

# LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

Stock code 股份代號 : 1270



bostonian  
SEAFOOD & GRILL



INTERIM REPORT 中期報告 2017



# 朗廷 酒店投資



## 企業背景

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

- 香港朗廷酒店；
- 香港康得思酒店；及
- 香港逸東酒店。

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

## 目錄

2	公司資料
4	分派通知及重要日期
5	財務摘要
6	主席報告書
8	行政總裁回顧
15	董事簡介
18	管治及循規
29	權益披露
33	財務資料
68	詞彙

# 公司資料

## 信託

### 朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

## 公司

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 託管人—經理

### 朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人—經理)

## 董事會

### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅俊謙

### 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

## 審核委員會

黃桂林(主席)

林夏如

蘇耀華

## 薪酬委員會

蘇耀華(主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

## 提名委員會

林夏如(主席)

羅嘉瑞

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

## 公司資料

### 法律顧問

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited  
孖士打律師行

### 主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 公司之註冊辦事處

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

### 公司之香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心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

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

### 公司之股份過戶登記處香港分處及 股份合訂單位登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室  
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

### 網址

[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)

### 投資者查詢

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

### 香港交易所股份代號

1270

# 分派通知及重要日期

## 中期分派

託管人－經理董事會宣派截至2017年6月30日止六個月之中期分派每股份合訂單位10.3港仙(2016：11.7港仙)，分派將於2017年9月29日派發予於2017年9月14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單位數目除外。

託管人－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－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii)經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託產業(定義見信託契約)履行本信託的到期負債。

## 暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將由2017年9月11日(星期一)至2017年9月14日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。

為確保合資格享有2017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2017年9月8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

事項	日期
2017年中期業績公布	2017年8月8日
除淨日	2017年9月7日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記	2017年9月11日至2017年9月14日 (包括首尾兩天在內)
2017年中期分派記錄日期	2017年9月14日
派發2017年中期分派每股份合訂單位10.3港仙	2017年9月29日

## 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
酒店組合可出租客房平均收入(港元)	<b>1,402</b>	1,350	3.9%
酒店組合收入	<b>744.9</b>	729.1	2.2%
酒店組合經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)	<b>314.8</b>	296.3	6.2%
信託集團總租金收入	<b>332.8</b>	322.3	3.3%
信託集團淨物業收入	<b>278.6</b>	270.4	3.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>409.7</b>	263.9	55.2%
股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	<b>164.6</b>	163.3	0.8%
可分派收入	<b>209.6</b>	228.1	-8.1%
放棄分派前每股份合訂單位分派	<b>10.1港仙</b>	11.1港仙	-9.0%
放棄分派後每股份合訂單位分派	<b>10.3港仙</b>	11.7港仙	-12.0%

於	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2016年 6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	<b>18,763</b>	18,432	18,495
每股份合訂單位資產淨值	<b>5.70港元</b>	5.65港元	5.70港元
負債比率	<b>35.7%</b>	36.1%	36.1%

## 主席報告書

中國內地為香港最大市場，佔訪港留宿旅客總數近三分之二，而隨著內地訪港留宿旅客於2017年上半年持續回升，香港酒店市場的可出租客房平均收入於同期亦見進一步改善。受入住率上升所帶動，香港酒店的可出租客房平均收入展現出持續增長的動力，由2016年上半年按年下跌6.4%及2016年下半年按年增長0.5%後，至2017年上半年按年增長1.0%。

信託集團酒店組合亦受惠於上述回升，於本年度有一個好開始。於2017年上半年，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入增長2.2%，香港康得思酒店的可出租客房平均收入增長6.0%，而香港逸東酒店的可出租客房平均收入亦增長3.0%。香港康得思酒店可出租客房平均收入顯著增長，部分乃由於2016年第一季酒店附近發生示威衝突，以致入住率異常偏低，因而產生低基準效應所致。

酒店組合於可出租客房平均收入所取得的3.9%增長，實較甲級高價酒店的2.2%跌幅及乙級高價酒店的2.9%增長優勝。可出租客房平均收入或房間收入的增長部分被餐飲業務收入偏軟所抵銷。雖然朗廷酒店及康得思酒店的餐飲收入有所增長，但其增幅被逸東酒店餐飲收入的跌幅完全蓋過有餘，因為逸東酒店為準備原定於2017年第一季進行的修繕，而在上半年減少接受宴會預約。

然而，高利潤房間業務的增長令信託集團酒店組合於上半年期間錄得6.2%的經營溢利增幅。組合的經營毛利上升令信託集團收取的浮動租金收入相應增長6.2%，而總租金收入（當中包括固定租金收入及零售店舖租金收入）於2017年上半年上升3.3%至332.8百萬港元。淨物業收入於2017年上半年則上升3.0%至278.6百萬港元。

截至2017年6月30日止首六個月，計及投資物業（酒店組合）公平值變動增加295.8百萬港元，使股份合訂單位持有人應佔溢利上升55.2%至409.7百萬港元。信託集團上半年業績亦受到於2017年6月底由信託集團持有的利率掉期合約公平值減少50.7百萬港元所影響。上述利率掉期合約的訂立，為信託集團提供對於利率潛在上升的保護。

於2017年6月30日，根據獨立專業估值師的估值，酒店組合的估值為18,763百萬港元。信託集團於2017年6月底的資產淨值（「資產淨值」）為11,851百萬港元或每股份合訂單位5.70港元。根據信託公司於2017年6月30日的收市價每股份合訂單位3.30港元計算，此較信託集團的資產淨值折讓42.1%。於2017年6月底的負債比率為35.7%，而於2016年12月底則為36.1%。

由於正值全球中央銀行都開始收緊貨幣政策之際，預期香港利率亦會上升。因此，為了設法減低信託集團未來可分派收入的波幅，我們於2017年上半年再訂立名義金額2,500百萬港元的利率掉期合約，使2017年6月底掉期合約的總名義金額達3,500百萬港元。因此，透過該等合約，於2017年6月底，我們6,800百萬港元的銀行借貸中，已有51.5%的利率已獲有效鎖定。



# 主席報告書

## 展望

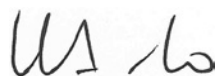
鑒於內地來港旅客只是略見有潛在放緩的跡象，預期香港酒店的可出租客房平均收入將持續回升，然而由於現時入住率已於高水平，加上旅客對房價上升仍然敏感，可出租客房平均收入增幅或會有所減慢。另一方面，由於環球地緣政治風險近月大增，我們必須保持警惕，並在抵港旅客增長停止甚至出現下跌時，以更靈活的房價妥善回應。

儘管業務環境有不確定性，我們的策略仍為繼續尋求酒店的潛在經營溢利增長。作為該策略的一部分，我們需要成功在云云競爭者中脫穎而出，並進行資產升級，正如我們於香港逸東酒店所作的規劃。

隨著旅客的旅遊模式正在演變，我們於逸東酒店規劃全港首個同類的創新重整及翻新，使酒店將可迎合現代旅客日益提高的需求，並迎合他們對更具活力、更互動、以及更以體驗為本的旅程偏好。除了在逸東酒店的大堂、宴會廳及會議空間引入更吸引的設計外，亦將納入社區空間及共同工作空間，以配合現代旅客不斷變化的需要。部分客房亦將會稍作整修。我們預期該等整修將使逸東酒店能更有效地吸引目標旅客，並使該酒店實現最佳的房價及餐飲業務。

然而，逸東酒店於2017年7月開始的修繕，預期會持續至整個2017年下半年，此將消除該酒店於2017年下半年的大部分餐飲收入，對該酒店的客房收入亦有不利影響。儘管逸東酒店收入的缺口部份會由其他兩家酒店的收入改善所抵銷，然而翻新逸東酒店仍將拖慢組合的整體收入。同時，利息開支及繳稅現金增加亦將導致信託集團於2017年下半年的分派按年減少。

