

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

朗廷酒店投資

(根據香港法例按日期為二零一三年五月八日之信託契約組成，
其受託人為朗廷酒店管理人有限公司)

與

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1270)

2013 年中期業績公布

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截至2013年6月30日止六個月未經審核之綜合業績如下：

管理層討論與分析

概覽

本報告為朗廷酒店投資（由三項位於香港購物及商業黃金地段的優質酒店組合組成）之首份財務報告。朗廷酒店投資已於2013年5月30日成功完成其首次公開招股並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。朗廷酒店投資為以著重於分派的固定單一投資架構上市的信託集團（「信託集團」）。其分派政策為於截至2015年年底派發可供分派收入的100%及於其後的可供分派收入派發不少於90%。

由 2013 年 5 月 30 日（信託集團的上市日期）至 2013 年 6 月 30 日止（共 32 天）的報告期間，信託集團的可供分派收入共達 39,100,000 港元，每個股份合訂單位分派為 2.11 港仙，未經審核除稅後虧損為 6,600,000 港元。該等虧損主要是由於一項一次性信託集團上市費用所致。上市費用將以首次公開招股籌集的所得款項撥付，因此不會對可供分派收入造成影響。鑒於招股書內所載的溢利預測早已預算該項上市費用，故該一次性項目不會對 2013 年的溢利或可供分派收入預測造成影響。

報告期間的財務數字是基於自上市日期至 2013 年 6 月底期間編制，然而為提供較具意義的比較分析，酒店的營運表現乃基於 2013 年 1 月至 6 月止六個月期間的情況進行分析。於 2013 年首六個月，組合內全部三間酒店的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）與去年同期比較持續改善，優於各自所屬的香港甲級高價酒店市場及乙級高價酒店市場的情況。

至於本酒店組合，來自歐洲等地長途旅客市場之訪港需求於 2013 年上半年仍然疲軟。然而，來自中國內地及大部分東南亞國家之訪港旅客人次持續增長，帶動酒店組合內的人住率及平均房租。於 2013 年下半年，亦即香港酒店行業的傳統旺季，可更改租金收入預計將會增加，帶動集團業務穩步上升。

儘管自信託集團上市以來全球金融市場波動性有所增加，香港酒店業的基本因素仍然穩健。在需求方面，來自中國內地的訪港旅客人次料會持續增長。已規劃的基建項目和進一步擴建如啟德郵輪碼頭等現有項目，預期可為本港帶來更多消閒及商務旅客。此等有利的酒店市場動態，再加上 2014 年至 2016 年間新酒店的落成量較低，預期能為我們酒店的表現提供有力支持。

長遠而言，我們的目標為提供穩定及具有可持續長遠增長的分派，同時透過積極的資產管理策略和收購增長策略尋求提升我們的酒店組合的價值。在收購方面，管理層以物業質素、相關業務的實力、資本升值潛力，以及透過優化物業、改善收入及收益管理以提升價值潛力為著眼點，持續不斷地評估新投資機會，以強化其初始的酒店組合。

經營回顧

以下討論呈列信託集團自上市日期至 2013 年 6 月底止(共 32 天)期間之主要財務數據。

酒店的日常業務營運並非由信託集團自行管理，而是根據總租賃協議出租該等酒店予作為承租人的 **GE (LHIL) Lessee Limited**。信託集團據此收取協定之固定基本租金（每年 225,000,000 港元，按比例計算）及可更改租金（按該等酒店的合計經營毛利（未扣除各間該等酒店公司應付的全球市場推廣費用）的 70% 計算）。股份合訂單位持有人可從基本租金獲得抗跌保障，亦可透過可更改租金元素分享該等酒店的利潤，從該等酒店的增長表現中分一杯羹。除獲承租人支付固定基本及可更改租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店地面舖位租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

