

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

# LANGHAM

---

## HOSPITALITY INVESTMENTS

### 朗廷酒店投資

(根據香港法例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)

與

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1270)

## 2015 年末期業績公布

朗廷酒店管理人有限公司（作為朗廷酒店投資（「本信託」）的託管人—經理（「託管人—經理」））及朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣布，本信託及本公司連同本公司之附屬公司（「信託集團」）截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合業績如下：

### 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2015 年	2014 年	變幅
總租金收入	682.2	751.7	- 9.2%
淨物業收入	563.4	624.0	- 9.7%
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,442.2	557.1	158.9%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業公平值變動)	343.2	401.5	- 14.5%
可供分派收入	477.5	558.8	- 14.5%
放棄分派前每股份合訂單位分派 (2015：中期分派：11.1 港仙； 末期分派：12.2 港仙)	23.3 港仙	27.6 港仙	
放棄分派後每股份合訂單位分派 (2015：中期分派：11.7 港仙； 末期分派：12.9 港仙)	24.6 港仙	29.8 港仙	
	於 2015 年 12 月 31 日	於 2015 年 6 月 30 日	
酒店組合總值	18,381	17,000	
每股份合訂單位資產淨值	5.72 港元	5.17 港元	
淨負債比率	36.2%	38.7%	

## 管理層討論與分析

### 概覽

香港一直倚賴來自中國內地的旅客，而 2015 年由於港元強勢、其他國家放寬簽證規定並加強以中國內地訪客作為宣傳對象致使競爭加劇，導致香港酒店業受到負面影響。此外，香港少數居民對內地跨境採購訪客作出不友善行為及抗議，亦削弱了中國內地旅客訪港的意欲。總括而言，2015 年的訪港留宿旅客人數下跌 3.9%，是自 2009 年全球金融風暴以來首次錄得訪港留宿旅客人數按年下跌。

隨著旅客不斷減少，香港酒店的可出租客房平均收入於 2015 年下跌 13.3%（2014 年的可出租客房平均收入增長 2.9%）。儘管如此，有賴酒店管理人推行的策略性市場推廣及資產增值項目所支持，信託集團旗下的酒店在需求疲弱的環境下仍穩守表現，可出租客房平均收入整體下跌 10.6%，優於 2015 年香港酒店市場可出租客房平均收入 13.3% 的跌幅。

就個別酒店而言，香港朗廷酒店按平均可出租客房 457 間（2014 年：465 間）計算，可出租客房平均收入於 2015 年按年下跌 8.7%；而香港康得思酒店（於 2015 年 8 月由朗豪酒店重塑的品牌）按平均可出租客房 620 間（2014 年：650 間）計算，於 2015 年的可出租客房平均收入則下跌 8.9%。兩者的跌幅均較低於其所屬的甲級高價酒店市場（被視為五星級酒店）的 10.8%。香港朗廷酒店及香港康得思酒店的客房數目減少乃由於客房分階段持續進行翻新工程所致。

雖然市場環境充滿挑戰，於 2015 年 8 月將朗豪酒店品牌重塑為康得思（兩者均由同一酒店管理人－朗廷酒店集團管理）的過程順利，重塑品牌後入住率及房租均穩步上揚。與此同時，香港逸東酒店面對低價酒店的激烈競爭，房租下跌導致該酒店於 2015 年可出租客房平均收入下跌 16.1%，跌幅高於其所屬的乙級高價酒店市場（被視為四星級酒店）的 14.4%。

基於可出租客房平均收入下跌，加上 2015 年酒店組合內的可出租客房數目減少，酒店組合的客房收入按年下跌 12.7% 至 828.5 百萬港元。雖然部分餐飲店舖（包括香港康得思酒店 The Place）於 2015 年部分時間休業進行翻新工程，惟 2015 年的餐飲收入僅按年下跌 0.3% 至 668.1 百萬港元。餐飲收入於 2015 年保持平穩乃由於本地餐飲消費強勁以及 2014 年若干餐廳休業進行翻新工程，令該年度的餐飲收入受壓，提供較低的基數。

儘管 2015 年的業務疲弱，惟信託集團把握時機在無需對業務造成重大打擾的情況下完成其計劃的修繕工程，減少對酒店運作造成的相關負面影響。

於 2015 年，香港康得思酒店全部逾 600 間客房的翻新工程已分階段進行並於 2015 年 11 月順利完成；而香港朗廷酒店最後 128 間客房的翻新工程亦已於 2015 年 9 月完成。由於香港逸東酒店所有客房於過往年度已進行翻新，故此酒店組合內全部客房均已翻新。

香港朗廷酒店及香港康得思酒店於 2015 年年底亦已對大部分餐飲店舖及賓客設施進行翻新。就酒店的餐飲店舖而言，香港康得思酒店的明閣經翻新後於 2016 年再度榮獲米芝蓮二星的殊榮，而位於香港朗廷酒店的唐閣則首度獲得米芝蓮最高級別的三星榮譽，我們對此表示欣喜。值得一提的是，除唐閣以外，全港只有另一中菜館獲得此項超卓殊榮。

憑藉以上卓越成就，加上專注於改善整體賓客體驗而進行的大量修繕工程，香港朗廷酒店及香港康得思酒店為領先同儕，積極打造各種優勢與其他高級酒店競爭，吸納更高消費的企業及休閒旅客。

除來自客房及餐飲的收入外（佔 2015 年酒店總收入的 97.7%），酒店亦錄得其他收入 34.8 百萬港元，包括來自水療服務的收入。據此，酒店組合於 2015 年的總收入為 1,531.4 百萬港元，按年下跌 7.7%，而年內酒店組合的經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）則按年下跌 13.4% 至 645.4 百萬港元。

然而，務請注意酒店組合表現疲弱僅影響信託集團的可更改租金收入，原因為該等酒店出租予 GE (LHIL) Lessee Limited（「承租人」），而信託集團的租金收入主要源自承租人。信託集團於 2015 年收取的整體租金收入受承租人支付的固定租金收入，以及香港逸東酒店商舖的穩定租金收入所支持。總體而言，信託集團於 2015 年的總租金收入為 682.2 百萬港元（2014 年：751.7 百萬港元），按年下跌 9.2%。

