



LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

2013 年年報

股份代號：1270

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；
- ◆ 香港朗豪酒店；及
- ◆ 香港逸東酒店。

根據旅發局分類，朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而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

8	公司資料
10	末期分派通知
11	主席報告書
13	行政總裁回顧
21	董事及高層管理人員簡介
24	企業社會責任
34	企業管治報告
60	董事會報告書
75	財務資料
141	投資物業明覽表
142	財務摘要
143	釋義

香港朗廷酒店





THE LANGHAM

Hong Kong



旅發局評級

甲級高價

498 客房數目

375 建築面積(千平方呎)

朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務。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。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。

「朗廷酒店致力
為賓客提供獨一無二的
歐式精緻酒店服務」



香港朗豪酒店



LANGHAM
PLACE
MONGKOK, HONG KONG



旅發局評級

甲級高價

666 客房數目

580 建築面積(千平方呎)

朗豪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朗豪酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和辦公大樓。朗豪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。旺角區內遍佈商場、街舖和露天市集特賣場，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。

「朗豪酒店
是旺角核心區唯一的
大型豪華酒店」



香港逸東酒店





旅發局評級

乙級高價

465 客房數目

339 建築面積(千平方呎)

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。逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。逸東酒店設計時尚簡單，以暖色調的大地色系和自然顏色為主。酒店以舒適、便利及連繫性為基礎，乃區內最生態環保的酒店之一。酒店大堂樓層設有一面落地玻璃窗，使大堂可自然採光，而大堂的牆身是由三千多棵植物組成的垂直花園，有助淨化大堂區域的空氣。

「座落於彌敦道，
逸東酒店設計時尚簡單，
以暖色調的大地色系
和自然顏色為主」



公司資料



信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按日期為2013年5月8日之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)

上市

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司的股份合訂單位於香港聯合交易所有限公司上市

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為朗廷酒店投資的託管人－經理)

董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅寶璘

執行董事

Katherine Margaret BENSON (行政總裁)

獨立非執行董事

林夏如

蘇耀華

黃桂林

託管人－經理及公司之審核委員會

黃桂林(主席)

林夏如

蘇耀華

公司之薪酬委員會

蘇耀華(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

羅寶璘

蘇耀華

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

孖士打律師行

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

合規顧問

國泰君安融資有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

公司之註冊辦事處

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

公司之總辦事處

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

託管人－經理之註冊辦事處

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心
33樓

主要股份過戶登記處

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

股份合訂單位登記處及 股份過戶登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.langhamhospitality.com

股份代號

1270

財務日程表

2013年中期業績公布	:	2013年8月16日
2013年末期業績公布	:	2014年2月18日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續		
• 釐定有權出席2014年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份	:	2014年4月24日至2014年4月30日 (包括首尾兩天在內)
• 釐定股份合訂單位持有人享有2013年末期分派之權利	:	2014年5月9日至2014年5月14日 (包括首尾兩天在內)
2014年周年大會	:	2014年4月30日
2013年末期分派記錄日期	:	2014年5月14日
派發2013年末期分派每股份合訂單位18.8港仙	:	2014年5月29日

末期分派通知

末期分派

本公司董事會及託管人－經理董事會已建議向於2014年5月14日名列股份合訂單位持有人登記冊的股份合訂單位持有人派發自2013年5月30日至2013年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位18.8港仙，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2014年周年大會上批准後，末期分派將於2014年5月29日派發。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及股東名冊香港分冊、以及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) 釐定享有出席2014年周年大會並於會上投票之權利

為釐定有權出席2014年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2014年4月24日(星期四)至2014年4月30日(星期三)止，首尾兩天包括在內，將暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2014年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2014年4月23日(星期三)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

(ii) 釐定享有2013年末期分派之權利

為釐定股份合訂單位持有人享有2013年末期分派之權利，由2014年5月9日(星期五)至2014年5月14日(星期三)止，首尾兩天包括在內，將暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保享有收取2013年末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2014年5月8日(星期四)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，辦理登記手續。

主席報告書



朗廷酒店投資於2013年5月30日成功在聯交所主板上市。信託集團之資產由三間位於香港購物及商業黃金地段的優質酒店合組而成，給予投資者獨特的機會投入香港酒店市場。信託集團以固定單一投資信託架構上市，主要著重於透過常規收入來源為投資者提供分派。我們的分派政策為於截至2015年12月止期間派發可供分派收入的100%及於其後的任何期間派發不少於90%。

由2013年5月30日(上市日期)至2013年12月31日止的報告期間，純利(其中包括投資物業公平值變動的收益25.5百萬港元)為272.4百萬港元及可供分派收入為348.8百

萬港元，較信託集團於首次公開招股的招股章程中所披露的預測分別高出18.4%及3.2%。倘撇除投資物業公平值變動的收益，純利則為246.9百萬港元，並高於信託集團於招股章程所預測的7.3%。由於投資物業公平值變動為非現金項目，故不會對分派造成影響。儘管香港高檔酒店業於2013年的需求稍為放緩，信託集團的表現依然理想。於2013年，香港高檔酒店的甲級高價及乙級高價酒店的可出租客房平均收入分別錄得下跌1.9%及4.3%的跌幅，然而信託集團的酒店組合於2013年的可出租客房平均收入仍有3%的增長。



「於2013年，儘管香港高檔酒店的 的可出租客房平均收入下跌，信託集團的 酒店組合的可出租客房平均收入仍有3%的增長」

信託集團的酒店組合於2013年的入住率及平均房租均錄得增長。中國內地訪港旅客的持續增長，抵銷了長途及其他亞洲訪港旅客市場的疲弱表現。

儘管信託集團的酒店組合表現相對穩健，於報告期間的總租金收入及淨物業收入稍遜於預期。須注意的是香港高檔酒店業於2013年初期的表現較後期為佳，然而我們對酒店的業績預測主要基於2013年年初的走勢。淨物業收入水平的輕微負差異乃由信託集團所產生低於預期的利息支出及營運開支所抵銷。整體而言，純利(不包括投資物業公平值之變動)及可供分派收入分別高於預測的7.3%及3.2%。根據100%分派政策及未計及鷹君集團放棄分派前，每股份合訂單位分派為17.4港仙。於放棄分派後，每股份合訂單位分派為18.8港仙。

儘管全球金融市場於2013年下半年稍為波動，我們認為此波動對香港高檔酒店業的長期基本因素影響甚微。中國經濟改革的措施著重國內消費，以及進一步推行社會及經濟改革，以帶動人民收入上升。因此，香港高檔酒

店業將受惠於該長遠結構性變動。香港作為中國離境旅客首選旅遊城市的地位將繼續受到已落實規劃的基礎設施項目及現有的擴展項目，如啟德郵輪碼頭所支持。最後，於2014年至2016年間計劃中新酒店的落成量較少，亦將有利於香港高檔酒店的表現。

除了自然增長外，我們酒店的營運表現應透過已計劃的資產增值進一步優化。此外，我們正捕足適當時機去部署我們的收購策略，以提升信託集團的價值。因此，我們的管理層一直以物業質素、相關業務的實力、資本升值潛力，以及透過優化物業、改善收入及收益管理以提升價值潛力為著眼點，持續不斷地評估新投資機會，以強化其酒店組合。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧



雖然報告期間的財務數字是基於2013年5月30日(上市日期)至2013年12月31日編制，但酒店的營運表現乃基於2013年1月1日至12月31日止十二個月期間的營運狀況進行分析，務求得出一份較具意義的比較分析。

知悉酒店的日常業務營運並非由信託集團管理，而是根據總租賃協議出租該等酒店予作為總承租人的GE (LHIL) Lessee Limited(鷹君的間接非全資附屬公司)。信託集團據此收取協定之固定基本租金(每年225百萬港元，按比例計算)及可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(未扣除各酒店應付的全球市場推廣費用)的70%計算)。股份合訂單位持有人可從基本租金獲得抗跌保障，亦可透

過可更改租金元素分享該等酒店的利潤，從該等酒店的增長表現中分一杯羹。除獲總承租人支付固定基本及可更改租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店舖位租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

由2013年5月30日至2013年12月31日止216天的財務期間，總租金收入為471.8百萬港元。基本租金收入為133.1百萬港元、可更改租金收入為335.7百萬港元以及位於香港逸東酒店舖位的租金收入為3百萬港元。信託集團旗下酒店的表現理想。因此，本信託獲得335.7百萬港元的可更改租金收入相當於信託集團所收取總租金收入的71.2%。

	(百萬港元) 2013年5月30日至2013年12月31日
可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(未扣除全球市場推廣費用)的70%計算)	335.7
基本租金收入(每年225百萬港元，按比例計算)	133.1
位於香港逸東酒店舖位的租金收入	3.0
信託集團的總租金收入	471.8

就經營開支而言，服務費佔總額的最大比例，當中包括酒店管理費、牌照費及全球市場推廣費用。酒店管理費及牌照費截至2017年年底將以股份合訂單位形式支付。此後，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式所支付。

行政總裁回顧



	(百萬港元) 2013年5月30日至2013年12月31日
酒店管理費(包括按總酒店收入的1.5%計算的基本費用及按該等酒店的經調整經營毛利的5%計算的獎勵費用)	37.1
牌照費(該等酒店總收入的1%)	10.0
全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的2%)	11.6
總服務費	58.7

除服務費外，其他物業相關開支，如辦公室租金、物業稅及差餉、樓宇管理費及保險費均由信託集團承擔及於報告期間達18.7百萬港元。

	(百萬港元) 2013年5月30日至2013年12月31日
總租金收入	471.8
物業相關開支	(18.7)
服務費	(58.7)
淨物業收入	394.4

由於可出租客房平均收入表現較預期疲弱，故總租金收入及淨物業收入兩者均略低於預期。

由於信託集團以內部管理，故毋須支付資產管理費。利息支出為扣除淨物業收入後的主要部分，於報告期間為76.8百萬港元。較預期低的利息支出乃由於香港短期利率持續偏低，以致低於我們經計及短期利率後的預測。

除利息支出外，信託及其他開支達42.8百萬港元。其中包括34.7百萬港元來自上市開支，而餘額主要為信託集團的行政開支。34.7百萬港元的上市開支由首次公開招股所得款項所支付，並未對分派造成影響。鑑於信託集團產生的行政開支較預期低，以及租用部分寫字樓的需求延遲至2014年，故於報告期間所產生的行政開支低於我們經計及有關因素後的預測。由於報告期間產生的利息支出及行政開支均低於我們所預測，此等項目產生的正差異抵銷淨物業收入水平的負差異。此外，尚未計入

我們預測中為數9.6百萬港元的其他收入，其中包括利息收入及人民幣存款之匯兌收益，以及為數25.5百萬港元的投資物業公平值變動收益，均已載入信託集團的溢利中。此等項目亦為信託集團帶來較預期為佳的溢利。

	(百萬港元) 2013年5月30日至2013年12月31日
淨物業收入	394.4
其他收入(大部分為利息收入)	9.6
投資物業公平值增加	25.5
利息支出	(76.8)
信託及其他開支(其中34.7百萬港元為上市開支)	(42.8)
除稅前溢利	309.9
所得稅開支	(37.5)
股份合訂單位持有人應佔溢利	272.4

信託集團於報告期間的所得稅開支為37.5百萬港元，以致報告期間股份合訂單位持有人應佔溢利達272.4百萬港元。於首次公開招股之招股章程所載，純利預測為不少於230百萬港元。按此預測數據計算，股份合訂單位持有人應佔溢利較純利預測高18.4%。撇除投資物業公平值變動的影響後的純利將比純利預測高出7.3%。

為得出信託集團的可供分派收入，非現金項目將反映於溢利中。此等經調整項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及牌照費、貸款先付費攤銷、遞延稅項及對以首次公開招股所得款項支付的上市開支。然而，亦有對非現金匯兌收益及投資物業公平值變動的收益，以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資的扣減調整，此乃根據該等酒店總收入的1.5%計算。整體而言，信託集團的可供分派收入為348.8百萬港元。

行政總裁回顧

(百萬港元)
2013年5月30日至2013年12月31日

股份合訂單位持有人應佔溢利	272.4
調整：	
加：	
酒店管理費(以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用)	37.1
牌照費	10.0
貸款先付費攤銷，即非現金利息支出	20.0
上市開支(以首次公開招股所得款項支付)	34.7
遞延稅項	19.5
減：	
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(15.0)
投資物業公平值增加	(25.5)
非現金匯兌收益淨額	(4.4)
可供分派收入	348.8

由上市日期至2013年12月31日止期間，每股份合訂單位分派為17.4港仙(未計及放棄分派的影響前)，而計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為18.8港仙。由於信託集團在首次公開招股時發行的額外股份合訂單位造成了攤薄的影響，放棄分派可減低攤薄的影響。首次公開招股所籌得的大部分額外資金已預留作該等酒店的資產增值。

於2013年年底，信託集團的物業組合按市值基準進行了重估，與2013年6月30日的物業組合估值相比錄得25.5百萬港元之重估收益。獨立機構威格斯資產評估顧問有限公司，已就物業組合得出市場估值16,696百萬港元。

於2013年12月31日，淨負債約為6,048百萬港元，其中包括以現金752百萬港元抵銷6,800百萬港元的債務。為撥付收購酒店物業資金而提取的債務將於2016年5月29日到期。於2013年12月31日，信託集團的淨負債比率為38.7%及利息抵還率約為5倍。

752百萬港元現金結餘當中大部分來自首次公開招股。由於改善工程仍處於設計階段，大部分現金已存入較高息的人民幣存款，為信託集團帶來5.2百萬港元的額外利息收入及4.4百萬港元之匯兌收益。透過目標及策略性配置資產增值開支，我們相信酒店組合的營運表現將得以進一步改善，可望增加股份合訂單位持有人的分派，同時有助提升該等酒店的價值。

酒店表現

雖然上述財務表現數字涵蓋由上市日期至2013年12月31日止的期間，但須注意，以下關於該等酒店營運表現的討論乃基於2013年1月1日至12月31日止十二個月的

數據。有關比較乃基於十二個月期間作出，以減少因季節性因素而產生的偏差，因而能為該等酒店提供一個較具意義的營運表現分析比較。

	平均每日可供應客房		入住率		平均每日房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
香港朗廷酒店	495	495	88.9%	86.1%	2,266	2,239	2,013	1,927
按年增長			+2.8百分點		+1.2%		+4.5%	
香港朗豪酒店	652	653	90.7%	89.2%	1,883	1,866	1,707	1,665
按年增長			+1.5百分點		+0.9%		+2.5%	
香港逸東酒店	452	445	95.1%	94.9%	1,208	1,198	1,149	1,138
按年增長			+0.2百分點		+0.8%		+1.0%	
酒店平均數	533	531	91.5%	90.1%	1,786	1,768	1,623	1,576
按年增長			+1.4百分點		+1.0%		+3.0%	

	入住率		平均每日房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
香港酒店市場						
甲級高價酒店	86.0%	85.0%	2,382	2,457	2,049	2,088
按年增長	+1.0百分點		-3.1%		-1.9%	
乙級高價酒店	89.0%	91.0%	1,201	1,228	1,069	1,117
按年增長	-2.0百分點		-2.2%		-4.3%	

行政總裁回顧

與2012年相比，三間酒店於2013年的可出租客房平均收入均錄得按年增長，而該等酒店達致的增長亦超越其甲級高價酒店及乙級高價酒店各自市場的表現。酒店組合於2013年的平均入住率為91.5%，第四季更錄得95.1%的平均出租率，表現尤其強勁。2013年的平均每日房租為1,786港元，以致2013年的可出租客房平均收入為1,623港元，按年增長的3%。

儘管該等酒店的表現超越其各自市場的表現，該等酒店達致的總收入卻低於我們所預測。表現稍遜於預期乃由於北美及澳洲的長途旅客市場疲弱，加上日本等亞洲旅客市場略為放緩。來自部分該等市場的訪港旅客放緩，

是由於其貨幣兌港元顯著疲弱，以及部分新興市場的經濟波動性有所增加。

然而，由於我們專注於多元化的住客組合，我們的酒店能按市場趨勢調整其住客組合，以致於2013年錄得持續增長。因此，酒店管理人審慎決定於2013年接待更多中國內地訪港旅客。根據香港旅遊發展局數據所顯示，中國留宿旅客人數按年增長13.1%，然而入住我們酒店組合的中國內地訪港旅客按年增加27.4%。即使我們接待更多中國訪港旅客，其僅佔我們地區性訪港旅客總數的27.3%。

	信託集團 之酒店組合	訪港留宿旅客
中國旅客的按年增長	+27.4%	+13.1%
中國留宿旅客佔訪港旅客總數比例	27.3%	66.6%

由於可出租客房平均收入錄得改善，該等酒店的經調整營運毛利率於2013年亦有所增長，反映酒店管理人將收入增長轉化為利潤的績效。

雖然所有酒店頻於接待中國內地旅客，足以令可出租客房平均收入有所增長，但每間酒店其實面對著各自的機遇與挑戰，且每間酒店都訂有一套策略有助其可出租客房平均收入的增長：

香港朗廷酒店見證著歐洲、澳洲和日本旅客的需求逐漸疲弱。澳洲及日本旅客的需求疲弱是由於其貨幣貶值，該情況於2013年尤為顯著。然而，香港朗廷酒店繼續吸納更多中國內地的個人訪港旅客，並錄得來自美國的旅客人次有所回升。因此，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入於2013年能錄得4.5%的增長，其表現超越了2013年甲級高價酒店市場的整體表現。

於2013年度，其入住率增長2.8個百分點至88.9%（2012年：86.1%），而平均房租則按年增加1.2%至2,266港元（2012年：2,239港元）。香港朗廷酒店來自餐飲的收入於2013年按年計上升3%，主要由於賬單的平均金額增加以及餐飲業務整體有所改善所致。然而，與上半年的增幅相比，宴會業務於下半年較為疲弱。另須注意，於2013年，唐閣重新被評選為米芝蓮二星食府。

香港朗豪酒店錄得澳洲及日本旅客對客房需求有所減少，亦錄得部分其他長途旅客市場的需求有所放緩。儘管上述情況未如理想，該酒店轉向著重於接待更多來自中國內地以及其他亞洲市場的休閒旅客，使2013年的入住率達90.7%。於2013年度，入住率上升1.5個百分點至90.7%（2012年：89.2%），而平均房租則按年增加0.9%至1,883港元（2012年：1,866港元）。

香港朗豪酒店來自餐飲的收入按年增長2%。鑑於2013年下半年的婚宴需求有所放緩，該酒店因而包辦更多來自企業及社交餐飲活動。然而，經翻新的米芝蓮星級中菜館明閣的業務勢頭強勁，其收入已達致翻新前的水平。

在三間信託酒店中，**香港逸東酒店**於接待中國內地的訪港旅客的方面錄得最高增長。除來自中國內地的訪港旅客人數增長外，該酒店亦憑藉其家庭客房及以中等消費旅客作定位，吸引來自德國及西班牙等部分歐洲國家的訪港旅客。隨著於2013年下半年約為五分之一的客房完成翻新工程，新客房有助於提升該酒店的競爭力，支持其進一步提高市場佔有率。

香港逸東酒店於2013年來自餐飲業務的收入按年增長2%，主要是由於住客人數上升以致餐廳業務有所改善。

於2013年度，該酒店平均452間客房的平均入住率為95.1%（2012年：平均445間客房為94.9%）及平均房租為1,208港元（2012年：1,198港元）。

展望

雖然目前全球經濟的前景持續疲弱及不明朗，信託集團於2014年仍有正面的開始。酒店組合的可出租客房平均收入於2014年首六個星期已錄得按年增幅。鑑於良好的開始，我們對2014年酒店組合的表現前景抱謹慎樂觀的態度。儘管預訂期較短，該等酒店截至目前為止的預訂情況令人鼓舞。由於無法預測未來需求，主要客源市場的宏觀經濟趨勢對釐定香港酒店於2014年的可出租客房平均收入增長仍為最主要因素。即使如此，我們對香港高檔酒店業的長遠穩步發展抱樂觀態度，尤其是我們的酒店均處於黃金地段。

於短期內，香港逸東酒店大堂及香港朗廷酒店客房將進行翻新等資產增值措施，將可令該等酒店進一步鞏固其高檔市場定位及達致更高房租。長遠而言，我們的目標為擴充酒店組合的規模，依託鷹君集團所授的優先權安排，以及積極尋求向第三方收購可為信託集團帶來收益增長的項目或具備可觀長遠增長前景潛力的資產。

行政總裁回顧



財務回顧

於上市日期，合共有2,000,000,000個已發行股份合訂單位。每個股份合訂單位的發行價為5.00港元。所籌集的股權資本約達10,000,000,000港元(包括扣除發行開支前，向鷹君發行的股份合訂單位)，其連同銀行融資所得款項6,800,000,000港元乃應用於收購酒店、支付全球發售成本及開支以及債務相關開支。

