

本節所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。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朗因素。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，因其所述資料僅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」。

此外，投資者應留意，由上市日期至二零一三年十二月三十一日期間向股份合訂單位持有人的預計分派、每個股份合訂單位分派、年度化的每個股份合訂單位分派及年度化分派收益，以及就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的特定酒店入住率作出假設而解述預計向股份合訂單位持有人作出的分派的敏感度分析就上市規則或任何其他目的而言並非盈利預測，因此申報會計師或聯席保薦人並未作出呈報。

年度化的每個股份合訂單位分派（按向股份合訂單位持有人之分派年度化而計算）及年度化的分派收益（按年度化的每個股份合訂單位計算）乃以「盈利預測」一節所載上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利為基礎。投資者應留意，本公司的過往業績因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往本公司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風險－季節性」。投資者參考年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益時應持審慎態度，原因是該等數字乃以預測為基礎，未必可以公平地估計全年綜合純利，因此未必可以用作公平地估計年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益。

本節所述之預期收益乃根據最低發售價及最高發售價計算。就按有別於最低發售價及最高發售價的市價於第二市場購入股份合訂單位的投資者或未有於整段期間持有股份合訂單位的投資者而言，有關收益將會有變。

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、支付任何分派或任何有關股份合訂單位的具體回報。

## 概覽

託管人－經理將倚靠自本公司收取的股息、分派及其他金額而代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派。本公司向託管人－經理支付的股息、分派及其他款項將取決於(其中包括)本集團的財務表現及狀況。尤其是,於上市日期後,本集團的主要收入來源將為總承租人根據總租賃協議就租賃該等酒店應付的租金,其將包括基本租金及可更改租金。雖然基本租金為不論該等酒店的財務表現如何均要支付的固定金額,但預計其只佔本集團總收入的少數,而將佔本集團總收入多數的可更改租金因取決於該等酒店的實際表現(包括該等酒店的經營業績及經營開支等因素)而未必一致或根本需要支付。此外,本集團根據酒店協議將要支付酒店管理費、許可費及全球市場推廣費用,該等費用與該等酒店的收入或該等酒店的客房收入相連,因此即使該等酒店並無錄得溢利仍要支付(根據酒店管理協議下與經營毛利相連的獎勵費用除外)。此外,可供分派的金額將扣減償還貸款及支付貸款利息的金額,以及撥作償還未來債項、為履行任何信貸融通協議下之契諾及/或傢俱、裝置及設備儲備的金額。基於此等因素,本公司向託管人－經理支付的股息、分派及其他款項未必一致及因此不保證向股份合訂單位持有人作出的實際分派將會穩定。

## 分派政策

自朗廷酒店投資成立以來,並無就股份合訂單位作出任何分派。

信託契約規定,託管人－經理(代表朗廷酒店投資)須將其從本公司收取的普通股股息、分派及任何其他款項(經扣除根據信託契約可予扣減或支付的所有款項,如朗廷酒店投資的經營開支)(「**信託可分派收入**」),作出百分之一百的分派。

託管人－經理自本公司收取的分派將來自集團可分派收入。「**集團可分派收入**」指本集團於有關財政年度或有關分派期間經撇除調整影響及經本公司董事酌情扣減(a)就傢俱、裝置及設備儲備及資本開支支付及/或計提之款項及(b)就償還日後債項及/或履行任何信貸融通協議下之契諾而計提之款項之總和後之經審核綜合除稅後純利。

## 分 派

「調整」指對若干扣自或計入本集團於有關財政年度或有關分派期間（視乎情況而定）之收益表的項目作出調整，包括（但不限於）(a)未變現重估收益／虧損（包括減值撥備及撥回減值撥備、(b)商譽減值虧損／確認負商譽、(c)重大非現金收益／虧損、(d)計入收益表但以發行股份合訂單位所得款項撥資的股份合訂單位公開發售成本、(e)折舊及攤銷、(f)會計上的基本租金及／或可更改租金與以現金支付的實際合約基本租金及／或可更改租金之間的任何差額、(g)遞延稅項支出及／或調整、(h)現金與會計融資成本之間的差額及(i)就向本集團提供服務而以股份合訂單位形式支付或應付的費用部分。

