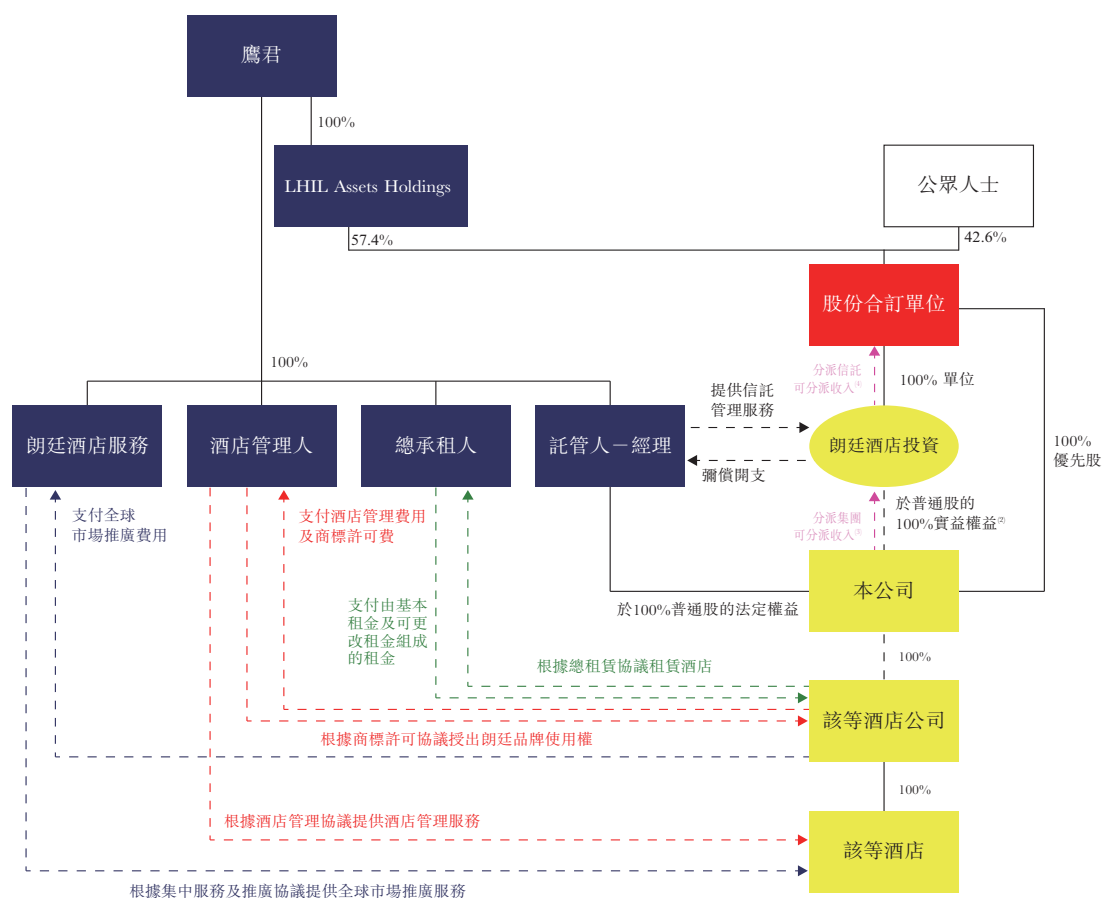


信託集團的架構

以下為信託集團緊隨重組及全球發售完成後（假設超額配售權並無行使）之架構簡圖⁽¹⁾：



附註：

- (1) 除股份合訂單位持有人所持於普通股的100%實益權益及本公司於該等酒店公司的100%間接權益外，所有虛線表示實體間的合約關係或分派或資金流向，實線表示股權權益（或就朗廷酒店投資而言指單位權益）。
- (2) 由於朗廷酒店投資並非獨立法律實體，故所有信託產業（即朗廷酒店投資的資產）將由託管人—經理以單位登記持有人為受益人持有。在行使交換權的規限下，所有已發行普通股必須於股東名冊總冊上以託管人—經理（作為朗廷酒店投資的託管人—經理）名義登記。
- (3) 本公司董事目前的意向為就以下期間宣派股息及分派(a)上市日期至二零一三年十二月三十一日期間以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集團可分派收入的100%及(b)此後各財政年度的集團可分派收入不少於90%。其他詳情請參閱「分派」一節。
- (4) 根據信託契約，託管人—經理（代表朗廷酒店投資）須宣派股息及分派信託可分派收入的100%。其他詳情請參閱「分派」一節。

股份合訂單位

全球發售認購人將認購由朗廷酒店投資及本公司聯合發行的股份合訂單位。每個股份合訂單位均由三個部分組成：

- (a) 一個朗廷酒店投資單位；
- (b) 託管人－經理所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與單位「掛鈎」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

