

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



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

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

(股份代號：41)

2021 年度全年業績公布

鷹君集團有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度		變動
	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。

	於期末	
	2021年12月	2021年6月
資產負債表之主要財務數據		
按本集團佔冠君產業信託、LHI 及美國基金之資產淨值計（核心資產負債表）¹		
淨槓桿比率	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 4 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。

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權基金單位持有人	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		變動
	2021 年	2020 年	
	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%

1. 物業銷售

白石角「朗濤」

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

截至 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。

2. 酒店分部

酒店表現

	平均每日 可出租客房		入住率		平均房租 (當地貨幣)		可出租客房 平均收入 (當地貨幣)	
	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		變動
	2021 年 港幣百萬元	2020 年 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，而兩間酒吧於週末的生意理想。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。

3. 冠君產業信託收入

本集團的核心溢利乃按同一財務期間應佔冠君產業信託的分派收入及管理費收入而計算。按此基準，來自冠君產業信託的總收入於 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）。

4. LHI 的分派收入

按法定會計準則，我們於 LHI 的投資被分類為附屬公司，其業績需於本集團的法定收益表中綜合入賬。然而，由於 LHI 主要專注於分派，故此本集團的核心溢利乃按應佔分派收入計算。我們相信此舉將更能反映本集團投資於 LHI 所獲得的財務回報及經濟利益。此舉亦與我們計算投資於冠君產業信託（其亦專注於分派）的回報做法一致。

於 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	219
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%。

5. 投資物業租金收入

	截至 12 月 31 日止年度		
	2021 年 港幣百萬元	2020 年 港幣百萬元	變動
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%

	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。

6. 其他業務營運收入

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

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。

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* 及馬里布 *Cavalleri*

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。

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。



僅為藝術繪圖

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。



僅為藝術繪圖

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。

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。

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消。

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 9,222 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：9,410 百萬港元），其中已簽約為 723 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：774 百萬港元）。

於財務報告日後，本集團以港幣 183 百萬港元完成收購德和大廈兩間總樓面面積 1,500 平方尺的商舖。收購於 2022 年 1 月 12 日完成。

除上述外，本集團於報告期末並無任何重大承擔項目及或然債項。

末期股息及特別末期股息

鑑於集團穩健的財務狀況以及投資於美國上市電動汽車公司 Lucid(美國股票代碼:LCID.US)的 1340 萬股有估值盈餘，董事會建議於截至 2021 年 12 月 31 日止年度向股東派發末期股息每股 50 港仙(2020 年：每股 50 港仙)及特別末期股息每股 50 港仙(2020 年：每股 50 港仙)，惟須待股東在即將舉行之 2022 年股東周年大會上(「**2022 年股東周年大會**」)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。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「**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 日寄送予於 2022 年 5 月 18 日(星期三)已登記在本公司股東名冊(「**股東名冊**」)上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

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

(ii) 享有建議之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。

股東周年大會及年報

本公司之2022年股東周年大會謹定於2022年5月5日（星期四）舉行。召開2022年股東周年大會之通告，連同2021年年報及其他相關文件（「**相關文件**」），將於2022年3月底前寄送予各位股東，相關文件亦會於本公司網站 www.GreatEagle.com.hk 及披露易網站 www.hkexnews.hk 上登載。

管治及合規

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

企業管治政策及常規

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。於年內，本公司一直遵守載於聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四內之企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載述之大部分守則條文，並在適當情況下，採用了一些建議最佳常規。下文載列有關偏離守則條文的詳情：

企業管治守則第 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（包括五位獨立非執行董事及三位非執行董事），從不同角度提供建議和觀點，足以確保權力及職能平衡。在董事總經理羅嘉瑞醫生的領導及監督，及與一眾執行董事及高層管理人員之輔助下，本集團日常管理及營運事宜均由各部門管理人員負責。

企業管治守則第 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

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

企業管治守則的修訂於 2022 年 1 月 1 日生效後，非執行董事之委任不再需要指定任期。

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。羅嘉瑞醫生與本公司並無訂立服務合約，亦無任何固定或建議之服務期限。儘管羅醫生不須輪值退任，彼將於致股東通函（當中包括重選退任董事之事宜）內，按上市規則第 13.74 條之規定披露其履歷詳情，以供股東參考。

企業管治守則第 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。由於近年她相對地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，最終將有損股東利益。董事會認為維持本公司現行採納之披露方式，於年報內具名披露各董事的薪酬詳情，以及按薪酬等級披露本集團五名最高薪人士的薪酬合計總額，最能恰當地平衡透明度和私隱度。

僱傭及員工常規

於 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）。該增加主要是因 2020 年受新型冠狀病毒影響的國家的酒店業務恢復而帶來的業務需求增加。員工成本（包括董事酬金）截至 2021 年 12 月 31 日止年度為 1,895.0 百萬港元（2020 年：1,746.9 百萬港元）。僱員薪金水平具競爭力，並根據本集團業績及個別僱員表現授出酌情花紅。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。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。除提供有競爭力的薪酬和福利待遇外，我們還根據本集團的培訓和發展政策為同事提供企業和職業培訓。

