

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270



2024 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	分派通知
14	財務摘要
15	主席報告書
18	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
61	企業管治報告
98	董事會報告書
121	財務資料
196	投資物業明覽表
197	五年財務摘要
198	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

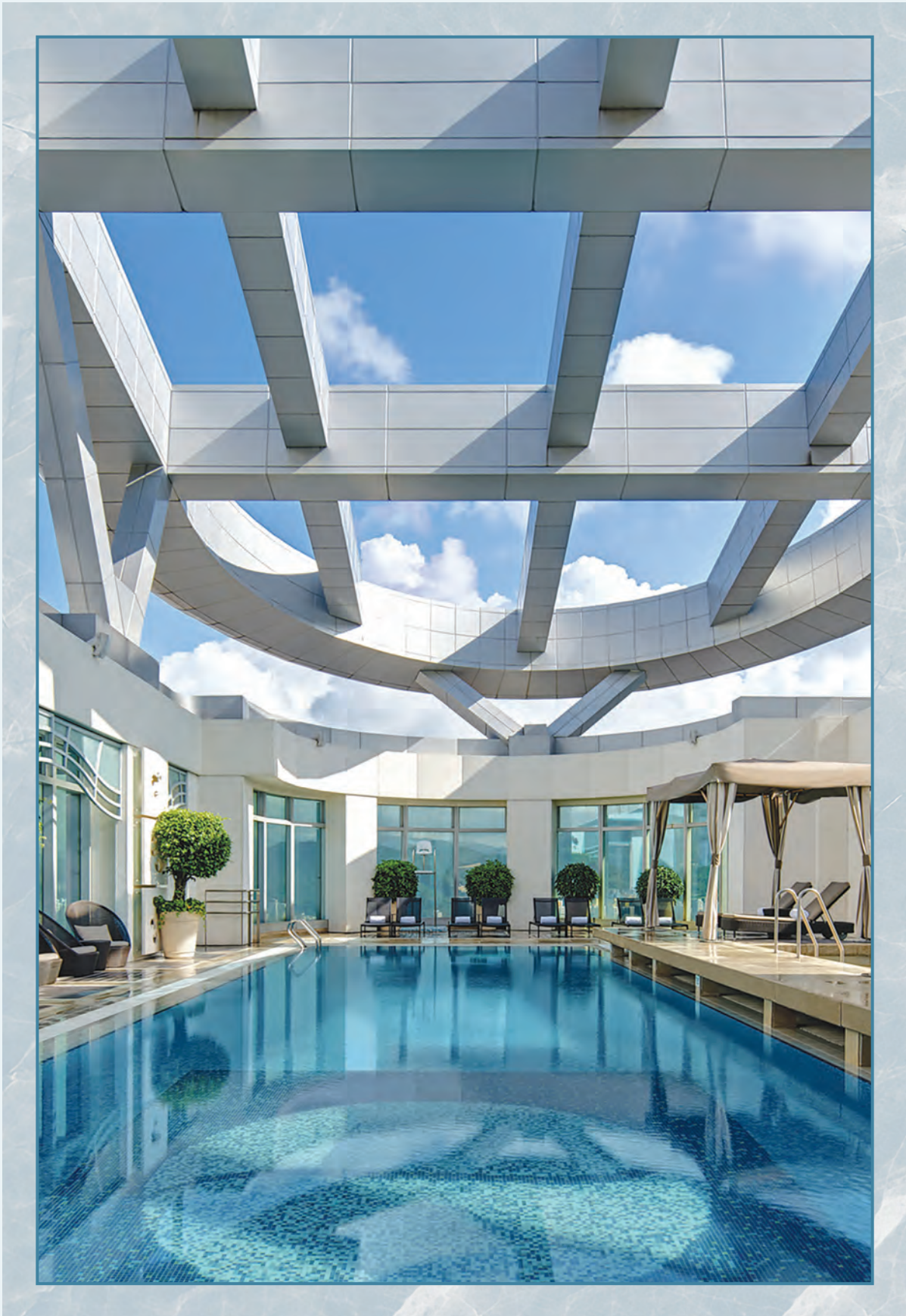
甲級高價

客房數目

498

建築面積(千平方呎)

375

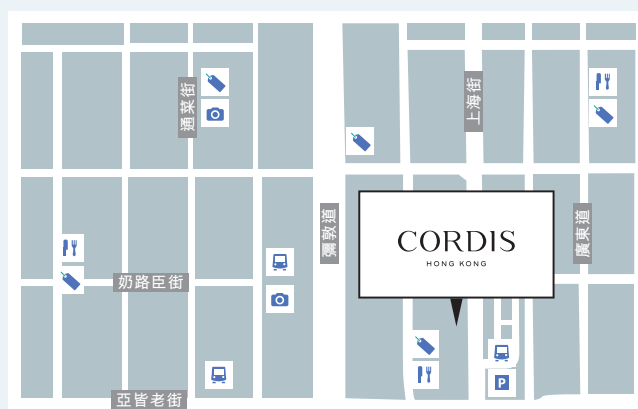


CORDIS

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)

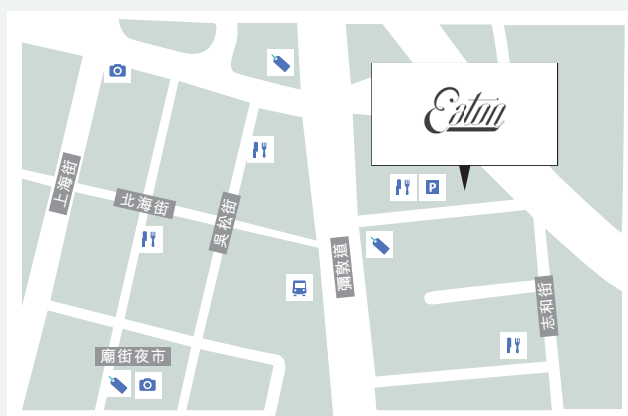
580





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28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、亞洲、中東、歐洲、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

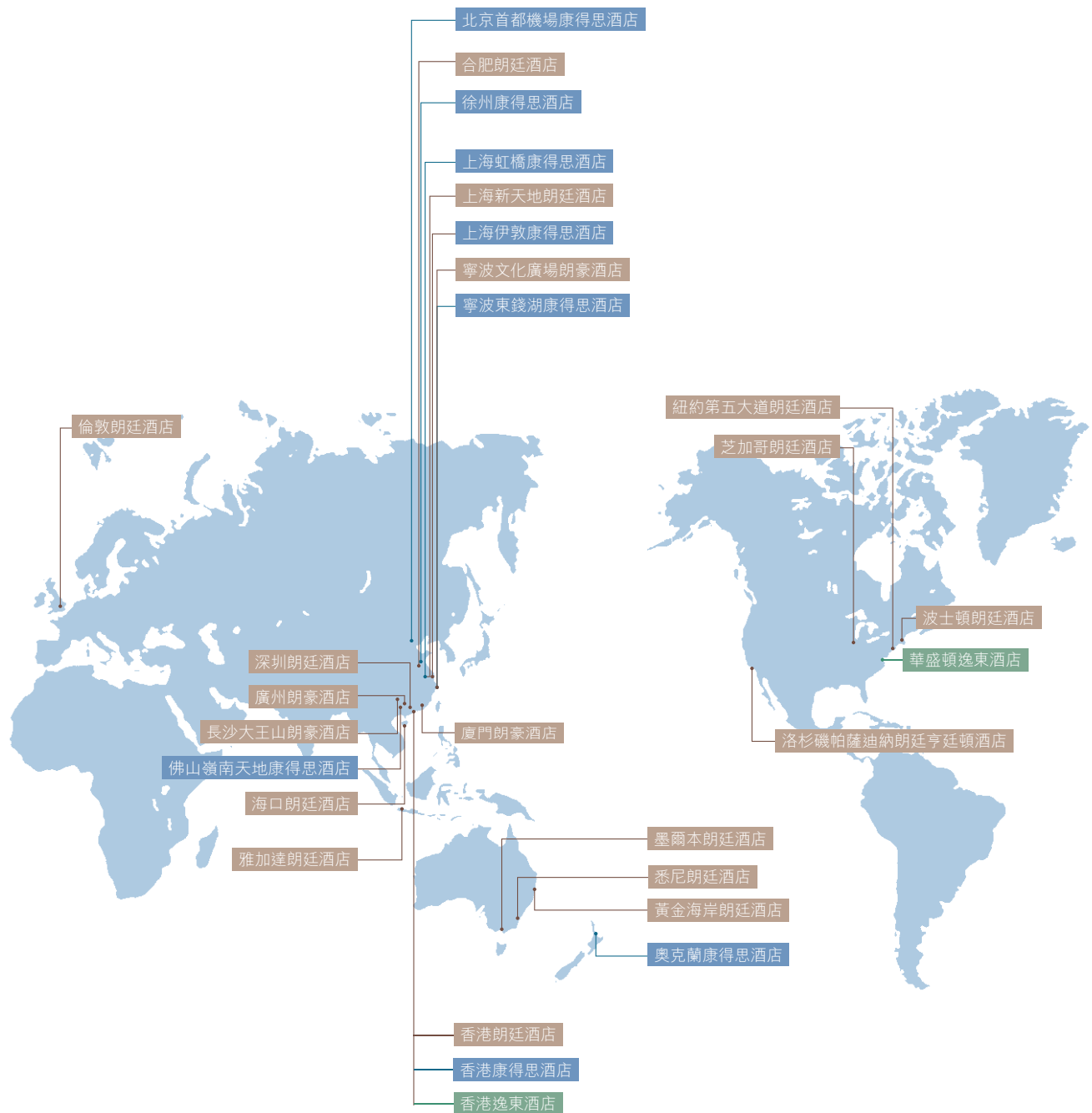
康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。

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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

創興銀行有限公司

星展銀行有限公司

恒生銀行有限公司

興業銀行股份有限公司

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號舖

網址

www.langhamhospitality.com

投資者查詢

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

香港交易所股份代號

1270

財務日誌

事項	日期
2024 年中期業績公布	2024 年 8 月 15 日
2024 年度全年業績公布	2025 年 2 月 13 日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2025 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份	2025 年 5 月 6 日至 2025 年 5 月 9 日 (包括首尾兩天在內)
2025 年周年大會	2025 年 5 月 9 日
除淨日	2025 年 5 月 14 日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有建議之 2024 年末期分派之股份合訂單位持有人身份	2025 年 5 月 16 日至 2025 年 5 月 21 日 (包括首尾兩天在內)
2024 年末期分派記錄日期	2025 年 5 月 21 日
派發 2024 年末期分派每股份合訂單位 1.6 港仙	2025 年 6 月 4 日

分派通知

末期分派

託管人－經理董事會建議向於2025年5月21日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2024年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位1.6港仙（2023年：無）。待股份合訂單位持有人於2025年周年大會上批准後，末期分派將於2025年6月4日派發。由於沒有截至2024年6月30日止六個月的中期分派（2023年：無），本年度每股份合訂單位的分派為1.6港仙。以2024年12月31日每股份合訂單位收市價0.475港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率3.4%。

託管人－經理董事會確認，根據信託契約，(i) 本信託的核數師已審閱並核實託管人－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii) 經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託產業（定義見信託契約）履行本信託的到期負債。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

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於下列時段暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續：

(i) 出席2025年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2025年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2025年5月6日（星期二）至2025年5月9日（星期五）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。

為確保符合資格出席2025年周年大會並於會上投票，所有填妥之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2025年5月2日（星期五）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1712-1716號舖，辦理登記手續。

(ii) 享有建議之2024年末期分派

為釐定可享有建議之2024年末期分派之股份合訂單位持有人身份，由2025年5月16日（星期五）至2025年5月21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。

為確保享有收取建議之2024年末期分派之權利，所有填妥之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2025年5月15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1712-1716號舖，辦理登記手續。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2024 年	2023 年	變幅
酒店組合收入	1,587.7	1,618.8	-1.9%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	401.8	514.0	-21.8%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業、 衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理費用及 許可費(「酒店管理人費用」)安排有關的變動)	50.5	224.1	-77.5%
可分派收入	113.0	297.6	-62.0%
每股份合訂單位的中期分派	—	—	—
每股份合訂單位的末期分派	1.6 港仙	—	不適用
每股份合訂單位的年度分派	1.6 港仙	—	不適用

於	2024 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
酒店組合總值(百萬港元)	15,895	15,725	15,662
每股份合訂單位資產淨值	2.77 港元	2.75 港元	2.77 港元
負債比率	38.2%	38.1%	38.3%

主席報告書



於2024年，香港的旅遊業顯著復甦，接待了44.5百萬訪港旅客，較去年增長30.9%。儘管此增長勢頭令人鼓舞，但這個數字仍低於疫情前的基準，2018年的訪港旅客為65.1百萬人次，2019年則為55.9百萬人次。

主席報告書

2024年訪港旅客人次激增，主要受惠於東南亞市場強勁表現的推動，其增長了40.9%，長途旅客增加了53.2%，中國大陸旅客增加了27.2%。中國大陸旅客仍佔21.9百萬過夜旅客總人數的67.4%，其中短途旅客佔22.3%，長途旅客佔10.3%。然而，港元兌人民幣升值對來自中國大陸的旅客消費造成負面影響。此外，過夜旅客總人數僅達到2018年數字的75%。

年內，我們的酒店組合（「該等酒店」）在經濟不穩定、旅客群結構轉變及消費行為不斷演變的情況下，經營環境充滿挑戰。此外，本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇的趨勢日益增加。該等因素促使我們必須對服務項目及市場推廣策略作出策略性調整，有效滿足客戶不斷變化的需求。

由於香港高端及豪華酒店競爭激烈，我們的酒店組合，特別是香港朗廷酒店，受到持續價格戰的嚴重影響。值得注意的是，香港朗廷酒店的平均房租因尖沙咀區的激烈競爭而下跌近10%。同時，香港康得思酒店及香港逸東酒店的平均房租則保持穩定。整體而言，該等酒店的入住率上升2.8個百分點，達到平均90.9%。然而，同時平均房租下降4.4%，導致可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）按年下跌1.4%至每晚1,434港元。

年內，餐飲（「餐飲」）業務略有下跌，收入同比下降3.6%。該下跌乃主要由於餐廳消費者的消費模式轉變，以及年內婚禮活動較少所致。此外，客房及餐飲收入的下調，以及勞動力成本上升、網上旅遊代理商佣金水平提高及洗滌成本增加，進一步減少利潤。因此，該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利減少3.3%或17.4百萬港元至509.0百萬港元。

經獨立股份合訂單位持有人批准後，自2024年1月1日起，總租賃協議項下該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的溢利分配比例由70%減少至50%，而保證基本租金則保持不變。該調整乃根據獨立估值師進行的評估作出。概括而言，由2013年至2023年的十年間，信託集團自總租賃協議賺取的租金收入較並無該協議的情況下多收854.1百萬港元，反之，GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）即虧損854.1百萬港元。

於2024年，我們根據總租賃協議賺取租金收入合共479.5百萬港元，當中包括基本租金225.0百萬港元及浮動租金254.5百萬港元，佔該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的94.2%。整體而言，經扣除服務費開支後，2024年總租金收入下跌21.8%至401.8百萬港元。

於2024年12月，受惠於眾多信譽卓著的銀行的超額認購，信託集團成功為其銀行貸款進行再融資。此項新貸款於2027年12月到期，有效減低信託集團的中期再融資的風險。此外，該貸款與可持續發展掛鉤，當達到溫室氣體減排目標時，信託集團可享有輕微的利率下調。這與信託集團對環境可持續性發展的承諾一致。

主席報告書

2024年的總融資成本增加75.1百萬港元，或30.4%，主要是由於在2023年12月若干利率掉期合約期滿，使變現收益減少所致。然而，年內平均未償還貸款額減少，稍微降低利率持續高企的影響。銀行借款利息開支輕微增加1.8%或5.6百萬港元。

年內淨物業收入為381.0百萬港元，較去年減少23.0%，主要由於根據總租賃協議進行租金檢討後，浮動租金的溢利分配比例變動所致。經調整非現金項目後，2024年的可分派收入總額為113.0百萬港元。

鑑於該等酒店未來的業務環境不明朗及利率持續高企，董事會決定預留更多資金用於營運及保守的資本管理。因此，託管人－經理董事會建議向股份合訂單位持有人派付截至2024年12月31日止年度的末期分派每股份合訂單位1.6港仙，分派率為48%。

展望

中東及烏克蘭的地緣政治緊張局勢持續，加上中美貿易衝突不斷，為全球經濟帶來顯著的不確定性。2025年，大部份市場的通脹趨勢、高利率，以及飛往香港的航空運力限制，均會令這種不確定性加劇。該等因素加上越來越多本地人前往香港以外的大灣區城市尋找具競爭力的飲食選擇，預計將繼續影響香港的酒店及旅遊業。

儘管如此，啟德體育園的落成、多項基礎設施工程的預計落成，以及東九文化中心、航天城及南大嶼生態康樂走廊等新景點的開發，均有望促進酒店業的發展。此外，計劃於2025年舉行的大型活動及節慶預計將吸引大量遊客湧入。

整體而言，由於平均房租尚未回復至2018年的水平，酒店業仍遠低於當年創下的高位。與此同時，由於期間消費物價指數(CPI)上漲9%導致支出增加，特別是該等酒店的前線勞動力成本由2018年至2024年上漲了約23%。該等綜合問題對利潤造成壓力，進而影響盈利能力。尤其是在各種地緣政治衝突及潛在貿易戰的情況下，這現象預計會持續至2025年。

同時，為在當前的經營環境下提升該等酒店的盈利能力，我們正在優先考慮在可行的情況下減少開支，並在我們住宿及餐飲服務方面實施更高效的經營模式。然而，目前利率趨勢難以預測。香港酒店業前景短期並不明朗，但長遠而言我們仍是樂觀。

本人謹代表董事會向託管人－經理及信託集團之酒店團隊與員工之貢獻，並向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

由於信託集團的該等酒店已出租予總承租人（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入（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50%計算）組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，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入。

於2024年，信託集團維持穩健的固定租金收入，金額達225.0百萬港元，並賺取浮動租金254.5百萬港元。自總承租人收取的總租金為479.5百萬港元，佔該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的94.2%。加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收入1.7百萬港元，信託集團於2024年收取的總租金收入（扣除服務費前）為481.2百萬港元，按年下跌19.2%。

扣除所產生的服務費79.4百萬港元後，總租金收入為401.8百萬港元，按年下跌21.8%。

（百萬港元）	2024年	2023年	變幅
固定租金收入	225.0	225.0	—
浮動租金收入	254.5	368.5	-30.9%
來自零售商店的租金收入	1.7	1.7	—
扣除服務費前的總租金收入	481.2	595.2	-19.2%
服務費支出	(79.4)	(81.2)	-2.2%
信託集團的總租金收入	401.8	514.0	-21.8%

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費用；ii) 許可費；及iii) 全球市場推廣費。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的1.5%計算）及獎勵費用（按有關酒店經調整總經營毛利的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，全球市場推廣費乃以現金支付，

而酒店管理人費用則可由酒店管理人選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。截至2024年12月31日止年度，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人費用。此外，該等股份合訂單位可於付款截止日期起三年內配發及發行，惟須符合上市規則的公眾持股量規定。

行政總裁回顧

於2024年，該等酒店的經營表現較去年稍遜。因此，酒店管理費用減少2.7%至46.4百萬港元，許可費下跌1.9%至15.9百萬港元，而全球市場推廣費則減

少1.2%至17.1百萬港元。整體而言，於2024年應付予酒店管理公司的總服務費按年減少2.2%，金額為79.4百萬港元。

(百萬港元)	2024年	2023年	變幅
酒店管理費用	46.4	47.7	-2.7%
許可費	15.9	16.2	-1.9%
全球市場推廣費	17.1	17.3	-1.2%
總服務費	79.4	81.2	-2.2%

酒店物業相關開支於2024年按年增加7.8%至20.8百萬港元，主要由於保險費、政府地租及差餉以及倉

庫許可費上升。整體而言，信託集團於2024年的淨物業收入為381.0百萬港元，按年減少23.0%。

(百萬港元)	2024年	2023年	變幅
總租金收入(扣除服務費後)	401.8	514.0	-21.8%
酒店物業相關開支	(20.8)	(19.3)	7.8%
淨物業收入	381.0	494.7	-23.0%

於2024年，總融資成本上升至322.2百萬港元，較去年增加30.4%。導致該增長的主要因素為利率掉期淨利息收入大幅下降91.9%，減少71.3百萬港元。該等變動乃主要由於數份掉期合約於2023年12月到期，導致掉期安排不如之前有利。然而，我們持續進行的掉期仍於2024年產生淨利息收入6.3百萬港元，部分減緩香港銀行同業拆息持續高企的影響。

此外，包銷及貸款延期費攤銷合共9.6百萬港元，為2024年的額外融資成本。與再融資有關的包銷費用為40.8百萬港元，已於2024年12月全數支付，並於截至2027年12月三年內分攤。

