

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)

2019 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 2019 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)	2019 年	2018 年	變幅
酒店組合收入	1,350.9	1,629.8	-17.1%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	483.9	615.5	-21.4%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	168.6	311.6	-45.9%
可分派收入	259.1	410.5	-36.9%
每股份合訂單位的中期分派	8.7 港仙	9.0 港仙	-3.3%
每股份合訂單位的末期分派	3.4 港仙	10.5 港仙	-67.6%
每股份合訂單位的年度分派	12.1 港仙	19.5 港仙	-37.9%

財務摘要（續）

於	2019年12月31日	2019年6月30日	2018年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	17,500	20,180	20,177
每股份合訂單位資產淨值	4.68 港元	6.04 港元	6.14 港元
負債比率	40.6%	34.4%	34.2%

管理層討論及分析

概覽

香港的酒店業於2019年面臨巨大的挑戰。誠如2019年中期報告中所作出的討論及預測，持續數月的示威活動（有時涉及暴力事件）對經濟造成沉重打擊，導致下半年的酒店客房需求迅速下降。

根據香港旅遊發展局每月的報告以及媒體廣泛的報導，旅遊業是最受影響的行業之一，單是2019年下半年的訪港留宿旅客人數便已急劇下降42.7%。香港整體酒店市場的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）於2019年下半年錄得43.3%的跌幅，而在上半年僅輕微下降了1.3%。全年來看，香港整體酒店市場的可出租客房平均收入下跌了23.9%。

由於信託集團的三家酒店均位於頻繁發生示威活動的主要購物和旅遊區，故它們都受到嚴重影響。我們酒店組合的可出租客房平均收入在2019年下半年下降了55.5%，而考慮到可出租客房平均收入在2019年上半年下降了5.0%，本年度可出租客房平均收入的跌幅為31.1%。然而，基於2019年可出租客房的數目為1,629間（比2018年多60間），酒店組合的客房收入在2019年下降了28.5%。

信託集團於2019年下半年的酒店表現：

	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)	
	2019年 下半年	2018年 下半年	2019年 下半年	2018年 下半年	2019年 下半年	2018年 下半年	2019年 下半年	2018年 下半年
香港朗廷酒店	497	498	60.8%	91.8%	1,644	2,399	1,000	2,202
按年增長			-31.0 百分點		-31.5%		-54.6%	
香港康得思酒店	667	666	52.1%	94.7%	1,511	1,863	787	1,764
按年增長			-42.6 百分點		-18.9%		-55.4%	
香港逸東酒店	465	434	56.8%	84.1%	780	1,196	443	1,006
按年增長			-27.3 百分點		-34.8%		-56.0%	

餐飲（「餐飲」）收入受到的影響較小，因為有關收入主要來自本地消費，較不受訪港遊客人數下降影響。其中，2019年下半年的宴會業務跌幅相對較輕微，因為大多數宴會活動已預先安排妥當。

此外，香港逸東酒店的餐飲收入於2019年增長了45.9%，因為其餐飲店於2018年完成修繕工程並重開。因此，整個酒店組合的餐飲收入在2019年僅下降了1.8%。於2019年，酒店組合的總收入下降了17.1%，而酒店組合的經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）下降了32.4%。

由於信託集團的酒店已出租予總承租人，故示威活動僅影響信託集團從承租人所收取的浮動租金收入。扣除服務費前的浮動租金收入於2019年下降32.4%至325.4百萬港元，但根據總租賃協議的規定，信託集團仍在2019年收取固定租金收入225百萬港元。信託集團於2019年的總租金收入下跌21.4%至483.9百萬港元，而淨物業收入則下跌23.6%至448.3百萬港元。值得注意的是，總租賃協議（包括由2020年1月開始之期間的租金檢討）已於2019年底以相同的條款被重續。2024年1月1日至總租賃協議餘下年期的租金檢討將於日後進行。

儘管信託集團已於2019年初鎖定57.4%的未償還銀行貸款，但其業績仍受今年的香港利率上升所影響。因此，信託集團的融資成本於2019年上升16.6%至220.2百萬港元。