酒店物業

於上市後，由於物業用途由酒店營運變更為賺取租金收入，賬面值4,063,000,000港元的酒店物業乃重新分類至投資物業。於變更日期，物業的公平值為16,661,000,000港元，公平值超出賬面值達12,598,000,000港元，乃計入物業重估儲備。於2013年12月31日，物業的公平值為16,696,000,000港元，公平值由上市日期至報告期末止期間之增長乃於損益表中確認。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2013年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為10,670,000,000港元或每個股份合訂單位5.33港元，較2013年12月31日的股份合訂單位收市價3.72港元有43.3%溢價。

債務狀況

6,800,000,000港元的有抵押定期貸款乃於上市日期提取並於2013年12月31日仍未償還。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於2016年5月29日悉數償還。信託集團將密切監察利率變動並可能(取決於市場條件)考慮固定部份或全部債務利率。

於2013年12月31日，信託集團的總資產為17,583,000,000港元。資產負債比率(計算公式為借貸總額佔總資產的百分比)為38.7%。

現金狀況

於2013年12月31日，信託集團擁有現金結餘752,000,000港元以滿足其營運資金及經營需求。

資產抵押

於2013年12月31日，信託集團公平值為16,696,000,000港元的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租賃收入、收益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銀行融資。

承擔

於2013年12月31日，信託集團授權酒店翻新開支的資本開支達20,028,000港元，其中已就8,169,000港元訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無任何重大承擔。



Katherine Margaret BENSON女士

行政總裁

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，67歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君的主席及董事總經理和鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣的冠君產業信託管理人)的主席及非執行董事。羅醫生亦為於聯交所主板上市的海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited的獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾30年。羅醫生為託管人一經理及本公司的非執行董事羅寶璘女士的父親。

羅寶璘女士

非執行董事

羅寶璘女士，32歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的非執行董事，並為本公司提名委員會之成員以及本公司附屬公司之董事。彼畢業於耶魯大學，以優異成績取得社會人類學文學士學位，其後取得南加州大學藝術碩士學位。羅女士為酒店業專才，彼於2011年加入鷹君集團酒店部，於2012年擔任朗廷酒店集團有限公司的董

事，負責代表鷹君行政主席、監察旗下酒店資產的財務表現，以及為現有酒店及發展中酒店擔任品牌、文化及設計領袖。羅女士為羅嘉瑞醫生的女兒，而羅醫生為託管人一經理及本公司的主席。

Katherine Margaret BENSON女士

執行董事及行政總裁

Katherine Margaret BENSON女士，57歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的執行董事及行政總裁。彼於2000年1月加入鷹君集團，擔任墨爾本朗廷(前稱墨爾本喜來登)的總經理。於本信託及本公司上市前，彼擔任鷹君酒店部朗廷酒店集團的美洲及加勒比海地區的副總裁。Benson女士於酒店業發展逾35年，精於一般管理及營運、人力資源、資產管理及發展。彼曾於歐洲、北美、中東、中國及澳洲發展事業。Benson女士持有澳洲邦德大學工商管理碩士學位，並為澳洲公司董事研究所的畢業會員。

林夏如博士

獨立非執行董事

林夏如博士，45歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司提名委員會之主席、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。林博士自2010年起為香港中文大學全球政治經濟專業碩士課程的創系成員。林博士曾任高盛的合夥人，帶領亞洲私募投資(日本除外)，管理於12個國家超過50間遍佈不同行業的公司的投資。林博士在專注於私募融資及創業資金前，曾參與中國、新加坡及台

董事及高層管理人員簡介



灣國有企業的私有化項目。彼曾擔任多間私營及公營公司的董事會成員，現為百利得安全系統及在台灣上市之三商美邦人壽的董事。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位及政治與公共行政學博士學位，且為哈佛大學文學士優等畢業生。

蘇耀華先生

獨立非執行董事

蘇耀華先生，70歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。蘇先生於國際酒店管理方面具逾36年豐富經驗。彼於2009年退休前，曾擔任朗廷酒店國際有限公司的副行政總裁，負責財務、營運、業務發展及行政事務。在此之前，彼曾於鷹君的酒店部及其他聲譽昭著的國際及香港酒店集團(如艾美、希爾頓和富豪)擔任多個高級管理層要職，包括集團及地區財務總監。

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，64歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人一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。黃先生為於聯交所主板上市的泓富產業

信託基金管理人泓富資產管理有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員。彼亦為於聯交所主板及上海證券交易所上市之招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事、薪酬與考核委員會及關聯交易控制委員會成員，以及為於聯交所主板上市之嘉華國際集團有限公司的獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇院董事及香港中文大學新亞書院校董兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員及香港中文大學醫院項目工作委員會成員。彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會委員及房地產投資信託基金委員會委員，以及香港貿易發展局中國委員會委員。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾33年經驗。彼於1993年5月至2009年8月於美林(亞太)有限公司任職，並自1995年1月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於2009年9月獲委任為美林(亞太)有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司的投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司的董事及主要市場主管。

黃先生持有香港中文大學文學士學位及英國理斯特大學博士學位。

高層管理人員

李文威先生

財務總監

李文威先生，59歲，自2013年出任本公司的財務總監。彼於1999年加入鷹君集團，擔任香港朗廷酒店的財務總監，2012年晉升為酒店管理人的香港分區財務總監，監督所有香港物業(即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店、香港逸東酒店及逸東服務式住宅)及灣仔中式食肆逸東軒的財務部。彼於酒店業具有約34年豐富經驗，在加入鷹君集團前，彼曾於國際連鎖酒店(包括文華東方、香格里拉及富豪)的財務部擔任多個職位。

梁麗宜女士

財務及辦公室行政經理

梁麗宜女士，40歲，自2013年出任本公司財務及辦公室行政經理。彼主要負責本集團的財務報告及一般辦公室行政工作。梁女士的會計及審核經驗超過17年，曾擔任多間商業公司的會計經理。彼早年曾受僱於著名執業會計師事務所，負責外部審核工作。在加入本集團前，彼自2008年3月為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣的冠君產業信託管理人)的會計師，職務包括編製綜合賬目、存置盈利及現金流量預測及進行財務報告工作。梁女士持有香港城市大學的專業會計及公司管治理學碩士學位，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

鄧惠因女士

投資者關係主管

鄧惠因女士，36歲，自2013年出任本公司的投資者關係主管。彼亦為鷹君的投資服務總監，負責促進與股東及投資者的溝通及聯繫。鄧女士於香港及中國的房地產業具有12年經驗，於2008年加入鷹君前，彼曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學Queen Mary and Westfield College的商業經濟理學士(一級榮譽)學位。

公司秘書

黃美玲女士

黃美玲女士，47歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及合規事務。彼為鷹君的公司秘書，亦負責鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣的冠君產業信託管理人)的公司秘書事務。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員。彼持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理工學院會計學士榮譽學位。黃女士於獲取資格後於公司秘書及合規事務方面具備逾20年工作經驗。

企業社會責任

我們相信，企業社會責任可為本公司以及其持份者締造長遠價值。酒店管理人為酒店制訂了企業社會責任計劃「CONNECT」，涵蓋四個關鍵的可持續性價值－環境、社區、同事及管治。CONNECT專注於與酒店業務最為相關的範疇，並制訂框架以使其持續發展。

我們推行「CONNECT」計劃旨在讓酒店同事瞭解各項措施與環境及社會的關係，鼓勵他們在提供酒店服務之餘，亦時刻代表公司為社區的可持續發展盡一分力。為此，酒店管理人不斷改善，以更系統化的方式推動可持續發展。

環境

對環境保護的承諾往往反映於酒店日常運作中。酒店於2008年，推出了「地球之客人」及「綠色團隊」計劃，鼓勵賓客和員工加入環保行列。通過與EarthCheck (<http://www.earthcheck.org/>)合作，更有系統地處理環保問題。EarthCheck是旅遊業界採用的最佳環境管理系統之一，為行業的操作常規提供基準測試及發出認證。本公司於香港擁有的三間酒店均獲得EarthCheck銀級認證。此外，香港朗豪酒店更取得ISO 14001環境管理系統認證。



節約資源

在不影響服務質素的大前提下，盡量提高節能和節水效益是各酒店的首要任務。我們的環保措施採用先進技術，不但令住宿環境變得更便利舒適，同時也取得更高的環保效益。這些措施包括更換節能燈具；通過樓宇管理系統，優化樓宇的能源使用；安裝熱能回收；及安裝低水量／雙掣式廁所水箱及低流量水龍頭／花灑裝置等等。

「酒店使用的能源主要是電力、 燃氣及燃油」

酒店使用的能源主要是電力、燃氣及燃油。電力是通風、空調、照明、發電機的主要供電源頭。燃氣及化石燃料主要用於煮食和洗衣。我們於2013年作出一項重要投資，在香港逸東酒店採用了以能源效益更高的水冷式製冷系統，取代了氣冷式製冷系統，成效顯著，而逸東酒店於該年的總耗電量較去年減少接近20%。此外，三間酒店均陸續更換LED燈具，並改善洗衣及廚房設備的營運效率。2013年，基於各項節能措施，包括更換香港逸東酒店的製冷機，三間酒店的總耗電量為157,365吉焦耳，較2012年下降6%。同年的總耗水量為476,839立方米，由於房間入住率上升了2%，用水量較去年增加5%，總燃氣／燃料消耗量為54,411吉焦耳，較2012年只輕微增0.9%。



減廢

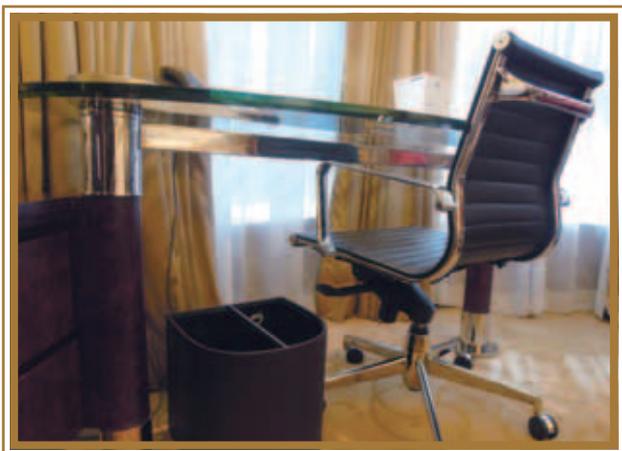
減少製造廢物是減輕堆填區空間壓力的重要一環。三間酒店在日常業務中實行各種減廢計劃，包括回收紙張、金屬、塑膠、紙板、玻璃瓶、食用油、打印機墨盒及酒塞。積極參予廚餘堆肥；捐贈食物和傢俱、布料物品及電子物品。此外，更多採購可重用的用品以代替即棄用品。

於2013年，香港逸東酒店引入了「水淨化和裝瓶」系統，生產玻璃瓶飲用水，供擺放於客房及宴會廳，以減免使用膠樽。每個逸東品牌的玻璃瓶含有60%已循環再用的玻璃物料，並且可消毒及重用。透過引入這個系統，年內成功減少了超過350,000件膠樽廢物。

企業社會責任



三間酒店均參與了一項本地回收活動，收集客房內餘下的肥皂及其他用品以作重用。此外，香港朗廷酒店及香港逸東酒店客房內的垃圾桶已更換為垃圾分類回收桶，藉此鼓勵客人加入環保行列。



自2012年以來，香港朗豪酒店一直與聖雅各福群會合作，收集和捐贈餐廳及宴會後棄置的酒塞。透過這項升級再造項目，社區中心的殘疾人士將棄置的酒塞改製成原子筆，並於該酒店的LIFE Shop出售。



「減少、重用、回收」



可持續的生活方式

各酒店於2013年積極提倡可持續的飲食風格。透過支持本地的「Green Monday」慈善機構，鼓勵賓客逢周一茹素，藉以改善健康，更可減少碳排放。酒店的廚師為「素食星期一」的特製餐單，逢周一於全線餐廳供應。員工食堂亦於每周一提供素食選擇，2013年舉辦的內部烹飪比賽主題亦定為「綠色烹飪」，成功創作了好幾款創新的素食佳餚。獲獎的佳餚其後更被加入中菜館的主餐牌內。

積極參與

為響應「惜食香港運動」，於2013年5月各酒店簽署了惜食約章，該運動旨在提高公眾對香港廚餘問題的意識。於簽署約章後，各酒店致力提倡最佳措施及改變日常習慣以減少廚餘。酒店也派出代表參與惜食運動酒店工作組，及香港酒店業協會綠色倡議發展小組委員會，定期與行業合作夥伴會晤及分享最佳環保經驗。

為了鼓勵員工實踐環保生活並啟發他們的創意，酒店管理人定期參觀其它機構，交流技術及學習其它新思維。每次活動均是按不同職能而安排，例如，工程團隊參觀「零碳天地」、廚師及採購團隊參觀蔬菜統營處營運的水耕中心，以及房務和餐飲部同事參觀太古可口可樂廠的膠樽裝水製造過程。

社區

酒店管理人及三間酒店致力推動本地社區發展，並承諾支持那些對賓客及同事重要的全球性課題。各間酒店並獲嘉許為「商界展關懷」企業達五年之久，一直透過各項同事參與的社區服務、捐款、探訪、免費或實物贊助，並且持續與本地社區夥伴合作。於2013年，各酒店贊助了多個本地的非牟利機構，包括為香港樂施會的頒獎典禮贊助場地、為童心飯堂舉辦的兒童嘉年華會贊助場地

及活動費用、向協康會的兒童捐贈禮物，並不斷向膳心連及惜食堂捐贈食物。三間酒店的同事於2013年參與社區服務及義工活動合共2,512小時。

三間酒店與匡智會合作達五年。該協會為年輕智障人士提供職業培訓及就業服務。匡智會學員在各酒店的後勤區工作，例如房務、清潔和洗衣服務。學員與同事之間的團隊合作精神體現了職場上相互尊重的文化。

除了本地的合作夥伴外，我們也鼓勵同事將他們的時間和專業知識投放於致力藝術、環境及兒童發展相關機構上。

兒童和藝術

為了支持香港在藝術方面的發展，各酒店贊助多個文化機構和計劃。香港朗廷酒店是香港管弦樂團「大師會」的綠寶石會員，「大師會」是特別為工商界各大企業而成立，旨在透過贊助及豐富本港市民的文化生活和支持管弦樂的長遠發展。香港朗廷酒店也是「飛躍演奏」香港的贊助機構，該機構於2007年註冊成為慈善團體，目標在招聚全球最頂尖的樂手來港演出室內樂和獨奏會，為本地營造富有活力的藝術環境，提升香港在世界文化領域上的地位。

企業社會責任

於2013年8月，各酒店與「寰宇希望」合作舉辦了「娃娃看天下」工作坊。此計劃為香港低收入家庭的兒童捐贈二手數碼相機，及教授他們攝影技術。三間酒店不但收集了30部二手相機作捐贈用途，同事們也主動在工作坊上教授他們及導賞香港逸東酒店。最後，這些小童展示了他們的創意攝影技巧，拍下了「最佳相片」的優勝者更獲得嘉許。

香港朗豪酒店與香港遊樂場協會(遊協)聯辦「Unplug! 2013校際專題研習比賽」。是次比賽對小學生就低碳生活提出的創新概念加以獎勵。於2013年7月，頒獎典禮於該酒店舉行，除了場地贊助外，酒店同事更在這場活



動上主動投放時間和專業知識－由場地佈置、安排環保導賞團以至參觀糕點烘焙等等。另外，該酒店亦與遊協及保良局合作，於農曆新年前為長者清潔家居。

於2013年7月，香港朗豪酒店為明愛莫張瑞勤社區中心的兒童舉辦烘焙工作坊。糕餅師向他們展示商用糕餅廚房的運作，並教授他們如何製作餅乾和裝飾蛋糕。



於十二月節慶期間，香港朗廷酒店為協康會有特殊需要的兒童提供支援。義工聚首於該酒店展開為期兩天的活動，製作及包裝了美味的聖誕餅乾，其後連同三部新單車送贈予這些兒童。

「參與社區活動，
讓我們的城市變
得更美好」



對環境的支持

三間酒店自2009年開始一直支持世界自然基金會發起的「地球一小時」活動，這項措施成為了CONNECT的恆常活動，鼓勵賓客和同事參與保護地球。各酒店不僅關燈60分鐘，也透過舉行一連串針對「地球一小時」的娛慶活動，鼓勵賓客與同事共渡這個意義重大的時刻。過去舉辦的活動包括於香港朗豪酒店酒廊貴賓會供應有機雞尾酒及開胃小食、於香港朗廷酒店「廷廊」及「美岸海鮮廳」提供優惠的有機雞尾酒，於香港逸東酒店舉行現場無伴奏合唱表演及提供特別為賓客而設的素食餐單。



於2013年8月，香港逸東酒店聯同匡智環保村舉辦匡智有機農場工作坊。該農場透過讓智障人士在經驗豐富的農民督導下學習有機耕種，為他們提供就業機會。通過是次工作坊，同事不但體驗有機耕種的樂趣，也體會匡智學員的工作能力。

同事

同事是所有成功機構最重要的資產。尊重同事權利是酒店管理人所持守的人力資源原則，並透過各酒店的政策和標準運作程序以落實進行。該框架確保各酒店在以下名方面貫徹一致：

- 平等就業機會
- 公平就業條款和條件
- 僱員溝通
- 行為準則
- 健康與職業安全

酒店的成功是建基於質素卓越的產品和服務。酒店管理人取用全面優質管理(TQM)的概念為核心管理政策。TQM的核心信念是結集所有的同事，以共同的目標和方向參與優質服務。

企業社會責任



酒店訂名TQM為「優質聯盟」(Quality League)。「聯盟」一詞指一個群隊為了一個共同目標而結盟。酒店管理人的「質量聯盟」由不同部門、職級及工種的同事參與，他們抱着同一信念願景「想客人所想，創美好回憶」。

兩套獨特的核心價值用以配合朗廷酒店／朗豪酒店及逸東酒店這兩大品牌的個性。這套價值觀為同事待人接物的態度設下定義，更成為決策的指導原則。它們也有助培養酒店獨有的文化，以實現願景。

朗廷酒店及朗豪酒店的信念是：

- 同一夢想
- 創造驚喜
- 探索無界
- 由心而發
- 天天求進
- 心境常青
- 共享成就
- 溝通溝通

逸東酒店的信念是：

- 總在眼前
- 勇於創新
- 關愛融和
- 上下一心
- 信任授權
- 生生不息

僱員健康及職業安全

酒店管理人及各酒店都非常重視其對賓客、同事、承包商及社區健康及安全的責任。員工健康一直是重點之一，自2009年起，設立了與健康及職業安全有關的主要績效指標。這些指標由各酒店設立的健康與職業安全委員會嚴密監察。於2013年，員工受傷及請假的頻次為每100名僱員7.4宗損失工時加工傷個案。此外，各酒店也定期為同事提供不同的職業健康和安全教育培訓，如人力搬運及安全使用化學品課程。

CONNECT 2013活動的其中一重要環節是在各酒店舉辦了員工健康和職業安全周。旨在喚起大家對職業安全和同事身心健康的關注。在十月份的一周內，各酒店於午膳期間播放宣傳影片、舉行有獎問答比賽，並在資訊攤位以及食堂提供健康餐牌、屏幕保護裝置及壁報板上推廣有關資訊。



香港朗廷酒店邀請了集團水療經理主持「川水療減壓」工作坊及提供專業意見，同事藉此學會從五行概念中識別自己的元素、探討川水療產品，並學會自我按摩技巧以放鬆精神和肌肉。該酒店亦於「An App a day, keep Sickness & Danger away!!」計劃中介紹多個與健康及職業安全有關的智能手機應用程式。



香港朗豪酒店舉辦員工健康聯歡會，免費為同事提供基本健康檢查。該酒店的專業私人教練採用精密的身體分析儀測量身體質量指數(BMI)和其他指標，並根據所得測量結果為個別同事提供意見。該酒店的川水療治療師亦示範了自我按摩的方法，用以減輕一天工作後肌肉所積聚的壓力。



僱員溝通

各酒店都設有系統化的內部溝通渠道，以確保同事適時及充分地共享及反饋信息：

- **SHOWTIME(日常工作簡報會)**—各酒店每日於各個部門、分部及值班均會進行SHOWTIME。這是一個針對日常工作事宜的主要溝通機會，也是在職學習和知識交流的寶貴平台。
- **The Daily Legend**—酒店制作的每日通訊，涵蓋到訪賓客、公司文化、品牌知識、員工資訊及自我提升貼士的最新資料，也上載到酒店管理人的內聯網作共享。
- **全體員工大會**—這是酒店管理層與同事之間的資訊分享的平台，聚會上慶祝同事努力的成果之餘，又激勵大家繼續努力。
- **主要績效指標會議**—此每月定期會議是一個讓同事與管理層對話的機會，大家一起檢視各指標的成效及商討改進方法。

