

# LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

Stock code 股份代號 : 1270



Interim Report 中期報告

# 2024

# 朗廷 酒店投資

## 企業背景

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

香港  
朗廷酒店

香港  
康得思酒店

香港  
逸東酒店

根據香港旅遊發展局分類，香港朗廷酒店與香港康得思酒店均為甲級高價酒店，而香港逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價酒店屬第二高級別。

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 財務摘要
- 5 主席報告書
- 8 行政總裁回顧
- 15 董事簡介
- 19 管治及循規
- 28 權益披露
- 32 財務資料
- 67 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

羅嘉瑞(主席及非執行董事)

Brett Stephen BUTCHER(行政總裁及執行董事)

陳家強\*

林夏如\*

羅俊謙#

羅俊禮#

黃桂林\*

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

### 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

註冊會計師

註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

康德明律師事務所  
孖士打律師行

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
華僑銀行有限公司  
三井住友銀行  
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號舖

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](mailto:enquiry@langhamhospitality.com)

香港交易所股份代號

1270

## 財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
酒店組合收入	<b>772.9</b>	720.9	7.2%
扣除服務費後的信託集團總租金收益	<b>191.1</b>	235.8	-19.0%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業、 衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理費用 及許可費(「酒店管理人費用」)安排有關的變動)	<b>4.3</b>	94.3	-95.4%
可分派收入	<b>34.0</b>	136.8	-75.1%
每股份合訂單位中期分派	-	-	-

  

於	2024年6月30日	2023年12月31日	2023年6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	<b>15,725</b>	15,662	15,265
每股份合訂單位資產淨值	<b>2.75港元</b>	2.77港元	2.65港元
負債比率	<b>38.1%</b>	38.3%	40.5%

2024年上半年訪港旅客人數較去年同期增加64%，達21百萬人次。每日有116,000旅客湧入，其中大陸旅客佔大多數。由於去年仍稍微受新型冠狀病毒影響，2024年首兩個月的旅客人次同比增長最為明顯。然而必須注意，2024年上半年過夜旅客總數僅為2018年同期的76%。

我們的酒店組合業務表現在今年首兩個月與去年同期取得良好增長。該增長乃部分由於今年的營商環境阻礙較少，及若干會議與活動亦已復辦。然而，由於旅客群結構轉變及新的消費行為出現，再加上日漸多本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲服務，增長勢頭在2024年3月開始放緩。因此，第二季度總收入不僅低於第一季度的數字，亦落後於去年的表現。儘管如此，2024年上半年的整體業績仍略有改善。整體而言，我們的酒店組合總收入按年增長7.2%。

我們的酒店組合於入住率及平均房價之間成功取得平衡，兩者分別增長3.3個百分點及4.2%。因此，可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）於2024年上半年按年增長8.1%。餐飲（「餐飲」）業務於2024年上半年略有增長，餐飲收入按年上升5.7%，主要來自宴會業務。

該等酒店於扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利僅增加2.4%或5.5百萬港元至232.5百萬港元。食品及勞動力費用上漲，以及旅遊代理商佣金增加，削弱了利潤的增幅。

2024年上半年，固定租金收益為111.9百萬港元，浮動租金收益為116.2百萬港元，即我們所佔扣除全球市場推廣費前該等酒店合計總經營毛利的50%份額。雖然該等酒店的營運略有改善，但信託集團的浮動租金收益顯著下跌42.7百萬港元或按年下跌26.9%。收益下降歸因於信託集團與承租人之間的溢利分配比例的調整。此前，該等酒店向信託集團分配其扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的70%作為浮動租金。2023年，獨立估值師根據總租賃協議進行租金檢討後，釐定該等酒店於2024年1月1日起（即第三期間）的市場租金組合。經獨立股份合訂單位持有人批准後，該有關浮動租金的溢利分配比例現已減少至50%。儘管有此變動，基本租金保持不變。

整體而言，經扣除服務費開支後，2024年上半年總租金收益下跌19.0%至191.1百萬港元。在扣除酒店物業相關開支後，信託集團的淨物業收益則按年減少20.0%至180.9百萬港元。

為減輕財務負擔，我們於2023年12月策略性地償還銀行借款淨額257.9百萬港元後，2024年上半年未償還貸款餘額較2023年上半年未償還貸款餘額有所減少。然而，信託集團於期內仍然面臨利率持續高企的挑戰。與2023年上半年相比，銀行借款的利息開支增加21.2%或28.3百萬港元，突顯利率上升的影響。2024年上半年，信託集團的銀行借款平均年利率攀升至5.4%，較2023年上半年上升1.1個百分點。

隨著相當一部份平均固定利率較低的利率掉期於2023年12月到期，掉期帶來的已變現收益下降86.2%或26.2百萬港元。因此，2024年上半年僅有4.2百萬港元來自於掉期，部分用於抵償銀行借款利息開支增加。信託集團將密切監控並積極管理利率風險，在我們認為適當的時候進行更多掉期。

於2024年6月30日，酒店投資組合的估值由2023年12月底的15,662.0百萬港元上升至15,725.0百萬港元。期內，投資物業(酒店組合)及衍生金融工具的公平值收益為53.3百萬港元，部分被與支付酒店管理費用及許可費(「酒店管理人費用」)安排有關的變動所抵銷。該等主要非現金項目的綜合影響於期內帶來溢利淨額43.0百萬港元。

然而，在撇除投資物業及衍生金融工具非現金公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動後，溢利淨額為4.3百萬港元，較2023年上半年減少95.4%。與去年相比的變化主要由於支付予信託集團的浮動租金減少42.7百萬港元及融資成本增加53.3百萬港元。就其他非現金項目作出調整後，截至2024年上半年的可分派收入總額為34.0百萬港元。概無宣派中期分派。

於2024年6月底，信託集團的資產淨值(「資產淨值」)為9,284.1百萬港元或每股份合訂單位2.75港元。按本公司於2024年6月28日(即2024年6月的最後交易日)的收市價每股份合訂單位0.56港元計算，信託集團的資產淨值較本公司的收市價溢價391.1%。於2024年6月底的負債比率為38.1%，而於2023年12月底為38.3%。



## 展望

中東及烏克蘭的衝突持續，加上美國及中國之間的貿易衝突，為全球經濟帶來不確定性。世界經濟放緩、高利率、航空公司運力問題、旅客行為轉變，且越來越多本地人在香港以外的大灣區城市探索具競爭力的餐飲服務，這些因素均將繼續影響香港酒店及旅遊業。

2024年上半年，旅客總人數達到2018年的76%，顯示未來將逐步走向全面復甦。主要基礎建設項目預計落成以及啟德體育公園、東九文化中心及航天城等新景點開發預期將有助振興酒店業。此外，港澳自由行計劃擴展至中國大陸更多城市，可能會刺激大陸旅客訪港。

為加強酒店在現有業務環境中的盈利能力，我們會專注於盡可能削減開支，並致力於為該等酒店的住宿及餐飲業務尋找更有效的營運模式。

預期業務需求及訪港人數會增加，我們的高質營運、優質資產及優越的地理位置為我們該等酒店的營運奠定了基礎。預期利率將在今年後期開始逐步下調，我們的融資成本將有所降低，然而，儘管我們認為在2024年餘下時間內，當前的營運環境將不會發生任何重大變化。

本人謹代表董事會衷心感謝託管人一經理及信託集團之酒店團隊與員工之貢獻，並向各股份合訂單位持有人對我們一直以來的支持表達誠摯的謝意。



**羅嘉瑞**  
主席

## 行政總裁回顧

由於信託集團的該等酒店已出租予GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」) (為鷹君集團有限公司の間接全資附屬公司)，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225.0百萬港元) 及浮動租金 (按該等酒店 (扣除全球市場推廣費前) 的合計總經營毛利的50%計算) 組成。除獲總承租人支付固定及浮動租金收益外，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商店直接收取租金收益。

2024年上半年，信託集團維持穩健的固定租金收入，金額達111.9百萬港元。然而，儘管基本租金保持穩定，信託集團的浮動租金收益較去年同期顯著減少42.7百萬港元或26.9%至116.2百萬港元。該下跌主要是由於計算浮動租金份額的適用百分比由70%改為50%，而基本租金保持不變。加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益0.9百萬港元，信託集團於2024年上半年收取的總租金收益 (扣除服務費前) 為229.0百萬港元，按年下跌15.7%。

