

## 未來營運的討論

於上市後，由於我們持有（但並非營運）該等酒店的法律、財務及營運架構有所不同，我們的營運將不能與目標公司於往績記錄期的營運作比較。該等酒店（不包括位於逸東的三間零售門市）將根據總租賃協議租賃予總承租人。於上市日期後，我們的主要收入來源將為總租賃協議下就租賃該等酒店而應付的租金。由於總租賃協議下的部分付款將為一個固定金額（即基本租金），我們將在某程度上較我們於往績記錄期內就該等酒店的經營業績承受的風險有所減低。然而，該等酒店達致的經營業績將仍然對我們十分重要，因為該等經營業績將可影響到根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金。我們的成本結構未來亦將較目標公司於往績記錄期的成本結構有所不同；然而，就我們的收入而言，該等酒店的經營開支將影響根據總租賃協議應付予我們的可更改租金。此外，雖然該等酒店大部分經營開支將不屬我們的直接成本，因為該等開支將由總承租人承擔，但該等開支將影響我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用水平，因為獎勵費用須視乎該等酒店的利潤而定。根據酒店協議，我們亦將須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用，以及若干其他固定費用。

因此，編製以下討論乃旨在協助投資者評估可能直接影響我們未來經營業績及我們未來向股份合訂單位持有人作出分派的水平的主要因素。該等陳述受不確定因素及假設影響，在任何情況下本招股章程內所載資料均不得視為託管人－經理、本公司或任何有關人士就有關假設的準確性而作出的聲明、保證或預測。我們認為該等假設合理。

**投資者務須留意，不應對此等只在截至本招股章程日期作出的前瞻性陳述過份依賴**

目標公司於往績記錄期的經審核及未經審核合併財務資料載於「附錄一－會計師報告」及「附錄二－未經審核備考財務資料」，而其他歷史財務資料則為由往績記錄期內組成目標公司的公司的董事根據我們於往績記錄期的歷史營運而編製。

於全球發售完成後，我們將完成收購事項，並從而收購於各該等酒店中的擁有權權益。該等酒店（不包括位於逸東的三間零售門市）將根據總租賃協議出租予總承租人。

## 未來營運的討論

由於我們的主要收入來源將為總租賃協議下就租賃該等酒店而應付的租金，而此等租金的基本租金元素的水平乃按總租賃協議的年期協定，與於往績記錄期賣方公司就目標公司獲取的主要收入來源為直接來自營運該等酒店的收入所承受的風險比較，我們將在某程度上降低就該等酒店的營運所承受的風險。然而，該等酒店的經營業績將繼續對我們有重要意義，因為該等經營業績將影響根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金。

本公司的成本結構在未來亦將與往績記錄期的成本結構有所不同。該等酒店的大部分經營開支將不會成為我們的直接成本，因為該等開支將由總承租人承擔，然而，該等開支將影響根據酒店管理協議我們應付的獎勵費用水平，因為獎勵費用須視乎該等酒店的溢利而定。根據酒店協議，我們將亦須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用，以及若干其他固定收費（例如物業稅、差餉、管理費和保險）。

有關往績記錄期各年目標公司的經營盈利與經營毛利及基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費名義金額的對賬，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

展望未來，預期我們的資本開支主要包括為維持競爭力而定期於現有酒店進行翻新及改善工程或添置傢俱、裝置及設備的開支，以及用於裝修、維修、改變設施和空間的投資。我們計劃於營運效率容許的時候才產生資本開支。

我們的財務資料的格式及呈列方式亦將與「附錄一－會計師報告」所載往績記錄期內目標公司的經審核財務資料存在分別。

因重組完成而產生的信託集團（包括朗廷酒店投資、本公司及其附屬公司）根據香港財務報告準則視為受共同控制的持續實體。因此，信託集團的綜合財務報表將應用合併會計原則，與香港會計師公會發出的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」一致，猶如信託集團於往績記錄期及二零一三年一月一日起的報告期間已經存在。由於目標公司擁有的該等酒店的酒店業務將於總租賃協議生效之後終止，組成信託集團的目標公司的酒店業務將於信託集團的綜合收益表中「已終止業務」分節內列為已終止業務，其截至二零一二年十二月三十一日止年度及由二零一三年一月一日至緊接上市日期前的業績將於該分節中以單一數額披露，其收入及相關成本及開支將信託集團的財務報表中以附註形式披露。該等業績不會

