

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)

2014 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2014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) | 2014 年 | 2013 年 |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| | | (5月30日至12月31日) |
| 總租金收入 | 751.7 | 471.8 |
| 淨物業收入 | 624.0 | 394.4 |
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 | 557.1 | 272.4 |
| 可供分派收入 | 558.8 | 348.8 |
| 每股份合訂單位分派 (放棄分派前) | 27.6 港仙 | 17.4 港仙 |
| 每股份合訂單位分派 (放棄分派後) | 29.8 港仙 | 18.8 港仙 |
| | 於 2014 年 12 月 31 日 | 於 2014 年 6 月 30 日 |
| 酒店組合總值 (百萬港元) | 17,000 | 16,719 |
| 每股份合訂單位資產淨值 | 5.28 港元 | 5.24 港元 |
| 淨負債比率 | 38.4% | 38.8% |

管理層討論與分析

概覽

我們的酒店於 2014 年首三季的收入喜見穩定增長，然而 2014 年 9 月底至 2014 年 12 月中發生「佔領中環」示威活動對信託集團的表現造成不利影響。可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）於首三季按年增長 4.3%，惟於 2014 年第四季下跌 10%。

三間酒店當中，由於最接近旺角示威區帶來的嚴重安全顧慮，擁有 666 間客房規模最大的香港朗豪酒店受到的影響最深。2014 年第四季的可出租客房平均收入按年下跌 14.9%，抵銷了可出租客房平均收入於首三季達致的增長。因此，可出租客房平均收入於 2014 年為 1,706 港元，較 2013 年下跌 0.1%。

儘管香港朗廷酒店及香港逸東酒店較遠離旺角示威區，兩者於 2014 年第四季表現仍受到一定的負面影響，即使相對程度較淺。香港朗廷酒店於 2014 年第四季的可出租客房平均收入按年下跌 7%，而香港逸東酒店的可出租客房平均收入則減少 5.7%。就 2014 年而言，香港朗廷酒店及香港逸東酒店的可出租客房平均收入分別為 2,040 港元及 1,166 港元，按年增長分別為 1.3% 及 1.5%。

| | 平均每日 | | 入住率 | | 平均房租 | | 可出租客房 | |
|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 可出租客房 | | | | (港元) | | 平均收入 | |
| | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 |
| | 第四季 | 第四季 | 第四季 | 第四季 | 第四季 | 第四季 | 第四季 | 第四季 |
| 香港朗廷酒店 | 496 | 495 | 88.3% | 93.6% | 2,409 | 2,446 | 2,128 | 2,289 |
| 按年增長 | | | -5.3 百分點 | | -1.5% | | -7.0% | |
| 香港朗豪酒店 | 649 | 651 | 85.7% | 94.3% | 1,941 | 2,075 | 1,664 | 1,955 |
| 按年增長 | | | -8.6 百分點 | | -6.5% | | -14.9% | |
| 香港逸東酒店 | 465 | 465 | 96.5% | 97.6% | 1,312 | 1,377 | 1,267 | 1,343 |
| 按年增長 | | | -1.1 百分點 | | -4.7% | | -5.7% | |

餐飲（「餐飲」）業務所受的影響則程度各異。位於旺角的香港朗豪酒店，儘管 2014 年第四季由宴會業務所得的餐飲收入保持平穩，但來自其他餐飲營運的收入則呈跌勢，由於顧客基於上述的安全考慮而遠離旺角所致。香港朗豪酒店整體餐飲收入於 2014 年第四季按年下跌 9.3%，導致全年增幅收窄至只有 2.6%。

香港逸東酒店方面，餐飲收入於 2014 年第四季按年錄得 9.2% 的升幅。除宴會業務樂見增長外，其他的餐飲營運亦保持升勢，因此於 2014 年的餐飲收入錄得 7.3% 的增長。至於香港朗廷酒店，其宴會業務於 2014 年第四季的收入雖有所增長，但升幅已被其他餐飲營運的疲弱收入所抵銷。故此，香港朗廷酒店整體餐飲的收入於 2014 年第四季只表現持平，而全年的餐飲收入則上升 0.2%。該酒店餐飲業務增長放緩，部份乃由於廷廊、Artesian 酒吧及 The Food Gallery 於 2014 年進行修繕工程所致。

相較於甲級高價酒店及乙級高價酒店市場類別（其包括受「佔領中環」示威活動影響較小或不受影響地區的酒店），所有三間酒店於 2014 年錄得的可出租客房平均收入升幅均較為落後。

於 2014 年第四季，甲級高價酒店類別的可出租客房平均收入下跌 4.1%，而香港朗廷酒店和香港朗豪酒店則分別減少 7.0% 及 14.9%。至於乙級高價酒店類別，可出租客房平均收入下降 5.1%，而香港逸東酒店的跌幅則為 5.7%。就 2014 年全年而言，甲級高價酒店及乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入分別上升 2.9% 及 2.6%，至於香港朗廷酒店和香港朗豪酒店（屬甲級高價酒店）則分別上升 1.3% 及下跌 0.1%，而香港逸東酒店（屬乙級高價酒店）則增長 1.5%。信託集團的酒店整體表現遜於其所屬市場，主要原因為我們的酒店受示威活動的影響較深，導致被第四季的疲弱表現所拖累。

由於信託集團的酒店已出租予 GE (LHIL) Lessee Limited（「承租人」），租金由固定基本租金（每年 225 百萬港元）及合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的 70% 所組成，故示威活動僅影響信託集團向承租人收取的可更改租金。按照於 2013 年 5 月首次公開招股時訂立的總租賃協議所規定，信託集團於 2014 年仍收取 225 百萬港元的固定租金。

於 2014 年，可更改租金為 521.5 百萬港元。此外，信託集團於 2014 年亦從位於香港逸東酒店的零售店舖直接收取 5.2 百萬港元的租金收入。因此，信託集團於 2014 年的總租金收入為 751.7 百萬港元。

信託集團於 2014 年錄得的淨物業收入為 624.0 百萬港元。計及投資物業公平值增加的 155.6 百萬港元及扣除融資成本的 130.8 百萬港元以及就其他收入及開支作出調整後，2014 年的除稅前溢利達 644.1 百萬港元。2014 年信託集團的稅款為 87 百萬港元，故純利為 557.1 百萬港元。撇除投資物業公平值變動，純利應為 401.5 百萬港元。務請注意，由於 2013 年的財政年度乃由 2013 年 5 月上市當日起計（僅為 216 日），故按年比較並無意義。此外，鑑於酒店行業具有季節性因素，故將 2013 年的酒店表現年度化亦無意義。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度之可分派收入達 558.8 百萬港元，可分派收入已主要就非現金項目（包括投資物業公平值變動、遞延稅項、以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、未變現匯兌虧損，以及銀行貸款先付費用的攤銷）作出調整。每股份合訂單位分派為 27.6 港仙（未計及鷹君集團放棄分派前）；於計及放棄分派的影響後，每股份合訂單位分派為 29.8 港仙。

