

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)

2023 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 2023 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)	2023 年	2022 年	變幅
酒店組合收入	1,618.8	970.6	66.8%
扣除服務費後的信託集團總租金收益	514.0	332.1	54.8%
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)	224.1	118.1	89.8%
可分派收入	297.6	190.5	56.2%
末期可分派收入	-	95.3	-100.0%
每股份合訂單位的中期分派	-	-	-
每股份合訂單位的末期分派	-	2.9 港仙	-100.0%
每股份合訂單位的年度分派	-	2.9 港仙	-100.0%

財務摘要（續）

於	2023年12月31日	2023年6月30日	2022年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	15,662	15,265	14,685
每股份合訂單位資產淨值	2.77 港元	2.65 港元	2.49 港元
負債比率	38.3%	40.5%	42.0%

管理層討論及分析

概覽

隨著中國邊境開放以及會議、貿易展覽及活動逐漸增多，香港迎來了大量旅客，於 2023 年訪港人次近 34.0 百萬，而 2022 年僅有 0.6 百萬訪港人次。每日平均訪港旅客人次已回升至疫情前水平的 50% 以上。此外，過夜旅客人數已超過訪港旅客總人次的 50%，高於疫情前佔訪港旅客總人次的比例。

該等增長推動入住率及平均房租的上升，致使我們的酒店組合於 2023 年錄得可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）按年增長 61.7%。

香港朗廷酒店及香港康得思酒店於 2022 年部分期間作為社區隔離設施（「社區隔離設施」）／檢疫酒店，而香港逸東酒店亦為醫院管理局的工作人員提供三個月的住宿。該等舉措有助緩解疫情對 2022 年的酒店表現之影響。

餐飲（「餐飲」）業務於 2023 年亦有所增長。餐飲收入為上年度的 1.9 倍，主要由於全部三間中菜館業務良好、全日餐廳自助餐獲顧客支持及宴會及餐飲服務生意增長強勁。該等增長主要由於 2023 年初取消了所有社交距離政策及 2023 年沒有出現臨時關閉任何餐飲店的情況。

由上述可出租客房平均收入及餐飲業務的改善所帶動，2023 年酒店組合的總收入較 2022 年增加 66.8%。

我們的酒店組合於 2023 年錄得 50% 的可觀經營利潤流動率，合計總經營毛利扣除全球市場推廣費前達 526.4 百萬港元，相當於去年的 2.5 倍。

然而，與最佳年度 2018 年相比，我們的成本大幅上升，遠遠超過價格漲幅。例如，每間入住客房的成本已增加 25.3%，而期內房租則下跌 8.5%。因此，導致客房利潤由 77.2% 下降至 68.8%。同樣，餐飲方面，儘管我們的平均收費已增加 8.2%，但我們的每位顧客的平均成本亦增加 16.0%，導致我們的餐飲利潤由 34.7% 減少至 30.6%。因此，我們致力於通過提高價格以及降低各方面的成本不斷改進，儘管這並非易事。

於 2023 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，浮動租金收益為 368.5 百萬港元，即我們所佔扣除全球市場推廣費前該等酒店合計總經營毛利的 70% 份額。

整體而言，經扣除服務費開支後，於 2023 年總租金收益增加 54.8% 至 514.0 百萬港元。在扣除酒店物業相關開支後，信託集團的淨物業收益則按年增加 57.7% 至 494.7 百萬港元。

於年內，信託集團繼續面對利率高企的挑戰。自 2022 年下半年以來，利率持續攀升是融資成本上升 70.3% 至 247.1 百萬港元的主要原因。信託集團銀行借款的平均年利率增加至 2023 年的 5.0%，而 2022 年則為 2.0%。由於香港利率可能於短期內維持高企，信託集團將密切關注及積極管理風險，於我們認為適當時候將若干比例的未償還銀行借款從浮動利率轉換為固定利率。

於 2023 年 12 月 31 日，酒店投資組合的估值由 2022 年 12 月底的 14,685.0 百萬港元上升至 15,662.0 百萬港元。年內，投資物業（酒店組合）公平值增長為 926.3 百萬港元，部分被衍生金融工具公平值減少 70.1 百萬港元所抵銷。該兩項主要非現金項目的，於本年度合共帶來溢利淨額 1,080.3 百萬港元。