信託契約及本公司細則列明本公司董事現有意宣派及分派：

- (a) 由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度的100%集團可分派收入；及
- (b) 不少於各財政年度的集團可分派收入的90%。

此外，倘本集團出售任何固定資產或物業，本公司董事可酌情保留來自出售的所有或任何部分所得款項（包括任何已變現收益）（減有關稅項及開支及有關償債款項），包括就償還日後債項及／或履行任何信貸融通協議下之契諾而保留之款項（就償債及履行契諾而保留之款項為「除外款項」），其可自有關出售當日起保留最多三年並使用保留款項（除外款項除外）作收購其他固定資產或物業、撥入傢俱、裝置及設備儲備及／或用作資本開支。倘所有或部分保留所得款項（除外款項除外）於有關出售後三年內未有用作上述用途，則本公司將向託管人－經理分派有關保留款項（除外款項除外）。

託管人－經理從本公司收取之分派將用作為託管人－經理（代表朗廷酒店投資）將作出之股份合訂單位分派撥資。

上述分派政策僅為本公司董事現時意向之聲明。其對本公司董事、本公司、託管人－經理或朗廷酒店投資並無法律約束力且可予更改。

## 分 派

根據股份合訂單位架構，本公司從其可動用資金而非僅從會計溢利中向託管人－經理作出宣派及分派。本公司附屬公司可透過從可供分派儲備以及償還及作出公司間貸款中撥派資金予本公司以為本公司之分派提供資金。

本公司可從其可供分派儲備（包括股份溢價賬）中向託管人－經理作出分派，而託管人－經理須根據信託契約代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派。託管人－經理作為朗廷酒店投資的託管人－經理毋須遵守與其以可供分派溢利向股份合訂單位持有人作出分派的款項有關的限制。

緊隨重組及全球發售完成後，根據最低發售價，預期可供本公司作分派之儲備款項（即股份溢價）約為9,298,000,000港元。重組完成後，根據於二零一二年十二月三十一日之可動用結餘，本公司附屬公司將有約172,000,000港元之可供分派儲備可向本公司作出分派。其後，本公司之可供分派儲備或會因賺取之純利或產生之淨虧損或作出任何分派而分別增加或減少。

根據信託契約，託管人－經理亦可分派相等於部分朗廷酒店投資的資本，以及託管人－經理合理確定為超過朗廷酒店投資之財務需要及／或部分或全部未變現收益的金額。

此外，根據信託契約，倘作出分派會導致朗廷酒店投資無法償債，則不得作出分派。

未來分派（如有）之形式、次數及金額將視乎本集團之收益、財務狀況及經營業績及合約限制（包括現時有關信託契約項下借貸的限制及須遵守本集團貸款融資協議下的財務承諾）、適用法律及法規條文及其他因素（包括但不限於參照現時業務環境及經營的要求以及擴展計劃、其他資本管理考慮因素、分派的整體穩定性及現行行業慣例）而定。特別是，當市況不利，本集團將與總承租人合作考慮減低該等酒店的經營成本及資本開支（包括在適當時押後重大的資本開支），以保存本集團的盈利及現金流，從而保存本公司可向託管人－經理作出的分派金額。倘分派政策於日後有所變更，託管人－經理及本公司將刊發公佈，說明有關變更。

## 分 派

因此，託管人－經理（代表朗廷酒店投資）能否作出分派須視乎（其中包括）本集團業務能否賺取充足收入及本集團是否有足以作出所需付款項的現金。有關其他資料，請參閱「風險因素－與分派水平及穩定有關的風險－託管人－經理（代表朗廷酒店投資）向股份合訂單位持有人作出分派的能力視乎本集團（特別是該等酒店公司）的財務表現及狀況而定，其可能完全不能向股份合訂單位持有人作出分派，或分派水平可能下降」。

