

# LANGHAM

---

## HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270




年 報



2 0 1 8





# 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；及

香港逸東酒店。

根據香港旅遊發展局分類，香港朗廷酒店與香港康得思酒店為甲級高價酒店，而香港逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。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
24	董事及高層管理人員簡介
29	環境、社會及管治報告
42	企業管治報告
68	董事會報告書
88	財務資料
169	投資物業明覽表
170	五年財務摘要
171	詞彙









# THE LANGHAM

HONG KONG

香港朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務。香港朗廷酒店為豪華酒店，臨近坐擁香港最多奢侈品零售商集中地之一的廣東道，地處香港最繁華購物及休閒區之一的尖沙咀核心區。尖沙咀不僅是購物區，亦是一個文化交匯點。香港朗廷酒店與一眾歷史建築、博物館和旅遊景點為鄰，其中包括香港鐘樓、星光大道及天星碼頭等。尖沙咀亦為日益重要的商業樞紐，附近的大型寫字樓發展項目如西九龍環球貿易廣場等，正帶動該區商務住宿業務的增長。



香港朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務

旅發局評級

甲級高價

客房數目

498

建築面積（千平方呎）

375



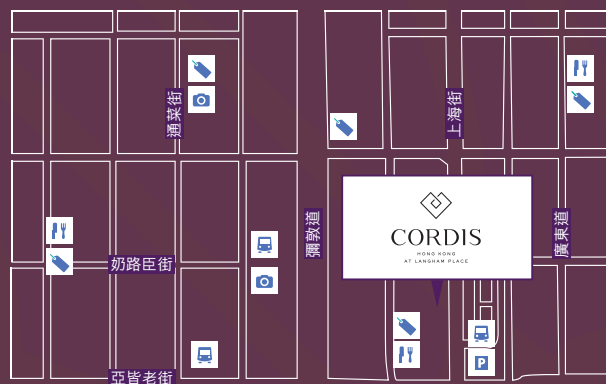





# CORDIS

HONG KONG  
AT LANGHAM PLACE

香港康得思酒店為賓客提供時尚豪華的住宿體驗，其時尚現代的設計源自當代中國藝術。廟街夜市、女人街及玉器市場等著名市集均在香港康得思酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和辦公大樓。香港康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店，搭乘包括港鐵在內的多種公共交通均可便捷到達。旺角區內遍佈商場、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。



香港康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店

旅發局評級

甲級高價

客房數目

669

建築面積 (千平方呎)

580

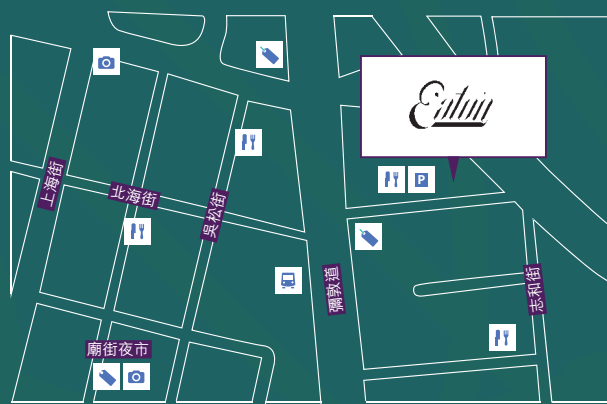




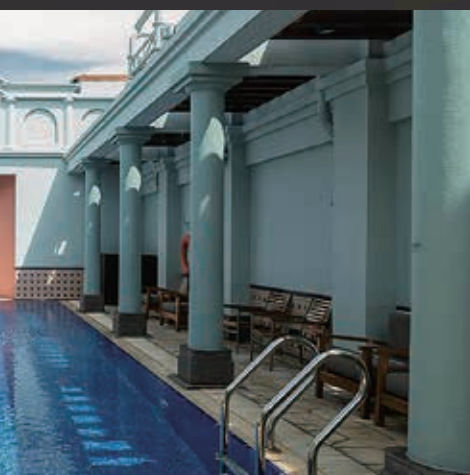


# Eaton

香港逸東酒店座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。香港逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。香港逸東酒店經大規模重修餐飲店、公眾地方、設施及部分客房後，於2018年有令人矚目的改變，成為香港首間以文化、社交及社區為主題的酒店。



座落於彌敦道，  
香港逸東酒店設計為行內最時尚，  
並以偏好全方位體驗住宿的  
千禧世代旅客為目標住客。



旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積 (千平方呎)

339

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22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

Eaton HK是Eaton Workshop旗下的實體業務。由羅寶璘創立的Eaton Workshop定位清晰明確，是嶄新的環球企業兼創意實驗室，屹立於文化、媒體、酒店、身心健康與社會變革的交匯點。Eaton Workshop由Hotel、House、Media、Wellness和Impact五大支柱組成，突破傳統酒店的界限，為藝術家、行動主義先驅、治療師及各界領袖提供真實、數碼及類比平台，助其建立更美好的世界。



# LANGHAM

## HOSPITALITY GROUP

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

009

- |               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| 1 香港朗廷酒店      | 8 紐約第五大道朗廷酒店   | 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 奧克蘭康得思酒店    | 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 北京首都機場康得思酒店 | 20 上海虹橋康得思酒店 |
| 7 芝加哥朗廷酒店     | 14 廣州朗豪酒店      | 21 華盛頓逸東酒店   |
|               |                | 22 合肥朗廷酒店    |



# 公司資料及財務日誌

010 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 信託

### 朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

## 公司

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 託管人－經理

### 朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

## 公司及託管人－經理之董事會

### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)  
羅俊謙

### 執行董事

Brett Stephen BUTCHER(行政總裁)  
(於2019年4月1日獲委任)  
葉毓強(行政總裁)  
(於2019年4月1日辭任)

### 獨立非執行董事

陳家強  
林夏如  
黃桂林

## 公司及託管人－經理之審核委員會

黃桂林(主席)  
陳家強  
林夏如

## 公司之薪酬委員會

陳家強(主席)  
羅嘉瑞  
林夏如  
黃桂林

## 公司之提名委員會

林夏如(主席)  
羅嘉瑞  
陳家強  
黃桂林

## 公司秘書

黃美玲

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 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

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

011

## 公司之主要股份過戶登記處

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

## 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
2018年中期業績公布	2018年8月8日
派發2018年中期分派每股份合訂單位9.0港仙	2018年9月28日
2018年末期業績公布	2019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 2019年周年大會並於會上投票	2019年5月6日至2019年5月10日 (包括首尾兩天在內)
2019年周年大會	2019年5月10日
除淨日	2019年5月17日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有 建議之2018年末期分派之權利	2019年5月21日至2019年5月23日 (包括首尾兩天在內)
2018年末期分派記錄日期	2019年5月23日
派發2018年末期分派每股份合訂單位10.5港仙	2019年6月5日

# 分派通知

012 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 末期分派

信託集團於截至2018年12月31日止年度的可分派收入總額為410,491,000港元（2017年：437,200,000港元）。信託集團的現有政策為將不少於90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

託管人－經理董事會建議向於2019年5月23日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2018年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位10.5港仙（2017：11.1港仙），分派率為100%。待股份合訂單位持有人於2019年周年大會上批准後，末期分派將於2019年6月5日派發。連同於2018年9月已派發的中期分派每股份合訂單位9.0港仙，2018年全年度的分派合共為每股份合訂單位19.5港仙。以2018年12月31日每股份合訂單位收市價2.90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6.7%。

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（統稱「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2019年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2019年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2019年5月6日（星期一）至2019年5月10日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2019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2019年5月3日（星期五）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

## (ii) 享有建議之2018年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之2018年末期分派之權利，由2019年5月21日（星期二）至2019年5月23日（星期四）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2018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2019年5月20日（星期一）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。



# 財務摘要

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 013

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2018年	2017年	變幅
酒店組合收入	<b>1,629.8</b>	1,533.0	6.3%
香港財務報告準則第15號項下 信託集團的總租金收入 <sup>(a)</sup>	<b>615.5</b>	607.6	1.3%
信託集團的總租金收入 (如無採納香港財務報告準則第15號)	<b>706.6</b>	694.2	1.8%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業 及衍生金融工具公平值變動)	<b>311.6</b>	341.2	-8.7%
可分派收入	<b>410.5</b>	437.2	-6.1%
每股份合訂單位分派	<b>19.5港仙</b>	21.4港仙 <sup>(b)</sup>	-8.9%

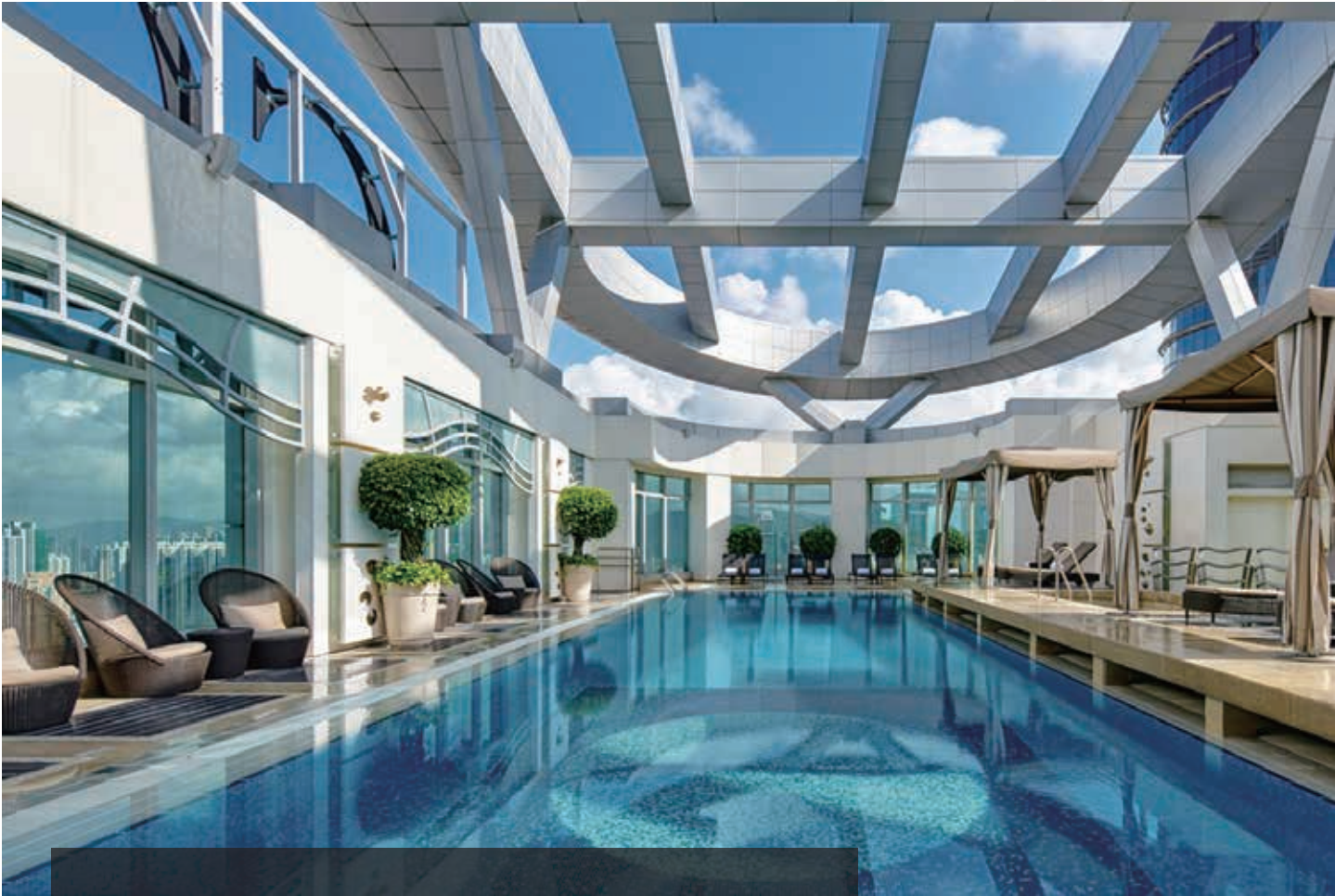
附註：

- (a) 於2018年，信託集團應用香港財務報告準則第15號(「香港財務報告準則第15號」)，該準則導致服務費從總租金收入中扣除並按淨額基準呈列。雖然應用香港財務報告準則第15號導致總租金收入的呈列出現變動，但對本集團的淨物業收入並無影響。管理層討論及分析乃按總租金收入根據香港財務報告準則第15號編製，有關數字已於比較年度予以重列。
- (b) 根據於2017年到期的分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意於截至2017年12月31日止年度就其持有的50,000,000個股份合訂單位放棄收取分派的權利。2017年分派期間的每股份合訂單位分派已就放棄分派的影響作出調整。若無有關放棄分派，則每股份合訂單位的分派應為21.0港仙。

於	2018年 12月31日	2018年 6月30日	2017年 12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	<b>20,177</b>	20,000	19,373
每股份合訂單位資產淨值	<b>6.14港元</b>	6.15港元	5.94港元
負債比率	<b>34.2%</b>	34.2%	34.7%

# 主席報告書

014 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報



在內地訪港留宿旅客人數持續增長的支持下，香港整體酒店市場的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）於2018年實現了強勁增長。主要由於平均房價上升所帶動，香港酒店的可出租客房平均收入於2018年按年上升9.2%，較2017年2.3%的增幅明顯加快。





在強勁需求的帶動下，我們所有酒店的可出租客房平均收入於2018年也錄得增長。香港朗廷酒店增長12.4%，其次是香港康得思酒店增長10.0%。香港逸東酒店的收入於2018年下半年亦重回升軌，因2018年第三季度完成部分修繕工程。因此，與2018年上半年的可出租客房平均收入增長1.1%相比，香港逸東酒店的可出租客房平均收入於2018年整體增長4.1%。除香港逸東酒店外，我們的酒店於2018年的表現優勝於其他酒店市場。

2018年酒店組合的整體可出租客房平均收入按年增長11.5%，但由於香港逸東酒店修繕，可供出租客房數目減少，客房收入按年輕微增長7.7%。酒店組合的餐飲收入於2018年上升4.5%，香港康得思酒店的餐飲收入表現良好，儘管香港朗廷酒店的餐飲業務亦有增長，但其宴會業務於2018年則仍然疲弱。於2018年下半年完成修繕工程後，香港逸東酒店的餐飲收入增幅有所回升。整體而言，2018年酒店組合的總收入增長6.3%。

與去年同期比較，由於香港逸東酒店按計劃進行修繕，2018年整個酒店組合的經營溢利率有所下降，因此酒店組合的經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）僅上升2.8%。總租金收入（按香港財務報告準則第15號編製）於2018年上升1.3%至615.5百萬港元（已計入服務費開支增加5.2%）。信託集團的淨物業收入於同期按年增長1.1%至587.0百萬港元。

由於利率上升，信託集團融資成本於2018年按年上升23.1%至188.8百萬港元。儘管投資物業（酒店組

合）的賬面公平值增加594.2百萬港元，但仍低於去年的賬面增幅808.4百萬港元，故截至2018年12月31日止年度的純利仍下降21.8%至895.6百萬港元。信託集團2018年的業績亦可歸因於衍生金融工具公平值減少10.2百萬港元，而該減少乃反映於2018年12月底的利率掉期合約的市值有所下降。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的純利為311.6百萬港元，較2017年減少8.7%。

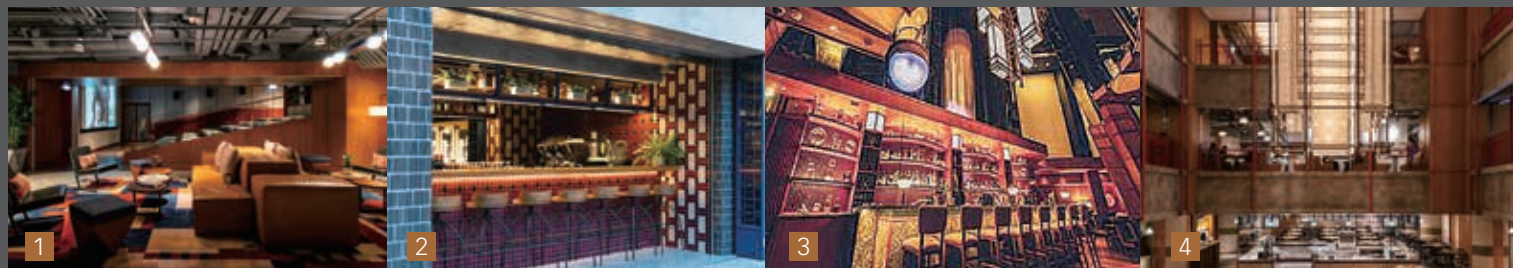
於2018年12月31日，酒店組合的估值上升至20,177百萬港元，而於2017年12月底時則為19,373百萬港元。信託集團於2018年12月底的資產淨值（「資產淨值」）為12,959百萬港元或每股份合訂單位6.14港元。根據本公司於2018年12月31日每股份合訂單位2.90港元的收市價計算，相對於2018年12月底，較信託集團的資產淨值折讓52.8%。於2018年12月底的負債比率為34.2%，而於2017年12月底則為34.7%。