於報告期間，來自基本租金及可更改租金的收入分別為 19,700,000 港元及 35,700,000 港元。另外，信託集團亦直接收取來自位於香港逸東酒店的零售店舖的租金收入 400,000 港元。總括而言，由上市日期至 2013 年 6 月底止的報告期間，信託集團的總租金收入為 55,800,000 港元。

就開支方面，撇除上市費用，信託集團於報告期間淨利息支出、稅項及總營運開支總額為 27,700,000 港元。總租金收入 55,800,000 港元扣除總開支費用 27,700,000 港元後，信託集團的除稅後溢利為 28,100,000 港元。然而，經計及以首次公開招股所得款項撥付的上市費用 34,700,000 港元後，信託集團帳目於報告期間由盈轉虧，錄得除稅後虧損 6,600,000 港元。然而，此項目對可供分派收入並無影響。

除就上市費用作出的調整外，其他非現金項目，主要包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費、貸款前期費用的攤銷及遞延稅項等，已反映於分派計算中。而一項與傢俱、裝置及設備儲備的現金注資有關的支出已從分派計算中扣減。整體而言，由上市日期至 2013 年 6 月 30 日止期間，信託集團的可供分派收入為 39,100,000 港元，計及鷹君集團放棄的分派後，每個股份合訂單位分派為 2.11 港仙。未計已放棄分派的影響前，每個股份合訂單位分派將為每個股份合訂單位 1.95 港仙。

酒店表現

上文的財務表現數字涵蓋由上市日期至 2013 年 6 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 2013 年 1 月至 6 月止期間的數據作出。基於六個月期間作出的比較可盡量減少因季節性因素而產生的扭曲，因而能為該等酒店提供一個較具意義的營運表現分析比較。

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2013 年 上半年	2012 年 上半年	2013 年 上半年	2012 年 上半年	2013 年 上半年	2012 年 上半年	2013 年 上半年	2012 年 上半年
	香港朗廷酒店	495	495	85.4%	81.6%	2,254	2,221	1,924
香港朗豪酒店	652	654	87.7%	85.8%	1,846	1,850	1,619	1,587
香港逸東酒店	440	461	93.3%	92.5%	1,159	1,141	1,082	1,055

於報告期間，該等酒店於 2013 年首六個月的可出租客房平均收入相關表現全部錄得按年增長。憑著多元化的住客組合，於 2013 年首六個月期間，該等酒店能按市場趨勢調整其住客組合，務求錄得持續增長。因此，於 2013 年首六個月，酒店組合的入住率上升 2.2 個百分點至平均錄得 88.8%。由於可出租客房平均收入錄得改善，該等酒店的可比較上半年經調整營運毛利率亦有所增長，反映酒店管理人將收入增長轉化為利潤方面的績效。

按個別酒店的營運表現計，**香港朗廷酒店**本年有個好開始。雖然來自歐洲的旅客人次持續放緩，2013 年首六個月來自美國的旅客人次有所反彈。與此同時，香港朗廷酒店錄得來自中國內地及其他亞太地區的個人消閒旅客持續增長，這有助香港朗廷酒店於首六個月期間在可出租客房平均收入增長方面超越市場整體表現。縱然困擾全球各經濟體的不明朗因素令 2013 年 5 月收入增長呈放緩跡象，6 月份的表現卻有所改善。整體而言，2013 年首六個月入住率增長 3.8 個百分點至 85.4%（2012 年上半年：81.6%），而平均房租則按年增加 1.5% 至 2,254 港元（2012 年上半年：2,221 港元）。

於 2013 年首六個月，香港朗廷酒店來自餐飲的收入按年計上升 7%，主要是由於平均賬單的金額增加所致。此外，與婚宴及公司會議活動相關的餐飲業務亦有所改善。

香港朗豪酒店於 2013 年首六個月錄得平均入住率增長至 87.7%（2012 年上半年：85.8%）。增長主要是受來自中國內地以及其他亞洲國家的企業及消閒旅客不斷上升所帶動。除來自英國的訪港旅客外，長途旅客市場仍然疲弱。與香港朗廷酒店的情況相似，香港朗豪酒店於 5 月份亦錄得下跌，但六月份的需求即有所回升。2013 年首六個月的平均房租為 1,846 港元（2012 年上半年：1,850 港元）。

