

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



鷹君集團有限公司  
Great Eagle  
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司  
Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號: 41)

## 2022 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之綜合財務業績如下：

	截至12月31日止年度		變動
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	
<b>收益表之主要財務數據</b>			
<b>按核心業務計<sup>1</sup></b>			
核心業務收益	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	
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>			
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	

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

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

	於期末	
	2022 年 12 月	2022 年 6 月
<b>資產負債表之主要財務數據</b>		
<b>按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）<sup>1</sup></b>		
淨槓桿比率	11.1%	10.9%
賬面值（每股）	86.3 港元	88.7 港元
<b>按法定會計準則計<sup>2</sup></b>		
淨槓桿比率 <sup>3</sup>	36.9%	36.4%
賬面值（每股）	76.0 港元	78.3 港元

<sup>1</sup> 本集團的核心資產負債表乃按我們應佔 LHI 的資產淨值計算。由於 LHI 擁有的酒店被分類為投資物業，故該等酒店的價值已按市價計算。有關按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金的資產淨值計算的資產負債表的更多詳情載於第 4 頁。

<sup>2</sup> 由於本集團的資產負債表乃按法定會計準則編製，故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。

<sup>3</sup> 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。

## 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	
<b>核心業務收益</b>			
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 <sup>^</sup>	796.8	914.6	-12.9%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	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%
<b>總收益</b>	<b>6,536.3</b>	<b>5,696.9</b>	<b>+14.7%</b>
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 <sup>^</sup>	796.8	914.6	-12.9%
LHI 的分派收入 <sup>^</sup>	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%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,563.4</b>	<b>2,271.7</b>	<b>+12.8%</b>
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%
<b>除稅前核心溢利</b>	<b>1,574.5</b>	<b>1,428.1</b>	<b>+10.3%</b>
所得稅	(171.0)	(67.1)	+154.8%
<b>除稅後核心溢利</b>	<b>1,403.5</b>	<b>1,361.0</b>	<b>+3.1%</b>
非控股權益	(0.9)	(0.4)	+125.0%
<b>權益持有人應佔核心溢利</b>	<b>1,402.6</b>	<b>1,360.6</b>	<b>+3.1%</b>

<sup>^</sup> 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	
<b>按法定會計準則計算的收益</b>			
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%
<b>綜合總收益</b>	<b>8,884.8</b>	<b>7,830.4</b>	<b>+13.5%</b>
<b>物業銷售的收入</b>			
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%
<b>綜合分部業績</b>	<b>3,706.7</b>	<b>3,370.3</b>	<b>+10.0%</b>
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%
<b>除稅前會計收益／（虧損）</b>	<b>59.3</b>	<b>(483.0)</b>	<b>不適用</b>
所得稅	(470.1)	(309.0)	+52.1%
<b>除稅後會計虧損</b>	<b>(410.8)</b>	<b>(792.0)</b>	<b>-48.1%</b>
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%
<b>權益持有人應佔會計虧損</b>	<b>(181.4)</b>	<b>(499.0)</b>	<b>-63.6%</b>

## 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鈎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%
<b>核心業務營運收入</b>	<b>2,563.4</b>	<b>2,271.7</b>	<b>+12.8%</b>

### 1. 物業銷售

#### 白石角「朗濤」

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

## 2. 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
<b>歐洲</b>								
倫敦朗廷酒店	380	380	65.5%	22.8%	533	476	349	108
<b>北美洲</b>								
波士頓朗廷酒店 <sup>#</sup>	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
<b>澳洲/紐西蘭</b>								
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 <sup>^</sup>	639	410	37.9%	27.3%	244	218	93	60
<b>中國內地</b>								
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

<sup>#</sup> 酒店於 2019 年 4 月關閉翻新後，於 2021 年第二季度重新開業

<sup>^</sup> 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	2021 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>酒店收益</b>			
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%
<b>總酒店收益</b>	<b>3,929.1</b>	<b>2,085.7</b>	<b>+88.4%</b>
<b>酒店 EBITDA</b>			
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%
<b>總酒店 EBITDA</b>	<b>615.9</b>	<b>(105.4)</b>	<b>不適用</b>

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，總體量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。

### 3. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於 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%
<b>來自冠君產業信託總收入</b>	<b>1,130.2</b>	<b>1,280.0</b>	<b>-11.7%</b>

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。

期內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）。期內物業收益淨額下跌 11.3%至 494 百萬港元（2021 年：557 百萬港元）。