企業社會責任



- **員工問卷調查**—各酒店進行這項年度調查以衡量員工的滿意度，為同事提供了一個直接表達意見及期望的渠道。所得的意見會經過審閱，並制定為改善計劃，以改善工作環境及促進更積極和諧的公司文化。於2013年，三間酒店共有1,252位同事參與問卷調查。整體員工滿意度由2012年的4.23升至2013年的4.35（5分為滿分）。
- **PRIDE(員工年度考核)**—員工每年透過工作表現評估而定下個人事業發展的目標及有助提升工作表現的行動計劃。於2013年，酒店全體員工(100%)通過了PRIDE。
- **康樂活動**—每間酒店都會定期組織團隊的活動以提升團隊精神，如體育比賽(足球、籃球及羽毛球)、燒烤、郊遊等等。此外，酒店管理人也舉辦酒店友誼聯賽，讓姊妹酒店的同事可互相認識及交流。2013年，三間酒店便舉辦了保齡球比賽。

僱員培訓

各酒店都致力為同事提供合適的培訓及就業機會。每間酒店都為不同級別同事度身訂制一套培訓計劃，在他們發展事業的同時亦提升他們的知識及技能。有關計劃包括核心公司文化課程「5Ms」(我的工作伙伴、我的客人、

「溝通、溝通、再溝通」

我的品牌、我的朗廷酒店、理想的我)及涵蓋領導才能和技術知識的課程。於2013年，每位同事的平均培訓時數約為30小時。

各酒店的人力資源部每年會進行培訓需要分析，了解員工的培訓及發展需求，訂下年度培訓計劃。至於個別培訓需要是依據同事於年度表現結果指示發展系統(PRIDE)期間的評估以作安排。

APEX (行政人員提升計劃)計劃成立於2012年，發掘具潛質成為領袖的不同級別同事，並提供一系列的培訓及發展計劃。憑藉各酒店的管理層的支持，至今已有八位具潛質的未來領袖獲邀參加這項計劃，裝備他們成為高級行政人員以配合業務發展。

我們深信，每一位同事都可以提出新穎而有用的主意。酒店管理人鼓勵同事展示創意，為酒店的營運及業務增值。為善用這些創新的意念，酒店管理人於2012年推出了名為「妙想粉紅」(Think Pink)的電子平台以供同事提出新點子，而三間酒店於2013年共收到了超過180個構思。

各酒店在人才策略及實務上付出的努力於2013年獲得香港人力資源管理學會認可。香港朗廷酒店及香港朗豪酒店分別獲得2013年卓越人力資源獎的「卓越報酬管理獎」和「卓越業務夥伴獎」。香港朗豪酒店於2013年更榮獲美國訓練及發展學會頒發「卓越實踐獎」。

管治

要堅守企業管治可持續發展的路線有賴於企業經營方針。通過酒店管理人，我們致力在三間酒店的所有商業活動方面維持良好的企業管治及誠信。

行為守則載有公司期望全體員工在履行職務時應有的基本行為標準。該策略列明有關提供利益、申報利益衝突、賭博和處理保密資料的指引。本公司會不時檢討行為守則及其他相關標準操作程序，以確保持續履行道德操守及良好管治的承諾。酒店管理人也向主要供應商派發最新的供應商行為守則，務求提高他們的企業社會責任意識。

行為守則培訓是2013年度CONNECT活動之一。香港廉政公署於酒店舉辦了一系列內部培訓。這些培訓專為酒店業而設，旨在促進同事對貪污及相關欺詐行為風險的意識、防止濫用信任的管理技巧，以及更瞭解他們在防貪方面的角色。

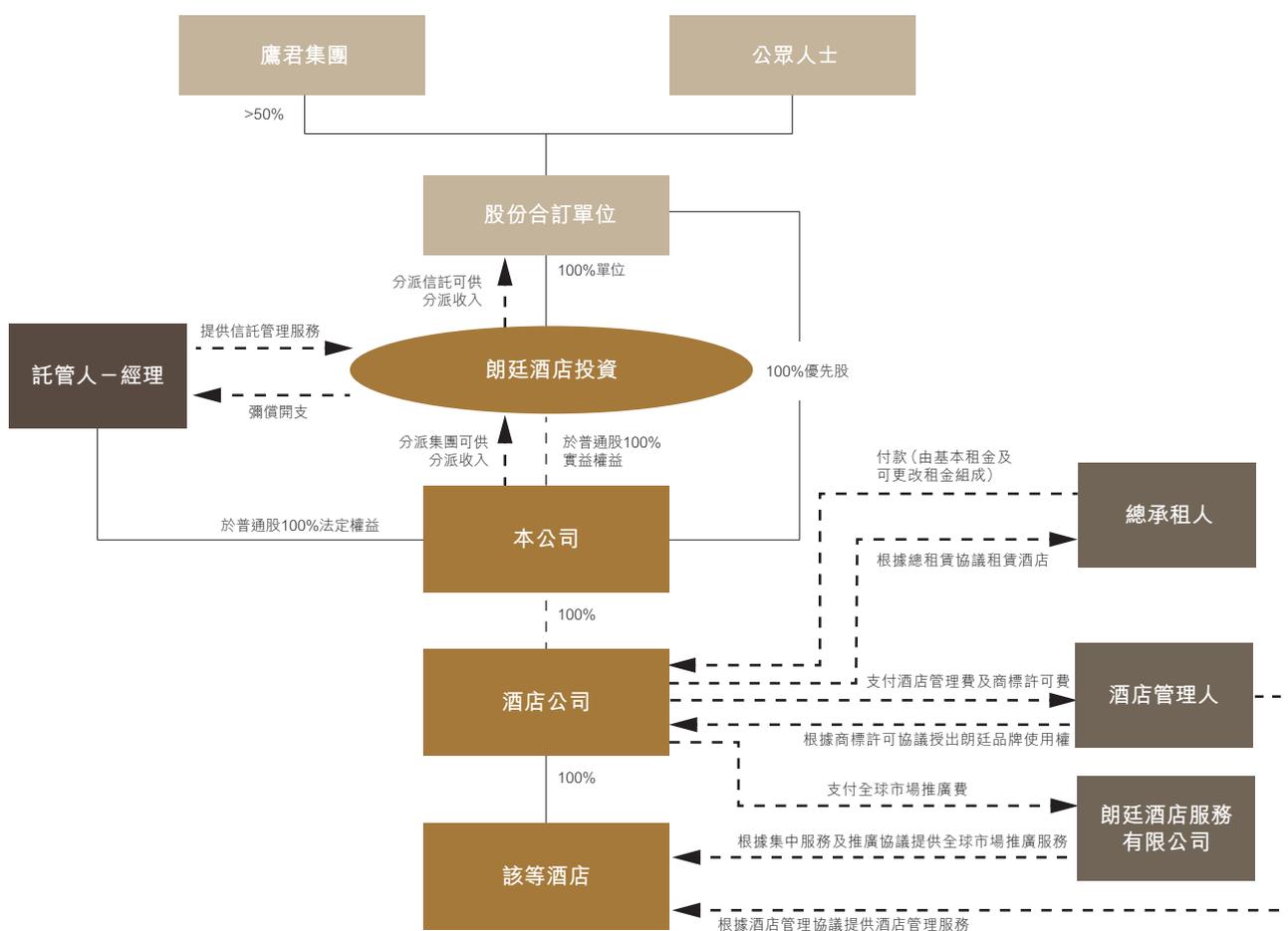
企業管治報告

本信託、託管人—經理及本公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、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利益問題的潛在衝突。

本信託及本公司的合併企業管治報告載列由2013年5月30日至2013年12月31日止期間，本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

信託集團架構

下圖顯示了簡化的信託集團架構。



附註：有關上述交易之詳情已載於本年報的董事會報告書第67至72頁。

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理與本公司於2013年5月8日所訂立受香港法律規管的信託契約而組成之固定單一投資信託，並只能投資單一實體(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，託管人－經理的角色僅規限於負責管理本信託，且不會參與管理本集團的營運工作。

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

本信託及本公司的資本架構

股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，乃由以下三個部分組成：

- (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，該權益與單位「掛鈎」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

本公司所有已發行普通股均由託管人－經理(作為本信託的託管人－經理)持有。託管人－經理所發行的每一個本信託單位必須與託管人－經理所持有的一股已明確識別普通股相應，並獲賦予該普通股的實益權益，以使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。同樣地，本信託所發行的每一個單位必須與一股已明確識別的優先股合訂，該優先股(連同單位)由股份合訂單位持有人作為全面法定及實益擁有人持有，各自不可獨立買賣。

股份合訂單位於聯交所上市。此外，單位、普通股及優先股亦於聯交所上市。然而，股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只以股份合訂單位形式進行及報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

據託管人－經理及本公司所知悉，於本報告日期，本信託及本公司已維持足夠公眾持股量，超過25%的已發行及發行在外股份合訂單位由公眾人士持有。鷹君(一間於聯交所上市的公司)間接持有股份合訂單位的57.72%權益。因此，鷹君為本信託及本公司的控股公司。



與鷹君的業務關係

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持的緊密業務關係由雙方集團訂立的各项正式協議所規管(如載於第34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，有關詳情載於本年報的董事會報告書第67至72頁。

就收入方面而言，根據總租賃協議，由本公司間接擁有的每間酒店(不包括位於香港逸東酒店的三間零售門店)均租賃予總承租人(其為鷹君的間接全資附屬公司)，而總承租人向信託集團支付的租金則成為其收入的主要來源。

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

此等業務關係以及若干董事及高層管理人員同時擔任鷹君集團的董事職位及／或職務，可能導致本集團與鷹君集團各自的業務營運存在潛在利益衝突。

如前所述，本公司為本集團所從事酒店業務的控股公司，而鷹君集團則為該等酒店的酒店管理人，負責香港現有三間酒店物業的管理及所有銷售、市場推廣及廣告活動。本集團專注於優化三間現有酒店物業的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略。

鷹君集團主要於亞洲、澳洲、北美洲及歐洲從事優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業的發展、管理及投資。鷹君集團將繼續從事酒店相關業務，並集中善用其資源及專業知識於發展其酒店管理服務營運及品牌建立。目前，鷹君集團於香港並無擁有任何可資比較的酒店物業，但於亞洲以外地區擁有冠以「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌的國際性酒店組合，惟大連的綜合發展項目及上海新天地朗廷酒店(鷹君集團分別擁有50%及33.3%權益)除外。

鑑於本集團的業務與鷹君集團的業務之間的區分清晰，兩者形成各自的平台，業務重心亦各有不同，可相輔相成以優化兩個集團的相互利益。

為進一步加強明確區分兩個集團的業務，鷹君與本公司於2013年5月10日訂立一項優先選擇權契據。倘鷹君集團取得或獲提供的物業或投資機會受制於鷹君優先權契據的規定，則鷹君將向本集團提供有關物業或投資機會。因此，本集團亦將可獲得相關投資機會，以實施其收購增長策略並擴充其於亞洲的酒店物業組合。

儘管如此，於若干情況下，本集團可能就酒店營運與鷹君集團構成競爭及因兩者的關連交易而引起潛在利益衝突。然而，鷹君集團持有超過50%的股份合訂單位，令鷹君與其他股份合訂單位持有人的經濟利益達成一致，可減低鷹君以有損股份合訂單位持有人整體利益的方式行事之風險。

更重要的是訂立多項企業管治措施(將於本企業管治報告較後部分討論)，務求處理本集團酒店與鷹君集團於亞洲所擁有及／或管理的酒店之間存在的任何潛在利益衝突及競爭，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益。

企業管治政策及常規

企業管治常規可作為董事履行及執行其各自於信託集團的角色及責任的持續指引。經計及信託集團的架構，特別是與其控股公司的業務關係，以下政策及程序構成了信託集團管治架構的核心元素：

- 須由董事會全體成員議決事項
- 主席及行政總裁的職責分明
- 董事及有關僱員進行證券交易之守則
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 關連交易匯報及監控政策
- 就鷹君集團有限公司所授出優先選擇權之運作的企業管治措施
- 僱員行為守則
- 單位持有人通訊政策

託管人－經理董事會及本公司董事會定期檢討信託集團在企業管治以及法規監管方面的政策及程序，並根據最新的法定制度及國際最佳常規不時作進一步提升。

企業管治報告



企業管治守則的遵守

本信託及本公司均於聯交所上市。根據信託契約，託管人－經理須負責確保本信託遵守適用之上市規則和其他相關規則及法規；本公司須負責確保本公司遵守適用之上市規則及其他相關規則及法規；以及託管人－經理及本公司各自必須相互合作，以確保各方遵守上市規則及相互配合向聯交所作出披露。

託管人－經理董事會及本公司董事會透過審閱整體企業管治安排及批准管治政策，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。兩個董事會均負責監管企業管治守則之遵守，並須審閱本合併企業管治報告作出的披露。

於整個回顧期間，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及託管人－經理並無委聘任何僱員，成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

董事及有關僱員進行證券交易

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

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員均確認彼等於截至2013年12月31日止期間已完全遵守證券交易守則。董事於2013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)的證券權益載於本年報第64至65頁。

董事會

董事會職責

儘管根據上述信託契約，託管人－經理董事及本公司董事必須為同一人士，託管人－經理董事會及本公司董事會的職責各有不同。

託管人－經理董事會負責採取一切合理措施，以確保託管人－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、公正平等地對待所有股份合訂單位持有人，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－經理董事會行使

多項保留權力，如審議及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、根據由本公司收取的分派向股份合訂單位持有人作出分派、批准託管人－經理董事委員會的職權範圍，以及監管本信託的企業管治。

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，並監督管理團隊的執行，以推動本集團的長遠成功及為股份合訂單位持有人締造持恆價值。本集團的日常管理及業務營運的職務已委派予高層管理人員，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決策並載於《須由董事會全體成員議決事項》，其亦獲定期檢討以確保所載安排符合本集團的需要。以下載列主要保留事項的概要（按類別劃分）：

策略

- 長遠目標及企業策略的批准
- 擴展至重大的新業務範疇
- 終止經營全部或任何重大部分的業務之決定

財務及企業管治

- 本信託及本公司的年報、中期報告及業績公布的批准
- 向本信託宣布分派
- 任何會計政策或常規的重大改變之批准
- 重大收購或出售的批准

- 關連交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 本公司董事委員會職權範圍的批准
- 檢討整體的企業管治安排
- 管治政策的批准

董事會成員及其他委任

- 本公司董事委員會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免

董事除理解託管人－經理董事會及本公司董事會各自的職責外，投放足夠精力履行其職責亦同樣重要。執行董事全職出任本信託及本公司職務，而全體非執行董事及獨立非執行董事則已向託管人－經理及本公司確認，彼等於回顧期間已就本信託及本公司的事務投放足夠時間及精力。

於截至2013年12月31日止期間，已為託管人－經理及本公司的董事及高層管理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

董事會的組成

根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。於回顧期間及直至本報告日期，組成託管人－經理董事會及本公司董事會的成員相同。目前組成兩個董事會的成員載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)

羅寶璘女士

執行董事

Katherine Margaret BENSON女士(行政總裁)

獨立非執行董事

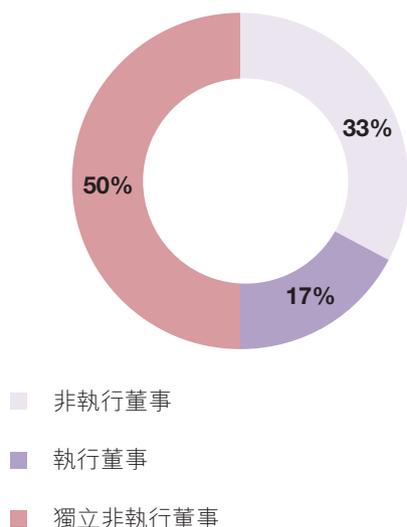
林夏如博士

蘇耀華先生

黃桂林先生

鑑於信託集團的業務性質獨特及與鷹君的關係密切，為董事會架構建立高度獨立性元素實屬重要，以確保在管理本信託及從事本集團業務時，所有股份合訂單位持有人的整體權益均獲妥善考慮。在六位董事會成員中，其中三位為獨立非執行董事，相信託管人－經理董事會及本公司董事會能夠對信託集團事務作出客觀判斷。此外，全體獨立非執行董事均具備適當的會計或相關財務管理專業知識(就上市規則第3.10條而言)，確保信託集團的財務表現受到專業審查及監控，為股份合訂單位持有人提供進一步保障。

除獨立元素外，本信託及本公司深明董事會多樣化的重要性及好處，故為託管人－經理董事會及本公司董事會建立有效架構，務求其具備足夠能力應對業務的規模、複雜性及策略性定位。董事匯集環球廣泛的專業背景及知識，包括物業及酒店發展、國際事務、全球投資、投資銀行及金融服務等。各董事會成員的專長及職責概要載列下文。



	專長	職責
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	管理託管人－經理董事會及本公司董事會，領導兩個董事會制訂策略性方針，並對信託集團的管理及營運作宏觀的監督
羅寶璜	品牌標準、酒店設計及酒店發展	制訂策略性方針，並對信託集團的管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
Katherine Margaret BENSON (行政總裁)	酒店的一般管理及經營、人力資源、資產管理及發展	信託集團的日常管理
獨立非執行董事		
林夏如	國際事務及環球投資	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導
蘇耀華	國際酒店管理的財務及業務發展	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導
黃桂林	商業及投資銀行業務	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導

各非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立委任函件，自上市日期起計初步為期三年，可於任期屆滿後自動續期三年，及其後每三年自動續期一次，惟須遵守本公司經修訂及重列組織章程細則的規定，在本公司周年大會上不少於全體董事(即包括執行及非執行董事在內)三分之一須輪席告退及每名董事須每三年至少一次輪值告退。各非執行董事(包括獨立非執行董事)亦與託管

人－經理訂立獨立的委任函件，自上市日期起計初步為期三年。根據信託契約的規定，託管人－經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同，以及倘該人士不再為本公司董事，則其須同時離任託管人－經理董事，故適用於本公司董事會的輪席告退條文亦將間接適用於託管人－經理董事會。

企業管治報告



根據信託契約及本公司的經修訂及重列組織章程細則，任何獲委任以填補臨時空缺或新委任為本公司董事會及託管人－經理董事會的董事（即六名現任董事的情況），其任期僅直至本公司及本信託以合併形式舉行的下屆周年大會止，並符合資格膺選連任。因此，全體現任董事的任期將直至合併舉行的2014年周年大會止，並符合資格於大會上膺選連任。

在本信託及本公司的所有公司通訊中，組成託管人－經理董事會及本公司董事會的成員乃按照董事的類別及職責予以披露。董事及高層管理人員的履歷詳情載於本年報第21至23頁及刊登於我們的網站 www.langhamhospitality.com。

主席及行政總裁

主席及行政總裁的職責分明

主席

- 主席主要負責帶領託管人－經理董事會及本公司董事會，確保兩個董事會獲適時提供充足及可靠資料，並提倡公開交流的文化、促進非執行董事的有效參與，及鞏固執行董事與非執行董事之間的建設性關係，以維持董事會成員間的溝通。
- 主席亦與行政總裁共同促進及維護企業管治、誠信及操守的最高標準，並為本信託及本公司的文化、價值觀及表現設定明確期望。

行政總裁

- 行政總裁負責監控及監督本公司的日常管理；根據託管人－經理董事會及本公司董事會制訂的策略經營信託集團的業務，並向兩個董事會報告有關信託集團的重大發展；以及訂立財務及非財務指標，為管理層提供方針及指引以助其實現目標。
- 行政總裁亦擔任信託集團的董事會成員與管理層之間的溝通橋樑，並代表管理層與託管人－經理董事會及本公司董事會聯繫。

羅嘉瑞醫生及Katherine Margaret Benson女士分別擔任主席及行政總裁職務。鑑於羅嘉瑞醫生亦為鷹君的主要股東、主席及董事總經理，此職責的劃分對本信託及本公司尤其相關及重要，以確保董事會架構的權力分佈平衡，從而加強問責性及獨立決策的能力。羅醫生及Benson女士的工作相輔相成而同時又職責分明。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事於託管人－經理董事會及本公司董事會的參與，可為信託集團的策略、表現、利益衝突及管理過程等事項帶來獨立判斷，以確保所有股份合訂單位持有人的權益已獲妥善考慮。

獨立性乃董事履行其監察本信託及本公司的業務及事務的職務之一大要素。全體非執行董事必須披露其與託管人－經理及本公司存在競爭的業務(如有)。亦會於每年檢討董事會成員於香港及海外其他上市公司同時擔任的董事職務。