於 2014 年 12 月 31 日，信託集團的酒店物業組合估值為 17,000 百萬港元，而銀行債務則為 6,800 百萬港元。資產淨值為 10,683 百萬港元或每股份合訂單位 5.28 港元，較 2014 年 6 月 30 日的每股份合訂單位 5.24 港元有所增長。於 2014 年 12 月 31 日，淨負債比率處於 38.4% 的健康水平。

資產增值工程方面，香港朗廷酒店新修繕的客房廣受歡迎。客房自 2014 年第四季可供出租以來，儘管受到示威活動的不利影響，仍取得可喜的可出租客房平均收入增長。此外，經裝修後的廷廊與 Artesian 酒吧相信將吸引更多顧客惠顧並能提高收入。由於我們努力不懈地提升酒店質素，香港朗廷酒店獲得 2015 年《福布斯旅遊指南》五星級酒店殊榮，為香港八家及全球一百一十五家酒店獲此殊榮其中之一。

其他的資產增值工程包括香港朗豪酒店大堂及酒吧的修繕。全新裝修的大堂格調高雅；而設於五樓的酒吧經全面翻新及擴充，並將使用率較低的商業中心部分納入其中，令酒吧更加寬敞。名為 Alibi 的新酒吧自 2014 年 12 月中開業以來一直廣受好評。憑藉朗廷酒店國際有限公司（「酒店管理人」）豐富的設計經驗與務實的方針，此等增值工程於日後定有助提升酒店的表現。

前瞻未來，香港朗廷酒店最後一期涵蓋 128 間客房的修繕工程將於 2015 年第二季展開。香港朗豪酒店方面，客房、the Club Lounge 與 The Place 餐廳分階段的修繕工程訂於 2015 年第二季開始，並預計可於 2015 年底竣工。

為全面掌握香港朗豪酒店全新裝修後帶來的需求，同時提升其營運效益，酒店將於 2015 年第二季重塑品牌為「康得思」。此舉將給予酒店管理人更有利地定位酒店及作出市場推廣，且可望於日後提高盈利能力。至於香港逸東酒店，大堂、宴會廳、會議室及酒店入口的修繕工程因最終設計目前尚未落實，故可能於 2016 年動工。該等酒店的修繕工程將分階段進行，藉以減低酒店組合短暫收入放緩的影響。展望於中期內，修繕工程可提升酒店的質素、營運表現及其估值。

除上述資產增值項目外，我們亦不斷評估新的投資機遇，達致收益增長的收購。而在評估投資機遇時，信託集團並非僅集中於資產的質素及相關酒店營運的實力，同時亦著眼於憑藉改善資產、收入及收益管理以提升盈利的潛力。

經營回顧

一如上文所述，信託集團的盈利能力乃依賴基本租金收入。由於該等酒店已出租予承租人（鷹君的間接全資附屬公司），信託集團所收取之租金乃由經協定之固定基本租金每年 225 百萬港元及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的 70% 計算）組成。基本租金可為股份合訂單位持有人提供抗跌保障，而於 2014 年此保障亦發揮了其功用。另一方面，股份合訂單位持有人亦能藉可更改租金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零售店舖直接收取租金收入。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，信託集團的總租金收入為 751.7 百萬港元，其中可更改租金收入為 521.5 百萬港元，佔總租金收入的最大比重，其次為 225 百萬港元的基本租金收入，隨後則是位於香港逸東酒店零售店舖的租金收入，為 5.2 百萬港元。

| | (百萬港元) | |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| | 2014 年 | 2013 年 (5 月 30 日至 12 月 31 日) |
| 可更改租金收入(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的 70%計算) | 521.5 | 335.7 |
| 基本租金收入(按每年 225 百萬港元計算) | 225.0 | 133.1 |
| 來自香港逸東酒店零售店舖的租金收入 | 5.2 | 3.0 |
| 信託集團的總租金收入 | 751.7 | 471.8 |

由於信託集團主要擁有及出租該等酒店以收取租金收入，故其產生的經營開支主要為服務費及酒店物業相關開支。

服務費包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用。2014 年的酒店管理費用為 59.1 百萬港元，佔服務費當中的最大份額，其次則為 19 百萬港元的全球市場推廣費用及 16.6 百萬港元的許可費。須注意的是直至 2017 年年底，於計算可供分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付，而酒店管理費用及許可費則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支付。

| | (百萬港元) | |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| | 2014 年 | 2013 年 (5 月 30 日至 12 月 31 日) |
| 酒店管理費用(由按該等酒店總收入的 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%計算的獎勵費用組成) | 59.1 | 37.1 |
| 全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的 2%) | 19.0 | 11.6 |
| 許可費(該等酒店總收入的 1%) | 16.6 | 10.0 |
| 總服務費 | 94.7 | 58.7 |

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及物業稅及差餉。物業稅及差餉佔酒店物業相關開支的主要部分，而有關開支自 2014 年第二季起一直上漲。該開支增加與酒店物業自 2014 年 4 月起的重新評估應課稅差餉租值增幅相符。截至 2014 年 12 月 31 日止年度，由信託集團承擔的開支總額（包括樓宇管理費、保險費及其他酒店物業相關開支）達 33 百萬港元。

| | （百萬港元） | |
|--------------------------|--------------|------------------------------------|
| | 2014 年 | 2013 年 (5 月 30 日至 12 月 31 日) |
| 總租金收入 | 751.7 | 471.8 |
| 服務費（酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用） | (94.7) | (58.7) |
| 酒店物業相關開支 | (33.0) | (18.7) |
| 淨物業收入 | 624.0 | 394.4 |

從總租金收入中扣除服務費及酒店物業相關開支後，信託集團於 2014 年的淨物業收入為 624 百萬港元。藉淨物業收入帶來純利的同時，融資成本為信託集團於 2014 年最大的支出項目，為 130.8 百萬港元。

於該期間產生的融資成本包括：i) 貸款先付費用的攤銷（為非現金項目）；及 ii) 於該期間的利息開支。利息開支乃按香港銀行同業拆息加 120 基點的息差計算。於 2014 年，利息開支乃按一個月香港銀行同業拆息計算，該息率於期內一直維持低水平。

由於信託集團的大部分現金均為高息人民幣存款，因此，大部份於 2014 年所賺取的 19.3 百萬港元利息收入均來自該等存款。其餘的利息收入則來自極低利率的港元存款。

然而，人民幣兌港元於 2014 年貶值 2.4%，因而導致 2014 年全年業績錄得匯兌虧損。在 12.1 百萬港元的匯兌虧損總額中，12 百萬港元尚未變現，因而為非現金項目，故對可供分派收入並無影響。再者，由於人民幣存款的利率遠高於港元存款，故人民幣存款所賺取較高的利息收入已足夠抵銷 2014 年的匯兌虧損有餘。最後，由於信託集團於 2014 年 10 月將小部分人民幣存款兌換為港元，以為資產增值工程提供資金，因此，錄得已變現的 0.1 百萬港元匯兌虧損。此項已變現虧損於計算 2014 年可供分派收入時並不計算在內。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，信託及其他開支達 12.2 百萬港元，其中包括僱員及其他行政開支。由於信託集團以內部管理，故毋須向外聘資產管理人支付資產管理費，惟須承擔其本身的管理團隊的薪酬。