行政總裁回顧

於2024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（未計及包銷費）的24.2%。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。

（百萬港元）	2024年	2023年	變幅
融資成本明細			
銀行借款利息開支	(318.1)	(312.5)	1.8%
利率掉期淨利息	6.3	77.6	-91.9%
包銷／貸款延期／先付費攤銷	(9.6)	(11.1)	-13.5%
其他借貸成本	(0.8)	(1.1)	-27.3%
融資成本總額	(322.2)	(247.1)	30.4%

2024年的除稅後溢利淨額為231.7百萬港元，較2023年下跌78.6%。該差額絕大部分乃由於2023年投資物業公平值大幅增加926.3百萬港元，而2024年的增幅則較為溫和，僅為186.5百萬港元。

撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動後，除稅後溢利淨額為50.5百萬港元，按年下跌77.5%。2024年錄

得與支付酒店管理人費用安排有關的變動金額為14.6百萬港元，這相等於2024年3月4日以每單位0.646港元發行55,432,596個新股份合訂單位（「新股份合訂單位」）與於2024年5月8日（即因新股份合訂單位配發及發行延遲而實際配發及發行新股份合訂單位的前一日）以每單位收市價0.910港元計算之新股份合訂單位之間的差額。

（百萬港元）	2024年	2023年	變幅
淨物業收入	381.0	494.7	-23.0%
利息及其他收入	5.4	9.9	-45.5%
投資物業（酒店組合）公平值增加	186.5	926.3	-79.9%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	9.3	(70.1)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	(14.6)	—	不適用
行政及其他開支	(15.7)	(13.9)	12.9%
融資成本	(322.2)	(247.1)	30.4%
除稅前溢利	229.7	1,099.8	-79.1%
所得稅抵免（開支）	2.0	(19.5)	不適用
股份合訂單位持有人應佔溢利	231.7	1,080.3	-78.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資物業、衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動）	50.5	224.1	-77.5%

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、與支付酒店管理人費用安排有關的變動、酒店管理人費用（以股份合訂單位形式支付）、包銷／

貸款延期／先付費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

經調整非現金項目後，截至2024年12月31日止年度的可分派收入總額為113.0百萬港元。

（百萬港元）	2024 年	2023 年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	231.7	1,080.3	-78.6%
調整：			
投資物業公平值增加	(186.5)	(926.3)	-79.9%
衍生金融工具公平值變動	(9.3)	70.1	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	14.6	—	不適用
酒店管理人費用（以股份合訂單位形式支付）	62.3	63.9	-2.5%
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9.6	11.1	-13.5%
遞延稅項	13.3	21.7	-38.7%
折舊	1.1	1.1	—
傢俱、裝置及設備儲備	(23.8)	(24.3)	-2.1%
可分派收入	113.0	297.6	-62.0%
末期可分派收入	54.3	—	不適用
每股份合訂單位的末期分派	1.6 港仙	—	不適用

建議向股份合訂單位持有人派付末期分派每股份合訂單位 1.6 港仙。相比之下，去年並無宣派末期可分派收入。

行政總裁回顧

酒店表現

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	318.7	366.2	170.7	855.6
餐飲	204.7	289.0	196.1	689.8
其他	8.8	15.0	18.5	42.3
總收入	532.2	670.2	385.3	1,587.7

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	-7.1%	2.3%	4.1%	-1.1%
餐飲	-8.8%	1.7%	-5.1%	-3.6%
其他	-3.3%	19.0%	10.1%	9.9%
總收入	-7.7%	2.4%	-0.6%	-1.9%

	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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
香港朗廷酒店	498	498	89.3%	86.9%	1,957	2,173	1,748	1,887
按年增長			+2.4百分點		-9.9%		-7.4%	
香港康得思酒店	667	667	92.6%	89.8%	1,619	1,638	1,500	1,471
按年增長			+2.8百分點		-1.2%		+2.0%	
香港逸東酒店	465	465	90.0%	87.0%	1,114	1,110	1,003	966
按年增長			+3.0百分點		+0.4%		+3.8%	
酒店組合	1,630	1,630	90.9%	88.1%	1,578	1,650	1,434	1,454
按年增長			+2.8百分點		-4.4%		-1.4%	

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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
甲級高價酒店	79.0%	76.0%	2,238	2,347	1,768	1,784
按年增長	+3.0百分點		-4.6%		-0.9%	
乙級高價酒店	86.0%	84.0%	1,052	1,098	905	922
按年增長	+2.0百分點		-4.2%		-1.8%	
所有酒店	85.0%	82.0%	1,332	1,392	1,132	1,141
按年增長	+3.0百分點		-4.3%		-0.8%	

將我們的酒店與更加廣泛的香港市場相比，香港朗廷酒店於2024年的可出租客房平均收入較去年下降7.4%，高於甲級高價酒店市場為0.9%的跌幅。相反，香港康得思酒店的可出租客房平均收入則上升2.0%，表現超越甲級高價酒店市場。兩間酒店均保持強勁的入住率，平均入住率超過90%，遠高於市場平均水平79.0%。與此同時，香港逸東酒店於2024年的可出租客房平均收入上升3.8%，表現優於其乙級高價酒店細分市場，該市場則有1.8%的跌幅。

行政總裁回顧

個別酒店的表現

香港朗廷酒店於2024年首兩個月表現強勁，得益於較去年同期較少阻礙的營商環境，中國大陸旅客大量湧入尖沙咀區，尋求入住豪華酒店。然而，需求自3月份起回軟，導致附近豪華酒店降低房租以維持入住率。鑑於競爭激烈，酒店亦降低平均房租以保持競爭力。

於2024年，酒店入住率上升2.4個百分點，達到89.3%。然而，平均房租按年下跌9.9%至每晚1,957港元。因此，可出租客房平均收入下降7.4%，為每晚1,748港元，全因平均房租下降所致。

餐飲收入於2024年下跌8.8%，主要由於消費模式轉變及於年內一間高級餐廳關閉所致。儘管面對該等挑戰，朗廷酒店的優質服務及有效的推廣策略在減輕影響方面發揮了重要作用。該等努力確保了我們的賓客繼續享受非凡的用餐體驗，有助緩和整體收入的跌幅。

整體而言，2024年的總收入較2023年減少7.7%。

香港康得思酒店於今年第一季度的住宿及餐飲業務均表現良好，可出租客房平均收入增長超過50%，餐飲收入增長近30%。然而，自3月起，由於旅客群結構轉變及新的消費行為出現，且加上日漸多本地

人到香港以外的大灣區探索用餐選擇，因此酒店面臨挑戰。透過策略性地調整市場策略，酒店成功將入住率提升2.8個百分點至92.6%，可出租客房平均收入達至按年增長2.0%至每晚1,500港元。

餐飲收入按年上升1.7%，主要受宴會及全日餐飲業務增長所推動，但部分由中餐廳及酒吧分部的跌幅所抵銷。宴會業務的增長反映會議、企業活動的穩定需求，而婚宴業務於2024年則較為平淡。

整體而言，總收入按年增長2.4%。

香港逸東酒店的住宿業務顯著激增，2024年第一季度的可出租客房平均收入則按年增長超過50%。然而，這一勢頭自3月起放緩。儘管如此，酒店在房租管理及實施針對性推廣活動方面仍然保持靈活。這一專注舉措使入住率增加3.0個百分點至90.0%，而可出租客房平均收入上升3.8%至每晚1,003港元。

消費者行為轉變及本地人到香港以外的大灣區城市用餐的新趨勢，對酒店的自助餐及酒吧業務造成重大影響。此外，由於年內婚宴活動減少，宴會業務亦面臨下滑。該等下滑因我們的米芝蓮一星中菜廳逸東軒的顧客人數增加而被部分抵銷。儘管有若干正面的表現，整體餐飲收入仍下跌5.1%。

該酒店的整體收入與2023年持平，跌幅僅為0.6%。

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2024年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為9,502.4百萬港元或每股份合訂單位2.77港元（2023年12月31日：9,190.7百萬港元或每股份合訂單位2.77港元）。

債務狀況

信託集團於2024年12月31日仍未償還之借款總額（未計及包銷費（2023年12月31日：貸款延期費））為6,204.6百萬港元（2023年12月31日：6,059.1百萬港元）。6,201.6百萬港元（2023年12月31日：5,706.2百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並將於2027年（2023年12月31日：2024年）一筆過償還。於2024年12月31日，有抵押循環貸款額度為598.4百萬港元（2023年12月31日：541.4百萬港元）。3.0百萬港元之已提取有抵押循環貸款已於2025年初償還。於2023年12月31日，352.9百萬港元之已提取有抵押循環貸款將會按每月的基準循環使用至2024年。

為減低利率風險，信託集團與一家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2024年12月31日，利率掉期合約名義總額為1,500.0百萬港元（2023年12月31日：1,500.0百萬港元）。因此，6,204.6百萬港元（2023年12月31日：6,059.1百萬港元）的未償還銀行貸款總額（未計及包銷／貸款延期費）當中的24.2%（2023年12月31日：24.8%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率3.99厘（2023年12月31日：年利率3.99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2024年12月31日，信託集團的總資產為16,238.3百萬港元（2023年12月31日：15,835.0百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為38.2%（2023年12月31日：38.3%）。

現金狀況

於2024年12月31日，信託集團擁有現金結餘293.4百萬港元（2023年12月31日：122.5百萬港元）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2024年12月31日，信託集團有未動用之循環貸款額達595.4百萬港元（2023年12月31日：188.5百萬港元）。

資產抵押

於2024年12月31日，信託集團的所有投資物業（2023年12月31日：所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，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

截至2024年12月31日，信託集團並無投資物業的經核准資本開支。相反，於2023年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准資本開支總額15.7百萬港元，當中14.2百萬港元為已訂約，但未於該等綜合財務報表內撥備。

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，78歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司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、香港醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港的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，彼等均為託管人一經理及本公司之非執行董事。

Brett Stephen BUTCHER 先生

行政總裁及執行董事

Brett Stephen BUTCHER 先生，65歲，自2019年4月出任託管人一經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司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，並擁有超過四十年豐富酒店營運、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，68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。彼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。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。於1993年加入香港科技大學工商管理學院前，彼曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為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、中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股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之獨立非執行董事。彼亦為匯立銀行有限公司之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。陳教授曾為洲際航天科技集團有限公司（於香港上市）之獨立非執行董事。

陳教授於Wesleyan大學獲授經濟學學士學位，其後在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就有關議題發表不少文章。

林夏如教授

獨立非執行董事

林夏如教授，56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。此外，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）和TE Connectivity Ltd.（一間位於都柏林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。由林教授撰寫關於兩岸經濟政策，聚焦半導體產業的專著於2016年由史丹佛大學出版社發行。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。彼於香港大學獲授國際與公共事務碩士學位（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，39歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。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，36歲，自2020年10月出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼現為朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理，負責監督鷹君集團有限公司全球所有酒店的資產管理。

於2013年加入朗廷酒店集團前，彼曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於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獲得房地產開發理學碩士學位。彼並於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，75歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。彼為託管人－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。黃先生現為長江和記實業有限公司（「長江和記」）、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。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。他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。黃先生曾為和記港口信託之託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited（於新加坡上市）之獨立非執行董事。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。於1993年5月至2009年8月，彼於美林（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。於2009年9月，彼獲委任為美林（亞太）有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位一年。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合規事務。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之信託管理人)之非執行董事及公司秘書主管人員，主要負責管治，合規及公司秘書事務。彼具逾三十年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，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。彼持有法律碩士學位、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，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二十五年的審計、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

2024年是香港自1884年有記錄以來最溫暖的一年。2024年有11個月的氣溫高於正常，其中4月及10月的月平均氣溫打破歷年記錄。全球變暖及氣候變化已成為開始影響酒店營運的迫切問題，突顯出採取氣候行動措施的迫切需要。

有鑑於此，我們全年持續致力於在成功的、以人為本的企業活動與有效的氣候行動之間取得平衡。在本報告中，我們將與各位分享該等酒店於2024年在可持續發展方面取得的若干重要里程碑。

在我們整個行業中，持份者對可持續發展披露的期望逐步提高。為加強披露資料的可信度，我們已外聘審核師對本報告進行獨立核證。我們亦計劃推出新的環境、社會及管治數據管理平台，將加強環境、社會及管治數據的監控與追蹤。

在氣候行動方面，該等酒店及酒店管理人於2024年實施多個主要能源效益及重新校驗項目，儘管酒店業務持續增長，但能源消耗較2023年減少約百分之四。2025年，我們亦在籌備多項節能措施，包括升級熱泵系統及強化屋宇管理系統。為提高氣候韌性，我們亦已為該等酒店進行氣候風險評估，此舉將提供更完善的資訊，以了解需要採取的減緩措施及潛在的機會。所有該等項目均為我們母公司的淨零排放目標作出了重要貢獻。

我們持續致力於讓該等酒店的員工、賓客及合作夥伴參與我們的可持續發展工作。2024年，當中具開創性的「蠔殼升級再造計劃」(Oyster Shell Upcycling Programme)繼續產生積極影響—除成功將逾12噸的廢棄蠔殼轉化為水泥產品的可持續原材料外，該等

酒店的團隊亦通過研討會和實地考察，與酒店業及更廣泛的社區分享經驗。令人自豪的是，現在已有越來越多的酒店開始將清理後的蠔殼送往水泥製造商，轉化為有用產品。

貢獻社區是我們全年的重點工作，三家酒店的員工貢獻了超過1,900小時的義工服務時數。該等酒店與非政府組織合作，以各種方式回饋社會並賦能個人，例如，與一家支援弱勢群體的組織合作，為其提供工作機會，將廢棄布料和紡織品轉換成新產品。該等酒店亦繼續與若干組織保持長期合作夥伴關係，定期為有需要的人士提供營養餐，並透過不同項目倡議促進多元化、公平及包容。

該等酒店於2024年獲得正面的認可及若干獎項。香港康得思酒店榮獲EarthCheck Master級別認證，是香港以至亞洲首家酒店獲此認證，肯定了該酒店在可持續發展方面超過15年的努力。該等酒店及酒店管理人在創造卓越的工作環境方面的努力亦獲得了認可，反映了在培養多元化和包容性的工作環境，以及吸引下一代人才的持續工作上取得的成功。

展望未來，我們對未來及該等酒店將取得的持續進步倍感興奮。對可持續發展的堅定承諾將引領我們努力為環境和社會創造正面影響。我們深信，這些努力將激勵其他人士一同參與，共同邁向更可持續發展世界的重要旅程。



羅俊謙

非執行董事兼可持續發展指導委員會主席

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2024年年報的一部分，涵蓋2024年1月1日至2024年12月31日期間。本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¹（「我們」）致力以可持續方式經營業務。透過企業可持續發展計劃CONNECT及在母集團的可持續發展政策指引下，可持續發展已融入該等酒店的營運中，彰顯了我們成為一家可持續發展公司的堅定承諾。

CONNECT的可持續發展策略專注於四個關鍵領域：管治、員工和賓客、社區及環保。

使命

作為催化劑，加速酒店行業向可持續發展未來轉型。

管治—我們致力於以最高誠信經營，並維護我們的核心價值。

員工和賓客—我們致力於為所有持份者維持多元、包容、公平的環境，營造安全、受重視和無偏見接納的氛圍。

社區—我們決心為我們營運所在的社區帶來正面且持久的影響。

環保—我們致力於透過創新和負責任的資源管理降低對環境的影響。

2024年，我們重新審視並調整CONNECT架構及框架，以更好地配合我們的可持續發展策略和目標。經更新的CONNECT架構的四個關鍵領域為：管治、員工和賓客、社區及環保。



透過CONNECT，我們推動可持續發展，並在管治、員工和賓客、社區及環保領域開展合作，實現積極變化

¹ 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

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。

可持續發展管治架構

朗廷酒店投資有限公司董事會（「董事會」）負責監督整體可持續發展趨勢，並對所有環境、社會及管治相關事宜負責。為確保與母集團的可持續發展願景一致，本公司的可持續發展指導委員會（「委員會」）負責監督所有環境、社會及管治相關事宜、監控可持續發展表現是否符合本公司的目標，並制定環境、社會及管治策略與政策。

經董事會授權，該等酒店及酒店管理人負責實施本公司的環境、社會及管治策略，並識別及管理該等酒店的環境、社會及管治相關風險。該等酒店及酒店管理人定期向董事會報告可持續發展事宜及實現可持續發展目標的進展。

專項小組包括可持續採購工作組及能源效益工作組等，亦支持酒店營運過程中可持續發展措施的制定及實施，進一步使我們與母集團的可持續發展願景保持一致。

可持續發展掛鉤貸款表現

於2024年，本信託及本公司與一個銀行財團簽訂一份為期三年的可持續發展表現掛鉤貸款融資。貸款條款載明，當達成特定可持續發展目標後，我們將享有較低利率。該與可持續發展表現掛鉤的貸款反映我們持續致力為環境帶來正面改變，並承擔該等酒店對環境造成的影響負責。

可持續發展政策及約章

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，年度環境、社會及管治報告中匯報了違反環境、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2024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。

該等酒店參與香港特區政府環境及生態局及環境保護署制定的各項計劃及約章，包括但不限於

- 惜食約章
- 戶外燈光約章
- 「碳中和」夥伴

保證及核實

本報告已由外部核查機構香港品質保證局進行獨立核實，旨在為呈列的數據及資料的可靠性提供獨立及合理的保證。有關核實方法的詳情及核實聲明的文本，請參閱本報告附錄三。

2024年可持續發展的進展及表現

以下各節將載列2024年透過CONNECT架構所取得的進展和成果。

環境、社會及管治報告

管治

我們致力於維護我們的核心價值，並規定酒店管理人須以最誠信的態度經營。我們的承諾不僅是符合規定，而是在酒店管理人的職責範圍內努力將可持續發展和健全的業務實踐融入營運的各個方面。透過組織問責、獎勵團隊和透明的報告，我們確保良好的管治是關注重點，酒店管理人努力提供卓越的賓客體驗，同時為下一代保護地球。

合乎道德的商業行為

我們要求酒店管理人在所有業務活動中應用良好的企業管治常規及維持商業誠信。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以及誠信及問責價值。我們在行為守則（「該守則」）中明確提出上述原則，作為該等酒店員工的指南，概述了在所有業務交易中對道德行為及誠信的期望，尤其是在收受、索取或提供利益；申報利益衝突；欺詐和行賄；賭博；公平交易及處理機密資料方面。

該守則概述本公司對該等酒店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。我們的舉報政策確保員工能夠在無懼報復的情況下，勇於報告任何不道德的行為。所有新入職的員工均須接受反貪污培訓，這可讓彼等掌握處理任何道德難題方面的知識。

所有新入職的酒店員工均須參加有關商業道德、利益衝突、賄賂、舉報、健康與安全、環保、無意識的偏見及資料保護的培訓課程。該等均為稱為The First60 Orientation的迎新計劃的一部分。視乎員工的個別職責，彼等亦會定期接收資訊、進修培訓及團隊簡報，以強化重要訊息。

2024年期間，概無錄得可呈報的違規事件或罰款。

有關本公司企業管治表現的詳情，請參閱本年報的獨立企業管治報告。

服務質素管理

我們認為全面質量管理（「TQM」）理念對組織取得成功至關重要。我們透過優質聯盟管理系統（「Q. League」）實踐TQM，Q. League是一種以團隊為導向的方法，植根於馬爾科姆•鮑德里奇（Malcolm Baldrige）卓越績效框架，旨在促進共同目標：為賓客「創造美好回憶」、推動協調、持續改善及認可成功。

該等酒店的總經理和優質管理代表領導策略性計劃，其透過定期的政策審查及包含指引與核對清單的全面作業手冊提供支持。定期內部稽核有助於維持品牌標準、提升營運效率及識別需要改善之處，而動用數字化檢驗工具則可簡化流程。

Q. League強調透過有效的流程管理及質素控制實現持續改善，藉此在所有團隊成員間灌輸統一的使命感。其工具及資源專注於知識管理、品質保證、流程改進，以及分享創新理念及最佳實踐。聘請第三方酒店業專家以獲得公正的評估及密切監控市場趨勢，從而確保品牌的一致性，並使該等酒店有能力衡量在豪華酒店業的競爭地位。

該等酒店於2024年對其以事實為基礎、以知識為驅動的衡量系統加以改進，加強對成功的衡量。該系統使得在學習、創新及成果方面的運作與表現能得到更有效的追蹤。如今，個別員工的表現指標和部門策略更能契合該等酒店在強化內部知識、賓客滿意度和忠誠度、員工參與度、可持續發展計劃及業務表現方面的整體目標。