扣除所產生的服務費37.9百萬港元後，總租金收益為191.1百萬港元，按年下跌19.0%。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
固定租金收益	111.9	111.6	0.3%
浮動租金收益	116.2	158.9	-26.9%
來自零售商店的租金收益	0.9	1.0	-10.0%
扣除服務費前的總租金收益	229.0	271.5	-15.7%
服務費支出	(37.9)	(35.7)	6.2%
信託集團的總租金收益	191.1	235.8	-19.0%

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。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 (按有關酒店經調整總經營毛利的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，全球市場推廣費乃以現金支付。至於酒店管理人費用，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。就截至2024年12月31日止三個年度，酒店管理人已選擇全部以股份合訂單位形式支付酒店管理人費用。此外，該等股份合訂單位可於付款截止日期起三年內配發及發行，惟須符合上市規則的公眾持股量規定。該特別授權已於2024年5月8日舉行之特別大會上獲得大多數獨立股份合訂單位持有人批准。

於2024年上半年，酒店管理費用增加4.8%至21.9百萬港元，許可費增加6.9%至7.7百萬港元，全球市場推廣費增加9.2%至8.3百萬港元，反映該等酒店的經營表現較去年同期有所改善。於2024年上半年，應付予酒店管理公司的總服務費按年增加6.2%至37.9百萬港元。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
酒店管理費用	<b>21.9</b>	20.9	4.8%
許可費	<b>7.7</b>	7.2	6.9%
全球市場推廣費	<b>8.3</b>	7.6	9.2%
<b>總服務費</b>	<b>37.9</b>	<b>35.7</b>	<b>6.2%</b>

酒店物業相關開支於2024年上半年按年增加4.1%至10.2百萬港元，主要由於保險費及倉庫許可費上升。整體而言，信託集團於2024年上半年的淨物業收益為180.9百萬港元，按年減少20.0%。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
總租金收益(扣除服務費後)	<b>191.1</b>	235.8	-19.0%
酒店物業相關開支	<b>(10.2)</b>	(9.8)	4.1%
<b>淨物業收益</b>	<b>180.9</b>	<b>226.0</b>	<b>-20.0%</b>

儘管2024年上半年未償還銀行借款較去年同期減少257.9百萬港元，但2024年上半年總融資成本增至162.8百萬港元，較去年同期增加48.7%。該增長主要是由於銀行借款利息支出增加21.2%，即28.3百萬港元，以及利率掉期淨利息收益大幅減少86.2%，減少26.2百萬港元。該等變化與香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)水平上升及由於數份掉期合約於2023年12月到期而導致掉期收益變少密切相關。

我們的掉期於2024年上半年產生4.2百萬港元的淨利息收益，鑑於平均掉期利率低於浮動利率，其有助於部分抵銷香港銀行同業拆息持續高企的影響。2024年上半年貸款延期費攤銷為4.7百萬港元，代表期內攤分的成本。該筆延期費9.4百萬港元已於2023年12月全數支付，並於截至2024年12月前的12個月內分期攤銷。

## 行政總裁回顧

於2024年6月30日，對沖現有浮動利率貸款的利率掉期合約的總名義金額為1,500.0百萬港元，佔我們未償還借款（未計及貸款延期費）的24.8%。信託集團將繼續保持警惕，密切關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將部分銀行債務透過掉期從浮動利率轉換為固定利率，從而進一步降低餘下銀行債務的利率風險承擔。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
銀行借款利息開支	<b>(162.1)</b>	(133.8)	21.2%
利率掉期淨利息	<b>4.2</b>	30.4	-86.2%
貸款延期／先付費攤銷	<b>(4.7)</b>	(5.6)	-16.1%
其他借貸成本	<b>(0.2)</b>	(0.5)	-60.0%
<b>融資成本總額</b>	<b>(162.8)</b>	<b>(109.5)</b>	<b>48.7%</b>

2024年上半年的除稅後溢利淨額為43.0百萬港元。在此期間，投資物業（酒店組合）公平值輕微增加37.4百萬港元。加上淨物業收益下降及融資成本上升，除稅後溢利淨額因而按年大幅下降93.2%。經投資物業及衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動調整後，除稅後溢利淨額為4.3百萬港元，按年下降95.4%。2024年上半年錄得與支付酒店管理人費用安排有關的變動14.6百萬港元，相等於2024年3月4日釐定以每單位0.646港元發行55,432,596個新股份合訂單位（「新股份合訂單位」）與於2024年5月8日（即因新股份合訂單位配發及發行延遲而實際配發及發行新股份合訂單位的前一日）之每單位收市價0.910港元之間的差額。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
<b>淨物業收益</b>	<b>180.9</b>	226.0	-20.0%
利息及其他收益	<b>2.0</b>	4.4	-54.5%
投資物業（酒店組合）公平值增加	<b>37.4</b>	552.2	-93.2%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	<b>15.9</b>	(15.5)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	<b>(14.6)</b>	-	不適用
行政及其他開支	<b>(8.1)</b>	(6.7)	20.9%
融資成本	<b>(162.8)</b>	(109.5)	48.7%
<b>除稅前溢利</b>	<b>50.7</b>	<b>650.9</b>	<b>-92.2%</b>
所得稅開支	<b>(7.7)</b>	(19.9)	-61.3%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>43.0</b>	<b>631.0</b>	<b>-93.2%</b>
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資物業、衍生金融工具公平值變動及與支付酒店管理人費用安排有關的變動）</b>	<b>4.3</b>	<b>94.3</b>	<b>-95.4%</b>

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溢利已就非現金項目作出調整。經調整項目包括投資物業公平值增加、衍生金融工具公平值變動、與支付酒店管理人費用安排有關的變動、酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)、貸款延期／先付費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	<b>43.0</b>	631.0	-93.2%
調整：			
投資物業公平值增加	<b>(37.4)</b>	(552.2)	-93.2%
衍生金融工具公平值變動	<b>(15.9)</b>	15.5	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	<b>14.6</b>	–	不適用
酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)	<b>29.6</b>	28.1	5.3%
貸款延期／先付費攤銷	<b>4.7</b>	5.6	-16.1%
遞延稅項	<b>6.4</b>	19.0	-66.3%
折舊	<b>0.6</b>	0.6	–
傢俱、裝置及設備儲備	<b>(11.6)</b>	(10.8)	7.4%
<b>可分派收入</b>	<b>34.0</b>	<b>136.8</b>	<b>-75.1%</b>

經調整非現金項目後，2024年上半年的可分派收入總額為34.0百萬港元。

與去年相同，董事會決定不就截至2024年6月30日止六個月分派任何收入，並允許將其結轉。

### 酒店表現

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	154.7	178.8	81.9	415.4
餐飲	102.5	139.9	96.4	338.8
其他	4.2	6.1	8.4	18.7
<b>總收入</b>	<b>261.4</b>	<b>324.8</b>	<b>186.7</b>	<b>772.9</b>
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	-0.6%	14.2%	17.5%	8.7%
餐飲	0.8%	14.0%	0.4%	5.7%
其他	-2.3%	5.2%	–	1.1%
<b>總收入</b>	<b>-0.1%</b>	<b>13.9%</b>	<b>7.2%</b>	<b>7.2%</b>

	平均每日可供客房		入住率		平均房租 (港元)		可出租客房平均收入 (港元)	
	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	87.7%	84.5%	1,947	2,044	1,707	1,727
按年增長			+3.2百分點		-4.7%		-1.2%	
香港康得思酒店	667	667	92.3%	88.4%	1,596	1,468	1,473	1,297
按年增長			+3.9百分點		+8.7%		+13.6%	
香港逸東酒店	465	465	88.5%	86.0%	1,093	963	967	828
按年增長			+2.5百分點		+13.5%		+16.8%	
酒店組合	1,630	1,630	89.8%	86.5%	1,559	1,496	1,400	1,295
按年增長			+3.3百分點		+4.2%		+8.1%	

