

## 風險因素

投資於股份合訂單位涉及多項風險。閣下於投資股份合訂單位前，應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不明確因素。

由於投資股份合訂單位旨在帶來長遠回報，閣下不應預期取得短期收益。閣下應留意股份合訂單位的價格及來自股份合訂單位的收入可能上升或下跌，或不能完全反映股份合訂單位應佔的有關資產淨值。閣下應留意，閣下可能不能取回原本的投資，亦可能不能獲得任何分派。

倘發生以下任何事件，可能會對我們造成損害。倘發生任何該等事件，股份合訂單位的買賣價可能下跌，閣下可能損失全部或部份投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

目標公司於過往三個財政年度內的歷史合併財務資料不一定可作為我們將來表現的指標。由於〔●〕後適用於我們的法律、財務及經營架構將有所不同，因此我們的業務經營在〔●〕後將不可與目標公司於過往三個財政年度內的業務經營相比。在新架構下，該等酒店將由我們擁有，但並非由我們經營。該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）將根據總租賃協議租賃予總承租人。〔●〕後，我們的收入主要來源為總租賃協議項下就租賃該等酒店應付的租金款項。由於根據總租賃協議支付的部份款項將為固定金額（即基本租金），我們就該等酒店的經營業績所面對的風險將會較過往三個財政年度為低。然而，由於該等酒店的經營業績將影響根據總租賃協議應付我們的可更改租金金額，因此該等酒店的經營業績將繼續對我們影響重大。我們將來的成本結構亦會與目標公司於過往三個財政年度內的成本結構不同，但就我們的收益而言，該等酒店的經營開支將影響根據總租賃協議應付我們的可更改租金。此外，儘管大部份酒店經營開支將由總承租人承擔而不再屬我們的直接成本，但由於我們根據酒店管理協議應付的獎勵費將視乎該等酒店的盈利決定，故此這些經營開支將會影響該等獎勵費的水平。根據酒店管理協議，我們亦須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用及若干其他固定收費，詳情請參閱「未來營運的討論」。

我們相信，我們的經營、業務策略及公司結構，以及酒店業及投資於股份合訂單位涉及若干風險及不明確因素，部份風險及不明確因素在我們的控制範圍以外。我們已將此等風險及不明確因素分類為(a)與分派水平及穩定有關的風險；(b)與該等酒店的估值及市場前景有關的風險；(c)與可提高每個股份合訂單位分派的因素有關的風險；

## 風險因素

(d)與本公司及朗廷酒店投資的架構有關的風險；(e)與我們與鷹君集團的關係有關的風險；(f)與總租賃協議及酒店協議有關的風險；(g)與我們的負債有關的風險；(h)與我們的經營、業務策略及公司架構有關的其他風險；(i)與酒店業有關的風險；及(j)與股份合訂單位有關的其他風險。

### 與分派水平及穩定有關的風險

向股份合訂單位持有人作出的分派未必穩定。

本公司及朗廷酒店投資（作為一項固定單一投資信託）之目標是主要專注於向股份合訂單位持有人作出份派。信託契約及本公司細則列明本公司董事目前的意向是於二零一五年十二月三十一日前向託管人－經理宣派及分派不少於本集團經(a)就非現金項目及〔●〕的成本作出調整及(b)就傢俱、裝置及設備儲備、資本開支、償還債項及履行契諾而保留現金後的除稅後純利的100%，及此後宣派及分派不少於該等數額之90%。託管人－經理（代表朗廷酒店投資）將於扣除朗廷酒店投資之營運開支後，向股份合訂單位持有人分派從本公司獲得的100%分派。本集團的目標亦為向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力的分派，以及提升酒店組合的價值。

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。有關影響可供分派金額的若干因素的詳情，請參閱「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。」一節。尤其是，於〔●〕後，本公司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）而未必與先前的趨勢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用、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、為履行任何信貸融資協議的契諾及／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與之前者一致，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。

## 風險因素

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。

託管人－經理將依賴收取本公司的股息、分派及其他金額，以代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派。

概不保證本公司或本集團其他成員公司於將來任何期間將有充足可分派盈利或其他可分派儲備以向託管人－經理支付股息、分派或其他款項，以使託管人－經理向股份合訂單位持有人作出分派。

本集團成員公司向其直接或間接控股公司及（如屬本公司）託管人－經理支付股息、作出分派、償還股東貸款或作出貸款或支付其他款項的能力可能受到多項因素不利影響，包括但不限於：

- 彼等的業務、經營業績及財務狀況；
- 本集團從所持資產收取的現金流不足；
- 適用法例、規例、政府政策及措施可能對本集團成員公司派付分派或可作分派的金額作出限制或構成不利影響；
- 本集團成員公司於任何財政年度產生經營虧損；
- 在我們任何物業價值減少後任何該等酒店或我們將來收購的酒店因重估而產生虧損，該等虧損可能會變成變現虧損，對有關酒店公司可能作出的分派水平構成不利影響；
- 本集團成員公司目前註冊成立所在的司法權區（即香港、開曼群島、英屬處女群島及利比里亞）內的會計準則、稅務法律及法規、有關匯回外幣資金的法律及法規、公司法律及法規發生變動；
- 因根據適用會計準則折舊成為強制會計開支，造成本集團成員公司截留現金；
- 承前稅務虧損及折舊準備用完或因其他原因未能動用；
- 本集團成員公司訂立或可能訂立的協議的條款；

## 風險因素

- 撥作傢俱、裝置及設備儲備的金額，信託集團就此每年繳入相當於各該等酒店的酒店經營收入1.5%，用於該等酒店的定期保養、例行升級以及傢俱、裝置及設備更換。視乎該等酒店於有關期間的資本開支需求而定，傢俱、裝置及設備儲備未必足以應付該等資本開支；
- 償還貸款及支付貸款的利息；
- 遵守在貸款融資及本集團未來貸款融資下施加的財務承諾及契諾，可能需要我們預留原可用作分派的金額或於發生違約的情況下限制我們派付任何股息。進一步詳情請參閱「未來營運的討論－負債」；及
- 參照現行業務環境及營運、擴充計劃得出的資金需求、資本管理考慮因素、分派的整體穩定性及現行行業慣例。

如任何此等因素或其他影響本集團成員公司於未來期間向其直接或間接控股公司及（如屬本公司）託管人－經理支付股息、作出分派、償還股東貸款或作出貸款或支付其他款項的因素發生，向股份合訂單位持有人支付的分派水平可能會受到不利影響。概不保證託管人－經理（代表朗廷酒店投資）有能力就股份合訂單位支付或維持如本文件所預計的分派，或其有能力就股份合訂單位支付或維持分派，或分派的水平將隨時間而上升。其他詳情請參閱「分派」。

我們將面對該等酒店財務表現的重大風險，概不保證將可維持可更改租金的水平或可支付任何可更改租金。

根據總租賃協議應付的可更改租金預期會構成我們總收入的大部分，及將會因應各該等酒店未扣除全球市場推廣費用的經營毛利水平而變更。我們因此面對該等酒店有關財務表現的重大風險。不保證各年的可更改租金將會維持或將須支付。有鑑於此，向股份合訂單位持有人支付的分派相對於預期由酒店或寫字樓及零售物業等房地產類別的投資（其來自中期及長期固定合約租金的收入部分較大）可得的分派而言的穩定程度可能較低。

目前計算可更改租金應付數額的基準只適用於直至二零一九年十二月三十一日期間，此後可更改租金將由本公司委任的獨立物業估值師就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二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期所釐定的基準計算。

## 風險因素

據以須付可更改租金的總租賃協議由〔●〕(包括該日)起計為期14年。如根據總租賃協議委任的獨立物業估值師釐定根據總租賃協議就二零二零年一月一日起任何期間應付的可更改租金按少於該等酒店未扣除各該等酒店應付的全球市場推廣費用的合計經營毛利的70%計算，本公司須就總租賃協議重新符合有關規則的申報、公告及獨立股東批准的規定，而假如未能取得獨立股東的批准，則總租賃協議將告終止。於總租賃協議屆滿或終止後，除非總租賃協議(如屬屆滿)續訂或本集團訂立其他租賃安排，否則本集團將完全面對該等酒店有關財務表現的風險。

可更改租金的水平或(倘無租賃安排)我們自該等酒店可得的收入將視乎當時的市況及多項其他風險及不明朗因素而定，當中任何一項可能對該等酒店、我們的業務、經營業績、財政狀況及前景造成重大不利影響。

酒店帶來的入住率及收入及因而其資產價值相對較其他房地產類別可視為比較波動。

有別於寫字樓及零售物業等其他房地產類別，酒店在性質上一般並無已承諾支付中期及長期合約租金的住客，而酒店的入住率在不同時候可能會有較大的變化。此外，就該等酒店而言，其一大部分的收入來自其餐飲業務及其他設施及服務。有關影響酒店入住率及餐飲業務及其他設施及服務的若干因素的詳情，請參閱「與酒店業有關的風險」。這意味該等酒店的入住率及收入及因而其資產價值相對其他房地產類別亦可被視為比較波動。

### 與該等酒店的估值及市場前景有關的風險

出售該等酒店的價格可能與物業估值報告所釐定(以若干可能無法實現的假設為基準，尤其是包括入住率及平均每日房租以及由第一太平戴維斯編製的市場展望資料)的估值不同，將來亦可能下跌。

該等酒店各自的估值由獨立物業估值師威格斯編製，載於「附錄四－物業估值」。威格斯採用現金流量貼現分析及比較法為該等酒店進行估值。估值根據若干假設進行，須要主要測定若干與有關物業有關的因素，例如其相對市場位置、財務及競爭優勢，以及實際狀況。

## 風險因素

特別指出，各該等酒店的貼現現金流分析採用以下假設或基準（摘錄自「附錄四－物業估值」）：

- 10年預測期；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店於預測期第一年的平均房租分別為2,417港元、2,024港元及1,272港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均房租為高；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店於預測期內的入住率範圍分別介乎87%至91%、89%至92%及94%至96%，其範圍的低值等於或高於有關酒店截至二零一二年十二月三十一日止年度的入住率；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店於預測期內的平均收入變動分別為5.23%、5.01%及5.15%；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店的可出租客房平均收入的長期變動分別為5.99%、6.00%及5.98%；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店的貼現比率分別為8.53%、8.30%及8.45%；
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店的最終資本化比率分別為2.54%、2.30%及2.47%；及
- 朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店的永久資本化比率分別為5.56%、5.41%及5.08%。

就平均房租、入住率、平均收入變動及可出租客房平均收入的長期變動作出假設時，威格斯參考（其中包括）「附錄五－第一太平戴維斯市場報告」所載由第一太平戴維斯編製的市場展望資料。該等市場展望資料本身建基於多項假設及基準，當中需要就香港市場的若干因素作出主觀決定，而該等市場展望可能不會實現。

