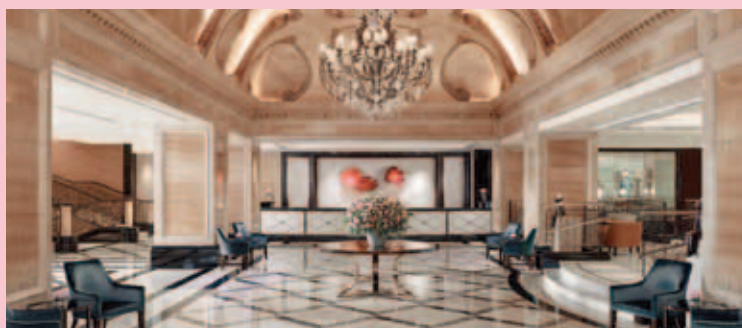


LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

2014年年報



股份代號：1270

朗廷酒店投資

企業背景

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

- 香港朗廷酒店；
- 香港朗豪酒店；及
- 香港逸東酒店。

根據旅發局分類，朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。

目錄

8	公司資料及財務日曆
10	末期分派通知
11	財務摘要
12	主席報告書
16	行政總裁回顧
25	董事及高層管理人員簡介
29	企業社會責任
38	企業管治報告
62	董事會報告書
80	財務資料
149	投資物業明覽表
150	財務摘要
151	釋義

朗廷酒店

香港

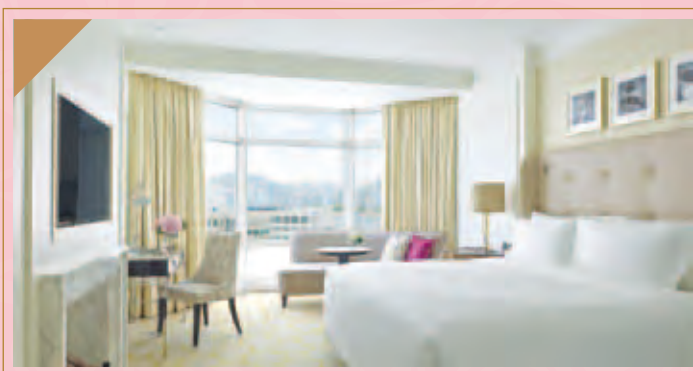
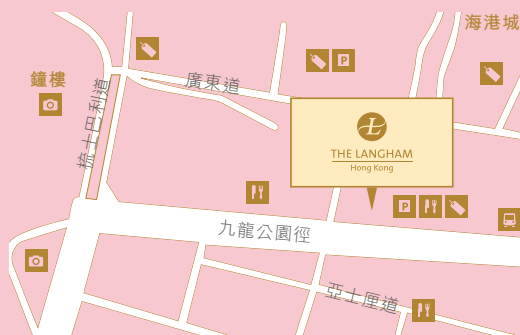
朗廷酒店投資 2014年年報





THE LANGHAM

Hong Kong



旅發局評級

甲級高價

客房數目

498

建築面積 (千平方呎)

375

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

「朗廷酒店致力為賓客提供獨一無二的
歐式精緻酒店服務」

香港朗豪酒店

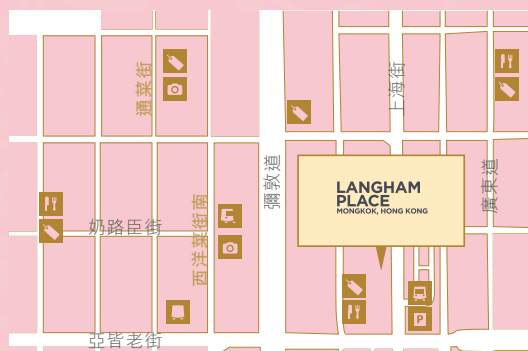
香港

朗廷酒店投資 2014年年報



LANGHAM PLACE

MONGKOK, HONG KONG



旅發局評級

甲級高價

客房數目

666

建築面積 (千平方呎)

580

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

「朗豪酒店是旺角核心區唯一的
大型豪華酒店」

香港逸東酒店

香港

朗廷酒店投資 2014年年報





旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積(千平方呎)

339

逸東酒店座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。逸東酒店設計時尚簡單，以暖色調的大地色系和自然顏色為主。酒店以舒適、便利及連繫性為基礎，乃區內最生態環保的酒店之一。酒店大堂樓層設有一面落地玻璃窗，使大堂可自然採光，而大堂的牆身是由三千多棵植物組成的垂直花園，有助淨化大堂區域的空氣。

「座落於彌敦道，逸東酒店設計時尚簡單，
以暖色調的大地色系和自然顏色為主」

公司資料及財務日曆

信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成之固定單一投資信託)

公司

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

上市

信託及公司的股份合訂單位於聯交所上市

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅寶璘

執行董事

葉毓強(行政總裁)

獨立非執行董事

林夏如

蘇耀華

黃桂林

託管人－經理及公司之審核委員會

黃桂林(主席)

林夏如

蘇耀華

公司之薪酬委員會

蘇耀華(主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

公司之提名委員會

林夏如(主席)

羅嘉瑞

羅寶璘

蘇耀華

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

孖士打律師行

公司資料及財務日曆

主要往來銀行

花旗銀行
德意志銀行
恆生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行

公司之註冊辦事處

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

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

主要股份過戶登記處

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

股份合訂單位登記處及 股份過戶登記處香港分處

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

網址

www.langhamhospitality.com

股份代號

1270

財務日曆

2014年中期業績公布	:	2014年8月7日
派發2014年中期分派每股份合訂單位14.6港仙	:	2014年10月7日
2014年末期業績公布	:	2015年2月16日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記	:	
• 釐定有權出席2015年周年大會並於會上投票	:	2015年4月14日至2015年4月20日 (包括首尾兩天在內)
• 釐定享有2014年末期分派之權利	:	2015年4月27日至2015年4月30日 (包括首尾兩天在內)
2015年周年大會	:	2015年4月20日
2014年末期分派記錄日期	:	2015年4月30日
派發2014年末期分派每股15.2港仙	:	2015年5月14日

末期分派通知

末期分派

董事會已建議向於2015年4月30日名列股份合訂單位持有人登記冊的股份合訂單位持有人派發2014年末期分派15.2港仙(2013: 18.8港仙)，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2015年周年大會上批准後，末期分派將於2015年5月14日派發。

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) 釐定有權出席2015年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2015年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2015年4月14日(星期二)至2015年4月20日(星期一)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2015年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2015年4月13日(星期一)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

(ii) 釐定享有2014年末期分派之權利

為釐定股份合訂單位持有人享有2014末期分派之權利，由2015年4月27日(星期一)至2015年4月30日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有2014末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2015年4月24日(星期五)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，辦理登記手續。

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2014年	2013年 (5月30日至12月31日)
總租金收入	751.7	471.8
淨物業收入	624.0	394.4
股份合訂單位持有人應佔溢利	557.1	272.4
可供分派收入	558.8	348.8
本年度／期間每股份合訂單位分派(放棄分派前)	27.6港仙	17.4港仙
本年度／期間每股份合訂單位分派(放棄分派後)	29.8港仙	18.8港仙
	於2014年12月31日	於2014年6月30日
投資物業總值(百萬港元)	17,000	16,719
每股份合訂單位資產淨值	5.28港元	5.24港元
淨負債比率	38.4%	38.8%

主席報告書

我們的酒店於2014年首三季的收入喜見穩定增長，然而2014年9月底至2014年12月中發生「佔領中環」示威活動對信託集團的表現造成不利影響。可出租客房平均收入於首三季按年增長4.3%，惟於2014年第四季下跌10%。

三間酒店當中，由於最接近旺角示威區帶來的嚴重安全顧慮，擁有666間客房規模最大的香港朗豪酒店受到的影響最深。2014年第四季的可出租客房平均收入按年下跌14.9%，抵銷了可出租客房平均收入於首三季達致的增長。因此，可出租客房平均收入於2014年為1,706港元，較2013年下跌0.1%。

儘管香港朗廷酒店及香港逸東酒店較遠離旺角示威區，兩者於2014年第四季表現仍受到一定的負面影響，即使相對程度較淺。香港朗廷酒店於2014年第四季的可出租客房平均收入按年下跌7%，而香港逸東酒店的可出租客房平均收入則減少5.7%。就2014年而言，香港朗廷酒店及香港逸東酒店的可出租客房平均收入分別為2,040港元及1,166港元，按年增長分別為1.3%及1.5%。



主席報告書

我們的酒店於2014年首季的收入喜見穩定增長，然而「佔領中環」示威活動對信託集團的表現做成不利影響

	平均每日 可出租客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2014年 第四季	2013年 第四季	2014年 第四季	2013年 第四季	2014年 第四季	2013年 第四季	2014年 第四季	2013年 第四季
香港朗廷酒店	496	495	88.3%	93.6%	2,409	2,446	2,128	2,289
按年增長			-5.3百分點		-1.5%		-7.0%	
香港朗豪酒店	649	651	85.7%	94.3%	1,941	2,075	1,664	1,955
按年增長			-8.6百分點		-6.5%		-14.9%	
香港逸東酒店	465	465	96.5%	97.6%	1,312	1,377	1,267	1,343
按年增長			-1.1百分點		-4.7%		-5.7%	

餐飲（「餐飲」）業務所受的影響則程度各異。位於旺角的香港朗豪酒店，儘管2014年第四季由宴會業務所得的餐飲收入保持平穩，但來自其他餐飲營運的收入則呈跌勢，由於顧客基於上述的安全考慮而遠離旺角所致。香港朗豪酒店整體餐飲收入於2014年第四季按年下跌9.3%，導致全年增幅收窄至只有2.6%。

香港逸東酒店方面，餐飲收入於2014年第四季按年錄得9.2%的升幅。除宴會業務樂見增長外，其他的餐飲營運亦保持升勢，因此於2014年的餐飲收入錄

得7.3%的增長。至於香港朗廷酒店，其宴會業務於2014年第四季的收入雖有所增長，但升幅已被其他餐飲營運的疲弱收入所抵銷。故此，香港朗廷酒店整體餐飲的收入於2014年第四季只表現持平，而全年的餐飲收入則上升0.2%。該酒店餐飲業務增長放緩，部份乃由於廷廊、Artesian酒吧及The Food Gallery於2014年進行修繕工程所致。

相較於甲級高價酒店及乙級高價酒店市場類別（其包括受「佔領中環」示威活動影響較小或不受影響地區的酒店），所有三間酒店於2014年錄得的可出租客房平均收入升幅均較為落後。

主席報告書

於2014年第四季，甲級高價酒店類別的可出租客房平均收入下跌4.1%，而香港朗廷酒店和香港朗豪酒店則分別減少7.0%及14.9%。至於乙級高價酒店類別，可出租客房平均收入下降5.1%，而香港逸東酒店的跌幅則為5.7%。就2014年全年而言，甲級高價酒店及乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入分別上升2.9%及2.6%，至於香港朗廷酒店和香港朗豪酒店（屬甲級高價酒店）則分別上升1.3%及下跌0.1%，而香港逸東酒店（屬乙級高價酒店）則增長1.5%。信託集團的酒店整體表現遜於其所屬市場，主要原因為我們的酒店受示威活動的影響較深，導致被第四季的疲弱表現所拖累。

由於信託集團的酒店已出租予總承租人，租金由固定基本租金（每年225百萬港元）及合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%所組成，故示威活動僅影響信託集團向總承租人收取的可更改租金。按照於2013年5月首次公開招股時訂立的總租賃協議所規定，信託集團於2014年仍收取225百萬港元的固定租金。

於2014年，可更改租金為521.5百萬港元。此外，信託集團於2014年亦從位於香港逸東酒店的零售店舖直接收取5.2百萬港元的租金收入。因此，信託集團於2014年的總租金收入為751.7百萬港元。

信託集團於2014年錄得的淨物業收入為624.0百萬港元。計及投資物業公平值增加的155.6百萬港元及扣除融資成本的130.8百萬港元以及就其他收入及開支作出調整後，2014年的除稅前溢利達644.1百萬港元。2014年信託集團的稅款為87百萬港元，故純利為557.1百萬港元。撇除投資物業公平值變動，純利應為401.5百萬港元。務請注意，由於2013年的財政年度乃由2013年5月上市當日起計（僅為216日），故按年比較並無意義。此外，鑑於酒店行業具有季節性因素，故將2013年的酒店表現年度化亦無意義。

截至2014年12月31日止年度之可分派收入達558.8百萬港元，可分派收入已主要就非現金項目（包括投資物業公平值變動、遞延稅項、以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、未變現匯兌虧損，以及銀行貸款先付費用的攤銷）作出調整。每股份合訂單位分派為27.6港仙（未計及鷹君集團放棄分派前）；於計及放棄分派的影響後，每股份合訂單位分派為29.8港仙。

於2014年12月31日，信託集團的酒店物業組合估值為17,000百萬港元，而銀行債務則為6,800百萬港元。資產淨值為10,683百萬港元或每股份合訂單位5.28港元，較2014年6月30日的每股份合訂單位5.24港元有所增長。於2014年12月31日，淨負債比率處於38.4%的健康水平。

資產增值工程方面，香港朗廷酒店新修繕的客房廣受歡迎。客房自2014年第四季可供出租以來，儘管受到示威活動的不利影響，仍取得可喜的可出租客房平均收入增長。此外，經裝修後的廷廊與Artesian酒吧相信將吸引更多顧客惠顧並能提高收入。由於我們努力不懈地提升酒店質素，香港朗廷酒店獲得2015年《福布斯旅遊指南》五星級酒店殊榮，為香港8家及全球115家酒店獲此殊榮其中之一。

其他的資產增值工程包括香港朗豪酒店大堂及酒吧的修繕。全新裝修的大堂格調高雅；而設於五樓的酒吧經全面翻新及擴充，並將使用率較低的商業中心部分納入其中，令酒吧更加寬敞。名為Alibi的新酒吧自2014年12月中開業以來一直廣受好評。憑藉酒店管理人豐富的設計經驗與務實的方針，此等增值工程於日後定有助提升酒店的表現。

主席報告書

前瞻未來，香港朗廷酒店最後一期涵蓋128間客房的修繕工程將於2015年第二季展開。香港朗豪酒店方面，客房、the Club Lounge與The Place餐廳分階段的修繕工程訂於2015年第二季開始，並預計可於2015年底竣工。

為全面掌握香港朗豪酒店全新裝修後帶來的需求，同時提升其營運效益，酒店將於2015年第二季重塑品牌為「康得思」。此舉將給予酒店管理人更有利地定位酒店及作出市場推廣，且可望於日後提高盈利能力。至於香港逸東酒店，大堂、宴會廳、會議室及酒店入口的修繕工程因最終設計目前尚未落實，故可能於2016年動工。該等酒店的修繕工程將分階段進行，藉以減低酒店組合短暫收入放緩的影響。展望於中期內，修繕工程可提升酒店的質素、營運表現及其估值。

除上述資產增值項目外，我們亦不斷評估新的投資機遇，達致收益增長的收購。而在評估投資機遇時，信託集團並非僅集中於資產的質素及相關酒店營運的實力，同時亦著眼於憑藉改善資產、收入及收益管理以提升盈利的潛力。

展望

「佔領中環」示威活動不僅僅對信託集團的酒店於2014年的表現造成負面影響，其後續影響亦波及2015年，因部分於2014年第四季作出的預訂已轉投至其他遠離示威區的酒店。這情況在會議、獎勵旅遊、大型會議和展覽市場方面的旅客尤其明顯，此等旅客一般都會較早於抵埗日期前預訂酒店客房。在此環境下，酒店管理人已竭盡所能，努力挽回流失的客房預訂。

藉著將目標集中於預訂時間較短的旅客，酒店管理人已成功挽回部分流失的營業額，該等酒店可出租客房平均收入於2015年1月的跌幅亦繼續收窄。於2015年1月，香港朗廷酒店、香港逸東酒店及香港朗豪酒店的可出租客房平均收入分別按年下跌0.7%、1%及4.9%。

儘管示威活動的影響最後終會消散，但踏入2015年，全球市場將更趨波動。美國於2015年下半年開始潛在加息可能、歐羅區出現通縮風險，再加上中國內地經濟增長持續放緩，均會於今年對酒店市場的營商環境帶來不少挑戰。然而，預期香港酒店客房於2015年至2017年的增長速度將會大大放緩。除非環球經濟迅速回落，否則，由於去年的基數相對較小，故預期2015年我們酒店組合的可出租客房平均收入仍會有溫和增長。值得注意的是，將於今年開業的新酒店幾乎全部的客房皆少於200間，並無與我們的酒店構成直接競爭。

儘管經營環境於短期內不無挑戰，惟我們的酒店組合出類拔萃、傲視同儕，更位處香港最優越的地點，故我們對前景仍充滿信心。計劃於未來兩年進行的新增修繕工程將有助進一步提升酒店組合的質素，從而可將房租上調。而香港迪士尼主題公園擴建、港珠澳大橋及中國內地高鐵網絡延伸至香港等大規模基建項目竣工，均將帶動訪港旅客人數上升，我們的酒店亦定將受益匪淺。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

一如上文所述，信託集團的盈利能力乃依賴基本租金收入。由於該等酒店已出租予總承租人（鷹君的間接全資附屬公司），信託集團所收取之租金乃由經協定之固定基本租金每年225百萬港元及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算）組成。基本租金可為股份合訂單位持有人提供抗跌保障，而於2014年此保障亦發揮了其功用。另一方面，股份合訂單位持有人亦能藉可更改租金分享該等酒店的利潤，從該等酒店

的增長表現中分一杯羹。除固定基本及可更改租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店零售店舖直接收取租金收入。

截至2014年12月31日止年度，信託集團的總租金收入為751.7百萬港元，其中可更改租金收入為521.5百萬港元，佔總租金收入的最大比重，其次為225百萬港元的基本租金收入，隨後則是位於香港逸東酒店零售店舖的租金收入，為5.2百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年	2013年
	(5月30日至12月31日)	
可更改租金收入(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算)	521.5	335.7
基本租金收入(按每年225百萬港元計算)	225.0	133.1
來自香港逸東酒店零售店舖的租金收入	5.2	3.0
信託集團的總租金收入	751.7	471.8

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

服務費包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用。2014年的酒店管理費用為59.1百萬港元，佔服務費當中的最大份額，其次則為19百萬港元的全

球市場推廣費用及16.6百萬港元的許可費。須注意的是直至2017年年底，於計算可供分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付，而酒店管理費用及許可費則以股份合訂單位形式支付。此後，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。

