



LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

INTERIM REPORT 2014
2014 年中期報告

Stock Code 股份代號 : 1270

朗廷酒店投資

企業背景

朗廷酒店投資主要是為了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；
- 香港朗豪酒店；及
- 香港逸東酒店。

根據香港旅遊發展局分類，朗廷酒店與朗豪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



02

公司資料

04

分派通知及重要日期

05

財務摘要

06

管理層討論與分析

17

財務回顧

19

管治及循規

32

權益披露

35

財務資料

73

釋義



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)

上市

信託及公司的股份合訂單位於聯交所上市

託管人－經理

朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託的託管人－經理)

董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅寶璘

執行董事

葉毓強(行政總裁)

獨立非執行董事

林夏如

蘇耀華

黃桂林

託管人－經理及公司之審核委員會

黃桂林(主席)

林夏如

蘇耀華

公司之薪酬委員會

蘇耀華(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

羅寶璘

蘇耀華

黃桂林

公司秘書

黃美玲

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

孖士打律師行

合規顧問

國泰君安融資有限公司

主要往來銀行

花旗銀行

德意志銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行

公司之註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心27樓2702室

電話：(852) 2186 2500

傳真：(852) 2186 9867

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

股份合訂單位登記處及 股份過戶登記處香港分處

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

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.langhamhospitality.com

股份代號

1270

分派通知及重要日期

中期分派

本公司董事會及託管人－經理董事會已通過宣派截至2014年6月30日止六個月之中期分派每股份合訂單位14.6港仙，分派將於2014年10月7日派發予於2014年9月18日名列股份合訂單位持有人登記冊上的股份合訂單位持有人，惟LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄的分派放棄單位數目除外。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及股東名冊香港分冊、以及實益權益登記冊將由2014年9月15日(星期一)至2014年9月18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。

為確保獲派2014年中期分派，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2014年9月12日(星期五)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

重要日期

2014年中期業績公布	:	2014年8月7日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記	:	2014年9月15日至2014年9月18日 (包括首尾兩天在內)
2014年中期分派記錄日期	:	2014年9月18日
派發2014年中期分派每股份合訂單位14.6港仙	:	2014年10月7日

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)

	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
總租金收入	368.3	55.8
淨物業收入	305.3	46.2
股份合訂單位持有人應佔溢利	192.3	(6.6)
可供分派收入	272.6	39.1
每股份合訂單位分派(放棄分派前)	13.5港仙	2港仙
每股份合訂單位分派(放棄分派後)	14.6港仙	2.1港仙

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
酒店組合總值	16,719	16,696
每股份合訂單位的資產淨值	5.24港元	5.33港元
淨負債比率	38.8%	38.7%

管理層討論與分析

概覽

與去年較為波動的資本市場相比，香港酒店行業於2014年上半年所面對的宏觀經濟狀況相對穩定。因此，與去年同期平穩至下跌的表現相比，香港高價酒店的可出租客房平均收入於本年度上半年錄得增長。於2014年上半年，信託集團所有三間酒店的可出租客房平均收入均繼續錄得按年增長，為股份合訂單位持有人帶來穩定的分派收入。

於上半年期間，兩間甲級高價酒店（被視為五星級酒店）—香港朗廷酒店及香港朗豪酒店—之可出租客房平均收入之增長平均達5.9%，表現略優於其甲級高價酒店市場於上半年錄得之按年增幅5.8%。香港逸東酒店之可出租客房平均收入之增幅為4.2%，表現略遜於其乙級高價酒店市場（被視為四星級酒店）於同期錄得之按年增幅6.6%。然而，值得注意的是，由於去年下半年翻新工程完成後，香港逸東酒店之可出租客房增加，故此上半年的客房收入錄得10.2%之增幅。

截至2014年6月30日止上半年期間，信託集團純利達192.3百萬港元，當中包括投資物業公平值變動之收益3.9百萬港元。

撇除投資物業公平值之變動，純利為188.4百萬港元。可供分派收入（就非現金項目（包括投資物業公平值之變動）作出調整）達272.6百萬港元。未計及鷹君集團放棄的分派前，每股份合訂單位分派為13.5港仙；計及放棄的分派後，每股份合訂單位分派為14.6港仙。

於2014年6月30日，信託集團的酒店物業組合估值為16,719百萬港元，而銀行貸款則為6,800百萬港元。信託集團的資產淨值為10,554百萬港元或每股份合訂單位5.24港元，較2013年12月底每股份合訂單位5.33港元為低。每股份合訂單位資產淨值減少乃由於增發了股份合訂單位以支付酒店管理費用及許可費。於2014年6月30日，信託集團的淨負債比率維持於38.8%的健康水平，並維持充足利息抵還率約5倍。直至2016年5月前，信託集團並無融資需求。

為進一步優化營運表現及盈利能力，所有三間酒店已推行一系列資產增值計劃，計劃將從首次公開發售期間籌集所得的資金撥付。事實上，香港朗廷酒店約100間客房已於2014年6月中開始進行第一期翻新工程，預期於2014年9月完工。經翻新的客房將於第四季的傳統旺季出租，預期房租將會有所上調。

「與去年相比，香港酒店行業 於2014年上半年所面對的 宏觀經濟狀況相對穩定」

香港朗豪酒店及香港逸東酒店預計於2015年展開大型翻新工程。有關翻新項目預期可於短期內提升該等酒店的表現。為促進自然增長，我們的其中一項策略是透過配置資產增值開支，持續提升酒店組合的營運表現，從而穩步增加股份合訂單位持有人的分派，以及提升該等酒店的潛在價值。

除了上述的資產增值措施外，我們將會考慮進行收購，作為實現信託集團增長的可行策略。儘管本公司目前提供的回報率為實現收購設置很高的門檻，我們的管理層一直評估新的投資機會，務求為本公司物色合適的收購項目。

最後，董事會在此感謝Katherine Benson女士對信託集團作出的貢獻。Benson女士已重回集團母公司擔任副總裁，負責鷹君於美國的酒店組合。與此同時，董事會在此

歡迎葉毓強先生加入信託集團擔任行政總裁。葉先生對債務及股本市場的深入認識以及其於房地產及酒店市場的經驗將對信託集團有很大裨益。

經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予總承租人(鷹君的間接全資附屬公司)，信託集團所收取之租金由經協定之固定基本租金(每年225百萬港元，按比例計算)及可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算)組成。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。除獲總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租賃予獨立第三方的零售舖位直接收取租金收入。

管理層討論與分析

截至2014年6月30日止六個月，信託集團的總租金收入為368.3百萬港元，其中基本租金收入為111.6百萬港元、可更改租金收入為254.2百萬港元、以及來自香港逸東酒店

零售舖位的租金收入為2.5百萬港元。須注意的是可更改租金收入(與該等酒店的業績掛鈎)佔信託集團於期內所收取總租金收入的69%。

	(百萬港元)	
	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
可更改租金收入(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)	254.2	35.7
基本租金收入(每年225百萬港元，按比例計算)	111.6	19.7
來自香港逸東酒店零售舖位的租金收入	2.5	0.4
信託集團的總租金收入	368.3	55.8

由於信託集團主要擁有及出租該等酒店以收取租金收入，信託集團產生的經營開支主要為服務費及酒店物業相關開支。服務費包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用。酒店管理費用為28.9百萬港元，佔服務費當中的最大

份額。須注意的是截至2017年年底，於計算可供分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付，而酒店管理費用及許可費則以股份合訂單位形式支付。此後，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。

	(百萬港元)	
	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
酒店管理費用(以按該等酒店總收入的1.5%計算的基本費用及按該等酒店的經調整經營毛利的5%計算的獎勵費用組成)	28.9	4.2
許可費(該等酒店總收入的1%)	8.2	1.3
全球市場推廣費用(該等酒店總房租收入的2%)	9.5	1.4
總服務費	46.6	6.9

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及物業稅及差餉。物業稅及差餉為酒店物業相關開支的主要部分，與2014年第一季相比，有關開支於2014年第二季有所增加。

應付物業稅及差餉的增幅與酒店物業自2014年4月1日起的重新評估應課稅差餉租值增幅相符。於2014年首六個月，由信託集團承擔的樓宇管理費、保險費及其他酒店物業相關開支達16.4百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
總租金收入	368.3	55.8
酒店物業相關開支	(16.4)	(2.7)
服務費	(46.6)	(6.9)
淨物業收入	305.3	46.2

融資成本是信託集團的最大單一支出項目，於2014年首六個月為64.8百萬港元。於該期間產生的融資成本包括 i) 貸款先付費用的攤銷，此乃固定款項及非現金項目；及 ii) 於該期間應付的利息開支。利息開支乃按香港銀行同業拆息加120基點的息差計算。於2014年首六個月，利息開支乃按一個月香港銀行同業拆息計算，該息率於期內一直維持低水平。

