

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS



INTERIM REPORT 中期報告 2015

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將由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店
- 香港朗豪酒店
- 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

2

公司資料

4

分派通知及重要日期

5

財務摘要

6

主席報告書

9

行政總裁回顧

18

董事簡介

22

管治及循規

33

權益披露

37

財務資料

70

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)

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)

羅寶璘

(羅俊謙為其替任董事)

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

公司及託管人－經理之 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

(羅俊謙為其替任董事)

蘇耀華

黃桂林

公司及託管人－經理之 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

主要往來銀行

花旗銀行
恆生銀行有限公司
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

公司之香港主要營業地點

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

公司之主要股份過戶登記處

Codan 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

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

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
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.langhamhospitality.com

上市

信託及公司的股份合訂單位於聯交所上市

股份代號

1270

分派通知及重要日期

中期分派

託管人一經理董事會宣派截至2015年6月30日止六個月之中期分派每股份合訂單位11.7港仙(2014: 14.6港仙)，分派將於2015年10月2日派發予於2015年9月15日名列股份合訂單位登記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。

託管人一經理董事會已確認，根據信託契約，(i)本信託的核數師已審閱並核實託管人一經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii)經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人一經理將能夠透過信託物業(定義見信託契約)履行本信託的到期負債。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

登記冊將由2015年9月10日(星期四)至2015年9月15日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有2015中期分派之權利，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2015年9月9日(星期三)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理登記手續。

重要日期

事項	日期
2015年中期業績公布	2015年8月6日
除淨日	2015年9月8日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記	2015年9月10日至2015年9月15日 (包括首尾兩天在內)
2015年中期分派記錄日期	2015年9月15日
派發2015年中期分派每股份合訂單位11.7港仙	2015年10月2日

財務摘要



(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
總租金收入	323.2	368.3	-12.2%
淨物業收入	265.9	305.3	-12.9%
股份合訂單位持有人應佔溢利	80.7	192.3	-58.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業公平值變動)	165.7	188.4	-12.0%
可供分派收入	226.4	272.6	-16.9%
每股份合訂單位分派(放棄分派前)	11.1 港仙	13.5 港仙	-17.8%
每股份合訂單位分派(放棄分派後)	11.7 港仙	14.6 港仙	-19.9%

	於 2015年6月30日	於 2014年12月31日
酒店組合總值(百萬港元)	17,000	17,000
每股份合訂單位資產淨值	5.17 港元	5.28 港元
淨負債比率	38.7%	38.4%

主席報告書

香港酒店業於2015年上半年經歷顯著倒退，期內訪港留宿旅客的人數按年呈現跌勢。各個市場的留宿旅客人數同告下跌，當中以來自中國內地的旅客人數的跌幅為甚。美國乃唯一一個仍能維持輕微增長的主要市場。而由於對酒店客房的需求疲弱，整體酒店業於2015年上半年的入住率與平均房租均有所下降。

在港元強勢的環境下，其他旅遊地點，尤其是簽證條件較寬鬆及貨幣急速貶值的國家，成為了較便宜且更具吸引力的選擇。再者，訪港旅客的趨勢本已疲弱，而於2015年3月發生針對跨境水貨客和中國內地購物旅客的反水貨示威，更令情況雪上加霜。儘管示威活動已於同一月份告一段落，惟中國內地旅客基於人身安全考慮，導致來自中國內地的留宿旅客人數於2015年第二季亦差強人意。

雖然整體的客房需求於上半年不如預期，惟信託集團充分利用這段時間，加快其修繕工程的進度。香港朗廷酒店的修繕工程由原訂的6月底提前至6月初展開；至於香港朗豪酒店方面，於4月進行的第一期工程所涵蓋的客房數目，亦由原訂的56間增加至61間。該等酒店業務目前疲弱，提前修繕工程有助將其對酒店業務所造成的干擾減至最低，而客房翻新工程提前竣工，則能讓酒店在客房需求復甦時充分掌握復甦勢頭。

2015年上半年的平均可出租客房為1,556間，較去年同期少44間，而酒店組合於期內的可出租客房平均收入按年下跌12.6%。儘管我們已迅速調低房租，惟入住率於上半年仍跌勢未止，反映出酒店客房需求疲弱。因此，可出租客房平均收入下跌乃由於平均房租按年減少6.1%與入住率下跌6.4個百分點所致。

個別酒店的表現方面，兩間甲級高價酒店－香港朗廷酒店與香港朗豪酒店的可出租客房平均收入於2015年上半年平均下跌11.4%，表現略勝於甲級高價酒店市場（被視為五星級酒店），該市場於期內按年下跌11.5%。而乙級高價酒店－香港逸東酒店的可出租客房平均收入則按年減少16.1%，與其乙級高價酒店市場（被視為四星級酒店）的跌幅相近，該市場的可出租客房平均收入於期內按年下跌16.2%。

酒店組合於2015年上半年的客房收入按年下降15.0%，而餐飲（「餐飲」）業務的收入則有較佳表現，僅按年減少1.6%。若非香港朗豪酒店的餐廳The Place因裝修而休業兩個月，酒店組合餐飲業務的收入應能按年錄得溫和增長。



酒店組合於2015年上半年的總收入按年減少9.5%至738.4百萬港元，而鑑於酒店業務的固定成本偏高，故經營溢利(扣除全球市場推廣費用前)錄得更大跌幅，於2015年上半年按年下跌17.8%至298.5百萬港元。

儘管如此，由於信託集團的酒店已出租予總承租人，故酒店組合疲弱的表現僅影響信託集團所收取的可更改租金收入。基於部份租金收入屬固定金額，故信託集團於2015年上半年所收取的總租金收入的跌幅相對較少，按年下跌12.2%或323.2百萬港元。

拖累本年度中期業績的其中一個主要因素是由於投資物業的公平值於2015年上半年減少85百萬港元，反觀去年同期則錄得3.9百萬港元增加。由於信託集團於上半年額外耗用85百萬港元於該等酒店的資產增值工程，故估值應該按相同金額增加。然而，由於投資物業的估值維持不變，故須於損益賬中錄入有關差額或公平值減少。

經計及上述投資物業的公平值減少，及扣除融資成本65.8百萬港元以及就其他收入及開支作出調整後，於2015年上半年，信託集團的純利按年下降58.0%至80.7百萬港元。倘撇除投資物業公平值變動的影響，則2015年上半年的純利應為165.7百萬港元，按年跌幅為12.0%。

可供分派收入已主要就非現金項目作出調整，於2015年上半年按年下跌16.9%至226.4百萬港元。未計及鷹君集團放棄分派，每股份合訂單位分派為11.1港仙；於計及放棄分派的影響後，每股份合訂單位分派為11.7港仙。

儘管酒店市場充滿挑戰，惟在近期可比較的酒店買賣交易數據支持下，信託集團酒店物業組合於2015年6月30日的估值維持為17,000百萬港元。信託集團的銀行貸款為6,800百萬港元，而信託集團的資產淨值則為10,516百萬港元或每股份合訂單位5.17港元，較2014年12月31日的每股份合訂單位5.28港元有所減少。