## 未來營運的討論

構成股份合訂單位持有人應佔純利或以其他方式成為其中一部分。目標集團由上市日期起的業務將包括根據總租賃協議租賃該等酒店及租賃零售門店。於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間根據總租賃協議及來自零售門店的收入連同相關成本及開支以及朗廷酒店投資的開支將於信託集團的綜合收益表中「持續經營業務」分節內以持續經營業務呈列。本分節所披露信託集團的該等經營業績將構成股份合訂單位持有人應佔純利。

### 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）

以下討論是為協助投資者評估在上文所述於往績記錄期內影響我們的經營業績的該等因素以外可能直接影響我們未來經營業績（請參閱「財務資料－影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素」）及將於未來間接影響我們經營業績的主要因素而編製。

### 主要收入來源

我們已與總承租人訂立總租賃協議，年期由上市日期起為期14年。總承租人根據總租賃協議應付的租金將包括合計基本租金每年225,000,000港元（就短於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止，根據總租賃協議應付的可更改租金將按該等酒店合計經營毛利（扣除各該等酒店公司應付的全球市場推廣費用前）的70%計算。其後，應付的可更改租金將按由本公司委任的獨立物業估值師就由二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日及由二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期釐定的基準計算。進一步詳情請參閱「關連交易」。如該等酒店產生經營虧損，基本租金的金額將不會受到影響。然而，我們從總承租人收取的可更改租金將根據該等酒店的經營毛利總額波動。由於我們的主要收入來源將為根據總租賃協議的應付租金，與往績記錄期該等酒店的主要收入來源為直接來自該等酒店的營運的收入比較，我們將在某程度上降低我們就該等酒店經營業績承受的風險。但是，如上文所述，該等酒店經營業績將繼續對我們有著重要意義。

### 成本結構

本公司的成本結構將與我們在往績記錄期的成本結構有所不同。例如，該等酒店的大部分經營開支將不會由我們直接承擔，因為該等開支將由總承租人承擔。然而，該等開支將影響我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用，因為獎勵費用須視乎該等酒店的溢利而定。根據酒店協議，我們將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（例如物業稅、差餉、管理費和保險費）。請參閱下文「酒店協議」一節。此外，若干成本，例如信託集團的一般行政開支（於往績記錄期並非信託集團的成本），未來將由我們承擔。

### 投資物業分類及該等酒店的估值

託管人－經理將持有該等酒店以賺取長期租金收益或為資本升值或兩者兼備。因此，有別於往績記錄期，未來該等物業將被視為投資物業處理，並將於我們的財務報表內按公平值列值且不會產生折舊費用。於初次確認時，投資物業按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於轉讓日期公平值超出賬面值的任何部分在物業重估儲備內確認。在我們的合併財務狀況表內將該等酒店記錄為投資物業及按公平值列值將很可能導致在我們的合併財務狀況表內就該等酒店所列的金額大幅增加。我們預期於總租賃協議生效後將該等酒店列為投資物業時將確認約17,746,000,000港元<sup>(1)</sup>。其後，公平值變動產生的損益將在產生的期間列入損益內。更多詳情請參閱「風險因素－與該等酒店的估值及市場前景有關的風險－展望將來，我們的經營業績將包括未變現重估調整，因此我們的投資物業將來的公平值將很可能不時波動及可能大幅下跌，我們的資產負債表及盈利能力和財務契諾的合規情況可能因此受到重大負面影響。」

