

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)

2018 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 2018 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) | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|---|---------|------------------------|-------|
| 酒店組合收入 | 1,629.8 | 1,533.0 | 6.3% |
| 香港財務報告準則第 15 號項下信託集團的總租金收入 ^(a) | 615.5 | 607.6 | 1.3% |
| 信託集團的總租金收入(如無採納香港財務報告準則第 15 號) | 706.6 | 694.2 | 1.8% |
| 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) | 311.6 | 341.2 | -8.7% |
| 可分派收入 | 410.5 | 437.2 | -6.1% |
| 每股份合訂單位分派 | 19.5 港仙 | 21.4 港仙 ^(b) | -8.9% |

附註：

- (a) 於2018年，信託集團應用香港財務報告準則第15號（「香港財務報告準則第15號」），該準則導致服務費從總租金收入中扣除並按淨額基準呈列。雖然應用香港財務報告準則第15號導致總租金收入的呈列出現變動，但對本集團的淨物業收入並無影響。管理層討論及分析乃按總租金收入根據香港財務報告準則第15號編製，有關數字已於比較年度予以重列。
- (b) 根據於2017年到期的分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意於截至2017年12月31日止年度就其持有的50,000,000個股份合訂單位放棄收取分派的權利。2017年分派期間的每股份合訂單位分派已就放棄分派的影響作出調整。若無有關放棄分派，則每股份合訂單位的分派應為21.0港仙。

財務摘要（續）

| 於 | 2018年12月31日 | 2018年6月30日 | 2017年12月31日 |
|--------------|-------------|------------|-------------|
| 酒店組合總值（百萬港元） | 20,177 | 20,000 | 19,373 |
| 每股份合訂單位資產淨值 | 6.14 港元 | 6.15 港元 | 5.94 港元 |
| 負債比率 | 34.2% | 34.2% | 34.7% |

管理層討論及分析

概覽

在內地訪港留宿旅客人數持續增長的支持下，香港整體酒店市場的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）於2018年實現了強勁增長。主要由於平均房價上升所帶動，香港酒店的可出租客房平均收入於2018年按年上升9.2%，較2017年2.3%的增幅明顯加快。

在強勁需求的帶動下，我們所有酒店的可出租客房平均收入於2018年也錄得增長。香港朗廷酒店增長12.4%，其次是香港康得思酒店增長10.0%。香港逸東酒店的收入於2018年下半年亦重回升軌，因2018年第三季度完成部分修繕工程。因此，與2018年上半年的可出租客房平均收入增長1.1%相比，香港逸東酒店的可出租客房平均收入於2018年整體增長4.1%。除香港逸東酒店外，我們的酒店於2018年的表現優勝於其他酒店市場。

2018年酒店組合的整體可出租客房平均收入按年增長11.5%，但由於香港逸東酒店修繕，可供出租客房數目減少，客房收入按年輕微增長7.7%。酒店組合的餐飲收入於2018年上升4.5%，香港康得思酒店的餐飲收入表現良好，儘管香港朗廷酒店的餐飲業務亦有增長，但其宴會業務於2018年則仍然疲弱。於2018年下半年完成修繕工程後，香港逸東酒店的餐飲收入增幅有所回升。整體而言，2018年酒店組合的總收入增長6.3%。

與去年同期比較，由於香港逸東酒店按計劃進行修繕，2018年整個酒店組合的經營溢利率有所下降，因此酒店組合的經營溢利（扣除全球市場推廣費用前）僅上升2.8%。總租金收入（按香港財務報告準則第15號編製）於2018年上升1.3%至615.5百萬港元（已計入服務費開支增加5.2%）。信託集團的淨物業收入於同期按年增長1.1%至587.0百萬港元。

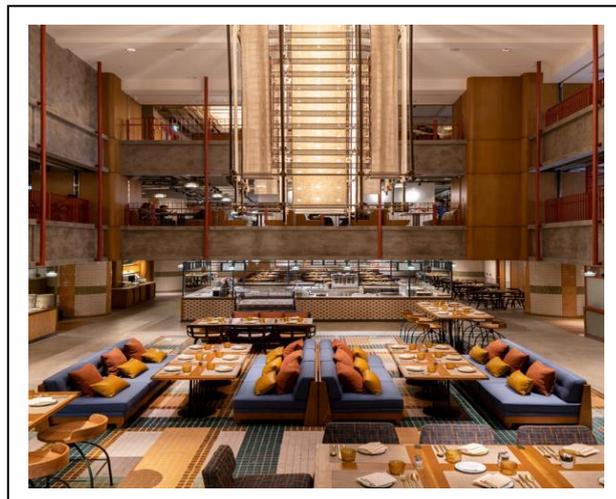
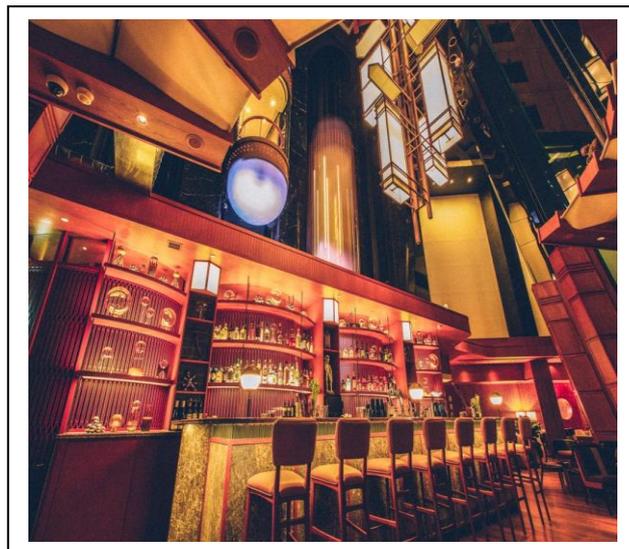
由於利率上升，信託集團融資成本於2018年按年上升23.1%至188.8百萬港元。儘管投資物業（酒店組合）的賬面公平值增加594.2百萬港元，但仍低於去年的賬面增幅808.4百萬港元，故截至2018年12月31日止年度的純利仍下降21.8%至895.6百萬港元。信託集團2018年的業績亦可歸因於衍生金融工具公平值減少10.2百萬港元，而該減少乃反映於2018年12月底的利率掉期合約的市值有所下降。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的純利為311.6百萬港元，較2017年減少8.7%。

