)	-	-	-	(508,909)	-	63,362	(87)	(181,404)	(4,073,662)	7,125	(4,066,537)	(219,472)	(4,286,009)		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(372,467)	(372,467)		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(372,467)	(372,467)		
與股東之交易： 已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(977,789)	(977,789)	-	(977,789)	-	(977,789)		
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	-	-	(1,667)	-	-	-	-	-	-	-	2,441	774	-	774	(774)	-		
發行股份溢價	8,342	258,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,594	-	266,594	-	266,594		
購股期權失效	-	-	-	-	-	-	-	(26,927)	-	-	26,927	-	-	-	-	-		
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	20,405	-	-	-	20,405	-	20,405	-	20,405		
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,074	-	135,074	18,164	153,238	(212,187)	(58,949)		
向非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,784)	(26,784)	-	(26,784)		
於2022年12月31日	373,862	7,059,099	282,983	23,109	3,054	400,965	(1,058,788)	89,013	36,364	8,463,767	41,146,628	56,820,056	(619,872)	56,200,184	14,980,648	71,180,832		

附註：

- (a) 已繳入盈餘乃本集團於1989/90年間進行協議計劃(定義見附註2)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2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	59,339	(482,999)
調整：		
收取持作買賣股本證券股息	(8,780)	(5,288)
收取按公平值列入其他全面收益之股權工具股息	(15,555)	(10,173)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	2,349	(272)
租賃負債之撇銷	(342)	—
利息收入	(96,352)	(162,756)
投資物業之公平值變動	1,923,046	2,178,596
衍生金融工具之公平值變動	(351,737)	(290,780)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	122,855	47,172
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	61,240	108,396
物業、廠房及設備之減值虧損回撥	(274,082)	—
計提呆賬撥備，扣除已收回款項	5,523	5,617
折舊	885,628	849,367
確認以股份支付款項	20,405	19,373
利息支出	829,907	705,271
應佔合營公司業績	43,237	(13,742)
應佔聯營公司業績	(17,102)	(6,100)
匯兌差額	832	(1,927)
營運資本變動前之經營現金流量	3,190,411	2,939,755
應收賬款、按金及預付款項增加	(97,597)	(96,503)
存貨減少(增加)	10,065	(32,032)
應付賬款、按金及應付費用增加	71,094	192,760
物業存貨減少(增加)	112,620	(319,818)
持作買賣之股本證券增加	(123,290)	(327,356)
來自經營業務之現金	3,163,303	2,356,806
繳付香港利得稅	(648,624)	(346,661)
繳付其他司法權區稅項	(8,136)	(1,769)
退回香港利得稅	142	7,059
退回其他司法權區稅項	1,682	94,541
經營業務所得之現金淨額	2,508,367	2,109,976
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(219,128)	(328,600)
按公平值列入損益之財務資產增加	(688,436)	(916,245)
投資物業增加	(35,639)	(97,822)
於聯營公司之投資增加	(134,228)	—
收購投資物業	(166,177)	—
向應收貸款及按揭貸款墊款	(13,660)	(12,315)
物業、廠房及設備增加	(450,357)	(819,952)
應收票據增加	(359,504)	(783,149)
收購投資物業之已支付按金	—	(26,078)
收取聯營公司股息	5,454	6,277

綜合現金流量表
截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
投資業務（續）		
收取股息來自		
— 按公平值列入其他全面收益之股權工具	15,555	10,173
— 持作買賣之股本證券	8,780	5,288
來自合營公司分派及還款	2,952	61,735
已收利息	90,744	192,590
向合營公司墊款	—	(290,780)
提取受限制現金	43,475	70,295
出售所得款項		
— 按公平值列入其他全面收益之股權工具	8,171	8,529
— 按公平值列入損益之財務資產	881,737	766,055
贖回應收貸款所得款項	106,275	36,868
贖回應收票據所得款項	51,686	2,551,483
出售應收票據所得款項	—	24,955
出售物業、廠房及設備所得款項	45	582
存放原到期日超過三個月之定期存款	(66,380)	—
提取原到期日超過三個月之定期存款	—	191,485
投資業務（所用）所得現金淨額	(918,635)	651,374
融資項目		
銀行貸款前端費用	(44,837)	(90,936)
附屬公司之權益變動	(58,949)	(89,111)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(409,875)	(478,741)
支付非控股權益之分派	(26,784)	—
支付股東之股息	(711,195)	(702,573)
已付利息	(852,341)	(902,311)
行使購股期權所得款項	—	22,436
發行股份之交易成本	—	(119)
新借銀行貸款	5,844,171	9,111,553
償還銀行貸款	(4,759,269)	(10,992,503)
償還租賃負債	(11,332)	(10,846)
就租賃所支付之利息	(412)	(718)
贖回中期票據	(643,000)	—
融資項目所用之現金淨額	(1,673,823)	(4,133,869)
現金及現金等價物減少淨額	(84,091)	(1,372,519)
外幣匯率改變之影響	(93,328)	113,554
年初之現金及現金等價物	6,119,146	7,378,111
年末之現金及現金等價物		
銀行結存及現金	5,941,727	6,119,146

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 一般事項

鷹君集團有限公司(「本公司」)為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司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及物業租賃。

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，並於2022年1月1日的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則來編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後的新型冠狀病毒相關租金減免
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履行合約之成本
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

本年度應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或於綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早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 （包括香港財務報告準則第17號 於2020年10月及2022年2月之修訂）	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中的租賃負債 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相關香港詮釋第5號之 修訂(2020年) ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務公告第2號之修訂	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效

² 於待定日期或以後開始之年度期間生效

³ 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效

除下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。

香港會計準則第1號之修訂「負債分類為流動或非流動」（「2020年修訂」）及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾的非流動負債」（「2022年修訂」）

2020年修訂就評估自報告日期起延遲結算至少十二個月的權利以將負債分類為流動或非流動提供說明及額外指引，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，2020年修訂說明：
 - (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

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號之修訂「負債分類為流動或非流動」（「2020年修訂」）及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾的非流動負債」（「2022年修訂」）（續）

- 說明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。

2022年修訂修改了2020年修訂引入的關於實體如何將附帶契諾的債務和其他金融負債分類為流動或非流動的規定。修訂規定，只有要求實體於報告期末或之前須遵守的契諾才會影響實體於報告期後延遲至少十二個月結算負債的權利。僅要求於報告期後遵守的契諾並不影響報告期末該權利是否存在。

該修訂亦規定有關資料的披露要求，即倘實體將貸款安排產生的負債分類為非流動，而當實體延遲結算該等負債的權利受制於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，該等資料能使財務報表的使用者了解負債可能於報告期後十二個月內償還的風險。

該修訂亦將2020年修訂的生效日期推遲至2024年1月1日或以後開始之年度報告期。修訂連同2020年修訂將於2024年1月1日或其後開始的年度報告期生效，允許提早應用。倘實體於2022年修訂發佈後提早應用2020年修訂，該實體亦應於該期間應用2022年修訂。

根據本集團於2022年12月31日之未償還負債及本集團與相關借款人所訂立協議中訂明的有關條款及條件，應用該等修訂將不會導致本集團負債之重新分類。

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號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂「會計政策之披露」

香港會計準則第1號之修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「作出重大性判斷」（「實務公告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響（如有）將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

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的目的而言，當可合理地預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。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。

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)

隨著新型冠狀病毒得到遏制及與疫情有關的限制措施逐步取消，全球各地的出行限制及社交距離措施的放寬使經濟得以復甦。本集團報告了年內酒店業績的顯著提高，以及酒店減值的撥回及投資物業公平值負面變動的減少。

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，其會計政策闡述如下。

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。

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。

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)

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或3級，於下文說明：

- 第1級輸入數據乃實體於計量日可從活躍市場獲得相同資產或負債之報價（未調整）；
- 第2級輸入數據乃直接或間接獲得資產或負債之可觀察輸入數據（除第1級內所包含的報價外）；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。

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；

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)

- 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，年內所收購或出售的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(「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。

本集團成員之間所有與集團內部有關之重大資產和負債、權益、收益、支出和現金流量的交易在合併時悉數抵銷。

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。

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。

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

業務為一組綜合的活動及資產，包括結合投入及實質性的程序，對創造產出的能力有重大貢獻。倘獲得的程序對繼續生產產出的能力至關重要，包括具備執行相關程序所必需的技能、知識或經驗的有組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，且被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下無法被替代，則屬實質性的。

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。

收購之可識別資產及承擔之負債必須符合2018年6月頒佈的2018年財務報告概念框架（「概念框架」）中資產及負債的定義，除香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號範圍內的交易及事件，本集團對此應用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中承擔的負債，但並不確認或然資產。

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：

- 與僱員福利安排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（或出售組合）根據該準則予以計量；及

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)

- 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，並調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽應按所轉讓的代價、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) 的總額超過於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，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、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資產淨值) 是按其應佔被收購方可識別資產淨值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。

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）

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。

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或服務（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。

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)

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。

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，並採用公平值模式計量。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年兩者之較短年期計算
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。

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。

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的資產淨值之權利。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（除損益及其他全面收益以外）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（使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值比較。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不再有重大影響力或對合營公司不再有共同控制權，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。

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）

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。

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。銷售所需成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

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。

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。

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(續)

使用權資產是按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，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。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」，相應有關資產(倘擁有)會於同一項目內呈列。符合投資物業和存貨之定義的使用權資產分別呈列於「投資物業」及「物業存貨」。

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。

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。

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)

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率為首次計量。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。

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。

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)

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。

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。

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。

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(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。

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

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。

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。

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)

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。

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，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及負債則不予確認。

對附屬公司、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。

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)

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。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言,該等物業的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,其慣常被假設為透過銷售全數收回)。

就計量本集團在租賃交易中確認之使用權資產及相關租賃負債的遞延稅項,本集團首先確定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易,本集團應用香港會計準則第12號的規定於整體租賃交易上。與使用權資產和租賃負債有關之暫時性差額按淨額估算。使用權資產之折舊額超出租賃負債本金部分之租賃付款會產生可扣除暫時性淨差額。

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抵銷。

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。銷售所需成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

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)

現金及現金等價物

銀行結存及現金於綜合財務狀況表呈列，包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結存；及
- (b) 現金等價物，其包括短期（通常原到期日為三個月或更短）、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文定義的銀行結存及現金。

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。

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。

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

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之利息。

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)。

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)

(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。

(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。

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

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。

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,本集團計量的虧損撥備相等於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。

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)

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；
- 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後大幅增加。

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)其違約風險為低，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為低。

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)

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。

(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。

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)

(iv) 撇銷政策

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撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撇銷之財務資產可能仍受到執行活動之約束。撇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。

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。

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)

終止確認財務資產

當從資產收取現金流量之合約權利到期，或本集團轉讓財務資產及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權益工具投資時，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。

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。

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)

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。

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。

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)

評估對沖關係及成效(續)

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。

對於利率基準改革要求而對被對沖風險、被對沖項目或對沖工具所作出的變動，本集團對對沖關係的正式指定進行了修訂，以於報告期末反映相關變動於期間發生的變化。對沖關係正式指定的此類修改既不構成終止對沖關係，亦不構成指定新的對沖關係。

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。

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。

當現金流量對沖中的被對沖項目被修改以反映利率基準改革要求的變化時，現金流量對沖儲備中的累計金額會被視為基於被對沖未來現金流量的釐定的替代基準利率。

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)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

現金流量對沖(續)

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。當預計的預期交易不再發生,在權益累計的收益或虧損即時在損益內獲確認。

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。

利率基準改革導致合約現金流量的釐定基礎變更

對於採用攤銷成本計量的財務資產或財務負債的合約現金流量的釐定基礎因利率基準改革而導致的變更,本集團採用可行權宜方法通過更新實際利率來處理這些變化,而實際利率的變動通常對相關財務資產或財務負債的賬面值沒有重大影響。

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)

利率基準改革導致合約現金流量的釐定基礎變更(續)

僅當符合這兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 作為利率基準改革的直接結果，這種改變是必要的；及
- 釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於先前的基礎（即緊接變更前的基礎）。

除利率基準改革要求的合約現金流量的釐定基礎變更外，對於財務資產或財務負債的其他變化，本集團首先對利率基準改革要求的變更採用可行權宜方法，更新實際利率。然後，本集團將香港財務報告準則第9號中關於修改財務資產或財務負債的適用規定應用於不適用可行權宜方法的額外變動。

