



LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

Stock code 股份代號 : 1270

Interim Report 中期報告 2020



朗廷酒店 投資

企業背景

朗廷酒店投資主要擁有及投資於一個酒店投資組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。本集團的初步酒店組合由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店；
- 香港康得思酒店；及
- 香港逸東酒店。

根據香港旅遊發展局分類，朗廷酒店與康得思酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。



目錄

2	公司資料
4	財務摘要
5	主席報告書
8	行政總裁回顧
15	董事簡介
18	管治及循規
28	權益披露
32	財務資料
66	詞彙

公司資料

信託

朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

公司

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人－經理)

公司及託管人－經理之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅俊謙

執行董事

Brett Stephen BUTCHER(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強

林夏如

黃桂林

公司及託管人－經理之審核委員會

黃桂林(主席)

陳家強

林夏如

公司之薪酬委員會

陳家強(主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

公司之提名委員會

林夏如(主席)

羅嘉瑞

陳家強

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

公司資料

法律顧問

Conyers Dill & Pearman
孖士打律師行

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
Mizuho Bank, Ltd.
香港上海滙豐銀行有限公司

公司之註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司之香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3001室
電話：(852) 2186 2500
傳真：(852) 2186 9867

公司之主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司之股份過戶登記處香港分處及 股份合訂單位登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

網址

www.langhamhospitality.com

投資者查詢

投資者或股份合訂單位持有人如有查詢，
可電郵至：enquiry@langhamhospitality.com

香港交易所股份代號

1270

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2020 年上半年	2019 年上半年	變幅
酒店組合收入	259.7	810.2	-67.9%
信託集團的總租金收入	104.9	295.5	-64.5%
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利 (撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	(13.2)	137.3	-109.6%
可分派收入	0.0 ^{附註}	184.6	-100.0%
每股份合訂單位分派	— ^{附註}	8.7港仙	-100.0%

於	2020年6月30日	2019年12月31日	2019年6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	15,572	17,500	20,180
每股份合訂單位資產淨值	3.68港元	4.68港元	6.04港元
負債比率	46.2%	40.6%	34.4%

附註：2020年上半年的可分派收入為36,000港元。託管人一經理董事會不宣派截至2020年6月30日止六個月之中期分派。

主席報告書

回望過去近一整年的日子，香港先後面對社會動盪及新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，連番挑戰重創我們的酒店業務。疫情於2020年初在香港爆發，至今未止；全球針對疫情實施入境限制，導致訪港旅遊幾近完全停頓。於2020年上半年，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」）錄得70.2%的顯著跌幅。

受到上述情況所影響，我們的酒店於2020年上半年長時間錄得極低入住率，情況前所未見，而平均房價亦被壓低。此外，客人在室內用膳的意欲下降，連同政府實施的社交距離措施，導致主要依賴本地顧客的酒店餐飲業務受挫。

由於2020年上半年的留宿旅客人數按年大跌91.2%，情況嚴峻，加上入住率減少69.8百分點及平均房價下跌38.1%，導致旗下酒店組合的可出租客房平均收入下降85.7%。由於可供待客的座位數目大減及顧客避免外出用膳，餐飲業務的收入於上半年期間下跌50.8%。酒店的總收入（包括14.3百萬港元的政府補助）於上半年期間按年下跌68.0%。期內，酒店組合的經調整經營毛損為38.6百萬港元，而於去年同期則錄得經營溢利324.7百萬港元。

雖然我們於上半年期間繼續從GE(LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）收取固定租金收入達111.9百萬港元，但由於酒店組合於期內錄得虧損，故並無浮動租金收入。整體而言，總租金收入（扣除已產生的服務費）於2020年上半年減少64.5%至104.9百萬港元，而信託集團的淨物業收入則按年下跌67.7%至89.6百萬港元。

投資物業（酒店組合）的公平值於報告期內減少1,941.6百萬港元，衍生金融工具（利率掉期）市值減少導致虧損82.3百萬港元。除稅後淨虧損於2020年上半年為2,037.1百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的淨虧損為13.2百萬港元，較去年同期減少109.6%。就非現金項目作出調整後，2020年上半年無重大可分派收入，而去年同期可分派收入則為184.6百萬港元。因此，誠如我們先前於日期為5月12日的公布中所披露，將不會宣派2020年上半年之分派。

我們的酒店組合減值後，其估值於2020年6月底為15,572百萬港元，而於2019年12月底則為17,500百萬港元。於2020年6月底，未償還之借款總額為7,227百萬港元，負債比率因此為46.2%。於2020年6月30日，信託集團的資產淨值（「資產淨值」）為7,899.5百萬港元或於2020年6月底的每股份合訂單位3.68港元。

酒店管理團隊一直積極應對目前極其艱困的環境。除加緊控制開支、延遲各項修繕計劃、向香港特區政府申請並收取新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的紓困補助外，管理團隊更致力提高在城中度假市場的市場佔有率，並推出了眾多結合融匯創新理念的促銷優惠以捕捉市場需求。

儘管採取上述種種措施，業務下跌意味信託集團仍可能面對龐大現金短缺，尤其是我們的能力會否符合與貸款人訂立的貸款協議中若干財務契約（尤其是最低利息覆蓋率及最高貸款與估值比率（「最高貸款與估值比率」）的相關要求）。

主席報告書

根據貸款協議規定，倘若未符合這些財務契約，信託集團必須符合緩解機制的要求，如為我們的貸款人向擔保代理存入額外擔保金以恢復最低利息覆蓋率，以及預付部分未償還貸款以恢復最高貸款與估值比率。

根據信託集團目前的財務狀況，預計此緩解機制最有可能於2020年第三季被觸發。只要符合到緩解機制下的要求，將不會被視為違反財務契約。

即使信託集團目前符合貸款文件的規定，惟國際旅遊及旅遊業的未來前景仍然非常黯淡，營業狀況及旗下酒店的盈利可能會持續轉差，並導致違反貸款協議中的財務契約。

誠如較早前所公布，我們採取聘請財務顧問的策略，以探討改善財務狀況的可行方案，並最終滙豐基於他們在這領域的專業知識而獲聘。經過與滙豐團隊的分析及商討，顧及最新市況，以及充分權衡其他備選方案的成本和效益，我們認為，集資方案為最適當的策略，能夠為我們確保充足的流動性以應對目前困境。在不同的股本集資方案中，供股屬最佳選擇。其將即時改善信託集團的財務狀況，而且全體單位持有人均可根據意願參與而彼等於信託集團的股權亦不會因此被攤薄。

根據每持有兩個股股份合訂單位會獲發一個供股股份合訂單位、供股價為0.95港元及鷹君集團承諾根據其保證配額承購供股股份合訂單位的數目計算，預期所得款項總額最少為648百萬港元，如全體單位持有人均參與供股，則所得款項總額最多為1,019百萬港元。大部分所得款項淨額將用於償還部分未償還貸款，而餘額則用於存入額外擔保金，作為財務契約中關於我們利息覆蓋率之緩解機制的一部分，以及用作一般營運資金。

所籌集的資金不僅能改善我們現時的財務狀況，更為最高貸款與估值比率方面提供額外空間。我們相信在籌集資金後，將會大大加強我們的財務狀況，有助本公司應對新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，並使本公司在跨過此危機後能夠於將來業務復甦中獲益。

展望

我們預計是次集資將有助加強信託集團目前的財務狀況，至少我們可繼續營運而毋須顧慮違反財務契約的風險。新型冠狀病毒(COVID-19)疫情將於何時消退尚為未知之數。預計海外旅客恢復正常旅遊模式的步伐將會較慢，香港酒店業在疫情過後可能需要更長時間才能全面復甦。此外，即使在疫情消退後，多項社交距離措施仍可能繼續實施，影響本地餐飲業務的復甦步伐。

我們預計，疫情不僅會在短期內影響我們的酒店業務，隨著企業和大眾重新審視工作及生活方式，亦會產生長遠影響。因此，我們更要明白到，部分看來屬短期的措施(如減少商務差旅及餐廳的座位數目限制)，可能會持續更長時間。

當本地及外國政府調整出入境指引及限制時，需求可能會迅速變化，因此保持靈活並準備好應對市場需求變化對我們的酒店至關重要。

主席報告書

我們最近專注為旗下住宿業務發展城中度假及長住市場，並著力建立本地餐飲業務。然而，近期爆發新型冠狀病毒(COVID-19)第三波疫情，令政府在7月收緊限制措施，使到我們的努力付出再次受到嚴重影響。我們預計該等營運阻力將於短期內持續。事實上，我們酒店的可出租客房平均收入於2020年7月繼續受到嚴重影響，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的可出租客房平均收入分別按年下跌93.5%、81.9%和76.4%。

同時，香港政府在這艱困時期推出了一系列紓困措施，包括在疫情期間為受影響的持牌人提供補貼及推出「保就業」計劃，為業界提供大力支持。該等措施將有助彌補部份損失，並幫助我們維持僱用水平。

為繼續渡過這段極不確定的動盪時期，我們堅信各酒店團隊現已作好準備，因時制宜地調整業務規模，並確保將成本降至最低。

為此，我們謹此摯誠感謝各酒店團隊全力加強防疫措施，妥善保障顧客及員工的健康及安全。



羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

由於信託集團的酒店已出租予總承租人（為鷹君集團有限公司的間接全資附屬公司），信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收入（按比例每年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。