於2013年，資產增值工程仍處於設計階段，信託集團將其大部分閒置現金轉換為高息人民幣存款。因此，於2014年首六個月所賺取的9.8百萬港元利息收入大部分來

自信託集團的人民幣存款。於上半年期間，人民幣存款利率平均超過年利率3%，較港元存款利率高2個百分點。儘管2014年首六個月人民幣毫無預兆地貶值2.4%，因而導致2014年中期業績錄得13.8百萬港元匯兌虧損，但部分匯兌虧損的負面影響已被信託集團人民幣存款所賺取的累計利息收入所抵銷。須注意的是，於期內未變現的匯兌虧損為非現金項目，不會影響可供分派收入。

管理層討論與分析

自2014年6月起，人民幣兌港元之匯價穩步上揚，而若干資產增值工程亦已展開。踏入2014年第四季，預計部分人民幣存款將會逐步轉換為港元，以為資產增值工程提供資金。

為數3.9百萬港元的投資物業公平值變動收益已計入2014年中期業績，該收益為非現金項目，並將於計算可供分派收入時被扣除。信託集團於2014年首六個月的所得稅開支為42.8百萬港元，而股份合訂單位持有人應佔溢利達192.3百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
淨物業收入	305.3	46.2
其他收入(利息收入)	9.8	0.2
匯兌虧損淨額	(13.8)	–
投資物業公平值變動的收益	3.9	–
融資成本	(64.8)	(11.4)
信託及其他開支	(5.3)	(35.9)
除稅前溢利	235.1	(0.9)
所得稅開支	(42.8)	(5.7)
股份合訂單位持有人應佔溢利	192.3	(6.6)

在計算信託集團的可供分派收入時，若干非現金項目已加回溢利中。此等項目包括以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費、貸款先付費用的攤銷、人民幣存款的匯兌虧損及遞延稅項。此外，還有兩項扣減調整，分別為

i) 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；及ii) 投資物業公平值變動的收益。整體而言，信託集團的可供分派收入為272.6百萬港元。

	(百萬港元)	
	2014年上半年	2013年上半年 (5月30日至6月30日)
股份合訂單位持有人應佔溢利	192.3	(6.6)
調整：		
加：		
酒店管理費用(以股份合訂單位形式支付的基本費用及獎勵費用)	28.9	4.2
許可費	8.2	1.3
貸款先付費用的攤銷，即非現金支出	17.0	3.0
上市開支	-	34.7
遞延稅項	28.5	4.4
非現金匯兌虧損淨額	13.8	-
減：		
投資物業公平值變動	(3.9)	-
傢俱、裝置及設備儲備的現金注資	(12.2)	(1.9)
可供分派收入	272.6	39.1

須注意的是信託集團的母公司鷹君集團已同意於2014年的財政年度就所持有的150百萬個股份合訂單位(相等於2014年6月30日信託集團已發行股份合訂單位約7.5%)放棄收取應付分派的權利。分派放棄單位數目將於2015及

2016年的財政年度減少至100百萬個股份合訂單位，以及於2017年的財政年度減少至50百萬個股份合訂單位，而鷹君集團持有的所有股份合訂單位將於2018年起享有收取應付分派的權利。

管理層討論與分析

由於在首次公開發售時發行額外股份合訂單位(大部分所籌得的額外盈餘已預留作為三間酒店資產增值工程的資金)，放棄分派可減低對信託集團回報率的攤薄影響。

截至2014年6月30日止首六個月，每股份合訂單位分派為13.5港仙(未計及放棄分派的影響前)；於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為14.6港仙。

於2014年6月30日，淨負債約為6,093百萬港元，當中包括6,800百萬港元的債務及707百萬港元的現金以抵銷部分債務。

為撥付收購酒店物業資金而提取的債務將於2016年5月29日到期。於2014年6月30日，信託集團的淨負債比率為38.8%及利息抵還率約為5倍。在707百萬港元的現金結餘當中，大部分乃首次公開發售籌集所得，並按計劃用於撥付三間酒店的資產增值工程的資金。

酒店表現

雖然2013年上半年的財務表現涵蓋由上市日期至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月止六個月期間的數據。有關比較以六個月的期間為基準，以減少因季節性因素而產生的偏差，從而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)	
	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年
香港朗廷酒店	485	495	88.0%	85.4%	2,291	2,254	2,017	1,924
按年增長			+2.6百分點		+1.7%		+4.9%	
香港朗豪酒店	650	652	92.5%	87.7%	1,871	1,846	1,731	1,619
按年增長			+4.8百分點		+1.4%		+7.0%	
香港逸東酒店	465	440	95.7%	93.3%	1,178	1,159	1,127	1,082
按年增長			+2.4百分點		+1.7%		+4.2%	
酒店平均數	533	529	92.1%	88.5%	1,784	1,768	1,643	1,565
按年增長			+3.6百分點		+0.9%		+5.0%	

	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2013年 上半年
香港酒店市場						
甲級高價酒店	86.0%	84.0%	2,446	2,368	2,104	1,989
按年增長	+2.0百分點		+3.3%		+5.8%	
乙級高價酒店	91.0%	88.0%	1,204	1,168	1,096	1,028
按年增長	+3.0百分點		+3.1%		+6.6%	

於2014年首六個月，酒店組合的可出租客房平均收入為1,643港元，按年增長5.0%。可出租客房平均收入增加乃受惠於入住率增長3.6個百分點至92.1%及平均每日房租增加0.9%至1,784港元。於2014年首六個月，客房收入佔三間酒店總收入的58%。

兩間甲級高價酒店—香港朗廷酒店及香港朗豪酒店—的可出租客房平均收入增長平均為5.9%，表現優於其甲級高價酒店市場。此外，兩間酒店維持超過90%的平均入住率，相比市場的平均入住率86%為高。然而，由於香港逸東酒店2014年上半年的可供應客房數目較往年同期為

多，按可出租客房平均收入增長計算，香港逸東酒店的表現較其乙級高價酒店市場落後。然而，香港逸東酒店的入住率達95.7%，而其酒店市場的入住率則為91%。

與去年首六個月相比，來自餐飲(「餐飲」)的收入按年增長3.6%。倘香港朗廷酒店的餐飲收入並無輕微下跌，餐飲收入的增長則會更高。於2014年首六個月，餐飲收入佔三間酒店總收入的39%。

於2014年首六個月，酒店組合的經調整營運毛利增長較該等酒店的可出租客房平均收入增長為低，主要由於餐飲部溢利的增長較預期緩慢所致。

管理層討論與分析

收入明細 (百萬港元)	香港朗廷酒店	香港朗豪酒店	香港逸東酒店	總計
客房	177.1	203.7	94.9	475.7
餐飲	104.4	142.2	75.2	321.8
其他	7.1	9.9	1.6	18.6
總收入	288.6	355.8	171.7	816.1

當分析2014年首六個月的收入明細時，有跡象顯示於期內長途及企業旅客對客房的需求仍然疲弱。就旅客來源地而言，我們的傳統核心市場，例如澳洲、美洲及歐洲（繼中國內地之後，酒店組合的三大單一訪港旅客市場）的訪港旅客數目於2014年上半年按年計維持平穩至輕微下跌。然而，訪港旅客按年下滑的幅度已較去年同期的跌幅有所放緩。

酒店管理人決定繼續增加中國內地休閒旅客的份額，該份額於2014年首六個月仍在增長，從而抵銷傳統核心市場的疲弱狀況。根據旅發局數據所顯示，中國內地留宿旅客人數按年增長13.7%，而信託集團酒店組合的中國內地訪港旅客按年增加17.8%。由於我們轉向接待更多中國內地的訪港旅客，該市場佔我們按地區明細劃分的訪港旅客總數的29.9%。

	信託集團的 酒店組合	訪港留宿 旅客
中國內地訪港旅客的按年增長	+17.8%	+13.7%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	29.9%	65.7%

個別酒店的表現

香港朗廷酒店接待的中國內地個人訪港旅客人數增加，按年增長16.0%，抵銷了其他市場的下降需求。就其他主要來源國家的訪港旅客而言，來自美洲、澳洲及大部分其他歐洲國家的訪港旅客減少，而來自英國的訪港旅客則大致平穩。然而，該等國家旅客的減少已被酒店著力吸引的中國內地休閒個人旅客全數抵銷。於2014年首六個月，其入住率增加2.6個百分點至88%（2013年上半年：85.4%），而平均房租則按年增加1.7%至2,291港元（2013年上半年：2,254港元）。

於2014年首六個月，香港朗廷酒店來自餐飲的收入按年下跌2.1%，原因為婚宴業務與去年同期相比有所減少；由於2012年為龍年，是舉辦婚禮的受歡迎年度，以致宴會業務在農曆年前銳增。位於酒店一樓的餐廳經重新定位以迎合更廣泛的客源，該重新定位亦於2014年首六個月令業務流程減慢。