行政總裁回顧

	(百萬港元)	
	2014年	2013年
	(5月30日至12月31日)	
酒店管理費用(由按該等酒店總收入的1.5%計算的基本費用及按該等酒店的經調整經營毛利的5%計算的獎勵費用組成)	59.1	37.1
全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的2%)	19.0	11.6
許可費(該等酒店總收入的1%)	16.6	10.0
總服務費	94.7	58.7

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及物業稅及差餉。物業稅及差餉佔酒店物業相關開支的主要部分，而有關開支自2014年第二季起一直上漲。該開支增加與酒店物業自2014年4月起重新

評估應課稅差餉租值增幅相符。截至2014年12月31日止年度，由信託集團承擔的開支總額(包括樓宇管理費、保險費及其他酒店物業相關開支)達33百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年	2013年
	(5月30日至12月31日)	
總租金收入	751.7	471.8
服務費(酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用)	(94.7)	(58.7)
酒店物業相關開支	(33.0)	(18.7)
淨物業收入	624.0	394.4

從總租金收入中扣除服務費及酒店物業相關開支後，信託集團於2014年的淨物業收入為624百萬港元。藉淨物業收入帶來純利的同時，融資成本為信託集團於2014年最大的支出項目，為130.8百萬港元。

於該期間產生的融資成本包括：i)貸款先付費用的攤銷(為非現金項目)；及ii)於該期間的利息開支。利息開支乃按香港銀行同業拆息加120基點的息差計算。於2014年，利息開支乃按一個月香港銀行同業拆息計算，該息率於期內一直維持低水平。

行政總裁回顧

由於信託集團的大部分現金均為高息人民幣存款，因此，大部份於2014年所賺取的19.3百萬港元利息收入均來自該等存款。其餘的利息收入則來自極低利率的港元存款。

然而，人民幣兌港元於2014年貶值2.4%，因而導致2014年全年業績錄得匯兌虧損。在12.1百萬港元的匯兌虧損總額中，12百萬港元尚未變現，因而為非現金項目，故對可供分派收入並無影響。再者，由於人民幣存款的利率遠高於港元存款，故人民幣存款所賺取較高的利息收入已足夠抵銷2014年的匯兌虧損有餘。最後，由於信託集團於2014年10月將小部分人民幣存款兌換為港元，以為資產增值工程提供資金，因此，錄得已變現的0.1百萬港元匯兌虧

損。此項已變現虧損於計算2014年可供分派收入時並不計算在內。

截至2014年12月31日止年度，信託及其他開支達12.2百萬港元，其中包括僱員及其他行政開支。由於信託集團以內部管理，故毋須向外聘資產管理人支付資產管理費，惟須承擔其本身的管理團隊的薪酬。

2014年全年業績包括投資物業公平值增加產生的收益達155.6百萬港元，該收益為非現金項目，並將於計算可供分派收入時予以扣除。信託集團產生的所得稅開支為87百萬港元，而股份合訂單位持有人應佔溢利達557.1百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年 (5月30日至12月31日)	2013年 (5月30日至12月31日)
淨物業收入	624.0	394.4
其他收入(其中大部分，即19.3百萬港元為利息收入)	19.6	5.2
融資成本	(130.8)	(76.8)
投資物業公平值增加	155.6	25.5
匯兌(虧損)/收益淨額	(12.1)	4.4
信託及其他開支	(12.2)	(42.8)
除稅前溢利	644.1	309.9
所得稅開支	(87.0)	(37.5)
股份合訂單位持有人應佔溢利	557.1	272.4

行政總裁回顧

在計算信託集團的可供分派收入時，若干非現金項目已加回溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費用的攤銷、未變現匯兌虧損及遞延稅項。然而，還有兩

項扣減調整，分別為：i)傢俱、裝置及設備儲備的現金注資，此乃根據該等酒店總收入的1.5%計算；及ii)投資物業公平值增加。整體而言，信託集團的可供分派收入為558.8百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年	2013年
	(5月30日至12月31日)	
股份合訂單位持有人應佔溢利	557.1	272.4
調整：		
加：		
酒店管理費用(以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用)	59.1	37.1
許可費	16.6	10.0
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	34.0	20.0
上市開支	-	34.7
遞延稅項	60.5	19.5
非現金匯兌虧損	12.0	-
減：		
投資物業公平值增加	(155.6)	(25.5)
非現金匯兌收益	-	(4.4)
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(24.9)	(15.0)
可供分派收入	558.8	348.8

須注意的是信託集團的控股公司鷹君集團已同意於2014年就所持有的150百萬個股份合訂單位(相等於2014年12月31日信託集團已發行股份合訂單位約7.4%)放棄收取應付分派的權利。分派放棄單位數目將於2015及2016年減少至100百萬個股份合訂單位，以及於2017年減少至50百萬個股份合訂單位，而鷹君集團持有的所有股份合訂單位將於2018年起享有收取應付分派的權利。

由於在首次公開招股時發行額外股份合訂單位(大部分所籌得的額外盈餘已預留作為三間酒店資產增值工程的資金)，放棄分派可減低對信託集團回報率的攤薄影響。截至2014年12月31日止年度，每股份合訂單位分派為27.6港仙(未計及放棄分派的影響前)；於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為29.8港仙。

行政總裁回顧

於2014年12月31日，淨負債約為6,151百萬港元，當中包括6,800百萬港元的銀行債務，部份已由649百萬港元的現金抵銷。該等用於資助收購酒店物業的銀行債務，將於2016年5月29日到期。於2014年12月31日，信託集團的淨負債比率為38.4%，利息抵還率約為5倍。

酒店表現

雖然2013年的財務表現涵蓋由2013年5月30日（「上市日期」）至2013年12月底止的期間，但須注意，以下關於該等酒店營運表現的討論乃基於由2013年1月至12月止十二個月期間的數據。有關比較乃以十二個月的期間為基準，能提供一個較具意義的酒店營運表現分析比較。

	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)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
香港朗廷酒店	465	495	88.9%	88.9%	2,295	2,266	2,040	2,013
按年增長			+0.0百分點		+1.3%		+1.3%	
香港朗豪酒店	650	652	91.2%	90.7%	1,871	1,883	1,706	1,707
按年增長			+0.5百分點		-0.6%		-0.1%	
香港逸東酒店	465	452	96.1%	95.1%	1,213	1,208	1,166	1,149
按年增長			+1.0百分點		+0.4%		+1.5%	
酒店組合	1,580	1,599	92.0%	91.4%	1,789	1,800	1,646	1,644
按年增長			+0.6百分點		-0.6%		+0.1%	

	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
香港酒店市場						
甲級高價酒店	86.0%	86.0%	2,452	2,382	2,109	2,049
按年增長	+0.0百分點		+2.9%		+2.9%	
乙級高價酒店	91.0%	89.0%	1,205	1,201	1,097	1,069
按年增長	+2.0百分點		+0.3%		+2.6%	

行政總裁回顧

於2014年，酒店組合的可出租客房平均收入為1,646港元，較2013年增長0.1%，乃自2008/2009年全球金融危機以來最慢的按年增長步伐。然而，可出租客房平均收入增長放緩主要乃受示威活動的負面影響所拖累，而此僅屬一次性質。此外，2014年的可出租客房數目較少，經考慮此因素後，導致2014年的房租收入按年下跌1.1%。於2014年，房租收入佔酒店組合總收入的57.2%。

兩間甲級高價酒店－香港朗廷酒店及香港朗豪酒店，以及乙級高價酒店－香港逸東酒店的可出租客房平均收入增長均各自較其甲級高價酒店市場及乙級高價酒店市場落後，蓋因示威活動對我們的酒店所造成的負面影響較大。

於2014年，來自餐飲（「餐飲」）的收入按年增長2.9%，佔2014年酒店組合總收入的40.4%。於2014年，由於客房收入減少，令酒店組合的經調整營運毛利下跌。

(百萬港元)				
收入明細	香港朗廷酒店	香港朗豪酒店	香港逸東酒店	總計
客房	346.6	404.5	198.0	949.1
餐飲	219.6	284.3	166.4	670.3
其他	15.0	20.3	4.0	39.3
總收入	581.2	709.1	368.4	1,658.7

於2014年，來自中國內地的訪港旅客數目持續增長，乃支持該等酒店入住率的主要動力。就整體酒店組合而言，中國內地旅客人數於2014年增長7.3%。至於其他主要客源地區方面，來自美國的旅客人數與去年同期相比保持平穩，反觀亞洲（不包括中國內地）、歐洲及澳洲等其他主要客源地區於2014年均同告下跌。

來自中國內地的訪港旅客數目於2014年首三季按年增長10.6%。然而，於2014年第四季「佔領中環」示威活動期間，此市場的訪港旅客人數按年下跌3.3%。儘管來自亞洲國家（不包括中國內地）的訪港旅客人數保持平穩，有助支持我們的酒店於2014年首三季的客房需求，但「佔領中環」示威活動對來自此市場的訪港旅客人數有一定的不利影響，訪港旅

客人數於第四季按年下跌4.8%。此跌幅更令來自亞洲（不包括中國內地）的訪港旅客人數於2014年出現負增長。

來自澳洲的訪港旅客人數於2014年首三季有所下跌，跌勢至第四季亦未見抑止。鑑於酒店客房於第四季的需求偏低，故該等酒店接待了更多收益較低的歐美團體及機組人員類別旅客。主要由於此旅客組合的轉變，來自歐美的旅客繼2014年首三季減少後，於第四季則按年有所增長，於首三季來自歐美的旅客大部分屬於較高收益的企業或零售休閒類別。

隨著入住我們酒店的中國內地旅客人數按年增長7.3%，來自該市場的旅客於2014年佔29.4%。

行政總裁回顧

	信託集團的 酒店組合	訪港留宿旅客
中國內地旅客的按年增長	+7.3%	+ 11.6%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	29.4%	68.7%

個別酒店的表现

香港朗廷酒店於2014年接待的中國內地訪港旅客人數按年增長7.0%，有助抵銷其他市場的下降需求。該酒店於2014年首三季接待來自中國內地的旅客人數均錄得按年增長，而2014年第四季該市場的訪港旅客人數仍放緩至按年0.6%的增幅。至於其他市場的需求減弱亦並非純因「佔領中環」示威活動所致，因於首三季該等市場亦只表現持平甚或有所回落。來自澳洲及日本的訪港旅客人數減少部分乃由於其貨幣於2014年進一步貶值所致。惟「佔領中環」示威活動亦導致了歐洲等部分市場跌勢加劇，該市場於第四季錄得較大的按年跌幅。

於2014年，該酒店平均465間客房的平均入住率為88.9%（2013年：平均495間客房的平均入住率為88.9%），而平均房租則為2,295港元（2013年：2,266港元）。2014年的可出租客房平均收入為2,040港元，較2013年增長1.3%。

2014年來自餐飲的收入表現持平。年初的表現較為慢熱，2014年上半年餐飲收入按年下跌2.1%，及至第三季憑藉宴會業務有所改善，餐飲收入亦重拾升軌。然而，其他餐飲營運的收入於2014年第四季偏軟，抵銷了宴會業務的收入增長。

香港朗豪酒店於2014年首三季來自中國內地及其他亞洲國家旅客的客房需求均見可喜增長。惟至第四季，由於該酒店貼近旺角示威區的關係，以致其客房需求亦面對沉重壓力。基於擔心安全問題，該酒店於2014年10月接獲多宗取消訂房要求，自此新客房預訂的增長亦異常緩慢。為紓援負面影響，該酒店迅即行動，由10月中開始調低房租，並接待更多收益較低的機組人員訪港旅客。收益較低的機組人員訪港旅客增加有助紓解示威活動帶來的負面影響，而於11月及12月，其入住率亦已有所回升，儘管房租仍然偏低。

於2014年，該酒店的平均入住率為91.2%（2013年：90.7%），而平均房租則為1,871港元（2013年：1,883港元）。2014年的可出租客房平均收入持平，為1,706港元。

來自餐飲的收入按年增長2.6%，因2014年首三季錄得的收入增長被第四季的餐飲收入跌幅所拖累。宴會業務的收入保持平穩，因為大部分均是於「佔領中環」示威活動發生之前預訂，惟明閣等其他餐飲店舖均以非預約顧客為主，此等店舖於2014年第四季的按年收入均呈跌勢。

行政總裁回顧

香港逸東酒店為三間酒店之中受示威活動影響最小的酒店，其於2014年第四季錄得可出租客房平均收入的按年跌幅亦最小。然而，於第四季「佔領中環」示威活動期間，該酒店亦面對客房需求的壓力。因此，該酒店於2014年第四季下調房租以接待較多團體旅客，藉以將入住率維持於高水平。儘管來自亞洲及美國的需求於第四季偏低，惟該酒店亦成功提升部分歐洲國家及澳洲的旅客數目，有助抵銷其他國家需求疲弱的影響。

於2014年，該酒店平均465間客房的平均入住率為96.1%（2013年：平均452間客房的平均入住率為95.1%），而平均房租則為1,213港元（2013年：1,208港元）。2014年的可出租客房平均收入為1,166港元，增幅為1.5%。

由於宴會業務主要集中於2014年下半年，因此香港逸東酒店的餐飲收入於2014年全年按年增長7.3%，而2014年上半年則按年錄得2.6%的溫和增幅。除宴會業務增長外，大部分餐廳的業務均有所改善，惠顧的客人亦有所增加。

財務回顧

分派

信託集團於截至2014年12月31日止年度的可分派收入總額為558,825,000港元。董事有意於上市日期起至2013年12月31日止期間及截至2014年及2015年12月31日止各財政年度分派可分派收入總額的100%，及於其後各財政年度分派不少於可分派收入總額的90%。

根據分派權利放棄契據，鷹君集團的全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited已同意自上市日期起至2013年12月31日止期間及截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各年度，就其持有的股份合訂單位若干部分放棄收取任何應付分派的權利。

截至2014年12月31日止六個月每個股份合訂單位的分派為15.2港仙（已就LHIL Assets Holdings Limited所放棄收取150,000,000個股份合訂單位的分派權利而作出調整）。連同每個股份合訂單位的中期分派14.6港仙，本年度每個股份合訂單位的分派總額為29.8港仙。以2014年12月31日每個股份合訂單位收市價3.36港元為基準，每個股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率8.87%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2014年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為10,683百萬港元或每個股份合訂單位5.28港元，較2014年12月31日的股份合訂單位收市價3.36港元有57.1%溢價。

債務狀況

信託集團於2014年12月31日仍未償還之借貸總額為6,800百萬港元（2013年：6,800百萬港元）。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於2016年5月29日悉數償還。信託集團將密切監察利率變動，並可能（取決於市場狀況）考慮固定部分或全部銀行債務利率。

於2014年12月31日，信託集團的總資產為17,705百萬港元（2013年：17,583百萬港元）。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38.4%（2013年：38.7%）。

行政總裁回顧

現金狀況

於2014年12月31日，信託集團擁有現金結餘649百萬港元(2013年：752百萬港元)以滿足三間酒店的資產提升項目、營運資金和經營需求。

資產抵押

於2014年12月31日，公平值為17,000百萬港元(2013年：16,696百萬港元)的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益已予抵押以獲取向信託集團授予6,800百萬港元的銀行融資。

承擔

於2014年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達209,157,000港元(2013年：20,028,000港元)，其中56,276,000港元(2013年：8,169,000港元)為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無任何重大承擔。



葉毓強
行政總裁

董事及高層管理人員簡介

董事

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，68歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。羅醫生亦為於聯交所主板上市的海峽實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited的獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為託管人一經理及本公司的非執行董事羅寶璘女士的父親。羅醫生亦為按證券及期貨條例第XV部所述屬本信託及本公司之一名主要股份合訂單位持有人的主要股東及董事，以及為其所控制之若干公司的董事。

羅寶璘女士

非執行董事

羅寶璘女士，33歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的非執行董事，並為本公司提名委員會之委員以及本公司附屬公司之董事。彼畢業於耶魯大學，以優異成績取得社會人類學文學士學位，其後取得南加州大學藝術碩士學位。羅女士為酒店業專才，彼於2011年加入鷹君集團酒店部，並出任朗廷酒店集團有限公司的執行董事。於2014年，彼獲委任為逸東酒店總裁，負責推行及監督新一代逸東的全球品牌重塑工作。羅女士領導逸東全球團隊，實踐逸東在意念、創新、設計、規劃、塑造品牌、發展、項目開展、營運、市場推廣、公共關係及策略夥伴各方面的全新願景。羅女士為羅嘉瑞醫生的女兒，而羅醫生為託管人一經理及本公司的主席。

葉毓強先生

行政總裁及執行董事

葉毓強先生，62歲，自2014年6月出任託管人一經理及本公司的執行董事及行政總裁。彼亦為本公司附屬公司之董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之

董事及高層管理人員簡介

信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管—香港及亞洲投資融資主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁—投資。葉先生現為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之非執行董事。彼現時亦為合和公路基建有限公司、新世界中國地產有限公司、TOM集團有限公司、AEON信貸財務(亞洲)有限公司、電能實業有限公司及利福國際集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。

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

林夏如博士

獨立非執行董事

林夏如博士，46歲，自2013年出任託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員以及託管人—經

理和本公司審核委員會之成員。林博士自2010年起為香港中文大學全球政治經濟專業碩士課程的創系成員。林博士曾任高盛的合夥人，帶領亞洲私募投資(日本除外)，管理於12個國家超過50間遍佈不同行業的公司的投資。林博士在專注於私募融資及創業資金前，曾參與中國、新加坡及台灣國有企業的私有化項目。彼曾擔任多間私營及公營公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Pacific Company Limited及在台灣上市之三商美邦人壽的董事。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位及政治與公共行政學博士學位，且為哈佛大學文學士優等畢業生。

蘇耀華先生

獨立非執行董事

蘇耀華先生，71歲，自2013年出任託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人—經理和本公司審核委員會之成員。蘇先生於國際酒店管理方面具逾37年豐富經驗。彼於2009年退休前，曾擔任朗廷酒店國際有限公司的副行政總裁，負責財務、營運、業務發展及行政事務。在此之前，彼曾於鷹君的酒店部及其他聲譽昭著的國際及香港酒店集團(如艾美、希爾頓和富豪)擔任多個高級管理層要職，包括集團及地區財務總監。

董事及高層管理人員簡介

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，65歲，自2013出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人一經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生為於聯交所主板上市的泓富產業信託基金管理人泓富資產管理有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員。彼亦為於聯交所主板及上海證券交易所上市之招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事、薪酬與考核委員會及關聯交易控制委員會成員，以及為聯交所主板上市之嘉華國際集團有限公司的獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇院董事及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫療中心有限公司理事會成員。彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會委員及房地產投資信託基金委員會委員，以及香港貿易發展局中國委員會委員。