扣除信託集團產生的經營開支後，信託集團的淨物業收入按年下跌 9.7% 至 2015 年的 563.4 百萬港元（2014 年：624.0 百萬港元）。其他收入主要為信託集團的利息收入，按年下跌 52.6% 至 2015 年的 9.3 百萬港元，此乃由於信託集團支付修繕工程後所持現金減少所致，加上信託集團於 2015 年 8 月底已將餘下所有人民幣存款換算為港元，因而令所賺取的存款利息減少。人民幣於 2015 年年底持續急速貶值，證明信託集團兌換貨幣的時機恰當。儘管就換算人民幣錄得變現匯兌虧損，令 2015 年的可供分派收入減少合共 16.1 百萬港元，惟人民幣存款於過往數年的累計利息收入達 29.1 百萬港元，足以彌補有關虧損接近兩倍（累計變現匯兌虧損為 16.3 百萬港元，乃由於其中 0.2 百萬港元已列入 2014 年之業績）。

2015 年的業績包含一項為數 1,099.0 百萬港元的投資物業公平值增加。雖然此乃非現金項目並且不影響分派，惟其大幅提高信託集團 2015 年的純利。2015 年的融資成本穩定於 131.8 百萬港元。就其他開支及扣除稅項作出調整後，純利按年增長 158.9% 至 2015 年的 1,442.2 百萬港元（2014 年：557.1 百萬港元）。撇除投資物業公平值變動的影響，2015 年的純利將下跌 14.5% 至 343.2 百萬港元（2014 年：401.5 百萬港元）。

可供分派收入主要就非現金項目（尤其是投資物業公平值收益）作出調整後，於 2015 年為 477.5 百萬港元（2014 年：558.8 百萬港元），按年下跌 14.5%。於 2015 年，未計及鷹君集團放棄分派，全年每股份合訂單位分派為 23.3 港仙（2014 年：27.6 港仙）；於計及放棄分派的影響後，每股份合訂單位分派為 24.6 港仙（2014 年：29.8 港仙）。

儘管香港酒店市場表現疲弱，信託集團的酒店物業組合估值因近期的酒店買賣交易數據而得到支持。酒店組合於 2015 年 12 月 31 日的估值為 18,381 百萬港元，較 2015 年 6 月底上升 8.1%。

信託集團的銀行貸款為 6,800 百萬港元，而信託集團於 2015 年 12 月底的資產淨值則為 11,682 百萬港元或每股份合訂單位 5.72 港元（2015 年 6 月 30 日：10,516 百萬港元或每股份合訂單位 5.17 港元）。資產負債比率由 2015 年 6 月底的 38.7% 下跌至 2015 年 12 月底的 36.2%。

由於現有銀行貸款將於 2016 年 5 月到期，信託集團利用 2015 年第四季游資充沛的金融市場，為貸款取得再融資。新定期貸款的整體利率為香港銀行同業拆息加 1.23%，低於現有貸款的香港銀行同業拆息加 1.7%。其次，信託集團債務的年期亦已延展。新定期貸款融資將於提取日期起四年到期，而現有定期貸款則於提取日期起計三年到期。

## 經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予承租人（鷹君集團有限公司的間接全資附屬公司），信託集團所收取租金由經協定之固定基本租金（每年 225 百萬港元）及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的 70% 計算）組成。基本租金可為股份合訂單位持有人提供抗跌保障，而股份合訂單位持有人亦能藉可更改租金分享該等酒店的利潤，從該等酒店的增長表現中分一杯羹。除獲承租人支付固定基本及可更改租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售舖位直接收取租金收入。

信託集團的總租金收入（包括向承租人收取的可更改及基本租金收入，以及香港逸東酒店零售舖位的租金收入）於 2015 年按年下跌 9.2% 至 682.2 百萬港元。該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）有所下跌，導致可更改租金收入於 2015 年按年減少 13.4% 至 451.8 百萬港元；而從位於香港逸東酒店的零售舖位收取的租金收入則輕微上升，於 2015 年按年增長 3.8% 至 5.4 百萬港元。向承租人收取的基本租金收入表現持平，為 225 百萬港元。

	(百萬港元)		變幅
	2015 年	2014 年	
可更改租金收入(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的 70%計算)	451.8	521.5	- 13.4%
基本租金收入(按每年 225 百萬港元計算)	225.0	225.0	-
來自香港逸東酒店零售店舖的租金收入	5.4	5.2	3.8%
<b>信託集團的總租金收入</b>	<b>682.2</b>	<b>751.7</b>	<b>- 9.2%</b>

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

服務費包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用。與該等酒店營運表現掛鈎的酒店管理費用於 2015 年減少 11.2% 至 52.5 百萬港元，佔服務費當中的最大份額。全球市場推廣費用乃基於該等酒店的客房收入計算，下跌 12.6% 至 16.6 百萬港元。許可費按該等酒店總收入的 1% 計算，按年下跌 7.8% 至 15.3 百萬港元。須注意的是直至 2017 年年底，於計算可供分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付，而酒店管理費用及許可費則以股份合訂單位形式支付。此後，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。

	(百萬港元)		變幅
	2015 年	2014 年	
酒店管理費用(由按該等酒店總收入的 1.5% 計算的基本費用及按該等酒店的經調整經營毛利的 5% 計算的獎勵費用組成)	52.5	59.1	- 11.2%
全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的 2%)	16.6	19.0	- 12.6%
許可費(該等酒店總收入的 1%)	15.3	16.6	- 7.8%
<b>總服務費</b>	<b>84.4</b>	<b>94.7</b>	<b>- 10.9%</b>

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及物業稅及差餉。物業稅及差餉佔酒店物業相關總開支近三分之二，於 2015 年按年增加 3.0%。物業稅及差餉增加乃由於由政府估值的酒店物業重新評估應繳差餉租值增加所致。截至 2015 年 12 月 31 日止年度，由信託集團承擔的酒店物業相關開支總額（包括樓宇管理費、保險費及其他酒店物業相關開支）按年增長 4.2% 至 34.4 百萬港元。

