

# LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

股份代號：1270



2025 年報

## 朗廷酒店投資 企業背景

朗廷酒店投資主要是為了擁有及投資於一個酒店投資組合，  
初步重點為位於亞洲的已落成酒店。  
本集團目前的酒店組合包括：

香港朗廷酒店

香港康得思酒店

香港逸東酒店

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

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

該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，  
住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。





## 目錄

- 10** 公司資料
- 12** 財務日誌
- 13** 分派通知
- 15** 財務摘要
- 16** 主席報告書
- 19** 行政總裁回顧
- 26** 董事、主要行政人員及管理人員簡介
- 31** 環境、社會及管治報告
- 73** 企業管治報告
- 113** 董事會報告書
- 136** 財務資料
- 208** 投資物業明覽表
- 209** 五年財務摘要
- 210** 詞彙



# THE LANGHAM

HONG KONG

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

香港朗廷酒店  
致力為賓客提供獨一無二  
的歐式精緻酒店服務



旅發局評級

**甲級高價**

客房數目

**498**

建築面積 (千平方呎)

**375**



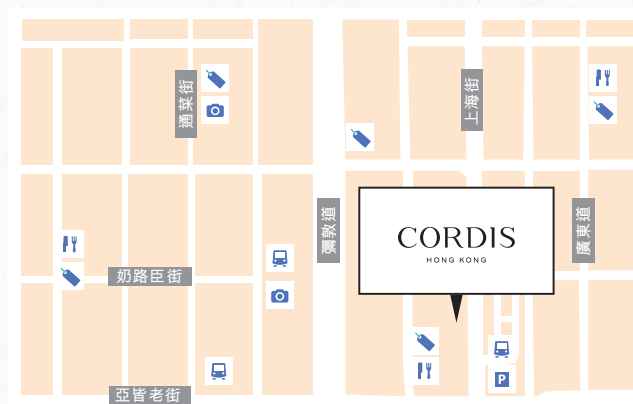


# CORDIS

HONG KONG

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

香港康得思酒店  
是旺角核心區  
唯一的大型豪華酒店



旅發局評級

**甲級高價**

客房數目

**669**

建築面積 (千平方呎)

**580**





# Eaton

香港逸東酒店座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。香港逸東酒店位於佐敦及油麻地之間，鄰近廟街夜市和玉器市場，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。酒店經翻新後設有全新的大堂和客房、天台游泳池和瑜伽室、健身房及果汁吧，另設有共用工作空間、大型活動場所、放映室、廣播電台以及多元化的餐廳和酒吧，包括米芝蓮一星中菜廳、全天候供應美食的餐廳和提供食店的美食廣場。

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



旅發局評級

乙級高價

客房數目

465

建築面積 (千平方呎)

339





# LANGHAM

## HOSPITALITY GROUP

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

朗廷酒店集團為鷹君集團成員之一，旗下成員不乏別樹一格的酒店品牌，包括分布於四大洲的酒店、餐廳及水療中心。朗廷酒店集團現時管理28間隸屬朗廷酒店及度假酒店、康得思及逸東品牌名下的酒店，現時在中國、亞洲、中東、歐洲、澳洲及北美洲擁有逾15個已確定及興建中或磋商達致開發階段的酒店項目。

### 朗廷酒店及度假酒店—朗廷及朗豪

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

### 康得思

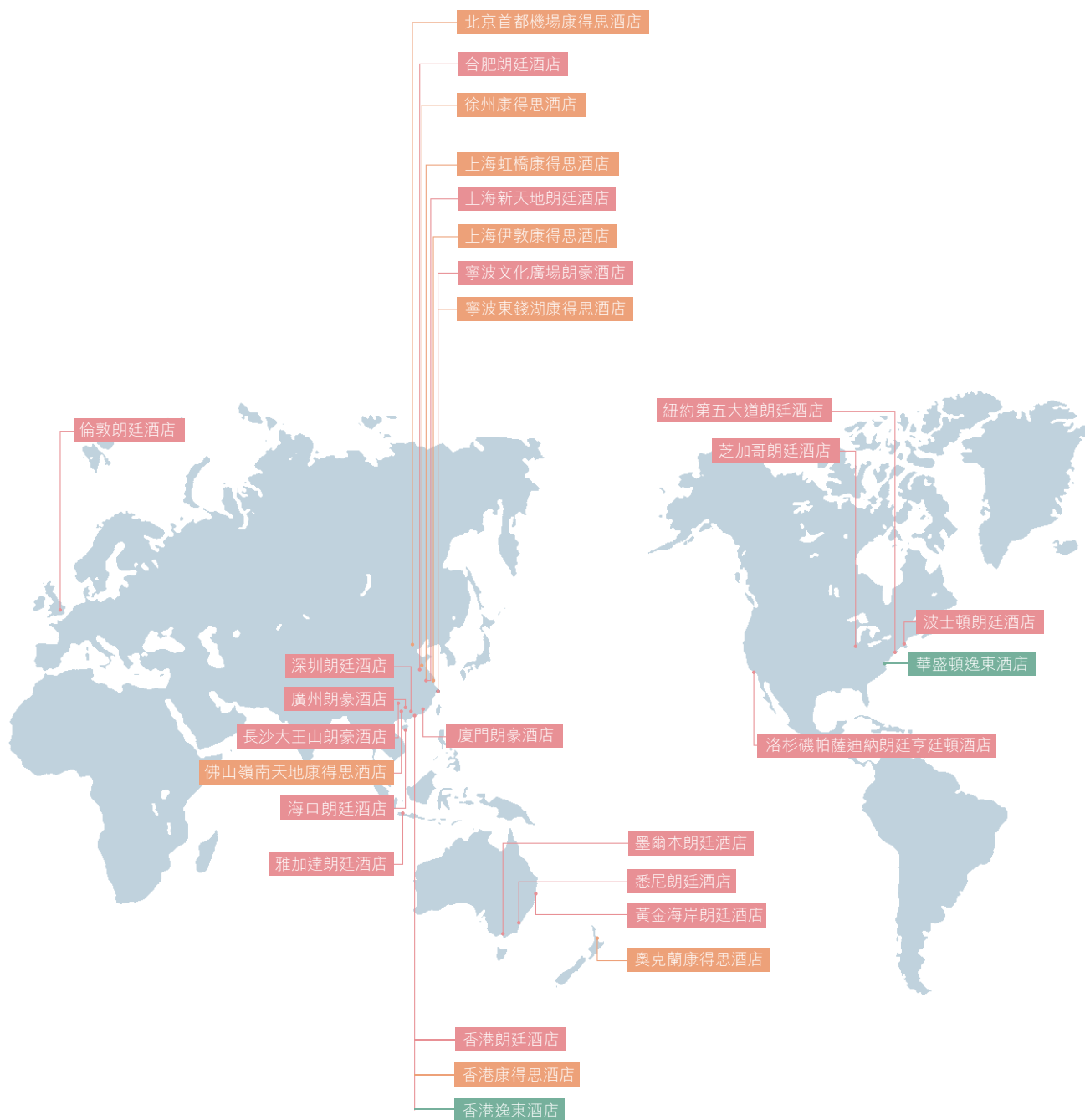
康得思的英文名稱Cordis在拉丁語的解作「心」，而康得思組合內充滿格調高雅的高端酒店，竭誠為客人的業務、個人及家人提供心靈上的交流與徹底奉獻，無時無刻、全心全意、真摯可靠、關懷備至、準備周全、熱情主動地提供服務。康得思的酒店組合將包括新落成的精心設計度假村及時尚住宅，其品牌集合發展亞洲及北美洲主要城市的新落成及轉型項目，首間打正康得思旗號的酒店已於2015年在香港開業。

### 逸東

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

# LANGHAM

## HOSPITALITY GROUP



附註：

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

# 公司資料

## 信託

### 朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

## 公司

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 託管人－經理

### 朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

## 公司及託管人－經理之董事會

羅嘉瑞 (主席及非執行董事)

Brett Stephen BUTCHER (行政總裁及執行董事)

陳家強 \*

林夏如 \*

羅俊謙 #

羅俊禮 #

黃桂林 \*

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 公司及託管人－經理之審核委員會

黃桂林 (主席)

陳家強

林夏如

## 公司之薪酬委員會

陳家強 (主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

## 公司之提名委員會

林夏如 (主席)

羅嘉瑞

陳家強

黃桂林

## 公司秘書

黃美玲

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

# 公司資料

## 法律顧問

康德明律師事務所  
孖士打律師行

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
創興銀行有限公司  
星展銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司  
華僑銀行有限公司  
三井住友銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 公司之註冊辦事處

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

## 公司之香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心32樓3210室  
電話：(852) 2186 2500  
傳真：(852) 2186 9867

## 公司之主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 公司之股份過戶登記處香港分處及 股份合訂單位登記處

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

## 網址

[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)

## 投資者查詢

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

## 香港交易所股份代號

1270

## 財務日誌

事項	日期
2025年中期業績公布	2025年8月12日
2025年度全年業績公布	2026年2月11日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定有權出席 2026年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份	2026年5月15日至2026年5月20日 (包括首尾兩天在內)
2026年周年大會記錄日期	2026年5月20日
2026年周年大會	2026年5月20日
除淨日	2026年5月22日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記以釐定享有建議之 2025年末期分派之股份合訂單位持有人身份	2026年5月27日至2026年5月28日 (包括首尾兩天在內)
建議之2025年末期分派記錄日期	2026年5月28日
派發建議之2025年末期分派每股份合訂單位3.2港仙	2026年6月9日

# 分派通知

## 末期分派

信託集團致力為其股份合訂單位持有人提供不少於可分派收入總額90%的目標年度分派，惟須遵照信託契約之規限，並由託管人—經理董事會和本公司董事會（「董事會」）全權酌情決定。

在釐定適當的分派金額時，信託集團積極定期檢討及管理其資本結構，以確保達致最佳資本架構，並在考慮以下因素後，為股份合訂單位持有人提供適當的回報：

1. 信託集團的實際及預期現金流狀況及財務表現；
2. 預計資本開支、未來擴展計劃及增長機會；
3. 信託集團負債權益比率、股本回報率及相關財務契約；
4. 整體經濟狀況及信託集團核心業務的業務週期；以及
5. 信託集團股份合訂單位持有人及投資者的整體期望。

董事會在行使信託契約賦予的酌情權時，於符合當前情況及審慎財務管理的前提下，仍致力維持信託集團每年向其股份合訂單位持有人分派不少於可分派收入總額90%的目標。

在考慮上述因素後，託管人—經理董事會建議向於2026年5月28日（即2025年末期分派記錄日期）名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2025年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位3.2港仙（2024年：1.6港仙），佔可分派收入的80%（2024年：48%）。董事會認為80%的分派比率在提供投資者回報，及維持審慎現金儲備以應付營運需要、資本承擔及市場不確定性之間取得平衡。此舉確保信託集團能維持長期可持續且穩定的分派，同時保障股份合訂單位持有人的長遠價值。待股份合訂單位持有人於2026年周年大會上批准通過後，末期分派將於2026年6月9日派發。以2025年12月31日每股份合訂單位收市價0.495港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率6.5%。

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

# 分派通知

## 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一經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊（統稱「登記冊」）將於下列時段暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續：

### (i) 出席2026年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2026年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由2026年5月15日（星期五）至2026年5月20日（星期三）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。

為確保符合資格出席2026年周年大會並於會上投票，所有填妥之股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2026年5月14日（星期四）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。凡於2026年5月20日（星期三）（即2026年周年大會記錄日期）名列在登記冊上的股份合訂單位持有人，均有權出席2026年周年大會並於會上投票。

### (ii) 享有建議之2025年末期分派

為釐定可享有建議之2025年末期分派之股份合訂單位持有人身份，由2026年5月27日（星期三）至2026年5月28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。

為確保享有收取建議之2025年末期分派之權利，所有填妥之股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2026年5月26日（星期二）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。凡於2026年5月28日（星期四）（即2025年末期分派記錄日期）名列在登記冊上的股份合訂單位持有人，均有資格收取建議之2025年末期分派。

## 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2025年	2024年	變幅
酒店組合收入	1,575.3	1,587.7	-0.8%
酒店組合的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)	509.3	509.0	0.1%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	401.9	401.8	-
股份合訂單位持有人應佔溢利	54.2	231.7	-76.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業和 衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理費用及 許可費(「酒店管理人費用」)安排有關的公平值變動)	97.0	50.5	92.1%
可分派收入	137.8	113.0	21.9%
每股份合訂單位的中期分派	-	-	-
每股份合訂單位的末期分派	3.2港仙	1.6港仙	100.0%
每股份合訂單位的年度分派	3.2港仙	1.6港仙	100.0%

於	2025年 12月31日	2025年 6月30日	2024年 12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	15,895	15,764	15,895
每股份合訂單位資產淨值	2.73港元	2.70港元	2.77港元
負債比率	38.0%	38.5%	38.2%

## 主席報告書



2025年訪港旅客達49.9百萬人次，按年上升12.1%，其中過夜旅客佔旅客總數46.5%，即約23.2百萬人次。儘管過夜旅客人次較去年穩健增長5.7%，但人次仍未完全恢復至疫情前水平，僅達至2018年錄得的79.2%。

# 主席報告書

中國大陸仍是香港最重要的客源市場，佔2025年過夜旅客總數的65.3%，但較2024年人次僅上升2.4%。短途市場（不包括中國大陸）旅客較去年增長9.5%，佔過夜旅客總數的23.1%；而長途旅客則較2024年強勁增長19.1%，佔餘下的11.6%。

受惠於上述訪港旅客的增長，我們的酒店組合（「該等酒店」）於2025年表現穩定。大型娛樂活動、體育賽事、會議及節慶活動的舉行，加上新落成的啟德主場館及體育園區的成功發展，亦支撐了增長勢頭。

該等酒店維持91.0%的高入住率，與去年表現相若；平均房租（「平均房租」）則按年上升2.0%至每晚1,610港元，兩者帶動可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）錄得2.1%的升幅。此等成果反映該等酒店持續重視維持房價穩定，並掌握各客群的需求。

相比之下，餐飲（「餐飲」）業務收入按年下跌3.6%，主要由於消費者用餐偏好轉變，以及宴會活動結構性放緩，尤其活動規模縮小。大量婚宴因新型冠狀病毒疫情延後被重新安排並集中於2024年初舉行，推高了去年的比較基數，本年宴會業績亦因此受到影響。

儘管客房與餐飲業務表現分歧，該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）仍按年保持穩定，為509.3百萬港元。

大部分開支與去年大致相若，惟2025年總融資成本按年下降19.9%至258.1百萬港元，較去年節省64.1百萬港元。

於2025年12月31日，酒店組合估值為15,895百萬港元，與去年大致持平，反映市場持續趨於穩定。該等酒店於2025年最後一季的強勁營運表現，顯現出明確的復甦勢頭。

本集團的股份合訂單位持有人應佔溢利為54.2百萬港元。經調整非現金項目後，可分派收入總額按年上升21.9%至137.8百萬港元。鑑於該等酒店營運表現與資產價值穩健，託管人—經理董事會建議派發末期分派每股份合訂單位3.2港仙，相當於可分派收入的80%，惟須於即將舉行的股份合訂單位持有人周年大會上批准。儘管本集團分派政策表明擬分派不少於90%的可分派收入，但建議80%的派息率有助於提供投資者回報與維持審慎財務管理之間取得平衡。保留適度收入可增強現金儲備，以支持持續營運需求、未來資金與資產管理承擔，以及因應潛在市場不明朗因素。此舉確保本集團能維持長期可持續且穩定的分派，同時保障股份合訂單位持有人的長遠價值。

# 主席報告書

## 展望

展望2026年，受地緣政治與全球貿易格局變化，以及消費意欲重塑區域旅客流動的影響，我們的營運環境亦將持續演變。儘管如此，香港經濟在強勁的金融市場和服務業支撐下，仍有望保持穩步發展。

2025年訪港過夜旅客人次持續增長，錄得5.7%的升幅。啟德主場館等新落成的活動基建及政府推動的大型盛事，預期將進一步帶動訪港旅客的增長。

強勁的區域連通性與發展成熟的旅遊生態系統持續穩健。市場新增酒店供應有限，加上該等酒店地處黃金地段，有利維持穩定的入住率。預期中國大陸市場將溫和增長，而短途及長途市場較強的增幅顯示住宿需求前景正面。

成本上升，尤其是勞動力成本，促使我們需要進一步提升生產力和強化營運效率。

財務方面，利率逐步放寬的環境可能為2026年營造更有利的融資環境，或有助於降低融資成本。然而，在全球持續存在不明朗因素下，審慎的資金管理和策略性的對沖仍至關重要。

在並無不可預見外部變化的前提下，憑藉具韌性的需求基礎、審慎的財務管理，以及持續優質的資產，我們預期信託集團在2026年的營運表現將逐步改善。

本人謹代表董事會，向酒店團隊、託管人—經理及信託集團的員工致以誠摯的謝意，感謝他們的辛勤付出。同時，衷心感謝股份合訂單位持有人一直以來的支持。



羅嘉瑞

主席

## 行政總裁回顧

由於信託集團的該等酒店已出租予GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) (為鷹君集團有限公司間接全資附屬公司)，信託集團產生的租金收入包括經協定之固定租金(每年按比例225.0百萬港元)及浮動租金(相等於該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)的50%)組成。除獲總承租人支付租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售商店直接收取租金收入。

於2025年，信託集團錄得固定租金收入225.0百萬港元，反映出其核心租金流持續穩定。年內，浮動租金進一步產生254.6百萬港元。連同香港逸東酒店來自零售商店為1.7百萬港元的租金收入，扣除服務費前的租金收入總額達481.3百萬港元，大致維持去年水平。

扣除79.4百萬港元的服務費後，信託集團錄得淨租金收入401.9百萬港元，進一步反映出其按年表現穩定。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
固定租金收入	225.0	225.0	—
浮動租金收入	254.6	254.5	—
來自零售商店的租金收入	1.7	1.7	—
扣除服務費前的總租金收入	481.3	481.2	—
服務費支出	(79.4)	(79.4)	—
信託集團的總租金收入	401.9	401.8	—

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費用；ii) 許可費；及iii) 全球市場推廣費。酒店管理費用由基本管理費用(按酒店總收入的1.5%計算)及獎勵費用(按有關酒店經調整總經營毛利的5.0%計算)組成。許可費乃按有關酒店總收入的1.0%計算，而全球市場推廣費則按有關酒店總客房收入的2.0%計算。

全球市場推廣費以現金結算，而酒店管理人費用則可由酒店管理人選擇以現金、股份合訂單位或兩者並用方式結算。於2025財政年度，酒店管理人選擇上半年費用全數以現金結算，下半年費用則全數以股份合訂單位結算。此項選擇並未影響信託集團的總支出，但影響了其現金流出與非現金開支之間的分配。

## 行政總裁回顧

於2025年，該等酒店客房表現錄得溫和改善，而餐飲業務與去年相比則輕微下跌。儘管兩項業務走勢不一，該等酒店整體營運表現仍錄得輕微的按年增長。相應地，酒店管理費用減少0.4%至46.2百萬港元，許

可費下跌0.6%至15.8百萬港元，而全球市場推廣費則上升1.8%至17.4百萬港元。總體而言，應付予酒店管理公司的總服務費為79.4百萬港元，大致與去年持平。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
酒店管理費用	(46.2)	(46.4)	-0.4%
許可費	(15.8)	(15.9)	-0.6%
全球市場推廣費	(17.4)	(17.1)	1.8%
<b>總服務費</b>	<b>(79.4)</b>	(79.4)	-

酒店物業相關開支按年上升3.8%至21.6百萬港元，主要由於保險費上調及政府地租及差餉上升。因此，信

託集團的淨物業收入下跌至380.3百萬港元，較去年輕微減少0.2%。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
總租金收入(扣除服務費後)	401.9	401.8	-
酒店物業相關開支	(21.6)	(20.8)	3.8%
<b>淨物業收入</b>	<b>380.3</b>	381.0	-0.2%

於2025年，總融資成本按年減少19.9%至258.1百萬港元。此減少主要受銀行借款利息開支下降30.8%所致，反映年內較低的平均香港銀行同業拆息之影響。此項收益部分被本集團利率掉期安排(「掉期」)所產生的淨利息開支所抵銷，此與2024年掉期帶來淨利息收入的情況相反。

掉期表現逆轉，歸因於2025年平均香港銀行同業拆息低於掉期的固定利率，導致信託集團產生淨成本。相反地，2024年較高的香港銀行同業拆息環境使掉期處於有利位置，為該年貢獻淨利息收入。總體而言，本年融資成本變動主要受現行較低利率環境所致。

年內的包銷費攤銷為13.6百萬港元，相當於在2024年12月全數支付的40.8百萬港元費用的系統性確認。該費用以直線法分三年攤銷，於2027年12月貸款融資到期時結束。

年內，總名義金額為1,500.0百萬港元的掉期到期。為管理信託集團的利率風險並維持適當的對沖比例，信託集團訂立了一系列總名義金額為2,290.0百萬港元的新掉期，其中310.0百萬港元將於2025年12月31日後生效。完成這些交易後，生效中的掉期的總名義金額由2024年12月31日的1,500.0百萬港元增加至於2025年12月31日的1,980.0百萬港元，佔本集團未償還銀行借款總額(扣除包銷費攤銷前)的31.9%。

## 行政總裁回顧

信託集團將持續保持警惕，關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將餘下浮動利率借款轉換

為固定利率，從而進一步對沖利率風險。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
銀行借款利息開支	(220.1)	(318.1)	-30.8%
利率掉期淨利息	(23.0)	6.3	不適用
包銷／貸款延期費攤銷	(13.6)	(9.6)	41.7%
其他借款成本	(1.4)	(0.8)	75.0%
<b>融資成本總額</b>	<b>(258.1)</b>	<b>(322.2)</b>	<b>-19.9%</b>

2025年除稅後溢利淨額為54.2百萬港元。撇除公平值變動的影響後，信託集團錄得相關除稅後溢利淨額97.0百萬港元，按年增加92.1%或46.5百萬港元。融資

成本減少19.9%（為64.1百萬港元），乃推動公平值變動前股份合訂單位持有人應佔溢利顯著提升的主要因素。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
淨物業收入	380.3	381.0	-0.2%
利息及其他收入	6.7	5.4	24.1%
投資物業（酒店組合）公平值（減少）／增加	(26.6)	186.5	不適用
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	(16.2)	9.3	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的公平值變動	-	(14.6)	-100.0%
行政及其他開支	(12.0)	(15.7)	-23.6%
融資成本	(258.1)	(322.2)	-19.9%
<b>除稅前溢利</b>	<b>74.1</b>	<b>229.7</b>	<b>-67.7%</b>
所得稅（開支）抵免	(19.9)	2.0	不適用
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>54.2</b>	<b>231.7</b>	<b>-76.6%</b>
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資物業和衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的公平值變動）</b>	<b>97.0</b>	<b>50.5</b>	<b>92.1%</b>

## 行政總裁回顧

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔溢利已就相關分派期的若干非現金項目作出調整。年內，該等調整包括投資物業公平值減少、衍生金融工具公平值變動、以股份合訂單位形式支付的酒店管理人費用、包銷費攤銷、遞延稅項、折舊

以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

經調整該等項目後，年內的可分派收入總額為137.8百萬港元。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	54.2	231.7	-76.6%
調整：			
投資物業公平值減少(增加)	26.6	(186.5)	不適用
衍生金融工具公平值變動	16.2	(9.3)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的公平值變動	-	14.6	-100.0%
酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)	34.0	62.3	-45.4%
包銷/貸款延期費攤銷	13.6	9.6	41.7%
遞延稅項	16.0	13.3	20.3%
折舊	0.8	1.1	-27.3%
傢俱、裝置及設備儲備	(23.6)	(23.8)	-0.8%
<b>可分派收入</b>	<b>137.8</b>	113.0	21.9%
<b>建議分派</b>	<b>110.2</b>	54.3	102.9%
<b>派息率</b>	<b>80%</b>	48%	32百分點
<b>每股份合訂單位的末期分派</b>	<b>3.2港仙</b>	1.6港仙	100.0%

末期可分派收入上升21.9%至137.8百萬港元。建議向股份合訂單位持有人分派該收入的80%，即110.2百萬港元或每股份合訂單位3.2港仙。

以應付營運需要、資金承諾及市場不明朗因素。相比之下，2024年派付予股份合訂單位持有人的末期分派為54.3百萬港元或每股份合訂單位1.6港仙。

儘管分派政策表明擬分派不少於可分派收入的90%，但建議80%的派息率旨在維持審慎的現金儲備，

## 行政總裁回顧

### 酒店表現

收入明細 (百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	321.4	371.9	179.0	872.3
餐飲	202.9	271.2	190.7	664.8
其他	4.2	15.5	18.5	38.2
<b>總收入</b>	<b>528.5</b>	<b>658.6</b>	<b>388.2</b>	<b>1,575.3</b>

按年變幅	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	0.8%	1.6%	4.9%	2.0%
餐飲	-0.9%	-6.2%	-2.8%	-3.6%
其他	-52.3%	3.3%	-	-9.7%
<b>總收入</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-1.7%</b>	<b>0.8%</b>	<b>-0.8%</b>

	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)	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
香港朗廷酒店 按年增長	<b>498</b>	498	<b>88.6%</b> -0.7百分點	89.3%	<b>1,996</b> +2.0%	1,957	<b>1,768</b> +1.1%	1,748
香港康得思酒店 按年增長	<b>669</b>	667	<b>91.9%</b> -0.7百分點	92.6%	<b>1,657</b> +2.3%	1,619	<b>1,523</b> +1.5%	1,500
香港逸東酒店 按年增長	<b>465</b>	465	<b>92.1%</b> +2.1百分點	90.0%	<b>1,145</b> +2.8%	1,114	<b>1,055</b> +5.2%	1,003
酒店組合 按年增長	<b>1,632</b>	1,630	<b>91.0%</b> +0.1百分點	90.9%	<b>1,610</b> +2.0%	1,578	<b>1,464</b> +2.1%	1,434

香港酒店市場	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
甲級高價酒店 按年增長	<b>79.0%</b> -	79.0%	<b>2,169</b> -3.1%	2,238	<b>1,714</b> -3.1%	1,768
乙級高價酒店 按年增長	<b>89.0%</b> +3.0百分點	86.0%	<b>1,009</b> -4.1%	1,052	<b>898</b> -0.8%	905
所有酒店 按年增長	<b>87.0%</b> +2.0百分點	85.0%	<b>1,263</b> -5.2%	1,332	<b>1,099</b> -2.9%	1,132

## 行政總裁回顧

與香港整體酒店市場相比，香港朗廷酒店及香港康得思酒店於2025年展現出相對穩健的表現。其可出租客房平均收入分別增長1.1%及1.5%，而甲級高價酒店細分市場則下跌3.1%，反映兩間酒店在整體市場價格受壓下仍保持正面表現。兩間酒店合計入住率達90.5%，遠高於市場平均水平的79.0%，顯示住宿需求強勁（尤其在九龍區）及收益管理策略有效。

與此同時，香港逸東酒店的表現超越乙級高價酒店細分市場，可出租客房平均收入按年增長5.2%，而該細分市場整體則錄得0.8%的跌幅。這一優越表現彰顯香港逸東酒店在競爭日漸激烈的中端市場環境中具備有效且獨特的市場定位及營運靈活性。

### 個別酒店的表現

**香港朗廷酒店**於2025年持續展現穩定表現。約48%的客房收入來自中國大陸旅客，突顯此客源對酒店整體客房表現的重要性。

年內，酒店平均房租溫和上升2.0%至1,996港元，並維持88.6%的穩健入住率。通過平衡房租與入住率的經營策略，酒店可出租客房平均收入提升1.1%至1,768港元。

餐飲收入按年微跌0.9%，反映消費者偏好轉變及年內宴會業務放緩。2024年7月一間西式高級餐廳的關閉進一步影響收入表現，加劇整體下滑。因此，2025年酒店總收入較去年下跌0.7%。

**香港康得思酒店**的表現繼續受本地及中國大陸市場所帶動，合計佔總客房收入約55%。

儘管市場競爭加劇，酒店仍保持91.9%的高入住率，按年僅微跌0.7個百分點。同時，受惠於嚴格的收益管理策略和大型活動帶動的住宿需求，平均房租增長2.3%至1,657港元。因此，可出租客房平均收入提升1.5%至1,523港元。

餐飲收入按年下跌6.2%，主要受宴會活動縮減所致。大量婚宴因新型冠狀病毒疫情延後被重新安排於2024年初舉行，使去年表現顯著提升並推高了去年的比較基數。

整體而言，受餐飲表現放緩抵銷了相應穩健的客房收入所影響，2025年總收入較去年下跌1.7%。

**香港逸東酒店**全年表現穩健，成功把握大型體育賽事、演唱會及大規模商貿展覽等全城多元盛事帶動的需求。酒店繼續受惠於長途及短途市場，兩者合共佔總客房收入超過60%。香港逸東酒店保持強勁的市場地位，於我們的酒店組合中以92.1%的高入住率領先，按年上升2.1個百分點。平均房租增長2.8%至1,145港元，帶動可出租客房平均收入提升5.2%至1,055港元。

餐飲收入整體微跌2.8%。由於餐飲模式持續轉變，更多香港居民傾向到大灣區鄰近城市尋求高性價比及多樣化的餐飲選擇，影響酒店自助餐及酒吧業務。此外，婚宴活動較往年減少，令宴會業務相對淡靜。

整體而言，酒店總收入按年僅錄得0.8%的輕微增長。

# 行政總裁回顧

## 財務回顧

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2025年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為9,528.3百萬港元或每股份合訂單位2.73港元（2024年12月31日：9,502.4百萬港元或每股份合訂單位2.77港元），較2025年12月31日的股份合訂單位收市價0.495港元有451.5%溢價。

### 債務狀況

於2025年12月31日，信託集團仍未償還之借款總額（於扣除包銷費攤銷前）為6,201.6百萬港元，較2024年12月31日的6,204.6百萬港元輕微減少3百萬港元。有抵押定期貸款維持不變，為6,201.6百萬港元（2024年12月31日：6,201.6百萬港元），按浮動利率計息，並計劃於2027年12月全數償還。於2025年及2024年12月31日，有抵押循環貸款額合共598.4百萬港元。於2024年12月31日仍未償還的3.0百萬港元循環貸款已於2025年初全數償還，因此於2025年12月31日循環貸款額下並無未償還之結餘。

為管理利率風險，信託集團進行了一系列利率掉期協議，有效地將部分浮息借款轉為定息承擔。年內，總名義金額合共1,500.0百萬港元的掉期已到期，而簽立總名義金額為2,290.0百萬港元的新協議。撇除於2025年12月31日後生效的310.0百萬港元的掉期，於2025年12月31日生效中總名義金額為1,980.0百萬港元（2024年：1,500.0百萬港元）。於2025年12月31日，銀行借款總額6,201.6百萬港元的31.9%已按加權平均定息利率2.84厘進行對沖，而去年則為24.2%的銀行借款總額已按加權平均定息利率3.99厘進行對沖。

信託集團將繼續密切監察利率變動並（取決於現行市場條件）可能考慮於適當時候通過額外利率掉期安排將部分餘下浮息銀行借款轉換為定息承擔，以進一步減低其利率風險。

於2025年12月31日，信託集團的總資產為16,303.6百萬港元（2024年12月31日：16,238.3百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借款總額佔總資產的百分比）為38.0%（2024年12月31日：38.2%）。

### 現金狀況

於2025年12月31日，撇除為符合銀行融資協議所規定最低利息保障比率而持有的51.0百萬港元的受限制銀行存款（2024年12月31日：無）後，信託集團持有現金結餘302.6百萬港元（2024年12月31日：293.4百萬港元）。該現金儲備特定用作支援該等酒店的資產提升項目，並滿足日常營運資金和經營需求。

此外，於2025年12月31日，信託集團擁有未提取之循環貸款額達598.4百萬港元（2024年12月31日：595.4百萬港元），進一步提升流動資金靈活性。

### 資產抵押

於2025年12月31日，信託集團的受限制銀行存款及所有投資物業（2024年12月31日：所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

### 承擔

於2025年12月31日及2024年12月31日，信託集團並無任何重大承擔。



**Brett Stephen BUTCHER**  
行政總裁

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

### 董事

#### 羅嘉瑞醫生

##### 主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，79歲，自2013年起出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司所有附屬公司之董事。羅醫生亦擔任鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港的大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親及羅俊禮先生的伯父，彼等均為託管人一經理及本公司之非執行董事。

#### Brett Stephen BUTCHER 先生

##### 行政總裁及執行董事

Brett Stephen BUTCHER 先生，66歲，自2019年起出任託管人一經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。Butcher 先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過四十年豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼現為鷹君集團有限公司酒店資產管理之顧問。Butcher 先生為朗廷酒店集團之前行政總裁，負責管理及監督朗廷酒店集團旗下酒店、度假酒店及公寓環球組合之品牌。Butcher 先生持有 University of Queensland Lawes Campus 商業（酒店管理）學士學位。