信託集團的投資物業（酒店組合）的公平值在2019年減少了2,788.4百萬港元，反映了社會動盪對酒店業務的不利影響。因此，信託集團於截至2019年12月31日止年度錄得虧損2,634.7百萬港元。衍生金融工具的公平值亦減少了14.9百萬港元，此與利率掉期合約的市值於2019年12月底下降有關。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的純利為168.6百萬港元，較2018年下跌45.9%。

於2019年12月31日，酒店組合的估值下降至17,500百萬港元，而於2018年12月底時則為20,177百萬港元。信託集團於2019年12月底的資產淨值（「資產淨值」）為9,989.8百萬港元或每股份合訂單位4.68港元。根據本公司於2019年12月31日每股份合訂單位2.36港元的收市價計算，信託集團於2019年12月底的資產淨值折讓49.6%。於2019年12月底的負債比率為40.6%，而於2018年12月底則為34.2%。

儘管香港酒店市場在2019年第四季度面臨嚴峻的經營環境，但信託集團已為2020年5月到期的貸款取得了再融資。新貸款按香港銀行同業拆息加0.98%的整體利率計息，低於到期貸款的息率（香港銀行同業拆息加1.23%）。信託集團已於2019年12月獲得新貸款，新貸款將於2023年12月到期。

經營回顧

鑑於該等酒店 2019 年的合計經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）減少，2019 年總承租人的浮動租金收入（按該等酒店的合計經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）的 70% 計算）減少 32.4% 至 325.4 百萬港元。加上固定租金收入 225.0 百萬港元及零售店舖的租金收入 1.7 百萬港元，信託集團於報告期內收取的總租金收入（扣除服務費前）為 552.1 百萬港元。扣除已產生的服務費 68.2 百萬港元後，總租金收入為 483.9 百萬港元，按年下降 21.4%。

（百萬港元）	2019 年	2018 年	變幅
浮動租金收入	325.4	481.2	-32.4%
固定租金收入	225.0	225.0	-
來自零售店舖的租金收入	1.7	0.4	325.0%
服務費	(68.2)	(91.1)	-25.1%
信託集團的總租金收入	483.9	615.5	-21.4%

總服務費支出包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費用、ii) 許可費及 iii) 全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的 1.5% 計算）及獎勵費用（按該等酒店經調整經營毛利的 5% 計算）組成。許可費乃按該等酒店總收入的 1% 計算，而全球市場推廣費用則按該等酒店總客房收入的 2% 計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。至於酒店管理費用及許可費，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。於 2019 年，酒店管理人選擇以股份合訂單位悉數收取酒店管理費用及許可費。

由於收入減少，全球市場推廣費用按年減少 28.9%，許可費按年減少 17.2% 及酒店管理費用減少 26.2%。整體而言，應付予酒店管理公司的總服務費於 2019 年減少 25.1% 至 68.2 百萬港元。

(百萬港元)	2019 年	2018 年	變幅
酒店管理費用	41.2	55.8	-26.2%
許可費	13.5	16.3	-17.2%
全球市場推廣費用	13.5	19.0	-28.9%
總服務費	68.2	91.1	-25.1%

酒店物業相關開支於 2019 年按年增加 24.9% 至 35.6 百萬港元，主要由於政府差餉增加所致。經計及物業相關開支增加後，信託集團於 2019 年的淨物業收入減少 23.6% 至 448.3 百萬港元。

(百萬港元)	2019 年	2018 年	變幅
總租金收入 (扣除服務費)	483.9	615.5	-21.4%
酒店物業相關開支	(35.6)	(28.5)	24.9%
淨物業收入	448.3	587.0	-23.6%

透過固定 4,000 百萬港元的銀行貸款的利率，我們繼續保障信託集團免受加息的負面影響。信託集團自 2016 年 11 月初起至 2018 年 6 月訂立四年期利率掉期合約，加權平均掉期利率為 1.65 厘。因此，信託集團的融資成本總額於 2019 年減少 7.9 百萬港元，而於 2018 年則為淨增加 11.4 百萬港元。

然而，由於年內利息開支上升，銀行貸款的利息開支於 2019 年上升 26.7% 至 202.0 百萬港元。於 2019 年經計及包括貸款先付費用攤銷 26.1 百萬港元，結算利息淨額收入 7.9 百萬港元，總融資成本達 220.2 百萬港元，按年增長 16.6%。