	(百萬港元)		變幅
	2015 年	2014 年	
總租金收入	682.2	751.7	- 9.2%
服務費（酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用）	(84.4)	(94.7)	- 10.9%
酒店物業相關開支	(34.4)	(33.0)	4.2%
<b>淨物業收入</b>	<b>563.4</b>	<b>624.0</b>	<b>- 9.7%</b>

從總租金收入中扣除服務費及酒店物業相關開支後，信託集團於 2015 年的淨物業收入為 563.4 百萬港元，按年下降 9.7%。

信託集團的其他收入（主要為利息收入）於 2015 年按年下跌 52.6% 至 9.3 百萬港元，此乃由於信託集團支付修繕工程後所持現金減少所致。此外，人民幣於 2015 年 8 月 11 日始料不及地貶值，信託集團乘其後數日人民幣短暫反彈之利，於 2015 年 8 月底前將所持餘下人民幣存款悉數兌換為港元。人民幣於 2015 年年底前持續急速貶值，證明信託集團兌換貨幣的時機恰當。儘管就換算人民幣錄得變現匯兌虧損，令信託集團的 2015 年可供分派收入有所減少 16.1 百萬港元（累計變現匯兌虧損為 16.3 百萬港元，乃由於其中 0.2 百萬港元已列入 2014 年之業績），惟人民幣存款於過往數年的累計利息收入達 29.1 百萬港元，足以抵銷有關匯兌虧損有餘。

與此同時，融資成本於 2015 年維持穩定於 131.8 百萬港元，於 2014 年則為 130.8 百萬港元。於該年度產生的融資成本包括：i) 貸款先付費用的攤銷（為非現金項目）；及 ii) 於該年度的利息開支。於 2015 年，利息開支乃按一個月香港銀行同業拆息加 120 基點的息差計算。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本信託及其他開支按年增加 2.5% 至 12.5 百萬港元，其中包括僱員及其他行政開支。由於信託集團以內部管理，故毋須向外聘資產管理人支付資產管理費，惟須向其本身的管理團隊支付薪酬。

2015 年全年業績包括投資物業公平值增加產生的收益合共 1,099.0 百萬港元，較 2014 年投資物業公平值的收益 155.6 百萬港元有大幅增加。然而，有關收益為非現金項目，且不會計入可供分派收入。

鑒於信託集團的營運溢利減少，信託集團產生的所得稅開支於 2015 年按年減少 12.0% 至 76.6 百萬港元（2014：87.0 百萬港元），而股份合訂單位持有人應佔溢利於 2015 年按年增長 158.9% 至 1,442.2 百萬港元（2014：557.1 百萬港元）。撇除投資物業公平值變動的影響，股份合訂單位持有人應佔溢利於 2015 年下跌 14.5% 至 343.2 百萬港元（2014 年：401.5 百萬港元）。

	（百萬港元）		變幅
	2015 年	2014 年	
淨物業收入	563.4	624.0	- 9.7%
其他收入（大部分為利息收入）	9.3	19.6	- 52.6%
融資成本	(131.8)	(130.8)	0.8%
投資物業公平值增加	1,099.0	155.6	606.3%
匯兌虧損淨額	(8.6)	(12.1)	- 28.9%
本信託及其他開支	(12.5)	(12.2)	2.5%
<b>除稅前溢利</b>	<b>1,518.8</b>	<b>644.1</b>	<b>135.8%</b>
所得稅開支	(76.6)	(87.0)	-12.0%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>1,442.2</b>	<b>557.1</b>	<b>158.9%</b>
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利 （撇除投資物業公平值變動）</b>	<b>343.2</b>	<b>401.5</b>	<b>- 14.5%</b>



在計算信託集團的可供分派收入時，若干非現金項目已加回溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費用的攤銷及遞延稅項。然而，仍有數項扣減調整，分別有關 i) 投資物業公平值增加；ii) 傢俱、裝置及設備儲備的現金注資，此乃根據該等酒店總收入的 1.5% 計算；及 iii) 過往年度錄得的匯兌虧損撥回。整體而言，於 2015 年，信託集團的可供分派收入按年下跌 14.5% 至 477.5 百萬港元。

	(百萬港元)		變幅
	2015 年	2014 年	
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,442.2	557.1	158.9%
調整：			
加：			
酒店管理費用（以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用）	52.5	59.1	- 11.2%
許可費	15.3	16.6	- 7.8%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	34.0	34.0	-
遞延稅項	63.0	60.5	4.1%
非現金匯兌差額	-	12.0	n.a.
減：			
投資物業公平值增加	(1,099.0)	(155.6)	606.3%
非現金匯兌差額 （即過往年度未變現匯兌虧損撥回）	(7.5)	-	n.a.
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(23.0)	(24.9)	- 7.6%
<b>可供分派收入</b>	<b>477.5</b>	<b>558.8</b>	<b>- 14.5%</b>

根據分派權利放棄契據，信託集團的控股公司鷹君集團已就其所持有 100 百萬個股份合訂單位（相等於 2015 年 12 月 31 日信託集團已發行股份合訂單位約 4.9%）放棄收取應得的 2015 年財政年度應付分派的權利，較 2014 年放棄分派的股份合訂單位數目 150 百萬個有所減少。其後，分派放棄單位數目將於 2016 年財政年度維持於 100 百萬個股份合訂單位，於 2017 年財政年度則減至 50 百萬個股份合訂單位，而鷹君集團持有的所有股份合訂單位將於 2018 年起享有收取應付分派的權利。

由於在首次公開招股時發行額外股份合訂單位（大部分所籌得額外資金盈餘已預留作為三間酒店資產增值工程的資金），放棄分派旨在減低對信託集團回報率的攤薄影響。於 2015 年，未計及放棄分派的影響，全年每股份合訂單位的分派為 23.3 港仙；於計及放棄分派後，每股份合訂單位的分派則為 24.6 港仙。

