



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)



企業背景

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

本集團的主要資產包括持有冠君產業信託的67.76%權益（截至2021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69.39%權益（截至2021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667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。

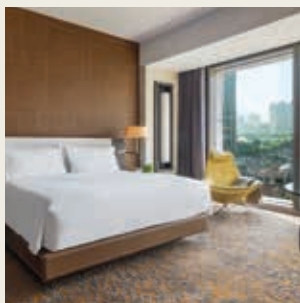
本集團的發展項目包括兩個位於香港的優質住宅項目，兩個位於美國三藩市的發展項目，一個位於美國西雅圖的發展項目和兩個分別位於日本東京及意大利威尼斯的酒店發展項目。本集團同時經營物業管理及保修、以及建築材料貿易之業務。

本集團之酒店組合遍佈世界各地，目前共有二十七間酒店，客房數目逾一萬間。當中包括二十四間位於香港、雅加達、倫敦、紐約、芝加哥、波士頓、洛杉磯、悉尼、墨爾本、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酒店，兩間位於華盛頓及香港的逸東酒店，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。

2021年財政年度，本集團核心業務除稅後溢利約為1,361百萬港元，於2021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68,810百萬港元。

目錄



公司資料	2
股息通知	3
財務摘要及財務日曆	4
主席報告書	7
概覽	
業務回顧	
財務回顧	
展望	
環境、社會及管治報告	28
企業管治報告	69
董事及高層管理人員簡介	97
董事會報告書	105
獨立核數師報告書	125
綜合收益表	131
綜合全面收益表	132
綜合財務狀況表	133
綜合權益變動表	135
綜合現金流量表	137
綜合財務報表附註	140
附錄一 – 主要物業明覽表	274
附錄二 – 五年財務摘要	278
詞彙	279

公司資料

董事

羅嘉瑞(主席及董事總經理)
羅杜莉君#
鄭海泉*
王于漸*
李王佩玲*
李少光*
朱琦*
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

鄭海泉(主席)
王于漸
李王佩玲
李少光
朱琦

薪酬委員會

李王佩玲(主席)
鄭海泉
王于漸
李少光
朱琦

提名委員會

王于漸(主席)
鄭海泉
李王佩玲
李少光
朱琦

財務委員會

羅嘉瑞(主席)
簡德光
羅俊謙
朱錫培

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

Appleby
Clayton Utz
高偉紳律師行
孖士打律師行
Morrison & Foerster
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
Mizuho Bank, Limited
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

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

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

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

網址

www.GreatEagle.com.hk

股份代號

41

末期股息及特別末期股息

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度末期股息每股50港仙（「2021年末期股息」）及特別末期股息每股50港仙（「特別末期股息」）予於2022年5月18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2022年股東周年大會上批准通過，方可作實。

連同於2021年10月13日已派發中期股息每股33港仙，2021年全年派發股息將為每股1.33港元（2020年全年股息為每股2.83港元，包括中期股息每股33港仙，特別中期股息每股1.50港元，末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙）。

股東將可就有關建議之2021年末期股息每股50港仙選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」），而建議之特別末期股息每股50港仙將以現金支付。以股代息計劃須待聯交所批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格將於2022年5月寄送予各位股東。預期有關建議之2021年末期股息及特別末期股息之股息單及股票將於2022年6月21日寄送予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

(i) 出席2022年股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2022年股東周年大會並於會上投票之股東身份，由2022年4月28日（星期四）至2022年5月5日（星期四）止，首尾兩天包括在內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席2022年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2022年4月27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。

(ii) 享有建議之2021年末期股息及特別末期股息

為釐定可享有建議之2021年末期股息及特別末期股息之股東身份，由2022年5月13日（星期五）至2022年5月18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2021年末期股息及特別末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於2022年5月12日（星期四）下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處辦理登記手續。

財務摘要及財務日曆

	截至12月31日止年度		變動
	2021年 港幣百萬元	2020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	5,696.9	8,261.9	-31.0%
權益持有人應佔除稅後核心溢利	1,360.6	1,771.9	-23.2%
權益持有人應佔除稅後核心溢利(每股)	1.87港元	2.48港元	
按法定會計準則計 ²			
按法定會計準則計算收益	7,830.4	10,305.3	-24.0%
權益持有人應佔會計虧損	(499.0)	(8,540.3)	-94.2%
中期股息(每股)	0.33港元	0.33港元	
特別中期股息(每股)	–	1.50港元	
末期股息(每股)	0.50港元	0.50港元	
特別末期股息(每股)	0.50港元	0.50港元	
全年股息(每股)	1.33港元	2.83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。

資產負債表之主要財務數據	於期末	
	2021年12月	2021年6月
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	10.5%	11.9%
賬面值(每股)	94.1港元	88.9港元
按法定會計準則計 ²		
淨槓桿比率 ³	34.0%	38.9%
賬面值(每股)	84.1港元	79.0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2021年12月底，本集團僅分別擁有冠君產業信託、LHI及美國基金的67.76%、69.39%及49.97%權益。

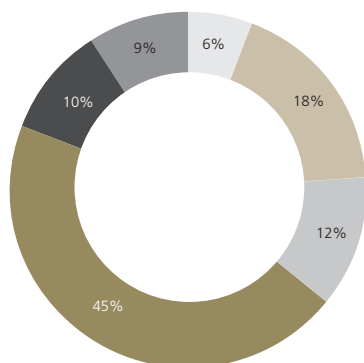
³ 按法定會計準則計之淨槓桿比率是以本集團股東應佔負債淨額除以本集團股東應佔權益計算。

財務日曆

2021年中期業績公布	:	2021年8月26日
派發2021年中期股息	:	2021年10月13日
2021年度全年業績公布	:	2022年2月25日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席 2022年股東周年大會並於會上投票之股東身份	:	2022年4月28日至2022年5月5日 (包括首尾兩天在內)
2022年股東周年大會	:	2022年5月5日
除淨日	:	2022年5月11日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定享有建議派發之 2021年末期股息及特別末期股息之股東身份	:	2022年5月13日至2022年5月18日 (包括首尾兩天在內)
建議派發之2021年末期股息及特別末期股息之記錄日期	:	2022年5月18日
建議派發2021年末期股息及特別末期股息	:	2022年6月21日

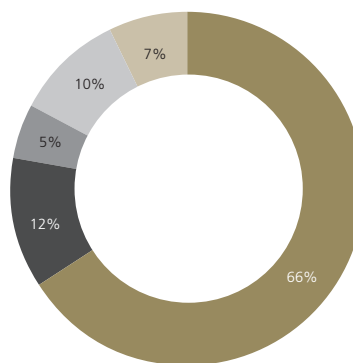
資產運用

總資產1,036.26億港元



- 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

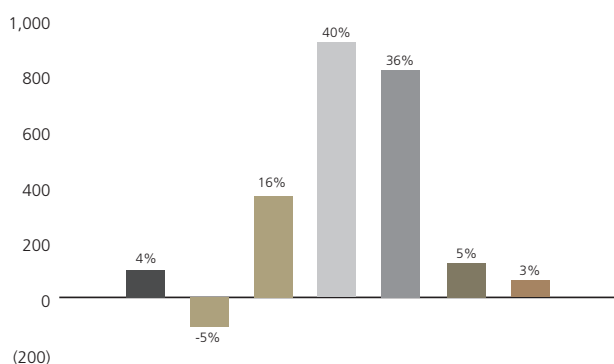


- 權益持有人之應佔權益
- 應佔冠君產業信託之負債
- 應佔LHI之負債
- 非流動負債
- 流動負債

核心業務營運收入

22.72億港元

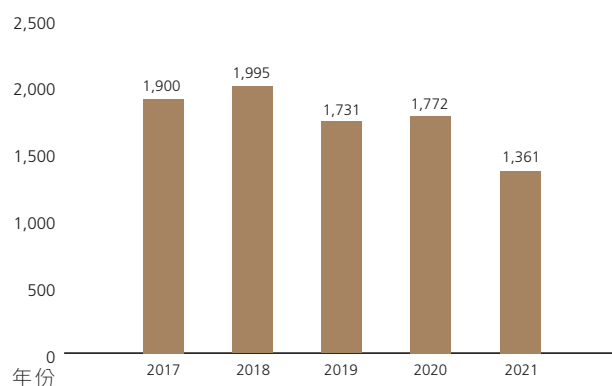
港幣百萬元



- 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
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
核心業務收益			
物業銷售的收益	1,802.0	5,107.9	– 64.7%
酒店分部	2,085.7	1,300.1	60.4%
冠君產業信託管理費收入	365.4	378.0	– 3.3%
冠君產業信託的分派收入 [^]	914.6	988.0	– 7.4%
LHI的分派收入 [^]	60.7	–	不適用
租金總收入	144.8	183.3	– 21.0%
其他業務	323.7	304.6	6.3%
總收益	5,696.9	8,261.9	– 31.0%
物業銷售的收入	815.6	2,055.4	– 60.3%
酒店EBITDA	(105.4)	(625.8)	– 83.2%
冠君產業信託管理費收入	365.4	378.0	– 3.3%
冠君產業信託的分派收入 [^]	914.6	988.0	– 7.4%
LHI的分派收入 [^]	60.7	–	不適用
租金淨收入	98.1	134.5	– 27.1%
其他業務營運收入	122.7	(26.3)	不適用
核心業務營運收入	2,271.7	2,903.8	– 21.8%
折舊	(332.0)	(380.8)	– 12.8%
行政及其他費用	(437.7)	(590.0)	– 25.8%
其他收益	9.3	43.9	– 78.8%
利息收益	78.8	188.9	– 58.3%
財務成本	(159.5)	(156.1)	2.2%
應佔合營公司業績	(8.6)	(17.0)	– 49.4%
應佔聯營公司業績	6.1	5.1	19.6%
除稅前核心溢利	1,428.1	1,997.8	– 28.5%
所得稅	(67.1)	(224.9)	– 70.2%
除稅後核心溢利	1,361.0	1,772.9	– 23.2%
非控股權益	(0.4)	(1.0)	– 60.0%
權益持有人應佔核心溢利	1,360.6	1,771.9	– 23.2%

[^] 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：

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

2020年12月31日

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

財務數據(按法定會計準則計)

	截至12月31日止年度		變動
	2021年 港幣百萬元	2020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	1,802.0	5,107.9	- 64.7%
酒店分部	2,835.3	1,815.2	56.2%
租金總收入	144.8	183.3	- 21.0%
其他業務(包括冠君產業信託管理費收入)	689.2	682.5	1.0%
租金總收入-冠君產業信託	2,769.2	2,920.3	- 5.2%
租金總收入-LHI	224.3	208.3	7.7%
總收益-美國基金	52.8	84.3	- 37.4%
抵銷集團內公司間交易	(687.2)	(696.5)	- 1.3%
綜合總收益	7,830.4	10,305.3	- 24.0%
物業銷售的收入	815.6	2,055.4	- 60.3%
酒店EBITDA	(105.4)	(625.8)	- 83.2%
租金淨收入	98.1	134.5	- 27.1%
其他業務營運收入(包括冠君產業信託管理費收入)	488.1	351.6	38.8%
租金淨收入-冠君產業信託	1,933.0	2,065.4	- 6.4%
租金淨收入-LHI	203.6	179.9	13.2%
營運淨收入/(虧損)-美國基金	12.6	(0.0)	不適用
抵銷集團內公司間交易	(75.3)	40.5	不適用
綜合分部業績	3,370.3	4,201.5	- 19.8%
折舊	(849.4)	(831.8)	2.1%
投資物業之公平值變動	(2,178.6)	(14,252.7)	- 84.7%
衍生金融工具之公平值變動	290.8	(194.0)	不適用
按公平值列入損益的財務資產之公平值變動	(47.2)	40.9	不適用
行政及其他費用	(446.6)	(489.2)	- 8.7%
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	(108.4)	-	不適用
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(347.9)	不適用
其他收益(包括利息收益)	171.6	289.7	- 40.8%
財務成本	(705.3)	(802.9)	- 12.2%
應佔合營公司業績	13.7	(17.0)	不適用
應佔聯營公司業績	6.1	5.1	19.6%
除稅前會計虧損	(483.0)	(12,398.3)	- 96.1%
所得稅	(309.0)	(403.8)	- 23.5%
除稅後會計虧損	(792.0)	(12,802.1)	- 93.8%
非控股權益	22.0	113.5	- 80.6%
冠君產業信託之非控股基金單位持有人	271.0	4,148.3	- 93.5%
權益持有人應佔會計虧損	(499.0)	(8,540.3)	- 94.2%

概覽

新型冠狀病毒疫情及封閉邊境繼續對我們的業務產生不利影響。儘管如此，本地及海外的酒店業務均有所改善。於2020年下半年，本集團出售並交付「朗濤」項目的大部分較小型單位並錄得相關利潤。相較而言，報告年度的銷售主要是餘下較大型的單位，令整體銷情放緩，因而導致物業銷售收入下降。計入「朗濤」的營運收入815.6百萬港元（2020年：2,055.4百萬港元）後，本集團於本年度權益持有人應佔核心溢利為1,360.6百萬港元，較去年的1,771.9百萬港元下跌23.2%。本集團2021年的法定業績錄得權益持有人應佔虧損499.0百萬港元（2020年：8,540.3百萬港元），主要由於投資物業的估值虧損大幅減少。儘管整體經營環境困難，本集團仍持續物色機會擴大其優質資產基礎及拓寬收入來源。誠如2021年中期報告所述，本集團於2021年2月成功收購位於香港何文田的一個豪宅項目發展權，並於2021年第三季度完成開發位於奧克蘭康得思酒店旁邊的一座擁有244間酒店客房的新大樓以善用未充分使用的地積比率。本集團亦完成波士頓朗廷酒店的大型修繕工程，並已於2021年6月下旬重新開業。

年內，本集團海外酒店的營運仍受到新型冠狀病毒疫情嚴重影響。然而，由於旅遊限制及強制檢疫措施逐漸放寬（儘管不同國家會間歇性停止實施有關措施），以及我們持續努力實施有效的成本控制措施，與去年相比，情況有所改善。撇除LHI擁有的酒店，酒店於本年度所報的稅息折舊前虧損由去年的625.8百萬港元收窄至105.4百萬港元，減少520.4百萬港元或83.2%。

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賬目中綜合入賬。然而，由於LHI主要專注於分派，故此本集團的核心溢利僅計入本集團應佔LHI分派更為恰當。在香港的三間酒店表現疲弱的情況下，LHI產生微薄分派收入，並於2021年宣布分派每股份合訂單位2.7港仙。

同樣，本集團的核心溢利乃按同一財務年度應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入計算。新型冠狀病毒疫情持續，繼續對冠君產業信託的經營環境造成挑戰。經計及年內本集團於冠君產業信託的投資增加0.54%後，冠君產業信託的分派收入由去年的988.0百萬港元按年下跌7.4%至914.6百萬港元，而管理費收入亦由378.0百萬港元下跌3.3%至365.4百萬港元。

受新型冠狀病毒疫情及邊境關閉所影響，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134.5百萬港元按年下跌27.1%至98.1百萬港元。

本集團其他業務由去年錄得虧損26.3百萬港元轉為淨收入122.7百萬港元，此乃由於去年的業績包括與Eaton Club的靈活工作空間業務有關之租賃承擔作出的128.0百萬港元撥備。

整體而言，本集團的折舊及開支前核心營運收入下跌21.8%至2,271.7百萬港元（2020年：2,903.8百萬港元），主要由於銷售「朗濤」單位的已入賬利潤下跌1,239.8百萬港元，物業銷售收入下降的影響被酒店業務虧損減少及其他業務營運業績改善所抵銷。

與去年相比，行政及其他費用下跌25.8%至437.7百萬港元，主要由於實施更嚴格的成本控制及減少物業銷售開支。於2021年，由於交易對手觸發違約事件，本集團已對該32.2百萬港元的應收票據作出全數減值。而於2020年，本集團撇銷與我們的香港及海外靈活工作空間業務相關的若干投資合共132.8百萬港元。

於2021年，本集團利息收益下跌58.3%至78.8百萬港元（2020年：188.9百萬港元），此乃由於存款利率下降以及現金持有量和高收益債券投資減少。本集團於2021年的財務成本淨值為80.7百萬港元（2020年：財務收入淨值32.8百萬港元）。權益持有人應佔核心溢利下跌23.2%至1,360.6百萬港元（2020年：1,771.9百萬港元）。

此外，本集團持有美國上市電動汽車公司Lucid（美國股票代號：LCID.US）約13.4百萬股股份。根據適用的會計準則，按截至2021年12月31日每股38.05美元的收市價計算，未變現估值盈餘3,717.5百萬港元已直接計入本集團資產負債表的儲備賬中。

儘管新型冠狀病毒疫情及其他地緣政治緊張局勢引致全球經濟動盪，但本集團的財務狀況仍然保持穩健，預期可在沒有重大壓力的情況下承受疫情及其他風險。誠如2021年中期報告所述，本集團於年內成功建立一個中期票據計劃，作為提供更多元化及靈活的融資渠道。

業務回顧

業務營運收入的明細分項	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
1. 物業銷售的收入	815.6	2,055.4	- 60.3%
2. 酒店EBITDA	(105.4)	(625.8)	- 83.2%
3. 冠君產業信託收入	1,280.0	1,366.0	- 6.3%
4. LHI的分派收入	60.7	-	不適用
5. 投資物業租金淨收入	98.1	134.5	- 27.1%
6. 其他業務營運收入	122.7	(26.3)	不適用
核心業務營運收入	2,271.7	2,903.8	- 21.8%

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。該發展項目可用總樓面面積為730,870平方呎，或實用面積為635,612平方呎，由723個豪華住宅單位及456個車位組成，並已於2020年第四季度竣工。

截至2021年底，累計銷售580個住宅單位（實用面積為417,162平方呎）及149個車位。大部分銷售的單位已於2020年交付予買家，而117個住宅單位（實用面積為90,193平方呎）及41個車位亦已於2021年交付予買家。在報告期內，該項目所貢獻的相關收益及經營溢利分別為1,802.0百萬港元及815.6百萬港元。年內，按實用面積計算，住宅單位平均售價達到每平方呎19,278港元，已售車位平均售價為每個2.57百萬港元。

酒店分部



酒店表現

	平均每日 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	歐洲							
倫敦朗廷酒店	380	380	22.8%	19.0%	476	333	108	63
北美洲								
波士頓朗廷酒店 [^]	299	-	18.7%	-	499	-	93	-
帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店	379	379	34.3%	22.3%	365	295	125	66
芝加哥朗廷酒店	316	316	43.0%	21.3%	472	369	203	79
紐約第五大道朗廷酒店	234	234	39.3%	18.5%	673	498	264	92
華盛頓逸東酒店	209	209	29.6%	17.9%	192	182	57	32
多倫多Chelsea酒店	1,590	1,590	33.9%	20.3%	110	137	37	28
澳洲／紐西蘭								
墨爾本朗廷酒店	388	388	20.4%	21.5%	344	346	70	75
悉尼朗廷酒店	96	96	31.7%	36.6%	538	470	171	172
奧克蘭康得思酒店	410	373	27.3%	40.4%	218	230	60	93
中國								
上海新天地朗廷酒店	354	355	63.0%	52.3%	1,296	1,172	816	613
上海虹橋康得思酒店	394	395	58.8%	40.4%	768	723	451	292

[^] 自2019年4月起因修繕工程而休業後，已於2021年第二季度重新開業

	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
酒店收益			
歐洲	250.7	138.0	81.7%
北美洲	1,002.3	517.8	93.6%
澳洲／紐西蘭	346.9	296.1	17.2%
中國內地	370.8	274.8	34.9%
其他(包括酒店管理費收入)	115.0	73.4	56.7%
總酒店收益	2,085.7	1,300.1	60.4%
酒店EBITDA			
歐洲	23.1	(47.9)	不適用
北美洲	10.7	(364.6)	不適用
澳洲／紐西蘭	(53.0)	(40.1)	32.2%
中國內地	63.7	17.8	257.9%
其他(包括酒店管理費收入)	(149.9)	(191.0)	- 21.5%
總酒店EBITDA	(105.4)	(625.8)	- 83.2%

隨著大多數國家解除社交距離限制，我們的酒店恢復較正常的營運，大部分海外酒店於下半年的表現有所改善。由於幾乎所有國際邊境仍然關閉，在大多數情況下，酒店表現得到國內休閒業務支持。在太平洋地區，新型冠狀病毒病例重現，澳洲及紐西蘭政府從第三季度開始重新實施封鎖，影響我們的業績。可喜的是，我們的部分酒店於年內錄得溢利。

於2021年，酒店分部總收益按年上升60.4%至2,085.7百萬港元。在計入作為LHI酒店承租人產生的營運虧損及租金虧損215.7百萬港元(已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下)後，酒店分部於2021年的稅息折舊前虧損為105.4百萬港元

(2020年：625.8百萬港元)。該虧損已扣除收到的政府補助83.4百萬港元(2020年：239.3百萬港元)及相當於90.1百萬港元的薪資保護貸款計劃(「PPP」)的貸款寬免。

歐洲

倫敦朗廷酒店

解除所有防疫限制措施後，我們的倫敦酒店業務自7月起開始復甦。客房收入主要由當地休閒業務推動，甚少企業活動。餐廳的重新開業乃根據業務量進行調整，而兩間酒吧於周末的生意理想。然而，2021年12月新型冠狀病毒病例重現，導致節日期間的預訂取消。酒店於2021年錄得19.1百萬港元的政府紓困補助(2020年：47.8百萬港元)。

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

隨著大多數城市解除部分新型冠狀病毒的防疫限制措施，我們美國酒店的業務表現於下半年出現反彈。此外，若干娛樂及體育活動、企業團體及會議活動重啟，亦有助推動國內旅遊。我們的客房業務受表現強勁的休閒業務支持，推動周末房租上漲，而周內企業及團體活動則增長緩慢。餐飲（「餐飲」）業務亦穩步復甦。

波士頓朗廷酒店完成大型修繕工程後，已於2021年6月重新開業。然而，2021年12月下旬新型冠狀病毒病例重現，導致我們美國酒店於假日期間的預訂取消。

年內，我們於美國合資格的酒店已成功獲授相當於90.1百萬港元的PPP貸款寬免。

多倫多Chelsea酒店

客房業務受當地大學學生宿舍項目的穩定需求所支持。由於多倫多正實施分階段重開計劃，酒店的餐廳及宴會設施仍面臨挑戰。年內，酒店錄得25.3百萬港元的政府紓困補助（2020年：36.5百萬港元）。

年內，本集團繼續推展Chelsea酒店地皮重建權的工作。目前計劃該地皮將重建為一個擁有400間客房的酒店、兩幢住宅公寓大樓及少量商業空間的綜合用途項目，合共較現有總建築面積超出兩倍有多。本集團於2019年獲得開發申請的所有權後，已於2019年12月向城市規劃局提交用地許可申請，正待獲取建設許可批文。我們的開發團隊繼續評估市場走勢，以決定推展Chelsea酒店地皮重建項目的合適時機。同時，Chelsea酒店將持續營運。

澳洲／紐西蘭

墨爾本朗廷酒店及悉尼朗廷酒店

由於當地爆發新型冠狀病毒疫情，我們的澳洲酒店於第三季度繼續受封鎖影響，導致兩間酒店均暫停營業。悉尼酒店於2021年10月重新開業，而墨爾本酒店則於2021年11月恢復營業。該兩個城市已於2021年11月解除所有禁令。然而，由於疫情規模龐大且感染人數日增，我們的酒店業務僅可逐步恢復。澳洲兩間酒店於年內錄得11.5百萬港元的政府紓困補助（2020年：46.8百萬港元）。

奧克蘭康得思酒店

隨著城市進入封鎖狀態，我們的奧克蘭酒店於2021年8月暫停營業。酒店於2021年12月重新開業，而擁有244間客房的新Pinnacle Tower亦同時投入營運，並得到媒體的正面反饋。儘管仍禁止國際旅遊，奧克蘭市已於2021年12月解除所有限制措施。酒店於年內錄得23.2百萬港元的政府紓困補助（2020年：26.2百萬港元）。

中國內地

上海新天地朗廷酒店及上海虹橋康得思酒店

中國市場於2021年呈現可喜的復甦跡象，國內旅遊業表現良好。我們的上海酒店業績於上半年逐步改善。然而，由於上海及周邊省份間歇性重現新型冠狀病毒病例，以致上海大部分展覽推遲或取消，使8月以後的業績受到影響。

酒店管理業務

酒店分部的業績亦包括來自純管理酒店的酒店管理費收入，以及本集團作為LHI酒店承租人所錄得的任何盈餘或虧損，有關項目已列入酒店分部之經營業績的「其他」明細項下。2021年「其他」項下錄得的虧損主要是由於本集團作為LHI酒店承租人而錄得215.7百萬港元的虧損（2020年：238.2百萬港元）。

於2021年12月底，酒店管理組合中共有12間酒店，約有3,400間客房。最新加入組合的酒店為於2021年5月開業、設有294間客房的長沙大王山朗豪酒店，以及於2021年9月開業、設有224間客房的雅加達朗廷酒店。

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2021年下跌6.3%至1,280.0百萬港元。此乃由於該產業信託按90%（2020年：95%）的分派比率且宣布的每基金單位分派減少8.7%，但同時我們於該產業信託所持

權益由2020年12月底的67.22%增加至2021年12月底的67.76%，故此分派收入減少7.4%至914.6百萬港元。由於冠君產業信託的物業收益淨額下跌，令2021年來自冠君產業信託的管理費收入下跌3.3%至365.4百萬港元。

	截至12月31日止年度		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
應佔分派收入	914.6	988.0	- 7.4%
管理費收入	365.4	378.0	- 3.3%
來自冠君產業信託總收入	1,280.0	1,366.0	- 6.3%

以下內容乃節錄自冠君產業信託2021年全年業績公布中有關旗下物業表現。

花園道三號

現有及新租戶的需求在下半年逐步恢復，帶動花園道三號的出租率上升至2021年12月31日的89.0%（2020年12月31日：86.8%）。該物業的租金收益縮減3.8%至1,460百萬港元（2020年：1,518

百萬港元），主要因為續租租金下跌。平均現收租金跌至2021年12月31日的每平方呎108.3港元（按可出租面積計算）（2020年12月31日：每平方呎110.4港元）。物業收益淨額減少4.1%至1,313百萬港元（2020年：1,369百萬港元），主要因為租金收益下跌。物業經營淨開支保持在147百萬港元的穩定水平（2020年：149百萬港元）。

朗豪坊辦公樓

受惠於美容和保健行業租戶的租賃勢頭回升，朗豪坊辦公樓的出租率於2021年12月31日上升至96.3%（2020年12月31日：88.7%）。然而，續租租金下跌令該物業的租金收益降至365百萬港元（2020年：378百萬港元）。該物業的現收租金於2021年12月31日跌至每平方呎47.1港元（按建築面積計算）（2020年12月31日：每平方呎47.7港元）。年內物業收益淨額減少5.4%至327百萬港元（2020年：346百萬港元）。

朗豪坊商場

儘管租戶銷售額反彈，商場的租金收益總額下跌9.1%至670百萬港元（2020年：738百萬港元）。有關下跌主要由於基本租金收入的續租租金減少以及主要租戶撤出。該物業的平均現收租金跌至2021年12月31日每平方呎165.9港元（按可出租面積計算）（2020年12月31日：每平方呎179.3港元）。因應本地零售市道回穩，只繳交分成租金的租戶比例，於2021年12月31日下降至12%。商場於2021年12月31日保持悉數租出。物業收益淨額下跌11.9%至557百萬港元（2020年：632百萬港元）。

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2021年，LHI產生微薄分派收入，並宣布分派每股份合訂單位2.7港仙（2020年：無）。

	截至12月31日止年度		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
應佔分派收入	60.7	-	不適用

以下香港酒店之表現乃節錄自LHI之2021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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	香港朗廷酒店	498	498	30.1%	16.3%	1,103	1,342	332
香港康得思酒店	667	667	36.0%	22.5%	996	1,165	358	262
香港逸東酒店	465	465	48.8%	37.4%	534	543	261	203

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店方面，由於本年度入境旅客仍受隔離管制，客房需求持續受壓。面對年內傳統客群需求持續疲軟，酒店管理人銳意發展城中度假市場及長住業務，使2021年下半年的入住率有所改善。因此，該酒店於本年度全年的入住率錄得30.1%，而2021年上半年的入住率則為20.6%。本年度全年的平均房價下跌17.8%，而2021年上半年下降23.7%。

該酒店的餐飲業務收入於2021年按年上升57.4%。該增長乃由於政府放寬限制措施後，大型宴會業務已在年底前恢復，令我們所有餐廳的收入有所增加所致。值得注意的是，The Food Gallery曾於2020年新型冠狀病毒封鎖措施實施初期停業三個月。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少24.8百萬港元後，該酒店於2021年的總收入按年增加52.3%。

香港康得思酒店

由於持續實施入境限制措施，國際市場需求低迷，酒店管理人專注發展本地城中度假及長住業務。該酒店於2021年的入住率得以提升至36.0%，而2021年上半年的入住率則為26.2%。平均房價於2021年下跌14.5%，2021年上半年則下跌22.0%。