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

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

高層管理人員

李文威先生

財務總監

李文威先生，60歲，自2013年出任本公司的財務總監。彼於1999年加入鷹君集團，擔任香港朗廷酒店的財務總監，2012年晉升為酒店管理人的香港分區財務總監，監督所有香港物業(即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店、香港逸東酒店及逸東服務式住宅)及灣仔中式食肆逸東軒的財務部。彼於酒店業具有約35年豐富經驗，在加入鷹君集團前，彼曾於國際連鎖酒店(包括文華東方、香格里拉及富豪)的財務部擔任多個職位。

董事及高層管理人員簡介

梁麗宜女士

財務及辦公室行政經理

梁麗宜女士，41歲，自2013年出任本公司財務及辦公室行政經理。彼主要負責本集團的財務報告及一般辦公室行政工作。梁女士的會計及審核經驗超過18年，曾擔任多間商業公司的會計經理。彼早年曾受僱於著名執業會計師事務所，負責外部審核工作。在加入本集團前，彼於2008年3月為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所主板上市買賣的冠君產業信託管理人)的會計師。梁女士的職務包括編製綜合賬目、存置盈利及現金流量預測及進行財務報告工作。梁女士持有香港城市大學的專業會計及公司管治理學碩士學位，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

鄧惠因女士

投資者關係主管

鄧惠因女士，37歲，自2013年出任本公司的投資者關係主管。彼亦為鷹君的投資服務總監，負責促進與股東及投資者的溝通及聯繫。鄧女士於香港及中國的房地產業具有13年經驗，於2008年加入鷹君前，彼曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學 Queen Mary and Westfield College 的商業經濟理學士(一級榮譽)學位。

公司秘書

黃美玲女士

黃美玲女士，48歲，自2013年出任託管人—經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及合規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，亦負責鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所主板上市買賣的冠君產業信託管理人)的公司秘書事務。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員。彼持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理工學院會計學士榮譽學位。黃女士於獲取資格後於公司秘書及合規事務方面具備逾20年工作經驗。

企業社會責任

我們制訂了一項名為「CONNECT」的可持續發展計劃，致力於業務、同事與鄰社不斷發展之餘，亦同時減低對環境的損害。環境、社區、同事及管治，正是CONNECT計劃的四大重點。



各酒店分別設有CONNECT大使和CONNECT委員會，負責在酒店內施行CONNECT。CONNECT大使是每間酒店的專責人員，肩負起在酒店內領導CONNECT計劃的責任。至於CONNECT委員會則為酒店的執行委員會成員以及各部門的代表。

環境

酒店管理人藉著參與EarthCheck的計劃 (<http://www.earthcheck.org>) 以控制我們對環境造成的影響。EarthCheck是旅遊業界採用的環境基準及認證，在國際間具領導地位。EarthCheck已檢討其最新標準，以使與國際標準化組織 (「ISO」) 和全球報告倡議組織 (「GRI」) 等國際框架，以及Global Sustainable Tourism Criteria (「GSTC」) 等業界慣例一致。香港朗豪酒店榮獲EarthCheck金級認證，至於香港逸東酒店和香港朗廷酒店則獲得EarthCheck銀級認證。此外，香港朗豪酒店更取得ISO 14001環境管理系統認證。

香港逸東酒店於2013年首次參加，即榮獲由香港特區政府環境運動委員會聯同環境保護署主辦的香港環保卓越計劃—界別卓越獎 (酒店及康樂會所) 一金獎。香港逸東酒店引入了裝瓶系統，自行生產玻璃瓶飲用水，取代購買即棄膠樽水，成功每年減少350,000件膠樽廢物。



企業社會責任

保護環境，我們始終不遺餘力

節約資源

酒店管理人貫徹始終的專注於酒店的營運效益，並不斷投資於具能源效益的機器及設備。各酒店均十分重視節約資源的方案。於2014年，香港逸東酒店推行了一項改善流程計劃，集中減少煤氣用量。由於煤氣乃主要用於廚房煮食，因此該計劃集合了烹煮、服務和工程人員組成小組，並設計出多項實務解決方案，以達致計劃目標。於本年度，該小組不但改善了菜單、為廚師安排「綠色烹飪」培訓，亦更換了效益更高的新設備。憑藉這些努力，整體煤氣用量較2013年減少了9%。

於2014年，香港朗廷酒店完成了103間客房的翻新工程，客房內均已改裝了多項省水節能的設施，例如LED燈具、雙掣式廁所水箱以及節約用水的浴室設施等。

香港逸東酒店洗衣房的乾衣機已於2014年換上更節能的型號，估計全年用電量可節省約2%，主要是有賴於改善了將蒸汽由鍋爐經長距離傳送至乾衣機所造成的熱能消耗。由於這過程是每日24小時不停運作，因此其節能效果十分顯著。

該等酒店亦從是否可行實用等方面，探索使用可再生能源等新技術。於2014年，香港朗廷酒店於天台安裝太陽能板以收集太陽能為各設施發電，從而提升製冷機組的效能，此外亦在後勤區走廊加裝了動態感應的照明系統。

有賴於持續實施的節能方案與各酒店的大規模翻新工程，該等酒店於2014年所耗用的能源食水均有所減少。該等酒店的總用電量為155,216吉焦耳，較2013年減少1.3%。燃氣／燃料於2014年的總消耗量為52,386吉焦耳，較2013年下降3%。至於總用水量為505,293立方米，亦較2013年減少2.4%。



企業社會責任

減廢

減少運往堆填區的廢物依然是酒店管理人的重點。除已實行多年的內部回收計劃，該等酒店亦邀請顧客一同參與升級再造和食物捐贈計劃。

於2014年，香港逸東酒店一直收集酒吧和宴會後棄置的酒塞，捐贈予香港本地慈善機構聖雅各福群會的升級再造項目。這些原本只會棄掉的酒塞，如今由殘疾人士改製成原子筆、磁石貼和記事板等新產品，故可喚起公眾對環保的關注之餘，亦能凸顯出殘疾人士的工作能力。



食物平衡乃全球問題，在香港亦日益受到關注。香港每日產生的廚餘超過3,600噸，廚餘問題為香港堆填區帶來沉重壓力，而傳統中式飲宴正是這問題的一大源頭。因此，酒店管理人支持本地慈善團體

Green Monday發起的「無綠不歡飲宴」計劃，透過簡單三部曲：惜食、無翅、素一道，推行健康的綠色飲宴和實踐積福。該等酒店為婚宴的新人與惜食堂和膳心連等本地食物回收組織牽紅線，捐贈飲宴的剩餘食物給香港的有需要人士。



可持續會議

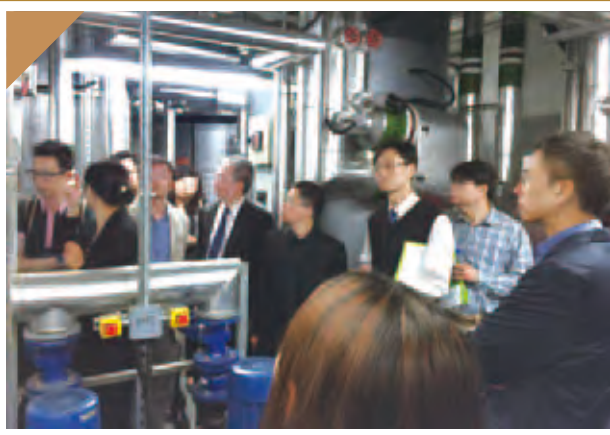
酒店管理人為項目策劃者提供CONNECT Conferences會議計劃——套可持續的會議方案。該計劃藉著為客戶提供可減低對環境及社區造成影響的會議方案，從而鼓勵客戶同為環保出一分力。可選擇的方案靈活多變，簡單如供應過濾水取代樽裝水，以至設計使用本地生產有機食材的宴會菜單，無不便利策劃者安排切合其所需的可持續方式進行的活動。

企業社會責任

積極參與

推動社區支持環保，乃一間有承擔的公司的職責。該等酒店欣然透過不同的座談會、酒店參觀和親身參與，與學生和業界分享酒店在環境管理方面的最佳慣常做法。

分享包括為國際青年商會香港總會－十大傑出青年的得獎者安排參觀廚餘處理、為香港大學專業進修學院的室內建築系學生安排環保酒店設計參觀，以及為香港理工大學－香港專上學院的商業管理學生舉行有關企業社會責任的講座。



該等酒店亦為同事安排到其他行業作技術方面的實地考察，不但有助拓闊同事視野，更能刺激他們令該等酒店更臻環保方面的靈感。於2014年，同事參觀了位於中國的生態養魚場，一間將廢食油轉化為生物柴油的生物柴油廠，以及香港一間取得LEED認證的精品酒店。藉著這些考察，同事在更環保的養魚方法、能源來源以及建築設計方面，均汲取了最新的實務知識。

CONNECT Conferences

SUSTAINABLE MEETING SOLUTIONS BY LANGHAM

社區

酒店管理人與該等酒店均致力為社區帶來積極而深遠的影響。酒店管理人與該等酒店皆取得「商界展關懷」標誌，其中香港朗廷酒店更已連續十年獲得此殊榮。此外該等酒店亦有贊助慈善團體，包括香港管弦樂團、寰宇希望以及Green Monday。各同事亦盡心盡力協助有需要人士，已總共參與了超過2,200小時有關藝術、兒童和環保的義工活動。以下是2014年的部份大型社區服務活動概要。

對兒童和藝術的支持

受創新的企業文化啟發，該等酒店舉辦了多個藝術相關活動，令社區活動饒富意義之餘亦充滿歡樂。香港逸東酒店的同事與屯門貧困家庭的兒童一起參加了主題為「綠色地球」的工作坊，義工協助小朋友利用從酒店所收集的廁紙筒和牛奶盒，創造出獨一無二的母親節禮物。

企業社會責任

童年發展是建立美好人生的關鍵。因此，小朋友正是該等酒店社區工作的另一重點。該等酒店繼續與寰宇希望合作，於酒店舉辦「六大品格支柱工作坊：酒店工作體驗日」。50位來自貧困家庭的小朋友，獲邀

到酒店與我們的同事一起參加半日的工作坊。我們的義工設計了六個學習單元，讓小朋友從中學習六大單格支柱，即可靠、尊重、盡責、公平、關愛和公民責任。



對環境的支持

宣揚環保訊息，與重視本地社區問題同樣重要。該等酒店繼續支持「地球一小時」這個藉著關燈一小時以喚起公眾關注氣候變化的全球活動。此外，香港朗豪酒店與香港逸東酒店的同事亦分別參加了位於屯門和馬鞍山的清潔沙灘活動，清走了不少被棄置膠樽、外賣盒、膠袋和其他垃圾。這些活動不僅是回饋社區，更能加強各同事的環保意識。



企業社會責任

該等酒店夥拍本地慈善機構惜食堂，捐贈原會棄掉的剩菜，而酒店的同事更到惜食堂的中央廚房協助處理蔬菜和準備送到本地社區中心給貧困家庭的餐盒。對於這次既能了解酒店合作夥伴的運作，亦能幫助有需要人士的機會，同事都十分珍惜。



香港逸東酒店與香港朗豪酒店亦安排探訪深水埗和旺角的長者之家，為長者進行大掃除和家居維修。除了預先安排的清潔和維修外，義工亦臨場為長者修補了不少其他損壞的物品。

對本地社區的支持

在香港逸東酒店、香港中華基督教青年會與Green Monday共同合作下，13對界乎64至87歲的夫婦穿上婚紗禮服，在親友見證下舉行婚宴。宴會符合了Green Monday「無緣不歡飲宴」的宗旨，無翅之餘亦設有一道素菜。這場別具意義的婚禮是希望大家正視香港日益嚴重的離婚問題，讓人毋忘婚姻的神聖。



同事

同事是我們業務最重要的資源。酒店管理人與該等酒店均期盼各同事盡展所長，同時達致自我成長。同事的發展同時亦是該等酒店經濟增長的重要動力。就此方面，該等酒店於2014年榮獲多個本地組織頒發的殊榮，因此這一年對該等酒店來說實為豐收的一年。

企業社會責任

香港朗廷酒店榮獲香港管理專業協會頒發的2014年度優質管理獎銀獎。此外，香港朗豪酒店獲得香港人力資源管理學會2014年度卓越人力資源獎的卓越企業文化變革獎。香港朗豪酒店亦獲香港政府諮詢機構家庭議會頒發2013/2014年度傑出家庭友善僱主獎項。至於香港朗豪酒店與香港逸東酒店亦同時取得香港復康聯會及香港社會服務聯會共同頒發的2014年度十八區關愛顧主獎項。此等獎項正好反映我們對締造一個積極和諧的工作環境的決心。



僱員健康與職業安全

為僱員提供一個健康而安全的工作環境，是讓他們盡展所長並且為顧客提供優質服務的關鍵。該等酒店均有實施職業健康與安全制度。此制度依循「計劃－執行－檢查－處理」周期模式，以確保為同事製造安全的工作環境，且能不斷作出改善。酒店管理人的職業健康與安全政策已於2014年修訂，強調一個健康而安全的工作環境對一間公司的重要性。

酒店管理人過往多年舉辦員工健康和職業安全周均取得成功，故今年在定期培訓與宣傳計劃以外，亦繼續舉辦這項一年一度的活動，旨在提高僱員的意識，為本身和顧客保持一個安全健康的工作環境。2014年再創先河，引入了風險評估的概念。風險評估是了解工作環境危險之本，在採取適當措施後自能防患於未然。



企業社會責任

該等酒店亦安排了多項培訓和其他活動，藉以提倡工作環境的健康與安全以及同事的身心健康的重要性。例如，香港逸東酒店參加了九龍樂善堂舉辦的「愛·無煙」前線企業員工戒煙計劃，為員工提供健康講座、身體檢查與諮詢環節，藉以協助員工戒煙。香港朗豪酒店亦聘請了專業治療師為同事提供頭肩頸按摩服務，並教導同事藉伸展運動維持良好體格。香港朗廷酒店健身中心的導師則為同事提供運動訓練，以紓緩肌肉疼痛。

員工受傷及請假的頻次為每100名僱員有7.8宗損失工時的事務，工傷比率較去年稍稍增加。該等酒店將繼續監察有關表現，並提高僱員對職業健康和安全的意識。

僱員培訓

該等酒店致力於不斷發展各同事的專業領域。於2014年，各酒店舉行了多項學習與發展活動。各酒店為同事所提供的培訓計劃均以目標為本且設計完善，列舉如下。



香港朗廷酒店再次推出「Service with Poise」培訓計劃，讓同事對顧客的需要預先有所了解。「Service with Poise」是朗廷品牌對顧客的承許；這培訓計劃的目標為重申酒店管理人的服務理念和宗旨，凸顯出恆常提供 Service with Poise 服務的方針。

香港逸東酒店相信，同事心情愉悅是取得成功的關鍵，因此，該酒店設計了一個「Fishing Catch」計劃，旨在創造一個正面的工作文化和氣氛。這計劃提倡個人愉悅的意念，並分享一些改變員工在職場上的思維模式的實用建議。在參與此計劃的部門中，其員工滿意度與離職率均令人滿意。計劃亦發現，已參加計劃的同事更願意為團隊付出，樂於分享個人感受，且在職場上建立一個更正面的態度。



企業社會責任

為迎接香港朗豪酒店的新餐廳Alibi面世，酒店已籌備為餐廳與廚房的同事提供全面培訓。為期兩星期的密集培訓計劃涵蓋多方面的內容，包括Alibi的設計概念與市場定位、食品與飲品知識（啤酒、雞尾酒、咖啡、茶及酒）、食物衛生、健康與安全以及環境管理。團隊的技能與知識均已提升，以為該新餐廳作好準備。培育員工與酒店一同成長，始終是我們的責任。

於2014年，該等酒店每位同事的平均培訓時數約為33.6小時。此外，香港朗豪酒店憑藉其培訓計劃「培訓與品牌」，榮獲美國訓練及發展學會頒發「卓越實踐獎(提升表現組別)」。該項全方位的培訓計劃是多方面共同努力的成果，旨在提升該酒店的米芝蓮星級中菜館一明閣的用膳體驗與服務風格。

管治

一間承擔責任的公司，不僅在於為環境、社區和員工帶來裨益，同時亦是以符合商業道德的方式營運，贏得業務夥伴與顧客的信賴。

我們承諾在經營業務時堅守良好的企業管治及誠信。行為守則載有全體員工在履行職務時應有的基本行為標準，諸如提供或收受利益、申報利益衝突、賭博和處理機密資料的指引。我們會不時檢討有關政策及其他標準操作程序，以確保我們履行道德操守及良好管治的承諾與業界最佳慣例一致。於2014年，酒店管理人更新了行為守則，並已發送予該等酒店。

