



LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

2015
年報

股份代號：1270

朗廷酒店投資

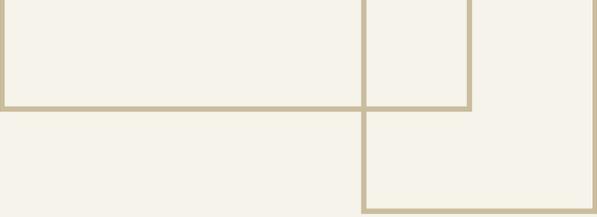
企業背景

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將由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店
- 香港康得思酒店
- 香港逸東酒店

根據香港旅遊發展局分類，朗廷酒店與康得思酒店（於2015年8月由朗豪酒店重塑的品牌）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

10	公司資料及財務日誌
12	分派通知
13	財務摘要
14	主席報告書
18	行政總裁回顧
26	董事及高層管理人員簡介
31	企業社會責任報告
40	企業管治報告
66	董事會報告書
84	財務資料
145	投資物業明覽表
146	財務摘要
147	詞彙

香港朗廷酒店



THE LANGHAM

HONG KONG



旅發局評級

甲級高價

客房數目

498

建築面積(千平方呎)

375

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

香港康得思酒店



香港逸東酒店





旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積(千平方呎)

339

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

LANGHAM

HOSPITALITY GROUP

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

朗廷酒店集團為鷹君集團成員之一，旗下成員不乏別樹一格的酒店品牌，包括分佈於四大洲的酒店、餐廳及水療中心。朗廷酒店集團現時管理18間隸屬朗廷酒店及度假酒店、康得思及逸東品牌名下的酒店，現時在中國、東南亞、中東及北美洲擁有逾20個已確定及興建中或磋商達致開發階段的酒店項目。

朗廷酒店及度假酒店—朗廷及朗豪

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

康得思

康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。康得思已簽訂管理協議及意向書，在未來三年於六個城市開設七間酒店。除香港的酒店以外，康得思內將包括五間於中國的酒店，以及於印尼及斯里蘭卡各有一間酒店。

逸東

逸東展示著現代化的高級設計酒店概念，以相宜的價格為精明的旅客提供真誠、舒適及無憂無慮的酒店體驗。逸東同時為酒店加入環保元素以保護生態持續發展，限制我們對環境所造成的影響。對於追求樂趣同時精打細算的精明負責任旅客來說，逸東正是最佳的酒店選擇。逸東名下的酒店以其現代簡約設計，清新、年青及充滿活力的環境，物超所值及具透明度的房價而見稱，至少客人不會感到當中有任何隱藏收費。

LANGHAM

HOSPITALITY GROUP



- 📍 香港朗廷酒店
- 📍 香港康得思酒店
- 📍 香港逸東酒店
- 📍 倫敦朗廷酒店
- 📍 波士頓朗廷酒店
- 📍 帕薩迪納朗廷亨廷頓酒店

- 📍 芝加哥朗廷酒店
- 📍 紐約第五大道朗豪酒店
- 📍 墨爾本朗廷酒店
- 📍 悉尼朗廷酒店
- 📍 奧克蘭朗廷酒店
- 📍 上海新天地朗廷酒店

- 📍 北京首都機場朗豪酒店
- 📍 廣州朗豪酒店
- 📍 寧波朗豪酒店
- 📍 廈門朗豪酒店
- 📍 海寧朗豪酒店
- 📍 深圳朗廷酒店

附註：

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

公司資料及財務日誌

信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

公司

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

公司及託管人－經理之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅寶璜

(羅俊謙為其替任董事)

執行董事

葉毓強(行政總裁)

獨立非執行董事

林夏如

蘇耀華

黃桂林

公司及託管人－經理之審核委員會

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

羅寶璜

(羅俊謙為其替任董事)

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

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

孖士打律師行

主要往來銀行

花旗銀行

恆生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行

公司之註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

公司之香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心27樓2702室

電話: (852) 2186 2500

傳真: (852) 2186 9867

公司資料及財務日誌

公司之主要股份過戶登記處

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

網址

www.langhamhospitality.com

投資者查詢

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

公司之股份過戶登記處香港分處及 股份合訂單位登記處

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

香港交易所股份代號

1270

財務日誌

事項	日期
2015年中期業績公布	2015年8月6日
派發2015年中期分派每股份合訂單位11.7港仙	2015年10月2日
2015年末期業績公布	2016年2月18日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2016年周年大會並於會上投票	2016年4月18日至2016年4月22日 (包括首尾兩天在內)
2016年周年大會	2016年4月22日
除淨日	2016年4月26日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有 2015年末期分派之權利	2016年4月28日至2016年5月3日 (包括首尾兩天在內)
2015年末期分派記錄日期	2016年5月3日
派發2015年末期分派每股份合訂單位12.9港仙	2016年5月16日

分派通知

末期分派

託管人－經理董事會建議向於2016年5月3日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發2015年末期分派每股份合訂單位12.9港仙(2014: 15.2港仙)，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於2016年周年大會上批准後，末期分派將於2016年5月16日派發。連同於2015年10月已派發中期分派每股份合訂單位11.7港仙，2015年全年度的分派合共為每股份合訂單位24.6港仙。

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

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將於下列時段暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續：

(i) 出席2016年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2016年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2016年4月18日(星期一)至2016年4月22日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2016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2016年4月15日(星期五)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

(ii) 享有2015年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有2015末期分派之權利，由2016年4月28日(星期四)至2016年5月3日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有2015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2016年4月27日(星期三)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。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2015年	2014年	變幅
總租金收入	682.2	751.7	- 9.2%
淨物業收入	563.4	624.0	- 9.7%
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,442.2	557.1	158.9%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業公平值變動)	343.2	401.5	- 14.5%
可供分派收入	477.5	558.8	- 14.5%
放棄分派前每股份合訂單位分派 (2015年：中期分派：11.1港仙； 末期分派：12.2港仙)	23.3港仙	27.6港仙	
放棄分派後每股份合訂單位分派 (2015年：中期分派：11.7港仙； 末期分派：12.9港仙)	24.6港仙	29.8港仙	

	於 2015年12月31日	於 2015年6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	18,381	17,000
每股份合訂單位資產淨值	5.72港元	5.17港元
淨負債比率	36.2%	38.7%

主席報告書

信託集團旗下的酒店在需求疲弱的環境下仍穩守表現，
可出租客房平均收入整體下跌10.6%，
優於2015年香港酒店市場可出租客房平均收入13.3%的跌幅。

香港一直倚賴來自中國內地的旅客，而2015年由於港元強勢、其他國家放寬簽證規定並加強以中國內地訪客作為宣傳對象致使競爭加劇，導致香港酒店業受到負面影響。此外，香港少數居民對內地跨境採購訪客作出不友善行為及抗議，亦削弱了中國內地旅客訪港的意欲。總括而言，2015年的訪港留宿旅客人數下跌3.9%，是自2009年全球金融風暴以來首次錄得訪港留宿旅客人數按年下跌。

隨著旅客不斷減少，香港酒店的可出租客房平均收入於2015年下跌13.3%（2014年的可出租客房平均收入增長2.9%）。儘管如此，有賴酒店管理人推行的策略性市場推廣及資產增值項目所支持，信託集團旗下的酒店在需求疲弱的環境下仍穩守表現，可出租客房平均收入整體下跌10.6%，優於2015年香港酒店市場可出租客房平均收入13.3%的跌幅。

就個別酒店而言，香港朗廷酒店按平均可出租客房457間（2014年：465間）計算，可出租客房平均收入於2015年按年下跌8.7%；而香港康得思酒店（於2015年8月由朗豪酒店重塑的品牌）按平均可出租客房620間（2014年：650間）計算，於2015年的可出租客房平均收入則下跌8.9%。兩者的跌幅均較低於其所屬的甲級高價酒店市場（被視為五星級酒店）的10.8%。香港朗廷酒店及香港康得思酒店的客房數目減少乃由於客房分階段持續進行翻新工程所致。

雖然市場環境充滿挑戰，於2015年8月將朗豪酒店品牌重塑為康得思（兩者均由同一酒店管理人—朗廷酒店集團管理）的過程順利，重塑品牌後入住率及房租均穩步上揚。與此同時，香港逸東酒店面對低價酒店的激烈競爭，房租下跌導致該酒店於2015年可出租客房平均收入下跌16.1%，跌幅高於其所屬的乙級高價酒店市場（被視為四星級酒店）的14.4%。

基於可出租客房平均收入下跌，加上2015年酒店組合內的可出租客房數目減少，酒店組合的客房收入按年下跌12.7%至828.5百萬港元。雖然部分餐飲店舖（包括香港康得思酒店The Place）於2015年部分時間休業進行翻新工程，惟2015年的餐飲收入僅按年下跌0.3%至668.1百萬港元。餐飲收入於2015年保持平穩乃由於本地餐飲消費強勁以及2014年若干餐廳休業進行翻新工程，令該年度的餐飲收入受壓，提供較低的基數。

儘管2015年的業務疲弱，惟信託集團把握時機在無需對業務造成重大打擾的情況下完成其計劃的修繕工程，減少對酒店運作造成的相關負面影響。

於2015年，香港康得思酒店全部逾600間客房的翻新工程已分階段進行並於2015年11月順利完成；而香港朗廷酒店最後128間客房的翻新工程亦已於2015年9月完成。由於香港逸東酒店所有客房於過往年度已進行翻新，故此酒店組合內全部客房均已翻新。

主席報告書



香港朗廷酒店及香港康得思酒店於2015年年底前亦已對大部分餐飲店舖及賓客設施進行翻新。就酒店的餐飲店舖而言，香港康得思酒店的明閣經翻新後於2016年再度榮獲米芝蓮二星的殊榮，而位於香港朗廷酒店的唐閣則首度獲得米芝蓮最高級別的三星榮譽，我們對此表示欣喜。值得一提的是，除唐閣以外，全港只有另一中菜館獲得此項超卓殊榮。

憑藉以上卓越成就，加上專注於改善整體賓客體驗而進行的大量修繕工程，香港朗廷酒店及香港康得思酒店為領先同儕，積極打造各種優勢與其他高級酒店競爭，吸納更高消費的企業及休閒旅客。

除來自客房及餐飲的收入外（佔2015年酒店總收入的97.7%），酒店亦錄得其他收入34.8百萬港元，包括來自水療服務的收入。據此，酒店組合於2015年的總收入為1,531.4百萬港元，按年下跌7.7%，而年內酒店組合的經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）則按年下跌13.4%至645.4百萬港元。

然而，務請注意酒店組合表現疲弱僅影響信託集團的可更改租金收入，原因為該等酒店出租予總承租人，而信託集團的租金收入主要源自承租人。信託集團於2015年收取的整體租金收入受承租人支付的固定租金收入，以及香港逸東酒店商舖的穩定租金收入所支持。總體而言，信託集團於2015年的總租金收入為682.2百萬港元（2014年：751.7百萬港元），按年下跌9.2%。

扣除信託集團產生的經營開支後，信託集團的淨物業收入按年下跌9.7%至2015年的563.4百萬港元（2014年：624.0百萬港元）。其他收入主要為信託集團的利息收入，按年下跌52.6%至2015年的9.3百萬港元，此乃由於信託集團支付修繕工程後所持現金減少所致，加上信託集團於2015年8月底已將餘下所有人民幣存款換算為港元，因而令所賺取的存款利息減少。人民幣於2015年年底持續急速貶值，證明信託集團兌換貨幣的時機恰當。儘管就換算人民幣錄得變現匯兌虧損，令2015年的可供分派收入減

主席報告書

少合共16.1百萬港元，惟人民幣存款於過往數年的累計利息收入達29.1百萬港元，足以彌補有關虧損接近兩倍（累計變現匯兌虧損為16.3百萬港元，乃由於其中0.2百萬港元已列入2014年之業績）。

2015年的業績包含一項為數1,099.0百萬港元的投資物業公平值增加。雖然此乃非現金項目並且不影響分派，惟其大幅提高信託集團2015年的純利。2015年的融資成本穩定於131.8百萬港元。就其他開支及扣除稅項作出調整後，純利按年增長158.9%至2015年的1,442.2百萬港元（2014年：557.1百萬港元）。撇除投資物業公平值變動的影響，2015年的純利將下跌14.5%至343.2百萬港元（2014年：401.5百萬港元）。

可供分派收入主要就非現金項目（尤其是投資物業公平值收益）作出調整後，於2015年為477.5百萬港元（2014年：558.8百萬港元），按年下跌14.5%。於2015年，未計及鷹君集團放棄分派，全年每股份合訂單位分派為23.3港仙（2014年：27.6港仙）；於計及放棄分派的影響後，每股份合訂單位分派為24.6港仙（2014年：29.8港仙）。

儘管香港酒店市場表現疲弱，信託集團的酒店物業組合估值因近期的酒店買賣交易數據而得到支持。酒店組合於2015年12月31日的估值為18,381百萬港元，較2015年6月底上升8.1%。

信託集團的銀行貸款為6,800百萬港元，而信託集團於2015年12月底的資產淨值則為11,682百萬港元或每股份合訂單位5.72港元（2015年6月30日：10,516百萬港元或每股份合訂單位5.17港元）。資產負債比率由2015年6月底的38.7%下跌至2015年12月底的36.2%。

由於現有銀行貸款將於2016年5月到期，信託集團利用2015年第四季游資充沛的金融市場，為貸款取得再融資。新定期貸款的整體利率為香港銀行同業拆息加1.23%，低於現有貸款的香港銀行同業拆息加1.7%。其次，信託集團債務的年期亦已延展。新定期貸款融資將於提取日期起四年到期，而現有定期貸款則於提取日期起計三年到期。

展望

中國經濟增長進一步放緩、美國可能再度加息及地緣政治與經濟不明朗因素深化對全球經濟造成負面影響，2015年的種種陰霾揮之不去。此外，踏入2016年金融市場亦出現顯著波動。而且，強勁的港元與美元掛鈎，日圓、歐元及周邊國家貨幣同樣貶值，對國際旅客而言香港已相形昂貴，尤其是對於中國內地的遊客。這些情況可短期內影響企業旅客的消費，以及休閒型旅客短期的旅遊意欲。

主席報告書

因此，即使香港酒店現時因房價低廉顯得更具競爭力，就目前所見，香港酒店的可出租客房平均收入於2016年第一季仍不大可能大幅回升。

儘管如此，我們預期2016年全年的可出租客房平均收入將大致上穩定，原因為2016年香港酒店新客房供應在掌握之內，而需求相信會自2015年第二季及第三季的大幅下跌中逐步回升。供應方面，預計香港新客房供應將於2016年增長3.4%（或2,558間），低於接近4%的過往五年平均增長率。需求方面，香港可出租客房平均收入經歷過去15個月持續下跌後，可出租客房平均收入在過去數月的下跌速率已由2015年第三季的十多個百分點收窄至中個位數百分點。

至於我們的酒店組合，2016年1月的可出租客房平均收入按年下跌4.4%，但我們相信酒店管理人未來仍具為翻新後的酒店進一步提升收入的潛力。此外，

酒店組合的客房於2016年能悉數供應，應可為本年度帶來額外客房收入。同時，我們將繼續推行嚴謹措施控制酒店的經營成本以優化盈利能力。

資產提升項目方面，餘下的主要翻新工程將於香港逸東酒店進行。計劃為翻新酒店內所有公用範圍，藉此提升其吸引力及為目標賓客營造更寫意的消閒體驗。然而，由於設計尚未落實，預期修繕工程將於2017年進行。融資方面，一個月港元香港銀行同業拆息可能仍會數度上調，惟我們以新定期貸款融資取得的低利率息差將可抵銷部分影響。

儘管短期內的經營環境依然嚴峻，但香港仍舊是全球旅客熱選目的地之一，因此我們對香港酒店市場的潛力及優勢仍感樂觀。此外，隨著更多旅遊基建發展項目將於未來年度落成，長遠而言將可支援更多旅客到訪香港。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

由於信託集團的酒店已出租予總承租人(鷹君の間接全資附屬公司)，信託集團所收取租金由經協定之固定基本租金(每年225百萬港元)及可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算)組成。基本租金可為股份合訂單位持有人提供抗跌保障，而股份合訂單位持有人亦能藉可更改租金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租賃予獨立第三方的零售舖位直接收取租金收入。

信託集團的總租金收入(包括向總承租人收取的可更改及基本租金收入，以及香港逸東酒店零售舖位的租金收入)於2015年按年下跌9.2%至682.2百萬港元。該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)有所下跌，導致可更改租金收入於2015年按年減少13.4%至451.8百萬港元；而從位於香港逸東酒店的零售舖位收取的租金收入則輕微上升，於2015年按年增長3.8%至5.4百萬港元。向總承租人收取的基本租金收入表現持平，為225百萬港元。

(百萬港元)	2015年	2014年	變幅
可更改租金收入(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算)	451.8	521.5	- 13.4%
基本租金收入(按每年225百萬港元計算)	225.0	225.0	-
來自香港逸東酒店零售店舖的租金收入	5.4	5.2	3.8%
信託集團的總租金收入	682.2	751.7	- 9.2%