### 4. LHI 的分派收入

按法定會計準則，我們於 LHI 的投資被分類為附屬公司，其業績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		入住率		平均房租		可出租客房	
	可出租客房				(港元)		平均收入	
	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 年的人住率錄得 59.8%，而 2021 年的人住率則為 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 年的人住率達 66.4%，而 2021 年的人住率則為 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% 的人住率，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期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%。

## 5. 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	
<b>租金總收入</b>			
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%
	<b>151.1</b>	<b>144.8</b>	<b>+4.4%</b>
<b>租金淨收入</b>			
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%
	<b>97.1</b>	<b>98.1</b>	<b>-1.0%</b>

### 鷹君中心

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

截至 12 月 31 日止年度			
	2022 年	2021 年	變動
(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。

## 6. 其他業務營運收入

本集團之其他業務分部營運收入包括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、蛋捲、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。

## 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。

## 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 <sup>^</sup>	36.9%	11.1%

<sup>^</sup>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 <sup>(1)(2)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	26,052 <sup>(3)</sup>
中期票據	-	7,060	7,060 <sup>(3)</sup>
其他貸款	-	219	219 <sup>(3)</sup>
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，其名義金額合共相等於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。

## 末期股息

經董事會批准，本公司股息政策已更新。董事會將每半年宣派股息。董事會可全權酌情決定向本公司股東（「股東」）宣派特別股息，並在其認為適當時就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。

董事會建議以現金形式派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息。經考慮本公司的預期現金流狀況及預計資本開支，董事會建議於截至 2022 年 12 月 31 日止年度向股東派發末期股息每股 50 港仙（2021 年：末期股息每股 50 港仙及特別末期股息每股 50 港仙），惟須待股東在即將舉行之 2023 年股東周年大會（「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 日派發之中期股息每股 33 港仙，2022 年全年度派發股息為每股 0.88 港元（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 年末期股息之股息單將於 2023 年 6 月 13 日寄送予於 2023 年 5 月 31 日（星期三）已登記在本公司股東名冊（「股東名冊」）上之股東。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於下列時段暫停辦理股東名冊之登記，期間將不會辦理股份過戶及登記手續：

### (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東名冊之登記。

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香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶及登記手續。

(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東名冊之登記。

為確保享有收取建議之2022年末期股息之權利，所有填妥之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分前送達股份過戶登記處辦理過戶及登記手續。

## 股東周年大會及年報

本公司之2023年股東周年大會謹定於2023年5月18日（星期四）舉行。召開2023年股東周年大會之通告，連同2022年年報及其他相關文件，將於2023年4月寄送予各位股東並於本集團網站 [www.GreatEagle.com.hk](http://www.GreatEagle.com.hk) 及披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

## 管治及合規

本公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。此外，我們將業務營運融合社會和環境關注因素的理念。我們以此理念作為堅定承諾，乃基於我們認為可持續性將為我們的持份者締造長遠價值及改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

### 企業管治政策及常規

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。於年內，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內之企業管治守則（「企業管治守則」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。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。羅嘉瑞醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼將於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

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

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對地不活躍於本集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供 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（包括四位獨立非執行董事及三位非執行董事），從不同角度提供建議和觀點，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，及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，最終將有損股東利益。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。

## 僱傭及員工常規

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。員工成本（包括董事酬金）截至 2022 年 12 月 31 日止年度為 2,456.9 百萬港元（2021 年：1,895.0 百萬港元）。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。本集團之高級僱員（包括執行董事）有權參與本公司的購股期權計劃。除提供有競爭力的薪酬和福利待遇外，我們還根據本集團的培訓和發展政策為同事提供企業和職業培訓。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。

## **遵守標準守則**

本公司已採納其本身之本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則所訂之標準更高，並不時根據上市規則的修訂作出更新。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員已確認他們在截至 2022 年 12 月 31 日止年度內完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

## **審核委員會**

本公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

## **德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍**

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字乃與本集團經審核及於 2023 年 3 月 3 日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

## **發行新股份**

於2022年12月31日，本公司已發行合共747,723,345股股份。於2022年6月21日，根據2021年末期股息之以股代息安排，以每股15.98港元之價格發行16,682,933股新股份。有關該以股代息安排之詳情已分別載於本公司於2022年5月18日刊發之公布及一份寄發予股東日期為2022年5月23日之通函內。

## **購回、出售或贖回本公司證券**

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回、出售或贖回本公司之任何證券。

## **公眾持股量**

於本公布日期，根據本公司公開所得資料及據董事所知悉，本公司逾25%之已發行股份是由公眾人士持有，本公司已維持足夠公眾持股量。



## 董事會

於本公布日期，董事會成員包括執行董事羅嘉瑞醫生（主席及董事總經理）、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅俊謙先生、簡德光先生（總經理）、朱錫培先生及潘嘉陽教授；非執行董事羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及獨立非執行董事王于漸教授、李王佩玲女士、朱琦先生及何述勤先生。