「掛鈎」的涵義

本公司所有已發行普通股必須由託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）持有。託管人－經理所發行的每一個朗廷酒店投資單位必須與託管人－經理所持有的一股已明確識別普通股相應，並獲賦予該已明確識別普通股的實益權益，以使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。信託契約標識此關係為每一個單位與託管人－經理所持本公司的一股已明確識別普通股「掛鈎」。

「合訂」的涵義

託管人－經理所發行的每一個朗廷酒店投資單位必須與一股已明確識別的優先股相繫或「合訂」，單位持有人作為全面的法定及實益擁有人持有優先股（連同單位），以使各自不可獨立買賣。信託契約標識此關係為每一個單位與一股已明確識別的優先股「合訂」。

單位、普通股及優先股數目必須相同

根據信託契約及本公司細則，已發行普通股及優先股數目於所有時間均必須相同，亦必須分別與朗廷酒店投資已發行單位數目相同。

朗廷酒店投資及本公司均會於聯交所上市

朗廷酒店投資及本公司均會於聯交所上市，同時為上市規則下的「上市發行人」，因此，朗廷酒店投資（包括託管人－經理）及本公司將受上市規則的條文規限。

此外，股份合訂單位、朗廷酒店投資、託管人－經理及本公司將受證券及期貨條例以及收購守則的條文規限。除非及直至證監會可能不時頒佈的有關守則及指引明文准許前，否則不得購回股份合訂單位（或其個別組成部分）。

股份合訂單位、單位、普通股及優先股上市

股份合訂單位將於聯交所上市。此外，單位、普通股及優先股亦將於聯交所上市。然而，股份合訂單位在聯交所上市期間，其於聯交所的買賣只會以股份合訂單位形式進行，而股份合訂單位在聯交所上只會有單一報價。股份合訂單位的個別組成部分（單位、普通股之實益權益及優先股）不會提供報價。

根據信託契約，每一個單位必須保持與本公司的一股已明確識別的普通股掛鈎及與本公司的一股優先股合訂，且在如下文所述行使交換權的規限下，不得「分拆」股份合訂單位。因此，在行使交換權的規限下，投資者只可在聯交所買賣股份合訂單位，不得買賣股份合訂單位的個別組成部分。待行使交換權及經聯交所事先批准後，普通股將於聯交所獨立買賣（並將有本身報價），而單位及優先股將註銷。

採納股份合訂單位架構的理由

(a) 朗廷酒店投資及單位

朗廷酒店投資以及朗廷酒店投資向投資者發行單位的建議反映採納信託架構的商業宗旨，憑藉信託架構，以集團可分派收入為基礎的分派政策可得到清楚說明及奉行，且本集團專注於分派及在此基礎上與其他上市發行人有所區別的意向亦可得到清楚表達。信託的投資者認購的單位為信託產業中的不可分割權益。

(b) 於已明確識別的普通股的實益權益

普通股賦予對本公司股息及其他分派的權利。朗廷酒店投資透過持有普通股，以信託方式代單位登記持有人擁有本公司股本權益。普通股代表來自本公司的全部經濟權益，但於本公司清盤，或朗廷酒店投資終止時，則按面值贖回優先股。

讓每一股已明確識別的普通股與一個單位掛鈎的理由是，掛鈎條文導致證券及期貨條例（包括但不限於保障投資者的條文）適用於作為相關上市普通股衍生工具的單位。

掛鈎安排與交換權表示單位投資者最終可藉通過單位登記持有人的特別決議案終止朗廷酒店投資，並以一兌一基準將其單位交換為上市公司（即本公司）的相關普通股。

(c) 優先股

優先股並不賦予參與本公司所作任何股息、分派或其他付款的權利，但於本公司清盤時，或於朗廷酒店投資終止時，則按面值贖回優先股。

包括優先股作為股份合訂單位組成部分並採納合訂架構的理由是確保股份合訂單位（及因此朗廷酒店投資（包括託管人－經理）及本公司）明確受制於證券及期貨條例的所有條文（包括但不限於保障投資者的條文），否則，證券及期貨條例若干條文個別是否適用於單位將會存疑。

(d) 託管人－經理的具體及有限角色

為致力確保股份合訂單位投資者享有與香港現行法律架構下對聯交所上市公司股東所提供的同等的投資者保障，託管人－經理具有具體及有限的角色，即管理朗廷酒店投資。託管人－經理將不會主動參與酒店業務的管理，而酒店業務將於完成收購事項後由本集團擁有並由酒店管理人根據酒店管理協議管理。

採納涉及朗廷酒店投資及本公司上市並發行股份合訂單位的架構的優點及缺點

酒店業務以本招股章程所述架構上市，其現金流的產生特點預期能夠迎合偏好具體明確的分派政策及單一業務投資的適當投資者群。董事相信，在信託契約及本公司細則中清楚表明分派政策（詳情請參閱「分派」），並表明專注於分派，將可為投資者帶來更大保證，彼等將從信託可分派收入中收取信託可分派收入高派付率的分派，及可能高於從會計溢利所分派的股息。