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)	
	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年	2024年 上半年	2023年 上半年
甲級高價酒店	76.0%	73.0%	2,322	2,218	1,765	1,619
按年增長	+3.0百分點		+4.7%		+9.0%	
乙級高價酒店	85.0%	83.0%	1,067	1,013	907	841
按年增長	+2.0百分點		+5.3%		+7.8%	
所有酒店	83.0%	80.0%	1,368	1,299	1,135	1,039
按年增長	+3.0百分點		+5.3%		+9.2%	

2024年上半年，酒店組合的可出租客房平均收入為每晚1,400港元，按年增長8.1%。該增長得益於入住率上升3.3個百分點至89.8%，及日均房租上升4.2%至每晚1,559港元。

香港朗廷酒店於2024年上半年的可出租客房平均收入較去年同期下降1.2%，落後於甲級高價酒店9.0%的增長，而香港康得思酒店的表現則優於市場，可出租客房平均收入增長13.6%。兩家酒店的入住率表現強勁，均高於76%的市場入住率。與此同時，香港逸東酒店的表現優於其他乙級高價酒店市場細分，2024年上半年的可出租客房平均收入大幅增長16.8%，超越市場的7.8%增長。

與去年同期相比，今年上半年的餐飲收入增長5.7%。2024年上半年，由於營運成本的增長超過收入的增長，該等酒店扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利增長低於總收入增長。

### 個別酒店的表現

香港朗廷酒店於1月及2月的客房業務有所上升，總收入按年增長30%，主要是由於中國大陸旅客大量湧入尖沙咀區，希望入住豪華酒店，而去年同期有若干旅遊限制措施仍然生效。然而，需求自3月份起回軟。鑑於附近大多豪華酒店選擇降低房租以維持入住率，香港朗廷酒店亦降低平均房租以保持競爭力。

2024年上半年，酒店入住率上升3.2個百分點至87.7%，而2024年上半年平均房租按年下降4.7%至每晚1,947港元。儘管如此，酒店仍保持相對穩定的可出租客房平均收入，僅小幅下降1.2%至每晚1,707港元。

2024年上半年，儘管面臨本地人於香港以外的大灣區城市用膳這一新趨勢的挑戰，餐飲收入仍有0.8%的溫和增長。香港朗廷酒店的優質服務及有效的推廣策略，使其得以保持韌性。

於2024年上半年，總收入與2023年持平，僅有0.1%的輕微跌幅。

**香港康得思酒店**於今年第一季度的住宿及餐飲業務均表現良好，可出租客房平均收入增長超過50%，餐飲收入增長近30%。然而，由於旅客群結構轉變及新的消費行為出現，且加上日漸多本地人到香港以外的大灣區城市探索餐飲選擇，因此酒店在第二季度面臨挑戰。

總括而言，入住率上升3.9個百分點至92.3%，而2024年上半年的可出租客房平均收入則按年增長13.6%至每晚1,473港元。

2024年上半年餐飲收入按年上升14.0%，主要受宴會業務所推動，反映出會議及婚禮活動的穩定需求。

整體而言，2024年上半年的總收入按年增長13.9%。

**香港逸東酒店**的住宿業務激增，2024年第一季度的可出租客房平均收入則按年大幅增長52.5%。然而，這一勢頭在第二季度放緩。儘管如此，酒店在房租管理及針對性推廣活動方面仍然保持靈活，最終使入住率增加2.5個百分點至88.5%，以及可出租客房平均收入上升16.8%至每晚967港元。

在酒店各餐飲的大力推廣下，餐飲收入保持與去年同期相若的水平。宴會業務及米芝蓮一星中菜廳逸東軒的業務有所增長。然而，此升勢被普慶餐廳及Terrible Baby的業務放緩所抵銷，導致餐飲收入總體持平，增幅為0.4%。

2024年上半年，該酒店的整體收入較去年增加7.2%。

## 財務回顧

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2024年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為9,284.1百萬港元或每股份合訂單位2.75港元（2023年12月31日：9,190.7百萬港元或每股份合訂單位2.77港元），較2024年6月28日（即2024年6月的最後交易日）的股份合訂單位收市價0.56港元有391.1%溢價。

### 債務狀況

信託集團於2024年6月30日仍未償還之借款總額（未計及貸款延期費）為6,059.1百萬港元（2023年12月31日：6,059.1百萬港元）。5,706.2百萬港元（2023年12月31日：5,706.2百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於2024年12月一筆過償還。於2024年6月30日，有541.4百萬港元（2023年12月31日：541.4百萬港元）有抵押循環貸款融資。352.9百萬港元（2023年12月31日：352.9百萬港元）之已提取有抵押循環貸款將會按每月的基準循環使用直至2024年12月（2023年12月31日：2024年12月）。

## 行政總裁回顧

為減低利率風險，信託集團與銀行進行了數項利率掉期合約，將部份未償還之銀行借款由浮息交換為定息。於2024年6月30日，利率掉期合約名義總額達1,500.0百萬港元（2023年12月31日：1,500百萬港元）。因此，6,059.1百萬港元（2023年12月31日：6,059.1百萬港元）的未償還銀行借貸（未計及貸款延期費）當中的24.8%（2023年12月31日：24.8%）之利率已被固定為加權平均掉期年利率3.99厘（2023年12月31日：年利率3.99厘）。

信託集團將繼續密切監察利率變動並可能（取決於市場條件）考慮於適當時將部分餘下銀行債務由浮息交換為定息，以進一步減低其利率風險。

於2024年6月30日，信託集團的總資產為15,917.2百萬港元（2023年12月31日：15,835.0百萬港元）。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38.1%（2023年12月31日：38.3%）。

### 現金狀況

於2024年6月30日，信託集團擁有現金結餘167.7百萬港元（2023年12月31日：122.5百萬港元）以滿足該等酒店一部分的資產提升項目，以及其營運資金和經營需求。

此外，於2024年6月30日，信託集團有未動用之循環貸款額達188.5百萬港元（2023年12月31日：188.5百萬港元）。

### 資產抵押

於2024年6月30日，信託集團的所有投資物業（2023年12月31日：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2024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8.3百萬港元（2023年12月31日：15.7百萬港元），其中5.8百萬港元（2023年12月31日：14.2百萬港元）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。



**Brett Stephen BUTCHER**  
行政總裁



根據上市規則第13.51B(1)條規定，本信託及本公司於2023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，77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，以及本公司所有附屬公司之董事。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及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。羅醫生為羅俊謙先生的父親及羅俊禮先生的伯父，彼等均為託管人一經理及本公司之非執行董事。

### **Brett Stephen BUTCHER先生**

*行政總裁及執行董事*

Brett Stephen BUTCHER先生，64歲，自2019年4月出任託管人一經理及本公司的行政總裁及執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。Butcher先生曾於亞洲、太平洋區及北美洲地區從事酒店業務工作，並擁有超過四十年豐富酒店營運、銷售與市場營銷之經驗。彼現為鷹君集團有限公司酒店資產管理之行政顧問。Butcher先生亦為朗廷酒店集團之前行政總裁，負責管理及監督朗廷酒店集團旗下酒店、度假酒店及公寓環球組合之品牌。Butcher先生持有University of Queensland Lawes Campus商業(酒店管理)學士學位。

## 董事簡介

### 陳家強教授

#### 獨立非執行董事

陳家強教授，67歲，自2018年8月出任託管人一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一經理和本公司審核委員會之成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。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。陳教授現在是香港競爭事務委員會委員及一國兩制研究中心理事會成員。陳教授現為冠君產業信託之管理人、中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股有限公司及新創建集團有限公司之獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼為大灣區共同家園投資有限公司之獨立非執行董事。彼亦為匯立銀行有限公司之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。陳教授曾為洲際航天科技集團有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

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。

### 林夏如教授

#### 獨立非執行董事

林夏如教授，56歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事。彼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一經理和本公司審核委員會之成員。彼曾任高盛合夥人，負責亞洲私募投資和創投業務。林教授亦曾參與在中國大陸、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。林教授現為Goldman Sachs Asia Bank Limited(一間在香港有限牌照銀行)和TE Connectivity Ltd.(一間位於蘇黎世的紐約證券交易所上市公司)之獨立非執行董事，及聯發科技股份有限公司(一間在台灣上市公司)之獨立董事。彼於2016年至2022年獲香港政府委任為太平洋經濟合作香港委員會委員。彼現為美國聚焦超聲波基金會的董事會成員，並為香港聚焦超聲波基金會的創始人。

