

LANGHAM

HOSPITALITY INVESTMENTS

Stock code 股份代號 : 1270



Interim Report 中期報告

2025



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
16	董事簡介
20	管治及循規
30	權益披露
34	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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行有限公司
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司
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32樓3210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
Cricket Square, Hutchins Drive
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

投資者查詢

投資者或股份合訂單位持有人如有查詢，
可電郵至：enquiry@langhamhospitality.com

香港交易所股份代號

1270

財務摘要

(除另有指明外，以百萬港元為單位)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
酒店組合收入	737.5	772.9	-4.6%
酒店組合的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)	217.0	232.5	-6.7%
扣除服務費後的信託集團總租金收入	184.8	191.1	-3.3%
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)	28.4	4.3	560.5%
可分派收入	28.0	34.0	-17.6%
每股份合訂單位中期分派(港仙)	—	—	—

於	2025年6月30日	2024年12月31日	2024年6月30日
酒店組合總值(百萬港元)	15,764	15,895	15,725
每股份合訂單位資產淨值	2.70港元	2.77港元	2.75港元
負債比率	38.5%	38.2%	38.1%



由於區域旅遊增長勢頭持續，2025年上半年訪港旅客人數達23.6百萬人次，按年增長11.7%。其中，過夜旅客佔47.7%，即約11.3百萬人次，按年上升7.0%。儘管數據顯示正面增長趨勢，但過夜旅客人次仍低於疫情前水平，僅相當於2018年上半年13.9百萬人次的81.4%，以及2019年上半年14.9百萬人次的75.6%。

主席報告書

中國大陸仍為最主要的客源市場，佔過夜旅客的65.0%，其次為東南亞、台灣、南韓及日本等短途市場（不包括中國大陸）(23.9%)，以及歐洲、北美及澳洲等長途市場(11.1%)。受惠於航班運力提升及簽證政策放寬，短途市場（不包括中國大陸）的13.5%升幅及長途市場的17.3%反彈帶動過夜旅客增長。大陸過夜旅客錄得3.3%的溫和增長，因部分增長受人民幣匯率壓力及出境旅遊偏好轉變所限制。

儘管酒店業正在復甦，但仍面臨低迷的市場環境與持續的結構性挑戰。旅客行為的轉變，如預訂週期縮短、價格敏感度提高，以及對體驗式旅遊的偏好，正重塑市場需求。此外，港元兌人民幣升值削弱大陸旅客的消費力，對零售及餐飲（「餐飲」）業績構成壓力。

為應對市況，我們的收入管理將策略性地聚焦於平衡入住率與平均房租（「平均房租」）。因此，我們的酒店組合（「該等酒店」）成功將平均房租維持於每晚1,561港元，與上一期持平，惟入住率按年微跌1.4個百分點至88.4%。入住率的輕微下跌，加上平均房租保持穩定，令可出租客房平均收入（「可出租客房平均收入」）按年減少1.5%至每晚1,379港元。

餐飲分部亦錄得收縮，收入按年下跌8.2%。該下跌主要由於消費者用餐偏好轉變，以及宴會活動結構性減少，尤其是活動規模縮小。宴會業務下跌，部分亦由於原先因新型冠狀病毒疫情延後的婚宴隨後集中於2024年初舉行，推高了上一期的比較基數所致。

由於客房及餐飲業務表現轉弱，該等酒店的合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費前）下跌6.7%至217.0百萬港元。酒店營運盈利能力下降，導致信託集團於2025年上半年的總租金收入（扣除服務費後）較去年同期減少3.3%至184.8百萬港元。

於2025年6月30日，酒店投資組合的估值稍微下降至15,764百萬港元，較2024年12月31日的15,895百萬港元有所減少。投資物業及衍生金融工具的公平值虧損合計為170.6百萬港元，期內融資成本因平均香港銀行同業拆息下降而減少15.4%（相等於25.1百萬港元）並抵銷了部分虧損。綜合以上因素的影響，股份合訂單位持有人應佔虧損淨額為142.2百萬港元。

經調整所有非現金項目以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資後，期內的可分派收入總額為28.0百萬港元，較去年同期下跌17.6%。鑒於該等酒店營運前景不明朗，加上利率環境波動，董事會已採取審慎的資本管理及營運資金策略。因此，本期不宣派中期分派。

展望

地緣政治緊張局勢升溫、全球貿易與關稅制度不明朗，以及消費者行為轉變仍然籠罩整體宏觀環境。該等因素持續重塑競爭格局，該等酒店因而需要保持靈活應變。

由於房租難以上調，酒店業表現依然疲弱，距離歷史高位仍有顯著落差。預計2025年下半年表現與2025年上半年相若。因此，由於房租低於高峰水平及營運成本持續上升，尤其是前線勞動力成本，盈利能力仍然受壓。

為把握新機遇，該等酒店正在優化動態定價策略，並強化增值服務組合。

利率前景仍不明朗，為信託集團的財務規劃增添變數。鑑於融資成本為信託集團最大單項開支，管理層將持續密切監察利率變動，並準備適時採取措施以減輕利率風險。

儘管短期前景仍好壞參半，但香港酒店業的長遠前景依然樂觀。市場新增酒店供應有限，加上該等酒店位於黃金地段、旅遊基建具韌性以及區域連通性強，為我們的業務奠定創造長遠價值的基礎。

本人謹代表董事會，向酒店團隊、託管人一經理及信託集團的員工致以誠摯的謝意，感謝他們的辛勤付出。同時，衷心感謝股份合訂單位持有人一直以來的支持。



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的間接全資附屬公司)，信託集團產生的租金收入乃由經協定之固定租金(每年按比例225.0百萬港元)及浮動租金(按該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費前)的50%計算)組成。除獲總承租人支付租金收入外，信託集團亦從位於香港逸東酒店租賃予獨立第三方的零售商店直接收取租金收入。

於2025年上半年，信託集團維持穩定的固定租金收入達111.6百萬港元，並賺取108.5百萬港元的浮動租金。自總承租人收取的總租金為220.1百萬港元。加上來自香港逸東酒店零售商店的少量租金收入0.8百萬港元，信託集團收取的總租金收入(扣除服務費前)為220.9百萬港元，按年下跌3.5%。

扣除所產生的服務費36.1百萬港元後，租金淨收入為184.8百萬港元，按年減少3.3%。

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
固定租金收入	111.6	111.9	-0.3%
浮動租金收入	108.5	116.2	-6.6%
來自零售商店的租金收入	0.8	0.9	-11.1%
扣除服務費前的總租金收入	220.9	229.0	-3.5%
服務費支出	(36.1)	(37.9)	-4.7%
信託集團的總租金收入	184.8	191.1	-3.3%

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。

值得注意的是，全球市場推廣費乃以現金支付，而酒店管理人費用則可由酒店管理人選擇以股份合訂單位、現金或兩者並用形式結算。酒店管理人已選擇以現金形式全數收取截至2025年12月31日止年度的酒店管理人費用。

於2025年上半年，該等酒店的經營表現較去年同期稍遜。因此，酒店管理費用減少5.9%至20.6百萬港元，許可費下跌3.9%至7.4百萬港元，而全球市場推廣費則減少2.4%至8.1百萬港元。整體而言，應付予酒店管理公司的總服務費為36.1百萬港元，按年減少4.7%。