董事相信，朗廷酒店投資提供了一個架構，使在該架構內以集團可分派收入及信託可分派收入為基礎的分派政策，得以清楚說明及奉行，且本集團專注於分派及在此基礎上與其他上市發行人有所區別的意向亦可得到清楚表達。董事亦相信，整體安排（包括董事同時作為託管人－經理及本公司董事的雙重角色、款項必須存入獨立賬戶以待向投資者分派的規定以及就未來修改任何分派政策作出公告及解釋的規定）將就實行上述分派政策施加更為嚴謹及有紀律的規定。

採納涉及朗廷酒店投資及本公司上市並發行股份合訂單位的上市架構的缺點包括：

- (a) 此屬相對嶄新的架構，香港市場僅存另一宗交易，涉及與股份合訂單位相似的證券上市及銷售。儘管本公司已致力確保股份合訂單位持有人享有與聯交所上市公司股東所享有的同等的投資者保障，惟概不保證法院將以相同方式詮釋有關投資者保障法例為適用於股份合訂單位架構。
- (b) 朗廷酒店投資涉及行政成本，主要源自朗廷酒店投資及託管人－經理須編製及刊發財務報表的規定。然而，經考慮託管人－經理的具體及有限角色後，該等額外行政成本並不重大，而董事相信，股份合訂單位持有人如上所述預期可獲得整體上較從會計溢利分派的股息為高的分派，這預期應享的利益超過額外行政成本的弊處。
- (c) 朗廷酒店投資的期限固定為80年減一日，於期限屆滿時，朗廷酒店投資將終止。將於朗廷酒店投資終止時適用的程序載於「附錄六一信託契約—終止朗廷酒店投資」。簡要而言，於屆滿時，股份合訂單位登記持有人將可享有與所持單位掛鈎的普通股（作為其股份合訂單位的組成部分），該等普通股將作為實物分派予彼等。

本公司

本公司乃於二零一三年一月二十九日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於重組及全球發售完成後，本公司將成為酒店業務的控股公司，並將間接擁有及控制該等酒店。

本公司設有兩類股份：

- (a) 普通股，賦予股東有權於股東大會上投票（每股普通股為一票）及有權享有本公司的股息及其他分派權利；及
- (b) 優先股，亦賦予股東有權於股東大會上投票（每股優先股為一票），但無權享有本公司的股息或其他分派權利，除非於本公司清盤時，則屬例外。有關優先股所賦予權利的進一步資料及包括優先股作為股份合訂單位組成部分的理由載於下文「*—優先股所賦予的權利*」。

本集團乃主要為擁有及投資於酒店而成立，初步將集中於亞洲的酒店。經考慮酒店業發展，董事認為於組織章程大綱及細則中明文限制本公司的業務活動範圍於酒店業務並不切實可行，亦不符合股份合訂單位持有人的利益。因此，本公司的組織章程大綱一如證券於聯交所上市的開曼群島註冊公司的慣例，訂明本公司的業務活動範圍為不受限制。有見及此，股份合訂單位的投資者應注意，本公司的組織章程大綱及細則並無將其業務活動範圍限制於僅屬酒店業務，而倘其他類型的業務符合股份合訂單位持有人的整體利益，則本公司具有法律行為能力從事有關業務。

朗廷酒店投資及託管人－經理

概覽

朗廷酒店投資是固定單一投資信託，即朗廷酒店投資只可投資於單一實體（即本公司）的證券及其他權益，且朗廷酒店投資將賦予單位登記持有人於朗廷酒店投資所持已明確可予識別財產（即普通股）中的實益權益。

朗廷酒店投資由託管人－經理及本公司所訂立、受香港法例規管的信託契約組成。根據信託契約，託管人－經理獲委任為朗廷酒店投資的託管人及經理。託管人－經理擁有朗廷酒店投資的資產的法定所有權，並已根據信託契約聲明其將以信託方式代單位登記持有人持有該等資產。有關信託契約條款的詳細闡述載於「*附錄六一信託契約*」。