遵守標準守則

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

經特定查詢後，本公司全體董事及有關僱員均已確認他們在截至 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。

審核委員會

本公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

由於新型冠狀病毒疫情肆虐，審計工作的進度受到阻礙。

載於本公布中有關本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表，及截至該年度之綜合收益表、綜合全面收益表及相關之附註之數字已經由本集團獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本集團之草擬綜合財務報告載列之數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

發行新股份

於2021年12月31日，本公司已合共發行731,040,412股股份。於2021年6月21日，本公司根據2020年末期股息之以股代息安排，以每股25.32港元之價格發行10,247,300股新股份。有關以股代息安排之詳情已分別載於本公司於2021年5月18日刊發之公布及一份寄發予股東日期為2021年5月24日之通函內。

購回、出售或贖回本公司證券

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回、出售或贖回本公司之任何證券。

公眾持股量

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

董事會

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

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2022年2月25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	4	7,830,429	10,305,287
商品及服務成本		<u>(4,633,598)</u>	<u>(6,348,396)</u>
折舊前經營溢利		3,196,831	3,956,891
折舊		<u>(849,367)</u>	<u>(831,868)</u>
經營溢利		2,347,464	3,125,023
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
其他收益	6	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	7	(705,271)	(802,927)
應佔合營公司業績		13,742	(16,972)
應佔聯營公司業績		<u>6,100</u>	<u>5,147</u>
除稅前虧損		(482,999)	(12,398,274)
所得稅	8	<u>(309,019)</u>	<u>(403,811)</u>
本年度虧損（未扣除冠君產業信託之非控權 基金單位持有人應佔部份）	9	<u>(792,018)</u>	<u>(12,802,085)</u>
應佔本年度虧損：			
公司股東		(499,034)	(8,540,252)
非控股權益		<u>(21,936)</u>	<u>(113,487)</u>
		(520,970)	(8,653,739)
冠君產業信託之非控權基金單位持有人		<u>(271,048)</u>	<u>(4,148,346)</u>
		<u>(792,018)</u>	<u>(12,802,085)</u>
每股虧損：	11		
基本		<u>(0.69)港元</u>	<u>(11.94)港元</u>
攤薄		<u>(0.69)港元</u>	<u>(11.94)港元</u>

綜合全面收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
本年度虧損（未扣除冠君產業信託之非控權基金單位持有人應佔部份）	<u>(792,018)</u>	<u>(12,802,085)</u>
其他全面收益（支出）：		
<i>不會重新分類至損益之項目：</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值收益（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)
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
海外營運折算所產生之匯兌差額	(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	47,586	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	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）	<u>3,722,307</u>	<u>151,315</u>
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）	<u>2,930,289</u>	<u>(12,650,770)</u>
應佔期內全面收益（支出）總額：		
公司股東	3,172,163	(8,341,484)
非控股權益	(20,255)	(112,003)
	<u>3,151,908</u>	<u>(8,453,487)</u>
冠君產業信託之非控權基金單位持有人	(221,619)	(4,197,283)
	<u>2,930,289</u>	<u>(12,650,770)</u>

綜合財務狀況表
於 2021 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
非流動資產			
投資物業		71,063,934	73,111,626
物業、廠房及設備		21,356,674	21,565,777
合營公司權益		337,743	94,767
聯營公司權益		56,394	53,268
按公平值列入其他全面收益之股權工具		5,195,583	1,065,589
應收票據及貸款		600,152	995,203
衍生金融工具		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		12,589,462	3,430,283
存貨		137,918	105,886
應收賬款、按金及預付款項	12	793,752	734,060
應收票據及貸款		41,699	2,318,802
按公平值列入損益之財務資產		732,251	463,846
衍生金融工具		53,504	20,954
可收回稅項		23,315	78,189
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
		20,593,936	14,893,361
流動負債			
應付賬款、按金及應付費用	13	7,194,736	5,035,056
衍生金融工具		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		6,542,795	4,659,429
中期票據		643,000	-
租賃負債		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

	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
非流動負債		
衍生金融工具	90,065	394,657
一年後到期借貸	19,174,451	17,147,860
中期票據	7,006,560	7,608,548
遞延稅項	1,219,012	1,282,957
租賃負債	11,127	11,114
	<u>27,501,215</u>	<u>26,445,136</u>
資產淨值	<u>76,615,831</u>	<u>74,874,865</u>
應佔權益：		
公司股東		
股本	365,520	359,960
股份溢價及儲備	61,083,140	58,451,432
	<u>61,448,660</u>	<u>58,811,392</u>
非控股權益	(618,377)	(607,648)
	<u>60,830,283</u>	<u>58,203,744</u>
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
	<u>76,615,831</u>	<u>74,874,865</u>

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 日或之後的年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則來編制綜合財務報表：

香港財務報告準則第 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、	利率基準改革－第二階段
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	

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於 2021 年 6 月發布的議程決議，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，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。