信託集團一直密切關注利率變動，尤其是隨著美國貨幣政策收緊，香港利率持續攀升。於2018年，本信託額外訂立名義金額為5億港元的利率掉期合約，進一步將掉期合約的名義價值總額提升至40億港元。因此透過該等合約，我們的70億港元銀行貸款中，有57.1%的利率已獲有效固定。於2018年12月31日，該等合約的掉期利率平均為1.65%。

隨著香港逸東酒店於2018年轉型完成，酒店以其獨特的經營理念及透過對文化、社會及社區的強烈關注實現新的突破。在此社會推動轉型的早期階段，這種前所未有的企業社會責任活動或會產生一些支出。然而，除我們的米芝蓮星級中餐及令人印象深刻的中庭全日餐廳等傳統餐廳外，香港逸東酒店以其獨特的設施（包括共享空間及專供社區活動使用的區域）將可增加其在千禧世代旅遊者市場的佔有

# 主席報告書

016 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報



1. 酒店的公用空間，後面有影院 2. Flower Years通往外面的普慶廣場  
3. Terrible Baby 4. 華麗的三層中庭，其最底一層曾用作酒店的宴會廳

率。隨著千禧世代旅遊者將在未來十年內進入最高收益期，並將成為未來增長最快的客戶群之一，我們預計經重新定位的香港逸東酒店憑藉其專為千禧世代豐富多變的生活方式而設計，將牢牢抓住這巨大的增長機會。

## 展望

貿易關係緊張及其他政治問題可能帶來的宏觀影響，將減緩2019年全球經濟增長。實際上，從中國早前發佈的經濟數據已顯示，其經濟自2018年底以來明顯放緩。但到目前為止，經濟放緩尚未影響到內地旅客的訪港熱情，過往數月訪港人數仍有增長。此外，中國一直積極提供經濟刺激措施，其具建設性的政策立場應有助於避免中國經濟硬著陸的風險。與此同時，主要交通基礎設施（包括通往香港的高鐵及港珠澳大橋）的完工使內地遊客訪港更加便捷，我們希望藉著訪港更為便利，將來會為香港酒店市場提供新機會。有鑑於此，我們預期訪港遊客的增長勢頭將持續至2019年，不過增長之速度應較為溫和。

酒店客房供應方面，預計未來三年新酒店的發展趨勢將較為溫和，複合按年增長率（「複合年增長率」）將放緩至3.3%，而過往三年的複合年增長率則為3.6%，這應會對中期可出租客房平均收入的前景

構成支持。此外，該等預測並未計及潛在的酒店重建，這將在未來幾年減少部分新可出租客房之供應。

於2019年，隨著香港逸東酒店餐飲店的修繕工程於2018年完工，酒店組合的收入預計將會錄得增長，這將為未來幾年的優質收入增長打好基礎。我們相信，酒店的獨特定位以迎合千禧世代對餐飲業需求的前沿，香港逸東酒店將在此瞬息萬變趨勢中掌握先行者優勢。未來幾年的管理重心將為加強酒店在其他市場及時間上的定位，提升可出租客房平均收入及餐飲業務，同時承擔企業社會責任，為社會進步建立平台。

展望未來，其他旅遊及基礎設施項目將會完成，包括擴建大型主題公園及香港機場的新航站樓，藉此可長遠支持訪港遊客的到來。我們預期，經修繕及重新定位的酒店將能更好地利用此增長趨勢。

羅嘉瑞  
主席



由於信託集團的酒店已出租予GE(LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) (為鷹君集團有限公司的間接全資附屬公司)，信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收入 (按每年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及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

於2018年，信託集團已採納香港財務報告準則第15號，因此從總租金收入中扣除一筆服務費，並按淨額基準呈報。

由於截至2018年12月31日止年度該等酒店的合計經營毛利 (扣除全球市場推廣費用前) 增加，2018年總承租人的浮動租金收入按年增長2.8%至481.2百萬港元。除固定租金收入225.0百萬港元及零售租金收入0.4百萬港元外，信託集團於報告期內收取的總租金收入 (如未採納香港財務報告準則第15號) 為706.6百萬港元，按年增長1.8%。由於採納香港財務報告準則第15號，已就此作出調整，扣除已產生的服務費91.1百萬港元後，總租金收入為615.5百萬港元，按年增長1.3%。

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
浮動租金收入	481.2	468.3	2.8%
固定租金收入	225.0	225.0	—
來自零售店舖的租金收入	0.4	0.9	-55.6%
信託集團的總租金收入 (如未採納香港財務報告準則第15號)	706.6	694.2	1.8%
就採納香港財務報告準則第15號作出的調整 (扣除服務費)	(91.1)	(86.6)	5.2%
信託集團的總租金收入 (根據香港財務報告準則第15號)	615.5	607.6	1.3%

總服務費支出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 (按酒店總收入的1.5%計算) 及獎勵費用 (按該等酒店經調整經營毛利的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客房收入的2%計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。至於酒店管理費用及許

可費，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。於2018年，酒店管理人選擇以股份合訂單位悉數收取酒店管理費用及許可費。

於2018年，全球市場推廣費用按年上升8.0%，乃因總客房收入增加所致，加上許可費按年增加6.5%，導致應付予酒店管理公司的總服務費整體有所增加，於2018年按年增加5.2%至91.1百萬港元。

## 行政總裁回顧

018 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
酒店管理費用	55.8	53.7	3.9%
許可費	16.3	15.3	6.5%
全球市場推廣費用	19.0	17.6	8.0%
已付總服務費支出	91.1	86.6	5.2%

酒店物業相關開支於2018年按年增加5.9%至28.5百萬港元，乃主要由於政府差餉增加所致。經計及物

業相關開支增加後，信託集團於2018年的淨物業收入按年增加1.1%至587.0百萬港元。

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
香港財務報告準則第15號下的總租金收入	615.5	607.6	1.3%
酒店物業相關開支	(28.5)	(26.9)	5.9%
淨物業收入	587.0	580.7	1.1%

為盡力減少潛在加息對可分派收入的負面影響，信託集團自2016年11月初起至2018年6月訂立四年期利率掉期合約，加權平均掉期利率為1.65厘，以鎖定4,000百萬港元銀行貸款的利率。因此，於2018年信託集團的總融資成本包括該等利率掉期的結算利息淨額11.4百萬港元，較2017年30.7百萬港元有所減少。

由於利率上升，2018年貸款利息開支增加52.2%至159.4百萬港元。總融資成本包括貸款先付費用攤銷18.0百萬港元及利率掉期的結算利息淨額11.4百萬港元，合共達188.8百萬港元，按年增長23.1%。



## 行政總裁回顧

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 019

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
利息開支	<b>(159.4)</b>	(104.7)	52.2%
貸款先付費用攤銷	<b>(18.0)</b>	(18.0)	—
固定利率掉期利息	<b>(11.4)</b>	(30.7)	-62.9%
<b>融資成本總額</b>	<b>(188.8)</b>	<b>(153.4)</b>	<b>23.1%</b>

於2018年，衍生金融工具的公平值減少10.2百萬港元，反映該等合約的市值減少。由於公平值變動屬非現金項目，故對可分派收入並無影響。

投資物業的公平值於2018年錄得達594.2百萬港元的增幅，惟亦因金額較過往年度錄得金額減少26.5%，股份合訂單位持有人應佔溢利於2018年下跌21.8%至895.6百萬港元。倘撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的影響，2018年股份合訂單位持有人應佔溢利為311.6百萬港元，按年下降8.7%。

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
<b>淨物業收入</b>	<b>587.0</b>	<b>580.7</b>	<b>1.1%</b>
利息及其他收入	<b>0.2</b>	2.3	-91.3%
投資物業(酒店組合)公平值增加	<b>594.2</b>	808.4	-26.5%
衍生金融工具(利率掉期)公平值變動	<b>(10.2)</b>	(3.6)	183.3%
融資成本	<b>(188.8)</b>	(153.4)	23.1%
信託及其他開支	<b>(12.0)</b>	(11.1)	8.1%
<b>除稅前溢利</b>	<b>970.4</b>	<b>1,223.3</b>	<b>-20.7%</b>
所得稅開支	<b>(74.8)</b>	(77.3)	-3.2%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>895.6</b>	<b>1,146.0</b>	<b>-21.8%</b>
<b>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>	<b>311.6</b>	<b>341.2</b>	<b>-8.7%</b>

## 行政總裁回顧

020 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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

調整項目當中，加回以供分派之遞延稅項於2018年上升3.8%至33.2百萬港元，此乃由於有關過往年度的修繕引致資本開支增加所致。根據2018年100%的分派率，信託集團的可分派收入按年減少6.1%至410.5百萬港元。

(百萬港元)	2018年	2017年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	895.6	1,146.0	-21.8%
加：			
酒店管理費用及許可費(以股份合訂單位形式支付)	72.1	69.0	4.5%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	18.0	18.0	—
遞延稅項	33.2	32.0	3.8%
衍生金融工具公平值減少	10.2	3.6	183.3%
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(24.4)	(23.0)	6.1%
投資物業公平值增加	(594.2)	(808.4)	-26.5%
可分派收入	410.5	437.2	-6.1%

直至2017年，鷹君集團就其持有的部分股份合訂單位放棄收取應付分派的權利。然而，自2018年起，鷹君集團持有的股份合訂單位將悉數享有收取應付分派的權利。因此，自2018年起，於計及放棄分派之前的影響及之後的影響，每個股份合訂單位的分派將相同，並簡稱為每股份合訂單位分派。

於2018年，每股份合訂單位分派為19.5港仙，相比2017年，於計及放棄分派之後的影響實現每股份合訂單位分派21.4港仙，按年下降8.9%。

## 酒店表現

	平均每日 可供客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
香港朗廷酒店	498	498	91.2%	88.8%	2,336	2,135	2,130	1,895
按年增長			+2.4百分點		+9.4%		+12.4%	
香港康得思酒店	666	663	95.0%	93.9%	1,806	1,660	1,715	1,559
按年增長			+1.1百分點		+8.8%		+10.0%	
香港逸東酒店	405	465	87.0%	94.4%	1,114	986	969	931
按年增長			-7.4百分點		+13.0%		+4.1%	
酒店組合	1,569	1,626	91.7%	92.5%	1,804	1,603	1,654	1,483
按年增長			-0.8百分點		+12.5%		+11.5%	

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)	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年
甲級高價酒店	89.0%	86.0%	2,152	2,068	1,915	1,778
按年增長	+3.0百分點		+4.1%		+7.7%	
乙級高價酒店	91.0%	90.0%	1,178	1,067	1,072	960
按年增長	+1.0百分點		+10.4%		+11.7%	
所有酒店	91.0%	89.0%	1,375	1,288	1,251	1,146
按年增長	+2.0百分點		+6.8%		+9.2%	

就酒店組合整體而言，於2018年的可出租客房平均收入為1,654港元，按年增長11.5%。其增長主要因為期內日均房租上升12.5%至1,804港元，以及入住率下跌0.8百分點至91.7%所致。酒店組合入住率下跌乃由於2018年間香港逸東酒店的公眾地方、部分客房及餐飲店進行大型分段修繕工程，導致入住率

下跌7.4百分點。由於可出租客房數目減少3.5%，2018年總客房收入按年增長7.7%至947.5百萬港元，佔酒店組合總收入的58.1%。

於2018年的餐飲業務收入按年增長4.5%至641.9百萬港元，佔酒店組合總收入的39.4%。



於2018年，兩家甲級高價酒店香港朗廷酒店與香港康得思酒店的可出租客房平均收入分別增長12.4%及10.0%，均優於相應甲級高價酒店市場於2018年的可出租客房平均收入的7.7%增長。此外，兩家酒店的入住率分別保持91.2%及95.0%的高位，相應甲級

高價酒店市場則為89.0%。由於分階段裝修工程，香港逸東酒店表現則遜於相應乙級高價酒店市場，該酒店於2018年的可出租客房平均收入增長4.1%，而乙級高價酒店市場則錄得11.7%的增長。

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	387.2	416.9	143.4	947.5
餐飲	240.7	313.2	88.0	641.9
其他	13.0	18.0	9.4	40.4
<b>總收入</b>	<b>640.9</b>	<b>748.1</b>	<b>240.8</b>	<b>1,629.8</b>

於2018年，酒店組合整體的中國內地旅客人數按年增加7.1%。按地區劃分，該市場佔旅客總人數的

37.5%。此外，中國內地旅客的平均房租較2017年增長17.4%。

	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	+7.1%	+7.4%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	37.5%	68.0%

## 個別酒店的表現

**香港朗廷酒店**方面，接待中國內地旅客增加，其次來自亞洲其他國家（包括韓國、新加坡、泰國及馬來西亞）的旅客亦有所增加。由於酒店策略主打高消費休閒及商業旅客，因而有助酒店於2018年錄得9.4%平均增長率及12.4%可出租客房平均收入增長率。於2018年，該酒店餐飲業務的收入按年增長2.4%，該增長乃由於唐閣連續三年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，以及廷廊業務增長所致。然而，宴會業務於2018年表現相對疲弱。

**香港康得思酒店**方面，由於其定價點在高端酒店當中較為得宜，故來自不同地區的旅客均見增長。除2018年中國內地旅客增加外，酒店亦錄得其他分部（如長途地區市場包括美國及英國）的業務增長。於2018年，該酒店餐飲業務的收入按年增長4.5%，主要因宴會業務表現強勁所致。

**香港逸東酒店**經大規模重修餐飲店、公眾地方、設施及部分客房後，於2018年有令人矚目的改變，成為香港首間以文化、社交及社區為主題的酒店。酒店設計為行內最時尚，並以偏好全方位體驗住宿的千禧世代旅客為目標住客。

由於修繕工程於2018年完成，酒店的可出租客房平均收入於2018年下半年開始回升。於2018年，可出租客房平均收入上升4.1%，而同年上半年可出租客房平均收入僅錄得1.1%的增幅。2017年開展的餐飲店修繕工程完成後，該酒店餐飲業務於2018年的收入上升10.6%。

## 財務回顧

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2018年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為12,958.6百萬港元或每股份合訂單位6.14港元（2017年：12,411.1百萬港元或每股份合訂單位5.94港元），較2018年12月31日的股份合訂單位收市價2.90港元有111.7%溢價。

### 債務狀況

信託集團於2018年12月31日，仍未償還之借款總額為6,965百萬港元（2017年：6,800百萬港元）。6,800百萬港元（2017年：6,800百萬港元）有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於2020年5月一筆過償還。165百萬港元（2017年：無）之循環貸款於2019年1月到期償還，並可於定期貸款到期日前再次提取。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於本年度進行了一項500百萬港元之四年期利率掉期。連同於2016年及2017年進行的3,500百萬港元之四年期利率掉期，合共4,000百萬港元的未償還借貸之利率已定為加權平均掉期年利率1.65厘。

信託集團將繼續密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於2018年12月31日，信託集團的總資產為20,366.2百萬港元（2017年：19,617.9百萬港元）。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34.2%（2017年：34.7%）。

### 現金狀況

於2018年12月31日，信託集團擁有現金結餘86.9百萬港元（2017年：101.1百萬港元）以滿足香港逸東酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。此外，於2018年12月31日，信託集團有未動用循環貸款額達235百萬港元。

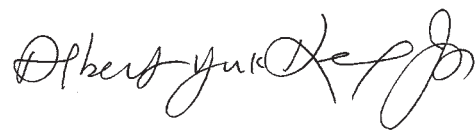
### 資產抵押

於2018年12月31日，公平值為20,177百萬港元（2017年：19,373百萬港元）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2018年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於綜合財務報表內撥備之資本開支達49,293,000港元（2017年：170,582,000港元），其中42,195,000港元（2017年：123,838,000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

024

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 董事

### 羅嘉瑞醫生 主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，72歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及香港上市公司商會副主席。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一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，33歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。



## 董事及高層管理人員簡介

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

025

### **Brett Stephen BUTCHER先生**

**行政總裁及執行董事**

**(於2019年4月1日獲委任)**

Brett Stephen Butcher先生，59歲，於2019年4月1日獲委任為託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。Butcher先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過39年豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼為鷹君集團有限公司（作為信託集團之股份合訂單位的主要持有人（「鷹君」）酒店資產管理之行政總裁，主要負責管理鷹君在全球的所有酒店資產。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業(酒店管理)學士學位。

### **葉毓強先生**

**行政總裁及執行董事**

**(於2019年4月1日辭任)**

葉毓強先生，66歲，自2014年6月出任託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。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。彼現時亦為合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、電能實業有限公司、TOM集

團有限公司及新世界發展有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯交所主板上市之公司。於過去3年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司、新世界中國地產有限公司及合和公路基建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、香港恒生大學、香港科技大學兼任教授及澳門大學特邀實務特聘教授。彼為嶺南大學的榮譽教授、香港理工大學國際銀行及房地產學系的實務教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為香港教育局校長資格認證委員會委員、澳門大學國際顧問委員會委員及聖路易斯華盛頓大學之校董會校董。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及香港理工大學兼任教授。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

026

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 陳家強教授 獨立非執行董事

陳家強教授，62歲，自2018年8月出任託管人－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。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入香港特別行政區政府前，陳教授是香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學前曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。彼現在是香港按揭證券有限公司非執行董事和香港競爭事務委員會委員。彼現為一間於香港聯交所主板上市之國泰君安國際控股有限公司的董事會擔任獨立非執行董事，以及於Welab Holdings Limited 擔任資深顧問。陳教授曾出任香港鐵路有限公司非執行董事。

陳教授畢業於Wesleyan大學，獲授經濟學學士學位，其後在美國芝加哥大學獲授工商管理碩士及財務學哲學博士。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。