由於信託集團主要擁有及出租該等酒店以收取租金收入，故信託集團產生的經營開支主要為服務費及酒店物業相關開支。

服務費包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用。與該等酒店營運表現掛鈎的酒店管理費用於2015年減少11.2%至52.5百萬港元，佔服務費當中的最大份額。全球市場推廣費用乃基於該等酒店的客

房收入計算，下跌12.6%至16.6百萬港元。許可費按該等酒店總收入的1%計算，按年下跌7.8%至15.3百萬港元。須注意的是直至2017年年底，於計算可供分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付，而酒店管理費用及許可費則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支付。

行政總裁回顧

(百萬港元)	2015年	2014年	變幅
酒店管理費用(由按該等酒店總收入的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%計算的獎勵費用組成)	52.5	59.1	- 11.2%
全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的2%)	16.6	19.0	- 12.6%
許可費(該等酒店總收入的1%)	15.3	16.6	- 7.8%
總服務費	84.4	94.7	- 10.9%

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及物業稅及差餉。物業稅及差餉佔酒店物業相關總開支近三分之二，於2015年按年增加3.0%。物業稅及差餉增加乃由於由政府估值的酒店物業重新評估應繳

差餉租值增加所致。截至2015年12月31日止年度，由信託集團承擔的酒店物業相關開支總額(包括樓宇管理費、保險費及其他酒店物業相關開支)按年增長4.2%至34.4百萬港元。

(百萬港元)	2015年	2014年	變幅
總租金收入	682.2	751.7	- 9.2%
服務費(酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用)	(84.4)	(94.7)	- 10.9%
酒店物業相關開支	(34.4)	(33.0)	4.2%
淨物業收入	563.4	624.0	- 9.7%

從總租金收入中扣除服務費及酒店物業相關開支後，信託集團於2015年的淨物業收入為563.4百萬港元，按年下降9.7%。

信託集團的其他收入(主要為利息收入)於2015年按年下跌52.6%至9.3百萬港元，此乃由於信託集團支付修繕工程後所持現金減少所致。此外，人民幣於2015年8月11日始料不及地貶值，信託集團乘其後數日人民幣短暫反彈之利，於2015年8月底前將所

持餘下人民幣存款悉數兌換為港元。人民幣於2015年年底前持續急速貶值，證明信託集團兌換貨幣的時機恰當。儘管就換算人民幣錄得變現匯兌虧損，令信託集團的2015年可供分派收入有所減少16.1百萬港元(累計變現匯兌虧損為16.3百萬港元，乃由於其中0.2百萬港元已列入2014年之業績)，惟人民幣存款於過往數年的累計利息收入達29.1百萬港元，足以抵銷有關匯兌虧損有餘。

行政總裁回顧

與此同時，融資成本於2015年維持穩定於131.8百萬港元，於2014年則為130.8百萬港元。於該年度產生的融資成本包括：i)貸款先付費用的攤銷（為非現金項目）；及ii)於該年度的利息開支。於2015年，利息開支乃按一個月香港銀行同業拆息加120基點的息差計算。

截至2015年12月31日止年度，本信託及其他開支按年增加2.5%至12.5百萬港元，其中包括僱員及其他行政開支。由於信託集團以內部管理，故毋須向外聘資產管理人支付資產管理費，惟須向其本身的管理團隊支付薪酬。

2015年全年業績包括投資物業公平值增加產生的收益合共1,099.0百萬港元，較2014年投資物業公平值的收益155.6百萬港元有大幅增加。然而，有關收益為非現金項目，且不會計入可供分派收入。

鑒於信託集團的營運溢利減少，信託集團產生的所得稅開支於2015年按年減少12.0%至76.6百萬港元（2014：87.0百萬港元），而股份合訂單位持有人應佔溢利於2015年按年增長158.9%至1,442.2百萬港元（2014：557.1百萬港元）。撇除投資物業公平值變動的影響，股份合訂單位持有人應佔溢利於2015年下跌14.5%至343.2百萬港元（2014年：401.5百萬港元）。

(百萬港元)	2015年	2014年	變幅
淨物業收入	563.4	624.0	- 9.7%
其他收入(大部分為利息收入)	9.3	19.6	- 52.6%
融資成本	(131.8)	(130.8)	0.8%
投資物業公平值增加	1,099.0	155.6	606.3%
匯兌虧損淨額	(8.6)	(12.1)	- 28.9%
本信託及其他開支	(12.5)	(12.2)	2.5%
除稅前溢利	1,518.8	644.1	135.8%
所得稅開支	(76.6)	(87.0)	- 12.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,442.2	557.1	158.9%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業公平值變動)	343.2	401.5	- 14.5%

行政總裁回顧

在計算信託集團的可供分派收入時，若干非現金項目已加回溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費用的攤銷及遞延稅項。然而，仍有數項扣減調整，分別有關i)投資物業公平值增加；ii)傢俱、裝置及設備

儲備的現金注資，此乃根據該等酒店總收入的1.5%計算；及iii)過往年度錄得的匯兌虧損撥回。整體而言，於2015年，信託集團的可供分派收入按年下跌14.5%至477.5百萬港元。

(百萬港元)	2015年	2014年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,442.2	557.1	158.9%
調整：			
加：			
酒店管理費用(以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用)	52.5	59.1	- 11.2%
許可費	15.3	16.6	- 7.8%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	34.0	34.0	-
遞延稅項	63.0	60.5	4.1%
非現金匯兌差額	-	12.0	n.a.
減：			
投資物業公平值增加	(1,099.0)	(155.6)	606.3%
非現金匯兌差額(即過往年度未變現匯兌虧損撥回)	(7.5)	-	n.a.
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(23.0)	(24.9)	- 7.6%
可供分派收入	477.5	558.8	- 14.5%

根據分派權利放棄契據，信託集團的控股公司鷹君集團已就其所持有100百萬個股份合訂單位(相等於2015年12月31日信託集團已發行股份合訂單位約4.9%)放棄收取應得的2015年財政年度應付分派的權利，較2014年放棄分派的股份合訂單位數目150百萬個有所減少。其後，分派放棄單位數目將於2016年財政年度維持於100百萬個股份合訂單位，於2017年財政年度則減至50百萬個股份合訂單位，而鷹君集團持有的所有股份合訂單位將於2018年起享有收取應付分派的權利。

由於在首次公開招股時發行額外股份合訂單位(大部分所籌得額外資金盈餘已預留作為三間酒店資產增值工程的資金)，放棄分派旨在減低對信託集團回報率的攤薄影響。於2015年，未計及放棄分派的影響，全年每股份合訂單位的分派為23.3港仙；於計及放棄分派後，每股份合訂單位的分派則為24.6港仙。

行政總裁回顧

於2015年12月31日，淨負債約為6,496百萬港元，當中包括6,800百萬港元的銀行債務，並由304百萬港元的現金所抵銷。由於銀行債務將於2016年5月到期，信託集團利用2015年第四季游資充沛的金融市場，以有利條款為貸款取得再融資。新定期貸款融資的整體利率按香港銀行同業拆息加1.23%（按息差

0.98%加四年內攤銷的預付費用1%計算），較現有貸款按香港銀行同業拆息加1.7%（按息差1.2%加三年內攤銷的預付費用1.5%計算）為低。此外，信託集團債務的年期亦已延展，新定期貸款融資將於提取日期起四年到期，而現有定期貸款則於提取日期起計三年到期。

酒店表現

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
	香港朗廷酒店	457	465	84.7%	88.9%	2,198	2,295	1,862
按年增長			-4.2百分點		-4.2%		-8.7%	
香港康得思酒店	620	650	89.7%	91.2%	1,734	1,871	1,555	1,706
按年增長			-1.5百分點		-7.3%		-8.9%	
香港逸東酒店	465	465	89.5%	96.1%	1,093	1,213	978	1,166
按年增長			-6.6百分點		-9.9%		-16.1%	
酒店組合	1,542	1,580	88.1%	92.0%	1,670	1,789	1,472	1,646
按年增長			-3.9百分點		-6.7%		-10.6%	

香港酒店市場	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
甲級高價酒店	83.0%	86.0%	2,267	2,452	1,882	2,109
按年增長	-3.0百分點		-7.5%		-10.8%	
乙級高價酒店	88.0%	91.0%	1,067	1,205	939	1,097
按年增長	-3.0百分點		-11.5%		-14.4%	

行政總裁回顧

於2015年，酒店組合的可出租客房平均收入按年下跌10.6%至1,472港元，原因為平均房租下跌6.7%及入住率下跌3.9個百分點。此外，2015年的可出租客房數目下跌，導致年內客房收入較2014年下跌12.7%。於2015年，客房收入佔酒店組合總收入的54.1%。

兩間甲級高價酒店－香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入增長表現較其所屬甲級高價酒店市場優勝。然而，香港逸東酒店於2015年的

可出租客房平均收入增長遜於其所屬乙級高價酒店市場，原因為該市場的若干酒店，尤其是其客房收入幾乎全部來自中國內地市場的較低價酒店，在中國內地旅行團數目於2015年第二季開始減少時大幅降低房租。

2015年來自餐飲業務的收入按年下跌0.3%至668.1百萬港元，佔2015年酒店組合總收入的43.6%。由於客房收入下跌12.7%，酒店組合於2015年的經調整經營毛利按年下跌13.4%。

(百萬港元) 收入明細	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	310.8	351.7	166.0	828.5
餐飲	224.3	280.1	163.7	668.1
其他	13.2	18.3	3.3	34.8
總收入	548.3	650.1	333.0	1,531.4

於2015年，來自中國內地的留宿旅客對我們客房的需求按年下跌8.1%。此外，於2015年入住我們酒店的其他主要市場（包括其他亞洲國家、澳洲、美國及歐洲）的旅客人數，較2014年全線下跌。雖然來

自中國內地的旅客人數下跌，惟按地區細分，該市場仍佔訪港旅客總人數的29.4%，與2014年比較維持穩定。

	信託集團的 酒店組合	訪港留宿旅客
中國內地旅客的按年增長	- 8.1%	- 5.7%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	29.4%	67.4%

行政總裁回顧

個別酒店的表現

香港朗廷酒店於2015年接待中國內地旅客的比重較2014年微升，而2015年來自美國（為該酒店的另一主要市場）的旅客人數與2014年旅客人數持平。然而，幾乎所有其他主要市場，包括澳洲、歐洲及其他亞洲國家的旅客人數均告下跌，其中以來自澳洲及歐洲的旅客人數跌幅尤為嚴重，原因為該等國家的貨幣於2015年貶值。

於2015年，該酒店平均457間客房的平均入住率為84.7%（2014年：平均465間客房的平均入住率為88.9%），而平均房租為2,198港元（2014年：2,295港元）。2015年的可出租客房平均收入為1,862港元，較2014年下跌8.7%。

2015年來自餐飲業務的收入按年上升2.1%，乃由於宴會業務表現理想，加上中菜館於2015年11月榮獲米芝蓮三星評級，其業務重拾正軌所致。此亦有助提高2016年餐飲業務的收入增長。

香港康得思酒店（於2015年8月由朗豪酒店重塑的品牌）亦接待更多來自中國內地的訪港旅客，惟2015年大部分其他主要市場的旅客人數均較2014年有所下跌。然而，香港康得思酒店於2015年第四季的可出租客房平均收入按年錄得低個位數增長，部分原因為該酒店的需求於2014年第四季「佔領中環」示威活動漫延至旺角期間極度疲軟而產生低基數效應。該酒店客房的翻新工程已於2015年11月底全部完成，將有助於未來吸引旅客入住。

於2015年，該酒店的平均入住率為89.7%（2014年：91.2%），而平均房租則為1,734港元（2014年：1,871港元）。2015年的可出租客房平均收入為1,555港元，按年下跌8.9%。

2015年來自餐飲業務的收入按年下跌1.5%，原因為其餐廳The Place於2015年首季進行翻新工程，導致收入下跌。Tokoro日本餐廳自2015年10月結業並改建為該酒店的額外辦公室，因而並無為餐飲業務帶來收入貢獻。Tokoro位處該酒店的三樓，位置較為冷清，並不及其他餐廳方便客人出入，其顧客人數一直偏低。另一方面，改建工程提供的額外辦公空間將足夠該酒店本身使用，有助減低酒店於2016年及日後的租金開支。

香港逸東酒店相對酒店組合的其他兩間酒店，受來自中國內地的留宿旅客人數減少的影響更大。香港逸東酒店面對來自其他較低價酒店的激烈競爭，於2015年來自中國內地的訪客人數按年下跌34.7%。雖然逸東酒店調低房租，吸引更多來自澳洲、美國、英國及其他亞洲國家等其他主要市場的旅客入住，但有關升幅未能抵銷中國內地旅客人數大幅下滑。

於2015年，該酒店的平均入住率為89.5%（2014年：96.1%），而平均房租則為1,093港元（2014年：1,213港元）。2015年的可出租客房平均收入下跌16.1%至978港元。

於2015年，香港逸東酒店的餐飲業務收入按年下跌1.7%，原因為宴會業務收入減少所致，惟其大部分其他餐廳的業務則隨顧客人數增長而有所改善。

財務回顧

分派

信託集團於截至2015年12月31日止年度的可分派收入總額為477,534,000港元（2014年：558,825,000港元）。按董事會既定意向於截至2014年及2015年12月31日止各財政年度分派可分派收入總額的100%，及於其後各財政年度分派不少於可分派收入總額的90%。

行政總裁回顧

根據分派權利放棄契據，鷹君集團的全資附屬公司 LHIL Assets Holdings Limited於自上市日期起至2013年12月31日止期間及截至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若干部分放棄收取任何應付分派的權利。

截至2015年12月31日止六個月每股份合訂單位的分派為12.9港仙（已就LHIL Assets Holdings Limited所放棄收取100,000,000個股份合訂單位（2014年：150,000,000個股份合訂單位）的分派權利而作出調整）。連同每股份合訂單位的中期分派11.7港仙，本年度每股份合訂單位的分派總額為24.6港仙。以2015年12月31日每股份合訂單位收市價2.84港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率8.66%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2015年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為11,682百萬港元或每股份合訂單位5.72港元，較2015年12月31日的股份合訂單位收市價2.84港元有101.4%溢價。

債務狀況

信託集團於2015年12月31日仍未償還之借貸總額為6,800百萬港元（2014年：6,800百萬港元）。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。如前文提及，信託集團已獲得有利的條款為定期貸款取得再融資，並將密切監察利率變動，可能考慮（取決於市場狀況）對沖部分或全部銀行債務的利率風險。

於2015年12月31日，信託集團的總資產為18,803百萬港元（2014年：17,705百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為36.2%（2014年：38.4%）。

現金狀況

於2015年12月31日，信託集團擁有現金結餘304百萬港元（2014年：649百萬港元）以滿足三間酒店（主要為香港逸東酒店）的資產提升項目、營運資金和經營需求。

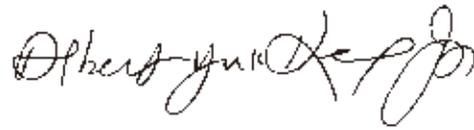
資產抵押

於2015年12月31日，公平值為18,381百萬港元（2014年：17,000百萬港元）的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益已予抵押以獲取向信託集團授予6,800百萬港元的銀行融資。

承擔

於2015年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達126,407,000港元（2014年：209,157,000港元），其中16,182,000港元（2014年：56,276,000港元）為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無其他重大承擔。



葉毓強
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，69歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。羅醫生亦為上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，上述公司均於聯交所主板上市。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事物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為羅寶璘女士及羅俊謙先生的父親。羅寶璘女士為託管人一經理及本公司的非執行董事；羅俊謙先生為羅女士之替任人。

羅寶璘女士

非執行董事

羅寶璘女士，34歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼為本公司提名委員會之委員及為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業務部，並出任朗廷酒店集團有限公司的執行董事。於2014年，彼獲委任為逸東酒店總裁，負責推行及監督新一代「逸東」的全球品牌重塑工作。羅女士領導「逸東」全球團隊，實踐「逸東」在意念、創新、設計、規劃、品牌塑造、發展、項目開展、營運、市場推廣、公共關係及策略夥伴各方面的全新願景。羅女士為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之女兒，並為羅俊謙先生之胞姊。

董事及高層管理人員簡介

羅俊謙先生

(羅寶璘女士之替任人)

羅俊謙先生，31歲，自2015年5月起出任託管人一經理及本公司之非執行董事及本公司提名委員會成員羅寶璘女士之替任人，並為羅寶璘女士於本公司附屬公司之替任董事。羅先生亦為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子，並為羅寶璘女士之胞弟。

葉毓強先生

執行董事及行政總裁

葉毓強先生，64歲，自2014年6月出任託管人一經理及本公司的執行董事及行政總裁。彼亦為本公司附屬公司之董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管—香港及亞洲投資融資主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁—投資。葉先生現為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之非執行董事。彼現時亦為AEON信貸財務(亞洲)有限公司、合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、新世界中國地產有限公司、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於聯交所主板上市之公司。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、嶺南大學及澳門大學兼任教授。彼為澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士及新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位(最優等)及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士。於2014年9月，葉先生獲委任為法律援助服務局成員及於2015年獲委任為世界綠色組織董事會成員。

