

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)

2021 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 2021 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)	2021 年上半年	2020 年上半年	變幅
酒店組合收入	287.5	259.7	10.7%
信託集團的總租金收入	103.7	104.9	-1.1%
股份合訂單位持有人應佔溢利／ (虧損) (撇除投資物業及 衍生金融工具公平值變動)	19.9	(13.2)	250.8%
可分派收入	36.0	0.0 ¹	不適用
每股份合訂單位分派	-	-	
於	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
酒店組合總值 (百萬港元)	14,270	14,802	15,527
每股份合訂單位資產淨值	2.36 港元 ²	2.52 港元 ²	3.68 港元
負債比率	44.1%	42.6%	46.2%

¹ 2020 年上半年的可分派收入為 36,000 港元。

² 於 2020 年 9 月完成供股後，已發行股份合訂單位數目由 1,072.7 百萬個增加至 3,225.2 百萬個，及以股份合訂單位的方式支付酒店管理費用及許可費後，已發行股份合訂單位數目進一步增加 7.3 百萬個至 3,232.5 百萬個。

管理層討論與分析

概覽

疫情持續加上香港主要入境市場實施旅行限制，以及自 2021 年 1 月起延長實施的強制性檢疫規定，令酒店的客房需求受壓。然而，與去年同期相比當時正是全球各地全面實行封城措施，我們酒店的入住率已見上升，尤其是最近幾個月，而去年的入住率基數則非常低。

較高入住率帶動我們酒店於 2021 年上半年的可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）增加 6.4%。鑑於隔離酒店業務升幅有人為因素，固此我們酒店與香港酒店業協會酒店於本年度的可出租客房平均收入比較並無意義。

另一方面，我們的酒店餐飲（「餐飲」）業務全面呈現良好復甦跡象。情況改善乃由於政府局部並持續放寬強制社交距離措施，以及本地顧客外出用餐需求回復，尤其是節日期間。餐飲業務收入於 2021 年上半年按年增長 20.9%。

酒店的總收入於 2021 年上半年按年增加 10.7%。期內，酒店組合錄得合計經營虧損 18.2 百萬港元，而於去年同期則錄得合計經營虧損 38.6 百萬港元。

我們於上半年期間繼續從總承租人收取固定租金收益達 111.6 百萬港元，但由於酒店組合於期內錄得虧損，故並無浮動租金收益。鑑於物業稅降低，上半年期間物業相關開支減少 26.8%，致使信託集團的淨物業收益於 2021 年上半年整體增加 3.2%至 92.5 百萬港元。

於 2021 年上半年，由於利率下降以及 2020 年底預付部分貸款令貸款減少，融資成本下跌 35.2% 至 60.0 百萬港元。報告期內入賬的衍生金融工具公平值亦錄得收益 24.3 百萬港元。儘管如此，投資物業（酒店組合）的公平值仍下跌 553.7 百萬港元，導致 2021 年上半年的除稅後淨虧損為 509.5 百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動的純利為 19.9 百萬港元，較去年同期增加 250.8%。就非現金項目作出調整後，2021 年上半年的可分派收入為 36.0 百萬港元。鑑於每股份合訂單位的可分派收入微不足道，於 2021 年上半年，將不會宣派任何中期分派。

酒店組合的估值於 2021 年 6 月底為 14,270.0 百萬港元，而於 2020 年 12 月底則為 14,802.0 百萬港元。

於 2020 年第三季完成供股並籌集所得款項淨額 1,019.1 百萬港元後，810.0 百萬港元已於 2020 年 10 月用作預付部分未償還之貸款，41.0 百萬港元已於 2020 年 10 月存入指定銀行賬戶以符合借貸限制，餘款留用於一般營運資金。預付部分貸款後，於 2021 年 6 月底未償還之借款總額（未計及貸款先付費）為 6,417.0 百萬港元，負債比率因此為 44.1%。於 2021 年 6 月 30 日，信託集團的資產淨值為 7,629.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.36 港元。

經營回顧

由於信託集團的酒店已出租予 GE (LHIL) Lessee Limited（「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益（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收益及浮動租金收益外，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益。