(百萬港元)	2019 年	2018 年	變幅
融資成本明細			
利息開支（包括其他借貸成本）	(202.0)	(159.4)	26.7%
貸款先付費用攤銷	(26.1)	(18.0)	45.0%
利率掉期利息收入／（開支）	7.9	(11.4)	-169.3%
融資成本總額	(220.2)	(188.8)	16.6%

於 2019 年業績，投資物業（酒店組合）公平值錄得 2,788.4 百萬港元的跌幅。該非現金項目使信託集團於 2019 年股份合訂單位持有人由應佔溢利轉為應佔虧損 2,634.7 百萬港元。2019 年業績包括衍生金融工具公平值減少 14.9 百萬港元，反映利率掉期合約市值減少。

倘撇除上述兩項非現金項目的影響，2019 年股份合訂單位持有人應佔溢利為 168.6 百萬港元，按年下降 45.9%。

(百萬港元)	2019 年	2018 年	變幅
淨物業收入	448.3	587.0	-23.6%
利息及其他收入	2.4	0.2	n.m.
投資物業（酒店組合）公平值（減少）／增加	(2,788.4)	594.2	-569.3%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	(14.9)	(10.2)	46.1%
融資成本	(220.2)	(188.8)	16.6%
信託及其他開支	(13.4)	(12.0)	11.7%
除稅前（虧損）／溢利	(2,586.2)	970.4	-366.5%
所得稅開支	(48.5)	(74.8)	-35.2%
股份合訂單位持有人應佔（虧損）／溢利	(2,634.7)	895.6	-394.2%

在計算信託集團的可分派收入時，淨虧損已就下列兩項非現金項目（即：投資物業公平值減少及衍生金融工具公平值減少）作出調整。此外，我們對酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費用攤銷及遞延稅項進行調整。最後，我們扣除對傢俱、裝置及設備儲備的注資。

根據 2019 年 100% 分派的政策，信託集團的可分派收入減少 36.9% 至 259.1 百萬港元。

（百萬港元）	2019 年	2018 年	變幅
股份合訂單位持有人應佔（虧損）／溢利	(2,634.7)	895.6	-394.2%
加：			
酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）	54.7	72.1	-24.1%
投資物業公平值變動	2,788.4	(594.2)	-569.3%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	26.1	18.0	45.0%
遞延稅項	30.0	33.2	-9.6%
衍生金融工具公平值減少	14.9	10.2	46.1%
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(20.3)	(24.4)	-16.8%
可分派收入	259.1	410.5	-36.9%

於 2019 年，每股份合訂單位分派為 12.1 港仙（根據 2019 年底已發行股份合訂單位計算），相比 2018 年的每股份合訂單位分派 19.5 港仙，按年下降 37.9%。

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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
香港朗廷酒店	497	498	75.3%	91.2%	1,955	2,336	1,472	2,130
按年增長			-15.9 百分點		-16.3%		-30.9%	
香港康得思酒店	667	666	73.1%	95.0%	1,656	1,806	1,210	1,715
按年增長			-21.9 百分點		-8.3%		-29.4%	
香港逸東酒店	465	405	71.6%	87.0%	950	1,114	679	969
按年增長			-15.4 百分點		-14.7%		-29.9%	
酒店組合	1,629	1,569	73.3%	91.7%	1,553	1,804	1,139	1,654
按年增長			-18.4 百分點		-13.9%		-31.1%	

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)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
甲級高價酒店	74.0%	89.0%	1,982	2,154	1,467	1,917
按年增長	-15.0 百分點		-8.0%		-23.5%	
乙級高價酒店	79.0%	91.0%	992	1,177	784	1,071
按年增長	-12.0 百分點		-15.7%		-26.8%	

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	267.4	294.6	115.3	677.3
餐飲	214.9	286.7	128.5	630.1
其他	10.5	18.8	14.2	43.5
總收入	492.8	600.1	258.0	1,350.9

