

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

網上預覽資料集  
**LANGHAM**  
HOSPITALITY INVESTMENTS

## 朗廷酒店投資

(根據香港法律按日期為二零一三年五月八日  
之信託契約組成，其受託人為朗廷酒店管理人有限公司)

與

## 朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 警告

本網上預覽資料集根據香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會的要求刊發，僅用作提供資料予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本網上預覽資料集，即表示閣下知悉、接納並向朗廷酒店投資、朗廷酒店管理人有限公司（為朗廷酒店投資之託管人－經理）（「託管人－經理」）及朗廷酒店投資有限公司（「本公司」）、其任何各自聯屬人士、保薦人、顧問及包銷團成員同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者提供資料及同步發佈資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本網上預覽資料集所載資料作出投資決定；
- (b) 在香港聯合交易所有限公司網站登載網上預覽資料集或其補充、修訂或更換附頁，並不引致朗廷酒店投資、託管人－經理及本公司、其各自聯屬人士、保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。朗廷酒店投資及本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁的內容未必於正式招股書內全部或部分轉載；
- (d) 朗廷酒店投資、託管人－經理及本公司可能不時更改、更新或修訂本網上預覽資料集，且該等更改、更新及／或修訂或會屬重大，但朗廷酒店投資、託管人－經理、本公司及其聯屬人士、保薦人、顧問及包銷團成員各自均無法定或其他責任更新本網上預覽資料集所載任何資料；
- (e) 本網上預覽資料集並非向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股書、通知、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約，且不在邀請或招攬公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 朗廷酒店投資、託管人－經理及本公司及其任何各自聯屬人士、保薦人、顧問或包銷團成員並無於任何司法權區透過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集及其所載內容並非任何合約或承擔的基準，亦不應加以倚賴；
- (i) 朗廷酒店投資、託管人－經理及本公司及其任何各自聯屬人士、保薦人、顧問或包銷團成員並無就本網上預覽資料集所載資料的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 朗廷酒店投資、託管人－經理、本公司及其任何聯屬人士、保薦人、顧問及包銷團成員各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或遺漏的任何資料或其任何失確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 在並無根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州立證券法例登記或豁免根據美國證券法或美國任何州立證券法例登記或毋須遵守有關登記規定的交易中進行的情況下，證券不得在美國提呈或出售。本網上預覽資料集所述證券並無且不會根據美國證券法或美國任何州立證券法例登記。朗廷酒店投資及本公司不擬在美國公開發售證券。本網上預覽資料集並非在美國提呈出售證券的要約。閣下確認，閱覽本網上預覽資料集時身處美國境外；及
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集不作刊發亦不會派發予美國境內人士。本網上預覽資料集所述任何證券並無亦不會根據美國證券法登記，亦不可在並無根據美國證券法登記或未取得美國證券法豁免的情況下在美國發售、出售。證券將不會於美國進行公開發售。

本網上預覽資料集或其所載資料並不構成於美國或禁止提呈或發售證券的任何其他司法管轄區提呈發售或游說購買任何證券的要約。本網上預覽資料集將不會作出亦不得被派發或寄發至加拿大或日本。

在朗廷酒店投資及本公司招股書根據香港法例第32章公司條例於香港公司註冊處註冊前，將不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅據於香港公司註冊處登記的朗廷酒店投資及本公司招股書作出投資決定；招股書的文本將於發售期內向公眾人士派發。

## 目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關朗廷酒店投資及本公司的資料。

- 概要
- 釋義
- 前瞻性陳述
- 風險因素
- 董事及參與各方
- 公司資料
- 歷史及重組
- 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織
- 業務
- 財務資料
- 未來營運的討論
- 盈利預測
- 分派
- 有關股份合訂單位的資料
- 與鷹君的關係
- 關連交易
- 託管人－經理與本公司

附錄一 — 會計師報告

附錄二 — 未經審核備考財務資料

附錄四 — 物業估值

附錄五 — 第一太平戴維斯市場報告

附錄六 — 信託契約

附錄七 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

附錄八 — 稅項

附錄九 — 法定及一般資料

務請 閣下細閱本網上預覽資料集「警告」一節。

## 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
<b>平均房租 (港元)</b>			
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 <sup>(1)</sup> . . . . .	<b>1,400</b>	<b>1,679</b>	<b>1,780</b>
<b>可出租客房平均收入 (港元)</b>			
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 <sup>(1)</sup> . . . . .	<b>1,172</b>	<b>1,437</b>	<b>1,599</b>

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 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(1)</sup> .....	60.4 <sup>(3)</sup>	83.8 <sup>(3)</sup>	84.7 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)(2)</sup> .....	337,959 <sup>(4)</sup>	475,772 <sup>(4)</sup>	528,568 <sup>(4)</sup>	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
<b>估值</b>			
本集團應佔權益的			
估值 <sup>(1)</sup> (港元) . . . . .	6,210,000,000	7,590,000,000	3,946,000,000
<b>選用的假設</b>			
預測期 <sup>(2)</sup> (年數) . . . . .	10	10	10
預測期第一年的			
平均房租 <sup>(3)</sup> (港元) . . . . .	2,417	2,024	1,272
預測期平均年度收入變動 <sup>(4)</sup> (%) . . . . .	5.23	5.01	5.15
預測期入住率範圍 <sup>(5)</sup> (%) . . . . .	87-91	89-92	94-96
貼現比率 <sup>(6)</sup> (%) . . . . .	8.53	8.30	8.45
資本化比率(%) :			
(a) 最終 <sup>(7)</sup> . . . . .	2.54	2.30	2.47
(b) 永久 <sup>(8)</sup> . . . . .	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<sup>(1)</sup>

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	旅客 人次總數	過夜旅客 (千人)	平均 逗留期間 (晚)	每間客房 平均住客 數目	入住酒店 客房	估計酒店 住客人數 (千人)	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
					(6)÷(4)	(2)×(7)			
二零一二年估計.....	48,615 <sup>(2)</sup>	23,770 <sup>(2)</sup>	3.6	1.6	50,446	8,255	34.7%	67,394 <sup>(2)</sup>	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。

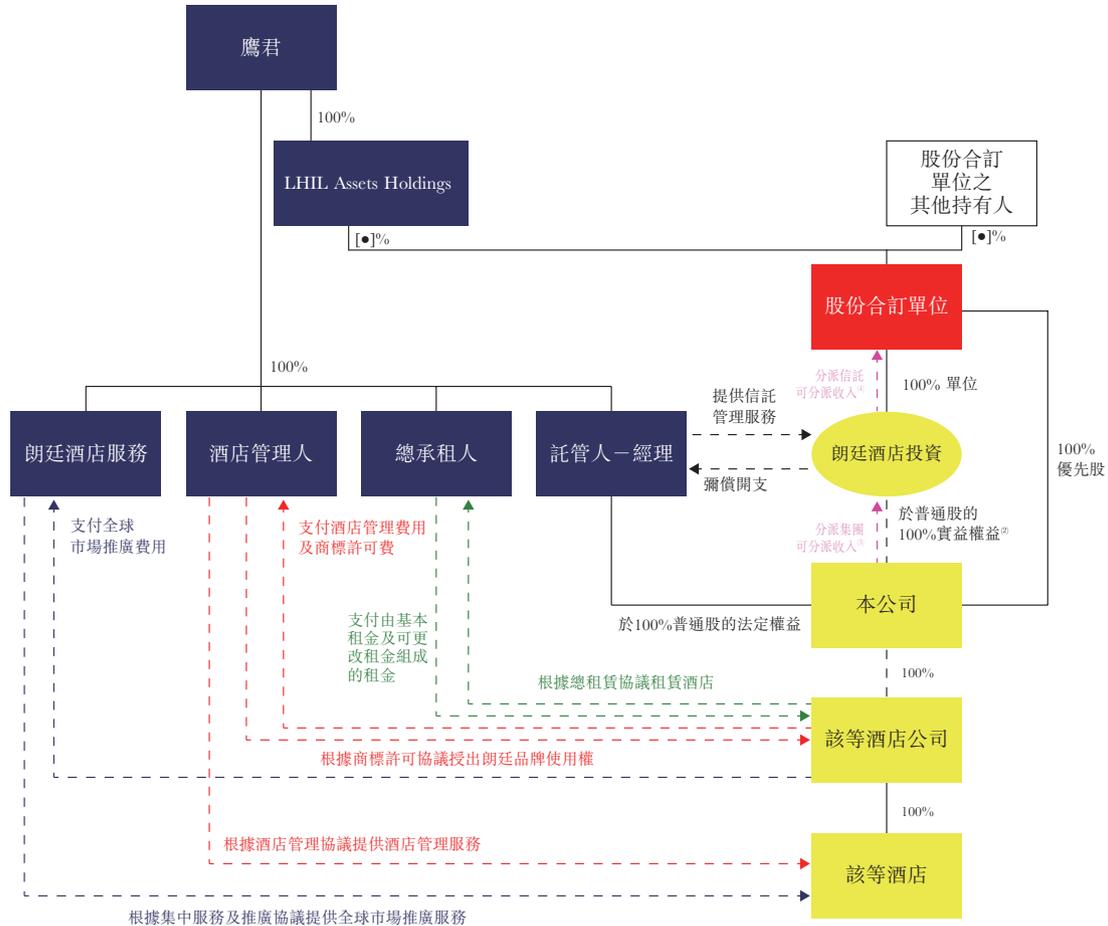
### 信託集團及股份合訂單位的架構

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<sup>(1)</sup>：



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

## 釋 義

於本文件內，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「一九九九年 鷹君購股權計劃」	指	根據鷹君股東於一九九九年六月十日通過的普通決議案採納，並按於二零零一年十二月二十日通過的普通決議案進一步修訂及已於二零零九年五月二十七日終止的購股權計劃，據此，鷹君董事會向鷹君的合資格僱員（包括鷹君集團的執行董事）授出購股權以認購鷹君股份
「二零零九年 鷹君購股權計劃」	指	根據鷹君股東於二零零九年五月二十七日通過的普通決議案採納，並由二零零九年五月二十七日起計十年期間有效的購股權計劃，據此，鷹君董事會向鷹君的合資格僱員（包括鷹君集團的執行董事）授出購股權以認購鷹君股份
「收購事項」	指	買方公司根據買賣協議收購該等酒店控股公司及若干股東貸款，詳情載於「歷史及重組－重組」
「經調整經營毛利」	指	經營毛利減根據有關酒店管理協議應付的基本費用及有關商標許可協議應付的許可費
「調整」	指	就本集團於有關財務年度或有關分派期間的綜合經審核除稅後純利有關的項目作出的調整，詳情載於「分派－分派政策」
「亞洲」	指	就本文件而言，亞洲不包括澳洲及紐西蘭

## 釋 義

「授權業務」	指	信託契約內訂明朗廷酒店投資的授權業務，即：  (a) 投資於本公司（包括但不限於於本公司證券及其他權益的投資）；  (b) 根據信託契約行使託管人－經理的權力、授權及權利，以及履行其責任及義務；及  (c) 就上文(a)段及／或(b)段所述活動而言屬必要或合宜或與之有關的任何事或活動
「平均房租」	指	有關期間內入住客房的平均每日租金，以有關期間內客房收入總額除以付費入住客房總數計算
「基本租金」	指	總承租人根據總租賃協議同意就租賃酒店向該等酒店公司支付的每年固定租金總額225,000,000港元（如有任何少於一年之期間則按比例計算），詳情載於「 <u>關連交易</u> 」
「Baxter Investment」	指	Baxter Investment Limited，一間於一九八七年十月二十一日在利比里亞註冊成立的有限公司，為擁有展安發展40%權益的酒店控股公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「董事會」	指	董事會
「Braveforce Investments」	指	Braveforce Investments Limited，一間於二零零四年十一月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為擁有朗豪酒店（香港）100%權益的酒店控股公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行正常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）