本公司的提名委員會主要由獨立非執行董事組成，負責評估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。提名委員會就服務年期、跨董事職務及其他重要事務等各項影響董事判斷的潛在因素，每年檢討各獨立非執行董事的獨立性。本公司於2014年1月6日舉行首次提名委員會會議。委員會認為，全體獨立非執行董事均展現其品格及判斷的獨立性，並認為彼等繼續為託管人－經理董事會及本公司董事會作出重要貢獻。託管人－經理及本公司亦已接獲各獨立非執行董事就上市規則第3.13條所載獨立指引而發出有關獨立性的年度確認書。

資料提供及索取

繼適當區分主席及行政總裁的職務及建立具高度獨立元素的董事會架構後，緊隨就是適時向董事提供有關信託集團的所需資料，以協助彼等作出知情決策，並以最為符合整體股份合訂單位持有人利益行事。

全體董事會成員每季獲提供詳盡及全面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及狀況。此外，涵蓋信託集團的財務及業務營運摘要的報告亦會每月提供予董事，讓彼等瞭解業務表現。董事亦不時透過獲發的通知及通函，取得有關重大發展的最新資料，並可與高層管理人員會晤。

董事可為履行其職務及責任徵詢獨立專業意見。在合理的要求下，有關徵詢該等意見的費用由本信託及本公司支付。公司秘書負責一切所需安排。董事亦有權取得公司秘書的意見及服務，公司秘書須負責確保董事會程序以及所有適用規則及規例得以遵守。

企業管治報告



託管人－經理及本公司的公司秘書黃美玲女士符合上市規則第3.28及3.29條的規定。公司秘書為託管人－經理董事會及本公司董事會提供支援、確保兩個董事會之間資訊流通順暢並遵循董事會政策及程序、就管治事宜向董事提供意見、安排董事的入職培訓以及檢視董事的培訓及持續專業發展。自2005年以來，彼每年自願參加不少於15小時的專業培訓，以提升其知識及技能。彼之履歷載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節。

董事啟導及持續發展

除向董事提供充足資料使其有效履行職責外，董事會具備與信託集團業務相關的知識及技能亦至為重要，以作出符合本信託、本公司及股份合訂單位持有人最佳利益的決策。

新委任的董事將獲得一套全面的啟導文件，旨在使董事熟悉信託集團的業務及經營。啟導文件涵蓋不同方面的資料及文件，概述如下：

啟導文件的內容

董事職務及職責

- 本信託、託管人－經理及本公司的組織章程文件
- 與董事職責相關的監管規例概要，包括上市規則、董事責任指引、權益披露指引等
- 董事及有關僱員進行證券交易之守則

信託集團的主要業務

- 公司架構圖
- 年度預算及預測
- 財務及營運摘要的每月報告

信託集團的企業管治政策及程序

- 主要企業管治政策，如維護及防止濫用內部資料政策、關連交易匯報及監控政策、須由董事會全體成員議決事項及單位持有人通訊政策等
- 財務監管手冊
- 董事委員會的職權範圍

董事會流程及事宜

- 年報及中期報告的排程
- 董事會及董事委員會會議議程

為使董事瞭解其職責及向彼等灌輸與信託集團業務及經營環境有關的新知識，公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以增進及持續提升董事會成員的技能及知識。

由於股份合訂單位架構在香港市場中屬於相當嶄新的概念，為就出任託管人一經理及本公司的董事作準備，全體六名董事於本信託及本公司上市前已接受相關培訓，培訓尤其集中於股份合訂單位架構。於回顧期間，董事獲取資訊文件，題目涵蓋環境、社會及管治報告以及法律及法規要求的最新資料。每位董事均參與本信託及本

公司提供的培訓，而全體董事已向託管人一經理及本公司確認其各自的培訓記錄。

董事會及董事委員會會議

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託集團及股份合訂單位持有人整體利益的共同目標基礎上，對信託集團事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。託管人一經理及本公司的董事會每年最少召開四次定期會議，約每季度召開一次。為提倡董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知予全體成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

董事會及董事委員會會議的運作程序

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

企業管治報告



於回顧期間，託管人－經理及本公司各自召開兩次董事會會議及一次審核委員會會議。根據託管人－經理的組織章程細則及本公司的經修訂及重列組織章程細則，董事可親身出席或以電話或其他視訊設備方式出席會議。個別董事出席於回顧期間所舉行的所有會議的情況載列如下：

董事姓名	出席次數／舉行會議次數			
	託管人－經理 董事會	託管人－經理 審核委員會	本公司 董事會	本公司 審核委員會
非執行董事				
羅嘉瑞(主席)	2/2	-	2/2	-
羅寶璘	2/2	-	2/2	-
出席率	100%	-	100%	-
執行董事				
Katherine Margaret BENSON (行政總裁)	2/2	-	2/2	-
出席率	100%	-	100%	-
獨立非執行董事				
林夏如	2/2	1/1	2/2	1/1
蘇耀華	2/2	1/1	2/2	1/1
黃桂林	2/2	1/1	2/2	1/1
出席率	100%	100%	100%	100%
整體出席率	100%	100%	100%	100%

董事委員會

託管人－經理的董事委員會

如上所述，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。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

任何酬金及託管人－經理並無委任任何僱員，成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

託管人－經理董事會已成立審核委員會，其職權範圍已獲託管人－經理董事會批准，並定期作檢討以確保其符合最新的法規、監管要求及最佳常規。委員會向託管人－經理董事會匯報其決定及建議。

託管人－經理的審核委員會

組成	成立目的
<p>組成託管人－經理的審核委員會的成員包括三名獨立非執行董事：</p> <p>主席： 黃桂林先生</p> <p>成員： 林夏如博士 蘇耀華先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> 託管人－經理的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及本信託及託管人－經理的內部監控制度及審核程序，向託管人－經理董事會提出建議，以助託管人－經理董事會履行其內部監控、風險管理及財務管理的職務。 託管人－經理的審核委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於我們的網站及聯交所網站。

於回顧期間及直至本報告日期止，託管人－經理的審核委員會舉行了兩次會議，會上全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍劃分的已完成工作概要：

主要職務範圍	於2013/2014年主要已完成工作概要
披露財務資料	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及批准截至2013年6月30日止期間本信託及本公司的2013年中期報告及中期業績公布初稿 審閱截至2013年6月30日止期間本信託及本公司的未經審核綜合財務報表以及託管人－經理的未經審核財務報表 審閱及批准截至2013年12月31日止期間本信託及本公司的2013年年報及末期業績公布初稿 審閱截至2013年12月31日止期間本信託及本公司的經審核綜合財務報表以及託管人－經理的經審核財務報表
內部審計及監控	<ul style="list-style-type: none"> 審閱本信託及本公司的2013年至2015年內部審核計劃 檢討本信託、本公司及託管人－經理的內部監控制度的成效
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none"> 審議德勤·關黃陳方會計師行就中期審閱財務資料及年度審核本信託及本公司的綜合財務報表以及託管人－經理的財務報表所發出的報告

企業管治報告



主要職務範圍(續)	於2013/2014年主要已完成工作概要(續)
委任或續聘核數師	<ul style="list-style-type: none"> 批准委聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、本公司及託管人—經理的外聘核數師 檢討及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金
關連交易	<ul style="list-style-type: none"> 透過管理層提交的半年度報告審閱及監控關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有其他適用規則及法規
鷹君優先權契據	<ul style="list-style-type: none"> 檢討及採納關於鷹君所授出優先權的運作之企業管治措施 檢討鷹君優先權契據的實行及遵守

本公司的董事委員會

為提供有效監督，本公司董事會已成立三個常規委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。每個委員會均設有已獲本公司董事會批准的職權範圍，並定期作檢討以確保其符合最新的法規、監管要求及最佳常規。每個委員會向本公司董事會匯報其決定及建議。

本公司的提名委員會

組成	成立目的
<p>委員會目前由五名成員組成，主要成員為獨立非執行董事：</p> <p>主席： 林夏如博士</p> <p>成員： 羅嘉瑞醫生 羅寶璘女士 蘇耀華先生 黃桂林先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本公司成立其提名委員會，專注於增強、擴寬、平衡及評估董事會多方面的技能、經驗及多樣性。 委員會制訂政策，並就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任，向董事會提出建議。 提名委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於我們的網站及聯交所網站。

於截至2013年12月31日止期間，提名委員會並無舉行會議。首次提名委員會會議於2014年1月6日舉行，會上全體委員會成員均有出席，以處理以下事項：

主要職務範圍	於2013/2014年主要已完成工作概要
董事會的組成	<ul style="list-style-type: none"> 就董事會成員的技能、知識及經驗的多樣性，檢討董事會的規模、架構及組成 透過(其中包括)董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對本信託及本公司事務所投放的時間
獨立非執行董事的獨立性	<ul style="list-style-type: none"> 評估全體獨立非執行董事的獨立性
委任或重新委任董事	<ul style="list-style-type: none"> 提名全部六位退任董事於本信託及本公司以合併形式舉行的應屆2014年周年大會上膺選連任，乃經考慮彼等各自的技能、專長及貢獻以及獨立非執行董事的獨立性

提名委員會的另一個重要功能是物色具備合適資格擔任董事會成員的人士並向本公司董事會提出建議。董事的委任條件應當以候選人的資歷及客觀標準為準，並適當考慮多樣性對董事會的好處。提名委員會的提名過程涉及多項因素，包括法律要求、最佳常規、技能及履行託管人—經理董事會、本公司董事會及其各自董事委員會的職務所需要的董事人數。篩選候選名單時不會設置如性別、年齡、文化或教育背景等限制。最終人選會由本公司董事會通過。

本公司的薪酬委員會

組成	成立目的
<p>委員會目前由四名成員組成，主要成員為獨立非執行董事：</p> <p>主席： 蘇耀華先生</p> <p>成員： 羅嘉瑞醫生 林夏如博士 黃桂林先生</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本公司成立其薪酬委員會，設立正規且具透明度的程序，以制訂有關執行董事薪酬的政策及釐定全體董事和高層管理人員的薪酬待遇，並確保薪酬水平足以吸引及挽留董事管理公司營運，而又不致支付過多的酬金。 薪酬委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於我們的網站及聯交所網站。

企業管治報告



於截至2013年12月31日止期間，薪酬委員會並無舉行會議。首次薪酬委員會會議於2014年1月6日舉行，會上全體委員會成員均有出席，以處理以下事項：

主要職務範圍	於2013/2014年主要已完成工作概要
執行董事及高層管理人員的薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none">批准本公司執行董事及高層管理人員的2014年度薪金調整、2013年酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事薪酬	<ul style="list-style-type: none">就2014年度的董事袍金向董事會提出建議

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

薪酬架構	
基本薪金	<ul style="list-style-type: none">其包括基本薪金、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，而釐定足以挽留及激勵僱員的水平
花紅及獎勵	<ul style="list-style-type: none">在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鉤上發揮重要作用有關水平乃經參考本信託及本公司的財務表現及盈利能力、個人表現、現行市況及行業的薪酬標準等因素而釐定

本公司的審核委員會

組成	成立目的
<p>組成本公司的審核委員會的成員與組成託管人一經理的審核委員會的成員相同，包括三名獨立非執行董事：</p> <p>主席： 黃桂林先生</p> <p>成員： 林夏如博士 蘇耀華先生</p>	<ul style="list-style-type: none">• 本公司的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及本公司的內部監控制度及審核程序，向本公司董事會提出建議，以助本公司董事會履行其內部監控、風險管理及財務管理的職務。• 本公司的審核委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於我們的網站及聯交所網站。

於回顧期間及直至本報告日期止，本公司的審核委員會舉行了兩次會議，會上全體成員均有出席。本公司審核委員會已完成的主要工作與上述託管人一經理的審核委員會所完成的大致相同。

處理潛在利益衝突的企業管治措施

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

- 倘董事會就任何衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；

- 根據託管人一經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人一經理的利益有所衝突，託管人一經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人一經理的利益之上；
- 本公司的獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與本集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易作年度審閱及報告；
- 倘託管人一經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契據的事宜，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

企業管治報告



- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契據實施以下所載的具體企業管治措施：

- (i) 託管人－經理及本公司各自為鷹君優先權契據之執行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據執行的情況，作為其內部審核計劃的一部份；
- (iii) 本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契據執行的情況，以確保鷹君優先權契據的條款得到遵守。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就履行鷹君優先權契據條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君就履行鷹君優先權契據條款的檢討結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準（前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務）。

託管人－經理及本公司的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況。

於回顧期間，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據規限。

託管人－經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人－經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士亦為鷹君集團的董事，但其餘四名託管人－經理董事會及本公司董事會成員（尤其是Katherine Margaret Benson女士及蘇耀華先生於酒店業的豐富經驗）具備足夠專業知識，以於羅醫生及羅女士須就有關鷹君集團的事宜放棄投票時管理信託集團。

此外，託管人－經理董事會及本公司董事會合共六名成員之中，有三名為獨立非執行董事。我們相信，其具有足夠響亮的獨立聲音，以處理任何利益衝突情況及保障股份合訂單位獨立持有人的利益。

內部監控

託管人－經理董事會及本公司董事會分別受託全面負責維持本信託及託管人－經理以及本公司完善及有效的內部監控系統。此系統的設計為就重大錯誤陳述或損失提供合理(而非絕對)的保障，及減低(而非消除)達成業務目標的失敗風險。下列措施之建立乃為確保本信託、託管人－經理及本公司均有完善及有效的內部監控系統：

- (a) 清晰的組織架構及權力規限；
- (b) 可靠的管理報告系統；
- (c) 以書面清楚列明公司政策及程序；及
- (d) 對託管人－經理及本公司的風險監控及內部監控進行自我評估。

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司各自的審核委員會及內部審核職能分別對本信託及託管人－經理以及本公司自上市日期起至2013年12月31日止期間內部監控系統的成效進行審核。

內部審核職能採用風險基準方法以循環方式檢討託管人－經理及本公司所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋

所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。本信託及本公司的2013年至2015年內部審核計劃已獲兩個審核委員會批准。內部審核職能主管直接向兩個審核委員會及託管人－經理董事會及本公司董事會的主席匯報。審核檢討的結果乃以報告形式呈交予託管人－經理及本公司各自的審核委員會成員並於託管人－經理及本公司的審核委員會會議上供討論。內部審核報告亦由內部審核職能跟進以確保於早前報告中所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據兩個審核委員會對截至2013年12月31日止期間內部審核檢討結果的評估，並無重大內部監控的偏離或失誤須提呈委員會關注。託管人－經理的審核委員會及本公司的審核委員會均總結本信託及託管人－經理以及本公司的內部監控系統乃足夠及有效。

根據託管人－經理董事會及本公司董事會各自的審核委員會的檢討，彼等滿意本信託(連同託管人－經理)及本公司截至2013年12月31日止期間能維持完善及有效的內部監控系統。

企業管治報告



與股份合訂單位持有人的溝通

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

我們的公司網站(www.langhamhospitality.com)是股份合訂單位持有人及潛在投資者可獲悉大量有關信託集團資訊的主要渠道之一。本信託及本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公布、通函、主要企業管治政策、各董事委員會的職權範圍、新聞稿及其他公司資料均載於此網站。對於一直支持以環保方式收取公司通訊的股份合訂單位持有人，我們的網站讓彼等能以最方便快捷的方式搜尋所需資訊。我們亦照顧慣於離線閱覽的股份合訂單位持有人的需要，在收到彼等以書面提出要求後免費向彼等寄發公司通訊印刷本。

除公司通訊及公司網站，各式各樣的簡報會及會議同為促進與股份合訂單位持有人及其他持份者的雙向溝通。管理層及投資者關係部主管定期於路演、分析員簡報會、投資者會議及小組會議上與現有及潛在投資者、財務分析員及傳媒會晤，使高層行政人員可與參加者交流

及分享觀點和意見，並根據公開資料回應彼等對信託集團的業務發展及企業策略所提出的任何查詢。於分析員簡報會上有關末期及中期業績的相關簡布資料亦刊登於我們的網站，讓相關人士更深入了解信託集團的財務表現及狀況。

最後，本信託及本公司將以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會，為董事與股份合訂單位持有人提供進行交流的良機。以下概述的股份合訂單位持有人大會程序會不時作出檢討，以確保遵循最佳的企業管治常規。本信託及本公司的首次周年大會將於2014年4月30日在香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。

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(或透過我們的網站以電子方式收取上述公司通訊的通知信(視情況而定))將於(i)周年大會及股份合訂單位持有人大會(倘提呈的決議案為特別決議案)舉行前不少於20個完整營業日；及(ii)所有其他會議舉行前不少於10個完整營業日寄送予股份合訂單位持有人。

- 託管人－經理董事會及本公司董事會主席以及各董事委員會主席(或倘彼等缺席則其正式委任之代表或各委員會其他成員)會於股份合訂單位持有人大會上回答提問。
- 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)將於任何尋求批准關聯交易或尋求股份合訂單位獨立持有人批准的任何其他交易之股份合訂單位持有人大會上回答有關提問。
- 外聘核數師將出席周年大會，回答有關審計的提問。
- 為保障股份合訂單位持有人的權益及權利，於股份合訂單位持有人大會上將就每項重大事項提呈獨立決議案，包括每名個別董事的選舉／重選。
- 股份合訂單位持有人將獲機會於股份合訂單位持有人大會上就每項提呈的決議案發問。
- 股份合訂單位持有人於股份合訂單位持有人大會上的投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在大會上清楚解釋。
- 投票結果於股份合訂單位持有人大會結束後當日，以公布形式刊登於我們的網站及聯交所網站。

股份合訂單位持有人的權利

根據信託契約附件1第1.2段，託管人－經理可(及託管人－經理須按當時持有不少於5%已發行單位的單位持有人的書面要求)隨時按召開會議的一方認為合適的時間或地點在香港召開單位持有人會議，並於會上提呈決議案以供審議。

根據本公司經修訂及重列組織章程細則第12.3條，股東大會應以本公司兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處(如本公司不再設置前述主要辦事處，則註冊辦事處)，當中列明大會的主要商議事項，並由請求者簽署，但前提是此等請求者在送達請求書之日持有本公司不少於5%(於信託契約仍然生效時)或其後不少於10%附予於本公司股東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，本公司董事會須於其後21天內召開大會。

就委任及罷免本信託的託管人－經理而言，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(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－經理的公司並於股東大會上獲委任，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%。

企業管治報告



根據本公司經修訂及重列組織章程細則第16.5條，本公司股東有權於股東大會上提名參選本公司董事的人士，惟彼須連同被提名人士的同意書於股東大會日期前至少7天以書面方式通知公司秘書。

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，郵寄至我們於香港的總辦事處或電郵至 enquiry@langhamhospitality.com。

組織章程文件

於回顧期間，信託契約及本公司的經修訂及重列組織章

程細則並無任何修訂，其現行版本可於我們的網站及聯交所網站下載。

董事袍金

如上所述，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2013年度，每位本公司董事及各董事委員會成員獲發的董事袍金載於下文。於回顧期間向董事支付的董事袍金乃按比例計算。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，以及現行市況而釐定。董事酬金的詳情載於本信託及本公司綜合財務報表附註15。

每名董事及董事委員會成員收取的董事袍金	港元 (每年)
董事會	
• 執行董事	50,000
• 非執行董事	150,000
• 獨立非執行董事	200,000
• 主席	250,000
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

核數師酬金

於回顧期間，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2013年12月31日止期間	
	信託集團 港幣千元	託管人－經理 港幣千元
審計服務		
持續經營業務	1,180	20
已終止業務	404	—
非審計服務		
中期審閱費用	350	—
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	100	—
	2,034	20

附註：於本信託及本公司的綜合財務報表附註14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1,584,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

關連交易及／或持續關連交易

於回顧期間，信託集團與託管人－經理訂立若干關連交易及／或持續關連交易，並根據上市規則完全遵守有關披露規定。

於回顧期間訂立的關連交易及／或持續關連交易及有關年度審查的詳情，載於本年報的董事會報告書第67至72頁。

有關連人士交易

於回顧期間，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」的人士進行若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註39中披露。

企業管治報告

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制信託集團及託管人－經理截至2013年12月31日止期間的賬目。

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76至77頁及第133至134頁的獨立核數師報告書內。

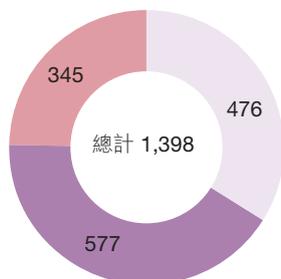
僱員

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和履行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。與2013年6月30日相比，該等酒店的僱員總數增加約3.4%至1,398人。有關變動主要是由於客房及餐飲業務的僱員人數增加。