儘管香港酒店業於短期至中期內仍然嚴峻，但我們對香港酒店市場長遠的潛力仍充滿信心，因將有愈來愈多的旅遊及基建項目陸續竣工，長遠而言能支撐香港的酒店業。然而，目前的經營環境始終滿是挑戰，故酒店管理人在管理該等酒店時已更為進取，務求減低訪港旅客人數下跌和收入減少的影響。

除積極控制經營成本及調整酒店房租以保持競爭力之外，該等酒店亦銳意進行市場推廣，針對會議、獎勵旅遊、大型會議和展覽市場(「MICE」)或團體旅客，務求加強基礎業務。與此同時，資產增值工程仍會持續進行，當酒店客房需求復甦時將更有優勢。

最後，務請注意將香港朗豪酒店重塑為「康得思」品牌一事，已由早前提出的2015年第二季改期至2015年8月進行。稍為延期的原因為向若干政府監管機關申請所需批文比預期需時更長。於8月重塑品牌與大部份酒店修繕工程的完工時間吻合，而我們預期新的「康得思」品牌將讓酒店管理人能更恰當地為酒店定位及作市場推廣，從而獲取更亮麗回報。

展望

踏入2015年下半年，隨著加息機會高唱入雲，預期港元將維持強勢甚至進一步升值。這將繼續令休閒旅客轉往其他貨幣匯率較低的地點。與此同時，儘管反水貨示威已結束了好幾個月，但內地旅客前往香港旅遊的氣氛依然淡靜。

總括而言，短期內訪港留宿旅客人數相信仍備受壓力。儘管如此，香港的新酒店客房供應仍維持於低水平，而去年第四季佔中示威令業務蒙上陰霾，亦提供了相對較低的基數。然而，於2015年7月，客房需求仍然黯淡，酒店組合可出租客房平均收入按年錄得十多個百分點的跌幅。

儘管香港酒店行業在短至中期的經營環境仍充滿挑戰，但長遠而言始終具備潛力。隨著更多的旅遊及基建項目竣工，將能繼續支持香港成為全球主要的MICE和休閒旅遊點。此外，信託集團的酒店組合已作好充分準備，隨著資產增值工程開展，待客房需求復甦時能從中受惠。

香港朗廷酒店方面，最後一期涵蓋約128間客房的翻新項目已於2015年6月初動工，預期可於2015年9月完成。香港朗豪酒店的大規模修繕工程亦已於2015年3月展開。提供全日餐飲的主要餐廳The Place已於2015年4月完成翻新工程，至於客房的翻新亦已於2015年4月開始，預期將於2015年11月竣工。香港逸東酒店的修繕計劃，包括大堂、宴會廳、會議室及酒店入口的修繕工程則已改期至2016年下半年開始，因設計將融入更多互動的元素，同時更充分利用公共空間，最終設計仍有待落實。

雖然香港朗廷酒店及香港朗豪酒店的客房翻新工程將進一步窒礙該等酒店於2015年的收入及盈利增長，惟工程將能加強該等酒店的競爭力，同時有助於來年提升房租和入住率，從而推動盈利增長。



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(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。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。

截至2015年6月30日止六個月，向總承租人收取的固定基本租金收入和向位於香港逸東酒店的零售舖位直接收取的租金收入均表現持平，分別為111.6百萬港元及2.7百萬港元，兩者合共佔信託集團總租金收入的35.4%。至於與該等酒店表現掛鈎的可更改租金收入則於2015年上半年按年下跌17.8%至208.9百萬港元，乃由於酒店組合的經營溢利減少所致。信託集團於報告期內收取的總租金收入為323.2百萬港元，按年下跌12.2%。

(百萬港元)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
可更改租金收入	208.9	254.2	-17.8%
基本租金收入	111.6	111.6	0.0%
來自零售舖位的租金收入	2.7	2.5	+ 8.0%
信託集團的總租金收入	323.2	368.3	-12.2%

由於信託集團主要擁有及出租該等酒店以收取租金收入，故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。

就酒店管理人之服務向其支付的酒店管理費用佔服務費當中的最大份額。酒店管理費用由按該等酒店總收入的1.5%計算的基本管理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。由於酒店組合的收入和經調整經營毛利於2015年上半年同告下跌，因此應付予酒店管理人的酒店管理費用於2015年上半年亦按年減少14.9%至24.6百萬港元。

除酒店管理費用外，應付予酒店管理人的服務費亦包括許可費(按該等酒店總收入的1%計算)及全球市場推廣費用(按該等酒店總房租收入的2%計算)。須注意的是直至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)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
酒店管理費用	24.6	28.9	-14.9%
許可費	7.4	8.2	-9.8%
全球市場推廣費用	8.1	9.5	-14.7%
總服務費	40.1	46.6	-13.9%

酒店物業相關開支包括樓宇管理費、保險費以及差餉及地租。此等開支於2015年上半年按年增加4.9%至17.2百萬港元，乃由於差餉及地租以及樓宇管理費上升所致。所繳付的差餉及地租增加乃源於酒店物業的估值增加，估值為計算差餉及地租的基準。

(百萬港元)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
總租金收入	323.2	368.3	-12.2%
酒店物業相關開支	(17.2)	(16.4)	+ 4.9%
服務費(酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用)	(40.1)	(46.6)	-13.9%
淨物業收入	265.9	305.3	-12.9%

2015年上半年，融資成本按年輕微上升1.5%至65.8百萬港元。融資成本為信託集團期內最大的單一支出項目，其中包括貸款先付費用的攤銷及於該期間應付的利息開支。貸款先付費用的攤銷為非現金項目，金額固定與去年所攤銷的相同。利息開支乃按香港銀行同業拆息加120基點的息差計算，於2015年上半年，利息開支按年增加1.9%，乃由於香港銀行同業拆息於2015年上半年較去年同期輕微增加所致。

於2015年上半年，信託集團錄得7.4百萬港元的利息收入，較去年同期下降24.5%。大部份利息收入均來自信託集團的人民幣存款。雖然信託集團人民幣存款的利率仍處於年利率超過3厘的高水平，但因部份存款已兌換為港元以支付修繕工程，因此，信託集團的人民幣存款於上半年有所減少。此兌換亦導致於期內錄得4.9百萬港元的已變現匯兌虧損，此虧損將於計算期內可供分派收入時予以扣除。



2015年中期業績計入包括投資物業公平值減少85百萬港元，此乃非現金項目，並將於計算可供分派收入時予以扣除。信託集團於2015年首六個月產生的所得稅開支為35.7百萬港元，而股份合訂單位持有人應佔溢利於2015年上半年減少58.0%至80.7百萬港元。倘撇除投資物業公平值變動的影響，則2015年上半年股份合訂單位持有人應佔純利應為165.7百萬港元，按年下跌12.0%。