### 酒店協議

於上市後，酒店管理人將獲委任根據酒店管理協議管理該等酒店的日常營運和市場推廣。酒店管理人現時為該等酒店的管理人，以及全球其他朗廷酒店的管理人。酒店管理人將有權由上市日期直至二零一七年十二月三十一日止透過向酒店管理人發行的新股份合訂單位以收取，及其後透過向其發行新股份合訂單位或以現金或二者結合，以收取(i)相當於有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)相當於有關酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議應付）及(iii)相當於有關酒店經調整經營毛利5%的獎勵費用。根據酒店管理協議，有關酒店公司須(i)將有關酒店的總收入最高達1.5%撥入各酒店的傢俱、裝置及設備儲備；及(ii)倘該酒店的累積傢俱、裝置及設備儲備不足以應付資本開支，則須對該酒店的資本開支出資。各酒店管理協議的年期為上市日期起計30年，酒店管理人可選擇續約10年，其後經互相協定繼續續約10年。各酒店的商標許可協議與該酒店的酒店管理協議的年期相同。有關的進一步詳情請參閱「關連交易」。

---

#### 附註：

(1) 假設該等酒店的物業估值於二零一三年二月二十八日至有關日期並無變動。

## 未來營運的討論

於上市後，我們亦將須根據集中服務及推廣協議支付全球市場推廣費用。全球市場推廣費用將相等於各家該等酒店的客房收入總額的2%。根據集中服務及推廣協議，總承租人亦將須就於該等酒店預訂客房支付預留費，並須就朗廷酒店服務於市場推廣及宣傳該等酒店產生的若干開支向彼等作出償付。雖然該等預留費及償付款項將並非由信託集團支付，該等費用將間接影響我們的經營業績，因為該等費用於計算經營毛利時將被計入，而根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金及我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用乃以經營毛利為基準計算。各酒店的集中服務及推廣協議與該酒店的酒店管理協議年期相同。有關的進一步詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 重要會計政策及未來我們將採用的估計（於往績記錄期並無採用）

由於未來信託集團的法律、財務及營運架構將與往績記錄期有所不同，我們未來將採用在若干方面與我們在往績記錄期用於編製我們的經審核財務報表所用者有分別。由於我們訂立總租賃協議及酒店管理協議，根據信託契約的條文，我們預期在往績記錄期我們採用的重要會計政策以外採納以下的重要會計政策作為增添或替代（視乎情況而定），而我們預期使用此等會計政策在編製我們的合併財務報表時將要求行使重大判斷和估計，並將對編製我們的業績產生最重大的影響。倘我們的業務日後有任何變動，包括任何終止或不重續總租賃協議或根據不同的營運安排潛在收購額外的酒店，我們可能須採取不同或額外的重要會計政策，此等政策可能類似於我們編製往績記錄期合併財務報表時所用者。

### 投資物業

投資物業是為賺取租金收入及／或為資本升值而持有的物業。

於往績記錄期，該等酒店分類為物業、廠房及設備。然而，於我們訂立總租賃協議後，該等酒店將被重新分類為投資物業，並按公平值列值（包括任何直接應佔開支）。將該等酒店由物業、廠房及設備重新分類為投資物業，將很可能導致該等酒店在我們的合併財務狀況表內的賬面值大幅上升。

於首次確認後，投資物業使用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益在產生的期間內列入綜合全面收入表。

投資物業於出售或投資物業永久地放棄使用及預期不會從出售中產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產產生的任何損益（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計算）列入取消確認該項目的期間的損益內。

### 未來主要綜合全面收入表項目的描述

由於訂立總租賃協議及酒店管理協議，以及根據信託契約的條文，我們未來的綜合全面收入表預期將大致上跟隨下文所述的格式。

倘我們的業務日後有任何改變，包括任何終止或不重續總租賃協議或根據不同的營運安排潛在收購額外的酒店，我們的綜合全面收入表的結構及組成部分以及個別收入和開支項目可能有變。例如，如沒有總租賃協議，我們來自經營該等酒店的風險和回報都相對較高。在該等情況下，我們的綜合全面收入表將包括與往績記錄期信託集團的歷史合併財務報表所列者相若的項目。

有關往績記錄期各年信託集團的未經審核備考基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費及未經審核備考經營盈利，以及目標公司的經營盈利與經營毛利及基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費名義金額的對賬，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

### 收入

#### 租金收入

根據總租賃協議，信託集團將向總承租人出租該等酒店（不包括逸東的三間零售門市），由上市日期起為期14年。此安排將為信託集團提供一個預定的收入來源（基本租金）及附帶潛在額外租金收入（即可更改租金）的利潤分享安排。有關的進一步詳情請參閱「關連交易－須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－總租賃協議」。