就酒店組合整體而言，2019 年中國內地旅客入住晚數減少 19.4%，此市場佔總入住房間晚數 35.9%。

	信託集團的 酒店組合	香港
中國內地旅客入住晚數／留宿旅客的按年增長	-19.4%	-18.5%
中國內地旅客入住晚數／留宿旅客比例	35.9%	68.3%

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，儘管上半年報告的可出租客房平均收入已減少 5.1%，但由於社會動盪，此跌幅於下半年度加劇，最終可出租客房平均收入按年減少 30.9%。下半年需要大幅降低房價才能配合市場並保持入住率，下半年的入住率為 60.8%而全年為 75.3%。全年入住率為 75.3%，而香港甲級高價酒店則為 74.0%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少 10.7%。於 2020 年唐閣維持其米芝蓮三星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港康得思酒店在上半年的表現與去年一致，儘管下半年受到嚴重影響。社會動盪影響公共交通，結果導致酒店的機組人員業務轉移到機場附近的酒店。連同其他市場業務下滑，該酒店下半年的人住率錄得 52.1%，遠低於去年同期超過 90% 的人住率。全年入住率為 73.1%，而香港甲級高價酒店為 74.0%。全年可出租客房平均收入下降 29.4%。

由於我們的餐飲業務著重香港本地市場，於示威活動期間，餐飲業務表現較住宿業務為佳，儘管餐飲業務仍比前一年減少 8.5%。於 2020 年明閣維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

香港逸東酒店的翻新工程於 2018 年完成，並重新定位為一間「生活方式」酒店，更著重於個人旅客及千禧市場分部。逸東酒店於 2019 年為支持社區及其文化節目所付出的努力得到廣泛的宣傳。

與投資組合中的其他酒店一樣，逸東酒店亦受到示威活動的嚴重影響，下半年的人住率由上年的 84.1% 以上減少至 56.8%。儘管逸東酒店的房價變動為 -14.7% 較市場的 -15.7% 為佳，但全年入住率為 71.6%，而香港乙級高價酒店的人住率為 79.0%。本年度的可出租客房平均收入減少 29.9%，但客房收入僅減少 19.6%，此乃由於 2019 年的可出租客房數目增加（2018 年修繕工程）。

全年的餐飲較去年增加 45.9%，此乃由於修繕後重開的餐飲店吸引了很多人流。普慶餐廳（全日餐廳）及美食廣場特別成功。於 2020 年逸東軒維持其米芝蓮一星，將有助該酒店提高其在出色中國菜方面的聲譽。

總括而言，社會動盪於 2019 年 6 月開始，並迅速惡化並持續到 2019 年年底。因此，2019 年全年 3 間酒店的合計可出租客房平均收入減幅約 31.1%，並不反映 2019 年下半年 3 間酒店的合計可出租客房平均收入減幅約 55.5%。

展望

在酒店市場仍然因社會動盪而受到旅遊警示影響時，中國內地爆發新型冠狀病毒（nCoV）令營業狀況雪上加霜。世界衛生組織近期宣佈將中國爆發 nCoV 列為「國際公共衛生緊急事件」，令訪港旅客進一步急降，對住宿及餐飲業務造成嚴重影響。因此，酒店管理人正繼續採取節省開支策略保障酒店的利潤，但預期上半年的表現將會大幅落後於 2019 年。

信託集團於 2019 年 11 月與鷹君集團續簽了總租賃，信託集團將繼續每年獲得固定租金收入 225 百萬港元以及浮動租金收入（即調整後酒店總營業收入的 70%）。因此，固定租金收入將提升信託集團的整體表現（除非費用（包括融資成本）較去年同期大幅增加）。

經商討後，董事會決定從 2020 年開始，把分派率從以前可分派收入的 100% 降低至不少於 90%，以增加業務的現金儲備，如信託契約所載，最低分派率為百分之九十。信託可動用現金的增加，將有助於其應對疲軟的交易環境以及進行中的資產提升活動。

由於信託集團於 2019 年底成功為 2020 年 5 月到期的銀行貸款再融資，本集團直至 2023 年之前不會面臨再融資風險。新貸款亦與可持續發展相關，當信託集團達成與節能減排有關的目標時，其利率將獲輕微調低。這符合本集團追求環境可持續性的目標。