由於截至2020年6月30日止六個月，該等酒店均錄得經營虧損，故並無收取來自總承租人的浮動租金收入。然而，信託集團於2020年上半年繼續獲得固定租金收入111.9百萬港元，且有來自店舖的少量固定租金收入為1.0百萬港元，信託集團於報告期內收取的總租金收入（扣除服務費前）為112.9百萬港元，按年下跌66.8%。扣除上半年期間所產生的服務費8.0百萬港元後，總租金收入為104.9百萬港元，按年下跌64.5%。

（百萬港元）	2020年上半年	2019年上半年	變幅
浮動租金收入	–	227.3	-100.0%
固定租金收入	111.9	111.6	0.3%
來自零售店舖的租金收入	1.0	0.7	42.9%
扣除服務費前的總租金收入	112.9	339.6	-66.8%
總服務費	(8.0)	(44.1)	-81.9%
信託集團的總租金收入	104.9	295.5	-64.5%

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，全球市場推廣費用因以現金支付而扣除。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2020年首六個月，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。

行政總裁回顧

於2020年上半年，由於酒店業績極不理想，酒店管理費減少84.8%至4.1百萬港元，全球市場推廣費用減少85.6%至1.3百萬港元，許可費減少67.9%至2.6百萬港元。應付予酒店管理公司的總服務費於2020年上半年按年減少81.9%至8.0百萬港元。

(百萬港元)	2020年上半年	2019年上半年	變幅
酒店管理費用	4.1	27.0	-84.8%
許可費	2.6	8.1	-67.9%
全球市場推廣費用	1.3	9.0	-85.6%
總服務費	8.0	44.1	-81.9%

酒店物業相關開支於2020年上半年按年減少15.9%至15.3百萬港元，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2020年上半年的淨物業收入為89.6百萬港元，按年減少67.7%。

(百萬港元)	2020年上半年	2019年上半年	變幅
信託集團的總租金收入	104.9	295.5	-64.5%
酒店物業相關開支	(15.3)	(18.2)	-15.9%
淨物業收入	89.6	277.3	-67.7%

融資成本於2020年上半年按年減少7.7%至92.6百萬港元，當中現金利息開支包括浮動利率貸款利息及就利率掉期合約而言的結算利息淨額。由於香港利率於2020年上半年下跌，期內浮動利率貸款利息開支減少10.2%至81.2百萬港元。然而，部分節省款項被2020年上半年就利率掉期合約的結算利息淨額增加而抵銷。貸款先付費用攤銷於上半年期間為5.6百萬港元，按年減少37.8%。

由於信託集團持有的利率掉期合約名義金額於2020年6月底增加，導致產生的利息結算淨額增加。信託集團於2020年上半年按平均掉期利率1.08厘執行名義金額為2,700百萬港元的額外利率掉期合約，以應對於2020年11月至2021年2月期間內屆滿的類似利率掉期合約。由於信託集團於2020年6月底持有的利率掉期合約重疊，利率掉期合約的總名義金額達6,700百萬港元。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負面影響。

(百萬港元)	2020年上半年	2019年上半年	變幅
融資成本明細			
利息開支	(81.6)	(90.8)	-10.1%
貸款先付費用攤銷	(5.6)	(9.0)	-37.8%
固定利率掉期利息	(5.4)	(0.5)	980.0%
融資成本總額	(92.6)	(100.3)	-7.7%

行政總裁回顧

受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響，酒店業務下挫，投資物業的公平值於上半年期間錄得1,941.6百萬港元的跌幅。此外，由於衍生金融工具(利率掉期)市值下跌，導致虧損82.3百萬港元。2020年上半年的除稅後淨虧損為2,037.1百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的淨虧損為13.2百萬港元，較去年同期減少109.6%。

(百萬港元)	2020年上半年	2019年上半年	變幅
淨物業收入	89.6	277.3	-67.7%
利息及其他收入	0.7	0.2	250.0%
投資物業(酒店組合)公平值減少	(1,941.6)	(75.0)	2,488.8%
衍生金融工具公平值減少	(82.3)	(24.8)	231.9%
融資成本	(92.6)	(100.3)	-7.7%
信託及其他開支	(6.9)	(5.6)	23.2%
除稅前(虧損)/溢利	(2,033.1)	71.8	-2,931.6%
所得稅開支	(4.0)	(34.3)	-88.3%
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利	(2,037.1)	37.5	-5,532.3%
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利 (撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	(13.2)	137.3	-109.6%

在計算信託集團的可分派收入時，淨(虧損)/溢利已就若干非現金項目作出調整。自淨(虧損)/溢利中扣除之項目包括傢俱、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(虧損)/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)遞延稅項；iv)投資物業公平值的減少；v)衍生金融工具公平值的減少；及vi)折舊。

行政總裁回顧

於2020年上半年，就非現金項目作出調整後的可分派收入疲弱，僅為36,000港元，因此期內將不會派發任何分派。

(百萬港元)	2020年上半年	2019年上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利	(2,037.1)	37.5	-5,532.3%
加：			
酒店管理費用及許可費(以股份合訂單位形式支付)	6.7	35.1	-80.9%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	5.6	9.0	-37.8%
遞延稅項	3.8	15.4	-75.3%
折舊	1.0	—	100.0%
投資物業公平值減少	1,941.6	75.0	2,488.8%
衍生金融工具公平值減少	82.3	24.8	231.9%
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(3.9)	(12.2)	-68.0%
可分派收入	0.0*	184.6	-100.0%

* 2020年上半年的可分派收入為36,000港元。

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)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	14.4%	90.0%	1,490	2,169	214	1,952
按年增長			-75.6百分點		-31.3%		-89.0%	
香港康得思酒店	667	667	19.5%	94.4%	1,293	1,737	252	1,640
按年增長			-74.9百分點		-25.6%		-84.6%	
香港逸東酒店	465	465	30.1%	86.6%	584	1,063	176	920
按年增長			-56.5百分點		-45.1%		-80.9%	
酒店組合	1,630	1,630	21.0%	90.8%	1,043	1,684	219	1,530
按年增長			-69.8百分點		-38.1%		-85.7%	

行政總裁回顧

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)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
甲級高價酒店	21.0%	87.0%	1,706	2,094	358	1,822
按年增長	-66.0百分點		-18.5%		-80.4%	
乙級高價酒店	38.0%	90.0%	609	1,143	231	1,029
按年增長	-52.0百分點		-46.7%		-77.6%	
所有該等酒店	39.0%	90.0%	914	1,329	356	1,196
按年增長	-51.0百分點		-31.2%		-70.2%	

於2020年上半年，三間酒店均已申請並成功獲取部分已申請的政府補助，該等補助均於「其他」項下入賬，其闡釋期內其他收入增加之原因。

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	19.4	30.6	14.9	64.9
餐飲	48.2	65.3	52.3	165.8
其他*	7.6	11.1	10.3	29.0
總收入	75.2	107.0	77.5	259.7

按年下跌	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	-89.0%	-84.5%	-80.8%	-85.6%
餐飲	-58.7%	-58.4%	-17.8%	-50.8%
其他*	31.0%	22.0%	51.5%	33.6%
總收入	-74.8%	-70.6%	-47.6%	-67.9%

* 包括政府就新型冠狀病毒(COVID-19)而提供的補貼。

於2020年首六個月，酒店組合中國內地旅客數目按年減少82.2%。計及上述減少後，按地區劃分，中國內地旅客佔旅客總人數的32.0%。

	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	-82.2%	-91.6%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	32.0%	65.8%

行政總裁回顧

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，就對入境旅客實施的檢疫限制影響到酒店的客房需求，客房收入錄得前所未有的下挫。面對2020年上半年傳統客群需求驟減，酒店管理人嘗試透過推廣本地城中度假客房優惠以開拓本地客源，同時亦推出專為須接受隔離檢疫旅客家庭而設的長住優惠。因此，該酒店於2020年上半年的入住率維持在14.4%，而平均房價下跌31.3%。可出租客房平均收入下跌89.0%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於2020年上半年按年下跌58.7%。宴會業務的跌幅尤其嚴重，此乃由於大部分預訂已被押後，加上全天候的用餐場地The Food Gallery停業三個月以應對新型冠狀病毒(COVID-19)封鎖措施。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.6百萬港元已於2020年上半年在其他收入項下入賬。

香港康得思酒店方面，由於2020年上半年仍有一定的機組人員入住（儘管客流屬間歇性），該酒店的表現比香港朗廷酒店略佳。然而，在實施入境限制和隔離檢疫措施後，所有其他客群的需求均大幅下降。該酒店亦銳意發展城中度假市場，並於2020年上半年成功達到19.5%的入住率，而平均房價於2020年上半年下跌25.6%。可出租客房平均收入下跌84.6%，而其所屬甲級高價酒店市場的可出租客房平均收入則下跌80.4%。

該酒店的餐飲業務收入於2020年上半年按年下跌58.4%。酒店內所有餐廳的收入均大幅下跌，上半年期間的大部分宴會預訂已被推遲。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，5.7百萬港元已於2020年上半年在其他收入項下入賬。

香港逸東酒店於2月曾受惠於大學生團體的入住，但該團體離開後，需求仍欠理想。此外，級別較低的酒店面對更為激烈的價格競爭，局限其在本地城中度假市場上的競爭優勢。因此，香港逸東酒店於2020年上半年的平均房價按年下跌45.1%，而同期的入住率維持在30.1%。香港逸東酒店的可出租客房平均收入下跌80.9%，而其所屬乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則於2020年上半年下跌77.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於2020年上半年僅按年下跌17.8%。當中逸東軒在完成修繕工程後，儘管面對政府實施的限制規定，仍繼續保持強勁表現，餐桌席位及收入均較去年同期增加。該酒店已申請「保就業」計劃及其他政府補助，4.0百萬港元已於2020年上半年在其他收入項下入賬。