然而，在撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動後的溢利淨額為 224.1 百萬港元，較 2022 年增加 89.8%。就其他非現金項目作出調整後，截至 2023 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 297.6 百萬港元。

於 2023 年 12 月 31 日，信託集團的資產淨值（「資產淨值」）為 9,190.7 百萬港元或每股份合訂單位 2.77 港元。

於 2023 年，為持續努力減少債務，我們已償還部分銀行貸款。於 2023 年 12 月 31 日，未償還銀行貸款餘額較 2022 年 12 月 31 日減少 257.9 百萬港元至 6,059.1 百萬港元。由於債務減少及我們酒店物業的估值增加，我們的負債比率已降至 2023 年底的 38.3%，而 2022 年底為 42.0%。

信託集團已將其銀行貸款延期 12 個月至 2024 年 12 月。然而，由於利率持續高企及信貸條件收緊，信託集團繼續面臨再融資風險。信託集團將積極與銀行接觸，以尋求最佳條款及增強其融資能力。

儘管年內該等酒店業務明顯復蘇，但該等酒店未來業務的獲取盈利能力及穩定性仍不明朗，尤其是在高利率環境下，因而引致業務最終復蘇的時間存在不確定性。鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期分派。

隨著市場持續復蘇，推動業務增長，且利率開始回落，董事會有意在合適時作適當分派。

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（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 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 2023 年繼續獲得固定租金收益 225.0 百萬港元。由於 2023 年該等酒店錄得合計總經營毛利，而賺取浮動租金收益 368.5 百萬港元，加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益 1.7 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 595.2 百萬港元，按年增長 58.3%。扣除所產生的服務費 81.2 百萬港元後，總租金收益為 514.0 百萬港元，按年增長 54.8%。

(百萬港元)	2023 年	2022 年	變幅
固定租金收益	225.0	225.0	-
浮動租金收益	368.5	148.9	147.5%
來自零售店舖的租金收益	1.7	2.1	-19.0%
扣除服務費前的總租金收益	595.2	376.0	58.3%
服務費支出	(81.2)	(43.9)	85.0%
信託集團的總租金收益	514.0	332.1	54.8%

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，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 2023 年，酒店管理費增加 103.8% 至 47.7 百萬港元，許可費增加 67.0% 至 16.2 百萬港元，全球市場推廣費增加 60.2% 至 17.3 百萬港元，反映該等酒店經營表現較 2022 年有所改善。應付予酒店管理公司的總服務費按年增加 85.0% 至 81.2 百萬港元。

(百萬港元)	2023 年	2022 年	變幅
酒店管理費用	47.7	23.4	103.8%
許可費	16.2	9.7	67.0%
全球市場推廣費用	17.3	10.8	60.2%
總服務費	81.2	43.9	85.0%

酒店物業相關開支於 2023 年按年增加 4.9% 至 19.3 百萬港元，主要由於物業管理服務費增加及酒店物業的租值上升導致政府差餉增加所致。整體而言，信託集團於 2023 年的淨物業收益為 494.7 百萬港元，按年增加 57.7%。

(百萬港元)	2023 年	2022 年	變幅
總租金收益（扣除服務費後）	514.0	332.1	54.8%
酒店物業相關開支	(19.3)	(18.4)	4.9%
淨物業收益	494.7	313.7	57.7%

總融資成本增加 70.3% 至 247.1 百萬港元主要由於香港銀行同業拆息自 2022 年 7 月以來較過往為高。這導致銀行借款的利息開支由 2022 年增加 142.1%，上升至 2023 年的 312.5 百萬港元。然而，鑒於 2023 年平均掉期利率低於浮動利率，我們從掉期實現淨利息收益 77.6 百萬港元，以部分抵銷香港銀行同業拆息上升的影響。

我們大部分的掉期(總名義金額為 3,200.0 百萬港元)已於 2023 年 12 月到期。於 2023 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（未計及貸款延期費）的 24.8%。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)	2023 年	2022 年	變幅
融資成本明細			
銀行借款利息開支	(312.5)	(129.1)	142.1%
利率掉期淨利息	77.6	(3.7)	不適用
貸款先付／延期費攤銷	(11.1)	(11.3)	-1.8%
其他借貸成本	<u>(1.1)</u>	<u>(1.0)</u>	10.0%
融資成本總額	(247.1)	(145.1)	70.3%