於 2015 年 12 月 31 日，淨負債約為 6,496 百萬港元，當中包括 6,800 百萬港元的銀行債務，並由 304 百萬港元的現金所抵銷。由於銀行債務將於 2016 年 5 月到期，信託集團利用 2015 年第四季游資充沛的金融市場，以有利條款為貸款取得再融資。新定期貸款融資的整體利率按香港銀行同業拆息加 1.23%（按息差 0.98% 加四年內攤銷的預付費用 1% 計算），較現有貸款按香港銀行同業拆息加 1.7%（按息差 1.2% 加三年內攤銷的預付費用 1.5% 計算）為低。此外，信託集團債務的年期亦已延展，新定期貸款融資將於提取日期起四年到期，而現有定期貸款則於提取日期起計三年到期。

## 酒店表現

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
	香港朗廷酒店	457	465	84.7%	88.9%	2,198	2,295	1,862
按年增長			-4.2百分點		-4.2%		-8.7%	
香港康得思酒店	620	650	89.7%	91.2%	1,734	1,871	1,555	1,706
按年增長			-1.5百分點		-7.3%		-8.9%	
香港逸東酒店	465	465	89.5%	96.1%	1,093	1,213	978	1,166
按年增長			-6.6百分點		-9.9%		-16.1%	
酒店組合	1,542	1,580	88.1%	92.0%	1,670	1,789	1,472	1,646
按年增長			-3.9百分點		-6.7%		-10.6%	

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)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
	甲級高價酒店	83.0%	86.0%	2,267	2,452	1,882
按年增長	-3.0百分點		-7.5%		-10.8%	
乙級高價酒店	88.0%	91.0%	1,067	1,205	939	1,097
按年增長	-3.0百分點		-11.5%		-14.4%	

於 2015 年，酒店組合的可出租客房平均收入按年下跌 10.6% 至 1,472 港元，原因為平均房租下跌 6.7% 及入住率下跌 3.9 個百分點。此外，2015 年的可出租客房數目下跌，導致年內客房收入較 2014 年下跌 12.7%。於 2015 年，客房收入佔酒店組合總收入的 54.1%。

兩間甲級高價酒店－香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入增長表現較其所屬甲級高價酒店市場優勝。然而，香港逸東酒店於 2015 年的可出租客房平均收入增長遜於其所屬乙級高價酒店市場，原因為該市場的若干酒店，尤其是其客房收入幾乎全部來自中國內地市場的較低價酒店，在中國內地旅行團數目於 2015 年第二季開始減少時大幅降低房租。

2015 年來自餐飲業務的收入按年下跌 0.3% 至 668.1 百萬港元，佔 2015 年酒店組合總收入的 43.6%。由於客房收入下跌 12.7%，酒店組合於 2015 年的經調整經營毛利按年下跌 13.4%。

(百萬港元)				
收入明細	香港朗廷酒店	香港康得思酒店	香港逸東酒店	總計
客房	310.8	351.7	166.0	828.5
餐飲	224.3	280.1	163.7	668.1
其他	13.2	18.3	3.3	34.8
總收入	548.3	650.1	333.0	1,531.4

於 2015 年，來自中國內地的留宿旅客對我們客房的需求按年下跌 8.1%。此外，於 2015 年入住我們酒店的其他主要市場（包括其他亞洲國家、澳洲、美國及歐洲）的旅客人數，較 2014 年全線下跌。雖然來自中國內地的旅客人數下跌，惟按地區細分，該市場仍佔訪港旅客總人數的 29.4%，與 2014 年比較維持穩定。

	信託集團的 酒店組合	訪港留宿旅客
中國內地旅客的按年增長	-8.1%	-5.7%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	29.4%	67.4%

## 個別酒店的表現

香港朗廷酒店於 2015 年接待中國內地旅客的比重較 2014 年微升，而 2015 年來自美國（為該酒店的另一主要市場）的旅客人數與 2014 年旅客人數持平。然而，幾乎所有其他主要市場，包括澳洲、歐洲及其他亞洲國家的旅客人數均告下跌，其中以來自澳洲及歐洲的旅客人數跌幅尤為嚴重，原因為該等國家的貨幣於 2015 年貶值。

於 2015 年，該酒店平均 457 間客房的平均入住率為 84.7%（2014 年：平均 465 間客房的平均入住率為 88.9%），而平均房租為 2,198 港元（2014 年：2,295 港元）。2015 年的可出租客房平均收入為 1,862 港元，較 2014 年下跌 8.7%。

2015 年來自餐飲業務的收入按年上升 2.1%，乃由於宴會業務表現理想，加上中菜館於 2015 年 11 月榮獲米芝蓮三星評級，其業務重拾正軌所致。此亦有助提高 2016 年餐飲業務的收入增長。

香港康得思酒店（於 2015 年 8 月由朗豪酒店重塑的品牌）亦接待更多來自中國內地的訪港旅客，惟 2015 年大部分其他主要市場的旅客人數均較 2014 年有所下跌。然而，香港康得思酒店於 2015 年第四季的可出租客房平均收入按年錄得低個位數增長，部分原因為該酒店的需求於 2014 年第四季「佔領中環」示威活動漫延至旺角期間極度疲軟而產生低基數效應。該酒店客房的翻新工程已於 2015 年 11 月底全部完成，將有助於未來吸引旅客入住。

於 2015 年，該酒店的平均入住率為 89.7%（2014 年：91.2%），而平均房租則為 1,734 港元（2014 年：1,871 港元）。2015 年的可出租客房平均收入為 1,555 港元，按年下跌 8.9%。

2015 年來自餐飲業務的收入按年下跌 1.5%，原因為其餐廳 The Place 於 2015 年首季進行翻新工程，導致收入下跌。Tokoro 日本餐廳自 2015 年 10 月結業並改建為該酒店的額外辦公室，因而並無為餐飲業務帶來收入貢獻。Tokoro 位處該酒店的三樓，位置較為冷清，並不及其他餐廳方便客人出入，其顧客人數一直偏低。另一方面，改建工程提供的額外辦公空間將足夠該酒店本身使用，有助減低酒店於 2016 年及日後的租金開支。