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
酒店管理費用	20.6	21.9	-5.9%
許可費	7.4	7.7	-3.9%
全球市場推廣費	8.1	8.3	-2.4%
總服務費	36.1	37.9	-4.7%

酒店物業相關開支於2025年上半年按年上升6.9%至10.9百萬港元，主要由於保險費上調及政府地租及差餉上升。因此，信託集團的淨物業收入下跌至173.9百萬港元，較去年同期減少3.9%。

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
總租金收入(扣除服務費後)	184.8	191.1	-3.3%
酒店物業相關開支	(10.9)	(10.2)	6.9%
淨物業收入	173.9	180.9	-3.9%

於2025年上半年，總融資成本減至137.7百萬港元，按年減少15.4%。該下降主要是由於銀行借款利息支出減少24.6%，而銀行借款利息支出減少很大程度上因平均未償還貸款餘額雖較去年同期輕微增加，但期內平均香港銀行同業拆息下降。借款成本的減少部分被來自利率掉期安排(「掉期」)的淨利息開支所抵銷。相比之下，2024年上半年自掉期錄得淨利息收入。該轉變主要是由於本期平均香港銀行同業拆息低於掉期的固定利率，產生信託集團的淨成本。於2024年上半年，高企的香港銀行同業拆息有利掉期，進而產生淨利息收入。

期內的包銷費攤銷為6.8百萬港元，反映了對於2024年12月全數支付的40.8百萬港元費用的系統性確認。該費用以直線法分三年攤銷，於2027年12月貸款融資到期時結束。

期內，信託集團訂立若干新掉期，總名義金額達1,100.0百萬港元。因此，掉期的總名義金額由2024年12月31日的1,500.0百萬港元增至2025年6月30日的2,600.0百萬港元，佔信託集團未償還銀行借款總額(於包銷費攤銷前)的41.9%。信託集團將持續保持警惕，關注利率走勢，並根據市場情況，考慮在適當時候將餘下浮動利率借款轉換為固定利率，從而進一步對沖利率風險。

行政總裁回顧

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
融資成本明細			
銀行借款利息開支	(122.2)	(162.1)	-24.6%
利率掉期淨利息	(8.3)	4.2	不適用
包銷／貸款延期費攤銷	(6.8)	(4.7)	44.7%
其他借貸成本	(0.4)	(0.2)	100.0%
融資成本總額	(137.7)	(162.8)	-15.4%

於2025年上半年，信託集團就酒店投資物業及衍生金融工具分別錄得公平值虧損143.3百萬港元及27.3百萬港元，反映市場估值的輕微調整。儘管該等非現金虧損受融資成本下降的影響而得到局部緩解，但仍導致股份合訂單位持有人應佔虧損淨額142.2百萬港元。

撇除公平值變動的影響後，信託集團取得除稅後溢利淨額28.4百萬港元，按年大幅增加560.5%。

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
淨物業收入	173.9	180.9	-3.9%
利息及其他收入	4.2	2.0	110.0%
投資物業(酒店組合)公平值(減少)／增加	(143.3)	37.4	不適用
衍生金融工具公平值變動(利率掉期)	(27.3)	15.9	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	-	(14.6)	-100.0%
行政及其他開支	(6.4)	(8.1)	-21.0%
融資成本	(137.7)	(162.8)	-15.4%
除稅前(虧損)／溢利	(136.6)	50.7	不適用
所得稅開支	(5.6)	(7.7)	-27.3%
股份合訂單位持有人應佔(虧損)／溢利	(142.2)	43.0	不適用
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)	28.4	4.3	560.5%

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若干項目作出調整，有關項目已於信託集團有關分派期的損益及其他全面收益表扣除或計入。於2025年上半年，該等調整包括投資物業公平值減少、衍生金融工具公平值變動、包銷費攤銷、遞延稅項、折舊以及傢俱、裝置及設備儲備的現金注資。

經調整該等項目後，2025年上半年的可分派收入總額為28.0百萬港元。

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	變幅
股份合訂單位持有人應佔(虧損)/溢利	(142.2)	43.0	不適用
調整：			
投資物業公平值減少/(增加)	143.3	(37.4)	不適用
衍生金融工具公平值變動	27.3	(15.9)	不適用
與支付酒店管理人費用安排有關的變動	—	14.6	-100.0%
酒店管理人費用(以股份合訂單位形式支付)	—	29.6	-100.0%
包銷/貸款延期費攤銷	6.8	4.7	44.7%
遞延稅項	3.5	6.4	-45.3%
折舊	0.4	0.6	-33.3%
傢俱、裝置及設備儲備	(11.1)	(11.6)	-4.3%
可分派收入	28.0	34.0	-17.6%

與去年相同，董事會決定不就2025年上半年分派任何收入，並允許將其結轉。

行政總裁回顧

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	150.4	172.4	84.5	407.3
餐飲	94.8	125.4	90.7	310.9
其他	2.4	8.1	8.8	19.3

總收入	247.6	305.9	184.0	737.5
-----	-------	-------	-------	-------

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	-2.8%	-3.6%	3.2%	-1.9%
餐飲	-7.5%	-10.4%	-5.9%	-8.2%
其他	-42.9%	32.8%	4.8%	3.2%

總收入	-5.3%	-5.8%	-1.4%	-4.6%
-----	-------	-------	-------	-------

	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)	
	2025年 上半年	2024年 上半年	2025年 上半年	2024年 上半年	2025年 上半年	2024年 上半年	2025年 上半年	2024年 上半年
香港朗廷酒店	498	498	85.6%	87.7%	1,950	1,947	1,669	1,707
按年增長			-2.1百分點		+0.2%		-2.2%	
香港康得思酒店	669	667	89.2%	92.3%	1,596	1,596	1,424	1,473
按年增長			-3.1百分點		-		-3.3%	
香港逸東酒店	465	465	90.1%	88.5%	1,114	1,093	1,003	967
按年增長			+1.6百分點		+1.9%		+3.7%	
酒店組合	1,632	1,630	88.4%	89.8%	1,561	1,559	1,379	1,400
按年增長			-1.4百分點		+0.1%		-1.5%	

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)	
	2025年 上半年	2024年 上半年	2025年 上半年	2024年 上半年	2025年 上半年	2024年 上半年
甲級高價酒店	77.0%	76.0%	2,111	2,322	1,625	1,765
按年增長	+1.0百分點		-9.1%		-7.9%	
乙級高價酒店	87.0%	85.0%	974	1,067	847	907
按年增長	+2.0百分點		-8.7%		-6.6%	
所有酒店	85.0%	83.0%	1,220	1,368	1,037	1,135
按年增長	+2.0百分點		-10.8%		-8.6%	

與香港整體酒店市場相比，2025年上半年香港朗廷酒店及香港康得思酒店展現出相對穩健的表現。其可出租客房平均收入分別下跌2.2%及3.3%，而甲級高價酒店細分市場則下跌7.9%，反映該兩間酒店在整體市場價格受壓下仍保持合理表現。該兩間酒店均保持強勁的入住率，平均入住率達87.7%，遠高於市場平均水平的77.0%，顯示持續的需求及有效的收益管理。

與此同時，香港逸東酒店的表現超越乙級高價酒店細分市場，可出租客房平均收入按年增長3.7%，而該細分市場整體則錄得6.6%的跌幅。這一優越表現彰顯香港逸東酒店在競爭激烈的中端市場環境中的成功定位及營運靈活性。