於2018年12月31日，酒店組合的估值上升至20,177百萬港元，而於2017年12月底時則為19,373百萬港元。信託集團於2018年12月底的資產淨值（「資產淨值」）為12,959百萬港元或每股份合訂單位6.14港元。根據本公司於2018年12月31日每股份合訂單位2.90港元的收市價計算，相對於2018年12月底，較信託集團的資產淨值折讓52.8%。於2018年12月底的負債比率為34.2%，而於2017年12月底則為34.7%。

信託集團一直密切關注利率變動，尤其是隨著美國貨幣政策收緊，香港利率持續攀升。於2018年，本信託額外訂立名義金額為5億港元的利率掉期合約，進一步將掉期合約的名義價值總額提升至40億港元。因此透過該等合約，我們的70億港元銀行貸款中，有57.1%的利率已獲有效固定。於2018年12月31日，該等合約的掉期利率平均為1.65%。

隨著香港逸東酒店於2018年轉型完成，酒店以其獨特的經營理念及透過對文化、社會及社區的強烈關注實現新的突破。在此社會推動轉型的早期階段，這種前所未有的企業社會責任活動或會產生一些支出。然而，除我們的米芝蓮星級中餐及令人印象深刻的中庭全日餐廳等傳統餐廳外，香港逸東酒店以其獨特的設施（包括共享空間及專供社區活動使用的區域）將可增加其在千禧世代旅遊者市場的佔有率。隨著千禧世代旅遊者將在未來十年內進入最高收益期，並將成為未來增長最快的客戶群之一，我們預計經重新定位的香港逸東酒店憑藉其專為千禧世代豐富多變的生活方式而設計，將牢牢抓住這巨大的增長機會。

香港逸東酒店



左上：酒店的公用空間，後面有影院

右上：Terrible Baby

左下：Flower Years 通往外面的普慶廣場

右下：華麗的三層中庭，其最底一層曾用作酒店的宴會廳

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入 (按每年 225 百萬港元) 及浮動租金 (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。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

於 2018 年，信託集團已採納香港財務報告準則第 15 號，因此從總租金收入中扣除一筆服務費，並按淨額基準呈報。

由於截至 2018 年 12 月 31 日止年度該等酒店的合計經營毛利 (扣除全球市場推廣費用前) 增加，2018 年總承租人的浮動租金收入按年增長 2.8% 至 481.2 百萬港元。除固定租金收入 225.0 百萬港元及零售租金收入 0.4 百萬港元外，信託集團於報告期內收取的總租金收入 (如未採納香港財務報告準則第 15 號) 為 706.6 百萬港元，按年增長 1.8%。由於採納香港財務報告準則第 15 號，已就此作出調整，扣除已產生的服務費 91.1 百萬港元後，總租金收入為 615.5 百萬港元，按年增長 1.3%。

| (百萬港元) | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| 浮動租金收入 | 481.2 | 468.3 | 2.8% |
| 固定租金收入 | 225.0 | 225.0 | - |
| 來自零售店舖的租金收入 | 0.4 | 0.9 | -55.6% |
| 信託集團的總租金收入 (如未採納香港財務報告準則第 15 號) | 706.6 | 694.2 | 1.8% |
| 就採納香港財務報告準則第 15 號作出的調整 (扣除服務費) | (91.1) | (86.6) | 5.2% |
| 信託集團的總租金收入 (根據香港財務報告準則第 15 號) | 615.5 | 607.6 | 1.3% |

總服務費支出包括向酒店管理公司支付的：i)酒店管理費用、ii)許可費及 iii)全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的 1.5%計算）及獎勵費用（按該等酒店經調整經營毛利的 5%計算）組成。許可費乃按該等酒店總收入的 1%計算，而全球市場推廣費用則按該等酒店總客房收入的 2%計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。至於酒店管理費用及許可費，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。於 2018 年，酒店管理人選擇以股份合訂單位悉數收取酒店管理費用及許可費。

於 2018 年，全球市場推廣費用按年上升 8.0%，乃因總客房收入增加所致，加上許可費按年增加 6.5%，導致應付予酒店管理公司的總服務費整體有所增加，於 2018 年按年增加 5.2% 至 91.1 百萬港元。

| （百萬港元） | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| 酒店管理費用 | 55.8 | 53.7 | 3.9% |
| 許可費 | 16.3 | 15.3 | 6.5% |
| 全球市場推廣費用 | 19.0 | 17.6 | 8.0% |
| 已付總服務費支出 | 91.1 | 86.6 | 5.2% |

酒店物業相關開支於 2018 年按年增加 5.9% 至 28.5 百萬港元，乃主要由於政府差餉增加所致。經計及物業相關開支增加後，信託集團於 2018 年的淨物業收入按年增加 1.1% 至 587.0 百萬港元。

| （百萬港元） | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| 香港財務報告準則第 15 號下的總租金收入 | 615.5 | 607.6 | 1.3% |
| 酒店物業相關開支 | (28.5) | (26.9) | 5.9% |
| 淨物業收入 | 587.0 | 580.7 | 1.1% |

為盡力減少潛在加息對可分派收入的負面影響，信託集團自 2016 年 11 月初起至 2018 年 6 月訂立四年期利率掉期合約，加權平均掉期利率為 1.65 厘，以鎖定 4,000 百萬港元銀行貸款的利率。因此，於 2018 年信託集團的總融資成本包括該等利率掉期的結算利息淨額 11.4 百萬港元，較 2017 年 30.7 百萬港元有所減少。

由於利率上升，2018 年貸款利息開支增加 52.2% 至 159.4 百萬港元。總融資成本包括貸款先付費用攤銷 18.0 百萬港元及利率掉期的結算利息淨額 11.4 百萬港元，合共達 188.8 百萬港元，按年增長 23.1%。

| (百萬港元) | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|---------------|----------------|----------------|--------------|
| 融資成本明細 | | | |
| 利息開支 | (159.4) | (104.7) | 52.2% |
| 貸款先付費用攤銷 | (18.0) | (18.0) | - |
| 固定利率掉期利息 | (11.4) | (30.7) | -62.9% |
| 融資成本總額 | (188.8) | (153.4) | 23.1% |