由於本地市場消費需求強勁，餐飲業務收入於2021年按年上升55.4%。隨著政府放寬限制措施，所有餐廳的業務均有所改善。此外，由於放寬允許舉辦大型活動及婚宴的限制，餐飲業務於第三季及第四季起表現不俗。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少29.5百萬港元後，該酒店於2021年的總收入按年增加48.2%。

香港逸東酒店

香港逸東酒店於2021年實現48.8%的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場。該酒店於2021年的房價維持相對穩定，按年僅下跌1.7%，而2021年上半年則按年下跌10.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於2021年表現較好，按年增長41.2%。普慶自助餐廳的增長尤其強勁。所有餐廳在修繕後繼續獲得好評。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少15.9百萬港元後，該酒店於2021年的總收入按年增加36.1%。

投資物業租金收入



	截至12月31日止年度		變動
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	
租金總收入			
鷹君中心	89.5	119.9	- 25.4%
逸東軒住寓	26.2	33.0	- 20.6%
其他	29.1	30.4	- 4.3%
	144.8	183.3	- 21.0%
租金淨收入			
鷹君中心	80.3	112.1	- 28.4%
逸東軒住寓	11.3	19.1	- 40.8%
其他	6.5	3.3	97.0%
	98.1	134.5	- 27.1%

鷹君中心

	於期末		變動
	2021年12月	2020年12月	
寫字樓(按可出租面積計)			
出租率	69.5%	88.4%	- 18.9個百分點
平均現收呎租	63.0港元	69.5港元	- 9.4%
零售(按可出租面積計)			
出租率	94.5%	95.0%	- 0.5個百分點
平均現收呎租	70.1港元	101.5港元	- 30.9%

由於一名主要租戶撤出，加上失去一度由內地企業主導的灣仔寫字樓需求，鷹君中心寫字樓的出租率下跌18.9個百分點至69.5%。針對新型冠狀病毒疫情的跨境控制措施亦延長填補空置單位的

時間。於2021年，鷹君中心的整體租金總收入(包括零售租金收入及其他收入)按年下跌25.4%至89.5百萬港元。租金淨收入下跌28.4%至80.3百萬港元。

逸東軒住寓

	截至12月31日止年度		變動
	2021年	2020年	
(按總樓面面積計)			
出租率	74.1%	67.4%	6.7個百分點
平均淨現收呎租	18.1港元	26.1港元	- 30.7%

山村道及灣仔峽道服務式住寓獲長住客人租賃所支持，出租率繼續維持穩定。灣仔峽道住寓亦得到日常休閒及企業業務回升所支持。藍塘道

住寓於2021年仍然停業，並在完成大型修繕工程後於2022年1月重開。2021年的租金總收入按年下跌20.6%至26.2百萬港元，而租金淨收入則按年下跌40.8%至11.3百萬港元。

其他業務營運收入



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

去年的業績中包括為全資擁有的Eaton Club的靈活工作空間業務有關之租賃承擔作出的128.0百萬港元虧損撥備。不計及有關撥備，其他業務營運收入上升20.6%至122.7百萬港元，主要由於Eaton Club的業務表現有所改善，而該分部於2020年同期則因擴充新營業點而產生虧損2.0百萬港元。

發展項目



香港及中國內地

何文田住宅發展項目

該住宅項目的總樓面面積約為742,000平方呎，根據與香港鐵路有限公司訂立的發展協議，該項目包括於何文田港鐵站上蓋發展有990個住宅單位的5幢高建樓宇。經修訂的一般建築計劃已於2021年10月獲屋宇署審批。地基工程已接近完成，而上層建築工程將於2022年4月開展。

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2021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。本集團已收回其對該項目的投資，並已就該未收款項在過往年度業績中作出審慎撥備。

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，以增加地積比率，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，工程招標程序亦已於2019年5月展開。然而，由於收到的初步標書超出預算金額，我們已進行全面的價值工程評估，將建築成本降至符合我們的目標金額。我們現正審核評估結果。

美國

三藩市1125 Market Street酒店發展項目

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

該物業可改建為總樓面面積約139,000平方呎，擁有206間客房的酒店。修改後的設計已於2018年8月提交予三藩市當局，並於2020年9月獲批。然而，由於我們未能與當地工會達成可接受的協議，我們現時無意要求舉行公開聽證會以爭取授權批准。此外，三藩市的建築成本高昂，令人望而卻步，因此該項目現已暫緩推行。我們亦正考慮該地皮的替代退出策略方案。

三藩市555 Howard Street酒店重建項目

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

我們已委任國際知名的建築設計師行Renzo Piano Building Workshop與著名的加州建築師行Mark Cavagnero Associates合作設計此項高質項目。擁有400間客房的酒店計劃已於2018年12月提交授權申請，而項目已獲規劃委員會在2020年9月舉行的公開聽證會上一致通過。該項目現有三年時間申領建築許可證。然而，三藩市現時的建築成本高昂，令人望而卻步，且未達到我們要求的投資回報，因此該項目現已暫緩推行。本集團亦正考慮其他退出策略方案。

西雅圖1931 Second Avenue發展項目

本集團於2016年12月以18百萬美元收購一幅位於西雅圖市中心的地皮。該地皮位於西雅圖市中心最高點之一，並鄰近著名的Pike Place市場。該地皮的面積約為19,400平方呎。該地皮已獲准興建一幢酒店。為增加該項目在財務上的吸引力，我們將住宅元素融入該項目。我們再次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。設計審核委員會在2021年11月對我們的設計反應正面。估算建築成本已作微調，目標於2022年底前可獲授權。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。

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。美國基金所持有項目之進度如下：

三藩市The Austin的住宅單位已於2020年12月底悉數售出。該項目僅帶來微利。至於加州馬里布Cavalleri的68個出租住寓單位，已於2021年12月底前簽署61份租約。

歐洲

威尼斯穆拉諾島酒店發展項目

本集團於2019年12月以32.5百萬歐元收購位於威尼斯穆拉諾島上的地皮。該項目結合歷史建築修復與新建建築，將由133間客房組成，總樓面面積約170,000平方呎。

世界知名建築師Matteo Thun正進行該酒店的設計。項目團隊已完成初步設計，而打樁及地面工程已訂於2022年初開展。該項目預計將於2024年第三季度竣工。

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

財務回顧

負債

按法規報告要求，合計冠君產業信託、LHI及美國基金的業績後，本集團於2021年12月31日的綜合借貸淨額為27,280百萬港元，較2020年12月31日增加5,451百萬港元。淨借貸額增加主要是由於就何文田項目支付現金溢價及為該項目提取相應銀行貸款所致。

股東應佔權益按本集團於2021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61,449百萬港元，較2020年12月31日的58,811

百萬港元增加2,638百萬港元。增加主要來自投資於LCID.US的估值盈餘被年內投資物業之估值虧損和股息分派所抵銷。

按法定會計報告原理，於綜合賬目時本集團需要包括冠君產業信託、LHI及美國基金的全部負債。按本集團應佔綜合借貸淨額（即冠君產業信託、LHI及美國基金的負債淨額比率分別只有67.76%，69.39%和49.97%）及股東應佔權益，本集團於2021年12月31日的槓桿比率為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2021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	7,213	7,213
冠君產業信託	13,765	-
LHI	6,138	-
美國基金	164	-
借貸淨額	27,280	7,213
本集團股東應佔借貸淨額	20,881	7,213
本集團股東應佔權益	61,449	68,810
淨槓桿比率[^]	34.0%	10.5%

[^] 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。然而，由於持續的低息環境及為了提高股東回報，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、與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2021年12月31日，該等債券及票據的市值為302百萬港元，投資證券為

4,721百萬港元，其中包括4,002百萬港元的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15,858百萬港元及25.8%。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減少至2,190百萬港元和3.2%。

以下是按法定綜合財務報表的分析：

債務

於2021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33,502百萬港元。總額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	16,801	8,787 ⁽⁵⁾	25,588 ⁽³⁾
中期票據	643	7,053 ⁽⁴⁾	7,696
其他貸款	—	218	218 ⁽³⁾
總額	17,444	16,058	33,502
%	52.1%	47.9%	100%

(1) 所有金額以面值列賬。

(2) 除以下第(3)及(4)項外，所有借貸融資均以港元計算。

(3) 相等於5,610百萬港元之銀行貸款及218百萬港元之其他貸款的原值是以其他貨幣計算。

(4) 相等於5,353百萬港元乃美元票據。

(5) 包括已被交換為定息率貸款的浮息率借貸。於2021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7,026百萬港元。本集團亦進行交叉貨幣掉期，以減輕日元匯率及利率的波動風險，其名義金額合共相等於1,746百萬港元。

流動資金及借貸到期概要

於2021年12月31日，本集團之現金、銀行存款及未動用而有確認的信貸總額為15,178百萬港元。其中大部份信貸額有充足物業價值作抵押。於2021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	21.5%
超過1年但不多於2年	29.7%
超過2年但不多於5年	41.0%
超過5年	7.8%

財務成本

本年度綜合財務成本淨額為775百萬港元，其中232百萬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3.8倍。

資產抵押

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為20,495百萬港元的物業（2020年12月31日：33,578百萬港元）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2021年12月31日，本集團未列入綜合財務報表內之經核准作投資物業和物業、廠房及設備的資本性開支為9,387百萬港元（2020年12月31日：9,410百萬港元），其中已簽約為888百萬港元（2020年12月31日：774百萬港元）。

此外，於財務報告日後，本集團以183百萬港元完成收購德和大廈兩間總樓面面積1,500平方呎的商舖。截至2021年12月31日，已支付訂金18.3百萬港元，餘額164.7百萬港元亦已於2022年1月12日之完成日支付。

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

於2021年第四季度，高傳染性的新型冠狀變種病毒Omicron出現，並肆虐全球。在很多國家，新病例數目尚未達到最高點。去年聖誕節假期後，香港情況亦開始轉差，變種病毒Omicron在各區蔓延，爆發第五波疫情。變種病毒Delta同時在近期重現，令情況雪上加霜。鑑於本港未能達到高的疫苗接種率，因此當局實施更嚴厲的社交距離措施。以上種種均對本地經濟構成沉重打擊，並使與中國內地重新通關釀成不明朗因素。預期在可見將來，我們的本地酒店的營運將繼續受壓。儘管如此，我們得悉海外酒店業務在西方國家放寬旅遊及檢疫限制後稍見好轉，然而上述放寬措施可能出現間歇性中斷。期望隨著全球疫苗接種率上升、有效

的新療法出現，以及病毒隨著變異而變得溫和，全球經濟將可望開始真正復甦，儘管仍會是漫漫長路。本集團亦對地緣政治風險數目增加及中美關係持續緊張保持警覺，並因而將在營運及投資策略上，按需要採取保守態度。

本地商用物業及辦公室在備受壓力之際乍現穩定跡象，縱然距全面復甦仍遠，尤其在近期爆發新型冠狀變種病毒Omicron。住宅市場仍具韌力，應會支持「朗濤」剩餘單位的銷情，不過預期銷情會較2020年開售時慢，因涉及面積較大和較高價的單位。

鑑於持續受到新型冠狀病毒疫情的影響，我們預期來自LHI分派收入的貢獻不大。

對於冠君產業信託，信託管理人預期在明顯阻力下，經濟環境仍然充滿挑戰，從而會對租金收入及分派構成壓力。

在重重挑戰及不明朗因素下，本集團將繼續審慎經營旗下業務。本集團將繼續以積極而按需要的保守的態度，物色可為日後帶來可持續利潤的新投資機會。除現有物業及酒店業以外，本集團亦在其他投資領域探索新的多元化收入來源。

年內，本集團亦盡力安排多項定價具競爭力的備用信貸融資額，為強健的資產負債表增加融資能力及靈活性。鑑於本集團財務及流動資金狀況穩健，我們相信有能力應對挑戰及不明朗因素，並把握眼前商機。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

香港，2022年2月25日

環境、社會及管治報告



素食廚藝學院



新嚟 • 小廚神烹飪比賽



鷹君音樂兒童合奏團

環境、社會及管治報告

主席的話

2021年是充滿挑戰的一年，新型冠狀病毒疫情影響全球經濟及金融市場，並改變我們的工作及生活方式。儘管面對重重挑戰，我們在可持續發展方面取得重大進展，而這一直是我們所追求的重心。

全球氣候變化迫在眉睫，須立即採取緊急行動應對。就此，我們相信鷹君能發揮重要作用，為我們經營所在社區作出貢獻。

去年，我們首次制定氣候應對路線圖，清晰列明集團邁向可持續發展願景的道路。我們從集團文化著手，向持份者進行調查及訪問以收集寶貴意見。年內，我們於香港物業及酒店進行現場審核，並進行市場基準審查，以識別推動節能減排的機會。高級管理團隊均充分參與其中，分享他們的願景，並就集團的可持續發展建立共識。

本人很高興我們已制定氣候領導策略。我們的願景是成為香港及亞洲公認及具名望的氣候領導者，旨在於2045年前達成淨零排放，並以資產、人力及資本作為三大策略重點，就應對氣候變化探索解決方案及尋求啟發。展望未來，我們已確立能建立正面影響力的八大途徑，並為各途徑制定明確的路線圖及目的，以助我們實現可持續發展目標。

全球可持續發展問題需要大家齊心合力採取行動，以建立可持續的未來。我們堅定致力為氣候問題盡一分力，與社區共同努力，為我們及後代創造更可持續的未來。

羅嘉瑞

主席及董事總經理

2022年2月25日

緒言

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

氣候危機尤其是本世紀全球最大的挑戰。我們致力成為香港及亞洲公認及具名望的氣候領導者，將本集團發展成具適應力及協作能力的團隊，可在氣候變化影響加速的情況下茁壯成長，並在業內及社會層面帶來正面的變化。此外，本集團已制定長期氣候領導策略，引領我們於2045年前達成淨零排放目標。

匯報方式及範圍

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

本報告乃按照《環境、社會及管治報告指引》中的主要ESG範疇編製：

- 環境
- 社會
 - 僱傭及勞工常規
 - 營運慣例
 - 社區

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

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












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

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可持續發展報告，檢討他們目前的系統及表現，並制訂來年的環境及社會目標。

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

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

表現重點

 <p>13 間酒店 EarthCheck 認證</p>		 <p>綠建環評(2.0版)認證白金級 (朗豪坊購物中心)</p>		 <p>WELL健康建築標準白金級 (花園道三號)</p>	
 <p>-24.9% (酒店)</p> <p>能源消耗強度 (2021年與2019年相比)</p>	 <p>-9.3% (物業)</p>	 <p>-26.4% (酒店)</p> <p>碳排放強度 (2021年與2019年相比)</p>	 <p>-24.7% (物業)</p>	 <p>-24.6% (酒店)</p> <p>用水強度 (2021年與2019年相比)</p>	 <p>-7.5% (物業)</p>
 <p>恒生可持續發展企業基準指數：AA級</p>				 <p>Sustainalytics ESG風險評級：低風險</p>	

可持續發展管治及管理

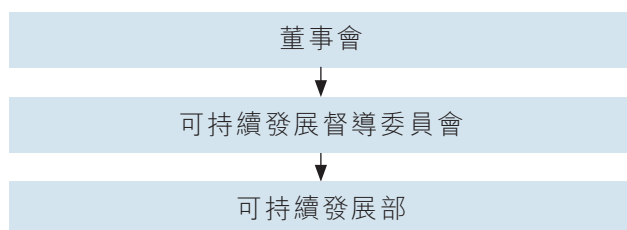
可持續發展管治

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

- 董事會：董事會監察整體可持續發展趨勢並負責領導本集團的可持續發展方向。ESG策略、規劃及匯報定期列入董事會會議議程進行討論。董事會亦負責評估及釐定本集團與ESG相關的風險，並確保實行適當而有效的ESG風險管理及內部監控制度（詳情請參閱「ESG風險管理」）；

- 可持續發展督導委員會：委員會負責對本集團所帶來的可持續發展影響負責任，並將可持續發展融入本集團營運的各個層面。該委員會由董事會執行董事擔任主席並由本集團主要部門的管理層組成，作為負責釐定及監察本集團重大ESG事項以及實行策略的高級工作小組（「職權範圍書」已登載於公司網站）；及
- 可持續發展部：該部門負責集團內部與可持續發展有關的日常事務。該部門定期與內部和外部持份者溝通，以了解他們的期許，從而釐定本集團的重大ESG事項。該部門將本集團的ESG策略整合於我們的業務及運營中，並將可持續發展文化帶入所有職能部門。

可持續發展管治



管理方法

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

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

企業管治

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

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

有關我們的企業管治表現的更多資料，請參閱本年報其他部分所載的企業管治報告。

ESG風險管理

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

持份者參與

為了解持份者的期望及識別重大ESG事項，本集團需考慮內部及外部持份者的意見。我們舉行與主要持份者的交流活動，以識別重要ESG事項並按其重要性等級決定優先次序。於2021年，我們委託一名獨立顧問開展一系列持份者參與計劃。參與計劃旨在探索持份者對可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。

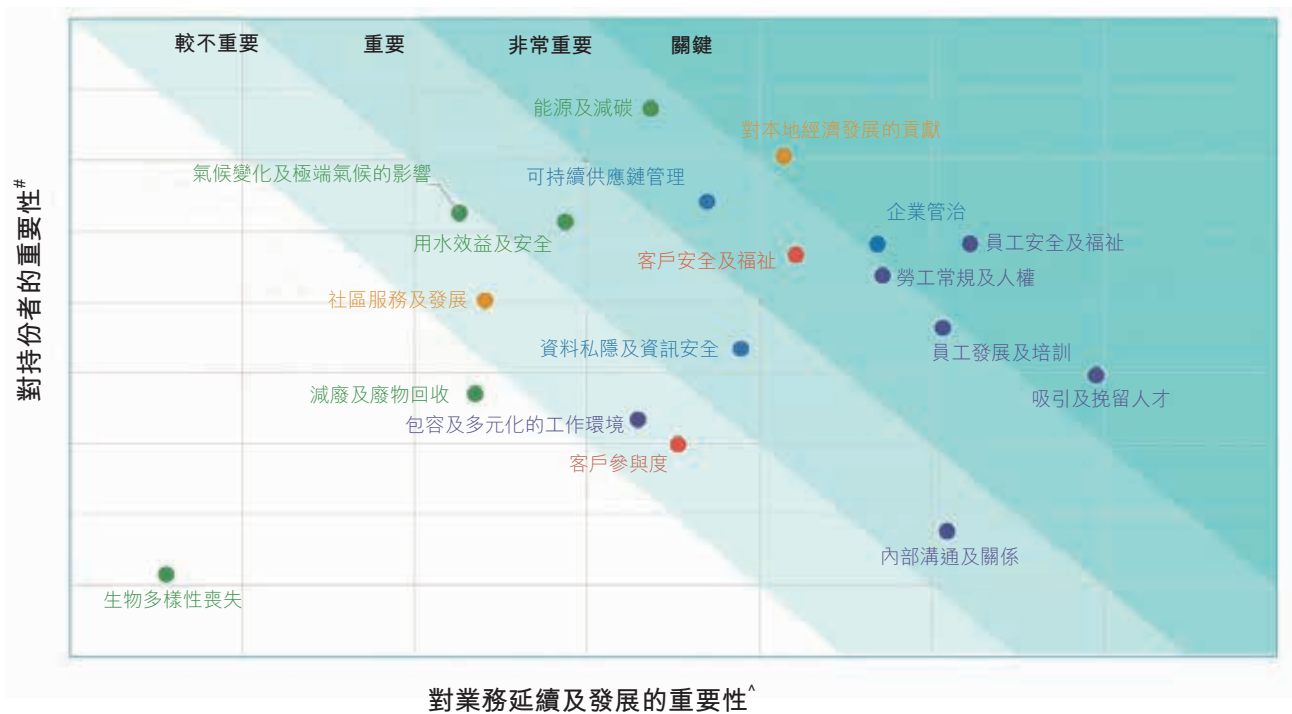
參與過程包括與內部及外部持份者進行深入訪問及定量調查，以及與本集團管理團隊開展願景研討會。持份者群組包括僱員、供應商、投資者及分析師、環境／可持續發展專業人士、非政府組織及媒體。

重要性評估及ESG策略

透過最近的持份者交流活動，我們聆聽主要持份者的意見，以識別本集團的重大ESG事項。持份者被要求參考香港交易所ESG報告指引，按對本集團可持續發展的相關性及重要性以及透過同行基準分析及和內部評估識別的範疇就ESG事項清單作評

價，我們繼而進行重要性評估，以通過考慮持份者列出的「對持份者的重要性」及內部評估的「對業務延續及發展的重要性」界定重要性等級。誠如評估所審核，本集團已制定策略路線圖，清晰列明為管理重大ESG及氣候問題的道路。

重要性評估矩陣呈列如下：



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。

由八條實施路徑支持的三大策略重點如下：

資產	人才	資本
就淨零願景及氣候變化抵禦力進行優化	具適應力、協作能力及適應氣候變化能力	為轉型及變化賦能

於2022年，我們將繼續完善氣候領導策略及八條實施路徑，推動三大策略重點範疇的改進及轉型，引領本集團成為氣候領導者。於以下年度報告中，我們將就達成上述策略時的明確目標及實施結構方面的進展進行報告。

除最新重要性評估釐定的三大策略重點範疇外，本集團繼續管理於過往重要性評估中識別為重大的相關ESG事項。該等事項為「環境保護」、「供應鏈影響」、「社區參與」、「僱員滿意」、「職業健康及安全」及「溝通」。我們就上述ESG事項進行的工作在本報告相關章節中披露。

可持續發展文化

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

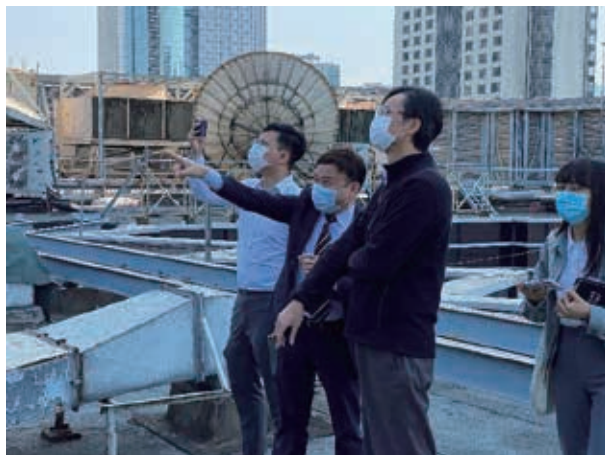
- 自2020年起，本集團開始制定氣候應對路線圖及一系列參與活動，以加強僱員對氣候變化的意識。該等活動包括為高級管理人員舉

辦願景研討會、對我們的樓宇進行現場審核、氣候變化展覽及測驗、「綠色星期一」講座以及以氣候變化為重點的虛擬會堂會議；

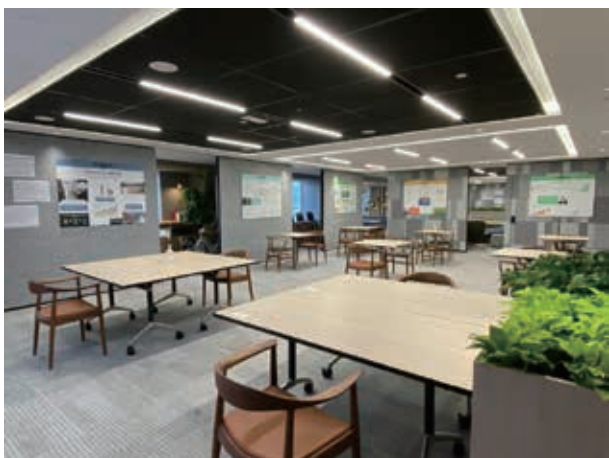
- 為向業界同行傳達我們最新的可持續發展資訊，本集團已建立一個LinkedIn專頁，發布有關我們可持續發展活動的最新資訊。同事可通過閱讀本集團的通訊《鷹翔》了解本集團的可持續發展活動。當我們舉辦與可持續發展相關的活動時，媒體亦可及時取得最新資訊；
- 「CONNECT」是我們旗下酒店分部的企業可持續發展計劃。該計劃由四大優先事項「環境」、「社區」、「同事」及「管治」組成。該等事項可平衡思維與行動，從而使該分部成為可持續發展公司；及
- 該分部每年籌辦與優先事項有關的全球「CONNECT」活動。所有酒店須參加特定活動，以加強整個集團的「CONNECT」力量。該分部認為，確保同事不僅在日常工作中，以至在生活方式中都能接納可持續發展非常重要。



願景研討會



樓宇現場審核



氣候變化展覽



「綠色星期一」講座

環境

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

環境政策及重大影響

本集團的環境保護政策印證我們對可持續發展及負責任環境管理的承諾（該政策已登載於公司網站）。根據該政策，我們致力遵守所有相關環境法

例、盡量減少我們營運的環境足跡。此外，我們承諾識別並最大限度地減少我們對環境及大自然的重大影響，識別並減輕與氣候相關的事項，並不斷改善我們業務的環境表現。該政策亦為各分部制定框架，以設立彼等本身的环境政策。

為有系統地盡量減少我們的重大影響，我們的主要附屬公司已建立其環境管理系統（例如 ISO14001）。該等系統讓有關公司可識別所有業務所產生的重大影響，並釐定可減輕不利影響的措施。透過評估，該分部已將「能源消耗」、「碳排放」及「用水」確認為整個集團需採取管理行動的重要影響。

我們的主要業務主要消耗能源及水，這些都是自然資源，應審慎使用。我們物業排放的碳排放加劇氣候變化，需要我們密切關注，以減輕並制定應變計劃。因此，我們收集這三方面的數據，以監察我們管理行動的表現。我們亦完全遵守與重大影響相關的環境法律及規例，包括《溫室氣體盤查議定書－企業會計與報告標準》、香港的《建築物能源效益守則》及《建築物能源效率條例》及其他當地碳減排指引、海外業務的建築能源和水效益規例等，以管理這些方面的行動。年內，我們毋須支付任何環保罰款亦未獲判罰。關於獲取適切水源的事項，由於我們的物業主要位於市區或市郊，因此食水主要透過當地的市政水務設施獲取及排放。

專責小組及工作小組

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

節能減排對管理本集團碳足跡至關重要。因此，於本年度成立能源效率專責小組，為本集團首個由物業及酒店分部等多個業務部門組成的合作專

責小組。專責小組旨在加強業務部門之間的合作，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。



能源效率專責小組會議及實地考察

環境措施

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

於2021年，一間酒店獲EarthCheck大師級認證，作為對該等酒店至少十五年來在可持續發展方面所取得成就的認同。另有六間酒店亦獲得鉑金認證評級（十年以上）、三間酒店獲得黃金認證評級（五年以上）及三間酒店獲得白銀認證評級。

為減少能源消耗、碳排放及用水，該分部已採取以下綠色活動：

- Eaton DC及香港逸東酒店獲得LEED認證（金級）；

- 優化廠房及設備的營運效率及升級正進行重大維修的系統；
- 改裝LED燈及升級暖通空調系統以提升用電效率；
- 在酒店的客房、公共廁所及廚房安裝節水裝置及提高同事的節水意識。

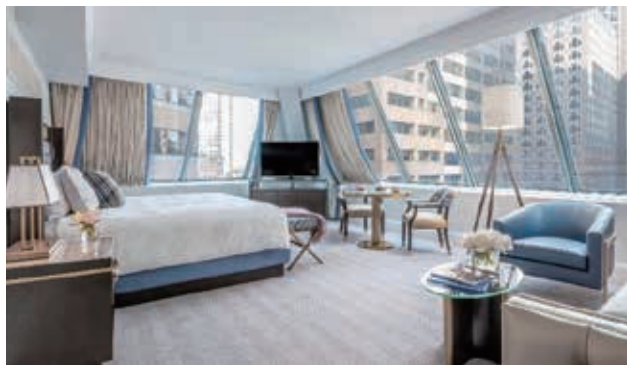
於2021年，經過兩年耗資數百萬美元的修繕工程，波士頓朗廷酒店重新開業，這波士頓市中心的歷史建築已改造成一間全新的美式經典酒店。我們已實施多項重要的改善工程以提升酒店的環境績效，包括：

- 綠色能源—採用100%綠色電力，使酒店達到幾乎零碳排放。
- 能源效率—改造成具動作感測器及計時器功能的照明、水泵安裝變速驅動器、客房樓層貼上窗膜以及使用HVAC能源管理系統，於不影響住客熱舒適度的情況下實現智能控制。

- 用水效率—客房及公共區域採用低流量花灑及廁所、所有公共區域安裝自動水龍頭及廚房使用高效清洗系統，以監測及減少用水及化學品。

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

- 「可持續發展聖誕樹比賽」是酒店分部本年度全球CONNECT活動的壓軸活動，是一項同事和顧客一同參與的活動。為將酒店的廢物升級及循環再用，各酒店於比賽中利用從酒店收集到的回收／廢棄物料設計並建造了聖誕樹，我們邀請同事和顧客投票選出「最受歡迎聖誕樹」，而我們的執行委員會成員則根據聖誕樹的環保性、創新力和表現力，選出「最創新聖誕樹」；
- 舉辦「熄燈」活動，以支持「地球一小時」；及
- 於「關愛地球月」在我們的餐廳和員工飯堂推出可持續海鮮產品及素菜膳食，推廣健康環保飲食。