由於信託集團將不會於總租賃協議生效期間經營該等酒店，信託集團於上市日期後的收入來源將完全有別於其於往績記錄期的收入來源。於往績記錄期，主要的收入來源為來自經營該等酒店的收入。此外，我們預期持續從租賃逸東的三間零售門市獲取租金收入。

#### 基本租金

總租賃協議訂明總承租人須向有關的酒店公司（作為出租人）支付基本租金。該等酒店公司及總承租人已協定，基本租金於總租賃協議年期內每年合計為固定金額225,000,000港元（任何短於一年的期間按比例計算）。基本租金每月按比例及相等金額預先支付。

### 可更改租金

總租賃協議訂明總承租人須於總租賃協議年期內向有關的酒店公司（作為出租人）支付可更改租金。直至二零一九年十二月三十一日，根據總租賃協議應付的可更改租金將按該等酒店的合計經營毛利（扣除該等酒店應付的全球市場推廣費用前）的70%計算。其後，應付的可更改租金將按本公司委任的獨立物業估值師就二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日及由二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期釐定的基準計算。總承租人將須每月於期末分期支付可更改租金。進一步詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 其他收入

其他收入包括但不限於信託集團的現金結餘所賺取的利息收入。

### 經營開支

酒店經營開支，包括該等酒店的酒店僱員薪金、食物及飲料成本、市場推廣、廣告、宣傳活動及公用設施，將不會計入信託集團賬目內，因為該等開支將於總租賃協議年期內由總承租人承擔。此外，由於該等酒店往後將以投資物業入賬，故將不會出現折舊費用。然而，該等酒店的經營開支將繼續影響我們，因為該等開支將反映於根據總租賃協議應向我們支付的租金的可更改租金部分以及我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用內。此外，我們將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（例如物業稅、差餉、管理費和保險）（請參閱「[－影響我們日後的財務狀況、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）－酒店協議](#)」及「[附錄二－未經審核備考財務資料](#)」），此等費用將為經營開支，但於釐定可更改租金或（不包括全球市場推廣費用）根據酒店管理協議應付的獎勵費用時將不被計算。此外，於往績記錄期內並非信託集團成本的若干成本，例如下文所述的託管人－經理的行政開支，未來將由本集團承擔。

### 行政開支

行政開支將包括本公司及託管人－經理的一般行政開支。過去，我們的經常性行政開支主要包括審計費、法律及專業費用、雜項費用及銀行收費。我們預期於上市後，我們的經常性行政開支將會增加，此乃主要由於作為公眾上市公司將產生額外行政開支以及託管人－經理的一般行政開支所致。託管人－經理的經常性一般行政開支包括年度上市費用、過戶登記處費用、會計費用、審核及稅務顧問費用、估值費用、與編製及分派股份合訂單位持有人報告有關的費用，以及其他雜項開支。

### 投資物業及金融工具公平值變動

於總租賃協議期內，投資物業估值變動將反映於信託集團的綜合全面收入表。投資物業的估值日後的任何變動將透過參考當時市況而確立。因此，投資物業的年度按市價計值可能對信託集團的報告業績有重大影響。

### 融資成本

融資成本將包括利息開支、攤銷前期債務融資成本以及其他銀行收費和費用。一直以來，我們融資成本大部分與應付有關連公司的款項的利息開支有關，該等應付款項將於上市前付清。本公司已訂立貸款融資為數68億港元，並須根據貸款融資按香港銀行同業拆息加120基點支付利息。我們預期於上市後，我們的融資成本將會增加，主要由於貸款融資的利率及未償還結餘較我們於往績記錄期總借款的利率及未償還結餘為高。於上市日期，信託集團的總負債預計為68億港元。融資成本將於產生的期間在信託集團的綜合全面收入表內確認。

