

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)

## 2024 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 2024 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)	2024 年	2023 年	變幅
酒店組合收入	1,587.7	1,618.8	-1.9%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	401.8	514.0	-21.8%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業、衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」)安排有關的變動)	50.5	224.1	-77.5%
可分派收入	113.0	297.6	-62.0%
每股份合訂單位的中期分派	-	-	-
每股份合訂單位的末期分派	1.6 港仙	-	不適用
每股份合訂單位的年度分派	1.6 港仙	-	不適用

## 財務摘要（續）

於	2024年12月31日	2024年6月30日	2023年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	15,895	15,725	15,662
每股份合訂單位資產淨值	2.77 港元	2.75 港元	2.77 港元
負債比率	38.2%	38.1%	38.3%

## 管理層討論及分析

### 概覽

於2024年，香港的旅遊業顯著復甦，接待了44.5百萬訪港旅客，較去年增長30.9%。儘管此增長勢頭令人鼓舞，但這個數字仍低於疫情前的基準，2018年的訪港旅客為65.1百萬人次，2019年則為55.9百萬人次。

2024年訪港旅客人次激增，主要受惠於東南亞市場強勁表現的推動，其增長了40.9%，長途旅客增加了53.2%，中國大陸旅客增加了27.2%。中國大陸旅客仍佔21.9百萬過夜旅客總人數的67.4%，其中短途旅客佔22.3%，長途旅客佔10.3%。然而，港元兌人民幣升值對來自中國大陸的旅客消費造成負面影響。此外，過夜旅客總人數僅達到2018年數字的75%。

年內，我們的酒店組合（「該等酒店」）在經濟不穩定、旅客群結構轉變及消費行為不斷演變的情況下，經營環境充滿挑戰。此外，本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇的趨勢日益增加。該等因素促使我們必須對服務項目及市場推廣策略作出策略性調整，有效滿足客戶不斷變化的需求。

由於香港高端及豪華酒店競爭激烈，我們的酒店組合，特別是香港朗廷酒店，受到持續價格戰的嚴重影響。值得注意的是，香港朗廷酒店的平均房租因尖沙咀區的激烈競爭而下跌近10%。同時，香港康得思酒店及香港逸東酒店的平均房租則保持穩定。整體而言，該等酒店的人住率上升2.8個百分點，達到平均90.9%。然而，同時平均房租下降4.4%，導致可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）按年下跌1.4%至每晚1,434港元。

年內，餐飲（「餐飲」）業務略有下跌，收入同比下降3.6%。該下跌乃主要由於餐廳消費者的消費模式轉變，以及年內婚禮活動較少所致。此外，客房及餐飲收入的下調，以及勞動力成本上升、網上旅遊代理商佣金水平提高及洗滌成本增加，進一步減少利潤。因此，該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利減少3.3%或17.4百萬港元至509.0百萬港元。

經獨立股份合訂單位持有人批准後，自2024年1月1日起，總租賃協議項下該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的溢利分配比例由70%減少至50%，而保證基本租金則保持不變。該調整乃根據獨立估值師進行的評估作出。概括而言，由2013年至2023年的十年間，信託集團自總租賃協議賺取的租金收入較並無該協議的情況下多收854.1百萬港元，反之，GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）即虧損854.1百萬港元。

於2024年，我們根據總租賃協議賺取租金收入合共479.5百萬港元，當中包括基本租金225.0百萬港元及浮動租金254.5百萬港元，佔該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的94.2%。整體而言，經扣除服務費開支後，2024年總租金收入下跌21.8%至401.8百萬港元。

於2024年12月，受惠於眾多信譽卓著的銀行的超額認購，信託集團成功為其銀行貸款進行再融資。此項新貸款於2027年12月到期，有效減低信託集團的中期再融資的風險。此外，該貸款與可持續發展掛鉤，當達到溫室氣體減排目標時，信託集團可享有輕微的利率下調。這與信託集團對環境可持續性發展的承諾一致。

2024年的總融資成本增加75.1百萬港元，或30.4%，主要是由於在2023年12月若干利率掉期合約期滿，使變現收益減少所致。然而，年內平均未償還貸款額減少，稍微降低利率持續高企的影響。銀行借款利息開支輕微增加1.8%或5.6百萬港元。

