

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內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)

## 2020 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」）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 2020 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)	2020 年	2019 年	變幅
酒店組合收入	587.9	1,350.9	-56.5%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	208.3	483.9	-57.0%
股份合訂單位持有人應佔（虧損）／溢利 （撇除投資物業及衍生金融工具公平 值變動）	(20.1)	168.6	-111.9%
可分派收入	6.0	259.1	-97.7%
每股份合訂單位的中期分派	-	8.7 港仙	-100.0%
每股份合訂單位的末期分派	-	3.4 港仙	-100.0%
每股份合訂單位的年度分派	-	12.1 港仙	-100.0%

## 財務摘要（續）

於	2020年12月31日	2020年6月30日	2019年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	14,802	15,572	17,500
每股份合訂單位資產淨值	2.52 港元*	3.68 港元	4.68 港元
負債比率	42.6%	46.2%	40.6%

\*於供股後，已發行股份合訂單位數目由1,072.7百萬增加至3,225.2百萬。

## 管理層討論及分析

### 概覽

2020年對全球酒店業而言是災難性的一年。自2020年初以來，2019冠狀病毒病疫情導致國際旅遊幾乎完全停頓，對全球酒店業造成沉重打擊。就香港而言，甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）錄得73.6%的顯著跌幅，而乙級高價酒店則錄得65.1%跌幅。

根據香港旅遊發展局的報告，2020年留宿旅客的跌幅高達94.3%，相較2019年香港正經歷社會動盪時所錄得的18.8%跌幅更為嚴峻。受到上述情況所影響，我們的酒店於2020年全年錄得極低入住率，而平均房價亦被壓低。此外，因應政府實施社交距離措施，導致我們酒店的餐飲（「餐飲」）業務因座位數目減少，以及堂食營業時間縮短而受挫。

於2020年，我們酒店組合的可出租客房平均收入下跌了79.6%。酒店的總收入（包括72.4百萬港元的政府補助）按年下跌56.5%。於年內，酒店組合的合計經營虧損為13.2百萬港元，而去年則錄得合計經營毛利464.9百萬港元。

儘管我們於2020年繼續自GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）收取固定租金收入達225.0百萬港元，惟因酒店組合於年內錄得虧損，故2020年度並無浮動租金收入。整體而言，扣除已產生的服務費支出後，總租金收入於2020年減少57.0%至208.3百萬港元，而信託集團的淨物業收入則按年減少59.9%至179.9百萬港元。

於2020年，由於利率下調，信託集團的融資成本下降20.7%至174.6百萬港元。於2020年，信託集團的投資物業（酒店組合）的公平值減少2,722.3百萬港元，反映疫情對酒店業務的不利影響。此外，因衍生金融工具（利率掉期）市值下跌導致入賬虧損90.4百萬港元。因此，信託集團於截至2020年12月31日止年度錄得虧損2,832.8百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的淨虧損為20.1百萬港元，較2019年下跌111.9%（2019年：淨純利168.6百萬港元）。

鑑於信託集團於2020年錄得6.0百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，鑑於2019冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至2020年12月31日止年度之末期分派（2019年：每股份合訂單位3.4港仙）。

於2020年第三季度完成供股後，信託集團成功籌集所得款項總額1,019.1百萬港元，其中810.0百萬港元已用作預付信託集團部分未償還之貸款。預付後，未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）於2020年12月底為6,417.0百萬港元，而酒店組合估值為14,802.0百萬港元，意味著於2020年12月31日的負債比率為42.6%。於2020年12月31日，信託集團的資產淨值為8,129.6百萬港元或每股份合訂單位2.52港元。

## 經營回顧

由於該等酒店於 2020 年錄得經營虧損，故概無收取來自總承租人的任何浮動租金收入。然而，信託集團於 2020 年繼續獲得 225.0 百萬港元的固定租金收入，加上來自香港逸東酒店零售店舖 2.0 百萬港元的少量租金收入，信託集團年內收取的總租金（扣除服務費前）收入為 227.0 百萬港元，按年下跌 58.9%。扣除已產生的服務費 18.7 百萬港元後，總租金收入為 208.3 百萬港元，按年下跌 57.0%。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
浮動租金收入	-	325.4	-100.0%
固定租金收入	225.0	225.0	-
來自零售店舖的租金收入	2.0	1.7	17.6%
<b>扣除服務費前的總租金收入</b>	<b>227.0</b>	<b>552.1</b>	<b>-58.9%</b>
服務費支出	(18.7)	(68.2)	-72.6%
<b>信託集團的總租金收入</b>	<b>208.3</b>	<b>483.9</b>	<b>-57.0%</b>

