

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)

## 2023 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」）欣然宣布，本信託及本公司連同本公司之附屬公司（「信託集團」）截至 2023 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)	2023 年上半年	2022 年上半年	變幅
酒店組合收入	720.9	432.4	66.7%
扣除服務費後的信託集團總租金收益	235.8	181.1	30.2%
股份合訂單位持有人應佔溢利(撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動)	94.3	87.7	7.5%
可分派收入	136.8	124.6	9.8%
每股份合訂單位中期分派	-	-	-

於	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
酒店組合總值（百萬港元）	15,265	14,685	14,887
每股份合訂單位資產淨值	2.65 港元	2.49 港元	2.56 港元
負債比率	40.5%	42.0%	41.7%

## 管理層討論與分析

### 概覽

隨著 2023 年初中國邊境重新開放以及取消所有旅遊限制，來自內地的旅遊業強勁反彈，利好入住率及平均房價的增長。本地餐飲（「餐飲」）業務亦出現反彈，我們酒店總體表現較 2022 年上半年為佳。由於可出租客房平均收入及餐飲均有所改善，2023 年上半年我們酒店組合的總收入較去年同期增加 66.7%。

2023 年上半年，可出租客房平均收入按年增長 25.9%。2022 年，香港朗廷酒店及香港康得思酒店受惠於部分時期作為社區隔離設施（「社區隔離設施」）／檢疫酒店營運。去年上半年，香港逸東酒店亦為醫院管理局的工作人員提供三個月的住宿。本年度，香港朗廷酒店及香港康得思酒店的可出租客房平均收入分別上升 48.9% 及 21.6%，而香港逸東酒店的可出租客房平均收入則由於去年醫院管理局訂單的收入而輕微下跌 1.0%。

餐飲營運表現明顯好轉。2023 年上半年，與去年同期相比，餐飲收入按年增長 2.1 倍。此乃主要由於 2023 年初取消了所有社交距離政策，年內亦沒有出現臨時關閉任何餐飲店的情況。

酒店組合於 2023 年上半年錄得扣除全球市場推廣費前的合計總經營毛利 227.0 百萬港元，較去年同期增加 74.7%。

2023 年上半年，來自 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的固定租金收益為 111.6 百萬港元，浮動租金收益為 158.9 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份額。整體而言，經扣除服務費開支後，2023 年上半年總租金收益增加 30.2% 至 235.8 百萬港元，而信託集團的淨物業收益則按年增加 31.5% 至 226.0 百萬港元。

儘管整體收益增加，利率上升導致融資成本持續上升。2023 年上半年，信託集團銀行借款的平均利率上升至 4.3%，對比 2022 年上半年為 1.1%。利率持續上升導致融資成本按年增加 90.8%至 109.5 百萬港元。2023 年下半年美國潛在進一步加息可能會導致利率進一步上升，信託集團將繼續積極管理利率風險，透過固定部分貸款利率（如適用），以減低利率波動的影響。

報告期內錄得的投資物業（酒店組合）公平值增加至 552.2 百萬港元，部分被衍生金融工具公平值減少 15.5 百萬港元所抵銷。計及該等主要非現金項目令期內實現純利 631.0 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 94.3 百萬港元，較 2022 年上半年增加 7.5%。

於 2023 年 6 月 30 日，酒店投資組合的估值由 2022 年 12 月底的 14,685.0 百萬港元增加至 15,265.0 百萬港元。於 2023 年 6 月底，信託集團的資產淨值（「資產淨值」）為 8,713.2 百萬港元或每股份合訂單位 2.65 港元。按本公司於 2023 年 6 月 30 日的收市價每股份合訂單位 1.00 港元計算，信託集團的資產淨值較本公司的收市價溢價 165.0%。於 2023 年 6 月底的負債比率為 40.5%，而於 2022 年 12 月底為 42.0%。

## 經營回顧

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 (扣除全球市場推廣費前) 的合計總經營毛利的 70% 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。