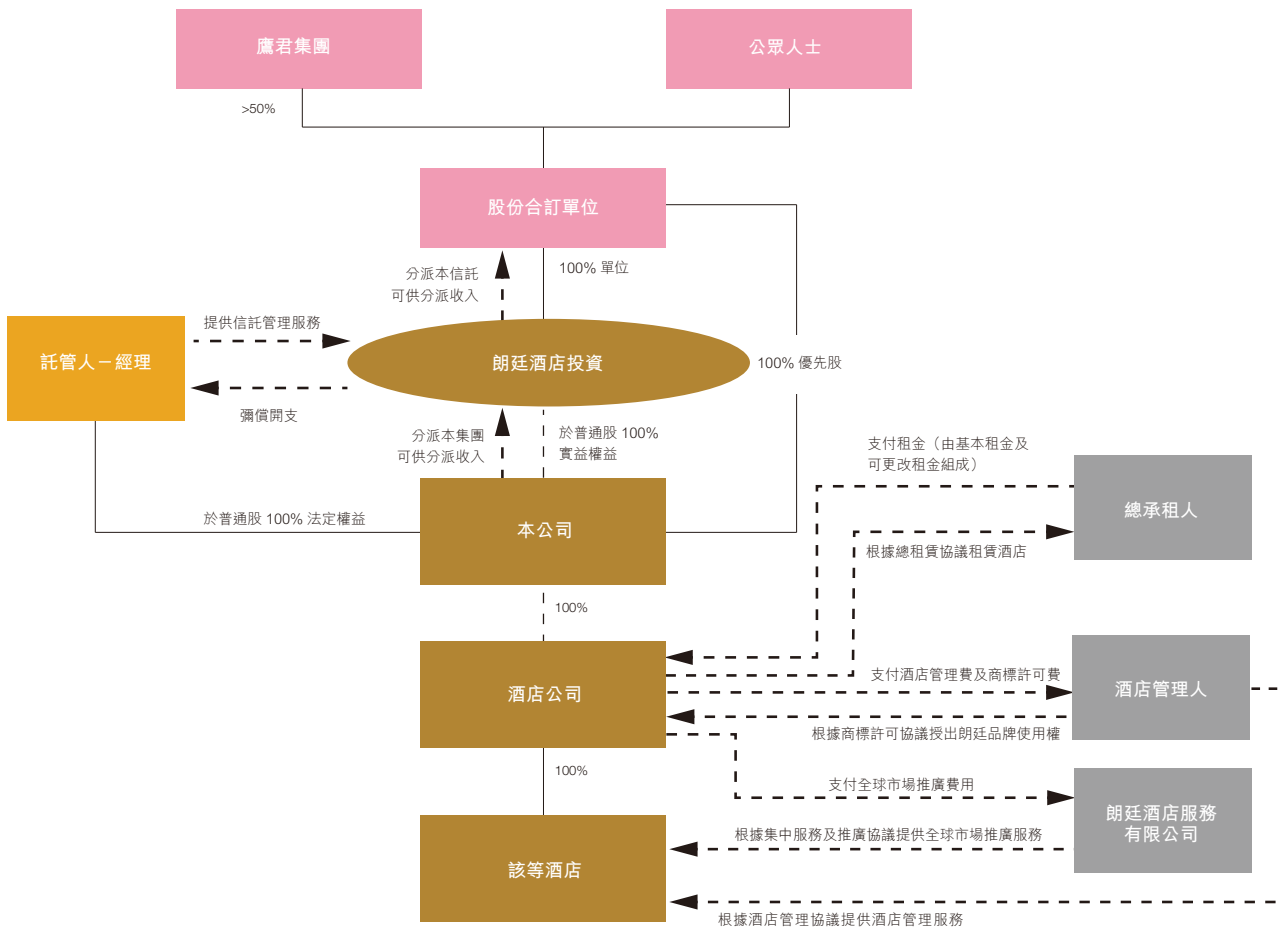
自2013年起，行為守則培訓被納入為其中一項CONNECT活動。隨著在經營業務中接收與使用個人資料的方法與日俱增，個人資料私隱成了商業道德的重要範疇。香港個人資料私隱專員公署已為該等酒店提供保護個人資料私隱的培訓，藉以加強員工對相關香港法例及六項保障資料原則的認識。該等酒店亦已作出內部檢討，以了解和分析現行的保護資料慣常做法。

企業管治報告

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、為我們的股份合訂單位持有人創造價值、盡量減低欺詐行為風險及處理潛在利益衝突事宜。本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2014年12月31日止年度本信託、託管人—經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

信託集團架構

下圖顯示了經簡化的信託集團架構。



企業管治報告

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

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

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

本信託及本公司的資本架構

股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，乃由以下三個部分組成：

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

本公司所有已發行普通股均由託管人－經理(作為本信託的託管人－經理)持有。託管人－經理所發行的每一個本信託單位必須與託管人－經理所持有的一股已明確識別普通股相應，並獲賦予該普通股的實益權益，以使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。同樣地，本信託所發行的每一個

單位必須與一股已明確識別的優先股合訂，該優先股(連同該單位)由股份合訂單位持有人作為全面法定及實益擁有人持有，各自不可獨立買賣。

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

與鷹君的業務關係

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立的各項正式協議所規管(如載於第71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。須遵守披露及申報規定之交易的詳情載於本年報的董事會報告書第72至第75頁。

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

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

企業管治報告

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

- 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。
- 本集團對鷹君集團的業績帶來重大貢獻，本集團就其業績及增長而可能對鷹君集團的任何依賴將會是雙方互相補足。
- 鷹君集團已向本公司授出優先選擇權契據，據此，倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲已落成的獨立酒店，本集團將擁有優先選擇權參與及收購此等酒店。
- 本集團已制訂多項企業管治措施藉以處理任何潛在利益衝突，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益。有關詳情載於本企業管治報告內「處理潛在利益衝突的企業管治措施」一節。

企業管治政策及常規

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

企業管治常規

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

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

企業管治報告

企業管治守則的遵守

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

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

董事會

董事會的組成

根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。於本年度，葉毓強先生獲委任為信託集團的執行董事及行政總裁以接替Katherine Benson女士，由2014年6月9日起生效。目前兩個董事會由以下六名成員組成：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)
羅寶璘女士

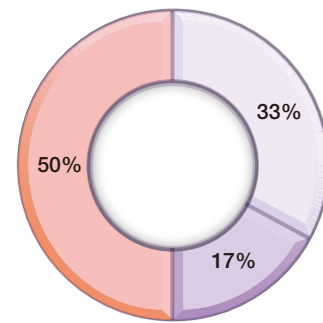
執行董事

葉毓強先生(行政總裁)(於2014年6月9日獲委任)

獨立非執行董事

林夏如博士
蘇耀華先生
黃桂林先生

羅寶璘女士為羅嘉瑞醫生的女兒，而羅醫生為託管人－經理及本公司的非執行主席，並為信託集團的控股公司鷹君集團有限公司的主要股東、主席及董事總經理。除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何其他財政、商業、家族或其他重大或相關關係。各董事會成員的專門知識及責任概要載列於下頁。



- 非執行董事
- 執行董事
- 獨立非執行董事

企業管治報告

	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	管理託管人—經理董事會及本公司董事會，領導兩個董事會制訂策略性方針，並對信託集團的管理及營運作宏觀的監督
羅寶璘	品牌標準、酒店設計及酒店發展	制訂策略性方針，並對信託集團的管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
葉毓強(行政總裁)	國際銀行、投資及融資	信託集團的日常管理
獨立非執行董事		
林夏如	國際事務及環球投資	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導
蘇耀華	國際酒店管理的財務及業務發展	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導
黃桂林	商業及投資銀行業務	就信託集團的業務及營運提供策略性意見及指導

董事會多元化

董事會深明董事會多元化的重要性及好處，故為託管人—經理董事會及本公司董事會建立有效架構，務求其具備足夠能力應對業務的規模、複雜性及策略性定位。董事匯集環球廣泛的專業背景及知識，包括物業及酒店發展、國際事務、全球投資、投資銀行及金融服務等。

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

多元化乃被視為推動董事會效能的重要動力。於檢討董事會組成時，提名委員會將考慮本公司策略上的緩急先後，從而釐定董事會所需恰當的技能，這包括在技能、經驗、知識及獨立性等方面取得適當的比重及權衡。所有董事的委任均以候選人的資歷及客觀標準為依據，並適當考慮多樣性對董事會的好處。於物色獲委任加入董事會的適當人選時，提名委員會將從多元化角度作多方面的考慮，包括經驗、專長、性別、年齡、文化及教育背景等範疇。

企業管治報告

於2015年1月14日舉行的提名委員會會議上，提名委員會經考慮本公司的企業策略以及本公司董事會各成員的技能、知識及經驗後，認為董事會的架構、人數及組成均令人滿意。

董事會職責

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

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

另一方面，本公司董事會負責制訂本集團的整體策略及業務目標，並監督管理團隊執行該等策略及目標，以推動本集團的長遠成功及為股份合訂單位持有人締造持恆價值。本集團的日常管理及業務營運的職務已委派予高層管理人員，彼等負責執行本公

司董事會採納的業務策略及措施，而特定的職能則保留予本公司董事會或託管人－經理董事會（如適用），有關職能載於《須由董事會全體成員議決事項》，而該事項列表會定期檢討以確保有關安排切合本集團的需要。以下載列主要保留事項的概要。此等職能須視乎適當情況分別由全體董事會、董事委員會或董事會獨立成員履行。

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

企業管治報告

董事會的獨立性

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

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

主席及行政總裁

羅嘉瑞醫生及葉毓強先生分別擔任主席及行政總裁職務。主席負責監察董事會運作及事務的效益，以及董事會、管理層與各持份者之間的關係。彼須就領導董事會制訂符合本集團最佳利益的企業與財務策略及進一步加強本集團與其母公司的協同效益，以及就監督有關規管本集團業務運作的政策，向董事會問責。行政總裁為所有日常管理決策的最終負責人，亦負責領導本公司長期及短期策略與規劃的發展及制訂。彼亦為董事會與本公司管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會溝通。

董事的委任、重選及輪值告退

根據本公司章程細則，在本公司每屆周年大會上不少於全體董事三分之一須輪值告退，且每名董事須每三年至少輪值告退一次，而任何獲委任以填補臨時空缺或新委任加入董事會的董事，其任期僅直至今屆周年大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。根據信託契約適用於本公司董事會的輪值告退條文亦間接適用於託管人—經理董事會。各非執行董事（包括獨立非執行董事）已分別與本公司及託管人—經理訂立委任函件，委任自上市日期起計初步為期三年，並可於任期屆滿後自動續期三年，及其後每三年自動續期一次，惟須遵守上述相關輪值告退條文。

企業管治報告

根據輪值告退記錄及按抽籤決定，羅寶璘女士及蘇耀華先生將於應屆周年大會輪值退任董事。經本公司提名委員會考慮及批准後，兩位退任董事均符合資格於2015年周年大會上膺選連任。此外，於本年度內獲委任出任本公司執行董事及行政總裁的葉毓強先生僅將留任至2015年周年大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。

董事啟導及持續發展

公司秘書須協助主席及行政總裁啟導新任董事及監察各董事與高層管理人員的持續發展。每位新任董事均會獲發啟導文件，讓其了解本公司的業務及策略。為使董事了解其職責及向彼等灌輸與信託集團業務及經營環境有關的新知識，公司秘書會定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以增進及持續提升董事會成員的技能及知識。

截至2014年12月31日止年度，各董事已獲發資訊文件，內容集中於新公司條例及競爭條例、酒店業概覽以及與董事相關的法律及法規規定的最新資料。每位董事於截至2014年12月31日止年度均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向託管人－經理及本公司確認其各自的培訓記錄。

董事委員會

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

託管人－經理的董事委員會

如前文所述，信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故須成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此合成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

託管人－經理董事會已成立審核委員會，其職權範圍已獲託管人－經理董事會批准，並定期作檢討以確保其符合最新的法規、監管規定及最佳常規。委員會向託管人－經理董事會匯報其決定及建議。委員會的職權範圍已詳細列明其職務及職責，並已登載於我們的網站及聯交所網站。

企業管治報告

託管人－經理的審核委員會

組成

組成託管人－經理的審核委員會的成員包括三名獨立非執行董事：

主席：
黃桂林先生

成員：
林夏如博士
蘇耀華先生

審核委員會各成員均並非託管人－經理及本公司的外聘核數師的前任或現任合夥人。

角色及職責

託管人－經理的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及本信託及託管人－經理的內部監控制度及審核程序，向託管人－經理董事會提出建議，以助託管人－經理董事會履行其內部監控、風險管理及財務管理方面的職務。

截至2014年12月31日止年度，託管人－經理的審核委員會舉行了兩次會議，會上全體成員均有出席。以下為根據委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍

於2014年已完成的主要工作概要

披露財務資料

- 審閱及批准截至2014年6月30日止期間本信託及本公司的2014年中期報告及中期業績公布初稿
- 審閱截至2014年6月30日止期間本信託及本公司的未經審核財務報表以及託管人－經理的未經審核財務報表
- 審閱及批准截至2013年12月31日止年度本信託及本公司的2013年年報及末期業績公布初稿
- 審閱截至2013年12月31日止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

企業管治報告

主要職務範圍(續)	於2014年已完成的主要工作概要(續)
內部審計及監控	<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－經理的內部監控制度的成效
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none"> 審議德勤•關黃陳方會計師行就中期審閱財務資料及年度審核本信託及本公司的財務報表以及託管人－經理的財務報表所發出的報告
續聘核數師	<ul style="list-style-type: none"> 檢討及考慮續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師並批准其酬金
關連交易	<ul style="list-style-type: none"> 每半年檢討及監察關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有其他適用規則及法規
鷹君優先權契據	<ul style="list-style-type: none"> 檢討及採納關於鷹君所授出優先權的運作之企業管治措施 檢討鷹君優先權契據的實行及遵守情況

本公司的董事委員會

為提供有效監督，本公司董事會已成立下列的董事委員會。董事委員會的職權範圍會定期作檢討以確保其符合最新的法規、監管規定及最佳常規。每個委員會均向本公司董事會匯報其決定及建議。

本公司的提名委員會

組成	<p>主席： 林夏如博士*</p> <p>成員： 羅嘉瑞醫生# 羅寶璘女士# 蘇耀華先生* 黃桂林先生*</p> <p>* 獨立非執行董事 # 非執行董事</p>
角色及職能	<p>委員會專注於增強、擴寬、平衡及評估董事會的技能、經驗及多樣性。委員會須就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向董事會提出建議。</p>

企業管治報告

截至2014年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，會上全體成員均有出席；全體委員會成員亦通過一份獨立的書面決議案，以處理以下事項：

主要職務範圍	於2014年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">批准全部六位退任董事於本信託及本公司以合併形式舉行的2014年周年大會上膺選連任經考慮葉毓強先生的技能、專長、經驗及背景後，提名葉毓強先生接替Katherine Benson女士出任託管人—經理及本公司的執行董事及行政總裁，並就此向本公司董事會作出建議

本公司的薪酬委員會

組成	<p>主席： 蘇耀華先生*</p> <p>成員： 羅嘉瑞醫生# 林夏如博士* 黃桂林先生*</p> <p>* 獨立非執行董事 # 非執行董事</p>
角色及職責	<p>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。</p>

企業管治報告

截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，會上全體成員均有出席。以下為已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2014年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2014年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇
董事薪酬	<ul style="list-style-type: none">就2014年度的董事袍金向董事會提出建議

本公司的審核委員會

組成	<p>組成本公司的審核委員會的成員與組成託管人－經理的審核委員會的成員相同，包括三名獨立非執行董事：</p> <p>主席： 黃桂林先生</p> <p>成員： 林夏如博士 蘇耀華先生</p> <p>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。</p>
角色及職責	<p>本公司的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及本公司的內部監控制度及審核程序，向本公司董事會提出建議，以助本公司董事會履行其內部監控、風險管理及財務管理方面的職務。</p>

截至2014年12月31日止年度，本公司的審核委員會舉行了兩次會議，會上全體成員均有出席。本公司審核委員會已完成的主要工作與上述託管人－經理的審核委員會所完成的大致相同。

企業管治報告

董事會及董事委員會會議

除了解託管人—經理董事會與本公司董事會各自的責任外，董事亦必須有能力且願意付出所需時間以處理本信託及本公司事務，包括出席董事會會議及董事委員會會議。執行董事乃全職為本信託及本公司工作，至於全體非執行董事及獨立非執行董事亦已向託管人—經理及本公司確認，彼等於2014年已付出足夠時間及精力處理本信託及本公司的事務。

董事會及董事委員會會議程序

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

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

企業管治報告

於回顧年度，託管人－經理及本公司各自舉行了四次董事會會議。根據託管人－經理的組織章程細則及本公司章程細則，董事可親身出席或以電話或其他視訊設備方式出席會議。個別董事於截至2014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：

2014年出席會議次數／合資格出席會議次數

董事姓名	託管人－經理		本公司				以合併 形式舉行的 2014年 周年大會
	董事會	審核委員會	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	
非執行董事							
羅嘉瑞*	2/2	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1
羅寶璘	2/2	-	2/2	-	1/1	-	-/1
出席率	100%	-	100%	-	100%	100%	
執行董事							
葉毓強** (於2014年6月9日獲委任)	2/2	-	2/2	-	-	-	1/1
Katherine Margaret BENSON** (於2014年6月9日辭任)	2/2	-	2/2	-	-	-	-
出席率	100%	-	100%	-	-	-	
獨立非執行董事							
林夏如	4/4	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
蘇耀華	4/4	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃桂林	4/4	2/2	4/4	2/2	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%	

* 主席

** 行政總裁

企業管治報告

董事薪酬

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

薪酬架構

基本酬金	<ul style="list-style-type: none"> 包括基本薪金、退休福利及其他津貼 金額固定，並就職責的範圍及複雜程度、個人表現以及市場薪酬水平而釐定足以挽留及激勵僱員的水平
花紅及獎勵	<ul style="list-style-type: none"> 在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鈎上發揮重要作用 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2014年財政年度，每位本公司董事及各董事委員會成員獲發的董事袍金載於下文。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15。

	港元 (每年)
董事會	
• 執行董事	50,000
• 非執行董事	150,000
• 獨立非執行董事	200,000
• 主席	250,000
審核委員會	
• 主席	100,000
• 委員會成員	50,000
薪酬委員會	
• 主席	50,000
• 委員會成員	25,000
提名委員會	
• 主席	30,000
• 委員會成員	20,000

企業管治報告

處理潛在利益衝突的企業管治措施

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

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

託管人－經理及本公司的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況。

企業管治報告

於截至2014年12月31日止年度，鷹君根據鷹君優先權契據向信託集團提呈兩項投資機遇，即(i)上海新天地朗廷酒店的2/3權益；及(ii)上海虹橋酒店發展項目的100%權益。因應信託集團的財務狀況，以及鑑於該兩項物業產生的收益微不足道，本公司董事會及託管人－經理董事會決定不就上述項目行使優先權。託管人－經理及本公司的審核委員會(其成員為全體獨立非執行董事)已就鷹君優先權契據的執行情況作出檢討，並確認鷹君及本公司於本年度均已遵守鷹君優先權契據的條款。

託管人－經理及本公司(一方面)與鷹君(另一方面)均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人－經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士亦為鷹君集團的董事，但鑑於已實施充足的企業管治措施，且其餘四名託管人－經理董事會及本公司董事會成員具備足夠專業知識，以於羅醫生及羅女士須就有關鷹君集團的事宜放棄投票時管理信託集團。

內部監控

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

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

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司各自的審核委員會及內部審核職能分別對本信託及託管人－經理以及本公司於截至2014年12月31日止年度的內部監控系統的成效進行審閱。

企業管治報告

內部審核職能採用風險基準方法以循環方式檢討託管人－經理及本公司所有主要業務運作。該審核檢討覆蓋所有重大的財務、營運及合規監控以及風險管理功能。本信託及本公司的2013年至2015年內部審核計劃已獲兩個審核委員會批准。內部審核部主管直接向兩個審核委員會及託管人－經理董事會及本公司董事會的主席匯報。審核檢討的結果乃以審核報告形式呈交予託管人－經理及本公司各自的審核委員會成員並於託管人－經理及本公司的審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內部審核職能跟進以確保於早前報告所載事項已恰當地解決。