## 林夏如教授 獨立非執行董事

林夏如教授，50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。林教授曾任高盛的合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited (一間在香港有限牌照銀行)及在臺灣證券交易所上市之三商美邦人壽保險股份有限公司的董事。彼現任香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員，並擔任聚焦超音波研科基金會的董事會成員。

林教授為香港中文大學及美國維吉尼亞大學之教員，任教國際政治經濟學。由林教授撰寫的關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹佛大學出版社發行。林教授現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。林教授持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位(優等)及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

## 董事及高層管理人員簡介

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

027

### 黃桂林先生 獨立非執行董事

黃桂林先生，69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。於過去3年，黃先生曾為招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事、薪酬與考核委員會之主任委員及審計委員會成員。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員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

028

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 高層管理人員

### 李文威先生

#### 財務總監

李文威先生，64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39年豐富經驗，在加入鷹君集團前，彼曾於國際連鎖酒店（包括文華東方、香格里拉及富豪）的財務部擔任多個職位。

### 梁麗宜女士

#### 財務及辦公室行政經理

梁麗宜女士，45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22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，41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17年經驗，於2008年加入鷹君前，彼曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學Queen Mary and Westfield College的商業經濟理學士（一級榮譽）學位。

## 公司秘書

### 黃美玲女士

黃美玲女士，52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計榮譽學位。黃女士於公司秘書及循規事務方面具備逾30年工作經驗。

# 環境、社會及管治報告

朗廷酒店投資 2018 年 報 029

朗廷酒店投資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，我會以環保、社區、員工及管治四大重心範疇，介紹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必須遵守的主要指標。於2018年，該等酒店分別獲得或保持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 14001:2015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：

# 環境、社會及管治報告

030 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

- 節能約章
- 戶外燈光約章
- 惜食約章
- 明智減廢計劃證書

香港康得思酒店榮獲商界環保協會頒發「可持續產品供應商 — 優異證書」。

## 監察表現

於2018年，該等酒店的總耗電量為146,484吉焦耳，較2017年（147,849吉焦耳）減少0.9%，此乃由於持續遵行節能措施及香港逸東酒店的翻新所致。於2018年，該等酒店燃氣／燃料總消耗量為46,773吉焦耳，較2017年（45,945吉焦耳）增加1.8%，乃主要由於香港逸東酒店於2018年4起重開餐廳所致。總耗水量為478,874立方米，較2017年（480,715立方米）輕微減少0.4%。於2018年，該等酒店的溫室氣體排放總量（範圍1及範圍2）為23,225二氧化碳當量噸。

## 能源及用水

我們於該等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，以把握機會節約能源。提高照明及空調系統效能，一直是我們實行綠色酒店營運的首要事項。例如，香港朗廷酒店的後勤辦公室及走廊區

換上150套LED天花燈面板，而香港康得思酒店亦將西餐廚房的洗碗碟機升級為具有蒸氣回收功能的Granule Maxi，可節約用電、用水及化學物品。



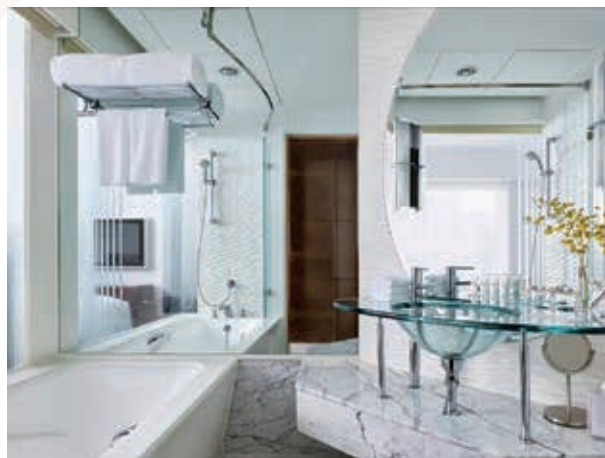
香港朗廷酒店的LED天花燈



除獲得EarthCheck認證外，翻新後的香港逸東酒店正申領美國綠建築協會 (US Green Building Council) 頒發的LEED金級認證。該酒店有多項節省能耗、節約能源的設計特徵，例如，該酒店設有Capture Jet排氣技術，防止煮食器具所產生的熱力及雜質擴散至工作區，從而提升效率及減少所需的新鮮空氣，藉此減少重量和空間，以及所耗用的能源。



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2018年，香港康得思酒店將客房的蓮蓬頭換成更節省用水的類型，將流量減至每分鐘9.5公升。該酒店的房務團隊將清潔擦換成魔術海綿，以更快更輕易地清除浴缸污漬。估計清潔用水量會因而減少至少1/3。



## 材料使用及廢物

在所有業務營運的過程中難免會產生廢物。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）。我們亦有鼓勵持份者盡量減少送往堆填區的廢物。香港康得思酒店一直負責管理位於同一幢建築物上的旺角綜合大樓二樓的廢物處理事宜。自2018年起，該酒店協助旺角綜合大樓將一般垃圾中的廚餘及玻璃瓶分開收集，以便回收。

# 環境、社會及管治報告

032

朗廷酒店投資

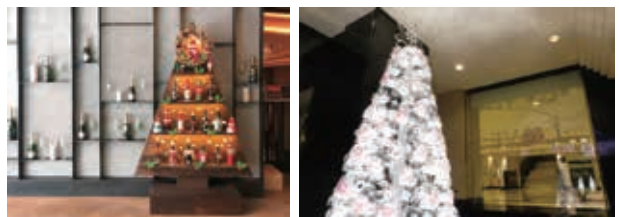
2018年報



於2018年，酒店管理人在全球旗下酒店推出「分階段停用」即棄塑膠計劃。即棄塑膠一向對環境（尤其是海洋系統）造成沉重影響。香港逸東酒店透過於餐廳內提供可重用金屬飲管、提供室內可重用玻璃水瓶及於客房內以可補充設備提供浴室用品，率先落實環保並樹立榜樣。香港康得思酒店亦於全部餐廳使用以薯粉製成的可生物降解飲管取代塑膠飲管，並以不鏽鋼耐用攪拌棒代替塑膠攪拌棒。

該等酒店亦選用合適而實用的環保物料。例如，香港逸東酒店設有一盞喜馬拉雅山淨化鹽燈、採用通過綠色衛士金級認證的Plushbed全天然Luxury Bliss床褥，其以美國農業部認證有機乳膠及棉花製造，通過Oeko-Tex 標準100 認證、全球有機紡織品認證標準(GOTS)有機認證、eco-INSTITUT認證及FSC認證等。浴室配備澳洲Grown Alchemist的有機環保沐浴用品（全天然成份，不含有害化學物質）。

該等酒店亦設計及裝置了環保聖誕樹，由從該等酒店收集的回收物料和廢舊材料製成，讓我們的員工及客人都可以參與我們對可持續發展的承諾。所有聖誕樹於12月份在社交媒體渠道（Facebook、Instagram及微信）上發佈並進行公眾投票。我們收到二萬多份投票及評論。參選作品亦根據其受歡迎程度、可持續利用程度、創意及創新程度，由酒店管理人進行評審及評分。



由該等酒店製作的可持續利用聖誕樹

我們持續積極探討節約能源及用水的方法，確保該等酒店營運更有效率。

## 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。該等酒店於該一個月於餐廳及員工食堂提供可持續海產及素食菜式，以提倡健康、可持續發展的飲食。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。



香港康得思酒店舉辦「Yoga and Beer under the Stars」活動，響應地球一小时



香港朗廷酒店於員工食堂提供可持續海產



香港康得思酒店的Alibi餐廳推廣可持續海產

香港逸東酒店積極與多個機構合作推廣可持續發展及社會公益。該酒店與可持續發展平台「Green is The New Black」於一個項目上合作，接待香港可持續發展行業的領頭人，該項目乃為期三日的Conscious Festival其中一部份。我們亦重點推介電影River Blue和A Plastic Ocean，前者為萬眾矚目的紀錄片，直指時裝行業產生的水污染問題；而後者則為得獎紀錄片，並牽起一場全球運動令人反思塑膠問題。我們亦合作舉辦「升級再造牛仔工作坊」教授傳統織補技巧及刺子繡修補縫紉技巧，以現代拼布工藝縫補破舊衣服或磨損的牛仔褲。





香港逸東酒店的「升級再造牛仔工作坊」

自2013年起，酒店管理人及該等酒店跟隨母公司的舉措，分階段引入可持續發展供應鏈管理。我們致力提高主要供應商的企業社會責任意識，向他們傳達我們的供應商行為準則。酒店管理人亦制定了負責任的採購政策，使我們能夠管理供應鏈中的策略性環境及社會問題。

## 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才，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。

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2018年，我們的員工於慈善及其他社會項目中提供約1,400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。

下文重點闡述2018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。寰宇希望香港的兒童活動為低收入家庭的兒童提供發展潛能及打破跨代貧窮循環的機會。於本年度，我們於香港逸東酒店合辦「夏日工作坊」(The Summer Workshop) 年度夏日活動。40個來自低收入家庭的兒童，獲邀一同參與多個工作坊，體驗酒店服務，啟發如何成為一個全球公民。



於香港逸東酒店舉辦的「寰宇希望香港夏日活動」

香港康得思酒店與中區獅子會合作支持「有營廚房，唯唯哥哥與小廚神營格煮意」(Junior Chef Cooking Competition)，推廣健康煮食、良好營養及減少廚餘。我們不僅義務舉辦比賽，亦主持三位獲勝小廚神於香港康得思酒店The Garage Bar進行的烹飪示範。香港肌健協會會員獲邀享用該等出色的客席大廚所準備的健康菜餚。



香港康得思酒店舉辦的「有營廚房，唯唯哥哥與小廚神營格煮意」

香港朗廷酒店一直支持協康會進行不同服務計劃，支援有需要的青年，包括就業規劃、學習職業技能、安排訓練及工作實習，從而增加其獲聘機會及支援其發展需要。我們曾安排20名協康會學員參觀酒店，讓其體驗由西餐行政副總廚進行的高級酒店烹飪及食材準備示範。酒店參觀活動後，該酒店成功聘請一名西餅學徒助理。



協康會於香港朗廷酒店的參觀活動

## 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。

## 環境、社會及管治報告

036 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

該等酒店一直與惜食堂合作，每日向其捐助廚房剩餘蔬菜。這些蔬菜變成惜食堂為香港弱勢社群準備的均衡營養餐盒。透過這個有意義的活動，我們變廢為寶。該等酒店更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。於2018年，我們酒店有超過200名員工參與惜食堂義工活動。



香港朗廷酒店員工於惜食堂擔任義工

該等酒店亦積極向下一代推廣生態環保生活方式。信託集團行政總裁葉毓強先生為世界綠色組織舉辦的Magic Hands Environmental Competition 2018 Awards Ceremony擔任主禮嘉賓。該比賽旨在提升中學生對環保重要性的意識。葉先生亦為世界綠色

組織理事會的副主席。世界綠色組織為一個關注香港環境保護及環境相關生活和經濟事項的獨立非政府組織。



Magic Hands Environmental Competition 2018 Awards Ceremony

### 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。

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，於臨近農曆新年期間，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，而我們則為附近的九個家庭提供家居清潔服務。





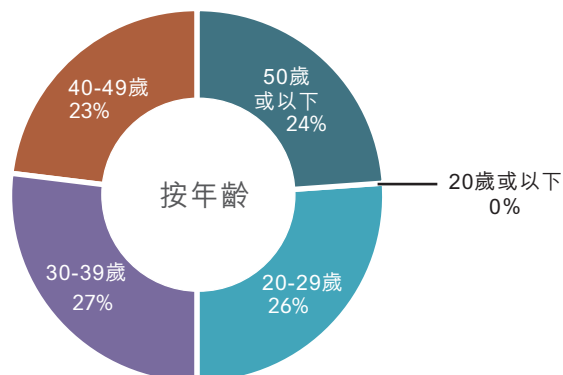
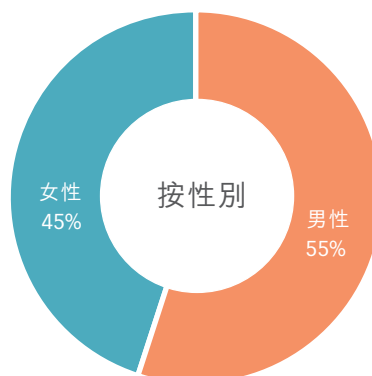
為幫助指導下一代本港學生，信託集團行政總裁葉先生（彼亦為香港城市大學職業發展諮詢委員會主席兼客席教授）向其學生作出關於「銀行放貸與風險管理的藝術」的演講，概述信貸風險及風險管理、信用放貸的特點，以及成功放貸職員的特質。



## 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2018年，該等酒店亦參與《有能者·聘之約章》及共融機構嘉許計劃。

截至2018年12月31日，該等酒店的僱員人數增加約6%至1,380 (1,297) 人，這可能是由於2018年香港逸東酒店翻新竣工導致員工人數增加所致。下圖顯示於2018年12月31日該等酒店的僱員組合：



## 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、尋找問題根源、實施改善行動計劃並跟進結果。



消防演習

作為酒店管理人提升全球員工意識計劃的一部分，該等酒店每年都舉辦同事健康活力週。活動於第四季舉行，為期一個星期，旨在加強員工對身心健康的意識，並協助他們養成健康生活方式。提倡身心健康的活動計劃包括：員工餐廳提供健康膳食、天然保濕唇膏DIY班、體質測試、拳擊及瑜伽班、健身器材教程、趣味遊戲日、清潔沙灘及郊遊。



同事健康活力週—天然保濕唇膏DIY工作坊

於2018年，與健康及安全有關的關鍵績效指標 (KPI) 較上年度有所上升，乃由於扭傷、撞擊及挫傷事件增加所致。該等酒店於安全簡報會中積極提升員工對該等議題的意識，並檢討整體培訓及意識課程計劃。工作活動並無出現致命事件。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表現及意識。

KPI	2017年	2018年
損失工時工傷頻率(LTIFR) <sup>1</sup>	23	35
事故率 <sup>2</sup>	6.5	8.3

1. LTIFR指每100萬個工作時數損失工時的申報事故數目。

2. 事故率指每100名僱員的申報事故數目。

## 僱員培訓

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。基本學習及發展制度包括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、知識及經驗，有助於他們眼前的工作以至於日後發展。



此外，該等酒店因應業務及營運需要，檢討和編排各自的培訓重點。於2018年，香港朗廷酒店繼續舉辦於2017年首次推出的「+1 Service Culture」活動。該活動旨在鼓勵員工在客戶服務方面多走一步以超越客戶期望，從而提高客戶的忠誠度。於2018年，該活動更進一步，透過「Taking Initiative: +1 Opportunity」工作坊及新的活動口號「1 more step, Wow the Guest」，鼓勵員工為我們的顧客創造「驚喜」時刻。香港朗廷酒店已成功建立摯心服務文化，於2018年12月的NPS 較2017年12月上升超過9%。



該等酒店亦積極培育未來的員工，協助他們發展事業，從而留住合適的人才。香港康得思酒店引入「實習日」，使我們的實習生能夠得到多姿多彩的學習經歷並接觸酒店營運的各個方面。該計劃全年共設有12個不同主題，如參與巴士遊以更了解香港，以及於紅十字會人道教育中心戰區90體驗武裝衝突及敵對的世界以培養人道主義精神。



實習日生態公園行



# 環境、社會及管治報告

040 朗廷酒店投資 2018 年年報

香港逸東酒店努力為團隊成員帶來一個能夠讓他們不斷進步的環境。香港逸東酒店的大型品牌重塑和翻新工程於2018年完成後，我們所設計的學習及發展計劃旨在使團隊成員具備有關逸東品牌、服務文化、健康、安全及保障等方面的技巧及知識，並培養他們對藝術及文化的認識。例如，香港逸東酒店每月為全體員工舉辦工作坊，主題包括使用公平交易椰油，將咖啡渣升級再造成身體磨砂、欣賞本地藝術家的喜劇加舞蹈表演、將心愛的漫畫畫出來，以及參觀黃竹坑的本地手工啤酒廠等。



香港逸東酒店咖啡渣升級再造工作坊

於2018年，平均每名員工接受21.8小時（2017年：24.9小時）培訓，全體員工均已接受培訓。於2018年，平均每名管理委員會成員或部門主管接受12小時培訓，而平均每名經理、主管及一般員工則接受22.1小時培訓。平均每名員工接受培訓時數較前一個報告年度輕微減少，是因為香港逸東酒店的學習計劃變得更加靈活多變，且仍在發展當中。

## 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



# 環境、社會及管治報告

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 041

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。

酒店管理人亦舉辦週年環球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2018年，抗議者及群眾處理為進行審核的題目。該等酒店檢討他們的抗議者及群眾處理制度，包括政策及程序、培訓及意識。此外，朗廷酒店與康得思酒店於2018年合作進行食

