

以下為朗廷酒店投資及本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就將注入朗廷酒店投資（「信託」）的目標公司（定義見下文）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（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）的報告，以載入就信託及朗廷酒店投資有限公司（「貴公司」）於香港聯合交易所有限公司主板上市而將於二零一三年五月十六日刊發名為《朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司將共同發行的股份合訂單位的全球發售》的招股章程（「招股章程」）。

信託為一項根據香港法律按照LHIL Manager Limited（「託管人－經理」）與貴公司於二零一三年五月八日訂立的信託契約（「信託契約」）成立的香港註冊信託。貴公司為一間於二零一三年一月二十九日在開曼群島註冊成立的有限公司，以將其股份與信託合訂，藉此申請其股份合訂單位於香港聯合交易所有限公司主板上市。託管人－經理為一間於二零一三年一月二十五日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君集團有限公司的間接全資擁有附屬公司。信託的所有資產由託管人－經理以股份合訂單位持有人為受益人的信託形式持有。自信託成立日期至二零一三年五月十日，貴公司與鷹君集團有限公司有關附屬公司訂立多份股份購買協議以收購下列公司（於建議收購（「重組」）完成時將成為貴公司間接全資擁有附屬公司，統稱為「目標公司」）所有股本權益當日期間，信託並無進行任何業務。重組的詳情載於本招股章程「歷史及重組－重組」一節。

於本報告日期及在有關期間內，組成目標公司的公司（全部均屬有限公司）詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	已發行繳足股本	鷹君集團 有限公司 於 二零一零年、 二零一一年及 二零一二年 十二月 三十一日 持有的權益	鷹君集團 有限公司於 報告日期 持有的權益	主要業務	所持物業名稱
於英屬處女群島註冊成立：						
Braveforce Investments Limited	二零零四年 十一月二十六日	1股1美元的普通股	100%	100%	投資控股	不適用
Rowan Enterprises Limited	一九九三年 十二月七日	1股1美元的普通股	100%	100%	投資控股	不適用
於利比里亞註冊成立：						
Baxter Investment Limited	一九八七年 十月二十一日	500股每股1美元的 普通股	100%	100%	投資控股	不適用
Glendive Investment Limited	一九八七年 十月二十二日	500股每股1美元的 普通股	100%	100%	投資控股	不適用
於香港註冊成立：						
展安發展 有限公司	一九八四年 六月六日	5,000股每股1港元的 普通股	100%	100%	擁有及 經營酒店	香港逸東酒店
發星國際 有限公司	一九九三年 五月十三日	2股每股1港元的 普通股	100%	100%	擁有及 經營酒店	香港朗廷酒店
朗豪酒店(香港) 有限公司	二零零三年 六月三十日	2股每股1港元的 普通股	100%	100%	擁有及 經營酒店	香港朗豪酒店

組成目標公司的所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度結束日期。

在有關期間，吾等擔任組成目標公司的公司的核數師。

於本報告日期，就有關重組的交易在有關期間後註冊成立的公司（全部均屬有限公司）詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	已發行 繳足股本	鷹君集團 有限公司於 報告日期 持有的權益	主要業務	所持 物業名稱
於英屬處女群島註冊成立					
LHIL (EHK) Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1美元的 普通股	100%	投資控股	不適用
LHIL (LHK) Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1美元的 普通股	100%	投資控股	不適用
LHIL (LPHK) Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1美元的 普通股	100%	投資控股	不適用
LHIL Finance Holdings Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1美元的 普通股	100%	投資控股	不適用
LHIL Properties Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1美元的 普通股	100%	投資控股	不適用
於利比里亞註冊成立					
LHIL Finance Limited	二零一三年一月 二十五日	1股1港元的 普通股	100%	融資	不適用

由於信託、貴公司及上列公司在有關期間後成立／註冊成立，而且自彼等各自成立／註冊成立日期起並無進行任何業務（有關重組的交易除外），因此並無編製信託、貴公司及上列公司的經審核財務報表。

概無法定規定於英屬處女群島註冊成立的公司（即Baxter Investment Limited、Braveforce Investments Limited、Glendive Investment Limited及Rowan Enterprises Limited，下文統稱「控股公司」）須編製財務報表，然而，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則對此等公司在有關期間的管理賬目進行獨立審核程序，惟Rowan Enterprises Limited除外，因其董事已就管理目的根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則獨立審核Rowan Enterprises Limited截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。

展安發展有限公司、發星國際有限公司及朗豪酒店(香港)有限公司已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製彼等各自在有關期間三年各年的財務報表。吾等已根據香港會計師公會頒的香港審計準則獨立審核此等公司的財務報表。

本報告所載的財務資料已根據目標公司在有關期間的經審核財務報表或管理賬目(統稱「有關財務報表」),並作出吾等認為就編製吾等的報告以供載入招股章程而言屬適當的調整後編製,編製基準載於下文A部附註1。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱有關財務報表及進行有關額外程序。

有關財務報表為控股公司董事的責任,控股公司董事批准發出有關財務報表。託管人一經理及 貴公司董事對載有本報告的招股章程內容共同承擔責任。吾等負責從有關財務報表中編撰本報告所載的財務資料及其附註、對財務資料作出意見及向 閣下報告吾等的意見。

吾等認為,就本報告而言,A至E部所載的財務資料及其附註真實及公平反映目標公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的狀況及目標公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年各年的合併業績及合併現金流。

A. 財務資料

合併收益表

	附註	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	5	1,265,715	1,490,539	1,623,459
經營開支	6	(954,692)	(1,049,639)	(1,118,706)
		311,023	440,900	504,753
其他收入	7	12,236	17,571	15,821
行政開支		(1,336)	(1,024)	(1,622)
其他開支	8	(4,095)	–	–
融資成本	9	(61,380)	(68,791)	(70,020)
除稅後盈利		256,448	388,656	448,932
所得稅開支	10	(23,718)	(34,410)	(51,441)
目標公司控股公司應佔年內盈利		<u>232,730</u>	<u>354,246</u>	<u>397,491</u>