個別酒店的表現

香港朗廷酒店約48%的客房收入來自大陸旅客，此客群為客房表現的關鍵。儘管過夜旅客人次有復甦的跡象，但周邊地區，尤其是大陸旅客市場競爭激烈，促使酒店在其平均房租保持靈活以確保競爭力。於2025年上半年，酒店成功維持平均房租並實現了85.6%的穩健入住率，儘管這較去年同期輕微下跌2.1個百分點。因此，可出租客房平均收入下跌2.2%，為每晚1,669港元。

餐飲收入按年下跌7.5%，主要由於消費模式轉變及宴會業務減少所致。此外，2024年7月一間高級餐廳關閉亦導致收入不足。整體而言，2025年上半年總收入較去年同期減少5.3%。

於香港康得思酒店，來自本地及大陸旅客市場的客房收入佔整體客房業績超過41%。酒店的平均房租維持與去年相同的水平，但入住率按年減少3.1個百分點。因此，可出租客房平均收入下跌3.3%，為每晚1,424港元。

餐飲收入按年下跌10.4%，主要由於宴會活動減少。該下跌部份是由於原先因新型冠狀病毒疫情延後的婚宴隨後集中於2024年年初舉行，推高了上一年度的比較基數所致。整體而言，2025年上半年總收入較去年同期減少5.8%。

行政總裁回顧

香港逸東酒店充分把握體育賽事、演唱會及商貿展覽等多元化活動的契機。酒店獲長途與短途市場的強大支持，兩者合共佔總客房收入逾60%。憑藉優越地段、便捷交通網絡及具吸引力的品牌形象，香港逸東酒店保持競爭優勢。因此，其於我們的酒店組合中以90.1%的高入住率領先，平均房租增長1.9%至每晚1,114港元。該等因素導致可出租客房平均收入按年增長3.7%至每晚1,003港元。

儘管酒店的米芝蓮星級中菜廳帶來一定正面的勢頭，整體餐飲收入仍下跌5.9%。跌幅主要由於消費者行為轉變及本地人傾向到香港以外的其他大灣區城市用餐的趨勢，對酒店的自助餐及酒吧業務造成衝擊。此外，由於年內婚宴活動大幅減少，亦令宴會業務表現下滑。總而言之，酒店總收入按年輕微下跌1.4%。

財務回顧

股份合訂單位持有人應佔資產淨值

於2025年6月30日，股份合訂單位持有人應佔資產淨值為9,310.0百萬港元或每股份合訂單位2.70港元（2024年12月31日：9,502.4百萬港元或每股份合訂單位2.77港元），較2025年6月30日的股份合訂單位收市價0.54港元有400.0%溢價。

債務狀況

於2025年6月30日，信託集團仍未償還之借款總額（於扣除包銷費前）為6,201.6百萬港元，較2024年12月31日的6,204.6百萬港元輕微減少。有抵押定期貸款維持不變，為6,201.6百萬港元（2024年12月31日：6,201.6百萬港元），按浮動利率計息，並計劃於2027年12月全數償還。於2025年6月30日及2024年12月31日，有抵押循環貸款額合共598.4百萬港元。於2024年12月31日仍未償還的3.0百萬港元循環貸款已於2025年初全數償還，因此於2025年6月30日循環貸款額下並無未償還之結餘。

為管理利率風險，信託集團實施一系列掉期，有效地將部分浮息借款轉為定息承擔。期內，已簽立名義總額為1,100.0百萬港元的額外掉期，使掉期的名義總額由2024年12月31日的1,500.0百萬港元增至2025年6月30日的2,600.0百萬港元。於2025年6月30日，信託集團仍未償還之銀行借款總額（未計及包銷費）6,201.6百萬港元（2024年12月31日：6,204.6百萬港元）的41.9%已按加權平均定息掉期年利率3.59厘進行對沖，而於2024年12月31日，僅有24.2%的貸款按年利率3.99厘對沖。

信託集團將繼續積極監察利率變動並（取決於現行市場條件）可能考慮於適當時候通過額外掉期將部分餘下浮息銀行借款轉換為定息承擔，以進一步減低其利率風險。

於2025年6月30日，信託集團的總資產為16,087.4百萬港元（2024年12月31日：16,238.3百萬港元）。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38.5%（2024年12月31日：38.2%）。

現金狀況

於2025年6月30日，撇除為符合銀行融資協議所規定最低利息保障比率而持有的51.0百萬港元的受限制銀行存款(2024年12月31日：無)後，信託集團持有現金結餘241.2百萬港元(2024年12月31日：293.4百萬港元)。該現金儲備特定用作支援該等酒店的資產提升項目，並滿足日常營運資金和經營需求。

此外，於2025年6月30日，信託集團擁有未提取之循環貸款額達598.4百萬港元(2024年12月31日：595.4百萬港元)，進一步提升流動資金靈活性。

資產抵押

於2025年6月30日，信託集團的受限制銀行存款及所有投資物業(2024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、租金收入、收入及產生自物業的所有其他收入，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2025年6月30日及2024年12月31日，信託集團並無任何重大承擔。



Brett Stephen BUTCHER

行政總裁

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本信託及本公司於2024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，78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。羅醫生亦擔任鷹君集團有限公司的主席及董事總經理及上市買賣的信託，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、香港醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港的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，65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。

陳家強教授

獨立非執行董事

陳家強教授，68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。彼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，現任該校工商管理學院的兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月間，彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。於1993年加入該校工商管理學院前，彼曾於美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為一國兩制研究中心理事會成員。彼為中國海外發展有限公司、周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)及國泰君安國際控股有限公司(均於香港上市)，以及上市買賣的信託，冠君產業信託的管理人之獨立非執行董事。彼亦為大灣區共同家園投資有限公司之獨立非執行董事、匯立銀行有限公司之主席及非執行董事及WeLab Holdings Limited之資深顧問。陳教授曾擔任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。

陳教授於Wesleyan大學獲授經濟學學士學位，其後於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就有關議題發表不少文章。

林夏如教授

獨立非執行董事

林夏如教授，57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。此外，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(一間在香港有限制牌照銀行)和TE Connectivity Ltd.(一間位於都柏林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。由林教授撰寫關於兩岸經濟政策，圍繞半導體產業的專著於2016年由史丹佛大學出版社發行。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。彼於香港大學獲授國際與公共事務碩士學位(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。

董事簡介

羅俊謙先生

非執行董事

羅俊謙先生，40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，37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。

於2013年加入朗廷酒店集團前，彼曾於浩華管理顧問公司及文華東方酒店任職。彼畢業於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獲得房地產開發理學碩士學位。彼並於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。

黃桂林先生

獨立非執行董事

黃桂林先生，76歲，自2013年出任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。彼為託管人－經理及本公司審核委員會之主席，以及本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。黃先生現為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。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。黃先生曾為和記港口信託（於新加坡上市）之託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾三十年經驗。於1993年5月至2009年8月，彼於美林（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。於2009年9月，彼獲委任為美林（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。

管治及循規

朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司及朗廷酒店投資有限公司致力於維持及提升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、盡量降低欺詐行為風險及處理潛在利益衝突問題。

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。信託集團制訂多項政策及程序，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進一步完善。