物安全管理交叉審核。該次審核不僅加強了兩間酒店的對有關食物處理的健康及衛生標準，而且為我們的團隊提供了分享最佳實務及挑戰的機會。

有關信託集團管治架構的進一步詳情，請參閱企業管治報告。



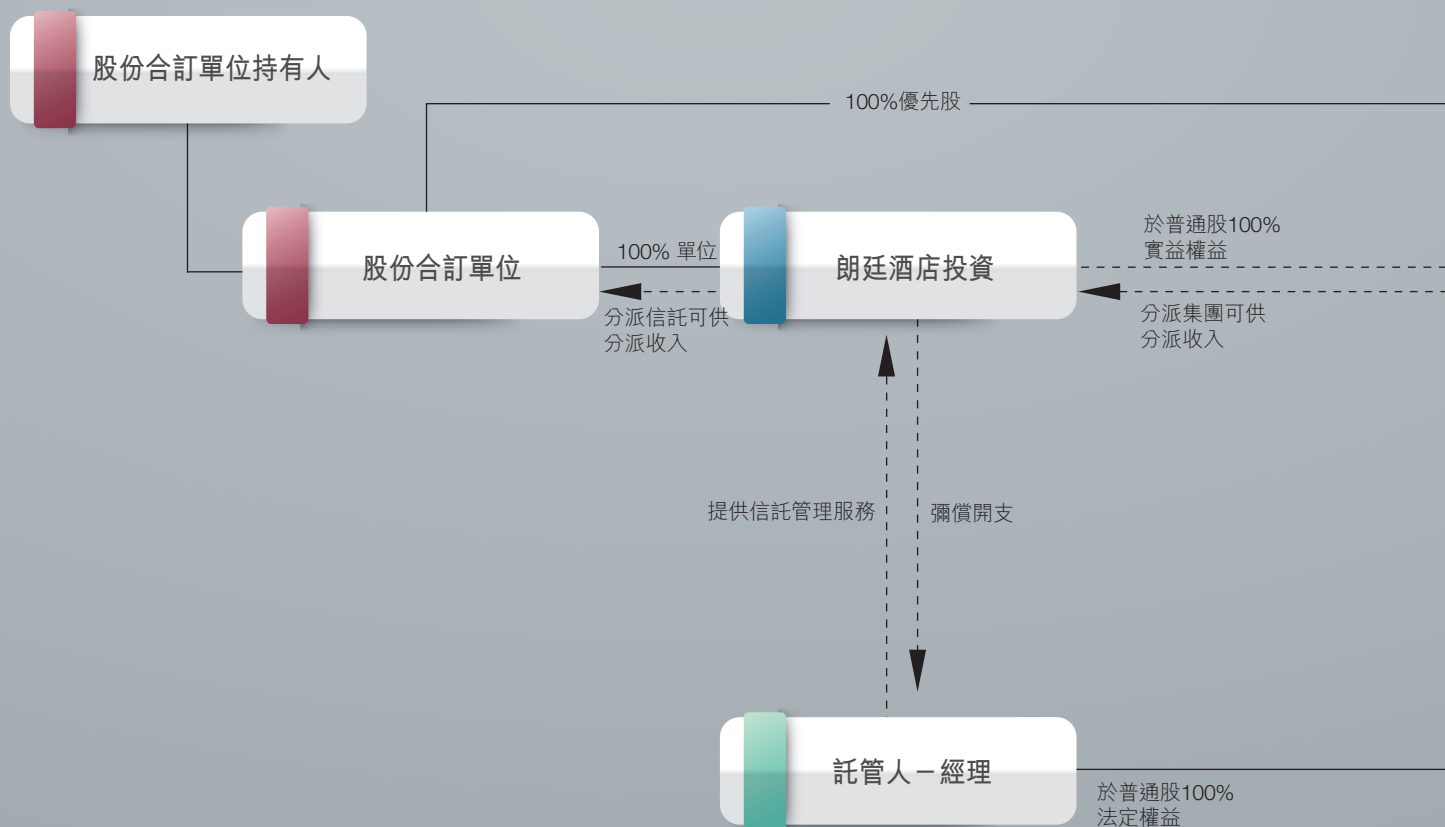
# 企業管治報告

042 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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2018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

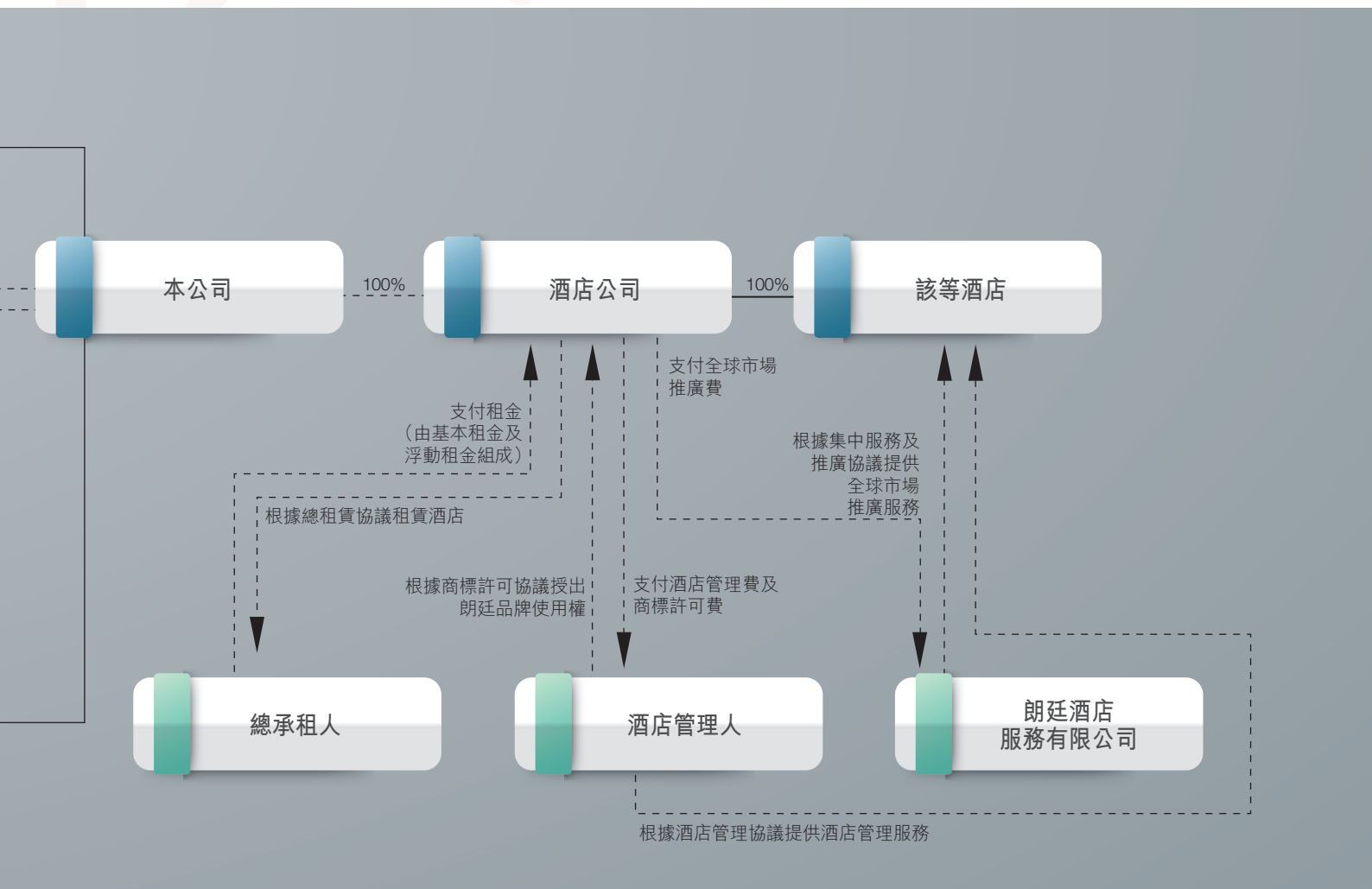
朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 043

於2018年及其後變動(於本報告日期)的主要事項載列如下：

- **變更董事的組成**

年內，蘇耀華先生(「蘇先生」)於2018年7月31日辭任託管人－經理與本公司之獨立非執行董事，及不再擔任本公司薪酬委員會主席、本公司提名委員會成員以及託管人－經理與本公司審核委員會成員。陳家強教授於2018年8月1日獲委任為託管人－經理及本公司之獨立非執行董事以填補因蘇先生辭職而產生的空缺。相關的正式公告已發布。

本信託及本公司已於2019年2月14日宣布，Brett Stephen Butcher先生將於2019年4月1日獲委任代替葉毓強先生出任託管人－經理及本公司之執行董事兼行政總裁。



- **有關發行股份合訂單位以支付本信託及本公司之管理人費用之特別授權**

一項關於截至2020年12月31日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議及商標許可協議項下之管理人員費用之特別授權已於2018年4月18日舉行之本信託及本公司的股東特別大會上獲得獨立股份合訂單位持有人批准。除非根據酒店管理協議及商標使用許可協議的規定另行要求，否則截至2020年12月31日止年度應付的費用將以發行股份合訂單位之方式支付。

- **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2018年4月18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%。

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

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若干零售店舖）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。

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

## 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，託管人一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。



託管人一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；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：為陳家強教授（於2018年8月1日獲委任）、林夏如教授及黃桂林先生。

於2018年7月31日，蘇耀華先生因彼需投放更多時間於其個人事務上，已辭任託管人一經理與本公司之獨立非執行董事。

託管人一經理及本公司董事的簡介載於本年報第24至第27頁。

羅嘉瑞醫生（託管人一經理及本公司之非執行主席，以及信託集團的控股公司一鷹君的主要股東、主席及董事總經理）為羅俊謙先生之父親。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

048 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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	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

專長		責任
<b>獨立非執行董事</b>		
陳家強	資產定價、交易策略評估及市場效率	領導薪酬委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
林夏如	國際事務及環球投資	領導提名委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
黃桂林	商業及投資銀行業務	領導審核委員會；審視及監察本集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度

本信託及本公司已於2019年2月14日宣布，Brett Stephen Butcher先生將於2019年4月1日獲委任代替葉毓強先生出任託管人－經理及本公司之執行董事兼行政總裁。

董事會深明董事會多元化的重要性及好處。本公司的提名委員會負責檢討董事會組成、物色董事人員並向本公司董事會作出建議。提名政策及董事會成員多元化政策的詳情載於本報告內「提名委員會」一節。

## 董事會職責

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

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，惟此等職能須由全體董事會履行：

- 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



## 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。本信託及本公司已於2019年2月14日宣布，Brett Stephen Butcher先生將於2019年4月1日獲委任代替葉毓強先生出任行政總裁。主席負責監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；彼須考慮（其中包括）本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；並進一步加強本集團與其母公司之間的協同效益及整體監督本集團業務的管治政策，對董事會負責。行政總裁則負責決策所有日常管理事宜及帶領發展與實踐長期及短期策略和計劃。彼負責識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策、制定程序，以確保符合整體風險管理政策。彼亦作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話。

## 董事的委任、重選及輪值告退

根據本公司章程細則，在本公司每屆周年大會上不少於全體董事三分之一須輪值告退，且每名董事須每三年至少輪值告退一次，而任何獲委任以填補臨時空缺或新委任加入董事會的董事，其任期僅直至下屆周年大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。根據信託契約，適用於本公司董事會的輪值告退條文亦間接適用於託管人－經理董事會。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，羅俊謙先生及林夏如教授將於應屆周年大會輪值退任及符合資格膺選連任。陳家強教授於2018年8月1日獲委任為託管人－經理及本公司之獨立非執行董事，任期至2019年周年大會，及符合資格膺選連任。Brett Stephen Butcher先生將於2019年4月1日起獲委任為託管人－經理及本公司之執行董事兼行政總裁，彼將任職至2019年周年大會，及符合資格膺選連任。

## 董事啟導及持續發展

公司秘書須協助主席及行政總裁啟導新任董事及監察各董事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2018年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，內容涵蓋旅遊和酒店行業展望，影響區塊鏈和虛擬貨幣生態系統的法律和發展，全球風險洞察，網絡安全以及有關數據保護的法律和監管更新，有關董事會評估的國際慣例，香港上市公司對資本籌集的新限制，聯交所發行的董事會及董事指引。除了信託集團內部安排的持續發展課程，個別董事亦有出席與其相關之專業及有關董事職責的研討會或工作坊。全體董事已向託管人－經理及本公司確認其各自的培訓記錄，彼等於截至2018年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓。

於截至2018年12月31日止年度，高級管理層已向託管人－經理及本公司提供有關各自培訓記錄的確認，總參與培訓時數不少於10小時。

## 董事委員會

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託集團及股份合訂單位持有人整體利益的共同目標基礎上，就信託集團事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。託管人－經理及本公司的董事會每年最少舉行四次定期會議，約每季度舉行一次。為方便董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知全體董事會成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

## 董事委員會

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

## 審核委員會

組成託管人－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：

陳家強教授

林夏如教授

審核委員會各成員均並非託管人－經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

託管人－經理及本公司的審核委員會須（其中包括）審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任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

054 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

截至2018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2018年審核委員會已完成的主要工作概要

### 披露財務資料

- 審閱及批准截至2018年6月30日止期間本信託及本公司的2018年中期報告及中期業績公布初稿
- 審閱及批准截至2017年12月31日止年度本信託及本公司的2017年年報及末期業績公布初稿
- 審閱截至2018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2017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：

(1) 信託集團三個投資物業的估值方法。

(2) 用於確定在活躍市場中沒有報價的衍生金融工具的公允價值的估值方法。

### 風險管理及內部監控

- 檢討內部審計師的重大發現及建議
- 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效

### 外聘核數師報告

- 審議德勤・關黃陳方會計師行就本信託及本公司以及託管人－經理的中期財務資料之審閱及財務報表之年度審核所發出的報告

### 續聘核數師

- 檢討及考慮續聘德勤・關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金

### 關連交易

- 根據管理層發出之半年度報告檢討及監察關連交易及持續關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有適用規則及法規

### 鷹君優先權契據

- 檢討及採納有關執行鷹君優先權契據的企業管治措施
- 檢討鷹君優先權契據的實行及遵守情況



## 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：  
林夏如教授\*

成員：  
陳家強教授\*  
羅嘉瑞醫生#  
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。

## 董事會多元化政策

提名委員會已於本年度採納董事會多元化政策（「多元化政策」）。本公司相信，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具

備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

## 提名政策

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策，並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履其於職權範圍內規定的職責。本提名政策載列（其中包括）提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。

根據公司章程細則及信託契約，提名委員會應考慮由任何本公司董事或股東向委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性（倘為獨立非執行董事）的人士加入董事會，以有效代表

所有股東的最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。提名委員會可以任何其認為適當的方法評估候選人，包括面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦。每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。提名委員會應不時檢討提名政策。

截至2018年12月31日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，其中一個以書面決議案形式通過。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2018年提名委員會已完成的主要工作概要
董事會的組成	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li></ul>
獨立非執行董事的獨立性	<ul style="list-style-type: none"><li>評估全體獨立非執行董事的獨立性</li></ul>
委任或重新委任董事	<ul style="list-style-type: none"><li>檢討及批准葉毓強先生及黃桂林先生於2018年周年大會上輪值退任及膺選連任</li><li>經考慮其技能、專長、經驗及背景，並向本公司董事會提出建議後，審核及批准提名陳家強教授代替蘇耀華先生出任託管人－經理及本公司之獨立非執行董事。</li></ul>

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。

## 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：

陳家強教授\*

成員：

羅嘉瑞醫生#

林夏如教授\*

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2018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2018年薪酬委員會已完成的主要工作概要

#### 執行董事及高層管理人員的薪酬待遇

- 批准本公司執行董事及高層管理人員的2018年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇

#### 董事薪酬

- 檢討於香港上市的可予比較公司一般向非執行董事及獨立非執行董事提供薪酬待遇之市場趨勢。鑑於2018年持續的通脹壓力及董事袍金自2013年以來未經審閱，薪酬委員會建議2018年的年度董事袍金增加20,000港元。

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。

## 董事會及董事委員會會議

除了解託管人－經理董事會與本公司董事會各自的責任外，董事亦必須有能力且願意付出所需時間以處理本信託及本公司的事務，包括出席董事會會議及董事委員會會議。全體非執行董事及獨立非執行董事亦已向託管人－經理及本公司確認，彼等於2018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之直接／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，主席亦每年安排與獨立非執行董事在無其他董事出席的情況下舉行會議，以討論信託集團的事務。



# 企業管治報告

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

059

於回顧年度，舉行了五次董事會會議包括其中一個以書面決議案形式通過。根據託管人－經理的組織章程細則及本公司章程細則，董事可親身或以電話方式出席實體會議。個別董事於截至2018年12月31日止年度所舉行的所有實體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：

## 2018年出席實體會議次數／合資格出席實體會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	2018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
羅俊謙	4/4	—	—	—	1/1
<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>					
陳家強(於2018年8月1日獲委任)	2/2	1/1	—	—	—
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
蘇耀華(於2018年7月31日辭任)	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
黃桂林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>整體出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

附註： 託管人－經理及本公司之董事會及董事委員會會議為同時舉行

# 企業管治報告

060 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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2018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。

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	170,000
• 獨立非執行董事	220,000
• 主席	270,000
<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

## 處理潛在利益衝突的企業管治措施

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

- 倘董事會就任何衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
- 根據託管人一經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人一經理的利益有所衝突，託管人一經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人一經理的利益之上；
- 本公司的獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與本集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易作年度審閱及報告；
- 倘託管人一經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契據的事宜，有關事宜將交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理；及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契據實施下列具體企業管治措施：
  - (i) 託管人一經理及本公司各自為透過鷹君優先權契據所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；
  - (ii) 託管人一經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契據執行的情況，作為其內部審核計劃的一部份；
  - (iii) 本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契據執行的情況，以確保鷹君優先權契據的條款得以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及
  - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契據條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君履行鷹君優先權契據條款作出檢討的結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準（前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務）。