獨立賬戶中的信託產業

所有信託產業將存放於由託管人－經理及本公司共同控制的獨立賬戶。有關獨立賬戶的進一步資料載於「*附錄六一信託契約—獨立賬戶*」。

業務範圍

信託契約所訂明朗廷酒店投資的業務範圍實質上僅限於投資於本公司，而信託契約賦予託管人－經理的權力、授權及權利亦受相應限制。

不得舉債

根據信託契約，朗廷酒店投資不得舉債。然而，本公司或其任何附屬公司舉債的能力則不受限制。

託管人－經理及其具體角色

託管人－經理朗廷酒店管理人有限公司乃於二零一三年一月二十五日根據公司條例在香港註冊成立，擁有已發行及繳足股本1.00港元，並為鷹君之間接全資附屬公司。

信託契約規定，託管人－經理於身為鷹君的附屬公司期間，必須一直由鷹君全資擁有。

託管人－經理具有具體及有限角色，即管理朗廷酒店投資。託管人－經理並不主動參與酒店業務的管理，而酒店業務將由本集團擁有並由酒店管理人根據酒店管理協議管理。

毋須向託管人－經理支付費用

管理朗廷酒店投資的成本及開支可從信託產業扣除，惟根據其具體及有限角色，託管人－經理不會就管理朗廷酒店投資收取任何費用。

罷免及更換託管人－經理

信託契約規定，可藉單位登記持有人的普通決議案罷免及更換託管人－經理。信託契約載有關於託管人－經理的辭任、罷免及更換的詳細條款。該等條款於「附錄六－信託契約－託管人－經理的委任、罷免或辭任」闡述。

託管人－經理的董事會

信託契約規定，託管人－經理於所有時間的董事均由擔任本公司董事的相同人士組成。此外，凡擔任託管人－經理的董事，均須同時擔任本公司董事，反之亦然。

信託契約中已確立股份合訂單位架構的關鍵特徵

股份合訂單位架構的關鍵特徵已於信託契約中確立，並於「附錄六一信託契約—修訂信託契約」詳細闡述。

優先股所賦予的權利

優先股並不賦予參與本公司股息、分派及其他付款的任何權利，除非於本公司清盤時，則屬例外。於本公司清盤時，優先股各登記持有人有權於就普通股從可供分派予股東的資產中作出任何分派前，從該等資產中獲支付相等於每股優先股發售價的金額。此後，該等資產的結餘將向優先股及普通股持有人平等地作出分派（按彼等分別所持股份數目），猶如優先股及普通股構成同一類別股份。

於朗廷酒店投資終止時，本公司須按相等於優先股面值的贖回價贖回每一股優先股。

就單位作出的分派及分派政策

於朗廷酒店投資繼續生效時，託管人—經理（代表朗廷酒店投資）自本公司收取從本集團所得的所有股息、分派及其他付款，經扣除根據信託契約准許扣除或支付的所有金額（例如朗廷酒店投資的經營開支）後，將分派予股份合訂單位登記持有人。有關朗廷酒店投資及本公司分派政策的進一步詳情，請參閱「分派」。

交換權

信託契約包含股份合訂單位登記持有人享有的交換權。藉通過單位登記持有人的特別決議案，股份合訂單位登記持有人可要求以一兌一基準將所有（但非部分）已發行股份合訂單位交換為與所交換單位掛鈎，並由託管人—經理持有的有關普通股。

倘交換權獲行使，則朗廷酒店投資及信託契約將告終止，託管人—經理將換取單位及優先股，並根據交換權的行使而予以註銷，而前股份合訂單位登記持有人將成為同等數目上市普通股的持有人，待聯交所事先批准後，上市普通股可於聯交所獨立買賣。

有關股份合訂單位登記持有人召開單位登記持有人特別大會及動議行使交換權的決議案的方法，請參閱「附錄六一信託契約—單位登記持有人大會的法定人數及表決」。

有關單位、普通股及優先股以及實益權益之間的關係的進一步資料

在行使交換權的規限下，無論任何時間：

- (a) 已發行單位數目必須相等於已發行普通股數目（反之亦然）；
- (b) 已發行單位數目亦必須相等於已發行優先股數目（反之亦然）；及
- (c) 已發行普通股數目必須相等於已發行優先股數目（反之亦然）。

掛鈎安排

在行使交換權的規限下，所有已發行普通股必須於股東名冊總冊上以託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）名義登記。朗廷酒店投資已發行或將發行的每一個單位必須與本公司已發行或將發行予託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）已明確識別的普通股相配及掛鈎。除非本公司已於發行或出售任何單位前或幾乎同時向託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）發行相同數目的已明確識別普通股，否則託管人－經理不得向任何人士發行或出售有關單位。除非有關普通股為發行予託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）的已明確識別普通股，且託管人－經理正在或將會就有關已明確識別的普通股發行同等數目的單位，否則本公司不得發行或出售任何普通股。

在信託契約的條款及條件規限下，每一個單位賦予單位登記持有人於在股東名冊總冊中以託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）名義登記的一股已明確識別普通股的實益權益。

根據信託契約的條款及條件（包括及不限於准許從信託產業中扣除若干付款及其他扣減的條款及條件）及在其規限下，託管人－經理必須將就股東名冊總冊中以其名義登記的已明確識別普通股作出的任何及所有股息、分派及其他付款所得款項，分派予與該等已明確識別的普通股相配及掛鈎的有關單位的登記持有人。