波士頓朗廷酒店



上海虹橋康得思酒店的慶祝「地球一小時」露營之夜

我們的物業管理分部亦致力減輕重大環境影響及改善環境表現。因此，該分部已：

- 就朗豪坊商場作為香港首個物業取得EDGE綠色建築認證；
- 就朗豪坊商場取得最高評級一綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃最終鉑金級；
- 在所管理的物業實施ISO 14001環境管理體系標準；
- 將公共區域的傳統燈換為LED燈；
- 裝上具溫度感應器的綜合通風及空調系統，以減少因低入住率所導致的能源浪費；
- 通過重新校驗，採用壓力重置和溫度重置系統的自動邏輯控制器不斷優化制冷設備。制冷設備的手動控制系統亦換為自動化系統；
- 在朗豪坊零售大樓及辦公大樓分階段安裝冷凝水泵變速驅動器，以節省制冷設備運行的能源消耗；
- 改裝空氣處理裝置時，安裝電子整流插頭風扇；
- 於天台安裝太陽能電池板；
- 在天台修建垂直花園及生態農場；
- 在購物中心及辦公大樓設置回收站；及
- 於洗手盆安裝自動化低出水水龍頭。



制冷設備的智能照明系統



天台的太陽能電池板

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

- 舉辦全年回收活動，向租戶及顧客收集回收紙張、塑料、金屬容器、鋁罐、玻璃瓶、電池、螢光燈管、電腦設備、電器；
- 與世界綠色組織舉辦「齊回收。樂共享」乾淨膠樽回收獎賞計劃，推廣回收塑料瓶。是次活動獲得可口可樂基金會全力支持；
- 支持《室內溫度節能約章》，在6月至9月期間將的室內平均溫度維持在24°C至26°C之間。我們亦於2021年邀請46位商場及寫字樓租戶參與該計劃；
- 參與「地球一小時」活動，並鼓勵零售租戶、寫字樓租戶及顧客參加這項有意義的活動；及



朗豪坊的回收設施

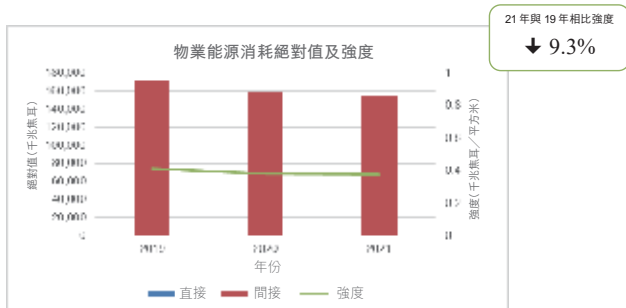
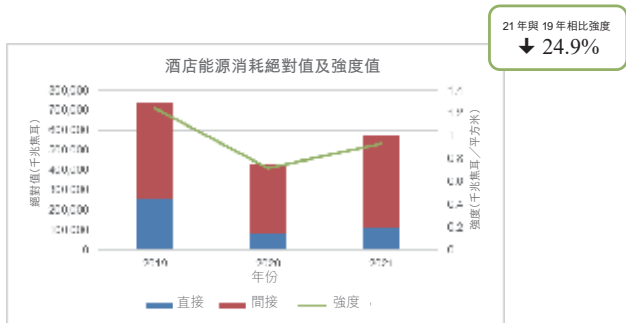


「齊回收。樂共享」乾淨膠樽回收獎賞計劃

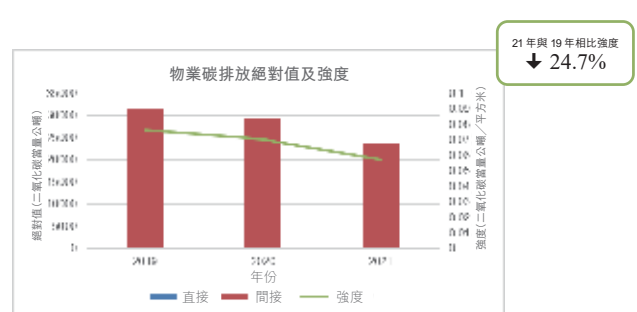
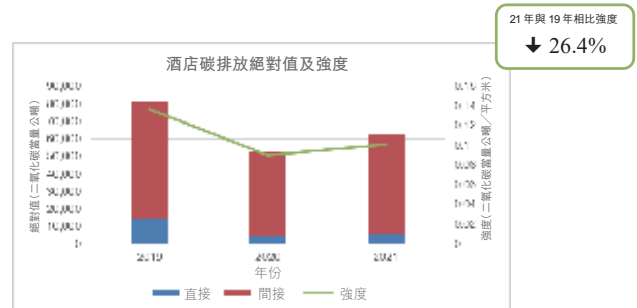
- 為同事、租戶、承包商及供應商制定環保採購政策，作為制定環保採購決策的參考。

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

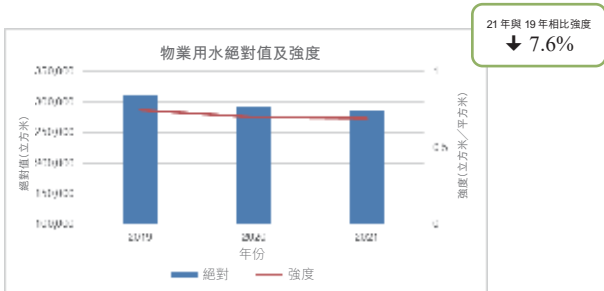
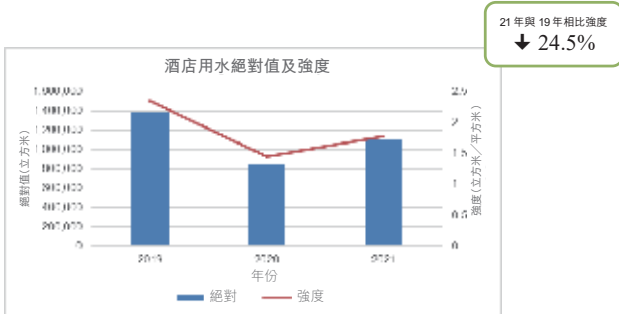
能源消耗



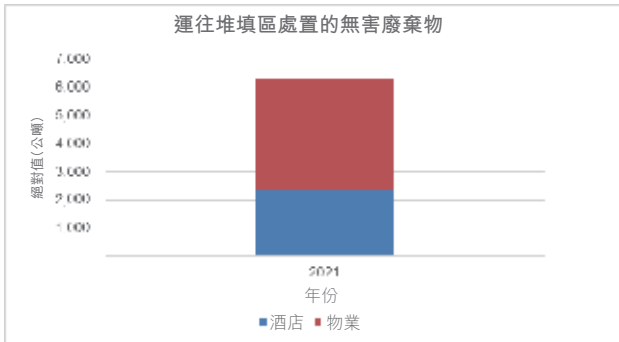
碳排放



用水



運往堆填區處置的廢棄物



附註：

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

我們的發展及項目管理分部致力在設計及建造過程中貫徹環保措施。該分部通過使發展項目獲得可持續發展認證，以及採用綠色策略以改善現有資產組合，與較大集團的應對氣候變化路線圖協調一致。例如：

- 於香港：何文田站一期物業發展項目為本集團正在進行的住宅發展項目之一。該項目正在建設中，並已獲得香港綠色建築議會綠建環評認證(暫定金級)。花園道三號及逸東軒住寓為現有資產，同樣正進行現代化改造，以加裝更節能及環保的系統。
- 於威尼斯：位於意大利的度假村開發項目預計即將於2025年開業，旨在獲得LEED認證(金級)。除了對現有的受保護遺產建築進行精心修復外，該項目的設計亦包括多項節能功能，包括加強隔熱、外牆遮陽、自動化建築控制、LED及低能耗照明以及高效集中機械設備。為應對未來全球暖化及海平面上升的影響，項目高度已與當地市政府商定提高300毫米，使發展高度高於威尼斯所錄得任何歷史性漲潮事件，並成為整個威尼斯潟湖的最高地點之一。

- 於多倫多：我們現有的Chelsea酒店已與多倫多市協定建造一個公共公園，以補充重建項目。目前，該項目正在設計中，以達到LEED認證（金級）。項目設計及建設將基於多倫多綠色標準3.0版。

個案研究－藍塘道逸東軒住寓修繕工程

位於藍塘道的逸東軒住寓（「住寓」）建於1989年，提供服務式及住宅式公寓單位。住寓自2020年8月起一直進行全面修繕工程，並於2021年底完工。最近的修繕工程包括以下綠色設施，以支持節能及減少整體碳足跡：

- 於天台安裝太陽能電池板並根據上網電價計劃連接到電網；
- 升降機採用新的變頻器技術進行現代化改造，與傳統系統相比，大大減少能源使用；
- 安裝貼有最高級別歐盟或香港能源標籤的電器（例如冰箱、蒸焗爐及空調裝置）；及
- 公共區域安裝的所有LED燈均設有定時器控制功能，以優化公共區域的能源消耗。



於我們的公司總部，行政分部響應「ER3」（環保、循環再造、減用及重用）口號，推行環保措施。本年度，該分部採納本集團的氣候變化政策，並繼續採取以下措施，以減少對氣候及社區的影響：

- 於2021年購入一輛新的電動車，以取代典型汽油車；
- 我們辦公室的整體用電強度（每建築面積）較2020年降低1%；
- 本年度與紙張供應商續約時，須指明使用生態標籤紙張產品；
- 我們辦公室的紙張回收量較2020年增加26%，相當於避免砍伐約573棵樹，有助減少溫室氣體排放；
- 透過環境保護署舉辦的回收計劃，繼續回收天然聖誕樹及桃花，用作堆肥物料；及



「天然聖誕樹回收計劃」感謝狀

- 於農曆新年舉辦全盒DIY比賽，鼓勵同事將廢棄物（包括利是封、紙張或雜誌等）升級再用，創作獨特的環保全盒。

社會

僱傭及勞工常規

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

僱傭

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



全盒DIY比賽

- 參考相關勞工準則編寫員工手冊，確保我們的僱傭及勞工常規符合僱傭相關法律及規例；
- 員工手冊列明有關招聘、晉升、工時、休息時間、福利的政策以及申訴機制，並於迎新課程向各同事傳達；及
- 我們的營運及供應鏈嚴格禁止僱用童工及強迫勞工且本集團的可持續發展政策已訂明有關規定。人力資源部將監察僱傭常規並於營運出現任何違規情況，將展開調查（該政策已登載於公司網站）。

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

- 我們透過檢討工作人員分佈監察人員多元化概況，包括年齡、性別及地區分佈；
- 我們的平等機會政策確保求職者或僱員於本集團求職或任職時均不會受到不利待遇，或因性別、懷孕、殘疾、婚姻狀況或家庭狀況而受到不公對待（該政策已登載於公司網站）；及
- 我們的酒店分部首次舉辦慶祝多元文化月。我們希望慶祝促進對來自不同背景的人士採取尊重及開放態度的多元化環境。酒店於該月為同事推行一系列措施，包括於員工飯堂推出多樣的美食、文化小貼士、各種語言或方言分享及傳統文化服飾裝扮等。

慶祝多元文化月

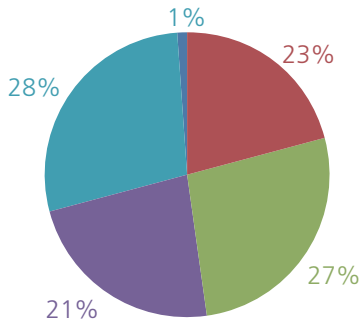
為支持殘疾人士就業，我們參與勞工及福利局舉辦的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃。我們其中一項實踐，就是旗下酒店分部與香港的匡智會及香港路德會社會服務處合作，安排匡智會的實習員工執行我們酒店的後勤工作，並支援日常營運（如清潔房間、打掃及洗衣服務）。實習員工與我們的同事之間的團隊合作已成功建立一個尊重他人差異的工作環境文化。

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

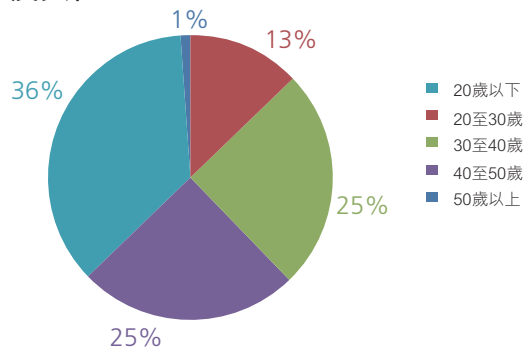


按年齡組別分類的員工總數

酒店



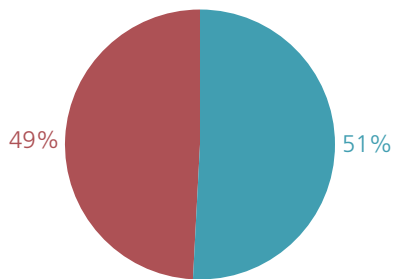
物業及其他¹



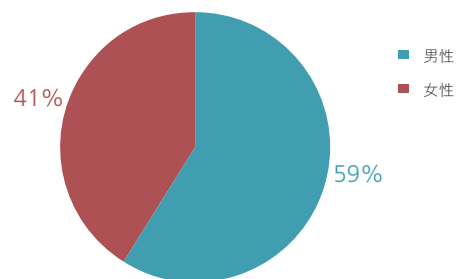
- 20歲以下
- 20至30歲
- 30至40歲
- 40至50歲
- 50歲以上

按性別分類的員工總數

酒店



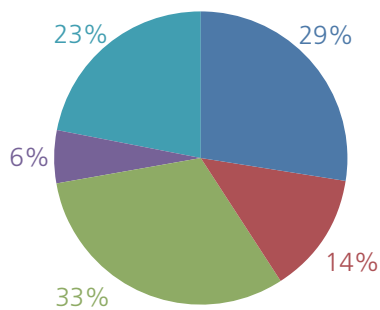
物業及其他¹



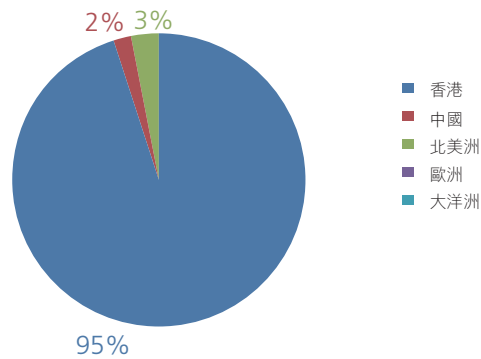
- 男性
- 女性

按地區分類的員工總數

酒店



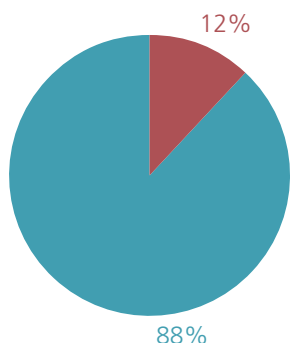
物業及其他¹



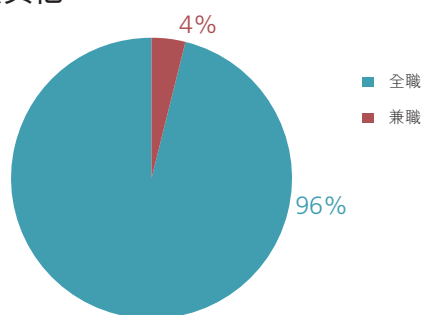
- 香港
- 中國
- 北美洲
- 歐洲
- 大洋洲

按僱傭類型分類的員工總數

酒店



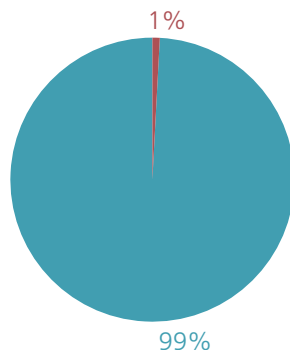
物業及其他¹



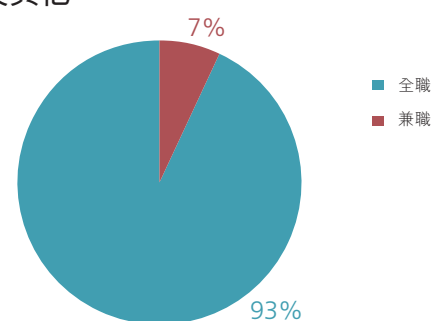
■ 全職
■ 兼職

按僱傭合約分類的員工總數

酒店



物業及其他¹



■ 全職
■ 兼職

僱員總流失比率

2021年	酒店	物業及其他 ¹
整體	41	43
20歲以下	131	112
20至30歲以下	71	75
30至40歲以下	42	45
40至50歲以下	29	35
50歲或以上	21	34
男性	40	37
女性	43	50
香港	51	44
中國	53	18
歐洲	39	—
北美洲	16	31
大洋洲	59	—

附註：

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

健康與安全

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

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

- 成立跨部門專責小組，協調整體防疫工作，制定緊急應變計劃，並制訂相關策略和措施；
 - 授權各部門的衛生代表向專責小組報告任何疑似／確診個案；
 - 鼓勵各級員工盡早接種新型冠狀病毒疫苗，以履行公民責任。本集團組織員工會議，說明接種疫苗的重要性，並為所有合資格同事提供疫苗接種獎勵計劃；
 - 向同事傳達健康建議及指引；
 - 向同事派發外科口罩，並要求他們在工作場所佩戴口罩；
 - 鼓勵同事使用網上或電話會議代替面對面會議；
 - 於我們辦公室的入口擺放經過消毒的地墊；
 - 提供消毒搓手液、已稀釋漂白水及酒精噴霧；及
 - 要求來訪者填寫「健康申報表」。
- 酒店分部為履行對健康與安全的承諾，已實行下列健康及安全措施：
- 集團內部的職業健康與安全政策規定，所有酒店必須通過政策、委員會、培訓及事故申報機制維持有效的健康及安全管理系統；
 - 酒店的高級管理層、人力資源總監及保安部負責推行及監察該系統；
 - 該系統的成效與核心績效指標一併監察，以便改進團隊分析已收集的數據、查明問題根源、推行改進行動計劃及跟進結果；
 - 提高同事對健康及安全的意識和不斷推行的最佳常規。該分部安排了防火、物料處理、血源性傳染病、炸彈威脅、人群控制等方面的培訓。同事亦已接受培訓，以跟隨所有職業健康及安全政策和程序，並須向主管報告所有已知或潛在的安全風險及健康危害（如適用）；及
 - 透過年度全球CONNECT活動—「同事健康月」於全球推廣員工健康。該項活動旨在提升同事的身心健康意識，並支持他們建立健康的生活方式。該分部組織健康推廣活動，包括

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



紐約第五大道朗廷酒店的冥想活動

同事的身心健康是該分部的首要事項，特別是在疫情期間。因此，該分部：

- 舉辦「CONNECT幸福日」慶祝國際幸福日，使該日成為充滿歡樂的一日，並在公司內傳播正能量。幸福對身心健康至關重要。酒店組織不同的活動供同事參加；及
- 繼續舉辦「風險應急預案視頻大賽」，以為同事及相關持份者繼續發展酒店風險防範文化。今年比賽的重點是對抗全球疫情。每間酒店製作有趣的影片，教導同事如何在疫情期間做好準備，管理及盡量減少健康和衛生風險。



香港朗廷酒店為附近新型冠狀病毒社區檢測中心工作的員工送上125份朗廷粉紅下午茶，以慶祝「CONNECT幸福日」。



悉尼朗廷酒店的「CONNECT幸福日」

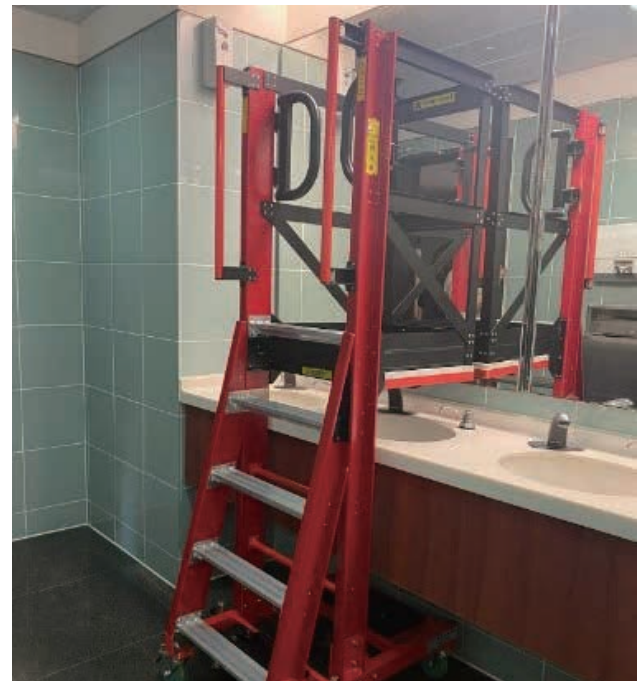
我們的物業管理分部按照ISO 45001標準設立職業健康及安全管理體系，藉此管理同事、租戶及顧客面臨的健康及安全風險。根據該管理體系，該分部：

- 識別健康及安全危害，進而透過營運程序及安全裝置加以管理；
- 設立安全委員會，貫徹實施行動計劃並檢討管理系統的成效，以達至零事故；
- 利用核對清單監測建築工程、密閉空間工作、安裝電力系統裝置及體力處理操作等高危活動；及
- 為前線員工提供培訓課程，如每月入職安全培訓、急救及AED證書課程，以及實地示範。

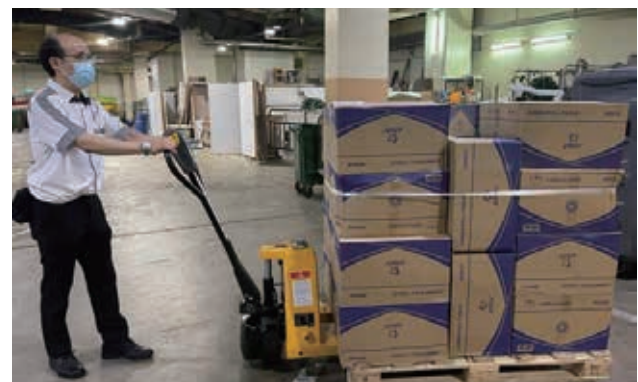
年內，為進一步提升物業的健康及安全，該分部實施了下列措施：

- 設計及定制新的玻璃纖維工作台，並安裝額外的防墜系統，用於在特定位置進行地上工作，以防止工人從高空墜落；
- 為前線員工提供冷風機及手提電扇，以減少於停車場工作及夏季戶外炎熱天氣下中暑的風險；
- 升級CRM系統，技術人員接到工單後，該系統可將相關安全資料發送予技術人員，以加強他們對每項具體工作的安全意識；

- 購入電動托盤搬運車，供員工於地下室及儲存區裝卸大件貨物，以減少體力處理操作的風險；及
- 為員工組織心理健康及壓力管理培訓、瑜伽及太極拳課程。



定制玻璃纖維工作台



電動托盤搬運車以減少體力處理操作的風險

因工身故數目及因工傷導致損失工作日數

	酒店			物業及其他 ¹		
	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
工作總時數(以千計)	10,797	6,880	6,852	1,884	1,880	1,923
身故數目	0	0	0	0	0	0
因工傷導致損失工作日數	4,907	4,463	1,559	1,131	939	185

附註：

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

發展及培訓

人力資源部門根據培訓及發展政策定期為同事提供企業及職業培訓(該政策已登載於公司網站)。為適應年內面臨嚴峻的疫情狀況，該部門通過網上培訓及注重「健康」減低同事感染疾病的風險。健康計劃不僅強調同事的身體健康，同時強調心理健康，例如，舉辦關於父母指導兒童使用社交媒體的研討會，因我們相信如組織關心僱員，便可激勵僱員為公司取得成功而努力。培訓的另一個主要議題為加強合法及正當的僱傭關係，以吸引及挽留人才。此外，該部門亦安排學習數碼化加速工具，以推動業務增長及靈活性。

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

- 該分部的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)及朗廷領袖培訓生計劃(LLTP)。該等課程能使同事掌握新的技能及經驗，有助於他們在目前及日後的工作中取得進步；
- 本年度，First60認證課程增加了兩個學習單位，分別為「說故事的藝術」及「如何讓客人微笑」，旨在激勵我們世界各地的同事分享各種故事，內容有關他們工作的酒店、其地點、歷史以及任何他們認為值得講述及為未來保留的有意義的軼事；及
- 於2021年，該部門舉行首次混合型全球領導力會議，以虛擬會議形式聚集來自全球23個城市的90多位酒店領導及員工，主題為「作出改變，成功實踐！」。該活動的目標為分享該分部的願景及策略計劃。



香港朗廷酒店的「如何讓客人微笑」培訓

表現評核有助同事知悉其表現並釐定發展需要。我們的表現評核系統為同事提供了一個與上司一同評核其表現、訂立重點目標以及釐定培訓及發展需要的機制。於2021年，全體僱員均已接受培訓。

每名員工平均完成培訓時數

	2019年	2020年	2021年
酒店	29	12	20
業務單位主管或以上	-	-	27
其他	-	-	19
物業及其他¹	9.6	5.8	4.3
業務單位主管或以上	-	-	6.1
其他	-	-	3.8
男性	-	-	3.7
女性	-	-	5.3

附註：

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



全球領導力會議

工作與生活平衡

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

營運慣例

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

反貪污及供應鏈管理

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

- 所有同事必須遵守員工守則，員工守則訂明員工應遵守的規則。員工於迎新課程獲告知有關規則。守則明確禁止僱員索取、接受或提供賄賂或任何其他形式的利益。本公司亦嚴格禁止敲詐、欺詐或洗黑錢行為（該守則已登載於公司網站）；
- 守則列明本集團期望同事在利益衝突及舉報程序方面的應有舉措。任何同事正在或考慮參與的活動如可能會與本集團的利益產生衝突，須作出全面披露。於本年度，我們並無就此接獲任何違規情況或罰款；
- 本集團認為，我們可透過領導及監控供應鏈，促進採納並支持可持續發展常規。為有系統地於供應鏈中管理環境及社會風險，我們已制定供應商操守守則。草擬守則時，我們審慎考慮潛在環境及社會風險，包括商業誠信及公平的勞工慣例（如避免出現童工、強迫勞工的情況）以及環境保護。守則已納入招標文件中以傳達予供應商（該守則已登載於公司網站）。於2021年，我們共有約1,440間供應商，其中香港約1,120間、中國約90間、亞洲約10間（不包括中國及香港）、大洋洲約100間、歐洲約30間及北美洲約90間；

- 為確保供應商進一步承諾採納可持續發展，本集團利用核對清單，提升有關程序。核對清單是由供應商操守守則所載規定改為問答格式，並聯同招標文件一併送交供應商。本集團定期分析回覆率及評分情況，以便進行供應商合規情況監測及制定改進措施。供應商必須定期填寫核對清單並交回，讓我們掌握其可持續發展表現的情況；及
- 為了在挑選供應商時推廣保護環境的產品和服務，我們正在制定可持續發展採購政策，要求採購人員在採購時考慮環境因素。這些因素包括盡量減少或不選用有毒、對環境有害和破壞生物多樣性的物品，避免使用一次性物品，改為使用可重用或可回收的物品，並於採購時考慮物品的可回收性。

優質服務

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

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

- 該分部開展神秘顧客計劃及進行網上顧客滿意度問卷調查以助於了解客戶體驗、發掘同事值得認可或獎勵的行為以及尋找提高銷售或客戶服務的方式；
- 該分部亦採用全面質量管理法，讓每一位同事都參與其中，追求卓越。本著通過創新不斷改進的精神，該分部審查現有的質量系統及計劃，以簡化程序。新方法使他們能夠建立一個更有彈性及更靈活的團隊；
- 最佳常規為其他部門或酒店可用以提高績效及業績的最佳方法。本年度，我們開發了最佳常規分享平台，鼓勵分享最佳常規，作為持續提升酒店績效的有效途徑。平台有助同事尋找並使用最佳的工作方式以實現我們的公司目標。該系統亦使同事可輕鬆討論與我們酒店日常難處及問題相關的關鍵話題，並提供系統化的方法管理公司的知識；
- 本年度，該分部繼續於所有酒店以及全球及地區辦事處推行資料保護標準，並已聘請一間外部諮詢公司作為獨立顧問，指導及監督我們對資料保護法的遵守情況，並作為與相關資料保護機構的聯絡人進行註冊及聯絡；及

- 為減輕因遙距存取需求增加而產生的安全風險，已採取額外措施，加強系統用戶授權及網絡安全。我們已進行網絡釣魚攻擊預演，提高所有同事及公司管理團隊的資訊安全意識。此外，我們實施了提高漏洞可見性的解決方案，以加強整體資料保護管理。

我們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；及
- 在所有申請表格附上個人資料收集聲明，嚴格按照政府規定保存及處置所收集的個人資料。

除了推行質量管理體系外，該分部年內制定其他措施以提升顧客服務及其身心健康，包括：

- 花園道三號獲得WELL健康建築標準認證—鉑金級；
- 參加香港大學醫學院發起的「母乳餵哺友善社區計劃」，向同事及租戶推廣母乳餵哺友善的理念；
- 疫情期間，不時向所有餐飲業租戶提供免費霧化消毒；

