



# LANGHAM

---

HOSPITALITY INVESTMENTS

Stock code 股份代號 : 1270

Interim Report 中期報告 2018

*Eaton*

# 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
74	詞彙

# 公司資料

## 信託

### 朗廷酒店投資

(根據香港法例按信託契約組成的固定單一投資信託)

## 公司

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 託管人—經理

### 朗廷酒店管理人有限公司

(作為信託之託管人—經理)

## 公司及託管人—經理之董事會

### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)

羅俊謙

### 執行董事

葉毓強(行政總裁)

### 獨立非執行董事

陳家強

林夏如

黃桂林

## 公司及託管人—經理之審核委員會

黃桂林(主席)

陳家強

林夏如

## 公司之薪酬委員會

陳家強(主席)

羅嘉瑞

林夏如

黃桂林

## 公司之提名委員會

林夏如(主席)

羅嘉瑞

陳家強

黃桂林

## 公司秘書

黃美玲

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 公司資料

### 法律顧問

Conyers Dill & Pearman (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2018年6月30日止六個月之中期分派每股份合訂單位9.0港仙(2017：10.3港仙)，分派將於2018年9月28日派發予於2018年9月13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。

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2018年9月10日(星期一)至2018年9月13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2018年中期分派之權利，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2018年9月7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
2018年中期業績公布	2018年8月8日
除淨日	2018年9月6日
暫停辦理股份合訂單位過戶登記	2018年9月10日至2018年9月13日 (包括首尾兩天在內)
2018年中期分派記錄日期	2018年9月13日
派發2018年中期分派每股份合訂單位9.0港仙	2018年9月28日

## 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
酒店組合收入	<b>761.1</b>	744.9	2.2%
香港財務報告準則第15號項下信託集團的 總租金收入 <sup>(a)</sup>	<b>284.6</b>	291.5	-2.4%
信託集團的總租金收入(如無採納香港財務報告準則 第15號)	<b>326.6</b>	332.8	-1.9%
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>144.2</b>	164.6	-12.4%
可分派收入	<b>189.0</b>	209.6	-9.8%
每股份合訂單位分派	<b>9.0港仙</b>	10.3港仙 <sup>(b)</sup>	-12.6%

  

於	2018年 6月30日	2017年 12月31日	2017年 6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	<b>20,000</b>	19,373	18,763
每股份合訂單位資產淨值	<b>6.15港元</b>	5.94港元	5.70港元
負債比率	<b>34.2%</b>	34.7%	35.7%

附註：

- (a) 於2018年，信託集團應用香港財務報告準則第15號，該準則導致服務費從總租金收入中扣除並按淨額基準呈列。雖然應用香港財務報告準則第15號導致總租金收入的呈列出現變動，但對本集團的淨物業收入並無影響。本中期報告所列的總租金收入乃根據香港財務報告準則第15號編製，有關數字已於比較年度予以重列。
- (b) 根據於2017年到期的分派權利放棄契據，LHIL Assets Holdings Limited已同意於截至2017年12月31日止年度就其持有的50,000,000個股份合訂單位放棄收取分派的權利。2017年中期分派期間的每股份合訂單位分派已就放棄分派作出調整。若無有關放棄分派，則中期每股份合訂單位的分派應為10.1港仙。

# 主席報告書

於2018年上半年，信託集團酒店組合總收入增長2.2%。儘管本期間香港朗廷酒店及香港康得思酒店錄得強勁增長，大部份增長被香港逸東酒店收入減少所抵銷，而此乃由於該酒店於整個上半年期間正進行修繕所致。

在內地訪港留宿旅客(其為香港最大入境旅遊市場)明顯復甦的背景下，酒店市場的可出租客房平均收入於2018年上半年實現強勁增長。由平均房價上升所帶動，香港酒店的可出租客房平均收入於2018年上半年按年上升13.0%，而於2017年則僅錄得2.3%溫和增幅。

信託集團酒店方面，除香港逸東酒店收入受修繕工程所影響外，受惠於市場可出租客房平均收入的穩健增長，香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入於2018年上半年分別錄得15.1%及14.4%增幅。與此同時，受修繕工程所致的負面影響，香港逸東酒店的可出租客房平均收入僅錄得1.1%溫和增幅。

儘管酒店組合的可出租客房平均收入於2018年上半年整體增長14.9%，惟計及香港逸東酒店修繕而使可供出租客房數目減少，客房收入按年上升9.0%。此外，由於香港逸東酒店涉及大型修繕工程的影響，酒店組合的餐飲收入於本期間減少6.6%。總括而言，酒店組合的總收入於2018年上半年僅上升2.2%。

與去年同期比較，由於香港逸東酒店按計劃進行修繕，經營溢利率於2018年上半年有所下跌，因此，酒店組合經營溢利(扣除全球市場推廣費用前)實際下調2.4%。在酒店組合經營溢利減少的同時，總租金收入(按香港財務報告準則第15號編製)於2018年上半年減少2.4%至284.6百萬港元，而信託集團的淨物業收入於同期則按年減少2.7%至271.1百萬港元。

由於利率上升，信託集團融資成本按年上升18.2%至2018年上半年的86.5百萬港元。然而，由於投資物業(酒店組合)的賬面公平值增加498.8百萬港元，截至2018年6月30日止首六個月的純利增加65.9%至679.5百萬港元。信託集團上半年業績亦可歸因於衍生金融工具公平值增加36.5百萬港元，而該增加乃反映因2018年6月底時利率上升，而使利率掉期合約的市值有所增加。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的純利為144.2百萬港元，較2017年上半年減少12.4%。

於2018年6月30日，酒店組合的估值為20,000百萬港元，而於2017年12月底時則為19,373百萬港元。信託集團於2018年6月底的資產淨值(「資產淨值」)為12,899百萬港元或每股份合訂單位6.15港元。根據本公司於2018年6月29日的收市價每股份合訂單位3.22港元計算，此較信託集團的資產淨值折讓47.6%。於2018年6月底的負債比率為34.2%，而於2017年12月底則為34.7%。

由於美國聯邦儲備局收緊貨幣政策，使香港利率於2018年上半年有所上升。為進一步減低信託集團未來可分派收入的波幅，我們採取重要步驟，於2018年上半年進一步訂立名義金額為5億港元的利率掉期合約，使2018年6月30日掉期合約的總名義金額達40億港元，加權平均掉期利率為1.65厘。因此，透過該等合約，於2018年6月30日，我們69億港元的銀行借貸中，有57.9%的利率已獲有效鎖定。

# 主席報告書

## 展望

鑒於內地來港旅客仍未見有放緩的跡象，預期香港酒店的可出租客房平均收入將持續上升，然而由於現時基數已處於相對較高水平，有關增長步伐或會減慢。然而，人民幣兌港元自2018年5月起突然轉弱，或會減慢2018年下半年的內地來港旅客增長。此外，近月國際貿易緊張局勢升級，市場波動加劇，亦或對全球增長前景構成壓力。因此，我們將保持警惕，以就減少抵港旅客可能放緩的影響隨時行動。

展望未來，香港逸東酒店將於2018年下半年完成修繕，預期可為未來數年的高質收入增長奠下根基。我們相信，香港逸東酒店的獨特定位，在旅客日益追求更全面及具活力的住宿體驗下，將可把握前沿位置，在快速變化的潮流中贏得先行者的優勢。然而，在短期內，由於新設施正在投入運作，酒店組合的盈利在這過渡期間仍會受到影響。