下圖列載於2013年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

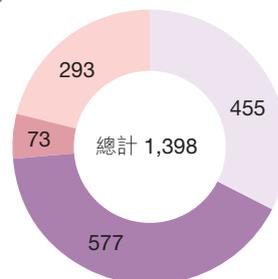
酒店管理人的僱員數目

酒店



- 香港朗廷酒店
- 香港朗豪酒店
- 香港逸東酒店

職能



- 客房
- 餐飲
- 銷售及市場推廣
- 其他

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%的款項作為強制性公積金計劃的強制性供款。

有關酒店管理人就僱員健康及職業安全、溝通及培訓所採取措施的詳情，載於本年報「企業社會責任」一節第29至33頁。

本公司僱用四名專業人員以維持信託集團的有效營運。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。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及津貼，而本公司已安排多項退休福利計劃令員工得益。本公司按行政總裁Katherine Margaret Benson女士目前基本薪金的11.75%為其作出海外退休金計劃的供款，而其他員工亦按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

本公司於回顧期間所支付三名高層管理人員（包括行政總裁）的酬金總額分別為一名成員界乎1,000,000至2,000,000港元及餘下兩名成員為1,000,000港元以下。

董事會報告書



本公司董事會及託管人－經理董事會欣然提呈首份年報，連同信託集團截至2013年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

託管人－經理董事會亦提呈託管人－經理自2013年1月25日(成立日期)至2013年12月31日止期間的經審核財務報表。

主要業務

本信託在託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立之信託契約的條款及條件規限下，以固定單一投資信託形式在香港成立。本信託的業務範疇僅限於投資於本公司。

本集團的主要業務為擁有及投資於酒店組合，重點投資於亞洲落成的酒店。本集團的初期酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店。

本公司附屬公司於2013年12月31日的主要業務及其他詳情載於本年報內信託集團的綜合財務報表附註1及40。

託管人－經理為鷹君的間接全資附屬公司，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的業務營運。

分派

可分派收入

截至2013年12月31日止年度，信託集團的可分派收入總額達348,753,000港元。此金額已根據信託契約作出調整以撇銷非現金項目的影響。信託集團的綜合財務報表附註11已載列對可分派收入總額作出的調整之說明。

每股份合訂單位分派

據託管人－經理、LHIL Assets Holdings Limited及鷹君於2013年5月10日訂立的分派權利放棄契據所規定，LHIL Assets Holdings Limited已同意就以下期間及截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各年度，就其持有的股份合訂單位放棄收取若干部分應付分派的權利：

分派權益豁免期	分派放棄單位數目
2013年5月30日(上市日期)至2013年12月31日	150,000,000
2014年	150,000,000
2015年	100,000,000
2016年	100,000,000
2017年	50,000,000

基於上述提及的可分派收入總額為348,753,000港元，經計及分派放棄後，每股份合訂單位之分派為18.8港仙。

本公司董事會及託管人－經理董事會已建議向於2014年5月14日名列股份合訂單位持有人登記冊的股份合訂單位持有人自2013年5月30日至2013年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位18.8港仙，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2014年周年大會上批准後，末期分派將於2014年5月29日派發。

託管人－經理董事會並無建議派發截至2013年12月31日止年度的股息。

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142頁。

儲備變動

信託集團於截至2013年12月31日止年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註31。

固定資產

信託集團之固定資產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18。

投資物業

信託集團於截至2013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19。信託集團於2013年12月31日的所有投資物業均由獨立專業物業估值師採用收益資本化方法進行重估，此方法乃按物業投資者預期的市場收益率計算市場租金的未來現金流及適用折讓率釐定。市場租金亦經參考附近其他類似物業的租金以作評估。

信託集團於2013年12月31日的投資物業詳情載於本年報第141頁之投資物業明覽表。

已發行股份合訂單位

根據有關香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店的酒店管理協議及商標許可協議（統稱「酒店協議」），於2013年8月30日，按每股份合訂單位3.93港元發行1,389,932個新股份合訂單位，以支付由2013年5月30日至2013年6月30日期間的酒店管理費用及許可費（統稱「酒店管理人費用」）約為5,462,000港元。酒店管理人（朗廷酒店國際有限公司）已委派其同系附屬公司LHIL Assets Holdings Limited接納所有根據酒店協議以實物股票的形式直接發行予酒店管理人的股份合訂單位。

董事會報告書



透過股份合訂單位支付酒店管理人費用乃按照信託契約的條款，並根據聯交所授出的豁免進行，毋須股份合訂單位持有人事先批准。有關酒店管理人費用的主要條款及豁免條件詳情載於日期為2013年5月16日有關股份合訂單位首次公開發售的招股章程內。1,389,932個股份合訂單位作為支付酒店管理人費用的釐定基準與酒店協議的相關條款一致，而由2013年5月30日至2013年6月30日期間作為支付酒店管理人費用而發行的股份合訂單位總數相當於2013年12月31日已發行股份合訂單位總數約0.07%。

除上文所述，由上市日期至2013年12月31日，信託集團並無發行新的股份合訂單位。於2013年12月31日，已發行股份合訂單位總數為2,001,389,932。

有關本信託和本公司之已發行股本於截至2013年12月31日止年度之變動詳情載於信託集團之綜合財務報表附註30。

有關託管人－經理之股本詳情載於其財務報表附註6。

首次公開招股所得款項用途

全球發售所得款項淨額約為4,102,000,000港元，其中3,496,000,000港元已支付予鷹君的三間間接全資附屬公司，用作部分償還及註銷向其發行作為收購該等酒店代價的承兌票據，而餘下款項已預留用於該等酒店的資產提升項目及用作營運資金及其他一般企業用途的資金。

回購、出售或贖回股份合訂單位

除了在交換權(定義見信託契約)獲行使或本信託被終止的情況下回購或贖回優先股外，信託契約規定託管人－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所發出的相關守則及指引給予了明確允許，並僅在本公司同意下，且在本公司購回或贖回將予回購或贖回的任何股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下，方能成事。

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求回購或贖回其股份合訂單位。

於截至2013年12月31日止年度，本信託、託管人－經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

董事

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。自上市日期起及直至本報告日期，本公司董事會及託管人－經理董事會的董事載列如下：

董事姓名	委任日期
非執行董事	
羅嘉瑞醫生(主席)	(於2013年2月25日*和2013年1月29日#獲委任)
羅寶璘女士	(於2013年2月25日*和2013年2月27日#獲委任)
執行董事	
Katherine Margaret BENSON女士(行政總裁)	(於2013年2月25日*和2013年2月27日#獲委任)
獨立非執行董事	
林夏如博士	(於2013年4月5日**獲委任)
蘇耀華先生	(於2013年2月25日*和2013年2月27日#獲委任)
黃桂林先生	(於2013年4月2日**獲委任)

* 託管人－經理董事會的委任日期

本公司董事會的委任日期

根據本公司的經修訂及重列組織章程細則第16.3條及信託契約第29.2(g)條，任何獲委任為本公司董事會及託管人－經理董事會的新委任董事，其任期為直至本信託及本公司舉行的下屆周年大會止，並符合資格於會上膺選連任。因此，託管人－經理及本公司的全體董事須於應屆2014年周年大會上輪席告退，並符合資格膺選連任。

託管人－經理及本公司的獨立非執行董事的獨立性由本公司的提名委員會評估，並已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之指引作出有關其獨立性的年度確認書。本公司董事會及託管人－經理董事會認為，託管人－經理及本公司的全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及高層管理人員簡介

託管人－經理及本公司之董事以及本公司之高層管理人員之履歷詳情載於本年報第21至第23頁。

董事服務合約

董事概無與託管人－經理或本公司或本公司之任何附屬公司訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。

董事之酬金

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15。

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。

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2013年12月31日，託管人一經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人一經理、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及淡倉)，及根據標準守則須知會託管人一經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

姓名	持有股份合訂單位數目	持有相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位百分比 ⁽³⁾
羅嘉瑞	1,155,180,932 ⁽¹⁾	-	1,155,180,932 ⁽¹⁾	57.72
Katherine Margaret Benson	7,000 ⁽²⁾	-	7,000 ⁽²⁾	0.00

附註：

- (1) 該1,155,180,932個股份合訂單位由鷹君透過其兩間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited及Great Eagle Nichemusic Limited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，持有鷹君股本中的21.64%投票權。
- (2) 該7,000個股份合訂單位乃由一澳洲退休金基金持有，而Katherine Margaret Benson女士為其成立人。
- (3) 該百分比乃根據於2013年12月31日之已發行總數2,001,389,932個股份合訂單位計算。

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2013年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的57.72%權益，因此其為本信託及本公司的相聯法團。託管人一經理及本公司之董事於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	普通股份數目					相關股份數目	購股期權	總計	佔已發行股本之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益					
羅嘉瑞	55,659,886	-	3,668,806 ⁽¹⁾	290,704,322 ⁽²⁾	1,141,390	1,258,000	352,432,404	55.13	
Katherine Margaret Benson	65,000	-	-	15,677	-	123,000	203,677	0.03	
蘇耀華	446	-	-	-	-	-	446	0.00	

附註：

- (1) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。
- (2) 該290,704,322股股份包括：
 - (i) 211,695,169股股份乃由一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其酌情受益人之一；及
 - (ii) 79,009,153股股份乃由另一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (3) 該百分比乃根據鷹君於2013年12月31日之已發行股份總數639,275,964股計算。

冠君產業信託

冠君產業信託為鷹君(其為本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2013年12月31日，鷹君持有冠君產業信託的60.35%權益。根據證券及期貨條例，「聯屬者」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人一經理及本公司之董事於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	單位數目					總計	佔已發行單位之百分比 ⁽⁴⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	相關單位數目		
羅嘉瑞	-	-	3,450,043,418 ⁽¹⁾	6,200,000 ⁽²⁾	37,659,666 ⁽³⁾	3,493,903,084	61.15
Katherine Margaret Benson	10,000	-	-	-	-	10,000	0.00
蘇耀華	400,873	60,000	-	-	-	460,873	0.01

附註：

- 該3,450,043,418個單位包括：
 - 3,448,143,418個單位由鷹君間接持有，而羅醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。羅醫生持有鷹君之權益已載列於第64頁一表內；及
 - 1,900,000個單位由兩間由羅嘉瑞醫生全資擁有並出任董事的公司持有。
- 該等權益由一項酌情信託所持有。羅醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- 此相關單位由鷹君間接持有，而羅醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。羅醫生持有鷹君之權益已載列於第64頁一表內。
- 該百分比乃根據冠君產業信託於2013年12月31日之已發行單位總數5,713,864,647個單位計算。

除上述所披露者外，於2013年12月31日，託管人一經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被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一經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

董事於競爭性業務中擁有的權益

據有關董事根據上市規則第8.10(2)條所告知，董事(不包括獨立非執行董事)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：

- (i) 羅嘉瑞醫生(託管人一經理及本公司的主席及非執行董事)為鷹君的主要股東、主席及董事總經理，以及擔任鷹君集團多間附屬公司的董事。鷹君集團作為本信託及本公司的相聯法團及股份合訂單位控股持有人，於亞洲、澳洲、紐西蘭、北美洲及歐洲從事發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業、餐廳及健身中心的業務。羅嘉瑞醫生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為冠君產業信託管理人)的主席及非執行董事，以及擔任冠君產業信託所有特別目的投資工具的董事。羅醫生所持鷹君及冠君產業信託之權益於「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。
- (ii) 羅寶璘女士(託管人一經理及本公司的非執行董事)為鷹君若干附屬公司(包括朗廷酒店集團有限公司，即朗廷酒店國際有限公司的母公司；朗廷酒店國際有限公司分別為本公司三間酒店—香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店—的酒店管理人)的董事。

兩名非執行董事擔任策略角色，制訂本信託及本公司的發展計劃，尤其是日後信託集團與鷹君集團以雙方共同利益為目標而可能達成之協同效應。彼等不會參與本集團的日常管理。其餘董事會成員並無在鷹君集團擔任持續執行角色。Katherine Margaret Benson女士為本公司唯一的執行董事及行政總裁，主要負責本集團的整體日常管理，以及監督總承租人及酒店管理人的表現。本集團的管理層團隊及職員向Benson女士匯報，彼則向董事會負責，並無涉及利益衝突。

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，有關詳情於企業管治報告內「處理潛在利益衝突的企業管治措施」一節披露。

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

董事於重大合約的權益

有關關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告及綜合財務報表附註39。除上文所披露者外，託管人－經理、本公司或其附屬公司、其主要股份合訂單位持有人、其控股公司或其任何同系附屬公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效，並且由託管人－經理及本公司的董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

誠如於2013年5月16日刊發的招股章程所披露，信託集團成員公司與鷹君集團成員公司已於上市日期前訂立若干交易。於上市後，鷹君為本信託及本公司的控股公司，並為本信託及本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則，構成本信託及本公司的持續關連交易之交易詳情已載列如下：

	由2013年5月30日至 2013年12月31日期間 之總交易額 (港幣千元)
(1) 總租賃協議	
－基本租金	133,151
－可更改租金	335,649
(2) 酒店管理協議	
－基本費用	14,966*
－獎勵費用	22,147*
(3) 集中服務及推廣協議	
－償付成本	6,420
－全球市場推廣費用	11,612
－預約費用	2,371
(4) 商標許可協議	9,977*
(5) 公契及管理協議	1,057
(6) 租賃朗豪坊辦公大樓的寫字樓之租賃協議	3,039

* 由上市日期(包括該日)至2017年12月31日期間，有關費用將以股份合訂單位形式支付。

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持有的酒店(香港逸東酒店的三間零售門店除外)予總承租人，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人將根據酒店管理協議履行作為「擁有人」的一切責任，及承擔酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外)以及按酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

根據總租賃協議，總承租人已同意於整個期間向出租人支付每年合共225,000,000港元的固定基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)及可更改租金。直至2019年12月31日，可更改租金將根據該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%計算。

總承租人根據總租賃協議向出租人應付的基本租金年度上限為225,000,000港元。總租賃協議下可更改租金的上限參考釐定可更改租金的公式釐定。

2. **酒店管理協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店國際有限公司(作為酒店管理人)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立酒店管理協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的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酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則對酒店的業務及日常運作進行監督、指導及管理，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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盈利及收入掛鉤：

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

根據酒店管理協議應付費用上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

3. **集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人一經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的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營銷及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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**：作為酒店的營運開支，按成本由總承租人支付。
- * **全球市場推廣費用**：由各酒店公司支付的有關酒店房間收益總額的固定百分比2%。
- * **預約費用**：固定美元金額及就每項實現預約收入的百分比(視乎預約的方式而定)並作為酒店的營運開支，由總承租人支付。

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

4. **商標許可協議**—各酒店公司分別與酒店管理人(作為特許人)、總承租人、託管人一經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立商標許可協議。

根據商標許可協議，特許人已同意向有關酒店公司、託管人一經理、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營銷活動及/或描述該等酒店的擁有權，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的

董事會報告書

相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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益的1%。

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

5. **物業管理服務協議**－鷹君物業管理有限公司(「鷹君物管」)與朗豪酒店(香港)有限公司(本公司的全資附屬公司)於2005年6月27日訂立的公契及管理協議。由於鷹君物管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，故根據上市規則鷹君物管亦為本公司的關連人士。

根據物業管理服務協議，鷹君物管須就香港朗豪酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務，朗豪酒店(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)須按獲分配管理份額數目的比例支付當中成本。根據公契及管理協議，委任鷹君物管提供物

業管理服務初步為期兩年，而該項委任將無限期繼續，直至其根據公契及管理協議的條款終止為止。

應付年度服務費用乃根據鷹君物管所編製的年度預算釐定，已計及所產生的實際成本，加上給予鷹君物管的酬金及香港朗豪酒店就其所處地段獲分配的管理份額。該費用與鷹君物管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。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止每一財政年度，就鷹君物管所提供之服務總值的年度上限分別為2,000,000港元、2,600,000港元及3,300,000港元。

6. **租賃朗豪坊辦公大樓的寫字樓之租賃協議**－朗豪酒店(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited(均為冠君產業信託的全資附屬公司，而冠君產業信託則為鷹君的非全資附屬公司，故根據上市規則其為本公司的關連人士)於2010年6月1日訂立的一份協議。

根據租賃協議，Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited為位於香港九龍亞皆老街8號香港朗豪坊辦公大樓10樓1001-1003室、1005-1008室及1015室，提供租賃及樓宇管理服務予朗豪酒店(香港)有限公司作

為寫字樓物業，月租為380,544港元。上述協議由2010年6月1日至2013年5月31日止，初步為期3年，自2013年6月1日起已續期3年，有關月租為380,544港元，管理費為每月50,541港元。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止每一財政年度，租賃協議的年度上限分別為5,200,000港元、6,000,000港元及6,100,000港元。

豁免

根據上市規則第14A.35條，上文第1至4段所述之交易構成非豁免持續關連交易，及一般須遵守公布、申報、年度審閱及股份合訂單位獨立持有人之批准的規定。上市規則第14A.35(1)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。

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

根據上市規則第14A.34條，上文第5及6段所述之交易構成非豁免持續關連交易，及一般須遵守公布及申報之規定，惟獲豁免遵守股份合訂單位獨立持有人批准之規定。

豁免遵守取得股份合訂單位獨立持有人之批准及作出公布之規定

託管人－經理及本公司已向聯交所申請，而聯交所已向託管人－經理及本公司授出豁免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)股份合訂單位獨立持有人批准之規定，惟就酒店管理協議及商標許可協議而言，以股份合訂單位方式支付應付費用之豁免僅直至2017年12月31日為止，而以現金付款則可於酒店管理協議及商標許可協議之期間獲豁免。

豁免遵守制定貨幣上限規定

託管人－經理及本公司亦向聯交所申請，而聯交所已向託管人－經理及本公司授出批准豁免根據總租賃協議應付之可更改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貨幣上限。該等協議之年期詳情，載於上文1至5段該等交易之描述中。

董事會報告書



豁免遵守上市規則第13.36(1)(a)條

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

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。

關連交易之審閱

根據上市規則第14A.37條，託管人－經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審核上述截至2013年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

託管人－經理及本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核

數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報信託集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。託管人－經理及本公司已將該核數師信函副本送呈聯交所。

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

主要股份合訂單位持有人之權益

於2013年12月31日，下列為於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有權益或淡倉之人士（託管人－經理及本公司董事或行政總裁除外），其擁有本信託及本公司的已發行股份合訂單位5%或以上之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

名稱	所持股份 合訂單位數目	所持相關 股份合訂 單位數目	總計	佔已發行股份 合訂單位 之百分比 ⁽³⁾
LHIL Assets Holdings Limited	1,149,215,932	–	1,149,215,932	57.42
鷹君集團有限公司	1,155,180,932 ⁽¹⁾	–	1,155,180,932 ⁽¹⁾	57.72
HSBC International Trustee Limited	1,155,087,500 ⁽²⁾	–	1,155,087,500 ⁽²⁾	57.71

附註：

- (1) 該1,155,180,932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直接持有(如上表所披露)；及
 - (ii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- (2) 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited (「HITL」)收到的最新權益披露表(相關事件日期為2013年6月24日)而作出披露。於2013年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.11%的權益。
- (3) 該百分比乃根據於2013年12月31日之已發行總數2,001,389,932個股份合訂單位計算。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，並無任何人士(載於第64頁之託管人—經理及本公司董事除外)於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人—經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

優先購買權

本公司的經修訂及重列組織章程細則並無優先購買權之規定，而開曼群島法例亦無規定本公司須按比例提供新股份合訂單位給現有之股份合訂單位持有人。

主要客戶及供應商

於期內，來自信託集團五大供應商的採購總額佔信託集團總採購額少於30%。

出租位於香港逸東酒店的三間零售門店及出租該等酒店予總承租人所得的收入約為471,764,000港元。收入明細載於本年報內信託集團的綜合財務報表附註6。總承租人為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君則於2013年12月31日間接擁有本信託及本公司的57.72%權益。託管人—經理及本公司的主席及非執行董事羅嘉瑞醫生為總承租人的董事。

除上文所披露者外，概無其他董事、彼等的聯繫人士或任何股份合訂單位持有人(據託管人—經理董事會及本公司董事會所知悉擁有已發行股份合訂單位5%以上)於信託集團客戶中擁有任何權益。

董事會報告書



捐款

信託集團於期內並無作出慈善及其他捐款。

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。一項有關重選德勤•關黃陳方會計師行為託管人一經理及本公司核數師之決議案將於2014年4月30日舉行之周年大會上提呈。

公眾持有股份合訂單位數量

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

企業管治

本信託、託管人一經理及本公司深明維持及發展高標準的企業管治以維護和保障股份合訂單位持有人權利的重要性。於2013年12月31日止期間，託管人一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34至第59頁之企業管治報告內。

企業社會責任

信託集團一直以企業社會責任為經營業務之本。基於公司業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念，我們堅守企業社會責任。有關詳情載於本年報第24至第33頁之企業社會責任報告內。

承董事會命

朗廷酒店管理人有限公司
(作為本信託之託管人一經理)及
朗廷酒店投資有限公司



羅嘉瑞
主席

香港，2014年2月18日

財務資料

朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

- 76 獨立核數師報告書
- 78 綜合損益表
- 79 綜合損益及其他全面收益表
- 80 綜合財務狀況表
- 81 本公司之財務狀況表
- 82 綜合權益變動表
- 83 綜合現金流量表
- 85 綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