託管人一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2018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。

託管人一經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人一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，且三名託管人一經理董事會及本公司董事會之獨立非執行董事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2018年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

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

根據截至2018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2018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。

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—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](mailto:enquiry@langhamhospitality.com)。

### 股份合訂單位持有人大會

託管人—經理董事會與本公司董事會均重視股份合訂單位持有人大會，其可為董事與股份合訂單位持有人提供真誠交流的良機。本信託及本公司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2018年周年大會於2018年4月18日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3003室舉行。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2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表、託管人—經理截至2017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2017年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位11.1港仙。
- 重選葉毓強先生為執行董事及黃桂林先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人—經理及本公司之核數師並授權託管人—經理人及本公司董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人—經理及本公司董事一般性授權以配發、發行及處理不超過已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位。

## 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「披露易」網站。

## 股份合訂單位持有人的權利

根據信託契約附件1第1.2段，託管人－經理可（及託管人－經理須按當時持有不少於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93頁及第160至162的獨立核數師報告書內。

### 核數師酬金

於截至2018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2018年12月31日止年度	
	信託集團 港幣千元	託管人－經理 港幣千元
審計服務	1,330	20
非審計服務		
中期審閱費用	368	—
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	98	2
總計	1,796	22

附註：於本信託及本公司的綜合財務報表附註13以及託管人－經理的財務報表附註4內所披露的核數師酬金總額分別為1,330,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

## 組建文件

於截至2018年12月31日止年度，信託契約及本公司章程細則並無修訂，其現行版本可於公司網站及香港交易所網站下載。

## 關連交易及／或持續關連交易

於截至2018年12月31日止年度，信託集團與託管人一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2018年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2018年12月31日在本信託及本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券權益載於董事會報告書。

## 董事對財務報表的責任

託管人一經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人一經理截至2018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2018年12月31日止年度，信託集團已為託管人一經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

## 公眾持有股份合訂單位數量

據託管人一經理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2018年12月31日止年度，信託集團及託管人一經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士進行若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註35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2017年12月31日相比，酒店的僱員人數於2018年12月31日共增加91人。

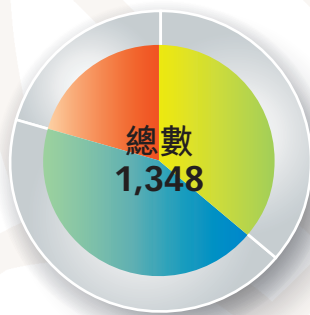


下圖列載於2018年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

## 酒店

**321**  
香港  
逸東酒店

**554**  
香港  
康得思酒店

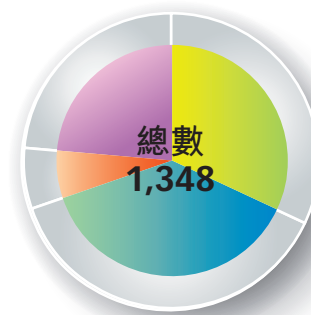


## 職能

**473**  
香港  
朗廷酒店

**326**  
其他

**88**  
銷售及  
市場推廣



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2018年12月31日止年度所支付高層管理人員（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

068 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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2018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2018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2018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37。

### 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23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。

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。我們未能遵守財務契諾可能會導致我們的貸款人迫使我们提早履行還款義務。我們酒店物業的價值不時波動，無法保證它的價值不會因為我們無法控制的因素（例如經濟和政治發展、監管變化、任何嚴重接觸傳染性的疾病爆發或任何香港或任何鄰近地區的流行疾病）而出乎預期降低。

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。

## 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。

## 酒店業務涉及的風險

信託集團大部分收入來自浮動租金，其提供機會分享該等酒店之相關表現。由於酒店顧客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性、社會穩定、政治、天災、病症及經濟情況等各因素及酒店業務的性質而大幅波動。

為此，信託集團定期評估經濟環境的變化，對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。管理層將密切監察酒店表現及訂房速度。此外，信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保為客戶提供難忘體驗。

## 網絡攻擊的風險

倘面臨網絡罪案，相關酒店最大損失乃丟失數據及洩露機密資料。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因對公司的信任減低及品牌失去價值所引致的聲譽受損。為了減輕網絡攻擊的風險，相關酒店會定期掃描資訊科技設施並修補漏洞。具風險的外部IP地址會遭阻截。所有伺服器及用戶電腦均配備防毒或終端保護。電子郵件會過濾垃圾郵件和惡意軟件。密碼監控及用戶對系統與網絡的接駁會定期更新和審視。系統備份及災難復原設施均會提供額外多層保護。此等措施全都增加了黑客入侵的難度。此外，相關業務單位亦獲得適當的投保，有助抵消發生違反網絡保安或類似事件後的復原成本，以減輕風險。

## 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衍生金融工具、應收總承租人款項、其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款、應付工程款項、其他應付款項及有抵押銀行貸款。與信託集團金融工具相關的風險包括市場風險、信貸風險及減值評估及流動資金風險。有關詳情及減輕此等風險的政策載於本年報的綜合財務報表附註28。

## 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截至2017年12月31日止期間應付的任何分派。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。此外，根據酒店管理協議及商標許可協議，截至2017年12月31日期間，其項下應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。於2018年1月1日之後，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付。



分派放棄已屆滿，倘酒店管理人選擇以現金方式收取管理人費用，則股份合訂單位的分派將受到不利影響。我們已獲得獨立股份合訂單位持有人的批准，於2018年4月18日授予一項關於發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之特別授權。除非酒店管理人根據酒店管理協議和商標許可協議的規定以書面形式另行要求，否則截至2020年12月31日止年度應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。此外，已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。

## 每股份合訂單位分派

託管人—經理董事會及本公司董事會建議向於2019年5月23日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2018年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位10.5港仙。待股份合訂單位持有人於應屆2019年周年大會上批准後，末期分派將於2019年6月5日派發。連同於2018年9月已派發的中期分派每股份合訂單位9.0港仙，2018年全年度的分派合共為每股份合訂單位19.5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170頁。

## 儲備變動

信託集團於截至2018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。

# 董事會報告書

072 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 投資物業

信託集團於截至2018年12月31日止年度的投資物業變動載於綜合財務報表附註18。信託集團的投資物業均由獨立專業物業估值師採用收益法按折現現金

流量分析及市場法按估值進行比較，以得出投資物業於2018年12月31日的估值。

信託集團於2018年12月31日的投資物業詳情載於本年報第169頁之投資物業明覽表。

## 已發行股份合訂單位

於2018年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,109,715,939。相較於2017年12月31日，本年度內合共發行21,292,856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
2017年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,088,423,083
2018年2月21日	以每單位3.373港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2017年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約35,957,000港元	10,660,355
2018年8月23日	以每單位3.102港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2018年上半年的酒店管理費用約32,982,000港元	10,632,501
<b>2018年12月31日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>2,109,715,939</b>

## 回購、出售或贖回股份合訂單位

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

確允許。故此，本信託及本公司不得回購或贖回其股份合訂單位。

於截至2018年12月31日止年度，本信託、託管人—經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

## 董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人－經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2018年度，託管人－經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

## 非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)  
羅俊謙先生

## 執行董事

葉毓強先生(行政總裁)

## 獨立非執行董事

陳家強教授(於2018年8月1日獲委任)  
林夏如教授  
黃桂林先生  
蘇耀華先生(於2018年7月31日辭任)

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，羅俊謙先生及林夏如教授須於2019年周年大會上輪值告退，並符合資格及膺選連任。

陳家強教授於2018年8月1日獲委任為託管人－經理及本公司之獨立非執行董事。已宣布Brett Stephen Butcher先生將於2019年4月1日獲委任代替葉毓強先生出任託管人－經理及本公司之執行董事及行政總裁。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，其任期僅直至下屆周年大會止，而屆時符合資格及膺選連任。因此，陳家強教授及Brett Stephen Butcher先生將於2019年周年大會上輪值告退，並符合資格及膺選連任。

## 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24至第28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2018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

074 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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2018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	1,329,764,439 <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	44,100,000	1,381,937,939	65.50
葉毓強	實益擁有人及與其配偶共同持有	共同權益	2,015,000	2,015,000	0.10

附註：

(1) 該1,329,764,439個股份合訂單位包括：

(i) 1,327,704,439個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited（1,257,541,939個股份合訂單位，59.61%）、Fine Noble Limited（58,596,500個股份合訂單位，2.78%）、Great Eagle Nichemusic Limited（5,965,000個股份合訂單位，0.28%）及鷹君有限公司（5,601,000個股份合訂單位，0.27%）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(0.10%)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2018年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,109,715,939個計算。



# 董事會報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

075

## 相聯法團股份及相關股份之好倉

### 鷹君

於2018年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的62.93%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2018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	50,513,303	424,278,205	60.73
	受控制公司之權益	公司權益	78,788,292 <sup>(1)</sup>		
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	232,829,848		
	酌情信託成立人	信託權益	60,788,762		
	實益擁有人	購股期權	1,358,000		
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	5,000	595,000	0.09
	實益擁有人	購股期權	590,000		
葉毓強	實益擁有人	個人權益	30,000	94,000	0.01
	實益擁有人	購股期權	64,000		

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2018年12月31日之已發行股份總數698,647,038股計算。

## 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2018年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的66.03%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2018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	3,863,395,394 <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	19,115,000	3,882,510,394	66.40

附註：

(1) 該3,863,395,394個基金單位包括：

- (i) 3,860,119,122個基金單位(66.02%)及697,272個相關基金單位(0.01%)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%)由若干羅嘉瑞醫生全資擁有的公司持有，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2018年12月31日之已發行基金單位總數5,847,092,804個計算。

除上文所披露者外，於2018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。

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。羅醫生及羅先生所持鷹君之權益於「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。

誠如企業管治報告內「與鷹君的業務關係」一節所披露，鷹君集團及信託集團各自具有清晰的業務重點及採取不同的發展策略。信託集團現有的物業座落香港；而鷹君集團於香港則並無類似的業務營運。為進一步明確界定兩者酒店產業於亞洲內外的地理

位置，鷹君及本公司已訂立鷹君優先權契據，以確保倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲（除澳洲及紐西蘭外）已落成的獨立酒店，信託集團將擁有優先權參與及收購該等酒店。

就日常營運而言，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執行董事及行政總裁匯報，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35。除上文所述者外，託管人－經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無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

# 董事會報告書

078 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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。有關羅醫生及羅先生於鷹君之權益及持股已載列於「董事於競爭性業務中擁有的權益」及「相聯法團股份及相關股份之好倉」各節。

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

## 根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

### 獲聯交所授出豁免之持續關連交易

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段所載有關持續關連交易的協議為於本信託及本公司上市前訂立而已獲聯交所授出豁免，並毋須嚴格遵守上市規則有關(如適用)公布及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。

截至2018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>	481,208
2. 酒店管理協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	
– 基本費用	24,447
– 獎勵費用	31,387
3. 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
– 償付成本 <sup>(d)</sup>	7,417
– 全球市場推廣費用	18,951
– 預約費用 <sup>(d)</sup>	3,194
4. 商標許可協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	16,298
5. 公契及管理協議 <sup>(a)</sup>	2,248

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) 取得股份合訂單位獨立持有人的批准，將根據酒店管理人的選擇以股份合訂單位之方式支付截至2020年12月31日止三個財政年度之應付費用。
- (d) 償付成本及預約費用為由承租人支付的該等酒店的營運開支。



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。其後，應付浮動租金將根據獨立物業估值師(將由本公司委任)所釐定的基準計算。倘獨立物業估值師釐定在有關期間根據總租賃協

議的應付浮動租金，為根據該酒店的合計經營毛利(扣除應付全球市場推廣費用前)低於70%計算，就總租賃協議而言，本公司須重新根據上市規則第14A章遵守申報、公布及獨立股東批准規定。

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%。

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%。

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（「CHK」）（本公司的間接全資附屬公司）於2005年6月27日訂立的公契及管理協議（「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。

於2017年2月14日，董事會批准CHK根據公契及管理協議將就2017、2018及2019年度支付的服務費的年度上限更新如下：

財政年度	年度上限
2017	4,100,000港元
2018	4,300,000港元
2019	4,900,000港元

截至2018年12月31日止年度，就GEPM所提供之服務總值的為2.25百萬港元。

## 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。

自2018年1月1日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付。酒店管理人為鷹君的全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則酒店管理人為本公司的關連人士。根據上市規則第13.36(1)條，就自2018年起向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用而言，須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。

一項關於截至2020年12月31日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之特別授權的普通決議案已獲得獨立股份合訂單位持有人批准。有關特別授權的詳情，請參閱2018年3月9日發給股份合訂單位持有人的通函。除非酒店管理人根據酒店管理協議及商標許可協議另行要求，否則應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。

### 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。

自2018年1月1日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付，惟發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。誠如朗廷日期為2017年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以發行股份合訂單位之方式收取截至2018年12月31日止年度之全部管理人費用。

根據上市規則第13.36(1)條，就自2018年起向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用而言，須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准。

## 其他持續關連交易

以下是信託集團須遵守申報規定及公布形式（視情況而定）的持續關連交易。除上述信託集團於上市前訂立的持續關連交易外，於2018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94%股權之附屬公司，而GEDPM及Keysen均為鷹君之全資附屬公司。

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

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



誠如託管人－經理及本公司於2017年2月14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2017、2018及2019財政年度之年度上限分別為12百萬港元、8.4百萬港元及5.3百萬港元。

截至2018年12月31日止年度，於框架協議下產生之總交易額為3.34百萬港元。

## 關連交易之審閱

內務審計部已審閱信託集團截至2018年12月31日止期間的關連交易（包括持續關連交易）。內務審計部已向託管人－經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、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－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2018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－經理及本公司外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核或審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」匯報信託集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。託管人－經理及本公司已將該核數師信函副本送呈聯交所。

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

## 主要股份合訂單位持有人之權益

於2018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	1,327,704,439 <sup>(1)</sup>	1,327,704,439	62.93
LHIL Assets Holdings Limited	受益人	公司權益	1,257,541,939	1,257,541,939	59.61
HSBC International Trustee Limited	受託人	信託權益	1,329,235,439 <sup>(2)</sup>	1,329,235,439	63.01

附註：

- (1) 該1,327,704,439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；
  - (iii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
  - (iv) 5,601,000個股份合訂單位由鷹君有限公司持有。
- (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2018年10月19日）而作出披露。於2018年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.33%的權益。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2018年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,109,715,939個計算。

除上文所披露者外，於2018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

086 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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2018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73%。在五大供應商中，以下四間供應商為鷹君的全資附屬公司（於2018年12月31日，鷹君間接擁有本信託及本公司的62.93%權益，為主要股份合訂單位持有人）。排名第5位之供應商的合約價值低於總採購額的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	54.8%
2. 朗廷酒店服務有限公司	全球市場推廣費用	14.4%
3. 鷹君物業管理有限公司	物業管理費用	1.7%
4. 德勤•關黃陳方會計師行	審計服務及非審計服務	1.4%
5. 鷹君有限公司	行政支援服務費用	0.7%

截至2018年12月31日止年度，信託集團之總租金收入（採納香港財務報告準則第15號）為615,500,000港元，當中99.9%來自酒店租予總承租人(GE (LHIL) Lessee Limited，為鷹君之全資附屬公司)而不多於1%的租金收入來自位於香港逸東酒店的零售店舖的租賃。收入明細載於本年度內信託集團的綜合財務報表附註6。

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

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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為託管人－經理及本公司核數師之決議案將於2019年5月10日舉行之應屆周年大會上提呈。

# 董事會報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

087

## 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2018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。環境、社會及管治報告乃載於本年報第29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，2019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
94	綜合損益及其他全面收益表
95	綜合財務狀況表
96	綜合權益變動表
97	綜合現金流量表
99	綜合財務報表附註

### 朗廷酒店管理人有限公司

160	獨立核數師報告書
163	損益及其他全面收益表
163	財務狀況表
164	權益變動表
165	財務報表附註



# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

089

# 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94至159頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)之綜合財務報表,以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)之綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之綜合財務報表」)。如信託及 貴公司之綜合財務報表附註2所述, 貴信託集團的綜合財務報表及 貴公司集團的綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之綜合財務報表包括於2018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及相關說明資料在內之綜合財務報表附註。

我們認為,信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2018年12月31日之綜合財務狀況,及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

090

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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 2018 年 12 月 31 日，貴信託集團及公司集團之投資物業（包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店）的價值為 20,177 百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的 99%。投資物業 594 百萬港元之公平值變動於本年度的綜合損益及其他全面收益表內確認。

如綜合財務報表附註 18 所披露，這些投資物業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為該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎。市場法亦已獲考慮，以相似物業實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較。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市場每房售價，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（定義見附註 2）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關鍵性判斷的地方；
- 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租務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。

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

091

## 其他資料

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

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

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

## 託管人－經理及董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員有監督貴信託集團及公司集團財務報告過程的職責。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

092

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在適當的審計程序，但目的並非對 貴信託集團及公司集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價託管人—經理及董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對託管人—經理及董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。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。

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

093

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019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2018年12月31日止年度

