

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)

2021 年度全年業績公布

朗廷酒店管理人有限公司（作為朗廷酒店投資（「本信託」）的託管人—經理（「託管人—經理」））及朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣布，本信託及本公司連同本公司之附屬公司（「信託集團」）截至 2021 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)	2021 年	2020 年	變幅
酒店組合收入	753.1	587.9	28.1%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	224.3	208.3	7.7%
股份合訂單位持有人應佔溢利／（虧損） （撇除投資物業及衍生金融工具公平 值變動）	66.8	(20.1)	432.3%
可分派收入	98.5	6.0	1541.7%
*可分派收入的 90%	88.7	不適用	無意義
每股份合訂單位的中期分派	-	-	-
每股份合訂單位的末期分派	2.7 港仙	-	無意義
每股份合訂單位的年度分派	2.7 港仙	-	無意義

*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

財務摘要（續）

於	2021年12月31日	2021年6月30日	2020年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	14,407	14,270	14,802
每股份合訂單位資產淨值	2.41 港元	2.36 港元	2.52 港元
負債比率	43.2%	44.1%	42.6%

管理層討論及分析

概覽

2021 年對全球酒店業而言仍是充滿挑戰的一年。疫情持續加上香港主要入境市場實施旅行限制，以及自 2021 年 1 月起延長實施的強制性檢疫規定，令酒店的客房需求受壓。自 2020 年初，留宿旅客出現災難性跌幅以來，至今幾近全無。為應對嚴格的旅遊限制及邊境關閉，我們轉移向香港居民提供城中度假促銷優惠。與去年相比，我們酒店的入住率已見上升，尤其是今年下半年。

較高入住率帶動我們酒店於 2021 年全年的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）增加 38.8%，遠高於 2021 年上半年的按年增幅 6.4%。鑑於隔離酒店業務升幅有人為因素，故此，我們酒店與香港旅遊發展局（「旅發局」）酒店於本年度的可出租客房平均收入比較並無意義。

2021 年下半年，我們的酒店餐飲（「餐飲」）營運表現全面呈現良好復甦跡象，乃因宴會、全天候餐飲以及中式食肆業務所帶動。政府局部並持續放寬強制社交距離措施，包括對有宴會業務的餐廳實施「D 類」營運的舉措，對今年下半年的表現構成支持。整體而言，餐飲業務收入於 2021 年全年增長 51.4%，而 2021 年上半年則按年增長 20.9%。

我們酒店的總收入按年增加 28.1%。撇除政府補貼減少 70.3 百萬港元，我們酒店的總收入實際上按年增加 45.7%。由於 2021 年下半年餐飲業務表現強勁，加上入住率及平均房價均有改善，本年度酒店組合錄得扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利 31.1 百萬港元，而去年則錄得扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛損 13.2 百萬港元。

除 2021 年來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的固定租金收益 225.0 百萬港元外，我們亦獲得浮動租金收益 21.7 百萬港元（即我們所佔扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利的份額）。整體而言，經扣除所產生的服務費開支後，2021 年總租金收益增加 7.7% 至 224.3 百萬港元，信託集團的淨物業收益則按年增加 13.2% 至 203.6 百萬港元。

於本年度，由於利率下降以及 2020 年底預付部分貸款令貸款總額減少，融資成本下降 33.8% 至 115.5 百萬港元。報告期內入賬的衍生金融工具公平值亦錄得收益 62.0 百萬港元。儘管如此，投資物業（酒店組合）的公平值仍減少 475.4 百萬港元，導致本年度的淨虧損為 346.6 百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動的淨純利為 66.8 百萬港元，較去年增加 432.3%（2020 年：淨虧損 20.1 百萬港元）。該增加主要由於融資成本下降所致。就非現金項目作出調整後，2021 年的可分派收入為 98.5 百萬港元。儘管香港酒店市場的經營環境非常艱難，託管人—經理之董事會仍建議按照信託集團的現行分派政策向股份合訂單位持有人分派上述收入的 90%，即合共 88.7 百萬港元或每股份合訂單位 2.7 港仙。