年內淨物業收入為381.0百萬港元，較去年減少23.0%，主要由於根據總租賃協議進行租金檢討後，浮動租金的溢利分配比例變動所致。經調整非現金項目後，2024年的可分派收入總額為113.0百萬港元。

鑑於該等酒店未來的業務環境不明朗及利率持續高企，董事會決定預留更多資金用於營運及保守的資本管理。因此，託管人－經理董事會建議向股份合訂單位持有人派付截至2024年12月31日止年度的末期分派每股份合訂單位1.6港仙，分派率為48%。

## 經營回顧

由於信託集團的該等酒店已出租予總承租人（為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乃由經協定之固定租金收入（每年按比例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50%計算）組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售商店直接收取租金收入。

於2024年，信託集團維持穩健的固定租金收入，金額達225.0百萬港元，並賺取浮動租金254.5百萬港元。自總承租人收取的總租金為479.5百萬港元，佔該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的94.2%。加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收入1.7百萬港元，信託集團於2024年收取的總租金收入（扣除服務費前）為481.2百萬港元，按年下跌19.2%。

扣除所產生的服務費79.4百萬港元後，總租金收入為401.8百萬港元，按年下跌21.8%。

（百萬港元）	2024年	2023年	變幅
固定租金收入	225.0	225.0	-
浮動租金收入	254.5	368.5	-30.9%
來自零售商店的租金收入	1.7	1.7	-
<b>扣除服務費前的總租金收入</b>	<b>481.2</b>	<b>595.2</b>	<b>-19.2%</b>
服務費支出	(79.4)	(81.2)	-2.2%
<b>信託集團的總租金收入</b>	<b>401.8</b>	<b>514.0</b>	<b>-21.8%</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。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的1.5%計算）及獎勵費用（按有關酒店經調整總經營毛利的5.0%計算）組成。許可費乃按有關酒店總收入的1.0%計算，而全球市場推廣費則按有關酒店總客房收入的2.0%計算。須注意的是，全球市場推廣費乃以現金支付，而酒店管理人費用則可由酒店管理人選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。截至2024年12月31日止年度，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人費用。此外，該等股份合訂單位可於付款截止日期起三年內配發及發行，惟須符合上市規則的公眾持股量規定。

於2024年，該等酒店的經營表現較去年稍遜。因此，酒店管理費用減少2.7%至46.4百萬港元，許可費下跌1.9%至15.9百萬港元，而全球市場推廣費用則減少1.2%至17.1百萬港元。整體而言，於2024年應付予酒店管理公司的總服務費按年減少2.2%，金額為79.4百萬港元。

(百萬港元)	2024 年	2023 年	變幅
酒店管理費用	46.4	47.7	-2.7%
許可費	15.9	16.2	-1.9%
全球市場推廣費	17.1	17.3	-1.2%
<b>總服務費</b>	<b>79.4</b>	<b>81.2</b>	<b>-2.2%</b>

酒店物業相關開支於 2024 年按年增加 7.8% 至 20.8 百萬港元，主要由於保險費、政府地租及差餉以及倉庫許可費上升。整體而言，信託集團於 2024 年的淨物業收入為 381.0 百萬港元，按年減少 23.0%。

(百萬港元)	2024 年	2023 年	變幅
總租金收入 (扣除服務費後)	401.8	514.0	-21.8%
酒店物業相關開支	(20.8)	(19.3)	7.8%
淨物業收入	<b>381.0</b>	<b>494.7</b>	<b>-23.0%</b>

於2024年，總融資成本上升至322.2百萬港元，較去年增加30.4%。導致該增長的主要因素為利率掉期淨利息收入大幅下降91.9%，減少71.3百萬港元。該等變動乃主要由於數份掉期合約於2023年12月到期，導致掉期安排不如之前有利。然而，我們持續進行的掉期仍於2024年產生淨利息收入6.3百萬港元，部分減緩香港銀行同業拆息持續高企的影響。

此外，包銷及貸款延期費攤銷合共9.6百萬港元，為2024年的額外融資成本。與再融資有關的包銷費用為40.8百萬港元，已於2024年12月全數支付，並於截至2027年12月三年內分攤。