香港酒店市場持續改善，將支持本集團於近期的相關業務表現。此外，如高鐵等基礎建設的持續改善，以及中國財富累積和可支配收入的提高，我們預期結構性增長因素，在長期而言會支撐著消閒及企業差旅開支。



**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，信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收入（按比例每年225百萬港元）及浮動租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算）組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

於2018年，信託集團應用香港財務報告準則第15號，該準則導致服務費從總租金收入中扣除並按淨額基準呈列。

由於截至2018年6月30日止六個月，該等酒店扣除全球市場推廣費用前的合計經營毛利減少，來自總承租人的浮動租金收入按年減少2.4%至215.0百萬港元，加上2018年上半年的固定租金收入111.6百萬港元，信託集團於報告期內收取的總租金收入（如無採納香港財務報告準則第15號）為326.6百萬港元，按年減少1.9%。由於應用香港財務報告準則第15號，已作出一項調整，扣除上半年期間所產生的服務費42.0百萬港元，故總租金收入為284.6百萬港元，按年減少2.4%。

香港逸東酒店零售店舖並無錄得租金收入，乃由於該酒店於2018年上半年正在進行修繕工程。

（百萬港元）	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
浮動租金收入	<b>215.0</b>	220.3	-2.4%
固定租金收入	<b>111.6</b>	111.6	-
來自零售店舖的租金收入	-	0.9	不適用
<b>信託集團的總租金收入（如無採納香港財務報告準則第15號）</b>	<b>326.6</b>	<b>332.8</b>	<b>-1.9%</b>
採納香港財務報告準則第15號的調整	<b>(42.0)</b>	(41.3)	1.7%
<b>香港財務報告準則第15號項下信託集團的總租金收入</b>	<b>284.6</b>	<b>291.5</b>	<b>-2.4%</b>

據此，總服務費包括向酒店管理公司支付的：i)酒店管理費用、ii)許可費及iii)全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的1.5%計算）及獎勵費用（按該等酒店經調整經營毛利的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客房收入的2%計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用乃以現金支付。至於酒店管理費用及許可費，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。於2018年，酒店管理人選擇以股份合訂單位悉數收取酒店管理費用及許可費。

## 行政總裁回顧

於2018年上半年，全球市場推廣費用按年上升8.4%，乃因總客房收入增加所致，加上許可費按年增加2.7%，導致應付予酒店管理公司的總服務費整體有所增加，於2018年上半年按年增加1.7%至42.0百萬港元。

(百萬港元)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
酒店管理費用	25.4	25.6	-0.8%
許可費	7.6	7.4	2.7%
全球市場推廣費用	9.0	8.3	8.4%
<b>總服務費</b>	<b>42.0</b>	<b>41.3</b>	<b>1.7%</b>

酒店物業相關開支於2018年上半年按年增加4.7%至13.5百萬港元，乃主要由於政府差餉增加所致。整體而言，信託集團於2018年上半年的淨物業收入按年減少2.7%至271.1百萬港元。

(百萬港元)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
香港財務報告準則第15號項下的總租金收入	284.6	291.5	-2.4%
酒店物業相關開支	(13.5)	(12.9)	4.7%
<b>淨物業收入</b>	<b>271.1</b>	<b>278.6</b>	<b>-2.7%</b>

為盡力減少潛在加息對可分派收入的負面影響，信託集團自2016年11月初起至2018年6月訂立四年期利率掉期合約，加權平均掉期利率為1.65厘，以鎖定4,000百萬港元銀行貸款的利率。

因此，於2018年上半年信託集團的總融資成本包括該等利率掉期的結算利息淨額9.8百萬港元，較2017年上半年有所減少。

由於利率上升，2018年上半年貸款利息開支增加35.7%至67.7百萬港元。總融資成本包括貸款先付費用攤銷9.0百萬港元及結算利息淨額，合共達86.5百萬港元，按年增長18.2%。

(百萬港元)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
利息開支	(67.7)	(49.9)	35.7%
貸款先付費用攤銷	(9.0)	(9.0)	-
固定利率掉期利息	(9.8)	(14.3)	-31.5%
<b>融資成本總額</b>	<b>(86.5)</b>	<b>(73.2)</b>	<b>18.2%</b>

## 行政總裁回顧

由於2018年6月30日的掉期利率上升，2018年上半年衍生金融工具的公平值增加36.5百萬港元，反映該等合約的市值增加。由於公平值變動屬非現金項目，故對可分派收入並無影響。

此外，投資物業的公平值於上半年期間錄得達498.8百萬港元的增幅，亦帶動信託集團的純利上升。股份合訂單位持有人應佔溢利增長65.9%至679.5百萬港元。倘撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的影響，2018年上半年股份合訂單位持有人應佔溢利為144.2百萬港元，按年下降12.4%。

(百萬港元)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
淨物業收入	<b>271.1</b>	<b>278.6</b>	<b>-2.7%</b>
利息及其他收入	<b>0.1</b>	1.9	-94.7%
投資物業(酒店組合)公平值增加	<b>498.8</b>	295.8	68.6%
衍生金融工具(利率掉期)公平值變動	<b>36.5</b>	(50.7)	不適用
融資成本	<b>(86.5)</b>	(73.2)	18.2%
信託及其他開支	<b>(6.0)</b>	(5.5)	9.1%
<b>除稅前溢利</b>	<b>714.0</b>	<b>446.9</b>	<b>59.8%</b>
所得稅開支	<b>(34.5)</b>	(37.2)	-7.3%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>679.5</b>	<b>409.7</b>	<b>65.9%</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>144.2</b>	<b>164.6</b>	<b>-12.4%</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；ii)衍生金融工具公平值增加；及iii)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，加回至溢利之非現金項目包括：i)以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費；ii)貸款先付費用的攤銷；及iii)遞延稅項。根據上半年期間100%分派的政策，信託集團的可分派收入按年減少9.8%至189.0百萬港元。

## 行政總裁回顧

(百萬港元)	2018年 上半年	2017年 上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>679.5</b>	<b>409.7</b>	<b>65.9%</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>	33.0	–
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	<b>9.0</b>	9.0	–
遞延稅項	<b>14.2</b>	14.1	0.7%
衍生金融工具公平值減少	–	50.7	不適用
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	<b>(11.4)</b>	(11.1)	-2.7%
投資物業公平值增加	<b>(498.8)</b>	(295.8)	68.6%
衍生金融工具公平值增加	<b>(36.5)</b>	–	不適用
<b>可分派收入</b>	<b>189.0</b>	<b>209.6</b>	<b>-9.8%</b>

與過往年度鷹君集團就其持有的部分股份合訂單位放棄收取應付分派的權利相比，自2018年起，鷹君集團持有的股份合訂單位將悉數享有收取應付分派的權利。因此，自2018年起，於計及放棄分派之前的影響及之後的影響，每個股份合訂單位的分派將相同，並簡稱為每股份合訂單位分派。

於2018年上半年，每股份合訂單位分派為9.0港仙，相比2017年上半年，於計及放棄分派之後的影響實現每股份合訂單位分派10.3港仙，按年下降12.6%。

### 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)	
	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年
香港朗廷酒店	<b>498</b>	498	<b>90.6%</b>	85.6%	<b>2,270</b>	2,086	<b>2,057</b>	1,787
按年增長			+5.0百分點		+8.8%		+15.1%	
香港康得思酒店	<b>666</b>	661	<b>95.2%</b>	91.6%	<b>1,749</b>	1,590	<b>1,666</b>	1,456
按年增長			+3.6百分點		+10.0%		+14.4%	
香港逸東酒店	<b>376</b>	465	<b>90.3%</b>	96.9%	<b>1,025</b>	945	<b>925</b>	915
按年增長			-6.6百分點		+8.5%		+7.1%	
酒店組合	<b>1,540</b>	1,624	<b>92.5%</b>	91.3%	<b>1,742</b>	1,537	<b>1,611</b>	1,402
按年增長			+1.2百分點		+13.3%		+14.9%	