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（「中國內地」）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。

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。

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)

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)釐定位於香港及中國內地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減值／減值撥回之跡象。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／減值撥回(如有)之規模。本集團若干酒店的酒店業績已被視作酒店樓宇及發展中酒店樓宇減值／減值撥回的指標。於釐定酒店樓宇及發展中酒店樓宇的減值虧損是否會獲確認或撥回時，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／減值撥回而言，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。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。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
酒店收入	4,841,728	2,816,730
來自投資物業之租金收入	2,497,221	2,581,484
物業管理服務收入	283,162	289,296
物業出售	919,963	1,821,021
商品出售	147,209	125,942
股息收入	24,335	15,461
其他	171,214	180,495
	8,884,832	7,830,429

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。

2022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	4,872,776	–	–	–	4,872,776	–	375,958	–	(407,006)	4,841,728
物業管理服務收入	–	16,790	–	–	16,790	266,372	–	–	–	283,162
物業出售	–	–	919,963	–	919,963	–	–	–	–	919,963
商品出售	–	–	–	147,209	147,209	–	–	–	–	147,209
其他	–	–	–	505,567	505,567	–	–	–	(334,353)	171,214
來自客戶合約之收益	4,872,776	16,790	919,963	652,776	6,462,305	266,372	375,958	–	(741,359)	6,363,276
來自投資物業之租金收入	–	134,311	–	–	134,311	2,358,939	–	41,073	(37,102)	2,497,221
股息收入	–	–	–	20,372	20,372	–	–	–	3,963	24,335
	4,872,776	151,101	919,963	673,148	6,616,988	2,625,311	375,958	41,073	(774,498)	8,884,832

2021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	2,835,298	–	–	–	2,835,298	–	224,352	–	(242,920)	2,816,730
物業管理服務收入	–	21,983	–	–	21,983	274,190	–	–	(6,877)	289,296
物業出售	–	–	1,801,960	–	1,801,960	–	–	19,061	–	1,821,021
商品出售	–	–	–	125,942	125,942	–	–	–	–	125,942
其他	–	–	–	549,732	549,732	–	–	–	(369,237)	180,495
來自客戶合約之收益	2,835,298	21,983	1,801,960	675,674	5,334,915	274,190	224,352	19,061	(619,034)	5,233,484
來自投資物業之租金收入	–	122,843	–	–	122,843	2,495,023	–	33,791	(70,173)	2,581,484
股息收入	–	–	–	13,490	13,490	–	–	–	1,971	15,461
	2,835,298	144,826	1,801,960	689,164	5,471,248	2,769,213	224,352	52,852	(687,236)	7,830,429

5. 收益 (續)

- (i) 來自客戶合約之收益之分類：
— 按收益來源劃分：

2022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	—	2,983,550	2,983,550
— 餐飲收益	1,442,752	—	1,442,752
— 其他	262,077	153,349	415,426
物業管理服務收入	—	283,162	283,162
物業出售	919,963	—	919,963
商品出售	143,406	3,803	147,209
其他	—	171,214	171,214
來自客戶合約之收益	2,768,198	3,595,078	6,363,276
來自投資物業之租金收入			2,497,221
股息收入			24,335
			8,884,832

2021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	—	1,484,872	1,484,872
— 餐飲收益	1,103,901	—	1,103,901
— 其他	123,482	104,475	227,957
物業管理服務收入	—	289,296	289,296
物業出售	1,821,021	—	1,821,021
商品出售	121,881	4,061	125,942
其他	—	180,495	180,495
來自客戶合約之收益	3,170,285	2,063,199	5,233,484
來自投資物業之租金收入			2,581,484
股息收入			15,461
			7,830,429

5. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：(續) — 按地區劃分：

2022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	1,503,583	1,007,495	2,511,078
美國	635,553	1,164,338	1,799,891
中國內地	37,132	196,735	233,867
加拿大	65,688	421,556	487,244
英國	182,774	468,141	650,915
澳洲	202,849	228,361	431,210
紐西蘭	137,833	107,407	245,240
其他	2,786	1,045	3,831
來自客戶合約之收益	2,768,198	3,595,078	6,363,276
來自投資物業之租金收入			2,497,221
股息收入			24,335
			8,884,832

2021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	2,516,594	692,134	3,208,728
美國	198,578	676,477	875,055
中國內地	152,450	251,314	403,764
加拿大	12,255	134,002	146,257
英國	87,302	163,431	250,733
澳洲	105,129	94,478	199,607
紐西蘭	96,732	50,550	147,282
其他	1,245	813	2,058
來自客戶合約之收益	3,170,285	2,063,199	5,233,484
來自投資物業之租金收入			2,581,484
股息收入			15,461
			7,830,429

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：

2022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	801,694	62,007	4,005	867,706
物業出售	928,438	—	—	928,438
商品出售	99,654	114,955	—	214,609
其他	22,433	—	—	22,433
	1,852,219	176,962	4,005	2,033,186

2021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	398,466	51,570	5,198	455,234
物業出售	608,001	—	—	608,001
商品出售	227,375	15,814	—	243,189
其他	13,497	—	—	13,497
	1,247,339	67,384	5,198	1,319,921

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分的內部報告確認。有關內部報告由營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.及其附屬公司（統稱為「美國房地產基金」）及各上市集團，包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託（「冠君產業信託」）及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店投資」）之分部業績。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

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

冠君產業信託的分部業績指已公佈之物業收益淨值減管理人費用。朗廷酒店投資的分部業績指收益減物業相關支出及服務費用。美國房地產基金之分部業績指收益減基金相關支出。其他經營分部（以下簡稱為「鷹君業務」）的分部業績指各分部未計入分配來自原到期日超過三個月之定期存款、中央管理之銀行結存及現金之利息收入、中央行政開支、董事酬金、應佔合營公司業績、應佔聯營公司業績、折舊、投資物業、衍生金融工具及按公平值列入損益之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第16號「租賃」的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

6. 分部資料 (續)

以下是回顧年內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析：

分部收益及業績

2022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1)	美國 房地產基金 港幣千元 (附註2)	抵銷／ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	4,839,627	150,458	919,963	338,795	6,248,843	2,588,852	2,101	41,073	3,963	8,884,832
分部之間收益	33,149	643	–	334,353	368,145	36,459	373,857	–	(778,461)	–
總計	4,872,776	151,101	919,963	673,148	6,616,988	2,625,311	375,958	41,073	(774,498)	8,884,832

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	615,898	97,081	457,271	530,113	1,700,363	1,788,143	313,753	17,937	(113,464)	3,706,732
折舊					(671,128)	–	(225,765)	(321)	11,586	(885,628)
折舊後經營溢利 (虧損)					1,029,235	1,788,143	87,988	17,616	(101,878)	2,821,104
投資物業之公平值變動					(166,946)	(1,749,233)	–	(6,867)	–	(1,923,046)
衍生金融工具之公平值變動					268,652	–	83,085	–	–	351,737
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					(102,709)	(20,146)	–	–	–	(122,855)
酒店物業減值虧損回撥					274,082	–	–	–	–	274,082
其他收益					9,563	–	685	563	(1,537)	9,274
行政及其他費用					(488,325)	(26,823)	(11,572)	(3,429)	122	(530,027)
應收票據及利息之信貸虧損撥備					(13,000)	(48,240)	–	–	–	(61,240)
財務成本淨值					(171,502)	(425,075)	(142,221)	1,668	3,575	(733,555)
應佔合營公司業績					(729)	(42,508)	–	–	–	(43,237)
應佔聯營公司業績					17,102	–	–	–	–	17,102
除稅前溢利 (虧損)					655,423	(523,882)	17,965	9,551	(99,718)	59,339
所得稅					(232,989)	(225,442)	(12,868)	–	1,146	(470,153)
本年度溢利 (虧損)					422,434	(749,324)	5,097	9,551	(98,572)	(410,814)
減：非控股權益／冠君產業信託 非控股基金單位持有人 應佔 (虧損) 溢利					(897)	236,748	(1,663)	(4,778)	–	229,410
公司股東應佔溢利 (虧損)					421,537	(512,576)	3,434	4,773	(98,572)	(181,404)

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2021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1)	美國 房地產基金 港幣千元 (附註2)	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	2,814,748	143,433	1,801,960	319,927	5,080,068	2,693,556	1,982	52,852	1,971	7,830,429
分部之間收益	20,550	1,393	–	369,237	391,180	75,657	222,370	–	(689,207)	–
總計	2,835,298	144,826	1,801,960	689,164	5,471,248	2,769,213	224,352	52,852	(687,236)	7,830,429

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	(105,412)	98,122	815,647	488,085	1,296,442	1,932,986	203,615	12,622	(75,348)	3,370,317
折舊					(637,148)	–	(224,675)	(360)	12,816	(849,367)
折舊後經營溢利(虧損)					659,294	1,932,986	(21,060)	12,262	(62,532)	2,520,950
投資物業之公平值變動					(94,368)	(2,079,354)	–	(5,874)	1,000	(2,178,596)
衍生金融工具之公平值變動					228,810	–	61,970	–	–	290,780
按公平值列入損益之										
財務資產之公平值變動					(47,172)	–	–	–	–	(47,172)
其他收益					9,276	–	1,218	329	(2,117)	8,706
行政及其他費用					(413,866)	(23,892)	(11,890)	(3,986)	7,036	(446,598)
應收票據及利息之信貸虧損撥備					(32,247)	(76,149)	–	–	–	(108,396)
財務成本淨值					(80,715)	(351,289)	(114,892)	(1,817)	6,198	(542,515)
應佔合營公司業績					(8,572)	22,314	–	–	–	13,742
應佔聯營公司業績					6,100	–	–	–	–	6,100
除稅前溢利(虧損)					226,540	(575,384)	(84,654)	914	(50,415)	(482,999)
所得稅					(65,173)	(255,981)	10,408	–	1,727	(309,019)
本年度溢利(虧損)					161,367	(831,365)	(74,246)	914	(48,688)	(792,018)
減：非控股權益/冠君產業信託										
非控股基金單位持有人										
應佔(虧損)溢利					(368)	271,048	22,762	(458)	–	292,984
公司股東應佔溢利(虧損)					160,999	(560,317)	(51,484)	456	(48,688)	(499,034)

附註：

- 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零港元(2021年：19,061,000港元)及41,073,000港元(2021年：33,791,000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：

2022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)	18,476,568	5,718,745	12,757,823
物業投資(附註a)	5,261,668	46,813	5,214,855
物業發展(附註a)	12,352,257	6,434,278	5,917,979
其他業務(附註a)	576,537	221,970	354,567
未分配(附註a)	6,615,440	4,934,001	1,681,439
鷹君業務(附註b)	43,282,470	17,355,807	25,926,663
冠君產業信託(附註c)	44,538,279	11,925,942	32,612,337
朗廷酒店投資(附註d)	10,470,774	4,782,590	5,688,184
美國房地產基金(附註e)	434,526	157,631	276,895

2021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)	19,086,218	6,014,858	13,071,360
物業投資(附註a)	6,034,509	49,365	5,985,144
物業發展(附註a)	12,896,718	7,169,091	5,727,627
其他業務(附註a)	686,738	289,572	397,166
未分配(附註a)	8,364,938	4,032,137	4,332,801
鷹君業務(附註b)	47,069,121	17,555,023	29,514,098
冠君產業信託(附註c)	45,990,748	12,378,549	33,612,199
朗廷酒店投資(附註d)	10,139,666	4,727,395	5,412,271
美國房地產基金(附註e)	426,046	154,373	271,673

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

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、酒店修繕及收購投資物業之按金、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、稅項準備及遞延稅項。
- (b) 資產及負債包括銀行存款及受限制現金5,015,236,000港元(2021年：4,359,818,000港元)及借貸12,192,311,000港元(2021年：11,573,080,000港元)，故於2022年12月31日之借貸淨額為7,177,075,000港元(2021年：7,213,262,000港元)。
- (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68.28%(2021年：67.76%)計算，不包括應佔冠君產業信託365,218,000港元(2021年：435,128,000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69.70%(2021年：69.39%)計算，包括三間酒店物業於2022年12月31日之評估值14,685,000,000港元(2021年：14,407,000,000港元)。該三間酒店物業乃由鷹君自營，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3,423,855,000港元(2021年：3,591,409,000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%(2021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、中國內地、日本、意大利及其他地區。

6. 分部資料 (續)