中期而言，香港酒店市場的復蘇將利好我們屬下酒店的相應表現。此外，近期港元疲弱使香港對國際旅客更具吸引力，尤其是中國內地旅客，他們可支持短線的休閒及企業差旅消費。長遠而言，我們對香港酒店業的潛力樂觀，我們相信隨著新旅遊景點及基建項目完工，將吸引更多旅客來港。



**羅嘉瑞**  
主席

## 行政總裁回顧

由於信託集團的酒店已出租予總承租人（為鷹君的間接全資附屬公司），信託集團所收取租金由經協定之固定租金收入（按比例每年225百萬港元）及浮動租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算）組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的三個零售店舖直接收取租金收入。

由於該等酒店於截至2017年6月30日止六個月於扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利上升，從總承租人收取的浮動租金收入因而亦按年增長6.2%至220.3百萬港元。然而，於2017年上半年，由於較高的基數效應，固定租金收入出現按年微降0.3%至111.6百萬港元的情況。由於2016年為閏年，就計算固定租金收入而言，2016年上半年包含多一個曆日。從香港逸東酒店零售店舖直接收取的租金收入亦錄得下降。儘管該項租金收入對整體租金收入的貢獻非常小，但由於我們已著手收回店舖以準備於2017年7月修繕，該租金收入仍出現70.0%的跌幅。於報告期內信託集團所收取的總租金收入為332.8百萬港元，按年增長3.3%。

(百萬港元)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
浮動租金收入	<b>220.3</b>	207.4	6.2%
固定租金收入	<b>111.6</b>	111.9	-0.3%
來自零售店舖的租金收入	<b>0.9</b>	3.0	-70.0%
<b>信託集團的總租金收入</b>	<b>332.8</b>	<b>322.3</b>	<b>3.3%</b>

由於信託集團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。

服務費包括向酒店管理公司支付的：(i) 酒店管理費用；(ii) 許可費及(iii) 全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用（按該等酒店總收入的1.5%計算）及獎勵費用（按該等酒店的經調整經營毛利的5%計算）組成。許可費乃按該等酒店總收入的1%計算，而全球市場推廣費用則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酒店管理費用及許可費。

## 行政總裁回顧

於2017年上半年，由於酒店組合的表現改善，導致應付予酒店管理公司的總服務費按年增長4.3%至41.3百萬港元。

(百萬港元)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
酒店管理費用	25.6	24.4	4.9%
許可費	7.4	7.3	1.4%
全球市場推廣費用	8.3	7.9	5.1%
<b>總服務費</b>	<b>41.3</b>	<b>39.6</b>	<b>4.3%</b>

酒店物業相關開支於2017年上半年按年增加4.9%至12.9百萬港元，乃主要由於2017年上半年產生的物業稅增加所致。整體而言，信託集團於2017年上半年的淨物業收入按年增長3.0%至278.6百萬港元。

(百萬港元)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
<b>總租金收入</b>	<b>332.8</b>	<b>322.3</b>	<b>3.3%</b>
酒店物業相關開支	(12.9)	(12.3)	4.9%
服務費(酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費用)	(41.3)	(39.6)	4.3%
<b>淨物業收入</b>	<b>278.6</b>	<b>270.4</b>	<b>3.0%</b>

由於我們盡力減少可能加息對可分派收入的負面影響，信託集團已有效鎖定3,500百萬港元銀行貸款的利率，並自2016年11月起至2017年4月初訂立利率掉期合約，平均掉期利率為1.52厘。因此，2017年上半年的融資成本亦已計入該等掉期合約所付的利息開支14.3百萬港元。而由於額外利息的影響受貸款先付費用攤銷減少所抵銷，2017年上半年的融資成本總額增加14.7%至73.2百萬港元。不過，該等四年期利率掉期合約實質將3,500百萬港元銀行貸款的浮動利率轉換為固定利率，即使在利率持續上升時，為信託集團未來數年的可分派收入提供一定穩定性。

(百萬港元)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
6,800百萬港元浮息銀行貸款利息開支	(49.9)	(48.2)	3.5%
貸款先付費用攤銷	(9.0)	(15.6)	-42.3%
利率掉期之利息淨額	(14.3)	-	不適用
<b>融資成本總額</b>	<b>(73.2)</b>	<b>(63.8)</b>	<b>14.7%</b>

## 行政總裁回顧

由於2017年6月30日的掉期利率下降，上半年衍生金融工具的公平值下跌50.7百萬港元，反映該等合約的市值下跌。由於公平值變動屬非現金項目，故對可分派收入並無影響。

雖然融資費用增加及衍生金融工具公平值下降，導致純利減少，但投資物業的公平值於上半年期間錄得達295.8百萬港元的增幅，帶動信託集團的純利上升。股份合訂單位持有人應佔溢利於2017年上半年增長55.2%至409.7百萬港元。倘撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的影響，則2017年上半年股份合訂單位持有人應佔溢利為164.6百萬港元，按年輕微增長0.8%。

(百萬港元)	2017 上半年	2016年 上半年	變幅
淨物業收入	<b>278.6</b>	<b>270.4</b>	<b>3.0%</b>
利息收入	<b>1.5</b>	0.9	66.7%
其他收入	<b>0.4</b>	–	不適用
投資物業(酒店組合)公平值增加	<b>295.8</b>	100.6	194.0%
衍生金融工具(利率掉期)公平值變動	<b>(50.7)</b>	–	不適用
融資成本	<b>(73.2)</b>	(63.8)	14.7%
信託及其他開支	<b>(5.5)</b>	(7.4)	-25.7%
<b>除稅前溢利</b>	<b>446.9</b>	<b>300.7</b>	<b>48.6%</b>
所得稅開支	<b>(37.2)</b>	(36.8)	1.1%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>409.7</b>	<b>263.9</b>	<b>55.2%</b>
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利 (撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)</b>	<b>164.6</b>	<b>163.3</b>	<b>0.8%</b>

在計算信託集團的可分派收入時，純利已就若干非現金項目作出調整。自純利扣除之項目包括：(i)投資物業公平值增加；及(ii)傢俱、裝置及設備儲備的現金注資，此乃根據該等酒店總收入的1.5%計算。另一方面，加回至純利之非現金項目包括：(i)以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費；(ii)貸款先付費用的攤銷；(iii)衍生金融工具公平值的變動及(iv)遞延稅項。

## 行政總裁回顧

在該等調整項目中，於2017年上半年加回以供分派之遞延稅項減少50.4%至14.1百萬港元，原因是可供結轉之稅項虧損大部分已於2016年年底前動用。此外，由於銀行貸款於2016年5月以較低的先付費用進行再融資，因此加回以供分派之銀行貸款先付費用攤銷減少42.3%。以上事項減少2017年上半年的可分派收入。整體而言，根據上半年度100%分派的政策，信託集團於2017年上半年的可分派收入按年減少8.1%至209.6百萬港元。

(百萬港元)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>409.7</b>	<b>263.9</b>	<b>55.2%</b>
加：			
酒店管理費用及許可費(以股份合訂單位形式支付)	<b>33.0</b>	31.7	4.1%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	<b>9.0</b>	15.6	-42.3%
遞延稅項	<b>14.1</b>	28.4	-50.4%
衍生金融工具公平值的變動	<b>50.7</b>	–	不適用
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	<b>(11.1)</b>	(10.9)	1.8%
投資物業公平值增加	<b>(295.8)</b>	(100.6)	194.0%
<b>可分派收入</b>	<b>209.6</b>	<b>228.1</b>	<b>-8.1%</b>

於計算每股份合訂單位分派時，須注意的是信託集團的控股公司鷹君集團已同意於2017年財政年度就所持有的50百萬個股份合訂單位(相等於2017年6月30日信託集團已發行股份合訂單位約2.4%)放棄收取應付分派的權利，較2016年的100百萬個股份合訂單位減少。