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，其角色規限於負責管理本信託，並不參與管理信託集團的營運。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並為信託集團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「掛鈎」；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。

遵守企業管治守則

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2025年6月30日止六個月期間，本信託(透過託管人－經理)及本公司一直遵守一切適用的守則條文，並在適用情況下採納了部分於企業管治守則所載的建議最佳常規。信託契約訂明託管人－經理的董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成，故成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理。由於託管人－經理的董事並無獲得本信託或託管人－經理支付的任何酬金，且託管人－經理並無聘用任何僱員，因此成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

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關連交易及／或持續關連交易。該等須於中期報告予以披露及申報之交易詳情載於本中期報告第23至27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，可能導致信託集團與鷹君集團於業務營運上存在潛在利益衝突。鑑於信託集團與鷹君集團的利益一致性，彼此的業績表現及增長相互補足，故利益衝突的影響甚微。董事會相信董事可以信託集團及股份合訂單位持有人的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：

- 信託集團專注於優化該等酒店的表現，採納投資於亞洲已落成的獨立酒店的增長策略，而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；
- 鑑於信託集團佔鷹君集團業績的其中一個主要部分，信託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，信託集團將擁有優先權參與及收購此等酒店；

管治及循規

- 信託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) 就任何涉及董事重大利益的交易、合約或安排，該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) 凡須根據鷹君優先權契約決議的事宜，託管人－經理董事會及本公司董事會會將有關事宜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及／或交易存置記錄冊，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。其檢討的結果於本信託及本公司的年報中披露，包括信託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(前提為不違反信託集團或鷹君的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。有關豁免之進一步詳情及條件已於上述招股章程內披露。

截至2025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 ^(a)	
– 基本租金	111,575
– 浮動租金 ^(b)	108,520
(2) 酒店管理協議 ^{(a)(b)(c)}	
– 基本費用	11,062
– 獎勵費用	9,523
(3) 集中服務及推廣協議 ^{(a)(b)}	
– 償付成本 ^(d)	3,631
– 全球市場推廣費	8,147
– 預約費用 ^(d)	5,059
(4) 商標許可協議 ^{(a)(b)(c)}	7,374

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。

根據獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2023年的租金檢討，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」)的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之固定基本租金為每年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%)。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－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，應付費用之年度上限乃參考上述酒店管理協議釐定應付費用的公式釐定。

根據酒店管理協議及商標許可協議(統稱「酒店協議」)，自2018年1月1日起，據此應付的費用(「酒店管理人費用」)將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付，惟須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准以發行股份合訂單位。

根據該等酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人－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協議的補充協議(「補充協議」)，為滿足以發行股份合訂單位方式支付酒店管理人費用的安排，酒店協議已作出修訂，將股份合訂單位發行上限由1.5%增至3.5%並納入遞延機制。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－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年度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。

根據酒店協議，自2018年1月1日起，酒店管理人費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式支付，惟須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准以發行股份合訂單位。

根據補充協議，為滿足以發行股份合訂單位方式支付酒店管理人費用的安排，酒店協議已作出修訂，將股份合訂單位發行上限由1.5%增至3.5%並納入遞延機制。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。

於截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月期間，本信託及本公司已就所有持續關連交易(包括上文第1至第4段所述的交易，以及本信託及本公司日期為2024年8月6日公布中所披露的物業管理服務費交易)完全遵守上市規則第14A章的相關規定。除上文所披露的持續關連交易外，載於信託集團的簡明綜合財務報表附註23中的有關連人士交易獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定。

管治及循規

已發行股份合訂單位

於2025年6月30日，本信託及本公司已發行股份合訂單位總數為3,444,141,132。相較於2024年12月31日，今年上半年內共發行10,594,487個新股份合訂單位，佔於2025年6月30日已發行股份合訂單位總數的0.31%。

日期	明細	已發行股份合訂單位數目
2024年12月31日	已發行股份合訂單位總數	3,433,546,645
2025年2月28日	根據獨立股份合訂單位持有人批准，以每股份合訂單位0.470港元向酒店管理人發行新股份合訂單位部分支付2024年下半年的酒店管理人費用4,979,409港元	10,594,487
2025年6月30日	已發行股份合訂單位總數	3,444,141,132^(附註)

附註：已發行股份合訂單位總數不包括46,320,885個遞延股份合訂單位。作為部分支付截至2024年12月31日止六個月期間之酒店管理人費用，遞延股份合訂單位將於付款到期日(即2025年2月28日)起三年內以每股份合訂單位0.470港元發行，惟須遵守公眾持股量要求。倘於三年緩衝期的最後一個營業日，任何遞延股份合訂單位尚未發行，則所有該等尚未支付部分的酒店管理人費用將以現金方式支付且不計利息。進一步詳情請參閱本信託及本公司日期為2025年2月27日的公布。

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2025年6月30日止六個月期間，本信託、託管人一經理、本公司及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。

遵守標準守則

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2025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2025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布的香港會計準則第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布的香港審閱項目準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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2024年12月31日相比，該等酒店的僱員人數並無重大轉變。

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支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。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅、津貼及多項退休福利計劃，包括強制性公積金計劃，以保障員工利益。

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。透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營運緊密扣連。CONNECT 涵蓋四個關鍵範疇：管治、員工和賓客、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提升工作環境、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2025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 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	0.92)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,505,361,939 ⁽¹⁾	72.74)	
	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	2.61)	76.27
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2,505,361,939個股份合訂單位包括：

- (i) 2,502,271,939個股份合訂單位分別由鷹君的全資附屬公司LHIL Assets Holdings Limited (2,358,327,439個股份合訂單位，68.47%)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位，2.55%)、鷹君有限公司 (47,102,250個股份合訂單位，1.37%) 及Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位，0.26%) 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31頁內；
- (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；及
- (iii) 於LHIL Assets Holdings Limited持有之2,358,327,439個股份合訂單位中，46,320,885為遞延股份合訂單位以部分支付截至2024年12月31日止六個月期間之酒店管理人費用，將於付款到期日（即2025年2月28日）起三年內以每股份合訂單位0.470港元發行，惟須遵守公眾持股量要求。進一步詳情請參閱本信託及本公司日期為2025年2月27日的公布。

(2) 該百分比乃根據本信託及本公司於2025年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,444,141,132個計算。

相聯法團股份及相關股份之好倉

鷹君

於2025年6月30日，鷹君持有71.31%本信託及本公司的已發行股份合訂單位，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2025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 ⁽⁶⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,894,835 ⁽¹⁾	8.68)	64.38
	受控制公司之權益	公司權益	95,988,364 ⁽²⁾	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	572,933 ⁽³⁾	0.08)	0.08
	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	936,978 ⁽⁴⁾	0.13	0.13
羅俊禮	實益擁有人	個人權益	766,986 ⁽⁵⁾	0.10	0.10

附註：

- (1) 於該等權益中，3,412,000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，514,000為購股期權及6,933為股份獎勵。
- (4) 於該等權益中，787,000為購股期權及21,490為股份獎勵。
- (5) 於該等權益中，153,000為購股期權及3,986為股份獎勵。
- (6) 該百分比乃根據鷹君於2025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2025年6月30日，鷹君持有冠君產業信託的70.49%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2025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 ⁽²⁾	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	6,620,007	0.11)	
	受控制公司之權益	公司權益	4,309,848,012 ⁽¹⁾	70.54)	
	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	6,711,000	0.11)	70.76