香港逸東酒店相對酒店組合的其他兩間酒店，受來自中國內地的留宿旅客人數減少的影響更大。香港逸東酒店面對來自其他較低價酒店的激烈競爭，於 2015 年來自中國內地的訪客人數按年下跌 34.7%。雖然逸東酒店調低房租，吸引更多來自澳洲、美國、英國及其他亞洲國家等其他主要市場的旅客入住，但有關升幅未能抵銷中國內地旅客人數大幅下滑。

於 2015 年，該酒店的平均入住率為 89.5%（2014 年：96.1%），而平均房租則為 1,093 港元（2014 年：1,213 港元）。2015 年的可出租客房平均收入下跌 16.1% 至 978 港元。

於 2015 年，香港逸東酒店的餐飲業務收入按年下跌 1.7%，原因為宴會業務收入減少所致，惟其大部分其他餐廳的業務則隨顧客人數增長而有所改善。

## 展望

中國經濟增長進一步放緩、美國可能再度加息及地緣政治與經濟不明朗因素深化對全球經濟造成負面影響，2015 年的種種陰霾揮之不去。此外，踏入 2016 年金融市場亦出現顯著波動。而且，強勁的港元與美元掛鈎，日圓、歐元及周邊國家貨幣同樣貶值，對國際旅客而言香港已相形昂貴，尤其是對於中國內地的遊客。這些情況可短期內影響企業旅客的消費，以及休閒型旅客短期的旅遊意欲。

因此，即使香港酒店現時因房價低廉顯得更具競爭力，就目前所見，香港酒店的可出租客房平均收入於 2016 年第一季度仍不大可能大幅回升。

儘管如此，我們預期 2016 年全年的可出租客房平均收入將大致上穩定，原因為 2016 年香港酒店新客房供應在掌握之內，而需求相信會自 2015 年第二季及第三季的大幅下跌中逐步回升。供應方面，預計香港新客房供應將於 2016 年增長 3.4%（或 2,558 間），低於接近 4% 的過往五年平均增長率。需求方面，香港可出租客房平均收入經歷過去 15 個月持續下跌後，可出租客房平均收入在過去數月的下跌速率已由 2015 年第三季的十多個百分點收窄至中個位數百分點。

至於我們的酒店組合，2016年1月的可出租客房平均收入按年下跌4.4%，但我們相信酒店管理人未來仍具為翻新後的酒店進一步提升收入的潛力。此外，酒店組合的客房於2016年能悉數供應，應可為本年度帶來額外客房收入。同時，我們將繼續推行嚴謹措施控制酒店的經營成本以優化盈利能力。

資產提升項目方面，餘下的主要翻新工程將於香港逸東酒店進行。計劃為翻新酒店內所有公用範圍，藉此提升其吸引力及為目標賓客營造更寫意的消閒體驗。然而，由於設計尚未落實，預期修繕工程將於2017年進行。融資方面，一個月港元香港銀行同業拆息可能仍會數度上調，惟我們以新定期貸款融資取得的低利率息差將可抵銷部分影響。

儘管短期內的經營環境依然嚴峻，但香港仍舊是全球旅客熱選目的地之一，因此我們對香港酒店市場的潛力及優勢仍感樂觀。此外，隨著更多旅遊基建發展項目將於未來年度落成，長遠而言將可支援更多旅客到訪香港。

## 財務回顧

### 分派

信託集團於截至2015年12月31日止年度的可分派收入總額為477,534,000港元（2014年：558,825,000港元）。按董事會既定意向於截至2014年及2015年12月31日止各財政年度分派可分派收入總額的100%，及於其後各財政年度分派不少於可分派收入總額的90%。

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

截至 2015 年 12 月 31 日止六個月每股份合訂單位的分派為 12.9 港仙（已就 LHIL Assets Holdings Limited 所放棄收取 100,000,000 個股份合訂單位（2014 年：150,000,000 個股份合訂單位）的分派權利而作出調整）。連同每股份合訂單位的中期分派 11.7 港仙，本年度每股份合訂單位的分派總額為 24.6 港仙。以 2015 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 2.84 港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率 8.66%。

### **股份合訂單位持有人應佔資產淨值**

於 2015 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 11,682 百萬港元或每股份合訂單位 5.72 港元，較 2015 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 2.84 港元有 101.4% 溢價。

### **債務狀況**

信託集團於 2015 年 12 月 31 日仍未償還之借貸總額為 6,800 百萬港元（2014 年：6,800 百萬港元）。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於 2016 年 5 月 29 日悉數償還。如前文提及，信託集團已獲得有利的條款為定期貸款取得再融資，並將密切監察利率變動，可能考慮（取決於市場狀況）對沖部分或全部銀行債務的利率風險。

於 2015 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 18,803 百萬港元（2014 年：17,705 百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為 36.2%（2014 年：38.4%）。

### **現金狀況**

於 2015 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 304 百萬港元（2014 年：649 百萬港元）以滿足三間酒店（主要為香港逸東酒店）的資產提升項目、營運資金和經營需求。

### **資產抵押**

於 2015 年 12 月 31 日，公平值為 18,381 百萬港元（2014 年：17,000 百萬港元）的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益已予抵押以獲取向信託集團授予 6,800 百萬港元的銀行融資。

## 承擔

於 2015 年 12 月 31 日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達 126,407,000 港元（2014 年：209,157,000 港元），其中 16,182,000 港元（2014 年：56,276,000 港元）為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無其他重大承擔。

## 末期分派

託管人－經理董事會建議向於 2016 年 5 月 3 日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發 2015 年末期分派每股份合訂單位 12.9 港仙（2014：15.2 港仙），惟 LHIL Assets Holdings Limited 根據分派權利放棄契據的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於 2016 年股份合訂單位持有人周年大會（「2016 年周年大會」）上批准後，末期分派將於 2016 年 5 月 16 日派發。連同於 2015 年 10 月已派發中期分派每股份合訂單位 11.7 港仙，2015 年全年度的分派合共為每股份合訂單位 24.6 港仙。