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（按有關酒店經調整經營毛利的 5.0% 計算）組成。許可費乃按有關酒店總收入的 1.0% 計算，而全球市場推廣費用則按有關酒店總客房收入的 2.0% 計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。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 2020 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。

於 2020 年，由於酒店業績極不理想，酒店管理費減少 75.7% 至 10.0 百萬港元，全球市場推廣費用減少 79.3% 至 2.8 百萬港元，許可費減少 56.3% 至 5.9 百萬港元。應付予酒店管理公司的總服務費於 2020 年按年減少 72.6% 至 18.7 百萬港元。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
酒店管理費用	10.0	41.2	-75.7%
許可費	5.9	13.5	-56.3%
全球市場推廣費用	2.8	13.5	-79.3%
<b>總服務費</b>	<b>18.7</b>	<b>68.2</b>	<b>-72.6%</b>

酒店物業相關開支於 2020 年按年減少 20.2% 至 28.4 百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值下降導致政府差餉減少所致。整體而言，信託集團於 2020 年的淨物業收入為 179.9 百萬港元，按年減少 59.9%。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
總租金收入（扣除服務費後）	208.3	483.9	-57.0%
酒店物業相關開支	(28.4)	(35.6)	-20.2%
<b>淨物業收入</b>	<b>179.9</b>	<b>448.3</b>	<b>-59.9%</b>

由於香港利率於 2020 年下跌，年內浮動利率貸款利息開支及其他借貸成本減少 39.5% 至 122.2 百萬港元。然而，部分節省款項被 2020 年就利率掉期所產生的利息結算淨額增加而抵銷。貸款先付費攤銷於年內為 11.3 百萬港元，按年減少 56.7%。整體融資成本（包括浮動利率貸款利息、就利率掉期所產生的利息結算淨額及貸款先付費攤銷）於 2020 年按年減少 20.7% 至 174.6 百萬港元。

由於信託集團持有的利率掉期合約名義金額於 2020 年底增加，導致產生的利息結算淨額增加。信託集團於 2020 年上半年按平均掉期利率 1.08 厘執行名義金額為 2,700.0 百萬港元的額外利率掉期合約，以應對於 2020 年 11 月至 2021 年 2 月期間內屆滿的類似利率掉期合約。當名義金額為 1,000.0 百萬港元的利率掉期合約於 2020 年 11 月到期後，於 2020 年 12 月 31 日，利率掉期合約的總名義金額為 5,700.0 百萬港元。該等對沖安排將有助減少未來數年潛在加息對信託集團可分派收入的影響。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
利息開支及其他借貸成本	(122.2)	(202.0)	-39.5%
貸款先付費攤銷	(11.3)	(26.1)	-56.7%
利率掉期利息(開支)／收入	(41.1)	7.9	-620.3%
<b>融資成本總額</b>	<b>(174.6)</b>	<b>(220.2)</b>	<b>-20.7%</b>

於 2020 年業績，投資物業（酒店組合）的公平值錄得 2,722.3 百萬港元的跌幅，衍生金融工具的公平值亦減少 90.4 百萬港元，反映利率掉期合約的市值下跌。信託及其他開支增加，主要是由於 2020 年第三季度供股產生的法律及專業費用所致。2020 年股份合訂單位持有人應佔虧損為 2,832.8 百萬港元。倘撇除上述兩項非現金項目的影響，2020 年股份合訂單位持有人應佔虧損收窄至 20.1 百萬港元，而 2019 年則為 168.6 百萬港元溢利。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
淨物業收入	179.9	448.3	-59.9%
利息及其他收入	2.0	2.4	-16.7%
投資物業（酒店組合）公平值減少	(2,722.3)	(2,788.4)	-2.4%
衍生金融工具公平值減少（利率 掉期）	(90.4)	(14.9)	506.7%
融資成本	(174.6)	(220.2)	-20.7%
信託及其他開支	(21.3)	(13.4)	59.0%
<b>除稅前虧損</b>	<b>(2,826.7)</b>	<b>(2,586.2)</b>	<b>9.3%</b>
所得稅開支	(6.1)	(48.5)	-87.4%
<b>股份合訂單位持有人應佔虧損</b>	<b>(2,832.8)</b>	<b>(2,634.7)</b>	<b>7.5%</b>