預計香港酒店客房的需求於短期內仍將非常疲軟，因此酒店將繼續透過刺激性的促銷方案吸引預訂時間較短的旅客，以及持續實施嚴格的措施，控制酒店的營運成本。

我們對香港的復元能力，以及長遠而言香港是世界級商業及休閒旅遊目的地的吸引力，仍充滿信心，儘管我們認為目前的情況，包括社會動盪及 nCoV 疫情仍將持續一段時間，方可復元。再者，目前面對的此等不利市場因素，將對 2020 年全年及其後的盈利產生複合的負面影響。

財務回顧

分派

信託集團於截至 2019 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 259,064,000 港元，即可分派收入總額的 100%（2018 年：410,491,000 港元，即可分派收入總額的 100%）。

截至 2019 年 12 月 31 日止六個月每股份合訂單位按 100% 分派率的分派為 3.4 港仙（截至 2018 年 12 月 31 日止六個月：10.5 港仙）。連同每股份合訂單位的中期分派 8.7 港仙（2018 年：9.0 港仙），本年度每股份合訂單位的分派總額為 12.1 港仙（2018 年：19.5 港仙）。以 2019 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 2.36 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 5.1%。經董事會審議，從 2020 年財政年度開始，把分派率從以前可分派收入的 100% 降低至不少於 90%，以增加業務的現金儲備。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2019 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 9,989.8 百萬港元或每股份合訂單位 4.68 港元（2018 年：12,958.6 百萬港元或每股份合訂單位 6.14 港元），較 2019 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 2.36 港元有 98.3% 溢價。

債務狀況

信託集團於 2019 年 12 月 31 日，仍未償還之借款總額為 7,152 百萬港元（2018 年：6,965 百萬港元）。6,800 百萬港元（2018 年：6,800 百萬港元）有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於 2023 年（2018 年：2020 年）一筆過償還。352 百萬港元（2018 年：165 百萬港元）之循環貸款亦按浮動利率基準計息並於 2020 年初到期償還，並可於定期貸款到期日前再次提取。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於 2016 年至 2018 年進行了數項四年期利率掉期。合共 4,000 百萬港元或未償還借款總額的 55.9%（2018 年：57.4%）之利率已固定。

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

於 2019 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 17,610.7 百萬港元（2018 年：20,366.2 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 40.6%（2018 年：34.2%）。

現金狀況

於 2019 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 75.7 百萬港元（2018 年：86.9 百萬港元）以滿足香港逸東酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。此外，於 2019 年 12 月 31 日，信託集團有未動用循環貸款額達 348 百萬港元（2018 年：235 百萬港元）。

資產抵押

於 2019 年 12 月 31 日，公平值為 17,500 百萬港元（2018 年：20,177 百萬港元）的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益已予抵押以獲取向信託集團授予 7,500 百萬港元的定期及循環貸款融資。

承擔

於 2019 年 12 月 31 日，信託集團因投資物業產生經核准但未於綜合財務報表內撥備之資本開支達 4,330,000 港元（2018 年：49,293,000 港元），其中 2,495,000 港元（2018 年：42,195,000 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 2020 年 5 月 22 日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度末期分派每股份合訂單位 3.4 港仙（2018 年：10.5 港仙），分派率為 100%。待股份合訂單位持有人於 2020 年股份合訂單位持有人周年大會（「2020 年周年大會」）上批准後，末期分派將於 2020 年 5 月 29 日派發。連同於 2019 年 9 月已派發的中期分派每股份合訂單位 8.7 港仙，2019 年全年度的分派合共為每股份合訂單位 12.1 港仙。以 2019 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 2.36 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 5.1%。

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 2020 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2020 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2020 年 5 月 6 日（星期三）至 2020 年 5 月 12 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。

為確保合資格出席 2020 年周年大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於 2020 年 5 月 5 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 至 1716 號舖，辦理登記手續。

(ii) 享有建議之 2019 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2019 年末期分派之權利，由 2020 年 5 月 19 日（星期二）至 2020 年 5 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。

為確保合資格享有建議之 2019 年末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於 2020 年 5 月 18 日（星期一）下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理登記手續。