環境、社會及管治報告

賓客滿意度及反饋管理

以客為尊的文化體現在口號「由心而發」中，強調了對賓客的深切關注。透過健全的反饋管理政策，我們敦促酒店管理人將透明度和問責性放在首位，讓個人能夠分享反饋或提出疑慮。「賓客之聲」系統透過各種渠道收集反饋，讓員工參與創造以客為尊的環境。其有助於該等酒店及酒店管理人發現賓客喜好及需要改進之處，並幫助彼等創新以超越賓客預期。反饋渠道包括賓客滿意度調查、針對酒店住宿及會議規劃者體驗的線上評論，以及針對用餐及水療體驗的二維碼調查。

對可持續發展酒店的承諾

為確保可信度與透明度，該等酒店與全球領先的可持續發展酒店業實踐認證機構EarthCheck合作。此合作夥伴關係讓該等酒店能參與嚴謹的評估，為可持續發展表現樹立基準，並彰顯了對環保與社會責任的承諾。

EarthCheck標準符合多個全球框架，包括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。該等標準涵蓋廣泛的可持續發展主題，包括溫室氣體排放、能源管理、淡水資源管理，以及社會和文化管理。

為符合EarthCheck的要求，該等酒店制定了一套全面的可持續發展管理系統，以監控表現並處理與可持續發展相關的主要營運風險。EarthCheck的獨立核證可確保符合該等標準，並促進在環保及社會表現方面的持續改善。

2024年，香港康得思酒店榮獲EarthCheck最高級別的Master級認證，肯定了該酒店超過15年對可持續發展的承諾。其亦為香港及北亞地區首家獲得此殊榮的酒店。香港朗廷酒店及香港逸東酒店則獲得EarthCheck白金級認證，對該酒店在可持續發展方面至少十年的努力表示肯定。



香港康得思酒店於2024年取得EarthCheck Master級認證

環境、社會及管治報告

負責任採購

酒店管理人須努力確保在可行的情況下，主要採購類別的產品均以可持續方式採購。該等類別包括動物蛋白、清潔用品、新鮮農產品、紙張、海鮮、咖啡及糖。自2013年起，該等酒店開始分階段實施可持續供應鏈管理措施。在可持續採購政策的指導下，敦促酒店管理人會優先與具有負責任環保實踐、道德採購及相關認證的供應商進行交易。

可持續採購工作組由來自不同職能的代表組成，負責制定符合目標的行動計劃，及強化採購流程。2024年，我們對可持續採購準則進行更新，以提供更明確的指引，協助朝著全面可持續採購的目標邁進。

風險管理

全面風險管理架構能有效識別、評估、管理及監控風險。該架構將風險管理慣例融入決策流程，並與組織目標保持一致。該等酒店及酒店管理人積極評估風險、執行緩減策略、推廣具風險意識的文化，並遵守相關法律與標準；此外，亦會定期進行檢討，以維持與本公司目標一致。

賓客安全

為確保所有賓客的安全及保障，該等酒店及酒店管理人會採取健全的措施，將賓客的身心健康放在首位。該等酒店的全面標準作業程序涵蓋賓客安全的各個層面。各家酒店均設有專門的危機管理團隊，定期召開會議，以積極為緊急事件（包括極端天氣事件）做好準備。酒店員工定期接受培訓課程，以確保彼等具備能力有效處理安全及保障方面的挑戰。

對安全營運環境的承諾乃共同的優先事項，由來自所有營運領域的代表組成的健康、安全與危機管理團隊提供支持。該團隊每月召開會議，監督法規、培訓、檢查及緊急程序方面的合規情況。

數據安全及保護

保障持份者的信任及私隱至關重要。我們實施嚴格的私隱及資料安全計劃，包括嚴格的標準、政策及程序，以負責任的方式管理數據。尊重私隱、保護個人資料、確保遵守現有政策乃首要任務。

該等酒店制定了多項政策，以確保員工和賓客資料受到保護，並防止敏感資料遭到未經授權的存取或外洩，包括：

私隱政策—概述如何收集、使用和保護賓客及業務合作夥伴的個人資料。該政策可在所有酒店網站中查閱。

數據保護標準—該等措施涵蓋數據保護的主要方面，包括數據保護框架、數據保護影響評估(Data Protection Impact Assessment「DPIA」)、主要風險指標測量、數據當事人請求、資料安全事故處理程序、持續評估與監控，及第三方數據保護盡職調查。

企業資訊科技政策—確保正確使用電腦設備和防止濫用的一般指南。該政策亦定義了軟件標準，以盡量減少差異、錯誤及低效。

有關資料安全及數據私隱的面對面培訓已納入該等酒店的First60 Orientation培訓中。該等酒店及酒店管理人正在將此項培訓轉換為線上形式，以便於更容易地實行，並方便每年進修。

環境、社會及管治報告

全面的網絡風險評估

網絡風險評估乃透過網絡安全進度指數 (Cybersecurity Progress Index,「CPI」) 進行，其程序包括審核該等酒店提交的年度自我風險評估報告，並評估酒店管理人所完成處理活動的DPIA。2025年將引入現場審查以強化程序。CPI報告與國際標準(如ISO 27001及NIST)保持一致，可評估與人員、流程及技術相關的14個安全風險領域，並找出需要改善的地方。CPI報告每月與管理層分享，詳述該等酒店的網絡安全狀態以及是否符合基準要求。

透過全面的監控與評估程序，酒店管理人須將資訊安全放在優先地位，以保護敏感資訊並維持與賓客及合作夥伴之間的信任。透過每月的網絡威脅指數報告，積極監控網絡安全威脅，並將報告傳達予管理層以利於決策。於引入新供應商前，我們會進行符合資料保護標準的第三方盡職審查。該方法可確保對整個供應鏈的資訊安全控制進行全面評估及有效監控。

員工和賓客

除了強調卓越的賓客體驗外，該等酒店透過營造安全、公平且支持性的工作環境，促進多樣化、健康及職業發展，致力於同事、賓客及持份者的福祉。此承諾亦延伸至該等酒店的承包商、供應商以及所有為該等酒店的持續成功做出貢獻的合作夥伴。

打造卓越的工作環境

該等酒店及酒店管理人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，激發為品牌形象代言。通過制定一系列制度規定指導原則、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，以此踐行該等努力。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：幫助員工出色完成工作並明瞭該等酒店的文化。
- 工作場所健康與安全管理系統：保障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宗旨的明確目標。
- 「樂慶成就指標」：監督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。

為感謝同事的辛勤工作與奉獻，該等酒店每年都會慶祝員工感恩月，表彰團隊成員對酒店營運成功的貢獻。

環境、社會及管治報告



左：香港朗廷酒店執行委員會成員宴請同事感謝彼等的貢獻。



右：香港康得思酒店同事在海洋公園的團隊活動。

2024年該等酒店及酒店管理人為創造優良的工作環境所付出的努力獲得多項認可：

香港康得思酒店

- 員工體驗大獎(Employee Experience Awards)－最佳多元化、公平與包容策略銀獎(Silver Award for Best Diversity Equity & Inclusion Strategy)－Human Resources Online
- 2024年好顧主約章嘉許狀－香港特別行政區政府勞工處
- 2024年最佳人力資源大獎(Best HR Awards 2024)－最佳多元化、公平與共融策略大獎－金獎－CTgoodjobs
- 2024年最佳人力資源獎(Best HR Awards 2024)－最佳Z世代吸引力大獎－金獎－CTgoodjobs
- 2024年最佳人力資源獎(Best HR Awards 2024)－最佳畢業生及管理培訓生招聘大獎－傑出大獎－CTgoodjobs

香港逸東酒店

- 2024年好顧主約章嘉許狀－香港特別行政區政府勞工處

香港朗廷酒店

- 2024年好顧主約章嘉許狀－香港特別行政區政府勞工處

朗廷酒店集團

- HR Asia 亞洲最佳企業僱主獎－HR Asia
- HR Asia 小組獎(Sub-Category Awards)：多元、平等和包容獎(DEI)－HR Asia
- 最佳僱主品牌銀獎(Best Employer Brand Silver Award)－LinkedIn
- 2024 關心健康企業嘉許－MindCare

環境、社會及管治報告

進修及發展

為支援酒店同事的成長與發展，透過制定各種學習計劃，確保員工有足夠的能力在其職務上發揮所長、發展新能力，並為成功做出貢獻。該等酒店及酒店管理人致力於培養同事的學習心態，並與學習及發展團隊協定具體目標，確保與專業及個人環境相關。

First60 Orientation：為新員工而設的入職培訓計劃，讓彼等熟悉本公司的文化、營運及入職要點。

朗廷課程認證計劃（「LCC」）：一項有系統的培訓計劃，可提升不同級別同事的技能及知識：朗廷酒店集團的所有同事均可參加銅級，主管職位可參加銀級，而經理職位則可參加金級。LCC是有關更廣泛的學習及發展計劃的一部分，以培養持續進步及專業發展的文化。

領導朗廷之道：該學習單元面向所有「他人的管理者」，著重發展領導技能。其區分了領導者與管理者的不同，並強調如何在朗廷品牌中培養服務文化。該單元包括在職培訓及提供建設性反饋的技巧。

服務文化系列：培訓單元旨在提升賓客服務及服務補救技能，確保始終如一的高品質賓客體驗。

線上學習：提供多種線上學習平台，包括LinkedIn Learning及eCornell。該培訓增進各類主題的技能及知識。

我們亦提供一系列的獎勵措施，鼓勵酒店同事重新學習、提升技能並增強其能力。該等措施包括：

- 進修資助－為外部課程及進修活動提供資助。
- 學習時數獎勵－表揚並獎勵完成最多學習時數的同事，培養持續進步的文化。
- 線上培訓彈性－允許同事參加線上培訓課程，幫助彼等有效平衡工作與學習。

作為我們培育人才及培養領導力承諾的一部分，酒店管理人亦實施全面的發展計劃，例如為年青專業人士提供實習培訓的朗廷領袖培訓生課程（「LLTP」）；以及培訓內部同事擔任領導職位的行政人員深造課程（「APEX」）。該兩項計劃均有助於鞏固我們可持續的領導力梯隊，並自推出以來成功促進了員工保留及職業發展。



總進修時數：

75,000+ 小時



員工平均進修時數：

61.2 小時

環境、社會及管治報告

健康與安全

該等酒店的賓客與員工的健康與安全至關重要。該等酒店實施了嚴格的規範及措施，以確保為每個人提供安全可靠的環境。從嚴格的清潔及衛生標準到全面的風險評估及緊急應變計劃，該等酒店致力於維持最高水平的健康與安全。專業團隊定期接受培訓，並持續接受指導，以確保嚴格遵守所有健康與安全指引。酒店管理人不斷監控並加強程序，以適應不斷變化的環境，優先考慮酒店環境中每個人的福祉及安心。

該等酒店實施了主要的健康與安全政策以保護員工。該等政策透過迎新會、員工會議及內部網站進行傳達。該等政策包括遵守健康法規、定期危險評估及

針對性培訓計劃。我們維持全面的緊急應變計劃，並設有明確的事故報告機制。

為確保該等酒店前線員工的工作環境安全，酒店管理人會定期進行危險評估，並制定關鍵績效指標以監控健康與安全績效。該等酒店的全面培訓計劃讓員工掌握安全作業所需的技能，而緊急應變演習則加強其對潛在事故的應對能力。

該等酒店積極尋求員工反饋，讓員工提出疑慮，並就安全措施進行合作。有關反饋對持續改善的工作不可或缺，確保安全實踐能因應同事的需求及經驗而不斷優化。

安全指標：損失工時工傷頻率及事故率

KPI	2023年	2024年
損失工時工傷頻率 ¹	34.8	25.7
事故率 ²	11.3	8.8

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名酒店僱員的申報事故數目。

關注身心健康

僱員

僱員及賓客的健康是該等酒店營運不可或缺的一環。該等酒店致力於支持同事的身體、心理及情感健康，幫助彼等在個人及職業生活中茁壯成長，同時亦確保為我們尊貴的賓客營造一個充滿關懷的環境。

酒店管理人定期與同事分享心理健康方面的通訊，強調心理健康的重要性。於2024年6月，作為同事身心健康月的一部分，我們推出了心理健康頻道，為酒店同事提供支持其心理、生理及情緒健康的重

要資源，包括各種身心健康主題的每週小貼士，例如有效的時間及壓力管理。本年度亦舉辦了線上研討會，加強對心理健康的關注。

2024年組織了各種與身心健康有關的挑戰活動，以鼓勵同事運動及實踐健康生活，包括健身比賽、萬步行走挑戰(10,000-step walking challenges)及包含健康節檢及健身活動的健康日。希望該等挑戰能培養關注身心健康的文化，幫助酒店同事改善體力及整體健康。

環境、社會及管治報告

2024年組織了以心理健康為主題的精神健康急救課程，共有20位同事完成課程並獲得認證。亦為員工及其家人提供員工援助計劃，提供專業顧問及諮詢服務，以處理日常生活中遇到的壓力與情緒。

賓客

香港朗廷酒店及香港康得思酒店均設有「川」水療中心，首要目標是提升賓客滿意度及整體賓客體驗。

為達到該等目標，採取的策略包括提高營運效率、發展非接觸式體驗、優化培訓、加強合作夥伴關係，以及專注於既有優勢。

兩家酒店均有精心規劃的健康活動，以迎合不同的身體需要、年齡及健康偏好。該等活動包括免費及收費課程，例如酒店住客均可免費參加的太極班，以及香港康得思酒店向住客及公眾人士提供的付費「頤鉢療法」。



香港康得思酒店的頤鉢療法

「川」之酣眠

睡眠對於良好的旅行體驗至關重要。一夜好眠可提升度假樂趣，提高商務旅程的生產力，並加強酒店與賓客之間的聯繫。

鑑於睡眠對於身心健康的重要性，該等酒店於2024年進一步加強「川」之酣眠計劃，一項與世界睡眠協會合作開發的睡眠保健計劃。

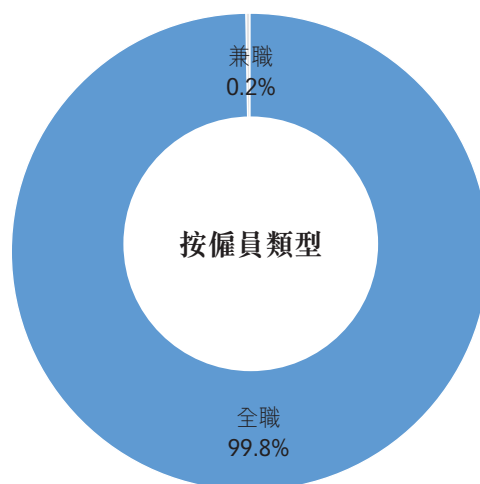
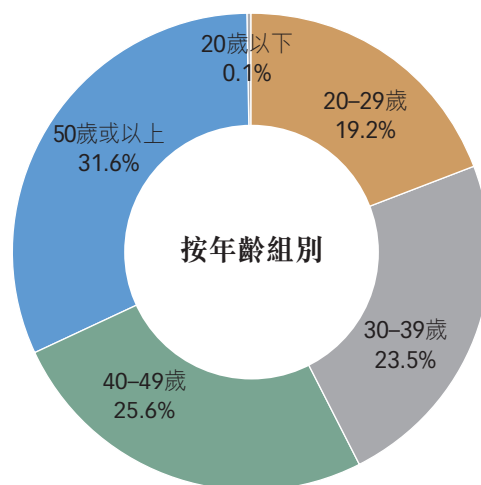
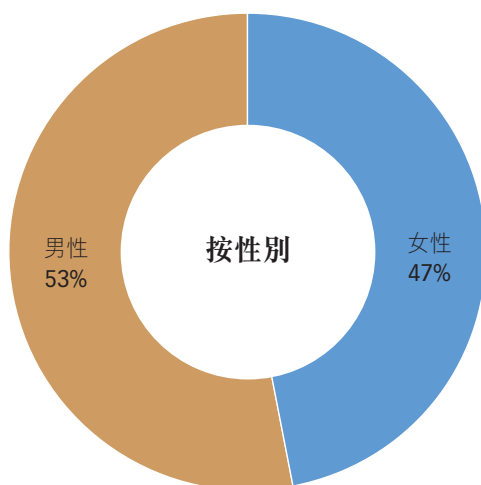
賓客可在每家酒店享受廣泛的選擇，包括：

- **睡眠關懷晚安禮盒**—幫助賓客獲得優質睡眠的助眠物品，包括草本茶、品牌耳塞、軟墊眼罩及睡眠建議卡。
- **睡眠關懷專屬功能表**—賓客入住期間可訂購健康相關物品，如瑜伽墊及健身球（用於睡前拉伸）、重力毯、多種枕頭選擇、白噪音睡眠機等。
- **睡前讀物**—「酣睡美夢」小冊子、「川」水療中心的休息呼吸練習貼士，以及世界睡眠協會的「健康睡眠雜誌」特刊（聚焦旅行主題，涵蓋建立健康睡眠習慣、改善兒童睡眠、緩解時差問題等內容）。
- **Spotify專屬歌單**—精心策劃全球助眠曲目，幫助賓客放鬆身心，為入睡做好準備。
- **睡眠週期應用程式**—一款領先的睡眠追蹤應用程式，旨在增進身心健康並提升每晚睡眠質量。該應用程式利用先進的技術追蹤睡眠模式，助力客人獲得更深層、更恢復活力的睡眠體驗。

環境、社會及管治報告

多元化、公平與包容

酒店管理人致力培養一支包容且多元化的員工隊伍，確保該等酒店營運的各個方面均有平等機會。目標是營造包容並頌揚各種文化、背景及觀點的氛圍，反映該等酒店賓客及社區的多樣性。多樣性不僅是酒店業的重要元素，對於提供卓越服務並為該等酒店賓客創造難忘體驗至關重要。



環境、社會及管治報告

透過CONNECT，該等酒店及酒店管理人組織了與多樣性相關的活動，開展了多項倡議，提高對多樣性問題的認識並促進包容性。香港逸東酒店便是其中的典範，該酒店獨特的「EDIT」(多元、共融、公正)課程為團隊成員提供培訓，以營造包容的工作環境。香港逸東酒店亦舉辦手語和輪椅無障礙培訓，以提升賓客服務。

於2024年，香港逸東酒店與Next Chapter LGBT合作舉辦了香港首個集體LGBTQ+婚禮儀式，支持10對伴侶正式登記結婚。該儀式是酒店長期舉辦的同志驕傲月的一部分，自2018年起一直在慶祝LGBTQ+文化。



於香港逸東酒店的「超越界限－輪椅體驗」工作坊為同事提供深入了解輪椅使用者需求的寶貴機會。

環境、社會及管治報告

逸東酒店的驕傲月活動

為慶祝「驕傲月」(Pride Month)，香港逸東酒店舉辦了一系列以同志及殘障為主題的文化藝術活動。今年的活動橫跨5月31日至8月12日，主題為「擁抱圓缺」。

該主題以天文現象為靈感，挑戰社會規範及圍繞身體形象的觀念，鼓勵性別及性小眾以及殘障人士擁抱自己的獨特體驗。

活動邀請參與者走出社會建構的陰影，以自己的方式慶祝他們的身份和旅程。香港逸東酒店與當地LGBTQ+組織合作，共策劃了30多項正面且多元的活動，包括座談會、放映會、沉浸式工作坊、展覽及表演。



香港逸東酒店與Next Chapter LGBT合作舉辦香港首個LGBTQ+集體婚禮「PRIDE TO WED」

社區

該等酒店決心對其經營所在的社區產生積極且持久的影響。認識到該等社區在該等酒店的成功中扮演著不可或缺的角色，因此回饋及貢獻整體社區福祉至關重要。通過合作夥伴關係、慈善舉措和可持續實踐，酒店管理人致力於以賦能個人和造福社會的方式提升該等地區的發展。

我們社區投資的方針重視鼓勵同事進行義工活動，亦是「CONNECT」文化的核心元素。我們鼓勵酒店管理人促進組織內部的社會聯繫，促進與當地社區互動。在藝術、兒童與青年、環境和本地問題這四個關鍵主題的指導下，我們力求做出有意義的改變。

我們為社區義工服務設定了具體的年度目標。於2024年，該等酒店組織了超過180項社區活動，貢獻了超過1,900小時的義工服務時數。



180+
社區活動



1,900+
義工服務時數

環境、社會及管治報告

2024 年的社區活動

香港康得思酒店

香港康得思酒店與Rhys Company Limited (Rhys) 合作，這是一家通過提供工作機會支持弱勢群體的組織，將棄置的布料和紡織品轉化為新產品。於2024年，香港康得思酒店亦將廢棄的浴墊送往Rhys的合作動物收容所，為流浪貓狗提供更加舒適的環境。

香港朗廷酒店

香港朗廷酒店與Soap Cycling長期合作，推行可持續收集活動，回收酒店客房內的肥皂。這項活動由35位房務部同事擔任肥皂回收大使。透過回收肥皂並將其重新分配給貧困社區，該酒店促進了衛生產品的可持續生產、消費及公平使用，同時實踐可持續的酒店營運。於2024年，共回收14.8千克肥皂。

