

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，
其受託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)

2013 年末期業績公布

朗廷酒店管理人有限公司作為朗廷酒店投資（「本信託」）的託管人-經理（「託管人-經理」）及朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣布，本信託及本公司連同本公司之附屬公司（「信託集團」）截至2013年12月31日止年度經審核之綜合業績如下：

管理層討論與分析

概覽

朗廷酒店投資於2013年5月30日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。信託集團之資產由三間位於香港購物及商業黃金地段的優質酒店合組而成，給予投資者獨特的機會投入香港酒店市場。信託集團以固定單一投資信託架構上市，主要著重於透過常規收入來源為投資者提供分派。我們的分派政策為於截至2015年12月止期間派發可供分派收入的100%及於其後的任何期間派發不少於90%。

由2013年5月30日（上市日期）至2013年12月31日止的報告期間，純利（其中包括投資物業公平值變動的收益25.5百萬港元）為272.4百萬港元及可供分派收入為348.8百萬港元，較信託集團於首次公開招股招股章程中所披露的預測分別高出18.4%及3.2%。倘撇除投資物業公平值變動的收益，純利則為246.9百萬港元，並高於信託集團於招股章程所預測的7.3%。由於投資物業公平值變動為非現金項目，故不會對分派造成影響。儘管

香港高檔酒店業於2013年的需求稍為放緩，信託集團的表現依然理想。於2013年，香港高檔酒店的甲級高價及乙級高價酒店的可出租客房平均收入分別錄得下跌1.9%及4.3%的跌幅，然而信託集團的酒店組合於2013年的可出租客房平均收入仍有3%的增長。

信託集團的酒店組合於2013年的入住率及平均房租均錄得增長。中國內地訪港旅客的持續增長，抵銷了長途及其他亞洲訪港旅客市場的疲弱表現。

儘管信託集團的酒店組合表現相對穩健，於報告期間的總租金收入及淨物業收入稍遜於預期。須注意的是香港高檔酒店業於2013年初期的表現較後期為佳，然而我們對酒店的業績預測主要基於2013年年初的走勢。淨物業收入水平的輕微負差異乃由信託集團所產生低於預期的利息支出及營運開支所抵銷。整體而言，純利（不包括投資物業公平值之變動）及可供分派收入分別高於預測的7.3%及3.2%。根據100%分派政策及未計及鷹君集團放棄分派前，每股份合訂單位分派為17.4港仙。於放棄分派後，每股份合訂單位分派為18.8港仙。

儘管全球金融市場於2013年下半年稍為波動，我們認為此波動對香港高檔酒店業的長期基本因素影響甚微。中國經濟改革的措施著重國內消費，以及進一步推行社會及經濟改革，以帶動人民收入上升。因此，香港高檔酒店業將受惠於該長遠結構性變動。香港作為中國離境旅客首選旅遊城市的地位將繼續受到已落實規劃的基礎設施項目及現有的擴展項目，如啟德郵輪碼頭所支持。最後，於2014年至2016年間計劃中新酒店的落成量較少，亦將有利於香港高檔酒店的表現。

除了自然增長外，我們酒店的營運表現應透過已計劃的資產增值進一步優化。此外，我們正捕足適當時機去部署我們的收購策略，以提升信託集團的價值。因此，我們的管理層一直以物業質素、相關業務的實力、資本升值潛力，以及透過優化物業、改善收入及收益管理以提升價值潛力為著眼點，持續不斷地評估新投資機會，以強化其酒店組合。

經營回顧

雖然報告期間的財務數字是基於2013年5月30日（上市日期）至2013年12月31日編制，但酒店的營運表現乃基於2013年1月1日至12月31日止十二個月期間的營運狀況進行分析，務求得出一份較具意義的比較分析。

知悉酒店的日常業務營運並非由信託集團管理，而是根據總租賃協議出租該等酒店予作為總承租人的GE (LHIL) Lessee Limited（鷹君的間接非全資附屬公司）。信託集團據此收取協定之固定基本租金（每年225百萬港元，按比例計算）及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（未扣除各酒店應付的全球市場推廣費用）的70%計算）。股份合訂單位持有人可從基本租金獲得抗跌保障，亦可透過可更改租金元素分享該等酒店的利潤，從該等酒店的增長表現中分一杯羹。除獲總承租人支付固定基本及可更改租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店舖位租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

由2013年5月30日至2013年12月31日止216天的財務期間，總租金收入為471.8百萬港元。基本租金收入為133.1百萬港元、可更改租金收入為335.7百萬港元以及位於香港逸東酒店舖位的租金收入為3百萬港元。信託集團旗下酒店的表現理想。因此，本信託獲得335.7百萬港元的可更改租金收入相當於信託集團所收取總租金收入的71.2%。

	(百萬港元)
	2013年5月30日 至2013年12月31日
可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（未扣除全球市場推廣費用）的70%計算）	335.7
基本租金收入（每年225百萬港元，按比例計算）	133.1
位於香港逸東酒店舖位的租金收入	3.0
信託集團的總租金收入	471.8

就經營開支而言，服務費佔總額的最大比例，當中包括酒店管理費、牌照費及全球市場推廣費用。酒店管理費及牌照費截至2017年年底將以股份合訂單位形式支付。此後，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式所支付。

(百萬港元)

2013年5月30日
至2013年12月31日

酒店管理費（包括按總酒店收入的 1.5% 計算的基本費用及按該等酒店 的經調整經營毛利的 5% 計算的獎勵費用）	37.1
牌照費（該等酒店總收入的 1%）	10.0
全球市場推廣費用（該等酒店總房租收入的 2%）	11.6
總服務費	58.7

除服務費外，其他物業相關開支，如辦公室租金、物業稅及差餉、樓宇管理費及保險費均由信託集團承擔及於報告期間達18.7百萬港元。

(百萬港元)

2013年5月30日
至2013年12月31日

總租金收入	471.8
物業相關開支	(18.7)
服務費	(58.7)
淨物業收入	394.4

由於可出租客房平均收入表現較預期疲弱，故總租金收入及淨物業收入兩者均略低於預期。

由於信託集團以內部管理，故毋須支付資產管理費。利息支出為扣除淨物業收入後的主要部分，於報告期間為76.8百萬港元。較預期低的利息支出乃由於香港短期利率持續偏低，以致低於我們經計及短期利率後的預測。