財務回顧

分派

信託集團於2020年中期的可分派收入為36,000港元，即本期間可分派收入總額的100%（2019年中期：184,569,000港元，即可分派收入總額的100%）。信託集團的現有政策為將不少於可分派收入總額的90%分派予其股份合訂單位持有人。

由於受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響，信託集團下酒店之營運表現顯著下滑，導致該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）減少，繼而令信託集團應收浮動租金下跌，董事會決定不會分派任何截至2020年6月30日止的可分派收入總額。

行政總裁回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2020年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為7,899.5百萬港元或每股份合訂單位3.68港元（2019年12月31日：9,989.8百萬港元或每股份合訂單位4.68港元），較2020年6月30日的股份合訂單位收市價1.20港元有206.7%溢價。

債務狀況

信託集團於2020年6月30日仍未償還之借款總額為7,227百萬港元（2019年12月31日：7,152百萬港元）。6,800百萬港元（2019年12月31日：6,800百萬港元）有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於2023年12月一筆過償還。427百萬港元（2019年12月31日：352百萬港元）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。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於年內進行了數項共2,700百萬港元之三年至接近四年期利率掉期。連同於2016年至2018年進行了共4,000百萬港元之四年期利率掉期，合共6,700百萬港元或92.7%（2019年12月31日：55.9%）的未償還借貸之利率已定為加權平均掉期年利率1.42厘（2019年12月31日：1.65厘）。

信託集團將密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮進一步減低部份餘下銀行債務的利率風險。

於2020年6月30日，信託集團的總資產為15,646.6百萬港元（2019年12月31日：17,612.0百萬港元）。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46.2%（2019年12月31日：40.6%）。

現金狀況

於2020年6月30日，信託集團擁有現金結餘63.5百萬港元（2019年12月31日：75.7百萬港元）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2020年6月30日，信託集團有未動用循環貸款額達273百萬港元（2019年12月31日：348百萬港元）。

資產抵押

於2020年6月30日，公平值為15,572百萬港元（2019年12月31日：17,500百萬港元）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7,500百萬港元的定期及循環貸款融資。

承擔

於2020年6月30日，信託集團因投資物業產生經核准但未於簡明綜合財務報表內撥備之資本開支達2,864,000港元（2019年12月31日：4,330,000港元），其中979,000港元（2019年12月31日：2,495,000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。



Brett Stephen Butcher
行政總裁

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本信託及本公司於2019年年報刊發後至本中期報告日期，託管人－經理及本公司董事之最新資料載列如下：

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，73歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親。羅俊謙先生為託管人－經理及本公司的非執行董事。

羅俊謙先生

非執行董事

羅俊謙先生，35歲，自2017年2月出任託管人－經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，他曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港酒店業主聯會管理委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人－經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。

Brett Stephen BUTCHER先生

行政總裁及執行董事

Brett Stephen BUTCHER先生，60歲，自2019年4月出任託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。Butcher先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過39年豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼為鷹君集團有限公司（作為信託集團之股份合訂單位的主要持有人（「鷹君」）酒店資產管理之行政總裁，主要負責管理鷹君在全球的所有酒店資產。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業（酒店管理）學士學位。

董事簡介

陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，63歲，自2018年8月出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會之主席、本公司提名委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入香港特別行政區政府前，陳教授是香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學前曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。彼現在是香港按揭證券有限公司非執行董事、香港競爭事務委員會委員及卓佳集團非執行董事。彼現為國泰君安國際控股有限公司及中國海外發展有限公司的獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦於Welab Holdings Limited 擔任資深顧問。

陳教授畢業於Wesleyan大學，獲授經濟學學士學位，其後在美國芝加哥大學獲授工商管理碩士及財務學哲學博士。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。

林夏如教授

獨立非執行董事

林夏如教授，52歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為本公司提名委員會之主席、本公司薪酬委員會之成員以及託管人一經理和本公司審核委員會之成員。林教授曾任高盛的合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited (一間在香港有限牌照銀行)之獨立非執行董事。彼曾出任太古股份有限公司及三商美邦人壽保險股份有限公司獨立非執行董事。彼現任香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員，並擔任聚焦超音波研科基金會的董事會成員。

林教授為美國維吉尼亞大學米勒公共事務中心康普頓國際關係訪問教授。彼亦為香港中文大學之教員。由林教授撰寫的關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹佛大學出版社發行。林教授現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。林教授持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位(優等)及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

董事簡介

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，71歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生現為和記港口信託之託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited、長江和記實業有限公司（「長江和記」）、泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司及嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）之獨立非執行董事。長江和記、泓富產業信託及嘉華國際全部均於香港上市，而和記港口信託於新加坡上市。黃先生曾為招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港大歌劇院有限公司之主席及董事、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。黃先生獲委任為香港上市公司商會主席。他曾為香港證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會委員及房地產投資信託基金委員會委員，以及香港貿易發展局中國委員會委員。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾30年經驗。彼於1993年5月至2009年8月於美林（亞太）有限公司任職，並自1995年1月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於2009年9月獲委任為美林（亞太）有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司的投資銀行部董事及渣打（亞洲）有限公司的董事及主要市場主管。

黃先生持有香港中文大學文學士學位，並為榮譽院士及持有英國理斯特大學博士學位。

管治及循規

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司致力於維持及發展高標準的企業管治常規，旨在提升公司形象、為我們的股份合訂單位持有人創造價值、盡量減低欺詐行為風險及處理潛在的利益衝突問題。

良好的企業管治常規為董事鞏固基礎，令其更有效地履行及執行各自的角色及責任。信託集團所制訂之各項政策及程序構成其管治架構的核心元素。託管人－經理董事會及本公司董事會定期檢討信託集團在企業管治以及法規監管方面的政策及程序，並根據最新的法定制度及建議最佳常規不時作進一步提升。

信託集團之架構

朗廷酒店投資乃透過託管人－經理及本公司於2013年5月8日所訂立受香港法例規管的信託契約所組成之固定單一投資信託，其只能投資單一實體（即本公司）的證券及其他權益。

託管人－經理為一間於香港註冊成立的有限公司，並為鷹君的間接全資附屬公司。作為本信託的託管人－經理，其角色僅規限於負責管理本信託，並不會參與管理本集團的營運工作。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其為本集團所從事酒店業務的控股公司，目前透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。

本信託及本公司的資本架構

股份合訂單位由本信託及本公司共同發行，每股份合訂單位由以下三個部分組成，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：

- (a) 一個本信託單位；
- (b) 託管人－經理所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與本信託單位「掛鉤」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與本信託單位「合訂」。

作為股份合訂單位的組成部分，所有已發行的本信託單位、本公司之普通股及優先股均於聯交所上市。然而，於股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只以股份合訂單位形式進行及報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

報告期末後之事項

本信託及本公司於2020年7月16日發出公告，有關建議以供股方式籌集最多約1,019百萬港元（扣除專業費用及其他相關開支前），按每持有兩個股份合訂單位獲發一個供股股份合訂單位，認購價每個供股股份合訂單位為0.95港元。鷹君集團已不可撤回地承諾認購及／或促使其直接或間接全資附屬公司認購合共不少於682,411,916個供股股份合訂單位（相當於將由本信託及本公司建議暫定配發之供股股份合訂單位總數約63.61%）。有關詳情，請參閱2020年7月16日之公告。

管治及循規

與鷹君的業務關係

除母公司與附屬公司的關係外，信託集團與鷹君集團維持緊密的業務關係，並由雙方集團訂立的各項正式協議所規管。根據上市規則，此等合約安排亦構成本信託及本公司的持續關連交易。該等須於中期報告予以披露之交易詳情載列於本中期報告第23至25頁「須遵守披露規定之關連交易及／或持續關連交易」一節內。

此等業務關係以及若干董事及高層管理人員同時擔任鷹君集團的董事職位及／或職務，可能導致本集團與鷹君集團於業務營運上存在潛在利益衝突。託管人－經理董事會及本公司董事會相信，下列各項足以減輕潛在衝突：

- 本集團專注於優化三間現有酒店物業的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則集中於進一步善用其資源及專業知識以發展其酒店管理服務營運及品牌建立。
- 鑑於本集團佔鷹君集團業績的其中一主要部份，本集團任何依賴於鷹君集團的業績表現及增長將為相互補足。
- 鷹君集團已向本公司授出優先權契據，據此，倘鷹君集團有意出售或獲機會投資於亞洲(除澳洲及紐西蘭外)已落成的獨立酒店，本集團將擁有優先權參與及收購此等酒店。
- 本集團已制訂多項企業管治措施藉以處理任何潛在利益衝突，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益。有關詳情載於後續部分標題為「處理潛在利益衝突的企業管治措施」一節。

管治合規與常規

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上市規則和其他相關規則及規例。

截至2020年6月30日止六個月期間，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。只有本公司成立了提名委員會和薪酬委員會，而這些的規定並不適用於託管人－經理。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及託管人－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。

管治及循規

處理潛在利益衝突的企業管治措施

如上文所述，鑑於本集團的業務架構獨特及與鷹君集團的關係密切，信託集團已制訂多項企業管治措施，尋求處理兩個集團之間的任何潛在利益衝突及競爭，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益：

