



bostonian  
SEAFOOD & GRILL

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

年報 2016

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
17	行政總裁回顧
25	董事及高層管理人員簡介
30	企業社會責任報告
42	企業管治報告
68	董事會報告書
88	財務資料
157	投資物業明覽表
158	五年財務摘要
159	詞彙

# 香港朗廷酒店



# THE LANGHAM

HONG KONG

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。

旅發局評級

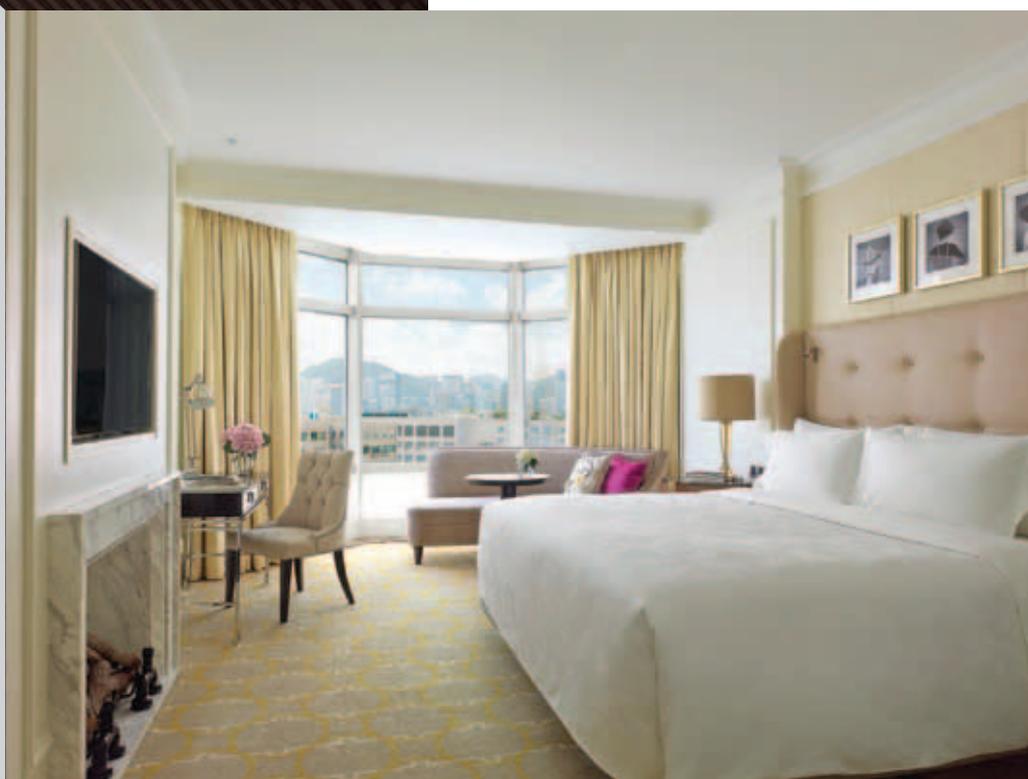
甲級高價

客房數目

498

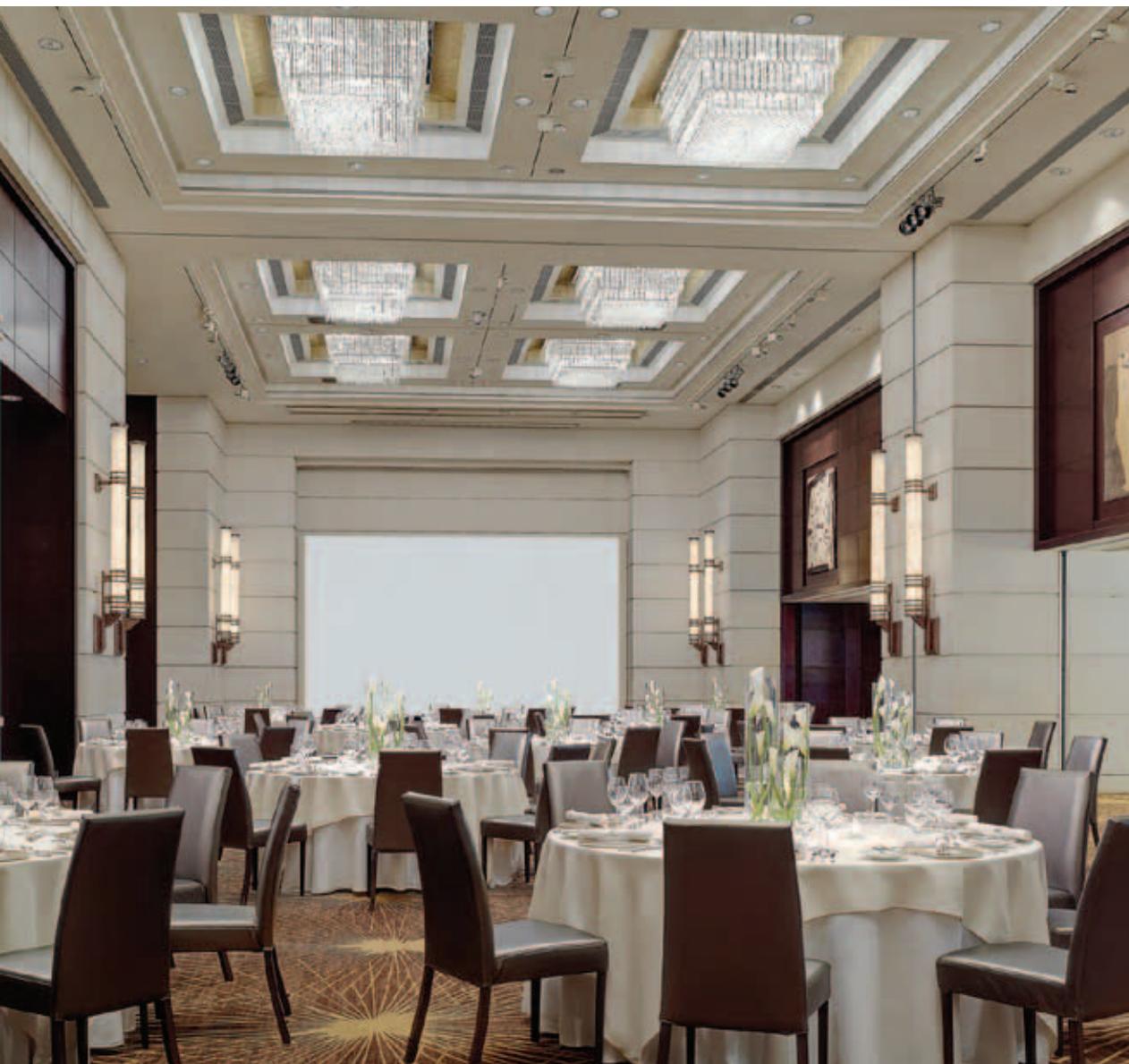
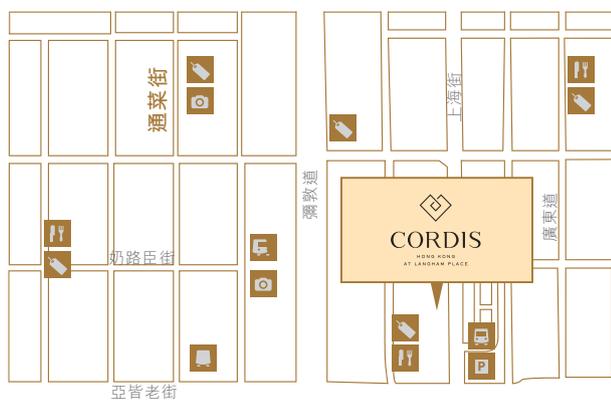
建築面積 (千平方呎)

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

# 香港康得思酒店





旅發局評級

甲級高價

客房數目

668

建築面積(千平方呎)

580

  
**CORDIS**  
HONG KONG  
AT LANGHAM PLACE

香港康得思酒店(於2015年8月由朗豪酒店重塑的品牌)為賓客提供時尚豪華的住宿體驗，其時尚現代的設計源自當代中國藝術。廟街夜市、女人街及玉器市場等著名市集均在康得思酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和辦公大樓。康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店，搭乘包括港鐵在內的多種公共交通均可便捷到達。旺角區內遍佈商場、街頭小店和露天市集特賣場，吸引本地和海外顧客。除零售業外，旺角亦是一個娛樂和商業中心。

康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店

# 香港逸東酒店





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，



旅發局評級

**乙級高價**

客房數目

**465**

建築面積 (千平方呎)

**339**

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19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。

### 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



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

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)

### 董事會

#### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)  
羅俊謙

#### 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

#### 審核委員會

黃桂林(主席)  
林夏如  
蘇耀華

#### 薪酬委員會

蘇耀華(主席)  
羅嘉瑞  
林夏如  
黃桂林

### 提名委員會

林夏如(主席)  
羅嘉瑞  
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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 公司之註冊辦事處

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

### 公司之香港主要營業地點

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](http://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](mailto: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](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)

### 香港交易所股份代號

1270

### 財務日誌

事項	日期
2016年中期業績公布	2016年8月15日
派發2016年中期分派每股份合訂單位11.7港仙	2016年10月5日
2016年末期業績公布	2017年2月14日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2017年周年大會並於會上投票	2017年4月19日至2017年4月25日 (包括首尾兩天在內)
2017年周年大會	2017年4月25日
除淨日	2017年4月28日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有建議 之2016年末期分派之權利	2017年5月4日至2017年5月8日 (包括首尾兩天在內)
2016年末期分派記錄日期	2017年5月8日
派發2016年末期分派每股份合訂單位13.8港仙	2017年5月19日

## 分派通知

### 末期分派

託管人－經理董事會建議向於2017年5月8日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2016年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位13.8港仙(2015: 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2017年周年大會上批准後，末期分派將於2017年5月19日派發。連同於2016年10月已派發的中期分派每股份合訂單位11.7港仙，2016全年度的分派合共為每股份合訂單位25.5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2017年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2017年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2017年4月19日(星期三)至2017年4月25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。

為確保合資格出席2017年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2017年4月18日(星期二)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) 享有建議之2016年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之2016年末期分派之權利，由2017年5月4日(星期四)至2017年5月8日(星期一)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。

為確保合資格享有建議之2016年末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2017年5月2日(星期二)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)	截至12月31日止年度		變幅
	2016年	2015年	
酒店組合可出租客房平均收入(港元)	<b>1,438</b>	1,472	-2.3%
酒店組合收入	<b>1,553.3</b>	1,531.4	+1.4%
酒店組合經營毛利 (扣除全球市場推廣費用前)	<b>679.6</b>	645.4	+5.3%
信託集團總租金收入	<b>706.4</b>	682.2	+3.5%
信託集團淨物業收入	<b>593.7</b>	563.4	+5.4%
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>409.6</b>	1,442.2	-71.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業及衍生 金融工具公平值變動)	<b>381.4</b>	343.2	+11.1%
可分派收入	<b>501.4</b>	477.5	+5.0%
放棄分派前每股份 合訂單位分派	<b>24.2港仙</b>	23.3港仙	+3.9%
放棄分派後每股份 合訂單位分派	<b>25.5港仙</b>	24.6港仙	+3.7%

於	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2016年 6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	<b>18,432</b>	18,381	18,495
每股份合訂單位資產淨值	<b>5.65港元</b>	5.72港元	5.70港元
負債比率	<b>36.1%</b>	36.2%	36.1%

## 主席報告書

吾等欣然呈報，於2016年，信託集團酒店組合的收入與經營溢利皆具增長。這主要是受惠於香港酒店市場轉趨平穩，加上酒店組合於2015年進行修繕後，2016年可供出租的客房數目有所增加。

較之於2016年上半年，下半年訪港留宿旅客的人數已明顯回升。2016年上半年留宿旅客人數呈2.1%的同比跌幅，但下半年已止跌回升，錄得1.0%的同比升幅，全年合計僅微跌0.5%，相對於2015年的3.9%跌幅已算溫和。

訪港留宿旅客人數於2016年下半年重拾升軌，實有賴內地訪港留宿旅客回升所帶動，中國內地為香港最大市場，其於2016年下半年已明顯恢復，按年同期僅減少0.6%，反觀上半年的同比跌幅則達到6.7%。而隨著2016年訪港留宿旅客走勢回穩，香港酒店市場於2016年的可出租客房平均收入亦只下跌2.6%，相比之下，2015年則有13.3%跌幅。

信託集團個別酒店方面，按可出租客房平均收入升跌幅度計算，香港朗廷酒店跑贏其所屬酒店市場，惟香港康得思酒店與香港逸東酒店均遜於其各自市場。香港康得思酒店的可出租客房平均收入乃受2016年第一季的業績拖累，當時酒店附近發生示威衝突，以致入住率偏低。至於香港逸東酒店的表現則是受到鄰近酒店熾烈的房租競爭所影響。整體而言，2016年，酒店組合的可出租客房平均收入下跌2.3%。

儘管酒店組合的可出租客房平均收入下跌，但客房收入於2016年實際上升2.6%，主要是因為香港朗廷酒店和香港康得思酒店在2015年完成修繕後，增加了可出租客房的數目。餐飲業務收入與2015年持平，而整體酒店收入於2016年則上升1.4%。至於酒店組合的經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)於2016年的上升幅度更大，達到5.3%，乃由於酒店業務的成本相對固定，以及酒店管理人積極控制浮動成本。

2016年，酒店組合經營毛利上升帶動信託集團收取的浮動租金收入增長，故信託集團收取的總租金收入亦增加3.5%至706.4百萬港元。信託集團經營開支的下降亦有助淨物業收入增長5.4%至593.7百萬港元。雖然如此，信託集團的純利下跌了71.6%至409.6百萬港元，主要是2015年錄得物業公平值增加1,099.0百萬港元，令該年度的比較基數偏高所致。



## 主席報告書



可分派收入（主要撇除非現金項目）上升至501.4百萬港元，升幅為5.0%。於計及放棄分派後的每股份合訂單位分派為25.5港仙；未計及放棄分派的影響，每股份合訂單位分派則為24.2港仙。以每股份合訂單位分派25.5港仙及信託公司於2016年12月30日之收市價3.13港元計算，分派收益率為8.1%。

酒店組合於2016年年結日的估值為18,432百萬港元，較2015年年結日的估值18,381百萬港元增長0.3%。然而，該等酒店評估市值的升幅亦無法悉數抵銷該等酒店於2016年產生的額外資產優化開支，以致於2016年業績中錄得公平值短欠或減少3.6百萬港元。於2016年年結日，信託集團的每股份合訂單位資產淨值為5.65港元。

於2016年年結日的負債比率為36.1%，至於2015年年結日則為36.2%。於2016年12月30日，本信託及本公司的每股份合訂單位收市價為3.13港元，較信託集團的資產淨值折讓44.6%。

於2016年，已成功完成將2016年5月到期的6,800百萬港元銀行貸款再融資。新造貸款的期限延長至四年，有效地消除信託集團中期再融資的風險。新造貸款的利率亦大幅降低，此乃受惠於多間聲譽昭著的銀行超額認購。再融資後，新造貸款的利率（包括經攤銷貸款先付費用）為1.23厘，反觀舊有貸款則為1.70厘。