於 2018 年，衍生金融工具的公平值減少 10.2 百萬港元，反映該等合約的市值減少。由於公平值變動屬非現金項目，故對可分派收入並無影響。

投資物業的公平值於 2018 年錄得達 594.2 百萬港元的增幅，惟亦因金額較過往年度錄得金額減少 26.5%，股份合訂單位持有人應佔溢利於 2018 年下跌 21.8% 至 895.6 百萬港元。倘撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的影響，2018 年股份合訂單位持有人應佔溢利為 311.6 百萬港元，按年下降 8.7%。

| (百萬港元) | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|--|--------------|----------------|---------------|
| 淨物業收入 | 587.0 | 580.7 | 1.1% |
| 利息及其他收入 | 0.2 | 2.3 | -91.3% |
| 投資物業（酒店組合）公平值增加 | 594.2 | 808.4 | -26.5% |
| 衍生金融工具（利率掉期）公平值變動 | (10.2) | (3.6) | 183.3% |
| 融資成本 | (188.8) | (153.4) | 23.1% |
| 信託及其他開支 | (12.0) | (11.1) | 8.1% |
| 除稅前溢利 | 970.4 | 1,223.3 | -20.7% |
| 所得稅開支 | 74.8 | (77.3) | -3.2% |
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 | 895.6 | 1,146.0 | -21.8% |
| 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） | 311.6 | 341.2 | -8.7% |

在計算信託集團的可分派收入時，純利已就若干以下項目作出調整。自純利扣除之項目包括：i) 投資物業公平值增加及 ii) 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。另一方面，加回至溢利之非現金項目包括：i) 以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費；ii) 貸款先付費用的攤銷；iii) 衍生金融工具公平值減少；及 iv) 遞延稅項。

調整項目當中，加回以供分派之遞延稅項於 2018 年上升 3.8% 至 33.2 百萬港元，此乃由於有關過往年度的修繕引致資本開支增加所致。根據 2018 年 100% 的分派率，信託集團的可分派收入按年減少 6.1% 至 410.5 百萬港元。

| (百萬港元) | 2018 年 | 2017 年 | 變幅 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 股份合訂單位持有人應佔溢利 | 895.6 | 1,146.0 | -21.8% |
| 加： | | | |
| 酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付） | 72.1 | 69.0 | 4.5% |
| 貸款先付費用的攤銷，為非現金支出 | 18.0 | 18.0 | - |
| 遞延稅項 | 33.2 | 32.0 | 3.8% |
| 衍生金融工具公平值減少 | 10.2 | 3.6 | 183.3% |
| 減： | | | |
| 傢俱、裝置及設備儲備 | (24.4) | (23.0) | 6.1% |
| 投資物業公平值增加 | (594.2) | (808.4) | -26.5% |
| 可分派收入 | 410.5 | 437.2 | -6.1% |

直至 2017 年，鷹君集團就其持有的部分股份合訂單位放棄收取應付分派的權利。然而，自 2018 年起，鷹君集團持有的股份合訂單位將悉數享有收取應付分派的權利。因此，自 2018 年起，於計及放棄分派之前的影響及之後的影響，每個股份合訂單位的分派將相同，並簡稱為每股份合訂單位分派。

於 2018 年，每股份合訂單位分派為 19.5 港仙，相比 2017 年，於計及放棄分派之後的影響實現每股份合訂單位分派 21.4 港仙，按年下降 8.9%。

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) | |
|---------|---------------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------------------|-------|
| | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 |
| 香港朗廷酒店 | 498 | 498 | 91.2% | 88.8% | 2,336 | 2,135 | 2,130 | 1,895 |
| 按年增長 | | +2.4 | 百分點 | | +9.4% | | +12.4% | |
| 香港康得思酒店 | 666 | 663 | 95.0% | 93.9% | 1,806 | 1,660 | 1,715 | 1,559 |
| 按年增長 | | +1.1 | 百分點 | | +8.8% | | +10.0% | |
| 香港逸東酒店 | 405 | 465 | 87.0% | 94.4% | 1,114 | 986 | 969 | 931 |
| 按年增長 | | -7.4 | 百分點 | | +13.0% | | +4.1% | |
| 酒店組合 | 1,569 | 1,626 | 91.7% | 92.5% | 1,804 | 1,603 | 1,654 | 1,483 |
| 按年增長 | | -0.8 | 百分點 | | +12.5% | | +11.5% | |

| 香港酒店市場 | 入住率 | | 平均房租 (港元) | | 可出租客房平均 收入(港元) | |
|--------|-------|-------|--------------|--------|-------------------|--------|
| | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 |
| 甲級高價酒店 | 89.0% | 86.0% | 2,152 | 2,068 | 1,915 | 1,778 |
| 按年增長 | +3.0 | 百分點 | | +4.1% | | +7.7% |
| 乙級高價酒店 | 91.0% | 90.0% | 1,178 | 1,067 | 1,072 | 960 |
| 按年增長 | +1.0 | 百分點 | | +10.4% | | +11.7% |
| 所有酒店 | 91.0% | 89.0% | 1,375 | 1,288 | 1,251 | 1,146 |
| 按年增長 | +2.0 | 百分點 | | +6.8% | | +9.2% |

就酒店組合整體而言，於 2018 年的可出租客房平均收入為 1,654 港元，按年增長 11.5%。其增長主要因為期內日均房租上升 12.5% 至 1,804 港元，以及入住率下跌 0.8 百分點至 91.7% 所致。酒店組合入住率下跌乃由於 2018 年間香港逸東酒店的公眾地方、部分客房及餐飲店進行大型分段修繕工程，導致入住率下跌 7.4 百分點。由於可出租客房數目減少 3.5%，2018 年總客房收入按年增長 7.7% 至 947.5 百萬港元，佔酒店組合總收入的 58.1%。

