




LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270

2023 年報



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

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均為甲級高價酒店，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
- 12 財務日誌
- 13 財務摘要
- 14 主席報告書
- 17 行政總裁回顧
- 25 董事、主要行政人員及管理人員簡介
- 30 環境、社會及管治報告
- 55 企業管治報告
- 92 董事會報告書
- 113 財務資料
- 188 技資物業明覽表
- 189 五年財務摘要
- 190 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



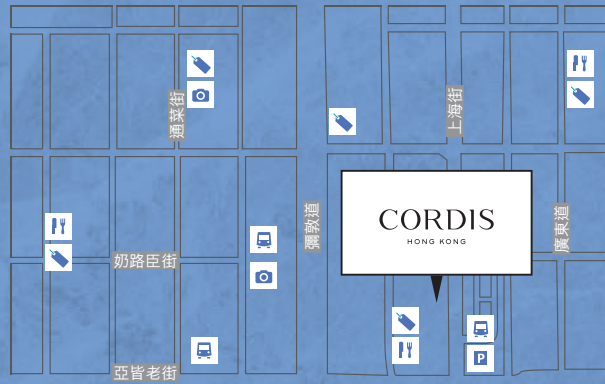
CORDIS

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

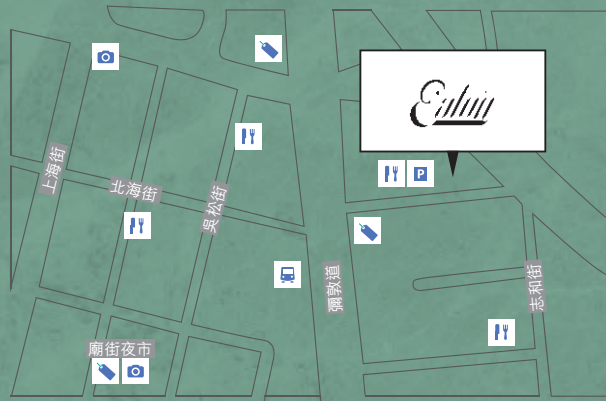


Eaton

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。香港逸東酒店位於佐敦及油麻地之間，鄰近廟街夜市和玉器市場，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。酒店經翻新後設有全新的大堂和客房、天台游泳池和瑜伽室、健身房及果汁吧，另設有共用工作空間、大型活動場所、放映室、廣播電台以及多元化的餐廳和酒吧，包括米芝蓮一星中菜廳、全天候供應美食的餐廳和提供食店的美食廣場。



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26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

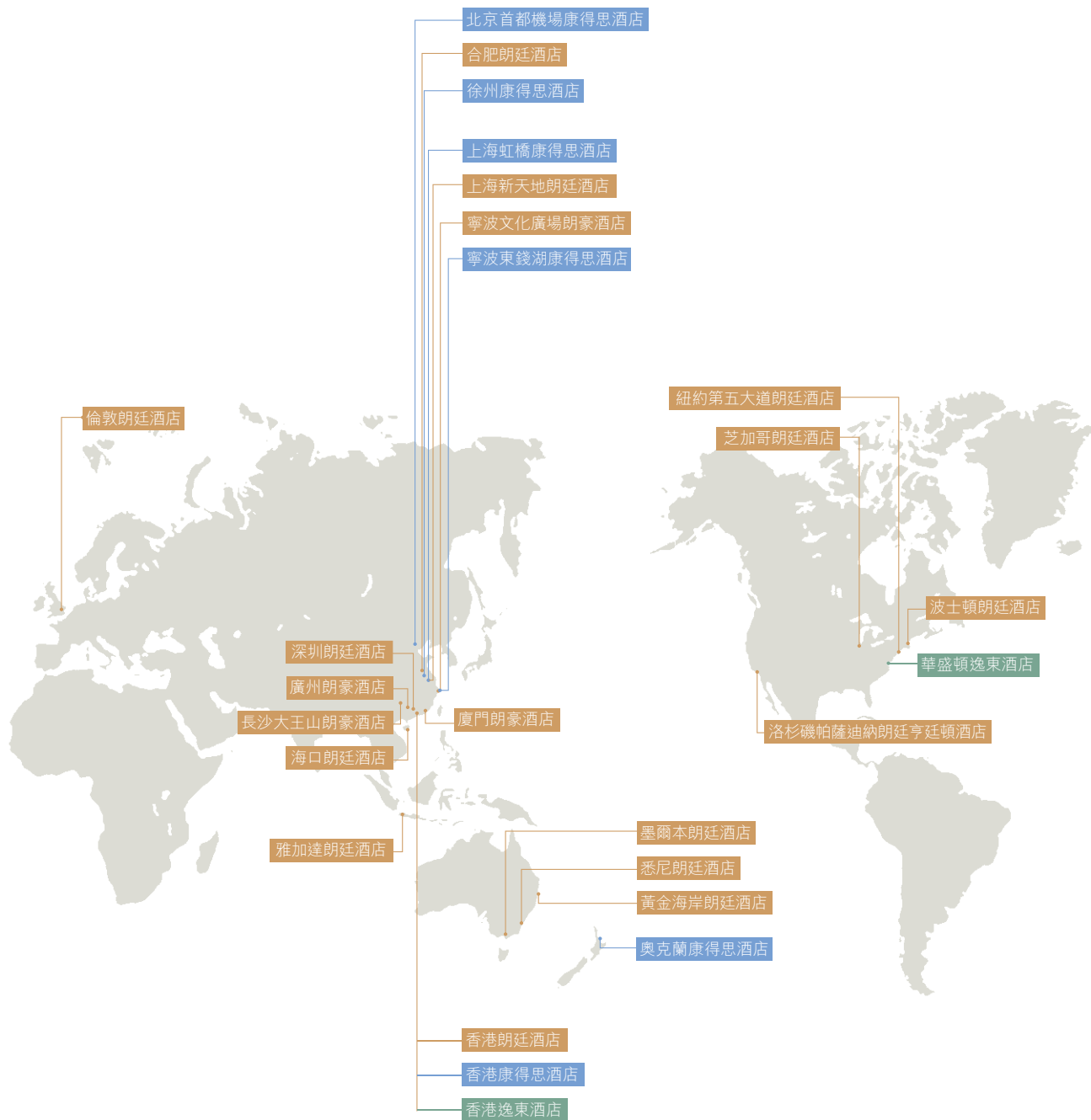
康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。

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



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地圖中其他酒店的權益。

公司資料

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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司香港分行

創興銀行有限公司

恒生銀行有限公司

華僑銀行有限公司

三井住友銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料

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27樓2702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1712-1716室

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
2023年中期業績公布	2023年8月11日
2023年度全年業績公布	2024年2月19日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2024年周年大會並於會上投票	2024年5月3日至2024年5月8日 (包括首尾兩天在內)
2024年周年大會	2024年5月8日

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

為釐定有權出席2024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2024年5月3日(星期五)至2024年5月8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2024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2024年5月2日(星期四)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室，辦理登記手續。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2023年	2022年	變幅
酒店組合收入	1,618.8	970.6	66.8%
扣除服務費後的信託集團總租金收益	514.0	332.1	54.8%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	224.1	118.1	89.8%
可分派收入	297.6	190.5	56.2%
末期可分派收入	–	95.3	–100.0%
每股份合訂單位的中期分派	–	–	–
每股份合訂單位的末期分派	–	2.9港仙	–100.0%
每股份合訂單位的年度分派	–	2.9港仙	–100.0%

於	2023年 12月31日	2023年 6月30日	2022年 12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	15,662	15,265	14,685
每股份合訂單位資產淨值	2.77港元	2.65港元	2.49港元
負債比率	38.3%	40.5%	42.0%

主席報告書



隨著中國邊境開放以及會議、貿易展覽及活動逐漸增多，香港迎來了大量旅客，於2023年訪港人次近34.0百萬，而2022年僅有0.6百萬訪港人次。每日平均訪港旅客人次已回升至疫情前水平的50%以上。此外，過夜旅客人數已超過訪港旅客總人次的50%，高於疫情前佔訪港旅客總人次的比例。

主席報告書

該等增長推動入住率及平均房租的上升，致使我們的酒店組合於2023年錄得可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）按年增長61.7%。

香港朗廷酒店及香港康得思酒店於2022年部分期間作為社區隔離設施（「社區隔離設施」）／檢疫酒店，而香港逸東酒店亦為醫院管理局的工作人員提供三個月的住宿。該等舉措有助緩解疫情對2022年的酒店表現之影響。

餐飲（「餐飲」）業務於2023年亦有所增長。餐飲收入為上年度的1.9倍，主要由於全部三間中菜館業務良好、全日餐廳自助餐獲顧客支持及宴會及餐飲服務生意增長強勁。該等增長主要由於2023年初取消了所有社交距離政策及2023年沒有出現臨時關閉任何餐飲店的情況。

由上述可出租客房平均收入及餐飲業務的改善所帶動，2023年酒店組合的總收入較2022年增加66.8%。

我們的酒店組合於2023年錄得50%的可觀經營利潤流動率，合計總經營毛利扣除全球市場推廣費前達526.4百萬港元，相當於去年的2.5倍。

然而，與最佳年度2018年相比，我們的成本大幅上升，遠遠超過價格漲幅。例如，每間入住客房的成本已增加25.3%，而期內房租則下跌8.5%。因此，導致客房利潤由77.2%下降至68.8%。同樣，餐飲方面，儘管我們的平均收費已增加8.2%，但我們的每位顧客的平均成本亦增加16.0%，導致我們的餐飲利潤由34.7%減少至30.6%。因此，我們致力於通過提高價格以及降低各方面的成本不斷改進，儘管這並非易事。

於2023年，來自GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的固定租金收益為225.0百萬港元，浮動租金收益為368.5百萬港元，即我們所佔扣除全球市場推廣費前該等酒店合計總經營毛利的70%份額。

整體而言，經扣除服務費開支後，於2023年總租金收益增加54.8%至514.0百萬港元。在扣除酒店物業相關開支後，信託集團的淨物業收益則按年增加57.7%至494.7百萬港元。

於年內，信託集團繼續面對利率高企的挑戰。自2022年下半年以來，利率持續攀升是融資成本上升70.3%至247.1百萬港元的主要原因。信託集團銀行借款的平均年利率增加至2023年的5.0%，而2022年則為2.0%。由於香港利率可能於短期內維持高企，信託集團將密切關注及積極管理風險，於我們認為適當時候將若干比例的未償還銀行借款從浮動利率轉換為固定利率。

於2023年12月31日，酒店投資組合的估值由2022年12月底的14,685.0百萬港元上升至15,662.0百萬港元。年內，投資物業（酒店組合）公平值增長為926.3百萬港元，部分被衍生金融工具公平值減少70.1百萬港元所抵銷。該兩項主要非現金項目的，於本年度合共帶來溢利淨額1,080.3百萬港元。

然而，在撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動後的溢利淨額為224.1百萬港元，較2022年增加89.8%。就其他非現金項目作出調整後，截至2023年12月31日止年度的可分派收入總額為297.6百萬港元。

主席報告書

於2023年12月31日，信託集團的資產淨值（「資產淨值」）為9,190.7百萬港元或每股份合訂單位2.77港元。

於2023年，為持續努力減少債務，我們已償還部分銀行貸款。於2023年12月31日，未償還銀行貸款餘額較2022年12月31日減少257.9百萬港元至6,059.1百萬港元。由於債務減少及我們酒店物業的估值增加，我們的負債比率已降至2023年底的38.3%，而2022年底為42.0%。

信託集團已將其銀行貸款延期12個月至2024年12月。然而，由於利率持續高企及信貸條件收緊，信託集團繼續面臨再融資風險。信託集團將積極與銀行接觸，以尋求最佳條款及增強其融資能力。

儘管年內該等酒店業務明顯復蘇，但該等酒店未來業務的獲取盈利能力及穩定性仍不明朗，尤其是在高利率環境下，因而引致業務最終復蘇的時間存在不確定性。鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至2023年12月31日止年度的末期分派。

隨著市場持續復蘇，推動業務增長，且利率開始回落，董事會有意在合適時作適當分派。

展望

航空業受到新型冠狀病毒疫情的嚴重影響，導致航班載客量大幅削減。到目前為止，載客量仍遠低於疫情前水平。這亦對酒店業產生了連鎖反應，與疫情前相比，酒店業的過夜旅客人數急劇下降。我們預計，航空公司在恢復正常運營方面仍將面臨挑戰，因此2024年全年，載客量很可能仍將低於疫情前的水平。

環球經濟變得更不確定。酒店業面臨的其他不利因素，包括勞動力短缺、能源成本上升、差旅成本高企、企業差旅預算受壓以及地緣政治緊張局勢升級，亦將導致經營環境困難。除該等不利因素外，信託集團的年度溢利亦因高利率（為去年的兩倍多）而降低。期望利率將於2024年下半年有所下降。

然而，我們相信我們的酒店能為我們的客人及合作夥伴提供獨特的價值導向，我們具備應對不確定環境的精神與適應能力。我們將繼續對成本及生產力保持警覺，以提高我們的基本盈利能力及確保業務的韌性。

於2023年7月21日舉行的特別大會上，本信託及本公司的獨立單位持有人批准該等酒店自2024年1月1日起至總租賃協議屆滿日期（或2027年5月29日）期間之市場租金組合（包括浮動租金適用之百分比）。信託集團繼續按比例收取基本租金每年225.0百萬港元，而浮動租金適用之百分比則變更為50%。基本租金及浮動租金之劃分從不確定性中提供了一定程度的抗跌保障，同時透過浮動租金百分比持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中受益。

本人謹代表董事會向酒店管理人及信託集團之酒店團隊與員工在極具挑戰性的環境中之貢獻，以及各股份合訂單位持有人對我們一直以來的支持表達誠摯的謝意。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

由於信託集團的酒店已出租予GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) (為鷹君集團有限公司的間接全資附屬公司)，信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收益(每年按比例225.0百萬港元)及浮動租金(按該等酒店(扣除全球市場推廣費前)的合計總經營毛利的70%計算)組成。除獲總承租人支付固定租金收益及浮動租金收益外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售商店直接收取租金收益。

信託集團於2023年繼續獲得固定租金收益225.0百萬港元。由於2023年該等酒店錄得合計總經營毛利，而賺取浮動租金收益368.5百萬港元，加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益1.7百萬港元，信託集團於本年度收取的總租金收益(扣除服務費前)為595.2百萬港元，按年增長58.3%。扣除所產生的服務費81.2百萬港元後，總租金收益為514.0百萬港元，按年增長54.8%。

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
固定租金收益	225.0	225.0	-
浮動租金收益	368.5	148.9	147.5%
來自零售店舖的租金收益	1.7	2.1	-19.0%
扣除服務費前的總租金收益	595.2	376.0	58.3%
服務費支出	(81.2)	(43.9)	85.0%
信託集團的總租金收益	514.0	332.1	54.8%

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費；ii) 許可費；及iii) 全球市場推廣費。酒店管理費由基本管理費用(按酒店總收入的1.5%計算)及獎勵費用(按有關酒店經調整總經營毛利的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，全球市場推廣費乃以現金支付。至於酒店管理費及許可費，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。就截至2023年12月31日止三個年度，

酒店管理人已選擇全部以股份合訂單位形式支付酒店管理費及許可費。該特別授權已於2021年5月12日舉行之特別大會上獲得大多數股份合訂單位持有人批准。

於2023年，酒店管理費增加103.8%至47.7百萬港元，許可費增加67.0%至16.2百萬港元，全球市場推廣費增加60.2%至17.3百萬港元，反映該等酒店經營表現較2022年有所改善。應付予酒店管理公司的總服務費按年增加85.0%至81.2百萬港元。

行政總裁回顧

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
酒店管理費用	47.7	23.4	103.8%
許可費	16.2	9.7	67.0%
全球市場推廣費用	17.3	10.8	60.2%
總服務費	81.2	43.9	85.0%

酒店物業相關開支於2023年按年增加4.9%至19.3百萬港元，主要由於物業管理服務費增加及酒店物業的租值上升導致政府差餉增加所致。整體而言，

信託集團於2023年的淨物業收益為494.7百萬港元，按年增加57.7%。

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
總租金收益(扣除服務費後)	514.0	332.1	54.8%
酒店物業相關開支	(19.3)	(18.4)	4.9%
淨物業收益	494.7	313.7	57.7%

總融資成本增加70.3%至247.1百萬港元主要由於香港銀行同業拆息自2022年7月以來較過往為高。這導致銀行借款的利息開支由2022年增加142.1%，上升至2023年的312.5百萬港元。然而，鑒於2023年平均掉期利率低於浮動利率，我們從掉期實現淨利息收益77.6百萬港元，以部分抵銷香港銀行同業拆息上升的影響。

已於2023年12月到期。於2023年12月31日，對沖現有浮動利率貸款的利率掉期合約的總名義金額為1,500.0百萬港元，佔我們未償還借款(未計及貸款延期費)的24.8%。信託集團將繼續保持警惕，密切關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將部分銀行債務透過掉期從浮動利率轉換為固定利率，從而進一步降低餘下銀行債務的利率風險承擔。

我們大部分的掉期(總名義金額為3,200.0百萬港元)

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
融資成本明細			
銀行借款利息開支	(312.5)	(129.1)	142.1%
利率掉期淨利息	77.6	(3.7)	不適用
貸款先付/延期費攤銷	(11.1)	(11.3)	-1.8%
其他借貸成本	(1.1)	(1.0)	10.0%
融資成本總額	(247.1)	(145.1)	70.3%

行政總裁回顧

2023年的除稅後溢利淨額為1,080.3百萬港元。截至2023年12月31日止年度的除稅後溢利大幅增加的關鍵因素為投資物業(酒店組合)公平值增加926.3百萬港元，其部分被衍生金融工具(利息掉期合約)公平值所減少的70.1百萬港元及融資成本247.1百萬港元所抵銷。酒店物業估值反映年內酒店業務明顯

復蘇及回歸正常的路徑，即使該等酒店業務的表現尚未完全恢復至其疫情前水平。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動，於2023年錄得溢利淨額224.1百萬港元，即按年增長106.0百萬港元或89.8%。

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
淨物業收益	494.7	313.7	57.7%
利息及其他收益	9.9	3.6	175.0%
投資物業(酒店組合)公平值增加	926.3	218.4	324.1%
衍生金融工具公平值變動(利率掉期)	(70.1)	83.1	不適用
融資成本	(247.1)	(145.1)	70.3%
行政及其他開支	(13.9)	(12.6)	10.3%
除稅前溢利	1,099.8	461.1	138.5%
所得稅開支	(19.5)	(41.5)	-53.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,080.3	419.6	157.5%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	224.1	118.1	89.8%

行政總裁回顧

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔溢利已就非現金項目作出調整。經調整項目包括投資物業公平值增加、衍生金融工具公平值

變動、酒店管理費及許可費(以股份合訂單位形式支付)、貸款先付／延期費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

(百萬港元)	2023年	2022年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,080.3	419.6	157.5%
調整：			
投資物業公平值增加	(926.3)	(218.4)	324.1%
衍生金融工具公平值變動	70.1	(83.1)	不適用
酒店管理費及許可費(以股份合訂單位形式支付)	63.9	33.1	93.1%
貸款先付／延期費攤銷	11.1	11.3	-1.8%
遞延稅項	21.7	41.4	-47.6%
折舊	1.1	1.2	-8.3%
傢俱、裝置及設備儲備	(24.3)	(14.6)	66.4%
可分派收入	297.6	190.5	56.2%
末期可分派收入	-	95.3	-100.0%
每股份合訂單位的末期分派	-	2.9港仙	-100.0%

經調整非現金項目後，截至2023年12月31日止年度的可分派收入總額為297.6百萬港元，按年增長56.2%。

鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至2023年12月31日止年度的末期分派。相比之下，2022年宣派的末期分派收入為95.3百萬港元或每股份合訂單位2.9港仙。

行政總裁回顧

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)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
香港朗廷酒店	498	498	86.9%	59.8%	2,173	1,753	1,887	1,048
按年增長			+27.1百分點		+24.0%		+80.1%	
香港康得思酒店	667	668	89.8%	66.4%	1,638	1,428	1,471	948
按年增長			+23.4百分點		+14.7%		+55.2%	
香港逸東酒店	465	465	87.0%	73.4%	1,110	911	966	669
按年增長			+13.6百分點		+21.8%		+44.4%	
酒店組合	1,630	1,631	88.1%	66.4%	1,650	1,354	1,454	899
按年增長			+21.7百分點		+21.9%		+61.7%	