香港逸東酒店

香港逸東酒店與More Good及香港正義中心合作，為有需要人士免費提供營養餐。酒店廚師把烹飪好的膳食送至佐敦的九龍佑寧堂，該機構支持難民和尋求庇護者，每週為40至50人提供餐食。此舉亦服務於柴灣的長者社區。

香港逸東酒店亦透過「難民就業計劃」為合資格在酒店工作的難民提供就業機會。透過全年的培訓、電影放映及員工專題活動，酒店盡力提高公眾對香港難民社區所面臨挑戰的認識。



香港朗廷酒店與惜食堂合作，為有需要的人士提供營養餐食。

環境、社會及管治報告

環境

氣候韌性

2024年為香港自1884年有紀錄以來最溫暖的一年，全年平均氣溫為24.8攝氏度，較1991–2020年的正常平均值高出1.3度。2024年有11個月份的氣溫較正常溫度為高，其中4月錄得26.4攝氏度及10月則錄得27.3攝氏度，打破每月平均氣溫紀錄。全球變暖與氣候變化是已開始影響酒店營運的迫切議題。

在母集團願景的推動下，該等酒店及酒店管理人正準備採取行動，以緩和氣候變化。我們選擇兩種氣候情境，當中結合全球及本地政府政策、環境、經濟、社會及技術指標以及市場趨勢，以作為深入風險分析的一部分。該等情境亦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	棕色情境
參考情境 ²	IPCC RCP 2.6、SSP1-2.6	IPCC RCP 8.5、SSP5-8.5
特徵	• 本世紀中期淨零二氧化碳排放。 • 氣溫上升限制在攝氏2度。	• 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	• 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。	• 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。

² 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，分別列出一般較溫和（綠松色）及一般較嚴重（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三家酒店進行了情境分析，輔以氣候風險分析平台的結果作為參考補充。該等酒店優先處理的氣候風險及將採取的減緩措施載於下表。有關其他氣候風險的研究正在進行中。

風險類別	風險	影響	減緩措施
實體(迫切)	- 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。	- 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。	- 檢討及更新應對極端天氣事件的操作規程。 - 為前線人員提供培訓、程序指引及應急演練。 - 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)	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。	- 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。	- 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。 - 定期檢查及監測屋宇狀況，以保持有效性能。 - 探索利用可持續物料以減少熱量吸收。

環境、社會及管治報告

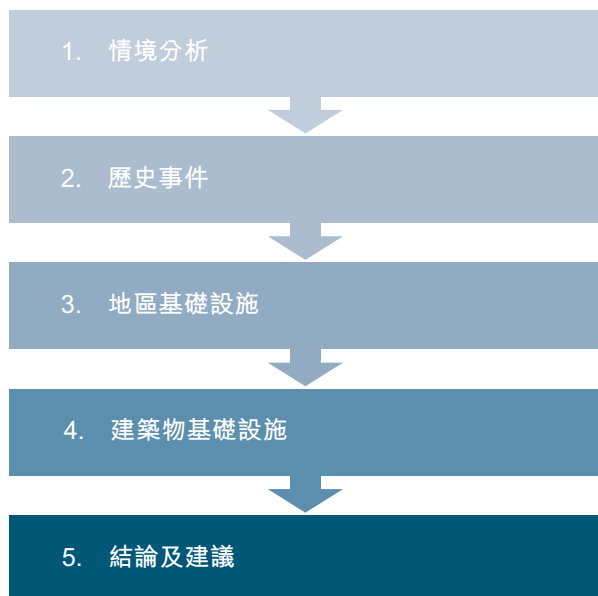
風險類別	風險	影響	減緩措施
轉型(政策及法律)	- 政府執行低碳經濟轉型政策。 - 收緊環境法規及行為準則。	- 嚴格的能源管理要求導致運營成本上升。 - 提前報廢及更換設備的資本成本。 - 新實踐方案、新程序及安裝高效設備的實施成本。	- 利用新型節能設備進行設備升級。 - 參與母集團的能源效益工作小組，跟進我們的節能進展。 - 持續關注最新法規及趨勢。例如，提前進行存貨管理及採購流程，應對一次性塑膠產品的規管。 - 探索不同廢棄物分流計劃，擴大廢棄物收集範圍。
轉型(市場及技術)	- 公用事業服務收費增加。 - 新技術投資增加。 - 低碳產品及食品成本增加。	- 公用事業服務成本增加導致營運成本上升。 - 新開發項目的投資或資本增加。	- 實行節電及節能措施。 - 探索新的投資模式，促進設備升級。 - 在規劃合適的節能或減碳項目時申請資金支持。 - 與銀行合作獲取可持續發展表現掛鉤貸款，增加財務靈活性。
	無法適應持份者對可持續發展日益增長的關注。	失去競爭優勢，被可持續發展表現更強的競爭對手超越。	- 持續積極參與多項綠色倡議，如EarthCheck。 - 讓內部持份者及賓客參與綠色倡議，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。

基於上述結果，我們於個別酒店層面進行了進一步氣候評估。

環境、社會及管治報告

我們的評估方法

利用五步評估法同時審視時間及空間兩個維度：



為了解當地實體風險，調查了歷史上的極端氣候事件及基礎設施發展。地方資訊揭示了過去事件如何影響現今基礎設施的韌性，從而為未來的規劃與風險應對措施提供了參考依據。

屋宇設計、系統及營運亦已進行氣候適應性及韌性評估，並在評估後就如何提升該等酒店的氣候韌性提出建議。

案例－香港康得思酒店因降雨引發的水浸

氣候風險分析顯示，酒店所在的旺角區面臨極端天氣事件引起的水浸風險。近數十年來，曾多次錄得因降雨引發的水浸。例如，於2023年9月初的極端降雨事件中，酒店周圍的主要街道發生嚴重水浸。距離酒店較近的香港天文台總部，於9月7日晚上11時至9月8日午夜錄得158.1毫米的一小時雨量，即自1884年以來錄得的最高雨量³。儘管酒店並未受此次極端降雨及隨後水浸的直接影響，但此事件顯示進行詳細評估的需要，以提升應對能力及氣候韌性。

香港渠務署一直致力改善區內的排水系統。主要的改善措施包括一個容量達10萬立方米的大型地下蓄洪池、一座位於大坑東的蓄洪池泵房⁴、以及一條長地下雨水排放隧道及箱涵涵洞，將雨水截流並排入維多利亞港⁵。該等改善措施已減緩旺角的整體水浸風險。

與此同時，香港康得思酒店已編製標準操作程序以維持服務水平，並確保於日後發生極端事件時賓客及員工的舒適及安全。措施及預防措施包括：

- 定期維護，確保排水效率。
- 使用潛水泵，盡量減少酒店屋頂及花園的積水。
- 移走並捆綁容易被風吹動的戶外物品，例如傢俱。
- 確保準備充足的沙袋、雨衣、雨靴及其他設備。

³ <https://www.info.gov.hk/gia/wr/202309/08/P2023090800037.htm>

⁴ <https://www.dsd.gov.hk/EN/HTML/20522.html>

⁵ https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/RnD_reports/RD201405.pdf

環境、社會及管治報告

碳及能源

母集團致力於透過創新及負責任的資源管理以降低對環境的影響，這一迫切任務促使該等酒店遵循其環境目標。兩個主要目標為：

- 2030年前，能源消耗較2019年減少30%。
- 2030年前，碳排放量較2019年減少46%。

	2023年	2024年
範圍一及二排放量(二氧化碳當量公噸)	18,145.65	17,370.59
能源消耗量(兆瓦時)	51,462.45	49,363.95
目標進度		
— 排放量	-21.5%	-24.8%
— 能源	-2.4%	-6.4%

儘管2024年的總入住晚數有所增加，較2023年增加約1%，該等酒店於2024年的能源消耗及碳排放量較2023年分別減少4.1%及4.3%。

為確保實現該等目標，酒店管理人目前正檢討可持續發展策略及路線圖。此項檢討將於2025年完成。

於2024年，酒店管理人向一家電力公司申請財務資助，以升級該等酒店的熱泵系統。電氣化廚房項目亦已啟動。此外，作為設備生命週期管理的一部分，該等酒店正以最先進的開放式控制系統取代老化的屋宇自動化系統。

2024年完成的主要節能措施包括：

- 在香港朗廷酒店：
 - 為泳池安裝新水源熱泵，減少鍋爐及製冷機組的能源消耗。
 - 為升級後的製冷機組實施重新校驗工作。

- 在香港康得思酒店：
 - 將停車場新鮮空氣風機更換為帶有定時控制的電子整流無殼式風機。
 - 將照明燈具及出口指示牌更換為節能LED燈。
 - 實施製冷機組第一階段的重新校驗項目。

該等酒店將安裝更多節能設備，以不斷改善其可持續發展表現。即將進行的計劃包括：

- 於2025年在香港康得思酒店及香港逸東酒店安裝更多節能熱泵。
- 升級香港朗廷酒店及香港康得思酒店的屋宇管理系統。
- 香港逸東酒店將採用被動式輻射製冷塗料。
- 香港朗廷酒店的人工智能驅動製冷機組控制系統。
- 於2025年對該等酒店的主要空氣處理機組進行升級。

環境、社會及管治報告



該等酒店主要節能措施：節能熱泵(左)及升級的主要空氣處理機組(右)

該等酒店目前正進行若干以智能技術為特色的試點項目，包括超節能LED照明及被動式輻射製冷塗料。在香港康得思酒店正進行一項重新校驗試點項目，以評估現有製冷機組的設計、運作及控制，為未來的空調系統升級鋪路。

為加強責任並提高對碳中和的意識，我們成立了淨零工作小組，將制定並實施推動可持續發展措施的策略。在母集團的帶領下，該等酒店及酒店管理人亦正強化相關環境、社會及管治的數據平台，以確保透明度並促進持續改善。該等酒店的前線員工積極執行日常節能措施，例如以節能為重點的內務管理、審閱外部照明時間表、在冬季營運時使用游泳池蓋膜，以及冷凍供應水溫度調節。

該等酒店參與EarthCheck認證計劃進一步強化了該等行動，該計劃提供了一個全面的框架，專注於環境管理、負責任的實踐及社區參與。

用水

作為母集團整體可持續發展承諾的一部分，酒店管理人目前正審視所有業務的用水表現，將制定全面的行動計劃，專注於節約用水策略，目標於2030年前將降低用水量並提高用水效率。此計劃將於2025年完成。

有效的用水管理乃可持續發展策略的重要組成部分，既能保護重要資源，又能降低營運成本及對環境的影響。

在香港康得思酒店及香港逸東酒店，我們已實施多項節水措施，包括在所有客房安裝低流量水龍頭、花灑及馬桶，在不影響賓客舒適度的情況下減少百分之三的用水。此外，亦安裝了節水型洗碗機及洗衣機，在保持高標準清潔的同時優化用水。

環境、社會及管治報告

兩家酒店均配備滲漏偵測系統，可迅速發現並處理任何滲漏，防止水流失。水錶可即時追蹤消耗，有助監察用水模式及發現需要改善之處。於2024年6月，香港朗廷酒店及香港康得思酒店與市內其他17家物業一同參與了由香港大學水資源技術與政策研究中心（「香港大學水資源中心」）舉辦的研究項目。該項目通過安裝智能水錶來獲取用水數據，從而調查及確定該等物業的實際及潛在漏水情況。於該等酒店內並未發現漏水情況。

在康樂設施方面，酒店管理人採用泳池蓋膜，以盡量減少不使用泳池時的水蒸發。此項簡單而有效的措施有助於節約用水，將熱量損失降至最低，並減少頻繁注水的需要。

在可能的情況下，該等酒店會以抗旱植物及本地物種取代傳統的園景設計。此舉可減少灌溉用水、促進生物多樣性，並有助於建立更具彈性的生態系統。



酒店游泳池的泳池蓋膜，可節約用水及減少熱量流失

廢棄物

該等酒店及酒店管理人已實施一系列減廢措施。酒店管理人亦在制定減廢計劃，具體目標為最大限度地減少酒店營運過程中產生的廢棄物。

酒店客房、公共區域或後場空間均設有專用回收箱，並附有清晰的標誌以引導正確分類及提高回收率。

收集可重用或回收的材料包括紙張、金屬、塑膠、紙板、玻璃瓶、使用過的食用油、打印機墨盒、沐浴及水療用品、肥皂及紅酒塞。

為減少一次性塑膠的使用，酒店已安裝飲用水裝瓶系統，讓賓客以可重複使用的水樽補充飲用水。此舉大幅減少該等酒店對塑膠瓶裝水的使用。

環境、社會及管治報告

廚餘的處理方式包括分類回收及堆肥、將有機廢棄物轉化為有價值的堆肥，或透過廚餘處理機進行處理。該等酒店的食物捐贈計劃與當地組織合作，重新分配剩餘食物，在減少浪費的同時，亦支援有需要的社區成員。該等酒店亦於廚房內推廣合理耗用及有效率的存貨管理。

為響應於2024年生效的管制即棄膠餐具和其他塑膠產品新法例，酒店管理人已主動於該等酒店內以更

具可持續性的替代品取代所有受管制的物品。此轉換符合法規要求，並反映出對環境責任的持續承諾。該等酒店將繼續努力，盡快淘汰主要的一次性塑膠物品。

在所有領域，我們的目標均為盡量減少該等酒店的環境足跡，並推廣可持續的營運實踐。透過採用環保替代品，該等酒店及酒店管理人將提升賓客體驗，同時為更健康的地球做出貢獻。



酒店收集廚餘及棄置蠔殼

重新定義廢棄物並創造價值

廢棄物完全可能轉化為有價值的資源。該等酒店一直參與兩項創新計劃，將酒店餐廳棄置的蠔殼重新利用。該等突破性計劃於香港朗廷酒店、香港逸東酒店及香港康得思酒店推行，既能減少浪費，又能創造價值。

在母集團的帶領下，香港朗廷酒店及香港逸東酒店與本地水泥製造商合作，進行了一項先導性的試點計劃，探索於水泥製造過程中使用廢棄蠔殼作為石灰石的可持續替代品。收集酒店餐廳棄置的蠔殼，清洗及儲存後交予水泥製造商使用，以代替石灰石。自2023年3月以來，已有超過12噸的蠔殼轉換成水泥產品，證明此乃建築業可行的可持續發展解決方案。

環境、社會及管治報告

與此同時，香港康得思酒店是首家加入大自然保護協會蠔礁修復計劃的酒店。此持續合作夥伴關係於2020年11月建立，將酒店餐廳棄置的蠔殼轉化成蠔礁底基材料，建造新的活蠔礁。該等蠔礁乃幼魚及其他海洋生物的重要棲息地，有助於保護生物多樣性及恢復脆弱的生態系統。自計劃開始以來，已從香港康得思酒店收集超過29噸的蠔殼。



開創性的蠔殼升級再造計劃在香港逸東酒店新聞發佈會上公佈其令人鼓舞的成果

提升意識及技能

透過CONNECT，該等酒店及酒店管理人提供與可持續發展相關的提升技能及意識活動，讓員工及賓客均能參與其中。

每年，酒店管理人均會舉辦「關愛地球月」活動，在「地球一小時」(通常為3月的最後一個星期六)與「地球日」(4月22日)之間的數週內，致力於採取行動造福地球。酒店管理人舉辦各種推廣可持續發展的活動及倡議，包括工作坊、素食以及環保義工活動，激發每個人愛護地球。

於2024年，「氣候101」培訓單元成為所有酒店員工的必修課。此單元讓員工了解氣候變化的影響，及其與日常營運的關係。培訓內容包括當前的氣候情況、氣候變化與溫室氣體之間的關係，以及該等酒店為應對及減緩氣候變化影響而採取的積極措施。

為擴大硬件升級對氣候的正面影響，亦為該等酒店的工程團隊舉辦節能培訓，以更新彼等對供暖、通風及空調(「HVAC」)系統、屋宇管理系統，以及該等酒店及整個酒店行業所採用的節能措施的知識。

環境、社會及管治報告

附錄一：2024年環境、社會及管治表現數據概要

環境數據	2024 年
能源消耗量(兆瓦時)	
直接能源消耗量	32.44
間接能源消耗量	49,331.51
總能源耗量	49,363.95
碳排放量 ⁽¹⁾ (二氧化碳當量噸)	
直接碳排放量(範圍一) ⁽²⁾	2,291.59
間接碳排放量(範圍二) ⁽³⁾	15,079.00
總碳排放量(範圍一及二)	17,370.59
耗水量(立方米)	452,446
廢棄物及回收物料量(噸)	
送往堆填區的廢棄物	1,668.26
從堆填區轉移的廢棄物	518.47
有害廢棄物棄置量 ⁽⁴⁾	0.42
有害廢棄物回收量 ⁽⁴⁾	0.94
社會數據	2024 年
供應鏈	
香港	283
中國大陸	2
亞洲(香港及中國大陸除外)	1
澳洲及紐西蘭	—
歐洲	—
英國	6
北美洲	—
員工概況	
僱員總數 ⁽⁵⁾	1,239
按僱員類型	
全職 ⁽⁶⁾	1,236
兼職 ⁽⁷⁾	3
按年齡組別	
20歲以下	1
20–29歲	238
30–39歲	291
40–49歲	317
50歲或以上	392

環境、社會及管治報告

社會數據	2024 年
按性別	
男性	657
女性	582
非二元性別	—
殘疾人士	6
離職員工	
總流失率 ⁽⁸⁾	23.7%
按年齡組別	
20 歲以下	1
20–29 歲	75
30–39 歲	83
40–49 歲	78
50 歲或以上	57
按性別	
男性	134
女性	160
非二元性別	—
職業健康與安全	
損失工時工傷頻率	25.7
事故率	8.8
因工亡故的人數	—
因工傷損失工作日數 ⁽⁹⁾	2,123
僱員培訓	
每名僱員的平均培訓時數	61.20
按性別	
男性	58.12
女性	64.70
非二元性別	—
按僱員類別	
高級管理層	49.65
管理層	41.78
一般員工	73.15

環境、社會及管治報告

- (1) 碳排放參考香港政府環境保護署及機電工程署出版的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(2010年版)計算。排放因子來源為參照中華電力有限公司出版的《2023年可持續發展報告》及香港中華煤氣有限公司《2023年環境、社會及管治報告》。二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、一氧化二氮(N₂O)及氫氟碳化物(HFCs)已包含在溫室氣體計算中，而全氟化碳(PFCs)、六氟化硫(SF₆)及三氟化氮(NF₃)則不適用。
- (2) 直接碳排放量(範圍一)包括煤氣、汽油、車輛汽油的燃燒、用於日常維修及應急發電機檢查的柴油和氫氟碳化物(HFC)製冷劑。
- (3) 間接碳排放量(範圍二)包括煤氣及外購電力產生的溫室氣體。
- (4) 有害廢棄物棄置量及回收量包括熒光管、化學廢料及廢電器電子產品。由持牌廢物收集商收集，以安全方式處理。
- (5) 僱員總數指截至2024年12月31日的僱員資料。
- (6) 「全職」指每年至少工作9個月，每週至少30個小時。
- (7) 「兼職」指每週、每月或每年的工作時間少於上述定義的「全職」。
- (8) 流失率的計算方法為每年的離職者總數除以相應類別12個月的平均人數。
- (9) 損失日指一名或多名工人員工因職業事故或者職業病不能從事正常工作的天數。因工傷損失工作日數不包括所有休息日。

環境、社會及管治報告

附錄二：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
管治架構			31-36
匯報原則			31
匯報範圍			31
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	31-33 在2024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	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。 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 請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。 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	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	A1.5	描述所訂立的排放量措施及成果	45-53
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減廢措施及成果	51-53
A2 資源使用	A2	一般披露	45-53
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	A2.2	總耗水量及密度	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益措施及成果	49-50
	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	50-51 在2024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	31-32, 45-53
	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	45-53
A4 氣候變化	A4	一般披露	45-53
	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。	45-53

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, 41-42 在2024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	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。 在2024年，100%的僱員以香港為總部。
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。 在2024年，100%的僱員以香港為總部。
B2 健康與安全	B2	一般披露	36-40 在2024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	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	B2.2	因工傷損失工作日數	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	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	39
B3 發展及培訓	B3	一般披露	38
	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。	2024年無按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。本集團正積極改善該等酒店的資料收集系統，並將於適當時候披露進一步資料。
	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。	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
B4 勞工準則	B4	一般披露	33, 36 在2024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	33, 36-38 在2024年，我們並無發現任何相關情況。

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 供應鏈管理	B5	一般披露	35
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	請參閱附錄一2024年環境、社會及管治表現數據概要。
	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
	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	33-36 在2024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2024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2024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。	33-36
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	33-34
	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	35-36
B7 反貪污	B7	一般披露	32-33 在2024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2024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	33
	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	43-44
	B8.1	專注貢獻範疇	43-44
	B8.2	在專注範疇所動用資源	43-44