## 主席報告書

我們致力減低潛在加息對可分派收入造成的影響，故信託集團已分別於2016年11月初及2017年1月訂立利率掉期合約，以實際地固定2,000百萬港元銀行貸款的利率，平均利率為1.42厘。事實上，於2016年，衍生金融工具錄得31.8百萬港元公平值增加，反映出隨著利率上升，於2016年11月訂立的合約(1,000百萬港元)市值亦水漲船高。然而，公平值變動為非現金項目，故對可分派收入並無影響。

最後，香港逸東酒店的中菜餐廳於2016年11月榮獲米芝蓮一星評級，意味著現時信託集團旗下各酒店均擁有米芝蓮星級餐廳，令人欣喜，我們相信，如此卓越的餐飲業成就，定能進一步提升該等酒店的地位。

### 展望

儘管香港酒店市場的可出租客房平均收入已於2016年大致回穩，但2017年令人憂慮的跡象又再重現，或會影響酒店客房需求。雖然香港酒店房租甚具競爭力，但由於港元與美元掛鈎，故近期港元強勢使香港對海外旅客而言相對昂貴。此外，地緣政治與經濟的不穩定因素加深，或會打擊全球經濟，來年亦可能令公幹及旅遊更添壓力。

與此同時，香港新酒店落成比例預期將由2016年的1.4%增加至2017年的4.0%，局限了可出租客房平均收入於2017年的增幅。我們的酒店方面，香港逸東酒店宴會廳與餐廳將由2017年中開始分階段裝修，不但會降低餐飲業務收入，客房收入亦可能因工程影響而減少。此外，利息開支增加以及由於結轉稅務虧損已悉數動用致使繳稅現金增加，亦將導致信託集團於2017年的可分派收入減少。

儘管香港酒店市場短期內仍存潛在阻力，但我們對香港酒店業的長遠潛力始終充滿信心。我們相信，大型主題公園擴建、港珠澳大橋及內地高速鐵路香港段等新的旅遊及基建項目竣工，中長線而言將為香港旅遊業提供有力支持。短期方面，預期西九文化區第一期於2018年落成亦將有助吸引旅客訪港。



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(為鷹君的間接全資附屬公司)，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)及浮動租金(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。除獲總承租人支付固定基本及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的三個零售舖位直接收取租金收入。

隨著該等酒店於扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利增長，於2016年浮動租金收入亦按年增長5.3%至475.7百萬港元，至於固定租金收入則維持於225.0百萬港元。儘管香港逸東酒店零售舖位的貢獻相對輕微，惟由於一筆一次性的租戶賠償，故零售舖位租金收入亦錄得5.6%增幅。信託集團的總租金收入(包括向總承租人收取的浮動及固定基本租金收入，以及香港逸東酒店零售舖位的租金收入)於2016年按年增長3.5%至706.4百萬港元。

(百萬港元)	2016年	2015年	變幅
浮動租金收入	<b>475.7</b>	451.8	+5.3%
固定租金收入	<b>225.0</b>	225.0	-
來自零售店舖的租金收入	<b>5.7</b>	5.4	+5.6%
<b>信託集團的總租金收入</b>	<b>706.4</b>	<b>682.2</b>	<b>+3.5%</b>

由於信託集團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。

服務費包括向酒店管理公司支付的：(i)酒店管理費用；(ii)許可費及(iii)全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用(按該等酒店總收入的1.5%計算)及獎勵費用(按經調整經營毛利的5%計算)組成。許可費乃按該等酒店總收入的1%計算，而全球市場推廣費用則按該等酒店總房租收入的2%計算。須注

意的是直至2017年底，於計算可分派收入時，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收取酒店管理費用及許可費。

於2016年，應付予酒店管理公司的總服務費按年上升3.1%至87.0百萬港元。總服務費增加乃由於酒店組合表現進步所致，因所有服務費均基於其表現而計算。

## 行政總裁回顧

(百萬港元)	2016年	2015年	變幅
酒店管理費用	54.5	52.5	+3.8%
許可費	15.5	15.3	+1.3%
全球市場推廣費用	17.0	16.6	+2.4%
<b>總服務費</b>	<b>87.0</b>	<b>84.4</b>	<b>+3.1%</b>

憑藉香港康得思酒店減省租金開支，於2016年之酒店物業相關開支亦減少25.3%至25.7百萬港元。由於該酒店已於2015年12月終止其辦公室租賃，減省的

租金開支帶動信託集團於2016年的淨物業收入增長5.4%至593.7百萬港元。

(百萬港元)	2016年	2015年	變幅
<b>總租金收入</b>	<b>706.4</b>	<b>682.2</b>	<b>+ 3.5%</b>
酒店物業相關開支	(25.7)	(34.4)	-25.3%
服務費(酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用)	(87.0)	(84.4)	+3.1%
<b>淨物業收入</b>	<b>593.7</b>	<b>563.4</b>	<b>+5.4%</b>

於2016年錄得1.6百萬港元的利息收入，按年下跌82.6%。利息收入大幅減少主要乃由於須支付修繕工程，導致2016年的存款顯著減少。

融資成本於2016年減少10.3%至118.2百萬港元，乃歸因於2016年5月新造的6,800百萬港元貸款的利息成本較低。新造貸款按香港銀行同業拆息加1.23厘的整體年利率計息，而舊有貸款的年利率則為香港銀行同業拆息加1.70厘。2016年的融資成本亦包括就2016年11月初起訂立名義金額1,000百萬港元的利率掉期所支付約兩個月的較高利息。訂立該份四年期的利率掉期合約乃旨在將1,000百萬港元的銀行貸款由浮動利率實質改為固定利率。

2016年底利率急升，證明了於11月初訂立掉期合約的時機恰當。事實上，衍生金融工具於2016年錄得31.8百萬港元的公平值增加，反映利率上升帶動掉期合約市值上漲。然而，由於公平值變動屬非現金項目，故對可分派收入並無影響。

繼2016年11月訂立掉期合約後，信託集團於2017年1月初再訂立名義金額1,000百萬港元的其他利率掉期合約。截至2017年1月底，信託集團的6,800百萬港元銀行借款中，有29.4%或2,000百萬港元乃使用利率掉期實質地將利率固定，其加權平均固定年利率為1.42厘。

## 行政總裁回顧

### 截至2017年1月底浮動與固定利率貸款對照

4,800百萬港元	按香港銀行同業拆息加整體息差1.23厘計算的浮動年利率
2,000百萬港元	固定利率2.65厘(利用年利率1.42厘的利率掉期)
合共6,800百萬港元	

2016年信託及其他開支(其中包括僱員及其他行政開支)維持於12.7百萬港元的穩定水平。須注意的是,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。

股份合訂單位持有人應佔溢利於2016年下跌71.6%至409.6百萬港元,乃由於2015年錄得1,099.0百萬港元

的投資物業公平值增加,令比較基數提高所致。撇除投資物業及衍生金融工具(利率掉期合約)公平值變動的影響,股份合訂單位持有人應佔純利於2016年應增長11.1%至381.4百萬港元(2015年:343.2百萬港元)。

(百萬港元)	2016年	2015年	變幅
淨物業收入	593.7	563.4	+5.4%
利息收入	1.6	9.2	-82.6%
其他收入	0.3	0.1	+200.0%
匯兌虧損淨額	-	(8.6)	不適用
投資物業公平值(減少)/增加	(3.6)	1,099.0	-100.3%
衍生金融工具公平值增加	31.8	-	不適用
融資成本	(118.2)	(131.8)	-10.3%
信託及其他開支	(12.7)	(12.5)	+1.6%
除稅前溢利	492.9	1,518.8	-67.5%
所得稅開支	(83.3)	(76.6)	+8.7%
股份合訂單位持有人應佔溢利	409.6	1,442.2	-71.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	381.4	343.2	+11.1%

## 行政總裁回顧

在計算信託集團的可分派收入時，純利已就若干非現金項目作出調整。自純利扣除之項目包括：(i)衍生金融工具公平值增加；及(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。另一方面，加回至純利之非現金項目包括：(i)投資物業公平值減少；(ii)以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費；(iii)貸款先付費用的攤銷；及(iv)遞延稅項。

加回至2016年溢利之遞延稅項金額減少22.7%至48.7百萬港元，原因是香港朗廷酒店及香港逸東酒店結轉之稅務虧損已於2016年悉數動用。貸款先付費用的攤銷於2016年下降27.6%乃由於在2016年5月所造的新貸款之貸款先付費用較少。整體而言，根據2016年100%分派的政策，信託集團於2016年的可分派收入增加5.0%至501.4百萬港元。

(百萬港元)	2016年	2015年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>409.6</b>	<b>1,442.2</b>	<b>-71.6%</b>
酒店管理費用及許可費(以股份合訂單位形式支付)	<b>70.0</b>	67.8	+3.2%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	<b>24.6</b>	34.0	-27.6%
遞延稅項	<b>48.7</b>	63.0	-22.7%
投資物業公平值減少／(增加)	<b>3.6</b>	(1,099.0)	+100.3%
衍生金融工具公平值增加	<b>(31.8)</b>	-	不適用
非現金匯兌差額	-	(7.5)	不適用
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	<b>(23.3)</b>	(23.0)	+1.3%
可分派收入	<b>501.4</b>	<b>477.5</b>	<b>+5.0%</b>

於計算每股份合訂單位分派時，須注意的是信託集團的控股公司鷹君集團已同意於2016年財政年度就所持有的100百萬個股份合訂單位(相等於2016年12月31日信託集團已發行股份合訂單位約4.8%)放棄收取應付分派的權利。

2016年，未計及放棄分派的影響，每股份合訂單位分派為24.2港仙；而於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為25.5港仙。須注意於2017年財政年度，放棄分派的單位數目將減少至50百萬個，而自2018年起鷹君集團持有的所有股份合訂單位將享有收取應付分派的權利。

## 行政總裁回顧

### 酒店表現

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
香港朗廷酒店	498	457	87.7%	84.7%	2,092	2,198	1,834	1,862
按年增長			+3.0百分點		-4.8%		-1.5%	
香港康得思酒店	653	620	89.8%	89.7%	1,653	1,734	1,485	1,555
按年增長			+0.1百分點		-4.7%		-4.5%	
香港逸東酒店	465	465	95.6%	89.5%	992	1,093	948	978
按年增長			+6.1百分點		-9.2%		-3.1%	
酒店組合	1,616	1,542	90.8%	88.1%	1,583	1,670	1,438	1,472
按年增長			+2.7百分點		-5.2%		-2.3%	

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)	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
甲級高價酒店	84.0%	83.0%	2,161	2,267	1,815	1,882
按年增長	+1.0百分點		-4.7%		-3.6%	
乙級高價酒店	89.0%	88.0%	1,034	1,067	920	939
按年增長	+1.0百分點		-3.1%		-2.0%	

於2016年，酒店組合整體的可出租客房平均收入為1,438港元，較2015年的可出租客房平均收入下跌2.3%。有關收入下跌乃由於2016年的日均房租減少5.2%至1,583港元所致，而此跌幅有部份已被酒店組合入住率提升2.7個百分點所抵銷。儘管如此，鑑於2016年可出租客房供應較2015年多出4.8%，故2016年客房收入實際上仍有2.6%增長，達到850.4百萬港元，佔2016年酒店組合總收入的54.7%。

儘管香港朗廷酒店與香港康得思酒店的餐飲業務於2016年均見增長，惟香港逸東酒店2016年之宴會業務表現遜色以致其餐飲業務下滑，幾近完全抵銷了前兩者餐飲業務的增幅。整體而言，酒店組合的總餐飲收入於2016年僅按年微跌0.1%至667.3百萬港元，佔酒店組合總收入的43.0%。

## 行政總裁回顧

收入明細 (百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	334.2	354.9	161.3	850.4
餐飲	225.9	291.7	149.7	667.3
其他	15.4	17.6	2.6	35.6
<b>總收入</b>	<b>575.5</b>	<b>664.2</b>	<b>313.6</b>	<b>1,553.3</b>

來自各大地區市場入住酒店組合的旅客人數均見增長。增長主要靠中國內地旅客帶動，於2016年按年增加17.2%，按地區劃分佔訪港旅客總人數31.5%。

除內地市場外，來自其他亞洲國家、澳洲及歐洲的旅客人數於2016年亦全線上升。

	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	+17.2%	-3.5%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	31.5%	65.4%

### 個別酒店的表現

香港朗廷酒店於2016年的可出租客房平均收入下跌1.5%，跌幅已較其所屬的甲級高價酒店市場（被視為五星級酒店）的3.6%溫和。該酒店受惠於住客對翻新客房需求殷切，以及所招待的內地旅客增加，至於其他地區的旅客亦見增長，有助提高該酒店的入住率。然而，2016年的平均房租下跌則抵銷了部份升幅。

2016年來自餐飲業務的收入按年上升0.7%，主要動力是唐閣於2015年底榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長。至於Bostonian自2016年7月裝修並另撰菜單後亦令業務有所改善及提高收入。然而，宴會業務的餐飲收入於2016年則仍然疲弱。

香港康得思酒店的可出租客房平均收入較去年下跌4.5%，遜於其所屬的甲級高價酒店市場。然而，這主要是2016年初農曆新年期間旺角示威活動造成暫時性的負面影響所致。2016年2、3月的可出租客房平均收入按年下跌18%，拖低了全年的可出租客房平均收入。儘管如此，示威過後需求已回復正常，2016年餘下時間各主要市場的旅客人數均見回升。

2016年來自餐飲業務的收入按年上升4.1%，主要受惠於The Place餐廳於2015年首季進行翻新工程後，收入有所改善。Alibi於2016年的業務亦見進步，抵銷了Tokoro日本餐廳結業的影響，該餐廳已於2016年初改建為辦公室，因而再無帶來收入貢獻。

## 行政總裁回顧

香港逸東酒店於2016年的可出租客房平均收入減少3.1%，跌幅大於其所屬的乙級高價酒店市場（被視為四星級酒店）的2.0%。表現遜色乃由於受到鄰近酒店發動激烈的房租競爭影響。幸而，具彈性的房租，有助提升各主要地區市場於2016年的旅客人數，使入住率增加6.1個百分點，抵銷了平均房租的9.2%跌幅。

於2016年，餐飲業務收入按年下跌8.6%，主要原因為宴會業務收入大減。幸然，中菜餐廳逸東軒於2016年11月榮獲米芝蓮一星評級，其生意額於2016年12月即明顯回升。

### 財務回顧

#### 分派

信託集團於截至2016年12月31日止年度的可分派收入總額為501,387,000港元（2015年：477,534,000港元）。信託集團的現有政策為將其後各財政年度分派不少於可分派收入總額的90%。

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已同意自上市日期起至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2016年12月31日止六個月每股份合訂單位按100%分派率的分派為13.8港仙（已就LHIL Assets Holdings Limited所放棄收取100,000,000個股份合訂單位（2015年：100,000,000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（按100%分派率）為25.5港仙。以2016年12月30日每股

股份合訂單位收市價3.13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8.15%。

#### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2016年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為11,676.5百萬港元或每股份合訂單位5.65港元（2015年：11,682.0百萬港元或每股份合訂單位5.72港元），較2016年12月30日的股份合訂單位收市價3.13港元有80.5%溢價。