## 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)	
	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年	2018年 上半年	2017年 上半年
甲級高價酒店	<b>89.0%</b>	84.0%	<b>2,117</b>	2,026	<b>1,884</b>	1,702
按年增長	+5.0百分點		+4.5%		+10.7%	
乙級高價酒店	<b>91.0%</b>	88.0%	<b>1,125</b>	1,007	<b>1,024</b>	886
按年增長	+3.0百分點		+11.7%		+15.6%	
所有酒店	<b>91.0%</b>	87.0%	<b>1,334</b>	1,234	<b>1,214</b>	1,074
按年增長	+4.0百分點		+8.1%		+13.0%	

就酒店組合整體而言，於2018年上半年的可出租客房平均收入為1,611港元，按年增長14.9%。其增長主要因為期內日均房租上升13.3%至1,742港元，以及入住率增長1.2百分點至92.5%所致。然而，由於香港逸東酒店進行修繕，令可出租客房數目減少5.2%，2018年首六個月酒店組合的總客房收入按年增長9.0%至449.2百萬港元，佔酒店組合總收入的59.0%。

雖然香港朗廷酒店及香港康得思酒店的餐飲業務有所增長，但其增幅不足以抵銷香港逸東酒店餐飲業務因2018年上半年進行的修繕工程所致的大幅下跌。因此，整體組合的餐飲總收入按年下跌6.6%，佔酒店組合總收入的38.6%。

於2018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分別增長15.1%及14.4%，均優於相應甲級高價酒店市場於2018年上半年的可出租客房平均收入的10.7%增長。另外，兩家酒店的入住率分別保持90.6%及95.2%的高位，相應甲級高價酒店市場則為89.0%。香港逸東酒店表現則遜於相應乙級高價酒店市場，該酒店於2018年上半年的可出租客房平均收入增長1.1%，而乙級高價酒店市場的可出租客房平均收入則錄得15.6%的增長。

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	185.4	200.8	63.0	449.2
餐飲	114.5	149.9	29.5	293.9
其他	6.8	8.6	2.6	18.0
<b>總收入</b>	<b>306.7</b>	<b>359.3</b>	<b>95.1</b>	<b>761.1</b>

除了香港逸東酒店因2018年上半年進行大型修繕工程而導致所有地區市場的旅客人數下降外，期內朗廷酒店與康得思酒店的旅客人數雙雙錄得非常可觀的增長。特別是，康得思酒店所有地區市場的旅客人數均有所增長，原因是其房價在甲級高價酒店市場中較為經濟。

## 行政總裁回顧

於2018年首六個月，酒店組合整體的中國內地旅客人數按年增加5.8%。按地區劃分，該市場佔旅客總人數的36.4%。此外，中國內地旅客的平均房租較2017年上半年增長19.1%。

	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	+5.8%	+9.2%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	36.4%	66.5%

### 個別酒店的表現

**香港朗廷酒店**方面，該酒店於2018年上半年接待的中國內地旅客增加11.1%，來自亞洲其他國家及歐洲的旅客人數亦錄得增長。於2018年首六個月，該酒店餐飲業務的收入按年增長3.7%，該增長乃由於唐閣連續兩年榮獲米芝蓮三星評級，推動業務增長，以及廷廊業務增長所致。然而，宴會業務於2018年上半年仍然表現疲弱。

**香港康得思酒店**方面，於2018年上半年，除來自中國內地的旅客人數增長4.6%外，來自所有其他地區的旅客亦見增長。2018年首六個月餐飲業務的收入亦按年增長6.1%，乃因期內宴會業務有所改善所致。

**香港逸東酒店**於2018年上半年一直進行大規模修繕工程，使其業務表現受到負面影響。該酒店於期內接待的中國內地等所有主要地區國家的旅客有所減少。於2018年上半年，香港逸東酒店的餐飲業務收入按年下降53.1%，此乃因為進行大規模修繕而關閉大部份餐飲店所致。

### 財務回顧

#### 分派

信託集團於2018年中期的可分派收入為188,985,000港元，即本期間可分派收入總額的100%（2017年中期：209,576,000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。

於本期間每股份合訂單位的分派為9.0港仙（截至2017年6月30日止六個月：10.3港仙，已就LHIL Assets Holdings Limited根據於2017年到期的分派權利放棄契據於該期間所放棄收取50,000,000個股份合訂單位的分派權利而作出調整）。以2018年6月29日每股份合訂單位收市價3.22港元為基準，年度化的每股份合訂單位分派收益率為5.6%。

#### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2018年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為12,899.2百萬港元或每股份合訂單位6.15港元（2017年12月31日：12,411.1百萬港元或每股份合訂單位5.94港元），較2018年6月29日的股份合訂單位收市價3.22港元有91.0%溢價。

## 行政總裁回顧

### 債務狀況

信託集團於2018年6月30日仍未償還之借款總額為6,910百萬港元(2017年12月31日:6,800百萬港元)。6,800百萬港元(2017年12月31日:6,800百萬港元)有抵押定期貸款按浮動利率基準計息,並於2020年5月一筆過償還。兩項分別為30百萬港元及80百萬港元之循環貸款分別於2018年7月及2018年8月到期償還,並可於定期貸款到期日前再次提取。

為了減低所承受的利率風險,信託集團於本期間進行了一項500百萬港元之四年期利率掉期。連同於2016年及2017年進行的3,500百萬港元之四年期利率掉期,合共4,000百萬港元或57.9%的未償還借貸之利率已定為加權平均掉期年利率1.65厘。

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

於2018年6月30日,信託集團的總資產為20,233.3百萬港元(2017年12月31日:19,617.9百萬港元)。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34.2%(2017年12月31日:34.7%)。

### 現金狀況

於2018年6月30日,信託集團擁有現金結餘99.4百萬港元(2017年12月31日:101.1百萬港元)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2018年6月30日,信託集團有未動用循環貸款額達290百萬港元。

### 資產抵押

於2018年6月30日,公平值為20,000百萬港元(2017年12月31日:19,373百萬港元)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2018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93,126,000港元(2017年12月31日:170,582,000港元),其中86,582,000港元(2017年12月31日:123,838,000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，本信託及本公司於2017年年報刊發後至本中期報告之日期，託管人一經理及本公司董事之最新資料載列如下：

### 羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，71歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的主席及非執行董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，以及本公司附屬公司之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及為上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及香港上市公司商會副主席。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一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，33歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司之非執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。羅先生現為於聯交所主板上市之鷹君集團有限公司的執行董事。於2010年加入鷹君集團前，彼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。羅先生為託管人一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，66歲，自2014年6月出任託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司附屬公司之董事。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。彼現時亦為合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、電能實業有限公司、TOM集團有限公司及新世界發展有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港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）有限公司及合和公路基建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、香港科技大學兼任教授及澳門大學特邀實務特聘教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為香港教育局校長資格認證委員會委員、澳門大學國際顧問委員會委員及聖路易斯華盛頓大學之校董會校董。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及為世界綠色組織副主席。

