

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內容概不負責，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內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)

2025 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 2025 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)	2025 年	2024 年	變幅
酒店組合收入	1,575.3	1,587.7	-0.8%
酒店組合的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)	509.3	509.0	0.1%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	401.9	401.8	-
股份合訂單位持有人應佔溢利	54.2	231.7	-76.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業、衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）安排有關的公平值變動)	97.0	50.5	92.1%
可分派收入	137.8	113.0	21.9%
每股份合訂單位的中期分派	-	-	-
每股份合訂單位的末期分派	3.2 港仙	1.6 港仙	100.0%
每股份合訂單位的年度分派	3.2 港仙	1.6 港仙	100.0%

財務摘要（續）

於	2025年12月31日	2025年6月30日	2024年12月31日
酒店組合總值（百萬港元）	15,895	15,764	15,895
每股份合訂單位資產淨值	2.73 港元	2.70 港元	2.77 港元
負債比率	38.0%	38.5%	38.2%

管理層討論及分析

概覽

2025年訪港旅客達49.9百萬人次，按年上升12.1%，其中過夜旅客佔旅客總數46.5%，即約23.2百萬人次。儘管過夜旅客人次較去年穩健增長5.7%，但人次仍未完全恢復至疫情前水平，僅達至2018年錄得的79.2%。

中國大陸仍是香港最重要的客源市場，佔2025年過夜旅客總數的65.3%，但較2024年人次僅上升2.4%。短途市場（不包括中國大陸）旅客較去年增長9.5%，佔過夜旅客總數的23.1%；而長途旅客則較2024年強勁增長19.1%，佔餘下的11.6%。

受惠於上述訪港旅客的增長，我們的酒店組合（「該等酒店」）於2025年表現穩定。大型娛樂活動、體育賽事、會議及節慶活動的舉行，加上新落成的啟德主場館及體育園區的成功發展，亦支撐了增長勢頭。

該等酒店維持91.0%的高入住率，與去年表現相若；平均房租（「平均房租」）則按年上升2.0%至每晚1,610港元，兩者帶動可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）錄得2.1%的升幅。此等成果反映該等酒店持續重視維持房價穩定，並掌握各客群的需求。

相比之下，餐飲（「餐飲」）業務收入按年下跌3.6%，主要由於消費者用餐偏好轉變，以及宴會活動結構性放緩，尤其活動規模縮小。大量婚宴因新型冠狀病毒疫情延後被重新安排並集中於2024年初舉行，推高了去年的比較基數，本年宴會業績亦因此受到影響。

儘管客房與餐飲業務表現分歧，該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）仍按年保持穩定，為509.3百萬港元。

大部分開支與去年大致相若，惟2025年總融資成本按年下降19.9%至258.1百萬港元，較去年節省64.1百萬港元。

於2025年12月31日，酒店組合估值為15,895百萬港元，與去年大致持平，反映市場持續趨於穩定。該等酒店於2025年最後一季的強勁營運表現，顯現出明確的復甦勢頭。

本集團的股份合訂單位持有人應佔溢利為54.2百萬港元。經調整非現金項目後，可分派收入總額按年上升21.9%至137.8百萬港元。鑑於該等酒店營運表現與資產價值穩健，託管人—經理董事會建議派發末期分派每股份合訂單位3.2港仙，相當於可分派收入的80%，惟須於即將舉行的股份合訂單位持有人周年大會上批准。儘管本集團分派政策表明擬分派不少於90%的可分派收入，但建議80%的派息率有助於提供投資者回報與維持審慎財務管理之間取得平衡。保留適度收入可增強現金儲備，以支持持續營運需求、未來資金與資產管理承擔，以及因應潛在市場不明朗因素。此舉確保本集團能維持長期可持續且穩定的分派，同時保障股份合訂單位持有人的長遠價值。

經營回顧

由於信託集團的該等酒店已出租予GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）（為鷹君集團有限公司的間接全資附屬公司），信託集團產生的租金收益包括經協定之固定租金（每年按比例225.0百萬港元）及浮動租金（相等於該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）的50%）組成。除獲總承租人支付租金收入外，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商店直接收取租金收入。

於2025年，信託集團錄得固定租金收入225.0百萬港元，反映出其核心租金流持續穩定。年內，浮動租金進一步產生254.6百萬港元。連同香港逸東酒店來自零售商店為1.7百萬港元的租金收入，扣除服務費前的租金收入總額達481.3百萬港元，大致維持去年水平。

扣除79.4百萬港元的服務費後，信託集團錄得淨租金收入401.9百萬港元，進一步反映出其按年表現穩定。

(百萬港元)	2025 年	2024 年	變幅
固定租金收入	225.0	225.0	-
浮動租金收入	254.6	254.5	-
來自零售商店的租金收入	1.7	1.7	-
扣除服務費前的總租金收入	481.3	481.2	-
服務費支出	(79.4)	(79.4)	-
信託集團的總租金收入	401.9	401.8	-