根據兩個審核委員會對截至2014年12月31日止年度內部審核檢討結果的評估，委員會並無發現內部監控出現重大偏離或失誤情況。託管人－經理的審核委員會及本公司的審核委員會因而總結本信託及託管人－經理以及本公司的內部監控系統乃足夠及有效。

根據託管人－經理及本公司各自的審核委員會的檢討，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2014年12月31日止年度已維持完善而有效的內部監控系統。

股份合訂單位持有人

與股份合訂單位持有人的溝通

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

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

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

企業管治報告

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

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

股份合訂單位持有人大會

本公司董事會與託管人—經理董事會均認同股份合訂單位持有人大會堪具建設性，可為董事與股份合訂單位持有人提供真誠交流的良機。本信託及本公司以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會，於下頁概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。

首屆周年大會於2014年4月30日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行。羅嘉瑞醫生、Katherine Margaret Benson女士、林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生均有出席2014年周年大會。於會上議決的事項載列如下：

- 省覽信託集團截至2013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2013年12月31日止期間之經審核財務報表及彼等各自的董事會與獨立核數師報告書。
- 就股份合訂單位宣派由2013年5月30日(上市日期)至2013年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位18.8港仙。
- 重選羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士為非執行董事；重選Katherine Margaret Benson女士為執行董事；及重選林夏如博士、蘇耀華先生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、本公司及託管人—經理之核數師並授權董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人—經理及本公司董事配發、發行及處理不超逾已發行股份合訂單位20%之額外股份合訂單位之一般性授權。

企業管治報告

股份合訂單位持有人大會的程序

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

企業管治報告

股份合訂單位持有人的權利

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

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

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

根據本公司章程細則第16.5條，本公司股份合訂單位持有人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，惟彼須連同被提名人士的同意書於股份合訂單位持有人大會日期前至少7天以書面方式通知公司秘書。

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81至82頁及第140至141頁的獨立核數師報告書內。

企業管治報告

核數師酬金

於截至2014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2014年 12月31日止年度	
	港幣千元 信託集團	港幣千元 託管人—經理
審計服務	1,180	20
非審計服務		
中期審閱費用	350	—
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	98	2
	1,628	22

附註：

於本信託及本公司的綜合財務報表附註14以及託管人—經理的財務報表附註4內所披露的核數師酬金總額分別為1,180,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

組織章程文件

於截至2014年12月31日止年度，信託契約及本公司章程細則並無任何修訂，其現行版本可於公司網站及聯交所網站下載。

關連交易及／或持續關連交易

於截至2014年12月31日止年度，信託集團與託管人—經理訂立若干關連交易及／或持續關連交易，並根據上市規則完全遵守有關披露規定。

於回顧年度訂立的關連交易及／或持續關連交易及有關年度審閱的詳情，載於本年報的董事會報告書第70至76頁。

董事及有關僱員進行證券交易

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

經作出特定查詢後，本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至2014年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。董事於2014年12月31日在本信託及本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券權益載於董事會報告書。

企業管治報告

董事對財務報表的責任

託管人－經理董事會及本公司董事會在會計及財務部門協助下負責編製信託集團及託管人－經理截至2014年12月31日止年度的賬目。

董事及高級人員保險

於截至2014年12月31日止年度，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－經理及本公司所知悉，於本報告日期，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

有關連人士交易

於截至2014年12月31日止年度，信託集團及託管人－經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士進行若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。有關連人士交易的詳情於本信託及本公司的綜合財務報表附註36中披露。

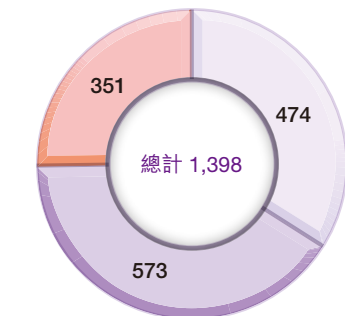
酒店管理人及僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。與2013年12月31日相比，該等酒店的僱員總數維持穩定於1,398人。

下表列載於2014年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

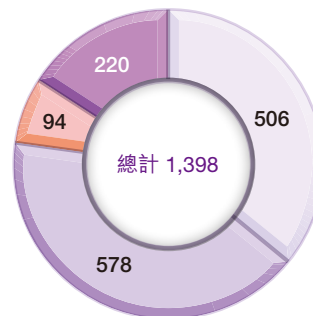
酒店管理人的僱員數目

酒店



- 香港朗廷酒店
- 香港朗豪酒店
- 香港逸東酒店

職能



- 客房
- 餐飲
- 銷售及市場推廣
- 其他

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%的款項作為強制性公積金計劃的強制性供款。

有關酒店管理人就僱員健康及職業安全、溝通及培訓所採取措施的詳情，載於本年報「企業社會責任」一節第29至37頁。

本公司僱用四名專業人員以維持信託集團的有效營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分

基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及津貼，而本公司亦已為僱員安排多項退休福利計劃。員工按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

本公司於截至2014年12月31日止年度所支付三名現任高層管理人員（包括行政總裁）的酬金總額分別為一名成員界乎1,000,000至2,000,000港元及餘下兩名成員為1,000,000港元以下。

董事會報告書

本公司董事會及託管人－經理董事會欣然提呈信託集團截至2014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2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

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

本集團的主要業務為擁有及投資於酒店組合，重點投資於亞洲落成的酒店。本集團現時的酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店。有關本集團企業策略、業務表現的主要增長動力及表現概覽的業務回顧以及未來前景乃載於本年報第12至第24頁之主席報告書及行政總裁回顧內。

本公司附屬公司於2014年12月31日的主要業務及其他詳情載於本年報內信託集團的綜合財務報表附註1及37。

託管人－經理為鷹君的間接全資附屬公司，具明確而有限的職責管理本信託。託管人－經理並無積極參與由信託集團所管理的業務的營運。

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)以對銷有關期間已列入綜合損益表的調整影響。信託集團的綜合財務報表附註11和12已載列有關詳情。

每股份合訂單位分派

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

截至12月31日止年度	分派放棄單位數目
2014年	150,000,000
2015年	100,000,000
2016年	100,000,000
2017年	50,000,000

董事會報告書

經計及分派放棄後，本公司董事會及託管人－經理董事會已建議向於2015年4月30日名列股份合訂單位持有人登記冊的股份合訂單位持有人派發截至2014年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位15.2港仙，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2015年周年大會上批准後，末期分派將於2015年5月14日派發。連同於2014年10月派發的中期分派每股份合訂單位14.6港仙，2014年度的每股份合訂單位分派總額合共為29.8港仙。

財務摘要

信託集團之業績與資產及／或負債摘要載於本年報第150頁。

儲備變動

信託集團於截至2014年12月31日止年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註28。

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18。

投資物業

信託集團於截至2014年12月31日止年度的投資物業變動載於綜合財務報表附註19。信託集團於2014年12月31日的所有投資物業均由獨立專業物業估值師採用收益資本化方法進行重估，此方法乃按物業投資者預期的市場收益率計算市值租金的未來現金流及適用折讓率釐定。市值租金亦經參考附近其他類似物業的租金以作評估。

信託集團於2014年12月31日的投資物業詳情載於本年報第149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2014年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,022,390,859個。相較於2013年12月31日，本年度合共發行21,000,927個新股份合訂單位，詳情如下：

日期	詳情	股份合訂單位數目
2013年12月31日	已發行股份合訂單位數目	2,001,389,932個
2014年3月5日	按每股份合訂單位3.79港元的價格發行新股份合訂單位，以向酒店管理人支付2013年下半年的酒店管理費用及許可費(統稱為「酒店管理人費用」)約41,628,000港元	10,983,756個
2014年8月22日	按每股份合訂單位3.70港元的價格發行新股份合訂單位，以向酒店管理人支付2014年上半年的酒店管理人費用約37,064,000港元	10,017,171個
2014年12月31日	已發行股份合訂單位數目	2,022,390,859個

回購、出售或贖回股份合訂單位

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

於截至2014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2014年度及截至本報告日期，本公司董事會及託管人－經理董事會的董事載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生*
羅寶璘女士

執行董事

葉毓強先生**
(於2014年6月9日獲委任)
Katherine Margaret BENSON女士**
(於2014年6月9日辭任)

獨立非執行董事

林夏如博士
蘇耀華先生
黃桂林先生

* 主席

** 行政總裁

根據信託契約第29.2(g)條及本公司章程細則第16.3條，任何獲委任填補臨時空缺的董事，其任期為僅直至下屆周年大會止，並符合資格於會上膺選連任。因此，於2014年度內獲委任的葉毓強先生須於應屆周年大會上輪值告退及膺選連任。根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，羅寶璘女士及蘇耀華先生須於2015年周年大會上輪值告退，並符合資格及願意膺選連任。

本公司的提名委員會已評估託管人－經理及本公司的獨立非執行董事的獨立性，並已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引作出有關其獨立性的年度確認書。經檢討後，託管人－經理及本公司的全體獨立非執行董事均被視為獨立人士。

董事及高層管理人員簡介

託管人－經理及本公司之董事以及本公司之高層管理人員之履歷詳情載於本年報第25至第28頁。

董事服務合約

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

董事酬金

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註15。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

董事會報告書

董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2014年12月31日，託管人—經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人—經理、本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），及根據標準守則須知會託管人—經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	股份合訂單位數目				相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	1,178,358,859 ⁽¹⁾	17,200,000 ⁽²⁾	-	1,195,558,859	59.12
葉毓強	495,000	-	-	-	-	495,000	0.02

附註：

- (1) 該1,178,358,859個股份合訂單位包括：
 - (i) 1,177,358,859個股份合訂單位由鷹君透過其三間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited、Fine Noble Limited及Great Eagle Nichemusic Limited間接持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。羅醫生持有鷹君之權益已載列於第67頁內；及
 - (ii) 1,000,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Katherine B L Limited持有。羅醫生亦為該公司之董事。
- (2) 該等權益由一項慈善信託所持有。羅醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。
- (3) 該百分比乃根據於2014年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,022,390,859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2014年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的58.22%權益，因此其為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於2014年12月31日於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	普通股股份數目				相關		總計	佔已發行股本之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股份數目	購股期權		
羅嘉瑞	59,370,525	-	3,870,117 ⁽¹⁾	300,929,549 ⁽²⁾	7,310,600	1,888,000	373,368,791	56.93
蘇耀華	446	-	-	-	-	-	446	0.00

附註：

- (1) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。
- (2) 該300,929,549股股份包括：
 - (i) 219,141,330股股份乃由一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其酌情受益人之一；及
 - (ii) 81,788,219股股份乃由另一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (3) 該百分比乃根據鷹君於2014年12月31日之已發行股份總數655,806,951股計算。

董事會報告書

冠君產業信託 (「冠君產業信託」)

冠君產業信託為鷹君 (其為本信託及本公司的控股公司) 之附屬公司。於2014年12月31日，鷹君擁有冠君產業信託的61.65%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人一經理及本公司之董事於2014年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	單位數目					佔已發行 單位之 百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	
羅嘉瑞	-	-	3,548,831,630 ⁽¹⁾	6,200,000 ⁽²⁾	3,555,031,630	61.88
蘇耀華	400,873	60,000	-	-	460,873	0.01

附註：

(1) 該3,548,831,630個單位包括：

- (i) 3,548,002,630個單位 (其中6,438,000個為相關單位，即以實物交收之非上市衍生工具所產生的衍生權益) 由鷹君間接持有，而羅醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。羅醫生持有鷹君之權益已載列於上文第67頁內；及
- (ii) 829,000個單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之兩間公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。

(2) 該等權益由一項慈善信託所持有。羅醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2014年12月31日之已發行單位總數5,744,851,859個計算。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，託管人一經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人一經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

董事會報告書

董事於競爭性業務中擁有的權益

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

- (i) 羅嘉瑞醫生(託管人一經理及本公司的主席及非執行董事)為鷹君的主要股東、主席及董事總經理,以及擔任鷹君集團多間附屬公司的董事。鷹君集團作為本信託及本公司的相聯法團及股份合訂單位控股持有人,於亞洲、澳洲、紐西蘭、北美洲及歐洲從事發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業、餐廳及健身中心的業務。羅醫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。
- (ii) 羅寶璘女士(託管人一經理及本公司的非執行董事)為鷹君集團若干附屬公司(包括朗廷酒店集團有限公司,即朗廷酒店國際有限公司的母公司;朗廷酒店國際有限公司為本公司三間酒店—香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店—的酒店管理人)的董事。

兩名非執行董事擔任策略角色,制訂本信託及本公司的發展計劃,尤其是日後信託集團與鷹君集團以雙方共同利益為目標而可能達成之協同效益。彼等

不會參與本集團的日常管理。其餘董事會成員並無在鷹君集團擔任持續執行角色。葉毓強先生為本公司唯一的執行董事及行政總裁,主要負責本集團的整體日常管理,以及監督總承租人及酒店管理人的表現。本集團的管理層團隊及職員向葉先生匯報,彼則向本公司董事會及託管人一經理董事會負責,並無涉及利益衝突。

此外,信託集團已制定多項企業管治措施,以處理信託集團及鷹君集團共同董事的任何潛在利益衝突,有關詳情於企業管治報告內「處理潛在利益衝突的企業管治措施」一節披露。

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

董事於重大合約的權益

有關關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告及綜合財務報表附註36。除上文所述者外,託管人一經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效,並且由託管人一經理及本公司的董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事會報告書

管理及／或行政合約

於2013年5月10日(上市日期)，本公司與鷹君訂立行政支援服務協議，據此，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援，初步為期三年，並於任何相關年期屆滿後自動續期3年，惟須遵守上市規則適用之披露及申報規定。根據上市規則第14A.98條，共用上述行政服務為獲豁免關連交易。

鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人。羅嘉瑞醫生(本信託及本公司的主席及非執行董事)為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼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一經理或本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政的合約。

根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

根據上市規則須予披露的持續關連交易的詳情載列如下。誠如於2013年5月16日刊發的首次公開發售招股章程所披露，下文第1至第6段所載的持續關連交易已獲聯交所授出豁免，毋須嚴格遵守上市規則有關(其中包括)公布及股份合訂單位獨立持有人批准之規定。有關豁免之主要條款及條件已於下文「豁免」一節內披露。

董事會報告書

截至2014年12月31日止年度
之總交易額
(港幣千元)

獲聯交所授出的豁免規限的持續關連交易

1. 總租賃協議^(a)

— 基本租金 225,000

— 可更改租金^(b) 521,534

2. 酒店管理協議^{(a)(b)(c)(d)}

— 基本費用 24,880

— 獎勵費用 34,230

3. 集中服務及推廣協議^{(a)(b)}

— 償付成本 13,058

— 全球市場推廣費用 18,982

— 預約費用 4,210

4. 商標許可協議^{(a)(b)(c)(d)}

16,587

5. 公契及管理協議^(a)

2,192

6. 租賃朗豪坊辦公大樓的寫字樓之租賃協議^(a)

5,230

須遵守申報規定的其他持續關連交易

提供採購服務、項目管理服務以及設計及
施工承包服務之框架協議

7,746

附註：

(a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經股份合訂單位獨立持有人批准之規定

(b) 取得豁免毋須遵守制定貨幣上限之規定

(c) 取得豁免毋須遵守上市規則第13.36(1)(a)條

(d) 由上市日期(包括該日)至2017年12月31日期間之應付費用將以股份合訂單位之方式支付。

董事會報告書

獲聯交所授出的豁免規限的持續關連交易

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

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

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

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

2. **酒店管理協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店國際有限公司(作為酒店管理人)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立酒店管理協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則酒店管理人及總承租人亦為本公司的關連人士。根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒店管理協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。根據酒店管理協議應付予酒店管理人的服務費用將按下列基準與酒店的經營溢利及收入掛鉤：

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

根據酒店管理協議應付費用上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

董事會報告書

3. **集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本公司的關連人士。

根據集中服務及推廣協議，服務供應商同意為各酒店提供全球市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由服務供應商選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各集中服務及推廣協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據每份集中服務及推廣協議應付予服務供應商的費用及其他金額將根據下列基準釐定：

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

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

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

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

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

董事會報告書

5. **物業管理服務協議**—鷹君物業管理有限公司(「GEPM」)與朗豪酒店(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於2005年6月27日訂立的公契及管理協議。由於GEPM為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則GEPM亦為本公司的關連人士。

根據物業管理服務協議，GEPM須就香港朗豪酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務，朗豪酒店(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)須按獲分配管理份額數目的比例支付當中成本。根據公契及管理協議，委任GEPM提供物業管理服務初步為期兩年，而該項委任將無限期延續，直至其根據公契及管理協議的條款終止為止。

應付年度服務費用乃根據GEPM所編製的年度預算釐定，已計及所產生的實際成本，加上給予GEPM的酬金及香港朗豪酒店就其所處地段獲分配的管理份額。該費用與GEPM就有關地段向持有管理份額之其他租戶提供服務所收取之費用相符。

截至2014年及2015年止每一財政年度，就GEPM所提供之服務總值的年度上限分別為2,600,000港元及3,300,000港元。

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

根據租賃協議，Benington Limited 及Renaissance City Development Company Limited 向朗豪酒店(香港)有限公司出租香港九龍亞皆老街8號香港朗豪坊辦公大樓10樓1001-1003室、1005-1008室及1015室作為寫字樓物業並就該物業提供樓宇管理服務，月租為380,544港元。上述協議由2010年6月1日至2013年5月31日止，初步為期3年，自2013年6月1日起已續期3年，有關月租為380,544港元，管理費為每月55,299港元。截至2014年及2015年止每一財政年度，租賃協議的年度上限分別為6,000,000港元及6,100,000港元。

須遵守申報規定的其他持續關連交易

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

董事會報告書

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

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

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

誠如託管人—經理及本公司於2014年6月11日刊發之公布所披露，鷹君集團根據框架協議將予提供的服務總值於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度之年度上限分別為19,930,000港元、23,370,000港元及11,930,000港元。

豁免

根據上市規則第14A章，上文第1至4段所述之交易構成非豁免持續關連交易，一般須遵守公布、申報、年度審閱及股份合訂單位獨立持有人批准的規定。上市規則第14A.52條亦規定，非豁免持續關連交易之協議期限須為固定，除非在特別情況下，否則不得超過三年。