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

## 暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊（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 2016 年周年大會並於會上投票**

為釐定有權出席 2016 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2016 年 4 月 18 日（星期一）至 2016 年 4 月 22 日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2016 年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於 2016 年 4 月 15 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理登記手續。

### **(ii) 享有 2015 年末期分派**

為釐定股份合訂單位持有人享有 2015 末期分派之權利，由 2016 年 4 月 28 日（星期四）至 2016 年 5 月 3 日（星期二）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有 2015 末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於 2016 年 4 月 27 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，辦理登記手續。

## **股份合訂單位持有人周年大會及刊發年報**

本公司之 2016 年周年大會謹定於 2016 年 4 月 22 日（星期五）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期分派每股份合訂單位 12.9 港仙。召開 2016 年周年大會之通告，連同 2015 年年報及其他相關文件，將於 2016 年 3 月寄送予各股份合訂單位持有人，亦會登載於公司網站 [www.LanghamHospitality.com](http://www.LanghamHospitality.com) 及香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須相互合作，以確保雙方均遵守適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）和其他相關規則及法規。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，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及託管人－經理並無聘用任何僱員，故成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

## 標準守則之遵守

信託集團已自行採納關於董事及有關僱員之證券交易守則（「證券交易守則」），其標準不遜於上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則中訂明之標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，彼等已全面遵守證券交易守則。

## 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 2015 年 12 月 31 日止年度，本信託、託管人－經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

## 已發行股份合訂單位

於 2015 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 2,042,905,937。相較於 2014 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 20,515,078 個新股份合訂單位，有關詳情細列如下：

日期	明細	股份合訂單位數目
2014 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	2,022,390,859
2015 年 3 月 3 日	以每單位 3.68 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2014 年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約 38,633,000 港元	10,498,075
2015 年 8 月 21 日	以每單位 3.20 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2015 年上半年的酒店管理人費用約 32,054,0000 港元	10,017,003
<b>2015 年 12 月 31 日</b>	<b>已發行股份合訂單位數目</b>	<b>2,042,905,937</b>

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

信託集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度之末期業績已經由託管人－經理及本公司之審核委員會審閱。此外，託管人－經理之審核委員會亦已審閱託管人－經理截至 2015 年 12 月 31 日止年度的末期業績。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本信託及本公司就截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由信託集團之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本信託及本公司該年度之經審核綜合財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

載於本公布中有關託管人－經理就截至 2015 年 12 月 31 日止年度之財務狀況表、損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由託管人－經理之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為託管人－經理該年度之經審核財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

## 董事會

於本公布日期，非執行董事為羅嘉瑞醫生（主席）及羅寶璘女士（羅俊謙先生為其替任董事）；執行董事為葉毓強先生（行政總裁）；及獨立非執行董事為林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生。

承董事會命  
朗廷酒店管理人有限公司  
與  
朗廷酒店投資有限公司  
主席  
羅嘉瑞

香港，2016 年 2 月 18 日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表  
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
收入	5	682,194	751,738
物業相關開支		(34,438)	(32,975)
服務費		(84,383)	(94,679)
物業收益淨額		563,373	624,084
其他收益	7	9,323	19,585
投資物業之公平值增加		1,099,032	155,558
信託及其他開支		(21,105)	(24,317)
融資成本	8	(131,783)	(130,822)
除稅前溢利		1,518,840	644,088
所得稅開支	9	(76,649)	(87,025)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及其他全面收益總額	12	1,442,191	557,063
每個股份合訂單位基本及攤薄盈利	13	0.7077 港元	0.2762 港元

信託及本公司之綜合財務狀況表  
於 2015 年 12 月 31 日

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		19	25
投資物業		18,381,000	17,000,000
		<u>18,381,019</u>	<u>17,000,025</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	14	116,153	55,024
應收稅款		1,666	283
受限制現金		60,064	60,000
銀行結餘		244,133	589,248
		<u>422,016</u>	<u>704,555</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	15	86,355	84,448
一年內到期的有抵押銀行貸款		6,786,016	-
應付稅項		91	61
		<u>6,872,462</u>	<u>84,509</u>
<b>流動（負債）資產淨額</b>		<u>(6,450,446)</u>	<u>620,046</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,930,573</u>	<u>17,620,071</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的有抵押銀行貸款		-	6,752,016
遞延稅務負債		248,576	185,549
		<u>248,576</u>	<u>6,937,565</u>
<b>資產淨額</b>		<u>11,681,997</u>	<u>10,682,506</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本		2,043	2,022
儲備		11,679,954	10,680,484
<b>權益總額</b>		<u>11,681,997</u>	<u>10,682,506</u>

1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 呈列及編製基準

根據信託契約，信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至 2015 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司（統稱「本信託集團」）的綜合財務報表。本公司截至 2015 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「公司集團」）的綜合財務報表。

本公司受信託所控制，而於截至 2015 年 12 月 31 日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與本公司的綜合財務報表相同，僅在本公司的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及本公司董事認為，將信託及本公司的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託的綜合財務報表與本公司的綜合財務報表相同的部分一並呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

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

## 2. 呈列及編製基準（續）

本信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司的綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人—經理及本公司董事認為包銷授權書已簽署以確保銀行借貸能再融資（請看附註 16）。

## 3. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

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

香港財務報告準則（修訂本）	對 2010 年至 2012 年周期的 香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	對 2011 年至 2013 年周期的 香港財務報告準則的年度改進
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

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

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之準則及修訂：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	主動披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	可接受折舊及攤銷方式的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對 2012 年至 2014 年周期的 香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同營運權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 14 號	規管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效。

<sup>4</sup> 於一個待定的日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂和經修訂之準則或修訂不會對集團的業績及財務狀況產生重大影響。