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。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（按有關酒店經調整總經營毛利的 5.0%計算）組成。許可費乃按有關酒店總收入的 1.0%計算，而全球市場推廣費則按有關酒店總客房收入的 2.0%計算。

全球市場推廣費以現金結算，而酒店管理人費用則可由酒店管理人選擇以現金、股份合訂單位或兩者並用方式結算。於 2025 財政年度，酒店管理人選擇上半年費用全數以現金結算，下半年費用則全數以股份合訂單位結算。此項選擇並未影響信託集團的總支出，但影響了其現金流出與非現金開支之間的分配。

於 2025 年，該等酒店客房表現錄得溫和改善，而餐飲業務與去年相比則輕微下跌。儘管兩項業務走勢不一，該等酒店整體營運表現仍錄得輕微的按年增長。相應地，酒店管理費用減少 0.4%至 46.2 百萬港元，許可費下跌 0.6%至 15.8 百萬港元，而全球市場推廣費則上升 1.8%至 17.4 百萬港元。總體而言，應付予酒店管理公司的總服務費為 79.4 百萬港元，大致與去年持平。

(百萬港元)	2025 年	2024 年	變幅
酒店管理費用	(46.2)	(46.4)	-0.4%
許可費	(15.8)	(15.9)	-0.6%
全球市場推廣費	(17.4)	(17.1)	1.8%
總服務費	(79.4)	(79.4)	-

酒店物業相關開支按年上升 3.8%至 21.6 百萬港元，主要由於保險費上調及政府地租及差餉上升。因此，信託集團的淨物業收入下跌至 380.3 百萬港元，較去年輕微減少 0.2%。

(百萬港元)	2025 年	2024 年	變幅
總租金收入（扣除服務費後）	401.9	401.8	-
酒店物業相關開支	(21.6)	(20.8)	3.8%
淨物業收入	380.3	381.0	-0.2%

於 2025 年，總融資成本按年減少 19.9%至 258.1 百萬港元。此減少主要受銀行借款利息開支下降 30.8%所致，反映年內較低的平均香港銀行同業拆息之影響。此項收益部分被本集團利率掉期安排（「掉期」）所產生的淨利息開支所抵銷，此與 2024 年掉期帶來淨利息收入的情況相反。

掉期表現逆轉，歸因於 2025 年平均香港銀行同業拆息低於掉期的固定利率，導致信託集團產生淨成本。相反地，2024 年較高的香港銀行同業拆息環境使掉期處於有利位置，為該年貢獻淨利息收入。總體而言，本年融資成本變動主要受現行較低利率環境所致。

年內的包銷費攤銷為 13.6 百萬港元，相當於在 2024 年 12 月全數支付的 40.8 百萬港元費用的系統性確認。該費用以直線法分三年攤銷，於 2027 年 12 月貸款融資到期時結束。

年內，總名義金額為 1,500.0 百萬港元的掉期到期。為管理信託集團的利率風險並維持適當的對沖比例，信託集團訂立了一系列總名義金額為 2,290.0 百萬港元的新掉期，其中 310.0 百萬港元將於 2025 年 12 月 31 日後生效。完成這些交易後，生效中的掉期的總名義金額由 2024 年 12 月 31 日的 1,500.0 百萬港元增加至於 2025 年 12 月 31 日的 1,980.0 百萬港元，佔本集團未償還銀行借款總額（扣除包銷費攤銷前）的 31.9%。

信託集團將持續保持警惕，關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將餘下浮動利率借款轉換為固定利率，從而進一步對沖利率風險。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
融資成本明細			
銀行借款利息開支	(220.1)	(318.1)	-30.8%
利率掉期淨利息	(23.0)	6.3	不適用
包銷／貸款延期費攤銷	(13.6)	(9.6)	41.7%
其他借款成本	<u>(1.4)</u>	<u>(0.8)</u>	75.0%
融資成本總額	(258.1)	(322.2)	-19.9%

2025年除稅後溢利淨額為54.2百萬港元。撇除公平值變動的影響後，信託集團錄得相關除稅後溢利淨額97.0百萬港元，按年增加92.1%或46.5百萬港元。融資成本減少19.9%（為64.1百萬港元），乃推動公平值變動前股份合訂單位持有人應佔溢利顯著提升的主要因素。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
淨物業收入	380.3	381.0	-0.2%
利息及其他收入	6.7	5.4	24.1%
投資物業（酒店組合）公平值（減少）／增加	(26.6)	186.5	不適用
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	(16.2)	9.3	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的公平值 變動	-	(14.6)	-100.0%
行政及其他開支	(12.0)	(15.7)	-23.6%
融資成本	<u>(258.1)</u>	<u>(322.2)</u>	-19.9%
除稅前溢利	74.1	229.7	-67.7%
所得稅（開支）抵免	<u>(19.9)</u>	<u>2.0</u>	不適用
股份合訂單位持有人應佔溢利	54.2	231.7	-76.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資 物業、衍生金融工具公平值變動及與支付 酒店管理人費用安排有關的公平值變動）	97.0	50.5	92.1%

