

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270



2022 年 報

朗廷酒店投資

企業背景

朗廷酒店投資主要是為了擁有及投資於一個酒店投資組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。本集團的初步酒店組合由以下酒店組成：

香港朗廷酒店

香港康得思酒店

香港逸東酒店

根據香港旅遊發展局分類，香港朗廷酒店與香港康得思酒店均為甲級高價酒店，而香港逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價酒店屬第二高級別。

該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。

該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。





目錄

- 10** 公司資料及財務日誌
- 12** 分派通知
- 13** 財務摘要
- 14** 主席報告書
- 17** 行政總裁回顧
- 27** 董事、主要行政人員及公司秘書簡介
- 32** 環境、社會及管治報告
- 52** 企業管治報告
- 87** 董事會報告書
- 111** 財務資料
- 192** 投資物業明覽表
- 193** 五年財務摘要
- 194** 詞彙

THE LANGHAM

HONG KONG

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



香港朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務

旅發局評級

甲級高價

客房數目

498

建築面積 (千平方呎)

375



CORDIS

HONG KONG

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



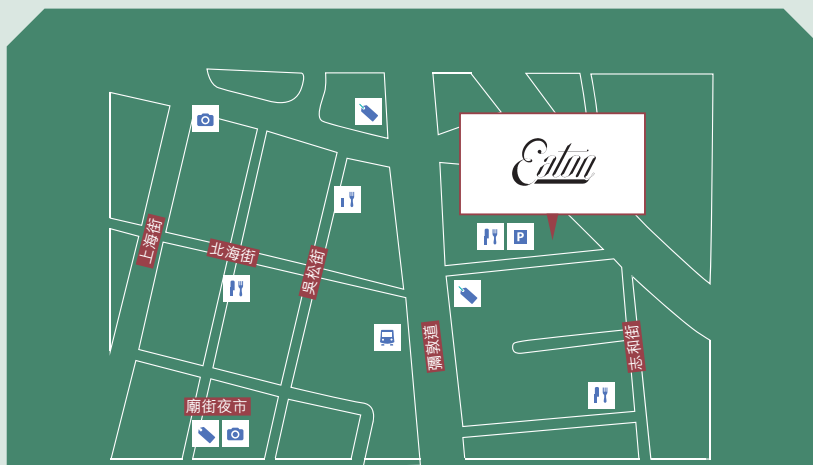
香港康得思酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店

旅發局評級	甲級高價
客房數目	669
建築面積 (千平方呎)	580



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。香港逸東酒店位於佐敦及油麻地之間，鄰近廟街夜市和玉器市場，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。酒店經翻新後設有全新的大堂和客房、天台游泳池和瑜伽室、健身房及果汁吧，另設有共用工作空間、大型活動場所、放映室、廣播電台以及多元化的餐廳和酒吧，包括米芝蓮一星中菜廳、全天候供應美食的餐廳和提供食店的美食廣場。



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

旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積 (千平方呎)

339



LANGHAM

HOSPITALITY GROUP

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

朗廷酒店集團為鷹君集團成員之一，旗下成員不乏別樹一格的酒店品牌，包括分布於四大洲的酒店、餐廳及水療中心。朗廷酒店集團現時管理26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、澳洲及北美洲擁有逾15個已確定及興建中或磋商達致開發階段的酒店項目。

朗廷酒店及度假酒店—朗廷及朗豪

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

康得思

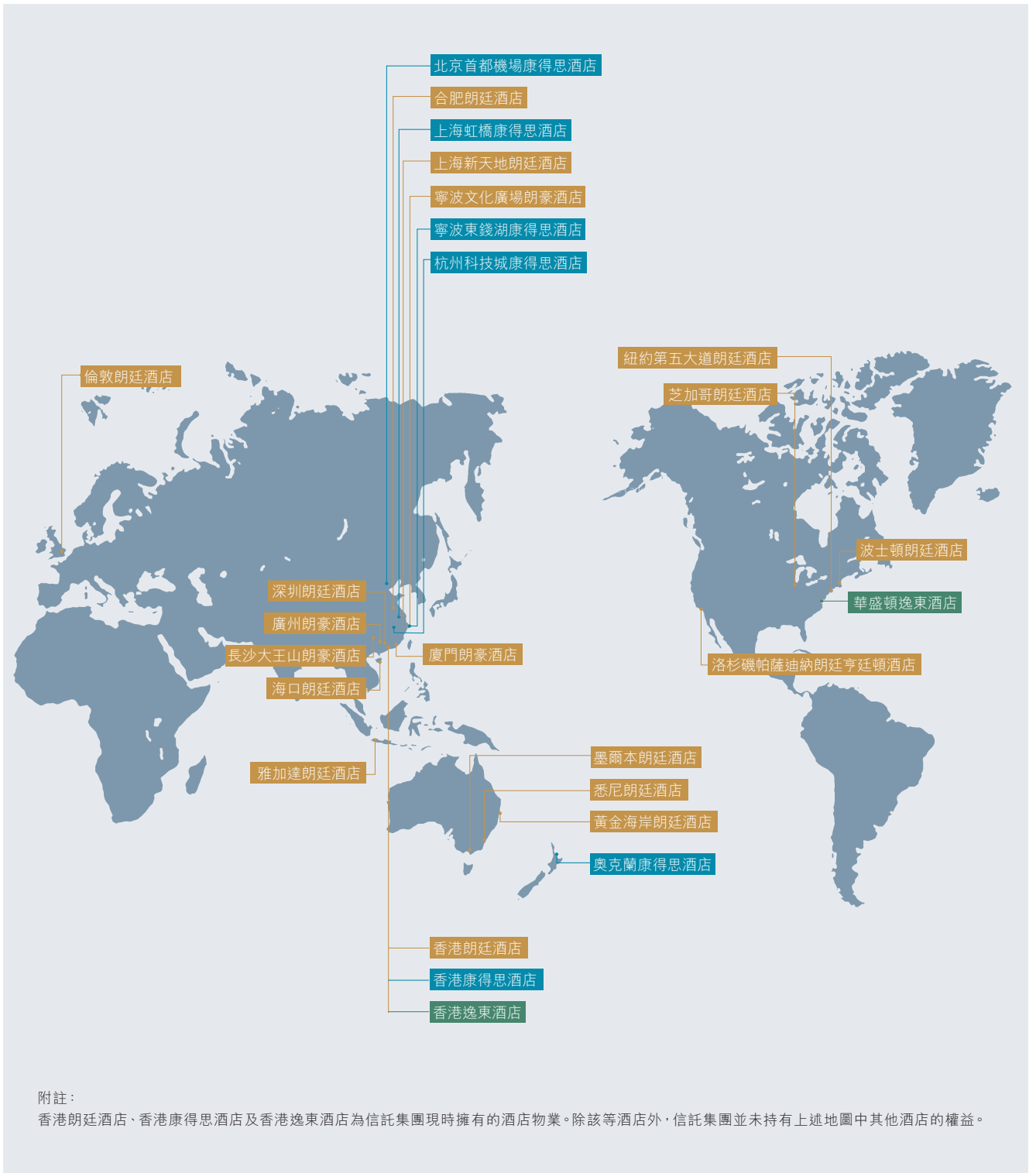
康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。

逸東

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

LANGHAM

HOSPITALITY GROUP



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

公司資料及財務日誌

信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

公司

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

公司及託管人－經理之董事會

羅嘉瑞 (主席及非執行董事)

Brett Stephen BUTCHER (行政總裁及執行董事)

陳家強*

林夏如*

羅俊謙#

羅俊禮#

黃桂林*

非執行董事

* 獨立非執行董事

公司及託管人－經理之審核委員會

黃桂林 (主席)

陳家強

林夏如

公司之薪酬委員會

陳家強 (主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

公司之提名委員會

林夏如 (主席)

羅嘉瑞

陳家強

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

康德明律師事務所

孖士打律師行

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

瑞穗銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

公司資料及財務日誌

公司之註冊辦事處

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

公司之香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心27樓2702室
電話：(852) 2186 2500
傳真：(852) 2186 9867

公司之主要股份過戶登記處

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

公司之股份過戶登記處香港分處 及股份合訂單位登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

網址

www.langhamhospitality.com

投資者查詢

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

香港交易所股份代號

1270

財務日誌

事項	日期
2022年中期業績公布	2022年8月12日
2022年度全年業績公布	2023年2月20日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2023年周年大會並於會上投票	2023年5月8日至2023年5月11日 (包括首尾兩天在內)
2023年周年大會	2023年5月11日
除淨日	2023年5月16日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有建議之 2022年末期分派之權利	2023年5月18日至2023年5月23日 (包括首尾兩天在內)
2022年末期分派記錄日期	2023年5月23日
派發2022年末期分派每股份合訂單位2.9港仙	2023年6月6日

分派通知

末期分派

託管人－經理董事會建議向於2023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2022年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位2.9港仙(2021年:2.7港仙)。待股份合訂單位持有人於2023年周年大會上批准作出後,末期分派將於2023年6月6日派發。由於沒有截至2022年6月30日止六個月的中期分派(2021年:無),本年度每股份合訂單位的分派為2.9港仙。以2022年12月31日每股份合訂單位收市價1.11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2.6%。

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

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

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

- (i) **出席2023年周年大會並於會上投票**
為釐定有權出席2023年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份,由2023年5月8日(星期一)至2023年5月11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。

為確保合資格出席2023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2023年5月5日(星期五)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處,香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,辦理登記手續。

- (ii) **享有建議之2022年末期分派**

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之2022年末期分派之權利,由2023年5月18日(星期四)至2023年5月23日(星期二)止,首尾兩天包括在內,暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有建議之2022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2023年5月17日(星期三)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處,香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,辦理登記手續。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2022年	2021年	變幅
酒店組合收入	970.6	753.1	28.9%
扣除服務費後的信託集團總租金收益	332.1	224.3	48.1%
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)	118.1	66.8	76.8%
可分派收入	190.5	98.5	93.4%
末期可分派收入	95.3	88.7	7.4%
每股份合訂單位的中期分派	–	–	–
每股份合訂單位的末期分派	2.9港仙	2.7港仙	7.4%
每股份合訂單位的年度分派	2.9港仙	2.7港仙	7.4%

於	2022年 12月31日	2022年 6月30日	2021年 12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	14,685	14,887	14,407
每股份合訂單位資產淨值	2.49港元	2.56港元	2.41港元
負債比率	42.0%	41.7%	43.2%

主席報告書



這一年始於第五波新型冠狀病毒疫情，由於強制性檢疫規定及社交距離措施的實施，導致2022年上半年酒店業的經營環境極具挑戰性。於2022年下半年，隨著新型冠狀病毒疫情的緩和，限制措施有所放寬，雖然大部分邊境仍然關閉，但由於本地的長住及度假市場，業務略有改善。

主席報告書

在疫情爆發初期，我們的酒店－朗廷酒店及香港康得思酒店正在進行大量的機械及工程項目，限制了其參與檢疫酒店（「檢疫酒店」）業務的能力。這些項目一經竣工，且由於新型冠狀病毒的持續影響，該等酒店於2022年初改變其營運模式。香港朗廷酒店及香港康得思酒店參與了政府的社區隔離設施（「社區隔離設施」）酒店計劃，為新型冠狀病毒患者提供住宿，而香港逸東酒店則為醫院管理局的工作人員提供三個月的住宿。此後，香港朗廷酒店及香港康得思酒店分別作為指定檢疫酒店計劃（「指定檢疫酒店計劃」）下的檢疫酒店，分別運營至2022年9月中旬及9月底。因此，與2021年相比，我們的酒店入住率及平均房租在2022年已見上升，客房收入增加1.8倍。該等混合經營對我們的酒店餐飲（「餐飲」）業務產生了負面影響。香港朗廷酒店及香港康得思酒店在以社區隔離措施或檢疫酒店形式營運期間，不得不暫時全部或部分關閉餐飲店及活動場所。2022年的整體餐飲業務收入較上年度下降26.5%。

信託集團的酒店組合於2022年的總收入按年增長28.9%，其中包括24.0百萬港元政府補貼。儘管餐飲收入較低，但由於客房收入較高，該組合於2022年的經營利潤保持良好，錄得扣除全球市場推廣費前的合計經營毛利212.7百萬港元，即增長5.8倍。

於2022年，來自GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的固定租金收益為225.0百萬港元及浮動租金收益總額為148.9百萬港元（即我們所佔扣除全球市場推廣費用前的酒店合計總經營毛利的份額）。整體而言，經扣除所產生的服務費開支後，2022年的總租金收益增加48.1%至332.1百萬港元。於扣除

物業相關開支後，信託集團的淨物業收益按年增加54.1%至313.7百萬港元。

年內的利率上升導致融資成本較上年增加25.6%至145.1百萬港元。美國潛在進一步加息可能會導致香港利率進一步上升。於2022年12月31日，我們未償還之借款的58.6%（未計及貸款先付費）以各種固定利率進行對沖。信託集團將繼續密切關注利率，並在認為有利時考慮進一步對沖。



主席報告書

除年內錄得的投資物業(酒店組合)公平值增加218.4百萬港元外,衍生金融工具公平值亦增加83.1百萬港元。這兩項主要非現金項目為年內貢獻純利419.6百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動的淨溢利為118.1百萬港元,較去年增加76.8%。經非現金項目作出調整後,截至2022年12月31日止年度的可分派收入總額為190.5百萬港元。

儘管年內該等酒店業務略有復蘇,但該等酒店未來業務的盈利能力和穩定性仍不明朗。這些不確定性集中在利率不斷上升的環境以及最終業務和旅遊復蘇的程度和時間。鑒於此種情況並考慮到利率可能上升,託管人—經理董事會和公司董事會(「董事會」)決定預留更多資金用於營運及保守的資本管理,包括為履行財務契約留出更多餘地。因此,託管人—經理董事會建議分派截至2022年12月31日止年度可分派收入總額的50%,即95.3百萬港元或每股份合訂單位2.9港仙分配予股份合訂單位持有人。這較2021年的分派增加了7.4%。

於2022年12月31日,酒店組合的估值由2021年12月底的14,407.0百萬港元增加至14,685.0百萬港元。於2022年12月31日,信託集團的資產淨值(「資產淨值」)為8,161.0百萬港元或每股份合訂單位2.49港元。於2022年12月底的負債比率為42.0%,而於2021年12月底為43.2%。

展望

於過去三年,新型冠狀病毒疫情對我們的業務造成了嚴重干擾。展望未來,我們相信,來港企業及休閒旅遊將逐漸增加,並會帶來更好的酒店業績。然而,較高的利率及世界各地的地緣政治緊張局勢可能會阻礙整體復蘇。此外,我們預計2023年將繼續是充滿挑戰的一年,酒店之間為吸引回流的入境旅客而展開激烈競爭,這可能會阻礙房租的增長。

由於隔離管制的放寬、邊境的重新開放以及政府有意通過各種計劃向海外及中國大陸旅客推廣香港,預計於2023年酒店組合的收入將有小幅增長。此外,於2023年1月,我們酒店的可出租客房平均收入及餐飲業務與前幾個月相比有改善的跡象。

然而,酒店業的勞動力短缺及營運開支增加的可能性不容忽視,因為其將對酒店的盈利能力產生影響。為使我們的盈利能力保持穩定,我們的酒店專注於提高效率及生產力以保住流向盈利能力的底線。

藉此機會,本人謹代表董事會感謝酒店管理人及信託集團管理層與全體員工攻堅克難,努力工作,特別是在檢疫設施方面,全面提升信託集團的經營業績。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

經營回顧

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益(每年225.0百萬港元)及浮動租金(按該等酒店(扣除全球市場推廣費前)的合計總經營毛利的70%計算)組成。除獲總承租人支付固定租金收益及浮動租金收益外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售商店直接收取租金收益。

信託集團於2022年繼續獲得固定租金收益225.0百萬港元。由於2022年該等酒店錄得合計經營毛利，浮動租金收益合共148.9百萬港元，來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益2.1百萬港元，信託集團於本年度收取的總租金收益(扣除服務費前)為376.0百萬港元，按年增長51.2%。扣除所產生的服務費43.9百萬港元後，總租金收益為332.1百萬港元，按年增長48.1%。

(百萬港元)	2022年	2021年	變幅
固定租金收益	225.0	225.0	–
浮動租金收益	148.9	21.7	586.2%
來自零售店舖的租金收益	2.1	2.0	5.0%
扣除服務費前的總租金收益	376.0	248.7	51.2%
服務費支出	(43.9)	(24.4)	79.9%
信託集團的總租金收益	332.1	224.3	48.1%

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費；ii) 許可費；及iii) 全球市場推廣費。酒店管理費由基本管理費用(按酒店總收入的1.5%計算)及獎勵費用(按有關酒店經調整總經營毛利的5.0%計算)組成。許可費乃按有關酒店總收入的1.0%計算，而全球市場推廣費則按有關酒店總客房收入的2.0%計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費乃以現金支付。至於酒店管理費及許可費，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。就截至2023年12月31日止三個年

度，酒店管理人已選擇全部以股份合訂單位形式支付酒店管理費及許可費。該特別授權已於2021年5月12日舉行之特別大會上獲得大多數股份合訂單位持有人批准。

於2022年，酒店管理費增加80.0%至23.4百萬港元，許可費增加29.3%至9.7百萬港元，全球市場推廣費增加176.9%至10.8百萬港元，反映該等酒店的經營表現較2021年有所改善。於2022年，應付予酒店管理公司的總服務費按年增加79.9%至43.9百萬港元。

行政總裁回顧

(百萬港元)	2022年	2021年	變幅
酒店管理費用	23.4	13.0	80.0%
許可費	9.7	7.5	29.3%
全球市場推廣費用	10.8	3.9	176.9%
總服務費	43.9	24.4	79.9%

物業相關開支於2022年按年減少11.1%至18.4百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值下降導致

政府差餉減少所致。整體而言，信託集團於2022年的淨物業收益為313.7百萬港元，按年增加54.1%。

(百萬港元)	2022年	2021年	變幅
總租金收益(扣除服務費後)	332.1	224.3	48.1%
酒店物業相關開支	(18.4)	(20.7)	-11.1%
淨物業收益	313.7	203.6	54.1%

利息開支包括我們的浮動貸款利息，其於2022年增加至130.1百萬港元，較2021年增加115.0%，乃由於香港銀行同業拆息於本年度逐漸上升所致。我們亦有與掉期相關的利息開支。鑑於2022年我們的掉期利率較浮動利率更佳，我們的掉期淨利息下降了91.5%。為非現金項目的貸款先付費攤銷與去年

持平，為11.3百萬港元。整體融資成本增加25.6%至145.1百萬港元。

信託集團於2022年進行了數項利率掉期交易。該等對沖安排將有助減少未來數年潛在加息對信託集團可分派收入的影響。

(百萬港元)	2022年	2021年	變幅
融資成本明細			
利息開支及其他借貸成本	(130.1)	(60.5)	115.0%
利率掉期利息淨開支	(3.7)	(43.7)	-91.5%
貸款先付費攤銷	(11.3)	(11.3)	-
融資成本總額	(145.1)	(115.5)	25.6%

行政總裁回顧

2022年除稅後溢利為419.6百萬港元。大幅增加截至2022年12月31日止年度的除稅後溢利的兩個關鍵因素為投資物業（酒店組合）公平值增加218.4百萬港元及衍生金融工具（利息掉期合約）公平值增

加83.1百萬港元。酒店組合估值輕微上升反映年內酒店業務溫和復蘇。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動，於2022年錄得溢利118.1百萬港元，即按年增長51.3百萬港元或76.8%。

（百萬港元）	2022年	2021年	變幅
淨物業收益	313.7	203.6	54.1%
利息及其他收益	3.6	1.9	89.5%
投資物業（酒店組合）公平值增加（減少）	218.4	(475.4)	145.9%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	83.1	62.0	34.0%
融資成本	(145.1)	(115.5)	25.6%
行政及其他開支	(12.6)	(13.9)	-9.4%
除稅前溢利（虧損）	461.1	(337.3)	236.7%
所得稅開支	(41.5)	(9.3)	346.2%
股份合訂單位持有人應佔溢利（虧損）	419.6	(346.6)	221.1%
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）	118.1	66.8	76.8%

行政總裁回顧

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔溢利（虧損）已就非現金項目作出調整。經調整項目包括投資物業公平值（增加）減少、衍

生金融工具公平值變動、酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

（百萬港元）	2022年	2021年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利（虧損）	419.6	(346.6)	221.1%
調整：			
投資物業公平值（增加）減少	(218.4)	475.4	-145.9%
衍生金融工具公平值變動	(83.1)	(62.0)	34.0%
酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）	33.1	20.5	61.5%
貸款先付費攤銷	11.3	11.3	—
遞延稅項	41.4	9.3	345.2%
折舊	1.2	1.9	-36.8%
傢俱、裝置及設備儲備	(14.6)	(11.3)	29.2%
可分派收入	190.5	98.5	93.4%
末期可分派收入	95.3	88.7	7.4%

經調整非現金項目後，截至2022年12月31日止年度的可分派收入總額為190.5百萬港元。

託管人－經理董事會建議分派95.3百萬港元，相當於截至2022年12月31日止年度可分派收入總額

的50%。根據50%的分派率計算，建議分派末期分派每股份合訂單位2.9港仙予股份合訂單位持有人。相比之下，2021年宣派的末期分派收入為88.7百萬港元或每股份合訂單位2.7港仙。每股份合訂單位的末期分派按年增長7.4%。

行政總裁回顧

酒店表現

	平均每日可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
香港朗廷酒店	498	498	59.8%	30.1%	1,753	1,103	1,048	332
按年增長			+29.7百分點		+58.9%		+215.7%	
香港康得思酒店	668	667	66.4%	36.0%	1,428	996	948	358
按年增長			+30.4百分點		+43.4%		+164.8%	
香港逸東酒店	465	465	73.4%	48.8%	911	534	669	261
按年增長			+24.6百分點		+70.6%		+156.3%	
酒店組合	1,631	1,630	66.4%	37.9%	1,354	852	899	322
按年增長			+28.5百分點		+58.9%		+179.2%	

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	190.5	231.2	113.5	535.2
餐飲	104.3	125.8	154.0	384.1
其他*	12.3	13.3	25.7	51.3
總收入	307.1	370.3	293.2	970.6

* 數字包括保就業計劃及政府由於新型冠狀病毒提供的其他補貼。

按年變幅	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	215.4%	165.1%	156.8%	179.0%
餐飲	-34.4%	-39.1%	-1.7%	-26.5%
其他*	78.3%	-6.3%	45.2%	32.2%
總收入	35.6%	20.2%	34.1%	28.9%

* 數字包括保就業計劃及政府由於新型冠狀病毒提供的其他補貼。

行政總裁回顧

個別酒店

香港朗廷酒店參與了社區隔離設施酒店計劃，於2022年3月至4月底為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。隨著確診病例減少，該酒店自5月1日起開始作為檢疫酒店營運，為海外旅客或返港居民提供檢疫住宿。鑒於對檢疫酒店的需求及檢疫要求的放寬，該酒店作為檢疫酒店營運至2022年9月26日。此後，其恢復正常酒店營運，專注於本地城中度假市場以及長住業務。