地區資料 (續)

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	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港	4,987,588	5,769,654	73,057,507	74,882,098
美國	1,844,937	911,075	8,411,140	8,194,219
中國內地	233,867	403,764	2,549,079	3,004,657
加拿大	487,244	146,257	580,782	592,741
英國	650,915	250,733	1,337,755	1,568,657
澳洲	431,210	199,607	673,092	752,610
紐西蘭	245,240	147,281	1,172,970	1,291,910
日本	—	—	1,616,862	1,804,921
意大利	—	—	328,948	328,795
其他	3,831	2,058	—	—
	8,884,832	7,830,429	89,728,135	92,420,608

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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	57,854	25,170
按公平值列入損益之財務資產	8,248	21,088
應收票據及貸款	25,487	108,255
其他	4,763	8,243
	96,352	162,756
政府補助 (附註)	51,686	173,480
出售物業、廠房及設備之收益	—	272
雜項收入	6,696	8,440
壞賬收回	70	—
	154,804	344,948

附註：於本年度，本集團已確認就新型冠狀病毒疫情相關之政府補助為51,686,000港元 (2021年：173,480,000港元)。

8. 財務成本

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	603,694	564,234
中期票據利息	239,665	246,514
租賃負債利息	412	718
其他借貸成本	76,802	125,946
	920,573	937,412
減：資本化金額（附註）	(90,666)	(232,141)
	829,907	705,271

附註：利息按平均年利率1.47%（2021年：2.32%）資本化至物業發展項目。

9. 所得稅

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	314,042	404,885
其他司法權區	86,589	8,841
	400,631	413,726
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	2,214	(2,924)
其他司法權區	(3,199)	(38,562)
	(985)	(41,486)
	399,646	372,240
遞延稅項（附註31）：		
本年度	71,637	14,686
過往年度超額撥備	(1,130)	(77,907)
	70,507	(63,221)
	470,153	309,019

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本年度之估計應課稅溢利以實際稅率29%（2021年：29%）計算。

於其他司法權區產生之稅項，以當地司法權區稅率計算。

9. 所得稅 (續)

本年度稅項開支與綜合收益表之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)	59,339	(482,999)
按本地利得稅率16.5%(2021年: 16.5%)計算之稅項	9,791	(79,695)
不可扣稅開支之稅務影響	390,866	423,004
毋須課稅收益之稅務影響	(83,238)	(73,429)
過往年度超額撥備	(2,115)	(119,393)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(2,822)	(1,006)
應佔合營公司業績之稅務影響	7,134	(2,268)
未確認稅務虧損之稅務影響	114,967	140,195
使用以前未予確認之稅務虧損	(18,256)	(2,734)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	40,859	(2,875)
其他	12,967	27,220
本年度稅項開支	470,153	309,019

10. 本年度虧損

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度虧損經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	2,456,920	1,895,035
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	20,405	19,373
	2,477,325	1,914,408
折舊	885,628	849,367
核數師酬金	17,045	16,225
受託人酬金	8,459	10,131
存貨成本確認為支出	944,274	1,352,495
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	33,788	1,058
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	2,349	—
呆賬撥備	5,593	5,617
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	39	43
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	12,395	3,015
及已計入：		
出售物業、廠房及設備之收益（計入其他收益）	—	272
股息收入來自		
— 按公平值列入其他全面收益之股權工具	15,555	10,173
— 按公平值列入損益之財務資產	8,780	5,288
投資物業之租金收入扣除相關支出302,499,000港元 (2021年：256,226,000港元)	2,194,722	2,325,258

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十六位（2021年：十四位）董事之酬金如下：

	2022年					
	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	總計 港幣千元
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	220	15,112	1,589	3,490	636	21,047
羅孔瑞先生	220	1,728	216	420	86	2,670
羅慧端女士	220	704	88	420	35	1,467
簡德光先生	220	7,310	913	2,068	365	10,876
朱錫培先生	220	5,221	957	1,765	261	8,424
羅俊謙先生	220	2,655	339	1,080	136	4,430
潘嘉陽教授	220	3,001	375	—	150	3,746
小計	1,540	35,731	4,477	9,243	1,669	52,660

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。

	2022年					
	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	總計 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）

	2022年					總計 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（附註a）	362	—	—	—	—	362
王于漸教授	510	—	—	—	—	510
李王佩玲女士	510	—	—	—	—	510
李少光先生（附註b）	310	—	—	—	—	310
朱琦先生（附註c）	505	—	—	—	—	505
何述勤先生（附註d）	5	—	—	—	—	5
小計	2,202	—	—	—	—	2,202

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	55,522
----	--------

	2021年					總計 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	14,392	3,164	2,990	612	21,378
羅孔瑞先生	220	1,658	169	438	85	2,570
羅慧端女士	220	675	69	438	35	1,437
簡德光先生	220	6,905	1,819	1,780	352	11,076
朱錫培先生	220	4,907	1,418	1,473	250	8,268
羅俊謙先生	220	1,657	220	1,012	77	3,186
潘嘉陽教授（附註e）	492	81	—	—	4	577
小計	1,812	30,275	6,859	8,131	1,415	48,492

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。

11. 董事及僱員酬金（續）

	2021年					總計 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。

	2021年					總計 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
王于漸教授	510	—	—	—	—	510
李王佩玲女士	510	—	—	—	—	510
李少光先生	500	—	—	—	—	500
小計	2,070	—	—	—	—	2,070

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						51,222
----	--	--	--	--	--	--------

11. 董事及僱員酬金（續）

附註：

- (a) 鄭海泉先生已辭世及於2022年8月28日不再為本公司獨立非執行董事。
- (b) 李少光先生已辭世及於2022年8月14日不再為本公司獨立非執行董事。
- (c) 朱琦先生於2022年1月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (d) 何述勤先生於2022年12月28日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (e) 潘嘉陽教授於2021年12月22日由獨立非執行董事調任為本公司執行董事。

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。

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2022年12月31日及2021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（2021年：三位）為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位（2021年：兩位）人士之薪酬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
薪金及其他福利	9,337	10,803
酌情花紅	1,219	560
購股期權	1,540	658
退休福利計劃供款	704	1,026
	12,800	13,047

11. 董事及僱員酬金（續）

僱員酬金（續）

	2022年 僱員人數	2021年 僱員人數
酬金範圍：		
5,500,001港元– 6,000,000港元	1	–
6,000,001港元– 6,500,000港元	–	1
6,500,001港元– 7,000,000港元	–	1
7,000,001港元– 7,500,000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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
已付股息：		
– 截至2021年12月31日止財政年度末期股息 每股普通股50港仙(2021年：截至2020年12月31日止財政年度為50港仙)	365,520	360,396
– 截至2021年12月31日止財政年度特別末期股息 每股普通股50港仙(2021年：截至2020年12月31日止財政年度為50港仙)	365,520	360,396
	731,040	720,792
– 截至2022年12月31日止財政年度中期股息 每股普通股33港仙(2021年：截至2021年12月31日止財政年度為33港仙)	246,749	241,243
	977,789	962,035

12. 股息 (續)

於2022年6月21日，已派發予股東作為截至2021年12月31日止財政年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

於2021年6月21日，已派發予股東作為截至2020年12月31日止財政年度之末期股息每股普通股50港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股50港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
股息：		
現金	98,926	100,934
以股代息 (附註34)	266,594	259,462
	365,520	360,396
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
擬派股息：		
— 截至2022年12月31日止財政年度擬派末期股息 每股普通股50港仙(2021年：截至2021年12月31日 止財政年度為50港仙)	373,862	365,520
— 截至2021年12月31日止財政年度擬派末期股息 每股普通股50港仙	—	365,520
	373,862	731,040

截至2022年12月31日止財政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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (公司股東應佔期內虧損)	(181,404)	(499,034)

	2022年	2021年
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	739,861,798	726,045,117

截至2022年及2021年12月31日止年度，由於計算每股攤薄虧損時並未假設本公司行使購股期權，原因是此將導致每股虧損減少，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

14. 投資物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
公平值		
於1月1日	71,063,934	73,111,626
匯兌調整	(19,737)	10,893
增加	35,673	120,011
物業收購	192,255	—
於綜合收益表確認之公平值減少	(1,923,046)	(2,178,596)
於12月31日	69,349,079	71,063,934

- (a) 本集團位於香港之物業權益68,532,500,000港元(2021年：70,250,000,000港元)、位於美國之物業權益549,677,000港元(2021年：549,795,000港元)及位於中國內地之物業權益266,902,000港元(2021年：264,139,000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的影響。管理層每半年向本公司董事會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2022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68,525,002,000港元（2021年：70,961,034,000港元），其變動如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
公平值		
於1月1日	70,961,034	73,014,926
匯兌調整	(19,737)	10,893
增加	35,673	120,011
於綜合收益表確認之公平值減少	(1,902,291)	(2,184,796)
轉出第3級	(549,677)	—
於12月31日	68,525,002	70,961,034

損益中包含的投資物業重估之未變現虧損為1,902,291,000港元（2021年：2,184,796,000港元）。本年度投資物業549,677,000港元由第3級轉出至第2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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港之租約	68,532,500	70,250,000
香港以外地區之租約	816,579	813,934
	69,349,079	71,063,934

- (e) 本集團投資物業於2022年及2021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－戴德梁行有限公司以及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

位於中國內地之投資物業－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。

- (f) 本集團訂立買賣協議，出售位於美國馬里布的投資物業。該交易預計於2022年12月31日後完成。

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2022年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,687,100	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%。 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	38,942,000	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 3.70%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	24,613,000	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 4.10%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)
香港服務式住宿	1,016,000	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3.00%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)
中國上海商用物業	266,902	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 8.00%。 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)

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2022年12月31日（續）					
美國住寓	549,677	第2級	市場價	不適用	不適用
香港住寓	101,400	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
香港中環商舖	173,000	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

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2021年12月31日					
香港灣仔商用物業	3,824,100	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	39,868,000	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 3.70%及零售之資本化比率為4.35%	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2021年12月31日（續）						
香港旺角寫字樓及 商場物業	25,428,000	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 4.10% 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	1,027,000	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3.00% 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)
中國上海商用物業	264,139	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	549,795	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3.75%。 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	102,900	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分比發生重大變動將會導致公平值計量之百分比同樣發生重大變動。
- (ii) 不可觀察輸入數據之百分比發生重大變動將會導致公平值計量之百分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 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 機器 港幣千元	總計 港幣千元
成本										
於2021年1月1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
匯兌調整	(204,624)	–	653	62,899	(30,417)	–	(36,669)	13	1	(208,144)
增加	–	–	12,505	98,329	439,417	54,646	217,038	1,217	–	823,152
轉入(轉出)	–	–	–	1,800,648	(1,930,657)	–	130,009	–	–	–
出售/撇除	–	–	–	–	–	–	(147,910)	–	–	(147,910)
於2021年12月31日	4,080,982	2,349,418	58,458	17,885,587	1,343,891	1,100,409	4,332,985	5,942	167	31,157,839
匯兌調整	(279,678)	–	(972)	(580,780)	(23,669)	–	(155,494)	(35)	(4)	(1,040,632)
增加	–	–	1,521	55,316	135,920	–	199,569	–	–	392,326
轉入(轉出)	–	–	–	56,188	(59,777)	–	3,589	–	–	–
出售/撇除	–	–	(3,868)	–	–	–	(71,876)	(999)	(76)	(76,819)
於2022年12月31日	3,801,304	2,349,418	55,139	17,416,311	1,396,365	1,100,409	4,308,773	4,908	87	30,432,714
折舊及減值										
於2021年1月1日	115,423	1,136,207	39,509	5,161,452	–	220,649	2,447,770	3,841	113	9,124,964
匯兌調整	(550)	–	571	(3,818)	–	–	(21,782)	12	1	(25,566)
年內折舊	–	44,765	5,258	388,055	–	65,274	345,528	477	10	849,367
出售/撇除時抵銷	–	–	–	–	–	–	(147,600)	–	–	(147,600)
於2021年12月31日	114,873	1,180,972	45,338	5,545,689	–	285,923	2,623,916	4,330	124	9,801,165
匯兌調整	(1,387)	–	(689)	(180,757)	–	–	(101,749)	(42)	(4)	(284,628)
年內折舊	–	44,765	5,449	407,015	–	66,147	361,737	505	10	885,628
減值虧損回撥	–	–	–	(274,082)	–	–	–	–	–	(274,082)
出售/撇除時抵銷	–	–	(3,540)	–	–	–	(69,810)	(999)	(76)	(74,425)
於2022年12月31日	113,486	1,225,737	46,558	5,497,865	–	352,070	2,814,094	3,794	54	10,053,658
賬面值										
於2022年12月31日	3,687,818	1,123,681	8,581	11,918,446	1,396,365	748,339	1,494,679	1,114	33	20,379,056
於2021年12月31日	3,966,109	1,168,446	13,120	12,339,898	1,343,891	814,486	1,709,069	1,612	43	21,356,674