## 釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島第22章《公司法》(一九六一年法例三)，經不時修訂及補充
「中央預約系統」	指	鷹君集團的中央預約系統，讓住客可透過網站 <a href="http://www.langhamhotels.com">www.langhamhotels.com</a> 預訂其酒店(包括該等酒店)的客房，中央預約系統連接至環球分配系統，讓旅行社及其他第三方可預訂鷹君集團酒店(包括該等酒店)
「集中服務及推廣協議」	指	本公司與各酒店公司、朗廷酒店服務、總承租人及託管人－經理就朗廷酒店服務分別向該等酒店提供全球市場推廣和宣傳、集中預訂和其他為酒店度身訂造的服務而訂立的獨立集中服務及推廣協議，每份協議的日期均為 <u>二零一三年五月十日</u>
「公司條例」	指	香港法例第32章《公司條例》，經不時修訂及補充
「本公司」	指	朗廷酒店投資有限公司，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
「公司審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「公司董事會」	指	本公司的董事會
「公司董事」	指	本公司的董事
「本公司細則」	指	本公司於 <u>二零一三年五月八日</u> 採納的經修訂及重述公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於「 <u>附錄七－本公司組織章程及開曼群島公司法概要</u> 」
「代價股份合訂單位」	指	朗廷酒店投資與本公司共同向LHIL Assets Holdings發行 <u>1,147,825,999</u> 個股份合訂單位，作為償付收購事項的部份代價

## 釋 義

「股份合訂單位 控股持有人」	指	持有不少於30%已發行股份合訂單位的持有人
「可換股工具」	指	由朗廷酒店投資及本公司發行以認購或發行股份合訂單位的任何期權、認股權證或類似權利，及由本公司或本公司任何附屬公司發行並可轉換或交換為股份合訂單位的任何證券；而有關「根據」任何可換股工具發行股份合訂單位的提述是指行使根據有關可換股工具條款及條件的任何認購（或類似）、轉換或交換權而發行股份合訂單位
「大連項目」	指	一項位於中國大連的混合用途發展項目，包括一間將由鷹君集團以朗廷品牌管理並設有350間客房的酒店（鷹君集團於其中擁有50%權益）
「公契」	指	就香港的多業權大廈而言，一份於香港土地註冊處登記的法律文件，載列業主、佔用人、租戶及物業管理公司就控制、經營、維修及管理私人物業、公用部份及大廈設施的權利、權益及義務，更全面的說明載於「業務－法律及監管事宜－適用於本集團之主要法律及規例」
「董事」	指	託管人－經理董事及本公司董事的統稱，各「董事」應據此解釋為託管人－經理的各董事及本公司的各董事
「分派權利 放棄契據」	指	LHIL Assets Holdings、鷹君及託管人－經理就分派放棄於二零一三年五月十日訂立的契據

## 釋 義

「分派放棄」	指	LHIL Assets Holdings放棄自〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年、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就其於〔●〕持有的股份合訂單位部份收取託管人－經理（代表朗廷酒店投資）就此而應付的任何分派的權利，所放棄的各部份分派可供分派予沒有放棄分派的股份合訂單位持有人，詳情載於「分派－分派放棄」
「每個股份合訂單位分派」	指	每個股份合訂單位分派
「逸東酒店」	指	位於香港九龍油麻地彌敦道380號的逸東酒店
「EBITDA」	指	扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利。本集團管理層主要採用EBITDA計算該等酒店的經營表現及比較該等酒店與本集團競爭對手的經營表現；EBITDA並非香港財務報告準則下的標準計算方式
「交換權」	指	股份合訂單位登記持有人在信託契約下的權利，可藉著通過單位登記持有人的特別決議案而行使，要求以所有發行在外的股份合訂單位交換由託管人－經理持有並與單位（為股份合訂單位的組成部份）掛鈎的普通股。倘交換權獲行使，信託契約將會終止，而單位及優先股將會獲交換並註銷，股份合訂單位的前登記持有人將持有本公司的普通股
「單位登記持有人的特別決議案」	指	於根據信託契約正式召開及舉行的單位登記持有人會議上提呈，並由佔投票贊成及反對有關決議案總票數75%或以上的大多數票通過的決議案
「傢俱、裝置及設備」	指	傢俱、裝置及設備
「傢俱、裝置及設備儲備」	指	根據酒店管理協議於酒店管理人控制的銀行戶口內持有作為傢俱、裝置及設備儲備的金額

## 釋 義

「GE (LHIL) Holdings」	指	GE (LHIL) Holdings Limited，一間於二零一三年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「Glendive Investment」	指	Glendive Investment Limited，一間於一九八七年十月二十二日在利比里亞註冊成立的公司，為擁有展安發展60%權益的酒店控股公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「環球分配系統」	指	一個環球電腦預約網絡，用作旅行社、網上預訂網站及大型企業預訂旅遊有關項目（如酒店客房）的單一進入點
「全球市場推廣費用」	指	根據集中服務及推廣協議應付朗廷酒店服務的全球市場推廣費用總額
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0041）
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司（不包括信託集團）
「鷹君優先權」	指	鷹君根據鷹君優先權契據向本公司授出的優先選擇權
「鷹君優先權契據」	指	鷹君與本公司於二零一三年五月十日訂立的優先選擇權契據，據此，鷹君已向本公司授出鷹君優先權，詳情載於「與鷹君的關係－潛在利益衝突－鷹君優先權契據」
「鷹君購股權計劃」	指	一九九九年鷹君購股權計劃及二零零九年鷹君購股權計劃
「鷹君股東」	指	鷹君股份持有人
「鷹君股份」	指	鷹君股本中每股面值0.50港元的普通股

## 釋 義

「經營毛利」	指	酒店收益總額超出酒店經營開支的部份（定義見酒店管理協議），並且參考統一制度計算，經營毛利並非香港財務報告準則下的標準計算方式。經營毛利的計算須就根據香港財務報告準則編製的經營盈利數目作出調整。該等調整包括加／減根據香港財務報告準則編製的其他項目。除該等調整外，根據香港財務報告準則計算的經營盈利與根據統一制度計算的經營毛利並無分別（即會計政策上並無分別，而根據統一制度計算經營毛利時沒有並非自香港財務報告準則財務報表得出的任何調整）
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其附屬公司，猶如重組已完成
「集團可分派收入」	指	具有「分派－分派政策」內所賦予的涵義
「展安發展」	指	展安發展有限公司，一間於一九八四年六月六日在香港註冊成立的有限公司，為擁有香港逸東酒店100%權益的酒店公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「保證協議」	指	各酒店公司與鷹君分別於 <u>二零一三年五月十日</u> 訂立的協議，據此，鷹君提供保證
「保證」	指	鷹君根據保證協議就總承租人在總租賃協議下的責任以各酒店公司為受益人所提供的保證
「發星國際」	指	發星國際有限公司，一間於一九九三年五月十三日在香港註冊成立的有限公司，為擁有香港朗廷酒店100%權益的酒店公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息

## 釋 義

「甲級高價酒店」	指	根據香港旅遊發展局分類制度綜合評分介乎3.00至3.99的酒店，制度按設施、位置、職員對房間比例、房租及商務組合分類。甲級高價酒店是香港旅遊發展局就香港酒店分類合共四個評級中的最高標準
「乙級高價酒店」	指	根據香港旅遊發展局分類制度綜合評分介乎2.00至2.99的酒店，制度按設施、位置、職員對房間比例、房租及商務組合分類。甲級高價酒店是香港旅遊發展局就香港酒店分類合共四個評級中的第二高標準
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「旅發局」或 「香港旅遊發展局」	指	於二零零一年四月一日根據香港法例第302章《香港旅遊發展局條例》成立的法定機構，主要責任為推廣及宣傳香港為全球目的地，提升旅客體驗，包括就旅客設施的範圍及質量向香港政府及其他有關機構作出建議。該局亦同時透過深入研究旅客背景、喜好、花費及逗留日數，支援該行業
「股份合訂單位 持有人」	指	於股份合訂單位登記冊內登記為股份合訂單位持有人的人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股東名冊」	指	本公司根據本公司細則及信託契約在香港設立及存置的本公司股東分冊
「酒店業務」	指	本集團進行的酒店業務
「酒店協議」	指	酒店管理協議、商標許可協議和集中服務及推廣協議

## 釋 義

「旅館業條例」	指	香港法例第349章《旅館業條例》(經不時修訂或補充)
「該等酒店公司」	指	擁有該等酒店的公司，即發星國際、朗豪酒店(香港)及展安發展，「酒店公司」指彼等任何之一
「該等酒店控股公司」	指	該等酒店公司的控股公司，即Rowan Enterprises、Braveforce Investments、Baxter Investment及Glendive Investment
「酒店管理協議」	指	各酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人－經理與本公司分別於二零一三年五月十日就酒店管理人管理酒店訂立的獨立酒店管理協議
「酒店管理費用」	指	根據酒店管理協議應付的基本及獎勵費用總額
「酒店管理人」	指	朗廷酒店國際有限公司，一間於一九八四年八月三十日在香港註冊成立的公司，為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「該等酒店」	指	初步組成酒店業務的三間酒店，包括朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店，「酒店」指彼等任何之一
「獨立第三方」	指	與朗廷酒店投資、託管人－經理、本公司及彼等各自的附屬公司的任何董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連的任何一方
「稅務局」	指	香港稅務局
「股份合訂單位 聯名登記持有人」	指	當時於股份合訂單位登記冊中列為股份合訂單位聯名持有人的人士
「單位聯名 登記持有人」	指	當時於單位登記冊中列為單位聯名持有人的人士

## 釋 義

「朗廷品牌」	指	由酒店管理人擁有及根據商標許可協議許可本集團使用的品牌名稱「朗廷」、「朗豪」及「逸東」
「朗廷酒店投資」	指	根據信託契約組成的朗廷酒店投資，猶如重組已經完成
「朗廷酒店服務」	指	朗廷酒店服務有限公司，一間於二零一一年七月十五日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「朗豪酒店」	指	位於香港九龍旺角上海街555號的朗豪酒店
「朗豪酒店(香港)」	指	朗豪酒店(香港)有限公司，一間於二零零三年六月三十日在香港註冊成立的有限公司，為擁有香港朗豪酒店100%權益的酒店公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「LHIL Assets Holdings」	指	LHIL Assets Holdings Limited，一間於二零一三年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「朗廷酒店財務」	指	朗廷酒店財務有限公司，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，為本公司的間接全資擁有附屬公司
「許可費」	指	根據商標許可協議應付的許可費總額
「掛鈎」	指	根據信託契約將每個單位與與託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）持有的特定識別普通股配對及掛鈎，使單位的登記持有人於該特定識別普通股中擁有實益權益，而且任何單位轉讓亦會轉讓於普通股的權益；有關詞彙應按此詮釋

## 釋 義

「貸款融資」	指	朗廷酒店財務與協議所載的參與銀行（包括香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司及花旗銀行香港分行）於二零一三年〔●〕日訂立的融資協議，詳情載於「未來營運的討論」
「總租賃協議」	指	各酒店公司與總承租人於二零一三年五月十日就該等酒店公司向總承租人出租該等酒店（不包括位於逸東的三間零售門店）而訂立的獨立租賃協議
「總承租人」	指	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於二零一三年二月五日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「中價酒店」	指	根據香港旅遊發展局分類制度綜合評分介乎1.00至1.99的酒店，制度按設施、位置、職員對房間比例、房租及商務組合分類。中價酒店是香港旅遊發展局就香港酒店分類合共四個評級中的第三高標準
「會議展覽」	指	會議、獎勵、大型會議及展覽，一個普遍用於形容經營大批旅遊人士就一項活動或特定目的聚集的旅遊業內所使用的簡稱
「入住率」	指	有關期間內出售客房晚數總數佔可供出售客房晚數總數的百分比
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督簽發以證明有關發展項目或樓宇適用作佔用（並規定了該發展項目或樓宇指定使用者）的書面許可證
「單位登記持有人的普通決議案」	指	於根據信託契約正式召開及舉行的單位登記持有人會議上提呈，並由佔投票贊成及反對有關決議案總票數50%以上的大多數票通過的決議案
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的普通股，賦予本公司細則所載的權利