香港朗豪酒店於 2013 年首六個月來自餐飲的收入錄得溫和上升。上升乃受惠於穩定的餐飲業務及平均賬單金額增加。經翻新的米芝蓮星級中菜館的業務於首六個月期間勢頭強勁，收入已達到翻新前的水平。

香港逸東酒店由 2013 年第二季起為約 5 分之 1 的客房進行翻新工程，對該酒店的表現帶來負面影響。2013 年首六個月平均 440 間可供出租客房的平均入住率為 93.3%，對比 2012 年首六個月平均 461 間可供出租客房的平均入住率為 92.5%。本六個月期間平均房租為 1,159 港元（2012 年上半年：1,141 港元）。預計於 2013 年 7 月上旬完成翻新工程後，新客房將有助提升該酒店的競爭力，支持其進一步提高市場佔有率。

於首六個月期間香港逸東酒店來自餐飲的收入按年增長 7%，主要是由於餐廳業務改善，以及婚宴令餐飲業務收入改善所致。

資產負債表

就信託集團的資產負債表而言，2013 年 6 月底的淨負債約為 6,178,000,000 港元，當中包括負債 6,800,000,000 港元，惟被 622,000,000 港元現金抵銷。我們的利息抵還率處於 4 倍的較高水平。622,000,000 港元現金結餘當中大部分來自首次公開招股，並已主要預留於資產增值項目。透過目標及策略性配置資產增值開支，我們相信，酒店組合的營運表現將得以進一步改善，可望令股份合訂單位持有人的分派增加，同時有助提高該等酒店的價值。

展望

鑑於該等酒店均屬高質素及處於黃金地段，我們對於酒店組合於 2013 年年底前的表現充滿信心。於目前為止該等酒店的預訂情況令人滿意，雖然預訂期是較短。長遠而言，我們的目標為擴充酒店組合的規模，依託鷹君集團所授的優先權安排，積極尋求向第三方收購可為信託集團帶來收益增長的項目或具備可觀長遠增長前景的資產。

財務回顧

信託集團於2013年5月30日上市後，已發行合共2,000,000,000個股份合訂單位。每個單位的發行價為5.00港元。所籌集的股權資本約達10,000,000,000港元（包括扣除發行開支前，向鷹君集團發行的股份合訂單位），其連同銀行融資所得款項6,800,000,000港元乃應用於收購酒店、支付全球發售成本及開支以及債務相關開支。

分派

該期間信託集團的總分派為39,055,000港元。董事有意於上市日期起至2013年12月31日止期間及截至2014年及2015年12月31日止各財政年度分派可分派收入總額的100%，及於其後各財政年度分派不少於可供分派收入總額的90%。

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

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已同意就上市日期起至2013年12月31日期間及截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止各年度，就由其持有的股份合訂單位若干部分放棄收取任何應付分派的權利。

債務狀況

6,800,000,000港元的有抵押定期貸款乃於上市日期提取並於2013年6月30日仍未償還。有抵押定期貸款按浮動利率計息並須於2016年5月29日悉數償還。信託集團將密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮固定部分或全部債務利率。

於2013年6月30日，信託集團的總資產為17,320,000,000 港元。資產負債比率（計算公式為借貸總額佔總資產的百分比）為39.3%。

酒店物業

於上市後，由於物業用途由酒店營運變更為賺取租金，賬面值4,063,000,000港元的酒店物業乃重新分類至投資物業。於變更日期，物業的公平值為16,661,000,000港元，公平值超出賬面值達12,598,000,000港元，乃計入物業重估儲備。與2013年5月30日相比，於2013年6月30日，物業估值概無變動。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2013年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為10,382,000,000港元或每個單位5.19港元，較2013年6月28日的單位收市價4.03港元有28.8%溢價。