094 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元 (重列)
收入	6	615,500	607,573
物業相關開支		(28,498)	(26,865)
物業收益淨額		587,002	580,708
其他收益	8	210	2,337
投資物業之公平值增加	18	594,217	808,384
衍生金融工具之公平值變動		(10,190)	(3,571)
信託及其他開支		(12,017)	(11,081)
融資成本	9	(188,821)	(153,409)
除稅前溢利		970,401	1,223,368
所得稅開支	10	(74,761)	(77,309)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	13	895,640	1,146,059
每股份合訂單位盈利 基本及攤薄	16	43港仙	55港仙

# 信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

095

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	18	28
投資物業	18	20,177,000	19,373,000
衍生金融工具	19	26,923	28,300
		20,203,941	19,401,328
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	20	75,351	115,491
應收稅款		32	–
銀行結餘	21	86,881	101,076
		162,264	216,567
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	22	60,642	97,362
一年內到期的有抵押銀行貸款	23	165,000	–
應付稅項		36,086	23,600
		261,728	120,962
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<b>(99,464)</b>	<b>95,605</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,104,477</b>	<b>19,496,933</b>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的有抵押銀行貸款	23	6,774,597	6,756,597
遞延稅項負債	24	362,375	329,192
衍生金融工具	19	8,889	76
		7,145,861	7,085,865
<b>資產淨額</b>		<b>12,958,616</b>	<b>12,411,068</b>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位	25	2,110	2,089
儲備		12,956,506	12,408,979
<b>權益總額</b>		<b>12,958,616</b>	<b>12,411,068</b>

載於第94頁至159頁的綜合財務報表及載於第142頁的本公司之財務狀況表於2019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2018年12月31日止年度

096 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元 (附註c)	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2017年1月1日	2,067	8,476,267	(11,562,543)	214	12,598,157	2,162,381	11,676,543
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	1,146,059	1,146,059
已付分派	—	(483,032)	—	—	—	—	(483,032)
確認以權益結算 股份支付款項	—	—	—	193	—	—	193
發行股份合訂單位 (見附註25及31)	22	71,283	—	—	—	—	71,305
於2017年12月31日	2,089	8,064,518	(11,562,543)	407	12,598,157	3,308,440	12,411,068
年度溢利及 全面收益總額	—	—	—	—	—	895,640	895,640
已付分派	—	(417,323)	—	—	—	—	(417,323)
確認以權益結算 股份支付款項	—	—	—	292	—	—	292
發行股份合訂單位 (見附註25及31)	21	68,918	—	—	—	—	68,939
於2018年12月31日	2,110	7,716,113	(11,562,543)	699	12,598,157	4,204,080	12,958,616

附註：

- (a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- (b) 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。
- (c) 物業重估儲備為物業、廠房及設備在轉換用途至投資物業時所產生的重估收益，即轉換當日投資物業公平值與其賬面值的差額。

# 信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

097

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	970,401	1,223,368
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	72,132	68,977
衍生金融工具之公平值變動	10,190	3,571
投資物業之公平值增加	(594,217)	(808,384)
利息開支	169,975	134,321
利息收益	(182)	(1,838)
物業、廠房及設備折舊	10	10
貸款先付費攤銷	18,000	18,000
確認以股份支付款項	292	193
營運資金變動前的經營現金流量	646,601	638,218
應收賬款、按金及預付款項減少	40,140	5,568
應付賬款、按金及應計款項(減少)增加	(8,078)	4,234
來自經營業務之現金	678,663	648,020
繳付利息	(169,000)	(130,344)
繳付香港所得稅	(29,124)	(54,503)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>480,539</b>	<b>463,173</b>

# 信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

098

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
添置投資物業	(242,593)	(119,495)
已收利息	182	1,974
添置物業、廠房及設備	—	(17)
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(242,411)</b>	<b>(117,538)</b>
<b>融資活動</b>		
已付分派	(417,323)	(483,032)
支付貸款先付費	165,000	—
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(252,323)</b>	<b>(483,032)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(14,195)</b>	<b>(137,397)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>101,076</b>	<b>238,473</b>
<b>年末現金及現金等價物， 為銀行結餘</b>	<b>86,881</b>	<b>101,076</b>



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

099

## 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,該權益與信託單位掛鉤;以及(c)本公司一股已明確識別的優先股,該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於2013年5月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的母公司為LHIL Assets Holdings Limited,一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。託管人—經理及本公司的董事(「董事」)認為信託及本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司(一間於百慕達註冊成立的有限公司,其股份於聯交所上市)。託管人—經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

本公司為一家投資控股公司。本信託集團(定義見下文附註2)的主要業務活動為物業投資。

綜合財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 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2018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2018年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「公司集團」)的綜合財務報表。

信託單位持有人擁有本公司普通股的實益權益,而於截至2018年12月31日止年度內,信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此,於信託集團的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況,與公司集團的綜合財務報表相同,僅在公司集團的股本披露上有差異。因此,託管人—經理及董事認為,將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰,故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一並呈列,並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

100 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 2. 呈列及編製基準(續)

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

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司的綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人－經理及董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量，及可用而未動用達235,000,000港元之循環貸款額後，集團將有充足資金來源完全履行其財務責任。

## 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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
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
香港會計準則第28號(修訂本)	對2014年至2016年周期的香港財務報告準則 的年度改進的一部份
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述外，在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，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。

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於本年度，集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」，以及相關詮釋。

集團已使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第15號。根據該方式，若干比較資料已予重列。

應用香港財務報告準則第15號而產生有關集團履行責任的資料及會計政策分別於附註6及附註4中披露。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

101

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

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」（續）

**應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要**

集團投資香港酒店物業組合，以賺取經營租賃項下之租金收益，以及收取租金收益及包括許可費及其他相關服務費之相關服務費收益。根據香港會計準則第18號，集團按總額方式確認服務費收益；即集團被視為委託人因為其就應收GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的款項承擔信貸風險。於應用香港財務報告準則第15號後，集團即被視為代理人。該等變動使集團的服務費收益及相關支出按淨額基準確認。租金收益沿用香港會計準則第17號「租賃」列賬。

下表概述使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第15號對本年度及過往年度載於綜合損益及其他全面收益表的業績按細列項目所產生的影響：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收入減少	(91,083)	(86,572)
服務費減少	91,083	86,572
股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額之變動	—	—

附註：託管人—經理及董事認為服務費收益是按所產生相關支出的原額向總承租人發出賬單及收回。

使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第15號對每股份合訂單位盈利及綜合財務狀況表並無影響。

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂

於本年度，集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」以及與其他香港財務報告準則相關之相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類和計量，2)金融資產之預期信貸損失（「預期信貸損失」）及3)一般對沖會計處理引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對2018年1月1日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括在預期信貸損失模式項下之減值），且並無對於2018年1月1日已取消確認之金融工具應用相關規定。於2017年12月31日之賬面值和於2018年1月1日之賬面值的差額（如有），會於年初的保留溢利及權益內其他項目中確認，並無重列比較資料。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

102 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

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

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂（續）

應用香港財務報告準則第9號而產生的會計政策於附註4中披露。

託管人－經理及本公司董事已根據於2018年1月1日現存之事實及情況，審閱及評估於該日之金融資產及金融負債。所有集團的金融資產繼續按攤銷成本或公平值計量。應用香港財務報告準則第9號對集團金融資產之分類及計量，和對集團按攤銷成本計量的金融資產在預期信貸損失模式項下之減值並無重大影響。

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及詮釋。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</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>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計畫修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	對聯營公司或合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對2015年至2017年周期的香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於一個待定期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年1月1日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

除以下所述的新訂之香港財務報告準則外，託管人－經理及董事認為應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將對可見將來的綜合財務報表不會造成重大影響。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

103

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個全面模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號要求售後租回之交易須按香港財務報告準則第15號要求界定相關資產的轉讓是否計入銷售而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括對有關分租及租賃修訂的要求。就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃之區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認有使用權資產及相應負債，但短期租賃及低價值資產之租賃除外。

有使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，集團現時將有關該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租約付款則呈列為營運現金流量。當應用香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分為本金及利息部分並呈列為集團融資現金流量。

除了若干規定同樣適用於出租人外，於香港財務報告準則第16號大致上繼承香港會計準則第17號有關出租人的會計規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出更詳盡的披露。

於2018年12月31日，集團於附註33披露之不可撤銷之租賃承擔為960,000港元。初步評估顯示該等安排符合租賃的定義。當應用香港財務報告準則第16號時，除該等租賃符合低價值或短期租賃的條件外，集團會就所有該等租賃確認有使用權的資產及其相關負債。

應用新的規定或會產生以上所示之計量、呈列及披露的改動。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

104 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

105

## 4. 主要會計政策 (續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括信託及本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。當本公司發生以下情況時，即獲得控制權：

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

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

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

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

### 來自客戶合約之收入

根據香港財務報告準則第15號，當（或於）集團於完成履約責任時確認收入，即是當與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任是指一項明確商品及服務（或一批商品或服務）或一系列大致相同之明確商品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權會隨時間轉移，而收入亦會隨時間根據完成相關履約責任之進度進行確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及使用集團履約所提供之利益；
- 集團履約創造或加強一項於集團履約時由客戶控制之資產；或
- 集團之履約並無創造對集團而言具替代用途之資產，且集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

106 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 來自客戶合約之收入 (續)

否則，收入會在客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

### 委託人與代理人

當有另一方參與向客戶提供商品或服務時，集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任(即集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即集團為代理人)。

倘集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則集團為委託人。

倘集團之履行責任為安排另一方提供指定商品或服務，則集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，集團並無控制另一方提供之指定商品或服務。當集團為代理人時，集團就為換取另一方安排提供之指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用作提供服務或行政用途的傢俬及裝置)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。

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。

### 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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

107

## 4. 主要會計政策 (續)

### 投資物業 (續)

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

### 租賃

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

### 集團作為出租人

經營租賃的租金收益乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。在經營租賃下產生的或然租金在其賺取的期間內確認為收益。

### 集團作為承租人

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

### 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外的貨幣 (外幣) 結算的交易以交易當日的匯率確認。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。

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。

### 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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

108 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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士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(並無考慮非市場性質的歸屬條件)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，集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估，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。

### 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。

### 短期員工福利

短期員工福利於預期支付福利和僱員提供服務時以未折現金額確認。除非其他香港財務報告準則要求或准許福利包括在資產的成本內之外，所有短期員工福利會確認為支出。

提供給員工的福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除已付的金額後會確認為負債。

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。基於其不包括於其他年度應課稅或可抵稅的收益或開支項目，及其不包括永不須課稅或不可抵稅項目，故應課稅溢利與除稅前溢利不同。集團的現時稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

109

## 4. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產的所有可抵稅的暫時性差額則只能在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內，才予以確認。倘交易首次確認（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。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關徵收之所得稅有關，且集團擬按淨額基準結算其當期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

當期及遞延稅項於損益確認，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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

110 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產及金融負債。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。

金融資產及金融負債初步按公平值計算，自2018年1月1日起初步按香港財務報告準則第15號計量之來自客戶合約的應收總承租人款項除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入或於該項金融資產或金融負債的公平值中扣減。因收購或發行按公平值計入損益之金融資產及金融負債而產生的直接應佔的交易成本於損益即時確認。

實際利率法是一種計算在有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本與分配利息收益及利息支出的方法。實際利率是以於金融資產或金融負債可用年期或(如適用)更短期間將估計未來現金收入及支出(包括所有已付或已收並構成實際利率整體的費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確折現至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息收益呈列為其他收益。

### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號

#### 金融資產

#### 金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

其他金融資產其後乃按計入損益的公平值計量。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

111

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 金融資產的分類及後續計量 (續)

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

##### 金融資產減值

集團根據香港財務報告準則第9號就可予減值之金融資產(即應收總承租人款項、其他應收賬款及銀行結餘)確認預期信貸損失下之虧損撥備。該預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

存續期間預期信貸損失指相關工具之預期存續期內所有可能之違約事件產生之預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之存續期間預期信貸損失的該部分。評估乃根據集團之歷史信貸損失經驗進行，並根據債務人特有因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

集團始終就應收總承租人款項確認存續期間預期信貸損失。應收總承租人款項之預期信貸損失會作個別評估。

對於所有其他應收賬款及銀行結餘而言，集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，集團則確認存續期間預期信貸損失。是否確認存續期間預期信貸損失之評估，乃以自初步確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加為基準。

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，集團將於報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要成本或精力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

112 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具(續)

#### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信用評級之實際或預期顯著惡化；
- 預期會導致債務人償還債務責任能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務責任能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，集團推定，當合約付款逾期超過30天即自初步確認以來之信貸風險顯著增加，除非集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

儘管有上述事項，當其他應收賬款及銀行結餘於報告日期被釐定為具有低信貸風險，集團則會假設該等其他應收賬款及銀行結餘自初步確認以來之信貸風險並無顯著增加。當該等銀行之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的定義)，則集團會視該債務工具為具有低信貸風險。

集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之準則的有效性，並在適當情況下作出修訂，以確保該準則能在款項逾期前識別其信貸風險已大幅增加。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

113

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

##### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人（包括集團）（並未考慮集團所持有之任何抵押品），即產生違約事件。

儘管有上述事項，集團認為，當金融資產逾期超過90天即發生違約，除非集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

##### (iii) 發生信貸減值之金融資產

倘發生一項或多項違約事件對金融資產之未來現金流量之估計有不利影響時，則金融資產會已發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- (a) 發行人或借方出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 由於與借方財務困難相關之經濟或合約原因，借方之貸方已向借方授出貸方概不考慮之特許權；
- (d) 借方可能進行破產程序或進行其他財務重組；或
- (e) 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

##### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回的預期，例如，當交易對手被清盤或已進入破產程序時，集團會將該金融資產撇銷。根據集團收回程序並考慮法律建議（如適用），所撇銷之金融資產可能仍受到執法活動之約束。撇銷構成取消確認事項。任何後續收回均於損益中確認。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

114 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

##### (v) 預期信貸損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約虧損 (即違約時虧損大小) 及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸損失之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付集團之所有合約現金流量，與集團預期收取之所有現金流量之間的差額 (按初步確認時釐定之有效利率貼現)。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

集團通過調整賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中 (如有) 確認之應收總承租人款項除外。

### 取消確認金融資產

集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時取消確認金融資產。於取消確認按攤銷成本列賬的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額間的差額及已於損益中確認。

### 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合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 權益工具

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

115

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (A) 根據附註3的過渡期應用香港財務報告準則第9號 (續)

##### 金融負債及權益工具 (續)

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

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

##### 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／金融負債之非重大變更

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。

集團將以完全不同條款與金融負債之貸方進行之交易視為撤銷原有金融負債及確認新金融負債入賬。現有金融負債或其部份之重大變更 (不論是否因集團之財政困難所致) 乃按撤銷原有金融負債及確認新金融負債入賬。

集團認為，倘新條款下現金流量之貼現後現值 (包括任何已付費用，扣除任何已收費用，並按原有實際利率貼現) 與原有金融負債餘下現金流量之貼現後現值有最少百分之十的差異，則條款已有重大不同。故此，債務工具之相應交換及條款之變更乃以撤銷入賬，所產生之任何成本或費用乃確認為撤銷之部份損益。倘差異少於百分之十，則上述交換或變更乃被視為非重大變更。

##### 金融負債之非重大變更

就不會導致取消確認金融資產之非重大變更而言，相關金融負債之賬面值將按經變更約定現金流量按金融負債原定實際利率貼現之現值計算。所產生之交易成本或費用乃調整至經變更金融負債之賬面值，並於餘下年期內攤銷。金融負債賬面值之任何調整乃於變更日期在損益中確認。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

116 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

**(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前**

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及後續計量

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。

##### 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（包括應收總承租人款項、其他應收賬款及銀行結餘）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）。

利息收益會應用實際利率法確認（可確認利息不多的短期應收賬款除外）。

##### 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：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如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。

有關應收賬款減值的客觀證據可包括集團過往收取賬款的經驗、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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

117

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，確認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，惟應收總承租人款項除外，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。當應收總承租人款項被視為不可收回時，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合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

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

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

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

##### 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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

118 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### (B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前 (續)

##### 取消確認

集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時取消確認金融資產。於取消確認金融資產時，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。

## 5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用集團的會計政策 (見附註4概述) 時，託管人一經理及董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與估計可能出現誤差。

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

### 應用會計政策之關鍵性判斷

以下為託管人一經理及董事應用集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷 (不包括該等所涉及之估計)。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債而言，託管人一經理及董事已檢討集團之投資物業組合，並總結集團之投資物業並非於業務模式 (其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益) 內持有。集團其中一個業務目標是提升酒店組合的價值，因此，於釐定集團投資物業之遞延稅項時，託管人一經理及董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為集團毋須就出售其投資物業而繳納任何所得稅。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

119

## 5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源 (續)

### 估計不確性因素之主要來源

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

### 投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值20,177,000,000港元（2017年：19,373,000,000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。市場法亦已獲考慮，以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，託管人—經理及董事已作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

估計投資物業的公平值時，集團採用的估值方法包括並非根據可觀察市場數據計算的輸入數據。附註18載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

### 衍生金融工具

此外，如附註28所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手的金融機構提供及採用折現現金流量方法釐定。採用了若干市場參與者常用的估值技術。衍生金融工具乃根據可觀察市場價格或利率得出的假設（如可能）採用折現現金流量分析進行估值。

在依據作為交易對手的金融機構提供之估值時，託管人—經理及董事已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