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

根據上市規則第14A.76(2)條，上文第5及6段所述之交易構成非豁免持續關連交易，一般須遵守公布及申報之規定，惟獲豁免遵守股份合訂單位獨立持有人批准之規定。

董事會報告書

豁免遵守取得股份合訂單位獨立持有人之批准及作出公布之規定

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

豁免遵守制定貨幣上限規定

託管人－經理及本公司亦向聯交所申請，而聯交所已就根據總租賃協議應付之可更改租金以及根據酒店管理協議、集中服務及推廣協議及商標許可協議之應付費用制定貨幣上限向託管人－經理及本公司授出豁免。該等協議之年期詳情，載於上文1至4段該等交易之描述中。

豁免遵守上市規則第13.36(1)(a)條

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

豁免的進一步詳情及條件已於首次公開發售招股章程中披露。

關連交易之審閱

根據上市規則第14A.55條，託管人－經理及本公司的董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述截至2014年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

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

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

董事會報告書

主要股份合訂單位持有人的權益

於2014年12月31日，下列為於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有權益或淡倉之人士（託管人—經理及本公司董事或行政總裁除外），其擁有本信託及本公司的已發行股份合訂單位5%或以上之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

名稱	所持股份 合訂單位數目	相關股份 合訂單位數目	總計	佔已發行 股份合訂單位 之百分比 ⁽⁵⁾
鷹君集團有限公司	1,177,358,859 ⁽¹⁾	—	1,177,358,859 ⁽¹⁾	58.22
LHIL Assets Holdings Limited	1,170,216,859	—	1,170,216,859	57.86
HSBC International Trustee Limited	1,176,777,859 ⁽²⁾	—	1,176,777,859 ⁽²⁾	58.19
花旗集團	104,269,858 ⁽³⁾	—	104,269,858 ⁽³⁾	5.16
挪威銀行	101,056,704 ⁽⁴⁾	—	101,056,704 ⁽⁴⁾	5.00

附註：

- (1) 該1,177,358,859個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
 - i. 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - ii. 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - iii. 1,177,000個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有。
- (2) 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2014年8月22日）而作出披露。於2014年12月31日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.42%的權益。
- (3) 該數目乃基於從花旗集團（「花旗」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2014年11月20日）而作出披露。該104,269,858個股份合訂單位由花旗透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
 - i. 104,258,134個股份合訂單位由Citibank N.A.持有；及
 - ii. 11,724個股份合訂單位由Citigroup Global Markets Limited作為抵押權益持有。
- (4) 該數目乃基於從挪威銀行收到的最新權益披露表（相關事件日期為2014年6月10日）而作出披露。
- (5) 該百分比乃根據於2014年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,022,390,859個計算。

除上文所披露者外，於2014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66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

於年內，來自信託集團五大供應商的採購額佔總採購額的詳情如下：

供應商	服務性質	相關成本百分比
1. 朗廷酒店國際有限公司	酒店管理費及許可費	25.2%
2. 雋富工程顧問有限公司	酒店翻新開支	20.6%
3. 朗廷酒店服務有限公司	全球市場推廣費用	6.3%
4. ISG Asia (Hong Kong) Limited	酒店翻新開支	6.0%
5. Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited	辦公室租金	1.7%
總計：		59.8%

出租位於香港逸東酒店的三間零售門店及出租該等酒店予總承租人所得的收入約為751,738,000港元。收入明細載於本年報內信託集團的綜合財務報表附註6。

於上述供應商及客戶當中，朗廷酒店國際有限公司、朗廷酒店服務有限公司、Benington Limited、Renaissance City Development Company Limited及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君則為主要股份合訂單位持有人，於2014年12月31日間接擁有本信託及本公司的58.22%權益。託管人—經理及本公司的主席及非執行董事羅嘉瑞醫生為上述公司的董事，並為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。

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

董事會報告書

捐款

信託集團於期內並無作出慈善及其他捐款。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關續聘德勤•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2015年4月20日舉行之應屆周年大會上提呈。

足夠公眾持股量

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

企業管治

本信託、託管人—經理及本公司深明維持及發展高標準的企業管治常規以維護和保障股份合訂單位持有人利益的重要性。於截至2014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38至第61頁之企業管治報告內。

企業社會責任

信託集團一直以企業社會責任為經營業務之本。基於業務會隨著社會及外圍環境蓬勃發展的信念，我們堅守企業社會責任。企業社會責任報告乃載於本年報第29至第37頁，當中載有本集團的環保政策及績效，以及與本集團主要持份者的關係。

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



羅嘉瑞
主席

香港，2015年2月16日

財務資料

朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

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

朗廷酒店管理人有限公司

- 140 獨立核數師報告書
- 142 損益及其他全面收益表
- 142 財務狀況表
- 143 權益變動表
- 143 現金流量表
- 144 財務報表附註

信託及本公司之 獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人

(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；

朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審閱載於第83至139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1所述，信託的綜合財務報表及 貴公司的綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之綜合財務報表包括於2014年12月31日 貴信託集團及公司集團之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表，及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明資料。

董事對信託及 貴公司之綜合財務報表之責任

朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」，以其作為信託託管人—經理的身份)之董事及 貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)之披露規定編製真實公平的信託及 貴公司之綜合財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，以使信託及 貴公司之綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核，表達對該等綜合財務報表的意見，並按照我們協定的聘用條款僅向 閣下(作為一個實體)呈報吾等之意見，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

信託及本公司之 獨立核數師報告書

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

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司、 貴信託集團及公司集團於2014年12月31日之狀況，及 貴信託集團及公司集團本年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2015年2月16日

信託及本公司之 綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務			
收入	6	751,738	471,764
物業相關開支		(32,975)	(18,670)
服務費		(94,679)	(58,702)
物業收益淨額		624,084	394,392
其他收益	8	19,585	9,606
投資物業之公平值增加	19	155,558	25,554
信託及其他開支		(24,317)	(42,839)
融資成本	9	(130,822)	(76,755)
除稅前溢利		644,088	309,958
所得稅開支	10	(87,025)	(37,571)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利		557,063	272,387
已終止業務			
已終止業務的年度溢利	13	—	172,888
年度溢利	14	557,063	445,275
每個股份合訂單位基本及攤薄盈利	17		
來自持續經營及已終止業務		0.2762港元	0.2690港元
來自持續經營業務		0.2762港元	0.1645港元

信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
年度溢利	557,063	445,275
其他全面收益(支出)：		
將不予重新分類至損益之項目：		
擁有人佔用樓宇於更改用途至投資物業後重估盈餘	-	12,598,157
期後可重新分類至損益之項目：		
於出售持作可出售投資後重新分類	-	(23,555)
年度其他全面收益	-	12,574,602
年度全面收益總額	557,063	13,019,877

信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	25	9
投資物業	19	17,000,000	16,696,000
		17,000,025	16,696,009
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	22	55,024	132,591
應收稅款		283	2,217
受限制現金	23	60,000	–
銀行結餘及現金	23	589,248	751,932
		704,555	886,740
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	24	84,448	69,450
應付稅項		61	35
		84,509	69,485
流動資產淨額		620,046	817,255
總資產減流動負債		17,620,071	17,513,264
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款	25	6,752,016	6,718,016
遞延稅務負債	26	185,549	125,002
		6,937,565	6,843,018
資產淨額		10,682,506	10,670,246
資本及儲備			
已發行股本	27	2,022	2,001
儲備		10,680,484	10,668,245
權益總額		10,682,506	10,670,246

載於83頁至139頁的綜合財務報表於2015年2月16日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

葉毓強
董事

本公司之 財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	20	344,318	219,052
應收附屬公司款項	21	9,165,998	9,708,989
		9,510,316	9,928,041
流動資產			
預付款項		75	66
應收附屬公司款項	21	–	3,707
銀行結餘		784	75
		859	3,848
流動負債			
應計款項		1,135	5,163
流動負債淨額		(276)	(1,315)
非流動負債			
應付附屬公司款項	21	38	–
資產淨額		9,510,002	9,926,726
資本及儲備			
已發行股本	27	2,022	2,001
儲備	28	9,507,980	9,924,725
權益總額		9,510,002	9,926,726

信託及本公司之 綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	物業重估儲備 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日	8	-	-	-	23,555	(691,757)	(668,194)
年度溢利	-	-	-	-	-	445,275	445,275
擁有人佔用樓宇於更改用途至 投資物業後重估盈餘	-	-	-	12,598,157	-	-	12,598,157
於出售持作可出售投資後重新分類	-	-	-	-	(23,555)	-	(23,555)
年度全面收益(支出)總額	-	-	-	12,598,157	(23,555)	445,275	13,019,877
就重組之收購 以交換該酒店控股公司之 權益而發行的股份合訂單位 (見附註2及27)	(8)	-	(11,562,543)	-	-	-	(11,562,551)
於股份合訂單位公開發售時 發行的股份合訂單位 (見附註27)	1,148	5,737,982	-	-	-	-	5,739,130
發行股份合訂單位 (見附註27及32)	852	4,260,018	-	-	-	-	4,260,870
發行股份合訂單位應佔 的交易成本	1	5,461	-	-	-	-	5,462
	-	(124,348)	-	-	-	-	(124,348)
於2013年12月31日	2,001	9,879,113	(11,562,543)	12,598,157	-	(246,482)	10,670,246
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	557,063	557,063
已付分派(見附註12(e))	-	(623,495)	-	-	-	-	(623,495)
發行股份合訂單位 (見附註27及32)	21	78,671	-	-	-	-	78,692
於2014年12月31日	2,022	9,334,289	(11,562,543)	12,598,157	-	310,581	10,682,506

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

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	644,088	516,275
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	75,697	47,090
投資物業之公平值增加	(155,558)	(25,554)
上市開支	-	34,748
利息開支	96,532	77,188
利息收益	(19,313)	(9,443)
物業、廠房及設備折舊	4	62,107
貸款先付費攤銷	34,000	21,544
匯兌虧損(收益)淨額	12,137	(4,452)
出售投資物業之收益	(272)	-
出售持作可出售投資之收益	-	(23,555)
營運資金變動前的經營現金流量	687,315	695,948
存貨減少	-	13,488
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	78,141	(49,650)
應付賬款、按金及應計款項增加(減少)	2,019	(242,976)
來自經營業務之現金	767,475	416,810
繳付利息	(96,528)	(76,925)
繳付香港所得稅	(24,518)	(38,386)
來自經營業務之現金淨額	646,429	301,499

信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
投資業務			
添置投資物業		(128,724)	-
存放受限制現金		(60,000)	-
添置物業、廠房及設備		(20)	(64,846)
已收利息		18,739	8,992
出售投資物業的所得款項		272	-
出售持作可出售投資的所得款項		-	54,601
投資業務所用現金淨額		(169,733)	(1,253)
融資活動			
已付分派		(623,495)	-
發行股份合訂單位的開支		(3,748)	(154,988)
就重組所支付現金代價	2(iii)		(10,295,814)
償還有抵押銀行貸款		-	(190,000)
支付貸款先付費		-	(102,000)
新籌集有抵押銀行貸款		-	6,800,000
發行股份合訂單位的所得款項		-	4,260,870
同系附屬公司提供的墊款		-	97,611
融資活動(所用)所得現金淨額		(627,243)	415,679
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(150,547)	715,925
年初現金及現金等價物		751,932	31,555
外幣匯率變動影響		(12,137)	4,452
年末現金及現金等價物， 為銀行結餘及現金		589,248	751,932

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店投資(「信託」)根據朗廷酒店管理人有限公司(「託管人—經理」,以其作為信託託管人—經理的身份)與朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約(「信託契約」)成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位(「股份合訂單位」)的組成部分為:(a)一個信託單位;(b)由作為法定擁有人的託管人—經理(以其作為信託的託管人—經理的身份)所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益,該權益與單位掛鉤;以及(c)本公司一股已明確識別的優先股,該股份與單位「合訂」。股份合訂單位於2013年5月30日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本公司的母公司為LHIL Assets Holdings Limited,一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。董事認為信託及本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司(一間於百慕達註冊成立的有限公司,其股份於聯交所上市)。託管人—經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

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

綜合財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 呈列及編製基準

根據信託契約,信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司(統稱「本信託集團」)的綜合財務報表。本公司截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「公司集團」)的綜合財務報表。

本公司受信託所控制,而於截至2014年12月31日止年度內,信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此,於信託的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況,與本公司的綜合財務報表相同,僅在本公司的股本披露上有差異。因此,託管人—經理及本公司董事認為,將信託及本公司的綜合財務報表一併呈列更為清晰,故將信託的綜合財務報表與本公司的綜合財務報表相同的部分一並呈列,並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 呈列及編製基準(續)

信託與本公司有相同的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、主要會計政策及相關的說明資料。本公司的綜合財務報表亦包括本公司的個別財務狀況表，而在附註20、21、28及30有關本公司資料的相關說明資料已分別披露。

本信託集團與公司集團合稱「集團」。

為籌備上市，鷹君集團有限公司及集團於2013年5月進行集團重組(「重組」)概要如下。

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

上述收購的總代價為16,034,944,000港元，包括該等酒店控股公司股份的代價11,562,551,000港元及欠付賣方公司貸款的代價4,472,393,000港元。總代價16,034,944,000港元中，10,295,814,000港元乃以現金支付及餘下5,739,130,000港元乃透過向賣方公司發行1,147,825,999個股份合訂單位結算(見附註27及32)。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 呈列及編製基準(續)

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

重組僅為該等酒店簡接擁有人的重組，而該等酒店的管理層及最終擁有人並無變動。因此，信託及本公司的綜合財務報表已應用與香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」一致的合併會計原則。信託及本公司截至2013年12月31日止年度的相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已編製，猶如信託、本公司、該等酒店控股公司及彼等的附屬公司被視為於該日或於該等期間一直存在的單一呈報實體。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

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

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	對2010年至2012年周期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對2011年至2013年周期的香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對2012年至2014年周期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
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 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁵

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，附有限例外情況。容許提早應用。

³ 對於2016年1月1日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效並容許提早應用。

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁵ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁶ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例（第622章）要求之適用披露。

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

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

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

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

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

主要會計政策載列下文。

綜合基準

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

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 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，列入綜合損益表內。

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

涉及共同控制實體業務合併的合併會計處理

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

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，並無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔收購對象可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本的差額確認任何金額。

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

附屬公司投資

附屬公司投資乃按成本扣除任何確認減值虧損後列於本公司的財務狀況表。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，相等於日常業務過程中提供服務應收金額。

來自經營租約的租金收益以直線法於有關租賃期內在損益表內確認。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

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

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

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

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

投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本升值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業利用公平值模式按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益在其產生的期間內列入損益。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃

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

集團作為出租人

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

集團作為承租人

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

外幣

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

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益表內確認。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益表確認。

退休福利成本

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

稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可抵稅的收益或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可抵稅項目，故應課稅溢利與綜合損益表內所呈報的除稅前溢利不同。集團的即期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

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

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及按業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號「所得稅」所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

當期及遞延稅項於損益確認，惟倘與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2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債而產生的直接應佔的交易成本於首次確認時按適用情況加入或於該項金融資產或金融負債的公平值中扣減。

金融資產

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

實際利率法

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

利息收益乃就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

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

金融資產減值

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

就所有金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

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

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

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

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

金融負債及權益工具

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

權益工具

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

實際利率法

實際利率法是一種計算在有關期間金融負債攤銷成本與分配利息開支的方法。實際利率是於預期金融負債年期或(如適用)更短期間將估計未來現金支出(包括所有已付或已收並構成實際利率整體的費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確折現至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬款、應付附屬公司款項及有抵押銀行貸款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

取消確認

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

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

有形資產減值虧損

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

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

5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

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

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014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)

應用會計政策之關鍵性判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確性因素之主要來源

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

投資物業

投資物業乃按獨立專業估值師之估值，以公平值17,000,000,000港元(2013年：16,696,000,000港元)入賬。

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

依據有關估值報告，董事已作出判斷及同意估值方法可反映現時市場情況。

公平值計量及估值過程

集團若干資產就財務報告而言按公平值計量。

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

估計投資物業的公平值時，集團採用的估值方法包括並非根據可觀察市場數據計算的輸入數據。附註19載列有關釐定投資物業公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 收入

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務		
來自GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益(見附註36(a))		
基本租金	225,000	133,151
可更改租金	521,534	335,649
	746,534	468,800
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	5,204	2,964
租金收益總額	751,738	471,764

7. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者(「主要營運決策者」)，為託管人—經理的管理層及本公司的董事，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租三間酒店的經營業績。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

2014年

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

2013年

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

* 以上各投資物業之分部業績是從其分部收入扣除物業相關開支及服務費後得出。

分部資產及負債

持續經營業務

就表現評估而言，投資物業的公平值由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店的公平值分別為6,130,000,000港元、7,120,000,000港元及3,750,000,000港元(2013年：分別為6,080,000,000港元、7,030,000,000港元及3,586,000,000港元)。

並無呈列分部負債的分析乃由於並非定期提供予主要營運決策者。

地區資料

集團的所有收入乃來自位於香港的活動及客戶。集團的非流動資產全部位於香港。

有關主要客戶之資料

746,534,000港元(2013年：468,800,000港元)來自總承租人的收入，佔集團截至2014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2014年12月31日止年度

8. 其他收益

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務		
來自銀行存款的利息收益	19,313	5,154
匯兌收益淨額	-	4,452
出售投資物業之收益	272	-
	19,585	9,606

9. 融資成本

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務		
須於五年內悉數償還的銀行借款利息	96,532	56,739
貸款先付費攤銷	34,000	20,016
其他借貸成本	290	-
	130,822	76,755

10. 所得稅開支

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務		
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	26,521	18,035
過往年度(超額撥備)撥備不足	(43)	53
	26,478	18,088
遞延稅項(見附註26)：		
本年度	60,606	19,536
過往年度超額撥備	(59)	(53)
	60,547	19,483
	87,025	37,571

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

10. 所得稅開支(續)

年內稅項費用與綜合損益表的除稅前溢利對賬如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
除稅前溢利	644,088	309,958
按香港利得稅16.5%計算的稅項(2013年：16.5%)	106,275	51,143
不可扣稅開支的稅務影響	18,527	10,558
毋須課稅收入的稅務影響	(37,672)	(5,810)
過往年度超額撥備	(102)	–
使用之前未予確認的稅務虧損	–	(18,320)
其他	(3)	–
年內稅項費用	87,025	37,571