未計及放棄分派的影響，每股份合訂單位分派下降9.0%至10.1港仙。但是，由於2017年放棄收取分派權利的股份合訂單位數目減少50%，2017年上半年，於計及放棄分派後，每股份合訂單位分派下降12.0%至10.3港仙。須注意自2018年起，鷹君集團持有的所有股份合訂單位將享有收取應付分派的權利。

### 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)	
	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年
香港朗廷酒店	<b>498</b>	498	<b>85.6%</b>	84.2%	<b>2,086</b>	2,078	<b>1,787</b>	1,749
按年增長			+1.4百分點		+0.4%		+2.2%	
香港康得思酒店	<b>661</b>	650	<b>91.6%</b>	85.4%	<b>1,590</b>	1,610	<b>1,456</b>	1,374
按年增長			+6.2百分點		-1.2%		+6.0%	
香港逸東酒店	<b>465</b>	465	<b>96.9%</b>	92.2%	<b>945</b>	963	<b>915</b>	888
按年增長			+4.7百分點		-1.9%		+3.0%	
酒店組合	<b>1,624</b>	1,613	<b>91.3%</b>	87.0%	<b>1,537</b>	1,552	<b>1,402</b>	1,350
按年增長			+4.3百分點		-1.0%		+3.9%	

## 行政總裁回顧

香港酒店市場	入住率		平均房租(港元)		可出租客房 平均收入(港元)	
	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年	2017年 上半年	2016年 上半年
甲級高價酒店	<b>84.0%</b>	81.0%	<b>2,026</b>	2,149	<b>1,702</b>	1,741
按年增長	+3.0百分點		-5.7%		-2.2%	
乙級高價酒店	<b>89.0%</b>	87.0%	<b>1,004</b>	999	<b>894</b>	869
按年增長	+2.0百分點		+0.5%		+2.9%	
全部酒店	<b>87.0%</b>	84.0%	<b>1,228</b>	1,258	<b>1,068</b>	1,057
按年增長	+3.0百分點		-2.4%		+1.0%	

於2017年上半年，組合整體的可出租客房平均收入為1,402港元，按年增長3.9%。可出租客房平均收入上升，乃因為入住率增長4.3百分點至91.3%所致，此增幅卻被日均房租減少1.0%至1,537港元所抵銷。2017年首六個月客房收入佔三家酒店總收入的55.3%。

儘管香港朗廷酒店與香港康得思酒店的餐飲業務均見增長，惟被香港逸東酒店之餐飲業務下滑完全抵銷，該酒店業務下滑，乃由於該酒店為準備原定於2017年第一季進行的修繕工程而於該年度上半年減少宴會預訂所致。因此，整體組合的餐飲總收入按年微跌0.5%，佔酒店組合總收入的42.2%。

於2017年上半年，兩家甲級高價酒店香港朗廷酒店與香港康得思酒店的可出租客房平均收入增長分別為2.2%及6.0%，均優於相應甲級高價酒店市場於2017年上半年的可出租客房平均收入下降2.2%的表現。另外，兩家酒店的入住率分別保持85.6%及91.6%，相應甲級高價酒店市場則為84%。香港逸東酒店表現亦優於相應乙級高價酒店市場，該酒店於2017年上半年的可出租客房平均收入增長3.0%，而乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則錄得2.9%增長。

收入明細(百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	161.0	174.1	77.1	412.2
餐飲	110.5	141.3	62.8	314.6
其他	8.9	7.8	1.4	18.1
<b>總收入</b>	<b>280.4</b>	<b>323.2</b>	<b>141.3</b>	<b>744.9</b>

酒店組合表現 (除另有指明外，以百萬港元為單位)	2017年 上半年	2016年 上半年	變幅
酒店組合可出租客房平均收入(港元)	<b>1,402</b>	1,350	3.9%
酒店組合收入	<b>744.9</b>	729.1	2.2%
酒店組合經營毛利 (扣除全球市場推廣費用前)	<b>314.8</b>	296.3	6.2%

## 行政總裁回顧

於2017年上半年，酒店組合整體的中國內地旅客人數按年增加18.0%，足以抵銷其他亞洲國家旅客人數按年減少1.8%有餘。於2017年上半年，歐美旅客人數持平，但澳洲旅客人數下降9.2%。隨著中國內地訪客增加，按地區劃分，該市場佔訪客總人數的33.8%。

	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	+18.0%	+5.4%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	33.8%	64.7%

### 個別酒店的表現

**香港朗廷酒店**在2017年上半年接待的中國內地旅客增加18.7%，但升幅被來自其他亞洲國家、歐美等其他主要市場的旅客減少所抵銷。2017年上半年該酒店餐飲業務的收入按年上升2.0%，乃由於唐閣連續兩年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，加上Bostonian業務改善所致。惟宴會業務於2017年上半年仍然疲弱。

**香港康得思酒店**方面，除來自中國內地的旅客人數增長外，來自歐美等其他主要市場的旅客大多亦有增長。旅客人數全面上升，部分原因是去年入住率於農曆新年期間受到附近示威活動的負面影響，產生較低基數所致。2017年上半年餐飲業務的收入亦按年增長4.2%，乃因宴會業務有所改善，加上全天候餐廳The Place經去年修繕後業務亦見增長所致。

**香港逸東酒店**於2017年上半年接待的中國內地旅客亦見增加，按年上升17.3%。來自歐美及其他亞洲國家等其他主要市場的旅客大多亦有增長。儘管中餐廳榮獲米芝蓮一星評級令業務有所改善，於2017年首六個月，餐飲業務收入按年下降13.0%，此乃因為該酒店有序減少2017年上半年的宴會預訂，以為原訂於2017年第一季開始對宴會廳進行大規模修繕作準備。

### 財務回顧

#### 分派

信託集團於2017年中期的可分派收入為209,576,000港元，即本期間可分派收入總額的100%（2016年中期：228,054,000港元，即可分派收入總額的100%）。信託集團的現有政策為將可分派收入總額的90%至100%分派予其股份合訂單位持有人。

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。

本期間每股份合訂單位的分派為10.3港仙（截至2016年6月30日止六個月：11.7港仙）（已就LHIL Assets Holdings Limited於本期間所放棄收取50,000,000個股份合訂單位（截至2016年6月30日止六個月：100,000,000個股份合訂單位）的分派權利而作出調整）。以2017年6月30日每股份合訂單位收市價3.30港元為基準，年度化的每股份合訂單位分派收益率為6.2%。

## 行政總裁回顧

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2017年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為11,851.4百萬港元或每股份合訂單位5.70港元（2016年12月31日：11,676.5百萬港元或每股份合訂單位5.65港元），較2017年6月30日的股份合訂單位收市價3.30港元有72.7%溢價。

### 債務狀況

信託集團於2017年6月30日及2016年12月31日仍未須償還之借款總額為6,800百萬港元。該有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於2020年5月一筆過償還。

為了減低所承受的利率風險，信託集團於本期間進行了合共2,500百萬港元之利率掉期。連同於2016年11月進行的1,000百萬港元之利率掉期，合共3,500百萬港元或51.5%的未償還定期借貸之利率已定為加權平均掉期年利率1.52%。

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

於2017年6月30日，信託集團的總資產為19,069.1百萬港元（2016年12月31日：18,823.5百萬港元）。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35.7%（2016年12月31日：36.1%）。

### 現金狀況

於2017年6月30日，信託集團擁有現金結餘225.3百萬港元（2016年12月31日：238.5百萬港元）以滿足香港逸東酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。此外，於2017年6月30日，信託集團有未動用循環貸款達400百萬港元。