此外，由於威格斯發現香港近期的酒店交易罕見，威格斯在其比較法的分析中考慮一間乙級高價酒店及兩間服務式住宅大廈，但此等項目基於「附錄四－物業估值」所述的理由而不能直接與該等酒店比較，而且各項目以每間客房的單位價計算的出售價，顯著低於威格斯於「附錄四－物業估值」就該等酒店作出的估值所引伸的每間客房單位價。

## 風險因素

我們無法向閣下保證由威格斯或第一太平戴維斯作出的假設及釐定為對有關市場的準確衡量或屬正確，亦無法保證該等酒店的估值準確。此外，任何該等酒店或我們將來收購的任何酒店的估值並非現時或將來售價的各自指標或保證。因此，出售任何該等酒店或我們將來收購的任何酒店的價格可能低於其估值或我們就該物業支付的購買價。香港（或我們將來可能經營業務的所在地）地產市道下滑可能對我們的酒店價值及我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能構成重大不利影響。

展望將來，我們的經營業績將包括未變現重估調整，因此我們的投資物業將來的公平值很可能不時波動及可能大幅下跌，我們的資產負債表及盈利能力和財務契諾合規情況可能因此受到重大負面影響。

於總租賃協議生效後，該等酒店將被重新分類為投資物業，而我們將採納按公平值記錄投資物業的政策。因此，我們須根據香港財務報告準則重新評估我們的投資物業於我們公佈財務報表的各個報告日期的公平值。為遵守香港財務報告準則，投資物業公平值變動的收益或虧損將於產生收益或虧損的期間內計入我們的綜合全面收益表。重估調整的金額將受到市場波動所影響。倘投資物業公平值變動出現虧損，將對我們遵守貸款融資項下財務契諾（尤其是貸款與估值契諾）及我們將來可能借入的任何外部借款項下財務契諾的能力有不利的影響，並且可能導致市場對我們的業務表現產生負面印象，即使該等虧損並未變現。此外，在將來，我們投資物業的估值將根據收入資本化法及／或現金流量貼現分析進行，據此，週期性的經營收入淨額（與有關預測期末預期的末期價值估算（如適用））將貼現為現值。比較法亦將會使用，據此，我們的投資物業將與其他規模、性質及地點（如適用）相若的物業進行比較，以便為資本價值提供公平比較。

只要有關投資物業繼續由我們持有，公平值收益（或虧損）將不會改變我們的現金狀況，所以不會隨著盈利增加或減少分別提高或減低我們的流動資金。因此，公平值收益將不會產生資金流以供支付分派。

此等因素均可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

### 與可提高每個股份合訂單位分派的因素有關的風險

分派放棄是一項提高收益的機制，有提高每個股份合訂單位分派的成效，僅於有限期間採用。當分派放棄屆滿後，股份合訂單位的每個股份合訂單位分派及／或價格可能受到不利影響。

鷹君的間接全資附屬公司LHIL Assets Holdings將於緊隨重組及〔●〕完成後持有於〔●〕發行在外的股份合訂單位約〔●〕%。根據分派放棄，LHIL Assets Holdings同意放棄下述權利：收取於〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間於〔●〕已發行股份合訂單位總數約〔●〕%應付的任何分派，及於截至二零一四年、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於〔●〕已發行股份合訂單位總數分別約〔●〕%、〔●〕%、〔●〕%及〔●〕%應付的任何分派。其他詳情請參閱「分派－分派放棄」。

根據分派放棄，LHIL Assets Holdings放棄收取的分派金額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）。

倘若LHIL Assets Holdings於就有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）支付分派的有關記錄日期當日持有少於分派放棄單位的數目，LHIL Assets Holdings將會向託管人－經理支付現金，以確保有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的每股份合訂單位分派（計及分派放棄後）等於該金額： 假設猶如LHIL Assets Holdings於有關記錄日期已持有有關分派放棄單位數目，本會存在的金額。

因此，分派放棄將提高並無放棄收取分派的股份合訂單位的每個股份合訂單位分派水平，高於如只基於信託可分派收入計算的每個股份合訂單位分派。分派放棄只會於有限期間採用，並只會提高截至二零一七年十二月三十一日止五個財政年度應付分派的每個股份合訂單位分派。當分派放棄屆滿時，股份合訂單位的每個股份合訂單位分派及／或價格可能受到不利影響。

從〔●〕至二零一三年十二月三十一日止期間計及分派放棄影響後的預測每個股份合訂單位分派載於「分派」。就〔●〕至二零一三年十二月三十一日止期間，根據「盈利預測」所載的假設，預期分派放棄將提高每個股份合訂單位分派約〔●〕港元，佔該期間每個股份合訂單位分派（計及分派放棄的影響後）的〔●〕%。預期同期不計及分派放棄影響的每個股份合訂單位分派（根據「盈利預測」所載的假設）將約〔●〕港元。



## 風險因素

酒店管理費用及許可費將於〔●〕至二零一七年十二月三十一日止期間以股份合訂單位支付，但酒店管理人之後可能會選擇以現金收取全部或部份有關費用，這可能對股份合訂單位的每個股份合訂單位分派及／或價格構成不利影響。

〔●〕後，酒店管理人將根據酒店管理協議獲委任管理該等酒店的日常運作及市場推廣，且酒店管理人將根據商標許可協議特許我們使用朗廷品牌。酒店管理人將有權收取(a)佔有關酒店總收入1.5%的基本費用、(b)佔有關酒店總收入1%的許可費，及(c)佔有關酒店經調整經營毛利5%的獎勵費用，有關費用將(i)於〔●〕至二零一七年十二月三十一日止期間以股份合訂單位的方式，及(ii)於之後期間以股份合訂單位、現金或兩者的組合支付。由於這些費用可以發行新股份合訂單位的方式支付，以有關方式支付費用的影響為：集團可分派收入會增加，增加金額相當於如選擇以現金支付應付的金額。二零一七年十二月三十一日後，酒店管理人可能選擇以現金收取全部或部份該等費用，如其他情況不變，集團可分派收入將會減少，因此可能對股份合訂單位的每個股份合訂單位分派及／或價格構成不利影響。

本集團有重大稅務虧損，有減低本集團實際稅率的作用，因此會間接提高每個股份合訂單位分派，直至有關稅務虧損用完為止。

於二零一二年十二月三十一日，目標公司可供抵銷未來應課稅盈利的未動用稅務虧損為729,317,000港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，動用稅務虧損為目標公司實際稅率由法定稅率16.5%減低至11.5%的主要因素。本集團預期將可繼續動用未動用稅務虧損以抵銷未來盈利的應付稅項，間接提高股份合訂單位的每個股份合訂單位分派水平，高於假如本集團未能動用該等稅項虧損的每個股份合訂單位分派。然而，由於本集團的稅務虧損用於抵銷應課稅盈利，預期末動用的稅務虧損將隨著時間減少，最終全部用完。當本集團的未動用稅務虧損全部用完或當若有關稅務虧損因其他原因未能動用，股份合訂單位的每個股份合訂單位分派及／或價格可能受到不利影響。

### 與本公司及朗廷酒店投資的架構有關的風險

涉及朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位的架構相對較新，香港市場只有一宗先例。

由於涉及朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位的架構相對較新，如頒佈對彼等有影響的新政策、法例、法規、指引、指令或措施可能會影響朗廷酒店投資及／或本公司。

由於涉及朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位的架構相對較新，故無法保證倘頒佈影響朗廷酒店投資及／或本公司的新政策、法例、法規、指引、指令或措施不會

## 風險因素

嚴重影響朗廷酒店投資及／或本公司及／或本集團的業務、經營業績、財務狀況及前景及／或於股份合訂單位的投資。

倘開曼群島頒佈新政策或法例或修訂現有法例限制本公司獲准用作分派的資金，則向股份合訂單位持有人作出分派的水平或會下降。

託管人－經理將依賴收取本公司的股息、分派及其他金額，以代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派。開曼群島的法律並無限制透過分派公司可分派儲備及股份溢價賬進賬金額而可能支付的金額，若干其他司法權區則可能有此限制。概不保證開曼群島將不會頒佈新法例，或開曼群島的現有法例不會被修訂或廢除（或本集團成員公司註冊成立的其他司法權區不會作出相關變動），以致限制本公司（或本集團任何其他成員公司）獲准用作分派的資金，因而令可向股份合訂單位持有人作出分派的水平下降。

考慮到股份合訂單位以相對較新架構，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的分派在香港利得稅稅務處理上存在不確定因素。

本公司相信，根據稅務局的現行慣例，股份合訂單位持有人一般毋須就託管人－經理（代表朗廷酒店投資）作出的分派繳付香港利得稅。然而，概無保證稅務局將應用此慣例於託管人－經理（代表朗廷酒店投資）向股份合訂單位持有人作出的分派上。倘若稅務局不應用目前慣例及／或目前慣例如有任何變動，則將會影響股份合訂單位持有人的除稅後分派。其他詳情請參閱「附錄八－稅務」。

### 與我們與鷹君集團的關係有關的風險

我們與鷹君集團之間可能存在利益衝突。

鷹君集團從事物業發展及投資、酒店經營及物業管理以及其他業務。儘管鷹君集團現時並無於香港任何酒店擁有權益或管理香港任何酒店（本集團根據收購事項將收購的該等酒店除外），鷹君集團於若干酒店及酒店業有關資產中擁有權益及／或管理有關酒店及資產，此等酒店及資產可能對我們日後收購的酒店構成直接競爭。

儘管就於香港使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌已訂立許可安排，但該等許可安排並非獨家安排，且受到鷹君優先權的條款限制。鷹君集團可管理、經營及／或投

## 風險因素

資於其他酒店（不論是否以「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌或以其他方式於亞洲（包括香港）其他地區進行），而此等酒店可能與該等酒店或我們將來收購的任何酒店競爭。此外，鷹君優先權或未能有效盡量減低與鷹君集團的衝突（請參閱下文題為「鷹君優先權可能終止，而本集團或未能行使鷹君優先權」的風險因素），尤其是於有關日期，鷹君集團於香港以外司法權區擁有多間「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌酒店，此等酒店可能在客源方面與我們日後收購的酒店競爭。鷹君集團在香港島亦擁有多間「逸東軒住寓」品牌服務式公寓。