- 安排清潔人員定期為所有餐飲業租戶的用餐區域消毒；
- 率先應用創新及有效措施(如智能消毒站、智能清潔和消毒機器人及自動電梯扶手智能紫外線消毒器)以防止新型冠狀病毒疫情傳播；
- 以人為本的設計(如使用腳踏進出門以避免用手接觸，以及在馬桶蓋上安裝把手)以保持個人衛生及維持健康；及
- 為路演租戶預備量身定製的防護屏。



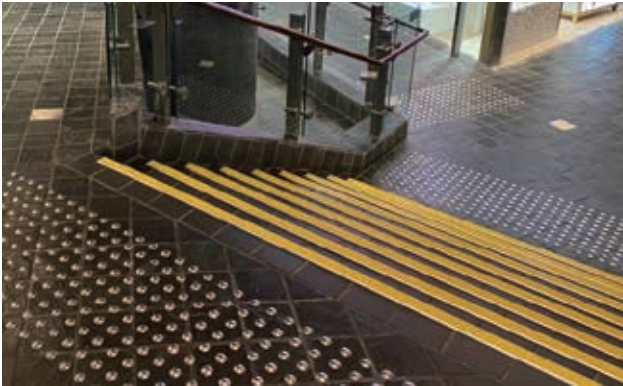
用於日常消毒的消毒機器人



霧化消毒處理

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

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



大部份樓梯設有防滑邊緣且扶手鑲有凸字版



防止墜落事故的動態投影燈

社區

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

社區投資政策

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

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

社區參與

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

藝術

我們繼續支持音樂兒童基金會，並合辦「鷹君音樂兒童合奏團」。此計劃藉著提供專注強化的音樂訓練及不同形式的課室以外體驗，促進基層背景的青年人才發展。於疫情下，合奏團繼續以網上授課形式學習，並在情況許可下恢復練習。此外，合奏團成員會將音樂發展成一生受用的技能，並透過傳揚「音樂改變生命」的訊息影響社會。



鷹君兒童合奏團的合唱表演

兒童教育

我們與香港大學醫學院兒童及青少年科學系合作推出「學前兒童口腔保健服務」。由於新型冠狀病毒疫情，此項目延續至2021年，旨在透過組織互動口腔健康工作坊及校內兒童口腔健康評估教育以提高學前兒童牙科健康。我們亦舉行教師教育研討會，並定制牙科小冊子及工具套裝，教導學前兒童正確刷牙及養成良好飲食習慣，預防蛀齒。

環境保護

個案研究 – 與Green Monday的策略夥伴合作項目

本集團與Green Monday建立策略合作關係，以帶動大眾改變飲食習慣，以期緩解氣候變化及糧食不安全問題。該項具影響力的計劃包括創辦香港首個「素食廚藝學院」，專門為餐飲和酒店業的人才而設，使其掌握廚藝技巧，為食客打造以素食為主的菜式。通過推廣教學和體驗課程，我們旨在增加業內專業人士認識植物性飲食重要性，並於餐牌上提供更多素食選擇，令大眾更容易接受綠色飲食。

我們亦舉辦「新嚟•小廚神烹飪比賽」，鼓勵孩子們以OmniPork新豬肉系列作主要食材，炮製健康美味的素菜，從中明白植物性飲食的可持續概念。是次比賽投稿反應熱烈，一共收到39份食譜。參賽者的植物性食譜透過專業評審團和公眾投票入圍。



素食廚藝學院



新嚟•小廚神烹飪比賽

我們亦邀請本集團旗下的名廚創作招牌植物性菜式，製作綠色煮意食譜卡。食譜卡在Green Common網站可供查閱，並在其本港全線店舖派發，讓烹飪愛好者可在家選擇更健康環保的飲食方式。

酒店分部於2021年推出一系列措施，向客人和大眾推廣植物性餐飲。本集團旗下四間香港中菜餐廳推出OmniPork系列素食菜餚，為食客提供以植物為主調的精緻用餐體驗。我們於上海的酒店亦支持Green Monday舉辦新聞發佈會。



上海新天地朗廷酒店的Green Monday活動

企業義工服務

企業義工服務亦是我們社區參與策略不可或缺的一環。我們鼓勵同事走進社區，參與義工服務，協助有需要人士。本年度，鷹君義工團隊動員內部資源搜購及包裝食物、健康湯包及防疫包，支援香港單親協會的家庭會員，以解決他們在疫情中的需要。另外，團隊亦為兒童癌病基金陽光學堂的陽光小子組織「仲夏歡樂日」(Summer Fun Day)活動，專門設計多項遊戲及DIY活動，為他們帶來一個歡樂的夏日。



為弱勢社群提供的食物及防疫包

在海外，倫敦朗廷酒店團隊的朗廷酒店雪糕車到訪聖瑪麗醫院，使該地客人及國民保健服務人員又驚又喜。各式各樣的冰淇淋為每個人帶來微笑，並藉此慶祝倫敦朗廷酒店正式重開。在美國，芝加哥朗廷酒店團隊為西北普倫蒂斯婦女醫院的護士送上粉色馬卡龍，作為乳癌關注計劃的一部分。帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店團隊參與麥當勞叔叔之家慈善基金的年度兒童步行籌款活動。在中國，上海新天地朗廷酒店邀請盧灣區輔讀學校到酒店慶祝農曆新年並享受花藝課程。



倫敦朗廷酒店的疫情支援活動



芝加哥朗廷酒店的乳癌關注支援活動



帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店參與年度兒童步行籌款活動



上海新天地朗廷酒店為有特殊需要的兒童提供支持

獎項、會員及約章

獎項		
環境		
主辦機構	獎項	獲獎單位
Green Business UK	Green Tourism Gold Certificate	倫敦朗廷酒店
Green Key Global	4 Green Key ECOMmodating Rating	多倫多Chelsea酒店
Qualmark New Zealand	Qualmark Enviro Gold Rating	奧克蘭康得思酒店
TripAdvisor	綠色領袖計劃	
	金級	倫敦朗廷酒店
	銀級	墨爾本朗廷酒店
	銀級	奧克蘭康得思酒店
	銅級	波士頓朗廷酒店
環境運動委員會	香港環境卓越大獎2020 —銀獎—酒店及康樂會所界別	香港逸東酒店
香港管理專業協會	香港可持續發展獎2020/21 —卓越獎	香港逸東酒店
《彭博商業周刊》	—ESG領先企業大獎 —領先社區項目獎	冠君產業信託
環境、社會、企業管治及基準學會	環境、社會、企業管治基準大獎2021 —環境、社會、企業管治領袖(白金獎) —傑出企業大獎—由基金經理設定之準則(白金獎)	冠君產業信託
《亞洲企業管治》	亞洲卓越大獎2021 —亞洲最佳企業社會責任 —最佳環境責任	冠君產業信託
香港ESG報告大獎	香港ESG報告大獎2021 —優秀新力軍獎 —嘉許獎	冠君產業信託

主辦機構	獎項	獲獎單位
香港管理專業協會	香港可持續發展獎2020/21 - 香港可持續發展獎 - 優秀可持續發展措施獎 (社會範疇) - 優秀可持續發展措施獎(環境範疇) - 最具創意獎 - 新冠肺炎最佳應變獎	冠君產業信託
國際設施管理協會	亞太地區卓越獎2020 - 設施管理技術獎-大獎 - 環境管理獎-卓越獎 - 創新獎-卓越獎	花園道三號
香港工業總會	中銀香港企業環保領先大獎2020 - 環保傑出夥伴	鷹君中心
機電工程署	香港建築物能源效益註冊計劃(現有建築物)	朗豪坊
環境運動委員會	香港綠色機構認證 - 節能證書-良好級別 - 減廢證書-卓越級別	鷹君中心
	香港綠色機構認證 - 節能證書-基礎級別 - 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-基礎級別 - 清新室內空氣證書-卓越級別 - 減廢證書-卓越級別	花園道三號

社會
僱傭及社會常規

主辦機構	獎項	獲獎單位
香港僱員再培訓局	Super Manpower Developer獎	朗廷酒店集團 朗豪坊
平等機會委員會	平等機會僱主嘉許計劃金獎	香港逸東酒店
香港警務署與職業訓練局	2020年保安服務最佳培訓獎 —金獎	花園道三號
國際設施管理協會	亞太地區卓越獎2020 —職業安全健康獎—優異獎	朗豪坊



中銀香港企業環保領先大獎2020—環保傑出夥伴



平等機會僱主嘉許計劃金獎

營運慣例

主辦機構	獎項	獲獎單位
BCI Asia	香港十大地產發展商2021	鷹君集團
Transform Awards	2020年亞太區Transform Awards —最佳品牌發展項目內部傳訊—銀獎	鷹君集團
Condé Nast Traveller	2021讀者最佳選擇獎	
	全球最佳五十間酒店中第四十九名 中國最佳二十間酒店中第四名	上海新天地朗廷酒店
	香港最佳十間酒店中第五名	香港朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭最佳十間酒店中第五名	墨爾本朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭最佳十間酒店中第六名	悉尼朗廷酒店
	紐約市最佳三十間酒店中第六名	紐約第五大道朗廷酒店
	波士頓最佳十間酒店中第八名	波士頓朗廷酒店
	芝加哥最佳十間酒店中第九名	芝加哥朗廷酒店
	倫敦最佳四十間酒店中第十四名	倫敦朗廷酒店
米芝蓮指南香港	2022年米芝蓮指南(香港及澳門) 米芝蓮三星評級	唐閣(香港朗廷酒店)
	米芝蓮一星評級	明閣(香港康得思酒店)
	米芝蓮一星評級	逸東軒(香港逸東酒店)
米芝蓮指南上海	2022年米芝蓮指南(上海)	
	米芝蓮一星評級	明閣(上海虹橋康得思酒店)
	米芝蓮一星評級	唐閣(上海新天地朗廷酒店)

主辦機構	獎項	獲獎單位
Travel + Leisure Magazine	2021全球最佳酒店獎	
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第二名	悉尼朗廷酒店
	澳洲及紐西蘭五佳城市酒店第四名	墨爾本朗廷酒店
	芝加哥十佳酒店第二名	芝加哥朗廷酒店
	美國十五佳城市酒店第八名	紐約第五大道朗廷酒店
《美國新聞與世界報道》	2021最佳酒店獎	
	帕薩迪納酒店第一名 全加州酒店第37名	帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店
	美國酒店第五名 芝加哥酒店第二名 伊利諾伊酒店第二名	芝加哥朗廷酒店
	紐約市酒店第四名 美國五十佳酒店	紐約朗廷酒店
	英國酒店第六名	倫敦朗廷酒店
香港社會服務聯會	無障礙友善企業／機構	朗豪坊
香港品質保證局	抗逆貢獻金章	朗豪坊 花園道三號
香港品質保證局	衛生防疫措施認證	朗豪坊
環境保護署	室內空氣質素檢定證書—卓越級	鷹君中心 朗豪坊 花園道三號
環境保護署	2019年室內空氣質素檢定計劃十年長期 參與獎—零售大樓	朗豪坊
水務署	大廈優質供水認可計劃—食水—金證書	朗豪坊 花園道三號

社區

主辦機構	獎項	獲獎單位
美國商業智慧集團	2021年可持續發展獎 —年度可持續發展倡議(項目)	鷹君集團
《CorpComms》雜誌	2021年CorpComms Awards —最佳可持續發展項目	鷹君集團
MerComm, Inc.	2021 Galaxy Awards—公共關係： 意識推廣活動—優異獎	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
《亞洲金融》	2021年亞洲最佳公司 —最佳社會企業責任	冠君產業信託
香港公平貿易聯盟	公平企業賞2020—銀賞	冠君產業信託



2021年可持續發展獎
—年度可持續發展倡議(項目)

會員

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



商界環保協會
公司會員



香港綠色建築議會
白銀贊助會員

約章

機構	約章
環境局	碳中和夥伴2021
環境局	戶外燈光約章
環境局	節能約章
環境保護署	充電池回收計劃
環境保護署	電腦及通訊產品回收計劃
環境保護署	惜食約章
環境局	桃花回收計劃
環境局	天然聖誕樹回收計劃
勞工及福利局	《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃
環保觸覺	無冷氣夜



碳中和夥伴2021

環境、社會及管治報告指引內容索引

範疇	關鍵績效指標	內容	頁碼
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	36-37
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	40；我們的業務主要釋放二氧化碳；氮氧化物、硫氧化物及其他空氣污染物排放來自使用／測試發電機，不是重要影響
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	40
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	我們的業務所產生的唯一有害廢棄物主要為使用清潔劑，不是重要影響
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	41
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	36-43
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	36-43
A2 資源使用	A2	一般披露	36
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	40
	A2.2	總耗水量及密度	41
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	36-43
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	36-43
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量	包裝材料主要來自酒店餐廳送出的慶節禮品，不是重要影響
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	36
	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	36-43

範疇	關鍵績效指標	內容	頁碼
A4 氣候變化	A4	一般披露	36
	A4.1	描述已影響及可能對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	36-43
B1 僱傭	B1	一般披露	43-46
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	45-46
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	46
B2 健康與安全	B2	一般披露	47-50
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	50
	B2.2	因工傷損失工作日數	50
	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	47-50
B3 發展及培訓	B3	一般披露	50-51
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	51
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	51
B4 勞工準則	B4	一般披露	43-44
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	43-44, 52
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	43-44, 52
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	52
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	52
	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，以及相關執行及監察方法	52

範疇	關鍵績效指標	內容	頁碼
	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	52
	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的方法	52
B6 產品責任	B6	一般披露	52-55
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	我們的產品主要為酒店餐廳送出的慶節禮品，不是重要影響
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	並無接獲重大投訴
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	與知識產權有關的慣例僅為禁止於辦事處使用未經授權的版權軟件，不是重要影響
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	52-55
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	52-55
B7 反貪污	B7	一般披露	52
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	零
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	52
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	52
B8 社區投資	B8	一般披露	55-58
	B8.1	專注貢獻範疇	55-58
	B8.2	在專注範疇所動用資源	55-58

鷹君集團有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、加強股東的信心、減低欺詐行為風險及最終維護股東的長遠利益。本公司董事會將不時按照法定要求及本公司之需要，監察及檢討本公司之企業管治常規，以鞏固本公司源遠流長講求誠信及問責之價值。自2021年1月1日起的主要事項載列如下：

- **董事會組成之變更**

於2021年12月22日，潘嘉陽教授獲調任為本公司之執行董事以更能反映彼於本公司的角色及職能。潘教授亦不再擔任董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。該等空缺由於2022年1月1日獲委任為獨立非執行董事之朱琦先生填補。相關公布及已更新之董事名單與其角色和職能經已於2021年12月22日刊發。

- **制定反欺詐、賄賂及貪污政策**

為維護本公司高標準的企業管治及按企業管治守則規定，本公司已制定反欺詐、賄賂及貪污政策，規定了所有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。

- **授出購股期權**

在上市規則的規限下，本公司慣常於每年第一季刊發本公司之全年業績公告後授出購股期權予合資格僱員（包括執行董事）。於截至2021年12月31日止年內，本公司共授出合共4,990,000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2021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2021年5月6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99.67%及89.57%之票數贊成通過。本公司並沒有根據股東於2021年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。

企業管治政策及常規

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

企業管治常規

本公司已制訂一套管治政策及程序，組成本集團管治架構的核心元素，包括：

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

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

企業管治守則之遵守

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

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

羅嘉瑞醫生為董事會主席並兼任本公司董事總經理。雖然此與企業管治守則第A.2.1條有所偏離，但雙角色領導模式於本公司推行已久且行之有效。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，既能繼續貫徹本公司之領導文化亦能提升行政總裁的執行能力。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士（包括五名獨立非執行董事及三名非執行董事），從不同角度提供建議和意見，足以確保權力及職能平衡。在主席及董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

公司細則規定三分之一之董事（執行主席及董事總經理除外）須輪值退任，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無固定任期。董事會認為公司細則條文及其企業管治措施與企業管治守則第A.4.1條所規定者無大差異，因此在這方面不擬採取任何步驟。

自企業管治守則修訂於2022年1月1日生效後，非執行董事之委任不再有指定任期。

企業管治守則第A.4.2條規定每名董事應輪值退任，至少每三年一次

根據現時之公司細則，本公司執行主席及董事總經理不須輪值退任，同一條文亦載於1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法內。因此，董事出任為本公司執行主席或董事總經理者依法不須輪值退任。經慎重考慮後，尤以當中涉及所需的法律費用及程序，董事會認為純為要求本公司執行主席及董事總經理輪值退任而對1990年百慕達鷹君集團有限公司公司法作出修訂的安排並不可取。羅嘉瑞醫生為本公司執行主席及董事總經理。彼於本公司及相聯法團所持有之股份及相關股份載列於董事報告書內。羅嘉瑞醫生與本公司概無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第13.74條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。羅醫生之董事簡介及其董事酬金詳情並已分別載於本年報第97頁及綜合財務報表附註11。

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

羅杜莉君女士為本公司之非執行董事，是本集團的創辦人之一。彼曾參與本集團之早期發展。由於近年她相對不活躍於集團的業務，因此彼並未參與由本公司提供2021年的董事發展計劃。

企業管治守則第B.1.5條規定高層管理人員的酬金詳情應按薪酬等級在年報披露

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

董事會

董事會責任

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

董事會成員

- 董事會目前由十五名董事組成，包括七名執行董事，三名非執行董事及五名獨立非執行董事。
- 董事會之執行董事及非執行董事(包括佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事)數目平衡，可確保本公司業務經營有足夠之獨立判斷。
- 董事會成員包括各專業領域經驗豐富之專家，並具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。
- 於本公司董事會席位中，女性佔20%。

董事會之組成

董事會之組成載列如下：

執行董事

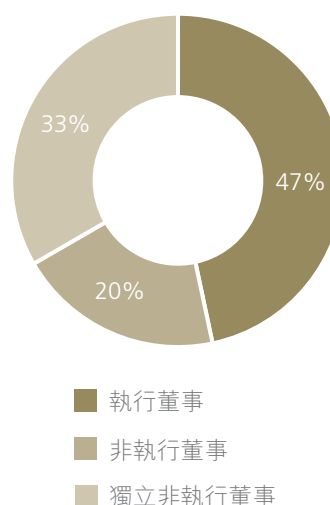
羅嘉瑞醫生 (主席兼董事總經理)
 羅孔瑞先生
 羅慧端女士
 羅俊謙先生
 簡德光先生 (總經理)
 朱錫培先生
 潘嘉陽教授 (於2021年12月22日獲調任)

非執行董事

羅杜莉君女士
 羅康瑞先生
 羅鷹瑞醫生

獨立非執行董事

鄭海泉先生
 王于漸教授
 李王佩玲女士
 李少光先生
 朱琦先生 (於2022年1月1日獲委任)



董事會及董事會轄下委員會之組成自2021年1月1日之變更如下：

- 潘嘉陽教授自2021年12月22日起獲調任為本公司執行董事，並不再擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及
- 朱琦先生自2022年1月1日起獲委任為本公司獨立非執行董事及董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

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

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

於所有公司通訊中，本公司已披露董事會的組成（按董事類別及責任劃分）。董事及高層管理人員履歷詳情載於本年報第97頁至第104頁及於本公司網站(www.GreatEagle.com.hk)不時更新。

董事會之獨立性

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

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

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

董事啟導及持續發展

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

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

為使董事了解其職責及灌輸新的知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例、企業管治、財務報告、宏觀經濟發展、行業資訊的最新發展、董事職能及職責。在2021年的董事發展計劃，有關投資組合及未來工作場所策略的方向、人工智能治理、財務報告的新現實、投資陷入困境的科技初創企業、旅遊和社交媒體的當前趨勢及經濟預測之各種閱讀材料已分發給各董事傳閱。除羅杜莉君女士外，全體董事均參與該董事發展計劃及／或其他持續專業發展，並向公司提供不少於10小時的培訓記錄。

保留予董事會的主要事項摘要

策略

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

結構與資本

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

財務和企業管治

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

董事會成員和其他任命

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

資料提供及索取

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

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

作為本公司之僱員，公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好、確保遵循董事會政策及程序、向董事會提供管治事務方面的意見、安排董事的入職培訓、監察董事的培訓及持續專業發展。本公司之公司秘書為香港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。

董事會會議

董事會每年最少召開四次定期會議（大約每季度召開一次），以討論及制定本集團之整體業務策略，監控財務表現及討論年度業績、中期業績及載列於保留予董事會的事項表中的其他重大事項。

董事會之會議程序

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

董事於董事會會議之出席率

截至2021年12月31日止年度，董事會共舉行四次全體會議。鑑於新型冠狀病毒病疫情持續，本公司的董事會和董事委員會於年間透過電話會議或視像會議的方式召開會議。個別董事於2021年12月31日年度內出席該等董事會會議之情況載列如下：

董事名稱	截至2021年12月31日止年度出席／ 合資格出席董事會會議次數
執行董事	
羅嘉瑞 ^(附註1)	4/4
羅孔瑞	4/4
羅慧端	4/4
羅俊謙	4/4
簡德光 ^(附註2)	4/4
朱錫培	4/4
潘嘉陽 ^(附註3)	4/4
非執行董事	
羅杜莉君	附註 ⁽⁴⁾
羅康瑞	4/4
羅鷹瑞	4/4
獨立非執行董事	
鄭海泉	4/4
王于漸	4/4
李王佩玲	4/4
李少光	4/4
朱琦 ^(附註5)	不適用

附註：

- (1) 主席及董事總經理
- (2) 總經理
- (3) 於2021年12月22日獲調任為執行董事
- (4) 羅杜莉君女士沒有出席2021年度之董事會會議。羅女士為本集團效力已久，近年她相對不活躍於本集團的業務。然而，彼作為本集團的創辦人之一，在本公司具有不可取替的地位。鑑於她過往之經驗及對本集團所作出的貢獻，董事會認為羅女士仍適合留任董事會。
- (5) 由於朱琦先生2022年1月1日獲委任為獨立非執行董事，其於2021年度內無出席會議紀錄。

董事及高級職員之保險

截至2021年12月31日止年度內，本公司已就其董事及高級職員可能會面對的法律行動安排投保適當的董事及高級職員責任保險。

董事之證券交易

本公司已採納其本身就本公司的董事及有關僱員進行證券交易之守則，其條款比標準守則所訂之標準更高，並不時按上市規則的修訂而作出更新。於2021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112頁至第116頁。

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均確認他們在截至2021年12月31日止年度內已完全遵守證券交易守則內所規定的準則。

董事會授權

管理功能

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

董事委員會

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

鑑於新型冠狀病毒病疫情持續，本公司的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。審核委員會之書面職權範圍已登載於本公司網站及披露易網站。

審核委員會現時由五名獨立非執行董事組成，包括鄭海泉先生（為審核委員會主席）、王于漸教授、李王佩玲女士、李少光先生及朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）。潘嘉陽教授自2021年12月22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，以助董事會履行內部監控、風險管理、財務監控及企業管治之責任。審核委員會屬諮詢而非監督性質，其主要職責如下：

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

2021年舉行之審核委員會會議

審核委員會於截至2021年12月31日止年度內舉行了兩次會議，當時在任委員均出席會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱各種內務審計活動及批准全年內審計劃；
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性；
- 審閱由內部審計師所提出之重大發現及建議，並監察其後的執行情況；
- 審閱外聘核數師分別於截至2020年12月31日止年度及2021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2020年12月31日止年度及2021年6月30日止六個月遵守法律、法規及企業管治守則的情況，以及本公司企業管治報告中的披露；
- 審閱本公司截至2020年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2021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) 檢討透過損益按公平值計算之財務資產的公平值；
 - (4) 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；
 - (5) 檢討現金流對沖的成效；
 - (6) 檢討收益確認；及
 - (7) 於財務報告過程中潛在之管理層疏忽。
- 審閱及批准本公司2020年年報及全年業績公布初稿；
- 審閱及批准本公司2021年中期報告及中期業績公布初稿；及
- 審閱及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師及批准其酬金。

薪酬委員會

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

薪酬委員會現時由五名獨立非執行董事組成，包括李王佩玲女士（為薪酬委員會主席）、鄭海泉先生、王于漸教授、李少光先生及朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）。潘嘉陽教授自2021年12月22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公司的僱員包括執行董事及高層管理人員的薪酬待遇；及
- (b) 根據本公司不時採納之購股期權計劃決定授予購股期權。

2021年舉行之薪酬委員會會議

薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度內，於2021年1月舉行了一次全體會議，當時在任之委員均出席會議。薪酬委員會於該會議上之主要工作概要如下：

- 審閱及批准有關2021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2021年董事袍金、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬；及
- 審閱及批准本集團年度授出之購股期權。

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

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

提名委員會

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

提名委員會現由五名獨立非執行董事組成，包括王于漸教授（為提名委員會主席）、鄭海泉先生、李王佩玲女士、李少光先生及朱琦先生（於2022年1月1日獲委任）。潘嘉陽教授自2021年12月22日起不再擔任提名委員會成員。

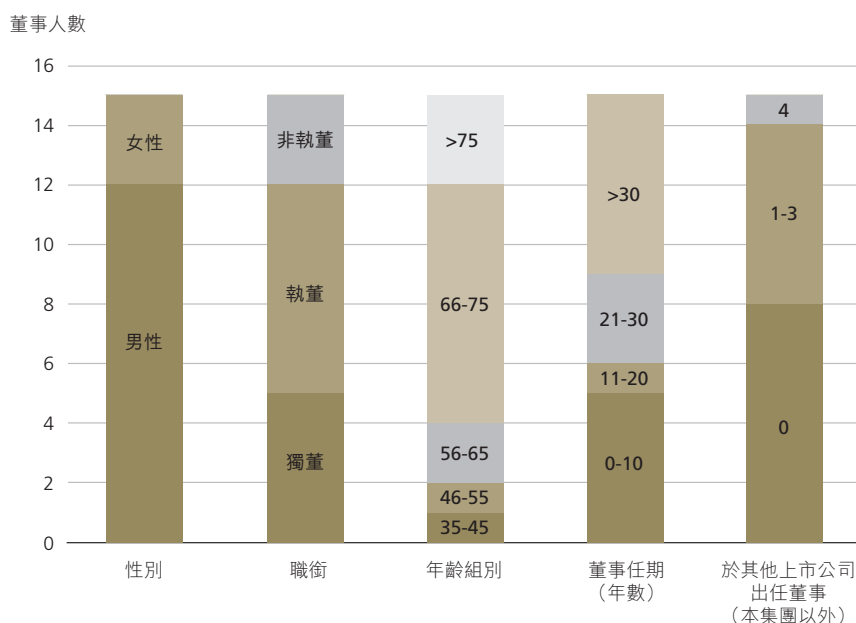
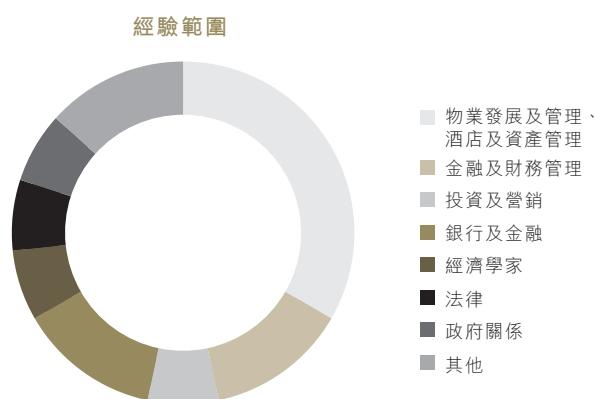
提名委員會負責制訂政策並就提名、委任或重新委任董事，以及董事繼任計劃向董事會提供建議。提名委員會的主要職責如下：

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

- **董事會成員多元化政策**

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

董事會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、政府關係以及其他專業。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2021年12月31日董事會成員多元化的概況：



備註：
 執董－執行董事
 非執董－非執行董事
 獨董－獨立非執行董事

董事履歷詳情載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節中，以及本公司網站內。

- **提名政策**

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

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

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。

2021年舉行之提名委員會會議

提名委員會於截至2021年12月31日止年度內透過電話會議或由全體委員會成員（有利益衝突者除外）簽署之書面決議方式舉行了兩次會議。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2021年股東周年大會上獲提名重選之董事；及
- 審批潘嘉陽教授調任為執行董事及委任朱琦先生為獨立非執行董事之事宜。

財務委員會

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

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

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

董事袍金及董事委員會薪酬

截至2021年12月31日止年度，本公司董事獲發之董事袍金為220,000港元。各董事袍金由薪酬委員會根據本公司董事之一般職務及責任作出建議，並由股東於2021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。

	2021 港元	2020 港元
審核委員會		
• 主席	220,000	220,000
• 委員會委員	170,000	170,000
薪酬委員會		
• 主席	70,000	70,000
• 委員會委員	60,000	60,000
提名委員會		
• 主席	60,000	60,000
• 委員會委員	50,000	50,000

關連交易及有關連人士交易

截至2021年12月31日止年度內，本集團與適用會計準則稱之為「有關連人士」的人士之間的若干交易仍然存續。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（按上市規則之定義）。有關有關連人士交易的詳情於綜合財務報表附註39中披露。

核數師酬金

截至2021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	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
審計服務	15,779	14,961
非審計服務		
稅務服務	4,367	4,200
中期審閱費用	1,586	1,586
其他審閱費用	633	2,289
	22,365	23,036

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16,225,000港元，其中包括其他核數師提供審計服務費用為446,000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2021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。

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2021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2021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2021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126頁至第131頁的獨立核數師報告內。

