

以下討論應與附錄一會計師報告所載的合併財務報表（包括有關附註）一併閱讀。會計師報告所包括的合併財務資料是為目標公司而編製，而不是信託集團。於往績記錄期，朗廷酒店投資及本公司並無任何重大資產或負債或收益或開支，亦無進行任何業務經營。此外，買方公司於往績記錄期並不存在。就此，我們相信，信託集團的財務報表與目標公司的合併財務資料兩者各自於往績記錄期並無重大差異。因此，我們已採用下文的目標公司合併財務資料，以就信託集團的財務資料進行分析。有關重組及全球發售完成後信託集團財務資料的說明，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

目標公司於往績記錄期的歷史合併財務資料不一定可作為我們未來表現的指標。由於上市後適用於我們的法律、財務及經營架構將有所不同，因此我們的業務經營在上市後將不可與目標公司在往績記錄期的業務經營相比。在新架構下，該等酒店將由我們擁有，但並非由我們經營。該等酒店（不包括位於逸東酒店的三間零售門店）將根據總租賃協議租賃予總承租人。上市日期後，我們的收入主要來源為根據總租賃協議租賃該等酒店的應付租金款項。由於根據總租賃協議支付的部份款項將為固定金額（即基本租金），我們就該等酒店的經營業績所面對的風險將會較往績記錄期為低。然而，由於該等酒店的經營業績將影響根據總租賃協議應付我們的可更改租金金額，因此該等酒店的經營業績將繼續對我們影響重大。我們將來的成本結構亦會與目標公司於往績記錄期的成本結構不同，但就我們的收益而言，該等酒店的經營開支將影響根據總租賃協議應付我們的可更改租金。此外，儘管大部份該等酒店經營開支將由總承租人承擔而不再屬我們的直接成本，但由於我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用將視乎該等酒店的盈利決定，故此這些經營成本將會影響該等獎勵費用的水平。根據酒店管理協議，我們亦須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用及若干其他固定收費，詳情請參閱「未來營運的討論」。

此外，於總租賃協議生效後，該等酒店物業將於我們的綜合財務狀況表內重新分類為投資物業，並按公平值計量。此將導致該等酒店於我們的綜合財務狀況表內的列值大幅上升，而初步確認後的任何公平值變動將於變動出現的期間內計入損益表。其他詳情請參閱「未來營運的討論－日後影響我們的財務狀況、經營業績或業務的因素（但於往績記錄期內並沒有產生該等影響）－投資物業分類及該等酒店的估值」。

概覽

朗廷酒店投資將成為香港首個專注於酒店業的固定單一投資信託，成立本集團主要為了擁有及投資酒店組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。於上市日期的初步酒店組合將由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店；
- 香港朗豪酒店；及
- 香港逸東酒店。

於上市時，本公司將透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）分別將根據總租賃協議租賃予總承租人（鷹君的間接全資附屬公司），由上市日期起計為期14年。此外，該等酒店分別將由酒店管理人（鷹君的另一間間接全資附屬公司）根據酒店管理協議管理，各自由上市日期起計為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，及其後在雙方協議下再續期10年。

我們於往績記錄期錄得收益及盈利增長。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的收益分別為1,265,700,000港元、1,490,500,000港元及1,623,500,000港元，經營盈利則分別為311,000,000港元、440,900,000港元及504,800,000港元。收益於二零一零年至二零一一年間增長17.8%，於二零一一年至二零一二年間增長8.9%；而經營盈利則於二零一零年至二零一一年間增長41.8%，於二零一一年至二零一二年間增長14.5%。

影響經營業績及財務狀況的重要因素

經營業績及財務狀況受到多個因素直接及間接影響，包括下列各個因素。由於根據總租賃協議租賃該等酒店而應付的租金大部份視乎該等酒店的盈利能力而定，這些因素將於上市後繼續對經營業績及財務狀況構成重大但間接的影響。

經濟概況及訪港旅客人次

該等酒店的經營業績一直及將會繼續受到全球金融及經濟狀況和訪港旅客人次重大影響。酒店客房和其他設施及服務的需求容易受到業務及個人消費水平所影響，並且與香港整體經濟表現及商業發展和旅遊活動緊密連繫。自香港經濟開始從最近的全球經濟危機復甦後，訪港旅客人次一直持續增長，使該等酒店的需求殷切。香港旅遊發展局表示，在二零一二年，香港錄得超過48,000,000旅客人數，較二零一一年上升16%。訪港旅客人數亦受到多個外在因素影響，包括天災、戰爭、疫症或恐怖襲擊威脅。在短期內，歐債危機等經濟衰退情況及中國經濟可能放緩均可能使香港的商業活動及入息水平下降，繼而令酒店客房及服務需求減少，房租和餐飲及餐廳受到減價壓力。

客戶群及銷售分銷渠道

我們的客戶一般經五個主要銷售分銷渠道之一預訂該等酒店：零售、企業、旅遊經銷商、團體及合資格優惠。該等酒店的平均房租及客房收入受到客戶群分佈及使用各種分銷渠道的客戶人數影響。在二零一二年，來自零售、企業及旅遊經銷商渠道的客房收入（不包括其他雜項收入及服務收費）分別佔客房收入的48.9%、18.5%及18.1%。經零售渠道預訂的住客可享「最佳價格」或套餐價格。企業渠道的房租在合約期內（一般為一年）按合約價格固定。儘管企業合約房租一般較零售房租為低，該等企業合約可為該等酒店提供穩定收入，同時提高平日入住率以及配套設施、餐廳及設施的使用率。旅遊經銷商可在指定日子以淨零售房租七折的價錢預約一定數目的客房。有關不同種類分銷渠道的其他詳情，請參閱「業務－市場推廣及銷售－銷售分銷渠道」。下表載列二零一二年來自各分銷渠道的客房收入百分比：

銷售分銷渠道 ⁽¹⁾	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
	(%)	(%)	(%)	(%)
零售	48.6	48.8	49.5	48.9
企業	23.2	18.7	9.4	18.5
旅遊經銷商	17.0	14.4	28.1	18.1
團體	8.2	8.5	10.9	8.9
合資格優惠	2.0	1.8	1.6	1.8
機組人員、短暫停留及 長期居住	1.0	7.8	0.5	3.8
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 不包括其他雜項收入及服務費。

財務資料

於往績記錄期，雖然我們接待來自多個司法權區的酒店住客，但我們的住客主要來自中國、亞洲（不包括中國）、美國、澳洲及新西蘭、歐洲及英國。於往績記錄期，該等酒店受惠於訪港旅客的需求增長，特別是中國及其他亞太地區國家的旅客。香港旅遊發展局表示，來自中國的旅客數目由二零零二年的16,600,000人次上升至二零一二年的34,900,000人次，佔二零一二年訪港旅客總數的71.8%。有關升幅亦可見於中國的訪港旅客為該等酒店帶來的客房收入所佔百分比由二零一零年的13.8%增加至二零一一年的19.6%及進一步增加至二零一二年的20.7%。如香港及中國修訂法例及規例，改變每日向有意就商務或休閒目的訪港的中國旅客發出簽證的數目，此或會影響該等酒店的入住率及／或平均房租，繼而影響我們根據總租賃協議收取的金額（例如可更改租金）。下表載列二零一二年按照旅客來自的國家／地區而劃分的客房收入的百分比：

旅客來自的國家／地區 ⁽¹⁾	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
	(%)	(%)	(%)	(%)
中國.....	25.8	16.9	18.7	20.7
亞洲 ⁽²⁾	25.4	33.3	35.3	30.6
澳洲及新西蘭.....	14.1	14.2	12.6	13.8
歐洲 ⁽³⁾	9.8	9.6	10.3	9.8
美國.....	11.6	16.0	7.7	12.6
英國.....	7.9	6.1	9.4	7.5
其他.....	5.4	4.0	6.0	4.9
總計.....	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 以上數據是基於住客登記時所報的數據而並未由獨立第三方審核或審閱。有關數據不包括來自航空公司機組人員和來自國家不詳的住客的客房收入以及其他雜項收入和服務費。
- (2) 就上表而言，亞洲不包括中國、澳洲和新西蘭。
- (3) 就上表而言，歐洲不包括英國。

該等酒店各自的管理層不時審視所屬各酒店的客戶群，盡力透過定價及市場推廣策略確保客戶分佈平均。

平均房租及入住率

該等酒店賺取的收入部份取決於已達到的平均房租及入住率。平均房租受多個因素影響，包括但不限於整體經濟狀況、市場上客房的供求、該等酒店的地點、該等酒店房租與競爭對手收取的平均房租比較，以及該等酒店與競爭對手物業相比對準客戶的吸引力。

財務資料

往績記錄期，該等酒店的平均房租、入住率及可出租客房平均收入普遍上升。除了上述的宏觀因素外，增長亦主要受到以下因素推動，包括(i)成功實施收益管理策略，包括透過提高經零售渠道以較高房租預訂客房的住客比例，優化房租及入住率；(ii)積極留意市場房租及需求，以達到最理想的定價；(iii)加強及集中市場推廣工作；及(iv)改善該等酒店的設施。此外，該等酒店受惠於中國和其他亞太地區商務及休閒旅客數目增加，可見於該等酒店各自的客房收入上升（來自中國訪港旅客的客房收入分別於二零一一年及二零一二年上升77.3%及16.9%，而來自亞太地區其他國家訪港旅客的客房收入分別於二零一一年及二零一二年上升9.0%及26.8%）。下表載列酒店於所示期間的平均房租、入住率及可出租客房平均收入：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(港元)	(港元)	(港元)
平均房租			
朗廷酒店	1,779	2,128	2,239
朗豪酒店	1,487	1,788	1,866
逸東酒店	900	1,079	1,198
所有該等酒店的平均數 ⁽¹⁾	1,400	1,679	1,780

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)
入住率			
朗廷酒店	79.8	81.4	86.1
朗豪酒店	84.6	87.2	89.2
逸東酒店	86.8	87.9	94.9
所有該等酒店的平均數 ⁽¹⁾	83.7	85.6	89.8

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(港元)	(港元)	(港元)
可出租客房平均收入			
朗廷酒店	1,419	1,732	1,927
朗豪酒店	1,258	1,559	1,665
逸東酒店	782	949	1,138
所有該等酒店的平均數 ⁽¹⁾	1,172	1,437	1,599