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔溢利已就相關分派期的若干非現金項目作出調整。年內，該等調整包括投資物業公平值減少、衍生金融工具公平值變動、以股份合訂單位形式支付的酒店管理人費用、包銷費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

經調整該等項目後，年內的可分派收入總額為137.8百萬港元。

(百萬港元)	2025年	2024年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	54.2	231.7	-76.6%
調整：			
投資物業公平值減少（增加）	26.6	(186.5)	不適用
衍生金融工具公平值變動	16.2	(9.3)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的公平值變動	-	14.6	-100.0%
酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)	34.0	62.3	-45.4%
包銷／貸款延期費攤銷	13.6	9.6	41.7%
遞延稅項	16.0	13.3	20.3%
折舊	0.8	1.1	-27.3%
傢俱、裝置及設備儲備	(23.6)	(23.8)	-0.8%
可分派收入	137.8	113.0	21.9%
建議分派	110.2	54.3	102.9%
派息率	80%	48%	32百分點
每股份合訂單位的末期分派	3.2港仙	1.6港仙	100.0%

末期可分派收入上升 21.9% 至 137.8 百萬港元。建議向股份合訂單位持有人分派該收入的 80%，即 110.2 百萬港元或每股份合訂單位 3.2 港仙。儘管分派政策表明擬分派不少於可分派收入的 90%，但建議 80% 的派息率旨在維持審慎的現金儲備，以應付營運需要、資金承諾及市場不明朗因素。相比之下，2024 年派付予股份合訂單位持有人的末期分派為 54.3 百萬港元或每股份合訂單位 1.6 港仙。

酒店表現

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	321.4	371.9	179.0	872.3
餐飲	202.9	271.2	190.7	664.8
其他	4.2	15.5	18.5	38.2
總收入	528.5	658.6	388.2	1,575.3

按年變幅	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	0.8%	1.6%	4.9%	2.0%
餐飲	-0.9%	-6.2%	-2.8%	-3.6%
其他	-52.3%	3.3%	-	-9.7%
總收入	-0.7%	-1.7%	0.8%	-0.8%

	可出租客房平均							
	平均每日可供		入住率		平均房租		收入	
	應客房	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年
	按年增長	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年
香港朗廷酒店	498	498	88.6%	89.3%	1,996	1,957	1,768	1,748
按年增長			-0.7 百分點		+2.0%		+1.1%	
香港康得思酒店	669	667	91.9%	92.6%	1,657	1,619	1,523	1,500
按年增長			-0.7 百分點		+2.3%		+1.5%	
香港逸東酒店	465	465	92.1%	90.0%	1,145	1,114	1,055	1,003
按年增長			+2.1 百分點		+2.8%		+5.2%	
酒店組合	1,632	1,630	91.0%	90.9%	1,610	1,578	1,464	1,434
按年增長			+0.1 百分點		+2.0%		+2.1%	

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)	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	甲級高價酒店 按年增長	79.0% -	79.0%	2,169 -3.1%	2,238 1,714 -3.1%	1,768
乙級高價酒店 按年增長	89.0% +3.0 百分點	86.0%	1,009 -4.1%	1,052 898 -0.8%	905	
所有酒店 按年增長	87.0% +2.0 百分點	85.0%	1,263 -5.2%	1,332 1,099 -2.9%	1,132	

與香港整體酒店市場相比，香港朗廷酒店及香港康得思酒店於 2025 年展現出相對穩健的表現。其可出租客房平均收入分別增長 1.1% 及 1.5%，而甲級高價酒店細分市場則下跌 3.1%，反映兩間酒店在整體市場價格受壓下仍保持正面表現。兩間酒店合計入住率達 90.5%，遠高於市場平均水平的 79.0%，顯示住宿需求強勁（尤其在九龍區）及收益管理策略有效。

與此同時，香港逸東酒店的表現超越乙級高價酒店細分市場，可出租客房平均收入按年增長 5.2%，而該細分市場整體則錄得 0.8% 的跌幅。這一優越表現彰顯香港逸東酒店在競爭日漸激烈的中端市場環境中具備有效且獨特的市場定位及營運靈活性。

個別酒店的表現

香港朗廷酒店於 2025 年持續展現穩定表現。約 48% 的客房收入來自中國大陸旅客，突顯此客源對酒店整體客房表現的重要性。

年內，酒店平均房租溫和上升 2.0% 至 1,996 港元，並維持 88.6% 的穩健入住率。通過平衡房租與入住率的經營策略，酒店可出租客房平均收入提升 1.1% 至 1,768 港元。

餐飲收入按年微跌 0.9%，反映消費者偏好轉變及年內宴會業務放緩。2024 年 7 月一間西式高級餐廳的關閉進一步影響收入表現，加劇整體下滑。因此，2025 年酒店總收入較去年下跌 0.7%。