### 陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，61歲，自2018年8月出任託管人－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。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入香港特別行政區政府前，陳教授是香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學前曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。於過去三年間，陳教授曾出任香港鐵路有限公司非執行董事。彼現在是香港按揭證券有限公司非執行董事和香港競爭事務委員會委員。

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

## 董事簡介

### 林夏如教授

#### 獨立非執行董事

林夏如教授，50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。林教授曾任高盛的合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國、新加坡及台灣多項國有企業私有化項目。彼曾任多間私營及公眾公司的董事會成員，現為Goldman Sachs Asia Bank Limited及在台灣上市之三商美邦人壽保險股份有限公司的董事。彼現任香港政府太平洋經濟合作香港委員會之委員，並為維吉尼亞聚焦超音波研科基金會的高級顧問。

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

### 黃桂林先生

#### 獨立非執行董事

黃桂林先生，69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、薪酬與考核委員會之主任委員及審計委員會成員，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及香港歌劇協會有限公司主席、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員及香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員以及香港中文大學醫學中心有限公司董事。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，該權益與本信託單位「掛鉤」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與本信託單位「合訂」。

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

## 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和其他相關規則及規例。

截至2018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：為陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

託管人－經理及本公司董事的簡介載於本中期報告第15至第17頁。

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

### 審核委員會

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

### 薪酬委員會

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

## 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：林夏如教授(委員會主席)、羅嘉瑞醫生、陳家強教授及黃桂林先生。

### 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2018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>	214,985
(2) 酒店管理協議 <sup>(b)(c)</sup>	
— 基本費用	11,416
— 獎勵費用	13,956
(3) 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
— 償付成本	2,328
— 全球市場推廣費用	8,983
— 預約費用	1,580
(4) 商標許可協議 <sup>(b)(c)</sup>	7,610

附註：

- (a) 取得豁免毋須遵守公布及／或經股份合訂單位獨立持有人批准之規定。
- (b) 取得豁免毋須遵守制定貨幣上限之規定。
- (c) 取得股份合訂單位獨立持有人的批准，將根據酒店管理人的選擇以股份合訂單位之方式支付截至2020年12月31日止三個財政年度之應付費用。

## 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2018年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為2,099,083,438。相較於2017年12月31日，於報告期內增發10,660,355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
2017年12月31日	已發行股份合訂單位數目	2,088,423,083
2018年2月21日	以每單位3.373港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付2017年下半年的酒店管理費用及許可費約35,957,000港元	10,660,355
<b>2018年6月30日</b>	<b>已發行股份合訂單位數目</b>	<b>2,099,083,438</b>

### 標準守則之遵守

託管人－經理及本公司已自行採納證券交易守則，其標準不遜於標準守則中訂明的標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至2018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2018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2018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2018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2017年12月31日相比，該等酒店的僱員總數並無重大轉變。

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

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

## 管治及循規

### 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2018年，香港康得思酒店榮獲可持續產品供應商獎勵計劃的優異證書，該獎項由商界環保協會主辦，並由香港特別行政區政府可持續發展基金資助。

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2018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890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2018年上半年，該等酒店每位員工接受培訓的平均時數約為10.7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2018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	1,365,704,438 <sup>(1)</sup>	65.06
葉毓強	2,015,000 <sup>(2)</sup>	0.10

附註：

(1) 該1,365,704,438個股份合訂單位包括：

- (i) 8,073,500個股份合訂單位(0.38%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 1,311,470,938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（1,246,909,438個股份合訂單位，59.40%）、Fine Noble Limited（58,596,500個股份合訂單位，2.79%）及Great Eagle Nichemusic Limited（5,965,000個股份合訂單位，0.28%）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(0.10%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的2間公司持有。彼亦為該等公司之董事；及
- (iv) 44,100,000個股份合訂單位(2.10%)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2018年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,099,083,438個計算。

## 權益披露

### 相聯法團股份及相關股份之好倉

#### 鷹君

於2018年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的62.48%權益，為本信託及本公司的相聯法團。於2018年6月30日，託管人－經理及本公司之董事於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	持有普通股股份／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 <sup>(6)</sup>
羅嘉瑞	423,884,205 <sup>(1)</sup>	60.70
羅俊謙	595,000 <sup>(2)</sup>	0.09
葉毓強	94,000 <sup>(3)</sup>	0.01
蘇耀華 <sup>(4)</sup>	446 <sup>(5)</sup>	0.00

附註：

(1) 該等權益包括：

- (i) 50,533,303股股份(7.24%)及1,358,000份購股期權(0.19%)由羅嘉瑞醫生本人持有；
- (ii) 78,374,292股股份(11.22%)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) 232,829,848股股份(33.34%)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) 60,788,762股股份(8.70%)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5,000股股份及590,000份購股期權由羅俊謙先生本人持有。

(3) 該權益包括30,000股股份及64,000份購股期權由葉毓強先生本人持有。

(4) 蘇耀華先生於2018年7月31日辭任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。

(5) 該446股股份由蘇耀華先生本人持有。

(6) 該百分比乃根據鷹君於2018年6月30日之已發行股份總數698,354,038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2018年6月30日，鷹君擁有冠君產業信託的65.80%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2018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>(4)</sup>
羅嘉瑞	3,860,871,046 <sup>(1)</sup>	66.17
蘇耀華 <sup>(2)</sup>	460,873 <sup>(3)</sup>	0.01

附註：

(1) 該3,860,871,046個基金單位包括：

- (i) 3,837,085,163個基金單位(65.76%)及2,091,883個相關基金單位(0.04%)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) 蘇耀華先生於2018年7月31日辭任託管人—經理及本公司的獨立非執行董事。

(3) 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。

(4) 該百分比乃根據冠君產業信託於2018年6月30日之已發行基金單位總數5,834,898,392個計算。

除上文所披露者外，於2018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2018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	1,311,470,938 <sup>(1)</sup>	62.48
LHIL Assets Holdings Limited	1,246,909,438	59.40
HSBC International Trustee Limited	1,311,867,438 <sup>(2)</sup>	62.50

附註：

- 該1,311,470,938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：
  - 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；
  - 58,596,500個股份合訂單位由Fine Noble Limited持有；及
  - 5,965,000個股份合訂單位由Great Eagle Nichemusic Limited持有。
- 該數目乃基於從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新權益披露表（相關事件日期為2018年2月21日）而作出披露。於2018年6月30日，HITL作為酌情信託的受託人持有鷹君33.34%的權益。
- 該百分比乃根據本信託及本公司於2018年6月30日之已發行股份合訂單位總數2,099,083,438個計算。

除上文所披露者外，於2018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

- 69 簡明財務報表審閱報告
- 70 簡明損益及其他全面收益表
- 70 簡明財務狀況表
- 71 簡明權益變動表
- 72 簡明財務報表附註

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人  
(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；  
朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 緒言

本行已審閱列載於第34至68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2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表及 貴信託集團及公司集團截至該日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋註明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。信託的託管人—經理及 貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向 閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士任何負責或承擔責任。

## 審閱範圍

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

## 總結

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

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
2018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2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收入	4	<b>284,637</b>	291,551
物業相關開支		<b>(13,574)</b>	(12,955)
<b>物業收益淨額</b>		<b>271,063</b>	278,596
其他收益		<b>147</b>	1,888
投資物業之公平值增加	13	<b>498,759</b>	295,813
衍生金融工具之公平值變動	14	<b>36,530</b>	(50,723)
信託及其他開支		<b>(6,031)</b>	(5,423)
融資成本	6	<b>(86,461)</b>	(73,218)
<b>除稅前溢利</b>		<b>714,007</b>	446,933
所得稅開支	7	<b>(34,529)</b>	(37,237)
<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>679,478</b>	409,696
<b>每股份合訂單位盈利</b>			
基本及攤薄	11	<b>32港仙</b>	20港仙