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	343.0	358.0	164.0	865.0
餐飲	224.4	284.2	206.7	715.3
其他	9.1	12.6	16.8	38.5
總收入	576.5	654.8	387.5	1,618.8

按年變幅	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	80.1%	54.8%	44.5%	61.6%
餐飲	115.1%	125.9%	34.2%	86.2%
其他	-26.0%	-5.3%	-34.6%	-25.0%
總收入	87.7%	76.8%	32.2%	66.8%

行政總裁回顧

個別酒店

香港朗廷酒店自2023年初邊境重新開放以來，受惠於其豪華購物區的地理位置，需求強勁。這主要是由於中國大陸休閒遊客大量湧入尋求體驗於尖沙咀廣東道中心區的豪華酒店住宿所致。

於2023年上半年，隨著中國邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制和社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚，這一勢頭在2023年下半年得以延續。入住率由2022年的59.8%增加至2023年的86.9%，而2023年的平均房租則按年上升24.0%至每晚2,173港元。因此，2023年可出租客房平均收入按年增加80.1%至每晚1,887港元。

唐閣及餐飲服務業於2023年的業務表現有所改善，帶動餐飲收入較去年增加逾一倍。我們很高興與大家分享唐閣再次在《香港澳門米芝蓮指南2023》榮獲米芝蓮三星，這是唐閣連續第八年獲此殊榮。

於2023年，總收入較去年增長87.7%至576.5百萬港元。

香港康得思酒店的客房收入為2022年的1.5倍，這得益於中國大陸及其他短途市場的旅客人數增長。長途市場的客房收入亦有所改善。酒店入住率由2022年的66.4%增加至2023年的89.8%，而平均房租則按年上升14.7%至每晚1,638港元。因此，可出租客房平均收入按年增加55.2%至每晚1,471港元。

2023年全年酒店餐飲收入為去年的2.3倍。酒店的中菜館明閣及主打活動、會議及婚宴的宴會業務，佔這一增長的大部分。尤其是宴會業務的收入按年增長逾5倍。這可能是由於去年所有餐飲店及活動場地暫時關閉，導致需求受壓所致。

於2023年，總收入按年增長76.8%至654.8百萬港元。

行政總裁回顧

香港逸東酒店的入住率由2022年的73.4%溫和上升至2023年的87.0%，而平均房租則亦增長21.8%至每晚1,110港元。因此，可出租客房平均收入按年增長44.4%。

該酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於2022年3月中旬至6月中旬為其員工提供住宿，而此「買斷」令2022年的入住率及平均房價穩定，因此使按年升幅相對較細。

此外，由於逸東酒店餐飲於2022年的限制較我們其他酒店為少。因此，我們的餐飲收入於2023年只錄得34.2%的適度增長。年內，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見良好改善。

該酒店的整體收入較去年增加32.2%。

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)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
甲級高價酒店	76.0%	56.0%	2,347	1,707	1,784	956
按年增長	+20.0百分點		+37.5%		+86.6%	
乙級高價酒店	84.0%	72.0%	1,098	824	922	593
按年增長	+12.0百分點		+33.3%		+55.5%	
所有酒店	82.0%	66.0%	1,392	1,065	1,141	703
按年增長	+16.0百分點		+30.7%		+62.3%	

於2022年的社區隔離設施／檢疫酒店業務人為地推高了我們的酒店業務以及我們的競爭組合中的某些酒店業務。因此，將我們的酒店與香港旅遊發展局酒店比較變得困難甚至無意義。

與香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入分別增長80.1%及55.2%相比，甲級高價酒店的可出租客房平均收入增長86.6%。由於我們的

酒店去年部分時間作為社區隔離設施／檢疫酒店運營，令入住率及平均房價於2022年穩定，故增幅落後於市場。此外，於2022年，由於醫院管理局三個月的買斷，香港逸東酒店的可出租客房平均收入仍高於其他酒店。因此，於2023年，香港逸東酒店的可出租客房平均收入增加44.4%，而乙級高價酒店的可出租客房平均收入則上升55.5%。

行政總裁回顧

財務回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2023年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為9,190.7百萬港元或每股份合訂單位2.77港元(2022年：8,161.0百萬港元或每股份合訂單位2.49港元)，較2023年12月29日的股份合訂單位收市價0.67港元有313.4%溢價。

債務狀況

信託集團於2023年12月31日仍未償還之借款總額(未計及貸款先付/延期費)為6,059.1百萬港元(2022年：6,317.0百萬港元)。5,706.2百萬港元(2022年：5,990.0百萬港元)之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於2024年12月(2022年：於2023年12月)一筆過償還。於2023年12月31日有抵押循環貸款的額度為541.4百萬港元(2022年：700.0百萬港元)。352.9百萬港元(2022年：327.0百萬港元)之已提取有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至2024年12月(2023年：2023年12月)。

為減低利率風險，信託集團與銀行進行了數項利率掉期合約，將部份未償還之銀行借款由浮息交換為定息。於2023年12月31日，餘下利率掉期合約名義總額達1,500.0百萬港元(2022年：撇除兩份總額達1,300.0百萬港元生效日期為2022年12月31日後的利率掉期合約後名義總額為3,700.0百萬港元)。因此，6,059.1百萬港元(2022年：6,317.0百萬港元)的未償還銀行貸款總額(未計及貸款先付/延期費)當中的24.8%(2022年：58.6%)之利率已被固定為平均掉期年利率3.99厘(2022年：年利率1.77厘)。

信託集團將繼續密切監察利率變動並可能(取決於市場條件)考慮於適當時將部分餘下銀行債務由浮息交換為定息，以進一步減低其利率風險。

於2023年12月31日，信託集團的總資產為15,835.0百萬港元(2022年：15,022.6百萬港元)。資產負債比率(計算公式為未償還借款總額佔總資產的百分比)為38.3%(2022年：42.0%)。

現金狀況

於2023年12月31日，信託集團擁有現金結餘122.5百萬港元(2022年：245.1百萬港元)以滿足該等酒店一部分的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

此外，於2023年12月31日，信託集團有未動用之循環貸款額達188.5百萬港元(2022年：373.0百萬港元)。

資產抵押

於2023年12月31日，信託集團的所有投資物業(2022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，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

承擔

於2023年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達15.7百萬港元(2022年：17.1百萬港元)，當中14.2百萬港元(2022年：13.6百萬港元)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、主要行政人員及管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，77歲，自2013年出任託管人—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，以及本公司所有附屬公司之董事。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。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事局成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親及羅俊禮先生的伯父，彼等均為託管人—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，64歲，自2019年4月出任託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。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。彼現為鷹君集團有限公司酒店資產管理之行政顧問。Butcher先生亦為朗廷酒店集團之前行政總裁，負責管理及監督朗廷酒店集團旗下酒店、度假酒店及公寓環球組合之品牌。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業(酒店管理)學士學位。

董事、主要行政人員及管理人員簡介

陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，67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。陳教授現在是香港競爭事務委員會委員及一國兩制研究中心理事會成員。陳教授現為冠君產業信託之管理人、國泰君安國際控股有限公司、中國海外發展有限公司及新創建集團有限公司之獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼為大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。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。

林夏如教授

獨立非執行董事

林夏如教授，55歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事。彼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一經理和本公司審核委員會之成員。彼曾任高盛合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國大陸、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。林教授現為Goldman Sachs Asia Bank Limited(一間在香港有限牌照銀行)、TE Connectivity Ltd.(一間位於蘇黎世的紐約證券交易所上市公司)之獨立非執行董事，及聯發科技股份有限公司(一間在台灣上市公司)之獨立董事。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。彼於2016年至2022年獲香港政府委任為太平洋經濟合作香港委員會委員。彼現為美國聚焦超聲波基金會的董事會成員，並為香港聚焦超聲波基金會的創始人。

林教授為美國弗吉尼亞大學米勒公共事務中心研究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，並擔任亞太堅韌研究基金會主席。由林教授撰寫關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹福大學出版社發行。彼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。彼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。

董事、主要行政人員及管理人員簡介

羅俊謙先生

非執行董事

羅俊謙先生，38歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司全部附屬公司之董事。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。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為託管人一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，35歲，自2020年10月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼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—朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理。羅先生負責監督鷹君全球所有酒店的資產管理。

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。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之姪兒。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊謙先生之堂弟。

董事、主要行政人員及管理人員簡介

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，74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（「泓富產業信託」）的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、香港上市公司商會顧問、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員、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以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。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之權益已載於本年報之董事會報告書。

董事、主要行政人員及管理人員簡介

公司秘書

黃美玲女士

黃美玲女士，自2013年出任託管人－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公司治理公會的資深會員。黃女士持有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。

管理人員

黃美寶女士

財務總監

黃美寶女士，為本公司財務總監，於2020年2月加入本集團。黃女士於多家公司擁有超過25年的審計、會計及財務管理經驗，主要負責本集團的財務和會計事務，以及監督投資者關係的工作。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。

環境、社會及管治報告

可持續發展指導委員會的話

過去數年，全球行業環境不斷變化，既面臨諸多挑戰又充滿無數機遇。雖然疫情需要我們作出調整，但2023年已恢復正常營運。在此過程中，我們與總承租人及酒店管理人開展合作，繼續推進對環境、社會及管治卓越表現的長期承諾。

本人欣然宣佈，我們於香港的三家酒店－香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店均獲得EarthCheck白金級認證，反映十多年來我們在環境、社會及管治關鍵領域作出的持續改進。香港逸東酒店及香港康得思酒店亦分別榮獲香港環境卓越大獎酒店及康樂會所界別的金獎及銀獎¹，以表彰其在環保方面的卓越表現。

我們正朝著母公司於2045年實現淨零排放的目標穩步邁進。於2023年，我們專注於酒店的重新校驗計劃、員工氣候變化教育及一系列設備效能升級項目，如安裝全新製冷機、物聯網（「IoT」）控制、電子整流（「EC」）無殼式風扇及感應LED燈。該等活動加強我們的氣候韌性，同時幫助我們實現淨零排放目標。

今年，我們亦成立了可持續發展指導委員會，負責提供戰略指導並領導工作組處理香港業務中的優先事項（如能源效益及重新校驗計劃）。

年內，我們鼓勵員工、客戶及合作夥伴參與創新型可持續發展項目及活動。除於三、四月舉辦「關愛地球月」活動以慶祝我們多姿多彩的地球環境外，我們亦從酒店餐廳回收蠔殼，並探索將其轉化為建築材料之潛力。香港朗廷酒店亦舉行互動聖誕樹亮燈及裝飾儀式慶祝節日。節後對聖誕樹上的裝飾品進行慈善拍賣，所得款項則捐贈予婦女基金會。

展望未來，我們致力於成為可持續發展的引領者。我們將繼續支持旗下酒店並與社會各界持份者合作，為下一代締造更美好的未來。



羅俊謙

非執行董事兼可持續發展指導委員會主席

¹ 香港逸東酒店及香港康得思酒店分別榮獲2021/22年度香港環境卓越大獎金獎及銀獎。該等獎項於2023年頒發。

環境、社會及管治報告

匯報方法及範圍

本環境、社會及管治報告(「本報告」)作為本信託及本公司2023年年報的一部分，涵蓋2023年1月1日至2023年12月31日期間。報告乃根據香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)主板上市規則附錄C2項下的《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)編製，並符合該指引中的「不遵守就解釋」規條。本報告遵循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。

本報告的匯報範圍涵蓋報告期內信託集團旗下所有全面營運的物業，其匯報範圍乃根據我們對收入貢

獻、管理層擁有權、經營狀況的控制權及重大影響力以及可持續發展影響等因素釐定。

可持續發展方針

朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)連同總承租人及酒店管理人²(「我們」)致力以可持續方式經營業務。我們通過企業社會責任計劃 – CONNECT與主要持份者接觸，將可持續發展與該等酒店的業務緊密扣連。本報告涵蓋CONNECT活動與發展的四大重心範疇：管治、員工、社區及環保。



共同推動可持續發展：通過CONNECT，我們在管治、員工、社區及環保方面開展合作以取得積極變化

² 朗廷酒店集團旗下的朗廷酒店國際有限公司作為酒店管理人管理三家香港酒店。

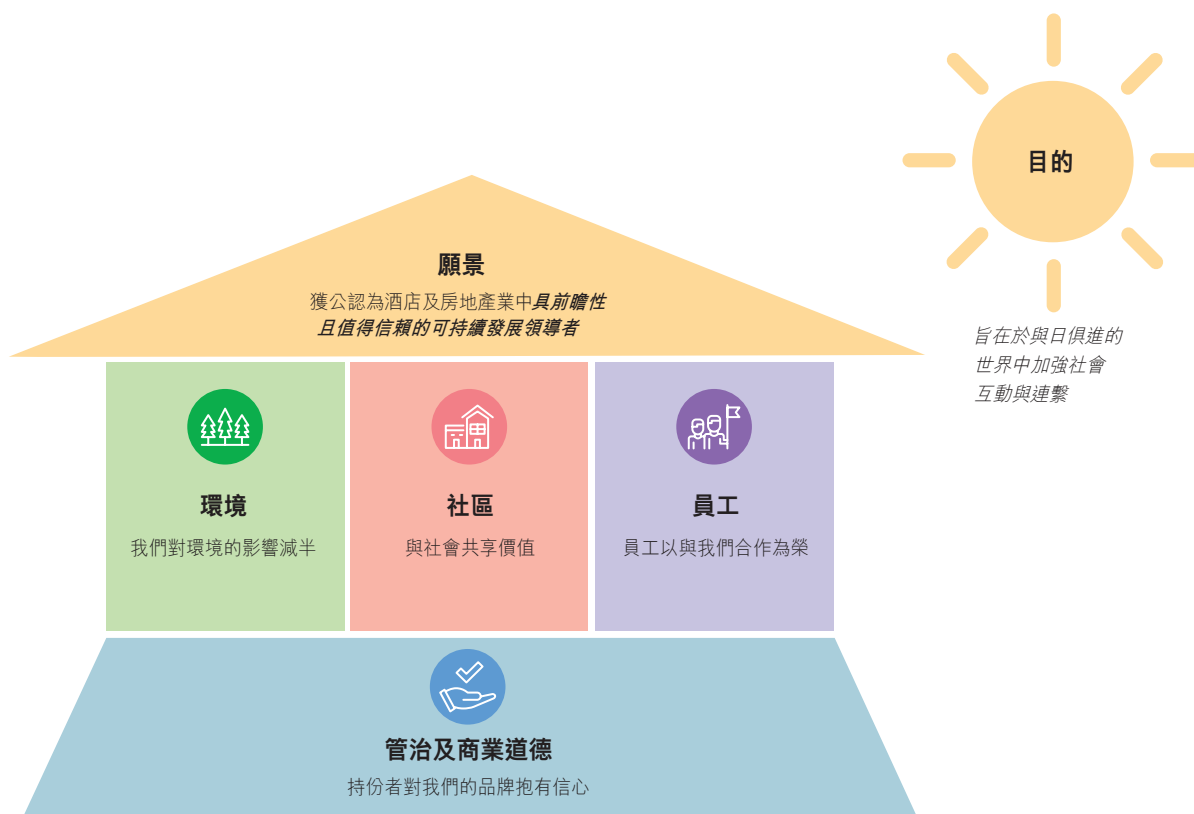
環境、社會及管治報告

朗廷酒店投資有限公司董事會(「董事會」)負責監督更廣泛的可持續發展趨勢，並負責領導信託集團的環境、社會及管治策略及方向。董事會將與可持續發展事宜相關的日常責任下放予該等酒店及酒店管理人。該等事宜包括環境、社會及管治策略的實施責任以及識別、評估和管理環境、社會及管治相關風險。該等酒店及酒店管理人定期就該等事宜向董事會報告進展。

我們的持份者越來越注重眾多與可持續發展及氣候變化相關的議題，同事們常備不懈並願意在與日俱進的世界中挑戰自己。為確保該等酒店的整體可持續發展方向及實施計劃與本公司的可持續發展願景一致，我們於2023年成立可持續發展指導委員會以監督所有環境、社會及管治相關事宜。

於2023年，我們亦成立多個專注於不同可持續發展範疇的工作組，如可持續採購工作組及能源效益工作組。該等工作組監督多個環境、社會及管治相關項目，並確保該等酒店將可持續發展與其核心業務緊密扣連，並全面配合母集團的可持續發展目標。

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進一步詳情，請參閱母集團的可持續發展報告。



描繪可持續發展未來：2030願景及策略概覽

環境、社會及管治報告

可持續發展掛鈎貸款表現

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四年、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；同樣，如我們未能達成該等可持續發展目標，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，並承擔我們對環境造成的影響負責。

下表概述2022年及2023年的貸款相關可持續發展表現。

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	
		正面	被動	負面	2023年 ^(b)	2022年 ^(c)
能源消耗 ^(a) (每平方米兆焦耳)	1,802	$x < 1,773$	$1,773 \leq x \leq 2,050$	$x > 2,050$	1,573	1,289
送往堆填區的廢棄物 ^(a) (升/入住晚數)	3.5	$x < 3.25$	$3.25 \leq x \leq 7.00$	$x > 7.00$	1.4	6.3
EarthCheck成就等級	香港朗廷酒店 – 金級 香港康得思酒店 – 金級	全部均為 白金級	其中一間 無法獲得 白金級	其中一間 無法獲得 評級	全部均為 白金級	全部均為 白金級

(a) 香港朗廷酒店及香港康得思酒店的平均表現。

(b) 數字乃基於我們的最佳理解和現有的數據，以於2024年下半年發佈EarthCheck報告為準。

(c) 數字摘自2023年10月發佈的EarthCheck報告。

環境、社會及管治報告

保證及核實

本報告所示的環境、社會及管治數據已由外部核實機構香港品質保證局進行獨立核實。該驗證的目的旨在為數據的可靠性提供獨立及合理的保證。

所用核實方法基於國際審計與鑒證準則理事會的兩項準則：《國際鑒證業務準則(ISA)3000號(修訂版)：歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務》；及《國際鑒證業務準則(ISA)3410號：溫室氣體排放聲明核證聘用準則》。

核實過程包括核實收集、整理及報告相關環境、社會及管治數據的機制，審閱相關的存檔信息，並核實選定的有代表性的數據及信息樣本。在核實過程中，亦會徹檢與選定樣本有關的原始數據及證據。

該等酒店亦參與香港特區政府環境及生態局及環境保護署的各項計劃及約章，包括：

- 惜食約章
- 戶外燈光約章
- 「碳中和」夥伴

酒店管理人在香港營運三家酒店。其設有政策及指引，確保我們遵守對我們而言屬重大的相關香港法律及法規。為確保透明度及問責制，我們在年度環境、社會及管治報告中匯報違反環境、社會及管治相關的法律和法規的個案，包括針對本公司在香港被定罪的刑事案件，以及任何導致重大罰款(金額超過一百萬港元)或其他非金錢制裁的重大違規個案。在環境條例及合規方面，任何導致重大罰款或

起訴的事件或與超過環境許可證限制有關的事件亦會被報告。於2023年，概無對本公司有重大影響的違反相關香港法律或法規的新增可呈報個案。

隨後幾節，我們將呈報我們在實現CONNECT願景及目標方面的進展。

管治

負責任的商業行為一直是我們最關注的事項之一。我們與不同持份者緊密合作，包括顧客、合作夥伴、供應商、員工、政府、監管機構及當地社區，以達成成功。我們重視持份者的信任，並致力於以可持續及負責任的方式擴展業務及營運，努力實踐共同願景。

道德標準

我們承諾在所有業務活動中應用良好的企業管治慣例及維持商業誠信。董事會定期監察並檢討信託集團的企業管治常規，時刻謹記相關監管規定及需要，以鞏固誠信及問責的基本價值。信託集團的行為守則(「該守則」)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。該守則為收受、索取和提供利益；申報利益衝突；欺詐和行賄；賭博；公平交易及處理機密資料提供指引。

First60認證課程(「First60」)為各員工於入職培訓時介紹該守則。視乎各員工的工作職責，員工亦會在該守則合規計劃的各方面定期接收資訊、進修培訓及團隊簡報。員工亦知曉其有舉報任何違反該守則事項的義務。