信託集團於 2023 年上半年繼續獲得固定租金收益 111.6 百萬港元。由於 2023 年上半年該等酒店錄得合計總經營毛利，賺取浮動租金收益 158.9 百萬港元，加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收益 1.0 百萬港元，信託集團於 2023 年上半年收取的總租金收益 (扣除服務費前) 為 271.5 百萬港元，按年增長 33.3%。扣除所產生的服務費 35.7 百萬港元後，總租金收益為 235.8 百萬港元，按年增長 30.2%。

(百萬港元)	2023 年 上半年	2022 年 上半年	變幅
固定租金收益	111.6	111.6	-
浮動租金收益	158.9	90.9	74.8%
來自零售商店的租金收益	1.0	1.1	-9.1%
<b>扣除服務費前的總租金收益</b>	<b>271.5</b>	<b>203.6</b>	<b>33.3%</b>
服務費支出	(35.7)	(22.5)	58.7%
<b>信託集團的總租金收益</b>	<b>235.8</b>	<b>181.1</b>	<b>30.2%</b>

總服務費包括向酒店管理公司支付的：i) 酒店管理費；ii) 許可費；及 iii) 全球市場推廣費。酒店管理費由基本管理費用 (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。至於酒店管理費及許可費，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。就截至 2023 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費及許可費。該特別授權已於 2021 年 5 月 12 日舉行之特別大會上獲得大多數股份合訂單位持有人批准。

於 2023 年上半年，酒店管理費增加 71.3% 至 20.9 百萬港元，許可費增加 67.4% 至 7.2 百萬港元，全球市場推廣費增加 26.7% 至 7.6 百萬港元，反映該等酒店的經營表現較 2022 年上半年有所改善。於 2023 年上半年，應付予酒店管理公司的總服務費按年增加 58.7% 至 35.7 百萬港元。

(百萬港元)	2023 年 上半年	2022 年 上半年	變幅
酒店管理費	20.9	12.2	71.3%
許可費	7.2	4.3	67.4%
全球市場推廣費	7.6	6.0	26.7%
<b>總服務費</b>	<b>35.7</b>	<b>22.5</b>	<b>58.7%</b>

物業相關開支於 2023 年上半年按年增加 6.5% 至 9.8 百萬港元，主要由於該等酒店的應課差餉租值上升導致政府差餉增加所致。整體而言，信託集團於 2023 年上半年的淨物業收益為 226.0 百萬港元，按年增加 31.5%。

(百萬港元)	2023 年 上半年	2022 年 上半年	變幅
總租金收益 (扣除服務費後)	235.8	181.1	30.2%
酒店物業相關開支	(9.8)	(9.2)	6.5%
<b>淨物業收益</b>	<b>226.0</b>	<b>171.9</b>	<b>31.5%</b>

利息開支於 2023 年上半年增加至 134.3 百萬港元，較去年同期增加 291.5%。此乃由於香港銀行同業拆息自 2022 年 7 月以來逐漸上升所致。然而，鑑於 2023 年上半年掉期利率較浮動利率更佳，與掉期相關的利息開支產生利率掉期淨利息收益 30.4 百萬港元。為非現金項目的貸款先付費攤銷與去年持平，為 5.6 百萬港元。

整體融資成本為 109.5 百萬港元，按年增加 90.8%。

於 2023 年 6 月 30 日，用於對沖現有浮動利率貸款的利率掉期合約的名義總金額為 3,700.0 百萬港元，相當於我們未償還借款的 58.6%（未計及貸款先付費）。我們擬繼續採取該對沖策略，以減少潛在加息對信託集團可分派收入的影響。

(百萬港元)	2023年 上半年	2022年 上半年	變幅
<b>融資成本明細</b>			
利息開支及其他借貸成本	(134.3)	(34.3)	291.5%
利率掉期利息淨額	30.4	(17.5)	不適用
貸款先付費攤銷	(5.6)	(5.6)	-
<b>融資成本總額</b>	<b>(109.5)</b>	<b>(57.4)</b>	<b>90.8%</b>