# 信託及本公司之 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	23	28
投資物業	13	20,000,000	19,373,000
衍生金融工具	14	66,600	28,300
		<b>20,066,623</b>	19,401,328
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	15	67,293	115,491
銀行結餘		99,428	101,076
		<b>166,721</b>	216,567
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	16	69,386	97,362
一年內到期的有抵押銀行貸款	17	110,000	–
應付稅項		43,904	23,600
		<b>223,290</b>	120,962
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<b>(56,569)</b>	95,605
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,010,054</b>	19,496,933
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的有抵押銀行貸款	17	6,765,597	6,756,597
遞延稅項負債		343,416	329,192
衍生金融工具	14	1,846	76
		<b>7,110,859</b>	7,085,865
<b>資產淨額</b>		<b>12,899,195</b>	12,411,068
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位	18	2,099	2,089
儲備		12,897,096	12,408,979
<b>權益總額</b>		<b>12,899,195</b>	12,411,068

# 信託及本公司之 簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	股本／單位 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	其他儲備 港幣千元 (附註b)	以股份支付 款項儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
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(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
於2018年1月1日	2,089	8,064,518	(11,562,543)	407	12,598,157	3,308,440	12,411,068
期間溢利	-	-	-	-	-	679,478	679,478
已付分派	-	(227,448)	-	-	-	-	(227,448)
確認以權益結算股份 支付款項	-	-	-	140	-	-	140
發行股份合訂單位(附註18)	10	35,947	-	-	-	-	35,957
於2018年6月30日(未經審核)	2,099	7,873,017	(11,562,543)	547	12,598,157	3,987,918	12,899,195

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2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金	337,462	356,850
繳付利息	(77,161)	(60,498)
來自經營業務之現金淨額	260,301	296,352
投資業務		
已收利息	123	1,460
添置投資物業	(144,624)	(37,852)
添置物業、廠房及設備	-	(12)
投資業務所用現金淨額	(144,501)	(36,404)
融資活動		
已付分派	(227,448)	(273,074)
新借循環貸款	110,000	-
融資活動所用現金淨額	(117,448)	(273,074)
現金及現金等價物減少淨額	(1,648)	(13,126)
期初現金及現金等價物	101,076	238,473
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	99,428	225,347

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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,該權益與信託單位掛鉤;以及(c)本公司一股已明確識別的優先股,該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於2013年5月30日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

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

簡明綜合財務報表以港元呈列,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2018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2018年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「公司集團」)的簡明綜合財務報表。

信託單位持有人擁有本公司普通股的實益權益,而於截至2018年6月30日止期間內,信託的唯一業務活動僅為投資於本公司。因此,於信託集團的簡明綜合財務報表呈列的簡明綜合業績及財務狀況,與公司集團的簡明綜合財務報表相同,僅在股本披露上有差異。因此,託管人—經理及董事認為,將信託集團及公司集團的簡明綜合財務報表一併呈列更為清晰,故將信託集團的簡明綜合財務報表與公司集團的簡明綜合財務報表相同的部分一並呈列,並稱為「信託及本公司之簡明綜合財務報表」。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

信託及本公司之簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定編製。

信託及本公司的簡明綜合財務報表以持續經營基準編製,是基於託管人—經理及本公司董事認為經計及來自經營業務的持續現金流量,及可用而未動用達290,000,000港元之循環貸款額後,集團將有充足資金來源完全履行其財務責任。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而產生的會計政策變動外，在截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已使用之會計政策及計算方法均與編製集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表的政策一致。

### 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期期間，集團已首次應用下列香港會計師公會頒布，並於2018年1月1日或之後的年度期間強制性生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號「保險合同」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號（修訂本）	對2014年至2016年周期的香港財務報告準則的年度改進的一部份
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各準則及修訂之相關過渡條文予以應用，其使會計政策、所呈報金額及／或披露產生下文所述之變動。

### 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對會計政策所產生的影響及變動

集團已使用全面追溯方式應用香港財務報告準則第15號。根據該方式，若干比較資料已予重列。

### 應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生的主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收入之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：當（或於）實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當（或於）集團於完成履約責任時確認收入，即是當與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任是指一項明確商品及服務（或一批商品或服務）或一系列大致相同之明確商品或服務。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

應用香港財務報告準則第15號對會計政策所產生的主要變動 (續)

倘符合以下其中一項準則，則控制權會隨時間轉移，而收入亦會隨時間根據完成相關履約責任之進度進行確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及使用集團履約所提供之利益；
- 集團履約創造或加強一項於集團履約時由客戶控制之資產；或
- 集團之履約並無創造對集團而言具替代用途之資產，且集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收入會在客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

委託人與代理人

當有另一方參與向客戶提供商品或服務時，集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約責任 (即集團為委託人) 或安排由另一方提供該等商品或服務 (即集團為代理人)。

倘集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則集團為委託人。

倘集團之履行責任為安排另一方提供指定商品或服務，則集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，集團並無控制另一方提供之指定商品或服務。當集團為代理人時，集團就為換取另一方安排提供之指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要

集團投資香港酒店物業組合，以賺取經營租賃項下之租金收益，以及收取租金收益及包括許可費及其他相關服務費之相關服務費收益。根據香港會計準則第18號，由於其就應收GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) 的款項承擔信貸風險，即集團被視為委託人，集團按總額方式確認服務費收益。於應用香港財務報告準則第15號後，集團就被視為代理人。該等變動使集團的服務費收益及相關支出按淨額基準確認。租金收益沿用香港會計準則第17號「租賃」列賬。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要 (續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團兩個中期期間之簡明綜合損益及其他全面收益表的各細列項目所產生的影響。未受變動影響之細列項目並不包括在內。

### 截至2018年6月30日止六個月

	列報 港幣千元	重新分類 港幣千元	如無應用香港 財務報告準則 第15號之金額 港幣千元
收入	284,637	41,965	326,602
服務費	—	(41,965)	(41,965)

### 截至2017年6月30日止六個月

	原先呈列 港幣千元	重新分類 港幣千元	重列 港幣千元
收入	332,814	(41,263)	291,551
服務費	(41,263)	41,263	—

託管人—經理及本公司董事認為服務費收益乃根據所產生之服務費，以不作加成方式向總承租人發出票據及收回費用。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

應用香港財務報告準則第15號所產生的影響之概要 (續)

於簡明綜合損益及其他全面收益表所呈列對本期間及過往期間的業績按細列項目所產生的影響概述如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收入減少	(41,965)	(41,263)
服務費減少	41,965	41,263
股份合訂單位持有人應佔期間溢利及全面收益總額之變動	—	—

每股份合訂單位盈利及簡明綜合財務狀況表並沒有變動。

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策所產生的影響及變動

於本期間，集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」以及其他香港財務報告準則之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債之分類和計量，2) 金融資產之預期信貸損失（「預期信貸損失」）及3) 一般對沖會計處理引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對2018年1月1日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），且並無對已於2018年1月1日取消確認之金融工具應用相關規定。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

金融資產的分類及計量

屬香港財務報告準則第9號範圍之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。

滿足以下條件之債務工具，其後乃按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

透過損益按公平值列賬 (「透過損益按公平值列賬」)

