

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載入對閣下可能屬重要的一切資料。

本概要所載陳述如並非過往事實的陳述，則可能是前瞻性陳述。該等聲明乃以若干假設為依據。儘管董事認為該等假設屬合理，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。閣下無論如何不應將於本文件載入該等資料視為託管人－經理、本公司或任何有關人士已就有關假設的準確性作出聲明、擔保或預測，或該等結果將會或很可能會實現。

概覽

信託集團的架構及業務

朗廷酒店投資將成為香港首個專注於酒店業的固定單一投資信託，而成立本集團主要是為了擁有及投資於一個酒店投資組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。於〔●〕，本集團的初步酒店組合將由以下酒店組成：

- 香港朗廷酒店；
- 香港朗豪酒店；及
- 香港逸東酒店。

根據旅發局分類，朗廷酒店與朗豪酒店為甲級高價酒店，而逸東酒店則為乙級高價酒店，甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。該等酒店均位處香港九龍半島，屬繁華的商業休閒集中地，從購物、娛樂及餐飲到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。

於重組完成前，該等酒店由鷹君集團的成員公司擁有、營運及管理，而於重組完成後，本公司將透過其附屬公司直接擁有及控制該等酒店，而該等酒店將繼續由鷹君集團的成員公司營運及管理。根據總租賃協議，該等酒店（不包括位於逸東酒店的三個零售門店）將租賃予總承租人（其為鷹君的間接全資附屬公司），租期為自〔●〕起計14年。

概 要

此外，根據酒店管理協議，該等酒店將由酒店管理人（為鷹君的另一間接全資附屬公司）管理，自〔●〕起計初步為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，其後可由各方互相協定再續期10年。於〔●〕後，我們的架構及營運將與目標公司於過往三個財政年度非常不同，原因是〔●〕後適用於我們的法律、財務及營運架構不同。目標公司於過往三個財政年度的過往合併財務資料對我們的未來表現未必具指示性。進一步詳情請參閱「未來營運的討論」，而有關信託集團於重組及〔●〕完成後的財務資料的說明，請參閱「財務資料－未經審核備考資產負債表」及「附錄二－未經審核備考財務資料」。

根據總租賃協議，總承租人已同意就租賃該等酒店向該等酒店公司支付合計每年225,000,000港元的基本租金（若任何期間不足一年則按比例計算）及可更改租金。直至二零一九年十二月三十一日，根據總租賃協議應付的可更改租金將根據該等酒店公司的合計經營毛利（未扣除各間該等酒店公司應付的全球市場推廣費用）的70%計算。其後，應付的可更改租金將根據本公司將委聘的一名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以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，該基準將參考該等酒店未扣除各該等酒店於有關期間應付的全球市場推廣費用的合計經營毛利而釐定。如獨立物業估值師釐定該等期間根據總租賃協議的可更改租金按少於該等酒店未扣除各該等酒店公司於有關期間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。

本公司及朗廷酒店投資的目標是專注於分派

本公司及朗廷酒店投資（作為固定單一投資信託）之目標是主要專注於向股份合訂單位持有人作出分派。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〔●〕起至二零一三年十二月三十一日止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100%本集團可分派收入，及(b)不少於其後各財政年度的本集團可分派收入的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。

概 要

主要風險及不明朗因素

酒店相對於其他房地產類別的波動性

與其他房地產類別（例如辦公室樓宇及零售物業）不同，酒店本質上並無已承諾支付中長期合約租金的住客，而酒店入住率於不同時間可能會有較大的變化。此外，該等酒店的大部份收入來自餐飲業務以及其他設施及服務。這意味着該等酒店之入住率及收入以及其資產價值相對其他房地產類別可視為比較波動。另一方面，與其他房地產類別不同，該等酒店不會因中長期租約續約時租金低於訂立租約時之水平，或租戶因任何理由而決定不續租之情況下，可能須承受之租金突然及大幅變動。此外，以本集團而言，根據總租賃協議而應付之基本租金顯示其少數總收入屬長期合約性質。

向股份合訂單位持有人的分派未必穩定

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〔●〕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。雖然如上文所述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用、許可費及全球市場推廣費用，而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及為履行任何貸款融資協議的契諾及／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。

概 要

該等酒店數據概要

下表載列該等酒店自於有關日期的若干主要資料：

	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	總額
本集團開始營業年份 . . .	一九九四年	二零零四年	一九九零年	-
旅發局評級	甲級高價	甲級高價	乙級高價	-
總樓面面積 (千平方呎) .	375	580	339	1,294
客房數目	498	666	465	1,629

下表載列所示期間按該等酒店劃分各自的平均房租及可出租客房平均收入：

	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
平均房租 (港元)			
朗廷酒店	1,779	2,128	2,239
朗豪酒店	1,487	1,788	1,866
逸東酒店	900	1,079	1,198
所有該等酒店平均數 ⁽¹⁾	1,400	1,679	1,780
可出租客房平均收入 (港元)			
朗廷酒店	1,419	1,732	1,927
朗豪酒店	1,258	1,559	1,665
逸東酒店	782	949	1,138
所有該等酒店平均數 ⁽¹⁾	1,172	1,437	1,599