合併全面收益表

	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
目標公司控股公司應佔年內盈利	232,730	354,246	397,491
其他全面（開支）收入：			
可供出售投資的公平值（虧損）收益	<u>(5,193)</u>	<u>(11,714)</u>	<u>8,835</u>
目標公司控股公司應佔			
年內全面盈利總額	<u>227,537</u>	<u>342,532</u>	<u>406,326</u>

合併財務狀況表

	附註	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
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	4,223,874	4,109,717	4,060,113
可供出售投資	14	57,480	45,766	54,601
應收關連公司款項	17	902,785	975,008	1,003,396
		<u>5,184,139</u>	<u>5,130,491</u>	<u>5,118,110</u>
流動資產				
存貨	15	12,319	15,085	13,488
應收賬款、訂金及預付款項	16	66,600	70,540	82,490
應收關連公司款項	17	51,009	56,632	60,199
銀行結餘及現金	18	27,886	40,223	31,555
		<u>157,814</u>	<u>182,480</u>	<u>187,732</u>
流動負債				
應付賬款及應計款項	19	213,377	255,653	256,981
應付關連公司款項	17	1,191,833	434,053	525,737
應付稅項		7,438	8,993	4,192
一年內到期的有抵押銀行貸款	20	220,000	29,530	29,530
		<u>1,632,648</u>	<u>728,229</u>	<u>816,440</u>
流動負債淨額		<u>(1,474,834)</u>	<u>(545,749)</u>	<u>(628,708)</u>
總資產減流動負債		<u>3,709,305</u>	<u>4,584,742</u>	<u>4,489,402</u>
非流動負債				
一年後到期的有抵押銀行貸款	20	–	188,473	158,943
應付關連公司款項	17	4,808,549	5,255,149	4,912,640
遞延稅務負債	21	68,808	68,640	86,013
		<u>4,877,357</u>	<u>5,512,262</u>	<u>5,157,596</u>
負債淨額		<u>(1,168,052)</u>	<u>(927,520)</u>	<u>(668,194)</u>
資本及儲備				
股本	22	8	8	8
儲備		<u>(1,168,060)</u>	<u>(927,528)</u>	<u>(668,202)</u>
虧絀總額		<u>(1,168,052)</u>	<u>(927,520)</u>	<u>(668,194)</u>

合併股權變動表

	目標公司控股公司應佔			
	股本	投資重估儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年一月一日	8	31,627	(1,353,224)	(1,321,589)
年內盈利及全面				
(開支) 收入總額	—	(5,193)	232,730	227,537
已派發股息 (附註11)	—	—	(74,000)	(74,000)
於二零一零年十二月三十一日	8	26,434	(1,194,494)	(1,168,052)
年內盈利及全面				
(開支) 收入總額	—	(11,714)	354,246	342,532
已派發股息 (附註11)	—	—	(102,000)	(102,000)
於二零一一年十二月三十一日	8	14,720	(942,248)	(927,520)
年內盈利及全面收入總額	—	8,835	397,491	406,326
已派發股息 (附註11)	—	—	(147,000)	(147,000)
於二零一二年十二月三十一日	8	23,555	(691,757)	(668,194)

合併現金流量表

	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
經營活動			
除稅前盈利.....	256,448	388,656	448,932
以下各項調整：			
酒店建築物裝修工程撇銷.....	4,095	—	—
利息開支.....	58,663	66,982	65,865
利息收入.....	(10,076)	(15,099)	(13,098)
物業、廠房及設備折舊.....	148,537	146,439	154,620
出售物業、廠房及設備的虧損.....	453	—	657
貸款先付費攤銷.....	—	354	470
股息收入.....	(1,660)	(1,972)	(2,223)
扣除營運資金變動前的經營現金流.....	456,460	585,360	655,223
存貨(增加)減少.....	(506)	(2,766)	1,597
應收賬款、訂金及預付款項增加.....	(8,474)	(3,940)	(11,950)
應收關連公司款項增加.....	(2,795)	(5,623)	(3,567)
應付賬款及應計款項增加.....	30,623	42,276	2,103
應付關連公司款項增加(減少).....	39,864	(129,780)	(55,316)
經營所得現金	515,172	485,527	588,090
已付利息.....	(58,663)	(66,982)	(65,865)
已付香港所得稅.....	—	(33,023)	(38,869)
經營活動所得現金淨額	456,509	385,522	483,356
投資活動			
添置物業、廠房及設備.....	(42,569)	(32,282)	(106,463)
已收利息.....	10,076	15,099	13,098
來自可供出售投資的已收股息.....	1,660	1,972	2,223
增加可供出售投資.....	(1,493)	—	—
出售物業、廠房及設備的所得款項.....	7	—	15
向關連公司提供的墊款.....	(69,436)	(72,223)	(28,388)
投資活動所用現金淨額	(101,755)	(87,434)	(119,515)
融資活動			
償還關連公司提供的墊款.....	(309,168)	(283,400)	(342,509)
償還有抵押銀行貸款.....	(40,000)	(1,460,000)	(870,000)
新籌集有抵押銀行貸款.....	—	1,460,000	840,000
支付貸款先付費.....	—	(2,351)	—
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， 以銀行結餘及現金代表.....	27,886	40,223	31,555

財務資料附註

1. 一般事項及編製基準

根據重組，貴公司將收購目標公司（鷹君集團有限公司（「實際控制人」）的間接全資擁有附屬公司），代價為現金及股份合訂單位。實際控制人為一間在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主板上市。

