

盈利預測

本節所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節上文所載的假設為基礎。儘管董事認為有關假設屬合理，但實際業績能否達到我們的期望將取決於多項我們無法控制的風險及不明確因素。於本招股章程載入有關資料，在任何情況下均不可視為託管人－經理、本公司或任何有關人士對有關假設的準確性作出的聲明、保證或預測，或將達致或很可能達致該等業績。謹請投資者不要過分依賴該等前瞻性陳述，因其所述資料截至於本招股章程日期為止。請參閱「前瞻性陳述」及「風險因素」。

託管人－經理、本公司或任何有關人士概不保證信託集團的表現、支付有關股份合訂單位的任何分派或任何特定回報。

盈利預測乃根據下列基準、假設及估計並按照香港財務報告準則編製，並在各重大方面與「附錄一－會計師報告」所載之會計師報告中採納之會計政策一致。有關個別基準、假設及估計不應被視為個別預測，但應構成計算由上市日期直至二零一三年十二月三十一日止期間的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利所用的整體基準、假設及估計之組成部分，而聯席保薦人或申報會計師並未就此作個別呈報。盈利預測乃按綜合基準編製，反映信託集團於上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間之預測。盈利預測假設預期上市日期為二零一三年五月三十日，而如實際上市日期有別，本預測亦會有所改變。

投資者應注意，信託集團未來之財務報告及報表的形式及個別項目或與本盈利預測所用者有別。

投資者應注意，由上市日期起，該等酒店的擁有權、營運及管理架構將會與其於上市日期前及往績記錄期內的架構有別。尤其是於上市日期前及直至上市日期止，該等酒店由鷹君集團成員公司擁有、營運及管理，而由上市日期起，該等酒店將由本集團擁有但繼續由鷹君集團成員公司營運及管理。此外，根據總租賃協議，該等酒店（不包括位於逸東三間零售店）由上市日期起將租賃予總承租人。有關詳情請參閱「未來營運的討論」。

盈利預測

考慮到上述各種因素，投資者大致依賴盈利預測時應謹慎行事，特別是投資者於下述股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利和任何以往財務業績（不論載於本招股章程或附錄一之會計師報告內）之間就整體財務表現作出比較時，應審慎行事。

投資者謹請注意，由於該等酒店日後的估值的任何變動將參考每個財政年度結束時的市值確立，而計算由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利時，本公司以保守基準假設投資物業的公平值自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間並無變動。倘該等酒店於二零一三年十二月三十一日的估值低於／高於該等酒店於上市日期的市值，則所致之損益減有關商譽之影響（如有）將計入／扣除自收益表。

我們過往的經營業績曾因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往我們於每年下半年錄得的酒店客房需求較上半年為高，特別是於年中的第四季。請參閱「風險因素－與酒店業有關的風險」及「財務資料－影響經營業績的重要因素－季節性」。投資者將預測期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利全年化時應持審慎態度，原因是我們於某段期間的經營業績未必可用以公平地估計全年純利。

盈利預測應連同「附錄三－盈利預測」及下文所載基準及假設一併閱讀。

盈利預測

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於信託集團的財務報表中以附註形式披露。該等業績不

盈利預測

會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。

如上文一段所進一步詳述，信託集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中，股份合訂單位持有人由上市日期至二零一三年十二月三十一日期間之應佔純利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。因此，股份合訂單位持有人由上市日期至二零一三年十二月三十一日期間之應佔預測純利乃應用合併會計法原則以相同基準編制，並即來自持續經營業務之股份合訂單位持有人應佔純利。為釋疑起見，向股份合訂單位持有人作出的首次分派將以由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的信託可分派收入為基準，因此，股份合訂單位持有人將不會收取上市日期前任何期間之分派。

根據下述基準及假設及在無不可預見的情況下，由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間（「預測期間」）的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利載列如下：

| | 預測 |
|-----------------------|--------------------------------|
| | 由上市日期起至 二零一三年十二月三十一日 止期間 |
| 股份合訂單位持有人應佔綜合純利 | <u>不少於230,000,000港元</u> |