2024年尚無相關數據。酒店管理人正積極完善數據管理系統，將適時披露相關資訊。

環境、社會及管治報告

附錄三：核實聲明



範圍及目的

香港品質保證局獲朗廷酒店投資有限公司委託為其環境、社會及管治報告2024（「報告」）中所述的信息披露（「選定披露」）進行獨立核實工作。選定披露涵蓋了2024年1月1日至2024年12月31日期間的信息，代表了朗廷酒店投資有限公司的可持續發展表現。

核實工作的目的是對選定披露提供獨立的合理保證意見，報告是依據以下報告披露框架編制：

- 香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》（《ESG指引》）（2023年12月31日起生效版，該規則仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告）。

保證程度和核實方法

香港品質保證局的核實程序是參考國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000》（修訂版）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」（「ISAE 3000」）進行的。證據收集過程採用基於風險的方法來獲得ISAE 3000中規定的合理保證水平。

我們的核實程序包括但不限於：

- 對報告中的可持續發展信息進行抽樣，例如相關聲明和表現數據，用於詳細驗證；
- 核實選定的可持續發展信息樣本的原始數據資料及相關支持證據；
- 訪問相關負責人員；和
- 檢查內部控制機制。

角色和責任

朗廷酒店投資有限公司負責相關的信息系統，依照該系統建立和維護記錄和報告程序，包括可持續發展信息和表現的計算和確定。香港品質保證局核實小組負責對報告期間內的選定披露作出獨立核實意見。核實是根據朗廷酒店投資有限公司與香港品質保證局雙方同意的核實範圍、目的和標準進行。

獨立性

香港品質保證局沒有參與收集和計算此報告內的數據或報告內容的編制。就提供此報告核實服務而言，核實過程是完全獨立的。香港品質保證局與朗廷酒店投資有限公司之間並無任何會影響核實公正性的關係。

局限性和除外情況

由於服務範圍、核實標準的性質和核實方法的特點，本次核實存在以下局限性和除外情況：

- i. 核實範圍僅限於驗證有關原始數據或資料編制成選定披露，例如報告中所述的聲明和表現數據。可持續發展信息可能存在本質上的不確定性。由於有關的科學和技術知識不完整。
- ii. 評估可持續發展措施的執行質素和實施有效性、估算方法和技術的適宜性並不包括在核實範圍之內。
- iii. 原始數據或資料的核實是採用抽樣方法並信賴客戶的陳述，因此，可能會存在未被發現的錯誤或錯誤陳述的情況。
- iv. 核實不包括任何超出核實時間覆蓋範圍的信息或資料。

結論

根據核實過程所獲得的證據和結果，核實組作出合理保證結論認為該報告是依據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《ESG指引》（2023年12月31日起生效版，該規則仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告）框架編制。

香港品質保證局代表簽署

沈小茵
審核主管
2025年2月
參考編號：14946724

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2024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。

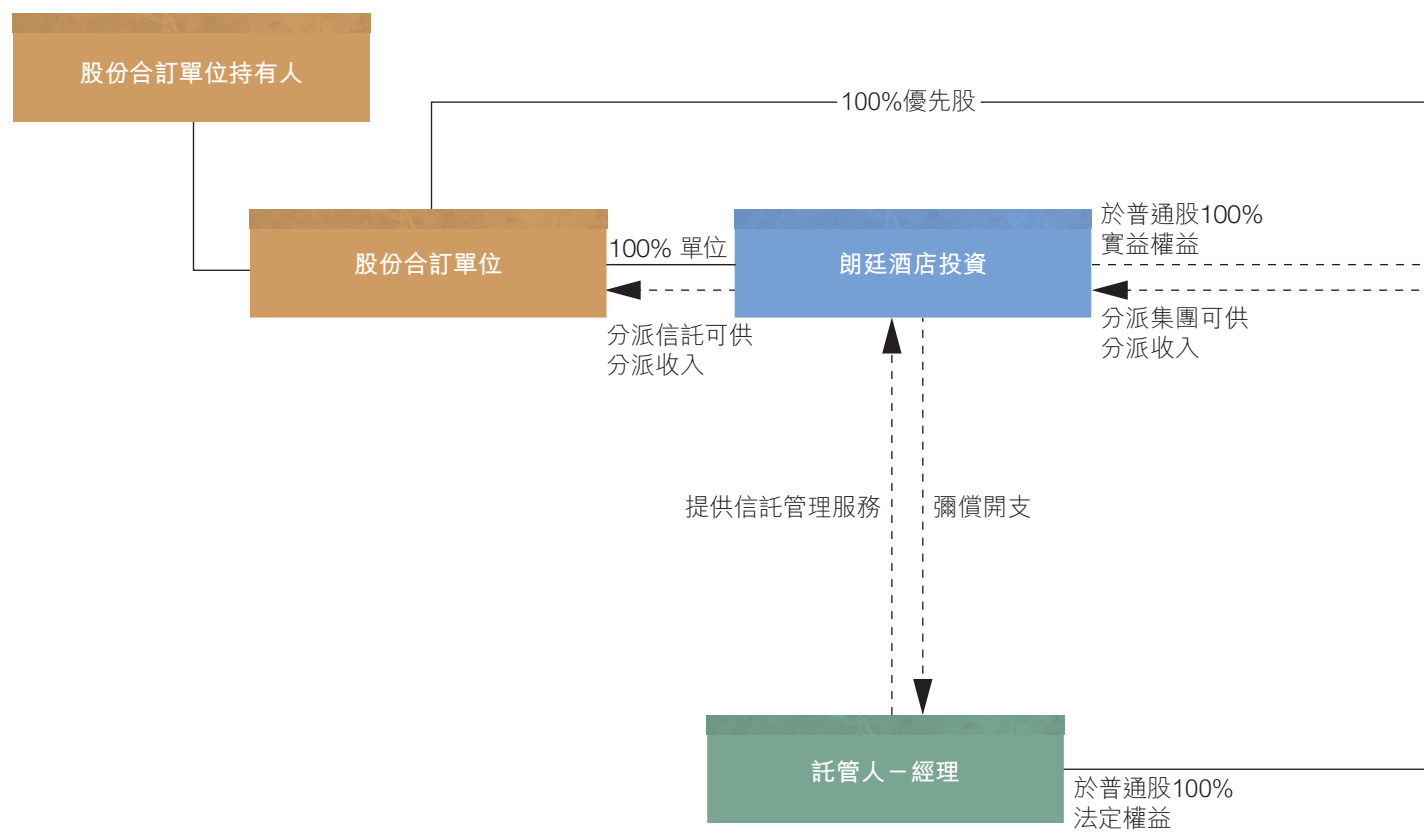
於2024年的主要事項載列如下：

主要事項	
增加原股份合訂單位發行上限及根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付酒店管理人費用	在本信託及本公司於2024年5月8日舉行之特別大會上，獨立股份合訂單位持有人已批准以下事項： (a) 增加原股份合訂單位發行上限以股份合訂單位方式支付酒店管理費用及許可費（統稱「酒店管理人費用」），並納入三年遞延機制，以及對相關酒店協議作出相應修訂； (b) 配發及發行新股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止財政年度的未清償酒店管理人費用之特別授權；及 (c) 配發及發行新股份合訂單位以支付截至2026年12月31日止三個財政年度的酒店管理人費用之特別授權。 交易的詳情已載於2024年4月22日致本信託及本公司股份合訂單位持有人之通函中。
公契及管理協議項下擬進行的交易之年度上限	如本信託及本公司日期為2024年8月6日的公布所披露，堅信物業管理服務有限公司（為鷹君之間接全資附屬公司）按公契及管理協議就香港康得思酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務，根據該協議項下擬進行的交易於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年之年度上限分別為3,300,000港元、3,500,000港元及4,000,000港元。
發行股份合訂單位之一般性授權	股份合訂單位持有人已於2024年5月8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的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。

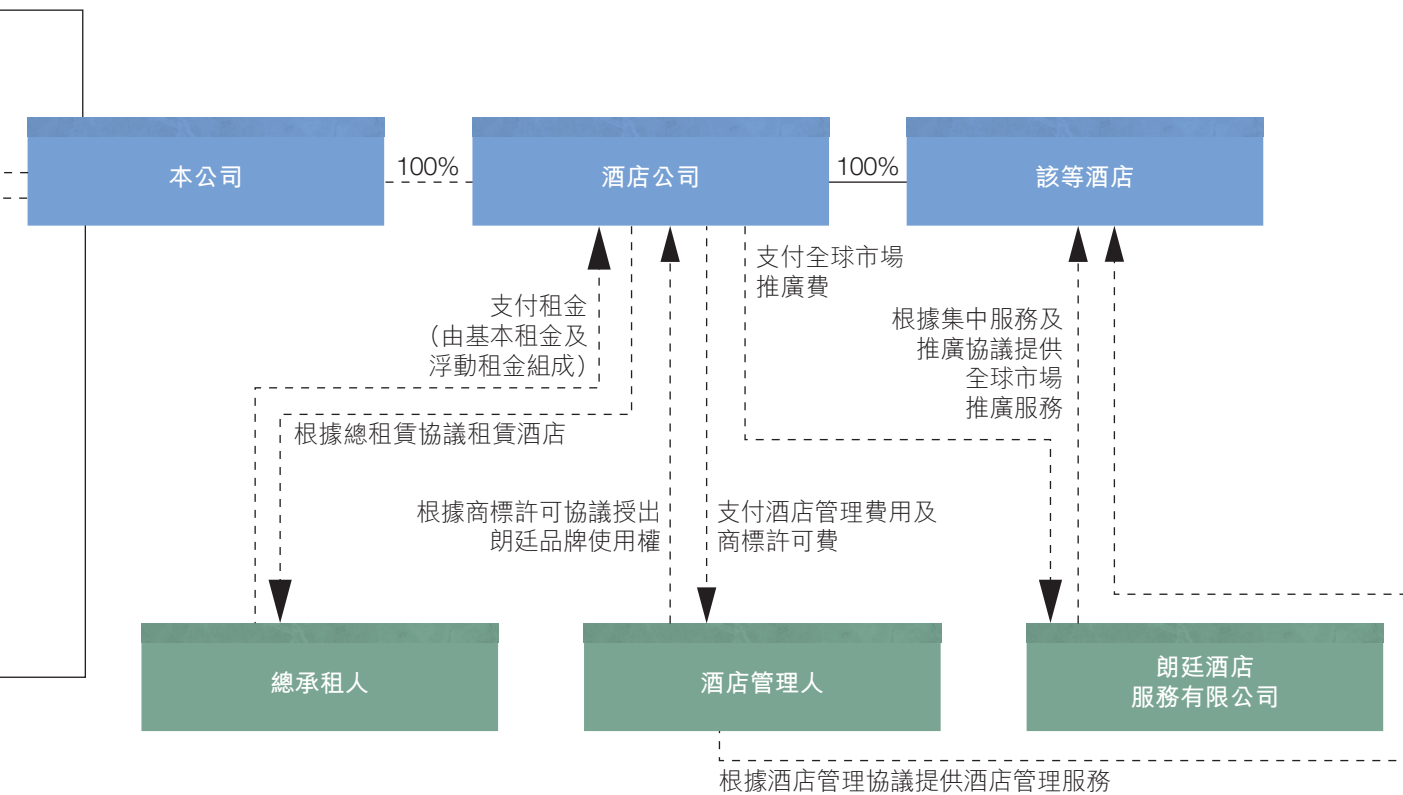
企業管治報告

信託集團之架構

下圖顯示經簡化的信託集團之架構：



企業管治報告



企業管治報告

朗廷酒店投資乃根據託管人－經理及本公司於2013年5月8日所訂立受香港法例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，其角色規限於負責管理本信託，並不會參與管理信託集團的營運工作。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其為信託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「掛鉤」；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，所有發行的本信託單位、本公司之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每個股份合訂單位於聯交所只有單一報價。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。信託集團成立主要為擁有及投資酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而信託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，確保信託集團的企業文化與其價值及策略保持一致，從而實現信託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。

董事會亦致力確保信託集團業務按照高標準的業務道德及企業管治下進行，以長遠提升股份合訂單位持有人的最大利益。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信託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。

企業管治政策及程序

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：

- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 董事會多元化政策
- 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
- 董事獨立性政策
- 僱員行為守則
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監控政策

- 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
- 股份合訂單位持有人通訊政策
- 舉報政策

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(www.langhamhospitality.com)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，以確保各方遵守適用之上市規則和其他相關規則及規例。

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

企業管治報告

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62至63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112至第118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，可能導致信託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，信託集團與鷹君集團的業績表現及增長相互補足，故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：

- 信託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；
- 鑑於信託集團佔鷹君集團業績的其中一個主要部份，信託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，信託集團將擁有優先權參與及收購此等酒店；
- 信託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) 託管人－經理及本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契約執行的情況，以確保鷹君優先權契約的條款得以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及

(iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契約條款的情況。其檢討的結果於本信託及本公司的年報中披露，包括信託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

董事會

董事會之組成

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

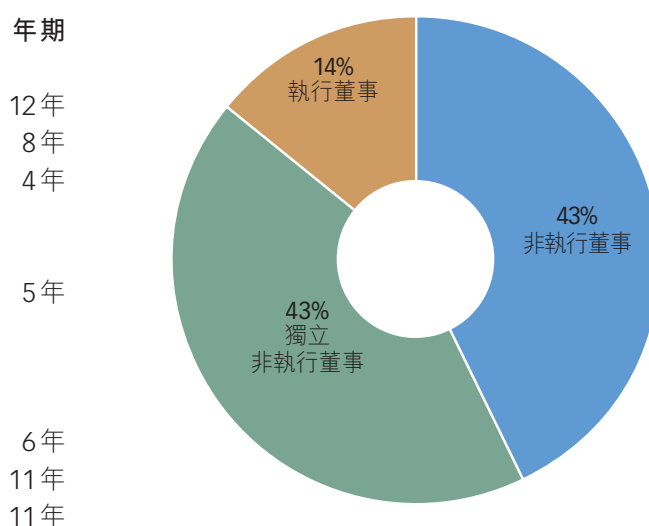
執行董事

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

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)信託集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合信託集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強信託集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督信託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，並對信託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；對信託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信託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；審視及監察信託集團的業績；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；審視及監察信託集團的業績；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；審視及監察信託集團的業績；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

董事會之多元化

提名委員會已採納董事會多元化政策，其中列明了為達致董事會多元化而採取之方針。本公司認同並強調，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，並適當考慮多元化的好處。提名委員會的提名過程中考慮不少因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事

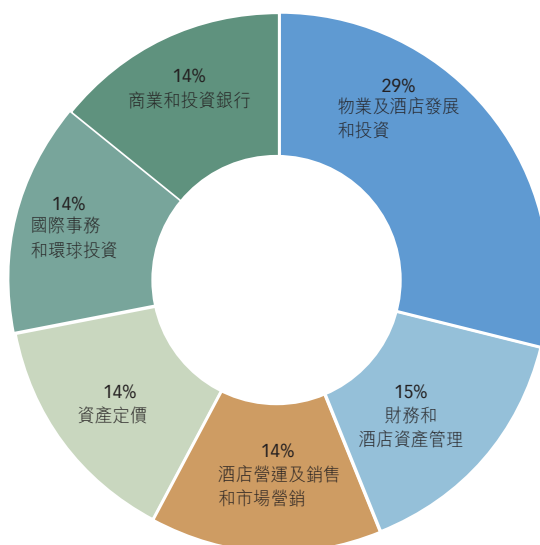
會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但提名委員會於篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到信託集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多元性，並須監察董事會多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

企業管治報告

董事會目前擁有多元化的技能、經驗及觀點，以切合信託集團的業務、策略及管治，為董事會的有效運作作出貢獻。如下圖所示，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、財務和酒店資產管理、酒店營運、銷售和市場營銷、資產定價、國際事務和環球投資以及商業和投資銀行業務。

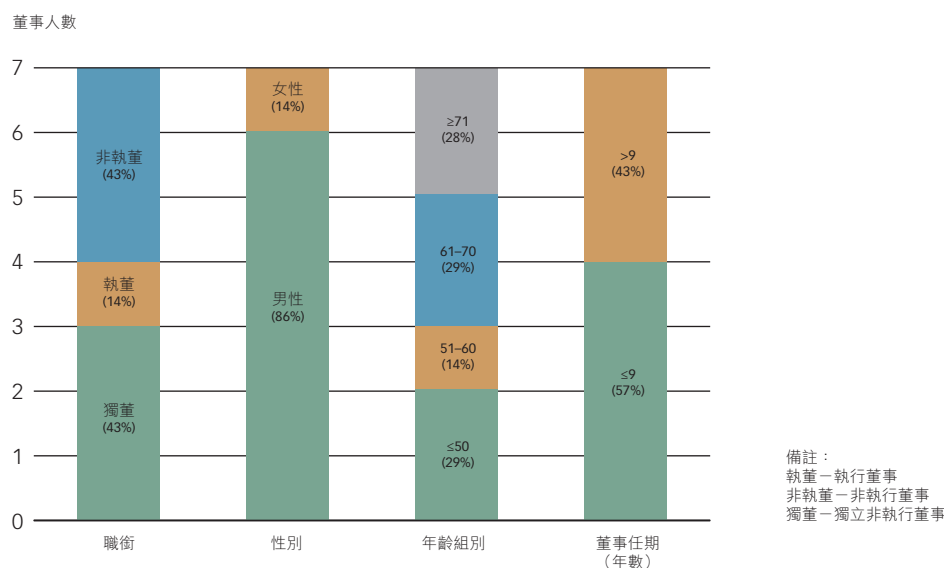
董事會技能表



此外，董事會由不同年齡組別及不同性別的成員組成。董事會相信目前董事會的組成具多元化，包含均衡的專業背景、技能、經驗、性別及年齡。提名

委員會定期檢討董事會的組成，並確保董事會的多元化。下圖顯示於2024年12月31日董事會成員多元化的概況：

多元化概況

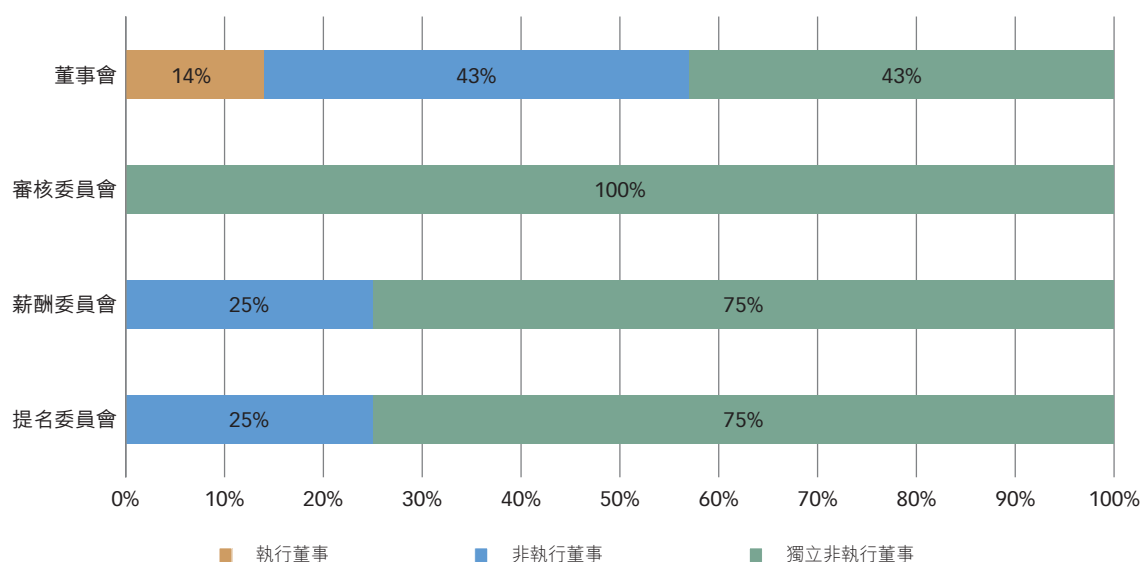


企業管治報告

董事會之獨立性

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。獨立非執行董事於董事會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。各董事委員會由獨立非執行董事擔任主席，並由全部或大部分獨立非執行董事組成。

獨立性權重



為確保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。

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其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。

企業管治報告

措施

確保獨立性的機制

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的評選標準及評審程序提名待委任為董事之人選。

董事會程序

本年度的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合理的見解及回應，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。會議記錄的最終本亦會提供予董事以作記錄。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。 董事會和管理層之間的討論會每年舉行兩次，並向董事會報告信託集團之業務表現、風險管理及內部監控系統、資訊安全事宜及法律和合規等議題。 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信託集團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。

董事會相信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於2024年度的實施和有效性。

企業管治報告

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股份合訂單位持有人的最佳利益行事。託管人－經理董事會行使多項專屬權力，如批准本信託及託管人－經理的財務報表、批准本信託及本公司的年報、中期報告及業績公布、向股份合訂單位持有人宣派分派、批准託管人－經理董事委員會的職權範圍，以及監察本信託的企業管治。