## 釋 義

「其他逸東品牌」	指	逸東「華」酒店及逸東「智」酒店的品牌
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件而言，除非文意另有所，否則本文件內有關中國的提述不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「優先股持有人」	指	於有關時間在股東名冊總冊或香港股東名冊登記為優先股持有人的人士
「優先股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股，賦予本公司細則所載的權利
「股東名冊總冊」	指	本公司於開曼群島存置的股東名冊總冊
「承兌票據」	指	買方公司於收購事項完成日期向賣方公司發出作為收購事項代價的承兌票據，將以支付現金及發行代價股份合訂單位贖回
「買方公司」	指	本公司的三間間接全資擁有附屬公司，為收購事項項下的該等酒店控股公司的買方，即：  (a) LHIL (LHK) Limited，一間於二零一三年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Rowan Enterprises 100%權益的買方；  (b) LHIL (LPHK) Limited，一間於二零一三年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Braveforce Investments 100%權益的買方；及  (c) LHIL (EHK) Limited，一間於二零一三年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Baxter Investment及Glendive Investment各自100%權益的買方

## 釋 義

「實益權益登記冊」	指	記錄於股東名冊總冊中以託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）名義登記的普通股實益權益的登記冊，須由託管人－經理或託管人－經理委任的過戶登記處根據信託契約設立及存置
「股東名冊」	指	股東名冊總冊、香港股東名冊及本公司任何其他股東分冊
「股份合訂單位登記持有人」	指	於有關時間在股份合訂單位登記冊中登記為股份合訂單位持有人的人士，包括如此登記為股份合訂單位聯名持有人的人士；而各「股份合訂單位登記持有人」一詞及類似詞彙應按此詮釋
「單位登記持有人」	指	於有關時間在單位名冊中登記為單位持有人，包括如此登記為單位聯名持有人的人士；而各「單位登記持有人」一詞及類似詞彙應按此詮釋
「過戶登記處」	指	託管人－經理及／或本公司不時委任以（其中包括）保存及存置股份合訂單位登記冊、單位登記冊、實益權益登記冊、股東名冊總冊及香港股東名冊的人士
「房地產投資基金」	指	房地產投資信託基金
「有關人士」	指	託管人－經理或本公司各自的任何董事、行政人員或代表或參與〔●〕的任何其他人士
「重組」	指	本集團為預備〔●〕而進行的重組（包括收購事項），詳情載於「歷史及重組－重組」
「可出租客房平均收入」	指	可出租客房平均收入，按有關期間內客房收入總額除以可供出售客房晚數總數計算

## 釋 義

「Rowan Enterprises」	指	Rowan Enterprises Limited，一間於一九九三年十二月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為擁有發星國際100%權益的酒店控股公司，將於收購事項完成時成為本公司的間接全資擁有附屬公司
「買賣協議」	指	賣方公司、買方公司、鷹君、本公司與託管人－經理分別於二零一三年五月十日就收購事項訂立的獨立買賣協議
「第一太平戴維斯」	指	獨立市場顧問第一太平戴維斯（香港）有限公司
「第一太平戴維斯市場報告」	指	本公司委聘第一太平戴維斯編製的香港酒店業市場研究報告，載於「附錄五－第一太平戴維斯市場報告」
「上海項目」	指	朗廷新天地，一間位於上海設有357間客房的酒店，鷹君集團於其中擁有33.3%權益
「股份合訂單位」	指	下列證券或證券權益的組合在信託契約的條文規限下僅可共同買賣、不可單獨或僅一方而無其他方買賣：  (a) 於朗廷酒店投資中的一個單位；  (b) 與單位掛鈎並且由託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）作為法定擁有人持有的一股特定識別普通股中的實益權益；及  (c) 一股與單位合訂的特定識別優先股
「股份合訂單位登記冊」	指	股份合訂單位登記持有人登記冊
「股東」	指	於有關時間在股東名冊總冊或香港股東名冊中登記為普通股及／或優先股持有人的人士

## 釋 義

「股東貸款」	指	該等酒店控股公司結欠賣方公司的股東貸款
「股份」	指	普通股及優先股，各「股份」指彼等任何之一
「特定日期」	指	二零一三年五月三十日（可變動）
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「合訂」	指	根據信託契約將每個單位附帶於一股特定識別優先股使兩者必須一併買賣的方式；有關詞彙應按此詮釋
「股份合訂單位 主要持有人」	指	於股份合訂單位中擁有組成不少於所有發行在外股份合訂單位5%權益的任何股份合訂單位持有人
「目標公司」	指	該等酒店控股公司及該等酒店公司
「朗廷酒店」	指	位於香港九龍尖沙咀北京道8號的朗廷酒店
「商標許可協議」	指	各酒店公司、酒店管理人、總承租人、託管人－經理與本公司分別於 <u>二零一三年五月十日</u> 就酒店管理人授出朗廷品牌及其他商標的使用許可以經營該等酒店而訂立的獨立商標許可協議
「信託契約」	指	託管人－經理與本公司於 <u>二零一三年五月八日</u> 訂立構成朗廷酒店投資的信託契約
「信託可分派收入」		具有「分派－分派政策」一節所賦予的涵義
「信託集團」	指	朗廷酒店投資及本集團

## 釋 義

「信託產業」	指	根據信託契約條款以信託方式代單位登記持有人持有的全部任何類別的財產及權利，包括： <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 朗廷酒店投資購入的本公司證券及其他權利及權益；</li><li>(b) 對朗廷酒店投資注入的款項及就發行單位注入的認購款項；</li><li>(c) 託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的身份）及其代表訂立有關授權業務的任何合約、協議或安排所涉及的權利；及</li><li>(d) 由上文(a)至(c)段所述的證券、款項及其他權利及權益所產生的盈利、利息、收入及財產</li></ul>
「受託人條例」	指	香港法例第29章《受託人條例》（經不時修訂及補充）
「託管人－經理」	指	朗廷酒店管理人有限公司，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，（以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的身份）為鷹君的間接全資擁有附屬公司
「託管人－經理細則」	指	託管人－經理的組織章程細則（經不時修訂）
「託管人－經理審核委員會」	指	託管人－經理的審核委員會
「託管人－經理董事會」	指	託管人－經理的董事會
「託管人－經理董事」	指	託管人－經理的董事

## 釋 義

「統一制度」	指	由紐約酒店協會頒布的酒店業統一會計制度（第10版），及酒店管理人不時採納任何稍後版本的全部或任何部份；此為酒店業內廣泛採用的會計制度，其計量方式並非香港財務報告準則下的標準計量方式
「單位」	指	於朗廷酒店投資的不可分割權益，賦予信託契約所指由一個單位（不論以其本身的權利或作為股份合訂單位的組成部份）所賦予的權利
「單位持有人」	指	於單位登記冊中登記為單位持有人的人士，為免生疑問，包括持有單位作為股份合訂單位組成部份並於股份合訂單位登記冊中登記為股份合訂單位（包括單位）持有人的人士
「單位登記冊」	指	須由託管人－經理根據信託契約或由託管人－經理委任的過戶登記處設立及存置的單位登記持有人的登記冊
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地以及受其司法管轄權規限的所有地方
「可更改租金」	指	總承租人同意就租賃該等酒店向該等酒店公司支付的可更改租金，其他詳情載於「 <u>關連交易</u> 」
「賣方公司」	指	鷹君的三間間接全資擁有附屬公司，為收購事項項下的酒店控股公司賣方，即：  (a) Orwell Enterprises Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Rowan Enterprises 100%權益的賣方；  (b) Bondcity Investments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Braveforce Investments 100%權益的賣方；及  (c) Hamni Properties Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Baxter Investment及Glendive Investment各自100%權益的賣方

## 釋 義

「威格斯」 指 獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司

於本文件內，除非文意另所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」此等詞彙具有有關規則賦予該等詞彙的涵義（經託管人一經理（以其作為朗廷酒店投資的託管人一經理的身份）、本公司與〔●〕訂立的協議所修改）。根據有關協議，已修改有關規則以規定（其中包括）「關連人士」的定義伸延至包括託管人一經理、其董事及控股股東及彼等任何聯繫人。

本文件所載若干金額及百分比數字或按約數作出調整，因此，在若干圖表內列作為總數的數字或不是其之前數字計算所得的總和

## 前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，除關於過往事實的陳述外，本文件所載陳述，包括但不限於(i)本公司業務策略的探討，及對未來營運、利潤率、盈利能力、流動資金及資本資源的預期，(ii)行業的未來發展及本公司主要市場整體經濟的未來發展，以及(iii)之前、之後及其中含有詞彙及措辭如「預期」、「尋求」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「估測」、「預計」、「可能」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，在與本集團或本公司管理層有關的情況下，均為前瞻性陳述。

該等陳述基於有關本公司現時與未來業務、策略以及本公司日後營運環境的大量假設。該等前瞻性陳述反映本公司目前對未來事件的觀點，而非對未來表現的保證，並受到若干已知或未知風險、不明朗因素及假設的影響，包括本文件所載的風險因素，該等風險因素及假設可能導致本公司的實際業績、表現或成就，與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。該等因素包括但不限於「**風險因素**」所敘述之因素。

在適用法律、規則及法規要求的規限下，不論由於新增資訊、未來事件或發展或其他方面，本公司均無且不承擔更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述之義務。鑑於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況或許不會如本公司預期般發生，或甚至根本不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性訊息。本節所載警告聲明適用於本文件中所載所有前瞻性陳述。

本文件中，有關本公司、朗廷酒店投資或任何董事之意向的陳述或提述均於本文件刊發日期作出。任何該等意向可能會隨日後的發展而改變。

## 風險因素

目標公司於過往三個財政年度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；(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

## 風險因素

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。

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。

## 風險因素

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；
- 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－債務」；及

## 風險因素

- 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。

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未扣除各該等酒店公司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。

## 風險因素

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價值、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，須主觀判斷若干與有關物業有關的因素，例如其相對市場定位、財務及競爭優勢，以及實際狀況。

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；

## 風險因素

- 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判斷，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。

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。

## 風險因素

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。

### 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。

LHIL Assets Holdings（為鷹君間接全資擁有的附屬公司）將於緊隨重組及〔●〕完成後持有〔●〕當日發行在外的股份合訂單位約57.4%（倘〔●〕獲全面行使則為51.0%）。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年度各年就〔●〕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」。

## 風險因素

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。

從特定日期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」。就特定日期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0.014港元，佔該期間每個股份合訂單位分派的8.1%。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0.168港元。

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。

## 風險因素

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行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，或開曼群島的現行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。

## 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。閣下須就具體稅務情況向專業顧問尋求意見。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／或管理有關酒店及酒店相關的資產，此等酒店及酒店相關的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，

## 風險因素

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。

## 風險因素

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57.4%發行在外的股份合訂單位（假設〔●〕不獲行使）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。

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57.4%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。

## 風險因素

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
- (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「一與我們的經營、業務策略及公司架構有關的其他風險—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

## 風險因素

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或有關酒店損壞或損毀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(i)獨立物業估值師釐定根據總租賃協議由二零二零年一月一日起任何期間的可更改租金按少於該等酒店未扣除全球市場推廣費用的合計經營毛利的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，或(ii)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，但如未能取得獨立股東的批准，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」。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作為基本租金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。

## 風險因素

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。

## 風險因素

**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

## 風險因素

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「一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」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。

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。

## 風險因素

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。

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

## 風險因素

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。

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。

## 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

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。

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

## 風險因素

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。

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；

## 風險因素

- 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。

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－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

## 風險因素

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。

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

## 風險因素

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。

## 風險因素

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。

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，本集團於〔●〕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

## 風險因素

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。

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。

## 風險因素

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

## 風險因素

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。

**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。

## 風險因素

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。

**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，

## 風險因素

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。

## 風險因素

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。

**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。

## 風險因素

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

## 風險因素

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、幅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。

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。

## 風險因素

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。

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的任何土地，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戴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

## 風險因素

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。

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）。預期該等酒店公司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。