環境、社會及管治報告

該守則概述本公司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正考慮從事可能與本公司利益衝突的活動，均須作出全面披露。2023年內，我們並無錄得須呈報的違規或罰款事項。

有關本公司企業管治表現詳情，請參閱本年報另載的企業管治報告。

資料保護

於2023年，若干外部顧問公司已獲聘對戰略項目進行風險評估。該評估包括根據適用安全及隱私法律規定審閱朗廷酒店集團標準，並進行任何必要之更新。該評估計劃於2024年完成。我們亦繼續聘請外部資料保護顧問提供指導並監督程序及法規的遵守情況。

為了提高所有員工的內部信息安全意識，年內定期進行網絡釣魚演習。我們將繼續升級網絡安全解決方案套裝軟件，以應對不斷變化的網絡安全風險環境，預計該等風險將於2024年及以後增加並持續。

負責任供應鏈

自2013年起，該等酒店已分階段引入可持續供應鏈管理。目標是透過與重要供應商傳達我們的供應商行為準則，提高其企業社會責任意識。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，讓我們瞭解他們的可持續發展表現狀況。我們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

酒店管理人及該等酒店認為全面質量管理（「TQM」）理念對組織取得成功至關重要。TQM的核心理念為使全體員工保持目標一致性。在組織內部，由於TQM代表以團隊為導向的概念，其被稱為優質聯盟（「Q. League」）。

Q. League為朗廷酒店集團的質量分部的核心管理戰略。基於馬爾科姆·鮑德里奇卓越績效框架，該以團隊為導向的系統致力於引領每位員工朝著同一目標前進，並採取系統方法進行持續改進。

於2023年，Q. League架構被重新審視以強調三個關鍵原則的重要性：1) 每個人都朝著同一目標前進；2) 每個人都持續參與系統改進；及3) 每個人都知道自己何時成功。

Q. League通過持續改進工具及資源將該等原則付諸實踐，從而實現有效的程序化管理、簡化質量控制並提高效率。該等工具涵蓋四個主要類別：知識管理、質量保證、流程改進以及創新理念及最佳實踐共享。

樂慶成就

樂慶成就是全面質量管理的一個關鍵要點。為更加有效地計量成功，本年度該等酒店加強了以事實為基礎、以知識為導向的計量系統，以跟蹤營運進展，提高學習、創新及業績方面的績效。現時，部門策略及員工個人的績效計量與該等酒店的整體策略更加一致，以提升內部知識、客戶滿意度及忠誠度、員工投入度、可持續發展工作及業務表現。上述計量標準稱作「樂慶成就指標」（「CSI」）。

環境、社會及管治報告

企業道德培訓

我們為新入職員工及現職同事提供強制性企業道德培訓課程，主題涵蓋各種商業道德，包括環境、反歧視及勞工多樣性、健康與安全、反貪污、數據私隱等。視乎每名員工的個人工作職責，酒店員工亦會定期接受與其工作相關的溝通、進修培訓及團隊會議。於2023年，我們為新入職員工及現職同事員工推出兩個全新企業培訓單元：「氣候101」及「防止工作場所騷擾」。

員工

我們致力營造舒適及互相尊重的工作環境，幫助員工充分釋放潛能，激發為我們的品牌形象代言。我們制定一系列制度規定我們的指導原則、有效審閱績效、促進開放的對話文化、培育人才成長及指導員工職業發展，以此踐行我們的承諾。該等制度包括：

- 人力資源政策：制定員工道德及員工投入的整體框架。
- 培訓課程：幫助我們的員工出色完成工作並明瞭我們的文化。
- 工作場所健康與安全管理系統：確保員工的職業安全及健康。
- 內部溝通渠道：連繫不同層級及職能的員工，加強團隊合作。

- 績效考核：檢視員工個人表現及設定符合我們宗旨的明確目標。
- 樂慶成就指標：監督我們的系統在實現承諾方面的有效性。

在該等酒店營運及供應鏈中嚴禁使用童工及強迫勞工。人力資源部負責監察僱傭常規，並對營運過程中發現的任何違規行為進行調查。

我們承諾並致力為員工營造一個舒適及互相尊重的環境，並因此於2023年獲得多個外部獎項及認可，包括朗廷酒店集團獲授「關心健康企業」稱號，強化我們對促進身心健康及於工作場所提供積極的心理健康支持的持續承諾。此外，朗廷酒店集團亦獲僱員再培訓局認可為「超級人才企業」，表彰我們連續十年在人力培訓與發展方面的出色表現。



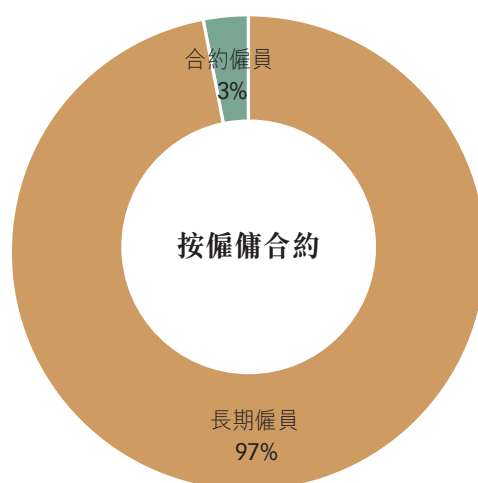
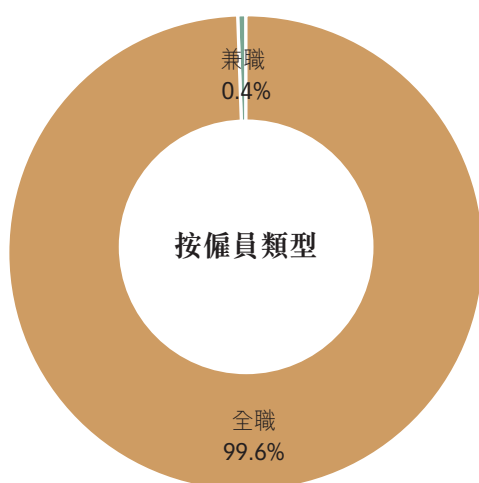
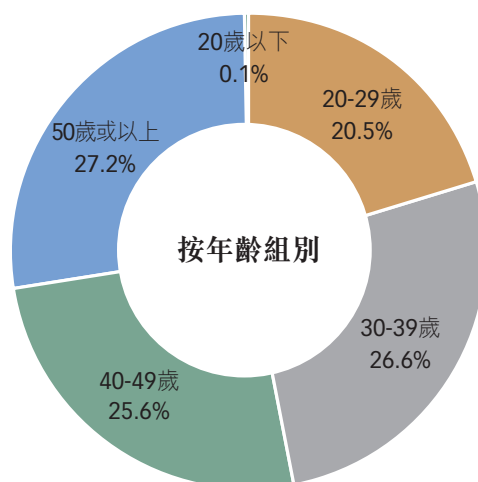
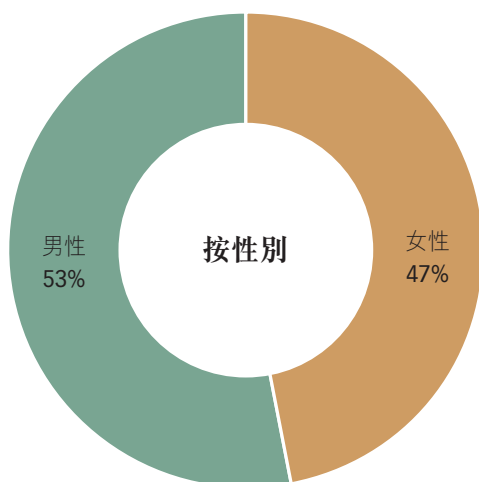
朗廷酒店集團於2023年榮獲「關心健康企業」稱號

環境、社會及管治報告

於2023年，該等酒店繼續參與勞工及福利局舉辦的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃，以促進殘疾人士的就業。

於2023年12月31日，該等酒店的僱員人數為1,260名。於2023年的整體流失率為37%（男性34%；女性40%），而29歲以下的僱員是流失率最高的年齡組

別，為45%，其次是40-49歲38%，30-39歲37%，50歲或以上30%。下圖顯示於2023年12月31日該等酒店僱員的組成比例：



環境、社會及管治報告

員工安全及身心健康

確保我們員工的安全及身心健康始終是我們的首要任務。該等酒店擁有健全的健康與安全系統，包括政策、委員會、培訓計劃及事故報告。該等系統由高級管理層成員、人力資源總監及保安部門負責監督，有效性則透過關鍵績效指標進行監督，使各酒店的改善小組得以分析數據、尋找問題根源、實施改善行動計劃並跟進結果。

於2023年，我們步入後疫情時代，標誌著曠日持久的健康緊急狀態的結束。儘管這為員工及客戶帶來欣慰，團隊成員的身心健康仍是我們最為關注的問題。香港朗廷酒店舉辦了兩期團隊培訓，以加強同事之間的聯繫和促進員工文化的凝聚力。第一期於2023年3月在長洲舉行，為期八天；第二期於2023年10月在香港海洋公園舉行，為期六天。活動精彩紛呈，包括引人入勝的各項挑戰、任務及競賽等，拉近了同事之間的距離，亦深化了「One Team」團隊精神。



香港朗廷酒店於長洲及香港海洋公園舉行團隊培訓活動促進「One Team」團隊精神

環境、社會及管治報告

該等酒店繼續於本年度組織了員工健康月活動。活動於6月舉行，是於2022年發起的提升全球員工意識計劃的一部分，旨在加強員工的身心健康意識，及從不同方面推廣健康的生活方式。在香港，員工健康月採取一系列活動提倡身心健康，包括按摩、冥想、素食健康飲食週、伸展運動等，旨在幫助員工保持平衡及積極向上的心態。

活動月期間，香港康得思酒店組織了塗鴉冥想活動，透過在畫布上進行大型繪畫創作，幫助酒店員工重拾積極性和整體幸福感；而香港逸東酒店則為員工提供了頭部及肩部按摩、「聲音沐浴」體驗以及理財諮詢，以促進員工身體、心理及財務的全面健康。



香港康得思酒店舉行塗鴉冥想活動，幫助員工塑造積極的心態

環境、社會及管治報告

酒店管理人亦舉辦了各種活動響應母集團於2023年11月舉辦的全球性「CONNECT to Kindness Day」。我們相信，向客戶傳遞善意與快樂，及向內部員工和廣大社區推廣隨行善舉，能夠創造內在滿足感與成就感。其中，香港康得思酒店與香港遊樂場協會攜手合作，我們的員工陪伴社區低收入家庭的孩子玩遊戲，並在遊戲後與他們分享朱古力牛角包。香

港朗廷酒店的員工亦響應義務工作，抽出時間陪伴協康會有特殊教育需要的兒童玩耍，之後帶他們參觀合味道紀念館，並在酒店舉辦下午茶派對。香港逸東酒店亦鼓勵員工對團隊同仁的辛勤工作及優質服務給予肯定，為他們送上咖啡或感謝卡等，聊表謝意。



香港康得思酒店與香港遊樂場協會攜手合作，陪伴社區低收入家庭的孩子玩遊戲，並在遊戲後與他們分享朱古力牛角包



香港朗廷酒店與協康會合作，陪伴有特殊教育需要的兒童並帶他們參觀合味道紀念館

環境、社會及管治報告

僱員健康及安全的表現

於2023年，該等酒店的健康及安全相關指標較上年度增加，此乃由於扭傷、撞擊事故及挫傷數目增加所致。我們積極於安全簡報中加強員工對該等傷害類型的意識，並檢討整體培訓及意識課程。2023年並無報告死亡事故。該等酒店將繼續關注並提升僱員在工作場所健康及安全各個方面的表現及意識。

安全指標：損失工時工傷頻率及事故率

關鍵績效指標	2022年	2023年
損失工時工傷頻率 ¹	22.0	34.8
事故率 ²	7.0	11.3

1. 損失工時工傷頻率指每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

該等酒店的首要任務是確保環境有助員工實現職業抱負及培養一個能力卓越且積極進取的團隊。該等酒店已建立全面的學習及發展系統，包括First60、朗廷課程認證計劃（「LCC」）、行政人員深造課程（「APEX」）及朗廷領袖培訓生課程（「LLTP」）。該等精心設計的課程使員工能夠獲得新技能及寶貴的經驗，有助他們在當前及未來工作崗位上取得進步。

於2023年，香港逸東酒店的培訓專注於職業晉升及發展，特別是中層管理人員的成長。酒店挑選了30名主管及初級管理人員參加領導力培訓課程，以提升他們的領導力及管理技能。此外亦於10月在大埔香港青年獎勵計劃賽馬會愛丁堡公爵訓練營舉辦了持續一天的團隊培訓，藉此增進員工之間的聯繫及提升團隊精神。

香港康得思酒店注重通過個人促進課程來擴展員工的能力及加強他們遵循最佳常規。該等課程旨在運用人文主義方法來充分釋放及開發員工的潛力。後續培訓主題包括心理韌性發展、團隊建設、與不同世代的合作、擁抱關懷、共同領導及愉快的工作環境等方面。

香港康得思酒店及香港朗廷酒店亦於2023年在入職培訓計劃及現有員工培訓計劃中引入兩個培訓單元：「氣候101」及「防止工作場所騷擾」。氣候101單元介紹了氣候變化的背景資料，並提出培養低碳生活方式的最佳實踐及打造低碳工作環境的貼士。防止工作場所騷擾單元強化我們為全體員工提供一個安全包容的工作場所的承諾。該等單元增加了員工對特定可持續發展議題的了解與認識，產生了積極影響及實現了日常營運中富有成效的改進。

環境、社會及管治報告

僱員學習與發展的表现

於2023年，該等酒店平均每名僱員接受47小時培訓。平均每名管理委員會成員及部門主管接受27小時培訓，而經理、主管及一般員工則接受平均48小時培訓。每名僱員平均接受培訓時數較上一年度增加，是由於該等酒店加強培訓計劃及聘請更多新員工所致。

社區

服務社區是我們CONNECT文化不可或缺的部分。我們相信，服務能鼓勵同事之間建立社會聯繫，並有助於促進與本地社區的互動。我們的社區參與政策就如何貢獻本地社區提供指引。除捐款外，我們亦會進行捐贈及探訪、贊助費用或物資、以及僱員義工服務等活動。藝術、兒童、環境與社區是我們員工義工活動的中心主題。2023年，我們繼續通過參與各種社區服務及活動以支持我們的多個社區。

下文重點闡述該等酒店於2023年組織的若干社區活動：

為支持青年就業及年輕一代發展，香港朗廷酒店邀請針對特殊教育需求計劃的15名學生及老師參訪酒店。酒店同事向來自九龍佛教志蓮中學的學生展示了床務整理流程，並分享了有關客房部及整體酒店工作環境的資料，以激勵學生們考慮在酒店行業開啟事業。同時，香港逸東酒店與一些本地學校合作，舉辦酒店參觀活動，與其分享品牌使命及願景，包括我們的「三重底線」原則，即關注人類、地球及利潤。

香港康得思酒店與大自然保護協會就環保倡議合作，在下白泥組織社區服務活動，讓同事了解蠔礁修復的重要性，以支持酒店持續進行的蠔殼回收計劃。



香港康得思酒店與大自然保護協會遊訪下白泥，進行蠔礁修復工作

環境、社會及管治報告

自2023年2月起，香港逸東酒店開始與Justice Centre合作，每週二在佐敦社區的佑寧堂為40人提供社區午餐。午餐會歡迎附近社區的難民、尋求庇護者、單身母親及少數族裔兒童。酒店亦與Justice Centre及社會企業及慈善組織More Good合作，將午餐活動從九龍擴展至柴灣社區，為該區的老人及無家可歸者準備逾200份餐食。香港逸東酒店亦與保護動物慈善協會合作，於2023年4月的一個週末在酒店的Terrible Baby酒吧舉辦寵物領養日活動。活動邀請了有興趣領養動物及有意成為狗主的人士參加，更廣泛的向社區及參與者宣傳「用愛領養」的理念。此次活動幫助八隻狗找到了新的家。



香港逸東酒店的寵物領養日活動，與保護動物慈善協會合作推出

社區投資的表現

2023年，我們的同事為慈善及社會活動付出1,918小時的義務工作時數。為表彰我們推動良好企業公民的承擔及創建更具包容性的社會，朗廷酒店集團、香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店均獲香港社會服務聯會頒「商界展關懷15年+」證書。

環境保護

藉著與EarthCheck的合作，該等酒店已推行一套系統性的管理方法，管理酒店內各種環保議題。EarthCheck是領先的旅遊業界可持續發展科學基準認證及諮詢服務機構。EarthCheck標準符合全球框架，如聯合國可持續發展目標（「UNSDG」）、聯合國政府間氣候變化專門委員會（「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
- 淡水資源管理
- 生態系統保育及管理
- 社會及文化管理
- 土地使用規劃及管理
- 空氣質量保障
- 廢水管理
- 固體廢物管理
- 對環境有害的物質

環境、社會及管治報告

該等酒店在運營中遵循EarthCheck的要求，並已制定環保政策，以識別營運相關重大議題。每所酒店均會進行環境風險評估，以調查及評估已知及潛在可能造成生態及社會危害的風險。由EarthCheck進行獨立第三方核證，確保我們遵循相關法規並推動我們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認證是目前評核該等酒店表現的主要指標。自2020年起，全部三間酒店均獲得EarthCheck白金級認證，肯定酒店十年以上可持續發展工作的成果。

此外，香港逸東酒店的主要改造工程於2019年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(LEED v4 Interior Design and Construction Hospitality Certification Gold certification)，而香港康得思酒店亦獲ISO 14001:2015認證。

氣候行動

氣候危機是我們這個時代的最大挑戰。如果全球平均氣溫較工業化前水平上升攝氏2度以上，自然及人類將遭遇氣候變化所帶來的災難性後果。世界氣象組織近期宣佈，2023年是有記錄以來最溫暖的一年，全球年平均氣溫較工業化前水平高出攝氏1.45度。對此，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，為防止全球升溫超出1.5度出一份力。

透過影響我們的主要持份者，尤其是我們的客人及供應鏈合作夥伴，我們可提高我們於緩減氣候變化行動的影響力。我們樂於與不同的夥伴合作，傳播低碳訊息，並將此訊息轉化為行動。2023年，低碳餐飲為優先事項：香港康得思酒店的中餐餐廳明閣與本地一家農場合作，銷售本地種植的農產品。我們所拍攝的幕後花絮在公共廣播頻道播出，讓大眾瞭解香港本地農產品市場的潛力，以及使用本地食材如何為社區帶來低碳效益。



香港康得思酒店的明閣行政總廚李悅發(中)
帶領其烹飪團隊在新界粉嶺的本地農場種植蘿蔔

環境、社會及管治報告

氣候風險管理

今年，在母集團的推動下，我們利用軟件對該等酒店進行了初步實體氣候風險分析。該分析的目的是協助我們篩選及識別重大氣候風險，為進一步的深入分析做準備。

我們在選擇兩種氣候情境時，納入全球及本地政府政策、環保、經濟、社會及技術指標以及市場趨勢，並參考公開可得氣候情境，主要為IPCC制定的代表性濃度路徑（「RCP」）及共享社會經濟路徑（「SSP」）。該等情境的一些主要特點及假設載於下表。

	綠松色情境 ³	棕色情境 ³
參考情境	IPCC RCP 2.6、SSP1-2.6	IPCC RCP 8.5、SSP5-8.5
特徵	<ul style="list-style-type: none">• 本世紀中期淨零二氧化碳排放。• 氣溫上升限制在攝氏2度。	<ul style="list-style-type: none">• 2050年前，二氧化碳排放量將比目前水平增加一倍。• 於2100年氣溫上升超過攝氏4度。
假設	<ul style="list-style-type: none">• 嚴格的政策及／或監管變化導致營運成本增加。• 增加投資以提升設施及適應洪水及颱風等頻繁的極端天氣事件。• 從依賴化石燃料的經濟，快速轉變為可持續及可再生能源驅動的經濟。	<ul style="list-style-type: none">• 有關碳排放及氣候相關信息披露的政策或法規變動很少。• 由於洪水及颱風等極端天氣事件日益頻繁，更換及維修損壞設備及生產力損失導致資本成本增加。• 利潤驅動的商業模式，未能妥善考慮環境及社會影響。