於 2018 年的餐飲業務收入按年增長 4.5% 至 641.9 百萬港元，佔酒店組合總收入的 39.4%。

於 2018 年，兩家甲級高價酒店香港朗廷酒店與香港康得思酒店的可出租客房平均收入分別增長 12.4% 及 10.0%，均優於相應甲級高價酒店市場於 2018 年的可出租客房平均收入的 7.7% 增長。此外，兩家酒店的入住率分別保持 91.2% 及 95.0% 的高位，相應甲級高價酒店市場則為 89.0%。由於分階段裝修工程，香港逸東酒店表現則遜於相應乙級高價酒店市場，該酒店於 2018 年的可出租客房平均收入增長 4.1%，而乙級高價酒店市場則錄得 11.7% 的增長。

| 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 | 387.2 | 416.9 | 143.4 | 947.5 |
| 餐飲 | 240.7 | 313.2 | 88.0 | 641.9 |
| 其他 | 13.0 | 18.0 | 9.4 | 40.4 |
| 總收入 | 640.9 | 748.1 | 240.8 | 1,629.8 |

於 2018 年，酒店組合整體的中國內地旅客人數按年增加 7.1%。按地區劃分，該市場佔旅客總人數的 37.5%。此外，中國內地旅客的平均房租較 2017 年增長 17.4%。

| | 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 | +7.1% | +7.4% |
| 中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例 | 37.5% | 68.0% |

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，接待中國內地旅客增加，其次來自亞洲其他國家（包括韓國、新加坡、泰國及馬來西亞）的旅客亦有所增加。由於酒店策略主打高消費休閒及商業旅客，因而有助酒店於 2018 年錄得 9.4% 平均增長率及 12.4% 可出租客房平均收入增長率。於 2018 年，該酒店餐飲業務的收入按年增長 2.4%，該增長乃由於唐閣連續三年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，以及廷廊業務增長所致。然而，宴會業務於 2018 年表現相對疲弱。

香港康得思酒店方面，由於其定價點在高端酒店當中較為得宜，故來自不同地區的旅客均見增長。除 2018 年中國內地旅客增加外，酒店亦錄得其他分部（如長途地區市場包括美國及英國）的業務增長。於 2018 年，該酒店餐飲業務的收入按年增長 4.5%，主要因宴會業務表現強勁所致。

香港逸東酒店經大規模重修餐飲店、公眾地方、設施及部分客房後，於 2018 年有令人矚目的改變，成為香港首間以文化、社交及社區為主題的酒店。酒店設計為行內最時尚，並以偏好全方位體驗住宿的千禧世代旅客為目標住客。

由於修繕工程於 2018 年完成，酒店的可出租客房平均收入於 2018 年下半年開始回升。於 2018 年，可出租客房平均收入上升 4.1%，而同年上半年可出租客房平均收入僅錄得 1.1% 的增幅。2017 年開展的餐飲店修繕工程完成後，該酒店餐飲業務於 2018 年的收入上升 10.6%。

展望

貿易關係緊張及其他政治問題可能帶來的宏觀影響，將減緩 2019 年全球經濟增長。實際上，從中國早前發佈的經濟數據已顯示，其經濟自 2018 年底以來明顯放緩。但到目前為止，經濟放緩尚未影響到內地旅客的訪港熱情，過往數月訪港人數仍有增長。此外，中國一直積極提供經濟刺激措施，其具建設性的政策立場應有助於避免中國經濟硬著陸的風險。與此同時，主要交通基礎設施（包括通往香港的高鐵及港珠澳大橋）的完工使內地遊客訪港更加便捷，我們希望藉著訪港更為便利，將來會為香港酒店市場提供新機會。有鑑於此，我們預期訪港遊客的增長勢頭將持續至 2019 年，不過增長之速度應較為溫和。

酒店客房供應方面，預計未來三年新酒店的發展趨勢將較為溫和，複合按年增長率（「複合年增長率」）將放緩至 3.3%，而過往三年的複合年增長率則為 3.6%，這應會對中期可出租客房平均收入的前景構成支持。此外，該等預測並未計及潛在的酒店重建，這將在未來幾年減少部分新可出租客房之供應。

於 2019 年，隨著香港逸東酒店餐飲店的修繕工程於 2018 年完工，酒店組合的收入預計將會錄得增長，這將為未來幾年的優質收入增長打好基礎。我們相信，酒店的獨特定位以迎合千禧世代對餐飲業需求的前沿，香港逸東酒店將在此瞬息萬變趨勢中掌握先行者優勢。未來幾年的管理重心將為加強酒店在其他市場及時間上的定位，提升可出租客房平均收入及餐飲業務，同時承擔企業社會責任，為社會進步建立平台。

展望未來，其他旅遊及基礎設施項目將會完成，包括擴建大型主題公園及香港機場的新航站樓，藉此可長遠支持訪港遊客的到來。我們預期，經修繕及重新定位的酒店將能更好地利用此增長趨勢。

財務回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2018 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 12,958.6 百萬港元或每股份合訂單位 6.14 港元（2017 年：12,411.1 百萬港元或每股份合訂單位 5.94 港元），較 2018 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 2.90 港元有 111.7% 溢價。

債務狀況

信託集團於 2018 年 12 月 31 日，仍未償還之借款總額為 6,965 百萬港元（2017 年：6,800 百萬港元）。6,800 百萬港元（2017 年：6,800 百萬港元）有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於 2020 年 5 月一筆過償還。165 百萬港元（2017 年：無）之循環貸款於 2019 年 1 月到期償還，並可於定期貸款到期日前再次提取。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於本年度進行了一項 500 百萬港元之四年期利率掉期。連同於 2016 年及 2017 年進行的 3,500 百萬港元之四年期利率掉期，合共 4,000 百萬港元的未償還借貸之利率已定為加權平均掉期年利率 1.65 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）考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於 2018 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 20,366.2 百萬港元（2017 年：19,617.9 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 34.2%（2017 年：34.7%）。

現金狀況

於 2018 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 86.9 百萬港元（2017 年：101.1 百萬港元）以滿足香港逸東酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。此外，於 2018 年 12 月 31 日，信託集團有未動用循環貸款額達 235 百萬港元。

資產抵押

於2018年12月31日，公平值為20,177百萬港元（2017年：19,373百萬港元）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7,200百萬港元的定期及循環貸款融資。