財務資料包括組成目標公司的公司的合併收益表、合併全面收益表、合併財務狀況表、合併股權變動表及合併現金流量表，採用與香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所訂原則相符的合併會計處理原則編製，猶如目標公司被視為一間在整個有關期間一直存在的單一申報實體。

由於實際控制人已同意提供足夠資金至朗廷酒店投資上市，致使目標公司可悉數履行其於可預見將來到期的財務責任，因此已按持續經營方式編製財務資料。

控股公司的註冊辦事處及主要營業地點以及控股公司附屬公司的註冊辦事處均為香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓。

財務資料以港元呈列，港元為目標公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間目標公司的財務資料，目標公司於整個有關期間貫徹應用在目標公司於二零一二年一月一日開始的財政年度生效的香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）」）。

香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。目標公司並無於有關期間提早採納此等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益表項目的呈列 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年及二零一一年周期的香港財務報告準則的年度改進，除香港會計準則第1號的修訂本外 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ³
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露事項設立單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架，以及規定有關公平值計量的披露事項。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露事項的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露項下的金融工具」的三級公平值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並可提早應用。

目標公司於二零一三年一月一日開始的年度期間各財務報表內採用香港財務報告準則第13號，應用新訂準則可能導致財務報表的披露事項更為廣泛。

目標公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋不會對目標公司的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

除若干金融工具如以下會計政策所解釋按公平值計量外，財務資料按歷史成本基準編製。歷史成本一般根據交換貨物或服務時給予的代價的公平值計算。

財務資料按以下與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則一致的會計政策編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露內容。此等會計政策於有關期間貫徹應用。

(a) 合併基準

財務報表按合併基準納入控股公司及控股公司控制實體的財務報表。就各控股公司控制的實體而言，當各控股公司有權管轄有關實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即被視為對該實體擁有控制權。

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時對銷。

(b) 涉及共同控制實體業務合併的合併會計處理

財務資料納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，並無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔收購對象可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出成本的差額確認任何金額。

合併全面收益表包括各合併實體或業務由所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來的較短期間的業績，而不論共同控制合併日期。

(c) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，相等於日常業務過程中提供服務應收金額扣除折扣。

租金收入以直線法於有關租賃期內在損益表內確認。

酒店經營收入於提供服務及住房使用酒店設施時確認。

來自金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金以及實際利率記賬，實際利率是按金融資產的預期壽命將估計未來所得現金收入精確貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。

(d) 租賃土地及樓宇

當租賃同時包括土地及樓宇部份，目標公司根據評估與各部份擁有權有關的所有風險及回報是否已絕大部份轉移至目標公司，以將各部份分類為融資租賃或經營租賃，除非清楚顯示兩個部份均屬經營租賃，在此情況下，整項租賃則分類為經營租賃，特別是最低租賃付款（包括任何一次性預付款）在租賃期開始時按於租賃土地部份及樓宇部份的租賃利益相對公平值的比例分配至土地及樓宇部份。

(e) 物業、廠房及設備

酒店物業及其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損（如適用）列賬。

按物業、廠房及設備目的估計可用年期，並計及其估計剩餘價值，以直線法提撥折舊攤銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。從終止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）於項目終止確認期間計入損益表。

(f) 金融工具

當集團實體成為工具訂約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於合併財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔的交易成本於初步確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。

金融資產

目標公司的金融資產分類為貸款及應收款項和可供出售金融資產。分類視乎金融資產性質及目的而定，在初步確認時釐定。所有日常買賣的金融資產於交易日確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產攤銷成本與分配利息收入到有關期間的方法。實際利率是以於金融資產可用年期或（如適用）更短期間將估計未來現金收入（包括所有已付或已收並構成實際利率整體的費用、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待付的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬款、應收關連公司款項及銀行結餘及現金）以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（請參閱下文有關金融資產減值的會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，其須指定或非分類為按公平值於損益表列賬金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資。

目標公司持有的股本證券，如分類為可供出售，並於活躍市場交易，則於各報告期末按公平值計量。可供出售金融資產的賬面值變動於其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。當投資出售或釐定為減值時，先於投資重估儲備累計的累積收益或虧損重新分類至損益（請參閱下文有關金融資產減值的會計政策）。

可供出售股本工具的股息於目標公司確立收取股息的權利時於損益中確認。

金融資產減值

金融資產於各報告期末獲評估是否存在減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產初步確認後產生的一項或多項事件，令投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本值被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可能包括：

- 對約方出現重大財政困難；或
- 違約、不能履行或拖欠利息或本金款項；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致該金融資產於活躍市場消失。

就若干類別的金融資產（如貿易應收賬款）而言，經評估不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損於出現資產減值的客觀證據時於損益中確認，並以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（以金融資產的原始實際利率貼現）間的差額計算。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動於損益中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷款項將計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前在其他全面收益確認的累積收益或虧損在減值出現期間重新分類至損益。

就以攤銷成本計算的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的金額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

可供出售上市股本投資的減值虧損不會透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加將直接於其他全面收益中確認，並在投資重估儲備中累計。

金融負債及股本工具

由目標公司發行的債務負債及股本工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融負債攤銷成本與分配利息開支到有關期間的方法。實際利率是於預期金融負債年期或（如適用）更短期間將估計未來現金支出（包括所有已付或已收並構成實際利率整體的費用、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債（包括應付賬款、應付關連公司款項及有抵押銀行貸款）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具為證明目標公司內任何公司資產剩餘權益（經扣除其各自所有負債）的任何合約。目標公司發行的股本工具按收取所得款項減直接發行成本確認。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利到期，或目標公司已轉讓金融資產及已轉移其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，金融資產方會取消確認。於取消確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價和已於其他全面收益確認的累積收益或虧損的總和之間的差額將於損益中確認。