³ 綠松色情境及棕色情境是香港交易所制定的公開可得氣候情境類別，分別列出一個較溫和（綠松色）及一個較嚴重（棕色）的氣候變化情境。有關該等情境的更多詳情，請參閱《香港交易所氣候信息披露指引》文件第16頁及第17頁。

環境、社會及管治報告

我們利用上述兩種氣候情境對該等酒店進行了情境分析，輔以軟件分析結果作為參考補充。分析結果按氣候相關風險及機遇載於下表。

風險類別	風險	影響	減緩措施
實體（迫切）	<ul style="list-style-type: none"> • 河流氾濫或極端降雨導致爆發洪災。 • 颱風日益頻繁及嚴重，造成大面積破壞。 	<ul style="list-style-type: none"> • 洪水及颱風等極端天氣事件對營運及供應鏈的干擾。 • 受損設施導致的整體維修成本增加。 • 財產保險費增加。 	<ul style="list-style-type: none"> • 檢討及更新應對極端天氣事件的操作規程。 • 實施氣候適應措施，預防洪災。 • 就如何應對極端天氣事件，定期向前線人員發送最新的最佳實踐
實體（長期）	<ul style="list-style-type: none"> • 平均氣溫上升將導致更多極端天氣事件，包括熱浪、酷熱、降雨模式變化及乾旱。 	<ul style="list-style-type: none"> • 加速設備及建築圍護結構的老化折舊。 • 空調製冷及游泳池需求增加，導致水電消耗及成本增加。 • 員工可能會患上與高溫有關的疾病（如中暑），導致生產力下降及工作日數損失增加。 	<ul style="list-style-type: none"> • 更新酷熱天氣的操作規程。 • 完善該等酒店屋宇裝備的能源效益。 • 實行節電及節能措施。 • 定期檢查及監測樓宇狀況，以保持有效性能。

環境、社會及管治報告

風險類別	風險	影響	減緩措施
轉型(政策及法律)	<ul style="list-style-type: none"> 政府執行低碳經濟轉型政策。 收緊環境法規及行為準則。 	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格的能源管理要求導致運營成本上升。 提前報廢及更換設備的資本成本。 新實踐方案、新程序及安裝高效設備的實施成本。 	<ul style="list-style-type: none"> 利用新型節能設備進行設備升級。 參與母集團的能源效益工作小組，跟進我們的節能進展。 持續關注最新法規及趨勢。
轉型(市場及技術)	<ul style="list-style-type: none"> 公用事業服務收費增加。 新技術投資增加。 低碳產品及食品成本增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 公用事業服務成本增加導致營運成本上升。 新開發項目的投資或資本增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 實行節電及節能措施。 探索新的投資模式，促進設備升級。
	<ul style="list-style-type: none"> 無法適應持份者對可持續發展日益增長的關注。 	<ul style="list-style-type: none"> 失去競爭優勢，被可持續發展表現更強的競爭對手超越。 	<ul style="list-style-type: none"> 持續積極參與多項綠色倡議，如EarthCheck。 讓內部持份者及客戶參與綠色倡議，如我們的CONNECT活動。 制定可持續發展指導手冊，提供內部培訓，推動低碳營運。

環境、社會及管治報告

能源管理

我們溫室氣體排放的最大部分來自酒店營運中的能源消耗。為盡量減少排放，我們致力於提升能源效益。我們在優化機組的營運效率時識別節能機會，並在進行重大翻新時升級系統。

為支持香港電動汽車（「EV」）的使用，香港逸東酒店於2023年在酒店停車場安裝了兩個電動車充電站。

電動汽車一般能減少溫室氣體排放、燃油消耗、空氣及噪音污染，而且通常有更高能源效益。我們很高興能在改變社會模式及提高綠色世界標準方面發揮作用。香港逸東酒店亦於2023年將後勤區域90%的熒光燈更換為LED燈，當中包括所有樓梯及所有行政辦公室。樓梯區域亦安裝了動態感應照明系統，盡可能提高酒店照明的節能性能。



香港逸東酒店於2023年在酒店停車場安裝了兩個電動車充電站

香港朗廷酒店於2023年完成了為期兩年的製冷機組更新項目。該項目涉及五台製冷機及六台冷凍水泵，估計每年可節約用電約150萬千瓦時。該項目完成後，酒店亦已立即開始了另一個大型項目，用LED燈取代熒光燈管。

香港康得思酒店於2023年在風機陣列系統中安裝了電子整流（「EC」）無殼式風機。當與電子整流電機（「ECM」）結合使用時，EC無殼式風機為酒店的空氣處理機組（「AHU」）提供了效率、控制、可靠性及降噪方面的最佳選擇。與傳統的供暖、通風及空調（「HVAC」）風扇電機相比，ECM平均節能70%。酒店

的HVAC控制系統亦進行了升級，在屋頂機房監控系統中安裝了物聯網控制裝置。

本年度，酒店管理人與母集團的物業管理團隊、發展及策劃管理團隊以及可持續發展團隊參與跨部門能源效益工作小組。工作小組召集工程專家及可持續發展專業人員，共同努力，透過加強業務部門的合作、推動協同效應，並分享最佳的節能做法，致力提高該等酒店的整體建築節能效率。我們計劃繼續與工作小組合作，確保該等酒店走在取得積極進展的正確軌道上，實現我們的整體節能目標。

環境、社會及管治報告

能源消耗及溫室氣體排放的表現

於2023年，該等酒店的總耗電量為140,615吉焦耳，較2022年增加15.8%。於2023年，酒店燃料及燃氣總消耗量為44,432吉焦耳，較2022年增加37.9%。於2023年，該等酒店的範圍1及範圍2溫室氣體排放量分別為2,408.22及15,764.69二氧化碳當量噸。溫室氣體排放總量為18,172.91二氧化碳當量噸，較2022年增加18.9%⁴。

能源消耗及溫室氣體排放量增加的主要原因是2022年解除疫情限制後迎來業務反彈。2023年，總入住晚數達到130萬，創下新高，較2019年新型冠狀病毒疫情前的水平增加了17.3%。與2019年相比，我們的溫室氣體排放減少了21%。隨著我們實施穩健的能源管理措施及未來發展，我們相信，在努力實現低碳未來的同時，我們將能為客人提供同樣卓越的服務。

減少廢物及用水

本年度，該等酒店繼續實施多種減廢措施，包括：

- 回收及重用 — 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。
- 其他實物捐贈 — 傢俱、布製品、電子設備。

減少使用一次性塑膠產品為該等酒店的一個主要可持續發展目標。香港朗廷酒店及香港康得思酒店

均以可重複使用玻璃瓶代替塑膠水瓶，從而完成了從香港逸東酒店開始的項目。使用我們的合作夥伴 Nordaq 的專利技術過濾自來水，然後在內部將水裝到可重複使用的專用玻璃瓶中。這一過程大大減少了送去堆填區的塑膠廢物，有助淘汰廣泛使用的一次性塑膠瓶。

香港康得思酒店自2020年起與大自然保護協會進行合作，為其蠔礁修復計劃的首間酒店合作夥伴。酒店餐廳的蠔殼不會送到堆填區，而是轉化成蠔礁基底材料，建造新的活蠔礁，為幼魚及其他海洋生物提供棲息地。截至2023年12月，酒店透過該計劃回收了25,045公斤蠔殼。香港朗廷酒店及香港逸東酒店亦開始與香港一家本地水泥生產商合作開展蠔殼升級回收試點項目。於2023年3月至12月期間，香港朗廷酒店回收了約3,700公斤蠔殼，香港逸東酒店回收了約2,000公斤。這些蠔殼將用於替代水泥生產過程中的部分石灰石原料。

該等酒店延續了每年以回收物料和廢舊材料製作環保聖誕樹的傳統。這傳統為我們的員工及客人提供愉快的參與體驗，同時實踐我們對可持續發展的持久承諾。

香港康得思酒店重新利用廢棄的酒店毛巾及回收的 Nordaq 水瓶蓋來建造聖誕樹。該等材料由客房部、餐飲部等酒店部門收集。香港逸東酒店製作了一棵「襪子捐贈樹」，樹上的「葉子」乃由酒店同事及本地品牌 Maya Socks 捐贈。樹旁亦設立了一個捐贈箱，鼓勵社區居民捐贈不需要或閒置的襪子。這些襪子隨後於12月底捐贈給一家慈善機構。

⁴ 於2022年，該等酒店的範圍1及範圍2溫室氣體排放量分別為1,746.73二氧化碳當量噸及13,542.82二氧化碳當量噸。於2022年，酒店溫室氣體排放總量為15,289.55二氧化碳當量噸。由於採用最新排放系數及重新計算移動燃料消耗數據，該數據經已重列。

環境、社會及管治報告

香港朗廷酒店的聖誕樹由超過3,000顆許願星及許願心組成，全部由酒店員工利用回收紙張、雜誌及報紙手工製作而成。聖誕樹的主題呼應了本公司重

要的員工座右銘「同一夢想」，同時亦鼓勵客人在節日期間購物前深思熟慮。



該等酒店創作的環保聖誕樹

本年度為繼續減少該等酒店的水足跡，酒店管理人均努力透過安裝更多節水設備及提高員工對節水重要性的意識。我們計劃繼續積極探討各種可能的節能節水措施，以確保我們的營運更為高效。

食水消耗及廢物處理的表現

於2023年，我們三家酒店的總耗水量為467,801立方米，而送往堆填區的廢物總量為1,618噸，較2022年分別增加38.7%及101.3%。與能源消耗一樣，該等增加的主要原因是2022年解除疫情限制後迎來業務反彈。與2019年新型冠狀病毒疫情前的水平相比，該等酒店的總耗水量輕微增加5.04%，而入住晚數則合共增加17.3%。與2019年的水平相比，送往堆填區的廢物總量減少11.3%。

參與 — 員工及客戶

酒店管理人積極邀請客人參與我們的可持續發展之旅。其中一個方面是推廣以可持續來源的食材及以植物為替代食材製作的菜式。

本年度，香港康得思酒店明閣餐廳的主廚使用大量本地出產的食材烹製經典粵菜。該等食材包括聞名遐邇的石澳梅菜、南丫島的風乾海鮮及虎蝦乾、大嶼山大澳的蝦醬、公和豆品廠的豆腐等。明閣以本地出產的各種食材烹製粵式特色美食，為食客帶來無與倫比的美食體驗，支持香港的農業及漁業發展，將低碳生活理念付諸實踐，以最優質的粵式美食鼓勵可持續發展的飲食文化。

環境、社會及管治報告

香港逸東酒店的酒店餐廳普慶、逸東軒、Terrible Baby及花樣年華各自的菜單上平均提供20%的素食選擇。普慶餐廳設有專門的素食自助餐台，而逸東軒則提供素食品嘗菜單，該菜單更在11月1日世界素食日當天於《南華早報》報導文章中刊登。

除推廣可持續餐飲文化外，酒店管理人亦積極讓員工及鄰近社區居民參與該等酒店舉辦的各種倡議及活動。2023年，香港逸東酒店與走塑(Take Out Plastic)合作，在Terrible Baby舉辦了「TOP Swop」二手衣物交換活動。該活動旨在尋找有創意及可持續的方式來更新衣櫥，為酒店員工及公眾提供延長服裝壽命的機會。

在香港朗廷酒店，我們與賓客及訪客一同踏上可持續發展的聖誕之旅。12月初，我們為社區舉行了一場難忘的聖誕樹亮燈儀式，這棵獨一無二的聖誕樹以LED燈及代表十二生肖的閃亮球體為特色，創意十足。這棵聖誕樹還具有互動功能，每當檢測到附近有移動設備時，它就會向上方發射一束彗星般的燈光，鼓勵路人許下聖誕願望。節日結束後，聖誕樹上的九個球體被改造為家居裝飾品，賓客可在12月通過無聲拍賣進行在線競拍，所得款項已捐贈給致力於改善香港婦女及女童生活的非營利組織婦女基金會。



香港逸東酒店成功舉辦「TOP Swop」活動

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	關鍵績效 指標	內容	報告頁次／評語
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	44-49 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	49 氮氧化物、硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
	A1.2	溫室氣體排放總量及密度	49
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	49-50 我們的業務並沒有產生大量有害廢棄物。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	50
	A1.5	描述所訂立的排放量措施及成果	44-49
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減廢措施及成果	49-51
A2 資源使用	A2	一般披露	48-49
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	48-49
	A2.2	總耗水量及密度	50
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益措施及成果	48-50
	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	49-50 在2023年，我們於經營業務時沒有遇到求取水源的問題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	#
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	43-44
	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	43-44
A4 氣候變化	A4	一般披露	44-47
	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。	44-47

環境、社會及管治報告

範疇	關鍵績效指標	內容	報告頁次／評語
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	36-37 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B1.1	按性別、僱傭類型、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	38-40 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B2.1	因工亡故的人數及比率	41
	B2.2	因工傷損失工作日數	41
	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	38-41
B3 發展及培訓	B3	一般披露	41-42
	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	41-42
	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	41-42
B4 勞工準則	B4	一般披露	36-37 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	36
	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 在2023年，我們並無發現任何相關情況。
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	35
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	香港共有約1,400間供應商，並無香港境外供應商。
	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	35

環境、社會及管治報告

範疇	關鍵績效指標	內容	報告頁次／評語
	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。	35
	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。	35
B6 產品責任	B6	一般披露	34-35 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	在2023年，我們沒有回收本信託集團提供或使用且具重大影響的產品及服務。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	在2023年，我們並未接獲關於提供及使用公司產品與服務而對本信託集團構成重大影響的確實申訴。
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	34-35
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	35
	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	35
B7 反貪污	B7	一般披露	34-35 在2023年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	在2023年，信託集團並沒有任何與賄賂有關並已審結的法律訴訟。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	34-35
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	36
B8 社區投資	B8	一般披露	42-43
	B8.1	專注貢獻範疇	42-43
	B8.2	在專注範疇所動用資源	42-43

2023年無相關資料。酒店管理人正積極改善資料收集系統，並展開內部討論。進一步消息將於適時披露。

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2023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。

於2023年及其後變動(於本報告日期)的主要事項載列如下：

主要事項

一般性授權

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2023年5月11日舉行之周年大會上授予一般性授權以配發、發行及處置不超過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。

持續關連交易

該等酒店之市場租金檢討結果

於2023年5月，威格斯已進行租金檢討以釐定該等酒店於2024年1月1日至2027年5月29日(即總租賃協議屆滿日)期間(「第三期間」)的市場租金組合。威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(即該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%，低於總租賃協議中所載的70%閾值)。於2023年7月21日舉行之本信託及本公司特別大會上，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

企業管治政策

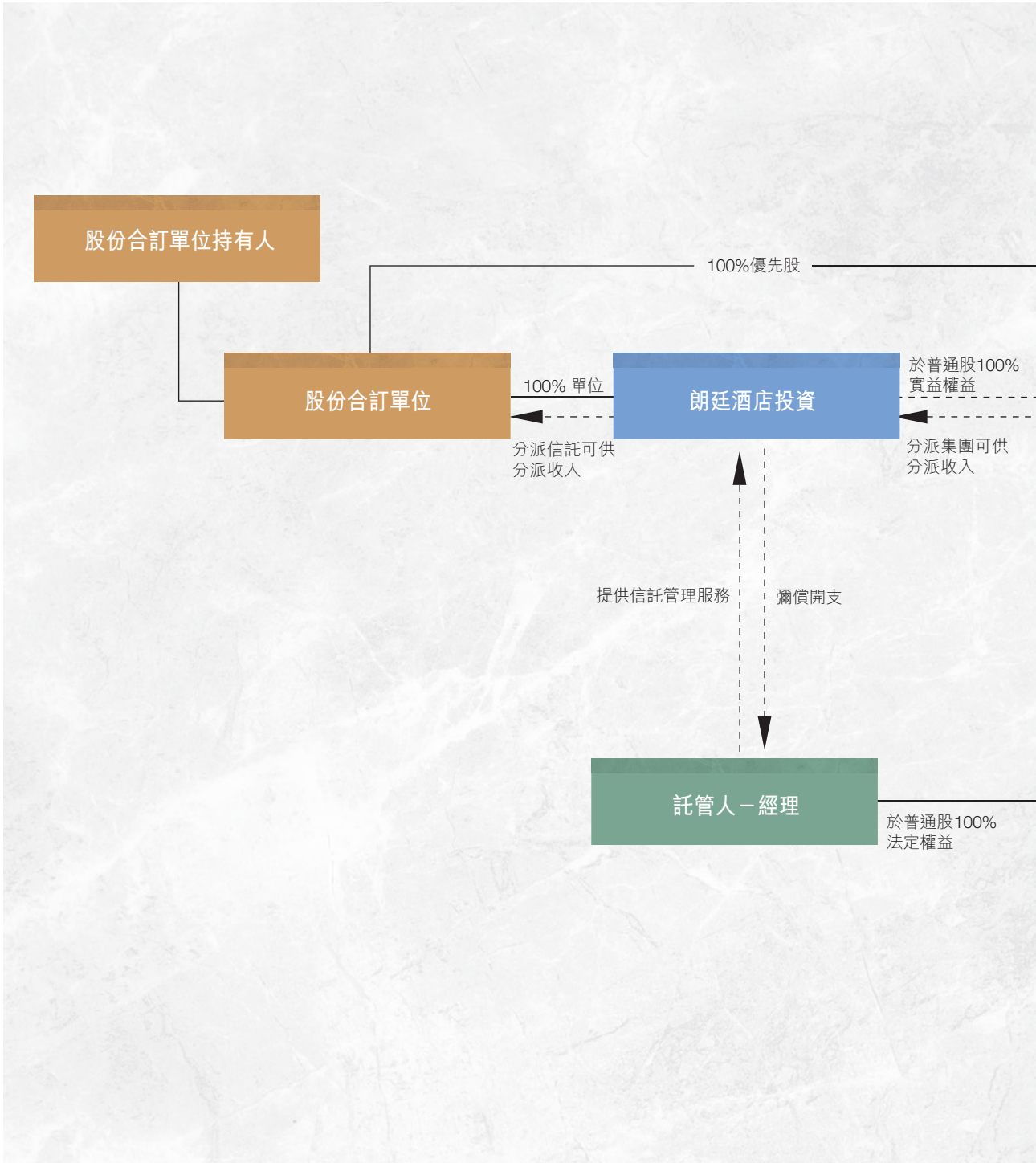
制訂董事獨立性政策

為維持高標準的企業管治及根據企業管治守則，制定了董事獨立性政策，其中載列(其中包括)確保董事會能獲得獨立意見的機制。董事會將每年審閱上述機制的實施和有效性。

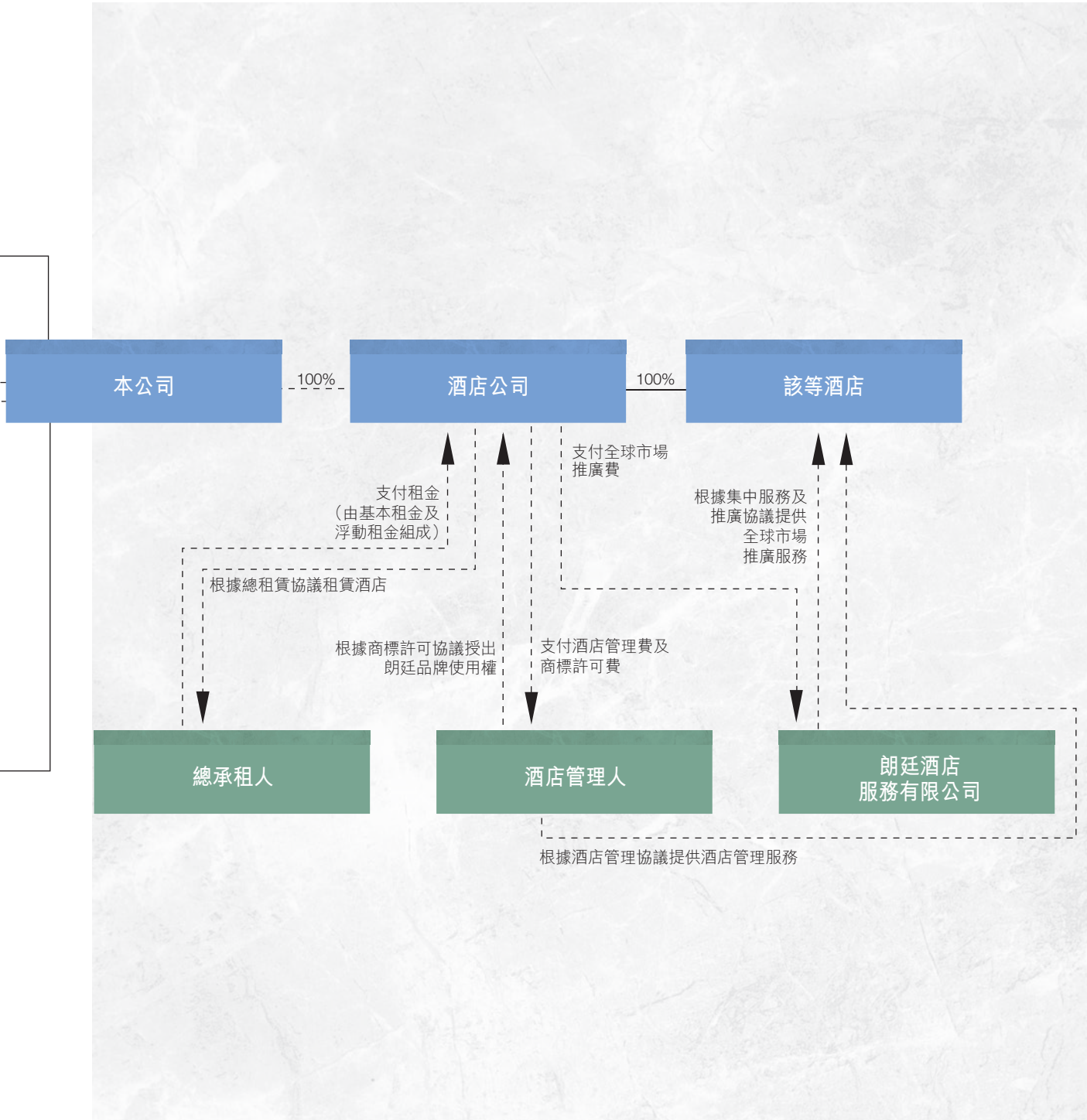
企業管治報告

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



企業管治報告

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。

企業策略、價值及文化

本公司及本信託作為固定單一投資信託致力於向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力的分派，以及提升酒店組合的價值。本集團的成立主要為擁有及投資於酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而本集團亦將透過積極的資產管理、收購增長和資本及風險管理策略旨在使其酒店組合進一步擴大。董事會擔當領導角色，確保本集團的企業文化與其價值及策略保持一致，從而實現本集團為股份合訂單位持有人及其他持份者創造持續價值及帶來長期回報。