現金狀況

於2013年6月30日，信託集團擁有現金結餘622,000,000港元以滿足其營運資金及經營需求。

資產抵押

於2013年6月30日，信託集團公平值為16,661,000,000港元的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租賃收入、收益及產生自物業的所有其他收入已予抵押以獲取向信託集團授予的銀行融資。

承擔

於2013年6月30日，信託集團授權酒店翻新開支的資本開支達18,170,000港元，其中已就2,158,000港元訂約。

已發行新股份合訂單位

於上市日期後直至2013年6月30日，概無發行新股份合訂單位。

企業社會責任

酒店管理人知悉該等酒店的業務、產品及服務對環境和本地社區造成的潛在環境及社會影響，並深明以負責任的方式經營酒店為我們的下一代保育社區和環境的重要性。此信念乃酒店管理人可持續發展承諾的核心所在，並深植於該等酒店的日常業務經營中。為確保奉行和達到此等關於環境及社會責任的原則、價值及目標，每家酒店有指定的員工負責確保我們在環境方面的表現以及執行環境和社會可持續發展措施。該等酒店及酒店管理人推行「Guests of the Earth」及「Green Team」計劃，邀請我們的住客和員工一同積極參與環保的工作。我們亦與一家機構合作，為智力障礙的成年人士提供職業培訓。該機構的學徒於我們的後勤部門工作，支援房務、清潔及洗衣服務等部門的日常運作。

該等酒店的營運受多項環境法律規管。該等酒店過往一直遵守適用的環境法律和法規，包括有關廢物處理、水污染控制、空氣污染控制和噪音控制的法律和法規，而酒店管理人在將來亦須根據酒店管理協議確保該等酒店繼續遵守上述的適用環境法律和法規。信託集團並無任何成員曾因違反環境法律或法規而被判罰任何重大罰款或懲處。

僱員

信託集團僱用一支專業團隊負責履行日常營運工作。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及津貼。我們在香港須遵守僱傭條例、僱員補償條例、強制性公積金計劃條例及最低工資條例。

根據酒店管理協議，鷹君集團的全資附屬公司朗廷酒店國際有限公司為酒店管理人，在託管人-經理的整體管理及監督下負責管理該等酒店和履行與該等酒店有關的所有銷售、市場推廣及廣告活動。酒店管理人擁有一隊經驗豐富的營運員工，專責向該等酒店提供服務。

下表呈列於2013年6月30日酒店管理人及其附屬公司屬下從事該等酒店的營運及管理的僱員分析：

酒店	僱員人數
香港朗廷酒店	471
香港朗豪酒店	560
香港逸東酒店	321
總計	1,352

職能	僱員人數
客房	441
餐飲	546
銷售及市場推廣	70
其他	295
總計	1,352

企業管治守則之遵守

本信託、本公司及託管人–經理深明維持及發展高標準的企業管治以維護和保障股份合訂單位持有人權利的重要性。企業管治常規聲明載列信託集團的管治架構，並作為董事履行和執行其各自於信託集團的角色及責任的持續指引。該聲明將根據最新的法定制度及管治常規下不時予以檢討。

由2013年5月30日（上市日期）至2013年6月30日止期間，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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14內的企業管治守則及企業管治報告所載的部分建議最佳常規。須成立提名委員會的規定並不適用於託管人–經理，因為信託契約訂明託管人–經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成。此外，由於託管人–經理的董事按信託契約，並無獲得任何酬金及並無聘用任何僱員，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。

經作出具體查詢後，託管人-經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至2013年6月30日止期間，彼等已全面遵守證券交易守則。

購回、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求購回或贖回其股份合訂單位。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和指引明確許可，託管人-經理不得代表本信託購回或贖回任何股份合訂單位。