於2024年12月31日，對沖現有浮動利率貸款的利率掉期合約的總名義金額為1,500.0百萬港元，佔我們未償還借款（未計及包銷費）的24.2%。信託集團將繼續保持警惕，密切關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將部分銀行債務透過掉期從浮動利率轉換為固定利率，從而進一步降低餘下銀行債務的利率風險承擔。

(百萬港元)	2024 年	2023 年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
銀行借款利息開支	(318.1)	(312.5)	1.8%
利率掉期淨利息	6.3	77.6	-91.9%
包銷／貸款延期／先付費攤銷	(9.6)	(11.1)	-13.5%
其他借貸成本	(0.8)	(1.1)	-27.3%
融資成本總額	<b>(322.2)</b>	<b>(247.1)</b>	<b>30.4%</b>

2024 年的除稅後溢利淨額為 231.7 百萬港元，較 2023 年下跌 78.6%。該差額絕大部分乃由於 2023 年投資物業公平值大幅增加 926.3 百萬港元，而 2024 年的增幅則較為溫和，僅為 186.5 百萬港元。

撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動後，除稅後溢利淨額為 50.5 百萬港元，按年下跌 77.5%。2024 年錄得與支付酒店管理人費用安排有關的變動金額為 14.6 百萬港元，這相等於 2024 年 3 月 4 日以每單位 0.646 港元發行 55,432,596 個新股份合訂單位（「新股份合訂單位」）與於 2024 年 5 月 8 日（即因新股份合訂單位配發及發行延遲而實際配發及發行新股份合訂單位的前一日）以每單位收市價 0.910 港元計算之新股份合訂單位之間的差額。

（百萬港元）	2024 年	2023 年	變幅
淨物業收入	381.0	494.7	-23.0%
利息及其他收益	5.4	9.9	-45.5%
投資物業（酒店組合）公平值增加	186.5	926.3	-79.9%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	9.3	(70.1)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	(14.6)	-	不適用
行政及其他開支	(15.7)	(13.9)	12.9%
融資成本	(322.2)	(247.1)	30.4%
<b>除稅前溢利</b>	<b>229.7</b>	<b>1,099.8</b>	<b>-79.1%</b>
所得稅抵免（開支）	2.0	(19.5)	不適用
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>231.7</b>	<b>1,080.3</b>	<b>-78.6%</b>
股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資物業、衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動）	50.5	224.1	-77.5%

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔溢利已就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、衍生金融工具公平值變動、與支付酒店管理人費用安排有關的變動、酒店管理人費用（以股份合訂單位形式支付）、包銷／貸款延期／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。

經調整非現金項目後，截至2024年12月31日止年度的可分派收入總額為113.0百萬港元。

(百萬港元)	2024年	2023年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	231.7	1,080.3	-78.6%
調整：			
投資物業公平值增加	(186.5)	(926.3)	-79.9%
衍生金融工具公平值變動	(9.3)	70.1	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	14.6	-	不適用
酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)	62.3	63.9	-2.5%
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9.6	11.1	-13.5%
遞延稅項	13.3	21.7	-38.7%
折舊	1.1	1.1	-
傢俱、裝置及設備儲備	<u>(23.8)</u>	<u>(24.3)</u>	-2.1%
可分派收入	<b>113.0</b>	<b>297.6</b>	<b>-62.0%</b>
末期可分派收入	<b>54.3</b>	-	不適用
每股份合訂單位的末期分派	<b>1.6 港仙</b>	-	不適用

建議向股份合訂單位持有人派付末期分派每股份合訂單位1.6港仙。相比之下，去年並無宣派末期可分派收入。



## 酒店表現

收入明細 (百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	318.7	366.2	170.7	855.6
餐飲	204.7	289.0	196.1	689.8
其他	8.8	15.0	18.5	42.3
總收入	532.2	670.2	385.3	1,587.7

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	-7.1%	2.3%	4.1%	-1.1%
餐飲	-8.8%	1.7%	-5.1%	-3.6%
其他	-3.3%	19.0%	10.1%	9.9%
總收入	-7.7%	2.4%	-0.6%	-1.9%