附註：

(1) 所有三間該等酒店的加權平均數。

概 要

下表載列各間該等酒店於二零零三年至二零一二年（包括過往三個財政年度）各年的入住率及收入：

該等酒店於二零零三年至二零一二年的入住率

	截至十二月三十一日止年度									
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
酒店										
朗廷酒店.....	58.4	80.9	82.9	87.2	87.2	80.5	72.8	79.8	81.4	86.1
朗豪酒店.....	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽²⁾	86.2	88.7	83.8	75.5	84.6	87.2	89.2
逸東酒店.....	60.4	87.1	86.7	87.5	90.2	89.3	77.6	86.8	87.9	94.9
全部該等酒店的 平均數 ⁽¹⁾	60.4 ⁽³⁾	83.8 ⁽³⁾	84.7 ⁽³⁾	86.9	88.7	84.3	75.3	83.7	85.6	89.8

附註：

- (1) 全部三間該等酒店的加權平均數。
- (2) 由於朗豪酒店於二零零四年才開業，其全部設施於二零零五年中才啟用。如大部分新開業的酒店，朗豪酒店的營運需要若干時間步入穩定。因此，任何於二零零六年之前有關朗豪酒店的資料對朗豪酒店的正常營運水平不具代表性。
- (3) 不包括朗豪酒店。

該等酒店於二零零三年至二零一二年的收入

	截至十二月三十一日止年度									
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
酒店										
朗廷酒店.....	200,540	277,278	313,762	359,557	380,906	404,950	351,557	441,550	523,615	578,210
朗豪酒店.....	不適用 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	416,057	485,825	521,774	429,795	551,613	650,533	694,736
逸東酒店.....	137,419	198,494	214,806	257,395	284,792	289,185	238,441	272,552	316,391	350,513
總收入 ⁽¹⁾⁽²⁾	337,959 ⁽⁴⁾	475,772 ⁽⁴⁾	528,568 ⁽⁴⁾	1,033,009	1,151,523	1,215,909	1,019,793	1,265,715	1,490,539	1,623,459

附註：

- (1) 總收入的數字乃直接摘錄自該等酒店公司的經審核賬目。由二零一零年起的年度，經審核賬目的總收入包括自營運政策改變後收到的服務費用。於二零一零年之前，收到的服務費用與員工成本對銷。
- (2) 總收入包括出租逸東酒店的零售門店及朗廷酒店的特許店舖所得的收入，而於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，總收入亦包括代理佣金收入及雜項收入等其他收入。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，租金收入分別為5,036,000港元、5,256,000港元及5,537,000港元。同期的其他收入分別為1,515,000港元、3,588,000港元及3,325,000港元。
- (3) 由於朗豪酒店於二零零四年才開業，其全部設施於二零零五年中才啟用。如大部分新開業的酒店一樣，朗豪酒店的營運需要若干時間步入穩定。因此，任何於二零零六年之前有關朗豪酒店的資料對朗豪酒店的正常營運水平不具代表性。
- (4) 不包括朗豪酒店。

概 要

該等酒店的估值及市場前景

該等酒店的估值

以下資料乃摘錄自「附錄四－物業估值」所收錄的威格斯報告，並概述威格斯就各該等酒店的估值及威格斯的估值所用的假設。進一步詳情（包括該等假設的背景資料）請參閱「附錄四－物業估值」。

	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店
估值			
本集團應佔權益的			
估值 ⁽¹⁾ (港元)	6,210,000,000	7,590,000,000	3,946,000,000
選用的假設			
預測期 ⁽²⁾ (年數)	10	10	10
預測期第一年的			
平均房租 ⁽³⁾ (港元)	2,417	2,024	1,272
預測期平均年度收入變動 ⁽⁴⁾ (%)	5.23	5.01	5.15
預測期入住率範圍 ⁽⁵⁾ (%)	87-91	89-92	94-96
貼現比率 ⁽⁶⁾ (%)	8.53	8.30	8.45
資本化比率(%) :			
(a) 最終 ⁽⁷⁾	2.54	2.30	2.47
(b) 永久 ⁽⁸⁾	5.56	5.41	5.08

附註：

(1) 本集團於該等酒店應佔權益的估值指各該等酒店於二零一三年二月二十八日（「估值日期」）由威格斯釐定的價值。就估值而言，各該等酒店假設於10年投資持有期末時出售，價格基準為該預測期第10年的經營收入淨額及各該等酒店有關地契餘下年期的最終資本化比率。

該等酒店的估值並無計入總租賃協議或據此應付的基本租金及可更改租金，原因是該等租金將影響信託集團而非該等酒店作為房地產權益的收入及成本架構。倘總租賃協議計入有關估值，則估值基準會成為一項投資價值而有別於市場價值。投資價值為國際估值準則委員會所頒佈的二零一一年國際估值準則所確認及界定為擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而持有之資產之價值，僅反映資產擁有人從擁有資產所享有的利益，並限於該擁有人而不包括任何未來買方。因此，威格斯相信以此基準釐定該等酒店的市場價值並不適當。