2014 年全年業績包括投資物業公平值增加產生的收益達 155.6 百萬港元，該收益為非現金項目，並將於計算可供分派收入時予以扣除。信託集團產生的所得稅開支為 87 百萬港元，而股份合訂單位持有人應佔溢利達 557.1 百萬港元。

| | (百萬港元) | |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|
| | 2014 年 | 2013 年 (5 月 30 日至 12 月 31 日) |
| 淨物業收入 | 624.0 | 394.4 |
| 其他收入(其中大部分，即 19.3 百萬港元為利息收入) | 19.6 | 5.2 |
| 融資成本 | (130.8) | (76.8) |
| 投資物業公平值增加 | 155.6 | 25.5 |
| 匯兌(虧損)／收益淨額 | (12.1) | 4.4 |
| 信託及其他開支 | (12.2) | (42.8) |
| 除稅前溢利 | 644.1 | 309.9 |
| 所得稅開支 | (87.0) | (37.5) |
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 | 557.1 | 272.4 |

在計算信託集團的可供分派收入時，若干非現金項目已加回溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費用的攤銷、未變現匯兌虧損及遞延稅項。然而，還有兩項扣減調整，分別為：i)傢俱、裝置及設備儲備的現金注資，此乃根據該等酒店總收入的 1.5%計算；及 ii)投資物業公平值增加。整體而言，信託集團的可供分派收入為 558.8 百萬港元。

| | (百萬港元) | |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|
| | 2014 年 | 2013 年 (5 月 30 日至 12 月 31 日) |
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 | 557.1 | 272.4 |
| 調整： | | |
| 加： | | |
| 酒店管理費用（以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用） | 59.1 | 37.1 |
| 許可費 | 16.6 | 10.0 |
| 貸款先付費用的攤銷，為非現金支出 | 34.0 | 20.0 |
| 上市開支 | - | 34.7 |
| 遞延稅項 | 60.5 | 19.5 |
| 非現金匯兌虧損 | 12.0 | - |
| 減： | | |
| 投資物業公平值增加 | (155.6) | (25.5) |
| 非現金匯兌收益 | - | (4.4) |
| 傢俱、裝置及設備儲備的現金注資 | (24.9) | (15.0) |
| 可供分派收入 | 558.8 | 348.8 |

須注意的是信託集團的控股公司鷹君集團已同意於 2014 年就所持有的 150 百萬個股份合訂單位（相等於 2014 年 12 月 31 日信託集團已發行股份合訂單位約 7.4%）放棄收取應付分派的權利。分派放棄單位數目將於 2015 及 2016 年減少至 100 百萬個股份合訂單位，以及於 2017 年減少至 50 百萬個股份合訂單位，而鷹君集團持有的所有股份合訂單位將於 2018 年起享有收取應付分派的權利。

由於在首次公開招股時發行額外股份合訂單位（大部分所籌得的額外盈餘已預留作為三間酒店資產增值工程的資金），放棄分派可減低對信託集團回報率的攤薄影響。截至 2014 年 12 月 31 日止年度，每股份合訂單位分派為 27.6 港仙（未計及放棄分派的影響前）；於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為 29.8 港仙。

於 2014 年 12 月 31 日，淨負債約為 6,151 百萬港元，當中包括 6,800 百萬港元的銀行債務，部份已由 649 百萬港元的現金抵銷。該等用於資助收購酒店物業的銀行債務，將於 2016 年 5 月 29 日到期。於 2014 年 12 月 31 日，信託集團的淨負債比率為 38.4%，利息抵還率約為 5 倍。

酒店表現

雖然 2013 年的財務表現涵蓋由 2013 年 5 月 30 日（「上市日期」）至 2013 年 12 月底止的期間，但須注意，以下關於該等酒店營運表現的討論乃基於由 2013 年 1 月至 12 月止十二個月期間的數據。有關比較乃以十二個月的期間為基準，能提供一個較具意義的酒店營運表現分析比較。

| | 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) | |
|-------------|---------------|--------|-----------------|--------|--------------|--------|-----------------------|--------|
| | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2013 年 |
| | | | | | | | | |
| 香港朗廷酒店 | 465 | 495 | 88.9% | 88.9% | 2,295 | 2,266 | 2,040 | 2,013 |
| <i>按年增長</i> | | | <i>+0.0 百分點</i> | | <i>+1.3%</i> | | <i>+1.3%</i> | |
| 香港朗豪酒店 | 650 | 652 | 91.2% | 90.7% | 1,871 | 1,883 | 1,706 | 1,707 |
| <i>按年增長</i> | | | <i>+0.5 百分點</i> | | <i>-0.6%</i> | | <i>-0.1%</i> | |
| 香港逸東酒店 | 465 | 452 | 96.1% | 95.1% | 1,213 | 1,208 | 1,166 | 1,149 |
| <i>按年增長</i> | | | <i>+1.0 百分點</i> | | <i>+0.4%</i> | | <i>+1.5%</i> | |
| 酒店組合 | 1,580 | 1,599 | 92.0% | 91.4% | 1,789 | 1,800 | 1,646 | 1,644 |
| <i>按年增長</i> | | | <i>+0.6 百分點</i> | | <i>-0.6%</i> | | <i>+0.1%</i> | |

| | 入住率 | | 平均房租 (港元) | | 可出租客房 平均收入 (港元) | |
|--------|----------|-------|--------------|-------|-----------------------|-------|
| | 2014年 | 2013年 | 2014年 | 2013年 | 2014年 | 2013年 |
| | 香港酒店市場 | | | | | |
| 甲級高價酒店 | 86.0% | 86.0% | 2,452 | 2,382 | 2,109 | 2,049 |
| 按年增長 | +0.0 百分點 | | + 2.9% | | +2.9% | |
| 乙級高價酒店 | 91.0% | 89.0% | 1,205 | 1,201 | 1,097 | 1,069 |
| 按年增長 | +2.0 百分點 | | +0.3% | | +2.6% | |

於 2014 年，酒店組合的可出租客房平均收入為 1,646 港元，較 2013 年增長 0.1%，乃自 2008/2009 年全球金融危機以來最慢的按年增長步伐。然而，可出租客房平均收入增長放緩主要乃受示威活動的負面影響所拖累，而此僅屬一次性質。此外，2014 年的可出租客房數目較少，經考慮此因素後，導致 2014 年的房租收入按年下跌 1.1%。於 2014 年，房租收入佔酒店組合總收入的 57.2%。

兩間甲級高價酒店—香港朗廷酒店及香港朗豪酒店，以及乙級高價酒店—香港逸東酒店的可出租客房平均收入增長均各自較其甲級高價酒店市場及乙級高價酒店市場落後，蓋因示威活動對我們的酒店所造成的負面影響較大。

於 2014 年，來自餐飲（「餐飲」）的收入按年增長 2.9%，佔 2014 年酒店組合總收入的 40.4%。於 2014 年，由於客房收入減少，令酒店組合的經調整營運毛利下跌。