## 風險因素

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

## 風險因素

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。

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

## 風險因素

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。

### 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。

## 董事及參與各方

朗廷酒店投資	根據香港信託契約所構成之朗廷酒店投資
公司	朗廷酒店投資有限公司
託管人－經理	朗廷酒店管理人有限公司，同時為朗廷酒店投資之託管人－經理

### 託管人－經理董事及公司董事

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理的董事會必須於任何時間均為擔任本公司董事的人士；
- (b) 除非同時擔任本公司的董事，否則無人可擔任託管人－經理的董事；及
- (c) 除非同時擔任託管人－經理的董事，否則無人可擔任本公司的董事。

因此，組成託管人－經理董事會的人士與組成公司董事會的人士相同。信託契約亦規定，公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。

## 董事及參與各方

董事局成員資料如下：

姓名	地址	國籍
<b>主席及非執行董事</b>		
羅嘉瑞醫生	香港 山頂 金馬麟山道22號 憩苑	中國
<b>執行董事兼行政總裁</b>		
Katherine Margaret BENSON女士 (別名Katie BENSON)	香港 九龍旺角 上海街555號 朗豪酒店3907室	澳洲
<b>非執行董事</b>		
羅寶璘女士	香港 山頂 金馬麟山道22號 憩苑	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
林夏如博士	香港 渣甸山布思道9號 永安閣2座17A室	中國
蘇耀華先生	香港 新界屯門 小欖帝濤灣 浪琴軒 1座1樓A室	中國
黃桂林先生	香港 司徒拔道41號A 玫瑰新村 4樓F2室	中國

## 董事及參與各方

### 鷹君財務顧問

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

### 本公司法律顧問

有關香港及美國法律：  
孖士打律師行  
香港  
中環遮打道10號  
太子大廈16-19樓

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港金鐘道88號  
太古廣場1座35樓

### 物業估值師

威格斯資產評估顧問有限公司  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

### 獨立市場顧問

第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場2座23樓

## 公司資料

### A. 託管人－經理之公司資料

#### 註冊辦事處

香港  
灣仔港灣道23號  
鷹君中心33樓

#### 公司秘書

黃美玲女士  
*FCIS, FCS, LLM, MBA, BA(Hon) AC*

#### 託管人－經理審核委員會

黃桂林先生 (主席)  
林夏如博士  
蘇耀華先生

### B. 本公司之公司資料

#### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心3樓

#### 公司秘書

黃美玲女士  
*FCIS, FCS, LLM, MBA, BA(Hon) AC*

#### 公司審核委員會

黃桂林先生 (主席)  
林夏如博士  
蘇耀華先生

#### 薪酬委員會

蘇耀華先生 (主席)  
羅嘉瑞醫生  
林夏如博士  
黃桂林先生

#### 提名委員會

林夏如博士 (主席)  
羅嘉瑞醫生  
羅寶璘女士  
蘇耀華先生  
黃桂林先生

#### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

## 公司資料

股東名冊總冊存置地點

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

公司網站

**[www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com)**

(本文件可於本公司網站瀏覽。除此文件所刊載之資料外，本公司網站所載其他資料不構成本文件一部分)

## 歷史及重組

### 歷史及業務發展

本集團的歷史可追溯至一九八七年，當時透過其前身鷹君集團首次在九龍購入物業地皮，以發展香港逸東。鷹君集團現時為香港主要物業公司之一。本集團主要是為持有及投資於酒店組合而成立，其焦點放在亞洲已竣工的酒店。於〔●〕後，本公司將為酒店業務的控股公司，並將透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。

### 主要的公司及業務發展里程碑

以下事件為本集團的主要公司及業務發展里程碑：

- |       |   |
|-------|---|
| 一九八七年 | 鷹君集團收購位於油麻地的物業地皮以發展逸東。  |
| 一九八九年 | 鷹君與土地發展公司（現稱為市區重建局）簽訂協議就於朗豪坊進行市區重建項目。   |
| 一九九零年 | 逸東投入營運。   |
| 一九九四年 | 鷹君集團收購朗廷酒店（前稱為「華美達麗新酒店」，其後於一九九八年將品牌改名為「鷹君酒店」及於二零零三年再將品牌改名為「朗廷酒店」）。  |
| 一九九六年 | <ul style="list-style-type: none"><li>逸東的擴建工程完成，提供額外80個客房。</li><li>鷹君集團收購「朗廷」的品牌名稱。</li></ul>                               |
| 二零零三年 | <ul style="list-style-type: none"><li>逸東的商場改建工程完成，成為Conference and Exhibition Centre。</li><li>於十月鷹君酒店品牌重新命名為朗廷酒店。</li></ul> |
| 二零零四年 | 朗豪酒店落成及投入運作。  |
| 二零零八年 | 朗廷酒店及逸東的客房翻新工程完成。   |

## 歷史及重組

- 二零一零年
- 逸東的大堂翻新，加入新的接待處、上網區，以及室內及戶外酒吧區。
  - 朗廷酒店在Luxury Travel (Australia)舉辦的最佳海外酒店(Best Overseas Hotel)選舉中排名第八。
  - 朗豪酒店獲胡潤百富頒發胡潤總統獎- (a)最佳總統套房；(b)最佳行政套房及(c)香港最佳行政酒廊。
  - 朗廷酒店的粵菜館唐閣連續三年榮獲《米芝蓮指南香港澳門》授予米芝連二星殊榮(二零零八年至二零一零年)。
- 二零一一年
- 朗廷酒店獲美國World by Condé Nast Traveller, USA頒發讀者首選最佳酒店獎(Readers' Choice Award Best Hotels)。
  - 朗豪酒店獲頒(a)胡潤百富最佳行政套房－最貼心服務獎；(b)TTG中國舉辦TTG中國旅遊大獎中獲頒二零一一年香港最佳商務酒店；及(c)旅遊網站《Trip Advisor》商旅評選－最佳酒店(香港、澳門及臺灣)。
- 二零一二年
- 朗廷酒店獲TTG旅遊大獎頒發最佳城市酒店(Best City Hotel)－香港大獎。
  - 朗豪酒店的粵菜館明閣連續四年獲《米芝蓮指南香港澳門》授予米芝連二星殊榮(二零零九年至二零一二年)。
  - 朗廷酒店的粵菜館唐閣連續兩年獲《米芝蓮指南香港澳門》授予米芝連一星殊榮(二零一一年至二零一二年)。
  - 朗豪酒店的「川」水療中心獲得世界豪華Spa大獎(World Luxury Spa Awards)頒發二零一二年香港區冠軍(Winner Hong Kong)－最佳豪華酒店水療(Best Luxury Hotel Spa)。
  - 朗廷酒店及朗豪酒店同時獲得二零一二年TripAdvisor Travellers' Choice選為「中國區25強酒店(Top 25 Hotels)」。
  - 逸東獲得HotelClub Hotel Awards頒發二零一二年最佳經濟酒店(Best Eco Hotel)－香港。

## 歷史及重組

二零一三年

- 本公司成立。
- 朗廷酒店獲二零一三年TripAdvisor Travellers' Choice頒發中國「25強酒店(Top 25 Hotels)」及「中國酒店服務25強(Top 25 Hotels for Service)」。
- 朗豪酒店的「川」水療獲二零一二年SPA Traveller Awards頒發「最佳水療／渡假村（超過50間客房）：亞太區」。

### 本公司

本公司於二零一三年一月二十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。有關本公司的詳情，請參閱「附錄九 – 法定及一般資料 – 有關本公司的進一步資料 – 註冊成立」。

### 重組

為籌備[●]，我們進行重組以建立朗廷酒店投資、本公司及本集團的擁有權架構。

重組按下文所述的方式執行。

#### 1. 註冊成立多家公司

於二零一三年一月，以下公司註冊成立：

- (a) 託管人 – 經理在香港註冊成立為鷹君的全資附屬公司；
- (b) 本公司在開曼群島註冊成立為鷹君的全資附屬公司，本公司一股已發行股份由GE (LHIL) Holdings持有；
- (c) LHIL Properties Limited、買方公司及LHIL Finance Holdings Limited在英屬處女群島註冊成立為本公司的全資附屬公司；及
- (d) 朗廷酒店財務在香港註冊成立為本公司的全資附屬公司。

## 歷史及重組

### 2. 成立朗廷酒店投資

於二零一三年五月八日，託管人－經理及本公司根據信託契約組成朗廷酒店投資。

### 3. 本公司轉讓予朗廷酒店投資

於二零一三年五月八日，GE (LHIL) Holdings將其所持有本公司的一股已發行股份（重新指定為一股普通股）轉讓予託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）。作為該項轉讓的代價，託管人－經理及本公司按GE (LHIL) Holdings的指示，共同向LHIL Assets Holdings（鷹君的全資附屬公司）發行一個股份合訂單位。

### 4. 向鷹君集團轉讓與酒店營運有關的資產及負債以及僱員

於二零一三年五月九日，各該等酒店公司與總承租人訂立資產轉讓協議，據此，各酒店公司同意向總承租人轉讓與各酒店的營運有關的若干資產及負債（「資產轉讓」）。轉讓的資產主要包括存貨、債項、按金及預付款項、應收關連公司款項以及銀行結餘及現金，以及各該等酒店公司未有於其賬目中資本化的其他資產及項目；而轉讓的負債主要包括應付債權人款項及應計款項、已收按金及應付關連公司款項，全部與該等酒店的營運有關。資產轉讓已於二零一三年五月九日完成。

於緊接資產轉讓的完成日期前一日，根據資產轉讓而轉讓予總承租人的資產與負債的賬面總值分別約為107,400,000港元及207,200,000港元。由於該等資產的賬面總值與該等負債的賬面總值於緊接資產轉讓的完成日期前一日的相差為淨負債，故該等酒店公司就資產轉讓向總承租人支付代價約99,800,000港元。

根據資產轉讓的條款，訂約方同意於資產轉讓完成日期至收購事項完成日期之間，根據資產轉讓的資產與負債而產生的盈虧將屬於該等酒店公司。

除資產轉讓外，該等酒店公司向酒店管理人轉讓絕大部分為該等酒店的營運而僱用的僱員的僱傭關係。於有關日期，一名正在放有薪病假的僱員（屬普通員工）仍然受僱於該等酒店公司。然而，在香港僱傭法例許可的情況下，本集團計劃於可行範圍內盡快安排該餘下僱員轉為由酒店管理人僱用。有關詳情請參閱「業務－僱員」一節。

## 歷史及重組

### 5. 收購該等酒店控股公司及股東貸款

於二零一三年五月十日，買方公司與（其中包括）賣方公司訂立買賣協議，據此，買方公司有條件同意：

- (a) 收購該等酒店控股公司的全部已發行股本，而該等酒店控股公司為共同擁有該等酒店；及
- (b) 接受股東貸款的轉讓。

#### 完成收購事項的條件

收購事項須待（其中包括）達成以下條件，方告完成：持有超過50%應君股權的鷹君股東以書面批准（其中包括）根據收購事項出售該等酒店控股公司及轉讓股東貸款。

待上文所述的條件獲達成後，收購事項將於緊接〔●〕前一日完成（「完成日期」）。

#### 收購事項的代價

收購事項的總代價（「收購事項代價」）將包括貸款代價及股份代價，如下文進一步詳述。

收購事項代價之最終金額僅能於完成重組及〔●〕後釐定。

#### 貸款代價

轉讓股東貸款的代價（「貸款代價」）將為於完成日期各酒店控股公司按如數基準應付有關的賣方公司的款項。假設收購事項於〔●〕（即緊接〔●〕前一日）完成，估計貸款代價將為4,446,000,000港元。

## 歷史及重組

### 股份代價

收購該等酒店控股公司的代價（「**股份代價**」）將包括初步股份代價，並就調整金額（定義見下文）作出調整。

於完成日期應付的初步股份代價（「**初步股份代價**」）將為相等於該等酒店控股公司及其各附屬公司於完成日期的資產淨值，並經計及若干協定的調整，包括(a)撇除根據資產轉讓轉讓的資產及負債；及(b)將該等酒店的價值調整至參考（其中包括）該等酒店於二零一三年二月二十八日的估值（如「**附錄四－物業估值**」所載由威格斯編製的物業估值報告內所述）而釐定的一個協定的價值。