除利息支出外，信託及其他開支達42.8百萬港元。其中包括34.7百萬港元來自上市開支，而餘額主要為信託集團的行政開支。34.7百萬港元的上市開支由首次公開招股所得款項所支付，並未對分派造成影響。鑑於信託集團產生的行政開支較預期低，以及租用部分寫字樓的需求延遲至2014年，故於報告期間所產生的行政開支低於我們經計及有關因素後的預測。由於報告期間產生的利息支出及行政開支均低於我們所預測，此等項目產生的正差異抵銷淨物業收入水平的負差異。此外，尚未計入我們預測中為數9.6百萬港元的

其他收入，其中包括利息收入及人民幣存款之匯兌收益，以及為數25.5百萬港元的投資物業公平值變動收益，均已載入信託集團的溢利中。此等項目亦為信託集團帶來較預期為佳的溢利。

	(百萬港元)
	2013年5月30日 至2013年12月31日
淨物業收入	394.4
其他收入（大部分為利息收入）	9.6
投資物業公平值變動	25.5
利息支出	(76.8)
信託及其他開支（其中34.7百萬港元為上市開支）	(42.8)
除稅前溢利	309.9
所得稅開支	(37.5)
股份合訂單位持有人應佔溢利	272.4

信託集團於報告期間的所得稅開支為37.5百萬港元，以致報告期間股份合訂單位持有人應佔溢利達272.4百萬港元。此股份合訂單位持有人應佔溢利較首次公開招股之招股章程所載純利預測高18.4%。撇除投資物業公平值變動的影響後的純利將比純利預測高出7.3%。

為得出信託集團的可供分派收入，非現金項目將反映於溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及牌照費、貸款前期費用的攤銷、遞延稅項及對以首次公開招股所得款項支付的上市開支作出的調整。然而，亦有對非現金匯兌收益及投資物業公平值變動的收益，以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資的扣減調整，此乃根據該等酒店總收入的1.5%計算。整體而言，信託集團的可供分派收入為348.8百萬港元。

(百萬港元)
2013年5月30日
至2013年12月31日

股份合訂單位持有人應佔溢利	272.4
調整：	
加：	
酒店管理費（以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用）	37.1
牌照費	10.0
貸款前期費用的攤銷，即非現金利息支出	20.0
上市開支（以首次公開招股所得款項支付）	34.7
遞延稅項	19.5
減：	
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(15.0)
投資物業公平值變動	(25.5)
非現金匯兌收益淨額	(4.4)
可供分派收入	348.8

由上市日期至2013年12月31日止期間，每股份合訂單位分派為17.4港仙（未計及放棄分派的影響前），而計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為18.8港仙。由於信託集團在首次公開招股時發行的額外股份合訂單位造成了攤薄的影響，放棄分派可減低攤薄的影響。首次公開招股所籌得的大部分額外資金已預留作該等酒店的資產增值。

於2013年年底，信託集團的物業組合按市值基準進行了重估，與2013年6月30日的物業組合估值相比錄得25.5百萬港元之重估收益。獨立機構威格斯資產評估顧問有限公司，已就物業組合得出市場估值16,696百萬港元。

於2013年12月31日，淨負債約為6,048百萬港元，其中包括以現金752百萬港元抵銷6,800百萬港元的債務。為撥付收購酒店物業資金而提取的債務將於2016年5月29日到期。於2013年12月31日，信託集團的淨負債比率為38.7%及利息抵還率約為5倍。

752百萬港元現金結餘當中大部分來自首次公開招股。由於改善工程仍處於設計階段，大部分現金已存入較高息的人民幣存款，為信託集團帶來5.2百萬港元的額外利息收入及4.4百萬港元之匯兌收益。透過目標及策略性配置資產增值開支，我們相信酒店組合的營運表現將得以進一步改善，可望增加股份合訂單位持有人的分派，同時有助提升該等酒店的價值。

酒店表現

雖然上述財務表現數字涵蓋由上市日期至 2013 年 12 月 31 日止的期間，但須注意，以下關於該等酒店營運表現的討論乃基於 2013 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止十二個月的數據。有關比較乃基於十二個月期間作出，以減少因季節性因素而產生的偏差，因而能為該等酒店提供一個較具意義的營運表現分析比較。

	平均每日 可供應客房		入住率		平均 每日房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年
香港朗廷酒店	495	495	88.9%	86.1%	2,266	2,239	2,013	1,927
按年增長			+2.8 百分點		+1.2%		+4.5%	
香港朗豪酒店	652	653	90.7%	89.2%	1,883	1,866	1,707	1,665
按年增長			+1.5 百分點		+0.9%		+2.5%	
香港逸東酒店	452	445	95.1%	94.9%	1,208	1,198	1,149	1,138
按年增長			+0.2 百分點		+0.8%		+1.0%	
酒店平均數	533	531	91.5%	90.1%	1,786	1,768	1,623	1,576
按年增長			+1.4 百分點		+1.0%		+3.0%	

	入住率		平均 每日房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年	2013 年	2012 年
香港酒店市場						
甲級高價酒店	86.0%	85.0%	2,382	2,457	2,049	2,088
按年增長	+1.0 百分點		- 3.1%		- 1.9%	
乙級高價酒店	89.0%	91.0%	1,201	1,228	1,069	1,117
按年增長	-2.0 百分點		-2.2%		- 4.3%	

與 2012 年相比，三間酒店於 2013 年的可出租客房平均收入均錄得按年增長，而該等酒店達致的增長亦超越其甲級高價酒店及乙級高價酒店各自市場的表現。酒店組合於 2013 年的平均入住率為 91.5%，第四季更錄得 95.1% 的平均出租率，表現尤其強勁。2013 年的平均每日房租為 1,786 港元，以致 2013 年的可出租客房平均收入為 1,623 港元，按年增長的 3%。