附註：

(1) 所有三間該等酒店的加權平均數。

餐飲及其他服務收入

該等酒店的經營業績受到其餐飲業務及其他設施和服務所得的收入影響。

餐飲收入（包括酒席服務、餐廳及大型會議所得收入）分別佔二零一零年、二零一一年及二零一二年該等酒店總收入約41.7%、39.7%及39.2%。有關服務及經營不但有助該等酒店分散收入來源，更進一步加強我們向不受旅遊需求或週期影響的香港居民提供的服務。此外，我們的米芝蓮星級得獎特色餐廳讓該等酒店提升品牌及聲譽，以多元化口味及不同預算招來新顧客，加強彼等作為高級餐飲服務供應商的定價能力。儘管餐飲收入佔該等酒店收入的可觀部份，但由於有關餐飲經營的銷售及服務成本按比例較高，因此其對該等酒店的盈利影響較輕。

位於該等酒店的宴會廳及大型會議場地讓該等酒店可透過舉辦不同活動（如婚宴及公司活動）賺取額外收入，此亦有助推動收益增長。例如，該等酒店於二零一二年為主要為本地客戶舉辦超過900場婚宴，足證我們於本地居民之間享有優質酒席設施及服務的聲譽。另外，我們的大型會議場地讓我們佔有主要優勢，從香港日益蓬勃的會議展覽市場中受惠。

因此，由於上述原因，我們成功與否大部份過去取決於及將繼續取決於我們維持優質餐飲供應及其他服務的能力。

經營開支水平

該等酒店的經營業績受到其經營開支影響，有關影響於上市後將反映於根據總租賃協議就租賃該等酒店而應付的可更改租金。由於酒店業務涉及重大固定資產，而且勞工相當密集，若干與管理及經營酒店有關的開支相對固定，包括員工成本、保險、公用事業及保養。員工成本佔該等酒店經營開支的最大部份，分別佔二零一零年、二零一一年及二零一二年經營開支的37.9%、38.5%及38.5%。此外，酒店管理人必須進行保養及裝修，以及投資於其他資本改善項目，以保持該等酒店的吸引力。倘酒店管理人未能於該等酒店的需求減少時大幅或迅速縮減經營開支，收入將會因此下跌，該等酒店的現金流、利潤及盈利可能尤其受損。再者，任何縮減成本的措施可能因該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質而成效有限。因此，該等酒店可能無法透過縮減成本而抵銷任何未來收入減少。此外，任何減少成本或遞延或取消資本改善項目的工作均可能有損該等酒店的經濟價值及品牌。酒店管理人擬按照該等酒店的需求程度和所得收入的適當水平，管理該等酒店的成本結構。

競爭

香港的酒店業競爭極為激烈。該等酒店各自面對的競爭來自香港目前已有或可能於將來投入服務的其他住宿選擇。此外，該等酒店各自的餐飲服務和餐廳均面對來自多間不同市場分部餐廳的競爭，包括本地自資餐廳及地區和國際連鎖餐廳。新加入或現有競爭對手可能與該等酒店競爭，於市場上提供大量折扣或更便利的地點、服務或設施，或大幅擴充、改良或引入新服務及產品供應，對該等酒店造成比現時更大的競爭威脅。倘該等酒店未能有效與對手競爭，彼等的市場佔有率可能下降，令經營業績受損。

季節性

過去，該等酒店於每年下半年的需求較上半年高，尤其是每年的第四季。此外，酒席服務的需求一般於農曆新年、中國國慶日、聖誕節及其他普天同慶的假期及節日期間上升。儘管我們已實施措施應付有關波動，單一財政年度內不同時期經營業績之間的比較可能意義不大及不一定預示全年可達到業績的指標。此外，此等季節性模式可能導致該等酒店的經營及財務狀況在不同時期出現波動。

呈報基準

根據重組及收購事項，本公司將收購目標公司（均為鷹君的間接全資擁有附屬公司），代價為現金及股份合訂單位。目標公司的財務資料已根據合併會計原則編製，合併會計原則與香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」所載原則相符，猶如目標公司被視為於往績記錄期存在的單一呈報實體。

由於鷹君同意截至上市日期前提供足夠資金以供目標公司悉數履行其於可預見將來到期的財務責任，因此財務資料按持續經營基準編製。

主要會計政策

以下主要會計政策對我們過去的財務狀況及經營業績相當重要，要求我們的管理層於往績記錄期作出重大判斷及估算，並且須繼續作出有關判斷及估算直至收購事項為止。我們於往績記錄期及截至收購事項前的所有會計政策概要，請參閱「附錄一—會計師報告」內的會計師報告附註3。

物業、廠房及設備

酒店物業及其他物業、廠房及設備已按成本減累計折舊及累計減值虧損（如適當）列值。我們已就折舊作出撥備，在計及物業、廠房及設備的估計剩餘值後，按直線法以於物業、廠房及設備的估計可用年期內撇銷該等項目的成本。物業、廠房及設備的特定項目於出售或預期繼續使用該資產亦再無未來經濟效益時取消確認。取消確認資產產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與項目賬面值的差額計算）於項目取消確認的期間內計入損益表。

就「附錄一—會計師報告」內的會計師報告而言，物業、廠房及設備於估計可用年期的折舊率如下：

租賃土地	於租約期間
酒店建築物	
酒店建築物	於租約期間或五十年內（以較短者為準）
酒店機械裝置	每年4%
傢俱及裝置	
酒店裝修	每年10%
其他傢俱及裝置	每年20%

於總租賃協議生效後，該等酒店將於我們的綜合財務狀況報表內被重新分類為投資物業，並按公平值計量。此將導致該等酒店於我們的綜合財務狀況表內的列值大幅上升，而初步確認後的任何公平值變動將於變動出現的期間內計入損益表。其他詳情請參閱「未來營運的討論—日後影響我們的財務狀況、經營業績或業務的因素（但於往績記錄期內沒有產生該等影響）—投資物業分類及酒店估值」。

合併收益表選定項目的描述

收入

我們過去獲取的收入主要來自提供酒店住宿及餐飲經營所得收入。

下表載列我們於往績記錄期的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
酒店經營收入	1,259,164	1,481,695	1,614,597
租金收入	5,036	5,256	5,537
其他	<u>1,515</u>	<u>3,588</u>	<u>3,325</u>
總計	<u>1,265,715</u>	<u>1,490,539</u>	<u>1,623,459</u>

酒店經營收入指酒店住宿及餐飲和其他經營所得收入。租金收入指出租逸東酒店零售門店以及於朗廷酒店的專營店所得收入。上市後，來自朗廷酒店內的專營店的租金收入將計入酒店經營收入。租金收入於往績記錄期在各租賃協議所覆蓋期間以相等分期款項在合併收益表中確認。其他主要包括(i)主要來自就逸東軒住寓提供租賃服務的代理佣金（將於上市後終止）；及(ii)雜項來源所得的雜項收入。

財務資料

經營開支

經營開支包括往績記錄期的銷售及服務成本、銷售、酒店行政及物業經營開支、折舊、公用事業費用、酒店管理費用、物業稅、差餉及保險以及其他扣除項目。下表載列往績記錄期我們的經營開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
銷售及服務成本			
存貨成本	146,549	164,430	175,275
直接員工成本及有關開支	275,158	305,991	323,240
其他直接成本	99,174	115,349	126,402
銷售、酒店行政及物業經營			
員工成本及有關開支	87,093	98,089	108,344
行政及一般	35,453	40,238	40,666
銷售及市場推廣	28,183	32,635	32,331
全球市場推廣費用	25,207	29,645	32,304
物業經營及保養	19,374	21,294	21,728
公用事業費用	42,953	45,597	47,547
酒店管理費用	25,207	29,645	32,304
物業稅、差餉及保險	19,311	18,597	21,621
其他扣除項目	<u>2,493</u>	<u>1,690</u>	<u>2,324</u>
扣除折舊前的經營開支	806,155	903,200	964,086
折舊	<u>148,537</u>	<u>146,439</u>	<u>154,620</u>
總計	<u>954,692</u>	<u>1,049,639</u>	<u>1,118,706</u>

銷售及服務成本主要包括直接員工成本、餐飲成本及其他直接成本（如酒店消耗品及其他預約收費）。銷售、酒店行政及物業經營開支包括員工成本、行政開支、銷售及市場推廣開支、向酒店管理人支付的全球市場推廣費用及物業保養成本。公用事業成本包括電力、食水及燃氣開支。酒店管理費包括向酒店管理人支付的費用。折舊主要包括該等酒店、傢俱、裝置及設備的折舊總額。

財務資料

經營盈利及經營利潤率

下表列出該等酒店於顯示期間的經營盈利及經營利潤率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元， 百分比除外)	二零一一年 (千港元， 百分比除外)	二零一二年 (千港元， 百分比除外)
朗廷酒店			
收入.....	441,550	523,615	578,210
經營開支.....	<u>(328,610)</u>	<u>(363,208)</u>	<u>(391,641)</u>
經營盈利.....	<u>112,940</u>	<u>160,407</u>	<u>186,569</u>
經營利潤率.....	25.6%	30.6%	32.3%
朗豪酒店			
收入.....	551,613	650,533	694,736
經營開支.....	<u>(415,243)</u>	<u>(454,684)</u>	<u>(473,939)</u>
經營盈利.....	<u>136,370</u>	<u>195,849</u>	<u>220,797</u>
經營利潤率.....	24.7%	30.1%	31.8%
逸東酒店			
收入.....	272,552	316,391	350,513
經營開支.....	<u>(210,839)</u>	<u>(231,747)</u>	<u>(253,126)</u>
經營盈利.....	<u>61,713</u>	<u>84,644</u>	<u>97,387</u>
經營利潤率.....	22.6%	26.8%	27.8%

其他收入

其他收入主要包括利息收入、股息收入淨額及公用事業津貼。

行政開支

行政開支主要包括審核費用、法律及專業費用、雜項開支、銀行收費及出售固定資產的虧損。

融資成本

融資成本主要包括應付關連公司款項的利息開支及銀行貸款的利息開支以及貸款承諾費用。應付關連公司款項的利息開支指就鷹君集團多間成員公司持有的若干結餘支付的利息。於二零一二年十二月三十一日的應付關連公司款項淨額4,374,800,000港元將於上市前清償。