於截至2013年6月30日止期間，本信託、託管人-經理、本公司或本公司的附屬公司概無購回、出售或贖回任何股份合訂單位。

股份合訂單位資本

於信託集團在2013年5月30日之上市日期，已發行股份合訂單位的總數為2,000,000,000個。每個股份合訂單位為以下證券或證券權益的組合，根據信託契約的條文，僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣：

- (1) 本信託內的一個單位；
- (2) 託管人-經理所持本公司一股已特定識別並與單位掛鈎的普通股（每股面值0.0005港元）之實益權益；及
- (3) 本公司一股已特定識別並已與單位「合訂」的優先股（每股面值0.0005港元）。

由上市日期至2013年6月30日，信託集團並無發行新的股份合訂單位。

公眾持股量

於本中期報告日期，根據託管人–經理及本公司可從公開途徑獲得的資料及據董事所知，信託集團已維持足夠公眾持股量，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

中期業績之審閱

截至2013年6月30日，信託集團之未經審核綜合財務報表及託管人–經理之未經審核財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編制，並已由託管人–經理及本公司的審核委員會審閱。該等財務資料已經由託管人–經理及本公司的獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

董事會

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

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2013年8月16日

簡明綜合財務報表

信託及本公司之簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	4	55,823	-
物業相關開支		(2,725)	-
服務費		(6,875)	-
		<u>46,223</u>	<u>-</u>
其他收入		201	-
信託及其他開支		(35,882)	-
融資成本	6	(11,405)	-
除稅前虧損		(863)	-
所得稅開支	7	(5,741)	-
		<u>(6,604)</u>	<u>-</u>
股份合訂單位持有人應佔期間虧損			
已終止業務			
已終止業務期間溢利	10	<u>172,888</u>	<u>171,770</u>
期間溢利			
	11	<u>166,284</u>	<u>171,770</u>
每個股份合訂單位基本及攤薄盈利（虧損）			
持續經營及已終止業務	12	<u>0.1280 港元</u>	<u>0.1496 港元</u>
持續經營業務		<u>(0.0051)港元</u>	<u>-</u>
已終止業務		<u>0.1331 港元</u>	<u>0.1496 港元</u>

信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利	166,284	171,770
其他全面收益（支出）：		
將不予重新分類至損益之項目：		
擁有人佔用樓宇於更改用途至投資物業後重估盈餘	12,598,157	-
可重新分類至損益之項目：		
持作可出售投資公平值虧損	-	(3,177)
於出售持作可出售投資後重新分類	(23,555)	-
期間其他全面收益（支出）	12,574,602	(3,177)
期間全面收益總額	12,740,886	168,593

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		5	4,060,113
投資物業		16,661,000	-
持作可出售投資		-	54,601
應收同系附屬公司款項		-	1,003,396
		<u>16,661,005</u>	<u>5,118,110</u>
流動資產			
存貨		-	13,488
應收賬款、按金及預付款項	13	36,176	82,490
應收同系附屬公司款項		-	60,199
銀行結餘及現金		622,322	31,555
		<u>658,498</u>	<u>187,732</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	14	107,332	256,981
應付同系附屬公司款項		-	525,737
應付稅項		19,486	4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款		-	29,530
		<u>126,818</u>	<u>816,440</u>
流動資產(負債)淨額		<u>531,680</u>	<u>(628,708)</u>
總資產減流動負債		<u>17,192,685</u>	<u>4,489,402</u>
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款		6,701,016	158,943
應付同系附屬公司款項		-	4,912,640
遞延稅務負債		109,889	86,013
		<u>6,810,905</u>	<u>5,157,596</u>
資產(負債)淨額		<u>10,381,780</u>	<u>(668,194)</u>
資本及儲備			
已發行股本		2,000	8
儲備		10,379,780	(668,202)
權益(虧絀)總額		<u>10,381,780</u>	<u>(668,194)</u>

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

朗廷酒店投資（「信託」）根據朗廷酒店管理人有限公司（「託管人－經理」，以其作為信託託管人－經理的身份）與朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約（「信託契約」）成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位（「股份合訂單位」）的組成部分為：(a) 一個信託單位；(b) 由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託的託管人－經理的身份）所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與單位「掛鈎」；以及(c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。股份合訂單位於二零一三年五月三十日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）。