(2) 由估值日起計10年，乃威格斯認為在香港現行物業市場慣例下就典型酒店物業假設的合理投資持有期。

概 要

- (3) 預測期第一年的平均房租乃以威格斯就香港酒店市場的短期前景及其與酒店管理人就客戶及其行為等事宜的市場推廣策略所進行的討論為基礎，並已參考第一太平戴維斯市場報告所詳述的預測及見解。至於餘下的預測期，平均客房租金的變動乃作為預測期內平均年度收入變動的一部分而計入。
- (4) 威格斯已就該等酒店的特點及其短期前景參考第一太平戴維斯市場報告，並已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該等酒店的業務，而沒有考慮業務終結或中斷的成本。威格斯認為，由於並無可預見的政策或法例變動會對香港整體經濟構成不利影響，預期該等酒店的收入將於中至長期有所上升。
- (5) 威格斯認為，在未來數年將無類似該等酒店規模的新酒店供應，而該等酒店有潛力受惠於中國旅客、長途旅客及商務旅客需求增長等因素。於計算預測期的預測入住率時，威格斯已參考該等酒店過去八年的入住率記錄、由威格斯開發的統計模式及第一太平戴維斯市場報告，並與酒店管理人就客戶及其行為等事宜的短至中期市場推廣策略進行討論。威格斯認為，並無可預見的外部因素（如政策或法例變動）會影響香港的旅遊及酒店業，亦無任何預期重大競爭變化可能對該等酒店的盈利能力構成劇烈影響。因此，威格斯預期該等酒店的入住率將於中至長期維持於穩定水平，並且將受到在港過夜旅客數目增長支持。
- (6) 威格斯的見解乃以估值日10年期外匯基金票據的收益率及彼等對預期通脹、收入預測及可出租客房平均收入變動的見解為基礎。
- (7) 於採納最終資本化比率時，威格斯已適當考慮（其中包括）(a)其就假設10年預測期採納的貼現率及其預測的可出租客房平均收入變動，及(b)各該等酒店所在土地的地契餘下年期及假設各地契於屆滿時沒有剩餘價值。
- (8) 引伸永久資本化比率假設各該等酒店所在土地的地契於現有屆滿日（朗廷酒店及朗豪酒店為二零四七年而逸東酒店為二零五零年）續訂而不涉及重大代價。

市場展望

以下資料乃摘錄至「附錄五 – 第一太平戴維斯市場報告」，並概述第一太平戴維斯對香港酒店市場的見解及選用的假設。進一步詳情請參閱「附錄五 – 第一太平戴維斯市場報告」。

第一太平戴維斯的主要香港酒店市場預測

	平均入住率	平均房租 增長
二零一二年預測	89.0%	9.80%
二零一三年估計	90.0%	9.20%
二零一四年估計	94.0%	9.60%
二零一五年估計	95.0%	4.30%

概 要

第一太平戴維斯就香港酒店市場預測所用的主要預測⁽¹⁾

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	旅客 人次總數	過夜旅客	平均 逗留期間	每間客房 平均住客 數目	入住酒店 客房	估計酒店 住客人數	酒店住客 佔過夜住客 百分比	酒店 客房總數	每日 可供銷售 客房總數
	(千人)	(千人)	(晚)			(千人)			
二零一二年估計.....	48,615 ⁽²⁾	23,770 ⁽²⁾	3.6	1.6	50,446	8,255	34.7%	67,394 ⁽²⁾	56,611
二零一三年估計.....	53,631	26,223	3.6	1.6	55,651	9,107	34.7%	71,889	61,825
二零一四年估計.....	59,164	28,928	3.6	1.6	61,392	10,046	34.7%	74,414	65,484

附註：

- (1) 主要假設不包括二零一五年在內，原因是採用較長期到訪旅客預測，令預測平均入住率於二零一五年將達100%，似乎並不現實。就分析而言，第一太平戴維斯假設二零一五年的平均入住率為95%，水平與二零一四年的預測水平相若，反映實際上達致飽和。二零一五年的估計平均房租乃假設一九九七年至二零一二年間的平均房租變動與入住率及入住酒店客房數目的正面有關性於二零一五年續存。
- (2) 指二零一二年實際數字。

根據第一太平戴維斯的預測，香港平均酒店入住率於二零一五年預計將達95%，而二零一三年、二零一四年及二零一五年的平均房租預計按年分別增加9.2%、9.6%及4.3%。按第一太平戴維斯的估計，入住率及平均房租增長受酒店需求（入住酒店客房）及酒店客房供應（每日可供銷售客房總數）所帶動。考慮到中國市場的規模及其財富的增長，加上亞洲區內旅遊業的正面前景及長途旅遊的需求，第一太平戴維斯預計，儘管面對來自其他亞洲國家的競爭，該等趨勢將帶動香港的到訪旅客數目強勁增長，於二零一二年至二零一四年間的複合年增長率（「複合年增長率」）可達10.3%。為估計二零一二年至二零一四年間的入住酒店客房數目，第一太平戴維斯已考慮過夜旅客佔總旅客的百分比、旅客平均逗留時間、每間客房的賓客數目及酒店賓客佔過夜旅客的百分比。除二零一二年至二零一四年的預測平均每間客房賓客人數乃二零零七年至二零一一年的過往平均數為基礎外，第一太平戴維斯運用有關過夜旅客平均逗留時間及酒店賓客佔過夜賓客百分比的最新可用實際數字進行預測，所按的理由於「附錄五－第一太平戴維斯市場報告」中披露。在香港酒店客房總數方面，根據旅發局提供的最新數據，第一太平戴維斯預期有關數字於二零一二年至二零一四年間的複合年增長率將為5.1%。至於每日可供銷售客房總數，第一太平戴維斯假設二零一二年酒店客房總數的84%將為每日可供銷售，與二零一一年錄得的水平(82%)相若。就二零一三年及二零一四年，第一太平戴維斯預期該百分比將於二零零七年至二零一一年增長趨勢的基礎上逐步上升，理由是未來數年的供應狀況將持續收緊，很大機會促使現有擁有人將大型翻新工程或小型和非緊急的維修工程押後進行，從而令每日可出租客房逐步增加。