所得稅開支

所得稅開支反映我們支付的所得稅及任何遞延所得稅。我們於往績記錄期各年在香港適用的法定所得稅率為16.5%。

該等酒店於往績記錄期入賬列為物業、廠房及設備，故該等酒店的原發展成本及隨後產生的資本開支須計提折舊。因此，該等酒店在過去產生重大的折舊開支。累計虧損主要與朗廷酒店及逸東酒店結轉至往績記錄期的（非現金）累計折舊開支有關。雖然朗廷酒店及逸東酒店於往績記錄期錄得盈利，該等酒店各自純利均少於該等酒店的結轉累計折舊開支。於總租賃協議生效後，該等酒店將入賬列為投資物業，不再計提折舊。朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店分別於二零零九年、二零零六年及二零零七年錄得盈利。

財務資料

有關經營業績的討論

下表載列所列期間合併收益表內的合併業績（EBITDA除外），合併收益表來自「附錄一—會計師報告」內會計師報告所載的財務資料（包括有關附註），並應與有關財務資料一併閱讀。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
收入.....	1,265,715	1,490,539	1,623,459
經營開支.....	(954,692)	(1,049,639)	(1,118,706)
經營盈利⁽¹⁾.....	311,023	440,900	504,753
其他收入.....	12,236	17,571	15,821
行政開支.....	(1,336)	(1,024)	(1,622)
其他開支.....	(4,095)	-	-
融資成本.....	(61,380)	(68,791)	(70,020)
除稅前盈利.....	256,448	388,656	448,932
所得稅開支.....	(23,718)	(34,410)	(51,441)
年內盈利.....	232,730	354,246	397,491
EBITDA⁽²⁾.....	459,560	587,339	659,373

附註：

- (1) 經營盈利指收入減經營開支。雖然經營毛利（其並非香港財務報告準則下的標準計量方式）可從根據香港財務報告準則編製的本集團財務報表中得出，但經營盈利與經營毛利（將用作計算（其中包括）總租賃協議項下應付的可更改租金）兩者有所出入。
- (2) EBITDA指扣除折舊前的收入減經營開支。EBITDA並非香港財務報告準則下的標準計量方式。上表載列EBITDA，是由於本集團管理層認為有關資料將對投資者有所幫助。然而，EBITDA不應作單獨考慮，或被詮釋為現金流、收入淨額或任何其他表現計量方式之可選方法，或作為經營表現、流動性、盈利能力或經營、投資或融資活動所得現金流的指標。由於抵銷若干關連方交易及分配若干公司開支，在此呈報的EBITDA或不能與(i)其他公司呈報的類似計量方式；或(ii)鷹君年報所載的數據進行比較。由於並非所有公司均採用相同的定義，準投資者不應將我們的EBITDA與其他公司呈報的EBITDA進行比較。

財務資料

下表載列所示期間該等酒店來自酒店經營的收入：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
朗廷酒店			
客房.....	255,948	312,916	349,150
餐飲.....	168,457	191,948	213,413
其他酒店經營收入.....	16,589	18,194	15,069
總計.....	<u>440,994</u>	<u>523,058</u>	<u>577,632</u>
朗豪酒店			
客房.....	298,821	369,368	398,091
餐飲.....	228,057	257,064	271,279
其他酒店經營收入.....	24,735	24,101	25,366
總計.....	<u>551,613</u>	<u>650,533</u>	<u>694,736</u>
逸東酒店			
客房.....	130,199	159,612	185,228
餐飲.....	130,814	142,919	152,485
其他酒店經營收入.....	5,544	5,573	4,516
總計.....	<u>266,557</u>	<u>308,104</u>	<u>342,229</u>
酒店經營收入總額.....	<u>1,259,164</u>	<u>1,481,695</u>	<u>1,614,597</u>

二零一二年與二零一一年的比較

收入

總收入由二零一一年的1,490,500,000港元上升8.9%至二零一二年的1,623,500,000港元，主要反映該等酒店各自的平均房租及入住率持續增加，致使該等酒店的可出租客房平均收入上升11.3%。該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加。

該等酒店的可出租客房平均收入增加主要由於訪港旅客人次增加，以及(i)期內成功實施收益管理策略，提高經零售渠道以較高房租預訂客房的住客比例；及(ii)持續透過於中國及全球各地的針對性市場推廣活動，提升我們品牌及形象的吸引力，並且善用我們的米芝蓮星級得獎特色餐廳的吸引力。

該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加，原因為(i)我們的得獎餐廳持續吸引不同顧客，讓我們可以上調宴會服務收費；及(ii)宴會服務需求增加。

朗廷酒店

中國及亞太地區其他國家的個人休閒旅客數目持續增長，朗廷酒店得以受惠，有關增長甚至抵銷歐洲及美國企業差旅減少。因此，朗廷酒店的入住率由二零一一年的81.4%上升至二零一二年的86.1%。此外，期內成功實施收益管理策略及提升品牌形象均有助朗廷酒店增加收入。客房收入增加11.6%，平均房租由二零一一年的2,128港元上升5.2%至二零一二年的2,239港元。

朗廷酒店的餐飲收入增加11.2%，反映我們的酒席業務需求因翻新宴會廳及特色餐廳（包括朗廷酒店的米芝蓮星級得獎中式餐廳）的公認品質和吸引力而有所增加。

朗豪酒店

朗豪酒店受惠於中國及美國個人休閒旅客數目增加，入住率由二零一一年的87.2%上升至二零一二年的89.2%。此外，期內成功實施收益管理策略及加強市場推廣亦帶動朗豪酒店收入增長。客房收入增加7.8%，平均房租由二零一一年的1,788港元上升4.4%至二零一二年的1,866港元。

朗豪酒店的餐飲收入增加5.5%，主要反映公司會議、婚宴及其他活動的酒席業務增長，以及更多客戶被朗豪酒店的米芝蓮二星級得獎中式餐廳所吸引。

逸東酒店

與其他該等酒店一樣，逸東酒店亦錄得中國及亞太地區其他國家和其他長途市場個人休閒旅客數目增長。入住率由二零一一年的87.9%上升至二零一二年的94.9%。我們的酒店客房於翻新後質量有所改善，加上香港乙級高價酒店的需求增加，使逸東酒店的收入急升。客房收入增加16.0%，平均房租由二零一一年的1,079港元上升11.0%至二零一二年的1,198港元。

逸東酒店的餐飲收入增加6.7%，主要反映酒席服務的業務及逸東酒店特色餐廳的業務增加。

經營開支

經營開支由二零一一年的1,049,600,000港元增加6.6%至二零一二年的1,118,700,000港元，主要由於(i)銷售及服務成本上升，特別是直接員工成本及餐飲成本；(ii)銷售、酒店行政及物業經營開支上升，包括員工成本及全球市場推廣費用，主要原因為該等酒店整體業務普遍增長；及(iii)與逸東酒店及朗廷酒店進行翻新有關的折舊增加，以及於二零一二年增加購置傢俱及裝置。經營開支佔收入的百分比由二零一一年的70.4%下跌至二零一二年的

68.9%，主要反映平均房租上升令收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

經營盈利及經營利潤率

由於上述原因，總經營盈利由二零一一年的440,900,000港元增加14.5%至二零一二年的504,800,000港元。總經營利潤率由二零一一年的29.6%增加至二零一二年的31.1%，主要反映平均房租上升令二零一二年的收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

朗廷酒店的經營盈利由二零一一年160,400,000港元增加16.3%至二零一二年186,600,000港元，而朗廷酒店的經營利潤率由二零一一年30.6%增至二零一二年32.3%。該等增加反映我們的客房需求增加，主要原因是由中國及亞太區其他國家到香港的個人休閒旅客數目增加，以及我們期內的收益管理策略及品牌形象提升收效，令我們的平均房租及入住率分別得以增加5.2%及4.7%。

朗豪酒店的經營盈利由二零一一年195,800,000港元增加12.7%至二零一二年220,800,000港元，而朗豪酒店的經營利潤率由二零一一年30.1%增至二零一二年31.8%。該等增加主要與我們的平均房租增加4.4%，令客房收入增加有關。這方面的增加主要反映來自中國及美國的個人休閒旅客數目增加，以及我們期內的收益管理策略及加強市場推廣活動。

逸東酒店的經營盈利由二零一一年84,600,000港元增加15.1%至二零一二年97,400,000港元，而逸東酒店的經營利潤率由二零一一年26.8%增至二零一二年27.8%。該等增加主要與我們的入住率及平均房租分別增加7.0%及11.0%，令客房收入增加有關。該等增加反映我們客房的需求上升，主要原因是來自中國及亞太區其他國家的個人休閒旅客數目增加，以及我們經過翻新的客房質素提升及香港乙級高價酒店的需求上升。

其他收入

其他收入由二零一一年的17,600,000港元下跌10.2%至二零一二年的15,800,000港元，主要由於二零一二年就應收關連公司款項所收的利息減少。

行政開支

行政開支由二零一一年的1,000,000港元上升60.0%至二零一二年的1,600,000港元，主要由於二零一二年與逸東酒店翻新有關的固定資產非經常性撇銷。

融資成本

融資成本由二零一一年的68,800,000港元上升1.7%至二零一二年的70,000,000港元，主要由於二零一二年就循環貸款支付的融資收費增加。該項貸款已於二零一二年年底前償還。

除稅前盈利

由於上述原因，除稅前盈利由二零一一年的388,700,000港元上升15.5%至二零一二年的448,900,000港元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一一年的34,400,000港元上升49.4%至二零一二年的51,400,000港元，主要由於除稅前盈利增加。我們的實際稅率（扣除可動用稅務虧損後）由二零一一年的8.9%上升至二零一二年的11.5%，主要由於二零一二年的遞延稅務資產數額因運用稅務虧損而減少，從而於二零一二年沖銷先前確認為稅務資產的稅務虧損。

目標公司控股公司應佔年內盈利

由於上文所述，目標公司控股公司應佔年內盈利由二零一一年的354,200,000港元上升12.2%至二零一二年的397,500,000港元。

二零一一年與二零一零年的比較

收入

總收入由二零一零年的1,265,700,000港元上升17.8%至二零一一年的1,490,500,000港元，主要反映該等酒店各自的平均房租及入住率上升，致使該等酒店的可出租客房平均收入上升22.6%。該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加。

該等酒店的可出租客房平均收入增加主要由於訪港旅客人次增加，以及(i)期內成功實施收益管理策略，讓我們可以提高經特選渠道以較高房租預訂客房的住客比例；及(ii)透過我們的米芝蓮星級得獎餐廳，加上在中國進行針對性的市場推廣工作及在全球平台加強推廣，藉此提升我們的品牌。