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

簡明綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 呈列及編製基準

根據信託契約，信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的簡明綜合財務報表。本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「公司集團」）的綜合財務報表。

本公司受信託所控制，而於截至二零一三年六月三十日止六個月內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託的簡明綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與本公司的簡明綜合財務報表相同，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，將信託及本公司的簡明綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託的簡明綜合財務報表與本公司的簡明綜合財務報表相同的部分一並呈列，並稱為「信託及本公司之簡明綜合財務報表」。

本集團與公司集團合稱「集團」。

2. 呈列及編製基準（續）

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

- (i) 鷹君集團有限公司的全資附屬公司 **GE (LHIL) Holdings Limited** 將其所持有本公司一股已發行股份（重新指定為一股普通股）轉讓予託管人－經理（以其作為信託的託管人－經理的身份）。作為該項轉讓的代價，託管人－經理及本公司按 **GE (LHIL) Holdings Limited** 的指示，共同向鷹君集團有限公司的全資附屬公司 **LHIL Assets Holdings Limited** 發行一個股份合訂單位；
- (ii) 與酒店營運及僱員有關的若干資產及負債乃轉讓至鷹君集團有限公司的若干全資附屬公司（見附註 10）；
- (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）**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 16,037,078,000 港元，包括該等酒店控股公司股份的代價 11,564,685,000 港元及欠付賣方公司貸款的代價 4,472,393,000 港元。總代價 16,037,078,000 港元中，10,297,948,000 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，信託及本公司的簡明綜合財務報表已應用與香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的會計指引第 5 號「共同控制合併實體的合併會計法」一致的合併會計原則。信託及本公司於二零一二年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表及截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月的相關簡明綜合損益賬、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表已編製，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。

信託及本公司的簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」的適用披露規定及聯交所證券上市規則附錄十六（「上市規則」）編製。

3. 主要會計政策

除投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料所採納者相同，如信託及本公司日期為二零一三年五月十六日全球發售股份合訂單位的招股章程附錄一載列的會計師報告所載。

物業、廠房及設備

當物業、廠房及設備項目因已證實擁有人結束佔用而變為投資物業時，其賬面值與公平值的差額於轉移日在其他全面收益確認及累計於物業重估儲備。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入保留溢利。

投資物業

投資物業是為賺取租金收入及／或為資本升值而持有的物業。

投資物業初始按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益在產生的期間內列入損益。

3. 主要會計政策（續）

投資物業（續）

投資物業於出售或永久地放棄使用及預期不會從出售中產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產產生的任何損益均按該物業之出售所得款項淨額與賬面值之差額釐定（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計算），並於取消確認該物業的期間計入損益內。

稅項

就計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模式計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號所得稅所載的上述一般原則（即根據將如何收回有關物業的預期方式）計量。

此外，於本中期期間，本集團亦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簡明綜合財務報表有關的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年至二零一一年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及披露於 其他實體的權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益表項目的呈列
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

3. 主要會計政策（續）

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本中期期間應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露事項設立單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相應修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數例外情況。香港財務報告準則第13號載列「公平值」之新定義，界定公平值為在主要（或最有利）市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出之價格。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不論該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法估算所得。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

董事已評估採納香港財務報告準則第13號對信託及本公司的簡明綜合財務報表之計量及披露的影響，並認為採納香港財務報告準則第13號對信託及本公司的簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）「其他全面收益表項目的呈列」

香港會計準則第1號修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號修訂本規定於其他全面收益部份作額外披露，將其他全面收益之項目歸納成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目涉及之所得稅須按同一基準分配。該等修訂並無改變現時以除稅前或除稅後溢利呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，故呈列其他全面收益項目已予修改以反映該等改變。