董事及高層管理人員簡介

林夏如博士

獨立非執行董事

林夏如博士，47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、新加坡及台灣國有企業的私有化項目。彼曾擔任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited及在台灣上市之三商美邦人壽保險股份有限公司的董事。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位（優等）及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

蘇耀華先生

獨立非執行董事

蘇耀華先生，72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38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，彼曾於鷹君的酒店業務部及其他國際及香港著名的酒店集團（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。

董事及高層管理人員簡介

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，66歲，自2013出任託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人—經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生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，亦為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，以及Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited (作為在新加坡上市的Hutchison Port Holdings Trust的信託—經理人)的獨立非執行董事。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇協會有限公司董事及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。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34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)有限公司的投资銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司的董事及主要市場主管。

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

有關董事於信託集團及／或信託集團主要股份合訂單位持有人的權益已載於本年報的董事會報告書。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

李文威先生

財務總監

李文威先生，61歲，自2013年出任本公司的財務總監。彼於1999年加入鷹君集團，擔任香港朗廷酒店的財務總監，2012年晉升為酒店管理人的香港分區財務總監，監督所有香港物業（即香港朗廷酒店、香港康得思酒店、香港逸東酒店及逸東服務式住宅）及灣仔中式食肆逸東軒的財務部。彼於酒店業具有約36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，42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19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月任職為鷹君資產管理（冠君）有限公司（為於聯交所主板上市買賣的冠君產業信託管理人）的會計師。梁女士的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，38歲，自2013年出任本公司的投資者關係主管。彼亦為鷹君集團有限公司的投資服務總監，負責促進與股東及投資者的溝通及聯繫。鄧女士於香港及中國的房地產業具有14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，49歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及循規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，並負責鷹君資產管理（冠君）有限公司（為於聯交所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榮譽學位。黃女士於公司秘書及循規事務方面具備逾20年資格後工作經驗。

企業社會責任報告

CONNECT 為我們的企業社會責任計劃。CONNECT一詞意味著我們全體員工皆明瞭我們的主張與環境及社會之間的聯繫。我們為日常行為負責，共同為我們經營業務所在社區的可持續發展作出貢獻。四大企業重心為：管治、環保、社區及員工，該等元素構成解決與酒店業務息息相關的企業責任問題的框架。



自從於2008年推出「遠景、使命、目標及信念 (VMOV)」以來，於2015年，酒店管理人發起新VMOV倡議，旨在向每一位員工明確傳達一個共同的組織未來景象。展望聲明：「我們銳意成為全球首屈一指、具前瞻性的酒店集團，針對不同市場，提供獨具個性的酒店品牌，贏取賓客的長期支持。」為每一位員工提供明確的公司發展方向。「承諾方針」強調我們營運業務目的，並向員工傳遞工作的意義所在。

我們已向全體員工清晰傳達五個主要目標，並向該等共同目標邁進而努力。該等目標為：(1)提高賓客忠誠度(賓客)、(2)優化酒店盈利能力(財務)、(3)提高同事忠誠度(同事)、(4)提升效率的同時提供適時可靠的服務(程序)以及(5)成為永續發展的公司(可持續發展)。

為在不同品牌及員工層面傳遞該相同信息，酒店管理人已制定涵蓋整體業務模式、營運模式以及領導模式且方便閱覽的文件。酒店管理人及該等酒店均已推行多個學習及優質管理系統，旨在維持我們的企業文化可持續性。於2015年，酒店管理人與該等酒店曾舉辦兩次活動供員工參與，焦點為兩個主要目標—員工及可持續發展。

持份者的參與是我們業務成功因素之一。我們就業務目的通過各種途徑接觸關鍵持份者。在2015年，旗下所有酒店均展開持份者參與活動，以加強向他們傳遞可持續性訊息。企業社會責任事務同時屬本地與國際屬面，因此需要持份者全面參與。

企業社會責任報告

環保

酒店管理人藉與EarthCheck的夥伴關係以令酒店實踐可持續發展。EarthCheck是具領導地位的國際旅遊業可持續發展基準及認證組織，能否取得EarthCheck認證是評估旗下酒店的主要表現指標之一。於2015年，該等酒店獲EarthCheck金徽認證，肯定酒店逾五年的可持續發展工作。此外，香港康得思酒店獲ISO 14001認證。於由國際旅遊合作組織(International Tourism Partnership)舉辦的Green Hotelier Awards 2015(亞太區)中，香港逸東酒店就彼等於可持續發展實踐及社區拓展項目中的努力及創新獲特別讚揚。

監察表現

於2015年，酒店的電力總消耗量為156,291吉焦耳，較2014年(155,215吉焦耳)上升0.7%，此乃由於2015年為香港有記錄以來最熱一年所致。酒店同年燃氣／燃料總消耗量為46,755吉焦耳，較2014年(52,460吉焦耳)減少11%，乃由於香港朗廷酒店鍋爐更換項目及其他提升燃氣效率措施所致。總耗水量為472,483立方米，較2014年(474,680立方米)減少0.5%。

節約資源

酒店透過改善機器及設備運行效率及於必要時升級系統以把握節約能源及用水的機會。於2015年，香港朗豪酒店更名為香港康得思酒店。品牌重塑項目包括更換頂層高空標牌及翻新客房、國際自助餐

餐廳及貴賓會。此項目亦包括安裝發光二極管節能燈，安裝節能燈後的頂層高空標牌，較原有標牌節省約60%電力。香港逸東酒店亦以發光二極管節能燈更換部份逸東軒餐廳及後勤區的原有照明。



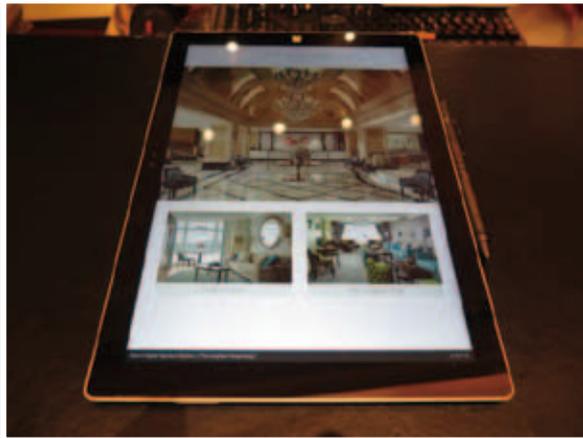
於2015年，香港朗廷酒店的客房繼續翻新工程，並安裝節能及節水設備。此外，酒店原有的熱水鍋爐已被使用更清潔能源的節能型號所取代，新設備以煤氣而非柴油為能量來源，前者為更清潔的氣體燃料，產生的溫室氣體排放較低。據估計，該設備的全年能量消耗量減少30%。香港康得思酒店將其中一輛酒店用車升級為混合動力車型，降低了汽油燃料的使用量，並產生較少的空氣污染物及溫室氣體排放。

企業社會責任報告

減少廢物

減少送往堆填區的廢物量仍是我們實踐可持續發展的重點。酒店已實施減廢措施，其中包括回收／再利用（紙張、金屬、塑膠、紙板、玻璃瓶、食用油、打印機墨盒、小瓶裝浴室用品、肥皂、紅酒塞）、捐贈及以堆肥處理剩餘食物以及舊物捐贈（傢具、布藝品、電子設備）。酒店亦探討透過其他方式以減少紙張消耗。

自2015年起，香港朗廷酒店引進無紙化入住及退房系統。全新手續可於平板電腦展示房間預訂資料，並按照客人的喜好透過該設備以電子郵件發送賬單及收據。該系統減省紙張消耗，且加快入住及退房的手續，為客人帶來便利。



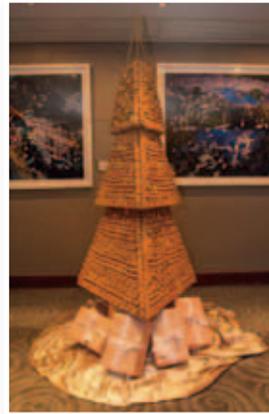
香港康得思酒店實施朗廷思維（程序革新）項目以檢討各部門的用紙量。辦公室紙張為酒店內消耗量最大的用品之一。本項目主要透過用紙審核分析各部門的用紙模式，以開發有系統的監察機制，從而盡量減省紙張消耗。本項目已完成，成功令酒店的A4紙用量大幅減少16%。

參與－員工及客戶

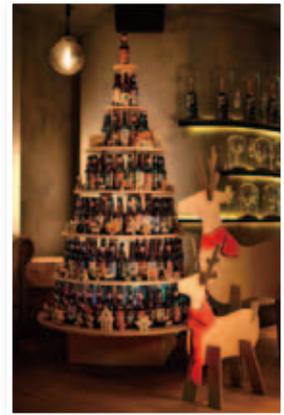
簡單的行動及訊息亦能對員工和賓客帶來重大的影響。於2015年，酒店管理人發起可持續聖誕樹活動，作為可持續發展主題下員工參與活動的其中一環。每間酒店由員工設計並製作以酒店內收集的廢舊材料製成的聖誕樹，並由公眾透過不同的社交媒體渠道投票選出優勝者，旨在提高酒店賓客環保意識。



圖片來自香港逸東酒店



圖片來自香港朗廷酒店



圖片來自香港康得思酒店

企業社會責任報告

2015年的 CONNECT 環保活動命名為「關愛地球月」，活動由三月起持續至四月。該等酒店以「地球一小時」[熄燈]行動為活動週拉起序幕。該等酒店於月內每逢星期一於餐廳及員工食堂提供素食菜色，以提倡健康綠色飲食。該等酒店內部亦發起日行一萬步挑戰活動，以鼓勵員工多步行少乘車。



於綠活愛地球月，香港康得思酒店將其禮品商店改為銷售由非牟利社會服務機構聖雅各福群會庇護工場復康會員製作的升級再造產品的期間限定商店。廣受歡迎的產品包括創意手工紅酒塞板、磁貼及筆，部份紅酒塞來自康得思酒店。聖雅各福群會亦為賓客及公眾人士舉辦免費升級再造示範，以推廣升級再造理念。期間限定商店所獲利潤將捐贈予為聖雅各福群會成員提供培訓經費的基金。



社區

酒店管理人及該等酒店透過捐款、探訪、免費及實物贊助以及義工服務等方式回饋本地社區。於2015年，員工於慈善及其他社會項目中提供2,000小時的支援。酒店管理人及該等酒店均獲「商界展關懷」計劃認可，尤其是香港朗廷酒店及香港逸東酒店已連續十年獲認可，而香港康得思酒店獲認可已超過五年。此外，香港康得思酒店榮獲由香港生產力促進局組織的「香港企業公民嘉許計劃」項下之「2015年企業組別-嘉許標誌」及由社會福利署組織的義工運動項下之義工服務銀嘉許獎狀。下文重點闡述2015年的主要社區參與活動。

支持藝術及兒童發展

我們深信透過與不同機構進行策略合作，攜手投資社區，能夠為合作夥伴及我們帶來長遠益處。酒店管理人及該等酒店已連續三年與香港寰宇希望合作。本年度，我們合辦「六大品格支柱計劃：學•做•酒店新人類」。三十位來自本地低收入家庭的兒童應邀體驗酒店經營者的生活。透過此次體驗，酒店員工展示了「六大品格」(關懷、尊重、信任、責任感、公平及公民責任)對於酒店經營者的重要性。

此外，我們透過提供我們在公共關係方面的專才及網絡，於此次項目中為寰宇希望聯繫多次媒體採訪，為我們的社區夥伴提供支援。這是我們首次邀請媒體及博客參與我們的社區服務項目，亦是我們盡量善用已有的資源從多角度方式全面支持夥伴的寶貴經歷。據此，我們的社區夥伴能夠擴展他們的公共關係網絡，並獲得更多的傳媒曝光以分享他們與「六大品格」相關的故事及知識。

企業社會責任報告



香港逸東酒店的員工參與了藝術工作坊，與20位來自東華三院屯門綜合服務中心的兒童一同創造環保購物袋。這些購物袋不僅可重複利用，亦因由酒店收集而來的廢舊紡織品製成（如床單及蓋毯）而十分環保。孩子們設計並使用由員工收集來的亞克力板及舊鈕扣製作他們獨特的購物袋，展現出豐富的創造力。



支持環境

我們致力於環境變得更適合我們居住及工作。酒店支持各類各項主要全球環保行動（如「地球一小時」）及本地參與活動（如綠色星期一及無綠不歡飲宴）。

於2015年，香港朗廷酒店與朱承康先生攜手合作，為米芝蓮三星中菜食府唐閣打造環保減廢員工制服。朱承康先生是一位年輕且才華洋溢的可持續時

裝設計師，並為2014/15年度衣酷適再生時尚設計亞軍得主。制服的設計力求產生最少廢料，並使用耐用材料，以達到最長可使用期。女服務員的外套沒有翻領與口袋蓋，而男裝恤衫棄用傳統翻領而改用較短的企領，減少使用額外衣料，製作過程中產生的剩餘布料經收集後會編製成制服上的衣領和口袋，盡量達致零廢棄。



香港康得思酒店及香港逸東酒店的員工分別參與舊咖啡灣泳灘及屯門的龍鼓灘的清潔海灘活動。逾40名員工不僅令海灘煥然一新，亦將收集的垃圾進行記錄、分類及妥善處置。我們的員工學習到海岸保育的重要性，亦支持保護環境。



企業社會責任報告

支持本地社區

於2015年，信託集團行政總裁葉毓強先生為香港專業教育學院銜接學位提供獎學金。獎學金旨在為即將畢業於酒店、服務及旅遊學習專業的學生提供財務協助，令他們能繼續就讀酒店行政或接待管理的銜接學位。該兩名學生基於他們出色的學術成就及領導才能而得獎。



該等酒店向本地教育機構提供持續支援。香港逸東酒店及香港朗廷酒店應香港理工大學酒店及旅遊業管理學院邀請參「一日教授」(Professor for A Day)計劃，分享他們在酒店業人力資源、環境及可持續性管理等方面的經驗。香港康得思酒店參與香港理工大學酒店及旅遊業管理學院師友計劃，讓旅遊業管理學院的全日制學生有機會接觸業內專家，並獲得意見及指導。



本公司行政總裁亦在香港教育學院學生事務處及香港管理專業協會合辦第三屆學生職業發展證書課程上為學生演講，分享酒店業經驗。



為紀念香港「關懷愛滋」成立25週年，香港朗廷酒店推出「三零目標」紅色主題餐飲活動，以紅色主題的特式菜單、紅色草莓糖果棉花糖馬卡龍及紅色雞尾酒為關懷愛滋籌款。有關餐飲收入的10%將用於該慈善事業。酒店亦贊助拍賣禮品，包括全新裝潢的特式套房(Director Suite)一晚住宿及唐閣的試菜餐飲。

企業社會責任報告



員工

「為員工營造互相尊重的工作環境以實現他們的職業目標」是我們對員工的承諾。酒店管理人已舉辦一項供員工參與活動：合作無間、留住美好瞬間攝影大賽，主題為「分享同事們在工作中喜愛的時刻」。該活動旨在分享本公司的團隊文化，而團隊文化必須由每位員工共同創建。是項比賽深受員工歡迎，共收到255張參賽照片及765項投票。

於2015年，該等酒店獲香港復康聯會及香港社會服務聯會頒發「十八區關愛僱主」嘉獎。該等酒店繼續參與勞工及福利局開展的「有能者•聘之約章」及「共融機構嘉許計劃」。該等成就體現我們在各方面珍惜員工的承諾。



僱員健康及安全

保障我們員工的安全向來是我們的首要任務。該等酒店通過政策、委員會、培訓及事故報告分析等機制維持其健康及安全系統。該系統由高級管理層、人力資源總監及保安部門實施及監控。該系統的成效透過查看工傷率及損失工時日數的關鍵績效指標(KPI)系統審查。我們亦會成立改善小組分析數據、尋找根本原因、實施改善行動計劃並跟進結果。

僱員受傷請假的頻率為每100名僱員發生8.1宗報告損失工時事故。工傷率比去年稍有上升，輕傷事故亦有所增加。該等酒店將繼續監控並提升僱員在工作場所健康及安全方面的意識。



作為酒店管理人提昇員工認知的環球關注運動其中一環，該等酒店每年舉辦職業安全及健康週。活動於第四季舉行，旨在加強員工的職業健康及安全意識及強調其重要性。員工身心健康是2015年的主題。促進健康計劃包括醫療檢查、在員工餐廳提供健康膳食以及戒煙講座。香港康得思酒店及香港逸

企業社會責任報告

東酒店舉辦工作場所戒煙計劃，提供一氧化碳呼吸測量及血壓測量以供員工了解其健康狀況，亦提供員工如何渡過戒煙過程不同階段的健康講座。

僱員培訓

培訓及發展機會是該等酒店培育人才的重要一環。我們的學習及發展計劃確保員工具備必要的技能及知識，以促進我們的現時及未來業務發展。

2015年，該等酒店開展First60認證課程，全體員工必須在其入職後60日內完成該課程，為全體員工了解公司文化(我的公司、我的品牌、想客所需 – 創美好回憶、我的同事及理想的我)、酒店使命、酒店特色及設施、客戶服務技能培訓以及酒店品牌及營運標準的橋樑。該課程不僅讓員工瞭解其工作宗旨，亦為他們作好準備以向賓客傳遞我們的品牌承諾。