酒店組合的估值於 2021 年 12 月底為 14,407.0 百萬港元，而於 2020 年 12 月底則為 14,802.0 百萬港元。

於 2020 年第三季完成供股並籌集所得款項淨額 1,019.1 百萬港元後，810.0 百萬港元已於 2020 年 10 月用作預付部分未償還之貸款，41.0 百萬港元已於 2020 年 10 月存入指定銀行賬戶以符合借貸條件，餘款則撥作於一般營運資金。年內，在達到貸款融資協議下之緩解機制的要求後，指定銀行賬戶的 41.0 百萬港元已為償還部分循環貸款而提取。於 2021 年 12 月，循環貸款共 100.0 百萬港元已償還。於 2021 年 12 月 31 日，未償還之借款總額（未計及貸款先付費）為 6,317.0 百萬港元，負債比率因此為 43.2%。於 2021 年 12 月 31 日，信託集團的資產淨值（「資產淨值」）為 7,799.8 百萬港元或每股份合訂單位 2.41 港元。

經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) (為鷹君集團有限公司間接全資附屬公司)，信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收益 (按比例每年 225.0 百萬港元) 及浮動租金 (按該等酒店 (扣除全球市場推廣費用前) 的合計經營毛利的 70% 計算) 組成。除獲總承租人支付固定租金收益及浮動租金收益外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收益。

信託集團於 2021 年繼續獲得固定租金收益 225.0 百萬港元。由於 2021 年錄得扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利，浮動租金收益為 21.7 百萬港元，加上來自香港逸東酒店零售店舖的少量租金收益 2.0 百萬港元，信託集團於本年度收取的總租金收益 (扣除服務費前) 為 248.7 百萬港元，按年增長 9.6%。扣除所產生的服務費 24.4 百萬港元後，總租金收益為 224.3 百萬港元，按年增長 7.7%。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
浮動租金收入	21.7	-	無意義
固定租金收入	225.0	225.0	-
來自零售店舖的租金收入	2.0	2.0	-
扣除服務費前的總租金收入	248.7	227.0	9.6%
服務費支出	(24.4)	(18.7)	30.5%
信託集團的總租金收入	224.3	208.3	7.7%

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費用，ii) 許可費及 iii) 全球市場推廣費用。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 (按有關酒店經調整經營毛利的 5.0% 計算) 組成。許可費乃按有關酒店總收入的 1.0% 計算，而全球市場推廣費用則按有關酒店總客房收入的 2.0% 計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。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。有關截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理費及許可費之特別授權已於 2021 年 5 月 12 日舉行之特別大會上獲得大多數獨立股份合訂單位持有人批准。於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，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 2021 年，酒店管理費增加 30.0% 至 13.0 百萬港元，許可費增加 27.1% 至 7.5 百萬港元，全球市場推廣費用增加 39.3% 至 3.9 百萬港元，反映該等酒店的經營表現較 2020 年有所改善。於 2021 年，應付予酒店管理公司的總服務費按年增加 30.5% 至 24.4 百萬港元。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
酒店管理費用	13.0	10.0	30.0%
許可費	7.5	5.9	27.1%
全球市場推廣費用	3.9	2.8	39.3%
總服務費	24.4	18.7	30.5%

物業相關開支於 2021 年按年減少 27.1% 至 20.7 百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值下降導致政府差餉減少所致。整體而言，信託集團於 2021 年的淨物業收益為 203.6 百萬港元，按年增加 13.2%。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
總租金收入 (扣除服務費後)	224.3	208.3	7.7%
酒店物業相關開支	(20.7)	(28.4)	-27.1%
淨物業收入	203.6	179.9	13.2%

融資成本按年減少 33.8% 至 115.5 百萬港元，乃因香港銀行同業拆息平均水平於 2021 年大幅下降，以及未償還定期貸款因去年下半年預付貸款 810.0 百萬港元而減少至 5,990.0 百萬港元所致。年內浮動利率貸款利息開支及其他借貸成本減少 50.5% 至 60.5 百萬港元。然而，部分節省款項被 2021 年就利率掉期產生的利息開支淨額增加所抵銷。為非現金項目的貸款先付費用攤銷與去年持平，為 11.3 百萬港元。

重疊的利率掉期合約於本年度到期後，利率掉期合約於 2021 年 12 月底的名義總金額達 3,200.0 百萬港元。該等對沖安排將有助減少未來數年潛在加息對信託集團可分派收入的影響。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
融資成本明細			
利息開支及其他借貸成本	(60.5)	(122.2)	-50.5%
貸款先付費攤銷	(11.3)	(11.3)	-
利率掉期利息開支	(43.7)	(41.1)	6.3%
融資成本總額	(115.5)	(174.6)	-33.8%