由於截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，該等酒店均錄得合計經營虧損，故並無收取來自總承租人的浮動租金收益。然而，信託集團於 2021 年上半年繼續獲得固定租金收益 111.6 百萬港元，且有來自店舖的少量租金收益為 1.0 百萬港元。信託集團於報告期內收取的總租金收益（扣除服務費前）為 112.6 百萬港元，按年下跌 0.3%。扣除上半年期間所產生的服務費 8.9 百萬港元後，總租金收入為 103.7 百萬港元，按年下跌 1.1%。

（百萬港元）	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
浮動租金收益	-	-	-
固定租金收益	111.6	111.9	-0.3%
來自零售店舖的租金收益	1.0	1.0	-
扣除服務費前的總租金收益	112.6	112.9	-0.3%
總服務費	(8.9)	(8.0)	11.3%
信託集團的總租金收益	103.7	104.9	-1.1%

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 2021 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 2021 年上半年，酒店管理費增加 12.2% 至 4.6 百萬港元，全球市場推廣費用增加 7.7% 至 1.4 百萬港元，許可費增加 11.5% 至 2.9 百萬港元。應付予酒店管理公司的總服務費於 2021 年上半年按年增加 11.3% 至 8.9 百萬港元。

(百萬港元)	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
酒店管理費用	4.6	4.1	12.2%
許可費	2.9	2.6	11.5%
全球市場推廣費用	1.4	1.3	7.7%
總服務費	8.9	8.0	11.3%

物業相關開支於 2021 年上半年按年減少 26.8% 至 11.2 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 2021 年上半年的淨物業收益為 92.5 百萬港元，按年增加 3.2%。

(百萬港元)	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
信託集團的總租金收益	103.7	104.9	-1.1%
物業相關開支	(11.2)	(15.3)	-26.8%
淨物業收益	92.5	89.6	3.2%

融資成本於 2021 年上半年按年減少 35.2%至 60.0 百萬港元。由於 2021 年上半年香港銀行同業拆息平均水平大幅下降，以及未償還定期貸款因去年下半年預付貸款 810.0 百萬港元而減少至 5,990.0 百萬港元，期內浮動利率貸款利息開支及其他借貸成本下跌 62.7%至 30.4 百萬港元。然而，部分節省款項被 2021 年上半年就利率掉期產生的利息開支淨額增加而抵銷。為非現金項目的貸款先付費用攤銷於上半年期間為 5.6 百萬港元。

重疊的利率掉期合約於 2021 年上半年到期後，利率掉期合約於 2021 年 6 月底的名義總金額達 3,200.0 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)	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
融資成本明細			
利息開支及其他借貸成本	(30.4)	(81.6)	-62.7%
貸款先付費用攤銷	(5.6)	(5.6)	-
固定利率掉期之利息開支淨額	(24.0)	(5.4)	344.4%
融資成本總額	(60.0)	(92.6)	-35.2%

受新型冠狀病毒疫情影響，酒店業務下挫，投資物業的公平值於上半年期間錄得 553.7 百萬港元的跌幅。此外，由於衍生金融工具（利率掉期）市值上升，收益為 24.3 百萬港元。2021 年上半年的除稅後淨虧損為 509.5 百萬港元。撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的純利為 19.9 百萬港元，較去年同期增加 33.1 百萬港元或 250.8%。

(百萬港元)	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
淨物業收益	92.5	89.6	3.2%
利息及其他收益	0.9	0.7	28.6%
投資物業（酒店組合）公平值減少	(553.7)	(1,941.6)	-71.5%
衍生金融工具公平值變動增加／（減少）	24.3	(82.3)	129.5%
融資成本	(60.0)	(92.6)	-35.2%
信託及其他開支	(7.0)	(6.9)	1.4%
除稅前虧損	(503.0)	(2,033.1)	-75.3%
所得稅開支	(6.5)	(4.0)	62.5%
股份合訂單位持有人應佔虧損	(509.5)	(2,037.1)	-75.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利／（虧損） （撇除投資物業及衍生金融工具公平 值變動）	19.9	(13.2)	250.8%