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作出調整：投資物業公平值減少及衍生金融工具公平值減少。此外，我們就以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費攤銷、遞延稅項及折舊進行調整。最後，我們扣除對傢俱、裝置及設備儲備的注資。

(百萬港元)	2020 年	2019 年	變幅
股份合訂單位持有人應佔虧損	(2,832.8)	(2,634.7)	7.5%
加：			
投資物業公平值減少	2,722.3	2,788.4	-2.4%
衍生金融工具公平值減少	90.4	14.9	506.7%
酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）	15.9	54.7	-70.9%
貸款先付費攤銷	11.3	26.1	-56.7%
遞延稅項	5.9	30.0	-80.3%
折舊	1.8	-	不適用
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(8.8)	(20.3)	-56.7%
<b>可分派收入</b>	<b>6.0</b>	<b>259.1</b>	<b>-97.7%</b>

鑑於信託集團於 2020 年錄得 6.0 百萬港元可分派收入，每股份合訂單位的可分派收入屬微不足道。此外，2019 冠狀病毒病疫情持續，嚴重影響該等酒店的業務經營，董事會建議不宣派截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期分派(2019 年：每股份合訂單位 3.4 港仙)。

## 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)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
香港朗廷酒店	498	497	16.3%	75.3%	1,342	1,955	219	1,472
按年增長			-59.0 百分點		-31.4%		-85.1%	
香港康得思酒店	667	667	22.5%	73.1%	1,165	1,656	262	1,210
按年增長			-50.6 百分點		-29.6%		-78.3%	
香港逸東酒店	465	465	37.4%	71.6%	543	950	203	679
按年增長			-34.2 百分點		-42.8%		-70.1%	
酒店組合	1,630	1,629	24.8%	73.3%	933	1,553	232	1,139
按年增長			-48.5 百分點		-39.9%		-79.6%	

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)	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
甲級高價酒店	24.0%	74.0%	1,617	1,982	388	1,467
按年增長	-50.0 百分點		-18.4%		-73.6%	
乙級高價酒店	45.0%	79.0%	608	992	274	784
按年增長	-34.0 百分點		-38.7%		-65.1%	

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	39.8	63.9	34.6	138.3
餐飲	101.1	133.0	111.0	345.1
其他	32.7	40.4	31.4	104.5
<b>總收入</b>	<b>173.6</b>	<b>237.3</b>	<b>177.0</b>	<b>587.9</b>

### 個別酒店的表現

**香港朗廷酒店**，該酒店於 2020 年的業績受到疫情重創，很大程度由於全球旅遊限制導致休閒及商務旅遊水平仍然偏低。面對 2020 年傳統客群需求驟減，酒店管理人自 2020 年第二季度改變策略，專注開拓本地城中度假市場，以及推出長住優惠。因此，該酒店全年的人住率維持在 16.3%，而於 2020 年上半年的入住率則為 14.4%。於 2020 年，平均房價下跌 31.4%，導致可出租客房平均收入下跌 85.1%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌 73.6%。

該酒店的餐飲業務收入於 2020 年按年下跌 53.0%。受社交距離措施影響，所有餐飲店的收入都大幅下降，其中宴會業務受到的影響尤為明顯，此乃由於大部分預訂已被押後，亦少有新客群所致。須注意的是，全天候的用餐場地 **The Food Gallery** 停業三個月以應對 2019 冠狀病毒病初期封鎖措施。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，25.3 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

**香港康得思酒店**，由於 2020 年初疫情爆發時仍有團體住客，故該酒店的表現相較香港朗廷酒店略佳。然而，在實施入境限制和隔離檢疫措施後，整體需求大幅下降。該酒店自 2020 年第二季度起銳意加強發展城中度假市場，並於 2020 年成功達到 22.5% 的整體入住率，而於 2020 年上半年的入住率則為 19.5%。平均房價於 2020 年下跌 29.6%。可出租客房平均收入下跌 78.3%，相較其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入下跌 73.6%，稍為遜色。

該酒店的餐飲業務收入於 2020 年按年下跌 53.6%。政府實施限制導致業務表現仍然未見起色，因而宴會預訂量不足，所有餐廳的收入均大幅下跌。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，29.6 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