由於營運模式轉變為社區隔離設施／檢疫酒店及隔離限制放寬，該酒店於2022年的入住率錄得59.8%，而2021年的入住率則為30.1%。2022年平均房租按年上漲58.9%。

雖然2022年客房收入按年飆升215.4%，但2022年該酒店的餐飲收入按年下滑34.4%，主要是由於根據社區隔離設施酒店計劃而暫時關閉所有餐飲店所致。儘管如此，2022年該酒店的總收入按年增長35.6%。

撇除計入其他收入的保就業計劃（「保就業計劃」）及其他政府補助所增加的7.8百萬港元後，該酒店於2022年的總收入按年增加32.3%，而未扣除全球市場推廣費前的總經營毛利較去年增加76.5百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為105.0%。換言之，今年我們每比去年多產生一元的收入，我們就多賺取1.05港元的總經營毛利。

香港康得思酒店於2022年3月中旬至5月中旬轉變其營運模式為社區隔離設施酒店，為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。由5月中旬至2022年9月底，該酒店營運為檢疫酒店，為海外旅客或返港居民提供隔離住宿。此後，其恢復正常酒店營運，並專注於本地城中度假市場及長住業務。因此，該酒店於2022年的入住率達66.4%，而2021年的入住率則為36.0%。2022年平均房租按年上漲43.4%，令2022年客房收入按年增長165.1%。

2022年的餐飲收入按年下降39.1%，主要是由於該酒店在根據社區隔離設施酒店計劃營運為社區隔離設施／檢疫酒店期間而暫時關閉所有餐飲店，以及在營運為檢疫酒店期間繼續關閉宴會業務所致。整體而言，2022年該酒店的總收入按年增長20.2%。

撇除計入其他收入的保就業計劃及其他政府補助所增加的7.5百萬港元後，該酒店於2022年的總收入按年增加17.8%，而與去年相比，扣除全球市場推廣費前的總經營毛利增長46.4百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為84.9%。

行政總裁回顧

香港逸東酒店於2022年實現73.4%的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場，同時與醫院管理局簽訂合約，於3月中旬至6月中旬三個月期間為其員工提供住宿。因此，2022年平均房租按年上漲70.6%。2022年客房總收入按年增加156.8%。

另一方面，2022年香港逸東酒店營運的餐飲收入下跌1.7%，主要是由於2022年上半年不同時期短暫

關閉多家餐飲店所致。該酒店於2022年的總收入按年增加34.1%。

撇除計入其他收入的保就業計劃及其他政府補助所增加的8.7百萬港元後，該酒店於2022年的總收入按年增加30.4%，扣除全球市場推廣費前的總經營毛利增加34.6百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為52.5%。

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)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
甲級高價酒店	55.9%	45.3%	1,407	1,185	786	537
按年增長	<i>+10.6百分點</i>		<i>+18.7%</i>		<i>+46.4%</i>	
乙級高價酒店	69.3%	64.6%	730	545	506	353
按年增長	<i>+4.7百分點</i>		<i>+33.9%</i>		<i>+43.3%</i>	

因檢疫酒店業務人為地推高了我們的酒店業務及我們的競爭組合中的某些酒店，故此我們的酒店與香港旅遊發展局酒店的比較並無意義。

然而，甲級高價酒店的可出租客房平均收入增幅為46.4%，而香港朗廷酒店及香港康得思酒店的增

幅分別為215.7%及164.8%。於本年度，醫院管理局買斷三個月促使香港逸東酒店的可出租客房平均收入攀升156.3%，而乙級高價酒店的可出租客房平均收入僅上升43.3%。

行政總裁回顧

財務回顧 分派

信託集團截至2022年12月31日止財政年度的可分派收入總額為190,517,000港元（2021年：98,522,000港元）。

託管人－經理已建議分派可分派收入95,259,000港元，即截至2022年12月31日止財政年度的50%的可分派收入。根據50%的分派率，已建議分派每股份合訂單位末期分派2.9港仙予股份合訂單位持有人。相比之下，去年已建議分派截至2021年12月31日止年度的90%可分派收入總額或88,670,000港元。截至2021年12月31日止年度每股份合訂單位按90%分派率的分派為2.7港仙。

以2022年12月30日每股份合訂單位收市價1.11港元為基準，每股份合訂單位的分派相等於分派收益率2.6%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2022年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為8,161.0百萬港元或每股份合訂單位2.49港元（2021年：7,799.8百萬港元或每股份合訂單位2.41港元），較2022年12月30日的股份合訂單位收市1.11港元有124.3%溢價。

供股所得款項用途

於2020年9月，信託集團按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準，按認購價每個供股股份合訂單位0.95港元進行供股完成後，發行1,072,743,916個股份合訂單位。供股所得款項為1,019.1百萬港元，所得款項淨額則為1,011.2百萬港元。所得款項淨額已按照之前於本信託及本公司日期為2020年8月21日的通函中所披露的意向動用。

行政總裁回顧

於2022年12月31日，供股所得款項淨額用途如下：

(百萬港元)	擬定用途的 估計金額	已動用			未動用		
		於2021年 12月31日	年內變動	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日	年內變動	於2022年 12月31日
動用最少80%之所得款項淨額 預付部分未償還貸款	809.0	810.0	-	810.0	-	-	-
動用不多於20%之所得款項 淨額部分作為貸款融資協議 下緩解機制之額外保證金	202.2	-	-	-	-	-	-
動用餘下之所得款項淨額作為 一般營運資金	-	116.3	84.9	201.2	84.9	(84.9)	-
合共	1,011.2	926.3	84.9	1,011.2	84.9	(84.9)	-

於年內，所有未動用所得款項淨額84.9百萬港元已用作支付融資成本。

行政總裁回顧

債務狀況

信託集團於2022年12月31日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）為6,317.0百萬港元（2021年：6,317.0百萬港元）。5,990.0百萬港元（2021年：5,990.0百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於2023年12月（2021年：於2023年12月）一筆過償還。327.0百萬港元（2021年：327.0百萬港元）之有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至2023年12月。

為減低利率風險，信託集團與銀行進行了數項利率掉期合約，將部份未償還之銀行借款由浮息交換為定息。於年內，有一份500.0百萬港元之利率掉期合約到期，而信託集團簽訂四份利率掉期合約，總額達2,300.0百萬港元。撇除兩份總額達1,300.0百萬港元生效日期為2022年12月31日後的利率掉期合約後，利率掉期合約名義總額達3,700.0百萬港元（2021年：3,200.0百萬港元）。因此，6,317.0百萬港元（2021年：6,317.0百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費）當中的58.6%（2021年：50.7%）之利率已被固定為平均掉期年利率1.77厘（2021年：年利率1.31厘）。

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

於2022年12月31日，信託集團的總資產為15,022.6百萬港元（2021年：14,612.6百萬港元）。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42.0%（2021年：43.2%）。

現金狀況

於2022年12月31日，信託集團擁有現金結餘245.1百萬港元（2021年：179.2百萬港元）以滿足該等酒店一部分的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

此外，於2022年12月31日，信託集團有未動用之循環貸款額達373.0百萬港元（2021年：373.0百萬港元）。

資產抵押

於2022年12月31日，信託集團的所有投資物業（2021年：所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、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的定期及循環貸款融資。

承擔

於2022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17.1百萬港元（2021年：40.6百萬港元），當中13.6百萬港元（2021年：30.4百萬港元）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。



Brett Stephen BUTCHER

行政總裁

董事、主要行政人員 及公司秘書簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，76歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司所有附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事局成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親及羅俊禮先生的伯父，彼等均為託管人一經理及本公司之非執行董事。

Brett Stephen BUTCHER 先生

行政總裁及執行董事

Brett Stephen BUTCHER 先生，63歲，自2019年4月出任託管人一經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。Butcher先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過40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（作為本信託及本公司之控股股份合訂單位持有人（「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先生亦為朗廷酒店集團之行政總裁，負責管理及監督朗廷酒店集團旗下酒店、度假酒店及公寓環球組合之品牌。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業（酒店管理）學士學位。

董事、主要行政人員 及公司秘書簡介

陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，66歲，自2018年8月出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。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。陳教授現在是香港競爭事務委員會委員及一國兩制研究中心理事會成員。彼現為國泰君安國際控股有限公司、中國海外發展有限公司、新創建集團有限公司及香港航天科技集團有限公司的獨立非執行董事，所有公司均於聯交所主板上市。彼為招銀國際金融有限公司及大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。彼亦為WeLab Bank Limited之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。

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，54歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。彼曾任高盛合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國大陸、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited（一間在香港有限牌照銀行）及TE Connectivity Ltd.（一間位於蘇黎世的紐約證券交易所上市公司）之獨立非執行董事。彼曾出任太古股份有限公司及三商美邦人壽保險股份有限公司獨立非執行董事。彼於2016年至2022年獲香港政府委任為太平洋經濟合作香港委員會委員。彼現為美國聚焦超聲波基金會的董事會成員，並為香港聚焦超聲波基金會的創始人。

林教授為美國弗吉尼亞大學米勒公共事務中心研究教授及布魯金斯學會外交政策項目的非常駐資深研究員。彼亦為香港中文大學之教員，並擔任亞太堅韌研究基金會主席。由林教授撰寫關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹福大學出版社發行。彼現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。彼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、主要行政人員 及公司秘書簡介

羅俊謙先生 非執行董事

羅俊謙先生，37歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司全部附屬公司之董事。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，他曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊禮先生之堂兄。

羅俊禮先生 非執行董事

羅俊禮先生，34歲，自2020年10月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼現為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人鷹君集團有限公司之全資附屬公司—朗廷酒店集團之財務高級副總裁。羅先生負責業務規劃、財務管理，並參與資產管理工作。彼同時負責監督財務運作、法務及酒店業務投資。

彼於2013年加入朗廷酒店集團前，曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於美國史丹佛大學，獲國際關係文學士學位及於紐約市哥倫比亞大學取得房地產開發理學碩士學位。彼並於美國康奈爾大學獲酒店房地產投資和資產管理證書。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之姪兒。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊謙先生之堂弟。

董事、主要行政人員 及公司秘書簡介

黃桂林先生 獨立非執行董事

黃桂林先生，73歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生現為和記港口信託之託管人－經理 Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited、長江和記實業有限公司（「長江和記」）、泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司及嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）之獨立非執行董事。長江和記、泓富產業信託及嘉華國際全部均於香港上市，而和記港口信託於新加坡上市。黃先生曾為招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港大歌劇院有限公司之主席及董事、香港上市公司商會顧問、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員、香港中文大學新亞書院校董會

副主席兼校董會投資委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。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，並出任該職位一年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司的投資銀行部董事及渣打（亞洲）有限公司的董事及主要市場主管。

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

有關託管人－經理及本公司董事於股份合訂單位及主要股份合訂單位持有人之權益已載於本年報之董事會報告書。

董事、主要行政人員 及公司秘書簡介

主要行政人員

黃美寶女士 財務總監

黃美寶女士，為本公司財務總監，於2020年2月加入本集團。黃女士於多家公司擁有超過25年的審計、會計及財務管理經驗，主要負責本集團的財務和會計事務。黃女士持有澳洲新南威爾斯大學的會計學商業學士學位，並為香港會計師公會和澳洲會計師公會會員。

公司秘書

黃美玲女士

黃美玲女士，自2013年出任託管人—經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及循規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(上市買賣的冠君產業信託管理人)之非執行董事及公司秘書主管人員，主要負責管治、循規及公司秘書事務。在此之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，擔任公司秘書，並為投資評審委員會委員。彼具逾三十年豐富工作經驗，專長於制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務。黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。黃女士於香港中文大學獲授法律碩士學位、於威爾士大學聯同曼徹斯特大學獲授工商管理碩士學位及於香港城市大學獲授會計學士榮譽學位。

環境、社會及管治報告

主席的話

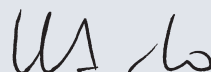
2022年對信託集團而言是充滿挑戰的重要一年。我們見證了全球由抗擊為期三年的疫情演變為順應「新常態」，其中許多參數經已改變。儘管有該等不確定性，我們實現了幾個重要的里程碑，包括完成了我們旗下酒店的能源審計，制定我們2030年的節能計劃，並開始了具抱負及前瞻性的一系列設備升級項目。

十多年來，我們的酒店一直致力於制定環保、節約資源的策略和實踐，作為一個集團，我們始終積極尋求做得更多。為加強我們的可持續發展承諾，我們的母集團於2021年制定新氣候領導戰略。2022年我們開始以資產、人力及資本三大戰略重點來實施及微調這一戰略。該戰略的最終目標是到2045年實現淨零排放。我們亦於2022年成立了朗廷可持續發展指導委員會，監督所有與環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）相關項目，並確保我們酒店的總體可持續發展方向及實施計劃與母集團的可持續發展願景一致。

信託集團渴望承擔起將可持續發展融入我們業務核心營運的責任。2022年，我們繼續推進該進程，制定一項旨在到2030年將二氧化碳排放量減少46.2%的節能計劃。2022年，我們旗下三家酒店（即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店）均已完成能源審計，並訂定一份節能機會及建議清單。我們亦開展了一系列以可持續發展為重點的改善項目，包括安裝動態感應LED燈及更換空調系統的冷卻器等硬件升級項目，以及加強人力結構及內部溝通渠道等團隊授權項目。

展望未來，在現有工作的基礎上，我們計劃將重點放在重新調試及將氣候變化培訓納入我們的新員工入職計劃等方面。

世界風雲萬變，更需要我們採取一致的行動來建設一個可持續的未來。我們將致力支持集團酒店、周邊環境及社區以及更廣泛的酒店業，攜手為下一代創造一個可持續的未來。



羅嘉瑞
主席及非執行董事

環境、社會及管治報告

匯報方法及範圍

本環境、社會及管治報告（「本報告」）作為本信託及本公司2022年年報的一部分，涵蓋2022年1月1日至2022年12月31日期間。報告乃根據香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）主板上市規則附錄27項下的《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編製，並符合該指引中的「不遵守就解釋」規條。本報告遵循指引中規定的四大匯報原則，即重要性、量化、平衡性及一致性。

本報告的匯報範圍涵蓋報告期內信託集團旗下所有全面營運的物業。其匯報範圍乃根據我們的控

制權及重大影響力，並考慮收入佔比、管理層擁有權、經營狀況及可持續發展影響等因素釐定。

可持續發展方式

信託集團與酒店管理人致力成為一家可持續發展的集團。通過我們的企業社會責任計劃—CONNECT，與主要持份者接觸，將可持續發展與我們的酒店業務緊密扣連。本報告載列我們的四大重心範疇，即：環保、社區、員工及管治，介紹CONNECT的活動與發展。



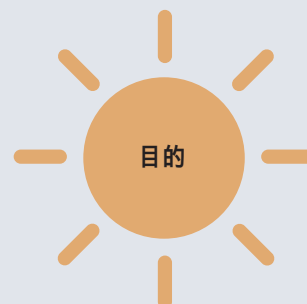
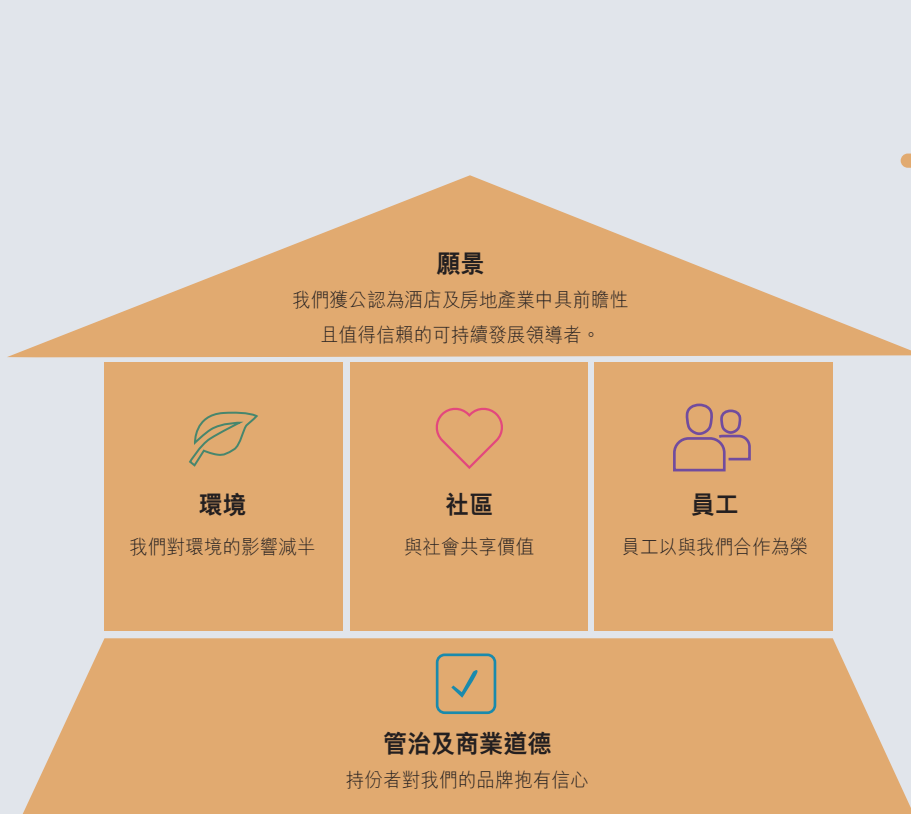
環境、社會及管治報告

董事會負責監督更廣泛的可持續發展趨勢，並負責領導信託集團的環境、社會及管治策略及方向。他們將所有與可持續發展相關的日常責任，包括識別、評估和管理環境、社會及管治相關風險以及環境、社會及管治策略的實施責任下放予該等酒店及酒店管理人，並由其定期向董事會報告進展。

我們的持份者越來越意識到可持續發展及氣候相關問題的快速發展及同事們也願意在與日俱進的世界中挑戰自己。朗廷可持續發展指導委員會亦已於2022年成立，負責監督所有與環境、社會及管治相關的項目，並確保該等酒店的總體可持續發

展方向及實施計劃與信託集團的可持續發展願景一致。所有高級管理人員均獲邀請加入該指導委員會，並定期舉行會議，以確保相關的可持續發展項目及實施計劃在所有業務部門得到良好的溝通及實施。

下圖概述我們的2030年可持續發展願景及策略。有關重要性評估、長期可持續發展策略及目標的詳情，請參閱母集團的環境、社會及管治報告。隨後幾節，我們將呈報我們在實現CONNECT願景及目標方面的進展。



旨在於與日俱進的
世界中加強社會互
動與連繫

環境、社會及管治報告

可持續發展掛鈎貸款

於2019年，本信託及本公司與英國、中國、香港、日本及新加坡的11間銀行簽訂一份為期4年、合共港幣75億元的與可持續發展掛鈎貸款融資，為亞洲酒店業之上市公司的首筆可持續發展相關貸款。當

達成特定可持續發展目標後，我們將享有較低利率；相反，如沒有達成特定可持續發展目標，初期息差則會調高。該與可持續發展掛鈎的貸款反映我們致力為環境帶來正面改變，並承擔我們對環境造成的影響負責。

下表概述2021年及2022年的可持續發展表現。

可持續發展目標	基準表現 2018年	對初期息差的影響			我們的表現(x)	
		正面	被動	負面	2022年 ^(b)	2021年 ^(c)
能源消耗 ^(a) (每平方米兆焦耳)	1,802	$x < 1,773$	$1,773 \leq x \leq 2,050$	$x > 2,050$	1,097	1,489
送往堆填區的廢棄物 ^(a) (升/入住晚數)	3.5	$x < 3.25$	$3.25 \leq x \leq 7.00$	$x > 7.00$	2.6	2.4
EarthCheck成就等級	香港朗廷酒店一金級 香港康得思酒店一金級	全部均為白金級	其中一間 無法獲得白金級	其中一間 無法獲得評級	全部均為白金級	全部均為白金級

(a) 香港朗廷酒店及香港康得思酒店的平均表現。

(b) 數字乃基於我們的最佳理解和現有的數據，以於2023年下半年發佈EarthCheck報告為準。

(c) 數字摘自2022年9月發佈的EarthCheck報告。

環境、社會及管治報告

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是全球領先的旅遊業界可持續發展科學基準認證及諮詢服務機構。EarthCheck標準符合全球框架，如聯合國可持續發展目標(UNSDG)、IPCC國家溫室氣體清單指南、國際標準化組織(ISO)、全球報告倡議組織(GRI)以及全球可持續旅遊準則(GSTC)等行業慣例。EarthCheck標準規定的要求涵蓋以下酒店營運的關鍵績效範疇：

- 溫室氣體排放
- 能源效益、節約及管理
- 淡水資源管理
- 生態系統保育及管理
- 社會及文化管理
- 土地使用規劃及管理
- 空氣質量保障
- 廢水管理
- 固體廢物管理
- 對環境有害的物質

透過在酒店營運中採納EarthCheck的規定，我們已制訂出相關的環保政策，以識別與我們酒店營運有關的重大問題。該等酒店均會進行環境風險評估，以調查和評估所有可能造成生態及社會危害的已知及潛在風險。由EarthCheck進行獨立第三方核證，確保我們遵循相關法規及每年在環保及社會表現方面（包括能源及食水消耗、碳排放及廢物管理等）不斷進步。

EarthCheck認證是評核酒店表現的主要指標。自2020年起，信託集團旗下全部三間酒店均獲得EarthCheck白金級認證，肯定酒店最少十年來可持續發展工作的成果。此外，香港逸東酒店的主要改造工程於2019年獲美國綠建築協會頒授LEED v4室內設計及建築酒店金級認證(Gold Rating of LEED v4 Interior Design and Construction Hospitality Certification)，而香港康得思酒店亦獲ISO 14001:2015認證。

此外，本報告所示的截至2022年12月31日止年度的選定環境、社會及管治數據已由外部顧問香港品質保證局（「香港品質保證局」）進行獨立核實。該驗證的目的旨在為數據的可靠性提供獨立及合理的保證。經核實的環境、社會及管治數據為：(1) 能源消耗；(2) 碳排放（範圍1及2）；(3) 死亡人數；(4) 損失工時工傷率；(5) 損失日率；及(6) 貪污案件。

核實方法基於國際審計與鑒證準則理事會的兩項準則：《國際鑒證業務準則(ISAE)3000號（修訂版）：歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務》；及《國際鑒證業務準則(ISAE)3410號：溫室氣體排放聲明核證聘用準則》。核實過程包括核實收集、整理及報告相關環境、社會及管治數據的機制，審閱相關的存檔信息，並核查選定的有代表性的數據及信息樣本。在核實過程中，亦會徹檢與選定樣本有關的原始數據及證據。

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：

- 惜食約章
- 節能約章
- 戶外燈光約章
- 「碳中和」夥伴

環境、社會及管治報告

信託集團委託其酒店管理人在香港營運三家酒店。信託集團設有政策及指引，確保其遵守對本集團而言屬重大的相關法律及法規。

為確保透明度及問責制，本信託集團在年報的環境、社會及管治部分中匯報違反環境、社會及管治相關的法律和法規的個案，包括針對本信託集團被定罪的刑事案件，以及任何導致重大罰款（金額超過1百萬港元）或其他非金錢制裁的重大違規個案。在環境條例及合規方面，任何導致重大罰款或起訴的事件或與超過環境許可證限制有關的事件亦會被報告。於2022年，概無對本信託集團有重大影響的違反相關法律或法規的新增可呈報個案。