投資者關係

組織章程文件

於2021財政年度，本公司之章程文件概無變更。本公司章程文件的綜合版本可於本公司網站及披露易網站查閱。

與股東之溝通

本公司明白與股東保持持續溝通之重要性，為此，本公司已訂立股東通訊政策，該政策已由董事會於年內作檢討，以鼓勵個人及機構投資者及其他利益相關者的參與，使其獲得均衡易明瞭的公司資訊和方針，並讓股東更容易參與股東大會。以下為股東通訊政策之概要。

公司網站(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份合訂單位持有人的需要，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末期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信託集團的財務表現及狀況。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。

董事會已於2022年2月檢討股東通訊政策的實施及有效性。於回顧年度內，公司網站定期更新，與股東保持有效及持續的溝通。股東可以透過公司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公司網站。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		
	2019	2020	2021
代表股份數目	555,601,197	572,026,286	569,586,096
代表股份百分比	79.32%	80.75%	79.02%
於股東周年大會當日已發行股份數目	700,473,038	708,382,048	720,793,112

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

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

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

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

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

於2021年內召開之股東大會

本公司於2021年內召開了一次股東大會。有關於2021年舉行的股東大會之詳情載列如下：

2021年股東周年大會

鑑於新型冠狀病毒疫情的爆發，本公司就2021年股東周年大會採取了多項預防措施，包括座位距離安排和限制2021年股東周年大會場地參加者的人數。

2021年股東周年大會於2021年5月6日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。羅嘉瑞醫生、鄭海泉先生、李王佩玲女士、李少光先生、王于漸教授、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生、羅俊謙先生、簡德光先生、朱錫培先生及潘嘉陽教授均出席2021年股東周年大會。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. 省覽本公司及其附屬公司截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報告及董事會與獨立核數師報告書。	99.99%
2. 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. 重選羅慧端女士為執行董事。	99.77%
5. 重選羅俊謙先生為執行董事。	99.78%
6. 重選王于漸教授為獨立非執行董事。	99.25%
7. 重選李少光先生為獨立非執行董事。	99.99%
8. 重選朱錫培先生為執行董事。	99.78%
9. 釐定每位董事袍金(作為一般酬金)為每年220,000港元。	99.93%

普通決議案	投票贊成決議案的百分比*
10. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師及授權董事會釐定酬金。	99.87%
11. 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。	99.67%
12. 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。	89.57%

* 縮短至兩個小數位。

每項購回授權及發行授權將持續有效，直至本公司之下屆股東周年大會結束，或根據法例或本公司之公司細則規定本公司下屆股東周年大會須予舉行期限屆滿，或直至購回授權及發行授權經股東於股東大會上以普通決議案予以撤銷或修訂為止（以最早發生者為準）。儘管授予的一般性授權可能不會在有效期內被使用，但此等授權讓本公司在需要時具有靈活性，而無須在任何一年內就一般性授權提議第二次或其後之更新。本公司將謹慎使用該等授權，並符合股東的利益。本公司並沒有根據股東於2021年股東周年大會上授予的一般性授權購回或發行任何股份。

股息政策

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

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

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

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

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

股東權利

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

股東召開股東特別大會

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

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

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

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

由呈請人按上述方式召開之會議，須盡量依照如同由董事會召開會議之方式召開。

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

於股東大會提出動議

持有本公司繳足股本不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可：

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

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

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

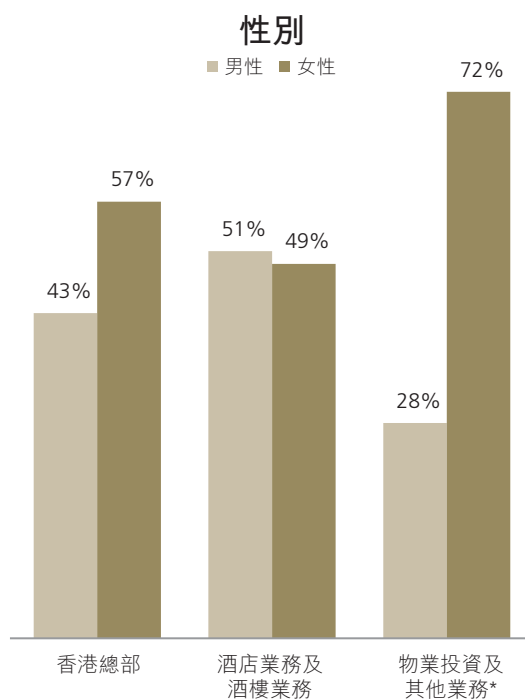
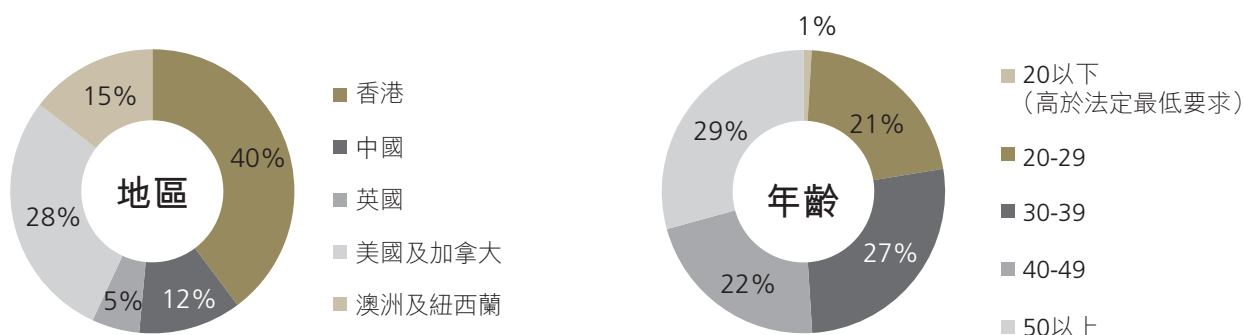
向董事會提出查詢

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

僱傭及員工常規

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

於2021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8.36%至5,200名（2020年：4,799名）。該增加主要是於2020年受到新型冠狀病毒疫情的國家之酒店業務回升導致業務需求上升。以下圖表為本集團於2021年12月31日僱員（包括高層管理）之組成及職能分佈：



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

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

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

此外，我們設有網上論壇，供僱員自由發表，並可與其他同事分享想法。

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

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及董事總經理

羅嘉瑞醫生，75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，102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。

鄭海泉先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生，73歲，本公司獨立非執行董事。彼於1994年被委任為本集團董事，並為本公司審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。鄭先生為滙賢房託管理有限公司（為上市買賣之滙賢產業信託之管理人）、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。他曾出任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（中國）有限公司及滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司主席及曾任滙豐控股有限公司執行董事。鄭先生亦曾為中國民生銀行股份有限公司、香港鐵路有限公司及中電控股有限公司之獨立非執行董事。鄭先生為天星銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭先生亦為香港公益金名譽副會長及曾為離職公務員就業申請諮詢委員會委員。於2008年，鄭先生獲委任為中國人民政治協商會議（「政協」）第11屆全國委員會委員及政協北京市第11屆委員會高級顧問。鄭先生畢業於香港中文大學取得社會科學（經濟）學士，及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

王于漸教授
獨立非執行董事

王于漸教授，69歲，本公司獨立非執行董事。彼於1995年被委任為本集團董事，並為本公司提名委員會主席、審核委員會委員及薪酬委員會委員。王教授現為香港大學首席副校長及經濟學講座教授。彼為香港經濟研究中心之創辦主任，亦為香港經濟及商業策略研究所總監，透過該等中心之工作，推動有關香港政策問題經濟研究。王教授於1999年獲香港特別行政區政府頒贈銀紫荊星章，以表揚他對香港教育、房屋、工業及科技發展所作出的貢獻，並於2000年獲委任為太平紳士。彼為團結香港基金會之研究委員會委員。王教授現為盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述公司之股票均於聯交所上市。於過去三年，他曾為東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。

李王佩玲女士
獨立非執行董事

李王佩玲女士，73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。

李少光先生
獨立非執行董事

李少光先生，73歲，於2016年1月出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。他現為滙豐銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事及曾為香港數碼廣播有限公司之非執行董事。李先生於香港政府任職達38年，並於2012年榮休。彼於1974年加入香港政府任職入境事務主任，通過逐步晉升，於1998年獲委任為入境事務處處長掌管該部門。李先生於2002年出任廉政專員，並於翌年獲委任為香港特別行政區保安局局長。李先生於政府任職多年，在政府行政、行政管理、執法和危機管理各方面累積豐富經驗。李先生曾任第十二屆港區全國人民代表大會代表及健康快車香港基金理事會副主席。彼曾於2009年獲頒授金紫荊星章及於1998年獲頒授香港入境事務卓越獎章。李先生畢業於香港大學，獲機電工程理學士學位，並曾於清華大學、牛津大學、哈佛大學及英士國際商學院的行政發展及高級管理人員課程深造。

朱琦先生
獨立非執行董事

朱琦先生，61歲，於2022年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼由2019年10月起擔任招商永隆銀行有限公司(「招商永隆」)董事長兼執行董事。彼曾由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。彼現為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。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。

羅孔瑞先生
執行董事

羅孔瑞先生，80歲，為本公司執行董事及多間附屬公司之董事。彼自1967年起被委任為本集團董事。羅先生經營物業發展，建築及投資業務數十年。彼畢業於澳洲新南威爾斯大學為商學士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子，羅嘉瑞醫生、羅康瑞先生與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之伯父，彼等全為本公司之董事。

羅慧端女士

執行董事

羅慧端女士，85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，73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、建築及建築材料業務，業務遍及香港和中國內地。羅先生現為瑞安建業有限公司及瑞安房地產有限公司（均於聯交所上市）主席。羅先生亦為恒生銀行有限公司非執行董事。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會

榮譽主席。羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章，於1998年獲頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。羅先生為羅杜莉君女士之兒子與羅鷹瑞醫生之胞兄，羅嘉瑞醫生、羅孔瑞先生與羅慧端女士之胞弟，以及羅俊謙先生之叔父，彼等全為本公司之董事。

羅鷹瑞醫生

非執行董事

羅鷹瑞醫生，69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，36歲，於2010年加入本集團並於2015年12月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為財務委員會委員。羅先生為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君（中國）投資有限公司、鷹君發展及策劃管理有限公司、鷹君市務管理（冠君）有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation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，70歲，自1988年起出任本集團董事。彼為本公司之執行董事、集團總經理及財務委員會委員。簡先生亦為本公司多間主要附屬公司之董事，其中包括鷹君有限公司、鷹君（中國）投資有限公司、堅信物業管理服務有限公司、Great Eagle Tokyo TMK、鷹君市務管理（冠君）有限公司、朗廷酒店集團有限公司、朗廷酒店國際有限公司、Pacific Eagle Holdings Corporation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，60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，54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)，62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員有限公司(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。彼從事酒店業四十二年，任職地區包括亞洲、太平洋區及北美洲。

陸宙光先生，62歲，為集團酒店分部首席財務官，他於2002年再度加入本集團。陸先生早於1994年加入本集團，為朗廷酒店集團的前副總裁—財務及集團財務總監，及為本集團旗下酒店物業擔任多項職位。彼擁有逾三十年的酒店管理經驗，及曾廣泛參與本集團環球酒店項目之管理、營運及收購的工作。

物業投資及發展

Richard GRANGER先生，58歲，為發展及策劃管理部主管，負責監督本集團的項目組合。彼為特許測量師，擁有三十六年房地產項目發展和私募股權投資經驗。於2020年加入本集團之前，彼在一間於新加坡上市的房地產開發商Yoma Strategic Holdings擔任項目和業務開發主管，負責緬甸的豪華酒店和高層公寓項目。於2003年彼跟隨一間公司名為EC Harris(現稱Arcadis)移居香港，擔任亞洲地區執行合夥人，為整個亞太地區的領先私募股權基金和開發商提供諮詢服務。著名客戶包括滙豐銀行，香港汽車會，領盛投資管理公司，摩根士丹利和高盛。Granger先生在EC Harris工作的25年國際職業生涯中首度將他帶到中歐。在此期間，彼為《財富》500強企業所有房地產領域的客戶，包括寶潔、可口可樂和樂購等提供諮詢服務。彼畢業於雷丁大學，獲工料測量(榮譽)理學士學位。

關振邦先生，61歲，鷹君發展及策劃管理有限公司的發展部總經理。他在房地產領域，其中包括開發項目及物業投資，具有超過三十年的豐富工作經驗。關先生自1994年9月起加入本集團。彼持有產業管理(香港理工學院)專業文憑，為香港地產行政師學會之會員。他現負責監督本集團的發展部和處理潛在的開發項目及房地產的投資及收購。

中國內地

盧寧先生，48歲，集團中國區及貿易部董事總經理，於2008年5月加入本集團。盧先生持有美國波士頓大學工商管理及管理信息系統雙碩士學位及中國北京清華大學學士學位。加入本集團前，盧先生曾任職於著名國際管理諮詢公司，於北美洲、歐洲和亞洲以及中國和印度等新興市場擁有豐富經驗。

歐毅豪先生，63歲，鷹君(中國)投資有限公司總經理，負責集團之中國房地產項目投資業務。歐先生於1977年加入本集團，具有約四十年香港及中國內地房地產項目發展及市場策劃經驗。歐先生持有房地產估值及管理高級文憑。

其他業務

朱植基先生，49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。朱先生於物業管理及工程方面累積逾二十六年經驗。

張朝暉博士，56歲，於2021年加入本集團作為首席投資官，風險投資。張博士同時也是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。在成為風險投資家之前，張博士是美國矽谷數家創業公司的聯合創始人。張博士擁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，55歲，為本集團公司秘書，並為行政部主管。黃女士現為朗廷酒店管理人有限公司(上市買賣的朗廷酒店投資之託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司之公司秘書。黃女士亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(上市買賣的冠君產業信託之管理人)之非執行董事及公司秘書主管人員，主要負責管治、循規及公司秘書事務。在加入本集團之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，擔任公司秘書，並為投資評審委員會委員。彼具逾三十年豐富工作經驗，專長於制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務。黃女士為特許公司治理公會及香港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，59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，57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，並擁有逾二十五年關於上市公司的企業融資及合規工作之經驗。彼亦為英國特許仲裁學會、香港建築審裁司學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

董事會欣然提呈截至2021年12月31日止年度董事會報告書及經審核之綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務及物業租賃。

本集團的經營業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本、意大利及其他地區。有關集團截至2021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2021年12月31日的詳情載列於本年報綜合財務報表附註43、16及17。

業務回顧

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

- (a) 本公司業務回顧及以財務關鍵表現指標進行審視之財務狀況回顧；及本公司之業務發展與前景，以及於2021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下一個章節之「風險及不明朗因素」；及
- (c) 本公司環保政策及表現之探討，以及本公司與其僱員、客戶、供應商和其他對本公司有重大影響的人士及其對本公司成功有重要關係的說明一載於本年報第28頁至第68頁之「環境、社會及管治報告」。

以上之討論構成本董事會報告書之一部分。

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

風險及不明朗因素

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

新型冠狀病毒病持續蔓延

本集團的業務已經並將繼續受到全球爆發新型冠狀病毒病產生不利影響。全球新感染病例迅速且廣泛增加，包括本集團業務經營所在地如香港、中國、澳洲、紐西蘭、英國、北美以及全球其他地區。新型冠狀病毒病疫情及與新型冠狀病毒病相關的限制已導致本集團的部分建設和銷售活動暫時中止，並降低酒店客房的價格和需求。本集團的酒店和酒店業務尤其受到新型冠狀病毒病相關的旅行限制嚴重影響。

隨著全球大規模實施新型冠狀病毒病疫苗接種計劃，新型冠狀病毒病疫情有所改善，確診個案減少，不同國家政府取消社交距離措施、放寬入境及旅遊限制。香港連續多月錄得本地零確診個案，為恢復與中國內地通關創造有利環境。然而，去年底爆發的第五波新型冠狀病毒病疫情令香港經濟出現了令人擔憂的逆轉，新型冠狀病毒病變異病毒株迅速蔓延，確診個案驟現，本地社區再次受到嚴厲的社交距離措施及旅遊管制所限，以應對更具傳染性的變異病毒株。形勢急轉直下的情況導致本地經濟復甦驟然停頓。

目前尚未清楚本地或全球經濟將繼續受新型冠狀病毒病疫情影响多久，或影響的嚴重程度。即使解除限制，亦或會有一段時期經濟活動顯著減少、潛在失業增加及消費者支出與市場流動性減少。物業市場前景、經濟放緩及商業市場氛圍受挫可能對地產行業、全球消費、酒店市場及旅遊相關行業造成潛在不利影響。疫情的不確定性增加可能中斷本集團的業務營運，進而對本集團的財務狀況、經營業績及增長前景有重大不利影響。

為緩解該情況，除酒店部門於全球各地酒店實施嚴控成本措施及申請並獲得各種政府補貼外，本集團嘗試透過城中度假市場和長住優惠方案以增加其酒店業務的本地市場份額。多項具創意的城中度假促銷方案已推出以吸納需求。其中一間本地酒店將參與政府的指定檢疫酒店計劃作為檢疫酒店，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。為鼓勵接種新型冠狀病毒疫苗，本集團已向員工推出各種疫苗接種獎勵計劃，包括但不限於免費疫苗接種前身體檢查、疫苗接種假期及現金獎勵。截至2021年底，香港總部有百分之九十五以上的員工已接種疫苗。本集團將繼續密切監察新型冠狀病毒病疫情的發展及於必要時調整緩解措施。

發展物業涉及的風險

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

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

投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產超過59.6%。由於當中大部分物業位於香港，香港普遍經濟氣候、監管規例變動、政府政策、政治和社會環境及疫情爆發均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。為此，本集團定期評估經濟、政治和社會環境的變化及疫情之最新發展，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以確保競爭優勢。時刻保持資產於最佳質素及維持多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入及抗衡放緩的經濟。

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

酒店業務涉及的風險

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

財務風險

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

營運風險

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

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

網絡攻擊的風險

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

法律及監管合規風險

本集團在香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本、意大利及其他地區有多元化業務組合，如未能預測監管法規變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地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、反腐敗、反洗錢及經濟制裁。違反任何該等法律及規例不單會蒙受經濟損失，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「業務審視」章節內。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度之業績刊載於綜合收益表內。

董事會建議派發末期股息每股50港仙及特別末期股息每股50港仙予於2022年5月18日(星期三)已登記在本公司股東名冊上之股東。末期股息及特別末期股息待股東在即將舉行之股東周年大會上批准通過後，將於2022年6月21日派發。連同於2021年10月已派發中期股息每股33港仙，2021年度全年派發股息為每股1.33港元。

儲備變動情況

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

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於本年報附錄二。

投資物業

本集團之投資物業於本年度內之變動情況載於本年報綜合財務報表附註14。所有本集團於2021年12月31日之投資物業由獨立專業物業估值師按收入資本化法及直接比較法進行重估。

物業、廠房及設備

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

本集團於2021年12月31日之主要物業詳情載於本年報附錄一。

發行新股份

本年度內，本公司按2020年末期股息之以股代息計劃發行10,247,300股股份及按2009年購股期權計劃發行873,000股股份。於2021年12月31日，本公司之法定股本為600,000,000.00港元，分為1,200,000,000股股份，每股0.5港元，其中731,040,412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2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

薪酬政策及長期獎勵計劃

於2021年12月31日，本集團之僱員人數為5,200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94頁至第96頁之「企業管治報告－僱傭及員工常規」一節內。

董事

下列為本公司於年內及截至本報告書日期止之在任董事：

執行董事

羅嘉瑞醫生 (主席及董事總經理)

羅孔瑞先生

羅慧端女士

羅俊謙先生

簡德光先生 (總經理)

朱錫培先生

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

鄭海泉先生

王于漸教授

李王佩玲女士

李少光先生

朱琦先生 (於2022年1月1日獲委任)

* 自2021年12月22日起由獨立非執行董事調任為執行董事

依照公司細則第109(A)條，羅孔瑞先生、羅鷹瑞醫生、簡德光先生、潘嘉陽教授及鄭海泉先生(「鄭先生」)將輪值退任，彼等皆合符資格，並願意於本公司2022年股東周年大會上膺選連任。獨立非執行董事鄭先生在任已過九年，提名委員會認為鄭先生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。董事會相信憑著該董事對本集團業務之深入了解及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

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

董事及高層管理人員簡介

本公司之董事及高層管理人員之履歷詳情載於本年報第97頁至第104頁。

董事服務合約

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

董事酬金

董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。

獲准許的彌償條文

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

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021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	61,349,517 ⁽¹⁾	8.39)	63.71
)	
	受控制公司之權益	公司權益	92,978,826 ⁽²⁾	12.72)	
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
)	
	酌情信託成立人	信託權益	64,472,192	8.82)	
羅杜莉君	實益擁有人	個人權益	1,300,860	0.18)	34.68
)	
	受控制公司之權益	公司權益	5,277,677 ⁽⁴⁾	0.72)	
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
鄭海泉	配偶之權益	家族權益	10,000	0.00	0.00
王子漸	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	1,376,245 ⁽⁵⁾	0.19)	33.97
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅慧端	實益擁有人	個人權益	2,439,850 ⁽⁶⁾	0.33)	34.11
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅康瑞	實益擁有人	個人權益	293	0.00)	33.78
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅鷹瑞	實益擁有人	個人權益	1,500,000	0.21)	39.19
)	
	受控制公司之權益	公司權益	38,020,903 ⁽⁷⁾	5.20)	
)	
	酌情信託受益人	酌情信託權益	246,937,926 ⁽³⁾	33.78)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,223,488 ⁽⁸⁾	0.17	0.17
簡德光	實益擁有人	個人權益	4,637,996 ⁽⁹⁾	0.63	0.63
朱錫培	實益擁有人	個人權益	1,949,554 ⁽¹⁰⁾	0.27	0.27

附註：

- (1) 於該等權益中，2,678,000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，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 該等246,937,926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5,277,677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，而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，490,000為購股期權。
- (6) 於該等權益中，490,000為購股期權。
- (7) 該等38,020,903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，1,095,000為購股期權。
- (9) 於該等權益中，2,020,000為購股期權。
- (10) 於該等權益中，1,657,000為購股期權。
- (11) 該百分比乃根據本公司於2021年12月31日之已發行股份總數731,040,412股計算。

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2021年12月31日，本集團擁有冠君產業信託67.76%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2021年12月31日持有冠君產業信託之權益披露如下：

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

附註：

- (1) 於該等25,965,617個基金單位當中：
- (i) 3,592,007個基金單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
 - (ii) 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
 - (iii) 19,115,000個基金單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2021年12月31日之已發行基金單位總數5,937,079,598個計算。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店投資」)

朗廷酒店投資(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市。於2021年12月31日，本集團持有朗廷酒店投資69.39%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2021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⁾	3.85
羅杜莉君	306,177 ⁽²⁾	0.01
王于漸	257,610	0.01
羅慧端	3,888,421	0.12
羅鷹瑞	932,194	0.03

附註：

(1) 於該等124,684,250個股份合訂單位當中：

- (i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生以個人身份持有；
- (ii) 3,090,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，而羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；及
- (iii) 90,010,250個股份合訂單位由一項慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授予人，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該等股份合訂單位由羅杜莉君女士全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事。羅嘉瑞醫生為其中一間該等公司之董事。

(3) 該百分比乃根據朗廷酒店投資於2021年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,240,973,711個計算。

除上述所披露者外，於2021年12月31日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事於競爭業務之權益

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

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

- 瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)之主席，該公司為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產透過其附屬公司及聯營公司從事開發、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，概無與本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或結束時仍然生效。

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，本公司董事會可授予購股期權予合資格之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

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2021年12月31日止年度內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司僱員(包括董事及其聯繫人)之購股期權變動詳情如下：

授出日期	購股期權數目				於2021年 12月31日 尚未行使	行使期間	每股 行使價 (港元)
	於2021年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
14/03/2016 ⁽¹⁾	1,402,000	-	(873,000)	(529,000)	-	15/03/2018-14/03/2021	25.70
14/03/2017 ⁽¹⁾	3,235,000	-	-	(393,000)	2,842,000	15/03/2019-14/03/2022	37.15
14/03/2018 ⁽¹⁾	4,206,000	-	-	(587,000)	3,619,000	15/03/2020-14/03/2023	42.40
08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	(300,000)	-	09/05/2020-08/05/2023	38.83
14/03/2019 ⁽¹⁾	4,858,000	-	-	(738,000)	4,120,000	15/03/2021-14/03/2024	39.05
18/03/2020 ⁽²⁾	5,312,000	-	-	(787,000)	4,525,000	19/03/2022-18/03/2025	21.65
18/03/2021 ⁽²⁾	-	4,990,000 ⁽³⁾	-	(713,000)	4,277,000	19/03/2023-18/03/2026	28.45
合共	19,313,000	4,990,000	(873,000)	(4,047,000)	19,383,000		

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2021年12月31日止年度內，向本公司僱員授予之購股期權為4,990,000份，而向本公司之董事及其聯繫人授予之購股期權則為1,692,000份。詳情請參閱本公司於2021年3月18日之公布。
- (4) 截至2021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) 所授出的購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
- (7) 本公司之股份於緊接2021年3月18日授予日期前(即2021年3月17日)之收市價為28.80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28.289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2021年12月31日止年度內，根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃授予本公司僱員(包括董事(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2021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2021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	-
		2,066,000	612,000	-	-	2,678,000		
羅孔瑞	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	25.70	26.54
	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	-
		500,000	90,000	(100,000)	-	490,000		
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	-
		400,000	90,000	-	-	490,000		
羅俊謙	14/03/2016 ⁽¹⁾	100,000	-	(100,000)	-	-	25.70	26.54
	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	-
		988,000	207,000	(100,000)	-	1,095,000		

董事	授出日期	購股期權數目				於2021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2021年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			
簡德光	14/03/2016 ⁽¹⁾	310,000	-	-	(310,000)	-	25.70	-
	14/03/2017 ⁽¹⁾	380,000	-	-	-	380,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	430,000	-	-	-	430,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	450,000	-	-	-	450,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	400,000	-	-	-	400,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	360,000	-	-	360,000	28.45	-
		1,970,000	360,000	-	(310,000)	2,020,000		
朱錫培	14/03/2016 ⁽¹⁾	200,000	-	(200,000)	-	-	25.70	26.54
	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	-
		1,560,000	297,000	(200,000)	-	1,657,000		
本公司董事之 聯繫人 ⁽⁷⁾	14/03/2016 ⁽¹⁾	152,000	-	(100,000)	(52,000)	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	230,000	-	-	-	230,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	40,000	-	-	-	40,000	42.40	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	60,000	-	-	-	60,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	40,000	-	-	-	40,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	36,000	-	-	36,000	28.45	-
		522,000	36,000	(100,000)	(52,000)	406,000		
合資格僱員 (本公司董事及 其聯繫人除外)	14/03/2016 ⁽¹⁾	540,000	-	(373,000)	(167,000)	-	25.70	26.54
	14/03/2017 ⁽¹⁾	1,925,000	-	-	(393,000)	1,532,000	37.15	-
	14/03/2018 ⁽¹⁾	2,278,000	-	-	(587,000)	1,691,000	42.40	-
	08/05/2018 ⁽¹⁾	300,000	-	-	(300,000)	-	38.83	-
	14/03/2019 ⁽¹⁾	2,832,000	-	-	(738,000)	2,094,000	39.05	-
	18/03/2020 ⁽²⁾	3,432,000	-	-	(787,000)	2,645,000	21.65	-
	18/03/2021 ⁽²⁾	-	3,298,000	-	(713,000)	2,585,000	28.45	-
		11,307,000	3,298,000	(373,000)	(3,685,000)	10,547,000		

附註：

- (1) 根據2009年購股期權計劃授出之購股期權。
 於14/03/2016授出之購股期權可於15/03/2018至14/03/2021期間行使。
 於14/03/2017授出之購股期權可於15/03/2019至14/03/2022期間行使。
 於14/03/2018授出之購股期權可於15/03/2020至14/03/2023期間行使。
 於08/05/2018授出之購股期權可於09/05/2020至08/05/2023期間行使。
 於14/03/2019授出之購股期權可於15/03/2021至14/03/2024期間行使。
- (2) 根據2019年購股期權計劃授出之購股期權。
 於18/03/2020授出之購股期權可於19/03/2022至18/03/2025期間行使。
 於18/03/2021授出之購股期權可於19/03/2023至18/03/2026期間行使。
- (3) 截至2021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) 所授出的購股期權的歸屬期為授予日後24個月。
- (6) 本公司之股份於緊接2021年3月18日授予日期前(即2021年3月17日)之收市價為28.80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28.289港元)。
- (7) 該等購股期權是由羅啟瑞先生、羅寶璘女士、羅俊昶先生及羅俊禮先生持有。

主要股東於股份之權益

下列為於2021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⁾	43.09
Powermax Agents Limited	246,937,926 ⁽²⁾	33.78
Mind Reader Limited	47,979,774 ⁽³⁾	6.56
Surewit Finance Limited	43,966,341 ⁽⁴⁾	6.01
Eagle Guardian Limited	40,496,269 ⁽⁵⁾	5.54
Adscan Holdings Limited	38,020,903 ⁽⁶⁾	5.20