**香港逸東酒店**，於 2020 年酒店的平均房價按年下降 42.8%，入住率下降 34.2 個百分點，導致可出租客房平均收入下降了 70.1%，而 2020 年期間其所屬乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下降了 65.1%。儘管該酒店於 2 月受惠於若干保證入住的團體住客，但年內餘下時間需求仍然低迷，並面對低價位酒店的激烈價格競爭。

香港逸東酒店的餐飲業務表現相對較理想，收入於 2020 年僅按年下跌 13.6%。逸東軒在完成修繕工程後，儘管面對政府實施的限制規定，仍保持強勁表現。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，17.5 百萬港元已於 2020 年在其他收入項下入賬。

## 展望

香港酒店業繼續深受因疫情持續而實施的旅遊限制影響。旅遊限制及社交距離措施未解除前，我們的酒店業務將仍然承受龐大壓力。最近推出的各種 2019 冠狀病毒疫苗可能會為社會提供保護，並應會帶來正面的效果，惟疫苗發揮效用仍需一段時間。如此大規模的疫苗接種計劃可能需於 2021 年的大部分時間實施。同時，為防範傳染性更強的新型冠狀病毒變異毒株，全球許多地區正厲行旅遊限制。

因此，對於香港酒店業最終何時能持續復甦，我們認為仍存在太多不確定因素。同時，香港政府於 2020 年 12 月起縮減包括保就業計劃在內的部分紓困措施，酒店業的財務表現將於 2021 年起被削弱。

為應對幾乎沒有旅客的問題，我們的酒店已將重點轉移至發展城中度假及本地長住市場。同時，我們亦推出專為我們本地餐飲業務而設的多項促銷活動。然而，政府於 2020 年 12 月進一步收緊限制措施，我們的努力因而再受重挫。該等營運阻力將持續存在，直至源頭不明的感染人數大幅減少。

於 2021 年 1 月，我們酒店的可出租客房平均收入及餐飲業務繼續遭受嚴重打擊。

除短期內酒店客房需求疲弱外，我們預計，隨著企業及個人重新評估工作與生活方式，此次疫情可能對出行需求造成中等影響。因此，我們必須承認，酒店客房需求可能會出現結構性變化，而我們需要保持靈活性，隨時準備應對業務方針及地域需求的變動。

我們對香港的復元能力，以及香港作為世界級商業及休閒旅遊目的地的吸引力，仍充滿信心，而信託集團則憑藉其獨特的創新酒店資產組合佔據優勢，在訪港旅客及本地餐飲業中分一席位。

## 財務回顧

### 分派

信託集團於截至 2020 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 5,967,000 港元，即可分派收入總額的 100%（2019 年：259,064,000 港元，即可分派收入總額的 100%）。信託集團的現有政策為將不少於 90% 的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

受到 2019 冠狀病毒病疫情影響，信託集團下酒店之營運表現顯著下滑，導致該等酒店產生合計經營虧損（扣除全球市場推廣費用前），繼而令信託集團沒有應收浮動租金收入。由於這情況及本年度只有微不足道的每股份合訂單位可分派收入，董事會不建議支付任何截至 2020 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額。

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2020 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 8,129.6 百萬港元或每股份合訂單位 2.52 港元（2019 年：9,989.8 百萬港元或每股份合訂單位 4.68 港元），較 2020 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 1.02 港元有 147.1% 溢價。

### 債務狀況

於年內，完成了供股後共籌集 1,019.1 百萬港元，其中 810.0 百萬港元已用作預付部份有抵押定期貸款。信託集團於 2020 年 12 月 31 日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）為 6,417.0 百萬港元（2019 年：7,152.0 百萬港元）。5,990.0 百萬港元（2019 年：6,800.0 百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於 2023 年 12 月（2019 年：2023 年）一筆過償還。427.0 百萬港元（2019 年：352.0 百萬港元）之有抵押循環貸款乃按每月的基準循環直至 2023 年 12 月。