鷹君集團任何成員公司可能於日後保薦、管理或投資於可能與我們直擁或間接競爭的其他房地產投資基金、房屋產投資基金、物業基金、酒店管理人或其他投資工具。我們過去一直及可能繼續在一定程度上依賴鷹君，緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君為我們的最大股份合訂單位持有人、酒店管理人及總承租人的擁有人及該等酒店的前擁有人。根據集中服務及市場推廣協議，我們亦將依賴鷹君提供全球市場推廣和宣傳服務，以及接入該等酒店大部份住客用作預訂客房的中央預約系統及環球分配系統。由於此等根據酒店協議的過去及持續關係，鷹君亦可能擁有關於我們的經營、業務策略、財務資料及客戶資料而並非對外公開的敏感資料，而有關資料可能使鷹君較其他競爭對手佔優。我們無法向閣下保證我們與鷹君集團不會在日後出現業務競爭或其他衝突，亦無法保證鷹君不會在鷹君集團與我們的利益之間選擇前者（不論是否有關收購其他物業或物業有關投資、酒店管理及服務或競爭吸引住客，及不論是否在香港或其他地方）。此外，酒店管理人為鷹君的全資附屬公司，可能會因為其聯營公司的活動及利益（包括有關識別準客戶及採購第三方服務）而面對利益衝突，此等或上文論述的其他衝突可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。其他詳情請參閱「與鷹君的關係」。

**我們將依賴鷹君提供全球市場推廣和宣傳服務以及連接中央預約系統。**

根據集中服務及市場推廣協議，朗廷酒店服務已同意就朗廷品牌提供全球市場推廣和宣傳服務，以及連接該等酒店至中央預約系統，讓住客透過網站 [www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com) 預訂該等酒店的客房，該網站連接至環球分配系統，讓全球大部份旅行社接觸該等酒店，還可經第三方網站透過網上分銷數據庫和在該等酒店主要客源市場提供的免費語音預訂服務預訂該等酒店的客房。

有關朗廷品牌的市場推廣及宣傳服務大部份將由朗廷酒店服務根據集中服務及市場推廣協議進行。此外，我們的酒店業務大部份依賴居於香港以外的住客，朗廷酒店

## 風險因素

服務將負責朗廷品牌於香港以外的所有市場推廣及宣傳工作，因此，我們面對朗廷酒店服務未能有效推廣及宣傳朗廷品牌的風險。如朗廷酒店服務未能有效推廣及宣傳朗廷品牌，該等酒店公司根據總租賃協議賺取可更改租金的能力或在沒有租賃安排的情況下賺取的總收入，以及該等酒店的價值可能受到重大不利影響。此外，由於朗廷酒店服務為鷹君的間接全資擁有附屬公司，因此可能出現利益衝突。

我們亦可能面對部份依賴獨立第三方服務的中央預訂系統中斷或暫停的風險，這可能使預訂客房的住客或旅行社不能預訂該等酒店的客房，因此預訂競爭對手酒店的客房，從而對該等酒店的入住率及可出租客房平均收入構成不利影響，繼而令讓等酒店公司根據總租賃協議賺取可更改租金的能力或在沒有租賃安排的情況下賺取的總收入受到重大不利影響。

上文任何原因均可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

我們可能不能利用鷹君於酒店業的經驗。

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君將透過其間接全資擁有的附屬公司LHIL Assets Holdings於約〔●〕%發行在外的股份合訂單位中擁有權益。儘管鷹君已同意由〔●〕起計為期六個月的禁售期（據此鷹君不得出售任何股份合訂單位）及其後六個月的另一段禁售期（據此鷹君不得出售任何股份合訂單位致使其所持的股份合訂單位少於發行在外股份合訂單位的30%），概不保證鷹君不會在有關禁售期屆滿後出售其部份或全部股份合訂單位。倘鷹君出售其部份或全部股份合訂單位，其於我們的財務利益將會下降，而鷹君協助我們的動力便會減少，我們因此可能不能利用鷹君於酒店業的財政實力、經驗、市場覆蓋及聯絡網絡以進一步發展我們的業務。此外，倘鷹君出售其部份或全部股份合訂單位，致使其不再持有佔發行在外股份合訂單位30%或以上的股份合訂單位，鷹君優先權便會終止，本集團推行收購增長策略的能力可能因此受損，本集團的業務亦有可能在香港及本集團日後收購酒店的任何其他地方與鷹君直接競爭（請參閱下文題為「－鷹君優先權可能終止，而本集團或未能行使鷹君優先權」的風險因素）。這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

此外，鷹君集團從事投資、經營及／或管理其他「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌酒店，這些酒店可能與該等酒店競爭。與鷹君集團任何其他成員公司的利益衝突可能限制我們利用鷹君經驗的能力，請參閱上文題為「－我們與鷹君集團之間可能存在利益衝突」的風險因素。

## 風險因素

鷹君可對本集團的若干活動行使重大影響力，但其於本集團業務的利益可能與其他股份合訂單位持有人的利益不同。

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君將透過其全資附屬公司LHIL Assets Holdings於約〔●〕%發行在外的股份合訂單位中擁有權益。鷹君因此可在需要股份合訂單位持有人批准的事宜上行使重大影響力。鷹君的利益未必與其他股份合訂單位持有人的利益相符，尤其是，鷹君集團於（其中包括）酒店業從事業務。鷹君的行動可能置其本身利益於股份合訂單位持有人利益之上，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。

鷹君優先權可能終止，而本集團或未能行使鷹君優先權。

根據鷹君優先權，在須遵守任何適用合約、法定及監管規定的情況下，鷹君已就以下各項向本公司授出優先選擇權：

- (a) 鷹君集團擁有超過30%權益及以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的任何亞洲已落成獨立酒店，而鷹君集團建議出售有關酒店；
- (b) 任何將以朗廷品牌或其他逸東品牌經營的亞洲已落成獨立酒店，而鷹君集團獲提供機會收購其超過30%的權益；
- (c) 任何將於落成後以朗廷品牌或其他逸東品牌經營的亞洲尚未落成獨立酒店發展項目，及任何將從多用途發展項目分割出來的已落成酒店（其為多用途發展項的一部份），而鷹君集團於其中擁有超過30%的權益，惟有關項目必須在鷹君優先權屆滿前落成或分割（視乎情況而定）；及
- (d) 鷹君集團於其中擁有超過30%權益及以朗廷品牌或其他逸東品牌為品牌的任何亞洲已落成獨立酒店。

鷹君優先權下的權利於〔●〕起授予本公司，並於以下各日子中的最早者終止：

- (i) 鷹君集團並無租賃或管理任何由本集團擁有的酒店物業當日；
- (ii) 鷹君集團不再直接或間接於至少30%的已發行的股份合訂單位中擁有權益當日；及

## 風險因素

### (iii) [●]

即使本公司有權行使鷹君優先權，本公司可能沒有可供動用的財務資源，以供其收購有關物業權益或股份或參與有關投標過程。此外，即使本公司有權就上文(c)段所載鷹君集團新落成的酒店行使鷹君優先權，但由於收購該等新落成酒店可能帶來高昂的資本需求，以裝修酒店及重新建立品牌，本公司最終亦可能不能行使有關權利收購該等新落成酒店，請參閱下文題為「一本集團或不能成功落實其策略」的風險因素。倘鷹君優先權到期或終止，或倘本公司未能為其有權根據鷹君優先權進行的收購活動提供資金，本集團落實其收購增長策略的能力可能受損，而且，如鷹君獲准收購我們未能收購的酒店，更會增加本集團與鷹君集團之間的利益衝突風險，從而對本集團不利，請參閱上文題為「一我們與鷹君集團之間可能存在利益衝突」的風險因素。

### 與總租賃協議及酒店協議有關的風險

倘總租賃協議終止或未能重續或延長年期，我們可能無法按類似條款訂立租賃安排，或完全不能訂立租賃安排，我們對該等酒店實際財務表現的風險因此增加。

在總租賃協議的年期內，倘有關酒店公司出售、轉讓、轉移或出售有關酒店，或有關酒店管理協議到期或以其他方式終止，或在某些情況下因不可抗力事件導致有關酒店全部或大部份不適宜或不適合作為酒店經營或無法遵守或履行總租賃協議項下的義務或責任，則總承租人有權終止總租賃協議。如獨立物業估值師釐定根據總租賃協議的可更改租金按少於該等酒店合計經營毛利的70%計算，而本公司未能就總租賃協議重新符合有關規則的有關規定上取得獨立股份合訂單位持有人的批准，則總租賃協議亦會終止。其他詳情請參閱「關連交易－須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－總租賃協議」。如根據總租賃協議委任的獨立物業估值師釐定根據總租賃協議就二零二零年一月一日起任何期間應付的可更改租金按少於該等酒店未扣除各該等酒店應付的全球市場推廣費用的合計經營毛利的70%計算，本公司須就總租賃協議重新符合有關規則的申報、公告及獨立股東批准的規定，而假如未能取得獨立股東的批准，則總租賃協議將告終止。終止或未能重續總租賃協議使我們不再享有根據總租賃協議

## 風險因素

作為基本費用應付的保證最低收入，令我們對該等酒店實際財務表現的風險增加，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。概不保證我們可按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排，或可能訂立任何替代的租賃安排，亦不保證從該等酒店獲取的實際收入將相當於根據總租賃協議應付的基本租金及可更改租金。倘總承租人並非同時為酒店管理人，我們亦可能難以按與總租賃協議類似的條款訂立替代的租賃安排。

此外，我們可能須就終止總租賃協議向總承租人支付損害賠償，因此，終止總租賃協議可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

如酒店管理協議終止或如我們未能重續酒店管理協議或延長其年期，則我們或會受到不利影響，而酒店管理協議的終止會導致有關的集中服務及推廣協議、商標許可協議及總租賃協議分別自動終止。

〔●〕後，朗廷酒店國際有限公司將獲委任為酒店管理人，根據酒店管理協議管理該等酒店的日常營運及市場推廣。各酒店管理協議的年期為〔●〕起計30年，酒店管理人可選擇續訂10年，此後經相互同意可進一步續訂10年。

如任何酒店管理協議基於任何原因於其屆滿前終止，包括但不限於因為欠付費用（我們支付費用的能力很大程度上取決於我們於總租賃協議生效時據此收取的租金），或如我們未能重續酒店管理協議或延長其年期，則可能會導致我們在尋求撤換酒店管理人時的營運受到影響，並會導致有關酒店的商標許可協議及集中服務及推廣協議自動終止。我們或會在物色及挽留新酒店管理公司上產生有關的額外成本，而替代酒店管理公司未必會收取與酒店管理人根據酒店管理協議所收取者性質上相若的費用或會收取比較高的費用。

當商標許可協議終止，有關酒店將要重新建立品牌，很可能會就該酒店的市場推廣、裝修及品牌建立而涉及重大的初步支出，及可能需要數年時間以新的品牌重新建立起成功的營運。鑑於目前的酒店管理人自一九九零年（就逸東酒店而言）、一九九四年（就朗廷酒店而言）及二零零四年（就朗豪酒店而言）起管理該等酒店，酒店管理協議的終止所涉及的影響及成本可屬重大。當集中服務及推廣協議終止，我們將要自行