在計算信託集團的可分派收入時，股份合訂單位持有人應佔虧損已就非現金項目作出調整。計入淨虧損之項目包括投資物業公平值減少、衍生金融工具公平值減少、酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費用的攤銷、遞延稅項及折舊。此外，自淨虧損中扣除之項目為傢俱、裝置及設備儲備的現金注資以及衍生金融工具公平值的增加。

於 2021 年上半年，就非現金項目作出調整後的可分派收入為 36.0 百萬港元，每股份合訂單位的可分派收入微不足道，因此期內將不會宣派任何分派。

(百萬港元)	2021 年 上半年	2020 年 上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔虧損	(509.5)	(2,037.1)	-75.0%
加：			
投資物業公平值減少	553.7	1,941.6	-71.5%
衍生金融工具公平值減少	-	82.3	不適用
酒店管理費用及許可費（以股份合訂單位 形式支付）	7.5	6.7	11.9%
貸款先付費用的攤銷，為非現金支出	5.6	5.6	-
遞延稅項	6.3	3.8	65.8%
折舊	1.0	1.0	-
減：			
傢俱、裝置及設備儲備	(4.3)	(3.9)	10.3%
衍生金融工具公平值增加	(24.3)	-	不適用
可分派收入	36.0	0.0*	不適用

* 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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
香港朗廷酒店	498	498	20.6%	14.4%	1,137	1,490	235	214
按年增長			+6.2	百分點	-23.7%		+9.8%	
香港康得思酒店	667	667	26.2%	19.5%	1,008	1,293	264	252
按年增長			+6.7	百分點	-22.0%		+4.8%	
香港逸東酒店	465	465	35.9%	30.1%	522	584	188	176
按年增長			+5.8	百分點	-10.6%		+6.8%	
酒店組合	1,630	1,630	27.3%	21.0%	855	1,043	233	219
按年增長			+6.3	百分點	-18.0%		+6.4%	

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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
甲級高價酒店	36.0%	21.0%	1,439	1,706	518	358
按年增長	+15.0	百分點	-15.7%		+44.7%	
乙級高價酒店	55.0%	38.0%	614	609	338	231
按年增長	+17.0	百分點	+0.8%		+46.3%	
所有該等酒店	56.0%	39.0%	837	914	469	356
按年增長	+17.0	百分點	-8.4%		+31.7%	

鑑於隔離酒店業務升幅有人為因素，因此我們酒店與香港酒店業協會酒店於本年度的比較並無意義。

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	21.1	31.9	15.8	68.8
餐飲	60.1	76.1	64.3	200.5
其他	3.1	6.4	8.7	18.2
總收入	84.3	114.4	88.8	287.5

按年變幅	香港 朗廷酒店	香港 康得思酒店	香港 逸東酒店	總計
客房	9.1%	3.9%	6.1%	6.0%
餐飲	24.7%	16.6%	22.9%	20.9%
其他*	-59.2%	-41.4%	-16.3%	-37.1%
總收入	12.2%	7.0%	14.5%	10.7%

*去年的數據包括「保就業」計劃及其他由於新型冠狀病毒提供的政府補助。

個別酒店的表現

香港朗廷酒店方面，由於 2021 年上半年入境旅客仍受隔離管制，客房需求持續受壓。面對 2021 年上半年傳統客群需求持續疲軟，酒店管理人銳意發展城中度假市場，入住率有所提高並於 2021 年上半年達 20.6%，而平均房價則下跌 23.7%。

該酒店的餐飲業務收入於 2021 年上半年按年上升 24.7%。該增長乃由於政府放寬限制措施後，我們的餐廳收入有所增加所致。值得注意的是，The Food Gallery 於 2020 年上半年新型冠狀病毒封鎖措施實施初期停業三個月。

香港康得思酒店方面，實施旅行限制和隔離措施後，國際旅客需求低迷。由於該酒店專注發展城中度假市場及長住市場，於 2021 年上半年的入住率得以提升至 26.2%，而去年同期的入住率為 19.5%。然而，平均房價於 2021 年上半年下跌 22.0%。