香港康得思酒店的表現繼續受本地及中國大陸市場所帶動，合計佔總客房收入約 55%。

儘管市場競爭加劇，酒店仍保持 91.9%的高入住率，按年僅微跌 0.7 個百分點。同時，受惠於嚴格的收益管理策略和大型活動帶動的住宿需求，平均房租增長 2.3%至 1,657 港元。因此，可出租客房平均收入提升 1.5%至 1,523 港元。

餐飲收入按年下跌 6.2%，主要受宴會活動縮減所致。大量婚宴因新型冠狀病毒疫情延後被重新安排於 2024 年初舉行，使去年表現顯著提升並推高了去年的比較基數。

整體而言，受餐飲表現放緩抵銷了相應穩健的客房收入所影響，2025 年總收入較去年下跌 1.7%。

香港逸東酒店全年表現穩健，成功把握大型體育賽事、演唱會及大規模商貿展覽等全城多元盛事帶動的需求。酒店繼續受惠於長途及短途市場，兩者合共佔總客房收入超過 60%。香港逸東酒店保持強勁的市場地位，於我們的酒店組合中以 92.1%的高入住率領先，按年上升 2.1 個百分點。平均房租增長 2.8%至 1,145 港元，帶動可出租客房平均收入提升 5.2%至 1,055 港元。

餐飲收入整體微跌 2.8%。由於餐飲模式持續轉變，更多香港居民傾向到大灣區鄰近城市尋求高性價比及多樣化的餐飲選擇，影響酒店自助餐及酒吧業務。此外，婚宴活動較往年減少，令宴會業務相對淡靜。

整體而言，酒店總收入按年僅錄得 0.8%的輕微增長。

展望

展望 2026 年，受地緣政治與全球貿易格局變化，以及消費意欲重塑區域旅客流動的影響，我們的營運環境亦將持續演變。儘管如此，香港經濟在強勁的金融市場和服務業支撐下，仍有希望保持穩步發展。

2025 年訪港過夜旅客人次持續增長，錄得 5.7% 的升幅。啟德主場館等新落成的活動基建及政府推動的大型盛事，預期將進一步帶動訪港旅客的增長。

強勁的區域連通性與發展成熟的旅遊生態系統持續穩健。市場新增酒店供應有限，加上該等酒店地處黃金地段，有利維持穩定的入住率。預期中國大陸市場將溫和增長，而短途及長途市場較強的增幅顯示住宿需求前景正面。

成本上升，尤其是勞動力成本，促使我們需要進一步提升生產力和強化營運效率。

財務方面，利率逐步放寬的環境可能為 2026 年營造更有利的融資環境，或有助於降低融資成本。然而，在全球持續存在不明朗因素下，審慎的資金管理和策略性的對沖仍至關重要。

在並無不可預見外部變化的前提下，憑藉具韌性的需求基礎、審慎的財務管理，以及持續優質的資產，我們預期信託集團在 2026 年的營運表現將逐步改善。

財務回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2025 年 12 月 31 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 9,528.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.73 港元 (2024 年 12 月 31 日：9,502.4 百萬港元或每股份合訂單位 2.77 港元)，較 2025 年 12 月 31 日的股份合訂單位收市價 0.495 港元有 451.5% 溢價。

債務狀況

於 2025 年 12 月 31 日，信託集團仍未償還之借款總額 (於扣除包銷費攤銷前) 為 6,201.6 百萬港元，較 2024 年 12 月 31 日的 6,204.6 百萬港元輕微減少。有抵押定期貸款維持不變，為 6,201.6 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：6,201.6 百萬港元)，按浮動利率計息，並計劃於 2027 年 12 月全數償還。於 2025 年及 2024 年 12 月 31 日，有抵押循環貸款額合共 598.4 百萬港元。於 2024 年 12 月 31 日仍未償還的 3.0 百萬港元循環貸款已於 2025 年初全數償還，因此於 2025 年 12 月 31 日循環貸款額下並無未償還之結餘。

為管理利率風險，信託集團進行了一系列利率掉期協議，有效地將部分浮息借款轉為定息承擔。年內，總名義金額合共 1,500.0 百萬港元的掉期已到期，而簽立總名義金額為 2,290.0 百萬港元的新協議。撇除於 2025 年 12 月 31 日後生效的 310.0 百萬港元的掉期，於 2025 年 12 月 31 日生效中總名義金額為 1,980.0 百萬港元 (2024 年：1,500.0 百萬港元)。於 2025 年 12 月 31 日，銀行借款總額 6,201.6 百萬港元的 31.9% 已按加權平均定息利率 2.84 厘進行對沖，而去年則為 24.2% 的銀行借款總額已按加權平均定息利率 3.99 厘進行對沖。

信託集團將繼續密切監察利率變動並 (取決於現行市場條件) 可能考慮於適當時機通過額外利率掉期安排將部分餘下浮息銀行借款轉換為定息承擔，以進一步減低其利率風險。

於 2025 年 12 月 31 日，信託集團的總資產為 16,303.6 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：16,238.3 百萬港元)。資產負債比率 (計算公式為未償還借款總額佔總資產的百分比) 為 38.0% (2024 年 12 月 31 日：38.2%)。