承董事會命  
鷹君集團有限公司  
主席及董事總經理  
羅嘉瑞

香港，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	4	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		(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	6	154,804	344,948
行政及其他費用		(530,027)	(446,598)
應收票據及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	7	(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	8	(470,153)	(309,019)
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)	9	(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權基金單位持有人		(174,066)	(520,970)
		(236,748)	(271,048)
		(410,814)	(792,018)
每股虧損：	11		
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

	<u>2022 年</u> 港幣千元	<u>2021 年</u> 港幣千元
本年度虧損（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>(410,814)</u>	<u>(792,018)</u>
<b>其他全面（支出）收益：</b>		
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值（虧損）收益	<b>(3,462,353)</b>	3,805,143
應佔聯營公司之其他全面收益	<b>1,748</b>	3,303
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
海外營運折算所產生之匯兌差額	<b>(507,691)</b>	(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	<b>107,427</b>	47,586
公平值調整重新分類至損益	<b>(119)</b>	36,956
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	<b>(14,207)</b>	-
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）	<u><b>(3,875,195)</b></u>	<u>3,722,307</u>
本年度全面（支出）收益總額（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u><b>(4,286,009)</b></u>	<u>2,930,289</u>
應佔本年度全面（支出）收益總額：		
公司股東	<b>(4,073,662)</b>	3,172,163
非控股權益	<b>7,125</b>	(20,255)
	<u><b>(4,066,537)</b></u>	<u>3,151,908</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	<b>(219,472)</b>	(221,619)
	<u><b>(4,286,009)</b></u>	<u>2,930,289</u>

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2022 年</u> 港幣千元	<u>2021 年</u> 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>69,349,079</b>	71,063,934
物業、廠房及設備		<b>20,379,056</b>	21,356,674
合營公司權益		<b>260,319</b>	337,743
聯營公司權益		<b>204,018</b>	56,394
按公平值列入其他全面收益之股權工具		<b>1,943,495</b>	5,195,583
應收票據及貸款		<b>432,734</b>	600,152
衍生金融工具		<b>111,589</b>	15,732
酒店修繕及收購投資物業之按金		-	31,087
		<b>92,680,290</b>	98,657,299
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>12,068,882</b>	12,589,462
存貨		<b>127,853</b>	137,918
應收賬款、按金及預付款項	12	<b>890,763</b>	793,752
應收票據及貸款		<b>371,341</b>	41,699
按公平值列入損益之財務資產		<b>539,842</b>	732,251
衍生金融工具		<b>144,085</b>	53,504
可收回稅項		<b>2,082</b>	23,315
受限制現金		<b>53,288</b>	102,889
原到期日超過三個月之定期存款		<b>66,380</b>	-
銀行結存及現金		<b>5,941,727</b>	6,119,146
		<b>20,206,243</b>	20,593,936
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應付費用	13	<b>6,719,586</b>	7,194,736
衍生金融工具		<b>2,753</b>	5,641
稅項準備		<b>253,346</b>	529,863
應付分派		<b>169,665</b>	207,033
一年內到期借貸		<b>8,482,640</b>	6,542,795
中期票據		<b>3,017,389</b>	643,000
租賃負債		<b>5,407</b>	11,121
		<b>18,650,786</b>	15,134,189
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,555,457</b>	5,459,747
<b>總資產減流動負債</b>		<b>94,235,747</b>	104,117,046

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	<b>60,963</b>	90,065
一年後到期借貸	<b>17,693,997</b>	19,174,451
中期票據	<b>4,006,947</b>	7,006,560
遞延稅項	<b>1,286,645</b>	1,219,012
租賃負債	<b>6,363</b>	11,127
	<b>23,054,915</b>	27,501,215
<b>資產淨值</b>	<b>71,180,832</b>	76,615,831
<b>應佔權益：</b>		
公司股東		
股本	<b>373,862</b>	365,520
股份溢價及儲備	<b>56,446,194</b>	61,083,140
	<b>56,820,056</b>	61,448,660
非控股權益	<b>(619,872)</b>	(618,377)
	<b>56,200,184</b>	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	<b>14,980,648</b>	15,785,548
	<b>71,180,832</b>	76,615,831

## 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，鷹君集團有限公司及其附屬公司（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制綜合財務報表：

