



LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270

年報 2020



朗廷酒店 投資

企業背景


朗廷酒店投資主要是為了擁有及投資於一個酒店投資組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。本集團的初步酒店組合由以下酒店組成：

香港朗廷酒店；

香港康得思酒店；及

香港逸東酒店。

根據香港旅遊發展局分類，香港朗廷酒店與香港康得思酒店為甲級高價酒店，而香港逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價酒店屬第二高級別。該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。



目錄

- 10 公司資料及財務日誌
- 12 分派通知
- 13 財務摘要
- 14 主席報告書
- 17 行政總裁回顧
- 23 董事及高層管理人員簡介
- 27 環境、社會及管治報告
- 44 企業管治報告
- 71 董事會報告書
- 93 財務資料
- 172 投資物業明覽表
- 173 五年財務摘要
- 174 詞彙



THE LANGHAM

HONG KONG

香港朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務。香港朗廷酒店為豪華酒店，臨近坐擁香港最多奢侈品零售商集中地之一的廣東道，地處香港最繁華購物及休閒區之一的尖沙咀核心區。尖沙咀不僅是購物區，亦是一個文化交匯點。香港朗廷酒店與一眾歷史建築、博物館和旅遊景點為鄰，其中包括香港鐘樓、星光大道及天星碼頭等。尖沙咀亦為日益重要的商業樞紐，附近的大型寫字樓發展項目如西九龍環球貿易廣場等，正帶動該區商務住宿業務的增長。



香港朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務

旅發局評級

甲級高價

客房數目

498

建築面積 (千平方呎)

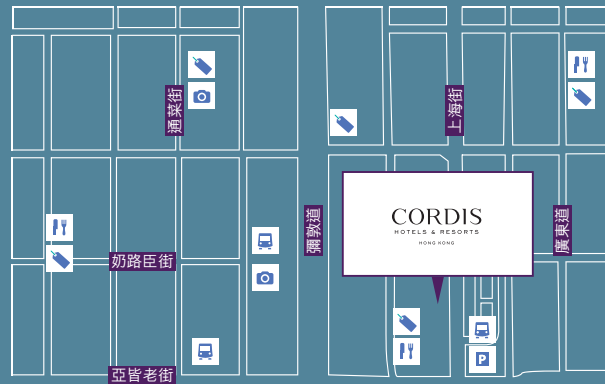
375



CORDIS

HOTELS & RESORTS
HONG KONG

香港康得思酒店為賓客提供時尚豪華的住宿體驗，其時尚現代的設計源自當代中國藝術。廟街夜市、女人街及玉器市場等著名市集均在香港康得思酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和辦公大樓。香港康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店，搭乘包括港鐵在內的多種公共交通均可便捷到達。旺角區內遍布商場、街頭小店和露天市集特賣場，吸引本地和海外顧客。除零售業外，旺角亦是一個娛樂和商業中心。



香港康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店

旅發局評級

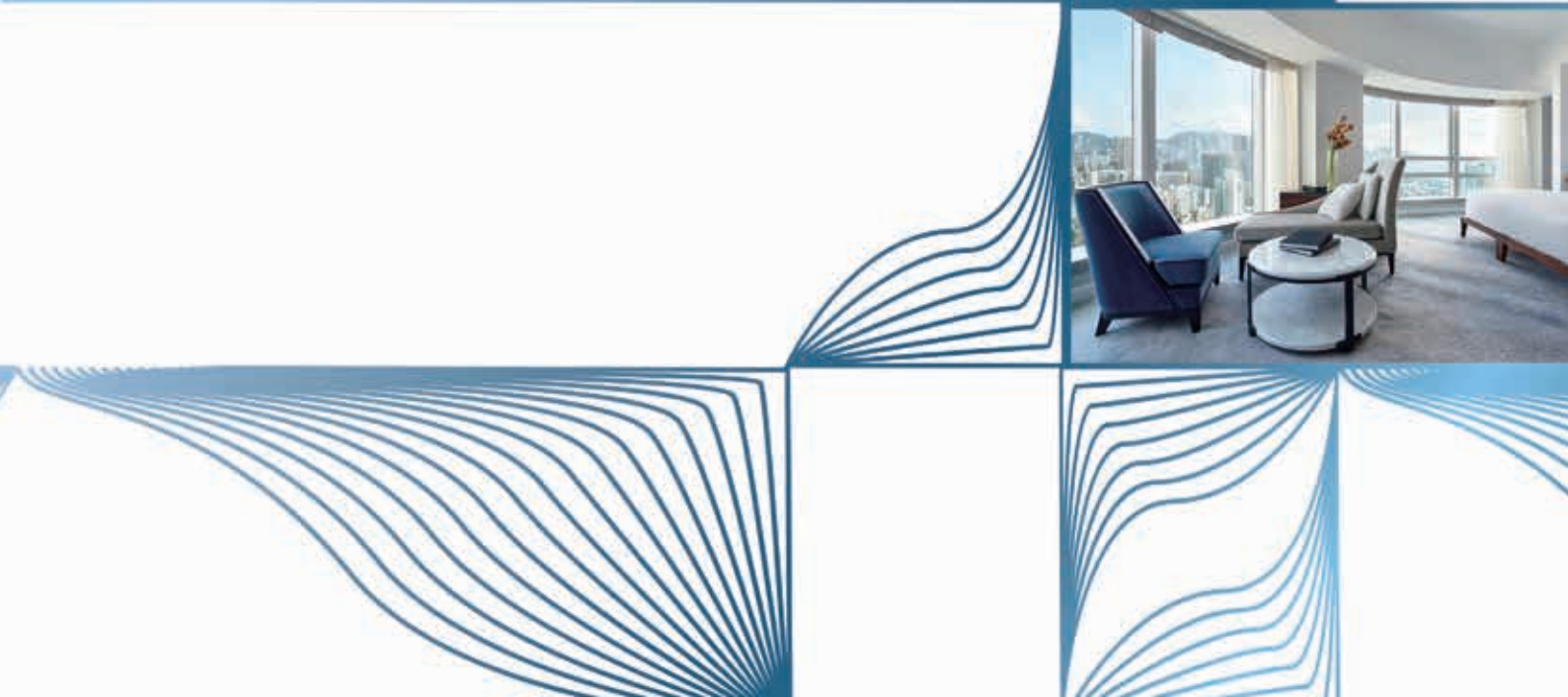
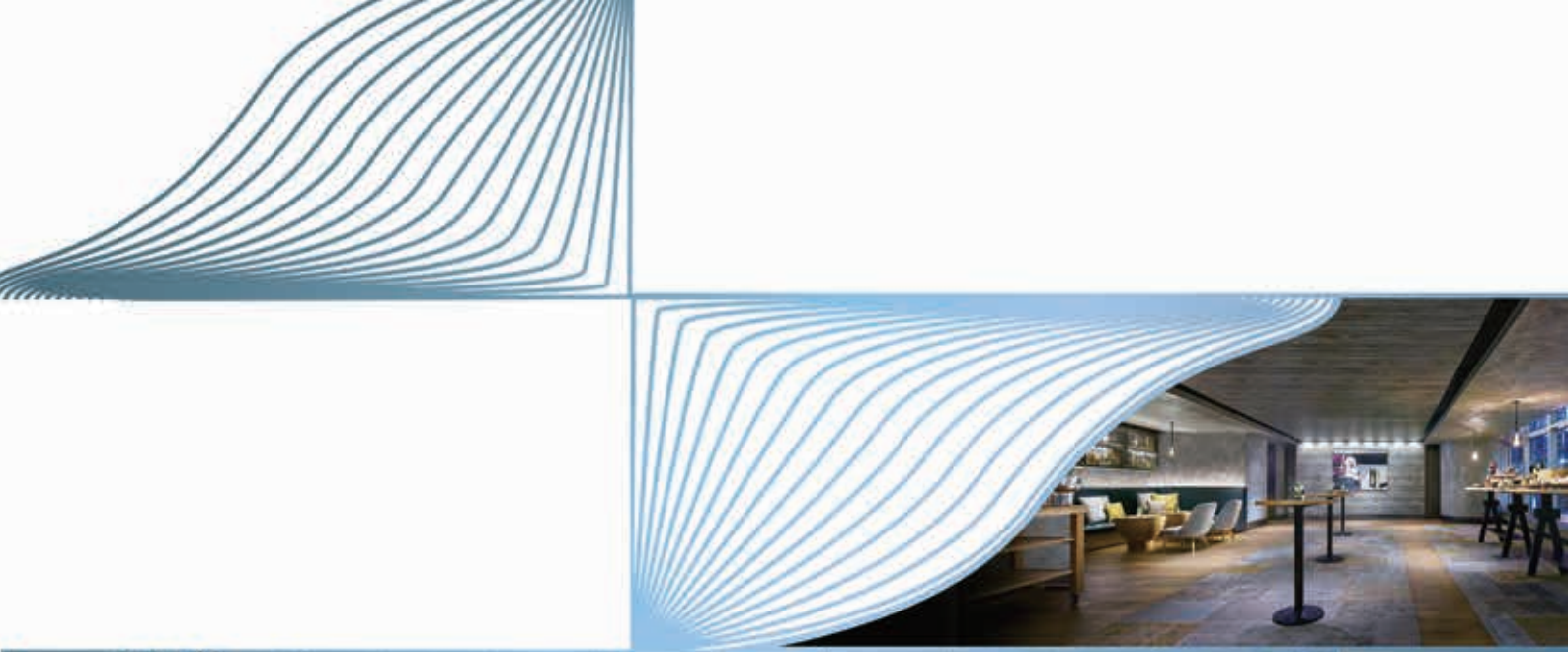
甲級高價

客房數目

669

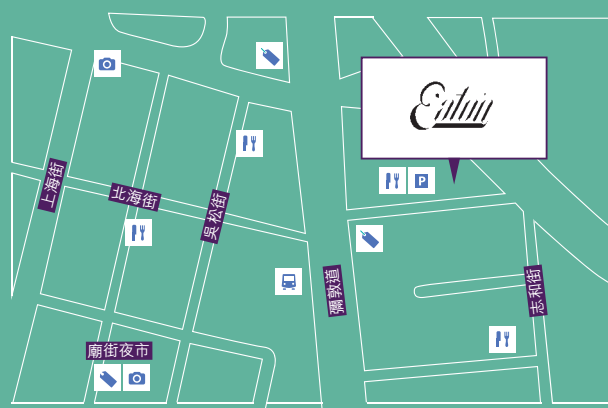
建築面積 (千平方呎)

580



Eaton

香港逸東酒店座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。香港逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。香港逸東酒店經大規模重修餐飲店、公眾地方、設施及部分客房後，於2018年有令人矚目的改變，成為香港首間以文化、社交及社區為主題的酒店。



座落於彌敦道，
香港逸東酒店設計為行內最時尚，
並以偏好全方位體驗住宿的
千禧世代旅客為目標住客。

旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積 (千平方呎)

339





LANGHAM

HOSPITALITY GROUP

信託集團是一個由三間香港酒店組成的酒店組合，當中包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。該三間香港酒店均由酒店管理人—朗廷酒店集團旗下的朗廷酒店國際有限公司管理，而該公司乃全球最出色的酒店管理公司之一。

朗廷酒店集團為鷹君集團成員之一，旗下成員不乏別樹一格的酒店品牌，包括分布於四大洲的酒店、餐廳及水療中心。朗廷酒店集團現時管理23間隸屬朗廷酒店及度假酒店、康得思及逸東品牌名下的酒店，現時在中國、東南亞、澳洲及北美洲擁有逾15個已確定及興建中或磋商達致開發階段的酒店項目。

朗廷酒店及度假酒店—朗廷及朗豪

朗廷酒店及度假酒店是朗廷酒店集團的旗艦品牌，旗下酒店為全球各地引入超凡脫俗的體驗。冠以朗廷名字的酒店標誌著擁有奢華典雅格調，配以智能服務、創意滿載、感觀享受與設計獨特於一身的酒店。我們的酒店提供無微不至的殷勤服務，加入劃時代的藝術品與設計元素讓客人置身於豐富的感觀體驗中，寫意地享受我們酒店獨有的「旅居的藝術」。朗廷品牌展現著傳統式的奢華、豪華及永恒，而朗豪酒店品牌則展示著現代式的奢華及細膩。

康得思

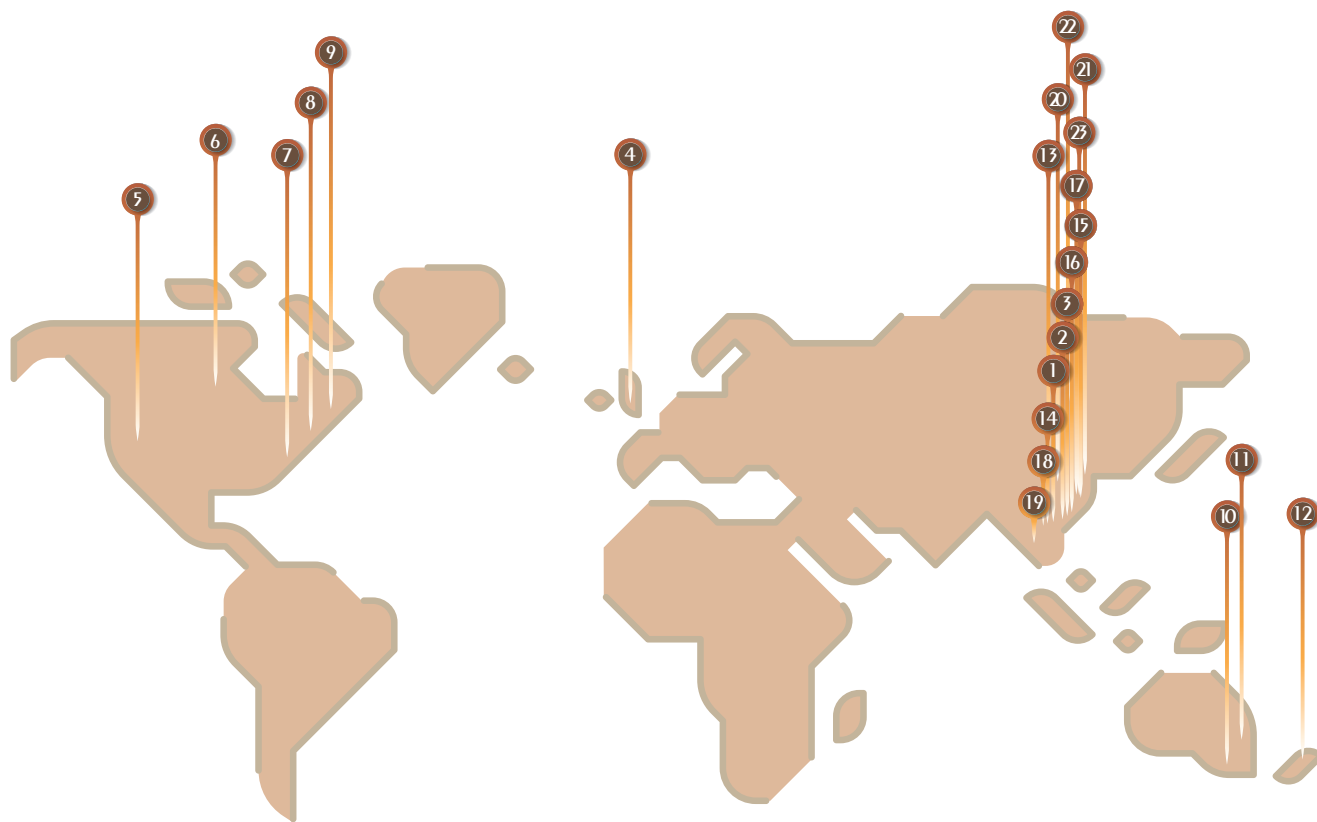
康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。

逸東

Eaton HK是Eaton Workshop旗下的實體業務。由羅寶璘創立的Eaton Workshop定位清晰明確，是嶄新的環球企業兼創意實驗室，屹立於文化、媒體、酒店、身心健康與社會變革的交匯點。Eaton Workshop由Hotel、House、Media、Wellness和Impact五大支柱組成，突破傳統酒店的界限，為藝術家、行動主義先驅、治療師及各界領袖提供真實、數碼及類比平台，助其建立更美好的世界。

LANGHAM

HOSPITALITY GROUP



- | | | |
|---------------|----------------|---------------|
| 1 香港朗廷酒店 | 10 墨爾本朗廷酒店 | 16 廈門朗豪酒店 |
| 2 香港康得思酒店 | 11 悉尼朗廷酒店 | 17 海寧朗豪酒店 |
| 3 香港逸東酒店 | 12 奧克蘭康得思酒店 | 18 深圳朗廷酒店 |
| 4 倫敦朗廷酒店 | 13 北京首都機場康得思酒店 | 19 海口朗廷酒店 |
| 5 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店 | 14 廣州朗豪酒店 | 20 上海新天地朗廷酒店 |
| 6 芝加哥朗廷酒店 | 15 寧波朗豪酒店 | 21 上海虹橋康得思酒店 |
| 7 華盛頓逸東酒店 | | 22 合肥朗廷酒店 |
| 8 紐約第五大道朗廷酒店 | | 23 寧波東錢湖康得思酒店 |
| 9 波士頓朗廷酒店 | | |

附註：

香港朗廷酒店，香港康得思酒店及香港逸東酒店為信託集團現時擁有的酒店物業。除該等酒店外，信託集團並未持有上述列表中其他酒店的權益。

公司資料及財務日誌

信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

公司

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

託管人—經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人—經理)

公司及託管人—經理之董事會

羅嘉瑞(主席及非執行董事)

Brett Stephen BUTCHER(行政總裁及執行董事)

陳家強*

林夏如*

羅俊謙#

羅俊禮#

黃桂林*

非執行董事

* 獨立非執行董事

公司及託管人—經理之審核委員會

黃桂林(主席)

陳家強

林夏如

公司之薪酬委員會

陳家強(主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

公司之提名委員會

林夏如(主席)

羅嘉瑞

陳家強

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

康德明律師事務所

孖士打律師行

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

恒生銀行有限公司

瑞穗銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料及財務日誌

公司之註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司之香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3001室
電話：(852) 2186 2500
傳真：(852) 2186 9867

公司之主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司之股份過戶登記處香港分處 及股份合訂單位登記處

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至1716號舖

網址

www.langhamhospitality.com

投資者查詢

投資者或股份合訂單位持有人如有查詢，
可電郵至：enquiry@langhamhospitality.com

香港交易所股份代號

1270

財務日誌

事項	日期
2020年中期業績公布	2020年8月7日
2020年末期業績公布	2021年2月9日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2021年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份	2021年5月6日至2021年5月12日 (包括首尾兩天在內)
2021年周年大會	2021年5月12日

分派通知

分派政策及分派率

信託集團的現有政策為將不少於90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

於2020年2月11日董事會決定從2020年開始，把分派率從以前可分派收入的100%降低至不少於90%，以增加業務的現金儲備。如信託契約所載，最低分派率為百分之九十。信託集團可動用現金的增加，將有助於其應對疲軟的交易環境以及進行中的資產提升活動。

託管人—經理董事會和本公司董事會擁有酌情權按本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制（包括託管人—經理根據信託契約下對借貸的現有限制及須遵守本集團的信貸融資協議下所施加的財務承諾）、適用法律及規例條文及其他因素（包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出資金需求）決定未來分派（如有）的形式、次數及金額。

末期分派

鑑於信託集團於2020年錄得6.0百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，2019冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至2020年12月31日止年度之末期分派（2019年：每股份合訂單位3.4港仙）。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

為釐定有權出席2021年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人—經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將由2021年5月6日（星期四）至2021年5月12日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2021年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2021年5月5日（星期三）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理登記手續。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2020年	2019年	變幅
酒店組合收入	587.9	1,350.9	-56.5%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	208.3	483.9	-57.0%
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利(撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	(20.1)	168.6	-111.9%
可分派收入	6.0	259.1	-97.7%
每股份合訂單位的中期分派	-	8.7港仙	-100.0%
每股份合訂單位的末期分派	-	3.4港仙	-100.0%
每股份合訂單位的年度分派	-	12.1港仙	-100.0%

於	2020年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	14,802	15,572	17,500
每股份合訂單位資產淨值	2.52港元*	3.68港元	4.68港元
負債比率	42.6%	46.2%	40.6%

* 於供股後，已發行股份合訂單位數目增加1,072.7百萬個至3,225.2百萬個。

主席報告書

2020年對全球酒店業而言是災難性的一年。自2020年初以來，2019冠狀病毒病疫情導致國際旅遊幾乎完全停頓，對全球酒店業造成沉重打擊。於2020年，就香港而言，甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）錄得73.6%的顯著跌幅，而乙級高價酒店則錄得65.1%跌幅。

根據香港旅遊發展局的報告，2020年留宿旅客的跌幅高達94.3%，相較2019年香港正經歷社會動盪時所錄得的18.8%跌幅更為嚴峻。受到上述情況所影響，我們的酒店於2020年全年錄得極低入住率，而平均房價亦被壓低。此外，因應政府實施社交距離措施，導致我們酒店的餐飲（「餐飲」）業務因座位數目減少，以及堂食營業時間縮短而受挫。

於2020年，我們酒店組合的可出租客房平均收入下跌了79.6%。酒店的總收入（包括72.4百萬港元的政府補助）按年下跌56.5%。於年內，酒店組合的合計經營虧損為13.2百萬港元，而去年則錄得合計經營毛利464.9百萬港元。

儘管我們於2020年繼續自GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）收取固定租金收入達225.0百萬港元，惟因酒店組合於年內錄得虧損，故2020年度並無浮動租金收入。整體而言，扣除已產生的服務費支出後，總租金收入於2020年減少57.0%至208.3百萬港元，而信託集團的淨物業收入則按年減少59.9%至179.9百萬港元。

於2020年，由於利率下調，信託集團的融資成本下降20.7%至174.6百萬港元。於2020年，信託集團的投資物業（酒店組合）的公平值減少2,722.3百萬港元，反映疫情對酒店業務的不利影響。此外，因衍生金融工具（利率掉期）市值下跌導致入賬虧損90.4百萬港元。因此，信託集團於截至2020年12月31日止年度錄得虧損2,832.8百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的淨虧損為20.1百萬港元，較2019年下跌111.9%（2019年：淨純利168.6百萬港元）。

鑑於信託集團於2020年錄得6.0百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，鑑於2019冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至2020年12月31日止年度之末期分派（2019年：每股份合訂單位3.4港仙）。

於2020年第三季度完成供股後，信託集團成功籌集所得款項總額1,019.1百萬港元，其中810.0百萬港元已用作預付信託集團部分未償還之貸款。預付後，未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）於2020年12月底為6,417.0百萬港元，而酒店組合估值為14,802.0百萬港元，意味著於2020年12月31日的負債比率為42.6%。於2020年12月31日，信託集團的資產淨值為8,129.6百萬港元或每股份合訂單位2.52港元。

主席報告書



展望

香港酒店業繼續深受因疫情持續而實施的旅遊限制影響。旅遊限制及社交距離措施未解除前，我們的酒店業務將仍然承受龐大壓力。最近推出的各種2019冠狀病毒疫苗可能會為社會提供保護，並應會帶來正面的效果，惟疫苗發揮效用仍需一段時間。如此大規模的疫苗接種計劃可能需於2021年的大部分時間實施。同時，為防範傳染性更強的新型冠狀病毒變異毒株，全球許多地區正厲行旅遊限制。

主席報告書

因此，對於香港酒店業最終何時能持續復甦，我們認為仍存在太多不確定因素。同時，香港政府於2020年12月起縮減包括保就業計劃在內的部分紓困措施，酒店業的財務表現將於2021年起被削弱。

為應對幾乎沒有旅客的問題，我們的酒店已將重點轉移至發展城中度假及本地長住市場。同時，我們亦推出專為我們本地餐飲業務而設的多項促銷活動。然而，政府於2020年12月進一步收緊限制措施，我們的努力因而再受重挫。該等營運阻力將持續存在，直至源頭不明的感染人數大幅減少。

於2021年1月，我們酒店的可出租客房平均收入及餐飲業務繼續遭受嚴重打擊。

除短期內酒店客房需求疲弱外，我們預計，隨著企業及個人重新評估工作與生活方式，此次疫情可能對出行需求造成中等影響。因此，我們必須承認，酒店客房需求可能會出現結構性變化，而我們需要保持靈活性，隨時準備應對業務方針及地域需求的變動。

我們對香港的復元能力，以及香港作為世界級商業及休閒旅遊目的地的吸引力，仍充滿信心，而信託集團則憑藉其獨特的創新酒店資產組合佔據優勢，在訪港旅客及本地餐飲業中分一席位。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

由於該等酒店於2020年錄得經營虧損，故概無收取來自總承租人的任何浮動租金收入。然而，信託集團於2020年繼續獲得225.0百萬港元的固定租金收入，加上來自香港逸東酒店零售店舖2.0百萬港元的

少量租金收入，信託集團年內收取的總租金(扣除服務費前)收入為227.0百萬港元，按年下跌58.9%。扣除已產生的服務費18.7百萬港元後，總租金收入為208.3百萬港元，按年下跌57.0%。

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
浮動租金收入	-	325.4	-100.0%
固定租金收入	225.0	225.0	-
來自零售店舖的租金收入	2.0	1.7	17.6%
總租金收入扣除服務費前	227.0	552.1	-58.9%
服務費支出	(18.7)	(68.2)	-72.6%
信託集團的總租金收入	208.3	483.9	-57.0%

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i)酒店管理費用、ii)許可費及iii)全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用(按酒店總收入的1.5%計算)及獎勵費用(按有關酒店經調整經營毛利的5.0%計算)組成。許可費乃按有關酒店總收入的1.0%計算，而全球市場推廣費用則按有關酒店總客房收入的2.0%計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。至於酒店管理費用及許可費，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩

者並用形式支付。於2020年，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式悉數收取酒店管理費用及許可費。

於2020年，由於酒店業績極不理想，酒店管理費減少75.7%至10.0百萬港元，全球市場推廣費用減少79.3%至2.8百萬港元，許可費減少56.3%至5.9百萬港元。應付予酒店管理公司的總服務費於2020年按年減少72.6%至18.7百萬港元。