(百萬港元)

| 收入明細 | 香港朗廷酒店 | 香港朗豪酒店 | 香港逸東酒店 | 總計 |
|------|--------|--------|--------|---------|
| 客房 | 346.6 | 404.5 | 198.0 | 949.1 |
| 餐飲 | 219.6 | 284.3 | 166.4 | 670.3 |
| 其他 | 15.0 | 20.3 | 4.0 | 39.3 |
| 總收入 | 581.2 | 709.1 | 368.4 | 1,658.7 |

於 2014 年，來自中國內地的訪港旅客數目持續增長，乃支持該等酒店入住率的主要動力。就整體酒店組合而言，中國內地旅客人數於 2014 年增長 7.3%。至於其他主要客源地區方面，來自美國的旅客人數與去年同期相比保持平穩，反觀亞洲（不包括中國內地）、歐洲及澳洲等其他主要客源地區於 2014 年均同告下跌。

來自中國內地的訪港旅客數目於 2014 年首三季按年增長 10.6%。然而，於 2014 年第四季「佔領中環」示威活動期間，此市場的訪港旅客人數按年下跌 3.3%。儘管來自亞洲國家（不包括中國內地）的訪港旅客人數保持平穩，有助支持我們的酒店於 2014 年首三季的客房需求，但「佔領中環」示威活動對來自此市場的訪港旅客人數有一定的不利影響，訪港旅客人數於第四季按年下跌 4.8%。此跌幅更令來自亞洲（不包括中國內地）的訪港旅客人數於 2014 年出現負增長。

來自澳洲的訪港旅客人數於 2014 年首三季有所下跌，跌勢至第四季亦未見抑止。鑑於酒店客房於第四季的需求偏低，故該等酒店接待了更多收益較低的歐美團體及機組人員類別旅客。主要由於此旅客組合的轉變，來自歐美的旅客繼 2014 年首三季減少後，於第四季則按年有所增長，於首三季來自歐美的旅客大部分屬於較高收益的企業或零售休閒類別。

隨著入住我們酒店的中國內地旅客人數按年增長 7.3%，來自該市場的旅客於 2014 年佔 29.4%。

| | 信託集團的 酒店組合 | 訪港留宿 旅客 |
|-------------------|---------------|------------|
| 中國內地旅客的按年增長 | +7.3% | + 11.6% |
| 中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例 | 29.4% | 68.7% |

個別酒店的表現

香港朗廷酒店於 2014 年接待的中國內地訪港旅客人數按年增長 7.0%，有助抵銷其他市場的下降需求。該酒店於 2014 年首三季接待來自中國內地的旅客人數均錄得按年增長，而 2014 年第四季該市場的訪港旅客人數仍放緩至按年 0.6% 的增幅。至於其他市場的需求減弱亦並非純因「佔領中環」示威活動所致，因於首三季該等市場亦只表現持平甚或有所回落。來自澳洲及日本的訪港旅客人數減少部分乃由於其貨幣於 2014 年進一步貶值所致。惟「佔領中環」示威活動亦導致了歐洲等部分市場跌勢加劇，該市場於第四季錄得較大的按年跌幅。

於 2014 年，該酒店平均 465 間客房的平均入住率為 88.9%（2013 年：平均 495 間客房的平均入住率為 88.9%），而平均房租則為 2,295 港元（2013 年：2,266 港元）。2014 年的可出租客房平均收入為 2,040 港元，較 2013 年增長 1.3%。

2014 年來自餐飲的收入表現持平。年初的表現較為慢熱，2014 年上半年餐飲收入按年下跌 2.1%，及至第三季憑藉宴會業務有所改善，餐飲收入亦重拾升軌。然而，其他餐飲營運的收入於 2014 年第四季偏軟，抵銷了宴會業務的收入增長。

香港朗豪酒店於 2014 年首三季來自中國內地及其他亞洲國家旅客的客房需求均見可喜增長。惟至第四季，由於該酒店貼近旺角示威區的關係，以致其客房需求亦面對沉重壓力。基於擔心安全問題，該酒店於 2014 年 10 月接獲多宗取消訂房要求，自此新客房預訂的增長亦異常緩慢。為紓援負面影響，該酒店迅即行動，由 10 月中開始調低房租，並接待更多收益較低的機組人員訪港旅客。收益較低的機組人員訪港旅客增加有助紓解示威活動帶來的負面影響，而於 11 月及 12 月，其入住率亦已有所回升，儘管房租仍然偏低。

於 2014 年，該酒店的平均入住率為 91.2%（2013 年：90.7%），而平均房租則為 1,871 港元（2013 年：1,883 港元）。2014 年的可出租客房平均收入持平，為 1,706 港元。

來自餐飲的收入按年增長 2.6%，因 2014 年首三季錄得的收入增長被第四季的餐飲收入跌幅所拖累。宴會業務的收入保持平穩，因為大部分均是於「佔領中環」示威活動發生之前預訂，惟明閣等其他餐飲店舖均以非預約顧客為主，此等店舖於 2014 年第四季的按年收入均呈跌勢。

香港逸東酒店為三間酒店之中受示威活動影響最小的酒店，其於 2014 年第四季錄得可出租客房平均收入的按年跌幅亦最小。然而，於第四季「佔領中環」示威活動期間，該酒店亦面對客房需求的壓力。因此，該酒店於 2014 年第四季下調房租以接待較多團體旅客，藉以將入住率維持於高水平。儘管來自亞洲及美國的需求於第四季偏低，惟該酒店亦成功提升部分歐洲國家及澳洲的旅客數目，有助抵銷其他國家需求疲弱的影響。

於 2014 年，該酒店平均 465 間客房的平均入住率為 96.1%（2013 年：平均 452 間客房的平均入住率為 95.1%），而平均房租則為 1,213 港元（2013 年：1,208 港元）。2014 年的可出租客房平均收入為 1,166 港元，增幅為 1.5%。

由於宴會業務主要集中於 2014 年下半年，因此香港逸東酒店的餐飲收入於 2014 年全年按年增長 7.3%，而 2014 年上半年則按年錄得 2.6% 的溫和增幅。除宴會業務增長外，大部分餐廳的業務均有所改善，惠顧的客人亦有所增加。

展望

「佔領中環」示威活動不僅僅對信託集團的酒店於 2014 年的表現造成負面影響，其後續影響亦波及 2015 年，因部分於 2014 年第四季作出的預訂已轉投至其他遠離示威區的酒店。這情況在會議、企業獎勵、大型會議和展覽市場方面的旅客尤其明顯，此等旅客一般都會較早於抵埗日期前預訂酒店客房。在此環境下，酒店管理人已竭盡所能，努力挽回流失的客房預訂。

藉著將目標集中於預訂時間較短的旅客，酒店管理人已成功挽回部分流失的營業額，該等酒店可出租客房平均收入於 2015 年 1 月的跌幅亦繼續收窄。於 2015 年 1 月，香港朗廷酒店、香港逸東酒店及香港朗豪酒店的可出租客房平均收入分別按年下跌 0.7%、1% 及 4.9%。