- 倘董事會就任何利益衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
- 根據託管人一經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人一經理的利益有所衝突，託管人一經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人一經理的利益之上；
- 本公司的獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與本集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易作年度審閱及報告；及
- 倘託管人一經理董事會及本公司董事會須決議鷹君優先權契據的事宜，有關事宜將交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理。
- 信託集團亦已就鷹君優先權契據實施具體企業管治措施如下：
 - (i) 託管人一經理及本公司各自為透過鷹君優先權契據所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；
 - (ii) 託管人一經理及本公司各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契據執行的情況，作為其內部審核計劃的一部份；
 - (iii) 本公司的審核委員會負責審閱鷹君優先權契據執行的情況，以確保鷹君優先權契據的條款得以遵守。審閱範圍包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及
 - (iv) 獨立非執行董事每年檢討鷹君履行鷹君優先權契據條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君履行鷹君優先權契據條款作出檢討的結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準（前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務）。

託管人一經理及本公司的審核委員會須負責監督上述措施的執行情況。

託管人一經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人一經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生同為鷹君集團的董事，但鑑於企業管治措施充足，且其餘四名託管人一經理董事會及本公司董事會成員均具備足夠的專業知識管理信託集團，而羅醫生及羅先生均須就有關鷹君集團的事宜投票時放棄投票。

管治及循規

董事會及董事委員會

儘管根據信託契約，託管人－經理董事及本公司董事必須為同一人士，惟兩個董事會各具其明確職責。託管人－經理董事會負責採取一切合理措施，以確保託管人－經理履行其於信託契約下的職責；而本公司董事會則負責制訂本集團的整體策略及業務目標，並監督管理團隊的執行。

託管人－經理董事會及本公司董事會現有兩名非執行董事：為羅嘉瑞醫生(主席)及羅俊謙先生；一名執行董事：為Brett Stephen Butcher先生(行政總裁)；及三名獨立非執行董事：為陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本中期報告第15至第17頁。

為提供有效監督，已成立董事委員會包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事委員會的職權範圍已獲董事會批准，董事委員會須向董事會匯報其決定及建議。

審核委員會

託管人－經理及本公司的審核委員會須(其中包括)審閱管理層的報告及提案，並就財務匯報及其他法定責任以及風險管理及內部監控制度與審核程序，向各自的董事會提出建議，以助各自的董事會履行其對風險管理及內部監控，以及財務管理方面的職務。根據信託契約，託管人－經理的審核委員會的成員必須與本公司審核委員會的成員相同。兩個審核委員會均由三名獨立非執行董事組成，成員為黃桂林先生(委員會主席)、陳家強教授及林夏如教授。

薪酬委員會

本公司的薪酬委員會設立正規且具透明度的程序，以制訂有關執行董事薪酬的政策及釐定全體董事和高層管理人員的薪酬待遇，並確保薪酬水平足以吸引及挽留董事管理本公司營運，而又不致支付過多的酬金。薪酬委員會現由四名成員組成(其中包括三名獨立非執行董事)，成員包括：陳家強教授(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、林夏如教授及黃桂林先生。

提名委員會

提名委員會的重點是加強，擴大，平衡和理解公司董事會的技能，經驗和多樣性。本公司的提名委員會負責就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向本公司董事會提出建議。提名委員會現由四名成員組成(其中包括三名獨立非執行董事)，成員包括：林夏如教授(委員會主席)、陳家強教授、羅嘉瑞醫生及黃桂林先生。

• 董事會多元化政策

本公司相信，提升董事會層面的多樣性乃實現其策略性目標及吸引和挽留人才的一個重要部分。董事會應當用人唯才，以董事會整體有效運作所需的技能和經驗為本，依循客觀標準，並適當考慮多樣性的好處。提名委員會的提名過程中包括不少考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能，以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。本公司相信，一個真正多元化的董事會將包括具備不同技能、地區及行業經驗、背景及其他資歷的董事，並可加以善用。考慮到本集團業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察多元化政策的執行及就為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議(如適用)。

管治及循規

• 提名政策

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策，並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履其於職權範圍內規定的職責。本提名政策載列(其中包括)提名待委任或重選為本公司董事之人選的評選標準及評估程序。

根據公司章程細則及信託契約，提名委員會應考慮由任何本公司董事或股東向委員會建議的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行尋找候選人及可保留專業人事中介或其他第三方的服務以協助物色及評估有潛質的候選人。提名委員會會致力物色誠實守信並擁有資格、資質、技能、經驗及獨立性(倘為獨立非執行董事)的人士加入董事會，以有效代表所有股東的最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。提名委員會可以任何其認為適當的方法評估候選人，包括面試、背景調查、候選人的陳述書及第三方引薦。每次選舉或委任董事時，應盡可能以大致相同的程序評估候選人。提名委員會應不時檢討提名政策。

風險管理及內部監控

託管人—經理董事會及本公司董事會已建立風險管理及內部監控系統，就重大錯誤陳述或損失提供合理(而非絕對)的保障，及管理(而非消除)達成業務目標的失敗風險。為確保託管人—經理及本公司均備有合適而有效的風險管理及內部監控系統，所建立及採取之措施載列如下：

- (a) 良好的控制環境，包括明確的組織架構、權力規限以及報告方式及責任；
- (b) 對託管人—經理及本公司的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適的風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險至可接受程度的公司政策及程序以達至業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部和外部的信息交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

隨著採用風險基準方法，內務審計部牽頭，通過週期性檢查其主要營運，就託管人—經理及本公司的風險管理及內部監控系統作出評估。該審核檢討覆蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規監控。內務審計部主管定期直接向兩個審核委員會以及託管人—經理及本公司的主席匯報。審核檢討的結果以審核報告形式呈交予兩個審核委員會的成員並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內務審計部跟進以確保於報告所載事項已恰當地解決。

管治及循規

須遵守披露規定之關連交易及／或持續關連交易

誠如於2013年5月16日刊發的上市招股章程所披露，下文所載為須遵守中期報告披露規定及已獲聯交所授出豁免而毋須嚴格遵守有關（其中包括）公布及股份合訂單位獨立持有人批准之規定的持續關連交易。有關豁免之詳情及條件已於上述之招股章程內披露。

截至2020年6月30日止 六個月期間之總交易額 (港幣千元)	
(1) 總租賃協議 ^(a)	
— 基本租金	111,885
— 浮動租金 ^(b)	Nil
(2) 酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
— 基本費用	3,895
— 獎勵費用	173
(3) 集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
— 償付成本 ^(d)	1,215
— 全球市場推廣費用	1,299
— 預約費用 ^(d)	395
(4) 商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	2,597

附註：

(a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經股份合訂單位獨立持有人批准之規定。

(b) 取得豁免毋須遵守制定貨幣上限之規定。

(c) 取得股份合訂單位獨立持有人的批准，將根據酒店管理人的選擇以股份合訂單位之方式支付截至2020年12月31日止三個財政年度之應付費用。

(d) 償付成本及預約費用為由承租人支付的該等酒店的營運開支。

管治及循規

1. **總租賃協議** — 該等酒店公司(作為出租人)各自與GE(LHIL)Lessee Limited(作為總承租人)於2013年5月10日訂立的三份獨立租賃協議。總承租人為鷹君的間接全資附屬公司，由於鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則總承租人亦為本公司的關連人士。

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店(香港逸東酒店的兩間零售門店除外)予總承租人，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人根據酒店管理協議履行作為「擁有人」的一切責任，及承擔該等酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外)以及按酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

根據總租賃協議，總承租人已同意於整個期間向出租人支付每年合共225百萬港元的固定基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)及浮動租金。

威格斯基於總租賃協議進行的租金檢討，它釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日期間的市場租金組合不須任何改動。浮動租金將按該等酒店的合計經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費用前)的70%。根據總租賃協議，將會就2024年1月1日至總租賃協議餘下年期進行進一步的租金檢討。

總承租人根據總租賃協議向出租人應付的基本租金年度上限為225百萬港元。總租賃協議下浮動租金的上限參考釐定浮動租金的公式釐定。

2. **酒店管理協議** — 各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店國際有限公司(作為酒店管理人)、託管人—經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立酒店管理協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則酒店管理人及總承租人亦為本公司的關連人士。

根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則監督、指導及管理酒店的業務及日常運作，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒店管理協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。根據酒店管理協議應付予酒店管理人的服務費用將按下列基準與酒店的經營溢利及收入掛鉤：

- **基本費用**：有關酒店的總收入的固定百分比1.5%。
- **獎勵費用**：經調整經營毛利(即經營毛利減應付的基本費用(誠如上文所述)及有關商標許可協議項下應付的許可費)的固定百分比5%。

根據酒店管理協議應付費用之上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

管治及循規

3. **集中服務及推廣協議** — 各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司（作為服務供應商）、託管人一經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立集中服務及推廣協議。由於總承租人及服務供應商為鷹君的間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司的股份合訂單位控股持有人，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本公司的關連人士。

根據集中服務及推廣協議，服務供應商同意為各酒店提供全球市場推廣及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，初步年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由服務供應商選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各集中服務及推廣協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據每份集中服務及推廣協議應付予服務供應商的費用及其他金額將根據下列基準釐定：

- **償付成本**：作為該等酒店的營運開支，按成本由總承租人支付。
- **全球市場推廣費用**：由各酒店公司支付的有關酒店房間收入總額的固定百分比2%。
- **預約費用**：固定美元金額及就每項實現預約收入的百分比（視乎預約的方式而定）並作為該等酒店的營運開支，由總承租人支付。