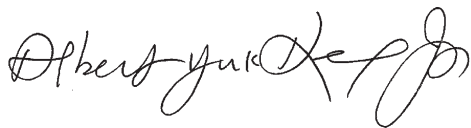
### 資產抵押

於2017年6月30日，信託集團公平值為18,763百萬港元（2016年12月31日：18,432百萬港元）的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益已予抵押以獲取向信託集團授予7,200百萬港元的定期及循環貸款融資。

### 承擔

於2017年6月30日，信託集團因投資物業產生經核准但未於簡明綜合財務報表內撥備之資本開支達219,588,000港元（2016年12月31日：167,526,000港元），其中156,361,000港元（2016年12月31日：29,755,000港元）為已訂約。

除此之外，信託集團於報告期末並無其他重大承擔。



葉毓強  
行政總裁



## 董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本信託及本公司董事之資料更新如下：

### 羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，70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。於過去2年，他曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。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事物業與酒店發展及投資業務超過三十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親。羅俊謙先生為託管人—經理及本公司的非執行董事。

### 羅俊謙先生

非執行董事

羅俊謙先生，32歲，自2017年2月14日起出任託管人—經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生於2015年5月至2017年2月期間出任為託管人—經理及本公司之替任董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，他曾於花旗銀行的投資銀行部門工作，主要負責香港市場。羅先生亦為香港酒店業主聯會管理委員會委員及香港地產建設商會執行委員會委員。彼畢業於聖路易斯華盛頓大學，獲心理學文學士學位。羅先生為託管人—經理及本公司主席及非執行董事羅嘉瑞醫生之兒子。

## 董事簡介

### 葉毓強先生

行政總裁及執行董事

葉毓強先生，65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、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於聯交所主板上市之公司。於過去2年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恒生管理學院、香港理工大學及澳門大學兼任教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易華盛頓大學之亞洲區行政院士及香港區國際常務委員會主席。葉先生擁有聖路易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及為世界綠色組織副主席。

### 林夏如博士

獨立非執行董事

林夏如博士，49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。林博士曾任高盛的合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林博士亦曾參與在中國、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited及在台灣上市之三商美邦人壽保險股份有限公司的董事。彼亦為香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員。

林博士為香港中文大學全球政治經濟碩士課程的創系成員，並於美國維吉尼亞大學任教政治經濟學。由林博士撰寫的關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹佛大學出版社發行。林博士現致力研究有關東亞發達經濟體所面對的高收入陷阱問題，其評論經常為中英文媒體所引用。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位（優等）及政治與公共行政學博士學位，並為哈佛大學文學士優等畢業生。

## 董事簡介

### 蘇耀華先生

獨立非執行董事

蘇耀華先生，73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三十多年豐富經驗。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，彼曾於鷹君的酒店業務部及其他國際及香港著名的酒店集團(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，68歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和本公司提名委員會之成員。黃先生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審計委員會成員，亦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，以及Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited (作為在新加坡上市的Hutchison Port Holdings Trust的信託－經理人)的獨立非執行董事。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇協會有限公司董事、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員、香港中文大學投資委員會成員及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。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30年經驗。彼於1993年5月至2009年8月於美林(亞太)有限公司任職，並自1995年1月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於2009年9月獲委任為美林(亞太)有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。在此之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司的投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司的董事及主要市場主管。

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

## 管治及循規

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

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

### 信託集團之架構

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

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

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

### 本信託及本公司的資本架構

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

- (a) 一個本信託單位；
- (b) 託管人—經理所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與單位「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」。

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。

## 管治及循規

### 與鷹君的業務關係

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

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

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

### 管治合規與常規

#### 企業管治守則之遵守

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須互相合作，以確保各方遵守適用之上市規則及其他相關規則及規例。

截至2017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，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

## 管治及循規

### 處理潛在利益衝突的企業管治措施

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

- 倘董事會就任何利益衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數內；
- 根據託管人－經理的組織章程細則第90條，倘所有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。信託集團亦已就鷹君優先權契據實施具體企業管治措施：(i) 託管人－經理及本公司各自為透過鷹君優先權契據所帶來的全部投資機會／交易存置記錄冊，作為其內部監控制度的一部份；(ii) 託管人－經理及本公司各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契據執行的情況，作為其內部審核計劃的一部份；(iii) 本公司的審核委員會負責審閱鷹君優先權契據執行的情況，以確保鷹君優先權契據的條款得以遵守。審閱範圍包括查閱證明文件及審核委員會認為必要的其他有關資料；及(iv) 獨立非執行董事每年檢討鷹君履行鷹君優先權契據條款的情況，並於本信託及本公司的年報披露其對鷹君履行鷹君優先權契據條款作出檢討的結果，以及本集團就行使優先權所作的任何決定和作出該等決定的基準(前提為不違反本集團或鷹君任何合約或法律義務)。

託管人－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及羅俊謙先生同為鷹君集團的董事，但鑑於企業管治措施充足，且其餘四名託管人－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，而羅醫生及羅先生均須放棄投票時管理信託集團。

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

託管人－經理董事會及本公司董事會現有兩名非執行董事：為羅嘉瑞醫生(主席)及羅俊謙先生；一名執行董事：為葉毓強先生(行政總裁)；及三名獨立非執行董事：為林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本中期報告第15至第17頁。

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

### 審核委員會

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

### 薪酬委員會

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

## 管治及循規

### 提名委員會

本公司的提名委員會負責就提名、委任或重新委任董事以及董事的繼任制訂政策及就此向本公司董事會提出建議。提名委員會會物色合適人士並向本公司董事會提出建議而最終人選會由本公司董事會通過。提名委員會現由四名成員組成(其中包括三名獨立非執行董事)，成員包括：林夏如博士(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、蘇耀華先生及黃桂林先生。

### 風險管理及內部監控

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

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

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



## 管治及循規

### 須遵守披露規定之關連交易及／或持續關連交易

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

截至2017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 <sup>(a)</sup>	
— 基本租金	111,575
— 浮動租金 <sup>(b)</sup>	220,368
(2) 酒店管理協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	
— 基本費用	11,174
— 獎勵費用	14,397
(3) 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
— 償付成本	1,865
— 全球市場推廣費用	8,243
— 預約費用	1,625
(4) 商標許可協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	7,449

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。

## 管治及循規

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

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店(香港逸東酒店的三間零售門店除外)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)及浮動租金。直至2019年12月31日，浮動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。總租賃協議下浮動租金的上限參考釐定浮動租金的公式釐定。

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

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

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

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

## 管治及循規

3. **集中服務及推廣協議**—各酒店公司分別與總承租人、朗廷酒店服務有限公司(作為服務供應商)、託管人—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。

## 管治及循規

### 已發行股份合訂單位

於2017年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,078,796,339。相較於2016年12月31日，於報告期內增發11,569,883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
2016年12月31日	已發行股份合訂單位數目	2,067,226,456
2017年3月1日	以每單位3.309港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2016年下半年的酒店管理費用及許可費約38,285,000港元	11,569,883
<b>2017年6月30日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>2,078,796,339</b>

### 標準守則之遵守

託管人－經理及本公司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十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確認，於截至2017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2017年6月30日止六個月期間信託集團之未經審核簡明綜合財務報表及託管人－經理之未經審核簡明財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編制，並已由託管人－經理及本公司的審核委員會審閱。該等財務資料已經由託管人－經理及本公司的獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

### 公眾持股量

從公開途徑獲得的資料及根據託管人－經理及本公司董事所知，本信託及本公司之公眾持股量維持足夠，於2017年6月30日，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

## 管治及循規

### 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2017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。該等酒店根據業務水平控制工資和相關支出，亦不斷審查工序以提升效率。與2016年12月31日相比，該等酒店的僱員總數減少58人。