儘管該等酒店的表現超越其各自市場的表現，該等酒店達致的總收入卻低於我們所預測。表現稍遜於預期乃由於北美及澳洲的長途旅客市場疲弱，加上日本等亞洲旅客市場略為放緩。來自部分該等市場的訪港旅客放緩，是由於其貨幣兌港元顯著疲弱，以及部分新興市場的經濟波動性有所增加。

然而，由於我們專注於多元化的住客組合，我們的酒店能按市場趨勢調整其住客組合，以致於 2013 年錄得持續增長。因此，酒店管理人審慎決定於 2013 年接待更多中國內地訪港旅客。根據香港旅遊發展局數據所顯示，中國留宿旅客人數按年增長 13.1%，然而入住我們酒店組合的中國內地訪港旅客按年增加 27.4%。即使我們接待更多中國訪港旅客，其僅佔我們地區性訪港旅客總數的 27.3%。

	信託集團 之酒店組合	訪港 留宿旅客
中國旅客的按年增長	+27.4%	+13.1%
中國留宿旅客佔訪港旅客總數比例	27.3%	66.6%

由於可出租客房平均收入錄得改善，該等酒店的經調整營運毛利率於 2013 年亦有所增長，反映酒店管理人將收入增長轉化為利潤的績效。

雖然所有酒店頻於接待中國內地旅客，足以令可出租客房平均收入有所增長，但每間酒店其實面對著各自的機遇與挑戰，且每間酒店都訂有一套策略有助其可出租客房平均收入的增長：

香港朗廷酒店見證著歐洲、澳洲和日本旅客的需求逐漸疲弱。澳洲及日本旅客的需求疲弱是由於其貨幣貶值，該情況於 2013 年尤為顯著。然而，香港朗廷酒店繼續吸納更多中國內地的個人訪港旅客，並錄得來自美國的旅客人次有所回升。因此，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入於 2013 年能錄得 4.5%的增長，其表現超越了 2013 年甲級高價酒店市場的整體表現。

於 2013 年度，其入住率增長 2.8 個百分點至 88.9%（2012 年：86.1%），而平均房租則按年增加 1.2%至 2,266 港元（2012 年：2,239 港元）。香港朗廷酒店來自餐飲的收入於 2013 年按年計上升 3%，主要由於賬單的平均金額增加以及餐飲業務整體有所改善所致。然而，與上半年的增幅相比，宴會業務於下半年較為疲弱。另須注意，於 2013 年，唐閣重新被評選為米芝蓮二星食府。

香港朗豪酒店錄得澳洲及日本旅客對客房需求有所減少，亦錄得部分其他長途旅客市場的需求有所放緩。儘管上述情況未如理想，該酒店轉向著重於接待更多來自中國內地以及其他亞洲市場的休閒旅客，使 2013 年的入住率達 90.7%。於 2013 年度，入住率上升 1.5 個百分點至 90.7%（2012 年：89.2%），而平均房租則按年增加 0.9%至 1,883 港元（2012 年：1,866 港元）。

香港朗豪酒店來自餐飲的收入按年增長 2%。鑑於 2013 年下半年的婚宴需求有所放緩，該酒店因而包辦更多來自企業及社交餐飲活動。然而，經翻新的米芝蓮星級中菜館明閣的業務勢頭強勁，其收入已達致翻新前的水平。

在三間信託酒店中，**香港逸東酒店**於接待中國內地的訪港旅客的方面錄得最高增長。除來自中國內地的訪港旅客人數增長外，該酒店亦憑藉其家庭客房及以中等消費旅客作定位，吸引來自德國及西班牙等部分歐洲國家的訪港旅客。隨著於 2013 年下半年約為五分之一的客房完成翻新工程，新客房有助於提升該酒店的競爭力，支持其進一步提高市場佔有率。

香港逸東酒店於 2013 年來自餐飲業務的收入按年增長 2%，主要是由於住客人數上升以致餐廳業務有所改善。

於 2013 年度，該酒店平均 452 間客房的平均入住率為 95.1%（2012 年：平均 445 間客房為 94.9%）及平均房租為 1,208 港元（2012 年：1,198 港元）。

展望

雖然目前全球經濟的前景持續疲弱及不明朗，信託集團於2014年仍有正面的開始。酒店組合的可出租客房平均收入於2014年首六個星期已錄得按年增幅。鑑於良好的開始，我們對2014年酒店組合的表現前景抱謹慎樂觀的態度。儘管預訂期較短，該等酒店截至目前為止的預訂情況令人鼓舞。由於無法預測未來需求，主要客源市場的宏觀經濟趨勢對釐定香港酒店於2014年的可出租客房平均收入增長仍為最主要因素。即使如此，我們對香港高檔酒店業的長遠穩步發展抱樂觀態度，尤其是我們的酒店均處於黃金地段。

於短期內，香港逸東酒店大堂及香港朗廷酒店客房將進行翻新等資產增值措施，將可令該等酒店進一步鞏固其高檔市場定位及達致更高房租。長遠而言，我們的目標為擴充酒店組合的規模，依託鷹君集團所授的優先權安排，積極尋求向第三方收購可為信託集團帶來收益增長的項目或具備可觀長遠增長前景潛力的資產。

財務回顧

於上市日期，合共有 2,000,000,000 個已發行股份合訂單位。每個股份合訂單位的發行價為 5.00 港元。所籌集的股權資本約達 10,000,000,000 港元（包括扣除發行開支前，向鷹君發行的股份合訂單位），其連同銀行融資所得款項 6,800,000,000 港元乃應用於收購酒店、支付全球發售成本及開支以及債務相關開支。

分派

向股份合訂單位持有人作出的首次分派，將以於上市日期起至 2013 年 12 月 31 日止期間的可供分派收入為基準，因此，股份合訂單位持有人將不會收取上市日期前任何期間的分派。

該期間信託集團的可分派收入總額為 348,753,000 港元。董事有意於上市日期起至 2013 年 12 月 31 日止期間及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日止各財政年度分派可分派收入總額的 100%，及於其後各財政年度分派不少於可供分派收入總額的 90%。