不符合條件按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬 (「透過其他全面收益按公平值列賬」) 或指定為透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產，乃按透過損益按公平值列賬之方式計量。

透過損益按公平值列賬之金融資產，於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損乃於損益中確認。

託管人—經理及本公司董事已根據於2018年1月1日現存之事實及情況，審閱及評估於該日之金融資產。所有集團的金融資產繼續按攤銷成本或公平值計量。除評估按攤銷成本計量的金融資產在預期信貸損失模式下之減值外，應用香港財務報告準則第9號對集團金融資產之分類及計量並無重大影響。

預期信貸損失模式項下之減值

集團根據香港財務報告準則第9號就可予減值之金融資產 (即應收總承租人款項及銀行結餘) 評估預期信貸損失。該評估於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

存續期間預期信貸損失是指相關的工具之預期存續期內所有可能之違約事件產生之預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失 (「12個月預期信貸損失」) 指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之存續期間預期信貸損失的該部分。評估乃根據集團之歷史信貸損失經驗進行，並根據債務人特有因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

集團經常就應收總承租人款項確認存續期間預期信貸損失。應收總承租人款項之預期信貸損失會作個別評估。

對於所有銀行結餘而言，集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，集團則確認存續期間預期信貸損失。是否確認存續期間預期信貸損失之評估，乃以自初步確認以來發生違約之可能性或風險之顯著增加為基準。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

預期信貸損失模式項下之減值 (續)

信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，集團將於報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，集團會考慮合理且可支持之定量和定性資料，包括無需付出不必要成本或精力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信用評級之實際或預期顯著惡化；
- 預期會導致債務人償還債務責任能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務責任能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，集團認為，當工具逾期超過30天即發生違約，除非集團有合理且可支持之資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

儘管有上述事項，當銀行結餘於報告日期被釐定為具有低信貸風險，集團則會假設該等銀行結餘自初步確認以來之信貸風險並無顯著增加。當該等銀行之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的定義)，則集團會視該等銀行結餘為具有低信貸風險。

集團認為，當工具逾期超過90天即發生違約，除非集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用 (續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策所產生的影響及變動 (續)

預期信貸損失模式項下之減值 (續)

預期信貸損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付集團之所有合約現金流量，與集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初步確認時釐定之有效利率貼現)。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

集團通過調整賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認之應收總承租人款項除外。

於2018年1月1日，託管人一經理及本公司之董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或精力而可得之合理且可支持之資料審閱及評估集團現有金融資產是否存在減值。

應用香港財務報告準則第9號之預期信貸損失模式，對集團於2018年1月1日所確認之累計減值虧損金額並無構成重大影響。

除以上所述外，於本中期期間，應用香港財務報告準則之修訂及詮釋對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。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核) (重列)
來自總承租人的租金收益		
基本租金	111,575	111,575
浮動租金	173,020	179,105
	<b>284,595</b>	290,680
來自香港逸東酒店(前稱香港逸東酒店) 零售商店的租金收益	42	871
	<b>284,637</b>	291,551

服務費收入為41,965,000港元(截至2017年6月30日止六個月：41,263,000港元)已扣除金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用)。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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－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。

集團的業績產生自物業投資業務，該業務與出租三間酒店的經營業績有關並按香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列為三個經營分部。

### 分部收入及業績

以下為於審閱期間按三項投資物業對集團收入及業績作出分析。

#### 截至2018年6月30日止六個月

	香港 朗廷酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 康得思酒店 港幣千元 (未經審核)	香港 逸東酒店 港幣千元 (未經審核)	分部總計 港幣千元 (未經審核)	對賬 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	133,201	161,059	32,342	326,602	(41,965)	284,637
分部業績	110,678	133,973	26,412	271,063	-	271,063
其他收益						147
投資物業之公平值增加						498,759
衍生金融工具之公平值變動						36,530
信託及其他開支						(6,031)
融資成本						(86,461)
除稅前溢利						714,007
所得稅開支						(34,529)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利						679,478

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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)	分部總計 港幣千元 (未經審核)	對賬 港幣千元 (未經審核) (附註)	綜合 港幣千元 (未經審核) (重列)
分部收入	124,405	144,742	63,667	332,814	(41,263)	291,551
分部業績	103,946	120,542	54,108	278,596	-	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

附註：對賬指從收入中扣除與有關服務費收入41,965,000港元（截至2017年6月30日止六個月：41,263,000港元）金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）。

### 分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為7,520,000,000港元、8,480,000,000港元及4,000,000,000港元（2017年12月31日：分別為7,380,000,000港元、8,205,000,000港元及3,788,000,000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2018年6月30日止六個月

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	67,089	49,365
利率掉期之利息淨額	9,831	14,270
貸款先付費攤銷	9,000	9,000
其他借貸成本	541	583
	<b>86,461</b>	<b>73,218</b>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	20,304	23,118
遞延稅項		
— 本期間	14,225	14,119
	<b>34,529</b>	<b>37,237</b>

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2018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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利	<b>679,478</b>	409,696
調整：		
加：		
折舊	<b>5</b>	5
遞延稅項	<b>14,225</b>	14,119
非現金融資成本	<b>9,000</b>	9,000
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費 （附註19及22(b)）	<b>32,982</b>	33,020
衍生金融工具之公平值減少	<b>-</b>	50,723
減：		
衍生金融工具之公平值增加	<b>(36,530)</b>	-
投資物業之公平值增加	<b>(498,759)</b>	(295,813)
傢俱、裝置及設備儲備	<b>(11,416)</b>	(11,174)
<b>可分派收入總額</b>	<b>188,985</b>	209,576

已與收入抵銷之酒店管理費及許可費已加回以計算可分派收入總額。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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	
		2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>中期分派期(附註a)</b>			
有關截至2018年6月30日止六個月之可分派收入 總額(截至2017年6月30日止六個月：有關截至 2017年6月30日止六個月之可分派收入總額)	8	<b>188,985</b>	209,576
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>188,985</b>	209,576
中期分派(附註c)		<b>188,985</b>	209,576
<b>末期分派期(附註a)</b>			
有關截至2017年12月31日止財政年度之可分派 收入總額(截至2017年6月30日止六個月： 有關截至2016年12月31日止財政年度之 可分派收入總額)		<b>437,200</b>	501,387
減：中期分派期的已付可分派收入(附註d)		<b>(209,958)</b>	(230,165)
末期分派期的可分派收入		<b>227,242</b>	271,222
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>227,242</b>	271,222
末期分派(附註c)		<b>227,242</b>	271,222
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
有關截至2018年6月30日止六個月之每股份合訂 單位中期分派(截至2017年6月30日止六個月： 有關截至2017年6月30日止六個月之每股份合 訂單位中期分派)(附註d)		<b>9.0港仙</b>	10.3港仙
有關截至2017年12月31日止財政年度之每股份 合訂單位末期分派(截至2017年6月30日止 六個月：有關截至2016年12月31日止 財政年度之每股份合訂單位末期分派) (附註d)		<b>11.1港仙</b>	13.8港仙

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 9. 分派表 (續)

附註：

(a) 2018年中期分派以截止2018年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2017年末期分派以截止2017年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

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。

(b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明託管人—經理及董事的既定意向為宣派及分派不少於截至2015年12月31日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的90%。相關期間的可分派收入總額的分派比例已決定為100%。

