

本附錄所載資料並不構成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)發出的會計師報告(載於「附錄一—會計師報告」)任何部份，載入本文件僅供參考。未經審核備考財務資料應與「財務資料」、「未來營運的討論」及「附錄一—會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考資產負債表

下表載列信託集團於〔●〕按〔●〕編製的未經審核備考資產負債表及信託集團於〔●〕按〔●〕編製的未經審核備考資產負債表，僅供說明。

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、〔●〕、根據信貸融資提取定期貸款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。

該等未經審核備考資產負債表僅為方便說明之用，因此並非旨在說明信託集團的資產及負債於〔●〕的實際情況，或真實反映信託集團於〔●〕或任何未來日期的財務狀況。

附錄二

未經審核備考財務資料

信託集團的未經審核備考資產負債表 (按〔●〕)

	朗廷酒店 投資 於二零一三年 五月八日 千港元 (附註1)	目標公司 於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (附註2)	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)	-
	-	5,118,110	12,627,890		17,746,000
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(ii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
			〔●〕	7	
	-	187,732	322,480		510,212
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)	
	-	816,440	(806,228)		10,212
流動(負債)資產淨額.....	-	(628,708)	1,128,708		500,000
總資產減流動負債.....	-	4,489,402	13,756,598		18,246,000
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)	-
遞延稅項負債.....	-	86,013	-		86,013
	-	5,157,596	1,626,417		6,784,013
股份合訂單位持有人應佔					
(負債)資產淨額.....	-	(668,194)	12,130,181		11,461,987

附錄二

未經審核備考財務資料

信託集團的未經審核備考資產負債表 (按〔●〕)

	朗廷酒店 投資 於二零一三年 五月八日	目標公司 於二零一二年 十二月三十一日	備考調整	附註	信託集團的 未經審核 備考資產 負債表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元		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)	-
	-	5,118,110	12,627,890		17,746,000
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(ii)	
			(4,643,821)	5(iii)	
			〔●〕	7	
	-	187,732	322,480		510,212
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)	
	-	816,440	(806,228)		10,212
流動(負債)資產淨額.....	-	(628,708)	1,128,708		500,000
總資產減流動負債.....	-	4,489,402	13,756,598		18,246,000
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)	-
遞延稅項負債.....	-	86,013	-		86,013
	-	5,157,596	1,626,417		6,784,013
股份合訂單位持有人應佔					
(負債)資產淨額.....	-	(668,194)	12,130,181		11,461,987

附錄二

未經審核備考財務資料

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〔●〕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所有員工的僱傭關係。

- (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〔●〕直接有關，因此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已計入編製信託集團的未經審核備考資產負債表內。

- (5) 下列調整假設〔●〕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〔●〕及〔●〕，向鷹君發行合共〔●〕個股份合訂單位；及(b)基於〔●〕及〔●〕的餘額〔●〕港元及〔●〕港元分別以〔●〕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

附錄二

未經審核備考財務資料

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〔●〕後於轉讓日期的實際公平值可能有別於附錄二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〔●〕。
- (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〔●〕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〔●〕所得的估計款項淨額）基準，以及按本公司轉入朗廷酒店投資、買方公司收購目標公司及〔●〕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〔●〕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〔●〕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：

	〔●〕	〔●〕
	千港元	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
	<u>18,256,212</u>	<u>18,256,212</u>
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.....	<u>37.2%</u>	<u>37.2%</u>

- (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，猶如信託集團及總租賃協議及酒店協議由二零一零年一月一日起分別存在及生效。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各酒店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公司的合計經營毛利（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」。

附錄二

未經審核備考財務資料

酒店管理人有權收取(i)有關酒店總收入1.5%的基本費用(「基本費用」)，(ii)有關酒店總收入1%的許可費(根據商標許可協議所應付者)及(iii)有關酒店經調整經營毛利(經扣除基本費用及許可費的經營毛利)5%的獎勵費用。

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 ^A	368,047	461,040	517,750
	<u>593,047</u>	<u>686,040</u>	<u>742,750</u>
	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	24,030	30,237	34,031
	<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，未必能夠真實反映有關協議於二零一零年一月一日或任何未來日期生效下信託集團的財務表現。

^A 該等酒店之經營毛利總額與該等酒店分部溢利(按收入減折舊前經營開支計算)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	(22)	(43)	(36)
酒店經營毛利總額	<u>500,575</u>	<u>628,984</u>	<u>707,339</u>
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的酒店			
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。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (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，猶如信託集團已存在以及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
目標公司經營盈利.....	504,753
加：折舊.....	<u>154,620</u>
附錄一第I-17頁所載的酒店分部盈利.....	659,373
加（減）：	
撥回並非信託集團應佔之收入及開支：	
酒店總經營毛利.....	(707,339)
擁有人之代理佣金及雜項收入.....	(3,325)
酒店管理費.....	32,304
計入信託集團應佔收入及開支：	
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.....	<u>(18,649)</u>
信託集團備考經營盈利 ^B	<u>630,718</u>

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。

^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。