- 133 獨立核數師報告書
- 135 損益及其他全面收益表
- 135 財務狀況表
- 136 權益變動表
- 136 現金流量表
- 137 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)

吾等已審閱載於第78至132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1所述，信託的綜合財務報表及 貴公司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二零一三年十二月三十一日 貴集團及公司集團之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表，及 貴集團及公司集團本年度之綜合損益表、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，以及主要會計政策概要和其他說明資料。

董事對信託及 貴公司之綜合財務報表之責任

朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」，以其作為信託託管人—經理的身份)之董事及 貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平的信託及 貴公司之綜合財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，以使信託及 貴公司之綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報表作出意見，並按照我們協定的聘用條款僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

信託及本公司之 獨立核數師報告書



審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮編製真實公平綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司、 貴集團及 貴公司集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團及 貴公司集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年二月十八日

信託及本公司之 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度



	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務			
收入	6	471,764	-
物業相關開支		(18,670)	-
服務費		(58,702)	-
		394,392	-
其他收益	8	9,606	-
投資物業之公平值增加	19	25,554	-
信託及其他開支		(42,839)	-
融資成本	9	(76,755)	-
除稅前溢利		309,958	-
所得稅開支	10	(37,571)	-
股份合訂單位持有人應佔年度溢利		272,387	-
已終止業務			
已終止業務年度溢利	13	172,888	397,491
年度溢利	14	445,275	397,491
每個股份合訂單位基本及攤薄盈利			
持續經營及已終止業務	17	0.2690 港元	0.3463 港元
持續經營業務		0.1645 港元	-

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年度溢利	445,275	397,491
其他全面收益(支出)：		
將不予重新分類至損益之項目：		
擁有人佔用樓宇於更改用途至投資物業後重估盈餘	12,598,157	-
可重新分類至損益之項目：		
持作可出售投資公平值收益	-	8,835
於出售持作可出售投資後重新分類	(23,555)	-
年度其他全面收益	12,574,602	8,835
年度全面收益總額	13,019,877	406,326

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	9	4,060,113
投資物業	19	16,696,000	-
持作可出售投資	21	-	54,601
應收同系附屬公司款項	22	-	1,003,396
		16,696,009	5,118,110
流動資產			
存貨	24	-	13,488
應收賬款、按金及預付款項	25	132,591	82,490
應收同系附屬公司款項	22	-	60,199
應收稅款		2,217	-
銀行結餘及現金	26	751,932	31,555
		886,740	187,732
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	27	69,450	256,981
應付同系附屬公司款項	22	-	525,737
應付稅項		35	4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款	28	-	29,530
		69,485	816,440
流動資產(負債)淨額		817,255	(628,708)
總資產減流動負債		17,513,264	4,489,402
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款	28	6,718,016	158,943
應付同系附屬公司款項	22	-	4,912,640
遞延稅務負債	29	125,002	86,013
		6,843,018	5,157,596
資產(負債)淨額		10,670,246	(668,194)
資本及儲備			
已發行股本	30	2,001	8
儲備		10,668,245	(668,202)
權益(虧絀)總額		10,670,246	(668,194)

截於78頁至132頁的綜合財務報表於二零一四年二月十八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

Katherine Margaret BENSON
董事

本公司之 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日



	附註	二零一三年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	20	219,052
應收附屬公司款項	23	9,708,989
		9,928,041
流動資產		
預付款項		66
應收附屬公司款項	23	3,707
銀行結餘		75
		3,848
流動負債		
應計款項		5,163
流動負債淨額		(1,315)
資產淨額		9,926,726
資本及儲備		
已發行股本	30	2,001
儲備	31	9,924,725
權益總額		9,926,726

信託及本公司之 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註)	物業重估儲備 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	8	-	-	-	14,720	(942,248)	(927,520)
年度溢利	-	-	-	-	-	397,491	397,491
持作可出售投資之公平值收益	-	-	-	-	8,835	-	8,835
年度全面收益總額	-	-	-	-	8,835	397,491	406,326
已分派的股息	-	-	-	-	-	(147,000)	(147,000)
於二零一二年十二月三十一日	8	-	-	-	23,555	(691,757)	(668,194)
年度溢利	-	-	-	-	-	445,275	445,275
擁有人佔用樓宇於更改用途至 投資物業後重估盈餘	-	-	-	12,598,157	-	-	12,598,157
於出售持作可出售投資後重新分類	-	-	-	-	(23,555)	-	(23,555)
年度全面收益(支出)總額	-	-	-	12,598,157	(23,555)	445,275	13,019,877
就重組之收購	(8)	-	(11,562,543)	-	-	-	(11,562,551)
以交換該等酒店控股公司之 權益而發行的股份合訂單位 (見附註2及30)	1,148	5,737,982	-	-	-	-	5,739,130
於股份合訂單位公開發售時 發行的股份合訂單位(見附註30)	852	4,260,018	-	-	-	-	4,260,870
發行股份合訂單位(見附註30及35)	1	5,461	-	-	-	-	5,462
發行股份合訂單位應佔的交易成本	-	(124,348)	-	-	-	-	(124,348)
於二零一三年十二月三十一日	2,001	9,879,113	(11,562,543)	12,598,157	-	(246,482)	10,670,246

附註：根據重組(定義見附註2)，若干業務轉讓予集團。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	516,275	448,932
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	47,090	-
投資物業之公平值增加	(25,554)	-
上市開支	34,748	-
利息開支	77,188	65,865
利息收入	(9,443)	(13,098)
物業、廠房及設備折舊	62,107	154,620
貸款先付費攤銷	21,544	470
匯兌收益淨額	(4,452)	-
出售持作可出售投資的收益	(23,555)	-
出售物業、廠房及設備的虧損	-	657
股息收入	-	(2,223)
營運資金變動前的經營現金流量	695,948	655,223
存貨減少	13,488	1,597
應收賬款、按金及預付款項增加	(49,650)	(11,950)
應收同系附屬公司款項增加	-	(3,567)
應付賬款、按金及應計款項(減少)增加	(242,976)	2,103
應付同系附屬公司款項減少	-	(55,316)
來自經營業務之現金	416,810	588,090
繳付利息	(76,925)	(65,865)
繳付香港所得稅	(38,386)	(38,869)
來自經營業務之現金淨額	301,499	483,356

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資業務			
添置物業、廠房及設備		(64,846)	(106,463)
出售持作可出售投資的所得款項		54,601	-
已收利息		8,992	13,098
出售物業、廠房及設備的所得款項		-	15
來自持作可出售投資的已收股息		-	2,223
向同系附屬公司提供的墊款		-	(28,388)
投資業務所用現金淨額		(1,253)	(119,515)
融資活動			
就重組所支付現金代價	2(iii)	(10,295,814)	-
償還有抵押銀行貸款		(190,000)	(870,000)
發行股份合訂單位的開支		(154,988)	-
支付貸款先付費		(102,000)	-
新籌集有抵押銀行貸款		6,800,000	840,000
發行股份合訂單位的所得款項		4,260,870	-
同系附屬公司提供的墊款		97,611	-
償還同系附屬公司提供的墊款		-	(342,509)
融資活動所得(所用)現金淨額		415,679	(372,509)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		715,925	(8,668)
年初現金及現金等價物		31,555	40,223
外幣匯率變動影響		4,452	-
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘及現金		751,932	31,555

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



1. 一般資料

朗廷酒店投資(「信託」)根據朗廷酒店管理人有限公司(「託管人－經理」,以其作為信託託管人－經理的身份)與朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約(「信託契約」)成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位(「股份合訂單位」)的組成部分為：(a)一個信託單位；(b)由作為法定擁有人的託管人－經理(以其作為信託的託管人－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，該權益與單位掛鈎；以及(c)本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。股份合訂單位於二零一三年五月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「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。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. 呈列及編製基準

根據信託契約，信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至二零一三年十二月三十一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「本集團」)的綜合財務報表。本公司截至二零一三年十二月三十一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」)的綜合財務報表及本公司的財務狀況表。

本公司受信託所控制，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與本公司的綜合財務報表相同，僅在本公司的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及本公司董事認為，將信託及本公司的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託的綜合財務報表與本公司的綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

2. 呈列及編製基準 (續)

信託與本公司有相同的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、主要會計政策及相關的說明資料。本公司的綜合財務報表亦包括本公司的個別財務狀況表，而在附註20、23、31及33有關本公司資料的相關說明資料已分別披露。

本集團與公司集團合稱「集團」。

為籌備上市，鷹君集團有限公司及集團於二零一三年五月進行集團重組(「重組」)概要如下。

- (i) 鷹君集團有限公司的全資附屬公司GE (LHIL) Holdings Limited將其所持有本公司一股已發行股份(重新指定為一股普通股)轉讓予託管人—經理(以其作為信託的託管人—經理的身份)。作為該項轉讓的代價，託管人—經理及本公司按GE (LHIL) Holdings Limited的指示，共同向鷹君集團有限公司的全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited發行一個股份合訂單位；
- (ii) 與酒店營運及僱員有關的若干資產及負債乃轉讓至鷹君集團有限公司的若干全資附屬公司(見附註13)；
- (iii) 本公司的全資附屬公司LHIL (LHK) Limited、LHIL (LPHK) Limited及LHIL (EHK) Limited(「買方公司」)與(其中包括)鷹君集團有限公司的全資附屬公司Orwell Enterprises Limited、Bondcity Investments Limited及Hamni Properties Limited(「賣方公司」)訂立買賣協議，據此，買方公司有條件同意：
 - (a) 收購Baxter Investment Limited、Braveforce Investments Limited、Glendive Investment Limited及Rowan Enterprises Limited(「該等酒店控股公司」)的全部已發行股本，而該等酒店控股公司的全資附屬公司共同擁有該等酒店，即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店(「該等酒店」)(「該等酒店控股公司股份」)；及
 - (b) 接受該等酒店控股公司欠付賣方公司的股東貸款(「欠付賣方公司貸款」)的轉讓。

上述收購的總代價為16,034,944,000港元，包括該等酒店控股公司股份的代價11,562,551,000港元及欠付賣方公司貸款的代價4,472,393,000港元。總代價16,034,944,000港元中，10,295,814,000港元乃以現金支付及餘下5,739,130,000港元乃透過向賣方公司發行1,147,825,999個股份合訂單位結算(見附註30及35)。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



2. 呈列及編製基準 (續)

託管人—經理及本公司共同向LHIL Assets Holdings Limited及全球發售股份合訂單位的投資者發行股份合訂單位。

重組僅為該等酒店間接擁有人的重組，而該等酒店的管理層及最終擁有人並無變動。因此，信託及本公司的綜合財務報表已應用與香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」一致的合併會計原則。信託及本公司於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的相關綜合損益表、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的編製，猶如信託、本公司、該等酒店控股公司及彼等的附屬公司被視為於該日或於該段期間一直存在的單一呈報實體。

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，集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈與編製信託及本公司綜合財務報表有關的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益表項目的呈列
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號(修訂本)、 香港財務報告準則第11號(修訂本)及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

除下文所述外，在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



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)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露事項設立單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，除了在香港財務報告準則第2號「購股期權費用」範圍內購股期權費用交易及在香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易外，及其計量和公平值有相似的地方，但不是公平值(如用作計量存貨的可變現淨值或用作減值評估的使用價值)。

香港財務報告準則第13號界定資產的公平值為在主要(或最有利)市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售一項資產所得之價格(或轉讓一項負債所支付，如在釐定負債的公平值)。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不論該價格是可予直接觀察或利用另一項估值方法估算所得。非金融工具資產公平值的計量是以市場參與者對該資產的最高效和最佳使用或出售予其他能以最高效和最佳使用該資產的市場參與者所產生的經濟利益。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前採用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，集團沒有就二零一二年的比較期間按香港財務報告準則第13號要求作出新披露(有關二零一三年的披露，請參閱附註19、21及33)。除了額外披露外，採納香港財務報告準則第13號對綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益表項目的呈列」

集團已採用香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益表項目的呈列」。在採用香港會計準則第1號修訂本後，集團的「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本規定於其他全面收益部份作額外披露，將其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配一該等修訂並無改變現時以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等改變。除上述呈列的改變外，應用香港會計準則第1號(修訂本)對損益、其他全面收益及全面收益總額並無重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



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)

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號(修訂本)、 香港財務報告準則第12號(修訂本)及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 可供採用—強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定。

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。

⁵ 於二零一六年一月一日或以後首份按照香港財務報告準則編製之年度財務報表開始生效。

董事認為應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。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。

除了投資物業及持作可出售投資是以報告期末的公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

公平值為在計量日的有序交易中，在市場參與者之間出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格，而不論該價格是否可予直接觀察或可採用另一項估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則集團會計及該等特徵。此等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟在香港財務報告準則第2號範圍內的購股期權費用、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策（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之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級包括的報價外，自資產或負債之可直接或間接觀察所得之輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之無法以觀察所得之輸入數據。

主要會計政策載列下文。

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之財務報表。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；
- 來自參與投資對象業務而獲得或有權獲得之可變回報；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。尤其是，年內所收購或出售附屬公司之收支，自集團獲得控制權之日起計起直至集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益表內。

集團內各公司間與集團成員公司之間之交易有關之資產及負債、權益、收支及現金流量均於綜合賬目時全面抵銷。

涉及共同控制實體業務合併之合併會計處理

綜合財務報表納入發生共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務之資產淨值按控制方之現有賬面值合併。在控制方權益維持不變之期間，並無就共同控制合併時產生之商譽或收購方應佔收購對象可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本之差額確認任何金額。

綜合損益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來的較短期間之業績，而不論共同控制合併日期。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

附屬公司投資

附屬公司投資乃按成本扣除任何確認減值虧損後列於本公司的財務狀況表。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，相等於日常業務過程中提供服務應收金額。

來自經營租約的租金收益以直線法於有關租賃期內在損益表內確認。

來自金融資產的利息收益於經濟利益可能流入集團且收益金額能被可靠計量時確認。利息收益以時間為基準並參考尚未償還的本金及適用實際利率計算，實際利率指按金融資產以預計年期來估計未來現金收入準確折現至於首次確認時的該項資產賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

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

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

當物業、廠房及設備項目因已證實擁有人結束佔用而變為投資物業時，其賬面值與公平值的差額於轉移日在其他全面收益中確認及累計於物業重估儲備。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入保留溢利。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業是為賺取租金收益及／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，投資物業利用公平值模式按其公平值計量。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。

投資物業於出售或永久地放棄使用及預期不會從出售中產生未來經濟利益時取消確認。取消確認物業產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計算)於取消確認該物業的期間計入損益內。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

集團作為出租人

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。在經營租賃下產生的或然租金在其賺取的期間內確認為收入。

集團作為承租人

經營租賃租金乃按相關租約年期以直線法確認為開支。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該等優惠確認為負債。優惠整體利益乃以直線法確認為租金開支扣減。

外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)按交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣結算的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不作重新換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益表內確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益表確認。

退休福利成本

支付定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項於僱員提供可獲得有關供款的服務時確認為開支。

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。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可抵稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可抵稅項目，故應課稅溢利與綜合損益表內所呈報的除稅前溢利不同。集團的即期稅項負債採用於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債，而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。倘交易商譽或首次確認(業務合併除外)其他資產及負債所產生暫時性差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債則不會予以確認。

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

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結算日審閱，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抵稅。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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(基於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法))計量。遞延稅項負債及資產的計量反映按集團所預期方式於報告期間結算日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負債或遞延稅項資產而言，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。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

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

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本則採用加權平均法計算。

金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。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。

金融資產

集團的金融資產分類為兩個類別，包括貸款及應收款項和持作可出售金融資產。分類視乎金融資產性質及目的而定，在首次確認時釐定。所有日常買賣的金融資產於交易日確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法是一種計算在有關期間內金融資產攤銷成本與分配利息收入的方法。實際利率是以於金融資產可用年期或(如適用)更短期間將估計未來現金收入(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。

利息收入乃就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收同系附屬公司款項及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

持作可出售金融資產

持作可出售金融資產為非衍生工具，其須指定或非分類為按公平值於損益表列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期日的投資。

集團持有的股本證券，如分類為持作可出售，並於活躍市場交易，則於各報告期末按公平值計量。持作可出售金融資產的賬面值變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備下累計。當投資出售或釐定為減值時，先前於投資重估儲備累計的累積收益或虧損會重新分類至損益(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

持作可出售股本工具的股息於集團確立收取股息的權利時於損益中確認。

金融資產減值

金融資產於報告期末獲評估是否存在減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產首次確認後產生的一項或多項事件，令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則對該金融資產進行減值。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就持作可出售股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 交易對手出現重大財政困難；或
- 不能履行或拖欠支付利息或本金；或
- 借貸人很有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致該金融資產於活躍市場消失。

就若干類別的金融資產(如貿易應收賬款)而言，經評估無需單獨作出減值的資產會於其後彙集一併作減值評估。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損於出現資產減值的客觀證據時於損益中確認，並以資產的賬面值與估計未來現金流量以初始實際利率折現的現值間的差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率折現之現值間的差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回的先前已撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本計算的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的金額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後發生的某一事件有關，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾未確認減值時的攤銷成本。

持作可出售股本投資的減值虧損不會於往後期間撥回至損益。減值虧損後公平值的任何增加將直接於其他全面收益中確認，並在投資重估儲備中累計。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類。

權益工具

權益工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其各自所有負債)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。

實際利率法

實際利率法是一種計算在有關期間金融負債攤銷成本與分配利息開支的方法。實際利率是於預期金融負債年期或(如適用)更短期間將估計未來現金支出(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。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬款、應付同系附屬公司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

集團僅於從資產收取現金流的合約權利屆滿，或當金融資產轉讓和資產擁有權的絕大部分風險及回報已轉移予另一實體時取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額間的差額及已於其他全面收益確認並於權益累計的累積收益或虧損於損益中確認。

集團僅當集團的責任已解除、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。

有形資產減值虧損

於報告期末，集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則該資產的賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，該資產的賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但增加賬面值不能超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時的賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用集團的會計政策(見附註4概述)時，本公司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。實際結果與預計可能出現誤差。

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負債而言，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(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有。因此，於計量集團投資物業之遞延稅項時，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利得稅。

估計不確性因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值16,696,000,000港元(二零一二年：零)入賬。

估值師乃按收益資本化方法(涉及根據參照現時市場條件，按當期租約及未來租約釐定未來現金流量估計)釐定位於香港之投資物業截至報告期末之公平值。

依據有關估值報告，本公司董事已作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源 (續)

估計不確性因素之主要來源 (續)

公平值計量及估值過程

集團若干資產就財務報告而言按公平值計量。

在估算資產的公平值時，集團盡可能採用市場可觀察數據。當無法使用第1級輸入數據時，則集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格估值師緊密合作，為估值模式建立合適的估值方法及輸入數據。管理層每半年向託管人一經理及本公司的董事會匯報估值報告及調查結果一次，以解釋資產公平值波動的原因。

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19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。

6. 收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
來自GE (LHIL) Lessee Limited(「總承租人」)的租金收益(見附註39(a))		
基本租金	133,151	-
可更改租金	335,649	-
	468,800	-
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	2,964	-
	471,764	-

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」)，為託管人一經理的管理層及本公司的董事，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三間酒店的經營業績。

於簽立總租賃協議後，集團業務由酒店營運業務變更為物業投資業務。因此，該等酒店營運於上市日期已終止(請見附註13)。下文所述的分部資料並無計入來自已終止業務的任何金額(於附註13內詳述)。集團持續經營業務的業績產生自物業投資業務，該業務與出租三間酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第8號呈列為經營分部。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



7. 分部資料 (續)

分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間

持續經營業務

	香港朗廷酒店 港幣千元	香港朗豪酒店 港幣千元	香港逸東酒店 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	170,199	202,301	99,264	471,764
分部業績	143,503	166,327	84,562	394,392
其他收益				9,606
投資物業之公平值增加				25,554
信託及其他開支				(42,839)
融資成本				(76,755)
除稅前溢利				309,958
所得稅開支				(37,571)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利				272,387

以上各投資物業之分部業績是從其分部收入扣除物業相關開支及服務費後得出。

分部資產及負債

持續經營業務

就表現評估而言，投資物業的公平值由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店的公平值分別為6,080,000,000港元、7,030,000,000港元及3,586,000,000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

468,800,000港元來自總承租人的收入，佔集團自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的總收入超過10%。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



8. 其他收益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
來自銀行存款的利息收益	5,154	-
匯兌收益淨額	4,452	-
	9,606	-

9. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
須於五年內悉數償還的銀行借款利息	56,739	-
貸款先付費攤銷	20,016	-
	76,755	-

10. 所得稅開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	18,035	-
過往年度撥備不足	53	-
	18,088	-
遞延稅項(附註29)：		
本年度	19,536	-
過往年度超額撥備	(53)	-
	19,483	-
	37,571	-