每年於分派總額中撥作支付中期分派及末期分派的各自比例由本公司董事會酌情釐定，而中期分派金額毋須與有關財政年度之首六個月（或有關分派作出之其他期間）之集團可分派收入成比例，亦毋須與有關財政年度之集團可分派收入成比例。

託管人－經理將每半年從上述本公司向託管人－經理作出之中期及末期分派中向股份合訂單位持有人作出分派（惟只會就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間作出一次分派）。託管人－經理將於六月三十日後四個月內作出中期分派及於每年十二月三十一日後六個月內作出末期分派。

分派將以港元支付。股份合訂單位將透過香港結算代理人持有或由股份合訂單位登記持有人以託管人－經理及本公司就股份合訂單位酌情共同發行予彼等的證書持有。每名股份合訂單位登記持有人將按比例收取以港元支付的分派。

託管人－經理將就下列事項立即通知聯交所：

- (a) 任何有關宣派、建議作出或派付任何分派的決定及有關分派的比例及金額；
- (b) 任何有關不宣派、不建議作出或不派付任何分派的決定，而有關分派原預期將於適當時候宣派、建議作出或派付；及
- (c) 任何有關年度、半年度或其他期間的溢利或虧損的初步公佈。

託管人－經理將刊發公佈，以通知股份合訂單位持有人上述決定。有關公佈須於作出決定後盡快刊發。

## 分 派

### 分派放棄

於上市日期，緊隨重組及全球發售完成後，鷹君一間間接全資附屬公司LHIL Assets Holdings將持有上市日期已發行股份合訂單位約57.4%（倘超額配售權獲全面行使則為51.0%）。

根據分派權利放棄契據，LHIL Assets Holdings已同意放棄就由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年其持有的股份合訂單位的若干部分，收取因而應付的任何分派的權利。

分派放棄旨在抵銷根據全球發售而發行額外股份合訂單位以為資產提升項目、一般營運資金用途以及全球發售開支撥資而對每個股份合訂單位分派水平造成之攤薄影響（詳情見「未來營運的討論－流動資金及資本管理」及「所得款項用途」）。

分派放棄適用的由LHIL Assets Holdings持有的有關股份合訂單位的百分比及該等相應數目的股份合訂單位（「分派放棄單位」）以及因分派放棄的影響而令每個股份合訂單位分派增加載列如下：

截至十二月三十一日 止期間／年度	分派放棄 單位數目	假設超額配售權未獲行行		假設超額配售權獲全面行使		每個股份合併 單位分派影響 的百分比 <sup>(1)</sup>
		上市後 分派放棄 適用的 已發行股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	上市後 由鷹君持有 而分派放棄 適用的股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	上市後 分派放棄 適用的 已發行股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	上市後 由鷹君持有 而分派放棄 適用的股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	
上市日期至二零一三年 十二月三十一日.....	150,000,000	7.5%	13.1%	7.5%	14.7%	8.1%
二零一四年 .....	150,000,000	7.5%	13.1%	7.5%	14.7%	8.1%
二零一五年 .....	100,000,000	5.0%	8.7%	5.0%	9.8%	5.3%
二零一六年 .....	100,000,000	5.0%	8.7%	5.0%	9.8%	5.3%
二零一七年 .....	50,000,000	2.5%	4.4%	2.5%	4.9%	2.6%

**附註：**

(1) 假設已發行股份合訂單位之總數將維持於緊隨上市後之水平。

## 分 派

每份由LHIL Assets Holdings根據分派放棄而放棄的該等分派將可供分派予所涉的分派並未被放棄的股份合訂單位持有人（包括LHIL Assets Holdings但只限於分派放棄不適用於其持有的股份合訂單位）。