除上述者外，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表內呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
來自 GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收入		
基本租金	19,726	-
可更改租金	35,675	-
	<u>55,401</u>	<u>-</u>
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入	422	-
	<u>55,823</u>	<u>-</u>

5. 分部資料

就分配資源和評估表現而言，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呈報的資料，具體而言，本集團的經營分部集中於出租三間酒店的經營業績。

於簽立總租賃協議後，本集團業務由酒店營運業務變更為物業投資業務。因此，該等酒店營運於上市日期已終止（請見附註 10）。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（將於附註 10 內詳述）。本集團持續經營業務的業績產生自物業投資業務，該業務與出租三間酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第 8 號呈列為經營分部。

5. 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本集團收入及業績作出分析。

自上市日期起至二零一三年六月三十日止期間

持續經營業務

	香港朗廷酒店 千港元 (未經審核)	香港朗豪酒店 千港元 (未經審核)	香港逸東酒店 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收入	<u>21,275</u>	<u>23,923</u>	<u>10,625</u>	<u>55,823</u>
分部業績	<u>17,836</u>	<u>19,354</u>	<u>9,033</u>	<u>46,223</u>
其他收入				201
信託及其他開支				(35,882)
融資成本				(11,405)
除稅前虧損				(863)
所得稅開支				(5,741)
股份合訂單位持有人 應佔虧損				<u>(6,604)</u>

以上各投資物業之分部業績是從其分部收入扣除物業相關開支及服務費後得出。

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 6,070,000,000 港元、7,020,000,000 港元及 3,571,000,000 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。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
須於五年內悉數償還的銀行借款利息	8,389	-
貸款先付費攤銷	3,016	-
	<u>11,405</u>	<u>-</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務		
現時稅項：		
香港利得稅：		
本期間	1,370	-
遞延稅項：		
本期間	4,371	-
	<u>5,741</u>	<u>-</u>

香港利得稅按兩個期間的估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

8. 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有關期間的溢利，並作出調整以對銷有關期間已列入簡明綜合損益表的調整影響（如信託契約所載者）。以下載列為計算本中期期間的可分派收入總額作出的調整：

8. 可分派收入總額（續）

	上市日期 至二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間虧損	(6,604)
調整：	
加：	
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費	5,462
非現金融資成本	3,016
遞延稅項	4,371
從損益中扣除的上市開支	34,695
減：	
傢俱、裝置及設備儲備	(1,885)
可分派收入總額	<u>39,055</u>

根據分派權利放棄契據，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：

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

9. 分派表

- (a) 信託契約及本公司的組織章程細則訂明，董事現擬宣派及分派(i)自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度可分派收入總額的 100%，及(ii)其後各財政年度不少於可分派收入總額的 90%。
- (b) 向股份合訂單位持有人派付的首次分派將按上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間可分派收入總額計算，因此，股份合訂單位持有人將不會收取上市日期前期間的分派。

10. 已終止業務

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

本中期期間及過往中期期間已終止業務的溢利及現金流量呈列如下：

期間已終止業務的溢利

	二零一三年 一月一日 至上市日期 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	657,356	764,733
經營開支	<u>(394,926)</u>	<u>(471,038)</u>
折舊及攤銷前的經營溢利	262,430	293,695
折舊及攤銷	<u>(62,106)</u>	<u>(72,632)</u>
經營溢利	200,324	221,063
其他收入	4,477	8,965
出售持作可出售投資的收益	23,853	-
行政開支	(136)	(404)
融資成本	<u>(22,201)</u>	<u>(35,102)</u>
除稅前溢利	206,317	194,522
所得稅開支	<u>(33,429)</u>	<u>(22,752)</u>
期間已終止業務的溢利	<u><u>172,888</u></u>	<u><u>171,770</u></u>

11 期間溢利

持續經營業務		已終止業務		總計	
上市日期	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月	二零一三年 一月一日 至上市日期 六個月	截至 二零一二年 六月三十日止 六個月	截至 六月三十日止 六個月	
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)