	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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
香港朗廷酒店	498	498	89.3%	86.9%	1,957	2,173	1,748	1,887
按年增長			+2.4 百分點		-9.9%		-7.4%	
香港康得思酒店	667	667	92.6%	89.8%	1,619	1,638	1,500	1,471
按年增長			+2.8 百分點		-1.2%		+2.0%	
香港逸東酒店	465	465	90.0%	87.0%	1,114	1,110	1,003	966
按年增長			+3.0 百分點		+0.4%		+3.8%	
酒店組合	1,630	1,630	90.9%	88.1%	1,578	1,650	1,434	1,454
按年增長			+2.8 百分點		-4.4%		-1.4%	

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)	
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
甲級高價酒店	79.0%	76.0%	2,238	2,347	1,768	1,784
按年增長	+3.0 百分點		-4.6%		-0.9%	
乙級高價酒店	86.0%	84.0%	1,052	1,098	905	922
按年增長	+2.0 百分點		-4.2%		-1.8%	
所有酒店	85.0%	82.0%	1,332	1,392	1,132	1,141
按年增長	+3.0 百分點		-4.3%		-0.8%	

將我們的酒店與更加廣泛的香港市場相比，香港朗廷酒店於 2024 年的可出租客房平均收入較去年下降 7.4%，高於甲級高價酒店市場為 0.9% 的跌幅。相反，香港康得思酒店的可出租客房平均收入則上升 2.0%，表現超越甲級高價酒店市場。兩間酒店均保持強勁的入住率，平均入住率超過 90%，遠高於市場平均水平 79.0%。與此同時，香港逸東酒店於 2024 年的可出租客房平均收入上升 3.8%，表現優於其乙級高價酒店細分市場，該市場則有 1.8% 的跌幅。

### 個別酒店的表現

香港朗廷酒店於 2024 年首兩個月表現強勁，得益於較去年同期較少阻礙的營商環境，中國大陸旅客大量湧入尖沙咀區，尋求入住豪華酒店。然而，需求自 3 月份起回軟，導致附近豪華酒店降低房租以維持入住率。鑑於競爭激烈，酒店亦降低平均房租以保持競爭力。

於 2024 年，酒店入住率上升 2.4 個百分點，達到 89.3%。然而，平均房租按年下跌 9.9% 至每晚 1,957 港元。因此，可出租客房平均收入下降 7.4%，為每晚 1,748 港元，全因平均房租下降所致。

餐飲收入於 2024 年下跌 8.8%，主要由於消費模式轉變及於年內一間高級餐廳關閉所致。儘管面對該等挑戰，朗廷酒店的優質服務及有效的推廣策略在減輕影響方面發揮了重要作用。該等努力確保了我們的賓客繼續享受非凡的用餐體驗，有助緩和整體收入的跌幅。

整體而言，2024 年的總收入較 2023 年減少 7.7%。

香港康得思酒店於今年第一季度的住宿及餐飲業務均表現良好，可出租客房平均收入增長超過 50%，餐飲收入增長近 30%。然而，自 3 月起，由於旅客群結構轉變及新的消費行為出現，且加上日漸多本地人到香港以外的大灣區探索用餐選擇，因此酒店面臨挑戰。透過策略性地調整市場策略，酒店成功將入住率提升 2.8 個百分點至 92.6%，可出租客房平均收入達至按年增長 2.0% 至每晚 1,500 港元。

餐飲收入按年上升 1.7%，主要受宴會及全日餐飲業務增長所推動，但部分由中餐廳及酒吧分部的跌幅所抵銷。宴會業務的增長反映會議、企業活動的穩定需求，而婚宴業務於 2024 年則較為平淡。

整體而言，總收入按年增長 2.4%。

香港逸東酒店的住宿業務顯著激增，2024 年第一季度的可出租客房平均收入則按年增長超過 50%。然而，這一勢頭自 3 月起放緩。儘管如此，酒店在房租管理及實施針對性推廣活動方面仍然保持靈活。這一專注舉措使入住率增加 3.0 個百分點至 90.0%，而可出租客房平均收入上升 3.8% 至每晚 1,003 港元。

消費者行為轉變及本地人到香港以外的大灣區城市用餐的新趨勢，對酒店的自助餐及酒吧業務造成重大影響。此外，由於年內婚宴活動減少，宴會業務亦面臨下滑。該等下滑因我們的米芝蓮一星中菜廳逸東軒的顧客人數增加而被部分抵銷。儘管有若干正面的表現，整體餐飲收入仍下跌 5.1%。