該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加，原因為我們的餐廳得到認同和榮獲獎項，因此吸引顧客，並讓我們可以上調酒席服務收費。

朗廷酒店

朗廷酒店位處尖沙咀購物區黃金地段，使我們得以從中國及亞太地區其他國家遊客數目增加中獲利。入住率由二零一零年的79.8%上升至二零一一年的81.4%。期內成功實施專注於特選渠道（即零售、企業及旅遊經銷商渠道）的收益管理策略及在中國加強宣傳朗廷品牌均有助朗廷酒店增加收入。客房收入增加22.3%，平均房租由二零一零年的1,779港元上升19.6%至二零一一年的2,128港元。

餐飲收入亦增加13.9%，反映餐飲服務需求上升及朗廷酒店的米芝蓮星級得獎中式餐廳顧客數目增加。

朗豪酒店

朗豪酒店亦受惠於中國及其他亞洲國家個人休閒旅客數目增加。尤其是向中國住客出售的客房晚數上升32.0%。朗豪酒店的入住率由二零一零年的84.6%上升至二零一一年的87.2%。乘著有關需求殷切，以及期內成功實施收益管理策略，讓我們可獲得更多經零售渠道的預訂，從而能够把朗豪酒店的平均房租由二零一零年的1,487港元上調20.2%至二零一一年的1,788港元，客房收入因此增加23.6%。

此外，朗豪酒店的餐飲收入增加12.7%，主要反映公司會議及婚宴的餐飲業務增長，以及朗豪酒店的米芝蓮二星級得獎中式餐廳業務表現理想。

逸東酒店

中國及其他亞洲國家旅客人次增長，令逸東酒店的入住率由二零一零年的86.8%上升至二零一一年的87.9%。我們在期內成功實施專注於特選渠道（即零售及企業渠道）的收益管理策略，連同加強的市場推廣工作及香港乙級高價酒店需求增加，使逸東酒店的收入持續增長。逸東酒店的客房收入增加22.6%，平均房租由二零一零年的900港元上升19.9%至二零一一年的1,079港元。

逸東酒店的餐飲收入增加9.3%，主要反映逸東酒店特色餐廳的業務增加。

經營開支

經營開支由二零一零年的954,700,000港元增加9.9%至二零一一年的1,049,600,000港元，主要由於(i)銷售及服務成本上升，特別是直接員工成本及餐飲成本；及(ii)銷售、酒店行政及物業經營開支上升，包括員工成本、銷售及市場推廣、行政以及全球市場推廣費用，主要原因為該等酒店整體業務普遍增長及銷售及市場推廣開支增加。經營開支佔收入的百分比由二零一零年的75.4%下跌至二零一一年的70.4%，反映二零一一年經營開支的整體增長率較收入慢，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

經營盈利及經營利潤率

由於上述原因，總經營盈利由二零一零年的311,000,000港元增加41.8%至二零一一年的440,900,000港元。總經營利潤率由二零一零年的24.6%增加至二零一一年的29.6%，主要反映平均房租上升令收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

朗廷酒店的經營盈利由二零一零年112,900,000港元增加42.0%至二零一一年160,400,000港元，而朗廷酒店的經營利潤率由二零一零年25.6%增至二零一一年30.6%。該等增加主要由於我們在期內成功實施專注於吸引更多透過涉及較高房租的特選渠道（即零售、企業及旅遊經銷商渠道）進行預約的收益管理策略，加上在中國的品牌形象提升收效，令我們的平均房租得以增加19.6%。

朗豪酒店的經營盈利由二零一零年136,400,000港元增加43.6%至二零一一年195,800,000港元，而朗豪酒店的經營利潤率由24.7%增至30.1%。該等增加主要與我們的平均房租增加20.2%有關，反映來自中國及亞洲其他國家的個人休閒旅客數目增加，以及我們在期內成功實施吸引更多透過涉及較高房租的特選渠道（特別是零售渠道）進行預約的收益管理策略。

逸東酒店的經營盈利由二零一零年61,700,000港元增加37.1%至二零一一年84,600,000港元，而逸東酒店的經營利潤率由二零一零年22.6%增至二零一一年26.8%。該等增加主要反映來自中國及亞洲其他國家的抵港旅客數目增加，令我們的平均房租增加19.9%，以及我們在期內成功實施吸引更多透過零售及企業渠道（這些渠道一般涉及較高房租）進行預約的收益管理策略。

其他收入

其他收入由二零一零年的12,200,000港元增加44.3%至二零一一年的17,600,000港元，主要由於二零一一年應收關連公司款項平均結餘增加，以致所收利息金額增加。

行政開支

行政開支由二零一零年的1,300,000港元減少23.1%至二零一一年的1,000,000港元，主要由於二零一零年出售朗豪酒店若干二手傢俱及裝置。

其他開支

其他開支由二零一零年的4,100,000港元減少至二零一一年的零港元，主要反映二零一零年就保養酒店物業而翻新逸東酒店的資產撇銷，有關撇銷並無於二零一一年重覆。

融資成本

融資成本由二零一零年的61,400,000港元上升12.1%至二零一一年的68,800,000港元，主要由(i)於二零一一年提取兩項銀行貸款，有關貸款已於二零一一年年底前償還；(ii)二零一一年應付關連公司款項的平均結餘增加。

除稅前盈利

由於上述原因，除稅前盈利由二零一零年的256,400,000港元上升51.6%至二零一一年的388,700,000港元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的23,700,000港元上升45.1%至二零一一年的34,400,000港元，主要由於除稅前盈利增加。我們的實際稅率（扣除可動用稅務虧損後）相對平穩，於二零一零年為9.2%，於二零一一年則為8.9%。

目標公司控股公司應佔年內盈利

由於上文所述，目標公司控股公司應佔年內盈利由二零一零年的232,700,000港元上升52.2%至二零一一年的354,200,000港元。

若干合併財務狀況表項目

物業、廠房及設備

於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備包括酒店建築物、土地、傢俱及裝置、酒店裝修及廠房和機器。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別為4,223,900,000港元、4,109,700,000港元及4,060,100,000港元。二零一零年至二零一一年的跌幅主要由於二零一零年逸東酒店及朗廷酒店翻新後，於二零一一年減少購置物業、廠房及設備，以及由於資產折舊的有關效應。二零一一年至二零一二年的跌幅主要由於二零一二年資本開支上升，導致折舊費用增加。

可供出售投資

於往績記錄期，可供出售投資主要包括於香港上市及持作長期投資的有價股本證券。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的可供出售投資分別為57,500,000港元、45,800,000港元及54,600,000港元。該等可供出售投資將於上市後不再由我們持有。

存貨

下表載列我們於所示日期的存貨：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
食物及飲品	7,370	9,800	8,739
消耗品	4,949	5,285	4,749
總計	<u>12,319</u>	<u>15,085</u>	<u>13,488</u>

於往績記錄期，我們的存貨主要包括食物及飲品及其他消耗品。二零一零年至二零一一年的升幅主要由於預期二零一二年年初（二零一二年一月）季節性及農曆新年業務增加，故於二零一一年年底增購餐飲有關存貨。二零一一年至二零一二年的輕微跌幅主要由於存貨管理，致使於二零一二年年底按業務需要調整存貨。

財務資料

應收賬款、訂金及預付款項

下表載列於所示日期我們的應收賬款、訂金及預付款項以及貿易應收賬款周轉日數：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
貿易應收賬款	54,757	58,011	68,188
減：呆賬撥備	(522)	(494)	(555)
其他應收賬款	2,032	1,344	1,617
訂金及預付款項	<u>10,333</u>	<u>11,679</u>	<u>13,240</u>
應收賬款、訂金及預付款項總額	<u>66,600</u>	<u>70,540</u>	<u>82,490</u>
貿易應收賬款周轉日數⁽¹⁾	<u>14.2</u>	<u>13.5</u>	<u>13.9</u>

附註：

- (1) 貿易應收賬款周轉日數按平均貿易應收賬款除以收入再乘以360日計算。平均貿易應收賬款相等於期初貿易應收賬款加期末貿易應收賬款再除以二。

於往績記錄期，我們的貿易應收賬款主要包括有關酒店經營的房租及配套服務應收款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收賬款分別為54,800,000港元、58,000,000港元及68,200,000港元。貿易應收賬款於二零一零年至二零一二年的升幅主要由於該等酒店的收入增加。於二零一三年三月三十一日，在我們截至二零一二年十二月三十一日的貿易應收賬款餘額中，約67,900,000港元或約99.6%已獲清償。我們的貿易應收賬款中，已到期但未減值的應收賬款於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的賬面值分別為3,200,000港元、2,200,000港元及3,200,000港元。由於有關債務人的信貸質量並無重大變動，而且我們仍然認為可收回有關金額，因此我們並無將該等應收賬款重新分類為呆賬。

我們相信，我們已就呆賬悉數作出一切所需撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的呆賬撥備分別為500,000港元、500,000港元及600,000港元。

我們過去一般為若干客戶（如旅行社）提供30日信貸期。我們的貿易應收賬款周轉日數於往績記錄期維持相對平穩。

其他應收賬款、訂金及預付款項主要包括若干經營開支的預付款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的其他應收賬款、訂金及預付款項分別為12,400,000港元、13,000,000港元及14,900,000港元。此等金額於二零一零年至二零一二年的升幅主要反映我們的業務活動增加令訂金及預付款項上升。

財務資料

下表載列所示日期貿易應收賬款按票據日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
賬齡為以下期間的貿易應收賬款			
零至三個月	54,710	57,998	68,074
三至六個月	47	13	114
貿易應收賬款總額	<u>54,757</u>	<u>58,011</u>	<u>68,188</u>

下表載列所示日期已到期但未減值貿易應收賬款的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
逾期：			
零至三個月	3,115	2,165	3,139
三至六個月	47	13	89
貿易應收賬款總額	<u>3,162</u>	<u>2,178</u>	<u>3,228</u>

應付賬款及應計款項

下表載列於所示日期我們的應付賬款及應計款項以及貿易應付賬款周轉日數：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
貿易應付賬款	54,645	63,410	60,477
已收訂金	65,900	73,662	74,584
其他應付賬款	10,725	10,441	8,045
應計款項及其他應付款項	82,107	108,140	113,875
應付賬款及應計款項總額	<u>213,377</u>	<u>255,653</u>	<u>256,981</u>
貿易應付賬款周轉日數⁽¹⁾	<u>22.0</u>	<u>23.5</u>	<u>23.1</u>