餐飲業務收入於 2021 年上半年按年上升 16.6%。隨著政府放寬限制措施，所有餐廳的營運均有所改善。

香港逸東酒店於 2021 年上半年實現 35.9% 的入住率，以較親民的價格搶佔更多城中度假市場。儘管其他客群的需求仍然疲軟，而香港逸東酒店於 2021 年上半年的平均房價按年下跌 10.6%。

香港逸東酒店的餐飲業務收入於 2021 年上半年按年增長 22.9%。普慶自助餐廳的增長尤其強勁。所有餐廳在修繕後繼續好評如潮。

展望

展望未來仍存在許多不確定因素，特別是可能會有另一場大規模疫情爆發及演變新變種病毒株。世界各地的疫苗接種率應是控制病毒的關鍵因素，然而我們距離達到足夠的水平還有多月，屆時旅行限制始會發生有意義的變化。即使我們預計酒店業務不會在今年餘下時間內顯著復甦，我們期望旅行限制可在某個階段被取消，旅行需求得以回復，以推動我們的酒店業務。

香港政府在這次困難時期一直全力支持業界。我們希望出入境限制能於 2022 年解除。儘管 2021 年上半年，香港與新加坡合作推出旅遊氣泡計劃因疫情反覆而被多次推遲，該計劃尚未被擱置，並將於情況允許時盡快推出。與此同時，政府於本月推出消費券，亦令本地消費市場受惠。我們將繼續專注以本地居民為對象的業務，到目前為止，城中度假及餐飲業務均有所增長。

我們預計，疫情除於短期內影響我們的酒店業務外，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。我們認為，由於延長封城措施令一些短期工作安排（如視像會議）成為長期的日常業務常規，故上述預期仍然適用。因此，我們必須保持靈活，準備好應對潛在市場需求的變化。近期，我們將繼續克服該等困難，因時制宜地調整業務規模，以確保成本平衡及保持靈活度。總括而言，我們期望旅遊和旅遊業的業務最終得以復甦。

財務回顧

分派

信託集團於 2021 年中期的可分派收入為 35,980,000 港元（2020 年中期：36,000 港元）。信託集團的現有政策為將不少於 90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。

信託集團旗下酒店之營運表現在新型冠狀病毒疫情下持續受影響，導致該等酒店產生合計經營虧損（扣除全球市場推廣費用前），繼而令信託集團沒有應收浮動租金收益。有鑑於此及本期只有微不足道的每股份合訂單位之可分派收入，董事會不建議支付任何截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額。

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2021 年 6 月 30 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 7,629.3 百萬港元或每股份合訂單位 2.36 港元（2020 年 12 月 31 日：8,129.6 百萬港元或每股份合訂單位 2.52 港元），較 2021 年 6 月 30 日的股份合訂單位收市價 0.98 港元有 140.8%溢價。

債務狀況

信託集團於 2021 年 6 月 30 日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費）為 6,417.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：6,417.0 百萬港元）。5,990.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：5,990.0 百萬港元）之有抵押定期貸款乃按浮動利率基準計息，並將於 2023 年 12 月一筆過償還。427.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：427.0 百萬港元）之有抵押循環貸款乃按每月的基準循環使用直至 2023 年 12 月。

為減低利率風險，信託集團於 2016 年至 2020 年度簽訂了多份為期三年至四年的利率掉期合約，總額達 6,700.0 百萬港元。在一份 1,000.0 百萬港元之利率掉期合約於 2020 年 11 月到期及在五份總額為 2,500.0 百萬港元之利率掉期合約於 2021 年上半年到期後，6,417.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：6,417.0 百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費）當中有 3,200.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：5,700.0 百萬港元）或 49.9%（2020 年 12 月 31 日：88.8%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率 1.31 厘（2020 年 12 月 31 日：年利率 1.49 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 2021 年 6 月 30 日，信託集團的總資產為 14,561.6 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：15,079.6 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 44.1%（2020 年 12 月 31 日：42.6%）。