(百萬港元)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
淨物業收入	265.9	305.3	-12.9%
利息收入	7.4	9.8	-24.5%
其他收入	0.1	-	不適用
匯兌虧損淨額	(1.0)	(13.8)	-92.8%
投資物業公平值(減少)/增加	(85.0)	3.9	不適用
融資成本	(65.8)	(64.8)	+1.5%
信託及其他開支	(5.2)	(5.3)	-1.9%
除稅前溢利	116.4	235.1	-50.5%
所得稅開支	(35.7)	(42.8)	-16.6%
股份合訂單位持有人應佔溢利	80.7	192.3	-58.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業公平值變動)	165.7	188.4	-12.0%

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。此等項目包括投資物業公平值減少、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及遞延稅項。然而，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)已變現匯兌虧損。整體而言，於2015年上半年，信託集團的可供分派收入按年下跌16.9%至226.4百萬港元。



(百萬港元)	2015年 上半年	2014年 上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	80.7	192.3	-58.0%
加：			
酒店管理費用及許可費	32.0	37.1	-13.7%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	17.0	17.0	-
遞延稅項	26.7	28.5	-6.3%
投資物業公平值減少	85.0	-	不適用
人民幣的匯兌虧損淨額	1.0	13.8	-92.8%
減：			
人民幣的已變現匯兌虧損	(4.9)	-	不適用
傢俱、裝置及設備儲備	(11.1)	(12.2)	-9.0%
投資物業公平值增加	-	(3.9)	不適用
可供分派收入	226.4	272.6	-16.9%

須注意的是信託集團的控股公司鷹君集團已同意於2015年財政年度就所持有的100百萬個股份合訂單位(相等於2015年6月30日信託集團已發行股份合訂單位約4.9%)放棄收取應付分派的權利，較2014年放棄分派的股份合訂單位數目的150百萬個有所減少。此後，分派放棄單位數目將於2016年財政年度維持於100百萬個股份合訂單位，於2017年財政年度則減少至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。

由於在首次公開招股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2015年6月30日止首六個月，未計及放棄分派的影響，每股份合訂單位分派為11.1港仙；於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派為11.7港仙。

於2015年6月30日，淨負債約為6,322百萬港元，當中包括6,800百萬港元的債務及478百萬港元的現金抵銷。該用以撥付收購酒店物業資金的債務將於2016年5月29日到期。於2015年6月30日，信託集團的淨負債比率為38.7%。大部分的現金結餘將用於撥付三間酒店餘下資產增值工程的資金。



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)	
	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年
	香港朗廷酒店	472	485	81.8%	88.0%	2,204	2,291	1,802
按年增長			-6.2百分點		-3.8%		-10.7%	
香港朗豪酒店	619	650	88.2%	92.5%	1,725	1,871	1,522	1,731
按年增長			-4.3百分點		-7.8%		-12.1%	
香港逸東酒店	465	465	86.2%	95.7%	1,097	1,178	946	1,127
按年增長			-9.5百分點		-6.9%		-16.1%	
酒店平均數	519	533	85.7%	92.1%	1,675	1,784	1,435	1,643
按年增長			-6.4百分點		-6.1%		-12.6%	

	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入(港元)	
	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年	2015年 上半年	2014年 上半年
	香港酒店市場					
甲級高價酒店	82.0%	86.0%	2,270	2,446	1,861	2,104
按年增長	-4.0百分點		-7.2%		-11.5%	
乙級高價酒店	86.0%	91.0%	1,068	1,204	918	1,096
按年增長	-5.0百分點		-11.3%		-16.2%	

由於2015年上半年可供應客房少於去年同期，故於2015年首六個月，酒店組合的可出租客房平均收入為1,435港元，較去年上半年減少12.6%。可出租客房平均收入減少乃源於入住率於期內下降6.4個百分點至85.7%，以及平均每日房租下跌6.1%至1,675港元。於2015年首六個月，客房收入佔酒店組合總收入的54.7%。

與去年首六個月相比，來自餐飲的收入按年減少1.6%。倘香港朗豪酒店的餐飲收入並無因The Place翻新而下跌，則餐飲收入將錄得0.9%的增長。總體而言，宴會及餐廳業務於上半年均有所增長，因兩者均主要由本地顧客帶動。於2015年首六個月，餐飲收入佔三間酒店總收入的42.9%。

於2015年首六個月，酒店組合的經營溢利(扣除全球市場推廣費用前)的跌幅更大於該等酒店可出租客房平均收入的跌幅，主要是受到負經營槓桿的影響。經營溢利(扣除全球市場推廣費用前)於2015年上半年按年下降17.8%至298.5百萬港元。

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	154.1	170.5	79.6	404.2
餐飲	107.3	131.4	77.9	316.6
其他	6.9	9.0	1.7	17.6
總收入	268.3	310.9	159.2	738.4

於2015年首六個月，來自中國內地的留宿旅客對客房的需求按年下跌10.9%。此外，於2015年上半年，入住我們酒店的其他主要市場(包括其他亞洲國家、澳洲、美國及歐洲)的旅客較2014年上半年全線下跌。雖然來自中國內地的留宿旅客人數下降，惟該市場仍佔該等酒店按地區明細劃分的旅客總數的29.7%。

	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	-10.9%	-3.8%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	29.7%	67.6%

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，於2015年上半年接待的中國內地旅客人數保持平穩，與去年同期持平。然而，幾乎所有其他主要市場，包括其他亞洲國家、澳洲、歐洲及美國的旅客人數均告下跌。美國旅客人數的跌幅相對溫和，反觀其他國家均呈劇烈跌勢，當中尤以澳洲及歐洲為甚。

於截至2015年6月止首六個月，該酒店平均472間客房的平均入住率為81.8%(2014年上半年：平均485間客房的平均入住率為88%)，而平均房租則為2,204港元(2014年上半年：2,291港元)。

香港朗廷酒店於2015年首六個月的餐飲收入按年增長2.8%，乃由宴會業務表現可觀以及中菜館業務重拾正軌所帶動。



香港朗豪酒店方面，由於2015年上旬客房預訂情況仍然受「佔領中環」示威活動的滯後影響所拖累，期初的業績乏善足陳。因此，該酒店於年初開始轉而針對收益較低的機組人員旅客，此組別的旅客人數按年上升13.4%。該酒店接待中國內地的旅客人數亦喜見增長，按年增幅為4.3%，但所有其他主要市場的旅客均呈跌勢。

於截至2015年6月止首六個月，該酒店平均619間客房的平均入住率為88.2%（2014年上半年：平均650間客房的平均入住率為92.5%），而平均房租則為1,725港元（2014年上半年：1,871港元）。

香港朗豪酒店於2015年首六個月的餐飲收入按年減少7.6%，主要是因為提供全日餐飲的餐廳The Place進行翻新工程，於2015年第一季休業兩個月，以及該酒店的餐飲業務放緩所致。

香港逸東酒店面對中國內地留宿旅客減少的重大打擊，其於2015年上半年接待來自中國內地市場的旅客按年下跌33%。儘管澳洲及英國等部份其他主要市場的旅客人數有所增加，惟升幅亦不足以彌補中國內地旅客的跌幅。