下表列載於2017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

269

香港  
逸東酒店

450

香港  
朗廷酒店

總數：  
1,241

522

香港  
康得思酒店

#### 職能

278

其他

401

客房

總數：  
1,241

89

銷售及  
市場推廣

473

餐飲

## 管治及循規

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

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

### 企業社會責任

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

在營運方面融入了對環境保護的承諾。旗下全部三間酒店，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店均獲得EarthCheck金級認證；香港康得思酒店更獲得ISO 14001認證。於2017年，香港逸東酒店榮獲2016香港環境卓越大獎—酒店及康樂會所之優異獎，該獎項由環境運動委員會及香港特別行政區政府環境保護署主辦。

此外，各間酒店已超過十年獲嘉許為「商界展關懷」企業，並一直透過各項僱員社區服務、捐款、探訪、免費或實物贊助及持續合作夥伴計劃與本地社區夥伴合作。於2017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616小時。

僱員是每間成功機構的最重要資產。酒店管理人及該等酒店非常重視其對員工健康及安全的責任，並定期為員工提供各種職業健康及安全培訓。該等酒店承諾為員工提供適當的職業及培訓機會，於2017年首六個月，該等酒店每位員工接受培訓的平均時數約為12.7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2017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	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合 訂單位之百分比 <sup>(3)</sup>
羅嘉瑞	1,345,417,339 <sup>(1)</sup>	64.72
葉毓強	2,015,000 <sup>(2)</sup>	0.10

附註：

(1) 該1,345,417,339個股份合訂單位包括：

- (i) 8,073,500個股份合訂單位(0.39%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 1,291,183,839個股份合訂單位由鷹君透過其3間全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (1,226,622,339個股份合訂單位，59.01%)、Fine Noble Limited (58,596,500個股份合訂單位，2.82%)及Great Eagle Nichemusic Limited (5,965,000個股份合訂單位，0.29%)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30頁內；
- (iii) 2,060,000個股份合訂單位(0.1%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的2間公司持有。彼亦為該等公司之董事；及
- (iv) 44,100,000個股份合訂單位(2.12%)由一項慈善信託所持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該2,015,000個股份合訂單位由葉毓強先生與其配偶共同持有。

(3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2017年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,078,796,339個計算。

## 權益披露

### 相聯法團股份及相關股份之好倉

#### 鷹君

於2017年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的62.11%權益，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2017年6月30日於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	持有普通股股份／ 相關股份總數	佔已發行股 本之百分比 <sup>(5)</sup>
羅嘉瑞	416,068,254 <sup>(1)</sup>	60.49
羅俊謙	375,000 <sup>(2)</sup>	0.05
葉毓強	60,000 <sup>(3)</sup>	0.01
蘇耀華	446 <sup>(4)</sup>	0.00

附註：

- (1) 該等權益包括：
  - (i) 49,167,440股股份(7.15%)及1,325,000份購股期權(0.19%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
  - (ii) 75,721,545股股份(11.01%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事；
  - (iii) 229,844,851股股份(33.42%)由一項酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的酌情受益人之一；及
  - (iv) 60,009,418股股份(8.73%)由一項酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的成立人。
- (2) 該權益包括375,000份購股期權由羅俊謙先生本人持有。
- (3) 該權益包括10,000股股份及50,000份購股期權由葉毓強先生本人持有。
- (4) 該446股股份由蘇耀華先生本人持有。
- (5) 該百分比乃根據鷹君於2017年6月30日之已發行股份總數687,774,038股計算。



## 權益披露

### 冠君產業信託 (「冠君產業信託」)

冠君產業信託計入為鷹君 (本信託及本公司的控股公司) 之附屬公司。於2017年6月30日，鷹君擁有冠君產業信託的65.62%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2017年6月30日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 <sup>(3)</sup>
羅嘉瑞	3,835,679,291 <sup>(1)</sup>	66.00
蘇耀華	460,873 <sup>(2)</sup>	0.01

附註：

(1) 該3,835,679,291 個基金單位包括：

- (i) 3,813,985,291個基金單位(65.62%)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30頁內；
- (ii) 2,579,000個基金單位(0.04%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，彼亦為該等公司之董事；及
- (iii) 19,115,000個基金單位(0.33%)由一項慈善信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員。

(2) 該460,873個基金單位分別由蘇耀華先生持有400,873個基金單位及其配偶持有60,000個基金單位。

(3) 該百分比乃根據冠君產業信託於2017年6月30日之已發行基金單位總數5,811,998,520個計算。

除上文所披露者外，於2017年6月30日，託管人—經理及本公司之董事概無於本信託及本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中，被視作擁有任何其他權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

## 權益披露

### 主要股份合訂單位持有人的權益

於2017年6月30日，下列為於本信託及本公司的股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有權益或淡倉之人士（託管人—經理及本公司董事或行政總裁除外），其擁有本信託及本公司的已發行股份合訂單位5%或以上之權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露，或須記錄於根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊內：

名稱	持有股份合訂單位／ 相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合 訂單位之百分比 <sup>(3)</sup>
鷹君集團有限公司	1,291,183,839 <sup>(1)</sup>	62.11
LHIL Assets Holdings Limited	1,226,622,339	59.01
HSBC International Trustee Limited	1,292,030,339 <sup>(2)</sup>	62.15

附註：

- (1) 該1,291,183,839個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：
  - (i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
  - (ii) 58,596,500個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；及
  - (iii) 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic 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2017年3月1日）而作出披露。於2017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) 該百分比乃根據本信託及本公司於2017年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,078,796,339個計算。

除上文所披露者外，於2017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29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

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

## 朗廷酒店管理人有限公司

- 62 簡明財務報表審閱報告
- 63 簡明損益及其他全面收益表
- 64 簡明財務狀況表
- 65 簡明權益變動表
- 66 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



致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人

(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；

朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

本行已審閱列載於第35至61頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)的簡明綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)的簡明綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之簡明綜合財務報表」)。如信託及 貴公司的簡明綜合財務報表附註1所述，貴信託集團的簡明綜合財務報表及 貴公司集團的簡明綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司的簡明綜合財務報表包括 貴信託集團及公司集團於2017年6月30日的簡明綜合財務狀況表及貴信託集團及公司集團截至該日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋註明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。信託的託管人—經理及 貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向 閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士任何負責或承擔責任。

## 審閱範圍

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

## 總結

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年8月8日

# 信託及本公司之 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	<b>332,814</b>	322,329
物業相關開支		<b>(12,955)</b>	(12,285)
服務費		<b>(41,263)</b>	(39,661)
<b>物業收益淨額</b>		<b>278,596</b>	270,383
其他收益		<b>1,888</b>	928
投資物業之公平值增加	13	<b>295,813</b>	100,569
衍生金融工具之公平值變動	14	<b>(50,723)</b>	-
信託及其他開支		<b>(5,423)</b>	(7,405)
融資成本	6	<b>(73,218)</b>	(63,770)
<b>除稅前溢利</b>		<b>446,933</b>	300,705
所得稅開支	7	<b>(37,237)</b>	(36,789)
<b>股份合訂單位持有人應佔期間溢利及全面收益總額</b>	10	<b>409,696</b>	263,916
<b>每股份合訂單位基本及攤薄盈利</b>	11	<b>0.1970港元</b>	0.1282港元

# 信託及本公司之 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

		於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	28	21
投資物業	13	18,763,000	18,432,000
衍生金融工具	14	10,474	31,795
		<b>18,773,502</b>	18,463,816
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	15	70,194	121,195
應收稅款		7	61
銀行結餘		225,347	238,473
		<b>295,548</b>	359,729
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	16	73,371	78,358
應付稅項		55,882	32,818
		<b>129,253</b>	111,176
<b>流動資產淨額</b>		<b>166,295</b>	248,553
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,939,797</b>	18,712,369
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的有抵押銀行貸款	17	6,747,597	6,738,597
遞延稅務負債		311,348	297,229
衍生金融工具	14	29,402	-
		<b>7,088,347</b>	7,035,826
<b>資產淨額</b>		<b>11,851,450</b>	11,676,543
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	18	2,079	2,067
儲備		11,849,371	11,674,476
<b>權益總額</b>		<b>11,851,450</b>	11,676,543