## 風險因素

為有關酒店進行市場推廣及宣傳，或委任第三方市場推廣及宣傳服務供應商，在兩種情況下的效益都遜於利用朗廷酒店服務就此提供的服務，及可能會導致我們產生額外成本及費用。此外，有關酒店亦會不再連結中央預約系統，從而減少客戶及代理商向該等酒店預訂客房的渠道，而我們或會就連結酒店至環球分配系統訂立其他安排而產生額外成本及費用。

酒店管理協議的終止亦會導致有關的總租賃協議自動終止（請參閱上文題為「倘總租賃協議終止或未能重續或延長年期，我們可能無法按類似條款訂立租賃安排，或完全不能訂立租賃安排，我們對該等酒店實際財務表現的風險因此增加」的風險因素）。此外，我們可能需要就總租賃協議終止而向總承租人支付賠償。

任何上述事件的發生均會對我們的業務、經營業績、財政狀況及前景造成重大不利影響。

**總承租人及鷹君可能不履行彼等各自根據總租賃協議支付應付租金的責任。**

根據總租賃協議，該等酒店公司（作為該等酒店的出租人）有權以基本租金及可更改租金的形式向總承租人收取租金。我們須承受總承租人因無力履行有關責任或其他原因而可能不履行其根據任何或全部總租賃協議支付應付租金的責任的風險。

此外，根據保證協議，鷹君將就總承租人根據各總租賃協議不時分別拖欠各該等酒店公司的所有款項（包括租金），分別向該等有關酒店公司作出擔保。我們無法保證鷹君將根據保證協議履行其付款責任。

倘總承租人沒有履行其責任以支付基本租金及可更改租金，或倘鷹君沒有根據保證協議履行其付款責任，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

**我們可能受到影響「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌名稱的不利事態或負面宣傳所影響，有關情況在香港以外不受我們所控制。**

該等酒店各自以「朗廷」、「朗豪」或「逸東」酒店為品牌名稱及進行推廣，而且在〔●〕，酒店管理人將向託管人—經理、本公司及該等酒店公司授出在香港使用該等商標的非獨家許可。儘管我們將擁有及透過酒店管理人經營現時在香港的全部「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌酒店，鷹君目前在全球其他多個司法權區擁有「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌酒店及於香港擁有「逸東軒住寓」品牌服務式公寓，並且可能於將來根



## 風險因素

據鷹君優先權在香港及其他司法權區擁有、管理及／或經營「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌酒店及／或其他酒店業資產。此外，酒店管理人可於將來出售或特許「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌以供其他實體使用，包括與出售其所持有的酒店業資產有關者。我們無法控制如何經營並非由我們擁有的「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌酒店及其他酒店業資產。有關「朗廷」、「朗豪」或「逸東」品牌名稱的任何降級或不利市場發展，或任何影響一間或多間並非由我們擁有的「朗廷」、「朗豪」或「逸東」酒店物業的負面宣傳均可能有損該等酒店的吸引力，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因此受到重大不利影響。

### 我們依賴酒店管理人管理日常營運。

由於該等酒店的日常營運及市場推廣工作由酒店管理人管理，我們依賴酒店管理人為該等酒店履行有關職務。酒店管理人有可能無法有效率及有效地履行，甚至根本無法履行有關職務，包括由於利益衝突或酒店管理人出現財政困難所致。由於總承租人及酒店管理人均為鷹君的間接全資附屬公司，鷹君集團擁有或管理多項可能與我們日後收購的任何酒店直接競爭的酒店及酒店有關資產可能會產生利益衝突（請參閱上文題為「—我們與鷹君集團之間可能存在利益衝突」的風險因素）。與酒店管理人的關係如有任何不利變動，均可能對酒店管理人對該等酒店的管理及酒店營運構成不利影響。此外，酒店管理人作為鷹君集團成員公司享有若干好處，例如可以利用鷹君集團關於物業及資產管理的知識、專業知識及網絡，如酒店管理人不再為鷹君集團的成員公司，概不保證將可繼續享有這些好處。概不保證酒店管理人將可高效及有效地經營、管理、維持及推廣該等酒店或我們將來收購並且由酒店管理人管理的任何酒店。如酒店管理人未能高效及有效地管理該等酒店或我們收購的任何酒店，將會嚴重有損根據總租賃協議應付的可更改租金或在沒有租賃安排情況下的總收入水平，以及該等酒店或我們將來收購的任何酒店的價值。這樣，該等酒店的價值、我們的業務、經營業績、財政狀況及前景，以及託管人—經理向股份合訂單位持有人作出分派的能力可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

以股份合訂單位支付酒店管理人的費用可能會對可供酒店管理人動用的營運資金構成不利影響。

酒店管理人將有權根據酒店管理協議及商標許可協議收取以下費用，有關費用將於〔●〕起至二零一七年十二月三十一日止期間以向酒店管理人發行新股份合訂單位的方式支付，並其後按酒店管理人的選擇以發行新股份合訂單位的方式、現金或兩者的組合支付：

- 佔有關酒店總收入1.5%的基本費用；
- 佔有關酒店經調整經營毛利5%的獎勵費用；及
- 佔有關酒店總收入1%的許可費。

酒店管理人於期內可能沒有其他重大現金流來源，可供酒店管理人動用的營運資金金額可能因此受到不利影響，其可能依賴鷹君或其聯屬公司以確保具備充足營運資金有效管理該等酒店及履行其一般業務及責任。

### 與我們的負債有關的風險

我們存在與債務融資有關的風險，我們可能無法取得足夠債務融資及／或再融資以為所需資本開支提供資金或支持我們的未來投資策略或經營，亦可能出現債務融資下的違約事件，使貸款人有權終止有關融資。

我們將以貸款融資項下的借款為收購事項提供部份資金。本集團根據貸款融資舉借的債項將以該等酒店各自的按揭及本集團多項其他資產及應收款項的抵押作為擔保。

根據貸款融資及根據我們將來可能訂立的任何債務融資安排，我們將面對一般與債務融資有關的風險。支付借款的本金及利息可能導致我們的現金資源不足以經營該等酒店及我們將來收購的任何酒店。尤其是，貸款融資的利率將受到香港銀行同業拆息任何波動對將來利息開支的潛在影響所影響，請參閱下文題為「*我們的盈利及經營業績受到利率變動影響*」的風險因素。

## 風險因素

此外，貸款融資及將來任何融資項下的債務水平可能嚴重損害以下各項（包括但不限於）：(a)我們的現金流可能不足以應付所需的還本付息，除非我們可取得其他資金，否則我們將因此違約，而根據貸款融資借入的款項將即時成為到期應付，此將可能導致我們在可能訂立的任何其他融資安排下違約；(b)我們可能無法以有利條款借入或根本無法借入所需的額外資金；(c)我們可能無法在債務到期時為債務（包括貸款融資）再融資，或再融資的條款可能遜於貸款融資的條款；(d)我們可能違反我們的責任，貸款人或承按人可能對該等酒店行使止贖權，並要求強制出售該等酒店，或對我們於擁有該等酒店的實體的利益行使止贖權，並要求強制出售該等實體，而該等酒店公司及本公司將被禁止向其直接或間接控股公司及（就本公司而言）託管人－經理宣派及派付任何股息；(e)我們會受到貸款融資內的規限契諾所限制，及可能受到將來貸款協議內的類似或其他規限契諾所限制，導致本集團成員公司的營運可能受限或以其他方式受到不利影響（例如彼等取得額外債務、收購酒店、作出若干其他投資、作出資本開支、宣派股息及作出其他分派的能力），以及可能受到肯定性和財務契諾所限制，其可能要求彼等將資金撥作維持用途；(f)我們可能違反貸款融資項下及將來貸款協議的財務條件及／或契諾及／或聲明及保證，令貸款人有權提前要求我們履行債務責任；及(g)我們將來如在任何一份貸款協議下違約，可能導致我們在其他債務下連帶違約。倘發生任何該等事件，我們的業務、經營業績、財務狀況、現金流、可供動用以支付股息及作出分派的現金及我們履行債務責任的能力可能會受到重大不利影響。

除了為收購事項提供資金外，我們亦可能需要資金支持該等酒店及我們將來收購的任何酒店的經營、營運資金及資本開支需求。酒店業務需要大量資金，倘我們未能為所需營運資金或資本開支提供資金，我們可能受到重大不利影響。例如，該等酒店將需要定期資本開支、裝修、翻新及改善以維持競爭力。此外，收購或發展其他酒店將需要大量資本開支，我們或未能單靠經營活動所得現金為資本改善提供資金。由於董事擬分派〔●〕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財政年度各年的100%集團可分派收入，以及分派之後各財政年度不少於90%的集團可分派收入，我們很可能需要外部資金以於將來收購酒店。額外股本或債務融資受到當時股票及信貸市場的狀況影響，我們或不能按有利條款取得有關融資，或完全不能取得有關融資。尤其是，任何進一步債務融資的融資成本可能較貸款融資為高。鑑於我們的債務水平及貸款融資項下的抵押安排，我們無法保證我們將可借入我們所需金額的資金，或按對我們有利的條款借入資金。因此，收購活動可能取決於我們籌集股權資本的能力，可能會對股份合訂單位持有人造成攤薄。我們為收購活動提供資金而需要籌集股權資本亦可能使地產資產的準賣家對我們造成負面印象，準賣家可能因此選擇其他買方。

## 風險因素

我們的債務可能對我們的財務狀況構成不利影響，削弱我們籌集額外資本以為經營提供資金的能力，以及限制我們發掘商機的能力。我們於過往三個財政年度內錄得流動負債淨額。

我們維持某一水平的債務以為經營提供資金。於二零一二年十二月三十一日，我們尚未償還的借款為190,000,000港元。此外，如上文所述，我們將以貸款融資項下的借款為收購事項提供部份資金。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的流動負債淨額分別為1,474,800,000港元、545,700,000港元及628,700,000港元，其中1,191,800,000港元、434,100,000港元及525,700,000港元分類為應付關連公司款項。我們於過往三個財政年度內的流動負債淨額主要由於我們動用短期負債（主要為應付關連公司款項）以支付該等酒店的經營開支。我們預期應付關連公司款項將於〔●〕前清償。由於我們的債務要求我們維持充足的經營所得現金流量水平，以於債務責任到期時履行有關責任，如經營所得現金流量水平於將來下跌可能會對我們的財務狀況構成重大不利影響。

我們的盈利及經營業績受利率變動影響。

貸款融資的利率以港元香港銀行同業拆息為基準。利率變動曾影響及將繼續影響我們的融資成本，最終影響我們的經營業績。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的銀行貸款年利率分別為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%。我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年產生的銀行貸款利息開支分別為1,800,000港元、6,300,000港元及5,300,000港元。我們無法向閣下保證港元銀行貸款的香港銀行同業拆息不會大幅波動。該等利率的任何上升均會增加我們的融資成本，可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