假設收購事項於〔●〕（即緊接〔●〕前一日）完成，估計初步股份代價總額將約為10,446,000,000港元，而各酒店控股公司的初步股份代價將為如下：

- (i) 收購Rowan Enterprises（擁有朗廷酒店）為3,220,000,000港元；
- (ii) 收購Braveforce Investments（擁有朗豪酒店）為4,813,000,000港元；及
- (iii) 收購Baxter Investment及Glendive Investment（共同擁有逸東酒店）為2,433,000,000港元。

初步股份代價將就以下調整項目作出調整（「**調整金額**」）：

#### (A) 完成後調整

如於將在〔●〕後90日內編製的經審核完成資產負債表所載有關的酒店控股公司及其附屬公司的資產、負債以及其現金和銀行存款的金額，有別於完成日期交付的未經審核備考完成資產負債表所載的金額，則將對初步股份代價作出完成後調整（「**完成後調整**」）。董事預期因應收購事項代價的完成後調整不會重大。

## 歷史及重組

(B) [●] 調整

如 [●] 在二零一三年十二月三十一日或之前（或訂約各方可能書面方式協議的該較後日期），則將對初步股份代價作出以下調整（「[●] 調整」）：

$$(A - B) \times C$$

而：

(1) 「A」為以下各項之和：

- (i) [●]；
- (ii) 將按 [●] 向 LHIL Assets Holdings 發行（按賣方公司的指示）代價股份合訂單位的價值。該等代價股份合訂單位將為部分支付收購事項代價而發行；及
- (iii) 朗廷酒店財務於 [●] 在貸款融資下提取的款項總額；

（上述各項為 [●] 反映的本集團資金來源，即 [●] 反映的本集團股權總值（上文(i)及(ii)項）與本集團將獲得及提取的貸款總額（上文(iii)項）的總和），

(2) 「B」為以下各項之和：

- (i) 初步股份代價；
- (ii) 貸款代價；
- (iii) 就貸款融資應付的初期費用；
- (iv) 54,400,000 港元，即就計算 [●] 調整協定為 [●] 的成本及開支的金額；及
- (v) 500,000,000 港元，即傢俱、裝置及其他一般營運資金的儲備；及

（上述各項為本集團所用資金，當中計入須向賣方公司支付以作為收購事項代價的款項（上文(i)及(ii)項）、[●] 及貸款融資的應付成本、開支及費用（上文(iii)及(iv)項）以及營運該等酒店可能需要的資金（上文(v)項）），

(3) 「C」為根據有關買賣協議應分配予收購有關酒店控股公司的 [●] 調整百分比，就收購 Rowan Enterprises 而言為 35%，就收購 Braveforce Investments 而言為

## 歷史及重組

43%，就收購Baxter Investment與Glendive Investment而言為22%，合共相等於100%，乃根據有關酒店控股公司所持有關酒店的協定價值相對於該等酒店的總協定價值（兩者均為就收購事項而釐定）的比例而釐定。

[●]調整為本集團的資金來源（即「A」的價值）超出所用資金（即「B」的價值）的部分（如有），而買賣協議的訂約方已同意其歸賣方公司所有。[●]調整的目的是為確保收購事項的代價能反映[●]所隱含的該等酒店的價值，以令該等酒店未有於初步股份代價反映的估計價值的任何差額將以[●]調整的形式支付予賣方公司。

當[●]調整及完成後調整（如有）已根據買賣協議的條款釐定，託管人－經理與本公司將作出公告，根據有關規則向股份合訂單位持有人提供有關[●]調整及完成後調整（如有）的數額詳情。

### 承兌票據

收購事項代價將於完成日期透過由各買方公司就有關部分的收購事項代價發行承兌票據（統稱為「承兌票據」）予有關的賣方公司的方式支付。承兌票據將不附帶任何利息。

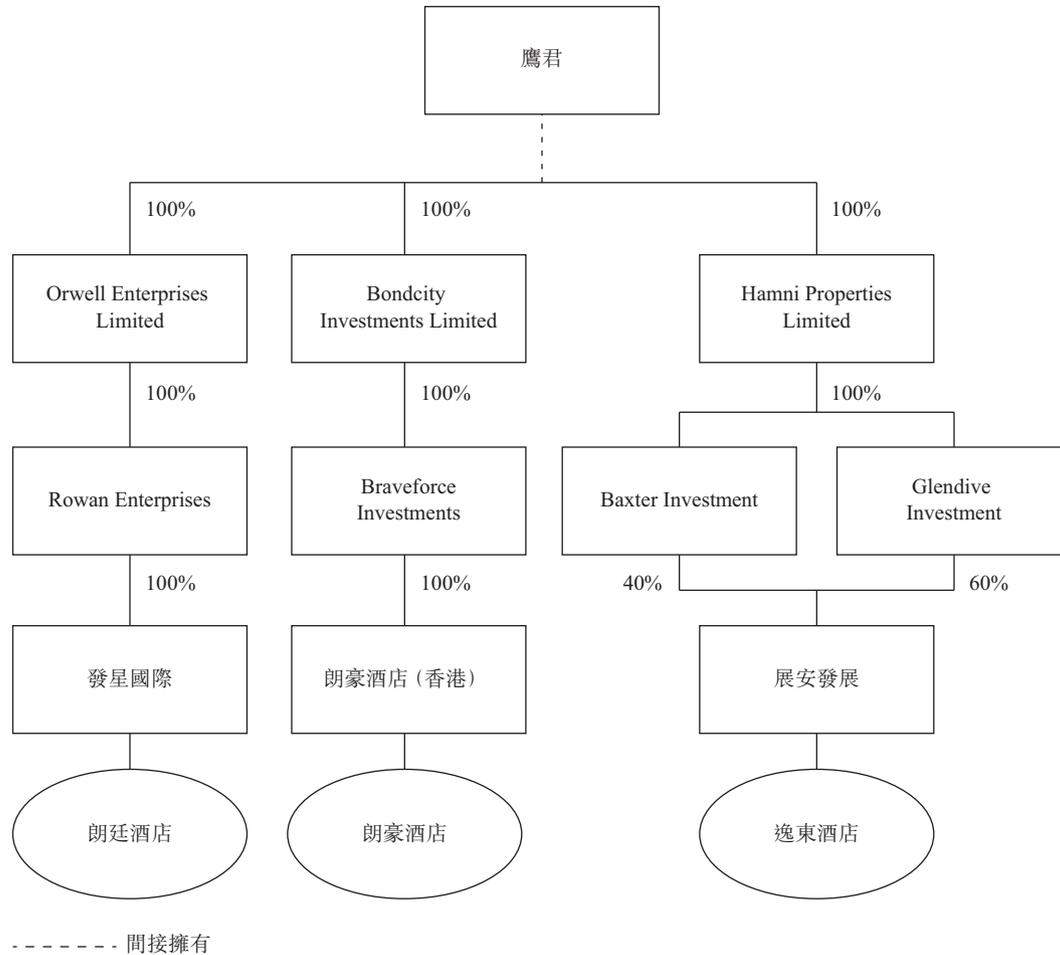
承兌票據將由買方公司按以下方式贖回：

- (a) 於[●]：
  - (i) 將按[●]向LHIL Assets Holdings（按賣方公司的指示）發行代價股份合訂單位；
  - (ii) 貸款代價將首先以貸款融資的所得款項支付予賣方公司，如金額不足，將以[●]的所得款項淨額支付；及
  - (iii) 初步股份代價減代價股份合訂單位的價值後將支付予賣方公司，並首先以貸款融資所得款項的任何餘額支付，然後再以[●]的所得款項淨額支付。
- (b) 有關的賣方公司或有關的買方公司（視乎適用而定）將於[●]後10日內以[●]所得款項淨額以現金支付[●]調整（如有）。
- (c) 有關的賣方公司或由有關的買方公司（視乎適用而定）將於釐定完成後調整（如有）後14日內以[●]所得款項淨額以現金支付完成後調整。