林教授為美國弗吉尼亞大學米勒公共事務中心研究教授及布魯金斯學會外交政策項目的非常駐資深研究員。彼亦為香港中文大學之教員，並擔任亞太堅韌研究基金會主席。由林教授撰寫關於台灣認同之演變對兩岸經濟政策影響的專著於2016年由美國史丹福大學出版社發行。彼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。彼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。

### 羅俊謙先生 非執行董事

羅俊謙先生，39歲，自2017年2月出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼亦為本公司所有附屬公司之董事。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。羅先生亦為香港地產建設商會執行委員會委員及香港酒店業主聯會管理委員會委員。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。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊禮先生之堂兄。

### 羅俊禮先生 非執行董事

羅俊禮先生，36歲，自2020年10月出任託管人一經理及本公司的非執行董事。彼現為朗廷酒店集團之酒店資產管理董事總經理，負責監督鷹君集團有限公司全球所有酒店的資產管理。

彼於2013年加入朗廷酒店集團前，曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於美國史丹佛大學，獲國際關係文學士學位及於紐約市哥倫比亞大學取得房地產開發理學碩士學位。彼並於美國康奈爾大學獲酒店房地產投資和資產管理證書。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姪兒。彼亦為託管人一經理及本公司非執行董事羅俊謙先生之堂弟。

## 董事簡介

### 黃桂林先生

#### 獨立非執行董事

黃桂林先生，75歲，自2013年出任託管人一經理及本公司的獨立非執行董事，並為託管人一經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。黃先生現為和記港口信託之託管人一經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited、長江和記實業有限公司（「長江和記」）、泓富產業信託的管理人泓富資產管理有限公司及嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）之獨立非執行董事。長江和記、泓富產業信託及嘉華國際均於香港上市，而和記港口信託於新加坡上市。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港大歌劇院有限公司主席及董事、香港上市公司商會顧問、香港中文大學專業進修學院諮詢委員會成員、香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會投資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三十年經驗。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，並出任該職位一年。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。

有關董事於本信託及本公司及／或本信託及本公司的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之權益已載於本中期報告「權益披露」一節中。

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

朗廷酒店投資乃根據託管人－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。每個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每個股份合訂單位於聯交所只有單一報價。股份合訂單位的個別組成部分不會提供報價。

### 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2024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只適用於本公司而並不適用於託管人－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只適用於本公司而並不適用於託管人－經理。

### 處理潛在利益衝突的企業管治措施

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及申報之交易詳情載列於本中期報告第22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。

此等業務關係以及託管人－經理及本公司的若干董事同時擔任鷹君集團的董事職位及／或高層管理人員職務，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。由於信託集團與鷹君集團的利益一致，且信託集團與鷹君集團的業績表現及增長相互補足，利益衝突的影響甚微，董事會相信董事仍可以信託集團及股份合訂單位持有人最佳利益作出獨立決定。在任何情況下，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；
- 鑑於本集團佔鷹君集團業績的其中一個主要部分，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約，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)以朗廷品牌或其他逸東品牌(定義見鷹君優先權契約)管理已落成的獨立酒店，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，從而保障獨立股份合訂單位持有人的利益。有關企業管治措施包括：
  - (i) 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；
  - (ii) 根據託管人－經理的組織章程細則第90條，倘所有股份合訂單位持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理董事必須將所有股份合訂單位持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益之上；
  - (iii) 託管人－經理及本公司的獨立非執行董事及核數師須就鷹君集團與信託集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易（獲豁免持續關連交易及符合豁免資格的交易除外）作年度審閱及報告；
  - (iv) 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約的事宜，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；及
- 信託集團亦已就執行鷹君優先權契約實施下列具體企業管治措施：
  - (i) 託管人－經理及本公司各自為透過鷹君優先權契約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分；
  - (ii) 託管人－經理及本公司將各自透過內部審核職能，每年審閱鷹君優先權契約執行的情況，作為其內部審核計劃的一部分；
  - (iii) 託管人－經理及本公司的審核委員會將審閱鷹君優先權契約執行的情況，以確保鷹君優先權契約的條款得以遵守。審閱範圍將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) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君履行鷹君優先權契約條款的情況，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約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有關執行鷹君優先權契約的企業管治措施的實施情況。

### 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日刊發的首次公開發售招股章程所披露，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)公布及獨立股份合訂單位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2024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	111,885
— 浮動租金 <sup>(b)</sup>	116,226
(2) 酒店管理協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	
— 基本費用	11,593
— 獎勵費用	10,241
(3) 集中服務及推廣協議 <sup>(a)(b)</sup>	
— 償付成本 <sup>(d)</sup>	1,490
— 全球市場推廣費	8,308
— 預約費用 <sup>(d)</sup>	5,641
(4) 商標許可協議 <sup>(a)(b)(c)</sup>	7,729

附註：

- (a) 取得豁免毋須遵守公布及/或取得獨立股份合訂單位持有人批准之規定。
- (b) 取得豁免毋須遵守制定金額上限之規定。
- (c) 取得獨立股份合訂單位持有人的批准以股份合訂單位之方式支付截至2026年12月31日止三個財政年度之應付費用，惟須根據酒店管理人的選擇。
- (d) 償付成本及預約費用為該等酒店的營運開支。



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信託及本公司的關連人士。

根據總租賃協議，各出租人已同意出租其所擁有的酒店(香港逸東酒店的指定商店除外)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。總承租人履行酒店管理協議中規定的一切責任，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225.0百萬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。

根據威格斯於2019年根據總租賃協議進行的租金檢討，釐定該等酒店於2020年1月1日至2023年12月31日(「第二期間」)的市場租金組合不須作任何改動。第二期間按全年基準釐定的浮動租金已按該等酒店的合計總經營毛利(扣除該等酒店公司各自應付之全球市場推廣費前)的70%計算。

於2023年5月，威格斯已進行進一步的租金檢討以釐定該等酒店於2024年1月1日至2027年5月29日(總租賃協議屆滿日期)(「第三期間」)的市場租金組合。威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合將包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225.0百萬港元；及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(即該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)的50%，低於總租賃協議中所載的70%閾值)。於2023年7月21日本信託及本公司舉行之特別大會，一項有關批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易及第三期間內之基本租金及浮動租金之普通決議案已獲獨立股份合訂單位持有人通過。

總承租人按總租賃協議每年向出租人支付的基本租金為225.0百萬港元。總租賃協議項下浮動租金的上限參照釐定浮動租金的公式釐定。由於聯交所已授出批准豁免於總租賃協議存續期間根據總租賃協議應付之浮動租金制定金額上限(「金額上限豁免」)，及即使第三期間浮動租金百分比已更新，金額上限豁免仍屬有效，因此，並未對第三期間浮動租金制定年度上限。

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)、託管人一經理及本公司於2013年5月10日訂立，及經補充協議(定義如下)修訂及補充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信託及本公司的關連人士。

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，初步年期由2013年5月30日(上市日期)(包括該日)起為期30年，並在遵守當時的相關上市規則規定的情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒店管理協議可在遵守當時的相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定每10年續期一次。根據酒店管理協議應付予酒店管理人的服務費用將按下列基準與酒店的經營溢利及收入掛鉤：

- **基本費用**：有關酒店的總收入的固定百分比1.5%
- **獎勵費用**：經調整總經營毛利(即總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5.0%

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。

根據該等酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人一經理及本公司於2024年5月8日訂立及經獨立股份合訂單位持有人於同日舉行的特別大會上批准的酒店管理協議及商標許可協議(統稱「酒店協議」)的補充協議(「補充協議」)，酒店協議已作出修訂，就以配發及發行股份合訂單位之方式支付酒店協議項下費用將發行上限由1.5%增加至3.5%及納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

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)、託管人一經理及本公司於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，故根據上市規則總承租人及服務供應商亦為本信託及本公司的關連人士。

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**：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2.0%
- **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，及經補充協議修訂及補充的三份獨立商標許可協議。由於酒店管理人及總承租人均為鷹君間接全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司之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為本信託及本公司的關連人士。