儘管示威活動的影響最後終會消散，但踏入 2015 年，全球市場將更趨波動。美國於 2015 年下半年開始潛在加息可能、歐羅區出現通縮風險，再加上中國內地經濟增長持續放緩，均會於今年對酒店市場的營商環境帶來不少挑戰。然而，預期香港酒店客房於 2015 年至 2017 年的增長速度將會大大放緩。除非環球經濟迅速回落，否則，由於去年的基數相對較小，故預期 2015 年我們酒店組合的可出租客房平均收入仍會有溫和增長。值得注意的是，將於今年開業的新酒店幾乎全部的客房皆少於 200 間，並無與我們的酒店構成直接競爭。

儘管經營環境於短期內不無挑戰，惟我們的酒店組合出類拔萃、傲視同儕，更位處香港最優越的地點，故我們對前景仍充滿信心。計劃於未來兩年進行的新增修繕工程將有助進一步提升酒店組合的質素，從而可將房租上調。而香港迪士尼主題公園擴建、港珠澳大橋及中國內地高鐵網絡延伸至香港等大規模基建項目竣工，均將帶動訪港旅客人數上升，我們的酒店亦定將受益匪淺。

財務回顧

分派

信託集團於截至 2014 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 558,825,000 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 年、2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止各年度，就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。

截至 2014 年 12 月 31 日止六個月每個股份合訂單位的分派為 15.2 港仙(已就 LHIL Assets Holdings Limited 所放棄收取 150,000,000 個股份合訂單位的分派權利而作出調整)。連同每個股份合訂單位的中期分派 14.6 港仙，本年度每個股份合訂單位的分派總額為 29.8 港仙。以 2014 年 12 月 31 日每個股份合訂單位收市價 3.36 港元為基準，每個股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率 8.87%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2014 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 10,683 百萬港元或每個股份合訂單位 5.28 港元，較 2014 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 3.36 港元有 57.1% 溢價。

債務狀況

信託集團於 2014 年 12 月 31 日仍未償還之借貸總額為 6,800 百萬港元（2013 年：6,800 百萬港元）。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（取決於市場狀況）考慮固定部分或全部銀行債務利率。

於 2014 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 17,705 百萬港元（2013 年：17,583 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 38.4%（2013 年：38.7%）。

現金狀況

於 2014 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 649 百萬港元（2013 年：752 百萬港元）以滿足三間酒店的資產提升項目、營運資金和經營需求。

資產抵押

於 2014 年 12 月 31 日，公平值為 17,000 百萬港元（2013 年：16,696 百萬港元）的投資物業，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 6,800 百萬港元的銀行融資。

承擔

於 2014 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 209,157,000 港元（2013 年：20,028,000 港元），其中 56,276,000 港元（2013 年：8,169,000 港元）為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無任何重大承擔。

末期分派

董事會已建議向於 2015 年 4 月 30 日名列股份合訂單位持有人登記冊的股份合訂單位持有人派發 2014 年末期分派 15.2 港仙(2013: 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 2015 年股份合訂單位持有人周年大會(「2015 年周年大會」)上批准後, 末期分派將於 2015 年 5 月 14 日派發。

託管人—經理董事會已確認(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(統稱「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) 釐定有權出席2015年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席2015年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份, 由2015年4月14日(星期二)至2015年4月20日(星期一)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2015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須於2015年4月13日(星期一)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) 釐定享有2014年末期分派之權利

為釐定股份合訂單位持有人享有2014末期分派之權利，由2015年4月27日（星期一）至2015年4月30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。

為確保合資格享有2014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須於2015年4月24日（星期五）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2015年周年大會謹定於2015年4月20日（星期一）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期分派每股份合訂單位15.2港仙。召開2015年周年大會之通告，連同2014年年報及其他相關文件（統稱「相關文件」），將於2015年3月16日或前後寄送予各股份合訂單位持有人，相關文件亦會登載於公司網站www.langhamhospitality.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。

企業社會責任

酒店管理人為信託集團旗下酒店（「集團酒店」）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 為與酒店業務最為相關的企業社會責任範疇的框架。

集團酒店在營運方面融入了對環境保護的承諾。香港朗廷酒店及香港逸東酒店獲得 EarthCheck 銀級認證；而香港朗豪酒店更獲得 EarthCheck 金級認證及 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 2014 年，集團酒店的同事們參與社區服務及義工活動合共約 2,200 小時。

僱員是成功機構最重要的資產。酒店管理人及集團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。集團酒店承諾為員工提供適當的職業及培訓機會，於 2014 年集團酒店每位員工接受培訓的平均時數約為 33.6 小時。

最後，通過酒店管理人，我們致力在集團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。

酒店管理人及僱員

集團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與集團酒店相關的所有銷售、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，專責向集團酒店提供服務。與2013年12月31日相比，集團酒店的僱員總數維持穩定於1,398人。

下表載列於2014年12月31日酒店管理人及其附屬公司屬下從事集團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 | 474 |
| 香港朗豪酒店 | 573 |
| 香港逸東酒店 | 351 |
| 總計 | 1,398 |

| 職能 | 僱員人數 |
|-----------|--------------|
| 客房 | 506 |
| 餐飲 | 578 |
| 銷售及市場推廣 | 94 |
| 其他 | 220 |
| 總計 | 1,398 |

酒店管理人的僱員薪酬水平具有競爭力，而酌情花紅乃根據集團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%（以適用法律所訂之上限為限）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以有效維持信託集團的營運。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、內部審核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、津貼及多項為員工福利而設的退休福利計劃。所有員工已按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

企業管治守則之遵守

董事會於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，負責審閱整體企業管治安排、批准管治政策以及審閱載於按合併基準編制的企業管治報告中之披露。

根據信託契約，託管人－經理須負責確保本信託遵守適用之聯交所證券上市規則（「上市規則」）和其他相關規則及法規。

截至2014年12月31日止年度，本信託（透過託管人－經理）及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金及託管人－經理並無聘用任何僱員，故成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

標準守則之遵守

信託集團已自行採納關於董事及有關僱員之證券交易守則（「證券交易守則」），其標準不遜於上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則中訂明之標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至2014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

除了在交換權（定義見信託契約）獲行使或本信託被終止的情況下回購或贖回優先股外，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給予了明確允許，並僅在本公司同意及在本公司回購或贖回該等將予回購或贖回的股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下，方能成事。

於截至2014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

於2014年12月31日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,022,390,859。相較於2013年12月31日，本年度內共增發21,000,927個新股份合訂單位，有關詳情細列如下：

| 日期 | 明細 | 股份合訂單位數目 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 2013年12月31日 | 股份合訂單位數目 | 2,001,389,932 |
| 2014年3月5日 | 以每單位3.79港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2013年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約41,628,000港元 | 10,983,756 |
| 2014年8月22日 | 以每單位3.70港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2014年上半年的酒店管理人費用約37,064,000港元 | 10,017,171 |
| 2014年12月31日 | 股份合訂單位數目 | 2,022,390,859 |

公眾持有股份合訂單位數量

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，信託集團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2014年12月31日止年度之末期業績已經由託管人－經理及本公司之審核委員會審閱。此外，託管人－經理之審核委員會亦已審閱託管人－經理截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本信託及本公司就截至2014年12月31日止年度之綜合財務狀況表、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之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本信託及本公司該年度之經審核綜合財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