香港朗廷酒店繼榮獲香港管理專業協會2014年全面品質管理獎銀獎後，繼續專注於服務培訓，以繼續向顧客提供五星級服務。於本年度，酒店邀請福布斯旅遊指南為不同部門的逾100名員工進行為期兩天的培訓。福布斯旅遊指南是五星評級制度的創始人，為全球酒店業確立基準。通過各種互動及小組討論，我們的員工對如何提供超出顧客期望的完美服務上深受啟發。



2015年，香港朗廷酒店唐閣榮獲米芝蓮指南(香港及澳門)的米芝蓮三星級評價。員工已接受全面的培訓。該團隊致力於向食客提供正宗粵菜及出色服務。培訓內容包括待客技巧、產品知識，以及將正宗粵菜的歷史、精粹及文化推廣給顧客。該團隊亦參與設計專為外國人設計的試菜餐單，試菜餐單並備有餐酒配搭。服務過程經每日演練及改進，確保在任何時候完美執行。

企業社會責任報告



朗豪酒店於2015年重塑為香港康得思酒店。酒店管理人推出一系列專門設計的培訓課程，讓員工認識康得思品牌、服務理念及技能，藉以展現品牌知心服務的承諾。隨著翻新後的多國自助餐餐廳The Place及貴賓會以及Alibi新餐廳開幕，全體餐飲部員工已接受新服務標準及程序的培訓。

此外，我們已推出全面的內部推廣計劃，以透過不同渠道傳達品牌重塑訊息，確保不同層面的員工擁有一致認識。



於2015年，每名員工平均接受培訓33小時。香港朗廷酒店榮獲由香港雜誌頒發人力資源創新獎的「優秀人力資源戰略計劃」銀獎。隨著酒店於2013年開始重新定位，酒店人力資源團隊透過互動及創新方

式，承擔起促成改革及鼓勵員工達到五星級豪華服務標準的角色。



管治

一間承擔責任的公司，不僅為環境、社區或員工帶來裨益，同時亦是以合乎商業道德方式營運，從而取得業務夥伴及賓客的信任。

酒店管理人一向重視在業務活動中維持良好的企業管治及商業誠信。行為守則記載收受和提供利益、申報利益衝突、欺詐和行賄、賭博、公平交易和處理機密資料的指引。該守則在基本入職培訓時會向所有新僱員作介紹。員工亦會就其職務在合規計劃的各方面定期接收資訊、進修培訓及團隊簡報。全體員工亦知曉其有舉報任何違反行為守則事項的義務。

我們每年均會舉辦一項有關企業操守的CONNECT活動，針對一個特定的主題進行內部檢討及培訓。配合酒店管理人的最新相關政策，2015年的題目為僱員權利與平等機會。該等酒店對其企業操守計劃進行內部檢討，包括選定主題的政策及程序、資訊交流及培訓。

企業管治報告

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、為我們的股份合訂單位持有人創造價值、盡量減低欺詐行為風險及處理潛在的利益衝突問題。本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2015年12月31日止年度本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。於2015年的主要事項載列如下：

- **一般性授權以發行本信託及本公司之股份合訂單位**

股份合訂單位持有人已於2015年4月20日舉行之周年大會上授予一般性授權以配發、發行及處置不超過本信託及本公司已發行股份合訂單位20%。

- **替任董事之委任**

於2015年5月5日，羅寶璘女士（為託管人—經理及本公司之非執行董事及本公司提名委員會之成員）委任羅俊謙先生為其替任人。有關委任已獲託管人—經理董事會及本公司董事會通過，並已刊發相關公布。

- **提早採納企業管治守則內關於風險管理之建議修訂**

企業管治守則內關於風險管理及內部監控之建議修訂將於2016年1月1日或之後的會計期間生效。為提高透明度及對風險管理的重視，信託集團已提早於2015年8月採納建議修訂及按企業管治守則之修訂更新託管人—經理及本公司審核委員會之職權範圍。

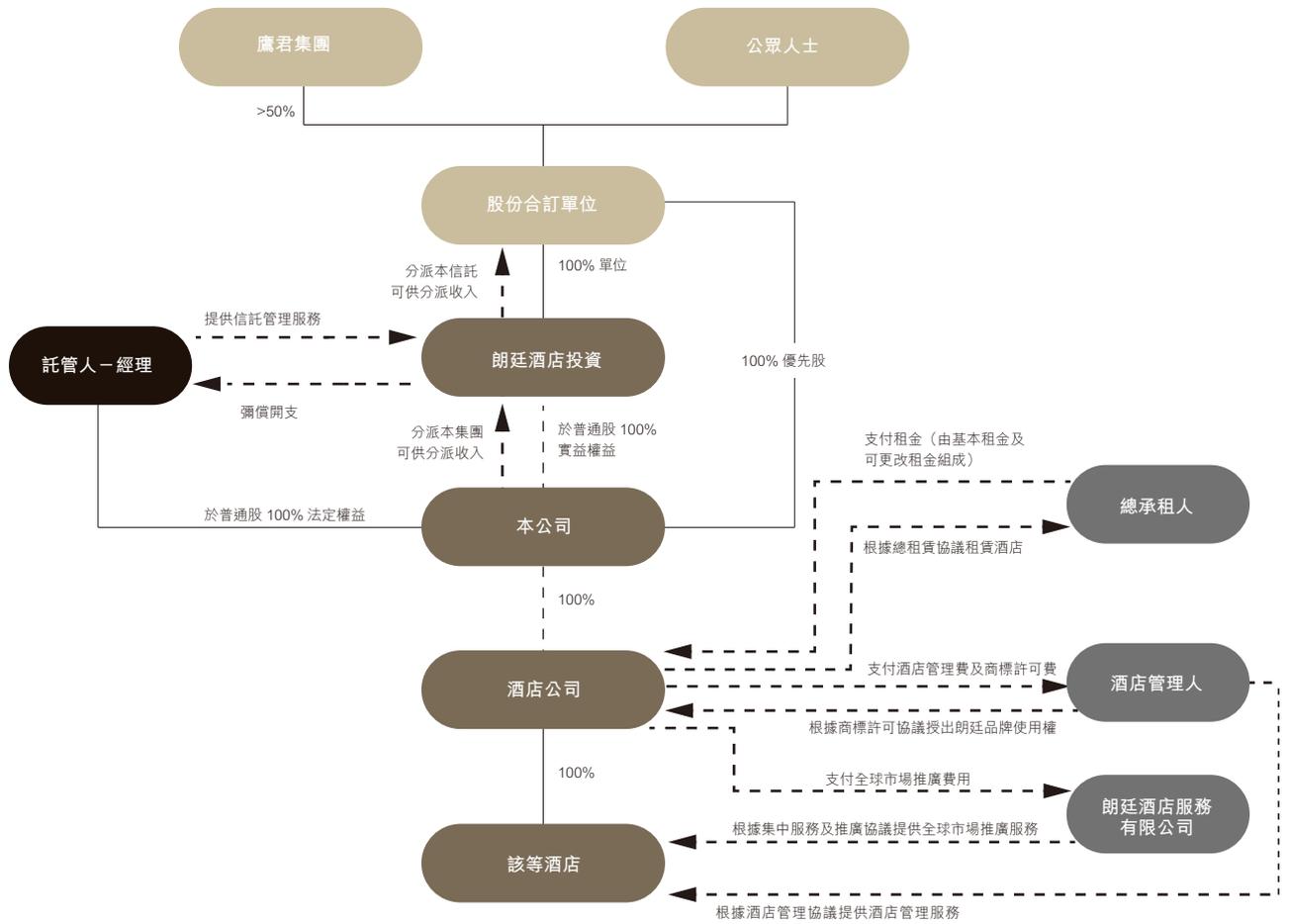
- **組建文件之建議修訂**

託管人—經理董事會及本公司董事會不時檢視信託集團的政策及組建文件並不斷作出優化。由於上市規則、開曼群島公司法及香港的公司條例最近有所修訂，託管人—經理董事會及本公司董事會建議於2016年周年大會上提呈予股份合訂單位持有人批准更新信託契約及本公司章程細則，以確保其符合香港現行的法律，法規和常規。有關之建議修訂已詳列於日期為2016年3月18日的通函內。

企業管治報告

信託集團之架構

下圖顯示了經簡化的信託集團架構。



企業管治報告

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理及本公司於2013年5月8日所訂立受香港法律規管的信託契約所組成之固定單一投資信託，其只能投資單一實體（即本公司）的證券及其他權益。

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

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

本信託及本公司的資本架構

股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，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「掛鉤」；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（連同該單位）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。

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

與鷹君的業務關係

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立的多項正式協議所規管（如載於第41頁的圖表所概述）。根據上市規則，此等合約安排亦構成本信託及本公司的持續關連交易。該等須遵守披露及申報規定之交易詳情載於本年報的董事會報告書第75至第80頁。

就收入方面而言，根據總租賃協議，各酒店（不包括位於香港逸東酒店的三間零售店舖）均租賃予總承租人（其為鷹君的間接全資附屬公司），而總承租人支付的租金則成為信託集團收入的主要來源。

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

企業管治報告

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

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

企業管治政策及常規

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

企業管治常規

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

- 關連交易匯報及監控政策
- 有關執行鷹君所授出優先權的企業管治措施
- 須由董事會全體成員議決事項
- 主席及行政總裁的職責分明
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 單位持有人通訊政策
- 僱員行為守則
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之守則

企業管治報告

企業管治守則的遵守

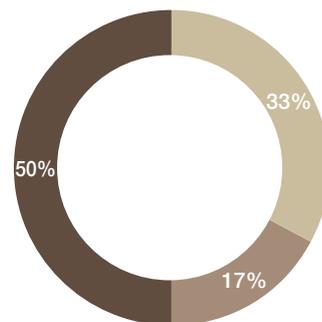
根據信託契約，託管人－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守上市規則及相關規則及規例。

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

董事會

董事會的組成

根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。於本年度，羅俊謙先生自2015年5月5日起獲委任為託管人－經理及本公司之非執行董事羅寶璘女士之替任董事。替任董事有權作為董事出席董事會會議及作出表決，以及於羅寶璘女士未能親自出席的任何董事會會議上計入法定人數之內，並猶如其為董事（而非其委任人）的身份執行所有職責。



- 非執行董事
- 執行董事
- 獨立非執行董事

託管人－經理董事會及本公司董事會現有兩名非執行董事：為羅嘉瑞醫生（主席）及羅寶璘女士（羅俊謙先生為其替任董事）；一名執行董事：為葉毓強先生（行政總裁）；及三名獨立非執行董事：為林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第26至第30頁。

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

企業管治報告

各董事會成員的專長及責任概要載列如下。

	專長	責任
非執行董事		
羅嘉瑞(主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；考慮(其中包括)本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強本集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督本集團業務的管治政策
羅寶璘	品牌標準、酒店設計及酒店發展	制訂策略性方針，並對本集團的管理及營運作宏觀的監督
羅俊謙 (羅寶璘之替任董事)	物業發展、財務投資、業務及項目發展	制訂策略性方針，並對本集團的管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
葉毓強(行政總裁)	國際銀行、投資及融資	負責決策所有日常管理事宜及帶領本集團發展與實踐長期及短期策略和計劃；識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策；制定程序，以確保符合整體風險管理政策；作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話

企業管治報告

	專長	責任
獨立非執行董事		
林夏如	國際事務及環球投資	領導提名委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
蘇耀華	國際酒店管理的財務及業務發展	領導薪酬委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
黃桂林	商業及投資銀行業務	領導審核委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度

董事會多元化

董事會深明董事會多元化的重要性及好處，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。

本公司的提名委員會負責檢討董事會組成、物色董事人員並向本公司董事會作出建議。董事會組成的

多元化乃被視為推動董事會效能的重要動力。於檢討董事會組成時，提名委員會將考慮本公司策略上的緩急先後，從而釐定董事會所需恰當的技能，這包括在技能、經驗、知識及獨立性等方面取得適當的比重及權衡。所有董事的委任均以候選人的資歷及客觀標準為依據。提名委員會於物色合適人選時，著重多元化的考量，包括經驗、專長、性別、年齡、文化及教育背景等範疇。

企業管治報告

於2016年1月18日舉行的提名委員會會議上，提名委員會經考慮本公司的企業策略以及本公司董事會各成員的技能、知識及經驗後，認為董事會的架構、人數及組成均令人滿意。

董事會職責

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

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

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

合本集團的需要。以下載列主要保留事項的概要，惟此等職能須視乎適當情況分別由全體董事會、董事委員會或董事會獨立成員履行：

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

企業管治報告

董事會的獨立性

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

現時，在六位董事會成員中，其中三位為獨立非執行董事。彼等的參與能夠對信託集團事務，包括但不限於有關信託集團策略、表現、利益衝突及管理流程之事宜作出獨立而客觀的判斷，從而確保信託集團以股份合訂單位持有人的最佳利益營運。此外，全體獨立非執行董事均具備適當的會計或相關財務管理專業知識（就上市規則第3.10條而言），足以確保信託集團的財務表現受到專業審查及監控，為股份合訂單位持有人提供進一步保障。獨立非執行董事須就上市規則第3.13條所載獨立指引每年確認其獨立性。

主席及行政總裁

羅嘉瑞醫生及葉毓強先生分別擔任主席及行政總裁職務。主席負責監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；彼須考慮（其中包括）本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本

集團最佳利益的企業與財務策略；並進一步加強本集團與其母公司之間的協同效益及整體監督本集團業務的管治政策，對董事會負責。行政總裁則負責決策所有日常管理事宜及帶領本集團發展與實踐長期及短期策略和計劃。彼負責識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策、制定程序，以確保符合整體風險管理政策。彼亦作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話。

董事的委任、重選及輪值告退

根據本公司章程細則，在本公司每屆周年大會上不少於全體董事三分之一須輪值告退，且每名董事須每三年至少輪值告退一次，而任何獲委任以填補臨時空缺或新委任加入董事會的董事，其任期僅直至于下屆周年大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。根據信託契約，適用於本公司董事會的輪值告退條文亦間接適用於託管人—經理董事會。各非執行董事（包括獨立非執行董事）已與本公司訂立委任函件，委任自上市日期起計初步為期3年，並可於任期屆滿後自動續期3年，及其後每3年自動續期一次，惟須遵守上述相關條文。

根據輪值告退記錄及按抽籤決定，林夏如博士及黃桂林先生將於應屆周年大會輪值退任。經本公司提名委員會考慮及批准後，兩位退任董事均符合資格於本公司及本信託2016年周年大會上膺選連任。羅俊謙先生（羅寶璘女士之替任董事）的委任將於發生

企業管治報告

任何下述事項時須終止：發生猶如彼為董事使他離職的事項，或若其委任人不再擔任董事。

董事啟導及持續發展

公司秘書須協助主席及行政總裁啟導新任董事及監察各董事與高層管理人員的持續發展。每位新任董事均會獲發啟導文件，讓其了解本公司的業務及策略。為使董事了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，公司秘書會定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以持續促進及提升董事會成員的技能及知識。

截至2015年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，內容集中於風險管理及內部監控、酒店業概覽以及與董事相關的法律及法規的最新資料。個別董事亦有出席與其相關之專業及有關董事職責的研討會或工作坊。全體董事已向託管人－經理及本公司確認其各自的培訓記錄，各董事於截至2015年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓。

董事委員會

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託集團及股份合訂單位持有人整體利益的共同目標基礎上，就信託集團事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。託管人－經理及本公司的董事會每年最少舉行四次定期會議，約每季度舉行一次。為方便董事會成員出席，每一個新年度召

開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知全體董事會成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

託管人－經理的董事委員會

如前文所述，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，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此合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和監管規定及參照建議最佳常規。委員會向託管人－經理董事會匯報其決定及建議。委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於公司網站及香港交易所網站。

託管人－經理的審核委員會

組成託管人－經理審核委員會的成員包括三名獨立非執行董事：

主席：
黃桂林先生

成員：
林夏如博士
蘇耀華先生

審核委員會各成員均並非託管人－經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

企業管治報告

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－經理的風險管理及內部監控制度與審核程序，向託管人－經理董事會提出建議，以助託管人－經理董事會履行其對風險管理及內部監控，以及財務管理方面的職務。

截至2015年12月31日止年度，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所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2015年審核委員會已完成的主要工作概要
披露財務資料	<ul style="list-style-type: none">• 審閱及批准截至2015年6月30日止期間本信託及本公司的2015年中期報告及中期業績公布初稿• 審閱截至2015年6月30日止期間本信託及本公司的未經審核財務報表以及託管人－經理的未經審核財務報表• 審閱及批准截至2014年12月31日止年度本信託及本公司的2014年年報及末期業績公布初稿• 審閱截至2014年12月31日止年度本信託及本公司的經審核財務報表以及託管人－經理的經審核財務報表
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none">• 檢討內部審計師的重大發現及建議• 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效• 檢討託管人－經理審核委員會職權範圍之修訂
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none">• 審議德勤•關黃陳方會計師行就本信託及本公司以及託管人－經理的中期財務資料之審閱及財務報表之年度審核所發出的報告
續聘核數師	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金
關連交易	<ul style="list-style-type: none">• 根據管理層發出之半年度報告檢討及監察關連交易及持續關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有適用規則及法規
鷹君優先權契據	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及採納有關執行鷹君優先權契據的企業管治措施• 檢討鷹君優先權契據的實行及遵守情況