與我們的經營、業務策略及公司架構有關的其他風險

我們現時所有收入依賴三間該等酒店，令我們面對地區及資產類別風險。

由於我們的收入僅來自三間該等酒店，任何有損該等酒店任何之一的經營或業務的情況可能對總承租人向我們支付的可更改租金或在沒有租賃安排情況下賺取的總收入金額構成不利影響。此外，該等酒店各自位於香港的九龍區，九龍區的地理範圍相對較小，我們集中投資三間該等酒店使我們極度容易受到香港的市況所影響，尤其是影響九龍區的任何發展。與其他擁有較多物業或物業分佈於數個不同城市或投資項目較為多樣的公司相比，此集中可能使我們面對的風險水平較高。

## 風險因素

我們只有三名管理層成員，我們依賴該等管理層成員及酒店管理人的主要人員。

我們的表現部份取決於我們的管理層及酒店管理人主要人員的持續服務及表現，以及我們和酒店管理人持續吸引、挽留及激勵該等人員的能力。此等人員可能於將來離開我們或酒店管理人，並於其後與我們競爭。任何此等人員流失及未能招聘合適人選代替此等人員均會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

由於我們只有三名管理層人員，因此使有關風險更為嚴重，原因（其中包括）為(a)我們的管理層成員並無可於彼等離職或因其他原因未能履行職務時接任其職位的下屬；及(b)由於代替目前管理層成員的人員於各自的職務範圍內並無下屬協助令其可熟悉我們的業務及經營，或倘目前的管理層成員拒絕或未能提供與該等替代人員交接的期間，任何代替目前管理層成員的人員可能需時頗長適應，並且難以有效工作。管理層成員數目偏小亦限制我們迅速回應需要重大管理層決策的事件，例如主要收購及出售、籌集資金及法定和監管事宜。

**該等酒店及我們於將來收購的任何酒店可能因有關酒店或鄰近物業進行維修、替換、資本性質投資及重新發展或翻新而中斷業務。**

該等酒店及我們於將來收購的任何酒店可能須進行維修、替換及資本性質投資，因而可能需要作出大量資本開支。該等酒店亦可能須要不時進行翻新或重新發展工程以保持吸引力，以及就可能出現的故障或問題或因為新規劃法律及法規而進行臨時保養或維修。該等酒店及我們於將來收購的任何酒店進行有關維修、替換、投資、重新發展或翻新可能會對我們吸引酒店住客及餐飲業務和餐廳顧客的能力構成重大不利影響，在若干情況下，可能需要酒店或酒店內的餐廳或其他設施全面或部份關閉。因此，在有關維修、替換、投資、重新發展或翻新期間內，該等酒店及我們於將來收購的任何酒店的入住率及／或可出租客房平均收入，及／或使用我們的餐廳及餐飲設施的顧客數目可能下跌。隨著該等酒店及我們於將來收購的任何酒店老化，將來保養有關酒店及我們所收購的酒店的成本、翻新或重新發展的需要以及未能預見的保養或維修要求的風險傾向隨著時間增加。倘該等酒店或我們的餐廳或餐飲設施由於有關維修及／或保養而中斷經營，該等酒店的經營業績可能受到重大不利影響，而應付我們的可更改租金水平亦會因此下降。此外，任何資本開支將降低本集團的盈利，繼而減少本公司可向託管人－經理分派的金額，令託管人－經理可代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派的水平下降。

## 風險因素

此外，概不保證任何該等酒店或我們於將來收購的任何酒店的鄰近建築物不會拆卸或重新發展作其他用途，而此可能導致該等酒店或我們於將來收購的任何酒店中斷經營。再者，拆卸或重新發展鄰近物業後，與該等酒店及我們於將來收購的任何酒店構成競爭的物業可能會增加。

任何上述情況發生將會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

**本集團或不能成功落實其策略。**

本集團的業務策略可能要求其作出策略性投資及收購。本公司擬採取選擇性收購酒店物業策略，初步專注於亞洲的酒店。然而，本公司能否成功採取這種向外增長的策略很大程度上將取決於其能否物色合乎其投資標準的適合收購目標、以有利條款取得融資及於有需要時取得監管批准。

倘本集團由於監管、財政或其他限制而未能作出或被限製作該等策略性投資或收購，本集團可能無法有效落實其投資或擴充策略。

收購事項一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務或公司的經營及人事；
- 本集團持續進行的業務可能中斷，管理層可能須兼顧其他事務；
- 難以維持統一的標準、控制、程序及政策；
- 整合新管理層及人事有損與僱員及客戶的關係；
- 未揭露與所收購業務或公司有關的潛在負債；
- 如保持及增加所收購業務或公司的價值所需者較計劃為高，或倘本集團未能取得有關資金，則可能損失所收購業務或公司的價值；及
- 倘由於就與收購有關的商譽及其他無形資產作出攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務或公司於收購日期後錄得虧損，將有損本集團的呈報經營業績。

## 風險因素

概不保證本集團將可成功實施其投資策略，亦不保證本集團將可按任何特定進度或任何特定規模擴充其業務組合。本集團或未能以有利條款或於合宜的時間內進行收購或投資。此外，我們於評估作出收購的能力時須計及貸款融資的財務契諾及其他條文，此將可能使我們無法按我們的意願進行收購。

董事會目前計劃本公司將分派〔●〕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財政年度各年的100%集團可分派收入，以及分派之後各財政年度不少於90%的集團可分派收入，在各情況下均分派予託管人一經理，以便提供資金向股份合訂單位持有人作出分派。因此，本公司將須主要依賴外界資金（透過發行額外股份合訂單位或增加其借款），以為任何將來收購活動提供資金。然而，概不保證本公司將可取得額外債務融資，亦不保證本公司及朗廷酒店投資可於策略性機會出現時，發行金額足夠為任何收購機會融資的新股份合訂單位，或按預期可為現有股份合訂單位持有人帶來更高回報的條款發行新股份合訂單位。

在將來收購任何額外酒店業物業亦將令本公司面對有關一般投資於房地產及尤其與酒店有關的風險及不確定因素，請參閱下文題為「與酒店業有關的風險」的風險因素。由於該等及其他風險及不確定因素超出本公司的控制範圍，分派水平可能由於將來任何收購活動而未能增加或甚至下降。倘本公司未能成功落實其向外增長策略，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。

倘我們於將來收購酒店，我們可能有意委聘酒店管理人為該等酒店的酒店管理人，我們因此可受惠於酒店管理人的經驗及專業知識。然而，酒店管理人並無任何責任擔任我們於將來收購的任可酒店的酒店管理人，倘其不同意擔任酒店管理人，我們將須委聘另一酒店管理人或自行管理有關酒店，有關酒店的表現可能因此受損，尤其是在此等情況下，我們不大可能獲授予許可使用朗廷品牌或其他逸東品牌中任何之一作為有關酒店的品牌。

即使本集團可成功如願進行收購或投資，概不保證本集團將可就該等收購或投資獲得預期回報。此外，本集團可能需要進行額外債務及／或股權融資，以進行有關收購或投資活動。如取得有關融資，任何該等額外債務融資可能減少可分派收入，而額外股權融資則可能使現有股份合訂單位持有人的持股量攤薄。

任何此等因素均可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

經營該等酒店及我們於將來收購的任何酒店須要取得旅館牌照，倘未能取得、重續或受讓有關牌照，我們的營運或會受到不利影響。

經營酒店一般受到當地法律及法規管制。例如，在香港經營酒店須導從的法律及法規包括旅館業條例，據此，在香港經營酒店須取得旅館牌照。旅館牌照的有效期限由旅館業監督釐定，因此必須不時更新旅館牌照。根據旅館業條例，任何沒有有效牌照經營酒店的人士均觸犯法例，可被判罰款及監禁。

於有關日期，朗庭酒店、朗豪酒店及逸東酒店的旅館牌照分別以發星國際、朗豪酒店（香港）及酒店管理人的名義登記，有關旅館牌照分別於二零一四年、二零一五年及二零一四年屆滿，此後更新旅館牌照將有待旅館業監督批准。根據旅館業條例第9(5)條，如在旅館業監督對提出的續期申請作出決定前，有關旅館牌照的有效期限已告屆滿，該牌照在旅館業監督作出決定前繼續有效，直至作出決定為止。倘任何該等酒店就後續更新旅館牌照的申請被拒絕，在沒有持有有效牌照下經營有關酒店便會違反旅館業條例，在有關情況下，（其中包括）該等酒店可能須暫停營業。另外，有關法律及法規如有任何變動，該等酒店及我們於將來收購的任何酒店各自的業務亦可能因此受損，同時增加我們的合規成本。倘我們無力或沒有遵守新訂或經修訂法律及法規，有關當局可能向我們徵收罰款或處以其他懲罰，或旅館牌照被吊銷或不獲更新。倘由於違反或未遵守任何監管旅館的有關法規或旅館業監督施加的條件，致使該等酒店及我們於將來收購的任何酒店的任何旅館牌照被吊銷或不獲更新，或被處以任何懲罰，則可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響，進一步詳情請參閱「業務－法律及監管事宜」。

本集團可能須繳納其經營或業務所在的司法權區的不同種類稅項。

由於本集團初步基於香港經營，本集團所獲取的收入及收益將須繳納香港的利得稅。此外，本集團所獲取的收入及收益可能須繳納其他司法權區的不同種類稅項，包括但不限於本集團成員公司註冊成立所在的開曼群島、英屬處女群島及利比里亞的稅項，該等稅項可能包括所得稅、預扣稅及就收取股息或其他分派應付的其他稅項。儘管我們擬有效管理我們分別於此等司法權區內的稅務狀況，概不保證可達到我們所希望的稅務後果。此外，此等司法權區（包括香港）各自的稅制均受法律及法規變動以



## 風險因素

及稅務機關對現有法律及法規的應用變動所影響，而有關變動（如有）可能導致我們的稅率增加，改變現有稅務應用的方式（包括動用稅務虧損的能力），以及引入新稅項。我們亦將須繳納我們收購物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有此等因素均可能對我們的財務狀況、經營業績、前景及向股份合訂單位持有人支付的分派水平構成重大不利影響。