載於本公布中有關託管人－經理就截至2014年12月31日止年度之財務狀況表、損益及其他全面收益表及相關之附註之數字已經由託管人－經理之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為託管人－經理該年度之經審核財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

董事會

於本公布日期，非執行董事為羅嘉瑞醫生（主席）及羅寶璘女士；執行董事為葉毓強先生（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，2015年2月16日

信託及本公司之綜合損益表
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | <u>2014 年</u> 港幣千元 | <u>2013 年</u> 港幣千元 |
|------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 5 | 751,738 | 471,764 |
| 物業相關開支 | | (32,975) | (18,670) |
| 服務費 | | (94,679) | (58,702) |
| 物業收益淨額 | | 624,084 | 394,392 |
| 其他收益 | 7 | 19,585 | 9,606 |
| 投資物業之公平值增加 | | 155,558 | 25,554 |
| 信託及其他開支 | | (24,317) | (42,839) |
| 融資成本 | 8 | (130,822) | (76,755) |
| 除稅前溢利 | | 644,088 | 309,958 |
| 所得稅開支 | 9 | (87,025) | (37,571) |
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利 | | 557,063 | 272,387 |
| 已終止業務 | | | |
| 已終止業務的年度溢利 | 12 | - | 172,888 |
| 年度溢利 | 13 | 557,063 | 445,275 |
| 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 | 0.2762 港元 | 0.2690 港元 |
| 持續經營業務 | | 0.2762 港元 | 0.1645 港元 |

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

| | <u>2014 年</u> 港幣千元 | <u>2013 年</u> 港幣千元 |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 年度溢利 | <u>557,063</u> | <u>445,275</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 |
| 期後可重新分類至損益之項目： | | |
| 於出售持作可出售投資後重新分類 | - | <u>(23,555)</u> |
| 年度其他全面收益 | <u>-</u> | <u>12,574,602</u> |
| 年度全面收益總額 | <u><u>557,063</u></u> | <u><u>13,019,877</u></u> |

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2014 年 12 月 31 日

| | <u>附註</u> | <u>2014 年</u> 港幣千元 | <u>2013 年</u> 港幣千元 |
|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 25 | 9 |
| 投資物業 | | <u>17,000,000</u> | <u>16,696,000</u> |
| | | <u>17,000,025</u> | <u>16,696,009</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 15 | 55,024 | 132,591 |
| 應收稅款 | | 283 | 2,217 |
| 受限制現金 | | 60,000 | - |
| 銀行結餘及現金 | | <u>589,248</u> | <u>751,932</u> |
| | | <u>704,555</u> | <u>886,740</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應計款項 | 16 | 84,448 | 69,450 |
| 應付稅項 | | 61 | 35 |
| | | <u>84,509</u> | <u>69,485</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>620,046</u> | <u>817,255</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>17,620,071</u> | <u>17,513,264</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期的有抵押銀行貸款 | | 6,752,016 | 6,718,016 |
| 遞延稅務負債 | | 185,549 | 125,002 |
| | | <u>6,937,565</u> | <u>6,843,018</u> |
| 資產淨額 | | <u>10,682,506</u> | <u>10,670,246</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 已發行股本 | | 2,022 | 2,001 |
| 儲備 | | <u>10,680,484</u> | <u>10,668,245</u> |
| 權益總額 | | <u>10,682,506</u> | <u>10,670,246</u> |

信託及本公司之綜合財務報表附註

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

朗廷酒店投資（「信託」）根據朗廷酒店管理人有限公司（「託管人－經理」，以其作為信託託管人－經理的身份）與朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約（「信託契約」）成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位（「股份合訂單位」）的組成部分為：(a) 一個信託單位；(b) 由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託的託管人－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，該權益與單位掛鉤；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 2013 年 5 月 30 日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「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. 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 2014 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「本信託集團」）的綜合財務報表。本公司截至 2014 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。

本公司受信託所控制，而於截至 2014 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。

本信託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 2013 年 5 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。信託及本公司截至 2013 年 12 月 31 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，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 32 號（修訂本） 抵銷金融資產及金融負債
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
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
香港財務報告準則第 10 號、 投資實體
香港財務報告準則第 12 號及
香港會計準則第 27 號（修訂本）
香港（國際財務報告詮釋委員會）徵費
— 詮釋第 21 號

在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對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）

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 1 號（修訂本） | 主動披露 ⁴ |
| 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本） | 可接受折舊及攤銷方式的澄清 ⁴ |
| 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本） | 農業：生產性植物 ⁴ |
| 香港會計準則第 19 號（修訂本） | 界定福利計劃：僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第 27 號（修訂本） | 獨立財務報表之權益法 ⁴ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2010 年至 2012 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（修訂本） | 對 2011 年至 2013 年周期的香港 財務報告準則的年度改進 ¹ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2012 年至 2014 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 ⁴ |
| 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 28 號（修訂本） | 投資實體：應用綜合的例外情況 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 11 號（修訂本） | 收購共同營運權益之會計處理 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 ⁶ |
| 香港財務報告準則第 14 號 | 規管遞延賬目 ³ |
| 香港財務報告準則第 15 號 | 來自客戶合約之收入 ⁵ |

¹ 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

² 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。容許提早應用。

³ 對於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效並容許提早應用。

⁴ 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁵ 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁶ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

董事認為應用新訂或經修訂香港財務報告準則不會對於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聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例（第 622 章）要求之適用披露。

除了投資物業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>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 持續經營業務 | | |
| 來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益 | | |
| 基本租金 | 225,000 | 133,151 |
| 可更改租金 | <u>521,534</u> | <u>335,649</u> |
| | 746,534 | 468,800 |
| 來自香港逸東酒店零售商店的租金收益 | <u>5,204</u> | <u>2,964</u> |
| 租金收益總額 | <u><u>751,738</u></u> | <u><u>471,764</u></u> |

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，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，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己終止業務的任何金額（於附註 12 內詳述）。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「分部」呈列為經營分部。

6. 分部資料（續）

分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

2014年

| | <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> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 持續經營業務 | | | | |
| 分部收入 | <u>263,226</u> | <u>325,315</u> | <u>163,197</u> | <u>751,738</u> |
| 分部業績* | <u>220,293</u> | <u>265,620</u> | <u>138,171</u> | <u>624,084</u> |
| 其他收益 | | | | 19,585 |
| 投資物業之公平值增加 | | | | 155,558 |
| 信託及其他開支 | | | | (24,317) |
| 融資成本 | | | | <u>(130,822)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | 644,088 |
| 所得稅開支 | | | | <u>(87,025)</u> |
| 股份合訂單位持有人 應佔年度溢利 | | | | <u>557,063</u> |

6. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

2013 年

| | 香港朗廷酒店 | 香港朗豪酒店 | 香港逸東酒店 | 綜合 |
|---------------------|---------|---------|--------|----------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 持續經營業務 | | | | |
| 分部收入 | 170,199 | 202,301 | 99,264 | 471,764 |
| 分部業績* | 143,503 | 166,327 | 84,562 | 394,392 |
| 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 | | | | 272,387 |