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

### 陳家強教授

#### 獨立非執行董事

陳家強教授，69歲，自2018年起出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員，以及託管人－經理和本公司審核委員會之成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位，現任該校工商管理學院的兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月間，彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。於1993年加入該校工商管理學院前，彼曾於美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為一國兩制研究中心理事會成員。彼為中國海外發展有限公司、周大福創建有限公司（前稱新創建集團有限公司）及國泰君安國際控股有限公司（均於香港上市），以及上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之獨立非執行董事。彼亦為匯立銀行有限公司之主席及非執行董事、WeLab Holdings Limited之資深顧問、酒慈善基金有限公司之董事、香港Web 3.0協會有限公司之董事、會德豐地產有限公司的會德豐顧問委員會之成員、太平洋會之董事會成員、香港上市公司商會主席及恒生指數顧問委員會之成員。陳教授曾擔任洲際航天科技集團有限公司（於香港上市）之獨立非執行董事。

陳教授於Wesleyan大學獲授經濟學學士學位，其後於芝加哥大學獲授工商管理碩士及財務學哲學博士。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾就有關議題發表不少文章。

### 林夏如教授

#### 獨立非執行董事

林夏如教授，57歲，自2013年起出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員，以及託管人－經理和本公司審核委員會之成員。彼曾任高盛合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。此外，林教授亦曾參與在中國大陸、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員。林教授現為Goldman Sachs Asia Bank Limited（一間在香港有限牌照銀行）和TE Connectivity Ltd.（一間位於都柏林的紐約證券交易所上市公司）之獨立非執行董事，及聯發科技股份有限公司（一間在台灣上市公司）之獨立董事。彼現為美國聚焦超聲波基金會的董事會成員，並為香港聚焦超聲波基金會的創始人。

林教授為弗吉尼亞大學米勒公共事務中心研究教授及布魯金斯學會外交政策項目的非常駐資深研究員。彼亦為香港中文大學之教員，並擔任亞太堅韌研究基金會主席。由林教授撰寫關於兩岸經濟政策，圍繞半導體產業的專著於2016年由史丹佛大學出版社發行。彼現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。彼於香港大學獲授國際與公共事務碩士學位（優等）及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

### 羅俊謙先生

#### 非執行董事

羅俊謙先生，40歲，自2017年起出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊禮先生之堂兄。

### 羅俊禮先生

#### 非執行董事

羅俊禮先生，37歲，自2020年起出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼現為朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理，負責監督鷹君集團有限公司全球所有酒店的資產管理。於2013年加入朗廷酒店集團前，彼曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於史丹佛大學獲國際關係文學士學位，及於紐約市哥倫比亞大學獲得房地產開發理學碩士學位。彼並於康奈爾大學獲酒店房地產投資和資產管理證書。羅先生為託管人一經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之姪兒。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊謙先生之堂弟。

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

### 黃桂林先生

#### 獨立非執行董事

黃桂林先生，76歲，自2013年起出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。彼為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。黃先生現為長江和記實業有限公司（「長江和記」）、泓富產業信託的管理人泓富資產管理有限公司及嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）之獨立非執行董事。長江和記、泓富產業信託及嘉華國際均於香港上市。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港大歌劇院有限公司主席及董事、香港上市公司商會顧問、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員、香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員，以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會委員及房地產投資信託基

金委員會委員，以及香港貿易發展局中國委員會委員。黃先生曾為和記港口信託（於新加坡上市）之託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。於1993年5月至2009年8月，彼於美林（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。於2009年9月，彼獲委任為美林（亞太）有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位一年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司的投資銀行部董事及渣打（亞洲）有限公司的董事及主要市場主管。

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

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

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

### 公司秘書

#### 黃美玲女士

黃美玲女士，自2013年出任託管人—經理及本公司的公司秘書。彼負責信託集團的公司秘書及合規事務。黃女士為鷹君集團有限公司的公司秘書，亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(上市買賣的冠君產業信託之信託管理人)之非執行董事。彼具逾三十五年工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。彼持有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。

### 管理人員

#### 黃美寶女士

##### 財務總監

黃美寶女士，本公司財務總監，於2020年2月加入本集團。黃女士於多家公司擁有超過二十五年的審計、會計及財務管理經驗，主要負責本集團的財務和會計事務，以及監督投資者關係的工作。黃女士持有澳洲新南威爾斯大學的會計學商業學士學位，並為香港會計師公會和澳洲會計師公會會員。

# 環境、社會及管治報告

## 可持續發展指導委員會的話

氣候變化及極端天氣事件正日益影響全球酒店營運，突顯出持續採取有效氣候行動的必要性。2025年，我們經歷了平均氣溫上升、更頻繁且更嚴重的風暴、以及更密集的強降雨事件。這些事件不斷提醒我們，將具實質意義的氣候倡議與以人為本的有效商業實踐相結合至關重要。本報告概述我們的酒店於2025年達成的多項關鍵可持續發展里程碑。

香港朗廷酒店及香港逸東酒店均於2025年獲得EarthCheck的大師級認證，肯定了兩家酒店在可持續發展方面超過15年的努力。連同香港康得思酒店在內，所有三家香港酒店現已取得最高級別的可持續發展認證，彰顯其長期致力於實現卓越可持續發展表現及為社會創造積極影響的承諾。

我們亦於2025年推出全新的環境、社會及管治數據管理平台，進一步提升環境、社會及管治數據監測與追蹤能力；同時為回應持份者日益增加的可持續發展披露期望，我們繼續聘請外部核數師對本報告所用數據進行獨立驗證。

在氣候行動方面，該等酒店及酒店管理人於本年度實施多項主要能源效益及重新校驗項目，儘管酒店業務持續增長，但能源消耗較2024年減少約4%。

除通過安裝新型熱泵及強化屋宇管理系統等設備升級提升能源效益外，該等酒店亦採用創新技術以提升能源表現，包括應用人工智能驅動技術進行製冷機組優化，並在部分酒店屋頂塗覆被動降溫塗料以降低空調需求。為加強氣候相關風險準備，我們亦開始評估酒店公用事業服務價格上升有關風險與機遇。所有以上項目均為母集團的「淨零排放」目標作出顯著且關鍵的貢獻。

我們具開創性的「蠔殼升級再造計劃」(Oyster Shell Upcycling Programme)於2025年取得進一步進展。我們的酒店將逾19噸的廢棄蠔殼轉化為水泥產品的可持續原材料，並將收集範圍擴展至青口、蜆及鮑魚等其他貝類。更令我們引以為傲的是，其他酒店及餐飲機構亦開始參與此計劃，從而擴大其對酒店及餐飲業、環境及社區的積極影響。

社區貢獻仍是我們全年的重點工作，三家酒店的員工貢獻了超過2,000小時的社區服務。酒店管理人攜手當地非政府組織及當地大學推出全新的「生態創新挑戰賽」，共同探索酒店業的創新廢物處理解決方案。逾100名參與者—包括初創企業、可持續發展從業者、創新愛好者及學生—針對酒店業最迫切的廢物處理難題提出了具實踐價值的解決方案。

展望未來，我們仍將致力於推進酒店的可持續發展進程。我們對環境與社會的承諾將繼續指引我們的行動，並期待這些舉措能鼓勵更廣泛的參與，共同邁向更可持續的未來。



羅俊謙

非執行董事兼可持續發展指導委員會主席

# 環境、社會及管治報告

## 匯報方法及範圍

本環境、社會及管治報告（「本報告」）作為本信託及本公司2025年年報的一部分，涵蓋2025年1月1日至2025年12月31日期間。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）主板上市規則附錄C2項下的《環境、社會及管治報告守則》（「守則」）的要求編製，並符合該守則中的「不遵守就解釋」規條。本報告遵循指引中規定的四大匯報原則，即重要性、量化、平衡性及一致性。

本報告的匯報範圍涵蓋報告期內信託集團旗下所有全面營運的物業，其匯報範圍乃根據我們對收入貢獻、管理層擁有權、經營狀況的控制權及重大影響力以及可持續發展影響等因素釐定。

## 可持續發展方針及策略

朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）連同總承租人及酒店管理人<sup>1</sup>（「我們」）致力以可持續方式經營業務。透過企業可持續發展計劃CONNECT及在母集團的可

持續發展政策指引下，可持續發展已融入該等酒店的營運中，彰顯了我們成為一家可持續發展公司的堅定承諾。

## 使命

作為催化劑，加速酒店行業向可持續發展未來轉型。

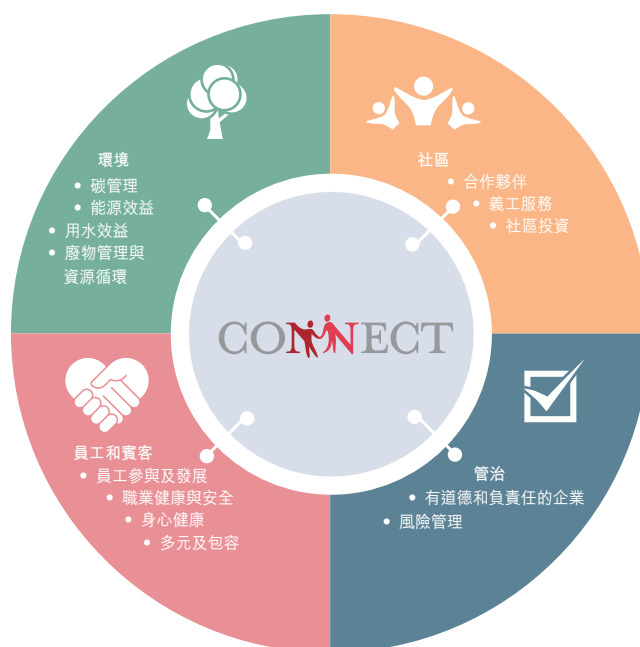
CONNECT的可持續發展策略專注於四個關鍵領域：管治、員工和賓客、社區及環保：

**管治**—我們致力於以最高誠信經營，並維護我們的核心價值。

**員工和賓客**—我們致力於為所有持份者維持多元、包容、公平的環境，營造安全、受重視和無偏見接納的氛圍。

**社區**—我們決心為我們營運所在的社區帶來正面且持久的影響。

**環境**—我們致力於透過創新和負責任的資源管理降低對環境的影響。



透過CONNECT，我們推動可持續發展，並在管治、員工和賓客、社區及環保領域開展合作，實現積極變化

<sup>1</sup> 朗廷酒店集團旗下的朗廷酒店國際有限公司作為酒店管理人管理三家香港酒店。

# 環境、社會及管治報告

有關重要性評估、長期可持續發展策略及目標的進一步詳情，請參閱母集團的可持續發展報告。

## 可持續發展管治架構

朗廷酒店投資有限公司董事會（「董事會」）負責監督整體可持續發展趨勢，並對所有環境、社會及管治以及氣候相關事宜負責。為確保與母集團的可持續發展願景一致，本公司的可持續發展指導委員會（「委員會」）負責監督所有環境、社會及管治以及氣候相關事宜、監控可持續發展表現是否符合本公司的目標，並制定環境、社會及管治以及氣候策略與政策。

經董事會授權，該等酒店及酒店管理人負責實施本公司的環境、社會及管治策略，並識別及管理該等酒店的環境、社會及管治以及氣候相關風險。該等酒店及酒店管理人定期向董事會報告可持續發展事宜及實現可持續發展目標的進展。

專項小組包括可持續採購工作組及能源效益工作組等，亦支持酒店營運過程中可持續發展措施的制定及實施，進一步使我們與母集團的可持續發展願景保持一致。

## 可持續發展掛鈎貸款表現

於2024年，本信託及本公司與一個銀行財團簽訂一份為期三年的可持續發展掛鈎貸款融資。貸款條款載明，當達成特定可持續發展目標後，我們將享有較低利率。獲取該可持續發展掛鈎貸款反映我們持續致力為環境帶來正面改變，並承擔該等酒店對環境造成的影響負責。2025年可持續發展掛鈎貸款中所列明預先協定的可持續發展關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）均已達成。

## 可持續發展政策及約章

酒店管理人在香港營運三家酒店。其設有政策及指引，確保我們遵守對我們而言屬重大的相關香港法律及法規。

為確保透明度及問責制，我們於年度環境、社會及管治報告中匯報了違反環境、社會及管治相關的法律和法規的個案，包括針對本公司在香港被定罪的刑事案件，以及任何導致重大罰款（金額超過一百萬港元）或其他非金錢制裁的重大違規個案。在環境條例及合規方面，任何導致重大罰款或起訴的事件或與超過環境許可證限制有關的事件亦會被報告。於2025年，概無對本公司有重大影響的違反相關香港法律或法規的新增可呈報個案。

該等酒店參與香港特區政府環境及生態局及環境保護署制定的各項計劃及約章，包括：

- 惜食約章
- 戶外燈光約章
- 碳中和夥伴計劃

## 保證及核實

本報告已由外部核實機構香港品質保證局進行獨立核實。該核實旨在為本報告呈列的數據及資料的可靠性提供獨立及有限的保證。有關核實方法的詳情及獨立核證報告的文本，請參閱本報告附錄三。

## 2025年可持續發展的表現及進展

以下各節討論2025年透過CONNECT架構所取得的進展和成果。

# 環境、社會及管治報告

## 管治

我們致力於維護我們的核心價值，並規定酒店管理人須以最誠信的態度經營。我們的承諾不僅是符合規定，而是在酒店管理人的職責範圍內努力將可持續發展和健全的業務實踐融入營運的各個方面。透過組織問責、積極獎勵團隊和透明的報告，我們確保良好的管治是關注重點，酒店管理人努力提供卓越的賓客體驗，同時採取行動為下一代保護地球。

## 合乎道德的商業行為

我們要求酒店管理人在所有業務活動中應用良好的企業管治常規及維持商業誠信。董事會根據相關監管規定以及誠信及問責價值定期監察並檢討信託集團的企業管治常規。

信託集團在行為守則（「該守則」）中明確提出上述原則，作為我們道德規範的基礎。該守則就利益衝突、公平交易及數據隱私提供全面指引，並對賄賂、貪污及欺詐行為採取零容忍態度。

為確保透明度，我們要求酒店管理人維持健全的舉報機制，以保障舉報不當行為時處於安全且免受報復的環境。酒店管理人致力透過教育將該等標準融入組織文化。作為入職流程的一部分，所有新入職員工均須接受入職培訓，涵蓋商業道德、反貪污、數據保護及無意識偏見等關鍵主題。我們透過針對特定職位的進修課程及定期團隊簡會，持續加強合規意識。此舉確保在日常決策及營運策略中優先考量道德原則。

於2025年，概無錄得可呈報的違規事件或罰款。

有關本公司企業管治表現的詳情，請參閱本年報的獨立「企業管治報告」。

## 服務質素管理

我們認為全面質量管理（「TQM」）理念對組織取得成功至關重要。我們專有的優質聯盟管理系統（「Q. League」）是一種以團隊為導向的方法，植根於馬爾科姆·鮑德里奇（Malcolm Baldrige）卓越績效框架，旨在促進共同目標：為賓客「創造美好回憶」、推動協調、持續改善及認可成功。Q. League 確保品質保證與流程改進持續成為我們卓越文化的核心。

該等酒店的總經理和優質管理代表領導策略性計劃，其透過嚴謹的政策審查及數字化檢驗工具提供支持。酒店管理人採用雙層審核系統，包含定期內部審核及由第三方酒店業專家進行的公正評估，以維持品牌標準、監察市場趨勢並確保競爭力的一致性。

在既有框架基礎上，一套以事實為依據、數據為核心、知識驅動的測量體系於本年度融入日常營運。該體系為創新及營運成果提供精細洞察。透過將個人績效指標與核心目標對齊，我們推動關鍵環境、社會及管治指標取得可量化的改善，包括賓客忠誠度、員工投入度、可持續發展合規性以及整體業務彈性。

# 環境、社會及管治報告

## 賓客滿意度及反饋管理

我們以客為尊的文化體現在口號「由心而發」中，強調了我們對賓客始終如一的專注。我們鼓勵酒店管理人透過健全的反饋管理政策將透明度和問責性放在首位，讓個人能夠分享反饋或提出疑慮。

「賓客之聲」透過各種渠道收集反饋，讓員工參與創造以客為尊的環境。該反饋有助於該等酒店及酒店管理人識別賓客偏好及有待改善之處，從而持續創新，力求超越賓客期望。收集意見的渠道包括賓客滿意度問卷、有關住宿及會議策劃體驗的網上評價，以及針對餐飲及水療體驗的二維碼問卷。

於2025年，該等酒店透過整合 ReviewPro 及石基平台升級「賓客之聲」系統。此技術升級令訂房部團隊能即時查閱賓客過往的問卷數據，有助更準確地辨識重訪賓客。透過善用數據分析預測住客喜好，酒店能進一步加強個人化服務，持續提升賓客滿意度。

## 持份者參與及雙重重要性評估

2025年底，我們的母集團委託一家獨立諮詢機構開展了一項深入的持份者參與活動，並制定雙重重要性評估。該項工作已於2026年初完成。該研究參考了世界經濟論壇的《全球風險報告》、MSCI可持續發展研究所的《可持續發展與氣候趨勢觀察》、重要的可持續發展基準及框架（包括可持續發展會計準則委員會（「SASB」）和全球房地產可持續發展基準（「GRESB」），並進行了同行對標分析。

此項雙重重要性評估的成果將形成相關工具，用以塑造我們未來的可持續發展重點、長期業務戰略和戰略決策。我們目前正在努力將該等成果融入整體決策考量中，待最終確定後，將向我們的持份者作出匯報。

## 環境、社會及管治報告

### 對可持續發展酒店的承諾

為確保可信度與透明度，該等酒店繼續持有全球領先的可持續發展酒店業實踐標準EarthCheck認證。該認證流程涉及嚴謹的評估，使該等酒店為可持續發展表現樹立基準，並彰顯了對環保與社會責任的持續承諾。

EarthCheck標準符合多個全球框架，包括聯合國可持續發展目標（「UNSDG」）、聯合國政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）國家溫室氣體清單指南、國際標準化組織（「ISO」）、全球報告倡議組織（「GRI」）以及全球可持續旅遊委員會（「GSTC」）等行業慣例。該等

標準涵蓋廣泛的可持續發展主題，包括溫室氣體排放、能源管理、淡水資源管理，以及社會和文化管理。

為進一步符合EarthCheck的要求，該等酒店制定了一套全面的可持續發展管理系統，以監察表現並應對與可持續發展相關的主要營運風險。透過EarthCheck的獨立核實，我們確保酒店符合相關標準，並促進在環保及社會表現方面的持續改善。

於2025年，香港朗廷酒店及香港逸東酒店榮獲EarthCheck的大師級認證，與香港康得思酒店一同達成此項殊榮。現時三家香港酒店均已獲得EarthCheck最高級別認證，此成就見證了我們逾15年來在引領可持續發展方面持之以恆的承諾。



香港朗廷酒店代表接受EarthCheck的大師級認證

# 環境、社會及管治報告

## 負責任採購

酒店管理人預期確保在可行的情況下，主要採購類別的產品均以可持續方式採購。該等類別包括動物蛋白、海鮮、新鮮農產品、咖啡、糖、清潔用品及紙張。自2013年起，該等酒店已分階段實施可持續供應鏈管理措施。在可持續採購政策的指導下，酒店管理人會優先選用具有負責任環保實踐、道德採購及相關認證的供應商。

可持續採購工作組由來自不同職能的代表組成，負責制定符合目標的行動計劃，及強化採購流程。

為加強我們對負責任採購的承諾，酒店管理人於2025年優化了《供應商行為守則》的管治架構。邁入2026年，酒店管理人將進一步落實這項承諾，規定所有新供應商在進行登記程序時，必須明確確認接納該《行為守則》，以確保合作夥伴的營運符合我們的道德標準及企業期望。

## 培育可持續發展：從農場到餐桌的承諾

香港康得思酒店致力將可持續發展理念融入供應鏈，透過實踐「從農場到餐桌」的理念，以減少碳足跡，同時支持本地生物多樣性及文化傳承。

該酒店與本地生產商合作，採購高品質、低環境影響的食材。透過與綠盈坊的合作，酒店廚師直接參與農作過程，由播種到收成，採摘時令有機農作物，例如冬瓜，以及用於蘿蔔糕的優質蘿蔔。酒店亦從歷史悠久的公和荳品廠採購食材，以此弘揚本地傳統文化。

我們負責任採購策略的亮點之一是採購來自任國水產的本地養殖青龍蝦。這些有機龍蝦不含污染物及激素，符合清真標準，並持有優質養魚場計劃(AFFS)及世界自然基金會(WWF)認證。這些可持續餐飲選擇為賓客提供卓越的用餐體驗，同時有助保育生物多樣性，並與聯合國可持續發展目標保持一致。



使用本地冬瓜(左)及本地青龍蝦(右)製作的菜餚

# 環境、社會及管治報告

## 風險管理及內部監控

酒店管理人維持穩健的風險管理框架，透過持續監察及結構化年度自我評估（包括風險管理評估、內部監控評估及數據隱私管理評估）以識別重大風險、評估其影響並實施緩解措施，從而保障我們的短、中、長期策略目標。

風險識別方法結合多種途徑，包括對酒店進行內外審計檢偵測運缺口，以及透過事故記錄監察網絡保安威脅。酒店管理人目前參照香港會計師公會的指引，以業務、財務及合規類別對新興風險進行基準評估。我們亦透過嚴格的管治標準進一步加強合規，包括資訊保安事故應對標準、定期訴訟審查及保密舉報渠道。

此架構將於2026年進一步優化。酒店管理人已採取全面的方針，將擴大風險覆蓋範圍至環境及新興因素，規範化風險識別工具，並加強監察機制。此方針亦將優先重視持份者參與，納入部門主管的見解，以提升韌性，並確立各業務單位的問責機制。

## 賓客安全

酒店管理人及該等酒店採取健全的措施，將賓客的安全、保障及身心健康放在首位。該等酒店的全面標準營運程序，涵蓋賓客安全的各個範疇。所有員工定期接受培訓課程，以確保彼等具備能力有效處理所有可預見的安全及保安方面的挑戰。

我們致力維持安全的營運環境，這亦是全體員工的共同首要任務。為此，酒店成立了健康、安全及危機管理小組，成員涵蓋所有營運部門的代表。該管理小組定期召開會議，監督法規遵循、培訓、檢查及緊急應變程序。

## 數據安全及保護

保障持份者的信任及隱私至關重要。我們實施嚴格的隱私及資料安全計劃，包括嚴格的數據管理標準、政策及程序，以確保尊重隱私、保護個人信息，並遵守我們的私隱政策。

該等酒店制定了多項政策，以確保員工和賓客資料受到保護，並防止敏感資料遭到未經授權的存取或外洩，包括：

**私隱政策**—概述如何收集、使用和保護賓客及業務合作夥伴的個人資料。該政策可在所有酒店網站中查閱。

**數據保護標準**—界定數據保護框架，並訂明酒店須遵循的原則及標準。內容涵蓋數據保護影響評估（Data Protection Impact Assessment，「DPIA」）、資訊保安事故應對，以及第三方盡職調查等要求。

**企業資訊科技政策**—就電腦設備的安全使用提供技術指引，以防止不當使用或濫用；同時訂明軟件配置標準，以盡量減少差異、錯誤及低效情況。

為培養具備安全意識的企業文化，該等酒店已由面授培訓轉為透過全新線上平台推行。透過該平台，我們向所有新入職員工提供必修的資訊安全及數據保護培訓，並安排每年複修課程及網絡釣魚模擬演練。同時，我們已將外部威脅情報整合至安全營運中心，促使酒店管理人採取更主動的數據安全管理方針，並確保持續監察相關風險。

# 環境、社會及管治報告

## 主動網絡風險評估

為保護敏感數據及維持信任，酒店及酒店管理人將資料安全視為核心要務，並已實施一套嚴格的監控框架，以主動管理網絡風險。

該框架的核心是網絡安全進度指數 (Cybersecurity Progress Index, 「CPI」)，其設計符合 ISO 27001 及 NIST 標準，涵蓋人員、流程及技術領域。CPI 透過利用安全解決方案的即時數據以及酒店進行的年度自評估衡量表現。為進一步強化此流程並確保該等指標的完整性，酒店將於 2026 年開始進行實地審核。

酒店管理人每月向管理層提交 CPI 結果及活躍威脅情報，以指導策略決策。此外，酒店管理人在引入供應商前執行嚴格的第三方盡職調查，確保整個供應鏈的保安措施均經過有效評估及監察。

## 員工和賓客

除了強調卓越的賓客體驗外，該等酒店透過營造安全、公平且支持性的工作環境，促進多樣化、健康及職業發展，致力於保障員工、賓客、訪客及其他持份者的福祉。此承諾延伸至該等酒店的承包商、供應商以及所有為我們的持續成功做出貢獻的合作夥伴。

## 追求卓越工作環境

該等酒店及酒店管理人致力營造互相尊重、積極投入的工作環境，使員工能充分發揮潛能。此目標透過旨在培養人才、確保安全及促進開放溝通的健全管理體系實現。該方法的核心支柱為：

- 全球人力資源框架：旨在確保道德行為及員工投入度的總體政策。
- 人才發展：推動績效與文化契合的全面培訓。
- 職業健康與安全：保障員工及賓客身心健康的嚴謹體系。
- 績效管理：清晰的目標對齊及定期評估。
- 內部溝通：強化跨職能團隊協作的渠道。

該等體系嚴格禁止在所有營運及供應鏈中使用童工及強迫勞工。人力資源部積極監察合規情況，以維持最高標準的道德僱傭準則。



香港朗廷酒店於「僱員感謝及健康月」期間舉辦員工慶祝活動

# 環境、社會及管治報告

為表彰該等酒店及酒店管理人在營造卓越工作環境方面的努力，我們於2025年榮獲多項殊榮：

## 香港朗廷酒店

- 「愛心僱主」獎章（第二級別：殘疾共融僱主）－香港特別行政區政府勞工及福利局
- 2024/25年「同心展關懷進階表現」－香港社會服務聯會

## 香港康得思酒店

- 2025年員工體驗大獎(Employee Experience Awards)－**Human Resources Online**  
最佳畢業生培訓計劃（銅獎）  
最佳多元化、公平與包容策略（銅獎）
- 中式烹調大師證書－**中華廚藝學院**
- 「行業模範之星」（得獎者：黃見志先生（救生員））－**香港工會聯合會**
- 資歷架構合作伙伴成就獎(Qualifications Framework in Action Achiever (Partner))－**香港特別行政區政府教育局**
- 2025年「好僱主嘉許計劃」（團隊組別）（獲獎團隊：禮賓部、賓客服務及保安部、救生員隊）－**香港特別行政區政府勞工處**

## 香港逸東酒店

- 種族多元共融僱主嘉許計劃－**平等機會委員會**  
種族平等招聘金獎  
共融工作環境金獎  
社區參與金獎
- 「愛心僱主」獎章（第二級別：殘疾共融僱主）－香港特別行政區政府勞工及福利局
- 2025年LGBTQ+ 共融指數認可－**Community Business**

## 朗廷酒店集團

- 2025年亞洲最佳企業僱主獎－《亞洲人力資源》
- 可持續工作場所獎－《亞洲人力資源》
- 多元、平等與共融獎－《亞洲人力資源》
- 最佳僱主品牌銀獎－**LinkedIn**
- 2025年MindCare 認證企業－**MindCare**

# 環境、社會及管治報告



香港逸東酒店憑藉對職場平等的承諾，獲種族多元共融僱主嘉許計劃嘉獎

## 進修及發展

我們多元化的學習計劃為酒店員工提供個人及專業發展所需的關鍵技能。管理層與進修及發展團隊協作，培養持續學習的文化，並設定推動個人與機構共同成功的明確目標，包括：

**First60 Orientation**：此全面入職計劃讓新入職員工深入理解公司文化及營運，確保順利融入。

**朗廷課程認證計劃（「LCC」）**：一個促進持續改進的分層發展框架。LCC 提供三個級別的認證：銅級（基礎）、銀級（督導級）及金級（管理級），使技能獲取與職業發展路徑相匹配。

**領導朗廷之道**：此為員工和賓客管理人設立的領導力單元，重點培訓指導技巧、反饋機制及培育以服務為核心的文化，區分戰略領導與營運管理。

**服務文化系列**：專項培訓單元，旨在提升賓客服務標準，並協助員工掌握服務補救技巧，以確保持續提供卓越服務。

**線上學習**：透過包括 LinkedIn Learning 及 eCornell 在內的數字平台，線上學習單元讓員工能按自身進度在多個專業領域進行技能提升。

**《高效能人士的七個習慣》**：旨在培養高效領導思維的工作坊。此計劃於2025年在該等酒店全面推行，多名內部員工已獲認證為導師，將負責帶領未來的培訓環節。

該等酒店通過三大支柱激勵員工技能轉型與提升，以培育持續成長的文化：

- 為獲取外部資格認證提供財政資助；
- 對展現卓越學習投入度的員工給予正式表彰；及
- 提供靈活的數碼培訓平台，讓員工可在兼顧日常營運崗位的同時，自主規劃及推進個人發展。

# 環境、社會及管治報告

## 強化人才儲備

該等酒店及酒店管理人透過針對性的發展舉措，致力構建可持續的領導梯隊。

**朗廷領袖培訓生計劃（「LLTP」）**：於2021年推出，為有抱負的青年人才提供專屬發展路徑。該全面計劃提供跨部門實務培訓，使培訓生全面了解業務營運。自啟動以來，LLTP一直保持高員工留任率。

**行政人員深造課程（「APEX」）**：APEX旨在培養新一代高級管理層，重點培訓準備晉升酒店管理人或總經理職位的內部員工。該課程結合嚴謹的領導力培訓、導師輔導及專業線上學習單元。

## 建立面向未來的團隊

酒店為員工提供一系列培訓計劃，以提升其技術應用能力及分析技巧，確保彼等能應對酒店業不斷演變的需求。

**eCornell 認證**：作為APEX課程的核心組成部分，參與者需完成專門的eCornell線上課程，以深化其在數字策略及行政領導方面的專業知識。

**LinkedIn Learning**：此平台支持員工按需按在科技、領導力及個人發展等多個領域進行技能提升與轉型，培育持續學習文化，確保員工緊跟行業趨勢。

**生成式人工智能融合**：酒店管理人正透過針對性的生成式人工智能培訓，積極為企業團隊迎接未來作準備。培訓課程重點將人工智能工具融入日常工作流程，以提升賓客體驗及營運效率。



總進修時數：

**77,355+** 小時



員工平均進修時數：

**62.98** 小時

# 環境、社會及管治報告

## 健康與安全

賓客及員工的健康、安全與身心健康始終是我們首要且最重要的責任。我們維持嚴謹的安全框架，其特點在於執行嚴格的清潔標準，以確保完全符合相關健康與安全法規、全面的風險評估及健全的應急計劃。我們的政策透過入職培訓、定期簡會及數字平台進行傳達。

為保護酒店員工（尤其前線員工），該等酒店實施定期危害評估，並依據嚴格的關鍵績效指標監察安全表現。該等酒店及酒店管理人亦優先關注營運彈性，提供涵蓋職業安全、消防安全、急救及心肺復甦術（「CPR」）的強化培訓。

該等酒店及酒店管理人透過積極的持份者參與培養安全文化，鼓勵員工提出疑慮並協作推進安全舉措——這一持續反饋循環是我們不斷優化實踐的不可或缺部分。為確保問責制與成效，我們每月追蹤工傷事故及損失工作日數。該等指標每年進行審查，以確保我們維持一個能適應員工需求變化的安全且支持性強的工作環境。

於2025年，該等酒店錄得損失工時工傷頻率（「LTIFR」）<sup>2</sup>為33.9，而事故率<sup>3</sup>為9.9。安全管理工作繼續聚焦於危害識別、事故及險肇事件通報、調查，以及糾正及預防措施，並透過持續培訓及強化員工與承辦商的安全工作守則，以減少工傷及防止事故重演。

<sup>2</sup> 損失工時工傷頻率指每100萬個工作時數損失工時的申報事故數目。

<sup>3</sup> 事故率指每100名酒店僱員的申報事故數目。

## 關注身心健康

### 僱員

該等酒店及酒店管理人採取全面措施關注僱員身心健康，旨在培育健康、投入及共融的文化。

本年度，內部的心理健康頻道 (Wellbeing Channel) 革新為促進身心平衡的資源中心，提供健康貼士及辦公室伸展運動資訊。於全球健康月期間，該等酒店及酒店管理人舉辦「僱員健康日」(Colleague Wellness Day)，透過全面的健康檢查及視力檢查進行積極的健康管理。

心理健康仍是本年度僱員身心健康策略的關鍵支柱，酒店管理人持續透過員工援助計劃加強支援。我們舉辦了關於管理情緒危機及了解職場動態的講座。為應對2025年11月下旬香港大埔火災悲劇，酒店管理人與臨床心理學家合作，提供災後心理健康線上講座，確保酒店員工獲得必要的應對支援。

酒店管理人亦透過活動後的問卷調查，持續優化身心健康計劃，確保酒店的相關舉措能與時並進，滿足員工的多元化需求。

## 環境、社會及管治報告



同事於「僱員健康日」期間接受全面健康檢查及健康資訊分享

### 賓客

於2025年，該等酒店提供精心規劃的身心健康活動，旨在促進不同健身水平賓客的身心全面健康。香港朗廷酒店及香港康得思酒店的水療中心舉辦了全球身心健康相關活動，並參與了全球健康日及世界睡眠日等關鍵倡議。我們亦與業務夥伴合作，提供鼓勵賓客注重自我護理的免費活動。