概 要

與該等酒店及市場前景有關的風險

我們不保證威格斯或第一太平戴維斯所作的假設及決定為有關市場的準確衡量或屬正確，或各該等酒店的估值準確，而該等市場展望資料可能不會實現。此外，任何該等酒店的評估價值並不表示亦不保證目前或將來的售價等於該價值。出售任何該等酒店的價格因此可能會低於其評估價值或我們就該酒店支付的購買價。香港（或我們將來可能經營業務的所在地）房地產市道下滑或會對我們酒店及我們業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

競爭力

董事相信，我們的競爭力如下：

- (a) 該等酒店位處香港九龍半島優越的策略地段，而預期區內新的大規模豪華酒店供應有限；
- (b) 我們的酒店業務具備多元化的收入來源；
- (c) 我們擁有優質的酒店組合，能從規模經濟中受惠；
- (d) 該等酒店以國際知名的朗廷品牌管理；
- (e) 本集團得到鷹君鼎力支持；及
- (f) 本集團董事會經驗豐富，擁有酒店業專門知識，而該等酒店乃由酒店管理人負責管理。

業務策略

為達上文「一概覽」所述之目標，本集團擬優化該等酒店的表現及提升其整體質素，同時透過實行下述不同的投資及業務策略物色及尋求收購酒店資產的機遇。

- (a) **積極的資產管理策略：**本集團擬積極（會同酒店管理人）監督總承租人以及監督酒店管理人，務求保持並改進該等酒店的質素及價值，同時達到內部增長。酒店管理人亦會尋求其他改進的機遇，例如進一步改善該等酒店的餐飲門店、修繕客房及加添新設施，藉以增加客房與非客房及非住客收入，並且提升該等酒店的營運表現。

概 要

- (b) **收購增長策略**：本集團擬物色及尋求在酒店業趨勢中產生的酒店資產收購機遇，而本集團會集中依據下述投資準則評估未來收購機遇：
- **總回報要求**：本集團將尋求收購的酒店資產，為董事相信在計及監管、商業、政治及其他有關因素後，從回報及／或資本增長角度而言能提升股份合訂單位持有人總回報的酒店資產。
 - **地理位置**：本集團將評估可予收購的酒店資產的位置，以及有關市場的業務增長潛力。
 - **穩固基礎、內部增長及資產提升潛力**：本集團亦可能收購下述酒店資產：董事相信能透過重新定位及重建品牌、改善酒店營運及管理或其他資產提升而對酒店管理人而言具有增值潛力及推高可出租客房平均收入的酒店資產。
- (c) **資本及風險管理策略**：本集團有意維持強健的資產負債狀況及合適的槓桿比率。