承擔

於2018年12月31日，信託集團因投資物業產生經核准但未於綜合財務報表內撥備之資本開支達49,293,000港元（2017年：170,582,000港元），其中42,195,000港元（2017年：123,838,000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

信託集團於截至2018年12月31日止年度的可分派收入總額為410,491,000港元（2017年：437,200,000港元）。信託集團的現有政策為將不少於90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

託管人－經理董事會建議向於2019年5月23日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至2018年12月31日止年度末期分派每股份合訂單位10.5港仙（2017年：11.1港仙），分派率為100%。待股份合訂單位持有人於2019年股份合訂單位持有人周年大會（「2019年周年大會」）上批准後，末期分派將於2019年6月5日派發。連同於2018年9月已派發的中期分派每股份合訂單位9.0港仙，2018年全年度的分派合共為每股份合訂單位19.5港仙。以2018年12月31日每股份合訂單位收市價2.90港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率6.7%。

託管人－經理董事會確認，根據信託契約，（i）本信託的核數師已審閱並核實託管人－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及（ii）經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託產業（定義見信託契約）履行本信託的到期負債。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人—經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊（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) 出席 2019 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2019 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2019 年 5 月 6 日（星期一）至 2019 年 5 月 10 日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2019 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 2019 年 5 月 3 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理登記手續。

(ii) 享有建議之 2018 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2018 年末期分派之權利，由 2019 年 5 月 21 日（星期二）至 2019 年 5 月 23 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。

為確保合資格享有建議之 2018 年末期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於 2019 年 5 月 20 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。

周年大會及年報

本信託及本公司之 2019 年周年大會謹定於 2019 年 5 月 10 日（星期五）舉行，旨在（其中包括）通過派發末期分派每股份合訂單位 10.5 港仙。召開 2019 年周年大會之通告，連同 2018 年年報及其他相關文件，將於 2019 年 4 月寄送予各股份合訂單位持有人，亦會登載於公司網站 www.LanghamHospitality.com 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk。

企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須相互合作，以確保雙方均遵守適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）和其他相關規則及法規。

截至 2018 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 2018 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 2018 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 2018 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 2,109,715,939。相較於 2017 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 21,292,856 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 |
|-------------------------|--|----------------------|
| 2017 年 12 月 31 日 | 已發行股份合訂單位數目 | 2,088,423,083 |
| 2018 年 2 月 21 日 | 以每單位 3.373 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2017 年下半年的酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」)約 35,958,000 港元 | 10,660,355 |
| 2018 年 8 月 23 日 | 以每單位 3.102 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2018 年上半年的酒店管理人費用約 32,982,000 港元 | 10,632,501 |
| 2018 年 12 月 31 日 | 已發行股份合訂單位數目 | 2,109,715,939 |

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 2018 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 2018 年 12 月 31 日止年度的末期業績。

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 2018 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 2018 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）及羅俊謙先生；執行董事為葉毓強先生（行政總裁）；及獨立非執行董事為陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

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，2019年2月14日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2018 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | <u>2018 年</u> 港幣千元 | <u>2017 年</u> 港幣千元 (重列) |
|----------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------------|
| 收入 | 5 | 615,500 | 607,573 |
| 物業相關開支 | | (28,498) | (26,865) |
| 物業收益淨額 | | 587,002 | 580,708 |
| 其他收益 | 7 | 210 | 2,337 |
| 投資物業之公平值增加 | | 594,217 | 808,384 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | (10,190) | (3,571) |
| 信託及其他開支 | | (12,017) | (11,081) |
| 融資成本 | 8 | (188,821) | (153,409) |
| 除稅前溢利 | | 970,401 | 1,223,368 |
| 所得稅開支 | 9 | (74,761) | (77,309) |
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額 | 12 | 895,640 | 1,146,059 |
| 每股份合訂單位盈利 基本及攤薄 | 13 | 43 港仙 | 55 港仙 |

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2018 年 12 月 31 日

| | 附註 | 2018 年 港幣千元 | 2017 年 港幣千元 |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 18 | 28 |
| 投資物業 | | 20,177,000 | 19,373,000 |
| 衍生金融工具 | | 26,923 | 28,300 |
| | | <u>20,203,941</u> | <u>19,401,328</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 14 | 75,351 | 115,491 |
| 應收稅款 | | 32 | - |
| 銀行結餘 | | 86,881 | 101,076 |
| | | <u>162,264</u> | <u>216,567</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、按金及應計款項 | 15 | 60,642 | 97,362 |
| 一年內到期的有抵押銀行貸款 | | 165,000 | - |
| 應付稅項 | | 36,086 | 23,600 |
| | | <u>261,728</u> | <u>120,962</u> |
| 流動（負債）資產淨額 | | <u>(99,464)</u> | <u>95,605</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>20,104,477</u> | <u>19,496,933</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期的有抵押銀行貸款 | | 6,774,597 | 6,756,597 |
| 遞延稅項負債 | | 362,375 | 329,192 |
| 衍生金融工具 | | 8,889 | 76 |
| | | <u>7,145,861</u> | <u>7,085,865</u> |
| 資產淨額 | | <u>12,958,616</u> | <u>12,411,068</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 已發行股本／單位 | | 2,110 | 2,089 |
| 儲備 | | 12,956,506 | 12,408,979 |
| 權益總額 | | <u>12,958,616</u> | <u>12,411,068</u> |

信託及本公司之綜合財務報表附註

截至 2018 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. 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 2018 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 2018 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 2018 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）

信託集團與公司集團有相同的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、主要會計政策及相關的說明資料。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司的綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人－經理及本公司董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量，及可用而未動用達 235,000,000 港元之循環貸款額後，集團將有充足資金來源完全履行其財務責任。

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，集團已首次應用下列香港會計師公會（「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及詮釋：

| | |
|------------------------|---|
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第 15 號 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號 | 外幣交易及預付代價 |
| 香港財務報告準則第 2 號（修訂本） | 以股份為基礎支付交易的分類及計量 |
| 香港財務報告準則第 4 號（修訂本） | 採用香港財務報告準則第 4 號-保險合同時 一併應用香港財務報告準則第 9 號-金融工具 |
| 香港會計準則第28號（修訂本） | 對2014年至2016年周期的 香港財務報告準則的年度改進的一部份 |
| 香港會計準則第40號（修訂本） | 轉讓投資物業 |