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
酒店管理費用	10.0	41.2	-75.7%
許可費	5.9	13.5	-56.3%
全球市場推廣費用	2.8	13.5	-79.3%
總服務費	18.7	68.2	-72.6%

行政總裁回顧

酒店物業相關開支於2020年按年減少20.2%至28.4百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值下降導致政府差餉減少所致。整體而言，信託集團

於2020年的淨物業收入為179.9百萬港元，按年減少59.9%。

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
總租金收入(扣除服務費後)	208.3	483.9	-57.0%
酒店物業相關開支	(28.4)	(35.6)	-20.2%
淨物業收入	179.9	448.3	-59.9%

由於香港利率於2020年下跌，年內浮動利率貸款利息開支及其他借貸成本減少39.5%至122.2百萬港元。然而，部分節省款項被2020年就利率掉期所產生的利息結算淨額增加而抵銷。貸款先付費攤銷於年內為11.3百萬港元，按年減少56.7%。整體融資成本(包括浮動利率貸款利息、就利率掉期所產生的利息結算淨額及貸款先付費攤銷)於2020年按年減少20.7%至174.6百萬港元。

由於信託集團持有的利率掉期合約名義金額於2020年底增加，導致產生的利息結算淨額增加。信託集團於2020年上半年按平均掉期利率1.08厘執行名義金額為2,700.0百萬港元的額外利率掉期合約，以應對於2020年11月至2021年2月期間內屆滿的類似利率掉期合約。當名義金額為1,000.0百萬港元的利率掉期合約於2020年11月到期後，於2020年12月31日，利率掉期合約的總名義金額為5,700.0百萬港元。該等對沖安排將有助減少未來數年潛在加息對信託集團可分派收入的影響。

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
融資成本明細			
利息開支及其他借貸成本	(122.2)	(202.0)	-39.5%
貸款先付費攤銷	(11.3)	(26.1)	-56.7%
利率掉期利息(開支)／收入	(41.1)	7.9	-620.3%
融資成本總額	(174.6)	(220.2)	-20.7%

於2020年業績，投資物業(酒店組合)的公平值錄得2,722.3百萬港元的跌幅，衍生金融工具的公平值亦減少90.4百萬港元，反映利率掉期合約的市價下跌。信託及其他開支增加，主要是由於2020年第三季度供股產生的法律及專業費用所致。2020年

股份合訂單位持有人應佔虧損為2,832.8百萬港元。倘撇除上述兩項非現金項目的影響，2020年股份合訂單位持有人應佔虧損收窄至20.1百萬港元，而2019年則為168.6百萬港元溢利。

行政總裁回顧

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
淨物業收入	179.9	448.3	-59.9%
利息及其他收入	2.0	2.4	-16.7%
投資物業(酒店組合)公平值減少	(2,722.3)	(2,788.4)	-2.4%
衍生金融工具公平值減少(利率掉期)	(90.4)	(14.9)	506.7%
融資成本	(174.6)	(220.2)	-20.7%
信託及其他開支	(21.3)	(13.4)	59.0%
除稅前虧損	(2,826.7)	(2,586.2)	9.3%
所得稅開支	(6.1)	(48.5)	-87.4%
股份合訂單位持有人應佔虧損	(2,832.8)	(2,634.7)	7.5%

在計算信託集團的可分派收入時，淨虧損已就下列兩項非現金項目作出調整：投資物業公平值減少及衍生金融工具公平值減少。此外，我們就以股份

合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費攤銷、遞延稅項及折舊進行調整。最後，我們扣除對傢俱、裝置及設備儲備的注資。

(百萬港元)	2020年	2019年	變幅
股份合訂單位持有人應佔虧損	(2,832.8)	(2,634.7)	7.5%
加：			
投資物業公平值減少	2,722.3	2,788.4	-2.4%
衍生金融工具公平值減少	90.4	14.9	506.7%
酒店管理費用及許可費(以股份合訂單位形式支付)	15.9	54.7	-70.9%
貸款先付費攤銷	11.3	26.1	-56.7%
遞延稅項	5.9	30.0	-80.3%
折舊	1.8	-	不適用
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(8.8)	(20.3)	-56.7%
可分派收入	6.0	259.1	-97.7%

行政總裁回顧

鑑於信託集團於2020年錄得6.0百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，2019冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等

酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至2020年12月31日止年度之末期分派（2019年：每股份合訂單位3.4港仙）。

酒店表現

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
香港朗廷酒店	498	497	16.3%	75.3%	1,342	1,955	219	1,472
按年增長			-59.0百分點		-31.4%		-85.1%	
香港康得思酒店	667	667	22.5%	73.1%	1,165	1,656	262	1,210
按年增長			-50.6百分點		-29.6%		-78.3%	
香港逸東酒店	465	465	37.4%	71.6%	543	950	203	679
按年增長			-34.2百分點		-42.8%		-70.1%	
酒店組合	1,630	1,629	24.8%	73.3%	933	1,553	232	1,139
按年增長			-48.5百分點		-39.9%		-79.6%	

香港酒店市場	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
甲級高價酒店	24.0%	74.0%	1,617	1,982	388	1,467
按年增長	-50.0百分點		-18.4%		-73.6%	
乙級高價酒店	45.0%	79.0%	608	992	274	784
按年增長	-34.0百分點		-38.7%		-65.1%	

收入明細 (百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	39.8	63.9	34.6	138.3
餐飲	101.1	133.0	111.0	345.1
其他	32.7	40.4	31.4	104.5
總收入	173.6	237.3	177.0	587.9

行政總裁回顧

個別酒店的表現

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

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

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

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

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

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

財務回顧

分派

信託集團於截至2020年12月31日止年度的可分派收入總額為5,967,000港元（2019年：259,064,000港元）。信託集團的政策為將不少於90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

受到2019冠狀病毒病疫情影響，信託集團下酒店之營運表現顯著下滑，導致該等酒店產生合計經營虧損（扣除全球市場推廣費用前），繼而令信託集團沒有應收浮動租金收入。由於這情況及本年度只有微不足道的每股份合訂單位可分派收入，董事會不建議支付任何截至2020年12月31日止年度的可分派收入總額。

行政總裁回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2020年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為8,129.6百萬港元或每股份合訂單位2.52港元（2019年：9,989.8百萬港元或每股份合訂單位4.68港元），較2020年12月31日的股份合訂單位收市價1.02港元有147.1%溢價。

債務狀況

於年內，完成了供股後共籌集1,019.1百萬港元，其中810.0百萬港元已用作預付部份有抵押定期貸款。信託集團於2020年12月31日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）為6,417.0百萬港元（2019年：7,152.0百萬港元）。5,990.0百萬港元（2019年：6,800.0百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於2023年12月（2019年：2023年）一筆過償還。427.0百萬港元（2019年：352.0百萬港元）之有抵押循環貸款乃按每月的基準循環使用直至2023年12月。

為減低利率風險，信託集團於2016年至2018年度進行了多項為期四年的利率掉期總額達4,000.0百萬港元。數項為期三年至接近四年之利率掉期交易在年內簽訂，總額達2,700.0百萬港元。在1,000.0百萬港元之利率掉期於2020年11月到期後，6,417.0百萬港元（2019年：7,152.0百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費攤銷）當中有5,700.0百萬港元（2019年：4,000.0百萬港元）或88.8%（2019年：55.9%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率1.49厘（2019年12月31日：年利率1.65厘）。

信託集團將密切監察利率變動，並可能根據市場狀況考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於2020年12月31日，信託集團的總資產為15,079.6百萬港元（2019年：17,612.0百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為42.6%（2019年：40.6%）。

現金狀況

於2020年12月31日，除了根據貸款融資協議之緩解機制的要求而存放於銀行的41.0百萬港元（2019年：無）的受限制銀行存款外，信託集團擁有現金結餘217.6百萬港元（2019年：75.7百萬港元）以滿足該等酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

此外，於2020年12月31日，信託集團有未動用之循環貸款額達273.0百萬港元（2019年：348.0百萬港元）。

資產抵押

於2020年12月31日，受限制銀行存款，及信託集團的所有投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

承擔

於2020年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於綜合財務報表內撥備之資本開支達2,413,000港元（2019年：4,330,000港元），當中沒有任何（2019年：2,495,000港元）為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無其他重大承擔。



Brett Stephen Butcher

行政總裁

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，74歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務超過四十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親及羅俊禮先生的伯父，彼等均為託管人一經理及本公司之非執行董事。

Brett Stephen BUTCHER先生

行政總裁及執行董事

Brett Stephen BUTCHER先生，61歲，自2019年4月出任託管人一經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。Butcher先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過40年豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼為鷹君集團有限公司(作為本信託及本公司之主要股份合訂單位持有人(「鷹君」))酒店資產管理之行政總裁，主要負責管理鷹君在全球的所有酒店資產。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業(酒店管理)學士學位。

陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，64歲，自2018年8月出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入香港特別行政區政府前，陳教授是香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學前曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。彼現在是香港按揭證券有限公司非執行董事、香港競爭事務委員會委員及卓住集團非執行董事。彼現為國泰君安國際控股有限公司及中國海外發展有限公司的獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦為WeLab Bank Limited之主席及於Welab Holdings Limited擔任資深顧問。

陳教授畢業於Wesleyan大學，獲授經濟學學士學位，其後在美國芝加哥大學獲授工商管理碩士及財務學哲學博士。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。

董事及高層管理人員簡介

林夏如教授 獨立非執行董事

林夏如教授，52歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員以及託管人－經理和本公司審核委員會之成員。林教授曾任高盛的合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited（一間在香港有限牌照銀行）之獨立非執行董事。彼曾出任太古股份有限公司及三商美邦人壽保險股份有限公司獨立非執行董事。彼現任香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員，並擔任聚焦超音波研科基金會的董事會成員。

林教授為美國維吉尼亞大學米勒公共事務中心康普頓國際關係訪問教授及布魯金斯學會外交政策項目的非常駐資深研究員。彼亦為香港中文大學之教員。由林教授撰寫的關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹佛大學出版社發行。林教授現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。林教授持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位（優等）及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

羅俊謙先生 非執行董事

羅俊謙先生，35歲，自2017年2月出任託管人－經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼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。羅先生為託管人－經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為託管人－經理及本公司非執行董事羅俊禮先生之堂兄。

羅俊禮先生 非執行董事

羅俊禮先生，32歲，自2020年10月出任託管人－經理及本公司之非執行董事。現為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人鷹君集團有限公司之全資附屬公司－朗廷酒店集團有限公司之財務及業務策略副總裁，負責業務規劃、財務管理，並參與資產管理工作。彼於2013年加入朗廷酒店集團前，曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於美國史丹佛大學，獲國際關係文學士學位及於紐約市哥倫比亞大學取得房地產開發理學碩士學位。彼並於美國康奈爾大學獲酒店房地產投資和資產管理證書。羅先生為託管人－經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之姪兒。彼亦為託管人－經理及本公司非執行董事羅俊謙先生之堂弟。

董事及高層管理人員簡介

黃桂林先生 獨立非執行董事

黃桂林先生，71歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生現為和記港口信託之託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited、長江和記實業有限公司（「長江和記」）、泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司及嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）之獨立非執行董事。長江和記、泓富產業信託及嘉華國際全部均於香港上市，而和記港口信託於新加坡上市。黃先生曾為招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港大歌劇院有限公司之主席及董事、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。黃先生獲委任為香港上市公司商會主席。彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會委員及房地產投資信託基金委員會委員，以及香港貿易發展局中國委員會委員。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾30年經驗。彼於1993年5月至2009年8月於美林（亞太）有限公司任職，並自1995年1月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於2009年9月獲委任為美林（亞太）有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司的投資銀行部董事及渣打（亞洲）有限公司的董事及主要市場主管。

黃先生持有香港中文大學文學士學位，並為榮譽院士及持有英國理斯特大學博士學位。

有關託管人－經理及本公司董事於股份合訂單位及主要股份合訂單位持有人的權益已載於本年報之董事會報告書。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

李文威先生

財務總監

李文威先生，66歲，自2013年出任本公司的財務總監。彼於1999年加入鷹君集團，擔任香港朗廷酒店的財務總監，2012年晉升為酒店管理人的香港分區財務總監，監督所有香港物業（即香港朗廷酒店、香港康得思酒店、香港逸東酒店及逸東服務式住宅）及灣仔中式食肆明閣的財務部。彼於酒店業具有約40年豐富經驗，在加入鷹君集團前，他曾於國際連鎖酒店（包括文華東方、香格里拉及富豪）的財務部擔任多個職位。

黃美寶女士

財務及辦公室行政經理

黃美寶女士，49歲，於2020年2月加入本集團，擔任財務及辦公室行政經理。黃女士於多家公司擁有超過25年的財務和審計經驗，主要負責本集團的財務和會計事務。黃女士持有澳洲新南威爾斯大學的會計學商業學士學位，並為香港會計師公會和澳洲會計師公會會員。

鄧惠因女士

投資者關係主管

鄧惠因女士，43歲，自2013年出任本公司的投資者關係主管。彼亦為鷹君集團有限公司的投資服務總監，負責促進與股東及投資者的溝通及聯繫。鄧女士於香港及中國的房地產業具有19年經驗，於2008年加入鷹君前，他曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學Queen Mary and Westfield College的商業經濟理學士（一級榮譽）學位。

公司秘書

黃美玲女士

黃美玲女士，54歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及循規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，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。在此之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，擔任公司秘書，並為投資評審委員會委員。彼具逾三十年豐富工作經驗，專長於制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務。黃女士為特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會員。黃女士於香港中文大學獲授法律碩士學位、於威爾士大學聯同曼徹斯特大學獲授工商管理碩士學位及於香港城市大學獲授會計學士榮譽學位。

環境、社會及管治報告

匯報方式及範圍

本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「報告」）乃根據香港交易所的《環境、社會及管治報告指引》編製，並符合該指引中的「不遵守就解釋」條文。報告遵循《環境、社會及管治報告指引》中規定的四大匯報原則，即重要性、量化、平衡性及一致性。

報告的匯報範圍涵蓋報告期內本信託及本公司所有全面營運的物業。匯報範圍乃根據我們的控制權及重大影響力，並考慮收入佔比、管理層擁有權、經

營狀況及可持續發展影響等因素釐定。酒店管理人每年發布其可持續發展報告，回顧其當前系統及表現，並制定未來幾年的環境及社會目標。

可持續發展方式

本信託及本公司與酒店管理人（朗廷酒店集團）致力成為一間可持續發展的公司。通過朗廷酒店集團的企業社會責任計劃—CONNECT，與主要持份者接觸，將可持續發展與我們的酒店業務緊密扣連。於本報告內，我們會以環保、社區、員工及管治四大重心範疇，介紹CONNECT的活動與發展。



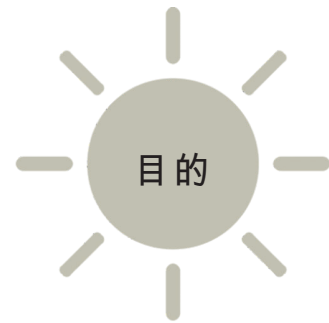
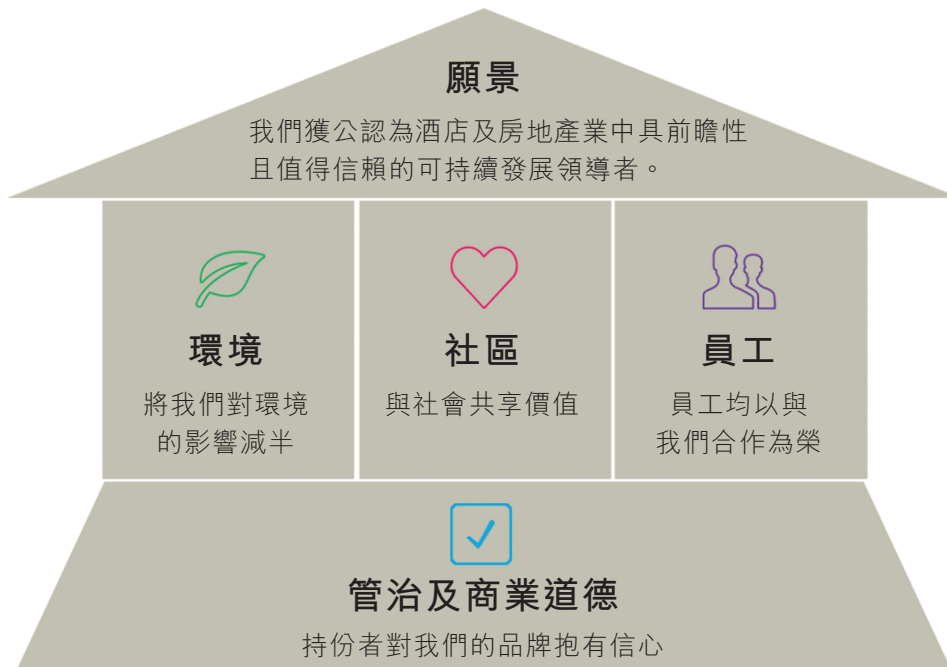
董事會負責監督更廣泛的可持續發展趨勢，並負責本信託及本公司的環境、社會及管治策略及呈報。他們將所有與可持續發展相關的日常責任，包括識

別、評估和管理環境、社會及管治相關風險的責任下放予該等酒店及酒店管理人，由其定期向董事會報告進展情況。

環境、社會及管治報告

近年來，我們觀察到兩大方向——世界（以及氣候危機）發展更迅速，而我們的員工亦準備好在日新月異的世界挑戰自我。因此，酒店管理人對我們的CONNECT策略進行大規模審閱，以滿足當前及未來持份者的期望。我們已完成全面的重要性評估，包括基準測試、內部意見調查，以及與內外部持份者進行兩次策略審閱研討會。

下圖概述我們的2030年可持續發展願景及策略。有關重要性評估、長期可持續發展策略及目標的詳情，請參閱酒店管理人的2019年可持續發展報告。隨後幾年，我們將呈報我們在實現CONNECT願景及目標方面的進展。



旨在於與日俱進的世界中加強社會互動與連繫

環境、社會及管治報告

可持續發展掛鈎貸款

於2019年，本信託及本公司與英國、中國、香港、日本及新加坡的11間銀行簽訂一份為期4年、合共港幣75億元的與可持續發展掛鈎貸款融資，為亞洲酒店業之上市公司的首筆可持續發展相關貸款。當達

成特定可持續發展目標後，我們將享有較低利率；相反，如沒有達成特定可持續發展目標，初期息差則會調高。該與可持續發展掛鈎的貸款反映我們致力為環境帶來正面改變，並承擔對環境造成的財務負責。

下表概述2019年及2020年的可持續發展表現。

可持續發展目標	基準表現 2018年	對初期息差的影響			我們的表現(x)	
		正面	被動	負面	2020年 ^(b)	2019年 ^(c)
能源消耗 ^(a) (每平方米兆焦耳)	1,802	$x < 1,773$	$1,773 \leq x \leq 2,050$	$x > 2,050$	1,318	1,717
送往堆填區的廢棄物 ^(a) (升/入住晚數)	3.5	$x < 3.25$	$3.25 \leq x \leq 7.00$	$x > 7.00$	4.2	2.6
EarthCheck 成就等級	朗廷酒店 — 金 康得思酒店 — 金	全部均為 白金	其中一間 無法獲得 白金	其中一間 無法獲得 評級	朗廷酒店 — 白金 康得思酒店 — 白金	朗廷酒店 — 金 康得思酒店 — 白金

- (a) 香港朗廷酒店及康得思酒店的平均表現
- (b) 以2021年下半年發布的EarthCheck報告為準
- (c) 根據EarthCheck的報告

年內，我們實現2019年三個可持續發展目標中的兩個目標後，初期息差已調低每年0.02%。基於2020

年的初步表現，我們再實現兩個可持續發展目標，並預計2021/22年度的經調整息差可維持不變。

環保

酒店管理人藉著與EarthCheck的夥伴關係，實踐一套具有系統性的方法，於該等酒店管理各種環保問題。EarthCheck是國際領先的旅遊業界可持續發展基準及認證服務。EarthCheck標準符合全球框架，如聯合國可持續發展目標(UNSDG)、IPCC國家溫室氣體清單指南、國際標準化組織(ISO)、全球報告倡議組織(GRI)以及全球可持續旅遊準則(GSTC)等行業慣例。EarthCheck標準規定的要求涵蓋以下酒店營運的關鍵績效範疇：

- 溫室氣體排放；
- 能源效益、節約及管理；
- 淡水及雨水資源管理；
- 生態系統保育及管理；
- 社會及文化議題管理；
- 土地使用規劃及管理；
- 空氣質素及噪音管控；
- 廢水管理；
- 固體廢物管理；及
- 對環境有害的物質。

透過在酒店營運中採納EarthCheck的規定，我們已發展出相關的環保政策，以識別與我們酒店營運有關的重大問題。每間酒店均會進行環境風險評估，以調查和評估所有可能造成生態及社會危害的已知及潛在風險。由EarthCheck進行獨立第三方核證，確保我們遵循相關法規，並每年在環保及社會表現方面(包括能源及食水消耗、碳排放及廢物管理等)不斷進步。

EarthCheck認證是評核朗廷酒店集團酒店表現的主要指標。於2020年，全部三間酒店均獲得EarthCheck白金認證，肯定該等酒店最少十年來可持續發展工作的成果。此外，香港逸東酒店獲美國綠建築協會頒授LEED v4室內設計及建築酒店金級認證(GoldRating of LEED v4 Interior Design and Construction Hospitality Certification)，而香港康得思酒店亦獲ISO14001:2015認證。

該等酒店亦參與香港特區政府環境局及環境保護署的各項計劃及約章，包括：

- 惜食約章
- 節能約章
- 戶外燈光約章

氣候變化與能源

氣候危機是本世紀全球最大的挑戰。如果全球平均氣溫較工業化前水平上升2°C以上，我們將遭遇給人類及自然帶來災難性的後果。科學家已警告我們，我們的氣溫已上升1°C，距離臨界點已經沒有多少剩餘時間。因此，酒店管理人根據《巴黎協定》制定目標，盡量減少我們的直接及間接碳排放，幫助我們的地球維持在1.5°C的全球變暖極限以下。

我們於該等酒店營運中的能源使用，乃是我們其中一項最重要的環保環節，同時是排放溫室氣體的最大源頭。我們一直專注於營運該等酒店，致力提高能源效益，以減少溫室氣體排放。我們的工程師會不時透過優化機器及設備的運行效率，以及在進行大型翻新工程時升級系統，以把握機會節約能源。於2020年，朗廷酒店展開耗資數百萬元的製冷機器更換及噪音改善工程的可行性研究。該項目旨在採用最合適的技術，確保客人的熱舒適度，並為酒店提供最節能的空調系統。此外，香港康得思酒店亦完成了建築管理系統(Building Management System (BMS))的升級，以更有效地管理製冷機器。

酒店管理人亦相信，我們對持份者的影響，尤其是我們的客人及供應鏈，可以鼓勵大家攜手參與氣候行動。我們非常希望與不同的合作夥伴合作，幫助傳播低碳旅遊的訊息，最重要的是，將這些訊息轉化為行動。於2020年，香港逸東酒店在彌敦道廣告牌上展示了烏拉圭攝影師Pablo Albarenga的攝影作品，與香港社區分享我們的價值觀，製造就社會及環境問題對話交流的機會。照片在巴西亞馬遜熱帶雨林拍攝，呈現黎明時分一棵屹立不倒的樹木，觸動人們的思考與感慨。



能源消耗及溫室氣體排放的表現

於2020年，該等酒店的總耗電量為124,300吉焦耳，較2019年（146,484吉焦耳）減少15%。於2020年，該等酒店燃氣／燃料總消耗量為34,457吉焦耳，較2019年（44,078吉焦耳）減少22%。於2020年，該等酒店的溫室氣體排放總量（範圍1及範圍2）為19,082二氧化碳當量噸，較2019年（22,785二氧化碳當量噸）減少16%。消耗減少乃主要由於餐廳實施社交距離限制及香港酒店業的較低入住率所致。

廢物及用水

在所有業務營運的過程中難免會產生廢物。該等酒店已實施減廢措施，其中包括回收／重用（紙張、金屬、塑膠、紙板、玻璃瓶、食用油、打印機墨盒、浴室用品、肥皂、紅酒塞）、剩食捐贈及堆肥，以及捐贈物品（家具、布藝品、電子設備）。於2020年，香港康得思酒店與ecoSPIRITS合作，將六種烈酒改為零廢棄酒精包裝。ecoTOTE是一種可重複使用的容器，可盛裝4.5升的烈酒。攜帶ecoTOTE前往ecoPLANT便可裝滿烈酒，ecoPLANT內設散裝容器儲存來自酒廠的不同酒類產品。該解決方案可以減少烈酒生命週期中的碳足跡達80%，並減少95%的紙板及玻璃垃圾。



環境、社會及管治報告

香港逸東酒店為月餅定製的竹製蒸籠乃參照香港傳統的飲茶文化，以環保竹子製成，減少浪費，讓您使用、重用並享受品味過程。



該等酒店亦設計及裝置了環保聖誕樹，由從該等酒店收集的回收物料和廢舊材料製成，讓我們的員工及客人都可以參與我們對可持續發展的承諾。朗廷酒店放置了一棵兩米高的樹，由塑料布衣架捆綁在一起，並安裝在一個可重複使用的鋼架上。這棵樹可以拆除，而衣架則可以在內部再次使用。康得思酒店運用一系列循環再用材料例如舊床頭板、回收紅酒塞及啤酒樽裝飾聖誕樹。聖誕花環採用各款用過的拍照道具，包括乾檸檬片、肉桂、木片和松果等來裝飾。



該等酒店創造的環保聖誕樹

該等酒店負責透過安裝節水設備及提高員工的節水意識來減少水足跡。於2019年，香港康得思酒店在西餐廳更換了一台更節水節能的洗鍋機。我們將繼續積極探討節能節水措施，以確保更高效的營運。

食水消耗及廢物處理的表現

總耗水量為311,444立方米，較2019年(445,347立方米)減少30%。消耗量的減少乃主要由於餐廳實施社交距離限制及香港酒店業的較低入住率所致。於2020年，經堆填區處理的廢物總量為1,046噸。