該酒店的整體收入與 2023 年持平，跌幅僅為 0.6%。

## 展望

中東及烏克蘭的地緣政治緊張局勢持續，加上中美貿易衝突不斷，為全球經濟帶來顯著的不確定性。2025 年，大部份市場的通脹趨勢、高利率，以及飛往香港的航空運力限制，均會令這種不確定性加劇。該等因素加上越來越多本地人前往香港以外的大灣區城市尋找具競爭力的飲食選擇，預計將繼續影響香港的酒店及旅遊業。

儘管如此，啟德體育園的落成、多項基礎設施工程的預計落成，以及東九文化中心、航天城及南大嶼生態康樂走廊等新景點的開發，均有望促進酒店業的發展。此外，計劃於 2025 年舉行的大型活動及節慶預計將吸引大量遊客湧入。

整體而言，由於平均房租尚未回復至 2018 年的水平，酒店業仍遠低於當年創下的高位。與此同時，由於期間消費物價指數(CPI)上漲 9% 導致支出增加，特別是該等酒店的前線勞動力成本由 2018 年至 2024 年上漲了約 23%。該等綜合問題對利潤造成壓力，進而影響盈利能力。尤其是在各種地緣政治衝突及潛在貿易戰的情況下，這現象預計會持續至 2025 年。

同時，為在當前的經營環境下提升該等酒店的盈利能力，我們正在優先考慮在可行的情況下減少開支，並在我們住宿及餐飲服務方面實施更高效的經營模式。然而，目前利率趨勢難以預測。香港酒店業前景短期並不明朗，但長遠而言我們仍是樂觀。

## 財務回顧

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2024 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 9,502.4 百萬港元或每股份合訂單位 2.77 港元（2023 年 12 月 31 日：9,190.7 百萬港元或每股份合訂單位 2.77 港元）。

### 債務狀況

信託集團於 2024 年 12 月 31 日仍未償還之借款總額（未計及包銷費（2023 年 12 月 31 日：貸款延期費））為 6,204.6 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：6,059.1 百萬港元）。6,201.6 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：5,706.2 百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並將於 2027 年（2023 年 12 月 31 日：2024 年）一筆過償還。於 2024 年 12 月 31 日，有抵押循環貸款額度為 598.4 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：541.4 百萬港元）。3.0 百萬港元之已提取有抵押循環貸款已於 2025 年初償還。於 2023 年 12 月 31 日，352.9 百萬港元之已提取有抵押循環貸款將會按每月的基準循環使用至 2024 年。

為減低利率風險，信託集團與一家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 2024 年 12 月 31 日，利率掉期合約名義總額為 1,500.0 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：1,500.0 百萬港元）。因此，6,204.6 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：6,059.1 百萬港元）的未償還銀行貸款總額（未計及包銷／貸款延期費）當中的 24.2%（2023 年 12 月 31 日：24.8%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率 3.99 厘（2023 年 12 月 31 日：年利率 3.99 厘）。

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）考慮於適當時將部分餘下銀行債務由浮息交換為定息，以進一步減低其利率風險。

於 2024 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 16,238.3 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：15,835.0 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 38.2%（2023 年 12 月 31 日：38.3%）。

### 現金狀況

於 2024 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 293.4 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：122.5 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 2024 年 12 月 31 日，信託集團有未動用之循環貸款額達 595.4 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：188.5 百萬港元）。

### 資產抵押

於 2024 年 12 月 31 日，信託集團的所有投資物業（2023 年 12 月 31 日：所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

### 承擔

截至 2024 年 12 月 31 日，信託集團並無投資物業的經核准資本開支。相反，於 2023 年 12 月 31 日，信託集團因投資物業產生經核准資本開支總額 15.7 百萬港元，當中 14.2 百萬港元為已訂約，但未於該等綜合財務報表內撥備。

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 2025 年 5 月 21 日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至 2024 年 12 月 31 日止年度末期分派每股份合訂單位 1.6 港仙（2023 年：無）。待股份合訂單位持有人於 2025 年股份合訂單位持有人周年大會（「2025 年周年大會」）上批准後，末期分派將於 2025 年 6 月 4 日派發。由於沒有截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2023 年：無），2024 年度每股份合訂單位的分派為 1.6 港仙（2023 年：無）。以 2024 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 0.475 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 3.4%。