根據集中服務及推廣協議，應付全球市場推廣費用之年度上限乃參考上述集中服務及推廣協議釐定應付全球市場推廣費用的公式釐定。

4. **商標許可協議** — 各酒店公司分別與酒店管理人（作為特許人）、總承租人、託管人一經理及本公司於2013年5月10日訂立的三份獨立商標許可協議。

根據商標許可協議，特許人已同意向有關酒店公司、託管人一經理、本公司及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌進行與該等酒店有關的品牌及市場推廣活動及／或描述該等酒店的擁有權，初步年期由2013年5月30日（上市日期）（包括該日）起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，商標許可協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。各商標許可協議應與相同酒店的酒店管理協議同時終止。根據商標許可協議，各酒店公司應付予酒店管理人的許可費將為有關酒店總收入的1%。

根據商標許可協議應付許可費之上限乃參考上述商標許可協議釐定應付許可費的公式釐定。

管治及循規

已發行股份合訂單位

於2020年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,145,487,833。相較於2019年12月31日，於報告期內增發9,881,338個新股份合訂單位，佔於2020年6月30日已發行股份合訂單位的0.46%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2019年12月31日	已發行股份合訂單位總數	2,135,606,495
2020年2月26日	以每單位1.986港元向酒店管理人發行新股份合訂單位 以繳付2019年下半年的酒店管理費用及許可費約 19,625,000港元	9,881,338
2020年6月30日	已發行股份合訂單位總數	2,145,487,833

標準守則之遵守

託管人－經理及本公司已自行採納證券交易守則，其標準不遜於標準守則中訂明的標準，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2020年6月30日止六個月期間，彼等已全面遵守證券交易守則。

中期業績之審閱

截至2020年6月30日止六個月期間信託集團之未經審核簡明綜合財務報表及託管人－經理之未經審核簡明財務報表，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。

公眾持股量

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，於2020年6月30日，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

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2020年6月30日止六個月期間，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。

管治及循規

酒店管理人及僱員

該等酒店的日常運作並非由信託集團管理。根據酒店管理協議，酒店管理人負責管理該等酒店以及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。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2019年12月31日相比，該等酒店的僱員總數並無重大轉變。

酒店管理人的僱員薪酬水平具有競爭力，而酌情花紅乃根據該等酒店的表現以及能否達致部門主要績效指標而授出。其他僱員福利包括教育津貼、保險、醫療計劃及公積金計劃。酒店管理人及其附屬公司必須將相等於僱員基本薪金5%（以適用法律所訂之上限為限）的款項作為強制性公積金計劃的強制性供款。

本公司僱用五名專業人員以有效維持信託集團的營運。根據行政支援服務協議，鷹君集團按費用攤分基準為信託集團提供若干行政及非管理服務，包括但不限於法律及公司秘書支援、財務、會計及稅務支援、人力資源支援、資訊科技支援、內部審核支援及日常辦公室行政支援。為使員工得益，我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅、津貼及多項退休福利計劃。所有員工已按照適用法律及法規參與強制性公積金計劃。

企業社會責任

酒店管理人為信託集團的酒店制訂了企業社會責任計劃CONNECT，涵蓋四個關鍵的可持續性價值：管治、環保、社區及員工。CONNECT構成解決與酒店業務息息相關的企業責任問題的框架。

在營運方面融入了對環境保護的承諾。香港康得思酒店及香港朗廷酒店均獲得EarthCheck白金級認證；香港逸東酒店獲得EarthCheck金級認證；香港康得思酒店更獲得ISO 14001認證。

此外，各間酒店已超過十年獲嘉許為「商界展關懷」企業，並一直透過各項僱員社區服務、捐款、探訪、免費或實物贊助及持續合作夥伴計劃與本地社區夥伴合作。於2020年首六個月內，酒店的同事們參與社區服務及義工活動合共約245.5小時。

僱員是每間成功機構的最重要資產。酒店管理人及該等酒店非常重視其對員工健康及安全的責任，並定期為員工提供各種職業健康及安全培訓。該等酒店承諾為員工提供適當的職業及培訓機會，於2020年上半年，該等酒店每位員工接受培訓的平均時數約為9.5小時。

權益披露

董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2020年6月30日，託管人一經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會託管人一經理、本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），及根據標準守則須知會託管人一經理、本公司及聯交所之權益及淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合 訂單位之百分比 ⁽³⁾
羅嘉瑞	1,419,057,333 ⁽¹⁾	66.14
Brett Stephen Butcher	675,000 ⁽²⁾	0.03

附註：

(1) 該1,419,057,333個股份合訂單位包括：

- (i) 8,073,500個股份合訂單位(0.38%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 1,364,823,833個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (1,293,313,833個股份合訂單位，60.28%)、Fine Noble Limited (58,596,500個股份合訂單位，2.73%)、Great Eagle Nichemusic Limited (5,965,000個股份合訂單位，0.28%)及鷹君有限公司(6,948,500個股份合訂單位，0.32%)間接持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於第29頁內；
- (iii) 2,060,000個股份合訂單位(0.10%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的2間公司持有。彼亦為該等公司之董事；及
- (iv) 44,100,000個股份合訂單位(2.06%)由一項慈善信託所持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該675,000個股份合訂單位由Brett Stephen Butcher先生與其配偶共同持有。

(3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2020年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,145,487,833個計算。

權益披露

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2020年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的63.61%權益，為本信託及本公司的相聯法團。於2020年6月30日，託管人－經理及本公司之董事於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	持有普通股股份／ 相關股份總數	佔已發行股 本之百分比 ⁽⁴⁾
羅嘉瑞	453,549,904 ⁽¹⁾	63.00
羅俊謙	1,014,000 ⁽²⁾	0.14
Brett Stephen Butcher	483,433 ⁽³⁾	0.07

附註：

(1) 該等權益包括：

- (i) 57,290,775股股份(7.96%)及2,066,000份購股期權(0.29%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 88,813,415股股份(12.34%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事；
- (iii) 242,156,015股股份(33.64%)由一項酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的酌情受益人之一；及
- (iv) 63,223,699股股份(8.78%)由一項酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的成立人。

(2) 該權益包括26,000股股份及988,000份購股期權由羅俊謙先生本人持有。

(3) 該權益包括52,000股股份及400,000份購股期權由Brett Stephen Butcher先生本人持有及31,433股股份由Brett Stephen Butcher先生與其配偶共同持有。

(4) 該百分比乃根據鷹君於2020年6月30日之已發行股份總數719,920,112股計算。

權益披露

冠君產業信託 (「冠君產業信託」)

冠君產業信託計入為鷹君(本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2020年6月30日，鷹君擁有冠君產業信託的66.64%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人—經理及本公司之董事於2020年6月30日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽²⁾
羅嘉瑞	3,950,433,911 ⁽¹⁾	67.08

附註：

(1) 該3,950,433,911個基金單位包括：

- (i) 3,592,007個基金單位(0.06%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 3,922,495,567 個基金單位(66.61%)及1,972,727個相關基金單位(0.03%)由鷹君間接持有，而羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益已載列於上文第29頁內；
- (iii) 3,258,610 個基金單位(0.06%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事；及
- (iv) 19,115,000個基金單位(0.32%)由一項慈善信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2020年6月30日之已發行基金單位總數5,888,833,523 個計算。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，託管人—經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

權益披露

主要股份合訂單位持有人的權益

於2020年6月30日，下列為於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有權益或淡倉之人士（託管人－經理及本公司董事或行政總裁除外），其擁有本信託及本公司的已發行股份合訂單位5%或以上之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

名稱	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	Percentage of Issued SSUs ⁽³⁾
鷹君集團有限公司	1,364,823,833 ⁽¹⁾	63.61
LHIL Assets Holdings Limited	1,293,313,833	60.28
HSBC International Trustee Limited	1,329,235,439 ⁽²⁾	61.95

附註：

- (1) 該1,364,823,833個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
 - (i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
 - (ii) 58,596,500個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；
 - (iii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - (iv) 6,948,500個股份合訂單位由鷹君有限公司持有。
- (2) 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2018年10月19日）而作出披露。於2020年6月30日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.64%的權益。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2020年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,145,487,833個計算。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，並無任何人士（託管人－經理及本公司董事除外，其權益詳情載於第28頁）於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向託管人－經理及本公司披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

財務資料

朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司

- 33 簡明綜合財務報表審閱報告
- 34 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 35 簡明綜合財務狀況表
- 36 簡明綜合權益變動表
- 37 簡明綜合現金流量表
- 38 簡明綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

- 61 簡明財務報表審閱報告
- 62 簡明損益及其他全面收益表
- 62 簡明財務狀況表
- 63 簡明權益變動表
- 64 簡明財務報表附註

信託及本公司之 簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人

(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；

朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第34至60頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)的簡明綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)的簡明綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之簡明綜合財務報表」)。如信託及 貴公司的簡明綜合財務報表附註1所述， 貴信託集團的簡明綜合財務報表及 貴公司集團的簡明綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司的簡明綜合財務報表包括 貴信託集團及公司集團於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表及 貴信託集團及公司集團截至該日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋註明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守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」(「香港會計準則第34號」)而編製。信託的託管人—經理及 貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向 閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士任何負責或承擔責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括向負責財務和會計事務之人士作出查詢及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

總結

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項令本行相信 貴信託及本公司之簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年8月7日

信託及本公司之 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	104,883	295,523
物業相關開支		(15,269)	(18,268)
物業收益淨額		89,614	277,255
其他收益		707	207
投資物業之公平值減少	13	(1,941,616)	(74,951)
衍生金融工具之公平值變動	14	(82,271)	(24,795)
信託及其他開支		(6,932)	(5,618)
融資成本	6	(92,592)	(100,278)
除稅前(虧損)溢利		(2,033,090)	71,820
所得稅開支	7	(3,986)	(34,278)
股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利 及全面(支出)收益總額	10	(2,037,076)	37,542
每股份合訂單位(虧損)盈利 基本及攤薄	11	(95港仙)	2港仙