**本集團可能進行對沖交易，可能因此限制收益及增加虧損風險。**

本集團於〔●〕並無訂立任何對沖交易，但本集團可能於日後訂立對沖交易，以保障本集團不受債務利率變動的影響及外匯匯率變動的影響，以及減低本集團所面對的市場波動風險。

對沖可能不能保障本集團，或對本集團構成不利影響，原因（其中包括）為：

- 可供動用的對沖可能並不直接對應擬尋求保障的風險；
- 對沖的期間或面值可能並不對應有關負債的期間；
- 對沖交易中欠負款項的一方可能違反其付款責任；
- 欠負對沖款項的一方的信貸質量可能下降，削弱本集團有關成員公司出售或轉讓其在對沖交易中的部份的能力；及
- 用於對沖的衍生工具價值可能不時根據會計規則作出調整以反映公平值變動，下調變動會令本集團的資產淨值及盈利下跌。

此外，對沖涉及交易成本，此等成本可能隨著對沖所涵蓋的期間延長增加，以及於利率或外匯匯率上升或波動的期間增加。在波幅劇烈的期間，訂立對沖交易可能因所涉成本高昂而在商業上並不可行。

任何上述因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

信託集團的架構可能無法達到過去架構所取得的業績。

本公司沒有經營記錄以供判斷其過去表現。如「未來營運的討論」所述，本集團〔●〕後經營業績及財務狀況的組成部份及影響因素將與過往三個財政年度內的組成部份及影響因素相差甚遠。此外，我們無法向閣下保證酒店管理人將有效管理該等酒店，或可管理該等酒店以達到過往三個財政年度內的表現水平，亦無法保證該等酒店公司將可從經營獲取足夠收入以支付股息或該等股息與「分派」所載的股息相符。

本公司於將來可能選擇從事非酒店業有關業務。

本公司有別於房地產投資基金或其他基金，在其組織章程文件內並無任何有關其投資策略的限制。儘管我們擬初步專注投資於亞洲的酒店，概不保證我們於將來不會選擇作出其他投資。我們沒有於其他行業營運的任何經驗，概不保證我們於該等其他行業將會獲得成功。

### 與酒店業有關的風險

香港酒店業一直及將會繼續受到準客戶是否希望及有意到港旅遊及逗留的重大影響。

香港酒店業一直及將會繼續受到到訪香港的準客戶重大影響，並且與香港旅遊活動的發展關係密切。準客戶是否希望及有意到港旅遊及逗留可能受到多項我們控制範圍以外的外界因素所影響，包括全球、地區或本地經濟不景、交通中斷、病毒性疫症及港元兌其他貨幣匯率波動。我們無法預計此等事件會否發生，亦無法預計當有關事件發生時對香港酒店業所構成直接或間接影響的程度。

商務旅客為酒店需求的主要來源，這些旅客經常到港與在港開設地區總部及辦事處的企業或公司會面。此外，此等企業及公司舉辦大型會議及類似活動，是我們餐飲業務的主要需求來源。香港對此等企業及公司和彼等僱員及有關的商業有關差旅的吸引力，受到經濟狀況（請參閱下述題為「金融市場及全球經濟前景不明，酒店業可能受到任何經濟衰退的不利影響」的風險因素）、香港及中國的政治及經濟穩定狀況、香港的監管、法律、稅務及金融制度、香港的環境及污染程度、香港的交通及基建以及其他設施所影響。

## 風險因素

旅遊模式的改變並無規律可循，該等酒店的表現可能因此受到不利的影響。交通或燃料成本增加、運輸業工人罷工及天氣情況不穩均可能使旅客卻步，該等酒店的表現因此受到不利影響。此外，天災、惡劣天氣狀況、恐怖襲擊、暴動或內亂均可能對訪港旅客數目構成不利影響。

任何上述因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 廣深港高速鐵路於二零一五年通車或會對我們造成不利影響

預期於二零一五年通車的廣深港高速鐵路或會對該等酒店客房的需求造成不利影響，原因是中國旅客屆時會較容易到香港作單日旅遊，從而可能會減少過夜旅客的數目。由於本集團估計在截至二零一二年十二月三十一日止年度該等酒店客房收入約20.7%來自中國客戶，故上述影響可屬重大。因此，廣深港高速鐵路的通車或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

酒店業可能受到沙士再現或其他疫症（如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒）爆發而可能受到不利影響。

倘我們經營所在的地方再次出現嚴重急性呼吸道綜合症（沙士）或爆發任何其他疫症（如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒及甲型流感(H1N1)病毒）或其他廣泛傳染疾病，世界衛生組織及若干政府可能就到受感染地區的非必要行程發出旅遊勸喻，施加旅遊限制或進行隔離，有關行動很可能嚴重影響國際訪港旅客數目及酒店客房及餐飲和餐廳設施的相應需求。此外，如爆發沙士、甲型禽流感或甲型流感病毒或其他廣泛傳染疾病，酒店及／或餐廳可能需要暫時關閉，令我們的業務嚴重受阻。

金融市場及全球經濟前景不明，酒店業可能受到任何經濟衰退的不利影響。

香港酒店業一直及將會繼續受到全球金融及經濟狀況重大影響，與整體經濟表現關係密切。二零零八年爆發的全球金融危機導致全球經濟增長大幅放緩，若干市場經濟收縮，造成更多商業及消費者違約事件、消費信心減弱及市場波動加劇。將來任何

## 風險因素

全球經濟衰退或金融市場動蕩均可能對消費者的旅遊及消費意欲構成不利影響，繼而影響該等酒店的業務。金融市場及全球經濟前景不明，在短期內，歐盟預算危機等經濟衰退情況及中國經濟可能放緩均可能使香港的商業活動及入息水平下降，繼而令酒店及酒店設施需求受到不利影響。此外，由於我們的收入視乎來自客房及餐飲和餐廳設施的收入而定，消費者減少花費可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利的影響。

金融市場及全球經濟前景不明可能引起的不利影響包括但不限於：

- 商業有關差旅數目減少，令酒店客房需求下降，房租出現下調壓力；
- 消費者的花費及可支配收入減少，令酒店客房及餐飲設施需求下降，房租及餐飲和餐廳定價出現下調壓力；
- 交易對方風險普遍上升，造成拖欠款項及其他違責情況；
- 第三方無力償債，致使物資交付及翻新延誤，以及對我們的經營造成其他干擾；及
- 我們的一名或多名貸款人或承保人未能兌現承諾的可能性增加。

任何經濟衰退及任何上述因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

酒店業屬週期性行業，宏觀經濟及在我們控制範圍以外的其他因素可能對酒店業產品及服務的需求造成重大不利影響。

香港酒店業很大程度上依賴香港經濟表現及其地產市場狀況。過去，酒店業一直屬週期性行業，受到（其中包括）可資比較物業的供求、經濟增長速度、利率、通脹及政治和經濟發展等因素所影響。我們無法向閣下保證我們經營所在的經濟環境將改善或酒店物業的價值及價格不會下跌，亦無法保證利率不會於將來上升。經濟整體衰退或酒店業情況衰退均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

酒店業可能受到法律及法規和有關政策的不利影響。

香港及我們於將來收購酒店或經營所在的任何司法權區的法律、規則、規例、政府政策及措施可能對我們的業務有所限制或造成不利影響，包括建築規例、分區條例、土地供應、財政政策及健康和安全規例。例如，根據有關政府租契，該等酒店受各自可能用作的用途所規限，限制了我們使用該等酒店的靈活性。此外，倘該等法律、法規、規例、政府政策及措施有任何變動，我們可能因此須改變經營方式以確保遵守規定。遵守該等經修訂的法律及法規很可能產生成本，可能對我們的經營表現構成不利影響。

尤其是我們須就餐廳和餐飲經營取得多項牌照及許可證，其中包括普通食肆牌照、污水控制牌照、酒牌、衛生許可證、污染物排放許可證及消防批准。我們亦須遵守環境保護規例。我們無法向閣下保證有關我們於香港或我們將來收購酒店所在任何司法權區經營餐廳及餐飲業務的發牌規定及環保規例不會於將來更加嚴格。倘我們未能遵守現有規例或將來的法例變動，本集團可能須產生重大的合規成本或開支，或須估定損害賠償，或被徵收罰款，或須暫停部份或全部業務，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。

該等酒店須各自取得牌照，而我們亦可能須就將來收購的任何酒店取得牌照，其他詳情請參閱題為「*與我們的經營、業務策略及公司架構有關的風險 – 經營該等酒店及我們於將來收購的任何酒店須要取得旅館牌照，倘未能取得、重續或受讓有關牌照，我們的營運或會受到不利影響*」的風險因素。

隨著規管中國公民訪港旅遊的法律於二零零三年放寬後，來自中國的香港酒店住客數目於近年有所增加，推動香港酒店業務近來的增長。香港或中國政府可能修改政策法律及法規，限制或以其他方式減少每日獲准來港的中國個人遊客數目。倘前來香港的旅客數目減少，該等酒店或我們將來收購的任何酒店可能會受到不利影響。

倘我們於將來在香港境外收購酒店，我們可能無法以合乎稅務效益的方式把有關酒店投資所得的收入及收益及時定期調回香港。倘無法把收入及收益調回香港，我們的現金流及經營業務的能力將會受到不利影響。

法律、規則、規例、政府政策及措施於將來的任何變動均可能對我們的業務及／或我們實行投資策略的能力造成不利的影響，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。

## 風險因素

**香港政府目前正檢討香港的旅遊政策，旅遊業或會受到不利影響。**

香港政府目前正檢討香港的旅遊政策。據報香港政府行政長官梁振英先生於本年較早時候表示香港的旅遊業政策的目標應該是增強經濟及社會方面的效益，而不單只是旅客人數的增加。香港政府可能會由於對香港旅遊政策進行的檢討，而尋求對到訪香港的旅客施加進一步限制或規限。倘施加該等限制或規限，或有關檢討導致實施其他措施致令到訪香港的旅客人數減少，則可能會對香港酒店客房及酒店內餐飲設施的需求造成不利影響，從而可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

**香港的酒店業競爭極為激烈。**

香港的酒店業競爭極為激烈，該等酒店各自面對的競爭來自香港目前已有或可能於將來投入服務的其他住宿選擇，而該等酒店的附近亦有其他多間豪華酒店。該等酒店或我們將來收購的任何酒店能否成功，將取決於我們在房租、住宿質量、設施（包括餐廳）、聲譽及品牌認受性、服務水平及地點便利等方面的競爭實力。該等酒店內的餐飲設施（包括配合大型會議、酒席及婚宴的設施）亦面對其他酒店營運商及其他場地（如酒樓）的激烈競爭。與該等酒店或我們將來收購的任何酒店所提供的設施相比，酒店及其他場地競爭對手或能夠以相若或更具競爭力的價格在彼等的場所內提供更多設施。彼等亦可能提供更低的租金，或更為便利，或提供更多種類的服務或設施。近年來，多個競爭對手（包括其他著名營運商及一些新的連鎖酒店）紛紛加入或重回香港酒店市場，多個香港物業發展商亦開始把旗下的工業地盤轉型為興建酒店。這些和其他新加入的酒店可能導致香港及我們將來可能經營業務所在其他國家的酒店客房供過於求，對該等酒店的入住率及／或可出租客房平均收入構成不利影響。此外，新酒店發展項目或現有酒店翻新工程均可削弱較舊或現有酒店的競爭力。我們如要保持競爭力，就必須為該等酒店及將來的資產進行翻新及注入現代元素，以保持或擴充有關資產的需求，此將可能需要大量投資。