#### 債務狀況

於2016年5月30日，信託集團透過其附屬公司訂立一份7,200百萬港元的四年定期及循環貸款融資，為2013年授予信託集團的定期貸款（未償還本金額為6,800百萬港元）悉數再融資。新造貸款按香港銀行同業拆息加0.98厘的浮動年利率計息。信託集團於2016年12月31日仍未償還之借款總額為6,800百萬港元（2015年：6,800百萬港元）。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於2020年5月29日悉數償還。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於本年度進行了1,000百萬港元之利率掉期。其後，於2017年初，信託集團再進行了兩次合共1,000百萬港元之利率掉期。合共2,000百萬港元或29.4%的未償還借貸之利率已定為加權平均掉期年利率1.42%。

信託集團將密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮再減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於2016年12月31日，信託集團的總資產為18,823.5百萬港元（2015年：18,803.0百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為36.1%（2015年：36.2%）。

## 行政總裁回顧

---

### 現金狀況

於2016年12月31日，信託集團擁有現金結餘238.5百萬港元（2015年：304.2百萬港元）以滿足香港逸東酒店資產提升項目、營運資金和經營需求。此外，於2016年12月31日，信託集團有未動用循環貸款達400百萬港元。

### 資產抵押

於2016年12月31日，信託集團公平值為18,432百萬港元（2015年：18,381百萬港元）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7,200百萬港元的定期及循環貸款融資。

### 承擔

於2016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167,526,000港元（2015年：126,407,000港元），其中29,755,000港元（2015年：16,182,000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，70歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。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。於過去2年，彼曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親。羅俊謙先生為託管人－經理及本公司的非執行董事。

#### **羅俊謙先生** 非執行董事

羅俊謙先生，32歲，自2017年2月14日起出任託管人－經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生於2015年5月至2017年2月期間出任為託管人－經理及本公司之替任董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港酒店業主聯會管理委員會委員及香港地產建設商會執行委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人－經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。

## 董事及高層管理人員簡介

---

### **葉毓強先生** **執行董事及行政總裁**

葉毓強先生，65歲，自2014年6月出任託管人－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、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。於過去2年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恒生管理學院、香港理工大學及澳門大學兼任教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學之亞洲區行政院士及香港區國際常務委員會主席，並為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及為世界綠色組織副主席。

## 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，48歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員以及託管人－經理和本公司審核委員會之成員。林博士自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，負責亞洲私募投資（日本除外）業務。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。彼亦為香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員。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，73歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人－經理和本公司審核委員會之成員。蘇先生於國際酒店管理方面具三十多年豐富經驗。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，67歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生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審計委員會成員，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30年經驗。彼於1993年5月至2009年8月於美林(亞太)有限公司任職，並自1995年1月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於2009年9月獲委任為美林(亞太)有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司的投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司的董事及主要市場主管。

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

有關董事於信託集團及／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，62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37年豐富經驗，在加入鷹君集團前，他曾於國際連鎖酒店（包括文華東方、香格里拉及富豪）的財務部擔任多個職位。

#### 梁麗宜女士

##### 財務及辦公室行政經理

梁麗宜女士，43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20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，39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15年經驗，於2008年加入鷹君前，他曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學Queen Mary and Westfield College的商業經濟理學士（一級榮譽）學位。

### 公司秘書

#### 黃美玲女士

黃美玲女士，50歲，自2013年出任託管人—經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及循規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，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

信託集團與酒店管理人致力成為一間可持續發展的公司。通過我們的企業社會責任計劃—CONNECT，與主要持份者接觸，把可持續發展與我們的酒店業務緊密扣連。於本報告內，我們會以環保、社區、員工及管治四大重心範疇，逐一說明CONNECT的活動與發展。



### 環保

酒店管理人藉著與EarthCheck的夥伴關係，實踐一套具有系統性的方法，於該等酒店管理各種環保問題。EarthCheck提供全方位的環保管理系統，這套系統廣為旅遊業界採用，作為經營常規的基準和認證。為識別與我們酒店營運有關的重大問題，我們已發展出相關的環保政策。由EarthCheck進行的獨立第三方核證，確保我們在重大事項(包括能源及食水消耗、碳排放及廢物管理等)的環保及社會表現，遵循相關法規，同時不斷求進。

EarthCheck認證是評核我們酒店表現的必守主要指標。於2016年，該等酒店繼續力臻佳績，分別獲得或保持EarthCheck金徽認證，肯定該等酒店五年來貫徹可持續發展工作的成果。另外，香港康得思酒店亦獲ISO 14001認證。

該等酒店亦參與香港特區政府環境局及環境保護署的各項計劃及約章，包括：

- 戶外燈光約章
- 工商業廢物源頭分類計劃證書
- 明智減廢計劃證書
- 惜食約章

## 企業社會責任報告

香港康得思酒店於Haute Grandeur全球酒店大獎中榮獲「2016年最佳生態友善酒店」獎項，並獲香港女工商及專業人員聯會頒發「傳承惜食」大獎鑽石級榮譽。

### 監察表現

於2016年，該等酒店的總耗電量為151,554吉焦耳，較2015年(156,292吉焦耳)減少3%，此乃由持續進行節能措施及更佳營運效率所致。同年，該等酒店燃氣／燃料總消耗量為44,774吉焦耳，較2015年(34,672吉焦耳)增加29%，乃由於香港朗廷酒店就鍋爐更換項目進行測試及試行。總耗水量為475,995立方米，較2015年(474,484立方米)輕微減少0.3%。

### 能源及溫室氣體

我們於酒店營運中的能源使用，乃是我們其中一項最重要的環保環節，同時是排放溫室氣體的最大源頭。為正視這一環節，我們通過改善機器及設備運行效率，以把握節約能源的機會。空調佔該等酒店總耗電量的重要部分，提高空調系統效能，是實行綠色酒店營運的首要重點。例如，香港康得思酒店的冷凍水泵已升級為可調節速度的型號，在夜間時可調慢運行速度，達至節能效果。這項冷凍系統升級將令用電量較舊型號節省10%。

於2016年，BMW首個供公眾使用的電動車充電裝置-BMW i Wallbox Pro已登陸香港朗廷酒店，以回應使用環境友善運輸方式的全球新趨勢。除了方便的免費充電服務外，酒店亦為駕車人士提供多款餐飲優惠。



### 用水及廢物處理

安裝節水設備，減少水足跡，並提升員工對節省用水的意識，是該等酒店應負的責任。於2016年，香港康得思酒店將其水冷系統升級，使用更優質的冷卻水，在減少用水之餘，又提升冷卻效果。這項措施使冷卻塔用水節省約25%。

在業務營運的過程中難免會產生廢物。與節約能源或用水的舉措不同，減少廢物不一定需要進步技術或資本投資。相反，我們可根據「三思而後棄」的原則發展出不同的行動方式。該等酒店已實施減廢措施，其中包括回收／重用(紙張、金屬、塑膠、紙板、玻璃瓶、食用油、打印機墨盒、小瓶裝浴室用品、肥皂、紅酒塞)、剩食捐贈及堆肥，以及舊物捐贈(家具、布藝品、電子設備)。該等酒店亦在探討循環再用其他物品的潛在機會。

## 企業社會責任報告

香港朗廷酒店的所有房間及套房均有安裝Nespresso咖啡機。該酒店與Nespresso合作，把已使用的咖啡粉囊循環再造為可用物料，減少廢物。廢棄的粉囊會被放置到再造機，該機器把廢棄的粉囊破碎，並把鋁材及咖啡渣分隔作進一步循環再用。該酒店亦把額外多出的床褥捐贈至本地環保團體，把床褥分派至有需要的家庭。

香港逸東酒店亦將部分內部管理系統(例如是用於內部維修的Ken Fix系統)轉為無紙化運作。



我們繼續探討節約能源及用水的方法，確保該等酒店營運更有效率，恪守最高質素水平。

### 參與－員工、客戶及供應商

該等酒店主動與員工、客戶及供應商接觸，而他們是推動我們繼續在可持續發展旅途上尋求進步的主要持份者。「關愛地球月」是CONNECT於2015年推出的環保專題活動。該等酒店於月內每逢星期一於餐廳及員工食堂提供素食菜式，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。



於香港逸東酒店舉行的不插电音樂會，為關愛地球月揭開序幕



香港朗廷酒店的員工食堂提供綠色星期一午餐

## 企業社會責任報告



香港康得思酒店於關愛地球月舉行咖啡渣升級再造工作坊

香港朗廷酒店於朗廷英式下午茶中建構新的詮釋，首度加入公平貿易及環保食材元素。該等採購自社會企業的食材，乃源自危地馬拉、加納、印度及越南。農業顧問指導當地農民應用最佳的方法，棄用化學物及殺蟲劑，甚至轉用有機肥料，確保農作物的可持續性及質素。



香港朗廷酒店提供使用公平貿易和有機食材的下午茶以及香港逸東酒店提供素食婚宴餐單

該等酒店一直支持可持續海洋運動。為進一步鼓勵我們投入當中，我們為員工及香港三間酒店的主要海產供應商舉辦了一場可持續海鮮供應商論壇。來自世界自然基金會、海洋管理委員會及業界領袖的一眾講者，獲邀分享最新可持續海鮮市場資訊，以及於香港採納可持續海鮮原則的有關業界慣例。

該等酒店的餐飲及採購團隊共同檢討他們的海產消耗，並識別能通過可持續方式採購的海產種類。翻新後的香港朗廷酒店Bostonian餐廳，引進可持續海鮮及環保食材，持續肩負社會責任。



於Bostonian餐廳的可持續海產

### 社區

對於我們經營業務所在的社區，我們絕不陌生。酒店管理人鼓勵由該等酒店所在當地招募合適人材，並購買來自所在地區的產品及服務。該等酒店亦與本地商業群體及學術機構保持良好關係，這對我們業務的可持續發展十分重要。

## 企業社會責任報告

酒店管理人的社區參與政策，就如何貢獻本地社區提供指引。除捐款外，我們亦會進行如捐贈及探訪、贊助費用或實物、以及僱員義工服務等等活動。於2016年，我們的員工於慈善及其他社會項目中提供約2,000小時的支援。

酒店管理人及該等酒店於過去十年一直獲得「商界展關懷」計劃認可。此外，香港康得思酒店亦獲得以下認可：

- 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」
- 由社會福利署主辦的義工運動項下之義工服務銀嘉許獎狀。

下文重點闡述2016年的主要社區參與活動：

### 支持藝術及兒童發展

透過與不同社區投資機構建立策略合作，我們得以見證及量度我們於本地社區的長遠影響。酒店管理人及該等酒店自2013年起一直與寰宇希望香港合作。於本年度，我們於香港逸東酒店共同舉辦「環保新世代」年度夏日活動。46個來自低收入家庭的兒童，獲邀一同參與多個工作坊，獲得環保酒店體驗，啟發如何成為一個環保公民。我們的義工設計及安排這些工作坊，展示寰宇希望提倡的「六大品格支柱」的重要性。我們於此次項目中亦為我們的社區夥伴聯繫多次媒體採訪及安排活動報導。



香港逸東酒店「環保新世代」年度夏日活動

我們在社區服務中，把藝術帶給兒童。在復活節假期，來自香港逸東酒店的義工，為東華三院屯門綜合服務中心舉辦升級再造工作坊。該酒店收集在過去中秋節被棄置的月餅盒，讓兒童把月餅盒升級再造，成為放置文具、玩具及配件的手造盒子。



## 企業社會責任報告

### 支持環境

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

該等酒店一直與惜食堂合作，每日向其捐助廚房剩餘蔬菜。這些蔬菜將變成惜食堂為香港弱勢社群烹調的均衡營養餐盒。透過這個有意義的活動，我們把廢棄物料變得有價值。該等酒店更會派出義工到惜食堂位於深水埗的中央廚房，進一步支持他們的營運。



香港朗廷酒店員工替惜食堂預備食物

香港康得思酒店及香港逸東酒店籌辦年度清潔海灘活動，參與成為國際海岸清潔運動(一個致力建立健康及無垃圾海洋的全球運動)的一份子。我們的義工分成小組，沿海灘收集垃圾，並於數據卡上記錄收集得來的垃圾類別及數量。收集的數據會作進一步分析，以了解香港沿岸的廢物污染情況。



香港康得思酒店員工清潔屯門舊咖啡灣泳灘



香港逸東酒店員工清潔長洲泳灘

信託集團行政總裁葉毓強先生是世界綠色組織(WGO)董事會的副主席。WGO是獨立的非政府團體，關注香港的環保及與環境有關的民生及經濟議題。

## 企業社會責任報告



葉毓強先生於2016年6月24日舉行的世界綠色組織(WGO)綠色辦公室獎勵計劃(GOALS)頒獎典禮上致詞。



葉毓強榮譽教授於嶺南大學以「博雅教育的學習之路」為題演講。

### 支持本地社區

本地社區有他們各自的社會關注，而我們有責任令鄰舍的生活環境變得更美好。我們的義工為老人、飢餓、貧窮、弱勢、少數族裔、以及病患社群提供服務。於嶺南大學「博雅教育的學習之路」講座中，我們的行政總裁分享他對服務研習重要性的看法—服務研習把有意義的社區服務揉合至學術研習之中，以回應在真實商業世界中日益重要的企業社會責任。葉先生亦於香港城市大學以「銀行放貸及風險管理之道」為題演講，為信貸管理及風險管理、信貸放款特點，以及要成為成功放貸人員的素質提供簡介。



葉毓強客座教授於香港城市大學以「銀行放貸及風險管理之道」為題演講。

自2010年起，香港康得思酒店的員工與香港遊樂場協會及保良局合作，於新年前義務替長者家居進行「大掃除」。於農曆新年前清潔家居是中國傳統，而我們則為附近的數十間房屋提供家居清潔服務。

## 企業社會責任報告



### 員工

酒店管理人及該等酒店致力營造令人投入及互相尊重的工作環境，使員工得以盡展潛能，引領他們成為我們的大使，向客戶提供真誠的服務。員工就是我們業務賴以成功的最重要資產。酒店管理人及該等酒店繼續獲得香港僱員再培訓局認可，於「人才企業嘉許計劃」中榮獲「人才企業1st」獎項。於2016年，該等酒店亦獲香港復康聯會及香港社會服務聯會頒發「2016年十八區關愛僱主」嘉獎。香港逸東酒店亦獲得香港中小型企業總商會頒發「友商有良」嘉許。

### 僱員健康及安全

保障我們員工的安全及身心健康，向來是我們的首要任務。該等酒店通過政策、委員會、培訓及事故報告分析等機制，維持其健康及安全系統。該系統由高級管理層、人力資源總監及保安部門監控。該系統的成效乃透過關鍵績效指標(KPI)系統作審查。我們亦會成立改善小組分析數據、尋找根本原因、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5.9宗報告損失工時事故。工傷率比去年大為減少，乃由於增加有關培訓及意識的課程計劃所致。因應某些部門的特定工傷種類，我們特設了數個專門計劃。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。



香港逸東酒店火警演習

作為酒店管理人全球性提昇員工認知的運動一部分，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。員工身心健康繼續是2016年職業安全及健康週的主題，旨在提升員工對身心健康的意識，並協助他們建立健康生活方式。提倡身心健康的活動計劃包括：在員工餐廳提供健康膳食以及五色餐單、瑜伽及太極班、DIY美容工作坊、以及於辦工室提供身高體重指數(BMI)量度及伸展運動提示。