企業管治報告

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下列的董事委員會。董事委員會的職權範圍會定期作檢討以確保其符合最新的法規和監管規定，並參照建議最佳常規。各委員會均向本公司董事會匯報其決定及建議。

本公司的提名委員會

組成本公司提名委員會的成員包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事：

主席：

林夏如博士*

成員：

羅嘉瑞醫生#

羅寶璘女士#

羅俊謙先生

(羅寶璘女士之替任董事)

蘇耀華先生*

黃桂林先生*

* 獨立非執行董事

非執行董事

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

截至2015年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次實體會議，出席成員包括：林夏如博士、羅嘉瑞醫生、蘇耀華先生及黃桂林先生。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍

於2015年提名委員會已完成的主要工作概要

董事會的組成

- 就董事會成員的技能、知識及經驗的多樣性，檢討本公司董事會的規模、架構及組成
- 透過(其中包括)董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對本信託及本公司事務所投放的時間

獨立非執行董事的獨立性

- 評估全體獨立非執行董事的獨立性

委任或重新委任董事

- 批准羅寶璘女士、蘇耀華先生及葉毓強先生於本信託及本公司以合併形式舉行的2015年周年大會上退任

企業管治報告

本公司的薪酬委員會

組成本公司薪酬委員會的成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事：

主席：

蘇耀華先生*

成員：

羅嘉瑞醫生#

林夏如博士*

黃桂林先生*

* 獨立非執行董事

非執行董事

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

截至2015年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次實體會議，會上全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2015年薪酬委員會已完成的主要工作概要
執行董事及高層管理人員的薪酬待遇	• 批准本公司執行董事及高層管理人員的2015年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事薪酬	• 就2015年度的董事袍金向本公司董事會提出建議

本公司的審核委員會

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：

主席：

黃桂林先生

成員：

林夏如博士

蘇耀華先生

審核委員會各成員均並非託管人一經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

企業管治報告

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風險管理及內部監控制度與審核程序,向本公司董事會提出建議,以助本公司董事會履行其對風險管理及內部監控,以及財務管理方面的職務。

截至2015年12月31日止年度,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—經理的審核委員會所完成的大致相同。

董事會及董事委員會會議

除了解託管人—經理董事會與本公司董事會各自的責任外,董事亦必須有能力且願意付出所需時間以處理本信託及本公司事務,包括出席董事會會議及董事委員會會議。執行董事乃全職為本信託及本公司工作,至於全體非執行董事及獨立非執行董事亦已向託管人—經理及本公司確認,彼等於2015年已付出足夠時間及精力處理本信託及本公司的事務。

董事會及董事委員會會議程序

- 董事會及董事委員會定期會議的正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事,而全體董事均獲邀於議程中加入任何事項以供討論。
- 會議議程及會議文件均於每次董事會及董事委員會定期會議舉行前不少於3天送交董事,當中載有完整、充足及適時資料,以就各會議上待審議的事項進行全面商討。
- 為保障信託集團及股份合訂單位持有人的利益,董事必須申報其於會議上待審議的任何提案涉及的直接/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記錄。

除董事會會議外,主席亦每年安排與非執行董事(包括獨立非執行董事)在無執行董事出席的情況下舉行會議,以討論信託集團的事務。

企業管治報告

於回顧年度，託管人－經理及本公司各自舉行了四次董事會會議。根據託管人－經理的組織章程細則及本公司章程細則，董事可親身或以其已委任之替任人或以電話或其他視訊設備方式出席會議。個別董事於截至2015年12月31日止年度所舉行的所有董事會及董事委員會會議以及周年大會的出席率載列如下：

2015年出席會議次數／合資格出席會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	2015年周年大會
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
羅寶璘	1*+3 [#] /4	–	–/1	–	–/1
出席率	100%	–	50%	100%	50%
執行董事					
葉毓強(行政總裁)	4/4	–	–	–	1/1
出席率	100%	–	–	–	100%
獨立非執行董事					
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
蘇耀華	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃桂林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
出席率	100%	100%	100%	100%	100%
整體出席率	100%	100%	75%	100%	83.34%

附註：

* 由羅寶璘女士親身出席

由羅女士於2015年5月5日委任之替任董事羅俊謙先生出席

^ 託管人－經理及本公司之董事會及董事委員會為同時舉行

企業管治報告

董事薪酬

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

薪酬架構

基本酬金

- 包括基本薪金、退休福利及其他津貼
- 就職責的範圍及複雜程度、個人表現以及市場薪酬水平而釐定之固定以及足以挽留及激勵僱員的水平

花紅及獎勵

- 在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鉤上發揮重要作用
- 有關水平乃經參考本信託及本公司的財務表現及盈利能力、個人表現、現行市況及行業的薪酬標準等因素而釐定

如前文所述，託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何薪酬。於2015年，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。薪酬水平乃經參考個別董事擔任的職能及職務所貢獻的時間及精力，以及現行市況而作出建議。

替任董事有權訂立合約及於合約或安排或交易中擁有權益及獲益，並獲償付開支及獲其倘為董事可獲之彌償保證（經作出必要之修訂下），惟其無權就其替任董事的委任而從本公司收取任何酬金，而僅按其委任人不時以書面通知指示本公司，原應付予委任人的該等酬金部分（如有）除外。

企業管治報告

董事酬金的詳情載於本信託及本公司綜合財務報表附註14。

董事袍金及董事委員會薪酬

(港元)	年度酬金
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

企業管治報告

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
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契據實施下列具體企業管治措施：
 - (i) 託管人一經理及本公司各自為透過鷹君優先權契據所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；
 - (ii) 託管人一經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契據執行的情況，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以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及
 - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契據條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君履行鷹君優先權契據條款作出檢討的結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準（前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務）。

企業管治報告

託管人—經理及本公司的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況。

於2015年，鷹君公布收購位於日本東京的物業作酒店發展。鑑於該收購尚在進行中以及未完成的獨立酒店發展項目不獲行使優先權，董事會知悉於獨立酒店發展項目完成後，鷹君集團將向信託集團出售其於該獨立酒店的權益，惟須根據鷹君優先權契據之條件。除上文所披露者外，託管人—經理及本公司的審核委員會（其全體成員為獨立非執行董事）已就鷹君優先權契據的執行情況作出檢討，並確認鷹君及本公司於本年度均已遵守鷹君優先權契據的條款。

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、羅寶璘女士及羅俊謙先生同為鷹君集團的董事，但鑑於企業管治措施充足，且其餘四名託管人—經理董事會及本公司董事會成員均具備足夠的專業知識就有關鷹君集團的事宜，而羅醫生、羅女士及羅先生均須放棄投票時管理信託集團。

風險管理及內部監控

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

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

企業管治報告

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司的審核委員會及鷹君的內務審計部對截至2015年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

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

根據截至2015年12月31日止年度內部審核檢討的結果及兩個審核委員會的評估，委員會並無發現風險管理及內部監控出現重大偏離或失誤情況。

故此，託管人－經理董事會及本公司董事會信納本信託（連同託管人－經理）及本公司於截至2015年12月31日止年度已維持合適而有效的風險管理及內部監控系統。

股份合訂單位持有人

與股份合訂單位持有人的溝通

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

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

企業管治報告

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報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。

股份合訂單位持有人可隨時以書面方式向託管人一經理董事會及本公司董事會提出有關本信託及本公司的查詢，查詢可郵寄至本公司香港的主要營業地點或電郵至enquiry@langhamhospitality.com。

股份合訂單位持有人大會

託管人一經理董事會與本公司董事會均認同股份合訂單位持有人大會甚具建設性，可為董事與股份合訂單位持有人提供真誠交流的良機。本信託及本公司以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會，如下所述之大會程序會不時作出檢討，以確保遵循最恰當的企業管治常規。

2015年周年大會於2015年4月20日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。於會上議決的事項載列如下：

- 省覽並採納本信託及本公司截至2014年12月31日止年度之經審核綜合財務報告、託管人一經理截至2014年12月31日止年度之經審核財務報告及董事會與獨立核數師報告書。
- 宣派截至2014年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位15.2港仙。
- 重選羅寶璘女士為非執行董事；葉毓強先生為執行董事；及蘇耀華先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、本公司及託管人一經理之核數師並授權董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人一經理及本公司董事發行不超過已發行股份合訂單位20%之新股份合訂單位之一般性授權。

企業管治報告

股份合訂單位持有人大會的程序

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

企業管治報告

股份合訂單位持有人的權利

如前文所述，託管人－經理董事會及本公司董事會建議按照近期法律和法規的修訂，更新信託契約及本公司章程細則，並作出若干輕微修訂。待股份合訂單位持有人於2016年周年大會上批准後，股份合訂單位持有人將於2016年周年大會結束後擁有以下權利。

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10%已發行在外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。

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

就委任及罷免本信託的託管人－經理的權利而言，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－經理發出要求／提名，藉以(i)要求召開大會以就罷免託管人－經理的決議案進行表決；及(ii)提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司並於大會上委任，惟發出有關要求及／或提名的單位持有人於發出要求／提名之日須持有所有單位持有人的總投票權不少於5%。

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

外聘核數師

核數師對財務報表的責任

核數師就其對信託集團及託管人－經理所作出的申報責任聲明分別載於本年報第85至86頁及第137至138頁的獨立核數師報告書內。

企業管治報告

核數師酬金

於截至2015年12月31日止年度，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為信託集團及託管人—經理所提供的審計及非審計服務的費用總額載列如下：

(港幣千元)	截至2015年12月31日止年度	
	信託集團	託管人—經理
審計服務	1,180	20
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	98	2
總計：	1,628	22

附註：於本信託及本公司的綜合財務報表附註13以及託管人—經理的財務報表附註4內所披露的核數師酬金總額分別為1,180,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

組建文件

於截至2015年12月31日止年度，信託契約及本公司章程細則並無任何修訂，其現行版本可於公司網站及香港交易所網站下載。

待股份合訂單位持有人於2016年4月22日舉行之應屆周年大會上通過相關特別決議案後，納入所有建議修訂的新信託契約及本公司章程細則將於2016年周年大會結束後刊載於公司網站及香港交易所網站。

關連交易及／或持續關連交易

於截至2015年12月31日止年度，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。

於回顧年度訂立的關連交易及／或持續關連交易及有關年度審閱的詳情，載於本年報的董事會報告書第75至81頁。

企業管治報告

董事及有關僱員進行證券交易

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

經作出特定查詢後，本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至2015年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2015年12月31日在本信託及本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券權益載於董事會報告書。

董事對財務報表的責任

託管人一經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人一經理截至2015年12月31日止年度的賬目。

董事及高級人員保險

於截至2015年12月31日止年度，信託集團已為託管人一經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

公眾持有股份合訂單位數量

據託管人一經理及本公司所知悉，於本報告日期，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

有關連人士交易

於截至2015年12月31日止年度，信託集團及託管人一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33中披露。

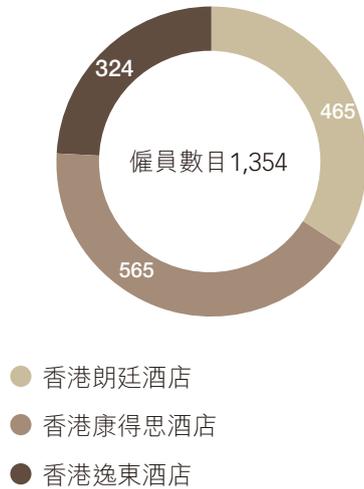
酒店管理人及僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2014年12月31日相比，該等酒店的僱員人數於2015年共減少44人。

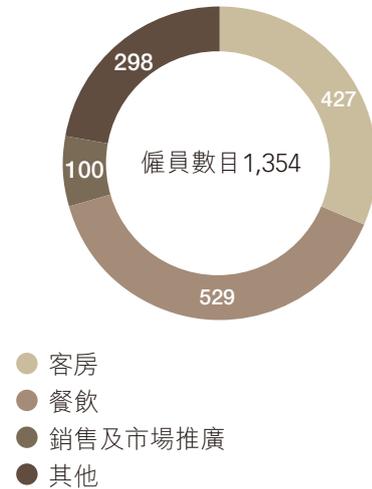
企業管治報告

下圖表列載於2015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



職能



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

本公司僱用四名專業人員以有效維持信託集團的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括

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

本公司於截至2015年12月31日止年度所支付三名現任高層管理人員（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

託管人－經理董事會及本公司董事會欣然提呈信託集團截至2015年12月31日止年度的年報連同經審核綜合財務報表。

託管人－經理董事會亦提呈託管人－經理截至2015年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本信託

本信託在託管人－經理與本公司於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。

本公司

本集團的主要業務為擁有及投資於酒店組合，重點投資於亞洲落成的酒店。本集團現時的酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港康得思酒店（於2015年8月由朗豪酒店重塑的品牌）及香港逸東酒店。本公司主要附屬公司於2015年12月31日的主要業務及其他詳情載於信託集團的綜合財務報表附註35。

託管人－經理

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

業務回顧

有關信託集團於報告期內的業務表現，主要風險及不明朗因素、以及未來前景之詳細回顧載於本年報第14至第25頁之主席報告書及行政總裁回顧內，並構成本董事會報告的一部分。

分派

可分派收入

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

每股份合訂單位分派

據託管人－經理、LHIL Assets Holdings Limited（鷹君的間接全資附屬公司）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已同意於下列截至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：

截至12月31日止年度	分派放棄單位數目
2015年	100,000,000
2016年	100,000,000
2017年	50,000,000

董事會報告書

經計及放棄分派後，託管人—經理董事會及本公司董事會建議向於2016年5月3日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發2015年末期分派每股份合訂單位12.9港仙，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2016年周年大會上批准後，末期分派將於2016年5月16日派發。連同於2015年10月已派發中期分派每股份合訂單位11.7港仙，2015年全年度的分派合共為每股份合訂單位24.6港仙。

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146頁。

儲備變動

信託集團於截至2015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25。

固定資產

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

投資物業

信託集團於截至2015年12月31日止年度的投資物業變動載於綜合財務報表附註18。信託集團的所有投資物業均由獨立專業物業估值師採納收益法按折現現金流量及按市場比較法進行重估，以得出投資物業於2015年12月31日的估值。

信託集團於2015年12月31日的投資物業詳情載於本年報第145頁之投資物業明覽表。

董事會報告書

已發行股份合訂單位

於2015年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,042,905,937。相較於2014年12月31日，本年度內合共發行20,515,078個新股份合訂單位，有關詳情細列如下：

日期	明細	股份合訂單位數目
2014年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,022,390,859
2015年3月3日	以每單位3.68港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2014年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」)約38,633,000港元	10,498,075
2015年8月21日	以每單位3.20港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2015年上半年的酒店管理人費用約32,054,000港元	10,017,003
2015年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,042,905,937

回購、出售或贖回股份合訂單位

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

於截至2015年12月31日止年度，本信託、託管人—經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

董事會報告書

董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人－經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2015年度及截至本報告日期，本公司董事會及託管人－經理董事會的董事載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)

羅寶璘女士

羅俊謙先生

(於2015年5月5日獲委任為羅寶璘女士之替任董事)

執行董事

葉毓強先生(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

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，林夏如博士及黃桂林先生須於2016年周年大會上輪值告退，並符合資格及願意膺選連任。

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26至第30頁。

董事服務合約

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

董事酬金

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註14。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

獲准許的彌償

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

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

於截至2015年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

董事會報告書

董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2015年12月31日，託管人－經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人－經理、本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），及根據標準守則須知會託管人－經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	股份合訂單位數目／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⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
羅嘉瑞	8,073,500	–	1,241,052,437 ⁽¹⁾	40,047,500 ⁽²⁾	1,289,173,437	63.10
葉毓強	1,015,000	–	–	–	1,015,000	0.05

附註：

- (1) 該1,241,052,437個股份合訂單位包括：
 - (i) 1,240,052,437個股份合訂單位由鷹君透過其三間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited（1,190,731,937個股份合訂單位）、Great Eagle Nichemusic Limited（5,965,000個股份合訂單位）及Fine Noble Limited（43,355,500個股份合訂單位）間接持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於第71頁內；及
 - (ii) 1,000,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Katherine B L Limited持有。彼亦為該公司之董事。
- (2) 該等權益由一項慈善信託所持有。羅嘉瑞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。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2015年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,042,905,937個計算。

董事會報告書

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2015年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的60.70%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於2015年12月31日於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	普通股股份數目／相關股份數目				購股期權	總計	佔已發行股本之百分比 ⁽⁴⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	59,387,328 ⁽¹⁾	–	14,562,976 ⁽²⁾	306,154,404 ⁽³⁾	2,543,000	382,647,708	57.56
羅寶璘	–	–	–	–	50,000	50,000	0.01
羅俊謙*	–	–	–	–	75,000	75,000	0.01
葉毓強	–	–	–	–	10,000	10,000	0.00
蘇耀華	446	–	–	–	–	446	0.00