除下文所述外，在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，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。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於本年度，集團已首次應用香港財務報告準則第 15 號。香港財務報告準則第 15 號已取代香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建造合約」，以及相關詮釋。

集團已使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第 15 號。根據該方式，若干比較資料已予重列。

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 15 號「來自客戶合約之收入」（續）

應用香港財務報告準則第 15 號所產生的影響之概要

集團投資香港酒店物業組合，以賺取經營租賃項下之租金收益，以及收取租金收益及包括許可費及其他相關服務費之相關服務費收益。根據香港會計準則第 18 號，由於其就應收 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的款項承擔信貸風險，即集團被視為委託人，集團按總額方式確認服務費收益。於應用香港財務報告準則第 15 號後，集團就被視為代理人。該等變動使集團的服務費收益及相關支出按淨額基準確認。租金收益沿用香港會計準則第 17 號「租賃」列賬。

下表概述使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第 15 號對本年度及過往年度載於綜合損益及其他全面收益表的業績按細列項目所產生的影響。

| | <u>2018 年</u> 港幣千元 | <u>2017 年</u> 港幣千元 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 收入減少 | (91,083) | (86,572) |
| 服務費減少 | <u>91,083</u> | <u>86,572</u> |
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額之變動 | <u>-</u> | <u>-</u> |

附註：託管人－經理及董事認為服務費收入是按所產生相關支出的原額向總承租人發出賬單及收回。

使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第 15 號對每股份合訂單位盈利及綜合財務狀況表並無影響。

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 9 號「金融工具」及相關修訂

於本年度，集團已應用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」以及與其他香港財務報告準則相關之相應修訂。香港財務報告準則第 9 號就 1) 金融資產及金融負債之分類和計量，2) 金融資產之預期信貸損失（「預期信貸損失」）及 3) 一般對沖會計處理引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第 9 號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第 9 號，即對 2018 年 1 月 1 日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括在預期信貸損失模式項下之減值），且並無對已於 2018 年 1 月 1 日取消確認之金融工具應用相關規定。於 2017 年 12 月 31 日之賬面值和於 2018 年 1 月 1 日之賬面值的差額會於年初的保留溢利及權益內其他項目中確認，並無重列比較資料。

託管人－經理及本公司董事已根據於 2018 年 1 月 1 日現存之事實及情況，審閱及評估於該日之金融資產及金融負債。所有集團的金融資產繼續按攤銷成本或公平值計量。應用香港財務報告準則第 9 號對集團金融資產之分類及計量，和對集團按攤銷成本計量的金融資產在預期信貸損失模式項下之減值並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。

| | |
|--------------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第 16 號 | 租賃 ¹ |
| 香港財務報告準則第 17 號 | 保險合同 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號 | 所得稅處理之不確定性 ¹ |
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂本） | 業務的定義 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 9 號（修訂本） | 具有負補償的提前還款特性 ¹ |
| 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ³ |
| 香港會計準則第 1 號 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 重大的定義 ⁵ |
| 香港會計準則第 19 號（修訂本） | 計畫修正、縮減或清償 ¹ |
| 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 對聯營公司或合營公司之長期權益 ¹ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2015 年至 2017 年周期的香港財務報告準則 的年度改進 ¹ |

¹ 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度報告期內取得的業務

⁵ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

除以下所述的新訂之香港財務報告準則外，託管人－經理及董事認為應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對可見將來的綜合財務報表造成重大影響。

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16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個全面模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

除了若干規定同樣適用於出租人外，於香港財務報告準則第16號大致上繼承香港會計準則第17號有關出租人的會計規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出更詳盡的披露。

於2018年12月31日，集團的不可撤銷之租賃承擔為960,000港元。初步評估顯示該等安排符合租賃的定義。當應用香港財務報告準則第16號時，除該等租賃符合低價值或短期租賃的條件外，集團會就所有該等租賃確認有使用權的資產及其相關負債。

應用新的規定或會產生以上所示之計量、呈列及披露的改動。

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」）和香港公司條例要求之適用披露。

除了投資物業及衍生金融工具是以各報告期末的公平值計量外，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

5. 收入

| | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017年</u> 港幣千元 (重列) |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------|
| 來自總承租人之租金收益 | | |
| 基本租金 | 225,000 | 225,000 |
| 浮動租金 | <u>390,125</u> | <u>381,687</u> |
| | 615,125 | 606,687 |
| 來自香港逸東酒店零售商店的租金收益 (前稱香港逸東酒店) | <u>375</u> | <u>886</u> |
| | <u>615,500</u> | <u>607,573</u> |

服務費收入為 91,083,000 港元 (2017 年：86,572,000 港元) 已扣除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)。詳情於附註 6 中闡述。

6. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者 (「主要營運決策者」)，為託管人一經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租三間酒店，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店 (「該等酒店」) 的經營業績。

集團的業績產生自物業投資業務，該業務與出租該等酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第 8 號「經營分部」呈列為三個經營分部。

6. 分部資料（續）

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。

2018年

| | 香港 朗廷酒店 港幣千元 | 香港 康得思酒店 港幣千元 | 香港 逸東酒店 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 | 對賬 港幣千元 (附註) | 綜合 港幣千元 |
|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 分部收入 | <u>279,594</u> | <u>338,145</u> | <u>88,844</u> | <u>706,583</u> | <u>(91,083)</u> | <u>615,500</u> |
| 分部業績 | <u>232,413</u> | <u>280,921</u> | <u>73,668</u> | <u>587,002</u> | <u>-</u> | <u>587,002</u> |
| 其他收益 | | | | | | 210 |
| 投資物業之公平值增加 | | | | | | 594,217 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | | (10,190) |
| 信託及其他開支 | | | | | | (12,017) |
| 融資成本 | | | | | | (188,821) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 970,401 |
| 所得稅開支 | | | | | | (74,761) |
| 股份合訂單位持有人 應佔年度溢利 | | | | | | <u>895,640</u> |