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 2025 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2025 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2025 年 5 月 6 日（星期二）至 2025 年 5 月 9 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 2025 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 2025 年 5 月 2 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 2024 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2024 年末期分派之權利，由 2025 年 5 月 16 日（星期五）至 2025 年 5 月 21 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。

為確保合資格享有建議之 2024 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 2025 年 5 月 15 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 室，辦理登記手續。

## 周年大會及年報

本信託及本公司之 2025 年周年大會謹定於 2025 年 5 月 9 日（星期五）舉行。召開 2025 年周年大會之通告，連同 2024 年年報及其他相關文件，將於 2025 年 3 月登載於本公司網站 [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－經理及本公司必須互相合作，以確保各方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」）及其他相關規則及規例。

於整個回顧年度，本信託（透過託管人－經理）及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於上市規則附錄 C1 之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只適用於本公司而並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦只適用於本公司而並不適用於託管人－經理。

## 標準守則之遵守

信託集團已採納其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 C3 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 2024 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 2024 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 2024 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,433,546,645。相較於 2023 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 114,677,639 個新股份合訂單位，佔於 2024 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 3.34%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2023 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	3,318,869,006
2024 年 5 月 9 日	以每股份合訂單位 0.646 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2023 年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）35,809,456 港元。詳情已於本信託及本公司日期分別為 2024 年 3 月 4 日及 2024 年 5 月 9 日的公布中披露。	55,432,596
2024 年 8 月 30 日	以每股份合訂單位 0.499 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2024 年上半年的酒店管理人費用 29,563,276 港元	59,245,043
<b>2024 年 12 月 31 日</b>	<b>已發行股份合訂單位數目</b>	<b>3,433,546,645</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 2024 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 2024 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2024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2025年2月13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2024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2025年2月13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，2025年2月13日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表  
截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
收入	5	401,806	513,965
物業相關開支		(20,783)	(19,298)
<b>物業收益淨額</b>		<b>381,023</b>	<b>494,667</b>
其他收益	7	5,401	9,993
投資物業之公平值增加		186,526	926,343
衍生金融工具之公平值變動		9,303	(70,114)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動		(14,634)	-
行政及其他費用		(15,676)	(13,928)
融資成本	8	(322,238)	(247,119)
<b>除稅前溢利</b>		<b>229,705</b>	<b>1,099,842</b>
所得稅抵免（開支）	9	2,019	(19,523)
<b>股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額</b>	<b>12</b>	<b>231,724</b>	<b>1,080,319</b>
<b>每股份合訂單位盈利 基本及攤薄</b>	<b>13</b>	<b>7 港仙</b>	<b>33 港仙</b>

信託及本公司之綜合財務狀況表  
於 2024 年 12 月 31 日

	附註	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		908	924
投資物業		15,895,000	15,662,000
按金	14	8,838	5,874
		<u>15,904,746</u>	<u>15,668,798</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	14	32,678	43,718
可收回稅項		7,518	-
銀行結餘		293,402	122,516
		<u>333,598</u>	<u>166,234</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	15	61,131	68,205
衍生金融工具		2,974	-
一年內到期的有抵押銀行貸款		-	6,050,305
一年內到期的租賃負債		610	808
應付稅項		22,465	42,100
		<u>87,180</u>	<u>6,161,418</u>
<b>流動資產（負債）淨額</b>		<u>246,418</u>	<u>(5,995,184)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>16,151,164</u>	<u>9,673,614</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		-	12,277
一年後到期的有抵押銀行貸款		6,164,604	-
一年後到期的租賃負債		283	67
遞延稅項負債		483,866	470,612
		<u>6,648,753</u>	<u>482,956</u>
<b>資產淨額</b>		<u>9,502,411</u>	<u>9,190,658</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位		3,434	3,319
儲備		9,498,977	9,187,339
<b>權益總額</b>		<u>9,502,411</u>	<u>9,190,658</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）。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. 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 2024 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 2024 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 2024 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、重大會計政策資料及相關的說明資料。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

## 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 2024 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後回租的租賃負債
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）
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排

除下述情況外，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。

應用香港會計準則第 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）（「2020 年修訂」）及香港會計準則第 1 號（修訂本）「*附有契約的非流動負債*」（「2022 年修訂」）之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。