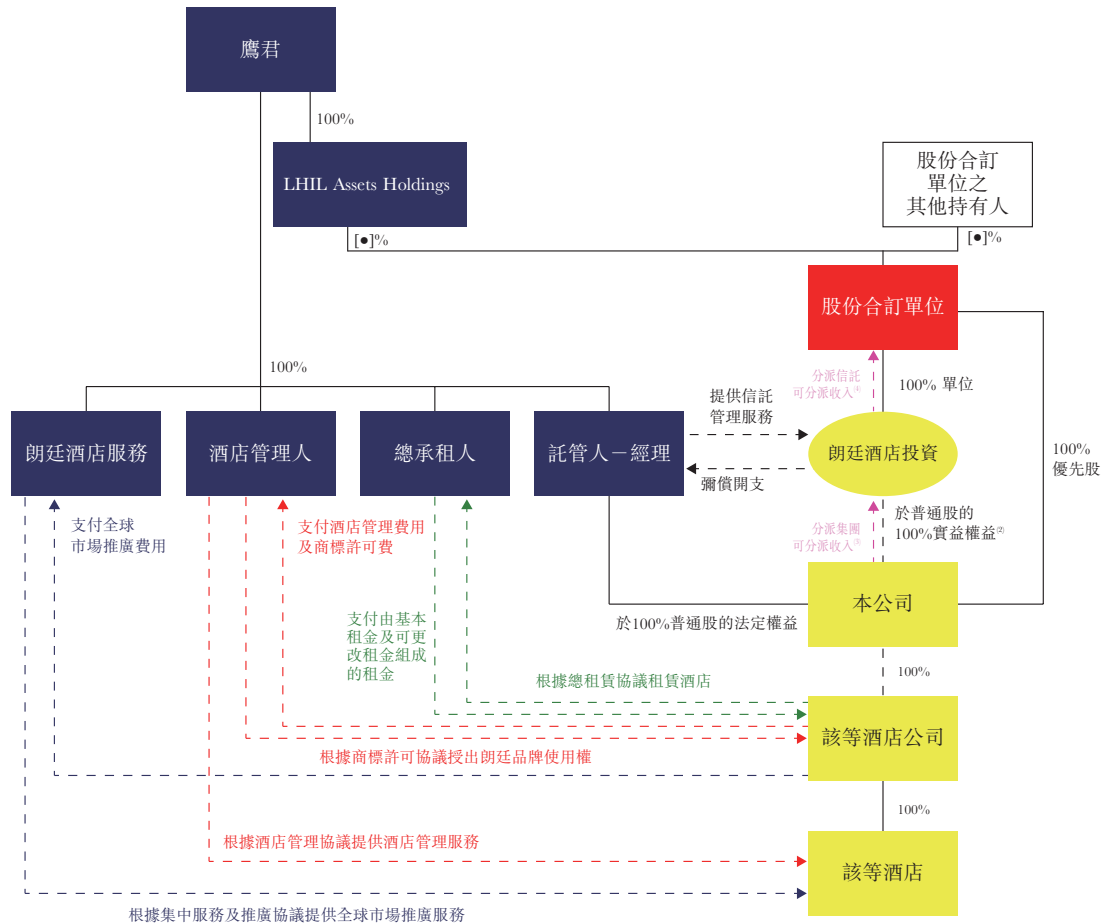
信託集團及股份合訂單位的架構

投資者應注意，朗廷酒店投資不屬香港房地產投資基金守則下的房地產投資信託基金（「房地產投資基金」），並在很多方面與房地產投資基金不同。有關朗廷酒店投資與香港其他類型信託（包括房地產投資基金）之主要特點差異詳情，載於「朗廷酒店投資及本公司的架構及組織－朗廷酒店投資與其他常見信託形式的主要差異」。

概 要

架構

以下為信託集團緊隨重組及〔●〕完成後之架構簡圖⁽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)〔●〕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。

概 要

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，該等權益已與單位「掛鈎」；及
- (c) 本公司一股已明確識別的優先股，已與單位「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，並獲賦以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。

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。

採納股份合訂單位架構的理由

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有所區別的意向亦可得到清楚表達。

讓每一股已明確識別的普通股與一個單位掛鈎的理由是，掛鈎條文導致有關規則適用於作為有關普通股衍生工具的單位。

概 要

此外，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（因此包含朗廷酒店投資（包括託管人－經理）及本公司）明確受制於有關規則的所有條文。

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〔●〕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：

- 普通股，賦予股東有權於股東大會上的投票（每股普通股為一票）及有權享有本公司的股息及其他分派；及
- 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及其他分派的權利，除非於本公司清盤時，則屬例外。

如上文所述，本集團乃主要為擁有及投資於酒店而成立，初步專注於亞洲的酒店。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於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。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。

本公司有別於房地產投資基金或其他信託基金，在其組織章程文件內並無任何有關投資策略的限制。詳情見「風險因素－與我們的經營、業務策略及公司架構有關的其他風險－本公司於將來可能選擇從事非酒店業有關業務。」

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。

概 要

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。

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）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。

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經理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。

概 要

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。

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普通股的持有人。

股份合訂單位持有人大會以及大會通告及其他文件

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，單位登記持有人大會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。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）。

股份合訂單位持有人將接獲大會通告、有關朗廷酒店投資及本公司的財務報表及其他已刊發文件。有關將提供予股份合訂單位持有人的財務報表的其他詳情，請參閱「附錄六一信託契約－財務報表及報告」。

於大會上進行的表決

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。託管人－經理僅可根據與該等普通股掛鈎的單位持有人的指示行使託

概 要

管人－經理持有的普通股所附帶的投票權。進一步詳情請參閱「附錄六－信託契約－單位登記持有人大會的法定人數及投票」及「附錄六－信託契約－協調單位登記持有人大會及股東大會」。

與鷹君集團的交易

本集團的成員公司已與鷹君集團的成員公司訂立多項交易，於〔●〕後該等公司將成為本公司的關連人士。本集團與鷹君集團的成員公司訂立的交易清單載列如下：

- (a) 將該等酒店（不包括位於逸東酒店的三個零售門店）根據總租賃協議租賃予總承租人；
- (b) 酒店管理人根據酒店管理協議管理該等酒店；
- (c) 朗廷酒店服務根據集中服務及推廣協議向該等酒店提供全球市場推廣及廣告以及集中預訂服務；
- (d) 酒店管理人根據商標許可協議就有關該等酒店的品牌建立及市場推廣活動授出使用朗廷品牌的許可權；
- (e) 向本集團提供物業管理服務；
- (f) 向本集團租賃位於朗豪坊辦公大樓的辦公物業及提供樓宇管理服務；
- (g) 向本集團提供有關逸東酒店的三個零售門店的租賃代理服務；
- (h) 鷹君集團向本集團提供行政支援服務；
- (i) 酒店管理人向本集團授出就經營朗廷酒店投資使用「朗廷酒店投資」及其他有關商名及商標的權利及許可；
- (j) 向本集團授出使用酒店管理人註冊的若干域名的權利及許可；
- (k) 鷹君就總租賃協議提供擔保；及
- (l) 根據一項許可協議有權使用香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓的地方。