2023 年的除稅後溢利淨額為 1,080.3 百萬港元。截至 2023 年 12 月 31 日止年度的除稅後溢利大幅增加的關鍵因素為投資物業（酒店組合）公平值增加 926.3 百萬港元，其部分被衍生金融工具（利息掉期合約）公平值所減少的 70.1 百萬港元及融資成本 247.1 百萬港元所抵銷。酒店物業估值反映年內酒店業務明顯復蘇及回歸正常的路徑，即使該等酒店業務的表現尚未完全恢復至其疫情前水平。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動，於 2023 年錄得溢利淨額 224.1 百萬港元，即按年增長 106.0 百萬港元或 89.8%。

(百萬港元)	2023 年	2022 年	變幅
淨物業收益	494.7	313.7	57.7%
利息及其他收益	9.9	3.6	175.0%
投資物業（酒店組合）公平值增加	926.3	218.4	324.1%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	(70.1)	83.1	不適用
融資成本	(247.1)	(145.1)	70.3%
行政及其他開支	(13.9)	(12.6)	10.3%
除稅前溢利	1,099.8	461.1	138.5%
所得稅開支	(19.5)	(41.5)	-53.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,080.3	419.6	157.5%
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）	224.1	118.1	89.8%

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、酒店管理費及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付／延期費攤銷、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)	2023 年	2022 年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	1,080.3	419.6	157.5%
調整：			
投資物業公平值增加	(926.3)	(218.4)	324.1%
衍生金融工具公平值變動	70.1	(83.1)	不適用
酒店管理費及許可費（以股份合訂單位形式支付）	63.9	33.1	93.1%
貸款先付／延期費攤銷	11.1	11.3	-1.8%
遞延稅項	21.7	41.4	-47.6%
折舊	1.1	1.2	-8.3%
傢俱、裝置及設備儲備	(24.3)	(14.6)	66.4%
可分派收入	297.6	190.5	56.2%
末期可分派收入	-	95.3	-100.0%
每股份合訂單位的末期分派	-	2.9 港仙	-100.0%

經調整非現金項目後，截至 2023 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 297.6 百萬港元，按年增長 56.2%。

鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期分派。相比之下，2022 年宣派的末期分派收入為 95.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.9 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)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
	香港朗廷酒店	498	498	86.9%	59.8%	2,173	1,753	1,887
按年增長		+27.1	百分點		+24.0%		+80.1%	
香港康得思酒店	667	668	89.8%	66.4%	1,638	1,428	1,471	948
按年增長		+23.4	百分點		+14.7%		+55.2%	
香港逸東酒店	465	465	87.0%	73.4%	1,110	911	966	669
按年增長		+13.6	百分點		+21.8%		+44.4%	
酒店組合	1,630	1,631	88.1%	66.4%	1,650	1,354	1,454	899
按年增長		+21.7	百分點		+21.9%		+61.7%	

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	343.0	358.0	164.0	865.0
餐飲	224.4	284.2	206.7	715.3
其他	9.1	12.6	16.8	38.5
總收入	576.5	654.8	387.5	1,618.8

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	80.1%	54.8%	44.5%	61.6%
餐飲	115.1%	125.9%	34.2%	86.2%
其他	-26.0%	-5.3%	-34.6%	-25.0%
總收入	87.7%	76.8%	32.2%	66.8%

個別酒店

香港朗廷酒店自 2023 年初邊境重新開放以來，受惠於其豪華購物區的地理位置，需求強勁。這主要是由於中國大陸休閒遊客大量湧入尋求體驗於尖沙咀廣東道中心區的豪華酒店住宿所致。

於 2023 年上半年，隨著中國邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制和社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚，這一勢頭在 2023 年下半年得以延續。入住率由 2022 年的 59.8% 增加至 2023 年的 86.9%，而 2023 年的平均房租則按年上升 24.0% 至每晚 2,173 港元。因此，2023 年可出租客房平均收入按年增加 80.1% 至每晚 1,887 港元。

唐閣及餐飲服務業於 2023 年的業務表現有所改善，帶動餐飲收入較去年增加逾一倍。我們很高興與大家分享唐閣再次在《香港澳門米芝蓮指南 2023》榮獲米芝蓮三星，這是唐閣連續第八年獲此殊榮。