於截至2015年6月止首六個月，該酒店的平均入住率為86.2%（2014年上半年：95.7%），而平均房租則為1,097港元（2014年上半年：1,178港元）。

2015年首六個月的餐飲收入按年增長3.5%，乃受惠於餐飲業務的顧客人數與平均消費同告上升，且該酒店的大部份餐廳的表現均有所改善所致。

財務回顧

分派

信託集團於2015年中期分派期的可分派收入為226,433,000港元，即本期間可分派收入總額的100%（截至2014年6月30日止六個月：272,603,000港元）。按董事會的既定意向於上市日期起至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11.7港仙（截至2014年6月30日止六個月：14.6港仙）（已就LHIL Assets Holdings Limited所放棄收取100,000,000個（截至2014年6月30日止六個月：150,000,000個）股份合訂單位的分派權利而作出調整）。以2015年6月30日每個股份合訂單位收市價3.33港元為基準，年度化的分派收益率為7.03%。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2015年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為10,516百萬港元或每個股份合訂單位5.17港元（2014年12月31日：10,683百萬港元或每個股份合訂單位5.28港元），較2015年6月30日的股份合訂單位收市價3.33港元有55.3%溢價。

債務狀況

信託集團於2015年6月30日及2014年12月31日仍未償還之借貸總額為6,800百萬港元。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銀行債務利率。

於2015年6月30日，信託集團的總資產為17,575百萬港元（2014年12月31日：17,705百萬港元）。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38.7%（2014年12月31日：38.4%）。

現金狀況

於2015年6月30日，信託集團擁有現金結餘478百萬港元（2014年12月31日：649百萬港元）以滿足三間酒店的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。



資產抵押

於2015年6月30日，信託集團公平值為17,000百萬港元(2014年12月31日：17,000百萬港元)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6,800百萬港元的銀行融資。

承擔

於2015年6月30日，信託集團因投資物業產生經核准但未於該等簡明綜合財務報表內撥備之資本開支達141,125,000港元(2014年12月31日：209,157,000港元)，其中114,000,000港元(2014年12月31日：56,276,000港元)為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無任何重大承擔。

葉毓強
行政總裁

董事簡介

根據上市規則第 13.51B(1) 條，有關披露董事自本信託及本公司 2014 年年報起之最新資料載列如下。於作出具體查詢並經各董事確認後，除另載於本中期報告內，各董事之資料與本信託及本公司上一次刊發之年報中的資料並無變化。

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，68 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。羅醫生亦為上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及 City e-Solutions Limited 的獨立非執行董事，上述公司均於聯交所主板上市。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。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物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為羅寶璘女士及羅俊謙先生的父親。羅寶璘女士為託管人－經理及本公司的非執行董事；羅俊謙先生為羅女士之替任人。羅醫生亦為按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本信託及本公司之一名主要股份合訂單位持有人的主要股東及董事，以及為其所控制之若干公司的董事。

羅寶璘女士

非執行董事

羅寶璘女士，33 歲，自 2013 年出任託管人－經理及本公司的非執行董事。彼為本公司提名委員會之委員，並為本公司附屬公司及 LHIL Assets Holdings Limited (為本信託與本公司一名主要股份合訂單位持有人) 之董事。彼畢業於耶魯大學，以優異成績取得社會人類學文學士學位，其後取得南加州大學藝術碩士學位。羅女士為酒店業專才，彼於 2011 年加入鷹君集團酒店部，並出任朗廷酒店集團有限公司的執行董事。於 2014 年，彼獲委任為逸東酒店總裁，負責推行及監督新一代逸東的全球品牌重塑工作。羅女士領導逸東全球團隊，實踐逸東在意念、創新、設計、規劃、塑造品牌、發展、項目開展、營運、市場推廣、公共關係及策略夥伴各方面的全新願景。羅女士為託管人－經理及本公司主席及非執行董事、鷹君集團有限公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之女兒，並為羅俊謙先生之胞姊。



羅俊謙先生

(羅寶璘女士之替任人)

羅俊謙先生，30歲，自2015年5月起出任託管人－經理及本公司之非執行董事及本公司提名委員會成員羅寶璘女士之替任人。彼亦為羅寶璘女士於本公司附屬公司及LHIL Assets Holdings Limited(為本信託與本公司一名主要股份合訂單位持有人)之替任董事。彼為鷹君集團有限公司(本信託及本公司之控股公司)之業務拓展高級聯席董事。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。在加入鷹君集團前，彼曾於花旗銀行的投資銀行部門工作兩年，主要負責香港市場。彼於2010年加入鷹君集團，擁有酒店業務以及物業管理及租賃方面的經驗。彼目前負責鷹君集團有關金融投資、業務及項目發展，包括商用物業及酒店物業的事宜。羅先生為託管人－經理及本公司主席及非執行董事、鷹君集團有限公司主要股東、主席及董事總經理羅嘉瑞醫生之兒子，並為羅寶璘女士之胞弟。

葉毓強先生

行政總裁及執行董事

葉毓強先生，63歲，自2014年6月出任託管人－經理及本公司的執行董事及行政總裁。彼亦為本公司附屬公司之董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管－香港及亞洲投資融資主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁－投資。葉先生現為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之非執行董事。彼現時亦為AEON信貸財務(亞洲)有限公司、合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、新世界中國地產有限公司、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為嶺南大學及香港城市大學兼任教授。彼為嶺南大學校董、澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士及新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位(最優等)及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士。於2014年9月，葉先生獲委任為法律援助服務局成員及於2015年獲委任為世界綠色組織董事會成員。

林夏如博士

獨立非執行董事

林夏如博士，47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－經理和本公司審核委員會之成員。林博士自2010年起為香港中文大學全球政治經濟專業碩士課程的創系成員。林博士曾任高盛的合夥人，帶領亞洲私募投資(日本除外)，管理於12個國家超過50間遍佈不同行業的公司的投資。林博士在專注於私募融資及創業資金前，曾參與中國、新加坡及台灣國有企業的私有化項目。彼曾擔任多間私營及公營公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Pacific Company Limited及在台灣上市之三商美邦人壽的董事。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位及政治與公共行政學博士學位，且為哈佛大學文學士優等畢業生。

蘇耀華先生

獨立非執行董事

蘇耀華先生，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－經理和本公司審核委員會之成員。蘇先生於國際酒店管理方面具逾37年豐富經驗。彼於2009年退休前，曾擔任朗廷酒店國際有限公司的副行政總裁，負責財務、營運、業務發展及行政事務。在此之前，彼曾於鷹君集團的酒店部及其他聲譽昭著的國際及香港酒店集團(如艾美、希爾頓和富豪)擔任多個高級管理層要職，包括集團及地區財務總監。



黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，66歲，自2013出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人一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。黃先生為於聯交所主板上市的泓富產業信託基金管理人泓富資產管理有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員。彼亦為於聯交所主板及上海證券交易所上市之招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事、薪酬與考核委員會及關聯交易控制委員會成員，以及為聯交所主板上市之嘉華國際集團有限公司的獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇院董事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療中心有限公司理事會成員。彼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33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