該等活動以共融理念為基礎。酒店管理人致力確保

該等酒店的療愈項目能惠及所有人，提供通用設計的設施及融合中醫與本地傳統的多類別項目。

香港逸東酒店於2025年舉辦了意識節。以「心之所向，身之所往」為主題，這場為期三週的活動通過46場工作坊及修復性體驗探索集體關懷。活動與超過15個社區夥伴（如Mind HK及香港芭蕾舞團）合作，吸引超過1,200名參與者共踏療愈與自我實現之旅。



香港逸東酒店2025年意識節（鳴謝：香港芭蕾舞團 | 舞蹈員：沈杰·馬仁杰·王子）

## 環境、社會及管治報告

### 「川」之酣眠

睡眠對於良好的旅行體驗至關重要。一夜好眠可提升度假樂趣，提高商務旅程的生產力，並加強酒店與賓客之間的聯繫。

鑑於睡眠對於身心健康的重要性，我們於2025年繼續與世界睡眠學會合作推行「川」之酣眠計劃，旨在確保賓客享有真正恢復精力的睡眠體驗。

「Sleep Matters」 「川」之酣眠計劃的核心要素包括：

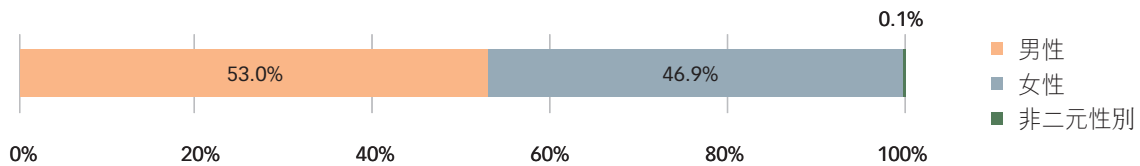
- **科學專業**：與醫學專家合作，制定具實證基礎的睡眠策略及教育資訊。
- **科技創新**：引入人工智能應用程式Sleep Cycle，為賓客提供個人化睡眠追蹤及洞察。
- **全方位配套**：客房內提供促進深度睡眠的用品，例如中醫養生體驗、專用枕頭選單、白噪音機、香薰擴散器及草本茶飲。
- **健康環境**：部分酒店試點運行先進空氣淨化系統，打造潔淨無塵的休息空間。

# 環境、社會及管治報告

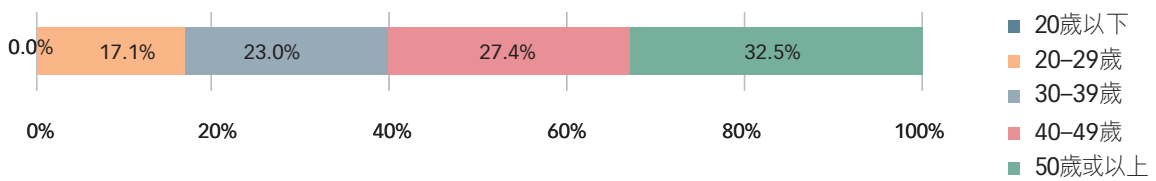
## 多元化、公平與包容

多元共融是酒店不可或缺的一環，對於提供卓越服務及為賓客創造難忘體驗至關重要。因此，酒店管理人致力培育多元且共融的團隊，並確保所有酒店營運中提供平等機會。目標在於營造一個友善、共融的氛圍，尊重並欣賞不同文化、背景及觀點，從而反映賓客及我們所服務社區的多元性。

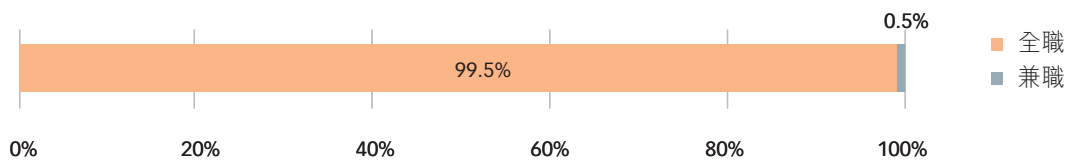
### 按性別



### 按年齡組別



### 按僱傭類型



## 環境、社會及管治報告

我們規定旗下酒店的員工必須完成全面的多元化、公平與包容培訓，以確保提供互相尊重及共融的工作場所文化。酒店員工須在入職首60天內完成關於無意識偏見及防止騷擾的核心培訓。管理人員則透過「領導朗廷之道」計劃接受進階培訓，當中「多元思維」列為核心管理能力之一。

本年度，香港逸東酒店繼續透過獨特的「E.D.I.T. — 多元、公正、共融、茁壯成長」計劃強化其對社會影響的承諾，該計劃確保每位團隊成員具備貢獻平等環境的能力。

### 香港逸東酒店－「取向未來」

2025年，香港逸東酒店的驕傲月以「取向未來」為主題，頌揚在全球文化變遷中邊緣化社群的韌性與反抗。該活動受「酷兒未來性 (Queer Futurity)」概念啟發，超越傳統慶祝形式，致力重塑一個建基於多元交織團結的未來。

該酒店於六月及七月期間舉辦超過20場活動，呼應LGBTQ+ 驕傲月、殘疾驕傲月及世界難民日。重點活動包括設有手語傳譯的「多元化、公平與包容性 (DEI) 的轉型」專題討論，探討共融政策；以及「社會共融職場」研討會，分享香港逸東酒店在難民聘用計劃方面的經驗。該計劃亦透過「我推的輪椅」現場 Podcast，為殘疾人士提供發聲平台。通過融合藝術、倡議與對話，香港逸東酒店為傳統上被邊緣化的社群創造了一個充滿希望與歸屬感的空間。



香港逸東酒店－2025年同志驕傲月：變裝造型101

# 環境、社會及管治報告

## 社區

該等酒店決心對其經營所在的社區產生正面及長遠的影響。該等社區在該等酒店的成功中扮演著不可或缺的角色，因此透過「回饋社會」的行動促進社區健康與福祉極為重要。通過建立合作夥伴關係、推行慈善及社區可持續發展項目，酒店管理人致力於賦能個人和造福社會。

配合社區投資的方針，我們視同事參與義工服務為CONNECT的核心元素。酒店管理人以藝術、兒童與青年、環境及本地問題的四大主題為指引，致力加強機構內部及與本地社區的聯繫。

我們為社區義工服務設定了具體的年度目標。於2025年，該等酒店貢獻了超過2,000小時的社區服務。



香港朗廷酒店(左)及香港康得思酒店(右)的員工於惜食堂提供義工服務

## 發掘簡歷之外的潛能

本年度，酒店夥拍多個機構，支援有特殊教育需要(「SEN」)的學生，協助他們發掘所長，盡展潛能。透過與展亮技能發展中心、協康會及佛教志蓮中學的合作，我們安排學生到酒店不同部門進行實習體驗及接受職能訓練。我們更為每位學員配對導師，確保他們獲得適切的指導及發展機會，以行動引證才華無分界限。

# 環境、社會及管治報告

## 環境

### 氣候韌性

2025年是香港有記錄以來第六溫暖的年份，全年平均氣溫為攝氏24.3度，較1991年至2020年正常平均值高出攝氏0.8度。年內亦出現多場極端降雨事件，並經歷與全球變暖趨勢一致且前所未有的熱帶氣旋活躍期，全年共懸掛14次警告信號，為自1946年以來的年度最高紀錄。極端天氣對酒店營運構成不利影響，酒店管理人深知識別及管理潛在氣候相關風險與機遇對提升酒店氣候韌性的重要性。

### 情景分析

在母集團的願景驅動下，該等酒店及酒店管理人已開始識別並緩解氣候變化對我們酒店的影響。我們正透過情景分析識別氣候相關風險與機遇。

就實體風險分析而言，我們選取了兩種氣候情景，當中納入全球及本地政府政策、環境、經濟、社會與科技指標以及市場趨勢。我們亦參考公開可得氣候情景，主要為政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）制定的代表性濃度路徑（「RCP」）及共享社會經濟路徑（「SSP」）。針對轉型風險分析，則採用央行與監管機構綠色金融網絡（「NGFS」）制定的情景。

下表列出部分關鍵情景特徵及假設。

	綠松色情境 <sup>4</sup>	棕色情境
實體風險情景	IPCC RCP 2.6、SSP1-2.6 <ul style="list-style-type: none"><li>本世紀中期淨零二氧化碳排放。</li><li>氣溫上升限制在攝氏2度。</li></ul>	IPCC RCP 8.5、SSP5-8.5 <ul style="list-style-type: none"><li>2050年前，二氧化碳排放量將比目前水平增加約一倍。</li><li>於2100年氣溫上升超過攝氏4度。</li></ul>
轉型風險情景	NGFS淨零排放2050 <ul style="list-style-type: none"><li>氣溫上升限制在攝氏1.5度。</li><li>立即實施積極氣候政策。</li></ul>	NGFS現行政策 <ul style="list-style-type: none"><li>因排放增長導致氣溫上升約攝氏3度。</li><li>僅維持現行已實施政策。</li></ul>
假設	<ul style="list-style-type: none"><li>嚴格的政策及／或監管變化導致營運成本增加。</li><li>增加投資以提升設施及適應洪水及颱風等頻繁的極端天氣事件。</li><li>從依賴化石燃料的經濟，快速轉變為可持續及可再生能源驅動的經濟。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>有關碳排放及氣候相關信息披露的政策或法規變動很少。</li><li>由於洪水及颱風等極端天氣事件日益頻繁，更換及維修損壞設備及生產力損失導致資本成本增加。</li><li>利潤驅動的商業模式，未能妥善考慮環境及社會影響。</li></ul>
時間範圍	<ul style="list-style-type: none"><li>短期：2030年</li><li>中期：2050年</li><li>長期：2100年</li></ul>	
地理覆蓋範圍	<ul style="list-style-type: none"><li>位於香港的3家酒店</li></ul>	

<sup>4</sup> 綠松色情境及棕色情境是香港交易所制定的公開可得氣候情境類別，分別列出一般較溫和（綠松色）及一般較嚴重（棕色）的氣候變化情境。有關該等情境的更多詳情，請參閱《香港交易所氣候信息披露指引》文件第16及第17頁。

# 環境、社會及管治報告

## 實體風險與機遇評估

我們已運用兩種氣候情景對三家酒店進行情景分析，並輔以氣候風險分析平台的數據作為參考補充。基於分析，我們識別並優先確定了三項與該等酒店相關的潛在氣候相關實體風險：颱風、極端降雨引發的洪災及極端高溫。下表列示經優先排序的實體風險、其對業務的影響以及該等酒店將採取的減緩措施。

風險類別	風險／機遇	業務影響及價值鏈	財務影響	減緩措施
實體（迫切）	<p>河流氾濫或極端降雨導致爆發洪災。</p> <p>颱風日益頻繁及嚴重，造成大面積破壞。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客流量減少。</li> <li>供應鏈及營運中斷更頻繁。</li> <li>屋宇設施損壞風險增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>收入減少。</li> <li>營運成本及財產保險費增加。</li> <li>提升氣候韌性的資本支出增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢討及更新應對極端天氣事件的操作規程。</li> <li>為員工提供培訓、程序指引及應急演練。</li> <li>實施氣候適應措施，預防洪災。</li> <li>就如何應對極端天氣事件，定期向前線人員發送最新的最佳實踐。</li> </ul>
實體（長期）	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均氣溫上升將導致更多極端天氣事件，包括熱浪、酷熱、降雨模式變化及乾旱。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加速設備及建築圍護結構的老化折舊。</li> <li>空調製冷需求及能源消耗增加。</li> <li>員工在高溫環境下相關健康風險上升（如中暑及熱衰竭）。</li> <li>勞動生產力下降。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與屋宇升級相關的改造及翻新成本增加。</li> <li>營運成本增加，包括因惡劣天氣造成的工作日損失。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新酷熱天氣的操作規程。</li> <li>完善該等酒店屋宇裝備的能源效益。</li> <li>實行節電及節能措施。</li> <li>定期檢查及監測屋宇狀況，以保持有效性。</li> <li>探索利用可持續物料以減少熱量吸收。</li> </ul>

根據上述結果，我們已對香港康得思酒店進行更深入的降雨引致洪災研究。結果已載於2024年年報內環境、社會及管治報告一節（第48頁）。

# 環境、社會及管治報告

## 實體風險與機遇的財務影響評估

該等酒店及酒店管理人已開始評估已識別實體風險有關的當前及預期財務影響，以審視其對該等酒店的業務營運、緩解與適應策略以及整體經濟表現的影響。我們已開展氣候風險價值（「CVaR」）評估，該評估將使我們能夠量化該等酒店在SPP及RCP情景下使用不同時間範圍（2030年、2050年及2100年）的因氣候相關風險而可能面臨的財務風險敞口。

酒店管理人將持續推進此項工作，通過驗證初步評估結果，並評價在未來報告中對氣候相關實體風險與機遇進行更全面評估的可行性。

## 轉型風險與機遇評估

我們已依據全球、國家及本地政策、更嚴格的氣候披露要求、新興市場與技術趨勢、以及NGFS制定的各類情景，識別出轉型風險與機遇。下表概述評估結果，並評價其對業務影響及酒店將採取的減緩措施。

風險類別	風險／機遇	業務影響及價值鏈	財務影響	減緩措施
轉型（政策及法律）	<ul style="list-style-type: none"><li>收緊環境法規及行為準則。</li><li>政府執行低碳經濟轉型政策。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>提升營運效率及優化建築結構以減少資源消耗的必要性增加。</li><li>供應商提供的商品與服務選擇減少及供應受限。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>用於設施升級及技術改進以滿足新低碳規定的資本投資增加。</li><li>現有設施退役導致營運支出增加。</li><li>因屋宇能效提升導致營運開支減少。</li><li>採購成本增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>利用新型節能設備進行設備升級。</li><li>參與母集團的能源效益工作小組，跟進我們的節能進展。</li><li>持續關注最新法規及趨勢。例如，提前進行存貨管理及採購流程，應對一次性塑膠產品的規管。</li><li>探索切實可行且具創新性的方式，以擴大廢物收集種類並提升廢棄物分流率。</li></ul>

## 環境、社會及管治報告

風險類別	風險／機遇	業務影響及價值鏈	財務影響	減緩措施
轉型（市場及技術）	<ul style="list-style-type: none"> <li>公用事業服務收費增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引入新節能實踐及安裝高效設備的必要性增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因公用事業成本增加導致營運成本增加。</li> <li>設備升級的資本支出增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實行節電及節能措施。</li> <li>參與母集團的能源效益專責小組，追蹤節能進展。</li> <li>探索新的投資模式，促進設備升級。</li> <li>在規劃合適的節能或減碳項目時申請資金支持。</li> <li>與銀行合作獲取可持續發展掛鈎貸款，增加財務靈活性。</li> <li>持續積極參與多項綠色倡議，如EarthCheck。</li> <li>讓內部持份者及賓客參與綠色倡議，如我們的CONNECT活動。</li> <li>制定可持續發展指導手冊，提供內部培訓，推動低碳營運。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>新技術、低碳及綠色產品的採用率提升。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新技術、低碳及綠色產品的成本與供應波動加劇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>技術的投資或資本增加。</li> <li>採購支出增加。</li> <li>採用低碳節能技術導致營運成本減少。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>賓客對可持續酒店的期望提高。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>獲取綠色酒店認證的必要性增加。</li> <li>實施可持續發展實踐的需求增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實施可持續發展措施及綠色改造所需成本增加。</li> <li>因屋宇能效提升導致營運開支減少。</li> </ul>	

# 環境、社會及管治報告

## 轉型風險與機遇的財務影響評估

該等酒店及酒店管理人已開始考慮氣候相關轉型風險（如公用事業成本），並評估其對該等風險的易受侵襲程度。

本年度，酒店管理人開始審視過往、當前及預期的公用事業價格。數據來源包括本地公用事業公司及NGFS制定的情景（該情景概述了向低碳經濟轉型的合理路徑）。同時，將所得的NGFS預測轉換為百分比變化，並根據本地公用事業費用進行校準，以估算潛在的趨勢方向。酒店管理人將於2026年繼續此項研究，驗證初步結果並探討在未來報告中對氣候相關轉型風險與機遇進行更全面評估的可行性。

該等分析有助該等酒店及酒店管理人識別各種減緩與適應措施，以在能源成本可能上升的情況下維持服務水平。此過程將為未來與能源支出及可持續發展倡議相關的規劃、風險緩解及適應策略提供依據，並確保風險管理策略與母集團目標保持一致。該等酒店及酒店管理人將繼續實施節能及能效措施（如

廚房電氣化），並尋求其他機會以減少對化石燃料的依賴。酒店管理人將監察進度，以確保節能成效符合預期。

總而言之，隨著該等酒店及酒店管理人持續探索該等解決方案，酒店管理人將繼續專注於實施具有實質意義的變革，以支持我們的酒店及整個酒店業的可持續未來。我們亦將在酒店層面推行更廣泛的措施，包括政策與規劃、資產層面的營運控制、供應鏈韌性及組合管理，以緩解風險並保障長期價值。

## 碳及能源

該等酒店及酒店管理人尋求透過創新及負責任的資源管理，減少營運對環境的影響。該等酒店現已完全對齊母集團的環境目標。兩項主要氣候相關目標為：

- 2030年前，能源消耗較2019年減少30%。
- 2030年前，碳排放量較2019年減少46%。

於2025年，酒店管理人持續檢視可持續發展策略及節能計劃，致力達成相關目標。

	2024年	2025年
範圍一及二排放量（公噸二氧化碳當量）	17,371	16,288
能源消耗量（兆瓦時）	49,364	47,245
目標進度		
— 排放量	排放量：-25%	排放量：-29%
— 能源	能源：-6%	能源：-10%

儘管2025年賓客總數創新高，較2024年增加0.4%，該等酒店於2025年的能源消耗及碳排放量較2024年分別減少約4%及約6%。

於2025年，酒店管理人在香港的酒店實施了多項設備升級項目，包括更換熱泵系統。該等酒店已完成一個廚房設備電氣化項目，且作為設備使用壽命管理計劃的一部分，該等酒店持續將老化的屋宇自動化系統更換為先進的開放式控制系統。

# 環境、社會及管治報告

於2025年的其他主要節能舉措包括：

## 香港朗廷酒店：

- 於2025年7月進行製冷機組控制的人工智能優化，其採用雲端分析平台預測製冷需求並優化製冷機組運行。
- 升級屋宇管理系統。

## 香港康得思酒店：

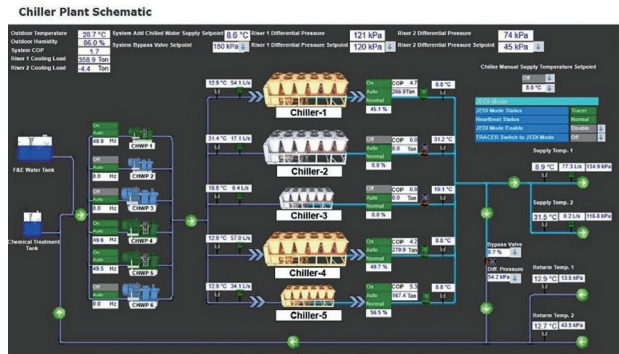
- 升級屋宇管理系統。
- 更換泳池熱泵以減少電熱水器耗電。

- 以電磁感應設備替換廚房燃氣設備。
- 在客房走廊及客房內改造安裝LED燈。

## 香港逸東酒店：

- 完成安裝熱泵以替換舊設備並提升能效。
- 於屋頂製冷機組機房結構塗覆被動輻射冷卻塗料。
- 以LED投光燈替換用於外部照明的現有鹵素燈。

該等酒店已規劃進一步安裝節能設備，以持續改善可持續發展表現，包括：



酒店節能措施：節能熱泵（左）及製冷機組控制的人工智能優化（右）

## 通用措施：

- 香港朗廷酒店及香港逸東酒店將安裝更節能的熱泵。
- 所有酒店將以高效電子換向風機替換現有空氣處理設備。
- 所有酒店將為空氣處理設備配備納米過濾網。

## 香港康得思酒店：

- 繼續推進製冷機組更換項目。
- 燃氣爐的電氣化改造。
- 升級泳池熱泵。

# 環境、社會及管治報告

## 香港朗廷酒店：

- 研究對送風設備應用人工智能驅動控制。
- 實施服務熱水熱泵安裝項目第二階段。
- 改善冷水管及熱水管的隔熱層。
- 透過安裝直流風機升級風機盤管機組。

## 香港逸東酒店：

- 廣告牌及外部投光燈改為LED燈。
- 實施泳池熱泵安裝項目第二階段。
- 將廚房及酒店辦公室剩餘的非LED燈具改造為LED燈。

本年度，我們成立了淨零工作小組，負責制定及實施策略以推進酒店可持續發展舉措、提升對碳中和的認知並強化問責機制。在母集團領導下，該等酒店及酒店管理人亦優化了線上環境、社會及管治數據平台，以確保資訊透明並促進持續改進。

酒店前線員工亦積極實施日常節能措施，例如以節能為重點的內務管理、檢視外部照明時間表、於冬季營運期間使用泳池蓋膜、以及監控冷凍供應水溫度調節。

上述行動亦透過參與 EarthCheck 認證計劃得到進一步強化。該計劃提供一個專注於環境管理、負責任營運及社區參與的全面框架。該等酒店已取得最高級別的大師級認證，彰顯我們持續超過十五年對可持續發展的承諾。

## 用水

酒店管理人現正審視所有業務的用水表現。於2025年，我們審視了該等酒店實施的多項節水措施，並識別了數個可能節水的領域。此舉將協助酒店管理人制定全面的減水行動計劃，重點聚焦於2030年前實現用水量最小化及效率最大化的策略。

有效的用水管理乃可持續發展策略的重要組成部分，既能保護重要資源，又能降低營運成本及對環境的影響。本年度，在香港康得思酒店及香港逸東酒店，我們已實施多項節水措施，包括在所有客房安裝低流量水龍頭、花灑及馬桶，儘管賓客總數增加，在不影響賓客舒適度的情況下仍減少約1%的用水。新型節水型洗碗機及洗衣機亦在保持高標準清潔的同時優化用水。

兩家酒店現均配備滲漏偵測系統，可迅速發現並處理任何滲漏，防止水流失。水錶可即時追蹤消耗，有助監察用水模式及發現需要改善之處。

繼2024年參與香港大學水資源技術與政策研究中心組織的「WaterWise」項目後，該等酒店於本年度加入了水務署的Water-smart Taskforce Programme (「WaterTAP」)，以全面了解用水模式及趨勢。於2025年4月至7月，該等酒店安裝了智能水錶，為雲端平台的分析及可視化提供精細數據。這使酒店管理人能夠發現並及時實施具體有效的節水措施。

另一項簡便而有效的節水措施是採用泳池蓋膜，以盡量減少不使用泳池時的水蒸發。此舉有助於節約用水，將熱量損失降至最低，並減少頻繁注水的需要。在可能的情況下，該等酒店會以抗旱植物及本地物種取代傳統的園景設計。此舉可減少灌溉用水、促進生物多樣性，並有助於建立彈性的生態系統。

## 環境、社會及管治報告

### 廢棄物

該等酒店及酒店管理人已實施一系列日益多元化的減廢措施，而酒店管理人正在制定減廢計劃，具體目標為最大限度地減少所有營運過程中產生的廢棄物。

酒店客房、公共區域或後勤區均設有專用回收箱。收集可重用或回收的材料包括紙張、金屬、塑膠、紙板、

玻璃瓶、使用過的食用油、打印機墨盒、沐浴及水療用品、肥皂及酒瓶軟木塞。

為減少使用即棄塑膠，我們已安裝飲用水裝瓶系統，讓賓客以可重複使用的水樽補充飲用水。此舉大幅減少該等酒店對即棄塑膠瓶裝水的使用。



向酒店賓客供應的玻璃瓶裝水

廚餘經分類後進行回收及／或堆肥、將有機廢棄物轉化為有價值的堆肥，或透過廚餘處理機進行處理。該等酒店的食物捐贈計劃與當地組織合作，重新分配剩餘食物，在減少浪費的同時，亦支援有需要的社區成員。該等酒店亦於廚房內推廣合理耗用及有效率的存貨管理。

香港朗廷酒店及香港逸東酒店的「蠔殼升級再造計劃」自2023年啟動以來，已產生積極影響，其規模與聲譽不斷擴大。該計劃的普及與成功在酒店及酒店業產生了積極的連鎖效應。截至2025年12月，該計劃已從堆填區轉移約43噸廢棄蠔殼，並將其轉化為可持續

水泥產品，其中超過19噸來自該等酒店。本年度，該計劃的收集範圍已擴展至其他海鮮品種，包括蜆、青口及鮑魚。

與此同時，香港康得思酒店繼續參與大自然保護協會的蠔礁修復計劃，將棄置的蠔殼轉化成蠔礁底基材料，建造新的活蠔礁。該等蠔礁乃幼魚及其他海洋生物的重要棲息地。香港康得思酒店是首家參與該計劃的酒店。自2020年11月起，已收集超過31噸的蠔殼。

## 環境、社會及管治報告



運用廢棄材料的聖誕裝飾品：香港朗廷酒店的蠔殼製成的節日裝飾品（左）；  
香港逸東酒店的用天然靛藍染料染色的舊床單製成的聖誕樹（右）。

### 生態創新挑戰賽：制定循環解決方案

為實踐我們透過連繫社區以減少廢物的承諾，酒店管理人於2025年與海塑基金會（A Plastic Ocean Foundation）及嶺南大學科學教研組合作，推出了「生態創新挑戰賽」。旨在賦能青年及初創企業，為酒店業最迫切的廢棄物難題研發切實可行的解決方案。

該計劃吸引了超過100名參與者，包括來自八所大學的學生、可持續發展相關企業及創新愛好者等。透過具啟發性的工作坊、導師指導及酒店工作觀摩，確保參賽方案能切合現代營運的實際需求。

總決賽展示了十項入圍創新方案。獲獎方案重新構想了涉及即棄用品的場景，將減廢元素融入互動式賓客體驗，並引入能引導行為改變的系統以優化廢棄物管理。其他創新方案包括傳統木製家具的可持續替代方案，以及將陶瓷及食品副產品轉化為設計品的循環再造技術。下一步是將創新方案由概念走向實踐。



在香港逸東酒店舉行的生態創新挑戰總決賽

## 環境、社會及管治報告

### 提升技能及意識

本年度，透過CONNECT，該等酒店及酒店管理人提供與可持續發展相關的提升技能及意識活動。

酒店管理人每年於三月底「地球一小時」至4月22日「世界地球日」期間舉辦「關愛地球月」，鼓勵同事及賓客以實際行動守護地球。2025年的活動包括環保工作坊、無肉（或少肉）餐飲選項，以及環境相關義工服務等，從多角度推動可持續生活習慣。

「氣候101」培訓單元為所有酒店員工的必修課程，旨在加深員工了解氣候變化的影響，及其日常營運職責與氣候的關係。培訓內容包括當前的氣候情景、氣候變化與溫室氣體之間的關係，以及我們為應對及減緩氣候變化影響而採取的積極措施。

為闡明硬件升級對氣候的積極影響，我們亦為該等酒店的工程團隊舉辦節能培訓。該培訓更新彼等對供暖、通風及空調系統、屋宇管理系統，以及我們與其他酒店所採用的節能措施的知識。



香港朗廷酒店透過關閉及調暗酒店外部、大堂、員工食堂及餐廳的燈光參與活動

# 環境、社會及管治報告

## 附錄一：2025年環境、社會及管治表現數據概要

環境數據	2025年
<b>能源消耗量 (兆瓦時)</b>	
直接能源消耗量	36
間接能源消耗量	47,209
<b>總能源耗量</b>	<b>47,245</b>
<b>碳排放量<sup>(1)</sup> (公噸二氧化碳當量)</b>	
直接碳排放量 (範圍一) <sup>(2)</sup>	2,167
間接碳排放量 (範圍二) <sup>(3)</sup>	14,121
<b>總碳排放量 (範圍一及二)</b>	<b>16,288</b>
<b>耗水量 (立方米)</b>	<b>448,438</b>
<b>廢棄物及回收物料量 (公噸)</b>	
送往堆填區的廢棄物	1,730
從堆填區轉移的廢棄物	614
產生的有害廢棄物 <sup>(4)</sup>	0.95
社會數據	2025年
<b>供應鏈</b>	
香港	348
中國大陸	—
亞洲 (香港及中國大陸除外)	2
澳洲及紐西蘭	2
歐洲	7
英國	—
北美洲	14
<b>員工概況</b>	
僱員總數 <sup>(5)</sup>	1,241
<b>按僱傭類型</b>	
全職 <sup>(6)</sup>	1,235
兼職 <sup>(7)</sup>	6
<b>按年齡組別</b>	
20歲以下	—
20-29歲	212
30-39歲	285
40-49歲	340
50歲或以上	404

## 環境、社會及管治報告

社會數據	2025年
<b>按性別</b>	
男性	658
女性	582
非二元性別	1
<b>殘疾人士</b>	7
<b>離職員工</b>	
總流失率 <sup>(8)</sup>	21%
<b>按年齡組別</b>	
20歲以下	–
20-29歲	58
30-39歲	67
40-49歲	63
50歲或以上	75
<b>按性別</b>	
男性	136
女性	127
非二元性別	–
<b>職業健康與安全</b>	
損失工時工傷頻率	33.9
事故率	9.9
因工亡故的人數	–
因工傷損失工作日數 <sup>(9)</sup>	1,637
<b>僱員培訓<sup>(10)</sup></b>	
受訓僱員百分比	98%
<b>按性別</b>	
男性	99%
女性	97%
非二元性別	109%
<b>按僱員類別</b>	
高級管理層	99%
管理層	103%
一般員工	96%

# 環境、社會及管治報告

社會數據	2025年
每名僱員的平均培訓時數	62.98
<b>按性別</b>	
男性	56.77
女性	70.03
非二元性別	22.36
<b>按僱員類別</b>	
高級管理層	34.00
管理層	45.90
一般員工	74.59

- (1) 碳排放參考香港政府環境保護署及機電工程署出版的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》（2010年版）計算。排放因子來源為參照中華電力有限公司出版的《2024年可持續發展報告》及香港中華煤氣有限公司《2024年環境、社會及管治報告》。二氧化碳(CO<sub>2</sub>)、甲烷(CH<sub>4</sub>)、一氧化二氮(N<sub>2</sub>O)及氫氟碳化物(HFCs)已包含在溫室氣體計算中，而全氟化碳(PFCs)、六氟化硫(SF<sub>6</sub>)及三氟化氮(NF<sub>3</sub>)則不適用。
- (2) 直接碳排放量（範圍一）包括煤氣、汽油、車輛汽油的燃燒、用於日常維修及應急發電機檢查的柴油和氫氟碳化物(HFC)製冷劑。
- (3) 間接碳排放量（範圍二）包括煤氣及外購電力產生的溫室氣體。
- (4) 產生的有害廢棄物包括熒光管、化學廢料及廢電器電子產品。由持牌廢物收集商收集，以安全方式處理。
- (5) 僱員總數指截至2025年12月31日的僱員資料。
- (6) 「全職」指每年至少工作9個月，每週至少30個小時。
- (7) 「兼職」指每週、每月或每年的工作時間少於上述定義的「全職」。
- (8) 流失率的計算方法為每年的離職者總數除以相應類別12個月的平均人數。
- (9) 損失日指一名或多名工人工因職業事故或者職業病不能從事正常工作的天數。因工傷損失工作日數不包括所有休息日。
- (10) 受訓員工百分比：計算方法為將年度受訓員工的不重複總人數，除以相關類別的12個月平均員工人數。

# 環境、社會及管治報告

## 附錄二：環境、社會及管治報告守則內容索引

我們已建立結構化的披露審閱機制，用以釐定需匯報的可持續發展相關資料。該機制同時考量對投資者的重要性及對持份者的相關性。披露會進一步就其資料的敏感性及其有效性進行評估，以確保不包含任何偏頗內容，並在適當情況下採用「不遵守就解釋」的規條。

### B 部分：強制披露規定

強制披露規定	報告章節
管治架構	可持續發展管治架構
匯報原則	匯報方法及範圍
匯報範圍	匯報方法及範圍

### C 部分：「不遵守就解釋」規條

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
<b>A. 環境</b>			
A1 排放物	A1	一般披露	可持續發展政策及章節環境—碳及能源在2025年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	環境—碳及能源 氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
	A1.2	溫室氣體排放總量及密度	環境—碳及能源 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	環境—廢棄物 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要 我們認為信託集團並沒有產生大量有害廢棄物。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	環境—廢棄物 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要

## 環境、社會及管治報告

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
	A1.5	描述所訂立的減少排放量措施及成果	環境—碳及能源
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減廢措施及成果	環境—廢棄物
A2 資源使用	A2	一般披露	環境—碳及能源；用水；廢棄物
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	環境—碳及能源 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	A2.2	總耗水量及密度	環境—用水 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益措施及成果	環境—碳及能源 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益措施及成果	環境—用水 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要 在2025年，我們於日常經營業務時沒有遇到求取水源的問題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量	#
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	管治一對可持續發展酒店的承諾： 負責任採購 環境
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	管治一對可持續發展酒店的承諾： 負責任採購 環境