* 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。

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 6,130,000,000 港元、7,120,000,000 港元及 3,750,000,000 港元（2013 年：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

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

746,534,000 港元（2013 年：468,800,000 港元）來自總承租人的收入，佔集團截至 2014 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

| | | | |
|----|------------------|----------------|---------------|
| 7. | 其他收益 | | |
| | | <u>2014年</u> | <u>2013年</u> |
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | 持續經營業務 | | |
| | 來自銀行存款的利息收益 | 19,313 | 5,154 |
| | 匯兌收益淨額 | - | 4,452 |
| | 出售投資物業之收益 | 272 | - |
| | | <u>19,585</u> | <u>9,606</u> |
| 8. | 融資成本 | | |
| | | <u>2014年</u> | <u>2013年</u> |
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | 持續經營業務 | | |
| | 須於五年內悉數償還的銀行借款利息 | 96,532 | 56,739 |
| | 貸款先付費攤銷 | 34,000 | 20,016 |
| | 其他借貸成本 | 290 | - |
| | | <u>130,822</u> | <u>76,755</u> |
| 9. | 所得稅開支 | | |
| | | <u>2014年</u> | <u>2013年</u> |
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | 持續經營業務 | | |
| | 現時稅項： | | |
| | 香港利得稅： | | |
| | 本年度 | 26,521 | 18,035 |
| | 過往年度（超額撥備）撥備不足 | (43) | 53 |
| | | <u>26,478</u> | <u>18,088</u> |
| | 遞延稅項： | | |
| | 本年度 | 60,606 | 19,536 |
| | 過往年度超額撥備 | (59) | (53) |
| | | <u>60,547</u> | <u>19,483</u> |
| | | <u>87,025</u> | <u>37,571</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：

| | <u>2014年</u> 港幣千元 | 上市日期至 2013年 <u>12月31日</u> 港幣千元 |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利 | 557,063 | 272,387 |
| 調整： | | |
| 加： | | |
| 從損益中扣除的上市開支 | - | 34,748 |
| 折舊 | 4 | 1 |
| 遞延稅項 | 60,547 | 19,483 |
| 非現金融資成本 | 34,000 | 20,016 |
| 以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 | 75,697 | 47,090 |
| 非現金匯兌虧損淨額 | 11,952 | - |
| 減： | | |
| 投資物業之公平值增加 | (155,558) | (25,554) |
| 非現金匯兌收益淨額 | - | (4,452) |
| 傢俱、裝置及設備儲備 | (24,880) | (14,966) |
| 可分派收入總額 | <u>558,825</u> | <u>348,753</u> |

11. 分派表

| | 附註 | 2014年 港幣千元 | 上市日期至 2013年 12月31日 港幣千元 |
|-------------------------------------------------|----|----------------|----------------------------------|
| <u>中期分派期（附註 a）</u> | | | |
| 截至 2014 年 6 月 30 日止六個月 | | | |
| 之可分派收入總額 | | 272,603 | - |
| 分派佔可分派收入的百份比（附註 b） | | 100% | - |
| 中期分派期的可分派收入 | | <u>272,603</u> | <u>-</u> |
| 中期分派（附註 c） | | <u>272,603</u> | <u>-</u> |
| <u>末期分派期（附註 a）</u> | | | |
| 截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度 | | | |
| 之可分派收入總額（2013 年：由上市日期 至 2013 年 12 月 31 日止期間） | 10 | 558,825 | 348,753 |
| 減：中期分派期的已付可分派收入（附註 e） | | (273,369) | - |
| 末期分派期的可分派收入 | | 285,456 | 348,753 |
| 分派佔可分派收入的百份比（附註 b） | | 100% | 100% |
| 末期分派期的可分派收入 | | <u>285,456</u> | <u>348,753</u> |
| 末期分派（附註 c） | | <u>285,456</u> | <u>348,753</u> |
| <u>每個股份合訂單位的分派</u> | | | |
| 已付每個股份合訂單位中期分派 | | | |
| - 計入分派放棄影響前（附註 d） | | 0.135 港元 | - |
| - 計入分派放棄影響後（附註 e） | | 0.146 港元 | - |
| 應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） | | 0.141 港元 | 0.174 港元 |
| - 計入分派放棄影響後（附註 e） | | 0.152 港元 | 0.188 港元 |

11. 分派表（續）

附註：

- (a) 2014 年末期分派以截止 2014 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。
2014 年中期分派以截止 2014 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。
2013 年末期分派以由上市日期起至 2013 年 12 月 31 日止期間的可分派收入總額為基準，因此，股份合訂單位持有人不會收取上市日期前期間的分派。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明董事現有意宣派及分派 (i) 由上市日期起至 2013 年 12 月 31 日止期間、截至 2014 年 12 月 31 日止財政年度以及 2015 年 12 月 31 日止財政年度的 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 2014 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2014 年 12 月 31 日確認為負債。
於 2014 年 6 月 30 日後的中期分派，並未於 2014 年 6 月 30 日確認為負債。
於 2013 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2013 年 12 月 31 日確認為負債。
- (d) 在 2014 年末期分派期，每個股份合訂單位的末期分派為 0.141 港元（2013 年：0.174 港元），乃基於該期間應付末期分派 285,456,000 港元（2013 年：348,753,000 港元）及於 2014 年 12 月 31 日的 2,022,390,859 個（2013 年：2,001,389,932 個）股份合訂單位來計算。
在 2014 年中期分派期，每個股份合訂單位的中期分派為 0.135 港元，乃基於該期間應付中期分派 272,603,000 港元及於 2014 年 6 月 30 日的 2,012,373,688 個股份合訂單位來計算。
- (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. 分派表（續）

附註：（續）

| (e) | 股份合訂 單位數目 千個 |
|------------------------|--------------------|
| 上市日期至 2013 年 12 月 31 日 | 150,000 |
| 截至 2014 年 12 月 31 日止年度 | 150,000 |
| 截至 2015 年 12 月 31 日止年度 | 100,000 |
| 截至 2016 年 12 月 31 日止年度 | 100,000 |
| 截至 2017 年 12 月 31 日止年度 | 50,000 |

2014 年末期分派期的每個股份合訂單位的末期分派為 0.152 港元（2013 年：0.188 港元），乃基於 LHIL Assets Holdings Limited 所持有 1,872,390,859 個（2013 年：1,851,389,932 個）股份合訂單位（經計入 150,000,000 個（2013 年：150,000,000 個）股份合訂單位後）來計算。該 2014 年末期分派期的末期分派將於 2015 年 5 月 14 日或之前付予股份合訂單位持有人。

在 2014 年 3 月 5 日發行 10,983,756 個股份合訂單位以支付截止 2013 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取 2013 年末期分派的股份合訂單位數目為 1,862,373,688 個。2013 年末期分派期的末期分派 350,126,000 港元已於 2014 年 5 月 29 日付予股份合訂單位持有人。

2014 年中期分派期的每個股份合訂單位的中期分派為 0.146 港元，乃基於 LHIL Assets Holdings Limited 所持有 1,862,373,688 個股份合訂單位（經計入 150,000,000 個股份合訂單位後）來計算。