根據分派權利放棄契據，鷹君集團的全資附屬公司 LHIL Assets Holdings Limited 已同意自上市日期起至 2013 年 12 月 31 日止期間及截至 2014、2015、2016 及 2017 年 12 月 31 日止各年度，就由其持有的股份合訂單位若干部分放棄收取任何應付分派的權利。

該期間每股份合訂單位的分派為 18.8 港仙(已就 LHIL Assets Holdings Limited 所放棄收取 150,000,000 個股份合訂單位的任何應付分派的權利而作出調整)。以 2013 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 3.72 港元為基準，年度化的分派收益率為 8.54%。

酒店物業

於上市後，由於物業用途由酒店營運變更為賺取租金收入，賬面值 4,063,000,000 港元的酒店物業乃重新分類至投資物業。於變更日期，物業的公平值為 16,661,000,000 港元，公平值超出賬面值達 12,598,000,000 港元，乃計入物業重估儲備。於 2013 年 12 月 31 日，物業的公平值為 16,696,000,000 港元，公平值由上市日期至報告期末止期間之增長乃於損益表中確認。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2013 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 10,670,000,000 港元或每個股份合訂單位 5.33 港元，較 2013 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 3.72 港元有 43.3% 溢價。

債務狀況

6,800,000,000 港元的有抵押定期貸款乃於上市日期提取並於 2013 年 12 月 31 日仍未償還。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於 2016 年 5 月 29 日悉數償還。信託集團將密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮固定部份或全部債務利率。

於 2013 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 17,583,000,000 港元。資產負債比率（計算公式為借貸總額佔總資產的百份比）為 38.7%。

現金狀況

於 2013 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 752,000,000 港元以滿足其營運資金及經營需求。

資產抵押

於 2013 年 12 月 31 日，信託集團公平值為 16,696,000,000 港元的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租賃收入、收益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銀行融資。

承擔

於 2013 年 12 月 31 日，信託集團授權酒店翻新開支的資本開支達 20,028,000 港元，其中已就 8,169,000 港元訂約。

企業社會責任

我們相信，企業社會責任為本公司以及其持份者創造長遠價值。酒店管理人為該等酒店制訂了企業社會責任計劃 **CONNECT**，涵蓋四個關鍵的可持續性價值 – 環境、社區、員工及管治。**CONNECT** 集中於與酒店業務最為相關的企業社會責任範疇制訂框架。

該等酒店在營運方面融入了對環境保護的承諾。**EarthCheck** 是旅遊業採用的最佳環境管理系統之一，為行業的操作常規提供基準測試及認證。本公司於香港間接擁有的三間酒店均獲得 **EarthCheck** 銀級認證，而香港朗豪酒店更獲得 **ISO 14001** 認證。

此外，各間酒店已超過五年獲嘉許為「商界展關懷」企業，並一直透過各項僱員社區服務、捐款、探訪、免費或實物贊助及持續合作夥伴計劃與本地社區夥伴合作。於 2013 年，該等酒店的同事們參與社區服務及義工活動合共 2,512 小時。

僱員是成功機構最重要的資產。酒店管理人及該等酒店非常重視其對員工健康及安全的責任，並定期為員工提供各種職業健康及安全培訓。該等酒店承諾為員工提供適當的就業及培訓機會，而該等酒店每位員工於 2013 年接受培訓的平均時數約為 30 小時。

最後，通過酒店管理人，我們致力在該等酒店的所有商業活動方面維持良好的企業管治及誠信。操守守則載有公司期望全體同事在履行職務時應有的基本行為標準。本公司會不時檢討操守守則及其他相關標準操作程序，以確保持續履行道德操守及良好管治的承諾。

僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店和履行與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。相比2013年6月30日的數據，該等酒店的僱員總數增加約3.4%至1,398人。有關變動主要是由於客房及餐飲業務的僱員人數增加。下表列載於2013年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

酒店	僱員人數
香港朗廷酒店	476
香港朗豪酒店	577
香港逸東酒店	345
總計	1,398

職能	僱員人數
客房	455
餐飲	577
銷售及市場推廣	73
其他	293
總計	1,398

酒店管理人的僱員薪酬水平具有競爭力，而酌情花紅乃根據該等酒店的表現以及能否達致部門主要績效指標而授出。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。酒店管理人及其附屬公司必須將相等於僱員基本薪金5%的款項作為強制性公積金計劃的強制性供款。

本公司僱用四名專業人員維持信託集團的有效營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審計支援及日常辦公室行政支援。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及津貼，而本公司已安排多項退休福利計劃令員工收益。本公司按行政總裁Katherine Margaret Benson女士目前基本薪金的11.75%為其作出海外退休金計劃的供款，而其他員工亦按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

末期分派

本公司董事會及託管人-經理董事會已建議向於2014年5月14日名列股份合訂單位股東名冊的股份合訂單位持有人派發2013年末期分派18.8港仙，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。待股份合訂單位持有人於應屆2014年股份合訂單位持有人周年大會（「2014年周年大會」）上批准後，末期分派將於2014年5月29日或之前派發。

託管人-經理董事會已確認，根據信託契約，(i)信託集團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物業（定義見信託契約）履行本信託的到期負債。

暫停辦理股份過戶登記

股份合訂單位登記持有人的登記冊、單位持有人登記冊、本公司股東名冊總冊及香港股東名冊分冊，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過戶登記手續：

(i) 釐定有權出席2014年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份

由 2014 年4月24日（星期四）至2014年4月30日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席2014年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份。為確保合資格出席2014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票須於2014年4月23日（星期三）下午4時30分前送達香港中央證券登記有限公司（「股份合訂單位過戶登記處」），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) 釐定股份合訂單位持有人享有2013年末期分派之權利

由 2014年5月9日（星期五）至2014年5月14日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股份合訂單位持有人享有末期分派之權利。為確保享有收取2013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票須於2014年5月8日（星期四）下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，辦理登記手續。