香港朗豪酒店的主要訪港旅客市場當中，來自美洲及英國的訪港旅客錄得輕微的單位數升幅。然而，來自澳洲的訪港旅客則有所減少。除了中國內地市場的訪港旅客人數錄得按年增長10.5%外，酒店亦接待更多來自其他亞洲市場

（例如新加坡、韓國、印尼及印度）的訪港旅客。接待更多來自其他亞洲國家的休閒旅客，有助提升2014年首六個月的入住率。於2014年首六個月，入住率增加4.8個百分點至92.5%（2013年上半年：87.7%），而平均房租則按年增加1.4%至1,871港元（2013年上半年：1,846港元）。

於2014年首六個月，香港朗豪酒店來自餐飲的收入按年增長8.7%。酒店於本年度首六個月較去年同期主辦更多企業活動。企業活動增加有助抵銷婚宴減少的影響，而經翻新的米芝蓮星級中菜館明閣的業務亦回升。

與香港朗廷酒店及香港朗豪酒店相比，**香港逸東酒店**來自中國內地市場的訪港旅客錄得最大升幅，於2014年上半年按年增長26.4%。除經翻新的客房數目增加外，酒店以中等消費旅客作定價及定位亦有助吸引更多來自其他市場的訪港旅客。於2014年首六個月，該酒店的平均入住率為95.7%（以平均465間客房計）（2013年上半年：93.3%（以平均440間客房計））及平均房租為1,178港元（2013年上半年：1,159港元）。儘管2014年上半年可出租客房增加，平均房租的增長卻有所放緩，有助達致更高入住率。

於2014年首六個月，來自餐飲的收入按年增長2.6%。大部分餐廳的業務均有所改善，惠顧的客人亦有所增加，而餐飲亦受惠於會議、研討會及婚宴業務。

管理層討論與分析

展望

美國最近公布的就業數據理想，市場期待已久的美國經濟復甦或最終來臨。儘管歐洲的經濟及財務狀況仍然疲弱，英國樓市經過持續攀升後，經濟逐漸復甦。而中國內地倘本年度下半年得到政策的進一步支持，中國內地將有機會實現其7.5%的全年國內生產總值增長目標。概括而言，我們預期全球經濟持續穩步復甦，而隨著企業及長途旅客回流香港，酒店業對高企入住率市場的房租增長充滿信心。

於2014年下半年首六個星期，酒店組合的可出租客房平均收入持續錄得按年增長。截至目前為止，該等酒店的預訂情況仍然令人鼓舞。根據有關跡象，我們認為本年下半年的可出租客房平均收入將持續增長。但由於預訂期仍較短，該等酒店的表現將主要取決於未來的全球經濟狀況。

由於香港朗廷酒店進行的資產增值工程包括客房翻新，該翻新工程只會於淡季進行，並會盡量減少對酒店收入的影響。然而，工程仍會妨礙香港朗廷酒店於2014年的收入及盈利增長。香港朗豪酒店於2014年下半年的翻新工程主要為大堂及酒吧翻新，預料對該酒店於2014年的盈利並無影響。

於2015年，香港朗廷酒店將繼續於淡季進行其客房翻新工程，而香港朗豪酒店及香港逸東酒店的大型翻新工程亦將於2015年展開。有關工程將有助該等酒店達致更高房租，同時提升其競爭力，為來年實現盈利增長奠定基礎。

長遠而言，我們對香港酒店行業的前景抱樂觀的態度。香港不僅是中國內地離境旅客的首選旅遊城市，也是世界十大旅遊熱門城市之一。隨著眾多新興市場的中產階層不斷增長，休閒旅遊的購買力將會增加。因此，香港將繼續成為最受新興市場休閒旅客歡迎的城市之一。該等旅客將成為我們訪港旅客的新來源。此外，當港珠澳大橋及中國內地高速鐵路網絡延伸至香港等大型基建項目竣工，以及香港啟德郵輪碼頭等現有項目進一步擴展時，訪港旅客的來源地將會繼續增加。

羅嘉瑞

主席

香港，2014年8月7日

財務回顧

分派

信託集團於2014年中期分派期的可分派收入總額為272,603,000港元，即截至2014年6月30日止期間的可分派收入總額的100%。而2013年末期分派期的首次分派為350,126,000港元，其以上市日期起至2013年12月31日止期間的可分派收入為基準，並已在2014年5月29日支付予股份合訂單位持有人。

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分派收入總額的90%。

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已同意自上市日期起至2013年12月31日止期間及截至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。

本期間每個股份合訂單位的分派為14.6港仙（已就LHIL Assets Holdings Limited所放棄收取150,000,000個股份合訂單位的任何應付分派的權利而作出調整）。以2014年6月30日每個股份合訂單位收市價3.55港元為基準，年度化的分派收益率為8.23%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2014年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為10,554,000,000港元或每個股份合訂單位5.24港元，較2014年6月30日的股份合訂單位收市價3.55港元有47.6%溢價。

債務狀況

信託集團於2014年6月30日仍未償還之借貸總額為6,800,000,000港元。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）考慮固定部份或全部債務利率。

於2014年6月30日，信託集團的總資產為17,527,000,000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38.8%。

財務回顧

現金狀況

於2014年6月30日，信託集團擁有現金結餘707,000,000港元以滿足三間酒店即將進行的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

資產抵押

於報告期末，信託集團公平值為16,719,000,000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6,800,000,000港元的銀行融資。

承擔

於2014年6月30日，信託集團因投資物業產生之經核准資本開支達72,130,000港元，其中已就68,391,000港元訂約，但未於該等簡明綜合財務報表內撥備。

除此之外，信託集團於報告期末並無任何重大承擔。

管治及循規

本信託、託管人－經理及本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。

企業管治常規可作為董事履行及執行其各自於信託集團的角色及責任的持續指引。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國際最佳常規不時作進一步提升。

信託集團之架構

朗廷酒店投資乃根據香港法例按日期為2013年5月8日由託管人－經理及本公司訂立之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，託管人－經理的角色僅規限於負責管理本信託，且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，乃由以下三個部分組成：

- (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，該權益與單位「掛鈎」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

管治及循規

本公司所有已發行普通股均由託管人－經理(作為本信託的託管人－經理)持有。託管人－經理所發行的每一個本信託單位必須與託管人－經理所持有的一股已明確識別普通股相應，並獲賦予該普通股的實益權益，以使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。同樣地，本信託所發行的每一個單位必須與一股已明確識別的優先股合訂，該優先股(連同單位)由股份合訂單位持有人作為全面法定及實益擁有人持有，各自不可獨立買賣。

股份合訂單位於聯交所上市。此外，單位、普通股及優先股亦於聯交所上市。然而，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。

鷹君(一間於聯交所上市的公司)於2014年6月30日間接持有股份合訂單位的57.95%權益。因此，鷹君為本信託及本公司的控股公司。

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的緊密業務關係由雙方集團訂立的各项正式協議所規管。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。其中若干持續關連交易已獲聯交所授出豁免，毋須嚴格遵守上市規則有關公布及(如適用)股份合訂單位獨立持有人批准之規定，該等持續關連交易的相關詳情載於本中期報告第25至28頁「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各自的業務營運存在潛在的利益衝突。

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；而鷹君集團則主要於亞洲、澳洲、北美洲及歐洲從事優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業的發展、管理及投資，並將繼續從事酒店相關業務，集中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。鑑於本集團的業務與鷹君集團的業務之間的區分清晰，兩者形成各自的平台，業務重心亦各有不同，可相輔相成以優化兩個集團的相互利益。

為進一步加強明確區分兩個集團的業務，鷹君與本公司於2013年5月10日訂立鷹君優先權契據。倘鷹君獲提供任何位於亞洲(澳洲及紐西蘭除外)的酒店投資機會，則鷹君須先向信託集團提供此等投資機會。因此，信託集團將可獲提供合適的投資機會，以實施其收購增長策略並擴充其於亞洲的酒店物業組合。

儘管如此，於若干情況下，信託集團可能就位於亞洲的酒店之營運與鷹君集團構成競爭及因兩者的關連交易而引起潛在利益衝突。然而，鷹君集團持有超過50%的股份合訂單位，令鷹君與其他股份合訂單位持有人的經濟利益達成一致，可減低鷹君以有損股份合訂單位持有人整體利益的方式行事之風險。更重要的是，信託集團制訂了各項企業管治措施(將於稍後討論)，務求處理本集團酒店與鷹君集團於亞洲所擁有及／或管理的酒店之間存在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。

企業管治守則之遵守

本信託及本公司均於聯交所上市。根據信託契約，託管人－經理須負責確保本信託遵守適用之上市規則和其他相關規則及法規；本公司須負責確保本公司遵守適用之上市規則及其他相關規則及法規；以及託管人－經理及本公司須相互合作，以確保各方遵守上市規則及相互配合向聯交所作出披露。

託管人－經理董事會及本公司董事會於本信託及本公司各自的企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，負責審閱整體企業管治安排、批准管治政策、監管企業管治守則之遵守、以及審閱有關企業管治之披露。