為減低利率風險，信託集團於 2016 年至 2018 年度進行了多項為期四年的利率掉期總額達 4,000.0 百萬港元。數項為期三年至接近四年之利率掉期交易在年內簽訂，總額達 2,700.0 百萬港元。在 1,000.0 百萬港元之利率掉期於 2020 年 11 月到期後，6,417.0 百萬港元（2019 年：7,152.0 百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費攤銷）當中有 5,700.0 百萬港元（2019 年：4,000.0 百萬港元）或 88.8%（2019 年：55.9%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率 1.49 厘（2019 年 12 月 31 日：年利率 1.65 厘）。

信託集團將密切監察利率變動，並可能根據市場狀況考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於 2020 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 15,079.6 百萬港元（2019 年：17,612.0 百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比）為 42.6%（2019 年：40.6%）。

### **現金狀況**

於 2020 年 12 月 31 日，除了根據貸款融資協議之緩解機制的要求而存放於銀行的 41.0 百萬港元（2019 年：無）的受限制銀行存款外，信託集團擁有現金結餘 217.6 百萬港元（2019 年：75.7 百萬港元）以滿足該等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 2020 年 12 月 31 日，信託集團有未動用之循環貸款額達 273.0 百萬港元（2019 年：348.0 百萬港元）。

### **資產抵押**

於 2020 年 12 月 31 日，受限制銀行存款，及信託集團的所有投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

### **承擔**

於 2020 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 2,413,000 港元（2019 年：4,330,000 港元），當中沒有任何（2019 年：2,495,000 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—經理董事會及公司董事會建議不宣派截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期分派（2019 年：每股份合訂單位 3.4 港仙）。

## 暫停辦理股份合訂單位過戶登記

為釐定有權出席 2021 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將由 2021 年 5 月 6 日(星期四)至 2021 年 5 月 12 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。

為確保合資格出席 2021 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 2021 年 5 月 5 日(星期三)下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 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 2021 年周年大會謹定於 2021 年 5 月 12 日(星期三)舉行。召開 2021 年周年大會之通告，連同 2020 年年報及其他相關文件，將於 2021 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](http://www.langhamhospitality.com) 及「披露易」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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,225,166,738。相較於 2019 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 1,089,560,243 個新股份合訂單位，佔於 2020 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 33.78%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2019 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	2,135,606,495
2020 年 2 月 26 日	以每股份合訂單位 1.986 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2019 年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約 19,625,000 港元	9,881,338
2020 年 8 月 21 日	以每股份合訂單位 0.9611 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2020 年上半年的酒店管理人費用約 6,665,000 港元	6,934,989
2020 年 9 月 14 日	根據本信託及本公司日期為 2020 年 8 月 21 日之供股章程以每股份合訂單位 0.95 港元發行新股份合訂單位	1,072,743,916
<b>2020 年 12 月 31 日</b>	<b>已發行股份合訂單位數目</b>	<b>3,225,166,738</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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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，董事會包括：羅嘉瑞醫生（主席及非執行董事）、Brett Stephen BUTCHER 先生（行政總裁及執行董事）、陳家強教授\*、林夏如教授\*、羅俊謙先生#、羅俊禮先生#、及黃桂林先生\*。

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

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，2021年2月9日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表  
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
收入	5	208,256	483,883
物業相關開支		(28,369)	(35,584)
物業收益淨額		179,887	448,299
其他收益	7	1,987	2,438
投資物業之公平值減少		(2,722,328)	(2,788,441)
衍生金融工具之公平值減少		(90,361)	(14,891)
信託及其他開支		(21,255)	(13,410)
融資成本	8	(174,608)	(220,233)
除稅前虧損		(2,826,678)	(2,586,238)
所得稅開支	9	(6,129)	(48,473)
股份合訂單位持有人應佔年度虧損 及全面開支總額	12	(2,832,807)	(2,634,711)
			(重列)
每股份合訂單位虧損 基本及攤薄	13	(112 港仙)	(119 港仙)