董事會亦致力確保本集團業務按照高標準的業務道德及企業管治下進行，以長遠最大化提升股份合訂單位持有人的利益。董事會帶頭推動本集團所期望的企業文化，並將企業文化及價值融入本集團與管理層及員工溝通的政策及常規中。

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：

- 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
- 董事獨立性政策
- 關連交易匯報及監控政策
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 舉報政策
- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 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
- 有關執行鷹君所授出優先權的企業管治措施

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

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只適用於本公司而並不適用於託管人－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只適用於本公司而不適用於託管人－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之組成於本年度及截至本報告日期載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)
羅俊謙先生
羅俊禮先生

執行董事

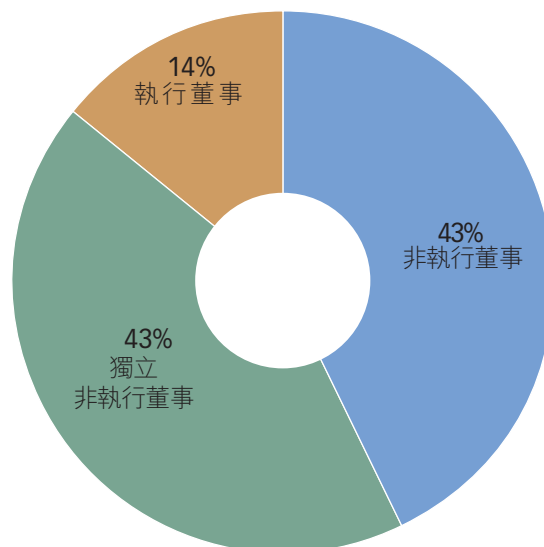
Brett Stephen Butcher先生(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強教授
林夏如教授
黃桂林先生

現時，86%的董事會成員為非執行董事，而43%的董事會成員為獨立非執行董事，超過上市規則規定獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一的要求。

羅嘉瑞醫生(託管人－經理及本公司之主席及非執行董事，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。託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第25至第28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；對本集團的財務管理及營運作宏觀的監督；及監督鷹君全球所有酒店的資產管理
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、物色董事人員並向本公司董事會作出建議。提名政策及董事會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。董事為託管人－經理及本公司的高層管理人員。

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。

保留予董事會的主要事項摘要

策略

- 本集團之長遠目標及企業策略的批准
- 本集團新業務的重大擴展
- 維護及促進本集團的文化
- 終止經營本集團之全部或任何重大部分業務的任何決定
- 本公司之註冊地或上市地位的任何變化

結構與資本

- 對股份合訂單位持有人提出有關一般性授權，以發行新股份合訂單位的建議
- 有關本集團之資本結構的變化
- 本集團之企業架構、管理及控制結構的重大變化

財務及企業管治

- 本信託及本公司之年報、中期報告及業績公布的批准
- 宣派中期分派及建議末期分派
- 年度預算及預測的批准
- 任何會計政策或常規之重大改變的批准
- 重大收購或出售的批准
- 非豁免關連交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 董事委員會職權範圍的批准
- 檢討本集團的整體企業管治安排
- 本集團之管治政策的批准
- 環境、社會及管治報告的批准

董事會成員及其他任命

- 董事委員會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免
- 就外部核數師的委任、重新委任或罷免提交予股份合訂單位持有人批准(如需要)

企業管治報告

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，且每名董事須每三年至少輪值告退一次，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。

根據輪值告退記錄，羅俊謙先生、陳家強教授及黃桂林先生將於應屆周年大會輪值退任及符合資格膺選連任。

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的持續發展。每位新任董事均會獲發就任須知以確保彼等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。

截至2023年12月31日止年度，全體董事，即羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher先生、陳家強教授、林夏如教授、羅俊謙先生、羅俊禮先生及黃桂林先生，已獲發資訊文件，主題領域有關法律及法規、企業管治、財務匯報及與信託集團業務有關的行業資訊及最新情況。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2023年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓。

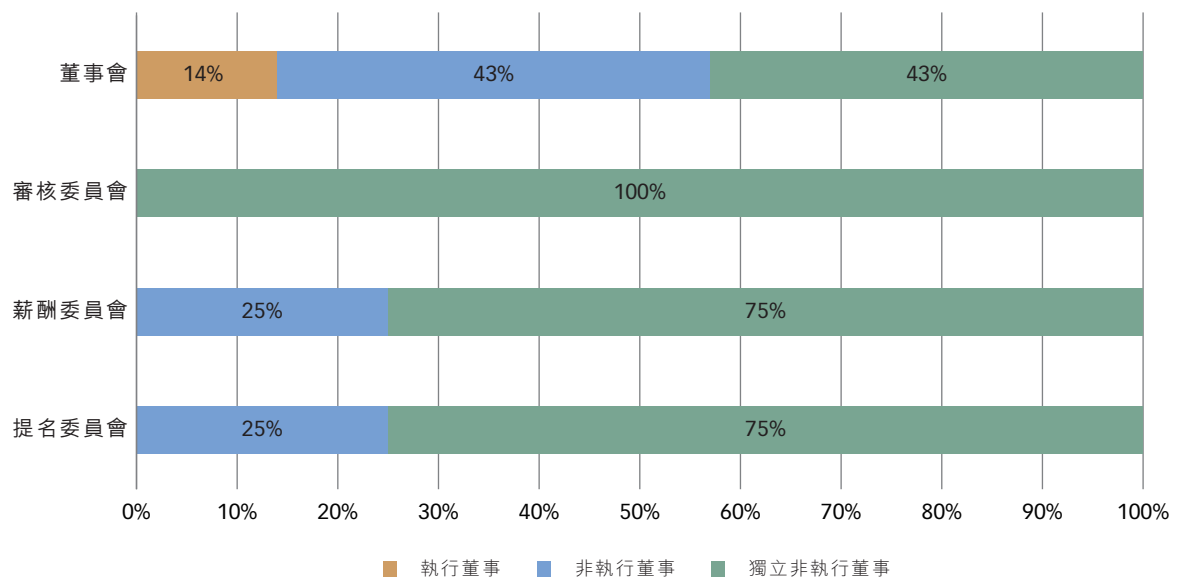
企業管治報告

董事會的獨立性

託管人－經理及本公司深明董事會的獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。獨立非執行董事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。為確保託管人－經理董事會及本公司董事會能獲得獨立的觀點和意見，董事會採納了董事獨立性政策及實施以下機制，在適用的情況下，董事委員會遵循與董事會相同的程序。

獨立性權重



企業管治報告

措施

確保獨立性的機制

獨立性評估

獨立性確認

所有獨立非執行董事已就彼等遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定向託管人－經理及本公司提交年度確認書。提名委員會在獨立非執行董事獲委任時及後每年對其獨立性進行評估，以確保其能夠持續作出獨立判斷。提名委員會將每年檢討董事會成員的跨董事職務。

時間投放

全體董事應出席所有董事會及彼等任職的董事委員會定期會議。他們還應出席本信託及本公司的股份合訂單位持有人大會。非執行董事須就其參與信託集團事務的時間提供年度確認書。

利益申報

全體董事必須申報彼等在董事會或董事委員會會議上待審議的事項中的利益及／或任何實際或潛在的利益衝突，並應就任何涉及董事重大利益的交易、合約或安排時放棄投票。董事須提交與信託集團競爭之業務中擁有任何重大權益的確認書。

委任程序

本公司董事會授權提名委員會篩選任何及所有被推薦為董事的候選人。提名委員會將按照提名政策所載列提名待委任為董事之人選的評選標準及評審程序。

企業管治報告

措施

確保獨立性的機制

董事會程序

年度董事會及董事委員會定期會議的日期會於前一年的第四季度確定。董事會及董事委員會定期會議的正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事，而全體董事均獲邀於議程中加入任何事項以供討論。會議議程及相關會議文件均於每次董事會及董事委員會定期會議舉行前不少於三天送交董事，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。

董事會決策

於董事會及董事委員會會議上，鼓勵非執行董事以公開及坦誠的方式自由表達其獨立觀點及意見、向管理層提出公開及客觀的挑戰和明達的見解及回應，並帶來與信託集團所營運的業務及市場有關的外部知識。

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。

公司秘書須準備會議記錄，其中不只有記錄達成之決策，還會記錄董事提出的任何關注或表達的反對意見。會議記錄的初稿會發送予全體董事，以供彼等表達意見及確認。董事亦獲發會議記錄的最終本以作記錄。所有董事會及董事委員會會議的會議記錄可供董事查閱。

企業管治報告

措施

確保獨立性的機制

資料提供及索取

董事每月獲提供涵蓋信託集團之主要業務重點的報告，讓董事及時了解信託集團的業務表現，並能夠為信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益作出明智的決策。董事會成員每季獲提供更詳盡的管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉信託集團的財務表現和狀況。

董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書為董事會提供支援、確保董事會成員之間資訊交流良好，以及確保遵循董事會政策及程序。

為協助董事適當地履行其職責，所有董事（包括獨立非執行董事）均可向公司秘書或內部法律團隊以及獨立專業顧問徵詢意見，相關費用由信託集團支付，公司秘書負責作出所有必要的安排。

啟導及持續發展

公司秘書為所有新獲委任董事提供一套啟導文件及入職培訓，旨在使其熟悉信託集團的業務及營運、適用於信託集團的法律框架，以及本信託及本公司之內部監控程序及政策。董事亦會於隨後定期獲提供資訊文件，讓彼等了解行業最新發展和與本信託及本公司事務有關的法律框架。

獨立非執行董事的酬金

獨立非執行董事就其於董事會及董事委員會的職位收取固定袍金，且並無獲授予與利潤相關的酬金，因為這或可能導致彼等決策出現偏頗並影響其客觀性及獨立性。

董事會認為上述措施可促使董事有效地作出貢獻，並確保董事會及董事委員會獲得獨立的觀點及意見。董事會已審閱上述機制就2023年度的實施和有效性。

企業管治報告

處理潛在利益衝突的企業管治措施

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，並由雙方集團訂立的各項正式協議所規管（如載於第56至57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105至第110頁。

此等業務關係以及託管人－經理及本公司的若干董事同時擔任鷹君集團的董事職位及／或高層管理人員職務，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。由於信託集團與鷹君集團的利益一致，且信託集團與鷹君集團的業績表現及增長相互補足，利益衝突的影響甚微，董事會相信董事仍可以信託集團及股份合訂單位持有人最佳利益作出獨立決定。在任何情況下，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；

- 鑑於本集團佔鷹君集團業績的其中一個主要部份，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）以朗廷品牌或其他逸東品牌（定義見鷹君優先權契約）管理已落成的獨立酒店，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，從而保障獨立股份合訂單位持有人的利益。有關企業管治措施包括：
 - (i) 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；
 - (ii) 根據託管人－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－經理的利益有所衝突，託管人－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－經理的利益之上；

企業管治報告

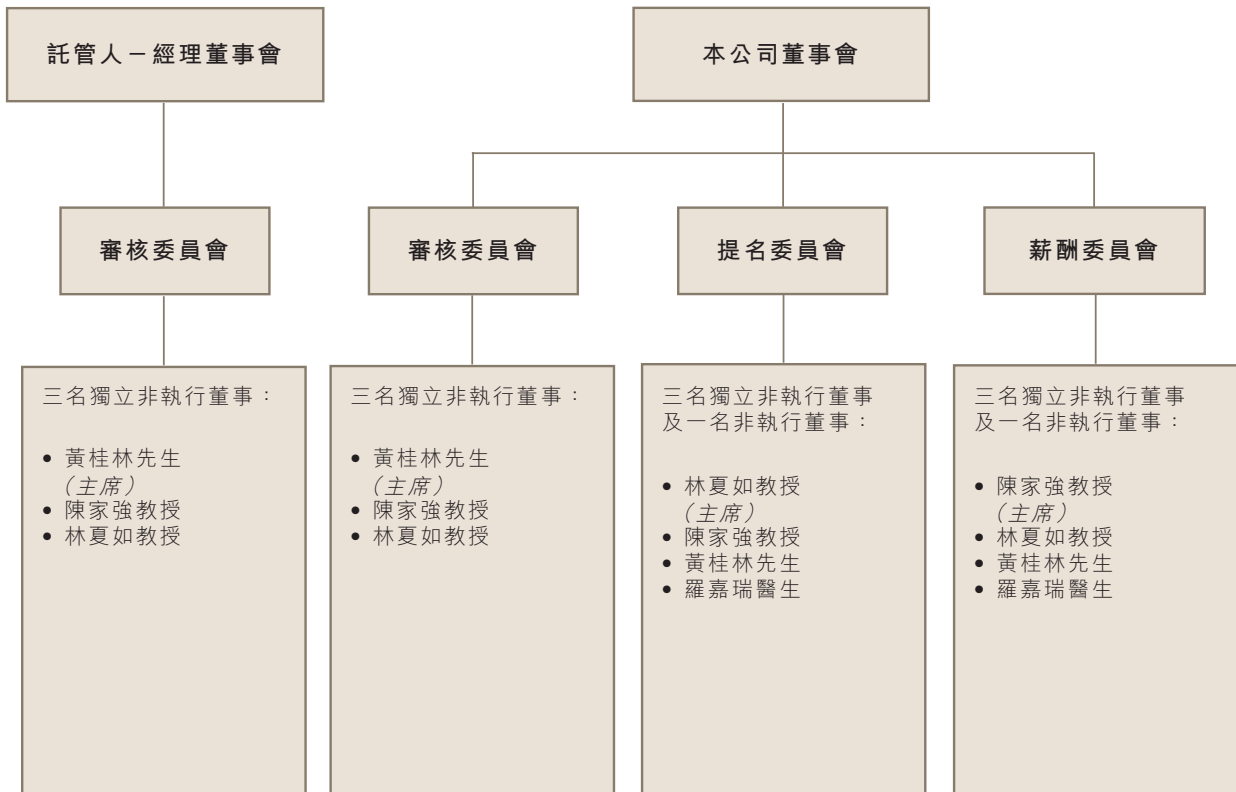
- (iii) 獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與信託集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易(獲豁免持續關連交易及符合豁免資格的交易除外)作年度審閱及報告；
 - (iv) 倘託管人－經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契約的事宜，有關事宜將交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理；及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契約實施下列具體企業管治措施：
 - (i) 託管人－經理及本公司各自為透過鷹君優先權契約所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；
 - (ii) 託管人－經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契約執行的情況，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；
 - (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)。
- 託管人－經理及本公司的審核委員會須負責監督上述有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施的實施情況。

企業管治報告

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的董事委員會，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。



企業管治報告

審核委員會

角色及權限

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、審核程序以及企業管治常規,向各自的董事會提出建議,以助各自的董事會履行其對風險管理、內部監控、財務管理及企業管治方面的職務。

工作概要

截至2023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定期會議,全體成員均有出席。以下為根據審核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2023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2023年6月30日止期間本信託及本公司的2023年中期報告及中期業績公布• 審閱及批准截至2022年12月31日止年度本信託及本公司的2022年年報及全年業績公布• 審閱截至2023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2022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,尤其關注涉及重大審核風險及其他審核議題,包括:<ol style="list-style-type: none">(1) 檢討信託集團三個投資物業的公平值;(2) 於財務報告過程中潛在之管理層疏忽;(3) 以持續經營為基礎評估流動負債淨額的狀況;及(4) 檢討衍生金融工具的公平值－交叉貨幣掉期。
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

企業管治報告

主要職務範圍

於2023年審核委員會已完成的主要工作概要

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，包括但不限於截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止期間的上市規則、信託契約、證券及期貨條例及企業管治守則之遵守，以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於2023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

提名委員會

角色及權限

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

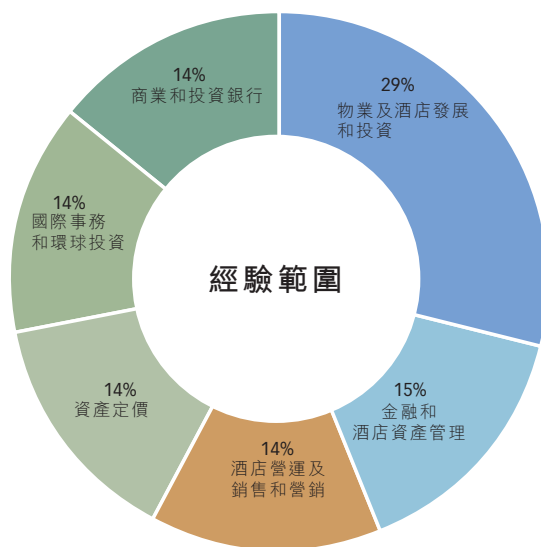
提名委員會已於2019年採納董事會多元化政策。本公司相信，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技

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，以及履行董事會及董事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)。

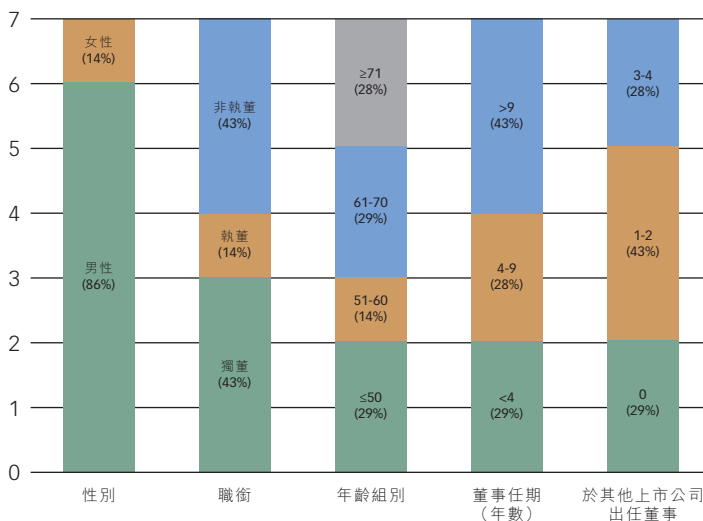
企業管治報告

董事會目前擁有適合信託集團業務要求的多元化觀點。董事會由不同範疇的專業人士組成，包括物業及酒店發展和投資、金融和酒店資產管理、酒店營運、銷售和營銷、資產定價、國際事務和環球投資以及商業和投資銀行業務。考慮到信託集團的業務