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信託集團的需要。

保留予董事會的主要事項摘要

策略

- 信託集團之長遠目標及企業策略的批准
- 信託集團新業務的重大擴展
- 維護及促進信託集團的文化
- 終止經營信託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
- 有關信託集團之資本結構的變化
- 信託集團之企業架構、管理及控制結構的重大變化

企業管治報告

保留予董事會的主要事項摘要

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
- 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
- 檢討信託集團的整體企業管治安排
- 信託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

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

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)信託集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合信託集團最佳利益的企業與財務策略；並進一步加強信託集團與其母公司之間的協同效益

及整體監督信託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。彼負責識別信託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。

企業管治報告

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。

羅嘉瑞醫生（為自上次獲選連任起計任職最長的董事），以及Brett Stephen Butcher先生及林夏如教授（均透過抽籤決定），將於應屆周年大會輪值告退及符合資格膺選連任。提名委員會已評估林教授（於董事會任職超過九年）的獨立性，並認為彼仍維持其獨立性。有關林教授的獨立性評估之進一步詳情載於本報告「獨立性評估」分節。

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。

根據本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。提名委員會不時檢討提名政策。

企業管治報告

董事會會議、董事委員會會議及股份合訂單位持有人大會之出席記錄

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2024年12月31日止年度所舉行的所有董事會會議、董事委員會會議及股份合訂單位持有人大會之出席率載列如下：

2024年出席會議次數／合資格出席會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	2024年 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－經理之董事會及董事委員會會議均與本公司之會議同時舉行。

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全體董事的持續發展。信託集團有董事發展計劃，促進董事會成員的持續發展。計劃由兩部分組成：(1)新董事啟導及(2)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。

企業管治報告

截至2024年12月31日止年度，董事已獲發自修材料，特定主題涵蓋與信託集團業務相關的行業趨勢及最新情況、法律和法規、企業管治和環境、社會及管治、稅務和財務匯報，以及董事的職務和職責。

全體董事均已向託管人－經理及本公司提供其培訓記錄，並確認於截至2024年12月31日止年度已參與不少於10小時的培訓。下表概述董事於本年度參與的培訓及持續專業發展：

培訓記錄

董事姓名	行業趨勢及最新情況	法律和法規	企業管治和環境、社會及管治	稅務和財務匯報	董事的職務和職責	總培訓時數
非執行董事						
羅嘉瑞(主席)	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
羅俊謙	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
羅俊禮	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
執行董事						
Brett Stephen BUTCHER(行政總裁)	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
獨立非執行董事						
陳家強	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
林夏如	✓	✓	✓	✓	✓	11.5
黃桂林	✓	✓	✓	✓	✓	11.5

董事及有關僱員進行證券交易

信託集團已採納其證券交易守則，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，所有董事會成員及本公司的有關僱員均確認，於截至2024年12月31日止年度，彼等已完全遵守證券交易守則。董事於2024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」。

董事及高級人員責任保險

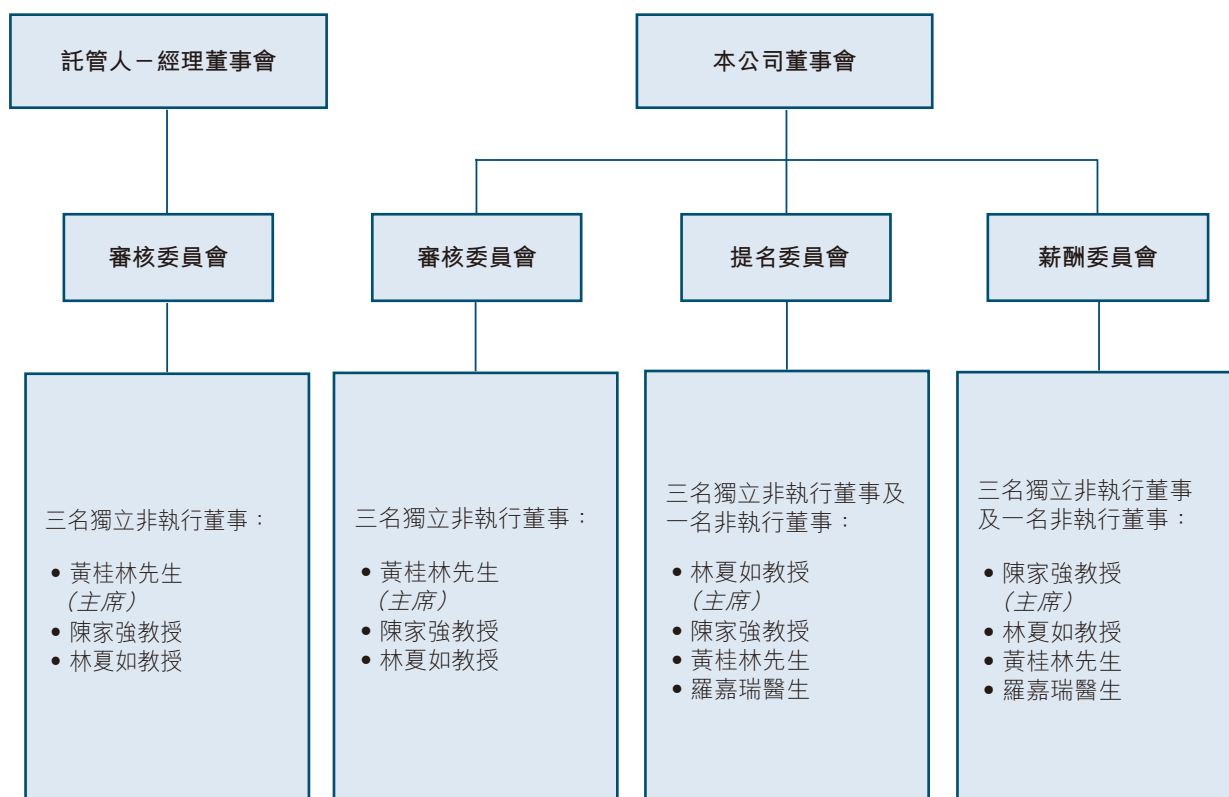
於截至2024年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

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(www.langhamhospitality.com)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協助董事會處理風險管理、內部監控、財務監控及企業管治事宜。審核委員會本質上是諮詢而非監督，負責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董事會提出建議。審核委員會的主要職責包括：

- (a) 審閱半年度報告、年度報告及財務報表，並向董事會提供有關評論及意見；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，包括資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及會計及財務匯報職能的預算是否足夠；
- (c) 檢討內部審核程序，確保內部審核功能有足夠資源運作，以及監察其成效；
- (d) 就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供建議，批准其酬金及聘用條款，並處理有關其辭任或免職之任何問題；
- (e) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，處理外聘核數師向管理層提出有關會計記錄、財務賬目或內部監控系統的任何重大疑問，以及管理層作出的回應；
- (f) 檢討僱員可暗中就財務匯報、風險管理、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，以對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當的跟進行動；及
- (g) 檢討鷹君優先權契約的實行及遵守情況。

企業管治報告

工作概要

截至2024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2024年審核委員會已完成的主要工作概要
披露財務資料	- 審閱截至2024年6月30日止期間本信託及本公司的2024年中期報告及中期業績公布 - 審閱截至2023年12月31日止年度本信託及本公司的2023年年報及全年業績公布 - 審閱截至2024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2023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： (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	- 檢討內部審計師的重大發現及建議 - 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效
外聘核數師報告	審閱德勤•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	檢討及建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師以提供審計及非審計服務，並批准其酬金

企業管治報告

主要職務範圍	於2024年審核委員會已完成的主要工作概要
關連交易	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	檢討法律及法規和管治及合規事宜，包括但不限於截至2023年12月31日止年度及截至2024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	- 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2024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

提名委員會負責就提名、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。提名委員會的主要職責如下：

- (a) 因應本公司的業務模式及具體需求，訂立有關本公司董事會成員多元化的政策；
- (b) 訂立提名董事的政策；
- (c) 最少每年檢討一次本公司董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；

(d) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就提名有關人士出任董事向本公司董事會提出建議；

(e) 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向本公司董事會提出建議；及

(f) 評核獨立非執行董事的獨立性。

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，故須成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。

企業管治報告

工作概要

截至2024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2024年提名委員會已完成的主要工作概要
董事會的組成	- 檢討本公司董事會的架構、規模及組成，以及董事會成員所需付出的貢獻 - 透過(其中包括)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
董事會獨立性機制	檢討董事獨立性政策中載列的機制之實施和有效性，以確保董事會獲得獨立的觀點及意見
獨立非執行董事的獨立性	評估全體獨立非執行董事的獨立性，包括在董事會已任職超過九年的獨立非執行董事(「連任多年的獨立非執行董事」)
委任或重新委任董事	檢討及向本公司董事會建議於2024年周年大會上退任董事之重選，即羅俊謙先生、陳家強教授及黃桂林先生

獨立性之評估

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。

提名委員會亦已考慮獨立非執行董事的任期，並知悉有兩名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，林夏如教授將輪席告退及其重選須於應屆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會失去獨立性，也不會因熟悉管理層而增加鬆懈的風險。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林教授作為董事

企業管治報告

會及董事委員會成員表現出完全的獨立性及判斷力，並不認為不論任期長短，彼將能繼續為信託集團事務向董事會提供獨立的觀點。此外，提名委員會認為，林教授在其傑出的學術事業及許多出版專著中突顯出彼於經濟學及國際關係方面擁有的深厚專業知識，以及彼對全球市場動態及政策制定的理解，於引領本信託及本公司渡過複雜的經濟形勢尤其重要。

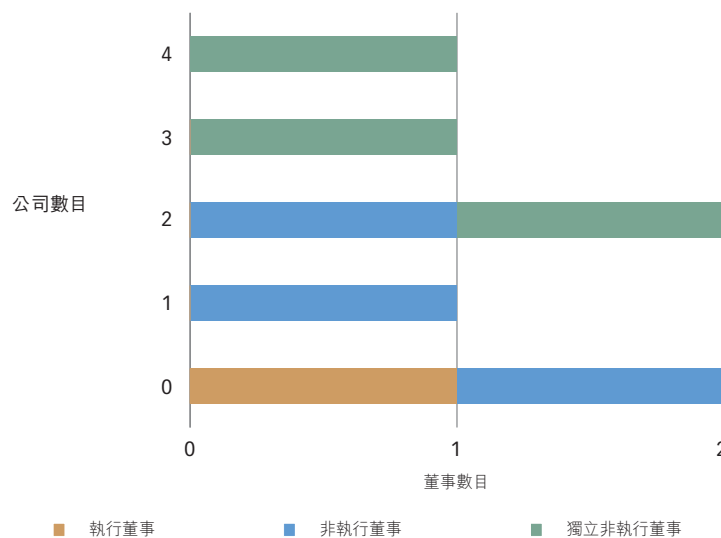
林教授與任何其他董事、高層管理人員或本信託及本公司之股份合訂單位的主要或控股持有人概無任何關係。林教授已確認彼並無直接或間接於任何與信託集團競爭之業務中擁有重大權益。彼概無參與本信託及本公司的日常管理，亦從未擔任任何妨礙其獨立判斷的行政職務。此外，彼已就其遵守上市規則第3.13條所載評估獨立非執行董事的獨立性的獨立性指引向託管人－經理及本公司提交年度確認書。彼亦已向託管人－經理及本公司提交彼對信託集團的事務投放足夠時間及關注的確認書。綜上所

述，提名委員會相信林教授能夠提供持平的意見及作出獨立判斷，確保董事會決策的客觀性及完整性不受影響。

時間投放之評估

提名委員會深明董事能夠為本信託及本公司投放足夠時間以有效地履行彼等職責的重要性。所有董事已向託管人－經理及本公司提交彼等於2024年對信託集團的事務投放足夠時間及關注的確認書。董事亦每年向託管人－經理及本公司披露其在其他香港或海外上市的公司中擔任的董事職務及其他重大承擔。截至2024年12月31日，並無董事同時擔任超過六間上市公司的董事職務。此外，全體董事均出席了2024年內召開的所有董事會會議、董事委員會會議及股份合訂單位持有人大會。綜上所述，提名委員會相信董事能夠投放足夠時間處理信託集團的事務，而不會過多其他上市公司的職務以致分身不暇。

於其他上市公司擔任董事



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。

由於託管人一經理的董事並無獲得本信託或託管人一經理支付的任何酬金，且託管人一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一經理。

工作概要

截至2024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2024年薪酬委員會已完成的主要工作概要
執行董事及管理人員的薪酬待遇	批准本公司執行董事及管理人員的2024年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
非執行董事及獨立非執行董事的酬金	- 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2024年度作出任何調整

企業管治報告

董事薪酬

本公司執行董事及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	
董事薪金	• 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2024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

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2024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。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。

為期三年的內部審核計劃已獲審核委員會批准。內務審計部主管直接向審核委員會以及董事會主席匯報。

根據截至2024年12月31日止年度內部審核檢討的結果及審核委員會的評估，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。

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2024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122至126頁及第186至188頁的「獨立核數師報告書」內。

核數師酬金

於截至2024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2024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附註13以及託管人－經理的財務報表附註4內所披露的核數師酬金總額分別為1,312,000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

股份合訂單位持有人之參與

組建文件

於截至2024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(www.langhamhospitality.com)及披露易網站下載。

股份合訂單位持有人通訊政策

託管人－經理董事會及本公司非常重視與股份合訂單位持有人保持溝通。董事會已採納股份合訂單位持有人通訊政策，其中列明了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溝通及參與的框架，並每年檢討該政策的有效性。以下為與股份合訂單位持有人的溝通渠道之概要。

公司網站及公司通訊	- 公司網站(www.langhamhospitality.com)載有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及重要企業資料，以便股份合訂單位持有人及投資者獲取及時及最新之資訊。 - 有關全年及中期業績的相關簡報資料亦刊登於公司網站，讓相關人士更深入了解信託集團的財務表現及狀況。 - 為顧及慣於離線閱覽的股份合訂單位持有人之需要，在收到彼等的書面要求後，將免費向彼等寄發公司通訊印刷本。
股份合訂單位持有人大會	股份合訂單位持有人大會為與股份合訂單位持有人互動之重要平台，股份合訂單位持有人有機會就信託集團的表現向董事及管理層提出意見及表達看法。有關2024年周年大會及特別大會以及股份合訂單位持有人大會程序的更多詳情，請參閱下文「股份合訂單位持有人大會」分節。
股份合訂單位持有人之查詢	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。

董事會已檢討溝通渠道之實施情況，並基於上述，認為股份合訂單位持有人通訊政策已於2024年有效地實施。

企業管治報告

股份合訂單位持有人大會

股份合訂單位持有人大會為股份合訂單位持有人與董事會之間的主要溝通渠道。

本信託及本公司2024年周年大會於2024年5月8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2023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2023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。
- 重選羅俊謙先生為非執行董事，以及陳家強教授及黃桂林先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人－經理及本公司之核數師並授權託管人－經理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、發行及處置不超過已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位（「一般性授權」）。

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	根據授權 已發行股份 合訂單位數目	已使用授權 之百分比 ^(附註)
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
2023	2023年5月11日至2024年5月8日	29,538,995	0.898

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2024年5月8日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。獨立股份合訂單位持有人已批准(i)增加原股份合訂單位發行上限以股份合訂單位方式支付酒店管理人費用，並納入三年遞延機制，以及對相關酒店協議作出相應修訂；(ii)配發及發行新股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止財政年度的未清償酒店管理人費用之特別授權；及(iii)配發及發行新股份合訂單位以支付截至2026年12月31日止三個財政年度的酒店管理人費用之特別授權。

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。

獨立監票員將獲委任以確保在股份合訂單位持有人大會上的所有選票均適當點算。

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之權利

召開／召集股份合訂單位持有人大會之權利

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位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%。

提名人士參選董事之權利

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最高價值。
- (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。

董事會會持續審閱本分派政策以及根據本政策宣派及／或派發的分派，以確保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。

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2024年12月31日止年度的財務報表。

企業管治報告

酒店管理人及僱員

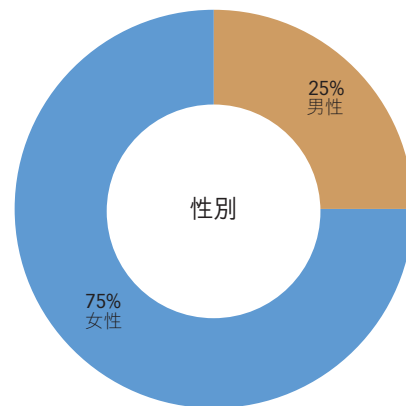
該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2023年12月31日相比，酒店的僱員人數於2024年12月31日共減少24人。

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41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，請參閱本年報的「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2024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2024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本公司。

本公司

本集團的主要業務為擁有及投資酒店組合，重點投資位於亞洲已落成的酒店。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2024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－經理並無積極參與信託集團營運的業務。

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15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。

信託集團致力遵守適用的法律、規則和法規（「法律」）以維護其聲譽及誠信。信託集團已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。信託集團沒有義務作出任何可能導致本集團違反任何適用之法律之行動。信託集團亦已採納其證券交易守則，其條款不遜於標準守則中所訂明的標準，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
- 召開至少每季一次的董事會以評估及監管酒店的表現

- 每月就酒店的表現進行檢討
- 就未來三個月的前景及預訂情況進行檢討
- 持續監管該等酒店的營運成本

總租賃協議將於2027年5月到期。不續簽協議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。

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訪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及其對香港酒店業所構成直接或間接的影響程度。

董事會報告書

旅客行為及本地人消費習慣轉變

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。

隨著香港與內地通關及一系列大型活動的舉行，香港旅遊業正慢慢恢復，亦已出現復甦跡象。最明顯的是，旅客數量（包括過夜旅客）呈現正增長。根據香港旅遊發展局的數據，2024年旅客總數顯著上升。然而，即使旅客人數逐步回穩，酒店業業務因旅客行為及本地人消費習慣的轉變並未享受到類似的增長。香港旅遊發展局指出，與2023年相比，2024年全年旅客在港逗留時間及人均消費均有所下降。旅客變得更加注重預算，在港消費減少，這直接影響其對酒店的選擇。根據香港旅遊發展局統計，甲級高價酒店的入住率比市場落後。這旅客行為及本地人消費習慣的轉變或會影響該等酒店的表現。除此之外，越來越多本地人在香港以外的大灣區城市探索餐飲服務，這亦影響了該等酒店的餐飲收入。

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，穩定該等酒店的入住率和平均房價，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。

酒店業人手短缺

酒店業作為勞動密集型行業正面臨嚴重的人手短缺問題。受疫情相關限制措施影響，許多酒店和餐廳被迫縮短員工工作時間、減薪甚至裁員，令許多員工轉投其他工作條件更好且穩定性更高的行業。儘管旅遊業業務有所復甦，但未能帶回流失的勞動力。這令招聘及挽留員工變得困難，而更難招聘及挽留那些擁有更多工作機會和議價能力的技術工人。人手短缺將對該等酒店的優質服務及營運效率產生負面影響，最終影響其業務表現。因此，加上勞工成本不可避免地上升，該等酒店的營利或會減少，從而影響作為信託集團大部分收入的浮動租金。

為吸引及挽留人才，酒店管理人會定期檢討該等酒店的員工薪酬及福利待遇，以確保其於市場具競爭力，及提供持續的員工培訓和發展機會。此外，酒店管理人亦致力通過不同方式去吸納人才及實施繼任規劃。

董事會報告書

網絡安全及資料保障

信託集團及我們的第三方供應商處理大量易受網絡威脅的數據，包括個人資料、客戶數據及其他敏感商業數據。因網絡攻擊而遺失數據及洩露機密資料將導致品牌價值受損引致聲譽損失及因業務中斷和欺詐交易而導致重大財務損失。

為了減輕網絡攻擊的風險，信託集團已實施多項資訊科技控制措施，如密碼管理、限制USB記憶盤及雲端檔案傳輸服務的使用、於公司帳戶採用多重要素驗證、系統備份及災難復原設施。此外，集中資訊安全服務(Centralised Information Security Service) (「CISS」) 亦已於該等酒店實施，以確保其資訊安全科技符合酒店業標準。CISS包括提供病毒和惡意軟件的檢測和保護、定期審視資訊科技設施並修補漏洞、阻截具風險的外部IP地址及防範勒索軟件、惡意軟件和魚叉式網路釣魚。除資訊科技措施外，信託集團亦會定期審視及更新資訊和網路安全及私隱政策，並每年舉辦員工培訓及每半年進行一次網絡釣魚模擬測試，以提升其網絡安全知識及提高意識。此外，相關業務單位亦已投保涵蓋最新網路風險的網絡保險，以抵銷發生違反網絡安全或類似事件後的復原成本。

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。極端天氣事件可能會增加信託集團業務營運和供應鏈中斷及對該等酒店造成損壞的風險，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，請參閱本年報第30至第60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(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內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，信託集團成功與一眾金融機構簽訂聯合貸款協議。這策略性的措施對於2024年12月到期的貸款再融資至關重要，從而確保信託集團持續的資金穩定。