根據信託契約，每個股份合訂單位可交換為與該單位相配及掛鈎的已明確識別普通股（作為有關股份合訂單位的組成部分）。

合訂安排

除上文所述每個單位與託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）所持有的一股已明確識別普通股相配及掛鈎的規定外，在行使交換權的規限下，無論任何時間：

- (a) 朗廷酒店投資已發行或將發行的每個單位必須與本公司已發行或將發行的一股已明確識別優先股合訂；
- (b) 除非本公司已於發行或出售有關單位前或幾乎同時發行相同數目的已明確識別優先股，並按就每個單位獲發行或轉讓一股已明確識別優先股的比例，且以每一股已明確識別優先股與一個單位合訂以使兩者不可獨立買賣為基準，將該等優先股發行或轉讓予獲發行或出售有關單位的同一人士（並於股東名冊總冊或香港股東名冊中以於單位登記冊中登記有關單位的同一人士的名義登記），否則託管人－經理不得向任何人士發行或出售任何單位；及
- (c) 除非有關優先股如上文所述與單位合訂，否則本公司不得發行或出售任何優先股。

單位及普通股維持掛鈎，而單位及優先股則維持合訂

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須確保在行使交換權的規限下，每一個單位均維持與一股於股東名冊總冊中以託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）名義登記的已明確識別普通股掛鈎，且每一個單位均維持與一股已明確識別優先股合訂。

信託契約載有條文禁止託管人－經理及本公司採取任何行動導致單位與普通股不再掛鈎或單位與優先股不再合訂，亦禁止託管人－經理及本公司拒絕採取任何行動以維持有關關係。

信託契約亦載有詳細條文規定單位與股份只可為供朗廷酒店投資及本公司而提呈以供認購及發售，亦只可由持有人以股份合訂單位形式（而非以單位、普通股及優先股作為獨立組成部分的形式）轉讓。

信託契約亦規定，在行使交換權的規限下，除非單位以及與有關單位掛鈎的已發行已明確識別的普通股及與有關單位合訂的已發行已明確識別的優先股相應被合併、分拆、註

銷、購回或贖回，否則託管人－經理不可合併、分拆、註銷、購回或贖回任何單位，本公司亦不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何股份。

股份合訂單位持有人大會以及大會通告及其他文件

大會將以合併形式舉行

凡召開單位登記持有人大會，均須同時召開股東大會，反之亦然。信託契約規定，單位登記持有人及股東大會須合併作為單一大會舉行，並稱為股份合訂單位登記持有人大會（「股份合訂單位登記持有人大會」）。倘根據有關法律及法規並不可行，則大會須分別但連續舉行（股東大會緊隨單位登記持有人大會後舉行）。

於大會上提呈的決議案

就股份合訂單位登記持有人大會而言，在實際可行情況下，應提呈單一決議案批准須由單位登記持有人及股東考慮的事宜，有關決議案應稱為股份合訂單位登記持有人決議案，並同時為單位登記持有人決議案及股東決議案。

就分別但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在實際可行情況下，應於各大會上提呈相同或大致相同的決議案（就為了反映就所考慮事項將如何以不同方式影響朗廷酒店投資或本公司而作出必要或適宜的修改）以供考慮。

於大會上進行的表決

就股份合訂單位登記持有人大會以及分別但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，股份合訂單位登記持有人應就股份合訂單位投一票，此投票將同時為單位及與該單位合訂的優先股的投票。

至於單獨的股份合訂單位，就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的單一決議案，或（視情況而定）處理同一或大致相同事項的單位登記持有人及股東決議案，每一個獨立股份合訂單位中的單位所賦予的投票權及與該單位合訂的優先股所賦予的投票權只可以相同方式行使（即贊成或反對）。

有關該等安排的進一步詳情載於「附錄六－信託契約－協調單位登記持有人大會及股東大會」。

託管人－經理所持普通股賦予的票數

信託契約規定，託管人－經理只可就於股東大會（不論屬合併或分別舉行）上提呈的決議案，按照與有關普通股掛鈎的單位的持有人的指示行使其所持普通股賦予的投票權。該等投票指示將由行使所持單位賦予的投票權的單位登記持有人向託管人－經理作出。託管人－經理須以相同方式行使與有關單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。有關該等安排的進一步詳情載於「附錄六－信託契約－有關託管人－經理行使普通股所賦予投票權的規定」。