# 信託及本公司之 簡明綜合權益變動表

截至2017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)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2016年1月1日	2,043	8,891,437	(11,562,543)	131	12,598,157	1,752,772	11,681,997
期間溢利	-	-	-	-	-	263,916	263,916
已付分派	-	(252,473)	-	-	-	-	(252,473)
發行股份合訂單位(見附註18)	14	35,744	-	-	-	-	35,758
於2016年6月30日(未經審核)	2,057	8,674,708	(11,562,543)	131	12,598,157	2,016,688	11,729,198
於2017年1月1日	2,067	8,476,267	(11,562,543)	214	12,598,157	2,162,381	11,676,543
期間溢利	-	-	-	-	-	409,696	409,696
已付分派	-	(273,074)	-	-	-	-	(273,074)
發行股份合訂單位(見附註18)	12	38,273	-	-	-	-	38,285
於2017年6月30日(未經審核)	2,079	8,241,466	(11,562,543)	214	12,598,157	2,572,077	11,851,450

附註：

(a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。

(b) 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。

# 信託及本公司之 簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營業務之現金	<b>356,850</b>	345,303
繳付利息	<b>(60,498)</b>	(48,136)
來自經營業務之現金淨額	<b>296,352</b>	297,167
投資業務		
提取受限制現金	–	60,064
已收利息	<b>1,460</b>	1,545
添置投資物業	<b>(37,852)</b>	(27,997)
添置物業、廠房及設備	<b>(12)</b>	–
投資業務(所用)所得現金淨額	<b>(36,404)</b>	33,612
融資活動		
已付分派	<b>(273,074)</b>	(252,473)
支付貸款先付費	–	(72,000)
融資活動所用現金淨額	<b>(273,074)</b>	(324,473)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	<b>(13,126)</b>	6,306
期初現金及現金等價物	<b>238,473</b>	244,133
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	<b>225,347</b>	250,439



# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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」)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2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司(統稱「信託集團」)的簡明綜合財務報表。本公司截至2017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2017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,於本信託集團的簡明綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況,與公司集團的簡明綜合財務報表相同,僅在股本披露上有差異。因此,託管人—經理及本公司董事認為,將本信託集團及公司集團的簡明綜合財務報表一併呈列更為清晰,故將本信託集團的簡明綜合財務報表與公司集團的簡明綜合財務報表相同的部分一併呈列,並稱為「信託及本公司之簡明綜合財務報表」。

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已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定編製。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策

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

在截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已使用之會計政策及計算方法均與編製信託及本公司截至2016年12月31日止年度之年度財務報表的政策一致。

在本中期期間，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	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的租金收益(見附註22(a))		
基本租金	111,575	111,885
浮動租金	220,368	207,383
	331,943	319,268
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	871	3,061
	332,814	322,329

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 5. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人一經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租三間酒店，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的經營業績。

### 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2017年6月30日止六個月

	香港 朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 康得思酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	124,405	144,742	63,667	332,814
分部業績*	103,946	120,542	54,108	278,596
其他收益				1,888
投資物業之公平值增加				295,813
衍生金融工具之公平值變動				(50,723)
信託及其他開支				(5,423)
融資成本				(73,218)
除稅前溢利				446,933
所得稅開支				(37,237)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利				409,696

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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2016年6月30日止六個月

	香港 朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 康得思酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	120,216	136,173	65,940	322,329
分部業績*	100,649	113,711	56,023	270,383
其他收益				928
投資物業之公平值增加				100,569
信託及其他開支				(7,405)
融資成本				(63,770)
除稅前溢利				300,705
所得稅開支				(36,789)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利				263,916

\* 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、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為7,155,000,000港元、7,945,000,000港元及3,663,000,000港元(2016年12月31日：分別為7,000,000,000港元、7,775,000,000港元及3,657,000,000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	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	49,365	48,101
利率掉期之利息淨額	14,270	—
貸款先付費攤銷	9,000	15,581
其他借貸成本	583	88
	<b>73,218</b>	63,770

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
– 本期間	23,118	8,462
遞延稅項		
– 本期間	14,119	28,327
	<b>37,237</b>	36,789

香港利得稅按兩個期間的估計應課稅溢利的16.5%計算。

## 8. 可分派收入總額

可分派收入總額為股份合訂單位持有人應佔期間溢利，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	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利	409,696	263,916
調整：		
加：		
折舊	5	3
遞延稅項	14,119	28,327
非現金融資成本	9,000	15,581
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)）	33,020	31,733
衍生金融工具之公平值變動	50,723	–
減：		
投資物業之公平值增加	(295,813)	(100,569)
傢俱、裝置及設備儲備	(11,174)	(10,937)
可分派收入總額	<b>209,576</b>	228,054

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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	
		2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>中期分派期(附註 a)</b>			
有關截至2017年6月30日止六個月之可分派收入 總額(截至2016年6月30日止六個月:有關截至 2016年6月30日止六個月之可分派收入總額)	8	<b>209,576</b>	228,054
分派佔可分派收入的百份比(附註 b)		<b>100%</b>	100%
中期分派期的可分派收入		<b>209,576</b>	228,054
中期分派(附註c)		<b>209,576</b>	228,054
<b>末期分派期(附註 a)</b>			
有關截至2016年12月31日止財政年度之可分派收 入總額(截至2016年6月30日止六個月:有關截 至2015年12月31日止財政年度之可分派收入總 額)		<b>501,387</b>	477,534
減: 中期分派期的已付可分派收入(附註e)		<b>(230,165)</b>	(227,320)
末期分派期的可分派收入		<b>271,222</b>	250,214
分派佔可分派收入的百份比(附註 b)		<b>100%</b>	100%
末期分派期的可分派收入		<b>271,222</b>	250,214
末期分派(附註c)		<b>271,222</b>	250,214
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
應付每股份合訂單位中期分派			
— 計入分派放棄影響前(附註d)		<b>0.101港元</b>	0.111港元
— 計入分派放棄影響後(附註e)		<b>0.103港元</b>	0.117港元
已付每股份合訂單位末期分派			
— 計入分派放棄影響前(附註d)		<b>0.131港元</b>	0.122港元
— 計入分派放棄影響後(附註e)		<b>0.138港元</b>	0.129港元

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 9. 分派表 (續)

附註：

(a) 2017年中期分派以截止2017年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2016年末期分派以截止2016年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

2016年中期分派以截止2016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的既定意向為宣派及分派(i)截至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2017年6月30日後的中期分派，並未於2017年6月30日確認為負債。

於2016年12月31日後之末期分派，並未於2016年12月31日確認為負債。

於2016年6月30日後之中期分派，並未於2016年6月30日確認為負債。

(d) 在2017年中期分派期，每股份合訂單位的中期分派為0.101港元，乃基於該期間的中期分派209,576,000港元及於2017年6月30日的2,078,796,339個股份合訂單位來計算。

在2016年中期分派期，每股份合訂單位的中期分派為0.111港元，乃基於該期間的中期分派228,054,000港元及於2016年6月30日的2,057,152,289個股份合訂單位來計算。

每股份合訂單位於2016年的末期分派為0.131港元，乃基於該期間的末期分派271,222,000港元及於2016年12月31日的2,067,226,456個股份合訂單位來計算。

每股份合訂單位於2015年的末期分派為0.122港元，乃基於該期間的末期分派250,214,000港元及於2015年12月31日的2,042,905,937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2017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(本公司的直屬控股公司)已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