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



10. 所得稅開支（續）

年內稅項費用與綜合損益表的除稅前溢利對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	309,958	-
按香港利得稅16.5%計算的稅項(二零一二年：16.5%)	51,143	-
不可扣稅開支的稅務影響	10,558	-
毋須課稅收入的稅務影響	(5,810)	-
使用之前未予確認的稅務虧損	(18,320)	-
年內稅項費用	37,571	-

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，並作出調整以抵銷有關期間已列入綜合損益表的調整影響（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：

	上市日期 至二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	272,387
調整：	
加：	
從損益中扣除的上市開支	34,748
折舊	1
遞延稅項	19,483
非現金融資成本	20,016
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費(見附註35及39(b))	47,090
減：	
投資物業之公平值增加	(25,554)
非現金匯兌收益淨額	(4,452)
傢俱、裝置及設備儲備	(14,966)
可分派收入總額	348,753

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 末期分派

	附註	上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
末期分派期(附註a)		
可分派收入總額	11	348,753
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%
末期分派期的可分派收入		348,753
建議末期分派(附註c)		348,753
每個股份合訂單位的分派		
建議支付每個股份合訂單位末期分派		
— 計入分派放棄影響前(附註d)		0.174港元
— 計入分派放棄影響後(附註e)		0.188港元

附註：

- (a) 向股份合訂單位持有人作出的首次分派將以由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的信託可分派收入總額為基準，因此，股份合訂單位持有人將不會收取上市日期前任何期間的分派。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則規定董事現有意宣派及分派(i)由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度的100%可分派收入總額，及(ii)不少於其後各財政年度的可分派收入總額的90%。
- (c) 於報告期後建議的末期分派，並未於二零一三年十二月三十一日確認為負債。
- (d) 在二零一三年末期分派期，建議每個股份合訂單位的末期分派為0.174港元，乃基於該期間建議支付末期分派348,753,000港元和2,001,389,932個股份合訂單位計算。該建議末期分派將於二零一四年五月二十九日或之前支付予股份合訂單位持有人。
- (e) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited(上市後本公司的直屬控股公司)已同意放棄下文所示期間就其持有的股份合訂單位收取任何應付分派的權利(「分派放棄」)：

	股份合訂單位數目 千個
上市日期至二零一三年十二月三十一日	150,000
截至二零一四年十二月三十一日止年度	150,000
截至二零一五年十二月三十一日止年度	100,000
截至二零一六年十二月三十一日止年度	100,000
截至二零一七年十二月三十一日止年度	50,000

於計入LHIL Assets Holdings Limited所持有150,000,000個股份合訂單位後，有權獲取建議末期分派的單位數目為1,851,389,932個。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 已終止業務

於完成上市後，該等酒店根據總租賃協議出租予總承租人。該等酒店自物業、廠房及設備重新分類為投資物業。酒店營運業務於上市日期終止。

本年度及過往年度已終止業務的溢利及現金流量呈列如下：

已終止業務的年度溢利

	二零一三年 一月一日至 上市日期 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	657,356	1,623,459
經營開支	(394,926)	(964,086)
折舊及攤銷前的經營溢利	262,430	659,373
折舊及攤銷	(62,106)	(154,620)
經營溢利	200,324	504,753
其他收益	4,477	15,821
出售持作可出售投資的收益	23,555	-
行政開支	(136)	(1,622)
融資成本	(21,903)	(70,020)
除稅前溢利	206,317	448,932
所得稅開支	(33,429)	(51,441)
已終止業務的年度溢利	172,888	397,491

來自己終止業務的現金流量

	二零一三年 一月一日至 上市日期 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	126,436	483,356
投資業務所用現金淨額	(5,946)	(119,515)
融資活動所用現金淨額	(92,389)	(372,509)
現金流量增加(減少)淨額	28,101	(8,668)

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 年度溢利

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 一月一日至 上市日期 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經扣除(計入)下列各項後達致的年度溢利：						
員工成本(包括董事酬金)						
退休福利計劃供款	164	-	7,370	16,057	7,534	16,057
其他員工成本	3,457	-	172,551	415,527	176,008	415,527
折舊	3,621	-	179,921	431,584	183,542	431,584
核數師酬金	1	-	62,106	154,620	62,107	154,620
呆賬撥備	1,180	-	404	768	1,584	768
出租房地產之經營租約的租金	-	-	21	60	21	60
上市開支	3,518	-	1,752	4,233	5,270	4,233
存貨成本確認為支出	34,748	-	-	-	34,748	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	67,641	170,320	67,641	170,320
有牌價投資股息收入	-	-	-	657	-	657
匯兌收益淨額	-	-	-	(2,223)	-	(2,223)
	(4,452)	-	(415)	(1,067)	(4,867)	(1,067)

15. 董事及行政總裁酬金

已付或應付六位董事及行政總裁之酬金如下：

	二零一三年				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 (附註a) 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅嘉瑞醫生(附註b)	175	-	-	-	175
羅寶璘女士(附註c)	101	-	-	-	101
Katherine Margaret BENSON女士(附註d)	30	1,492	212	134	1,868
林夏如博士(附註e)	180	-	-	-	180
蘇耀華先生(附註f)	189	-	-	-	189
黃桂林先生(附註g)	204	-	-	-	204
	879	1,492	212	134	2,717

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 董事及行政總裁酬金（續）

附註：

- (a) 酌情花紅乃由本公司薪酬委員會按照市場狀況、本公司表現以及個別表現不時作出釐定。
- (b) 獲委任為託管人－經理及本公司的非執行董事兼主席，分別自二零一三年二月二十五日及二零一三年一月二十九日起生效。
- (c) 獲委任為託管人－經理及本公司的非執行董事，分別自二零一三年二月二十五日及二零一三年二月二十七日起生效。
- (d) 獲委任為託管人－經理及本公司的執行董事兼行政總裁，分別自二零一三年二月二十五日及二零一三年二月二十七日起生效。
- (e) 獲委任為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，自二零一三年四月五日起生效。
- (f) 獲委任為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，分別自二零一三年二月二十五日及二零一三年二月二十七日起生效。
- (g) 獲委任為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，自二零一三年四月二日起生效。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團概無已付或應付的董事酬金。董事向鷹君集團有限公司收取酬金。鷹君集團有限公司概無向集團分配有關開支（見附註39）。

16. 僱員酬金

集團五位最高薪酬人士中，1位（二零一二年：零）為託管人－經理及本公司之董事及行政總裁，其薪酬已包括在上文附註15披露資料中。其餘4位（二零一二年：5位）人士的薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他福利	3,845	9,625
酌情花紅	300	2,031
退休福利計劃供款	387	440
	4,532	12,096

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
酬金範圍：		
零－1,000,000港元	3	—
1,500,001港元－2,000,000港元	1	2
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1
2,500,001港元－3,000,000港元	—	1
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1
	4	5

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



17. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利

持續經營業務及已終止業務

股份合訂單位持有人應佔的持續經營業務及已終止業務每個股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	445,275	397,491

	二零一三年 千個	二零一二年 千個
股份合訂單位數目		
就每個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	1,655,419	1,147,826

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，就每個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已計入根據重組而發行的股份合訂單位(猶如於二零一二年一月一日已生效，於附註2內披露)。

持續經營業務

股份合訂單位持有人應佔的持續經營業務每個股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言股份合訂單位持有人應佔年度溢利	272,387	-

用作計算每個股份合訂單位基本及攤薄盈利的股份合訂單位數目和上述所列的數目相同。

已終止業務

來自已終止業務，股份合訂單位持有人應佔每個股份合訂單位基本及攤薄盈利為0.1045港元(二零一二年：0.3463港元)，乃基於已終止業務的年度溢利172,888,000港元(二零一二年：397,491,000港元)及上述用作計算每個股份合訂單位基本及攤薄盈利的股份合訂單位數目。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	總額 港幣千元
集團				
成本				
於二零一二年一月一日	2,243,249	3,227,724	236,508	5,707,481
添置	-	12,082	94,381	106,463
出售	-	(775)	(2,382)	(3,157)
於二零一二年十二月三十一日	2,243,249	3,239,031	328,507	5,810,787
添置	-	7,289	57,557	64,846
轉移至投資物業	(2,243,249)	(3,246,320)	(386,054)	(5,875,623)
於二零一三年十二月三十一日	-	-	10	10
折舊				
於二零一二年一月一日	645,746	769,932	182,086	1,597,764
折舊	44,605	74,372	35,643	154,620
出售時抵銷	-	-	(1,710)	(1,710)
於二零一二年十二月三十一日	690,351	844,304	216,019	1,750,674
折舊	18,346	30,715	13,046	62,107
轉移至投資物業時抵銷	(708,697)	(875,019)	(229,064)	(1,812,780)
於二零一三年十二月三十一日	-	-	1	1
賬面值				
於二零一三年十二月三十一日	-	-	9	9
於二零一二年十二月三十一日	1,552,898	2,394,727	112,488	4,060,113

折舊準備乃按物業、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：

租賃土地	於租約期間
酒店樓宇	
酒店樓宇	以租約期或50年之較短期者計算
酒店機械	每年4%
傢俬及裝置	
酒店翻新	每年10%
其他傢俬及裝置	每年10至20%

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備（續）

截至二零一三年十二月三十一日止年度，傢俬及裝置以及酒店樓宇分別計入57,557,000港元（二零一二年：94,381,000港元）及7,289,000港元（二零一二年：12,082,000港元）的添置，當中包括分別為31,758,000港元（二零一二年：50,934,000港元）及7,289,000港元（二零一二年：12,082,000港元）的酒店翻新及酒店機器，董事估計其可用年期分別為10年及25年。

租賃土地及酒店樓宇均位於香港，並以中期租約持有。

19. 投資物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公平值		
年初	-	-
年內轉撥自物業、廠房及設備	16,661,000	-
添置	9,446	-
於損益中確認公平值增加	25,554	-
年末	16,696,000	-

集團投資物業於用途改變日期和二零一三年十二月三十一日之公平值分別為16,661,000,000港元及16,696,000,000港元（二零一二年：零）是按照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的基準所達致。

投資物業估值乃採用收入資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金所產生的未來現金流量及適用折讓率釐定。市值租金亦經參考周邊其他類似物業的租金作評估。估值技術於年內並無變動。

在估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為按8.50%使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,267港元至2,316港元。採用的折現率稍微上升將導致投資物業的公平值計量顯著減少，反之亦然。概無跡象顯示採用的日均房租稍微上升將導致物業投資的公平值計量顯著增加，反之亦然。下表詳載在所有其他變數維持不變的情況下，集團採用50個基點的敏感度導致折現率增加／減少。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



19. 投資物業（續）

	折現率	
	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	(480,000)	460,000
香港朗豪酒店	(480,000)	540,000
香港逸東酒店	(240,000)	280,000
	(1,200,000)	1,280,000

集團於二零一三年十二月三十一日的投資物業及有關公平值等級的資料詳情如下：

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
香港朗廷酒店	-	-	6,080,000	6,080,000
香港朗豪酒店	-	-	7,030,000	7,030,000
香港逸東酒店	-	-	3,586,000	3,586,000
	-	-	16,696,000	16,696,000

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並以中期租約持有的土地上的物業。

20. 附屬公司投資

	本公司 二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	-
視作供款	219,052
	219,052

附屬公司之詳情載於附註40。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 持作可出售投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港有牌價股本證券	-	54,601

於報告期末，全部有牌價證券均按經參考活躍市場所報之買入報價而釐定的公平值列賬。

22. 應收／付同系附屬公司款項

	附註	集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收同系附屬公司款項			
鷹君財務有限公司	(a)	-	1,003,396
應收同系附屬公司款項			
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (c)	-	60,151
Bondcity Investments Limited	(b)	-	40
Hamni Properties Limited	(b)	-	8
		-	60,199
應付同系附屬公司款項			
鷹君有限公司	(b)	-	519,188
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (c)	-	6,329
Kekina Group Limited	(b)	-	208
Orwell Enterprises Limited	(b)	-	12
		-	525,737
應付同系附屬公司款項			
鷹君有限公司	(d)	-	2,863,090
憲利有限公司	(e)	-	2,049,550
		-	4,912,640

附註：

- (a) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1%計息及按要求償還。
- (b) 金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 金額屬貿易性質及於30日內到期。
- (d) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1%計息及無固定還款期。該同系附屬公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。
- (e) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1.01%計息及無固定還款期。該同系附屬公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 應收附屬公司款項

本公司

金額9,708,989,000港元為無抵押、免息及無固定還款期。本公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。該等已確認的款項採用實際利率法來釐定。

金額3,707,000港元為無抵押、免息及按要求償還。

24. 存貨

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
食品及飲品	-	8,739
消耗品	-	4,749
	-	13,488

25. 應收賬款、按金及預付款項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收賬款	128,527	68,188
減：呆賬撥備	-	(555)
	128,527	67,633
應收利息	451	-
按金及預付款項	3,613	13,240
其他應收賬款	-	1,617
	132,591	82,490

於二零一三年十二月三十一日，應收總承租人的租金需於發出發票時支付。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收賬款為應收客戶服務收入，集團給予若干酒店收入客戶30天的信貸期。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至3個月	128,527	68,074
3至6個月	-	114
	128,527	68,188

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項（續）

於二零一二年十二月三十一日，已計入在集團貿易應收賬款內，賬面總值**3,228,000**港元應收賬款於報告日期已逾期，但由於信貸質量並無重大變動，而且集團認為仍然可收回有關金額，因此並無就減值虧損作出撥備。集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已到期但未減值應收賬款按票據日期的賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
逾期：		
0至3個月	-	3,139
3至6個月	-	89
	-	3,228

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項**128,527,000**港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項**1,336,000**港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及在各自租約期滿後**30**天內支付。

26. 銀行結餘及現金

集團

銀行結餘及現金包括按當時存款介乎每年**0.001%**至**3.5%**（二零一二年：0.005%至0.1%）的年利率計息的短期銀行存款。

27. 應付賬款、按金及應計款項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應付賬款	45,737	60,477
已收按金	1,334	74,584
其他應付賬款	2,710	8,045
應計款項及其他應付款項	19,669	113,875
	69,450	256,981

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 應付賬款、按金及應計款項（續）

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至3個月	28,532	59,330
3至6個月	17,205	1,041
6個月以上	-	106
	45,737	60,477

應計款項及其他應付款項主要包括應計上市開支及應計該等酒店的翻新開支（二零一二年：酒店營運業務的應計經營開支）。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項**45,737,000**港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項**15,000**港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項**3,609,000**港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

28. 有抵押銀行貸款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有抵押定期貸款	6,800,000	190,000
貸款先付費	(81,984)	(1,527)
	6,718,016	188,473
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	-	(29,530)
一年後到期之款項	6,718,016	158,943

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	-	30,000
多於一年但不超過兩年	-	30,000
多於兩年但不超過三年	6,800,000	30,000
多於三年但不超過四年	-	100,000
	6,800,000	190,000

於二零一三年十二月三十一日，**6,800,000,000**港元的有抵押銀行貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加1.2%的年利率計息，並於二零一六年五月二十九日到期。銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



28. 有抵押銀行貸款 (續)

於二零一二年十二月三十一日，190,000,000港元的有抵押銀行貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.7%的年利率計息，並須每半年分期償還。銀行貸款以債券配合集團酒店物業的按揭(賬面值為2,461,933,000港元)、就彼等的業務及資產、收益轉讓、酒店管理協議轉讓及保險作出的浮動押記，連同鷹君集團有限公司的無條件擔保作為抵押。貸款已於二零一三年五月二十七日悉數償還。

29. 遞延稅務負債

以下為已確認遞延稅務負債(資產)及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
集團			
於二零一二年一月一日	181,233	(112,593)	68,640
於損益中扣除	6,802	10,578	17,380
過往年度的超額撥備	(7)	-	(7)
於二零一二年十二月三十一日	188,028	(102,015)	86,013
於損益中扣除	14,747	24,295	39,042
過往年度的撥備不足(超額撥備)	1,200	(1,253)	(53)
於二零一三年十二月三十一日	203,975	(78,973)	125,002

於報告期末，集團動用478,640,000港元(二零一二年：729,317,000港元)的可供使用稅務虧損以抵銷未來盈利，並已就有關稅務虧損中分別478,640,000港元(二零一二年：618,286,000港元)確認遞延稅務資產。於二零一二年十二月三十一日，由於無法預計未來的盈利流，因此並無就其餘111,031,000港元確認遞延稅務資產。

30. 已發行股本

	股份數目	面值 港幣千元
法定：		
每股面值0.0005港元的普通股		
於二零一三年一月二十九日(本公司註冊成立日期)	760,000,000	380
期內增加(附註)	4,240,000,000	2,120
於二零一三年十二月三十一日	5,000,000,000	2,500
每股面值0.0005港元的優先股		
於二零一三年一月二十九日(本公司註冊成立日期)	-	-
期內增加(附註)	5,000,000,000	2,500
於二零一三年十二月三十一日	5,000,000,000	2,500

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



30. 已發行股本 (續)

附註：

根據本公司日期為二零一三年四月十九日的書面決議，自二零一三年五月八日起，本公司的法定股本將透過增加9,240,000,000股，每股面值0.0005港元的股份，即由380,000港元(分為760,000,000股，每股面值0.0005港元的股份)增加至5,000,000港元(分為10,000,000,000股，每股面值0.0005港元的股份)，其中5,000,000,000股(包括本公司法定及已發行股本中全部現有股份)指定為每股面值0.0005港元的普通股及5,000,000,000股指定為每股面值0.0005港元的優先股，在兩種情況下，均具有本公司經修訂及經重列的組織章程大綱及本公司章程細則所載的權利、優先權、特權及限制。

	股份數目	面值 港元
已發行及繳足：		
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於二零一三年一月二十九日(本公司註冊成立日期)(附註b)	1	—
發行普通股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的普通股(附註d)	852,174,000	426,087
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於二零一三年十二月三十一日	2,001,389,932	1,000,695
每股面值0.0005港元的優先股		
於二零一三年一月二十九日(本公司註冊成立日期)	—	—
發行優先股(附註b)	1	—
發行優先股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的優先股(附註d)	852,174,000	426,087
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於二零一三年十二月三十一日	2,001,389,932	1,000,695

附註：

- 本公司全部已發行的普通股將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。
- 於二零一三年一月二十九日，初步認購者將一股普通股轉讓予GE (LHIL) Holdings Limited。GE (LHIL) Holdings Limited於二零一三年五月八日按面值將其於本公司持有的一股已發行股份(重新指定為一股普通股)轉讓予託管人—經理(以其作為信託的託管人—經理的身份)。作為該項轉讓的代價，本公司按面值向LHIL Assets Holdings Limited發行一股優先股，而託管人—經理則向LHIL Assets Holdings Limited發行一個與託管人—經理持有的普通股相聯並與優先股合訂的單位，以構成一個股份合訂單位(見附註2(i))。
- 於二零一三年五月二十九日，1,147,825,999個股份合訂單位以每個5港元發行予賣方公司，以換取於該等酒店控股公司的權益。
- 於上市日期，852,174,000個股份合訂單位以每個5港元發行並收取4,260,870,000港元的款項。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



30. 已發行股本（續）

附註：（續）

(e) 於年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下（見附註35及39(b））：

發行日期	有關期間	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
二零一三年八月三十日	上市日期至二零一三年六月三十日	3.93	5,462	1,389,932

集團

就呈列於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表而言，於二零一二年十二月三十一日的股本結餘（即該等酒店控股公司於當日合計已發行股本）及於二零一二年十二月三十一日止年度的變動如下：

	股份數目	面值 港幣千元
每股面值1美元的普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	101,000	783
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	1,002	8

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



31. 儲備

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
於二零一三年一月二十九日(註冊成立日期)	-	-	-
發行股份合訂單位以換取該等酒店控股公司權益(見附註2及30)	5,737,982	-	5,737,982
於全球發售股份合訂單位時發行股份合訂單位(見附註30)	4,260,018	-	4,260,018
發行股份合訂單位(見附註30及35)	5,461	-	5,461
發行股份合訂單位應佔的交易成本	(124,348)	-	(124,348)
期內溢利	-	45,612	45,612
於二零一三年十二月三十一日	9,879,113	45,612	9,924,725

32. 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，本公司及集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股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淨負債(當中包括附註22及28所披露之應付同系附屬公司及銀行借貸)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。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、儲備及保留溢利。

董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據董事之推薦建議，本公司及集團將透過發行新股、購回股份以及發行新債或贖回現有債項，藉以平衡整體資本結構。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具

(a) 金融工具類別

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	128,527	67,633
應收利息	451	-
其他應收賬款	-	1,617
應收同系附屬公司款項	-	1,063,595
銀行結餘及現金	751,932	31,555
	880,910	1,164,400
持作可出售金融資產		
持作可出售投資	-	54,601
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	45,737	60,477
其他應付賬款	2,710	8,045
應付同系附屬公司款項	-	5,438,377
有抵押銀行貸款	6,718,016	188,473
	6,766,463	5,695,372