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2021年12月31日：
 - (i) 246,937,926股股份(佔本公司已發行股本33.78%)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) 64,472,192股股份(佔本公司已發行股本8.82%)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43,966,341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2021年12月31日之已發行股份總數731,040,412股計算。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日，並無其他人士（除本公司董事或行政總裁於本公司股份、相關股份及債券之權益已詳載於本報告第112頁至第116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，本集團之首5名大客戶及供應商均佔少於本集團總營業額及採購額30%。關於應收賬款及預付款項之進一步詳情載列於本年報綜合財務報表附註24。

捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款達1,618,000港元（2020年：1,612,000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55頁至第57頁之「環境、社會及管治報告－社區參與」。

核數師

有關本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度之草擬綜合財務業績之公布已於2022年2月25日刊發並獲得董事會批准。本集團截至2021年12月31日止年度經審核之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註已於2022年3月4日獲得董事會批准，而其中所載列之數字與本公司2022年2月25日之公布內所載列的一致。

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2022年5月5日（星期四）舉行之股東周年大會上提呈。

公眾持股量充足水平

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

企業管治

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

有關本公司之企業管治原則及常規詳載於本年報第69頁至第96頁之企業管治報告內。

環境、社會及管治報告

本公司已遵守於上市規則附錄二十七之環境、社會及管治報告指引所載的「不遵守就解釋」條文。「環境、社會及管治報告」載於本年報的第28頁至第68頁。

代表董事會
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2022年3月4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131至273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2021年12月31日的綜合財務狀況表及於截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2021年12月31日之綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值涉及重大判斷。於2021年12月31日，如綜合財務報表附註14所披露，貴集團投資物業為71,063,934,000港元，佔貴集團資產總值之59.6%。

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

投資物業的公平值虧損2,178,596,000港元已於年終的綜合收益表內確認。

就評估投資物業之估值，我們之程序包括：

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

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們之審計如何處理關鍵審計事項

酒店物業減值評估以使用價值計算時的估計不確定性

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

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

誠如綜合財務報表附註15所披露，於2021年12月31日， 貴集團賬面值為11,698,860,000港元的酒店物業（「酒店物業」）以使用價值計算評估後作出減值。

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

我們就酒店物業減值評估使用價值計算時的估計不確定性所採取的程序包括：

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

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括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

2022年3月4日

綜合收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收益	5	7,830,429	10,305,287
商品及服務成本		(4,633,598)	(6,348,396)
折舊前經營溢利		3,196,831	3,956,891
折舊		(849,367)	(831,868)
經營溢利		2,347,464	3,125,023
投資物業之公平值變動	14	(2,178,596)	(14,252,703)
衍生金融工具之公平值變動		290,780	(194,050)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(47,172)	40,908
其他收益	7	344,948	534,387
行政及其他費用		(446,598)	(489,189)
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備		(108,396)	-
物業、廠房及設備之減值虧損		-	(347,898)
財務成本	8	(705,271)	(802,927)
應佔合營公司業績		13,742	(16,972)
應佔聯營公司業績		6,100	5,147
除稅前虧損		(482,999)	(12,398,274)
所得稅	9	(309,019)	(403,811)
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	(792,018)	(12,802,085)
應佔本年度虧損：			
公司股東		(499,034)	(8,540,252)
非控股權益		(21,936)	(113,487)
冠君產業信託之非控股基金單位持有人		(520,970)	(8,653,739)
		(271,048)	(4,148,346)
		(792,018)	(12,802,085)
每股虧損：	13		
基本		(0.69)港元	(11.94)港元
攤薄		(0.69)港元	(11.94)港元

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020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)		(792,018)	(12,802,085)
其他全面收益(支出)：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益(虧損)		3,805,143	(23,267)
應佔聯營公司之其他全面收益(支出)		3,303	(5,206)
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		(170,681)	348,719
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	47,586	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	21	36,956	43,724
本年度其他全面收益(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)		3,722,307	151,315
本年度全面收益(支出)總額(未扣除冠君產業信託之 非控權基金單位持有人應佔部份)		2,930,289	(12,650,770)
應佔本年度全面收益(支出)總額：			
公司股東		3,172,163	(8,341,484)
非控股權益		(20,255)	(112,003)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		3,151,908	(8,453,487)
		(221,619)	(4,197,283)
		2,930,289	(12,650,770)

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	71,063,934	73,111,626
物業、廠房及設備	15	21,356,674	21,565,777
合營公司權益	16	337,743	94,767
聯營公司權益	17	56,394	53,268
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	5,195,583	1,065,589
應收票據及貸款	19	600,152	995,203
衍生金融工具	21	15,732	–
酒店修繕及收購投資物業之按金		31,087	–
		98,657,299	96,886,230
流動資產			
物業存貨	22	12,589,462	3,430,283
存貨	23	137,918	105,886
應收賬款、按金及預付款項	24	793,752	734,060
應收票據及貸款	19	41,699	2,318,802
按公平值列入損益之財務資產	25	732,251	463,846
衍生金融工具	20	53,504	20,954
可收回稅項		23,315	78,189
受限制現金	26	102,889	171,745
原到期日超過三個月之定期存款	26	–	191,485
銀行結存及現金	26	6,119,146	7,378,111
		20,593,936	14,893,361
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	27	7,194,736	5,035,056
衍生金融工具	20	5,641	49,980
稅項準備		529,863	459,097
應付分派		207,033	246,761
一年內到期借貸	28	6,542,795	4,659,429
中期票據	29	643,000	–
租賃負債	30	11,121	9,267
		15,134,189	10,459,590
流動資產淨值		5,459,747	4,433,771
總資產減流動負債		104,117,046	101,320,001

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動負債			
衍生金融工具	20, 21	90,065	394,657
一年後到期借貸	28	19,174,451	17,147,860
中期票據	29	7,006,560	7,608,548
遞延稅項	31	1,219,012	1,282,957
租賃負債	30	11,127	11,114
		27,501,215	26,445,136
資產淨值		76,615,831	74,874,865
應佔權益：			
公司股東			
股本	32	365,520	359,960
股份溢價及儲備		61,083,140	58,451,432
		61,448,660	58,811,392
非控股權益		(618,377)	(607,648)
		60,830,283	58,203,744
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨值		15,785,548	16,671,121
		76,615,831	74,874,865

載於第131至273頁之綜合財務報表於2022年3月4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2021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 應佔		總計	
	股本	股份溢價	投資重估 儲備	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	已遞入盈餘	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		港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2019年12月31日	354,191	6,293,250	(17,185)	23,109	3,054	400,965	(724,206)	80,354	29,498	8,196,100	54,283,167	68,922,297	(913,557)	68,008,740	21,901,034	89,909,774
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,540,252)	(8,540,252)	(113,487)	(8,653,739)	(4,148,346)	(12,802,085)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(30,151)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,151)	-	(30,151)	6,884	(23,267)
應佔聯營公司之其他全面支出	-	-	(5,206)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,206)	-	(5,206)	-	(5,206)
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(113,110)	-	-	-	(113,110)	-	(113,110)	(55,821)	(168,931)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	115	-	-	-	346,834	-	-	286	-	347,235	1,484	348,719	-	348,719
年內全面(支出)收益總額	-	-	(35,242)	-	-	-	346,834	-	(113,110)	286	(8,540,252)	(8,341,484)	(112,003)	(8,453,487)	(4,197,283)	(12,650,770)
與冠君產業信託之非控股基金 單位持有人之交易：																
冠君產業信託之非控股基金單位 持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,393)	(488,393)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(488,393)	(488,393)
與股東之交易：																
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,025,835)	(2,025,835)	-	(2,025,835)	-	(2,025,835)
轉讓按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	-	-	223	-	-	-	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	-
發行股份溢價	5,769	228,684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,453	-	234,453	-	234,453
發行股份開支	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	-	-	-	-	13,308	-	-	-	13,308	-	13,308	-	13,308
增加於附屬公司之權益(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,657	-	8,657	545,427	554,084	(544,237)	9,847
非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,515)	(127,515)	-	(127,515)
於2020年12月31日	359,960	6,521,930	(52,204)	23,109	3,054	400,965	(377,372)	93,662	(83,612)	8,205,043	43,716,857	58,811,392	(607,648)	58,203,744	16,671,121	74,874,865

綜合權益變動表
截至2021年12月31日止年度

	公司股東應佔													冠君產業 信託之 非控股基金 單位持有人		總計
	股本	股份溢價	投資重估 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	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(附註a)															
於2020年12月31日	359,960	6,521,930	(52,204)	23,109	3,054	400,965	(377,372)	93,662	(83,612)	8,205,043	43,716,857	58,811,392	(607,648)	58,203,744	16,671,121	74,874,865
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

附註：

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

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(482,999)	(12,398,274)
調整：		
收取持作買賣股本證券股息	(5,288)	(3,571)
收取按公平值列入其他全面收益之股權工具股息	(10,173)	(4,657)
出售物業、廠房及設備之收益	(272)	–
酒店樓宇裝修工程之撇銷	–	700
其他收益	–	(2,595)
利息收入	(162,756)	(245,221)
投資物業之公平值變動	2,178,596	14,252,703
衍生金融工具之公平值變動	(290,780)	194,050
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	47,172	(40,908)
應收票據及應收利息之信貸虧損撥備	108,396	–
物業、廠房及設備之減值虧損	–	347,898
呆賬撥備	5,617	607
折舊	849,367	831,868
確認以股份支付款項	19,373	13,308
利息支出	705,271	802,927
應佔合營公司業績	(13,742)	16,972
應佔聯營公司業績	(6,100)	(5,147)
匯兌差額	(1,927)	4,302
營運資本變動前之經營現金流量	2,939,755	3,764,962
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(96,503)	70,215
存貨(增加)減少	(32,032)	20,935
應付賬款、按金及應付費用增加(減少)	192,760	(720,796)
物業存貨(增加)減少	(319,818)	2,361,763
持作買賣之股本證券(增加)減少	(327,356)	70,057
來自經營業務之現金	2,356,806	5,567,136
繳付香港利得稅	(346,661)	(621,237)
繳付其他司法權區稅項	(1,769)	(37,257)
退回香港利得稅	7,059	–
退回其他司法權區稅項	94,541	3,122
經營業務所得之現金淨額	2,109,976	4,911,764

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
投資業務		
按公平值列入其他全面收益之股權工具增加	(328,600)	(3,111)
按公平值列入損益之財務資產增加	(916,245)	(658,566)
投資物業增加	(97,822)	(26,251)
應收貸款及應收按揭貸款增加	(12,315)	(392,663)
物業、廠房及設備增加	(819,952)	(1,316,470)
應收票據增加	(783,149)	(1,680,090)
收購投資物業之已支付按金	(26,078)	–
收取聯營公司股息	6,277	2,373
收取股息來自		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	10,173	3,207
– 持作買賣之股本證券	5,288	2,223
來自合營公司分派及還款	61,735	–
已收利息	192,590	295,182
應收合營公司款項增加	(290,780)	–
提取受限制現金	70,295	44,546
存放受限制現金	–	(41,049)
出售所得款項		
– 按公平值列入其他全面收益之股權工具	8,529	4,622
– 按公平值列入損益之財務資產	766,055	400,000
贖回應收貸款所得款項	36,868	51,092
贖回應收票據所得款項	2,551,483	248,377
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	582	465
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(191,485)
提取原到期日超過三個月之定期存款	191,485	200,000
投資業務所得(所用)現金淨額	651,374	(3,057,598)
融資項目		
銀行借貸前端費用	(90,936)	(17,160)
附屬公司之權益變動	(89,111)	(394,763)
支付冠君產業信託之非控權基金單位持有人之分派	(478,741)	(505,847)
支付非控股權益之分派	–	(27,301)
支付股東之股息	(702,573)	(1,791,382)
已付利息	(902,311)	(804,690)
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	9,111,553	973,642
發行中期票據所得款項	–	2,325,450
償還銀行貸款	(10,992,503)	(5,047,671)
償還租賃負債	(10,846)	(12,450)
就租賃所支付之利息	(718)	(1,043)
發行中期票據之交易成本	–	(37,684)
非控股權益之注資	–	207,623
贖回中期票據	–	(200,000)
融資項目所用之現金淨額	(4,133,869)	(5,333,276)

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
現金及現金等價物減少淨額	(1,372,519)	(3,479,110)
為支付應收票據的應付代價的指定銀行結存(附註27)	–	(775,350)
外幣匯率改變之影響	113,554	150,717
年初之現金及現金等價物	7,378,111	10,706,504
年末之現金及現金等價物	6,119,146	6,602,761
為支付應收票據的應付代價的指定銀行結存(附註27)	–	775,350
銀行結存及現金	6,119,146	7,378,111

綜合財務報表附註

截至2021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，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」)頒布，並於2021年1月1日或之後開始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16號之修訂	新型冠狀病毒相關租金減免
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段

此外，本集團應用了國際會計準則委員會的國際財務報告準則解釋委員會(「國際財務報告準則解釋委員會」)於2021年6月頒布的議程決議，該決議指出實體在釐定存貨的可變現淨值時，應將「進行銷售所需的估算成本」計入成本內。

除下文所述外，於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)

本年度強制性生效之經修訂之香港財務報告準則(續)

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

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及因利率基準改革對財務資產、財務負債及租賃負債的合約現金流量的釐定基礎、特定對沖會計法要求及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「香港財務報告準則第7號」)相關之披露要求變更有關。

截至2021年1月1日，本集團擁有若干衍生金融工具、銀行貸款和中期票據，其利息與將或可能進行利率基準改革的基準利率掛鉤。該等未完成合約的總金額於附註41(c)(ii)中披露。

年內，本集團賬面值合計為1,783,885,000港元的若干倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)銀行貸款已轉換為英鎊隔夜平均指數(「英鎊隔夜平均指數」)。該等轉變對綜合財務報表並無重大影響，因為本集團已就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革所引致的合約現金流變動，應用了可行權宜方法。香港財務報告準則第7號規定之附加披露載於附註41。

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

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的引用 ²
香港財務報告準則第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 ⁴
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及對 香港詮釋第5號之相關修訂(2020年) 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 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義 ³
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 ³
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	對2018年至2020年之香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之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。

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及對香港詮釋第5號之相關修訂（2020年）」

該等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澄清及額外指引，其中：

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

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

根據本集團於2021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。

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」

該等修訂將香港會計準則第12號「所得稅」第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額的交易。

按綜合財務報表附註3之披露，本集團對相關資產及負債整體採用香港會計準則第12號的規定。與相關資產及負債有關的暫時性差額乃按淨值估算。

在應用該等修訂時，本集團將確認與使用權資產及租賃負債相關的所有可抵扣及應課稅暫時性差額的遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵扣可扣減暫時性差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。於2021年12月31日，受限於該等修訂之使用權資產及租賃負債之賬面值分別為13,120,000港元及22,248,000港元。本集團仍在評估應用該等修訂的全部影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，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（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

新型冠狀病毒疫情的爆發及其後的隔離措施，以及許多國家繼續實施的旅遊限制對全球經濟、商業環境產生了負面影響，並直接和間接影響了本集團的營運。本集團暫時關閉了部份酒店，以遏制疫情的蔓延。另一方面，不同國家的政府已提供一些經濟措施及援助，以繼續支持企業克服疫情帶來的負面影響。因此，本集團的財務狀況和表現受到不同方面的影響，包括投資物業的公平值下降、酒店業務分部虧損，以及收取與新型冠狀病毒相關的政府補助會於相關附註中披露。

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

歷史成本一般按交換貨物及服務之代價之公平值計算。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

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

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

此外，就財務報告而言，根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性，公平值計量分為第1、2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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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

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

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之權益之變動

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

業務合併

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

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

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

- 與僱員福利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
- 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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽應按所轉讓的代價、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。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

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

履約責任指個別的貨品或服務(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。

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

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

具有多重履約責任的合約(包括交易價格的分攤)

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

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

輸出量法

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

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

存在重大融資成分

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業首次按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業(包括持作出售物業)採用經調整以排除任何預付或應付經營租賃收益的公平值模式按其公平值計量。本集團按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益，乃分類為投資物業及以此入賬，並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。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益

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

合營公司為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議的資產淨值之權利。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。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產和有形資產之減值虧損(續)

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

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

作出售之發展中物業及持作出售物業

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

作出售之發展中物業於完工時轉撥為持作出售物業。

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃的定義

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

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

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部份

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

非租賃部份獨立於租賃部份，並應用其他適用準則處理。

短期租賃及低價值資產租賃

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

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

使用權資產是按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，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。

可退回租賃按金

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

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

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

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

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

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的分類及計量(續)

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

於本集團一般業務過程中產生的租金收入呈列為收益。

將代價分配至合約組成部份

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

可退回租賃按金

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

租賃修訂

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

外幣

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

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

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

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

借貸成本

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本(續)

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

所有其他借貸成本於產生期間確認並計入損益之財務成本內。

政府補助

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

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

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

退休福利成本

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

短期僱員福利

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅支出指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據全年應稅溢利計算得出。應稅溢利有別於除稅前虧損，因其並未計入在其他年度之應稅收益或可抵稅支出，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。

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量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。

金融工具

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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

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

本集團日常業務過程中所產生的股息收入乃呈列為收益。

財務資產

財務資產分類及後續計量

符合以下條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產分類及後續計量(續)

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

財務資產應為持作買賣，倘若：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收益

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

(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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產分類及後續計量(續)

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具(續)

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

(iii) 按公平值列入損益之財務資產

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

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

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

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

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

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時，會考慮以下資料：

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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

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

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。

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

(ii) 違約的定義

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(iii) 信貸減值之財務資產

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

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

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

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

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

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

終止確認財務資產

當從資產收取現金流量之合約權利到期，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及權益

分類為債務或權益

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

權益工具

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

按攤銷成本列賬之財務負債

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

衍生金融工具及對沖

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

內含衍生工具

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法

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

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

評估對沖關係及成效

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

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

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

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。

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)

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。

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。

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)

終止對沖會計法

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

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

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

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實務操作，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實務操作的額外變動。

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」)之投資物業，本集團就投資物業之公平值變動確認遞延稅項，因本集團須就出售投資物業而繳納適當的所得稅、資產增值稅及土地增值稅。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

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

投資物業

投資物業乃按獨立專業物業估值師之估值，以公平值入賬。

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

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

酒店物業及發展中酒店物業之估計減值

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

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

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

4. 關鍵性會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

酒店物業及發展中酒店物業之估計減值(續)

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

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

5. 收益

收益指經營酒店收益、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。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
酒店收入	2,816,730	1,799,294
來自投資物業之租金收入	2,581,484	2,717,328
物業管理服務收入	289,296	305,578
物業出售	1,821,021	5,178,149
商品出售	125,942	104,660
股息收入	15,461	8,228
其他	180,495	192,050
	7,830,429	10,305,287

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。

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

2020年

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

5. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：

— 按收益來源劃分：

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

2020年

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

5. 收益 (續)

(i) 來自客戶合約之收益之分類：(續)

— 按地區劃分：

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	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

2020年

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

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：

2021年

	一年內	超過一年 但不多於兩年	超過兩年	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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

2020年

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

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。表現評核較為集中美國房地產基金及各上市集團，包括鷹君集團有限公司、冠君產業信託（「冠君產業信託」）及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店投資」）之分部業績。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」劃分之經營及可呈報分部如下：

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

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

6. 分部資料(續)

以下是回顧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

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)
應收票據及應收利息之信貸 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					(368)	271,048	22,762	(458)	-	292,984
公司股東應佔虧損					160,999	(560,317)	(51,484)	456	(48,688)	(499,034)

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

2020年

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

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

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

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19,061,000港元(2020年：70,280,000港元)及33,791,000港元(2020年：14,026,000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：

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

2020年12月31日

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

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4,359,818,000港元(2020年：5,555,339,000港元)及借貸11,573,080,000港元(2020年：6,374,503,000港元)，故於2021年12月31日之借貸淨額為7,213,262,000港元(2020年：819,164,000港元)。

6. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

附註：(續)

- (c) 冠君產業信託之資產及負債乃根據冠君產業信託已公佈之財務資料，並按鷹君集團有限公司所持有之實際權益即67.76% (2020年：67.22%) 計算，不包括應佔冠君產業信託435,128,000港元 (2020年：506,019,000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69.39% (2020年：69.24%) 計算，包括三間酒店物業於2021年12月31日之評估值14,407,000,000港元 (2020年：14,802,000,000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3,591,409,000港元 (2020年：3,743,680,000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% (2020年：49.97%) 權益之應佔業績計算。

地區資料

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

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

	外部客戶收益		非流動資產之賬面值	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港	5,769,654	8,967,662	74,882,098	77,094,626
美國	911,075	493,345	8,194,219	8,100,936
中國	403,764	297,667	3,004,657	3,043,054
加拿大	146,257	110,752	592,741	603,338
英國	250,733	137,974	1,568,657	1,654,864
澳洲	199,607	156,195	752,610	838,465
紐西蘭	147,281	139,902	1,291,910	1,035,523
日本	—	—	1,804,921	1,962,804
意大利	—	—	328,795	343,793
其他	2,058	1,790	—	—
	7,830,429	10,305,287	92,420,608	94,677,403

6. 分部資料(續)

有關主要客戶之資料

於兩個年度內，並無個別客戶之銷售超過總銷售額之10%。

7. 其他收益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
利息收入來自：		
銀行存款	25,170	149,358
按公平值列入損益之財務資產	21,088	11,124
應收票據	108,255	61,091
其他	8,243	23,648
	162,756	245,221
政府補助(附註)	173,480	261,468
出售物業、廠房及設備之收益	272	–
雜項收入	8,440	11,801
匯兌收益淨值	–	15,897
	344,948	534,387

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173,480,000港元（2020年：261,468,000港元）。

8. 財務成本

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	564,234	562,623
中期票據利息	246,514	225,188
租賃負債利息	718	1,043
其他借貸成本	125,946	56,775
	937,412	845,629
減：資本化金額(附註)	(232,141)	(42,702)
	705,271	802,927

附註：利息按平均年利率2.32%（2020年：0.97%）資本化至物業發展項目。

9. 所得稅

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	404,885	592,455
其他司法權區	8,841	2,203
	413,726	594,658
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(2,924)	(2,897)
其他司法權區	(38,562)	(6,785)
	(41,486)	(9,682)
	372,240	584,976
遞延稅項(附註31)：		
本年度	14,686	(165,436)
過往年度超額撥備	(77,907)	(15,729)
	(63,221)	(181,165)
	309,019	403,811

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%(2020年：28%)計算。

於其他司法權區產生之稅項，以當地司法權區稅率計算。

本年度稅項開支與綜合收益表之除稅前虧損之對賬如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
除稅前虧損	(482,999)	(12,398,274)
按本地利得稅率16.5%(2020年：16.5%)計算之稅項	(79,695)	(2,045,715)
不可扣稅開支之稅務影響	423,004	2,424,664
毋須課稅收益之稅務影響	(73,429)	(50,679)
過往年度超額撥備	(119,393)	(25,411)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(1,006)	(849)
應佔合營公司業績之稅務影響	(2,268)	2,800
未確認稅務虧損之稅務影響	140,195	149,844
使用以前未予確認之稅務虧損	(2,734)	(4,356)
在其他司法權區經營之附屬公司因使用不同稅率之影響	(2,875)	(71,173)
其他	27,220	24,686
本年度稅項開支	309,019	403,811

10. 本年度虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損經已扣除：		
僱員費用(包括董事酬金)	1,895,035	1,746,906
以股份為基礎的支付(包括董事酬金)	19,373	13,308
	1,914,408	1,760,214
折舊	849,367	831,868
核數師酬金	16,225	15,331
受託人酬金	10,131	12,852
存貨成本確認為支出	1,352,495	3,267,544
匯兌虧損淨值(計入行政及其他費用)	1,058	–
酒店樓宇裝修工程撇銷	–	700
呆賬撥備	5,617	1,608
應佔聯營公司稅項(計入應佔聯營公司業績)	43	11
應佔合營公司稅項(計入應佔合營公司業績)	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	–
匯兌收益淨值(計入其他收益)	–	15,897
股息收入來自		
–按公平值列入其他全面收益之股權工具	10,173	4,657
–按公平值列入損益之財務資產	5,288	3,571
投資物業之租金收入扣除相關支出256,226,000港元 (2020年：243,731,000港元)	2,325,258	2,473,597

11. 董事及僱員酬金

已付或應付十四位(2020年：十四位)董事之酬金如下：

	2021年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
A) 執行董事						
羅嘉瑞醫生	220	14,392	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
潘嘉陽先生(附註)	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。

	2021年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
B) 非執行董事						
羅杜莉君女士	220	-	-	-	-	220
羅康瑞先生	220	-	-	-	-	220
羅鷹瑞醫生	220	-	-	-	-	220
小計	660	-	-	-	-	660

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

11. 董事及僱員酬金 (續)

	2021年					總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股期權 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
C) 獨立非執行董事						
鄭海泉先生	550	-	-	-	-	550
王于漸教授	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
----	--	--	--	--	--	--------

附註：

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。

11. 董事及僱員酬金 (續)

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

上表所示執行董事之酬金乃與彼等就管理本公司及本集團事務之服務有關。

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

上表所示非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司或其附屬公司董事之服務有關。

11. 董事及僱員酬金 (續)

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

上表所示獨立非執行董事之酬金乃與彼等擔任本公司董事之服務有關。

總計						48,272
----	--	--	--	--	--	--------

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

11. 董事及僱員酬金 (續)

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

概無董事放棄任何於截至2021年12月31日及2020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(2020年：三位)為董事，其薪酬已包括在上述披露資料中。其餘兩位(2020年：兩位)人士之薪酬如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
薪金及其他福利	10,803	13,156
酌情花紅	560	274
購股期權	658	1,414
退休福利計劃供款	1,026	1,208
	13,047	16,052

	2021年 僱員人數	2020年 僱員人數
酬金範圍：		
6,000,001港元－6,500,000港元	1	–
6,500,001港元－7,000,000港元	1	1
9,000,001港元－9,500,000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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
已付股息：		
—截至2020年12月31日止財政年度末期股息 每股普通股50港仙(2020年：截至2019年 12月31日止財政年度為50港仙)	360,396	354,190
—截至2020年12月31日止財政年度特別末期 股息每股普通股50港仙(2020年：截至 2019年12月31日止財政年度為50港仙)	360,396	354,191
	720,792	708,381
—截至2021年12月31日止財政年度中期股息 每股普通股33港仙(2020年：截至2020年 12月31日止財政年度為33港仙)	241,243	237,574
—截至2020年12月31日止財政年度特別中期 股息每股普通股1.50港元	—	1,079,880
	241,243	1,317,454
	962,035	2,025,835

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。

於2020年6月17日，已派發予股東作為截至2019年12月31日止財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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
股息：		
現金	100,934	119,737
以股代息(附註34)	259,462	234,453
	360,396	354,190

12. 股息 (續)

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
擬派股息：		
—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(2020年：截至2020年 12月31日止財政年度為50港仙)	365,520	359,960
—截至2021年12月31日止財政年度擬派特別末期 股息每股普通股50港仙(2020年：截至2020年 12月31日止財政年度為50港仙)	365,520	359,960
	731,040	719,920

截至2021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週年大會上批准。

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：

	2021年 港幣千元	2020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)	(499,034)	(8,540,252)

	2021年	2020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	726,045,117	714,970,724

截至2021年及2020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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
公平值		
於1月1日	73,111,626	87,322,962
匯兌調整	10,893	16,043
增加	120,011	25,727
轉撥自物業存貨(附註22)	–	550,449
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	–	(550,852)
於綜合收益表確認之公平值減少	(2,178,596)	(14,252,703)
於12月31日	71,063,934	73,111,626

- (a) 本集團位於香港之物業權益70,250,000,000港元(2020年:72,304,224,000港元)、位於美國之物業權益549,795,000港元(2020年:550,449,000港元)及位於中國之物業權益264,139,000港元(2020年:256,953,000港元)根據租賃權益持作賺取租金或資本增值,乃採用公平值模式計量,並分類及作為投資物業入賬。
- (b) 本集團聘用獨立專業物業估值師進行估值以釐定相關投資物業的公平值。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型。假設及主要輸入數據反映現行市況,並經考慮新型冠狀病毒疫情持續的影響。管理層每半年向董事局匯報投資物業的估值報告及調查結果,以解釋公平值波動的原因。
- (c) 於2021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70,961,034,000港元(2020年:73,014,926,000港元),其變動如下:

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
公平值		
於1月1日	73,014,926	87,223,762
匯兌調整	10,893	16,043
增加	120,011	25,727
轉撥自物業存貨	–	550,449
轉撥至物業、廠房及設備	–	(550,852)
於綜合收益表確認之公平值減少	(2,184,796)	(14,250,203)
於12月31日	70,961,034	73,014,926

損益中包含的投資物業重估之未變現虧損為2,184,796,000港元(2020年:14,250,203,000港元)。本年度內並無轉入或轉出第3級。

14. 投資物業(續)

(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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港之租約	70,250,000	72,304,224
香港以外地區之租約	813,934	807,402
	71,063,934	73,111,626

(e) 本集團投資物業於2021年及2020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(2020年：高力國際物業顧問(香港)有限公司以及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)

位於中國之投資物業－萊坊測計師行有限公司

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

於估計投資物業之公平值時，該等物業之最高及最佳使用為其現時之使用。

本集團於經營租賃項下租出物業。詳情載於附註38。

14. 投資物業 (續)