基準及假設

計算盈利預測時，董事已作出下列假設：

- 於總租賃協議生效後，該等酒店將於我們的財務報表以投資物業入賬。本公司以保守基準，估計投資物業的公平值於預測期間並無變動，當中考慮到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實際經營業績、董事對該等酒店於二零一三年的預期、有關的一般及經濟狀況以及該等酒店

盈利預測

的業務前景、獨立市場顧問第一太平戴維斯對香港酒店業的正面展望，及與獨立物業估值師威格斯進行的討論；

- 本集團的營運、業績及財政狀況不會受到「風險因素」一節所述的任何風險的重大及不利影響；
- 香港或在其他方面對本集團業務乃屬重要的任何其他國家或地區的現行政府政策、政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；
- 香港或對本集團業務有重大不利影響的任何其他國家或地區的法例、法規或規例並無變動；
- 本集團的營運及業務不會受到本集團所能控制以外的任何不可抗力事件、不可預見因素或不可預見原因所嚴重干擾，包括發生戰事、軍事事件、天災、災害（例如水災或颱風）、疫症（包括非典型肺炎或H1N1、H5N1或H7N9流感病毒）或嚴重意外；
- 利率不會與現行水平有重大分別；
- 本集團營運所在的國家或本公司或其附屬公司註冊成立的國家的稅基或適用稅率並無重大變動或稅務資產的剔除；
- 香港的到訪旅客數目或其組成將不會（其中包括）因為限制中國個人遊旅客人數的法律或法規有所變化而出現重大變動；
- 預測期間將無集資；
- 本集團的所有租約及許可證均可執行及將會按照其條款履行；
- 本集團的營運不會受到材料供應（例如食物及飲品及裝修材料）的中斷、勞資糾紛、商業訴訟或本集團所能控制以外的任何其他原因的不利影響；
- 本集團的酒店組合在預測期間一直維持不變；
- 該等酒店的實質狀況將無重大變動；
- 本集團於預測期間不會利用任何金融工具；及
- 總租賃協議及酒店協議在預測期間一直維持十足效力及按照其條款履行。

敏感度分析

本節所載之盈利預測乃基於本節所列之多項假設，並須受「風險因素」所列之多項風險規限。有意投資者務請注意，未來事件概不可預測，並須預期本招股章程的預測數字可能出現不確定性及有所偏差。

為協助有意投資者對影響分派之假設的部分而非全部進行評估，下表顯示下文所載假設出現若干變動對股份合訂單位持有人應佔綜合純利的敏感性。敏感度分析僅基於所考慮情況出現時綜合純利的變動，亦並非為上市規則或任何其他目的所作的盈利預測，因此申報會計師或聯席保薦人並未作出呈報。

有意投資者應注意，敏感度分析不擬詳盡無遺及範圍有限，故本敏感度分析未能核實或審閱與本招股章程預測數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋此等敏感度分析時務須審慎行事。此等敏感度分析獨立處理變數的每項變動，但實質上，變動可能互有關連。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的盈利預測影響並非擬顯示各項敏感度分析結果的可能性範圍。本敏感度分析並未試圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或有關變動或變化。

盈利預測

可出租客房平均收入、經營毛利、投資物業公平值變動及香港銀行同業拆息的變動影響對股份合訂單位持有人應佔綜合純利預測的敏感度分析結果如下：

| | 由上市日期起至 二零一三年十二月三十一日 止期間 |
|-----------------------------|--------------------------------|
| | 股份合訂單位持有人 應佔預測綜合純利之變動 |
| | (千港元) |
| 可出租客房平均收入(所有該等酒店平均數) | |
| 可出租客房平均收入增加5% | 17,315 |
| 可出租客房平均收入減少5% | (17,315) |
| 經營毛利 | |
| 經營毛利增加5% | 14,898 |
| 經營毛利減少5% | (14,898) |
| 物業估值 | |
| 投資物業公平值增加1% | 177,460 |
| 投資物業公平值減少1% | (177,460) |
| 香港銀行同業拆息 | |
| 香港銀行同業拆息增加0.5% | (18,572) |
| 香港銀行同業拆息減少0.5% | 18,572 |

上述敏感度分析僅供參考，且擬顯示不同市況下之可能結果範圍。實際變動可能超出以上所示之範圍。上述敏感度分析不擬詳盡無遺，且盈利預測受其他不明朗因素影響。