信託及本公司之 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	4,394	1,383
投資物業	13	15,572,000	17,500,000
衍生金融工具	14	–	4,645
		15,576,394	17,506,028
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	15	6,767	22,144
衍生金融工具	14	–	8,142
銀行結餘		63,471	75,732
		70,238	106,018
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	16	37,549	56,843
衍生金融工具	14	20,408	–
一年內到期的有抵押銀行貸款	17	427,000	352,000
一年內到期的租賃負債		1,831	536
應付稅項		41,552	54,375
		528,340	463,754
流動負債淨額		(458,102)	(357,736)
總資產減流動負債		15,118,292	17,148,292
非流動負債			
衍生金融工具	14	58,720	9,644
一年後到期的有抵押銀行貸款	17	6,761,290	6,755,666
一年後到期的租賃負債		2,631	840
遞延稅項負債		396,166	392,355
		7,218,807	7,158,505
資產淨額		7,899,485	9,989,787
資本及儲備			
已發行股本／單位	18	2,145	2,136
儲備		7,897,340	9,987,651
權益總額		7,899,485	9,989,787

信託及本公司之 簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元 (附註c)	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	2,110	7,716,113	(11,562,543)	699	12,598,157	4,204,080	12,958,616
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	37,542	37,542
已付分派	-	(222,785)	-	-	-	-	(222,785)
確認以權益結算股份支付款項	-	-	-	146	-	-	146
發行股份合訂單位(附註18)	12	39,138	-	-	-	-	39,150
於2019年6月30日(未經審核)	2,122	7,532,466	(11,562,543)	845	12,598,157	4,241,622	12,812,669
於2020年1月1日	2,136	7,381,680	(11,562,543)	988	12,598,157	1,569,369	9,989,787
期間虧損及全面支出總額	-	-	-	-	-	(2,037,076)	(2,037,076)
已付分派	-	(72,946)	-	-	-	-	(72,946)
確認以權益結算股份支付款項	-	-	-	95	-	-	95
發行股份合訂單位(附註18)	9	19,616	-	-	-	-	19,625
於2020年6月30日(未經審核)	2,145	7,328,350	(11,562,543)	1,083	12,598,157	(467,707)	7,899,485

附註：

- (a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- (b) 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。
- (c) 物業重估儲備為物業、廠房及設備在轉換用途至投資物業時所產生的重估收益，即轉換當日投資物業公平值與其賬面值的差額。

信託及本公司之 簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	113,660	311,904
繳付利息	(89,663)	(90,526)
繳付香港利得稅	(12,998)	(5,959)
來自經營業務之現金淨額	10,999	215,419
投資業務		
添置投資物業	(24,370)	(33,136)
已收利息	—	57
出售物業、廠房及設備所得款項	—	5
投資業務所用現金淨額	(24,370)	(33,074)
融資活動		
已付分派	(72,946)	(222,785)
新借循環貸款	75,000	20,000
償還租賃負債	(944)	—
融資活動所得(所用)現金淨額	1,110	(202,785)
現金及現金等價物減少淨額	(12,261)	(20,440)
期初現金及現金等價物	75,732	86,881
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	63,471	66,441

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司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。

簡明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. 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2020年6月30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「信託集團」)的簡明綜合財務報表。本公司截至2020年6月30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」)的簡明綜合財務報表。

信託單位持有人擁有本公司普通股的實益權益，而於截至2020年6月30日止期間內，信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此，於信託集團的簡明綜合財務報表呈列的簡明綜合業績及財務狀況，與公司集團的簡明綜合財務報表相同，僅在股本披露上有差異。因此，託管人—經理及本公司董事(「董事」)認為，將信託集團及公司集團的簡明綜合財務報表一併呈列更為清晰，故將信託集團的簡明綜合財務報表與公司集團的簡明綜合財務報表相同的部分一併呈列，並稱為「信託及本公司之簡明綜合財務報表」。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

2. 呈列及編製基準 (續)

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司之簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定編製。

信託及本公司的簡明綜合財務報表以持續經營基準編製，是基於託管人一經理及董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量、可用而未動用達273,000,000港元之循環貸款額，及來自母公司的財政支持(包括不可撤回承諾承購之供股股份合訂單位，如本公司與信託在2020年7月16日的公告中較詳細的描述)後，集團將有充足資金來源完全履行其財務責任。

由於受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店(「該等酒店」)的營運表現顯著下滑。雖然集團仍然收到來自GE (LHIL) Lessee Limited(「總承租人」)的基本租金，該等酒店疲弱的表現已導致其合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)減少，繼而令集團收取的浮動租金下跌。此外，也對集團的投資物業的估值有負面的影響。因此，集團的簡明綜合經營業績、現金流量及投資物業公平值受到重大的影響。

3. 主要會計政策

除投資物業及衍生金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而產生的會計政策變動外，在截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已使用之會計政策及計算方法均與編製集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表的政策一致。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

3. 主要會計政策(續)

經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期期間，集團已首次應用經修訂的香港財務報告準則的概念框架參考及下列香港會計師公會頒布，並於2020年1月1日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

於本期間應用經修訂的香港財務報告準則的概念框架參考及經修訂之香港財務報告準則對集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自總承租人的租金收益(附註)		
基本租金	111,885	111,575
浮動租金	—	227,293
服務費支出	(7,964)	(44,053)
	103,921	294,815
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	962	708
	104,883	295,523

附註：包括在來自總承租人的租金收益內的服務費收益為7,964,000港元(截至2019年6月30日止六個月：44,053,000港元)，已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註22(a)闡述。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

5. 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

以下為於審閱期間內按三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

截至2020年6月30日止六個月

	香港 朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 康得思酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	分部總計 港幣千元 (未經審核)	對賬 港幣千元 (未經審核) (附註)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	39,680	48,499	24,668	112,847	(7,964)	104,883
分部業績	32,634	37,522	19,458	89,614	-	89,614
其他收益						707
投資物業之公平值減少						(1,941,616)
衍生金融工具之公平值變動						(82,271)
信託及其他開支						(6,932)
融資成本						(92,592)
除稅前虧損						(2,033,090)
所得稅開支						(3,986)
股份合訂單位持有人 應佔期間虧損						(2,037,076)

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至2019年6月30日止六個月

	香港 朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 康得思酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	分部總計 港幣千元 (未經審核)	對賬 港幣千元 (未經審核) (附註)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	124,748	158,695	56,133	339,576	(44,053)	295,523
分部業績	102,347	130,449	44,459	277,255	—	277,255
其他收益						207
投資物業之公平值減少						(74,951)
衍生金融工具之公平值變動						(24,795)
信託及其他開支						(5,618)
融資成本						(100,278)
除稅前溢利						71,820
所得稅開支						(34,278)
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利						37,542

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益7,964,000港元(截至2019年6月30日止六個月：44,053,000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)。

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5,645,000,000港元、6,790,000,000港元及3,137,000,000港元(2019年12月31日：分別為6,475,000,000港元、7,595,000,000港元及3,430,000,000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。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	81,163	90,362
利率掉期之利息淨額	5,367	474
貸款先付費攤銷	5,624	9,000
其他	438	442
	92,592	100,278

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	175	18,874
遞延稅項		
— 本期間	3,811	15,404
	3,986	34,278

香港利得稅按兩個期間的估計應課稅溢利的16.5%計算。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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期間(虧損)溢利，並作出調整以對銷有關期間已列入簡明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)。以下載列為計算本中期期間的可分派收入總額作出的調整：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利	(2,037,076)	37,542
調整：		
加：		
折舊	942	4
遞延稅項	3,811	15,404
非現金融資成本	5,702	9,000
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 (見附註19、22(a)及22(c))	6,665	35,026
衍生金融工具之公平值減少	82,271	24,795
投資物業之公平值減少	1,941,616	74,951
減：		
傢俱、裝置及設備儲備	(3,895)	(12,153)
可分派收入總額	36	184,569

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

9. 分派表

		截至6月30日止六個月 2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
中期分派期 (附註a)			
有關截至2020年6月30日止六個月之可分派收入總額 (截至2019年6月30日止六個月：有關截至 2019年6月30日止六個月之可分派收入總額)	8	36	184,569
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		—	100%
中期分派期的可分派收入		—	184,569
中期分派(附註c)		—	184,569
末期分派期 (附註a)			
有關截至2019年12月31日止財政年度之可分派收入總額 (截至2019年6月30日止六個月：有關截至2018年12月 31日止財政年度之可分派收入總額)		259,064	410,491
減：中期分派期的已付可分派收入(附註d)		(185,798)	(189,875)
末期分派期的可分派收入		73,266	220,616
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%	100%
末期分派期的可分派收入		73,266	220,616
末期分派(附註c)		73,266	220,616
每股份合訂單位的分派			
有關截至2020年6月30日止六個月之每股份合訂單位 中期分派(截至2019年6月30日止六個月：有關截至 2019年6月30日止六個月之 每股份合訂單位中期分派)(附註d)		—	8.7港仙
有關截至2019年12月31日止財政年度之每股份 合訂單位末期分派(截至2019年6月30日止六個月： 有關截至2018年12月31日止財政年度之 每股份合訂單位末期分派)(附註e)		3.4港仙	10.5港仙

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

9. 分派表(續)

附註：

- (a) 2020年中期分派以截止2020年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2019年末期分派以截止2019年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

2019年中期分派以截止2019年6月30日止六個月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%。由於業績惡化，已決定不會派發任何截至2020年6月30日止六個月之可分派收入總額。詳情載列於附註2。