本集團於綜合財務狀況表持有之投資物業	公平值 港幣千元	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係	
於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%。 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	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%。 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	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)

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)						
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	

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	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	
	港幣千元					
於2020年12月31日						
香港灣仔商用物業	3,932,524	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	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	41,132,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	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	26,186,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	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	957,000	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	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)

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	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
港幣千元					
於2020年12月31日 (續)					
中國上海商用物業	256,953	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，零售之資本化比率為 7.25%。 市場租金，經計入物業內之直接市場可 比較項目。	資本化比率越高， 公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。 附註(ii)
美國住寓	550,449	第3級	收入資本化法 主要輸入數據為： (i) 資本化比率；及 (ii) 每平方呎市場租金	經計入資本化淨收入潛力、物業性質、 現行市況，資本化比率為4.00%。 市場租金，經計入物業內之直接市場 可比較項目。	資本化比率越高，公平值越 低。 市場租金越高，公平值越高。 附註(ii)
香港住寓	96,700	第2級	根據類似物業之市場可觀察交易 計算之直接比較法，調整以反映 目標物業之狀況及地點。	不適用	不適用

附註：

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

15. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地	使用權租賃 土地	使用權物業	酒店樓宇	發展中酒店 樓宇	業主 於香港自用 之房地產	傢俬、裝置 及設備	汽車	廠房及機械	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本										
於2020年1月1日	4,146,847	2,349,418	41,915	15,526,197	1,512,625	533,663	3,874,434	5,121	154	27,990,374
匯兌調整	138,759	-	622	347,660	8,000	-	95,812	28	3	590,884
增加	-	-	2,763	1,167	1,109,252	-	218,356	-	9	1,331,547
轉入(轉出)	-	-	-	48,687	235,671	512,100	(7,963)	-	-	788,495
出售/撇除	-	-	-	-	-	-	(10,122)	(437)	-	(10,559)
於2020年12月31日	4,285,606	2,349,418	45,300	15,923,711	2,865,548	1,045,763	4,170,517	4,712	166	30,690,741
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
折舊及減值										
於2020年1月1日	114,423	1,091,443	13,044	4,419,883	-	156,597	1,990,192	3,455	98	7,789,135
匯兌調整	1,000	-	518	103,183	-	-	60,728	25	3	165,457
年內折舊	-	44,764	12,540	366,919	-	64,052	343,125	456	12	831,868
出售/撇除時抵銷	-	-	-	-	-	-	(9,299)	(95)	-	(9,394)
減值虧損	-	-	13,407	271,467	-	-	63,024	-	-	347,898
於2020年12月31日	115,423	1,136,207	39,509	5,161,452	-	220,649	2,447,770	3,841	113	9,124,964
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
賬面值										
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
於2020年12月31日	4,170,183	1,213,211	5,791	10,762,259	2,865,548	825,114	1,722,747	871	53	21,565,777

15. 物業、廠房及設備(續)

年內，傢俬及裝置之增加為217,038,000港元(2020年：218,356,000港元)，其中酒店改造工程、酒店機械及藝術品之增加分別為69,918,000港元(2020年：37,005,000港元)、7,966,000港元(2020年：266,000港元)及1,329,000港元(2020年：2,237,000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2021年12月31日，賬面值為1,168,446,000港元(2020年：1,213,211,000港元)之租賃土地位於香港。永久業權土地位於香港以外地區。位於香港之業主自用物業為土地及樓宇。

截至2020年12月31日止年度，因用途由對外出租以賺取租金轉變為業主佔用及自用，於轉撥日期之公平值為550,852,000港元(2021年：無)的投資物業已轉撥至物業、廠房及設備。

截至2020年12月31日止年度，賬面值為30,653,000美元(相當於約237,643,000港元)(2021年：無)的物業存貨轉撥至物業、廠房及設備，主要是由於用途由發展物業作出售轉變為建設酒店作經營。

年內，新型冠狀病毒疫情繼續導致本集團酒店業務及靈活工作空間業務中斷。酒店業務分部及靈活工作空間業務(計入其他業務分部)錄得分部虧損。本集團管理層認為有減值跡象，並對合計賬面值為20,319,395,000港元(2020年：20,528,541,000港元)的若干物業、廠房及設備進行減值評估。

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

就酒店物業中賬面值為5,315,895,000港元(2020年：7,135,692,000港元)之多個現金產生單位而言，本集團聘用獨立專業物業估值師進行估值以釐定其公平值減出售成本之金額。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作以制定合適的估值技術及輸入數據用於評估模型中。該等現金產生單位之折現現金流量分析乃根據歷史數據分析及對未來市況之假設而個別建立，當中已考慮到新型冠狀病毒疫情之影響。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，因此於本年度及上年度均無確認減值。

15. 物業、廠房及設備(續)

就酒店物業中賬面值為11,698,860,000港元(2020年:9,900,170,000港元)的其他現金產生單位而言,由於沒有獨立專業物業估值師進行估值,管理層相信採用使用價值法來分別計算該等現金產生單位的可收回金額以進行減值測試較為合適。計算是根據涵蓋以下方面的未來5年現金流量預測所得出,並假設(i)本年度的入住率受到估計的較高不確定性影響,將於2023年至2024年回復至新型冠狀病毒疫情前的水平;(ii)使用於2021年12月31日的除稅前折現率5.5%至9.25%(2020年:6.25%至10%);及(iii)使用終值資本化率3.5%至8.37%(2020年:5%至8.37%)以估算酒店物業5年後的回報。於估計酒店業務的復甦期時,亦考慮到新型冠狀病毒疫情的影響。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,因此於截至2021年12月31日止年度並無確認減值。

根據於2020年12月31日之評估結果,一項位於美國波士頓之酒店物業(「波士頓朗廷酒店」)已撇減至其可收回金額1,190,596,000港元,並因此於截至2020年12月31日止年度確認減值虧損為271,467,000港元。自2019年以來,波士頓朗廷酒店已關閉進行大型修繕工程,而在新型冠狀病毒疫情的影響下,在釐定其可收回金額時已對現金流量預測作下調。減值金額已分配至酒店樓宇,以使波士頓朗廷酒店各類資產的賬面值不會減少到其公平值減去出售成本、使用價值和零之中的最高值以下。本集團並無就其他現金產生單位(包括分配公司資產)確認減值。管理層評定任何該等假設的任何合理可能變動並不會導致對減值或未來減值的確認。

就賬面值為3,287,477,000港元(2020年:3,473,669,000港元)的發展中酒店物業而言,管理層採用使用價值法計算可收回金額,並參考預測未來物業經營現金流量及發展中酒店樓宇的預計竣工成本。預計竣工成本是參考已產生的實際建築成本、已簽訂的建築合約和顯示了最新成本趨勢的相關市場信息。另外,管理層會依據估值報告以採用公平值減去出售成本來計算可收回金額。相關發展中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。

於2021年12月31日,靈活工作空間業務之賬面值為17,163,000港元(2020年:19,010,000港元)。相關靈活工作空間業務之賬面值並不超過可收回金額,因此於截至2021年12月31日止年度並無確認減值。

根據2020年12月31日之評估結果,以使用價值為基準計算,香港之靈活工作空間業務已獲撇減至其可收回金額19,010,000港元,該計算採用基於涵蓋未來5年的現金流量預測,並以10%的除稅前折現率計算。因此,該等資產之賬面值撇減至可收回金額,並繼而於截至2020年12月31日止年度確認減值虧損為63,024,000港元。

本集團並無就其他現金產生單位(包括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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
合營公司之投資成本(附註1)	413,332	241,201
應佔收購後業績及其他全面收益	(132,928)	(146,726)
	280,404	94,475
應收合營公司款項(附註2)	57,339	292
	337,743	94,767

附註：

1. 包括應收一間合營公司款項233,733,000港元，該款項不計息，並且被視為對該合營公司的資本注資。
2. 包括應收一間合營公司款項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2021年12月31日，本集團於合營公司之權益為280,404,000港元（2020年：94,475,000港元），該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

根據本公司一間間接全資附屬公司與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。本集團擁有Athene Investment之27%控股權益。

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

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

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

有關合營公司之詳情載於附註44。

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2021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

	2021年 港幣千元
流動資產	105,398
非流動資產	2,617,372
流動負債	238,328
非流動負債	1,537,384
上述資產及負債金額包括下列各項：	
投資物業	2,568,710
現金及現金等價物	97,135
流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及撥備)	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)	1,526,488
物業收入淨額	72,772
持續經營業務溢利	82,645
本年度全面收益總額	82,304
上述本年度溢利包括下列各項：	
利息支出	32,117
所得稅支出	11,166

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：

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

16. 合營公司權益 (續)

個別不屬於重大合營公司之資料匯總

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本集團應佔本年度業績	(8,572)	(16,972)
本集團應佔其他全面收益	-	-
本集團應佔全面支出總額	(8,572)	(16,972)
本集團於該等合營公司權益之總賬面值	24,698	94,475

17. 聯營公司權益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
聯營公司投資成本	108	108
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	56,286	53,160
	56,394	53,268

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。

聯營公司之詳情載於附註45。

於2021年及2020年12月31日，本集團在聯營公司的投資個別而言對本集團並不重大。

17. 聯營公司權益 (續)

個別不屬於重大聯營公司之資料匯總

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利	6,100	5,147
本集團應佔其他全面收益(支出)	3,303	(5,206)
本集團應佔全面收益(支出)總額	9,403	(59)
年內收取聯營公司股息	6,277	2,373
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	56,394	53,268

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港有牌價股本證券	281,123	214,596
香港以外地區之有牌價股本證券	4,003,540	1,278
香港無牌價股本證券	152,946	114,615
香港以外地區之無牌價股本證券	757,974	735,100
	5,195,583	1,065,589

於報告期末，全部有牌價證券均按參考活躍市場所報收市價而釐定之公平值列賬。無牌價股本證券之公平值計量之詳情載列於附註41(g)。香港以外地區之有牌價股本證券包括了對一家在美國上市的電動汽車公司Lucid Group, Inc. (「Lucid」) 的股本投資。於2021年12月31日，本集團持有約13,400,000股Lucid股份(佔0.83%股權)，其公平值約4,002,358,000港元，已載列於附註41(g)。

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應收票據(附註a)	232,481	2,881,577
應收貸款(附註b)	218,358	253,730
應收按揭貸款(附註c)	191,012	178,698
	641,851	3,314,005
減：於一年內到期並包括在流動資產內之款項	(41,699)	(2,318,802)
於一年後到期之款項	600,152	995,203

附註：

(a) 應收票據

於2021年12月31日，本集團持有本金金額為23,494,000港元(2020年：476,542,000港元)之有抵押債券及本金金額為208,987,000港元(2020年：2,405,035,000港元)之無抵押債券，以美元計值，面值介乎500,000美元至8,000,000美元(2020年：200,000美元至100,000,000美元)，按定息率介乎3.75%至11.50%(2020年：3.75%至11.50%)之年利率計息，並於2022年1月至2025年10月(2020年：2021年1月至2025年10月)到期。

於2021年12月31日應收票據之賬面值包括累計信貸虧損撥備105,814,000港元(2020年：無)。年內，本集團就應收票據信貸虧損確認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

本公司之全資附屬公司Pacific Miami Corporation於2015年至2017年期間就應收貸款4,728,000美元(約相等於36,652,000港元)與一名列為合營公司之投資對象訂立無抵押承兌票據，按年利率18%計息，到期日為2022年12月31日。貸款已於截至2021年12月31日止年度全數償還。

於2020年，美國房地產基金就應收貸款28,000,000美元(約相等於218,358,000港元)(2020年：28,000,000美元(約相等於217,078,000港元))訂立無抵押承兌票據，按年利率1.69%計息，到期日為2025年1月31日。

(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

	2021年		2020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	–	63,122	–	161,771
交叉貨幣掉期	53,504	–	–	138,313
外幣衍生合約	–	–	20,954	21,266
	53,504	63,122	20,954	321,350
減：將於一年內到期並包括在 流動資產／負債內之款項	(53,504)	(5,641)	(20,954)	(26,276)
將於一年後到期	–	57,481	–	295,074

本集團訂立了總名義金額為3,200,000,000港元(2020年：5,700,000,000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2.545%(2020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，於截至2020年12月31日止年度，本集團以外幣衍生合約管理因外幣匯率變動而面臨之風險。

外幣衍生合約、利率掉期及交叉貨幣掉期於報告期末之公平值由交易銀行提供。利率掉期及交叉貨幣掉期將分別於2022年6月至2023年12月及2022年6月到期。

21. 對沖會計法下之衍生金融工具

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	15,732	–
非流動負債		
現金流量對沖－交叉貨幣掉期(附註ii)	2,370	1,172
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	30,214	98,411
	32,584	99,583
流動負債		
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	–	23,704

附註：

(i) 利率掉期

於2021年及2020年12月31日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加年利率0.95%（2020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。

	2021年	2020年
賬面值(港幣千元)	(30,214)	(122,115)
名義金額(港幣千元)	2,900,000	6,350,000
到期日	2024年6月28日	2021年6月28日至 2024年6月28日
年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	33,783	(184,977)
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(33,783)	184,977
加權平均掉期年利率(未計息差)	1.27%	1.42%

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

(ii) 交叉貨幣掉期

於2021年及2020年12月31日，本集團訂立了交叉貨幣掉期合約，以盡量減低若干以美元計值之中期票據所面對的外幣匯率和利率之波動風險。交叉貨幣掉期與相關中期票據的關鍵條款相同，董事認為交叉貨幣掉期是高度有效之對沖工具，並符合現金流量對沖之條件。

	2021年	2020年
賬面值(港幣千元)	13,362	(1,172)
名義金額(美元千元)	476,400	386,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日
年內對沖工具公平值變動(港幣千元)	13,803	(27,678)
年內用於釐定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(13,803)	27,678
加權平均匯率(美元：港元)	7.7640	7.7595

(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2020年1月1日	7,187	22,311	29,498
交叉貨幣掉期及利率掉期被指定為 現金流量對沖之公平值調整	(27,678)	(184,977)	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	13,988	29,736	43,724
重新分配為冠君產業信託之非控權基金單 位持有人應佔	4,596	51,225	55,821
於2020年12月31日	(1,907)	(81,705)	(83,612)
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	(11,627)	(16,301)	(27,928)
於2021年12月31日	(20,414)	(6,584)	(26,998)

21. 對沖會計法下之衍生金融工具(續)

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
作出售之發展中物業(附註a)	10,041,857	—
持作出售物業(附註b)	2,547,605	3,430,283
	12,589,462	3,430,283

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。

何文田項目的代價包括該等協議內訂明之總款項及應佔盈餘所得款項。於截至2021年12月31日止年度，部分總款項1,000,000,000港元已支付予香港鐵路有限公司，而發展中物業及借款已從前發展商轉移由本集團承擔。

- (b) 持作出售物業主要包括以下各項：

- (i) 美國三藩市Pine Street之一幅地皮，於2015年以21,000,000美元(約相等於162,771,000港元)收購。於2020年12月31日，持作出售物業包括此已於2017年竣工之住宅發展項目。於截至2021年12月31日止年度，所有單位已出售並交付予買家。
- (ii) 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2021及2020年12月31日，概無確認任何須減值之物業存貨。

23. 存貨

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
原料	13,763	7,890
貿易貨物	2,176	2,252
耗用品及飲料	44,705	41,150
半製成品	77,274	54,594
	137,918	105,886

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除呆賬撥備	176,643	114,923
遞延租賃應收款項	147,349	169,381
應收保修金	8,042	11,079
其他應收款項，扣除應收利息之信貸虧損撥備	216,993	188,875
按金及預付款項	244,725	249,802
	793,752	734,060

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）176,643,000港元（2020年：114,923,000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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
來自客戶合約之應收貿易款項	119,123	55,697
應收保修金	8,042	11,079
於一年內到期之款項	(5,771)	(4,915)
於一年後到期之款項	2,271	6,164

於2020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163,359,000港元及14,731,000港元。

按金及預付款項主要包括已付的租賃按金、物業銷售之預付物業代理佣金及酒店業務之預付開支。

24. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡(按發票日期計算)分析如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
3個月內	115,789	72,033
3至6個月內	19,142	20,955
6個月以上	41,712	21,935
	176,643	114,923

於2021年12月31日，本集團應收貿易賬款結餘包括總賬面值87,549,000港元(2020年：74,506,000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2021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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
股本掛鈎票據	81,003	97,449
貨幣掛鈎票據	162,861	161,221
持作買賣之有牌價股本證券	488,387	205,176
	732,251	463,846

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：

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

2020年

	面值	有效期
股本掛鈎票據		
— 港元	5,000,000港元至20,000,000港元	4至6個月
— 美元	200,000美元至500,000美元	3至6個月
貨幣掛鈎票據		
— 港元	20,000,000港元至80,000,000港元	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102,889,000港元(2020年：171,745,000港元)之金額，按介乎0%至1.495%(2020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2020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1.05%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2.6%(2020年：0.0005%至3.255%)之市場年利率計息。

27. 應付賬款、按金及應付費用

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應付貿易賬款	398,685	203,987
已收按金	776,500	789,414
客戶按金及其他遞延收益	418,706	451,150
應付工程款及應付保修金	762,991	850,484
應付費用、應付利息及其他應付款項(附註)	4,837,854	2,740,021
	7,194,736	5,035,056

附註：經參考於附註22內披露之何文田項目的代價後，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2,830,300,000港元，於2021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。

於確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%（2020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。2020年的應付費用、應付利息及其他應付款項包括有關於2020年12月購買之應收票據之應付代價775,350,000港元。有關款項已於本年度支付。

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
3個月內	382,361	188,423
3至6個月內	2,143	2,280
6個月以上	14,181	13,284
	398,685	203,987

27. 應付賬款、按金及應付費用(續)

客戶按金和其他遞延收益包括：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
酒店業務	240,627	269,523
物業出售	153,462	168,144
商品出售	3,757	1,325
其他	20,860	12,158
	418,706	451,150

於2020年1月1日，客戶按金和其他遞延收益為898,412,000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。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
酒店業務	121,732	120,048
物業出售	83,420	610,961
商品出售	1,067	3,025
其他	15,603	34,670
	221,822	768,704

28. 借貸

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行貸款及循環貸款	25,588,014	21,905,486
其他貸款	218,358	—
	25,806,372	21,905,486
貸款先付費用	(89,126)	(98,197)
	25,717,246	21,807,289

28. 借貸(續)

以上貸款按計劃還款期之到期日如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	6,542,795	4,659,429
超過一年但不多於兩年	6,916,926	3,719,780
超過兩年但不多於五年	12,257,525	13,428,080
	25,717,246	21,807,289
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(6,542,795)	(4,659,429)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	19,174,451	17,147,860

金額為14,264,826,000港元(2020年：14,696,243,000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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
超過一年但不多於兩年	-	39,343
超過四年但不多於五年	232,794	34,569
	232,794	73,912

本集團浮息率借貸之風險及合約到期日如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	6,542,795	4,659,429
超過一年但不多於兩年	6,916,926	3,680,437
超過兩年但不多於三年	10,277,603	6,884,465
超過三年但不多於四年	440,109	6,090,065
超過四年但不多於五年	1,307,019	418,981
	25,484,452	21,733,377

本集團借貸的實際年利率(約等於合約利率)範圍如下：

	2021年	2020年
實際年利率：		
定息率借貸	1%至2.86%	2.55%
浮息率借貸	0.33%至4.98%	0.33%至4.87%

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
中期票據	7,695,890	7,664,522
借貸前端費用	(46,330)	(55,974)
	7,649,560	7,608,548
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(643,000)	–
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	7,006,560	7,608,548

中期票據之到期日如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	643,000	–
超過一年但不多於兩年	3,008,647	643,000
超過兩年但不多於五年	1,416,401	4,400,905
超過五年	2,581,512	2,564,643
	7,649,560	7,608,548
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(643,000)	–
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	7,006,560	7,608,548

由2020年5月12日起，本集團之1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃的計劃限額已增加至2,000,000,000美元。

已發行中期票據之主要條款載列如下：

於2021年及2020年12月31日

本金金額	票據年利率
686,400,000美元	2.95%至3.75%
2,343,000,000港元	3個月香港銀行同業拆息加1.275%或定息率介乎2.75%至4.00%

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	11,121	9,267
超過一年但不多於兩年	5,156	7,787
超過兩年但不多於五年	5,104	3,327
超過五年	867	–
	22,248	20,381
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(11,121)	(9,267)
於一年後到期並包括在非流動負債內之款項	11,127	11,114

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% (2020年：3.29%至5.00%)。

以本集團功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務載列如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
美元	8,934	14,310
人民幣	2,005	4,129

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	總額 港幣千元
於2020年1月1日	1,476,296	(69,873)	(26,787)	1,379,636
匯兌差額	10,083	(1,700)	108	8,491
本年度(計入)扣除損益	(36,023)	(203,342)	58,200	(181,165)
於過往年度確認可收回 遞延稅項資產	–	75,995	–	75,995
於2020年12月31日	1,450,356	(198,920)	31,521	1,282,957
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

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5,178,134,000港元(2020年：4,587,520,000港元)。其中就該虧損確認遞延稅項資產1,168,524,000港元(2020年：997,984,000港元)。由於不可預測未來溢利來源，故並未對餘下4,009,610,000港元(2020年：3,589,536,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於報告期末，本集團就酒店物業確認減值虧損而產生可扣減暫時差額608,249,000港元(2020年：608,249,000港元)。已就有關可扣減暫時差額608,249,000港元(2020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1,510,750,000港元(2020年：1,822,501,000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

	2021年		2020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	719,920	359,960	708,382	354,191
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	10,247	5,124	11,538	5,769
餘額結轉下年度	731,040	365,520	719,920	359,960

於截至2021年12月31日止年度，本公司以每股25.32港元（2020年：20.32港元）發行10,247,300股（2020年：11,538,064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2021年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款為2,920,000港元(2020年:2,733,000港元),已用作減去現水平之供款。截至2021年12月31日止年度退休基金計劃供款總額為74,273,000港元(2020年:65,963,000港元),已於綜合收益表內扣除。於2021年12月31日,本年度到期供款為3,465,000港元(2020年:3,657,000港元)尚未繳入計劃中。

34. 非現金重大交易

於截至2021年12月31日止年度,如附註22所述,5,877,000,000港元之銀行貸款從前發展商轉移由本集團承擔。

於截至2021年12月31日止年度,本公司以每股25.32港元(2020年:20.32港元)發行10,247,300股(2020年:11,538,064股)每股面值0.50港元之股份作為以股代息。

於截至2020年12月31日止年度,一名租戶按分別現行市價每股4.20港元及4.79港元發行8,078,927股股份及4,805,410股股份,以結清金額合共54,354,000港元之應收貿易賬款。該等股份已分類為按公平值列入其他全面收益之股權工具。

35. 資產抵押

於2021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264,139,000港元(2020年:21,786,903,000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11,659,155,000港元(2020年:11,791,242,000港元);及
- (c) 本集團之物業存貨總賬面值為8,571,518,000港元(2020年:無)。

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. 本公司董事會確定的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. 本公司董事會確定的2019年購股期權計劃之參與者包括本公司董事會遵照適用法律選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9.58%。
- 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

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	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	不適用	25.70港元	36.73港元	39.69港元

2020年 授予購股期權年份	股份數目				於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2015年	952,000	-	-	(952,000)	-
2016年	1,439,000	-	-	(37,000)	1,402,000
2017年	3,645,000	-	-	(410,000)	3,235,000
2018年	4,921,000	-	-	(415,000)	4,506,000
2019年	5,358,000	-	-	(500,000)	4,858,000
	16,315,000	-	-	(2,314,000)	14,001,000
於年末可供行使					9,143,000
加權平均行使價	37.68港元	不適用	不適用	34.09港元	38.28港元

36. 購股期權 (續)

2019年購股期權計劃

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	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	不適用	24.88港元	24.95港元

2020年 授予購股期權年份	股份數目				於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	
2020年	-	5,650,000	-	(338,000)	5,312,000
於年末可供行使					-
加權平均行使價	不適用	21.65港元	不適用	21.65港元	21.65港元

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

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

2020年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2015年-2019年	6,224,000	-	-	(580,000)	5,644,000

2019年購股期權計劃

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

2020年 授予購股期權年份	股份數目				
	於2020年 1月1日 尚未行使之 購股期權	已授予之 購股期權	已行使之 購股期權	已失效之 購股期權	於2020年 12月31日 尚未行使之 購股期權
2020年	-	1,840,000	-	-	1,840,000

截至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。

截至2020年12月31日止年度，並無購股期權根據2009年購股期權計劃及2019年購股期權計劃獲行使。

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			
2015年	11.3.2015	12.3.2017 - 11.3.2020	26.88
2015年	10.4.2015	11.4.2017 - 10.4.2020	28.25
2016年	14.3.2016	15.3.2018 - 14.3.2021	25.70
2017年	14.3.2017	15.3.2019 - 14.3.2022	37.15
2018年	14.3.2018	15.3.2020 - 14.3.2023	42.40
2018年	8.5.2018	9.5.2020 - 8.5.2023	38.83
2019年	14.3.2019	15.3.2021 - 14.3.2024	39.05
2019年購股期權計劃			
2020年	18.3.2020	19.3.2022 - 18.3.2025	21.65
2021年	18.3.2021	19.3.2023 - 18.3.2026	28.45

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
11.3.2015	26.45	26.88	19.33%	3.58%	5年	1.66%	3.22
10.4.2015	28.25	28.25	18.19%	3.34%	5年	1.46%	3.36
14.3.2016	24.08	25.70	18.84%	3.83%	5年	1.50%	3.09
14.3.2017	37.15	37.15	25.21%	2.12%	5年	2.20%	7.65
14.3.2018	41.87	42.40	18.63%	1.87%	5年	2.49%	6.96
8.5.2018	37.75	38.83	18.79%	2.07%	5年	2.76%	6.18
14.3.2019	39.05	39.05	19.23%	2.31%	5年	2.24%	6.24
18.3.2020	20.80	21.65	22.48%	5.13%	5年	1.50%	2.56
18.3.2021	28.45	28.45	34.58%	3.36%	5年	1.01%	6.89

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2021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19,373,000港元(2020年：13,308,000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2021年12月31日，本集團因投資物業以及物業、廠房及設備產生而未於綜合財務報表內撥備之經核准資本性開支為9,386,652,000港元（2020年：9,410,227,000港元）；其中已簽約者合共為888,306,000港元（2020年：774,219,000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2,581,484,000港元（2020年：2,717,328,000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2021年12月31日止年度為39,051,000港元（2020年：18,834,000港元）。

應收租賃的最低租賃付款如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	2,281,948	2,291,327
兩年內	1,601,087	1,661,843
三年內	771,745	875,176
四年內	276,581	356,667
五年內	41,471	91,744
五年後	9,794	9,318
	4,982,626	5,286,075

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3,444,000港元（2020年：1,984,000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。

	2021年 港幣千元	2020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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
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	1,899	1,771
酒店收入	–	340
管理費開支	3,631	3,583
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	369	104
代理費收入	50	13
慈慧幼苗 ³		
管理費收入	143	143
租金收入	259	401
樓宇管理費收入	166	166
維修及保養收入	31	136

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)

	2021年 港幣千元	2020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	141
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	1,961	1,906
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ²	559	406
	2,637	2,453
應收關連人士款項 (計入至應收賬款、按金及預付款項)		
羅嘉瑞醫生	—	112
羅啟瑞先生	664	664
	664	776
應付關連公司款項 (計入至應付賬款、按金及應付費用及租賃負債)		
新福港建設集團有限公司及其附屬公司 ⁴	—	598
瑞安房地產有限公司及其附屬公司 ¹	525	2,724
慈慧幼苗 ³	96	147
Shui Sing Holdings Limited及其附屬公司 ²	1,058	339
	1,679	3,808

與關連公司的結餘均為無抵押、免息及須於要求時償還。除於附註16之披露的上述結餘及應收合營公司款項外，本集團並無其他關連公司結餘。

附註：

- 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。
- 羅嘉瑞醫生、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全為本公司之董事)以及羅啟瑞先生均為一項酌情信託(為該公司之主要股東，持有本公司33.78%(2020年：33.64%)的權益)之酌情受益人。

39. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

³ 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為該公司之董事。

⁴ 羅啟瑞先生(為該等公司之控股股東)為羅嘉瑞醫生(本公司之主要股東)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及羅俊謙先生(全為本公司之董事)的聯繫人。

董事及其他主要管理人員之本年度薪酬已於附註11內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

40. 資本風險管理

為確保本集團旗下各實體可繼續持續經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本集團之整體策略與往年維持不變。

本集團之資本結構包括負債(當中包括附註28及29分別所披露之借貸及中期票據)及公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本及與每類資本相關之風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值列入其他全面收益之股權工具、應收票據及貸款、應收賬款、按公平值列入損益之財務資產、受限制現金、銀行結存及現金、應付賬款、已收取之租賃按金、衍生金融工具、應付分派、中期票據及借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中披露。該等金融工具及租賃負債之相關風險及減低風險之政策闡述如下。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險