於 2023 年，總收入較去年增長 87.7% 至 576.5 百萬港元。

香港康得思酒店的客房收入為 2022 年的 1.5 倍，這得益於中國大陸及其他短途市場的旅客人數增長。長途市場的客房收入亦有所改善。酒店入住率由 2022 年的 66.4% 增加至 2023 年的 89.8%，而平均房租則按年上升 14.7% 至每晚 1,638 港元。因此，可出租客房平均收入按年增加 55.2% 至每晚 1,471 港元。

2023 年全年酒店餐飲收入為去年的 2.3 倍。酒店的中菜館明閣及主打活動、會議及婚宴的宴會業務，佔這一增長的大部分。尤其是宴會業務的收入按年增長逾 5 倍。這可能是由於去年所有餐飲店及活動場地暫時關閉，導致需求受壓所致。

於 2023 年，總收入按年增長 76.8% 至 654.8 百萬港元。

香港逸東酒店的入住率由 2022 年的 73.4% 溫和上升至 2023 年的 87.0%，而平均房租則亦增長 21.8% 至每晚 1,110 港元。因此，可出租客房平均收入按年增長 44.4%。

該酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於 2022 年 3 月中旬至 6 月中旬為其員工提供住宿，而此「買斷」令 2022 年的入住率及平均房價穩定，因此使按年升幅相對較細。

此外，由於逸東酒店餐飲於 2022 年的限制較我們其他酒店為少。因此，我們的餐飲收入於 2023 年只錄得 34.2% 的適度增長。年內，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見良好改善。

該酒店的整體收入較去年增加 32.2%。

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)	
	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年
甲級高價酒店	76.0%	56.0%	2,347	1,707	1,784	956
按年增長	+20.0 百分點		+37.5%		+86.6%	
乙級高價酒店	84.0%	72.0%	1,098	824	922	593
按年增長	+12.0 百分點		+33.3%		+55.5%	
所有酒店	82.0%	66.0%	1,392	1,065	1,141	703
按年增長	+16.0 百分點		+30.7%		+62.3%	

於 2022 年的社區隔離設施／檢疫酒店業務人為地推高了我們的酒店業務以及我們的競爭組合中的某些酒店業務。因此，將我們的酒店與香港旅遊發展局酒店比較變得困難甚至無意義。

與香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入分別增長 80.1% 及 55.2% 相比，甲級高價酒店的可出租客房平均收入增長 86.6%。由於我們的酒店去年部分時間作為社區隔離設施／檢疫酒店運營，令入住率及平均房價於 2022 年穩定，故增幅落後於市場。此外，於 2022 年，由於醫院管理局三個月的買斷，香港逸東酒店的可出租客房平均收入仍高於其他酒店。因此，於 2023 年，香港逸東酒店的可出租客房平均收入增加 44.4%，而乙級高價酒店的可出租客房平均收入則上升 55.5%。

展望

航空業受到新型冠狀病毒疫情的嚴重影響，導致航班載客量大幅削減。到目前為止，載客量仍遠低於疫情前水平。這亦對酒店業產生了連鎖反應，與疫情前相比，酒店業的過夜旅客人數急劇下降。我們預計，航空公司在恢復正常運營方面仍將面臨挑戰，因此 2024 年全年，載客量很可能仍將低於疫情前的水平。

環球經濟變得更不確定。酒店業面臨的其他不利因素，包括勞動力短缺、能源成本上升、差旅成本高企、企業差旅預算受壓以及地緣政治緊張局勢升級，亦將導致經營環境困難。除該等不利因素外，信託集團的年度溢利亦因高利率（為去年的兩倍多）而降低。期望利率將於 2024 年下半年有所下降。

然而，我們相信我們的酒店能為我們的客人及合作夥伴提供獨特的價值導向，我們具備應對不確定環境的精神與適應能力。我們將繼續對成本及生產力保持警覺，以提高我們的基本盈利能力及確保業務的韌性。