附註 28 載列有關釐定衍生金融工具的公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

120 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 6. 收入

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元 (重列)
來自總承租人之租金收益		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	390,125	381,687
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	615,125	606,687
(前稱香港逸東酒店)	375	886
	615,500	607,573

服務費收益為91,083,000港元(2017年：86,572,000港元)已扣除金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用)。詳情於附註7中闡述。

## 7. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者(「主要營運決策者」)，為託管人一經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租三間酒店，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店(「該等酒店」)的經營業績。

集團的業績產生自物業投資業務，該業務與出租該等酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列為三個經營分部。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

121

## 7. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績

以下為於審閱年度內三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

### 2018年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
分部收入	279,594	338,145	88,844	706,583	(91,083)	615,500
分部業績	232,413	280,921	73,668	587,002	—	587,002
其他收益						210
投資物業之公平值增加						594,217
衍生金融工具之公平值變動						(10,190)
信託及其他開支						(12,017)
融資成本						(188,821)
除稅前溢利						970,401
所得稅開支						(74,761)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						895,640

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

122 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 7. 分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

2017年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元 (重列)
分部收入	264,785	313,796	115,564	694,145	(86,572)	607,573
分部業績	221,390	260,953	98,365	580,708	—	580,708
其他收益						2,337
投資物業之公平值增加						808,384
衍生金融工具之公平值變動						(3,571)
信託及其他開支						(11,081)
融資成本						(153,409)
除稅前溢利						1,223,368
所得稅開支						(77,309)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						1,146,059

附註：對賬指從分部收入中扣除與服務費收益91,083,000港元(2017年：86,572,000港元)金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用)。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

123

## 7. 分部資料 (續)

### 分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為7,550,000,000港元，8,515,000,000港元及4,112,000,000港元（2017年：分別為7,380,000,000港元，8,205,000,000港元及3,788,000,000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

615,125,000港元（2017年：606,687,000港元）來自總承租人的收入，佔集團截至2018年12月31日止年度的總收入超過10%。

## 8. 其他收益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	182	1,838
雜項收益	28	499
	210	2,337



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

124 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 9. 融資成本

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
銀行貸款利息	158,615	103,607
利率掉期之利息淨額	11,360	30,714
貸款先付費攤銷	18,000	18,000
其他借貸成本	846	1,088
	188,821	153,409

## 10. 所得稅開支

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	42,002	45,341
過往年度(超額撥備)撥備不足	(424)	5
	41,578	45,346
遞延稅項(附註24)：		
本年度	32,879	32,042
過往年度撥備不足(超額撥備)	304	(79)
	33,183	31,963
	74,761	77,309

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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

125

## 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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
除稅前溢利	970,401	1,223,368
按香港利得稅16.5%計算的稅項	160,116	201,856
不可扣稅開支的稅務影響	13,177	9,526
毋須課稅收入的稅務影響	(98,412)	(133,999)
過往年度超額撥備	(120)	(74)
年內稅項費用	74,761	77,309

## 11. 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：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	895,640	1,146,059
調整：		
加：		
折舊	10	10
遞延稅項	33,183	31,963
非現金融資成本	18,000	18,000
以股份合訂單位形式支付的		
酒店管理費及許可費(見附註31及35(b))	72,132	68,977
衍生金融工具之公平值減少	10,190	3,571
減：		
投資物業之公平值增加	(594,217)	(808,384)
傢俱、裝置及設備儲備	(24,447)	(22,996)
可分派收入總額	410,491	437,200

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

126 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 12. 分派表

附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>中期分派期(附註 a)</b> 截至6月30日止六個月 之可分派收入總額 分派佔可分派收入的百份比(附註 b)	<b>188,985</b> <b>100%</b>	<b>209,576</b> <b>100%</b>
中期分派期的可分派收入	<b>188,985</b>	209,576
中期分派(附註c)	<b>188,985</b>	209,576
<b>末期分派期(附註 a)</b> 截至12月31日止財政年度 之可分派收入總額 減：中期分派期的已付可分派收入(附註d)	<b>410,491</b> <b>(189,875)</b>	437,200 (209,958)
末期分派期的可分派收入 分派佔可分派收入的百份比(附註 b)	<b>220,616</b> <b>100%</b>	227,242 100%
末期分派期的可分派收入	<b>220,616</b>	227,242
末期分派(附註c)	<b>220,616</b>	227,242
<b>每股份合訂單位的分派</b> 截至6月30日止六個月 每股份合訂單位的中期分派(附註d)	<b>9.0港仙</b>	10.3港仙
截至12月31日止六個月 每股份合訂單位的末期分派(附註d)	<b>10.5港仙</b>	11.1港仙

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

127

## 12. 分派表(續)

附註：

(a) 2018年中期分派以截止2018年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2018年末期分派以截止2018年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

2017年末期分派以截止2017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託管人－經理及董事的既定向為宣派及分派不少於截至2015年12月31日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的90%。相關期間的可分派收入總額的分派率已決定為100%。

(c) 於2018年6月30日後的中期分派，並未於2018年6月30日確認為負債。

於2018年12月31日後之末期分派，並未於2018年12月31日確認為負債。

於2017年12月31日後之末期分派，並未於2017年12月31日確認為負債。

(d) 中期分派

2018年每股份合訂單位的中期分派為9.0港仙，乃基於該期間的中期分派188,985,000港元及於2018年6月30日的2,099,083,438個股份合訂單位來計算。計及於2018年8月23日發行的10,632,501個股份合訂單位(見附註25(b))(以支付截止2018年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2018年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,109,715,939個。有關2018年中期分派期的分派總額189,875,000港元已於2018年9月28日付予股份合訂單位持有人。

2017年每股份合訂單位的中期分派為10.3港仙，乃基於該期間的中期分派209,576,000港元及2,028,796,339個股份合訂單位(經計入根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited於2017年6月30日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後)來計算。計及於2017年8月24日發行的9,626,744個股份合訂單位(見附註25(b))(以支付截止2017年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2017年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,038,423,083個。有關2017年中期分派期的分派總額209,958,000港元已於2017年9月29日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的中期分派為10.1港仙。

末期分派

2018年每股份合訂單位的末期分派為10.5港仙，乃基於末期分派期的可分派收入220,616,000港元及於2018年12月31日的2,109,715,939個股份合訂單位來計算。末期分派將於2019年6月5日或之前支付。

2017年每股份合訂單位的末期分派為11.1港仙，乃基於末期分派期的可分派收入227,242,000港元及2,038,423,083個股份合訂單位(經計入根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited於2017年12月31日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後)來計算。計及於2018年2月21日發行的10,660,355個股份合訂單位(見附註25(b))(以支付截止2017年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2017年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,049,083,438個。有關2017年末期分派期的分派總額227,448,000港元已於2018年5月16日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的末期分派為10.9港仙。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

128 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
經扣除(計入)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)	5,815	5,492
以股份支付款項支出(包括董事酬金)(附註a)	292	193
折舊	6,107	5,685
核數師酬金	10	10
出租房地產之經營租約租金	1,330	1,260
匯兌虧損(收益)淨額(包括在信託及其他開支內)	2,363	2,298
	2	(2)

附註：

- (a) 截至2018年12月31日止年度，集團已確認292,000港元(2017年：193,000港元)之購股期權(由最終控股公司按其購股期權計劃授予)費用。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

129

## 14. 董事及行政總裁酬金

已付或應付七位(2017年：七位)董事及行政總裁的酬金如下：

	2018年					2017年	
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元 (附註 b)	以股份 支付款項 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事及行政總裁</b>							
葉毓強先生(附註 c)	50	1,742	377	221	–	2,390	2,172
<b>非執行董事</b>							
羅嘉瑞醫生	315	–	–	–	–	315	295
羅寶璠女士(附註 d)	–	–	–	–	–	–	20
羅俊謙先生(附註 d)	170	–	–	–	–	170	132
<b>獨立非執行董事</b>							
林夏如教授	325	–	–	–	–	325	305
蘇耀華先生(附註 e)	197	–	–	–	–	197	320
黃桂林先生	365	–	–	–	–	365	345
陳家強教授(附註 e)	143	–	–	–	–	143	–
	1,565	1,742	377	221	–	3,905	3,589

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

130 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 14. 董事及行政總裁酬金(續)

附註：

- (a) 以上的執行董事的酬金乃關於其及管理公司及集團事務上提供的服務。以上的非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃關於其出任為董事上提供的服務。
- (b) 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。
- (c) 截至2017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、1,666,000港元、320,000港元、131,000港元及5,000港元。
- (d) 羅寶璘女士於2017年2月14日辭任非執行董事，而羅俊謙先生於2017年2月14日獲委任為非執行董事。
- (e) 蘇耀華先生於2018年7月31日辭任獨立非執行董事，而陳家強教授於2018年8月1日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 於年內，沒有董事及行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 15. 僱員酬金

集團五位(2017年：五位)最高薪酬人士中，一位(2017年：一位)為託管人一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(2017年：四位)人士的薪酬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
薪金及其他福利	1,725	1,632
酌情花紅	332	329
以股份支付款項	71	62
退休福利計劃供款	74	73
	2,202	2,096

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

131

## 15. 僱員酬金(續)

	2018年 僱員人數	2017年 僱員人數
酬金範圍： 零至1,000,000港元	4	4

酌情花紅乃根據集團的業績以及個別表現釐定。

## 16. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	2018年 港幣千元	2017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	895,640	1,146,059

	2018年 千個	2017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	2,104,813	2,083,005

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

132 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 17. 物業、廠房及設備

傢俬及裝置  
港幣千元

成本	
於2017年1月1日	38
添置	17
於2017年12月31日及2018年12月31日	55
折舊	
於2017年1月1日	17
折舊	10
於2017年12月31日	27
折舊	10
於2018年12月31日	37
賬面值	
於2018年12月31日	18
於2017年12月31日	28

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                      每年10%至20%

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

133

## 18. 投資物業

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
公平值		
年初	19,373,000	18,432,000
添置	209,783	132,616
於損益中確認公平值增加	594,217	808,384
年末	20,177,000	19,373,000

集團投資物業於2018年12月31日之公平值為20,177,000,000港元（2017年：19,373,000,000港元），由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

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。管理層與外聘合資格估值師緊密合作，為估值模式建立合適的估值方法及輸入數據。管理層每半年向託管人一經理及董事匯報估值報告及結果一次，以解釋資產公平值波動的原因。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及市場法以比較達致投資物業估值。收益法為該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎建立。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。市場法是按估值進行比較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，這取決於因可變因素（包括位處的地方及評級等）而作出的適當調整。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。

根據上述市場法，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市場每房賣出價，每房單價由8,645,000港元至15,120,000港元（2017年：每房單價由8,280,000港元至14,839,000港元）。採用的市場每房賣出價上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

134 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 18. 投資物業(續)

根據上述收益法，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8.00% (2017年：7.75%)使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,198 港元至2,354港元 (2017年：1,063 港元至2,214港元)。在所有其他變數維持不變的情況下，採用的日均房租上升將導致投資物業的公平值計量輕微增加，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 (2017年：50個基點)的敏感度。

	2018年		2017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	(300,000)	320,000	(290,000)	310,000
香港康得思酒店	(350,000)	350,000	(330,000)	340,000
香港逸東酒店	(340,000)	170,000	(80,000)	80,000
	(990,000)	840,000	(700,000)	730,000

集團於2018年及2017年12月31日的投資物業及有關公平值級別的資料詳情如下：

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2018年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	7,550,000	7,550,000
香港康得思酒店	—	—	8,515,000	8,515,000
香港逸東酒店	—	—	4,112,000	4,112,000
	—	—	20,177,000	20,177,000

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2017年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	7,380,000	7,380,000
香港康得思酒店	—	—	8,205,000	8,205,000
香港逸東酒店	—	—	3,788,000	3,788,000
	—	—	19,373,000	19,373,000

於年內，並沒有轉移進出第3級。

投資物業的賬面值包括位於香港的物業。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 135

## 19. 衍生金融工具

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產 利率掉期	26,923	28,300
非流動負債 利率掉期	8,889	76

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簽定了利率掉期合約，為集團部份之貸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。

利率掉期之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
2018年 4,000,000,000港元	2020年11月 至2022年6月	香港銀行同業拆息 （「香港銀行同業拆息」）	1.035%至 2.545%	每月
2017年 3,500,000,000港元	2020年11月 至2021年4月	香港銀行同業拆息	1.035%至 1.80%	每月

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

136 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 20. 應收賬款、按金及預付款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應收總承租人款項	63,797	106,168
遞延應收租金	122	—
其他應收賬款	117	152
按金及預付款項	11,315	9,171
	75,351	115,491

應收總承租人款項需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收總承租人款項的賬齡分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
0至3個月	63,797	106,168

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項63,797,000港元(2017年：106,168,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項331,000港元(2017年：無)乃無抵押、免息。

其他應收賬款為應收同系附屬公司款項117,000港元(2017年：152,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

## 21. 銀行結餘

銀行結餘包括按當時存款年利率介乎每年0.52% to 2.01%(2017年：0.12% 至1.79%)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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 137

## 22. 應付賬款、按金及應計款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
貿易應付賬款	41,109	37,800
已收按金	654	—
其他應付賬款	—	6,083
應付工程款項	9,004	44,259
應計款項及其他應付款項	9,875	9,220
	60,642	97,362

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
0至3個月	25,536	23,590
3至6個月	15,573	14,210
	41,109	37,800

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項41,109,000港元(2017年：37,800,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司款項245,000港元(2017年：無)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2017年12月31日，包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項6,082,000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2018年12月31日止年度

138 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 23. 有抵押銀行貸款

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
有抵押定期貸款	6,800,000	6,800,000
有抵押循環貸款	165,000	—
貸款先付費	(25,403)	(43,403)
減：於一年內到期並包括在流動負債內	6,939,597 (165,000)	6,756,597 —
於一年後到期之款項	6,774,597	6,756,597

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
一年內	165,000	—
多於一年但不超過兩年	6,774,597	—
多於兩年但不超過三年	—	6,756,597
	6,939,597	6,756,597

6,800,000,000港元(2017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%(2017年：按香港銀行同業拆息加0.98%)的年利率計息，並將於2020年到期日一筆過償還。165,000,000港元(2017年：零)的有抵押循環貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.98%的年利率計息，並將於2019年償還。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 139

## 24. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2017年1月1日	297,229	—	297,229
於損益中扣除	32,042	—	32,042
過往年度的超額撥備	(79)	—	(79)
於2017年12月31日	329,192	—	329,192
於損益中扣除(計入)	38,932	(6,053)	32,879
過往年度的超額不足	304	—	304
於2018年12月31日	368,428	(6,053)	362,375

於報告期末，集團有可用於抵銷未來溢利之未動用稅務虧損36,684,000港元(2017年：零)，並已就36,684,000港元(2017年：零)的虧損確認遞延稅務資產。

## 25. 已發行股本／單位

	股份／單位數目	面值 港元
法定： <b>每股面值0.0005港元的普通股</b> 於2017年1月1日，2017年及2018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2017年1月1日，2017年及2018年12月31日	5,000,000,000	2,500,000

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

140 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 25. 已發行股本／單位(續)

已發行單位／已發行股本並已繳足：

### 股份合訂單位

根據信託契約及本公司組織章程細則，本公司普通股及優先股的數目在任何時間都必須要相等，並必須等同於股份合訂單位的數目。因此，股份合訂單位數目的變動等同普通股及優先股的變動如下表所列。

	股份數目	面值 港元
<b>每股面值0.0005港元的普通股(附註a)</b>		
於2017年1月1日	2,067,226,456	1,033,614
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	11,569,883	5,785
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,626,744	4,813
於2017年12月31日	2,088,423,083	1,044,212
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,660,355	5,330
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,632,501	5,316
於2018年12月31日	2,109,715,939	1,054,858
<b>每股面值0.0005港元的優先股(附註c)</b>		
於2017年1月1日	2,067,226,456	1,033,614
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	11,569,883	5,785
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,626,744	4,813
於2017年12月31日	2,088,423,083	1,044,212
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,660,355	5,330
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,632,501	5,316
於2018年12月31日	2,109,715,939	1,054,858

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 141

## 25. 已發行股本／單位(續)

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	2,110	2,089

附註：

- (a) 本公司全部已發行的普通股由作為法定擁有人的託管人－經理(以其作為信託的託管人－經理的身份)持有。
- (b) 於兩年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下(見附註31及35(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
2017年3月1日	2016年7月1日至2016年12月31日	3.309	38,285	11,569,883
2017年8月24日	2017年1月1日至2017年6月30日	3.430	33,020	9,626,744
2018年2月21日	2017年7月1日至2017年12月31日	3.373	35,957	10,660,355
2018年8月23日	2018年1月1日至2018年6月30日	3.102	32,982	10,632,501

- (c) 已發行的優先股是股份合訂單位的組成部分，並不賦予獲取股息、分派或其他來自本公司的支付款項之權利，除非本公司清盤或信託被終止，在此情況下優先股會於終止時按面值被贖回。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