現金狀況

於 2025 年 12 月 31 日，撇除為符合銀行融資協議所規定最低利息保障比率而持有的 51.0 百萬港元的受限制銀行存款 (2024 年 12 月 31 日：無) 後，信託集團持有現金結餘 302.6 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：293.4 百萬港元)。該現金儲備特定用作支援該等酒店的資產提升項目，並滿足日常營運資金和經營需求。

此外，於 2025 年 12 月 31 日，信託集團擁有未提取之循環貸款額達 598.4 百萬港元 (2024 年 12 月 31 日：595.4 百萬港元)，進一步提升流動資金靈活性。

資產抵押

於 2025 年 12 月 31 日，信託集團的受限制銀行存款及所有投資物業 (2024 年 12 月 31 日：所有投資物業)，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，已予抵押以獲取向信託集團授予的定期及循環貸款融資。

承擔

於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，信託集團並無任何重大承擔。

末期分派

託管人－經理董事會建議向於 2026 年 5 月 28 日 (即 2025 年末期分派的記錄日期) 名列股份合訂單位持有人登記冊上的持有人派發截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期分派每股份合訂單位 3.2 港仙 (2024 年：1.6 港仙)，佔可分派收入的 80% (2024 年：48%)。待股份合訂單位持有人於 2026 年股份合訂單位持有人周年大會 (「2026 年周年大會」) 上批准後，末期分派將於 2026 年 6 月 9 日派發。以 2025 年 12 月 31 日每股份合訂單位收市價 0.495 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 6.5%。

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 2026 年周年大會並於會上投票

為釐定有權出席 2026 年周年大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，由 2026 年 5 月 15 日（星期五）至 2026 年 5 月 20 日（星期三）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2026 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 2026 年 5 月 14 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理登記手續。凡於 2026 年 5 月 20 日（星期三）（即 2026 年周年大會的記錄日期）名列在股份合訂單位持有人登記冊上的持有人，均有權出席 2026 年周年大會並於會上投票。

(ii) 享有建議之 2025 年末期分派

為釐定股份合訂單位持有人享有建議之 2025 年末期分派之權利，由 2026 年 5 月 27 日（星期三）至 2026 年 5 月 28 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 2025 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 2026 年 5 月 26 日（星期二）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 1712-1716 號舖，辦理登記手續。凡於 2026 年 5 月 28 日（星期四）（即 2025 年末期分派的記錄日期）名列在股份合訂單位持有人登記冊上的持有人，均有資格收取建議之 2025 年末期分派。

周年大會及年報

本信託及本公司之 2026 年周年大會謹定於 2026 年 5 月 20 日（星期三）舉行。召開 2026 年周年大會之通告，連同 2025 年年報及其他相關文件，將於 2026 年 3 月登載於本公司網站 www.langhamhospitality.com 及披露易網站 www.hkexnews.hk。

企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及其他相關規則及規例。

於整個回顧年度，本信託（透過託管人－經理）及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於上市規則附錄 C1 之企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

標準守則之遵守

信託集團已採納其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 C3 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－經理及本公司所有董事及有關僱員確認，於截至 2025 年 12 月 31 日止年度，彼等已完全遵守證券交易守則。

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 2025 年 12 月 31 日止年度，本信託、託管人－經理、本公司及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 2025 年 12 月 31 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,490,462,017。本年度共發行 56,915,372 個新股份合訂單位，佔於 2025 年 12 月 31 日已發行股份合訂單位的 1.63%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2024 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位總數	3,433,546,645
2025 年 2 月 28 日	以每股份合訂單位 0.470 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以部分支付 2024 年下半年的酒店管理費用及許可費（「酒店管理人費用」）4,979,409 港元	10,594,487
2025 年 11 月 7 日	鷹君集團有限公司（「鷹君」）以實物分派方式，按每股份合訂單位 0.470 港元向鷹君的合資格股東發行新股份合訂單位，以支付 2024 年下半年應付予酒店管理人之尚未支付酒店管理人費用 21,770,816 港元	46,320,885 ^(附註)
2025 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位總數	3,490,462,017

附註： 於發行遞延股份合訂單位及鷹君進行實物分派後，本信託及本公司的公眾持股量由 25.00% 上升至約 25.18%。股份合訂單位登記持有人的數目亦由約 1,100 增加至約 3,400。詳情請參閱本信託及本公司日期為 2025 年 11 月 7 日的公布。

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 2025 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 2025 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本信託集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本信託及本公司截至2025年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字乃與本信託及本公司經審核及於2026年2月11日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

本託管人－經理核數師德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載託管人－經理截至2025年12月31日止年度之財務狀況表、損益及其他全面收益表以及相關附註之數字乃與託管人－經理經審核及於2026年2月11日經董事會批准之本年度財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

董事會

於本公布日期，董事會包括：羅嘉瑞醫生（主席及非執行董事）、Brett Stephen BUTCHER先生（行政總裁及執行董事）、陳家強教授*、林夏如教授*、羅俊謙先生#、羅俊禮先生#、及黃桂林先生*。