周年大會及年報

本信託及本公司之 2020 年周年大會謹定於 2020 年 5 月 12 日（星期二）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期分派每股份合訂單位 3.4 港仙。召開 2020 年周年大會之通告，連同 2019 年年報及其他相關文件，將於 2020 年 3 月寄送予各股份合訂單位持有人，亦會登載於本公司網站 www.langhamhospitality.com 及「披露易」網站 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 2,135,606,495。相較於 2018 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 25,890,556 個新股份合訂單位，佔於 2019 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 1.21%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2018 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	2,109,715,939
2019 年 3 月 1 日	以每單位 3.250 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2018 年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」) 約 39,150,000 港元	12,046,202
2019 年 8 月 22 日	以每單位 2.530 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2019 年上半年的酒店管理人費用約 35,026,000 港元	13,844,354
2019 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	2,135,606,495

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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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）及羅俊謙先生；執行董事為 Brett Stephen BUTCHER 先生（行政總裁）；及獨立非執行董事為陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

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，2020 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 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
收入	5	483,883	615,500
物業相關開支		(35,584)	(28,498)
物業收益淨額		448,299	587,002
其他收益	7	2,438	210
投資物業之公平值（減少）增加		(2,788,441)	594,217
衍生金融工具之公平值變動		(14,891)	(10,190)
信託及其他開支		(13,410)	(12,017)
融資成本	8	(220,233)	(188,821)
除稅前（虧損）溢利		(2,586,238)	970,401
所得稅開支	9	(48,473)	(74,761)
股份合訂單位持有人應佔年度（虧損）溢利 及全面（開支）收益總額	12	(2,634,711)	895,640
每股份合訂單位（虧損）盈利 基本及攤薄	13	(124 港仙)	43 港仙

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,383	18
投資物業		17,500,000	20,177,000
衍生金融工具		4,645	26,923
		<u>17,506,028</u>	<u>20,203,941</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	22,144	75,351
可收回稅項		-	32
衍生金融工具		8,142	-
銀行結餘		75,732	86,881
		<u>106,018</u>	<u>162,264</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	15	56,843	60,642
一年內到期的有抵押銀行貸款		352,000	165,000
一年內到期的租賃負債		536	-
應付稅項		54,375	36,086
		<u>463,754</u>	<u>261,728</u>
流動負債淨額		<u>(357,736)</u>	<u>(99,464)</u>
總資產減流動負債		<u>17,148,292</u>	<u>20,104,477</u>
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款		6,755,666	6,774,597
一年後到期的租賃負債		840	-
遞延稅項負債		392,355	362,375
衍生金融工具		9,644	8,889
		<u>7,158,505</u>	<u>7,145,861</u>
資產淨額		<u>9,989,787</u>	<u>12,958,616</u>
資本及儲備			
已發行股本／單位		2,136	2,110
儲備		9,987,651	12,956,506
權益總額		<u>9,989,787</u>	<u>12,958,616</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）。

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，信託與本公司須各自按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至 2019 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 2019 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 2019 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」。

2. 呈列及編製基準（續）

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

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司的綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人—經理及本公司董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量，及可用而未動用達348,000,000港元之循環貸款額後，集團將有充足資金來源完全履行其財務責任。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第 16 號 香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號（修訂本） 香港會計準則第19號（修訂本） 香港會計準則第28號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	具有負補償之預付款項特徵 計劃修訂、縮減或清償 對聯營公司或合營公司之長期權益 對2015年至2017年週期之香港財務報告準則 的年度改進

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

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

集團於本年度首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號已取代香港會計準則第 17 號「租賃」（「香港會計準則第 17 號」），以及相關詮釋。集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

香港財務報告準則第 16 號之應用，對集團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。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 ²
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 ³
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

² 於 2020 年 1 月 1 日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效。

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

託管人—經理及董事認為應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋不會於可見將來的綜合財務報表產生重大影響。

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。

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。

5. 收入

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
來自總承租人之租金收益		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	257,224	390,125
	<u>482,224</u>	<u>615,125</u>
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	1,659	375
	<u>483,883</u>	<u>615,500</u>

服務費收益為 68,196,000 港元（2018 年：91,083,000 港元）已扣除金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）。詳情於附註 6 闡述。