當有關合約內所訂明的責任獲解除、註銷或到期時，金融負債方會取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

(g) 有形資產減值虧損

於各報告期末，目標公司審閱其有形資產的賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面值，則該資產的賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，該資產的賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但增加賬面值不會超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時釐定的金額。撥回減值虧損即時確認為收入。

(h) 租賃

當租賃條款大致上轉讓所有權的絕大部分風險及回報予承租人時，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

目標公司作為出租人

經營租約的租金收入於有關租賃期內以直線法於損益中確認。

目標公司作為承租人

經營租賃付款於有關租賃期內以直線法確認為開支。倘為訂立經營租賃而取得租賃獎勵，則有關獎勵確認為負債。獎勵利益總額於有關租賃期內以直線法確認為租金開支減少。

(i) 借貸成本

因收購、建設或生產符合規定的資產（需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產）而直接產生的借貸成本撥充該等資產的成本，直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表確認。

(j) 外幣

在編製每個組成目標公司的獨立實體的財務報表時，以實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）結算的交易以各自的功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境的貨幣）按交易當日的匯率記錄。於報告期末，以外幣結算的貨幣項目按當日的匯率換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益表內確認。

(k) 退休福利成本

支付界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項於僱員提供可獲得有關供款的服務時確認為開支。

(l) 稅項

所得稅開支指當期應付稅項和遞延稅項的總和。

當期應付稅項基於年內應課稅盈利計算。由於應課程盈利撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目，因此與合併全面收益表所報的除稅前盈利不同。目標公司的當期稅項負債按報告期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於合併財務狀況表的賬面值與計算應課稅盈利所使用的相應稅基之間的差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅盈利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因初次確認交易中的其他資產或負債所產生的暫時性差額，且不會對應課稅盈利或會計盈利構成影響的資產及負債則不予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並減少至不再可能有足夠應課稅盈利足以收回全部或部份資產。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現按報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法）。

遞延稅項負債及資產的計算反映目標公司預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值後隨之而來的稅務後果。

當期及遞延稅於損益中確認。

(m) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值的較低者入賬。存貨成本使用加權平均法計算。

4. 分部資料

管理層根據主要營運決策人（即實際控制人的董事會）為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。管理層已定出三個經營分部如下：

- 香港逸東酒店－擁有及經營酒店
- 香港朗廷酒店－擁有及經營酒店
- 香港朗豪酒店－擁有及經營酒店

(a) 分部收入及業績

	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
分部收入			
香港逸東酒店.....	272,552	316,391	350,513
香港朗廷酒店.....	441,550	523,615	578,210
香港朗豪酒店.....	551,613	650,533	694,736
總分部收入.....	<u>1,265,715</u>	<u>1,490,539</u>	<u>1,623,459</u>
分部盈利			
香港逸東酒店.....	89,514	112,793	131,406
香港朗廷酒店.....	173,282	216,842	242,768
香港朗豪酒店.....	196,764	257,704	285,199
	459,560	587,339	659,373
其他收入.....	12,236	17,571	15,821
未分配開支.....	(1,336)	(1,024)	(1,622)
折舊.....	(148,537)	(146,439)	(154,620)
其他開支.....	(4,095)	-	-
融資成本.....	(61,380)	(68,791)	(70,020)
除稅前盈利.....	<u>256,448</u>	<u>388,656</u>	<u>448,932</u>

經營分部的會計政策與附註3所述的會計政策相同。分別盈利指各分部賺取的盈利扣除折舊以外的經營開支，為就資源分配及表現評估而向主要營運決策人匯報的計量。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債

並無資產及負債計入主要營運決策人採用的目標公司分部報告計量，因此，並無呈列分部資產及負債。

地域資料

所有目標公司的收入來自位於香港的活動及客戶，而目標公司的非流動資產亦全部位於香港。

於往績記錄期，目標公司並無任何單一客戶佔其收入的10%以上。

(c) 其他分部資料

	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
資本增加			
香港逸東酒店.....	16,296	8,615	67,143
香港朗廷酒店.....	16,026	10,058	14,956
香港朗豪酒店.....	10,247	13,609	24,364
	<u>42,569</u>	<u>32,282</u>	<u>106,463</u>
折舊			
香港逸東酒店.....	27,801	28,150	34,019
香港朗廷酒店.....	60,342	56,434	56,199
香港朗豪酒店.....	60,394	61,855	64,402
	<u>148,537</u>	<u>146,439</u>	<u>154,620</u>

5. 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
	千港元	千港元	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
代理佣金收入.....	1,493	3,545	3,289
雜項收入.....	22	43	36
	<u>1,265,715</u>	<u>1,490,539</u>	<u>1,623,459</u>

6. 經營開支

	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
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
公共事業成本.....	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.....	2,493	1,690	2,324
扣除折舊前的經營開支.....	806,155	903,200	964,086
折舊.....	148,537	146,439	154,620
	<u>954,692</u>	<u>1,049,639</u>	<u>1,118,706</u>

7. 其他收入

	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
	千港元	千港元	千港元
應收關連公司款項利息.....	10,069	15,099	13,098
銀行存款利息.....	1	-	-
其他利息收入.....	6	-	-
股息收入.....	1,660	1,972	2,223
公用事業津貼.....	500	500	500
	<u>12,236</u>	<u>17,571</u>	<u>15,821</u>

8. 其他開支

金額指截至二零一零年十二月三十一日止年度撤銷的酒店建築物裝修工程。

9. 融資成本

	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
須於五年內悉數償還的銀行借款利息.....	1,773	6,265	5,346
應付關連公司款項利息.....	56,890	60,717	60,519
其他借款成本.....	2,717	1,809	4,155
	<u>61,380</u>	<u>68,791</u>	<u>70,020</u>