年內，傢俬及裝置之增加為199,569,000港元(2021年：217,038,000港元)，其中酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為18,938,000港元(2021年：69,918,000港元)、8,936,000港元(2021年：7,966,000港元)及5,690,000港元(2021年：1,329,000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2022年12月31日，賬面值為1,123,681,000港元(2021年：1,168,446,000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。

本集團管理層認為有減值/回撥跡象，並對合計賬面值為5,485,595,000港元(2021年：20,319,395,000港元)的若干物業、廠房及設備進行減值評估。

15. 物業、廠房及設備 (續)

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。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。

就賬面值1,661,403,000港元的美國酒店物業(2021年：若干酒店物業5,315,895,000港元)之現金產生單位而言，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。根據評估結果，本集團管理層確定美國酒店物業的可收回金額高於賬面值，並已於本年度確認回撥274,082,000港元的減值虧損。按公平值減出售成本基準，相關酒店物業之賬面值並不超過可收回金額，因此於上年度無確認減值。

就賬面值1,165,443,000港元及233,834,000港元的紐西蘭及澳洲酒店物業(2021年：若干酒店物業11,698,860,000港元)之現金產生單位而言，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)入住率；(ii)使用於2022年12月31日的除稅前折現率6.5%至9.25%(2021年：5.5%至9.25%)；及(iii)使用終值資本化率5%至7%(2021年：3.5%至8.37%)以估算酒店物業5年後的回報。按使用價值法基準，相關酒店物業之賬面值並不超過可收回金額，因此於本年度及上年度均無確認減值。

就賬面值2,424,915,000港元的中國內地酒店物業之現金產生單位而言，由於沒有獨立的專業物業估價師進行估值，管理層認為採用公平值減去處置成本的方法單獨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。計算方法以市場比較法為依據，而市場比較法乃根據本年度內的實際銷售交易及提供可比物業的每間房計算，惟會根據可變因素(包括位置及等級)作出適當調整。酒店物業的賬面值不超過按公平值減去處置成本方法可收回的金額，因此於本年度並無確認減值。

本集團並無就其他現金產生單位(包括本年度及上年度之分配公司資產)確認任何減值。

16. 合營公司權益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
合營公司之投資成本（附註i）	386,302	413,332
應佔收購後業績及其他全面收益	(177,429)	(132,928)
	208,873	280,404
應收合營公司款項（附註ii）	51,446	57,339
	260,319	337,743

附註：

- (i) 包括應收一間合營公司款項209,588,000港元（2021年：233,733,000港元），該款項實質為本集團於該合營公司投資淨額一部份。該款項無抵押及不計息。
- (ii) 包括應收一間合營公司款項51,154,000港元（2021年：57,047,000港元），該款項以英鎊計值、無抵押、須於要求時償還及按貸款人與借款人不時合理和真誠協定的市場利率計息。

於釐定本集團於合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合營公司估計未來現金流量造成影響之虧損事項。董事評估並識別無任何客觀減值。因此，確認無任何減值虧損。

於2022年12月31日，本集團於合營公司之權益為208,873,000港元（2021年：280,404,000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非全資附屬公司與多名獨立第三方投資者於2021年4月9日簽訂之股東協議，Athene Investment (BVI) Limited（「Athene Investment」）獲成立為一間合營公司，以持有一項位於英國倫敦之物業之租賃權益。

有關合營公司之詳情載於附註44。

16. 合營公司權益 (續)

重大合營公司之財務資料概要

本集團重大合營公司於2022年12月31日之概要財務資料如下。以下概要財務資料乃指合營公司按國際財務報告準則編製財務報表所顯示之金額。

Athene Investment

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
流動資產	76,525	105,398
非流動資產	2,279,863	2,617,372
流動負債	287,236	238,328
非流動負債	1,373,524	1,537,384
上述資產及負債金額包括下列各項：		
投資物業	1,972,960	2,568,710
現金及現金等價物	66,162	97,135
流動財務負債（不包括應付賬款、其他應付款項及撥備）	195,408	211,287
非流動財務負債（不包括應付賬款、其他應付款項及撥備）	1,373,524	1,526,488
物業收入淨額	84,655	72,772
持續經營業務（虧損）溢利	(157,436)	82,645
本年度全面（支出）收益總額	(157,436)	82,645
上述本年度（虧損）溢利包括下列各項：		
利息支出	40,574	32,117
所得稅支出	45,909	11,166

16. 合營公司權益 (續)

重大合營公司之財務資料概要 (續)

上述概要財務資料與於綜合財務報表確認合營公司權益賬面值之間的對賬：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
Athene Investment之資產淨值	695,628	947,058
本集團於Athene Investment之所有權權益百分比	27%	27%
本集團於Athene Investment權益之賬面值	187,820	255,706

個別不屬於重大合營公司之資料匯總

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本集團應佔本年度業績	(730)	(8,572)
本集團應佔其他全面收益	—	—
本集團應佔全面支出總額	(730)	(8,572)
本集團於該合營公司權益之總賬面值	21,053	24,698

17. 聯營公司權益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
聯營公司投資成本	134,336	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	69,682	56,286
	204,018	56,394

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，確認無任何減值虧損。

17. 聯營公司權益 (續)

根據本公司的一間間接非全資附屬公司與若干獨立第三方投資者於2022年4月訂立之認購及股東協議，成立皇玥集團控股有限公司為持有香港糕餅業務權益之聯營公司。

根據本公司的一間間接全資附屬公司與獨立第三方投資者於2022年8月訂立之收購及股東協議，成立Tonkichi Holdings Limited為持有於香港經營餐廳業務權益之聯營公司。

聯營公司之詳情載於附註45。

於2022年及2021年12月31日，本集團於聯營公司的權益個別而言對本集團並不重大。

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	17,102	6,100
本集團應佔其他全面收益	1,748	3,303
本集團應佔全面收益總額	18,850	9,403
年內收取聯營公司股息	5,454	6,277
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	204,018	56,394

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港有牌價股本證券	298,765	281,123
香港以外地區之有牌價股本證券	721,155	4,003,540
香港無牌價股本證券	142,270	152,946
香港以外地區之無牌價股本證券	781,305	757,974
	1,943,495	5,195,583

董事已選擇將該等投資指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具，因為董事相信，在損益中確認該等投資的公平值之短期波動與本集團目的為長期持有該等投資並實現其長遠表現潛力的策略不符。

19. 應收票據及貸款

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應收票據(附註a)	487,013	232,481
應收貸款(附註b)	219,664	218,358
應收按揭貸款(附註c)	97,398	191,012
	804,075	641,851
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(371,341)	(41,699)
於一年後到期之款項	432,734	600,152

附註：

(a) 應收票據

於2022年12月31日，本集團持有本金金額為10,468,000港元(2021年：23,494,000港元)之有抵押債券及本金金額為476,545,000港元(2021年：208,987,000港元)之無抵押債券。應收票據詳情載列如下：

2022年：

面值	年利率	到期日
200,000美元至4,000,000美元	1.5%至7.875%	2023年3月至2026年5月
2,010,000澳元至5,000,000澳元	3.1%至3.66%	2023年3月
30,381,000加元	4.78%	2023年3月
2,500,000歐元	1.83%	2023年2月

2021年：

面值	年利率	到期日
500,000美元至8,000,000美元	3.75%至11.5%	2022年1月至2025年10月

於2022年12月31日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備164,410,000港元(2021年：105,814,000港元)。年內，本集團就綜合收益表應收票據信貸虧損確認59,182,000港元(2021年：105,466,000港元)撥備。應收票據減值評估詳情載於附註41。

(b) 應收貸款

於2022年12月31日，本集團持有應收貸款之賬面總值為28,128,000美元(約相等於219,664,000港元)(2021年：28,000,000美元(約相等於218,358,000港元))，按年利率1.69%至6%計息，到期日介乎2025年至2027年。

(c) 應收按揭貸款

應收按揭貸款以物業的第二按揭作抵押，並於年末日以不超過25年的期限按月分期償還，計息利率以銀行貸款利率作為參考。

20. 衍生金融工具

	2022年		2021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	84,109	14,306	–	63,122
交叉貨幣掉期	–	8,535	53,504	–
外匯衍生合約	43,867	2,753	–	–
	127,976	25,594	53,504	63,122
減：將於一年內到期並包括在 流動資產／負債內之款項	(127,976)	(2,753)	(53,504)	(5,641)
將於一年後到期	–	22,841	–	57,481

本集團訂立了總名義金額為5,000,000,000港元（2021年：3,200,000,000港元）之利率掉期，透過轉換部份按香港銀行同業拆息（「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3.995%（2021年：0.83%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，本集團以外匯衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外匯衍生合約、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，到期日詳情如下：

	到期日
利率掉期	2023年5月至2025年12月
交叉貨幣掉期	2027年6月
外匯衍生合約	2023年1月至2023年6月

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
衍生工具為資產		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期（附註i）	111,038	—
－交叉貨幣掉期（附註ii）	16,660	15,732
	127,698	15,732
就報告目的分析：		
包括在流動資產	16,109	—
包括在非流動資產	111,589	15,732
	127,698	15,732
衍生工具為負債		
被指定為現金流量對沖		
－利率掉期（附註i）	24,937	30,214
－交叉貨幣掉期（附註ii）	13,185	2,370
	38,122	32,584
就報告目的分析：		
包括在非流動負債	38,122	32,584

附註：

(i) 利率掉期

於2022年及2021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年利率0.88%至0.95%（2021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。

	2022年	2021年
賬面值－資產／（負債）（港幣千元）	86,101	(30,214)
名義金額（港幣千元）	3,900,000	2,900,000
到期日	2024年6月28日至 2026年6月29日	2024年6月28日
年內尚未行使的工具公平值變動（港幣千元）	116,974	33,783
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動（港幣千元）	(116,974)	(33,783)
加權平均掉期年利率（未計息差）	2.07%	1.27%

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2022年及2021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。

	2022年	2021年
賬面值－資產（港幣千元）	3,475	13,362
名義金額（美元千元）	639,400	476,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日至 2030年6月15日
年內對沖工具公平值變動（港幣千元）	(9,547)	13,803
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動（港幣千元）	9,547	(13,803)
加權平均匯率（美元：港元）	7.7829	7.7640

(iii) 對沖儲備

	交叉貨幣掉期 港幣千元	利率掉期 港幣千元	對沖儲備總額 港幣千元
於2021年1月1日	(1,907)	(81,705)	(83,612)
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	13,803	33,783	47,586
公平值調整重新分類至損益	(20,683)	57,639	36,956
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	2,203	(30,131)	(27,928)
於2021年12月31日	(6,584)	(20,414)	(26,998)
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	(9,547)	116,974	107,427
公平值調整重新分類至損益	1,092	(1,211)	(119)
於其他全面收益確認之與公平值調整 相關的遞延稅項	—	(14,207)	(14,207)
重新分配為冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔	2,631	(32,370)	(29,739)
於2022年12月31日	(12,408)	48,772	36,364

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，按估計未來現金流量及根據所報利率得出之適用收益孳息曲線貼現所計算之現值計量。

22. 物業存貨

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
作出售之發展中物業（附註a）	9,905,453	10,041,857
持作出售物業（附註b）	2,163,429	2,547,605
	12,068,882	12,589,462

附註：

- (a) 於2021年2月，本集團與香港鐵路有限公司（一幅位於九龍何文田待發展之土地之原業主）及其他利益相關方（包括發展相關土地之前發展商）簽訂多份協議（「何文田項目」）。根據該等協議之條款，本集團成為何文田項目的繼任發展商。
- (b) 持作出售物業包括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。

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2022及2021年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

23. 存貨

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
原料	5,781	13,763
貿易貨物	4,322	2,176
耗用品及飲料	42,876	44,705
半製成品	74,874	77,274
	127,853	137,918