於 2023 年 7 月 21 日舉行的特別大會上，本信託及本公司的獨立單位持有人批准該等酒店自 2024 年 1 月 1 日起至總租賃協議屆滿日期（或 2027 年 5 月 29 日）期間之市場租金組合（包括浮動租金適用之百分比）。信託集團繼續按比例收取基本租金每年 225.0 百萬港元，而浮動租金適用之百分比則變更為 50%。基本租金及浮動租金之劃分從不確定性中提供了一定程度的抗跌保障，同時透過浮動租金百分比持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中受益。

財務回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2023 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 9,190.7 百萬港元或每股份合訂單位 2.77 港元（2022 年：8,161.0 百萬港元或每股份合訂單位 2.49 港元），較 2023 年 12 月 29 日的股份合訂單位收市價 0.67 港元有 313.4% 溢價。

債務狀況

信託集團於 2023 年 12 月 31 日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付／延期費）為 6,059.1 百萬港元（2022 年：6,317.0 百萬港元）。5,706.2 百萬港元（2022 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 2024 年 12 月（2022 年：於 2023 年 12 月）一筆過償還。於 2023 年 12 月 31 日有抵押循環貸款的額度為 541.4 百萬港元（2022 年：700.0 百萬港元）。352.9 百萬港元（2022 年：327.0 百萬港元）之已提取有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至 2024 年 12 月（2023 年：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 2023 年 12 月 31 日，餘下利率掉期合約名義總額達 1,500.0 百萬港元（2022 年：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名義總額為 3,700.0 百萬港元）。因此，6,059.1 百萬港元（2022 年：6,317.0 百萬港元）的未償還銀行貸款總額（未計及貸款先付／延期費）當中的 24.8%（2022 年：58.6%）之利率已被固定為平均掉期年利率 3.99 厘（2022 年：年利率 1.77 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 2023 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 15,835.0 百萬港元（2022 年：15,022.6 百萬港元）。資產負債比率（計算公式為未償還借款總額佔總資產的百分比）為 38.3%（2022 年：42.0%）。

現金狀況

於 2023 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 122.5 百萬港元（2022 年：245.1 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 2023 年 12 月 31 日，信託集團有未動用之循環貸款額達 188.5 百萬港元（2022 年：373.0 百萬港元）。

資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，信託集團的所有投資物業（2022 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 2023 年 12 月 31 日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等綜合財務報表內撥備之資本開支達 15.7 百萬港元（2022 年：17.1 百萬港元），當中 14.2 百萬港元（2022 年：13.6 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

鑒於經濟前景不明朗，我們需要保持我們業務財務狀況的穩健，董事會建議不宣派截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期分派。（2022 年：每個股份合訂單位 2.9 港仙）。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

為釐定有權出席 2024 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 2024 年 5 月 3 日(星期五)至 2024 年 5 月 8 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 2024 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 2024 年 5 月 2 日(星期四)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 2024 年周年大會謹定於 2024 年 5 月 8 日(星期三)舉行。召開 2024 年周年大會之通告，連同 2023 年年報及其他相關文件，將於 2024 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－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守上市規則及相關規則及規例。

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，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 2023 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,318,869,006。相較於 2022 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 45,385,927 個新股份合訂單位，佔於 2023 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 1.37%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2022 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	3,273,483,079
2023 年 3 月 7 日	以每股份合訂單位 1.053 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2022 年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」) 約 16,686,000 港元	15,846,932
2023 年 8 月 25 日	以每股份合訂單位 0.951 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2023 年上半年的酒店管理人費用約 28,091,000 港元	29,538,995
2023 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	3,318,869,006

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 2023 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 2023 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2023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2024年2月19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2023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2024年2月19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，2024年2月19日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
收入	5	513,965	332,106
物業相關開支		(19,298)	(18,353)
物業收益淨額		494,667	313,753
其他收益	7	9,993	3,581
投資物業之公平值增加		926,343	218,416
衍生金融工具之公平值變動		(70,114)	83,085
行政及其他費用		(13,928)	(12,590)
融資成本	8	(247,119)	(145,111)
除稅前溢利		1,099,842	461,134
所得稅開支	9	(19,523)	(41,573)
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	12	1,080,319	419,561
每股份合訂單位溢利 基本及攤薄	13	33 港仙	13 港仙