參與一員工及客戶

該等酒店主動與員工、客戶及供應商接觸，而他們是推動我們繼續在可持續發展旅途上尋求進步的主要持份者。「關愛地球月」是CONNECT於2015年推出的環保專題活動。該等酒店於該一個月於餐廳及員工餐廳提供素食菜式，以提倡健康、可持續飲食。該等酒店內部亦發起日行一萬步挑戰活動，以鼓勵員工多步行少乘車。

本年度，朗廷酒店在「地球一小時」期間為客人提供「綠色和平」雞尾酒及素食小食，並與Green Commons合作，於「關愛地球月」期間在員工餐廳推廣素食教育。朗廷酒店明閣與Green Monday攜

環境、社會及管治報告

手，於「關愛地球月」期間推出限量素食點心製作課程。客人將學習以植物性肉類製作四款素食點心，包括素食OmniPork包。



Made Good Hong Kong的創始成員餐廳，致力於以可持續發展方式烹調在外享用的每一餐。Alibi獲選為「Food Made Good Hong Kong Award 2020—環境獎」的入圍者。



該等酒店推廣可持續海產及以植物為主調的另類食材菜式，邀請客人參與我們的可持續發展之旅。香港朗廷酒店的Bostonian Seafood & Grill提供精心挑選的可持續海產。另外，米芝蓮星級中菜餐廳明閣繼續與Green Monday攜手，推出一系列採用OmniPork® Strip，並以植物為主調的菜餚。

香港康得思酒店的Alibi餐廳是英國可持續發展餐廳協會(Sustainable Restaurant Association)分會Food



社區

服務社區是我們CONNECT文化不可或缺的一部分，以促進內部的社交聯繫，並刺激與當地社區的互動。酒店管理人的社區參與政策就如何貢獻本地社區提供指引。除捐款外，我們亦會進行如捐贈及探訪、贊助費用或實物、以及僱員義工服務等活動。藝術、兒童、環境與本土問題是我們員工志願活動的中心主題。於本年度，該等酒店及酒店管理人將齊心協力，支持受香港COVID-19疫情影響的人員及家庭。

下文重點闡述2020年的主要社區參與活動：

香港逸東酒店推出「美味共享」餐飲計劃，為弱勢社群提供免費餐飲。我們鼓勵客人在酒店額外購買一餐，並要求將餐費捐贈給有需要的人。首三個月，我們共捐贈了超過2,300份餐食，並通過此活動兌現了3,100份熱食。憑藉該活動，香港逸東酒店榮獲2020年香港Tatler影響力大獎(HK Tatler Impact Award)。香港逸東酒店宴會廳亦於2020年中的堂食限制令期間，開放予有需要的人前往，以在安全的環境享受美食。

香港康得思酒店與油麻地基道堂合作，向附近有需要的人捐贈飯盒。我們的廚師每週三都會準備80個中西式飯盒。油麻地基道堂的義工在油尖旺地區派發飯盒，在疫情中與當地居民分享溫暖與佳餚。



香港逸東酒店與本地社會企業Sister Bento合作，共同發起每月向有需要人士派發救濟物品的計劃。受惠者主要是低收入群組的單親媽媽及兒童，他們主要居住在佐敦及深水埗的「棺材之家」，受疫情持續影響，並需要獲取充分的營養與關懷。



美味共享
PAY IT FORWARD

<p>1. 客人可購買額外一份餐點 Customer can purchase an extra meal.</p>	<p>2. 食店會將額外之餐點記錄為「待用」 Eatery holds the extra donated meal.</p>	<p>3. 當有需要的人士來到，只需向食店查詢是否有可領取「待用餐」，即可免費領取。 When someone who needs a meal walks in, they just ask if any "Donated Meal" is available and claim it.</p>
--	---	---

透過與不同社區投資機構建立策略合作，我們得以見證及量度我們於本地社區的長遠影響。香港朗廷酒店多年來一直支持協康會。協康會進行不同服務計劃，幫助有需要的青年，包括就業規劃、職業技能評估、安排訓練及工作實習，從而增加其獲聘機會及促進其發展需要。於2020年，朗廷酒店特地邀請協康會的青年才俊設計朗廷酒店的聖誕糖果世界填色環保袋。所有收益將捐贈予協康會支援並有特殊教育需要的兒童與青少年。



我們致力提升員工保護環境的意識，並推廣大自然的美。除了我們一貫對全球環保行動（如「地球一小時」及「世界地球日」）的支持外，該等酒店亦為環保團體舉辦不同的義工活動，例如於惜食堂製作飯盒，

以及清潔海灘等。



香港逸東酒店於本年度與香港路德會社會服務處一路德會－香港教區合作支援傷殘人士。香港路德會社會服務處的其中一項服務是為會員提供技術技能培訓，以便他們將來就業。逸東酒店為會員提供在後勤區域工作的機會，如客房及管事等，以支持這項有意義的計劃，進一步協助傷殘人士融入社會。

香港朗廷酒店連續第三年推出「粉紅之約」下午茶，支持香港乳癌基金會的乳癌關注月。作為基金會的官方粉紅夥伴，我們在推廣期間每售出一份下午茶，香港乳癌基金會將獲捐贈港幣10元，以支持基金會致力減低乳癌對本港社會威脅的的不懈努力。



環境、社會及管治報告

社區投資的表現

於2020年，我們的員工為慈善及其他社會活動付出超過603小時的支持。酒店管理人及該等酒店獲頒「商界展關懷」美譽，認證其過去十年的成果。

員工

酒店管理人及該等酒店致力營造令人投入及互相尊重的工作環境，使員工得以盡展潛能，引領他們成為我們真正的大使。我們的承諾由以下制度支持，該等制度規定了指導原則，審閱我們的績效，促進開放的對話文化，使我們的人才成長，引領他們邁進正確軌道，以發展他們的職業生涯。

- 人力資源政策制定著重員工道德及員工參與度的全球框架；
- 培訓課程使我們的員工能夠完成他們的工作並明瞭公司文化；
- 工作場所的健康及安全管理體系確保員工安全；
- 內部溝通渠道將不同層級及職能的員工聯繫起來，加強團隊合作；
- 績效考核檢視個別員工的表現，以定立與酒店目標一致的明確目標；
- KPI系統監督我們的系統在實現承諾方面的有效性。

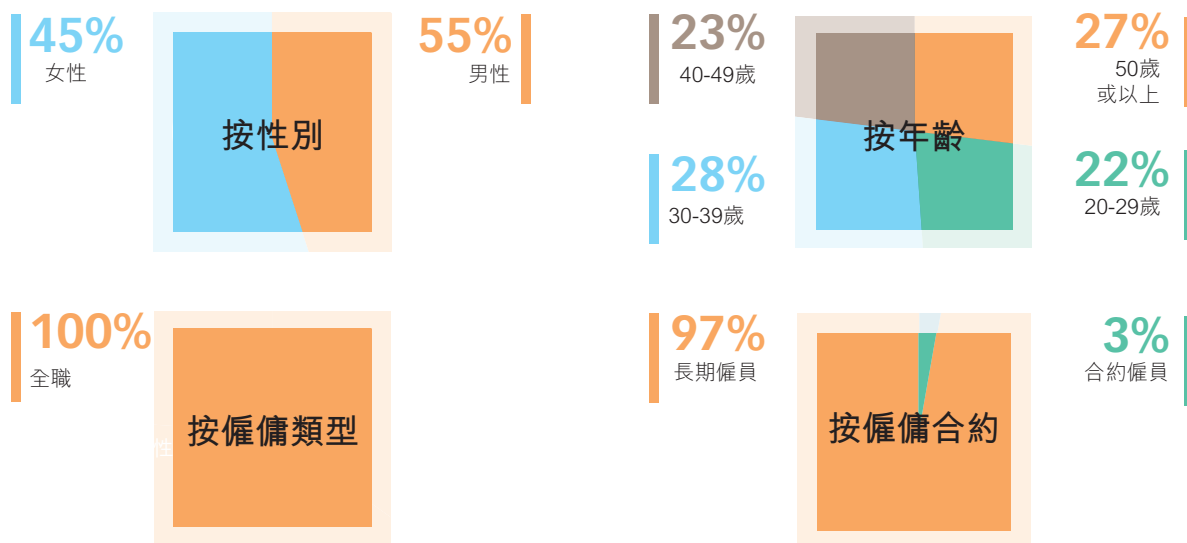
我們整個業務及供應鏈中嚴禁使用童工及強迫勞動。人力資源部會監察僱傭措施，並會調查任何違規情況。酒店管理人獲僱員再培訓局(ERB)認可為超級人才企業(Super Manpower Developer (MD))，以表揚連續十年在人力培訓與發展方面表現出色的機構。於2020年，該等酒店亦參與勞工及福利局的《有能者·聘之約章》及共融機構嘉許計劃。

截至2020年12月31日，該等酒店的僱員人數輕微減少至1,163(1,369)人。我們於2020年的整體流失率為27%(男性27%;女性28%)，而30歲以下的員工是流失率最高的人口結構，達46%(30-49歲為20%;50歲以上為24%)。下圖顯示截至2020年12月31日該等酒店的僱員組合：

僱員健康及安全

保障我們員工的安全及身心健康，向來是我們的首要任務。該等酒店通過政策、委員會、培訓及事故報告分析等機制，維持其健康及安全系統。該系統由高級管理層、人力資源總監及保安部門監控。該系統的成效乃透過關鍵績效指標(KPI)系統作審查。我們亦會成立改善小組分析數據、尋找問題根源、實施改善行動計劃並跟進結果。

COVID-19疫情期間，身心健康是我們所有人的首要任務。我們在員工入口處測量每位到場員工的體溫，並重新安排員工餐廳的座位，以便大家在安全距離內用餐。同時，我們亦保證醫用口罩、洗手液等必要的個人防護用品供應充足。酒店管理人組織員工參加全球健身挑戰賽，傳揚積極向上的精神。



環境、社會及管治報告

香港逸東酒店為員工安排了頌鉢浴冥想，讓員工平衡和保持積極的心態。我們亦為公司辦公室及後勤人員提供彈性工作時間，以減低繁忙時間的出行風險。



作為酒店管理人提升全球員工意識計劃的一部分，該等酒店每年都舉辦員工健康活力週。活動為期一個星期，旨在加強員工對身心健康的意識，並協助他們養成健康生活方式。提倡身心健康的活動計劃包括：員工餐廳提供健康膳食、素食烹飪班、健康測試、獅子山行山團、太極及瑜伽課程。



員工健康及安全的表現

於2020年，與健康及安全有關的關鍵績效指標(KPI)較上年度稍有改善，此乃由於扭傷、撞傷及挫傷病例的增加所致。該等酒店積極於安全簡報中加強員工對該等議題的意識，並檢討整體培訓及意識課程計劃。工作活動並無出現致命事件。該等酒店將繼續監控並提升僱員在工作場所健康及安全方面的表現及意識。

KPI	2019年	2020年
損失工時工傷頻率(LTIFR) ¹	21	26
事故率 ²	6.3	8.1

1. LTIFR指每100萬個工作時數損失工時的申報事故數目。
2. 事故率指每100名僱員的申報事故數目。



僱員學習及發展

酒店管理人努力建立一個能讓員工達成職業抱負的環境，同時培養出能幹及有魄力的團隊。基本學習及發展制度包括First60認證課程、朗廷課程認證計劃(LCC)，以及行政人員深造課程(APEX)。為遵守因COVID-19疫情而實施的社交距離措施，酒店管理人把握機會讓我們的員工以各種線上學習課程進行虛擬活動。該等課程協助我們的員工獲得新技能與經驗，有助他們當前及未來的工作。

該等酒店採取了必要的預防措施，以確保我們的員工及客人的健康與安全。我們著重COVID-19標準作業程序(SOP)的培訓，以確保我們的員工在COVID-19疫情下獲得最實用的最新資訊及處理技巧。香港康得思酒店的客房團隊製作了一個SOP影片，向他們的團隊成員展示如何在疫情期間穿戴個人防護裝備，並正確清潔房間。



香港逸東酒店致力營造一個能讓員工達成職業抱負的環境，培養出能幹及具魄力的團隊。我們設計了為期18個月的MIT培訓計劃及First90日迎新計劃。MIT培訓計劃為經挑選的有潛質人才提供職業發展

機會，而First90日迎新計劃則確保新加入的人才順利融入團隊。每名MIT亦獲指派主題各不相同的項目，以為逸東酒店品牌的持續發展提供全新見解。



僱員學習與發展的表現

於2020年，該等酒店平均每名員工接受16小時(2019年：26小時)培訓，全體員工均已接受培訓。於2020年，平均每名管理委員會成員或部門主管接受9.8小時培訓，而平均每名經理、主管及一般員工則接受16小時培訓。平均每名員工接受培訓時數較前一個報告年度減少，是由於引入更靈活的學習方法，以加強實施後勤區域的社交距離措施所致。

環境、社會及管治報告

管治及商業道德

酒店管理人有關CONNECT計劃的管治與如何營運業務及適當行事有關。我們隨時向我們的持份者(包括客人、合作夥伴、供應商及員工)以及政府、監管者及本地社區負責，並會負責任地行事。在擴展業務及持續經營的同時，我們珍惜持份者對我們的信任。為了維持信任，我們必須時刻確保以具備道德及負責任的方式進行我們的業務。

道德標準

酒店管理人承諾恪守在業務活動中維持良好的企業管治及商業誠信。董事會根據監管規定及需要，不時監察並檢討本集團的企業管治常規，以鞏固誠信及問責的基本價值。我們的行為守則明確提出上述原則，並解釋於執行職務時員工應有的基本行為準則。行為守則為收受、索取和提供利益、申報利益衝突、欺詐和行賄、賭博、公平交易和處理機密資料提供指引。

First60認證課程的入職培訓時會向所有新僱員介紹該守則。視乎各員工的工作職責，員工亦會在合規計劃的各方面定期接收資訊、進修培訓及團隊簡報。全體員工亦知曉其有舉報任何違反行為守則事項的義務。

該守則概述本集團對員工在利益衝突及舉報程序方面的期望。任何員工如曾從事或考慮從事可能與本集團利益衝突的活動，均須作出全面披露。年內，我們概無收到任何有關此方面的違規或罰款。

有關我們的企業管治表現詳情，請參閱本年報另載的企業管治報告。

資料保護

於2020年，酒店管理人聘請了一間外部諮詢公司，以支援根據一般資料保護規範(GDPR)為所有該等酒店建立和推出全新資料保護程序標準。技術方面，為減輕遠端存取需求增加帶來的安全風險，已採取額外措施加強用戶的系統認證及網絡安全。此外，我們亦進行了網絡釣魚演習及危機模擬，以提高所有員工及公司管理團隊的資訊安全意識。

負責任供應鏈

自2013年起，酒店管理人及該等酒店按照母公司的倡議，分階段引入可持續供應鏈管理。他們重點透過與重要供應商傳達我們的供應商行為準則，提高他們的企業社會責任意識。我們亦要求主要供應商每三年根據供應商行為準則填寫檢查表，讓我們了解他們的可持續發展表現狀況。酒店管理人亦制定了負責任的採購政策，管理我們供應鏈中大部分的策略性環境及社會問題。

服務質素標準

該等酒店及酒店管理人致力於透過不斷改進和提供優質服務，以提高客人的忠誠度。他們的目標是，即使是客人不言而喻的需求，亦要及時、可靠地提供真誠的服務。我們鼓勵員工以客人滿意度、創新及卓越表現為己任。

酒店管理人實施神秘顧客計劃及線上客人滿意度調查，幫助他們了解客人的體驗，探索員工應得到認同或獎勵的行為，並找出銷售或客戶服務歷程中可以改善之處。

我們亦採用全面質量管理方針，讓各員工參與追求卓越工作表現之中。本著透過不斷改進的創新精神，酒店管理人審閱現有的質量系統及方案，以簡化流程。全新方針有助建立一個更有彈性、反應敏捷的團隊。

建立文化

酒店管理人繼續舉辦週年環球CONNECT活動一部分的風險防備影片比賽。比賽旨在讓員工及相關持份者在該等酒店建立風險防備文化。每一間酒店創作趣味影片以宣傳員工如何進行防範及管理，以減低COVID-19疫情期間的健康及衛生風險。



環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引內容索引

範疇	KPI	內容	報告頁次／評語
A. 環境			
A1排放物	A1	一般披露	30
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	31
	A1.2	溫室氣體排放總量及密度	31
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	因業務性質而不適用
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	32
	A1.5	描述所訂立的排放量措施及成果	30-32
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減廢措施及成果	31-32
A2資源使用	A2	一般披露	30
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	31
	A2.2	總耗水量及密度	32
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益措施及成果	30-31
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益措施及成果	31-32
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	因業務性質而不適用
A3環境及天然資源	A3	一般披露	30
	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	30
A4氣候變化	A4.1	一般披露	30-31
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	30-31
B1僱傭	B1	一般披露	36-37
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	37
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	37
B2健康與安全	B2	一般披露	37-38
	B2.1	因工亡故的人數及比率	38
	B2.2	因工傷損失工作日數	38
	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	37-38

環境、社會及管治報告

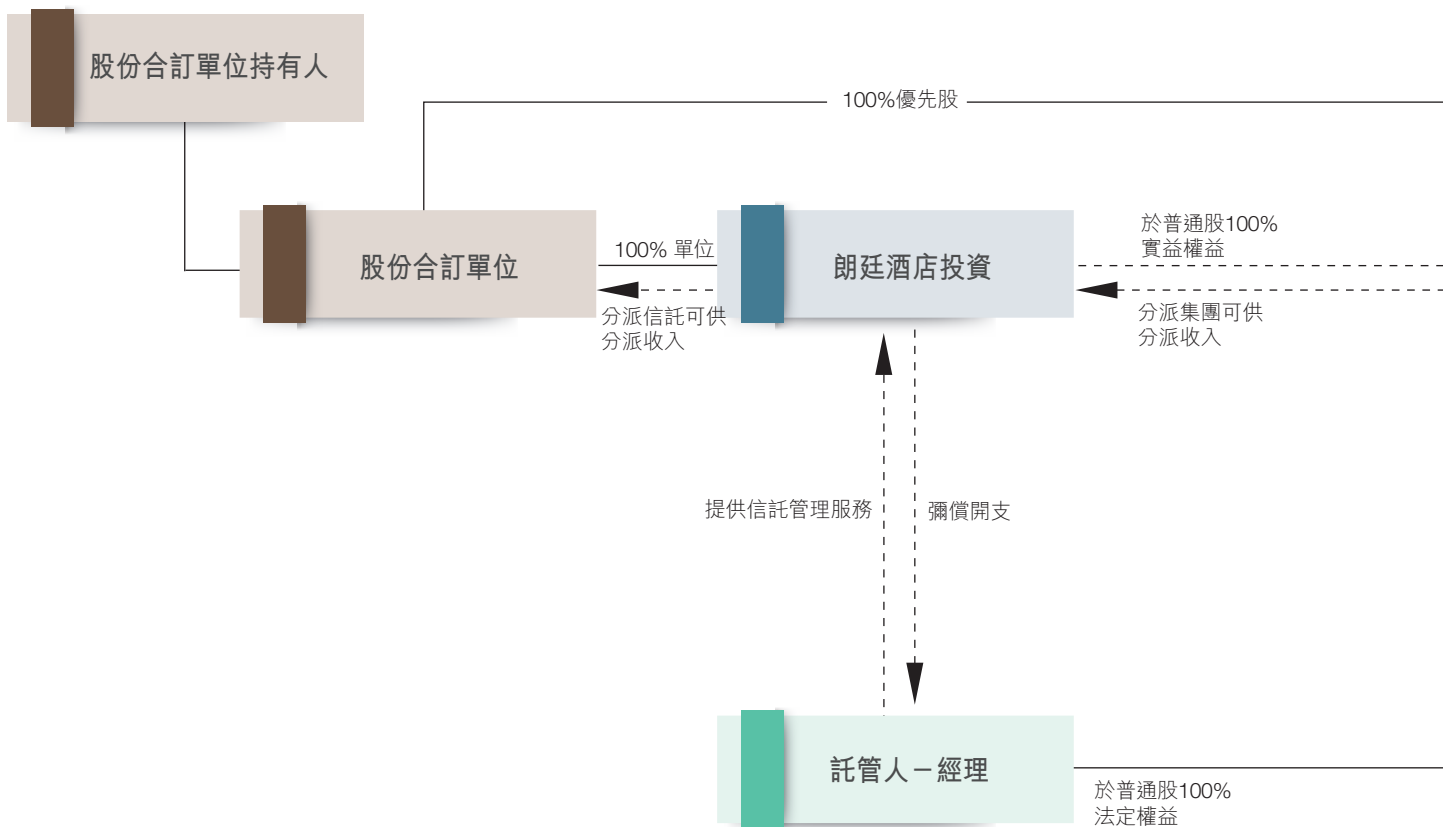
範疇	KPI	內容	報告頁次／評語
B3發展及培訓	B3	一般披露	39
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比	39
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	39
B4勞工準則	B4	一般披露	36-37
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	36-37, 40
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	36-37, 40
B5供應鏈管理	B5	一般披露	41
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	將於2021年呈報。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法	41
	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	41
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	41
B6產品責任	B6	一般披露	40
	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	因業務性質而不適用
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	概無接獲嚴重投訴
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	因業務性質而不適用
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	41
	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	40
	B6.6	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	因業務性質而不適用
B7反貪污	B7	一般披露	40
	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	40
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	40
B8社區投資	B8	一般披露	34-35
	B8.1	專注貢獻範疇	34-35
	B8.2	在專注範疇所動用資源	34-35

企業管治報告

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資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、為我們的股份合訂單位持有人創造價值、盡量減低欺詐行為風險及處理潛在的利益衝突問題。本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2020年12月31日止年度本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

信託集團之架構

下圖顯示了經簡化的信託集團架構：



企業管治報告

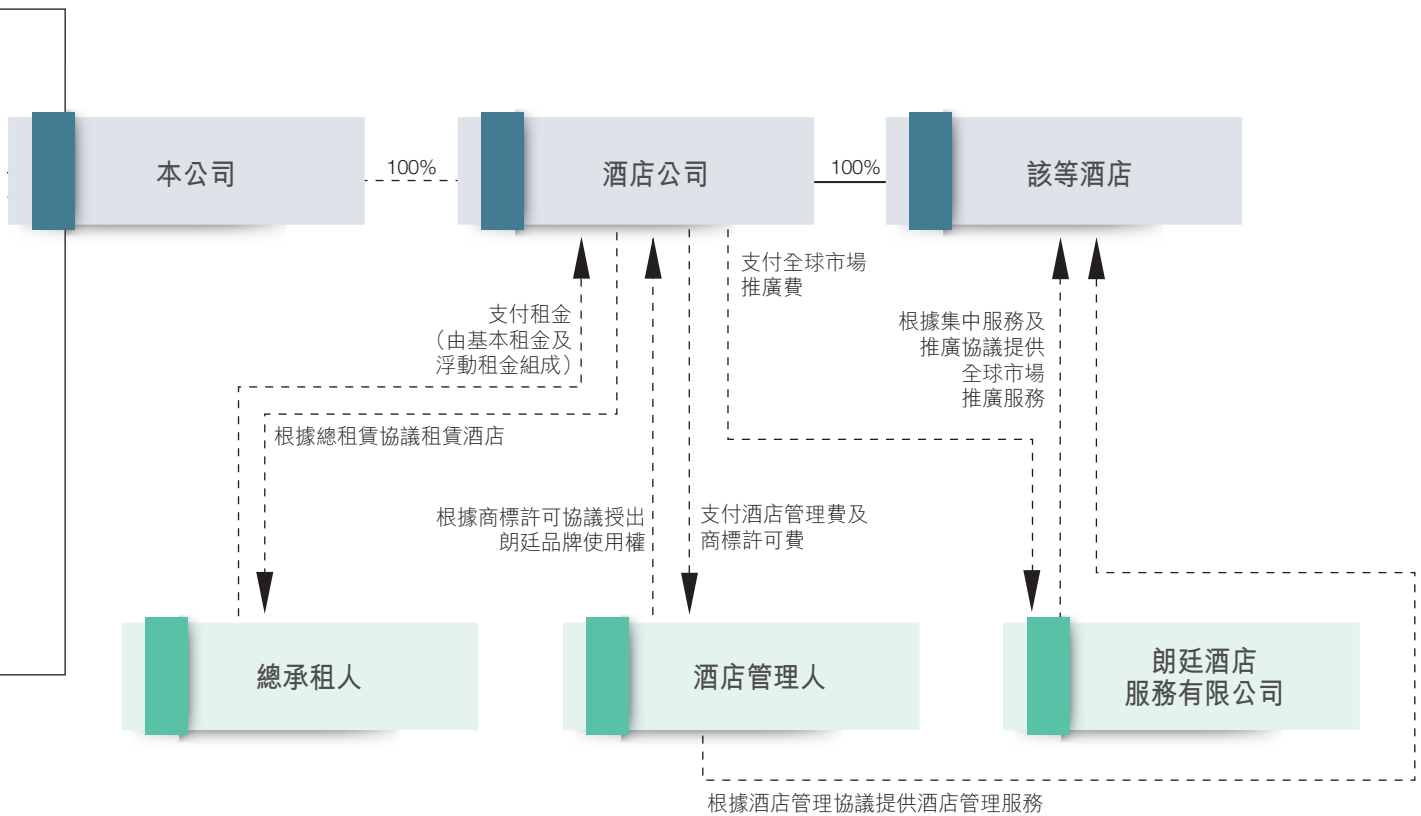
於2020年的主要事項載列如下：

- **變更董事的組成**

年內，羅俊禮先生於2020年10月27日獲委任為託管人－經理及本公司之非執行董事。根據信託契約及本公司章程細則，羅先生的任期將於2021年周年大會舉行時屆滿，彼符合資格由股份合訂單位持有人重選連任。

- **供股及更改每手買賣單位**

本信託及本公司於2020年7月16日發出公布，建議以供股方式（「供股」）籌集約1,019百萬港元（扣除專業費用及其他相關開支前），按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準，認購價為每個供股股份合訂單位0.95港元。有關供股章程於2020年8月21日刊登。供股於2020年9月9日成為無條件。本