2023年上半年的除稅後溢利為631.0百萬港元。2023年上半年除稅後溢利顯著增加的關鍵因素為投資物業（酒店組合）公平值增加552.2百萬港元，當中被部分被衍生金融工具（利息掉期合約）公平值減少15.5百萬港元所抵銷。2023年上半年，撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動的溢利錄得94.3百萬港元，按年增加6.6百萬港元或7.5%。

(百萬港元)	2023年 上半年	2022年 上半年	變幅
淨物業收益	226.0	171.9	31.5%
利息及其他收益	4.4	0.6	633.3%
投資物業（酒店組合）公平值增加	552.2	444.1	24.3%
衍生金融工具公平值變動（利率掉期）	(15.5)	78.6	不適用
融資成本	(109.5)	(57.4)	90.8%
行政及其他開支	(6.7)	(6.6)	1.5%
<b>除稅前溢利</b>	<b>650.9</b>	<b>631.2</b>	<b>3.1%</b>
所得稅開支	(19.9)	(20.8)	-4.3%
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利</b>	<b>631.0</b>	<b>610.4</b>	<b>3.4%</b>
<b>股份合訂單位持有人應佔溢利（撇除投資物業及衍生金融工具公平值變動）</b>	<b>94.3</b>	<b>87.7</b>	<b>7.5%</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、酒店管理費及許可費（以股份合訂單位形式支付）、貸款先付費的攤銷、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)	2023 年 上半年	2022 年 上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔溢利	631.0	610.4	3.4%
調整：			
投資物業公平值增加	(552.2)	(444.1)	24.3%
衍生金融工具公平值變動	15.5	(78.6)	不適用
酒店管理費及許可費（以股份合訂單位形式 支付）	28.1	16.5	70.3%
貸款先付費攤銷	5.6	5.6	-
遞延稅項	19.0	20.7	-8.2%
折舊	0.6	0.6	-
傢俱、裝置及設備儲備	(10.8)	(6.5)	66.2%
可分派收入	<u>136.8</u>	<u>124.6</u>	<b>9.8%</b>

經調整非現金項目後，2023 年上半年的可分派收入總額為 136.8 百萬港元。

與去年相同，董事會決定不就截至 2023 年 6 月 30 日止六個月分派任何收入，並允許將其結轉及構成全年分派的一部分，取決於董事會於 2024 年第一次董事會會議上的建議。

## 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)	
	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年	2022年 上半年
	香港朗廷酒店	498	498	84.5%	70.6%	2,044	1,644	1,727
按年增長			+13.9 百分點		+24.3%		+48.9%	
香港康得思酒店	667	668	88.4%	71.1%	1,468	1,501	1,297	1,067
按年增長			+17.3 百分點		-2.2%		+21.6%	
香港逸東酒店	465	465	86.0%	76.3%	963	1,096	828	836
按年增長			+9.7 百分點		-12.1%		-1.0%	
酒店組合	1,630	1,631	86.5%	72.4%	1,496	1,422	1,295	1,029
按年增長			+14.1 百分點		+5.2%		+25.9%	

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	155.7	156.6	69.7	382.0
餐飲	101.7	122.7	96.0	320.4
其他	4.3	5.8	8.4	18.5
總收入	261.7	285.1	174.1	720.9

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	49.0%	21.4%	-1.0%	25.7%
餐飲	315.1%	351.1%	83.6%	208.1%
其他	-10.4%	11.5%	-42.1%	-24.5%
總收入	95.6%	76.6%	26.9%	66.7%

## 個別酒店的表現

香港朗廷酒店自 2023 年初邊境重新開放以來，表現強勁，大量中國大陸遊客湧入尖沙咀地區的豪華酒店住宿。

隨著與中國大陸的邊境全面重新開放以及取消所有隔離控制及社交距離措施，該酒店的客房業務隨即上揚。入住率由 2022 年上半年的 70.6% 上升至 2023 年上半年的 84.5%，而 2023 年上半年的平均房租則按年上升 24.3% 至每晚 2,044 港元。2023 年上半年，可出租客房平均收入增加 48.9% 至每晚 1,727 港元。去年 3 月初至 9 月底，為穩定入住率及每日房租，該酒店轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運。