在 2014 年 8 月 22 日發行 10,017,171 個股份合訂單位以支付截止 2014 年 6 月 30 日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取 2014 年中期分派的股份合訂單位數目為 1,872,390,859 個。中期分派 273,369,000 港元已於 2014 年 10 月 7 日付予股份合訂單位持有人。

12. 已終止業務

於完成上市時，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呈列如下：

已終止業務的年度溢利

| | <u>2014年</u> 港幣千元 | 2013年 1月1日至 <u>上市日期</u> 港幣千元 |
|--------------|----------------------|---------------------------------------|
| 收入 | - | 657,356 |
| 經營開支 | - | (394,926) |
| 折舊及攤銷前的經營溢利 | - | 262,430 |
| 折舊及攤銷 | - | (62,106) |
| 經營溢利 | - | 200,324 |
| 其他收益 | - | 4,477 |
| 出售持作可出售投資的收益 | - | 23,555 |
| 行政開支 | - | (136) |
| 融資成本 | - | (21,903) |
| 除稅前溢利 | - | 206,317 |
| 所得稅開支 | - | (33,429) |
| 已終止業務的年度溢利 | - | 172,888 |

13. 年度溢利

| | <u>2014年</u> <u>持續經營業務</u> 港幣千元 | 上市日期至 <u>2013年</u> <u>12月31日</u> <u>持續經營業務</u> 港幣千元 | 2013年 1月1日至 <u>上市日期</u> <u>已終止業務</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> <u>總計</u> 港幣千元 |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 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） | 6,093 | 3,621 | 179,921 | 183,542 |
| 折舊 | 4 | 1 | 62,106 | 62,107 |
| 核數師酬金 | 1,180 | 1,180 | 404 | 1,584 |
| 呆賬撥備 | - | - | 21 | 21 |
| 出租房地產之經營租約租金 | 6,363 | 3,518 | 1,752 | 5,270 |
| 上市開支 | - | 34,748 | - | 34,748 |
| 存貨成本確認為支出 | - | - | 67,641 | 67,641 |
| 未變現匯兌虧損淨額 （包括在信託及其他開支內） | 12,137 | - | - | - |
| 出售投資物業之收益 | (272) | - | - | - |
| 未變現匯兌收益淨額 （包括在其他收益內） | - | (4,452) | (415) | (4,867) |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

14. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利

來自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>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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>557,063</u> | <u>445,275</u> |
| | <u>2014年</u> 千個 | <u>2013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>2,016,999</u> | <u>1,655,419</u> |

截至 2013 年 12 月 31 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 2013 年 1 月 1 日已生效，於附註 2 內披露)。

來自持續經營業務

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>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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>557,063</u> | <u>272,387</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。

來自已終止業務

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，來自已終止業務之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，乃基於已終止業務的年度溢利 172,888,000 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>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 貿易應收賬款 | 43,035 | 128,527 |
| 應收利息 | 1,025 | 451 |
| 按金及預付款項 | <u>10,964</u> | <u>3,613</u> |
| | <u>55,024</u> | <u>132,591</u> |

應收總承租人的租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

| | <u>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 0至3個月 | <u>43,035</u> | <u>128,527</u> |

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及租務按金。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項 43,035,000 港元（2013年：128,527,000 港元）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 1,351,000 港元（2013年：1,336,000 港元）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>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 貿易應付賬款 | 40,355 | 45,737 |
| 已收按金 | 1,394 | 1,334 |
| 其他應付賬款 | 5,889 | 2,710 |
| 應計款項及其他應付款項 | <u>36,810</u> | <u>19,669</u> |
| | <u>84,448</u> | <u>69,450</u> |

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

| | <u>2014年</u> 港幣千元 | <u>2013年</u> 港幣千元 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 0至3個月 | 23,527 | 28,532 |
| 3至6個月 | <u>16,828</u> | <u>17,205</u> |
| | <u>40,355</u> | <u>45,737</u> |

其他應付賬款及應計款項及其他應付款項主要包括該等酒店的應計翻新支出。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項 40,355,000 港元（2013年：45,737,000 港元）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 66,000 港元（2013年：15,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於 2013 年 12 月 31 日，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
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | 2014 年 1 月 1 日 至 2014 年 12 月 31 日 港元 | 2013 年 1 月 25 日 至 2013 年 12 月 31 日 港元 |
|--------------------------|-----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 收入 | | - | - |
| 行政開支 | | (22,355) | (23,030) |
| 減：同系附屬公司承擔的金額 | | <u>22,355</u> | <u>23,030</u> |
| 除稅前損益 | 4 | - | - |
| 所得稅 | 5 | - | - |
| 年度／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 2014 年 12 月 31 日

| | <u>2014 年</u> 港元 | <u>2013 年</u> 港元 |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 流動資產 | | |
| 現金 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 資產淨值 | <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> |

朗廷酒店管理人有限公司之財務報表附註
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

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 2013 年 5 月 8 日的信託契約（「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於年度／期間內並無任何收入，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。

上一個期間的財務報表由 2013 年 1 月 25 日至 2013 年 12 月 31 日止期間函蓋約 11 個月。呈列在損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表及相關附註的本期間金額函蓋截至 2014 年 12 月 31 日止 12 個月，因此，或未能與上一個期間的金額直接比較。上一個期間函蓋少於 12 個月是由於本公司於 2013 年 1 月 25 日成立。

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，本公司已首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布與編製本公司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 32 號（修訂本） 抵銷金融資產及金融負債
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
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
香港財務報告準則第 10 號、 投資實體
香港財務報告準則第 12 號及
香港會計準則第 27 號（修訂本）
香港（國際財務報告詮釋委員會）徵費
－ 詮釋第 21 號

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）

在本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本公司本年度及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 主動披露 ⁴ |
| 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本） | 可接受折舊及攤銷方式的澄清 ⁴ |
| 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本） | 農業：生產性植物 ⁴ |
| 香港會計準則第 19 號（修訂本） | 界定福利計劃：僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第 27 號（修訂本） | 獨立財務報表之權益法 ⁴ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2010 年至 2012 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（修訂本） | 對 2011 年至 2013 年周期的香港 財務報告準則的年度改進 ¹ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2012 年至 2014 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 ⁴ |
| 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 28 號（修訂本） | 投資實體：應用綜合的例外情況 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 11 號（修訂本） | 收購共同營運權益之會計處理 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 ⁶ |
| 香港財務報告準則第 14 號 | 規管遞延賬目 ³ |
| 香港財務報告準則第 15 號 | 來自客戶合約之收入 ⁵ |

¹ 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

² 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效，附有限豁免情況。容許提早應用。

³ 對於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報表生效並容許提早應用。

⁴ 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁵ 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

⁶ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效並容許提早應用。

董事預期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（第 622 章）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

| | 2014 年 1 月 1 日 至 2014 年 12 月 31 日 港元 | 2013 年 1 月 25 日 至 2013 年 12 月 31 日 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> | <u>20,000</u> |

5. 所得稅

由於本公司於該年度／期間並無應課稅溢利，故並未於財務報表內就香港利得稅作出撥備。