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	292,416	176,643
遞延租賃應收款項	98,530	147,349
應收保修金	8,757	8,042
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損撥備	176,808	216,993
按金及預付款項	314,252	244,725
	890,763	793,752

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）292,416,000港元（2021年：176,643,000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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
來自客戶合約之應收貿易款項	238,855	119,123
應收保修金	8,757	8,042
於一年內到期之款項	(7,488)	(5,771)
於一年後到期之款項	1,269	2,271

於2021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55,697,000港元及11,079,000港元。

按金及預付款項主要包括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:

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
3個月內	244,428	115,789
3至6個月內	16,026	19,142
6個月以上	31,962	41,712
	292,416	176,643

於2022年12月31日,本集團應收貿易賬款結餘包括總賬面值78,542,000港元(2021年:87,549,000港元)之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該金額仍被認為可收回,故本集團並未作出任何撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

有關截至2022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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
股本掛鈎票據	4,026	81,003
貨幣掛鈎票據	24,037	162,861
持作買賣之有牌價股本證券	511,779	488,387
	539,842	732,251

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。

25. 按公平值列入損益之財務資產（續）

本集團與銀行訂立股本及貨幣掛鈎票據，贖回金額與利率視乎各項條件性條款及不同行使價而定，進一步詳情如下：

2022年

	面值	有效期
股本掛鈎票據 — 港元	4,000,000港元	4個月
貨幣掛鈎票據 — 日圓	139,399,000日圓至140,171,000日圓	9個月
— 澳元	815,000澳元至820,000澳元	6個月

2021年

	面值	有效期
股本掛鈎票據 — 港元	4,000,000港元至10,000,000港元	4個月
貨幣掛鈎票據 — 日圓	100,000,000日圓至380,000,000日圓	6個月
— 美元	1,000,000美元至2,500,000美元	3至6個月

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53,288,000港元（2021年：102,889,000港元）之金額，按介乎0%至1.495%（2021年：0%至1.495%）之市場年利率計息。

原到期日超過三個月之定期存款

截至2022年12月31日止年度，金額指原到期日超過三個月但不超過一年之定期存款，按5.42%至5.66%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0.001%至5.66%（2021年：0.001%至2.6%）之市場年利率計息。

27. 應付賬款、按金及應付費用

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應付貿易賬款	323,691	398,685
已收按金	709,993	776,500
客戶按金及其他遞延收益	413,609	418,706
應付工程款及應付保修金	646,393	762,991
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	4,625,900	4,837,854
	6,719,586	7,194,736

附註：經參考於附註22內披露之何文田項目後，按公平值計量之餘下總款項及預計應佔盈餘所得款項合共為2,367,000,000港元(2021年：2,830,300,000港元)，於2022年12月31日，已包括在應付費用、應付利息及其他應付款項內。

於釐定何文田項目之應佔盈餘所得款項時，董事已考慮預期的預測銷售及預算發展成本，當中包括應用重大判斷及估計。輸入數據及假設反映董事根據當時可得的資料作出的最佳估計。儘管該等估計於其後各個報告日期均有進行定期審閱及修改，假設及預期會因知悉及／或獲得更多資料而可能作出變動，令實際應佔盈餘所得款項或較預計金額為高或低。任何變動將於有關變動發生期間之財務報表內反映。

應付費用包括應付印花稅，根據現行印花稅稅率4.25%(2021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。

27. 應付賬款、按金及應付費用（續）

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
3個月內	312,415	382,361
3至6個月內	7,668	2,143
6個月以上	3,608	14,181
	323,691	398,685

客戶按金和其他遞延收益包括：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
酒店業務	243,147	240,627
物業出售	141,960	153,462
商品出售	5,253	3,757
其他	23,249	20,860
	413,609	418,706

於2021年1月1日，客戶按金和其他遞延收益為451,150,000港元。

完成酒店業務及商品出售履約責任之時點和一般付款之時點載於附註5(ii)。

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。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
酒店業務	74,171	121,732
物業出售	108,102	83,420
商品出售	2,240	1,067
其他	19,148	15,603
	203,661	221,822

28. 借貸

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款	26,051,946	25,588,014
其他貸款	218,666	218,358
	26,270,612	25,806,372
貸款先付費用	(93,975)	(89,126)
	26,176,637	25,717,246

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	8,482,640	6,542,795
超過一年但不多於兩年	7,494,618	6,916,926
超過兩年但不多於五年	10,199,379	12,257,525
	26,176,637	25,717,246
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(8,482,640)	(6,542,795)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	17,693,997	19,174,451

金額為14,067,830,000港元（2021年：14,264,826,000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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
超過三年但不多於四年	233,383	—
超過四年但不多於五年	—	232,794
	233,383	232,794

28. 借貸(續)

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	8,482,640	6,542,795
超過一年但不多於兩年	7,494,618	6,916,926
超過兩年但不多於三年	4,210,899	10,277,603
超過三年但不多於四年	3,094,317	440,109
超過四年但不多於五年	2,660,780	1,307,019
	25,943,254	25,484,452

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下：

	2022年	2021年
實際年利率：		
定息率借貸	1%至2.86%	1%至2.86%
浮息率借貸	0.31%至4.75%	0.33%至4.98%

按附註20及21之披露，本集團訂立了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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
中期票據 前端費用	7,060,441 (36,105)	7,695,890 (46,330)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	7,024,336 (3,017,389)	7,649,560 (643,000)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	4,006,947	7,006,560

中期票據之到期日如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	3,017,389	643,000
超過一年但不多於兩年	199,965	3,008,647
超過兩年但不多於五年	1,218,735	1,416,401
超過五年	2,588,247	2,581,512
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	7,024,336 (3,017,389)	7,649,560 (643,000)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	4,006,947	7,006,560

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2022年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95% 至3.75%
1,700,000,000港元	定息率介乎2.75% 至4.00%

於2021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%

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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	5,407	11,121
超過一年但不多於兩年	2,031	5,156
超過兩年但不多於五年	4,332	5,104
超過五年	—	867
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	11,770 (5,407)	22,248 (11,121)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	6,363	11,127

應用於租賃負債之加權平均增額借貸年利率介乎1.07%至4.75%（2021年：1.07%至4.75%）。

以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
美元	3,073	8,934
人民幣	210	2,005

31. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債（資產）以及其於本報告年度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	總計 港幣千元
於2021年1月1日	1,450,356	(198,920)	31,521	1,282,957
匯兌差額	818	(1,268)	(274)	(724)
本年度扣除（計入）損益	36,626	(30,992)	(68,855)	(63,221)
於2021年12月31日	1,487,800	(231,180)	(37,608)	1,219,012
匯兌差額	(17,891)	340	470	(17,081)
本年度扣除（計入）損益	102,914	8,909	(41,316)	70,507
本年度扣除其他全面收益	—	—	14,207	14,207
於2022年12月31日	1,572,823	(221,931)	(64,247)	1,286,645

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5,559,218,000港元（2021年：5,178,134,000港元）。其中就該虧損確認遞延稅項資產1,134,264,000港元（2021年：1,168,524,000港元）。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下4,424,954,000港元（2021年：4,009,610,000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334,167,000港元（2021年：608,249,000港元）。已就有關可扣減暫時差額334,167,000港元（2021年：608,249,000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1,711,966,000港元（2021年：1,510,750,000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

	2022年		2021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	731,040	365,520	719,920	359,960
根據購股期權計劃行使購股期權而 發行之股份	—	—	873	436
以股代息	16,683	8,342	10,247	5,124
餘額結轉下年度	747,723	373,862	731,040	365,520

於截至2022年12月31日止年度，本公司以每股15.98港元（2021年：25.32港元）發行16,682,933股（2021年：10,247,300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年頒佈新的強制性公積金法例，所以於香港新入職之僱員不能參加職業退休計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。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2022年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為3,255,000港元(2021年:2,920,000港元),已用作減去現水平之供款。截至2022年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為88,102,000港元(2021年:74,273,000港元),已於綜合收益表內扣除。於2022年12月31日,本年度到期供款為6,375,000港元(2021年:3,465,000港元)尚未繳入計劃中。

34. 非現金重大交易

於截至2022年12月31日止年度,本公司以每股15.98港元(2021年:25.32港元)發行16,682,933股(2021年:10,247,300股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2021年12月31日止年度,5,877,000,000港元之銀行貸款從前發展商轉移由本集團承擔。

35. 資產抵押

於2022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) 本集團之投資物業總賬面值為266,902,000港元(2021年:264,139,000港元),連同轉讓相關物業產生之出售所得款項、保險賠償、租金收入、收益及所有其他收入;
- (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14,123,628,000港元(2021年:11,659,155,000港元);及
- (c) 本集團之物業存貨總賬面值為9,905,453,000港元(2021年:8,571,518,000港元)。

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本公司及其附屬公司之合資格高級職員、僱員、聯繫人士、代理及承包商,包括執行董事,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. 本公司董事會釐定的2009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出並授予購股期權之任何人士，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個月期間因根據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日期之後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）。
- 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. 本公司董事會釐定的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出並授予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，相當於綜合財務報表批准刊發日期本公司已發行股份之9.37%。
- 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個月期間因根據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日期之後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。
- 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)。
- 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)

2019年購股期權計劃之進一步詳情 (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情於下表披露：

2009年購股期權計劃

2022年授予購股期權年份	股份數目			於2022年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2022年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2017年	2,842,000	–	(2,842,000)	–
2018年	3,619,000	–	(270,000)	3,349,000
2019年	4,120,000	–	(346,000)	3,774,000
	10,581,000	–	(3,458,000)	7,123,000
於年末可供行使				7,123,000
加權平均行使價	39.69港元	不適用	37.75港元	40.63港元

2021年授予購股期權年份	股份數目			於2021年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2021年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2016年	1,402,000	(873,000)	(529,000)	–
2017年	3,235,000	–	(393,000)	2,842,000
2018年	4,506,000	–	(887,000)	3,619,000
2019年	4,858,000	–	(738,000)	4,120,000
	14,001,000	(873,000)	(2,547,000)	10,581,000
於年末可供行使				10,581,000
加權平均行使價	38.28港元	25.70港元	36.73港元	39.69港元

36. 購股期權 (續)

2019年購股期權計劃

2022年授予購股期權年份	股份數目			於2022年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2022年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已失效之 購股期權	
2020年	4,525,000	–	(489,000)	4,036,000
2021年	4,277,000	–	(500,000)	3,777,000
2022年	–	5,052,000	(542,000)	4,510,000
	8,802,000	5,052,000	(1,531,000)	12,323,000
於年末可供行使				4,036,000
加權平均行使價	24.95港元	19.06港元	22.95港元	22.79港元

2021年授予購股期權年份	股份數目			於2021年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2021年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已失效之 購股期權	
2020年	5,312,000	–	(787,000)	4,525,000
2021年	–	4,990,000	(713,000)	4,277,000
	5,312,000	4,990,000	(1,500,000)	8,802,000
於年末可供行使				–
加權平均行使價	21.65港元	28.45港元	24.88港元	24.95港元

36. 購股期權 (續)

董事根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃於以上列表所持有之購股期權之詳情如下：

2009年購股期權計劃

2022年授予購股期權年份	股份數目				於2022年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2022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	
2017年–2019年	4,934,000	–	–	(1,080,000)	3,854,000

2021年授予購股期權年份	股份數目				於2021年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2021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	
2016年–2019年	5,644,000	–	(400,000)	(310,000)	4,934,000

2019年購股期權計劃

2022年授予購股期權年份	股份數目				於2022年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2022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	
2020年–2022年	3,496,000	1,780,000	–	–	5,276,000

2021年授予購股期權年份	股份數目				於2021年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2021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	
2020年–2021年	1,840,000	1,656,000	–	–	3,496,000

截至2022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。

截至2021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26.54港元。

36. 購股期權 (續)

根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃，每年獲授予購股期權之詳情如下：

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			
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
2021年	18.3.2021	19.3.2023 – 18.3.2026	28.45
2022年	18.3.2022	19.3.2024 – 18.3.2027	19.06

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	於授予日之 每股收市價 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
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
18.3.2021	28.45	28.45	34.58%	3.36%	5年	1.01%	6.89
18.3.2022	19.06	19.06	33.54%	5.26%	5年	2.15%	4.24

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2022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20,405,000港元 (2021年：19,373,000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2022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7,980,246,000港元(2021年：9,386,652,000港元)；其中已簽約者合共為906,456,000港元(2021年：888,306,000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入為2,497,221,000港元(2021年：2,581,484,000港元)。所持有該等物業之承擔租約主要為期一至六年。