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，保養該等酒店的成本、翻新或重建的需要，以及未能預見的保養或維修需求的風險往往隨著時間增加。倘該等酒店或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，信託集團已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貸款，以應對任何未能預見的翻新工程。
- 信託集團將與項目經理就酒店翻新的現金需求持續溝通，並定期審閱翻新進度報告。
- 信託集團將定期檢討其現金狀況。

信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，以確保顧客繼續享受難忘體驗。

董事會報告書

分派的持續性

根據於2013年5月10日訂立，及經日期為2024年5月8日的補充協議修訂及補充的酒店管理協議及商標許可協議（「酒店協議」），酒店管理人費用將於2018年1月1日之後由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付。如以發行股份合訂單位的方式支付酒店管理人費用時，必須考慮股份合訂單位的發行上限及上市規則的公眾持股量規定，以避免違反任何規則及規例。若配發及發行股份合訂單位導致未能符合公眾持股量要求，將觸發三年遞延機制，允許在付款期限後三年內分批發行股份合訂單位。酒店管理人已選擇以現金方式全數支付截至2025年12月31日止的酒店管理人費用，因此，可向股份合訂單位持有人作出截至2025年12月31日止的分派金額將會減少。如酒店管理人在隨後幾年選擇以現金方式支付酒店管理人費用，可向股份合訂單位持有人作出的分派金額將會相應地減少。

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，以幫助本信託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

託管人—經理董事會及本公司董事會建議向於2025年5月21日名列股份合訂單位持有人登記冊上的股份合訂單位持有人派發截至2024年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位1.6港仙。待股份合訂單位持有人於應屆2025年周年大會上批准後，末期分派將於2025年6月4日派發。

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197頁。

儲備變動

信託集團於截至2024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2024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。截至2024年12月31日，信託集團的投資物業均由獨立專業物業估值師重新估值，採用收益法按現金流量折現分析該等酒店及收益資本化法分析零售商店，以確定投資物業估值。

信託集團於2024年12月31日的投資物業詳情載於本年報第196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2024年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,433,546,645。本年度內合共發行114,677,639個新股份合訂單位，佔於2024年12月31日已發行股份合訂單位的3.34%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2023年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,318,869,006
2024年5月9日	以每股份合訂單位0.646港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2023年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）35,809,456港元	55,432,596
2024年8月30日	以每股份合訂單位0.499港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2024年上半年的酒店管理人費用29,563,276港元	59,245,043
2024年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,433,546,645

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2024年12月31日止年度，本信託、託管人—經理、本公司及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2024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，羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher先生及林夏如教授須於2025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任何的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)之情況下終止的服務合約。

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2024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主要行政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2024年12月31日，託管人－經理及本公司之董事或最高行政人員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，或須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	0.92)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,448,446,567 ⁽¹⁾	71.31)	
	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	2.62)	74.85
Brett Stephen BUTCHER	實益擁有人及與其配偶共同持有	共同權益	2,170,545	0.06	0.06
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	300,000	0.01	0.01

附註：

(1) 該2,448,446,567個股份合訂單位包括：

- (i) 2,445,356,567個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,301,412,067個股份合訂單位，67.03%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.56%)、鷹君有限公司 (47,102,250個股份合訂單位，1.37%)及Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.26%)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第107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。羅嘉瑞醫生及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2024年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,433,546,645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2024年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的71.22%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2024年12月31日於鷹君之權益披露如下：

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	64,884,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	95,978,364 ⁽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	716,000 ⁽³⁾	0.10)	0.10
				)	
	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	1,145,488 ⁽⁴⁾	0.15	0.15
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	803,000 ⁽⁵⁾	0.11	0.11

附註：

- (1) 於該等權益中，3,392,000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。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 於該等權益中，664,000為購股期權。
- (4) 於該等權益中，1,017,000為購股期權。
- (5) 於該等權益中，193,000為購股期權。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2024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2024年12月31日，鷹君持有冠君產業信託的70.30%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－經理及本公司之董事於2024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	4,278,141,059 ⁽¹⁾	70.35)	
				)	
	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)	70.56

附註：

(1) 該4,278,141,059個基金單位包括：

- (i) 4,274,882,449個基金單位(70.30%)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第107頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.05%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2024年12月31日之已發行基金單位總數6,080,814,685個計算。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，託管人－經理及本公司之董事或最高行政人員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，被當作或視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人－經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

主要股份合訂單位持有人的權益

於2024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及淡倉之人士（託管人－經理及本公司之董事或最高行政人員除外），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	2,445,356,567 ⁽¹⁾	71.22
LHIL Assets Holdings Limited	2,301,412,067	67.03
HSBC International Trustee Limited	2,448,103,067 ⁽²⁾	71.30

附註：

- (1) 該2,445,356,567個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
- (i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - (ii) 87,894,750個股份合訂單位（2.56%）由Fine Noble Limited持有；
 - (iii) 47,102,250個股份合訂單位（1.37%）由鷹君有限公司持有；及
 - (iv) 8,947,500個股份合訂單位（0.26%）由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- (2) 該數目乃根據從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的本信託及本公司最新權益披露表（相關事件日期為2024年8月30日）而作出披露。

根據從HITL收到的鷹君最新權益披露表（相關事件日期為2021年6月21日），HITL作為多個酌情信託的受託人，於2024年12月31日持有鷹君315,009,622股股份。

- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2024年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,433,546,645個計算。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，並無任何人士（託管人－經理及本公司董事或最高行政人員除外，其權益詳情載於第106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，擁有或被視作擁有任何權益或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—經理及本公司的主席及非執行董事)、Brett Stephen Butcher先生(託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事)、羅俊謙先生及羅俊禮先生(彼等均為託管人—經理及本公司的非執行董事)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股份合訂單位控股持有人,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、Brett Stephen Butcher先生、羅俊謙先生及羅俊禮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約,以確保倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲(除澳洲及紐西蘭外)已落成的獨立酒店,信託集團將擁有優先權參與及收購該等酒店。

就日常營運而言,託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事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行政總裁及執行董事匯報,而彼則對託管人—經理董事會及本公司董事會負責,以信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益為前題下根據多項企業管治措施及須由董事會全體成員議決事項適當地營運及管理信託集團。

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

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

董事會報告書

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託管人－經理及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年末時仍然生效。

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，初步為期三年，並於任何相關年期屆滿後自動續期三年，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股份合訂單位控股持有人。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)為朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理。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（其中包括）公布及獨立股份合訂單位持有人批准之規定。有關豁免之詳情及主要條件已於下文「豁免」一節內披露。

截至2024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)	254,481
2.	酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
	— 基本費用	23,815
	— 獎勵費用	22,608
3.	集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
	— 償付成本 ^(d)	14,074
	— 全球市場推廣費	17,112
	— 預約費用 ^(d)	9,122
4.	商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	15,877
5.	公契及管理協議 ^(a)	3,058

附註：

(a) 取得豁免毋須遵守公布及／或取得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以股份合訂單位之方式支付截至2026年12月31日止三個財政年度之應付費用，惟須根據酒店管理人的選擇。

(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股份合訂單位控股持有人，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。總承租人履行酒店管理協議中規定的一切責任，及承擔該等酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費等款項除外)，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(「第二期間」)的市場租金組合不須作任何改動。第二期間按全年基準釐定的浮動租金已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前)的70%計算。

於2023年5月，威格斯已進行進一步的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(總租賃協議屆滿日期)(「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日本信託及本公司舉行之特別大會，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。

總承租人按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。總租賃協議項下浮動租金的上限參照釐定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」)，及即使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，及經補充協議(定義如下)修訂及補充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股份合訂單位控股持有人，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，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。

根據該等酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人—經理及本公司於2024年5月8日訂立及經獨立股份合訂單位持有人於同日舉行的特別大會上批准的酒店管理協議及商標許可協議(統稱「酒店協議」)的補充協議(「補充協議」)，酒店協議已作出修訂，就以配發及發行股份合訂單位之方式支付酒店協議項下費用的發行上限由1.5%增加至3.5%及納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

董事會報告書

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股份合訂單位控股持有人，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

- **全球市場推廣費**：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，及經補充協議修訂及補充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的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，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。

董事會報告書

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。

根據補充協議，酒店協議已作出修訂，就以配發及發行股份合訂單位之方式支付酒店協議項下費用的發行上限由1.5%增加至3.5%及納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

5. **公契及管理協議**—堅信物業管理服務有限公司（前稱鷹君物業管理有限公司）（「KPMS」）與康得思酒店（香港）有限公司（「CHK」）（本公司的間接全資附屬公司）於2005年6月27日訂立的公契及管理協議。由於KPMS為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則KPMS亦為本信託及本公司的關連人士。

根據公契及管理協議，KPMS須就香港康得思酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務。CHK須按獲分配管理份額數目的比例支付物業管理服務之成本。根據公契及管理協議，委任KPMS提供物業管理服務初步為期2年，而該委任將可無限期延續，直至其根據公契及管理協議的條款終止。

應付年度服務費用乃根據KPMS所編製的年度預算釐定，已計及所產生的實際成本，加上給予KPMS的酬金及香港康得思酒店就其所處地段所獲分配的管理份額。該費用與KPMS就有關地段向持有管理份額之其他租戶提供服務所收取之費用相符。

誠如於2024年8月6日的公布所披露，根據公契及管理協議項下擬進行之交易於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年度上限分別為3,300,000港元、3,500,000港元及4,000,000港元。

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至第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，否則不得超過三年。

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，而以現金支付則可於酒店協議之期間獲豁免。

自2018年1月1日起，酒店管理人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股份合訂單位控股持有人，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，就向酒店管理人以發行股份合訂單位支付酒店管理人費用而言，須取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日舉行的特別大會上取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。

有關以發行股份合訂單位支付(i)截至2023年12月31日止財政年度未清償費用；及(ii)截至2026年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2024年5月8日舉行的特別大會上分別取得獨立股份合訂單位持有人批准。

於2024年12月16日，酒店管理人選擇以現金方式全數支付截至2025年12月31日止年度的費用。

遵守制定金額上限之規定

託管人－經理及本公司已向聯交所申請，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至第4段該等交易之描述中。

董事會報告書

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，須取得獨立股東批准。

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。

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取得獨立股份合訂單位持有人的批准。

誠如本信託及本公司日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2021年12月31日止年度之酒店管理人費用。有關以發行股份合訂單位支付截至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取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。

有關以發行股份合訂單位支付(i)截至2023年12月31日止財政年度未清償費用；及(ii)截至2026年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2024年5月8日舉行的特別大會上分別取得獨立股份合訂單位持有人批准。

根據上市規則第13.36(1)條，就向酒店管理人以發行股份合訂單位支付酒店管理人費用而言，須取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2024年12月31日止期間的關連交易，包括持續關連交易。內務審計部已向託管人－經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、識別、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。關連交易按《須由董事會全體成員議決事項》需獲全體董事會批准。持續關連交易則需每月匯報，並由審核委員會每半年審閱一次。

根據上市規則第14A.55條，託管人－經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述截至2024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) 按照一般商務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) 根據該等交易的有關協議進行，而條款屬公平合理，並符合股份合訂單位持有人的整體利益。

董事會報告書

託管人—經理及本公司的外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的《香港核證聘用準則》第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」，以及參考《實務說明》第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就信託集團上述之持續關連交易匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。

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

有關連人士交易

於截至2024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信託集團的綜合財務報表附註35中披露。

優先購買權

本公司章程細則或開曼群島法例並無優先購買權之規定，因此，本公司毋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

於截至2024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）總值約佔採購總額的76.7%。從最大供應商採購之金額佔信託集團採購總額的54.3%。在五大供應商中，三間供應商為鷹君的全資附屬公司（截至2024年12月31日，鷹君間接持有本信託及本公司的71.22%權益，為主要股份合訂單位持有人）。

截至2024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401,806,000港元，當中99.6%的租金收入來自酒店租予總承租人（GE (LHIL) Lessee Limited，為鷹君的全資附屬公司）而不多於1%的租金收入來自於香港逸東酒店的零售商店的租賃。收入明細載於本年報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於企業管治報告披露。

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持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持有任何權益。

董事會報告書

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2025年5月9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據託管人－經理及本公司董事所知，本信託及本公司維持足夠公眾持股量，公眾人士持有的已發行股份合訂單位不少於25%。

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2024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61至第97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60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，2025年2月13日

財務資料



朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

- 122** 獨立核數師報告書
- 127** 綜合損益及其他全面收益表
- 128** 綜合財務狀況表
- 129** 綜合權益變動表
- 130** 綜合現金流量表
- 132** 綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

- 186** 獨立核數師報告書
- 189** 損益及其他全面收益表
- 189** 財務狀況表
- 190** 權益變動表
- 191** 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127至185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2024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」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2024年12月31日之綜合財務狀況，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

信託及本公司之 獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業之估值

我們認為投資物業之估值為關鍵審計事項，是由於其結餘對整個綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於2024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15,895百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的98%。投資物業約187百萬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布的香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為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
2025年2月13日

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	6	401,806	513,965
物業相關開支		(20,783)	(19,298)
物業收益淨額		381,023	494,667
其他收入	8	5,401	9,993
投資物業之公平值增加	18	186,526	926,343
衍生金融工具之公平值變動		9,303	(70,114)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	25(b)	(14,634)	–
行政及其他費用		(15,676)	(13,928)
融資成本	9	(322,238)	(247,119)
除稅前溢利		229,705	1,099,842
所得稅抵免(開支)	10	2,019	(19,523)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	13	231,724	1,080,319
每股份合訂單位盈利			
基本及攤薄	16	7港仙	33港仙

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	908	924
投資物業	18	15,895,000	15,662,000
按金	19	8,838	5,874
		15,904,746	15,668,798
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	19	32,678	43,718
可收回稅項		7,518	–
銀行結餘		293,402	122,516
		333,598	166,234
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	20	61,131	68,205
衍生金融工具	21	2,974	–
一年內到期的有抵押銀行貸款	22	–	6,050,305
一年內到期的租賃負債	23	610	808
應付稅項		22,465	42,100
		87,180	6,161,418
流動資產(負債)淨額		246,418	(5,995,184)
總資產減流動負債		16,151,164	9,673,614
非流動負債			
衍生金融工具	21	–	12,277
一年後到期的有抵押銀行貸款	22	6,164,604	–
一年後到期的租賃負債	23	283	67
遞延稅項負債	24	483,866	470,612
		6,648,753	482,956
資產淨額		9,502,411	9,190,658
資本及儲備			
已發行股本／單位	25	3,434	3,319
儲備		9,498,977	9,187,339
權益總額		9,502,411	9,190,658

載於第127頁至185頁的綜合財務報表及載於第169頁及170頁的本公司之財務狀況表及儲備於2025年2月13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2024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 (附註c)	物業 重估儲備 港幣千元 (附註d)	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年1月1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
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	231,724	231,724
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	22	-	-	22
發行股份合訂單位(附註25)	115	65,258	-	14,634	-	-	80,007
於2024年12月31日	3,434	8,325,924	(11,562,543)	15,835	12,598,157	121,604	9,502,411

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) 以股份支付款項儲備主要根據酒店管理協議及商標許可協議所確定的每股份合訂單位的發行價與緊接發行日期前每股份合訂單位的收市價之間差額的影響。
- (d) 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2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	229,705	1,099,842
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費	62,300	63,901
衍生金融工具之公平值變動	(9,303)	70,114
投資物業之公平值增加	(186,526)	(926,343)
利息開支	311,877	234,973
利息收入	(3,864)	(9,111)
物業、廠房及設備折舊	1,108	1,118
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9,646	11,114
確認以股份支付款項	22	—
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	14,634	—
營運資金變動前的經營現金流量	429,599	545,608
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	11,011	(31,412)
應付賬款、按金及應計款項(減少)增加	(1,095)	26
來自經營業務之現金	439,515	514,222
繳付利息	(312,885)	(227,380)
繳付香港利得稅	(11,880)	(174)
來自經營業務之現金淨額	114,750	286,668

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
投資業務		
已收利息	3,893	9,827
添置物業、廠房及設備	—	(2)
添置投資物業	(51,298)	(55,398)
投資業務所用現金淨額	(47,405)	(45,573)
融資活動		
償還銀行貸款	—	(357,853)
新借銀行貸款	145,453	100,000
支付包銷／貸款延期費	(40,800)	(9,372)
已付分派	—	(95,391)
償還租賃負債	(1,074)	(1,067)
租賃所付的利息	(38)	(45)
融資活動所得(所用)現金淨額	103,541	(363,728)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	170,886	(122,633)
年初現金及現金等價物	122,516	245,149
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘	293,402	122,516

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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2024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2024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2024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2024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2024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」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
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)
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
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

除下述情況外，在本年度應用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。

應用香港會計準則第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)(「2020年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附有契約的非流動負債」(「2022年修訂」)之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。

2020年修訂為評估自報告日期起至少12個月的延期結算權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利為基礎。具體而言，該分類不應受到管理層在12個月內結算負債的意圖或預期而影響。
- 釐清結算負債可以為轉移現金、商品或服務，或實體本身的權益工具予交易對手。倘負債具有條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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經修訂之香港財務報告準則(續)

應用香港會計準則第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)(「2020年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附有契約的非流動負債」(「2022年修訂」)之影響(續)

2022年修訂明確釐清有關將結算日期推遲至少12個月的權利(以遵守契約為條件)，實體須於報告期末或之前遵守的契約會影響實體延期負債結算至報告日期後至少12個月的權利。2022年修訂亦訂明，實體在報告日期後必須遵守的契約(即未來契約)不會影響於報告日期負債為流動或非流動的分類。然而，如果實體延期結算負債的權利取決於實體在報告日期後12個月內是否遵守承諾，則實體應披露相關資訊，以使財務報表使用者能夠了解該負債在報告日期後12個月內償還之風險。這將包括有關契約、相關負債的帳面價值以及表明實體可能難以遵守契約的事實和情況(如有)。

根據過度規定，集團對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。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。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 ³
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
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

除下述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，託管人—經理及董事認為應用所有新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。集團正在評估香港財務報告準則第18號對集團綜合財務報表之詳細影響。

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布的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認定為重大。此外，本綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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)

4.1 編製綜合財務報表的基準(續)

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。

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

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

集團內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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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)

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

集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於合約開始時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。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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

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。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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(續)

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。

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入及利息支出的方法。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。

利息收入呈列為其他收入。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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

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入損益計量。

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

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行減值評估的金融資產及其他項目之減值

集團根據香港財務報告準則第9號就可予減值之金融資產(即其他應收賬款及銀行結餘)及其他項目(即應收GE (LHIL) Lessee Limited(「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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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(續)

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。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具按合約安排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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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(續)

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。

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布或實質頒布的稅率計算。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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)

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(基於報告期末已頒布或實質頒布的稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按集團所預期方式於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值所產生的稅務後果。

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

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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)

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2024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15,895,000,000港元(2023年：15,662,000,000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，託管人一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，託管人一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2024年12月31日止年度

6. 收入

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
來自總承租人之租金收入(附註)		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	254,481	368,469
服務費支出	(79,412)	(81,202)
	400,069	512,267
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入	1,737	1,698
	401,806	513,965

附註： 包括在來自總承租人之租金收入內的服務費收入為79,412,000港元(2023年：81,202,000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2024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香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的經營業績。

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。

2024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	169,556	212,009	99,653	481,218	(79,412)	401,806
分部業績	136,820	166,512	77,691	381,023	–	381,023
其他收入						5,401
投資物業之公平值增加						186,526
衍生金融工具之公平值變動						9,303
與支付酒店管理費用及許可費安排 有關的變動						(14,634)
行政及其他費用						(15,676)
融資成本						(322,238)
除稅前溢利						229,705
所得稅抵免						2,019
股份合訂單位持有人應佔年度溢利						231,724

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

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
其他收入						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)
與支付酒店管理費用及許可費安排 有關的變動						–
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

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收入79,412,000港元(2023年：81,202,000港元)金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費)。

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5,440,000,000港元，6,840,000,000港元及3,615,000,000港元(2023年：5,460,000,000港元，6,660,000,000港元及3,542,000,000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

400,069,000港元(2023年：512,267,000港元)來自總承租人的收入，佔集團截至2024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2024年12月31日止年度

8. 其他收入

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
來自銀行存款的利息收入	3,864	9,111
管理費收入	630	600
雜項收入	907	282
	5,401	9,993

9. 融資成本

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行借款利息	318,089	312,521
利率掉期之利息淨額	(6,250)	(77,593)
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9,646	11,114
租賃負債之利息	38	45
其他借貸成本	715	1,032
	322,238	247,119

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

10. 所得稅(抵免)開支

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	4,650	8,261
過往年度超額撥備	(19,923)	(10,410)
	(15,273)	(2,149)
遞延稅項(附註24)：		
本年度	13,271	28,257
過往年度超額撥備	(17)	(6,585)
	13,254	21,672
	(2,019)	19,523