11. 可分派收入總額

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

	2014年 港幣千元	上市日期至 2013年 12月31日 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	557,063	272,387
調整：		
加：		
從損益中扣除的上市開支	–	34,748
折舊	4	1
遞延稅項	60,547	19,483
非現金融資成本	34,000	20,016
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費 及許可費(見附註32及36(b))	75,697	47,090
非現金匯兌虧損淨額	11,952	–
減：		
投資物業之公平值增加	(155,558)	(25,554)
非現金匯兌收益淨額	–	(4,452)
傢俱、裝置及設備儲備	(24,880)	(14,966)
可分派收入總額	558,825	348,753

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

12. 分派表

	附註	2014年 港幣千元	上市日期至 2013年 12月31日 港幣千元
中期分派期 (附註 a)			
截至2014年6月30日止六個月之可分派收入總額		272,603	—
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		100%	—
中期分派期的可分派收入		272,603	—
中期分派 (附註 c)		272,603	—
末期分派期 (附註 a)			
截至2014年12月31日止財政年度之可分派收入總額 (2013年：由上市日期至2013年12月31日止期間)	11	558,825	348,753
減：中期分派期的已付可分派收入 (附註 e)		(273,369)	—
末期分派期的可分派收入		285,456	348,753
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		100%	100%
末期分派期的可分派收入		285,456	348,753
末期分派 (附註 c)		285,456	348,753
每個股份合訂單位的分派			
已付每個股份合訂單位中期分派 — 計入分派放棄影響前 (附註 d)		0.135港元	—
— 計入分派放棄影響後 (附註 e)		0.146港元	—
應付每個股份合訂單位末期分派 — 計入分派放棄影響前 (附註 d)		0.141港元	0.174港元
— 計入分派放棄影響後 (附註 e)		0.152港元	0.188港元

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

12. 分派表(續)

附註：

- (a) 2014年末期分派以截止2014年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

2014年中期分派以截止2014年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2013年末期分派以由上市日期起至2013年12月31日止期間的可分派收入總額為基準，因此，股份合訂單位持有人不會收取上市日期前期間的分派。

- (b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明董事現有意宣派及分派(i)由上市日期起至2013年12月31日止期間、截至2014年12月31日止財政年度以及2015年12月31日止財政年度的100%可分派收入總額，及(ii)不少於其後各財政年度的可分派收入總額的90%。

- (c) 於2014年12月31日後的末期分派，並未於2014年12月31日確認為負債。

於2014年6月30日後的中期分派，並未於2014年6月30日確認為負債。

於2013年12月31日後的末期分派，並未於2013年12月31日確認為負債。

- (d) 在2014年末期分派期，每個股份合訂單位的末期分派為0.141港元(2013年：0.174港元)，乃基於該期間應付末期分派285,456,000港元(2013年：348,753,000港元)及於2014年12月31日的2,022,390,859個(2013年：2,001,389,932個)股份合訂單位來計算。

在2014年中期分派期，每個股份合訂單位的中期分派為0.135港元，乃基於該期間應付中期分派272,603,000港元及於2014年6月30日的2,012,373,688個股份合訂單位來計算。

- (e) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited(上市後本公司的直屬控股公司)已同意放棄下文所示期間就其持有的股份合訂單位收取任何應付分派的權利(「分派放棄」)：

	股份合訂 單位數目 千個
上市日期至2013年12月31日	150,000
截至2014年12月31日止年度	150,000
截至2015年12月31日止年度	100,000
截至2016年12月31日止年度	100,000
截至2017年12月31日止年度	50,000

2014年末期分派期的每個股份合訂單位的末期分派為0.152港元(2013年：0.188港元)，乃基於LHIL Assets Holdings Limited所持有1,872,390,859個(2013年：1,851,389,932個)股份合訂單位(經計入150,000,000個(2013年：150,000,000個)股份合訂單位後)來計算。2014年末期分派期的末期分派將於2015年5月14日或之前付予股份合訂單位持有人。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

12. 分派表 (續)

附註：(續)

(e) (續)

2014年中期分派期的每個股份合訂單位的中期分派為0.146港元，乃基於LHIL Assets Holdings Limited所持有1,862,373,688個股份合訂單位(經計入150,000,000個股份合訂單位後)來計算。

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

13. 已終止業務

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

本年度及過往年度已終止業務的溢利及現金流量呈列如下：

來自已終止業務的年度溢利

	2014年 港幣千元	2013年1月1日 至上市日期 港幣千元
收入	—	657,356
經營開支	—	(394,926)
折舊及攤銷前的經營溢利	—	262,430
折舊及攤銷	—	(62,106)
經營溢利	—	200,324
其他收益	—	4,477
出售持作可出售投資的收益	—	23,555
行政開支	—	(136)
融資成本	—	(21,903)
除稅前溢利	—	206,317
所得稅開支	—	(33,429)
已終止業務的年度溢利	—	172,888

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

13. 已終止業務(續)

來自己終止業務的現金流量

	2014年 港幣千元	2013年1月1日 至上市日期 港幣千元
經營業務所得現金淨額	-	126,436
投資業務所用現金淨額	-	(5,946)
融資活動所用現金淨額	-	(92,389)
現金流量增加淨額	-	28,101

14. 年度溢利

	2014年 持續經營業務 港幣千元	上市日期至 2013年 12月31日 持續經營業務 港幣千元	2013年 1月1日至 上市日期 已終止業務 港幣千元	2013年 總計 港幣千元
經扣除(計入)下列各項後達致的年度溢利:				
員工成本(包括董事酬金)	6,093	3,621	179,921	183,542
折舊	4	1	62,106	62,107
核數師酬金	1,180	1,180	404	1,584
呆賬撥備	-	-	21	21
出租房地產之經營租約租金	6,363	3,518	1,752	5,270
上市開支	-	34,748	-	34,748
存貨成本確認為支出	-	-	67,641	67,641
未變現匯兌虧損淨額 (包括在信託及其他開支內)	12,137	-	-	-
出售投資物業之收益	(272)	-	-	-
未變現匯兌收益淨額 (包括在其他收益內)	-	(4,452)	(415)	(4,867)

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

15. 董事及行政總裁酬金

已付或應付七位(2013年：六位)董事及行政總裁之酬金如下：

	2014年					2013年 總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 (附註a) 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	
羅嘉瑞醫生(附註b)	295	-	-	-	295	175
羅寶璘女士(附註c)	170	-	-	-	170	101
葉毓強先生(附註d)	28	869	226	8	1,131	-
Katherine Margaret BENSON女士(附註e)	22	1,307	-	122	1,451	1,868
林夏如博士(附註f)	305	-	-	-	305	180
蘇耀華先生(附註g)	320	-	-	-	320	189
黃桂林先生(附註h)	345	-	-	-	345	204
	1,485	2,176	226	130	4,017	2,717

附註：

- (a) 酌情花紅乃由本公司薪酬委員會按照市場狀況趨勢、本公司表現以及個別表現不時作出釐定。
- (b) 獲委任為託管人—經理及本公司的非執行董事兼主席，分別自2013年2月25日及2013年1月29日起生效。
- (c) 獲委任為託管人—經理及本公司的非執行董事，分別自2013年2月25日及2013年2月27日起生效。
- (d) 獲委任為託管人—經理及本公司的執行董事兼行政總裁，自2014年6月9日起生效。
- (e) 獲委任為託管人—經理及本公司的執行董事兼行政總裁，分別自2013年2月25日及2013年2月27日起生效。自2014年6月9日起辭任託管人—經理與本公司執行董事及行政總裁。
- (f) 獲委任為託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，自2013年4月5日起生效。
- (g) 獲委任為託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，分別自2013年2月25日及2013年2月27日起生效。
- (h) 獲委任為託管人—經理及本公司的獨立非執行董事，自2013年4月2日起生效。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

16. 僱員酬金

集團五位最高薪酬人士中，兩位(2013年：一位)為託管人—經理及本公司之董事及行政總裁，其薪酬已包括在上文附註15披露資料中。其餘三位(2013年：四位)人士的薪酬如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
薪金及其他福利	1,208	3,845
酌情花紅	315	300
退休福利計劃供款	55	387
	1,578	4,532

	2014年 僱員人數	2013年 僱員人數
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	3	4

17. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利

來自持續經營業務及已終止業務

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

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	557,063	445,275

	2014年 千個	2013年 千個
股份合訂單位數目		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言股份合訂單位的加權平均數	2,016,999	1,655,419

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利(續)

來自持續經營業務及已終止業務(續)

截至2013年12月31日止年度，就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言，股份合訂單位的加權平均數已計入根據重組而發行的股份合訂單位(猶如於2013年1月1日已生效，於附註2內披露)。

來自持續經營業務

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

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言		
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	557,063	272,387

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

來自已終止業務

截至2013年12月31日止年度，來自已終止業務之股份合訂單位持有人應佔每個股份合訂單位基本及攤薄盈利為0.1045港元，乃基於來自已終止業務的年度溢利172,888,000港元及上述用作計算每個股份合訂單位基本及攤薄盈利的股份合訂單位數目。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	酒店樓宇 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	總額 港幣千元
集團				
成本				
於2013年1月1日	2,243,249	3,239,031	328,507	5,810,787
添置	–	7,289	57,557	64,846
轉移至投資物業	(2,243,249)	(3,246,320)	(386,054)	(5,875,623)
於2013年12月31日	–	–	10	10
添置	–	–	20	20
於2014年12月31日	–	–	30	30
折舊				
於2013年1月1日	690,351	844,304	216,019	1,750,674
折舊	18,346	30,715	13,046	62,107
轉移至投資物業時抵銷	(708,697)	(875,019)	(229,064)	(1,812,780)
於2013年12月31日	–	–	1	1
折舊	–	–	4	4
於2014年12月31日	–	–	5	5
賬面值				
於2014年12月31日	–	–	25	25
於2013年12月31日	–	–	9	9

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：

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

截至2013年12月31日止年度，傢俬及裝置以及酒店樓宇分別計入57,557,000港元及7,289,000港元的添置，當中包括分別為31,758,000港元及7,289,000港元的酒店翻新及酒店機械，董事估計其可用年期分別為10年及25年。

租賃土地及酒店樓宇均位於香港，並以中期租約持有。

19. 投資物業

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
公平值		
年初	16,696,000	—
年內轉撥自物業、廠房及設備	—	16,661,000
添置	148,442	9,446
於損益中確認公平值增加	155,558	25,554
年末	17,000,000	16,696,000

集團投資物業於用途改變日期和2014年12月31日之公平值分別為16,661,000,000港元及17,000,000,000港元(2013年：16,696,000,000港元)是按照與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值的基準所達致。

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

在估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為按8.25%(2013年：8.50%)使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,310港元至2,290港元(2013年：1,267港元至2,316港元)。採用的折現率稍微上升將導致投資物業的公平值計量顯著減少，反之亦然。概無跡象顯示採用的日均房租稍微上升將導致物業投資的公平值計量顯著增加，反之亦然。下表詳載在所有其他變數維持不變的情況下，集團對折現率增加/減少50個基點(2013年：50個基點)的敏感度。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

19. 投資物業(續)

	2014年		2013年	
	增加 50個基點 港幣千元	減少 50個基點 港幣千元	增加 50個基點 港幣千元	減少 50個基點 港幣千元
香港朗廷酒店	(420,000)	470,000	(480,000)	460,000
香港朗豪酒店	(480,000)	540,000	(480,000)	540,000
香港逸東酒店	(260,000)	280,000	(240,000)	280,000
	(1,160,000)	1,290,000	(1,200,000)	1,280,000

集團於2014年及2013年12月31日的投資物業及有關公平值等級的資料詳情如下：

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

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2013年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	6,080,000	6,080,000
香港朗豪酒店	—	—	7,030,000	7,030,000
香港逸東酒店	—	—	3,586,000	3,586,000
	—	—	16,696,000	16,696,000

於年內，並沒有轉移進出第3級。

投資物業的賬面值包括位於香港以中期租約持有的物業。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

20. 附屬公司投資

	本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
非上市股份，按成本值 視作供款	—	—
	344,318	219,052
	344,318	219,052

附屬公司之詳情載於附註37。

21. 應收／付附屬公司款項

本公司

應收附屬公司款項9,165,998,000港元(2013年：9,708,989,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。本公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。該等已確認的款項採用實際利率法來釐定。

於2013年12月31日，應收附屬公司款項3,707,000港元為無抵押、免息及按要求償還。

應付附屬公司款項38,000港元(2013年：零)為無抵押、免息及按要求償還。

22. 應收賬款、按金及預付款項

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
貿易應收賬款	43,035	128,527
應收利息	1,025	451
按金及預付款項	10,964	3,613
	55,024	132,591

應收總承租人的租金需於發出發票時支付。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

22. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
0至3個月	43,035	128,527

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金及租務按金。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項43,035,000港元(2013年：128,527,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項1,351,000港元(2013年：1,336,000港元)乃無抵押、免息及在各自租約期滿後三十天內支付。

23. 受限制現金、銀行結餘及現金

集團

受限制現金

於報告期末，金額60,000,000港元(2013年：零)已根據適用之貸款融資規定存入指定的銀行賬戶。

銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括按當時存款年利率介乎每年0.001%至3.9%(2013年：0.001%至3.5%)計息的短期銀行存款。

24. 應付賬款、按金及應計款項

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
貿易應付賬款	40,355	45,737
已收按金	1,394	1,334
其他應付賬款	5,889	2,710
應計款項及其他應付款項	36,810	19,669
	84,448	69,450

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

24. 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：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
0至3個月	23,527	28,532
3至6個月	16,828	17,205
	40,355	45,737

其他應付賬款及應計款項及其他應付款項主要包括該等酒店的應計翻新支出。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項40,355,000港元(2013年：45,737,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項66,000港元(2013年：15,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於2013年12月31日，包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項3,609,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

25. 有抵押銀行貸款

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
有抵押定期貸款 貸款先付費	6,800,000 (47,984)	6,800,000 (81,984)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,752,016 —	6,718,016 —
一年後到期之款項	6,752,016	6,718,016

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
多於一年但不超過兩年	6,800,000	—
多於兩年但不超過三年	—	6,800,000
	6,800,000	6,800,000

6,800,000,000港元的有抵押銀行貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.2%的年利率計息，並於2016年5月29日到期。銀行貸款以集團的投資物業及存款證作抵押。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

26. 遞延稅務負債

以下為已確認遞延稅務負債(資產)及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
集團			
於2013年1月1日	188,028	(102,015)	86,013
於損益中扣除	14,747	24,295	39,042
過往年度的撥備不足(超額撥備)	1,200	(1,253)	(53)
於2013年12月31日	203,975	(78,973)	125,002
於損益中扣除	26,365	34,241	60,606
過往年度的超額撥備	–	(59)	(59)
於2014年12月31日	230,340	(44,791)	185,549

於報告期末，集團動用271,474,000港元(2013年：478,640,000港元)的可供使用稅務虧損以抵銷未來盈利，並已就271,474,000港元(2013年：478,640,000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2014年12月31日止年度

27. 已發行股本

	股份數目	面值 港元
法定：		
每股面值0.0005港元的普通股		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	760,000,000	380,000
期內增加(附註)	4,240,000,000	2,120,000
於2013年及2014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2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	—	—
期內增加(附註)	5,000,000,000	2,500,000
於2013年及2014年12月31日	5,000,000,000	2,500,000

附註：

根據本公司日期為2013年4月19日的書面決議，自2013年5月8日起，本公司的法定股本透過增加9,240,000,000股，每股面值0.0005港元，即由380,000港元(分為760,000,000股，每股面值0.0005港元)增加至5,000,000港元(分為10,000,000,000股，每股面值0.0005港元)，其中5,000,000,000股(包括本公司法定及已發行股本中全部現有股份)指定為每股面值0.0005港元的普通股及5,000,000,000股指定為每股面值0.0005港元的優先股，在兩種情況下，均具有本公司經修訂及經重列組織章程大綱及本公司章程細則所載的權利、優先權、特權及限制。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

27. 已發行股本(續)

	股份數目	面值 港元
已發行及繳足：		
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)(附註b)	1	–
發行普通股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的普通股(附註d)	852,174,000	426,087
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於2013年12月31日	2,001,389,932	1,000,695
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,983,756	5,492
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196
每股面值0.0005港元的優先股		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	–	–
發行優先股(附註b)	1	–
發行優先股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的優先股(附註d)	852,174,000	426,087
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於2013年12月31日	2,001,389,932	1,000,695
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,983,756	5,492
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

27. 已發行股本 (續)

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
於財務報表所載之已發行股本	2,022	2,001

附註：

- 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。
- 於2013年1月29日，初步認購者將一股普通股轉讓予GE (LHIL) Holdings Limited。GE (LHIL) Holdings Limited於2013年5月8日按面值將其於本公司持有的一股已發行股份(重新指定為一股普通股)轉讓予託管人—經理(以其作為信託的託管人—經理的身份)。作為該項轉讓的代價，本公司按面值向LHIL Assets Holdings Limited發行一股優先股，而託管人—經理則向LHIL Assets Holdings Limited發行一個與託管人—經理持有的普通股相聯並與優先股合訂的單位，以構成一個股份合訂單位(見附註2(i))。
- 於2013年5月29日，1,147,825,999個股份合訂單位以每個5港元發行予賣方公司，以換取於該等酒店控股公司的權益。
- 於上市日期，852,174,000個股份合訂單位以每個5港元發行並收取4,260,870,000港元的款項。
- 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32及36(b))：

發行日期	有關期間	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2013年8月30日	上市日期至2013年6月30日	3.93	5,462	1,389,932
2014年3月5日	2013年7月1日至2013年12月31日	3.79	41,628	10,983,756
2014年8月22日	2014年1月1日至2014年6月30日	3.70	37,064	10,017,171

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

28. 儲備

	股份溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
於2013年1月29日(註冊成立日期)	—	—	—
發行股份合訂單位以換取該等酒店 控股公司權益(見附註2及27)	5,737,982	—	5,737,982
於全球發售股份合訂單位時發行股份 合訂單位(見附註27)	4,260,018	—	4,260,018
發行股份合訂單位(見附註27及32)	5,461	—	5,461
發行股份合訂單位應佔的交易成本	(124,348)	—	(124,348)
本期內溢利	—	45,612	45,612
於2013年12月31日	9,879,113	45,612	9,924,725
已付分派	(623,495)	—	(623,495)
發行股份合訂單位(見附註27及32)	78,671	—	78,671
年內溢利	—	128,079	128,079
於2014年12月31日	9,334,289	173,691	9,507,980

29. 資本風險管理政策及目的

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

集團之資本結構包括淨負債(當中包括附註25所披露之銀行借貸)扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。