經扣除（計入）下列各項後達致的期間溢利：

員工成本（包括董事酬金）	430	-	179,921	216,431	180,351	216,431
折舊	-	-	62,106	72,632	62,106	72,632
上市開支	34,695	-	-	-	34,695	-
投資股票股息收入	-	-	-	(2,223)	-	(2,223)
利息收入	(201)	-	(4,289)	(6,493)	(4,490)	(6,493)

12. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利（虧損）

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：

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)
盈利		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的期間溢利	166,284	171,770
	於 二零一三年 六月三十日 千個	於 二零一二年 十二月三十一日 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	1,298,606	1,147,826

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，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及根據重組的已發行股份合訂單位（於附註 2 內披露）猶如於二零一二年一月一日已生效。

12. 每個股份合訂單位基本及攤薄盈利（虧損）（續）

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虧損乃基於下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
就每個股份合訂單位基本及攤薄虧損而言		
股份合訂單位持有人應佔期間虧損	(6,604)	-
	<u> </u>	<u> </u>

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

已終止業務

計算股份合訂單位持有人應佔的已終止業務每個股份合訂單位的基本及攤薄盈利，乃基於已終止業務的期間盈利 172,888,000 港元(截至二零一二年六月三十日止六個月: 171,770,000 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。

13. 應收賬款、按金及預付款項

	於	於
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收賬款	35,675	68,188
減：呆賬撥備	-	(555)
	<u>35,675</u>	<u>67,633</u>
應收利息	198	-
按金及預付款項	303	13,240
其他應收賬款	-	1,617
	<u>36,176</u>	<u>82,490</u>

13. 應收賬款、按金及預付款項（續）

於二零一三年六月三十日，應收總承租人的應收租金於提供發票時支付。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收賬款即應收客戶的服務收入。就酒店收入而言，本集團給予若干客戶的信貸期為 30 日。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 至 3 個月	35,675	68,074
3 至 6 個月	-	114
	<u>35,675</u>	<u>68,188</u>

14. 應付賬款、按金及應計款項

	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	11,774	60,477
已收按金	1,313	74,584
其他應付賬款	10,777	8,045
應計款項及其他應付款項	83,468	113,875
	<u>107,332</u>	<u>256,981</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於 二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 至 3 個月	11,774	59,330
3 至 6 個月	-	1,041
6 個月以上	-	106
	<u>11,774</u>	<u>60,477</u>

應計款項及其他應付款項主要包括應計上市開支及應計該等酒店的翻新開支（二零一二年十二月三十一日：酒店營運業務的應計經營開支）。

朗廷酒店管理人有限公司之簡明損益及其他全面收益表

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年六月三十日止期間

	<u>附註</u>	二零一三年 一月二十五日 至 二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)
收入		-
行政開支		(3,030)
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>3,030</u>
除稅前損益		-
所得稅	4	<u>-</u>
期間損益及其他全面收益／支出		<u><u>-</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	於 二零一三年 六月三十日 港元 (未經審核)
流動資產	
現金	<u>1</u>
資產淨值	<u><u>1</u></u>
資本	
股本	<u>1</u>
權益總額	<u><u>1</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務報表附註

由二零一三年一月二十五日（註冊成立日期）至二零一三年六月三十日止期間

1. 一般資料

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

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為二零一三年五月八日的信託契約（「信託契約」）的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於期內並無任何收入，故未有呈報分派表。

由於此乃本公司自註冊成立日期以來的首份財務報表。故未有顯示比較財務資料。

簡明財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 編製基準

簡明財務報表乃根據信託契約，按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定，以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

簡明財務報表已按歷史成本基準編製。

主要會計政策載於下文。

金融工具

金融資產

金融資產為現金。

股本工具

股本工具為證明本公司內任何公司資產剩餘權益（經扣除其所有負債）的任何合約。本公司發行的股本工具按收取所得款項減直接發行成本確認。

4. 所得稅

由於本公司於期間並無可應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅計算撥備。