信託及本公司於2020年9月14日按供股配發及發行合共1,072,743,916個股份合訂單位。

供股完成後，於聯交所買賣股份合訂單位之每手買賣單位將由2020年9月15日（星期二）上午9時正起由500個股份合訂單位更改為2,000個股份合訂單位。

● 發行本信託及本公司之股份合訂單位之一般性授權

股份合訂單位持有人已於2020年5月12日舉行之周年大會上授予一般性授權以配發、發行及處置不超逾本信託及本公司已發行股份合訂單位20%。該授權僅仍繼續生效直至下屆周年大會結束為止，或須舉行該周年大會之期限屆滿，或直至以股份合訂單位持有人之普通決議案撤銷、更新或修訂為止，以最早發生者為準。

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理及本公司所訂立香港法律規管的信託契約所組成之固定單一投資信託，其只能投資單一實體（即本公司）的證券及其他權益。

託管人－經理為一間於香港註冊成立的有限公司，並為鷹君的間接全資附屬公司。作為本信託的託管人－經理，其角色僅規限於負責管理本信託，並不會參與管理本集團的營運工作。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其為本集團所從事酒店業務的控股公司，目前透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。

本信託及本公司的資本架構

股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，每個股份合訂單位由以下三個部分組成，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：

- (a) 一個本信託單位；
- (b) 託管人－經理所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與本信託單位「掛鈎」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與本信託單位「合訂」。

作為股份合訂單位的組成部分，所有發行本信託單位、普通股及優先股均於聯交所上市。然而，於股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只以股份合訂單位形式進行及報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

與鷹君的業務關係

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立各項正式協議所規管（如載於第44至45頁的圖表所概述）。根據上市規則，此等合約安排亦構成本信託及本公司的持續關連交易。該等須遵守披露及申報規定之交易詳情載於本年報的董事會報告書第83至第89頁。

就收入方面而言，根據總租賃協議，該等酒店（不包括位於香港逸東酒店的若干零售店舖）均租賃予總承租人（其為鷹君的間接全資附屬公司），而總承租人支付的租金則成為信託集團收入的主要來源。基於威格斯根據總租賃協議條文的租金檢討，威格斯釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合與上一個期間相同及包括(i)根據總租賃協議擬訂之基本租金每年固定為225百萬港元，及(ii)按全年基準的浮動租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前）的70%）。

就支出方面而言，根據酒店管理協議，所有酒店均由酒店管理人（即鷹君的另一間間接全資附屬公司）管理，而信託集團向酒店管理人支付酒店管理費。此外，信託集團已就每間酒店與酒店管理人及朗廷酒店服務有限公司（其為鷹君的間接全資附屬公司）分別訂立商標許可協議及集中服務及推廣協議，從而於從事酒店業務時產生許可費及全球市場推廣費用。

此等業務關係以及若干董事及高層管理人員同時擔任鷹君集團的董事職位及／或職務，可能導致本集團與鷹君集團於業務營運上存在潛在利益衝突。託管人—經理董事會及本公司董事會相信，下列各項足以減輕潛在衝突：

- 本集團專注於優化三間現有酒店物業的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則集中於進一步善用其資源及專業知識以發展其酒店管理服務營運及品牌建立。
- 本集團佔鷹君集團業績的其中一主要部份，本集團任何依賴於鷹君集團的業績表現及增長將為相互補足。
- 鷹君集團已向本公司授出優先權契約，據此，倘鷹君集團有意出售或獲機會投資於亞洲（除澳洲及紐西蘭外）已落成的獨立酒店，本集團將擁有優先權參與及收購此等酒店。
- 本集團已制訂多項企業管治措施藉以處理任何潛在利益衝突，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益。有關詳情載於本企業管治報告內「處理潛在利益衝突的企業管治措施」一節。

企業管治報告

企業管治政策及常規

託管人－經理董事會及本公司董事會於本信託及本公司各自的企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，負責審閱整體企業管治安排、批准管治政策以及審閱按合併基準編製的企業管治報告中所載的披露。

企業管治常規

因應信託集團的架構，特別是與其控股公司的業務關係，信託集團制訂了以下政策及程序，構成信託集團管治架構的核心元素：

- 關連交易匯報及監控政策
- 有關執行鷹君所授出優先權的企業管治措施
- 須由董事會全體成員議決事項
- 主席及行政總裁的職責分明

- 維護及防止濫用內部資料政策
- 單位持有人通訊政策
- 僱員行為守則
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之守則

遵守企業管治守則

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守上市規則及相關規則及規例。

於整個回顧年度，本信託（透過託管人－經理）及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

企業管治報告

董事會

董事會的組成

根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。



託管人－經理董事會及本公司董事會現有三名非執行董事：羅嘉瑞醫生（主席）、羅俊謙先生及羅俊禮先生（於2020年10月27日獲委任）；一名執行董事：Brett Stephen Butcher先生（行政總裁）；及三名獨立非執行董事：陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

羅嘉瑞醫生（託管人－經理及本公司之非執行主席，以及信託集團的控股公司－鷹君的主要股東、主席及董事總經理）為羅俊謙先生之父親及羅俊禮先生之伯父。除上文披露者外，董事會成員間概無財務、業務、家族或其他重大權益或相關關係。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第23至第25頁。

企業管治報告

各董事會成員的專長及責任概要載列如下：

	專長	責任
非執行董事		
羅嘉瑞 (主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；考慮(其中包括)本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強本集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督本集團業務的管治政策
羅俊謙	物業發展、財務投資、業務及項目發展	制訂策略性方針，並對本集團的財務管理及營運作宏觀的監督
羅俊禮	業務規劃、財務管理及資產管理	制訂策略性方針，並對本集團的財務管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	於亞洲、太平洋區及北美洲地區的酒店營運、銷售與市場營銷之酒店業務經驗	負責決策所有日常管理事宜及帶領本集團發展與實踐長期及短期策略和計劃；識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策；制定程序，以確保符合整體風險管理政策；作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話

企業管治報告

	專長	責任
獨立非執行董事		
陳家強	專責資產定價、交易策略 評估及市場效率	領導薪酬委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
林夏如	國際事務及環球投資	領導提名委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
黃桂林	商業及投資銀行業務	領導審核委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度

董事會深明董事會多元化的重要性及好處。本公司的提名委員會負責檢討董事會組成、物色董事人選並向本公司董事會作出建議。提名政策及董事會成員多元化政策的詳情載於本報告內「提名委員會」一節。

董事會職責

儘管根據上文所述，信託契約訂明託管人－經理董事與本公司董事必須相同，惟託管人－經理董事會及本公司董事會的職責各有不同。

託管人－經理董事會負責確保託管人－經理履行其於信託契約下的職責，包括但不限於管理本信託、妥善保管所有以信託方式代股份合訂單位持有人持有的任何類別的財產及權利，並盡力及審慎地保障股份合訂單位持有人的權利及權益。託管人－經理董事應真誠以全體股份合訂單位持有人的最佳利益行事。託管人－經理董事會行使多項專屬權力，如批准本信託及託管人－經理的財務報表、批准本信託及本公司的年報、中期報告及業績公布、向股份合訂單位持有人宣派分派、批准託管人－經理董事委員會的職權範圍，以及監管本信託的企業管治。

企業管治報告

另一方面，本公司董事會負責制訂本集團的整體策略及業務目標，並監督管理團隊執行該等策略及目標，以推動本集團的長遠成功及為股份合訂單位持有人締造持恆價值。本集團的日常管理及業務營運的職務已委派予高層管理人員，彼等負責執行本公司董事會採納的業務策略及措施，而特定的職能則保留予本公司董事會或託管人－經理董事會（如適用），有關職能載於《須由董事會全體成員議決事項》，而該事項列表會定期檢討以確保有關安排切合本集團的需要。以下載列主要保留事項的概要，惟此等職能須由全體董事會履行：

- 批准長遠目標及企業策略
- 擴展重大的新業務範疇
- 終止經營全部或任何重大部分業務的決定
- 批准本信託及本公司的年報、中期報告及業績公布
- 向本信託宣派分派
- 批准任何會計政策或常規的重大改動
- 批准重大收購或出售
- 批准關連交易
- 批准重大資本支出
- 批准本公司董事委員會的職權範圍

- 批准管治政策
- 檢討企業管治安排
- 本公司董事委員會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免

董事會的獨立性

董事於履行其監督及管理本信託及本公司業務及事務的職責時，獨立性乃一大要素。本公司的提名委員會負責評估是否存在任何可能妨礙有關董事行使客觀及獨立判斷的關係或情況。其於釐定獨立性時，會考慮所有相關事實及情況，例如服務年期、不同上市公司董事相互擔當對方公司董事職務、競爭性業務及其他重要事務等各項可能影響董事判斷的因素。獨立非執行董事亦必須符合上市規則第3.13條所載的獨立指引，方會被視為獨立人士。

現時，在七位董事會成員中，其中三位為獨立非執行董事。彼等的參與能夠對信託集團事務，包括但不限於有關信託集團策略、表現、利益衝突及管理流程之事宜作出獨立而客觀的判斷，從而確保信託集團以股份合訂單位持有人的最佳利益營運。此外，全體獨立非執行董事均具備適當的會計或相關財務管理專業知識（就上市規則第3.10條而言），足以確保信託集團的財務表現受到專業審查及監控，為股份合訂單位持有人提供進一步保障。獨立非執行董事須就上市規則第3.13條所載獨立指引每年確認其獨立性。

主席及行政總裁

羅嘉瑞醫生及Brett Stephen Butcher先生分別擔任主席及行政總裁職務。主席負責監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；彼須考慮(其中包括)本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；並進一步加強本集團與其母公司之間的協同效益及整體監督本集團業務的管治政策，對董事會負責。行政總裁則負責決策所有日常管理事宜及帶領發展與實踐長期及短期策略和計劃。彼負責識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策、制定程序，以確保符合整體風險管理政策。彼亦作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話。

董事的委任、重選及輪值告退

根據本公司章程細則，在本公司每屆周年大會上不少於全體董事三分之一須輪值告退，且每名董事須至少每三年輪值告退一次，而任何獲委任以填補臨時空缺或新委任加入董事會的董事，其任期僅直至下屆周年大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。根據信託契約，適用於本公司董事會的輪值告退條文亦間接適用於託管人—經理董事會。各非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立委任函件，初步為期3年，並可於任期屆滿後自動續期

3年，及其後每3年自動續期一次，惟須遵守本公司章程細則、信託契約及上市規則條文。本公司的提名委員會須就董事之委任或重新委任向董事會提出建議。

根據輪值告退記錄，Brett Stephen Butcher先生、陳家強教授及林夏如教授將於應屆周年大會輪值告退及符合資格膺選連任。羅俊禮先生於2020年10月27日獲委任為託管人—經理及本公司之非執行董事，其任期至2021年周年大會為止，並符合資格膺選連任。

董事啟導及持續發展

公司秘書須協助主席及行政總裁啟導新任董事及監察各董事與高層管理人員的持續發展。每位新任董事均會獲發就任須知以確保他們對信託集團的運作及業務均有適當的理解。為使董事了解其職責及向彼等獲得與信託集團業務及經營環境有關的新知識，公司秘書會定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以持續促進及提升董事會成員的技能及知識。

企業管治報告

截至2020年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，內容有關上市規則，證券及期貨條例及其他相關法律及法規最新發展的更新，以及與企業管治、內部監控、風險管理、董事職責及環球趨勢有關之各種閱讀材料。除了信託集團內部安排的持續發展課程，個別董事亦有出席與其相關之專業及有關董事職責的研討會或工作坊。全體董事已向託管人－經理及本公司確認其各自的培訓記錄，彼等於截至2020年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓。

於截至2020年12月31日止年度，高級管理層已向託管人－經理及本公司提供有關各自培訓記錄的確認，總參與培訓時數不少於10小時。

董事委員會

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託集團及股份合訂單位持有人整體利益的共同目標基礎上，就信託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。託管人－經理及本公司的董事會每年最少舉行四次定期會議，約每季度舉行一次。為方便董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知全體董事會成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

為響應政府有關保持社交距離及減少聚會的呼籲，以減低2019冠狀病毒病傳播的風險，託管人－經理及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。

董事委員會

為提供有效監督，託管人－經理董事會及本公司董事會已成立下列董事委員會，其職權範圍已獲各自的董事會批准，並定期作檢討以確保其符合最新的法規和監管規定及參照建議最佳常規。各委員會均向各自的董事會匯報其決定及建議。各委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於公司網站及「披露易」網站。

審核委員會

託管人－經理及本公司各審核委員會的成員包括三名獨立非執行董事：

主席：

黃桂林先生

成員：

陳家強教授

林夏如教授

審核委員會各成員均並非託管人－經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

託管人－經理及本公司的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任、風險管理及內部監控制度，以及審核程序向各自的董事會提出建議，以協助各自的董事會履行其對風險管理及內部監控，以及財務管理方面的職務。

企業管治報告

截至2020年12月31日止年度，託管人－經理及本公司的審核委員會舉行了兩次會議，會上全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2020年審核委員會已完成的主要工作概要
披露財務資料	<ul style="list-style-type: none">• 審閱及批准截至2020年6月30日止期間本信託及本公司的2020年中期報告及中期業績公布初稿• 審閱及批准截至2019年12月31日止年度本信託及本公司的2019年年報及末期業績公布初稿• 審閱截至2020年6月30日止期間本信託及本公司的未經審核財務報表以及託管人－經理的未經審核財務報表，及審閱截至2019年12月31日止年度本信託及本公司的經審核財務報表以及託管人－經理的經審核財務報表，尤其關注信託集團會計常規性質方面涉及重大判斷的事項，包括：<ol style="list-style-type: none">(1) 信託集團三個投資物業的估值方法；及(2) 用於確定在活躍市場中沒有報價的衍生金融工具的公允價值的估值方法。
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none">• 檢討內部審計師的重大發現及建議• 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none">• 審議德勤•關黃陳方會計師行就本信託及本公司以及託管人－經理的中期財務資料之審閱及財務報表之年度審核所發出的報告
續聘外聘核數師	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金
關連交易	<ul style="list-style-type: none">• 根據管理層發出之半年度報告檢討及監察關連交易及持續關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有適用規則及法規
法律及法規之遵守	<ul style="list-style-type: none">• 檢討法律及法規和管治及合規事宜，包括但不限於上市規則，信託契約及證券及期貨條例之遵守，截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止期間的企業管治守則及企業管治報告中的披露
鷹君優先權契約	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及採納有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施• 檢討鷹君優先權契約的實行及遵守情況

企業管治報告

提名委員會

本公司提名委員會的成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事：

主席：

林夏如教授*

成員：

羅嘉瑞醫生#

陳家強教授*

黃桂林先生*

非執行董事

* 獨立非執行董事

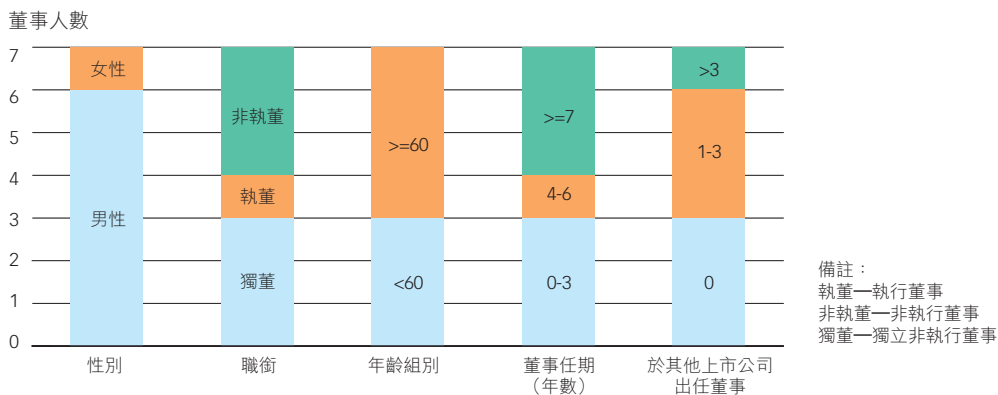
提名委員會專注於增強、擴寬、平衡及評估本公司董事會的技能、經驗及多元化。委員會須就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向本公司董事會提出建議。

董事會多元化政策

提名委員會於2019年採納董事會多元化政策。本公司相信，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，並須監察董事會多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議(如適用)。

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



- **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，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。

根據公司章程細則及信託契約，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，以有效代表所有股份合訂單位持有人的最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。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。

企業管治報告

截至2020年12月31日止年度，提名委員會舉行了兩次實體會議，全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2020年提名委員會已完成的主要工作概要
董事會的組成	<ul style="list-style-type: none">• 就董事會成員的技能、知識及經驗的多樣性，檢討本公司董事會的規模、架構及組成• 透過(其中包括)董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對本信託及本公司事務所投放的時間
獨立非執行董事的獨立性	<ul style="list-style-type: none">• 評估全體獨立非執行董事的獨立性
委任或重新委任董事	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及批准羅嘉瑞醫生及黃桂林先生於2020年周年大會上輪值退任及膺選連任• 經考慮其技能、專長、經驗及背景，並向本公司董事會提出建議後，審核及批准提名羅俊禮先生出任託管人—經理及本公司之額外非執行董事。

信託契約訂明託管人—經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人—經理。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司薪酬委員會的成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事：

主席：

陳家強教授*

成員：

羅嘉瑞醫生#

林夏如教授*

黃桂林先生*

非執行董事

* 獨立非執行董事

薪酬委員會設立正規且具透明度的程序，以制訂有關執行董事薪酬的政策及釐定全體董事和高層管理人員的薪酬待遇，並確保薪酬水平足以吸引及挽留董事管理本公司營運，而又不致支付過多的酬金。

截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次實體會議，全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2020年薪酬委員會已完成的主要工作概要
執行董事及高層管理人員的薪酬待遇	• 批准本公司執行董事及高層管理人員的2020年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事薪酬	• 檢討於香港上市的可予比較公司一般向非執行董事及獨立非執行董事提供薪酬待遇之市場趨勢。檢討向本公司非執行董事及獨立非執行董事提供的薪酬待遇及建議毋須就2020年度作出任何調整。

由於託管人—經理的董事並無獲得本信託或託管人—經理支付的任何酬金，且託管人—經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定並不適用於託管人—經理。

企業管治報告

董事會及董事委員會會議

除了解託管人－經理董事會與本公司董事會各自的責任外，董事亦必須有能力且願意付出所需時間以處理本信託及本公司的事務，包括出席董事會會議及董事委員會會議。全體非執行董事及獨立非執行董事亦已向託管人－經理及本公司確認，彼等於2020年已付出足夠時間及精力處理本信託及本公司的事務。

董事會及董事委員會會議程序

- 董事會及董事委員會定期會議的正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事，而全體董事均獲邀於議程中加入任何事項以供討論。
- 會議議程及會議文件均於每次董事會及董事委員會定期會議舉行前不少於3天送交董事，當中載有完整、充足及適時資料，以就各會議上待審議的事項進行全面商討。
- 為保障信託集團及股份合訂單位持有人的利益，董事必須申報其於會議上待審議的任何提案涉及之直接／間接利益(如有)，並於適當情況下放棄投票。
- 公司秘書負責記錄所有董事會及董事委員會會議主要商討事項及決策的會議記錄，以供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予全體董事，以供彼等表達意見及作記錄。

除董事會會議外，主席亦每年安排與獨立非執行董事在無其他董事出席的情況下舉行會議，以討論信託集團的事務。

於回顧年度，託管人－經理及本公司舉行了七次實體董事會會議。根據託管人－經理的組織章程細則及本公司章程細則，董事親身或以電話會議或視像會議方式出席實體會議。個別董事於截至2020年12月31日止年度所舉行的所有實體董事會及董事委員會會議以及周年大會的出席率載列如下：

企業管治報告

2020年出席實體會議次數／合資格出席實體會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	2020年 周年大會
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	7/7	–	2/2	1/1	1/1
羅俊謙	7/7	–	–	–	1/1
羅俊禮 (於2020年10月27日獲委任)	1/1	–	–	–	–
出席率	100%	–	100%	100%	100%
執行董事					
Brett Stephen BUTCHER(行政總裁)	7/7	–	–	–	1/1
出席率	100%	–	–	–	100%
獨立非執行董事					
陳家強	7/7	2/2	2/2	1/1	1/1
林夏如	7/7	2/2	2/2	1/1	1/1
黃桂林	7/7	2/2	2/2	1/1	1/1
出席率	100%	100%	100%	100%	100%
整體出席率	100%	100%	100%	100%	100%

附註：

託管人－經理及本公司之董事會及董事委員會會議為同時舉行。

企業管治報告

董事薪酬

本公司執行董事及高層管理人員的薪酬架構是由預先釐定的元素加酌情部分組合而成：

薪酬架構

基本薪金	<ul style="list-style-type: none">• 包括基本薪金、退休福利及其他津貼• 就職責的範圍及複雜程度、個人表現以及市場薪酬水平而釐定之固定以及足以挽留及激勵僱員的水平
花紅及獎勵	<ul style="list-style-type: none">• 在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鉤上發揮重要作用• 有關水平乃經參考本信託及本公司的財務表現及盈利能力、個人表現、現行市況及行業的薪酬標準等因素而釐定

如前文所述，託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何薪酬。於2020年，本公司每位董事及各董事委員會成員獲發的董事袍金載列如下。薪酬水平乃經參考個別董事擔任的職能及職務所貢獻的時間及精力，以及現行市況而作出建議。

董事酬金的詳情載於本信託及本公司綜合財務報表附註14。

董事袍金及董事委員會薪酬

職位	年度酬金 (港元)
董事會	
• 執行董事	50,000
• 非執行董事	170,000
• 獨立非執行董事	220,000
• 主席	270,000
審核委員會	
• 主席	100,000
• 委員會成員	50,000
薪酬委員會	
• 主席	50,000
• 委員會成員	25,000
提名委員會	
• 主席	30,000
• 委員會成員	20,000

處理潛在利益衝突的企業管治措施

如上文所述，鑑於本集團的業務架構獨特及與鷹君集團的關係密切，信託集團已制訂多項企業管治措施，尋求處理兩個集團之間的任何潛在利益衝突及競爭，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益：

- 倘董事會就任何衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
 - 根據託管人一經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人一經理的利益有所衝突，託管人一經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人一經理的利益之上；
 - 獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與信託集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易（獲豁免持續關連交易及符合豁免資格的交易除外）作年度審閱及報告；
 - 倘託管人一經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契約的事宜，有關事宜將交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理；及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契約實施下列具體企業管治措施：
 - (i) 託管人一經理及本公司各自為透過鷹君優先權契約所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；
 - (ii) 託管人一經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契約執行的情況，作為其內部審核計劃的一部份；
 - (iii) 本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契約執行的情況，以確保鷹君優先權契約的條款得以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及
 - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契約條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君履行鷹君優先權契約條款作出檢討的結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準（前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務）。

企業管治報告

託管人－經理及本公司的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況。於2020年，鷹君集團所收購或獲得的物業或投資機會概毋需受鷹君優先權契約規限。

託管人－經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人－經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生同為鷹君集團的董事，而羅俊禮先生被視為羅醫生有關連的人士，但鑑於企業管治措施充足，倘羅醫生、羅俊謙先生及羅俊禮先生須就有關鷹君集團的事宜放棄投票時，三名託管人－經理董事會及本公司董事會之獨立非執行董事均具備足夠的專業知識管理信託集團。

風險管理及內部監控

託管人－經理董事會及本公司董事會持續地肩負確保託管人－經理及本公司的風險管理及內部監控系統合適而有效地建立及維持。此系統用以就重大錯誤陳述或損失提供合理（而非絕對）的保障，及管理（而非消除）達成業務目標的失敗風險。為確保託管人－經理及本公司均備有合適而有效的風險管理及內部監控系統，所建立及採取之措施載列如下：

- (a) 良好的控制環境，包括明確的組織架構、權力規限以及報告方式及責任；
- (b) 對託管人－經理及本公司的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適的風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險至可接受程度的公司政策及程序以達至業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部和外部的信息交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司的審核委員會及鷹君的內務審計部對截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

隨著採用風險基準方法，內務審計部牽頭，通過週期性檢查其主要營運，就託管人－經理及本公司的風險管理及內部監控系統作出評估。該審核檢討覆蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控。為期3年的內部審核計劃已獲兩個審核委員會批准。內務審計部主管直接向兩個審核委員會以及託管人－經理及本公司的主席匯報。審核檢討的結果以內部審核報告形式呈交予兩個審核委員會的成員並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於報告所載事項已恰當地解決。

根據截至2020年12月31日止年度內部審核檢討的結果及兩個審核委員會的評估，委員會並無發現風險管理及內部監控出現重大偏離或失誤情況。

故此，託管人－經理董事會及本公司董事會信納本信託（連同託管人－經理）及本公司於截至2020年12月31日止年度已維持合適而有效的風險管理及內部監控系統。

股份合訂單位持有人

與股份合訂單位持有人的溝通

我們非常重視與股份合訂單位持有人保持溝通並已採納單位持有人通訊政策，以促進與股份合訂單位持有人、機構投資者及其他持份者的有效聯繫。

公司網站(www.langhamhospitality.com)是股份合訂單位持有人及潛在投資者可獲悉大量有關信託集團資訊的主要渠道之一。本信託及本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公布、通函、主要企業管治政策、各董事委員會的職權範圍、新聞稿及其他公司資料均載於此網站。對於一直支持以環保方式收取公司通訊的股份合訂單位持有人，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。

除公司通訊及公司網站，各式各樣的簡報會及會議（如必要時）同為促進與股份合訂單位持有人及其他持份者的雙向溝通。管理層及投資者關係主管將於路演、分析員簡報會、投資者會議及小組會議上與現有及潛在投資者、財務分析員及傳媒會晤，使高層行政人員可與參加者交流及分享觀點和意見，並根據公開資料回應彼等對信託集團的業務發展及企業策略所提出的任何查詢。於分析員簡報會上有關末期及中期業績（如有）的相關簡報資料亦刊登於我們的網站，讓相關人士更深入地了解信託集團的財務表現及狀況。

股份合訂單位持有人可隨時以書面方式向託管人－經理董事會及本公司董事會提出有關本信託及本公司的查詢，查詢可郵寄至本公司香港的主要營業地點或電郵至enquiry@langhamhospitality.com。