10. 所得稅開支

	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
所得稅開支包括：			
當期稅項			
本年度.....	20,729	29,884	34,078
過去年度的(超額撥備)撥備不足.....	(131)	4,694	(10)
	<u>20,598</u>	<u>34,578</u>	<u>34,068</u>
遞延稅項(附註21)			
本年度.....	2,991	3,967	17,380
過去年度的(超額撥備)撥備不足.....	129	(4,135)	(7)
	<u>3,120</u>	<u>(168)</u>	<u>17,373</u>
	<u>23,718</u>	<u>34,410</u>	<u>51,441</u>

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，香港所得稅按估計應課稅盈的16.5%作出撥備。

年內稅項費用與合併收入表的除稅前盈利對賬如下：

	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
除稅前盈利.....	256,448	388,656	448,932
按香港所得稅率16.5%計算的稅項.....	42,314	64,128	74,074
不可扣稅開支的稅務影響.....	8,132	8,143	8,192
無須課稅收入的稅務影響.....	(274)	(325)	(367)
動用之前沒有確認的稅務虧損.....	(26,452)	(38,117)	(30,440)
過去年度的(超額撥備)撥備不足.....	(2)	559	(17)
其他.....	-	22	(1)
年內稅項費用.....	<u>23,718</u>	<u>34,410</u>	<u>51,441</u>

11. 股息

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，向控股公司派發的中期股息分別為74,000,000港元、102,000,000港元及147,000,000港元。

12. 每股盈利

由於有關期間控股公司的每股盈利對本報告而言並無意義，因此並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地	酒店建築物	傢俱及裝置	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本				
於二零一零年一月一日	2,243,249	3,213,207	183,790	5,640,246
添置	—	18,656	23,913	42,569
出售／撇銷	—	(6,695)	(921)	(7,616)
於二零一零年十二月三十一日	2,243,249	3,225,168	206,782	5,675,199
添置	—	2,555	29,727	32,282
於二零一一年十二月三十一日	2,243,249	3,227,723	236,509	5,707,481
添置	—	12,082	94,381	106,463
出售	—	(775)	(2,382)	(3,157)
於二零一二年十二月三十一日	2,243,249	3,239,030	328,508	5,810,787
折舊				
於二零一零年一月一日	556,536	623,811	125,502	1,305,849
折舊	44,605	74,317	29,615	148,537
出售／撇銷的抵銷	—	(2,600)	(461)	(3,061)
於二零一零年十二月三十一日	601,141	695,528	154,656	1,451,325
折舊	44,605	74,404	27,430	146,439
於二零一一年十二月三十一日	645,746	769,932	182,086	1,597,764
折舊	44,605	74,372	35,643	154,620
出售的抵銷	—	—	(1,710)	(1,710)
於二零一二年十二月三十一日	690,351	844,304	216,019	1,750,674
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	1,642,108	2,529,640	52,126	4,223,874
於二零一一年十二月三十一日	1,597,503	2,457,791	54,423	4,109,717
於二零一二年十二月三十一日	1,552,898	2,394,726	112,489	4,060,113

物業、廠房及設備於其估計可用年期按以下基準作出撥備以撇銷其成本：

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	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%

截至二零一二年十二月三十一日止年度，傢俱及裝置以及酒店建築物分別計入94,381,000港元及12,082,000港元的添置，為分別50,934,000港元及12,082,000港元的酒店翻新及酒店機器，董事估計其可用年期分別為10年及25年。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度並無添置有關酒店翻新及酒店機器。

租賃土地及酒店建築物均位於香港，並以中期租約持有。

14. 可供出售投資

	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
於香港的上市股本證券	<u>57,480</u>	<u>45,766</u>	<u>54,601</u>

於報告期末，所有上市證券均按參考活躍市場上所報收市價釐定的公平值列賬。

15. 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
食品及飲品	7,370	9,800	8,739
消耗品	<u>4,949</u>	<u>5,285</u>	<u>4,749</u>
	<u>12,319</u>	<u>15,085</u>	<u>13,488</u>

16. 應收賬款、訂金及預付款項

	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	<u>(522)</u>	<u>(494)</u>	<u>(555)</u>
	54,235	57,517	67,633
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>
	<u>66,600</u>	<u>70,540</u>	<u>82,490</u>

目標公司貿易應收賬款按票據日期的賬齡分析如下：

	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
零至三個月	54,710	57,998	68,074
三至六個月	<u>47</u>	<u>13</u>	<u>114</u>
	<u>54,757</u>	<u>58,011</u>	<u>68,188</u>

目標公司主要為若干客戶（如旅行社）提供30日信貸期。

來自房租及其他酒店經營有關配套服務的收入主要以現金或信用卡結算，一般拖欠30日結算。

目標公司應收賬款結餘計入於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日賬面總值分別為3,162,000港元、2,178,000港元及3,228,000港元的應收賬款，該等應收賬款於報告日期已逾期，但由於信貸質量並無重大變動，而且目標公司認為仍然可收回有關金額，因此並無就減值虧損作出撥備。目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

已到期但未減值應收賬款按票據日期的賬齡分析如下：

	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
逾期：			
零至三個月.....	3,115	2,165	3,139
三至六個月.....	47	13	89
	<u>3,162</u>	<u>2,178</u>	<u>3,228</u>

訂金及預付款項主要包括預付保險及其他開支。

貿易應收賬款全部均以港元列值。

17. 應收（付）關連公司款項

目標公司與實際控制人及彼等各自的附屬公司（目標公司除外）的交易被視為關連方交易結餘。

	附註	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
應收一間關連公司款項				
鷹君財務有限公司.....	a	<u>902,785</u>	<u>975,008</u>	<u>1,003,396</u>
應收關連公司款項				
逸東軒住宿管理有限公司.....	b, c	36,952	42,108	-
朗廷酒店國際有限公司.....	b, c	-	-	60,151
智景投資有限公司.....	b, c	14,000	14,472	-
Bondcity Investments Limited.....	b	49	44	40
Hamni Properties Limited.....	b	8	8	8
		<u>51,009</u>	<u>56,632</u>	<u>60,199</u>