香港的餐廳業務競爭亦相當激烈。餐廳業務的主要競爭因素包括菜式種類、食品選擇、食品質量及維持水準的情況、服務質量、價格、用餐體驗、餐廳地點及設施格調。我們在各間酒店均面對許多來自不同市場分部的餐廳的競爭，包括本地自資餐廳及地區和國際連鎖餐廳。另外，其他公司可能發展概念與我們相若並且以我們的客戶為目標對象的新餐廳，導致競爭更為激烈。我們的餐廳在食評和餐廳刊物（例如《米芝

## 風險因素

蓮指南》)的獎項、排名及評價方面亦與其他餐廳競爭。倘我們的餐廳排名下跌或在評價及獎項方面較其他餐廳表現遜色，將導致我們的餐廳競爭力大減。倘未能成功在市場上與其他餐廳競爭，我們可能不能提高或維持收入及盈利能力，或導致喪失市場佔有率。我們亦可能須改良或完善餐廳系統的元素，以便與不時建立的新式流行餐廳風格或概念有效地進行競爭，保持餐廳的排名及獲取更多食評獎項及正面評價。我們無法向閣下保證我們將可成功實施這些改良計劃或這些改良計劃不會削弱我們的盈利能力。

倘我們未能有效地與其他餐廳競爭，或我們須作出重大投資以維持競爭力，該等酒店及我們將來收購的任何酒店的表現、我們的酒店價值及我們業務、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到重大不利影響。再者，由於香港是一個相對較小及集中的市場，此等因素的影響可能更為嚴重。

**我們面對若干有關收購該等酒店及有關於將來收購酒店的風險。**

該等酒店及我們將來收購的任何酒店可能有缺陷或不足之處，使我們須作出重大資本開支、維修或保養開支或向第三方償還債務。此外，可能有情況違反法律及法規（包括與地產有關的法律及法規），或不遵守若干有關該等酒店或我們將來收購的任何酒店或有關該等酒店公司、該等酒店控股公司或我們將來收購的任何公司的監管規定，但我們的盡職審查卻未有或不一定能夠發現。

該等酒店及我們將來收購的任何酒店可能受到之前未被發現及／或糾正的污染或其他環境問題所影響，因此導致多項風險，包括被有關政府部門提出檢控，以及須作出未有預算的額外開支以補救有關問題，包括支付罰金、罰款、損害賠償或額外資本開支或合規成本。

倘任何該等酒店或我們將來收購的任何酒店在設計、構造或其他潛在物業或設備上有缺陷，而我們可能須進行維修、保養或（如需要）重置以糾正該等建築缺陷。此外，該等酒店或我們將來收購的任何酒店的正常損耗或惡劣天氣均可能導致須進行維修或重置工程以糾正缺陷。該等缺陷及／或以糾正缺陷而進行的維修、保養或重置工程將增加我們的成本，可能會對該等酒店或我們將來收購的任何酒店的經營及／或該等酒店或我們將來收購的任何酒店對住客的吸引力構成不利影響。

賣方公司就買方公司收購該等酒店所作出的聲明、保證及彌償保證在範圍、金額和據此提出申索的時間上有所限制。概不保證我們將可根據有關聲明、保證及彌償保證獲償付我們因收購該等酒店而蒙受或產生的所有損失或責任。

## 風險因素

酒店業的經營成本高昂，我們的有關成本可能上漲。

酒店業為勞工密集行業，因此我們成功與否部份取決於我們、酒店管理人、總承租人及彼等承辦商能否招攬、培訓、激勵及挽留足夠合資格且熟練的僱員，以經營我們的業務。我們、總承租人、酒店管理人及彼等的承辦商均須維持足夠數目的合資格僱員，倘我們須要增加薪金及福利，或倘總承租人、酒店管理人及彼等的承辦商將僱員成本升幅轉嫁予我們，則我們的經營成本將會上升。例如，香港於二零一一年五月開始推行最低工資每小時28港元，並將於二零一三年五月上調至30港元，我們無法向閣下保證香港的最低工資不會在將來進一步上調。香港的勞工成本亦可能由於增加工人補償及保健有關成本的規例有變而上升。倘將來的最低工資法律及勞工規例變動，而我們的直接勞工成本或總承租人、酒店管理人及承辦商的勞工成本因此增加，則我們的成本亦可能增加。

酒店業務消耗大量公用事業，例如燃氣、食水及電力。香港的公用事業供應商數目有限，我們無法影響公用事業供應商向我們收取的價格，亦難以轉用其他公用事業供應商。倘此等公用事業供應商的價格上升或其定價結構有變，則可能會對我們的經營成本有不利影響。因此，倘我們為維持向住客提供服務而採購的產品及服務價格上升（包括因通脹率上升而導致的情況），而我們又未能將成本升幅轉嫁予我們的住客，則有關通脹率上升可能增加我們的經營成本。

該等酒店一直持續經營，所產生的經營成本中絕大部份不會隨著與入住率的高低或（就我們的餐廳及餐飲設施而言）顧客數目的多少即在一個星期、一個月或一個季節內大幅改變。

此外，經營酒店及酒店內的餐廳及餐飲設施涉及大量固定成本，此等固定成本限制我們透過縮減成本以回應市場逆境的能力。該等限制可能會對我們在酒店業疲弱時的盈利能力有不利影響，並且加劇入住率及／或房租或我們的餐廳及餐飲設施需求下跌的影響。

上述因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

倘我們的供應商不再以具競爭力的價格或適時向我們的餐廳提供優質飲食及其他物資供應，我們的供應可能出現短缺，食品成本可能上升。

以具競爭力的價格適時採購優質食材及飲品對我們的業務相當重要。我們能否在餐廳及餐飲業務持續保持質量水準及維持提供菜單上的菜式，部份取決於我們能否向



## 風險因素

可靠的來源購買符合我們品質規格且足夠份量的新鮮食品及飲品和有關供應品。我們面對供應數量不足或品質未達標準的風險，以及供應商價格大幅飆升的風險。多個原因可導致我們的飲食供應中斷，其中大部份均在我們的控制範圍以外，致使我們的飲食成本增加，及／或我們的餐廳及餐飲業務飲食及其他供應短缺。此等因素可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

**我們面對有關食物傳染疾病個案、食物污染及有關法律責任申索的風險。**

經營飲食業使我們面對食物污染及有關法律責任申索的固有風險。我們的食品質量部份視乎供應商所提供食材及原材料的質量，我們可能不能發現到供應品中的所有瑕疵，而食物污染可以由於第三方食品供應商或其他在我們控制範圍以外的因素引起。由於我們的經營規模龐大，我們亦面對若干僱員可能沒有遵守既定程序及規定的風險。倘我們未能發現食品供應出現瑕疵，或在經營中未能符合適當衛生、清潔及其他質量控制規定或水平，我們在餐廳內外供應的食品質量可能受到不利影響，因此造成法律責任申索、投訴及有關負面公眾形象、餐廳人流下降、有關部門向我們處以懲罰及法院判定我們作出賠償。

此外，將來可能出現新品種的食物傳染疾病，因這些食物傳染疾病個案或食物污染而作出的任何負面報道有損我們的聲譽，令到我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受到重大不利影響。倘將來發生任何食物污染或食物傳染疾病事件，我們的聲譽可能嚴重受損，而我們的業務、經營業績、財務狀況及前景亦會受到重大不利影響。

**我們可能蒙受超出保險賠款的嚴重損失。**

該等酒店及我們將來收購的任何酒店可能蒙受因火災或其他原因導致的實際損害，或我們可能遭提出公眾責任申索，全部均可能造成保險賠款不足以補償大部份或全部損失（包括租金損失）。此外，若干種類的風險（如恐怖襲擊、戰爭危機、公用事業供應商不提供公用事業服務造成的損失或污染或其他環境違規事項）可能或變成不能受保，或保險成本相對風險而言可能過高。我們就該等酒店投購的保險政策並不涵蓋若干種類的風險（如戰爭、污染或其他環境違規事項、輻射污染或核能裝備爆炸）。倘出現未受保的損失或超過承保限額的損失，我們可能須支付賠償及／或損失投資於受影響酒店的資本，以及損失該酒店的預期未來收入。我們亦須承擔有關該酒店的任何債務或其他財務責任。我們無法向閣下保證將來不會出現超出保險賠款的重大損失。

## 風險因素

此外，當該等保單期滿時，我們將須尋求續保及就承保範圍商討可接受的條款，令我們面對保險市場的波動，包括保費增加的可能性。我們無法預期保險在將來的保單年度會以商業上合理的條款供我們投購。倘將來保費大幅增加或可供投購的承保範圍大幅減少，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

我們可能因地產投資資金的流動性較低而受到不利影響。

我們的策略是初步專注於投資亞洲的酒店，與較多樣化的投資組合相比，這將牽涉更高的風險水平。地產投資（尤其是酒店投資）的資金流動性相對較低，較低的資金流動性可能影響我們因應強制發生的事件、經濟、地產市場或其他狀況變動而改變投資組合或把部份資產套現的能力。例如，若干銷售可能須經有關政府部門批准或受到政府規例所限制，由於此等及其他因素，我們可能無法以較短的通知期出售資產，或可能被迫大幅減價，以確保銷售迅速完成。另外，由於地產資產的低資金流動性質，我們可能難以在以地產為抵押的資產保證交易中取得適時及在商業上有利的融資。此外，倘酒店物業由於競爭、老化、需求下降或其他因素而不再有利可圖，酒店物業可能難以轉換為其他用途，而轉換用途亦可能須獲得政府批准及受到適用政府租契所載的限制規限。轉換酒店為其他用途一般亦須作出重大資本開支。

倘我們於總租賃協議（年期為14年）仍然生效時出售有關酒店，除非總承租人已同意終止總租賃協議，否則買方會在總租賃協議的規限下收購有關酒店，而總租賃協議將繼續存續，直至總租賃協議屆滿為止。總承租人可能要求收取款項以終止總租賃協議。同樣地，倘我們有意於酒店管理協議（自〔●〕起計初步年期為30年，酒店管理人可選擇續訂10年，而此後可經相互同意再續訂10年）仍然生效時出售有關酒店，我們須取得酒店管理人的同意以終止酒店管理協議，酒店管理人可能要求收取款項以終止酒店管理協議及／或新擁有人委聘酒店管理人為有關酒店的酒店管理人。因此總租賃協議及酒店管理協議可能有礙酒店買方按其意願使用該酒店、為該酒店重新建立品牌及委任不同的總承租人或酒店管理人或完全不委任總承租人或酒店管理人，彼等亦可能要求收取款項以終止該酒店的總租賃協議及／或酒店管理協議。