氣候變化與能源

氣候危機是我們這個時代的最大挑戰。如果全球平均氣溫較工業化前水平上升2°C以上，我們將遭遇對人類及自然帶來的災難性後果。科學家已警告我們，氣溫已上升1°C，我們距離臨界點已經沒有多少時間。因此，酒店管理人根據《巴黎協定》制定目標，盡量減少我們的直接及間接碳排放，幫助我們的地球維持在1.5°C的全球變暖極限以下。

我們於酒店營運中的電力使用，屬排放溫室氣體的最大源頭。酒店管理人一直專注於營運酒店，致力提高能源效益，以減少溫室氣體排放。我們的工程師會不時透過優化機器及設備的運行效率，以及在進行大型翻新工程時升級系統，以把握機會節約能源。於2022年，三家酒店均已進行全面的能源審計，並已確定一系列建議及能源管理機會（EMO），以推動我們的節能措施。例如，香港朗廷酒店展開製冷機組的全面升級及降噪工程。該項目旨在採用最合適的技術，確保客人的熱舒適度，並為酒店提供最節能的空調系統。同時，我們在香港朗廷酒店進行外牆加固工程，在覆層系統與建築結構之間增加了防水及隔熱層，這將提高整個酒店的能源效益，由於改善了隔熱性能，減少了對供暖及製冷的需求。

酒店管理人及酒店與母集團的物業管理團隊、發展及策劃管理團隊以及可持續發展團隊組成跨部門能源效益工作小組。工作小組致力於召集我們的工程主管及可持續發展專業人員，加強業務部門的合作及推動協同效應，並分享最佳的節能做法，從而提高信託集團的整體建築節能效率。



香港朗廷酒店的全新製冷機組

環境、社會及管治報告

信託集團亦相信我們對持份者有一定的影響，尤其是我們的客人及供應鏈，可以鼓勵大家攜手參與氣候行動。信託集團及酒店管理人非常希望與不同的夥伴合作，幫助傳播低碳飲食的訊息，最重要的是，將這些訊息轉化為行動。於2022年，香港逸東酒店主辦了一個為期一個月的社區項目Humble Roots，強調我們城市農業的價值及精神，該項目探討了人類、食物與自然之間密不可分的聯繫，並通過藝術和文化重新想像我們與土地的聯繫。

能源消耗及溫室氣體排放的表現

於2022年，該等酒店的總耗電量為121,383吉焦耳，較2021年減少7.6%。於2022年，酒店燃氣／燃料總消耗量為32,080吉焦耳，較2021年減少16.5%。於2022年，酒店的溫室氣體排放總量（範圍1及範圍2）為15,249二氧化碳當量噸，較2021年減少9%。消耗減少主要由於2022年，根據社區隔離設施（「社區隔離設施」）酒店計劃營運為社區隔離設施或指定檢疫酒店（「指定檢疫酒店」）期間，香港朗廷酒店及香港康得思酒店須按規定暫時關閉旗下所有餐飲店數月。



廢物及用水

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、浴室用品、肥皂、紅酒塞）、剩食捐贈及堆肥，以及其他實物捐贈（傢俱、布藝品、電子設備）。減少使用一次性塑膠產品為酒店的主要目標之一。除香港逸東酒店外，香港朗廷酒店及香港康得思酒店為酒店客人提供飲用水時均以可再裝玻璃瓶代替塑料飲用水瓶。通過我們的合作夥伴Nordaq的專利技術過濾自來水，並在內部將水裝到可重複使用的專用玻璃瓶中，以助淘汰一次性塑料瓶。在香港康得思酒店所安裝的裝瓶系統自2021年10月開始試運行，並已於2022年初起全面實施。



環境、社會及管治報告

香港康得思酒店為大自然保護協會(TNC) 蠔礁修復計劃的首間酒店合作夥伴。酒店餐廳的蠔殼不會送到堆填區，而是轉化成蠔礁底基材料，建造新的活蠔礁。貝類礁提供多種益處，包括成為幼魚及其他海洋生物的棲息地。Alibi已於2020年11月進行一次試運，其後於2021年8月1日起擴展到我們的自助餐廳The Place。酒店管理人於2022年透過該計劃平均每月回收約650公斤蠔殼。



酒店延續了每年以回收物料和廢舊材料製作環保聖誕樹的傳統。此亦幫助我們的員工及客人均能夠參與，同時實踐我們對可持續發展的承諾。香港康得思酒店使用再生木材製成木製馴鹿及聖誕老人雪橇。該等材料是從酒店的花園修剪、檢疫圍欄、酒箱及打包帶等收集而來。香港逸東酒店利用其酒類供應商捐贈的舊酒箱製成此樹。香港兆基創意書院的學生獲邀為此樹作畫。香港朗廷酒店於2022年經歷了不同階段，從用作社區隔離酒店到成為指定檢疫酒店之一，再到恢復正常營運。使用過的塑料瓶、玻璃瓶以及回收的洗髮水及護髮素包裝均用於標誌酒店於該等階段的轉變，同時提升可持續發展的意識。



信託集團旗下酒店創造的環保聖誕樹

環境、社會及管治報告

該等酒店透過安裝節水設備及提高員工的節水意識來減少水足跡。我們將繼續積極探討節能節水措施，以確保更高效的營運。

食水消耗及廢物處理的表現

總耗水量於2022年為337,260立方米，較2021年減少17.2%。消耗量的減少主要是由於香港朗廷酒店及香港康得思酒店的所有餐飲店於2022年臨時關閉數月所致，當時該等酒店根據社區隔離設施酒店計劃以社區隔離酒店或指定檢疫酒店形式營運。於2022年，經堆填區處理的廢物總量為804噸。

參與－員工及客戶

酒店更推廣可持續海產及以植物為主調的另類食材菜式，邀請客人參與我們的可持續發展之旅。酒店的米芝蓮星級中菜餐廳與Green Monday攜手，推出以OmniPork系列製作的素食菜餚，為食客提供以基於植物原料製成的「植物肉」為主調的精緻用餐體驗。

除為酒店客人提供基於植物原料的菜單外，酒店亦通過參加不同烹飪比賽支持該餐飲趨勢。於2022年，香港康得思酒店的米芝蓮星級餐廳明閣主廚鍾栢熙榮獲Green Monday首屆官方「綠星廚神大賽」亞軍及最佳菜品展示獎(The Best Dish Presentation Award)。

香港康得思酒店的Alibi餐廳是英國可持續發展餐廳協會(Sustainable Restaurant Association)分會Food Made Good Hong Kong的創始成員餐廳，致力於以可持續發展方式烹調在外享用的每一餐。於2022年，Alibi榮獲由Food Made Good Hong Kong所頒發的食品可持續性年度大獎三星美譽。在總廚James Oakley的帶領下，烹飪團隊所創作的菜式反映負責任的餐飲概念，多年來採用可持續環保海鮮及天然放養肉類食材，並設計多款素食及純素餐飲讓食客選擇。Alibi亦已與多個非政府機構合作，支持本地社區及環保項目。



環境、社會及管治報告

社區

服務社區是我們CONNECT文化不可或缺的部分，以鼓勵內部的社交聯繫，並鼓勵與本地社區的互動。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，我們亦會進行捐贈及探訪、贊助費用或實物、以及僱員義工服務等活動。藝術、兒童、環境與社區是我們員工志願活動的中心主題。2022年，該等酒店及酒店管理人繼續通過參與各種社區服務及活動支持社區。

下文重點闡述酒店於2022年組織的社區活動。

香港朗廷酒店於2022年1月參與基督教勵行會組織的「社區舊衣回收」活動，收集完好無損的舊衣，以捐贈予香港有需要的人。

為支持青年就業及新一代發展，香港朗廷酒店亦與一所中學合作，提供工作見習計劃，培訓餐飲及行政部門的兩名見習學生，體驗酒店營運中的實際工作及職責。於五月及七月，香港逸東酒店亦以一改傳統的招聘方式舉辦見習生招聘會，讓實習生體驗以分組、遊戲、團隊建設活動等不同類型的面試流程。

香港康得思酒店的同事與其親朋好友一起參加了香港海洋公園保育基金舉辦的香港賣旗日活動。通過該項有意義的活動，我們的同事為各海洋保育項目籌款，包括支持本地的海洋生物擱淺應急小組、本地保育研究，以及香港公眾及社區教育。



環境、社會及管治報告

作為聯合國難民事務高級專員辦事處 (UNHCR) 第 15 屆慈善難民電影節的一部分，香港逸東酒店放映了兩晚的電影及短片，涵蓋從難民兒童及青年的個人故事到有關迫在眉睫的全球問題的深度紀錄片。活動歡迎公眾參與且所有收益均捐贈予 UNHCR。此外，香港逸東酒店亦與基督教勵行會難民中心合作，以難民家庭的分享為題材，舉辦難民父子回放劇場，放映互動戲劇，以提高對香港社區中被邊緣化及忽視的少數群體的關注度。



社區投資的表現

於 2022 年，我們的員工為慈善及其他社會活動付出超過 915 小時的支持。酒店管理人及酒店獲香港社會服務聯會頒「商界展關懷」美譽，以表揚其過去十年的成果。

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，幫助員工得以盡展潛能，引領他們成為我們真正的大使。我們的承諾由以下制度支持，該等制度規定了指導原則，審閱我們的績效，促進開放的對話文化，培育人才成長，引領員工邁進有助發展他們職業生涯的正確軌道。

- 人力資源政策制定著重員工道德及員工參與度的全球框架；
- 培訓課程使我們的員工能夠完成他們的工作並明瞭信託集團的文化；
- 工作場所的健康及安全管理体系確保員工安全；
- 內部溝通渠道將不同層級及職能的員工聯繫起來，加強團隊合作；
- 績效考核檢視個別員工的表現及設立與酒店目標一致的明確目標；
- 以關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）監督我們的系統在實現承諾方面的有效性。

該等酒店整個業務及供應鏈中嚴禁使用童工及強迫勞動。人力資源部會監察僱傭措施，並會調查任何違規情況。酒店管理人獲僱員再培訓局 (ERB) 認可為超級人才企業，以表揚連續十年在人力培訓與發展方面的出色表現。

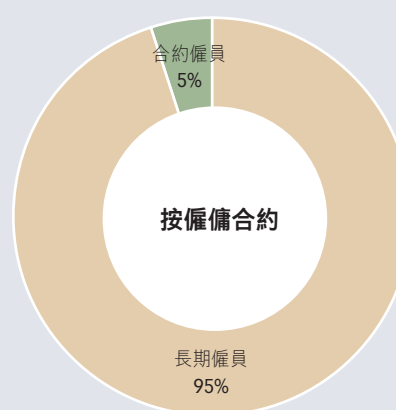
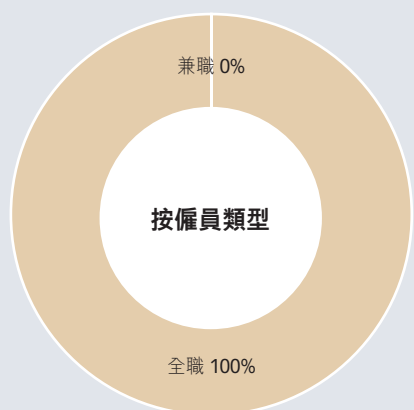
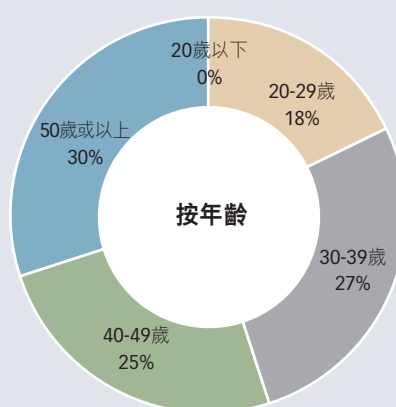
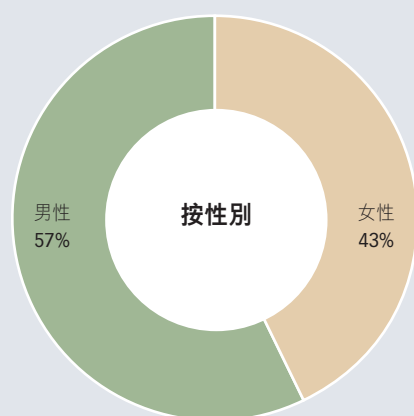
環境、社會及管治報告

自2021年起，該等酒店參與勞工及福利局舉辦的《有能者・聘之約章》及共融機構嘉許計劃，以促進殘疾人士的就業。香港康得思酒店舉辦無意識偏見培訓，以促進多元化、公平及包容的文化，並讓員工具備處理不同工作場合的相關技能。

於2022年，香港朗廷酒店與平等機會委員會合作，為我們的員工舉辦反歧視研討會，旨在提高員工對多元化的認識，並在酒店營運中推廣尊重及包

容的文化。香港朗廷酒店亦獲強制性公積金計劃「積金好僱主」殊榮，以認可其致力根據法例為僱員加強退休保障。

於2022年12月31日，酒店的僱員人數為1,148人。於2022年的整體流失率為32%（男性28%；女性37%），而29歲以下的員工是流失率最高的年齡組別，其流失率為54%（30-39歲為35%；40-49歲為27%；50歲或以上為18%）。下圖顯示於2022年12月31日該等酒店的僱員組合：



環境、社會及管治報告

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負責。該系統的成效乃透過關鍵績效指標系統作評估，以便酒店改善小組分析數據、尋找問題根源、實施改善行動計劃並跟進結果。

新型冠狀病毒疫情期間，關注我們員工的身心健康是我們的首要任務。酒店管理人要求每名員工在進入工作場所時測量體溫，並重新安排員工餐廳的座位，以便員工在安全距離用餐。同時，酒店管理人確保外科口罩、快速檢測試劑盒及洗手液等必要的個人防護用品供應充足。酒店管理人亦安排靈活的工作安排，包括居家辦公及彈性工作，以減低繁忙時間的出行風險。

於2022年，酒店舉辦員工健康月。作為酒店管理人提升全球員工意識計劃的一部分，旨在加強員工身心健康的意識。為員工舉辦一系列促進健康活動，如按摩、聲頻冥想、素食健康飲食週、伸展運動等，幫助員工保持平衡及積極向上的心態。



同樂日伸展運動



為員工進行頭肩按摩

環境、社會及管治報告

員工健康及安全的表現

於2022年，與健康及安全有關的關鍵績效指標較上年度稍有改善，此乃由於扭傷、撞傷及挫傷病例的減少所致。該等酒店積極於安全簡報中加強員工對安全議題的意識，並檢討整體培訓及意識課程計劃。2022年並未報告致命事件。該等酒店將繼續關注並提升僱員在工作場所健康及安全方面的表現及意識。

關鍵績效指標	2021年	2022年
損失工時工傷頻率 (LTIFR) ¹	34	22
事故率 ²	9.8	7.0

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。

僱員學習及發展

酒店管理人努力建立一個能讓員工達成職業抱負的良好環境，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)、行政人員深造課程(APEX)及朗廷領袖培訓生計劃(LLTP)。該等課程協助員工獲得新技能與經驗，有助他們提升當前及未來的工作表現。

於2022年，香港逸東酒店安排了兩期為期兩天的培訓師培訓計劃，讓部門培訓師學習相關技能，為其團隊成員進行在職培訓。

秉承酒店管理人的核心價值觀—「同一夢想」及「由心而發」，香港康得思酒店注重通過個人促進課程來發掘員工的能力。該等課程旨在運用人文主義方法來釋放及開發員工的潛力。後續培訓包括心理韌性發展、團隊建設、與不同世代的合作、擁抱關懷、共同領導及愉快的工作環境等方面。



香港逸東酒店培訓師培訓計劃

環境、社會及管治報告



員工學習與發展的表現

於2022年，該等酒店平均每名員工接受36小時培訓。於2022年，平均每名管理委員會成員或部門主管接受14小時培訓，而經理、主管及一般員工則接受平均37小時培訓。每名員工平均接受培訓時數較前一個年度增加，是由於酒店加強培訓計劃及聘請更多新員工所致。

管治及商業道德

酒店管理人有關CONNECT計劃的管治與酒店管理人如何營運業務及「擇善而行」有關。酒店管理人隨時向我們的持份者（包括客人、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，酒店管理人珍惜持份者對我們的信任。為了維持信任，酒店管理人確保以具備道德及負責任的方式發展我們的業務。

道德標準

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。董事會根據監管規定及需要，不時監察並檢討信託集團的企業管治常規，以鞏固誠信及問責的基本價值。信託集團的行為守則明確提出上述原則，並解釋於執行職務時員工應有的基本行為準則。行為守則為收受、索取和提供利益、申報利益衝突、欺詐和行賄、賭博、公平交易和處理機密資料提供指引。

First60認證課程的入職培訓時會向所有新僱員介紹該守則。視乎各員工的工作職責，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。

環境、社會及管治報告

該守則概述信託集團對員工在利益衝突及舉報程序方面的期望。任何員工如曾從事或考慮從事可能與信託集團利益衝突的活動，均須作出全面披露。2022年內，我們並沒有違規或罰款報告。

有關信託集團的企業管治表現詳情，請參閱本年報另載的企業管治報告。

資料保護

於2022年，酒店管理人與外部諮詢公司合作以更新對資料保護標準以符合適用的私隱及安全法例（包括《中華人民共和國個人信息保護法》（個人信息保護法））的最新發展狀況。酒店管理人繼續僱用外部獨立資料保護顧問以指導及監測合規性。

我們完成了關於資料保護標準的進修培訓。為了提高所有員工的信息安全意識，不時進行網絡釣魚演習。酒店管理人將繼續升級網絡安全解決方

案套裝軟件，以處理持續增加的網絡安全風險，預計該升級項目將持續到2023年及以後。

負責任供應鏈

自2013年起，酒店管理人及該等酒店已分階段引入可持續供應鏈管理。目標是透過與重要供應商傳達我們的供應商行為準則，提高其企業社會責任意識。我們亦要求主要供應商每三年根據供應商行為準則填寫檢查表，讓我們瞭解他們的可持續發展表現狀況。酒店管理人亦制定了負責任的採購政策，管理我們供應鏈中大部分的策略性環境及社會問題。

服務質素標準

酒店及酒店管理人認為，美好願景是每個人可以為之奮鬥的關鍵成功因素。做好自己的事情，其他一切都會迎刃而解 — 我們的同事會參與其中；我們的顧客將會感到快樂，並成為我們的回頭客，讓我們的業務可持續推進。

環境、社會及管治報告

於2022年，酒店管理人講述了其願景 — 「創造美好回憶」。願景的基本信念是：一切以人為本，無論是我們的僱主、我們的投資者、我們的客戶或我們的同事。其為每個人打造良好的體驗。以下五項價值觀是作為我們行為指南的基礎及理想文化，有助於我們培養公司文化、指引我們的決策過程並最終使我們能夠達成願景：

- 由心而發：我們主動在情感上著手，我們的心是好想法開始的地方，一切都從我們開始！
- 擇善而行：我們堅持我們的承諾、誠信、公平和自律我們致力於做正確的事，並把它做好，把我們的好想法變成行動，並採取平衡的方法。
- 同一夢想：我們攜手共進，相互支持，共同走向成功。
- 關愛世界：我們以可持續和包容的方式行事，善待環境和當地社區。
- 日益求進：我們努力持續改進，並追求卓越以創造更美好的未來。

衡量（關鍵績效指標）：慶祝成功

酒店管理人從業務需求及戰略中得出指標，並在實現該等目標時慶祝。於2022年，酒店管理人推出了慶祝成功指標（「CSI」）系統，能夠在多個層面上評估酒店管理人、酒店及各個別部門的表現。慶祝成功指標系統將酒店管理人的目標、該等酒店的目標及部門的目標統一在一個方向上，同時使我們能夠進行基於事實的分析，以便持續改進。

為確保準確將焦點放在重要領域，酒店的慶祝成功指標及部門慶祝成功指標應支持信託集團的業務目標。重點領域包括業主／投資者（與財務有關）、客人（與客戶有關）、同事（與同事有關）、世界（與可持續發展有關）及創新（與技術及流程有關）。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引內容索引

範疇	關鍵績效指標	內容	報告頁次／評語
A. 環境			
A1排放物	A1	一般披露	37 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	37 氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
	A1.2	溫室氣體排放總量及密度	38
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	38 我們的業務並沒有產生大量有害廢棄物。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	40
	A1.5	描述所訂立的排放量措施及成果	35
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減廢措施及成果	38
A2資源使用	A2	一般披露	35
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	38
	A2.2	總耗水量及密度	40
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益措施及成果	37
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益措施及成果	38 在2022年，我們於經營業務時沒有遇到求取水源的問題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量	#
A3環境及天然資源	A3	一般披露	35
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	35
A4氣候變化	A4	一般披露	37
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	37

環境、社會及管治報告

範疇	關鍵績效指標	內容	報告頁次／評語
B1僱傭	B1	一般披露	44 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	44
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	44
B2健康與安全	B2	一般披露	46 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B2.1	因工亡故的人數及比率	47
	B2.2	因工傷損失工作日數	47
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	46
B3發展及培訓	B3	一般披露	47
	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比	48
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	48
B4勞工準則	B4	一般披露	44 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	44、48
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	44、48 在2022年，我們並無發現任何相關情況。
B5供應鏈管理	B5	一般披露	49
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	香港共有約1,000間供應商，並無香港境外供應商。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法	49

環境、社會及管治報告

範疇	關鍵績效指標	內容	報告頁次／評語
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	49
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	49
B6產品責任	B6	一般披露	48 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	在2022年，我們沒有回收本信託集團提供或使用且具重大影響的產品及服務。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	在2022年，我們並未接獲關於提供及使用公司產品與服務而對本信託集團構成重大影響的確實申訴。
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	48
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	49
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	48
B7反貪污	B7	一般披露	48 在2022年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	在2022年，信託集團並沒有任何與賄賂有關並已審結的法律訴訟。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	48
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	48
B8 社區投資	B8	一般披露	42
	B8.1	專注貢獻範疇	42
	B8.2	在專注範疇所動用資源	42

2022年無相關資料。酒店管理人正積極改善資料收集系統，並展開內部討論。進一步消息將於適時披露。

企業管治報告

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、為我們的股份合訂單位持有人創造價值、盡量減低欺詐行為風險及處理潛在的利益衝突問題。本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2022年12月31日止年度本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