或然租金收入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。物業租金收入包括或然租金收入於截至2022年12月31日止年度為118,303,000港元(2021年：39,051,000港元)。

應收租賃的最低租賃付款如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	1,847,704	2,281,948
兩年內	1,222,361	1,601,087
三年內	602,850	771,745
四年內	170,883	276,581
五年內	62,542	41,471
五年後	10,783	9,794
	3,917,123	4,982,626

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720,000港元(2021年：3,444,000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。

	2022年 港幣千元	2021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 管理費收入	1,344	1,344
截至12月31日止年度與關連公司之交易		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹		
租賃付款	1,159	1,899
酒店收入	524	—
管理費開支	3,450	3,631
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²		
管理費收入	264	264
維修及保養收入	222	369
代理費收入	67	50
慈慧幼苗 ³		
管理費收入	144	143
租金收入	201	259
樓宇管理費收入	166	166
維修及保養收入	—	31

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。

39. 關連及有關連人士之披露 (續)

	2022年 港幣千元	2021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 ¹	—	117
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,524	1,961
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²	382	559
	1,906	2,637
應收關連人士款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅啟瑞先生	664	664
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)		
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	270	525
慈慧幼苗 ³	96	96
Shui Sing Holdings Limited 及其附屬公司 ²	431	1,058
	797	1,679

與關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。除上述結餘及於附註16所披露的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。
- ² 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34.06%(2021年：33.78%)的權益)之酌情受益人。
- ³ 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

董事及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、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。

(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／英鎊隔夜平均指數之不利變動所產生。

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。

全球正對主要利率基準進行徹底的改革，包括以接近無風險利率來代替若干銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）。利率基準改革對本集團風險管理策略的影響及替代基準利率實施的進展，詳情見本附註之「利率基準改革」。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 利率風險 (續)

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、應收按揭貸款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。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 (2021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2022年12月31日止年度之除稅前溢利 (2021年：除稅前虧損) 將減少／增加67,977,000港元 (2021年：增加／減少78,841,000港元)。

(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。本集團透過密切監察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。

本集團有若干中期票據以外幣 (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639,400,000美元 (2021年：476,400,000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。由於其部分中期票據之外幣風險已予對沖，故並無編製相應敏感度分析。

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)

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	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
美元	878,994	8,970,761	340,196	1,608,709
人民幣	275,321	48,880	—	—
英鎊	284,673	624,009	—	305,298
歐元	73,756	71,344	429	3,012
澳元	8,206	83,456	—	—
澳門元	15	4,605	—	—
新加坡元	94,366	92,262	—	—

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% (2021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% (2021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% (2021年：10%) 之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10% (2021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% (2021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。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
人民幣	27,532	4,888
英鎊	28,467	31,871
歐元	7,333	6,833
澳元	821	8,346
澳門元	2	461
新加坡元	9,437	9,226

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% (2021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194,350,000港元 (2021年：519,558,000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% (2021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51,178,000港元 (2021年：48,839,000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2022年12月31日之現金及現金等價物為5,941,727,000港元 (2021年：6,119,146,000港元)。除現金資源外，本集團於2022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10,507,778,000港元 (2021年：9,059,092,000港元)。

本集團設立了一項3,000,000,000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2022年12月31日，本集團發行本金總額1,700,000,000港元及686,400,000美元 (2021年：2,343,000,000港元及686,400,000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
2022年								
已收取之租賃按金	–	313,713	138,424	114,984	18,629	7,741	593,491	593,491
不計息	–	1,835,954	–	–	–	–	1,835,954	1,835,954
指定按公平值之 財務負債	–	1,168,000	–	–	–	1,199,000	2,367,000	2,367,000
定息工具	1.00% 至 4.00%	3,201,464	321,793	1,335,749	313,921	2,875,136	8,048,063	7,257,719
浮息工具	0.31% 至 4.75%	9,395,599	7,964,616	4,904,806	3,127,349	2,690,899	28,083,269	25,943,254
租賃負債	1.10% 至 2.62%	6,396	2,666	1,783	1,740	870	13,455	11,770
		15,921,126	8,427,499	6,357,322	3,461,639	6,773,646	40,941,232	38,009,188
2021年								
已收取之租賃按金	–	226,086	219,152	134,607	63,431	6,044	649,320	649,320
不計息	–	2,045,961	–	–	–	–	2,045,961	2,045,961
指定按公平值之 財務負債	–	1,064,100	–	–	643,500	1,122,700	2,830,300	2,830,300
定息工具	1.00% 至 4.00%	240,190	3,140,530	327,190	1,345,526	2,872,987	7,926,423	7,239,354
浮息工具	0.33% 至 4.98%	6,936,627	7,180,089	11,097,898	459,971	1,317,894	26,992,479	26,127,452
租賃負債	1.07% 至 4.75%	11,529	5,272	1,740	1,740	2,615	22,896	22,248
		10,524,493	10,545,043	11,561,435	2,514,168	5,322,240	40,467,379	38,914,635

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	5年以上 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值總額 港幣千元
2022年						
衍生工具結算淨額 利率掉期	140,873	24,793	(25,713)	–	139,953	155,904
交叉貨幣掉期	15,692	22,698	(72,093)	529	(33,174)	(5,060)
貨幣遠期合約	41,114	–	–	–	41,114	41,114

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值總額 港幣千元
2021年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	(52,238)	(38,045)	(15,367)	-	(105,650)	(93,336)
交叉貨幣掉期	54,360	(9,042)	1,390	1,603	48,311	66,866

(c) 利率基準改革

本集團若干衍生金融工具、銀行借貸及中期票據或須進行利率基準改革。本集團正在密切監察市場，並管理向新基準利率之過渡，包括相關銀行同業拆息監管機構發佈之公告。

倫敦銀行同業拆息

於2022年12月31日，所有倫敦銀行同業拆息之定價已不再由任何管理員提供或不再具有代表性，惟美元定價（1周和2個月定價除外）將於2023年6月30日後立即停止。

香港銀行同業拆息

雖然港元隔夜平均指數（「港元隔夜平均指數」）已被確定為香港銀行同業拆息之替代方案，但並無終止香港銀行同業拆息之計劃。香港採用多利率方式，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將並存。

(i) 利率基準改革所產生之風險

下列為本集團因過渡而產生之主要風險：

利率相關風險

對於尚未過渡至相關替代基準利率且未有詳細備用條款之合約，倘與本集團交易對手之雙方談判未能成功完成，適用利率則可能產生重大不確定性。此事或會產生訂立合約時未預計到之額外利率風險。

銀行同業拆息與各種替代基準利率之間存在差異。銀行同業拆息於該期間（如3個月）開始時公佈之前瞻性期限利率，包括銀行間信用利差，而替代基準利率通常為於隔夜期間結束時公佈之無風險隔夜利率，當中並無嵌入信用利差。該等差異將導致有關浮動利率支付之額外不確定性。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率基準改革 (續)

香港銀行同業拆息 (續)

(i) 利率基準改革所產生之風險 (續)

流動資金風險

通常在隔夜公佈之各種替代利率之額外不確定性將需要額外之流動性管理。本集團之流動性風險管理政策已更新，以確保有足夠之流動性資源應對隔夜利率之意外上升。

訴訟風險

如未能就尚未過渡至相關替代基準利率之合約（例如因對現有備用條款之不同詮釋而產生者）就實行利率基準改革達成協議，則可能會與交易對手發生長期糾紛，從而可能引發額外之法律及其他費用。本集團正與所有交易對手緊密合作，以避免這種情況發生。

利率基準風險

倘非衍生工具及為管理非衍生工具之利率風險而持有之衍生工具在不同時間過渡至替代基準利率，則可能會出現利率基準風險。當背靠背衍生工具於不同時間過渡時，也可能出現這種風險。本集團將根據其風險管理政策監察此風險，該政策已予更新以允許最長12個月之臨時配備，並在有需要時進行額外之基準利率掉期交易。

(ii) 替代基準利率之實施進展

作為本集團於過渡期之風險管理一部分，本集團簽訂之新合約，在可行範圍內會與相關之替代基準利率或不受改革規限之利率掛鉤。否則，本集團確保相關合約已包含明確提述替代基準利率及引發該條款生效之具體觸發事件之詳細備用條款。

截至2022年12月31日止年度，概無銀行貸款利率基準改革。

截至2021年12月31日止年度，將於2022年及2023年到期並與倫敦銀行同業拆息掛鉤賬面總值為1,783,885,000港元的銀行貸款，已過渡至英鎊隔夜平均指數。本集團使用香港財務報告準則第9號實際權宜之計計入該等變動，該準則允許本集團通過修訂實際利率改變來釐定合約現金流的基準。

倫敦銀行同業拆息掛鉤賬面總值為927,378,000港元的銀行貸款，及將於2023年到期並與倫敦銀行同業拆息掛鉤名義金額為927,378,000港元的利率掉期，預計最遲於2023年6月過渡。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率基準改革 (續)

香港銀行同業拆息 (續)

(ii) 替代基準利率之實施進展 (續)

對於本集團餘下與個別銀行同業拆息掛鈎的衍生金融工具、銀行貸款及中期票據，其過渡期有待本集團與相關交易對手磋商。

(d) 信貸風險及減值評估

倘於2022年及2021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。

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 —並無信貸減值	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 —並無信貸減值	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 —並無信貸減值	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
撤銷	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。	款項予以撤銷	款項予以撤銷

41. 財務風險管理目標及政策（續）

(d) 信貸風險及減值評估（續）

下表載列須予進行預期信貸虧損評估之本集團財務資產及其他項目所面臨之信貸風險詳情：

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	賬面總值	
				2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
財務資產					
應收票據	19	低風險 可疑	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	476,545 23,468	171,803 62,373
		虧損	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	151,410	104,119
				651,423	338,295
應收貸款及 應收按揭貸款	19	低風險	12個月預期信貸虧損	317,062	409,370
應收貿易賬款	24	低風險	存續期預期信貸虧損	319,411	202,433
其他應收款項	24	低風險 虧損	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	161,325 4,996	146,174 2,939
				166,321	149,113
應收合營公司款項	16	低風險	12個月預期信貸虧損	51,446	57,339
受限制現金	26	低風險	12個月預期信貸虧損	53,288	102,889
原到期日超過三個月之 定期存款	26	低風險	12個月預期信貸虧損	66,380	–
銀行結存	26	低風險	12個月預期信貸虧損	5,933,739	6,112,094
其他項目					
遞延租賃應收款項	24	低風險	存續期預期信貸虧損	98,530	147,349

附註：

- 為進行內部信貸風險管理，本集團使用逾期之資料（如適用）以評估信用風險是否自首次確認後已顯著增加。
- 就應收貿易賬款及遞延租賃應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法，按存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 信貸風險及減值評估 (續)

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。

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逾期款項。截至2022年12月31日止年度，已確認應收貿易賬款的虧損撥備淨額為5,523,000港元（2021年：5,617,000港元）。

就應收票據及相關之應收利息（計入其他應收款項）而言，本集團參考國際信貸評級機構對發行人作出之信貸評級計量信貸風險。就賬面總額為476,545,000港元（2021年：171,803,000港元）之應收票據而言，董事認為信貸風險有限，乃因交易對手為高信貸評級之上市實體。

就賬面總額為174,878,000港元（2021年：166,492,000港元）之餘下應收票據而言，鑒於發行人之信貸評級大幅下降或近期出現違約付款之證據，本集團按存續期預期信貸虧損作出虧損撥備。截至2022年12月31日止年度，本集團已就應收票據分別作出13,000,000港元（2021年：1,689,000港元）之信貸虧損撥備（存續期（並無信貸減值））及46,182,000港元（2021年：103,777,000港元）之信貸虧損撥備（存續期（已出現信貸減值）），以及就相關之應收利息（計入其他應收款項）作出2,058,000港元（2021年：2,930,000港元）之信貸虧損撥備（存續期（已出現信貸減值））。

41. 財務風險管理目標及政策（續）

(d) 信貸風險及減值評估（續）

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2021年1月1日	2,276	18,898	21,174
於損益內確認撥備	—	5,617	5,617
款項予以撇銷	—	(1,001)	(1,001)
於2021年12月31日	2,276	23,514	25,790
於損益內確認撥備	—	5,593	5,593
回撥金額	—	(70)	(70)
款項予以撇銷	—	(4,318)	(4,318)
於2022年12月31日	2,276	24,719	26,995