附註：

- (1) 貿易應付賬款周轉日數按平均貿易應付賬款除以扣除折舊前的經營開支再乘以360日計算。平均貿易應付賬款相等於期初貿易應付賬款加期末貿易應付賬款再除以二。

財務資料

我們的貿易債權人主要包括飲食產品供應商。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應付賬款分別為54,600,000港元、63,400,000港元及60,500,000港元。貿易應付賬款於二零一零年至二零一一年的升幅主要由於如上文所述於二零一一年年底增購餐飲有關存貨。二零一一年至二零一二年的減幅主要由於作為存貨管理的一部份減少購買餐飲有關存貨以及於二零一一年支付的若干非經常性款項。於二零一三年三月三十一日，在我們截至二零一二年十二月三十一日的貿易應付賬款餘額中，約60,100,000港元或約99.3%已清償。

我們獲得貿易債權人提供的信貸期平均為30日。我們的貿易應付賬款周轉日數於往績記錄期維持相對平穩。

已收訂金包括客戶就酒店客房及／或餐飲及酒席服務支付的預支款項。其他應付賬款主要包括非貿易應付款項，如就物業保養及經營而應付供應方的款項。應計款項及其他應付款項主要包括辦公室間接開支及薪金及有關員工福利撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的已收訂金、其他應付賬款及應計款項分別為158,700,000港元、192,200,000港元及196,500,000港元。二零一零年至二零一二年的升幅主要由於員工成本和銷售及市場推廣開支上升，令應計款項及其他應付款項增加，以及在較小程度上由於業務量增加，令已收訂金金額上升。尤其是其他應計款項及應付款項於二零一零年至二零一一年的升幅，主要由於該等酒店於二零一一年的經營表現令花紅獎金上升。

董事已確認該等酒店於往績記錄期內並無在支付貿易應付賬款方面有重大欠款。

下表載列所示日期貿易應付賬款按票據日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
賬齡為以下期間的貿易應付賬款			
零至三個月	54,147	63,170	59,330
三至六個月	411	55	1,041
六個月以上	<u>87</u>	<u>185</u>	<u>106</u>
貿易應付賬款總額	<u>54,645</u>	<u>63,410</u>	<u>60,477</u>

財務資料

流動負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
流動資產				
存貨.....	12,319	15,085	13,488	12,559
應收賬款、訂金及 預付款項.....	66,600	70,540	82,490	78,798
應收關連公司款項.....	51,009	56,632	60,199	48
銀行結餘及現金.....	27,886	40,223	31,555	25,815
流動資產總額	<u>157,814</u>	<u>182,480</u>	<u>187,732</u>	<u>117,220</u>
流動負債				
應付賬款及應計款項.....	213,377	255,653	256,981	183,741
應付關連公司款項.....	1,191,833	434,053	525,737	519,410
應付稅項.....	7,438	8,993	4,192	12,908
一年內到期的 有抵押銀行貸款.....	220,000	29,530	29,530	29,530
流動負債總額	<u>1,632,648</u>	<u>728,229</u>	<u>816,440</u>	<u>745,589</u>
流動負債淨額	<u>(1,474,834)</u>	<u>(545,749)</u>	<u>(628,708)</u>	<u>(628,369)</u>
經調整流動負債淨額 (不包括應付/ 收關連公司款項).....	<u>(334,010)</u>	<u>(168,328)</u>	<u>(163,170)</u>	<u>(109,007)</u>

我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額 1,474,800,000 港元、545,700,000 港元及 628,700,000 港元，主要反映應付關連公司款項及已提取有抵押銀行貸款。二零一零年至二零一一年流動負債淨額的減少主要反映(i)有抵押銀行定期貸款(須於一年內償還)的金額減少，及(ii)將應付關連公司的絕大部份款項由流動負債重新分類為非流動負債。有抵押銀行定期貸款(須於一年內償還)的金額減少主要與已動用貸款的信貸於二零一一年四月屆滿有關。因此，整筆貸款於二零一零年十二月三十一日記錄為流動負債。隨著信貸獲得再融資，僅有一部分的有關貸款須於一年內償還，因此該當期部分於二零一一年十二月三十一日記錄為流動負債。至於應付關連公司款項，部分關連公司同意不會於一年內要求償還，而大部分應付關連公司款項成為計息款項，因此該部分應付關連公司款項於二零一一年十二月三十一日根據有關會計準則被重新分類為非流動負債。二零一一年至二零一二年流動負債淨額的增加主要與應付關連公司款項淨額增加有關，用於支付我們於二零一二年有所增加的經營開支。

應付關連公司款項佔往績記錄期內流動負債的最大部份。於上市前，我們將大部分的資金及現金管理集中於鷹君集團層面。管理部份包括鷹君集團就我們的資金需要提供融資而作出的墊款（如應付關連公司款項），以及將我們的經營收入以向關連公司提供貸款的形式轉移至鷹君集團，並記錄為應收關連公司款項。扣除應付／收關連公司款項後，我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的經調整流動負債淨額分別為334,000,000港元、168,300,000港元及163,200,000港元。二零一零年至二零一一年的減幅主要由於如上文所述將大部份短期有抵押銀行貸款重新分類為長期有抵押銀行貸款。二零一一年至二零一二年的減幅主要由於該等酒店收入增加令應收賬款上升。

我們預計主要透過動用貸款融資、向賣方公司發行股份合訂單位及以全球發售的部分所得款項淨額，結算應付關連公司款項淨額、我們未償還的有抵押銀行貸款及收購事項的總代價。具體而言，我們的未償還有抵押銀行貸款將由鷹君於上市前清償，而相應數額將入賬列為結欠鷹君的公司間債項。該結欠鷹君的款項及應付關連公司的其他款項淨額（統稱「股東貸款」）將以一元對一元的基準由彼等轉讓予我們。該轉讓的代價將首先動用貸款融資支付，如有不足則由全球發售的所得款項淨額支付。我們就收購事項應付的總代價將因此包含就該等酒店控股公司及其各自附屬公司的已發行股份於完成日期的應付的代價（將按該等控股公司的資產淨值計算及作出若干調整）及股東貸款的轉讓。我們於收購事項完成時根據貸款融資動用的款項須於一年後償還，並因此列為非流動負債。根據我們目前的估計，於上市及貸款融資動用後，全球發售的所得款項淨額約500,000,000港元將保留作營運資金用途。因此，我們預計於上市後會出現流動資產淨值狀況。

於二零一三年三月三十一日（即就本報表而言的最後實際可行日期），我們的流動負債淨額為628,400,000港元，包括117,200,000港元的流動資產及745,600,000港元的流動負債。

債務

銀行貸款

於往績記錄期，我們取得兩項銀行融資，為我們提供兩項循環貸款及一項定期貸款。該兩項循環貸款及一項定期貸款已分別於二零一一年及二零一二年年底提取及償還。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們只有提取一項定期貸款。下表載列所示日期我們的定期貸款結餘：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
有抵押銀行貸款	220,000	220,000	190,000	190,000
貸款的先付費用	—	(1,997)	(1,527)	(1,410)
	220,000	218,003	188,473	188,590
減：流動負債下 呈列為一年內 到期款項	(220,000)	(29,530)	(29,530)	(29,530)
一年後到期款項	—	188,473	158,943	159,060

我們動用銀行貸款，主要為購買物業、廠房及設備，以及為翻新該等酒店提供資金。二零一零年至二零一二年的減幅主要由於我們於二零一二年償還部份銀行貸款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行貸款分別按香港銀行同業拆息加0.6%、香港銀行同業拆息加0.7%及香港銀行同業拆息加0.7%的浮動年利率計息。

我們的銀行融資以包含朗豪酒店及逸東酒店的按揭（於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的賬面值分別為2,608,800,000港元、2,537,000,000港元及2,461,900,000港元）的債券，以及就彼等的業務及資產、收益轉讓、酒店管理協議轉讓及保險作出的浮動押記作為抵押。有關朗豪酒店1,827,600,000港元的按揭已於二零一三年一月解除。因此，有關銀行融資已告終止。

下列為我們現有銀行融資的重大契諾及違約事件概要：

- 借款方不會向擔保人以外的任何其他人士提供任何貸款或信貸（於日常業務過程中除外），亦不會為擔保人以外的任何其他人士提供任何擔保；
- 借款方不會組成或收購任何附屬公司或收購任何公司的股份；
- 借款方不會支付任何股息或其他分派，除非借款方從經營盈利中支付有關股息或分派且無須取得貸款方的書面批准；及

財務資料

- 違約事件包括(i)借款方的業務、資產或財務狀況出現不利變動；(ii)宣佈未能就根據任何融資借入款項（至少合共8,000,000港元）的任何債務或責任支付款項；(iii)就根據任何融資借入款項（至少合共8,000,000港元）的任何債務或責任提供的抵押變成無法執行；及(iv)借款方的登記或實益擁有權未經貸款方事先書面同意而改變。

我們預期將於上市前償還現有的銀行貸款，並取消有關銀行融資，因此，我們預期上述契諾將於上市後不再適用於我們。

下表載列所示日期銀行貸款的到期日：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
須於以下時間償還的賬面值			
一年內	220,000	30,000	30,000
一年以上但不超過兩年	—	30,000	30,000
兩年以上但不超過三年	—	30,000	30,000
三年以上但不超過四年	—	30,000	100,000
四年以上但不超過五年	—	<u>100,000</u>	—
總計	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>190,000</u>

我們其中一項銀行融資於二零一一年四月到期。我們以另一項銀行融資代替該項銀行融資。因此，我們於二零一一年十二月三十一日的銀行貸款大部份須於一年後償還，請參閱上文「*流動負債淨額*」。

於二零一三年三月三十一日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們的借款總額為約5,570,200,000港元。該等借款包括(i)有抵押銀行貸款190,000,000港元（由包含香港逸東酒店之酒店物業（於二零一三年三月三十一日之賬面值為629,100,000港元）按揭之債券、就香港逸東酒店之所有業務及資產、收益轉讓、酒店管理協議轉讓及保險作出的浮動押記及鷹君之無條件擔保作為抵押（該擔保將於上市日期前解除）以及(ii)應付鷹君間接全資附屬公司無抵押款項5,380,200,000港元。於同日，我們擁有的銀行融資額約920,000,000港元，其中我們已動用約220,000,000港元。

董事已確認，該等酒店於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無有關銀行貸款的重大違約事件及／或嚴重違反融資契諾的事件。