性質、企業策略及結構，董事的技能和背景的組合是合適的。此外，董事會由不同年齡和性別組成。董事會認為目前董事會的組成多元化，包含合適及平衡的專業背景、技能、經驗、性別及年齡。下圖顯示於2023年12月31日董事會成員多元化的概況：



董事人數



備註：
 執董 - 執行董事
 非執董 - 非執行董事
 獨董 - 獨立非執行董事

企業管治報告

提名政策

提名委員會已於2019年採納提名政策，其中載列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。提名政策目標為協助提名委員會履其於職權範圍內規定的職責。提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。

根據公司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份合訂單位持有人向提名委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性(倘為獨立非執行董事)的人士加入董事會，以有效代表所有股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。提名委員會可以使用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。

獨立性評估

提名委員會認為獨立性是董事履行其職責以監督本信託及本公司的業務及事務管理的一個重要部分。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，例如跨董事職務、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條所載的獨立性指引，方會被視為獨立人士。

提名委員會亦考慮了獨立非執行董事的任期，知悉兩名獨立非執行董事在董事會已任職超過九年(「連任多年的獨立非執行董事」)，即林夏如教授及黃桂林先生。根據信託契約及本公司章程細則，黃桂林先生將輪席告退及其重選須於應屆股東周年大會上以一項獨立決議案經股份合訂單位持有人批准。在考慮上市規則第3.13條所載的相關獨立性評估要求後，提名委員會認為沒有證據顯示連任多年的獨立非執行董事於董事會任職九年或以上會失去獨立性，也不會因熟悉管理而增加鬆懈的風險。提名委員會認為思想的獨立性遠比表面的獨立性重要得多及認為黃先生於擔任董事會及董事委員會成員時展現其品格及判斷之獨立性，並能對信託集團事務向董事會提供獨立的觀點，而不受其年資所影響。此外，提名委員會認為黃先生獨特的背景及經驗可令其接觸更多風險管理及監控程序的若干工作，並可在信託集團內實施以提供有效監管。

企業管治報告

黃先生與任何其他董事、高層管理人員或本信託及本公司之股份合訂單位的主要或控股持有人概無任何關係。黃先生已確認彼並無於與信託集團業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。彼概無參與本信託及本公司的日常管理，及從未參與任何行政管理工作，致使可能嚴重影響其獨立判斷。彼亦已向託管人一經理及本公司提供有關彼在本信託及本公司投放足夠時間及關注的確認書。綜上所述，提名委員會認為黃先生能夠投放足夠的時間和精力處理本信託及本公司的業務，而不會因為過多其他上市公司的職務以致分身不暇。

工作概要

截至2023年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據提名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2023年薪酬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Brett Stephen Butcher先生、羅俊禮先生及林夏如教授(三位均為退任董事)於2023年周年大會上膺選連任

信託契約訂明託管人一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，故須成立提名委員會的規定並不適用於託管人一經理。

企業管治報告

薪酬委員會

角色及權限

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。

薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高層管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的酬金向董事會提出建議。

工作概要

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據薪酬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2023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2023年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事酬金	<ul style="list-style-type: none">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酬金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酬金待遇及建議毋須就2023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，因此須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

董事酬金

- 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

- 在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鈎上發揮重要作用
- 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2023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。

企業管治報告

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

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2023年已付出足夠時間及精力處理本信託及本公司的事務。

企業管治報告

於回顧年度，託管人－經理及本公司各自舉行了四次董事會定期會議。個別董事於截至2023年12月31日止年度所舉行的所有董事會及董事委員會會議以及股份合訂單位持有人大會的出席率載列如下：

2023年出席會議次數／合資格出席會議次數

董事姓名						2023年	
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	周年大會	特別大會	
非執行董事							
羅嘉瑞(主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1	1/1	
羅俊謙	4/4	–	–	–	1/1	1/1	
羅俊禮	4/4	–	–	–	1/1	1/1	
出席率	100%	–	100%	100%	100%	100%	
執行董事							
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	4/4	–	–	–	1/1	1/1	
出席率	100%	–	–	–	100%	100%	
獨立非執行董事							
陳家強	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	
黃桂林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	
出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
整體出席率	100%	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

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－經理及本公司設立及維持足夠及有效的風險管理及內部監控系統。此系統旨在提供合理（而非絕對）的保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為確保託管人－經理及本公司均備有足夠而有效的風險管理及內部監控系統，所建立及執行之措施載列如下：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織架構、權力規限、匯報方式及責任；
- (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) 合適的風險減輕措施，包括以書面清楚列明使風險管理可達接受水平的公司政策及程序以達致業務目標；
- (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2023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。

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

隨著採用風險基準方法，內務審計部牽頭，通過週期性檢查託管人－經理及本公司的主要營運，對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。為期三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早前報告所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據截至2023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，審核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2023年12月31日止年度已維持足夠而有效的風險管理及內部監控系統。

企業管治報告

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114至118頁及第178至180頁的獨立核數師報告書內。

核數師酬金

於截至2023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2023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	1,312	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	98	2
總計	1,796	22

附註：於本信託及本公司的綜合財務報表13以及託管人－經理的財務報表4內所披露的核數師酬金總額分別為1,312,000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

投資者關係

組建文件

於截至2023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。

股份合訂單位持有人通訊政策

我們非常重視與股份合訂單位持有人保持溝通，並已採納股份合訂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。董事會將每年審閱股份合訂單位持有人通訊政策，以確保其有效性並符合現行監管及其他要求。以下為股份合訂單位持有人通訊政策之概要。

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，公司網站讓彼等能以最方便快捷的方式所需資訊。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。管理層定期於路演、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全年及中期業績的相關簡報資料亦刊登於我們的公司網站，讓相關人士更深入了解信託集團的財務表現及狀況。

股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。

於2023年，董事會已檢討股份合訂單位持有人通訊政策的實施及有效性。公司網站定期更新，與股份合訂單位持有人保持有效及持續的溝通。股份合訂單位持有人可以透過公司網站取得本信託及本公司最新資訊。本信託及本公司向聯交所發布的資訊後亦會於合理而切實可行的情況下盡快上載至公司網站。於股份合訂單位持有人大會上，股份合訂單位持有人有機會直接與董事及管理層溝通。對於股份合訂單位持有人的查詢，本公司會於特定時間範圍內答覆。基於上述，董事會認為股份合訂單位持有人通訊政策為有效。

企業管治報告

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。

本信託及本公司2023年周年大會於2023年5月11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2022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2022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2022年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位2.9港仙。
- 重選Brett Stephen Butcher先生為執行董事、羅俊禮先生為非執行董事以及林夏如教授為獨立非執行董事。
- 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(「一般性授權」)。

企業管治報告

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 ^(附註)
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
2020	2020年5月12日至2021年5月12日	14,258,483	0.665
2021	2021年5月12日至2022年5月12日	23,330,053	0.722
2022	2022年5月12日至2023年5月11日	33,509,726	1.029

附註：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。

本信託及本公司之特別大會於2023年7月21日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行，批准第三期間自2024年1月1日至2027年5月29日（即總租賃協議屆滿日期）總租賃協議項下之餘下交易，及該期間內之基本租金及浮動租金。

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21日;及(ii)所有其他會議舉行前不少於14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獨立股份合訂單位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任何一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），當中列明會議的目的及在大會議程中加入決議案，並由請求者簽署，但前提是如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七天以書面方式送達本公司於香港的主要辦事處。

企業管治報告

分派政策

根據信託契約，信託集團已採納以下分派政策：

- (a) 在信託契約的條文規限下，任何分派的宣派及派付均由董事會全權酌情決定，其長遠目標為致力提升信託集團股份合訂單位持有人的價值至最高。
- (b) 信託集團致力於任何財政年度為其股份合訂單位持有人提供不少於可分派收入總額的90%的目標年度分派，惟受限於以下因素：
 1. 信託集團的實際及預期現金流狀況及財務表現；
 2. 預計資本開支、未來擴展計劃及增長機會；
 3. 信託集團負債權益比率、股本回報率及相關財務契約；
 4. 整體經濟狀況及信託集團核心業務的業務週期；
 5. 信託集團股份合訂單位持有人及投資者的整體期望；及
 6. 董事會認為適當的任何其他因素。

董事會可全權酌情每半年宣派分派。末期分派的派發須待股份合訂單位持有人批准。董事會可在其認為適當時全權酌情向股份合訂單位持有人宣派分派。

董事會會持續審訂本分派政策以及根據本政策宣派及／或派發的分派，以確定本分派政策以及宣派及／或派發的分派符合信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益，並遵守所有適用法律及法規。

董事會將持續檢討分派政策，並保留其全權及絕對酌情權以隨時更新、修訂、修改及／或取消分派政策，而本分派政策不會以任何方式構成信託集團有關其未來分派的具法律約束力承諾及／或令信託集團有責任隨時或不時宣派分派。

企業管治報告

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2023年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2023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2023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2023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%。

企業管治報告

酒店管理人及僱員

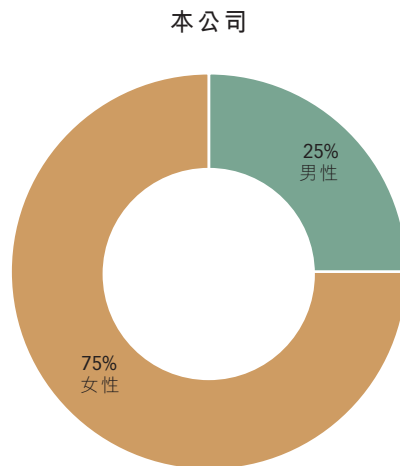
該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2022年12月31日相比，酒店的僱員人數於2023年12月31日共增加112人。

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之詳細性別組合載於本年報第37頁的「環境、社會及管治報告」內。

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。

本公司僱用四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。

本公司僱員（包括行政總裁）的性別比例如下圖所示：



企業管治報告

提升企業管治水平

良好的企業管治常規是本信託及本公司在不斷發展的商業領域中取得長期成功的關鍵。本信託及本公司目前採用的企業管治架構強調對所有股份合訂單位持有人負責、解決利益衝突問題、具透明度的報告、遵守相關法規以及良好的營運及投資程序。董事會定期評估及尋求改進管治方法以應對變化，並確保符合相關最佳常規。董事會認為有效地融合企業管治以及環境及社會責任可創造更大價值。有關環境及社會表現的詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

董事會報告書

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2023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2023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2023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36。

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24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」），維護其信譽及誠信。信託集團制定監控程序以確保遵守對本集團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》、以及有關個人資料私隱、版權及知識產權、反洗錢、職業健康與安全、環境保護、酒店營運以及營業牌照的法律。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，包括信託集團或酒店業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表現造成不利影響。

董事會報告書

收入穩定性

信託集團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。

根據總租賃協議之條款，本公司委任獨立專業物業估值師威格斯(估值師)進行租金檢討，以釐定該等酒店自2024年1月1日至2027年5月29日(即總租賃協議屆滿日)期間(「第三期間」)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)。威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定浮動租金(即按該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%而不是70%)。於2023年7月21日本信託及本公司之特別大會上，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

我們無法保證該等酒店的實際收入將等於總租賃協議下應付的基本租金及浮動租金。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。
- 就未來三個月的前景及預訂情況進行檢討。

總租賃協議將於2027年5月到期。協議不獲續約可能會對信託集團產生重大不利影響，因為這將導致信託集團停止享有在總租賃協議下以保證基本租金作為最低應付收入。若總承租人並非酒店管理人，則可能難以與總租賃協議類似的條款訂立替代租賃安排。當總租賃協議到期時，信託集團的收入可能會出現波動和變化。

疫情後復甦

信託集團大部分收入來自受該等酒店之相關表現影響的浮動租金。

隨著期待已久與新冠疫情相關限制措施的取消，香港經濟在2023年初強勁增長並開始回復正常。隨著新冠疫情相關限制措施的取消，訪港旅客人次數目大幅增加。根據香港旅遊發展局統計，2023年訪港旅客人數由60萬人次增至3,400萬人次。然而，香港經濟仍處於全球疫情帶來的後遺症中，與新型冠狀病毒病大流行前的輝煌經濟相距甚遠。整體外圍環境仍然不利，且尚未從長期的全球經濟危機或衰退中完全恢復，這擾亂了信託集團的業務運作。持續的地緣政治緊張局勢、緊張的金融狀況和經濟不確定性是疫情對全球造成的後遺症。

儘管香港政府不時推出多項推廣活動，但2023年零售業及旅遊業的復甦仍慢於預期。預計香港的全面復甦將會充滿挑戰，經濟增長和消費者信心需要一段時間才能恢復。信託集團積極重新定位酒店服務經營模式，以吸引和留住客人入住酒店、穩定酒店入住率和平均房價及應對任何挑戰。總而言之，信託集團一直致力維持其香港業務之穩定。

董事會報告書

香港酒店業

香港酒店業依賴潛在訪港旅客人數，並與香港旅遊活動發展有密切關係。旅客到港旅遊意欲受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換其他貨幣匯率波動。此外，病毒流行、自然災害、惡劣天氣、恐怖活動、騷亂或內亂等造成的旅行中斷可能會對來港旅客人數造成不利影響。託管人—經理董事會及本公司董事會無法預測此等事件，亦無法預計它們對香港酒店業所構成直接或間接的影響程度。

網絡攻擊

丟失數據及洩露機密資料是對相關酒店造成最大損失的網絡罪案類型。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因品牌價值損失所引致的聲譽損失最為重要。為了減輕網絡攻擊的風險，相關酒店會定期審視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，有助抵銷發生違反網絡保安或類似事件後的復原成本，以減輕風險。

環境與氣候變化

全球氣溫上升引起的氣候變化的主要威脅包括海面水位上升、生態系統倒塌和更頻繁的極端天氣。極端天氣可能會增加信託集團業務營運、供應鏈中斷及對該等酒店存有損壞的風險，並對該等酒店估值產生不利影響。信託集團一直致力於制定各種可持續發展策略和常規以應對氣候變化風險。有關信託集團如何應對環境和氣候相關風險的更多詳細資料，請參閱本年報30至54頁的「環境、社會及管治報告」。

信託集團的金融工具

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、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28。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

該等酒店的估值

信託集團的投資物業的估值仍根據折現現金流量分析對酒店進行估值及根據收益資本化法對零售商店進行估值。根據折現現金流量分析，週期性的經營收益淨額（與有關預測期末預期的末期價值估算（如適用））將折現為其淨現值。

公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。如信託集團投資性房地產的公允價值變動產生損失，可對其遵守貸款協議項下的財務契約（特別是貸款價值契約）的能力產生不利影響，以及也可能導致市場對其業務表現產生不利的看法，即使此類損失並未實現。

於年內，信託集團成功將貸款融資延長一年至2024年，並繼續受益於金融機構先前提供的利率。展望未來，信託集團可能需要考慮額外的再融資活動或進一步延長即將到期的貸款，以維持資金穩定。

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。

該等酒店的翻新

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，以應付任何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。

信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保顧客繼續享受難忘體驗。

董事會報告書

分派的穩定性

根據酒店管理協議及商標許可協議(「酒店協議」)，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。此外，於考慮以發行股份合訂單位的方式支付管理人費用時，必須考慮上市規則的公眾持股量規定，以避免出現違反規則及規例的情況。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。

信託集團已採用上文所提述之積極的資產管理策略以提升其財務表現。我們將進一步努力建立投資者關係策略，以幫助信託基金接觸當前和潛在的投資者和分析師。

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。

末期分派

鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至2023年12月31日止年度的末期分派。

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189頁。

儲備變動

信託集團於截至2023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。

投資物業

信託集團於截至2023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該等酒店及收益資本化法分析零售商店達致投資物業估值。

信託集團於2023年12月31日的投資物業詳情載於本年報第188頁之投資物業明覽表。

董事會報告書

已發行股份合訂單位

於2023年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,318,869,006。本年度內合共發行45,385,927個新股份合訂單位，佔於2023年12月31日已發行股份合訂單位的1.37%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2022年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,273,483,079
2023年3月7日	以每股份合訂單位1.053港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2022年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」)16,686,818港元	15,846,932
2023年8月25日	以每股份合訂單位0.951港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2023年上半年的酒店管理人費用28,091,584港元	29,538,995
2023年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,318,869,006

回購、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，託管人—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2023年12月31日止年度，本信託、託管人—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。

董事會報告書

董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人—經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2023年度，託管人—經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)
羅俊謙先生
羅俊禮先生

執行董事

Brett Stephen BUTCHER先生(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強教授
林夏如教授
黃桂林先生

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，羅俊謙先生、陳家強教授及黃桂林先生須於2024年周年大會上輪值告退，彼等皆符合資格，並願意膺選連任。

董事、主要行政人員及管理人員簡介

託管人—經理及本公司之董事以及本公司之主要行政人員及管理人員之履歷詳情載於本年報第25至第29頁。

董事服務合約

董事概無與託管人—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—經理的組織章程細則，每名董事有權就其作為託管人—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。

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2023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。

董事會報告書

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2023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	0.95)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,333,768,928 ⁽¹⁾	70.32)	
	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	2.71)	73.98
Brett Stephen Butcher	實益擁有人及與 其配偶共同持有	共同權益	2,170,545	0.07	0.07
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	300,000	0.01	0.01

附註：

(1) 該2,333,768,928個股份合訂單位包括：

(i) 2,330,678,928個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,186,734,428個股份合訂單位，65.89%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.65%)、Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.27%)及鷹君有限公司(47,102,250個股份合訂單位，1.42%)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100頁內；及

(ii) 3,090,000個股份合訂單位(0.09%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。羅嘉瑞醫生與羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2023年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,318,869,006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2023年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的70.23%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2023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	64,912,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,948,364 ⁽²⁾	12.83)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81)	
Brett Stephen Butcher	實益擁有人	個人權益	827,000 ⁽³⁾	0.11)	0.11
	實益擁有人及與 其配偶共同持有	共同權益	31,433	0.00)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,163,488 ⁽⁴⁾	0.16	0.16
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	761,000 ⁽⁵⁾	0.10	0.10

附註：

- (1) 於該等權益中，3,390,000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，775,000為購股期權。
- (4) 於該等權益中，1,035,000為購股期權。
- (5) 於該等權益中，176,000為購股期權。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2023年12月31日之已發行股份總數747,723,345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2023年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的69.23%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人一經理及本公司之董事於2023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	4,166,747,905 ⁽¹⁾	69.29)	
)	
	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	9,011,000	0.15)	69.50

附註：

(1) 該4,166,747,905個基金單位包括：

- (i) 4,163,489,295個基金單位(69.23%)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100頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.05%)由若干羅嘉瑞醫生全資擁有的公司持有，彼與羅俊謙先生均為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2023年12月31日之已發行基金單位總數6,013,734,531個計算。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，託管人一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一經理、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

主要股份合訂單位持有人的權益

於2023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	2,330,678,928 ⁽¹⁾	70.23
LHIL Assets Holdings Limited	2,186,734,428	65.89
HSBC International Trustee Limited	2,302,586,433 ⁽²⁾	69.38

附註：

- 該2,330,678,928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：
 - 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - 87,894,750個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；
 - 8,947,500個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - 47,102,250個股份合訂單位由鷹君有限公司持有。
- 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2023年3月9日）而作出披露。於2023年12月31日，HITL作為多個酌情信託的受託人持有鷹君42.13%的權益。
- 該百分比乃根據本信託及本公司於2023年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,318,869,006個計算。

除上文所披露者外，於2023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99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

董事於競爭性業務中擁有的權益

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(託管人一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(彼等均為託管人一經理及本公司的非執行董事)及Brett Stephen Butcher先生(託管人一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、北美洲、澳紐區及歐洲從事發展、投資及管理優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業。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。信託集團專注於優化其於香港的三間酒店物業,即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的表現,並採用投資位於亞洲已建成獨立酒店的增長策略。另一方面,鷹君集團則專注於發展其全球酒店管理服務業務及品牌建設。