概要

因此，基於上述安排，股份合訂單位持有人將有權行使下列股份合訂單位所賦予的投票權：

- (a) 於根據信託契約條文召開及舉行的單位登記持有人大會上，單位（作為股份合訂單位的組成部分）的一票；及
- (b) 於根據本公司細則及信託契約召開及舉行的股東大會上的兩票，分別為：
 - (i) 與單位合訂並以股份合訂單位登記持有人的名義登記的優先股的一票；及
 - (ii) 與單位掛鈎並以託管人－經理的名義登記的普通股一票。與單位掛鈎的普通股所賦予的票數可由股份合訂單位登記持有人行使，方式為向託管人－經理發出於股東大會上就該普通股投票的指示。

公告、通函及其他文件

信託契約規定，託管人－經理及本公司須確保股份合訂單位登記持有人獲寄發所有因任何理由而須向股東及／或單位登記持有人發出的通函及其他文件。

託管人－經理及本公司亦須在合理可行情況下盡快按照證券及期貨條例的規定，將有關朗廷酒店投資及／或本公司的任何內幕消息（定義見證券及期貨條例），以及將根據上市規則或其他有關法律及法規須予披露的任何其他資料，以公告方式知會股份合訂單位登記持有人。

財務報表及報告

股份合訂單位登記持有人將獲提供：

- (a) 朗廷酒店投資及本公司的年報及經審核綜合賬目，以及託管人－經理的年度經審核賬目；
- (b) 朗廷酒店投資及本公司的半年度報告及未經審核綜合賬目，以及託管人－經理的半年度未經審核賬目；及
- (c) 朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理的初步業績公告，以及根據上市規則及其他有關法律及法規須予提供的其他報告、通函及資料，

適用時限由上市規則及其他有關法律及法規規定。

託管人－經理及本公司須以合併文件形式編製及刊發上文所述各自的年度及半年度報告，並須於上市規則所規定的適用時限內寄發予股份合訂單位登記持有人。

有關將提供予股份合訂單位登記持有人的財務報表及報告的進一步資料載於「附錄六 — 信託契約 — 財務報表及報告」。

收購守則的適用範圍

股份合訂單位賦予可於本公司股東大會上行使的投票權。於全球發售完成後，本公司將成為香港的上市公司，其股本證券將以聯交所為第一上市地。因此，收購守則將對股份合訂單位全面適用。

因此，在證監會企業融資部的執行董事授出豁免的規限下，倘：

- (a) 任何人士取得（不論是否於一段時間內透過一連串交易）30%或以上的股份合訂單位；
- (b) 兩名或以上的一致行動人士合共持有少於30%的已發行股份合訂單位，而當中任何一名或多名人士收購股份合訂單位，且有關收購具有使彼等所持股份合訂單位總數增加至已發行股份合訂單位的30%或以上的效果；

- (c) 任何人士持有不少於30%但不多於50%的已發行股份合訂單位，並取得額外股份合訂單位，且有關收購具有使該名人士所持股份合訂單位總數從彼於截至並包括有關收購日期止12個月期間的最低股權百分比增加2%以上的效果；或
- (d) 兩名或以上的一致行動人士合共持有不少於30%但不多於50%的已發行股份合訂單位，而當中任何一名或多名人士收購額外股份合訂單位，且有關收購具有使彼等所持股份合訂單位總數從彼等於截至並包括有關收購日期止12個月期間的最低總計股權百分比增加2%以上的效果，

則該名人士須按收購守則規則26所載的基準，向所有其他股份合訂單位持有人提出要約。凡提出要約（如收購守則規則26下的強制全面要約或收購守則下的自願全面要約（包括部分要約）），均須以所要約購買證券將為股份合訂單位（及在有關時候並未行使的任何可換股工具）的基準提供，而收購守則下的被要約人將為本公司。

收購守則適用於以聯交所為第一上市地的香港上市公司的所有其他條文同樣適用於股份合訂單位（代表本公司的投票權）及任何可換股工具。

根據信託契約，託管人－經理不得接納任何要約，藉以出售由託管人－經理持有的普通股或以其他方式處置該等普通股。根據收購守則就股份合訂單位提出的任何要約必須就股份合訂單位及在有關時候並未行使的任何可換股工具提出，並且僅可就此而接納。信託契約規定，根據收購守則提出的要約不得僅就託管人－經理持有的普通股提出或僅就此由託管人－經理接納。

朗廷酒店投資不得就另一實體的證券提出收購守則下的要約，因其將超出其具體及有限角色及權力範圍。本公司獲准就另一實體的證券提出收購守則下的要約，此等要約一旦提出，則本公司將為收購守則所指的要約方。

除於行使交換權或朗廷酒店投資終止時購回或贖回優先股外，託管人－經理根據信託契約不得代表朗廷酒店投資購回或贖回任何股份合訂單位，除非是及直至獲證監會不時頒佈的有關守則及指引明文准許前，且僅在經本公司同意，以及本公司購回或贖回包含在任何將予購回或贖回的股份合訂單位內的普通股及優先股之情況下。