股份合訂單位持有人大會

託管人－經理董事會與本公司董事會均重視股份合訂單位持有人大會，其可為董事與股份合訂單位持有人提供真誠交流的良機。鑑於2019冠狀病毒病的爆發，託管人－經理及本公司就2020年周年大會採取了多項預防措施，包括座位距離安排和限制2020年股東大會場地參加者的人數。

企業管治報告

本信託及本公司2020年周年大會於2020年5月12日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。於會上議決的事項載列如下：

- 省覽並採納本信託及本公司截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表、託管人－經理截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書。
- 宣派截至2019年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位3.4港仙。
- 重選羅嘉瑞醫生為非執行董事及黃桂林先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人－經理及本公司之核數師並授權託管人－經理人及本公司董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人－經理及本公司董事一般性授權以配發、發行及處理不超逾已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位。

該一般性授權仍繼續生效直至下屆股份合訂單位持有人周年大會結束為止，或須舉行該周年大會之期限屆滿，或直至以股份合訂單位持有人之普通決議案撤銷、更新或修訂為止，以最早發生者為準。儘管授予的一般性授權可能無法在上述有效時期內使用，這使公司在需要時具有靈活性，而無需在任何一年內建議更新第二次及後續的一般性授權。本公司將謹慎使用授權，並符合股份合訂單位持有人的利益。股份合訂單位持有人授予的一般性授權於最近五個有效時期之使用率載列如下：

周年大會之年份	授權有效時期	根據一般性授權	
		已發行股份合訂單位數目	已使用授權之百分比 ⁽¹⁾
2015	2015年4月20日至2016年4月22日	24,263,355	1.194
2016	2016年4月22日至2017年4月25日	21,644,050	1.052
2017	2017年4月25日至2018年4月18日	20,287,099	0.976
2018	2018年4月18日至2019年5月10日	22,678,703	1.080
2019	2019年5月10日至2020年5月12日	23,725,692	1.118

附註：

(1) 此百分比乃根據於相關周年大會之日期已發行股份合訂單位數目計算。

企業管治報告

本信託及本公司以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會，如下所述之大會程序會不時作出檢討，以確保遵循最恰當的企業管治常規。

股份合訂單位持有人大會的程序

- 股份合訂單位持有人大會通告連同其他相關公司通訊的印刷本(或透過公司網站以電子方式收取上述公司通訊的通知信(視乎情況而定)將於(i)周年大會及股份合訂單位持有人大會(倘提呈的決議案為特別決議案)舉行前不少於20個完整營業日；及(ii)所有其他會議舉行前不少於10個完整營業日寄送予股份合訂單位持有人。
- 託管人—經理董事會及本公司董事會主席以及各董事委員會主席(或倘彼等缺席則其正式委任之代表或各委員會其他成員)出席於股份合訂單位持有人大會回答提問。
- 獨立董事委員會主席(或倘彼等缺席則其正式委任之代表或該委員會其他成員)將出席於任何尋求批准關連交易或尋求股份合訂單位獨立持有人批准的任何其他交易之股份合訂單位持有人大會回答有關提問。
- 外聘核數師將出席周年大會，回答有關審計的提問。
- 為保障股份合訂單位持有人的權益及權利，於股份合訂單位持有人大會上將就每項重大事項提呈獨立決議案，包括每名個別董事的選舉／重選。
- 股份合訂單位持有人將獲機會於股份合訂單位持有人大會上就每項提呈的決議案發問。
- 股份合訂單位持有人於股份合訂單位持有人大會上的投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在大會上清楚解釋。
- 投票結果於股份合訂單位持有人大會結束後當日，將以公布形式刊登於公司網站及「披露易」網站。

企業管治報告

股份合訂單位持有人的權利 召開／召集股東大會之權利

根據本公司章程細則第12.3條，股份合訂單位持有人大會應以本公司兩名或以上股份合訂單位持有人的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（如本公司不再設置前述主要辦事處，則註冊辦事處），當中列明大會的主要商議事項，並由請求者簽署，但前提是此等請求者在送達請求書之日持有本公司不少於10%（於信託契約仍然生效時）賦予於本公司股份合訂單位持有人大會上投票權利的實繳股本。於送達請求書之日起計21天內，本公司董事會會根據細則第12.4條作出書面通知召開大會。

委任及罷免託管人－經理之權利

根據信託契約第23.1條，本信託的單位持有人可向在任託管人－經理發出要求／提名，藉以(i)要求召開大會以就罷免託管人－經理的決議案進行表決；及(ii)提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的

公司並於大會上委任，惟發出有關要求及／或提名的單位持有人於發出要求／提名之日須持有所有單位持有人的總投票權不少於5%。

提名人士參選董事

根據本公司章程細則第16.5條，兩名合共持有所有股份合訂單位持有人總投票權不少於10%的股份合訂單位持有人（不包括被提名人士）有權於股份合訂單位持有人大會上提名參選本公司董事的人士，惟其須連同被提名人士的同意書於股份合訂單位持有人大會日期前至少7天以書面方式送達本公司於香港的主要辦事處。

外聘核數師

核數師對財務報表的責任

核數師就其對信託集團及託管人－經理所作出的申報責任聲明分別載於本年報第94至98頁及第162至164的獨立核數師報告書內。

核數師酬金

於截至2020年12月31日止年度，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為信託集團及託管人－經理所提供的審計及非審計服務的費用總額載列如下：

所提供服務	截至2020年12月31日止年度	
	信託集團 港幣千元	託管人－經理 港幣千元
審計服務	1,414	20
非審計服務		
中期審閱費用	386	—
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	788	2
總計	2,588	22

附註：

於本信託及本公司的綜合財務報表附註13以及託管人－經理的財務報表附註4內所披露的核數師酬金總額分別為1,414,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

企業管治報告

組建文件

於截至2020年12月31日止年度，信託契約及本公司章程細則並無修訂，其現行版本可於公司網站及「披露易」網站下載。

關連交易及／或持續關連交易

於回顧年度仍然存續的關連交易及／或持續關連交易及有關年度審閱的詳情，載於本年報的董事會報告書第83至89頁。

董事及有關僱員進行證券交易

信託集團已自行採納證券交易守則，其標準不遜於標準守則中訂明的標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至2020年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2020年12月31日在本信託及本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券權益載於董事會報告書。

董事對財務報表的責任

託管人－經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人－經理截至2020年12月31日止年度的財務報表。

董事及高級人員保險

於截至2020年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

公眾持有股份合訂單位數量

據託管人－經理董事會及本公司董事會所知悉，於本報告日期，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

有關連人士交易

於截至2020年12月31日止年度，信託集團及託管人－經理與適用之會計準則下稱為「有關連人士」的人士仍然存續若干交易。於年內，信託集團及託管人－經理亦與有關連人士訂立交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易(定義見上市規則)。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註36中披露。

企業管治報告

酒店管理人及僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2019年12月31日相比，酒店的僱員人數於2020年12月31日共減少117人。

下圖列載於2020年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

酒店

281
香港
逸東酒店

484
香港
康得思酒店



功能

413
香港
朗廷酒店

293
其他

77
銷售及
市場推廣



335
客房

473
餐飲

酒店管理人的僱員薪酬水平具有競爭力，而酌情花紅乃根據該等酒店的表現以及能否達致部門主要績效指標而授出。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。酒店管理人及其附屬公司必須將相等於僱員基本薪金5%（以適用法律所訂之上限為限）的款項作為強制性公積金計劃的強制性供款。

本公司僱用五名專業人員以有效維持信託集團的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，

包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援。為使員工得益，我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅、津貼及多項退休福利計劃。所有員工已按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

本公司於截至2020年12月31日止年度所支付高層管理人員（包括行政總裁）的酬金總額載於本信託及本公司的綜合財務報表附註14。

董事會報告書

託管人－經理董事會及本公司董事會欣然提呈信託集團截至2020年12月31日止年度的年報連同經審核綜合財務報表。

託管人－經理董事會亦提呈託管人－經理截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本信託

本信託在託管人－經理與本公司訂立之信託契約的條款及條件規限下，以固定單一投資信託形式在香港成立。本信託的業務範疇僅限於投資於本公司。

本公司

本集團的主要業務為擁有及投資於酒店組合，重點投資於亞洲落成的酒店。本集團現時的酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

本公司主要附屬公司於2020年12月31日的主要業務及其他詳情載於信託集團的綜合財務報表附註37。

託管人－經理

託管人－經理具明確而有限的職責管理本信託。託管人－經理並無積極參與由信託集團所營運的業務。

業務回顧

業務表現及未來前景

有關信託集團於報告期內的業務表現及未來前景之詳細回顧載於本年報第14至第22頁之主席報告書及行政總裁回顧內，並構成本董事會報告的一部分。

信託集團致力於透過遵守適用法律、規則和法規（「法律」）來維護其信譽及與誠信。信託集團制定了監控程序以確保遵守對本集團的業務產生重大影響的法律，包括《證券及期貨條例》、《上市規則》、《收購守則》、以及與個人資料私隱、版權及知識產權、反洗錢有關、職業健康與安全、環境保護、酒店運營以及營業牌照。信託集團將不會進行任何可能導致該集團違反任何適用之法律之行動。信託集團已自行採納證券交易守則，其標準不遜於標準守則中訂明的標準，並不時按上市規則規定予以更新。

風險及不明朗因素

託管人－經理董事會及本公司董事會知悉信託集團面對多種風險，包括一些風險屬於信託集團或酒店業所特有的風險及其他大多數業務均普遍面對的風險。託管人－經理董事會及本公司董事會已設立工作常規，以確保持續地識別、報告、監察及管理可能對信託集團表現造成不利影響的重大風險。下列主要風險及不明朗因素如未獲有效管理，會被視為可對信託集團的表現造成不利影響。

2019冠狀病毒病大流行的爆發

2019冠狀病毒病大流行引發全球經濟低迷及萎縮，對香港以至全球的酒店業造成嚴重影響。世界各地政府已採取措施減緩2019冠狀病毒病傳播，包括封鎖、社交距離規定、邊境管制、出入境限制，僅有少數例外情況。香港特區政府實行必須的限制對前赴香港的人次造成嚴重影響。此外，香港特區政府實施多項必須的限制措施，控制社交聚會，對酒店業的影響尤為明顯。

目前尚不清楚本地或全球經濟，以及本地經濟中的酒店業，將繼續受2019冠狀病毒病大流行影響多久，或影響的嚴重程度。最近推出的各種2019冠狀病毒病疫苗可能會為重新出入境提供保護，惟如此大規模的疫苗接種計劃需時實施。同時，為防範傳染性更強的新型冠狀病毒變異毒株，全球許多地區正厲行旅遊限制。即使解除限制，亦或會有一段時期經濟活動顯著減少、潛在失業增加及消費者支出減少。

由於2019冠狀病毒病大流行對全球及地方經濟活動造成沉重打擊，於2020年眾多國家及地區（包括香港）出現國內生產總值下降。2019冠狀病毒病的爆發可能會導致長期全球經濟危機或衰退，可能中斷信託集團的業務營運，進而對信託集團的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

2019冠狀病毒病大流行以及全球各地政府目前為應對疫情所採取的措施，可能對信託集團的業務、財務狀況、財務規定、經營業績及前景構成重大不利影響。信託集團正採取多項措施以加強其財務狀況，包括收緊開支控制、押後不同翻新計劃、申請並獲得香港特區政府公布之2019冠狀病毒病補貼。信託集團嘗試增加其於城中度假市場上的市場份額。多項具創意的促銷方案已推出以吸納需求。此外，信託集團於酒店及工作場所採取預防措施以加強衛生標準。信託集團將繼續密切監察2019冠狀病毒病大流行的發展及於必要時調整緩解措施。

收入的穩定性

信託集團的主要收入來源為總承租人根據總租賃協議就租賃該等酒店應付的租金，其包括基本租金及浮動租金。根據總租賃協議應付的浮動租金預期會構成信託集團總收入的大部分，及將會因應各該等酒店未扣除全球市場推廣費用的經營毛利水平而變更。目前計算浮動租金應付數額的基準僅於2019年12月31日期間內適用，此後浮動租金將由本公司委任的獨立物業估值師所釐定的基準計算。

於2019年，本公司委任獨立物業估值師威格斯（擔任專家而不是仲裁員）進行租金檢討以釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合（包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比）。

董事會報告書

基於估值師根據總租賃協議條文的租金檢討，估值師釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議擬訂之基本租金每年固定為225百萬港元，及(ii)由威格斯按全年基準釐定的浮動租金(按該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%)。該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合與截至2019年12月31日對上的期間相同。根據總租賃協議，我們將會就2024年1月1日至總租賃協議餘下年期進行進一步的租金檢討。

倘估值師釐定，就總租賃協議之餘下年期而言，由2024年1月1日起應付之浮動租金須按扣除各酒店公司應付全球市場推廣費用前該等酒店公司的總經營毛利之少於70%計算，而本公司就總租賃協議重新遵守上市規則第14A章之有關規定時未能取得獨立股份合訂單位持有人之批准，則總租賃協議並可予以終止。終止或未能重續總租賃協議使我們不再享有根據總租賃協議作為基本租金應付的保證最低收入，令我們對該等酒店實際財務表現的風險增加，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。概不保證我們可按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排，或可能訂立任何替代的租賃安排，亦不保證從該等酒店獲取的實際收入將相當於根據總租賃協議應付的基本租金及浮動租金。倘總承租人並非同時為酒店管理人，我們亦可能難以按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排。

此外，我們可能須就終止總租賃協議向總承租人支付損害賠償，因此，終止總租賃協議可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

我們無法保證，各年的浮動租金將會維持。在沒有浮動租金的情況下，信託集團遵守貸款協議項下最低利息覆蓋率契約的能力將受到不利影響。浮動租金的波幅乃取決於該等酒店的實際表現。為了減輕風險，我們已採取積極的資產管理策略，主要措施如下：

- 督促總承租人及酒店管理人致力優化該等酒店的質素及價值，並實現營運表現的增長。
- 與酒店總經理就監管及控制酒店的表現召開會議。
- 就酒店的表現進行定期檢討。
- 就未來3個月的前景及預訂情況進行檢討。

該等酒店的估值

該等酒店於信託集團的財務報表內獲分類為信託集團的投資物業，信託集團須根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則評估其投資物業於其公布財務報表的各個報告日期的公平值。重估調整的金額將受到市場波動所影響。倘信託集團的投資物業公平值變動出現虧損，將對其遵守貸款協議項下財務契約(尤其是貸款與估值契約)的能力有不利的影響，並且可能導致市場對其業務表現產生負面印象，即使該等虧損並未變現。

董事會報告書

信託集團的投資物業的估值將根據收入資本化法及／或現金流量貼現分析進行，據此，週期性的經營收入淨額（與有關預測期末預期的末期價值估算（如適用））將貼現為其淨現值。比較法亦會使用，據此，投資物業與其他規模、性質及地點（如適用）相若的物業進行比較，以便為資本價值提供公平比較。

只要有關投資物業繼續由其持有，公平值收益（或虧損）將不會改變信託集團的現金狀況，所以不會隨著盈利增加或減少分別提高或減低其流動資金。因此，公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。

重大的估值下調可對信託集團的財務狀況、財務規定及前景構成重大不利影響。

信託集團將密切監管其債務及現金狀況。信託集團將編製具有敏感度分析的現金流量預測，以確保所有流動資金風險來源得以識別，以評估不同水平的業務活動對現有貸款融資的影響。

翻新該等酒店的資金

該等酒店可能需要不時進行翻新工程以保持吸引力，以及就可能出現的故障或問題或因為新規劃法例及法規而進行臨時保養或維修。該等酒店進行有關維修、重新發展或翻新可能會對我們吸引酒店住客及餐飲業務和餐廳顧客的能力構成重大影響，在若干情況下，可能需要酒店或酒店內的餐廳或其他設施部分關閉。因此，在任何有關維修、重新發展或翻新期間內，該等酒店的入住率及／或可出租客房平均收入及／或使用我們的餐廳及餐飲設施的顧客數目可能下跌。

隨著該等酒店老化，保養有關酒店的成本、翻新或重新發展的需要，以及未能預見的保養或維修需求的風險傾向隨著時間增加。倘該等酒店或我們的餐廳或餐飲設施因有關維修及／或保養而中斷經營，該等酒店的經營業績將可能受到不利影響，而應付信託集團的浮動租金水平亦會因此下降。鑑於上述，信託集團識別及實施下列控制措施：

- 信託集團已取得額外的循環銀行信貸額，以應付未能預計的翻新工程。
- 信託集團將與項目經理就酒店翻新的現金需求持續進行溝通，並定期審閱翻新進度報告。
- 信託集團的現金狀況將進行定期檢討。

香港酒店業

香港酒店業一直及將會繼續明顯地受到潛在訪港旅客的影響，並且與香港旅遊活動的發展關係密切。潛在旅客是否希望及願意到港旅遊及逗留，可能受到多項我們控制範圍以外的外界因素所影響，包括全球、地區或本地經濟不景、社會因素、其他國家對香港發出旅遊警示、交通中斷、病毒性疫症及港元兌其他貨幣匯率波動。託管人—經理董事會及本公司董事會無法預計此等事件會否發生，亦無法預計當有關事件發生時將對香港酒店業所構成直接或間接影響的程度。

香港對企業及公司和彼等僱員及有關的商務旅遊的吸引力，受到經濟狀況、香港及中國的政治及經濟穩定狀況、香港的監管、法律、稅務及金融制度、香港的環境及污染程度、香港的交通及基建以及其他設施所影響。此外，病毒性流行病、天災、惡劣天氣狀況、恐怖襲擊、暴動或內亂均可能對訪港旅客數目構成不利影響。

旅遊模式的改變並無規律可循，該等酒店的表現可能因此受到不利的影響。信託集團將採取上述積極的資產管理策略以監管有關情況。

酒店業務涉及的風險

信託集團大部分收入來自浮動租金，其提供機會分享該等酒店之相關表現。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、政治、天災、病毒性流行病及經濟情況等各因素及酒店業務的性質而大幅波動。

為此，信託集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。管理層將密切監察酒店表現及訂房速度。此外，信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保為顧客提供難忘體驗。

網絡攻擊的風險

倘面臨網絡罪案，相關酒店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失去價值所引致的聲譽受損。為了減輕網絡攻擊的風險，相關酒店會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞。具風險的外部IP地址會遭阻截。所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護。電子郵件會過濾垃圾郵件和惡意軟件。密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新和審視。系統備份及災難復原設施均會提供額外多層保護。此等措施全都增加了黑客入侵的難度。此外，相關業務單位亦獲得適當的投保，有助抵消發生違反網絡保安或類似事件後的復原成本，以減輕風險。

與集團金融工具相關的風險

信託集團的主要金融工具包括衍生金融工具、其他應收款項、受限制銀行存款、銀行存款、貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與信託集團金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。有關詳情及減輕此等風險的政策載於本年報的綜合財務報表附註29。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

董事會報告書

分派的穩定性

根據分派權利放棄契約，集團母公司已就若干數目的股份合訂單位同意放棄收取截至2017年12月31日止期間應付的任何分派。分派放棄將提高並無放棄收取分派的股份合訂單位的分派水平，高於如只基於信託可分派收入計算的分派。分派權利放棄契約已於2017年底到期。根據酒店管理協議及商標許可協議，於2018年1月1日之後，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付。如酒店管理人選擇以現金方式支付管理人費用，將減少可向合訂單位持有人作出分配的金額。

誠如本信託及本公司日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以股份合訂單位之方式支付截至2021年12月31日止年度之全部管理人費用。本信託及本公司建議就發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下的管理人費用之特別授權尋求獨立股份合訂單位持有人之批准。倘特別授權不獲獨立股份合訂單位持有人批准，信託集團須以現金而非發行股份合訂單位之方式支付將來全部管理人費用，股份合訂單位之分派亦會因此而受到不利的影響。

信託集團已採用上文所提述之積極的資產管理策略以進一步提升其財務表現。

分派

可分派收入

可分派收入總額為股份合訂單位持有人應佔年度溢利，並作出調整(如信託契約所載)以對銷有關調整影響。信託集團的綜合財務報表附註11和12已載列有關詳情。

每股份合訂單位分派

鑑於信託集團於2020年錄得6.0百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，2019冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至2020年12月31日止年度之末期分派。

財務摘要

信託集團之業績與資產及／或負債摘要載於本年報第173頁。

儲備變動

信託集團於截至2020年12月31日止年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

固定資產

信託集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於信託集團之綜合財務報表附註17。

董事會報告書

投資物業

信託集團於截至2020年12月31日止年度的投資物業變動載於綜合財務報表附註18。信託集團的投資物業均由獨立專業物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及市場法按估值進行比較，以得出投資物業於2020年12月31日的估值。

信託集團於2020年12月31日的投資物業詳情載於本年報第172頁之投資物業明覽表。

已發行股份合訂單位

於2020年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,225,166,738個。本年度內合共發行1,089,560,243個新股份合訂單位，佔於2020年12月31日已發行股份合訂單位的33.78%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2019年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,135,606,495
2020年2月26日	以每股份合訂單位1.986港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2019年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約19,625,000港元	9,881,338
2020年8月21日	以每股份合訂單位0.9611港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2020年上半年的酒店管理人費用約6,665,000港元	6,934,989
2020年9月14日	按供股以每股份合訂單位0.95港元發行新股份合訂單位（詳情載於本信託及本公司日期為2020年8月21日之供股章程）	1,072,743,916
2020年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,225,166,738

董事會報告書

回購、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，託管人一經理不得代表本信託回購或贖回任何股份合訂單位，除非及直至證券及期貨事務監察委員會不時發出的相關守則及指引予以明確允許。故此，本信託及本公司不得回購或贖回其股份合訂單位。

於截至2020年12月31日止年度，本信託、託管人一經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人一經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2020年度，託管人一經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

羅嘉瑞醫生 (主席及非執行董事)
Brett Stephen BUTCHER先生 (行政總裁及執行董事)
陳家強教授*
林夏如教授*
羅俊謙先生#
羅俊禮先生#
(於2020年10月27日獲委任)
黃桂林先生*

非執行董事

* 獨立非執行董事

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，Brett Stephen Butcher先生、陳家強教授及林夏如教授須於2021年周年大會上輪值告退，彼等皆符合資格，並願意膺選連任。

羅俊禮先生於2020年10月27日獲為委任託管人一經理及本公司之非執行董事。根據信託契約第29.2(g)條及本公司章程細則第16.3條，任何委任以填補臨時空缺或新加入董事會的董事，任期將於下次周年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。故此，羅俊禮先生之任期將於2021年周年大會舉行時屆滿，彼符合資格，並願意於會上膺選連任。

董事及高層管理人員簡介

託管人一經理及本公司之董事以及本公司之高層管理人員之履歷詳情載於本年報第23至第26頁。

董事服務合約

董事概無與託管人一經理或本公司或本公司之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

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註14。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

獲准許的彌償

根據信託契約、本公司章程細則及託管人一經理的組織章程細則，每名董事有權就其作為託管人一經理及本公司董事所導致或蒙受的一切損失或責任，從本信託或本公司的資產中撥付獲得彌償。

董事會報告書

根據信託契約，託管人－經理應（除舞弊、蓄意違約或疏忽的情況外）對信託產業（定義見信託契約）有追索權，且毋須就可能因經營任何授權業務（定義見信託契約）而直接或間接導致的任何損失或責任承擔個人責任。

於截至2020年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2020年12月31日，託管人－經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人－經理、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），及根據標準守則須知會託管人－經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於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如下：

股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	0.98)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,236,226,660 ⁽¹⁾	69.34)	
	慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	90,010,250	2.79)	73.11
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	300,000	0.01	0.01
Brett Stephen Butcher	實益擁有人及與其配偶共同持有	共同權益	1,050,545	0.03	0.03

附註：

(1) 該2,236,226,660個股份合訂單位包括：

(i) 2,233,136,660個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,093,032,160個股份合訂單位，64.90%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.72%)、Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.28%)及鷹君有限公司(43,262,250個股份合訂單位，1.34%)間接持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於下文第80頁內；及

(ii) 3,090,000個股份合訂單位(0.10%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。彼亦為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2020年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,225,166,738個計算。

董事會報告書

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2020年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的69.24%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人－經理及本公司之董事於2020年12月31日於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本之百分比 ⁽⁶⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	59,336,775 ⁽¹⁾	8.24)	63.00
	受控制公司之權益	公司權益	88,833,415 ⁽²⁾	12.34)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	242,156,015	33.64)	
	酌情信託成立人	信託權益	63,223,699	8.78)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,014,000 ⁽³⁾	0.14	0.14
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	150,026 ⁽⁴⁾	0.02	0.02
Brett Stephen Butcher	實益擁有人	個人權益	452,000 ⁽⁵⁾	0.06)	
	實益擁有人及與其配偶 共同持有	共同權益	31,433	0.01)	

附註：

- (1) 於該等權益中，2,066,000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，彼亦為該等公司之董事。
- (3) 於該等權益中，988,000為購股期權。
- (4) 於該等權益中，80,000為購股期權。
- (5) 於該等權益中，400,000為購股期權。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2020年12月31日之已發行股份總數719,920,112股計算。

董事會報告書

冠君產業信託

冠君產業信託計入為鷹君(本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2020年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的67.22%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，為提升透明度，託管人—經理及本公司之董事於2020年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	佔已發行基金單位之百分比 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007	0.06)	
	受控制公司之權益	公司權益	3,973,137,075 ⁽¹⁾	67.27)	
	慈善信託的授與者、顧問委員會及)	
	管理委員會成員	信託權益	19,115,000	0.33)	67.66

附註：

(1) 該3,973,137,075個基金單位包括：

- (i) 3,969,878,465個基金單位(67.22%)由鷹君間接持有，而羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於上文第80頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.06%)由若干羅嘉瑞醫生全資擁有的公司持有，彼亦為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2020年12月31日之已發行基金單位總數5,906,142,701個計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，託管人—經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

董事於競爭性業務中擁有的權益

據董事(不包括獨立非執行董事)根據上市規則第8.10(2)條所告知,有關董事於信託集團業務以外而直接或間接與信託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:

羅嘉瑞醫生(託管人—經理及本公司的主席及非執行董事)、羅俊謙先生及羅俊禮先生(彼等均為託管人—經理及本公司的非執行董事)及Brett Stephen Butcher先生(託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事)於鷹君及/或鷹君之附屬公司擔任董事及/或高層管理職位。