各項交易的詳情請參閱「關連交易」。

概 要

節選財務資料概要

以下為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及截至該日止年度的經審核合併財務資料，應與附錄一會計師報告（包括有關附註）所載合併財務報表一併閱讀。會計師報告所載合併財務資料乃為目標公司而非信託集團編製。於過往三個財政年度，朗廷酒店投資與本公司並無任何重大資產或負債或收益或開支且並無進行任何業務。此外，買方公司於過往三個財政年度並不存在。因此，我們相信信託集團於過往三個財政年度的財務報表與目標公司於過往三個財政年度的合併財務資料並無重大差異。我們因而已使用目標公司的下述合併財務資料以就信託集團的財務資料進行分析。

合併收益表

	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)
收益.....	1,265,715	1,490,539	1,623,459
經營開支.....	(954,692)	(1,049,639)	(1,118,706)
經營盈利 ⁽¹⁾	311,023	440,900	504,753
除稅前盈利.....	256,448	388,656	448,932
所得稅開支.....	(23,718)	(34,410)	(51,441)
年內盈利.....	232,730	354,246	397,491
EBITDA ⁽²⁾	459,560	587,339	659,373

附註：

- (1) 經營盈利指收入減經營開支。雖然經營毛利（其並非香港財務報告準則下的標準計量方式）可從根據香港財務報告準則編製的本集團財務報表中得出，但經營盈利與經營毛利（將用作計算（其中包括）總租賃協議項下應付的可更改租金）兩者有所出入。
- (2) EBITDA指扣除折舊前的收入減經營開支。EBITDA並非香港財務報告準則下的標準計量方式。上表載列EBITDA，是由於本集團管理層認為有關資料將對投資者有所幫助。然而，EBITDA不應作單獨考慮，或被詮釋為現金流、收入淨額或任何其他表現計量方式之可選方法，或作為經營表現、流動性、盈利能力或經營、投資或融資活動所得現金流的指標。由於抵銷若干關連方交易及分配若干公司開支，在此呈報的EBITDA或不能與(i)其他公司呈報的類似計量方式；或(ii)鷹君年報所載的數據進行比較。由於並非所有公司均採用相同的定義，我們的EBITDA不應與其他公司呈報的EBITDA進行比較。

概 要

合併財務狀況表

	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)
非流動資產	5,184,139	5,130,491	5,118,110
流動資產	157,814	182,480	187,732
流動負債	1,632,648	728,229	816,440
流動負債淨值	(1,474,834)	(545,749)	(628,708)
總資產減流動負債	3,709,305	4,584,742	4,489,402
非流動負債	4,877,357	5,512,262	5,157,596
負債淨值	(1,168,052)	(927,520)	(668,194)

於總租賃協議生效後，該等酒店將於我們的合併財務狀況表內重新分類為投資物業，並按公平值計量。此舉將導致我們資產負債表內該等酒店的設定價值大幅增加，於初步確認後的任何公平值變動均將按其變動產生期間計入損益。更多詳情請參閱「未來營運的討論－日後影響我們的財務狀況、經營業績或業務的因素（但於過往三個財政年度內並沒有產生該等影響）－投資物業分類及該等酒店的估值」。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們分別錄得流動負債淨值1,474,800,000港元、545,700,000港元及628,700,000港元，該等流動負債主要為應付關連公司款項及已支取的有抵押銀行貸款。於〔●〕前，我們將我們的絕大部分資金及現金管理集中於鷹君集團層面。有關管理部分包括鷹君集團作出的用於為我們資金需求（如應付關連公司款項）提供資金的墊款及以向關連公司放貸並作為應收關連公司款項入賬之形式將我們的經營收入轉撥予鷹君集團。我們預期將於〔●〕前結算應付／收關連公司款項，從而大幅降低我們的流動負債。因此，我們預期我們將於〔●〕後錄得流動資產淨值。

合併現金流量表

	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)
經營活動所得現金淨額	456,509	385,522	483,356
投資活動所用現金淨額	(101,755)	(87,434)	(119,515)
融資活動所用現金淨額	(349,168)	(285,751)	(372,509)
現金及現金等價物增加（減少）淨額	5,586	12,337	(8,668)
年末的現金及現金等價物	27,886	40,223	31,555

概 要

本集團的收入來源及成本架構

自〔●〕起，該等酒店的擁有權、營運及管理架構將有別於〔●〕前及過往三個財政年度內的架構。具體而言，於〔●〕前及直至當日止，該等酒店乃由鷹君集團旗下成員公司擁有、經營及管理，而自〔●〕起，該等酒店將由本集團擁有，惟將繼續由鷹君集團旗下成員公司經營及管理。此外，自〔●〕起，該等酒店（不包括位於逸東酒店的三個零售門店）將根據總租賃協議租賃予總承租人。