股份合訂單位持有人周年大會及刊發年報

本公司之2014年周年大會謹定於2014年4月30日（星期二）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期分派每股份合訂單位18.8港仙。召開2014年周年大會之通告，連同2013年年報及其他相關文件（「相關文件」），將於2014年3月18日或前後寄送予各股份合訂單位持有人，相關文件亦會於本公司網站www.langhamhospitality.com及聯交所網站www.hkexnews.hk上登載。

企業管治守則之遵守

本信託及本公司均於香港聯交所上市。根據信託契約，託管人-經理須負責確保本信託遵守適用上市規則和其他相關規則及法規；本公司須負責確保本公司遵守聯交所的適用證券上市規則（「上市規則」）及其他相關規則及法規；以及託管人-經理及本公司須相互合作，以確保各方遵守上市規則及協調向聯交所作出披露。

託管人-經理董事會及本公司董事會透過審閱整體企業管治安排及批准管治政策，在本信託及本公司各自的企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，而兩個董事會均負責監管遵守上市規則附錄14內的企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」），並審閱按合併基準所編制的企業管治報告中的披露。

由2013年5月30日（上市日期）至2013年12月31日止期間，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部分建議最佳常規。須成立提名委員會的規定並不適用於託管人-經理，因為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。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2013年5月30日（上市日期）至2013年12月31日止期間，彼等已全面遵守證券交易守則。

購回、出售或贖回股份合訂單位

除了在轉換權(定義見信託契約)獲行使或本信託被終止的情況下購回或贖回優先股外，信託契約規定託管人-經理不得代表本信託購回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相關守則及指引明確允許並僅在本公司同意下，且在本公司購回或贖回計入將予購回或贖回的任何股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下，方能成事。

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求購回或贖回其股份合訂單位。

於截至2013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購回、出售或贖回本信託及本公司的任何股份合訂單位。

已發行股份合訂單位

根據有關香港朗廷酒店、香港朗豪港酒店及香港逸東酒店的酒店管理協議及商標許可協議(統稱「酒店協議」)，於2013年8月30日，按每股份合訂單位3.93港元發行1,389,932個新股份合訂單位，以支付由2013年5月30日至2013年6月30日期間酒店管理費用及許可費(統稱「酒店管理人費用」)約為5,462,000港元。酒店管理人(朗廷酒店國際有限公司)已委派其同系附屬公司LHIL Assets Holdings Limited接納所有根據酒店協議透過實物股票直接發行予酒店管理人的股份合訂單位。

透過股份合訂單位支付酒店管理人的費用乃按照信託契約的條款，並根據聯交所授出的豁免進行，毋須股份合訂單位持有人事先批准。有關酒店管理人費用的主要條款及豁免條件載於日期為2013年5月16日有關信託集團的股份合訂單位首次公開發售的招股章程。1,389,932個股份合訂單位作為支付酒店管理人費用的釐定基準與酒店協議的相關條款一致，而由2013年5月30日至2013年6月30日期間作為酒店管理人費用的付款而發行的股份合訂單位總數相當於2013年12月31日已發行股份合訂單位總數約0.07%。

除上文所述，由上市日期至 2013 年 12 月 31 日，信託集團並無發行新的股份合訂單位。於 2013 年 12 月 31 日，本信託及本公司之已發行股份合訂單位為 2,001,389,932。

公眾持股量

於本報告日期，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，信託集團已維持足夠公眾持股量，超過25%的已發行股份合訂單位為由公眾人士。

審核委員會

信託集團截至2013年12月31日止年度之末期業績已經託管人—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—經理由2013年1月25日（成立日期）至2013年12月31日止期間的經審核財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於就截至2013年12月31日止年度之公布中有關本信託及本公司之綜合財務狀況表、綜合損益表、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獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該年度本信託及本公司之經審核綜合財務報告載列之款額。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無對本公布作出公開保證。

載於公布中有關託管人—經理由2013年1月25日（成立日期）至2013年12月31日止期間之財務狀況表、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—經理獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為該期間託管人—經理之經審核財務報告載列之款額。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無對本公布作出公開保證。

董事會

於本公布日期，非執行董事為羅嘉瑞醫生（主席）及羅寶璘女士；執行董事為 *Katherine Margaret BENSON* 女士（行政總裁）；及獨立非執行董事為林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生。

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2014年2月18日

信託及本公司之綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	<u>附註</u>	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
持續經營業務			
收入	6	471,764	-
物業相關開支		(18,670)	-
服務費		(58,702)	-
		<u>394,392</u>	<u>-</u>
其他收益	7	9,606	-
投資物業之公平值增加		25,554	-
信託及其他開支		(42,839)	-
融資成本	8	(76,755)	-
		<u>309,958</u>	<u>-</u>
除稅前溢利		309,958	-
所得稅開支	9	(37,571)	-
		<u>272,387</u>	<u>-</u>
股份合訂單位持有人應佔年度溢利			
已終止業務			
已終止業務年度溢利	12	172,888	397,491
年度溢利	13	445,275	397,491
		<u>172,888</u>	<u>397,491</u>
		<u>445,275</u>	<u>397,491</u>
每個股份合訂單位基本及攤薄盈利			
持續經營及已終止業務	14	0.2690 港元	0.3463 港元
		<u>0.2690 港元</u>	<u>0.3463 港元</u>
持續經營業務		0.1645 港元	-
		<u>0.1645 港元</u>	<u>-</u>

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
年度溢利	<u>445,275</u>	<u>397,491</u>
其他全面收益（支出）：		
將不予重新分類至損益之項目：		
擁有人佔用樓宇於更改用途至投資物業後重估盈餘	12,598,157	-
可重新分類至損益之項目：		
持作可出售投資公平值盈餘	-	8,835
於出售持作可出售投資後重新分類	<u>(23,555)</u>	<u>-</u>
年度其他全面收益	<u>12,574,602</u>	<u>8,835</u>
年度全面收益總額	<u><u>13,019,877</u></u>	<u><u>406,326</u></u>