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求購回或贖回其股份合訂單位。

證券及期貨條例第XV部的適用範圍

證券及期貨條例第XV部第2分部對收購或出售上市法團「股份權益」或擁有或不再擁有股份「淡倉」的人士施加披露該等權益及「淡倉」的責任。證券及期貨條例第XV部第7分部亦對上市法團的董事及最高行政人員施加類似的披露責任。證券及期貨條例第XV部亦授權法團及證監會調查持有該等「股份權益」或股份「淡倉」的人士。

股份合訂單位包括於本公司「有關股本」中的股份，因此，證券及期貨條例第XV部第2分部下披露股份權益及淡倉的責任適用於股份合訂單位。同樣地，股份合訂單位包括證券及期貨條例第XV部第7分部所界定本公司的「股份權益」，因此，證券及期貨條例第XV部第7分部對上市法團的董事及最高行政人員施加的披露責任同樣適用於股份合訂單位。

為作說明，持有5%已發行股份合訂單位的人士根據證券及期貨條例第XV部第2分部將須披露其於本公司「有關股本」的5%權益。普通股及優先股均為「有關股本」。持有5%已發行股份合訂單位的人士將擁有與彼所持單位掛鈎的普通股的5%權益以及與彼所持單位合訂的優先股的5%權益，合共佔本公司已發行具投票權股份總數的5%，因此擁有本公司「有關股本」的5%。

本公司根據證券及期貨條例第XV部第5分部第329條以及證監會根據證券及期貨條例第XV部第11分部第356條所享有調查持有股份權益或擁有淡倉的人士的權力，亦同樣適用於股份合訂單位。

受託人條例、受託人於普通法下的義務、違反信託的補救措施及法律責任制度

受託人條例

受託人條例規管所有根據香港法例創立及規管的信託，並申明除非創立信託的文據另有規定，否則對所有於香港創立的信託全面適用。構成朗廷酒店投資的信託契約規定，除第II及第III部不適用於朗廷酒店投資外，受託人條例對朗廷酒店投資全面適用。

受託人條例第I、IV至IX部以及附表適用於朗廷酒店投資，載有涉及（其中包括）創立信託、受託人及受益人的責任及權力、信託的管理以及受託人的退職、罷免及委任等的規定。

受託人條例第II部被剔除，不適用於朗廷酒店投資，原因為第II部賦予受託人投資權力，較適合於朗廷酒店投資者為大，作為固定單一投資信託，朗廷酒店投資只可投資於單一實體的證券，即本公司的股份，而且就此而言，託管人－經理具有具體而有限的角色，即管理朗廷酒店投資。

受託人條例第III部亦被剔除，不適用於朗廷酒店投資，原因為第III部賦予受託人的權力大於信託契約賦予託管人－經理者，與託管人－經理具體而有限的角色不符。此外，受託人條例第III部涉及遺產代理人，與朗廷酒店投資無關。

受託人於普通法下的義務

受託人於管理信託時的義務、責任及權力視乎信託的性質而各有不同。朗廷酒店投資為單一固定投資信託，因此託管人－經理的義務、責任及權力亦受到相應限制。受託人的職責一般分為「管理」或「受信」責任，然而，該等責任經常重疊。

託管人－經理就朗廷酒店投資而言於普通法下的管理責任包括：(a)新任託管人－經理了解朗廷酒店投資的責任、(b)履行及遵守信託契約的責任、(c)平等對待單位登記持有人的責任、(d)存置賬目及向單位登記持有人提供與朗廷酒店投資有關的賬目及文件，及(e)誠實及真誠合理地為全體單位登記持有人最佳利益行事的責任。

託管人－經理就朗廷酒店投資而言於普通法下的受信責任包括：(a)不購買信託產業或向其本身貸款的責任、(b)不透過作為朗廷酒店投資受託人的角色牟利的責任、(c)不透過有關朗廷酒店投資的機密資料牟利的責任，及(d)不將自身置於與對單位登記持有人的責任存在利益衝突的情況的責任。

違反信託的補救措施

託管人－經理凡未有履行其於信託契約所載或法律所施加的責任及義務，即屬違反信託，將須向單位登記持有人承擔法律責任。一般而言，根據普通法，倘出現違反信託，則託管人－經理可被迫令採取信託條款（就此而言，即信託契約的條款）所規定的行動，或被禁止進行信託條款（就此而言，即信託契約的條款）所禁止的行動。託管人－經理亦可被要求歸還因違反信託而被轉移的信託產業、提供與被轉移財產價值相若的價值或向朗廷酒店投資支付衡平法上的賠償，以補償受益人的損失。託管人－經理亦可能有義務使朗廷酒店投資的

產業回復至未發生違反信託前應有的狀況。然而，根據普通法，由於單位持有人必須證明已招致信託產業的損失，且如非違反信託，則不會招致有關損失，故確立違反信託的法律責任可能非常困難。託管人－經理亦有權根據普通法就違反信託作出若干抗辯。此等補救措施會透過向香港法院申請執行。