截至2014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。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金及託管人－經理並無聘用任何僱員，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

董事會及董事委員會

儘管根據上述信託契約，託管人－經理董事及本公司董事必須為同一人士，託管人－經理董事會及本公司董事會的職責各有不同。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。

董事會現有六名成員，包括一名執行董事及五名非執行董事(其中包括三名獨立非執行董事)。於2014年6月9日，葉毓強先生獲委任為託管人－經理及本公司之執行董事及行政總裁。為使葉先生更熟悉信託集團的業務和營運，信託集團已為其提供全面的啟導文件。

為提供有效監督，託管人－經理董事會已成立審核委員會及本公司董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事委員會有其各自的職權範圍，並向董事會匯報其決定及建議。

託管人－經理的審核委員會的職責為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本信託及託管人－經理的內部監控制度及審核程序，向託管人－經理董事會提出建議，以助託管人－經理董事會履行其內部監控、風險管理及財務管理的職務。本公司審核委員會的職責與託管人－經理的審核委員會大致相同，惟重點放於本公司上。信託契約訂明託管人－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)、林夏如博士及蘇耀華先生。

本公司的薪酬委員會負責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(其中包括三名獨立非執行董事)組成，成員為蘇耀華先生(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、林夏如博士及黃桂林先生。

本公司的提名委員會負責制訂政策，並就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任，向董事會提出建議。提名委員會向董事會就董事委任提名候選人，最終人選會由本公司董事會通過。提名委員會現由五名成員(其中包括三名獨立非執行董事)組成，成員為林夏如博士(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、羅寶璘女士、蘇耀華先生及黃桂林先生。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

託管人－經理及本公司之獨立非執行董事黃桂林先生於期內獲委任為CUHK Medical Centre理事會成員。

除以上所述外，自本信託及本公司之2013年年報刊發後，概無董事資料之變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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－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－經理的利益有所衝突，託管人－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－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；

管治及循規

- 倘託管人－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；及
- 信託集團已就執行鷹君優先權契據實施以下所載的具體企業管治措施：
 - (i) 託管人－經理及本公司各自為鷹君優先權契據之執行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－經理及本公司將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將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到遵守。審閱範圍將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) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君就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就履行鷹君優先權契據條款的檢討結果，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的合約或法律義務)。

託管人－經理及本公司的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況。

託管人－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(i)羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士(託管人－經理及本公司之非執行董事)於鷹君集團擔任執行角色；及(ii)葉毓強先生(託管人－經理及本公司之執行董事)於鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人，該信託為鷹君集團的上市附屬公司)擔任非執行角色，但其餘三名託管人－經理董事會及本公司董事會成員均為獨立非執行董事，擁有豐富的經驗及具備適當的專業知識，以於羅醫生、羅女士及葉先生須就有關鷹君集團的事宜放棄投票時管理信託集團。此外，託管人－經理董事會及本公司董事會合共六名成員之中，有三名為獨立非執行董事。我們相信，其具有足夠響亮的獨立聲音，以處理任何潛在利益衝突情況及保障股份合訂單位獨立持有人的利益。

關連交易及／或持續關連交易

信託集團若干持續關連交易已獲聯交所授出豁免，毋須嚴格遵守上市規則有關(其中包括)公布及股份合訂單位獨立持有人批准之規定，以下為該等持續關連交易的資料。有關豁免之詳情及條件已於日期為2013年5月16日之首次公開發售招股章程內披露。

	截至2014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	
– 基本租金	111,576
– 可更改租金	254,190
(2) 酒店管理協議	
– 基本費用#	12,242
– 獎勵費用#	16,661
(3) 集中服務及推廣協議	
– 償付成本	4,225
– 全球市場推廣費用	9,514
– 預約費用	2,380
(4) 商標許可協議#	8,161

於上市日期(包括該日)至2017年12月31日期間應付之費用將以股份合訂單位形式支付。

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持有的酒店(香港逸東酒店的三間零售舖位除外)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。

管治及循規

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225,000,000港元的固定基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)及可更改租金。直至2019年12月31日，可更改租金將根據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%計算。

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225,000,000港元。總租賃協議下可更改租金的上限乃參考釐定可更改租金的公式釐定。

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酒店的唯一及專屬管理人，根據有關酒店的議定準則對酒店的業務及日常運作進行監督、指導及管理，並制訂和管理各酒店的年度計劃及預算；有關協議年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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盈利及收入掛鉤：

- **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(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上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

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—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の間接全資附屬公司，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營銷及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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益總額的固定百分比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—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—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營銷活動及／或描述該等酒店的擁有權，年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守有關期間的相關上市規則規定的情況下，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有關期間的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協議每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益的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。

已發行股份合訂單位

根據有關香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店的酒店管理協議及商標許可協議(統稱「酒店協議」)，10,983,756個新股份合訂單位於2014年3月5日按每股份合訂單位3.79港元予以發行，以支付由2013年7月1日至2013年12月31日期間的酒店管理費用及許可費(統稱「酒店管理人費用」)約為41,628,000港元。酒店管理人已委派其同系附屬公司LHIL Assets Holdings Limited接納所有根據酒店協議以實物股票的形式直接發行予酒店管理人的股份合訂單位。

透過股份合訂單位支付酒店管理人費用乃按照信託契約的條款，並根據聯交所授出的豁免進行，毋須股份合訂單位持有人事先批准。有關酒店管理人費用的主要條款及豁免條件詳情載於日期為2013年5月16日有關信託集團股份合訂單位首次公開發售的招股章程內。10,983,756個股份合訂單位作為支付酒店管理人費用的釐定基準與酒店協議的相關條款一致，而由2013年7月1日至2013年12月31日期間作為支付酒店管理人費用而發行的股份合訂單位總數相當於2014年6月30日已發行股份合訂單位總數約0.55%。

除上文所述，截至2014年6月30日止六個月期間，信託集團並無發行新的股份合訂單位。於2014年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,012,373,688。

標準守則之遵守

託管人－經理及本公司已採納證券交易守則，其標準不遜於上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則中訂明之標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員均確認彼等於截至2014年6月30日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

中期業績之審閱

截至2014年6月30日止六個月期間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」編製，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。

公眾持有股份合訂單位數量

於本中期報告日期，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，公眾持有信託集團之股份合訂單位數量維持足夠，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

除了在交換權(定義見信託契約)獲行使或本信託被終止的情況下回購或贖回優先股外，信託契約規定託管人－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給予了明確允許，並僅在本公司同意下，且在本公司回購或贖回將予回購或贖回的任何股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下，方能成事。

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求回購或贖回其股份合訂單位。

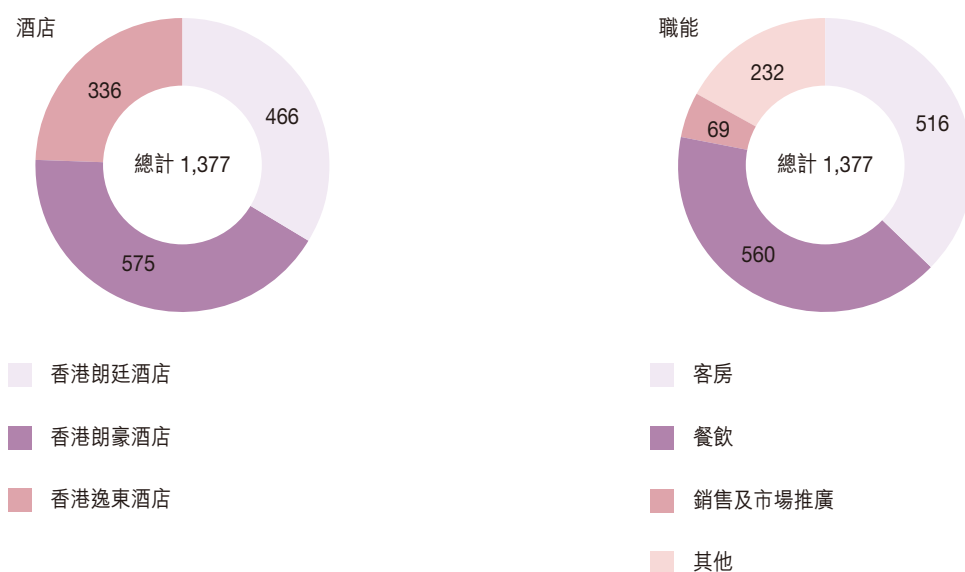
於截至2014年6月30日止六個月期間，本信託、託管人－經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

酒店管理人及僱員

該等酒店的日常營運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業務人員，專責向該等酒店提供服務。與2013年12月31日相比，該等酒店的僱員總數減少約1.5%。

下圖列載於2014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：

酒店管理人的僱員數目



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。

本公司僱用四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

我們相信，企業社會責任為本公司以及其持份者創造長遠價值。酒店管理人為該等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 — 環境、社區、員工及管治。CONNECT集中於與酒店業務最為相關的企業社會責任範疇制訂框架。