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。

下表顯示了就應收票據已確認虧損撥備之對賬。

	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2021年1月1日	—	—	—
於損益內確認撥備	1,689	103,777	105,466
匯兌差額	6	342	348
於2021年12月31日	1,695	104,119	105,814
於損益內確認撥備	13,000	46,182	59,182
轉撥至信貸減值	(1,695)	1,695	—
匯兌差額	—	(586)	(586)
於2022年12月31日	13,000	151,410	164,410

41. 財務風險管理目標及政策（續）

(d) 信貸風險及減值評估（續）

下表顯示了就其他應收款項已確認虧損撥備之對賬。

	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2021年1月1日	—	—	—
於損益內確認撥備	—	2,930	2,930
匯兌差額	—	9	9
於2021年12月31日	—	2,939	2,939
於損益內確認撥備	—	2,058	2,058
匯兌差額	—	(1)	(1)
於2022年12月31日	—	4,996	4,996

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 金融工具類別

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
財務資產		
按攤銷成本之財務資產		
應收貿易賬款	292,416	176,643
其他應收款項	161,325	146,174
應收票據	487,013	232,481
應收貸款	219,664	218,358
應收按揭貸款	97,398	191,012
應收合營公司款項	51,446	57,339
受限制現金	53,288	102,889
原到期日超過三個月之定期存款	66,380	—
銀行結存及現金	5,941,727	6,119,146
	7,370,657	7,244,042
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	28,063	243,864
持作買賣之財務資產	511,779	488,387
	539,842	732,251
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	1,943,495	5,195,583
衍生金融工具	127,976	53,504
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	127,698	15,732
財務負債		
按攤銷成本之財務負債		
應付貿易賬款	323,691	398,685
其他應付款項	696,205	677,252
已收取之租賃按金	593,491	649,320
應付工程款及應付保修金	646,393	762,991
應付分派	169,665	207,033
借貸	26,176,637	25,717,246
中期票據	7,024,336	7,649,560
	35,630,418	36,062,087
衍生金融工具	25,594	63,122
指定按公平值之財務負債	2,367,000	2,830,300
指定對沖會計關係之衍生工具		
衍生金融工具	38,122	32,584

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(f) 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、按公平值列入損益之財務資產及指定按公平值之財務負債，其公平值乃如附註41(g)所載釐定。以攤銷成本釐定之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。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。

(g) 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。

本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據以評估公平值。對於在第3級下具有重大不可觀察輸入數據的工具，本集團制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型，詳見附註41(g)。管理層每半年會向本公司董事會匯報調查結果，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
2022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	—	—	28,063	28,063
衍生金融工具	—	127,976	—	127,976
對沖會計法下之衍生金融工具	—	127,698	—	127,698
持作買賣之有牌價股本證券	511,779	—	—	511,779
按公平值列入其他全面收益之股本投資				
有牌價股本證券	1,019,920	—	—	1,019,920
無牌價股本證券	653,787	—	269,788	923,575
總計	2,185,486	255,674	297,851	2,739,011
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
衍生金融工具	—	25,594	—	25,594
對沖會計法下之衍生金融工具	—	38,122	—	38,122
指定按公平值之財務負債	—	—	2,367,000	2,367,000
總計	—	63,716	2,367,000	2,430,716

41. 財務風險管理目標及政策（續）

（g） 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
2021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	—	—	243,864	243,864
衍生金融工具	—	53,504	—	53,504
對沖會計法下之衍生金融工具	—	15,732	—	15,732
持作買賣之有牌價股本證券	488,387	—	—	488,387
按公平值列入其他全面收益之股本投資				
有牌價股本證券	4,284,663	—	—	4,284,663
無牌價股本證券	696,221	—	214,699	910,920
總計	5,469,271	69,236	458,563	5,997,070
財務負債				
按公平值列入損益之財務負債				
衍生金融工具	—	63,122	—	63,122
對沖會計法下之衍生金融工具	—	32,584	—	32,584
指定按公平值之財務負債	—	—	2,830,300	2,830,300
總計	—	95,706	2,830,300	2,926,006

於兩個年度，第1級與第2級之間均無轉撥。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(g) 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
	2022年 港幣千元	2021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。	1,019,920	4,284,663	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。	511,779	488,387	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。	653,787	696,221	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匯衍生合約。	43,867 (2,753)	—	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。	195,147 (39,243)	(93,336)	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。	16,660 (21,720)	69,236 (2,370)	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）

（g） 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
	2022年 港幣千元	2021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。	269,788	214,699	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。	28,063	243,864	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／外幣匯率估算，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）
於綜合財務狀況表列作 指定按公平值之財務 負債的其他應付款項。	2,367,000	2,830,300	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據預測銷售額及完成的預算成本估算，按反映對手方風險之比率折現。	預測銷售額、完成的預算成本及折現率。（附註c）

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(g) 於綜合財務狀況表確認之公平值計量 (續)

附註：

- (a) 倍數越大，無牌價股本證券之公平值越高。風險調整越大，無牌價股本證券之公平值越低。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高。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。
- (c) 預測銷售額越高，其他應付款項之公平值越高。完成的預算成本越高，其他應付款項之公平值越低。折現率越高，其他應付款項之公平值越低。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。

(h) 第3級公平值計量之對賬

	其他應付款項 港幣千元	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2021年1月1日	–	258,670	81,129
增加	2,830,300	916,244	289,702
減少	–	(927,276)	–
轉撥至第1級	–	–	(2,541,785)
公平值之變動	–	(3,774)	2,385,653
於2021年12月31日	2,830,300	243,864	214,699
增加	–	143,673	113,852
減少	(463,300)	(364,360)	–
轉撥至第1級	–	–	(822)
轉撥至第2級	–	–	(38,992)
公平值之變動	–	4,886	(18,949)
於2022年12月31日	2,367,000	28,063	269,788

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列作融資活動現金流量者。

	衍生 金融工具 港幣千元	應付利息 港幣千元	借貸 港幣千元	中期票據 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付股息 港幣千元	應付分派 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	423,683	90,607	21,807,289	7,608,548	20,381	–	246,761	30,197,269
已宣布分派	–	–	–	–	–	962,035	439,329	1,401,364
利息支出（附註）	–	598,655	38,385	9,873	718	–	–	647,631
公平值調整	(338,364)	–	–	–	–	–	–	(338,364)
新訂立的租賃／經修改的租賃	–	–	–	–	12,505	–	–	12,505
融資現金流量	(70,580)	(831,731)	(1,971,886)	–	(11,564)	(702,573)	(478,741)	(4,067,075)
外幣匯兌	–	–	(4,827)	31,139	208	–	–	26,520
利息資本化	–	232,141	–	–	–	–	–	232,141
其他非現金變動	11,731	–	5,848,285	–	–	(259,462)	(316)	5,600,238
於2021年12月31日	26,470	89,672	25,717,246	7,649,560	22,248	–	207,033	33,712,229
已宣布分派	–	–	–	–	–	977,789	399,251	1,377,040
利息支出（附註）	–	780,493	39,922	10,291	412	–	–	831,118
公平值調整	(219,425)	–	–	–	–	–	–	(219,425)
新訂立的租賃／經修改的租賃	–	–	–	–	1,316	–	–	1,316
融資現金流量	–	(852,341)	1,040,065	(643,000)	(11,744)	(711,195)	(436,659)	(1,614,874)
外幣匯兌	–	–	(369,907)	7,485	(120)	–	–	(362,542)
利息資本化	–	90,666	–	–	–	–	–	90,666
其他非現金變動	999	–	(250,689)	–	(342)	(266,594)	40	(516,586)
於2022年12月31日	(191,956)	108,490	26,176,637	7,024,336	11,770	–	169,665	33,298,942

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2022年及2021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	
			2022年	2021年
在英屬維爾京群島註冊成立及經營				
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		2022年	2021年
在香港註冊成立及經營					
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%
Brilliant Loyalty Program Limited*	1	1	款待服務	100%	—
卓越環球服務有限公司	1	1	提供採購服務	94.5%	94.5%
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%
Eaton Club Limited	1	1	靈活工作空間經營	100%	100%
逸東酒店國際有限公司	1	1	酒店及酒樓經營	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%
福錦投資有限公司	2	2	持娛樂俱樂部會員券	100%	100%
鷹君秘書服務有限公司	2	2	提供秘書服務	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		2022年	2021年
在香港註冊成立及經營(續)					
鷹君酒店資產管理有限公司	1	1	酒店資產管理	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	投資控股及提供物業顧問及諮詢服務	100%	100%
鷹君項目諮詢有限公司	1	1	提供項目諮詢服務	100%	100%
鷹君地產代理有限公司	1	1	提供房地產代理服務	100%	100%
鷹君貿易控股有限公司	1,000	82,992,841	投資控股	94.5%	94.5%
Great Eagle Venture Capital (HK) Limited*	1	1	資產管理	100%	—
Ka Yick Company Limited	100,000	100,000	證券投資	100%	100%
堅信工程有限公司	2	2	維修及保養服務	100%	100%
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	1,800,000	1,800,000	物業管理及投資控股	100%	100%
LP Beauty Limited	1	1	管理服務	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	款待管理及市場服務	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%
Leader Treasure Limited	1	1	儲倉及物業投資	100%	100%
朗廷酒店管理人有限公司	1	1	朗廷酒店投資託管人之管理人	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		2022年	2021年
在香港註冊成立及經營(續)					
祥裕管理有限公司	10,000	10,000	物業管理	100%	100%
妙能有限公司	1	1	物業發展	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%
憲利有限公司	2	2	投資控股	100%	100%
Ropark Company Limited	2	2	投資控股	100%	100%
實力工程服務有限公司	2	2	維修及保養服務	100%	100%
卓頌有限公司	1	1	財資管理	100%	100%
崇佳建業有限公司	1,000	100,000	投資控股	100%	100%
Sunlight Fortune Limited	1	1	物業發展及投資	100%	100%
Sunrise Success Limited	1	1	物業發展及投資	100%	100%
Sunshine Gain Limited	1	1	物業發展及投資	100%	100%
Sunshine Horizon Limited	1	1	物業發展及投資	100%	100%
Sunshine Prospect Limited	1	1	物業發展及投資	100%	100%
Sunshine Strength Limited	1	1	物業發展及投資	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	提供房地產代理服務	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%	94.5%
高端有限公司	2,000,000	2,000,000	建築材料貿易	94.5%	94.5%
Totipotent Investment Limited	1	1	財資管理	100%	100%
VCN Limited*	1	1	投資控股	100%	—
菱輝有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
偉昌有限公司	5,000	500,000	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		2022年	2021年
在香港註冊成立及經營(續)					
智尚生活有限公司	1	1	經營長客平台	100%	100%
禾熙有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
YNF Hotels IP Limited*	1	1	投資控股	100%	—
YNF Hotels Management & Services (HK) Limited*	1	1	酒店管理	100%	—
YNF Hotels Management & Services Holdings Limited*	1	1	投資控股	100%	—
YNF Hotels Operation & Leasee Holdings Limited*	1	1	投資控股	100%	—
Zamanta Investments Limited	100	1,000	物業投資	100%	100%
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					
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
CP Finance Limited	1	1	融資	68.28%	67.76%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	68.28%	67.76%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	68.28%	67.76%
CP Success Limited	1	1	融資	68.28%	67.76%
CP Wealth Limited	1	1	融資及財資	68.28%	67.76%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	68.28%	67.76%
朗悅點有限公司	1	1	美容店運營	68.28%	67.76%
楓閣有限公司	2	2	物業投資	68.28%	67.76%
盼海有限公司	2	2	物業投資	68.28%	67.76%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	68.28%	67.76%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	68.28%	67.76%
凱寶有限公司	1	1	財資	68.28%	67.76%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	68.28%	67.76%
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					
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	69.70%	69.39%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	69.70%	69.39%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	69.70%	69.39%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	69.70%	69.39%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	69.70%	69.39%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	69.70%	69.39%