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*

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號(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)	保險合同 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 16 號之修訂	售後租回中的租賃負債 <sup>3</sup>
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) <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂及香港財務報告準則實務公告第 2 號	會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估算之定義 <sup>1</sup>
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所得稅 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2024 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

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

## 3. 綜合財務報表之編制基準及主要會計政策

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理地預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認定為重大。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

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。

#### 4. 收益

收益指經營酒店收益、毛租金收入、物業管理服務收入、出售物業收益、出售建築材料所得款項、投資所得股息收入，及其他業務收入（包括物業管理及保養收入及物業代理佣金）之總和。

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

#### 5. 分部資料

經營分部乃根據有關本集團的組織結構及組成部分的內部報告確認。有關內部報告由營運決策總監（「營運決策總監」）（即本集團主席及董事總經理）定期檢討，以便向各分部分配資源及評核其表現。表現評核較為集中於 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。



## 5. 分部資料 - 續

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

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	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	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	<u>4,872,776</u>	<u>151,101</u>	<u>919,963</u>	<u>673,148</u>	<u>6,616,988</u>	<u>2,625,311</u>	<u>375,958</u>	<u>41,073</u>	<u>(774,498)</u>	<u>8,884,832</u>

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

業績										
分部業績	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)					<u>421,537</u>	<u>(512,576)</u>	<u>3,434</u>	<u>4,773</u>	<u>(98,572)</u>	<u>(181,404)</u>

## 5. 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	美國 房地產基金 港幣千元	抵銷/ 重新分類 港幣千元	綜合項目 港幣千元
收益										
外部收益	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	<u>2,835,298</u>	<u>144,826</u>	<u>1,801,960</u>	<u>689,164</u>	<u>5,471,248</u>	<u>2,769,213</u>	<u>224,352</u>	<u>52,852</u>	<u>(687,236)</u>	<u>7,830,429</u>

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

業績										
分部業績	(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)					<u>160,999</u>	<u>(560,317)</u>	<u>(51,484)</u>	<u>456</u>	<u>(48,688)</u>	<u>(499,034)</u>

## 6. 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
	<u>96,352</u>	<u>162,756</u>
政府補助	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	-
	<u>154,804</u>	<u>344,948</u>

## 7. 財務成本

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

## 8. 所得稅

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

## 9. 本年度虧損

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
本年度虧損經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	<b>2,456,920</b>	1,895,035
以股份為基礎的支付（包括董事酬金）	<b>20,405</b>	19,373
	<b>2,477,325</b>	1,914,408
折舊	<b>885,628</b>	849,367
核數師酬金	<b>17,045</b>	16,225
受託人酬金	<b>8,459</b>	10,131
存貨成本確認為支出	<b>944,274</b>	1,352,495
匯兌虧損淨值（計入行政及其他費用）	<b>33,788</b>	1,058
出售物業、廠房及設備之虧損（計入行政及其他費用）	<b>2,349</b>	-
呆賬撥備	<b>5,593</b>	5,617
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	<b>39</b>	43
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	<b>12,395</b>	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	<b>15,555</b>	10,173
- 按公平值列入損益之財務資產	<b>8,780</b>	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)	<b>2,194,722</b>	2,325,258

## 10. 股息

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

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

於 2021 年 6 月 17 日，已派發予股東作為截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度之末期股息每股普通股 50 港仙，包括給予股東以股代息之選擇權，及特別末期股息每股普通股 50 港仙。

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
股息：		
現金	<b>98,926</b>	100,934
以股代息	<b>266,594</b>	259,462
	<u><b>365,520</b></u>	<u>360,396</u>

## 10. 股息 - 續

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
擬派股息：		
- 截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息 每股普通股 50 港仙（2021 年：截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	373,862	365,520
- 截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度擬派特別末期 股息每股普通股 50 港仙	-	365,520
	<u>373,862</u>	<u>731,040</u>

截至 2022 年 12 月 31 日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於下屆股東週年大會上批准。

## 11. 每股虧損

公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 （公司股東應佔本年度虧損）	<u>(181,404)</u>	<u>(499,034)</u>
股份數目	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
用作計算每股基本及攤薄虧損之股份 加權平均數	<u>739,861,798</u>	<u>726,045,117</u>

截至 2022 年 12 月 31 日及 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。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 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
	<u>890,763</u>	<u>793,752</u>

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 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
	<u>292,416</u>	<u>176,643</u>

## 13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 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	4,625,900	4,837,854
	<u>6,719,586</u>	<u>7,194,736</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 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
	<u>323,691</u>	<u>398,685</u>