該等酒店在營運方面融入了對環境保護的承諾。EarthCheck是旅遊業採用的最佳環境管理系統之一，為行業的操作常規提供基準測試及認證。本公司於香港擁有的三間酒店均獲得EarthCheck銀級認證，而香港朗豪酒店更獲得ISO 14001認證。

此外，各間酒店已超過五年獲嘉許為「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2014年首六個月，該等酒店的同事們參與社區服務及義工活動合共996小時。

僱員是成功機構最重要的資產。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就業及培訓機會，而截至2014年6月30日止，每位員工接受培訓的平均時數約為16.6小時。

最後，通過酒店管理人，我們致力在該等酒店的所有商業活動方面維持良好的企業管治及誠信。操守守則載有公司期望全體同事在履行職務時應有的基本行為標準。本公司會不時檢討操守守則及其他相關標準操作程序，以確保持續履行道德操守及良好管治的承諾。

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2014年6月30日，託管人－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－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及淡倉)，及根據標準守則須知會託管人－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	持有股份合訂單位數目	持有相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽³⁾
羅嘉瑞	1,167,164,688 ⁽¹⁾	–	1,167,164,688 ⁽¹⁾	58.00

附註：

- (1) 該1,167,164,688個股份合訂單位包括：
 - (i) 1,166,164,688個股份合訂單位由鷹君透過其兩間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited及Great Eagle Nichemusic Limited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，於2014年6月30日持有鷹君股本中21.92%投票權；及
 - (ii) 1,000,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Katherine B L Limited持有，羅醫生亦為該公司之董事。
- (2) 於2014年6月30日之後及截至本中期報告日期，託管人－經理及本公司之執行董事及行政總裁葉毓強先生購入495,000個股份合訂單位之個人權益。
- (3) 該百分比乃根據於2014年6月30日之已發行總數2,012,373,688個股份合訂單位計算。

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2014年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的57.95%權益，因此其為本信託及本公司的相聯法團。於2014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	普通股份數目				相關股份數目	購股期權	總計	佔已發行股本之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
羅嘉瑞	58,150,205	–	3,790,117 ⁽¹⁾	300,929,549 ⁽²⁾	–	1,888,000	364,757,871	55.63
蘇耀華	446	–	–	–	–	–	446	0.00

附註：

- (1) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事。
- (2) 該300,929,549股股份包括：
 - (i) 219,141,330股股份由一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其酌情受益人之一；及
 - (ii) 81,788,219股股份由另一酌情信託所持有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (3) 該百分比乃根據鷹君於2014年6月30日之已發行總數655,736,451股股份計算。

冠君產業信託

冠君產業信託(「冠君產業信託」)為鷹君(其為本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2014年6月30日，鷹君持有冠君產業信託的60.83%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2014年6月30日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	基金單位數目				相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	3,486,166,868 ⁽¹⁾	6,200,000 ⁽²⁾	-	3,492,366,868	60.96
蘇耀華	400,873	60,000	-	-	-	460,873	0.01

附註：

- (1) 該3,486,166,868個基金單位包括：
 - (i) 3,485,337,868個基金單位由鷹君間接持有，而羅醫生為鷹君主要股東、主席及董事總經理。羅醫生所持鷹君之權益已載列於上文第32頁；及
 - (ii) 829,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之兩間公司持有，羅醫生亦為此等公司之董事。
- (2) 該等權益由一項慈善信託所持有。羅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。
- (3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2014年6月30日之已發行總數5,729,286,097個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2014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，被當作或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2014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336條須存置之登記冊內：

名稱	持有股份合訂單位數目	持有相關股份合訂單位數目	總計	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽⁵⁾
鷹君集團有限公司	1,166,164,688 ⁽¹⁾	–	1,166,164,688 ⁽¹⁾	57.95
LHIL Assets Holdings Limited	1,160,199,688	–	1,160,199,688	57.65
HSBC International Trustee Limited	1,155,087,500 ⁽²⁾	–	1,155,087,500 ⁽²⁾	57.40
摩根大通銀行	–	101,186,704 ⁽³⁾	101,186,704 ⁽³⁾	5.02
摩根大通集團	–	101,186,704 ⁽³⁾	101,186,704 ⁽³⁾	5.02
挪威銀行	101,056,704 ⁽⁴⁾	–	101,056,704 ⁽⁴⁾	5.02

附註：

- (1) 該1,166,164,688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直接持有（如上表所披露）；及
 - (ii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- (2) 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新披露權益表格（有關事件的日期為2013年6月24日）內所載之資料而作出。於2014年6月30日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.42%的權益。
- (3) 該101,186,704個相關股份合訂單位（全為以實物交收之非上市衍生工具所產生的衍生權益）由摩根大通銀行直接持有，該銀行為摩根大通集團（「摩根大通」）全資擁有。摩根大通被視為持有同一批相關股份合訂單位的權益。有關披露乃按照摩根大通所呈交的最新披露權益表格（有關事件的日期為2014年6月12日）內所載之資料而作出。
- (4) 有關披露乃按照從挪威銀行收到的最新披露權益表格（有關事件的日期為2014年6月10日）內所載之資料而作出。
- (5) 該百分比乃根據於2014年6月30日之已發行總數2,012,373,688個股份合訂單位計算。

除上文所披露者外，於2014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32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任何淡倉，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

36
信託及本公司之簡明綜合財務報表審閱報告

37
信託及本公司之簡明綜合損益表

38
信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表

39
信託及本公司之簡明綜合財務狀況表

40
信託及本公司之簡明綜合權益變動表

41
信託及本公司之簡明綜合現金流量表

42
信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

68
朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務報表審閱報告

69
朗廷酒店管理人有限公司之簡明損益及其他全面收益表

69
朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務狀況表

70
朗廷酒店管理人有限公司之簡明權益變動表

70
朗廷酒店管理人有限公司之簡明現金流量表

71
朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務報表附註

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

吾等已審閱載於第37至67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」)之簡明綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)之簡明綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之簡明綜合財務報表」)。如信託及 貴公司之簡明綜合財務報表附註1所述，信託的簡明綜合財務報表及 貴公司的簡明綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之簡明綜合財務報表包括 貴信託集團及公司集團於2014年6月30日之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之相關簡明綜合損益表、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主板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之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。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。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向 閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之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」進行吾等之審閱。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員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，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信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

2014年8月7日

信託及本公司之簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	4	368,287	55,823
物業相關開支		(16,363)	(2,725)
服務費		(46,578)	(6,875)
		305,346	46,223
其他收益		9,768	201
投資物業之公平值增加	14	3,949	-
信託及其他開支		(19,095)	(35,882)
融資成本	6	(64,841)	(11,405)
除稅前溢利(虧損)		235,127	(863)
所得稅開支	7	(42,779)	(5,741)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利(虧損)		192,348	(6,604)
已終止業務			
已終止業務期間溢利	10	-	172,888
期間溢利	11	192,348	166,284
每個股份合訂單位基本及攤薄溢利(虧損)	12		
持續經營及已終止業務		0.0955港元	0.1280港元
持續經營業務		0.0955港元	(0.0051)港元

信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月



	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
期間溢利	192,348	166,284
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
期後可重新分類至損益之項目：		
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	-	12,574,602
期間全面收益總額	192,348	12,740,886

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日



	附註	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	8	9
投資物業	14	16,719,000	16,696,000
		16,719,008	16,696,009
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	15	100,668	132,591
應收稅款		-	2,217
銀行結餘及現金		707,019	751,932
		807,687	886,740
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	16	71,984	69,450
應付稅項		12,010	35
		83,994	69,485
流動資產淨額		723,693	817,255
總資產減流動負債		17,442,701	17,513,264
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款	17	6,735,016	6,718,016
遞延稅務負債		153,589	125,002
		6,888,605	6,843,018
資產淨額		10,554,096	10,670,246
資本及儲備			
已發行股本	18	2,012	2,001
儲備		10,552,084	10,668,245
權益總額		10,554,096	10,670,246

信託及本公司之簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止六個月

	股本 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)	物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2013年1月1日	8	-	-	-	23,555	(691,757)	(668,194)
期間溢利	-	-	-	-	-	166,284	166,284
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	-	-	12,598,157
於出售持作可出售投資後重新分類	-	-	-	-	(23,555)	-	(23,555)
期間全面收益(支出)總額	-	-	-	12,598,157	(23,555)	166,284	12,740,886
就重組之收購	(8)	-	(11,564,677)	-	-	-	(11,564,685)
以交換該酒店控股公司之權益而發行的 股份合訂單位(見附註2及18)	1,148	5,737,982	-	-	-	-	5,739,130
於股份合訂單位公开发售時發行的 股份合訂單位(見附註18)	852	4,260,018	-	-	-	-	4,260,870
發行股份合訂單位應佔的交易成本	-	(126,227)	-	-	-	-	(126,227)
於2013年6月30日(未經審核)	2,000	9,871,773	(11,564,677)	12,598,157	-	(525,473)	10,381,780
於2014年1月1日	2,001	9,879,113	(11,562,543)	12,598,157	-	(246,482)	10,670,246
期間溢利	-	-	-	-	-	192,348	192,348
已付分派	-	(350,126)	-	-	-	-	(350,126)
發行股份合訂單位(見附註18)	11	41,617	-	-	-	-	41,628
於2014年6月30日(未經審核)	2,012	9,570,604	(11,562,543)	12,598,157	-	(54,134)	10,554,096