## 企業社會責任報告



香港逸東酒店員工參與瑜伽班



香港朗廷酒店的新鮮蔬果週

除上述計劃外，該等酒店根據業務及營運需要，檢討及重新分配他們的培訓重心。於2016年，香港康得思酒店其中一個主要重心培訓為婚禮助理認證課程。「摯心婚宴」是康得思其中一個品牌主打項目，旨在向我們的婚宴客戶提供最高水平的個人化專業服務，締造精心訂製的難忘體驗。「摯心婚宴」的主要賣點是我們個人化的婚宴助理－專責人員會以一絲不苟的專注態度，於大婚之日為新人提供個人服務。為保證我們婚宴助理的水平，香港康得思酒店設計了一個認證課程計劃，涵蓋全日工作坊、職場體驗及個人評核。只有出席整個課程計劃，並通過評核者，才可成為獲全面認證的婚宴助理。

### 僱員培訓

酒店管理人努力建立一個能讓員工達成職業抱負的環境，同時培養出能幹及有魄力的團隊。學習及發展計劃包括First60認證課程，朗廷課程認證計劃(LCC)，以及行政人員深造課程(APEX)。這些計劃協助員工掌握新的技能及經驗，利便他們目前的工作及日後發展。

## 企業社會責任報告



香港朗廷酒店推出「第一印象定終身」活動，以提醒員工有關客戶及業務夥伴第一印象對我們的重要性。該等酒店已備有完善的培訓課程，以讓員工能向顧客提供五星級服務。為進一步培訓真誠服務文化，我們就如何創造良好第一印象分享基本心得（包括有笑容的眼睛，真誠的笑容以及記住顧客名稱等）。該活動最後由部門主管選出三名「最佳笑容獎」得獎者作結。



於2016年，每名員工平均接受培訓25.9小時。香港朗廷酒店榮獲香港人力資源管理學會頒發「2016年卓越應變改革管理獎」，肯定該酒店於兩年來重新定位為五星級奢華酒店的努力。而該等酒店亦獲得福布斯旅遊指南五星級，而唐閣亦連續五年榮獲米芝蓮星級評價。唐閣在過去兩年連續榮獲米芝蓮三星級最高評價，是香港僅有兩間贏得米芝蓮三星級榮譽的中菜廳之一。



## 企業社會責任報告

香港康得思酒店獲香港管理專業協會頒發「2016年最佳管理培訓及發展獎培訓類別一金獎」。Alibi在該酒店中於引入創新餐飲理念，將酒吧、休息廳與餐廳合而為一，並設計培訓課程，提升Alibi團隊的產品知識及溝通技巧，同時確立有活力及投入的顧客服務方式。



香港康得思酒店亦獲香港人力資源管理學會頒發「2016卓越業務夥伴獎」。該酒店入圍是次比賽，顯示人力資源團隊於2015年將旺角朗豪酒店品牌重新打造為香港康得思酒店一事上，如何與高級管理層及所有部門通力合作。於業務轉型期間，人力資源管理、培訓及發展團隊擔當重要角色，與各個員工一起達成業務目標。



### 管治

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

酒店管理人承諾恪守在業務活動中維持良好的企業管治及商業誠信。我們的行為守則明確地載有上述原則，並解釋於執行職務時員工應有的基本行為準則。行為守則記載收受、索取和提供利益、申報利益衝突、欺詐和行賄、賭博、公平交易和處理機密資料的指引。該守則在First60認證課程的入職培訓時會向所有新僱員介紹。視乎員工工作職責，員工亦會在合規計劃的各方面定期接收資訊、進修培訓及團隊簡報。全體員工亦知曉其有舉報任何違反行為守則事項的義務。

## 企業社會責任報告

於2016年，酒店管理人及該等酒店亦為香港員工舉辦《競爭條例》合規培訓。《競爭條例》於2015年12月全面生效。是次培訓為該條例提供概覽，並解釋該條例於我們業務中（特別是物業、房產管理及酒店產業）的實施情況。

除於該等酒店舉行培訓外，亦設有環球CONNECT活動，內容有關內部審核，以及就有關企業道德及管理集團風險的議題進行進修培訓。於2016年，傷健人士緊急疏散計劃為進行審核的題目，並就該等酒店的緊急規劃及培訓進行內部審核。

該等酒店預備已配備疏散椅及振動墊枕頭警報器，供顧客於有需要時候用。我們的員工就疏散椅進行培訓，並試用該等座椅，以了解及練習在出現緊急情況時正確運用疏散椅的方法。

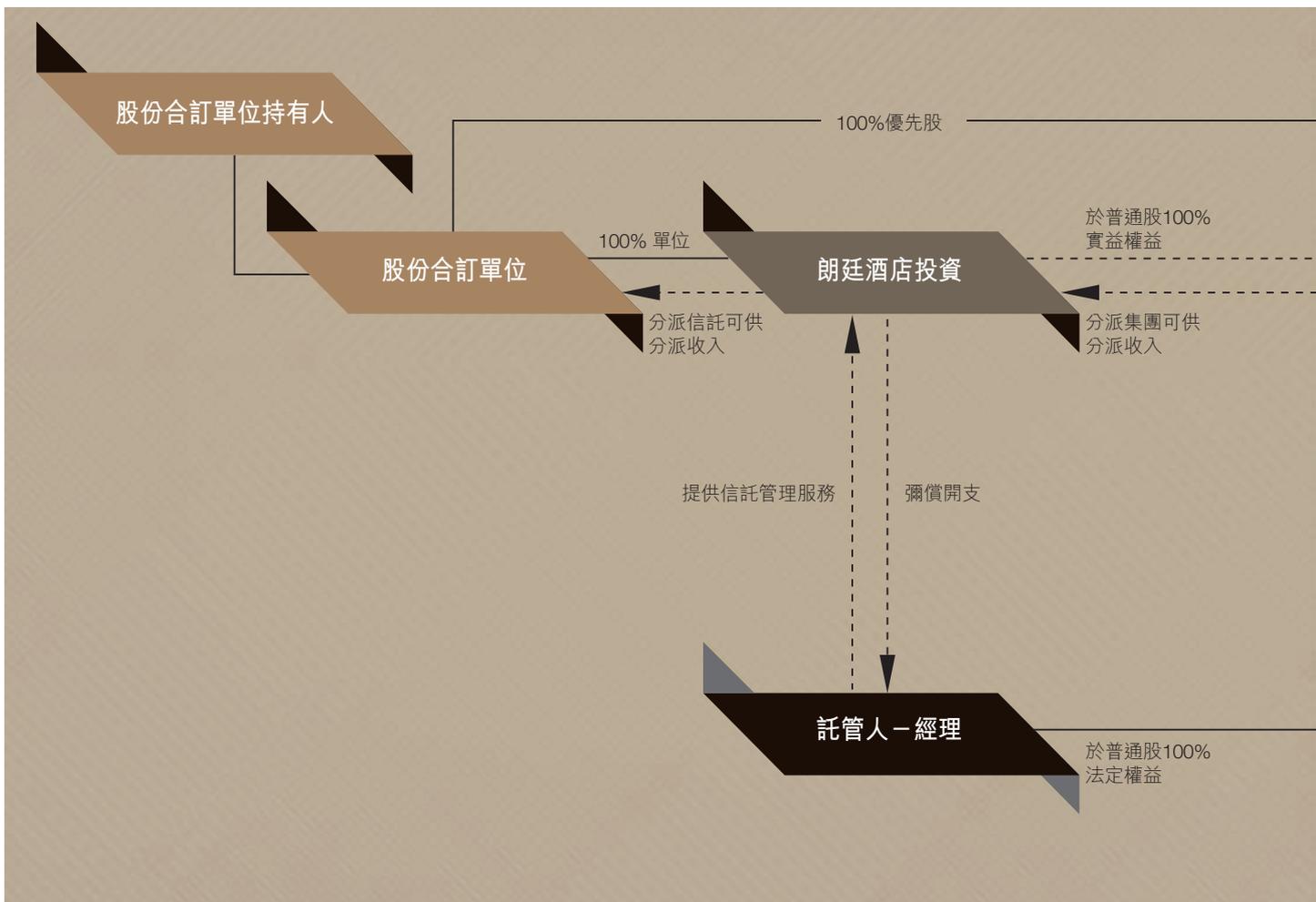


## 企業管治報告

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2016年12月31日止年度本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

### 信託集團之架構

下圖顯示了經簡化的信託集團架構。



## 企業管治報告

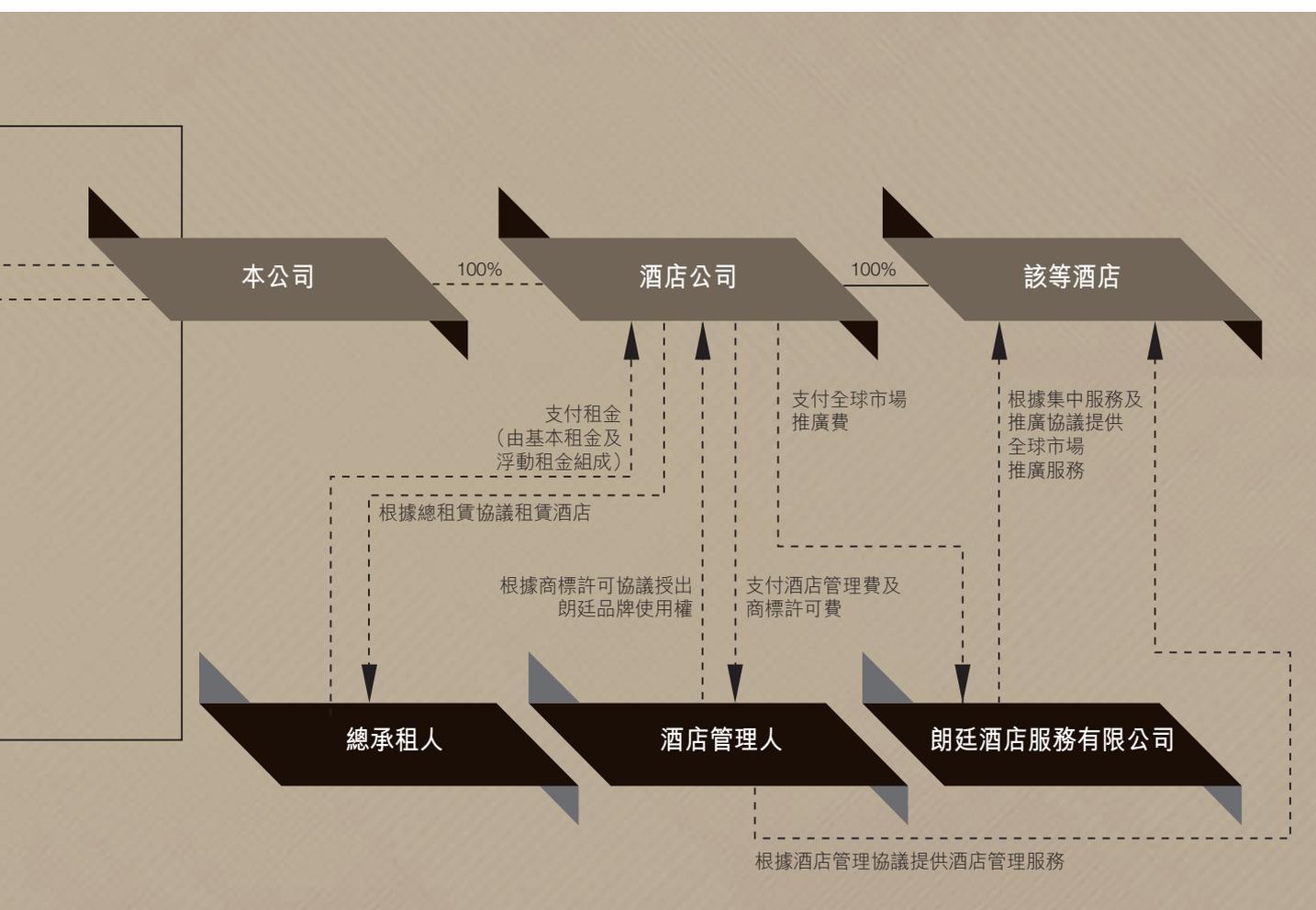
於2016年的主要事項載列如下：

- **發行本信託及本公司之股份合訂單位之一般性授權**

股份合訂單位持有人已於2016年4月22日舉行之周年大會上授予一般性授權以配發、發行及處置不超逾本信託及本公司已發行股份合訂單位20%。

- **組建文件之修訂**

託管人一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，託管人一經理董事會及本公司董事會於2016年周年大會上獲得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。有關之更新版本可於公司網站及香港交易所網站下載。



## 企業管治報告

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理及本公司所訂立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，每股份合訂單位由以下三個部分組成，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：

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

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各項正式協議所規管（如載於第42頁至43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78至第84頁。

就收入方面而言，根據總租賃協議，該等酒店（不包括位於香港逸東酒店的三間零售店舖）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。託管人－經理董事會及本公司董事會相信，下列各項足以減輕潛在衝突：

- 本集團專注於優化三間現有酒店物業的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則集中於進一步善用其資源及專業知識以發展其酒店管理服務營運及品牌建立。
- 本集團佔鷹君集團業績的其中一主要部份，本集團任何依賴於鷹君集團的業績表現及增長將為相互補足。
- 鷹君集團已向本公司授出優先權契據，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

### 遵守企業管治守則

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

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

### 董事會

#### 董事會的組成

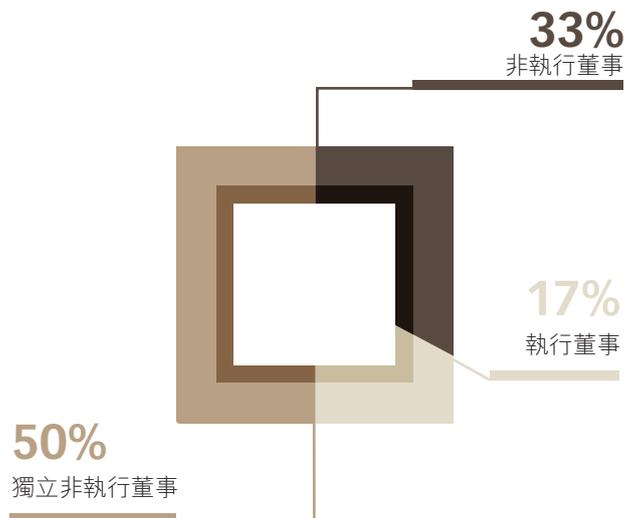
根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。

託管人－經理董事會及本公司董事會現有兩名非執行董事：為羅嘉瑞醫生(主席)及羅俊謙先生(於2017年2月14日獲委任)；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。

羅寶璘女士已辭任託管人－經理與本公司之非執行董事，自2017年2月14日起生效。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第25至第28頁。

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
<b>非執行董事</b>		
羅嘉瑞(主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；考慮(其中包括)本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強本集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督本集團業務的管治政策
羅俊謙(於2017年2月14日獲委任)	物業發展、財務投資、業務及項目發展	制訂策略性方針，並對本集團的財務管理及營運作宏觀的監督
<b>執行董事</b>		
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
<b>獨立非執行董事</b>		
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2017年1月16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、連結性、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，其任期僅直至今屆周年大會為止，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一經理董事會。各非執行董事（包括獨立非執行董事）已與本公司訂立委任函件，初步為期3年，並可於任期屆滿後自動續期3年，及其後每3年自動續期一次，惟須遵守本公司章程細則、信託契約及上市規則條文。本公司的提名委員會須就董事之委任或重新委任向董事會提出建議。