	附註	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
應付關連公司款項				
鷹君有限公司.....	b	1,000,364	372,184	519,188
朗廷酒店國際有限公司.....	b, c	189,770	61,602	6,329
Main St. Cafe International Company Limited.....	b, c	54	54	-
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited.....	b, c	1,633	-	-
Kekina Group Limited.....	b	-	201	208
Orwell Enterprises Limited.....	b	12	12	12
		<u>1,191,833</u>	<u>434,053</u>	<u>525,737</u>
應付關連公司款項				
鷹君有限公司.....	d	2,355,895	3,019,149	2,863,090
憲利有限公司.....	e	2,452,654	2,236,000	2,049,550
		<u>4,808,549</u>	<u>5,255,149</u>	<u>4,912,640</u>

附註：

- (a) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1%計息及無固定還款期。
- (b) 金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 金額屬貿易性質及於30日內到期。
- (d) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1%計息及無固定還款期。該關連公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。
- (e) 金額為無抵押、每年按香港銀行同業拆息加1.01%計息及無固定還款期。該關連公司已同意不會於各報告期末起計至少12個月內要求還款。

18. 銀行結餘及現金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，銀行結餘及現金包括按當時存款年利率（分別介乎每年0.0001%至0.005%、0.0001%至0.005%及至0.005%至0.1%）計息的短期銀行存款。

19. 應付賬款及應計款項

	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
	<u>213,377</u>	<u>255,653</u>	<u>256,981</u>

於各報告期末貿易應付賬款按票據日期的賬齡分析如下：

	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
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.....	87	185	106
	<u>54,645</u>	<u>63,410</u>	<u>60,477</u>

貿易應付賬款的平均信貸期為30日。

目標公司已落實財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內結算。

其他應付賬款主要包括應付提供酒店物業改善工程的供應商的保留金。

應計款項及其他應付款項主要包括日常經營的應計開支，如應計員工成本及電力開支。

20. 有抵押銀行貸款

	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
有抵押銀行貸款.....	220,000	220,000	190,000
貸款先付費.....	—	(1,997)	(1,527)
	<u>220,000</u>	<u>218,003</u>	<u>188,473</u>
減：流動負債下呈列的一年內到期款項.....	(220,000)	(29,530)	(29,530)
一年後到期款項.....	—	188,473	158,943

目標公司的浮息借款風險及合約屆滿日期如下：

	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
一年內.....	220,000	30,000	30,000
一至兩年.....	—	30,000	30,000
兩至三年.....	—	30,000	30,000
三至四年.....	—	30,000	100,000
四至五年.....	—	100,000	—
	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>190,000</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，分別為220,000,000港元、220,000,000港元及190,000,000港元的有抵押銀行貸款為浮息借款，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%的年利率計息，以季度分期、半年分期及半年分期方式還款，最後一期款項分別於二零一一年四月三十日、二零一六年四月二十八日及二零一六年四月二十八日到期。

21. 遞延稅務負債

有關期間的已確認遞延稅務負債（資產）及其中變動如下：

	加速稅項折舊	稅務虧損	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一零年一月一日	178,060	(112,372)	65,688
於損益表扣除（計入）.....	8,362	(5,371)	2,991
過去年度的（超額撥備）撥備不足	<u>(9,277)</u>	<u>9,406</u>	<u>129</u>
於二零一零年十二月三十一日	177,145	(108,337)	68,808
於損益表扣除（計入）.....	8,173	(4,206)	3,967
過去年度的超額撥備	<u>(4,085)</u>	<u>(50)</u>	<u>(4,135)</u>
於二零一一年十二月三十一日	181,233	(112,593)	68,640
於損益表扣除	6,802	10,578	17,380
過去年度的超額撥備	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>188,028</u>	<u>(102,015)</u>	<u>86,013</u>

於各報告期末，目標公司動用分別1,183,121,000港元、977,903,000港元及729,317,000港元的可供動用稅務虧損以抵銷未來盈利，並已就有關稅務虧損中分別656,590,000港元、682,387,000港元及618,286,000港元確認遞延稅務資產。由於無法預計未來的盈利流，因此並無就其餘526,531,000港元、295,516,000港元及111,031,000港元確認遞延稅務資產。稅務虧損可無限期結轉。

22. 股本

就呈報合併財務狀況表，各報告期末的股本結餘指當日存在的控股公司已發行股本總額。

23. 資本風險管理政策及目的

目標公司管理其資本以確保目標公司可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及股本結餘將股東回報最大化。

目標公司的資本架構包括負債淨額（包括關連公司融資及有抵押銀行貸款扣除現金及現金等值物）及目標公司權益（包括股本及儲備）。

目標公司管理層定期審閱資本架構。作為審閱的部分，管理層考慮資本成本及每類資本附帶的風險，並採取適當行動以平衡其整體資本架構。

24. 金融工具

a. 金融工具類別

	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
金融資產			
<i>貸款及應收款項</i>			
貿易應收賬款.....	54,235	57,517	67,633
其他應收賬款.....	2,032	1,344	1,617
應收關連公司款項.....	953,794	1,031,640	1,063,595
銀行結餘及現金.....	27,886	40,223	31,555
	<u>1,037,947</u>	<u>1,130,724</u>	<u>1,164,400</u>
<i>可供出售金融資產</i>			
可供出售投資.....	<u>57,480</u>	<u>45,766</u>	<u>54,601</u>
金融負債			
<i>貿易應付賬款</i>			
貿易應付賬款.....	54,645	63,410	60,477
其他應付賬款.....	10,725	10,441	8,045
應付關連公司款項.....	6,000,382	5,689,202	5,438,377
有抵押銀行貸款.....	220,000	218,003	188,473
	<u>6,285,752</u>	<u>5,981,056</u>	<u>5,695,372</u>

b. 財務風險管理目的及政策

目標公司金融工具附帶的風險包括利率風險、外匯風險、其他價格風險、信貸風險及流動資金風險。

如何減輕此等風險的政策載於下文。管理層管理及監察此等風險範圍，以確保及時及有效採取適當措施。

利率風險

目標公司就銀行存款、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。管理層持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。目標公司的現金流利率風險主要集中於有關目標公司按浮動利率計息的應付關連公司款項及有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息波動。