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。

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日所訂立受香港法律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，並為鷹君の間接全資附屬公司。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，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「掛鉤」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

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（連同該單位）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。



作為股份合訂單位的組成部分，所有發行單位、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。

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26至29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其各自的業務營運上存在潛在利益衝突。董事會相信，下列各項足以減輕上述衝突：

- 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。
- 本集團佔鷹君集團業績的其中一主要部份，本集團就其業績及增長而可能對鷹君集團的任何依賴將會是雙方互相補足。
- 鷹君集團已向本公司授出優先選擇權契據，據此，倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲已落成的獨立酒店，本集團將擁有優先選擇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。

企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人一經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守上市規則及相關規則及規例。

截至2015年6月30日止六個月期間，本信託(透過託管人一經理)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一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一經理。由於託管人一經理的董事並無獲得本信託或託管人一經理支付的任何酬金，且託管人一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一經理。

為符合將於2016年財政年度生效之企業管治守則的規定，託管人－經理及本公司審核委員會之職權範圍書已於2015年8月根據企業管治守則之修訂(如適用)加入「風險管理」部份。審核委員會於2015年8月6日舉行之會議上審閱信託集團現行風險管理的監控程序，並認為現行措施令人滿意。

董事會及董事會委員會

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2015年5月5日，羅俊謙先生獲委任為託管人－經理及本公司之非執行董事羅寶璘女士之替任董事。為使羅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。各董事委員會均有各自的職權範圍，並向董事會匯報其決定及建議。

託管人－經理及本公司的審核委員會

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。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)、林夏如博士及蘇耀華先生。

本公司的薪酬委員會

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組成(其中包括三名獨立非執行董事)，成員包括：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

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，並向董事會提出建議。提名委員會會物色合適人士並向董事會提出建議。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組成(其中包括三名獨立非執行董事)，成員包括：林夏如博士(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、羅寶璘女士(羅俊謙先生為其替任人)、蘇耀華先生及黃桂林先生。

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，以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；及
- 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。信託集團亦已就執行鷹君優先權契據實施下列具體企業管治措施：(i) 託管人－經理及本公司各自存置透過鷹君優先權契據所帶來的全部投資機會／交易之登記冊，作為其內部監控制度的一部份；(ii) 託管人－經理及本公司各自透過內部審核職能及作為其內部審核計劃的一部份，每年審閱鷹君優先權契據執行的情況；(iii) 本公司的審核委員會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閱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有關的檢閱結果，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須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。儘管託管人－經理及本公司的董事羅嘉瑞醫生、羅寶璘女士及其替任人羅俊謙先生均為鷹君集團的董事，但鑑於已實施充足的企業管治措施，且其餘四名託管人－經理董事會及本公司董事會成員均具備足夠的專業知識就有關鷹君集團的事宜而羅醫生、羅女士及羅先生須放棄投票時管理信託集團。

須遵守披露規定之關連交易及／或持續關連交易

須於中期報告予以披露及獲聯交所授予豁免之持續關連交易的資料載列如下。有關豁免之詳情及條件已於2013年5月16日刊發的招股章程內披露。

截至2015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	111,576
－可更改租金 ^(b)	208,919
(2) 酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
－基本費用	11,075
－獎勵費用	13,596
(3) 集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
－償付成本	3,897
－全球市場推廣費用	8,084
－預約費用	1,730
(4) 商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	7,384

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) 取得豁免毋須遵守上市規則第13.36(1)(a)條及由上市日期(包括該日)至2017年12月31日期間之應付費用將以股份合訂單位之方式支付



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擁有的酒店(香港逸東酒店的三間零售門店除外)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225百萬港元。總租賃協議下可更改租金的上限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—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。

已發行股份合訂單位

於2015年6月30日，本信託及本公司的已發行股份合訂單位總數為2,032,888,934。相較於2014年12月31日，於報告期內增發10,498,075個新股份合訂單位，有關詳情細列如下：

日期	明細	股份合訂單位數目
2014年12月31日	已發行股份合訂單位數目	2,022,390,859
2015年3月3日	以每單位3.68港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2014年下半年的酒店管理費用及許可費約38,633,000港元	10,498,075
2015年6月30日	已發行股份合訂單位數目	2,032,888,934

標準守則之遵守

信託集團已自行採納關於董事及有關僱員之證券交易守則，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，託管人一經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至2015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2015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一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，並已由託管人一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一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。

足夠公眾持股量

於本中期報告日期，從公開途徑獲得的資料及根據託管人一經理及本公司董事所知，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

回購、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，託管人一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。

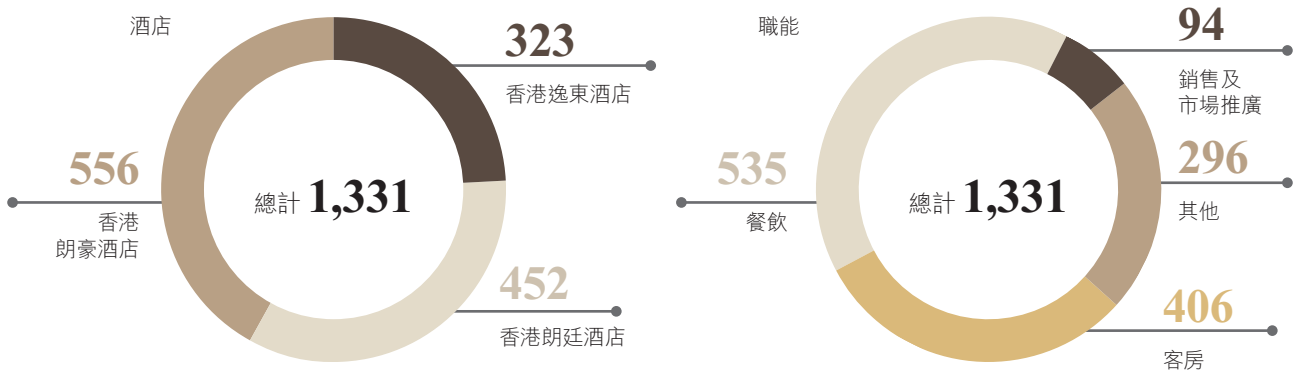
於截至2015年6月30日止六個月期間，本信託、託管人一經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

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。與2014年12月31日相比，該等酒店的僱員總數基於業務需求下降而減少67人(4.8%)。

下表列載於2015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

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為與酒店業務最為相關的企業社會責任範疇的框架。

該等酒店在營運方面融入了對環境保護的承諾。香港朗廷酒店獲得EarthCheck銀級認證；香港朗豪酒店及香港逸東酒店獲得EarthCheck金級認證；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2015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900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職業及培訓機會，於2015年首六個月，該等酒店每位員工接受培訓的平均時數約為14.3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2015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或淡倉），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	股份合訂單位數目				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⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	1,950,500	-	1,189,345,934 ⁽¹⁾	17,200,000 ⁽²⁾	-	1,208,496,434	59.45
葉毓強	765,000	-	-	-	-	765,000	0.04