於2022年及其後變動（於本報告日期）的主要事項載列如下：

- **更改香港主要營業地點**

本公司之香港主要營業地點已於2022年2月15日起更改為香港灣仔港灣道23號鷹君中心27樓2702室。相關的正式公告已發布。

- **組建文件之修訂**

託管人—經理董事會及本公司董事會不時檢視信託集團的政策及組建文件並不斷作出優化。由於上市規則最近有所修訂，託管人—經理董事會及本公司董事會於2022年5月12日舉行之特別大會（「特別大會」）上獲得股份合訂單位持有人批准更新信託契約及本公司章程細則（統稱「組建文件」），以確保其符合上市規則及容許本公司及本信託之所有股東大會以實體會議方式或以混合會議方式或以電子會議方式舉行。有關修訂詳情已載於2022年4月14日向股份合訂單位持有人發出的通函內。組建文件之更新版本可於公司網站及披露易網站下載。

- **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2022年5月12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%。該授權僅仍繼續生效直至下屆股份合訂單位持有人周年大會結束為止，或須舉行該周年大會之期限屆滿，或直至以股份合訂單位持有人之普通決議案撤銷、更新或修訂為止，以最早發生者為準。

信託集團之架構

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理及本公司所訂立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

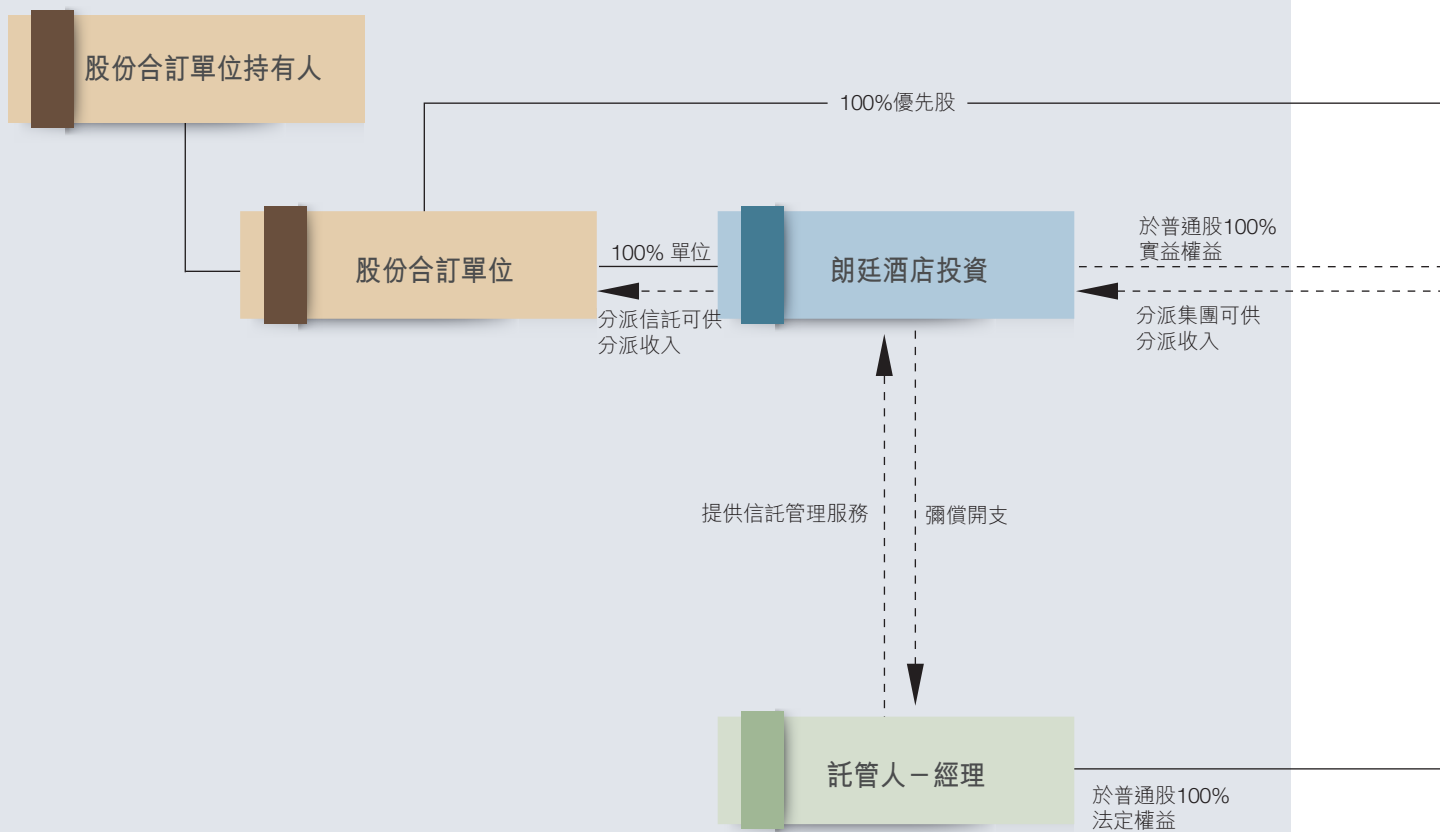
股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，每個股份合訂單位由以下三個部分組成，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：

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

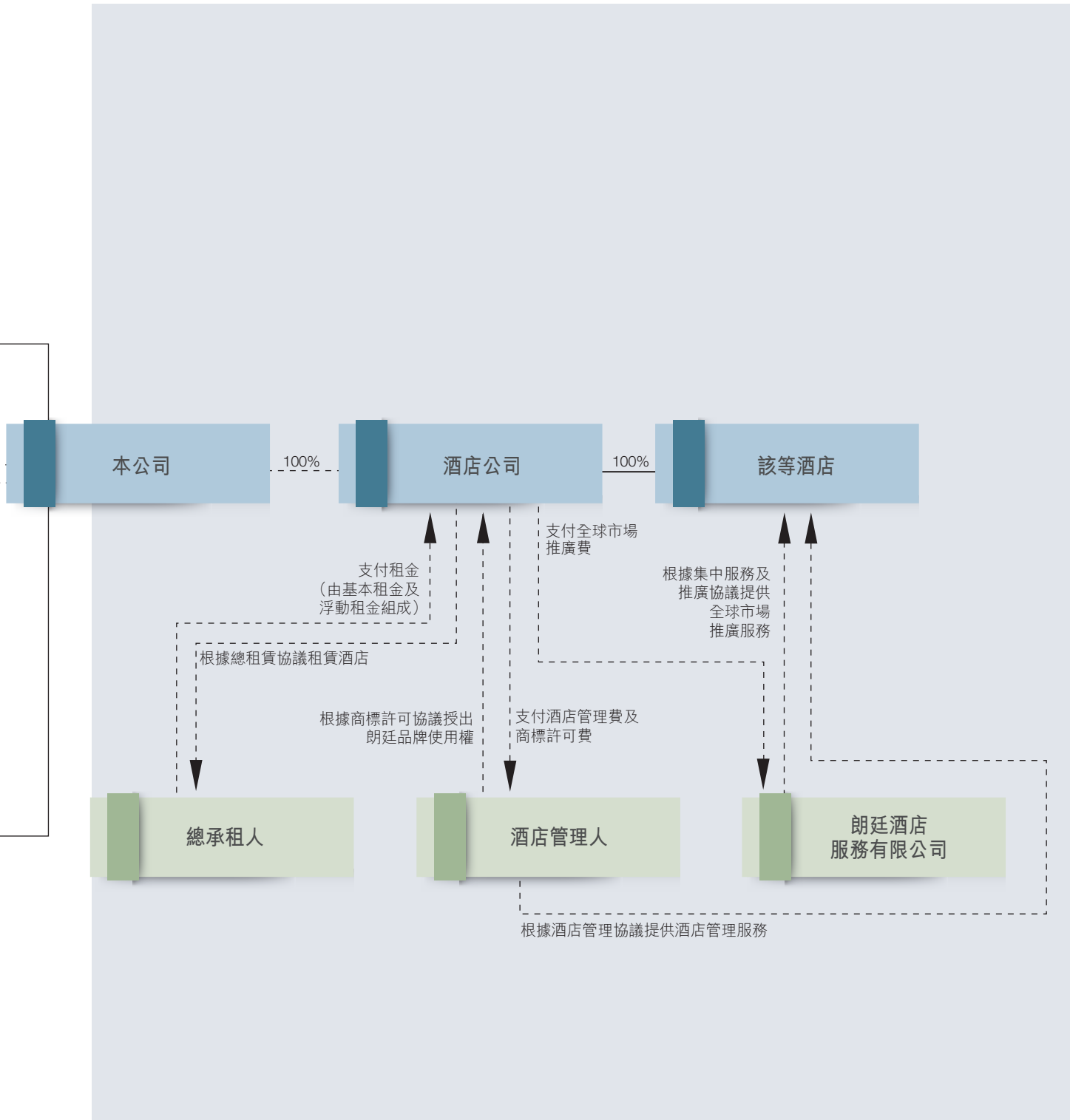
作為股份合訂單位的組成部分，所有發行本信託單位、普通股及優先股均於聯交所上市。然而，於股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只以股份合訂單位形式進行及報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

企業管治報告

下圖顯示了經簡化的信託集團架構：



企業管治報告



企業管治報告

企業管治政策及常規

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

企業管治常規

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：

- 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
- 關連交易匯報及監控政策
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 舉報政策
- 反欺詐、賄賂及貪污政策

- 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
- 有關執行鷹君所授出優先權的企業管治措施

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企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

企業管治報告

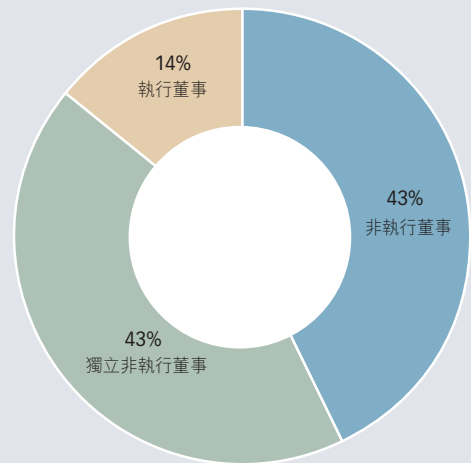
董事會

企業策略

本公司及本信託作為固定單一投資信託之目標是主要專注於向股份合訂單位持有人作出分派。本集團的目標亦為向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力的分派，以及提升酒店組合的價值。本集團的成立主要為擁有及投資於酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而本集團亦將透過積極的資產管理策略、收購增長策略和資本及風險管理策略旨在使其酒店組合進一步擴大。本集團積極監督總承租人及酒店管理人，務求保持並改進該等酒店的質素及價值。此外，本集團以總回報要求、地理位置和穩固基礎、內部增長及資產提升潛力的投資準則以物色及尋求酒店資產收購機會。本集團亦可能根據鷹君優先權契約的條款向鷹君集團收購酒店資產。為維持強健的資產負債狀況及合適的槓桿比率，本集團或會綜合利用銀行貸款、債券及其他形式的債務及股本工具以為未來收購及資產提升提供資金。透過實行各種投資和策略，本集團致力於提升單位持有人的價值，並為其持份者帶來長期回報。

董事會的組成

根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。



託管人－經理董事會及本公司董事會現有三名非執行董事：羅嘉瑞醫生（主席）、羅俊謙先生及羅俊禮先生；一名執行董事：Brett Stephen Butcher先生（行政總裁）；及三名獨立非執行董事：陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

現時，86%的董事會成員為非執行董事，而43%的董事會成員為獨立非執行董事，超過上市規則規定獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一的要求。

企業管治報告

羅嘉瑞醫生（託管人－經理及本公司之主席及非執行董事，以及信託集團的控股公司－鷹君的主要股東、主席及董事總經理）為羅俊謙先生之父親及羅俊禮先生之伯父。託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第27至第30頁。

各董事會成員的專長及責任概要載列如下：

	專長	責任
非執行董事		
羅嘉瑞（主席）	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；考慮（其中包括）本集團的機遇及業務風險，領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強本集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督本集團業務的管治政策
羅俊謙	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
羅俊禮	業務規劃、財務管理，及資產管理	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
執行董事		
Brett Stephen BUTCHER （行政總裁）	於亞洲、太平洋區及北美洲地區的酒店營運、銷售與市場營銷之酒店業務經驗	負責決策所有日常管理事宜及帶領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，以保符合整體風險管理政策；作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話

企業管治報告

	專長	責任
獨立非執行董事		
陳家強	專責資產定價、交易策略 評估及市場效率	領導薪酬委員會；審視及監察本集團的業績； 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

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。董事為託管人—經理及本公司的高層管理人員。

託管人—經理董事會負責確保託管人—經理履行其於信託契約下的職責，包括但不限於管理本信託、妥善保管所有以信託方式代股份合訂單位持有人持有的任何類別的財產及權利，並盡力及審慎地保障股份合訂單位持有人的權利及權益。託管人—經理董事應真誠以全體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。

企業管治報告

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主要行政人員，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
- 批准非豁免關連交易
- 批准重大資本支出
- 批准本公司董事委員會的職權範圍
- 批准管治政策的重大改動
- 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

託管人—經理及本公司深明董事會獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。獨立非執行董事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。

企業管治報告

本公司的提名委員會負責評估是否存在任何可能妨礙有關董事行使客觀及獨立判斷的關係或情況。其於釐定獨立性時，會考慮所有相關事實及情況，例如跨董事職務、競爭性業務及其他重要事務等各項可能影響董事判斷的因素。獨立非執行董事亦必須符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引，方會被視為獨立人士。

兩名獨立非執行董事林夏如教授及黃桂林先生已效力董事會超過九年。儘管如此，董事會認為彼等於擔任指定職務及出任董事會成員時，均能展現其品格及判斷之獨立性，亦相信彼等定能繼續為董事會就信託集團之業務帶來獨立的視野及憑藉彼等對信託集團業務深入了解，以及其豐富經驗和專業知識，定能繼續為董事會作出重要貢獻。截至2022年12月31日止財政年度，彼等均參加了全部董事會會議，並給予中肯的建議及作出獨立判斷，以及服務於多個董事委員會，惟從未參與任何行政管理工作。除遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定外，連任多年的獨立非執行董事須確認彼等並無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，以確保董事會決策的客觀性和完整性不會受到削弱。

考慮到上述情況，並經考慮林夏如教授及黃桂林先生保持獨立性的好處以及更新董事會成員組成及董事繼任的需要，董事會認為兩位董事保持獨立性並於退任後符合資格膺選連任。

主席及行政總裁

羅嘉瑞醫生及Brett Stephen Butcher先生分別擔任主席及行政總裁職務。主席負責監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；彼須考慮（其中包括）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。

根據輪值告退記錄，Brett Stephen Butcher先生、羅俊禮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。

企業管治報告

董事啟導及持續發展

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

截至2022年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，主題領域有關法律及法規、企業管治、財務匯報及與信託集團業務有關的行業資訊及最新情況。除了信託集團內部安排的持續發展課程，個別董事亦有出席與其相關之專業及有關董事職責的研討會或工作坊。全體董事已向託管人一經理及本公司確認其各自的培訓記錄，彼等於截至2022年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓。

確保董事發表獨立意見的機制

為確保董事會能獲得獨立的觀點和意見，信託集團設立了以下機制，董事委員會遵循與董事會相同的程序：

1. 獨立性評估

每位獨立非執行董事已就其遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定向託管人一經理及本公司提交書面年度確認。提名委員會在獨立非執行董事獲委任時及後每年對其獨立性進行評估，以確保其能夠持續作出獨立判斷。

2. 董事會的組成

現時，86%的董事會成員為非執行董事，而43%的董事會成員為獨立非執行董事，超過上市規則規定獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一的要求。

3. 董事會程序及決策

任何年度董事會和董事委員會定期會議的日期會於前一年的第四季度確定。董事會及董事委員會定期會議的正式通知將於會議舉行前不少於14天發給全體董事，而全體董事均獲邀於議程中加入任何事項以供討論。會議議程及相關會議文件均於每次董事會及董事委員會定期會議舉行前不少於三天送交董事，當中載有完整、充足及適時資料，以就各會議上待審議的事項進行全面商討。

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任何有關的董事會決議。

獨立非執行董事應出席所有董事會及其任職的董事委員會定期會議。他們還應出席本信託及本公司的股份合訂單位持有人大會，以了解股份合訂單位持有人的意見。

4. 獨立非執行董事的酬金

獨立非執行董事就其於董事會及董事委員會的職位收取固定袍金，且並無獲授予具有績效表現相關元素的股本權益酬金（例如購股權或贈授股份），因為這或導致彼等決策出現偏頗並影響其客觀性及獨立性。

5. 獲得專業建議及最新資訊

公司秘書會為所有新獲委任董事提供啟導文件及啟導計劃，旨在使其熟悉業務性質、企業策略、內部控制及企業管治常規及政策，以及董事的職務及職責。資訊文件將隨後定期提供給董事，使董事了解其職責及向彼等灌輸與信託集團目前業務及經營環境有關的新知識。

為協助董事適當地履行其職責，所有董事（包括獨立非執行董事）均可向公司秘書或內部法律團隊以及獨立專業顧問徵詢意見，相關費用由信託集團支付，公司秘書負責作出所有必要的安排。

6. 著重及重視獨立的觀點及意見

鼓勵獨立非執行董事於董事會及董事委員會會議上以公開及坦誠的方式自由表達其獨立觀點和意見。主席亦會鼓勵董事（特別是獨立非執行董事）提出問題及質疑，而管理層將密切跟進彼等的意見及關注。

除董事會會議外，主席亦每年安排與獨立非執行董事在無其他董事出席的情況下舉行會議，以討論信託集團的事務。

公司秘書須準備會議記錄，其中不只有記錄達成之決策，還會記錄董事提出的任何關注或表達的反對意見。會議記錄的初稿會發送予全體董事，以供彼等表達意見及確認。董事亦獲發會議記錄的最終本以作記錄。所有董事會及董事委員會會議的會議記錄可供董事查閱。

董事會每年審閱上述機制的實施和有效性，亦相信這些措施將使董事能有效地做出貢獻，並確保董事會及董事委員會獲得獨立的觀點和意見。

企業管治報告

處理潛在利益衝突的企業管治措施

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立的多項正式協議所規管（如載於第54頁至55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102至第107頁。

此等業務關係以及託管人—經理及本公司的若干董事同時擔任鷹君集團的董事職位及／或高層管理人員職務，可能導致本集團與鷹君集團於業務營運上存在潛在利益衝突。由於信託集團與鷹君集團的利益一致，且信託集團與鷹君集團的業績表現及增長相互補足，利益衝突的影響甚微，董事會相信董事仍可以信託集團及股份合訂單位持有人最佳利益作出獨立決定。在任何情況下，託管人—經理董事會及本公司董事會相信，下列各項足以減輕潛在衝突：

- 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個主要部份，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約，據此，倘鷹君集團有意出售或獲機會投資於亞洲（除澳洲及紐西蘭外）已落成的獨立酒店，信託集團將擁有優先權參與及收購此等酒店。
- 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，從而保障獨立股份合訂單位持有人的利益。有關企業管治措施包括：
 - (i) 倘董事會就任何衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
 - (ii) 根據託管人—經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人—經理的利益有所衝突，託管人—經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人—經理的利益之上；

企業管治報告

- (iii) 獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與信託集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易(獲豁免持續關連交易及符合豁免資格的交易除外)作年度審閱及報告;
 - (iv) 倘託管人—經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契約的事宜,有關事宜將交由獨立非執行董事及/或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理;及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契約實施下列具體企業管治措施:
 - (i) 託管人—經理及本公司各自為透過鷹君優先權契約所帶來的全部投資機會/交易存置記錄冊,作為其內部監控制度的一部份;
 - (ii) 託管人—經理及本公司將各自透過內部審核職能,每年審閱鷹君優先權契約執行的情況,作為其內部審核計劃的一部份;
 - (iii) 本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契約執行的情況,以確保鷹君優先權契約的條款得以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料;
 - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契約條款的情況,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約條款作出檢討的結果,以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準(前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務)。

企業管治報告

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、風險管理及內部監控制度、審核程序以及企業管治常規，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、內部監控、財務管理及企業管治方面的職務。

企業管治報告

截至2022年12月31日止年度，託管人－經理及本公司的審核委員會舉行了兩次會議，全體成員均有出席。以下為根據審核委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2022年審核委員會已完成的主要工作概要
披露財務資料	<ul style="list-style-type: none">• 審閱及批准截至2022年6月30日止期間本信託及本公司的2022年中期報告及中期業績公布• 審閱及批准截至2021年12月31日止年度本信託及本公司的2021年年報及全年業績公布• 審閱截至2022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2021年12月31日止年度本信託及本公司的經審核財務報表以及託管人－經理的經審核財務報表，尤其關注涉及重大審核風險及其他審核議題，包括：<ol style="list-style-type: none">(1) 檢討信託集團三個投資物業的公平值；(2) 於財務報告過程中潛在之管理層疏忽；(3) 以持續經營為基礎評估流動負債淨額的狀況；及(4) 檢討衍生金融工具的公平值－交叉貨幣掉期。
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none">• 檢討內部審計師的重大發現及建議• 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none">• 審議德勤•關黃陳方會計師行就本信託及本公司以及託管人－經理的中期財務資料之審閱及財務報表之年度審核所發出的報告
續聘核數師	<ul style="list-style-type: none">• 檢討及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金

企業管治報告

主要職務範圍	於2022年審核委員會已完成的主要工作概要
關連交易	<ul style="list-style-type: none">根據管理層發出之半年度報告檢討及監察關連交易及持續關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有適用規則及法規
法律及法規之遵守	<ul style="list-style-type: none">檢討法律及法規和管治及合規事宜，包括但不限於截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止期間的上市規則、信託契約、證券及期貨條例及企業管治守則之遵守，以及企業管治報告中的披露
鷹君優先權契約	<ul style="list-style-type: none">檢討及採納有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施檢討鷹君優先權契約的實行及遵守情況於2022年，鷹君集團所收購或獲得的物業或投資機會概毋需受鷹君優先權契約規限。2022年，鷹君集團將其位於香港灣仔的其中一項物業從服務式公寓逸東軒住寓改名為奕風作為經營酒店業務的酒店品牌。根據鷹君優先權契約的條款，由於酒店物業（定義見其中）的擁有權並無從鷹君集團轉移至信託集團，奕風的品牌重塑不屬於優先權契約的要求。

企業管治報告

提名委員會

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*

非執行董事

* 獨立非執行董事

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

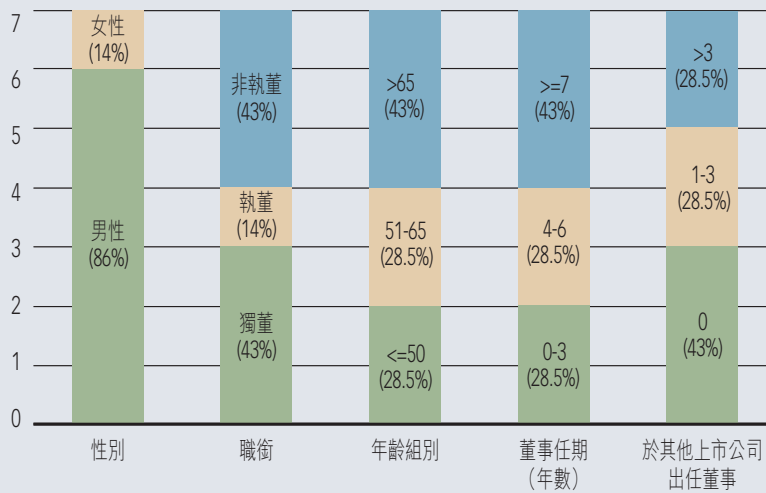
提名委員會已於2019年採納董事會多元化政策。本公司相信，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察董事會多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

