

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

# LANGHAM

---

## HOSPITALITY INVESTMENTS

### 朗廷酒店投資

(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)

與

### 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1270)

## 2020 年中期業績公布

朗廷酒店管理人有限公司（作為朗廷酒店投資（「本信託」）的託管人—經理（「託管人—經理」））及朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布，本信託及本公司連同本公司之附屬公司（「信託集團」）截至 2020 年 6 月 30 日止六個月未經審核之綜合業績如下：

### 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2020 年上半年	2019 年上半年	變幅
酒店組合收入	259.7	810.2	-67.9%
信託集團的總租金收入	104.9	295.5	-64.5%
股份合訂單位持有人應佔（虧損） ／溢利（撇除投資物業及衍生金 融工具公平值變動）	(13.2)	137.3	-109.6%
可分派收入	0.0*	184.6	-100.0%
每股份合訂單位分派	-	8.7 港仙	-100.0%
於	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
酒店組合總值（百萬港元）	15,572	17,500	20,180
每股份合訂單位資產淨值	3.68 港元	4.68 港元	6.04 港元
負債比率	46.2%	40.6%	34.4%

\*2020 年上半年的可分派收入為 36,000 港元。

## 管理層討論與分析

### 概覽

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予總承租人（為鷹君集團有限公司間接全資附屬公司），信託集團所收取租金乃由經協定之固定租金收入（按比例每年 225 百萬港元）及浮動租金（按該等酒店的合計經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的 70% 計算）組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售店舖直接收取租金收入。

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

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

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費用，ii) 許可費及 iii) 全球市場推廣費用。酒店管理費用由基本管理費用（按酒店總收入的 1.5% 計算）及獎勵費用（按有關酒店經調整經營毛利的 5.0% 計算）組成。許可費乃按有關酒店總收入的 1.0% 計算，而全球市場推廣費用則按有關酒店總客房收入的 2.0% 計算。須注意的是，於計算可分派收入時，全球市場推廣費用因以現金支付而扣除。至於酒店管理費用及許可費，酒店管理人可選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式支付。於 2020 年首六個月，酒店管理人選擇以股份合訂單位悉數收取酒店管理費用及許可費。

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

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

酒店物業相關開支於 2020 年上半年按年減少 15.9% 至 15.3 百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值下降導致政府差餉減少所致。整體而言，信託集團於 2020 年上半年的淨物業收入為 89.6 百萬港元，按年減少 67.7%。

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

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

由於信託集團持有的利率掉期合約名義金額於 2020 年 6 月底增加，導致產生的利息結算淨額增加。信託集團於 2020 年上半年按平均掉期利率 1.08 厘執行名義金額為 2,700 百萬港元的額外利率掉期合約，以應對於 2020 年 11 月至 2021 年 2 月期間內屆滿的類似利率掉期合約。由於信託集團於 2020 年 6 月底持有的利率掉期合約重疊，利率掉期合約的總名義金額達 6,700 百萬港元。該等對沖安排將有助減少未來數年潛在加息對信託集團可分派收入的負面影響。

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

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

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

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

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

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

\*2020 年上半年的可分派收入為 36,000 港元。



## 酒店表現

	平均每日 可供應客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	14.4%	90.0%	1,490	2,169	214	1,952
按年增長			-75.6	百分點	-31.3%		-89.0%	
香港康得思酒店	667	667	19.5%	94.4%	1,293	1,737	252	1,640
按年增長			-74.9	百分點	-25.6%		-84.6%	
香港逸東酒店	465	465	30.1%	86.6%	584	1,063	176	920
按年增長			-56.5	百分點	-45.1%		-80.9%	
酒店組合	1,630	1,630	21.0%	90.8%	1,043	1,684	219	1,530
按年增長			-69.8	百分點	-38.1%		-85.7%	

香港酒店市場	入住率		平均房租 (港元)		可出租客房 平均收入 (港元)	
	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年	2020年 上半年	2019年 上半年
甲級高價酒店	21.0%	87.0%	1,706	2,094	358	1,822
按年增長	-66.0	百分點	-18.5%		-80.4%	
乙級高價酒店	38.0%	90.0%	609	1,143	231	1,029
按年增長	-52.0	百分點	-46.7%		-77.6%	
所有該等酒店	39.0%	90.0%	914	1,329	356	1,196
按年增長	-51.0	百分點	-31.2%		-70.2%	

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

收入明細 (百萬港元)	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	19.4	30.6	14.9	64.9
餐飲	48.2	65.3	52.3	165.8
其他*	7.6	11.1	10.3	29.0
<b>總收入</b>	<b>75.2</b>	<b>107.0</b>	<b>77.5</b>	<b>259.7</b>