董事預期，基於「盈利預測」所載的假設及倘無不可預見的情況，將向股份合訂單位持有人就上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間宣派及派付的分派總額將不少於338,000,000港元。根據有關金額及分派放棄，於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間，約25,000,000港元（即於上述期間預測總分派的7.5%）將可用作向並無放棄收取分派的股份合訂單位持有人作出分派（包括LHIL Assets Holdings，但僅限於其所持有的股份合訂單位中分派放棄不適用的部份）。在此基礎下，假設超額配售權不獲行使，LHIL Assets Holdings將就上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的分派收取約183,000,000港元。倘不存在分派放棄及假設超額配售股不獲行使，LHIL Assets Holdings將就同一期間的分派收取195,000,000港元。

### 補足款項機制

如LHIL Assets Holdings於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的分派的有關記錄日期持有較少數目的分派放棄單位，則LHIL Assets Holdings將向託管人－經理支付以下兩者相乘的現金款項（「補足款項」）：

- (a) 有關每個股份合訂單位分派（定義見下文）；及
- (b) LHIL Assets Holdings於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的分派的有關記錄日期持有的(i)分派放棄單位數目與(ii)股份合訂單位數目之間的差額。

就釐定補足款項的金額而言，「有關每個股份合訂單位分派」指計入LHIL Assets Holdings放棄其收取有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）任何分派的權利後，釐定的該有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的每個股份合訂單位分派。

補足款項機制之理由為確保倘LHIL Assets Holdings持有之單位，低於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）之分派之記錄日期分派放棄單位之數目，則股份合訂單位持有人將從託管人－經理人收取相同水平之分派，猶如LHIL Assets Holdings持有最少相等於分派放棄單位之數目。鷹君已同意擔保LHIL Assets Holdings履行其根據分派權利放棄契據的義務支付補足款項（如有）。

## 分派聲明

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。

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的分派。董事預期，基於「盈利預測」所載的假設及倘無不可預見的情況，將向股份合訂單位持有人就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間宣派及派付的分派總額將不少於338,000,000港元。

託管人－經理自本公司收取的該等分派將用於支付將由託管人－經理（代表朗廷酒店投資）就股份合訂單位作出的分派。分派的可持續性將視乎預計集團可分派收入的可用程度。將來向股份合訂單位持有人作出分派的程度或會受到多項因素影響，包括但不限於本集團的盈利、財務狀況及經營業績、當時的經營環境、擴張計劃、其他資本管理考慮及競爭情況，當中許多因素都是本公司董事的控制範圍以外。請參閱「風險因素－與我們的營運、業務策略及公司架構有關的風險」。



## 分 派

下表所列的董事預計收益乃按最低發售價及最高發售價計算。該等收益將因應在第二市場以有別於最低發售價及最高發售價的市價買入股份合訂單位的投資者或並無於上市日期至二零一三年十二月三十一日整段期間持有股份合訂單位的投資者而有所改變。

	上市日期至	
	二零一三年十二月三十一日期間	
	按最低發售價 4.65港元	按最高發售價 5.36港元
已發行股份合訂單位數目 .....	2,000,000,000	2,000,000,000
— 分派放棄適用的股份合訂單位數目 .....	150,000,000	150,000,000
— 分派放棄不適用的股份合訂單位數目 .....	1,850,000,000	1,850,000,000
向股份合訂單位持有人作出的分派 (港元) <sup>(1) (2) (3)</sup> .....	338,000,000	338,000,000
每個股份合訂單位分派 (港元) <sup>(4)</sup>		
— 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	0.168	0.168
— 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	0.182	0.182
年度化的每個股份合訂單位分派 <sup>(4)(6)</sup> (港元)		
— 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	0.284	0.284
— 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	0.307	0.307
年度化的分派收益 <sup>(4)(6)</sup>		
— 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	6.11%	5.30%
— 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	6.60%	5.73%