作為本信託及本公司之相聯法團及控股股份合訂單位持有人,鷹君集團於亞洲、澳洲、紐西蘭、北美洲及歐洲從事發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業及餐廳的業務。羅嘉瑞醫生、羅俊謙先生、羅俊禮先生及Brett Stephen Butcher先生所持鷹君之權益於「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。

誠如企業管治報告內「與鷹君的業務關係」一節所披露,鷹君集團及信託集團各自具有清晰的業務重點及採取不同的發展策略。信託集團現有的物業座落香港;而鷹君集團於香港則並無類似的業務營運。為進一步明確界定兩者酒店產業於亞洲內外的地理位置,鷹君及本公司已訂立鷹君優先權契約,以確保倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲(除澳洲及紐西蘭外)已落成的獨立酒店,信託集團將擁有優先權參與及收購該等酒店。

就日常營運而言,託管人—經理及本公司的執行董事及行政總裁主要負責本集團的整體日常管理,以及監督總承租人及酒店管理人的表現。本集團的管理層團隊及職員直接向執行董事及行政總裁匯報,而彼則對託管人—經理董事會及本公司董事會負責,以信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益為前題下根據多項企業管治措施及須由董事會全體成員議決事項適當地營運及管理信託集團。

此外,信託集團已制定多項企業管治措施,以處理信託集團及鷹君集團共同董事的任何潛在利益衝突。有關詳情,請參閱企業管治報告。

綜觀以上所述,董事相信信託集團能獨立於鷹君集團之業務並公平合理地經營其業務。

董事於重大合約的權益

有關關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告及綜合財務報表附註36。除上文所述者外，託管人－經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效，並且由託管人－經理及本公司的董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的重大合約。

管理及／或行政合約

於2013年5月10日(上市日期)，本公司與鷹君訂立行政支援服務協議，據此，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援，初步為期3年，並於任何相關年期屆滿後自動續期3年，惟須遵守上市規則適用之披露及申報規定。根據上市規則第14A.98條，共用上述行政服務為獲豁免關連交易。

鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人。羅嘉瑞醫生(託管人－經理及本公司的主席及非執行董事)為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。羅俊謙先生(託管人－經理及本公司之非執行董事)為鷹君的執行董事。有關羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生於鷹君之權益及持股已載列於「董事於競爭性業務中擁有的權益」及「相聯法團股份及相關股份之好倉」各節。

除上文所披露者外，於本年度並無訂立或存在任何涉及託管人－經理或本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政的合約。

根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

獲聯交所授出豁免之持續關連交易

誠如於2013年5月16日刊發的首次公開發售招股章程所披露，下文第1至第4段所載有關持續關連交易的協議為於本信託及本公司上市前訂立而已獲聯交所授出豁免，並毋須嚴格遵守上市規則有關(如適用)公布及獨立股份合訂單位持有人批准之規定。有關豁免之主要條款及條件已於下文「豁免」一節內披露。

董事會報告書

截至2020年12月31日
止年度之總交易額
(港幣千元)

1. 總租賃協議 ^(a)	
— 基本租金	225,000
— 浮動租金 ^(b)	—
2. 酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
— 基本費用	8,818
— 獎勵費用	1,196
3. 集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
— 償付成本 ^(d)	5,209
— 全球市場推廣費用	2,766
— 預約費用 ^(d)	1,534
4. 商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	5,879

附註：

- (a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經獨立股份合訂單位持有人批准之規定。
- (b) 取得豁免毋須遵守制定金額上限之規定。
- (c) 取得獨立股份合訂單位持有人的批准，根據酒店管理人的選擇以股份合訂單位之方式支付截至2020年12月31日止三個財政年度之應付費用。
- (d) 償付成本及預約費用為由承租人支付的該等酒店的營運開支。

董事會報告書

1. **總租賃協議**—該等酒店公司(作為出租人)各自與GE (LHIL) Lessee Limited (作為總承租人)於2013年5月10日訂立的三份獨立租賃協議。總承租人為鷹君的間接全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則總承租人亦為本信託及本公司的關連人士。

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店(香港逸東酒店的兩間零售門店除外)予總承租人，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人根據酒店管理協議履行作為「擁有人」的一切責任，及承擔該等酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外)以及按酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

根據總租賃協議，總承租人已同意於整個期間向出租人支付每年合共225百萬港元的固定基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)及浮動租金。直至2019年12月31日，浮動租金乃根據該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%計算。

計算應付浮動租金金額的基準僅適用至2019年12月31日，其後，浮動租金將根據獨立物業估值師(將由本公司委任)所釐定的基準計算。於2019年，本公司委任獨立物業估值師威格斯(擔任專家而不是仲裁員)進行租金檢討以釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)。

基於估值師根據總租賃協議條文的租金檢討，估值師釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議擬訂之基本租金每年固定為225百萬港元，及(ii)由威格斯按全年基準釐定的浮動租金(按該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%)。該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合與截至2019年12月31日對上的期間相同。根據總租賃協議，我們將會就2024年1月1日至總租賃協議餘下年期進行進一步的租金檢討。倘獨立物業估值師釐定在有關期間根據總租賃協議的應付浮動租金，為根據該酒店的合計經營毛利(扣除應付全球市場推廣費用前)低於70%計算，就總租賃協議而

董事會報告書

言，本公司須重新根據上市規則第14A章遵守申報、公布及獨立股東批准規定。

總承租人根據總租賃協議向出租人應付的基本租金年度上限為225百萬港元。總租賃協議下浮動租金的上限參考釐定浮動租金的公式釐定。

2. **酒店管理協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店國際有限公司(作為酒店管理人)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立酒店管理協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則酒店管理人及總承租人亦為本信託及本公司的關連人士。

根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒

店管理協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。根據酒店管理協議應付予酒店管理人的服務費用將按下列基準與酒店的經營溢利及收入掛鉤：

- **基本費用**：有關酒店的總收入的固定百分比1.5%。
- **獎勵費用**：經調整經營毛利(即經營毛利減應付的基本費用(誠如上文所述)及有關商標許可協議項下應付的許可費)的固定百分比5%。

根據酒店管理協議，應付費用上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

3. **集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本信託及本公司的關連人士。

董事會報告書

根據集中服務及推廣協議，服務供應商同意為各酒店提供全球市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由服務供應商選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各集中服務及推廣協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據每份集中服務及推廣協議應付予服務供應商的費用及其他金額將根據下列基準釐定：

- **償付成本**：作為該等酒店的營運開支，按成本由總承租人支付。
- **全球市場推廣費用**：由各酒店公司支付的有關酒店房間收入總額的固定百分比2%。
- **預約費用**：固定美元金額及就每項實現預約收入的百分比(視乎預約的方式而定)並作為該等酒店的營運開支，由總承租人支付。

根據集中服務及推廣協議，應付全球市場推廣費用之年度上限乃參考上述集中服務及推廣協議釐定應付全球市場推廣費用的公式釐定。

4. **商標許可協議**—各酒店公司分別與酒店管理人(作為特許人)、總承租人、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立商標許可協議。

根據商標許可協議，特許人已同意向有關酒店公司、託管人—經理、本公司及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌進行與該等酒店有關的品牌及市場推廣活動及/或描述該等酒店的擁有權，初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，商標許可協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各商標許可協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據商標許可協議，各酒店公司應付予酒店管理人的許可費將為有關酒店總收入的1%。

根據商標許可協議應付許可費之上限乃參考上述商標許可協議釐定應付許可費的公式釐定。

豁免

遵守取得獨立股份合訂單位持有人之批准及作出公布之規定

根據上市規則第14A章，上文第1至4段所述之交易構成非豁免持續關連交易，一般須遵守公布、申報、年度審閱及獨立股份合訂單位持有人批准的規定。上市規則第14A.52條亦規定，非豁免持續關連交易之協議期限須為固定，除非在特別情況下，否則不得超過3年。

託管人—經理及本公司已向聯交所申請，而聯交所已就上述各項非豁免持續關連交易於各該等交易之整個期間嚴格遵守上市規則有關公布及(如適用)獨立股份合訂單位持有人批准之規定向託管人—經理及本公司授出豁免，惟就酒店管理協議及商標許可協議而言，以股份合訂單位方式支付應付費用之豁免僅直至2017年12月31日為止，而以現金付款則可於酒店管理協議及商標許可協議之期間獲豁免。

自2018年1月1日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付。酒店管理人為鷹君的全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則酒店管理人為本公司的關連人士。根據上市規則第13.36(1)條，就向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用而言，須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。

一項關於截至2020年12月31日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之特別授權的普通決議案已獲得獨立股份合訂單位持有人批准。有關特別授權的詳情，請參閱2018年3月9日發給股份合訂單位持有人的通函。誠如朗廷日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以股份合訂單位之方式支付截至2021年12月31日止年度之全部管理人費用。本信託及本公司已建議於本信託及本公司將於2021年5月12日(緊隨2021年周年大會結束後)舉行之特別大會上就發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下的管理人費用之特別授權尋求獨立股份合訂單位持有人的批准。倘特別授權不獲獨立股份合訂單位持有人批准，本信託及本公司須以現金而非發行股份合訂單位之方式支付將來的全部管理人費用。

遵守制定金額上限之規定

託管人—經理及本公司亦向聯交所申請，而聯交所已就根據總租賃協議應付之浮動租金以及根據酒店管理協議、集中服務及推廣協議及商標許可協議之應付費用制定金額上限向託管人—經理及本公司授出豁免。該等協議之年期詳情，載於上文第1至4段該等交易之描述中。

遵守上市規則第13.36(1)(a)條

上市規則第13.36(2)(b)條的註(1)更規定按照現有股東向發行人董事給予的一般性授權，向關連人士發行證券，須獲得獨立股東批准。

董事會報告書

託管人－經理及本公司已向聯交所申請，而聯交所已就根據酒店管理協議及商標許可協議可能向酒店管理人發行的股份合訂單位，於上市日期起至2017年12月31日止期間嚴格遵守上市規則第13.36(1)(a)條向託管人－經理及本公司授出豁免。

豁免的進一步詳情及條件已於首次公開發售招股章程中披露。

自2018年1月1日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付，惟發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。誠如朗廷日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以發行股份合訂單位之方式收取截至2021年12月31日止年度之全部管理人費用。

根據上市規則第13.36(1)條，就向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用而言，須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。

關連交易之審閱

內務審計部已審閱信託集團截至2020年12月31日止期間的關連交易（包括持續關連交易）。內務審計部已向託管人－經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、鑑定、記錄、監察及報告關連交易實施合宜且有效的政策及程序，並於年內完全遵守。關連交易須根據多項企業管治措施獲全體董事會批准。持續關連交易需每月匯報，並由審計委員會每半年審核一次。

根據上市規則第14A.55條，託管人－經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述截至2020年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 在本公司一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按照一般商業條款或按不遜於信託集團可向獨立第三方提供或可從獨立第三方獲得的條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易的有關協議進行，而協議條款屬於公平合理，並符合股份合訂單位持有人的整體利益。

託管人－經理及本公司外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核或審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」匯報信託集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。託管人－經理及本公司已將該核數師信函副本送呈聯交所。

託管人－經理董事會亦已確認以本信託的信託物業（定義見信託契約）向託管人－經理已付或應付的支出符合信託契約；且其並不知悉任何會對本信託的業務或所有股份合訂單位持有人的整體利益帶來重大不利影響的託管人－經理失職行為。

董事會報告書

主要股份合訂單位持有人的權益

於2020年12月31日，下列為於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有權益或淡倉之人士（託管人—經理及本公司董事或行政總裁除外），其擁有本信託及本公司的已發行股份合訂單位5%或以上之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

名稱	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽³⁾
鷹君集團有限公司	2,233,136,660 ⁽¹⁾	69.24
LHIL Assets Holdings Limited	2,093,032,160	64.90
HSBC International Trustee Limited	2,228,707,160 ⁽²⁾	69.10

附註：

- (1) 該2,233,136,660個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
 - (i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - (ii) 87,894,750個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；
 - (iii) 8,947,500個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - (iv) 43,262,250個股份合訂單位由鷹君有限公司持有。
- (2) 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2020年9月14日）而作出披露。於2020年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.64%的權益。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2020年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,225,166,738個計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，並無任何人士（託管人—經理及本公司董事除外，其權益詳情載於第79頁）於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人—經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

董事會報告書

優先購買權

本公司章程細則並無優先購買權之規定，而開曼群島法例亦無規定本公司須按比例提呈新股份合訂單位予現有之股份合訂單位持有人。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，信託集團與其五大供應商的合約（非資本性質）總值約佔總採購額的42.7%。信託集團向最大供應商採購之金額佔信託集團採購總額的23.3%。在五大供應商中，三間供應商為鷹君的全資附屬公司（於2020年12月31日，鷹君間接擁有本信託及本公司的69.24%權益，為主要股份合訂單位持有人）。

截至2020年12月31日止年度，信託集團之總租金收入（採納香港財務報告準則第15號）為208,256,000港元，當中99.1%來自酒店租予總承租人（GE (LHIL) Lessee Limited，為鷹君之全資附屬公司）而不多於1%的租金收入來自位於香港逸東酒店的零售店舖的租賃。收入明細載於本年度內信託集團的綜合財務報表附註6。

與鷹君的業務關係及減低信託集團與鷹君潛在利益衝突之措施已披露於企業管治報告內。

除上文所披露者外，其餘之供應商及客戶均為獨立第三方，概無其他董事、彼等的聯繫人士或任何股份合訂單位持有人（據託管人一經理董事會及本公司董事會所知悉擁有已發行股份合訂單位5%以上者）於信託集團供應商及客戶中擁有任何權益。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為託管人一經理及本公司核數師之決議案將於2021年5月12日舉行之應屆周年大會上提呈。

足夠公眾持股量

於本報告日期，從公開途徑獲得的資料及根據託管人一經理及本公司董事所知，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

董事會報告書

企業管治

本信託、託管人—經理及本公司深明維持及發展高標準的企業管治常規以維護和保障股份合訂單位持有人利益的重要性。於截至2020年12月31日止年度，託管人—經理及本公司一直遵守企業管治守則所有適用之守則條文，並在適用情況下採納了部分建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第44至第70頁之企業管治報告內。

企業社會責任

信託集團一直以企業社會責任為經營業務之本。基於業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念，我們堅守企業社會責任。環境、社會及管治報告乃載於本年報第27至第43頁，當中載有本集團的環保政策及績效，以及與信託集團主要持份者的關係。信託集團於報告期內並無作出慈善及其他捐款。

代表董事會
朗廷酒店管理人有限公司
(作為本信託之託管人—經理)及
朗廷酒店投資有限公司



羅嘉瑞
主席

香港，2021年2月9日



財務資料

朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

- 94 獨立核數師報告書
- 99 綜合損益及其他全面收益表
- 100 綜合財務狀況表
- 101 綜合權益變動表
- 102 綜合現金流量表
- 104 綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

- 162 獨立核數師報告書
- 165 損益及其他全面收益表
- 165 財務狀況表
- 166 權益變動表
- 167 財務報表附註

信託及本公司之 獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人
(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；
朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第99至161頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)之綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)之綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之綜合財務報表」)。如信託及 貴公司之綜合財務報表附註2所述， 貴信託集團的綜合財務報表及 貴公司集團的綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之綜合財務報表包括於2020年12月31日 貴信託集團及公司集團之綜合財務狀況表，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要及相關說明資料在內之綜合財務報表附註。

我們認為，信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2020年12月31日之綜合財務狀況，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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之核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴信託集團及公司集團，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。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業之估值

我們認為投資物業之估值為關鍵審計事項，是由於其結餘對整個綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於2020年12月31日，貴信託集團及公司集團之投資物業（包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店）的價值為14,802百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的98%。投資物業約2,722百萬港元之公平值減少於本年度的綜合損益及其他全面收益表內確認。

如綜合財務報表附註18所披露，這些投資物業基於獨立專業物業估值師進行估值所得出公平值列賬。在釐定投資物業之公平值時，獨立物業估值師採用收益法為該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎。市場法亦已獲考慮，以相似物業實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較。估值取決於管理層和獨立專業物業估值師就主要輸入數據的判斷。獨立物業估值師為投資物業估值時所用的主要輸入數據包括在市場每房售價，在估值報告中所採用的折現率及按每房的日均房租。集團（定義見附註2）對公平值計量之敏感度的列表也於附註18中披露。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們關於投資物業之估值的執程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力和客觀性；
- 了解獨立專業物業估值師的估值方法、物業市場的表現、主要採用的假設、及主要輸入數據和用作估值之數據作出關鍵性判斷的地方；
- 以其他在附近的同類酒店物業所取得的銷售價格及每房的日均房租之相關市場資訊作基準以和估算作比較，從而評估用作估值的源數據的合理性；
- 透過比較由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料和用作其他酒店估值之按每房的日均房租及折現率，從而評估其合理性；及
- 透過抽樣的方式比較每房的日均房租的詳細資料和酒店收入及市場資料，從而評估由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料之可信性。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

其他資料

朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」)及 貴公司的董事(「董事」)須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在綜合財務報表及我們的核數師報告內。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，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存在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存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

託管人—經理及董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

託管人—經理及董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求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，託管人—經理及董事負責評估 貴信託集團及公司集團之持續經營的能力，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，除非託管人—經理及董事有意將 貴信託集團及公司集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員有監督 貴信託集團及公司集團財務報告過程的職責。

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的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。根據我們約定的項目約定條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。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滙總起來可能影響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。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

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，以設計在適當的審計程序，但目的並非對 貴信託集團及公司集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價託管人—經理及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。
- 對託管人—經理及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 貴信託集團及公司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 貴信託集團及公司集團不能持續經營。
- 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 貴信託集團及公司集團內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 貴信託集團及公司集團審計的方向、監督與執行。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。

我們還向負責管治人員提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間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是黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年2月9日

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	6	208,256	483,883
物業相關開支		(28,369)	(35,584)
物業收益淨額		179,887	448,299
其他收益	8	1,987	2,438
投資物業之公平值減少	18	(2,722,328)	(2,788,441)
衍生金融工具之公平值減少		(90,361)	(14,891)
信託及其他開支		(21,255)	(13,410)
融資成本	9	(174,608)	(220,233)
除稅前虧損		(2,826,678)	(2,586,238)
所得稅開支	10	(6,129)	(48,473)
股份合訂單位持有人應佔年度虧損及全面開支總額	13	(2,832,807)	(2,634,711)
每股份合訂單位虧損			(重列)
基本及攤薄	16	(112港仙)	(119港仙)

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	3,484	1,383
投資物業	18	14,802,000	17,500,000
衍生金融工具	19	—	4,645
		14,805,484	17,506,028
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	20	15,481	22,144
衍生金融工具	19	—	8,142
受限制銀行存款	21	41,000	—
銀行結餘		217,613	75,732
		274,094	106,018
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	22	35,643	56,843
衍生金融工具	19	5,010	—
一年內到期的有抵押銀行貸款	23	427,000	352,000
一年內到期的租賃負債	24	1,866	536
應付稅項		41,412	54,375
		510,931	463,754
流動負債淨額		(236,837)	(357,736)
總資產減流動負債		14,568,647	17,148,292
非流動負債			
衍生金融工具	19	82,208	9,644
一年後到期的有抵押銀行貸款	23	5,956,916	6,755,666
一年後到期的租賃負債	24	1,689	840
遞延稅項負債	25	398,237	392,355
		6,439,050	7,158,505
資產淨額		8,129,597	9,989,787
資本及儲備			
已發行股本／單位	26	3,225	2,136
儲備		8,126,372	9,987,651
權益總額		8,129,597	9,989,787

載於第99頁至161頁的綜合財務報表及載於第144頁至145頁的本公司之財務狀況表及儲備於2021年2月9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

Brett Stephen BUTCHER
董事

信託及本公司之 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元 (附註c)	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	2,110	7,716,113	(11,562,543)	699	12,598,157	4,204,080	12,958,616
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(2,634,711)	(2,634,711)
已付分派	-	(408,583)	-	-	-	-	(408,583)
確認以權益結算股份支付款項	-	-	-	289	-	-	289
發行股份合訂單位(附註26)	26	74,150	-	-	-	-	74,176
於2019年12月31日	2,136	7,381,680	(11,562,543)	988	12,598,157	1,569,369	9,989,787
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(2,832,807)	(2,832,807)
已付分派	-	(72,946)	-	-	-	-	(72,946)
確認以權益結算股份支付款項	-	-	-	167	-	-	167
就股份合訂單位供股所發行 股份合訂單位(附註26)	1,072	1,018,034	-	-	-	-	1,019,106
發行股份合訂單位(附註26)	17	26,273	-	-	-	-	26,290
於2020年12月31日	3,225	8,353,041	(11,562,543)	1,155	12,598,157	(1,263,438)	8,129,597

附註：

- 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。
- 物業重估儲備為物業、廠房及設備在轉換用途至投資物業時所產生的重估收益，即轉換當日投資物業公平值與其賬面值的差額。

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(2,826,678)	(2,586,238)
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	15,893	54,651
衍生金融工具之公平值減少	90,361	14,891
投資物業之公平值減少	2,722,328	2,788,441
利息開支	162,533	190,393
利息收益	(545)	(86)
物業、廠房及設備折舊	1,878	6
貸款先付費攤銷	11,250	26,069
確認以股份支付款項	167	289
營運資金變動前的經營現金流量	177,187	488,416
應收賬款、按金及預付款項減少	6,710	53,207
應付賬款、按金及應計款項增加	8,047	335
來自經營業務之現金	191,944	541,958
繳付利息	(166,292)	(184,727)
繳付香港利得稅	(13,210)	(172)
來自經營業務之現金淨額	12,442	357,059

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
投資業務		
添置投資物業	(39,264)	(101,716)
已收利息	498	86
出售物業、廠房及設備所得款項	–	5
存放受限制銀行存款	(41,000)	–
添置物業、廠房及設備	(26)	–
投資業務所用現金淨額	(79,792)	(101,625)
融資活動		
償還銀行貸款	(810,000)	(7,340,000)
新借銀行貸款	75,000	7,527,000
已付分派	(72,946)	(408,583)
供股所發行的股份合訂單位	1,019,106	–
償還租賃負債	(1,774)	–
租賃所付的利息	(155)	–
支付貸款先付費	–	(45,000)
融資活動所得(所用)現金淨額	209,231	(266,583)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	141,881	(11,149)
年初現金及現金等價物	75,732	86,881
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘	217,613	75,732

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店投資(「信託」)根據朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」,以其作為信託託管人—經理的身份)與朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約(「信託契約」)成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位(「股份合訂單位」)的組成部分為:(a)一個信託單位;(b)由作為法定擁有人的託管人—經理(以其作為信託託管人—經理的身份)所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益,該權益與信託單位掛鉤;以及(c)本公司一股已明確識別的優先股,該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於2013年5月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的母公司為LHIL Assets Holdings Limited,一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。託管人—經理及本公司的董事(「董事」)認為信託及本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司(一間於百慕達註冊成立的有限公司,其股份於聯交所上市)。託管人—經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

本公司為一家投資控股公司。本信託集團(定義見下文附註2)的主要業務活動為物業投資。

綜合財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 綜合財務報表的呈列基準

根據信託契約,信託與本公司須各自按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司(統稱「信託集團」)的綜合財務報表。本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「公司集團」)的綜合財務報表。

信託單位持有人擁有本公司普通股的實益權益,而於截至2020年12月31日止年度內,信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此,於信託集團的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況,與公司集團的綜合財務報表相同,僅在公司集團的股本披露上有差異。因此,託管人—經理及董事認為,將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰,故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一併呈列,並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 綜合財務報表的呈列基準(續)

信託集團與公司集團有相同的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、主要會計政策及相關的說明資料。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

3. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用自2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

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

在本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒布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布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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(2020年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	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(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	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2023年1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 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(2020年)」

該修訂對評估延遲由報告期起計至少十二個月清償的權利來界定負債應分類為流動或非流動提供闡釋及進一步的指引，其中包括：

- 列明在界定負債應分類為流動或非流動時應根據在報告期末所存在的權利。具體而言，該修訂列明：
 - i. 管理層於十二個月內清償負債的對既定意向或期望不會影響其分類；及
 - ii. 若該權利的條件是要符合財務契諾，則於報告期末若該等條件符合後，(就算借款者直至一個較後的日子前並未測試有否符合財務契諾)該權利就存在；及

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒布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(修訂本)「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(2020年)」(續)

- 闡釋若負債的條款列明交易對手有權選擇以轉移實體之權益工具作清償，而實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」分別地確認該權利為權益工具，該等條款不會對其分類為流動或非流動有影響。

此外，基於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號也被修訂以令相關字眼一致，而結論並無改變。

集團進一步評估若應用該等修訂會否對集團的有抵押銀行貸款的分類有影響。應用後的影響(如有)將於未來的綜合財務報表內披露。

除以上所述的經修訂之香港財務報告準則外，託管人—經理及董事認為應用所有其他尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

4.1 編製綜合財務報表的基準

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布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根據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。

綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人—經理及董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量，及預期按每月循環基準使用之427,000,000港元有抵押循環貸款後(詳情載列於附註23)，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

由於受2019冠狀病毒病疫情影響，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店(「該等酒店」)的營運表現顯著下滑。雖然集團仍然收到來自GE(LHIL) Lessee Limited(「總承租人」)的基本租金，該等酒店疲弱的表現已導致合計經營虧損(扣除全球市場推廣費用前)，繼而令集團可收取的浮動租金歸零。此外，也對集團的投資物業的估值有負面的影響。因此，集團的綜合經營業績、現金流量及投資物業公平值受到重大的影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.1 編製綜合財務報表的基準(續)

除了投資物業及衍生金融工具是以各報告期末的公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格，而不論該價格是否可予直接觀察或可採用另一項估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則集團會計及該等特徵。此等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟在香港財務報告準則第2號「股份支付款項」範圍內的股份支付款項交易、香港會計準則第16號「租賃」（「香港會計準則第16號」）範圍內的租賃交易以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途，或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及公平值計量輸入數據的整體重要性劃分為第1、2或3級，描述如下：

- 第1級輸入數據為實體可於計量日獲取的自相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為除第1級所包括的報價外，自資產或負債的可直接或間接觀察所得的輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債的無法以觀察所得的輸入數據。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括信託及本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。當本公司發生以下情況時，即獲得控制權：