截止2019年6月30日止六個月的可分派收入總額的100%已分派。

- (c) 於2019年12月31日後的末期分派，並未於2019年12月31日確認為負債。

於2019年6月30日後的中期分派，並未於2019年6月30日確認為負債。

- (d) **中期分派**

2019年每股份合訂單位的中期分派為8.7港仙，乃基於該期間的中期分派184,569,000港元及於2019年6月30日的2,121,762,141個股份合訂單位來計算。計及於2019年8月22日發行的13,844,354個股份合訂單位（以支付截止2019年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2019年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,135,606,495個。有關2019年中期分派期的分派總額185,798,000港元已於2019年9月27日付予股份合訂單位持有人。

- (e) **末期分派**

2019年每股份合訂單位的末期分派為3.4港仙，乃基於末期分派期的可分派收入73,266,000港元及於2019年12月31日的2,135,606,495個股份合訂單位來計算。計及於2020年2月26日發行的9,881,338個股份合訂單位（以支付截止2019年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2019年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,145,487,833個。有關2019年末期分派期的分派總額72,946,000港元已於2020年5月29日付予股份合訂單位持有人。

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。計及於2019年3月1日發行的12,046,202個股份合訂單位（以支付截止2018年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2018年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,121,762,141個。有關2018年末期分派期的分派總額222,785,000港元已於2019年6月5日付予股份合訂單位持有人。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

10. 股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利及全面(支出)收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經扣除(計入)下列各項後達致的期間 (虧損)溢利及全面(支出)收益總額：		
員工成本(包括董事酬金)	2,539	2,407
以股份支付款項支出(附註)	95	146
折舊	942	4
利息收益	—	(57)

附註：截至2020年6月30日止六個月，集團已確認一共95,000港元(截至2019年6月30日止六個月：146,000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。

11. 每股份合訂單位基本及攤薄(虧損)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(虧損)盈利乃基於下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)盈利		
就每股份合訂單位基本及攤薄(虧損)盈利而言 的期間(虧損)溢利	(2,037,076)	37,542

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千個	千個
	(未經審核)	(未經審核)
股份合訂單位數目		
就每股份合訂單位基本及攤薄(虧損)盈利而言 股份合訂單位的加權平均數	2,145,224	2,123,653

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

12. 物業、廠房及設備

在本中期期間，集團訂立租賃期為三年的新租賃協議。集團按要求每月支付定額款項。在租賃生效時，集團確認了3,953,000港元的使用權資產及3,953,000港元的租賃負債。

除此以外，截至2020年及2019年6月30日止六個月，並無添置物業、廠房及設備。

13. 投資物業

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期／年初	17,500,000	20,177,000
添置	13,616	111,441
於損益中確認公平值減少	(1,941,616)	(2,788,441)
於期／年末	15,572,000	17,500,000

集團投資物業於2020年6月30日之公平值為15,572,000,000港元（2019年12月31日：17,500,000,000港元），由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及市場法按估值進行比較，以達致投資物業估值。收益法是指該等酒店物業的折現現金流量分析是按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎，並經考慮到新型冠狀病毒(COVID-19)的影響而建立。這些假設決定該等酒店物業賺取利潤的能力，就此預測出一位明智而有效的經營者於十年投資期內的收益及支出模式，從而建立一個合理且可持續的按年稅前經營溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並用合適的折現率調整至折現值以反映期後的資本價值。市場法是按估值進行比較以對比相似物業於該期間／年度內實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致，這取決於因可變因素（包括位處的地方及評級等）及新型冠狀病毒(COVID-19)的影響而作出的適當調整。在該期間／年度內，估值技術沒有更改。

估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

14. 衍生金融工具

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產 利率掉期	—	4,645
流動資產 利率掉期	—	8,142
非流動負債 利率掉期	58,720	9,644
流動負債 利率掉期	20,408	—

為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與銀行簽定了利率掉期合約，為集團部份之借款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於期／年內沒有進行抵銷。

利率掉期之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
於2020年6月30日 6,700,000,000港元	2020年11月 至2023年12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	0.830%– 2.545%	每月
於2019年12月31日 4,000,000,000港元	2020年11月 至2022年6月	香港銀行同業拆息	1.035%– 2.545%	每月

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

15. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收總承租人款項	–	14,046
應收租金	14	15
遞延應收租金	197	223
其他應收賬款	–	69
按金及預付款項	6,556	7,791
	6,767	22,144

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：

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	14	14,061

於2019年12月31日，應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項14,046,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於2020年6月30日，並無未付款項。

按金及預付款項主要包括已付承建商有關酒店翻新的按金及預付差餉。於2019年12月31日，其他應收賬款為應收同系附屬公司款項69,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

16. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	14,631	20,212
已收按金	654	684
應付工程款項	7,943	18,697
應付利息	9,139	12,272
應計款項及其他應付款項	5,182	4,978
	37,549	56,843

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	11,094	10,481
3個月以上及6個月內	3,537	9,731
	14,631	20,212

於2020年6月30日，貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項14,631,000港元（2019年12月31日：20,212,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2019年12月31日，包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司款項177,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2020年6月30日，包括在應計款項及其他應付款項內，應付同系附屬公司款項72,000港元（2019年12月31日：21,000港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

17. 有抵押銀行貸款

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	6,800,000	6,800,000
有抵押循環貸款	427,000	352,000
貸款先付費	(38,710)	(44,334)
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	7,188,290 (427,000)	7,107,666 (352,000)
於一年後到期之款項	6,761,290	6,755,666

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	427,000	352,000
兩年以上但不超過五年	6,761,290	6,755,666
	7,188,290	7,107,666

6,800,000,000港元(2019年12月31日：6,800,000,000港元)的有抵押定期貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.83%(2019年12月31日：按香港銀行同業拆息加0.83%)的年利率計息，並於2023年(2019年12月31日：2023年)到期日一筆過償還。427,000,000港元(2019年12月31日：352,000,000港元)的有抵押循環貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.83%(2019年12月31日：按香港銀行同業拆息加0.83%)的年利率計息，並於2020年(2019年12月31日：2020年)償還。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 已發行股本／單位

	股份／ 單位數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
法定：		
本公司每股面值0.0005港元的普通股 於2019年1月1日，2019年12月31日及2020年6月30日	5,000,000,000	2,500,000
本公司每股面值0.0005港元的優先股 於2019年1月1日，2019年12月31日及2020年6月30日	5,000,000,000	2,500,000

已發行單位／已發行股本已繳足：

股份合訂單位

根據信託契約及本公司組織章程細則，本公司普通股及優先股的數目在任何時間都必須要相等，並必須等同於股份合訂單位的數目。因此，股份合訂單位數目的變動等同本公司普通股及優先股的變動如下表所列。

	股份／單位數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於2019年1月1日	2,109,715,939	1,054,858
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	12,046,202	6,023
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	13,844,354	6,922
於2019年12月31日	2,135,606,495	1,067,803
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,881,338	4,941
於2020年6月30日	2,145,487,833	1,072,744
每股面值0.0005港元的優先股(附註c)		
於2019年1月1日	2,109,715,939	1,054,858
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	12,046,202	6,023
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	13,844,354	6,922
於2019年12月31日	2,135,606,495	1,067,803
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,881,338	4,941
於2020年6月30日	2,145,487,833	1,072,744

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 已發行股本／單位 (續)

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
已發行股本／單位	2,145	2,136

附註：

- (a) 本公司全部已發行的普通股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）持有。
- (b) 於期內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費及許可費的詳情如下（附註19及22(c)）：

發行日期	有關期間	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2019年3月1日	2018年7月1日至2018年12月31日	3,250	39,150	12,046,202
2019年8月22日	2019年1月1日至2019年6月30日	2,530	35,026	13,844,354
2020年2月26日	2019年7月1日至2019年12月31日	1,986	19,625	9,881,338

- (c) 本公司已發行的優先股是股份合訂單位的組成部分，並不賦予獲取股息、分派或其他來自本公司的支付款項之權利，除非本公司清盤或信託被終止，在此情況下本公司優先股會於終止時按面值被贖回。

19. 主要非現金交易

截至2020年6月30日止六個月，應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為6,665,000港元（截至2019年6月30日止六個月：35,026,000港元）（附註22(c)），將於報告期末後以股份合訂單位支付。

20. 承擔

於2020年6月30日，集團因投資物業產生之未於該等簡明綜合財務報表內撥備之經核准資本開支達2,864,000港元（2019年12月31日：4,330,000港元），其中已就979,000港元（2019年12月31日：2,495,000港元）訂約。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

21. 經營租賃承擔

集團作為出租人

按租賃最低應收租賃付款額如下：

	於 2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	225,000	225,000
在第三年	225,000	225,000
在第四年	112,500	225,000
	787,500	900,000
與其他租客		
一年內	1,559	1,594
在第二年	1,087	1,288
在第三年	1,202	1,173
在第四年	846	1,206
在第五年	—	247
	4,694	5,508

有關香港逸東酒店的零售店舖，租約商訂年期為三至五年，並設固定月租。就總租賃協議（見附註22(a)），酒店租約商訂由上市日起計為期十四年。由租約生效日至2019年12月31日（「首期間」），設固定每年基本租金及浮動租金（按未扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計經營毛利的70%計算）。由2020年1月1日至2023年12月31日（「第二期間」）及由2024年1月1日至租約到期日（「第三期間」），租約將由獨立物業估值師釐訂的市值租金商訂。於2019年已釐訂第二期間的固定每年基本租金會維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金會一樣以首期間的基準計算。由於第二期間之浮動租金未能於簡明綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括第二期間之基本租金。