現金狀況

於 2021 年 6 月 30 日，信託集團根據貸款融資協議之緩解機制，存放 41.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：41.0 百萬港元）的受限制銀行存款於一間銀行作為額外保證金，信託集團擁有現金餘額 241.2 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：217.6 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 2021 年 6 月 30 日，信託集團有未動用循環貸款額達 273.0 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：273.0 百萬港元）。

資產抵押

於 2021 年 6 月 30 日，受限制銀行存款，及信託集團的所有投資物業，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的定期及循環貸款融資。

承擔

於 2021 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 86.5 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：2.4 百萬港元），其中 37.6 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：無）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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,232,490,232。相較於 2020 年 12 月 31 日，於報告期內增發 7,323,494 個新股份合訂單位，佔於 2021 年 6 月 30 日已發行股份合訂單位約 0.23%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2020 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位總數	3,225,166,738
2021 年 2 月 24 日	以每單位 1.260 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2020 年下半年的酒店管理費用及許可費約 9,228,000 港元	7,323,494
2021 年 6 月 30 日	已發行股份合訂單位總數	3,232,490,232

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 2021 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

2021 年中期報告將於 2021 年 9 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 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。

董事會

於本公布日期，董事會包括：羅嘉瑞醫生（主席及非執行董事）、Brett Stephen BUTCHER 先生（行政總裁及執行董事）、陳家強教授*、林夏如教授*、羅俊謙先生#、羅俊禮先生#及黃桂林先生*。

非執行董事

* 獨立非執行董事

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，2021 年 8 月 17 日

信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表
截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2021 年 港幣千元 (未經審核)	2020 年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	103,662	104,883
物業相關開支		(11,184)	(15,269)
物業收益淨額		92,478	89,614
其他收益		912	707
投資物業之公平值減少		(553,741)	(1,941,616)
衍生金融工具之公平值增加 (減少)		24,324	(82,271)
信託及其他開支		(7,043)	(6,932)
融資成本	6	(59,975)	(92,592)
除稅前虧損		(503,045)	(2,033,090)
所得稅開支	7	(6,465)	(3,986)
股份合訂單位持有人應佔期間虧損 及全面支出總額	10	(509,510)	(2,037,076)
			(重列)
每股份合訂單位虧損 基本及攤薄	11	(16 港仙)	(91 港仙)

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表
於 2021 年 6 月 30 日

	附註	於 2021 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,548	3,484
投資物業		14,270,000	14,802,000
		<u>14,272,548</u>	<u>14,805,484</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	12	6,766	15,481
受限制銀行存款		41,000	41,000
銀行結餘		241,241	217,613
		<u>289,007</u>	<u>274,094</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	13	31,067	35,643
衍生金融工具		11,982	5,010
一年內到期的有抵押銀行貸款		427,000	427,000
一年內到期的租賃負債		1,902	1,866
應付稅項		41,521	41,412
		<u>513,472</u>	<u>510,931</u>
流動負債淨額		<u>(224,465)</u>	<u>(236,837)</u>
總資產減流動負債		<u>14,048,083</u>	<u>14,568,647</u>
非流動負債			
衍生金融工具		50,912	82,208
一年後到期的有抵押銀行貸款		5,962,541	5,956,916
一年後到期的租賃負債		729	1,689
遞延稅項負債		404,562	398,237
		<u>6,418,744</u>	<u>6,439,050</u>
資產淨額		<u>7,629,339</u>	<u>8,129,597</u>
資本及儲備			
已發行股本／單位		3,233	3,225
儲備		7,626,106	8,126,372
權益總額		<u>7,629,339</u>	<u>8,129,597</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 日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

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. 簡明綜合財務報表的呈列基準

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 2021 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 2021 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 2021 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」。

信託集團與公司集團合稱「集團」。

3. 簡明綜合財務報表的編製基準及主要的會計政策

3.1 簡明綜合財務報表的編製基準

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。

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，及預期按每月循環基準使用之 427,000,000 港元有抵押循環貸款後，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店（「該等酒店」）的營運表現持續受新型冠狀病毒病疫情影響。雖然集團仍然收到來自 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的固定基本租金，該等酒店疲弱的表現已導致合計經營虧損（扣除全球市場推廣費用前），繼而令集團可收取的浮動租金歸零。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影響。