(i) 利率風險

本集團之公平值利率風險主要關乎定息率短期銀行存款、原到期日超過三個月之定期存款、受限制現金、應收票據及貸款、若干中期票據及租賃負債。

本集團所承受之現金流量利率風險主要是由浮息率借貸及若干中期票據之香港銀行同業拆息和倫敦銀行同業拆息之不利變動所產生。

本集團會繼續維持一個合理浮息率及定息率借貸組合，並在需要時採取措施，如使用利率掉期，以對沖任何可預見之利率風險。

財務資產及財務負債之利率及條款已載於各附註。

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」。

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(2020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2021年12月31日止年度之除稅前虧損將增加／減少78,841,000港元(2020年：23,727,000港元)。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險

本集團持有若干以外幣計值之銀行存款、中期票據、按公平值列入損益之財務資產、按公平值列入其他全面收益之股權工具及應收票據及貸款，令本集團因而承受外幣風險。本集團透過密切監控外幣變動及於必要時採用外匯衍生工具合約管理外幣風險。

本集團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476,400,000美元(2020年：386,400,000美元)之部分中期票據之外幣匯率變動風險。交叉貨幣掉期乃指定為有效之對沖工具並採用對沖會計法(詳情見附註21)。本集團至少於各報告期末檢討對沖工具之持續有效性。本集團主要採用回歸分析及對沖工具與對沖項目之公平值變動比較，以評估對沖有效性。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。

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	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
美元	8,970,761	5,246,795	1,608,709	2,290,427
人民幣	48,880	107,245	—	—
英鎊	624,009	1,853	305,298	—
歐元	71,344	46,125	3,012	2,700
澳元	83,456	23,349	—	—
澳門元	4,605	2,563	—	—
新加坡元	92,262	93,761	—	—

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值10% (2020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% (2020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% (2020年：10%) 之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10% (2020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% (2020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。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
人民幣	4,888	10,725
英鎊	31,871	185
歐元	6,833	4,343
澳元	8,346	2,335
澳門元	461	256
新加坡元	9,226	9,376

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% (2020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519,558,000港元 (2020年：106,559,000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% (2020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48,839,000港元 (2020年：20,518,000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2021年12月31日之現金及現金等價物為6,119,146,000港元 (2020年：7,378,111,000港元)。除現金資源外，本集團於2021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9,059,092,000港元 (2020年：4,812,182,000港元)。

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及將獲擔保。於2021年12月31日，本集團發行本金總額2,343,000,000港元及686,400,000美元 (2020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
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
2020年								
已收取之租賃按金	-	183,251	182,856	198,424	72,348	39,141	676,020	676,020
不計息	-	2,764,380	-	-	-	-	2,764,380	2,764,380
定息工具	1.00%至4.00%	237,533	276,484	3,120,485	124,630	4,513,765	8,272,897	7,039,460
浮息工具	0.33%至4.87%	5,018,427	3,916,462	7,668,275	6,154,190	439,877	23,197,231	22,376,377
租賃負債	3.29%至5.00%	9,921	8,088	3,367	-	-	21,376	20,381
		8,213,512	4,383,890	10,990,551	6,351,168	4,992,783	34,931,904	32,876,618

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

此外，下表詳列本集團根據合約到期日進行之衍生金融工具之流動性分析。就按淨額基準結算之衍生金融工具而言，將呈列未折現現金淨額流入(流出)。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	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

	1年內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 總額 港幣千元
2020年					
衍生工具結算淨額					
利率掉期	(73,158)	(62,128)	(36,087)	(171,373)	(283,886)
交叉貨幣掉期	13,092	(144,306)	(9,505)	(140,719)	(139,485)
貨幣遠期合約	(312)	–	–	(312)	(312)

(c) 利率基準改革

如附註2所披露，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

英國金融行為監管局(Financial Conduct Authority)已確認，於下列時間，所有倫敦銀行同業拆息之設置將不再由任何管理員提供或不再具代表性：

- 就所有英鎊、歐元、瑞士法郎及日元之設置，以及1星期及2個月美元之設置而言，緊隨於2021年12月31日之後；及
- 就餘下美元之設置而言，緊隨於2023年6月30日之後。

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

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。

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。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 利率基準改革 (續)

(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鈎。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。

年內，將於2022年及2023年到期並與倫敦銀行同業拆息掛鈎賬面總值為1,783,885,000港元的銀行貸款，已過渡至英鎊隔夜平均利率指數。

其餘將於2022年及2023年到期並與倫敦銀行同業拆息掛鈎賬面總值為1,468,726,000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鈎名義金額為926,072,000港元的利率掉期，預計最遲於2023年6月過渡。

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2021年及2020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
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撇銷	款項予以撇銷

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	
				2021年 港幣千元	2020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)	171,803 62,373	2,881,577 –
		虧損	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	104,119	–
				338,295	2,881,577
應收貸款及 應收按揭貸款	19	低風險	12個月預期信貸虧損	409,370	432,428
應收貿易賬款	24	低風險	存續期預期信貸虧損	202,433	136,097
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)	146,174 2,939	106,101 –
				149,113	106,101
應收合營公司款項	16	低風險	12個月預期信貸虧損	57,339	292
受限制現金	26	低風險	12個月預期信貸虧損	102,889	171,745
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	–	191,485
銀行結存	26	低風險	12個月預期信貸虧損	6,112,094	7,372,082
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	147,349	169,381

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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2021年12月31日止年度，已就應收貿易賬款的虧損準備作出5,617,000港元(2020年：1,608,000港元)之撥備。

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2021年12月31日止年度，本集團已就應收票據分別作出1,689,000港元之信貸虧損撥備(存續期(並無信貸減值))及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2,930,000港元之信貸虧損撥備(存續期(並無信貸減值))。

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2020年1月1日	1,669	17,897	19,566
於損益內確認撥備之增加	607	1,001	1,608
於2020年12月31日	2,276	18,898	21,174
於損益內確認撥備之增加	–	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

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2020年1月1日及 2020年12月31日	–	–	–
於損益內確認撥備之增加	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

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 金融工具類別

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2020年1月1日及 2020年12月31日	—	—	—
於損益內確認撥備之增加	—	2,930	2,930
匯兌差額	—	9	9
於2021年12月31日	—	2,939	2,939

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 金融工具類別(續)

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
財務資產		
<i>按攤銷成本之財務資產</i>		
應收貿易賬款	176,643	114,923
其他應收款項	146,174	106,101
應收票據	232,481	2,881,577
應收貸款	218,358	253,730
應收按揭貸款	191,012	178,698
應收合營公司款項	57,339	292
受限制現金	102,889	171,745
原到期日超過三個月之定期存款	–	191,485
銀行結存及現金	6,119,146	7,378,111
	7,244,042	11,276,662
<i>強制按公平值列入損益計量之財務資產</i>		
股本及貨幣掛鈎票據	243,864	258,670
持作買賣之財務資產	488,387	205,176
	732,251	463,846
<i>按公平值列入其他全面收益之股權工具</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具	5,195,583	1,065,589
<i>衍生金融工具</i>		
衍生金融工具	53,504	20,954
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i>		
衍生金融工具	15,732	–
財務負債		
<i>按攤銷成本之財務負債</i>		
應付貿易賬款	398,685	203,987
其他應付款項	677,252	1,463,148
已收取之租賃按金	649,320	676,020
應付工程款及應付保修金	762,991	850,484
應付分派	207,033	246,761
借貸	25,717,246	21,807,289
中期票據	7,649,560	7,608,548
	36,062,087	32,856,237
<i>衍生金融工具</i>		
衍生金融工具	63,122	321,350
<i>指定按公平值之財務負債</i>		
指定按公平值之財務負債	2,830,300	–
<i>指定對沖會計關係之衍生工具</i>		
衍生金融工具	32,584	123,287

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)。管理層每半年會向董事局匯報調查結果，以解釋資產和負債的公平值波動之原因。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
2021年				
財務資產				
<i>強制按公平值列入損益計量之 財務資產</i>				
股本及貨幣掛鈎票據	–	–	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
<i>按公平值列入其他全面收益之 股本投資</i>				
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				
<i>按公平值列入損益之財務負債</i>				
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

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
2020年				
財務資產				
<i>強制按公平值列入損益計量之 財務資產</i>				
股本及貨幣掛鈎票據	–	–	258,670	258,670
衍生金融工具	–	20,954	–	20,954
持作買賣之有牌價股本證券	205,176	–	–	205,176
<i>按公平值列入其他全面收益之 股本投資</i>				
有牌價股本證券	215,874	–	–	215,874
無牌價股本證券	768,586	–	81,129	849,715
總計	1,189,636	20,954	339,799	1,550,389
財務負債				
<i>按公平值列入損益之財務負債</i>				
衍生金融工具	–	321,350	–	321,350
對沖會計法下之衍生金融工具	–	123,287	–	123,287
總計	–	444,637	–	444,637

於兩個年度，第1級與第2級之間均無轉撥。

於2021年12月31日，本集團持有Lucid約0.83%的股權，並列作按公平值列入其他全面收益之股權工具。於2020年12月31日，其採用具有重大不可觀察輸入數據的估值技術計量，因此被歸類為公平值等級中的第3級。截至2021年12月31日止年度，其已成為股票可於活躍市場上交易的上市實體，因此，該投資於2021年12月31日的公平值是按活躍市場中的公開報價而釐定，並歸類為公平值等級中的第1級。

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
	2021年 港幣千元	2020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。	4,284,663	215,874	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。	488,387	205,176	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。	696,221	768,586	第1級	經紀人報價所反映本集團應佔之相關公開買賣股本投資之公平值。
於綜合財務狀況表列作衍生金融工具之外幣衍生合約。	-	(21,266) 20,954	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。	(93,336)	(283,886)	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。	69,236 (2,370)	(139,485)	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
	2021年 港幣千元	2020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。	214,699	81,129	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。	243,864	258,670	第3級	折現現金流量。未來現金流量乃根據股價／外幣匯率(來自報告期末的可觀察股價／外幣匯率)及訂約股價／外幣匯率，按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關股價／外幣匯率之波幅。(附註b)
於綜合財務狀況表列作被指定為財務負債的其他應付款項。	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，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)

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。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

(h) 財務資產第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2020年1月1日	–	–	156,197
增加	–	258,566	3,111
轉撥至第1級	–	–	(7,789)
公平值之變動	–	104	(70,390)
於2020年12月31日	–	258,670	81,129
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

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收益(虧損)」。

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2020年1月1日	41,991	102,172	25,669,271	5,526,206	29,745	-	264,668	31,634,053
已宣布分派	-	-	-	-	-	2,025,835	515,694	2,541,529
利息支出(附註)	-	725,440	38,582	8,126	1,043	-	-	773,191
公平值調整	406,634	-	-	-	-	-	-	406,634
新訂立的租賃/經修改 的租賃	-	-	-	-	2,763	-	-	2,763
融資現金流量	(25,586)	(779,707)	(4,090,586)	2,087,766	(13,493)	(1,791,382)	(533,148)	(5,146,136)
外幣匯兌	-	-	192,678	(13,550)	323	-	-	179,451
利息資本化	-	42,702	-	-	-	-	-	42,702
其他非現金變動	644	-	(2,656)	-	-	(234,453)	(453)	(236,918)
於2020年12月31日	423,683	90,607	21,807,289	7,608,548	20,381	-	246,761	30,197,269
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

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2021年及2020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	
				2021年	2020年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及經營</i>					
Jolly Trend Limited	2股每股1美元		投資控股	100%	100%
間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港幣		2021年	2020年
<i>在香港註冊成立及經營</i>					
智益(中國)有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
Best Come Limited	1	1	靈活工作空間經營	100%	100%
卓圖有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
卓越環球服務有限公司	1	1	提供採購服務	94.5%	94.5%
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%	-
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	投資控股	100%	100%
鷹君秘書服務有限公司	2	2	提供秘書服務	100%	100%
鷹君酒店資產管理有限公司	1	1	資產管理	100%	100%
GE (LHIL) Lessee Limited	1	1	酒店經營	100%	100%

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		2021年	2020年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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	地產代理	100%	100%
鷹君貿易控股有限公司	1,000	82,992,841	投資控股	94.5%	94.5%
Ka Yick Company Limited	100,000	100,000	物業發展及投資	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%	-
禮東有限公司	2	2	投資控股	100%	100%
朗廷酒店集團有限公司	1	1	投資控股	100%	100%
朗廷酒店國際有限公司	5,000	5,000	酒店管理	100%	100%
Langham Hotels Management (HK) Limited	1	1	提供酒店管理服務	100%	100%
朗廷酒店服務有限公司	1	1	酒店管理及營銷服務	100%	100%
朗廷酒店集團(中國)有限公司	1	1	酒店管理	100%	100%
朗廷酒店集團(香港康得思)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港逸東)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
朗廷酒店集團(香港朗廷)有限公司	1	1	提供員工服務	100%	100%
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%
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%

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		2021年	2020年
<i>在香港註冊成立及經營(續)</i>					
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%
Ropark Company Limited	2	2	物業發展及投資	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	財務管理	100%	100%
崇佳建業有限公司	1,000	100,000	物業發展及投資	100%	100%
Sunlight Fortune Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
Sunrise Success Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
Sunshine Gain Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
Sunshine Horizon Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
Sunshine Prospect Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
Sunshine Strength Limited *	1	1	物業發展及投資	100%	–
鷹君有限公司	2,000,000	1,000,000	投資控股及物業投資	100%	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2	20	項目管理	100%	100%
鷹君物業代理有限公司	2	20	物業代理	100%	100%
鷹君財務有限公司	100,000	10,000,000	融資	100%	100%
高星投資控股有限公司	1	1	投資控股	94.5%	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	財務管理	100%	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	物業發展及投資	100%	100%
智尚生活有限公司	1	1	經營會員制平台	100%	100%
禾熙有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
Zamanta Investments Limited	100	1,000	物業投資	100%	100%

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		2021年	2020年
<i>在香港註冊成立及經營且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>					
Benington Limited	100	1,000	物業投資	67.76%	67.22%
CP (A1) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP (B1) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP (MC) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP (PH) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP (SH) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP (WC) Limited	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
CP Finance Limited	1	1	融資	67.76%	67.22%
CP (Portion A) Limited	2	2	物業投資	67.76%	67.22%
CP (Portion B) Limited	2	2	物業投資	67.76%	67.22%
CP Success Limited	1	1	融資	67.76%	67.22%
CP Wealth Limited	1	1	融資及財資	67.76%	67.22%
麗兆有限公司	1	1	物業投資	67.76%	67.22%
朗悅點有限公司*	1	1	經營美妝店	67.76%	-
楓閣有限公司	2	2	物業投資	67.76%	67.22%
盼海有限公司	2	2	物業投資	67.76%	67.22%
Renaissance City Development Company Limited	2	20	物業投資	67.76%	67.22%
澤峯發展有限公司	1,000,000	1,000,000	物業投資	67.76%	67.22%
凱寶有限公司	1	1	財資	67.76%	67.22%
維卓發展有限公司	2	2	物業投資	67.76%	67.22%
<i>在香港註冊成立及經營且由朗廷酒店投資間接擁有及控制</i>					
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	69.39%	69.24%
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	69.39%	69.24%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	69.39%	69.24%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	融資	69.39%	69.24%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	融資	69.39%	69.24%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	69.39%	69.24%

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	
			2021年	2020年
<i>在英屬維爾京群島註冊成立</i>				
Bright Form Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
Choice Wealth Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Ecobest Ventures Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Fine Noble Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
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%	—
Great Eagle Investments Limited*	1股1美元	投資控股	100%	—
Great Eagle Nichemusic Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Keen Flow Investments Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
LHIL Assets Holdings Limited	1股1美元	於朗廷酒店投資股份合訂單位之投資控股	100%	100%
Lucky Wheel Investments Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Nelsprite Limited	1股1美元	財資管理	100%	100%
Queenbrook Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Top Domain International Limited	1股1美元	於冠君產業信託基金單位之投資控股	100%	100%
Ultra New Investments Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Wellsmart Assets Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制</i>				
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資	67.76%	67.22%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在澳洲經營</i>				
Katesbridge Group Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
Ruby Dynasty Limited	1股1美元	投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營</i>				
Raychen Investments Limited	1股1美元	提供電腦系統解決方案及投資控股	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在紐西蘭經營</i>				
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	酒店所有權	100%	100%
<i>在英屬維爾京群島註冊成立及在英國經營</i>				
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制</i>				
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人	67.76%	67.22%
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股	67.76%	67.22%

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	
			2021年	2020年
<i>在澳洲註冊成立及經營</i>				
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%
<i>在加拿大註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權及經營	100%	100%
<i>在印尼註冊成立及經營</i>				
PT. Langham Hotels Management Indonesia	印尼盾10,000,000,000	酒店管理	100%	100%
<i>在意大利註冊成立及經營</i>				
Rio dei Vetrai S.r.l.	100,000歐元	酒店發展	100%	100%
<i>在盧森堡註冊成立及經營</i>				
Yeni International Investments S.à r.l.	12,000股每股1歐元	投資控股	100%	100%
<i>在日本註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Tokyo TMK	27,356,100,000日圓	酒店發展	100%	100%
Great Eagle Japan KK	20,000,000日圓	酒店管理及物業發展	100%	100%
<i>在紐西蘭註冊成立及經營</i>				
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%	100%
<i>在中國註冊成立及經營</i>				
卓環管理諮詢(上海)有限公司**	100,000美元	提供採購服務	94.5%	94.5%
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**	人民幣1,100,000,000元	酒店所有權及經營	100%	100%
上海禮興酒店有限公司**	79,575,000美元	酒店所有權及經營	100%	100%
高端(上海)貿易有限公司**	350,000美元	建築材料貿易	94.5%	94.5%
高端星(上海)貿易有限公司**	人民幣1,000,000元	一般貿易業務	94.5%	94.5%
<i>在新加坡註冊成立及經營</i>				
Langham Hospitality Singapore Pte. Limited	1股1新加坡元	酒店管理	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	
			2021年	2020年
<i>在美國註冊成立及經營</i>				
Langham Hotels Pacific Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Boston Holdings Corporation	100股每股0.001美元	酒店管理	100%	100%
Pacific Chicago LLC	34,626,714美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%	100%
Pacific Eagle China Orient (US) Real Estate GP, LLC	250,000美元	投資基金管理	80%	80%
Pacific Eagle (US) Real Estate Fund, L.P.	95,189,804美元	投資控股	49.97%	49.97%
Pacific Eagle Holdings Corporation	100股無面值	房地產管理	100%	100%
Pacific Fifth Avenue Corporation	100股每股0.01美元	酒店所有權	100%	100%
Pacific Howard Corporation	100股每股0.01美元	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%
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2021年12月31日止年度開始其業務。

** 所有該等附屬公司均於中國註冊為外商獨資企業。

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2021年及2020年12月31日兩個年度內任何時間，如附註29所載，除Champion MTN Limited已發行中期票據外，其他附屬公司並無發行任何債務證券。

43. 主要附屬公司資料(續)

下表載述本集團於2021年及2020年12月31日擁有重大非控股權益／基金單位持有人之非全資附屬公司詳情：

間接附屬公司	註冊地點及主要業務	由非控股權益／基金單位 持有人持有之擁有權權益及 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	
		2021年	2020年	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
冠君產業信託	香港／物業投資	32.24%	32.78%	(271,048)	(4,148,346)	15,785,548	16,671,121
朗廷酒店投資	開曼群島／物業投資	30.61%	30.76%	(22,762)	(107,991)	(907,779)	(894,543)
美國房地產基金	美國／物業投資	50.03%	50.03%	458	(6,543)	266,892	264,873

上述資料乃根據冠君產業信託及其附屬公司、朗廷酒店投資及其附屬公司及美國房地產基金及其附屬公司於相關年度之財務資料編製。

冠君產業信託及朗廷酒店投資均於聯交所上市。本集團於2021年12月31日於冠君產業信託及朗廷酒店投資分別持有67.76%及69.39% (2020年：67.22%及69.24%) 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2021年12月31日本集團持有49.97% (2020年：49.97%) 美國房地產基金擁有權，但董事確認本集團可以指導美國房地產基金之相關業務及透過屬於本集團附屬公司之普通合夥人對美國房地產基金作出控制。

有關本集團各間附屬公司擁有重大非控股權益／基金單位持有人之財務資料概述如下。下文之財務資料概要為於集團內部抵銷前之金額。

43. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
流動資產	1,947,222	4,054,758
非流動資產	65,925,782	67,638,474
流動負債	(4,918,080)	(7,121,020)
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨額	(13,992,305)	(13,714,614)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔資產淨額	15,785,548	16,671,121
收益	2,769,213	2,920,320
支出	(1,293,425)	(1,353,693)
未計及基金單位持有人分派前本年度虧損	(831,364)	(12,497,090)
基金單位持有人分派	(1,352,982)	(1,476,445)
計及基金單位持有人分派後本年度虧損(附註a)	(2,184,346)	(13,973,535)
本年度其他全面收益(支出)(附註b)	151,594	(147,930)
本年度全面支出總額(附註c)	(2,032,752)	(14,121,465)
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	(271,048)	(4,148,346)
本年度其他全面收益(支出)	49,429	(48,937)
本年度全面支出總額	(221,619)	(4,197,283)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人分派	439,329	488,393
來自經營業務之現金淨額流入	1,495,200	1,075,637
來自投資業務之現金淨額流入(流出)	1,124,918	(1,104,097)
來自融資項目之現金淨額流出	(2,633,487)	(91,101)
現金淨額流出	(13,369)	(119,561)

43. 主要附屬公司資料(續)

冠君產業信託及其附屬公司(續)

附註：

	2021年 港幣千元	2020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	(1,473,969)	(9,336,796)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(710,377)	(4,636,739)
	(2,184,346)	(13,973,535)
(b) 本年度其他全面收益(支出)		
公司股東應佔	102,165	(98,993)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	49,429	(48,937)
	151,594	(147,930)
(c) 本年度全面支出總額		
公司股東應佔	(1,371,804)	(9,435,789)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔	(660,948)	(4,685,676)
	(2,032,752)	(14,121,465)

43. 主要附屬公司資料(續)

朗廷酒店投資及其附屬公司

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
流動資產	198,956	274,094
非流動資產	14,413,620	14,805,484
流動負債	(417,445)	(510,931)
非流動負債	(6,395,345)	(6,439,050)
集團內部抵銷前之非控股權益應佔權益	2,387,514	2,500,664
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	(907,779)	(894,543)
收益	224,352	208,256
支出	(150,020)	(224,232)
本年度虧損及全面支出總額	(346,562)	(2,832,807)
朗廷酒店投資非控股權益應佔： 本年度虧損及全面支出總額(附註)	(22,762)	(107,991)
朗廷酒店投資之非控股權益分派	–	26,543
來自經營業務之現金淨額流入	89,797	12,442
來自投資業務之現金淨額流出	(26,259)	(79,792)
來自融資項目之現金淨額(流出)流入	(101,969)	209,231
現金淨額(流出)流入	(38,431)	141,881

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
集團內部抵銷後之公司股東應佔權益(附註)	271,673	269,718
集團內部抵銷後之非控股權益應佔權益(附註)	266,892	264,873
本年度虧損及全面收益(支出)總額	914	(13,078)
美國房地產基金非控股權益應佔： 本年度虧損及全面收益(支出)總額(附註)	458	(6,543)
美國房地產基金之非控股權益分派	—	100,079

附註：該等數額已因應集團內部抵銷而作出調整，即主要指注資物業於美國房地產基金時抵銷物業的公平值變動及相關遞延稅項。

44. 主要合營公司資料

本集團於2021年及2020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	
			2021年	2020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	27%	不適用
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2021年及2020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	
			2021年	2020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%
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

	2021年 港幣千元	2020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	19,032,836	17,148,073
	23,323,238	21,438,475
流動資產		
預付款項	222	505
應收一間附屬公司款項	720,792	365,116
銀行結存及現金	9,076	9,330
	730,090	374,951
流動負債		
應付費用及其他應付款項	11,129	10,432
流動資產淨值	718,961	364,519
資產淨值	24,042,199	21,802,994
股本及儲備		
股本	365,520	359,960
儲備	23,676,679	21,443,034
權益總額	24,042,199	21,802,994

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2020年1月1日	6,293,250	3,054	424,627	80,354	15,526,783	22,328,068
發行股份溢價	228,684	-	-	-	-	228,684
發行股份開支	(4)	-	-	-	-	(4)
確認以權益結算之以股份為基礎的支出	-	-	-	13,308	-	13,308
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	898,813	898,813
已付股息	-	-	-	-	(2,025,835)	(2,025,835)
於2020年12月31日	6,521,930	3,054	424,627	93,662	14,399,761	21,443,034
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

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

47. 報告期末後之事項

於報告期末後，本集團以183,000,000港元完成收購中環德和大廈兩間總樓面面積1,500平方呎的商舖。截至2021年12月31日，已支付訂金18,300,000港元，收購亦於2022年1月12日完成。

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%
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%
逸東軒 香港灣仔 灣仔峽道3至5號	住寓	35,000	100%
香港逸東酒店 香港九龍 油麻地彌敦道380號	酒店／商業	339,000	69.39%
香港朗廷酒店 香港九龍 尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000	69.39%
香港康得思酒店 香港九龍 旺角上海街555號	酒店	580,000	69.39%
上海新天地朗廷酒店 中國上海市新天地 馬當路99號 郵編200021	酒店／商業	575,000	100%
花園道3號 香港 中環花園道3號	商業／寫字樓	1,638,000	67.76%
朗豪坊 香港九龍 旺角亞皆老街8號	商業／寫字樓	1,293,000	67.76%
上海虹橋康得思酒店 中國上海市 閔行區申虹路333號 郵編201106	酒店／商業	505,000	100%

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	281,000	100%
洛杉磯帕薩迪納 朗廷亨廷頓酒店 1401 South Oak Knoll Avenue, Pasadena, California 91106, the USA	酒店／商業	489,000	100%
悉尼朗廷酒店 89-113 Kent Street, Sydney, NSW2000, Australia	酒店	129,000	100%
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%

附錄一
主要物業明覽表

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, CA 94105 (附註a)	酒店	406,000	100%
美國三藩市 1125 Market Street, CA 94103 (附註a)	酒店	139,000	100%
美國西雅圖 1931 Second Avenue, WA 98101 (附註a)	酒店／住寓	553,000	100%
日本東京都港區四丁目 六本木多個地段 (附註a)	酒店	380,000	100%
意大利威尼斯 Fondamenta Daniele Manin no. 1, 2, 5, Murano (附註a)	酒店	172,000	100%

持作出售物業

物業名稱及地點	用途	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(附註c)	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，現正就主合約進行招標。

附錄二

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元
業績					
收益	8,948,104	10,156,180	9,236,830	10,305,287	7,830,429
除稅前溢利(虧損)	13,166,490	8,914,195	(146,283)	(12,398,274)	(482,999)
利得稅	(377,559)	(526,500)	(429,789)	(403,811)	(309,019)
本年度溢利(虧損)	12,788,931	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)	(792,018)
應佔：					
公司股東	8,817,852	5,810,713	(337,790)	(8,540,252)	(499,034)
冠君產業信託之非控權基金 單位持有人	3,825,235	2,667,742	(188,831)	(4,148,346)	(271,048)
非控股權益	145,844	(90,760)	(49,451)	(113,487)	(21,936)
	12,788,931	8,387,695	(576,072)	(12,802,085)	(792,018)
每股盈利(虧損)					
基本	12.83港元	8.33港元	(0.48港元)	(11.94港元)	(0.69港元)
攤薄	12.74港元	8.31港元	(0.48港元)	(11.94港元)	(0.69港元)
資產與負債					
資產總額	121,003,536	128,425,457	127,960,446	111,779,591	119,251,235
負債總額	(36,175,105)	(36,915,214)	(38,050,672)	(36,904,726)	(42,635,404)
	84,828,431	91,510,243	89,909,774	74,874,865	76,615,831
應佔：					
公司股東	64,468,712	69,352,812	68,922,297	58,811,392	61,448,660
冠君產業信託之非控權基金 單位持有人	20,706,511	22,705,392	21,901,034	16,671,121	15,785,548
非控股權益	(346,792)	(547,961)	(913,557)	(607,648)	(618,377)
	84,828,431	91,510,243	89,909,774	74,874,865	76,615,831

於本年報內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「2009年購股期權計劃」	由2009年5月27日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「2019年購股期權計劃」	由2019年5月22日通過之普通決議案所採納之本公司購股期權計劃
「公司細則」	本公司不時修訂之公司細則
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則
「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2021年12月31日，本集團持有其約67.76%之權益
「證券交易守則」	本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	鷹君集團有限公司
「EBITDA」	稅息折舊及攤銷前利潤
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「朗廷酒店投資」或「LHI」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(股份代號：1270)，其股份合訂單位於聯交所上市，於2021年12月31日，本集團持有其約69.39%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2021年12月31日， 本集團持有其約49.97%之權益



本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於本公司網站(www.GreatEagle.com.hk)及披露易網站(www.hkexnews.hk)。

若(i)股東已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(ii)股東已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或(iii)股東欲更改其日後收取本公司的公司通訊(包括但不限於董事會報告書、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及股東通函)之方式或語文版本之選擇，股東隨時可在給予本公司合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵(GreatEagle.ecom@greateagle.com.hk)方式或填妥申請表格並使用申請表格下方的郵寄標籤寄回(僅適用於香港投寄)予本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。申請表格已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄給股東。



掃描此 QR 碼查看網上版本

香港灣仔港灣道 23 號
鷹君中心 33 樓

電話 : 2827 3668 傳真 : 2827 5799

www.greateagle.com.hk