## 歷史及重組

### 重組前的公司架構

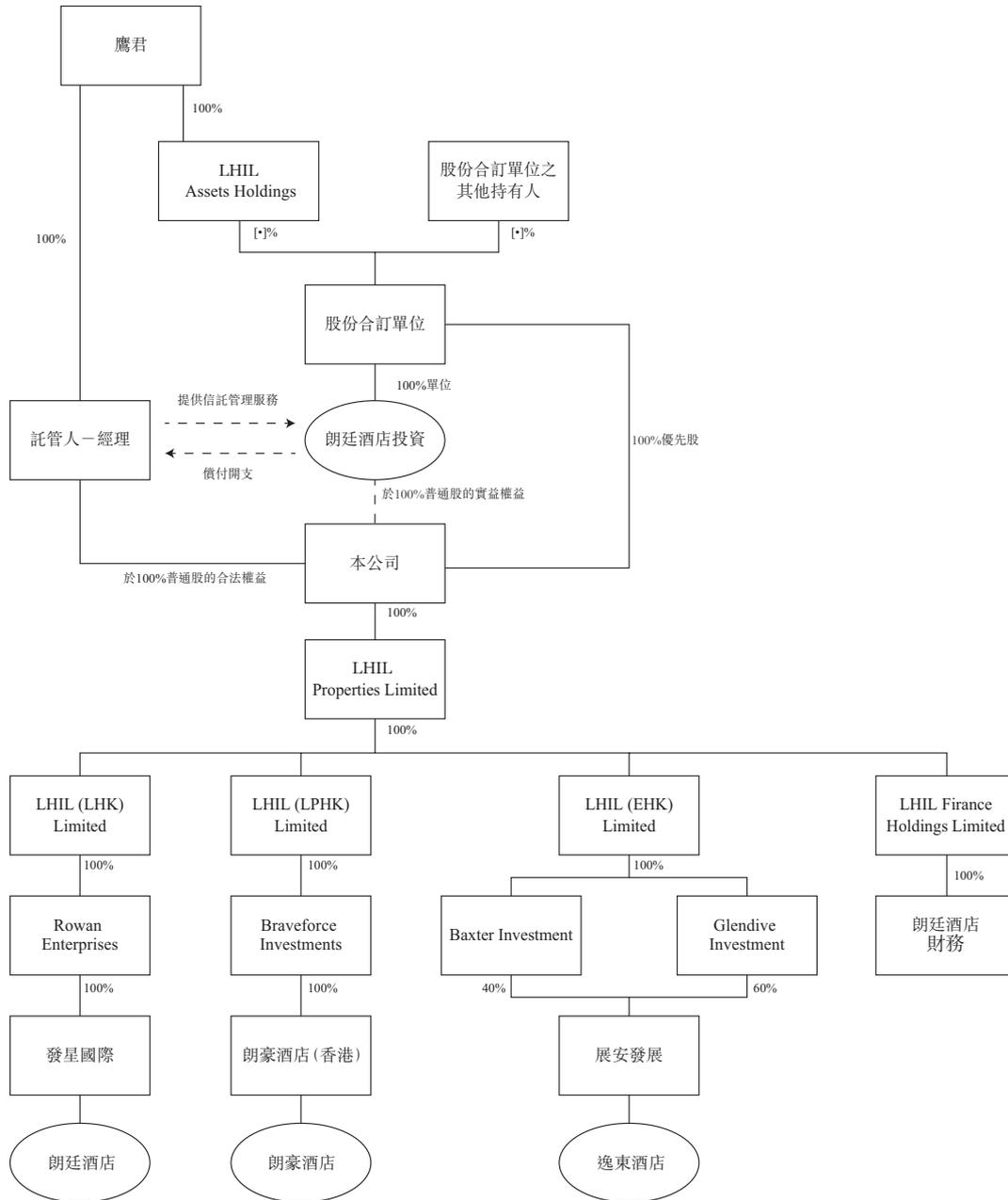
於重組前，我們的公司架構簡圖如下：



## 歷史及重組

### 重組及〔●〕後的公司架構

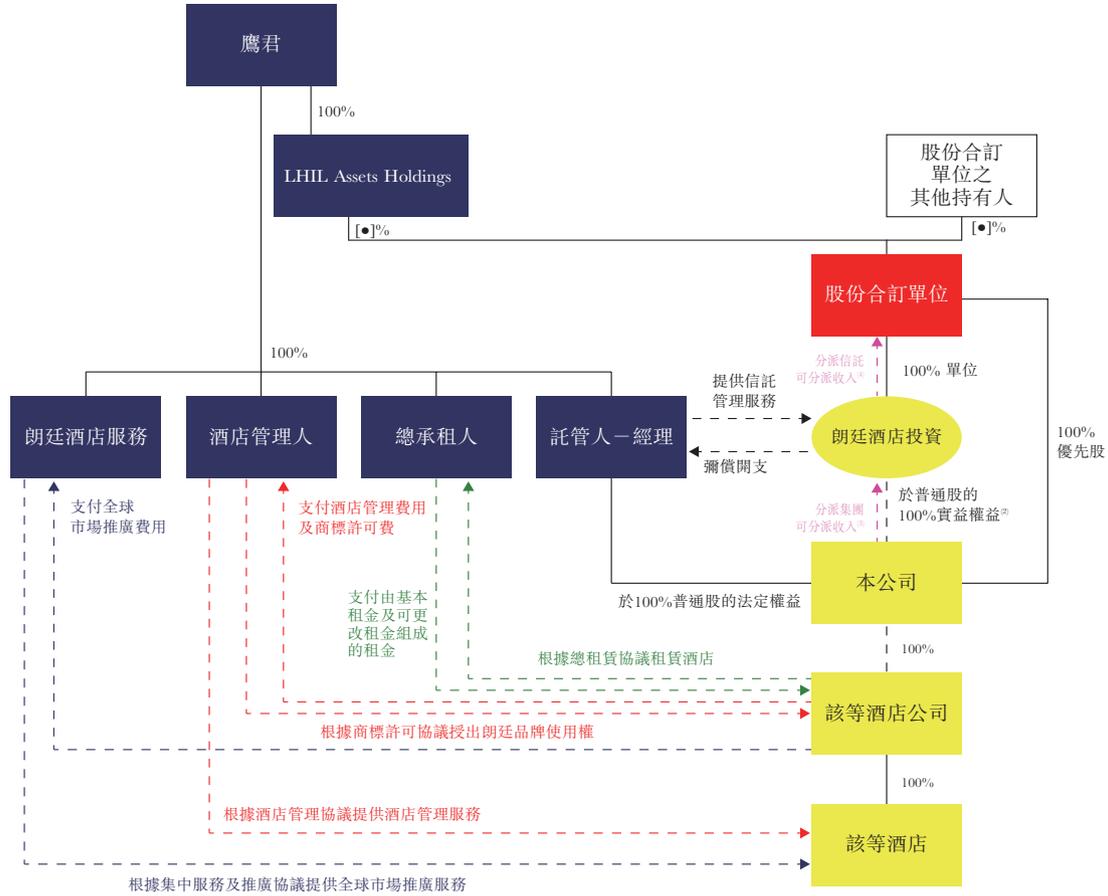
緊隨重組及〔●〕完成後，我們的公司架構簡圖將如下：



## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 信託集團的架構

以下為信託集團緊隨重組及〔●〕完成後之架構簡圖<sup>(1)</sup>：



#### 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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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。

### 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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### (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，掛鈎條文導致有關規則適用於作為相關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）明確受制於有關規則的所有條文，否則，有關規則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持有人享有與香港現行法律架構下對公司股東所提供的同等的保障，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〔●〕並發行股份合訂單位的架構的優點及缺點

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，將可為股份合訂單位持有人帶來更大保證，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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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股份合訂單位持有人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〔●〕並發行股份合訂單位的〔●〕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。
- (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〔●〕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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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。

### 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」。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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「附錄六一信託契約—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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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「附錄六一信託契約一修訂信託契約」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〔●〕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普通股的持有人。

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「附錄六一信託契約一單位登記持有人大會的法定人數及表決」。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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）。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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」。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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將根據有關規則或其他有關法律及法規須予披露有關朗廷酒店投資及／或本公司的任何消息，以公告方式知會股份合訂單位登記持有人。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

### 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，以及根據有關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，

適用時限由有關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，並須於有關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」。

### 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。

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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

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〔●〕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

## 朗廷酒店投資及本公司的架構及組織

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。

## 業 務

股份合訂單位持有人務請注意，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。詳情請參閱「未來營運論述」一節。

### 概覽

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，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。

於〔●〕時，本公司將透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。根據總租賃協議，該等酒店（不包括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），各租期為自〔●〕起計14年。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。

## 業 務

### 資產組合概覽

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、餐飲、娛樂到文化景點包羅萬有。該等酒店亦毗鄰四通八達的香港交通樞紐，住客可輕鬆往返香港其他休閒及商業區。下圖顯示該等酒店於香港的位置：



**圖例**

- |                 |              |        |
|-----------------|--------------|--------|
| 香港朗廷酒店          | 香港朗豪酒店       | 香港逸東酒店 |
| 鐵路              | 港鐵站          | 環球貿易廣場 |
| 廣深港高速鐵路—港段（建設中） | 西九龍總站        |        |
| 廣東道購物帶          | 星光大道（主要旅遊景點） |        |
| 西洋菜街（旺角主要購物街）   | 玉器市場（主要旅遊景點） |        |
| 廟街（主要旅遊景點）      |              |        |

## 業 務

### 該等酒店數據概要

下表載列該等酒店各自於（如適用）有關日期（另有指明除外）的若干主要資料：

	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	總額
地址 .....	香港九龍 尖沙咀 北京道8號	香港九龍 旺角 上海街555號	香港九龍 油麻地 彌敦道380號	-
本集團開始 營運年份 .....	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	-
建築面積 (千平方呎) .....	375	580	339	1,294
客房數目 .....	498	666	465	1,629
餐飲設施數目 .....	5	5	5	15
宴會廳數目 .....	1	1	3	5
會議室 / 功能性 會議室數目 .....	4	3	2	9
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度平均房租 (港元) .....	2,239	1,866	1,198	1,780 <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 入住率 .....	86.1%	89.2%	94.9%	89.8% <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度可出租客房 平均收入 (港元) .....	1,927	1,665	1,138	1,599 <sup>(1)</sup>
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度收入 (千港元) .....	578,210	694,736	350,513	1,623,459

附註：

(1) 所有三間酒店的加權平均數

## 業 務

該等酒店以「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌經營。酒店管理人已向託管人－經理、總承租人及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。「朗廷」品牌沿自英國倫敦朗廷酒店，該酒店於一八六五年開業，為倫敦歷史最悠久的豪華酒店之一。「逸東」品牌於一九九零年由鷹君集團建立，集中於高檔及中檔酒店市場。該等酒店提供廣泛的住宿及設施，迎合不同市場層面。

於過往三個財政年度，集團在收入及盈利方面均錄得增長。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，集團的總收入分別達1,265,700,000港元、1,490,500,000港元及1,623,500,000港元，而經營盈利分別達311,000,000港元、440,900,000港元及504,800,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度至截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入增幅為17.8%，截至二零一一年十二月三十一日止年度至截至二零一二年十二月三十一日止年度的增幅為8.9%，至於有關期間內經營盈利的增幅分別為41.8%及14.5%。

### 競爭力

董事相信，該等酒店迄今取得成功、日後能保持競爭的潛力，以及本集團日後成功進行酒店收購的潛力，均主要有賴於以下競爭力：

**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**

該等酒店均位處九龍半島優越的策略地段，董事相信，各酒店位置優越，定能繼續吸引新舊客戶，同時保持及提升可出租客房平均收入水平。

朗廷酒店為一間豪華酒店，臨近香港最繁華商業、購物及休閒區之一的尖沙咀核心區廣東道，全港最大型購物中心之一的海港城亦近在咫尺。董事相信廣東道是等同比華利山「Rodeo Drive」及紐約「Fifth Avenue」的香港購物大道。朗豪酒店為地處旺角核心區的唯一大型豪華酒店，並為包括朗豪坊及甲級辦公室在內的香港其中一個最大型綜合房地產發展項目的一部分。逸東酒店為地處油麻地彌敦道的最大酒店（就客房總數而言），而油麻地彌敦道乃尖沙咀與旺角之間的主幹道交匯處，因靠近廟街夜市、女人街和玉器市場等著名露天市場而成為熱門旅遊區。

## 業 務

該等酒店位置四通八達，鄰近具相當規模且不斷擴展的旅遊商業區。尖沙咀為不斷發展的商業中心，靠近西九龍環球貿易廣場(ICC)等大型辦公室發展項目，帶動區內商務住宿的需求增長。根據第一太平戴維斯的資料，尖沙咀被視為香港頂級的購物旅遊地點之一，而廣東道更是全港豪華零售店最集中的名店街。此外，由二零零九至二零一二年，尖沙咀有四個全新的購物商場(1881 Heritage、K11、iSquare及The One)落成，對消閒旅客更添吸引力。

董事相信，九龍本身已是一個旅遊熱點，而周圍基建項目的發展，將繼續為九龍帶來商業及旅遊活動，而該等酒店亦可從中受惠。

根據第一太平戴維斯的資料，在未來四年，預期新的大型豪華酒店在尖沙咀、旺角及油麻地的供應非常有限。因此，董事相信，現時預料在該等酒店周圍會有在規模上足以與該等酒店競爭的新酒店開業的機會甚微，這將支持並提供該等酒店可出租客房平均收入的增長潛力。

### 集團酒店業務具備多元化的收入來源

該等酒店各自擁有來源地與類別分散的客戶群，在市場定位及客戶群方面分別與其他該等酒店各異，並且擁有多元化的業務組合。

- **客戶來源地分散**

該等酒店一直積極確保客戶群的來源地多元化，以減低客戶來自全球任何特定地區所涉的風險。董事相信，該等酒店多元化的客戶群，亦反映出集團業務與朗廷品牌在全球的認受性。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店的客房收入中，約20.7%來自中國的客戶、30.6%來自亞洲(不包括中國、澳洲及紐西蘭)、13.8%來自澳洲及紐西蘭、12.6%來自美國，另有7.5%來自英國<sup>(1)</sup>。董事相信，該等酒店客戶群分散，有助得利於長途旅客市場的增長，以及中國及亞太地區的持續增長。

---

#### 附註：

- (1) 該等數據乃以住客登記時收集的自行填報資料為依據，並未經獨立第三方審核或審閱。該等資料不包括來自航班人員及其他來自不明國家人士的客房收入以及其他雜項收入與服務費。

## 業 務

- **客戶類別多元化**

該等酒店擁有多元化類別的客戶群。截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自散客、企業及旅遊經營商客戶的客房收入（不包括雜項收入及服務費）分別佔總客房收入約48.9%、18.5%及18.1%。董事相信，企業及旅遊經營商類別為收入帶來一定的穩定性，而散客則使該等酒店有能力即時調整房租，以爭取最高的可出租客房平均收入。董事相信，該等酒店未來增長潛力雄厚，因集團具備靈活性可於時機出現時調高散客的比例（散客一般支付較高房租，對本集團帶來的利潤更高）。

- **該等酒店各自擁有不同的客戶群**

在收費評級及／或定價方面，該等酒店各自擁有不同的市場定位，且位於九龍不同地區，目標客戶群亦各異。董事相信，這有助於減低任何特定市場不景的影響，同時減少該等酒店間彼此競爭的程度，從而降低相互蠶食的風險。舉例而言，截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店各自的平均房租分別為2,239港元、1,866港元及1,198港元。朗廷酒店與朗豪酒店同為甲級高價酒店，分別座落於九龍不同地區，服務不同市場。因此，朗廷酒店於截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均房租較朗豪酒店高出約20%。該等酒店各自不同的另一例子是，於過往三個財政年度內，朗廷酒店與朗豪酒店來自企業客戶的收入多於來自旅遊經營商客戶，而逸東酒店來自旅遊經營商客戶的收入則多於來自企業客戶。於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度，朗廷酒店來自中國客戶的收入亦首次較該等酒店中的其他酒店為高，董事相信，部分原因乃其鄰近深受中國遊客歡迎的名店。