## 環境、社會及管治報告

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
A4 氣候變化	A4	一般披露	管治—對可持續發展酒店的承諾 環境—氣候韌性
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	管治—對可持續發展酒店的承諾 環境—氣候韌性
<b>B. 社會</b>			
B1 僱傭	B1	一般披露	員工和賓客 在2025年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	員工和賓客—多元化、公平與包容 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	員工和賓客—多元化、公平與包容 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
B2 健康與安全	B2	一般披露	員工和賓客—健康與安全 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要 在2025年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B2.1	因工亡故的人數及比率	員工和賓客—健康與安全 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	B2.2	因工傷損失工作日數	員工和賓客—健康與安全 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	員工和賓客—健康與安全 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要

## 環境、社會及管治報告

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
B3 發展及培訓	B3	一般披露	員工和賓客—進修及發展 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	員工和賓客—進修及發展 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
	B3.2	按性別及僱員類別劃分,每名僱員完成受訓的平均時數。	員工和賓客—進修及發展 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要
B4 勞工準則	B4	一般披露	員工和賓客—追求卓越工作環境 在2025年,信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	員工和賓客—追求卓越工作環境
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	員工和賓客—追求卓越工作環境 在2025年,我們在營運中並無發現任何相關情況。
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	管治—負責任採購
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	請參閱附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例,向其執行有關慣例的供應商數目,以及相關執行及監察方法	管治—負責任採購
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例,以及相關執行及監察方法	管治—負責任採購
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例,以及相關執行及監察方法	管治—負責任採購

## 環境、社會及管治報告

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
B6 產品責任	B6	一般披露	管治—合乎道德的商業行為；服務質素管理；賓客滿意度及反饋管理 在2025年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	在2025年，我們沒有回收信託集團提供或使用且具重大影響的產品及服務。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	在2025年，我們並未接獲關於提供及使用產品與服務而對信託集團構成重大影響的確實申訴。
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	管治—合乎道德的商業行為；服務質素管理；賓客滿意度及反饋管理
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	管治—合乎道德的商業行為；服務質素管理；賓客滿意度及反饋管理
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	管治—數據安全及保護；全面的網絡風險評估

## 環境、社會及管治報告

主要範疇及層面	關鍵績效指標	描述	報告章節及備註
B7 反貪污	B7	一般披露	管治—合乎道德的商業行為 在2025年，信託集團沒有相關並具重大影響的新增可呈報違規個案。
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	在2025年，信託集團及其僱員並沒有任何與賄賂有關並已審結的法律訴訟。
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	管治—合乎道德的商業行為
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	管治—合乎道德的商業行為
B8 社區投資	B8	一般披露	員工和賓客 社區
	B8.1	專注貢獻範疇	員工和賓客 社區
	B8.2	在專注範疇所動用資源	員工和賓客 社區

# 2025年尚無相關數據。酒店管理人正積極完善數據管理系統，將適時披露相關資訊。

# 環境、社會及管治報告

## D 部分：氣候相關披露

披露範疇	條文	報告章節及備註
<b>(I) 管治</b>		
管治機構及管理層在管治流程中的角色	19	可持續發展方針及策略—可持續發展管治架構 管治—持份者參與及雙重重要性評估 管治—風險管理及內部監控
<b>(II) 策略</b>		
氣候相關風險與機遇	20	環境—氣候韌性
業務模式及價值鏈	21	環境—氣候韌性
應對氣候相關風險與機遇的轉型計劃	22	環境—氣候韌性；碳及能源
進度審查	23	環境—氣候韌性；碳及能源
對當前財務狀況、財務表現及現金流量的影響	24	該等酒店及酒店管理人已開始評估現有及預期的財務影響。相關研究將持續進行，初步的量化資料亦將於未來披露前加以驗證。就氣候相關風險及機遇而言，於下一個年度報告期內，預期不會出現需要作出重大調整的重大風險。
對預期財務效應的影響	25	該等酒店及酒店管理人已開展氣候風險價值（「CVaR」）評估，以量化該等酒店在SPP及RCP情景下使用不同時間範圍（2030年、2050年及2100年）的因氣候相關風險而可能面臨的財務風險敞口。初步評估結果將進行進一步審閱及驗證。
在不同氣候相關情景下，策略及業務模式對氣候相關變化的韌性	26	環境—氣候韌性
<b>(III) 風險管理</b>		
風險管理流程	27	管治—風險管理及內部監控 環境—氣候韌性
<b>(IV) 指標及目標</b>		
溫室氣體排放（範圍一、範圍二及範圍三）	28	環境—碳及能源 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要 該等酒店及酒店管理人已開始估計類別一（已購買的商品及服務）的範圍三排放。於2025年，三家酒店因使用政府部門處理淡水所耗電力而產生的碳排放量估計為114.8公噸二氧化碳當量。該等酒店及酒店管理人正在完善範圍三排放清單。
測量方法	29	環境—碳及能源 附錄一—2025年環境、社會及管治表現數據概要

## 環境、社會及管治報告

披露範疇	條文	報告章節及備註
氣候相關轉型風險－易受影響資產或業務活動的金額及百分比	30	環境－氣候韌性 該等酒店及酒店管理人已開始為我們在香港的三家酒店進行氣候風險價值評估，正就易受轉型風險影響的資產或業務活動之金額及百分比進行檢視，並將於未來披露前予以驗證。
氣候相關實體風險－易受影響資產或業務活動的金額及百分比	31	該等酒店及酒店管理人已開始為我們在香港的三家酒店進行氣候風險價值評估，正就易受實體風險影響的資產或業務活動之金額及百分比進行檢視，並將於未來披露前予以驗證。
氣候相關機遇－相對應的資產或業務活動的金額及百分比	32	該等酒店及酒店管理人已開始為我們在香港的三家酒店進行氣候風險價值評估，正就相對應的資產或業務活動的金額及百分比進行檢視，並將於未來披露前予以驗證。
投放於氣候相關風險與機遇的資本	33	該等酒店及酒店管理人已開始為我們在香港的三家酒店進行氣候風險價值評估，正就投放於氣候相關風險與機遇的資本進行檢視，並將於未來披露前予以驗證。
內部碳定價	34	該等酒店及酒店管理人尚未開始將內部碳定價納入決策流程。
與氣候相關考慮因素掛鈎的薪酬	35	資料暫不可供。該等酒店及酒店管理人將探討未來披露進一步資料的可行性。
行業基準指標	36	該等酒店及酒店管理人將探討未來披露行業基準指標的可行性。
定性及定量氣候相關目標	37	環境－碳及能源 附錄一－2025年環境、社會及管治表現數據概要
氣候相關目標－監察流程及審查	38	環境－碳及能源 附錄一－2025年環境、社會及管治表現數據概要
氣候相關目標的表現	39	環境－碳及能源 附錄一－2025年環境、社會及管治表現數據概要
氣候相關目標－溫室氣體排放（範圍一、二及三）、碳信用計劃、總量或淨量目標	40	環境－碳及能源 附錄一－2025年環境、社會及管治表現數據概要 該等酒店及酒店管理人並未購買碳信用以抵銷其溫室氣體排放。該等酒店及酒店管理人將評估未來購買碳信用的必要性。
跨行業指標	41	環境－碳及能源 附錄一－2025年環境、社會及管治表現數據概要

# 環境、社會及管治報告

## 附錄三－獨立核證報告



### 1. 前言

香港品質保證局（「HKQAA」、「我們」、「我們的」）受朗廷酒店投資有限公司（下稱「公司」）委託，對其於2025年報內的環境、社會及管治報告（下稱「報告」）中披露的可持續發展信息（「披露內容」）進行獨立核證，涵蓋的報告期為2025年1月1日至2025年12月31日（「核證時間範圍」），並出具本獨立核證報告。為免產生疑義，載於本獨立核證報告末端所列並隨附於此的全部附錄，均以引述方式併入，並構成本獨立核證報告的組成部分。報告概述了公司的可持續發展表現，包括氣候相關的財務影響，並涵蓋治理、策略、風險管理，及指標與目標等方面。

本次核證工作的目的是為可持續發展信息披露提供獨立的有限保證意見，以判斷報告是否遵循以下報告披露框架編制：

- 香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》（「ESG守則」）

為免產生疑義，我們的可持續發展信息核證工作及本獨立核證報告在任何時候均受隨附於此的附錄A所載明的假設、依賴因素、邊界、局限性、除外情況和角色和責任範圍所規限。附錄A亦可於香港品質保證局官方網站([www.hkqaa.org](http://www.hkqaa.org))查閱，瀏覽路徑如下：動態及資源>指引及表格>指引>可持續核證。

# 環境、社會及管治報告

## 2. 核證方法

香港品質保證局的核證程序：

- 參考國際核數及核證準則委員會發布的《國際核證業務準則第3000號》（修訂版）（「ISAE 3000（修訂版）」）及《國際核證業務準則第3410號》（「ISAE 3410」）。

證據收集過程採用基於風險的方法來獲得核證準則中規定的有限保證水平。

我們的核證程序包括但不限於：

- 審閱公司提供的相關政策、程序、相關文件及記錄，包括與氣候相關信息的有關內容，如管治、風險識別及績效指標。
- 訪談公司負責報告編制及氣候相關管治的主要管理層及相關人員。
- 對披露內容進行分析型審查，以評估其合理性，並核對其與行業基準、外部框架及內部支持數據的一致性。
- 按重要性及風險為重點，選取具代表性的披露樣本，並運用判斷抽樣方法評估每個樣本的基礎證據。
- 評估所披露的假設、依賴因素及界限的透明度。
- 評估涵蓋範圍是否符合報告準則要求，包括檢視用於估算的方法論、敏感度分析及不確定性披露等。

# 環境、社會及管治報告

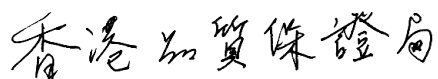
## 3. 結論

根據核證過程所執行的程序、獲得的證據，以及在既定假設、依賴因素、邊界、局限性和除外情況的前提下，我們並未注意到任何情況，使我們相信公司在其2025年報內的環境、社會及管治報告中於2025年1月1日至2025年12月31日期間的指定可持續發展披露內容，在所有重大方面未按照《環境、社會及管治報告守則》的要求編製。

本獨立有限保證核證報告僅提供予朗廷酒店投資有限公司及其2025年報內的環境、社會及管治報告的使用者，以供其在遵循本報告前言所述之報告準則的目的下使用。我們不接受，亦不承擔對於本獨立核證報告在向其他任何人士展示或被其持有時，於任何其他用途所產生的任何責任。我們確認，在開展本項工作期間，我們與朗廷酒店投資有限公司保持獨立性。

就出具本獨立核證報告之核證業務的項目負責人為沈小茵。

香港品質保證局代表簽署



2026年2月25日

參考編號：14989486

# 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提升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、盡量降低欺詐行為風險及處理潛

在利益衝突問題。本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2025年12月31日止年度本信託、託管人一經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。

於2025年的主要事項載列如下：

## 主要事項

### 企業管治政策

為維持高標準的企業管治及根據企業管治守則，本信託及本公司已於2025年更新了提名委員會的職權範圍。同時，亦制定了員工多元化政策，致力於為各級員工營造一個多元、公平及共融的工作環境。

### 發行股份合訂單位以支付酒店管理費用及特可費（統稱「酒店管理人費用」）

為遵守上市規則中公眾持股量的規定，本信託及本公司於2025年2月28日按每股份合訂單位0.470港元發行10,594,487個股份合訂單位，以部分支付2024年12月31日止六個月期間的酒店管理人費用。發行餘下46,320,885個股份合訂單位（「遞延股份合訂單位」）受限於酒店管理協議及商標許可協議所載的遞延機制。

根據酒店管理人的指示及以配合鷹君進行實物分派，本信託及本公司於2025年11月7日按每股份合訂單位0.470港元向鷹君的合資格股東發行46,320,885個股份合訂單位（即遞延股份合訂單位之全數）。於發行後，截至2024年12月31日止六個月期間尚未支付的酒店管理人費用已結算。於發行遞延股份合訂單位及完成鷹君的實物分派後，本信託及本公司的公眾持股量已上升至約25.18%。進一步詳情已於本信託及本公司日期為2025年2月27日、2月28日、10月8日及11月7日的公布中披露。

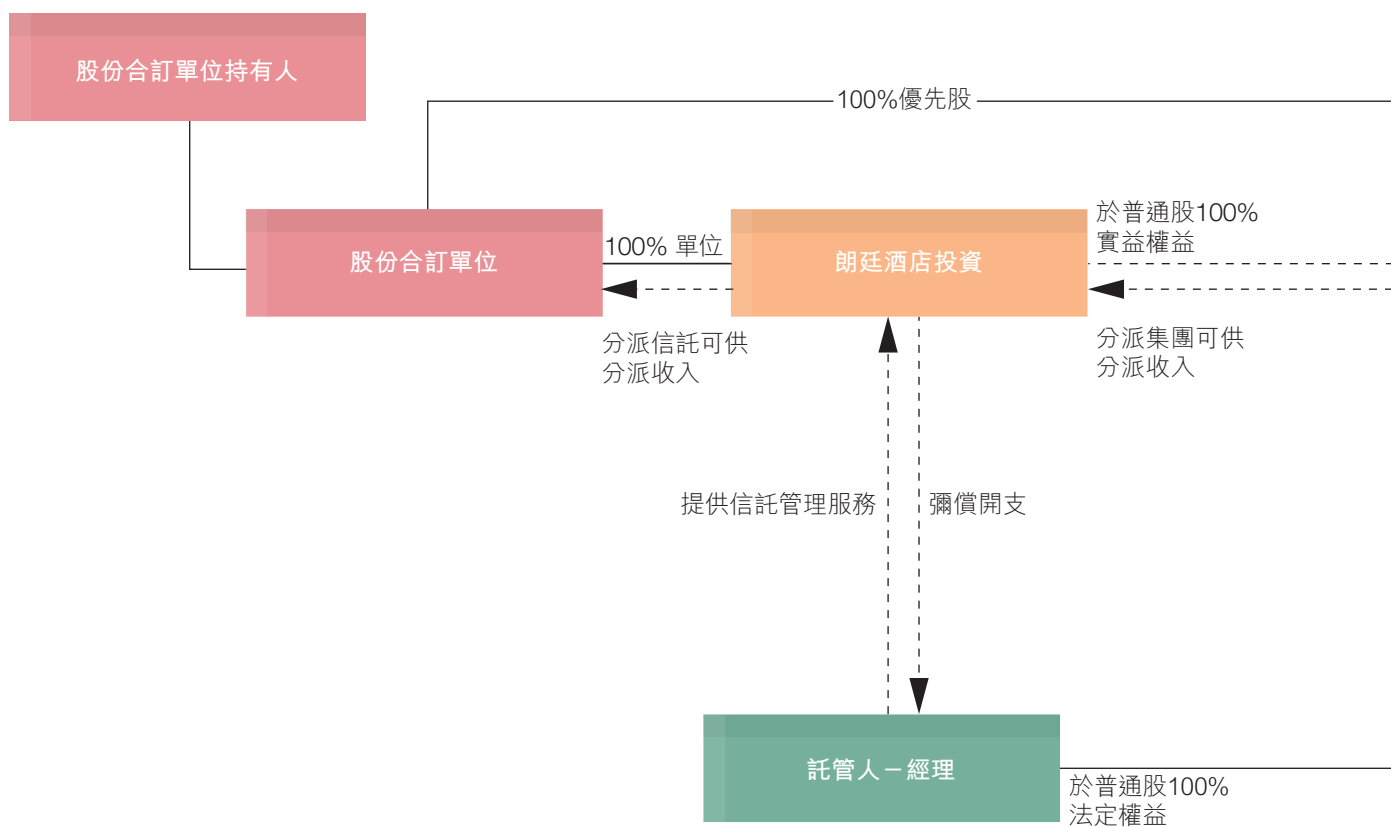
### 發行股份合訂單位一般性授權

股份合訂單位持有人已於2025年5月9日舉行之周年大會上授予一般性授權以配發、發行及處置不超過本信託及本公司已發行股份合訂單位的20%。該授權僅仍繼續生效直至下屆周年大會結束為止，或須舉行該周年大會之期限屆滿，或直至以股份合訂單位持有人之普通決議案撤銷、更新或修訂為止，以最早發生者為準。

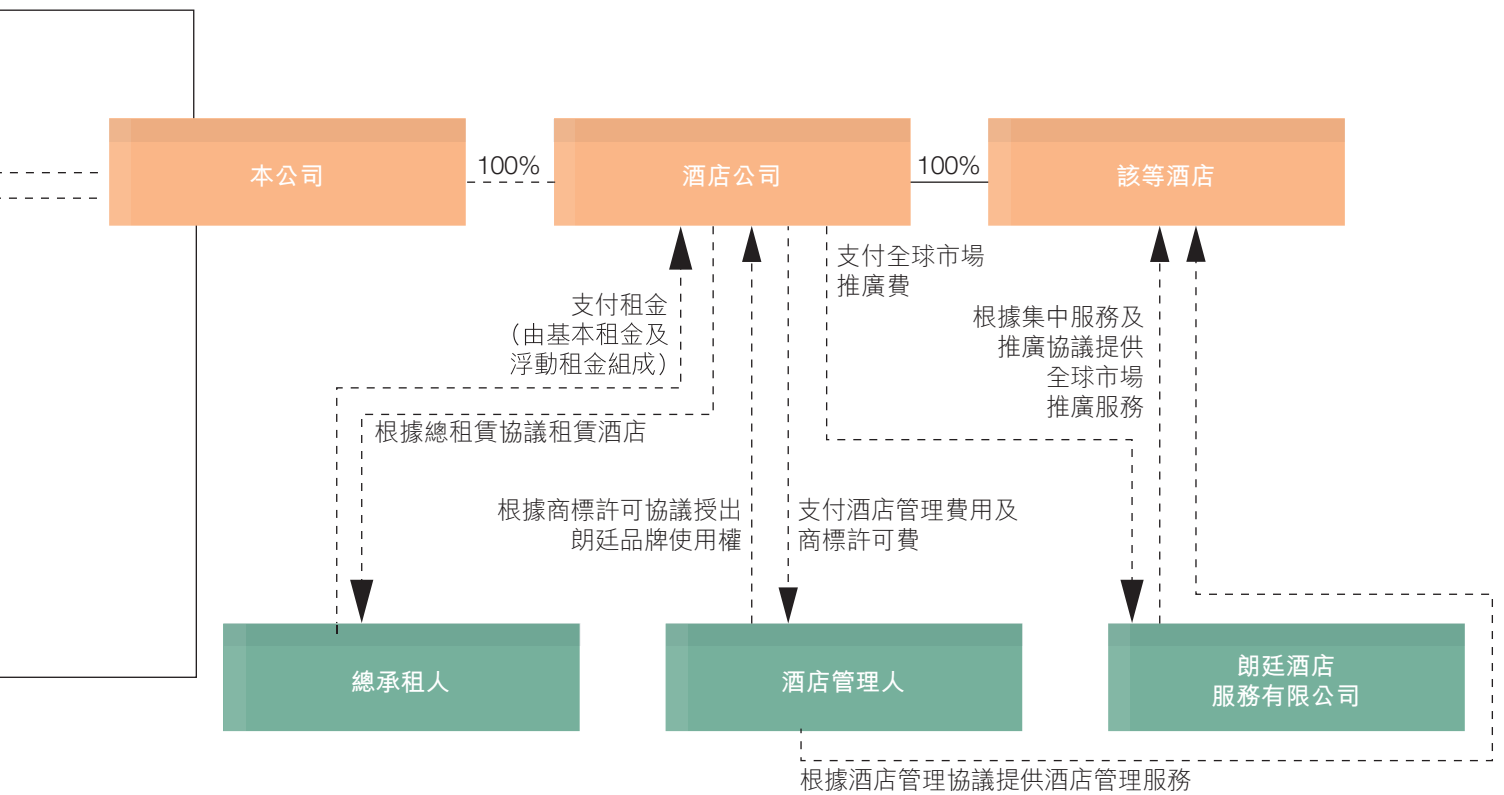
# 企業管治報告

## 信託集團之架構

下圖顯示經簡化的信託集團之架構：



# 企業管治報告



# 企業管治報告

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

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

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

## 本信託及本公司的資本架構

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

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

作為股份合訂單位的組成部分，所有發行的本信託單位、本公司之普通股及優先股均於聯交所上市。然而，於股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只以股份合訂單位形式進行及每個股份合訂單位於聯交所只有單一報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

## 企業策略、價值及文化

本公司及本信託作為固定單一投資信託致力於向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力的分派，以及提升酒店組合的價值。信託集團成立主要為擁有及投資酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而信託集團亦將透過積極的資產管理、收購增長和資本及風險管理策略旨在使其酒店組合進一步擴大。董事會擔當領導角色，確保信託集團的企業文化與其價值及策略保持一致，從而實現信託集團為股份合訂單位持有人及其他持份者創造持續價值及帶來長期回報。

董事會亦致力確保信託集團業務按照高標準的業務道德及企業管治下進行，以長遠提升股份合訂單位持有人的最大利益。董事會帶頭推動本集團所期望的企業文化，並將企業文化及價值融入信託集團與管理層及員工溝通的政策及常規中。

# 企業管治報告

## 企業管治政策及常規

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

## 企業管治政策及程序

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

- 反欺詐、賄賂及貪污政策
- 董事會多元化政策
- 有關董事及相關僱員進行證券交易之守則
- 有關執行鷹君所授出優先權的企業管治措施
- 董事獨立性政策
- 僱員行為守則
- 維護及防止濫用內部資料政策
- 私隱政策
- 關連交易匯報及監控政策

- 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
- 股份合訂單位持有人通訊政策
- 舉報政策
- 員工多元化政策

董事會定期檢討該等政策及程序，並不時就最新的法定及監管體制以及適用的國際最佳常規另行增補修訂，主要管治政策之副本可於公司網站 ([www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)) 內查閱。

## 遵守企業管治守則

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守適用之上市規則和其他相關規則及規例。

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。

# 企業管治報告

## 處理潛在利益衝突的企業管治措施

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立的各項正式協議所規管（如載於第74至75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關連交易及／或持續關連交易。該等須遵守披露及申報規定之交易詳情載於本年報的「董事會報告書」第113至135頁。

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

- 信託集團專注於優化該等酒店的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略，而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；
- 鑑於信託集團佔鷹君集團業績的其中一個主要部分，信託集團任何依賴於鷹君集團的業績表現及增長將為相互補足；
- 鷹君集團已向本公司授出優先權契約，據此，倘鷹君集團有意出售或獲機會投資於亞洲（除澳洲及紐西蘭外）以朗廷品牌或其他逸東品牌（定義見鷹君優先權契約）管理已落成的獨立酒店，信託集團將擁有優先權參與及收購此等酒店；
- 信託集團已制訂多項企業管治措施藉以處理任何潛在利益衝突，從而保障獨立股份合訂單位持有人的利益。有關企業管治措施包括：
  - (i) 就任何涉及董事重大利益的交易、合約或安排，該存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
  - (ii) 根據託管人－經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益之上；

## 企業管治報告

- (iii) 託管人—經理及本公司的獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與信託集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易（獲豁免持續關連交易及符合豁免資格的交易除外）作年度審閱及報告；
  - (iv) 凡須根據鷹君優先權契約決議的事宜，託管人—經理董事會及本公司董事會將有關事宜交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理；及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契約實施下列具體企業管治措施：
    - (i) 託管人—經理及本公司各自為透過鷹君優先權契約所帶來的全部投資機會及／或交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部分；
    - (ii) 託管人—經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契約執行的情況，作為其內部審核計劃的一部分；
- (iii) 託管人—經理及本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契約執行的情況，以確保鷹君優先權契約的條款得以遵守。審閱範圍將包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；
  - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契約條款的情況。其檢討的結果於本信託及本公司的年報中披露，包括信託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（前提為不違反信託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須負責監督上述有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施的實施情況。

# 企業管治報告

## 董事會

### 董事會之組成

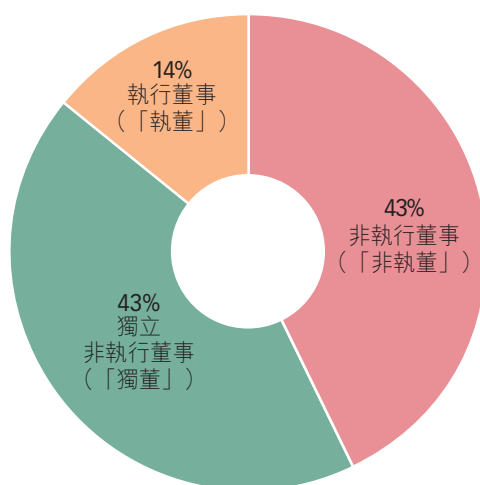
根據信託契約，託管人－經理的董事於任何時候必須與擔任本公司董事的人士相同。

託管人－經理董事會及本公司董事會之組成於本年度及截至本報告日期載列如下：

董事姓名	任期	當前委任期間 <sup>(1)</sup>
<b>非執行董事</b>		
羅嘉瑞醫生 (主席)	12年	1年
羅俊謙先生 <sup>(2)</sup>	8年	2年
羅俊禮先生 <sup>(2)</sup>	5年	3年
<b>執行董事</b>		
Brett Stephen Butcher 先生 (行政總裁)	6年	1年
<b>獨立非執行董事</b>		
陳家強教授 <sup>(2)</sup>	7年	2年
林夏如教授	12年	1年
黃桂林先生	12年	2年

附註：

- (1) 自董事最近一次於周年大會上獲重選
- (2) 將於2026年周年大會輪值退任及符合資格膺選連任



羅嘉瑞醫生 (託管人－經理及本公司之主席及非執行董事，以及信託集團的控股公司－鷹君的主要股東、主席及董事總經理) 為羅俊謙先生之父親及羅俊禮先生之伯父。託管人－經理及本公司董事的簡介載於本年報第26至29頁。

# 企業管治報告

各董事的專長及責任概要載列如下：

	專長	責任
<b>非執行董事</b>		
羅嘉瑞 (主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益及董事會、管理層與持份者之間的關係；考慮（其中包括）信託集團業務的機遇及風險，領導董事會制訂符合信託集團最佳利益的企業與財務策略；進一步加強信託集團與鷹君之間的協同效益；及整體監督信託集團業務的管治政策
羅俊謙	物業發展、財務投資、業務及項目發展	制訂策略性方針，並對信託集團的財務管理及營運作宏觀的監督
羅俊禮	業務規劃、財務管理、及資產管理	制訂策略性方針；對信託集團的財務管理及營運作宏觀的監督；及監督鷹君全球所有酒店的資產管理
<b>執行董事</b>		
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	於亞洲、太平洋區及北美洲地區的酒店營運、銷售與市場營銷之酒店業務經驗	負責決策所有日常管理事宜及帶領信託集團發展與實踐長期及短期策略和計劃；識別本集團的潛在風險及機會，並就其實施適當的政策；制定程序以確保符合整體風險管理政策；作為董事會與管理層直接溝通的橋樑，代表管理層與董事會對話
<b>獨立非執行董事</b>		
陳家強	專責資產定價、交易策略評估及市場效率	領導薪酬委員會；審視及監察信託集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
林夏如	國際事務及環球投資	領導提名委員會；審視及監察信託集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度
黃桂林	商業及投資銀行業務	領導審核委員會；審視及監察信託集團的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並審閱財務監控以及風險管理與合規制度

# 企業管治報告

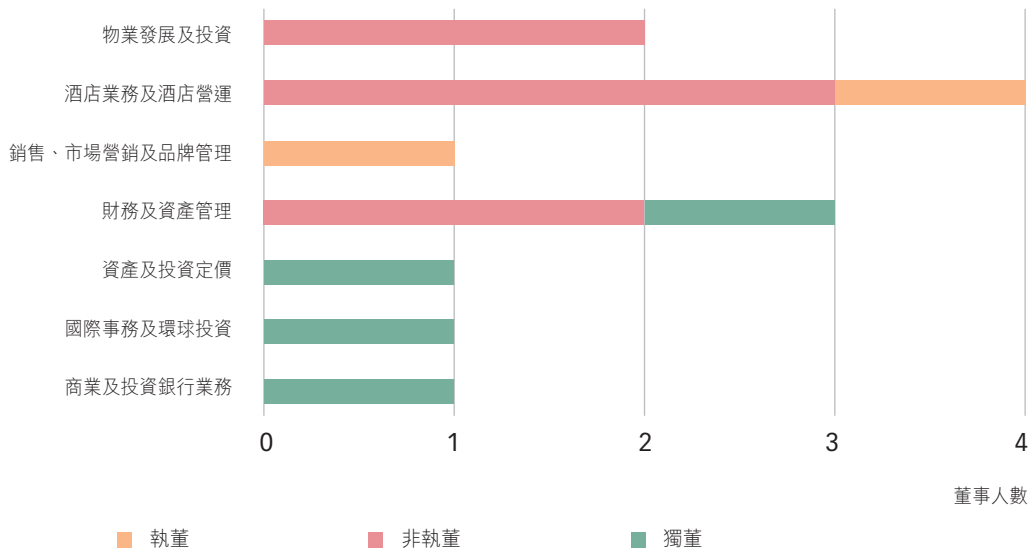
## 董事會之多元化

提名委員會已採納董事會多元化政策，其中列明了為達致董事會多元化而採取之方針。本公司認同並強調，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多元化的好處。提名委員會的提名過程中考慮不少因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會

及其委員會的職責所需要的董事人數等。但提名委員會於篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到信託集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會的多元性，並須監察董事會多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議（如適用）。

## 董事會技能表

如下圖所示，董事會擁有多元化的技能及經驗，切合信託集團的業務、策略及管治，促進董事會的有效運作。



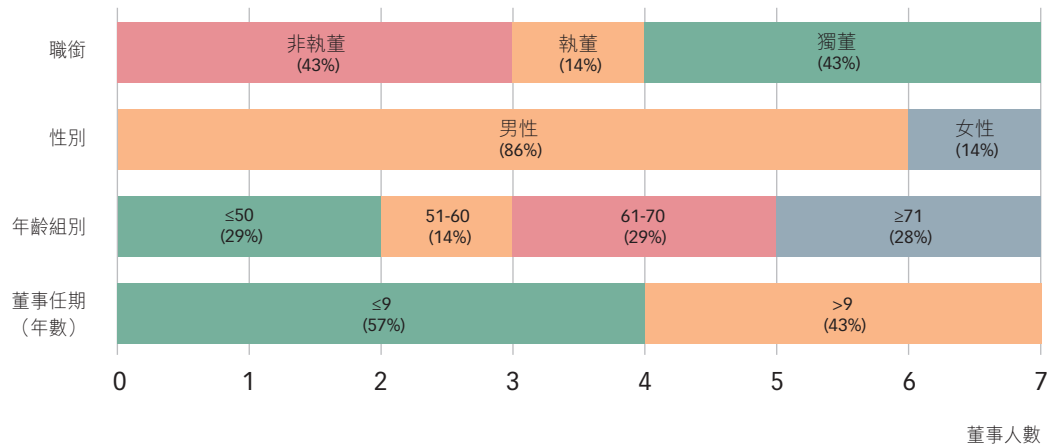
附註：董事會由7名董事組成，而每名董事可同時具備多項技能及經驗。

# 企業管治報告

董事會具備的技能及經驗組合令董事有效並全面監察信託集團的業務、策略及營運。行業專業知識、財務專長及國際視野，均有助董事會評估策略性機遇、確保有效的財務管理、監察風險及合規事宜，以及應對市場變化。作為董事會架構、規模及組成的年度檢討的一部分，提名委員會亦已檢討董事會的技能組合，確保董事會繼續維持均衡且多元的專長、經驗及觀點，並與信託集團的業務需要及法規要求相符。

## 多元化組合

此外，董事會由不同年齡組別及不同性別的成員組成。董事會相信董事會的多元化，包含年齡、性別、技能、知識、專業資格及經驗，有助促進信託集團的策略發展及長遠增長，並認為董事會多元化政策於2025年已有效實施。下圖顯示於2025年12月31日董事會多元化的概況：