根據輪值告退記錄及按抽籤決定，羅嘉瑞醫生及蘇耀華先生將於應屆周年大會輪值退任及符合資格膺選連任。羅俊謙先生於2017年2月14日起獲委任為託管人一經理及本公司之非執行董事，其任期僅直至今屆周年大會為止及符合資格膺選連任。

## 企業管治報告

### 董事啟導及持續發展

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

截至2016年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，內容涵蓋香港競爭法、個人資料私隱、網絡風險、消費者行為、酒店業概覽及市場前景。除了信託集團內部安排的持續發展課程，個別董事亦有出席與其相關之專業及有關董事職責的研討會或工作坊。全體董事已向託管人一經理及本公司確認其各自的培訓記錄，彼等於截至2016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。託管人一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。

### 董事委員會

為提供有效監督，託管人一經理董事會及本公司董事會已成立下列的董事委員會，其職權範圍已獲各自的董事會批准，並定期作檢討以確保其符合最新的法規和監管規定及參照建議最佳常規。各委員會均向各自的董事會匯報其決定及建議。各委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於公司網站及香港交易所網站。

#### 審核委員會

組成託管人一經理及本公司的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一經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

託管人一經理及本公司的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及風險管理及內部監控制度與審核程序，向各自的董事會提出建議，以助各自的董事會履行其對風險管理及內部監控，以及財務管理方面的職務。

## 企業管治報告

截至2016年12月31日止年度，託管人－經理及本公司的審核委員會各自舉行了兩次會議，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2016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"><li>• 審閱及批准截至2016年6月30日止期間本信託及本公司的2016年中期報告及中期業績公布初稿</li><li>• 審閱及批准截至2015年12月31日止年度本信託及本公司的2015年年報及末期業績公布初稿</li><li>• 審閱截至2016年6月30日止期間本信託及本公司的未經審核財務報表以及託管人－經理的未經審核財務報表，及審閱截至2015年12月31日止年度本信託及本公司的經審核財務報表以及託管人－經理的經審核財務報表，尤其關注信託集團會計常規性質方面涉及重大判斷的事項，包括：<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 信託集團因應其維持資本及流動資金的需求持有其持有至到期之投資的意向及能力；</li><li>(2) 信託集團因投資物業之公平值變動就遞延稅項的處理；及</li><li>(3) 信託集團對投資物業及未有報價的衍生金融工具的估值的程序及方法。</li></ol></li></ul>
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討內部審計師的重大發現及建議</li><li>• 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</li></ul>
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
續聘核數師	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
關連交易	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
鷹君優先權契據	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討及採納有關執行鷹君優先權契據的企業管治措施</li><li>• 檢討鷹君優先權契據的實行及遵守情況</li></ul>

## 企業管治報告

### 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一名非執行董事：

主席：

林夏如博士\*

成員：

羅嘉瑞醫生#

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、經驗及多元化。委員會須就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向本公司董事會提出建議。

截至2016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、羅俊謙先生（為羅寶璘女士之替任董事，羅女士自2017年2月14日起不再擔任成員）、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2016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

- 檢討及批准林夏如博士及黃桂林先生於2016年周年大會上輪值退任及膺選連任

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

## 企業管治報告

### 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2016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2016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	<ul style="list-style-type: none"><li>批准本公司執行董事及高層管理人員的2016年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇</li></ul>
董事薪酬	<ul style="list-style-type: none"><li>就2016年度的董事袍金向本公司董事會提出建議</li></ul>

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

## 企業管治報告

### 董事會及董事委員會會議

除了解託管人－經理董事會與本公司董事會各自的責任外，董事亦必須有能力且願意付出所需時間以處理本信託及本公司的事務，包括出席董事會會議及董事委員會會議。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2016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任何直接／間接利益(如有)，並於適當情況下放棄投票。
- 公司秘書負責記錄所有董事會及董事委員會會議主要商討事項及決策的會議記錄，以供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予全體董事，以供彼等表達意見及作記錄。

除董事會會議外，主席亦每年安排與非執行董事(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，託管人一經理及本公司各自舉行了四次董事會會議。根據託管人一經理的組織章程細則及本公司章程細則，董事可親身或由其已委任之替任人或以電話或其他音頻通信設備方式出席會議。個別董事於截至2016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：

### 2016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	2016年 周年大會
<b>非執行董事</b>					
羅嘉瑞(主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
羅寶璘(於2017年2月14日辭任)	1*+3 <sup>#</sup> /4	–	1 <sup>#</sup> /1	–	1 <sup>#</sup> /1
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>–</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>執行董事</b>					
葉毓強(行政總裁)	4/4	–	–	–	1/1
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>100%</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	–/1
蘇耀華	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃桂林	3/4	2/2	1/1	1/1	1/1
<b>出席率</b>	<b>91.67%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>66.67%</b>
<b>整體出席率</b>	<b>95.83%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>83.3%</b>

附註：

\* 由羅寶璘女士親身出席

# 由羅女士之替任董事羅俊謙先生出席，羅先生於2017年2月14日起不再擔任羅女士之替任董事

^ 託管人一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

##### 基本薪金

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

##### 花紅及獎勵

- 在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鉤上發揮重要作用
- 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2016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列如下。薪酬水平乃經參考個別董事擔任的職能及職務所貢獻的時間及精力，以及現行市況而作出建議。

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

職位	年度酬金 (港元)
<b>董事會</b>	
• 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
<b>審核委員會</b>	
• 主席	100,000
• 委員會成員	50,000
<b>薪酬委員會</b>	
• 主席	50,000
• 委員會成員	25,000
<b>提名委員會</b>	
• 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－經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益之上；
  - 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－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－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－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2016年，鷹君集團所收購或獲得的物業或投資機會概毋需受鷹君優先權契據規限。

託管人－經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人－經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生及羅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) 合適的風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險至可接受程度的公司政策及程序以達至業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部和外部的信息交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司的審核委員會及鷹君的內務審計部對截至2016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。

## 企業管治報告

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2016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2016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](http://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重視股份合訂單位持有人大會，其可為董事與股份合訂單位持有人提供真誠交流的良機。本信託及本公司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。

本信託及本公司2016年周年大會於2016年4月22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2015年12月31日止年度之經審核綜合財務報表、託管人一經理截至2015年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書。
- 宣派截至2015年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位12.9港仙。
- 重選林夏如博士及黃桂林先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人一經理及本公司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一般性授權以配發、發行及處理不超逾已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位。
- 批准信託契約及本公司章程細則之修訂，以確保其符合香港現行的法律，法規和常規。

## 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(視乎情況而定))將於(i)周年大會及股份合訂單位持有人大會(倘提呈的決議案為特別決議案)舉行前不少於20個完整營業日；及(ii)所有其他會議舉行前不少於10個完整營業日寄送予股份合訂單位持有人。
- 託管人—經理董事會及本公司董事會主席以及各董事委員會主席(或倘彼等缺席則其正式委任之代表或各委員會其他成員)出席於股份合訂單位持有人大會回答提問。
- 獨立董事委員會主席(或倘彼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

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89至92頁及第148至150的獨立核數師報告書內。

## 企業管治報告

### 核數師酬金

於截至2016年12月31日止年度，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為信託集團及託管人—經理所提供的審計及非審計服務的費用總額載列如下：

所提供服務	截至2016年12月31日止年度	
	信託集團 (港幣千元)	託管人—經理 (港幣千元)
<b>審計服務</b>	1,230	20
<b>非審計服務</b>		
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
<b>總計</b>	<b>1,678</b>	<b>22</b>

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1,230,000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

於本信託及本公司的2016年周年大會上，股份合訂單位持有人已批准信託契約及本公司章程細則之修訂，信託契約及本公司章程細則的更新版本可於公司網站及香港交易所網站下載。

### 關連交易及／或持續關連交易

於截至2016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78至84頁。

### 董事及有關僱員進行證券交易

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

經作出特定查詢後，本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至2016年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2016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。

## 企業管治報告

---

### 董事對財務報表的責任

託管人－經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人－經理截至2016年12月31日止年度的財務報表。

### 董事及高級人員保險

於截至2016年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

### 公眾持有股份合訂單位數量

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

### 有關連人士交易

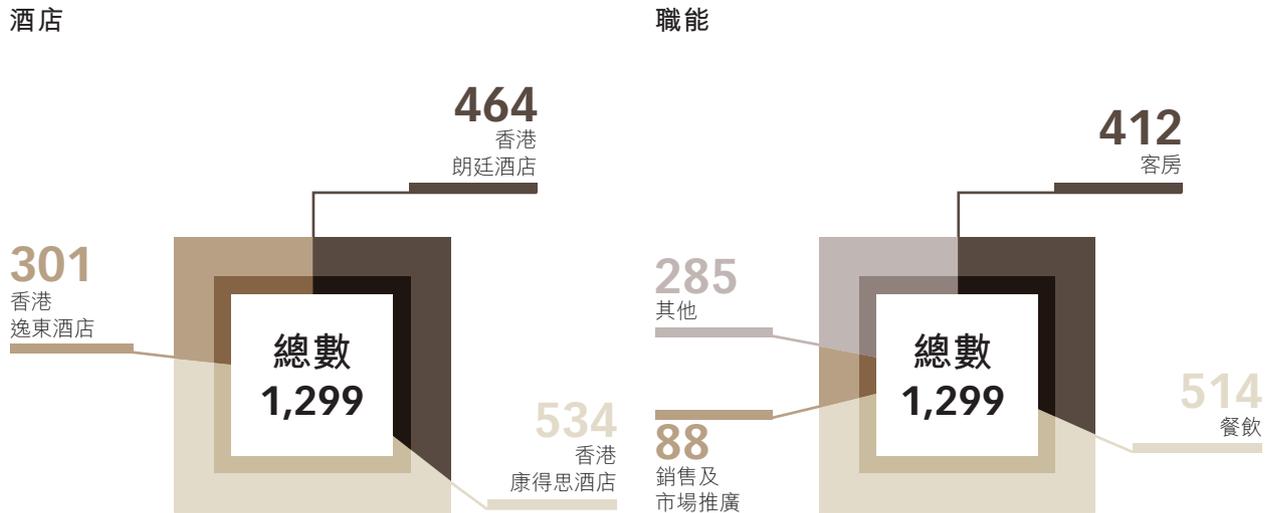
於截至2016年12月31日止年度，信託集團及託管人－經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士進行若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註34中披露。

### 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2015年12月31日相比，該等酒店的僱員人數於2016年共減少55人。

## 企業管治報告

下圖列載於2016年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：



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

本公司僱用五名專業人員以有效維持信託集團的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務

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

本公司於截至2016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）的酬金總額載於本信託及本公司的綜合財務報表附註15。

## 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2016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2016年12月31日止年度的經審核財務報表。

### 主要業務

#### 本信託

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

#### 本公司

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

本公司主要附屬公司於2016年12月31日的主要業務及其他詳情載於信託集團的綜合財務報表附註36。

#### 託管人－經理

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

### 業務回顧

#### 業務表現及未來前景

有關信託集團於報告期內的業務表現及未來前景之詳細回顧載於本年報第14至第24頁之主席報告書及行政總裁回顧內，並構成本董事會報告的一部分。

#### 風險及不明朗因素

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

#### 收入的穩定性

本公司的主要收入來源為總承租人根據總租賃協議就租賃該等酒店應付的租金，其將包括基本租金及浮動租金。根據總租賃協議應付的浮動租金預期會構成信託集團總收入的大部分，及將會因應各該等酒店未扣除全球市場推廣費用的經營毛利水平而變更。目前計算浮動租金應付數額的基準僅於2019年12月31日期間內適用，此後浮動租金將由本公司委任的獨立物業估值師就2020年1月1日至2023年12月31日期間及2024年1月1日至總租賃協議餘下年期所釐定的基準計算。

## 董事會報告書

我們無法保證，各年的浮動租金將會維持。浮動租金的波幅乃取決於該等酒店的實際表現。為了減輕風險，我們已採取積極的資產管理策略，主要措施如下：

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

### 該等酒店的估值

該等酒店於信託集團的財務報表內獲分類為信託集團的投資物業，乃按獨立專業物業估值師進行的估值以公平值入賬。信託集團的經營業績將包括未變現重估調整，因此該等酒店將來的公平值很可能不時波動及可能大幅上升或下跌。有關下跌可能會對我們的資產負債表及盈利能力和財務契諾合規情況造成重大負面影響。

倘該等酒店的公平值變動出現虧損，將對我們遵守貸款融資項下財務契諾及我們將來可能借入的任何外部借款項下財務契諾的能力有不利的影響，並且可能導致市場對我們的業務表現產生負面印象，即使該等虧損並未變現。

公平值收益(或虧損)將不會改變我們的現金狀況，所以不會隨著盈利增加或減少分別提高或減低我們的流動資金。因此，公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。

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

### 翻新該等酒店的資金

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

隨著該等酒店變得陳舊，保養有關酒店的成本、翻新或重新發展的需要以及意外需要保養或維修的風險傾向隨著時間增加。倘該等酒店或我們的餐廳或餐飲設施因有關維修及／或保養而暫停經營，該等酒店的經營業績將可能受到不利影響，而應付信託集團的浮動租金水平亦會因此下降。鑑於上述，信託集團識別及實施下列控制措施：

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

## 董事會報告書

### 香港酒店業

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

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

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

### 與集團金融工具相關的風險

信託集團的主要金融工具包括貿易應收賬款、應收利息、銀行結餘、貿易及其他應付賬款及有抵押銀行貸款。與信託集團金融工具相關的風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。有關詳情及減輕此等風險的政策載於本年報的財務報表附註28。

### 分派的穩定性

根據分派放棄，集團母公司已就若干數目的股份合訂單位同意放棄收取於截至2013年、2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年應付的任何分派。根據分派放棄，集團母公司放棄收取的分派金額將可用作向並無放棄收取分派的股份合訂單位持有人作出分派（包括集團母公司，但僅限於其所持有的股份合訂單位中分派放棄不適用的部分）。

因此，分派放棄將提高並無放棄收取分派的股份合訂單位的分派水平，高於如只基於信託可分派收入計算的分派。分派放棄是有期限的及只適用於2017年12月31日止期間前之財政年度。當分派放棄屆滿時，股份合訂單位的分派將受到不利影響，將會採用上文所提述之積極的資產管理策略以進一步提升信託集團的財務表現。

### 分派

#### 可分派收入

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

## 董事會報告書

### 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
2016	100,000,000
2017	50,000,000

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2017年5月8日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發2016年末期分派每股份合訂單位13.8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2017年周年大會上批准後，末期分派將於2017年5月19日派發。連同於2016年10月已派發的中期分派每股份合訂單位11.7港仙，2016年全年度的分派合共為每股份合訂單位25.5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158頁。

### 儲備變動

信託集團於截至2016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26。

### 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2016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2016年12月31日的估值。

信託集團於2016年12月31日的投資物業詳情載於本年報第157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2016年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,067,226,456。相較於2015年12月31日，本年度內合共發行24,320,519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
2015年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,042,905,937
2016年3月4日	以每單位2.51港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2015年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約35,758,000港元	14,246,352
2016年8月30日	以每單位3.15港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2016年上半年的酒店管理費用約31,734,000港元	10,074,167
<b>2016年12月31日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>2,067,226,456</b>