非執行董事

* 獨立非執行董事

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2026年2月11日

信託及本公司之綜合損益及其他全面收益表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
收入	5	401,839	401,806
物業相關開支		(21,586)	(20,783)
物業收入淨額		380,253	381,023
其他收入	7	6,708	5,401
投資物業之公平值（減少）增加		(26,578)	186,526
衍生金融工具之公平值變動		(16,166)	9,303
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動		-	(14,634)
行政及其他費用		(12,030)	(15,676)
融資成本	8	(258,154)	(322,238)
除稅前溢利		74,033	229,705
所得稅（開支）抵免	9	(19,879)	2,019
股份合訂單位持有人應佔年度溢利 及全面收益總額	12	54,154	231,724
每股份合訂單位盈利			
基本及攤薄	13	2 港仙	7 港仙

信託及本公司之綜合財務狀況表
於 2025 年 12 月 31 日

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		588	908
投資物業		15,895,000	15,895,000
按金	14	13,896	8,838
		<u>15,909,484</u>	<u>15,904,746</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	40,414	32,678
可收回稅項		88	7,518
受限制銀行存款		51,018	-
銀行結餘		302,591	293,402
		<u>394,111</u>	<u>333,598</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	15	54,213	61,131
衍生金融工具		-	2,974
一年內到期的租賃負債		415	610
應付稅項		26,261	22,465
		<u>80,889</u>	<u>87,180</u>
流動資產淨額		<u>313,222</u>	<u>246,418</u>
總資產減流動負債		<u>16,222,706</u>	<u>16,151,164</u>
非流動負債			
衍生金融工具		19,140	-
一年後到期的有抵押銀行貸款		6,175,204	6,164,604
一年後到期的租賃負債		173	283
遞延稅項負債		499,908	483,866
		<u>6,694,425</u>	<u>6,648,753</u>
資產淨額		<u>9,528,281</u>	<u>9,502,411</u>
資本及儲備			
已發行股本／單位		3,490	3,434
儲備		9,524,791	9,498,977
權益總額		<u>9,528,281</u>	<u>9,502,411</u>

信託及本公司之綜合財務報表附註
截至 2025 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鈎；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）。託管人－經理及本公司的註冊辦事處以及本公司的主要營業地點於年報內公司資料一節中披露。

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（「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 2025 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 2025 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 2025 年 12 月 31 日止年度內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託集團的綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與公司集團的綜合財務報表相同，僅在公司集團的股本披露上有差異。因此，託管人－經理及董事認為，將信託集團及公司集團的綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託集團的綜合財務報表與公司集團的綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之綜合財務報表」。

2. 綜合財務報表的呈列基準（續）

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

信託集團與公司集團合稱「集團」。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本年度，集團編製綜合財務報表時首次應用下列自 2025 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第 21 號（修訂本） 缺乏可兌換性

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

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

香港會計準則第 21 號（修訂本） 換算為高度通貨膨脹呈列貨幣³

香港財務報告準則第 9 號及 金融工具之分類及計量之修訂本²

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）

香港財務報告準則第 9 號及 涉及依賴自然能源生產電力之合約²

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）

香港財務報告準則第 10 號及 投資者與其聯營公司或合營公司之間

香港會計準則第 28 號（修訂本） 之資產出售或投入¹

香港財務報告準則 香港財務報告準則會計準則年度改進－第 11 卷²

會計準則（修訂本）

香港財務報告準則第 18 號 財務報表之呈列及披露³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂之香港財務報告準則會計準則外，託管人一經理及董事認為應用所有其他經修訂之香港財務報告準則會計準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用（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會計準則（續）

香港財務報告準則第 18 號 「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第 18 號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第 1 號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第 1 號之部份段落已移至香港會計準則第 8 號及香港財務報告準則第 7 號。對香港會計準則第 7 號「現金流量表」及香港會計準則第 33 號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第 18 號及其他準則之修訂本將於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。集團正在評估香港財務報告準則第 18 號對集團綜合財務報表之詳細影響。

4. 編製綜合財務報表的基準及重大會計政策資料

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製會計準則。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。

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>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
來自總承租人的租金收入（附註）		
基本租金	225,000	225,000
浮動租金	254,626	254,481
服務費支出	(79,448)	(79,412)
	<u>400,178</u>	<u>400,069</u>
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入		
	1,661	1,737
	<u>401,839</u>	<u>401,806</u>

附註：包括在來自總承租人之租金收入內的服務費收入為 79,448,000 港元（2024 年：79,412,000 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。

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。

2025 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>169,617</u>	<u>212,076</u>	<u>99,594</u>	<u>481,287</u>	<u>(79,448)</u>	<u>401,839</u>
分部業績	<u>136,521</u>	<u>166,440</u>	<u>77,292</u>	<u>380,253</u>	<u>-</u>	<u>380,253</u>
其他收益					6,708	
投資物業之公平值減少					(26,578)	
衍生金融工具之公平值變動					(16,166)	
行政及其他費用					(12,030)	
融資成本					(258,154)	
除稅前溢利					74,033	
所得稅開支					(19,879)	
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利					54,154	