信託及本公司之綜合財務狀況表  
於 2020 年 12 月 31 日

	<u>附註</u>	<u>2020 年</u> 港幣千元	<u>2019 年</u> 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,484	1,383
投資物業		14,802,000	17,500,000
衍生金融工具		-	4,645
		<u>14,805,484</u>	<u>17,506,028</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	14	15,481	22,144
衍生金融工具		-	8,142
受限制銀行存款		41,000	-
銀行結餘		217,613	75,732
		<u>274,094</u>	<u>106,018</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	15	35,643	56,843
衍生金融工具		5,010	-
一年內到期的有抵押銀行貸款		427,000	352,000
一年內到期的租賃負債		1,866	536
應付稅項		41,412	54,375
		<u>510,931</u>	<u>463,754</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(236,837)</u>	<u>(357,736)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,568,647</u>	<u>17,148,292</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		82,208	9,644
一年後到期的有抵押銀行貸款		5,956,916	6,755,666
一年後到期的租賃負債		1,689	840
遞延稅項負債		398,237	392,355
		<u>6,439,050</u>	<u>7,158,505</u>
<b>資產淨額</b>		<u>8,129,597</u>	<u>9,989,787</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位		3,225	2,136
儲備		8,126,372	9,987,651
<b>權益總額</b>		<u>8,129,597</u>	<u>9,989,787</u>

## 信託及本公司之綜合財務報表附註

### 截至 2020 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鈎；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. 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 2020 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 2020 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 2020 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. 綜合財務報表的呈列基準（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」。

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

**於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則**

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用自2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
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

在本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」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綜合財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒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	保險合同及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革-第二階段 <sup>5</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>3</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第 5 號的修訂（2020 年） <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則 的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2020 年 6 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

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

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，及預期按每月循環基準之427,000,000港元有抵押循環貸款後，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

由於受2019冠狀病毒病疫情影響，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的營運表現顯著下滑。雖然集團仍然收到來自 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的基本租金，該等酒店疲弱的表現已導致合計經營虧損（扣除全球市場推廣費用前），繼而令集團可收取的浮動租金歸零。此外，也對集團的投資物業的估值有負面的影響。因此，集團的綜合經營業績、現金流量及投資物業公平值受到重大的影響。

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

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
來自總承租人之租金收益（附註）		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	-	325,420
服務費支出	<u>(18,659)</u>	<u>(68,196)</u>
	206,341	482,224
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<u>1,915</u>	<u>1,659</u>
	<u>208,256</u>	<u>483,883</u>

附註：包括在來自總承租人之租金收益內的服務費收益為 18,659,000 港元（2019年：68,196,000 港元），已扣除金額相等之相關服務費支出。

## 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。

#### 2020 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>79,797</u>	<u>97,530</u>	<u>49,588</u>	<u>226,915</u>	<u>(18,659)</u>	<u>208,256</u>
分部業績	<u>66,062</u>	<u>75,810</u>	<u>38,015</u>	<u>179,887</u>	<u>-</u>	<u>179,887</u>
其他收益						1,987
投資物業之公平值減少						(2,722,328)
衍生金融工具之公平值減少						(90,361)
信託及其他開支						(21,255)
融資成本						(174,608)
除稅前虧損						(2,826,678)
所得稅開支						(6,129)
股份合訂單位持有人 應佔年度虧損						<u>(2,832,807)</u>

## 6. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

#### 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>

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 18,659,000 港元 (2019 年：68,196,000 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 5,200,000,000 港元，6,430,000,000 港元及 3,172,000,000 港元 (2019 年：分別為 6,475,000,000 港元，7,595,000,000 港元及 3,430,000,000 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

206,341,000 港元 (2019 年：482,224,000 港元) 來自總承租人的收入，佔集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7.	其他收益		
		<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
		港幣千元	港幣千元
	來自銀行存款的利息收益	545	86
	保險公司賠償金	-	1,378
	管理費收益	1,196	69
	雜項收益	246	905
		<u>1,987</u>	<u>2,438</u>
8.	融資成本		
		<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
		港幣千元	港幣千元
	銀行借款利息	121,210	198,317
	利率掉期之利息淨額	41,168	(7,924)
	貸款先付費攤銷	11,250	26,069
	租賃負債之利息	155	-
	其他借貸成本	825	3,771
		<u>174,608</u>	<u>220,233</u>
9.	所得稅開支		
		<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
		港幣千元	港幣千元
	現時稅項：		
	香港利得稅：		
	本年度	287	18,573
	過往年度超額撥備	(40)	(80)
		<u>247</u>	<u>18,493</u>
	遞延稅項：		
	本年度	5,882	29,980
		<u>6,129</u>	<u>48,473</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，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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度虧損	(2,832,807)	(2,634,711)
調整：		
加：		
折舊	1,878	6
遞延稅項	5,882	29,980
貸款先付費攤銷	11,250	26,069
以股份合訂單位形式支付的 酒店管理費及許可費	15,893	54,651
投資物業之公平值減少	2,722,328	2,788,441
衍生金融工具之公平值減少	90,361	14,891
減：		
傢俱、裝置及設備儲備	(8,818)	(20,263)
可分派收入總額	<u>5,967</u>	<u>259,064</u>