財務資料

除上文所述或本文另有披露者外並除集團間之債務外，信託集團於二零一三年三月三十一日辦公時間結束時，並無任何已發行在外或同意發行之債務股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

我們擬訂立約68億港元的貸款融資，以為收購事項提供部份資金。有關上市後債務的描述，請參閱「未來營運的討論－債務」。

流動資金及資本管理

於往績記錄期，我們主要透過經營所得收入、銀行貸款及關連公司的墊款為資本需求提供資金。我們於往績記錄期未曾面對任何流動資金短缺。

於二零一三年三月三十一日，我們的現金及銀行結餘為25,800,000港元。於二零一三年三月三十一日，我們的有抵押銀行貸款總額為190,000,000港元。

現金流

概覽

下表載列所示期間我們的現金流淨額概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
經營活動所得現金淨額.....	456,509	385,522	483,356
投資活動所用現金淨額.....	(101,755)	(87,434)	(119,515)
融資活動所用現金淨額.....	(349,168)	(285,751)	(372,509)
現金及現金等值物增加 (減少)淨額.....	5,586	12,337	(8,668)
年初現金及現金等值物.....	22,300	27,886	40,223
年末現金及現金等值物.....	27,886	40,223	31,555

經營活動所得現金

於往績記錄期，我們從經營活動所得的現金主要來自經營及管理酒店物業。我們的資本開支主要為酒店經營和銷售及市場推廣活動及於酒店物業進行的保養提供資金。

我們的經營活動所得現金淨額於二零一二年為483,400,000港元，主要反映除稅前盈利448,900,000港元、物業、廠房及設備折舊調整154,600,000港元及利息開支65,900,000港元，部份被應付關連公司款項減少55,300,000港元所抵銷。

財務資料

我們的經營活動所得現金淨額於二零一一年為385,500,000港元，主要反映除稅前盈利388,700,000港元、物業、廠房及設備折舊調整146,400,000港元及利息開支67,000,000港元，部份被應付關連公司款項減少129,800,000港元所抵銷。

我們的經營活動所得現金淨額於二零一零年為456,500,000港元，主要反映除稅前盈利256,400,000港元、物業、廠房及設備折舊調整148,500,000港元、利息開支58,700,000港元及應付關連公司款項增加39,900,000港元。

投資活動所用現金

於二零一二年，我們的投資活動所用現金為119,500,000港元。現金流出淨額主要包括添置物業、廠房及設備106,500,000港元及向關連公司提供墊款28,400,000港元。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備、逸東酒店的翻新工程（作為我們就多間酒店客房注入現代化元素及提升酒店設施的計劃的一部份）及機械和機器。

於二零一一年，我們的投資活動所用現金為87,400,000港元。現金流出淨額主要包括向關連公司提供墊款72,200,000港元及添置物業、廠房及設備32,300,000港元，部份被所收利息15,100,000港元所抵銷。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備。

於二零一零年，我們的投資活動所用現金為101,800,000港元。現金流出淨額主要包括向關連公司提供墊款69,400,000港元及添置物業、廠房及設備42,600,000港元。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備，尤其是逸東酒店及朗廷酒店的傢俱、裝置及設備（作為我們就提升此等酒店設施的計劃的一部份）。

融資活動所用現金

於二零一二年，我們的融資活動所用現金淨額為372,500,000港元。現金流出淨額主要包括償還有抵押銀行貸款870,000,000港元及償還關連公司提供的墊款342,500,000港元，部份被新籌措的有抵押銀行貸款840,000,000港元所抵銷。

於二零一一年，我們的融資活動所用現金淨額為285,800,000港元。現金流出淨額主要包括償還關連公司提供的墊款283,400,000港元。

於二零一零年，我們的融資活動所用現金淨額為349,200,000港元。現金流出淨額主要包括償還關連公司提供的墊款309,200,000港元及償還有抵押銀行貸款40,000,000港元。

財務資料

承擔及或然負債

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，我們就認可的酒店翻新開支的資本承擔為14,500,000港元，並已就其中12,700,000港元訂約。除了下述的經營租賃承擔外，我們於所示日期的合約責任如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
就已訂約但未作撥備的 物業、廠房及設備收購 作出的資本開支總額.....	<u>4,702</u>	<u>4,982</u>	<u>12,731</u>

經營租賃承擔

於往績記錄期，我們根據經營租約租賃於該等酒店的物業，為期一年至三年。下表載列我們於所示日期根據不可取消經營租約須支付的未來最低租金總額：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
一年內.....	5,109	4,718	5,538
兩年至五年(包括首尾兩年).....	<u>4,601</u>	<u>3,718</u>	<u>1,333</u>
總計.....	<u>9,710</u>	<u>8,436</u>	<u>6,871</u>

於往績記錄期，我們根據不可取消租約租賃多項物業。下表載列我們於所示日期根據不可取消經營租約的未履行承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
一年內.....	4,322	3,714	2,382
兩年至五年(包括首尾兩年).....	<u>5,082</u>	<u>1,368</u>	<u>507</u>
總計.....	<u>9,404</u>	<u>5,082</u>	<u>2,889</u>

財務資料

除上述或本招股章程另行披露者，以及集團內負債外，於最後實際可行日期營業時間結束時，我們並無任何已發行及尚未償還或已同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)
流動比率 ⁽¹⁾	9.7	25.1	23.0
資本負債比率 ⁽²⁾⁽¹⁰⁾	不適用	不適用	不適用
經調整資產負債比率 ⁽³⁾⁽¹¹⁾	5.7	5.8	5.1
淨負債對權益比率 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	不適用	不適用	不適用
經調整淨負債對權益比率 ⁽⁵⁾⁽¹¹⁾	5.0	4.8	4.2
盈利對利息倍數 ⁽⁶⁾	5.4倍	6.8倍	7.8倍
總資產回報率 ⁽⁷⁾	5.3	8.3	9.4
股權回報率 ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	不適用	不適用	不適用
經調整股權回報率 ⁽⁹⁾⁽¹¹⁾	6.0	9.5	10.7

附註：

- (1) 流動比率按流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資本負債比率一般按債務總額除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為資本負債比率之分母並無意義，故此提供經調整資本負債比率。
- (3) 經調整資本負債比率按銀行貸款總額除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。
- (4) 淨負債對權益比率一般按總債務淨額除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為淨負債對權益比率之分母並無意義，故此提供經調整債務淨額與權益之比率。
- (5) 經調整淨負債對權益比率按銀行貸款總額（減銀行結餘及現金）除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。
- (6) 盈利對利息倍數按扣除利息及稅項前盈利除以利息開支計算。
- (7) 總資產回報率一般按除稅後盈利除以總資產（不包括向關連公司提供的墊款）再乘以100%計算。
- (8) 股本回報率按除稅後盈利除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為股本回報率之分母並無意義，故此提供經調整股本回報。
- (9) 經調整股權回報率按除稅後盈利除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。

- (10) 我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之虧絀總額分別為1,168,100,000港元、927,500,000港元及668,200,000港元。該等總額主要反映(i)於往績記錄期間集中在鷹君集團層面之現金及資金管理；及(ii)來自於往績記錄期間前招致的朗廷酒店及逸東酒店之（非現金）折舊開支之累計虧損。詳情載於「*合併收益表選定項目的描述 – 所得稅開支*」。
- (11) 就計算經調整資本負債比率、經調整淨負債對權益之比率以及經調整股權回報比率而言，公司間結餘淨額已列為權益，原因是應付關連公司款項被視為向該等公司之注資。倘並無全球發售，應付關連公司之款項將不會被要求償還。

流動比率

我們的流動比率由二零一零年十二月三十一日的9.7%上升至二零一一年十二月三十一日的25.1%，主要由於將短期有抵押銀行貸款的絕大部份及應付關連公司的當期部份重新分類為長期負債，令流動負債減少。我們的流動比率下跌至二零一二年十二月三十一日的23.0%，主要由於透過與關連公司的往來賬戶以取代現金支付股息，令應付關連公司款項淨額當期部份增加。

經調整資本負債比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的經調整資本負債比率分別為5.7%、5.8%及5.1%。於二零一一年十二月三十一日的升幅主要反映應付關連公司款項淨額減少，而於二零一二年十二月三十一日的升幅則主要反映有關銀行借款的還款。

經調整淨負債對權益比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的經調整淨負債對權益比率分別為5.0%、4.8%及4.2%，下跌趨勢主要反映往績記錄期內有關銀行借款的還款。

盈利對利息倍數

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的盈利對利息倍數分別為5.4倍、6.8倍及7.8倍。升幅主要反映往績記錄期的年內盈利增加。

總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一零年的5.3%上升至二零一一年的8.3%，主要由於年內盈利增加52.2%及物業、廠房及設備減少。我們的總資產回報率於二零一二年上升至9.4%，主要由於年內盈利增加12.2%及物業、廠房及設備減少。

經調整股權回報率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的經調整股權回報率分別為6.0%、9.5%及10.7%，升幅主要反映往績記錄期的年內盈利增加。

該等酒店及估值

有關酒店的詳情載於「業務」及「附錄四－物業估值」。威格斯已就該等酒店於二零一三年二月二十八日的價值作出估值，威格斯發出的估值概要及估值報告載於「附錄四－物業估值」。

有關市場風險的定性及定量披露

於往績記錄期，我們的經營所面對的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。由於我們的收入接近全部以港元計值，而我們的開支亦大部份以港元計算，因此我們並無面對重大外匯匯兌風險。

利率風險

於往績記錄期，我們就銀行存款、按浮動利率計息的應付關連公司款項及有抵押銀行貸款面對現金流利率風險。管理層按持續基準管理利率風險，主要目的為限制利息開支淨額受利率不利變動影響的程度。我們認為銀行存款的利率風險不大，因此未有包括在下列的敏感度分析。我們的現金流利率風險主要集中於有關按浮動利率計息的應付關連公司款項淨額及有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息波動。下表載列利率可能出現的變動（所有其他可變因素維持不變）對我們年內盈利的敏感度。相反，倘利率下跌，則會對我們年內盈利構成相反的同等影響：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
基點增加			
25個基點	8,613	9,390	8,554
50個基點	17,225	18,780	17,108
100個基點	<u>34,450</u>	<u>37,560</u>	<u>34,216</u>