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1.0%。

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。

根據補充協議，酒店協議已作出修訂，就以配發及發行股份合訂單位之方式支付酒店協議項下費用將發行上限由1.5%增加至3.5%及納入遞延機制。補充協議的進一步詳情已於本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函中披露。

### 已發行股份合訂單位

於2024年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,374,301,602。相較於2023年12月31日，於今年上半年內發行共55,432,596個新股份合訂單位，佔於2024年6月30日已發行股份合訂單位總數的1.64%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2023年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,318,869,006
2024年5月9日	根據獨立股份合訂單位持有人批准，以每股份合訂單位0.646港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以支付2023年下半年的酒店管理費用及許可費35,809,456港元	55,432,596
<b>2024年6月30日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>3,374,301,602</b>

### 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2024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。

### 標準守則之遵守

託管人一經理及本公司已採納其證券交易守則，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，託管人一經理及本公司的所有董事及有關僱員確認，於截至2024年6月30日止六個月期間，彼等已完全遵守證券交易守則。

### 中期業績之審閱

截至2024年6月30日止六個月期間信託集團之未經審核簡明綜合財務報表及託管人一經理之未經審核簡明財務報表，乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編制，並已由託管人一經理及本公司的審核委員會審閱。該等財務資料已經由託管人一經理及本公司的獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

### 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2023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。

本公司僱用四名專業人員以維持信託集團有效的營運。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。

### 可持續發展

信託集團與酒店管理人致力成為一家可持續發展的集團，並高度重視酒店營運中的環境、社會及管治責任。通過企業可持續發展計劃—CONNECT，與主要持份者接觸，將可持續發展與酒店業務緊密扣連。CONNECT涵蓋四個關鍵範疇：管治、員工、社區及環保，為可持續發展實踐提供了全面的框架，並為可持續發展酒店營運奠定了堅實的基礎。這確保貫徹的實施計劃，並與信託集團的可持續發展願景保持一致。信託集團致力保護環境、關懷社區及推動社會共融，並認為可持續發展將為持份者締造長遠價值及改善工作環境、本地社區乃至世界各地的生活質素。

## 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2024年6月30日，託管人—經理及本公司之董事或最高行政人員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，或須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	身份	權益性質	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位之百分比 <sup>(2)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	0.94 )	
	受控制公司之權益	公司權益	2,389,201,524 <sup>(1)</sup>	70.80 )	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	90,010,250	2.67 )	74.41
Brett Stephen BUTCHER	實益擁有人及與其配偶共同持有	共同權益	2,170,545	0.06	0.06
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	300,000	0.01	0.01

附註：

(1) 該2,389,201,524個股份合訂單位包括：

- (i) 2,386,111,524個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,242,167,024個股份合訂單位，66.45%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.60%)、鷹君有限公司(47,102,250個股份合訂單位，1.40%)及Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.26%)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29頁內；及
- (ii) 3,090,000個股份合訂單位(0.09%)由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2024年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,374,301,602個計算。

## 相聯法團股份及相關股份之好倉

## 鷹君

於2024年6月30日，鷹君持有本信託及本公司的70.71%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於2024年6月30日於鷹君之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本之百分比 <sup>(6)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,904,835 <sup>(1)</sup>	8.68 )	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,958,364 <sup>(2)</sup>	12.83 )	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06 )	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81 )	
Brett Stephen BUTCHER	實益擁有人	個人權益	716,000 <sup>(3)</sup>	0.10 )	0.10
	實益擁有人及與其 配偶共同持有	共同權益	31,433	0.00 )	
羅俊謙	實益擁有人	個人權益	1,145,488 <sup>(4)</sup>	0.15	0.15
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	803,000 <sup>(5)</sup>	0.11	0.11

附註：

- (1) 於該等權益中，3,392,000為購股期權。
- (2) 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。
- (3) 於該等權益中，664,000為購股期權。
- (4) 於該等權益中，1,017,000為購股期權。
- (5) 於該等權益中，193,000為購股期權。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2024年6月30日之已發行股份總數747,723,345股計算。

## 權益披露

### 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2024年6月30日，鷹君持有冠君產業信託的69.73%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，託管人一經理及本公司之董事於2024年6月30日於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	佔已發行基金單位之百分比 <sup>(2)</sup>	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007	0.06 )	
	受控制公司之權益	公司權益	4,221,538,742 <sup>(1)</sup>	69.78 )	
	慈善信託的授與者、顧問委員會及			)	
	管理委員會成員	信託權益	9,011,000	0.15 )	69.99

附註：

(1) 該4,221,538,742個基金單位包括：

- (i) 4,218,280,132個基金單位 (69.73%) 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第29頁內；及
- (ii) 3,258,610個基金單位(0.05%)由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事。

(2) 該百分比乃根據冠君產業信託於2024年6月30日之已發行基金單位總數6,049,474,368個計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，託管人一經理及本公司之董事或最高行政人員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，被當作或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一經理、本公司及聯交所，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。



### 主要股份合訂單位持有人之權益

於2024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—經理及本公司之董事或最高行政人員除外），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／ 相關股份合訂單位數目	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	2,386,111,524 <sup>(1)</sup>	70.71
LHIL Assets Holdings Limited	2,242,167,024	66.45
HSBC International Trustee Limited	2,302,586,433 <sup>(2)</sup>	68.24

附註：

(1) 該2,386,111,524個股份合訂單位由鷹君透過其全資附屬公司按以下方式間接持有：

(i) 同一批股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited持有（如上表所披露）；

(ii) 87,894,750個股份合訂單位(2.60%)由Fine Noble Limited持有；

(iii) 47,102,250個股份合訂單位(1.40%)由鷹君有限公司持有；及

(iv) 8,947,500個股份合訂單位(0.26%)由Great Eagle Nichemusic Limited持有。

(2) 該數目乃根據從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的本信託及本公司最新權益披露表（相關事件日期為2023年3月9日）而作出披露。

根據從HITL收到的鷹君最新權益披露表（相關事件日期為2021年6月21日），HITL作為多個酌情信託的受託人，於2024年6月30日持有鷹君315,009,622股股份。

(3) 該百分比乃根據本信託及本公司於2024年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,374,301,602個計算。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，並無任何人士（託管人—經理及本公司董事或最高行政人員除外，其權益詳情載於第28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，擁有或被視作持有任何權益或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

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

## 朗廷酒店管理人有限公司

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

# 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61頁之朗廷酒店投資(「信託」)、朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴信託集團」)的簡明綜合財務報表，以及 貴公司及其附屬公司(統稱為「公司集團」)的簡明綜合財務報表(統稱為「信託及 貴公司之簡明綜合財務報表」)。如信託及 貴公司的簡明綜合財務報表附註2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2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表及 貴信託集團及公司集團截至該日止六個月的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋註明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。信託的託管人—經理及 貴公司董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出總結，並按照與本行雙方所協定之聘任條款向 閣下(作為一個實體)呈報本行的總結，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士任何負責或承擔責任。

## 審閱範圍

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

## 總結

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項令本行相信信託及 貴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  
2024年8月15日

信託及本公司之  
簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	191,166	235,745
物業相關開支		(10,210)	(9,791)
物業收益淨額		180,956	225,954
其他收益		1,979	4,445
投資物業之公平值增加		37,373	552,209
衍生金融工具之公平值變動		15,912	(15,560)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	18(b)	(14,634)	-
行政及其他費用		(8,038)	(6,696)
融資成本	6	(162,843)	(109,495)
除稅前溢利		50,705	650,857
所得稅開支	7	(7,685)	(19,891)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利 及全面收益總額	10	43,020	630,966
每股份合訂單位盈利 基本及攤薄	11	1港仙	19港仙

信託及本公司之  
簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023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	365	924
投資物業	13	15,725,000	15,662,000
衍生金融工具	14	3,635	–
按金	15	5,507	5,874
		<b>15,734,507</b>	15,668,798
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	15	15,051	43,718
銀行結餘		167,687	122,516
		<b>182,738</b>	166,234
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	16	57,397	68,205
一年內到期的有抵押銀行貸款	17	6,054,990	6,050,305
一年內到期的租賃負債		330	808
應付稅項		43,346	42,100
		<b>6,156,063</b>	6,161,418
<b>流動負債淨額</b>		<b>(5,973,325)</b>	(5,995,184)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,761,182</b>	9,673,614
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	14	–	12,277
一年後到期的租賃負債		–	67
遞延稅項負債		477,051	470,612
		<b>477,051</b>	482,956
<b>資產淨額</b>		<b>9,284,131</b>	9,190,658
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位	18	3,374	3,319
儲備		9,280,757	9,187,339
<b>權益總額</b>		<b>9,284,131</b>	9,190,658

