

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)

2022 年度全年業績公布

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 2022 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) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|
| 酒店組合收入 | 970.6 | 753.1 | 28.9% |
| 扣除服務費後的信託集團總租金收益 | 332.1 | 224.3 | 48.1% |
| 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) | 118.1 | 66.8 | 76.8% |
| 可分派收入 | 190.5 | 98.5 | 93.4% |
| 末期可分派收入 | 95.3 | 88.7 | 7.4% |
| 每股份合訂單位的中期分派 | - | - | - |
| 每股份合訂單位的末期分派 | 2.9 港仙 | 2.7 港仙 | 7.4% |
| 每股份合訂單位的年度分派 | 2.9 港仙 | 2.7 港仙 | 7.4% |

財務摘要（續）

| 於 | 2022年12月31日 | 2022年6月30日 | 2021年12月31日 |
|--------------|-------------|------------|-------------|
| 酒店組合總值（百萬港元） | 14,685 | 14,887 | 14,407 |
| 每股份合訂單位資產淨值 | 2.49 港元 | 2.56 港元 | 2.41 港元 |
| 負債比率 | 42.0% | 41.7% | 43.2% |

管理層討論及分析

概覽

這一年始於第五波新型冠狀病毒疫情，由於強制性檢疫規定及社交距離措施的實施，導致2022年上半年酒店業的經營環境極具挑戰性。於2022年下半年，隨著新型冠狀病毒疫情的緩和，限制措施有所放寬，雖然大部分邊境仍然關閉，但由於本地的長住及度假市場，業務略有改善。

在疫情爆發初期，我們的酒店－朗廷酒店及香港康得思酒店正在進行大量的機械及工程項目，限制了其參與檢疫酒店（「檢疫酒店」）業務的能力。這些項目一經竣工，且由於新型冠狀病毒的持續影響，該等酒店於2022年初改變其營運模式。香港朗廷酒店及香港康得思酒店參與了政府的社區隔離設施（「社區隔離設施」）酒店計劃，為新型冠狀病毒患者提供住宿，而香港逸東酒店則為醫院管理局的工作人員提供三個月的住宿。此後，香港朗廷酒店及香港康得思酒店分別作為指定檢疫酒店計劃（「指定檢疫酒店計劃」）下的檢疫酒店，分別運營至2022年9月中旬及9月底。因此，與2021年相比，我們的酒店入住率及平均房租在2022年已見上升，客房收入增加1.8倍。該等混合經營對我們的酒店餐飲（「餐飲」）業務產生了負面影響。香港朗廷酒店及香港康得思酒店在以社區隔離措施或檢疫酒店形式營運期間，不得不暫時全部或部分關閉餐飲店及活動場所。2022年的整體餐飲業務收入較上年度下降26.5%。

信託集團的酒店組合於2022年的總收入按年增長28.9%，其中包括24.0百萬港元政府補貼。儘管餐飲收入較低，但由於客房收入較高，該組合於2022年的經營利潤保持良好，錄得扣除全球市場推廣費前的合計經營毛利212.7百萬港元，即增長5.8倍。

於 2022 年，來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的固定租金收益為 225.0 百萬港元及浮動租金收益總額為 148.9 百萬港元 (即我們所佔扣除全球市場推廣費用前的酒店合計經營毛利的份額)。整體而言，經扣除所產生的服務費開支後，2022 年的總租金收益增加 48.1% 至 332.1 百萬港元。於扣除物業相關開支後，信託集團的淨物業收益按年增加 54.1% 至 313.7 百萬港元。

年內的利率上升導致融資成本較上年增加 25.6% 至 145.1 百萬港元。美國潛在進一步加息可能會導致香港利率進一步上升。於 2022 年 12 月 31 日，我們未償還之借款的 58.6% (未計及貸款先付費) 以各種固定利率進行對沖。信託集團將繼續密切關注利率，並在認為有利時考慮進一步對沖。

除年內錄得的投資物業 (酒店組合) 公平值增加 218.4 百萬港元外，衍生金融工具公平值亦增加 83.1 百萬港元。這兩項主要非現金項目為年內貢獻純利 419.6 百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動的淨溢利為 118.1 百萬港元，較去年增加 76.8%。經非現金項目作出調整後，截至 2022 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 190.5 百萬港元。

儘管年內該等酒店業務略有復蘇，但該等酒店未來業務的盈利能力和穩定性仍不明朗。這些不確定性集中在利率不斷上升的環境以及最終業務和旅遊復蘇的程度和時間。鑒於此種情況並考慮到利率可能上升，託管人—經理董事會和公司董事會 (「董事會」) 決定預留更多資金用於營運及保守的資本管理，包括為履行財務契約留出更多餘地。因此，託管人—經理董事會建議分派截至 2022 年 12 月 31 日止年度可分派收入總額的 50%，即 95.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.9 港仙分配予股份合訂單位持有人。這較 2021 年的分派增加了 7.4%。

於 2022 年 12 月 31 日，酒店組合的估值由 2021 年 12 月底的 14,407.0 百萬港元增加至 14,685.0 百萬港元。於 2022 年 12 月 31 日，信託集團的資產淨值 (「資產淨值」) 為 8,161.0 百萬港元或每股份合訂單位 2.49 港元。於 2022 年 12 月底的負債比率為 42.0%，而於 2021 年 12 月底為 43.2%。