#### 4. 主要會計政策

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

根據新香港公司條例（第 622 章）有關編製信託及本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新香港公司條例作出修訂，並隨著香港財務報告準則得以簡化。因此，於截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度的綜合財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度的綜合財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。本綜合財務報表不會披露前香港公司條例或上市規則所要求披露但在新香港公司條例或已修訂的上市規則沒有要求披露的資料。

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

#### 5. 收入

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
來自 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」） 的租金收益		
基本租金	225,000	225,000
可更改租金	<u>451,769</u>	<u>521,534</u>
	676,769	746,534
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<u>5,425</u>	<u>5,204</u>
租金收益總額	<u><u>682,194</u></u>	<u><u>751,738</u></u>

#### 6. 分部資料

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

集團的業績產生自物業投資業務，該業務與出租三間酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第 8 號「經營分部」呈列為三個經營分部。

6. 分部資料（續）

分部收入及業績

以下為於審閱年度三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

2015年

	香港 朗廷酒店 港幣千元	香港 康得思酒店** 港幣千元	香港 逸東酒店 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	244,183	292,712	145,299	682,194
分部業績*	203,852	236,657	122,864	563,373
其他收益				9,323
投資物業之公平值增加				1,099,032
信託及其他開支				(21,105)
融資成本				(131,783)
除稅前溢利				1,518,840
所得稅開支				(76,649)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利				1,442,191

2014年

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

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

\*\* 香港康得思酒店前稱香港朗豪酒店。

## 6. 分部資料 (續)

### 分部資產及負債

表現評估而言，投資物業的公平值由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為 6,845,000,000 港元、7,770,000,000 港元及 3,766,000,000 港元（2014 年：分別為 6,130,000,000 港元、7,120,000,000 港元及 3,750,000,000 港元）。

並無呈列分部負債的分析乃由於並非定期提供予主要營運決策者。

### 地區資料

集團的所有收入乃來自位於香港的活動及客戶。集團的非流動資產全部位於香港。

### 有關主要客戶之資料

676,769,000 港元（2014 年：746,534,000 港元）來自總承租人的收入，佔集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

## 7. 其他收益

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	9,194	19,313
雜項收益	<u>129</u>	<u>272</u>
	<u>9,323</u>	<u>19,585</u>

## 8. 融資成本

	<u>2015 年</u> 港幣千元	<u>2014 年</u> 港幣千元
銀行借款利息	97,493	96,532
貸款先付費攤銷	34,000	34,000
其他借貸成本	<u>290</u>	<u>290</u>
	<u>131,783</u>	<u>130,822</u>

9. 所得稅開支

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	13,676	26,521
過往年度超額撥備	(54)	(43)
	<u>13,622</u>	<u>26,478</u>
遞延稅項：		
本年度	63,027	60,606
過往年度超額撥備	-	(59)
	<u>63,027</u>	<u>60,547</u>
	<u>76,649</u>	<u>87,025</u>

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

10. 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：

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	1,442,191	557,063
調整：		
加：		
折舊	6	4
遞延稅項	63,027	60,547
非現金融資成本	34,000	34,000
以股份合訂單位形式支付的		
酒店管理費及許可費	67,813	75,697
非現金匯兌差額	-	11,952
減：		
投資物業之公平值增加	(1,099,032)	(155,558)
非現金匯兌差額	(7,499)	-
傢俱、裝置及設備儲備	(22,972)	(24,880)
可分派收入總額	<u>477,534</u>	<u>558,825</u>

11. 分派表

	<u>附註</u>	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
<u>中期分派期（附註 a）</u>			
截至 2015 年 6 月 30 日止六個月			
之可分派收入總額		226,433	272,603
（2014 年：截至 2014 年 6 月 30 日止六個月）			
分派佔可分派收入的百份比（附註 b）		<u>100%</u>	<u>100%</u>
中期分派期的可分派收入		<u>226,433</u>	<u>272,603</u>
中期分派（附註 c）		<u>226,433</u>	<u>272,603</u>
<u>末期分派期（附註 a）</u>			
截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度			
之可分派收入總額（2014 年：			
截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度）	10	477,534	558,825
減：中期分派期的已付可分派收入（附註 e）		<u>(227,320)</u>	<u>(273,369)</u>
末期分派期的可分派收入		250,214	285,456
分派佔可分派收入的百份比（附註 b）		<u>100%</u>	<u>100%</u>
末期分派期的可分派收入		<u>250,214</u>	<u>285,456</u>
末期分派（附註 c）		<u>250,214</u>	<u>285,456</u>
<b>每個股份合訂單位的分派</b>			
已付每個股份合訂單位中期分派			
- 計入分派放棄影響前（附註 d）		<u>0.111 港元</u>	<u>0.135 港元</u>
- 計入分派放棄影響後（附註 e）		<u>0.117 港元</u>	<u>0.146 港元</u>
應付每個股份合訂單位末期分派			
- 計入分派放棄影響前（附註 d）		<u>0.122 港元</u>	<u>0.141 港元</u>
- 計入分派放棄影響後（附註 e）		<u>0.129 港元</u>	<u>0.152 港元</u>

## 11. 分派表（續）

附註：

- (a) 2015 年末期分派以截止 2015 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。  
2015 年中期分派以截止 2015 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。  
2014 年末期分派以截止 2014 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明董事的既定意向為宣派及分派 (i) 截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度以及 2015 年 12 月 31 日止財政年度的 100% 可分派收入總額，及 (ii) 不少於其後各財政年度的可分派收入總額的 90%。
- (c) 於 2015 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2015 年 12 月 31 日確認為負債。  
於 2015 年 6 月 30 日後的中期分派，並未於 2015 年 6 月 30 日確認為負債。  
於 2014 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2014 年 12 月 31 日確認為負債。
- (d) 在 2015 年末期分派期，每個股份合訂單位的末期分派為 0.122 港元（2014 年：0.141 港元），乃基於該期間應付末期分派 250,214,000 港元（2014 年：285,456,000 港元）及於 2015 年 12 月 31 日的 2,042,905,937 個（2014 年：2,022,390,859 個）股份合訂單位來計算。  
在 2015 年中期分派期，每個股份合訂單位的中期分派為 0.111 港元（2014 年：0.135 港元），乃基於該期間應付中期分派 226,433,000 港元（2014 年：272,603,000 港元）及於 2015 年 6 月 30 日的 2,032,888,934 個（2014 年：2,012,373,688 個）股份合訂單位來計算。