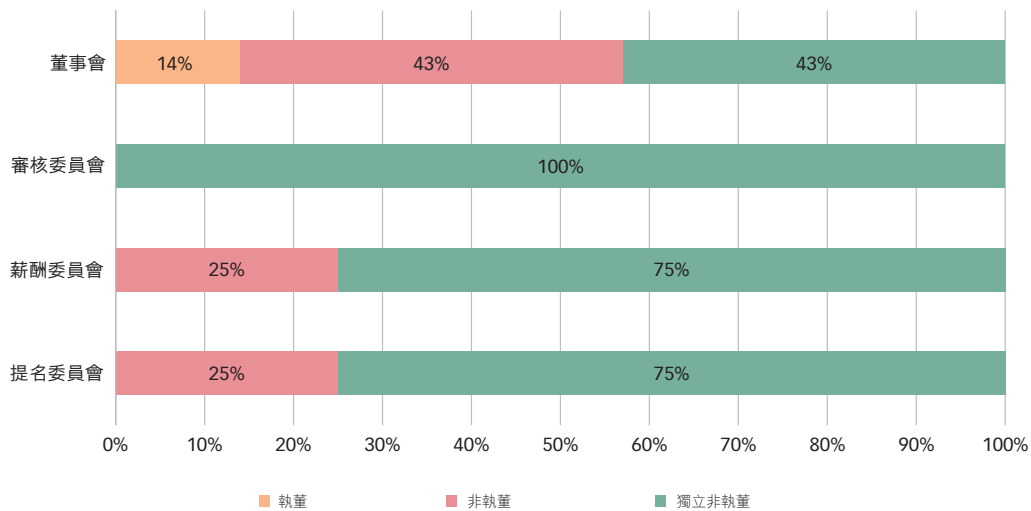


# 企業管治報告

## 董事會之獨立性

託管人—經理及本公司深明董事會的獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。獨立非執行董事於董事會的參與能夠對信託集團事務，包括但不限於有關信託集團策略、表現、利益衝突及管理流程之事宜作出獨立而客觀的判斷，從而確保信託集團以股份合訂單位持有人的最佳利益營運。各董事委員會由獨立非執行董事擔任主席，並由全部或大部分獨立非執行董事組成。

## 獨立性權重



為確保董事會能獲得獨立的觀點和意見，董事會採納了董事獨立性政策及實施以下機制，在適用的情況下，董事委員會遵循與董事會相同的程序。

### 確保獨立性的機制

#### 獨立性評估

#### 獨立性確認

所有獨立非執行董事已就彼等遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定向託管人—經理及本公司提交年度確認書。提名委員會在獨立非執行董事獲委任時及其後每年對其獨立性進行評估，以確保其能夠持續作出獨立判斷。提名委員會將每年檢討董事的跨董事職務。

#### 時間投放

全體董事應出席所有董事會及彼等任職的董事委員會定期會議。他們還應出席本信託及本公司的股份合訂單位持有人大會。非執行董事（包括獨立非執行董事）須就其參與信託集團事務的時間提供年度確認書。

# 企業管治報告

## 確保獨立性的機制

### 利益申報

全體董事必須申報彼等在董事會或董事委員會會議上待審議的事項中的利益及／或任何實際或潛在的利益衝突，並應就任何涉及董事重大利益的交易、合約或安排時放棄投票。董事須提交與信託集團競爭之業務中擁有任何重大權益的確認書。

### 委任程序

本公司董事會授權提名委員會篩選任何及所有被推薦為董事的候選人。提名委員會將按照提名政策所載列的評選標準及評審程序提名待委任為董事之人選。

---

### 董事會程序

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

---

### 董事會決策

於董事會及董事委員會會議上，鼓勵所有董事以公開及坦誠的方式自由表達其獨立觀點及意見、向管理層提出公開及客觀的挑戰和合理的見解及回應，並帶來與信託集團所營運的業務及市場有關的外部知識。

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

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

---

# 企業管治報告

## 確保獨立性的機制

### 資料提供及索取

董事每月獲發涵蓋信託集團之主要業務重點的報告，讓董事及時了解信託集團的業務表現，並能夠為信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益作出明智的決策。董事每季獲發更詳盡的管理及財務最新資料，以確保每位董事均知悉信託集團的財務表現和狀況。

董事會和管理層之間的討論會每年舉行兩次，並向董事會報告信託集團之業務表現、風險管理及內部監控系統、資訊安全事宜及法律和合規等議題。

董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書為董事會提供支援，確保董事之間資訊交流良好，以及遵循董事會政策及程序。

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

### 啟導及持續專業發展

信託集團已制定董事發展計劃，以促進董事的持續發展。公司秘書將定期向董事提供涵蓋特定主題的自修材料。有關董事於2025年培訓記錄的詳情已載於本企業管治報告內「董事啟導及持續專業發展」分節。

### 獨立非執行董事的酬金

獨立非執行董事就其於董事會及董事委員會的職位收取固定袍金，且並無獲授予與利潤相關的酬金，因為這或可能導致彼等決策出現偏頗並影響其客觀性及獨立性。

董事會相信，上述措施可促使董事有效地作出貢獻，並確保董事會及董事委員會獲得獨立的觀點及意見。董事會已審閱上述機制於2025年度的實施和有效性。

# 企業管治報告

## 董事會職責

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

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

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管理層，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信託集團的需要。

### 保留予董事會的主要事項摘要

#### 策略

- 信託集團之長遠目標及企業策略的批准
- 信託集團新業務的重大擴展
- 維護及促進信託集團的文化
- 終止經營信託集團之全部或任何重大部分業務的任何決定
- 本公司之註冊地或上市地位的任何變化

#### 結構與資本

- 對股份合訂單位持有人提出有關一般性授權，以發行新股份合訂單位的建議
- 有關信託集團之資本結構的變化
- 信託集團之企業架構、管理及控制結構的重大變化

# 企業管治報告

## 保留予董事會的主要事項摘要

### 財務及企業管治

- 本信託及本公司之年報、中期報告及業績公布的批准
- 宣派中期分派及建議末期分派
- 任何會計政策或常規之重大改變的批准
- 重大收購或出售的批准
- 非豁免關連交易的批准
- 重大資本支出的批准
- 董事委員會職權範圍的批准
- 檢討信託集團的整體企業管治安排
- 信託集團之管治政策的批准
- 環境、社會及管治報告的批准

### 董事及其他任命

- 董事及董事委員會成員的委任
- 公司秘書的委任或罷免
- 就外聘核數師的委任、重新委任或罷免提交予股份合訂單位持有人批准（如需要）

## 董事會評核

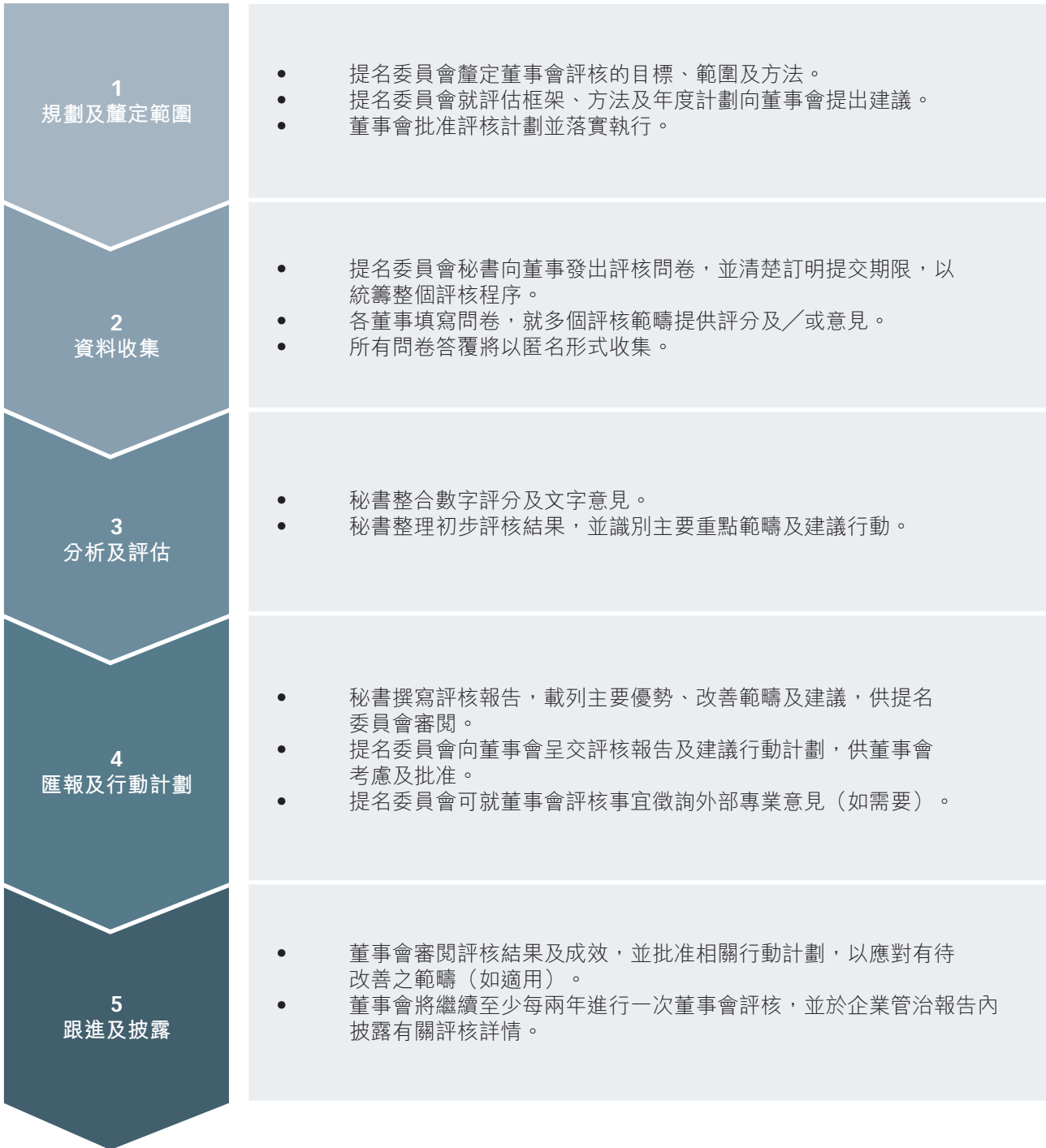
董事會認為定期進行董事會評核乃維持高標準的企業管治及提升董事會效能的一個重要元素。董事會評核旨在評估董事會的問責性、透明度及有效性，從而識別有待改善之範疇，並持續優化企業管治程序。董事會將於2026年安排一次對董事會表現的內部評核，其後將至少每兩年進行一次定期評核。

評核範圍將涵蓋多個範疇，包括：

- (i) 董事會的組合及組成；
- (ii) 董事會及管理層的關係；
- (iii) 資訊及決策的質素；及
- (iv) 董事會運作。

# 企業管治報告

## 董事會評核程序



# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

羅嘉瑞醫生及Brett Stephen Butcher先生分別擔任主席及行政總裁職務。主席與行政總裁的角色及職責已清楚界定及區分，彼等的主要職責載列如下：

羅嘉瑞醫生 主席	Brett Stephen BUTCHER 行政總裁
<ul style="list-style-type: none"><li>監察董事會的運作及事務，以確保董事會的有效性</li><li>監察董事會、管理層與持份者之間的關係</li><li>經考慮信託集團業務的機遇及風險，領導董事會制訂符合信託集團最佳利益的企業及財務策略</li><li>進一步加強信託集團與其母公司之間的協同效益</li><li>整體監察信託集團業務的管治政策</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>負責所有日常管理事宜的決策</li><li>帶領制訂及實施長期及短期策略與計劃</li><li>識別信託集團的潛在風險及機會，並實施適當的政策</li><li>制定確保符合整體風險管理政策的程序</li><li>作為董事會與管理層直接聯繫的橋樑，代表管理層與董事會溝通</li></ul>

## 董事的委任、重選及輪值告退

根據本公司章程細則，在本公司每屆周年大會上不少於全體董事三分之一須輪值告退，且每名董事須每三年至少輪值告退一次，而任何獲委任以填補臨時空缺或新委任加入董事會的董事，其任期僅直至下屆周年大會為止，而屆時將符合資格膺選連任。根據信託契約，適用於本公司董事會的輪值告退條文亦間接適用於託管人—經理董事會。

羅俊禮先生（為自上次獲選連任起計任職最長的董事），以及羅俊謙先生及陳家強教授（均透過抽籤決定），彼等將於應屆周年大會輪值退任及符合資格膺選連任。

# 企業管治報告

## 提名政策

提名委員會已採納提名政策，其中載列提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。提名政策目標為協助提名委員會履行其於職權範圍內規定的職責。提名委員會定期檢討提名政策。

提名政策亦訂明由提名委員會採取的以下提名程序：

根據公司章程細則及信託契約，考慮由任何本公司董事或股份合訂單位持有人建議的任何及所有董事候選人

自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人

通過面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦評估候選人，以物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性的人士

挑選具備良好判斷能力、實用的見解及多元觀點的候選人

向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選

每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。

# 企業管治報告

## 董事會會議、董事委員會會議及股份合訂單位持有人大會之出席記錄

於回顧年度，託管人—經理及本公司各自舉行了四次董事會定期會議。個別董事於截至2025年12月31日止年度所舉行的所有董事會會議、董事委員會會議及股份合訂單位持有人大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	截至2025年12月31日止年度 出席／合資格出席會議次數				2025年 周年大會
	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	
<b>非執行董事</b>					
羅嘉瑞 (主席)	4/4	–	1/1	1/1	1/1
羅俊謙	4/4	–	–	–	1/1
羅俊禮	4/4	–	–	–	1/1
<b>執行董事</b>					
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	4/4	–	–	–	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
陳家強	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
林夏如	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃桂林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
<b>整體出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

附註： 託管人—經理之董事會及董事委員會會議均與本公司之會議同時舉行。

## 董事啟導及持續專業發展

公司秘書須協助主席及行政總裁啟導新任董事及監察全體董事的持續專業發展。信託集團設有董事發展計劃，促進董事的持續發展。計劃由兩部分組成：(1) 新董事啟導；及(2) 董事持續發展。每位新任董事均會獲發就任須知以確保彼等對信託集團的運作及業務均有適當的理解。為促進持續發展及提升董事的技能及知識，就董事持續發展計劃，公司秘書會定期向每位董事自修材料。

# 企業管治報告

截至2025年12月31日止年度，公司秘書向董事提供自修材料，特定主題涵蓋(1)董事會及董事的角色、職能及責任；(2)法律及監管發展；(3)企業管治和環境、社會及管治；(4)風險管理及內部監控；(5)與信託集團業務相關的行業趨勢及最新情況；(6)稅務及財務匯報；以及(7)人工智能。全體董事均已向託管人一經理及本公司提交其培訓記錄，並確認於截至2025年12月31日止年度已參與超過10小時的董事持續發展計劃。下表概述董事於本年度參與的持續專業發展：

董事姓名	主題							已完成超過 10小時的 董事持續 發展計劃
	董事的角色 及職責	法律及 監管發展	企業管治 和環境、 社會及 管治	稅務及 財務匯報	行業趨勢及 最新情況	稅務及 財務匯報	人工智能	
<b>非執行董事</b>								
羅嘉瑞 (主席)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
羅俊謙								
羅俊禮	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>執行董事</b>								
Brett Stephen BUTCHER (行政總裁)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>								
陳家強	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
林夏如	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
黃桂林	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

附註：所有董事於2025年均通過由外部專業機構、監管機構及/或學術機構發布的自修材料，完成上述持續專業發展。

## 董事及有關僱員進行證券交易

信託集團已採納其證券交易守則，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，所有董事及本公司的有關僱員均確認，於截至2025年12月31日止年度，彼等已完全遵守證券交易守則。董事於2025年12月31日在本信

託及本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券權益載於「董事會報告書」。

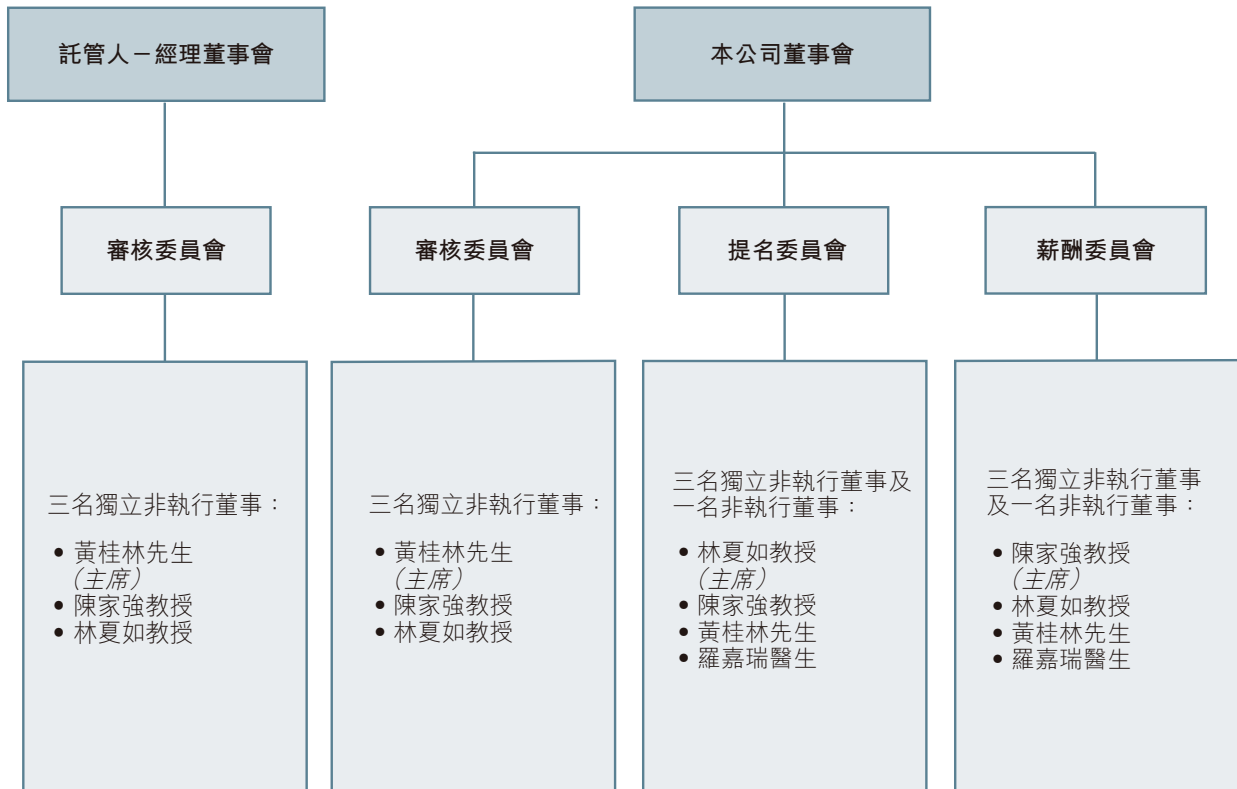
## 董事及高級人員責任保險

於截至2025年12月31日止年度，信託集團已為託管人一經理及本公司的董事及高級人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

# 企業管治報告

## 董事委員會

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



# 企業管治報告

## 審核委員會

### 角色及權限

託管人—經理及本公司的審核委員會協助董事會處理風險管理、內部監控、財務監控及企業管治事宜。審核委員會本質上是諮詢而非監督，負責審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任、風險管理及內部監控制度、審核程序以及企業管治常規向董事會提出建議。審核委員會的主要職責包括：

- (a) 審閱半年度報告、年度報告及財務報表，並向董事會提供有關評論及意見；
- (b) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，包括資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及會計及財務匯報職能的預算是否足夠；
- (c) 檢討內部審核程序，確保內部審核功能有足夠資源運作，以及監察其成效；
- (d) 就外聘核數師之委任、續聘及罷免向董事會提供建議，批准其酬金及聘用條款，並處理有關其辭任或免職之任何問題；
- (e) 審閱外聘核數師致管理層之審核情況說明函件，處理外聘核數師向管理層提出有關會計記錄、財務賬目或內部監控系統的任何重大疑問，以及管理層作出的回應；
- (f) 檢討僱員可暗中就財務匯報、風險管理、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排，及確保有適當安排，以對該等事宜作出公平獨立的調查及採取適當的跟進行動；及
- (g) 檢討鷹君優先權契約的實行及遵守情況。

# 企業管治報告

## 工作概要

截至2025年12月31日止年度，託管人－經理及本公司的審核委員會舉行了兩次定期會議，全體成員均有出席。以下為根據審核委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2025年審核委員會已完成的主要工作概要
披露財務資料	<ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱截至2024年12月31日止年度本信託及本公司的2024年年報及全年業績公布初稿</li><li>• 審閱截至2025年6月30日止期間本信託及本公司的2025年中期報告及中期業績公布初稿</li><li>• 審閱截至2024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，及審閱截至2025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，尤其關注涉及重大審核風險及其他審核議題，包括：<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 檢討信託集團三個投資物業的公平值；及</li><li>(2) 於財務報告過程中潛在之管理層疏忽</li></ol></li></ul>
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討內部審計師的重大發現及建議</li><li>• 檢討本信託、本公司及託管人－經理的風險管理及內部監控制度的成效</li></ul>
外聘核數師報告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱德勤•關黃陳方會計師行就本信託及本公司以及託管人－經理的中期財務資料之審閱及財務報表之年度審核所發出的報告</li></ul>
續聘核數師	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討及建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為外聘核數師以提供審計及非審計服務，並批准其酬金</li></ul>
關連交易	<ul style="list-style-type: none"><li>• 根據管理層發出之半年度報告檢討及監察關連交易及持續關連交易，以確保符合聯交所授出的豁免條款以及所有適用規則及法規</li></ul>
法律及法規之遵守	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討法律及法規和管治及合規事宜，包括但不限於截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止期間的上市規則、信託契約、證券及期貨條例及企業管治守則之遵守，以及企業管治報告中的披露</li></ul>

# 企業管治報告

主要職務範圍	於2025年審核委員會已完成的主要工作概要
鷹君優先權契約	<ul style="list-style-type: none"><li>• 檢討及採納有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施</li><li>• 檢討鷹君優先權契約的實行及遵守情況</li><li>• 於2025年，鷹君集團所收購或獲得的物業或投資機會概無需受鷹君優先權契約規限</li></ul>

## 提名委員會

### 角色及權限

提名委員會負責就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向本公司董事會提出建議。提名委員會的主要職責如下：

- (a) 至少每年檢討本公司董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面）、協助董事會編製董事會技能表，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 制訂本公司董事會多元化的政策，並每年檢討該政策的實施情況；
- (c) 制訂並定期檢討提名董事的政策；
- (d) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向本公司董事會提出建議；
- (e) 評核獨立非執行董事的獨立性；

- (f) 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向本公司董事會提出建議；
- (g) 為確保董事會獲得獨立觀點及意見，每年檢討機制的實施及有效性，並向董事會提出建議；
- (h) 定期檢討及評估每位董事對董事會所投放的時間及貢獻，以及董事能否有效履行其職責；及
- (i) 支援本公司定期評估董事會表現。

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。

提名委員會現由一名女性董事及三名男性董事組成，符合委員會須包括不同性別董事的規定。

# 企業管治報告

## 工作概要

截至2025年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據提名委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2025年提名委員會已完成的主要工作概要
董事會的組成	<ul style="list-style-type: none"><li>檢討本公司董事會的架構、規模及組成，以及董事所需付出的貢獻</li><li>透過（其中包括）董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對本信託及本公司事務所投放的時間</li></ul>
董事會獨立性機制	<ul style="list-style-type: none"><li>檢討董事獨立性政策中載列的機制之實施和有效性，以確保董事會獲得獨立的觀點及意見</li></ul>
獨立非執行董事的獨立性	<ul style="list-style-type: none"><li>評估全體獨立非執行董事的獨立性，包括在董事會已任職超過九年的獨立非執行董事（「連任多年的獨立非執行董事」）</li></ul>
委任或重新委任董事	<ul style="list-style-type: none"><li>檢討及向本公司董事會建議於2025年周年大會上退任董事之重選，即羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher 先生及林夏如教授</li></ul>

## 獨立非執行董事之獨立性評估

提名委員會認為獨立性是董事履行其職責以監督本信託及本公司的業務及事務管理的一個重要部分。獨立非執行董事必須符合上市規則第3.13條所載的獨立性規定，方會被視為獨立人士。提名委員會已考慮以下因素以評估獨立非執行董事於2025年的獨立性：

評估準則	2025年度獨立性評估結果
年度確認	<ul style="list-style-type: none"><li>所有獨立非執行董事已向託管人—經理及本公司提交年度確認書，確認彼等已：<ul style="list-style-type: none"><li>(i) 遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定；及</li><li>(ii) 對信託集團的事務投入足夠時間及關注。</li></ul></li></ul>
利益衝突事宜	<ul style="list-style-type: none"><li>所有獨立非執行董事已確認彼並無直接或間接於任何與信託集團競爭之業務中擁有重大權益。</li><li>獨立非執行董事概無參與本信託及本公司的日常管理，及從未擔任任何妨礙其獨立判斷的行政職務。</li><li>獨立非執行董事與任何其他董事、高層管理人員或本信託及本公司之股份合訂單位的主要或控股持有人概無任何關係。</li></ul>

# 企業管治報告

## 評估準則

## 2025年度獨立性評估結果

### 任期

- 提名委員會知悉有兩名連任多年的獨立非執行董事，即林夏如教授及黃桂林先生，而彼等之重選須於周年大會上以獨立決議案經股份合訂單位持有人批准。
- **林教授的背景及貢獻**  
林教授為弗吉尼亞大學米勒公共事務中心研究教授及布魯金斯學會外交政策項目的非常駐資深研究員。彼亦為香港中文大學之教員，並擔任亞太堅韌研究基金會主席。林教授的研究及教學專注於兩岸關係、國際及比較政治經濟學以及高收入社群在東亞所面對的各種挑戰。彼亦曾任多間私營及公眾公司的董事，並專門從事在中國大陸、新加坡及台灣的國有企業私有化項目。提名委員會認為林教授在國際事務和環球投資方面擁有所需的觀點、技能和豐富的經驗，可為信託集團提供環球視野和洞察力，增強董事會的多元化。
- **黃先生的背景及貢獻**  
黃先生於商業及投資銀行業擁有逾30年經驗。彼亦在香港及／或新加坡的上市信託公司董事會擁有豐富經驗。彼精通信託公司的管治及行政結構，能提供有關經濟趨勢、市場狀況及潛在風險或機遇的寶貴見解，以及對可能影響信託集團營運的宏觀經濟因素的深入了解。黃先生獨特的背景及經驗可讓其接觸更多風險管理及監控程序的若干工作，並可於信託集團內實施以提供有效的監察。
- 提名委員會認為沒有證據顯示連任多年的獨立非執行董事會失去獨立性，也不會因熟悉管理而增加鬆懈的風險。提名委員會認為思想的獨立性遠比表面的獨立性重要得多及認為連任多年的獨立非執行董事作為董事及董事委員會成員表現出完全的獨立性及判斷力，並不認為不論任期長短，彼等將能繼續為信託集團事務向董事會提供獨立的觀點。
- 提名委員會將繼續檢討董事繼任規劃，並就連任多年的獨立非執行董事繼任安排向公司董事會提出建議。

綜上所述，提名委員會相信所有獨立非執行董事保持獨立性及能夠提供持平的意見及作出獨立判斷，而董事會決策的客觀性及完整性不會受到削弱。

# 企業管治報告

## 董事投放時間及貢獻之評估

提名委員會深明董事能夠為本信託及本公司投入足夠時間以有效地履行彼等職責的重要性。提名委員會已根據以下因素，就各董事於2025年投放的時間及對董事會的貢獻進行評估：其他重大外部事務

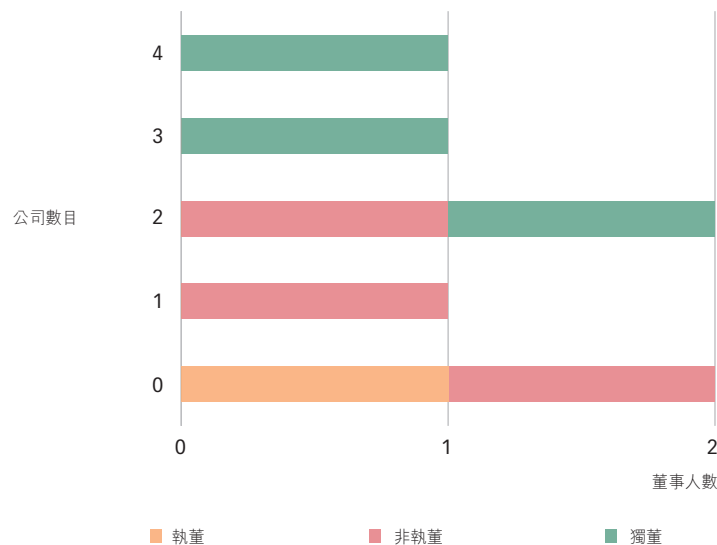
### 評估準則

### 2025年度投放時間及貢獻評估結果

#### 其他上市公司的董事職務及／或其他重大外部事務

- 所有董事每年向託管人－經理及本公司披露在其他香港或海外上市的公司中擔任的董事職務及其他重大外部事務。截至2025年12月31日，並無董事同時擔任超過六間上市公司的董事職務。提名委員會相信董事能夠投放足夠的時間處理信託集團的事務，而不會因過多其他上市公司的職務其他重大外部事務以致分身不暇。

#### 於其他上市公司擔任董事



- 董事亦已向託管人－經理及本公司提交彼等於2025年對信託集團的事務投入足夠時間及關注的確認書。

#### 會議出席記錄

全體董事均出席了2025年內召開的所有董事會會議、董事委員會會議及周年大會。

#### 責任及技能

董事能夠憑藉其於董事會所承擔的職責，以及其技能及經驗，對董事會作出有效貢獻。有關董事責任、技能及經驗的詳情已載於本企業管治報告內「董事會組成」及「董事會多元化」分節。

綜上所述，提名委員會認為各董事於2025年內均能投放充足時間及關注於信託集團的事務，並有效履行其董事職責。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

### 角色及權限

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

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

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

### 工作概要

截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，全體成員均有出席。以下為根據薪酬委員會主要職務範圍所劃分已完成的主要工作概要：

主要職務範圍	於2025年薪酬委員會已完成的主要工作概要
執行董事及管理人員的薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none"><li>批准本公司執行董事及管理人員的2025年度薪金調整及酌情花紅分派以及其他薪酬待遇</li></ul>
非執行董事及獨立非執行董事的酬金	<ul style="list-style-type: none"><li>檢討於香港上市的可予比較公司一般向非執行董事及獨立非執行董事提供酬金待遇之市場趨勢</li><li>檢討向本公司非執行董事及獨立非執行董事提供的酬金待遇及建議無須就2025年度作出任何調整</li></ul>

# 企業管治報告

## 董事薪酬

本公司執行董事及管理人員的薪酬架構是由預先釐定的元素加酌情部分組合而成：

薪酬架構	
董事薪金	<ul style="list-style-type: none"><li>包括基本薪金、退休福利及其他津貼</li><li>就職責的範圍及複雜程度、個人表現以及市場薪酬水平而釐定之固定以及足以挽留及激勵僱員的水平</li></ul>
花紅及獎勵	<ul style="list-style-type: none"><li>在管理層的利益與股份合訂單位持有人的利益掛鉤上發揮重要作用</li><li>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</li></ul>

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2025年，本公司每位董事及各董事委員會成員獲發的董事袍金載列如下。薪酬水平乃經參考個別董事擔任的職能及職務所貢獻的時間及精力，以及現行市況而作出建議。

董事酬金的詳情載於本信託及本公司綜合財務報表附註14。

## 董事袍金及董事委員會薪酬

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

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

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

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

託管人－經理董事會及本公司董事會已透過託管人－經理及本公司的審核委員會及鷹君的內務審計部對截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

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

隨著採用風險基準方法，內務審計部牽頭，通過週期性檢查託管人－經理及本公司的主要營運，對風險管理及內部監控系統作出評估。該審核檢討覆蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控。審核檢討的結果以內部審核報告形式呈交予兩個審核委員會的成員並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於早前報告所述未完善處理事項已恰當地解決。

為期三年的內部審核計劃已獲審核委員會批准。內務審計部主管直接向審核委員會以及董事會主席匯報。

根據截至2025年12月31日止年度內部審核檢討的結果及審核委員會的評估，審核委員會並無發現風險管理及內部監控出現重大偏離或失誤情況。

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2025年12月31日止年度已維持足夠而有效的風險管理及內部監控系統。

# 企業管治報告

## 外聘核數師

### 核數師對財務報表的責任

核數師就其對信託集團及託管人－經理所作出的申報責任聲明分別載於本年報第137至141頁及第198至200頁的「獨立核數師報告書」內。

### 核數師酬金

於截至2025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2025年12月31日止年度	
	信託集團 港幣千元	託管人－經理 港幣千元
審計服務	1,312	20
非審計服務		
中期審閱費用	386	—
其他審閱費用，包括持續關連交易審閱等	98	2
<b>總計</b>	<b>1,796</b>	<b>22</b>

附註：於本信託及本公司的綜合財務報表13以及託管人－經理的財務報表4內所披露的核數師酬金總額分別為1,312,000港元及20,000港元，該等金額不包括有關非審計服務的費用。

# 企業管治報告

## 股份合訂單位持有人參與

### 組建文件

於截至2025年12月31日止年度，信託契約及本公司章程細則並無修訂，其現行版本可於公司網站(www.langhamhospitality.com)及披露易網站下載。

### 與股份合訂單位持有人溝通

託管人—經理董事會及本公司非常重視與股份合訂單位持有人保持持續溝通。董事會已採納股份合訂單位持有人通訊政策，其中列明了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溝通及參與的框架，並每年檢討政策的有效性。以下為與股份合訂單位持有人的溝通渠道及參與情況之概要。