信託及本公司之綜合財務狀況表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9	4,060,113
投資物業		16,696,000	-
持作可出售投資		-	54,601
應收同系附屬公司款項		-	1,003,396
		<u>16,696,009</u>	<u>5,118,110</u>
流動資產			
存貨		-	13,488
應收賬款、按金及預付款項	15	132,591	82,490
應收同系附屬公司款項		-	60,199
應收稅款		2,217	-
銀行結餘及現金		751,932	31,555
		<u>886,740</u>	<u>187,732</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	16	69,450	256,981
應付同系附屬公司款項		-	525,737
應付稅項		35	4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款		-	29,530
		<u>69,485</u>	<u>816,440</u>
流動資產(負債)淨額		<u>817,255</u>	<u>(628,708)</u>
總資產減流動負債		<u>17,513,264</u>	<u>4,489,402</u>
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款		6,718,016	158,943
應付同系附屬公司款項		-	4,912,640
遞延稅務負債		125,002	86,013
		<u>6,843,018</u>	<u>5,157,596</u>
資產(負債)淨額		<u>10,670,246</u>	<u>(668,194)</u>
資本及儲備			
已發行股本		2,001	8
儲備		10,668,245	(668,202)
權益(虧絀)總額		<u>10,670,246</u>	<u>(668,194)</u>

信託及本公司之綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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（以其作為信託的託管人－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，該股份與單位「合訂」。股份合訂單位於二零一三年五月三十日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「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。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。本集團（定義見下文附註 2）的主要業務活動為物業投資。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 呈列及編製基準

根據信託契約，信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至二零一三年十二月三十一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「本集團」）的綜合財務報表。本公司截至二零一三年十二月三十一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。

本公司受信託所控制，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與本公司的綜合財務報表相同，僅在本公司的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及本公司董事認為，將信託及本公司的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託的綜合財務報表與本公司的綜合財務報表相同的部分一並呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

2. 呈列及編製基準（續）

信託與本公司有相同的綜合損益表、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。

本集團與公司集團合稱「集團」。

為籌備上市，鷹君集團有限公司及集團於二零一三年五月進行集團重組（「重組」）概要如下。

- (i) 鷹君集團有限公司的全資附屬公司 **GE (LHIL) Holdings Limited** 將其所持有本公司一股已發行股份（重新指定為一股普通股）轉讓予託管人－經理（以其作為信託的託管人－經理的身份）。作為該項轉讓的代價，託管人－經理及本公司按 **GE (LHIL) Holdings Limited** 的指示，共同向鷹君集團有限公司的全資附屬公司 **LHIL Assets Holdings Limited** 發行一個股份合訂單位；
- (ii) 與酒店營運及僱員有關的若干資產及負債乃轉讓至鷹君集團有限公司的若干全資附屬公司（見附註 12）；
- (iii) 本公司的全資附屬公司 **LHIL (LHK) Limited**、**LHIL (LPHK) Limited** 及 **LHIL (EHK) Limited**（「買方公司」）與（其中包括）鷹君集團有限公司的全資附屬公司 **Orwell Enterprises Limited**、**Bondcity Investments Limited** 及 **Hamni Properties Limited**（「賣方公司」）訂立買賣協議，據此，買方公司有條件同意：
 - (a) 收購 **Baxter Investment Limited**、**Braveforce Investments Limited**、**Glendive Investment Limited** 及 **Rowan Enterprises Limited**（「該等酒店控股公司」）的全部已發行股本，而該等酒店控股公司的全資附屬公司共同擁有該等酒店，即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）（「該等酒店控股公司股份」）；及
 - (b) 接受該等酒店控股公司欠付賣方公司的股東貸款（「欠付賣方公司貸款」）的轉讓。

上述收購的總代價為 16,034,944,000 港元，包括該等酒店控股公司股份的代價 11,562,551,000 港元及欠付賣方公司貸款的代價 4,472,393,000 港元。總代價 16,034,944,000 港元中，10,295,814,000 港元乃以現金支付及餘下 5,739,130,000 港元乃透過向賣方公司發行 1,147,825,999 個股份合訂單位結算。

託管人－經理及本公司共同向 **LHIL Assets Holdings Limited** 及全球發售股份合訂單位的投資者發行股份合訂單位。

2. 呈列及編製基準（續）

重組僅為該等酒店簡接擁有人的重組，而該等酒店的管理層及最終擁有人並無變動。因此，信託及本公司的綜合財務報表已應用與香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」一致的合併會計原則。信託及本公司於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已編製，猶如信託、本公司、該等酒店控股公司及彼等的附屬公司被視為於該日或於該等期間一直存在的單一呈報實體。

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，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒布與編製信託及本公司綜合財務報表有關的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益表項目的呈列
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年至二零一一年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及披露於
香港財務報告準則第11號及	其他實體的權益：過渡指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

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

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）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露事項設立單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，除了在香港財務報告準則第2號「購股期權費用」範圍內購股期權費用交易及在香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易外，雖則其計量和公平值有相似的地方，但不是公平值（如用作計量存貨的可變現淨值或用作減值評估的使用價值）。

香港財務報告準則第13號界定資產的公平值為在主要（或最有利）市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得之價格（或轉讓負債所付出，如在釐定負債的公平值）。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不論該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法估算所得。非金融工具資產公平值的計量是以市場參與者對該資產的最高效和最佳使用或出售予其他能以最高效和最佳使用該資產的市場參與者所產生的經濟利益。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前採用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團沒有就2012年的比較期間按香港財務報告準則第13號要求作出新披露。除了額外披露外，採納香港財務報告準則第13號對信託及本公司的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益表項目的呈列」

本集團已採用香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益表項目的呈列」。在採用香港會計準則第1號修訂本後，本集團的「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本規定於其他全面收益部份作額外披露，將其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配—該等修訂並無改變現時以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等改變。除上述呈列的改變外，應用香港會計準則第1號（修訂本）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無重大影響。

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）

本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香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員福利 ²
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年至二零一二年周期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一一年至二零一三年周期的香港財務報告準則的年度改進 ²
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）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期 及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則第 9 號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	金融工具 ³ 徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可供採用 - 強制生效日期會於香港財務報告準則第 9 號未完成階段完成後決定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。

董事認為應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括根據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。