附註：

(1) 該1,189,345,934個股份合訂單位包括：

(i) 1,188,345,934個股份合訂單位由鷹君透過其三間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited（1,180,714,934個股份合訂單位）、Great Eagle Nichemusic Limited（5,965,000個股份合訂單位）及Fine Noble Limited（1,666,000個股份合訂單位）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34頁內；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。彼亦為該公司之董事。

(2) 該等權益由一項慈善信託所持有。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。

(3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2015年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,032,888,934個計算。

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2015年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的58.46%權益，因此其為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於2015年6月30日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	62,026,208	-	3,893,976 ⁽¹⁾	306,154,404 ⁽²⁾	-	2,543,000	374,617,588	56.36
羅寶璘	-	-	-	-	-	50,000	50,000	0.01
羅俊謙*	-	-	-	-	-	75,000	75,000	0.01
葉毓強	-	-	-	-	-	10,000	10,000	0.00
蘇耀華	446	-	-	-	-	-	446	0.00

* 為羅寶璘女士之替任董事

附註：

- (1) 該等權益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。
- (2) 該306,154,404股股份包括：
 - (i) 222,946,147股股份乃由一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其酌情受益人之一；及
 - (ii) 83,208,257股股份乃由另一酌情信託所擁有，而羅嘉瑞醫生為其成立人。
- (3) 該百分比乃根據鷹君於2015年6月30日之已發行股份總數664,677,017股計算。



冠君產業信託(「冠君產業信託」)

冠君產業信託為鷹君(本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於2015年6月30日，鷹君擁有冠君產業信託的61.75%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2015年6月30日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	單位數目				相關 單位數目	佔已發行單位 總計	之百分比 ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
羅嘉瑞	-	-	3,556,691,735 ⁽¹⁾	6,200,000 ⁽²⁾	3,494,095	3,566,385,830	61.93
蘇耀華	400,873	60,000	-	-	-	460,873	0.01

附註：

(1) 該3,556,691,735個單位包括：

- (i) 3,555,862,735個單位由鷹君間接持有，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34頁內；及
- (ii) 829,000個單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事。

(2) 該等權益由一項慈善信託所持有。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。

(3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2015年6月30日之已發行單位總數5,758,888,964個計算。

除上文所披露者外，於2015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。

主要股份合訂單位持有人的權益

於2015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	股份合訂單位數目	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⁾
鷹君集團有限公司	1,188,345,934 ⁽¹⁾	–	1,188,345,934 ⁽¹⁾	58.46
LHIL Assets Holdings Limited	1,180,714,934	–	1,180,714,934	58.08
HSBC International Trustee Limited	1,176,777,859 ⁽²⁾	–	1,176,777,859 ⁽²⁾	57.89

附註：

- (1) 該1,188,345,934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) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有；及
 - (iii) 1,666,000個股份合訂單位由Fine Noble Limited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2014年8月22日）而作出披露。於2015年6月30日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.54%的權益。
- (3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2015年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,032,888,934個計算。

除上文所披露者外，於2015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33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

38

簡明綜合財務報表審閱報告

39

簡明綜合損益及其他全面收益表

40

簡明綜合財務狀況表

41

簡明綜合權益變動表

42

簡明綜合現金流量表

43

簡明綜合財務報表附註

朗廷酒店管理人有限公司

65

簡明財務報表審閱報告

66

簡明損益及其他全面收益表

67

簡明財務狀況表

67

簡明權益變動表

68

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39至64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2015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

2015年8月6日

信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	323,201	368,287
物業相關開支		(17,167)	(16,363)
服務費		(40,139)	(46,578)
其他收益		265,895	305,346
投資物業之公平值(減少)增加	13	7,524	9,768
信託及其他開支		(85,043)	3,949
融資成本	6	(6,219)	(19,095)
除稅前溢利		116,411	235,127
所得稅開支	7	(35,751)	(42,779)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利及全面收益總額	10	80,660	192,348
每個股份合訂單位基本盈利	11	0.0397 港元	0.0955 港元

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014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	22	25
投資物業	13	17,000,000	17,000,000
		17,000,022	17,000,025
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	96,868	55,024
應收稅款		—	283
受限制現金		60,000	60,000
銀行結餘		418,374	589,248
		575,242	704,555
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	15	69,592	84,448
一年內到期的有抵押銀行貸款	16	6,769,016	—
應付稅項		8,844	61
		6,847,452	84,509
流動(負債)資產淨額		(6,272,210)	620,046
總資產減流動負債		10,727,812	17,620,071
非流動負債			
一年後到期的有抵押銀行貸款	16	—	6,752,016
遞延稅務負債		212,212	185,549
		212,212	6,937,565
資產淨額		10,515,600	10,682,506
資本及儲備			
已發行股本	17	2,033	2,022
儲備		10,513,567	10,680,484
權益總額		10,515,600	10,682,506

信託及本公司之簡明綜合權益變動表

截至2015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	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
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17)	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
於2015年1月1日	2,022	9,334,289	(11,562,543)	12,598,157	310,581	10,682,506
期間溢利	-	-	-	-	80,660	80,660
已付分派	-	(286,199)	-	-	-	(286,199)
發行股份合訂單位(見附註17)	11	38,622	-	-	-	38,633
於2015年6月30日(未經審核)	2,033	9,086,712	(11,562,543)	12,598,157	391,241	10,515,600

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。

信託及本公司之簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	259,626	360,461
繳付利息	(48,455)	(47,547)
繳付香港所得稅	(22)	–
來自經營業務之現金淨額	211,149	312,914
投資業務		
添置投資物業	(102,546)	–
已收利息	7,600	9,769
出售投資物業的所得款項	115	–
投資業務(所用)所得現金淨額	(94,831)	9,769
融資活動		
已付分派	(286,199)	(350,126)
發行股份合訂單位的開支	–	(3,676)
融資活動所用現金淨額	(286,199)	(353,802)
現金及現金等價物減少淨額	(169,881)	(31,119)
期初現金及現金等價物	589,248	751,932
外幣匯率變動影響	(993)	(13,794)
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	418,374	707,019

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015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(「託管人一經理」,以其作為信託託管人一經理的身份)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一經理(以其作為信託的託管人一經理的身份)所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益,該權益與單位掛鈎;以及(c)本公司一股已明確識別的優先股,該股份與單位「合訂」。股份合訂單位於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2015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2015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2015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,託管人一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」。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

2. 呈列及編製基準(續)

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」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本公司董事認為經考慮到集團現有的銀行關係及集團資產現時的公平值，其銀行借貸應能再融資。

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。

在截至2015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方法均與編製信託及本公司截至2014年12月31日止年度之綜合財務報表的政策一致。

在本中期期間，集團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」)的相關修訂。

於本中期期間採納之對香港財務報告準則的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	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
來自GE (LHIL) Lessee Limited(「總承租人」) 的租金收益(見附註21(a))		
基本租金	111,576	111,576
可更改租金	208,919	254,190
	320,495	365,766
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	2,706	2,521
	323,201	368,287