### 中期分派

2017年每股份合訂單位的中期分派為0.103港元，乃基於該期間的中期分派209,576,000港元及2,028,796,339個股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited於2017年6月30日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後)來計算。該中期分派將於2017年9月29日或之前付予股份合訂單位持有人。

2016年每股份合訂單位的中期分派為0.117港元，乃基於該期間的中期分派228,054,000港元及1,957,152,289個股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited於2016年6月30日所放棄獲取分派的100,000,000個股份合訂單位後)來計算。計及於2016年8月30日發行的10,074,167個股份合訂單位(以支付截止2016年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2016年中期分派的股份合訂單位數目調整為1,967,226,456個。有關2016年中期分派期的分派總額230,165,000港元已於2016年10月5日付予股份合訂單位持有人。

### 末期分派

2016年每股份合訂單位的末期分派為0.138港元，乃基於末期分派期的可分派收入271,222,000港元及1,967,226,456個股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited於2016年12月31日所放棄獲取分派的100,000,000個股份合訂單位後)來計算。計及於2017年3月1日發行的11,569,883個股份合訂單位(以支付截止2016年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2016年末期分派的股份合訂單位數目調整為1,978,796,339個。有關2016年末期分派期的分派總額273,074,000港元已於2017年5月19日付予股份合訂單位持有人。

2015年每股份合訂單位的末期分派為0.129港元，乃基於末期分派期的可分派收入250,214,000港元及1,942,905,937個股份合訂單位(經計入LHIL Assets Holdings Limited於2015年12月31日所放棄獲取分派的100,000,000個股份合訂單位後)來計算。計及於2016年3月4日發行的14,246,352個股份合訂單位(以支付截止2015年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費)後，有權獲取2015年末期分派的股份合訂單位數目調整為1,957,152,289個。有關2015年末期分派期的分派總額252,473,000港元已於2016年5月16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2017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	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經扣除(計入)下列各項後達致的 期間溢利及全面收益總額：		
員工成本(包括董事酬金)	2,415	2,224
折舊	5	3
利息收益	(1,489)	(917)

## 11. 每股份合訂單位基本及攤薄盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄盈利乃基於下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的期間溢利	409,696	263,916

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	千個	千個
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份合訂單位數目</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言股份合訂單位的加權平均數	2,080,028	2,058,033

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 12. 物業、廠房及設備

截至2017年6月30日止六個月，所添置的物業、廠房及設備為12,000港元（截至2016年6月30日止六個月：無）。

## 13. 投資物業

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值 期／年初	18,432,000	18,381,000
添置	35,187	54,613
於損益中確認公平值增加(減少)	295,813	(3,613)
期／年末	18,763,000	18,432,000

集團投資物業於2017年6月30日之公平值為18,763,000,000港元（2016年12月31日：18,432,000,000港元），由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及按市場比較估值法進行估值，以達致投資物業估值。收益法是指該等酒店物業的折現現金流量分析是按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎建立。這些假設決定該等酒店物業賺取利潤的能力，就此預測出一位明智而有效的經營者於十年投資期內的收益及支出模式，從而建立一個合理且可持續的按年溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並調整至折現值以反映期後的資本價值。市場比較估值法是以對比相似物業於該期間／年度內實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致。在該期間／年度內，估值技術沒有更改。

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2017年6月30日止六個月

## 14. 衍生金融工具

	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產 利率掉期	10,474	31,795
非流動負債 利率掉期	29,402	—

為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與香港上海滙豐銀行有限公司進行了利率掉期，為集團部份之借款由浮息交換為定息。對沖會計處理未被採用及於期／年內沒有進行抵銷。

利率掉期之主要條款如下：

名義總額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
3,500,000,000港元	2020年11月至 2021年4月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	1.035%至1.80%	每月

## 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 15. 應收賬款、按金及預付款項

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	62,594	116,365
應收利息	165	136
按金及預付款項	7,435	4,694
	<b>70,194</b>	<b>121,195</b>

應收總承租人及其他租客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2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	62,594	116,365

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差餉預付款項。

包括在貿易應收賬款內，應收同系附屬公司款項62,551,000港元（2016年12月31日：116,365,000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2017年6月30日止六個月

## 16. 應付賬款、按金及應計款項

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	35,564	40,073
已收按金	343	1,394
其他應付賬款	6,811	7,002
應付工程款項	22,750	25,706
應計款項及其他應付款項	7,903	4,183
	<b>73,371</b>	<b>78,358</b>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	18,093	24,673
3至6個月	17,471	15,400
	<b>35,564</b>	<b>40,073</b>

其他應付賬款、應計款項及其他應付款項主要包括應付保修金及應付利息。

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項35,564,000港元(2016年12月31日：40,073,000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521,000港元(2016年12月31日：501,000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2017年6月30日止六個月

### 17. 有抵押銀行貸款

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	<b>6,800,000</b>	6,800,000
貸款先付費	<b>(52,403)</b>	(61,403)
	<b>6,747,597</b>	6,738,597

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
多於兩年但不超過三年	<b>6,747,597</b>	-
多於三年但不超過四年	-	6,738,597
	<b>6,747,597</b>	6,738,597

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加0.98厘的年利率計息，並於2020年到期日一筆過償還。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2017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：		
<b>每股面值0.0005港元的普通股</b>		
於2016年1月1日，2016年12月31日及2017年6月30日	<b>5,000,000,000</b>	<b>2,500,000</b>
<b>每股面值0.0005港元的優先股</b>		
於2016年1月1日，2016年12月31日及2017年6月30日	<b>5,000,000,000</b>	<b>2,500,000</b>
已發行及繳足：		
<b>每股面值0.0005港元的普通股(附註a)</b>		
於2016年1月1日	2,042,905,937	1,021,454
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,246,352	7,123
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,074,167	5,037
於2016年12月31日	2,067,226,456	1,033,614
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	<b>11,569,883</b>	<b>5,785</b>
於2017年6月30日	<b>2,078,796,339</b>	<b>1,039,399</b>
<b>每股面值0.0005港元的優先股</b>		
於2016年1月1日	2,042,905,937	1,021,454
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	14,246,352	7,123
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	10,074,167	5,037
於2016年12月31日	2,067,226,456	1,033,614
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	<b>11,569,883</b>	<b>5,785</b>
於2017年6月30日	<b>2,078,796,339</b>	<b>1,039,399</b>

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 18. 已發行股本 (續)

	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於簡明綜合財務報表所載之已發行股本	2,079	2,067

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一經理(以其作為信託的託管人一經理的身份)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	
2015年8月21日	2015年1月1日至2015年6月30日	3.20	32,055	10,017,003
2016年3月4日	2015年7月1日至2015年12月31日	2.51	35,758	14,246,352
2016年8月30日	2016年1月1日至2016年6月30日	3.15	31,733	10,074,167
2017年3月1日	2016年7月1日至2016年12月31日	3.309	38,285	11,569,883

## 19. 主要非現金交易

截至2017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33,020,000港元(截至2016年6月30日止六個月：31,733,000港元)(見附註22(b))，其將於報告期末後以股份合訂單位支付。

於2016年5月30日，集團為6,800,000,000港元之有抵押銀行貸款悉數再融資。

## 20. 承擔

於2017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219,588,000港元(2016年12月31日：167,526,000港元)，其中已就156,361,000港元訂約(2016年12月31日：29,755,000港元)。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。



# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 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賃付款額，按到期日呈列如下：

	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>與總承租人</b>		
一年內	225,000	225,000
二至五年內	337,500	450,000
	<b>562,500</b>	675,000
<b>與其他租客</b>		
一年內	—	703
	—	703