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	
			2022年	2021年
在英屬維爾京群島註冊成立				
Achiever Wealth Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
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%
Delight Chance Limited*	1股1美元	投資控股	94.5%	—
Ecobest Ventures Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Elite Trend Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Fine Noble Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
G.E. Investments Holdings Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
GE (MTN) Limited	1股1美元	中期票據發行人	100%	100%
GEVC AIC II Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
GEVC AZ Diagnostic Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Great Eagle Nichemusic Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Great Eagle VC (Gene Edit Base) Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Great Eagle VC (Window Materials) Limited*	1股1美元	投資控股	100%	—
Great Eagle Venture Capital Limited (前稱Great Eagle Investments Limited)	1股1美元	投資控股	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%
Rising Vantage Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Tech Run 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%
Venture Amber Limited*	1股1美元	投資控股	100%	—
Venture Silver Limited*	1股1美元	投資控股	100%	—
Wellsmart Assets Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
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				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	68.28%	67.76%
在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制				
CP Investments (UK) Limited	1股1美元	投資控股	68.28%	67.76%

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	
			2022年	2021年
在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營				
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%
在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營				
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%
在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營				
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
在開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制				
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	68.28%	67.76%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	68.28%	67.76%
在澳洲註冊成立及經營				
Langham Hotels Management (Aust) Pty Limited	1股1澳元	酒店管理	100%	100%
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%
在加拿大註冊成立及經營				
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%
在印尼註冊成立及經營				
PT. Langham Hotels Management Indonesia	10,000,000,000印尼盾	酒店管理	100%	100%
在意大利註冊成立及經營				
Rio dei Vetrai S.r.l.	100,000歐元	酒店發展	100%	100%
在盧森堡註冊成立及經營				
Yeni International Investments S.á.r.l.	12,000股每股1歐元	投資控股	100%	100%
在日本註冊成立及經營				
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%

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／註冊資本	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
			2022年	2021年
在紐西蘭註冊成立及經營				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
在中國內地註冊成立及經營**				
卓環管理諮詢(上海)有限公司	100,000美元	提供採購服務	94.5%	94.5%
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	1,100,000,000人民幣	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%
上海哈比鵬網絡科技有限公司*	6,000,000美元	投資控股	100%	—
高端(上海)貿易有限公司	350,000美元	建築材料貿易	94.5%	94.5%
高端星(上海)貿易有限公司	1,000,000人民幣	一般貿易業務	94.5%	94.5%
奕風酒店(上海)有限公司*	30,000,000人民幣	酒店服務	100%	—
奕風酒店管理(上海)有限公司*	1,000,000人民幣	酒店管理	100%	—
在新加坡註冊成立及經營				
Langham Hospitality Singapore Pte. Limited	1股1新加坡元	酒店管理	100%	100%
在美國註冊成立及經營				
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	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	物業投資	49.97%	49.97%
Pacific 1125 Market Corporation	100股每股0.01美元	酒店發展	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	
			2022年	2021年
在美國註冊成立及經營 (續)				
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%

* 所有該等附屬公司均於截至2022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內地註冊為外商獨資企業。

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2022年及2021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。

下表載述本集團於2022年及2021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	註冊成立地點及主要業務	由非控股權益／基金單位 持有人持有之擁有權權益及 投票權比例		分配予非控股權益／ 基金單位持有人之收益 (虧損)		累計非控股權益／ 基金單位持有人	
		2022年	2021年	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	31.72%	32.24%	(236,748)	(271,048)	14,980,648	15,785,548
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	30.30%	30.61%	1,663	(22,762)	(914,736)	(907,779)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.03%	4,778	458	272,049	266,892

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。

43. 主要附屬公司資料 (續)

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2022年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有68.28%及69.70% (2021年：67.76%及69.39%) 擁有權權益。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2022年12月31日本集團持有49.97% (2021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。

冠君產業信託及其附屬公司

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
流動資產	1,070,513	1,947,222
非流動資產	64,158,366	65,925,782
流動負債	(6,941,475)	(4,918,080)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(11,059,637)	(13,992,305)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人應佔資產淨額	14,980,648	15,785,548
收益	2,625,311	2,769,213
支出	(1,315,476)	(1,293,425)
未計及基金單位持有人分派前本年度虧損	(749,324)	(831,364)
基金單位持有人分派	(1,168,444)	(1,352,982)
計及基金單位持有人分派後本年度虧損 (附註a)	(1,917,768)	(2,184,346)
本年度其他全面收益 (附註b)	55,162	151,594
本年度全面支出總額 (附註c)	(1,862,606)	(2,032,752)

43. 主要附屬公司資料 (續)

冠君產業信託及其附屬公司 (續)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
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	(236,748)	(271,048)
本年度其他全面收益	17,276	49,429
本年度全面支出總額	(219,472)	(221,619)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	372,467	439,329
來自經營業務之現金淨額流入	1,266,709	1,495,200
來自投資業務之現金淨額(流出)流入	(180,378)	1,124,918
來自融資項目之現金淨額流出	(2,046,505)	(2,633,487)
現金淨額流出	(960,174)	(13,369)

附註：

	2022年 港幣千元	2021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	(1,308,553)	(1,473,969)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(609,215)	(710,377)
	(1,917,768)	(2,184,346)
(b) 本年度其他全面收益		
公司股東應佔	37,886	102,165
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	17,276	49,429
	55,162	151,594
(c) 本年度全面支出總額		
公司股東應佔	(1,270,667)	(1,371,804)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(591,939)	(660,948)
	(1,862,606)	(2,032,752)

43. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
流動資產	330,314	198,956
非流動資產	14,692,317	14,413,620
流動負債	(6,397,557)	(417,445)
非流動負債	(464,121)	(6,395,345)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	2,472,769	2,387,514
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(914,736)	(907,779)
收益	332,106	224,352
支出	(176,054)	(150,020)
本年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	419,561	(346,562)
朗廷酒店投資非控股權益應佔： 本年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額(附註)	1,663	(22,762)
朗廷酒店投資之非控股權益分派	—	—
來自經營業務之現金淨額流入	216,577	89,797
來自投資業務之現金淨額流出	(61,483)	(26,259)
來自融資項目之現金淨額流出	(89,127)	(101,969)
現金淨額流入(流出)	65,967	(38,431)

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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益 (附註)	276,799	271,673
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益 (附註)	272,049	266,892
本年度溢利及全面收益總額	9,551	914
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度溢利及全面收益總額 (附註)	4,778	458
美國房地產基金之非控股權益分派	—	—

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2022年及2021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	
			2022年	2021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 Athene Investment (BVI) Limited	100股每股1美元	物業投資	18.44%	18.30%
於美國註冊成立 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%	33%

45. 聯營公司資料

本集團於2022年及2021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	
			2022年	2021年
於英屬維爾京群島註冊成立				
City Apex Ltd.	3,500股每股1美元	投資控股	23%	23%
IEH Holdings Limited	900股每股1美元	投資控股	37.8%	不適用
Tonkichi Holdings Limited	5,714,286股每股1港元	投資控股	30%	不適用
於開曼群島註冊成立				
Redwood Peak Partners	50,000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

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	4,290,402	4,290,402
應收一間附屬公司款項	18,627,026	19,032,836
	22,917,428	23,323,238
流動資產		
預付款項	217	222
應收一間附屬公司款項	731,039	720,792
銀行結存及現金	9,828	9,076
	741,084	730,090
流動負債		
應付費用及其他應付款項	11,708	11,129
流動資產淨值	729,376	718,961
資產淨值	23,646,804	24,042,199
股本及儲備		
股本	373,862	365,520
儲備	23,272,942	23,676,679
權益總額	23,646,804	24,042,199

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2021年1月1日	6,521,930	3,054	424,627	93,662	14,399,761	21,443,034
發行股份溢價	279,036	—	—	(2,698)	—	276,338
發行股份開支	(119)	—	—	—	—	(119)
購股期權失效	—	—	—	(14,802)	14,802	—
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	—	—	—	19,373	—	19,373
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	2,900,088	2,900,088
已付股息	—	—	—	—	(962,035)	(962,035)
於2021年12月31日	6,800,847	3,054	424,627	95,535	16,352,616	23,676,679
發行股份溢價	258,252	—	—	—	—	258,252
購股期權失效	—	—	—	(26,927)	26,927	—
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	—	—	—	20,405	—	20,405
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	295,395	295,395
已付股息	—	—	—	—	(977,789)	(977,789)
於2022年12月31日	7,059,099	3,054	424,627	89,013	15,697,149	23,272,942

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2022年12月31日，可分派予股東的總溢利（包括已繳入盈餘）為13,601,035,000港元（2021年：14,256,501,000港元）。

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	總樓面面積約數 (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%
香港中環德己立街17-19號及 和安里1-3號德和大廈地下1及1A室	商業	1,500	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	公寓	6,000	100%
逸東軒 香港跑馬地 山村道4H號	住寓	23,000	100%
奕鳳 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	69.70%
香港朗廷酒店 香港九龍 尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	69.70%
香港康得思酒店 香港九龍 旺角上海街555號	酒店	580,000	69.70%
上海新天地朗廷酒店 中國內地上海市新天地 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	68.28%
朗豪坊 香港九龍 旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	68.28%
上海虹橋康得思酒店 中國內地上海市 閔行區申虹路333號 郵編201106	酒店／商業	505,000	100%

持作投資物業（續）

物業名稱及地點	用途	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔權益
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%
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	606,000	100%
波士頓朗廷酒店 250 Franklin Street, Boston, MA 02110, the USA	酒店／商業	289,000	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, NSW 2000, Australia	酒店	129,000	100%
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%
Cavalleri 6487-89 Cavalleri Road, Malibu, CA 90265, the USA	住寓	186,000	49.97%

發展中物業

物業名稱及地點	用途	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團所佔權益
享有永久業權 美國三藩市 555 Howard Street, San Francisco, CA94105(附註d)	酒店	406,000	100%
美國三藩市 1125 Market Street, San Francisco, CA94103(附註d)	酒店	139,000	100%
美國西雅圖 1931 Second Avenue, Seattle, WA98101(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	380,000	100%
意大利威尼斯 Fondamenta Daniele Manin no. 1,2,5, Murano(附註e)	酒店	142,547	100%

持作出售物業

物業名稱及地點	用途	總樓面面積約數 (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%
香港九龍 何文田 九龍內地段第11264號	住宅	742,000	(附註c)

附註：

- (a) 正在進行設計及規劃。
- (b) 工程已完成，正推出銷售。
- (c) 本集團擁有該項目的發展權，主合約已中標。正在進行上蓋工程。
- (d) 目前已暫停，但將繼續監察業權。
- (e) 正在進行設計及規劃。地基工程合約已批出。

附錄二

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元
業績					
收益	10,156,180	9,236,830	10,305,287	7,830,429	8,884,832
除稅前溢利(虧損)	8,914,195	(146,283)	(12,398,274)	(482,999)	59,339
所得稅	(526,500)	(429,789)	(403,811)	(309,019)	(470,153)
本年度溢利(虧損)	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)	(792,018)	(410,814)
應佔：					
公司股東	5,810,713	(337,790)	(8,540,252)	(499,034)	(181,404)
冠君產業信託之非控股基金 單位持有人	2,667,742	(188,831)	(4,148,346)	(271,048)	(236,748)
非控股權益	(90,760)	(49,451)	(113,487)	(21,936)	7,338
	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)	(792,018)	(410,814)
每股盈利(虧損)					
基本	8.33港元	(0.48港元)	(11.94港元)	(0.69港元)	(0.25港元)
攤薄	8.31港元	(0.48港元)	(11.94港元)	(0.69港元)	(0.25港元)
資產與負債					
資產總額	128,425,457	127,960,446	111,779,591	119,251,235	112,886,533
負債總額	(36,915,214)	(38,050,672)	(36,904,726)	(42,635,404)	(41,705,701)
	91,510,243	89,909,774	74,874,865	76,615,831	71,180,832
應佔：					
公司股東	69,352,812	68,922,297	58,811,392	61,448,660	56,820,056
冠君產業信託之非控股基金 單位持有人	22,705,392	21,901,034	16,671,121	15,785,548	14,980,648
非控股權益	(547,961)	(913,557)	(607,648)	(618,377)	(619,872)
	91,510,243	89,909,774	74,874,865	76,615,831	71,180,832

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
「董事會」	本公司董事會
「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
「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2022年12月31日，本集團持有其約68.28%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
「董事」	本公司董事
「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2022年12月31日，本集團持有其約69.70%之權益

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2022年12月31日，本集團持有其約49.97%之權益
「我們」	本集團，除非文義另有所指即僅指本公司（不包括在獨立核數師報告書和財務報告）

本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於本集團網站(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