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) 根據重組(定義見附註2)，若干業務轉讓予集團。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。

信託及本公司之簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月



	截至6月30日止六個月		
	附註	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金		360,461	163,812
繳付利息		(47,547)	(28,052)
來自經營業務之現金淨額		312,914	135,760
投資業務			
已收利息		9,769	4,292
出售持作可出售投資的所得款項		-	54,899
出售物業、廠房及設備的所得款項		-	21
添置物業、廠房及設備		-	(64,841)
投資業務所得(所用)現金淨額		9,769	(5,629)
融資活動			
已付分派		(350,126)	-
發行股份合訂單位的開支		(3,676)	(107,897)
支付貸款先付費		-	(102,000)
就重組所支付現金代價	2(iii)	-	(10,297,948)
償還有抵押銀行貸款		-	(190,000)
新籌集有抵押銀行貸款		-	6,800,000
發行股份合訂單位的所得款項		-	4,260,870
同系附屬公司提供的墊款		-	97,611
融資活動(所用)所得現金淨額		(353,802)	460,636
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(31,119)	590,767
期初現金及現金等價物		751,932	31,555
外幣匯率變動影響		(13,794)	-
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘及現金		707,019	622,322

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014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,該權益與單位掛鉤;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」)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2014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「本信託集團」)的簡明綜合財務報表。本公司截至2014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。

本公司受信託所控制,而於截至2014年6月30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併呈列,並稱為「信託及本公司之簡明綜合財務報表」。

本信託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2013年5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)鷹君集團有限公司的全資附屬公司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16,034,944,000港元，包括該等酒店控股公司股份的代價11,562,551,000港元及欠付賣方公司貸款的代價4,472,393,000港元。總代價16,034,944,000港元中，10,295,814,000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(見附註18及19)。

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。

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。信託及本公司截至2013年6月30日止六個月的相關簡明綜合損益表、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16(「上市規則」)編製。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



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。

截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用之會計政策及方法均與編製信託及本公司截至2013年12月31日止年度之綜合財務報表的政策一致。

在本中期間，集團首次應用由香港會計師公會頒佈於本中期間強制性生效之對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的新詮釋及若干修訂。

於本中期間採納之對香港財務報告準則的新詮釋及修訂對此簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載之披露並無重大影響。

4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
來自GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的 租金收益（見附註22(a)）		
基本租金	111,576	19,726
可更改租金	254,190	35,675
	365,766	55,401
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	2,521	422
	368,287	55,823

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－經理的管理層及本公司的董事，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租三間酒店的經營業績。

於簽立總租賃協議後，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自己終止業務的任何金額（於附註10內詳述）。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。

分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

截至2014年6月30日止六個月

	香港朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港朗豪酒店 港幣千元 (未經審核)	香港逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務				
分部收入	131,794	161,889	74,604	368,287
分部業績	110,374	132,027	62,945	305,346
其他收益				9,768
投資物業之公平值增加				3,949
信託及其他開支				(19,095)
融資成本				(64,841)
除稅前溢利				235,127
所得稅開支				(42,779)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利				192,348

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



5. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

上市日期至2013年6月30日止

	香港朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港朗豪酒店 港幣千元 (未經審核)	香港逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務				
分部收入	21,275	23,923	10,625	55,823
分部業績	17,836	19,354	9,033	46,223
其他收益				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期間虧損				(6,604)

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6,080,000,000港元、7,040,000,000港元及3,599,000,000港元(2013年12月31日：分別為6,080,000,000港元、7,030,000,000港元及3,586,000,000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6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (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	47,551	8,389
貸款先付費攤銷	17,000	3,016
其他借貸成本	290	-
	64,841	11,405

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
現時稅項：		
香港利得稅：		
本期間	14,192	1,370
遞延稅項：		
本期間	28,587	4,371
	42,779	5,741

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2014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：

	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	上市日期至 2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利(虧損)	192,348	(6,604)
調整：		
加：		
從損益中扣除的上市開支	–	34,695
折舊	1	–
遞延稅項	28,587	4,371
非現金融資成本	17,000	3,016
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及22(b))	37,064	5,462
非現金匯兌虧損淨額	13,794	–
減：		
投資物業之公平值增加	(3,949)	–
傢俱、裝置及設備儲備	(12,242)	(1,885)
可分派收入總額	272,603	39,055

9. 分派表

	附註	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	上市日期至 2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
已付自上市日期起至2013年12月31日止之末期分派期的分派(附註a)			
自上市日期起至2013年12月31日止期間之可分派收入總額		348,753	–
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%	–
末期分派期的可分派收入		348,753	–
末期分派(附註c)		348,753	–
每個股份合訂單位的分派			
支付每個股份合訂單位末期分派			
– 計入分派放棄影響前(附註d)		0.174港元	–
– 計入分派放棄影響後(附註e)		0.188港元	–
宣派截至2014年6月30日止六個月之中期分派期的分派(附註a)			
截至2014年6月30日止六個月之可分派收入總額	8	272,603	–
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		272,603	–
中期分派(附註c)		272,603	–
每個股份合訂單位的分派			
支付每個股份合訂單位中期分派			
– 計入分派放棄影響前(附註d)		0.135港元	–
– 計入分派放棄影響後(附註e)		0.146港元	–

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



9. 分派表(續)

附註：

- (a) 向股份合訂單位持有人作出的首次分派以自上市日期起至2013年12月31日止期間的可分派收入總額為基準，因此，股份合訂單位持有人不會收取上市日期前任何期間的分派。

中期分派是以截至2014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董事現有意宣派及分派(i)自上市日期起至2013年12月31日止期間以及截至2014年及2015年12月31日止各財政年度的100%可分派收入總額，及(ii)不少於其後各財政年度的可分派收入總額的90%。

- (c) 於2013年12月31日後的末期分派，並未於2013年12月31日確認為負債。

於報告期後的中期分派，並未於2014年6月30日確認為負債。

- (d) 在2013年末期分派期，每個股份合訂單位的末期分派為0.174港元，乃基於該期間支付末期分派348,753,000港元及於2013年12月31日的2,001,389,932個股份合訂單位來計算。

在2014年中期分派期，每個股份合訂單位的中期分派為0.135港元，乃基於該期間支付中期分派272,603,000港元及於2014年6月30日的2,012,373,688個股份合訂單位來計算。

- (e) 根據分派權利放棄契約，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(「分派放棄」)：

	股份合訂 單位數目 千個
上市日期至2013年12月31日	150,000
截至2014年12月31日止年度	150,000
截至2015年12月31日止年度	100,000
截至2016年12月31日止年度	100,000
截至2017年12月31日止年度	50,000

於2013年末期分派期的每個股份合訂單位的末期分派為0.188港元，乃基於LHIL Assets Holdings Limited所持有1,851,389,932個股份合訂單位(經計入150,000,000個股份合訂單位後)來計算。在2014年3月5日發行10,983,756個股份合訂單位以支付截止2013年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取末期分派的股份合訂單位數目為1,862,373,688個。於2014年5月29日已付股份合訂單位持有人的末期分派為350,126,000港元。

於2014年中期分派期的每個股份合訂單位的中期分派為0.146港元，乃基於LHIL Assets Holdings Limited所持有1,862,373,688個股份合訂單位(經計入150,000,000個股份合訂單位後)來計算。該中期分派將於2014年10月7日或之前支付予股份合訂單位持有人。

10. 已終止業務

於完成上市後，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：

已終止業務的期間溢利

	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 上市日期 港幣千元 (未經審核)
收入	-	657,356
經營開支	-	(394,926)
折舊及攤銷前的經營溢利	-	262,430
折舊及攤銷	-	(62,106)
經營溢利	-	200,324
其他收益	-	4,477
出售持作可出售投資的收益	-	23,853
行政開支	-	(136)
融資成本	-	(22,201)
除稅前溢利	-	206,317
所得稅開支	-	(33,429)
已終止業務的期間溢利	-	172,888

來自已終止業務的現金流量

	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	2013年 1月1日至 上市日期 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	-	126,117
投資業務所用現金淨額	-	(5,627)
融資活動所用現金淨額	-	(92,389)
現金流量增加淨額	-	28,101