**附註：**

- (1) 根據「盈利預測」所載假設。
- (2) 詳情請參閱「盈利預測」及上文「— 分派聲明」。

## 分 派

- (3) 將於緊隨重組及全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）於上市日期持有已發行股份合訂單位約57.4%的鷹君間接全資附屬公司LHIL Assets Holdings已同意根據分派放棄而放棄收取由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間就其於上市日期持有佔已發行股份合訂單位總額約7.5%所應付的任何分派之權利及放棄截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年就其於上市日期持有佔已發行股份合訂單位總額約7.5%、5%、5%及2.5%所應付的任何分派之權利。詳情請見上文「一分派放棄」。
- (4) 假設根據酒店協議於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間分別按最低發售價及最高發售價發行10,749,280個及9,325,401個股份合訂單位。
- (5) 指股份合訂單位的每個股份合訂單位分派，包括由LHIL Assets Holdings持有而分派放棄不適用的該等股份合訂單位。
- (6) 年度化的每個股份合訂單位分派（按向股份合訂單位持有人之分派年度化而計算）及年度化的分派收益（按年度化的每個股份合訂單位計算）乃以將向股份合約單位持有人宣派及派付為數不少於338,000,000港元的分派總額為基礎，有關款額從「盈利預測」所載上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利所得。投資者應留意，本公司的過往業績因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往本公司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風險－季節性」。投資者參考年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益時應持審慎態度，原因是該等數字乃以預測為基礎，未必可以公平地估計全年綜合純利，因此未必可以用作公平地估計年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益。

### 根據假定的特定酒店入住率下向股份合訂單位持有人作出分派的說明

下表說明在自上市日期至二零一三年十二月三十一日的假定特定酒店入住率下及根據「盈利預測」及「一分派聲明」的假設及保留聲明且在其規限下，向股份合訂單位持有人作出的分派將如何變化。在詮釋表內的說明時務須審慎。該表乃僅為說明而收錄，並獨立地處理入住率的變動，而實際上該等變動可影響決定集團可分派收入的其他因素，從而影響信託可分派收入。特別是，該表乃基於每間該等酒店的假定入住率以外的所有變數（例如餐飲收入及固定經營開支）將於期內無論入住率如何均維持不變，而每間該等酒店於整段期間內的平均入住率相同。並無試圖識別任何潛在變動的原因又或識別或量化其他變數的任何相應或有關變動。該表亦假設不會對集團可分派收入作出例如資本開支儲備或債務償還的現金調整。

	向股份合訂單位持有人作出分派的說明					
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
每間該等酒店的假定入住率.....						
上市日期至二零一三年十二月						
三十一日期間（百萬港元）.....	24.8	45.9	122.6	205.3	288.6	371.7

## 分 派

如上文所述，就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的影響的敏感度分析，乃根據「盈利預測」及「一分派聲明」的假設及保留聲明以及上述的其他假設，且受其規限。鑑於分派水平取決於本集團所無法控制的多項風險及不明朗因素，而其程度隨著時間而增加，故董事認為就二零一三年十二月三十一日後的任何財政期間提供不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的影響的敏感度分析並不適宜亦沒有意義。特別是，雖然基本租金應能為本集團提供固定的收入來源，我們預計我們的大部分收入將以可更改租金的形式賺取。可更改租金的水平將視乎該等酒店的實際財務表現而變化，而該等表現取決於酒店入住率以外的多項有關因素。同樣地，我們大部分的成本亦取決於該等酒店的財務表現。雖然董事可就決定二零一三年十二月三十一日以後的財政期間的收入及成本水平的主要因素作出假設，但鑑於任何該等假設乃關於將來一段相當長的時間所出現或存在的事情，故彼等預期實際結果或發展會有別於彼等的預期或預測，而且可能會有很大差別。因此，董事認為就二零一三年十二月三十一日後的財政期間不同入住率對股份合訂單位持有人預計可獲分派的影響進行任何敏感度分析，無助於投資者評估在該等期間內不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的程度可能產生的影響。