信貸風險

我們所面對的信貸風險，可能會因對手方未能履行有關合併財務狀況報表所列各項已確認財務資產賬面值的責任而對我們造成財務損失。為減輕違規事件造成財務損失的風險，我們已成立專責隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察過程，以確保採取跟進行動追回逾期債項。此外，我們於報告期末審閱各項個別貿易債務的可追回金額，確保就不可追回金額作出足夠減值虧損。就此，我們的董事認為可大幅減低信貸風險。由於對手方為獲得國

際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，因此有關流動資金的信貸風險有限。就應收關連公司款項的信貸風險而言，由於對手方的還款記錄良好，因此對手方違規引起的信貸風險有限，我們並不預期應收關連公司款項會出現重大虧損。我們的應付／收關連公司款項將於上市前結算。

除了有關流動資金（存放於數間高信貸評級的銀行）及應收關連公司款項的信貸風險集中外，我們並無重大集中的信貸風險。債務人包括為數不少的客戶。

其他價格風險

我們的上市可供出售投資按各報告期末的公平值計量，因此，我們於往績記錄期面對有關該等資產的股本價格風險。我們於上市後將不會持有該等可供出售投資。

流動資金風險

於往績記錄期，我們的管理層監察及維持彼等認為足夠的現金及現金等值物水平，以為經營提供資金。計及內部產生的資金及緊接朗廷酒店投資及本公司上市前來自現有最終股東的財務支持，我們認為我們將可在財務責任到期時履行有關責任。其他詳情請參閱「附錄一—會計師報告」內的會計師報告附註24。

關連方交易

我們的董事確認，所有關連方交易按正常商業條款進行，有關條款對本集團而言屬公平合理。

其他詳情請參閱「關連交易」及「附錄一—會計師報告」內的會計師報告乙部。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日向若干公用服務供應商及鷹君的附屬公司Renaissance City Development Company分別提供11,500,000港元、11,000,000港元及11,000,000港元的寫字樓租金及公用服務按金乃由鷹君提供無條件擔保。鷹君將於上市前獲解除該等擔保。未來，我們將就我們寫字樓租金的按金自行另作出安排。預期於收購事項完成後，由於公用服務開支將被視為由總承租人承擔的該等酒店經營開支之一部分，故總承租人將就該等酒店安排擔保以滿足公用服務按金的要求。

股息政策

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們透過與關連公司的往來賬戶以取代現金，向目標公司股東派發中期股息分別為74,000,000港元、102,000,000港元及147,000,000港元。有關朗廷酒店投資及本公司於上市後的股息政策的其他詳情，請參閱「分派」。

資產負債表外安排

於往績記錄期及最後實際可行日期，除上文討論之資本承擔外，我們並無重大資產負債表外安排。

並無根據上市規則須作出的額外披露事項

除「未來營運的討論－債務」披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何情況以致我們須遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

概無重大不利變動

董事對信託集團進行合理的盡職審查後確認，自二零一二年十二月三十一日（即「附錄一－會計師報告」內的會計師報告所涵蓋期間至本招股章程日期）起，信託集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

上市開支

預期就上市產生的開支總額（不包括包銷佣金）為54,400,000港元。於往績記錄期，本公司及託管人－經理並無就上市產生任何開支。

未經審核備考資產負債表

以下載列信託集團於上市日期根據最高發售價的未經審核備考資產負債表，以及信託集團於上市日期根據最低發售價的未經審核備考資產負債表，僅供說明之用。

該等未經審核備考資產負債表根據「附錄一－會計師報告」所載的會計師報告內目標公司於二零一二年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表及朗廷酒店投資於二零一三年五月八日（即朗廷酒店投資的成立日期）的未經審核財務狀況表，並在假設已完成重組、根據全球發售的股份合訂單位發行（假設超額配售權不獲行使）、根據信貸融資提取有期貸款6,800,000,000港元及已落實總租賃協議和酒店協議的情況下編製。

此等未經審核備考資產負債表的編製乃僅供參考，並且其原意並非為上市日期當日信託集團的實際資產及負債作出聲明，亦非為真實反映信託集團於上市日期或任何將來日子的財務狀況。其他詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

財務資料

信託集團的未經審核備考資產負債表（根據最高發售價5.36港元）

	朗廷酒店 投資 於二零一三年 五月八日 ⁽¹⁾ (千港元)	目標公司 於二零一二年 十二月 三十一日 ⁽²⁾ (千港元)	備考調整 (千港元)	附註	信託集團的 未經審核 備考資產 負債表 (千港元)
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	-	4,060,113	(4,060,113)	6	-
投資物業.....	-	-	17,746,000	6	17,746,000
可供出售投資.....	-	54,601	(54,601)	4(ii)	-
應收關連公司款項.....	-	1,003,396	(1,003,396)	5(iii)	-
	<u>-</u>	<u>5,118,110</u>	<u>12,627,890</u>		<u>17,746,000</u>
流動資產					
存貨.....	-	13,488	(13,488)	3	-
應收賬款、訂金及預付款項.....	-	82,490	(82,448)	3	42
應收關連公司款項.....	-	60,199	(60,151)	3	-
			(48)	5(iii)	
銀行結餘及現金.....	-	31,555	(21,385)	3	510,170
			6,698,000	5(ii)	
			(5,930,780)	5(ii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
			4,376,601	7	
	<u>-</u>	<u>187,732</u>	<u>322,480</u>		<u>510,212</u>
流動負債					
應付賬款及應計款項.....	-	256,981	(250,961)	3	6,020
應付關連公司款項.....	-	525,737	(6,329)	3	-
			79,818	3	
			190,000	4(i)	
			(54,601)	4(ii)	
			3,909,196	5(iii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
應付稅項.....	-	4,192	-		4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款.....	-	29,530	470	4(i)	-
			(30,000)	4(i)	
	<u>-</u>	<u>816,440</u>	<u>(806,228)</u>		<u>10,212</u>
流動（負債）資產淨額	<u>-</u>	<u>(628,708)</u>	<u>1,128,708</u>		<u>500,000</u>
總資產減流動負債	<u>-</u>	<u>4,489,402</u>	<u>13,756,598</u>		<u>18,246,000</u>
非流動負債					
一年後到期的有抵押銀行貸款.....	-	158,943	1,057	4(i)	6,698,000
			(160,000)	4(i)	
			(102,000)	5(ii)	
			6,800,000	5(ii)	
應付關連公司款項.....	-	4,912,640	(4,912,640)	5(iii)	-
遞延稅務負債.....	-	86,013	-		86,013
	<u>-</u>	<u>5,157,596</u>	<u>1,626,417</u>		<u>6,784,013</u>
股份合訂單位持有人					
應佔（負債）資產淨額.....	<u>-</u>	<u>(668,194)</u>	<u>12,130,181</u>		<u>11,461,987</u>

財務資料

信託集團的未經審核備考資產負債表（根據最低發售價4.65港元）

	朗廷酒店 投資 於二零一三年 五月八日 ⁽¹⁾ (千港元)	目標公司 於二零一二年 十二月 三十一日 ⁽²⁾ (千港元)	備考調整 (千港元)	附註	信託集團的 未經審核 備考資產 負債表 (千港元)
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	-	4,060,113	(4,060,113)	6	-
投資物業.....	-	-	17,746,000	6	17,746,000
可供出售投資.....	-	54,601	(54,601)	4(ii)	-
應收關連公司款項.....	-	1,003,396	(1,003,396)	5(iii)	-
	-	<u>5,118,110</u>	<u>12,627,890</u>		<u>17,746,000</u>
流動資產					
存貨.....	-	13,488	(13,488)	3	-
應收賬款、訂金及預付款項.....	-	82,490	(82,448)	3	42
應收關連公司款項.....	-	60,199	(60,151)	3	-
			(48)	5(iii)	
銀行結餘及現金.....	-	31,555	(21,385)	3	510,170
			6,698,000	5(ii)	
			(5,343,780)	5(ii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
			3,789,601	7	
	-	<u>187,732</u>	<u>322,480</u>		<u>510,212</u>
流動負債					
應付賬款及應計款項.....	-	256,981	(250,961)	3	6,020
應付關連公司款項.....	-	525,737	(6,329)	3	-
			79,818	3	
			190,000	4(i)	
			(54,601)	4(ii)	
			3,909,196	5(iii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
應付稅項.....	-	4,192	-		4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款.....	-	29,530	470	4(i)	-
			(30,000)	4(i)	
	-	<u>816,440</u>	<u>(806,228)</u>		<u>10,212</u>
流動（負債）資產淨額	-	<u>(628,708)</u>	<u>1,128,708</u>		<u>500,000</u>
總資產減流動負債	-	<u>4,489,402</u>	<u>13,756,598</u>		<u>18,246,000</u>
非流動負債					
一年後到期的有抵押銀行貸款.....	-	158,943	1,057	4(i)	6,698,000
			(160,000)	4(i)	
			(102,000)	5(ii)	
			6,800,000	5(ii)	
應付關連公司款項.....	-	4,912,640	(4,912,640)	5(iii)	-
遞延稅務負債.....	-	86,013	-		86,013
	-	<u>5,157,596</u>	<u>1,626,417</u>		<u>6,784,013</u>
股份合訂單位持有人					
應佔（負債）資產淨額.....	-	<u>(668,194)</u>	<u>12,130,181</u>		<u>11,461,987</u>

財務資料

附註：

- (1) 結餘節錄自朗廷酒店投資於二零一三年五月八日（朗廷酒店投資的成立日期）的未經審核財務狀況報表。
- (2) 結餘節錄自目標公司於二零一二年十二月三十一日的經審核合併財務狀況報表，該報表載於「附錄一—會計師報告」。
- (3) 於二零一三年五月九日，該等酒店公司與總承租人訂立三份資產轉讓協議，據此彼等同意向總承租人轉讓若干與營運該等酒店有關的資產及負債（「資產及負債轉讓」），有關代價約為99,800,000港元，將透過與關連公司的經常賬結算。所轉讓的資產主要包括存貨、債務、按金及預付款項、應收關連公司款項以及銀行結餘及現金；而所轉讓的負債主要包括應付款項及應計費用及應付關連公司款項，全部與營運該等酒店有關。如資產及負債轉讓的完成日期為二零一二年十二月三十一日，根據資產及負債轉讓向總承租人轉讓的資產及負債於二零一二年十二月三十一日的賬面值分別約為177,472,000港元及257,290,000港元，而資產及負債轉讓的代價則為79,818,000港元。由於董事認為有關交易與上市直接有關，因此資產及負債轉讓的完成已於編製信託集團的未經審核備考資產負債表時計算在內。