## 11. 分派表

	<u>附註</u>	<u>2020 年</u> 港幣千元	<u>2019 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		36	184,569
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	100%
中期分派期的可分派收入		-	184,569
中期分派		-	184,569
<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	5,967	259,064
減：中期分派期的已付可分派收入 (附註 d)		-	(185,798)
末期分派期的可分派收入		5,967	73,266
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	100%
末期分派期的可分派收入		-	73,266
末期分派 (附註 c)		-	73,266
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
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)		-	8.7 港仙
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)		-	3.4 港仙

附註：

- (a) 2020 年中期分派以截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。
- 2020 年末期分派以截至 2020 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。
- 2019 年末期分派以截至 2019 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%。由於業績惡化，建議不會派發任何截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度之可分派收入總額。詳情載列於附註 4。

截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度之可分派收入總額的 100% 已分派。

- (c) 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。

### (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（以支付截至 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。

### 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。計及於 2020 年 2 月 26 日發行的 9,881,338 個股份合訂單位（以支付截至 2019 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2019 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 2,145,487,833 個。有關 2019 年末期分派期的分派總額 72,946,000 港元已於 2020 年 5 月 29 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及全面開支總額

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度虧損及全面開支總額：		
員工成本（包括董事酬金）	5,489	5,435
以股份支付款項支出（包括董事酬金）（附註）	167	289
	<u>5,656</u>	<u>5,724</u>
折舊	1,878	6
核數師酬金	1,414	1,398
	<u><u>1,414</u></u>	<u><u>1,398</u></u>

附註：截至 2020 年 12 月 31 日止年度，集團已確認共 167,000 港元（2019 年：289,000 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

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乃基於下列數據計算：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
<b>虧損</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言的 年度虧損	(2,832,807)	(2,634,711)
	<u><u>(2,832,807)</u></u>	<u><u>(2,634,711)</u></u>
		(重列)
	<u>2020年</u> 千個	<u>2019年</u> 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虧損而言 股份合訂單位的加權平均數	2,526,566	2,209,332
	<u><u>2,526,566</u></u>	<u><u>2,209,332</u></u>

就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言股份合訂單位的加權平均數已作出調整以反映於 2020 年 9 月 14 日完成之供股的影響。截至 2019 年 12 月 31 日止年度就每股份合訂單位的年度虧損透過調整股份合訂單位的加權平均數已就因供股所產生的紅利因素重列。

14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
應收總承租人款項	-	14,046
應收租金	-	15
遞延應收租金	152	223
其他應收賬款	675	69
按金及預付款項	14,654	7,791
	<u>15,481</u>	<u>22,144</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>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
3個月內	-	14,061

15. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	17,481	20,212
已收按金	654	684
應付工程款項	3,761	18,697
應計款項及其他應付款項	13,747	17,250
	<u>35,643</u>	<u>56,843</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2020年</u> 港幣千元	<u>2019年</u> 港幣千元
3個月內	6,044	10,481
3個月以上及6個月內	3,744	9,731
6個月以上及12個月內	7,693	-
	<u>17,481</u>	<u>20,212</u>

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表  
截至 2020 年 12 月 31 日止年度

---

	<u>附註</u>	<u>2020 年</u> 港元	<u>2019 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(22,355)	(23,955)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>22,355</u>	<u>23,955</u>
<b>除稅前損益</b>	4	-	-
所得稅	5	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>年度損益及全面收益／支出總額</b>		<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 2020 年 12 月 31 日

---

	<u>2020 年</u> 港元	<u>2019 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）。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. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

**於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則**

於本年度，本公司編製財務報表時首次應用自 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效的「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義
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

## 2. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則（續）

在本年度應用「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」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。

### 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	保險合同及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革-第二階段 <sup>5</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） 香港會計準則第 1 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>3</sup> 負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第 5 號的修訂（2020 年） <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號（修訂本） 香港會計準則第 37 號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup> 虧損性合約－履行合約之成本 <sup>2</sup> 對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則 的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2020 年 6 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

3. 編製財務報表的基準

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>2020年</u> 港元	<u>2019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。

---