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



11. 期間溢利

	持續經營業務 截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	持續經營業務 上市日期至 2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	已終止業務 2013年 1月1日至 上市日期 港幣千元 (未經審核)	總計 截至2013年 6月30日止 六個月 港幣千元 (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)	2,718	430	179,921	180,351
折舊	1	-	62,106	62,106
上市開支	-	34,695	-	34,695
利息收益	(9,768)	(201)	(4,289)	(4,490)
未變現匯兌虧損淨額(包括在信託及其他開支內)	13,794	-	-	-

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6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (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	192,348	166,284

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千個	2013年 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	2,013,771	1,298,606

截至2013年6月30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入根據重組而發行的股份合訂單位(猶如於2012年1月1日已生效，於附註2內披露)。

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盈利(虧損)乃基於下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
盈利(虧損)		
就每個股份合訂單位基本及攤薄盈利(虧損)而言		
股份合訂單位持有人應佔期間溢利(虧損)	192,348	(6,604)

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

截至2013年6月30日止六個月，來自已終止業務，股份合訂單位持有人應佔每個股份合訂單位基本及攤薄盈利為0.1331港元，乃基於已終止業務的期間溢利172,888,000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. 物業、廠房及設備

截至2013年6月30日止六個月，集團添置酒店物業修繕工程費用為31,758,000港元。而添置其他物業、廠房及設備為33,083,000港元。

截至2013年6月30日止六個月，帳面值約4,062,843,000港元之物業、廠房及設備因用途由擁有人佔用改為出租以賺取租金而轉撥至投資物業。於用途改變日期，物業的公平值為16,661,000,000港元，公平值超出物業於該日帳面值的部分12,598,157,000港元已於物業重估儲備中確認。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



14. 投資物業

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	16,696,000	-
期內／年內轉撥自物業、廠房及設備 添置	- 19,051	16,661,000 9,446
於損益中確認公平值增加	3,949	25,554
期／年末	16,719,000	16,696,000

集團投資物業於用途改變日期之公平值為16,661,000,000港元，而於2014年6月30日為16,719,000,000港元(2013年12月31日為16,696,000,000港元)是按照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的基準所達致。

投資物業估值乃採用收入資本化法達致，此方法乃根據按物業投資者預期之市場收益率計算市值租金所產生的未來現金流量及適用折讓率釐定。市值租金的估計亦經參考周邊其他類似物業的租金作評估。估值技術於期內並無變動。

在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。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	75,065	128,527
應收利息	450	451
按金及預付款項	25,153	3,613
	100,668	132,591

應收總承租人的租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收賬款的賬齡分析如下：

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	75,065	128,527

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租務按金。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項75,065,000港元(2013年12月31日：128,527,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在按金及預付款項內，應收同系附屬公司款項1,351,000港元(2013年12月31日：1,336,000港元)乃無抵押、免息及在各自租約期滿後三十天內支付。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



16. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	40,421	45,737
已收按金	1,392	1,334
其他應付賬款	17,874	2,710
應計款項及其他應付款項	12,297	19,669
	71,984	69,450

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	20,668	28,532
3至6個月	19,753	17,205
	40,421	45,737

其他應付賬款及應計款項及其他應付款項主要包括酒店的應計翻新支出。

包括在貿易應付賬款內，應付同系附屬公司款項40,421,000港元(2013年12月31日：45,737,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項75,000港元(2013年12月31日：15,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於2013年12月31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3,609,000港元乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

17. 有抵押銀行貸款

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款 貸款先付費	6,800,000 (64,984)	6,800,000 (81,984)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,735,016 -	6,718,016 -
一年後到期之款項	6,735,016	6,718,016

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
多於一年但不超過兩年	6,800,000	-
多於兩年但不超過三年	-	6,800,000
	6,800,000	6,800,000

6,800,000,000港元的有抵押銀行貸款為浮息借款，按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.2%的年利率計息，並於2016年5月29日到期。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2014年6月30日止六個月



18. 已發行股本

	股份數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
法定：		
每股面值0.0005港元的普通股		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	760,000,000	380,000
期內增加(附註)	4,240,000,000	2,120,000
於2013年12月31日及2014年6月30日	5,000,000,000	2,500,000
每股面值0.0005港元的優先股		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	-	-
期內增加(附註)	5,000,000,000	2,500,000
於2013年12月31日及2014年6月30日	5,000,000,000	2,500,000

附註：

根據本公司日期為2013年4月19日的書面決議，自2013年5月8日起，本公司的法定股本透過增加9,240,000,000股，每股面值0.0005港元的股份，即由380,000港元(分為760,000,000股，每股面值0.0005港元的股份)增加至5,000,000港元(分為10,000,000,000股，每股面值0.0005港元的股份)，其中5,000,000,000股(包括本公司法定及已發行股本中全部現有股份)指定為每股面值0.0005港元的普通股及5,000,000,000股指定為每股面值0.0005港元的優先股，在兩種情況下，均具有本公司經修訂及經重列組織章程大綱及本公司章程細則所載的權利、優先權、特權及限制。

18. 已發行股本(續)

	股份數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
已發行及繳足：		
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)(附註b)	1	–
發行普通股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的普通股(附註d)	852,174,000	426,087
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於2013年12月31日	2,001,389,932	1,000,695
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,983,756	5,492
於2014年6月30日	2,012,373,688	1,006,187
每股面值0.0005港元的優先股		
於2013年1月29日(本公司註冊成立日期)	–	–
發行優先股(附註b)	1	–
發行優先股以換取於該等酒店控股公司的權益(附註c)	1,147,825,999	573,913
於股份合訂單位全球發售時發行的優先股(附註d)	852,174,000	426,087
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	1,389,932	695
於2013年12月31日	2,001,389,932	1,000,695
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註e)	10,983,756	5,492
於2014年6月30日	2,012,373,688	1,006,187

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



18. 已發行股本(續)

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2013年1月29日，初步認購者將一股普通股轉讓予GE (LHIL) Holdings Limited。GE (LHIL) Holdings Limited於2013年5月8日按面值將其於本公司持有的一股已發行股份(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，本公司按面值向LHIL Assets Holdings Limited發行一股優先股，而託管人－經理則向LHIL Assets Holdings Limited發行一個與託管人－經理持有的普通股相聯並與優先股訂的單位，以構成一個股份合訂單位(見附註2(i))。
- (c) 於2013年5月29日，1,147,825,999個股份合訂單位以每個5港元發行予賣方公司，以換取於該等酒店控股公司的權益。
- (d) 於上市日期，852,174,000個股份合訂單位以每個5港元發行並收取4,260,870,000港元的款項。
- (e) 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(見附註19及22(b))：

發行日期	有關期間	發行價	總發行價	股份數目
		港元	港幣千元	
2013年8月30日	上市日期至2013年6月30日	3.93	5,462	1,389,932
2014年3月5日	2013年7月1日至2013年12月31日	3.79	41,628	10,983,756

19. 主要非現金交易

除附註2(iii)披露者外，截至2014年6月30日止六個月，集團應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為37,064,000港元(上市日期至2013年6月30日：5,462,000港元)(見附註22(b))，其將於報告期末後以股份合訂單位支付。

20. 承擔

於2014年6月30日，集團因投資物業產生之經核准資本開支達72,130,000港元(2013年12月31日：20,028,000港元)，其中已就68,391,000港元訂約(2013年12月31日：8,169,000港元)，但未於該等簡明綜合財務報表內撥備。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

21. 經營租賃承擔

集團作為出租人

於報告期末，集團與總承租人及其他租客訂立合同，為出租物業不可撤銷之經營租約訂下未來最低租金，按到期日呈列如下：

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	900,000	900,000
五年後	112,500	225,000
	1,237,500	1,350,000
與其他租客		
一年內	2,924	2,364
二至五年內	3,640	-
	6,564	2,364

有關香港逸東酒店的零售店舖租約，租約商訂年期介乎一年至三年，並設固定月租。該等酒店的租約商訂年期為七年，根據總租賃協議，設固定每年基本租金及可更改租金(按該等酒店的合計經營毛利(未扣除各間該等酒店應付的全球市場推廣費用前)的70%計算)(見附註22(a))。由於可更改租金於簡明綜合財務報表批准日期尚未釐定，故以上未來最低租金僅包括基本租金。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



21. 經營租賃承擔(續)

集團作為承租人

於報告期末，集團於租賃物業的不可撤銷之經營租約下尚有未履行之租賃承擔，按到期日呈列如下：

	於 2014年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2013年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與Renaissance City Development Company, Limited		
一年內	4,567	4,566
二至五年內	4,186	6,469
	8,753	11,035
與滿億有限公司		
一年內	682	-
二至五年內	1,043	-
	1,725	-
與其他業主		
一年內	459	200
二至五年內	460	-
	919	200