	本公司
	二零一三年 港幣千元
金融資產	
貸款及應收款項	
應收附屬公司款項	9,712,696
銀行結餘	75
	9,712,771

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具 (續)

(a) 金融工具類別 (續)

集團的主要金融工具包括持作可出售投資、貿易及其他應收賬款、應收同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付同系附屬公司款項及有抵押銀行貸款。本公司的主要金融工具包括應收附屬公司款項及銀行結餘。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。與本公司金融工具相關的風險為信貸風險。減輕此等風險的方法政策載列下文。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。

(b) 財務風險管理目的及政策

市場風險

(i) 貨幣風險

集團的外幣銀行結餘令集團面對外幣風險。

集團以外幣列值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
人民幣	509,150	-

集團透過密切監察外幣匯率變動來管理外幣風險。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

集團主要面對人民幣的外匯風險。下表詳細載列集團對港元兌有關外幣上升及下跌5%(二零一二年：無)的敏感度。5%(二零一二年：無)乃向主要管理人員內部呈報外幣風險時採用的敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的尚未兌換貨幣項目，並於報告期末時以外幣匯率的5%變動(二零一二年：無)作換算調整。下列正數反映港元兌有關貨幣貶值5%(二零一二年：無)時，本年度溢利的增加。港元兌有關貨幣升值5%(二零一二年：無)時，對本年度溢利將構成等值的相反影響，而以下結餘將為負數。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
人民幣	15,065	-

管理層認為，由於年末的風險情況未能反映年內風險，故敏感度分析不能代表固有外匯風險。

(ii) 利率風險

集團就銀行存款、按浮動利率計息的應付同系附屬公司款項及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。我們認為銀行存款的利率風險不大，因此未有包括在下列的敏感度分析。集團的現金流量利率風險主要集中於有關集團按浮動利率計息的應付同系附屬公司款項及有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息波動。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末應付同系附屬公司款項及有抵押銀行貸款的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還負債金額於整年度仍未償還而編製。向主要管理人員就利率風險進行內部匯報時，採用50個基點(二零一二年：50個基點)(增加或減少)範圍，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(二零一二年：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16,801,000港元(二零一二年：17,108,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的應付同系附屬公司款項及有抵押銀行貸款的利率影響。

(iii) 其他價格風險

於二零一二年，集團須就其持作可出售有牌價投資而面對股本價格風險。為減輕有關風險，集團將監察價格風險，並考慮於有需要時對沖有關風險。

其他價格敏感度分析

以下敏感度分析按於報告日期的股本價格風險釐定。

於二零一二年十二月三十一日，倘持作可出售有牌價投資的價格上升／下跌10%，集團的投資重估儲備將由於持作可出售有牌價投資的公平值變動而增加／減少5,460,000港元。

信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，集團及本公司面對因交易對手未能履行責任而對集團及本公司造成財務損失所致的最大信貸風險，是來自綜合及本公司財務狀況表所列的各項已確認金融資產的賬面值。

為減低信貸風險，集團管理層已成立專責隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進行動追回逾期欠款。此外，集團於報告期末審閱各項個別貿易賬款的可追回金額，為確保不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，董事認為可大幅減低集團的信貸風險。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於交易對手為獲得國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，因此有關流動資金的信貸風險有限。

就集團主要來自總承租人的貿易應收賬款、應收同系附屬公司款項及本公司的應收附屬公司款項的信貸風險而言，由於交易對手的還款記錄良好，因此集團及本公司因交易對手違規而引起的信貸風險有限，而集團及本公司並不預期貿易應收賬款、應收同系附屬公司款項及應收附屬公司款項會出現重大虧損。

由於全部貿易應收賬款由總承租人結欠，因此集團的信貸風險集中。

除了主要由總承租人結欠的貿易應收賬款、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司款項及有關流動資金(存放於數間高信貸評級的銀行)的信貸風險集中外，集團及本公司並無任何其他重大集中的信貸風險。

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值物水平，以為集團的經營提供資金，並減輕現金流波動的影響。管理層監察銀行借款的使用及確保符合貸款契約。

於二零一二年十二月三十一日，集團的流動負債淨額為628,708,000港元，而負債淨額為668,194,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本公司的流動負債淨額為1,315,000港元。計及內部產生資金、附註36所披露的集團資本承擔及鷹君集團有限公司的持續財務支持，集團及本公司管理層認為集團及本公司將可於財務責任到期時履行有關責任。

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年期而定。

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得。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 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 %	應要求償還或 少於三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	未折現 現金流量總額 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	45,737	-	-	-	45,737	45,737
其他應付賬款	不適用	2,710	-	-	-	2,710	2,710
有抵押銀行貸款							
– 浮息	1.41%	23,969	71,909	95,878	6,839,294	7,031,050	6,718,016
		72,416	71,909	95,878	6,839,294	7,079,497	6,766,463

	加權平均利率 %	應要求償還或 少於三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	未折現 現金流量總額 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	60,477	-	-	-	60,477	60,477
其他應付賬款	不適用	8,045	-	-	-	8,045	8,045
應付同系附屬公司款項							
– 免息	不適用	525,737	-	-	-	525,737	525,737
– 浮息	1.31%	16,110	48,330	4,912,640	-	4,977,080	4,912,640
有抵押銀行貸款							
– 浮息	1.00%	472	31,293	31,616	132,221	195,602	188,473
		610,841	79,623	4,944,256	132,221	5,766,941	5,695,372

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



33. 金融工具 (續)

(c) 金融工具的公平值計量

本附註載列有關集團如何釐定各項金融資產及金融負債的公平值的資料。

	公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據
	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元		
金融資產				
持作可出售有牌價投資	-	54,601	第1級	活躍市場所報買入價

於本年度及過往年度，第1級與第2級之間並無轉移。

董事認為，於綜合財務報表內確認的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的公平值等級：

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年				
持作可出售投資	-	-	-	-
二零一二年				
持作可出售投資	54,601	-	-	54,601

34. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，集團的所有投資物業已予抵押以獲取向集團授予的銀行融資。於二零一二年十二月三十一日，集團的銀行融資以債券配合目標公司酒店物業的按揭(賬面值為2,461,933,000港元)、就彼等的業務及資產、收益轉讓、酒店管理協議轉讓及保險作出的浮動押記，連同鷹君集團有限公司就合共11,012,000港元的租金及公用事業訂金的無條件擔保作為抵押。

於二零一三年一月，有關香港朗豪酒店於二零一二年十二月三十一日賬面總值為1,827,551,000港元的租賃土地及酒店樓宇按揭已解除。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



35. 主要非現金交易

除附註2(iii)披露者外，自上市日期至二零一三年十二月三十一日，集團應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為47,090,000港元(二零一二年：零)(見附註39(b))，當中5,462,000港元以股份合訂單位償付。餘下結餘41,628,000港元將於報告期末後以股份合訂單位支付。

36. 承擔

於二零一三年十二月三十一日，集團授權酒店翻新開支的資本開支達20,028,000港元(二零一二年：14,548,000港元)，其中已就8,169,000港元(二零一二年：12,731,000港元)訂約。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

37. 經營租賃承擔

集團作為出租人

於報告期末，集團與總承租人及其他租客訂立合同，為出租物業不可撤銷之經營租約訂下未來最低租金，按到期日呈列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	-
二至五年內	900,000	-
五年後	225,000	-
	1,350,000	-
與其他租客		
一年內	2,364	5,538
二至五年內	-	1,333
	2,364	6,871

有關香港逸東酒店的零售店舖租約，租約商訂年期介乎一年至三年，並設固定月租。於二零一三年十二月三十一日，該等酒店的租約商訂年期為七年，根據總租賃協議，設固定每年基本租金及可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店應付的全球市場推廣費用前)的70%計算)(見附註39(a))。由於可更改租金於綜合財務報表批准日期尚未釐定，故以上未來最低租金僅包括基本租金。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



37. 經營租賃承擔 (續)

集團作為承租人

於報告期末，集團於租賃物業的不可撤銷之經營租約下尚有未履行之租賃承擔，按到期日呈列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
與Renaissance City Development Company, Limited		
一年內	4,566	1,367
二至五年內	6,469	-
	11,035	1,367
與其他業主		
一年內	200	1,015
二至五年內	-	507
	200	1,522

租約商訂年期介乎一年至三年，各相關租約的租金均為固定。

38. 退休福利計劃

集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休保障計劃條例註冊成立。其資產由獨立第三者管理，並與集團之資產分開。該等計劃由僱員及僱主兩者共同供款，供款額為僱員每月基本薪金5%至10%。海外僱員退休福利計劃則因應當地之規定及慣例而作出安排。

由於香港特別行政區政府於二零零零年推行新的強制性公積金計劃，所以現時於香港新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

由二零零零年十二月一日起，集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%，於二零一二年六月一日前上限為1,000港元及於二零一二年六月一日起生效的上限為1,250港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之退休保障計劃之供款總額為7,534,000港元(二零一二年：16,057,000港元)，已於綜合損益表內扣除。於二零一二年十二月三十一日，於年內到期供款為13,000港元尚未繳於計劃中。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 關連及有關連人士之披露

除在附註22、23、25、27及37所披露者外，集團在年內有下述重大之有關連人士交易。所有下述有關連人士為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。於上市後，以下主要交易亦為關連交易(定義見上市規則第14A章)。關連交易詳情已於二零一三年五月十六日之全球發行股份合訂單位的招股書中披露。

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務			
租金收益			
總承租人	(a)	468,800	-
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	47,090	-
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	11,612	-
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(d)	162	-
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(e)	1,057	-
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(f)	420	-
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(g)	3,039	-
鷹君有限公司	(h)	299	-
已終止業務			
代理佣金收入			
鷹君有限公司	(i)	332	1,310
卓圖有限公司	(i)	245	827
Zamanta Investments Limited	(i)	495	1,151

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已終止業務 (續)			
雜項收益			
鷹君有限公司	(i)	3	11
卓圖有限公司	(i)	4	14
Zamanta Investments Limited	(i)	4	12
維修保養費			
堅信工程有限公司	(j)	21	84
鷹君工程有限公司	(j)	-	4
出售持作出售投資的所得款項			
鷹君有限公司	(i)	54,601	-
利息收益			
鷹君財務有限公司	(i)	4,289	13,098
利息開支			
憲利有限公司	(i)	8,349	27,957
鷹君有限公司	(i)	11,433	32,562
管理費收益			
逸東軒住寓管理有限公司	(i)	189	523
管理費			
朗廷酒店國際有限公司	(i)	13,084	32,304
全球市場推廣費用			
朗廷酒店國際有限公司	(i)	13,084	32,304
就提供員工的酒店服務費			
朗廷酒店集團(香港朗廷)有限公司	(j)	13,057	-
朗廷酒店集團(香港朗豪)有限公司	(j)	14,529	-
朗廷酒店集團(香港逸東)有限公司	(j)	7,594	-
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(d)及(k)	140	175
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(e)及(k)	738	140
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(g)及(k)	1,599	3,872
鷹君有限公司	(h)及(k)	239	369

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



39. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。每年225,000,000港元的基本租金乃按上市日期至二零一三年十二月三十一日所佔的比例收取。應付可更改租金乃總承租人所賺取該等酒店自上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間，扣除全球市場推廣費用479,499,000港元前的合計經營毛利的70%。

該等酒店之合計經營毛利與集團分部溢利(按收入減折舊前的經營開支計算)之對賬及可更改租金之計算如下：

	上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
扣除全球市場推廣費前的該等酒店合計經營毛利	479,499
按此70%計算之可更改租金	335,649
基本租金	133,151
加：	
香港逸東酒店零售店舖租金收益	2,964
集團之分部收入	471,764
減：	
酒店管理費用(即基本費用及獎勵費用)	(37,113)
許可費	(9,977)
全球市場推廣費用	(11,612)
物業稅、差餉及保險	(18,670)
集團的分部溢利	394,392

- (b) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費(根據商標許可協議所應付者)及(iii)有關酒店經調整經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用及許可費的經營毛利)5%的獎勵費用。酒店管理費用及許可費將以股份合訂單位償付(見附註30及35)。

	上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	997,748
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	442,944
(i) 基本費用(A x 1.5%)	14,966
(ii) 許可費(A x 1%)	9,977
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	22,147
總費用	47,090

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



39. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (c) 全球市場推廣費用應付額乃按集中服務費用及市場推廣協議項下有關酒店總客房收入(即580,607,000港元)的2%固定百分比計算。
- (d) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售店舖每月應收租金的4%加上相等於就租賃有關零售店舖續租所產生之半個月租金收益金額。
- (e) 應付年度管理服務費乃根據鷹君物業管理有限公司編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予鷹君物業管理有限公司的酬金以及香港朗豪酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (f) 該費用按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (g) 租金及樓宇管理費開支乃支付予Renaissance City Development Company, Limited以租用位於香港九龍旺角上海街555號朗豪坊辦公大樓辦公室。
- (h) 該租金由鷹君有限公司收取，以獲得香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓及香港葵涌三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心指定範圍的使用權。
- (i) 有關交易於上市日期後停止。
- (j) 上市日期後該等交易乃計入酒店經營開支並由總承租人承擔，而非酒店業主承擔。
- (k) 上市日期前該等交易乃計入酒店經營開支並由集團承擔。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他短期員工福利	2,583	-
離職後福利	134	-
	2,717	-

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而決定。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團的主要管理人員為全體董事，彼等亦為鷹君集團有限公司的董事。集團概無已付或應付的董事酬金。董事向鷹君集團有限公司收取酬金。鷹君集團有限公司並無分配有關開支予集團。

於二零一二年十二月三十一日，鷹君集團有限公司以無條件擔保向多名公用事業供應商及Renaissance City Development Company, Limited(作為租用物業的出租人)提供的租金及公用事業按金總額為11,012,000港元。無條件擔保已於上市日期前解除。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度



40. 附屬公司資料

本公司於二零一三年十二月三十一日的附屬公司之資料如下：

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
— 在英屬處女群島成立：			
LHIL Properties Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
— 在香港成立及經營：			
LHIL Company Limited	1股每股1港元	投資控股	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
— 在英屬處女群島成立：			
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
LHIL (LPHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%
— 在香港成立及經營：			
展安發展有限公司	5,000股每股1港元	物業投資	100%
發星國際有限公司	2股每股1港元	物業投資	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2股每股1港元	物業投資	100%
朗廷酒店財務有限公司	1股每股1港元	財務	100%
— 在利比里亞成立：			
Baxter Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%
Glendive Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%

截至二零一三年十二月三十一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唯一股東
(於香港註冊成立之有限公司)

吾等已審閱載於第135至140頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於二零一三年十二月三十一日 貴公司之財務狀況表，及 貴公司由二零一三年一月二十五日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日止期間之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明資料。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實公平的財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實公平財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書



意見

本核數師認為，綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司於二零一三年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團由二零一三年一月二十五日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日止期間之業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一四年二月十八日

朗廷酒店管理人有限公司之 損益及其他全面收益表

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

	附註	港元
收入		-
行政開支		(23,030)
減：同系附屬公司承擔的金額		23,030
除稅前損益	4	-
所得稅	5	-
期間損益及其他全面收益／支出		-

朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	港元
流動資產		
現金		1
資產淨值		1
資本		
股本	6	1
權益總額		1

載於第135頁至第140頁的財務報表於二零一四年二月十八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

Katherine Margaret BENSON
董事

朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

	股本 港元
由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間	1

朗廷酒店管理人有限公司之 現金流量表

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

	港元
來自經營業務之現金淨額	-
來自融資活動之現金	
發行普通股	1
現金及現金等價物增加淨額及期末結餘 為現金	1

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間



1. 一般資料

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）。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二零一三年五月八日的信託契約（「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於期內並無任何收入，故未有呈報分派表。

由於此乃本公司自註冊成立日期以來的首份財務報表，故未有顯示比較財務資料。

財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

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

本公司並無提早採納以下已由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號（修訂本）及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號（修訂本）、 香港財務報告準則第12號（修訂本）及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

1 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

2 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效。

3 可供採用—強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定。

4 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。

5 於二零一六年一月一日或以後首份按照香港財務報告準則編製之年度財務報表開始生效。

董事認為應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於本公司的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，並於以下所列的會計原則中解釋。

歷史成本一般根據商品或服務交易時所給予的代價之公平值。

主要會計原則詳列如下。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間



3. 主要會計政策（續）

金融工具

金融資產

金融資產為現金。

股本工具

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

4. 除稅前損益

	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

5. 所得稅

由於本公司於該期間並無可應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅計算撥備。

6. 股本

	普通股數目	面值 港元
每股面值1港元的普通股		
法定：		
二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間	10,000	10,000
已發行及繳足：		
二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間	1	1

本公司的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。於公司註冊成立日，1股普通股以面值1港元發行予一位認購人。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間



7. 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，本公司對其資本實行管理，並透過使股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。

本公司的資本架構包括現金及現金等價物和股東應佔權益，當中包括已發行股本。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，本公司董事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和購回股份以平衡整體資本結構。

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	港元
金融資產	
貸款及應收款項	
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. 關連方之披露

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。

物業名稱及地點	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
香港朗豪酒店 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

財務摘要



	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 已終止業務 港幣千元	二零一一年 已終止業務 港幣千元	二零一二年 已終止業務 港幣千元	二零一三年 已終止業務 港幣千元	二零一三年 持續經營業務 港幣千元
業績					
收入	1,265,715	1,490,539	1,623,459	657,356	471,764
除稅前溢利	256,448	388,656	448,932	206,317	309,958
所得稅開支	(23,718)	(34,410)	(51,441)	(33,429)	(37,571)
本公司股份／股份合訂單位持有人 應佔年度溢利	232,730	354,246	397,491	172,888	272,387

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產和負債				
總資產	5,341,953	5,312,971	5,305,842	17,582,749
總負債	(6,510,005)	(6,240,491)	(5,974,036)	(6,912,503)
(負債)資產淨額	(1,168,052)	(927,520)	(668,194)	10,670,246

附註：

由於集團沒有發佈截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料，因此上述的財務摘要只包括集團截至二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度的財務業績。於簽立總租賃協議後，集團業務由酒店營運業務變更為物業投資。因此，該等酒店營運於上市日期已終止。故此，集團於二零一三年的綜合業績不可與截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度的業績直接比較。

釋義



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」	指 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
「企業管治守則」	指 載於上市規則附錄14之企業管治守則及企業管治報告
「冠君產業信託」	指 冠君產業信託(股份代號：2778)，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，於2013年12月31日，鷹君持有其約60.35%之權益
「證券交易守則」	指 本公司董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	指 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
「本公司董事會」	指 本公司的董事會
「分派權利放棄契據」	指 LHIL Assets Holdings Limited、鷹君及託管人—經理就LHIL Assets Holdings Limited放棄收取託管人—經理應付之分派於2013年5月10日訂立的契據
「分派放棄單位」	指 LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄之分派放棄單位
「鷹君」	指 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2013年12月31日，持有約57.72%之權益
「鷹君集團」	指 鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	指 鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契據
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「HITL」	指 HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	指 香港會計準則
「HKFRS」	指 香港財務報告準則
「HKICPA」	指 香港會計師公會
「旅發局」	指 香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	指 於本信託及本公司之股份合訂單位持有人登記冊內已登記的人士
「該等酒店公司」	指 擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、朗豪酒店(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

釋義



詞彙	釋義
「酒店管理人」	指 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」	指 香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店
「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「上市日期」	指 2013年5月30日，即本信託及本公司於聯交所上市之日
「總承租人」	指 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」	指 上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「名冊」	指 股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及股東名冊香港分冊、以及實益權益登記冊
「回顧期間」	指 2013年5月30日(上市日期)至2013年12月31日止期間
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份合訂單位」	指 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) 與單位掛鈎並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及 (c) 一股與單位合訂的明確識別的本公司優先股。
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「本信託」	指 根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	指 託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託的信託契約
「信託集團」	指 本信託及本集團
「託管人－經理」	指 朗廷酒店管理人有限公司(以其作為本信託的託管人－經理的身份)，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
「託管人－經理董事會」	指 託管人－經理的董事會

本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於我們的網站www.langhamhospitality.com及香港聯合交易所有限公司的指定網站www.hkexnews.hk。

若(i)股份合訂單位持有人已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或(ii)股份合訂單位持有人已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或(iii)股份合訂單位持有人欲更改其日後收取公司通訊（包括但不限於董事會報告書、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及通函）之方式或語言版本之選擇，股份合訂單位持有人可隨時在給予合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵方式(Langham.ecom@computershare.com.hk)或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回（如在香港投寄，毋須貼上郵票）予股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函（視乎情況而定）寄給股份合訂單位持有人。



朗廷酒店投資

(根據香港法律按日期為二零一三年五月八日之信託契約組成，
其受託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