### 回購、出售或贖回股份合訂單位

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

於截至2016年12月31日止年度，本信託、託管人一經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

## 董事會報告書

### 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2016年度及截至本報告日期，託管人－經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

### 非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)

羅俊謙先生(於2017年2月14日獲委任)

羅寶璘女士(於2017年2月14日辭任)

### 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

根據託管人－經理的組織章程細則及本公司的章程細則，由於羅寶璘女士自2017年2月14日起不再擔任為託管人－經理及本公司的董事，因此羅俊謙先生不再擔任為羅女士之替任董事。

根據信託契約第29.2(g)條及本公司章程細則第16.3條，任何獲委任以填補空缺的董事，其任期僅直至今屆周年大會止，而屆時將符合資格膺選連任。因此，羅俊謙先生(於2017年2月14日獲委任)將於本信託及本公司即將舉行之周年大會上退任並膺選連任。根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，羅嘉瑞醫生及蘇耀華先生須於2017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25至第29頁。

### 董事服務合約

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

### 董事酬金

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註14。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

### 獲准許的彌償

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

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

於截至2016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2016年12月31日，託管人－經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人－經理、本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），及根據標準守則須知會託管人－經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

### 股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 <sup>(2)</sup>
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	8,073,500		
	受控制公司之權益	公司權益	1,281,673,956 <sup>(1)</sup>		
	慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	44,000,000	1,333,747,456	64.52
葉毓強	與其配偶共同持有之權益	共同權益	1,515,000	1,515,000	0.07

附註：

(1) 該1,281,673,956個股份合訂單位包括：

- (i) 1,279,613,956個股份合訂單位由鷹君透過其3間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited（1,215,052,456個股份合訂單位，58.78%）、Fine Noble Limited（58,596,500個股份合訂單位，2.83%）及Great Eagle Nichemusic Limited（5,965,000個股份合訂單位，0.29%）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75頁內；及
- (ii) 2,060,000個股份合訂單位(0.1%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的2間公司持有。彼亦為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2016年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,067,226,456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2016年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的61.90%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2016年12月31日於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股 股份／相關 股份數目	總計	佔已發行 股本 之百分比 <sup>(2)</sup>
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	45,115,435		
	受控制公司之權益	公司權益	71,723,568 <sup>(1)</sup>		
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	226,815,595		
	酌情信託成立人	信託權益	59,218,519		
	實益擁有人	購股期權	1,310,000	404,183,117	59.66
羅俊謙*	實益擁有人	購股期權	175,000	175,000	0.03
羅寶璘*	實益擁有人	購股期權	90,000	90,000	0.01
葉毓強	實益擁有人	購股期權	30,000	30,000	0.00
蘇耀華	實益擁有人	個人權益	446	446	0.00

\* 羅俊謙先生自2017年2月14日獲委任為託管人—經理及本公司之非執行董事，直至羅寶璘女士於2017年2月14日辭任為非執行董事，彼為羅女士之替任人。

附註：

- (1) 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。
- (2) 該百分比乃根據鷹君於2016年12月31日之已發行股份總數677,469,835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2016年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的65.50%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人—經理及本公司之董事於2016年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位之百分比 <sup>(2)</sup>
羅嘉瑞	受控制公司之權益	公司權益	3,800,267,098 <sup>(1)</sup>		
	慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員	信託權益	19,000,000	3,819,267,098	65.87
蘇耀華	實益擁有人	個人權益	400,873		
	配偶之權益	家族權益	60,000	460,873	0.01

附註：

(1) 該3,800,267,098個基金單位包括：

- (i) 3,797,688,098個基金單位(65.50%)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75頁內；及
- (ii) 2,579,000個基金單位(0.04%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的2間公司持有，彼亦為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2016年12月31日之已發行基金單位總數5,798,237,327個計算。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，託管人—經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

## 董事會報告書

### 董事於競爭性業務中擁有的權益

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

- (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)及朗廷酒店集團有限公司(為信託集團三間酒店,即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的酒店管理人之母公司)。
- (ii) 羅俊謙先生(託管人—經理及本公司的非執行董事)為鷹君的執行董事以及擔任鷹君多間附屬公司的董事,包括LHIL Assets Holdings Limited。
- (iii) 羅寶璘女士(於2017年2月14日辭任為託管人—經理及本公司之非執行董事)為鷹君若干附屬公司,包括朗廷酒店集團有限公司。

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、羅先生及羅女士所持鷹君之權益於「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,而彼則對託管人—經理董事會及本公司董事會負責,以信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益為前題下根據多項企業管治措施及須由董事會全體成員議決事項適當地營運及管理信託集團。

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

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

## 董事會報告書

### 董事於重大合約的權益

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34。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）為鷹君的執行董事。羅寶璘女士（於2017年2月14日辭任託管人—經理及本公司之非執行董事），為鷹君若干附屬公司之董事。有關羅醫生、羅先生及羅女士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5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

截至2016年12月31日 止年度之總交易額 (港幣千元)	
1. 總租賃協議 <sup>(a)</sup>	
– 基本租金	225,000
– 浮動租金 <sup>(b)</sup>	475,705
2. 酒店管理協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	
– 基本費用	23,299
– 獎勵費用	31,187
3. 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
– 償付成本	6,528
– 全球市場推廣費用	17,009
– 預約費用	3,498
4. 商標許可協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	15,533
5. 公契及管理協議 <sup>(a)</sup>	2,700

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)及浮動租金。直至2019年12月31日，浮動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。總租賃協議下浮動租金的上限參考釐定浮動租金的公式釐定。

**2. 酒店管理協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店國際有限公司(作為酒店管理人)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立酒店管理協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的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%。

## 董事會報告書

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

- 3. 集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的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%。

## 董事會報告書

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

5. **物業管理服務協議**—鷹君物業管理有限公司(「GEPM」)與康得思酒店(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2016年12月31日止年度，就GEPM所提供之服務總值的為2,700,000港元，未有超出上市規則第14A.76條的最低豁免水平，豁免申報、公布及／或獨立股東批准之規定。

### 豁免

#### **遵守取得股份合訂單位獨立持有人之批准及作出公布之規定**

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。

## 董事會報告書

### 遵守制定貨幣上限之規定

託管人－經理及本公司亦向聯交所申請，而聯交所已就根據總租賃協議應付之浮動租金以及根據酒店管理協議、集中服務及推廣協議及商標許可協議之應付費用制定貨幣上限向託管人－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2016年，信託集團亦已進行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。

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。於2017年2月14日，董事會批准就框架協議項下擬進行的交易分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止之三個財政年度的年度上限更新。

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。

## 董事會報告書

- 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2016年12月31日止財政年度之年度上限為11,930,000港元。

截至2016年12月31日止年度，於框架協議下產生之總交易額為1,650,000港元。

### 關連交易之審閱

內務審計部已審閱信託集團截至2016年12月31日止期間的關連交易(包括持續關連交易)。內務審計部已向託管人一經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、鑑定、記錄、監察及報告關連交易實施合宜且有效的政策及程序，並於年內完全遵守。關連交易須根據多項企業管治措施獲全體董事會批准。持續關連交易需每月匯報，並由審計委員會每半年審核一次。

根據上市規則第14A.55條，託管人一經理及本公司的董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述截至2016年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

託管人一經理及本公司外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「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。託管人一經理及本公司已將該核數師信函副本送呈聯交所。

託管人一經理董事會亦已確認以本信託的信託物業(定義見信託契約)向託管人一經理已付或應付的支出符合信託契約；且其並不知悉任何會對本信託的業務或所有股份合訂單位持有人的整體利益帶來重大不利影響的託管人一經理失職行為。

## 董事會報告書

### 主要股份合訂單位持有人的權益

於2016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	身份	權益性質	持有股份合訂單位／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 <sup>(4)</sup>
鷹君集團有限公司	受控制公司之權益	公司權益	1,279,613,956 <sup>(1)</sup>	1,279,613,956	61.90
LHIL Assets Holdings Limited	受益人	公司權益	1,215,052,456	1,215,052,456	58.78
HSBC International Trustee Limited	受託人	信託權益	1,255,498,289 <sup>(2)</sup>	1,255,498,289	60.73

附註：

- (1) 該1,279,613,956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) 58,596,500個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；及
  - (iii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- (2) 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2016年3月4日）而作出披露。於2016年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.48%的權益。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2016年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,067,226,456個計算。

除上文所披露者外，於2016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74頁）於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人—經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

## 董事會報告書

### 優先購買權

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

### 主要客戶及供應商

截至2016年12月31日止年度，本集團與其五大供應商的合約（非資本性質）總值約佔總採購額的74.2%。在五大供應商中，以下三間供應商為鷹君的全資附屬公司（於2016年12月31日，鷹君間接擁有本信託及本公司的61.90%權益，為主要股份合訂單位持有人）。排名第4及第5位之供應商均低於總採購額的1.5%。

供應商	服務性質	相關成本百分比
1. 朗廷酒店國際有限公司	酒店管理費及許可費	55.8%
2. 朗廷酒店服務有限公司	全球市場推廣費用	13.6%
3. 鷹君物業管理有限公司	物業管理費用	2.2%

截至2016年12月31日止年度，信託集團之總租金收入為706,379,000港元，當中99.17%來自酒店租予總承租人(GE (LHIL) Lessee Limited，為鷹君之全資附屬公司)而不多於1%的租金收入來自位於香港逸東酒店的三間零售店的租賃。收入明細載於本年度內信託集團的綜合財務報表附註6。

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

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

## 董事會報告書

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為託管人—經理及本公司核數師之決議案將於2017年4月25日舉行之應屆周年大會上提呈。

### 足夠公眾持股量

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

### 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2016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。

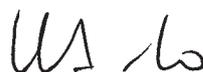
有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第42至第67頁之企業管治報告內。

### 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30至第41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。信託集團於報告期內並無作出慈善及其他捐款。

代表董事會

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



羅嘉瑞  
主席

香港，2017年2月14日

## 財務資料

### 朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

89	獨立核數師報告書
93	綜合損益及其他全面收益表
94	綜合財務狀況表
95	綜合權益變動表
96	綜合現金流量表
98	綜合財務報表附註

### 朗廷酒店管理人有限公司

148	獨立核數師報告書
151	損益及其他全面收益表
151	財務狀況表
152	權益變動表
152	現金流量表
153	財務報表附註

## 信託及本公司之 獨立核數師報告書

# Deloitte. 德勤

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

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第93至147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2016年12月31日 貴信託集團及公司集團之綜合財務狀況表，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內之綜合財務報表附註。

我們認為，信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2016年12月31日之綜合財務狀況，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審計事項

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

## 信託及本公司之 獨立核數師報告書

### 關鍵審計事項

#### 投資物業之估值

我們認為投資物業之估值為關鍵審計事項，是由於其結餘對整個綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於2016年12月31日，貴信託集團及公司集團之酒店物業（包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店）的價值為18,432百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的98%。於本年度的綜合損益及其他全面收益表內，投資物業之公平值減少4百萬港元。

如綜合財務報表附註18所披露，這些投資物業以獨立專業物業估值師進行估值所得出公平值列賬。在釐定投資物業之公平值時，獨立物業估值師採用收益法按以未來的市場情況作假設為基礎建立的折現現金流量分析及按市場比較法。估值取決於管理層和獨立專業物業估值師就主要輸入數據的判斷。獨立物業估值師為投資物業估值時所用的主要輸入數據包括在估值報告中所採用的折現率及按每房每晚的日均房租。集團對公平值計量之敏感度的列表也於該附註中披露。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們關於投資物業之估值的執执行程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力和客觀性；
- 了解獨立專業物業估值師的估值方法、物業市場的表現、主要採用的假設、及主要輸入數據和用作估值之數據作出的關鍵性判斷；
- 以其他在附近的同類酒店物業所取得的銷售價格及租金之相關市場資訊作基準以和估算作比較，從而評估用作估值的源數據的合理性；
- 透過比較由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料和用作其他酒店估值之按每房每晚的日均房租及折現率，從而評估其合理性；
- 透過抽樣的方式比較酒店營運表現的詳細資料和酒店收入及市場資料，從而評估由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料之可信性；及
- 重新為主要輸入數據進行敏感度分析，從而評估它們對綜合財務報表附註18所披露的公平值的影響幅度。

### 其他資料

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

## 信託及本公司之 獨立核數師報告書

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

託管人一經理的董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴信託集團及公司集團之持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴信託集團及公司集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員是監督 貴信託集團及公司集團財務報告過程的職責。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據我們約定的項目約定條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在適當的審計程序，但目的並非對 貴信託集團及公司集團內部控制的有效性發表意見。

## 信託及本公司之 獨立核數師報告書

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴信託集團及公司集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴信託集團及公司集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴信託集團及公司集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴信託集團及公司集團審計的方向、監督與執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是施清耀。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年2月14日

## 信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收入	6	706,379	682,194
物業相關開支		(25,639)	(34,438)
服務費		(87,028)	(84,383)
物業收益淨額		593,712	563,373
其他收益	8	1,917	9,323
投資物業之公平值(減少)增加	18	(3,613)	1,099,032
衍生金融工具之公平值變動	19	31,795	–
信託及其他開支		(12,778)	(21,105)
融資成本	9	(118,164)	(131,783)
除稅前溢利		492,869	1,518,840
所得稅開支	10	(83,260)	(76,649)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	13	409,609	1,442,191
每股份合訂單位基本及攤薄盈利	16	0.1987港元	0.7077港元

# 信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	21	19
投資物業	18	18,432,000	18,381,000
衍生金融工具	19	31,795	–
		<b>18,463,816</b>	<b>18,381,019</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	20	121,195	116,153
應收稅款		61	1,666
受限制現金	21	–	60,064
銀行結餘	21	238,473	244,133
		<b>359,729</b>	<b>422,016</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	22	78,358	86,355
一年內到期的有抵押銀行貸款	23	–	6,786,016
應付稅項		32,818	91
		<b>111,176</b>	<b>6,872,462</b>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<b>248,553</b>	<b>(6,450,446)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,712,369</b>	<b>11,930,573</b>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的有抵押銀行貸款	23	6,738,597	–
遞延稅務負債	24	297,229	248,576
		<b>7,035,826</b>	<b>248,576</b>
<b>資產淨額</b>		<b>11,676,543</b>	<b>11,681,997</b>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	25	2,067	2,043
儲備		11,674,476	11,679,954
<b>權益總額</b>		<b>11,676,543</b>	<b>11,681,997</b>

載於第93頁至147頁的綜合財務報表及載於第131頁的本公司之財務狀況表於2017年2月14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2016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	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2015年1月1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(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25及30)	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
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	409,609	409,609
已付分派(附註12(e))	-	(482,638)	-	-	-	-	(482,638)
確認以權益結算之 以股份支付款項	-	-	-	83	-	-	83
發行股份合訂單位 (見附註25及30)	24	67,468	-	-	-	-	67,492
於2016年12月31日	2,067	8,476,267	(11,562,543)	214	12,598,157	2,162,381	11,676,543