2017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 (重列) |
|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 分部收入 | <u>264,785</u> | <u>313,796</u> | <u>115,564</u> | <u>694,145</u> | <u>(86,572)</u> | <u>607,573</u> |
| 分部業績 | <u>221,390</u> | <u>260,953</u> | <u>98,365</u> | <u>580,708</u> | <u>-</u> | <u>580,708</u> |
| 其他收益 | | | | | | 2,337 |
| 投資物業之公平值增加 | | | | | | 808,384 |
| 衍生金融工具之公平值變動 | | | | | | (3,571) |
| 信託及其他開支 | | | | | | (11,081) |
| 融資成本 | | | | | | (153,409) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 1,223,368 |
| 所得稅開支 | | | | | | (77,309) |
| 股份合訂單位持有人 應佔年度溢利 | | | | | | <u>1,146,059</u> |

附註：對賬指從分部收入中扣除與服務費收入 91,083,000 港元（2017 年：86,572,000 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 7,550,000,000 港元， 8,515,000,000 港元及 4,112,000,000 港元(2017 年: 分別為 7,380,000,000 港元， 8,205,000,000 港元及 3,788,000,000 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

615,125,000 港元 (2017 年: 606,687,000 港元) 來自總承租人的收入，佔集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7. 其他收益

| | 2018 年 港幣千元 | 2017 年 港幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 來自銀行存款的利息收益 | 182 | 1,838 |
| 雜項收益 | 28 | 499 |
| | <u>210</u> | <u>2,337</u> |

8. 融資成本

| | 2018 年 港幣千元 | 2017 年 港幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 銀行借款利息 | 158,615 | 103,607 |
| 利率掉期之利息淨額 | 11,360 | 30,714 |
| 貸款先付費攤銷 | 18,000 | 18,000 |
| 其他借貸成本 | 846 | 1,088 |
| | <u>188,821</u> | <u>153,409</u> |

9. 所得稅開支

| | 2018年 港幣千元 | 2017年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 現時稅項： | | |
| 香港利得稅： | | |
| 本年度 | 42,002 | 45,341 |
| 過往年度（超額撥備）撥備不足 | (424) | 5 |
| | <u>41,578</u> | <u>45,346</u> |
| 遞延稅項： | | |
| 本年度 | 32,879 | 32,042 |
| 過往年度撥備不足（超額撥備） | 304 | (79) |
| | <u>33,183</u> | <u>31,963</u> |
| | <u>74,761</u> | <u>77,309</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：

| | 2018年 港幣千元 | 2017年 港幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 股份合訂單位持有人應佔年度溢利 | 895,640 | 1,146,059 |
| 調整： | | |
| 加： | | |
| 折舊 | 10 | 10 |
| 遞延稅項 | 33,183 | 31,963 |
| 非現金融資成本 | 18,000 | 18,000 |
| 以股份合訂單位形式支付的 酒店管理費及許可費 | 72,132 | 68,977 |
| 衍生金融工具之公平值減少 | 10,190 | 3,571 |
| 減： | | |
| 投資物業之公平值增加 | (594,217) | (808,384) |
| 傢俱、裝置及設備儲備 | (24,447) | (22,996) |
| 可分派收入總額 | <u>410,491</u> | <u>437,200</u> |

11. 分派表

| | <u>附註</u> | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017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 | | 188,985 | 209,576 |
| 分派佔可分派收入的百份比（附註 b） | | <u>100%</u> | <u>100%</u> |
| 中期分派期的可分派收入 | | <u>188,985</u> | <u>209,576</u> |
| 中期分派（附註 c） | | <u>188,985</u> | <u>209,576</u> |
| <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 | 410,491 | 437,200 |
| 減：中期分派期的已付可分派收入（附註 d） | | <u>(189,875)</u> | <u>(209,958)</u> |
| 末期分派期的可分派收入 | | <u>220,616</u> | <u>227,242</u> |
| 分派佔可分派收入的百份比（附註 b） | | <u>100%</u> | <u>100%</u> |
| 末期分派期的可分派收入 | | <u>220,616</u> | <u>227,242</u> |
| 末期分派（附註 c） | | <u>220,616</u> | <u>227,242</u> |
| 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 d） | | <u>9.0 港仙</u> | <u>10.3 港仙</u> |
| 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） | | <u>10.5 港仙</u> | <u>11.1 港仙</u> |

11. 分派表（續）

附註：

- (a) 2018年中期分派以截止2018年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。
2018年末期分派以截止2018年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。
2017年末期分派以截止2017年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。
- (b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明託管人—經理及董事的既定意向為宣派及分派不少於截至2015年12月31日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的90%。相關期間的可分派收入總額的分派率已決定為100%。
- (c) 於2018年6月30日後的中期分派，並未於2018年6月30日確認為負債。
於2018年12月31日後的末期分派，並未於2018年12月31日確認為負債。
於2017年12月31日後的末期分派，並未於2017年12月31日確認為負債。
- (d) 中期分派

2018年每股份合訂單位的中期分派為9.0港仙，乃基於該期間的中期分派188,985,000港元及於2018年6月30日的2,099,083,438個股份合訂單位來計算。計及於2018年8月23日發行的10,632,501個股份合訂單位（以支付截止2018年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2018年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,109,715,939個。有關2018年中期分派期的分派總額189,875,000港元已於2018年9月28日付予股份合訂單位持有人。

2017年每股份合訂單位的中期分派為10.3港仙，乃基於該期間的中期分派209,576,000港元及2,028,796,339個股份合訂單位（經計入根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited於2017年6月30日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後）來計算。計及於2017年8月24日發行的9,626,744個股份合訂單位（以支付截止2017年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2017年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,038,423,083個。有關2017年中期分派期的分派總額209,958,000港元已於2017年9月29日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的中期分派為10.1港仙。

11. 分派表（續）

附註：（續）

(d) （續）

末期分派

2018年每股份合訂單位的末期分派為10.5港仙，乃基於末期分派期的可分派收入220,616,000港元及於2018年12月31日的2,109,715,939個股份合訂單位來計算。末期分派將於2019年6月5日或之前支付。