溝通渠道	於2025年股份合訂單位持有人參與情況
公司通訊 <sup>(附註)</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>於2025年，約40份公司通訊文件(包括年報、中期報告、各類公布及通告)已登載於公司網站及披露易網站。</li><li>根據上市規則，本信託及本公司已採用以電子方式發布公司通訊及可供採取行動的公司通訊<sup>(附註)</sup>。為顧及慣於離線閱覽的股份合訂單位持有人的需要，在收到彼等的書面要求後，將免費向彼等寄發公司通訊印刷本。</li></ul>
公司網站	<ul style="list-style-type: none"><li>公司網站(www.langhamhospitality.com)載有本信託及本公司的所有公司通訊、主要企業管治政策、各董事委員會的職權範圍、財務日誌及其他重要企業資料，以便股份合訂單位持有人及投資者獲取及時及最新之資訊。</li><li>有關全年及中期業績的相關簡報資料亦刊登於公司網站，讓相關人士更深入了解信託集團的財務表現及狀況。</li></ul>

# 企業管治報告

溝通渠道	於2025年股份合訂單位持有人參與情況
股份合訂單位持有人大會	<ul style="list-style-type: none"><li>股份合訂單位持有人大會為與股份合訂單位持有人互動之重要平台，股份合訂單位持有人有機會就信託集團的表現向董事及管理層提出意見及表達看法。有關2025年周年大會及股份合訂單位持有人大會程序的更多詳情，請參閱下文「股份合訂單位持有人大會」分節。</li><li>股份合訂單位持有人可於股份合訂單位持有人大會上直接與董事及管理層溝通，而股份合訂單位持有人提出的查詢，將於特定時間內回覆。</li></ul>
分派資料	<ul style="list-style-type: none"><li>分派政策及董事會的分派決定已於下文「分派政策」分節中披露。</li></ul>
股份合訂單位持有人查詢	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

附註：「公司通訊」指本信託及本公司的年報、中期報告、會議通告、通函、代表委任表格或其他股份合訂單位持有人刊物；而「可供採取行動的公司通訊」指任何涉及要求股份合訂單位持有人指示其擬如何行使其有關股份合訂單位的權利或作出選擇的公司通訊。

董事會已檢討溝通渠道之實施情況，並基於上述，認為股份合訂單位持有人通訊政策已於2025年有效地實施。

# 企業管治報告

## 股份合訂單位持有人大會

股份合訂單位持有人大會為股份合訂單位持有人與董事會之間的主要溝通渠道。

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

## 股份合訂單位持有人大會的程序

股份合訂單位持有人大會通告連同其他相關公司通訊將於(i)周年大會及股份合訂單位持有人大會（倘提呈的決議案為特別決議案）舉行前不少於21日；及(ii)所有其他會議舉行前不少於14日寄送至股份合訂單位持有人。

託管人—經理董事會及本公司董事會主席以及各董事委員會主席（或倘彼等缺席則其正式委任之代表或各委員會其他成員）出席於股份合訂單位持有人大會回答提問。

獨立董事委員會主席（或倘彼等缺席則其正式委任之代表或該委員會其他成員）將出席於任何尋求批准關連交易或尋求獨立股份合訂單位持有人批准的任何其他交易之股份合訂單位持有人大會回答有關提問。

外聘核數師將出席周年大會，回答有關審計的提問。

為保障股份合訂單位持有人的權益及權利，於股份合訂單位持有人大會上將就每項重大事項提呈獨立決議案，包括每名個別董事的選舉／重選。

股份合訂單位持有人將獲機會於股份合訂單位持有人大會上就每項提呈的決議案發問。

股份合訂單位持有人於股份合訂單位持有人大會上的投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在大會上清楚解釋。

獨立監票員將獲委任以確保在股份合訂單位持有人大會上的所有選票均適當點算。

投票結果於股份合訂單位持有人大會結束後當日，將以公布形式刊登於公司網站及披露易網站。

# 企業管治報告

## 2025年周年大會

本信託及本公司2025年周年大會於2025年5月9日假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行。於會上議決的事項載列如下：

- 省覽並採納本信託及本公司截至2024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2024年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書。
- 宣派截至2024年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位1.6港仙。
- 重選羅嘉瑞醫生為非執行董事、Brett Stephen Butcher先生為執行董事，以及選林夏如教授為獨立非執行董事。
- 授權本公司之董事釐定其酬金。
- 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本信託、託管人—經理及本公司之核數師並授權託管人—經理及本公司董事釐定其酬金。
- 批准授予託管人—經理及本公司董事一般性授權以配發、發行及處理不超逾已發行股份合訂單位20%的新股份合訂單位（「一般性授權」）。

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

周年大會之年份	授權有效時期	根據一般性授權已發行 股份合訂單位數目	已使用授權 之百分比 <sup>(附註)</sup>
2020	2020年5月12日至2021年5月12日	14,258,483	0.665
2021	2021年5月12日至2022年5月12日	23,330,053	0.722
2022	2022年5月12日至2023年5月11日	33,509,726	1.029
2023	2023年5月11日至2024年5月8日	29,538,995	0.898
2024	2024年5月8日至2025年5月9日	125,272,126	3.775

附註：此百分比乃根據於相關周年大會之日期已發行股份合訂單位數目計算。

# 企業管治報告

## 股份合訂單位持有人的權利

### 召開／召集股東大會之權利

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

### 委任及罷免託管人－經理之權利

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

### 提名人士參選董事之權利

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

## 分派政策

根據信託契約，信託集團已採納以下分派政策：

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

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

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

# 企業管治報告

經考慮分派政策所載的上述因素後，託管人－經理董事會建議派發截至2025年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位3.2港仙（2024年：1.6港仙），佔可分派收入的80%（2024年：48%）。董事會認為80%的分派比率在提供投資者回報，及維持審慎現金儲備以應付營運需要、資本承擔及市場不確定性之間取得平衡。此舉確保信託集團能維持長期可持續且穩定的分派，同時保障股份合訂單位持有人的長遠價值。

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

## 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2025年12月31日止年度的財務報表。

## 酒店管理人及僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2024年12月31日相比，酒店的僱員人數於2025年12月31日共輕微減少9人。

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之詳細性別組合載於本年報第46頁的「環境、社會及管治報告」內。

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

本公司僱用四名專業人員以支持信託集團有效的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅、津貼及多項退休福利計劃，包括強制性公積金計劃，以保障員工利益。

# 企業管治報告

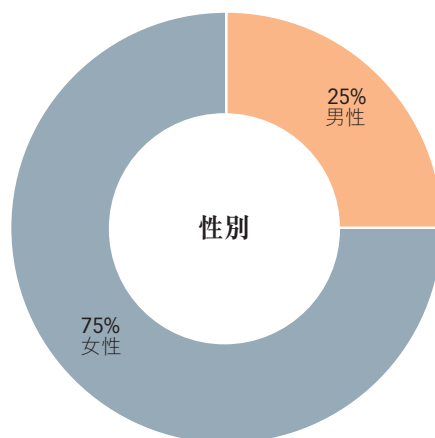
## 員工多元化

信託集團致力於為各級員工建立多元、公平及共融的工作環境，並已採納員工多元化政策，其中訂明信託集團為實現工作環境多元化的方針及目標。以下為員工多元化政策的概要：

範疇	措施
招聘及甄選	<ul style="list-style-type: none"><li>採取以用人唯才為本的招聘程序，確保所有候選人均按其資格、經驗、潛力及表現獲得公平評估，而不論其背景。</li><li>於招聘過程中促進性別多元化，並提升來自代表性不足群體的參與及代表性。</li><li>招聘程序將遵守適用法律及法規，並與本地或區域市場慣例一致。</li></ul>
發展及晉升	<ul style="list-style-type: none"><li>為所有員工提供平等的培訓、事業發展及領導機會。</li><li>確保表現評核及晉升程序公平、透明，且不受偏見影響。</li></ul>
共融的工作環境	<ul style="list-style-type: none"><li>透過促進開放溝通及相互理解，建立互相尊重、協作及共融的工作文化。</li><li>於任何與工作相關的情況下，禁止任何形式的騷擾、欺凌、偏見或暴力行為。</li><li>於工作環境中推廣有關多元及共融的常規，以提升員工意識並消除無意識偏見。</li><li>設立員工意見回饋渠道及申訴程序，讓員工可就工作環境的多元化事宜表達關注及提出建議。</li></ul>

# 企業管治報告

本公司僱員（高層管理人員除外）的性別比例如下圖所示：



## 提升企業管治水平

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

# 董事會報告書

託管人－經理董事會及本公司董事會欣然提呈信託集團截至2025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2025年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

### 本信託

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

### 本公司

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

本公司主要附屬公司於2025年12月31日的主要業務及其他詳情載於信託集團的綜合財務報表附註37。

### 託管人－經理

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

## 業務回顧

### 業務表現及未來前景

有關信託集團於報告期內的業務表現及未來前景之詳細回顧載於本年報第16至25頁之「主席報告書」及「行政總裁回顧」內，並構成本董事會報告的一部分。

信託集團致力遵守適用的法律、規則和法規（「法律」）以維護其聲譽及誠信。信託集團已制定監控程序以確保遵守對本集團業務產生重大影響的法律，包括《證券及期貨條例》、《上市規則》、《收購守則》，以及有關個人資料私隱、版權及知識產權、反洗錢、職業健康與安全、環境保護、酒店營運以及營業牌照的法律。信託集團沒有義務作出任何可能導致本集團違反任何適用之法律之行動。信託集團亦已採納其證券交易守則，其條款不遜於標準守則中所訂明的標準，並不時按上市規則規定予以更新。

### 風險及不明朗因素

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

# 董事會報告書

## 收入穩定性

信託集團主要收入來源為總承租人根據總租賃協議就租賃該等酒店應付的租金，其包括基本租金及浮動租金。

根據總租賃協議之條款，本公司委任獨立專業物業估值師－威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行租金檢討，以釐定該等酒店自2024年1月1日至2027年5月29日（即總租賃協議屆滿日）期間（「第三期間」）的市場租金組合（包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比）。威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定浮動租金（即按該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）的50%而不是70%）。於2023年7月21日本信託及本公司之特別大會上，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

我們無法保證該等酒店的實際收入將等於總租賃協議下應付的基本租金及浮動租金。為了減輕風險，我們已採取積極的資產管理策略，主要措施如下：

- 督促總承租人及酒店管理人致力優化該等酒店的質素及價值，並實現營運表現的增長
- 召開至少每季一次的董事會以評估及監管該等酒店的表現

- 每月就該等酒店的表現進行檢討
- 就該等酒店未來三個月的前景及預訂情況進行檢討
- 持續監管該等酒店的營運成本

總租賃協議將於2027年5月到期。不續簽協議可能會對信託集團產生重大不利影響，因為這將導致信託集團停止享有在總租賃協議下以保證基本租金作為最低應付收入。若總承租人並非酒店管理人，則可能難以與總租賃協議類似的條款訂立替代租賃安排。當總租賃協議到期時，信託集團的收入可能會出現波動和變化。

## 香港酒店業

香港酒店業依賴潛在訪港旅客人數，並與香港旅遊活動發展有密切關係。旅客到港旅遊意欲受多項我們控制範圍以外的外界因素所影響，包括全球、地區或本地經濟不景、社會因素、其他國家對香港發出旅遊警示、交通中斷、病毒性疫症及港元兌其他貨幣匯率波動。此外，病毒流行、自然災害、惡劣天氣、恐怖活動、騷亂或內亂等造成的旅行中斷可能會對訪港旅客人數造成不利影響。託管人－經理董事會及本公司董事會無法預測此等事件及其對香港酒店業所構成直接或間接的影響程度。

# 董事會報告書

## 旅客行為及本地人消費習慣轉變

信託集團大部分收入來自受該等酒店之相關表現影響的浮動租金。

隨著啟德主場館等新活動基建的落成及一系列大型活動的舉行，香港旅遊業於2025年持續復甦。最明顯的是，旅客數量（包括過夜旅客）穩步上升。根據香港旅遊發展局的數據，2025年旅客總數上升。然而，旅客結構亦出現轉變，過夜旅客的增長速度較即日往返旅客為慢，導致過夜旅客的比例較2024年有所下降。即使旅客人數逐步回穩，酒店業業務因旅客行為及本地人消費習慣的轉變並未享受到類似的增長。香港旅遊發展局指出，與2024年相比，2025年全年旅客在港逗留時間及人均消費均有所下降。旅客變得更加注重預算，在港消費減少，這直接影響其對酒店的選擇。根據香港旅遊發展局統計，甲級高價酒店的入住率比市場落後。這旅客行為及本地人消費習慣的轉變或會影響該等酒店的表現。除此之外，越來越多本地人在香港以外的大灣區城市探索餐飲服務，這亦影響了該等酒店的餐飲收入。

信託集團積極重新定位酒店服務經營模式，以吸引和留住客人入住酒店，穩定該等酒店的入住率和平均房價，及應對任何挑戰。總而言之，信託集團一直致力維持其香港業務之穩定。

## 酒店業人手短缺

酒店業作為勞動密集型行業持續面臨嚴重的人手短缺問題。不少於疫情期間離開該行業的員工至今尚未回流，而人手短缺問題於2025年仍然持續。這令招聘及挽留員工變得困難，而更難招聘及挽留那些擁有更多工作機會和議價能力的技術工人。人手短缺

將對該等酒店的優質服務及營運效率產生負面影響，最終影響其業務表現。因此，加上勞工成本不可避免地上升，該等酒店的營利或會減少，從而影響作為信託集團大部分收入的浮動租金。

為吸引及挽留人才，酒店管理人會定期檢討該等酒店的員工薪酬及福利待遇，以確保其於市場具競爭力，及提供持續的員工培訓和發展機會。此外，酒店管理人亦致力通過不同方式去吸納人才及實施繼任規劃。

## 網絡安全及資料保障

信託集團及我們的第三方供應商處理大量易受網絡威脅的數據，包括個人資料、客戶數據及其他敏感商業數據。因網絡攻擊而遺失數據及洩露機密資料將導致品牌價值受損引致聲譽損失及因業務中斷和欺詐交易而導致重大財務損失。

為了減輕網絡攻擊的風險，信託集團已實施多項資訊科技控制措施，如密碼管理、限制USB記憶盤及雲端檔案傳輸服務的使用、於公司帳戶採用多重要素驗證、系統備份及災難復原設施。此外，集中資訊安全服務(Centralised Information Security Service) (「CISS」)亦已於該等酒店實施，以確保其資訊安全科技符合酒店業標準。CISS包括提供病毒和惡意軟件的檢測和保護、定期審視資訊科技設施並修補漏洞、阻截具風險的外部IP地址及防範勒索軟件、惡意軟件和魚叉式網路釣魚。除資訊科技措施外，信託集團亦會定期審視及更新資訊和網路安全及私隱政策，並每年舉辦員工培訓及每半年進行一次網路釣魚模擬測試，以提升其網路安全知識及提高意識。此外，相關業務單位亦已投保涵蓋最新網路風險的網路保險，以抵銷發生違反網路安全或類似事件後的復原成本。

# 董事會報告書

## 環境與氣候變化

全球氣溫上升引起的氣候變化的主要威脅包括海面水位上升、生態系統倒塌和更頻繁的極端天氣。極端天氣事件可能會增加信託集團業務營運和供應鏈中斷及對該等酒店造成損壞的風險，並對該等酒店估值產生不利影響。信託集團一直致力於制定各種可持續發展策略和常規以應對氣候變化風險。有關信託集團如何應對環境和氣候相關風險的更多詳細資料，請參閱本年報第31至72頁的「環境、社會及管治報告」。

## 各市場的競爭情況

各市場的競爭仍然激烈。由於陸續有新酒店落成，以及近期完成翻新工程的競爭對手同樣以相近的目標客群為對象，信託集團在實現預期收入增長方面面臨一定挑戰。信託集團一直致力更深入了解顧客及其需要，同時積極及優化產品及服務，以進一步突顯服務特色，並從其他競爭者中脫穎而出。

## 地域集中

信託集團旗下所有酒店均位於香港。因此，信託集團的業務表現或會受到本地經濟環境、旅遊需求、政府措施及其他影響香港的發展變化所影響，而任何上述因素均可能對該等酒店的營運表現造成不利影響。信託集團會密切監察可能影響旅遊需求及酒店營運的香港相關發展。

## 品牌及商譽

倘若該等酒店或其員工的表現未能符合市場期望，信託集團的酒店品牌及聲譽可能會受到影響。為保障其品牌價值，信託集團致力維持一致的品牌標準、密切監察賓客體驗，並為員工提供持續培訓。

## 信託集團的金融工具

信託集團的主要金融工具包括衍生金融工具、其他應收款項、受限制銀行存款、銀行存款、貿易應付賬款、其他應付款項、應付工程款項及有抵押銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。與信託集團金融工具相關的風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。有關詳情及減輕此等風險的政策載於本年報內的綜合財務報表附註29。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。

## 該等酒店的估值

信託集團的投資物業的估值仍根據折現現金流量分析對酒店進行估值及根據收益資本化法對零售商店進行估值。根據折現現金流量分析，週期性的經營收益淨額（與有關預測期末預期的末期價值估算（如適用））將折現為其淨現值。

公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。如信託集團投資性房地產的公允價值變動產生損失，可對其遵守貸款協議項下的財務契約（特別是貸款價值契約）的能力產生不利影響，以及可能導致市場對其業務表現產生不利的看法，即使此類損失並未實現。

信託集團成功與一眾金融機構簽訂三年期的聯合貸款協議。這策略性的措施對於2025年12月到期的貸款再融資至關重要，從而確保信託集團持續的資金穩定。

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

# 董事會報告書

## 該等酒店的翻新

隨著該等酒店老化，保養該等酒店的成本、翻新或重建的需要，以及未能預見的保養或維修需求的風險往往隨著時間增加。倘該等酒店或餐廳或餐飲設施因有關維修及／或保養而中斷經營，該等酒店的經營業績將受到不利影響，而應付信託集團的浮動租金水平亦會因此下降。鑑於上述，信託集團已識別及實施下列控制措施：

- 信託集團已取得額外的循環銀行貸款，以應對任何未能預見的翻新工程。
- 信託集團將與項目經理就酒店翻新的現金需求持續溝通，並定期審閱翻新進度報告。
- 信託集團將定期檢討其現金狀況。

信託集團將繼續改善旗下酒店服務及設施，以確保顧客繼續享受難忘體驗。

## 分派的持續性

根據於2013年5月10日訂立，及經日期為2024年5月8日的補充協議所修訂及補充的酒店管理協議及商標許可協議（「酒店協議」），酒店管理人費用自2018年1月1日起可由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付。如以發行股份合訂單位的方式支付酒店管理人費用時，必須考慮股份合訂單位的發行上限及上市規則的公眾持股量規定，以避免違反任何規則及規例。若配發及發行股份合訂單位導致未能符合公眾持股量要求，將觸發三年遞延機制，允許在付款期限後三年內分批發行股份合訂單位。酒店管理人已選擇以現金方式全數支取截至2026年12月31日止的酒店管理人費用，因此，可向股份合訂單位持有人作出截至2026年12月31日止的分派金額將會減少。如酒店管理人在隨後幾年繼續選擇以現金方式支付酒店管理人費用，可向股份合訂單位持有人作出的分派金額將會相應地減少。

信託集團已採用上文所提述之積極的資產管理策略以提升其財務表現。我們將進一步努力建立投資者關係策略，以幫助本信託接觸當前和潛在的投資者和分析師。

# 董事會報告書

## 分派

信託集團致力為其股份合訂單位持有人提供不少於可分派收入總額90%的目標年度分派，惟須遵照信託契約之規限，並由託管人—經理董事會和本公司董事會（「董事會」）全權酌情決定。

有關分派政策的詳情，載於本年報第109至110頁之「企業管治報告」內「分派政策」一節。

## 可分派收入

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

## 末期分派

董事會建議向於2026年5月28日（即2025年末期分派記錄日期）名列股份合訂單位持有人登記冊上的股份合訂單位持有人派發截至2025年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位3.2港仙，佔可分派收入的80%。待股份合訂單位持有人於2026年周年大會上批准後，末期分派將於2026年6月9日派發。

儘管分派政策表明擬分派不少於90%可分派收入，但80%的分派比率在提供投資者回報，及維持審慎現金儲備以應付營運需要、資本承擔及市場不確定性之間取得平衡。此舉確保信託集團能維持長期可持續且穩定的分派，同時保障股份合訂單位持有人的長遠價值。

## 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209頁。

## 儲備變動

信託集團於截至2025年12月31日止年度的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

## 固定資產

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

## 投資物業

信託集團於截至2025年12月31日止年度的投資物業變動載於綜合財務報表附註18。截至2025年12月31日，信託集團的投資物業均由獨立專業物業估值師重新估值，採用收益法按現金流量折現分析該等酒店及收益資本化法分析零售商店，以確定投資物業估值。

信託集團於2025年12月31日的投資物業詳情載於本年報第208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2025年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,490,462,017。本年度內合共發行56,915,372個新股份合訂單位，佔於2025年12月31日已發行股份合訂單位的1.63%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2024年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,433,546,645
2025年2月28日	按每股份合訂單位0.470港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以部分支付2024年下半年的酒店管理人費用4,979,409港元	10,594,487
2025年11月7日	按每股份合訂單位0.470港元向鷹君的合資格股東發行新股份合訂單位，以配合鷹君進行實物分派及支付2024年下半年應付予酒店管理人之尚未支付酒店管理人費用21,770,816港元	46,320,885 <sup>(附註)</sup>
<b>2025年12月31日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>3,490,462,017</b>

附註：於發行遞延股份合訂單位及鷹君進行實物分派後，本信託及本公司的公眾持股量由約25.00%上升至約25.18%。股份合訂單位登記持有人的數目亦由約1,100增加至約3,400。詳情請參閱本信託及本公司日期為2025年11月7日的公布。

## 回購、出售或贖回股份合訂單位

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

於截至2025年12月31日止年度，本信託、託管人—經理、本公司及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，託管人一經理的董事必須與擔任本公司董事的人士相同。於2025年度，託管人一經理董事會及本公司董事會的董事載列如下：

## 非執行董事

羅嘉瑞醫生 (主席)  
羅俊謙先生  
羅俊禮先生

## 執行董事

Brett Stephen BUTCHER 先生 (行政總裁)

## 獨立非執行董事

陳家強教授  
林夏如教授  
黃桂林先生

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，羅俊謙先生、羅俊禮先生及陳家強教授須於2026年周年大會上輪值告退，彼等皆符合資格，並願意膺選連任。

## 董事、主要行政人員及管理人員簡介

託管人一經理及本公司之董事，以及本公司之主要行政人員及管理人員之履歷詳情載於本年報第26至30頁。

## 董事服務合約

董事概無與託管人一經理或本公司或本公司任何的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）之情況下終止的服務合約。

## 董事酬金

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註14。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

## 獲准許的彌償

根據信託契約、本公司章程細則及託管人一經理的組織章程細則，每名董事有權就其作為託管人一經理及本公司董事所導致或蒙受的一切損失或責任，從本信託或本公司的資產中撥付獲得彌償。

根據信託契約，託管人一經理應（除舞弊、蓄意違約或疏忽的情況外）對信託產業（定義見信託契約）有追索權，且毋須就可能因經營任何授權業務（定義見信託契約）而直接或間接導致的任何損失或責任承擔個人責任。

於截至2025年12月31日止年度，信託集團已為託管人一經理及本公司的董事及主要行政人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

# 董事會報告書

## 董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2025年12月31日，託管人—經理及本公司之董事或最高行政人員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，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

## 股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份 合訂單位/ 相關股份 合訂單位數目	佔已發行 股份合訂單位 之百分比 <sup>(2)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	35,681,524	1.02 )	74.26
	受控制公司之權益	公司權益	2,461,914,272 <sup>(1)</sup>	70.53 )	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	90,010,250	2.58 )	
	酌情信託成立人	信託權益	4,391,111	0.13 )	
Brett Stephen BUTCHER	實益擁有人	個人權益	3,466	0.00 )	0.06
	實益擁有人及 與其配偶共同持有	共同權益	2,172,640	0.06 )	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	8,565	0.00	0.00
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	340,666	0.01	0.01

附註：

(1) 該2,461,914,272個股份合訂單位包括：

(i) 2,452,423,716個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,308,479,216個股份合訂單位，66.14%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.52%)、鷹君有限公司 (47,102,250個股份合訂單位，1.35%)及Great Eagle Nichemus Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.26%)間接持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於第122頁內；及

(ii) 9,490,556個股份合訂單位(0.27%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2025年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,490,462,017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2025年12月31日，鷹君持有本信託及本公司的70.26%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於2025年12月31日於鷹君之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 <sup>(6)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,874,835 <sup>(1)</sup>	8.67 )	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	96,008,364 <sup>(2)</sup>	12.84 )	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06 )	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81 )	
Brett Stephen BUTCHER	實益擁有人	個人權益	572,933 <sup>(3)</sup>	0.08 )	0.08
	實益擁有人及 與其配偶共同持有	共同權益	31,433	0.00 )	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	936,978 <sup>(4)</sup>	0.13	0.13
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	786,986 <sup>(5)</sup>	0.11	0.11

附註：

- (1) 於該等權益中，3,412,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 於該等權益中，514,000為購股期權及6,933為股份獎勵。
- (4) 於該等權益中，787,000為購股期權及21,490為股份獎勵。
- (5) 於該等權益中，153,000為購股期權及3,986為股份獎勵。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2025年12月31日之已發行股份總數747,723,345股計算。

# 董事會報告書

## 冠君產業信託

冠君產業信託計入為鷹君（本信託及本公司的控股公司）之附屬公司。於2025年12月31日，鷹君持有冠君產業信託的70.63%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2025年12月31日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／ 相關基金單位數目	佔已發行 基金單位 之百分比 <sup>(2)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	7,000,007	0.12 )	
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	4,336,649,043 <sup>(1)</sup>	70.68 )	
				)	
	慈善信託的授與者、顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	2,975,000	0.05 )	70.85

附註：

(1) 該4,336,649,043個基金單位包括：

- (i) 4,333,390,433個基金單位(70.63%)由鷹君間接持有，而羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於第122頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.05%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2025年12月31日之已發行基金單位總數6,135,291,669個計算。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，託管人一經理及本公司之董事或最高行政人員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，被當作或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

## 主要股份合訂單位持有人的權益

於2025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及淡倉之人士（託管人—經理及本公司之董事或最高行政人員除外），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336條須存置之登記冊內：

名稱	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位數目	佔已發行 股份合訂單位 之百分比 <sup>(3)</sup>
鷹君集團有限公司	2,452,423,716 <sup>(1)</sup>	70.26
LHIL Assets Holdings Limited	2,308,479,216	66.14
HSBC International Trustee Limited	2,472,392,526 <sup>(2)</sup>	70.83

附註：

- (1) 該2,452,423,716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) 87,894,750個股份合訂單位(2.52%)由Fine Noble Limited持有；
  - (iii) 47,102,250個股份合訂單位(1.35%)由鷹君有限公司持有；及
  - (iv) 8,947,500個股份合訂單位(0.25%)由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- (2) 該數目乃根據從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的本信託及本公司最新權益披露表（相關事件日期為2025年11月7日）而作出披露。
- 根據從HITL收到的鷹君最新權益披露表（相關事件日期為2021年6月21日），HITL作為多個酌情信託的受託人，於2025年12月31日持有鷹君315,009,622股股份。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2025年12月31日之已發行股份合訂單位總數3,490,462,017個計算。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，並無任何人士（託管人—經理及本公司董事或最高行政人員除外），其權益詳情載於第121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，擁有或被視作擁有任何權益或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

## 董事於競爭性業務中擁有的權益

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

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

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

誠如「企業管治報告」內所披露，鷹君集團及信託集團各自具有清晰的業務重點及採取不同的發展策略。信託集團專注於優化其於香港的三間酒店物業，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的表現，並採用投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則專注於發展其全球酒店管理服務業務及品牌建設。

為進一步明確界定兩者酒店產業於亞洲內外的地理位置，鷹君及本公司已訂立鷹君優先權契約，以確保倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲（除澳洲及紐西蘭外）已落成的獨立酒店，信託集團將擁有優先權參與及收購該等酒店。

就日常營運而言，託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事主要負責本集團的整體日常管理，以及監督總承租人及酒店管理人的表現。本集團的管理層團隊及職員直接向行政總裁及執行董事匯報，而彼則對託管人—經理董事會及本公司董事會負責，以信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益為前題下根據多項企業管治措施及須由董事會全體成員議決事項適當地營運及管理信託集團。

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

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

# 董事會報告書

## 董事於交易、安排或合約中之重大權益

有關關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告及綜合財務報表附註36。除上文所述者外，託管人－經理、本公司或其任何附屬公司、主要股份合訂單位持有人、控股公司或同系附屬公司概無與託管人－經理及本公司董事或任何與其有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排及合約在本年度內或年末時仍然生效。

## 管理及／或行政合約

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

鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人。羅嘉瑞醫生（託管人－經理及本公司的主席及非執行董事）為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。Brett Stephen Butcher先生（託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事）為鷹君酒店資產管理業務之顧問及鷹君酒店業務朗廷酒店集團之前行政總裁。羅俊謙先生（託管人－經理及本公司之非執行董事）為鷹君之執行董事。羅俊禮先生（託管人－經理及本公司之非執行董事）為朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理。有關羅嘉瑞醫生、Brett Stephen Butcher先生、羅俊謙先生及羅俊禮先生於鷹君之權益及持股已載列於「董事於競爭性業務中擁有的權益」及「相聯法團股份及相關股份之好倉」各節。

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

# 董事會報告書

## 根據上市規則第14A章就關連交易及／或持續關連交易作出的披露

### 獲聯交所授出豁免之持續關連交易

誠如於2013年5月16日刊發的首次公開發售招股章程所披露，下文第1至4段所載有關持續關連交易的協議為於本信託及本公司上市前訂立而已獲聯交所授出豁免，並毋須嚴格遵守上市規則有關（其中包括）公布及獨立股份合訂單位持有人批准之規定。有關豁免之詳情及主要條件已於下文「豁免」一節內披露。

本信託及本公司已就下文第1至5段所述的所有持續關連交易，完全遵守上市規則第14A章的相關規定，以及聯交所就截至2025年12月31日止年度所授出的豁免條件。

截至2025年12月31日止  
年度之總交易額  
(港幣千元)

1. 總租賃協議 <sup>(a)</sup>	
– 基本租金	225,000
– 浮動租金 <sup>(b)</sup>	254,626
2. 酒店管理協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	
– 基本費用	23,629
– 獎勵費用	22,621
3. 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
– 償付成本 <sup>(d)</sup>	17,676
– 全球市場推廣費	17,445
– 預約費用 <sup>(d)</sup>	9,078
4. 商標許可協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	15,753
5. 公契及管理協議 <sup>(a)</sup>	3,060

附註：

- (a) 取得豁免毋須遵守公布及／或取得獨立股份合訂單位持有人批准之規定。
- (b) 取得豁免毋須遵守制定金額上限之規定。
- (c) 取得獨立股份合訂單位持有人的批准以股份合訂單位之方式支付截至2026年12月31日止三個財政年度之應付費用，惟須根據酒店管理人的選擇。
- (d) 償付成本及預約費用為該等酒店的營運開支。

## 董事會報告書

1. **總租賃協議**—該等酒店公司（作為出租人）各自與GE (LHIL) Lessee Limited（作為總承租人）於2013年5月10日訂立的三份獨立租賃協議。總承租人為鷹君的間接全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的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信託及本公司的關連人士。

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店（香港逸東酒店的指定商店除外）予總承租人，年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人履行酒店管理協議中規定的一切責任，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225.0百萬港元的固定基本租金（若任何期間不足一年則按比例計算）及浮動租金。

根據獨立物業估值師威格斯於2023年的租金檢討，釐定該等酒店於2024年1月1日至2027年5月29日（總租賃協議屆滿日期）（「第三期間」）的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之固定基本租金為每年225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定的浮動租金（即該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）的50%）。於2023年7月21日本信託及本公司舉行之特別大會，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

總租賃協議項下浮動租金的上限參照釐定浮動租金的公式釐定。由於聯交所已授出批准豁免於總租賃協議存續期間根據總租賃協議應付之浮動租金制定金額上限（「金額上限豁免」），及即使第三期間浮動租金百分比已更新，金額上限豁免仍屬有效，因此，並未對第三期間浮動租金制定年度上限。

# 董事會報告書

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，及經補充協議（定義如下）修訂及補充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信託及本公司的關連人士。

根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算，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**：經調整總經營毛利（即總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5.0%

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。

根據酒店管理協議及商標許可協議（統稱「酒店協議」），自2018年1月1日起，據此應付的費用（「酒店管理人費用」）將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付，惟須獲得獨立股份合訂單位持有人的批准以發行股份合訂單位。

根據該等酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人—經理及本公司於2024年5月8日訂立及經獨立股份合訂單位持有人於同日舉行的特別大會上批准的酒店協議的補充協議（「補充協議」），為滿足以發行股份合訂單位方式支付酒店管理人費用的安排，酒店協議已作出修訂，將股份合訂單位發行上限由1.5%增至3.5%並納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

## 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，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本信託及本公司的關連人士。