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

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

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。

2019 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	<u>198,484</u>	<u>256,622</u>	<u>96,973</u>	<u>552,079</u>	<u>(68,196)</u>	<u>483,883</u>
分部業績	<u>161,712</u>	<u>209,711</u>	<u>76,876</u>	<u>448,299</u>	<u>-</u>	<u>448,299</u>
其他收益						2,438
投資物業之公平值減少						(2,788,441)
衍生金融工具之公平值變動						(14,891)
信託及其他開支						(13,410)
融資成本						<u>(220,233)</u>
除稅前虧損						(2,586,238)
所得稅開支						<u>(48,473)</u>
股份合訂單位持有人 應佔年度虧損						<u>(2,634,711)</u>

6. 分部資料 (續)

2018年

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

附註：對賬指從分部收入中扣除與服務費收益 68,196,000 港元（2018 年：91,083,000 港元）金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）。

分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為 6,475,000,000 港元，7,595,000,000 港元及 3,430,000,000 港元（2018 年：分別為 7,550,000,000 港元，8,515,000,000 港元及 4,112,000,000 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

482,224,000 港元（2018 年：615,125,000 港元）來自總承租人的收入，佔集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7. 其他收益	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	86	182
保險公司賠償金	1,378	-
雜項收益	974	28
	<u>2,438</u>	<u>210</u>
8. 融資成本	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
銀行貸款利息	198,317	158,615
利率掉期之利息淨額	(7,924)	11,360
貸款先付費攤銷	26,069	18,000
其他借貸成本	3,771	846
	<u>220,233</u>	<u>188,821</u>
9. 所得稅開支	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	18,573	42,002
過往年度超額撥備	(80)	(424)
	<u>18,493</u>	<u>41,578</u>
遞延稅項：		
本年度	29,980	32,879
過往年度撥備不足	-	304
	<u>29,980</u>	<u>33,183</u>
	<u>48,473</u>	<u>74,761</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. 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（虧損）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>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度（虧損）溢利	(2,634,711)	895,640
調整：		
加：		
折舊	6	10
遞延稅項	29,980	33,183
非現金融資成本	26,069	18,000
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	54,651	72,132
投資物業之公平值減少	2,788,441	-
衍生金融工具之公平值減少	14,891	10,190
減：		
投資物業之公平值增加	-	(594,217)
傢俱、裝置及設備儲備	(20,263)	(24,447)
可分派收入總額	<u>259,064</u>	<u>410,491</u>

11. 分派表

	<u>附註</u>	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
<u>中期分派期（附註 a）</u>			
截至 6 月 30 日止六個月之可分派收入總額		184,569	188,985
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>184,569</u>	<u>188,985</u>
中期分派（附註 c）		<u>184,569</u>	<u>188,985</u>
<u>末期分派期（附註 a）</u>			
截至 12 月 31 日止財政年度之可分派收入總額	10	259,064	410,491
減：中期分派期的已付可分派收入（附註 d）		<u>(185,798)</u>	<u>(189,875)</u>
末期分派期的可分派收入		73,266	220,616
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>73,266</u>	<u>220,616</u>
末期分派（附註 c）		<u>73,266</u>	<u>220,616</u>
每股份合訂單位的分派			
截至 6 月 30 日止六個月			
每股份合訂單位的中期分派（附註 d）		<u>8.7 港仙</u>	<u>9.0 港仙</u>
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）		<u>3.4 港仙</u>	<u>10.5 港仙</u>

附註：

- (a) 2019 年中期分派以截止 2019 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。
- 2019 年末期分派以截止 2019 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。
- 2018 年末期分派以截止 2018 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。

11. 分派表（續）

附註（續）：

(b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明託管人一經理及董事的既定意向為宣派及分派不少於截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的 90%。相關期間的可分派收入總額的分派率已決定為 100%。

(c) 於 2019 年 6 月 30 日後的中期分派，並未於 2019 年 6 月 30 日確認為負債。

於 2019 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2019 年 12 月 31 日確認為負債。