附註：

(1) 該4,309,848,012個基金單位包括：

- (i) 4,306,589,402個基金單位(70.49%)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31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2025年6月30日之已發行基金單位總數6,109,590,638個計算。

除上文所披露者外，於2025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的權益

於2025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及淡倉之人士（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 ⁽⁴⁾
鷹君集團有限公司	2,502,271,939 ⁽¹⁾	72.65
LHIL Assets Holdings Limited	2,358,327,439 ⁽²⁾	68.47
HSBC International Trustee Limited	2,448,103,067 ⁽³⁾	71.08

附註：

(1) 該2,502,271,939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（2.55%）由Fine Noble Limited持有；
- (iii) 47,102,250個股份合訂單位（1.37%）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) 於LHIL Assets Holdings Limited持有之2,358,327,439個股份合訂單位中，46,320,885為遞延股份合訂單位以部分支付截至2024年12月31日止六個月期間之酒店管理人費用，將於付款到期日（即2025年2月28日）起三年內以每股份合訂單位0.470港元發行，惟須遵守公眾持股量要求。進一步詳情請參閱本信託及本公司日期為2025年2月27日的公布。

(3) 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2024年8月30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2025年6月30日持有鷹君315,009,622股股份。

(4) 該百分比乃根據本信託及本公司於2025年6月30日之已發行股份合訂單位總數3,444,141,132個計算。

除上文所披露者外，於2025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30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，擁有或被視作擁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

- 35** 簡明綜合財務報表審閱報告
- 36** 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 37** 簡明綜合財務狀況表
- 38** 簡明綜合權益變動表
- 39** 簡明綜合現金流量表
- 40** 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

信託及本公司之 簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司之股份合訂單位持有人

(朗廷酒店投資為根據香港法律組成之信託；

朗廷酒店投資有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第36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2025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布的香港會計準則第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布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

2025年8月12日

信託及本公司之 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	184,823	191,166
物業相關開支		(10,907)	(10,210)
物業收入淨額		173,916	180,956
其他收入		4,194	1,979
投資物業之公平值(減少)增加		(143,327)	37,373
衍生金融工具之公平值變動		(27,317)	15,912
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動	19(b)	–	(14,634)
行政及其他費用		(6,357)	(8,038)
融資成本	6	(137,726)	(162,843)
除稅前(虧損)溢利		(136,617)	50,705
所得稅開支	7	(5,637)	(7,685)
股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利及 全面(支出)收益總額	10	(142,254)	43,020
每股份合訂單位(虧損)盈利			
基本及攤薄	11	(4港仙)	1港仙

信託及本公司之 簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	928	908
投資物業	13	15,764,000	15,895,000
按金	14	8,222	8,838
		15,773,150	15,904,746
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	14	14,579	32,678
可收回稅項		7,467	7,518
受限制銀行存款	15	51,000	—
銀行結餘		241,233	293,402
		314,279	333,598
流動負債			
應付賬款、按金及應計款項	16	65,844	61,131
衍生金融工具	17	12,920	2,974
一年內到期的租賃負債		689	610
應付稅項		24,599	22,465
		104,052	87,180
流動資產淨額		210,227	246,418
總資產減流動負債		15,983,377	16,151,164
非流動負債			
衍生金融工具	17	17,371	—
一年後到期的有抵押銀行貸款	18	6,168,404	6,164,604
一年後到期的租賃負債		239	283
遞延稅項負債		487,318	483,866
		6,673,332	6,648,753
資產淨額		9,310,045	9,502,411
資本及儲備			
已發行股本／單位	19	3,444	3,434
儲備		9,306,601	9,498,977
權益總額		9,310,045	9,502,411

信託及本公司之 簡明綜合權益變動表

截至2025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) 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
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19)	55	35,755	–	14,634	–	–	50,444
於2024年6月30日(未經審核)	3,374	8,296,421	(11,562,543)	15,822	12,598,157	(67,100)	9,284,131
於2025年1月1日(經審核)	3,434	8,325,924	(11,562,543)	15,835	12,598,157	121,604	9,502,411
期間虧損及全面支出總額	–	–	–	–	–	(142,254)	(142,254)
確認以權益結算之 股份支付款項	–	–	–	15	–	–	15
已付分派	–	(55,106)	–	–	–	–	(55,106)
發行股份合訂單位(附註19)	10	4,969	–	–	–	–	4,979
於2025年6月30日(未經審核)	3,444	8,275,787	(11,562,543)	15,850	12,598,157	(20,650)	9,310,045

附註：

- (a) 根據開曼群島的公司法，本公司的股份溢價可用作分派。
- (b) 根據2013年5月進行的集團重組，若干業務轉讓予集團(定義見附註2)。其他儲備即轉讓代價與轉讓當日該等業務股本之差額。
- (c) 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。
- (d) 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2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月 2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金 繳付利息	207,081 (140,331)	232,653 (160,996)
來自經營業務之現金淨額	66,750	71,657
投資業務 添置投資物業 已收利息 存放受限制銀行存款	(13,417) 4,060 (51,000)	(27,418) 1,488 —
投資業務所用現金淨額	(60,357)	(25,930)
融資活動 已付分派 償還銀行貸款 償還租賃負債 租賃所付的利息	(55,106) (3,000) (433) (23)	— — (545) (11)
融資活動所用之現金	(58,562)	(556)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(52,169)	45,171
期初現金及現金等價物	293,402	122,516
期末現金及現金等價物， 為銀行結餘	241,233	167,687

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 一般資料

朗廷酒店投資(「信託」)根據朗廷酒店管理有限公司(「託管人一經理」,以其作為信託託管人一經理的身份)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一經理(以其作為信託託管人一經理的身份)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2025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2025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2025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,託管人一經理及本公司董事(「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。

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會計準則而產生會計政策的改動外，在截至2025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2024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會計準則之應用

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2025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會計準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本中期期間應用該等經修訂之香港財務報告準則會計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。

4. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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」)的租金收入(附註)		
基本租金	111,575	111,885
浮動租金	108,520	116,226
服務費支出	(36,106)	(37,871)
	183,989	190,240
來自香港逸東酒店零售商店的租金收入	834	926
	184,823	191,166

附註：包括在來自總承租人的租金收入內的服務費收入為36,106,000港元(截至2024年6月30日止六個月：37,871,000港元)，已扣除金額相等之相關服務費支出。詳情於附註23(a)闡述。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料

集團的經營分部，根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」），為託管人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2025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	77,631	97,100	46,198	220,929	(36,106)	184,823
分部業績	62,316	75,866	35,734	173,916	–	173,916
其他收入						4,194
投資物業之公平值減少						(143,327)
衍生金融工具之公平值變動						(27,317)
與支付酒店管理費用及 許可費安排有關的變動						–
行政及其他開支						(6,357)
融資成本						(137,726)
除稅前虧損						(136,617)
所得稅開支						(5,637)
股份合訂單位持有人 應佔期間虧損						(142,254)

5. 分部資料 (續)

分部收入及業績 (續)

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
其他收入						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19(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

附註：對賬指從收入中扣除與服務費收入36,106,000港元(截至2024年6月30日止六個月：37,871,000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5,410,000,000港元、6,770,000,000港元及3,584,000,000港元(2024年12月31日：分別為5,440,000,000港元、6,840,000,000港元及3,615,000,000港元)。