有關香港逸東酒店的零售店舖，租約商訂年期介乎少於一年至三年，並設固定月租。就總租賃協議（見附註22(a)），酒店租約商訂由上市日起計為期十四年。由租約生效日至2019年12月31日（「首期間」），設固定每年基本租金及浮動租金（按未扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計經營毛利的70%計算）。由2020年1月1日至2023年12月31日（「第二期間」）及由2024年1月1日至租約到期日（「第三期間」），租約按待定的市場租務組合商訂。由於首期間之浮動租金及第二期間及第三期間的租金未能於簡明綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括首期間之基本租金。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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2017年 6月30日	於2016年 12月31日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>與滿億有限公司</b>		
一年內	682	20
二至五年內	1,043	-
	<b>1,725</b>	20
<b>與其他業主</b>		
一年內	1,114	516
二至五年內	516	774
	<b>1,630</b>	1,290

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

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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	
		2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
租金收益			
總承租人	(a)	<b>331,943</b>	319,268
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	<b>33,020</b>	31,733
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	<b>8,243</b>	7,928
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	<b>1,168</b>	1,350
租金及樓宇管理費開支			
智景投資有限公司	(e)	<b>15</b>	15
總承租人	(f)	<b>–</b>	26
滿億有限公司	(g)	<b>341</b>	341
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(h)	<b>31</b>	109
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(i)	<b>480</b>	480
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(j)	<b>146</b>	415
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	<b>140</b>	–
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(l)	<b>–</b>	325
員工洗衣服務費			
總承租人	(m)	<b>1</b>	1
酒店住宿費			
總承租人	(n)	<b>24</b>	–

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 租金收益乃向總承租人根據總租賃協議收取。每年225百萬港元的基本租金乃按截至2017年6月30日止六個月期間所佔的比例收取。應付浮動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314,811,000港元(截至2016年6月30日止六個月：296,261,000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)之對賬及浮動租金之計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	314,811	296,261
按此70%計算之浮動租金	220,368	207,383
基本租金	111,575	111,885
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	871	3,061
集團之分部收入	332,814	322,329
減：		
酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(25,571)	(24,442)
許可費	(7,449)	(7,291)
全球市場推廣費	(8,243)	(7,928)
物業稅、差餉及保險	(12,668)	(11,775)
其他扣減項目	(287)	(510)
集團的分部溢利	278,596	270,383

- (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。酒店管理費及許可費將以股份合訂單位償付(見附註18及19)。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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) (續)

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(A) 有關酒店總收入	<b>744,899</b>	729,134
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	<b>287,945</b>	270,105
(i) 基本費用 (A x 1.5%)	<b>11,174</b>	10,937
(ii) 許可費 (A x 1%)	<b>7,449</b>	7,291
(iii) 獎勵費用 (B x 5%)	<b>14,397</b>	13,505
總費用	<b>33,020</b>	31,733

- (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412,156,000港元(截至2016年6月30日止六個月: 396,401,000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康得思酒店就其所處地段獲分配之管理份額。
- (e) 該租金由智景投資有限公司收取, 以租用逸東軒作為周年大會之場地。
- (f) 該租金由總承租人收取, 以在香港朗廷酒店租用貸款協議簽訂儀式之場地。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司, 以租用位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室。
- (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。
- (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。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017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)

- (m) 員工洗衣服務費乃支付予總承租人以獲得員工洗衣服務。
- (n) 酒店住宿費乃支付予總承租人以為香港逸東酒店翻新工程的設計師提供酒店住宿。
- (o) 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淨額為4,762,000 港元(截至2016年6月30日止六個月：4,120,000港元)。

於兩個期間內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,570	1,543
離職後福利	4	9
	<b>1,574</b>	1,552

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

## 23. 金融工具的公平值計量

### 按經常性基準以公平值計量之集團金融資產及金融負債之公平值

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

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

## 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 23. 金融工具的公平值計量 (續)

按經常性基準以公平值計量之集團金融資產及金融負債之公平值 (續)

	公平值		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日		
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)		
<b>金融資產(負債)</b>				
利率掉期	<b>10,474</b>	31,795	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。
利率掉期	<b>(29,402)</b>	-	第2級	折現現金流量。未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。

於本期間／上年度內，並沒有在第1級和第2級之間轉移。

託管人—經理及本公司的董事認為，於簡明綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值(根據折現現金流量分析，按公認定價模式來釐定)相若。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表審閱報告



致朗廷酒店管理人有限公司之成員  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 緒言

本行已審閱列載於第63至67頁的朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2017年6月30日的簡明財務狀況表及截至2017年6月30日止六個月的相關簡明損益及其他全面收益表及簡明權益變動表，以及若干解釋註明。根據朗廷酒店投資、貴公司與朗廷酒店投資有限公司於2013年5月8日訂立的信託契約(「信託契約」)，貴公司須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

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

## 總結

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年8月8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2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 港元 (未經審核)	2016年 港元 (未經審核)
收入		—	—
行政開支		(10,357)	(11,957)
減：同系附屬公司承擔的金額		10,357	11,957
<b>除稅前損益</b>		—	—
所得稅	4	—	—
<b>期間損益及其他全面收益／支出</b>		—	—

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務狀況表

於2017年6月30日

		於2017年 6月30日	於2016年 12月31日
		港元	港元
	附註	(未經審核)	(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2017年6月30日止六個月

股本 港元 (未經審核)	
於2016年1月1日，2016年6月30日，2017年1月1日及2017年6月30日	<b>1</b>

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

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。

於本簡明財務報表所載，以作為比較資料之有關截至2016年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

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

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

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2017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2017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2016年12月31日止年度之年度財務報表的政策一致。

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

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

	2017年6月30日 (未經審核)		2016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
<b>沒有面值的普通股</b>				
已發行及繳足： 承上年度結存及餘額轉至 下年度	1	1	1	1

## 6. 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。

## 詞彙

於本中期報告內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

詞彙	釋義												
「董事會」	託管人－經理的董事會及/或本公司的董事會												
「企業管治守則」	上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告												
「證券交易守則」	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」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司												
「本公司董事會」	本公司的董事會												
「分派權利放棄契據」	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												
「分派放棄單位」	根據分派權利放棄契據，LHIL Assets Holdings Limited就各財政期間／年度放棄收取分派之股份合訂單位數目載列如下：												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>財政期間／年度</th> <th>放棄收取分派之股份合訂單位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上市日期至2013年12月31日</td> <td>150,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2014年12月31日止年度</td> <td>150,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2015年12月31日止年度</td> <td>100,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2016年12月31日止年度</td> <td>100,000,000</td> </tr> <tr> <td>截至2017年12月31日止年度</td> <td>50,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	財政期間／年度	放棄收取分派之股份合訂單位數目	上市日期至2013年12月31日	150,000,000	截至2014年12月31日止年度	150,000,000	截至2015年12月31日止年度	100,000,000	截至2016年12月31日止年度	100,000,000	截至2017年12月31日止年度	50,000,000
財政期間／年度	放棄收取分派之股份合訂單位數目												
上市日期至2013年12月31日	150,000,000												
截至2014年12月31日止年度	150,000,000												
截至2015年12月31日止年度	100,000,000												
截至2016年12月31日止年度	100,000,000												
截至2017年12月31日止年度	50,000,000												
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為信託集團的控股公司，於2017年6月30日持有62.11%已發行股份合訂單位												

## 詞彙

詞彙	釋義
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契據
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HKAS」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「HKFRS」	香港財務報告準則
「HKICPA」	香港會計師公會
「股份合訂單位持有人」	本信託及本公司股份合訂單位之持有人
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司、即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司；「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店；「酒店」指彼等任何之一
「上市日期」	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

## 詞彙

詞彙	釋義
「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」	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) 與單位掛鉤並且由託管人－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日訂立構成本信託及經2016年4月22日首份補充契約修訂的信託契約
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人－經理」	朗廷酒店管理人有限公司(以其作為本信託的託管人－經理的身份)，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「託管人－經理董事會」	託管人－經理的董事會





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

&

## 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](http://www.langhamhospitality.com)