經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予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)，信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收益 (按比例每年225.0百萬港元) 及浮動租金 (按該等酒店 (扣除全球市場推廣費前) 的合計總經營毛利的70%計算) 組成。除獲總承租人支付固定租金收益及浮動租金收益外，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益。

信託集團於2022年繼續獲得固定租金收益225.0百萬港元。由於2022年該等酒店錄得合計經營毛利，浮動租金收益合共148.9百萬港元，來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益2.1百萬港元，信託集團於本年度收取的總租金收益 (扣除服務費前) 為376.0百萬港元，按年增長51.2%。扣除所產生的服務費43.9百萬港元後，總租金收益為332.1百萬港元，按年增長48.1%。

| (百萬港元) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| 固定租金收益 | 225.0 | 225.0 | - |
| 浮動租金收益 | 148.9 | 21.7 | 586.2% |
| 來自零售店舖的租金收益 | 2.1 | 2.0 | 5.0% |
| 扣除服務費前的總租金收益 | 376.0 | 248.7 | 51.2% |
| 服務費支出 | (43.9) | (24.4) | 79.9% |
| 信託集團的總租金收益 | 332.1 | 224.3 | 48.1% |

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費；ii) 許可費；及 iii) 全球市場推廣費。酒店管理費由基本管理費用 (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，全球市場推廣費乃以現金支付。至於酒店管理費及許可費，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。就截至 2023 年 12 月 31 日止三個年度，酒店管理人已選擇全部以股份合訂單位形式支付酒店管理費及許可費。該特別授權已於 2021 年 5 月 12 日舉行之特別大會上獲得大多數股份合訂單位持有人批准。

於 2022 年，酒店管理費增加 80.0% 至 23.4 百萬港元，許可費增加 29.3% 至 9.7 百萬港元，全球市場推廣費增加 176.9% 至 10.8 百萬港元，反映該等酒店的經營表現較 2021 年有所改善。於 2022 年，應付予酒店管理公司的總服務費按年增加 79.9% 至 43.9 百萬港元。

| (百萬港元) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 酒店管理費用 | 23.4 | 13.0 | 80.0% |
| 許可費 | 9.7 | 7.5 | 29.3% |
| 全球市場推廣費用 | <u>10.8</u> | <u>3.9</u> | 176.9% |
| 總服務費 | 43.9 | 24.4 | 79.9% |

物業相關開支於 2022 年按年減少 11.1% 至 18.4 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 2022 年的淨物業收益為 313.7 百萬港元，按年增加 54.1%。

| (百萬港元) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|----------------|---------------|---------------|--------------|
| 總租金收益 (扣除服務費後) | 332.1 | 224.3 | 48.1% |
| 酒店物業相關開支 | <u>(18.4)</u> | <u>(20.7)</u> | -11.1% |
| 淨物業收益 | 313.7 | 203.6 | 54.1% |

利息開支包括我們的浮動貸款利息，其於 2022 年增加至 130.1 百萬港元，較 2021 年增加 115.0%，乃由於香港銀行同業拆息於本年度逐漸上升所致。我們亦有與掉期相關的利息開支。鑑於 2022 年我們的掉期利率較浮動利率更佳，我們的掉期淨利息下降了 91.5%。為非現金項目的貸款先付費攤銷與去年持平，為 11.3 百萬港元。整體融資成本增加 25.6% 至 145.1 百萬港元。

信託集團於 2022 年進行了數項利率掉期交易。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) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|---------------|----------------|----------------|--------------|
| 融資成本明細 | | | |
| 利息開支及其他借貸成本 | (130.1) | (60.5) | 115.0% |
| 利率掉期利息淨開支 | (3.7) | (43.7) | -91.5% |
| 貸款先付費攤銷 | (11.3) | (11.3) | - |
| 融資成本總額 | (145.1) | (115.5) | 25.6% |

2022 年除稅後溢利為 419.6 百萬港元。大幅增加截至 2022 年 12 月 31 日止年度的除稅後溢利的兩個關鍵因素為投資物業（酒店組合）公平值增加 218.4 百萬港元及衍生金融工具（利息掉期合約）公平值增加 83.1 百萬港元。酒店組合估值輕微上升反映年內酒店業務溫和復蘇。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動，於 2022 年錄得溢利 118.1 百萬港元，即按年增長 51.3 百萬港元或 76.8%。

| (百萬港元) | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|--|--------------|----------------|---------------|
| 淨物業收益 | 313.7 | 203.6 | 54.1% |
| 利息及其他收益 | 3.6 | 1.9 | 89.5% |
| 投資物業（酒店組合）公平值增加 （減少） | 218.4 | (475.4) | 145.9% |
| 衍生金融工具公平值變動（利率 掉期） | 83.1 | 62.0 | 34.0% |
| 融資成本 | (145.1) | (115.5) | 25.6% |
| 行政及其他開支 | (12.6) | (13.9) | -9.4% |
| 除稅前溢利（虧損） | 461.1 | (337.3) | 236.7% |
| 所得稅開支 | (41.5) | (9.3) | 346.2% |
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 （虧損） | 419.6 | (346.6) | 221.1% |
| 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） | 118.1 | 66.8 | 76.8% |