利率敏感度分析

以下的敏感度分析是對目標公司於各報告期末應付關連公司款項及有抵押銀行貸款的利率風險而作出。分析的編製基準是，如屬按浮動利率計息的金融工具，則假設於報告期末未償還負債金額為整個有關期間全年度均未償還。向主要管理人員就利率風險進行內部報告時採用25-100個基點（增加或減少）範圍，即管理層對利率可能出現的變動帶來的影響所作出的評估。

倘利率較高或較低，而所有其他變數維持不變，目標公司年度盈利將相應下跌或上升，主要由於目標公司受浮動利率計息的應付關連公司款項及有抵押銀行貸款的利率影響。以下為目標公司對利息風險敏感度的分析：

利率基點增加：

	截至十二月三十一日止年度		
	目標公司盈利減少		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
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>

相反，倘利率下調，對目標公司的影響將為目標公司年度盈利按上述金額上升。

外匯風險

目標公司以港元收取其所有收入，而酒店經營產生的大部分開支及資本開支均以港元（目標公司的功能貨幣）計值，並不涉及外匯風險。

其他價格風險

目標公司的上市可供出售投資按各報告期末的公平值計量，因此，目標公司面對有關此等金融資產的股本價格風險。為減輕有關風險，目標公司將監察價格風險，並將考慮於有需要時對沖有關風險。

其他價格敏感度分析

以下敏感度分析按於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的股本價格風險釐定。

倘上市可供出售投資的價格增加／減少5%－15%，投資重估儲備將由於上市可供出售投資的公平值變動而增加／減少。

價格增加：

	投資重估儲備增加		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
5%.....	2,874	2,288	2,730
10%.....	5,748	4,576	5,460
15%.....	<u>8,622</u>	<u>6,864</u>	<u>8,190</u>

信貸風險

目標公司的最大信貸風險由於訂約方未能履行責任而造成財務損失所致，有關風險來自合併財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

為減輕違規事件造成財務損失的風險，目標公司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，目標公司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，目標公司的董事認為可大幅減低目標公司的信貸風險。

由於訂約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，由於訂約方的還款記錄良好，並且在財政上得到實際控制人支持，因此目標公司因訂約方違規而引起的信貸風險有限。目標公司並不預期應收關連公司款項會出現重大虧損。

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，目標公司並無重大集中的信貸風險。債務人包括來自不同國家為數不少的客戶。

流動資金風險

目標公司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，以為目標公司的經營提供資金。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標公司的流動負債淨額分別為1,474,834,000港元、545,749,000港元及628,708,000港元，而負債淨額分別為1,168,052,000港元、927,520,000港元及668,194,000港元。計及內部產生資金、附註26所披露的目標公司資本承擔及附註1所載緊接朗廷酒店投資及貴公司上市前來自現有實際控制人的持續財務支持，目標公司管理層認為目標公司於可見將來將可於財務責任到期時履行有關責任。

流動資金風險分析

下表根據協定還款年期詳列目標公司金融負債的合約到期日。該等列表根據目標公司可被要求還款的最早日期按金融負債未貼現現金流計算而製成。如利息款項根據浮動息率計算，則未貼現現金流根據報告期末的利率計得。

	加權 平均利率	應要求 償還或 少於 三個月	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年至 五年	未貼現 現金流總額	於 二零一零年 十二月 三十一日 的賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款.....	不適用	54,645	-	-	-	54,645	54,645
其他應付賬款.....	不適用	10,725	-	-	-	10,725	10,725
應付關連公司款項							
- 免息.....	不適用	1,191,833	-	-	-	1,191,833	1,191,833
- 浮息.....	1.19%	14,172	42,796	4,808,549	-	4,865,517	4,808,549
有抵押銀行貸款							
- 浮息.....	0.74%	10,018	210,128	-	-	220,146	220,000
		<u>1,281,393</u>	<u>252,924</u>	<u>4,808,549</u>	<u>-</u>	<u>6,342,866</u>	<u>6,285,752</u>

	加權 平均利率	應要求 償還或 少於 三個月	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年至 五年	未貼現 現金流總額	於 二零一一年 十二月 三十一日 的賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款.....	不適用	63,410	-	-	-	63,410	63,410
其他應付賬款.....	不適用	10,441	-	-	-	10,441	10,441
應付關連公司款項							
- 免息.....	不適用	434,053	-	-	-	434,053	434,053
- 浮息.....	1.22%	15,941	47,824	5,255,149	-	5,318,914	5,255,149
有抵押銀行貸款							
- 浮息.....	0.85%	468	31,296	31,509	162,536	225,809	218,003
		<u>524,313</u>	<u>79,120</u>	<u>5,286,658</u>	<u>162,536</u>	<u>6,052,627</u>	<u>5,981,056</u>