6. 分部資料（續）

分部收入及業績（續）

2024 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	169,556	212,009	99,653	481,218	(79,412)	401,806
分部業績	136,820	166,512	77,691	381,023	-	381,023
其他收益					5,401	
投資物業之公平值增加					186,526	
衍生金融工具之公平值變動					9,303	
與支付酒店管理費用及許可費						
安排有關的變動					(14,634)	
行政及其他費用					(15,676)	
融資成本					(322,238)	
除稅前溢利					229,705	
所得稅抵免					2,019	
股份合訂單位持有人 應佔年度溢利					231,724	

附註： 對賬指從收入中扣除與服務費收入 79,448,000 港元（2024 年：79,412,000 港元）金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費）。

分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為 5,440,000,000 港元，6,840,000,000 港元及 3,615,000,000 港元（2024 年：5,440,000,000 港元，6,840,000,000 港元及 3,615,000,000 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

400,178,000 港元（2024 年：400,069,000 港元）來自總承租人的收入，佔集團截至 2025 年 12 月 31 日止年度的總收入超過 10%

7. 其他收入

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
來自銀行存款的利息收入	6,047	3,864
管理費收入	648	630
雜項收入	13	907
	<u>6,708</u>	<u>5,401</u>

8. 融資成本

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
銀行借款利息	220,090	318,089
利率掉期之利息淨額	23,047	(6,250)
包銷／貸款延期費攤銷	13,600	9,646
租賃負債之利息	42	38
其他借貸成本	1,375	715
	<u>258,154</u>	<u>322,238</u>

9. 所得稅開支（抵免）

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
現時稅項：		
香港利得稅：		
本年度	10,239	4,650
過往年度超額撥備	(6,402)	(19,923)
	<u>3,837</u>	<u>(15,273)</u>
遞延稅項：		
本年度	16,002	13,271
過往年度撥備不足（超額撥備）	40	(17)
	<u>16,042</u>	<u>13,254</u>
	<u>19,879</u>	<u>(2,019)</u>

香港利得稅按兩個年度的估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

集團在第二支柱規則已生效的司法管轄區內經營。信託託管人一經理及董事認為集團無需承擔第二支柱規則下之補足稅。

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及其他全面收益表的調整影響（如信託契約所載者）。以下載列為計算本年度的可分派收入總額作出的調整：

	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
股份合訂單位持有人應佔年度溢利	54,154	231,724
調整：		
折舊	792	1,108
遞延稅項	16,042	13,254
包銷／貸款延期費攤銷	13,600	9,646
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及 許可費	34,044	62,300
投資物業之公平值減少（增加）	26,578	(186,526)
衍生金融工具之公平值變動	16,166	(9,303)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	-	14,634
傢俱、裝置及設備儲備	(23,629)	(23,815)
可分派收入總額	<u>137,747</u>	<u>113,022</u>

11. 分派表

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
中期分派期 (附註 a)			
有關截至 6 月 30 日止六個月之可分派收入總額		28,027	34,022
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	-
中期分派期的可分派收入		-	-
中期分派		-	-
末期分派期 (附註 a)			
有關截至 12 月 31 日止財政年度			
之可分派收入總額	10	137,747	113,022
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		137,747	113,022
分派佔可分派收入的百份比 (附註 c)		80%	48%
末期分派期的可分派收入		110,198	54,251
末期分派 (附註 d)		110,198	54,251
每股份合訂單位的分派			
有關截至 6 月 30 日止六個月			
每股份合訂單位的中期分派 (附註 b)		-	-
有關截至 12 月 31 日止六個月			
每股份合訂單位的末期分派 (附註 d)		3.2 港仙	1.6 港仙

附註：

(a) 2025 年及 2024 年中期分派分別以截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2025 年及 2024 年末期分派分別以截至 2025 年及 2024 年 12 月 31 日止年度的可分派收入總額為基準。

(b) 中期分派

沒有分派任何有關截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入。

11. 分派表（續）

附註：（續）

(c) 本公司的董事會建議分派有關截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 80% (2024 年：48%)。

(d) 末期分派

有關截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 3.2 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 110,198,000 港元及於 2025 年 12 月 31 日的 3,490,462,017 個股份合訂單位來計算。末期分派將於 2026 年 6 月 9 日以現金付予股份合訂單位持有人。

有關截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 1.6 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 54,251,000 港元及於 2024 年 12 月 31 日的 3,433,546,645 個股份合訂單位來計算。計及於 2025 年 2 月 28 日發行的 10,594,487 個股份合訂單位（以支付截止 2024 年 12 月 31 日止六個月部分的酒店管理費用及許可費）後，有權獲取 2024 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 3,444,141,132 個。有關 2024 年末期分派期的分派總額 55,106,000 港元已於 2025 年 6 月 4 日付予股份合訂單位持有人。

於 2025 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2025 年 12 月 31 日確認為負債。