受新型冠狀病毒疫情影響，該等酒店業務下挫，投資物業（酒店組合）的公平值於 2021 年錄得 475.4 百萬港元的跌幅。此外，由於衍生金融工具（利率掉期合約）市值上升，收益為 62.0 百萬港元。行政及其他開支減少，主要是由於 2020 年第三季供股產生的法律及專業費用所致。2021 年股份合訂單位持有人應佔虧損為 346.6 百萬港元。於 2021 年，撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的淨純利為 66.8 百萬港元，而 2020 年則為淨虧損 20.1 百萬港元。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
淨物業收入	203.6	179.9	13.2%
利息及其他收入	1.9	2.0	-5.0%
投資物業（酒店組合）公平值減少	(475.4)	(2,722.3)	-82.5%
衍生金融工具公平值變動（利率 掉期）	62.0	(90.4)	168.6%
融資成本	(115.5)	(174.6)	-33.8%
行政及其他開支	(13.9)	(21.3)	-34.7%
除稅前虧損	(337.3)	(2,826.7)	-88.1%
所得稅開支	(9.3)	(6.1)	52.5%
股份合訂單位持有人應佔虧損	(346.6)	(2,832.8)	-87.8%
股份合訂單位持有人應佔溢利／ （虧損）（撇除投資物業及衍 生金融工具公平值變動）	66.8	(20.1)	432.3%

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔虧損已就非現金項目作出調整。經調整項目包括投資物業公平值減少、衍生金融工具公平值變動、酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費用的攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

(百萬港元)	2021 年	2020 年	變幅
股份合訂單位持有人應佔虧損	(346.6)	(2,832.8)	-87.8%
調整：			
投資物業公平值減少	475.4	2,722.3	-82.5%
衍生金融工具公平值變動	(62.0)	90.4	-168.6%
酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）	20.5	15.9	28.9%
貸款先付費攤銷	11.3	11.3	-
遞延稅項	9.3	5.9	57.6%
折舊	1.9	1.8	5.6%
傢俱、裝置及設備儲備	(11.3)	(8.8)	28.4%
可分派收入	<u>98.5</u>	<u>6.0</u>	1541.7%
可分派收入之 90%	<u>88.7</u>	<u>不適用</u>	無意義

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。信託集團於 2021 年按 90%分派率計算的可分派收入為 88.7 百萬港元。於 2021 年，每股份合訂單位的分派為 2.7 港仙（按截至 2021 年底已發行股份合訂單位計算）。相較而言，2020 年的可分派收入僅為 6.0 百萬港元，因此 2020 年並無宣佈分派。

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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
香港朗廷酒店	498	498	30.1%	16.3%	1,103	1,342	332	219
按年增長			+13.8 百分點		-17.8%		+51.6%	
香港康得思酒店	667	667	36.0%	22.5%	996	1,165	358	262
按年增長			+13.5 百分點		-14.5%		+36.6%	
香港逸東酒店	465	465	48.8%	37.4%	534	543	261	203
按年增長			+11.4 百分點		-1.7%		+28.6%	
酒店組合	1,630	1,630	37.9%	24.8%	852	933	322	232
按年增長			+13.1 百分點		-8.7%		+38.8%	

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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
甲級高價酒店	45.0%	24.0%	1,455	1,617	655	388
按年增長	+21.0 百分點		-10.0%		+68.8%	
乙級高價酒店	65.0%	45.0%	641	608	417	274
按年增長	+20.0 百分點		+5.4%		+52.2%	

鑑於隔離酒店業務升幅有人為因素，故此我們酒店與旅發局酒店於本年度的比較並無意義。

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	60.4	87.2	44.2	191.8
餐飲	159.1	206.7	156.7	522.5
其他	6.9	14.2	17.7	38.8
總收入	226.4	308.1	218.6	753.1

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	51.6%	36.6%	27.8%	38.7%
餐飲	57.4%	55.4%	41.2%	51.4%
其他*	-78.9%	-65.0%	-43.6%	-62.9%
總收入	30.4%	29.8%	23.5%	28.1%

*數據包括由於新型冠狀病毒提供的政府補貼 (2020 年：「保就業」計劃及其他政府補貼)。

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，由於本年度入境旅客仍受隔離管制，客房需求持續受壓。面對年內傳統客群需求持續疲軟，酒店管理人銳意發展本地城中度假市場以及長住業務，令 2021 年下半年的入住率有所改善。因此，該酒店於本年度全年的入住率錄得 30.1%，而 2021 年上半年的入住率則為 20.6%。本年度全年的平均房價下跌 17.8%，而 2021 年上半年下降 23.7%。

該酒店的餐飲業務收入於 2021 年按年上升 57.4%。該增長乃由於政府放寬限制措施後，大型宴會業務已在年底前恢復，令我們所有餐廳的收入有所增加所致。值得注意的是，The Food Gallery 於 2020 年新型冠狀病毒封鎖措施實施初期停業三個月。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少 24.8 百萬港元後，該酒店於 2021 年的總收入按年增加 52.3%。