除了投資物業及持作可出售投資是以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. 分部資料

本集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人一經理的管理層及本公司的董事，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，本集團的經營分部集中於出租三間酒店的經營業績。

於簽立總租賃協議後，本集團業務由酒店營運業務變更為物業投資業務。因此，該等酒店營運於上市日期已終止（請見附註 12）。下文所述的分部資料並無計入來自已終止業務的任何金額（於附註 12 內詳述）。本集團持續經營業務的業績產生自物業投資業務，該業務與出租三間酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第 8 號呈列為經營分部。

分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對本集團收入及業績作出分析。

自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間

持續經營業務

	<u>香港朗廷酒店</u>	<u>香港朗豪酒店</u>	<u>香港逸東酒店</u>	<u>綜合</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入	<u>170,199</u>	<u>202,301</u>	<u>99,264</u>	<u>471,764</u>
分部業績	<u>143,503</u>	<u>166,327</u>	<u>84,562</u>	<u>394,392</u>
其他收益				9,606
投資物業之公平值增加				25,554
信託及其他開支				(42,839)
融資成本				(76,755)
除稅前溢利				309,958
所得稅開支				(37,571)
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利				<u>272,387</u>

以上各投資物業之分部業績是從其分部收入扣除物業相關開支及服務費後得出。

5. 分部資料 (續)

分部資產及負債

持續經營業務

就表現評估而言，投資物業的公平值由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店的公平值分別為 6,080,000,000 港元、7,030,000,000 港元及 3,586,000,000 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

本集團的所有收入乃來自位於香港的活動及客戶。本集團的非流動資產全部位於香港。

有關主要客戶之資料

468,800,000 港元來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的收入，佔本集團自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的總收入超過 10%。

6. 收入

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
持續經營業務		
來自總承租人的租金收入		
基本租金	133,151	-
可更改租金	<u>335,649</u>	<u>-</u>
	468,800	-
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入	<u>2,964</u>	<u>-</u>
	<u><u>471,764</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. 其他收益

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
持續經營業務		
來自銀行存款的利息收益	5,154	-
匯兌收益淨額	<u>4,452</u>	<u>-</u>
	<u><u>9,606</u></u>	<u><u>-</u></u>

8.	融資成本	二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元
	持續經營業務		
	須於五年內悉數償還的銀行借款利息	56,739	-
	貸款先付費攤銷	20,016	-
		<u>76,755</u>	<u>-</u>
9.	所得稅開支	二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元
	持續經營業務		
	現時稅項：		
	香港利得稅：		
	本年度	18,035	-
	過往年度撥備不足	53	-
		<u>18,088</u>	<u>-</u>
	遞延稅項：		
	本年度	19,536	-
	過往年度超額撥備	(53)	-
		<u>19,483</u>	<u>-</u>
		<u>37,571</u>	<u>-</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：

	上市日期 至二零一三年 十二月三十一日 千港元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	272,387
調整：	
加：	
從損益中扣除的上市開支	34,748
折舊	1
遞延稅項	19,483
非現金融資成本	20,016
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費	47,090
減：	
投資物業之公平值增加	(25,554)
非現金匯兌收益淨額	(4,452)
傢俱、裝置及設備儲備	(14,966)
可分派收入總額	<u>348,753</u>

11. 末期分派

	<u>附註</u>	<u>上市日期 至二零一三年 十二月三十一日 千港元</u>
<u>末期分派期（附註 a）</u>		
可分派收入總額	10	348,753
分派佔可分派收入的百份比（附註 b）		<u>100%</u>
末期分派期的可分派收入		<u>348,753</u>
建議末期分派（附註 c）		<u>348,753</u>
每個股份合訂單位的分派		
建議支付每個股份合訂單位末期分派		
-計入分派放棄影響前（附註 d）		<u>0.174 港元</u>
-計入分派放棄影響後（附註 e）		<u>0.188 港元</u>

附註：

- (a) 向股份合訂單位持有人作出的首次分派將以由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的信託可分派收入總額為基準，因此，股份合訂單位持有人將不會收取上市日期前任何期間的分派。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則規定董事現有意宣派及分派 (i)由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度的 100% 可分派收入總額，及(ii)不少於其後各財政年度的可分派收入總額的 90%。
- (c) 於報告期後建議的末期分派，並未於二零一三年十二月三十一日確認為負債。
- (d) 在二零一三年末期分派期，建議每個股份合訂單位的末期分派為 0.174 港元，乃基於該期間建議支付末期分派 348,753,000 港元和 2,001,389,932 個股份合訂單位計算。該建議末期分派將於二零一四年五月二十九日或之前支付予股份合訂單位持有人。
- (e) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited（上市後本公司的直屬控股公司）已同意放棄下文所示期間就其持有的股份合訂單位收取任何應付分派的權利（分派放棄）：

11. 末期分派（續）

附註：（續）

(e)	股份合訂 單位數目 千個
上市日期至二零一三年十二月三十一日	150,000
截至二零一四年十二月三十一日止年度	150,000
截至二零一五年十二月三十一日止年度	100,000
截至二零一六年十二月三十一日止年度	100,000
截至二零一七年十二月三十一日止年度	<u>50,000</u>

於計入 LHIL Assets Holdings Limited 所持有 150,000,000 個股份合訂單位後，有權獲取建議末期分派的單位數目為 1,851,389,932 個。

12. 已終止業務

於完成上市後，該等酒店根據總租賃協議出租予總承租人。該等酒店自物業、廠房及設備重新分類為投資物業。酒店營運業務於上市日期終止。

本年度及過往年度已終止業務的溢利及現金流量呈列如下：

已終止業務的年度溢利

	二零一三年 一月一日 至上市日期 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
收入	657,356	1,623,459
經營開支	(394,926)	(964,086)
折舊及攤銷前的經營溢利	262,430	659,373
折舊及攤銷	(62,106)	(154,620)
經營溢利	200,324	504,753
其他收益	4,477	15,821
出售持作可出售投資的收益	23,555	-
行政開支	(136)	(1,622)
融資成本	(21,903)	(70,020)
除稅前溢利	206,317	448,932
所得稅開支	(33,429)	(51,441)
已終止業務的年度溢利	<u>172,888</u>	<u>397,491</u>