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

\* 包括政府就新型冠狀病毒(COVID-19)而提供的補貼。

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

	信託集團的 酒店組合	訪港留宿 旅客
中國內地旅客的按年增長	-82.2%	-91.6%
中國內地留宿旅客佔訪港旅客總數比例	32.0%	65.8%

## 個別酒店的表現

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

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

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

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

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

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

## 展望

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

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

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

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

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

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

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

## 財務回顧

### 分派

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

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

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

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

### 債務狀況

信託集團於 2020 年 6 月 30 日仍未償還之借款總額為 7,227 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：7,152 百萬港元）。6,800 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：6,800 百萬港元）有抵押定期貸款按浮動利率基準計息，並於 2023 年 12 月一筆過償還。427 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：352 百萬港元）之有抵押循環貸款會按每月的基準循環使用直至 2023 年 12 月。

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

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

於 2020 年 6 月 30 日，信託集團的總資產為 15,646.6 百萬港元(2019 年 12 月 31 日：17,612.0 百萬港元)。資產負債比率(計算公式為未償還借貸總額佔總資產的百分比)為 46.2%(2019 年 12 月 31 日：40.6%)。

### **現金狀況**

於 2020 年 6 月 30 日，信託集團擁有現金結餘 63.5 百萬港元(2019 年 12 月 31 日：75.7 百萬港元)以滿足該等酒店一部份的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。此外，於 2020 年 6 月 30 日，信託集團有未動用循環貸款額達 273 百萬港元(2019 年 12 月 31 日：348 百萬港元)。

### **資產抵押**

於 2020 年 6 月 30 日，公平值為 15,572 百萬港元(2019 年 12 月 31 日：17,500 百萬港元)的投資物業，連同轉讓銷售所得收入、保險所得收入、租金收益、收入及產生自物業的所有其他收益，已予抵押以獲取向信託集團授予 7,500 百萬港元的定期及循環貸款融資。

### **承擔**

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

除此之外，信託集團於報告期末並無其他重大承擔。

### **企業管治守則之遵守**

根據信託契約，託管人—經理及本公司必須相互合作，以確保雙方均遵守適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)和其他相關規則及法規。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間，本信託(透過託管人—經理)及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人—經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人—經理。由於託管人—經理的董事並無獲得本信託或託管人—經理支付的任何酬金及託管人—經理並無聘用任何僱員，故成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人—經理。

## 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（「證券交易守則」），其標準不遜於上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則中訂明之標準，並不時按上市規則規定予以更新。

經作出特定查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事會成員及有關僱員均確認彼等於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間已完全遵守證券交易守則。

## 回購、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，託管人－經理不得代表本信託回購或贖回任何股份合訂單位，除非及直至證券及期貨事務監察委員會不時發出的相關守則及指引予以明確允許。故此，本信託及本公司不得回購或贖回其股份合訂單位。

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間，本信託、託管人－經理、本公司或本公司的附屬公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

## 已發行股份合訂單位

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

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

## 公眾持股量

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

## 中期業績之審閱

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間信託集團之未經審核簡明綜合財務報表及託管人－經理之未經審核簡明財務報表，乃根據香港會計師公會（「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。

## 刊發中期報告

2020 年中期報告將於 2020 年 8 月寄送予各股份合訂單位持有人，並會登載於本公司網站 [www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 董事會

於本公布日期，非執行董事為羅嘉瑞醫生（主席）及羅俊謙先生；執行董事為 Brett Stephen BUTCHER 先生（行政總裁）；及獨立非執行董事為陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生。

承董事會命  
朗廷酒店管理人有限公司  
與  
朗廷酒店投資有限公司  
主席  
羅嘉瑞

香港，2020 年 8 月 7 日



信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

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

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表  
於 2020 年 6 月 30 日

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

## 1. 一般資料

朗廷酒店投資（「信託」）根據朗廷酒店管理人有限公司（「託管人－經理」，以其作為信託託管人－經理的身份）與朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）訂立的一份受香港法律規管並不時補充、修訂或取代的信託契約（「信託契約」）成立。本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。股份合訂單位（「股份合訂單位」）的組成部分為：(a) 一個信託單位；(b) 由作為法定擁有人的託管人－經理（以其作為信託託管人－經理的身份）所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與信託單位掛鉤；以及(c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與信託單位「合訂」。股份合訂單位於 2013 年 5 月 30 日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

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

簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 呈列及編製基準

根據信託契約，信託與本公司各自須按綜合基準編製其本身的財務報表。信託於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表包括信託、本公司及其附屬公司（統稱「信託集團」）的簡明綜合財務報表。本公司截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「公司集團」）的簡明綜合財務報表。