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		924	2,040
投資物業		15,662,000	14,685,000
按金	14	5,874	5,277
		<u>15,668,798</u>	<u>14,692,317</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	43,718	13,022
衍生金融工具		-	72,143
銀行結餘		122,516	245,149
		<u>166,234</u>	<u>330,314</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	15	68,205	45,651
一年內到期的有抵押銀行貸款		6,050,305	6,306,416
一年內到期的租賃負債		808	1,067
應付稅項		42,100	44,423
		<u>6,161,418</u>	<u>6,397,557</u>
流動負債淨額		<u>(5,995,184)</u>	<u>(6,067,243)</u>
總資產減流動負債		<u>9,673,614</u>	<u>8,625,074</u>
非流動負債			
衍生金融工具		12,277	14,306
一年後到期的租賃負債		67	875
遞延稅項負債		470,612	448,940
		<u>482,956</u>	<u>464,121</u>
資產淨額		<u>9,190,658</u>	<u>8,160,953</u>
資本及儲備			
已發行股本／單位		3,319	3,273
儲備		9,187,339	8,157,680
權益總額		<u>9,190,658</u>	<u>8,160,953</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 2023 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 2023 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 2023 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新訂及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 2023 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
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革-支柱二細節法規架構
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

除下述情況外，在本年度應用新訂及其他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。

3.1 應用香港會計準則第 8 號（修訂本）「會計估計的定義」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量。在這種情況下，實體會制定會計估計以達到會計政策所載之目標。香港會計準則第 8 號之修訂釐清會計估計之變動與會計政策之變動及錯誤更正之間的區別。

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。

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新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

3.2 應用香港會計準則第 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」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。經修訂之香港財務報告準則縮小了香港會計準則第 12 號「所得稅」（「香港會計準則第 12 號」）第 15 段和第 24 段遞延稅務負債及遞延稅務資產的確認免稅範圍，使其於初始確認時不再適用交易時產生相等的應課稅和可抵稅的暫時性差額。

根據過渡規定：

- (i) 集團對 2022 年 1 月 1 日及其後進行之租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 集團並於 2022 年 1 月 1 日確認與租賃負債與使用權資產相關之遞延稅項資產（在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內）及對所有可抵稅和應課稅暫時差額予以確認為遞延稅項負債。

應用該修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響，除了集團按總額確認相關遞延稅項資產 263,000 港元及遞延稅項負債 263,000 港元，但對較早期間呈報的保留盈利沒有影響。

3.3 應用香港會計準則第 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」之影響

集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第 1 號財務報表呈列，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

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新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

3.3 應用香港會計準則第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」之影響（續）

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否具有重大意義。實務報告中已加入指引及例子。

應用該等修訂本對集團的綜合財務報表和業績並無重大影響，惟影響集團綜合財務報表內之會計政策的披露。

已頒布但尚未生效的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經修訂之香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第16號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ² 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） ²
香港會計準則第1號（修訂本） 香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號（修訂本）	附有契約的非流動負債 ² 供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2025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重大會計政策資料

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。

綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人一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 6,247,600,000 港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團用作抵押的投資物業，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>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 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	368,469	148,856
服務費支出	<u>(81,202)</u>	<u>(43,852)</u>
	512,267	330,004
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<u>1,698</u>	<u>2,102</u>
	<u>513,965</u>	<u>332,106</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 81,202,000 港元（2022 年：43,852,000 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。

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	228,389	243,840	122,938	595,167	(81,202)	513,965
分部業績	192,906	200,540	101,221	494,667	-	494,667
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)
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						1,080,319

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	125,406	145,180	105,372	375,958	(43,852)	332,106
分部業績	106,684	118,737	88,332	313,753	-	313,753
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						(41,573)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利						419,561

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 81,202,000 港元（2022 年：43,852,000 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 5,460,000,000 港元、6,660,000,000 港元及 3,542,000,000 港元 (2022 年：4,950,000,000 港元、6,320,000,000 港元及 3,415,000,000 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

512,267,000 港元 (2022 年：330,004,000 港元) 來自總承租人的收入，佔集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7. 其他收益

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	9,111	2,890
管理費收益	600	493
雜項收益	282	198
	<u>9,993</u>	<u>3,581</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 (2023 年：無)。

8. 融資成本

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
銀行借款利息	312,521	129,062
利率掉期之利息淨額	(77,593)	3,689
貸款先付/延期費攤銷	11,114	11,250
租賃負債之利息	45	58
其他借貸成本	1,032	1,052
	<u>247,119</u>	<u>145,111</u>