* 為羅寶璘女士之替任董事

附註：

- (1) 於該59,387,328股股份中，2,844,880股股份為羅嘉瑞醫生持有之衍生權益。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (3) 該306,154,404股股份包括：
 - (i) 222,946,147股股份乃由一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其酌情受益人之一；及
 - (ii) 83,208,257股股份乃由另一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (4) 該百分比乃根據鷹君於2015年12月31日之已發行股份總數664,725,017股計算。

董事會報告書

冠君產業信託(「冠君產業信託」)

冠君產業信託計入為鷹君(本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2015年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的62.72%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人一經理及本公司之董事於2015年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	單位數目／相關單位數目				總計	佔已發行單位之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
羅嘉瑞	-	-	3,620,961,532 ⁽¹⁾	9,377,000 ⁽²⁾	3,630,338,532	62.90
蘇耀華	400,873	60,000	-	-	460,873	0.01

附註：

- (1) 該3,620,961,532個單位包括：
 - (i) 3,620,132,532個單位由鷹君間接持有，而羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於上文第71頁內；及
 - (ii) 829,000個單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (2) 該等權益由一項慈善信託所持有。羅嘉瑞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。
- (3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2015年12月31日之已發行單位總數5,771,681,761個計算。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，託管人一經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人一經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

董事於競爭性業務中擁有的權益

據董事(不包括獨立非執行董事)根據上市規則第8.10(2)條所告知,有關董事於信託集團業務以外而直接或間接與信託集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下:

- (i) 羅嘉瑞醫生(託管人—經理及本公司的主席及非執行董事)為鷹君的主要股東、主席及董事總經理,以及擔任鷹君集團多間附屬公司的董事,包括LHIL Assets Holdings Limited(本信託與本公司主要股份合訂單位持有人)及本公司三間酒店的酒店管理人。
- (ii) 羅寶璘女士(託管人—經理及本公司的非執行董事)為鷹君集團若干附屬公司(包括LHIL Assets Holdings Limited及朗廷酒店集團有限公司(為酒店管理人的母公司))。
- (iii) 羅俊謙先生(羅寶璘女士之替任董事)為鷹君的執行董事以及擔任鷹君集團多間附屬公司的董事。彼亦為羅女士於鷹君集團若干附屬公司(如上述分段(ii)中所披露)之替任董事。

作為本信託及本公司之相聯法團及股份合訂單位控股持有人,鷹君集團於亞洲、澳洲、紐西蘭、北美洲及歐洲從事發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業及餐廳的業務。羅醫生、羅女士及羅先生所持鷹君之權益於「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。

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

就日常營運而言,葉毓強先生(為託管人—經理及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直接向葉先生匯報,而彼獨立於鷹君,向託管人—經理董事會及本公司董事會負責,以信託集團及股份合訂單位持有人最佳利益為前題下謹慎營運及管理信託集團。

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

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

董事會報告書

董事於重大合約的權益

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33。除上文所述者外，託管人—經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效，並且由託管人—經理及本公司的董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益的重大合約。

管理及／或行政合約

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

鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人。羅嘉瑞醫生（託管人—經理及本公司的主席及

非執行董事）為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。羅俊謙先生（託管人—經理及本公司之非執行董事羅寶璘女士之替任董事）為鷹君的執行董事。有關羅醫生及羅先生於鷹君之權益及持股已載列於「董事於競爭性業務中擁有的權益」及「相聯法團股份及相關股份之好倉」各節。

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

根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

獲聯交所授出豁免之原有持續關連交易

誠如於2013年5月16日刊發的首次公開發售招股章程所披露，下文第1至第6段所載的持續關連交易為於本信託及本公司上市前訂立而已獲聯交所授出豁免，並毋須嚴格遵守上市規則有關（其中包括）公布及股份合訂單位獨立持有人批准之規定。有關豁免之主要條款及條件已於下文「豁免」一節內披露。

董事會報告書

(港幣千元)	截至2015年12月31日止年度 之總交易額
1. 總租賃協議 ^(a)	
— 基本租金	225,000
— 可更改租金 ^(b)	451,769
2. 酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
— 基本費用	22,972
— 獎勵費用	29,526
3. 集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
— 償付成本	10,227
— 全球市場推廣費用	16,570
— 預約費用	3,225
4. 商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	15,315
5. 公契及管理協議 ^(a)	2,471
6. 租賃朗豪坊辦公大樓的寫字樓之租賃協議 ^(a)	5,267

附註：

(a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經股份合訂單位獨立持有人批准之規定

(b) 取得豁免毋須遵守制定貨幣上限之規定

(c) 取得豁免毋須遵守上市規則第13.36(1)(a)條及由上市日期(包括該日)至2017年12月31日期間之應付費用將以股份合訂單位之方式支付

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擁有的酒店(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。總承租人根據酒店管理協議履行作為「擁有人」的一切責任，及承擔該等酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外)以及按酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

根據總租賃協議，總承租人已同意於整個期間向出租人支付每年合共225百萬港元的固定基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)及可更改租金。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225百萬港元。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該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒店管理協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。根據酒店管理協議應付予酒店管理人的服務費用將按下列基準與酒店的經營溢利及收入掛鉤：

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

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

董事會報告書

3. **集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商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市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由服務供應商選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各集中服務及推廣協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據每份集中服務及推廣協議應付予服務供應商的費用及其他金額將根據下列基準釐定：

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

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

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

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

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

董事會報告書

5. **物業管理服務協議**—鷹君物業管理有限公司(「GEPM」)與康得思酒店(香港)有限公司(前稱：朗豪酒店(香港)有限公司)(本公司的間接全資附屬公司)於2005年6月27日訂立的公契及管理協議。由於GEPM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GEPM亦為本公司的關連人士。

根據物業管理服務協議，GEPM須就香港康得思酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務，康得思酒店(香港)有限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GEPM提供物業管理服務初步為期2年，而該項委任將無限期延續，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GEPM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GEPM的酬金及香港康得思酒店就其所處地段獲分配的管理份額。該費用與GEPM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2015年12月31日止年度，就GEPM所提供之服務總值的年度上限為3,300,000港元。

6. **租賃朗豪坊辦公大樓的寫字樓之租賃協議**—康得思酒店(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(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向康得思酒店(香港)有限公司出租香港九龍亞皆老街8號香港朗豪坊辦公大樓10樓1001-1003室、1005-1008室及1015室作為寫字樓物業並就該物業提供樓宇管理服務，月租為380,544港元。上述協議初步為期3年(由2010年6月1日至2013年5月31日止)並已續期3年，於2015年有關月租為380,544港元，管理費為每月55,299港元。截至2015年12月31日止年度，租賃協議的年度上限為6,100,000港元。

基於香港康得思酒店行政辦公室的搬遷，各方已訂立一份日期為2015年9月11日的退租協議，自2015年12月31日起終止租賃協議。

董事會報告書

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

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

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

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，而聯交所已就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向託管人—經理及本公司授出豁免。該等協議之年期詳情，載於上文第1至4段該等交易之描述中。

遵守上市規則第13.36(1)(a)條

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

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

豁免的進一步詳情及條件已於首次公開發售招股章程中披露。

須遵守申報規定的其他持續關連交易

除上述信託集團於上市前訂立的持續關連交易外，於2015年，信託集團亦已訂立以下須遵守申報規定的持續關連交易。

提供採購服務、項目管理服務以及設計及施工承包服務之框架協議—本公司與鷹君(本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，因此根據上市規則為本公司的關連人士)於2014年6月11日訂立的一份協議。

董事會報告書

根據框架協議，(i)採購服務、(ii)項目管理服務、及(iii)設計及施工承包服務將分別由卓越環球服務有限公司(「CGS」)、鷹君發展及策劃管理有限公司(「GEDPM」)及堅信工程有限公司(「Keysen」)及／或其聯繫公司提供。CGS為鷹君持有93%股權之附屬公司，而GEDPM及Keysen均為鷹君之全資附屬公司。框架協議的初步年期由2014年6月11日開始，有效期至2016年12月31日止。框架協議將每次於任何相關年期屆滿後自動續期3年，惟須遵守上市規則適用之披露及申報規定。

就框架協議下各類服務應付予CGS、GEDPM及Keysen及／或其聯繫公司的服務費乃按下列基準釐定：

- 就採購服務應付予CGS的費用：按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款額及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- 就項目管理服務應付予GEDPM的費用：按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- 就設計及施工承包服務應付予Keysen及／或其聯繫公司的費用：設計及施工承包服務工程的合約金額將按公平基準由Keysen及／或其聯繫公司與信託集團磋商而釐定，惟信託集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較。

誠如託管人一經理及本公司於2014年6月11日刊發之公布所披露，鷹君集團根據框架協議將予提供的服務總值於截至2015年及2016年止財政年度之年度上限分別為23,370,000港元及11,930,000港元。

截至2015年12月31日止年度，於框架協議下產生之總交易額為13,940,000港元。

關連交易之審閱

內務審計部已審閱信託集團截至2015年12月31日止期間的關連交易(包括持續關連交易)。內務審計部已向託管人一經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、鑑定、記錄、監察及報告關連交易實施合宜且有效的政策及程序，並於年內完全遵守。

根據上市規則第14A.55條，託管人一經理及本公司的董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述截至2015年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

董事會報告書

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

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

主要股份合訂單位持有人的權益

於2015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 ⁽⁴⁾
鷹君集團有限公司	1,240,052,437 ⁽¹⁾	–	1,240,052,437 ⁽¹⁾	60.70
LHIL Assets Holdings Limited	1,190,731,937	–	1,190,731,937	58.29
HSBC International Trustee Limited	1,227,001,437 ⁽²⁾	–	1,227,001,437 ⁽²⁾	60.06
中國人壽保險（集團）公司	102,604,500 ⁽³⁾	–	102,604,500 ⁽³⁾	5.02

附註：

(1) 該1,240,052,437個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：

- (i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
- (ii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
- (iii) 43,355,500個股份合訂單位由Fine Noble 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2015年12月7日）而作出披露。於2015年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.54%的權益。

董事會報告書

附註(續)：

- (3) 該數目乃基於中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽」)提交的最新權益披露表(相關事件日期為2015年12月22日)而作出披露。中國人壽透過其全資附屬公司中國人壽保險(海外)股份有限公司間接持有該102,604,500個股份合訂單位。
- (4) 該百分比乃根據本信託及本公司於2015年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,042,905,937個計算。

除上文所披露者外，於2015年12月31日，並無任何人士(託管人—經理及本公司董事除外，其權益詳情載於第70頁)於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人—經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

優先購買權

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

主要客戶及供應商

於年內，來自信託集團五大供應商的採購額佔總採購額的詳情如下：

供應商	服務性質	相關成本百分比
1. 雋富工程顧問有限公司	酒店翻新開支	18.6%
2. 朗廷酒店國際有限公司	酒店管理費及許可費	16.1%
3. 太平室內工程有限公司	酒店翻新開支	10.6%
4. ISG Asia (Hong Kong) Limited	酒店翻新開支	8.1%
5. 朗廷酒店服務有限公司	全球市場推廣費用	3.9%
總計：		57.3%

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(GE (LHIL) Lessee Limited)所得的收入約為682,194,000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。

董事會報告書

上述供應商及客戶中，朗廷酒店國際有限公司、朗廷酒店服務有限公司及GE (LHIL) Lessee Limited均為鷹君的間接附屬公司(鷹君則為主要股份合訂單位持有人，於2015年12月31日間接擁有本信託及本公司的60.70%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上述公司的董事，並為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。羅俊謙先生(託管人—經理及本公司之非執行董事羅寶璘女士之替任董事)為朗廷酒店國際有限公司及朗廷酒店服務有限公司之董事，並為鷹君之執行董事。

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

捐款

信託集團於報告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。一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為託管人—經理及本公司核數師之決議案將於2016年4月22日舉行之應屆周年大會上提呈。

足夠公眾持股量

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

企業管治

本信託、託管人—經理及本公司深明維持及發展高標準的企業管治常規以維護和保障股份合訂單位持有人利益的重要性。於截至2015年12月31日止年度，託管人—經理及本公司一直遵守企業管治守則所有適用之守則條文，並在適用情況下採納了部分建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第40至第65頁之企業管治報告內。

企業社會責任

信託集團一直以企業社會責任為經營業務之本。基於業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念，我們堅守企業社會責任。企業社會責任報告乃載於本年報第31至第39頁，當中載有本集團的環保政策及績效，以及與本集團主要持份者的關係。

代表董事會

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



羅嘉瑞
主席

香港，2016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

85	獨立核數師報告書
87	綜合損益及其他全面收益表
88	綜合財務狀況表
89	綜合權益變動表
90	綜合現金流量表
92	綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

137	獨立核數師報告書
139	損益及其他全面收益表
139	財務狀況表
140	權益變動表
140	現金流量表
141	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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第87至136頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)之綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)之綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之綜合財務報表」)。如信託及 貴公司之綜合財務報表附註2所述，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2015年12月31日 貴信託集團及公司集團之綜合財務狀況表，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及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》之披露要求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

我們的責任是根據我們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 閣下(作為一個實體)報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們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，核數師考慮該公司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。

我們相信，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

我們認為，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、 貴信託集團及公司集團於2015年12月31日之狀況，及 貴信託集團及公司集團本年度之財務表現及現金流量，並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2016年2月18日

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
收入	6	682,194	751,738
物業相關開支		(34,438)	(32,975)
服務費		(84,383)	(94,679)
物業收益淨額		563,373	624,084
其他收益	8	9,323	19,585
投資物業之公平值增加	18	1,099,032	155,558
信託及其他開支		(21,105)	(24,317)
融資成本	9	(131,783)	(130,822)
除稅前溢利		1,518,840	644,088
所得稅開支	10	(76,649)	(87,025)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	13	1,442,191	557,063
每股份合訂單位基本及攤薄盈利	16	0.7077港元	0.2762港元

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	19	25
投資物業	18	18,381,000	17,000,000
		18,381,019	17,000,025
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	19	116,153	55,024
應收稅款		1,666	283
受限制現金	20	60,064	60,000
銀行結餘	20	244,133	589,248
		422,016	704,555
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	21	86,355	84,448
一年內到期的有抵押銀行貸款	22	6,786,016	–
應付稅項		91	61
		6,872,462	84,509
流動(負債)資產淨額		(6,450,446)	620,046
總資產減流動負債		11,930,573	17,620,071
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款	22	–	6,752,016
遞延稅務負債	23	248,576	185,549
		248,576	6,937,565
資產淨額		11,681,997	10,682,506
資本及儲備			
已發行股本	24	2,043	2,022
儲備		11,679,954	10,680,484
權益總額		11,681,997	10,682,506

載於第87頁至136頁的綜合財務報表及載於第121頁的本公司之財務狀況表於2016年2月18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

葉毓強
董事

信託及本公司之 綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日	2,001	9,879,113	(11,562,543)	-	12,598,157	(246,482)	10,670,246
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	557,063	557,063
已付分派(見附註12(e))	-	(623,495)	-	-	-	-	(623,495)
發行股份合訂單位(見附註24及29)	21	78,671	-	-	-	-	78,692
於2014年12月31日	2,022	9,334,289	(11,562,543)	-	12,598,157	310,581	10,682,506
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	1,442,191	1,442,191
已付分派(見附註12(e))	-	(513,519)	-	-	-	-	(513,519)
確認以權益結算之 以股份支付款項	-	-	-	131	-	-	131
發行股份合訂單位 (見附註24及29)	21	70,667	-	-	-	-	70,688
於2015年12月31日	2,043	8,891,437	(11,562,543)	131	12,598,157	1,752,772	11,681,997

附註：

(a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。

(b) 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	1,518,840	644,088
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	67,813	75,697
投資物業之公平值增加	(1,099,032)	(155,558)
利息開支	97,493	96,532
利息收益	(9,194)	(19,313)
物業、廠房及設備折舊	6	4
貸款先付費攤銷	34,000	34,000
匯兌虧損淨額	8,647	12,137
確認以股份支付款項	131	-
營運資金變動前的經營現金流量	618,704	687,587
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(61,452)	78,141
應付賬款、按金及應計款項(減少)增加	(5,496)	2,019
來自經營業務之現金	551,756	767,747
繳付利息	(97,496)	(96,528)
繳付香港所得稅	(14,975)	(24,518)
來自經營業務之現金淨額	439,285	646,701

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
投資業務		
添置投資物業	(271,687)	(128,724)
存放受限制現金	(64)	(60,000)
已收利息	9,517	18,739
添置物業、廠房及設備	-	(20)
投資業務所用現金淨額	(262,234)	(170,005)
融資活動		
已付分派	(513,519)	(623,495)
發行股份合訂單位的開支	-	(3,748)
融資活動所用現金淨額	(513,519)	(627,243)
現金及現金等價物減少淨額	(336,468)	(150,547)
年初現金及現金等價物	589,248	751,932
外幣匯率變動影響	(8,647)	(12,137)
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘	244,133	589,248

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店投資(「信託」)根據朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」,以其作為信託託管人—經理的身份)與朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約(「信託契約」)成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位(「股份合訂單位」)的組成部分為:(a)一個信託單位;(b)由作為法定擁有人的託管人—經理(以其作為信託的託管人—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,該權益與單位掛鉤;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2013年5月30日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「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。本信託集團(定義見下文附註2)的主要業務活動為物業投資。