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（虧損）已就非現金項目作出調整。經調整項目包括投資物業公平值（增加）減少、衍生金融工具公平值變動、酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

| （百萬港元） | 2022 年 | 2021 年 | 變幅 |
|-------------------------|--------------|-------------|--------------|
| 股份合訂單位持有人應佔溢利（虧損） | 419.6 | (346.6) | 221.1% |
| 調整： | | | |
| 投資物業公平值（增加）減少 | (218.4) | 475.4 | -145.9% |
| 衍生金融工具公平值變動 | (83.1) | (62.0) | 34.0% |
| 酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付） | 33.1 | 20.5 | 61.5% |
| 貸款先付費攤銷 | 11.3 | 11.3 | - |
| 遞延稅項 | 41.4 | 9.3 | 345.2% |
| 折舊 | 1.2 | 1.9 | -36.8% |
| 傢俱、裝置及設備儲備 | (14.6) | (11.3) | 29.2% |
| 可分派收入 | <u>190.5</u> | <u>98.5</u> | 93.4% |
| 末期可分派收入 | <u>95.3</u> | <u>88.7</u> | 7.4% |

經調整非現金項目後，截至 2022 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 190.5 百萬港元。

託管人－經理董事會建議分派 95.3 百萬港元，相當於截至 2022 年 12 月 31 日止年度可分派收入總額的 50%。根據 50% 的分派率計算，建議分派末期分派每股份合訂單位 2.9 港仙予股份合訂單位持有人。相比之下，2021 年宣派的末期分派收入為 88.7 百萬港元或每股份合訂單位 2.7 港仙。每股份合訂單位的末期分派按年增長 7.4%。

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) | |
|---------|---------------|-------|-----------|-------|--------------|-------|-----------------------|-------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 香港朗廷酒店 | 498 | 498 | 59.8% | 30.1% | 1,753 | 1,103 | 1,048 | 332 |
| 按年增長 | | | +29.7 百分點 | | +58.9% | | +215.7% | |
| 香港康得思酒店 | 668 | 667 | 66.4% | 36.0% | 1,428 | 996 | 948 | 358 |
| 按年增長 | | | +30.4 百分點 | | +43.4% | | +164.8% | |
| 香港逸東酒店 | 465 | 465 | 73.4% | 48.8% | 911 | 534 | 669 | 261 |
| 按年增長 | | | +24.6 百分點 | | +70.6% | | +156.3% | |
| 酒店組合 | 1,631 | 1,630 | 66.4% | 37.9% | 1,354 | 852 | 899 | 322 |
| 按年增長 | | | +28.5 百分點 | | +58.9% | | +179.2% | |

| 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 | 190.5 | 231.2 | 113.5 | 535.2 |
| 餐飲 | 104.3 | 125.8 | 154.0 | 384.1 |
| 其他* | 12.3 | 13.3 | 25.7 | 51.3 |
| 總收入 | 307.1 | 370.3 | 293.2 | 970.6 |

*數字包括保就業計劃及政府由於新型冠狀病毒提供的其他補貼。

| 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 | 215.4% | 165.1% | 156.8% | 179.0% |
| 餐飲 | -34.4% | -39.1% | -1.7% | -26.5% |
| 其他* | 78.3% | -6.3% | 45.2% | 32.2% |
| 總收入 | 35.6% | 20.2% | 34.1% | 28.9% |

*數字包括保就業計劃及政府由於新型冠狀病毒提供的其他補貼。

個別酒店

香港朗廷酒店參與了社區隔離設施酒店計劃，於 2022 年 3 月至 4 月底為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。隨著確診病例減少，該酒店自 5 月 1 日起開始作為檢疫酒店營運，為海外旅客或返港居民提供檢疫住宿。鑒於對檢疫酒店的需求及檢疫要求的放寬，該酒店作為檢疫酒店營運至 2022 年 9 月 26 日。此後，其恢復正常酒店營運，專注於本地城中度假市場以及長住業務。

由於營運模式轉變為社區隔離設施／檢疫酒店及隔離限制放寬，該酒店於 2022 年的入住率錄得 59.8%，而 2021 年的入住率則為 30.1%。2022 年平均房租按年上漲 58.9%。

雖然 2022 年客房收入按年飆升 215.4%，但 2022 年該酒店的餐飲收入按年下滑 34.4%，主要是由於根據社區隔離設施酒店計劃而暫時關閉所有餐飲店所致。儘管如此，2022 年該酒店的總收入按年增長 35.6%。

撇除計入其他收入的保就業計劃（「保就業計劃」）及其他政府補助所增加的 7.8 百萬港元後，該酒店於 2022 年的總收入按年增加 32.3%，而未扣除全球市場推廣費前的總經營毛利較去年增加 76.5 百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為 105.0%。換言之，今年我們每比去年多產生一元的收入，我們就多賺取 1.05 港元的總經營毛利。