3.2 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 2021 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 2020 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表的政策一致。

3. 簡明綜合財務報表的編製基準及主要的會計政策（續）

3.2 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，集團已首次應用下列香港會計師公會頒布，並於 2021 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：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠
香港財務報告準則第 9 號、	利率基準改革 — 第二階段
香港會計準則第 39 號、	
香港財務報告準則第 7 號、	
香港財務報告準則第 4 號及	
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	

應用香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）「利率基準改革 — 第二階段」的影響及會計政策

該修訂本提供一個可行的權宜方法，若該基準變動乃利率基準改革之直接後果，而釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於先前基準（即緊接有關變動前之基準），則可透過更新實際利率來反映因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量之金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動。

集團有若干以港元計值並按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）計息的銀行貸款。於中期期間，由於上述的銀行貸款合約沒有轉為相關替代息率，該修訂本沒有對簡明綜合財務報表產生影響。應用該修訂本的影響（如有）（包括額外之披露資料）將於集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表中反映。

於本中期間應用所有其他經修訂的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	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	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	111,575	111,885
服務費支出	(8,875)	(7,964)
	<u>102,700</u>	<u>103,921</u>
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	962	962
	<u>103,662</u>	<u>104,883</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 8,875,000 港元（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：7,964,000 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—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2021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	39,571	48,364	24,602	112,537	(8,875)	103,662
分部業績	33,806	39,085	19,587	92,478	-	92,478
其他收益						912
投資物業之公平值減少						(553,741)
衍生金融工具之公平值增加						24,324
信託及其他開支						(7,043)
融資成本						(59,975)
除稅前虧損						(503,045)
所得稅開支						(6,465)
股份合訂單位持有人 應佔期間虧損						(509,510)

5. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

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	39,680	48,499	24,668	112,847	(7,964)	104,883
分部業績	32,634	37,522	19,458	89,614	-	89,614
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減少						(82,271)
信託及其他開支						(6,932)
融資成本						(92,592)
除稅前虧損						(2,033,090)
所得稅開支						(3,986)
股份合訂單位持有人 應佔期間虧損						(2,037,076)

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 8,875,000 港元（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：7,964,000 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 4,970,000,000 港元、6,170,000,000 港元及 3,130,000,000 港元（2020 年 12 月 31 日：分別為 5,200,000,000 港元、6,430,000,000 港元及 3,172,000,000 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	
	<u>2021 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2020 年</u> 港幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	29,938	81,163
利率掉期之利息淨額	24,013	5,367
貸款先付費攤銷	5,625	5,624
租賃負債之利息	61	78
其他借貸成本	338	360
	<u>59,975</u>	<u>92,592</u>

7. 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2021 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2020 年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
- 本期間	140	175
遞延稅項		
- 本期間	6,324	3,811
- 過往年度撥備不足	1	-
	<u>6,465</u>	<u>3,986</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，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>2021 年</u>	<u>2020 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	(509,510)	(2,037,076)
調整：		
加：		
折舊	936	942
遞延稅項	6,325	3,811
非現金融資成本	5,625	5,702
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	7,499	6,665
投資物業之公平值減少	553,741	1,941,616
衍生金融工具之公平值減少	-	82,271
減：		
傢俱、裝置及設備儲備	(4,312)	(3,895)
衍生金融工具之公平值增加	(24,324)	-
可分派收入總額	<u>35,980</u>	<u>36</u>

9. 分派表

	附註	截至 6 月 30 日止六個月 2021 年 港幣千元 (未經審核)	2020 年 港幣千元 (未經審核)
中期分派期 (附註 a)			
有關截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 之可分派收入總額 (截至 2020 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2020 年 6 月 30 日 止六個月之可分派收入總額)	8	35,980	36
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	-
中期分派期的可分派收入		-	-
中期分派		-	-
末期分派期 (附註 a)			
有關截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度 之可分派收入總額 (截至 2020 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2019 年 12 月 31 日 止財政年度之可分派收入總額)		5,967	259,064
減：中期分派期的已付可分派收入		-	(185,798)
末期分派期的可分派收入		5,967	73,266
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		-	100%
末期分派期的可分派收入		-	73,266
末期分派		-	73,266
每股份合訂單位的分派			
有關截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 之每股份合訂單位中期分派 (截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：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)		-	-
有關截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度 之每股份合訂單位末期分派 (截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：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) (附註 c)		-	3.4 港仙