- 有權控制投資對象；
- 因參與投資對象業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列控制權三個要素中的一個或多個要素發生變動，集團會重新評估是否對投資對象擁有控制權。

綜合附屬公司賬目於集團取得對附屬公司控制權時開始，並於集團失去對附屬公司控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收益和支出，自集團獲得控制權之日計起直至集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益及其他全面收益表內。

集團內各公司間與集團成員公司之間的交易有關的資產及負債、權益、收益、支出及現金流量均於綜合賬目時全面抵銷。

來自客戶合約之收入

當(或於)集團於完成履約責任時確認收入，即是當與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任是指一項明確商品及服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同之明確商品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權會隨時間轉移，而收入亦會隨時間根據完成相關履約責任之進度進行確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及使用集團履約所提供之利益；
- 集團履約創造或加強一項於集團履約時由客戶控制之資產；或
- 集團之履約並無創造對集團而言具替代用途之資產，且集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收入會在客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

委託人與代理人

當有另一方參與向客戶提供商品或服務時，集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任(即集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即集團為代理人)。

倘集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則集團為委託人。

倘集團之履行責任為安排另一方提供指定商品或服務，則集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，集團並無控制另一方提供之指定商品或服務。當集團為代理人時，集團就為換取另一方安排提供之指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用作提供服務或行政用途的傢俬及裝置)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表內列賬。

折舊以物業、廠房及設備項目成本減剩餘價值，按估計可使用年期以直線法撇銷。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，連同按未來基準入賬的任何估計變動之影響於各報告期間結算日審閱。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不能自繼續使用該項資產而產生未來經濟利益時取消確認。任何因出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損被確定為銷售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本升值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業按其公平值計量，並會調整而扣除預付或應計經營租賃收益。投資物業公平值變動產生的損益在其產生的期間內列入損益。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 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。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始或修訂日期或收購日(如適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約不會被重新評估，除非合約中之條款與條件隨後被改動。

集團作為承租人

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去已收取的任何租賃優惠；
- 集團所產生的任何初始直接成本；及
- 集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態產生的估計成本。

使用權資產按成本減其後累計折舊及累計減值虧損，及按租賃負債重新估值作出調整。

使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期兩者之間之較短者計提折舊。

集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內，倘獲得使用權資產之擁有權，使用權資產將與相關資產呈列於同一項目中。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，集團應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；
- 集團預期應支付的剩餘價值擔保金額；
- 倘集團合理確定將行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映集團將行使終止租賃的選擇權而產生的罰款金額。

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，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。
- 租賃付款因市場租金檢討後的市場租金率改變而有所變化，在此情況下，以首次折現率對修改後的租賃付款進行折現，重新計量相關的租賃負債。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

集團作為出租人

租賃分類及計量

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。

經營租賃的租金收益乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。非根據指數或比率的浮動租賃付款在其產生時確認為收益。

來自集團日常業務的租金收益呈列為收入。

將代價分配至合約成分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部份時，集團會採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(「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。

外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易以交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣結算的貨幣項目按當日的匯率重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益表內確認。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定的資產(需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於其產生期間確認為並計入損益表之融資成本。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

以權益結算股份支付款項之交易

發放給員工及其他提供相似服務人士的以權益結算股份支付款項，是以權益工具於授出當日之公平值釐定。

以授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)之公平值來釐定的以權益結算股份支付款項，按集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中(以股份支付款項儲備內)作相應增加。

於報告期末，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股本工具數量的估計，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，過往於以股份支付款項儲備中確認之數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，過往於以股份支付款項儲備中確認之數額將轉移至保留溢利/累計虧損內。

員工福利

退休福利成本

支付強制性公積金計劃的款項於僱員提供可獲得有關供款的服務時確認為開支。

短期員工福利

短期員工福利於預期支付福利和僱員提供服務時以未折現金額確認。除非其他香港財務報告準則要求或准許福利包括在資產的成本內之外，所有短期員工福利會確認為支出。

提供給員工的福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除已付的金額後會確認為負債。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。基於其不包括於其他年度應課稅或可抵稅的收益或開支項目，及其不包括永不須課稅或不可抵稅項目，故應課稅溢利與除稅前虧損不同。集團的現時稅項負債採用於報告期末已頒布或實質頒布的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產的所有可抵稅的暫時性差額則只能在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內，才予以確認。倘交易首次確認資產及負債所產生暫時性差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，有關遞延稅項資產及負債則不會予以確認。

於附屬公司投資所產生的應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債，惟倘集團可控制暫時性差額撥回，而有關暫時性差額很可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資及利益有關的可抵稅暫時性差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時性差額的利益，且預期於可見未來撥回時方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並以不再可能有充足應課稅溢利供收回全部或部分資產為限進行減值。

遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率(基於報告期末已頒布或實質頒布的稅率(及稅法))計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按集團所預期方式於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

就計量投資物業的遞延稅項而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及按業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量集團已確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過為租賃負債本金部份之租賃付款，而導致可扣減暫時差額淨額。

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對銷。

當期及遞延稅項於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關時除外，於此情況下，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。

金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產及金融負債。所有日常買賣的金融資產於交易日確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入或於該項金融資產或金融負債的公平值中扣減。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而產生的直接應佔的交易成本於損益即時確認。

實際利率法是一種計算在有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本與分配利息收益及利息支出的方法。實際利率是以於金融資產或金融負債可用年期或(如適用)更短期間將估計未來現金收入及支出(包括所有已付或已收並構成實際利率整體的費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確折現至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息收益呈列為其他收益。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

其他金融資產其後乃按公平值計量。

按攤銷成本入賬之金融資產方面，就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。金融資產(隨後出現信貸減值之金融資產(見下文)除外)之利息收入乃透過對金融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金融資產而言，利息收入乃透過對金融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，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃透過對金融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起之賬面總值應用實際利率予以確認。

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」)進行減值評估的金融資產及其他項目之減值

集團根據香港財務報告準則第9號就可予減值之金融資產(即其他應收賬款、受限制銀行存款及銀行結餘而言)及其他項目(即應收總承租人款項及應收租金)確認預期信貸損失(「預期信貸損失」)下之虧損撥備。該預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

存續期間預期信貸損失指相關工具之預期存續期內所有可能之違約事件產生之預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之存續期間預期信貸損失的該部分。評估乃根據集團之歷史信貸損失經驗進行，並根據債務人特有因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

集團一直就應收總承租人款項及應收租金確認存續期間預期信貸損失。應收總承租人款項及應收租金之預期信貸損失會作個別評估。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目之減值(續)

對於其他應收賬款、受限制銀行存款及銀行結餘而言，集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，集團則確認存續期間預期信貸損失。是否確認存續期間預期信貸損失之評估，乃以自初步確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加為基準。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，集團將於報告日期金融工具發生違約之風險與初步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，集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要成本或精力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信用評級之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；
- 預期會導致債務人償還債務責任能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務責任能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，集團推定，當合約付款逾期超過30天即自初步確認以來之信貸風險顯著增加，除非集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

儘管有上述事項，當其他應收賬款、受限制銀行存款及銀行結餘於報告日期被釐定為具有低信貸風險及當該等銀行之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的定義)，集團則會假設該等其他應收賬款、受限制銀行存款及銀行結餘自初步確認以來之信貸風險並無顯著增加。

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，並在適當情況下作出修訂，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，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(包括集團)(並未考慮集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

儘管有上述事項，集團認為，當金融資產逾期超過90天即發生違約，除非集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

(iii) 發生信貸減值之金融資產

倘發生一項或多項違約事件對金融資產之未來現金流量之估計有不利影響時，則金融資產會已發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- (a) 發行人或借方出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借方財務困難相關之經濟或合約原因，借方之貸方已向借方授出貸方概不考慮之特許權；
- (d) 借方可能進行破產程序或進行其他財務重組；或
- (e) 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目之減值(續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回的預期，例如，當交易對手被清盤或已進入破產程序時，集團會將該金融資產撇銷。根據集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撇銷之金融資產可能仍受到執法活動之約束。撇銷構成取消確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 預期信貸損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸損失之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付集團之所有合約現金流量，與集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初步確認時釐定之有效利率貼現)。就應收租金而言用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量應收租金時使用的現金流量為一致。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

集團通過調整所有金融工具及其他項目的賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中(如有)確認之應收總承租人款項及應收租金除外。

取消確認金融資產

集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時取消確認金融資產。於取消確認按攤銷成本列賬的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額間的差額於損益中確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具

債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體資產剩餘權益(經扣除其各自所有負債)的任何合約。信託及本公司發行的權益工具按收取所得款項減直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

集團僅於集團的責任已解除、註銷或屆滿時取消確認金融負債。已取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價間的差額於損益中確認。

衍生金融工具

衍生工具於合約訂立當日初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損於損益確認。

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用集團的會計政策(見附註4概述)時，託管人、經理及董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與估計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

應用會計政策之關鍵性判斷

以下為託管人—經理及董事應用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的遞延稅項而言，託管人—經理及董事已檢討集團之投資物業組合，並總結集團之投資物業並非於業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有。集團其中一個業務目標是提升酒店組合的價值，因此，於釐定集團投資物業之遞延稅項時，託管人—經理及董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。

估計不確性因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致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。

投資物業的公平值

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，基於公平值14,802,000,000港元(2019年：17,500,000,000港元)入賬。

在釐定位於香港的投資物業之公平值時，估值師採用收益法按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎的酒店物業折現現金流量分析。市場法亦已獲考慮，以相似物業的實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致。

依據有關估值報告，託管人—經理及董事經考慮到2019冠狀病毒病帶來的影響已作出判斷及同意估值方法、假設及主要輸入數據可反映現時市場情況。估計投資物業的公平值時，集團採用的估值方法包括並非根據可觀察市場數據計算的輸入數據。附註18載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源(續)

衍生金融工具

此外，如附註29所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手的金融機構提供及採用折現現金流量方法釐定。採用了若干市場參與者常用的估值技術。衍生金融工具乃根據可觀察市場價格或利率得出的假設(如可能)採用折現現金流量分析進行估值。

在依據作為交易對手的金融機構提供之估值時，託管人—經理及董事已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

附註29載列有關釐定衍生金融工具的公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

6. 收入

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
來自總承租人之租金收益(附註)		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	—	325,420
服務費支出	(18,659)	(68,196)
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	206,341 1,915	482,224 1,659
	208,256	483,883

附註：包括在來自總承租人之租金收益內的服務費收益為18,659,000港元(2019年：68,196,000港元)，已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註36(a)闡述。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人—經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租該等酒店的經營業績。

集團的業績產生自物業投資業務，該業務與出租該等酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列為三個經營分部。

分部收入及業績

以下為於審閱年度內三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

2020年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
分部收入	79,797	97,530	49,588	226,915	(18,659)	208,256
分部業績	66,062	75,810	38,015	179,887	-	179,887
其他收益						1,987
投資物業之公平值減少						(2,722,328)
衍生金融工具之公平值減少						(90,361)
信託及其他開支						(21,255)
融資成本						(174,608)
除稅前虧損						(2,826,678)
所得稅開支						(6,129)
股份合訂單位持有人應佔 年度虧損						(2,832,807)

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

2019年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
分部收入	198,484	256,622	96,973	552,079	(68,196)	483,883
分部業績	161,712	209,711	76,876	448,299	-	448,299
其他收益						2,438
投資物業之公平值減少						(2,788,441)
衍生金融工具之公平值減少						(14,891)
信託及其他開支						(13,410)
融資成本						(220,233)
除稅前虧損						(2,586,238)
所得稅開支						(48,473)
股份合訂單位持有人應佔年度虧損						(2,634,711)

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益18,659,000港元(2019年：68,196,000港元)金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用)。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為5,200,000,000港元，6,430,000,000港元及3,172,000,000港元（2019年：分別為6,475,000,000港元，7,595,000,000港元及3,430,000,000港元）。

並無呈列分部負債的分析乃由於並非定期提供予主要營運決策者。

地區資料

集團的所有收入乃來自位於香港的活動及客戶。集團的非流動資產全部位於香港。

有關主要客戶之資料

206,341,000港元（2019年：482,224,000港元）來自總承租人的收入，佔集團截至2020年12月31日止年度的總收入超過10%。

8. 其他收益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	545	86
保險公司賠償金	—	1,378
管理費收益	1,196	69
雜項收益	246	905
	1,987	2,438

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

9. 融資成本

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行借款利息	121,210	198,317
利率掉期之利息淨額	41,168	(7,924)
貸款先付費攤銷	11,250	26,069
租賃負債之利息	155	-
其他借貸成本	825	3,771
	174,608	220,233

10. 所得稅開支

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	287	18,573
過往年度超額撥備	(40)	(80)
	247	18,493
遞延稅項(附註25)：		
本年度	5,882	29,980
	6,129	48,473

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 所得稅開支(續)

年內稅項費用與綜合損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前虧損	(2,826,678)	(2,586,238)
按香港利得稅16.5%計算的稅項	(466,402)	(426,729)
不可扣稅開支的稅務影響	472,661	475,297
毋須課稅收入的稅務影響	(90)	(15)
過往年度超額撥備	(40)	(80)
年內所得稅開支	6,129	48,473

11. 分派收入總額

可分派收入總額為股份合訂單位持有人應佔年度虧損，並作出調整以對銷有關期間已列入綜合損益及其他全面收益表的調整影響(如信託契約所載者)。以下載列為計算本年度的可分派收入總額作出的調整：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度虧損	(2,832,807)	(2,634,711)
調整：		
加：		
折舊	1,878	6
遞延稅項	5,882	29,980
貸款先付費攤銷	11,250	26,069
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 (見附註32及36(c))	15,893	54,651
投資物業之公平值減少	2,722,328	2,788,441
衍生金融工具之公平值減少	90,361	14,891
減：		
傢俱、裝置及設備儲備	(8,818)	(20,263)
可分派收入總額	5,967	259,064

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
中期分派期 (附註a)			
截至6月30日止六個月之可分派收入總額		36	184,569
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		—	100%
中期分派期的可分派收入		—	184,569
中期分派		—	184,569
末期分派期 (附註a)			
截至12月31日止財政年度之可分派收入總額	11	5,967	259,064
減：中期分派期的已付可分派收入(附註d)		—	(185,798)
末期分派期的可分派收入		5,967	73,266
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		—	100%
末期分派期的可分派收入		—	73,266
末期分派(附註c)		—	73,266
每股份合訂單位的分派			
截至6月30日止六個月每股份合訂單位的 中期分派(附註d)		—	8.7港仙
截至12月31日止六個月每股份合訂單位的 末期分派(附註d)		—	3.4港仙

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

12. 分派表(續)

附註：

(a) 2020年中期分派以截至2020年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2020年末期分派以截至2020年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

2019年末期分派以截至2019年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

(b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明託管人—經理及董事的既定向為宣派及分派不少於截至2015年12月31日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的90%。由於業績惡化，建議不會派發任何截至2020年12月31日止財政年度之可分派收入總額。詳情載列於附註4。

截至2019年12月31日止財政年度之可分派收入總額的100%已分派。

(c) 於2019年12月31日後的末期分派，並未於2019年12月31日確認為負債。

(d) 中期分派

2019年每股份合訂單位的中期分派為8.7港仙，乃基於該期間的中期分派184,569,000港元及於2019年6月30日的2,121,762,141個股份合訂單位來計算。計及於2019年8月22日發行的13,844,354個股份合訂單位(以支付截至2019年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2019年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,135,606,495個。有關2019年中期分派期的分派總額185,798,000港元已於2019年9月27日付予股份合訂單位持有人。

末期分派

2019年每股份合訂單位的末期分派為3.4港仙，乃基於末期分派期的可分派收入73,266,000港元及於2019年12月31日的2,135,606,495個股份合訂單位來計算。計及於2020年2月26日發行的9,881,338個股份合訂單位(以支付截至2019年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2019年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,145,487,833個。有關2019年末期分派期的分派總額72,946,000港元已於2020年5月29日付予股份合訂單位持有人。

13. 股份合訂單位持有人應佔年度虧損及全面開支總額

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的年度虧損及全面開支總額：		
員工成本(包括董事酬金)	5,489	5,435
以股份支付款項支出(包括董事酬金)(附註)	167	289
折舊	5,656	5,724
核數師酬金	1,878	6
	1,414	1,398

附註：截至2020年12月31日止年度，集團已確認共167,000港元(2019年：289,000港元)之購股期權(由最終控股公司按其購股期權計劃授予)費用。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 董事及行政總裁酬金

已付或應付七位(2019年：七位)董事及行政總裁的酬金如下：

	2020年					2019年
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元 (附註b)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事及行政總裁						
葉毓強先生(附註c)	-	-	-	-	-	872
Brett Stephen Butcher先生(附註c)	50	1,711	113	18	1,892	1,642
非執行董事						
羅嘉瑞醫生	315	-	-	-	315	315
羅俊謙先生	170	-	-	-	170	170
羅俊禮先生(附註d)	31	-	-	-	31	-
獨立非執行董事						
林夏如教授	325	-	-	-	325	325
黃桂林先生	365	-	-	-	365	365
陳家強教授	340	-	-	-	340	340
	1,596	1,711	113	18	3,438	4,029

附註：

- 以上的執行董事的酬金乃關於其在管理公司及集團事務上提供的服務。以上的非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃關於其在出任為本公司董事上提供的服務。
- 酌情花紅乃由本公司薪酬委員會按照市場狀況趨勢、本公司表現以及個別表現不時作出釐定。
- 葉毓強先生於2019年4月1日辭任執行董事及行政總裁，而Brett Stephen Butcher先生於2019年4月1日獲委任為執行董事及行政總裁。
- 羅俊禮先生於2020年10月27日獲委任為非執行董事。
- 於年內，沒有董事及行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 五位最高薪酬人士

集團五位最高薪酬人士中，三位(2019年：三位)為董事，其薪酬已包括在上文附註14披露資料中。其餘兩位(2019年：兩位)最高薪酬人士並非董事或行政總裁。其餘兩位(2019年：兩位)人士的薪酬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
薪金及其他福利	1,096	999
酌情花紅	71	190
以股份支付款項	—	58
退休福利計劃供款	41	45
	1,208	1,292

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
酬金範圍： 零至1,000,000港元	2	2

酌情花紅乃根據集團的業績以及個別表現釐定。

於兩個年度內，集團概無向五位最高薪酬人士中任何一位支付任何酬金，作為於彼等加入集團時或吸引彼等加入集團的獎勵，或作為失去職務的補償。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16. 每股份合訂單位基本及攤薄虧損

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
虧損		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言的年度虧損	(2,832,807)	(2,634,711)
		(重列)
	2020年 千個	2019年 千個
股份合訂單位數目		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言股份合訂單位的加權平均數	2,526,566	2,209,332

就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言股份合訂單位的加權平均數已作出調整以反映於2020年9月14日完成之供股的影響。截至2019年12月31日止年度就每股份合訂單位的年度虧損透過調整股份合訂單位的加權平均數已就因供股所產生的紅利因素重列。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於2019年1月1日	–	55	55
增加	1,376	–	1,376
出售	–	(8)	(8)
於2019年12月31日	1,376	47	1,423
增加	3,953	26	3,979
於2020年12月31日	5,329	73	5,402
折舊			
於2019年1月1日	–	37	37
折舊	–	6	6
出售時抵銷	–	(3)	(3)
於2019年12月31日	–	40	40
折舊	1,872	6	1,878
於2020年12月31日	1,872	46	1,918
賬面值			
於2020年12月31日	3,457	27	3,484
於2019年12月31日	1,376	7	1,383

折舊乃按物業、廠房及設備於其估計可用年期按以下基準作出撥備以撇銷其成本：

租賃物業	按租賃期
傢俬及裝置	每年10%至20%

附註：使用權資產已包括在物業、廠房及設備內。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
公平值		
年初	17,500,000	20,177,000
添置	24,328	111,441
於損益中確認公平值減少	(2,722,328)	(2,788,441)
年末	14,802,000	17,500,000

集團投資物業於2020年12月31日之公平值為14,802,000,000港元（2019年：17,500,000,000港元），由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

集團委聘獨立專業物業估值師進行估值。管理層與外聘合資格估值師緊密合作，為估值模式建立合適的估值方法及輸入數據。管理層每半年向託管人—經理及董事匯報估值報告及結果一次，以解釋資產公平值波動的原因。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及市場法以比較達致投資物業估值。收益法為該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況，以及經考慮到2019冠狀病毒病帶來的影響作假設為基礎建立。這些假設決定該等酒店物業賺取利潤的能力，就此預測出一位明智而有效的經營者於十年投資期內的收益及支出模式，從而建立一個合理且可持續的按年稅前經營溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並用合適的折現率調整至折現值以反映期後的資本價值。市場法是按估值進行比較以對比相似物業於年內實際銷售交易及叫價按每房間單價而達致，這取決於因可變因素（包括位處的地方及評級等），以及2019冠狀病毒病帶來的影響而作出的適當調整。估值技術於年內並無變動。

在估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

根據上述市場法，獨立物業估值師為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為市場每房賣出價，每房單價由6,387,000港元至10,703,000港元（2019年：每房單價由7,097,000港元至13,012,000港元）。採用的市場每房賣出價上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

根據上述收益法，獨立物業估值師為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為按8.50% (2019年：8.50%) 使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎764港元至1,600港元 (2019年：917港元至1,859港元)。在所有其他變數維持不變的情況下，採用的日均房租上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。下表詳載在所有其他變數維持不變的情況下，集團對折現率增加／減少50個基點 (2019年：50個基點) 的敏感度。

	2020年		2019年	
	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元
香港朗廷酒店	(210,000)	220,000	(260,000)	280,000
香港康得思酒店	(260,000)	270,000	(300,000)	320,000
香港逸東酒店	(130,000)	130,000	(140,000)	140,000
	(600,000)	620,000	(700,000)	740,000

集團於2020年及2019年12月31日的投資物業及有關公平值級別的資料詳情如下：

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2020年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	5,200,000	5,200,000
香港康得思酒店	—	—	6,430,000	6,430,000
香港逸東酒店	—	—	3,172,000	3,172,000
	—	—	14,802,000	14,802,000

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2019年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	6,475,000	6,475,000
香港康得思酒店	—	—	7,595,000	7,595,000
香港逸東酒店	—	—	3,430,000	3,430,000
	—	—	17,500,000	17,500,000

於年內，並沒有轉移進出第3級。投資物業的賬面值包括位於香港的物業。集團以經營租賃出租酒店物業。詳情載列於附註34。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19. 衍生金融工具

所有衍生金融工具均為利率掉期。為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與銀行簽定了利率掉期合約，為集團部份之貸款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於年內沒有進行抵銷。

利率掉期之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
2020年 5,700,000,000港元	2021年1月至 2023年12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	0.830%-2.545%	每月
2019年 4,000,000,000港元	2020年11月至 2022年6月	香港銀行同業拆息	1.035%-2.545%	每月

20. 應收賬款、按金及預付款項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應收總承租人款項	—	14,046
應收租金	—	15
遞延應收租金	152	223
其他應收賬款	675	69
按金及預付款項	14,654	7,791
	15,481	22,144

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於報告期末按發票日期應收總承租人款項及應收租金的賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
3個月內	—	14,061

於2019年12月31日，應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項14,046,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2019年12月31日，其他應收賬款為應收同系附屬公司款項69,000港元乃無抵押、免及需於發出發票時支付。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金。

21. 受限制銀行存款

根據貸款融資協議之緩解機制的要求而存放於銀行作為額外抵押存款的受限制銀行存款的年利率為0.001%。當符合緩解機制的要求後，受限制銀行存款會被發放。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 應付賬款、按金及應計款項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應付賬款	17,481	20,212
已收按金	654	684
應付工程款項	3,761	18,697
應計款項及其他應付款項	13,747	17,250
	35,643	56,843

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
3個月內	6,044	10,481
3個月以上及6個月內	3,744	9,731
6個月以上及12個月內	7,693	-
	17,481	20,212

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項17,481,000港元(2019年：20,212,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司款項為零(2019年：177,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項357,000港元(2019年：21,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 有抵押銀行貸款

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
有抵押定期貸款	5,990,000	6,800,000
有抵押循環貸款	427,000	352,000
貸款先付費	(33,084)	(44,334)
	6,383,916	7,107,666
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(427,000)	(352,000)
	5,956,916	6,755,666

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一年內	427,000	352,000
多於兩年但不超過五年	5,956,916	6,755,666
	6,383,916	7,107,666

於2020年12月31日，集團的銀行融資額度為6,690,000,000港元（2019年：7,500,000,000港元），當中包括額度為5,990,000,000港元（2019年：6,800,000,000港元）的定期貸款及額度為700,000,000港元（2019年：700,000,000港元）的循環貸款。該銀行融資將於2023年12月到期。

5,990,000,000港元（2019年：6,800,000,000港元）的有抵押定期貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.81%（2019年：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並將於2023年（2019年：2023年）到期日一筆過償還。427,000,000港元（2019年：352,000,000港元）的有抵押循環貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.81%（2019年：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並按每月循環基準使用。所有銀行貸款以集團的投資物業及受限制銀行存款（2019年：投資物業）作抵押。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24. 租賃負債

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
一年內	1,866	536
多於一年但不超過兩年	1,648	555
多於兩年但不超過三年	41	285
	3,555	1,376
減：於一年內清償並包括在流動負債內之款項	(1,866)	(536)
一年後清償並包括在非流動負債內	1,689	840

25. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	368,428	(6,053)	362,375
於損益中扣除(計入)	35,617	(5,637)	29,980
過往年度的超額不足(超額撥備)	100	(100)	-
於2019年12月31日	404,145	(11,790)	392,355
於損益中扣除(計入)	27,817	(21,935)	5,882
過往年度的超額不足(超額撥備)	925	(925)	-
於2020年12月31日	432,887	(34,650)	398,237

於報告期末，集團有可用於抵銷未來溢利之未動用稅務虧損210,002,000港元(2019年：71,455,000港元)，並已就210,002,000港元(2019年：71,455,000港元)的虧損確認遞延稅務資產。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 已發行股本／單位

	股份／單位數目	面值 港元
法定： 每股面值0.0005港元的普通股 於2019年1月1日，2019年及2020年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
每股面值0.0005港元的優先股 於2019年1月1日，2019年及2020年12月31日	5,000,000,000	2,500,000