2020 年修訂為評估自報告日期起至少 12 個月的延期結算權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利為基礎。具體而言，該分類不應受到管理層在 12 個月內結算負債的意圖或預期而影響。
- 釐清結算負債可以為轉移現金、商品或服務，或實體本身的權益工具予交易對手。倘負債具有條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第 32 號「*金融工具：呈列*」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

### 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）

#### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則（續）

應用香港會計準則第 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）（「2020 年修訂」）及香港會計準則第 1 號（修訂本）「附有契約的非流動負債」（「2022 年修訂」）之影響（續）

2022 年修訂明確釐清有關將結算日期推遲至少 12 個月的權利（以遵守契諾為條件），實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體延期負債結算至報告日期後至少 12 個月的權利。2022 年修訂亦訂明，實體在報告日期後必須遵守的契約（即未來契約）不會影響於報告日期負債為流動或非流動的分類。然而，如果實體延期結算負債的權利取決於實體在報告日期後 12 個月內是否遵守承諾，則實體應披露相關資訊，以使財務報表使用者能夠了解該負債在報告日期後 12 個月內償還之風險。這將包括有關契約、相關負債的帳面價值以及表明實體可能難以遵守契約的事實和情況（如有）。

根據過渡規定，集團對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度期間應用經修訂之該等準則，對綜合財務報表並無重大影響。

#### 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 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進—第 11 卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

### 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）

#### *已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）*

除下述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，託管人—經理及董事認為應用所有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。

#### 香港財務報告準則第 18 號 「財務報表之呈列及披露」

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

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

### 4. 編製綜合財務報表的基準

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（「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

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益 (附註)		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	254,481	368,469
服務費支出	<u>(79,412)</u>	<u>(81,202)</u>
	400,069	512,267
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<u>1,737</u>	<u>1,698</u>
	<u>401,806</u>	<u>513,965</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 79,412,000 港元 (2023 年：81,202,000 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。

#### 2024 年

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

## 6. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

#### 2023 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>228,389</u>	<u>243,840</u>	<u>122,938</u>	<u>595,167</u>	<u>(81,202)</u>	<u>513,965</u>
分部業績	<u>192,906</u>	<u>200,540</u>	<u>101,221</u>	<u>494,667</u>	<u>-</u>	<u>494,667</u>
其他收益						9,993
投資物業之公平值增加						926,343
衍生金融工具之公平值變動						(70,114)
與支付酒店管理費用及許可費 安排有關的變動						-
行政及其他費用						(13,928)
融資成本						(247,119)
除稅前溢利						1,099,842
所得稅開支						(19,523)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						<u>1,080,319</u>

附註： 對賬指從收入中扣除與服務費收益 79,412,000 港元 (2023 年：81,202,000 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 5,440,000,000 港元，6,840,000,000 港元及 3,615,000,000 港元 (2023 年：5,460,000,000 港元，6,660,000,000 港元及 3,542,000,000 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

400,069,000 港元 (2023 年：512,267,000 港元) 來自總承租人的收入，佔集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

## 7. 其他收益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	3,864	9,111
管理費收益	630	600
雜項收益	907	282
	<u>5,401</u>	<u>9,993</u>

## 8. 融資成本

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行借款利息	318,089	312,521
利率掉期之利息淨額	(6,250)	(77,593)
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9,646	11,114
租賃負債之利息	38	45
其他借貸成本	715	1,032
	<u>322,238</u>	<u>247,119</u>

## 9. 所得稅（抵免）開支

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	4,650	8,261
過往年度超額撥備	(19,923)	(10,410)
	<u>(15,273)</u>	<u>(2,149)</u>
遞延稅項：		
本年度	13,271	28,257
過往年度超額撥備	(17)	(6,585)
	<u>13,254</u>	<u>21,672</u>
	<u>(2,019)</u>	<u>19,523</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>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	231,724	1,080,319
調整：		
折舊	1,108	1,118
遞延稅項	13,254	21,672
包銷／貸款延期／先付費攤銷	9,646	11,114
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及 許可費	62,300	63,901
投資物業之公平值增加	(186,526)	(926,343)
衍生金融工具之公平值變動	(9,303)	70,114
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	14,634	-
傢俱、裝置及設備儲備	(23,815)	(24,282)
可分派收入總額	<u>113,022</u>	<u>297,613</u>