(c) 於2018年6月30日後的中期分派，並未於2018年6月30日確認為負債。

於2017年12月31日後之末期分派，並未於2017年12月31日確認為負債。

於2017年6月30日後之中期分派，並未於2017年6月30日確認為負債。

(d) 中期分派

2018年每股份合訂單位的中期分派為9.0港仙，乃基於該期間的中期分派188,985,000港元及於2018年6月30日的2,099,083,438個股份合訂單位來計算。該中期分派將於2018年9月28日或之前付予股份合訂單位持有人。

2017年每股份合訂單位的中期分派為10.3港仙，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（經計入根據分派權利放棄契約，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。計及於2017年8月24日發行的9,626,744個股份合訂單位（以支付截止2017年6月30日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2017年中期分派的股份合訂單位數目調整為2,038,423,083個。有關2017年中期分派期的分派總額209,958,000港元已於2017年9月29日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的中期分派為10.1港仙。

末期分派

2017年每股份合訂單位的末期分派為11.1港仙，乃基於末期分派期的可分派收入227,242,000港元及2,038,423,083個股份合訂單位（經計入根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited於2017年12月31日所放棄獲取分派的50,000,000個股份合訂單位後）來計算。計及於2018年2月21日發行的10,660,355個股份合訂單位（以支付截止2017年12月31日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取2017年末期分派的股份合訂單位數目調整為2,049,083,438個。有關2017年末期分派期的分派總額227,448,000港元已於2018年5月16日付予股份合訂單位持有人。倘不計及該放棄分派權利，2017年每股份合訂單位的末期分派為10.9港仙。

2016年每股份合訂單位的末期分派為13.8港仙，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（經計入根據分派權利放棄契約，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。倘不計及該放棄分派權利，2016年每股份合訂單位的末期分派為13.1港仙。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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)	2,633	2,415
折舊	5	5
利息收益	(136)	(1,489)

## 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	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (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	679,478	409,696

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千個 (未經審核)	2017年 千個 (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	2,101,200	2,080,028

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 12. 物業、廠房及設備

截至2018年6月30日止六個月，所添置的物業、廠房及設備為零（截至2017年6月30日止六個月：12,000港元）。

## 13. 投資物業

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	<b>19,373,000</b>	18,432,000
添置	<b>128,241</b>	132,616
於損益中確認公平值增加	<b>498,759</b>	808,384
期／年末	<b>20,000,000</b>	19,373,000

集團投資物業於2018年6月30日之公平值為20,000,000,000港元（2017年12月31日：19,373,000,000港元），由與集團並無關連之獨立專業物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。

獨立物業估值師採用收益法按折現現金流量分析及市場法按估值進行比較，以達致投資物業估值。收益法是指該等酒店物業的折現現金流量分析是按歷史數據及對未來受供應、需求、收益、支出及潛在風險所影響的市場情況作假設為基礎建立。這些假設決定該等酒店物業賺取利潤的能力，就此預測出一位明智而有效的經營者於十年投資期內的收益及支出模式，從而建立一個合理且可持續的按年稅前經營溢利；而期後從預計經營收益淨額產生的應收賬款按適當的終端資本化率資本化，並用合適的折現率調整至折現值以反映期後的資本價值。市場法是按估值進行比較以對比相似物業於該期間／年度內實際銷售交易及叫價按每房間單價作比較而達致。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2018年6月30日止六個月

## 14. 衍生金融工具

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產 利率掉期	66,600	28,300
非流動負債 利率掉期	1,846	76

為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與香港上海匯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
於2018年6月30日 4,000,000,000港元	2020年11月 至2022年6月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業 拆息」)	1.035% – 2.545%	每月
於2017年12月31日 3,500,000,000港元	2020年11月 至2021年4月	香港銀行同業拆息	1.035% – 1.800%	每月

## 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

### 15. 應收賬款、按金及預付款項

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收總承租人款項	59,835	106,168
遞延應收租金	31	-
其他應收賬款	-	152
應收利息	13	-
按金及預付款項	7,414	9,171
	<b>67,293</b>	<b>115,491</b>

應收總承租人款項需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收總承租人款項的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	59,835	106,168

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項59,835,000港元(2017年12月31日：106,168,000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331,000港元(2017年12月31日：無)乃無抵押、免息。

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。於2017年12月31日，其他應收賬款為應收同系附屬公司款項152,000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2018年6月30日止六個月

### 16. 應付賬款、按金及應計款項

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	35,653	37,800
已收按金	269	-
其他應付賬款	30	6,083
應付工程款項	25,432	44,259
應計款項及其他應付款項	8,002	9,220
	<b>69,386</b>	<b>97,362</b>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至3個月	18,258	23,590
3至6個月	17,395	14,210
	<b>35,653</b>	<b>37,800</b>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項35,653,000港元(2017年12月31日：37,800,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司款項1,959,000港元(2017年12月31日：無)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應付賬款、應計款項及其他應付款項主要包括應付利息。於2017年12月31日，包括在其他應付賬款內，應付同系附屬公司款項6,082,000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2018年6月30日止六個月

### 17. 有抵押銀行貸款

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017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
有抵押循環貸款	<b>110,000</b>	-
貸款先付費	<b>(34,403)</b>	(43,403)
	<b>6,875,597</b>	6,756,597
減：於一年內到期並包括在流動負債之款項	<b>(110,000)</b>	-
	<b>6,765,597</b>	6,756,597

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	<b>110,000</b>	-
多於一年但不超過兩年	<b>6,765,597</b>	-
多於兩年但不超過三年	-	6,756,597
	<b>6,875,597</b>	6,756,597

6,800,000,000港元(2017年12月31日：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%(2017年12月31日：按香港銀行同業拆息加0.98%)的年利率計息，並於2020年到期日一筆過償還。分別為30,000,000港元及80,000,000港元的有抵押循環貸款，按香港銀行同業拆息加0.98%的年利率計息，並分別於2018年7月及2018年8月償還。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 18. 已發行股本／單位

	股份／單位數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
法定：		
本公司每股面值0.0005港元的普通股 於2017年1月1日，2017年12月31日及2018年6月30日	5,000,000,000	2,500,000
本公司每股面值0.0005港元的優先股 於2017年1月1日，2017年12月31日及2018年6月30日	5,000,000,000	2,500,000

已發行單位／已發行股本已繳足：

### 股份合訂單位

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

	股份／單位數目 (未經審核)	面值 港元 (未經審核)
<b>每股面值0.0005港元的普通股(附註a)</b>		
於2017年1月1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)	11,569,883	5,785
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,626,744	4,813
於2017年12月31日	2,088,423,083	1,044,212
發行普通股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	<b>10,660,355</b>	<b>5,330</b>
於2018年6月30日	<b>2,099,083,438</b>	<b>1,049,542</b>
<b>每股面值0.0005港元的優先股(附註c)</b>		
於2017年1月1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)	11,569,883	5,785
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	9,626,744	4,813
於2017年12月31日	2,088,423,083	1,044,212
發行優先股以支付酒店管理費及許可費(附註b)	<b>10,660,355</b>	<b>5,330</b>
於2018年6月30日	<b>2,099,083,438</b>	<b>1,049,542</b>

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 18. 已發行股本／單位(續)

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
已發行股本／單位	2,099	2,089

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(附註19及22(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
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
2017年8月24日	2017年1月1日至2017年6月30日	3.430	33,020	9,626,744
2018年2月21日	2017年7月1日至2017年12月31日	3.373	35,957	10,660,355