## 11. 分派表（續）

附註：（續）

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

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

2015 年末期分派期的每個股份合訂單位的末期分派為 0.129 港元（2014 年：0.152 港元），乃基於 1,942,905,937 個（2014 年：1,872,390,859 個）股份合訂單位（經計入 LHIL Assets Holdings Limited 所放棄獲取分派之 100,000,000 個（2014 年：150,000,000 個）股份合訂單位後）來計算。該 2015 年末期分派期的末期分派將於 2016 年 5 月 16 日或之前付予股份合訂單位持有人。

在 2015 年 3 月 3 日發行 10,498,075 個股份合訂單位以支付截止 2014 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取 2014 年末期分派的股份合訂單位數目為 1,882,888,934 個。2014 年末期分派期的末期分派 286,199,000 港元已於 2015 年 5 月 14 日付予股份合訂單位持有人。

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

2015 年中期分派期的每個股份合訂單位的中期分派為 0.117 港元（2014 年：0.146 港元），乃基於 1,932,888,934 個（2014 年：1,862,373,688 個）股份合訂單位（經計入 LHIL Assets Holdings Limited 所放棄獲取分派之 100,000,000 個（2014 年：150,000,000 個）股份合訂單位後）來計算。

在 2015 年 8 月 21 日發行 10,017,003 個股份合訂單位以支付截止 2015 年 6 月 30 日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取 2015 年中期分派的股份合訂單位數目為 1,942,905,937 個。中期分派 227,320,000 港元已於 2015 年 10 月 2 日付予股份合訂單位持有人。

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

12. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度溢利及全面收益總額：		
員工成本（包括董事酬金）	5,011	6,093
以股份支付款項支出（包括董事酬金） （附註 a）	<u>131</u>	<u>-</u>
	5,142	6,093
折舊	6	4
核數師酬金	1,180	1,180
出租房地產之經營租約租金	6,403	6,363
未變現匯兌虧損淨額（包括在信託及其他開支內）	<u>8,647</u>	<u>12,137</u>

附註：

- (a) 截至2015年12月31日止年度，集團已確認131,000港元之購股期權（由最終控股公司按其購股期權計劃授予）費用。

13. 每個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個股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
<b>盈利</b>		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	<u>1,442,191</u>	<u>557,063</u>
	<u>2015</u> '000	<u>2014</u> '000
<b>股份合訂單位數目</b>		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	<u>2,037,959</u>	<u>2,016,999</u>



14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
貿易應收賬款	109,332	43,035
應收利息	702	1,025
按金及預付款項	<u>6,119</u>	<u>10,964</u>
	<u>116,153</u>	<u>55,024</u>

應收總承租人的租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
0至3個月	<u>109,332</u>	<u>43,035</u>

於2014年及2015年12月31日，並無逾期的貿易應收賬款。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金及租務按金。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項109,136,000港元（2014年：43,035,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項1,351,000港元（2014年：1,351,000港元）乃無抵押、免息及在各自租約期滿後三十天內支付。

15. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	37,432	40,355
已收按金	1,394	1,394
其他應付賬款	13,755	5,889
應計款項及其他應付款項	33,774	36,810
	<u>86,355</u>	<u>84,448</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2015年</u> 港幣千元	<u>2014年</u> 港幣千元
0至3個月	23,607	23,527
3至6個月	13,825	16,828
	<u>37,432</u>	<u>40,355</u>

其他應付賬款、應計款項及其他應付款項主要包括該等酒店的應計翻新支出。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項 37,432,000 港元（2014年：40,355,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項 188,000 港元（2014年：66,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於 2015 年 12 月 31 日，包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項 1,759,000 港元（2014年：無）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

16. 報告期末後之事項

集團已就融資銀團（包括 7,200,000,000 港元之有抵押銀行貸款及循環貸款（「融資」））簽署一份包銷授權書，而兩間銀行會擔任融資的已授權牽頭安排行及賬簿管理人，並就融資包銷總額不多於 7,200,000,000 港元。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表  
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2015 年</u> 港元	<u>2014 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(23,955)	(22,355)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>23,955</u>	<u>22,355</u>
<b>除稅前損益</b>	4	-	-
所得稅	5	-	-
<b>年度損益及其他全面收益／支出</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

朗廷酒店管理人有限公司之財務狀況表  
於 2015 年 12 月 31 日

---

	<u>2015 年</u> 港元	<u>2014 年</u> 港元
流動資產		
現金	<u>1</u>	<u>1</u>
資產淨額	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>
資本		
股本	<u>1</u>	<u>1</u>
權益總額	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

---

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為 **LHIL Management Limited**（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。董事認為本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

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

本公司於兩個年度內並無任何收入，故未有呈報分派表。

財務報表以 港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度，本公司已首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布修訂香港財務報告準則（修訂本）：

香港財務報告準則（修訂本）	對 2010 年至 2012 年周期的 香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	對 2011 年至 2013 年周期的 香港財務報告準則的年度改進
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

在本年度應用香港財務報告準則（修訂本），對本公司本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

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

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之準則及修訂：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	主動披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	可接受折舊及攤銷方式的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup> 對 2012 年至 2014 年周期的 香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同營運權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 14 號	規管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效。

<sup>4</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事認為應用新訂或經修訂之準則或修訂不會對集團的業績及財務狀況產生重大影響。

## 3. 主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括根據香港公司條例要求之適用披露。

根據新香港公司條例（第 622 章）有關責編製本公司的財務報表及董事會報告書及審計部分已於本公司截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度生效。因此，於截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度的財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度的財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列及披露。本財務報表不會披露前香港公司條例所要求披露但在新香港公司條例沒有要求披露的資料。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

4.	除稅前損益	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
		港元	港元
	經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
	核數師酬金	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

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。