企業管治報告

董事會目前擁有適合信託集團業務要求的多元化觀點。董事會由不同範疇的專業人士組成，包括酒店發展和投資、金融投資、酒店營運、銷售和營銷、資產定價、國際事務和環球投資以及商業和投資銀行業務。考慮到信託集團的業務性質、企業策略及

結構，董事的技能和背景的組合是合適的。此外，董事會由不同年齡和性別組成。董事會認為目前董事會的組成多元化，包含合適及平衡的專業背景、技能、經驗、性別及年齡。下圖顯示於2022年12月31日董事會成員多元化的概況：

董事人數



備註：
 執董 - 執行董事
 非執董 - 非執行董事
 獨董 - 獨立非執行董事

企業管治報告

- **提名政策**

提名委員會已於2019年採納提名政策，其中載列提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。提名政策目標為協助提名委員會履其於職權範圍內規定的職責。提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。

根據公司章程細則及信託契約，提名委員會應考慮由任何本公司董事或股份合訂單位持有人向提名委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候

選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性（倘為獨立非執行董事）的人士加入董事會，以有效代表所有股份合訂單位持有人的最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。提名委員會可以使用任何其認為適當的方法評估候選人，包括面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦。每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。提名委員會應不時檢討提名政策。

企業管治報告

截至2022年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據提名委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2022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">就董事會成員的技能、知識及經驗的多樣性，檢討本公司董事會的規模、架構及組成透過（其中包括）董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對本信託及本公司事務所投放的時間
獨立非執行董事的獨立性	<ul style="list-style-type: none">評估全體獨立非執行董事的獨立性
委任或重新委任董事	<ul style="list-style-type: none">檢討及批准羅嘉瑞醫生、羅俊謙先生及黃桂林先生（三位均為退任董事）於2022年周年大會上膺選連任

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

企業管治報告

薪酬委員會

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*

非執行董事

* 獨立非執行董事

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。

薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高層管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的酬金向董事會提出建議。

截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據薪酬委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2022年薪酬委員會已完成的主要工作概要
執行董事及高層管理人員的薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none">批准本公司執行董事及高層管理人員的2022年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事酬金	<ul style="list-style-type: none">檢討於香港上市的可予比較公司一般向非執行董事及獨立非執行董事提供酬金待遇之市場趨勢檢討向本公司非執行董事及獨立非執行董事提供的酬金待遇及建議毋須就2022年度作出任何調整

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

企業管治報告

董事薪酬

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

董事薪金	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鈎上發揮重要作用有關水平乃經參考本信託及本公司的財務表現及盈利能力、個人表現、現行市況及行業的薪酬標準等因素而釐定

如前文所述，託管人—經理的董事並無獲得本信託或託管人—經理支付的任何薪酬。於2022年，本公司每位董事及各董事委員會成員獲發的董事袍金載列如下。薪酬水平乃經參考個別董事擔任的職能及職務所貢獻的時間及精力，以及現行市況而作出建議。

董事酬金的詳情載於本信託及本公司綜合財務報表附註14。

董事袍金及董事委員會薪酬

職位	年度酬金 (港元)
董事會	
• 執行董事	50,000
• 非執行董事	170,000
• 獨立非執行董事	220,000
• 主席	270,000
審核委員會	
• 主席	100,000
• 委員會成員	50,000
薪酬委員會	
• 主席	50,000
• 委員會成員	25,000
提名委員會	
• 主席	30,000
• 委員會成員	20,000

企業管治報告

董事會及董事委員會會議

除了解託管人一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一經理及本公司確認，彼等於2022年已付出足夠時間及精力處理本信託及本公司的事務。

於回顧年度，託管人一經理及本公司各自舉行了四次董事會會議。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，託管人一經理及本公司的董事會和董事委員會於年間透過電話會議或視像會議的方式召開會議。個別董事於截至2022年12月31日止年度所舉行的所有董事會及董事委員會會議以及周年大會的出席率載列如下：

2022年出席會議次數／合資格出席會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	2022年	
					周年大會	特別大會
非執行董事						
羅嘉瑞(主席)	4/4	-	1/1	1/1	1/1	1/1
羅俊謙	4/4	-	-	-	1/1	1/1
羅俊禮	4/4	-	-	-	1/1	1/1
出席率	100%	-	100%	100%	100%	100%
執行董事						
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
出席率	100%	-	-	-	100%	100%
獨立非執行董事						
陳家強	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
黃桂林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
整體出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%

附註：託管人一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

風險管理及內部監控

託管人－經理董事會及本公司董事會持續地肩負確保託管人－經理及本公司設立及維持足夠及有效的風險管理及內部監控系統。此系統旨在提供合理（而非絕對）的保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為確保託管人－經理及本公司均備有足夠而有效的風險管理及內部監控系統，所建立及執行之措施載列如下：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織架構、權力規限、匯報方式及責任；
- (b) 對託管人－經理及本公司的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適的風險減輕措施，包括以書面清楚列明使風險管理可達接受水平的公司政策及程序以達致業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部和外部的信息交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司的審核委員會及鷹君的內務審計部對截至2022年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

本信託及本公司已制定風險管理框架。於框架基礎上，所有關鍵風險（包括但不限於管治及策略、監管合規、員工及人才、科技和營運、財務、經濟、法務，以及環境、社會及管治）已於本公司各個層面以一致的方式作出識別、分析、評估、處理、監控及報告。本信託及本公司所面臨的重大風險和相關的風險緩解措施已備存至風險登記冊。

隨著採用風險基準方法，內務審計部牽頭，通過週期性檢查託管人－經理及本公司的主要營運，對風險管理及內部監控系統作出評估。該審核檢討覆蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控。為期三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早前報告所述未完善處理事項已恰當地解決。

根據截至2022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，審核委員會並無發現風險管理及內部監控出現重大偏離或失誤情況。

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2022年12月31日止年度已維持足夠而有效的風險管理及內部監控系統。

企業管治報告

外聘核數師

核數師對財務報表的責任

核數師就其對信託集團及託管人－經理所作出的申報責任聲明分別載於本年報第112至116頁及第182至184頁的獨立核數師報告書內。

核數師酬金

於截至2022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2022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	1,414	20
非審計服務		
中期審閱費用	386	–
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	98	2
總計	1,898	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1,414,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

企業管治報告

投資者關係

組建文件

於本信託及本公司於2022年5月12日舉行之特別大會上，股份合訂單位持有人已批准信託契約及本公司章程細則之修訂。信託契約及本公司章程細則的更新版本可於公司網站及披露易網站下載。

股份合訂單位持有人通訊政策

我們非常重視與股份合訂單位持有人保持溝通，並已採納股份合訂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。董事會將每年審閱股份合訂單位持有人通訊政策，以確保其有效性並符合現行監管及其他要求。以下為股份合訂單位持有人通訊政策之概要。

公司網站(www.langhamhospitality.com)是股份合訂單位持有人及潛在投資者可獲悉大量有關信託集團資訊的主要渠道之一。本信託及本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公布、通函、主要企業管治政策、各董事委員會的職權範圍、新聞稿及其他公司資料均載於此網站。對於一直支持以環保方式收取公司通訊的股份合訂單位持有人，公司網站讓彼等能以最方便快捷的方式所需資訊。我們亦願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全年及中期業績的相關簡報資料亦刊登於我們的公司網站，讓相關人士更深入了解信託集團的財務表現及狀況。

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。

於2022年，董事會已檢討股份合訂單位持有人通訊政策的實施及有效性。公司網站定期更新，與股份合訂單位持有人保持有效及持續的溝通。股份合訂單位持有人可以透過公司網站取得本信託及本公司最新資訊。本信託及本公司向聯交所發布的資訊後亦會於合理而切實可行的情況下盡快上載至公司網站。於股份合訂單位持有人大會上，股份合訂單位持有人有機會直接與董事及管理層溝通。對於股份合訂單位持有人的查詢，本公司會於特定時間範圍內答覆。基於上述，董事會認為股份合訂單位持有人通訊政策為有效。

企業管治報告

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。鑑於新型冠狀病毒的持續發展，託管人－經理及本公司就2022年周年大會及特別大會採取了多項預防措施，包括座位距離安排和限制於大會場地股份合訂單位持有人的數量。

本信託及本公司2022年周年大會於2022年5月12日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。於會上議決的事項載列如下：

- 省覽並採納本信託及本公司截至2021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2021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2021年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位2.7港仙。
- 重選羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為非執行董事以及黃桂林先生為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人－經理及本公司之核數師並授權託管人－經理及本公司董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人－經理及本公司董事一般性授權以配發、發行及處理不超逾已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位（「一般性授權」）。

企業管治報告

該一般性授權仍繼續生效直至下屆股份合訂單位持有人周年大會結束為止，或須舉行該周年大會之期限屆滿，或直至以股份合訂單位持有人之普通決議案撤銷、更新或修訂為止，以最早發生者為準。儘管授予的一般性授權可能無法在上述有效時期內使用，這使公司在需要時具有靈活性，而無需在任何一年內建議更新第二次及後續的一般性授權。本公司將謹慎使用授權，並符合股份合訂單位持有人的利益。股份合訂單位持有人授予的一般性授權於最近五個有效時期之使用率載列如下：

周年大會之年份	授權有效時期	根據一般性授權 已發行股份 合訂單位數目	已使用授權之 百分比 ⁽¹⁾
2017	2017年4月25日至2018年4月18日	20,287,099	0.976
2018	2018年4月18日至2019年5月10日	22,678,703	1.080
2019	2019年5月10日至2020年5月12日	23,725,692	1.118
2020	2020年5月12日至2021年5月12日	14,258,483	0.665
2021	2021年5月12日至2022年5月12日	23,330,053	0.722

附註：

(1) 此百分比乃根據於相關周年大會之日期已發行股份合訂單位數目計算。

本信託及本公司之特別大會於2022年5月12日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行，批准信託契約及本公司章程細則之修訂。

企業管治報告

本信託及本公司以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會，如下所述之大會程序會不時作出檢討，以確保遵循最恰當的企業管治常規。

股份合訂單位持有人大會的程序

- 股份合訂單位持有人大會通告連同其他相關公司通訊的印刷本（或透過公司網站以電子方式收取上述公司通訊的通知信（視乎情況而定）將於(i)周年大會及股份合訂單位持有人大會（倘提呈的決議案為特別決議案）舉行前不少於21日；及(ii)所有其他會議舉行前不少於14日寄送予股份合訂單位持有人。
- 託管人—經理董事會及本公司董事會主席以及各董事委員會主席（或倘彼等缺席則其正式委任之代表或各委員會其他成員）出席於股份合訂單位持有人大會回答提問。
- 獨立董事委員會主席（或倘彼等缺席則其正式委任之代表或該委員會其他成員）將出席於任何尋求批准關連交易或尋求獨立股份合訂單位持有人批准的任何其他交易之股份合訂單位持有人大會回答有關提問。
- 外聘核數師將出席周年大會，回答有關審計的提問。
- 為保障股份合訂單位持有人的權益及權利，於股份合訂單位持有人大會上將就每項重大事項提呈獨立決議案，包括每名個別董事的選舉／重選。
- 股份合訂單位持有人將獲機會於股份合訂單位持有人大會上就每項提呈的決議案發問。
- 股份合訂單位持有人於股份合訂單位持有人大會上的投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在大會上清楚解釋。
- 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 召開／召集股東大會之權利

根據本公司章程細則第12.3條，股份合訂單位持有人大會應以本公司任何一或以上股份合訂單位持有人的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（如本公司不再設置前述主要辦事處，則註冊辦事處），當中列明會議的目的及在大會議程中加入決議案，並由請求者簽署，但前提是此等請求者在送達請求書之日持有本公司不少於10%（於信託契約仍然生效時）賦予於本公司股份合訂單位持有人大會上投票權利的實繳股本。於送達請求書之日起計21天內，本公司董事會會根據細則第12.4條作出書面通知召開大會。

委任及罷免託管人－經理之權利

根據信託契約第23.1條，本信託的單位持有人可向在任託管人－經理發出要求／提名，藉以(i) 要求召開大會以就罷免託管人－經理的決議案進行表決；及(ii) 提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司並於大會上委任，惟發出有關要求及／或提名的單位持有人於發出要求／提名之日須持有所有單位持有人的總投票權不少於5%。

提名人士參選董事

根據本公司章程細則第16.5條，兩名合共持有所有股份合訂單位持有人總投票權不少於10%的股份合訂單位持有人（不包括被提名人士）有權於股份合訂單位持有人大會上提名參選本公司董事的人士，惟其須連同被提名人士的同意書於股份合訂單位持有人大會日期前至少七天以書面方式送達本公司於香港的主要辦事處。

分派政策

根據信託契約，信託集團已採納以下分派政策：

- (a) 在信託契約的條文規限下，任何分派的宣派及派付均由董事會全權酌情決定，其長遠目標為致力提升信託集團股份合訂單位持有人的價值至最高。
- (b) 信託集團致力於任何財政年度為其股份合訂單位持有人提供不少於可分派收入總額的90%的目標年度分派，惟受限於以下因素：
 1. 信託集團的實際及預期現金流狀況及財務表現；
 2. 預計資本開支、未來擴展計劃及增長機會；
 3. 信託集團負債權益比率、股本回報率及相關財務契約；
 4. 整體經濟狀況及信託集團核心業務的業務週期；
 5. 信託集團股份合訂單位持有人及投資者的整體期望；及
 6. 董事會認為適當的任何其他因素。

董事會可全權酌情每半年宣派分派。末期分派的派發須待股份合訂單位持有人批准。董事會可在其認為適當時全權酌情向股份合訂單位持有人宣派分派。

董事會會持續審訂本分派政策以及根據本政策宣派及／或派發的分派，以確定本分派政策以及宣派及／或派發的分派符合信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益，並遵守所有適用法律及法規。

董事會將持續檢討分派政策，並保留其全權及絕對酌情權以隨時更新、修訂、修改及／或取消分派政策，而本分派政策不會以任何方式構成信託集團有關其未來分派的具法律約束力承諾及／或令信託集團有責任隨時或不時宣派分派。

企業管治報告

董事及有關僱員進行證券交易

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

經作出特定查詢後，本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至2022年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2022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—經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人—經理截至2022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2022年12月31日止年度，信託集團已為託管人—經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

公眾持有股份合訂單位數量

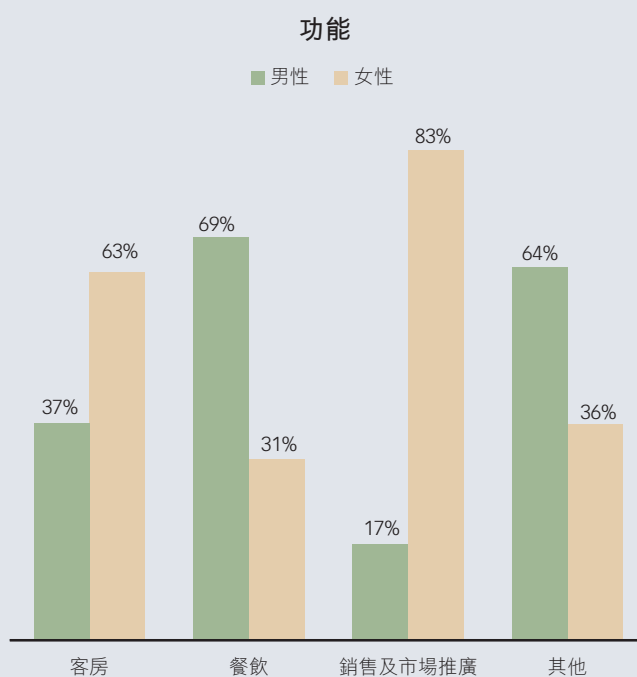
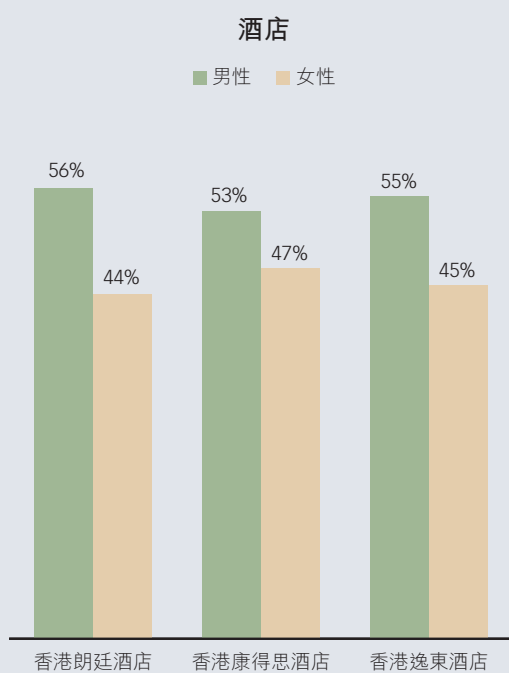
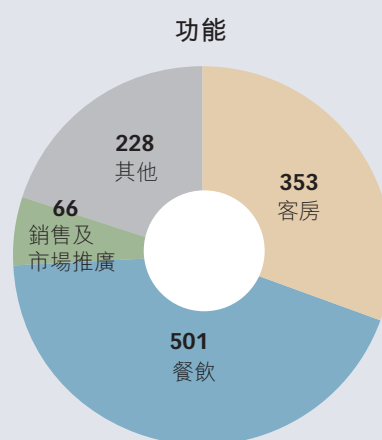
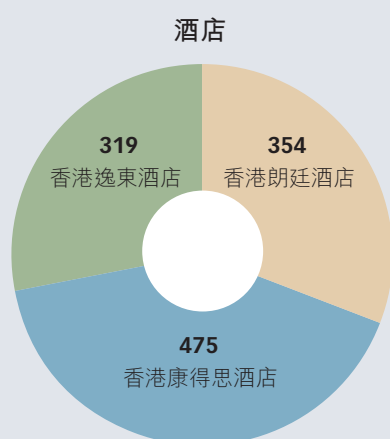
據託管人—經理董事會及本公司董事會所知悉，於本報告日期，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

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2021年12月31日相比，酒店的僱員人數於2022年12月31日共增加81人。

企業管治報告

下圖列載於2022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明細及組合：

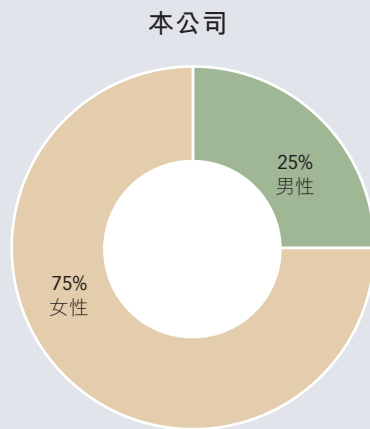


企業管治報告

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

本公司僱用四名專業人員以有效維持信託集團的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援。為使員工得益，我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅、津貼及多項退休福利計劃。所有員工已按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

本公司僱員（包括行政總裁）的性別比例如下圖所示：



高水平企業管治

本信託及本公司目前採用的企業管治架構強調對所有股份合訂單位持有人負責、解決利益衝突問題、具透明度的報告、遵守相關法規以及良好的營運及投資程序。董事會定期評估及尋求改進管治方法以應對變化，並確保符合相關最佳常規。良好的企業管治常規是本信託及本公司在不斷發展的商業領域中取得長期成功的關鍵。董事會認為有效地融合企業管治以及環境及社會責任可創造更大價值。有關環境及社會表現的詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

董事會報告書

託管人－經理董事會及本公司董事會欣然提呈信託集團截至2022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2022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2022年12月31日的主要業務及其他詳情載於信託集團的綜合財務報表附註36。

託管人－經理

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

業務回顧

業務表現及未來前景

有關信託集團於報告期內的業務表現及未來前景之詳細回顧載於本年報第14至第26頁之主席報告書及行政總裁回顧內，並構成本董事會報告的一部分。

信託集團致力於透過遵守適用法律、規則和法規（「法律」），維護其信譽及誠信。信託集團制定監控程序以確保遵守對本集團業務產生重大影響的法律，包括《證券及期貨條例》，《上市規則》，《收購守則》，以及有關個人資料私隱、版權及知識產權、反洗錢、職業健康與安全、環境保護、酒店營運以及營業牌照的法律。信託集團將不會進行任何可能導致該集團違反任何適用之法律之行動。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。

風險及不明朗因素

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

董事會報告書

收入穩定性

信託集團主要收入來源為總承租人根據總租賃協議就租賃該等酒店應付的租金，其包括基本租金及浮動租金。根據總租賃協議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前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日前適用。此後浮動租金按本公司委任的獨立專業物業估值師所釐定的基準計算。

於2019年，本公司委任獨立專業物業估值師威格斯（估值師），擔任專家而不是仲裁員，進行租金檢討以釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合（包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比）。

基於估值師根據總租賃協議條文的租金檢討，釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議擬訂之基本租金每年固定為225百萬港元，及(ii)按全年基準釐定的浮動租金（按該等酒店的合計總經營毛利（扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前）的70%）。該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合與截至2019年12月31日對上的期間相同。根據總租賃協議，我們將會就2024年1月1日至總租賃協議餘下年期進行進一步的租金檢討。

倘估值師釐定，就總租賃協議之餘下年期而言，由2024年1月1日起應付之浮動租金須按扣除各酒店公司應付全球市場推廣費用前該等酒店公司的合計總經營毛利之少於70%計算，而本公司就總租賃協議重新遵守上市規則有關規定時未能取得獨立股份合訂單位持有人之批准，則總租賃協議並可予以終止。終止或未能重續總租賃協議使我們不再享有根據總租賃協議作為基本租金應付的保證最低收入，令我們對該等酒店實際財務表現的風險增加，我們的業務、營運、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。概不保證我們可按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排，或可能訂立任何替代的租賃安排，亦不保證從該等酒店獲取的實際收入將相當於根據總租賃協議應付的基本租金及浮動租金。倘總承租人並非同時為酒店管理人，我們亦可能難以按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排。

此外，我們可能須就終止總租賃協議向總承租人支付損害賠償。

董事會報告書

我們無法保證，各年的浮動租金將會維持。浮動租金的波幅乃取決於該等酒店的實際表現。在沒有浮動租金的情況下，信託集團遵守貸款協議項下最低利息覆蓋率契約的能力將受到不利影響。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。
- 就未來三個月的前景及預訂情況進行檢討。

酒店業務

信託集團大部分收入來自受該等酒店之相關表現影響的浮動租金。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、病毒性流行病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。管理層密切監察酒店表現及訂房速度，並迅速檢討及制定不同營銷策略，以應對如社會動盪、病毒性疫症及地緣政治緊張局勢等可能會阻礙整體發展恢復的突發事件或不能預計的情況。