# 信託及本公司之 簡明綜合權益變動表

截至2024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 (附註c)	物業 重估儲備 港幣千元 (附註d)	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年1月1日(經審核)	3,273	8,311,326	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(1,190,439)	8,160,953
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	630,966	630,966
已付分派	-	(95,391)	-	-	-	-	(95,391)
發行股份合訂單位 (附註18)	16	16,670	-	-	-	-	16,686
<b>於2023年6月30日 (未經審核)</b>	<b>3,289</b>	<b>8,232,605</b>	<b>(11,562,543)</b>	<b>1,179</b>	<b>12,598,157</b>	<b>(559,473)</b>	<b>8,713,214</b>
於2024年1月1日(經審核)	3,319	8,260,666	(11,562,543)	1,179	12,598,157	(110,120)	9,190,658
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	43,020	43,020
確認以權益結算之 股份支付款項	-	-	-	9	-	-	9
發行股份合訂單位 (附註18)	55	35,755	-	14,634	-	-	50,444
<b>於2024年6月30日 (未經審核)</b>	<b>3,374</b>	<b>8,296,421</b>	<b>(11,562,543)</b>	<b>15,822</b>	<b>12,598,157</b>	<b>(67,100)</b>	<b>9,284,131</b>

附註：

- 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- 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。
- 以股份支付款項儲備主要根據酒店管理協議及商標許可協議所確定的每股份合訂單位的發行價與緊接發行日期前每股份合訂單位的收市價之間差額的影響。
- 物業重估儲備為物業、廠房及設備在轉換用途至投資物業時所產生的重估收益，即轉換當日投資物業公平值與其賬面值的差額。

信託及本公司之  
簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金 繳付利息	232,653 (160,996)	229,957 (103,742)
來自經營業務之現金淨額	71,657	126,215
投資業務 添置投資物業 已收利息	(27,418) 1,488	(33,046) 4,263
投資業務所用現金淨額	(25,930)	(28,783)
融資活動 已付分派 償還租賃負債 租賃所付的利息	— (545) (11)	(95,391) (529) (26)
融資活動所用之現金	(556)	(95,946)
現金及現金等價物增加淨額	45,171	1,486
期初現金及現金等價物	122,516	245,149
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	167,687	246,635

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024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鈎;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。

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,港元亦為信託及本公司的功能貨幣。

## 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2024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2024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2024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；經考慮與銀行的現有關係後，預期再融資達6,247,600,000 港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團可用作抵押的投資物業，集團將有充足資金來源以完全履行其財務責任。

#### 3.2 主要的會計政策

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」）而產生的額外／改動會計政策外，在截至 2024 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 2023 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表的政策一致。

##### 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 2024 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）	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂（2020年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號（修訂本）及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

於本中期期間應用該等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和業績及／或於該等簡明綜合財務報表載列之披露，概無重大影響。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
來自GE (LHIL) Lessee Limited (「總承租人」)的租金收益(附註)		
基本租金	<b>111,885</b>	111,575
浮動租金	<b>116,226</b>	158,934
服務費支出	<b>(37,871)</b>	(35,731)
	<b>190,240</b>	234,778
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<b>926</b>	967
	<b>191,166</b>	235,745

附註：包括在來自總承租人的租金收益內的服務費收益為37,871,000港元(截至2023年6月30日止六個月：35,731,000港元)，已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註22(a)闡述。

## 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。

## 5. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績

以下為於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2024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	80,786	100,984	47,267	229,037	(37,871)	191,166
分部業績	65,099	79,089	36,768	180,956	-	180,956
其他收益						1,979
投資物業之公平值增加						37,373
衍生金融工具之公平值變動						15,912
與支付酒店管理費用及許可費 安排有關的變動(附註18(b))						(14,634)
行政及其他開支						(8,038)
融資成本						(162,843)
除稅前溢利						50,705
所得稅開支						(7,685)
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利						43,020

信託及本公司之  
簡明綜合財務報表附註

截至2024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2023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	103,617	109,832	58,027	271,476	(35,731)	235,745
分部業績	87,455	90,310	48,189	225,954	-	225,954
其他收益						4,445
投資物業之公平值增加						552,209
衍生金融工具之公平值變動						(15,560)
與支付酒店管理費用及許可費 安排有關的變動(附註18(b))						-
行政及其他開支						(6,696)
融資成本						(109,495)
除稅前溢利						650,857
所得稅開支						(19,891)
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利						630,966

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 37,871,000 港元(截至 2023 年 6 月 30 日止六個月：35,731,000 港元)金額相等之相關服務費支出(包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費)。

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 5,420,000,000 港元、6,750,000,000 港元及 3,555,000,000 港元(2023 年 12 月 31 日：分別為 5,460,000,000 港元、6,660,000,000 港元及 3,542,000,000 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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
銀行借款利息	162,063	133,740
利率掉期之利息淨額	(4,151)	(30,358)
貸款延期／先付費攤銷	4,685	5,625
租賃負債之利息	11	26
其他借貸成本	235	462
	<b>162,843</b>	<b>109,495</b>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
– 本期間	1,246	681
– 過往年度撥備不足	–	197
遞延稅項		
– 本期間	6,430	19,210
– 過往年度撥備不足(超額撥備)	9	(197)
	<b>7,685</b>	<b>19,891</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2024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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利	43,020	630,966
調整：		
折舊	559	559
遞延稅項	6,439	19,013
貸款延期／先付費攤銷	4,685	5,625
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費 (附註19、及22(c))	29,563	28,091
投資物業之公平值增加	(37,373)	(552,209)
衍生金融工具之公平值變動	(15,912)	15,560
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動 (附註18(b))	14,634	-
傢俱、裝置及設備儲備	(11,593)	(10,813)
可分派收入總額	34,022	136,792

## 9. 分派表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
<b>中期分派期(附註a)</b>			
有關截至2024年6月30日止六個月之可分派收入總額 (截至2023年6月30日止六個月：有關截至2023年 6月30日止六個月之可分派收入總額)	8	34,022	136,792
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		—	—
<b>末期分派期(附註a)</b>			
有關截至2023年12月31日止財政年度之可分派收入總額 (截至2023年6月30日止六個月：有關截至2022年 12月31日止財政年度之可分派收入總額)		297,613	190,517
減：中期分派期的已付可分派收入		—	—
末期分派期的可分派收入		297,613	190,517
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		—	50%
末期分派期的可分派收入		—	95,259
末期分派(附註c)		—	95,259
<b>每股份合訂單位的分派</b>			
有關截至2024年6月30日止六個月之每股份合訂單位 中期分派(截至2023年6月30日止六個月：有關截至 2023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2023年12月31日止財政年度之每股份合訂單位 末期分派(截至2023年6月30日止六個月：有關截至 2022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)		—	2.9港仙

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 9. 分派表 (續)

附註：

(a) 2024年及2023年中期分派分別以截至2024年及2023年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2023年及2022年末期分派分別以截至2023年及2022年12月31日止年度的可分派收入總額為基準。

(b) 本公司的董事會決定不宣派任何截至2024年6月30日止六個月的可分派收入總額(截至2023年6月30日止六個月：無)。

截至2023年12月31日止財政年度沒有可分派收入。截至2022年12月31日止財政年度的可分派收入總額的50%已分派。

(c) 末期分派

截至2022年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為2.9港仙，乃基於末期分派期的可分派收入95,259,000港元及於2022年12月31日的3,273,483,079個股份合訂單位來計算。計及於2023年3月7日發行的15,846,932個股份合訂單位(以支付截至2022年12月31日止六個月的酒店管理費用及許可費)後，有權獲取2022年末期分派的股份合訂單位數目調整為3,289,330,011個。有關2022年末期分派期的分派總額95,391,000港元已於2023年6月6日付予股份合訂單位持有人。