2023 年上半年，餐飲收入按年增加 3.2 倍，部分因為唐閣的業務增長強勁，其維持卓越的米芝蓮三星，且宴會業務良好。此外，於 2022 年，所有社區隔離設施酒店計劃下的餐飲店都暫時關閉。

2023 年上半年，總收入較去年增長 95.6%。

香港康得思酒店的住宿業務錄得增長，主要得益於來自中國大陸的需求增加。該酒店仍然保持了部分本地城中度假市場及長住業務。

酒店入住率由 2022 年上半年的 71.1% 上升至 2023 年上半年的 88.4%，而 2023 年上半年的平均房租則按年輕微下降 2.2% 至每晚 1,468 港元。因此，可出租客房平均收入增加 21.6% 至每晚 1,297 港元。為穩定入住率及房租，該酒店於 2022 年 3 月中旬至 9 月底轉變為社區隔離設施／檢疫酒店營運，該營運模式利好 2022 年的收入水平。

2023 年上半年，該酒店的餐飲收入按年增加 3.5 倍。所有餐飲店均錄得增長，尤其是中菜館明閣及主打婚宴、會議及活動的餐飲分部。亦請注意，於 2022 年上半年，由於作為社區隔離設施酒店及檢疫酒店營運，所有餐飲店都暫時關閉。

2023 年上半年，總收入按年增加 76.6%。

香港逸東酒店與醫院管理局簽訂合約，以優惠的保證房價於 2022 年 3 月中旬至 6 月中旬為其員工提供住宿三個月。去年醫院管理局的訂單大幅提升了業務表現，因此該酒店的入住率由 2022 年上半年的 76.3% 溫和上升至 2023 年上半年的 86.0%，而平均房租則下降 12.1% 至每晚 963 港元。2023 年上半年，可出租客房平均收入按年輕微減少 1.0%。

2023 年上半年，逸東軒、普慶餐廳及宴會業務均見穩步改善，推動餐飲收入按年增加 83.6%。

2023 年上半年，該酒店的整體收入較去年增加 26.9%。

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)	
	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年	2022 年 上半年
	甲級高價酒店	73.0%	54.0%	2,218	1,643	1,619
按年增長	+19.0 百分點		+35.0%		+82.5%	
乙級高價酒店	83.0%	69.0%	1,013	793	841	547
按年增長	+14.0 百分點		+27.7%		+53.7%	
所有酒店	80.0%	63.0%	1,299	1,037	1,039	653
按年增長	+17.0 百分點		+25.3%		+59.1%	

2022 年的社區隔離設施／檢疫酒店業務人為地推高了我們的酒店業務以及我們的競爭組合中的某些酒店的業務，將我們的酒店與香港旅遊發展局酒店比較變得困難甚至無意義。

甲級高價酒店的可出租客房平均收入增幅為 82.5%，而香港朗廷酒店及香港康得思酒店的增幅分別為 48.9% 及 21.6%。2022 年上半年，醫院管理局的三個月訂單促使香港逸東酒店的可出租客房平均收入比其他酒店維持在較高水平，因此，香港逸東酒店於 2023 年上半年的可出租客房平均收入輕微減少 1.0%，而乙級高價酒店的可出租客房平均收入則上升 53.7%。

## 展望

儘管 2023 年上半年訪港遊客數量有所增加，但仍遠低於疫情前的水平。根據香港旅遊發展局的數據，2019 年及 2023 年上半年的過夜旅客總數分別為 14.9 百萬人及 6.6 百萬人。

此外，新型冠狀病毒疫情、地緣政治事件及緊張局勢、短期經濟前景不明朗以及利率持續高企的預期等揮之不去的影響，將繼續影響經濟以及酒店業的復甦步伐。

然而，整體而言，香港正逐步恢復以往的活力，為酒店業帶來必要的推動，我們預期業務量將保持穩健，並將繼續努力應對整體宏觀環境的挑戰。

我們該等酒店於 2023 年上半年的業績增長表現較難評論，因為 2022 年的業績因該等酒店作為社區隔離設施／檢疫酒店營運以及為醫院管理局的工作人員提供住宿而推高。這在一定程度上額外地推高 2022 年上半年的業績，我們預計 2023 年下半年該等酒店業績按年比將顯著改善而不會受這種特殊項目的影響，因為 2022 年下半年我們並沒有作為社區隔離設施／檢疫酒店及為醫院管理局的工作人員提供住宿。