香港康得思酒店於 2022 年 3 月中旬至 5 月中旬轉變其營運模式為社區隔離設施酒店，為輕症新型冠狀病毒患者提供住宿。由 5 月中旬至 2022 年 9 月底，該酒店營運為檢疫酒店，為海外旅客或返港居民提供隔離住宿。此後，其恢復正常酒店營運，並專注於本地城中度假市場及長住業務。因此，該酒店於 2022 年的入住率達 66.4%，而 2021 年的入住率則為 36.0%。2022 年平均房租按年上漲 43.4%，令 2022 年客房收入按年增長 165.1%。

2022 年的餐飲收入按年下降 39.1%，主要是由於該酒店在根據社區隔離設施酒店計劃營運為社區隔離設施／檢疫酒店期間而暫時關閉所有餐飲店，以及在營運為檢疫酒店期間繼續關閉宴會業務所致。整體而言，2022 年該酒店的總收入按年增長 20.2%。

撇除計入其他收入的保就業計劃及其他政府補助所增加的 7.5 百萬港元後，該酒店於 2022 年的總收入按年增加 17.8%，而與去年相比，扣除全球市場推廣費前的總經營毛利增長 46.4 百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為 84.9%。

香港逸東酒店於 2022 年實現 73.4% 的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場，同時與醫院管理局簽訂合約，於 3 月中旬至 6 月中旬三個月期間為其員工提供住宿。因此，2022 年平均房租按年上漲 70.6%。2022 年客房總收入按年增加 156.8%。

另一方面，2022 年香港逸東酒店營運的餐飲收入下跌 1.7%，主要是由於 2022 年上半年不同時期短暫關閉多家餐飲店所致。該酒店於 2022 年的總收入按年增加 34.1%。

撇除計入其他收入的保就業計劃及其他政府補助所增加的 8.7 百萬港元後，該酒店於 2022 年的總收入按年增加 30.4%，扣除全球市場推廣費前的總經營毛利增加 34.6 百萬港元。收入增加對總經營毛利的流轉率為 52.5%。

| 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) | |
|--------|-----------|-------|--------------|-------|-----------------------|-------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 甲級高價酒店 | 55.9% | 45.3% | 1,407 | 1,185 | 786 | 537 |
| 按年增長 | +10.6 百分點 | | +18.7% | | +46.4% | |
| 乙級高價酒店 | 69.3% | 64.6% | 730 | 545 | 506 | 353 |
| 按年增長 | +4.7 百分點 | | +33.9% | | +43.3% | |

因檢疫酒店業務人為地推高了我們的酒店業務及我們的競爭組合中的某些酒店，故此我們的酒店與香港旅遊發展局酒店的比較並無意義。

然而，甲級高價酒店的可出租客房平均收入增幅為 46.4%，而香港朗廷酒店及香港康得思酒店的增幅分別為 215.7% 及 164.8%。於本年度，醫院管理局買斷三個月促使香港逸東酒店的可出租客房平均收入攀升 156.3%，而乙級高價酒店的可出租客房平均收入僅上升 43.3%。

展望

於過去三年，新型冠狀病毒疫情對我們的業務造成了嚴重干擾。展望未來，我們相信，來港企業及休閒旅遊將逐漸增加，並會帶來更好的酒店業績。然而，較高的利率及世界各地的地緣政治緊張局勢可能會阻礙整體復蘇。此外，我們預計 2023 年將繼續是充滿挑戰的一年，酒店之間為吸引回流的入境旅客而展開激烈競爭，這可能會阻礙房租的增長。

由於隔離管制的放寬、邊境的重新開放以及政府有意通過各種計劃向海外及中國大陸旅客推廣香港，預計於 2023 年酒店組合的收入將有小幅增長。此外，於 2023 年 1 月，我們酒店的可出租客房平均收入及餐飲業務與前幾個月相比有改善的跡象。

然而，酒店業的勞動力短缺及營運開支增加的可能性不容忽視，因為其將對酒店的盈利能力產生影響。為使我們的盈利能力保持穩定，我們的酒店專注於提高效率及生產力以保住流向盈利能力的底線。

財務回顧

分派

信託集團截至2022年12月31日止財政年度的可分派收入總額為190,517,000港元（2021年：98,522,000港元）。

託管人－經理已建議分派可分派收入95,259,000港元，即截至2022年12月31日止財政年度的50%的可分派收入。根據50%的分派率，已建議分派每股份合訂單位末期分派2.9港仙予股份合訂單位持有人。相比之下，去年已建議分派截至2021年12月31日止年度的90%可分派收入總額或88,670,000港元。截至2021年12月31日止年度每股份合訂單位按90%分派率的分派為2.7港仙。

以2022年12月30日每股份合訂單位收市價1.11港元為基準，每股份合訂單位的分派相等於分派收益率2.6%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2022年12月31日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為8,161.0百萬港元或每股份合訂單位2.49港元（2021年：7,799.8百萬港元或每股份合訂單位2.41港元），較2022年12月30日的股份合訂單位收市1.11港元有124.3%溢價。