於2022年12月31日後的末期分派，並未於2022年12月31日確認為負債。

## 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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023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)(附註)	3,231	3,196
折舊	559	559
利息收益	(1,500)	(3,913)

附註：截至2024年6月30日止六個月，就最終控股公司之股份期權計劃所授予的購股權，集團確認總開支9,000港元(截至2023年6月30日止六個月：無)。



## 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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
溢利 就每股份合訂單位基本及攤薄盈利而言的期間溢利	<b>43,020</b>	630,966

  

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千個 (未經審核)	2023年 千個 (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盈利而言的股份合訂單位的 加權平均數	<b>3,361,407</b>	3,297,685

## 12. 物業、廠房及設備

在2024年6月30日及2023年6月30日止六個月期間，集團並沒有就租賃物業新訂立或提早終止任何當前租賃協議。

截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，沒有添置物業、廠房及設備(除租賃物業外)。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 13. 投資物業

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期／年初(經審核)	15,662,000	14,685,000
添置	25,627	50,657
於損益中確認公平值增加	37,373	926,343
於期／年末	15,725,000	15,662,000

集團投資物業於2024年6月30日之公平值為15,725,000,000港元(2023年12月31日:15,662,000,000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。

集團委聘獨立專業物業估值師進行估值。管理層與獨立專業物業估值師緊密合作，為估值模式建立合適的估值方法及輸入數據。管理層每半年向託管人一經理及董事匯報估值報告及結果一次，以解釋投資物業公平值波動的原因。

為得到投資物業於2024年6月30日及2023年12月31日的估值，獨立專業物業估值師採用折現現金流量分析的收益法進行該等酒店的估值及採用收益資本化法進行零售商店的估值。

該等酒店物業的折現現金流量分析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。

用於零售商店的收益資本化法是將物業現有的租賃按適當的期間收益率所帶來的租金淨收益資本化及期滿時租金收益增加而達致。

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。

#### 14. 衍生金融工具

於2024年6月30日及2023年12月31日，所有衍生金融工具均為利率掉期。為了管理集團因其浮息借款所承受的利率風險，集團與銀行簽定了利率掉期合約，為集團部分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2024年6月30日 1,500,000,000港元	2025年10月至 2025年12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	3.975%–3.995%	每月
於2023年12月31日 1,500,000,000港元	2025年10月 至2025年12月	香港銀行同業拆息	3.975%–3.995%	每月

#### 15. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收總承租人款項	13,440	39,512
應收租金	–	2
遞延應收租金	246	86
其他應收賬款	595	579
按金及預付款項	6,277	9,413
	<b>20,558</b>	<b>49,592</b>
減：分類為非流動資產的已付承建商 有關酒店翻新的按金	(5,507)	(5,874)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<b>15,051</b>	<b>43,718</b>

信託及本公司之  
簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

15. 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 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	13,440	39,514

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 13,440,000 港元(2023年12月31日：39,512,000 港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

其他應收賬款主要包括來自銀行定期存款之應收利息。

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。

16. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	30,735	37,687
應計款項及其他應付款項	22,687	24,701
應付工程款項	3,053	5,211
已收按金	922	606
	57,397	68,205

## 16. 應付賬款、按金及應計款項(續)

於報告期末按發票日期貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	13,934	21,767
3個月以上及6個月內	16,801	15,920
	<b>30,735</b>	<b>37,687</b>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 30,735,000 港元(2023年12月31日：37,687,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應計款項及其他應付款項主要包括銀行貸款及利率掉期之應付利息。

應計款項及其他應付款項包括應付同系附屬公司的32,000 港元(2023年12月31日：166,000港元)，乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

應付工程款項包括應付承建商保證金的 849,000 港元(2023年12月31日：1,471,000 港元)，需於一年內(2023年12月31日：兩年內)支付。

信託及本公司之  
簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

17. 有抵押銀行貸款

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	5,706,267	5,706,267
有抵押循環貸款	352,880	352,880
貸款延期／先付費	(4,157)	(8,842)
於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,054,990	6,050,305

於2024年6月30日，集團的銀行融資額度為6,247,600,000 港元（2023年12月31日：6,247,600,000 港元），當中包括額度為5,706,267,000 港元（2023年12月31日：5,706,267,000 港元）的定期貸款及額度為541,333,000 港元（2023年12月31日：541,333,000 港元）的循環貸款。

5,706,267,000 港元（2023年12月31日：5,706,267,000 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%（2023年12月31日：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並將於2024年（2023年12月31日：2024年）到期日一筆過償還。352,880,000 港元（2023年12月31日：352,880,000 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%（2023年12月31日：按香港銀行同業拆息加0.83%）的年利率計息，並按每月循環基準使用，而相關的銀行融資將於2024年（2023年12月31日：2024年）到期。所有銀行貸款以集團的投資物業作抵押。

18. 已發行股本／單位

	股份／ 單位數目	面值 港元
法定： 每股面值0.0005港元的普通股 於2023年1月1日（經審核），2023年12月31日（經審核）及 2024年6月30日（未經審核）	5,000,000,000	2,500,000
每股面值0.0005港元的優先股 於2023年1月1日（經審核），2023年12月31日（經審核）及 2024年6月30日（未經審核）	5,000,000,000	2,500,000

## 18. 已發行股本／單位(續)

已發行單位／已發行股本並已繳足：

### 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	面值 港元
<b>每股面值0.0005港元的普通股(附註a)</b>		
於2023年1月1日(經審核)	3,273,483,079	1,636,742
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	15,846,932	7,923
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	29,538,995	14,770
於2023年12月31日(經審核)	3,318,869,006	1,659,435
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	<b>55,432,596</b>	<b>27,716</b>
於2024年6月30日(未經審核)	<b>3,374,301,602</b>	<b>1,687,151</b>
<b>每股面值0.0005港元的優先股(附註c)</b>		
於2023年1月1日(經審核)	3,273,483,079	1,636,742
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	15,846,932	7,923
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	29,538,995	14,770
於2023年12月31日(經審核)	3,318,869,006	1,659,435
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	<b>55,432,596</b>	<b>27,716</b>
於2024年6月30日(未經審核)	<b>3,374,301,602</b>	<b>1,687,151</b>

信託及本公司之  
簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

18. 已發行股本／單位 (續)

股份合訂單位 (續)

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務報表所載之已發行股本／單位	3,374	3,319

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) 於兩個期間內發行股份合訂單位作為支付酒店管理費用及許可費的詳情如下(見附註19及22(c))：

發行價	有關期間	發行價 釐定日期	發行價 港元	總發行價 港幣千元	股份數目
2023年3月7日	2022年7月1日至 2022年12月31日	2023年3月6日	1.053	16,686	15,846,932
2023年8月25日	2023年1月1日至 2023年6月30日	2023年8月24日	0.951	28,091	29,538,995
2024年5月9日 (附註)	2023年7月1日至 2023年12月31日	2024年3月4日	0.646 (附註)	35,810	55,432,596

附註：於2023年12月31日，應付同系附屬公司—朗廷酒店國際有限公司的2023年下半年酒店管理費用及許可費(「2023年下半年酒店管理人費用」)為35,810,000港元，該等費用將以每股份合訂單位0.646港元配發及發行55,432,596個新股份合訂單位(「新股份合訂單位」)於2024年3月5日(即根據酒店管理協議及商標許可協議支付2023年下半年酒店管理人費用的原定支付到期日)支付。於2024年3月4日，基於發行新股份合訂單位將超過原定酒店管理協議及商標許可協議訂立的發行上限，朗廷酒店國際有限公司及集團同意將2023年下半年酒店管理人費用原定的支付到期日延長至2024年6月30日或之前。於2024年5月8日舉行之特別大會經大多數獨立股份合訂單位持有人批准提高發行上限後，新股份合訂單位於2024年5月9日配發及發行。2024年5月9日(發行日期)前的收市價為每股份合訂單位0.910港元，而所發行的新股份合訂單位的總價值為50,444,000港元(「總價值」)。新股份合訂單位總發行價與總價值之間的差額為14,634,000港元，已於損益表確認。

- (c) 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，在此情況下本公司的優先股會於終止時按面值被贖回。



## 19. 主要非現金交易

截至2024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用及許可費為29,563,000 港元（截至2023年6月30日止六個月：28,091,000港元）（附註22(c)），將於報告期末後以股份合訂單位支付。