該等酒店於 2024 年 1 月 1 日至總租賃協議屆滿日期（即 2027 年 5 月 29 日）之市場租金組合（包括浮動租金適用之百分比）已於 2023 年 7 月 21 日舉行之特別大會上獲本信託及本公司之獨立單位持有人的批准。信託集團將繼續按比例收取基本租金每年 225 百萬港元，而浮動租金適用之百分比將變更為 50%。基本租金及浮動租金之劃分從不確定性中提供了一定程度的抗跌保障，同時透過浮動租金百分比持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中受益。

## 財務回顧

### 可分派收入

信託集團於 2022 年中期的可分派收入為 136,792,000 港元（2022 年中期：124,601,000 港元）。本公司董事會決定不宣派截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期分派。

### 股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於 2023 年 6 月 30 日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為 8,713.2 百萬港元或每股份合訂單位 2.65 港元（2022 年 12 月 31 日：8,161.0 百萬港元或每股份合訂單位 2.49 港元），較 2023 年 6 月 30 日的股份合訂單位收市價 1.00 港元有 165.0% 溢價。

### 債務狀況

信託集團於 2023 年 6 月 30 日仍未償還之借款總額（未計及貸款先付費攤銷）為 6,317.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：6,317.0 百萬港元）。5,990.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：5,990.0 百萬港元）之有抵押定期貸款按浮動利率基準計息將於 2023 年 12 月一筆過償還。327.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：327.0 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。於期內，有一份 300.0 百萬港元之利率掉期合約到期。撇除一份（2022 年 12 月 31 日：兩份）總額達 1,000.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：1,300.0 百萬港元）生效日期為報告日後，於 2023 年 6 月 30 日，利率掉期合約名義總額達 3,700.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：3,700.0 百萬港元）。因此，6,317.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：6,317.0 百萬港元）的未償還借貸（未計及貸款先付費）當中的 58.6%（2022 年 12 月 31 日：58.6%）之利率已被固定為平均掉期年利率 2.00 厘（2022 年 12 月 31 日：年利率 1.77 厘）。

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

於 2023 年 6 月 30 日，信託集團的總資產為 15,593.8 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：15,022.6 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 40.5%（2022 年 12 月 31 日：42.0%）。

### **現金狀況**

於 2023 年 6 月 30 日，信託集團擁有現金餘額 246.6 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：245.1 百萬港元）。

此外，於 2023 年 6 月 30 日，信託集團有未動用循環貸款額達 373.0 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：373.0 百萬港元）。

### **資產抵押**

於 2023 年 6 月 30 日，信託集團的所有投資物業（2022 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 2023 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 0.9 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：17.1 百萬港元），其中 0.9 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：13.6 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。

### **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 2023 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。

## 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 2023 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 2023 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 2023 年 6 月 30 日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為 3,289,330,011。相較於 2022 年 12 月 31 日，於報告期內增發 15,846,932 個新股份合訂單位，佔於 2023 年 6 月 30 日已發行股份合訂單位約 0.48%。

日期	明細	股份合訂單位數目
2022 年 12 月 31 日	已發行股份合訂單位總數	3,273,483,079
2023 年 3 月 7 日	以每股份合訂單位 1.053 港元向酒店管理人發行新股份合訂單位以繳付 2022 年下半年的酒店管理費及許可費約 16,686,000 港元	15,846,932
<b>2023 年 6 月 30 日</b>	<b>已發行股份合訂單位總數</b>	<b>3,289,330,011</b>

## 中期業績之審閱

截至 2023 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。

## 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，2023 年 8 月 11 日

信託及本公司之簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至 2023 年 6 月 30 日止六個月