### 利得稅

來自租賃該等酒店的溢利須繳納香港利得稅，現時按16.5%的稅率徵收。該等酒店公司的現有稅項虧損預期將可用於抵銷未來應課稅溢利。

### 流動資金及資本管理

信託集團擬定期檢討其資本結構並維持穩健的資產負債狀況和適當的資本負債比率。本集團或會結合銀行貸款、債券及其他類型的債務及股本工具以應付未來收購及資產提升項目的資金需要。本集團會考慮分散其將來融資的來源及年期，以盡量減低融資成本及集中的風險，並會尋求透過運用定息借貸、掉期及其他對沖工具，管理潛在利率及外匯波動的風險。

於全球發售完成後，本集團未來的主要資金來源預期將為以下各項：

- 總承租人根據總租賃協議應就租賃該等酒店支付的租金（將包含每年合計基本租金225,000,000港元及可更改租金）；
- 新貸款融資或發行債務證券；及
- 發行額外股份合訂單位。

信託集團的資金將主要用於：

- 向股份合訂單位持有人作出分派；
- 用作該等酒店的資本開支，包括資本置換、資產提升及結構性維修；
- 支付所產生的營運及行政開支；及
- 償還貸款及為貸款再融資。

我們預計於上市後會出現流動資產淨值狀況。進一步詳情請參閱「財務資料－流動負債淨額」。未來，信託集團的管理層（包括首席財務長以及財務及辦公室行政經理）將定期編製信託集團的現金流量預測及預算規劃，及按月根據酒店管理人提供的財務資料積極監察該等酒店的表現、信託集團的資本開支及財務狀況（包括資本負債比率）。此外，信託集團的管理層將透過提升可出租客房平均收入或增加該等酒店的吸引力，尋求通過資本開支提升該等酒店的收益或長線價值。

此外，信託集團的成本結構將於上市後有所變化。信託集團的經營開支將由總承租人於總租賃協議期間承擔。預計信託集團的主要開支（即酒店管理費用）將於上市日期至二零一七年十二月三十一日期間以股份合訂單位支付，原因是酒店管理人根據酒店管理協議將有權於該期間收取形式為股份合訂單位及於此後收取形式為股份合訂單位、現金或結合兩者的費用。

信託集團擬於未來五年進行涉資約440,000,000港元的資產提升項目。該等項目預計包括更換朗廷酒店約230間客房及套房的傢俱、裝置、地氈、牆紙及織品；更換朗豪酒店所有客房的及逸東酒店約270間客房的地氈、牆紙及織品；完善該等酒店的餐飲設施及於朗廷酒店添置「川」水療中心。然而，該等資產提升項目現無時間表，而信託集團只會在情況及營運效率許可下進行該等資產提升工程。信託集團將從全球發售的所得款項淨額撥出500,000,000港元成立儲備，用於上述資產提升計劃及用作一般營運資金用途，並會於實行計劃時考慮該儲備的可用資金。

除資產提升外，根據酒店協議，本公司亦將每年向各該等酒店的傢俱、裝置及設備儲備繳入相當於該酒店的酒店經營收入1.5%，用於定期保養、例行升級以及傢俱、裝置及設備更換。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年度的經審核酒店經營收入分別約為1,259,200,000港元、1,481,700,000港元及1,614,600,000港元。純為方便說明，酒店經營收入的1.5%分別為18,900,000港元、22,200,000港元及24,200,000港元。

## 未來營運的討論

董事相信500,000,000港元的儲備連同將繳入傢俱、裝置及設備儲備的金額將足以應付該等酒店短期內的資本開支需要。

由於酒店管理人毋需支出傢俱、裝置及設備儲備內每年可供動用的全部款項，我們的資本開支可能每年均有不同。此外，根據酒店管理協議，如董事及酒店管理人決定翻新或重新發展該等酒店或我們未來可能收購的任何物業，信託集團的資本開支可能會增加。

於最後實際可行日期，由於信託集團於同日成立，信託集團並無與資本開支有關的合約承擔。

未來，董事亦可能會發掘其他融資方法，包括但不限於由信託集團發行股本及債務證券。本集團產生額外債務的能力視乎多個因素而定，包括其負債水平、其無產權負擔資產的價值以及現有和新貸款人施加的借貸限制。信託集團透過發行股本及債務證券集資的能力須視乎（其中包括）一般市況及市場對信託集團的看法而定。信託集團將持續分析於特定時間最有利於信託集團的資金來源；然而，有可能於有需要時信託集團無法以有利的條款獲得資金或甚至無法獲得任何資金。