已發行單位／已發行股本並已繳足：

股份合訂單位

根據信託契約及本公司組織章程細則，本公司普通股及優先股的數目在任何時間都必須要相等，並必須等同於股份合訂單位的數目。因此，股份合訂單位數目的變動等同普通股及優先股的變動如下表所列。

	股份數目	面值 港元
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於2019年1月1日	2,109,715,939	1,054,858
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	12,046,202	6,023
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	13,844,354	6,922
於2019年12月31日	2,135,606,495	1,067,803
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,881,338	4,941
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	6,934,989	3,467
就股份合訂單位供股所發行的普通股(附註c)	1,072,743,916	536,372
於2020年12月31日	3,225,166,738	1,612,583

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 已發行股本／單位(續)

	股份數目	面值 港元
每股面值0.0005港元的優先股(附註d)		
於2019年1月1日	2,109,715,939	1,054,858
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	12,046,202	6,023
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	13,844,354	6,922
於2019年12月31日	2,135,606,495	1,067,803
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,881,338	4,941
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	6,934,989	3,467
就股份合訂單位供股所發行的優先股(附註c)	1,072,743,916	536,372
於2020年12月31日	3,225,166,738	1,612,583
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	3,225	2,136

附註：

(a) 本公司全部已發行的普通股由作為法定擁有人的託管人－經理(以其作為信託的託管人－經理的身份)持有。

(b) 於兩年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下(見附註32及36(c))：

發行日期	有關期間	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2019年3月1日	2018年7月1日至2018年12月31日	3.2500	39,150	12,046,202
2019年8月22日	2019年1月1日至2019年6月30日	2.5300	35,026	13,844,354
2020年2月26日	2019年7月1日至2019年12月31日	1.9860	19,625	9,881,338
2020年8月21日	2020年1月1日至2020年6月30日	0.9611	6,665	6,934,989

(c) 於2020年9月14日，以每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準以認購價每個供股股份合訂單位0.95港元進行供股完成後，共發行1,072,743,916個股份合訂單位，集團所收取的款項約為1,019百萬港元。

(d) 已發行的優先股是股份合訂單位的組成部分，並不賦予獲取股息、分派或其他來自本公司的支付款項之權利，除非本公司清盤或信託被終止，在此情況下優先股會於終止時按面值被贖回。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 本公司之財務狀況表及儲備

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	—	1,069,648
應收附屬公司款項	8,124,460	7,129,066
	8,124,460	8,198,714
流動資產		
預付款項	409	404
銀行結餘	3,724	375
	4,133	779
流動負債		
應計款項及其他應付款項	1,483	1,242
流動資產(負債)淨額	2,650	(463)
非流動負債		
應付附屬公司款項	1,140	1,883
資產淨額	8,125,970	8,196,368
資本及儲備		
已發行股本	3,225	2,136
儲備	8,122,745	8,194,232
權益總額	8,125,970	8,196,368

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	7,716,113	645,849	8,361,962
已付分派	(408,583)	–	(408,583)
發行普通股及優先股(見附註26)	74,150	–	74,150
年度溢利及其他全面收益	–	166,703	166,703
於2019年12月31日	7,381,680	812,552	8,194,232
已付分派	(72,946)	–	(72,946)
就普通股及優先股供股所發行的 普通股及優先股(見附註26)	1,018,034	–	1,018,034
發行普通股及優先股(見附註26)	26,273	–	26,273
年度虧損及其他全面開支	–	(1,042,848)	(1,042,848)
於2020年12月31日	8,353,041	(230,296)	8,122,745

28. 資本風險管理政策及目的

為確保集團旗下各實體可繼續持續經營，集團對其資本實行管理，並透過使債務及權益達致最佳平衡而為股份合訂單位持有人取得最大回報。集團之整體策略與往年維持不變。

集團之資本結構包括負債(當中包括附註23所披露之銀行貸款)扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損／保留溢利。信託及本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本／單位、儲備及累計虧損／保留溢利。

託管人—經理及董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，託管人—經理及董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據託管人—經理及董事之推薦建議，集團將透過發行新股以平衡整體資本結構。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
金融資產		
衍生金融工具		
利率掉期	–	12,787
按攤銷成本列賬之金融資產		
其他應收賬款	675	69
受限制銀行存款	41,000	–
銀行結餘	217,613	75,732
	259,288	75,801
	259,288	88,588
金融負債		
衍生金融工具		
利率掉期	87,218	9,644
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	17,481	20,212
應付工程款項	3,761	18,697
其他應付款項	9,092	12,381
有抵押銀行貸款	6,383,916	7,107,666
	6,414,250	7,158,956
	6,501,468	7,168,600

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策

集團的主要金融工具包括衍生金融工具、其他應收賬款、受限制銀行存款、銀行結餘、貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具及租賃負債的相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕此等風險的政策載列下文。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

集團的外幣銀行結餘令集團面對外幣風險。

集團以外幣列值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
人民幣	2	2
美金	14	16

集團透過密切監察外幣匯率變動來管理外幣風險。由於董事認為所面對的貨幣風險微不足道，因此沒有呈列敏感度分析。

(ii) 利率風險

集團就租賃負債面對公平值利率風險。

集團就支付定息／收取浮息之利率掉期、受限制銀行存款、銀行存款、按浮動利率計息的有抵押銀行貸款面對現金流量利率風險。管理層按持續基準管理利率風險，主要目的為限制利息開支淨額受利率不利變動影響的程度。由於受限制銀行存款及銀行存款的利率風險不大，因此並未包括在下列敏感度分析內。集團的現金流量利率風險主要集中於來自集團支付定息／收取浮息之利率掉期和按浮動利率計息的有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息的波動。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末衍生及非衍生工具的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還之金融工具於整年度仍未償還而編製。採用支付定息／收取浮息之利率掉期及有抵押銀行貸款增加或減少50個基點(2019年：50個基點)，即管理層對利率可能出現的變動帶來的影響所作出的評估。

倘利率上升或下跌50個基點(2019年：50個基點)，而所有其他可變因數維持不變，集團年度虧損將相應上升／下跌177,258,000港元(2019年：14,368,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的有抵押銀行貸款及支付定息／收取浮息之利率掉期之公平值變動的利率影響。

信貸風險及減值評估

集團面對因交易對手未能履行責任而對集團造成財務損失所致的最大信貸風險，是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認金融資產的賬面值。

集團計量受限制銀行存款及銀行存款之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失。由於交易對手為獲得國際信貸評級機構評作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此有關受限制銀行存款及銀行存款的信貸風險有限。

於2020年12月31日，除了受限制銀行存款及銀行存款(存放於數間獲得高信貸評級的銀行)(2019年：應收總承租人款項及銀行存款)的信貸風險集中外，集團並無任何其他重大集中的信貸風險。

於2019年12月31日，就集團應收總承租人款項的信貸風險而言，由於交易對手的還款記錄良好，因此集團因交易對手違規而引起的信貸風險有限，而集團並不預期應收總承租人款項會出現重大虧損。此外，集團於應用香港財務報告準則第9號後，按照預期信貸損失評估進行減值評估。故此，託管人一經理及董事認為集團的信貸風險已大大降低。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

由於交易對手為獲得國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此衍生金融工具的信貸風險有限。

根據預期信貸損失評估，由於交易對手違規的風險低，而且沒有重大的逾期金額，因此(按照預期信貸損失評估)所有金融資產的信貸風險被認為屬低風險。於2020年及2019年12月31日止年度內，沒有為該金額確認損失撥備。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為集團的經營提供資金，並減輕現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的使用及確保符合貸款契約。

流動資金風險分析

下表詳列集團非衍生金融負債的合約到期情況。該等列表根據集團可被要求還款的最早日期按金融負債未折現現金流量計算而製成。其他非衍生金融負債的到期日乃根據所協定還款日期而定。

下表載有利息及本金現金流量。於利息流量為浮動息率的前提下，未折現金額乃以報告期末的利率計算。

	加權平均利率 %	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2020年 12月31日 的賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	17,481	-	-	-	17,481	17,481
應付工程款項	不適用	3,761	-	-	-	3,761	3,761
其他應付款項	不適用	9,092	-	-	-	9,092	9,092
有抵押銀行貸款 —浮息	1.89	455,303	84,908	113,211	6,096,387	6,749,809	6,383,916
		485,637	84,908	113,211	6,096,387	6,780,143	6,414,250
租賃負債	3.85	492	1,477	1,682	41	3,692	3,555
		486,129	86,385	114,893	6,096,428	6,783,835	6,417,805

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金風險分析(續)

	加權平均利率 %	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2019年 12月31日 的賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	20,212	-	-	-	20,212	20,212
應付工程款項	不適用	18,697	-	-	-	18,697	18,697
其他應付款項	不適用	12,381	-	-	-	12,381	12,381
有抵押銀行貸款 —浮息	2.77	399,090	141,270	188,360	7,165,367	7,894,087	7,107,666
租賃負債	3.53	450,380 536	141,270 555	188,360 285	7,165,367 -	7,945,377 1,376	7,158,956 1,376
		450,916	141,825	188,645	7,165,367	7,946,753	7,160,332

此外，下表詳列集團根據合約到期日進行的衍生金融工具的流動性分析。就按淨額基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未折現淨現金流入(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。

	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於12月31日 的賬面值 港幣千元
2020年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	(11,006)	(28,664)	(29,734)	(18,301)	(87,705)	(87,218)
2019年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	8,738	1,949	(5,352)	(2,130)	3,205	3,143

倘若浮動利率的變動與報告期末所釐定估計利率不同，以上所包含的浮動利率工具的金額可能有變動。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債為衍生金融工具之公平值乃如附註29(d)所載釐定。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式(按折現現金流量分析)釐定。託管人、經理及董事認為，於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(d) 金融工具的公平值計量

集團一項金融負債(2019：金融資產及金融負債)於報告期末按公平值計量。下表載列金融工具於初步確認後按公平值計量之分析，其按公平值可觀察程度分為1至3級。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2020年12月31日				
衍生金融工具				
資產				
利率掉期	—	—	—	—
負債				
利率掉期	—	87,218	—	87,218
於2019年12月31日				
衍生金融工具				
資產				
利率掉期	—	12,787	—	12,787
負債				
利率掉期	—	9,644	—	9,644

於年內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值計量(續)

下表載列如何釐定此等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所採用估值技術及輸入數據)之資料。

金融資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元		
分類為非流動之利率掉期	(82,208)	4,645 (9,644)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算,按反映交易對手信貸風險率來折現。
分類為流動之利率掉期	(5,010)	8,142	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算,按反映交易對手信貸風險率來折現。

(e) 可強制執行淨額結算總安排下的金融資產及金融負債

集團和兩間(2019年:一間)銀行進行若干在國際掉期與衍生工具協會主協議(「國際掉期與衍生工具協會協議」)涵蓋下的衍生交易。由於國際掉期與衍生工具協會協議下的抵銷權利只在違約、無力償還或破產出現時才能行使,所以集團現時沒有合法可強制執行的權利以抵銷該等已確認的金額,因此該等衍生工具並沒有在綜合財務狀況表被抵銷。

於2020年12月31日,可強制執行淨額結算總安排下的金融資產及金融負債的總金額分別為零(2019年:12,787,000港元)及87,218,000港元(2019年:9,644,000港元)。並沒有按金存放於交易對手。

30. 資產抵押

於2020年12月31日,受限制銀行存款及集團的所有投資物業(2019年:所有投資物業),連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益,已予抵押以獲取向集團授予的定期及循環貸款融資。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

31. 來自融資活動的負債及相關資產的對賬

下表詳列集團的負債及來自融資活動的相關資產變動，包括現金及非現金的變動。來自融資活動的負債是指其現金流量或未來的現金流量會於集團的綜合現金流量表中被分類為來自融資活動的現金流量。

	租賃負債 港幣千元	應付利息 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	衍生金融工具 港幣千元	應付分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2019年1月1日	-	6,605	6,939,597	(18,034)	-	6,928,168
現金流量淨額	-	(184,727)	142,000	-	(408,583)	(451,310)
利息支出	-	190,393	-	-	-	190,393
其他變動						
貸款先付費攤銷	-	-	26,069	-	-	26,069
公平值調整	-	-	-	14,891	-	14,891
分派宣派	-	-	-	-	408,583	408,583
簽訂新租賃	1,376	-	-	-	-	1,376
於2019年12月31日	1,376	12,271	7,107,666	(3,143)	-	7,118,170
現金流量淨額	(1,929)	(166,292)	(735,000)	-	(72,946)	(976,167)
利息支出	155	162,378	-	-	-	162,533
其他變動						
貸款先付費攤銷	-	-	11,250	-	-	11,250
公平值調整	-	-	-	90,361	-	90,361
分派宣派	-	-	-	-	72,946	72,946
簽訂新租賃	3,953	-	-	-	-	3,953
於2020年12月31日	3,555	8,357	6,383,916	87,218	-	6,483,046

32. 主要非現金交易

集團截至2020年12月31日止年度應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為15,893,000港元(2019年：54,651,000港元)(見附註36(c))，當中6,665,000港元(2019年：35,026,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘9,228,000港元(2019年：19,625,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

33. 承擔

於2020年12月31日，集團因投資物業產生之未於該等綜合財務報表內撥備之經核准資本開支達2,413,000港元(2019年：4,330,000港元)，其中沒有任何(2019年：2,495,000港元)為已訂約。

34. 經營租賃承擔

集團作為出租人

按租賃最低應收租賃付款額如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	225,000	225,000
在第三年	225,000	225,000
在第四年	—	225,000
	675,000	900,000
與其他租客		
一年內	1,288	1,594
在第二年	1,173	1,288
在第三年	1,206	1,173
在第四年	247	1,206
在第五年	—	247
	3,914	5,508

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

34. 經營租賃承擔 (續)

集團作為出租人 (續)

有關香港逸東酒店的零售店舖，租約商訂年期為三至五年，並設固定月租。就總租賃協議(見附註36(a))，酒店租約商訂由上市日起計為期十四年。由租約生效日至2019年12月31日(「首期間」)，設固定每年基本租金及浮動租金(按未扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計經營毛利的70%計算)。由2020年1月1日至2023年12月31日(「第二期間」)及由2024年1月1日至租約到期日(「第三期間」)，租約將由獨立物業估值師釐訂的市值租金商訂。於2019年已釐訂第二期間的固定每年基本租金會維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金會一樣以首期間的基準計算。由於第二期間之浮動租金未能於綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括第二期間之基本租金。

此外，第三期間之租金將於該期間開始前由獨立物業估值師釐訂，並有待信託及本公司的單位持有人批准，故未能於綜合財務報表批准日釐定。

35. 退休福利計劃

集團為所有合資格的僱員施行強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%，而僱員之供款額為5%，於2014年6月1日起生效的上限為1,500港元。

截至2020年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為76,000港元(2019年：76,000港元)，已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

36. 關連及有關連人士之披露

除在附註12, 20, 22, 32及34所披露者外，集團在年內有下述重大之與有關連人士之交易。所有下述有關連人士為最終控股公司鷹君集團有限公司的附屬公司，而本公司董事羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司主要股東、主席兼董事總經理。該等交易乃於集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。以下主要交易為關連交易，以下的有關連人士亦為集團的關連人士(定義見上市規則第14A章)。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露(續)

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租金收益			
總承租人	(a)	225,000	550,420
管理費收益			
鷹君酒店資產管理有限公司	(b)	1,196	69
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(c)	15,893	54,651
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(d)	2,766	13,545
物業管理服務費			
堅信物業管理服務有限公司 (前稱鷹君物業管理有限公司)	(e)	2,871	2,816
租金開支			
智景投資有限公司	(f)	—	16
滿億有限公司	(g)	20	682
添置使用權資產／增加租賃負債			
滿億有限公司	(g)	3,953	—
租賃負債的利息支出			
滿億有限公司	(g)	115	—
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	67	147
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	960	960
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	181	135
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	—	219
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	360	695

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收益及相關服務費收益以抵銷18,659,000港元（2019年：68,196,000港元）之服務費（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）前的金額呈列。租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。截至2020年12月31日止年度全年的基本租金為225百萬港元。應付浮動租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利的70%。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營虧損時，將沒有應付浮動租金。

該等酒店之合計經營（虧損）毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
扣除全球市場推廣費用前的 該等酒店合計經營（虧損）毛利	(13,193)	464,885
按此70%計算之浮動租金（扣除服務費前）	—	325,420
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	1,915	1,659
集團之分部收入	226,915	552,079
減：		
服務費		
— 酒店管理費（即基本費用及獎勵費用）	(10,014)	(41,142)
— 許可費	(5,879)	(13,509)
— 全球市場推廣費用	(2,766)	(13,545)
物業稅、差餉及保險	(26,799)	(30,672)
其他扣減項目	(1,570)	(4,912)
集團的分部溢利	179,887	448,299

- (b) 管理費收益乃向鷹君酒店資產管理有限公司以其所佔行政成本收取。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (c) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費(根據商標許可協議所應付者)及(iii)有關酒店經調整經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用及許可費的經營毛利)5%的獎勵費用。作為服務費一部份之酒店管理費及許可費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。酒店管理費及許可費將以股份合訂單位償付(附註26及32)。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	587,873	1,350,885
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	23,921	417,568
(i) 基本費用 (A x 1.5%)	8,818	20,263
(ii) 許可費 (A x 1%)	5,879	13,509
(iii) 獎勵費用 (B x 5%)	1,196	20,879
總費用	15,893	54,651

- (d) 全球市場推廣費用應付額乃按集中服務費用及市場推廣協議項下有關酒店總客房收入(即\$138,297,000港元(2019年：677,256,000港元))的2%固定百分比計算。作為服務費一部份之全球市場推廣費用已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (e) 應付年度管理服務費乃根據堅信物業管理服務有限公司(前稱鷹君物業管理有限公司)編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予堅信物業管理服務有限公司的酬金以及香港康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (f) 該租金由智景投資有限公司收取，以租用逸東軒作為周年大會之場地。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司，以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室至2020年1月11日。在2020年1月12日，集團訂立新租賃以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3001室的辦公室。添置使用權資產及租賃負債及租賃負債的利息支出於本年度確認。於2020年12月31日，應付滿億有限公司的租賃負債為2,715,000港元(2019年：無)。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (h) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售店舖每月應收租金的4%加上相等於就新租有關零售店舖所產生之一個月租金收益金額。
- (i) 該費用按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- (k) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (l) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及／或其聯繫公司與集團磋商而釐定。

於年內，董事及行政總裁薪酬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
短期福利	3,420	4,017
離職後福利	18	12
	3,438	4,029

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 附屬公司資料

本公司於2020年及2019年12月31日的附屬公司資料如下：

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	
			2020年	2019年
— 在英屬處女群島成立：				
LHIL Properties Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Treasury Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

直接附屬公司	股份數目	已發行股本 已發行及 繳足股本 港元	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
				2020年	2019年
— 在香港成立及經營：					
LHIL Company Limited	1	1	提供行政服務	100%	100%

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

37. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2020年	2019年
— 在英屬處女群島成立：				
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (Cordis) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

間接附屬公司	已發行股本 已發行及 繳足股本 美元		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	美元		2020年	2019年
— 在利比里亞成立：					
Baxter Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%

間接附屬公司	已發行股本 已發行及 繳足股本 港元		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	港元		2020年	2019年
— 在香港成立及經營：					
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	100%	100%

截至2020年及2019年12月31日止年度內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第165至171頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2020年12月31日之財務狀況表，及本年度之損益及其他全面收益表及權益變動表，以及包括主要會計政策概要在內之財務報表附註。

我們認為，貴公司之財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴公司於2020年12月31日之財務狀況，及 貴公司本年度之財務表現，並已按照《香港公司條例》進行適當編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之核數師就審計財務報表所承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴公司，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。

其他資料

本公司董事(「董事」)須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在財務報表及我們的核數師報告內。

我們對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。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在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存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

董事及負責管治人員就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使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。

在擬備財務報表時，董事負責評估 貴公司之持續經營的能力，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 貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員有監督 貴公司財務報告過程的職責。

核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的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《香港公司條例》第405章，我們僅向閣下報告，除此之外本報告別無其他目的。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滙總起來可能影響使用者依賴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。

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，以設計在適當的審計程序，但目的並非對 貴公司內部控制的有效性發表意見。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

- 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 貴公司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注意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 貴公司不能持續經營。
- 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。

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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年2月9日

朗廷酒店管理人有限公司之 損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港元	2019年 港元
收入		—	—
行政開支		(22,355)	(23,955)
減：同系附屬公司承擔的金額		22,355	23,955
除稅前損益	4	—	—
所得稅	5	—	—
年度損益及全面收益／支出總額		—	—

朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 港元	2019年 港元
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	6	1	1
權益總額		1	1

載於第165頁至第171頁的財務報表於2021年2月9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

Brett Stephen BUTCHER
董事

朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

截至2020年12月31日止年度

股本
港元

於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年12月31日

1

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店管理人有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為LHIL Management Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。公司董事(「董事」)認為本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司(一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)。本公司的註冊地址及主要營業地點為香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資(「信託」)託管人—經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為2013年5月8日的信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂(統稱為「信託契約」)的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於兩個年度內並無任何收入，故未有呈報分派表。

財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

由於本公司的所有交易於公司與公司之間的往來賬中支付，本公司於年內並無任何現金交易，因此並沒有呈列現金流量表。

2. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司編製財務報表時首次應用自2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

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

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則（續）

在本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及經修訂之香港財務報告準則，對本公司本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本公司並無提早採納以下已頒布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 ¹
香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第5號的修訂（2020年） ¹
香港會計準則第16號（修訂本）	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（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	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2023年1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 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對可見將來的財務報表產生重大影響。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3. 編製財務報表的基準及主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例要求之適用披露編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

主要會計政策載列下文。

金融工具

金融資產

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產。

金融資產初步按公平值計算，因收購而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入。

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

權益工具

權益工具為證明本公司資產剩餘權益（經扣除其所有負債）的任何合約。本公司發行的權益工具按收取所得款項減直接發行成本確認。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 除稅前損益

	2020年 港元	2019年 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000
董事酬金	—	—

5. 所得稅

由於本公司於兩個年度並無應課稅溢利，故並未於財務報表內就香港利得稅作出撥備。

6. 股本

	普通股數目	面值 港元
已發行及繳足： 沒有面值的普通股 於2019年1月1日、2019年及2020年12月31日	1	1

7. 資本風險管理政策及目的

為確保本公司其資本實行管理以確保本公司可繼續持續經營。本公司的整體策略與過往年度維持不變。

本公司的資本架構包括股東應佔權益，當中包括已發行股本。

董事會定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，董事會考慮資金成本及相關風險。根據董事之推薦建議，本公司將透過發行新股以平衡整體資本結構。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2020年 港元	2019年 港元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產		
現金	1	1

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

本公司所有主要管理人員均為董事。由於董事的委任信中的條款已定明，本公司的董事不會獲得任何酬金，因此本公司沒有支付或應付的董事酬金。

投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

名稱及地點	用途	總樓面面積 (平方呎)
香港朗廷酒店 香港九龍尖沙咀北京道8號	酒店／商業	375,000
香港康得思酒店 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000
香港逸東酒店 香港九龍油麻地彌敦道380號	酒店／商業	339,000

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				2020年 港幣千元
	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	
業績					
收入	619,351	607,573	615,500	483,883	208,256
除稅前溢利／(虧損)	492,869	1,223,368	970,401	(2,586,238)	(2,826,678)
所得稅開支	(83,260)	(77,309)	(74,761)	(48,473)	(6,129)
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利／(虧損)	409,609	1,146,059	895,640	(2,634,711)	(2,832,807)
	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元
資產和負債					
總資產	18,823,545	19,617,895	20,366,205	17,612,046	15,079,578
總負債	(7,147,002)	(7,206,827)	(7,407,589)	(7,622,259)	(6,949,981)
資產淨額	11,676,543	12,411,068	12,958,616	9,989,787	8,129,597

詞彙

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「周年大會」	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「董事會」	託管人－經理的董事會及／或本公司的董事會
「證券交易守則」	託管人－經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司章程細則」	本公司於2016年4月22日採納的經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「本公司董事會」	本公司的董事會
「企業管治守則」	載於上市規則附錄十四之企業管治守則及企業管治報告
「分派權利放棄契約」	鷹君及託管人－經理於2013年5月10日訂立就LHIL Assets Holdings Limited放棄收取託管人－經理應付之分派的契約
「分派放棄」	LHIL Assets Holdings Limited 放棄自上市日期至2013年12月31日期間及截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年就其於上市日期持有的股份合訂單位部份收取託管人－經理(代表本信託)就此而應付的任何分派的權利，所放棄的各部份分派可供分派予沒有放棄分派的股份合訂單位持有人，詳情載於本信託及本公司日期為2013年5月16日之首次公開發售招股章程「分派－分派放棄」
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為本信託及本公司之控股公司，於2020年12月31日持有本信託及本公司之69.24%權益
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契約」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契約

詞彙

詞彙	釋義
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「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
「旅發局」	香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「香港」或「香港特區」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「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
「登記冊」	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人—經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊
「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」	證券及期貨條例(香港法例第571章)

詞彙

詞彙	釋義
「股份合訂單位」	股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣： (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與本信託單位掛鉤並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及 (c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託之信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會
「估值師」或「威格斯」	威格斯資產評估顧問有限公司，本公司根據總租賃協議委任之獨立物業估值師

本年報備有中文及英文版印刷本，並已登載於我們的網站 www.langhamhospitality.com 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。

若(i)股份合訂單位持有人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)股份合訂單位持有人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)股份合訂單位持有人欲更改其日後收取公司通訊(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、會議通告及通函)之方式或語言版本之選擇，股份合訂單位持有人可隨時在給予合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵方式(Langham.ecom@langhamhospitality.com)或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回(如在香港投寄，毋須貼上郵票)予股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄予股份合訂單位持有人。



朗廷酒店 投資

(根據香港法律按日期為
二零一三年五月八日之信託契約組成，
其託管人為朗廷酒店管理人有限公司)

及

朗廷酒店投資 有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



香港灣仔港灣道23號鷹君中心
30樓3001室
電話: 2186 2500 傳真: 2186 9867
www.langhamhospitality.com