9. 所得稅開支

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	8,261	183
過往年度超額撥備	<u>(10,410)</u>	<u>(19)</u>
	<u>(2,149)</u>	<u>164</u>
遞延稅項：		
本年度	28,257	41,424
過往年度超額撥備	<u>(6,585)</u>	<u>(15)</u>
	<u>21,672</u>	<u>41,409</u>
	<u>19,523</u>	<u>41,573</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，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>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	1,080,319	419,561
調整：		
折舊	1,118	1,208
遞延稅項	21,672	41,409
貸款先付費/延期費攤銷	11,114	11,250
以股份合訂單位形式支付的		
酒店管理費及許可費	63,901	33,148
投資物業之公平值增加	(926,343)	(218,416)
衍生金融工具之公平值變動	70,114	(83,085)
傢俱、裝置及設備儲備	<u>(24,282)</u>	<u>(14,558)</u>
可分派收入總額	<u>297,613</u>	<u>190,517</u>

11. 分派表

<u>附註</u>	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 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	136,792	124,601
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	297,613	190,517
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	297,613	190,517
分派佔可分派收入的百份比 (附註 c)	-	50.0%
末期分派期的可分派收入	-	95,259
末期分派 (附註 d)	-	95,259
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

附註：

- (a) 2023 年及 2022 年中期分派分別以截至 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。
- 2023 年及 2022 年末期分派分別以截至 2023 年及 2022 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 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入。

11. 分派表（續）

附註：（續）

(c) 不建議分派任何截至 2023 年 12 月 31 日止的財政年度的可分派收入總額。

已分派截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 50%。

(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，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。計及於 2023 年 3 月 7 日發行的 15,846,932 個股份合訂單位（以支付截止 2022 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2022 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 3,289,330,011 個。有關 2022 年末期分派期的分派總額 95,391,000 港元已於 2023 年 6 月 6 日付予股份合訂單位持有人。

於 2022 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2022 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>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 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）	6,369	6,257
折舊	1,118	1,208
核數師酬金	1,312	1,414

13. 每股份合訂單位基本及攤薄溢利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄溢利乃基於下列數據計算：

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
溢利		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的 年度溢利	<u>1,080,319</u>	<u>419,561</u>
	<u>2023年</u> 千個	<u>2022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而言 股份合訂單位的加權平均數	<u>3,310,200</u>	<u>3,263,302</u>

14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2023年</u> 港幣千元	<u>2022年</u> 港幣千元
應收總承租人款項	39,512	9,211
應收租金	2	70
遞延應收租金	86	228
其他應收賬款	579	1,316
按金及預付款項	<u>9,413</u>	<u>7,474</u>
	49,592	18,299
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>(5,874)</u>	<u>(5,277)</u>
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<u>43,718</u>	<u>13,022</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：

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
3 個月內	<u>39,514</u>	<u>9,281</u>

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 39,512,000 港元（2022 年：9,211,000 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

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	37,687	17,446
應計款項及其他應付款項	24,701	18,092
應付工程款項	5,211	9,355
已收按金	<u>606</u>	<u>758</u>
	<u>68,205</u>	<u>45,651</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
3 個月內	21,767	8,174
3 個月以上及 6 個月內	<u>15,920</u>	<u>9,272</u>
	<u>37,687</u>	<u>17,446</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 37,687,000 港元（2022 年：17,446,000 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 166,000 港元（2022 年：1,587,000 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 1,471,000 港元（2022 年：3,042,000 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 2023 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2023 年</u> 港元	<u>2022 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(22,255)	(23,850)
減：同系附屬公司及信託產業（如註 1 所定義） 承擔的金額		<u>22,255</u>	<u>23,850</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 2023 年 12 月 31 日

	<u>2023 年</u> 港元	<u>2022 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 LHL 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（「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。

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，本公司編製財務報表時首次應用下列自 2023 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
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革-支柱二細節法規架構
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

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）

於本年度強制生效的新訂及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經修訂之香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第 16 號（修訂本） 香港會計準則第 1 號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ² 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） ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附有契約的非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 ³

1 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

2 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

3 於 2025 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重大會計政策資料

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。

4. 除稅前損益

	<u>2023 年</u> 港元	<u>2022 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。