新型冠狀病毒病大流行持續蔓延

在整個2022年中，新型冠狀病毒病大流行的持續和Omicron變異毒株的出現繼續對全球經濟構成前所未有的挑戰。在香港，高度依賴旅遊業的酒店業，一直受到嚴厲的大流行限制措施的困擾。確診個案數目反復波動，拖慢了香港政府放寬限制措施的速度，意味著酒店業復甦的步伐仍存在很大不確定性。信託集團積極為其酒店服務營運模式重新定位，以穩定酒店的入住率和平均房租，應對任何挑戰。總括而言，信託集團一直致力維持其香港業務之穩定。

儘管新型冠狀病毒病大流行情況逐步改善，疫情將繼續導致長期全球經濟危機或衰退，並擾亂信託集團的業務營運，進而對信託集團的財務狀況、營運和前景增長造成重大不利影響。預期即使正常旅遊全面恢復，仍需要一段長時間提升大量訪港旅客人數及恢復全面經濟。

目前而言，新型冠狀病毒病大流行對本地或全球經濟，甚至對本地酒店業的影響時間長短或程度尚未明確。預計仍需要很長時間才能恢復經濟增長及提升消費者信心。

信託集團將繼續密切監察新型冠狀病毒病大流行的發展，並致力著重應對未來所有挑戰。

董事會報告書

香港酒店業

香港酒店業一直並將繼續受潛在訪港旅客人數波動的顯著影響，並與香港旅遊活動發展關係密切。旅客到港旅遊意欲受多項我們控制範圍以外的外界因素所影響，包括全球、地區或本地經濟不景、社會因素、其他國家對香港發出旅遊警示、交通中斷、病毒性疫症及港元兌其他貨幣匯率波動。託管人—經理董事會及本公司董事會無法預測此等事件，亦無法預計當事件對香港酒店業所構成直接或間接的影響程度。

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、交通、基建以及其他設施所影響。此外，病毒性疫症、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。

信託集團浮動租金的收入主要取決於訪港旅客流入。酒店表現受到第五波新型冠狀病毒病大流行的負面影響。為此，信託集團推出多項具創意的城

中度假促銷方案，以吸納需求及嘗試增加其於城中度假市場上的市場份額。香港朗廷酒店及香港康得思酒店於2022年以社區隔離設施（「隔離設施」）或檢疫酒店（「檢疫酒店」）參與隔離設施計劃數月，以充分利用閒置的酒店房間。在不久將來，信託集團將繼續採用積極的資產管理策略，以繼續提升酒店的業務量及業績。

香港政府逐步取消多項與疫情相關的入境管制措施後，訪港旅客人數大幅增加。根據香港旅遊發展局發佈的數據，2022年訪港旅客人數上升至60萬人次。酒店將積極推出更多促銷活動以吸引海外遊客，同時繼續其營銷重點於本地市場。

過去三年，疫情對本地酒店業造成嚴重破壞，預計復甦尚需要時間。此外，本地酒店業的勞動力短缺和營運費用上漲的可能性可能會影響酒店的盈利產生能力。信託集團將在這個極具挑戰性的環境中努力工作，以達致業績經營的整體改善。

董事會報告書

網絡攻擊

丟失數據及洩露機密資料是對相關酒店造成最大損失的網絡罪案類型。網絡攻擊後的復原成本相當龐大，當中包括因品牌價值損失所引致的聲譽損失最為重要。為了減輕網絡攻擊的風險，相關酒店會定期審視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。

環境與氣候

全球氣溫上升引起的氣候變化的主要威脅包括海面水位上升、生態系統倒塌和更頻繁的極端天氣。極端天氣可能會增加信託集團業務營運、供應鏈中斷及對該等酒店存有損壞的風險，並對該等酒店估值產生不利影響。信託集團一直致力於制定各種可持續發展策略和常規以應對氣候變化風險。為進一步加強我們的承諾，信託集團制定了新的氣候領導策略，以打造信託集團為一個適應性強的協作團隊，在氣候變化影響加速的情況下蓬勃

發展。我們的可持續發展和環境政策致力於減少對自然和環境的產生顯著影響，識別和緩解與氣候相關的問題，並不斷提高我們營運的環境績效。信託集團業務對環境的顯著影響包括能源、水的消耗及碳排放。我們實施了各種緩解措施，包括節能節水項目、減少廢物措施及員工教育計劃，以顯著地減少我們對環境的影響，並確保可持續發展的資產和營運，以實現我們的2045淨零路線圖。有關信託集團如何應對環境和氣候相關風險的更多詳細資料，請參閱本年報第32至51頁的「環境、社會及管治報告」。

信託集團的金融工具

信託集團的主要金融工具包括衍生金融工具、其他應收款項、銀行存款、貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與信託集團金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。有關詳情及減輕此等風險的政策載於本年報的綜合財務報表附註28。管理層管理及監察此等風險，以確保即時及有效地實施適當措施。

董事會報告書

該等酒店的估值

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，信託集團須根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則評估其投資物業於其公布財務報表的各個報告日期的公平值。重估調整的金額將受到市場波動所影響。倘信託集團的投資物業公平值變動出現虧損，將對其遵守貸款協議項下財務契約（尤其是貸款與估值契約）的能力有不利影響，並且可能導致市場對其業務表現產生負面印象，即使該等虧損並未實現。

信託集團的投資物業的估值仍根據折現現金流量分析對酒店進行估值及根據收益資本化法對零售商店進行估值。根據折現現金流量分析，週期性的經營收益淨額（與有關預測期末預期的末期價值估算（如適用））將折現為其淨現值。用於零售商店的收益資本化法將物業現有的租賃按適當的期間收益率所帶來的租金淨收益資本化及期滿時租金收益增加而達致。

只要有關投資物業繼續由信託集團持有，公平值收益（或虧損）將不會改變其的現金狀況，所以不會隨著溢利增加或減少提高或減低其流動資金。因此，公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。

重大的估值下調可對信託集團的財務狀況、財務規定及前景構成重大不利影響。

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

該等酒店的翻新

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適時保養或維修。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，可能需要將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。

董事會報告書

隨著該等酒店老化，保養有關酒店的成本、翻新或重新發展的需要，以及未能預見的保養或維修需求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／或保養而中斷經營，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，以應付任何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。

信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，確保顧客繼續享受難忘體驗。

分派的穩定性

根據分派權利放棄契約，鷹君集團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。分派權利放棄契約於2017年底到期。根據酒店管理協議及商標許可協議，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。如酒店管理人選擇以現金方式支付管理人費用，將減少可向合訂單位持有人作出分配的金額。

我們已獲得獨立股份合訂單位持有人的批准，於2021年5月12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2023年12月31日止三個財政年度應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。

信託集團已採用上文所提述之積極的資產管理策略以進一步提升其財務表現。

董事會報告書

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2023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2022年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位2.9港仙。待股份合訂單位持有人於應屆2023年周年大會上批准後，末期分派將於2023年6月6日派發。

財務摘要

信託集團之業績與資產及／或負債摘要載於本年報第193頁。

儲備變動

信託集團於截至2022年12月31日止年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

固定資產

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

投資物業

信託集團於截至2022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該等酒店及收益資本化法分析零售商店達致投資物業估值。

信託集團於2022年12月31日的投資物業詳情載於本年報第192頁之投資物業明覽表。

董事會報告書

已發行股份合訂單位

於2022年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,273,483,079。本年度內合共發行32,509,368個新股份合訂單位，佔於2022年12月31日已發行股份合訂單位的0.99%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2021年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,240,973,711
2022年3月2日	以每股份合訂單位0.879港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2021年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約13,051,000港元	14,846,574
2022年8月26日	以每股份合訂單位0.932港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2022年上半年的酒店管理人費用約16,462,000港元	17,662,794
2022年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,273,483,079

回購、出售或贖回股份合訂單位

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

於截至2022年12月31日止年度，本信託、託管人一經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

董事會報告書

董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人－經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2022年度，託管人－經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生 (主席)

羅俊謙先生

羅俊禮先生

執行董事

Brett Stephen BUTCHER 先生 (行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強教授

林夏如教授

黃桂林先生

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，Brett Stephen Butcher先生、羅俊禮先生及林夏如教授須於2023年周年大會上輪值告退，彼等皆符合資格，並願意膺選連任。

董事、主要行政人員及公司秘書簡介

託管人－經理及本公司之董事以及本公司之主要行政人員及公司秘書之履歷詳情載於本年報第27至第31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2022年12月31日止年度，信託集團已為託管人－經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

董事會報告書

董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2022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	佔已發行 股份合訂單位 之百分比 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	0.96)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,284,577,001 ⁽¹⁾	69.79)	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	90,010,250	2.75)	73.50
Brett Stephen Butcher	實益擁有人及與 其配偶共同持有	共同權益	2,170,545	0.07	0.07
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	300,000	0.01	0.01

附註：

(1) 該2,284,577,001個股份合訂單位包括：

- (i) 2,281,487,001個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,141,348,501個股份合訂單位，65.41%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.69%)、Great Eagle Nichemus Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.27%)及鷹君有限公司(43,296,250個股份合訂單位，1.32%)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下文第98頁內；及
- (ii) 3,090,000個股份合訂單位(0.09%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。羅嘉瑞醫生與羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2022年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,273,483,079個計算。

董事會報告書

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2022年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的69.70%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人一經理及本公司之董事於2022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	佔已 發行股本 之百分比 ⁽⁶⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,930,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,918,364 ⁽²⁾	12.83)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81)	
Brett Stephen Butcher	實益擁有人	個人權益	757,000 ⁽³⁾	0.10)	0.10
	實益擁有人及與 其配偶共同持有	共同權益	31,433	0.00)	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,203,488 ⁽⁴⁾	0.16	0.16
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	652,000 ⁽⁵⁾	0.09	0.09

附註：

- (1) 於該等權益中，3,378,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事。
- (3) 於該等權益中，705,000為購股期權。
- (4) 於該等權益中，1,075,000為購股期權。
- (5) 於該等權益中，152,000為購股期權。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2022年12月31日之已發行股份總數747,723,345股計算。

董事會報告書

冠君產業信託

冠君產業信託計入為鷹君（本信託及本公司的控股公司）之附屬公司。於2022年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的68.28%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2022年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	佔已發行基金單位之百分比 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007	0.06)	
	受控制公司之權益	公司權益	4,082,056,964 ⁽¹⁾	68.33)	
	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	10,061,000	0.17)	68.56

附註：

(1) 該4,082,056,964個基金單位包括：

- (i) 4,078,798,354個基金單位(68.28%)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98頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.05%)由若干羅嘉瑞醫生全資擁有的公司持有，彼與羅俊謙先生均為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2022年12月31日之已發行基金單位總數5,973,675,590個計算。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，託管人—經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

董事於競爭性業務中擁有的權益

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

羅嘉瑞醫生（託管人—經理及本公司的主席及非執行董事）、羅俊謙先生及羅俊禮先生（彼等均為託管人—經理及本公司的非執行董事）及Brett Stephen Butcher先生（託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事）於鷹君及／或鷹君之附屬公司擔任董事及／或高層管理職位。

作為本信託及本公司之相聯法團及控股股份合訂單位持有人，鷹君集團於亞洲、北美洲、澳紐區及歐洲從事發展、投資及管理優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業。羅嘉瑞醫生、羅俊謙先生、羅俊禮先生及Brett Stephen Butcher先生所持鷹君之權益於「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。

誠如企業管治報告內所披露，鷹君集團及信託集團各自具有清晰的業務重點及採取不同的發展策略。信託集團專注於優化其於香港的三間酒店物業，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的表現，並採用投資位於亞洲已建成獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則專注於發展其全球酒店管理服務業務及品牌建設。於2022年，鷹君集團將其位於香港灣仔的其中一項物業從逸

東軒改名為奕風，作為經營酒店業務的酒店品牌，以確保在內地獲得管理合同為目標。

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（「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。根據優先權契據的條款，奕風的品牌重塑不屬於優先權契據的要求，因為酒店物業（定義見其中）的所有權沒有從鷹君集團轉移到信託集團。

就日常營運而言，託管人—經理及本公司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。

董事會報告書

董事於交易、安排或合約中之重大權益

有關關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告及綜合財務報表附註35。除上文所述者外，託管人—經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無與本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或結束時仍然生效。

管理及／或行政合約

於2013年5月10日，本公司與鷹君訂立行政支援服務協議，據此，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援，初步為期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控股股份合訂單位持有人。羅嘉瑞醫生（託管人—經理及本公司的主席及非執行董事）為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。Brett Stephen Butcher先生（託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事）為鷹君酒店資產管理業務之行政總裁及鷹君酒店業務朗廷酒店集團之行政總裁。羅俊謙先生（託管人—經理及本公司之非執行董事）為鷹君之執行董事。羅俊禮先生（託管人—經理及本公司之非執行董事）為朗廷酒店集團之財務高級副總裁。有關羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher先生、羅俊謙先生及羅俊禮先生於鷹君之權益及持股已載列於「董事於競爭性業務中擁有的權益」及「相聯法團股份及相關股份之好倉」各節。

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

董事會報告書

根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

獲聯交所授出豁免之持續關連交易

誠如於2013年5月16日刊發的首次公開發售招股章程所披露，下文第1至第4段所載有關持續關連交易的協議為於本信託及本公司上市前訂立而已獲聯交所授出豁免，並毋須嚴格遵守上市規則有關（如適用）公布及獨立股份合訂單位持有人批准之規定。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2022年12月31日 止年度之總交易額 (港幣千元)
1.	總租賃協議 ^(a)	
	— 基本租金	225,000
	— 浮動租金 ^(b)	148,856
2.	酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
	— 基本費用	14,558
	— 獎勵費用	8,884
3.	集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
	— 償付成本 ^(d)	8,330
	— 全球市場推廣費用	10,704
	— 預約費用 ^(d)	4,439
4.	商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	9,706

附註：

- (a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經獨立股份合訂單位持有人批准之規定。
- (b) 取得豁免毋須遵守制定金額上限之規定。
- (c) 取得獨立股份合訂單位持有人的批准，根據酒店管理人的選擇以股份合訂單位之方式支付截至2023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該等酒店的營運開支。

董事會報告書

1. **總租賃協議**—該等酒店公司（作為出租人）各自與GE (LHIL) Lessee Limited（作為總承租人）於2013年5月10日訂立的三份獨立租賃協議。總承租人為鷹君的間接全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則總承租人亦為本信託及本公司的關連人士。

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店（香港逸東酒店的兩間零售商店除外）予總承租人，年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人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，浮動租金乃根據該等酒店的合計總經營毛利（扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前）的70%計算。

計算應付浮動租金金額的基準僅適用至2019年12月31日，其後，浮動租金將根據獨立專業物業估值師（將由本公司委任）所釐定的基準計算。於2019年，本公司委任獨立專業物業估值師威格斯（擔任專家而不是仲裁員）進行租金檢討以釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合（包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比）。

基於估值師根據總租賃協議條文的租金檢討，估值師釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議擬訂之基本租金每年固定為225百萬港元，及(ii)由威格斯按全年基準釐定的浮動租金（按該等酒店的合計總經營毛利（扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前）的70%）。該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合與截至2019年12月31日對上的期間相同。根據總租賃協議，我們將會就2024年1月1日至總租賃協議餘下年期進行進一步的租金檢討。倘獨立專業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總經營毛利（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。

董事會報告書

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控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則酒店管理人及總承租人亦為本信託及本公司的關連人士。

根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；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控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本信託及本公司的關連人士。

根據集中服務及推廣協議，服務供應商同意為各酒店提供全球市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則

董事會報告書

規定的情況下，可由服務供應商選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各集中服務及推廣協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據每份集中服務及推廣協議應付予服務供應商的費用及其他金額將根據下列基準釐定：

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

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

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

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

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

董事會報告書

豁免

遵守取得獨立股份合訂單位持有人之批准及作出公布之規定

根據上市規則第14A章，上文第1至4段所述之交易構成非豁免持續關連交易，一般須遵守公布、申報、年度審閱及獨立股份合訂單位持有人批准的規定。上市規則第14A.52條亦規定，非豁免持續關連交易之協議期限須為固定，除非在特別情況下，否則不得超過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）獨立股份合訂單位持有人批准之規定向託管人—經理及本公司授出豁免，惟就酒店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控股股份合訂單位持有人，故根據上市規則酒店管理人為本公司的關連人士。根據上市規則第13.36(1)條，就向酒店管理人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2023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2021年3月12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，否則截至2023年12月31日止三個財政年度應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。

遵守制定金額上限之規定

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金額上限向託管人—經理及本公司授出豁免。該等協議之年期詳情，載於上文第1至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。

董事會報告書

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2020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2022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。

關連交易之審閱

關連交易之審閱內務審計部已審閱信託集團截至2022年12月31日止期間的關連交易（包括持續關連交易）。內務審計部已向託管人一經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、鑑定、記錄、監察及報告關連交易實施合宜且有效的政策及程序，並於年內完全遵守。關連交易須根據多項企業管治措施獲全體董事會批准。持續關連交易需每月匯報，並由審計委員會每半年審核一次。

根據上市規則第14A.55條，託管人一經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述截至

2022年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

託管人一經理及本公司外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核或審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」匯報信託集團上述之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。託管人一經理及本公司已將該核數師信函副本送呈聯交所。

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

董事會報告書

有關連人士交易

於截至2022年12月31日止年度，信託集團及託管人－經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士仍然存續若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註35中披露。

主要股份合訂單位持有人的權益

於2022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	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位數目	佔已發行 股份合訂單位 之百分比 ⁽³⁾
鷹君集團有限公司	2,281,487,001 ⁽¹⁾	69.70
LHIL Assets Holdings Limited	2,141,348,501	65.41
HSBC International Trustee Limited	2,228,707,160 ⁽²⁾	68.08

附註：

- 該2,281,487,001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：
 - 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - 87,894,750個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；
 - 8,947,500個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - 43,296,250個股份合訂單位由鷹君有限公司持有。
- 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2020年9月14日）而作出披露。於2022年12月31日，HITL作為多個酌情信託的受託人持有鷹君42.13%的權益。
- 該百分比乃根據本信託及本公司於2022年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,273,483,079個計算。

除上文所披露者外，於2022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97頁）於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人－經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

董事會報告書

優先購買權

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

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，信託集團與其五大供應商的合約（非資本性質）總值約佔總採購額的68.6%。集團向最大供應商採購之金額佔信託集團採購總額的45.0%。在五大供應商中，三間供應商為鷹君的全資附屬公司（於2022年12月31日，鷹君間接擁有本信託及本公司的69.70%權益，為主要股份合訂單位持有人）。

截至2022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332,106,000港元，當中99.4%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商店的租賃。收入明細載於本年度內信託集團的綜合財務報表附註6。

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

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

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2023年5月11日舉行之應屆周年大會上提呈。

足夠公眾持股量

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

董事會報告書

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2022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52至第86頁之企業管治報告內。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告（「該報告」）乃根據香港交易所上市規則附錄27的《環境、社會及管治報告指引》（「該指引」）編製並符合該指引的「不遵守就解釋」規條。該報告遵循該指引中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。該報告乃載於本年報第32至第51頁。信託集團於報告期內並無作出慈善及其他捐款。

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



羅嘉瑞
主席

香港，2023年2月20日

財務資料

朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

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

朗廷酒店管理人有限公司

- 182** 獨立核數師報告書
- 185** 損益及其他全面收益表
- 185** 財務狀況表
- 186** 權益變動表
- 187** 財務報表附註



信託及本公司之 獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

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

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第117至181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2022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2022年12月31日之綜合財務狀況,及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

信託及本公司之 獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業之估值

我們認為投資物業之估值為關鍵審計事項，是由於其結餘對整個綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於2022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14,685百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的98%。投資物業約218百萬港元之公平值增加於本年度的綜合損益及其他全面收益表內確認。

如綜合財務報表附註18所披露，這些投資物業基於獨立專業物業估值師進行估值所得出公平值列賬。在釐定投資物業之公平值時，獨立專業物業估值師採用收益法為該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎。估值乃取決於若干涉及管理層及獨立專業物業估值師判斷的主要輸入數據。獨立專業物業估值師為投資物業估值時所用的主要輸入數據包括在估值報告中所採用的折現率及按每房的日均房租。集團（定義見附註2）對公平值計量之敏感度的列表也於附註18中披露。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們關於投資物業之估值的執程序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力和客觀性；
- 了解獨立專業物業估值師的估值方法、物業市場的表現、主要採用的假設、及主要輸入數據和用作估值之數據作出關鍵性判斷的地方；及
- 在我們的內部估值專家的參與下，透過比較由管理層提供給獨立專業物業估值師的資料和行業中使用之每房的日均房租及折現率，從而評估其合理性。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

其他資料

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

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

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

託管人－經理及董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員有監督 貴信託集團及公司集團財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

信託及本公司之 獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在適當的審計程序，但目的並非對 貴信託集團及公司集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價託管人—經理及董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對託管人—經理及董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論及，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴信託集團及公司集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露或，假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴信託集團及公司集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴信託集團及公司集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴信託集團及公司集團審計的方向、監督與執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

信託及本公司之 獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2023年2月20日

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	6	332,106	224,352
物業相關開支		(18,353)	(20,737)
物業收益淨額		313,753	203,615
其他收益	8	3,581	1,863
投資物業之公平值增加(減少)	18	218,416	(475,383)
衍生金融工具之公平值變動		83,085	61,970
行政及其他費用		(12,590)	(13,763)
融資成本	9	(145,111)	(115,520)
除稅前溢利(虧損)		461,134	(337,218)
所得稅開支	10	(41,573)	(9,344)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利(虧損) 及全面收益(開支)總額	13	419,561	(346,562)
每股份合訂單位盈利(虧損)			
基本及攤薄	16	13港仙	(11港仙)

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	2,040	1,611
投資物業	18	14,685,000	14,407,000
按金	19	5,277	5,009
		14,692,317	14,413,620
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	19	13,022	19,676
衍生金融工具	20	72,143	–
可收回稅項		–	98
銀行結餘		245,149	179,182
		330,314	198,956
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	21	45,651	38,766
衍生金融工具	20	–	5,641
一年內到期的有抵押銀行貸款	22	6,306,416	327,000
一年內到期的租賃負債	23	1,067	1,648
應付稅項		44,423	44,390
		6,397,557	417,445
流動負債淨額		(6,067,243)	(218,489)
總資產減流動負債		8,625,074	14,195,131
非流動負債			
衍生金融工具	20	14,306	19,607
一年後到期的有抵押銀行貸款	22	–	5,968,166
一年後到期的租賃負債	23	875	41
遞延稅項負債	24	448,940	407,531
		464,121	6,395,345
資產淨額		8,160,953	7,799,786
資本及儲備			
已發行股本／單位	25	3,273	3,241
儲備		8,157,680	7,796,545
權益總額		8,160,953	7,799,786

載於第117頁至181頁的綜合財務報表及載於第164頁及165頁的本公司之財務狀況表及儲備於2023年2月20日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