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	235,745	181,063
物業相關開支		<u>(9,791)</u>	<u>(9,141)</u>
物業收益淨額		225,954	171,922
其他收益		4,445	614
投資物業之公平值增加		552,209	444,044
衍生金融工具之公平值變動		(15,560)	78,634
行政及其他費用		(6,696)	(6,647)
融資成本	6	<u>(109,495)</u>	<u>(57,418)</u>
除稅前溢利		650,857	631,149
所得稅開支	7	<u>(19,891)</u>	<u>(20,755)</u>
股份合訂單位持有人應佔期間溢利 及全面收益總額	10	<u>630,966</u>	<u>610,394</u>
每股份合訂單位盈利 基本及攤薄	11	<u>19 港仙</u>	<u>19 港仙</u>

信託及本公司之簡明綜合財務狀況表  
於 2023 年 6 月 30 日

	附註	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 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		1,481	2,040
投資物業		15,265,000	14,685,000
衍生金融工具		2,442	-
按金	12	6,842	5,277
		<u>15,275,765</u>	<u>14,692,317</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款項	12	31,576	13,022
衍生金融工具		39,835	72,143
銀行結餘		246,635	245,149
		<u>318,046</u>	<u>330,314</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計款項	13	53,889	45,651
一年內到期的有抵押銀行貸款		6,312,041	6,306,416
一年內到期的租賃負債		1,083	1,067
應付稅項		45,301	44,423
		<u>6,412,314</u>	<u>6,397,557</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(6,094,268)</u>	<u>(6,067,243)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,181,497</u>	<u>8,625,074</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		-	14,306
一年後到期的租賃負債		330	875
遞延稅項負債		467,953	448,940
		<u>468,283</u>	<u>464,121</u>
<b>資產淨額</b>		<u>8,713,214</u>	<u>8,160,953</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本／單位		3,289	3,273
儲備		8,709,925	8,157,680
<b>權益總額</b>		<u>8,713,214</u>	<u>8,160,953</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 2023 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 2023 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 2023 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 6,690,000,000 港元的銀行融資額度；財務契約的合規記錄；以及集團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。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而產生的額外/改動會計政策外，在截至 2023 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 2022 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表的政策一致。

##### **新訂及經修訂香港財務報告準則之應用**

於本中期期間，集團已首次應用下列香港會計師公會頒布，並於 2023 年 1 月 1 日或之後的年度期間強制性生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第 17 號（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月之香港財務報告準則第 17 號（修訂本））	保險合同
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革-支柱二細節法規架構

除下述情況外，於本中期期間應用該等新訂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。

### 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 主要的會計政策（續）

##### 3.2.1 應用香港會計準則第8號（修訂本）「會計估計的定義」之影響

該修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量。在這種情況下，實體會制定會計估計以達到會計政策所載之目標。香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計之變動與會計政策之變動及錯誤更正之間的區別。

於本中期期間應用經修訂之該等準則，對簡明綜合財務報表並無重大影響。

##### 3.2.2 應用香港會計準則第12號（修訂本）「與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」之影響及會計政策之變動

###### 3.2.2.1 會計政策

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時性差額予以確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額予以確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產的所有可抵稅的暫時性差額則只能在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內，才予以確認。倘交易首次確認資產及負債所產生暫時性差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，並且在交易時不產生相等的應課稅和可抵稅的暫時性差額，有關遞延稅項資產及負債則不會予以確認。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於租賃負債及相關資產。集團只能在能獲取應課稅溢利足以抵銷可抵稅暫時性差額的限度內確認有關租賃負債的遞延稅項資產及所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債。

### 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 主要的會計政策（續）

##### 3.2.2 應用香港會計準則第12號（修訂本）「與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」之影響及會計政策之變動（續）

###### 3.2.2.2 過渡及總結之效果

正如集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所披露，集團先前對與單一交易所產生之資產及負債整體應用香港會計準則第 12 號，並就相關資產及負債的暫時性差額以淨額估算。於應用該修訂本時，集團分別評估相關資產和負債。根據過渡規定：