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

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 金融工具

(a) 金融工具類別

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
貿易應收賬款	43,035	128,527
應收利息	1,025	451
受限制現金	60,000	–
銀行結餘及現金	589,248	751,932
	693,308	880,910
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易應付賬款	40,355	45,737
其他應付賬款	5,889	2,710
有抵押銀行貸款	6,752,016	6,718,016
	6,798,260	6,766,463
	本公司	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
應收附屬公司款項	9,165,998	9,712,696
銀行結餘	784	75
	9,166,782	9,712,771
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
應付附屬公司款項	38	–

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 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貿易應收賬款、應收利息、受限制現金、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、有抵押銀行貸款。本公司的主要金融工具包括應收附屬公司款項、銀行結餘及應付附屬公司款項。金融工具的詳情於相關附註中披露。與集團金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。與本公司金融工具相關的風險為信貸風險。減輕此等風險的政策載列下文。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：

	集團	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
人民幣(「人民幣」)	498,136	509,150
美金(「美金」)	16	—

集團透過密切監察外幣匯率變動來管理外幣風險。

敏感度分析

集團主要面對人民幣的外匯風險。由於港元與美金掛鈎，預期以美金作貨幣的資產無重大貨幣風險。因此彼等並未包括在下列敏感度分析內。下表詳細載列集團對港元兌有關外幣上升及下跌5%(2013年：5%)的敏感度。5%(2013年：5%)乃向主要管理人員內部呈報外幣風險時採用的敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的尚未兌換貨幣項目，並於報告期末時以外幣匯率的5%變動(2013年：5%)作換算調整。下列正數反映港元兌有關貨幣貶值5%(2013年：5%)時，本年度溢利的增加。港元兌有關貨幣升值5%(2013年：5%)時，對本年度溢利將構成等值和相反影響，而以下結餘將為負數。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續) 敏感度分析(續)

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
人民幣	24,907	15,065

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

(ii) 利率風險

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

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末有抵押銀行貸款的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還負債金額於整年度仍未償還而編製。向主要管理人員就利率風險進行內部匯報時，採用增加或減少50個基點(2013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(2013年：50個基點)，而所有其他可變因數維持不變，集團年度溢利將相應下跌／上升28,390,000港元(2013年：16,801,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的有抵押銀行貸款的利率影響。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險

於2014年12月31日，集團及本公司面對因交易對手未能履行責任而對集團及本公司造成財務損失所致的最大信貸風險，是來自綜合及本公司財務狀況表所列的各項已確認金融資產的賬面值。

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

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

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

由於全部貿易應收賬款由總承租人結欠，因此集團的信貸風險集中。

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

流動資金風險

在管理流動資金風險時，集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，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。

於2014年12月31日，本公司的流動負債淨額為276,000港元(2013年：1,315,000港元)。計及內部產生資金、附註33所披露的集團資本承擔及鷹君集團有限公司的持續財務支持，集團及本公司管理層認為集團及本公司將可於財務責任到期時履行有關責任。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 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

集團

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

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

	加權平均利率 %	應要求償還或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2014年
		少於三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元		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	40,355	-	-	-	40,355	40,355
其他應付賬款	不適用	5,889	-	-	-	5,889	5,889
有抵押銀行貸款 - 浮息	1.42%	24,140	72,420	6,839,574	-	6,936,134	6,752,016
		70,384	72,420	6,839,574	-	6,982,378	6,798,260

	加權平均利率 %	應要求償還或				未折現 現金流量總額 港幣千元	於2013年
		少於三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元		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	45,737	-	-	-	45,737	45,737
其他應付賬款	不適用	2,710	-	-	-	2,710	2,710
有抵押銀行貸款 - 浮息	1.41%	23,969	71,909	95,878	6,839,294	7,031,050	6,718,016
		72,416	71,909	95,878	6,839,294	7,079,497	6,766,463

本公司

本公司於2014年及2013年12月31日的金融負債是不計息的。根據金融負債之未折現現金流量於本公司最早被要求支付的日期，本公司於2014年及2013年12月31日的金融負債預期會於報告期末後一年內清償。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(c) 金融工具的公平值計量

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

董事認為，於綜合財務報表內確認的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

31. 資產抵押

於2014年及2013年12月31日，集團的所有投資物業已予抵押以獲取向集團授予的銀行融資。

32. 主要非現金交易

除附註2(iii)披露者外，集團截至2014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75,697,000港元(2013年：47,090,000港元)(見附註36(b))，當中37,064,000港元(2013年：5,462,000港元)以股份合訂單位償付。餘下結餘38,633,000港元(2013年：41,628,000港元)將於報告期末後以股份合訂單位支付。

33. 承擔

於2014年12月31日，集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達209,157,000港元(2013年：20,028,000港元)，其中56,276,000港元(2013年：8,169,000港元)為已訂約。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

34. 經營租賃承擔

集團作為出租人

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

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	900,000	900,000
五年後	—	225,000
	1,125,000	1,350,000
與其他租客		
一年內	3,266	2,364
二至五年內	2,548	—
	5,814	2,364

有關香港逸東酒店的零售店舖租約，租約商訂年期介乎一年至三年，並設固定月租。該等酒店的租約商訂年期為七年，根據總租賃協議，設固定每年基本租金及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除該等酒店應付的全球市場推廣費用前）的70%計算）（見附註36(a)）。由於可更改租金於綜合財務報表批准日期尚未釐定，故以上未來最低租金僅包括基本租金。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

34. 經營租賃承擔 (續)

集團作為承租人

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

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
與Renaissance City Development Company, Limited		
一年內	4,566	4,566
二至五年內	1,903	6,469
	6,469	11,035
與滿億有限公司		
一年內	682	-
二至五年內	702	-
	1,384	-
與其他業主		
一年內	459	200
二至五年內	230	-
	689	200

租約商訂年期介乎一年至三年，各相關租約的租金均為固定。

35. 退休福利計劃

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

由於香港特別行政區政府於2000年推行新的強制性公積金計劃法例，所以現時於香港新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

35. 退休福利計劃 (續)

由2000年12月1日起，集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。根據該計劃，集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%，於2000年12月1日起生效的上限為1,000港元，於2012年6月1日起生效的上限為1,250港元，於2014年6月1日起生效的上限為1,500港元。

截至2014年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為169,000港元(2013年：7,534,000港元)，已於綜合損益表內扣除。

36. 關連及有關連人士之披露

除在附註21, 22, 24及34所披露者外，集團在年內有下述重大之與有關連人士之交易。所有下述有關連人士為鷹君集團有限公司的附屬公司，而本公司董事羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司主要股東、主席兼董事總經理。該等交易乃於集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。於上市後，以下主要交易亦為關連交易(定義見上市規則第14A章)。關連交易詳情已於2013年5月16日之全球發行股份合訂單位的招股書中披露。

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務			
租金收益			
總承租人	(a)	746,534	468,800
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	75,697	47,090
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	18,982	11,612
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	2,192	1,057
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e)	5,230	3,039
鷹君有限公司	(f)	12	299
滿億有限公司	(g)	662	-

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
持續經營業務(續)			
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	276	162
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	960	420
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	1,733	—
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	3,403	—
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	2,610	—
已終止業務			
代理佣金收入			
鷹君有限公司	(m)	—	332
卓圖有限公司	(m)	—	245
Zamanta Investments Limited	(m)	—	495
雜項收益			
鷹君有限公司	(m)	—	3
卓圖有限公司	(m)	—	4
Zamanta Investments Limited	(m)	—	4
出售持作可出售投資的所得款項			
鷹君有限公司	(m)	—	54,601
利息收益			
鷹君財務有限公司	(m)	—	4,289
利息開支			
憲利有限公司	(m)	—	8,349
鷹君有限公司	(m)	—	11,433

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
已終止業務 (續)			
管理費收益			
逸東軒住寓管理有限公司	(m)	—	189
管理費			
朗廷酒店國際有限公司	(m)	—	13,084
全球市場推廣費用			
朗廷酒店國際有限公司	(m)	—	13,084
維修保養費			
堅信工程有限公司	(n)	—	21
就提供員工服務的酒店服務費			
朗廷酒店集團(香港朗廷)有限公司	(n)	—	13,057
朗廷酒店集團(香港朗豪)有限公司	(n)	—	14,529
朗廷酒店集團(香港逸東)有限公司	(n)	—	7,594
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d) & (o)	—	738
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e) & (o)	—	1,599
鷹君有限公司	(f) & (o)	—	239
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h) & (o)	—	140

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。每年225,000,000港元的基本租金乃按截至2014年12月31日止年度所佔的比例收取。應付可更改租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用745,048,000港元(2013年：479,499,000港元)前的合計經營毛利的70%。

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

	2014年 港幣千元	上市日期 至2013年 12月31日 港幣千元
未扣除全球市場推廣費用前的該等酒店合計經營毛利	745,048	479,499
按此70%計算之可更改租金	521,534	335,649
基本租金	225,000	133,151
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	5,204	2,964
集團之分部收入	751,738	471,764
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(59,110)	(37,113)
許可費	(16,587)	(9,977)
全球市場推廣費用	(18,982)	(11,612)
物業稅、差餉及保險	(31,710)	(17,886)
其他扣減項目	(1,265)	(784)
集團的分部溢利	624,084	394,392

- (b) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費(根據商標許可協議所應付者)及(iii)有關酒店經調整經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用及許可費的經營毛利)5%的獎勵費用。酒店管理費用及許可費將以股份合訂單位償付(見附註27及32)。

	2014年 港幣千元	上市日期 至2013年 12月31日 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,658,658	997,748
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	684,600	442,944
(i) 基本費用(A x 1.5%)	24,880	14,966
(ii) 許可費(A x 1%)	16,587	9,977
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	34,230	22,147
總費用	75,697	47,090

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

36. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (c) 全球市場推廣費用應付額乃按集中服務費用及市場推廣協議項下有關酒店總客房收入(即949,108,000港元(2013年：580,607,000港元))的2%固定百分比計算。
- (d) 應付年度管理服務費乃根據鷹君物業管理有限公司編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予鷹君物業管理有限公司的酬金以及香港朗豪酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (e) 租金及樓宇管理費開支乃支付予Renaissance City Development Company, Limited以租用位於香港九龍旺角上海街555號朗豪坊辦公大樓辦公室。
- (f) 該租金由鷹君有限公司收取，以獲得香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓及香港葵涌三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心指定範圍的使用權。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司，以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室。
- (h) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售店舖每月應收租金的4%加上相等於就租賃有關零售店舖續租所產生之半個月租金收益金額。
- (i) 該費用按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款額及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- (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，由堅信工程有限公司及／或其聯繫公司與集團磋商而釐定，集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較。
- (m) 有關交易於上市日期後停止。
- (n) 上市日期後該等交易乃計入酒店經營開支並由總承租人承擔，而非酒店業主承擔。
- (o) 上市日期前該等交易乃計入酒店經營開支並由集團承擔。
- (p) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄於附註12所示期間就其所持有的股份合訂單位收取任何應付分派權利。在年內，LHIL Assets Holdings Limited及其附屬公司所放棄的分派為21,008,000港元。

於年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
短期福利	3,908	2,583
離職後福利	130	134
	4,038	2,717

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而決定。

信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

37. 附屬公司資料

本公司於2014年及2013年12月31日的附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2014年	2013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%	—
— 在香港成立及經營：				
LHIL Company Limited	1股每股1港元	提供行政服務	100%	100%
間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本權益百分率	
			2014年	2013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 (LPHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
— 在香港成立及經營：				
展安發展有限公司	5,000股每股1港元	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2股每股1港元	物業投資	100%	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2股每股1港元	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1股每股1港元	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited*	1股每股1港元	財務	100%	—
LHIL Treasury Company Limited*	1股每股1港元	財資管理	100%	—
— 在利比里亞成立：				
Baxter Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500股每股1美元	投資控股	100%	100%

* 所有該等附屬公司均於截至2014年12月31日止年度內開始其業務。

截至2014年及2013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)

吾等已審閱載於第142至148頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2014年12月31日 貴公司之財務狀況表，及 貴公司本年度之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要和其他說明資料。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)(「香港公司條例」)編製真實公平的財務報表，以及董事認為必須採用的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據吾等的審核，對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例附表11的第80條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

本核數師相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，財務報表乃根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司於2014年12月31日之狀況，及其本年度之業績及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年2月16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2014年12月31日止年度

	附註	2014年1月1日至 2014年12月31日 港元	2013年1月25日至 2013年12月31日 港元
收入		-	-
行政開支		(22,355)	(23,030)
減：同系附屬公司承擔的金額		22,355	23,030
除稅前損益	4	-	-
所得稅	5	-	-
年度／期間損益及其他全面收益／支出		-	-

朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港元	2013年 港元
流動資產			
現金		1	1
資產淨值		1	1
資本			
股本	6	1	1
權益總額		1	1

載於第142頁至第148頁的財務報表於2015年2月16日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅嘉瑞
董事

葉毓強
董事

朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股本 港元
於2013年1月25日（註冊成立日期）· 2013年12月31日及2014年12月31日	1

朗廷酒店管理人有限公司之 現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年1月1日 至2014年12月31日 港元	2013年1月25日 至2013年12月31日 港元
來自經營業務之現金淨額	-	-
來自融資活動之現金 發行普通股	-	1
現金及現金等價物增加	-	1
年／期初現金及現金等價物	1	-
現金及現金等價物年／期末結餘， 為現金	1	1

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

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

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資(「信託」)託管人—經理的身份管理信託。

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

本公司於年度／期間內並無任何收入，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。

上一個期間的財務報表由2013年1月25日至2013年12月31日止期間函蓋約11個月。呈列在損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表及相關附註的本期間金額函蓋截至2014年12月31日止12個月，因此，或未能與上一個期間的金額直接比較。上一個期間的財務報表函蓋少於12個月是由於本公司於2013年1月25日成立。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

於本年度，本公司已首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布與編製本公司財務報表有關的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本公司本年度及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	對2010年至2012年周期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對2011年至2013年周期的香港財務報告準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對2012年至2014年周期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
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 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ⁵

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，附有限例外情況。容許提早應用。

³ 對於2016年1月1日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效並容許提早應用。

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁵ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁶ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

董事預期應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本公司的業績及財務狀況產生重大影響。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例(第622章)要求之適用披露。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，並於以下所列的會計原則中解釋。

歷史成本一般根據商品或服務交易時所給予的代價之公平值計算。

主要會計原則詳列如下。

金融工具

金融資產

金融資產為現金。

權益工具

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

4. 除稅前損益

	2014年1月1日至 2014年12月31日 港元	2013年1月25日至 2013年12月31日 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000

5. 所得稅

由於本公司於該年度／期間並無應課稅溢利，故並未於財務報表內就香港利得稅作出撥備。

朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 股本

	普通股數目	面值 港元
法定：		
每股面值1港元的普通股 於2013年1月25日（註冊成立日期）及2013年12月31日	10,000	10,000
於2014年12月31日	不適用	不適用
已發行及繳足：		
每股面值1港元的普通股 於2013年1月25日（註冊成立日期）及2013年12月31日	1	1
沒有面值的普通股 於2014年12月31日（附註）	1	1

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

本公司成立並具有為10,000港元的法定股本，分為10,000股每股面值1港元的普通股。於註冊成立日，1股普通股以面值1港元發行予一位認購人。

7. 資本風險管理政策及目的

為確保本公司可繼續持續經營，本公司對其資本實行管理，並透過使股本達致最佳平衡而為股東取得最大回報。本公司的整體策略與過往期間維持不變。

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和購回股份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2014年12月31日止年度

8. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2014年 港元	2013年 港元
金融資產		
貸款及應收款項		
現金	1	1
	1	1

(b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

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

投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

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

財務摘要

	截至12月31日止年度					2014年 持續經營業務 港幣千元
	2010年 已終止業務 港幣千元	2011年 已終止業務 港幣千元	2012年 已終止業務 港幣千元	2013年 已終止業務 港幣千元	2013年 持續經營業務 港幣千元	
業績						
收入	1,265,715	1,490,539	1,623,459	657,356	471,764	751,738
除稅前溢利	256,448	388,656	448,932	206,317	309,958	644,088
所得稅開支	(23,718)	(34,410)	(51,441)	(33,429)	(37,571)	(87,025)
本公司股份／股份合訂單位 持有人應佔年度溢利	232,730	354,246	397,491	172,888	272,387	557,063
	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2012年 港幣千元	2013年 港幣千元	2013年 港幣千元	2014年 港幣千元
資產和負債						
總資產	5,341,953	5,312,971	5,305,842	17,582,749	17,582,749	17,704,580
總負債	(6,510,005)	(6,240,491)	(5,974,036)	(6,912,503)	(6,912,503)	(7,022,074)
(負債)／資產淨額	(1,168,052)	(927,520)	(668,194)	10,670,246	10,670,246	10,682,506

附註：

於簽立總租賃協議後，集團業務由酒店營運業務變更為物業投資。因此，該等酒店營運於上市日期已終止。故此，集團於2014年及2013年的綜合業績不可與截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度的業績直接比較。

釋義

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「周年大會」	指 本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「企業管治守則」	指 上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告
「證券交易守則」	指 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」	指 朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司董事會」	指 本公司的董事會
「本公司章程細則」	指 本公司於2013年4月19日採納並於2013年5月8日生效的經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「分派權利放棄契據」	指 LHIL Assets Holdings Limited、鷹君及託管人－經理就LHIL Assets Holdings Limited放棄收取託管人－經理應付之分派於2013年5月10日訂立的契據
「分派放棄單位」	指 LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄之股份合訂單位
「鷹君」	指 鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於2014年12月31日持有58.22%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	指 鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	指 鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契據
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「HITL」	指 HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	指 香港會計準則
「HKFRS」	指 香港財務報告準則
「HKICPA」	指 香港會計師公會
「旅發局」	指 香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	指 本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「該等酒店公司」	指 擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、朗豪酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	指 朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司

釋義

詞彙	釋義
「該等酒店」	指 香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	指 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」	指 聯交所證券上市規則
「總承租人」	指 GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	指 上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「登記冊」	指 股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及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」	指 可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	指 股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣： <ul style="list-style-type: none"> (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與單位掛鈎並且由託管人—經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及 (c) 一股與單位合訂的明確識別的本公司優先股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「本信託」	指 根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	指 託管人—經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託的信託契約
「信託集團」	指 本信託及本集團
「託管人—經理」	指 朗廷酒店管理人有限公司(以其作為本信託的託管人—經理的身份)，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「託管人—經理董事會」	指 託管人—經理的董事會

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

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

及

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



香港灣仔港灣道23號鷹君中心27樓2702室
電話: 2186 2500 傳真: 2186 9867

www.langhamhospitality.com