9. 分派表 (續)

附註：

- (a) 2021 年及 2020 年中期分派分別以截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2020 年及 2019 年末期分派分別以截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止年度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 2021 年 6 月 30 日止六個月之可分派收入總額。詳情載列於附註 3。

沒有分派任何截至 2020 年 6 月 30 日止六個月及截止 2020 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額。

截止 2019 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 100% 已分派。

- (c) 末期分派

截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度的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（以支付截至 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。

10. **股份合訂單位持有人應佔期間虧損及全面支出總額**

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 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 期間虧損及全面支出總額：		
員工成本（包括董事酬金）	2,681	2,539
以股份支付款項支出（附註）	24	95
折舊	936	942
利息收益	(311)	-
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，集團已確認一共 24,000 港元（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：95,000 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**

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乃基於下列數據計算：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言 的期間虧損	<u>(509,510)</u>	<u>(2,037,076)</u>
	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
	千個	千個
		(重列)
	(未經審核)	(未經審核)
股份合訂單位數目		
就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言 股份合訂單位的加權平均數	<u>3,234,131</u>	<u>2,228,240</u>

就每股份合訂單位基本及攤薄虧損而言股份合訂單位的加權平均數已作出調整以反映於 2020 年 9 月 14 日完成之供股的影響。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月就每股份合訂單位的年度虧損透過調整股份合訂單位的加權平均數已就因供股所產生的紅利因素重列。

12. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收租金	77	-
遞延應收租金	111	152
其他應收賬款	62	675
按金及預付款項	6,516	14,654
	<u>6,766</u>	<u>15,481</u>

應收租金需於發出發票時支付。

於報告期末按發票日期應收租金的賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	<u>77</u>	<u>-</u>

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。

13. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	15,492	17,481
已收按金	758	654
應付工程款項	3,987	3,761
應計款項及其他應付款項	10,830	13,747
	<u>31,067</u>	<u>35,643</u>

於報告期末按發票日期應付賬款的賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	12,590	6,044
3個月以上及6個月內	2,902	3,744
6個月以上及12個月內	-	7,693
	<u>15,492</u>	<u>17,481</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 15,492,000 港元（2020年12月31日：17,481,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2021年6月30日，包括在應付工程款項內，應付同系附屬公司的項目管理服務費 443,000 港元（2020年12月31日：無）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

於2021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 117,000 港元（2020年12月31日：357,000 港元）乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

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 2021 年 6 月 30 日止六個月

	<u>附註</u>	截至 6 月 30 日止六個月	
		<u>2021 年</u> 港元 (未經審核)	<u>2020 年</u> 港元 (未經審核)
收入		-	-
行政開支		(11,562)	(10,357)
減：同系附屬公司承擔的金額		11,562	10,357
除稅前損益		-	-
所得稅	3	-	-
期間損益及其他全面收益／支出		-	-

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務狀況表
於 2021 年 6 月 30 日

	於 2021 年 6 月 30 日 港元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 港元 (經審核)
流動資產		
現金	1	1
資產淨額	<u>1</u>	<u>1</u>
資本		
股本	1	1
權益總額	<u>1</u>	<u>1</u>

1. 一般資料

朗廷酒店管理人有限公司（「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（「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，經日期為 2016 年 4 月 22 日之第一份補充契約修訂（統稱為「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。

本公司於兩個期間內並無任何收入，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. 簡明財務報表的編製基準及主要的會計政策

2.1 簡明財務報表的編製基準

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 2020 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. 簡明財務報表的編製基準及主要的會計政策 (續)

2.1 簡明財務報表的編製基準 (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。

2.2 主要的會計政策

簡明財務報表已按歷史成本基準編製。

在截至 2021 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 2020 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。

3. 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。