此外，第三期間之租金將於各期間開始前由獨立物業估值師釐訂，並有待信託及本公司的單位持有人批准，故未能於簡明綜合財務報表批准日釐定。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 關連及有關連人士之披露

除在附註9, 15, 16, 19及21所披露者外，集團在期內有下述重大之關連及有關連人士交易。所有下述有關連人士為鷹君集團有限公司（信託及本公司的最終控股公司）的附屬公司，而本公司董事羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司主要股東、主席兼董事總經理。該等交易乃於集團一般業務過程中按訂約各方互相同意之條款進行。以下主要交易亦為關連交易及以下有關連人士亦為集團的關連人士（定義見上市規則第14A章）。

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
租金收益			
總承租人	(a)	111,885	338,868
管理費收益			
鷹君酒店資產管理有限公司	(b)	598	—
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(c)	6,665	35,026
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(d)	1,299	9,027
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(e)	1,435	1,408
租金開支			
智景投資有限公司	(f)	—	16
滿億有限公司	(g)	—	341
添置使用權資產／增加租賃負債			
滿億有限公司	(g)	3,953	—
租賃負債的利息支出			
滿億有限公司	(g)	78	—
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	33	113
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	480	480
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(j)	—	101

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收益以抵銷7,964,000港元（截至2019年6月30日止六個月：44,053,000港元）之服務費（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）前的金額呈列。每年225百萬港元的基本租金乃按截至2020年6月30日止六個月期間所佔的比例收取。應付浮動租金為該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利的70%。當出現該等酒店未扣除全球市場推廣費用前的合計經營虧損時，將沒有應付浮動租金。

該等酒店之合計經營（虧損）毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
扣除全球市場推廣費用前的該等酒店合計經營（虧損）毛利	(38,566)	324,704
按此70%計算之浮動租金（扣除服務費前）	—	227,293
基本租金	111,885	111,575
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	962	708
集團之分部收入	112,847	339,576
減：		
服務費		
— 酒店管理費（即基本費用及獎勵費用）	(4,068)	(26,924)
— 許可費	(2,597)	(8,102)
— 全球市場推廣費用	(1,299)	(9,027)
物業稅、差餉及保險	(14,105)	(15,296)
其他扣減項目	(1,164)	(2,972)
集團的分部溢利	89,614	277,255

- (b) 管理費收益乃向鷹君酒店資產管理有限公司以其所分佔行政成本收取。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (c) 根據酒店管理協議，朗廷酒店國際有限公司有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)有關酒店總收入1%的許可費(根據商標許可協議所應付者)及(iii)有關酒店經調整經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用及許可費的經營毛利)5%的獎勵費用。作為服務費一部份之酒店管理費及許可費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。酒店管理費及許可費將以股份合訂單位償付(附註18及19)。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	259,670	810,204
(B) 經調整有關酒店的合計經營毛利	3,469	295,422
(i) 基本費用(A x 1.5%)	3,895	12,153
(ii) 許可費(A x 1%)	2,597	8,102
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	173	14,771
總費用	6,665	35,026

- (d) 全球市場推廣費用應付額乃按集中服務費用及市場推廣協議項下有關酒店總客房收入(即\$64,920,000港元(截至2019年6月30日止六個月：451,330,000港元))的2%固定百分比計算。作為服務費一部份之全球市場推廣費用已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (e) 應付年度管理服務費乃根據鷹君物業管理有限公司編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予鷹君物業管理有限公司的酬金以及香港康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (f) 該租金由智景投資有限公司收取，以租用逸東軒作為周年大會之場地。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司，以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室至2020年1月11日。在2020年1月12日，集團訂立新租賃以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3001室的辦公室。添置使用權資產及租賃負債及租賃負債的利息支出於本期間確認。於2020年6月30日，應付滿億有限公司的租賃負債為3,352,000港元。
- (h) 租賃代理費用乃香港逸東酒店的零售店舖每月應收租金的4%加上相等於就新租有關零售店舖所產生之一個月租金收益金額。
- (i) 該費用按成本分佔基準收費，並根據鷹君有限公司的相關人員在集團業務上所花時間以及相關分佔行政成本分配予集團。
- (j) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及／或其聯繫公司與集團磋商而釐定。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 關連及有關連人士之披露 (續)

於兩個期間內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,641	1,794
離職後福利	9	5
	1,650	1,799

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

23. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量之集團金融資產及金融負債之公平值

集團一些金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融工具之公平值的資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，同時亦顯示其公平值級別(按公平值計量所輸入之數據的可觀測度所劃分之級別(第1至3級))。

- 第1級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報(未調整)價格得出；
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債之估值技術得出。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

23. 金融工具的公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之集團金融資產及金融負債之公平值(續)

	公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	於2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
金融資產(負債)				
利率掉期 分類為非流動	(58,720)	4,645 (9,644)	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。
利率掉期 分類為流動	(20,408)	8,142	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。

於本期間／上年度內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

託管人－經理及董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值(根據折現現金流量分析，按公認定價模式來釐定)相若。

24. 報告期末後之事項

在2020年7月16日，集團公布一項以供股方式(按每持有兩個股份合訂單位獲發一個認購價為每個單位0.95港元的股份合訂單位的基準)籌集最多約1,019百萬港元的建議交易。

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第62至65頁的朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2020年6月30日的簡明財務狀況表及截至2020年6月30日止六個月的相關簡明損益及其他全面收益表及簡明權益變動表，以及若干解釋註明。根據 貴公司與朗廷酒店投資有限公司於2013年5月8日訂立構成朗廷酒店投資的信託契約(「信託契約」)， 貴公司須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守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」(「香港會計準則第34號」)而編製。 貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向 閣下呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明財務報表包括向負責財務和會計事務之人士作出查詢及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

總結

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項令本行相信簡明財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2020年8月7日

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 港元 (未經審核)	2019年 港元 (未經審核)
收入		—	—
行政開支		(10,357)	(11,957)
減：同系附屬公司承擔的金額		10,357	11,957
除稅前損益		—	—
所得稅	4	—	—
期間損益及其他全面收益／支出		—	—

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	於 2020年 6月30日 港元 (未經審核)	於 2019年 12月31日 港元 (經審核)
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	5	1	1
權益總額		1	1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

股本 港元	
於2019年1月1日（經審核），2019年6月30日（未經審核）， 2020年1月1日（經審核）及2020年6月30日（未經審核）	1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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）。本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（「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。

簡明財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

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，本公司於期內並無任何現金交易，因此並沒有呈列簡明現金流量表。

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16的適用披露規定，以及香港會計師公會（「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。

於本簡明財務報表所載，以作為比較資料之有關截至2019年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於本公司為一間私人公司，本公司不需向公司註冊處處長呈交其財務報表，因此本公司沒有呈交。

本公司核數師已就該等簡明財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不對其報告出具保留意見之情況下，以強調的方式提請使用者注意的任何事項；及並無載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

3. 主要會計政策

簡明財務報表已按歷史成本基準編製。

在截至2020年6月30日止六個月的簡明財務報表已使用之會計政策及計算方法均與編製本公司截至2019年12月31日止年度之年度財務報表的政策一致。

在本中期期間，本公司首次應用由香港會計師公會所頒佈於本中期期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

於本中期期間採納之經修訂之香港財務報告準則對此簡明財務報表所呈報的金額及／或所載之披露並無重大影響。

4. 所得稅

本公司於兩個期間並無可應課稅溢利，故並無於簡明財務報表內就香港利得稅計算撥備。

5. 股本

	於2020年6月30日 (未經審核)		於2020年12月31日 (經審核)	
	普通股數目	面值 港元	普通股數目	面值 港元
沒有面值的普通股				
已發行及繳足：				
承上年度結存及餘額轉至下年度	1	1	1	1

6. 有關連人士之披露

與一間同系附屬公司的交易已於簡明損益及其他全面收益表中披露。

本公司所有主要管理人員均為董事。由於董事的委任信中的條款已定明，本公司的董事不會獲得任何酬金，因此本公司沒有支付或應付的董事酬金。

詞彙

於本中期報告內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義
「董事會」	託管人一經理的董事會及／或本公司的董事會
「證券交易守則」	託管人一經理及本公司所採納之董事及有關僱員進行證券交易之守則
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司董事會」	本公司的董事會
「企業管治守則」	上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於2020年6月30日持有63.61%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契據
「本集團」	本公司及其附屬公司

詞彙

詞彙	釋義
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「股份合訂單位持有人」	本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店；「酒店」指彼等任何之一
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」
「登記冊」	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
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入

詞彙

詞彙	釋義
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	<p>股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣：</p> <p>(a) 於本信託中的一個單位；</p> <p>(b) 與本信託單位掛鈎並且由託管人－經理持有的一股明確識別的本公司普通股中的實益權益；及</p> <p>(c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股</p>
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託及經2016年4月22日首份補充契約修訂的信託契約
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司(以其作為本信託的託管人－經理的身份)，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會
「估值師或威格斯」	根據總租賃協議，本公司委任獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司



Langham Hospitality Investments 朗廷酒店投資

(as constituted pursuant to a deed of trust on 8 May 2013 under the laws of Hong Kong, the trustee of which is LHIL Manager Limited)
(根據香港法律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)

&

Langham Hospitality Investments Limited 朗廷酒店投資有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Suite 3001, 30th Floor, Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
Tel: 2186 2500 Fax: 2186 9867

香港灣仔港灣道 23 號
鷹君中心 30 樓 3001 室
電話：2186 2500 傳真：2186 9867

www.langhamhospitality.com