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

(d) 中期分派

2019 年每股份合訂單位的中期分派為 8.7 港仙，乃基於該期間的中期分派 184,569,000 港元及於 2019 年 6 月 30 日的 2,121,762,141 個股份合訂單位來計算。計及於 2019 年 8 月 22 日發行的 13,844,354 個股份合訂單位（以支付截止 2019 年 6 月 30 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2019 年中期分派的股份合訂單位數目調整為 2,135,606,495 個。有關 2019 年中期分派期的分派總額 185,798,000 港元已於 2019 年 9 月 27 日付予股份合訂單位持有人。

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

末期分派

2019 年每股份合訂單位的末期分派為 3.4 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 73,266,000 港元及於 2019 年 12 月 31 日的 2,135,606,495 個股份合訂單位來計算。末期分派將於 2020 年 5 月 29 日或之前支付。

2018 年每股份合訂單位的末期分派為 10.5 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 220,616,000 港元及於 2018 年 12 月 31 日的 2,109,715,939 個股份合訂單位來計算。計及於 2019 年 3 月 1 日發行的 12,046,202 個股份合訂單位（以支付截止 2018 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2018 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 2,121,762,141 個。有關 2018 年末期分派期的分派總額 222,785,000 港元已於 2019 年 6 月 5 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（虧損）溢利及全面（開支）收益總額

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度（虧損）溢利及全面（開支）收益總額：		
員工成本（包括董事酬金）	5,435	5,815
以股份支付款項支出（包括董事酬金）（附註 a）	289	292
	<u>5,724</u>	<u>6,107</u>
折舊	6	10
核數師酬金	1,398	1,330
出租房地產之經營租約租金	1,228	2,363
匯兌虧損淨額（包括在信託及其他開支內）	-	2
	<u><u>-</u></u>	<u><u>2</u></u>

附註：

(a) 截至 2019 年 12 月 31 日止年度，集團已確認共 289,000 港元（2018 年：292,000 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. 每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）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（虧損）盈利乃基於下列數據計算：

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
盈利		
就每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利而言的 年度（虧損）溢利	(2,634,711)	895,640
	<u><u>(2,634,711)</u></u>	<u><u>895,640</u></u>
	<u>2019年</u> 千個	<u>2018年</u> 千個
股份合訂單位數目		
就每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	2,126,918	2,104,813
	<u><u>2,126,918</u></u>	<u><u>2,104,813</u></u>

14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
應收總承租人款項	14,046	63,797
應收租金	15	-
遞延應收租金	223	122
其他應收賬款	69	117
按金及預付款項	7,791	11,315
	<u>22,144</u>	<u>75,351</u>

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：

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
3個月內	<u>14,061</u>	<u>63,797</u>

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 14,046,000 港元（2018年：63,797,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金。

其他應收賬款為應收同系附屬公司款項 69,000 港元（2018年：117,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

15. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	20,212	41,109
已收按金	684	654
應付工程款項	18,697	9,004
應計款項及其他應付款項	17,250	9,875
	<u>56,843</u>	<u>60,642</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2019年</u> 港幣千元	<u>2018年</u> 港幣千元
3個月內	10,481	25,536
3個月以上及6個月內	9,731	15,573
	<u>20,212</u>	<u>41,109</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 20,212,000 港元（2018年：41,109,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司款項 177,000 港元（2018年：245,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項 21,000 港元（2018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

於截至2019年12月31止年度後，集團與一家同系附屬公司簽訂了新租賃合約而使用租賃物業，為期三年。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2019 年</u> 港元	<u>2018 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(23,955)	(23,955)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>23,955</u>	<u>23,955</u>
除稅前損益	4	-	-
所得稅	5	-	-
年度損益及全面收益／支出總額		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

	<u>2019 年</u> 港元	<u>2018 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

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

本公司的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

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第 16 號 香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第 23 號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償之預付款項特徵
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號（修訂本）	對聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	對 2015 年至 2017 年週期的香港財務報告準則 的年度改進

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義 ²
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 ³
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

² 於 2020 年 1 月 1 日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效。

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

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

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和香港公司條例要求之適用披露編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

歷史成本一般根據商品或服務交易時所給予的代價之公平值計算。

4. 除稅前損益

	<u>2019年</u> 港元	<u>2018年</u> 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	-	-
	<u> </u>	<u> </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。