香港康得思酒店方面，由於持續實施入境限制措施，國際市場需求低迷，酒店管理人專注發展本地城中度假及長住業務。該酒店於 2021 年的入住率得以提升至 36.0%，而 2021 年上半年的入住率則為 26.2%。平均房價於 2021 年下跌 14.5%，2021 年上半年則下跌 22.0%。

由於本地市場消費需求強勁，餐飲業務收入於 2021 年按年上升 55.4%。隨著政府放寬限制措施，所有餐廳的業務均有所改善。此外，由於放寬允許舉辦大型活動及婚宴的限制，餐飲業務於第三季及第四季起表現不俗。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少 29.5 百萬港元後，該酒店於 2021 年的總收入按年增加 48.2%。

香港逸東酒店於 2021 年實現 48.8% 的入住率，以物有所值的價格搶佔更多城中度假市場。該酒店於 2021 年的房價維持相對穩定，按年僅下跌 1.7%，而 2021 年上半年則按年下跌 10.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於 2021 年表現較好，按年增長 41.2%。普慶自助餐廳的增長尤其強勁。所有餐廳在修繕後繼續獲得好評。

撇除計入其他收入的「保就業」計劃及其他政府補助減少 15.9 百萬港元後，該酒店於 2021 年的總收入按年增加 36.1%。

展望

於 2021 年底，新型冠狀病毒出現更強傳染性但較小毒性的奧密克戎變異毒株，持續阻礙全球經濟的發展。因此，經濟增長速度或不如預期。

由於第五波新型冠狀病毒疫情的影響，香港實施航班熔断、加強強制性檢疫、下午六時正後關閉餐廳、酒吧以及娛樂設施及服務等一連串措施，以進一步保護社區。鑒於疫情仍然持續，尚無跡象何時會取消該等嚴格措施。然而，本港未能有效推動提高社區疫苗接種率。更高的疫苗接種率應能更好地防止重症和死亡，及使經濟活動復甦。

由於香港酒店業何時能持續復甦仍存在太多不確定性，香港朗廷酒店將由 2022 年 3 月 1 日起開始營運為指定檢疫酒店，為期五個月。我們期望，在此環境下經營，將令入住率及平均房價穩定下來，而雖然受到政府限制，該酒店的餐飲服務仍會照常營業。

香港康得思酒店及香港逸東酒店將於 2022 年有相當一段時間繼續倚賴本地業務，持續專注於城中度假以及本地長住市場。

此外，直到餐飲限制得以取消，往返香港的旅遊不再受限，無需進行廣泛檢疫，我們的業務量及業績方會顯著上升。於 2022 年 1 月，我們酒店的可出租客房平均收入及餐飲業務仍然受到延長實施的強制性檢疫規定及禁止提供夜間堂食服務的嚴重影響。

財務回顧

分派

信託集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為 98,522,000 港元（2020 年：5,967,000 港元）。信託集團的政策為將不少於 90% 的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。已決定分派可分派收入 88,670,000 港元，即截至 2021 年 12 月 31 日止年度的 90% 的可分派收入，而去年沒有宣派任何分派。

截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度每股份合訂單位按 90%分派率的分派為 2.7 港仙（2020 年：無）。由於沒有截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2020 年：無），本年度每股份合訂單位的分派為 2.7 港仙。以 2021 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 0.84 港元為基準，每股份合訂單位的分派相等於分派收益率 3.2%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2021 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 7,799.8 百萬港元或每股份合訂單位 2.41 港元（2020 年：8,129.6 百萬港元或每股份合訂單位 2.52 港元），較 2021 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市 0.84 港元有 186.9%溢價。

供股所得款項用途

於 2020 年 9 月，本信託及本公司按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位之基準，按認購價每個供股股份合訂單位 0.95 港元進行供股完成後，發行 1,072,743,916 個股份合訂單位。供股所得款項為 1,019.1 百萬港元，所得款項淨額則為 1,011.2 百萬港元。所得款項淨額已按照之前於本信託及本公司日期為 2020 年 8 月 21 日的通函（「該通函」）中所披露的意向動用。未動用所得款項淨額作為計息存款存入香港持牌銀行。