綜合財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 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2015年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司(統稱「本信託集團」)的綜合財務報表。本公司截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「公司集團」)的綜合財務報表。

本公司受信託所控制,而於截至2015年12月31日止年度內,信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此,於信託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並呈列,並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

2. 呈列及編製基準(續)

本信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司的綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人—經理及本公司董事認為包銷授權書已簽署以確保銀行借貸能再融資(請看附註34)。

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(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(修訂本)：

香港財務報告準則(修訂本)	對2010年至2012年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	對2011年至2013年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之準則及修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對2012年至2014年周期的香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於一個待定的日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂和經修訂之準則或修訂不會對集團的業績及財務狀況產生重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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。

根據新香港公司條例（第622章）有關編製信託及本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至2015年12月31日止財政年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新香港公司條例作出修訂，並隨著香港財務報告準則得以簡化。因此，於截至2015年12月31日止財政年度的綜合財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至2014年12月31日止財政年度的綜合財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。本綜合財務報表不會披露前香港公司條例或上市規則所要求披露但在新香港公司條例或已修訂的上市規則沒有要求披露的資料。

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

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

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

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

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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的財務報表。當本公司發生以下情況時，即獲得控制權：

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

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

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

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

涉及共同控制實體業務合併的合併會計處理

綜合財務報表納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，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。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，並無就共同控制合併時產生的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的差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務由所呈列的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的業績。

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。

有關集團確認來自經營租約的租金收入之會計政策會於下文租賃中概述。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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。任何因出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損被確定為銷售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本升值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

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益。

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。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間確認為並計入損益表之融資成本。

以權益結算股份支付款項之交易

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

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

於報告期末，就附帶非市場表現歸屬條件之購股期權，集團修正其預計歸屬購股期權數量之估算，從修改原有估算產生在歸屬期內之影響(如有者)於損益內確認，其累計開支反映已修正之估算，而以股份支付款項儲備亦作相應調整。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以權益結算股份支付款項之交易 (續)

當購股期權獲行使時，過往於以股份支付款項儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股期權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往於以股份支付款項儲備中確認之數額將轉移至保留溢利內。

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益或開支項目，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及其他全面收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末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

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

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

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

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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

金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，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貸款及應收款項。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。

實際利率法

實際利率法是一種計算在有關期間內債務工具攤銷成本與分配利息收益的方法。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。

利息收益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付的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款、應收利息、受限制現金及銀行結餘）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）。

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2015年12月31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)

就所有金融資產而言，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。有關應收賬款組合減值的客觀證據可包括集團過往收取賬款的經驗、組合中已過發票日期的延誤付款數目增加，以及與拖欠應收賬款相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損是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。

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。

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為金融負債或權益。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31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 (續)

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量的合約權利屆滿，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過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益。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用集團的會計政策(見附註4概述)時,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所得稅。

估計不確性因素之主要來源

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

投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師之估值,以公平值18,381,000,000港元(2014年:17,000,000,000港元)入賬。

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

依據有關估值報告,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2015年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源(續)

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18載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

6. 收入

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
來自GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益(見附註33(a))		
基本租金	225,000	225,000
可更改租金	451,769	521,534
	676,769	746,534
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	5,425	5,204
租金收益總額	682,194	751,738

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。

集團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「經營分部」呈列為三個經營分部。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績

以下為於審閱年度三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

2015年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店** 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	244,183	292,712	145,299	682,194
分部業績*	203,852	236,657	122,864	563,373
其他收益				9,323
投資物業之公平值增加				1,099,032
信託及其他開支				(21,105)
融資成本				(131,783)
除稅前溢利				1,518,840
所得稅開支				(76,649)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利				1,442,191

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

2014年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店** 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	263,226	325,315	163,197	751,738
分部業績*	220,293	265,620	138,171	624,084
其他收益				19,585
投資物業之公平值增加				155,558
信託及其他開支				(24,317)
融資成本				(130,822)
除稅前溢利				644,088
所得稅開支				(87,025)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利				557,063

* 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。

** 香港康得思酒店前稱香港朗豪酒店。

分部資產及負債

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、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為6,845,000,000港元、7,770,000,000港元及3,766,000,000港元(2014年：分別為6,130,000,000港元、7,120,000,000港元及3,750,000,000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

676,769,000港元(2014年：746,534,000港元)來自總承租人的收入，佔集團截至2015年12月31日止年度的總收入超過10%。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8. 其他收益

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	9,194	19,313
雜項收益	129	272
	9,323	19,585

9. 融資成本

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
銀行借款利息	97,493	96,532
貸款先付費攤銷	34,000	34,000
其他借貸成本	290	290
	131,783	130,822

10. 所得稅開支

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	13,676	26,521
過往年度超額撥備	(54)	(43)
	13,622	26,478
遞延稅項（見附註23）：		
本年度	63,027	60,606
過往年度超額撥備	—	(59)
	63,027	60,547
	76,649	87,025

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2015年12月31日止年度

10. 所得稅開支(續)

年內稅項費用與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
除稅前溢利	1,518,840	644,088
按香港利得稅16.5%計算的稅項(2014年：16.5%)	250,609	106,275
不可扣稅開支的稅務影響	9,505	18,527
毋須課稅收入的稅務影響	(183,412)	(37,672)
過往年度超額撥備	(54)	(102)
其他	1	(3)
年內稅項費用	76,649	87,025

11. 可分派收入總額

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

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	1,442,191	557,063
調整：		
加：		
折舊	6	4
遞延稅項	63,027	60,547
非現金融資成本	34,000	34,000
以股份合訂單位形式支付的 酒店管理費及許可費(見附註29及33(b))	67,813	75,697
非現金匯兌差額	-	11,952
減：		
投資物業之公平值增加	(1,099,032)	(155,558)
非現金匯兌差額	(7,499)	-
傢俱、裝置及設備儲備	(22,972)	(24,880)
可分派收入總額	477,534	558,825

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
中期分派期 (附註a)			
截至2015年6月30日止六個月 之可分派收入總額			
(2014年：截至2014年6月30日止六個月)		226,433	272,603
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%	100%
中期分派期的可分派收入		226,433	272,603
中期分派(附註c)		226,433	272,603
末期分派期 (附註a)			
截至2015年12月31日止財政年度 之可分派收入總額(2014年：			
截至2014年12月31日止財政年度)	11	477,534	558,825
減：中期分派期的已付可分派收入(附註e)		(227,320)	(273,369)
末期分派期的可分派收入		250,214	285,456
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%	100%
末期分派期的可分派收入		250,214	285,456
末期分派(附註c)		250,214	285,456
每股份合訂單位的分派			
已付每股份合訂單位中期分派			
—計入分派放棄影響前(附註d)		0.111港元	0.135港元
—計入分派放棄影響後(附註e)		0.117港元	0.146港元
應付每股份合訂單位末期分派			
—計入分派放棄影響前(附註d)		0.122港元	0.141港元
—計入分派放棄影響後(附註e)		0.129港元	0.152港元

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

12. 分派表(續)

附註：

- (a) 2015年末期分派以截止2015年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。
2015年中期分派以截止2015年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。
2014年末期分派以截止2014年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明董事的既定意向為宣派及分派(i)截至2014年12月31日止財政年度以及2015年12月31日止財政年度的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2015年12月31日後的末期分派，並未於2015年12月31日確認為負債。
於2015年6月30日後的中期分派，並未於2015年6月30日確認為負債。
於2014年12月31日後的末期分派，並未於2014年12月31日確認為負債。
- (d) 在2015年末期分派期，每股份合訂單位的末期分派為0.122港元(2014年：0.141港元)，乃基於該期間應付末期分派250,214,000港元(2014年：285,456,000港元)及於2015年12月31日的2,042,905,937個(2014年：2,022,390,859個)股份合訂單位來計算。
在2015年中期分派期，每股份合訂單位的中期分派為0.111港元(2014年：0.135港元)，乃基於該期間應付中期分派226,433,000港元(2014年：272,603,000港元)及於2015年6月30日的2,032,888,934個(2014年：2,012,373,688個)股份合訂單位來計算。
- (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2013年12月31日	150,000
截至2014年12月31日止年度	150,000
截至2015年12月31日止年度	100,000
截至2016年12月31日止年度	100,000
截至2017年12月31日止年度	50,000

2015年末期分派期的每股份合訂單位的末期分派為0.129港元(2014年：0.152港元)，乃基於1,942,905,937個(2014年：1,872,390,859個)股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited所放棄獲取分派之100,000,000個(2014年：150,000,000個)股份合訂單位後)來計算。該2015年末期分派期的末期分派將於2016年5月16日或之前付予股份合訂單位持有人。

在2015年3月3日發行10,498,075個股份合訂單位以支付截止2014年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2014年末期分派的股份合訂單位數目為1,882,888,934個。2014年末期分派期的末期分派286,199,000港元已於2015年5月14日付予股份合訂單位持有人。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

12. 分派表(續)

附註：(續)

(e) (續)

在2014年3月5日發行10,983,756個股份合訂單位以支付截止2013年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2013年末期分派的股份合訂單位數目為1,862,373,688個。2013年末期分派期的末期分派350,126,000港元已於2014年5月29日付予股份合訂單位持有人。

2015年中期分派期的每股份合訂單位的中期分派為0.117港元(2014年：0.146港元)，乃基於1,932,888,934個(2014年：1,862,373,688個)股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited所放棄獲取分派之100,000,000個(2014年：150,000,000個)股份合訂單位後)來計算。

在2015年8月21日發行10,017,003個股份合訂單位以支付截止2015年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2015年中期分派的股份合訂單位數目為1,942,905,937個。中期分派227,320,000港元已於2015年10月2日付予股份合訂單位持有人。

在2014年8月22日發行10,017,171個股份合訂單位以支付截止2014年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2014年中期分派的股份合訂單位數目為1,872,390,859個。中期分派273,369,000港元已於2014年10月7日付予股份合訂單位持有人。

13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度溢利及全面收益總額：		
員工成本(包括董事酬金) 以股份支付款項支出(包括董事酬金)(附註a)	5,011 131	6,093 -
折舊	5,142	6,093
核數師酬金	6	4
出租房地產之經營租約租金	1,180	1,180
匯兌虧損淨額(包括在信託及其他開支內)	6,403	6,363
	8,647	12,137

附註：

(a) 截至2015年12月31日止年度，集團已確認131,000港元之購股期權(由最終控股公司按其購股期權計劃授予)費用。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14. 董事及行政總裁酬金

已付或應付六位(2014年：七位)董事及行政總裁之酬金如下：

	2015年						2014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	以股份 支付款項 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	
羅嘉瑞醫生	295	-	-	-	-	295	295
羅寶璘女士	170	-	-	-	-	170	170
葉毓強先生(附註b)	50	1,589	296	12	18	1,965	1,131
Ms. Katherine Margaret BENSON女士(附註c)	-	-	-	-	-	-	1,451
林夏如博士	305	-	-	-	-	305	305
蘇耀華先生	320	-	-	-	-	320	320
黃桂林先生	345	-	-	-	-	345	345
	1,485	1,589	296	12	18	3,400	4,017

附註：

- (a) 酌情花紅乃由本公司薪酬委員會按照市場狀況趨勢、本公司表現以及個別表現不時作出釐定。
- (b) 獲委任為託管人—經理及本公司的執行董事兼行政總裁，自2014年6月9日起生效。
- (c) 自2014年6月9日起辭任託管人—經理與本公司執行董事及行政總裁。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

15. 僱員酬金

集團四位(2014年：五位)最高薪酬人士中，一位(2014年：兩位)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14披露資料中。其餘三位(2014年：三位)人士的薪酬如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
薪金及其他福利	1,269	1,208
酌情花紅	296	315
以股份支付款項	119	—
退休福利計劃供款	58	55
	1,742	1,578
	2015年 僱員人數	2014年 僱員人數
酬金範圍： 零至1,000,000港元	3	3

16. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
盈利 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	1,442,191	557,063
	2015年 千個	2014年 千個
股份合訂單位數目 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	2,037,959	2,016,999

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備

	傢俬及裝置 港幣千元
成本	
於2014年1月1日	10
添置	20
於2014年12月31日及2015年12月31日	30
折舊	
於2014年1月1日	1
折舊	4
於2014年12月31日	5
折舊	6
於2015年12月31日	11
賬面值	
於2015年12月31日	19
於2014年12月31日	25

折舊乃按物業、廠房及設備於其估計可用年期按以下基準作出撥備以撇銷其成本：

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2015年12月31日止年度

18. 投資物業

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
公平值		
年初	17,000,000	16,696,000
添置	281,968	148,442
於損益中確認公平值增加	1,099,032	155,558
年末	18,381,000	17,000,000

集團投資物業於2015年12月31日之公平值為18,381,000,000港元（2014年：17,000,000,000港元），並由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行重估。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及按市場比較法進行重估，以達致於2015年12月31日的投資物業估值。該等酒店物業的折現現金流量分析是按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎建立。這些假設決定該等酒店物業賺取利潤的能力，就此預測出一位明智而有效的經營者於十年投資期內的收益及支出模式，從而建立一個合理且可持續的按年溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並調整至折現值以反映期後的資本價值。比較法是以對比相似物業於截至2015年12月31日止年度內實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致。

截至2014年12月31日止年度，投資物業估值乃採用收益資本化法達致，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。

估值方法改變是由於市場交易的相關資訊於本年度較多。

在估算投資物業的公平值時，投資物業的現時用途等同其最高效及最佳用途。

於上述收益法中，獨立物業估值師為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為8%（2014年：8.25%）折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,137港元至2,203港元（2014年：1,310港元至2,290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，集團對折現率增加／減少50個基點（2014年：50個基點）的敏感度。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

	2015年		2014年	
	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元
香港朗廷酒店	(270,000)	290,000	(420,000)	470,000
香港康得思酒店	(300,000)	320,000	(480,000)	540,000
香港逸東酒店	(140,000)	140,000	(260,000)	280,000
	(710,000)	750,000	(1,160,000)	1,290,000

集團於2015年及2014年12月31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	2015年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	6,845,000	6,845,000
香港康得思酒店	—	—	7,770,000	7,770,000
香港逸東酒店	—	—	3,766,000	3,766,000
	—	—	18,381,000	18,381,000

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2014年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	6,130,000	6,130,000
香港康得思酒店	—	—	7,120,000	7,120,000
香港逸東酒店	—	—	3,750,000	3,750,000
	—	—	17,000,000	17,000,000

於年內，並沒有轉移進出第3級。

投資物業的賬面值包括位於香港的物業。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
貿易應收賬款	109,332	43,035
應收利息	702	1,025
按金及預付款項	6,119	10,964
	116,153	55,024

應收總承租人及其他租客的租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
0至3個月	109,332	43,035

於2014年及2015年12月31日，並無逾期的貿易應收賬款。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金及租務按金。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項109,136,000港元（2014年：43,035,000港元）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1,351,000港元（2014年：1,351,000港元）乃無抵押、免息及在各自租約期滿後三十天內支付。

20. 受限制現金、銀行結餘

受限制現金

於報告期末，金額60,064,000港元（2014年：60,000,000港元）已根據適用之貸款融資的規定存入指定的銀行賬戶。

銀行結餘

銀行結餘包括按當時存款年利率介乎每年0.001%至4.55%（2014年：0.001%至3.9%）計息的短期銀行存款。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

21. 應付賬款、按金及應計款項

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
貿易應付賬款	37,432	40,355
已收按金	1,394	1,394
其他應付賬款	13,755	5,889
應計款項及其他應付款項	33,774	36,810
	86,355	84,448

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
0至3個月	23,607	23,527
3至6個月	13,825	16,828
	37,432	40,355

其他應付賬款、應計款項及其他應付款項主要包括該等酒店的應計翻新支出。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項37,432,000港元(2014年：40,355,000港元)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188,000港元(2014年：66,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於2015年12月31日，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1,759,000港元(2014年：無)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

22. 有抵押銀行貸款

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
有抵押定期貸款 貸款先付費	6,800,000 (13,984)	6,800,000 (47,984)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,786,016 (6,786,016)	6,752,016 -
一年後到期之款項	-	6,752,016

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

22. 有抵押銀行貸款(續)

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
一年內	6,800,000	–
多於一年但不超過兩年	–	6,800,000
	6,800,000	6,800,000

6,800,000,000港元(2014年：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(「香港銀行同業拆息」)加1.2%(2014年：1.2%)的年利率計息，並於2016年5月29日(2014年：2016年5月29日)到期。銀行貸款以集團的投資物業及存款證作抵押。

23. 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
於2014年1月1日	203,975	(78,973)	125,002
於損益中扣除	26,365	34,241	60,606
過往年度的超額撥備	–	(59)	(59)
於2014年12月31日	230,340	(44,791)	185,549
於損益中扣除	36,428	26,599	63,027
於2015年12月31日	266,768	(18,192)	248,576

於報告期末，集團動用110,265,000港元(2014年：271,474,000港元)的可供使用稅務虧損以抵銷未來盈利，並已就110,265,000港元(2014年：271,474,000港元)的虧損確認遞延稅務資產。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