目標公司於過往三個財政年度間的過往合併財務資料並不一定代表我們未來的業績表現。於〔●〕後，我們的業務營運將無法與目標公司於過往三個財政年度的業務營運相比較，原因為我們於〔●〕後所適用的法律、財務及經營架構有所不同。

於〔●〕後，我們的主要收入來源將為總租賃協議下就租賃該等酒店應付的租金。由於總租賃協議下的部分付款將為一個固定金額（即基本租金），我們將在某程度上較我們於過往三個財政年度內就該等酒店的經營業績承受的風險有所減低。然而，該等酒店達致的經營業績將仍然對我們十分重要，因為該等經營業績將可影響到根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金。

我們的成本結構未來亦將較目標公司於過往三個財政年度有所改變；然而，就我們的收入而言，該等酒店的經營開支將影響根據總租賃協議應付予我們的可更改租金。此外，雖然該等酒店大部分經營開支將不會為我們的直接成本，因為該等開支將由總承租人承擔，但該等開支將影響我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用水平，因為獎勵費用須視乎該等酒店的利潤而定。

根據酒店協議，我們亦將須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用，以及若干其他固定費用。由〔●〕（包括該日）至二零一七年十二月三十一日期間，酒店管理費用及許可費將透過發行股份合訂單位之方式支付。由二零一八年一月一日起，該等費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位或同時使用兩種方式支付。倘該等費用以發行股份合訂單位之方式支付，將發行的股份合訂單位根據有關酒店協議的條款且在其規限下將受已發行股份合訂單位總數1.5%的年度上限所規限。

概 要

未經審核備考財務資料

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，猶如信託集團自二零一零年一月一日起存在，而總租賃協議及酒店協議自二零一零年一月一日起生效。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」。

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	368,047	461,040	517,750
	<u>593,047</u>	<u>686,040</u>	<u>742,750</u>
許可費	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乃摘錄自「附錄二－未經審核備考財務資料」，僅為說明而編製，加上其屬假設性質，未必能夠真實反映假設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。

更多詳情請參閱「未來營運的討論」。

概 要

信託集團未經審核備考資產負債表的選定項目

下表載列信託集團於〔●〕的未經審核備考資產負債表的選定項目，乃摘錄自「附錄二－未經審核備考財務資料」。本表應與「財務資料－未經審核備考資產負債表」及「附錄二－未經審核備考財務資料」一併閱讀。

	〔●〕	〔●〕
	千港元	千港元
總資產		
投資物業 ⁽¹⁾	17,746,000	17,746,000
其他資產.....	510,212	510,212
	<u>18,256,212</u>	<u>18,256,212</u>
總負債		
一年後到期的有抵押銀行貸款 ⁽²⁾	6,800,000	6,800,000
貸款先付費用.....	(102,000)	(102,000)
其他負債.....	96,224	96,224
	<u>6,794,224</u>	<u>6,794,224</u>
股份合訂單位持有人應佔資產淨值	<u>11,461,987</u>	<u>11,461,987</u>
備考資產負債比率：		
債務與淨資產比率 ⁽³⁾	59.3%	59.3%
債務與總資產比率 ⁽⁴⁾	37.2%	37.2%

附註：

- (1) 指根據「附錄四－物業估值」所載的該等酒店的估值於總租賃協議生效及將該等酒店由物業、廠房及設備重新分類為投資物業後作出約17,746,000,000港元的調整。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。有關更多詳情，請見「附錄二－未經審核備考財務資料」的附註6。
- (2) 指根據貸款融資動用定期貸款，假設(i)〔●〕及完成收購事項已於二零一二年十二月三十一日進行及(ii)鷹君集團已於二零一二年十二月三十一日代展安發展償還有抵押銀行貸款190,000,000港元。有關更多詳情，請見「附錄二－未經審核備考財務資料」的附註4及附註8。
- (3) 債務與淨資產比率乃按備考債務除以淨資產（乃按摘錄自信託集團的未經審核備考資產負債表的股份合訂單位持有人應佔資產淨值）再乘以100%計算。
- (4) 債務與總資產比率乃按備考債務除以總資產再乘以100%計算。

概 要

假設〔●〕及完成收購事項已於二零一二年十二月三十一日進行，經調整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、轉讓股東貸款及動用貸款融資（以部分支付收購事項的款項），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。

資產負債比率將或可能受酒店的市場估值所影響，原因是(a)本公司的資產價值為計算資產負債比率的一部份且因本公司將彼等以投資物業入賬，故可能受酒店的公允市值的變動所影響及(b)貸款融資下的各項條文（包括貸款額度、出售一間酒店時的若干償還責任及若干契諾）均與酒店的市場估值有關。見「未來營運的討論－債務」。

呈列信託集團財務資料

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，猶如信託集團於過往三個財政年度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〔●〕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〔●〕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〔●〕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。