於 2021 年 12 月 31 日，供股所得款項淨額用途如下：

(百萬港元)	擬定用途 的估計 金額	已動用			未動用		
		於 2020 年 12 月 31 日	年內 變動	於 2021 年 12 月 31 日	於 2020 年 12 月 31 日	年內 變動	於 2021 年 12 月 31 日
動用最少 80%之所得款 項淨額預付部分未償 還貸款	809.0	810.0	-	810.0	-	-	-
動用不多於 20%之所得 款項淨額部分作為貸 款融資協議下緩解機 制之額外保證金	202.2	41.0	(41.0)	-	-	-	-
動用餘下之所得款項淨 額作為一般營運資金	-	-	116.3	116.3	160.2	(75.3)	84.9
合共	1,011.2	851.0	75.3	926.3	160.2	(75.3)	84.9

於年內，由於達到貸款融資協議下之緩解機制的要求，41.0 百萬港元的銀行保證金已被提取。於年內，116.3 百萬港元已動用以償還分別為 100.0 百萬港元及 16.3 百萬港元的循環貸款及融資成本。於 2021 年 12 月 31 日及本報告日期，已動用所得款項淨額並無超過該通函所披露的所得款項淨額擬定用途的估計金額。預期金額為 84.9 百萬港元的未動用所得款項淨額會於 2022 年 12 月 31 日之前動用。

債務狀況

信託集團於 2021 年 12 月 31 日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）為 6,317.0 百萬港元（2020 年：6,417.0 百萬港元）。5,990.0 百萬港元（2020 年：5,990.0 百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於 2023 年 12 月（2020 年：於 2023 年 12 月）一筆過償還。327.0 百萬港元（2020 年：427.0 百萬港元）之有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至 2023 年 12 月。

為減低利率風險，信託集團於 2017 年至 2020 年度進行了多項為期三年至四年的利率掉期，總額達 5,700.0 百萬港元。在五項總額為 2,500.0 百萬港元之利率掉期於 2021 年上半年到期後，6,317.0 百萬港元（2020 年：6,417.0 百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費攤銷）當中有 3,200.0 百萬港元（2020 年：5,700.0 百萬港元）或 50.7%（2020 年：88.8%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率 1.31 厘（2020 年 12 月 31 日：年利率 1.49 厘）。

信託集團將密切監察利率變動，並可能根據市場狀況考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於 2021 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 14,612.6 百萬港元（2020 年：15,079.6 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 43.2%（2020 年：42.6%）。

現金狀況

於年內，由於達到貸款融資協議下之緩解機制的要求，已提取存放於銀行的 41.0 百萬港元的銀行保證金（2020 年：根據緩解機制的要求而存放 41.0 百萬港元銀行保證金）。於 2021 年 12 月 31 日，信託集團擁有現金結餘 179.2 百萬港元（2020 年：217.6 百萬港元）以滿足該等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 2021 年 12 月 31 日，信託集團有未動用之循環貸款額達 373.0 百萬港元（2020 年：273.0 百萬港元）。

資產抵押

於 2021 年 12 月 31 日，信託集團的所有投資物業（2020 年：受限制銀行存款，及所有投資物業），連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

承擔

於 2021 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 40.6 百萬港元（2020 年：2.4 百萬港元），當中 30.4 百萬港元（2020 年：無）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

託管人－經理董事會建議向於 2022 年 5 月 24 日名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度末期分派每股份合訂單位 2.7 港仙（2020 年：無），分派率為 90%。待股份合訂單位持有人於 2022 年股份合訂單位持有人周年大會（「2022 年周年大會」）上批准後，末期分派將於 2022 年 6 月 7 日派發。由於沒有截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的中期分派（2020 年：無），本年度每股份合訂單位的分派為 2.7 港仙。以 2021 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 0.84 港元為基準，每股份合訂單位的分派總額相等於分派收益率 3.2%。

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

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將於下列時段暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續：

(i) 出席 2022 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2022 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2022 年 5 月 5 日（星期四）至 2022 年 5 月 12 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。

為確保合資格出席 2022 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 2022 年 5 月 4 日（星期三）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 號舖，辦理登記手續。

(ii) 享有建議之 2021 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2021 年末期分派之權利，由 2022 年 5 月 19 日（星期四）至 2022 年 5 月 24 日（星期二）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 2021 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 2022 年 5 月 18 日（星期三）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 號舖，辦理登記手續。

周年大會及年報

本信託及本公司之 2022 年周年大會謹定於 2022 年 5 月 12 日（星期四）舉行。召開 2022 年周年大會之通告，連同 2021 年年報及其他相關文件，將於 2022 年 3 月寄送予各股份合訂單位持有人，亦會登載於本公司網站 www.langhamhospitality.com 及披露易網站 www.hkexnews.hk。