24. 已發行股本

	股份數目	面值 港元
法定：		
每股面值0.0005港元的普通股		
At 2014年1月1日, 2014年及2015年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
每股面值0.0005港元的優先股		
At 2014年1月1日, 2014年及2015年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
	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2014年1月1日	2,001,389,932	1,000,695
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,983,756	5,492
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,498,075	5,249
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,003	5,009
於2015年12月31日	2,042,905,937	1,021,454
每股面值0.0005港元的優先股		
於2014年1月1日	2,001,389,932	1,000,695
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,983,756	5,492
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,498,075	5,249
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,003	5,009
於2015年12月31日	2,042,905,937	1,021,454

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

24. 已發行股本(續)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本	2,043	2,022

附註：

- (a) 本公司全部已發行的普通股由作為法定擁有人的託管人－經理(以其作為信託的託管人－經理的身份)持有。
- (b) 於兩年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下(見附註29及33(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
2014年3月5日	2013年7月1日至2013年12月31日	3.79	41,628	10,983,756
2014年8月22日	2014年1月1日至2014年6月30日	3.70	37,064	10,017,171
2015年3月3日	2014年7月1日至2014年12月31日	3.68	38,633	10,498,075
2015年8月21日	2015年1月1日至2015年6月30日	3.20	32,055	10,017,003

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

25. 本公司之財務狀況表及儲備

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資	469,048	344,318
應收附屬公司款項	8,722,370	9,165,998
	9,191,418	9,510,316
流動資產		
預付款項	71	75
銀行結餘	3,500	784
	3,571	859
流動負債		
應計款項	1,047	1,135
流動資產(負債)淨額	2,524	(276)
非流動負債		
應付附屬公司款項	358	38
資產淨額	9,193,584	9,510,002
資本及儲備		
已發行股本	2,043	2,022
儲備	9,191,541	9,507,980
權益總額	9,193,584	9,510,002

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

25. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2014年1月1日	9,879,113	45,612	9,924,725
已付分派	(623,495)	–	(623,495)
發行股份合訂單位(見附註24及29)	78,671	–	78,671
年度溢利及全面收益總額	–	128,079	128,079
於2014年12月31日	9,334,289	173,691	9,507,980
已付分派	(513,519)	–	(513,519)
發行股份合訂單位(見附註24及29)	70,667	–	70,667
年度溢利及全面收益總額	–	126,413	126,413
於2015年12月31日	8,891,437	300,104	9,191,541

26. 資本風險管理政策及目的

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

集團之資本結構包括負債(當中包括附註22所披露之銀行借貸)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、儲備及保留溢利。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，集團將透過發行新股以平衡整體資本結構。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	109,332	43,035
應收利息	702	1,025
受限制現金	60,064	60,000
銀行結餘	244,133	589,248
	414,231	693,308
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	37,432	40,355
其他應付賬款	13,755	5,889
有抵押銀行貸款	6,786,016	6,752,016
	6,837,203	6,798,260

(b) 財務風險管理目的及政策

集團的主要金融工具包括貿易應收賬款、應收利息、受限制現金、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕此等風險的政策載列下文。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

集團的外幣銀行結餘令集團面對外幣風險。

集團以外幣列值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
人民幣（「人民幣」）	2	498,136
美金（「美金」）	16	16

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2015年12月31日止年度

27. 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。由於港元與美金掛鈎，預期以美金作貨幣的資產無重大貨幣風險。因此彼等並未包括在下列敏感度分析內。下表詳細載列集團對港元兌有關外幣上升及下跌5%(2014年：5%)的敏感度。5%(2014年：5%)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(2014年：5%)作換算調整。下列正數反映港元兌有關貨幣貶值5%(2014年：5%)時，年度溢利的增加。港元兌有關貨幣升值5%(2014年：5%)時，對年度溢利將構成等值和相反影響，而以下結餘將為負數。

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
人民幣	—	24,907

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 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

集團就銀行存款、按浮動利率計息的有抵押銀行貸款面對現金流量利率風險。管理層按持續基準管理利率風險，主要目的為限制利息開支淨額受利率不利變動影響的程度。由於銀行存款的利率風險不大，因此並未包括在下列敏感度分析內。集團的現金流量利率風險主要集中於來自集團按浮動利率計息的有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息波動。

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末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，採用增加或減少50個基點(2014年：50個基點)，即管理層對利率可能出現的變動帶來的影響所作出的評估。

倘利率上升或下跌50個基點(2014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28,390,000港元(2014年：28,390,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的有抵押銀行貸款的利率影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

信貸風險

於2015年12月31日，集團面對因交易對手未能履行責任而對集團造成財務損失所致的最大信貸風險，是來自綜合財務狀況表所列的各項已確認金融資產的賬面值。

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。

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信貸風險而言，由於交易對手的還款記錄良好，因此集團因交易對手違規而引起的信貸風險有限，而集團並不預期貿易應收賬款會出現重大虧損。

由於大部份的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，集團並無任何其他重大集中的信貸風險。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險

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

流動資金風險分析

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

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算。

	加權平均利率 %	應要求償還 或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2015年 12月31日 的賬面值 港幣千元
		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	兩至五年 港幣千元		
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	37,432	-	-	-	37,432	37,432
其他應付賬款	不適用	13,755	-	-	-	13,755	13,755
有抵押銀行貸款 —浮息	1.43%	24,310	6,815,675	-	-	6,839,985	6,786,016
		75,497	6,815,675	-	-	6,891,172	6,837,203

	加權平均利率 %	應要求償還 或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2014年 12月31日 的賬面值 港幣千元
		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	兩至五年 港幣千元		
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	40,355	-	-	-	40,355	40,355
其他應付賬款	不適用	5,889	-	-	-	5,889	5,889
有抵押銀行貸款 —浮息	1.42%	24,140	72,420	6,839,574	-	6,936,134	6,752,016
		70,384	72,420	6,839,574	-	6,982,378	6,798,260

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債的公平值是根據公認的定價模式按現時可觀察的市場交易之價格以折現現金流量分析釐訂。

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。

28. 資產抵押

於2015年及2014年12月31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。

29. 主要非現金交易

集團截至2015年12月31日止年度應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為67,813,000港元(2014年：75,697,000港元)(見附註33(b))，當中32,055,000港元(2014年：37,064,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘35,758,000港元(2014年：38,633,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

30. 承擔

於2015年12月31日，集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達126,407,000港元(2014年：209,157,000港元)，其中16,182,000港元(2014年：56,276,000港元)為已訂約。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 經營租賃承擔

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以下未來最低租賃付款額，按到期日呈列如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	675,000	900,000
	900,000	1,125,000
與其他租客		
一年內	4,780	3,266
二至五年內	797	2,548
	5,577	5,814

有關香港逸東酒店的零售店舖租約，租約商訂年期介乎一至三年，並設固定月租。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33(a)）。由於可更改租金於綜合財務報表批准日期尚未釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括基本租金。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

31. 經營租賃承擔 (續)

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：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
與Renaissance City Development Company, Limited		
一年內	—	4,566
二至五年內	—	1,903
	—	6,469
與滿億有限公司		
一年內	682	682
二至五年內	20	702
	702	1,384
與其他業主		
一年內	230	459
二至五年內	—	230
	230	689

租約商訂年期介乎二至三年，各相關租約的租金均為固定。

32. 退休福利計劃

集團為香港僱員的利益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%。

由於香港特別行政區政府於2000年推行新的強制性公積金計劃法例，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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

32. 退休福利計劃 (續)

由2000年12月1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2000年12月1日起生效的上限為1,000港元，於2012年6月1日起生效的上限為1,250港元，於2014年6月1日起生效的上限為1,500港元。

截至2015年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為76,000港元(2014年：169,000港元)，已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

33. 關連及有關連人士之披露

除在附註12, 19, 21及31所披露者外，集團在年內有下述重大之與有關連人士之交易。所有下述有關連人士為鷹君集團有限公司的附屬公司，而本公司董事羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司主要股東、主席兼董事總經理。該等交易乃於集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。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2013年5月16日之全球發行股份合訂單位的招股書中披露。

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
租金收益 總承租人	(a)	676,769	746,534
酒店管理費及許可費 朗廷酒店國際有限公司	(b)	67,813	75,697
全球市場推廣費用 朗廷酒店服務有限公司	(c)	16,570	18,982
物業管理服務費 鷹君物業管理有限公司	(d)	2,471	2,192
租金及樓宇管理費開支 Renaissance City Development Company, Limited	(e)	5,267	5,230
鷹君有限公司	(f)	-	12
滿億有限公司	(g)	682	662

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
租賃代理費用 鷹君物業代理有限公司	(h)	299	276
行政支援服務費 鷹君有限公司	(i)	960	960
採購服務費 卓越環球服務有限公司	(j)	3,058	1,733
項目管理服務費 鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	7,963	3,403
設計及施工承包服務費 堅信工程有限公司 高端有限公司	(l)	1,838 1,084	2,610 -

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截至2015年12月31日止年度所佔的比例收取。應付可更改租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用645,384,000港元(2014年：745,048,000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：

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

(a) (續)

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
未扣除全球市場推廣費用前的該等酒店合計經營毛利	645,384	745,048
按此70%計算之可更改租金	451,769	521,534
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	5,425	5,204
集團之分部收入	682,194	751,738
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(52,498)	(59,110)
許可費	(15,315)	(16,587)
全球市場推廣費用	(16,570)	(18,982)
物業稅、差餉及保險	(32,723)	(31,710)
其他扣減項目	(1,715)	(1,265)
集團的分部溢利	563,373	624,084

(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24及29)。

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
(A)有關酒店總收入	1,531,454	1,658,658
(B)經調整該等酒店的合計經營毛利	590,528	684,600
(i)基本費用(A x 1.5%)	22,972	24,880
(ii)許可費(A x 1%)	15,315	16,587
(iii)獎勵費用(B x 5%)	29,526	34,230
總費用	67,813	75,697

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

33. 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828,518,000港元(2014年：949,108,000港元))的2%固定百分比計算。
- (d) 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康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (e) 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號朗豪坊辦公大樓之辦公室。
- (f) 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樓指定範圍的使用權。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司，以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室。
- (h) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售店舖每月應收租金的4%加上相等於就續租有關零售店舖所產生之半個月租金收益金額。
- (i) 該費用按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- (k) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (l) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及／或其聯繫公司與集團磋商而釐定。
- (m) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄於附註12所示期間就其所持有的股份合訂單位收取任何應付分派權利。在年內，LHIL Assets Holdings Limited及其附屬公司所放棄的淨額為14,069,000港元(2014年：21,008,000港元)。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
短期福利	3,382	3,908
離職後福利	18	130
	3,400	4,038

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

34. 報告期末後之事項

集團已就融資銀團(包括7,200,000,000港元之有抵押銀行貸款及循環貸款(「融資」))簽署一份包銷授權書，而兩間銀行會擔任融資的已授權牽頭安排行及賬簿管理人，並就融資包銷總額不多於7,200,000,000港元。

35. 附屬公司資料

本公司於2015年及2014年12月31日的附屬公司資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
— 在英屬處女群島成立：				
LHIL Properties Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Treasury Holdings Limited*	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

直接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2015年	2014年
— 在香港成立及經營：					
LHIL Company Limited	1	1	提供行政服務	100%	100%

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

35. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2015年	2014年
— 在英屬處女群島成立：				
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (Cordis) Limited (前稱LHIL (LPHK) Limited)	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
— 在利比里亞成立：				
Baxter Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%	100%

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2015年	2014年
— 在香港成立及經營：					
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	2	2	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited*	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury Company Limited*	1	1	財資管理	100%	100%

* 所有該等附屬公司均於截至2014年12月31日止年度內開始其業務。

截至2015年及2014年12月31日止年度內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書



致朗廷酒店管理人有限公司之成員
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第139至144頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2015年12月31日 貴公司之財務狀況表，及 貴公司本年度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》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

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第405條僅向 閣下(作為一個實體)報告，除此之外本報告別無其他用途。我們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。

我們相信，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

我們認為，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2015年12月31日之財務狀況，及其本年度之財務表現及現金流量，並已按照《香港公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年2月18日

朗廷酒店管理人有限公司之 損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港元	2014年 港元
收入		–	–
行政開支		(23,955)	(22,355)
減：同系附屬公司承擔的金額		23,955	22,355
除稅前損益	4	–	–
所得稅	5	–	–
年度損益及全面收益／支出總額		–	–

朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港元	2014年 港元
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	6	1	1
權益總額		1	1

載於第139頁至第144頁的財務報表於2016年2月18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

葉毓強
董事

朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 港元
於2014年1月1日，2014年12月31日及2015年12月31日	1

朗廷酒店管理人有限公司之 現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港元	2014年 港元
來自經營業務之現金淨額	–	–
年初現金及現金等價物	1	1
年末現金及現金等價物， 為現金	1	1

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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港灣道23號鷹君中心33樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資(「信託」)託管人—經理的身份管理信託。

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

本公司於兩個年度內並無任何收入，故未有呈報分派表。

財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度，本公司已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布修訂香港財務報告準則(修訂本)：

香港財務報告準則(修訂本)	對2010年至2012年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	對2011年至2013年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

在本年度應用香港財務報告準則(修訂本)，對本公司本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之準則及修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對2012年至2014年周期的香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂或經修訂之準則或修訂不會對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公司條例要求之適用披露。

根據新香港公司條例(第622章)有關責編製本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至2015年12月31日止財政年度生效。因此，於截至2015年12月31日止財政年度的財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至2014年12月31日止財政年度的財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。本財務報表不會披露前香港公司條例所要求披露但在新香港公司條例沒有要求披露的資料。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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計算。

主要會計原則詳列如下。

金融工具

金融資產

金融資產為現金。

權益工具

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

4. 除稅前損益

	2015年 港元	2014年 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000

5. 所得稅

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

6. 股本

	普通股數目	面值 港元
已發行及繳足： 沒有面值的普通股 於2014年及2015年12月31日(附註)	1	1

附註：根據由2014年3月3日起生效香港公司條例(第622章)，公司的法定股本和公司股份的面值已被廢除。因此，本公司由2014年3月3日起再沒有法定股本而其股份也停止擁有面值。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

7. 資本風險管理政策及目的

為確保本公司可繼續持續經營，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。本公司的整體策略與過往年度維持不變。

本公司的資本架構包括股東應佔權益，當中包括已發行股本。

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

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2015年 港元	2014年 港元
金融資產		
貸款及應收款項		
現金	1	1
	1	1

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

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

投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

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
香港康得思酒店 (前稱香港朗豪酒店) 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12月31日止年度					
	2011年 已終止業務 港幣千元	2012年 已終止業務 港幣千元	2013年 已終止業務 港幣千元	2013年 持續經營業務 港幣千元	2014年 持續經營業務 港幣千元	2015年 持續經營業務 港幣千元
業績						
收入	1,490,539	1,623,459	657,356	471,764	751,738	682,194
除稅前溢利	388,656	448,932	206,317	309,958	644,088	1,518,840
所得稅開支	(34,410)	(51,441)	(33,429)	(37,571)	(87,025)	(76,649)
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利	354,246	397,491	172,888	272,387	557,063	1,442,191
	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	
資產和負債						
總資產	5,312,971	5,305,842	17,582,749	17,704,580	18,803,035	
總負債	(6,240,491)	(5,974,036)	(6,912,503)	(7,022,074)	(7,121,038)	
(負債)／資產淨額	(927,520)	(668,194)	10,670,246	10,682,506	11,681,997	

附註：

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2015、2014年及2013年的綜合業績不可與截至2011年及2012年12月31日止各年度的業績直接比較。

詞彙

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「周年大會」	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「企業管治守則」	上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告
「證券交易守則」	託管人－經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司章程細則」	本公司於2013年4月19日採納並於2013年5月8日生效的經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「本公司董事會」	本公司的董事會
「分派權利放棄契據」	LHIL Assets Holdings Limited、鷹君及託管人－經理於2013年5月10日訂立就LHIL Assets Holdings Limited放棄收取託管人－經理應付之分派的契據
「分派放棄單位」	LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄之股份合訂單位
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於2015年12月31日持有60.70%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	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」	本公司及其附屬公司
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「旅發局」	香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一

詞彙

詞彙	釋義
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「登記冊」	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人一經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	<p>股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣：</p> <p>(a) 於本信託中的一個單位；</p> <p>(b) 與單位掛鈎並且由託管人一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</p> <p>(c) 一股與單位合訂的明確識別的本公司優先股</p>
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人一經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託的信託契約
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人一經理」	朗廷酒店管理人有限公司(以其作為本信託的託管人一經理的身份)，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
「託管人一經理董事會」	託管人一經理的董事會

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及香港交易及結算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@langhamhospitality.com)或填妥更改回條並使用更改回條下方的郵寄標籤寄回(如在香港投寄，毋須貼上郵票)予股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司。更改回條已隨附本年報印刷本或書面通知函(視乎情況而定)寄予股份合訂單位持有人。

朗廷酒店投資

(根據香港法律按日期為二零一三年五月八日之信託契約組成，
其託管人為朗廷酒店管理人有限公司)

及

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



香港灣仔港灣道23號鷹君中心27樓2702室

電話: 2186 2500

傳真: 2186 9867



www.langhamhospitality.com