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據,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,託管人一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,而彼則對託管人一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。

董事會報告書

董事於交易、安排或合約中之重大權益

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35。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與本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或結束時仍然生效。

管理及／或行政合約

於2013年5月10日，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)為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。Brett Stephen Butcher先生(託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事)為鷹君酒店資產管理業務之行政顧問及鷹君酒店業務朗廷酒店集團之前行政總裁。羅俊謙先生(託管人—經理及本公司之非執行董事)為鷹君之執行董事。羅俊禮先生(託管人—經理及本公司之非執行董事)為朗廷酒店集團之資產管理及財務高級副總裁。有關羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher先生、羅俊謙先生及羅俊禮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。

董事會報告書

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。

		截至2023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)	368,469
2.	酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
	– 基本費用	24,282
	– 獎勵費用	23,431
3.	集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
	– 償付成本 ^(d)	10,254
	– 全球市場推廣費用	17,301
	– 預約費用 ^(d)	8,134
4.	商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	16,188

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2023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(香港逸東酒店的指定商店除外)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225.0百萬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。

根據威格斯於2019年根據總租賃協議進行的租金檢討，釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間(「第二期間」)的市場租金組合不須任何改變。第二期間按全年基準釐定的浮動租金乃按該等酒店的合計總經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%。

於2023年5月，威格斯進行進一步租金檢討以釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合。威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(即該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%，低於總租賃協議中所載的70%閾值)。於2023年7月21日本信託及本公司之特別大會上，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

總承租人依總租賃協議每年向出租人支付的基本租金為225.0百萬港元。總租賃協議項下可變租金的上限參照浮動租金的公式釐定。由於聯交所已授出批准豁免於總租賃協議存續期間根據總租賃協議應付之浮動租金制定金額上限(「金額上限豁免」)，而儘管第三期間浮動租金百分比已更新，金額上限豁免仍屬有效，因此，並未對第三期間浮動租金制定年度上限。

董事會報告書

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**：經調整總經營毛利(即總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5.0%。

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。

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。

董事會報告書

- **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2.0%。
- **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。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君間接全資擁有之附屬公司，而鷹君為本信託及本公司之控股股份合訂單位持有人，根據上市規則，彼等均為本信託及本公司之關連人士。

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1.0%。

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。

董事會報告書

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。

於2020年12月15日，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2021年12月31日止年度的費用。有關發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2021年5月12日所舉行的特別大會上獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

於2023年12月15日，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2024年12月31日止年度的費用，惟須遵守1.5%的股份合訂單位發行上限及獲得獨立股份合訂單位持有人在將於2024年5月8日舉行之特別大會上的批准。

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。

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。

董事會報告書

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，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2021年12月31日止年度之管理人費用。有關發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2021年5月12日舉行的特別大會上獲獨立股份合訂單位持有人批准。如2023年12月15日進一步的公布，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2024年12月31日止年度的費用，惟須遵守1.5%的股份合訂單位發行上限及獲得獨立股份合訂單位持有人在將於2024年5月8日舉行之特別大會上的批准。

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2023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一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，託管人一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2023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。

託管人一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(經修訂)「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(經修訂)「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。

託管人一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)向託管人一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一經理失職行為。

董事會報告書

有關連人士交易

於截至2023年12月31日止年度，信託集團及託管人—經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士仍然存續若干交易。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35中披露。

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2023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78.7%。集團向最大供應商採購之金額佔信託集團採購總額的56.4%。在五大供應商中，三間供應商為鷹君的全資附屬公司(於2023年12月31日，鷹君間接擁有本信託及本公司的70.23%權益，為主要股份合訂單位持有人)。

截至2023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513,965,000港元，當中99.7%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商店的租賃。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—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—經理及本公司核數師之決議案將於2024年5月8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—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2023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55至第91頁之企業管治報告內。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告(「該報告」)乃根據香港交易所上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》(「該指引」)編製並符合該指引的「不遵守就解釋」規條。該報告遵循該指引中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。該報告乃載於本年報第30至第54頁。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，2024年2月19日

財務資料



朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

- 114 獨立核數師報告書
- 119 綜合損益及其他全面收益表
- 120 綜合財務狀況表
- 121 綜合權益變動表
- 122 綜合現金流量表
- 124 綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

- 178 獨立核數師報告書
- 181 損益及其他全面收益表
- 181 財務狀況表
- 182 權益變動表
- 183 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119至177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2023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，以及包括重大會計政策資料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」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2023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佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告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佈的《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2023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15,662百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的99%。投資物業約926百萬港元之公平值增加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，獨立專業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。估值乃取決於若干涉及管理層及獨立專業物業估值師判斷的主要輸入數據。獨立專業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；及
- 在我們的內部估值專家的參與下，透過比較由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料和行業中使用之每房的日均房租及折現率，從而評估其合理性。

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佈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及，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或，假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴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。

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)

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。

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

2024年2月19日

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	6	513,965	332,106
物業相關開支		(19,298)	(18,353)
物業收益淨額		494,667	313,753
其他收益	8	9,993	3,581
投資物業之公平值增加	18	926,343	218,416
衍生金融工具之公平值變動		(70,114)	83,085
行政及其他費用		(13,928)	(12,590)
融資成本	9	(247,119)	(145,111)
除稅前溢利		1,099,842	461,134
所得稅開支	10	(19,523)	(41,573)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	13	1,080,319	419,561
每股份合訂單位盈利			
基本及攤薄	16	33港仙	13港仙

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	924	2,040
投資物業	18	15,662,000	14,685,000
按金	19	5,874	5,277
		15,668,798	14,692,317
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	19	43,718	13,022
衍生金融工具	20	–	72,143
銀行結餘		122,516	245,149
		166,234	330,314
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	21	68,205	45,651
一年內到期的有抵押銀行貸款	22	6,050,305	6,306,416
一年內到期的租賃負債	23	808	1,067
應付稅項		42,100	44,423
		6,161,418	6,397,557
流動負債淨額		(5,995,184)	(6,067,243)
總資產減流動負債		9,673,614	8,625,074
非流動負債			
衍生金融工具	20	12,277	14,306
一年後到期的租賃負債	23	67	875
遞延稅項負債	24	470,612	448,940
		482,956	464,121
資產淨額		9,190,658	8,160,953
資本及儲備			
已發行股本／單位	25	3,319	3,273
儲備		9,187,339	8,157,680
權益總額		9,190,658	8,160,953

載於第119頁至177頁的綜合財務報表及載於第161頁及162頁的本公司之財務狀況表及儲備於2024年2月19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2023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)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2022年1月1日	3,241	8,369,752	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(1,610,000)	7,799,786
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	419,561	419,561
已付分派	-	(87,907)	-	-	-	-	(87,907)
發行股份合訂單位(附註25)	32	29,481	-	-	-	-	29,513
於2022年12月31日	3,273	8,311,326	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(1,190,439)	8,160,953
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	1,080,319	1,080,319
已付分派	-	(95,391)	-	-	-	-	(95,391)
發行股份合訂單位(附註25)	46	44,731	-	-	-	-	44,777
於2023年12月31日	3,319	8,260,666	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(110,120)	9,190,658

附註：

- (a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- (b) 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。
- (c) 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2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	1,099,842	461,134
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	63,901	33,148
衍生金融工具之公平值變動	70,114	(83,085)
投資物業之公平值增加	(926,343)	(218,416)
利息開支	234,973	132,809
利息收益	(9,111)	(2,890)
物業、廠房及設備折舊	1,118	1,208
貸款先付／延期費攤銷	11,114	11,250
棄置物業、廠房及設備之收益	-	(84)
營運資金變動前的經營現金流量	545,608	335,074
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(31,412)	7,842
應付賬款、按金及應計款項增加(減少)	26	(34)
來自經營業務之現金	514,222	342,882
繳付利息	(227,380)	(126,272)
繳付香港利得稅	(174)	(33)
來自經營業務之現金淨額	286,668	216,577

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
投資業務		
添置投資物業	(55,398)	(63,047)
添置物業、廠房及設備	(2)	(138)
已收利息	9,827	1,702
投資業務所用現金淨額	(45,573)	(61,483)
融資活動		
償還銀行貸款	(357,853)	-
新借銀行貸款	100,000	-
已付分派	(95,391)	(87,907)
支付延期費	(9,372)	-
償還租賃負債	(1,067)	(1,162)
租賃所付的利息	(45)	(58)
融資活動所用現金淨額	(363,728)	(89,127)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(122,633)	65,967
年初現金及現金等價物	245,149	179,182
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘	122,516	245,149

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023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2023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2023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2023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、重大會計政策資料及相關的說明資料。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 新訂及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新訂及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下列自2023年1月1日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號（包括 2020年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合同
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革 — 支柱二細節法規架構
香港會計準則第1號（修訂本）及 香港財務報告準則實務報告 第2號（修訂本）	會計政策之披露

除下述情況外，在本年度應用新訂及其他經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3.1 應用香港會計準則第8號（修訂本）「會計估計的定義」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量。在這種情況下，實體會制定會計估計以達到會計政策所載之目標。香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計之變動與會計政策之變動及錯誤更正之間的區別。

於本年度期間應用經修訂之該等準則，對綜合財務報表並無重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 新訂及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新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

3.2 應用香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。經修訂之香港財務報告準則縮小了香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)第15段和第24段遞延稅務負債及遞延稅務資產的確認免稅範圍，使其於初始確認時不再適用交易時產生相等的應課稅和可抵稅的暫時性差額。

根據過渡規定：

- (i) 集團對2022年1月1日及其後進行之租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 集團並於2022年1月1日確認與租賃負債與使用權資產相關之遞延稅項資產(在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內)及對所有可抵稅和應課稅暫時差額予以確認為遞延稅項負債。

應用該修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響，除了集團於附註24按總額確認相關遞延稅項資產263,000港元及遞延稅項負債263,000港元，但對較早期間呈報的保留盈利沒有影響。

3.3 應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策之披露」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號財務報表呈列，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 新訂及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新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

3.3 應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策之披露」之影響(續)

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否具有重大意義。實務報告中已加入指引及例子。

應用該等修訂本對集團的綜合財務報表和業績並無重大影響，惟影響集團綜合財務報表於附註4內所載之會計政策的披露。

已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

託管人—經理及董事認為應用所有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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料

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佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理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；經考慮與銀行的現有關係後，預期再融資達6,247,600,000港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團用作抵押的投資物業，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

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。

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。

4.2 重大會計政策資料

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

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。

集團內成員之間與集團內部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。

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。

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。

就首次應用香港財務報告準則第16號當日或之後訂立或修訂之合約而言，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。除非合約中之條款與條件隨後被改動，否則有關合約不會被重新評估。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(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分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分時，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」，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

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。

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2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(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。

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。

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。

租賃修改

在下列情況下，集團將租賃修改作為單獨租賃進行處理：

- 增加了一項或多項的使用權資產，修改從而擴大租賃範圍；及
- 租賃金額增加與範圍增加的單獨價格相稱及為反映特定合同情況而對該單獨價格進行的任何適當調整。

對於未作為單獨租賃處理的租賃修改，集團在租賃修改生效日，使用修改後的租賃折現率對修改後的租賃付款進行折現以租賃期為基準，重新計量租賃負債，減去任何應收租賃優惠。

集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債進行重新計量。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(續)

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服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任是指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同之明確服務。

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服務控制權時確認。

委託人與代理人

當有另一方參與向客戶提供服務時，集團釐定其承諾之性質是否為提供指定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服務(即集團為代理人)。

倘集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，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服務，則集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前，集團並無控制另一方提供之指定服務。當集團為代理人時，集團就為換取另一方安排提供之指定服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(續)

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。

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。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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(即其他應收賬款及銀行結餘)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。

對於其他應收賬款及銀行結餘而言,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。

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2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(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。

如果衍生工具的餘下到期日超過12個月且在12個月內不會變現或結算，則該衍生工具呈列為非流動資產或非流動負債。其他衍生工具以流動資產或流動負債呈列。

借貸成本

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2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(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溢利不同。集團的現時稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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，而且交易發生時不產生同等應課稅及可抵稅暫時性差額，有關遞延稅項資產及負債則不會予以確認。

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(基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(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(永久業權之土地除外，其慣常被假設為透過銷售全數收回)。

就計量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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

4.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於租賃負債及相關資產。當集團在很可能獲取應課稅溢利以抵銷可抵稅暫時性差額的額度內，透過使用權資產確認有關租賃負債的遞延稅項資產及所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債。

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。

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。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023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

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物業估值師之估值，基於公平值15,662,000,000港元(2022年:14,685,000,000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的折現現金流量分析。

依據有關估值報告，託管人－經理及董事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。

衍生金融工具

此外，如附註28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28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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 收入

	2023年 港幣千元	2022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	368,469	148,856
服務費支出	(81,202)	(43,852)
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	512,267 1,698	330,004 2,102
	513,965	332,106

附註：包括在來自總承租人之租金收益內的服务費收益為81,202,000港元(2022年：43,852,000港元)，已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註35(a)闡述。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023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。

2023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	228,389	243,840	122,938	595,167	(81,202)	513,965
分部業績	192,906	200,540	101,221	494,667	-	494,667
其他收益						9,993
投資物業之公平值增加						926,343
衍生金融工具之公平值變動						(70,114)
行政及其他費用						(13,928)
融資成本						(247,119)
除稅前溢利						1,099,842
所得稅開支						(19,523)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						1,080,319

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

2022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	125,406	145,180	105,372	375,958	(43,852)	332,106
分部業績	106,684	118,737	88,332	313,753	-	313,753
其他收益						3,581
投資物業之公平值增加						218,416
衍生金融工具之公平值變動						83,085
行政及其他費用						(12,590)
融資成本						(145,111)
除稅前溢利						461,134
所得稅開支						(41,573)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						419,561

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益81,202,000港元(2022年：43,852,000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)。

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5,460,000,000港元，6,660,000,000港元及3,542,000,000港元(2022年：4,950,000,000港元，6,320,000,000港元及3,415,000,000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

512,267,000港元(2022年：330,004,000港元)來自總承租人的收入，佔集團截至2023年12月31日止年度的總收入超過10%。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

8. 其他收益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	9,111	2,890
管理費收益	600	493
雜項收益	282	198
	9,993	3,581

截至2022年12月31日止年度，雜項收益包括有關「保就業」計劃108,000港元（2023年：無）。

9. 融資成本

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
銀行借款利息	312,521	129,062
利率掉期之利息淨額	(77,593)	3,689
貸款先付／延期費攤銷	11,114	11,250
租賃負債之利息	45	58
其他借貸成本	1,032	1,052
	247,119	145,111

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

10. 所得稅開支

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	8,261	183
過往年度超額撥備	(10,410)	(19)
	(2,149)	164
遞延稅項(附註24)：		
本年度	28,257	41,424
過往年度超額撥備	(6,585)	(15)
	21,672	41,409
	19,523	41,573

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

年內稅項開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅前溢利	1,099,842	461,134
按香港利得稅16.5%計算的稅項	181,474	76,087
不可扣稅開支的稅務影響	19,769	6,643
毋須課稅收入的稅務影響	(155,174)	(50,666)
過往年度超額撥備	(16,995)	(34)
其他	(9,551)	9,543
年內稅項開支	19,523	41,573

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

11. 可分派收入總額

可分派收入總額為股份合訂單位持有人應佔年度溢利，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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	1,080,319	419,561
調整：		
折舊	1,118	1,208
遞延稅項	21,672	41,409
貸款先付／延期費攤銷	11,114	11,250
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及 許可費（附註31及35(c)）	63,901	33,148
投資物業之公平值增加	(926,343)	(218,416)
衍生金融工具之公平值變動	70,114	(83,085)
傢俱、裝置及設備儲備	(24,282)	(14,558)
可分派收入總額	297,613	190,517

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2023年 港幣千元	2022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		136,792	124,601
分派佔可分派收入的百份比(附註c)		-	-
中期分派期的可分派收入		-	-
中期分派		-	-
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	297,613	190,517
減：中期分派期的已付可分派收入(附註b)		-	-
末期分派期的可分派收入		297,613	190,517
分派佔可分派收入的百份比(附註c)		-	50%
末期分派期的可分派收入		-	95,259
末期分派(附註d)		-	95,259
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b)		-	-
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)		-	2.9港仙

附註：

- (a) 2023年及2022年中期分派分別以截至2023年及2022年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。
2023年及2022年末期分派分別以截至2023年及2022年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

12. 分派表 (續)

附註：(續)

(b) 中期分派

沒有分派任何截至2023年及2022年6月30日止六個月的可分派收入。

(c) 不建議分派任何截至2023年12月31日止的財政年度的可分派收入總額。

已分派截至2022年12月31日止財政年度的可分派收入總額的50%。

(d) 末期分派

截至2022年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為2.9港仙，乃基於末期分派期的可分派收入95,259,000港元及於2022年12月31日的3,273,483,079個股份合訂單位來計算。計及於2023年3月7日發行的15,846,932個股份合訂單位(以支付截止2022年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2022年末期分派的股份合訂單位數目調整為3,289,330,011個。有關2022年末期分派期的分派總額95,391,000港元已於2023年6月6日付予股份合訂單位持有人。

於2022年12月31日後的末期分派，並未於2022年12月31日確認為負債。

13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的年度溢利及 全面收益總額：		
員工成本(包括董事酬金)	6,369	6,257
折舊	1,118	1,208
核數師酬金	1,312	1,414

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023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(2022年：七位)董事及行政總裁的酬金如下：

	2023年				2022年	
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元 (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						
Brett Stephen BUTCHER先生	50	1,867	266	18	2,201	2,267
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	170	—	—	—	170	170
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
	1,735	1,867	266	18	3,886	3,952

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。
- 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2023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，兩位(2022年：三位)為董事，其薪酬已包括在上文附註14披露資料中。其餘三位(2022年：兩位)最高薪酬人士並非董事或行政總裁。其餘三位(2022年：兩位)人士的薪酬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
薪金及其他福利	2,121	1,507
酌情花紅	265	186
退休福利計劃供款	94	43
	2,480	1,736

	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

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2023年12月31日止年度

16. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
溢利		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的 年度溢利	1,080,319	419,561

	2023年 千個	2022年 千個
股份合訂單位數目		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	3,310,200	3,263,302

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023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2022年1月1日	5,329	73	5,402
增加	2,651	138	2,789
棄置	(3,952)	(4)	(3,956)
於2022年12月31日	4,028	207	4,235
增加	-	2	2
於2023年12月31日	4,028	209	4,237
折舊			
於2022年1月1日	3,738	53	3,791
折舊	1,165	43	1,208
棄置	(2,800)	(4)	(2,804)
於2022年12月31日	2,103	92	2,195
折舊	1,072	46	1,118
於2023年12月31日	3,175	138	3,313
賬面值			
於2023年12月31日	853	71	924
於2022年12月31日	1,925	115	2,040

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2023年12月31日止年度

18. 投資物業

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
公平值		
年初	14,685,000	14,407,000
添置	50,657	59,584
於損益中確認公平值增加	926,343	218,416
年末	15,662,000	14,685,000

集團投資物業於2023年12月31日之公平值為15,662,000,000港元(2022年：14,685,000,000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。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作，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。

為得到投資物業於2023年及2022年12月31日的估值，獨立專業物業估值師採用折現現金流量分析的收益法進行酒店的估值及採用收益資本化法進行零售商店的估值。

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。

用於零售商店的收益資本化法是將物業現有的租賃按適當的期間收益率所帶來的租金淨收益資本化及期滿時租金收益增加而達致。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

根據上述收益法，獨立專業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9.10% (2022年：8.75%)使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,249港元至2,335港元(2022年：842港元至1,596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(2022年：50個基點)的敏感度。

	2023年		2022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	(220,000)	220,000	(200,000)	210,000
香港康得思酒店	(260,000)	270,000	(260,000)	280,000
香港逸東酒店	(130,000)	140,000	(130,000)	140,000
	(610,000)	630,000	(590,000)	630,000

集團於2023年及2022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	2023年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	5,460,000	5,460,000
香港康得思酒店	—	—	6,660,000	6,660,000
香港逸東酒店	—	—	3,542,000	3,542,000
	—	—	15,662,000	15,662,000