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」相關之披露要求變更有關。

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

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。

年內，本集團的部分倫敦銀行同業拆息銀行貸款已轉換為英鎊隔夜平均利率指數。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餘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。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第 3 號之修訂	對概念框架之提述 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的租金優 惠 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相關香港詮釋第 5 號之 修訂 (2020 年) ³
香港會計準則第 1 號之修訂及 香港財務報告準則實務公告第 2 號	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所得稅 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 年週期之香港財務報告準則的 年度改進 ²

¹ 於 2021 年 4 月 1 日或以後開始之年度期間生效

² 於 2022 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

³ 於 2023 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

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

3. 綜合財務報表之編制基準及主要會計政策

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

除了投資物業及若干金融工具以公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

4. 收益

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
酒店收益	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
	<u>7,830,429</u>	<u>10,305,287</u>

5. 分部資料

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

5. 分部資料 - 續

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（「按公平值列入損益」）之財務資產之公平值變動、其他收益、財務成本及所得稅之任何影響的業績。酒店業務分部業績已包含作為朗廷酒店投資所擁有的三間酒店物業的承租人因應香港財務報告準則第 16 號「租賃」的影響而於內部作出迴轉之結果。這就是按資源分配及表現評核向營運決策總監報告之計量基準。

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

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

業績										
分部業績	(105,412)	98,122	815,647	488,085	1,296,442	1,932,986	203,615	12,622	(75,348)	3,370,317
折舊					(637,148)	-	(224,675)	(360)	12,816	(849,367)
折舊後經營溢利 (虧損)					659,294	1,932,986	(21,060)	12,262	(62,532)	2,520,950
投資物業之公平值變動					(94,368)	(2,079,354)	-	(5,874)	1,000	(2,178,596)
衍生金融工具之公平值變動					228,810	-	61,970	-	-	290,780
按公平值列入損益之財務 資產之公平值變動					(47,172)	-	-	-	-	(47,172)
其他收益					9,276	-	1,218	329	(2,117)	8,706
行政及其他費用					(413,866)	(23,892)	(11,890)	(3,986)	7,036	(446,598)
應收票據及應收利息之信貸 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					<u>160,999</u>	<u>(560,317)</u>	<u>(51,484)</u>	<u>456</u>	<u>(48,688)</u>	<u>(499,034)</u>

5. 分部資料 - 續

分部收益及業績 - 續

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
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	<u>1,815,187</u>	<u>183,309</u>	<u>5,107,869</u>	<u>682,532</u>	<u>7,788,897</u>	<u>2,920,320</u>	<u>208,256</u>	<u>84,306</u>	<u>(696,492)</u>	<u>10,305,287</u>

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

業績										
分部業績	(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					<u>(104,245)</u>	<u>(8,348,743)</u>	<u>(200,734)</u>	<u>(6,535)</u>	<u>120,005</u>	<u>(8,540,252)</u>

6. 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
	<u>162,756</u>	<u>245,221</u>
政府補助	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
	<u>344,948</u>	<u>534,387</u>

7. 財務成本

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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	(232,141)	(42,702)
	705,271	802,927

8. 所得稅

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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：		
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

9. 本年度虧損

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
本年度虧損經已扣除：		
僱員費用（包括董事酬金）	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
應佔合營公司稅項（計入應佔合營公司業績）	43	11
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司業績）	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

10. 股息

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

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

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

已獲股東接納以股代息之選擇權如下：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
股息：		
現金	100,934	119,737
以股代息	259,462	234,453
	<u>360,396</u>	<u>354,190</u>

10. 股息 - 續

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
擬派股息：		
截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度擬派末期股息 每股普通股 50 港仙（2020 年：截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	365,520	359,960
截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度擬派特別末期 股息每股普通股 50 港仙（2020 年：截至 2020 年 12 月 31 日止財務年度為 50 港仙）	<u>365,520</u>	<u>359,960</u>
	<u>731,040</u>	<u>719,920</u>

截至 2021 年 12 月 31 日止財務年度之擬派末期股息須獲股東於下屆股東週年大會上批准。

11. 每股虧損

公司股東應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損 （公司股東應佔期內虧損）	<u>(499,034)</u>	<u>(8,540,252)</u>
股份數目	<u>2021年</u>	<u>2020年</u>
用作計算每股基本及攤薄虧損之股份 加權平均數	<u>726,045,117</u>	<u>714,970,724</u>

截至 2021 年 12 月 31 日及 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。

12. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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	<u>244,725</u>	<u>249,802</u>
	<u>793,752</u>	<u>734,060</u>

應收貿易賬款扣除呆賬撥備之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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	<u>41,712</u>	<u>21,935</u>
	<u>176,643</u>	<u>114,923</u>

13. 應付賬款、按金及應付費用

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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	<u>4,837,854</u>	<u>2,740,021</u>
	<u>7,194,736</u>	<u>5,035,056</u>

應付貿易賬款之賬齡（按發票日期計算）分析如下：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 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	<u>14,181</u>	<u>13,284</u>
	<u>398,685</u>	<u>203,987</u>