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015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，即香港朗廷酒店、香港朗豪酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的經營業績。

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2015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)
分部收入	117,053	138,668	67,480	323,201
分部業績*	97,387	111,689	56,819	265,895
其他收益				7,524
投資物業之公平值減少				(85,043)
信託及其他開支				(6,219)
融資成本				(65,746)
除稅前溢利				116,411
所得稅開支				(35,751)
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利				80,660

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015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)
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

* 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

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6,190,000,000港元、7,190,000,000港元及3,620,000,000港元(2014年12月31日：分別為6,130,000,000港元、7,120,000,000港元及3,750,000,000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2015年6月30日止六個月



6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行借款利息	48,456	47,551
貸款先付費攤銷	17,000	17,000
其他借貸成本	290	290
	65,746	64,841

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
現時稅項：		
香港利得稅：		
本期間	9,102	14,192
過往年度超額撥備	(14)	-
	9,088	14,192
遞延稅項：		
本期間	26,663	28,587
	35,751	42,779

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2015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	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利	80,660	192,348
調整：		
加：		
折舊	3	1
遞延稅項	26,663	28,587
非現金融資成本	17,000	17,000
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 (見附註18及21(b))	32,055	37,064
投資物業之公平值減少	85,043	–
匯兌虧損淨額	993	13,794
減：		
投資物業之公平值增加	–	(3,949)
已變現匯兌虧損淨額	(4,909)	–
傢俱、裝置及設備儲備	(11,075)	(12,242)
可分派收入總額	226,433	272,603

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



9. 分派表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
中期分派期(附註a)			
截至2015年6月30日止六個月			
之可分派收入總額(截至2014年6月30日			
止六個月:截至2014年6月30日止六個月)	8	226,433	272,603
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		100%	100%
中期分派期的可分派收入		226,433	272,603
中期分派(附註c)		226,433	272,603
末期分派期(附註a)			
截至2014年12月31日止財政年度之可分派			
收入總額(截至2014年6月30日止六個月:			
由上市日期至2013年12月31日止期間)		558,825	348,753
減:中期分派期的已付可分派收入(附註e)		(273,369)	-
末期分派期的可分派收入		285,456	348,753
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		285,456	348,753
末期分派(附註c)		285,456	348,753
每個股份合訂單位的分派			
應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)		0.111 港元	0.135 港元
-計入分派放棄影響後(附註e)		0.117 港元	0.146 港元
已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)		0.141 港元	0.174 港元
-計入分派放棄影響後(附註e)		0.152 港元	0.188 港元

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



9. 分派表(續)

附註：

- (a) 2015年中期分派以截止2015年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。
2014年末期分派以截止2014年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。
2014年中期分派以截止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)由上市日期起至2013年12月31日止期間、截至2014年12月31日止財政年度以及2015年12月31日止財政年度的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2015年6月30日後的中期分派，並未於2015年6月30日確認為負債。
於2014年12月31日後之末期分派，並未於2014年12月31日確認為負債。
於2014年6月30日後之中期分派，並未於2014年6月30日確認為負債。
- (d) 在2015年中期分派期，每個股份合訂單位的中期分派為0.111港元(截至2014年6月30日止六個月：0.135港元)，乃基於該期間應付中期分派226,433,000港元(截至2014年6月30日止六個月：272,603,000港元)及於2015年6月30日的2,032,888,934個(截至2014年6月30日止六個月：2,012,373,688個)股份合訂單位來計算。
在2014年末期分派期，每個股份合訂單位的末期分派為0.141港元(截至2014年6月30日止六個月：0.174港元)，乃基於該期間應付末期分派285,456,000港元(截至2014年6月30日止六個月：348,753,000港元)及於2014年12月31日的2,022,390,859個(截至2014年6月30日止六個月：2,001,389,932個)股份合訂單位來計算。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



9. 分派表(續)

附註：(續)

- (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

2015年中期分派期的每個股份合訂單位的中期分派為0.117港元(截至2014年6月30日止六個月：0.146港元)，乃基於1,932,888,934個(截至2014年6月30日止六個月：1,862,373,688個)股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited所放棄分派的100,000,000個(截至2014年6月30日止六個月：150,000,000個)股份合訂單位後)來計算。該中期分派226,433,000港元將於2015年10月2日或之前付予股份合訂單位持有人。

在2014年8月22日發行10,017,171個股份合訂單位以支付截止2014年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2014年中期分派的股份合訂單位數目為1,872,390,859個。中期分派273,369,000港元已於2014年10月7日付予股份合訂單位持有人。

2014年末期分派期的每個股份合訂單位的末期分派為0.152港元(截至2014年6月30日止六個月：0.188港元)，乃基於1,872,390,859個(截至2014年6月30日止六個月：1,851,389,932個)股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited所放棄分派的150,000,000個(截至2014年6月30日止六個月：150,000,000個)股份合訂單位後)來計算。

在2015年3月3日發行10,498,075個股份合訂單位以支付截止2014年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費後，有權獲取2014年末期分派的股份合訂單位數目為1,882,888,934個。在2014年末期分派期的末期分派286,199,000港元已於2015年5月14日付予股份合訂單位持有人。

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2013年末期分派的股份合訂單位數目為1,862,373,688個。2013年末期分派期的末期分派350,126,000港元已於2014年5月29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2015年6月30日止六個月

10. 股份合訂單位持有人應佔期間溢利及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 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及全面收益總額：		
員工成本(包括董事酬金)	2,133	2,718
折舊	3	1
利息收益	(7,409)	(9,768)
未變現匯兌(收益)虧損淨額(包括在信託及其他開支內)	(3,916)	13,794
已變現匯兌虧損淨額(包括在信託及其他開支內)	4,909	–
出售投資物業之收益	(115)	–

11. 每個股份合訂單位基本盈利

股份合訂單位持有人應佔的每個股份合訂單位的基本盈利乃基於下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
就每個股份合訂單位基本盈利而言的期間溢利	80,660	192,348

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千個 (未經審核)	2014年 千個 (未經審核)
股份合訂單位數目		
就每個股份合訂單位基本盈利而言股份合訂單位的加權平均數	2,034,164	2,013,771

由於沒有潛在的股份合訂單位在兩個期間內發行，因此每個股份合訂單位的攤薄盈利並沒有呈列。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



12. 物業、廠房及設備

集團於兩個期間並沒有添置物業、廠房及設備。

13. 投資物業

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值 期／年初	17,000,000	16,696,000
添置	85,043	148,442
於損益中確認公平值(減少)增加	(85,043)	155,558
期／年末	17,000,000	17,000,000

集團投資物業於2015年6月30日之公平值為17,000,000,000港元(2014年12月31日為17,000,000,000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。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

14. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	54,806	43,035
應收利息	833	1,025
按金及預付款項	41,229	10,964
	96,868	55,024

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 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	54,806	43,035

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54,806,000港元(2014年12月31日：43,035,000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(2014年12月31日：1,351,000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2015年6月30日止六個月



15. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	34,266	40,355
已收按金	1,394	1,394
其他應付賬款	17,938	5,889
應計款項及其他應付款項	15,994	36,810
	69,592	84,448