企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人—經理及本公司必須相互合作，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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,240,973,711。相較於 2020 年 12 月 31 日，本年度內合共發行 15,806,973 個新股份合訂單位，佔於 2021 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 0.49%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2020 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	3,225,166,738
2021 年 2 月 24 日	以每股份合訂單位 1.260 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2020 年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）約 9,228,000 港元	7,323,494
2021 年 9 月 1 日	以每股份合訂單位 0.884 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2021 年上半年的酒店管理人費用約 7,499,000 港元	8,483,479
2021 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位數目	3,240,973,711

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 2021 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由託管人－經理及本公司之審核委員會審閱。此外，託管人－經理之審核委員會亦已審閱託管人－經理截至 2021 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載於本公布中有關本信託及本公司就截至 2021 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 2021 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，董事會包括：羅嘉瑞醫生（主席及非執行董事）、Brett Stephen BUTCHER 先生（行政總裁及執行董事）、陳家強教授*、林夏如教授*、羅俊謙先生#、羅俊禮先生#、及黃桂林先生*。

非執行董事

* 獨立非執行董事

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2022 年 2 月 15 日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
收入	5	224,352	208,256
物業相關開支		(20,737)	(28,369)
物業收益淨額		203,615	179,887
其他收益	7	1,863	1,987
投資物業之公平值減少		(475,383)	(2,722,328)
衍生金融工具之公平值變動		61,970	(90,361)
行政及其他費用		(13,763)	(21,255)
融資成本	8	(115,520)	(174,608)
除稅前虧損		(337,218)	(2,826,678)
所得稅開支	9	(9,344)	(6,129)
股份合訂單位持有人應佔年度虧損 及全面開支總額	12	(346,562)	(2,832,807)
每股份合訂單位虧損 基本及攤薄	13	(11 港仙)	(112 港仙)

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,611	3,484
投資物業		14,407,000	14,802,000
按金	14	5,009	-
		<u>14,413,620</u>	<u>14,805,484</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	19,676	15,481
可收回稅項		98	-
受限制銀行存款		-	41,000
銀行結餘		179,182	217,613
		<u>198,956</u>	<u>274,094</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	15	38,766	35,643
衍生金融工具		5,641	5,010
一年內到期的有抵押銀行貸款		327,000	427,000
一年內到期的租賃負債		1,648	1,866
應付稅項		44,390	41,412
		<u>417,445</u>	<u>510,931</u>
流動負債淨額		<u>(218,489)</u>	<u>(236,837)</u>
總資產減流動負債		<u>14,195,131</u>	<u>14,568,647</u>
非流動負債			
衍生金融工具		19,607	82,208
一年後到期的有抵押銀行貸款		5,968,166	5,956,916
一年後到期的租賃負債		41	1,689
遞延稅項負債		407,531	398,237
		<u>6,395,345</u>	<u>6,439,050</u>
資產淨額		<u>7,799,786</u>	<u>8,129,597</u>
資本及儲備			
已發行股本／單位		3,241	3,225
儲備		7,796,545	8,126,372
權益總額		<u>7,799,786</u>	<u>8,129,597</u>

1. 一般資料

朗廷酒店投資（「信託」）根據朗廷酒店管理人有限公司（「託管人－經理」，以其作為信託託管人－經理的身份）與朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約（「信託契約」）成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位（「股份合訂單位」）的組成部分為：(a) 一個信託單位；(b) 由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託託管人－經理的身份）所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與信託單位掛鉤；以及(c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於 2013 年 5 月 30 日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的母公司為 LHIL Assets Holdings Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司。託管人－經理及本公司的董事（「董事」）認為信託及本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市）。

本公司為一家投資控股公司。本信託集團（定義見下文附註 2）的主要業務活動為物業投資。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 綜合財務報表的呈列基準

根據信託契約，信託與本公司須各自按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至 2021 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託集團的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與公司集團的綜合財務報表相同，僅在公司集團的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及董事認為，將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

2. 綜合財務報表的呈列基準（續）

信託集團與公司集團有相同的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、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」。

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用下列自2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本） Covid-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號、 利率基準改革-第二階段
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號（修訂本）

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架之提述 ²
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 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第 5 號的修訂（2020 年） ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）及 香港財務報告準則實務報告第 2 號 （修訂本）	會計政策之披露 ³
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義 ³
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延稅項 ³
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則 的年度改進 ²

¹ 於 2021 年 4 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

託管人－經理及董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

4. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認定為重大。此外，本綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）和香港公司條例要求之適用披露。

綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人—經理及董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量，及預期按每月循環基準使用之 327,000,000 港元有抵押循環貸款後，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的營運表現持續受新型冠狀病毒病疫情影響。雖然該等酒店的表現於年內有改善，帶來合計經營溢利（扣除全球市場推廣費用前），繼而產生集團可收取的浮動租金，但其表現仍未恢復過來。此外，也對集團的投資物業的估值有負面的影響。因此，集團的綜合經營業績、現金流量及投資物業公平值受到影響。

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

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
來自總承租人之租金收益（附註）		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	21,756	-
服務費支出	(24,386)	(18,659)
	<u>222,370</u>	<u>206,341</u>
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	1,982	1,915
	<u>224,352</u>	<u>208,256</u>

附註：包括在來自總承租人之租金收益內的服務費收益為 24,386,000 港元（2020 年：18,659,000 港元），已扣除金額相等之相關服務費支出。

6. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人—經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租該等酒店的經營業績。

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

分部收入及業績

以下為於審閱年度內三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

2021 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>79,797</u>	<u>103,639</u>	<u>65,302</u>	<u>248,738</u>	<u>(24,386)</u>	<u>224,352</u>
分部業績	<u>67,163</u>	<u>83,288</u>	<u>53,164</u>	<u>203,615</u>	<u>-</u>	<u>203,615</u>
其他收益						1,863
投資物業之公平值減少						(475,383)
衍生金融工具之公平值變動						61,970
行政及其他費用						(13,763)
融資成本						(115,520)
除稅前虧損						(337,218)
所得稅開支						(9,344)
股份合訂單位持有人 應佔年度虧損						<u>(346,562)</u>

2020 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>79,797</u>	<u>97,530</u>	<u>49,588</u>	<u>226,915</u>	<u>(18,659)</u>	<u>208,256</u>
分部業績	<u>66,062</u>	<u>75,810</u>	<u>38,015</u>	<u>179,887</u>	<u>-</u>	<u>179,887</u>
其他收益						1,987
投資物業之公平值減少						(2,722,328)
衍生金融工具之公平值變動						(90,361)
行政及其他費用						(21,255)
融資成本						(174,608)
除稅前虧損						(2,826,678)
所得稅開支						(6,129)
股份合訂單位持有人 應佔年度虧損						<u>(2,832,807)</u>

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 24,386,000 港元(2020 年：18,659,000 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 4,920,000,000 港元、6,240,000,000 港元及 3,247,000,000 港元(2020 年：5,200,000,000 港元、6,430,000,000 港元及 3,172,000,000 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

222,370,000 港元(2020 年：206,341,000 港元)來自總承租人的收入，佔集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%。

7. 其他收益

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
來自銀行存款的利息收益	628	545
管理費收益	1,157	1,196
雜項收益	78	246
	<u>1,863</u>	<u>1,987</u>

8. 融資成本

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
銀行借款利息	59,651	121,210
利率掉期之利息淨額	43,696	41,168
貸款先付費攤銷	11,250	11,250
租賃負債之利息	103	155
其他借貸成本	820	825
	<u>115,520</u>	<u>174,608</u>

9. 所得稅開支

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	149	287
過往年度超額撥備	(99)	(40)
	<u>50</u>	<u>247</u>
遞延稅項：		
本年度	9,247	5,882
過往年度撥備不足	47	-
	<u>9,294</u>	<u>5,882</u>
	<u>9,344</u>	<u>6,129</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虧損，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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度虧損	(346,562)	(2,832,807)
調整：		
折舊	1,873	1,878
遞延稅項	9,294	5,882
貸款先付費攤銷	11,250	11,250
以股份合訂單位形式支付的		
酒店管理費及許可費	20,550	15,893
投資物業之公平值減少	475,383	2,722,328
衍生金融工具之公平值變動	(61,970)	90,361
傢俱、裝置及設備儲備	(11,296)	(8,818)
可分派收入總額	<u>98,522</u>	<u>5,967</u>

11. 分派表

	<u>附註</u>	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 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		35,980	36
分派佔可分派收入的百份比 (附註 c)		-	-
中期分派期的可分派收入		-	-
中期分派		-	-
<u>末期分派期 (附註 a)</u>			
截至 12 月 31 日止財政年度之可分派收入總額	10	98,522	5,967
減：中期分派期的已付可分派收入 (附註 b)		-	-
末期分派期的可分派收入		98,522	5,967
分派佔可分派收入的百份比 (附註 c)		90%	-
末期分派期的可分派收入		88,670	-
末期分派 (附註 d)		88,670	-
每股份合訂單位的分派			
截至 6 月 30 日止六個月			
每股份合訂單位的中期分派 (附註 b)		-	-
截至 12 月 31 日止六個月			
每股份合訂單位的末期分派 (附註 d)		2.7 港仙	-