供股所得款項用途

於2020年9月，信託集團按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準，按認購價每個供股股份合訂單位0.95港元進行供股完成後，發行1,072,743,916個股份合訂單位。供股所得款項為1,019.1百萬港元，所得款項淨額則為1,011.2百萬港元。所得款項淨額已按照之前於本信託及本公司日期為2020年8月21日的通函中所披露的意向動用。

於 2022 年 12 月 31 日，供股所得款項淨額用途如下：

| (百萬港元) | | 已動用 | | | 未動用 | | |
|--|-------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| 擬定用途 | 擬定用途 的估計 金額 | 於 2021 年 12 月 31 日 | 年內 變動 | 於 2022 年 12 月 31 日 | 於 2021 年 12 月 31 日 | 年內 變動 | 於 2022 年 12 月 31 日 |
| 動用最少 80% 之所得款項淨額預付部分未償還貸款 | 809.0 | 810.0 | - | 810.0 | - | - | - |
| 動用不多於 20% 之所得款項淨額部分作為貸款融資協議下緩解機制之額外保證金 | 202.2 | - | - | - | - | - | - |
| 動用餘下之所得款項淨額作為一般營運資金 | - | 116.3 | 84.9 | 201.2 | 84.9 | (84.9) | - |
| 合共 | 1,011.2 | 926.3 | 84.9 | 1,011.2 | 84.9 | (84.9) | - |

於年內，所有未動用所得款項淨額 84.9 百萬港元已用作支付融資成本。

債務狀況

信託集團於 2022 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 6,317.0 百萬港元（2021 年：6,317.0 百萬港元）。5,990.0 百萬港元（2021 年：5,990.0 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（2021 年：於 2023 年 12 月）一筆過償還。327.0 百萬港元（2021 年：327.0 百萬港元）之有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至 2023 年 12 月。

為減低利率風險，信託集團與銀行進行了數項利率掉期合約，將部份未償還之銀行借款由浮息交換為定息。於年內，有一份 500.0 百萬港元之利率掉期合約到期，而信託集團簽訂四份利率掉期合約，總額達 2,300.0 百萬港元。撇除兩份總額達 1,300.0 百萬港元生效日期為 2022 年 12 月 31 日後的利率掉期合約後，利率掉期合約名義總額達 3,700.0 百萬港元（2021 年：3,200.0 百萬港元）。因此，6,317.0 百萬港元（2021 年：6,317.0 百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費）當中的 58.6%（2021 年：50.7%）之利率已被固定為平均掉期年利率 1.77 厘（2021 年：年利率 1.31 厘）。

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

於 2022 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 15,022.6 百萬港元（2021 年：14,612.6 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 42.0%（2021 年：43.2%）。

現金狀況

於 2022 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 245.1 百萬港元（2021 年：179.2 百萬港元）以滿足該等酒店一部分的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

此外，於 2022 年 12 月 31 日，信託集團有未動用之循環貸款額達 373.0 百萬港元（2021 年：373.0 百萬港元）。

資產抵押

於 2022 年 12 月 31 日，信託集團的所有投資物業（2021 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 2022 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 17.1 百萬港元（2021 年：40.6 百萬港元），當中 13.6 百萬港元（2021 年：30.4 百萬港元）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

儘管年內該等酒店業務略有復蘇，但該等酒店未來業務的盈利能力和穩定性仍不明朗。這些不確定性集中在利率不斷上升的環境以及最終業務和旅遊復蘇的程度和時間。鑒於此種情況並考慮到利率可能上升，董事會決定預留更多資金用於營運及保守的資本管理，包括為履行財務契約留出更多餘地。因此，託管人－經理董事會建議分派截至 2022 年 12 月 31 日止年度可分派收入總額的 50%，即 95.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.9 港仙（2021 年：2.7 港仙）予於 2023 年 5 月 23 日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。這較 2021 年的分派增加了 7.4%。

待股份合訂單位持有人於 2023 年股份合訂單位持有人周年大會（「2023 年周年大會」）上批准後，末期分派將於 2023 年 6 月 6 日派發。由於沒有截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2021 年：無），本年度每股份合訂單位的分派為 2.9 港仙。以 2022 年 12 月 30 日每股份合訂單位收市價 1.11 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 2.6%。

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 2023 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2023 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2023 年 5 月 8 日（星期一）至 2023 年 5 月 11 日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2023 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 2023 年 5 月 5 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) 享有建議之 2022 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2022 年末期分派之權利，由 2023 年 5 月 18 日（星期四）至 2023 年 5 月 23 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。

為確保合資格享有建議之 2022 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 2023 年 5 月 17 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 室，辦理登記手續。

周年大會及年報

本信託及本公司之 2023 年周年大會謹定於 2023 年 5 月 11 日（星期四）舉行。召開 2023 年周年大會之通告，連同 2022 年年報及其他相關文件，將於 2023 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 2022 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於企業管治守則所載的建議最佳常規。只有本公司成立了提名委員會和薪酬委員會，而這些的規定並不適用於託管人—經理。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，且託管人—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，因此託管人—經理並無聘用任何僱員。