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	16,126	23,527
3至6個月	18,140	16,828
	34,266	40,355

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34,266,000港元(2014年12月31日：40,355,000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2,251,000港元(2014年12月31日：66,000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2015年6月30日止六個月

16. 有抵押銀行貸款

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014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 (30,984)	6,800,000 (47,984)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,769,016 (6,769,016)	6,752,016 –
一年後到期之款項	–	6,752,016

集團的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	6,800,000	–
多於一年但不超過兩年	–	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及存款證作抵押。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



17. 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2014年1月1日，2014年12月31日 及2015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2014年1月1日，2014年12月31日 及2015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。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

17. 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2014年1月1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b)	10,983,756	5,492
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,498,075	5,249
於2015年6月30日	2,032,888,934	1,016,445
每股面值0.0005港元的優先股		
於2014年1月1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b)	10,983,756	5,492
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,017,171	5,009
於2014年12月31日	2,022,390,859	1,011,196
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,498,075	5,249
於2015年6月30日	2,032,888,934	1,016,445

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/年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18及21(b))：

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
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
2014年8月22日	2014年1月1日至2014年6月30日	3.70	37,064	10,017,171
2015年3月3日	2014年7月1日至2014年12月31日	3.68	38,633	10,498,075

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



18. 主要非現金交易

截至2015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32,055,000港元(截至2014年6月30日止六個月：37,064,000港元)(見附註21(b))，其將於報告期末後以股份合訂單位支付。

19. 承擔

於2015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141,125,000港元(2014年12月31日：209,157,000港元)，其中已就114,000,000港元訂約(2014年12月31日：56,276,000港元)。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

20. 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賃付款額，按到期日呈列如下：

	於 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014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	787,500	900,000
	1,012,500	1,125,000
與其他租客		
一年內	4,781	3,266
二至五年內	3,187	2,548
	7,968	5,814

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21(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，故以上未來最低租賃付款額僅包括基本租金。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

20. 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 2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與Renaissance City Development Company, Limited		
一年內	4,186	4,566
二至五年內	—	1,903
	4,186	6,469
與滿億有限公司		
一年內	682	682
二至五年內	361	702
	1,043	1,384
與其他業主		
一年內	460	459
二至五年內	—	230
	460	689

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。

21. 關連及有關連人士之披露

除在附註14, 15, 18及20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。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



21. 關連及有關連人士之披露(續)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
租金收益			
總承租人	(a)	320,495	365,766
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	32,055	37,064
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	8,084	9,514
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	1,235	1,096
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	(e)	2,634	2,615
鷹君有限公司	(f)	-	12
滿億有限公司	(g)	341	321
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	204	180
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	480	480
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	569	16
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	910	-
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	86	-
高端有限公司	(l)	1,084	-

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

21. 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2015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前的合計經營毛利298,455,000港元(截至2014年6月30日止六個月：363,129,000港元)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6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 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	298,455	363,129
按此70%計算之可更改租金	208,919	254,190
基本租金	111,576	111,576
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	2,706	2,521
集團之分部收入	323,201	368,287
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(24,671)	(28,903)
許可費	(7,384)	(8,161)
全球市場推廣費用	(8,084)	(9,514)
物業稅、差餉及保險	(16,320)	(15,696)
其他扣減項目	(847)	(667)
集團的分部溢利	265,895	305,346

- (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17及18)。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月



21. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

(b) (續)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	738,352	816,119
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	271,912	333,212
(i) 基本費用 (A x 1.5%)	11,075	12,242
(ii) 許可費 (A x 1%)	7,384	8,161
(iii) 獎勵費用 (B x 5%)	13,596	16,661
總費用	32,055	37,064

- (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404,222,000港元(截至2014年6月30日止六個月：475,728,000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號朗豪坊辦公大樓之辦公室。
- (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%加上相等於就續租有關零售店舖所產生之半個月租金收益金額。
- (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) 採購服務費按(a)各自就酒店翻新所需之傢俱、裝置及設備類別及酒店翻新所需之營運用品及設備類別的預算款項及(b)就酒店保養所需之傢俱、裝置及設備以及營運用品及設備類別以及其他雜項之採購訂單的實際金額之5%收取。

信託及本公司之簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

21. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (k) 項目管理服務費按該等酒店翻新的施工成本的實際金額(經項目工料測量師或其他顧問核實)之3%收取。
- (l) 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。
- (m) 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9,471,000港元(截至2014年6月30日止六個月：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	
	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,535	2,162
離職後福利	9	124
	1,544	2,286

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。

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66至69頁之朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2015年6月30日之簡明財務狀況表及截至2015年6月30日止六個月之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

2015年8月6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2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 港元 (未經審核)	2014年 港元 (未經審核)
收入		-	-
行政開支		(11,957)	(10,357)
減：同系附屬公司承擔的金額		11,957	10,357
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2015年6月30日

	附註	於 2015年 6月30日 港元 (未經審核)	於 2014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2015年6月30日止六個月

	股本 港元 (未經審核)
於2014年1月1日，2014年6月30日，2015年1月1日及2015年6月30日	1

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務報表附註

截至2015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。

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。

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務報表附註

截至2015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2015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方法均與編製本公司截至2014年12月31日止年度之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」）的相關修訂。

於本中期期間採納之對香港財務報告準則的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。

4. 所得稅

於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

	2015年6月30日 (未經審核)		2014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(附註)				
已發行及繳足： 承上年度結存及餘額轉至下年度	1	1	1	1

附註：根據由2014年3月3日起生效香港公司條例(第622章)，公司的法定股本和公司股份的面值已被廢除。因此，本公司由2014年3月3日起再沒有法定股本而其股份也停止擁有面值。

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

「企業管治守則」

「證券交易守則」

「本公司」

「本公司董事會」

「分派權利放棄契據」

「分派放棄單位」

「鷹君」

「鷹君集團」

「鷹君優先權契據」

「本集團」

「HKAS」

「HKFRS」

「HKICPA」

「股份合訂單位持有人」

「該等酒店公司」

釋義

上市規則附錄 14 所載之企業管治守則及企業管治報告

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

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

本公司的董事會

LHIL Assets Holdings Limited、鷹君及託管人－經理於 2013 年 5 月 10 日訂立就 LHIL Assets Holdings Limited 放棄收取託管人－經理應付之分派的契據

LHIL Assets Holdings Limited 根據分派權利放棄契據放棄之股份合訂單位

鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於 2015 年 6 月 30 日持有 58.46% 已發行股份合訂單位

鷹君及其附屬公司

鷹君與本公司於 2013 年 5 月 10 日訂立的優先選擇權契據

本公司及其附屬公司

香港會計準則

香港財務報告準則

香港會計師公會

本信託及本公司股份合訂單位之持有人

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(前稱：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」	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、香港朗豪酒店(於2015年8月26日重塑為「香港康得思酒店」)及香港逸東酒店
「上市日期」	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」	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
「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> <ul style="list-style-type: none"> (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



「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



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 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