附註：

(a) 2021 年及 2020 年中期分派分別以截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2021 年及 2020 年末期分派分別以截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。

(b) 中期分派

沒有分派任何截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入。

11. 分派表（續）

附註：（續）

- (c) 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%。

將派發截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 90%。

- (d) 末期分派

截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 2.7 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 88,670,000 港元及於 2021 年 12 月 31 日的 3,240,973,711 個股份合訂單位來計算。末期分派將於 2022 年 6 月 7 日付予股份合訂單位持有人。

於 2021 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2021 年 12 月 31 日確認為負債。

12. 股份合訂單位持有人應佔年度虧損及全面開支總額

	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度虧損及全面開支總額：		
員工成本（包括董事酬金）	6,191	5,489
以股份支付款項支出（包括董事酬金）（附註）	24	167
	<u>6,215</u>	<u>5,656</u>
折舊	1,873	1,878
核數師酬金	1,414	1,414
	<u><u>1,414</u></u>	<u><u>1,414</u></u>

附註：截至 2021 年 12 月 31 日止年度，集團已確認共 24,000 港元（2020 年：167,000 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虧損

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
虧損		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言的 年度虧損	(346,562)	(2,832,807)
	<u>2021年</u> 千個	<u>2020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虧損而言 股份合訂單位的加權平均數	3,238,095	2,526,566

14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
應收總承租人款項	17,121	-
遞延應收租金	106	152
其他應收賬款	91	675
按金及預付款項	7,367	14,654
	<u>24,685</u>	<u>15,481</u>
減：分類為非流動資產的 已付承建商有關酒店翻新的按金	(5,009)	-
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<u>19,676</u>	<u>15,481</u>

應收總承租人款項需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收總承租人款項的賬齡分析如下：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
3個月內	17,121	-

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 17,121,000 港元（2020年：無）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金。

15. 應付賬款、按金及應計款項

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	13,587	17,481
已收按金	958	654
應付工程款項	12,550	3,761
應計款項及其他應付款項	11,671	13,747
	<u>38,766</u>	<u>35,643</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	<u>2021年</u> 港幣千元	<u>2020年</u> 港幣千元
3個月內	7,808	6,044
3個月以上及6個月內	5,779	3,744
6個月以上及12個月內	-	7,693
	<u>13,587</u>	<u>17,481</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 13,587,000 港元（2020年：17,481,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

包括在應付工程款項內，應付承建商保證金為 2,937,000 港元（2020年：287,000 港元），需於兩年內支付。

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 147,000 港元（2020年：357,000 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 2021 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2021 年</u> 港元	<u>2020 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(21,960)	(22,355)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>21,960</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 2021 年 12 月 31 日

	<u>2021 年</u> 港元	<u>2020 年</u> 港元
流動資產		
現金	<u>1</u>	<u>1</u>
資產淨額	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>
資本		
股本	<u>1</u>	<u>1</u>
權益總額	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

1. 一般資料

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

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為 2013 年 5 月 8 日的信託契約，經日期為 2016 年 4 月 22 日之第一份補充契約修訂（統稱為「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，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. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本公司編製財務報表時首次應用下列自 2021 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠
香港財務報告準則第 9 號、	利率基準改革-第二階段
香港會計準則第 39 號、	
香港財務報告準則第 7 號、	
香港財務報告準則第 4 號及	
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	

2. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用（續）

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則（續）

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則，對本公司本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒布但尚未生效的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布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架之提述 ²
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 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 及相關香港詮釋第 5 號的修訂（2020 年） ³
香港會計準則第 1 號（修訂本）及 香港財務報告準則實務報告第 2 號 （修訂本）	會計政策之披露 ³
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義 ³
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延稅項 ³
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則（修訂本）	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則 的年度改進 ²

¹ 於 2021 年 4 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

董事認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

3. 編製財務報表的基準及主要會計政策

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製。

4. 除稅前損益

	<u>2021年</u> 港元	<u>2020年</u> 港元
經扣除下列項目後達致的除稅前損益：		
核數師酬金	20,000	20,000
董事酬金	-	-
	<u> </u>	<u> </u>

5. 所得稅

由於本公司於兩個年度並無應課稅溢利，故並未於財務報表內就香港利得稅作出撥備。