根據集中服務及推廣協議，服務供應商同意為各酒店提供全球市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，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**：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2.0%
- **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，及經補充協議修訂及補充的三份獨立商標許可協議。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信託及本公司的關連人士。

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1.0%。

## 董事會報告書

根據商標許可協議應付許可費之年度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。

根據酒店協議，自2018年1月1日起，酒店管理人費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付，惟須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准以發行股份合訂單位。

根據補充協議，為滿足以發行股份合訂單位方式支付酒店管理人費用的安排，酒店協議已作出修訂，將股份合訂單位發行上限由1.5%增至3.5%並納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

5. **公契及管理協議**—堅信物業管理服務有限公司（前稱鷹君物業管理有限公司）（「KPMS」）與康得思酒店（香港）有限公司（「CHK」）（本公司的間接全資附屬公司）於2005年6月27日訂立的公契及管理協議。由於KPMS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KPMS亦為本信託及本公司的關連人士。

根據公契及管理協議，KPMS須就香港康得思酒店所處地段的公眾地方及設施提供物業管理服務。CHK須按獲分配管理份額數目的比例支付物業管理服務之成本。根據公契及管理協議，委任KPMS提供物業管理服務初步為期2年，而該委任將可無限期延續，直至其根據公契及管理協議的條款終止。

應付年度服務費用乃根據KPMS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KPMS的酬金及香港康得思酒店就其所處地段所獲分配的管理份額。該費用與KPMS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。

誠如於2024年8月6日的公布所披露，根據公契及管理協議項下擬進行之交易於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個財政年度各年度上限分別為3,300,000港元、3,500,000港元及4,000,000港元。

# 董事會報告書

## 豁免

### 遵守取得獨立股份合訂單位持有人之批准及作出公布之規定

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

託管人—經理及本公司已向聯交所申請，而聯交所已就上述各項非豁免持續關連交易於各該等交易之整個期間嚴格遵守上市規則有關公布及（如適用）獨立股份合訂單位持有人批准之規定向託管人—經理及本公司授出豁免，惟就酒店協議而言，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，而以現金支付則可於酒店協議之期間獲豁免。

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

於2020年12月15日，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2021年12月31日止年度的費用。有關發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2021年5月12日舉行的特別大會上取得獨立股份合訂單位持有人批准。

於2023年12月15日，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2024年12月31日止年度的費用。有關以發行股份合訂單位支付 (i) 截至2023年12月31日止財政年度未清償費用；及 (ii) 截至2026年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2024年5月8日舉行的特別大會上分別取得獨立股份合訂單位持有人批准。

於2024年12月16日，酒店管理人選擇以現金方式全數支付截至2025年12月31日止年度的費用。隨後，根據信託集團的要求，並在總承租人及酒店管理人均同意的情況下，就截至2025年12月31日止六個月期間，酒店管理人費用的支付方式由現金改為以股份合訂單位。

於2025年12月16日，酒店管理人已選擇就截至2026年12月31日止年度的費用全數以現金方式收取。

### 遵守制定金額上限之規定

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

# 董事會報告書

## 遵守上市規則第13.36(1)(a)條

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

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

豁免的進一步詳情及條件已於首次公開發售招股章程中披露。

自2018年1月1日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付，惟發行股份合訂單位須取得獨立股份合訂單位持有人的批准。

誠如本信託及本公司日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2021年12月31日止年度之酒店管理人費用。有關以發行股份合訂單位支付截至2023年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2021年5月12日舉行的特別大會上取獨立股份合訂單位持有人批准。

如2023年12月15日進一步的公布，酒店管理人選擇以股份合訂單位方式全數支付截至2024年12月31日止年度的費用。

有關以發行股份合訂單位支付(i)截至2023年12月31日止財政年度未清償費用；及(ii)截至2026年12月31日止三個財政年度費用的特別授權已於2024年5月8日舉行的特別大會上分別取得獨立股份合訂單位持有人批准。

根據上市規則第13.36(1)條，就向酒店管理人以發行股份合訂單位支付酒店管理人費用而言，須取得獨立股份合訂單位持有人的批准。

## 關連交易之審閱

內務審計部已審閱信託集團截至2025年12月31日止期間的關連交易，包括持續關連交易。內務審計部已向託管人—經理董事會及本公司董事會確認信託集團已就檢查、識別、記錄、監察及報告關連交易實施合宜且有效的政策及程序，並於年內完全遵守。關連交易按《須由董事會全體成員議決事項》需獲全體董事會批准。持續關連交易則需每月匯報，並由審核委員會每半年審閱一次。

根據上市規則第14A.55條，託管人—經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述截至2025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) 按照一般商務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) 根據該等交易的有關協議進行，而條款屬公平合理，並符合股份合訂單位持有人的整體利益。

# 董事會報告書

託管人—經理及本公司的外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的《香港核證聘用準則》第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」，以及參考《實務說明》第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就信託集團上述之持續關連交易匯報。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—經理經理董事會亦已確認從本信託的信託產業（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。

## 有關連人士交易

於截至2025年12月31日止年度，信託集團及託管人—經理亦與在適用之會計準則下稱之為「有關連人士」的人士仍然存續若干交易。若干此等有關連人士交易亦構成關連交易（定義見上市規則）。除上文標題為「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」一節所披露的持續關連交易外，載於信託集團的綜合財務報表附註36中的有關連人士交易均獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 優先購買權

本公司章程細則或開曼群島法例並無優先購買權之規定，因此，本公司毋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

於截至2025年12月31日止年度，信託集團與其五大供應商的合約（非資本性質）總值約佔採購總額的78.1%。從最大供應商採購之金額佔信託集團採購總額的55.2%。在五大供應商中，三間供應商為鷹君的全資附屬公司（截至2025年12月31日，鷹君間接持有本信託及本公司的70.26%權益，為主要股份合訂單位持有人）。

截至2025年12月31日止年度，信託集團之總租金收入（採納香港財務報告準則第15號）為400,178,000港元，當中99.6%的租金收入來自酒店租予總承租人（GE (LHIL) Lessee Limited，為鷹君的全資附屬公司）而不多於1%的租金收入來自於香港逸東酒店的零售商店的租賃。收入明細載於本年報內信託集團的綜合財務報表附註6。

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

除上文所披露者外，其餘之供應商及客戶均為獨立第三方，概無其他董事、彼等的聯繫人士或任何股份合訂單位持有人（據託管人—經理董事會及本公司董事會所知持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持有任何權益。

# 董事會報告書

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行已審核本年度之綜合財務報表。一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為託管人—經理及本公司核數師之決議案將於2026年5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據託管人—經理及本公司董事所知，本信託及本公司維持足夠公眾持股量，公眾人士持有的已發行股份合訂單位不少於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2025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73至112頁之「企業管治報」告內。

## 環境、社會及管治報告

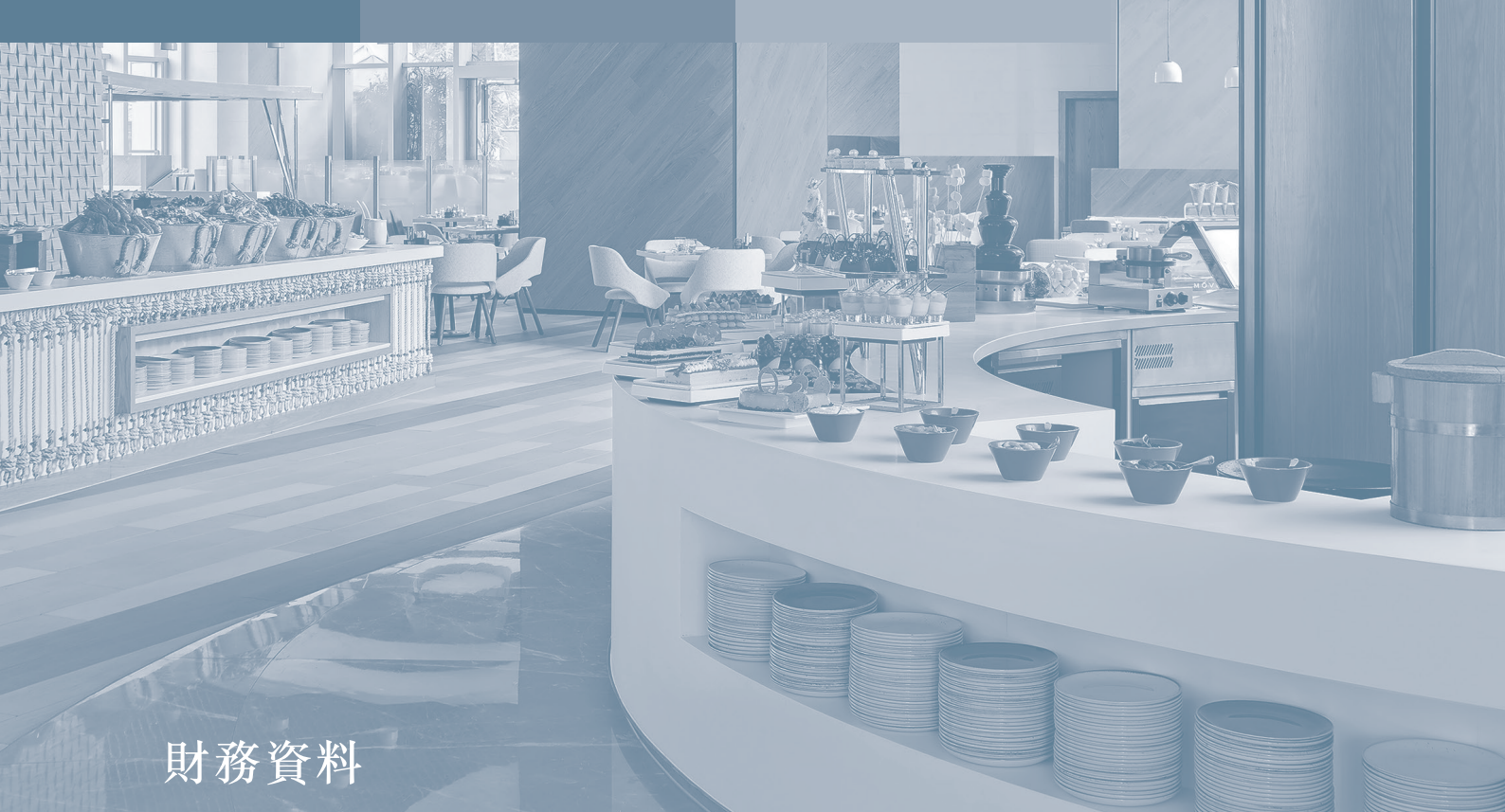
環境、社會及管治報告（「該報告」）乃根據香港交易所上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》（「該指引」）編製並符合該指引的「不遵守就解釋」規條。該報告遵循該指引中訂明的四項匯報原則，即重要性、量化、平衡及一致性。該報告乃載於本年報第31至72頁。信託集團於報告期內並無作出慈善及其他捐款。

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



羅嘉瑞  
主席

香港，2026年2月11日



## 財務資料

### 朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

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

### 朗廷酒店管理人有限公司

- 198 獨立核數師報告書
- 201 損益及其他全面收益表
- 201 財務狀況表
- 202 權益變動表
- 203 財務報表附註

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

# Deloitte.

# 德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人

(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第142至197頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)之綜合財務報表,以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)之綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之綜合財務報表」)。如信託及 貴公司之綜合財務報表附註2所述, 貴信託集團的綜合財務報表及 貴公司集團的綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之綜合財務報表包括於2025年12月31日 貴信託集團及公司集團之綜合財務狀況表,及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及包括重大會計政策資料概要及相關說明資料在內之綜合財務報表附註。

我們認為,信託及 貴公司之綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴信託集團及公司集團於2025年12月31日之綜合財務狀況,及 貴信託集團及公司集團本年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已按照《香港公司條例》之披露要求進行適當編製。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項

### 投資物業之估值

我們認為投資物業之估值為關鍵審計事項，是由於其結餘對整個綜合財務報表的重要性，加上在釐定公平值時所作出相關的重要判斷。於2025年12月31日，貴信託集團及公司集團之投資物業（包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店）的價值為15,895百萬港元，佔貴信託集團及公司集團之總資產的97%。投資物業約27百萬港元之公平值減少於本年度的綜合損益及其他全面收益表內確認。

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

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們關於投資物業之估值的執行情序包括：

- 評估獨立專業物業估值師之勝任程度、能力和客觀性；
- 了解獨立專業物業估值師的估值方法、行業的表現、主要採用的假設、及主要輸入數據和用作估值之數據作出關鍵性判斷的地方；
- 在我們的內部估值專家的參與下，透過現有市場數據與管理層提供給獨立專業物業估值師的資料，例如入住率、可出租客房平均收入及折現率進行比較，從而評估其合理性；及
- 核查公平值計量之數學準確性。

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

## 其他資料

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

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

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

## 託管人－經理及董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員有監督 貴信託集團及公司集團財務報告過程的職責。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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

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

# 信託及本公司之 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李嘉敏女士（執業證書編號：P07879）。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2026年2月11日

# 信託及本公司之 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	6	401,839	401,806
物業相關開支		(21,586)	(20,783)
<b>物業收入淨額</b>		<b>380,253</b>	381,023
其他收入	8	6,708	5,401
投資物業之公平值(減少)增加	18	(26,578)	186,526
衍生金融工具之公平值變動		(16,166)	9,303
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	26(b)	–	(14,634)
行政及其他費用		(12,030)	(15,676)
融資成本	9	(258,154)	(322,238)
<b>除稅前溢利</b>		<b>74,033</b>	229,705
所得稅(開支)抵免	10	(19,879)	2,019
<b>股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額</b>	13	<b>54,154</b>	231,724
<b>每股份合訂單位盈利</b>			
基本及攤薄	16	2港仙	7港仙

# 信託及本公司之 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	588	908
投資物業	18	15,895,000	15,895,000
按金	19	13,896	8,838
		<b>15,909,484</b>	15,904,746
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	19	40,414	32,678
可收回稅項		88	7,518
受限制銀行存款	20	51,018	–
銀行結餘		302,591	293,402
		<b>394,111</b>	333,598
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	21	54,213	61,131
衍生金融工具	22	–	2,974
一年內到期的租賃負債	24	415	610
應付稅項		26,261	22,465
		<b>80,889</b>	87,180
<b>流動資產淨額</b>		<b>313,222</b>	246,418
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,222,706</b>	16,151,164
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	22	19,140	–
一年後到期的有抵押銀行貸款	23	6,175,204	6,164,604
一年後到期的租賃負債	24	173	283
遞延稅項負債	25	499,908	483,866
		<b>6,694,425</b>	6,648,753
<b>資產淨額</b>		<b>9,528,281</b>	9,502,411
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位	26	3,490	3,434
儲備		9,524,791	9,498,977
<b>權益總額</b>		<b>9,528,281</b>	9,502,411

載於第142至197頁的綜合財務報表及載於第181至182頁的本公司之財務狀況表及儲備於2026年2月11日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：



羅嘉瑞  
董事



Brett Stephen BUTCHER  
董事

# 信託及本公司之 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元 (附註c)	物業 重估儲備 港幣千元 (附註d)	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2024年1月1日	3,319	8,260,666	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(110,120)	9,190,658
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	231,724	231,724
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	22	-	-	22
發行股份合訂單位(附註26)	115	65,258	-	14,634	-	-	80,007
於2024年12月31日	3,434	8,325,924	(11,562,543)	15,835	12,598,157	121,604	9,502,411
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	54,154	54,154
確認以權益結算之股份支付款項	-	-	-	71	-	-	71
已付分派	-	(55,106)	-	-	-	-	(55,106)
發行股份合訂單位(附註26)	56	26,695	-	-	-	-	26,751
於2025年12月31日	3,490	8,297,513	(11,562,543)	15,906	12,598,157	175,758	9,528,281

附註：

- 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。
- 以股份支付款項儲備主要根據酒店管理協議及商標許可協議所確定的每股份合訂單位的發行價與緊接發行日期前每股份合訂單位的收市價之間差額的影響。
- 物業重估儲備為物業、廠房及設備在轉換用途至投資物業時所產生的重估收益，即轉換當日投資物業公平值與其賬面值的差額。

# 信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>74,033</b>	229,705
調整：		
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費	-	62,300
衍生金融工具之公平值變動	<b>16,166</b>	(9,303)
投資物業之公平值減少(增加)	<b>26,578</b>	(186,526)
利息開支	<b>243,179</b>	311,877
利息收入	<b>(6,047)</b>	(3,864)
物業、廠房及設備折舊	<b>792</b>	1,108
包銷／貸款延期費攤銷	<b>13,600</b>	9,646
確認以股份支付款項	<b>71</b>	22
棄置物業、廠房及設備之損失	<b>1</b>	-
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	-	14,634
營運資金變動前的經營現金流量	<b>368,373</b>	429,599
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	<b>(7,644)</b>	11,011
應付賬款、按金及應計款項增加(減少)	<b>26,205</b>	(1,095)
來自經營業務之現金	<b>386,934</b>	439,515
繳付利息	<b>(248,006)</b>	(312,885)
退還(繳付)香港利得稅	<b>7,389</b>	(11,880)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>146,317</b>	114,750

# 信託及本公司之 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
已收利息	5,988	3,893
添置物業、廠房及設備	(5)	–
添置投資物業	(33,172)	(51,298)
存放受限制銀行存款	(51,018)	–
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(78,207)</b>	<b>(47,405)</b>
<b>融資活動</b>		
償還銀行貸款	(3,000)	–
新借銀行貸款	–	145,453
支付包銷費	–	(40,800)
已付分派	(55,106)	–
償還租賃負債	(773)	(1,074)
租賃所付的利息	(42)	(38)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(58,921)</b>	<b>103,541</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>9,189</b>	<b>170,886</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>293,402</b>	<b>122,516</b>
<b>年末現金及現金等價物， 為銀行結餘</b>	<b>302,591</b>	<b>293,402</b>

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025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（以其作為信託託管人－經理的身份）所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與信託單位掛鉤；以及(c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於2013年5月30日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的母公司為LHIL Assets Holdings Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。託管人－經理及本公司的董事（「董事」）認為信託及本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市）。託管人－經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

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

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 綜合財務報表的呈列基準

根據信託契約，信託與本公司須各自按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司（統稱「信託集團」）的綜合財務報表。本公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「公司集團」）的綜合財務報表。

信託單位持有人擁有本公司普通股的實益權益，而於截至2025年12月31日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託集團的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與公司集團的綜合財務報表相同，僅在公司集團的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及董事認為，將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

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

信託集團與公司集團合稱「集團」。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用下列自2025年1月1日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

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

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號（修訂本）	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂之香港財務報告準則會計準則外，託管人—經理及董事認為應用所有其他經修訂之香港財務報告準則會計準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用 (續)

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則 (續)

### 香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。集團正在評估香港財務報告準則第18號對集團綜合財務報表之詳細影響。

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料

### 4.1 編製綜合財務報表的基準

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

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

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

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料 (續)

### 4.2 重大會計政策資料

#### 綜合基準

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

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

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

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

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

#### 投資物業

投資物業是為賺取租金及／或為資本升值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於首次確認後，投資物業按其公平值計量，並會調整以扣除預付或應計經營租賃收益。投資物業公平值變動產生的損益在其產生的期間內列入損益。

#### 租賃

集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約中之條款與條件隨後被改動，否則有關合約不會被重新評估。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料 (續)

### 4.2 重大會計政策資料 (續)

#### 租賃 (續)

##### 集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

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

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

來自集團日常業務的租金收益呈列為收入。

##### 將代價分配至合約成分

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

##### 集團作為承租人

##### 使用權資產

使用權資產成本包括租賃負債的初步計量金額。

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

使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期兩者之間之較短者計提折舊。

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

##### 租賃負債

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

租賃付款包括固定付款（包括實質上的固定付款），減去任何應收租賃優惠。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

### 4.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

#### 集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

開始日期之後，租賃負債根據利息增加及租賃付款進行調整。

集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

在下列情況下，集團將租賃修改作為單獨租賃進行處理：

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

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

集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債進行重新計量。

#### 來自客戶合約之收入

當(或於)集團於完成履約責任時確認收入，即是當與特定履約責任相關之服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任是指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同之明確服務。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

### 4.2 重大會計政策資料(續)

#### 來自客戶合約之收入(續)

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

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

否則，收入會在客戶獲得明確服務控制權時確認。

#### 委託人與代理人

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

倘集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則集團為委託人。

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

#### 金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產及金融負債。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料 (續)

### 4.2 重大會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

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

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

利息收入呈列為其他收入。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

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

其他金融資產其後乃按公平值計入損益計量。

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

### 4.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

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

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

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

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

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

##### 取消確認金融資產

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

#### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

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

##### 權益工具

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

### 4.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

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

##### 取消確認金融負債

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

#### 衍生金融工具

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

如果衍生工具的餘下到期日超過12個月且在12個月內不會變現或結算，則該衍生工具呈列為非流動資產或非流動負債。其他衍生工具以流動資產或流動負債呈列。

#### 借貸成本

所有借貸成本於其產生期間確認為並計入損益表之融資成本。

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

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

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料(續)

### 4.2 重大會計政策資料(續)

#### 稅項(續)

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

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

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

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

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

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於租賃負債及相關資產。當集團在很可能獲取應課稅溢利以抵銷可抵稅暫時性差額的額度內，透過使用權資產確認有關租賃負債的遞延稅項資產及所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債。

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

當期及遞延稅項於損益確認。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

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

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

### 應用會計政策之關鍵性判斷

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

#### 投資物業之遞延稅項

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

### 估計不確性因素之主要來源

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

#### 投資物業的公平值

投資物業乃按獨立專業物業估值師之估值，基於公平值15,895,000,000港元（2024年：15,895,000,000港元）入賬。

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 5. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源 (續)

### 估計不確性因素之主要來源 (續)

#### 投資物業的公平值 (續)

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

#### 衍生金融工具

此外，如附註29所述，並未於活躍市場報價之衍生金融工具之公平值由作為交易對手的金融機構提供及採用折現現金流量方法釐定。採用了若干市場參與者常用的估值技術。衍生金融工具乃根據可觀察市場價格或利率得出的假設（如可能）採用折現現金流量分析進行估值。

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

附註29載列有關釐定衍生金融工具的公平值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設的詳情。

## 6. 收入

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
來自總承租人的租金收入 (附註)		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	254,626	254,481
服務費支出	(79,448)	(79,412)
	400,178	400,069
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入	1,661	1,737
	401,839	401,806

附註： 包括在來自總承租人之租金收入內的服務費收入為79,448,000港元（2024年：79,412,000港元），已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註36(a)闡述。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 7. 分部資料

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

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

### 分部收入及業績

以下為於審閱年度內三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

#### 2025年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
分部收入	169,617	212,076	99,594	481,287	(79,448)	401,839
分部業績	136,521	166,440	77,292	380,253	–	380,253
其他收入						6,708
投資物業之公平值減少						(26,578)
衍生金融工具之公平值變動						(16,166)
行政及其他費用						(12,030)
融資成本						(258,154)
除稅前溢利						74,033
所得稅開支						(19,879)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						54,154

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 7. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

2024年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	分部總計 港幣千元	對賬 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
分部收入	169,556	212,009	99,653	481,218	(79,412)	401,806
分部業績	136,820	166,512	77,691	381,023	-	381,023
其他收入						5,401
投資物業之公平值增加						186,526
衍生金融工具之公平值變動						9,303
與支付酒店管理費用及許可費 安排有關的變動						(14,634)
行政及其他費用						(15,676)
融資成本						(322,238)
除稅前溢利						229,705
所得稅抵免						2,019
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						231,724

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收入79,448,000港元（2024年：79,412,000港元）金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費）。

### 分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為5,440,000,000港元、6,840,000,000港元及3,615,000,000港元（2024年：5,440,000,000港元、6,840,000,000港元及3,615,000,000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。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 7. 分部資料 (續)

### 有關主要客戶之資料

400,178,000港元 (2024年: 400,069,000港元) 來自總承租人的收入, 佔集團截至2025年12月31日止年度的總收入超過10%。

## 8. 其他收入

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
來自銀行存款的利息收入	6,047	3,864
管理費收入	648	630
雜項收入	13	907
	<b>6,708</b>	5,401

## 9. 融資成本

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行借款利息	220,090	318,089
利率掉期之利息淨額	23,047	(6,250)
包銷/貸款延期費攤銷	13,600	9,646
租賃負債之利息	42	38
其他借款成本	1,375	715
	<b>258,154</b>	322,238

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 10. 所得稅開支（抵免）

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	10,239	4,650
過往年度超額撥備	(6,402)	(19,923)
	3,837	(15,273)
遞延稅項（附註25）：		
本年度	16,002	13,271
過往年度撥備不足（超額撥備）	40	(17)
	16,042	13,254
	19,879	(2,019)

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的16.5%計算。

集團在第二支柱規則已生效的司法管轄區內經營，而該規則要求全球最低有效稅率為15%。信託託管人一經理及董事認為集團無需承擔第二支柱規則下之補足稅。

年內稅項開支（抵免）與綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前溢利	74,033	229,705
按香港利得稅16.5%計算的稅項	12,215	37,901
不可扣稅開支的稅務影響	17,958	14,243
毋須課稅收入的稅務影響	(1,265)	(33,740)
過往年度超額撥備	(6,362)	(19,940)
其他	(2,667)	(483)
年內稅項開支（抵免）	19,879	(2,019)

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 11. 可分派收入總額

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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	<b>54,154</b>	231,724
調整：		
折舊	<b>792</b>	1,108
遞延稅項	<b>16,042</b>	13,254
包銷／貸款延期費攤銷	<b>13,600</b>	9,646
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費 （附註32及36(c)）	<b>34,044</b>	62,300
投資物業之公平值減少（增加）	<b>26,578</b>	(186,526)
衍生金融工具之公平值變動	<b>16,166</b>	(9,303)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動（附註26(b)）	<b>—</b>	14,634
傢俱、裝置及設備儲備	<b>(23,629)</b>	(23,815)
可分派收入總額	<b>137,747</b>	113,022

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 12. 分派表

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>中期分派期 (附註a)</b>			
有關截至6月30日止六個月之可分派收入總額		<b>28,027</b>	34,022
分派佔可分派收入的百份比 (附註b)		—	—
中期分派期的可分派收入		—	—
中期分派		—	—
<b>末期分派期 (附註a)</b>			
有關截至12月31日止財政年度之可分派收入總額	11	<b>137,747</b>	113,022
減：中期分派期的已付可分派收入 (附註b)		—	—
末期分派期的可分派收入		<b>137,747</b>	113,022
分派佔可分派收入的百份比 (附註c)		<b>80%</b>	48%
末期分派期的可分派收入		<b>110,198</b>	54,251
末期分派 (附註d)		<b>110,198</b>	54,251
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
有關截至6月30日止六個月			
每股份合訂單位的中期分派 (附註b)		—	—
有關截至12月31日止六個月			
每股份合訂單位的末期分派 (附註d)		<b>3.2港仙</b>	1.6港仙

附註：

- (a) 2025年及2024年中期分派分別以截至2025年及2024年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。  
2025年及2024年末期分派分別以截至2025年及2024年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 12. 分派表 (續)

附註：(續)

(b) 中期分派

沒有分派任何有關截至2025年及2024年6月30日止六個月的可分派收入。

(c) 本公司的董事會建議分派有關截至2025年12月31日止財政年度的可分派收入總額的80% (2024年：48%)。

(d) 末期分派

有關截至2025年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為3.2港仙，乃基於末期分派期的可分派收入110,198,000港元及於2025年12月31日的3,490,462,017個股份合訂單位來計算。末期分派將於2026年6月9日以現金付予股份合訂單位持有人。

有關截至2024年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為1.6港仙，乃基於末期分派期的可分派收入54,251,000港元及於2024年12月31日的3,433,546,645個股份合訂單位來計算。計及於2025年2月28日發行的10,594,487個股份合訂單位（以支付截止2024年12月31日止六個月部分的酒店管理費用及許可費）後，有權獲取2024年末期分派的股份合訂單位數目調整為3,444,141,132個。有關2024年末期分派期的分派總額55,106,000港元已於2025年6月4日付予股份合訂單位持有人。

於2025年12月31日後的末期分派，並未於2025年12月31日確認為負債。

於2024年12月31日後的末期分派，並未於2024年12月31日確認為負債。

## 13. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的年度溢利及全面收益總額：		
員工成本（包括董事酬金）（附註）	6,615	6,609
折舊	792	1,108
核數師酬金	1,312	1,312

附註：截至2025年12月31日止年度，就最終控股公司之股份獎勵及購股期權計劃（2024年：購股期權計劃）所授予的股份獎勵及購股權（2024年：購股權），集團確認總開支71,000港元（2024年：22,000港元）。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 14. 董事及行政總裁酬金

已付或應付七位(2024年:七位)董事及行政總裁的酬金如下:

	2025年				2024年	
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元 (附註b)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事及行政總裁</b>						
Brett Stephen BUTCHER 先生	50	1,892	231	(86)	2,087	2,322
<b>非執行董事</b>						
羅嘉瑞醫生	315	-	-	-	315	315
羅俊謙先生	170	-	-	-	170	170
羅俊禮先生	170	-	-	-	170	170
<b>獨立非執行董事</b>						
林夏如教授	325	-	-	-	325	325
黃桂林先生	365	-	-	-	365	365
陳家強教授	340	-	-	-	340	340
	<b>1,735</b>	<b>1,892</b>	<b>231</b>	<b>(86)</b>	<b>3,772</b>	<b>4,007</b>

附註:

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 15. 五位最高薪酬人士

集團五位最高薪酬人士中，兩位（2024年：兩位）為董事，其薪酬已包括在上文附註14披露資料中。其餘三位（2024年：三位）最高薪酬人士並非董事或行政總裁。其餘三位（2024年：三位）人士的薪酬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
薪金及其他福利	2,289	2,186
酌情花紅	409	273
退休福利計劃供款	114	109
	2,812	2,568

	2025年 僱員人數	2024年 僱員人數
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

酌情花紅乃根據集團的業績以及個別表現釐定。

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 16. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>溢利</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	<b>54,154</b>	231,724

	2025年 千個	2024年 千個
<b>股份合訂單位數目</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言股份合訂單位的加權平均數	<b>3,466,443</b>	3,391,878

附註：截至2025年12月31日止年度，每股份合訂單位基本及攤薄盈利相等，因為其影響極微（2024年：每股份合訂單位基本及攤薄盈利相等，因為其影響極微）。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於2024年1月1日	4,028	209	4,237
增加	1,092	–	1,092
棄置	–	(22)	(22)
於2024年12月31日	5,120	187	5,307
增加	<b>468</b>	<b>5</b>	<b>473</b>
棄置	<b>(1,587)</b>	<b>(96)</b>	<b>(1,683)</b>
於2025年12月31日	<b>4,001</b>	<b>96</b>	<b>4,097</b>
折舊			
於2024年1月1日	3,175	138	3,313
年內折舊	1,062	46	1,108
棄置時抵銷	–	(22)	(22)
於2024年12月31日	4,237	162	4,399
年內折舊	<b>777</b>	<b>15</b>	<b>792</b>
棄置時抵銷	<b>(1,587)</b>	<b>(95)</b>	<b>(1,682)</b>
於2025年12月31日	<b>3,427</b>	<b>82</b>	<b>3,509</b>
賬面值			
於2025年12月31日	<b>574</b>	<b>14</b>	<b>588</b>
於2024年12月31日	883	25	908

折舊乃按物業、廠房及設備於其估計可用年期按以下基準作出撥備以撇銷其成本：

租賃物業	按租賃期
傢俬及裝置	每年20%

附註： 使用權資產已呈列為租賃物業並包括在物業、廠房及設備內。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 18. 投資物業

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
公平值		
年初	15,895,000	15,662,000
添置	26,578	46,474
於損益中確認公平值(減少)增加	(26,578)	186,526
年末	15,895,000	15,895,000

集團投資物業於2025年12月31日之公平值為15,895,000,000港元(2024年:15,895,000,000港元)，由與集團並無關連之獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司(2024年:威格斯資產評估顧問有限公司)進行估值。

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

為得到投資物業於2025年12月31日，獨立專業物業估值師採用折現現金流量分析的收益法進行該等酒店的估值及採用期限與回歸法進行零售商店的估值。

酒店物業的折現現金流分析是根據對營運中房地產未來現金流所建立。此分析涉及對營運物業未來一系列定期現金流的預測，並套用適當的折現率，以估算與該等酒店相關的收入流的現值。對於營運中的房地產，定期現金流通常估算為總收入減去空置率、營運費用及其他支出。這一系列的定期淨營運收入，加上在預測期末預期的回收價值或終端價值，會以折現率折現至現值。折現率是資本成本或投資回報率，用來將未來應付或可收的金額轉換為現值。集團的分析是以每年為單位，進行為期十年的投資預測。在退出年度的淨收入會以適當的收益率進行資本化。

零售商舖的期限與回歸法是透過將現行租約條款下可收取的淨收入資本化，並考慮租約期滿後租金可能的變動來建立的。期限與回歸法均根據市場資本化率進行資本化，該市值率反映了投資回報率、通貨膨脹的影響以及租金增長前景(如有)。

估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 18. 投資物業 (續)