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 2022 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 2022 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 2022 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,273,483,079。相較於 2021 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 32,509,368 個新股份合訂單位，佔於 2022 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 0.99%。

| 日期 | 明細 | 股份合訂單位數目 |
|-------------------------|---|----------------------|
| 2021 年 12 月 31 日 | 已發行股份合訂單位數目 | 3,240,973,711 |
| 2022 年 3 月 2 日 | 以每股份合訂單位 0.879 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2021 年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」) 約 13,051,000 港元 | 14,846,574 |
| 2022 年 8 月 26 日 | 以每股份合訂單位 0.932 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2022 年上半年的酒店管理人費用約 16,462,000 港元 | 17,662,794 |
| 2022 年 12 月 31 日 | 已發行股份合訂單位數目 | 3,273,483,079 |

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 2022 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由託管人－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 2022 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本信託集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本信託及本公司截至2022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以及相關附註之數字乃與本信託及本公司經審核及於2023年2月20日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

本託管人－經理核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載託管人－經理截至2022年12月31日止年度之財務狀況表、損益及其他全面收益表以及相關附註之數字乃與託管人－經理經審核及於2023年2月20日經董事會批准之本年度財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

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，2023年2月20日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | <u>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 年</u> 港幣千元 |
|---|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 收入 | 5 | 332,106 | 224,352 |
| 物業相關開支 | | (18,353) | (20,737) |
| 物業收益淨額 | | 313,753 | 203,615 |
| 其他收益 | 7 | 3,581 | 1,863 |
| 投資物業之公平值增加 (減少) | | 218,416 | (475,383) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | 83,085 | 61,970 |
| 行政及其他費用 | | (12,590) | (13,763) |
| 融資成本 | 8 | (145,111) | (115,520) |
| 除稅前溢利 (虧損) | | 461,134 | (337,218) |
| 所得稅開支 | 9 | (41,573) | (9,344) |
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利 (虧損) 及全面收益 (開支) 總額 | 12 | 419,561 | (346,562) |
| 每股份合訂單位盈利 (虧損) 基本及攤薄 | 13 | 13 港仙 | (11 港仙) |

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2022 年 12 月 31 日

| | 附註 | 2022 年 港幣千元 | 2021 年 港幣千元 |
|-----------------|----|--------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 2,040 | 1,611 |
| 投資物業 | | 14,685,000 | 14,407,000 |
| 按金 | 14 | 5,277 | 5,009 |
| | | <u>14,692,317</u> | <u>14,413,620</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 14 | 13,022 | 19,676 |
| 衍生金融工具 | | 72,143 | - |
| 可收回稅項 | | - | 98 |
| 銀行結餘 | | 245,149 | 179,182 |
| | | <u>330,314</u> | <u>198,956</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應計款項 | 15 | 45,651 | 38,766 |
| 衍生金融工具 | | - | 5,641 |
| 一年內到期的有抵押銀行貸款 | | 6,306,416 | 327,000 |
| 一年內到期的租賃負債 | | 1,067 | 1,648 |
| 應付稅項 | | 44,423 | 44,390 |
| | | <u>6,397,557</u> | <u>417,445</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(6,067,243)</u> | <u>(218,489)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>8,625,074</u> | <u>14,195,131</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | | 14,306 | 19,607 |
| 一年後到期的有抵押銀行貸款 | | - | 5,968,166 |
| 一年後到期的租賃負債 | | 875 | 41 |
| 遞延稅項負債 | | 448,940 | 407,531 |
| | | <u>464,121</u> | <u>6,395,345</u> |
| 資產淨額 | | <u>8,160,953</u> | <u>7,799,786</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 已發行股本／單位 | | 3,273 | 3,241 |
| 儲備 | | 8,157,680 | 7,796,545 |
| 權益總額 | | <u>8,160,953</u> | <u>7,799,786</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. 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 2022 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 2022 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 2022 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、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下列自2022年1月1日或之後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：

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂本） | 對概念框架之提述 |
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂本） | 於2021年6月30日後的Covid-19相關租金優惠 |
| 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 |
| 香港會計準則第 37 號（修訂本） | 虧損性合約－履行合約之成本 |
| 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 |

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。

已頒布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布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（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月之香港財務報告準則第 17 號（修訂本）） | 保險合同 ¹ |
| 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 ² |
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂本） | 售後回租的租賃負債 ³ |
| 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） ³ |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 附有契約的非流動負債 ³ |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本） | 會計政策之披露 ¹ |
| 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 會計估計的定義 ¹ |
| 香港會計準則第 12 號（修訂本） | 與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹ |

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於 2024 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所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

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和香港公司條例要求之適用披露。

綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人－經理及董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量；經考慮與銀行的現有關係後，預期再融資達 6,690,000,000 港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團用作的抵押投資物業，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

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>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 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 | 148,856 | 21,756 |
| 服務費支出 | <u>(43,852)</u> | <u>(24,386)</u> |
| | 330,004 | 222,370 |
| 來自香港逸東酒店零售商店的租金收益 | <u>2,102</u> | <u>1,982</u> |
| | <u>332,106</u> | <u>224,352</u> |

附註：包括在來自總承租人之租金收益內的服务費收益為 43,852,000 港元（2021 年：24,386,000 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」），為託管人一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。