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

## 2. 呈列及編製基準（續）

信託集團與公司集團合稱「集團」。

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

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

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

## 3. 主要會計政策

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

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

### 3. 主要會計政策（續）

#### 經修訂香港財務報告準則之應用

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

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

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

### 4. 收入

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

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

## 5. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人一經理及本公司的管理層，就分配資源及評估表現而呈報的資料，具體而言，集團的經營分部集中於出租該等酒店的經營業績。

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

### 分部收入及業績

以下為於審閱期間內按三項投資物業對集團收入及業績作出之分析。

#### 截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

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

5. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

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

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 7,964,000 港元（截至 2019 年 6 月 30 日止六個月：44,053,000 港元）金額相等之相關服務費支出（包括酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用）。

分部資產及負債

就表現評估而言，除投資物業的公平值外，並無其他分部資產由主要營運決策者審閱。於報告期末，香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的公平值分別為 5,645,000,000 港元、6,790,000,000 港元及 3,137,000,000 港元（2019 年 12 月 31 日：分別為 6,475,000,000 港元、7,595,000,000 港元及 3,430,000,000 港元）。

並無呈列分部負債的分析乃由於並非定期提供予主要營運決策者。

6. 融資成本

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

7. 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2020 年</u>	<u>2019 年</u>
	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	175	18,874
遞延稅項		
- 本期間	3,811	15,404
	<u>3,986</u>	<u>34,278</u>

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（虧損）溢利，並作出調整以對銷有關期間已列入簡明綜合損益及其他全面收益表的調整影響（如信託契約所載者）。以下載列為計算本中期期間的可分派收入總額作出的調整：

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



9. 分派表

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

## 9. 分派表（續）

附註：

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

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

2019 年中期分派以截止 2019 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

(b) 信託契約及本公司組織章程細則聲明託管人—經理及董事的既定意向為宣派及分派不少於截至 2015 年 12 月 31 日止財政年度後各財政年度的可分派收入總額的 90%。由於業績惡化，已決定不會派發任何截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之可分派收入總額。詳情載列於附註 2。

截止 2019 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額的 100% 已分派。

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

於 2019 年 6 月 30 日後的中期分派，並未於 2019 年 6 月 30 日確認為負債。

(d) 中期分派

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

9. 分派表（續）

附註：（續）

(e) 末期分派

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

2018 年每股份合訂單位的末期分派為 10.5 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 220,616,000 港元及於 2018 年 12 月 31 日的 2,109,715,939 個股份合訂單位來計算。計及於 2019 年 3 月 1 日發行的 12,046,202 個股份合訂單位（以支付截止 2018 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2018 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 2,121,762,141 個。有關 2018 年末期分派期的分派總額 222,785,000 港元已於 2019 年 6 月 5 日付予股份合訂單位持有人。

10. 股份合訂單位持有人應佔期間（虧損）溢利及全面（支出）收益總額

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

附註：截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，集團已確認一共 95,000 港元（截至 2019 年 6 月 30 日止六個月：146,000 港元）之購股期權（由最終控股公司按其購股期權計劃授予）費用。

11. 每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利

股份合訂單位持有人應佔的每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利乃基於下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>（虧損）盈利</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利而言的期間（虧損）溢利	<u>(2,037,076)</u>	<u>37,542</u>
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	千個	千個
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份合訂單位數目</b>		
就每股份合訂單位基本及攤薄（虧損）盈利而言股份合訂單位的加權平均數	<u>2,145,224</u>	<u>2,123,653</u>

12. 應收賬款、按金及預付款項

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

應收總承租人款項及應收租金需於發出發票時支付。

12. 應收賬款、按金及預付款項（續）

於報告期末按發票日期應收總承租人款項及應收租金的賬齡分析如下：

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

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

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

13. 應付賬款、按金及應計款項

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

13. 應付賬款、按金及應計款項（續）

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

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

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

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

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

14. 有抵押銀行貸款

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

14. 有抵押銀行貸款（續）

以上貸款之到期情況根據計劃還款期如下：

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

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

15. 報告期末後之事項

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

朗廷酒店管理人有限公司之簡明損益及其他全面收益表  
截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

	<u>附註</u>	截至 6 月 30 日止六個月	
		<u>2020 年</u> 港元 (未經審核)	<u>2019 年</u> 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 2020 年 6 月 30 日

---

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

---

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司。本公司的母公司為 **LHIL Management Limited**（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。本公司董事認為本公司的最終控股公司為鷹君集團有限公司（一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市）。

本公司的主要業務為以朗廷酒店投資（「信託」）託管人－經理的身份管理信託。

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

本公司於期內並無任何收入，故未有呈報分派表。

簡明財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 編製基準

簡明財務報表乃根據信託契約，按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 的適用披露規定，以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

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

## 2. 編製基準（續）

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

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

## 3. 主要會計政策

簡明財務報表已按歷史成本基準編製。

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

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

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

## 4. 所得稅

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

---