- (i) 集團對 2022 年 1 月 1 日及其後進行之租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 集團並於 2022 年 1 月 1 日確認與使用權資產與租賃負債相關之遞延稅項資產（在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內）及對所有可抵稅和應課稅暫時差額予以確認為遞延稅項負債。

應用該修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響，除了集團按總額確認相關遞延稅項資產 263,000 港元及遞延稅項負債 263,000 港元，但對較早期間呈報的保留盈利沒有影響。

##### 3.2.3 應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策之披露」之影響

此外，集團將應用對集團由2023年1月1日開始的年度期間強制生效的「香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策之披露」」來編制集團本年度截至 2023 年 12 月 31 日的綜合財務報表。

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

### 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 主要的會計政策（續）

##### 3.2.3 應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策之披露」之影響（續）

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否具有重大意義。實務報告中已加入指引及例子。

應用該等修訂本對本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響，惟預計將影響集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表內集團之會計政策的披露。

### 4. 收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自 GE (LHIL) Lessee Limited（「總承租人」）的租金收益（附註）		
基本租金	111,575	111,575
浮動租金	158,934	90,933
服務費支出	<u>(35,731)</u>	<u>(22,540)</u>
	234,778	179,968
來自香港逸東酒店零售商店的租金收益	<u>967</u>	<u>1,095</u>
	<u>235,745</u>	<u>181,063</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 35,731,000 港元（截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：22,540,000 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。

### 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 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	<u>103,617</u>	<u>109,832</u>	<u>58,027</u>	<u>271,476</u>	<u>(35,731)</u>	<u>235,745</u>
分部業績	<u>87,455</u>	<u>90,310</u>	<u>48,189</u>	<u>225,954</u>	<u>-</u>	<u>225,954</u>
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)
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						<u>(19,891)</u>
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利						<u>630,966</u>

## 5. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

截至 2022 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>64,868</u>	<u>77,629</u>	<u>61,106</u>	<u>203,603</u>	<u>(22,540)</u>	<u>181,063</u>
分部業績	<u>55,719</u>	<u>64,277</u>	<u>51,926</u>	<u>171,922</u>	<u>-</u>	<u>171,922</u>
其他收益						614
投資物業之公平值增加						444,044
衍生金融工具之公平值變動						78,634
行政及其他開支						(6,647)
融資成本						(57,418)
除稅前溢利						631,149
所得稅開支						<u>(20,755)</u>
股份合訂單位持有人 應佔期間溢利						<u>610,394</u>

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收益 35,731,000 港元（截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：22,540,000 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）。

### 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 5,220,000,000 港元、6,560,000,000 港元及 3,485,000,000 港元（2022 年 12 月 31 日：分別為 4,950,000,000 港元、6,320,000,000 港元及 3,415,000,000 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	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款利息	133,740	33,764
利率掉期之利息淨額	(30,358)	17,541
貸款先付費攤銷	5,625	5,625
租賃負債之利息	26	26
其他借貸成本	462	462
	<u>109,495</u>	<u>57,418</u>

## 7. 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
- 本期間	681	106
- 過往年度撥備不足	197	-
遞延稅項		
- 本期間	19,210	20,649
- 過往年度超額撥備	(197)	-
	<u>19,891</u>	<u>20,755</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	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間溢利	630,966	610,394
調整：		
折舊	559	636
遞延稅項	19,013	20,649
貸款先付費攤銷	5,625	5,625
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費及許可費	28,091	16,462
投資物業之公平值增加	(552,209)	(444,044)
衍生金融工具之公平值變動	15,560	(78,634)
傢俱、裝置及設備儲備	(10,813)	(6,487)
可分派收入總額	<u>136,792</u>	<u>124,601</u>

## 9. 分派表

	<u>附註</u>	截至 6 月 30 日止六個月 <u>2023 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2022 年</u> 港幣千元 (未經審核)
<u>中期分派期 (附註 a)</u>			
有關截至 2023 年 6 月 30 日止六個月			
之可分派收入總額 (截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月之可分派收入總額)	8	136,792	124,601
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		-	-
<u>末期分派期 (附註 a)</u>			
有關截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度			
之可分派收入總額 (截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2021 年 12 月 31 日 止財政年度之可分派收入總額)		190,517	98,522
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		190,517	98,522
分派佔可分派收入的百份比 (附註 b)		50%	90%
末期分派期的可分派收入		95,259	88,670
末期分派 (附註 c)		95,259	88,670
<u>每股份合訂單位的分派</u>			
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 (截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2022 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 2022 年 12 月 31 日止財政年度			
之每股份合訂單位末期分派 (截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月：有關截至 2021 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	2.7 港仙