- **多元化的業務組合**

除酒店客房外，該等酒店亦提供各式設施及服務，包括餐飲店、會議及會談設施、宴會服務及水療設施。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店的總收入中約57.4%來自酒店客房，約39.2%來自餐飲（包括會議及宴會），約3.3%來自其他來源。

該等酒店提供高質量餐飲服務，旗下餐廳獲獎無數（包括米芝蓮星級及Hong Kong Tatler的獎項），有助在海外客戶乃至香港居民中建立聲名，使該等酒店能建立一個不受海外旅客需求變動所影響的客戶群。例如，在二零零八及二零零九年環球金融危機期間，可出租客房平均收入有所下降，但餐飲收入仍然維持相對穩定。董事相信，截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店大部分餐飲收入並非來自該等酒店的住客。

## 業 務

此外，該等酒店的宴會廳及會議室亦讓其憑藉舉辦不同活動而賺取額外收入，尤其是一般針對香港本地市場的婚宴。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該等酒店共舉行超過900場婚宴。根據第一太平戴維斯的資料，二零一一年香港酒店的所有餐飲類別均較二零一零年錄得正面增長，當中香港酒店的宴會業務於二零一一年錄得最高的餐飲人均消費，較其次的兩個類別，即中式餐廳及特式餐廳高出40%。該等酒店的宴會廳與會議室亦使該等酒店佔據有利位置，從增長中的香港會議展覽市場受惠，據第一太平戴維斯的資料，留宿的會議展覽訪客於二零一一年增至1,600,000人次，較二零零八年增長33.9%。

### 集團擁有優質的酒店組合，能從規模經濟中受惠

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，此分級乃基於地點、職員與客房比例、房租、設施及商務組合等因素而釐定。甲級高價酒店屬最高級別，而乙級高價屬第二高級別。根據第一太平戴維斯的資料，於二零一二年，香港甲級高價與乙級高價酒店在平均房租及可出租客房平均收入水平方面均錄得歷史新高。然而，董事相信香港酒店的房租平均上仍然較例如倫敦、紐約及巴黎等部分其他環球金融中心的類似酒店的房租為低。

本集團透過定期維修保養及升級以維持該等酒店的吸引力，同時確保該等酒店相對於競爭對手處於有利位置。董事相信，集團維修保養與資本開支的方針，有助減低資本開支需求出現按年意外大幅增加的風險，因本集團能在營運效益許可時才產生資本開支。

此外，該等酒店亦受惠於以下各方面的規模經濟：

- 採購方面，三間酒店運用一個合併採購部，各酒店均能減省成本；及
- 銷售及市場推廣方面，能調配更多朗廷酒店服務的高級專業收益管理人員到三間酒店，更有效地監督其日常營運，而三間酒店亦能受惠於各客戶分部按不同價格點的交叉銷售，以及常客計劃。

## 業 務

### 該等酒店以國際知名的朗廷品牌管理

該等酒店以酒店管理人授出的「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌經營。

「朗廷」品牌具有悠久歷史，其起源可追溯至一八六五年英國倫敦朗廷酒店開業之時。董事相信，以「朗廷」品牌經營的酒店與其他豪華酒店不同之處，在於其朗廷獨有的風格，憑藉度身訂製的豪華服務，盡顯富於歐洲傳統的典雅魅力。「朗豪」品牌盡攬「朗廷」品牌種種特色之餘，亦提供現代風格的豪華服務，充滿年輕活力。「逸東」品牌是朗廷的中高檔酒店品牌，於一九零年建立，從現代化設計中體現出物有所值的理念。現時全球11個城市有15間酒店以朗廷品牌管理及／或擁有，朗廷品牌在國際間享負盛名，董事相信，隨著酒店管理人計劃於未來三年增添十間酒店，其品牌在國際間亦會聲望日隆。

該等酒店亦可受惠於朗廷酒店服務的市場推廣及廣告活動，根據集中服務及推廣協議，朗廷酒店服務負責朗廷品牌的市場推廣及廣告。該等酒店將繼續受惠於朗廷品牌於全球主要門戶城市日益提高的知名度以及國際市場推廣及廣告活動。該等酒店亦連接中央預約系統，讓住客可透過網站[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)（該網站連接到環球分配系統，將該等酒店與全球大部分旅行社聯繫）以及第三方網站，經網上分配資料庫及免費的話音預約服務預約該等酒店的房間，該等服務於該等酒店主要的客源市場均可使用。

董事相信，朗廷品牌強大的品牌認受性乃是令該等酒店得以於其競爭的市場中趨向高端定價的其中一個因素。董事相信，以朗廷品牌管理對該等酒店有莫大裨益，而隨著正在進行的全球擴展，朗廷品牌亦將有所提升。

### 本集團得到鷹君鼎力支持

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君將擁有約57.4%之已發行股份合訂單位之權益。

## 業 務

鷹君已向本集團授出鷹君優先權藉以減低鷹君集團與本集團之間的利益衝突或競爭，並有助本集團從鷹君未來發展組合中以及向第三方爭取董事相信具收益增長或對本集團有利的機遇。香港酒店業競爭激烈，要物色及收購酒店殊非易事，而得到鷹君的支持，預期有助本集團能物色供未來收購的酒店。董事相信，鷹君授出的鷹君優先權能支持本集團長遠增長，有利於擴充其酒店組合，從而在亞洲區內擴張之餘更能邁向世界，並且從亞洲經濟增長中獲益。

總承租人已訂立總租賃協議，據此，該等酒店（不包括位於逸東酒店的三間零售門店）將租賃予總承租人。根據總租賃協議的條款，總承租人同意支付基本租金，其應付金額為固定，並不考慮該等酒店的表現。基本租金為本集團提供一個固定的收入來源，並為股份合訂單位持有人提供抗跌保障。總承租人亦將支付可更改租金，可讓股份合訂單位持有人可從該等酒店的表現中獲益。

### **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**

本集團董事會經驗豐富，而董事均有意充份發揮彼等於香港及世界各地酒店業以及物業及資產管理方面的深厚經驗。具體而言，部分董事因現時或過往於鷹君任職而從事鷹君於香港、倫敦、上海、北京、悉尼、波士頓、洛杉磯、墨爾本、奧克蘭、深圳及新德里等多個城市的豪華酒店的管理工作。多位董事亦具有酒店收購及發展方面的經驗，曾參與（其中包括）鷹君於中國大連的綜合發展項目以及美國芝加哥市中心的美國芝加哥朗廷酒店發展項目。

除本集團董事會擁有豐富經驗外，該等酒店亦由酒店管理人負責管理。酒店管理人已有逾20年的經營歷史，奠定香港最大型豪華酒店管理人及營運商之一的地位，不但擁有豐富的本地專門知識及經驗，在世界其他樞紐城市的涉獵亦與日俱增。在酒店管理人現時的管理下，該等酒店屢獲殊榮，包括TTG Asia頒發的2012年香港最佳城市酒店（朗廷酒店）、Tripadvisor.com旅行者之選香港排名前25位的酒店（朗廷酒店）、Condé Nast Gold List 2012、最佳豪華酒店水療、Tripadvisor.com旅行者之選中國排名前25位的酒店以及亞太區50間客房以上的最佳水療酒店／渡假村（朗豪酒店）、Hotel Club Hotel Awards 2012年香港最佳生態酒店（逸東酒店）及2012年資本企業家綠色大賞（逸東酒店）。集團預期憑藉酒店管理人的經驗，將有助確保維持該等酒店的服務及質素，而該等酒店亦能繼續將其名聲發揚光大。

## 業 務

### 業務策略

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。為達此等目標，本集團擬優化該等酒店的表現及提升其整體質素，同時透過實行不同的投資及業務策略物色及尋求收購酒店資產的機遇。總租賃協議與酒店協議使本集團收入及成本結構可予預期，因而亦支持了上述策略。本集團的成立主要為擁有及投資於酒店組合，初步重點為於亞洲已落成的酒店，而本集團亦將透過以下策略旨在使其酒店組合進一步擴大。

### 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。酒店管理人的主要經營策略為優化平均房租和入住率，並且提升非客房收入。酒店管理人將透過（其中包括）致力維持客戶群類別及來源地方面多元化，以及致力控制及優化成本，藉以達致上述策略。為優化成本，本集團擬與酒店管理人及總承租人緊密合作，充分利用該等酒店享有的規模經濟（包括因鷹君集團擁有及管理其他酒店而產生的規模經濟）及推動營運效益。

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。本集團於過往三個財政年度曾進行多項改善工程，例如於二零一零年翻新浪廷酒店的朗廷會、於二零一二年將朗豪酒店的中餐廳明閣升級，以及於二零一二年將逸東酒店的94間客房重新裝修升級。逸東酒店客房的修繕工程乃為了使客房更合潮流及現代化，從而藉提高經翻新客房的房租以提升逸東酒店的價值。

本集團成功將朗豪酒店內本來並無帶來收入的庭院改建成露天餐廳酒吧The Backyard。本集團有意與總承租人及酒店管理人緊密合作，確保能有效執行此等資產管理策略。

## 業 務

### 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。酒店服務供應商趨向尋求釋出資本以擴充業務，而此可能增加酒店資產收購的可能性。本集團亦可能根據鷹君優先權向鷹君集團收購酒店資產。

於評核未來收購機遇時，本集團將注重下列投資準則：

- **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。本集團初步將集中其於亞洲的酒店資產，因亞洲屬高增長地區而且董事相信具備最雄厚的潛在收購機遇。然而，董事於未來亦可能會考慮亞洲以外的收購機遇。

- **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。

### 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。本集團或會綜合利用銀行貸款、債券及其他形式的債務及股本工具以為未來收購及資產提升提供資金。本集團會於日後考慮分散其融資來源及進程，藉以減低融資成本及風險集中度，並會尋求透過使用定息借貸、調期及其他對沖工具以管理潛在利率及外匯波動風險。

## 業 務

### 該等酒店的節選營運數據

#### 入住率

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：

#### 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 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	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
所有該等酒店平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>60.4<sup>(3)</sup></b>	<b>83.8<sup>(3)</sup></b>	<b>84.7<sup>(3)</sup></b>	<b>86.9</b>	<b>88.7</b>	<b>84.3</b>	<b>75.3</b>	<b>83.7</b>	<b>85.6</b>	<b>89.8</b>

**附註：**

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。
- (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。
- (3) 不包括朗豪酒店。

入住率為有關期間內所出售客房晚數總數佔可供出售客房晚數總數的百分比。

#### 可出租客房平均收入

下表載列該等酒店於過往三個財政年度的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
	(港元)	(港元)	(港元)
酒店			
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 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,172</b>	<b>1,437</b>	<b>1,599</b>

**附註：**

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。

## 業 務

### 收入貢獻

下表載列該等酒店於過往三個財政年度的酒店經營收入分析明細：

	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)
<b>朗廷酒店</b>			
客房.....	255,948	312,916	349,150
餐飲.....	168,457	191,948	213,413
其他酒店經營收入.....	16,589	18,194	15,069
<b>總計.....</b>	<b>440,994</b>	<b>523,058</b>	<b>577,632</b>
<b>朗豪酒店</b>			
客房.....	298,821	369,368	398,091
餐飲.....	228,057	257,064	271,279
其他酒店經營收入.....	24,735	24,101	25,366
<b>總計.....</b>	<b>551,613</b>	<b>650,533</b>	<b>694,736</b>
<b>逸東酒店</b>			
客房.....	130,199	159,612	185,228
餐飲.....	130,814	142,919	152,485
其他酒店經營收入.....	5,544	5,573	4,516
<b>總計.....</b>	<b>266,557</b>	<b>308,104</b>	<b>342,229</b>
<b>酒店經營收入總額.....</b>	<b>1,259,164</b>	<b>1,481,695</b>	<b>1,614,597</b>