根據上述收益法，獨立專業物業估值師為投資物業進行估值時所採用的主要輸入數據為按8.80%（2024年：8.85%）使用的折現率及日均房租，即每晚房租介乎1,230港元至2,100港元（2024年：1,174港元至2,167港元）。在所有其他變數維持不變的情況下，採用的日均房租上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。下表詳載在所有其他變數維持不變的情況下，集團對折現率增加／減少50個基點（2024年：50個基點）的敏感度。

	2025年		2024年	
	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元	50個基點 增加 港幣千元	50個基點 減少 港幣千元
香港朗廷酒店	(210,000)	230,000	(210,000)	230,000
香港康得思酒店	(270,000)	280,000	(270,000)	290,000
香港逸東酒店	(138,000)	146,000	(140,000)	140,000
	<b>(618,000)</b>	<b>656,000</b>	(620,000)	660,000

集團於2025年及2024年12月31日的投資物業及有關公平值級別的資料詳情如下：

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2025年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	5,440,000	5,440,000
香港康得思酒店	—	—	6,840,000	6,840,000
香港逸東酒店	—	—	3,615,000	3,615,000
	—	—	<b>15,895,000</b>	<b>15,895,000</b>

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	2024年 港幣千元
香港朗廷酒店	—	—	5,440,000	5,440,000
香港康得思酒店	—	—	6,840,000	6,840,000
香港逸東酒店	—	—	3,615,000	3,615,000
	—	—	<b>15,895,000</b>	<b>15,895,000</b>

於年內，並沒有轉移進出第3級。

投資物業的賬面值包括位於香港的物業。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 19. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應收總承租人款項	34,898	29,417
應收租金	24	67
遞延應收租金	119	204
其他應收款項	588	529
按金及預付款項	18,681	11,299
	<b>54,310</b>	41,516
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	<b>(13,896)</b>	(8,838)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<b>40,414</b>	32,678

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收總承租人款項及應收租金的賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
3個月內	34,922	29,484

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項34,898,000港元（2024年：29,417,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應收款項主要包括來自銀行定期存款之應收利息。

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。

## 20. 受限制銀行存款

受限制銀行存款為51,018,000港元（2024年：無）存放於銀行賬戶的額外抵押品，以維持銀行融資協議規定的最低利息保障比率。受限制銀行存款於滿足該要求後予以釋放。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 21. 應付賬款、按金及應計款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應付賬款	35,946	34,498
應計款項及其他應付款項	17,028	23,440
應付工程款項	662	2,616
已收按金	577	577
	<b>54,213</b>	<b>61,131</b>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
3個月內	23,444	20,758
3個月以上及6個月內	12,502	13,740
	<b>35,946</b>	<b>34,498</b>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項35,946,000港元（2024年：34,498,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應計款項及其他應付款項主要包括銀行借款及利率掉期之應付利息。

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5,000港元（2024年：106,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

在應付工程款項內並無應付承建商保證金（2024年：在應付工程款項內，應付承建商保證金為578,000港元，需於一年內支付）。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 22. 衍生金融工具

於2025年及2024年12月31日，所有衍生金融工具均為利率掉期。為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與銀行簽定了利率掉期合約，為集團部分之貸款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於兩個年度內沒有進行抵銷。

利率掉期於2025年及2024年12月31日之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
<b>2025年</b>				
2,290,000,000港元 (附註)	2027年12月至 2029年1月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	2.470%– 3.170%	每月
<b>2024年</b>				
1,500,000,000港元	2025年10月至 12月	香港銀行同業拆息	3.975%– 3.995%	每月

附註：包括6份(2024年：無)利率掉期合約總名義金額為310,000,000港元(2024年：無)，生效日期全為報告日期之後。

## 23. 有抵押銀行貸款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
有抵押定期貸款	6,201,600	6,201,600
有抵押循環貸款	–	3,000
包銷／貸款延期費	(26,396)	(39,996)
於一年後到期之款項並包括在非流動負債之款項	6,175,204	6,164,604

以上的貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
多於一年但不超過兩年	6,175,204	–
多於兩年但不超過三年	–	6,164,604
	6,175,204	6,164,604

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 23. 有抵押銀行貸款 (續)

於2025年及2024年12月31日，集團的銀行融資額度為6,800,000,000港元，當中包括額度為6,201,600,000港元的定期貸款及額度為598,400,000港元的循環貸款。

於2025年12月31日，6,201,600,000港元（2024年：6,201,600,000港元）的有抵押定期貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.82%（2024年：按香港銀行同業拆息加0.85%）的年利率計息，並將於2027年12月（2024年：2027年12月）到期日一筆過償還。於2024年12月31日，3,000,000港元的有抵押循環貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.85%的年利率計息，並按每月循環基準使用，其中相關的銀行融資將於2027年到期。於2025年12月31日，所有銀行貸款以集團的投資物業及受限制銀行存款（2024年：投資物業）作抵押。

於2025年12月31日，有抵押銀行貸款賬面值為6,201,600,000港元（2024年：6,204,600,000港元），集團須每年兩次對若干財務契約進行測試。

於2025年12月31日，集團已遵守所有財務契約測試，因此，集團將有抵押銀行貸款分類為非流動。

於2024年12月31日，除取決於在報告期末後存入所合適的存款金額至受限制銀行帳戶的測試外，集團已遵守所有財務契約測試，因此，集團將有抵押銀行貸款分類為非流動。集團管理層已評估集團就該存款之財務狀況並已認為集團能夠滿足上述財務契約。

於2024年12月31日之帳面值為3,000,000港元的非流動有抵押循環貸款，集團其後於2025年1月悉數償付該等有抵押循環貸款。

## 24. 租賃負債

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
一年內	415	610
多於一年但不超過兩年	173	283
	588	893
減：於一年內清償並包括在流動負債內之款項	(415)	(610)
一年後清償並包括在非流動負債內	173	283

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債（資產）及其於本年度及過往年度的變動情況：

	加速稅項 折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	使用權資產 港幣千元	租賃負債 港幣千元	衍生金融工 具之公平值 港幣千元	總計 港幣千元
於2024年1月1日	500,309	(29,693)	141	(145)	–	470,612
於損益中抵免（扣除）	15,615	(1,855)	4	(2)	(491)	13,271
過往年度的撥備不足（超額撥備）	96	(113)	–	–	–	(17)
於2024年12月31日	516,020	(31,661)	145	(147)	(491)	483,866
於損益中抵免（扣除）	<b>13,733</b>	<b>4,937</b>	<b>(51)</b>	<b>50</b>	<b>(2,667)</b>	<b>16,002</b>
過往年度的撥備不足（超額撥備）	<b>79</b>	<b>(39)</b>	–	–	–	<b>40</b>
於2025年12月31日	<b>529,832</b>	<b>(26,763)</b>	<b>94</b>	<b>(97)</b>	<b>(3,158)</b>	<b>499,908</b>

於報告期末，集團有可用於抵銷未來溢利之未動用稅務虧損162,198,000港元（2024年：191,881,000港元），並已就162,198,000港元（2024年：191,881,000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2025年12月31日止年度

## 26. 已發行股本／單位

	股份／單位數目	面值 港元
法定：		
<b>每股面值0.0005港元的普通股</b>		
於2024年1月1日，2024年及2025年12月31日	5,000,000,000	2,500,000
<b>每股面值0.0005港元的優先股</b>		
於2024年1月1日，2024年及2025年12月31日	5,000,000,000	2,500,000

已發行單位／已發行股本並已繳足：

### 股份合訂單位

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

	股份數目	面值 港元
<b>每股面值0.0005港元的普通股（附註a）</b>		
於2024年1月1日	3,318,869,006	1,659,435
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	55,432,596	27,716
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	59,245,043	29,622
於2024年12月31日	3,433,546,645	1,716,773
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	10,594,487	5,297
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	46,320,885	23,160
於2025年12月31日	3,490,462,017	1,745,230

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 26. 已發行股本／單位（續）

### 股份合訂單位（續）

	股份數目	面值 港元
<b>每股面值0.0005港元的優先股（附註c）</b>		
於2024年1月1日	3,318,869,006	1,659,435
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	55,432,596	27,716
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	59,245,043	29,622
於2024年12月31日	3,433,546,645	1,716,773
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	<b>10,594,487</b>	<b>5,297</b>
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費（附註b）	<b>46,320,885</b>	<b>23,160</b>
於2025年12月31日	<b>3,490,462,017</b>	<b>1,745,230</b>
	<b>2025年 港幣千元</b>	<b>2024年 港幣千元</b>
於綜合財務報表所載之已發行股本／單位	<b>3,490</b>	3,434

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 26. 已發行股本／單位（續）

### 股份合訂單位（續）

附註：

- (a) 本公司全部已發行的普通股由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託的託管人－經理的身份）持有。
- (b) 於兩年內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費用及許可費的詳情如下（見附註32及36(c））：

發行日期	有關期間	發行價釐定日期	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2024年5月9日（附註）	2023年7月1日至 2023年12月31日	2024年3月4日	0.646 （附註）	35,810	55,432,596
2024年8月30日	2024年1月1日至 2024年6月30日	2024年8月29日	0.499	29,563	59,245,043
2025年2月28日	2024年7月1日至 2024年12月31日	2025年2月27日	0.470	4,979	10,594,487
2025年11月7日	2024年7月1日至 2024年12月31日	2025年2月27日	0.470	21,772	46,320,885

附註：於2023年12月31日，應付同系附屬公司－朗廷酒店國際有限公司的2023年下半年酒店管理費用及許可費（「2023年下半年酒店管理人費用」）為35,810,000港元，該等費用乃以每股份合訂單位0.646港元配發及發行55,432,596個新股份合訂單位（「新股份合訂單位」）於2024年3月5日（即根據酒店管理協議及商標許可協議支付2023年下半年酒店管理人費用的原定支付到期日）支付。於2024年3月4日，基於發行新股份合訂單位將超過原定酒店管理協議及商標許可協議訂立的發行上限，朗廷酒店國際有限公司及集團同意將2023年下半年酒店管理人費用原定的支付到期日延長至2024年6月30日或之前。於2024年5月8日舉行之特別大會經大多數獨立股份合訂單位持有人批准提高發行上限後，新股份合訂單位於2024年5月9日配發及發行。2024年5月9日（發行日期）前的收市價為每股份合訂單位0.910港元，而所發行的新股份合訂單位的總價值為50,444,000港元（「總價值」）。新股份合訂單位總發行價與總價值之間的差額為14,634,000港元，已於損益表確認。

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 27. 本公司之財務狀況表及儲備

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司投資(附註)	–	–
應收附屬公司款項	<b>8,198,104</b>	8,233,790
	<b>8,198,104</b>	8,233,790
<b>流動資產</b>		
預付款項	<b>498</b>	507
銀行結餘	<b>3,162</b>	3,458
	<b>3,660</b>	3,965
<b>流動負債</b>		
應計款項及其他應付款項	<b>576</b>	482
<b>流動資產淨額</b>	<b>3,084</b>	3,483
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	–	3,843
<b>資產淨額</b>	<b>8,201,188</b>	8,233,430
<b>資本及儲備</b>		
已發行股本	<b>3,490</b>	3,434
儲備	<b>8,197,698</b>	8,229,996
<b>權益總額</b>	<b>8,201,188</b>	8,233,430

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 27. 本公司之財務狀況表及儲備（續）

	股份溢價 港幣千元	以股份支付		總計 港幣千元
		款項儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	
於2024年1月1日	8,260,666	–	(90,441)	8,170,225
年度虧損及其他全面開支	–	–	(20,121)	(20,121)
發行普通股及優先股（見附註26）	65,258	14,634	–	79,892
於2024年12月31日	8,325,924	14,634	(110,562)	8,229,996
年度虧損及其他全面開支	–	–	(3,887)	(3,887)
已付分派	(55,106)	–	–	(55,106)
發行普通股及優先股（見附註26）	26,695	–	–	26,695
於2025年12月31日	<b>8,297,513</b>	<b>14,634</b>	<b>(114,449)</b>	<b>8,197,698</b>

附註：於2025年12月31日，附屬公司投資的金額為16港元（2024年：16港元）。

## 28. 資本風險管理政策及目的

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

集團之資本結構包括負債（當中包括附註23所披露之銀行貸款）扣除現金及現金等價物及股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損／保留溢利。信託及本公司的資本架構包括股份合訂單位持有人應佔權益，當中包括已發行股本／單位、儲備及累計虧損。

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
<i>按攤銷成本列賬之金融資產</i>		
其他應收賬款	588	529
受限制銀行存款	51,018	–
銀行結餘	302,591	293,402
	<b>354,197</b>	<b>293,931</b>
<b>金融負債</b>		
<i>衍生金融工具</i>		
利率掉期	19,140	2,974
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
貿易應付賬款	35,946	34,498
其他應付款項	15,805	20,276
應付工程款項	662	2,616
有抵押銀行貸款	6,175,204	6,164,604
	<b>6,227,617</b>	<b>6,221,994</b>
	<b>6,246,757</b>	<b>6,224,968</b>

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目的及政策

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

#### 市場風險

##### 利率風險

集團就租賃負債面對公平值利率風險。

集團就支付定息/收取浮息之利率掉期、受限制銀行存款、銀行結餘、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。由於受限制銀行存款及銀行結餘的利率風險不大，因此並未包括在下列敏感度分析內。集團的現金流量利率風險主要集中於來自集團支付定息/收取浮息之利率掉期和按浮動利率計息的有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息的波動。

##### 利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對於報告期末衍生及非衍生工具的利率風險而作出。分析乃假設於報告期末未償還之金融工具於整年度仍未償還而編製。採用支付定息/收取浮息之利率掉期及有抵押銀行貸款增加或減少50個基點(2024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(2024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16,485,000港元(2024年：23,185,000港元)，主要由於集團受浮動利率計息的有抵押銀行貸款及支付定息/收取浮息之利率掉期之公平值變動的利率影響。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目的及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估

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

集團計量受限制銀行存款及銀行結餘之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失。由於交易對手為獲得國際信貸評級機構評作出之外界信貸評級最低為A1的銀行，因此有關受限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限。

於2025年12月31日，除了應收總承租人款項、受限制銀行存款及銀行結餘（2024年：應收總承租人款項及銀行結餘）（存放於數間獲得高信貸評級的銀行）的信貸風險集中外，集團並無任何其他重大集中的信貸風險。

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

由於應收總承租人款項由一位債務人結欠，因此集團的信貸風險集中。

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

根據預期信貸損失評估，由於交易對手違規的風險低，而且沒有重大的逾期金額，因此（按照預期信貸損失評估）所有金融資產的信貸風險被認為屬低風險。截至2025年及2024年12月31日止年度內，沒有為該金額確認損失撥備。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目的及政策 (續)

#### 流動資金風險

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

#### 流動資金風險分析

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

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

	加權平均 利率 %	少於3個月 港幣千元	3個月至1 年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2025年 12月31日 的賬面值 港幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易應付賬款	不適用	35,946	-	-	-	35,946	35,946
其他應付款項	不適用	15,805	-	-	-	15,805	15,805
應付工程款項	不適用	662	-	-	-	662	662
有抵押銀行貸款 — 浮息	3.55%	54,285	165,872	6,408,487	-	6,628,644	6,175,204
		106,698	165,872	6,408,487	-	6,681,057	6,227,617
租賃負債	3.90% - 5.61%	179	250	141	35	605	588
		106,877	166,122	6,408,628	35	6,681,662	6,228,205

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目的及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動資金風險分析 (續)

	加權平均 利率 %	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	於2024年 12月31日的 賬面值 港幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
貿易應付賬款	不適用	34,498	–	–	–	34,498	34,498
其他應付款項	不適用	20,276	–	–	–	20,276	20,276
應付工程款項	不適用	2,616	–	–	–	2,616	2,616
有抵押銀行貸款 – 浮息	5.23%	82,975	244,369	324,344	6,506,394	7,158,082	6,164,604
		140,365	244,369	324,344	6,506,394	7,215,472	6,221,994
租賃負債	3.90% – 5.61%	211	432	288	–	931	893
		140,576	244,801	324,632	6,506,394	7,216,403	6,222,887

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

	少於3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1年至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於12月31日 的賬面值 港幣千元
<b>2025年</b>						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	(500)	(6,594)	(12,855)	(1,603)	(21,552)	(19,140)
<b>2024年</b>						
衍生工具結算淨額						
利率掉期	50	(3,352)	–	–	(3,302)	(2,974)

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (c) 公平值

金融負債為衍生金融工具之公平值乃如附註29(d)所載釐定。

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

### (d) 金融工具的公平值計量

集團其中一項金融負債於報告期末按公平值計量。下表載列金融工具於初步確認後按公平值計量之分析，其按公平值可觀察程度分為第1級至第3級。

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2025年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	-	19,140	-	19,140

	第1級 港幣千元	第2級 港幣千元	第3級 港幣千元	總額 港幣千元
於2024年12月31日				
衍生金融工具				
負債				
利率掉期	-	2,974	-	2,974

於年內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 金融工具 (續)

### (d) 金融工具的公平值計量 (續)

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

金融負債	於12月31日之公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元		
分類為非流動之 利率掉期	19,140	–	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率 (從報告期末可觀察利率) 及訂約利率估算, 按反映交易對手信貸風險率來折現。
分類為流動之 利率掉期	–	2,974	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率 (從報告期末可觀察利率) 及訂約利率估算, 按反映交易對手信貸風險率來折現。

### (e) 可強制執行淨額結算總安排下的金融負債

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

於2025年12月31日, 可強制執行淨額結算總安排下的金融負債的總金額為19,140,000港元 (2024年: 2,974,000港元)。並沒有按金存放於交易對手。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 30. 資產抵押

於2025年12月31日，集團的所有投資物業及受限制銀行存款（2024年：所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，已予抵押以獲取向集團授予的定期及循環貸款融資。

## 31. 來自融資活動的負債對賬

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

	有抵押		衍生	應付分派	總額
	租賃負債	銀行貸款	金融工具		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2024年1月1日	875	6,050,305	12,277	-	6,063,457
現金流量淨額	(1,112)	104,653	-	-	103,541
利息支出	38	-	-	-	38
其他變動					
包銷／貸款延期費攤銷	-	9,646	-	-	9,646
簽訂新租賃	1,092	-	-	-	1,092
公平值調整	-	-	(9,303)	-	(9,303)
於2024年12月31日	893	6,164,604	2,974	-	6,168,471
現金流量淨額	(815)	(3,000)	-	(55,106)	(58,921)
利息支出	42	-	-	-	42
其他變動					
包銷費攤銷	-	13,600	-	-	13,600
簽訂新租賃／租賃修改	468	-	-	-	468
分派宣派	-	-	-	55,106	55,106
公平值調整	-	-	16,166	-	16,166
於2025年12月31日	588	6,175,204	19,140	-	6,194,932

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 32. 主要非現金交易

集團截至2025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用及許可費為62,003,000港元（2024年：62,300,000港元）（見附註36(c)），當中34,044,000港元將於截至2025年12月31日止年度後以股份合訂單位償付（2024年：當中56,314,000港元已於截至2025年12月31日止年度內以股份合訂單位償付）。

在2024年12月，集團以6,800,000,000港元的新銀行融資所提取的6,204,600,000港元，為6,059,147,000港元之有抵押銀行貸款悉數再融資。

於2025年2月，集團將原有的辦公室的租約延長1.5個月，隨後就新辦公室簽訂了三年租約。於去年，集團亦訂立兩年停車位租約。在租約修改日，集團確認了新增使用權資產及相應租賃負債67,000港元（2024年：無）。於新辦公室租約生效日，集團確認使用權資產及相應租賃負債401,000港元（2024年：1,092,000港元）。

## 33. 承擔

截至2025年12月31日及2024年12月31日，集團於本綜合財務報表中，並無就投資物業作出任何重大資本支出，無論該等支出為已獲授權且已簽訂合約但尚未入賬，或已獲授權但尚未簽訂合約。

## 34. 經營租賃承擔

### 集團作為出租人

按租賃最低應收租賃付款額如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>與總承租人</b>		
一年內	225,000	225,000
在第二年	91,849	225,000
在第三年	—	91,849
	<b>316,849</b>	<b>541,849</b>
<b>與其他租客</b>		
一年內	1,267	1,289
在第二年	738	1,267
在第三年	213	738
在第四年	—	213
	<b>2,218</b>	<b>3,507</b>

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 34. 經營租賃承擔 (續)

### 集團作為出租人 (續)

與總承租人之租賃 (見附註36 (a)) 商訂由上市日起計為期十四年。

由租約生效日至2019年12月31日 (「首期間」)，設固定每年基本租金及浮動租金 (按未扣除全球市場推廣費前該等酒店合計總經營毛利的70%計算)。由2020年1月1日至2023年12月31日 (「第二期間」) 及由2024年1月1日至租約到期日 (「第三期間」)，租約已由獨立專業物業估值師釐訂的市值租金商訂。於2019年已釐訂第二期間的固定每年基本租金維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金一樣以首期間的基準計算。於2023年已釐訂第三期間的固定每年基本租金維持與第二期間一樣，而浮動租金適用之百分比則變更為50%。由於第三期間之浮動租金未能於綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括第三期間之基本租金。

與其他有關香港逸東酒店的零售商店租客之租賃，租約商訂年期為四年，並設固定月租及可變租金 (乃按零售商店的銷售額百分比收取)。由於其中一間零售商店之可變租金及最後一年的固定月租未能於綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括租賃協議釐定之固定月租。

## 35. 退休福利計劃

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

截至2025年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額為27,000港元 (2024年：127,000港元)，已於綜合損益及其他全面收益表內扣除。

## 36. 關連及有關連人士之披露

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

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 36. 關連及有關連人士之披露 (續)

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
租金收入			
總承租人	(a)	<b>479,626</b>	479,481
管理費收入			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	<b>648</b>	630
酒店管理費用及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(c)	<b>62,003</b>	62,300
全球市場推廣費			
朗廷酒店服務有限公司	(d)	<b>17,445</b>	17,112
物業管理服務費			
堅信物業管理服務有限公司	(e)	<b>3,060</b>	3,058
添置使用權資產／增加租賃負債			
鷹君有限公司	(f)	<b>401</b>	—
滿億有限公司	(g)	<b>67</b>	—
租賃負債的利息支出			
鷹君有限公司	(f)	<b>9</b>	—
滿億有限公司	(g)	<b>—</b>	14
管理費及冷氣費			
鷹君有限公司	(f)	<b>47</b>	—
滿億有限公司	(g)	<b>27</b>	109
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	<b>58</b>	113
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	<b>985</b>	979
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	<b>458</b>	390
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	<b>—</b>	540
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	<b>1,376</b>	1,459
許可費			
Sunrise Success Limited	(m)	<b>962</b>	962

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 36. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收入及相關服務費收入以抵銷79,448,000港元（2024年：79,412,000港元）之服務費（包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費）前的金額呈列。截至2025年及2024年12月31日止年度全年的基本租金為225百萬港元。應付浮動租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的50%（2024年：50%）。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費前的合計總經營虧損時，將沒有應付浮動租金。

該等酒店之合計總經營毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
扣除全球市場推廣費前的該等酒店合計總經營毛利	509,251	508,962
按此50%（2024年：50%）計算之浮動租金（扣除服務費前）	254,626	254,481
基本租金	225,000	225,000
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收入	1,661	1,737
集團之分部收入	481,287	481,218
減：		
服務費		
— 酒店管理費用（即基本費用及獎勵費用）	(46,250)	(46,423)
— 許可費	(15,753)	(15,877)
— 全球市場推廣費	(17,445)	(17,112)
物業稅、差餉及保險	(20,888)	(20,181)
其他扣減項目	(698)	(602)
集團的分部溢利	380,253	381,023

- (b) 管理費收益乃向朗廷酒店國際有限公司以其所分佔行政成本收取。

- (c) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議所應付者）及(iii)有關酒店經調整總經營毛利（即該等酒店經扣除基本費用及許可費後的總經營毛利）5%的獎勵費用。作為服務費一部分之酒店管理費用及許可費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。酒店管理費用及許可費部分已以現金償付，部分將以股份合訂單位償付（2024年：已以股份合訂單位及現金償付）（附註26及32）。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
(A) 有關酒店總收入	1,575,258	1,587,671
(B) 經調整相關酒店的總經營毛利	452,424	452,158
(i) 基本費用(A x 1.5%)	23,629	23,815
(ii) 許可費(A x 1%)	15,753	15,877
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	22,621	22,608
總費用	62,003	62,300

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 36. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (d) 全球市場推廣費應付額乃按集中服務費用及市場推廣協議項下相關酒店總客房收入(即872,260,000港元(2024年：855,606,000港元))的2%固定百分比計算。作為服務費一部分之全球市場推廣費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (e) 應付物業管理服務費乃根據堅信物業管理服務有限公司編製的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予堅信物業管理服務有限公司的酬金以及香港康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (f) 截至2025年12月31日止年度，集團訂立新租賃協議由2025年4月1日起租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3210室的辦公室。在租賃生效當日，添置新的使用權資產及租賃負債分別為401,000港元(2024年：無)及401,000港元(2024年：無)。租金乃支付予鷹君有限公司以租用辦公室，反映在整個租賃期間內使用權資產所產生的融資隱含利息之租賃負債的利息支出截至2025年12月31日止年度內已確認。於2025年12月31日，應付鷹君有限公司的租賃負債為304,000港元(2024年：無)。有關於辦公室的管理費、冷氣費及服務費乃支付予鷹君有限公司。
- (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。截至2025年12月31日止年度，租賃修改後添置新的使用權資產及租賃負債分別確認了67,000港元(2024年：無)及67,000港元(2024年：無)。於2025年12月31日，確認了租賃負債的利息支出為289港元(2024年：13,699港元)。於2025年12月31日，沒有應付滿億有限公司的租賃負債(2024年：67,000港元)。有關於辦公室的管理費及冷氣費乃支付予滿億有限公司。
- (h) 租賃代理費乃香港逸東酒店的零售商店每月應收租金的4%加上相等於就新租有關零售商店所產生之一個月租金收益金額及/或相等於就續租有關零售商店所產生之半個月租金收益金額(如有)。
- (i) 行政支援服務費按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。
- (k) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (l) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及/或其聯繫公司與集團磋商而釐定。
- (m) 許可費乃支付予Sunrise Success Limited以非獨家權利使用華順工業大廈7樓之許可範圍作為倉儲。

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 36. 關連及有關連人士之披露 (續)

於年內，董事及行政總裁薪酬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
短期福利	3,858	3,989
離職後福利	(86)	18
	<b>3,772</b>	<b>4,007</b>

董事及行政總裁之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

## 37. 附屬公司資料

本公司於2025年及2024年12月31日的附屬公司資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
			2025年	2024年
— 在英屬處女群島成立：				
LHIL Properties Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Treasury Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

直接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2025年	2024年
— 在香港成立及經營：					
LHIL Company Limited	1	1	提供行政服務	100%	100%

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
			2025年	2024年
— 在英屬處女群島成立：				
Braveforce Investments Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL Finance Holdings Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (EHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (LHK) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
LHIL (Cordis) Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%
Rowan Enterprises Limited	1股每股1美元	投資控股	100%	100%

# 信託及本公司之 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 37. 附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 美元		2025年	2024年
— 在利比里亞成立：					
Baxter Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%
Glendive Investment Limited	500	500	投資控股	100%	100%

間接附屬公司	已發行股本		主要業務	本公司所佔已發行股本 權益百分率	
	股份數目	已發行及 繳足股本 港元		2025年	2024年
— 在香港成立及經營：					
展安發展有限公司	5,000	5,000	物業投資	100%	100%
發星國際有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
康得思酒店(香港)有限公司	2	2	物業投資	100%	100%
朗廷酒店財務有限公司	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury (HK) Limited	1	1	財務	100%	100%
LHIL Treasury Company Limited	1	1	財資管理	100%	100%

截至2025年及2024年12月31日止年度內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

# Deloitte.

# 德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第201至207頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表,包括於2025年12月31日之財務狀況表,及本年度之損益及其他全面收益表及權益變動表,以及包括重大會計政策資料概要及相關說明資料在內之綜合財務報表附註。

我們認為,貴公司之財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒布之香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映貴公司於2025年12月31日之財務狀況,及貴公司本年度之財務表現,並已按照《香港公司條例》進行適當編製。

## 意見的基礎

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

## 其他資料

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

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

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

## 董事及負責管治人員就財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員有監督 貴公司財務報告過程的職責。

## 核數師就審計財務報表承擔的責任

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

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

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 獨立核數師報告書

## 核數師就審計財務報表承擔的責任（續）

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李嘉敏女士（執業證書編號：P07879）。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2026年2月11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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港元	2024年 港元
收入		-	-
行政開支		(23,855)	(23,855)
減：同系附屬公司及信託產業（如附註1所定義）承擔的金額		23,855	23,855
<b>除稅前損益</b>	4	-	-
所得稅	5	-	-
<b>年度損益及全面收益／支出總額</b>		-	-

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 港元	2024年 港元
<b>流動資產</b>			
現金		1	1
<b>資產淨額</b>		1	1
<b>資本</b>			
股本	6	1	1
<b>權益總額</b>		1	1

載於第201頁至207頁的財務報表於2026年2月11日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：



羅嘉瑞  
董事



Brett Stephen BUTCHER  
董事

# 朗廷酒店管理人有限公司之 權益變動表

截至2025年12月31日止年度

股本  
港元

於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日

1

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資(「信託」)託管人—經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為2013年5月8日的信託契約,經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂(統稱為「信託契約」)的條款,從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利(「信託產業」)中扣除,但本公司將不會就管理信託收取任何費用,此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於兩個年度內並無任何收入,故未有呈報分派表。

財務報表以港元呈列,港元亦為本公司的功能貨幣。

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

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本年度,本公司編製財務報表時首次應用下列自2025年1月1日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的經修訂之香港財務報告準則會計準則:

香港會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用 (續)

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

本公司並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂之香港財務報告準則會計準則外，董事認為應用所有其他經修訂之香港財務報告準則會計準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

### **香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」**

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本公司正在評估香港財務報告準則第18號對本公司財務報表之詳細影響。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 3. 編製財務報表的基準及重大會計政策資料

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

重大會計政策資料載列下文。

### 金融工具

#### 金融資產

當本公司成為工具訂約條文的訂約方時，確認金融資產。

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

#### 金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件之金融資產，其後乃按攤銷成本計量：

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

#### 權益工具

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4. 除稅前損益

	2025年 港元	2024年 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000
董事酬金	-	-

## 5. 所得稅

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

## 6. 股本

	普通股數目	面值 港元
已發行及繳足：		
沒有面值的普通股		
於2024年1月1日、2024年及2025年12月31日	1	1

## 7. 資本風險管理政策及目的

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

本公司的資本架構包括股東應佔權益，當中包括已發行股本。

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 8. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2025年 港元	2024年 港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產		
現金	1	1

### (b) 財務風險管理目標及政策

本公司的金融工具為現金。因此，本公司金融工具之相關風險是有限的。

## 9. 有關連人仕之披露

與一間同系附屬公司的交易已於損益及其他全面收益表中披露。

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

## 投資物業明覽表

信託集團擁有下列以中期租約持有的投資物業之100%權益。

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

## 五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	224,352	332,106	513,965	401,806	<b>401,839</b>
除稅前(虧損)／溢利	(337,218)	461,134	1,099,842	229,705	<b>74,033</b>
所得稅(開支)／抵免	(9,344)	(41,573)	(19,523)	2,019	<b>(19,879)</b>
本公司股份／股份合訂單位持有人 應佔年度(虧損)／溢利	(346,562)	419,561	1,080,319	231,724	<b>54,154</b>
	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元
<b>資產和負債</b>					
總資產	14,612,576	15,022,631	15,835,032	16,238,344	<b>16,303,595</b>
總負債	(6,812,790)	(6,861,678)	(6,644,374)	(6,735,933)	<b>(6,775,314)</b>
資產淨額	7,799,786	8,160,953	9,190,658	9,502,411	<b>9,528,281</b>

## 詞彙

於本年報內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「周年大會」	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「董事會」	託管人—經理的董事會及／或本公司的董事會
「證券交易守則」	託管人—經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司章程細則」	本公司於2022年5月12日採納的第二次經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「本公司董事會」	本公司的董事會
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「鷹君」	鷹君集團有限公司（股份代號：41），為本信託及本公司的控股公司，於2025年12月31日持有70.26%本信託及本公司的已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契約」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契約
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則

## 詞彙

詞彙	釋義
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「旅發局」	香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	本信託及本公司的股份合訂單位之持有人
「香港」或「香港特區」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司，即發星國際有限公司、康得思酒店（香港）有限公司及展安發展有限公司，「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「登記冊」	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例（香港法例第571章）

## 詞彙

詞彙	釋義
「股份合訂單位」	股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：  (a) 於本信託中的一個單位；  (b) 與本信託單位掛鉤並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及  (c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託之信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及經日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會

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

---

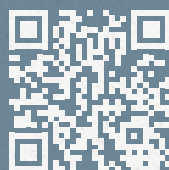
# 朗廷酒店 投資

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

及

# 朗廷酒店投資 有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



香港灣仔港灣道23號鷹君中心  
32樓3210室

電話: 2186 2500 傳真: 2186 9867

[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)