租約商訂年期介乎一年至三年，各相關租約的租金均為固定。

22. 關連及有關連人士之披露

除在附註15, 16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。於上市後，以下主要交易亦為關連交易(定義見上市規則第14A章)。關連交易詳情已於2013年5月16日之全球發行股份合訂單位的招股書中披露。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
租金收益			
總承租人	(a)	365,766	55,401
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	37,064	5,462
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	9,514	1,413
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	1,096	159
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e)	2,615	452
鷹君有限公司	(f)	12	88
滿億有限公司	(g)	321	-
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	180	30
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	480	-
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	16	-
已終止業務			
代理佣金收入			
鷹君有限公司	(k)	-	332
卓圖有限公司	(k)	-	245
Zamanta Investments Limited	(k)	-	495
雜項收益			
鷹君有限公司	(k)	-	3
卓圖有限公司	(k)	-	4
Zamanta Investments Limited	(k)	-	4

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



22. 關連及有關連人士之披露(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
已終止業務(續)			
出售持作可出售投資的所得款項			
鷹君有限公司	(k)	-	54,899
利息收益			
鷹君財務有限公司	(k)	-	4,289
利息開支			
憲利有限公司	(k)	-	8,349
鷹君有限公司	(k)	-	11,433
管理費收益			
逸東軒住寓管理有限公司	(k)	-	189
管理費			
朗廷酒店國際有限公司	(k)	-	13,084
全球市場推廣費用			
朗廷酒店國際有限公司	(k)	-	13,084
維修保養費			
堅信工程有限公司	(l)	-	21
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d) & (m)	-	738
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e) & (m)	-	1,599
鷹君有限公司	(f) & (m)	-	239
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h) & (m)	-	140

22. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：

- (a) 租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。每年225,000,000港元的基本租金乃按截至2014年6月30日止六個月期間所佔的比例收取。應付可更改租金乃總承租人所賺取該等酒店未扣除全球市場推廣費用363,129,000港元(上市日期至2013年6月30日：50,965,000港元)前的合計經營毛利的70%。

該等酒店之合計經營毛利與集團分部溢利(按收入減折舊前的經營開支計算)之對賬及可更改租金之計算如下：

	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	上市日期至 2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
未扣除全球市場推廣費用前的該等酒店合計經營毛利	363,129	50,965
按此70%計算之可更改租金	254,190	35,675
基本租金	111,576	19,726
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	2,521	422
集團之分部收入	368,287	55,823
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(28,903)	(4,205)
許可費	(8,161)	(1,257)
全球市場推廣費用	(9,514)	(1,413)
物業稅、差餉及保險	(15,696)	(2,553)
其他扣減項目	(667)	(172)
集團的分部溢利	305,346	46,223

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2014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)

- (b) 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。酒店管理費用及許可費將以股份合訂單位償付(見附註18及19)。

	截至2014年 6月30日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	上市日期至 2013年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	816,119	125,678
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	333,212	46,410
(i) 基本費用(A x 1.5%)	12,242	1,885
(ii) 許可費(A x 1%)	8,161	1,257
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	16,661	2,320
總費用	37,064	5,462

- (c) 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475,728,000港元(上市日期至2013年6月30日：70,647,000港元))的2%固定百分比計算。
- (d) 應付年度管理服務費乃根據鷹君物業管理有限公司編製的年度預算釐定，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朗豪酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (e) 租金及樓宇管理費開支乃支付予Renaissance City Development Company, Limited以租用位於香港九龍旺角上海街555號朗豪坊辦公大樓辦公室。
- (f) 該租金由鷹君有限公司收取，以獲得香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓及香港葵涌三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心指定範圍的使用權。
- (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。
- (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%加上相等於就租賃有關零售店舖續租所產生之半個月租金收益金額。
- (i) 該費用按成本佔基準收費，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佔行政成本分配予集團。

22. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (j) 採購服務費是按(a)於酒店翻新的傢俱、裝置及設備類別和於酒店翻新的營運工具及設備類別之相關預計總和的5%，及(b)於酒店維修的傢俱、裝置及設備類別和營運工具及設備類別和雜項類別的採購單之實際金額。
- (k) 有關交易於上市日期後停止。
- (l) 上市日期後該等交易乃計入酒店經營開支並由總承租人承擔，而非酒店業主承擔。
- (m) 上市日期前該等交易乃計入酒店經營開支並由集團承擔。
- (n) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄於附註9所示期間就其所持有的股份合訂單位收取任何應付分派權利。在期內，LHIL Assets Holdings Limited及其附屬公司所放棄的分派為11,858,000港元。

於期內，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	
	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他短期員工福利	2,162	413
離職後福利	124	23
	2,286	436

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決定。

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

吾等已審閱載於第69至72頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2014年6月30日之簡明財務狀況表及相關簡明損益及其他全面收益表、簡明權益變動表及截至2014年6月30日止六個月之簡明現金流量表，以及若干解釋註明。根據朗廷酒店投資、貴公司與朗廷酒店投資有限公司於2013年5月8日訂立之信託契約(「信託契約」)，貴公司須根據香港聯合交易所有限公司主板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之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。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。吾等之責任是根據吾等之審閱結果對該等簡明財務報表作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之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」進行吾等之審閱。審閱該等簡明財務報表包括向負責財務和會計事務之人員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，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項令吾等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

2014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2014年6月30日止六個月

	附註	截至2014年	
		6月30日 止六個月 港元 (未經審核)	2013年1月25日至 2013年6月30日 港元 (未經審核)
收入		-	-
行政開支		(10,357)	(3,030)
減：同系附屬公司承擔的金額		10,357	3,030
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2014年6月30日

	附註	於	
		2014年 6月30日 港元 (未經審核)	2013年 12月31日 港元 (經審核)
流動資產			
現金		1	1
資產淨值		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2014年6月30日止六個月

股本
港元
(未經審核)

於2013年1月25日(註冊成立日期), 2013年6月30日及2014年6月30日

1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

截至2014年
6月30日
止六個月
港元
(未經審核)

2013年1月25日至
2013年6月30日
港元
(未經審核)

來自經營業務之現金淨額

-

-

來自融資活動之現金

發行普通股

-

1

現金及現金等價物增加

-

1

期初現金及現金等價物

1

-

現金及現金等價物期末結餘

為現金

1

1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2014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)。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呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

本期間的財務報表是指截至2014年6月30日止六個月。顯示在簡明損益及其他全面收益表、簡明權益變動表、簡明現金流量表及相關附註內的比較財務資料則指2013年1月25日(註冊成立日期)至2013年6月30日止期間，因此，或未能與本期間的金額直接比較。

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。

截至2014年6月30日止六個月的簡明財務報表所使用之會計政策及方法均與編製本公司自2013年1月25日(註冊成立日期)至2013年12月31日止期間之首份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對香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的新詮釋及若干修訂。

於本中期期間採納之對香港財務報告準則的新詮釋及修訂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。

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月



4. 所得稅

由於本公司於該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。

5. 股本

	2014年6月30日 (未經審核)		2013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
每股面值1港元的普通股				
法定：				
承上年度結存及餘額轉至下年度	10,000	10,000	10,000	10,000
已發行及繳足：				
承上年度結存及餘額轉至下年度	1	1	1	1

本公司的法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。於註冊成立日，1股普通股以面值1港元發行予一位認購人。

6. 關連人仕之披露

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。

釋義

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
「企業管治守則」	指 上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告
「證券交易守則」	指 託管人－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」	指 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」	指 本公司的董事會
「分派權利放棄契據」	指 LHIL Assets Holdings Limited、鷹君及託管人－經理就 LHIL Assets Holdings Limited放棄收取託管人－經理應付之分派於2013年5月10日訂立的契據
「分派放棄單位」	指 LHIL Assets Holdings Limited根據分派權利放棄契據放棄之股份合訂單位
「鷹君」	指 鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於2014年6月30日持有57.95%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	指 鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	指 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」	指 本公司及其附屬公司
「HITL」	指 HSBC International Trustee Limited
「HKAS」	指 香港會計準則
「HKFRS」	指 香港財務報告準則
「HKICPA」	指 香港會計師公會
「旅發局」	指 香港旅遊發展局
「股份合訂單位持有人」	指 本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「該等酒店公司」	指 擁有該等酒店的公司，即發星國際有限公司、朗豪酒店(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」	指 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」	指 香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店

釋義

「上市日期」	指	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總承租人」	指	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」	指	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」	指	股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及股東名冊香港分冊、以及實益權益登記冊
「可出租客房平均收入」	指	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	指	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： (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與單位掛鈎並且由託管人－經理持有的一股明確識別本公司的普通股中的實益權益；及 (c) 一股與單位合訂的明確識別的本公司優先股
「股份合訂單位持有人登記冊」	指	股份合訂單位持有人之登記冊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	指	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	指	託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託的信託契約
「信託集團」	指	本信託及本集團
「託管人－經理」	指	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」	指	託管人－經理的董事會



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，
其受託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 2702, 27th 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 27 樓 2702 室
電話：2186 2500 傳真：2186 9867

www.langhamhospitality.com