Brett Stephen BUTCHER
董事

信託及本公司之 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元 (附註c)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	3,225	8,353,041	(11,562,543)	1,155	12,598,157	(1,263,438)	8,129,597
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(346,562)	(346,562)
確認以權益結算股份支付 款項	-	-	-	24	-	-	24
發行股份合訂單位 (附註25)	16	16,711	-	-	-	-	16,727
於2021年12月31日	3,241	8,369,752	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(1,610,000)	7,799,786
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	419,561	419,561
已付分派	-	(87,907)	-	-	-	-	(87,907)
發行股份合訂單位 (附註25)	32	29,481	-	-	-	-	29,513
於2022年12月31日	3,273	8,311,326	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(1,190,439)	8,160,953

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2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	461,134	(337,218)
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	33,148	20,550
衍生金融工具之公平值變動	(83,085)	(61,970)
投資物業之公平值(增加)減少	(218,416)	475,383
利息開支	132,809	103,450
利息收益	(2,890)	(628)
物業、廠房及設備折舊	1,208	1,873
貸款先付費攤銷	11,250	11,250
確認以股份支付款項	–	24
棄置物業、廠房及設備之收益	(84)	–
營運資金變動前的經營現金流量	335,074	212,714
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	7,842	(12,911)
應付賬款、按金及應計款項減少	(34)	(7,399)
來自經營業務之現金	342,882	192,404
繳付利息	(126,272)	(105,437)
(繳付)退回香港利得稅	(33)	2,830
來自經營業務之現金淨額	216,577	89,797

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
投資業務		
添置投資物業	(63,047)	(67,862)
添置物業、廠房及設備	(138)	–
已收利息	1,702	603
提取受限制銀行存款	–	41,000
投資業務所用現金淨額	(61,483)	(26,259)
融資活動		
償還銀行貸款	–	(100,000)
已付分派	(87,907)	–
償還租賃負債	(1,162)	(1,866)
租賃所付的利息	(58)	(103)
融資活動所用現金	(89,127)	(101,969)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	65,967	(38,431)
年初現金及現金等價物	179,182	217,613
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘	245,149	179,182

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店投資（「信託」）根據朗廷酒店管理人有限公司（「託管人一經理」，以其作為信託託管人一經理的身份）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一經理（以其作為信託託管人一經理的身份）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。託管人一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）。託管人一經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

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

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 綜合財務報表的呈列基準

根據信託契約，信託與本公司須各自按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至2022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2022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2022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，託管人一經理及董事認為，將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

信託集團與公司集團有相同的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、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」。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用下列自2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後的Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則的年度改進

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

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號（包括 2020年10月及2022年2月之 香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合同 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ³ 負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂 （2020年） ³
香港會計準則第1號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）及 香港財務報告準則實務報告 第2號（修訂本）	附有契約的非流動負債 ³ 會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本） 香港會計準則第12號（修訂本）	會計估計的定義 ¹ 與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

託管人－經理及董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號（修訂本）「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂（2020年）」

該修訂對評估延遲清償由報告日期起計至少十二個月的權利來界定負債應分類為流動或非流動提供闡釋及進一步的指引，其中包括：

- 列明在界定負債應分類為流動或非流動時應根據在報告期末所存在的權利。具體而言，該修訂本列明：
 - (i) 管理層於十二個月內清償負債的意向或預期不會影響其分類；及
 - (ii) 若該權利的條件是要符合貸款契約，則於報告期末若該等條件符合後，（就算借款者於稍後日期方測試有否符合貸款契約）該權利就存在；及
- 闡釋若負債的條款列明交易對手有權選擇以轉移實體之權益工具作清償，而實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」分別地確認該權利為權益工具，該等條款不會對其分類為流動或非流動有影響。

此外，基於香港會計準則第1號（修訂本），香港詮釋第5號也被修訂以令相關字眼一致，而結論並無改變。

香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策之披露」

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否重大。實務報告中已加入指引及例子。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策之披露」（續）

應用該等修訂本預期不會對集團的綜合財務狀況或表現造成重大影響，惟可能影響集團主要會計政策的披露。應用的影響（如有）將於集團日後的綜合財務報表內披露。

香港會計準則第8號（修訂本）「會計估計的定義」

該修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量，也就是說，會計政策可能要求此類無法以直接觀察獲取其貨幣金額的項目，必須以估計計量。在這種情況下，實體會制定會計估計以達到會計政策所載之目標。制定會計估計涉及使用基於最新可用可靠信息的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號會計估計之變動概念得以保留並付有額外闡明。

應用該等修訂本預期不會對集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

4.1 編製綜合財務報表的基準

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

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；經考慮與銀行的現有關係後，預期再融資達6,690,000,000港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團用作抵押的投資物業，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.1 編製綜合財務報表的基準(續)

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16號「租賃」（「香港會計準則第16號」）範圍內的租賃交易以及與公平值存在若干相似點但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「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。

4.2 主要會計政策 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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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

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

集團內成員之間與集團內部的交易有關的資產及負債、權益、收益、支出及現金流量均於綜合賬目時全面抵銷。

來自客戶合約之收入

當(或於)集團於完成履約責任時確認收入，即是當與特定履約責任相關之商品或服務之「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。

否則，收入會在客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(續)

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，投資物業按其公平值計量，並會調整而扣除預付或應計經營租賃收益。投資物業公平值變動產生的損益在其產生的期間內列入損益。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

租賃

租賃的定義

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用香港財務報告準則第16號當日或之後訂立或修訂之合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始或修訂日期或收購日(如適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約不會被重新評估，除非合約中之條款與條件隨後被改動。

集團作為承租人

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去已收取的任何租賃優惠；
- 集團所產生的任何初始直接成本；及
- 集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態產生的估計成本。

使用權資產按成本減其後累計折舊及累計減值虧損，及按租賃負債重新估值作出調整。

使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期兩者之間之較短者計提折舊。

集團將使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內，倘獲得使用權資產之擁有權，使用權資產將與相關資產呈列於同一項目中。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策（續）

4.2 主要會計政策（續）

租賃（續）

集團作為承租人（續）

租賃負債

於租賃開始日期，集團應按該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則集團於租賃開始日期會使用增額借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質上的固定付款），減去任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款，於開始日期採用該指數或比率作首次計量；
- 集團預期應支付的剩餘價值擔保金額；
- 倘集團合理確定將行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映集團將行使終止租賃的選擇權而產生的罰款金額。

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，集團對租賃負債進行重新計量（並對相關使用權資產進行相應調整）：

- 租賃條款發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，於重新評估日期以修改後的折現率對修正後的租賃付款進行折現，重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因市場租金檢討／根據擔保的剩餘價值之預期支付後的市場租金率改變而有所變化，在此情況下，以首次折現率對修改後的租賃付款進行折現，重新計量相關的租賃負債。

集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

租賃修改

在下列情況下，集團將租賃修改作為單獨租賃進行處理：

- 增加了一項或多項的使用權資產，修改從而擴大租賃範圍；及
- 租賃金額增加與範圍增加的單獨價格相稱及為反映特定合同情況而對該單獨價格進行的任何適當調整。

對於未作為單獨租賃處理的租賃修改，集團在租賃修改生效日，使用修改後的租賃折現率對修改後的租賃付款進行折現以租賃期為基準，重新計量租賃負債，減去任何應收租賃優惠。

集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債進行重新計量。

集團作為出租人

租賃分類及計量

集團為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。每當租賃的條款將相關資產的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收益乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。非根據指數或比率的浮動租賃付款在其產生時確認為收益。

來自集團日常業務的租金收益呈列為收入。

將代價分配至合約成分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，集團會採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

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。

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，集團根據對所有相關非市場歸屬狀況的評估，修訂其對預期將歸屬的期權數量的估計，並於歸屬期內原有估計之修正(如有者)之影響於損益內確認，以使累計支出反映修正估計，以股份支付款項儲備亦作相對應之調整。

員工福利

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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策 (續)

4.2 主要會計政策 (續)

員工福利 (續)

短期員工福利

短期員工福利於僱員提供服務時預期會獲支付的福利和以未折現金額確認。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(虧損)不同。集團的現時稅項負債採用於報告期末已頒布或實質頒布的稅率計算。

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

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各報告期末審閱，並以不再可能有充足應課稅溢利供收回全部或部分資產為限進行減值。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率(基於報告期末已頒布或實質頒布的稅率(及稅法))計量。

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

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

就計量集團已確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過為租賃負債本金部分之租賃付款，而導致可扣減暫時差額淨額。

當有合法執行權利許可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，又與同一稅務機關對同一稅務實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

當期及遞延稅項於損益確認，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2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策（續）

4.2 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。因收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入或於該項金融資產或金融負債的公平值中扣減。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而產生的直接應佔的交易成本於損益即時確認。

實際利率法是一種計算在有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本與分配利息收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。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

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

其他金融資產其後乃按公平值計量。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

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

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

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

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

集團一直就應收總承租人款項及應收租金確認存續期間預期信貸損失。應收總承租人款項及應收租金之預期信貸損失會作個別評估。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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

(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。

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；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，例如債務人的信貸利差、信貸違約掉期價格大幅增加；
- 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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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

(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2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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

(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。

集團通過調整所有金融工具及其他項目的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及應收租金除外。

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於損益中確認。

金融負債及權益工具

債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

4.2 主要會計政策(續)

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

取消確認金融負債

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

利率基準改革導致合約現金流量之釐定基礎變更

就應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之釐定基礎因利率基準改革而出現變更而言，集團應用可行權宜方法，通過更新實際利率來列賬該等變動，有關實際利率變動一般並不會對相關金融資產或金融負債之賬面值造成重大影響。

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 因利率基準改革的直接結果而有必要進行變更；及
- 釐定合約現金流量之新基礎在經濟上等同於先前之基礎(即緊接變更前的基礎)。

衍生金融工具

衍生工具於合約訂立當日初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損於損益確認。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

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

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

應用會計政策之關鍵性判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確性因素之主要來源

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

投資物業的公平值

投資物業乃按獨立專業物業估值師之估值，基於公平值14,685,000,000港元（2021年：14,407,000,000港元）入賬。

在釐定位於香港的投資物業之公平值時，估值師採用收益法按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎的酒店物業的折現現金流量分析。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源 (續)

估計不確性因素之主要來源 (續)

投資物業的公平值 (續)

依據有關估值報告，託管人一經理及董事經考慮到新型冠狀病毒病帶來的影響已作出判斷及同意估值方法、假設及主要輸入數據可反映現時市場情況。估計投資物業的公平值時，集團採用的估值方法包括並非根據可觀察市場數據計算的輸入數據。附註18載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

衍生金融工具

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

在依據作為交易對手的金融機構提供之估值時，託管人一經理及董事已行使其判斷並信納該估值方法反映現行市況。

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

6. 收入

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
來自總承租人之租金收益 (附註)		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	148,856	21,756
服務費支出	(43,852)	(24,386)
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	330,004 2,102	222,370 1,982
	332,106	224,352

附註： 包括在來自總承租人之租金收益內的服务費收益為43,852,000港元（2021年：24,386,000港元），已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註35(a)闡述。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

7. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人－經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租該等酒店的經營業績。

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

分部收入及業績

以下為於審閱年度內三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

2022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	125,406	145,180	105,372	375,958	(43,852)	332,106
分部業績	106,684	118,737	88,332	313,753	-	313,753
其他收益						3,581
投資物業之公平值增加						218,416
衍生金融工具之公平值變動						83,085
行政及其他費用						(12,590)
融資成本						(145,111)
除稅前溢利						461,134
所得稅開支						(41,573)
股份合訂單位持有人應佔 年度溢利						419,561

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

2021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	79,797	103,639	65,302	248,738	(24,386)	224,352
分部業績	67,163	83,288	53,164	203,615	-	203,615
其他收益						1,863
投資物業之公平值減少						(475,383)
衍生金融工具之公平值變動						61,970
行政及其他費用						(13,763)
融資成本						(115,520)
除稅前虧損						(337,218)
所得稅開支						(9,344)
股份合訂單位持有人應佔 年度虧損						(346,562)

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益43,852,000港元(2021年：24,386,000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)。

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4,950,000,000港元，6,320,000,000港元及3,415,000,000港元(2021年：4,920,000,000港元，6,240,000,000港元及3,247,000,000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

330,004,000港元(2021年：222,370,000港元)來自總承租人的收入，佔集團截至2022年12月31日止年度的總收入超過10%。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

8. 其他收益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	2,890	628
管理費收益	493	1,157
雜項收益	198	78
	3,581	1,863

截至2022年12月31日止年度，雜項收益包括有關「保就業」計劃108,000港元（2021年：無）。

9. 融資成本

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行借款利息	129,062	59,651
利率掉期之利息淨額	3,689	43,696
貸款先付費攤銷	11,250	11,250
租賃負債之利息	58	103
其他借貸成本	1,052	820
	145,111	115,520

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

10. 所得稅開支

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	183	149
過往年度超額撥備	(19)	(99)
	164	50
遞延稅項（附註24）：		
本年度	41,424	9,247
過往年度（超額撥備）撥備不足	(15)	47
	41,409	9,294
	41,573	9,344

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

年內稅項開支與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利（虧損）對賬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅前溢利（虧損）	461,134	(337,218)
按香港利得稅16.5%計算的稅項	76,087	(55,641)
不可扣稅開支的稅務影響	6,643	90,686
毋須課稅收入的稅務影響	(50,666)	(25,649)
過往年度超額撥備	(34)	(52)
其他	9,543	-
年內稅項開支	41,573	9,344

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

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(虧損)，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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利(虧損)	419,561	(346,562)
調整：		
折舊	1,208	1,873
遞延稅項	41,409	9,294
貸款先付費攤銷	11,250	11,250
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 (附註31及35(d))	33,148	20,550
投資物業之公平值(增加)減少	(218,416)	475,383
衍生金融工具之公平值變動	(83,085)	(61,970)
傢俱、裝置及設備儲備	(14,558)	(11,296)
可分派收入總額	190,517	98,522

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
中期分派期 (附註a)			
截至6月30日止六個月之可分派收入總額		124,601	35,980
分派佔可分派收入的百份比 (附註c)		–	–
中期分派期的可分派收入		–	–
中期分派		–	–
末期分派期 (附註a)			
截至12月31日止財政年度之可分派收入總額	11	190,517	98,522
減：中期分派期的已付可分派收入 (附註b)		–	–
末期分派期的可分派收入		190,517	98,522
分派佔可分派收入的百份比 (附註c)		50%	90%
末期分派期的可分派收入		95,259	88,670
末期分派 (附註d)		95,259	88,670
每股份合訂單位的分派			
截至6月30日止六個月每股份合訂單位的 中期分派 (附註b)		–	–
截至12月31日止六個月每股份合訂單位的 末期分派 (附註d)		2.9港仙	2.7港仙

附註：

- (a) 2022年及2021年中期分派分別以截至2022年及2021年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。
2022年及2021年末期分派分別以截至2022年及2021年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

12. 分派表 (續)

附註：(續)

(b) 中期分派

沒有分派任何截至2022年及2021年6月30日止六個月的可分派收入。

(c) 為了預留更多資金用於營運及保守的資本管理，包括為履行財務契約留出更多餘地，建議分派在截至2022年12月31日的財政年度的可分派收入總額的50%。

已分派截至2021年12月31日止財政年度的可分派收入總額的90%。

(d) 末期分派

截至2022年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為2.9港仙(2021年：2.7港仙)，乃基於末期分派期的可分派收入95,259,000港元及於2022年12月31日的3,273,483,079個股份合訂單位來計算(2021年：88,670,000港元及3,240,973,711個股份合訂單位)。末期分派將於2023年6月6日付予股份合訂單位持有人。

計及於2022年3月2日發行的14,846,574個股份合訂單位(以支付截止2021年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2021年末期分派的股份合訂單位數目調整為3,255,820,285個。有關2021年末期分派期的分派總額87,907,000港元已於2022年6月7日付予股份合訂單位持有人。

於2022年12月31日及2021年12月31日後的末期分派，分別並未於2022年12月31日及2021年12月31日確認為負債。

13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利(虧損)及全面收益(開支)總額

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的年度溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：		
員工成本(包括董事酬金)	6,257	6,191
以股份支付款項支出(包括董事酬金)(附註)	-	24
	6,257	6,215
折舊	1,208	1,873
核數師酬金	1,414	1,414

附註：截至2022年12月31日止年度，集團並沒有(2021年：24,000港元)購股期權(由最終控股公司按其購股期權計劃授予)之費用。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

14. 董事及行政總裁酬金

已付或應付七位(2021年:七位)董事及行政總裁的酬金如下:

	2022年					2021年
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元 (附註b)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事及行政總裁 Brett Stephen BUTCHER 先生	50	1,999	200	18	2,267	2,191
非執行董事						
羅嘉瑞醫生	315	-	-	-	315	315
羅俊謙先生	170	-	-	-	170	170
羅俊禮先生	170	-	-	-	170	170
獨立非執行董事						
林夏如教授	325	-	-	-	325	325
黃桂林先生	365	-	-	-	365	365
陳家強教授	340	-	-	-	340	340
	1,735	1,999	200	18	3,952	3,876

附註:

- 以上的執行董事的酬金乃關於其在管理公司及集團事務上提供的服務。以上的非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃關於其在出任為本公司董事上提供的服務。
- 酌情花紅乃由本公司薪酬委員會按照市場狀況趨勢、本公司表現以及個別表現不時作出釐定。
- 於年內,沒有董事及行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

15. 五位最高薪酬人士

集團五位最高薪酬人士中，三位（2021年：三位）為董事，其薪酬已包括在上文附註14披露資料中。其餘兩位（2021年：兩位）最高薪酬人士並非董事或行政總裁。其餘兩位（2021年：兩位）人士的薪酬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
薪金及其他福利	1,507	1,298
酌情花紅	186	220
退休福利計劃供款	43	42
	1,736	1,560
	2022年 僱員人數	2021年 僱員人數
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-

酌情花紅乃根據集團的業績以及個別表現釐定。

於兩個年度內，集團概無向五位最高薪酬人士中任何一位支付任何酬金，作為於彼等加入集團時或吸引彼等加入集團的獎勵，或作為失去職務的補償。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

16. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利(虧損)

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(虧損)乃基於下列數據計算：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
溢利(虧損) 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利(虧損)而言的 年度溢利(虧損)	419,561	(346,562)

	2022年 千個	2021年 千個
股份合訂單位數目 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利(虧損)而言股份 合訂單位的加權平均數	3,263,302	3,238,095

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於2021年1月1日及2021年12月31日	5,329	73	5,402
增加	2,651	138	2,789
棄置	(3,952)	(4)	(3,956)
於2022年12月31日	4,028	207	4,235
折舊			
於2021年1月1日	1,872	46	1,918
折舊	1,866	7	1,873
於2021年12月31日	3,738	53	3,791
折舊	1,165	43	1,208
棄置	(2,800)	(4)	(2,804)
於2022年12月31日	2,103	92	2,195
賬面值			
於2022年12月31日	1,925	115	2,040
於2021年12月31日	1,591	20	1,611

折舊乃按物業、廠房及設備於其估計可用年期按以下基準作出撥備以撇銷其成本：

租賃物業	按租賃期
傢俬及裝置	每年10%至20%

附註： 使用權資產已包括在物業、廠房及設備內。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

18. 投資物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
公平值		
年初	14,407,000	14,802,000
添置	59,584	80,383
於損益中確認公平值增加(減少)	218,416	(475,383)
年末	14,685,000	14,407,000

集團投資物業於2022年12月31日之公平值為14,685,000,000港元(2021年: 14,407,000,000港元)，由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

集團委聘獨立專業物業估值師進行估值。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作，為估值模式建立合適的估值方法及輸入數據。管理層每半年向託管人—經理及董事匯報估值報告及結果一次，以解釋資產公平值波動的原因。

為得到投資物業於2022年及2021年12月31日的估值，獨立專業物業估值師採用折現現金流量分析的收益法進行酒店的估值及採用收益資本化法進行零售商店的估值。

該等酒店物業的折現現金流量分析按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況，以及經考慮到新型冠狀病毒病帶來的影響作假設為基礎建立。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。

用於零售商店的收益資本化法是將物業現有的租賃按適當的期間收益率所帶來的租金淨收益資本化及期滿時租金收益增加而達致。

估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

18. 投資物業(續)

根據上述收益法，獨立專業物業估值師為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為按8.75% (2021年：8.50%) 使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎842港元至1,596港元 (2021年：729港元至1,468港元)。在所有其他變數維持不變的情況下，採用的日均房租上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。下表詳載在所有其他變數維持不變的情況下，集團對折現率增加／減少50個基點 (2021年：50個基點) 的敏感度。

	2022年		2021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	(200,000)	210,000	(210,000)	220,000
香港康得思酒店	(260,000)	280,000	(260,000)	260,000
香港逸東酒店	(130,000)	140,000	(130,000)	130,000
	(590,000)	630,000	(600,000)	610,000

集團於2022年及2021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	2022年 港幣千元
香港朗廷酒店	-	-	4,950,000	4,950,000
香港康得思酒店	-	-	6,320,000	6,320,000
香港逸東酒店	-	-	3,415,000	3,415,000
	-	-	14,685,000	14,685,000

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2021年 港幣千元
香港朗廷酒店	-	-	4,920,000	4,920,000
香港康得思酒店	-	-	6,240,000	6,240,000
香港逸東酒店	-	-	3,247,000	3,247,000
	-	-	14,407,000	14,407,000

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2022年12月31日止年度

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應收總承租人款項	9,211	17,121
應收租金	70	–
遞延應收租金	228	106
其他應收賬款	1,316	91
按金及預付款項	7,474	7,367
	18,299	24,685
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	(5,277)	(5,009)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	13,022	19,676

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收總承租人款項及應收租金的賬齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
3個月內	9,281	17,121

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項9,211,000港元（2021年：17,121,000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。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

20. 衍生金融工具

於2022年及2021年12月31日，所有衍生金融工具均為利率掉期。為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與銀行簽定了利率掉期合約，為集團部分之貸款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於年內沒有進行抵銷。

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
2022年 5,000,000,000港元 (附註)	2023年5月至2025年12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	0.830%–3.995%	每月
2021年 3,200,000,000港元	2022年6月至2023年12月	香港銀行同業拆息	0.830%–2.545%	每月

附註： 包括兩份(2021年：無)名義金額合共1,300,000,000港元(2021年：無)的利率掉期，其生效日期為報告日之後。

21. 應付賬款、按金及應計款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貿易應付賬款	17,446	13,587
已收按金	758	958
應付工程款項	9,355	12,550
應計款項及其他應付款項	18,092	11,671
	45,651	38,766

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

21. 應付賬款、按金及應計款項 (續)

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
3個月內	8,174	7,808
3個月以上及6個月內	9,272	5,779
	17,446	13,587

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項17,446,000港元(2021年：13,587,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項1,587,000港元(2021年：147,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應付工程款項內，應付承建商保證金為3,042,000港元(2021年：2,937,000港元)，需於兩年內支付。

22. 有抵押銀行貸款

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
有抵押定期貸款	5,990,000	5,990,000
有抵押循環貸款	327,000	327,000
貸款先付費	(10,584)	(21,834)
	6,306,416	6,295,166
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	(6,306,416)	(327,000)
於一年後到期並包括在非流動負債之款項	-	5,968,166