除資產及負債轉讓外，該等酒店公司向酒店管理人轉讓營運該等酒店所聘用的絕大部份員工的僱傭關係。

- (4) 該等調整指(i)於二零一二年十二月三十一日的有抵押銀行貸款190,000,000港元已由鷹君集團代展安發展償還。償還有抵押銀行貸款後，尚未攤銷的貸款的先付費用1,527,000港元將於損益表確認，而香港逸東酒店的酒店物業抵押將獲解除；(ii)於二零一二年十二月三十一日展安發展持有的可供出售投資54,601,000港元已按相等於可供出售投資於轉讓日期的公平值的代價轉讓予鷹君的全資附屬公司。

由於董事認為有關交易與上市直接有關，因此在編製信託集團的未經審核備考資產負債表時已計入償還有抵押銀行貸款及轉讓展安發展持有的可供出售投資。

- (5) 下列調整假設上市已於二零一二年十二月三十一日進行，以反映將本公司轉讓予朗廷酒店投資、買方公司收購目標公司及轉讓股東貸款：
 - (i) 於二零一三年五月八日，GE (LHIL) Holdings轉讓一股其持有的本公司已發行普通股予託管人—經理（以朗廷酒店投資的託管人—經理身份）。作為轉讓的代價，託管人—經理及本公司按GE (LHIL) Holdings的指示，共同發行一股股份合訂單位予鷹君的全資附屬公司LHIL Assets Holdings。
 - (ii) 根據賣方公司與買方公司訂立的買賣協議，就收購該等酒店控股公司各自的全部已發行股本而應付賣方公司的代價將以下列方式支付：(a)分別基於最高發售價及最低發售價5.36港元及4.65港元，向鷹君發行合共1,147,825,999個股份合訂單位；及(b)基於最高發售價及最低發售價的餘額5,930,780,000港元及5,343,780,000港元分別以全球發售所得款項淨額及貸款代價所得款項淨額6,698,000,000港元（即動用貸款融資項下定期貸款6,800,000,000港元扣除貸款先付費用102,000,000港元）以現金方式支付予賣方公司。
 - (iii) 即轉讓股東貸款及根據買賣協議就該等股東貸款的現金結算。
- (6) 即於總租賃協議生效時將該等酒店由物業、廠房及設備重新分類為投資物業，以確認該等酒店為投資物業（參考「附錄四—物業估值」所載估值約17,746,000,000港元），於轉讓日期該等酒店的賬面值與其公平值

財務資料

之間的任何差額須在重估盈餘項下權益的其他全面收入內確認。由於目標公司的投資物業於轉讓日期的公平值可能有別於編製上列未經審核備考資產及負債報表所採用的假定金額，因此投資物業在上市後於轉讓日期的實際公平值可能有別於上文呈列的估計金額，而且於收購事項完成時可能有所變動。

- (7) 此乃指經扣除發行成本（包括與全球發售有關的開支，即應付包銷商的包銷佣金（按全球發售規模計算）、法律費用、印刷成本、會計師費用、上市費用、廣告及市場推廣有關開支）後，因全球發售而分別按最高發售價及最低發售價5.36港元及4.65港元發行852,174,000個股份合訂單位的所得款項淨額。
- (8) 每個股份合訂單位的資產淨值，乃按摘錄自信託集團分別按最高發售價及最低發售價編製的未經審核備考資產負債表的應佔股份合訂單位持有人的資產淨值（「淨資產」）（即因分別按最高發售價及最低發售價進行全球發售所得的估計款項淨額（經扣除朗廷酒店投資及本公司應付的發行開支））基準，以及按完成將本公司轉至朗廷酒店投資、買方公司收購目標公司及全球發售完成後已發行的2,000,000,000個股份合訂單位基準計算得出。

假設上市及收購事項已於二零一二年十二月三十一日完成，於作出反映轉讓本公司至朗廷酒店投資、買方公司收購目標公司、轉讓股份貸款及支取貸款融資（以為收購事項撥付部分資金）的調整後，信託集團於二零一二年十二月三十一日的備考債務為6,800,000,000港元。根據最高發售價及最低發售價計算，信託集團於二零一二年十二月三十一日之備考資產負債比率（乃按備考債務除以淨資產及總資產再乘以100%計算）如下：

	最高發售價 (千港元)	最低發售價 (千港元)
備考債務	6,800,000	6,800,000
淨資產	11,461,987	11,461,987
總資產，包括		
非流動資產	17,746,000	17,746,000
流動資產	510,212	510,212
	18,256,212	18,256,212
備考資產負債比率：		
債務與淨資產比率	59.3%	59.3%
債務與總資產比率	37.2%	37.2%

- (9) 下列有關基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費的未經審核備考金額乃根據該等酒店於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的過往表現而編製，猶如信託集團自二零一零年一月一日起存在，而總租賃協議及酒店協議自二零一零年一月一日起生效。該等金額的釐定基準載於總租賃協議及酒店協議。各有關協議的詳情載於「未來營運的討論」。

信託集團根據總租賃協議的收入包括每年合計基本租金225,000,000港元（不足一年的任何期間按比例計算）及可更改租金。直至二零一九年十二月三十一日，根據總租賃協議的可更改租金將按該等酒店未扣除該等酒店各自應付的全球市場推廣費用的合計經營毛利的70%計算。此後，於二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間及於二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期內，應付的可更改租金將由本公司委任的獨立物業估值師釐定的基準計算，有關基準將參考該等酒店的合計經營毛利（未扣除各間該等酒店公司於有關期間應付的全球市場推廣費用）而釐訂。進一步詳情請參閱「關連交易」。

酒店管理人有權收取(i)有關該等酒店總收入1.5%的基本費用（「基本費用」），(ii)有關該等酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議所應付者）及(iii)有關該等酒店經調整經營毛利（即統一制度下的經營毛利減基本費用及許可費）5%的獎勵費用。

財務資料

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的經審核酒店經營收入分別為1,259,164,000港元、1,481,695,000港元及1,614,597,000港元。就編製未經審核備考財務資料而言，董事將截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的全球市場推廣費用（即該等酒店總客房收入的2%）分別釐定為13,699,000港元、16,838,000港元及18,649,000港元，而可更改租金、許可費及酒店管理費用的計算如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
基本租金	225,000	225,000	225,000
可更改租金 [^]	<u>368,047</u>	<u>461,040</u>	<u>517,750</u>
	<u>593,047</u>	<u>686,040</u>	<u>742,750</u>
許可費	12,592	14,817	16,146
酒店管理費用			
— 基本費用	18,887	22,225	24,219
— 獎勵費用	<u>24,030</u>	<u>30,237</u>	<u>34,031</u>
	<u>42,917</u>	<u>52,462</u>	<u>58,250</u>

以上未經審核備考財務資料僅為說明而提供，加上其屬假設性質，未必能夠真實反映若有關協議於二零一零年一月一日或任何未來日期完成及生效時信託集團的財務表現。

[^] 該等酒店的經營毛利總額與該等酒店分部溢利（計算方法為按收入減折舊前經營開支）之對賬於會計師報告中披露，而可更改租金之計算如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
附錄一第I-17頁所載 之該等酒店分部溢利	459,560	587,339	659,373
加：			
酒店管理費用 ¹	25,207	29,645	32,304
物業稅、差餉及保險	19,311	18,597	21,621
其他扣減項目	2,493	1,690	2,324
及			
減：			
香港逸東酒店的租金收入	(4,481)	(4,699)	(4,958)
代理佣金收入	(1,493)	(3,545)	(3,289)
雜項收入	<u>(22)</u>	<u>(43)</u>	<u>(36)</u>
該等酒店的經營毛利總額	500,575	628,984	707,339
加：			
全球市場推廣費用 ¹	<u>25,207</u>	<u>29,645</u>	<u>32,304</u>
扣除全球市場推廣費用前 該等酒店的經營毛利總額	525,782	658,629	739,643
按此70%計算之可更改租金	<u>368,047</u>	<u>461,040</u>	<u>517,750</u>

¹ 謹請注意此等數據為過往實際收取之費用，將有別於根據酒店協議應付之費用。

財務資料

- (10) 以下為信託集團之未經審核備考經營盈利，乃根據目標公司之經營盈利編制，乃根據「財務資料」所載截至二零一二年十二月三十一日止年度之收入減經營開支計算，並已作調整以反映目標公司之經營盈利之影響，猶如信託集團自二零一二年一月一日起已存在，而總租賃協議及酒店協議已於二零一二年一月一日生效。基本租金、可更改租金、許可費、酒店管理費及全球市場推廣費用之計算及釐訂基準於附註(9)披露。

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度
	(千港元)
經營盈利.....	504,753
加：折舊.....	154,620
附錄一第I-17頁所載的酒店分部盈利.....	659,373
加（減）：	
<i>撥回並非信託集團應佔之收入及開支：</i>	
該等酒店的總經營毛利.....	(707,339)
擁有人之代理佣金及雜項收入.....	(3,325)
酒店管理費.....	32,304
<i>計入信託集團應佔收入及開支：</i>	
基本租金.....	225,000
可更改租金.....	517,750
許可費.....	(16,146)
酒店管理費用.....	(58,250)
全球市場推廣費用.....	(18,649)
信託集團備考經營盈利 ^B	630,718

上述備考經營盈利僅計及總租賃協議及酒店協議之基本租金、可更改租金、許可費、酒店管理費用及全球市場推廣費用，並未計及任何其他收入及開支，例如將由信託集團記錄之該等酒店之公平值變動、行政開支、融資成本及所得稅開支。

上述未經審核備考財務資料僅作說明用途，並由於其假設性質，未必能反映倘有關協議已於二零一二年一月一日或任何往後日期完成並生效之情況下信託集團之真正財務表現。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標公司的EBITDA為659,400,000港元。信託集團的上述未經審核備考經營盈利乃根據目標公司的經營盈利而編製，反映對目標公司經營盈利的影響，猶如信託集團於二零一二年一月一日已經存在而總租賃協議及酒店協議已於該日生效。

投資者應細閱備考財務資料以了解上市後架構轉變所帶來的淨財務影響。

^B 假設該等酒店於總租賃協議於二零一二年一月一日生效時從物業、廠房及設備重新歸類為投資物業，該等酒店將按其於重新分類後的公平值計量，而毋須根據託管人－經理預期為信託集團採納的會計政策而計算折舊。