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2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	492,869	1,518,840
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	70,019	67,813
衍生金融工具之公平值變動	(31,795)	–
投資物業之公平值減少(增加)	3,613	(1,099,032)
利息開支	92,939	97,493
利息收益	(1,587)	(9,194)
物業、廠房及設備折舊	6	6
貸款先付費攤銷	24,581	34,000
匯兌虧損淨額	–	8,647
確認以股份支付款項	83	131
營運資金變動前的經營現金流量	650,728	618,704
應收賬款、按金及預付款項增加	(5,608)	(61,452)
應付賬款、按金及應計款項減少	(1,120)	(5,496)
來自經營業務之現金	644,000	551,756
繳付利息	(91,551)	(97,496)
繳付香港所得稅	(275)	(14,975)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>552,174</b>	<b>439,285</b>

# 信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
添置投資物業	(65,405)	(271,687)
添置物業、廠房及設備	(8)	–
受限制現金減少(增加)	60,064	(64)
已收利息	2,153	9,517
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(3,196)</b>	<b>(262,234)</b>
<b>融資活動</b>		
已付分派	(482,638)	(513,519)
支付貸款先付費	(72,000)	–
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(554,638)</b>	<b>(513,519)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(5,660)</b>	<b>(336,468)</b>
年初現金及現金等價物	244,133	589,248
外幣匯率變動影響	–	(8,647)
<b>年末現金及現金等價物， 為銀行結餘</b>	<b>238,473</b>	<b>244,133</b>

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016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」。股份合訂單位在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的母公司為LHIL Assets Holdings Limited,一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。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2016年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司(統稱「信託集團」)的綜合財務報表。本公司截至2016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2016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。

本信託集團與公司集團合稱「集團」。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

#### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
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
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
香港會計準則第27號(修訂本) 香港財務報告準則(修訂本)	獨立財務報表之權益法 對2012年至2014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
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

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。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	針對未實現虧損確認遞延所得稅資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號－保險合同時 一併應用香港財務報告準則第9號－金融工具 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂和經修訂之香港財務報告準則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2016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。

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

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售一項資產所能收取或轉移一項負債將會支付的價格，而不論該價格是否可予直接觀察或可採用另一項估值方法估計。於估計資產或負債公平值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債定價時考慮該項資產或負債的特徵，則集團會計及該等特徵。此等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途的公平值按該基準釐定，惟在香港財務報告準則第2號「股份支付款項」範圍內的股份支付款項交易、香港會計準則第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。

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

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

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

主要會計政策載列下文。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### a. 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。

### b. 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。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### c. 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。另見附註6。

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。

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。另見附註8。

#### d. 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消確認。任何因出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損被確定為銷售所得款項與該資產賬面值的差額，並於損益中確認。另見附註17。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### e. 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。另見附註18。

### f. 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。另見附註32。

#### 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。

### g. 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。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益表內確認。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### h. 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。另見附註9。

### i. 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。

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。另見附註13。

### j. 退休福利成本

支付強制性公積金計劃的款項於僱員提供可獲得有關供款的服務時確認為開支。另見附註33。

### k. 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。基於於其他年度應課稅或可抵稅的收益或開支項目，及永不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。集團的當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。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### k. 稅項 (續)

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債，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。

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。另見附註10及24。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### I. 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。另見附註28。

#### 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定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易應收賬款、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。

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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### I. 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

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、組合中拖延付款超逾信貸期的次數增加,以及與拖欠應收賬款相關的國家或地方經濟狀況顯著變動。

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。

##### 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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### l. 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益工具 (續)

##### 金融負債

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

##### 衍生金融工具

衍生工具於合約訂立當日初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質而定。

##### 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。

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

### m. 有形資產減值虧損

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

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016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。實際結果與估計可能出現誤差。

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

### a. 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。

### b. 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。

#### *i. 投資物業*

如附註18所述,投資物業乃按獨立專業估值師之估值,以公平值18,432,000,000港元(2015年:18,381,000,000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2016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)

#### b. 估計不確性因素之主要來源(續)

##### ii. 衍生金融工具

此外，如附註19所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手的金融機構提供及採用若干市場參與者常用的估值技術釐定。衍生金融工具乃根據可觀察市場價格或利率得出的假設(如可能)採用折現現金流量分析進行估值。

倘未來實際市場數據有變，可能會導致衍生金融工具之公平值出現重大調整。在依據作為交易對手的金融機構提供之估值時，管理層已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

##### iii. 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，集團則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—經理及本公司的董事局匯報估值報告及數據一次，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。

附註28(d) 載列有關釐定衍生金融工具的公平值所採用的估值技術及主要輸入數據的詳情。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 6. 收入

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
來自GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益(見附註34(a))		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金(即可更改租金)	475,705	451,769
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	700,705 5,674	676,769 5,425
租金收益總額	<b>706,379</b>	682,194

另見附註4(c)。

## 7. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者(「主要營運決策者」)，為託管人—經理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2016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。

### 2016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	256,946	305,426	144,007	706,379
分部業績*	215,375	255,735	122,602	593,712
其他收益				1,917
投資物業之公平值減少				(3,613)
衍生金融工具之公平值變動				31,795
信託及其他開支				(12,778)
融資成本				(118,164)
除稅前溢利				492,869
所得稅開支				(83,260)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利				409,609

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 7. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

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

\* 以上各投資物業之分部業績是從其分部收入扣除物業相關開支及服務費後得出。

### 分部資產及負債

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7,000,000,000港元、7,775,000,000港元及3,657,000,000港元（2015年：6,845,000,000港元、7,770,000,000港元及3,766,000,000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

700,705,000港元（2015年：676,769,000港元）來自總承租人的收入，佔集團截至2016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2016年12月31日止年度

### 8. 其他收益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	1,587	9,194
雜項收益	330	129
	<b>1,917</b>	<b>9,323</b>

另見附註4(c)。

### 9. 融資成本

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
須於五年內悉數償還的銀行借款利息	92,107	97,493
利率掉期之利息	832	–
貸款先付費攤銷	24,581	34,000
其他借貸成本	644	290
	<b>118,164</b>	<b>131,783</b>

另見附註4(h)。

### 10. 所得稅開支

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	34,413	13,676
過往年度撥備不足(超額撥備)	194	(54)
	<b>34,607</b>	<b>13,622</b>
遞延稅項(見附註24)：		
本年度	48,885	63,027
過往年度超額撥備	(232)	–
	<b>48,653</b>	<b>63,027</b>
	<b>83,260</b>	<b>76,649</b>

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2016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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
除稅前溢利	492,869	1,518,840
按香港利得稅16.5%計算的稅項(2015年：16.5%)	81,323	250,609
不可扣稅開支的稅務影響	30,317	9,505
毋須課稅收入的稅務影響	(28,342)	(183,412)
過往年度超額撥備	(38)	(54)
其他	-	1
年內稅項費用	83,260	76,649

另見附註4(k)。

## 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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	409,609	1,442,191
調整：		
加：		
折舊	6	6
遞延稅項	48,653	63,027
非現金融資成本	24,581	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30及34(b))	70,019	67,813
投資物業之公平值減少	3,613	-
減：		
投資物業之公平值增加	-	(1,099,032)
衍生金融工具之公平值增加	(31,795)	-
非現金匯兌差額	-	(7,499)
傢俱、裝置及設備儲備	(23,299)	(22,972)
可分派收入總額	501,387	477,534

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 12. 分派表

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>中期分派期</b> (附註a)			
截至2016年6月30日止六個月之可分派收入總額 (2015年：截至2015年6月30日止六個月)		228,054	226,433
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		228,054	226,433
中期分派(附註c)		228,054	226,433
<b>末期分派期</b> (附註a)			
截至2016年12月31日止財政年度之可分派收入總額 (2015年：截至2015年12月31日止財政年度)	11	501,387	477,534
減：中期分派期的已付可分派收入(附註e)		(230,165)	(227,320)
末期分派期的可分派收入		271,222	250,214
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		271,222	250,214
末期分派(附註c)		271,222	250,214
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
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	0.111港元
—計入分派放棄影響後(附註e)		0.117港元	0.117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)		0.131港元	0.122港元
—計入分派放棄影響後(附註e)		0.138港元	0.129港元

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 12. 分派表(續)

附註：

- (a) 2016年末期分派以截止2016年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。  
2016年中期分派以截止2016年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。  
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。
- (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2016年12月31日後的末期分派，並未於2016年12月31日確認為負債。  
於2016年6月30日後的中期分派，並未於2016年6月30日確認為負債。  
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。
- (d) 在2016年末期分派期，每股份合訂單位的末期分派為0.131港元(2015年：0.122港元)，乃基於該期間應付末期分派271,222,000港元(2015年：250,214,000港元)及於2016年12月31日的2,067,226,456個(2015年：2,042,905,937個)股份合訂單位來計算。  
在2016年中期分派期，每股份合訂單位的中期分派為0.111港元(2015年：0.111港元)，乃基於該期間應付中期分派228,054,000港元(2015年：226,433,000港元)及於2016年6月30日的2,057,152,289個(2015年：2,032,888,934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

2016年末期分派期的每股份合訂單位的末期分派為0.138港元(2015年：0.129港元)，乃基於1,967,226,456個(2015年：1,942,905,937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(2015年：100,000,000個)股份合訂單位後)來計算。該2016年末期分派期的末期分派將於2017年5月19日或之前付予股份合訂單位持有人。

在2016年3月4日發行14,246,352個股份合訂單位以支付截止2015年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2015年末期分派的股份合訂單位數目為1,957,152,289個。在2015年末期分派期的末期分派252,473,000港元已於2016年5月16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2016年12月31日止年度

### 12. 分派表 (續)

附註：(續)

(e) (續)

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。

2016年中期分派期的每股份合訂單位的中期分派為0.117港元(2015年：0.117港元)，乃基於1,957,152,289個(2015年：1,932,888,934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(2015年：100,000,000個)股份合訂單位後)來計算。

在2016年8月30日發行10,074,167個股份合訂單位以支付截止2016年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2016年中期分派的股份合訂單位數目為1,967,226,456個。中期分派230,165,000港元已於2016年10月5日付予股份合訂單位持有人。

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。

### 13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2016年 港幣千元	2015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)	5,240	5,011
以股份支付款項支出(包括董事酬金)(附註a)	83	131
折舊	5,323	5,142
核數師酬金	6	6
出租房地產之經營租約租金	1,230	1,180
匯兌虧損淨額(包括在信託及其他開支內)	2,086	6,403
	-	8,647

附註：

(a) 截至2016年12月31日止年度，集團已確認83,000港元(2015年：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。(另見附註4(i))

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016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(2015年：六位)董事及行政總裁為集團服務的酬金如下：

	2016年					總額 港幣千元	2015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		
<b>執行董事</b>							
葉毓強先生(附註b)	50	1,643	307	39	18	2,057	1,965
<b>非執行董事</b>							
羅嘉瑞醫生	295	-	-	-	-	295	295
羅寶璘女士	170	-	-	-	-	170	170
<b>獨立非執行董事</b>							
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	1,643	307	39	18	3,492	3,400

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) 截至2015年12月31日止年度，葉毓強先生之袍金、薪金及其他福利、酌情花紅、以股份支付款項及退休福利計劃供款分別為50,000港元、1,589,000港元、296,000港元、12,000港元及18,000港元。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 15. 僱員酬金

集團五位(2015年：四位)最高薪酬人士中，一位(2015年：一位)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。其餘四位(2015年：三位)人士的薪酬如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
薪金及其他福利	1,463	1,269
酌情花紅	263	296
以股份支付款項	44	119
退休福利計劃供款	61	58
	<b>1,831</b>	<b>1,742</b>
	2016年 僱員人數	2015年 僱員人數
酬金範圍： 零至1,000,000港元	4	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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>盈利</b> 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	<b>409,609</b>	1,442,191
	2016年 千個	2015年 千個
<b>股份合訂單位數目</b> 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	<b>2,061,188</b>	2,037,959

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016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2015年1月1日及2015年12月31日	30
添置	8
於2016年12月31日	38
折舊	
於2015年1月1日	5
折舊	6
於2015年12月31日	11
折舊	6
於2016年12月31日	17
賬面值	
於2016年12月31日	21
於2015年12月31日	19

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%

另見附註4(d)。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 18. 投資物業

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
公平值		
年初	18,381,000	17,000,000
添置	54,613	281,968
於損益中確認公平值(減少)增加	(3,613)	1,099,032
年末	18,432,000	18,381,000

集團投資物業於2016年12月31日之公平值為18,432,000,000港元(2015年：18,381,000,000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估值。

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估值法進行估值，以達致投資物業估值。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稅前經營溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並用合適的折現率調整至折現值以反映期後的資本價值。比較法是以對比相似物業於年內實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致。估值技術於年內並無變動。

在估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

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按7.75%(2015年：8%)使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,050港元至2,193港元(2015年：1,137港元至2,203港元)。採用的折現率增加50個基點將導致投資物業的公平值計量減少4%，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(2015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2016年12月31日止年度

## 18. 投資物業(續)

	2016年		2015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	(280,000)	290,000	(270,000)	290,000
香港康得思酒店	(310,000)	330,000	(300,000)	320,000
香港逸東酒店	(130,000)	140,000	(140,000)	140,000
	(720,000)	760,000	(710,000)	750,000

集團於2016年及2015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	2016年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	7,000,000	7,000,000
香港康得思酒店	—	—	7,775,000	7,775,000
香港逸東酒店	—	—	3,657,000	3,657,000
	—	—	18,432,000	18,432,000

	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

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。

另見附註4(e), 5(b)(i)及5(b)(iii)。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 19. 衍生金融工具

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產 利率掉期	31,795	—

為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與香港上海匯豐銀行有限公司進行了利率掉期，為集團部份之借款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於年內沒有進行抵銷。另見附註5(b)(ii)。

利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
1,000,000,000港元	2020年11月10日	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	1.035%	每月

### 20. 應收賬款、按金及預付款項

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應收賬款	116,365	109,332
應收利息	136	702
按金及預付款項	4,694	6,119
	121,195	116,153

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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0至3個月	116,365	109,332

於2015年及2016年12月31日，並無逾期的貿易應收賬款。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

---

## 20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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差餉預付款項。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項116,365,000港元(2015年：109,136,000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，包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項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。

## 21. 受限制現金、銀行結餘

### 受限制現金

於2015年12月31日，金額60,064,000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0.01%至1.79%(2015年：0.001%至4.55%)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2016年12月31日止年度

### 22. 應付賬款、按金及應計款項

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應付賬款	40,073	37,432
已收按金	1,394	1,394
其他應付賬款	7,002	13,755
應計款項及其他應付款項	29,889	33,774
	<b>78,358</b>	<b>86,355</b>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0至3個月	24,673	23,607
3至6個月	15,400	13,825
	<b>40,073</b>	<b>37,432</b>

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。

貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項40,073,000港元（2015年：37,432,000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501,000港元（2015年：188,000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港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 23. 有抵押銀行貸款

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
有抵押定期貸款 貸款先付費	6,800,000 (61,403)	6,800,000 (13,984)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,738,597 —	6,786,016 (6,786,016)
一年後到期之款項	6,738,597	—

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
一年內	—	6,800,000
多於三年但不超過四年	6,800,000	—
	6,800,000	6,800,000

6,800,000,000港元(2015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加0.98%(2015年：1.2%)的年利率計息，並於2020年到期日一筆過償還(2015年：已於2016年5月30日悉數償還)。銀行貸款以集團的投資物業(2015年：集團的投資物業及存款證)作抵押。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 24. 遞延稅務負債