## 20. 承擔

於2024年6月30日，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8,305,000 港元（2023年12月31日：15,656,000港元），其中5,791,000港元（2023年12月31日：14,156,000港元）為已訂約。

除此之外，集團於報告期末並無任何重大承擔。

## 21. 經營租賃承擔

### 集團作為出租人

按租賃最低應收租賃付款額如下：

	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2023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
在第二年	225,000	225,000
在第三年	205,274	225,000
在第四年	—	92,540
	<b>655,274</b>	<b>767,540</b>
<b>與其他租客</b>		
一年內	1,289	825
在第二年	1,300	600
在第三年	981	543
在第四年	582	—
	<b>4,152</b>	<b>1,968</b>

與總承租人之租賃（見附註22 (a)）商訂由上市日起計為期十四年。

## 21. 經營租賃承擔 (續)

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前該等酒店合計總經營毛利的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」)，租約已由獨立專業物業估值師釐訂的市值租金商訂。於2019年已釐訂第二期間的固定每年基本租金維持與首期間一樣，而第二期間的浮動租金一樣以首期間的基準計算。於2023年已釐訂第三期間的固定每年基本租金維持與第二期間一樣，而浮動租金適用之百分比則變更為50%。由於第三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第三期間之基本租金。

與其他有關香港逸東酒店的零售商店租客之租賃，租約商訂年期為四年，並設固定月租及可變租金(乃按零售商店的銷售額百分比收取)。由於可變租金及其中一間零售商店的最後一年固定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租賃協議中釐定的固定月租。

## 22. 關連及有關連人士之披露

除在本簡明綜合財務報表其他部分所揭露者外，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(信託及本公司的最終控股公司)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，除了租賃負債的利息支出外，亦為關連交易及以下有關連人士亦為集團的關連人士(定義見上市規則第14A章)。

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	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
租金收益			
總承租人	(a)	228,111	270,509
管理費收益			
朗廷酒店國際有限公司	(b)	315	300
酒店管理費用及許可費			
朗廷酒店國際有限公司	(c)	29,563	28,091
全球市場推廣費			
朗廷酒店服務有限公司	(d)	8,308	7,640
物業管理服務費			
堅信物業管理服務有限公司	(e)	1,529	1,421
租賃負債的利息支出			
滿億有限公司	(f)	9	19
管理費及冷氣費			
滿億有限公司	(f)	55	53
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	(g)	85	38
行政支援服務費			
鷹君有限公司	(h)	480	480
採購服務費			
卓越環球服務有限公司	(i)	219	173
項目管理服務費			
鷹君發展及策劃管理有限公司	(j)	540	-
設計及施工承包服務費			
堅信工程有限公司	(k)	29	300
許可費			
Sunrise Success Limited	(l)	481	481

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024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37,871,000港元（截至2023年6月30日止六個月：35,731,000港元）之服務費（包括酒店管理費用、許可費及全球市場推廣費）前的金額呈列。每年225,000,000港元的基本租金乃按截至2024年6月30日止六個月期間所佔的比例收取。應付浮動租金為該等酒店未扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利的50%（截至2023年6月30日止六個月：70%）。

該等酒店之合計總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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
扣除全球市場推廣費前的該等酒店合計總經營毛利	232,452	227,049
按此50%（截至2023年6月30日止六個月：70%）計算之浮動租金 （扣除服務費前）	116,226	158,934
基本租金	111,885	111,575
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收益	926	967
集團之分部收入	229,037	271,476
減：		
服務費		
– 酒店管理費用（即基本費用及獎勵費用）	(21,834)	(20,882)
– 許可費	(7,729)	(7,209)
– 全球市場推廣費	(8,308)	(7,640)
物業稅、差餉及保險	(9,767)	(9,472)
其他扣減項目	(443)	(319)
集團的分部溢利	180,956	225,954

- (b) 管理費收益乃向朗廷酒店國際有限公司以其所佔行政成本收取。

## 22. 關連及有關連人士之披露 (續)

附註：(續)

- (c) 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)有關酒店經調整總經營毛利(即該等酒店經扣除基本費用、許可費及全球市場推廣費的總經營毛利)5%的獎勵費用。作為服務費一部分之酒店管理費用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。酒店管理費用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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	772,888	720,889
(B) 經調整該等酒店的合計總經營毛利	204,822	201,387
(i) 基本費用 (A x 1.5%)	11,593	10,813
(ii) 許可費 (A x 1%)	7,729	7,209
(iii) 獎勵費用 (B x 5%)	10,241	10,069
總費用	29,563	28,091

- (d) 全球市場推廣費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415,403,000港元(截至2023年6月30日止六個月：382,000,000港元))的2%固定百分比計算。作為服務費一部分之全球市場推廣費已與收入抵銷，為披露的目的呈報為關連及有關連人士之交易。
- (e) 應付管理服務費乃根據堅信物業管理服務有限公司編制的年度預算釐定，經計及實際產生成本，加上給予堅信物業管理服務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。
- (f) 租金乃支付予滿億有限公司以租用辦公室。租賃負債的利息支出於兩個期間內確認。於2024年6月30日，應付滿億有限公司的租賃負債為330,000港元(2023年12月31日：589,000港元)。有關於辦公室的管理費及冷氣費乃支付予滿億有限公司。
- (g) 租賃代理費乃香港逸東酒店的零售商店每月應收租金的4%加上相等於就新租有關零售商店所產生之一個月租金收益金額及/或相等於就續租有關零售商店所產生之半個月租金收益金額(如有)。
- (h) 行政支援服務費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) 設計及施工承包服務的合約金額按公平基準訂立。集團會根據其內部監控政策安排進行招標或價格比較，由堅信工程有限公司及/或其聯繫公司與集團磋商而釐定。
- (l) 許可費乃支付予Sunrise Success Limited 以非獨家權利使用華順工業大廈7樓之許可範圍作為倉儲。

# 信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2024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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,802	1,906
離職後福利	9	9
	<b>1,811</b>	<b>1,915</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(2023年12月31日：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級至第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。

### 23. 金融工具的公平值計量(續)

	公平值		估值技術及主要輸入數據
	於2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)	
金融資產(負債)			
利率掉期 分類為非流動	3,635	(12,277)	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—經理及董事認為,於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬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。

# 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63至66頁的朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2024年6月30日的簡明財務狀況表及截至2024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 貴公司與朗廷酒店投資有限公司於2013年5月8日訂立構成朗廷酒店投資的信託契約(「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

2024年8月15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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港元 (未經審核)	2023年 港元 (未經審核)
收入		-	-
行政開支		11,857	10,257
減：同系附屬公司承擔的金額		(11,857)	(10,257)
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2024年6月30日

	附註	於	於
		2024年 6月30日 港元 (未經審核)	2023年 12月31日 港元 (經審核)
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	4	1	1
權益		1	1

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	股本 港元
於2023年1月1日(經審核)，2023年6月30日(未經審核)， 2024年1月1日(經審核)及2024年6月30日(未經審核)	1

## 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，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約及經日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂(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。

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. 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2023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。

# 朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 2. 簡明財務報表的編製基準及主要的會計政策 (續)

### 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 2024 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 2023 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，故並沒有於簡明財務報表內就香港利得稅計算撥備。

## 4. 股本

	於2024年6月30日 (未經審核)		於2023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

## 5. 有關連人士之披露

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。

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
「本公司組織章程細則」	本公司於2022年5月12日採納的第二次經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「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C1所載之企業管治守則
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為本信託及本公司的控股公司，於2024年6月30日持有70.71%已發行股份合訂單位
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契約」	鷹君與本公司於2013年5月10日訂立的優先選擇權契約
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「香港會計師公會」	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

詞彙	釋義
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「總承租人」	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「可出租客房平均收入」	可出租客房平均收入
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份合訂單位」	<p>股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 於本信託中的一個單位；</li><li>(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本公司的普通股中的實益權益；及</li><li>(c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股</li></ul>
「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日訂立構成本信託之信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及經日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂
「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，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，為本信託之託管人—經理
「託管人—經理董事會」	託管人—經理的董事會
「估值師」或「威格斯」	根據總租賃協議，本公司委任獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司



## 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)