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

22. 有抵押銀行貸款 (續)

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	6,306,416	327,000
多於一年但不超過兩年	–	5,968,166
	6,306,416	6,295,166

於2022年12月31日，集團的銀行融資額度為6,690,000,000港元（2021年：6,690,000,000港元），當中包括額度為5,990,000,000港元（2021年：5,990,000,000港元）的定期貸款及額度為700,000,000港元（2021年：700,000,000港元）的循環貸款。該銀行融資將於2023年12月到期。

5,990,000,000港元（2021年：5,990,000,000港元）的有抵押定期貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.80%（2021年：按香港銀行同業拆息加0.88%）的年利率計息，並將於2023年（2021年：2023年）到期日一筆過償還。327,000,000港元（2021年：327,000,000港元）的有抵押循環貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.80%（2021年：按香港銀行同業拆息加0.88%）的年利率計息，並按每月循環基準使用，其中相關的銀行融資將於2023年12月到期。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

23. 租賃負債

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	1,067	1,648
多於一年但不超過兩年	808	41
多於兩年但不超過三年	67	–
	1,942	1,689
減：於一年內清償並包括在流動負債內之款項	(1,067)	(1,648)
	875	41

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

24. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債（資產）及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速 稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	衍生 金融工具 之公平值 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	432,887	(34,650)	–	398,237
於損益中扣除（計入）	20,859	(11,612)	–	9,247
過往年度的（超額撥備）撥備不足	(80)	127	–	47
於2021年12月31日	453,666	(46,135)	–	407,531
於損益中扣除	28,140	3,741	9,543	41,424
過往年度的（超額撥備）撥備不足	(273)	258	–	(15)
於2022年12月31日	481,533	(42,136)	9,543	448,940

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255,369,000港元（2021年：279,605,000港元），並已就255,369,000港元（2021年：279,605,000港元）的虧損確認遞延稅務資產。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 已發行股本／單位

	股份／單位數目	面值 港元
法定： 每股面值0.0005港元的普通股 於2021年1月1日，2021年及2022年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
每股面值0.0005港元的優先股 於2021年1月1日，2021年及2022年12月31日	5,000,000,000	2,500,000

已發行單位／已發行股本並已繳足：

股份合訂單位

根據信託契約及本公司組織章程細則，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
每股面值0.0005港元的普通股（附註a） 於2021年1月1日	3,225,166,738	1,612,583
發行普通股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	7,323,494	3,662
發行普通股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	8,483,479	4,242
於2021年12月31日	3,240,973,711	1,620,487
發行普通股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	14,846,574	7,423
發行普通股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	17,662,794	8,832
於2022年12月31日	3,273,483,079	1,636,742

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 已發行股本／單位（續）

	股份數目	面值 港元
每股面值0.0005港元的優先股（附註d）		
於2021年1月1日	3,225,166,738	1,612,583
發行優先股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	7,323,494	3,662
發行優先股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	8,483,479	4,242
於2021年12月31日	3,240,973,711	1,620,487
發行優先股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	14,846,574	7,423
發行優先股以支付酒店管理費及許可費（附註b）	17,662,794	8,832
於2022年12月31日	3,273,483,079	1,636,742
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	3,273	3,241

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 已發行股本／單位（續）

附註：

- (a) 本公司全部已發行的普通股由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託的託管人－經理的身份）持有。
- (b) 於兩年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下（見附註31及35(d)）：

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
2021年2月24日	2020年7月1日至2020年12月31日	1.2600	9,228	7,323,494
2021年9月1日	2021年1月1日至2021年6月30日	0.8840	7,499	8,483,479
2022年3月2日	2021年7月1日至2021年12月31日	0.8790	13,051	14,846,574
2022年8月26日	2022年1月1日至2022年6月30日	0.9320	16,462	17,662,794

- (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2022年12月31日止年度

26. 本公司之財務狀況表及儲備

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司投資(附註)	-	-
應收附屬公司款項	8,158,397	7,794,863
	8,158,397	7,794,863
流動資產		
預付款項	431	431
銀行結餘	1,811	4,186
	2,242	4,617
流動負債		
應計款項及其他應付款項	1,214	1,288
流動資產淨額	1,028	3,329
非流動負債		
應付附屬公司款項	3,425	2,590
資產淨額	8,156,000	7,795,602
資本及儲備		
已發行股本	3,273	3,241
儲備	8,152,727	7,792,361
權益總額	8,156,000	7,795,602

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

26. 本公司之財務狀況表及儲備 (續)

	股份溢價 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	8,353,041	(230,296)	8,122,745
年度虧損及其他全面開支	–	(347,095)	(347,095)
發行普通股及優先股 (見附註25)	16,711	–	16,711
於2021年12月31日	8,369,752	(577,391)	7,792,361
年度溢利及其他全面收益	–	418,792	418,792
已付分派	(87,907)	–	(87,907)
發行普通股及優先股 (見附註25)	29,481	–	29,481
於2022年12月31日	8,311,326	(158,599)	8,152,727

附註：於2022年12月31日，附屬公司投資的金額為16港元 (2021年：16港元)。

27. 資本風險管理政策及目的

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

集團之資本結構包括負債 (當中包括附註22所披露之銀行貸款) 扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損。信託及本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本／單位、儲備及累計虧損。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
金融資產		
衍生金融工具		
利率掉期	72,143	–
<i>按攤銷成本列賬之金融資產</i>		
其他應收賬款	1,316	91
銀行結餘	245,149	179,182
	246,465	179,273
	318,608	179,273
金融負債		
衍生金融工具		
利率掉期	14,306	25,248
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
貿易應付賬款	17,446	13,587
應付工程款項	9,355	12,550
其他應付款項	14,850	6,505
有抵押銀行貸款	6,306,416	6,295,166
	6,348,067	6,327,808
	6,362,373	6,353,056

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策

集團的主要金融工具包括衍生金融工具、其他應收賬款、銀行結餘、貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具的相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及減值評估、流動資金風險及利率基準改革所產生的風險。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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
人民幣	2	2
美金	14	14

集團透過密切監察外幣匯率變動來管理外幣風險。

(ii) 利率風險

集團就租賃負債面對公平值利率風險。

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

全球正對主要利率基準進行根本上的改革，包括以接近無風險利率取替若干銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)。因利率基準改革所致對集團風險管理策略的影響，以及實行替代基準利率進展之詳情，載於本附註「利率基準改革」內。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末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(2021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(2021年：50個基點)，而所有其他可變因數維持不變，集團年度溢利(2021年：年度虧損)將相應下跌／上升(2021年：上升／下跌)668,000港元(2021年：76,199,000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

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

集團計量銀行存款之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失。由於交易對手為獲得國際信貸評級機構評作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此有關銀行存款的信貸風險有限。

於2022年及2021年12月31日，除了應收總承租人款項及銀行存款(存放於數間獲得高信貸評級的銀行)的信貸風險集中外，集團並無任何其他重大集中的信貸風險。

就集團應收總承租人款項及應收租金的信貸風險而言，由於交易對手的還款記錄良好，因此集團因交易對手違規而引起的信貸風險有限，而集團並不預期應收總承租人款項及應收租金會出現重大虧損。此外，集團於應用香港財務報告準則第9號後，按照預期信貸損失評估進行減值評估。故此，託管人一經理及董事認為集團的信貸風險已大大降低。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

由於應收總承租人款項由一位債務人結欠，因此集團的信貸風險集中。

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

根據預期信貸損失評估，由於交易對手違規的風險低，而且沒有重大的逾期金額，因此（按照預期信貸損失評估）所有金融資產的信貸風險被認為屬低風險。於2022年及2021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。管理層監察銀行借款的使用及確保符合貸款契約。

流動資金風險分析

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

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

	加權 平均利率 %	少於 3個月 港幣千元	3個月 至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2022年 12月31日的 賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	17,446	-	-	-	17,446	17,446
應付工程款項	不適用	8,564	395	396	-	9,355	9,355
其他應付款項	不適用	14,850	-	-	-	14,850	14,850
有抵押銀行貸款 — 浮息	2.04	357,131	6,074,700	-	-	6,431,831	6,306,416
租賃負債	1.87 – 3.90	397,991 278	6,075,095 834	396 824	- 67	6,473,482 2,003	6,348,067 1,942
		398,269	6,075,929	1,220	67	6,475,485	6,350,009

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金風險分析 (續)

	加權 平均利率 %	少於 3個月 港幣千元	3個月 至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2021年 12月31日的 賬面值 港幣千元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款	不適用	13,587	-	-	-	13,587	13,587
應付工程款項	不適用	9,614	1,149	1,787	-	12,550	12,550
其他應付款項	不適用	6,505	-	-	-	6,505	6,505
有抵押銀行貸款 - 浮息	0.94	341,077	42,230	6,042,912	-	6,426,219	6,295,166
		370,783	43,379	6,044,699	-	6,458,861	6,327,808
租賃負債	3.85	492	1,190	41	-	1,723	1,689
		371,275	44,569	6,044,740	-	6,460,584	6,329,497

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
2022年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	20,873	56,486	(5,134)	(10,368)	61,857	57,837
2021年						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	(8,192)	(17,495)	(1,081)	-	(26,768)	(25,248)

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目的及政策 (續)

利率基準改革

如在附註20及22所列，集團數項以香港銀行同業拆息為基準之衍生金融工具及銀行貸款可能受利率基準改革影響，其過渡有待信託集團與相關交易對方磋商後作實。

雖然已認定港幣隔夜拆款平均利率（「港幣隔夜拆款平均利率」）為香港銀行同業拆息之替代利率，惟現時尚未有不再使用香港銀行同業拆息之計劃。香港採取多種利率並存方案，香港銀行同業拆息及港幣隔夜拆款平均利率可以共存。

集團密切監察市場及管理新基準利率之過渡過程，包括相關銀行同業拆息監管機構作出之公告、利率基準改革所產生之風險，以及完成過渡至替代基準之過程。

(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。託管人一經理及董事認為，於綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(d) 金融工具的公平值計量

集團其中一項金融資產及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
於2022年12月31日				
衍生金融工具				
資產				
利率掉期	-	72,143	-	72,143
負債				
利率掉期	-	14,306	-	14,306

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 金融工具 (續)

(d) 金融工具的公平值計量 (續)

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2021年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	-	25,248	-	25,248

於年內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

下表載列如何釐定此等金融資產(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
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元		
分類為非流動 之利率掉期	(14,306)	(19,607)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。
分類為流動 之利率掉期	72,143	(5,641)	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

集團和兩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2022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72,143,000港元(2021年：無)及14,306,000港元(2021年：25,248,000港元)。並沒有按金存放於交易對手。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

29. 資產抵押

於2022年及2021年12月31日，集團的所有投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益，已予抵押以獲取向集團授予的定期及循環貸款融資。

30. 來自融資活動的負債及相關資產的對賬

下表詳列集團來自融資活動的負債及相關資產變動，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。

	租賃負債 港幣千元	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2021年1月1日	3,555	8,357	6,383,916	87,218	-	6,483,046
現金流量淨額	(1,969)	(105,437)	(100,000)	-	-	(207,406)
利息支出	103	103,347	-	-	-	103,450
其他變動						
貸款先付費攤銷	-	-	11,250	-	-	11,250
公平值調整	-	-	-	(61,970)	-	(61,970)
於2021年12月31日	1,689	6,267	6,295,166	25,248	-	6,328,370
現金流量淨額	(1,220)	(126,272)	-	-	(87,907)	(215,399)
利息支出	58	132,751	-	-	-	132,809
其他變動						
貸款先付費攤銷	-	-	11,250	-	-	11,250
分派宣派	-	-	-	-	87,907	87,907
簽訂新租賃	2,651	-	-	-	-	2,651
租賃提早終止	(1,236)	-	-	-	-	(1,236)
公平值調整	-	-	-	(10,942)	-	(10,942)
於2022年12月31日	1,942	12,746	6,306,416	14,306	-	6,335,410

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31. 主要非現金交易

集團截至2022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33,148,000港元(2021年:20,550,000港元)(見附註35(d))，當中16,462,000港元(2021年:7,499,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘16,686,000港元(2021年:13,051,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

於年內，集團訂立一項使用租賃物業的新租賃協議，租賃期為二至三年。在租賃生效時，集團分別確認了2,651,000港元的使用權資產(2021年:無)及2,651,000港元的租賃負債(2021年:無)。

32. 承擔

於2022年12月31日，集團因投資物業產生之未於該等綜合財務報表內撥備之經核准資本開支達17,052,000港元(2021年:40,642,000港元)，其中13,610,000港元(2021年:30,364,000港元)為已訂約。

除此以外，集團於報告期末沒有重大的承擔。

33. 經營租賃承擔

集團作為出租人

按租賃最低應收租賃付款額如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	-	225,000
	225,000	450,000
與其他租客		
一年內	1,363	1,858
在第二年	224	1,508
在第三年	-	246
	1,587	3,612

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

33. 經營租賃承擔 (續)

集團作為出租人 (續)

有關香港逸東酒店的零售商店，租約商訂年期為三至五年，並設固定月租及可變租金（乃按零售商店的銷售額百分比收取）。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總經營毛利的70%計算）。由2020年1月1日至2023年12月31日（「第二期間」）及由2024年1月1日至租約到期日（「第三期間」），租約將由獨立專業物業估值師釐訂的市值租金商訂。於2019年已釐訂第二期間的固定每年基本租金會維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金會一樣以首期間的基準計算。由於第二期間之浮動租金未能於綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括第二期間之基本租金。

此外，第三期間之租金將於該期間開始前由獨立專業物業估值師釐訂，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。

34. 退休福利計劃

集團為所有合資格的僱員施行強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%，而僱員之供款額為5%，受最低和最高相關收入水平的限制。

截至2022年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為82,000港元（2021年：73,000港元），已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

35. 關連及有關連人士之披露

除在附註12, 19, 21, 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，除了租賃負債的利息支出及棄置使用權資產之收益外，以下的有關連人士亦為集團的關連人士（定義見上市規則第14A章）。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租金收益			
總承租人	(a)	373,856	246,756
管理費收益			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	493	–
鷹君酒店資產管理有限公司	(c)	–	1,157
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(d)	33,148	20,550
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(e)	10,704	3,836
物業管理服務費			
堅信物業管理服務有限公司	(f)	2,251	1,866
添置使用權資產／增加租賃負債			
滿億有限公司	(g)	1,520	–
管理費及冷氣費			
滿億有限公司	(g)	114	206
棄置使用權資產之收益			
滿億有限公司	(g)	84	–
租賃負債的利息支出			
滿億有限公司	(g)	47	83
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	67	98
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	960	960
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	–	39
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	738	2,919
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	47	455

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收益及相關服務費收益以抵銷43,852,000港元(2021年：24,386,000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。截至2022年12月31日止年度全年的基本租金為225百萬港元。應付浮動租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計總經營毛利的70%。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計總經營虧損時，將沒有應付浮動租金。

該等酒店之合計總經營毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
扣除全球市場推廣費用前的 該等酒店合計總經營毛利	212,652	31,080
按此70%計算之浮動租金(扣除服務費前)	148,856	21,756
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收益	2,102	1,982
集團之分部收入	375,958	248,738
減：		
服務費		
— 酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(23,442)	(13,019)
— 許可費	(9,706)	(7,531)
— 全球市場推廣費用	(10,704)	(3,836)
物業稅、差餉及保險	(17,585)	(19,885)
其他扣減項目	(768)	(852)
集團的分部溢利	313,753	203,615

- (b) 管理費收益乃向朗廷酒店國際有限公司以其所分佔行政成本收取。
- (c) 管理費收益乃向鷹君酒店資產管理有限公司以其所分佔行政成本收取。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (d) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議所應付者）及(iii)有關酒店經調整總經營毛利（即該等酒店經扣除基本費用、許可費及全球市場推廣費用後的總經營毛利）5%的獎勵費用。作為服務費一部分之酒店管理費及許可費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。酒店管理費及許可費將以股份合訂單位償付（附註25及31）。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	970,573	753,065
(B) 經調整相關酒店的總經營毛利	177,684	34,458
(i) 基本費用(A x 1.5%)	14,558	11,296
(ii) 許可費(A x 1%)	9,706	7,531
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	8,884	1,723
總費用	33,148	20,550

- (e) 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相關酒店總客房收入（即535,186,000港元（2021年：191,837,000港元））的2%固定百分比計算。作為服務費一部分之全球市場推廣費用已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (f) 應付管理服務費乃根據堅信物業管理服務有限公司編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予堅信物業管理服務有限公司的酬金以及香港康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司以租用辦公室。於截至2022年12月31日止年度內，集團於2022年2月15日提早終止租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3001室的辦公室的租賃協議，及訂立新租賃協議以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室。截至2022年12月31日止年度，於損益中確認了一項棄置使用權資產之收益為84,000港元（2021年：無）。於截至2022年12月31日止年度內，添置新的使用權資產及租賃負債分別為1,520,000港元（2021年：無）及1,520,000港元（2021年：無）。租賃負債的利息支出於兩個年度內確認。於2022年12月31日，應付滿億有限公司的租賃負債為1,091,000港元（2021年：1,404,000港元）。有關於辦公室的管理費及冷氣費乃支付予滿億有限公司。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (h) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售商店每月應收租金的4%加上相等於就新租相關零售商店所產生之一個月租金收益金額及/或相等於就續租相關零售商店所產生之半個月租金收益金額(如有)。
- (i) 行政支援服務費用按成本分佔基準收費,並根據騰君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- (k) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (l) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較,由堅信工程有限公司及/或其聯繫公司與集團磋商而釐定。

於年內,董事及行政總裁薪酬如下:

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
短期福利	3,934	3,858
離職後福利	18	18
	3,952	3,876

董事及行政總裁之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 附屬公司資料

本公司於2022年及2021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	
			2022年	2021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		本公司所佔已發行股本權益百分率	
	股份數目	已發行及繳足股本 港元	2022年	2021年
— 在香港成立及經營：				
LHIL Company Limited	1	1	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	
			2022年	2021年
— 在英屬處女群島成立：				
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (Cordis) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行股本 股份數目	已發行及 繳足股本 美元	主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
				2022年	2021年
— 在利比里亞成立：					
Baxter Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%
— 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2022年及2021年12月31日止年度內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第185至191頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表,包括於2022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在內之財務報表附註。

我們認為,貴公司之財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴公司於2022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之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之核數師就審計財務報表所承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布之專業會計師道德守則(「守則」),我們獨立於貴公司,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

其他資料

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

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

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

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

董事及負責管治人員就財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員有監督 貴公司財務報告過程的職責。

核數師就審計財務報表承擔的責任

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

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

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

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

核數師就審計財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論及，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴公司的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意財務報表中的相關披露或，假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴公司不能持續經營。
- 評價財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映交易和事項。

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2023年2月20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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港元	2021年 港元
收入		-	-
行政開支		(23,850)	(21,960)
減：同系附屬公司承擔的金額		23,850	21,960
除稅前損益	4	-	-
所得稅	5	-	-
年度損益及全面收益／支出總額		-	-

朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 港元	2021年 港元
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	6	1	1
權益總額		1	1

載於第185頁至第191頁的財務報表於2023年2月20日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

Brett Stephen BUTCHER
董事

朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

截至2022年12月31日止年度

股本
港元

於2021年1月1日、2021年12月31日及2022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2022年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店管理人有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為LHIL Management Limited（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。公司董事（「董事」）認為本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）。本公司的註冊地址及主要營業地點為香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人—經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為2013年5月8日的信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂（統稱為「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，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. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司編製財務報表時首次應用下列自2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後的Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則的年度改進

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則，對本公司本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

朗廷酒店管理有限公司之 財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本公司並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號（包括2020年10月及2022年2月之香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合同 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ²
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(2020年) ³
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約的非流動負債 ³
香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

3. 編製財務報表的基準及主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 編製財務報表的基準及主要會計政策 (續)

主要會計政策載列下文。

金融工具

金融資產

當本公司成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產。

金融資產初步按公平值計算。因收購金融資產而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入。

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

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

權益工具

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

朗廷酒店管理有限公司之 財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 除稅前損益

	2022年 港元	2021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2021年1月1日、2021年及2022年12月31日	1	1

7. 資本風險管理政策及目的

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

本公司的資本架構包括股東應佔權益，當中包括已發行股本。

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

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2022年 港元	2021年 港元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產		
現金	1	1

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

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

投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

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

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元
業績					
收入	615,500	483,883	208,256	224,352	332,106
除稅前溢利／(虧損)	970,401	(2,586,238)	(2,826,678)	(337,218)	461,134
所得稅開支	(74,761)	(48,473)	(6,129)	(9,344)	(41,573)
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利／(虧損)	895,640	(2,634,711)	(2,832,807)	(346,562)	419,561
	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元
資產和負債					
總資產	20,366,205	17,612,046	15,079,578	14,612,576	15,022,631
總負債	(7,407,589)	(7,622,259)	(6,949,981)	(6,812,790)	(6,861,678)
資產淨額	12,958,616	9,989,787	8,129,597	7,799,786	8,160,953

詞彙

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：


詞彙	釋義
「周年大會」	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「董事會」	託管人－經理的董事會及／或本公司的董事會
「證券交易守則」	託管人－經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司組織章程細則」	本公司於2022年5月12日採納的第二次經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「本公司董事會」	本公司的董事會
「企業管治守則」	上市規則附錄14所載之企業管治守則
「分派權利放棄契約」	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約
「分派放棄」	LHIL Assets Holdings Limited放棄自上市日期至2013年12月31日期間及截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年就其於上市日期持有的股份合訂單位部份收取託管人－經理（代表本信託）就此而應付的任何分派的權利，所放棄的各部份分派可供分派予沒有放棄分派的股份合訂單位持有人，詳情載於本信託及本公司日期為2013年5月16日之首次公開發售招股章程「分派－分派放棄」
「鷹君」	鷹君集團有限公司（股份代號：41），為本信託及本公司的控股公司，於2022年12月31日持有69.70%已發行股份合訂單位

詞彙

詞彙	釋義
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契約」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契約
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	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」或「香港特區」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司,「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司,一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司,為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日,即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited,一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司,為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則


詞彙

詞彙	釋義
「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"> (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與本信託單位掛鉤並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及 (c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託之信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及經日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會
「估值師」或「威格斯」	根據總租賃協議，本公司委任獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司



本年報備有中文及英文版印刷本，並已登載於我們的公司網站 www.langhamhospitality.com 及披露易網站 www.hkexnews.hk。

若 (i) 股份合訂單位持有人已選擇或被視為已選擇透過電子形式收取本年報，但仍欲收取印刷本；或 (ii) 股份合訂單位持有人已收取或選擇收取本年報之印刷本，但仍欲收取另一種語言版本；或 (iii) 股份合訂單位持有人欲更改其日後收取公司通訊（包括但不限於董事會報告書、年度財務報表、獨立核數師報告書、中期報告、會議通告及通函）之方式或語言版本之選擇，股份合訂單位持有人可隨時在給予合理時間之書面通知的情況下以郵寄或電郵方式 (Langham.ecom@langhamhospitality.com) 或填妥申請表格並使用申請表格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。申請表格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