並無呈列分部負債的分析乃由於並非定期提供予主要營運決策者。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款利息	122,155	162,063
利率掉期之利息淨額	8,346	(4,151)
包銷／貸款延期費攤銷	6,800	4,685
租賃負債之利息	23	11
其他借貸成本	402	235
	137,726	162,843

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	2,185	1,246
遞延稅項		
– 本期間	3,452	6,430
– 過往年度撥備不足	–	9
	5,637	7,685

香港利得稅按兩個期間的估計應課稅溢利的16.5%計算。

8. 可分派收入總額

可分派收入總額為股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利，並作出調整以對銷有關期間已列入簡明綜合損益及其他全面收益表的調整影響(如信託契約所載者)。以下載列為計算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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利	(142,254)	43,020
調整：		
折舊	447	559
遞延稅項	3,452	6,439
包銷／貸款延期費攤銷	6,800	4,685
以股份合訂單位形式支付的酒店管理費用及許可費 (附註20及23(c))	—	29,563
投資物業之公平值減少(增加)	143,327	(37,373)
衍生金融工具之公平值變動	27,317	(15,912)
與支付酒店管理費用及許可費安排有關的變動(附註19(b))	—	14,634
傢俱、裝置及設備儲備	(11,062)	(11,593)
可分派收入總額	28,027	34,022

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

9. 分派表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
中期分派期(附註a)			
有關截至2025年6月30日止六個月之可分派收入總額 (截至2024年6月30日止六個月：有關截至2024年 6月30日止六個月之可分派收入總額)	8	28,027	34,022
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2024年12月31日止財政年度之可分派收入 總額(截至2024年6月30日止六個月：有關 截至2023年12月31日止財政年度之可分派收入總額)		113,022	297,613
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		113,022	297,613
分派佔可分派收入的百份比(附註b)		48%	—
末期分派期的可分派收入		54,251	—
末期分派(附註c)		54,251	—
每股份合訂單位的分派			
有關截至2025年6月30日止六個月之每股份合訂單位 中期分派(截至2024年6月30日止六個月：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)		—	—
有關截至2024年12月31日止財政年度之每股份合訂 單位末期分派(截至2024年6月30日止六個月：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)(附註c)		1.6港仙	—

9. 分派表(續)

附註：

- (a) 2025年及2024年中期分派分別以截至2025年及2024年6月30日止六個月的可分派收入總額為基準。

2024年及2023年末期分派分別以截至2024年及2023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2025年6月30日止六個月的可分派收入總額(截至2024年6月30日止六個月：無)。

截至2024年12月31日止財政年度的可分派收入總額的48%已分派。截至2023年12月31日止財政年度沒有可分派收入。

- (c) 末期分派

截至2024年12月31日止財政年度的每股份合訂單位的末期分派為1.6港仙，乃基於末期分派期的可分派收入54,251,000港元及於2024年12月31日的3,433,546,645個股份合訂單位來計算。計及於2025年2月28日發行的10,594,487個股份合訂單位(以支付部份截至2024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2024年末期分派的股份合訂單位數目調整為3,444,141,132個。有關2024年末期分派期的分派總額55,106,000港元已於2025年6月4日付予股份合訂單位持有人。

於2024年12月31日後的末期分派，並未於2024年12月31日確認為負債。

10. 股份合訂單位持有人應佔期間(虧損)溢利及全面(支出)收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
經扣除(計入)下列各項後達致的期間(虧損)溢利及 全面(支出)收益總額：		
員工成本(包括董事酬金)(附註)	3,275	3,231
折舊	447	559
利息收入	(3,870)	(1,500)

附註：截至2025年6月30日止六個月，就最終控股公司之股份獎勵計劃及股份期權計劃(截至2024年6月30日止六個月：股份期權計劃)所授予的獎勵股份及購股權(截至2024年6月30日止六個月：購股權)，集團確認總開支15,000港元(截至2024年6月30日止六個月：9,000港元)。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

11. 每股份合訂單位基本及攤薄(虧損)盈利

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)溢利		
就每股份合訂單位基本及攤薄(虧損)盈利而言的期間		
(虧損)溢利	(142,254)	43,020

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千個	千個
	(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盈利而言的股份合訂單位的		
加權平均數	3,440,746	3,361,407

附註：截至2025年6月30日止六個月，每股份合訂單位基本及攤薄虧損相等，因為其屬反攤薄(截至2024年6月30日止六個月：每股份合訂單位基本及攤薄虧損相等，因為影響極微)。

12. 物業、廠房及設備

在2025年6月30日止六個月期間，集團將現有租賃協議延長了一個半月。在租賃修改日期，集團分別確認了67,000港元的使用權資產及67,000港元的租賃負債(截至2024年6月30日止六個月：無)。該租賃協議到期後，集團訂立一項租賃物業的新租賃協議(截至2024年6月30日止六個月：無)，租賃期為三年。集團按要求每月支付定額款項。在租賃生效時，集團分別確認了401,000港元的使用權資產及401,000港元的租賃負債(截至2024年6月30日止六個月：無)。

截至2025年6月30日及2024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)。

13. 投資物業

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
於期／年初(經審核)	15,895,000	15,662,000
添置	12,327	46,474
於損益中確認公平值(減少)增加	(143,327)	186,526
於期／年末	15,764,000	15,895,000

集團投資物業於2025年6月30日之公平值為15,764,000,000港元(2024年12月31日：15,895,000,000港元)，由與集團並無關連之獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司(2024年12月31日：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2025年6月30日，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期限與回歸法進行零售商店的估值。

酒店物業的折現現金流分析是根據對營運中房地產未來現金流的明確假設所建立。此分析涉及對營運物業未來一系列定期現金流的預測，並套用適當的折現率，以估算與該等酒店相關的收入流的現值。對於營運中的房地產，定期現金流通常估算為總收入減去空置率、營運費用及其他支出。這一系列的定期淨營運收入，加上在預測期末預期的回收價值或終端價值，會以折現率折現至現值。折現率是資本成本或投資回報率，用來將未來可收或應付的金額轉換為現值。我們的分析是以每年為單位，進行為期十年的投資預測。在退出年度的淨收入會以適當的收益率進行資本化。

零售商舖的期限與回歸法是透過將現行租約條款下可收取的淨收入資本化，並考慮租約期滿後租金可能的變動來建立的。期限與回歸法均根據市場資本化率進行資本化，該市值率反映了投資回報率、通貨膨脹的影響以及租金增長前景(如有)。

估算投資物業的公平值時，投資物業現時的使用屬性為最高效及最佳使用。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

14. 應收賬款、按金及預付款項

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收總承租人款項	13,314	29,417
應收租金	5	67
遞延應收租金	161	204
其他應收賬款	332	529
按金及預付款項	8,989	11,299
	22,801	41,516
減：分類為非流動資產的已付承建商有關酒店翻新的按金	(8,222)	(8,838)
分類為流動資產的應收賬款、按金及預付款項	14,579	32,678

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2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
3個月內	13,319	29,484

應收總承租人款項為應收同系附屬公司款項13,314,000港元(2024年12月31日：29,417,000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。

15. 受限制銀行存款

受限制銀行存款為51,000,000港元(2024年12月31日：無)存放於銀行賬戶的額外抵押品，以維持銀行融資協議規定的最低利息保障比率。受限制銀行存款於滿足該要求後予以釋放。