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

## 19. 主要非現金交易

截至2018年6月30日止六個月，應付朗廷酒店國際有限公司的酒店管理費及許可費為32,982,000港元(截至2017年6月30日止六個月：33,020,000港元)(附註22(b))，將於報告期末後以股份合訂單位支付。

## 20. 承擔

於2018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93,126,000港元(2017年12月31日：170,582,000港元)，其中已就86,582,000港元訂約(2017年12月31日：123,838,000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2018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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 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	112,500	225,000
	<b>337,500</b>	450,000
<b>與其他租客</b>		
一年內	550	—
二至五年內	1,069	—
	<b>1,619</b>	—

有關香港逸東酒店的零售店舖，租約商訂年期為三年，並設固定月租。就總租賃協議(附註22(a))，酒店租約商訂由上市日起計為期十四年。由租約生效日至2019年12月31日(「首期間」)，設固定每年基本租金及浮動租金(按未扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計經營毛利的70%計算)。由2020年1月1日至2023年12月31日(「第二期間」)及由2024年1月1日至租約到期日(「第三期間」)，租約將由獨立物業估值師釐訂的市值租金商訂。由於首期間之浮動租金未能於簡明綜合財務報表批准日釐定，故以上未來最低租賃付款額僅包括首期間之基本租金。

此外，第二期間及第三期間之租金將於各期間開始前由獨立物業估值師釐訂，並有待信託及本公司的單位持有人批准，故未能於簡明綜合財務報表批准日釐定。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 21. 經營租賃承擔 (續)

### 集團作為承租人

於各報告期末，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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>與滿億有限公司，同系附屬公司</b>		
一年內	682	682
二至五年內	361	702
	<b>1,043</b>	<b>1,384</b>
<b>與其他業主</b>		
一年內	516	516
二至五年內	—	258
	<b>516</b>	<b>774</b>

租約商訂年期為三年，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及以下有關連人士為集團之關連人士(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2018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	
		2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
租金收益及相關服務費收益			
總承租人	(a)	<b>326,560</b>	331,943
酒店管理費及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	<b>32,982</b>	33,020
全球市場推廣費用			
朗廷酒店服務有限公司	(c)	<b>8,983</b>	8,243
物業管理服務費			
鷹君物業管理有限公司	(d)	<b>1,124</b>	1,168
租金開支			
智景投資有限公司	(e)	–	15
滿億有限公司	(f)	<b>341</b>	341
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(g)	–	31
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(h)	<b>480</b>	480
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(i)	<b>650</b>	146
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(j)	<b>1,920</b>	140
員工洗衣服務費			
總承租人	(k)	<b>1</b>	1
酒店住宿費			
總承租人	(l)	<b>70</b>	24

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：

- (a) 就關連及有關連人士之披露而言，根據總租賃協議向總承租人收取的租金收益及相關服務費收益以抵銷41,965,000港元（截至2017年6月30日止六個月：41,263,000港元）之服務費（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）前的金額呈列。每年225百萬港元的基本租金乃按截至2018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307,121,000港元（截至2017年6月30日止六個月：314,811,000港元）的70%。

該等酒店之合計經營毛利與集團分部溢利之對賬及浮動租金之計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017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	307,121	314,811
按此70%計算之浮動租金(抵銷服務費前)	214,985	220,368
基本租金	111,575	111,575
加：		
香港逸東酒店零售店舖租金收益	42	871
集團之分部收入	326,602	332,814
減：		
服務費		
— 酒店管理費(即基本費用及獎勵費用)	(25,372)	(25,571)
— 許可費	(7,610)	(7,449)
— 全球市場推廣費用	(8,983)	(8,243)
物業稅、差餉及保險	(13,206)	(12,668)
其他扣減項目	(368)	(287)
集團的分部溢利	271,063	278,596

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

## 22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

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

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	761,058	744,899
(B) 經調整該等酒店的合計經營毛利	279,111	287,945
(i) 基本費用(A x 1.5%)	11,416	11,174
(ii) 許可費(A x 1%)	7,610	7,449
(iii) 獎勵費用(B x 5%)	13,956	14,397
總費用	32,982	33,020

- (c) 全球市場推廣費用應付額乃按集中服務費及市場推廣協議項下有關酒店總客房收入(即449,173,000港元(截至2017年6月30日止六個月：412,156,000港元))的2%固定百分比計算。全球市場推廣費用已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (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) 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。
- (g) 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。
- (h) 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。
- (i) 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。
- (j) 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。
- (k) 員工洗衣服務費乃支付予總承租人以獲得員工洗衣服務。
- (l) 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。
- (m) 根據分派權利放棄契約，LHIL Assets Holdings Limited已同意放棄就其所持有的若干股份合訂單位收取任何應付分派權利，而該契約已於2017年年底到期。在期內，LHIL Assets Holdings Limited及其附屬公司所放棄的淨額為2,927,000港元(截至2017年6月30日止六個月：4,762,000港元)。

## 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

### 22. 關連及有關連人士之披露 (續)

於兩個期間內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,778	1,570
離職後福利	-	4
	<b>1,778</b>	<b>1,574</b>

董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及市場趨勢而釐定。

### 23. 金融工具的公平值計量

#### 按經常性基準以公平值計量之集團金融資產及金融負債之公平值

集團一項金融資產及一項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2018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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
<b>金融資產(負債)</b>				
利率掉期	<b>66,600</b>	28,300	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>(1,846)</b>	(76)	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

# Deloitte.

# 德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 緒言

本行已審閱列載於第69至73頁的朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2018年6月30日的簡明財務狀況表及截至2018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  
2018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2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 港元 (未經審核)	2017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
<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2018年6月30日

	附註	於2018年	於2017年
		6月30日 港元 (未經審核)	12月31日 港元 (經審核)
<b>流動資產</b>			
現金		1	1
<b>資產淨額</b>		1	1
<b>資本</b>			
股本	5	1	1
<b>權益總額</b>		1	1

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	股本 港元 (未經審核)
於2017年1月1日，2017年6月30日，2018年1月1日及2018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2018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)。本公司董事認為本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司 (一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)。本公司的註冊地址及主要營業地點為香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資(「信託」)託管人—經理的身份管理信託。

管理信託的成本及開支可按照本公司與朗廷酒店投資有限公司訂立日期為2013年5月8日的信託契約(「信託契約」)的條款，從信託的登記基金單位持有人持有的一切財產及以任何形式持有的權利中扣除，但本公司將不會就管理信託收取任何費用，此舉與其具體及有限的角色相符。

本公司於期內並無任何收入，故未有呈報分派表。

簡明財務報表以港元呈列，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2017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簡明財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不對其報告出具保留意見之情況下，以強調的方式提請使用者注意的任何事項；及並無載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2018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2018年6月30日止六個月的簡明財務報表已使用之會計政策及計算方法均與編製本公司截至2017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新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

於本中期期間採納之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

	於2018年6月30日 (未經審核)		於2017年12月31日 (經審核)	
	普通股數目	面值 港元	普通股數目	面值 港元
沒有面值的普通股				
已發行及繳足：				
承上年度結存及餘額轉至下年度	1	1	1	1

## 6. 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
「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
「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
「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
「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2018年6月30日持有62.48%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契據」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契據
「本集團」	本公司及其附屬公司

## 詞彙

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

## 詞彙

詞彙	釋義
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	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) 與本信託單位掛鈎並且由託管人—經理持有的一股明確識別的本公司普通股中的實益權益；及 (c) 一股與本信託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](http://www.langhamhospitality.com)