2022 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>125,406</u> | <u>145,180</u> | <u>105,372</u> | <u>375,958</u> | <u>(43,852)</u> | <u>332,106</u> |
| 分部業績 | <u>106,684</u> | <u>118,737</u> | <u>88,332</u> | <u>313,753</u> | <u>-</u> | <u>313,753</u> |
| 其他收益 | | | | | | 3,581 |
| 投資物業之公平值增加 | | | | | | 218,416 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | | 83,085 |
| 行政及其他費用 | | | | | | (12,590) |
| 融資成本 | | | | | | (145,111) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 461,134 |
| 所得稅開支 | | | | | | <u>(41,573)</u> |
| 股份合訂單位持有人 應佔年度溢利 | | | | | | <u>419,561</u> |

2021 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>103,639</u> | <u>65,302</u> | <u>248,738</u> | <u>(24,386)</u> | <u>224,352</u> |
| 分部業績 | <u>67,163</u> | <u>83,288</u> | <u>53,164</u> | <u>203,615</u> | <u>-</u> | <u>203,615</u> |
| 其他收益 | | | | | | 1,863 |
| 投資物業之公平值減少 | | | | | | (475,383) |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | | 61,970 |
| 行政及其他費用 | | | | | | (13,763) |
| 融資成本 | | | | | | (115,520) |
| 除稅前虧損 | | | | | | (337,218) |
| 所得稅開支 | | | | | | <u>(9,344)</u> |
| 股份合訂單位持有人 應佔年度虧損 | | | | | | <u>(346,562)</u> |

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 43,852,000 港元（2021 年：24,386,000 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）。

6. 分部資料 (續)

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 4,950,000,000 港元、6,320,000,000 港元及 3,415,000,000 港元(2021 年：4,920,000,000 港元、6,240,000,000 港元及 3,247,000,000 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

330,004,000 港元(2021 年：222,370,000 港元)來自總承租人的收入，佔集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7. 其他收益

| | <u>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 年</u> 港幣千元 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 來自銀行存款的利息收益 | 2,890 | 628 |
| 管理費收益 | 493 | 1,157 |
| 雜項收益 | 198 | 78 |
| | <u>3,581</u> | <u>1,863</u> |

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，雜項收益包括有關「保就業」計劃 108,000 港元(2021 年：無)。

8. 融資成本

| | <u>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 年</u> 港幣千元 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 銀行借款利息 | 129,062 | 59,651 |
| 利率掉期之利息淨額 | 3,689 | 43,696 |
| 貸款先付費攤銷 | 11,250 | 11,250 |
| 租賃負債之利息 | 58 | 103 |
| 其他借貸成本 | 1,052 | 820 |
| | <u>145,111</u> | <u>115,520</u> |

9. 所得稅開支

| | 2022年 港幣千元 | 2021年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 現時稅項： | | |
| 香港利得稅： | | |
| 本年度 | 183 | 149 |
| 過往年度超額撥備 | (19) | (99) |
| | <u>164</u> | <u>50</u> |
| 遞延稅項： | | |
| 本年度 | 41,424 | 9,247 |
| 過往年度（超額撥備）撥備不足 | (15) | 47 |
| | <u>41,409</u> | <u>9,294</u> |
| | <u>41,573</u> | <u>9,344</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溢利（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：

| | 2022年 港幣千元 | 2021年 港幣千元 |
|---------------------|----------------|---------------|
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利（虧損） | 419,561 | (346,562) |
| 調整： | | |
| 折舊 | 1,208 | 1,873 |
| 遞延稅項 | 41,409 | 9,294 |
| 貸款先付費攤銷 | 11,250 | 11,250 |
| 以股份合訂單位形式支付的 | | |
| 酒店管理費及許可費 | 33,148 | 20,550 |
| 投資物業之公平值（增加）減少 | (218,416) | 475,383 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | (83,085) | (61,970) |
| 傢俱、裝置及設備儲備 | (14,558) | (11,296) |
| 可分派收入總額 | <u>190,517</u> | <u>98,522</u> |

11. 分派表

| <u>附註</u> | <u>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 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 | 124,601 | 35,980 |
| 分派佔可分派收入的百份比 (附註 c) | - | - |
| 中期分派期的可分派收入 | - | - |
| 中期分派 | - | - |
| <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 | 190,517 | 98,522 |
| 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 | 190,517 | 98,522 |
| 分派佔可分派收入的百份比 (附註 c) | 50% | 90% |
| 末期分派期的可分派收入 | 95,259 | 88,670 |
| 末期分派 (附註 d) | 95,259 | 88,670 |
| 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 b) | - | - |
| 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) | 2.9 港仙 | 2.7 港仙 |

附註：

(a) 2022 年及 2021 年中期分派分別以截至 2022 年及 2021 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2022 年及 2021 年末期分派分別以截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。

(b) 中期分派

沒有分派任何截至 2022 年及 2021 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入。

11. 分派表（續）

附註：（續）

- (c) 為了預留更多資金用於營運及保守的資本管理，包括為履行財務契約留出更多餘地，建議分派在截至 2022 年 12 月 31 日的財政年度的可分派收入總額的 50%。