信託及本公司之
簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 應付賬款、按金及應計款項

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	50,895	34,498
應計款項及其他應付款項	13,461	23,440
應付工程款項	911	2,616
已收按金	577	577
	65,844	61,131

於報告期末按發票日期貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
—		
3個月內	13,795	20,758
3個月以上及6個月內	15,328	13,740
6個月以上	21,772	—
	50,895	34,498

貿易應付賬款為應付同系附屬公司款項50,895,000港元(2024年12月31日：34,498,000港元)乃無抵押、免息及需於發出發票時支付。於2025年6月30日，貿易應付賬款中包括一筆應付同系附屬公司的款項，金額為21,772,000港元，涉及2024年下半年尚未支付的酒店管理費用及許可費。該款項將透過配發及發行46,320,885個股份合訂單位來支付。根據上市規則中公眾持股量的規定，該等股份合訂單位須於2025年2月28日起三年內的任何營業日，一次性或分批配發及發行，惟於配發及發行該等股份合訂單位之相關日期須滿足公眾持股量要求。倘於三年緩衝期的最後一個營業日，任何遞延股份合訂單位尚未發行，則所有該等尚未支付部分的酒店管理費用及許可費將以現金方式支付且不計利息。遞延股份合訂單位於配發及發行前無權獲得任何分派。

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218,000港元(2024年12月31日：106,000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200,000港元(2024年12月31日：578,000港元)，需於一年(2024年12月31日：一年)內支付。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17. 衍生金融工具

於2025年6月30日及2024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，集團進行了一系列利率掉期合約，為集團部分之貸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2025年6月30日 2,600,000,000港元	2025年10月至 2027年12月	香港銀行同業拆息 (「香港銀行同業拆息」)	2.899% – 3.995%	每月
於2024年12月31日 1,500,000,000港元	2025年10月至12月	香港銀行同業拆息	3.975% – 3.995%	每月

18. 有抵押銀行貸款

	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	6,201,600	6,201,600
有抵押循環貸款	–	3,000
包銷／貸款延期費	(33,196)	(39,996)
減：於一年內到期並包括在流動負債內之款項	6,168,404 –	6,164,604 –
於一年後到期之款項並包括在非流動負債之款項	6,168,404	6,164,604

於2025年6月30日，集團的銀行融資額度為6,800,000,000港元（2024年12月31日：6,800,000,000港元），當中包括額度為6,201,600,000港元（2024年12月31日：6,201,600,000港元）的定期貸款及額度為598,400,000港元（2024年12月31日：598,400,000港元）的循環貸款。

18. 有抵押銀行貸款(續)

6,201,600,000港元(2024年12月31日: 6,201,600,000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0.82%(2024年12月31日: 按香港銀行同業拆息加0.85%)的年利率計息，並將於2027年12月(2024年12月31日: 2027年12月)到期日一筆過償還。於2025年6月30日並沒有未償還抵押循環貸款。於2024年12月31日的有抵押循環貸款3,000,000港元為浮息借款，按香港銀行同業拆息加0.85%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2027年到期。於2025年6月30日及2024年12月31日，所有銀行貸款以集團的投資物業及受限制銀行存款(2024年12月31日: 投資物業)作抵押。

於2025年6月30日，有抵押銀行貸款賬面值為6,201,600,000港元(2024年12月31日: 6,204,600,000港元)，集團須每年兩次對若干財務契約進行測試。

於2025年6月30日及2024年12月31日，除取決於在報告期末後存入適當的存款金額至受限制銀行賬戶的測試外，集團已遵守所有財務契約測試，因此，集團將有抵押銀行貸款分類為非流動。集團管理層已就該存款評估集團之財務狀況並已認為集團能夠滿足上述財務契約。

於2024年12月31日之賬面值為3,000,000港元的非流動有抵押循環貸款，集團其後於2025年1月悉數償付該等有抵押循環貸款。

19. 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2024年1月1日(經審核)，2024年12月31日(經審核) 及2025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2024年1月1日(經審核)，2024年12月31日(經審核) 及2025年6月30日(未經審核)	5,000,000,000	2,500,000

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。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

19. 已發行股本／單位(續)

股份合訂單位(續)

	股份／ 單位數目	面值 港元
每股面值0.0005港元的普通股(附註a)		
於2024年1月1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)	55,432,596	27,716
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	59,245,043	29,622
於2024年12月31日(經審核)	3,433,546,645	1,716,773
發行普通股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	10,594,487	5,297
於2025年6月30日(未經審核)	3,444,141,132	1,722,070
每股面值0.0005港元的優先股(附註c)		
於2024年1月1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)	55,432,596	27,716
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	59,245,043	29,622
於2024年12月31日(經審核)	3,433,546,645	1,716,773
發行優先股以支付酒店管理費用及許可費(附註b)	10,594,487	5,297
於2025年6月30日(未經審核)	3,444,141,132	1,722,070
	於2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024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	3,444	3,434

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一經理(以其作為信託的託管人一經理的身份)持有。

19. 已發行股本／單位(續)

股份合訂單位(續)

附註：(續)

(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20及23(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
2024年8月30日	2024年1月1日至2024年6月30日	2024年8月29日	0.499	29,563	59,245,043
2025年2月28日	2024年7月1日至2024年12月31日	2025年2月27日	0.470	4,979	10,594,487

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，該等費用乃以每股份合訂單位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。

20. 主要非現金交易

截至2025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27,959,000港元(截至2024年6月30日止六個月：29,563,000港元)(附註23(c))，將於報告期末後以現金(截至2024年6月30日止六個月：股份合訂單位)支付。

21. 承擔

於2025年6月30日及2024年12月31日，集團於本簡明綜合財務報表中，並無就投資物業作出任何重大資本支出，無論該等支出為已獲授權且已簽訂合約但尚未入賬，或已獲授權但尚未簽訂合約。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22. 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2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
與總承租人		
一年內	225,000	225,000
在第二年	205,274	225,000
在第三年	—	91,849
	430,274	541,849
與其他租客		
一年內	1,300	1,289
在第二年	981	1,267
在第三年	582	738
在第四年	—	213
	2,863	3,507

與總承租人之租賃(見附註23(a))商訂由上市日起計為期十四年。

由租約生效日至2019年12月31日(「首期間」)，設固定每年基本租入及浮動租金(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。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

23. 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。以下主要交易屬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)。

		截至6月30日止六個月 2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
租金收入 總承租人	(a)	220,095	228,111
管理費收入 朗廷酒店國際有限公司	(b)	324	315
酒店管理費用及許可費 朗廷酒店國際有限公司	(c)	27,959	29,563
全球市場推廣費 朗廷酒店服務有限公司	(d)	8,147	8,308
物業管理服務費 堅信物業管理服務有限公司	(e)	1,530	1,529
添置使用權資產／增加租賃負債 鷹君有限公司	(f)	401	—
滿億有限公司	(g)	67	—
租賃負債的利息支出 鷹君有限公司	(f)	2	—
滿億有限公司	(g)	—	9
管理費、冷氣費及服務費 鷹君有限公司	(f)	16	—
滿億有限公司	(g)	27	55
租賃代理費用 鷹君物業代理有限公司	(h)	29	85
行政支援服務費 鷹君有限公司	(i)	480	480
採購服務費 卓越環球服務有限公司	(j)	127	219
項目管理服務費 鷹君發展及策劃管理有限公司	(k)	—	540
設計及施工承包服務費 堅信工程有限公司	(l)	60	29
許可費 Sunrise Success Limited	(m)	481	481