信託契約已對託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人或受委人）在並無欺詐行為、蓄意違法、疏忽或違反信託契約的情況下的法律責任設限。此外，信託契約規定，倘託管人－經理及其任何董事、僱員、職員及代理人就其或彼作為朗廷酒店投資的託管人－經理（或作為有關董事、僱員、代理人或受委人）面臨任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求，而有關訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求並非由欺詐行為、蓄意違反或疏忽而起，則有權獲得彌償。因此，朗廷酒店投資及股份合訂單位持有人向託管人－經理追討索償的權利有限。

法律責任制度

朗廷酒店投資只可透過託管人－經理行事。倘託管人－經理與第三方訂立合約，託管人－經理可能須就合約承擔無限法律責任。同樣的，託管人－經理亦可能就其或其代理人於管理朗廷酒店投資方面的行為或不行為承擔侵權法上的個人法律責任。

作為一般原則，朗廷酒店投資的債權人及合約對手方以及其他第三方無法直接取得信託產業，原因為朗廷酒店投資並不具有獨立法人地位，惟有相反的適當明確規定及信託契約許可者則作別論。根據信託契約，託管人－經理有權就因其個人法律責任從信託產業中獲得彌償，但須於管理朗廷酒店投資時已妥為訂立合約並且是在信託契約所賦予的權力範圍內，而且託管人－經理並無欺詐行為、蓄意違反或疏忽。同樣地，倘託管人－經理在信託契約所賦予的權力範圍內行事，則亦有權在託管人－經理本身並無欺詐行為、蓄意違反或疏忽的情況下就第三方提出的侵權申索獲得彌償。

在上述情況下，債權人、其他合約對手方及其他第三方取得信託產業的唯一途徑是藉代位取得託管人－經理從信託產業中獲得彌償的權利。

朗廷酒店投資與其他常見信託形式的主要差異

就不同目的成立的信託的種類多不勝數。信託可以上市亦可以不上市。朗廷酒店投資與其他類型信託（包括香港的房地產投資基金）的主要區別特徵包括：

- (a) 朗廷酒店投資為固定單一投資信託，只可投資於本公司的證券及其他權益。託管人－經理的角色具體而且有限，即管理朗廷酒店投資。託管人－經理不會主動參與酒店業務的管理，而酒店業務將由本集團擁有並由酒店管理人根據酒店管理協議管理。其他信託的受託人或經理一般擁有更廣泛的投資權力，一般可投資及管理由不同實體發行的證券組合及／或其他資產，雖然可能須符合既定的投資主題或授權。
- (b) 託管人－經理的角色具體，並限於根據上文所述的有限投資範圍管理朗廷酒店投資。
- (c) 房地產投資基金的業務重心一般包括為租金收入而買入及持有房地產，另外房地產投資基金一般不允許買賣物業或進行發展項目，而本集團則具有靈活性可進行發展項目或投資於其他資產類別，儘管該方面並非其目前策略一部分。
- (d) 於朗廷酒店投資生效期間，除非及直至證監會頒佈具體規定明文准許前，否則朗廷酒店投資或本公司不得購回或贖回股份合訂單位。股份合訂單位持有人無權要求託管人－經理購回或贖回其股份合訂單位。
- (e) 凡朗廷酒店投資及本公司非按比例發行任何新股份合訂單位，均須事先經單位登記持有人的普通決議案批准。
- (f) 根據香港房地產投資信託基金守則（「香港房地產投資基金守則」），香港的房地產投資基金須向其單位持有人分派不少於其經審核除稅後年度收入淨額的90%。儘管本公司董事目前的意向為就以下期間作出下述的宣派股息及分派：自上市日期至二零一三年十二月三十一日期間以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為本集團可分派收入的100%，及此後各財政年度為本集團可分派收入不少於90%，而且根據信託契約，託管人－經理須分派信託可分派收入的100%。本公司可彈性處理宣派及分派較少部分的集團可分派收入，但前提是該等分派符合信託契約的條款。

- (g) 根據香港房地產投資基金守則，房地產投資基金僅可借入不超過其合共總資產值的45%。雖然朗廷酒店投資根據信託契約不得舉債，本集團的舉債能力或其合共借貸金額方面並無類似限制。
- (h) 根據香港房地產投資基金守則，香港的房地產投資基金不得從事或參與物業發展活動，而本公司具法律身份從事符合股份合訂單位持有人整體利益的其他類型業務。
- (i) 根據香港房地產投資基金守則，房地產投資基金在任何時候應就每項物業具有大多數（超過50%）擁有權及控制權。本集團的擁有權及控制權層面並無類似限制，而鷹君優先權適用於在有關投資機會中收購超過30%權益的機會。