2017年每股份合訂單位的末期分派為11.1港仙，乃基於末期分派期的可分派收入227,242,000港元及2,038,423,083個股份合訂單位（經計入根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited於2017年12月31日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後）來計算。計及於2018年2月21日發行的10,660,355個股份合訂單位（以支付截止2017年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2017年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,049,083,438個。有關2017年末期分派期的分派總額227,448,000港元已於2018年5月16日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的末期分派為10.9港仙。

12. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

| | 2018年 港幣千元 | 2017年 港幣千元 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 經扣除（計入）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） | 5,815 | 5,492 |
| 以股份支付款項支出（包括董事酬金） （附註 a） | 292 | 193 |
| | <u>6,107</u> | <u>5,685</u> |
| 折舊 | 10 | 10 |
| 核數師酬金 | 1,330 | 1,260 |
| 出租房地產之經營租約租金 | 2,363 | 2,298 |
| 匯兌虧損（收益）淨額（包括在信託及其他開支內） | 2 | (2) |
| | <u><u>292</u></u> | <u><u>193</u></u> |

附註：

(a) 截至2018年12月31日止年度，集團已確認292,000港元（2017年：193,000港元）之購股期權（由最終控股公司按其購股期權計劃授予）費用。

13. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

| | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017年</u> 港幣千元 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利 | | |
| 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的年度溢利 | <u>895,640</u> | <u>1,146,059</u> |
| | <u>2018年</u> 千個 | <u>2017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>2,104,813</u> | <u>2,083,005</u> |

14. 應收賬款、按金及預付款項

| | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017年</u> 港幣千元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 應收總承租人款項 | 63,797 | 106,168 |
| 遞延應收租金 | 122 | - |
| 其他應收賬款 | 117 | 152 |
| 按金及預付款項 | <u>11,315</u> | <u>9,171</u> |
| | <u>75,351</u> | <u>115,491</u> |

應收總承租人款項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的賬齡分析如下：

| | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017年</u> 港幣千元 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 0至3個月 | <u>63,797</u> | <u>106,168</u> |

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 63,797,000 港元（2017年：106,168,000 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。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項 331,000 港元（2017年：無）乃無抵押、免息。

其他應收賬款為應收同系附屬公司款項 117,000 港元（2017年：152,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

15. 應付賬款、按金及應計款項

| | <u>2018年</u> 港幣千元 | <u>2017年</u> 港幣千元 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 貿易應付賬款 | 41,109 | 37,800 |
| 已收按金 | 654 | - |
| 其他應付賬款 | - | 6,083 |
| 應付工程款項 | 9,004 | 44,259 |
| 應計款項及其他應付款項 | 9,875 | 9,220 |
| | <u>60,642</u> | <u>97,362</u> |

15. 應付賬款、按金及應計款項（續）

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

| | 2018年 港幣千元 | 2017年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 0至3個月 | 25,536 | 23,590 |
| 3至6個月 | <u>15,573</u> | <u>14,210</u> |
| | <u>41,109</u> | <u>37,800</u> |

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 41,109,000 港元（2017年：37,800,000 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，應付同系附屬公司款項 245,000 港元（2017年：無）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於 2017 年 12 月 31 日，包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項 6,082,000 港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

16. 報告期末後之事項

於 2019 年 1 月 31 日，集團已償還 165,000,000 港元之循環貸款，並再提取 165,000,000 港元之循環貸款，該貸款須於一個月內償還。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表
截至 2018 年 12 月 31 日止年度

| | <u>附註</u> | <u>2018 年</u> 港元 | <u>2017 年</u> 港元 |
|-----------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| 收入 | | - | - |
| 行政開支 | | (23,955) | (22,355) |
| 減：同系附屬公司承擔的金額 | | <u>23,955</u> | <u>22,355</u> |
| 除稅前損益 | 4 | - | - |
| 所得稅 | 5 | - | - |
| 年度損益及全面收益／支出總額 | | <u>-</u> | <u>-</u> |

朗廷酒店管理人有限公司之財務狀況表
於 2018 年 12 月 31 日

| | <u>2018 年</u> 港元 | <u>2017 年</u> 港元 |
|------|---------------------|---------------------|
| 流動資產 | | |
| 現金 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 資產淨額 | <u><u>1</u></u> | <u><u>1</u></u> |
| 資本 | | |
| 股本 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 權益總額 | <u><u>1</u></u> | <u><u>1</u></u> |

1. 一般資料

朗廷酒店管理人有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為 **LHIL Management Limited**（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。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，本公司已首次應用下列香港會計師公會（「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及詮釋：

| | |
|--------------------------|---|
| 香港財務報告準則第 9 號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第 15 號 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號 | 外幣交易及預付代價 |
| 香港財務報告準則第 2 號（修訂本） | 以股份為基礎支付交易的分類及計量 |
| 香港財務報告準則第 4 號（修訂本） | 採用香港財務報告準則第 4 號-保險合同時 一併應用香港財務報告準則第 9 號-金融工具 |
| 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 對 2014 年至 2016 年周期的 香港財務報告準則的年度改進的一部份 |
| 香港會計準則第 40 號（修訂本） | 轉讓投資物業 |

在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，對本公司本年度及過往年度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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本公司並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。

| | |
|--------------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第 16 號 | 租賃 ¹ |
| 香港財務報告準則第 17 號 | 保險合同 ³ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號 | 所得稅處理之不確定性 ¹ |
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂本） | 業務的定義 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 9 號（修訂本） | 具有負補償的提前還款特性 ¹ |
| 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ² |
| 香港會計準則第 1 號 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 重大的定義 ⁵ |
| 香港會計準則第 19 號（修訂本） | 計畫修正、縮減或清償 ¹ |
| 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 對聯營公司或合營公司之長期權益 ¹ |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 對 2015 年至 2017 年周期的香港財務報告準則 的年度改進 ¹ |

¹ 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度報告期內取得的業務

⁵ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

董事認為應用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋不會對本公司可見將來的財務報表產生重大影響。

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，並於以下所列的會計政策中解釋。

歷史成本一般根據商品或服務交易時所給予的代價之公平值計算。

| | | | |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| 4. | 除稅前損益 | | |
| | | <u>2018年</u> | <u>2017年</u> |
| | | 港元 | 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。