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2015年1月1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
於損益中扣除	<b>30,693</b>	<b>18,192</b>	<b>48,885</b>
過往年度的超額撥備	(232)	—	(232)
於2016年12月31日	<b>297,229</b>	—	<b>297,229</b>

於2015年12月31日，集團動用110,265,000港元的可供使用稅務虧損以抵銷未來盈利，並已就110,265,000港元的虧損確認遞延稅務資產。另見附註4(k)。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 25. 已發行股本

	股份數目	面值 港元
法定：		
<b>每股面值0.0005港元的普通股</b>		
於2015年1月1日，2015年及2016年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
<b>每股面值0.0005港元的優先股</b>		
於2015年1月1日，2015年及2016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：		
<b>每股面值0.0005港元的普通股(附註a)</b>		
於2015年1月1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
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,246,352	7,123
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,074,167	5,037
於2016年12月31日	2,067,226,456	1,033,614
<b>每股面值0.0005港元的優先股</b>		
於2015年1月1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
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,246,352	7,123
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,074,167	5,037
於2016年12月31日	2,067,226,456	1,033,614

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 25. 已發行股本 (續)

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本	2,067	2,043

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30及34(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
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
2016年3月4日	2015年7月1日至2015年12月31日	2.51	35,758	14,246,352
2016年8月30日	2016年1月1日至2016年6月30日	3.15	31,734	10,074,167

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 26. 本公司之財務狀況表及儲備

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	581,353	469,048
應收附屬公司款項	8,318,895	8,722,370
	<b>8,900,248</b>	9,191,418
<b>流動資產</b>		
預付款項	69	71
銀行結餘	814	3,500
	<b>883</b>	3,571
<b>流動負債</b>		
應計款項	770	1,047
<b>流動資產淨額</b>	<b>113</b>	2,524
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	638	358
<b>資產淨額</b>	<b>8,899,723</b>	9,193,584
<b>資本及儲備</b>		
已發行股本	2,067	2,043
儲備	8,897,656	9,191,541
<b>權益總額</b>	<b>8,899,723</b>	9,193,584

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 26. 本公司之財務狀況表及儲備(續)

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2015年1月1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25及30)	70,667	–	70,667
年度溢利及其他全面收益	–	126,413	126,413
於2015年12月31日	8,891,437	300,104	9,191,541
已付分派	<b>(482,638)</b>	–	<b>(482,638)</b>
發行股份合訂單位(見附註25及30)	<b>67,468</b>	–	<b>67,468</b>
年度溢利及其他全面收益	–	<b>121,285</b>	<b>121,285</b>
於2016年12月31日	<b>8,476,267</b>	<b>421,389</b>	<b>8,897,656</b>

### 27. 資本風險管理政策及目的

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

集團之資本結構包括負債(當中包括附註23所披露之銀行借款)扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。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2016年12月31日止年度

## 28. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
衍生金融工具		
利率掉期	31,795	—
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	116,365	109,332
應收利息	136	702
受限制現金	—	60,064
銀行結餘	238,473	244,133
	354,974	414,231
	386,769	414,231
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	40,073	37,432
其他應付賬款	7,002	13,755
其他應付款項	1,653	—
有抵押銀行貸款	6,738,597	6,786,016
	6,787,325	6,837,203

另見附註4(l)。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目的及政策

集團的主要金融工具包括衍生金融工具、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、其他應付款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕此等風險的政策載列下文。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 利率風險

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

#### 利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末衍生金融工具及有抵押銀行貸款的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還之金融工具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(2015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(2015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24,215,000港元(2015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2016年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目的及政策(續)

##### 信貸風險

於2016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2016年12月31日止年度

## 28. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目的及政策 (續)

#### 流動資金風險

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

#### 流動資金風險分析

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

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

	加權平均利率 %	應要求償還或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2016年
		少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元		12月31日 的賬面值 港幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易應付賬款	不適用	40,073	-	-	-	40,073	40,073
其他應付賬款	不適用	7,002	-	-	-	7,002	7,002
其他應付款項	不適用	1,653	-	-	-	1,653	1,653
有抵押銀行貸款 - 浮息	1.27	21,590	64,770	86,360	6,921,753	7,094,473	6,738,597
		70,318	64,770	86,360	6,921,753	7,143,201	6,787,325

	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
		少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元		12月31日 的賬面值 港幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 28. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目的及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資金風險分析(續)

此外，下表詳列集團根據合約到期日進行的衍生金融工具的流動性分析。就按淨額基準結算的衍生金融工具而言，將呈列未折現淨現金流入(流出)。倘應付金額不固定，則所披露金額乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。

	應要求償還或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2016年 12月31日 的賬面值 港幣千元
	少於3個月 港幣千元	3個月至年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元		
<b>2016年</b> 衍生工具結算 利率掉期	(566)	989	6,909	26,241	33,573	31,795

### (c) 公平值

金融資產為衍生金融工具之公平值乃如附註28(d)所載釐定。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式(按現時可觀察市場交易之價格以折現現金流量分析)釐定。董事認為，於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### (d) 金融工具的公平值計量

集團一項金融資產於報告期末按公平值計量。下表載列金融工具於初步確認後按公平值計量之分析，其按可觀察公平值程度分為1至3級。另見附註5(b)(iii)。

	第1級	第2級	第3級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>於2016年12月31日</b> 衍生金融工具 利率掉期	—	31,795	—	31,795

於年內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### (d) 金融工具的公平值計量(續)

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

金融資產	於12月31日之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元		
利率掉期	31,795	-	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。

### 29. 資產抵押

於2016年12月31日，集團的所有投資物業(2015年：集團的所有投資物業及存款證)已予抵押以獲取向集團授予的銀行融資。

### 30. 主要非現金交易

集團截至2016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70,019,000港元(2015年：67,813,000港元)(見附註34(b))，當中31,734,000港元(2015年：32,055,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘38,285,000港元(2015年：35,758,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

於2016年5月30日，集團以其7,200,000,000港元的定期及循環貸款融資，為6,800,000,000港元之有抵押銀行貸款悉數再融資。

### 31. 承擔

於2016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167,526,000港元(2015年：126,407,000港元)，其中29,755,000港元(2015年：16,182,000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2016年12月31日止年度

## 32. 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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>與總承租人</b>		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	450,000	675,000
	<b>675,000</b>	<b>900,000</b>
<b>與其他租客</b>		
一年內	703	4,780
二至五年內	–	797
	<b>703</b>	<b>5,577</b>

有關香港逸東酒店的零售店舖租約，租約商訂年期介乎少於一年至三年，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浮動租金(即可更改租金)(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34(a))。由於浮動租金(即可更改租金)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2016年12月31日止年度

### 32. 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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>與滿億有限公司</b>		
一年內	20	682
二至五年內	-	20
	20	702
<b>與其他業主</b>		
一年內	516	230
二至五年內	774	-
	1,290	230

租約商訂年期為三年，各相關租約的租金均為固定。

另見附註4(f)。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 33. 退休福利計劃

集團為所有合資格的僱員施行強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%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2016年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為79,000港元(2015年：76,000港元)，已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。另見附註4(j)。

### 34. 關連及有關連人士之披露

除在附註12, 20, 22, 30及32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	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
租金收益 總承租人	(a)	700,705	676,769
酒店管理費及許可費 朗廷酒店國際有限公司	(b)	70,019	67,813
全球市場推廣費用 朗廷酒店服務有限公司	(c)	17,009	16,570

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 34. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	2,700	2,471
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e)	—	5,267
智景投資有限公司	(f)	15	—
總承租人	(g)	26	—
滿億有限公司	(h)	682	682
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(i)	229	299
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(j)	960	960
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(k)	549	3,058
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(l)	502	7,963
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(m)	581	1,838
高端有限公司	(m)	18	1,084
員工洗衣服務費			
總承租人	(n)	2	—
酒店住宿費			
總承租人	(o)	23	—

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 34. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。每年225百萬港元的基本租金乃按截至2016年12月31日止年度所佔的比例收取。應付浮動租金(即可更改租金)乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利679,578,000港元(2015年：645,384,000港元)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)之對賬及浮動租金(即可更改租金)之計算如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
扣除全球市場推廣費用前的該等酒店合計經營毛利	679,578	645,384
按此70%計算之浮動租金(即可更改租金)	475,705	451,769
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	5,674	5,425
集團之分部收入	706,379	682,194
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(54,486)	(52,498)
許可費	(15,533)	(15,315)
全球市場推廣費用	(17,009)	(16,570)
物業稅、差餉及保險	(24,600)	(32,723)
其他扣減項目	(1,039)	(1,715)
集團的分部溢利	593,712	563,373

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 34. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (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。酒店管理費及許可費將以股份合訂單位償付(見附註25及30)。

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,553,259	1,531,454
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	623,738	590,528
(i) 基本費用 (A x 1.5%)	23,299	22,972
(ii) 許可費 (A x 1%)	15,533	15,315
(iii) 獎勵費用 (B x 5%)	31,187	29,526
總費用	70,019	67,813

- (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850,446,000港元(2015年：828,518,000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) 該租金由智景投資有限公司收取，以租用逸東軒作為周年大會之場地。
- (g) 該租金由總承租人收取，以在香港朗廷酒店租用貸款協議簽訂儀式之場地。
- (h) 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。
- (i) 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。
- (j) 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。
- (k) 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。
- (l) 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。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 34. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (m) 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。
- (n) 員工洗衣服務費乃支付予總承租人以獲得員工洗衣服務。
- (o) 酒店住宿費乃支付予總承租人以為香港逸東酒店翻新工程的設計師提供酒店住宿。
- (p) 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8,142,000港元(2015年：14,069,000港元)。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
短期福利	3,474	3,382
離職後福利	18	18
	<b>3,492</b>	<b>3,400</b>

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。

### 35. 報告期末後之事項

為管理因浮息借款而承受之利率風險，集團於2017年1月10日與香港上海匯豐銀行有限公司簽訂兩份名義金額總數為10億港元之四年期利率掉期合約，為集團部份之借款由浮息交換為定息。

## 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 36. 附屬公司資料

本公司於2016年及2015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	
			2016年	2015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 股份數目	已發行及 繳足股本 港元	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
				2016年	2015年
— 在香港成立及經營：					
LHIL Company Limited	1	1	提供行政服務	100%	100%

間接附屬公司	已發行及 繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行 股本權益百分率	
			2016年	2015年
— 在英屬處女群島成立：				
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (Cordis) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
— 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%

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 36. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2016年	2015年
— 在香港成立及經營：					
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	100%	100%

截至2016年及2015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)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第151至156頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2016年12月31日之財務狀況表，及本年度之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內之財務報表附註。

我們認為，貴公司之財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴公司於2016年12月31日之財務狀況，及貴公司本年度之財務表現及現金流量，並已按照《香港公司條例》進行適當編製。

### 意見的基礎

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

### 董事及負責管治人員就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及《香港公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備財務報表時，董事負責評估貴公司之持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員是監督貴公司財務報告過程的職責。

## 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

### 核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據《香港公司條例》第405章，我們僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在適當的審計程序，但目的並非對貴公司內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴公司的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴公司不能持續經營。
- 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

---

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年2月14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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港元	2015年 港元
收入		—	—
行政開支		(23,955)	(23,955)
減：同系附屬公司承擔的金額		23,955	23,955
<b>除稅前損益</b>	4	—	—
所得稅	5	—	—
<b>年度損益及全面收益／支出總額</b>		—	—

## 朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港元	2015年 港元
<b>流動資產</b>			
現金		1	1
<b>資產淨額</b>		1	1
<b>資本</b>			
股本	6	1	1
<b>權益總額</b>		1	1

載於第151頁至第156頁的財務報表於2017年2月14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2016年12月31日止年度

	股本 港元
於2015年1月1日，2015年12月31日及2016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2016年12月31日止年度

	2016年 港元	2015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2016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

### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

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」)頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
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
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
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
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
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
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

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則，對本公司本年度及過往年度的財務表現及狀況及／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2016年12月31日止年度

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	針對未實現虧損確認遞延所得稅資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號—保險合同時 —併應用香港財務報告準則第9號—金融工具 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂和經修訂之香港財務報告準則不會對本公司的業績及財務狀況產生重大影響。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 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。

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政策中解釋。

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。

主要會計政策詳列如下。

#### 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

	2016年 港元	2015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2015年及2016年12月31日	1	1

## 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2016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

	2016年 港元	2015年 港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項		
現金	1	1

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

### 9. 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 香港九龍旺角上海街555號	酒店	580,000
香港逸東酒店 香港九龍油麻地彌敦道380號	酒店／商業	339,000

## 五年財務摘要

	截至12月31日止年度					2016年 持續 經營業務 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	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	
<b>業績</b>						
收入	1,623,459	657,356	471,764	751,738	682,194	<b>706,379</b>
除稅前溢利	448,932	206,317	309,958	644,088	1,518,840	<b>492,869</b>
所得稅開支	(51,441)	(33,429)	(37,571)	(87,025)	(76,649)	<b>(83,260)</b>
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利	397,491	172,888	272,387	557,063	1,442,191	<b>409,609</b>
		2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	<b>2016年 港幣千元</b>
<b>資產和負債</b>						
總資產		5,305,842	17,582,749	17,704,580	18,803,035	<b>18,823,545</b>
總負債		(5,974,036)	(6,912,503)	(7,022,074)	(7,121,038)	<b>(7,147,002)</b>
(負債) / 資產淨額		(668,194)	10,670,246	10,682,506	11,681,997	<b>11,676,543</b>

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2016年、2015年、2014年及2013年的綜合業績不可與截至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2016年4月22日採納的經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本												
「本公司董事會」	本公司的董事會												
「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」	根據分派權利放棄契據，LHIL Assets Holdings Limited就各財政期間／年度放棄收取分派之股份合訂單位數目載列如下：												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>財政期間／年度</th> <th>放棄收取分派之股份合訂單位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上市日期至2013年12月31日</td> <td>150,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2014年12月31日止年度</td> <td>150,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2015年12月31日止年度</td> <td>100,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2016年12月31日止年度</td> <td>100,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2017年12月31日止年度</td> <td>50,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	財政期間／年度	放棄收取分派之股份合訂單位數目	上市日期至2013年12月31日	150,000,000	截至2014年12月31日止年度	150,000,000	截至2015年12月31日止年度	100,000,000	截至2016年12月31日止年度	100,000,000	截至2017年12月31日止年度	50,000,000
財政期間／年度	放棄收取分派之股份合訂單位數目												
上市日期至2013年12月31日	150,000,000												
截至2014年12月31日止年度	150,000,000												
截至2015年12月31日止年度	100,000,000												
截至2016年12月31日止年度	100,000,000												
截至2017年12月31日止年度	50,000,000												
「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2016年12月31日持有61.90%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												

## 詞彙

詞彙	釋義
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店（香港）有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄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－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」	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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 於本信託中的一個單位；</li> <li>(b) 與單位掛鈎並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及</li> <li>(c) 一股與單位合訂的明確識別的本公司優先股</li> </ul>
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託及經2016年4月22日首份補充契約修訂的信託契約
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司（以其作為本信託的託管人－經理的身份），一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會

本年報備有中、英文版印刷本，並已登載於我們的網站[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)及香港交易及結算所有限公司的指定網站[www.hkexnews.hk](http://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](mailto: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](http://www.langhamhospitality.com)