### 營運資金充足性

計及信託集團可用的財務資源，包括其內部產生的資金、根據貸款融資將予動用之有期貸款6,800,000,000港元以及全球發售估計所得款項淨額，董事相信信託集團有足夠的流動資產應付其於本招股章程刊發日期後十二個曆月期間的營運資金、資本開支、營運需要、債務償還及其他開支需要。倘信託集團作出任何收購，其將須依賴額外外部借貸以及股本或債務證券發行，以為該等收購融資。發行額外的股本或股權掛鈎證券可能導致對單位持有人造成額外的攤薄。

### 信託集團的合約責任

下表載列於最後實際可行日期，信託集團的預期重大合約責任的大約預訂到期日：

	總計	到期日短於 一年的 應付金額	一年後但 五年內	五年後
		(十億港元)		
長期債務責任.....	6.8	—	6.8 <sup>(1)</sup>	—

#### 附註：

(1) 此項長期債務將主要與收購事項的貸款融資有關。

### 關於市場風險的定量及定性披露

信託集團的金融工具產生的主要風險為利率風險及信貸風險。

#### 利率風險

我們就主要與我們的浮息銀行結餘及債務責任有關的市場利率變動承擔的風險。利息收入及融資成本將於產生時在綜合全面收入表內扣除。該風險指利率出現不利變動導致產生虧損的風險。我們的管理層將監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

#### 信貸風險

我們的主要收入來源將初步為總承租人的租金。鷹君將就（其中包括）總承租人根據各總租賃協議於總租賃協議到期或終止或之前不時應付各該等酒店公司的金額（包括租金），向各該等酒店公司作出擔保。因此，我們間接承受鷹君集團的信貸風險。

#### 債務

於上市日期，本集團的總借貸預期將為68億港元。為籌備收購事項，本公司已與有關協議所載的參與銀行（包括香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司及花旗銀行香港分行）訂立貸款融資，以籌集收購事項的部份款項。貸款融資將包含三個組別：組別A為朗豪酒店進行、組別B為朗廷酒店進行而組別C為逸東酒店進行。貸款融資將由本公司及各該等酒店公司（於本節統稱「擔保人」）擔保。該三間酒店將為該三個組別進行交叉抵押。貸款融資的條款概要列於下文：

- 本金額：合計68億港元
- 利率：息差（每年1.20%）及香港銀行同業拆息的總和
- 到期日：首次動用日期起計三年
- 抵押品：包括該等酒店的按揭

## 未來營運的討論

貸款融資包括以下的重大契諾及失責事件：

- 綜合有形淨值<sup>(1)</sup>不少於貸款融資金額。
- 物業集團EBITDA<sup>(2)</sup>不少於綜合物業集團財務開支之兩倍。
- 綜合借貸總額<sup>(3)</sup>相對綜合總資產<sup>(4)</sup>不超過50%。
- 於貸款融資整段有效期內，貸款融資的總借貸額及按市價計值的任何衍生產品交易之淨負債相對該等酒店估值的比率在任何時候不得超過50%。朗廷酒店財務承諾倘該比率於任何時候超過50%，會於估值報告日期起六個月內將貸款與估值比率回復至45%。
- 在無待決違約事件或潛在違約事件的前提下，該等酒店公司、朗廷酒店財務或本集團內任何實體可墊付、償還或支付其股東貸款、本集團內公司間貸款或為向朗廷酒店投資支付股息的最終目的。
- 在無待決違約事件或潛在違約事件的前提下，本集團可支付可分派收入予朗廷酒店投資作為股息。
- 該等酒店公司或朗廷酒店財務於產生額外財務債項或出具擔保／彌償保證前必須獲得大多數放債人的同意，惟若干情況除外，包括在日常貿易過程中的無抵押債項（在任何時候合計本金額不超過50,000,000港元）。