概 要

盈利預測

如上文「一呈列信託集團財務資料」一節所述，信託集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中，股份合訂單位持有人由特定日期至二零一三年十二月三十一日期間之應佔純利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。因此，股份合訂單位持有人由特定日期至二零一三年十二月三十一日期間之應佔預測純利乃應用合併會計法原則以相同基準編制，並即來自持續經營業務之股份合訂單位持有人應佔純利。為釋疑起見，向股份合訂單位持有人作出的首次分派將以由特定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特定日期前任何期間之分派。

根據「盈利預測」所載的基準及假設，如不出現不可預見情況，股份合訂單位持有人於特定日期至二零一三年十二月三十一日止期間應佔的預測綜合盈利淨額預期將不少於230,000,000港元。

分派

分派政策

信託契約規定，託管人－經理（代表朗廷酒店投資）須將其普通股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，如朗廷酒店投資的適用稅項和經營開支）（「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本集團可分派收入，本集團可分派收入即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)就償還後期債項及／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。

概 要

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〔●〕起至二零一三年十二月三十一日止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100%本集團可分派收入；及
- (b) 不少於其後各財政年度的本集團可分派收入的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），包括就償還後期債項及／或履行任何信貸融通協議下之承諾而保留之款項（就償債及履行承諾而保留之款項為「除外款項」），其可自有關出售當日起保留最多三年，並可使用保留款項（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提供資金。

託管人－經理將每半年如上文所述從本公司向託管人－經理作出之中期及末期分派中以港元向股份合訂單位持有人作出分派（惟就〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間只會作出一次分派）。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作出末期分派。

分派放棄

LHIL Assets Holdings（鷹君的間接全資擁有附屬公司）將於緊隨重組及〔●〕完成後持有〔●〕當日已發行的股份合訂單位約57.4%（倘〔●〕獲全面行使則51.0%）。根據分派放棄，LHIL Assets Holdings已同意放棄下述權利：收取於〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間就〔●〕已發行股份合訂單位總數約7.5%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各年度就〔●〕已發行股份合訂單位總數分別約7.5%、5%、5%及2.5%應付的任何分派。其他詳情請參閱「分派－分派放棄」。

概 要

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。進一步詳情請參閱「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」一節。

分派聲明

向股份合訂單位持有人作出的首次分派將以由〔●〕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〔●〕前任何期間的分派。董事預期，根據「盈利預測」所載的基準及假設，如不出現不可預見情況，於〔●〕至二零一三年十二月三十一日止期間向股份合訂單位持有人的分派及每個股份合訂單位分派將如下表所示：

	〔●〕至 二零一三年 十二月三十一日 止期間
	港元
向股份合訂單位持有人的分派	338,000,000
每個股份合訂單位分派	
— 計入分派放棄影響前	0.168
— 計入分派放棄影響後 ⁽¹⁾	0.182

附註：

- (1) 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。

風險因素

投資於朗廷酒店投資及本公司涉及若干風險及不明確因素。該等風險及不明確因素可分類為(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；(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)與投資於股份合訂單位有關的其他風險。尤其是：

- (a) 向股份合訂單位持有人作出的分派未必穩定；

概 要

- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 酒店帶來的入住率及收入及因而其資產價值相對其他房地產類別可視為比較波動；
- (e) 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，且將來亦可能下跌；
- (f) 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；
- (g) 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予酒店管理人，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。如其選擇收取現金，則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；
- (h) 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計單位分派，直至有關稅務虧損用完為止。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；
- (i) 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；
- (j) 總租賃協議的任何提早終止或不重續會導致我們不再享有作為總租賃協議下應付基本租金的保證最低收入，並會因此增加我們在有關該等酒店於任何特定期間的實際財務表現方面的風險；
- (k) 我們倚賴酒店管理人管理該等酒店的日常營運及市場推廣，酒店管理協議的任何提早終止或不重續或會導致我們在尋求撤換酒店管理人時的營運受到影響，而酒

概 要

店管理協議的終止會導致有關酒店的商標許可協議、集中服務及推廣協議及總租賃協議自動終止；

- (l) 根據商標許可協議及集中服務及推廣協議，我們將依賴鷹君提供朗廷品牌、全球市場推廣和宣傳服務及連接中央訂房系統，若終止商標許可協議及集中服務及推廣協議會使我們須為該等酒店重新建立品牌，及自行或委任第三方的市場推廣和宣傳服務供應商進行市場推廣和宣傳；
- (m) 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；及
- (n) 香港政府目前正檢討香港的旅遊政策，可能會尋求對到訪香港的旅客施加進一步限制或規限，倘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，則可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

最新發展

根據香港旅遊發展局公佈的資料，截至二零一三年三月，二零一三年的抵港旅客繼續增長，於二零一三年一月至二零一三年三月期間訪港旅客達12,700,000人，按年增長13.5%。就酒店入率而言，香港全部酒店截至二零一三年三月三十一日止三個月的入住率與二零一二年同期比較並無變動。香港全部酒店之平均房租較二零一二年同期輕微下跌0.7%。至於該等酒店，我們確認自二零一二年十二月三十一日起至本文件日期，信託集團之財務或經營前景（包括任何該等酒店之平均入住率或可出租客房平均收入）並無重大不利變動。特別是所有該等酒店截至二零一三年三月三十一日止三個月之可出租客房平均收入為1,619港元，較二零一二年同期上升7.3%。