## 9. 分派表（續）

附註：

- (a) 2023 年及 2022 年中期分派分別以截至 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止六個月的可分派收入總額為基準。

2022 年及 2021 年末期分派分別以截至 2022 年及 2021 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截至 2023 年 6 月 30 日的中期分派（截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：無）。

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，截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的可分派收入總額的 90% 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。

截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為 2.7 港仙，乃基於末期分派期的可分派收入 88,670,000 港元及於 2021 年 12 月 31 日的 3,240,973,711 個股份合訂單位來計算。計及於 2022 年 3 月 2 日發行的 14,846,574 個股份合訂單位（以支付截至 2021 年 12 月 31 日止六個月的酒店管理費及許可費）後，有權獲取 2021 年末期分派的股份合訂單位數目調整為 3,255,820,285 個。有關 2021 年末期分派期的分派總額 87,907,000 港元已於 2022 年 6 月 7 日付予股份合訂單位持有人。

於 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日後的末期分派，分別並未於 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日確認為負債。



## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	於 2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收總承租人款項	28,218	9,211
應收租金	-	70
遞延應收租金	101	228
其他應收賬款	1,094	1,316
按金及預付款項	9,005	7,474
	<u>38,418</u>	<u>18,299</u>
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	(6,842)	(5,277)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	<u>31,576</u>	<u>13,022</u>

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 2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	<u>28,218</u>	<u>9,281</u>

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項 28,218,000 港元(2022年12月31日：9,211,000 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及酒店物業差餉的預付。

## 13. 應付賬款、按金及應計款項

	於 2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	30,890	17,446
已收按金	745	758
應付工程款項	5,665	9,355
應計款項及其他應付款項	16,589	18,092
	<u>53,889</u>	<u>45,651</u>

### 13. 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 2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	18,381	8,174
3個月以上及6個月內	12,509	9,272
	<u>30,890</u>	<u>17,446</u>

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項 30,890,000 港元 (2022 年 12 月 31 日：17,446,000 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 1,663,000 港元 (2022 年 12 月 31 日：3,042,000 港元)，需於一年 (2022 年 12 月 31 日：兩年) 內支付。

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 24,000 港元 (2022 年 12 月 31 日：1,587,000 港元)，乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。

### 14. 報告期後事項

該等酒店於 2024 年 1 月 1 日至總租賃協議屆滿日期 (即 2027 年 5 月 29 日) (「第三期間」) 的市場租金組合乃由獨立專業物業估值師於 2023 年 5 月釐訂。

於報告期末後，第三期間的市場租金組合已於 2023 年 7 月 21 日舉行的特別大會上獲獨立股份合訂單位持有人批准。集團將繼續每年按比例收取 225 百萬港元固定租金收入，而浮動租金的適用比例將變更為 50%。

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 2023 年 6 月 30 日止六個月

	<u>附註</u>	截至 6 月 30 日止六個月	
		<u>2023 年</u> 港元 (未經審核)	<u>2022 年</u> 港元 (未經審核)
收入		-	-
行政開支		10,257	11,852
減：同系附屬公司承擔的金額		<u>(10,257)</u>	<u>(11,852)</u>
<b>除稅前損益</b>		-	-
所得稅	3	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>期間損益及其他全面收益／支出</b>		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

朗廷酒店管理人有限公司之簡明財務狀況表  
於 2023 年 6 月 30 日

---

	於 2023 年 6 月 30 日 港元 (未經審核)	於 2022 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

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。

## 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」）頒布的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

## 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）

於本簡明財務報表所載，以作為比較資料之有關截至 2022 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。

### 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 2023 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 2022 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布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。