142 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 26. 本公司之財務狀況表及儲備

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資	872,173	701,378
應收附屬公司款項	7,491,010	7,896,388
	8,363,183	8,597,766
<b>流動資產</b>		
預付款項	117	297
銀行結餘	1,868	1,095
	1,985	1,392
<b>流動負債</b>		
應計款項及其他應付款項	1,052	801
<b>流動資產淨額</b>	<b>933</b>	<b>591</b>
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	44	1,678
<b>資產淨額</b>	<b>8,364,072</b>	<b>8,596,679</b>
<b>資本及儲備</b>		
已發行股本	2,110	2,089
儲備	8,361,962	8,594,590
<b>權益總額</b>	<b>8,364,072</b>	<b>8,596,679</b>

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 143

## 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2017年1月1日	8,476,267	421,389	8,897,656
已付分派	(483,032)	—	(483,032)
發行股份合訂單位(見附註25及31)	71,283	—	71,283
年度溢利及其他全面收益	—	108,683	108,683
於2017年12月31日	8,064,518	530,072	8,594,590
已付分派	(417,323)	—	(417,323)
發行股份合訂單位(見附註25及31)	68,918	—	68,918
年度溢利及其他全面收益	—	115,777	115,777
於2018年12月31日	7,716,113	645,849	8,361,962

## 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所披露之銀行貸款)扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。信託及本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本／單位、儲備及保留溢利。

託管人—經理及董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，託管人—經理及董事考慮資金成本及每類資本相關之風險。根據託管人—經理及董事之推薦建議，集團將透過發行新股以平衡整體資本結構。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

144 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 28. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
衍生金融工具		
利率掉期	26,923	28,300
按攤銷成本列賬之金融資產		
應收總承租人款項	63,797	—
其他應收賬款	117	—
銀行結餘	86,881	—
	150,795	—
貸款及應收款項		
應收總承租人款項	—	106,168
其他應收賬款	—	152
銀行結餘	—	101,076
	—	207,396
	177,718	235,696
<b>金融負債</b>		
衍生金融工具		
利率掉期	8,889	76
按攤銷成本列賬之金融負債		
貿易應付賬款	41,109	37,800
其他應付賬款	—	6,083
應付工程款項	9,004	44,259
其他應付款項	6,607	5,630
有抵押銀行貸款	6,939,597	6,756,597
	6,996,317	6,850,369
	7,005,206	6,850,445



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

145

## 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、應收總承租人款項、其他應收賬款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及減值評估及流動資金風險。減輕此等風險的政策載列下文。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

集團的外幣銀行結餘令集團面對外幣風險。

集團以外幣列值的貨幣資產於報告期末的賬面值如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
人民幣	2	2
美金	16	16

集團透過密切監察外幣匯率變動來管理外幣風險。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

146 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 28. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目的及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

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

#### 利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末衍生及非衍生工具的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還之金融工具於整年度仍未償還而編製。採用支付定息／收取浮息之利率掉期及有抵押銀行貸款增加或減少50個基點(2017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(2017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10,378,000港元(2017年：4,652,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的有抵押銀行貸款及支付定息／收取浮息之利率掉期之公平值變動的利率影響。

#### 信貸風險及減值評估

於2018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。

集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失。由於交易對手為獲得國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此有關流動資金的信貸風險有限。

就集團應收總承租人款項的信貸風險而言，由於交易對手的還款記錄良好，因此集團因交易對手違規而引起的信貸風險有限，而集團並不預期應收總承租人款項會出現重大虧損。此外，集團於應用香港財務報告準則第9號後，按照預期信貸損失評估(2017年：產生損失模式)進行減值評估。故此，託管人－經理及董事認為集團的信貸風險已大大降低。

由於應收總承租人款項由一位債務人結欠，因此集團的信貸風險集中。

除了應收總承租人款項及有關流動資金(存放於數間獲得國際信貸評級機構作出之外界信貸評級為A1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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 147

## 28. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目的及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

由於交易對手為獲得國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此衍生金融工具的信貸風險有限。

根據預期信貸損失評估，由於交易對手違規的風險低，而且沒有重大的逾期金額，因此(按照預期信貸損失評估)所有金融資產的信貸風險被認為屬低風險。於2018年12月31日止年度內，沒有為該金額確認損失撥備。

#### 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。管理層監察銀行貸款的使用及確保符合貸款契約。

#### 流動資金風險分析

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

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

	加權 平均利率 %	應要求償還 或 少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於2018年 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	41,109	-	-	-	41,109	41,109
應付工程款項	不適用	3,686	5,318	-	-	9,004	9,004
其他應付款項	不適用	6,607	-	-	-	6,607	6,607
有抵押銀行貸款 -浮息	2.28	203,760	116,280	6,863,541	-	7,183,581	6,939,597
		255,162	121,598	6,863,541	-	7,240,301	6,996,317

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

148 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 28. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目的及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資金風險分析(續)

	加權 平均利率 %	應要求償還 或 少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於2017年 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	37,800	-	-	-	37,800	37,800
其他應付賬款	不適用	6,083	-	-	-	6,083	6,083
應付工程款項	不適用	-	37,227	7,032	-	44,259	44,259
其他應付款項	不適用	5,630	-	-	-	5,630	5,630
有抵押銀行貸款 -浮息	1.52	25,840	77,520	103,360	6,842,361	7,049,081	6,756,597
		75,353	114,747	110,392	6,842,361	7,142,853	6,850,369

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

	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於12月31日 的賬面值 港幣千元
<b>2018年</b>						
衍生工具結算淨額 利率掉期	5,330	3,400	9,959	(982)	17,707	18,034
<b>2017年</b>						
衍生工具結算淨額 利率掉期	(3,105)	(4,081)	13,375	24,095	30,284	28,224

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 149

## 28. 金融工具(續)

### (c) 公平值

金融資產及金融負債為衍生金融工具之公平值乃如附註28(d)所載釐定。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式(按折現現金流量分析)釐定。託管人、經理及董事認為，於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### (d) 金融工具的公平值計量

集團一項金融資產及一項金融負債於報告期末按公平值計量。下表載列金融工具於初步確認後按公平值計量之分析，其按公平值可觀察程度分為1至3級。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於2018年12月31日</b>				
<b>衍生金融工具</b>				
<b>資產</b>				
利率掉期	—	26,923	—	26,923
<b>負債</b>				
利率掉期	—	8,889	—	8,889
<b>於2017年12月31日</b>				
<b>衍生金融工具</b>				
<b>資產</b>				
利率掉期	—	28,300	—	28,300
<b>負債</b>				
利率掉期	—	76	—	76

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2018年12月31日止年度

150 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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及金融負債之公平值(尤其是所採用估值技術及輸入數據)之資料。

金融資產(負債)	於12月31日之公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元		
利率掉期分類為 非流動資產	26,923	28,300	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。
利率掉期分類為 非流動負債	(8,889)	(76)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。

### (e) 可強制執行淨額結算總安排下的金融資產及金融負債

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

於2018年12月31日，可強制執行淨額結算總安排下的金融資產及金融負債的總金額分別為26,923,000港元(2017年：28,300,000港元)及8,889,000港元(2017年：76,000港元)。並沒有按金存放於交易對手。

## 29. 資產抵押

於2018年及2017年12月31日，集團的所有投資物業已予抵押以獲取向集團授予的銀行融資。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

151

## 30. 來自融資活動的負債及相關資產的對賬

下表詳列集團的負債及來自融資活動的相關資產變動，包括現金及非現金的變動。來自融資活動的負債是指其現金流量或未來的現金流量會於集團的綜合現金流量表中被分類為來自融資活動的現金流量。

	應付利息 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	衍生金融工具 港幣千元	應付分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2017年1月1日	1,653	6,738,597	(31,795)	–	6,708,455
現金流量	(130,344)	–	–	(483,032)	(613,376)
利息支出	134,321	–	–	–	134,321
其他變動					
貸款先付費攤銷	–	18,000	–	–	18,000
公平值調整	–	–	3,571	–	3,571
分派宣派	–	–	–	483,032	483,032
於2017年12月31日	5,630	6,756,597	(28,224)	–	6,734,003
現金流量	(169,000)	165,000	–	(417,323)	(421,323)
利息支出	169,975	–	–	–	169,975
其他變動					
貸款先付費攤銷	–	18,000	–	–	18,000
公平值調整	–	–	10,190	–	10,190
分派宣派	–	–	–	417,323	417,323
於2018年12月31日	6,605	6,939,597	(18,034)	–	6,928,168

## 31. 主要非現金交易

集團截至2018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72,132,000港元(2017年：68,977,000港元)(見附註35(b))，當中32,982,000港元(2017年：33,020,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘39,150,000港元(2017年：35,957,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

152 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 32. 承擔

於2018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49,293,000港元（2017年：170,582,000港元），其中42,195,000港元（2017年：123,838,000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。

## 33. 經營租賃承擔

### 集團作為出租人

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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>與總承租人</b>		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	—	225,000
	225,000	450,000
<b>與其他租客</b>		
一年內	550	—
二至五年內	794	—
	1,344	—

有關香港逸東酒店的零售店舖，租約商訂年期為三年，並設固定月租。就總租賃協議（見附註35(a)），酒店租約商訂由上市日起計為期十四年。由租約生效日至2019年12月31日（「首期間」），設固定每年基本租金及浮動租金（按未扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計經營毛利的70%計算）。由2020年1月1日至2023年12月31日（「第二期間」）及由2024年1月1日至租約到期日（「第三期間」），租約將由獨立物業估值師釐訂的市值租金商訂。由於首期間之浮動租金未能於綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括首期間之基本租金。此外，第二期間及第三期間之租金將於各期間開始前由獨立物業估值師釐訂，並有待信託及本公司的單位持有人批准，故未能於綜合財務報表批准日釐定。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 153

## 33. 經營租賃承擔 (續)

### 集團作為承租人

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

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
與滿億有限公司，同系附屬公司		
一年內	682	682
二至五年內	20	702
	702	1,384
與其他業主		
一年內	258	516
二至五年內	—	258
	258	774

租約商訂年期為三年，各相關租約的租金均為固定。

## 34. 退休福利計劃

集團為所有合資格的僱員施行強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%，於2014年6月1日起生效的上限為1,500港元。

截至2018年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為74,000港元（2017年：78,000港元），已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

154 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 35. 關連及有關連人士之披露

除在附註12、20、22、31及33所披露者外，集團在年內有下述重大之與有關連人士之交易。所有下述有關連人士為最終控股公司鷹君集團有限公司的附屬公司，而本公司董事羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司主要股東、主席兼董事總經理。該等交易乃於集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。以下主要交易為關連交易，以下的有關連人士亦為集團的關連人士（定義見上市規則第14A章）。

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
租金收益及相關服務費收益 總承租人	(a)	706,208	693,259
酒店管理費及許可費 朗廷酒店國際有限公司	(b)	72,132	68,977
全球市場推廣費用 朗廷酒店服務有限公司	(c)	18,951	17,595
物業管理服務費 鷹君物業管理有限公司	(d)	2,248	3,290
租金開支 智景投資有限公司	(e)	—	15
滿億有限公司	(f)	682	682
租賃代理費用 鷹君物業代理有限公司	(g)	57	31
行政支援服務費 鷹君有限公司	(h)	960	960
採購服務費 卓越環球服務有限公司	(i)	650	797
項目管理服務費 鷹君發展及策劃管理有限公司	(j)	2,688	5,419
設計及施工承包服務費 高端有限公司	(k)	4	4
員工洗衣服務費 總承租人	(l)	2	2
酒店住宿費 總承租人	(m)	127	78

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

155

## 35. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收益及相關服務費收益以抵銷91,083,000港元（2017年：86,572,000港元）之服務費（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）前的金額呈列。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2018年12月31日止年度所佔的比例收取。應付浮動租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利687,440,000港元（2017年：668,941,000港元）的70%。

該等酒店之合計經營毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	2018年 港幣千元	2017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	687,440	668,941
按此70%計算之浮動租金（扣除服務費前）	481,208	468,259
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	375	886
集團之分部收入	706,583	694,145
減：		
服務費		
- 酒店管理費（即基本費用及獎勵費用）	(55,834)	(53,647)
- 許可費	(16,298)	(15,330)
- 全球市場推廣費用	(18,951)	(17,595)
物業稅、差餉及保險	(27,409)	(25,365)
其他扣減項目	(1,089)	(1,500)
集團的分部溢利	587,002	580,708

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

156 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 35. 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31）。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,629,798	1,533,044
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	627,744	613,020
(i) 基本費用(A x 1.5%)	24,447	22,996
(ii) 許可費(A x 1%)	16,298	15,330
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	31,387	30,651
總費用	72,132	68,977

- (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947,528,000港元（2017年：879,767,000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) 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。
- (f) 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。
- (g) 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%加上相等於就新租有關零售店舖所產生之一個月租金收益金額。
- (h) 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。
- (i) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。



# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

157

## 35. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (j) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (k) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及／或其聯繫公司與集團磋商而釐定。
- (l) 員工洗衣服務費乃支付予總承租人以獲得員工洗衣服務。
- (m) 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。
- (n) 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2,927,000港元(2017年：7,310,000港元)。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
短期福利	3,905	3,584
離職後福利	—	5
	3,905	3,589

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。

## 36. 報告期末後之事項

於2019年1月31日，集團已償還165,000,000港元之循環貸款，並再提取165,000,000港元之循環貸款，該貸款須於一個月內償還。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

158 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 37. 附屬公司資料

本公司於2018年及2017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	
			2018年	2017年
-在英屬處女群島成立：				
LHIL Properties Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Treasury Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

直接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及 及繳足股本 港元		2018年	2017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	
				2018年	2017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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 159

## 37. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	股份數目	已發行股本	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
		已發行及 繳足股本 港元		2018年	2017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2018年及2017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

160 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## Deloitte.

## 德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員

(於香港註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第163至168頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2018年12月31日之財務狀況表，及本年度之損益及其他全面收益表及權益變動表，以及包括主要會計政策概要之內之財務報表附註。

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」)所頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴公司於2018年12月31日之財務狀況，及貴公司本年度之財務表現，並已按照《香港公司條例》進行適當編製。

### 意見的基礎

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

### 其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括在年報內的資料，但不包括在財務報表及我們的核數師報告內。

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

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

161

## 董事及負責管治人員就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及《香港公司條例》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。

負責管治人員有監督 貴公司財務報告過程的職責。

## 核數師就審計財務報表承擔的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據《香港公司條例》第405章，我們僅向 閣下（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。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

162 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

- 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。

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

2019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2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報 163

	附註	2018年 港元	2017年 港元
收入		—	—
行政開支		(23,955)	(22,355)
減：同系附屬公司承擔的金額		23,955	22,355
<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2018年12月31日

	附註	2018年 港元	2017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163頁至第168頁的財務報表於2019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2018年12月31日止年度

164 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

股本  
港元

於2017年1月1日，2017年12月31日及2018年12月31日

1

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

165

## 1. 一般資料

朗廷酒店管理人有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為LHIL Management Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。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。

由於本公司的所有交易於公司與公司之間的往來賬中支付，本公司於年內並無任何現金交易，因此並沒有呈列現金流量表。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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
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
香港會計準則第28號(修訂本)	對2014年至2016年周期的香港財務報告準則的 年度改進的一部份
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，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2018年12月31日止年度

166 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 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及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</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>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計畫修正、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	對聯營公司或合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對2015年至2017年周期的 香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2020年1月1日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋不會對本公司可見將來的財務報表產生重大影響。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

167

## 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和香港公司條例要求之適用披露。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，並於以下所列的會計政策中解釋。

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

	2018年 港元	2017年 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000
董事酬金	—	—

## 5. 所得稅

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

## 6. 股本

	普通股數目	面值 港元
已發行及繳足：		
沒有面值的普通股		
於2017年1月1日、2017年及2018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2018年12月31日止年度

168 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

## 7. 資本風險管理政策及目的

為確保本公司其資本實行管理以確保本公司可繼續持續經營。本公司的整體策略與過往年度維持不變。

本公司的資本架構包括股東應佔權益，當中包括已發行股本。

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

## 8. 金融工具

### (a) 金融工具

	2018年 港元	2017年 港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產		
現金	1	—
貸款及應收款項		
現金	—	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

朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

169

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

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

## 五年財務摘要

170 朗 廷 酒 店 投 資 2 0 1 8 年 年 報

	截至12月31日止年度				2018年 港幣千元
	2014年 港幣千元 (重列)	2015年 港幣千元 (重列)	2016年 港幣千元 (重列)	2017年 港幣千元 (重列)	
<b>業績</b>					
收入	657,059	597,811	619,351	607,573	615,500
除稅前溢利	644,088	1,518,840	492,869	1,223,368	970,401
所得稅開支	(87,025)	(76,649)	(83,260)	(77,309)	(74,761)
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利	557,063	1,442,191	409,609	1,146,059	895,640
	2014年 港幣千元	2015年 港幣千元	2016年 港幣千元	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元
<b>資產和負債</b>					
總資產	17,704,580	18,803,035	18,823,545	19,617,895	20,366,205
總負債	(7,022,074)	(7,121,038)	(7,147,002)	(7,206,827)	(7,407,589)
資產淨額	10,682,506	11,681,997	11,676,543	12,411,068	12,958,616

附註：

集團以全面追溯方式應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，若干比較資料以予重列。2014年、2015年、2016年及2017年的服務費支出(包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用)分別為94,679,000港元、84,383,000港元、87,028,000港元及 HK\$86,572,000港元已與相關的服務費收益抵銷。

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
「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
「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
「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
「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2018年12月31日持有62.93%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
「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

詞彙	釋義
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「登記冊」	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－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

本年報備有中文及英文版印刷本，並已登載於我們的網站[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)及「披露易」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)