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

23. 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入及相關服務費收入以抵銷36,106,000港元（截至2024年6月30日止六個月：37,871,000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2025年及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2024年6月30日止六個月：50%）。

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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024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	217,041	232,452
按此50%（截至2024年6月30日止六個月：50%）計算之浮動租金 （扣除服務費前）	108,520	116,226
基本租金	111,575	111,885
加：		
香港逸東酒店零售商店租金收入	834	926
集團之分部收入	220,929	229,037
減：		
服務費		
– 酒店管理費用（即基本費用及獎勵費用）	(20,585)	(21,834)
– 許可費	(7,374)	(7,729)
– 全球市場推廣費	(8,147)	(8,308)
物業稅、差餉及保險	(10,551)	(9,767)
其他扣減項目	(356)	(443)
集團的分部溢利	173,916	180,956

- (b) 管理費收入乃向朗廷酒店國際有限公司以其所分佔行政成本收取。

23. 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現金(截至2024年6月30日止六個月：股份合訂單位)支付(附註19及20)。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
(A) 有關酒店總收入	737,458	772,888
(B) 經調整該等酒店的合計總經營毛利	190,458	204,822
(i) 基本費用(A × 1.5%)	11,062	11,593
(ii) 許可費(A × 1%)	7,374	7,729
(iii) 獎勵費用(B × 5%)	9,523	10,241
總費用	27,959	29,563

- (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407,345,000港元(截至2024年6月30日止六個月：415,403,000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) 截至2025年6月30日止期間內，集團訂立新租賃協議由2025年4月1日起租位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3210室的辦公室。在租賃生效當日，添置新的使用權資產及租賃負債分別為401,000港元(截至2024年6月30日止六個月：無)及401,000港元(截至2024年6月30日止六個月：無)。租金乃支付予鷹君有限公司以租用辦公室，反映在整個租賃期間內使用權資產所產生的融資隱含利息之租賃負債的利息支出於2025年6月30日止期間內已確認。於2025年6月30日，應付鷹君有限公司的租賃負債為368,000港元(2024年12月31日：無)。有關於辦公室的管理費、冷氣費及服務費乃支付予鷹君有限公司。
- (g) 租金乃支付予滿億有限公司以租用香港灣仔港灣道23號鷹君中心2702室的辦公室。租賃負債的利息支出於兩個期間內確認。截至2025年6月30日止六個月期間內，添置新的使用權資產及租賃負債在租賃修改時分別為67,000港元(截至2024年6月30日止六個月：無)及67,000港元(截至2024年6月30日止六個月：無)。於2025年6月30日，並無租賃負債應付予滿億有限公司(2024年12月31日：67,000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。
- (h) 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入金額及/或相等於就續租有關零售商店所產生之半個月租金收入金額(如有)。
- (i) 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。

信託及本公司之 簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

23. 關連及有關連人士之披露(續)

附註：(續)

- (j) 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。
- (k) 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。
- (l) 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。
- (m) 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。

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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	924	1,802
離職後福利	—	9
	924	1,811

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。

24. 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負債之公平值

集團一項金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融工具之公平值的資料(特別是所使用之估值技術及輸入數據)，同時亦顯示其公平值級別(按公平值計量所輸入之數據的可觀測度所劃分之級別(第1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。

	公平值於		公平值級別	估值技術及主要輸入數據
	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
金融負債				
利率掉期 分類為非流動	17,371	—	第2級	折現現金流量－未來現金流量乃根據利率(從報告期末可觀察利率)及訂約利率估算，按反映交易對手信貸風險率來折現。
利率掉期 分類為流動	12,920	2,974	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負債之賬面值與其公平值(根據折現現金流量分析，按公認定價模式來釐定)相若。

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致朗廷酒店管理人有限公司之成員
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第63至66頁的朗廷酒店管理人有限公司(「貴公司」)於2025年6月30日的簡明財務狀況表及截至2025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，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂及日期為2022年5月12日之第二份補充契約修訂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布的香港會計準則第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布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
2025年8月12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2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		港元	港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入		-	-
行政開支		11,857	11,857
減：同系附屬公司及信託產業(如附註1所定義)承擔的金額		(11,857)	(11,857)
除稅前損益		-	-
所得稅	3	-	-
期間損益及全面收益／支出總額		-	-

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務狀況表

於2025年6月30日

		於2025年	於2024年
		6月30日	12月31日
		港元	港元
	附註	(未經審核)	(經審核)
流動資產			
現金		1	1
資產淨額		1	1
資本			
股本	4	1	1
權益總額		1	1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

		股本 港元
於2024年1月1日(經審核)及2024年6月30日(未經審核)		1
於2025年1月1日(經審核)及2025年6月30日(未經審核)		1

朗廷酒店管理人有限公司之 簡明財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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修訂及日期為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(「信託產業」)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」)頒布的香港會計準則第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2024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2025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2025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2024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會計準則之應用

在本中期期間，本公司首次應用下列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會計準則。

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本中期期間採納之經修訂之香港財務報告準則會計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2025年6月30日 (未經審核) 普通股 數目		面值 港元	於2024年12月31日 (經審核) 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
「遞延股份合訂單位」	46,320,885個遞延股份合訂單位以部分支付截至2024年12月31日止六個月期間之酒店管理人費用，將於付款到期日(即2025年2月28日)起三年內以每股份合訂單位0.470港元發行，惟須遵守公眾持股量要求。倘於三年緩衝期的最後一個營業日，任何遞延股份合訂單位尚未發行，則所有該等尚未支付部分的酒店管理人費用將以現金方式支付且不計利息。進一步詳情請參閱本信託及本公司日期為2025年2月27日的公布。
「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2025年6月30日持有71.31%本信託及本公司的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

詞彙

詞彙	釋義
「該等酒店公司」	擁有該等酒店的公司，即發星國際有限公司、康得思酒店(香港)有限公司及展安發展有限公司，「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理人」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「該等酒店」	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「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」	股份合訂單位由本信託及本公司聯合發行。一個股份合訂單位為下列證券或證券權益的組合，在信託契約的條文規限下僅可共同買賣，不可單獨或僅一方而無其他方買賣： (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與本信託單位掛鉤並且由託管人一經理持有的一股明確識別的本公司普通股中的實益權益；及 (c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「本信託」	根據信託契約組成的朗廷酒店投資
「信託契約」	託管人一經理與本公司於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
「託管人一經理」	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，為本信託之託管人一經理
「託管人一經理董事會」	託管人一經理的董事會



Langham Hospitality Investments 朗廷酒店投資

(as constituted pursuant to a deed of trust on 8 May 2013 under the laws of Hong Kong, the trustee of which is LHIL Manager Limited)
(根據香港法律按日期為二零一三年五月八日之信託契約組成，其託管人為朗廷酒店管理人有限公司)

&

Langham Hospitality Investments Limited 朗廷酒店投資有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Suite 3210, 32nd 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32樓3210室
電話：2186 2500 傳真：2186 9867

www.langhamhospitality.com