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2022年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	4,950,000	4,950,000
香港康得思酒店	—	—	6,320,000	6,320,000
香港逸東酒店	—	—	3,415,000	3,415,000
	—	—	14,685,000	14,685,000

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應收總承租人款項	39,512	9,211
應收租金	2	70
遞延應收租金	86	228
其他應收賬款	579	1,316
按金及預付款項	9,413	7,474
	49,592	18,299
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	(5,874)	(5,277)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	43,718	13,022

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
3個月內	39,514	9,281

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項39,512,000港元(2022年：9,211,000港元)乃無抵押、免息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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

20. 衍生金融工具

於2023年及2022年12月31日，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(2022年：銀行)簽定了利率掉期合約，為集團部分之貸款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於兩個年度內沒有進行抵銷。

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
2023年				
1,500,000,000 港元	2025年10月至12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	3.975%–3.995%	每月
2022年				
5,000,000,000 港元	2023年5月至2025年12月	香港銀行同業拆息	0.830%–3.995%	每月

21. 應付賬款、按金及應計款項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貿易應付賬款	37,687	17,446
應計款項及其他應付款項	24,701	18,092
應付工程款項	5,211	9,355
已收按金	606	758
	68,205	45,651

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

21. 應付賬款、按金及應計款項(續)

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
3個月內	21,767	8,174
3個月以上及6個月內	15,920	9,272
	37,687	17,446

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項37,687,000港元(2022年：17,446,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應計款項及其他應付款項主要包括銀行貸款及利率掉期之應付利息。

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166,000港元(2022年：1,587,000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，應付承建商保證金為1,471,000港元(2022年：3,042,000港元)，需於兩年內支付。

22. 有抵押銀行貸款

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
有抵押定期貸款	5,706,267	5,990,000
有抵押循環貸款	352,880	327,000
貸款先付／延期費攤銷	(8,842)	(10,584)
於一年內到期並包括在流動負債之款項	6,050,305	6,306,416

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	6,050,305	6,306,416

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

22. 有抵押銀行貸款(續)

截至2023年12月31日止年度，集團就現有銀行融資與銀行訂立了補充協議，將銀行融資期限再延長一年至2024年。

於2023年12月31日，集團的銀行融資額度為6,247,600,000港元(2022年：6,690,000,000港元)，當中包括額度為5,706,267,000港元(2022年：5,990,000,000港元)的定期貸款及額度為541,333,000港元(2022年：700,000,000港元)的循環貸款。

5,706,267,000港元(2022年：5,990,000,000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0.83%(2022年：按香港銀行同業拆息加0.80%)的年利率計息，並將於2024年12月(2022年：2023年12月)到期日一筆過償還。352,880,000港元(2022年：327,000,000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0.83%(2022年：按香港銀行同業拆息加0.80%)的年利率計息，並按每月循環基準使用，其中相關的銀行融資將於2024年(2022年：2023年)到期。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

23. 租賃負債

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一年內	808	1,067
多於一年但不超過兩年	67	808
多於兩年但不超過三年	-	67
	875	1,942
減：於一年內清償並包括在流動負債內之款項	(808)	(1,067)
一年後清償並包括在非流動負債內	67	875

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

24. 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	使用權 資產 港幣千元	租賃負債 港幣千元	衍生 金融工具 之公平值 港幣千元	總計 港幣千元
於2022年1月1日	453,666	(46,135)	–	–	–	407,531
調整(附註3)	–	–	263	(263)	–	–
於2022年1月1日(經重列)	453,666	(46,135)	263	(263)	–	407,531
於損益中扣除	28,140	3,741	55	(55)	9,543	41,424
過往年度的(超額撥備)						
撥備不足	(273)	258	–	–	–	(15)
於2022年12月31日 (經重列)	481,533	(42,136)	318	(318)	9,543	448,940
於損益中扣除	18,301	19,503	(177)	173	(9,543)	28,257
過往年度的(超額撥備)						
撥備不足	475	(7,060)	–	–	–	(6,585)
於2023年12月31日	500,309	(29,693)	141	(145)	–	470,612

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179,954,000港元(2022年：255,369,000港元)，並已就179,954,000港元(2022年：255,369,000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2023年12月31日止年度

25. 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2022年1月1日，2022年及2023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2022年1月1日，2022年及2023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2022年1月1日	3,240,973,711	1,620,487
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,846,574	7,423
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	17,662,794	8,832
於2022年12月31日	3,273,483,079	1,636,742
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	15,846,932	7,923
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	29,538,995	14,770
於2023年12月31日	3,318,869,006	1,659,435

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

25. 已發行股本／單位(續)

股份合訂單位(續)

	股份數目	面值 港元
每股面值0.0005港元的優先股(附註c)		
於2022年1月1日	3,240,973,711	1,620,487
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,846,574	7,423
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	17,662,794	8,832
於2022年12月31日	3,273,483,079	1,636,742
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	15,846,932	7,923
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	29,538,995	14,770
於2023年12月31日	3,318,869,006	1,659,435
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	3,319	3,273

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

25. 已發行股本／單位(續)

股份合訂單位(續)

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31及35(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
2022年3月2日	2021年7月1日至2021年12月31日	0.879	13,051	14,846,574
2022年8月26日	2022年1月1日至2022年6月30日	0.932	16,462	17,662,794
2023年3月7日	2022年7月1日至2022年12月31日	1.053	16,686	15,846,932
2023年8月25日	2023年1月1日至2023年6月30日	0.951	28,091	29,538,995

- (c) 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2023年12月31日止年度

26. 本公司之財務狀況表及儲備

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資(附註)	—	—
應收附屬公司款項	8,173,199	8,158,397
	8,173,199	8,158,397
流動資產		
預付款項	517	431
銀行結餘	4,123	1,811
	4,640	2,242
流動負債		
應計款項及其他應付款項	1,224	1,214
流動資產淨額	3,416	1,028
非流動負債		
應付附屬公司款項	3,071	3,425
資產淨額	8,173,544	8,156,000
資本及儲備		
已發行股本	3,319	3,273
儲備	8,170,225	8,152,727
權益總額	8,173,544	8,156,000

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

26. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

	股份溢價 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2022年1月1日	8,369,752	(577,391)	7,792,361
年度溢利及其他全面收益	–	418,792	418,792
已付分派	(87,907)	–	(87,907)
發行普通股及優先股(見附註25)	29,481	–	29,481
於2022年12月31日	8,311,326	(158,599)	8,152,727
年度溢利及其他全面收益	–	68,158	68,158
已付分派	(95,391)	–	(95,391)
發行普通股及優先股(見附註25)	44,731	–	44,731
於2023年12月31日	8,260,666	(90,441)	8,170,225

附註：於2023年12月31日，附屬公司投資的金額為16港元(2022年：16港元)。

27. 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22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。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。

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2023年12月31日止年度

28. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
金融資產		
衍生金融工具		
利率掉期	–	72,143
按攤銷成本列賬之金融資產		
其他應收賬款	579	1,316
銀行結餘	122,516	245,149
	123,095	246,465
	123,095	318,608
金融負債		
衍生金融工具		
利率掉期	12,277	14,306
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	37,687	17,446
其他應付款項	22,235	14,850
應付工程款項	5,211	9,355
有抵押銀行貸款	6,050,305	6,306,416
	6,115,438	6,348,067
	6,127,715	6,362,373

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 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、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。與集團金融工具的相關的風險包括市場風險(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

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、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。

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(2022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(2022年：50個基點)，而所有其他可變因數維持不變，集團年度溢利將相應下跌／上升21,665,000港元(2022年：668,000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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 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

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，因此有關銀行存款的信貸風險有限。

於2023年及2022年12月31日，除了應收總承租人款項及銀行存款(存放於數間獲得高信貸評級的銀行)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。

就集團應收總承租人款項及應收租金的信貸風險而言，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及應收租金會出現重大虧損。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－經理及董事認為集團的信貸風險已大大降低。

由於應收總承租人款項由一位債務人結欠，因此集團的信貸風險集中。

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2023年及2022年12月31日止年度內，沒有為該金額確認損失撥備。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

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2023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	37,687	-	-	-	37,687	37,687
應付工程款項	不適用	4,552	470	189	-	5,211	5,211
其他應付款項	不適用	22,235	-	-	-	22,235	22,235
有抵押銀行貸款 — 浮息	4.96%	423,251	5,901,914	-	-	6,325,165	6,050,305
		487,725	5,902,384	189	-	6,390,298	6,115,438
租賃負債	1.87%–3.90%	278	546	67	-	891	875
		488,003	5,902,930	256	-	6,391,189	6,116,313

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 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2022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	17,446	-	-	-	17,446	17,446
應付工程款項	不適用	8,564	395	396	-	9,355	9,355
其他應付款項	不適用	14,850	-	-	-	14,850	14,850
有抵押銀行貸款 — 浮息	2.04%	357,131	6,074,700	-	-	6,431,831	6,306,416
		397,991	6,075,095	396	-	6,473,482	6,348,067
租賃負債	1.87%-3.90%	278	834	824	67	2,003	1,942
		398,269	6,075,929	1,220	67	6,475,485	6,350,009

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
2023年						
衍生工具結算淨額 利率掉期	1,640	(746)	(14,085)	-	(13,191)	(12,277)
2022年						
衍生工具結算淨額 利率掉期	20,873	56,486	(5,134)	(10,368)	61,857	57,837

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

28. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融負債為衍生金融工具之公平值乃如附註28(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

集團其中一項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第1級至第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2023年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	-	12,277	-	12,277
於2022年12月31日				
衍生金融工具				
資產				
利率掉期	-	72,143	-	72,143
負債				
利率掉期	-	14,306	-	14,306

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2023年12月31日止年度

28. 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(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
	2023 港幣千元	2022 港幣千元		
分類為非流動 之利率掉期	(12,277)	(14,306)	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	-	72,143	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

集團和一間銀行(2022年:兩間銀行)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2023年12月31日,並沒有可強制執行淨額結算總安排下的金融資產(2022年:72,143,000港元)而可強制執行淨額結算總安排下的金融負債的總金額為12,277,000港元(2022年:14,306,000港元)。並沒有按金存放於交易對手。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

29. 資產抵押

於2023年及2022年12月31日，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，已予抵押以獲取向集團授予的定期及循環貸款融資。

30. 來自融資活動的負債對賬

下表詳列集團來自融資活動的負債變動，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。

			有抵押	衍生		
	租賃負債	應付利息	銀行貸款	金融工具	應付分派	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2022年1月1日	1,689	6,267	6,295,166	25,248	–	6,328,370
現金流量淨額	(1,220)	(126,272)	–	–	(87,907)	(215,399)
利息支出	58	132,751	–	–	–	132,809
其他變動						
貸款先付費攤銷	–	–	11,250	–	–	11,250
分派宣派	–	–	–	–	87,907	87,907
簽訂新租賃	2,651	–	–	–	–	2,651
租賃提早終止	(1,236)	–	–	–	–	(1,236)
公平值調整	–	–	–	(10,942)	–	(10,942)
於2022年12月31日	1,942	12,746	6,306,416	14,306	–	6,335,410
現金流量淨額	(1,112)	(227,380)	(267,225)	–	(95,391)	(591,108)
利息支出	45	234,928	–	–	–	234,973
其他變動						
貸款先付／延期費攤銷	–	–	11,114	–	–	11,114
分派宣派	–	–	–	–	95,391	95,391
公平值調整	–	–	–	(2,029)	–	(2,029)
於2023年12月31日	875	20,294	6,050,305	12,277	–	6,083,751

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

31. 主要非現金交易

集團截至2023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63,901,000港元(2022年: 33,148,000港元)(見附註35(c))，當中28,091,000港元(2022年: 16,462,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘35,810,000港元(2022年: 16,686,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

截至2022年12月31日止年度，集團訂立數項使用租賃物業的新租賃協議，租賃期為二至三年。在租賃生效時，集團分別確認了2,651,000港元的使用權資產及2,651,000港元的租賃負債。

32. 承擔

於2023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15,656,000港元(2022年: 17,052,000港元)，其中14,156,000港元(2022年: 13,610,000港元)為已訂約。

除此以外，集團於報告期末沒有重大的承擔。

33. 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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	225,000	—
在第三年	225,000	—
在第四年	92,540	—
	767,540	225,000
與其他租客		
一年內	825	1,363
在第二年	600	224
在第三年	543	—
	1,968	1,587

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

33. 經營租賃承擔(續)

集團作為出租人(續)

與總承租人之租賃(見附註35(a))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總經營毛利的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」)，租約已由獨立專業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維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金一樣以首期間的基準計算。於2023年已釐訂第三期間的固定每年基本租金維持與第二期間一樣，而浮動租金適用之百分比則變更為50%。由於第三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三期間之基本租金。

與其他租客之租賃有關香港逸東酒店的零售商店，租約商訂年期為三至五年，並設固定月租及可變租金(乃按零售商店的銷售額百分比收取)。由於第三年後之固定月租及可變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直至第三年之固定月租。

34. 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%，受最低和最高相關收入水平的限制。

截至2023年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為112,000港元(2022年：82,000港元)，已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

35. 關連及有關連人士之披露

除在綜合財務報表其他附註所披露者外，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，除了租賃負債的利息支出及棄置使用權資產之收益外，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2023年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露(續)

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
租金收益 總承租人	(a)	593,469	373,856
管理費收益 朗廷酒店國際有限公司	(b)	600	493
酒店管理費及許可費 朗廷酒店國際有限公司	(c)	63,901	33,148
全球市場推廣費用 朗廷酒店服務有限公司	(d)	17,301	10,704
物業管理服務費 堅信物業管理服務有限公司	(e)	2,843	2,251
添置使用權資產／增加租賃負債 滿億有限公司	(f)	—	1,520
棄置使用權資產之收益 滿億有限公司	(f)	—	84
租賃負債的利息支出 滿億有限公司	(f)	34	47
管理費及冷氣費 滿億有限公司	(f)	106	114
租賃代理費用 鷹君物業代理有限公司	(g)	118	67
行政支援服務費 鷹君有限公司	(h)	960	960
採購服務費 卓越環球服務有限公司	(i)	272	—
項目管理服務費(超額支付)／已付 鷹君發展及策劃管理有限公司	(j)	(123)	738
設計及施工承包服務費 堅信工程有限公司	(k)	852	47
許可費 Sunrise Success Limited	(l)	962	—

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

35. 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81,202,000港元(2022年：43,852,000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。截至2023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總經營毛利的70%。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計總經營虧損時，將沒有應付浮動租金。

該等酒店之合計總經營毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
扣除全球市場推廣費用前的 該等酒店合計總經營毛利	526,384	212,652
按此70%計算之浮動租金(扣除服務費前)	368,469	148,856
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收益	1,698	2,102
集團之分部收入	595,167	375,958
減：		
服務費		
— 酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(47,713)	(23,442)
— 許可費	(16,188)	(9,706)
— 全球市場推廣費用	(17,301)	(10,704)
物業稅、差餉及保險	(18,509)	(17,585)
其他扣減項目	(789)	(768)
集團的分部溢利	494,667	313,753

- (b) 管理費收益乃向朗廷酒店國際有限公司以其所分佔行政成本收取。
- (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)有關酒店經調整總經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用及許可費後的總經營毛利)5%的獎勵費用。作為服務費一部分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25及31)。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,618,814	970,573
(B) 經調整相關酒店的總經營毛利	468,614	177,684
(i) 基本費用(A×1.5%)	24,282	14,558
(ii) 許可費(A×1%)	16,188	9,706
(iii) 獎勵費用(B×5%)	23,431	8,884
總費用	63,901	33,148

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (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相關酒店總客房收入(即865,048,000港元(2022年：535,186,000港元))的2%固定百分比計算。作為服務費一部分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) 應付物業管理服務費乃根據堅信物業管理服務有限公司編製的年度預算釐定，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) 租金乃支付予滿億有限公司以租用辦公室。就有關於2022年2月15日生效以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室的租賃協議，於截至2022年12月31日止年度內，添置新的使用權資產及租賃負債分別確認了1,520,000港元及1,520,000港元。集團於2022年2月14日提早終止租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3001室的辦公室的租賃協議。因此，截至2022年12月31日止年度，於損益中確認了一項棄置使用權資產之收益。截至2023年及2022年12月31日止年度，確認了租賃負債的利息支出。於2023年12月31日，應付滿億有限公司的租賃負債為589,000港元(2022年：1,091,000港元)。有關於辦公室的管理費及冷氣費乃支付予滿億有限公司。
- (g) 租賃代理費乃香港逸東酒店的零售商店每月應收租金的4%加上相等於就新租有關零售商店所產生之一個月租金收益金額及/或相等於就續租有關零售商店所產生之半個月租金收益金額(如有)。
- (h) 行政支援服務費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。
- (i) 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。
- (j) 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。截至2023年12月31日止年度金額為退還上年度超額支付酒店裝修項目之項目管理服務費。
- (k) 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。
- (l) 許可費乃支付予Sunrise Success Limited以非獨家權利使用華順工業大廈7樓之許可範圍作為倉儲。

於年內，董事及行政總裁薪酬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
短期福利	3,868	3,934
離職後福利	18	18
	3,886	3,952

董事及行政總裁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2023年12月31日止年度

36. 附屬公司資料

本公司於2023年及2022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	
				2023年	2022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	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2023年	2022年
— 在香港成立及經營：					
LHIL Company Limited	1	1	提供行政服務	100%	100%

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	
				2023年	2022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%

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

36. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 美元		2023年	2022年
一 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		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2023年	2022年
一 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2023年及2022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181至187頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2023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，以及包括重大會計政策資料概要及相關說明資料在內之綜合財務報表附註。

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」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴公司於2023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佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告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佈的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佈的香港財務報告準則及《香港公司條例》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及，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或，假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴公司不能持續經營。
- 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。

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

2024年2月19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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港元	2022年 港元
收入		-	-
行政開支		(22,255)	(23,850)
減：同系附屬公司及信託產業(如附註1所定義) 承擔的金額		22,255	23,850
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2023年12月31日

	附註	2023年 港元	2022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181頁至第187頁的財務報表於2024年2月19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2023年12月31日止年度

股本
港元

於2022年1月1日、2022年12月31日及2023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2023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及日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂(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(「信託產業」)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. 新訂及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新訂及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下列自2023年1月1日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月之香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合同
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－支柱二細節法規架構
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

2. 新訂及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新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

在本年度應用新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。

已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用所有經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

3. 編製財務報表的基準及重大會計政策資料

本財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

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。

重大會計政策資料載列下文。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 編製財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

金融工具

金融資產

當本公司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。因收購金融資產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2023年12月31日止年度

4. 除稅前損益

	2023年 港元	2022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2022年1月1日、2022年及2023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2023年12月31日止年度

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2023年 港元	2022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				2023年 港幣千元
	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	
業績					
收入	483,883	208,256	224,352	332,106	513,965
除稅前(虧損)溢利	(2,586,238)	(2,826,678)	(337,218)	461,134	1,099,842
所得稅開支	(48,473)	(6,129)	(9,344)	(41,573)	(19,523)
本公司股份/股份合訂單位 持有人應佔年度(虧損)溢利	(2,634,711)	(2,832,807)	(346,562)	419,561	1,080,319
	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元
資產和負債					
總資產	17,612,046	15,079,578	14,612,576	15,022,631	15,835,032
總負債	(7,622,259)	(6,949,981)	(6,812,790)	(6,861,678)	(6,644,374)
資產淨額	9,989,787	8,129,597	7,799,786	8,160,953	9,190,658

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
「本公司組織章程細則」	本公司於2022年5月12日採納的第二次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」	上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「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)，為本信託及本公司的控股公司，於2023年12月31日持有70.23%已發行股份合訂單位

詞彙

詞彙	釋義
「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
「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
“HKTB”	Hong Kong Tourism Board
「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」	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則

詞彙

詞彙	釋義
「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)
「股份合訂單位」	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 於本信託中的一個單位；(b) 與本信託單位掛鈎並且由託管人—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及經日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂
「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」	根據總租賃協議，本公司委任獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司

本年報備有中文及英文版印刷本，並已登載於我們的公司網站www.langhamhospitality.com及披露易網站www.hkexnews.hk。

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
27樓2702室

電話: 2186 2500 傳真: 2186 9867

www.langhamhospitality.com