將派發截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 90%。

- (d) 末期分派

截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 2.9 港仙（2021 年：2.7 港仙），乃基於末期分派期的可分派收入 95,259,000 港元及於 2022 年 12 月 31 日的 3,273,483,079 個股份合訂單位來計算（2021 年：88,670,000 港元及 3,240,973,711 個股份合訂單位）。末期分派將於 2023 年 6 月 6 日付予股份合訂單位持有人。

計及於 2022 年 3 月 2 日發行的 14,846,574 個股份合訂單位（以支付截止 2021 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2021 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 3,255,820,285 個。有關 2021 年末期分派期的分派總額 87,907,000 港元已於 2022 年 6 月 7 日付予股份合訂單位持有人。

於 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日後的末期分派，分別並未於 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日確認為負債。

12. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利（虧損）及全面收益（開支）總額

| | <u>2022 年</u> 港幣千元 | <u>2021 年</u> 港幣千元 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 經扣除下列各項後達致的 | | |
| 年度溢利（虧損）及全面收益（開支）總額： | | |
| 員工成本（包括董事酬金） | 6,257 | 6,191 |
| 以股份支付款項支出（包括董事酬金）（附註） | - | 24 |
| | <u>6,257</u> | <u>6,215</u> |
| 折舊 | 1,208 | 1,873 |
| 核數師酬金 | 1,414 | 1,414 |
| | <u><u>1,414</u></u> | <u><u>1,414</u></u> |

附註：截至 2022 年 12 月 31 日止年度，集團並沒有（2021 年：24,000 港元）購股期權（由最終控股公司按其購股期權計劃授予）之費用。

13. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利（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盈利（虧損）乃基於下列數據計算：

| | <u>2022年</u> 港幣千元 | <u>2021年</u> 港幣千元 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 溢利（虧損） | | |
| 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利（虧損）而言的 年度溢利（虧損） | 419,561 | (346,562) |
| | <u>2022年</u> 千個 | <u>2021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盈利（虧損）而言 股份合訂單位的加權平均數 | 3,263,302 | 3,238,095 |

14. 應收賬款、按金及預付款項

| | <u>2022年</u> 港幣千元 | <u>2021年</u> 港幣千元 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 應收總承租人款項 | 9,211 | 17,121 |
| 應收租金 | 70 | - |
| 遞延應收租金 | 228 | 106 |
| 其他應收賬款 | 1,316 | 91 |
| 按金及預付款項 | 7,474 | 7,367 |
| | <u>18,299</u> | <u>24,685</u> |
| 減： 分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金 | (5,277) | (5,009) |
| 分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項 | <u>13,022</u> | <u>19,676</u> |

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

14. 應收賬款、按金及預付款項（續）

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：

| | 2022 年 港幣千元 | 2021 年 港幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 3 個月內 | <u>9,281</u> | <u>17,121</u> |

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 9,211,000 港元（2021 年：17,121,000 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。

15. 應付賬款、按金及應計款項

| | 2022 年 港幣千元 | 2021 年 港幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應付賬款 | 17,446 | 13,587 |
| 已收按金 | 758 | 958 |
| 應付工程款項 | 9,355 | 12,550 |
| 應計款項及其他應付款項 | <u>18,092</u> | <u>11,671</u> |
| | <u>45,651</u> | <u>38,766</u> |

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

| | 2022 年 港幣千元 | 2021 年 港幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 3 個月內 | 8,174 | 7,808 |
| 3 個月以上及 6 個月內 | <u>9,272</u> | <u>5,779</u> |
| | <u>17,446</u> | <u>13,587</u> |

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 17,446,000 港元（2021 年：13,587,000 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 1,587,000 港元（2021 年：147,000 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，應付承建商保證金為 3,042,000 港元（2021 年：2,937,000 港元），需於兩年內支付。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | <u>2022 年</u> 港元 | <u>2021 年</u> 港元 |
|-----------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| 收入 | | - | - |
| 行政開支 | | (23,850) | (21,960) |
| 減：同系附屬公司承擔的金額 | | <u>23,850</u> | <u>21,960</u> |
| 除稅前損益 | 4 | - | - |
| 所得稅 | 5 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 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 2022 年 12 月 31 日

| | <u>2022 年</u> 港元 | <u>2021 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，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，集團編製財務報表時首次應用下列自 2022 年 1 月 1 日或之後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：

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂本） | 對概念框架之提述 |
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂本） | 於 2021 年 6 月 30 日後的 Covid-19 相關租金優惠 |
| 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 |
| 香港會計準則第 37 號（修訂本） | 虧損性合約－履行合約之成本 |
| 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 |

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。

已頒布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布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（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月之香港財務報告準則第 17 號（修訂本）） | 保險合同 ¹ |
| 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 ² |
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂本） | 售後回租的租賃負債 ³ |
| 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） ³ |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 附有契約的非流動負債 ³ |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本） | 會計政策之披露 ¹ |
| 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 會計估計的定義 ¹ |
| 香港會計準則第 12 號（修訂本） | 與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹ |

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

3. 編製財務報表的基準及主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒布在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。

4. 除稅前損益

| | <u>2022 年</u> 港元 | <u>2021 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。