於 2024 年 12 月 31 日後的末期分派，並未於 2024 年 12 月 31 日確認為負債。

12. 股份合訂單位持有人應佔年度溢利及全面收益總額

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
經扣除下列各項後達致的 年度溢利及全面收益總額：		
員工成本（包括董事酬金）（附註）	6,615	6,609
折舊	792	1,108
核數師酬金	1,312	1,312
	<hr/>	<hr/>

附註：截至 2025 年 12 月 31 日止年度，就最終控股公司之股份獎勵及購股期權計劃（2024 年：購股期權計劃）所授予的股份獎勵及購股權（2024 年：購股權），集團確認總開支 71,000 港元（2024 年：22,000 港元）。

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>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
溢利		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的 年度溢利	54,154	231,724
	<hr/>	<hr/>
	<u>2025 年</u> 千個	<u>2024 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	3,466,443	3,391,878
	<hr/>	<hr/>

附註：截至 2025 年 12 月 31 日止年度，每股份合訂單位基本及攤薄盈利相等，因為其影響極微（2024 年：每股份合訂單位基本及攤薄盈利相等，因為其影響極微）。

14. 應收賬款、按金及預付款項

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
應收總承租人款項	34,898	29,417
應收租金	24	67
遞延應收租金	119	204
其他應收款項	588	529
按金及預付款項	18,681	11,299
	<hr/>	<hr/>
減： 分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	54,310	41,516
	(13,896)	(8,838)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	40,414	32,678
	<hr/>	<hr/>

應收總承租人款項及應收租金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及應收租金的賬齡分析如下：

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
3個月內	34,922	29,484
	<hr/>	<hr/>

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 34,898,000 港元 (2024 年：29,417,000 港元) 乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應收款項主要包括來自銀行定期存款之應收利息。

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>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
貿易應付賬款	35,946	34,498
應計款項及其他應付款項	17,028	23,440
應付工程款項	662	2,616
已收按金	577	577
	<hr/>	<hr/>
	54,213	61,131
	<hr/>	<hr/>

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：

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
3 個月內	23,444	20,758
3 個月以上及 6 個月內	12,502	13,740
	<hr/> <hr/> 35,946	<hr/> <hr/> 34,498

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 35,946,000 港元（2024 年：34,498,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應計款項及其他應付款項主要包括銀行貸款及利率掉期之應付利息。

包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項 5,000 港元（2024 年：106,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

在應付工程款項內並無應付承建商保證金（2024 年：在應付工程款項內，應付承建商保證金為 578,000 港元，需於一年內支付）。

朗廷酒店管理人有限公司之損益及其他全面收益表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2025 年</u> 港元	<u>2024 年</u> 港元
收入		-	-
行政開支		(23,855)	(23,855)
減：同系附屬公司及信託產業（如附註 1 所定義）			
承擔的金額		23,855	23,855
除稅前損益	4	-	-
所得稅	5	-	-
年度損益及全面收益／支出總額		-	-

朗廷酒店管理人有限公司之財務狀況表
於 2025 年 12 月 31 日

	<u>2025 年</u> 港元	<u>2024 年</u> 港元
流動資產		
現金	1	1
資產淨額	1	1
資本		
股本	1	1
權益總額	1	1

朗廷酒店管理人有限公司之財務報表附註
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

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）。本公司的註冊地址及主要營業地點為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 33 樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為 2013 年 5 月 8 日的信託契約，經日期為 2016 年 4 月 22 日之第一份補充契約修訂及日期為 2022 年 5 月 12 日之第二份補充契約修訂（統稱為「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利（「信託產業」）中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於兩個年度內並無任何收入，故未有呈報分派表。

由於本公司的所有交易於公司與公司之間的往來賬中支付，本公司於年内並無任何現金交易，因此並沒有呈列現金流量表。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本年度，本公司編製財務報表時首次應用下列自 2025 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效並由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第 21 號（修訂本） 缺乏可兌換性

在本年度應用經修訂之香港財務報告準則會計準則，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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用（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會計準則

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會計準則：

香港會計準則第 21 號（修訂本）	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則第 9 號及	金融工具之分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 9 號及	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 10 號及	投資者與其聯營公司或合營公司之間
香港會計準則第 28 號（修訂本）	之資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則	香港財務報告準則會計準則年度改進—第 11 卷 ²
會計準則（修訂本）	
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 ³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂之香港財務報告準則會計準則外，董事認為應用所有其他經修訂之香港財務報告準則會計準則不會於可見將來對財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第 18 號 「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第 18 號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第 1 號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第 1 號之部份段落已移至香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第 18 號及其他準則之修訂本將於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本公司正在評估香港財務報告準則第 18 號對本公司財務報表之詳細影響。

3. 編製財務報表的基準及重大會計政策資料

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製。

本財務報表是按歷史成本為基礎編製，詳見下文所載會計政策。

歷史成本一般根據商品或服務交易時給予的代價的公平值計算。

4. 除稅前損益

	<u>2025 年</u> 港元	<u>2024 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>	<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。