	加權 平均利率	應要求 償還或 少於 三個月	三個月至 一年	一年至 兩年	兩年至 五年	未貼現 現金流總額	於 二零一二年 十二月 三十一日 的賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生金融負債							
貿易應付賬款.....	不適用	60,477	-	-	-	60,477	60,477
其他應付賬款.....	不適用	8,045	-	-	-	8,045	8,045
應付關連公司款項							
- 免息.....	不適用	525,737	-	-	-	525,737	525,737
- 浮息.....	1.31%	16,110	48,330	4,912,640	-	4,977,080	4,912,640
有抵押銀行貸款							
- 浮息.....	1.00%	472	31,293	31,616	132,221	195,602	188,473
		<u>610,841</u>	<u>79,623</u>	<u>4,944,256</u>	<u>132,221</u>	<u>5,766,941</u>	<u>5,695,372</u>

c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值按下述釐定：

- 設有標準條款及條件並於活躍流通市場上買賣的上市可供出售投資的公平值參考收市報價釐定。
- 其他金融資產及金融負債根據普遍接納定價模式按利用可觀察現有市場交易價格的貼現現金流分析釐定。

目標公司董事認為，於財務報表內按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債賬面值與其相應公平值相若。

於合併財務狀況表確認的公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量的金融工具的分析，按公平值可觀察的程度分為級別一至三。

- 級別一公平值計量由相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）得出。
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外的可觀察資產或負債數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出。
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據（不可觀察數據）為基礎的資產或負債數據的估值技術得出。

	級別一	級別二	級別三	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一零年				
可供出售投資.....	57,480	—	—	57,480
二零一一年				
可供出售投資.....	45,766	—	—	45,766
二零一二年				
可供出售投資.....	54,601	—	—	54,601

於有關期間，級別一與級別二之間並無轉移。

25. 資產質押

目標公司的銀行融資以債券配合目標公司酒店物業的按揭（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2,608,758,000港元、2,536,995,000港元及2,461,933,000港元）、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，連同實際控制人的無條件擔保作為抵押。

於二零一三年一月，有關香港朗豪酒店於二零一二年十二月三十一日賬面總值為1,827,551,000港元的租賃土地及酒店建築物按揭已解除。

26. 資本承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標公司就授權酒店翻新開支的資本開支分別為5,647,000港元、5,927,000港元及14,548,000港元，並已就其中分別4,702,000港元、4,982,000港元及12,731,000港元訂約。

27. 經營租賃承擔

目標公司作為出租人

於各報告期末，目標公司已根據不可取消經營租約與租戶就出租物業訂立於下列時間屆滿的未來最低租金合約：

	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	4,601	3,718	1,333
	<u>9,710</u>	<u>8,436</u>	<u>6,871</u>

租約商訂的年期介乎一至三年，收取固定月租。

目標公司作為承租人

於各報告期末，目標公司根據不可取消經營租約就租用物業有於下列時間屆滿的未履行承擔：

	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	5,082	1,368	507
	<u>9,404</u>	<u>5,082</u>	<u>2,889</u>

租約商訂的年期介乎兩至三年，各租約期內收取固定月租。

28. 主要非現金交易

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，透過與關連公司的往來賬戶取代現金派發附註11所披露的中期股息74,000,000港元、102,000,000港元及147,000,000港元。

B. 關連方交易

- (a) 於有關期間，目標公司與最終股東的各附屬公司及一間聯營公司（被視為關連方）訂立以下重大交易：

	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
與最終股東附屬公司的交易：			
代理佣金收入			
鷹君有限公司	638	1,239	1,310
Bon Project Limited	362	794	827
Zamanta Investments Limited	493	1,512	1,151
管理費收入			
逸東軒住宿管理有限公司	442	513	523
利息收入			
鷹君財務有限公司	10,069	15,099	13,098
雜項收入			
鷹君有限公司	7	11	11
Bon Project Limited	6	14	14
Zamanta Investments Limited	9	19	12
利息開支			
憲利有限公司	28,799	27,670	27,957
鷹君有限公司	28,091	33,047	32,562
租賃代理費用			
鷹君物業代理有限公司	286	215	175
全球市場推廣費用			
朗廷酒店國際有限公司	25,207	29,645	32,304
已付管理費			
朗廷酒店國際有限公司	25,207	29,645	32,304
物業管理費			
鷹君物業管理有限公司	100	106	140
租金及樓宇管理費開支			
鷹君有限公司	<u>330</u>	<u>189</u>	<u>369</u>
自二零一零七月起與最終股東聯營公司的交易：			
租金及樓宇管理費開支			
Renaissance City Development Company, Limited	<u>1,867</u>	<u>3,824</u>	<u>3,872</u>

- (b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，實際控制人以無條件擔保向多名公用事業供應商及Renaissance City Development Company, Limited (作為租用物業的出租人) 提供的租金及公用事業訂金總額分別為11,472,000港元、11,012,000港元及11,012,000港元。
- (c) 目標公司的主要管理人員為全體董事，彼等亦為實際控制人的董事。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，目標公司概無已付或應付的董事酬金。董事向實際控制人收取酬金。董事認為，董事向目標公司提供有關服務應佔的酬金金額不大，因此實際控制人並無分配有關開支予目標公司。

有關期間內並無向董事支付或董事並無應收金額作為招攬加入目標公司或加入時的獎勵。

C. 董事酬金

於有關期間，概無向目標公司董事支付董事酬金。

D. 報告期後事項

組成目標公司的任何公司於二零一二年十二月三十一日之後任何期間概無發生重大結算日後事項。

E. 結算日後財務報表

目標公司概無編製二零一二年十二月三十一日之後任何期間的組成目標公司的任何公司的經審核財務報表。

此致

朗廷酒店管理人有限公司 (擔任朗廷酒店投資的託管人－經理)
朗廷酒店投資有限公司
德意志銀行香港分行
德意志證券亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一三年五月十六日