附註：

- (1) 「綜合有形淨值」指任何時候以下的總和：(a)本公司已發行股本的繳足或入賬列為繳足金額；及(b)本公司最近期財務報表所示本集團綜合股本與收入儲備的貸方結餘（包括但不限於本集團任何優先股賬、股份溢價賬、股本贖回儲備金、任何重估儲備及綜合損益賬的任何貸方結餘），(c)但扣除(i)最近期財務報表綜合損益賬的任何借方結餘；(ii)該等綜合資產負債表所示有關商譽及所有其他無形資產（扣除有關稅項撥備）的任何金額；(iii)本公司附屬公司少數股東權益應佔的所有金額；(iv)預留作稅項任何金額；及(v)最近期財務報表日期前分派或建議分派（集團內的分派除外）而未提撥的任何金額。
- (2) 「物業集團EBITDA」指物業集團於有關期間的除稅前綜合經營盈利：(a)未扣除(i)任何綜合物業集團財務開支，(ii)商譽攤銷或有形資產折舊應佔的任何金額及(iii)以股份合訂單位結算的酒店管理費用；(b)不包括有關酒店、根據任何核准掉期／衍生工具協議項下的任何利率掉期或任何其他資產或負債的非現金公平值變動；及(c)未計入列為特殊或非經常項目的任何項目；在各種情況下，就釐定物業集團來自日常業務的除稅前盈利而加入、扣除或計入者（視乎情況而定）。「物業集團」指LHIL Properties Limited及其不時之附屬公司。
- 「綜合物業集團財務開支」指有關期間的已付或應付財務開支合計金額而不論是否由物業集團任何成員公司資本化：(a)不包括結欠物業集團任何其他成員公司的任何該等債務；(b)包括物業集團任何成員公司產生的租賃或租購付款的利息部分；(c)包括物業集團任何成員公司根據任何利率對沖工具已付、應付或應計予對手方（朗廷酒店投資或物業集團任何成員公司（如適用）除外）的任何金額；及(d)扣除對手方（朗廷酒店投資或物業集團任何成員公司（如適用）除外）根據任何利率對沖工具已付、應付或應計予物業集團任何成員公司的任何金額。
- (3) 「綜合借貸總額」指任何時候有關本集團按香港財務報告準則合併基準釐定的任何財務債項的所有負債的合計金額。
- (4) 「綜合總資產」指本集團的全部資產。

## 未來營運的討論

- 管理該等酒店的酒店管理公司在任何時候仍然由鷹君直接及／或間接擁有或控制不少於51%的股權。
- 總租賃協議下的承租人在任何時候仍然由鷹君擁有及控制不少於51%的股權。
- 朗廷酒店財務及各該等酒店公司在任何時候仍然由本集團直接或間接全資擁有。
- 除非任何適用法例或上市規則規定，未經書面通知放債人，不可對信託契約、總租賃協議、酒店管理協議作出修訂。
- 擔保人須確保股份合訂單位仍然在聯交所上市及不會連續停牌14個交易日以上（或多數放債人同意的較長時期）。
- 失責事件包括：(i)最低界限為50,000,000港元的連帶失責；(ii)擔保人提供的擔保或抵押品不再具有十足效力；(iii)股份合訂單位失去在聯交所的上市地位；及(iv)股份合訂單位基於任何原因在聯交所連續14個交易日以上（或多數放債人同意的較長時期）暫停買賣。

貸款融資須於最後到期時全數償還。本集團擬於到期時或之前透過其於當時認為適當的來源為貸款融資安排再融資或續訂。本集團會繼續分析在某一時間對本集團最為有利的資金來源。

日後，我們可能不時訂立利率掉期協議，以將我們部分浮息借貸轉換為定息借貸，以減低利率波動的風險。

於上市日期，除貸款融資外，本集團將不會有任何未償還或同意將予發出的銀行透支、貸款或其他類似的負債、承兌債項或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 或然負債

我們並無訂立任何以股份合訂單位為指標及分類為股東權益，或沒有反映於我們財務報表的衍生工具合約。此外，我們並沒有於向非合併實體轉讓作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持的資產中有任何保留或或然利益。此外，我們沒有於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸風險支持或委託我們提供租賃、對沖或研發服務的任何非合併實體中，擁有任何可變權益。