## 11. 分派表

	<u>附註</u>	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 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		34,022	136,792
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	-
中期分派期的分派收入		-	-
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	113,022	297,613
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		113,022	297,613
分派佔可分派收入的百份比 (附註 c)		48%	-
末期分派期的分派收入		54,251	-
末期分派 (附註 d)		54,251	-
<u>每股份合訂單位的分派</u>			
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)		1.6 港仙	-

附註：

(a) 2024 年及 2023 年中期分派分別以截至 2024 年及 2023 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2024 年及 2023 年末期分派分別以截至 2024 年及 2023 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 2024 年及 2023 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入。

## 11. 分派表（續）

附註：（續）

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

沒有分派任何截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入。

- (d) 末期分派

截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 1.6 港仙（2023 年：無），乃基於末期分派期的可分派收入 54,251,000 港元及於 2024 年 12 月 31 日的 3,433,546,645 個股份合訂單位來計算。末期分派將於 2025 年 6 月 4 日付予股份合訂單位持有人。

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

## 12. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 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）	6,609	6,369
折舊	1,108	1,118
核數師酬金	1,312	1,312
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 13. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
<b>溢利</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的 年度溢利	<u>231,724</u>	<u>1,080,319</u>
	2024 年 千個	2023 年 千個
<b>股份合訂單位數目</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	<u>3,391,878</u>	<u>3,310,200</u>

### 14. 應收賬款、按金及預付款項

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
應收總承租人款項	29,417	39,512
應收租金	67	2
遞延應收租金	204	86
其他應收賬款	529	579
按金及預付款項	<u>11,299</u>	<u>9,413</u>
	41,516	49,592
減： 分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	<u>(8,838)</u>	<u>(5,874)</u>
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<u>32,678</u>	<u>43,718</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：

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
3 個月內	<u>29,484</u>	<u>39,514</u>

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 29,417,000 港元（2023 年：39,512,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應收賬款主要包括來自銀行定期存款之應收利息。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金。

## 15. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	34,498	37,687
應計款項及其他應付款項	23,440	24,701
應付工程款項	2,616	5,211
已收按金	577	606
	<u>61,131</u>	<u>68,205</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
3 個月內	20,758	21,767
3 個月以上及 6 個月內	13,740	15,920
	<u>34,498</u>	<u>37,687</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 34,498,000 港元（2023 年：37,687,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應計款項及其他應付款項主要包括銀行貸款及利率掉期之應付利息。

包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項 106,000 港元（2023 年：166,000 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 578,000 港元（2023 年：1,471,000 港元），需於一年（2023 年：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 2024 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2024 年</u> 港元	<u>2023 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(23,855)	(22,255)
減：同系附屬公司及信託產業（如附註 1 所定義） 承擔的金額		<u>23,855</u>	<u>22,255</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 2024 年 12 月 31 日

---

	<u>2024 年</u> 港元	<u>2023 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）。本公司的註冊地址及主要營業地點為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 33 樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為 2013 年 5 月 8 日的信託契約，經日期為 2016 年 4 月 22 日之第一份補充契約修訂及日期為 2022 年 5 月 12 日之第二份補充契約修訂（統稱為「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利（「信託產業」）中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於兩個年度內並無任何收入，故未有呈報分派表。

由於本公司的所有交易於公司與公司之間的往來賬中支付，本公司於年內並無任何現金交易，因此並沒有呈列現金流量表。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「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下列自 2024 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後回租的租賃負債
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）
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排

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。

## 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）

### *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 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進—第 11 卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 19 號	非公眾問責之附屬公司：披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂及經修訂之香港財務報告準則外，董事認為應用所有其他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。

### **香港財務報告準則第 18 號 「財務報表之呈列及披露」**

香港財務報告準則第 18 號「*財務報表之呈列及披露*」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第 1 號「*財務報表之呈列*」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第 1 號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第 1 號之部份段落已移至香港會計準則第 8 號「*會計政策、會計估計變動及錯誤*」及香港財務報告準則第 7 號「*金融工具：披露*」。

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

### 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布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

### 4. 除稅前損益

	<u>2024年</u> 港元	<u>2023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。