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(抵免)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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅前溢利	229,705	1,099,842
按香港利得稅16.5%計算的稅項	37,901	181,474
不可扣稅開支的稅務影響	14,243	19,769
毋須課稅收入的稅務影響	(33,740)	(155,174)
過往年度超額撥備	(19,940)	(16,995)
其他	(483)	(9,551)
年內稅項(抵免)開支	(2,019)	19,523

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	231,724	1,080,319
調整：		
折舊	1,108	1,118
遞延稅項	13,254	21,672
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9,646	11,114
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費 （附註31及35(c)）	62,300	63,901
投資物業之公平值增加	(186,526)	(926,343)
衍生金融工具之公平值變動	(9,303)	70,114
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動（附註25 (b)）	14,634	—
傢俱、裝置及設備儲備	(23,815)	(24,282)
可分派收入總額	113,022	297,613

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2024年 港幣千元	2023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		34,022	136,792
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		—	—
中期分派期的分派收入		—	—
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	113,022	297,613
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		113,022	297,613
分派佔可分派收入的百份比(附註c)		48%	—
末期分派期的分派收入		54,251	—
末期分派(附註d)		54,251	—
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)		1.6 港仙	—

附註：

(a) 2024年及2023年中期分派分別以截至2024年及2023年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2024年及2023年末期分派分別以截至2024年及2023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2024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2024年及2023年6月30日止六個月的可分派收入。

(c) 本公司的董事會建議分派截至2024年12月31日止財政年度的可分派收入總額的48%。

沒有分派任何截至2023年12月31日止財政年度的可分派收入。

(d) 末期分派

截至2024年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為1.6港仙(2023年：無)，乃基於末期分派期的可分派收入54,251,000港元及於2024年12月31日的3,433,546,645個股份合訂單位來計算。末期分派將於2025年6月4日付予股份合訂單位持有人。

於2024年12月31日後的末期分派，並未於2024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

	2024年 港幣千元	2023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)	6,609	6,369
折舊	1,108	1,118
核數師酬金	1,312	1,312

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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(2023年：七位)董事及行政總裁的酬金如下：

	2024年					2023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	2,023	231	18	2,322	2,201
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	2,023	231	18	4,007	3,886

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2024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（2023年：兩位）為董事，其薪酬已包括在上文附註14披露資料中。其餘三位（2023年：三位）最高薪酬人士並非董事或行政總裁。其餘三位（2023年：三位）人士的薪酬如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
薪金及其他福利	2,186	2,121
酌情花紅	273	265
退休福利計劃供款	109	94
	2,568	2,480

	2024年 僱員人數	2023年 僱員人數
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	2	2
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2024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：

	2024年 港幣千元	2023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	231,724	1,080,319

	2024年 千個	2023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	3,391,878	3,310,200

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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2023年1月1日	4,028	207	4,235
增加	–	2	2
於2023年12月31日	4,028	209	4,237
增加	1,092	–	1,092
棄置	–	(22)	(22)
於2024年12月31日	5,120	187	5,307
折舊			
於2023年1月1日	2,103	92	2,195
年內折舊	1,072	46	1,118
於2023年12月31日	3,175	138	3,313
年內折舊	1,062	46	1,108
棄置時抵銷	–	(22)	(22)
於2024年12月31日	4,237	162	4,399
賬面值			
於2024年12月31日	883	25	908
於2023年12月31日	853	71	924

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2024年12月31日止年度

18. 投資物業

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
公平值		
年初	15,662,000	14,685,000
添置	46,474	50,657
於損益中確認公平值增加	186,526	926,343
年末	15,895,000	15,662,000

集團投資物業於2024年12月31日之公平值為15,895,000,000港元（2023年：15,662,000,000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，以解釋投資物業公平值波動的原因。

為得到投資物業於2024年及2023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、收入、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入及支出模式，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入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入資本化及期滿時租金收入增加而達致。

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2024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8.85%（2023年：9.10%）使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,174港元至2,167港元（2023年：1,249港元至2,335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（2023年：50個基點）的敏感度。

	2024年		2023年	
	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元
香港朗廷酒店	(210,000)	230,000	(220,000)	220,000
香港康得思酒店	(270,000)	290,000	(260,000)	270,000
香港逸東酒店	(140,000)	140,000	(130,000)	140,000
	(620,000)	660,000	(610,000)	630,000

集團於2024年及2023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	2024年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	5,440,000	5,440,000
香港康得思酒店	—	—	6,840,000	6,840,000
香港逸東酒店	—	—	3,615,000	3,615,000
	—	—	15,895,000	15,895,000

	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

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2024年12月31日止年度

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應收總承租人款項	29,417	39,512
應收租金	67	2
遞延應收租金	204	86
其他應收賬款	529	579
按金及預付款項	11,299	9,413
	41,516	49,592
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	(8,838)	(5,874)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	32,678	43,718

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
3個月內	29,484	39,514

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項29,417,000港元（2023年：39,512,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應收賬款主要包括來自銀行定期存款之應收利息。

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2024年12月31日止年度

20. 應付賬款、按金及應計款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應付賬款	34,498	37,687
應計款項及其他應付款項	23,440	24,701
應付工程款項	2,616	5,211
已收按金	577	606
	61,131	68,205

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
3個月內	20,758	21,767
3個月以上及6個月內	13,740	15,920
	34,498	37,687

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項34,498,000港元(2023年：37,687,000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106,000港元(2023年：166,000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578,000港元(2023年：1,471,000港元)，需於一年(2023年：兩年)內支付。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

21. 衍生金融工具

於2024年及2023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，集團與一間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。

利率掉期於2024年及2023年12月31日之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
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

22. 有抵押銀行貸款

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
有抵押定期貸款	6,201,600	5,706,267
有抵押循環貸款	3,000	352,880
包銷／貸款延期費	(39,996)	(8,842)
	6,164,604	6,050,305
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	–	(6,050,305)
於一年後到期之款項並包括在非流動負債之款項	6,164,604	–

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
一年內	–	6,050,305
多於兩年但不超過三年	6,164,604	–
	6,164,604	6,050,305

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

22. 有抵押銀行貸款(續)

截至2024年12月31日止年度，集團與銀行訂立了一項新銀行融資，就2024年12月已到期6,059,147,000港元之有抵押銀行貸款全額進行再融資。

於2024年12月31日，集團的銀行融資額度為6,800,000,000港元（2023年：6,247,600,000港元），當中包括額度為6,201,600,000港元（2023年：5,706,267,000港元）的定期貸款及額度為598,400,000港元（2023年：541,333,000港元）的循環貸款。

6,201,600,000港元（2023年：5,706,267,000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0.85%（2023年：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並將於2027年12月（2023年：2024年12月）到期日一筆過償還。3,000,000港元（2023年：352,880,000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0.85%（2023年：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並按每月循環基準使用，其中相關的銀行融資將於2027年到期（2023年：2024年）。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

於2024年12月31日，有抵押銀行貸款帳面值為6,204,600,000港元（2023年：6,059,147,000港元），集團須每年兩次對若干財務契約進行測試。

於2024年12月31日，除取決於在報告期末後存入適當的存款金額至受限制銀行帳戶的測試外，集團已遵守所有財務契約測試，因此，集團將有抵押銀行貸款分類為非流動。集團管理層已評估集團就該存款之財務狀況並已認為集團能夠滿足上述財務契約。

於2024年12月31日之帳面值為3,000,000港元的非流動有抵押循環貸款，集團其後於2025年1月悉數償付該等有抵押循環貸款。

23. 租賃負債

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
一年內	610	808
多於一年但不超過兩年	283	67
	893	875
減：於一年內清償並包括在流動負債內之款項	(610)	(808)
一年後清償並包括在非流動負債內	283	67

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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2023年1月1日	481,533	(42,136)	318	(318)	9,543	448,940
於損益中抵免(扣除)	18,301	19,503	(177)	173	(9,543)	28,257
過往年度的撥備不足(超額撥備)	475	(7,060)	–	–	–	(6,585)
於2023年12月31日	500,309	(29,693)	141	(145)	–	470,612
於損益中抵免(扣除)	15,615	(1,855)	4	(2)	(491)	13,271
過往年度的撥備不足(超額撥備)	96	(113)	–	–	–	(17)
於2024年12月31日	516,020	(31,661)	145	(147)	(491)	483,866

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191,881,000港元(2023年：179,954,000港元)，並已就191,881,000港元(2023年：179,954,000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2024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2023年1月1日，2023年及2024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2023年1月1日，2023年及2024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2023年1月1日	3,273,483,079	1,636,742
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	15,846,932	7,923
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	29,538,995	14,770
於2023年12月31日	3,318,869,006	1,659,435
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	55,432,596	27,716
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	59,245,043	29,622
於2024年12月31日	3,433,546,645	1,716,773

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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2023年1月1日	3,273,483,079	1,636,742
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	15,846,932	7,923
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	29,538,995	14,770
於2023年12月31日	3,318,869,006	1,659,435
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	55,432,596	27,716
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	59,245,043	29,622
於2024年12月31日	3,433,546,645	1,716,773
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	3,434	3,319

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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用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 釐定日期	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2023年3月7日	2022年7月1日至 2022年12月31日	2023年3月6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	2023年8月24日	0.951	28,091	29,538,995
2024年5月9日 (附註)	2023年7月1日至 2023年12月31日	2024年3月4日 (附註)	0.646 (附註)	35,810	55,432,596
2024年8月30日	2024年1月1日至 2024年6月30日	2024年8月29日	0.499	29,563	59,245,043

附註：於2023年12月31日，應付同系附屬公司－朗廷酒店國際有限公司的2023年下半年酒店管理費用及許可費(「2023年下半年酒店管理人費用」)為35,810,000港元，該等費用將以每股份合訂單位0.646港元配發及發行55,432,596個新股份合訂單位(「新股份合訂單位」)於2024年3月5日(即根據酒店管理協議及商標許可協議支付2023年下半年酒店管理人費用的原定支付到期日)支付。於2024年3月4日，基於發行新股份合訂單位將超過原定酒店管理協議及商標許可協議訂立的發行上限，朗廷酒店國際有限公司及集團同意將2023年下半年酒店管理人費用原定的支付到期日延長至2024年6月30日或之前。於2024年5月8日舉行之特別大會經大多數獨立股份合訂單位持有人批准提高發行上限後，新股份合訂單位於2024年5月9日配發及發行。2024年5月9日(發行日期)前的收市價為每股份合訂單位0.910港元，而所發行的新股份合訂單位的總價值為50,444,000港元(「總價值」)。新股份合訂單位總發行價與總價值之間的差額為14,634,000港元，已於損益表確認。

- (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2024年12月31日止年度

26. 本公司之財務狀況表及儲備

	2024年 港幣千元	2023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	8,233,790	8,173,199
	8,233,790	8,173,199
流動資產		
預付款項	507	517
銀行結餘	3,458	4,123
	3,965	4,640
流動負債		
應計款項及其他應付款項	482	1,224
流動資產淨額	3,483	3,416
非流動負債		
應付附屬公司款項	3,843	3,071
資產淨額	8,233,430	8,173,544
資本及儲備		
已發行股本	3,434	3,319
儲備	8,229,996	8,170,225
權益總額	8,233,430	8,173,544

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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	以股份支付 款項儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年1月1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
年度虧損及其他全面開支	—	—	(20,121)	(20,121)
發行普通股及優先股(見附註25)	65,258	14,634	—	79,892
於2024年12月31日	8,325,924	14,634	(110,562)	8,229,996

附註：於2024年12月31日，附屬公司投資的金額為16港元(2023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／保留溢利。信託及本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本／單位、儲備及累計虧損。

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2024年12月31日止年度

28. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產		
其他應收賬款	529	579
銀行結餘	293,402	122,516
	293,931	123,095
金融負債		
衍生金融工具		
利率掉期	2,974	12,277
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	34,498	37,687
其他應付款項	20,276	22,235
應付工程款項	2,616	5,211
有抵押銀行貸款	6,164,604	6,050,305
	6,221,994	6,115,438
	6,224,968	6,127,715

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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(2023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(2023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23,185,000港元(2023年：21,665,000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2024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2024年及2023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2024年及2023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2024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2024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	34,498	-	-	-	34,498	34,498
其他應付款項	不適用	20,276	-	-	-	20,276	20,276
應付工程款項	不適用	2,616	-	-	-	2,616	2,616
有抵押銀行貸款－浮息	5.23%	82,975	244,369	324,344	6,506,394	7,158,082	6,164,604
		140,365	244,369	324,344	6,506,394	7,215,472	6,221,994
租賃負債	3.90% - 5.61%	211	432	288	-	931	893
		140,576	244,801	324,632	6,506,394	7,216,403	6,222,887

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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
其他應付款項	不適用	22,235	-	-	-	22,235	22,235
應付工程款項	不適用	4,552	470	189	-	5,211	5,211
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

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
2024年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	50	(3,352)	-	-	(3,302)	(2,974)
2023年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	1,640	(746)	(14,085)	-	(13,191)	(12,277)

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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2024年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	—	2,974	—	2,974
於2023年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	—	12,277	—	12,277

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2024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。

金融負債	於12月31日之公平值 2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	公平值級別	估值技術及主要輸入數據
分類為非流動之 利率掉期	—	12,277	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	2,974	—	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負債

集團和一間銀行進行若干在國際掉期與衍生工具協會主協議 (「國際掉期與衍生工具協會協議」) 涵蓋下的衍生交易。由於國際掉期與衍生工具協會協議下的抵銷權利只在違約、無力償還或破產出現時才能行使，所以集團現時沒有合法可強制執行的權利以抵銷該等已確認的金額，因此該等衍生工具並沒有在綜合財務狀況表被抵銷。

於2024年12月31日，可強制執行淨額結算總安排下的金融負債的總金額為2,974,000港元 (2023年：12,277,000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2024年12月31日止年度

29. 資產抵押

於2024年及2023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、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，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。

	租賃負債 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	衍生 金融工具 港幣千元	應付分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2023年1月1日	1,942	6,306,416	14,306	—	6,322,664
現金流量淨額	(1,112)	(267,225)	—	(95,391)	(363,728)
利息支出	45	—	—	—	45
其他變動					
貸款延期／先付費攤銷	—	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	6,050,305	12,277	—	6,063,457
現金流量淨額	(1,112)	104,653	—	—	103,541
利息支出	38	—	—	—	38
其他變動					
包銷／貸款延期費攤銷	—	9,646	—	—	9,646
簽訂新租賃	1,092	—	—	—	1,092
公平值調整	—	—	(9,303)	—	(9,303)
於2024年12月31日	893	6,164,604	2,974	—	6,168,471

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

31. 主要非現金交易

集團截至2024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用及許可費為62,300,000港元(2023年：63,901,000港元)(見附註35(c))，當中29,563,000港元(2023年：28,091,000港元)以股份合訂單位償付。

在2024年12月，集團以6,800,000,000港元的新銀行融資所提取的6,204,600,000港元，為6,059,147,000港元之有抵押銀行貸款悉數再融資。

截至2024年12月31日止年度，集團簽定了一項使用租賃物業的新租賃協議，租賃期為二年。在租賃生效時，集團分別確認了1,092,000港元(2023年：無)的使用權資產及1,092,000港元(2023年：無)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(2024年：無)，其中14,156,000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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	225,000	225,000
在第三年	91,849	225,000
在第四年	—	91,849
	541,849	766,849
與其他租客		
一年內	1,289	825
在第二年	1,267	600
在第三年	738	543
在第四年	213	—
	3,507	1,968

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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。

與其他有關香港逸東酒店的零售商店租客之租賃，租約商訂年期為四年，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)。由於其中一間零售商店之可變租金及最後一年的固定月租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租賃協議釐定之固定月租。

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2024年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為127,000港元(2023年：112,000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2024年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
租金收入			
總承租人	(a)	479,481	593,469
管理費收入			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	630	600
酒店管理費用及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(c)	62,300	63,901
全球市場推廣費			
朗廷酒店服務有限公司	(d)	17,112	17,301
物業管理服務費			
堅信物業管理服務有限公司	(e)	3,058	2,843
租賃負債的利息支出			
滿億有限公司	(f)	14	34
管理費及冷氣費			
滿億有限公司	(f)	109	106
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(g)	113	118
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(h)	979	960
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(i)	390	272
項目管理已付(超額支付)服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(j)	540	(123)
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(k)	1,459	852
許可費			
Sunrise Success Limited	(l)	962	962

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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入及相關服務費收入以抵銷79,412,000港元(2023年：81,202,000港元)之服務費(包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費)前的金額呈列。截至2024年及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前的合計總經營毛利的50%(2023年：70%)。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
扣除全球市場推廣費前的 該等酒店合計總經營毛利	508,962	526,384
按此50%(2023年：70%)計算之浮動租金(扣除服務費前)	254,481	368,469
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收入	1,737	1,698
集團之分部收入	481,218	595,167
減：		
服務費		
— 酒店管理費用(即基本費用及獎勵費用)	(46,423)	(47,713)
— 許可費	(15,877)	(16,188)
— 全球市場推廣費	(17,112)	(17,301)
物業稅、差餉及保險	(20,181)	(18,509)
其他扣減項目	(602)	(789)
集團的分部溢利	381,023	494,667

- (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用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。酒店管理費用及許可費將以股份合訂單位償付(附註25及31)。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,587,671	1,618,814
(B) 經調整相關酒店的總經營毛利	452,158	468,614
(i) 基本費用(A x 1.5%)	23,815	24,282
(ii) 許可費(A x 1%)	15,877	16,188
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	22,608	23,431
總費用	62,300	63,901

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2024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855,606,000港元(2023年：865,048,000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。截至2024年及2023年12月31日止年度，確認了租賃負債的利息支出。於2024年12月31日，應付滿億有限公司的租賃負債為67,000港元(2023年：589,000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：

	2024 港幣千元	2023年 港幣千元
短期福利	3,989	3,868
離職後福利	18	18
	4,007	3,886

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2024年12月31日止年度

36. 附屬公司資料

本公司於2024年及2023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	
			2024年	2023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		2024年	2023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	
			2024 年	2023 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2024年12月31日止年度

36. 附屬公司資料 (續)

已發行股本				本公司所佔已發行股本權益百分率	
間接附屬公司	股份數目	已發行及繳足股本 美元	主要業務	2024年	2023年
—在利比里亞成立：					
Baxter Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%

已發行股本				本公司所佔已發行股本權益百分率	
間接附屬公司	股份數目	已發行及繳足股本 港元	主要業務	2024年	2023年
—在香港成立及經營：					
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	100%	100%

截至2024年及2023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189至195頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2024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」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴公司於2024年12月31日之財務狀況，及貴公司本年度之財務表現，並已按照《香港公司條例》進行適當編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「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布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布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。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2025年2月13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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 港元	2023年 港元
收入		—	—
行政開支		(23,855)	(22,255)
減：同系附屬公司及信託產業（如附註1所定義） 承擔的金額		23,855	22,255
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2024年12月31日

	附註	2024年 港元	2023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189頁至第195頁的財務報表於2025年2月13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2024年12月31日止年度

股本 港元	
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024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2024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2024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」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
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)
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
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

在本年度應用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。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2024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)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂 ³
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
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公眾問責之附屬公司：披露 ⁴

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，董事認為應用所有其他新訂及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。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本公司正在評估香港財務報告準則第18號對本公司財務報表之詳細影響。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2024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

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

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。

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2024年12月31日止年度

4. 除稅前損益

	2024年 港元	2023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2023年1月1日、2023年及2024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2024年12月31日止年度

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2024年 港元	2023年 港元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產		
現金	1	1

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

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

投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之 100% 權益。

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

五年財務摘要

	截至 12 月 31 日止年度				
	2020 年 港幣千元	2021 年 港幣千元	2022 年 港幣千元	2023 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
業績					
收入	208,256	224,352	332,106	513,965	401,806
除稅前(虧損)／溢利	(2,826,678)	(337,218)	461,134	1,099,842	229,705
所得稅(開支)／抵免	(6,129)	(9,344)	(41,573)	(19,523)	2,019
本公司股份／股份合訂單位持有人 應佔年度(虧損)／溢利	(2,832,807)	(346,562)	419,561	1,080,319	231,724
	2020 年 港幣千元	2021 年 港幣千元	2022 年 港幣千元	2023 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
資產和負債					
總資產	15,079,578	14,612,576	15,022,631	15,835,032	16,238,344
總負債	(6,949,981)	(6,812,790)	(6,861,678)	(6,644,374)	(6,735,933)
資產淨額	8,129,597	7,799,786	8,160,953	9,190,658	9,502,411

詞彙

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「周年大會」	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「董事會」	託管人－經理的董事會及／或本公司的董事會
「證券交易守則」	託管人－經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司章程細則」	本公司於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
「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2024年12月31日持有71.22%已發行股份合訂單位
「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

詞彙

詞彙	釋義
「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」	本信託及本公司的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
「登記冊」	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例（香港法例第571章）

詞彙

詞彙	釋義
「股份合訂單位」	股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣： (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與本信託單位掛鉤並且由託管人－經理持有的一股明確識別的本公司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