12. 已終止業務（續）

來自已終止業務的現金流

	二零一三年 一月一日 至上市日期 千港元	二零一二年 千港元
經營活動所得現金淨額	126,436	483,356
投資活動所用現金淨額	(5,946)	(119,515)
融資活動所用現金淨額	(92,389)	(372,509)
現金流增加(減少)淨額	<u>28,101</u>	<u>(8,668)</u>

13. 年度溢利

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	上市日期至 二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 一月一日 至上市日期 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經扣除（計入）下列各項後達致的 年度溢利：						
員工成本（包括董事酬金）						
退休福利計劃供款	164	-	7,370	16,057	7,534	16,057
其他員工成本	3,457	-	172,551	415,527	176,008	415,527
	<u>3,621</u>	<u>-</u>	<u>179,921</u>	<u>431,584</u>	<u>183,542</u>	<u>431,584</u>
折舊	1	-	62,106	154,620	62,107	154,620
核數師酬金	1,180	-	404	768	1,584	768
呆賬撥備	-	-	21	60	21	60
出租房地產之經營租約的租金	3,518	-	1,752	4,233	5,270	4,233
上市開支	34,748	-	-	-	34,748	-
存貨成本確認為支出	-	-	67,641	170,320	67,641	170,320
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	657	-	657
投資股票股息收入	-	-	-	(2,223)	-	(2,223)
匯兌收益淨額	(4,452)	-	(415)	(1,067)	(4,867)	(1,067)
	<u>(4,452)</u>	<u>-</u>	<u>(415)</u>	<u>(1,067)</u>	<u>(4,867)</u>	<u>(1,067)</u>

14. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利

持續經營業務及已終止業務

股份合訂單位持有人應佔的持續經營業務及已終止業務每個股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利	<u>445,275</u>	<u>397,491</u>
	<u>二零一三年</u> 千個	<u>二零一二年</u> 千個
股份合訂單位數目		
就每個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>1,655,419</u>	<u>1,147,826</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，就每個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已計入根據重組而發行的股份合訂單位(猶如於二零一二年一月一日已生效，於附註 2 內披露)。

持續經營業務

股份合訂單位持有人應佔的持續經營業務每個股份合訂單位的基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言 股份合訂單位持有人應佔年度溢利	<u>272,387</u>	<u>-</u>

用作計算每個股份合訂單位基本及攤薄盈利的股份合訂單位數目和上述所列的數目相同。

已終止業務

來自已終止業務，股份合訂單位持有人應佔每個股份合訂單位基本及攤薄盈利為 0.1045 港元 (二零一二年： 0.3463 港元)，乃基於已終止業務的年度溢利 172,888,000 港元 (二零一二年： 397,491,000 港元) 及上述用作計算每個股份合訂單位基本及攤薄盈利的股份合訂單位數目。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
貿易應收賬款	128,527	68,188
減：呆賬撥備	-	(555)
	<u>128,527</u>	<u>67,633</u>
應收利息	451	-
按金及預付款項	3,613	13,240
其他應收賬款	-	1,617
	<u>132,591</u>	<u>82,490</u>

於二零一三年十二月三十一日，應收總承租人的租金需於發出發票時支付。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收賬款為應收客戶服務收入，本集團給予若干酒店收入客戶三十天的信貸期。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
0 至 3 個月	128,527	68,074
3 至 6 個月	-	114
	<u>128,527</u>	<u>68,188</u>

於二零一二年十二月三十一日，已計入在本集團貿易應收賬款內，賬面總值 3,228,000 港元應收賬款於報告日期已逾期，但由於信貸質量並無重大變動，而且本集團認為仍然可收回有關金額，因此並無就減值虧損作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已到期但未減值應收賬款按票據日期的賬齡分析如下：

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
逾期：		
0 至 3 個月	-	3,139
3 至 6 個月	-	89
	<u>-</u>	<u>3,228</u>

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項 128,527,000 港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項 1,336,000 港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及在各自租約期滿後三十天內支付。

16. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
貿易應付賬款	45,737	60,477
已收按金	1,334	74,584
其他應付賬款	2,710	8,045
應計款項及其他應付款項	<u>19,669</u>	<u>113,875</u>
	<u>69,450</u>	<u>256,981</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>二零一三年</u> 千港元	<u>二零一二年</u> 千港元
0 至 3 個月	28,532	59,330
3 至 6 個月	17,205	1,041
6 個月以上	<u>-</u>	<u>106</u>
	<u>45,737</u>	<u>60,477</u>

應計款項及其他應付款項主要包括應計上市開支及應計該等酒店的翻新開支（二零一二年：酒店營運業務的應計經營開支）。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項 45,737,000 港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項 15,000 港元（二零一二年：零）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 3,609,000 港元（二零一二年：零）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

	<u>附註</u>	港元
收入		-
行政開支		(23,030)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>23,030</u>
除稅前損益	4	-
所得稅	5	<u>-</u>
期間損益及其他全面收益／支出		<u><u>-</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之財務狀況表
於二零一三年十二月三十一日

	港元
流動資產	
現金	<u>1</u>
資產淨值	<u><u>1</u></u>
資本	
股本	<u>1</u>
權益總額	<u><u>1</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間

1. 一般資料

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

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為二零一三年五月八日的信託契約（「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。

本公司於期內並無任何收入，故未有呈報分派表。

由於此乃本公司自註冊成立日期以來的首份財務報表，故未有顯示比較財務資料。

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

本公司並無提早採納以下已由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員福利 ²
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年至二零一二年周期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	對二零一一年至二零一三年周期的香港財務報告準則的年度改進 ²
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）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期 及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則第 9 號 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 21 號	金融工具 ³ 徵費 ¹

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）

- ¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 可供採用 - 強制生效日期會於香港財務報告準則第 9 號未完成階段完成後決定。
- ⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。

董事認為應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於本公司的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

4. 除稅前損益

	港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：	
核數師酬金	<u>20,000</u>

5. 所得稅

由於本公司於該期間並無可應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅計算撥備。