有關因素可能限制準買方的數目，增加任何出售的成本，因此影響當我們有需要或認為合宜時出售該等酒店或我們將來收購的任何酒店的能力。此等因素對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能構成重大不利影響。

## 風險因素

該等酒店或我們將來收購的酒店或其任何部份可能被強制徵用。

香港政府有權根據適用法例強制徵用香港境內任何土地，包括該等酒店及我們將來收購的酒店興建所在的土地，有關法例包括(a)《收回土地條例》(香港法例第124章)、(b)《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第370章)、(c)《鐵路條例》(香港法例第519章)、(d)《土地徵用(管有業權)條例》(香港法例第130章)、(e)《土地排水條例》(香港法例第446章)、(f)《市區重建局條例》(香港法例第563章)及(g)《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(香港法例第276章)。

倘強制徵用任何香港物業，所作出的賠償金額將根據物業的公開市場價值計算，並按有關法例訂明的基準評估。倘該等酒店或我們將來收購的酒店被強制收購，有關賠償水平可能低於在公開市場銷售我們的物業所能收取的市價。此外，賠償金額可能少於我們就物業支付的購買價。

我們將來可能收購物業，而物業所在的國家的法律可能規定有關政府有權強制徵用任何土地或物業，而無須向擁有人作出任何賠償或只作出低於市價的賠償。

此等因素均可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 與股份合訂單位有關的其他風險

本文件所載的若干行業統計數字摘錄自公開可得官方資料及我們委託編製的市場調查報告，我們並無核實有關資料。

本文件(特別是「附錄五－第一太平戴維斯市場報告」)載有有關(其中包括)香港及香港酒店業的資料及統計數字，該等資料及統計數字摘錄自多份公開可得的政府和官方資料以及我們委託獨立市場顧問第一太平戴維斯編製的第一太平戴維斯市場報告。我們相信，該等資料及統計數字的來源乃該等資料及統計數字的合適來源，而我們已採取合理審慎態度摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們並無理由相信該等資料或統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，亦無理由認為任何事實遺漏導致該等資料或統計數字任何重大方面屬虛假或具誤導成份。然而，託管人－經理、本公司或任何有關人士並無獨立核實該等資料及統計數字，亦未就該等資料及統計數字是否正確或準確發表任何聲明。我們無法保證該等資料及統計數字的載述或編撰方式或其準確性(視乎情況而定)與其他以司法權區者相同，因此閣下不應過份倚賴本文件所載的行業資料及統計數字。

## 風險因素

股份合訂單位持有人將實際上從屬於該等酒店公司或我們其他附屬公司債權人所有現有及將來的索償。

該等酒店公司及我們附屬公司債權人的索償將較我們就該等公司的資產提出的索償擁有優先權（倘我們為有關公司的債權人則除外）。預期該等酒店及我們其他附屬公司會就其經營產生債務，而我們將來收購的任何酒店可能於將來直接產生無抵或有抵押的債項。貸款融資的貸款人將根據貸款融資以該等酒店及若干其他資產作為抵押。該等酒店公司及我們其他附屬公司的有抵押債權人將對已質押資產享有優先索償權，而該等酒店公司及我們其他附屬公司的所有債權人將優先於我們獲得索償，並繼而優先於股份合訂單位持有人獲得索償。

我們將持有的地產物業收益率不等於股份合訂單位的收益率。

一般而言，物業收益率取決於物業收入淨額（以有關物業所得收入減維持、經營、管理及租賃物業產生的開支計算）與物業現值的比較。然而，股份合訂單位的收益率取決於就股份合訂單位支付的分派與股份合訂單位購買價的比較。儘管兩項收益率之間可能有若干關連，但兩者並非相同及會有所分別。

託管人－經理無義務且不得回購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－經理回購或贖回其股份合訂單位，且託管人－經理亦不獲准回購或贖回其股份合訂單位。

託管人－經理僅可透過單位登記持有人的普通決議案予以罷免及替換。

信託契約規定須以單位登記持有人的普通決議案的方式罷免朗廷酒店投資的託管人－經理，而此決議案須經所有出席及投票的單位登記持有人中持有超過50%投票權的單位登記持有人批准。

倘託管人－經理辭任或遭單位登記持有人罷免，朗廷酒店投資日後未必能及時或按類似條款委任新的託管人－經理。

根據信託契約，託管人－經理僅可透過單位登記持有人的普通決議案罷免朗廷酒店投資的託管人－經理職務，或其可辭任託管人－經理一職。託管人－經理的任何罷免或辭任均須根據信託契約所載的程序作出，並將僅於被罷免或提出辭任（視情

## 風險因素

況而定)的現任託管人－經理已採取一切必要措施將所有信託產業的法定所有權轉讓予候任託管人－經理(包括但不限於普通股)後生效。被罷免或提出辭任的託管人－經理的職責及責任與候任託管人－經理的職責及責任將僅於所有該等必要措施已完成時分別終止及開始。除非根據信託契約進行，否則託管人－經理對朗廷酒店投資的任何屬意更改均屬無效。因此，於託管人－經理辭任或單位登記持有人以普通決議案罷免託管人－經理時，朗廷酒店投資未必能及時或按信託契約的類似條款委任替代託管人－經理。尤其是，信託契約禁止向託管人－經理支付任何費用以履行其作為託管人－經理的職責，因此難以覓得替代託管人－經理。根據信託契約載有可據其向香港法院申請在其固有司法管轄權或根據受託人條例委任替代託管人－經理的條文。然而，概不保證任何新委任作為替代的託管人－經理具有根據信託契約履行其職責的有關經驗。

倘託管人－經理被罷免但並無新的託管人－經理願意接任其職位，則朗廷酒店投資可能由法院頒令終止。

根據信託契約，倘通過單位登記持有人的普通決議案罷免託管人－經理，但在罷免後60日內並無新的託管人－經理願意接任託管人－經理職位，則任何股份合訂單位登記持有人可向香港法院申請根據其固有司法管轄權或根據受託人條例頒令委任任何公司出任託管人－經理或終止朗廷酒店投資。

**確定託管人－經理違反信託責任可能存在困難，且朗廷酒店投資及股份合訂單位持有人成功向託管人－經理索償的權利有限。**

並無履行信託契約所載或法律所訂明職責及責任的託管人－經理將違反信託，須對股份合訂單位持有人負責。一般而言，根據普通法，倘違反信託，可強制要求託管人－經理採取信託規定的事宜或阻止其採取信託禁止的事宜。託管人－經理亦可能被要求歸還因違責而失去的信託產業、提供與失去產業價值相等的價值或向信託作出衡平法上的賠償以補償受益人的損失。託管人－經理亦可能被迫使將信託產業回復至其在未有發生違責情況下的原來狀況。然而，根據普通法，由於股份合訂單位持有人必須證明信託產業已蒙受損失，且如並無出現違責則概不會造成該損失，因此，難以就違反信託確定法律責任。託管人－經理亦有權根據普通法就違反信託作出若干抗辯。普通法並無清楚說明公司託管人董事是否須對信託受益人承擔個人責任。

## 風險因素

信託契約限制託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人或代表）在並無出現欺詐、故意失責、疏忽或違反信託契約的情況下的責任。此外，信託契約規定託管人－經理及其任何董事、僱員、受僱人及代理人有權就其作為朗廷酒店投資的託管人－經理（或有關董事、僱員、代理人或代表）可能受規限的要求任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰金或而獲得彌償，惟有關訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰金或要求並非因欺詐、故意失責或疏忽而引致。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會受到限制。

由於託管人－經理並非擁有重大資產（信託產業除外）的實體，第三方可能無法成功向託管人－經理提出索償。朗廷酒店投資僅可透過託管人－經理行事。

第三方日後可能就託管人－經理履行其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的責任（包括有關〔●〕及本文件的責任）而對託管人－經理提出索償。

根據信託契約的條款，託管人－經理就其作為朗廷酒店投資託管人－經理可能面對的任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰金或要求（因欺詐、故意失責或疏忽所導致者除外）而可從信託產業獲得彌償。倘出現有關欺詐、故意失責或疏忽，則僅有託管人－經理本身的資產而非信託產業的資產可用作索償用途。這在緊隨下文的段落中詳加說明。

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－經理根據該合約可能須負上無限的法律責任。同樣地，託管人－經理須就其或其代理人有關管理朗廷酒店投資的行為或不行為而負上個人侵權法律責任。

作為一般原則，由於朗廷酒店投資並無獨立法律地位，故朗廷酒店投資的債權人及合約對手方以及其他第三方不能直接取得信託產業，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－經理有權就託管人－經理的個人法律責任從信託產業獲得彌償，但須已就管理朗廷酒店投資妥善訂立合約及不超出信託契約所賦予的權力範圍，以及託管人－經理並無作出欺詐、故意失責或疏忽行為。同樣地，倘託管人－經理根據信託契約所賦予權力而行事，則在託管人－經理並無作出欺詐、故意失責或疏忽行為的情況下，其將有權就第三方提出的侵權索償獲得賠償。

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方法是藉代位取得託管人－經理在上述情況下可從信託產業獲得彌償的權利。

## 風險因素

### 朗廷酒店投資可能被清盤。

除非朗廷酒店投資因行使交換權而被提早終止，朗廷酒店投資將於信託契約日期起計80年減1日當日由託管人－經理清盤。倘任何法律通過致使朗廷酒店投資屬不合法，或託管人－經理認為繼續朗廷酒店投資屬不切實可行或不智，並已透過單位登記持有人的特別決議案取得清盤批准，則朗廷酒店投資亦會清盤。

閣下應閱讀整份文件，而我們鄭重提醒 閣下不應倚賴有關我們、我們的業務、我們的行業及〔●〕的任何報章報道、其他媒體及／或研究分析員報告的資料。

於本文件刊發前曾經有，及於本文件日期後但於〔●〕完成前可能有，報章、媒體及／或研究分析員有關於本集團、我們的業務、我們的行業及〔●〕的報道。我們不會就該等報章報道、其他媒體及／或研究分析員報告的資料的準確性及完整性，或報章、其他媒體及／或研究分析員就股份合訂單位、〔●〕、本集團、我們的業務或我們的行業所發表的任何預測、觀點或意見的公平性或合適性承擔任何責任。我們不會就所發表的任何該等資料、預測、觀點或意見或者所作出的上述作何發佈的合適性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。倘該等陳述、預測、觀點或意見與本文件所載資料不符或有衝突，我們概不承擔責任。