下表載列該等酒店於二零零三年至二零一二年各年的總收入：

### 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 (千港元)	二零零四年 (千港元)	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)	二零零八年 (千港元)	二零零九年 (千港元)	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
<b>酒店</b>										
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 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>	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
<b>總收入<sup>(1)(2)</sup>.....</b>	<b>337,959<sup>(4)</sup></b>	<b>475,772<sup>(4)</sup></b>	<b>528,568<sup>(4)</sup></b>	<b>1,033,009</b>	<b>1,151,523</b>	<b>1,215,909</b>	<b>1,019,793</b>	<b>1,265,715</b>	<b>1,490,539</b>	<b>1,623,459</b>

#### 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

## 業 務

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。

## 定價

### 平均房租

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。下表載列該等酒店於過往三個財政年度的平均房租：

	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
	(港元)	(港元)	(港元)
<b>酒店</b>			
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
<b>所有該等酒店平均數<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>1,400</b>	<b>1,679</b>	<b>1,780</b>

#### 附註：

- (1) 所有三間酒店的加權平均數。

收取住客的實際房租視乎不同因素，包括（但不限於）預訂日期及作出預訂的分銷渠道而有所不同。有關不同銷售分銷渠道種類的詳情請參閱下文「市場推廣及廣告－銷售分銷渠道」一節。

## 餐飲

餐飲定價乃基於供應成本、競爭對手收取的價格以及集團於市場的經驗而釐定。宴會定價視乎季節及宴會日期而定。部分日子極受歡迎，尤其是在婚禮市場，定價可較高。餐廳定價亦視乎季節而定，而此等定價或會因應供求而迅速調節，因只有極少部分的餐廳業務會按固定價格事先預訂。

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，該等酒店的餐飲收入總額分別達527,300,000港元、591,900,000港元及637,200,000港元，分別佔總收入的41.7%、39.7%及39.3%。

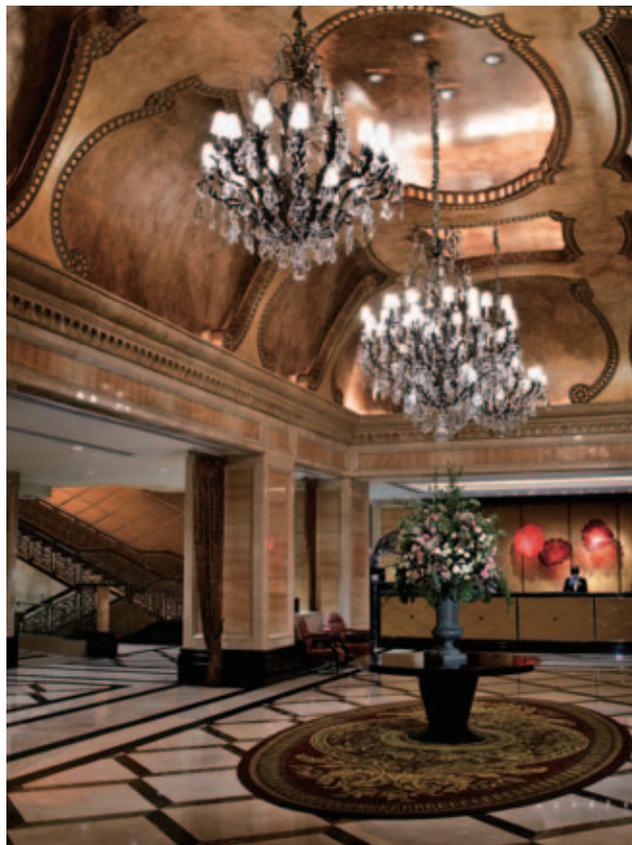
## 業 務

### 酒店介紹

#### 朗廷酒店



朗廷酒店



朗廷酒店大堂

## 業 務

### 朗廷酒店概覽

朗廷酒店為甲級高價酒店，致力為賓客提供獨一無二的歐式精緻酒店服務。朗廷酒店為豪華酒店，臨近坐擁香港最多奢侈品零售商集中地之一的廣東道，地處香港最繁華購物及休閒區之一的尖沙咀核心區。酒店同時毗鄰香港最大型商場之一的海港城。尖沙咀不僅是購物區，亦是一個文化交匯點。朗廷酒店與一眾歷史建築、博物館和旅遊景點為鄰，其中包括香港鐘樓、星光大道及天星碼頭等。尖沙咀亦為日益重要的商業樞紐，附近的大型寫字樓發展項目如西九龍環球貿易廣場等，正帶動該區商務住宿業務的增長。

### 酒店客房



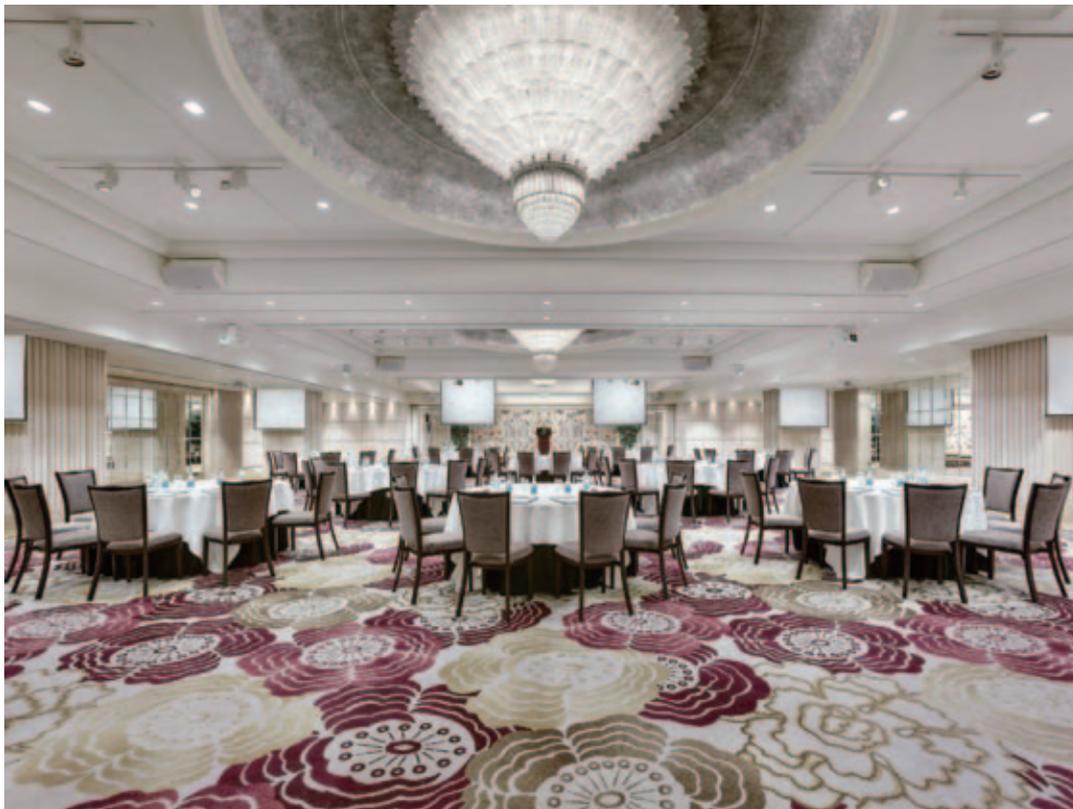
瑰麗豪華客房

## 業 務

朗廷酒店共有498間不同大小及配置的客房（包括27間套房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約320平方呎至約1,325平方呎不等。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

酒店客房類別	面積（平方呎）	酒店客房數目
<b>套房</b>		
尊貴套房 .....	1,325	1
典雅套房 .....	952	1
時尚套房 .....	917	1
行政套房 .....	569	24
<b>客房</b>		
朗廷尊貴客房 .....	380	42
瑰麗豪華客房 .....	365	144
豪華客房 .....	350	71
典雅客房 .....	350	87
標準客房 .....	320	45
瑰麗客房 .....	320	82
<b>總計</b> .....		<b><u>498</u></b>

### 會議及活動設施



大宴會廳

## 業 務

朗廷酒店的會議及活動場地佔地約8,000平方呎，包括：

- 面積約5,300平方呎的大宴會廳，室內空間高12.8呎，可舉辦最多500人的聚會或33席宴會。大宴會廳亦可劃分為兩間面積較小的宴會廳，作會議、研討會、展覽或晚餐用途；
- 四間面積為430平方呎至635平方呎不等的會議室／功能性會議室。朗廷酒店會議室／功能性會議室的翻新工程剛於二零一二年竣工；以及
- 位於酒店大堂二十四小時商務中心內的會議中心，可劃分為兩個小型會議室，為商務旅客提供會議設施及商務服務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店約36.8%的餐飲業務收入乃來自宴會業收入。於二零一二年，有超過220場婚宴假朗廷酒店舉行。

### 餐飲設施



唐閣－米芝蓮一星級餐廳

## 業 務

朗廷酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **唐閣** – 得獎粵菜廳，曾獲以下獎項及認可：
  - 連續兩年（二零一一年至二零一二年）獲《米芝蓮指南香港澳門》評為一星級餐廳；
  - 於二零一二年獲Hong Kong Tatler「最佳食府」獎項；
  - 獲美國《Hotels》雜誌評選為全球十大酒店食肆之一；以及
  - 獲頒香港旅遊發展局組織的二零零二年度《美食之最大賞》「至高榮譽金獎」；
- **L'Eclipse** – 開放式廚房餐廳，全天候供應環球美饌；
- **Main St. Deli** – 二零零一年開業，為香港首間紐約傳統美食餐廳之一，提供Reuben三文治、燻牛肉黑麵包、鹹牛肉、牛胸肉、餡餅、硬麵包圈、沙律和猶太面球雞湯等經典紐約美食；
- **廷廊** – 擁有鍍金屏風及帳幔的豪華餐廳，供應歐陸式早餐及朗廷酒店的精選傳統英式下午茶，並有現場弦樂及爵士樂演奏；以及
- **美岸海鮮廳** – 波士頓式餐廳，提供扒類及海鮮佳餚，《米芝蓮指南》推薦食肆，名列香港權威餐飲典籍《香港最佳餐廳指南》（二零零七年至二零零九年）。此外，美岸海鮮廳提供的酒單包羅萬有，自二零一零年起已獲頒《Wine Spectator》獎項。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗廷酒店約36.9%的酒店經營收入來自餐飲業務。

## 業 務

### 休閒及其他設施

朗廷酒店的休閒及其他設施包括：

- 頂層室外恆溫游泳池，及游泳池旁的日光浴場；
- 按摩浴池、桑拿及蒸汽浴室；
- 提供桑拿、按摩及等水療設備的健身中心，以及提供各類面部及身體療程的療程室。本集團計劃在朗廷酒店加設「川」水療中心，以提升酒店的水療服務，預期有關裝修工程將於二零一三年年底動工；以及
- 二十四小時開放的健身中心，備有各種健身器材及專業教練服務。

### 朗廷會

朗廷會位於朗廷酒店十一樓，設計裝潢極富歐洲色彩，供支付較高房租的賓客享用。朗廷會專為商務客及高檔休閒旅客而設，貴賓可獲專人協助辦理入住及退房登記手續。朗廷會貴賓亦可享用若干優惠，例如室內免費寬頻上網服務、每日國際報章、圖書館服務、熨衣服務、歐陸式早餐、下午茶、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### 零售租戶

於有關日期，朗廷酒店有一間訂造西服及提供裁縫服務的零售租戶。

### 獎項

以下載列朗廷酒店近期取得的主要獎項及證書。

- 二零一三年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的酒店」及「中國排名前25的最佳服務酒店」
- 二零一二年TTG Travel Awards「最佳城市酒店－香港」
- 二零一二年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的豪華酒店」
- 二零一一年美國Condé Nast Traveller「讀者之選全球最佳酒店大獎」
- 二零一零年澳洲Luxury Travel「最佳海外酒店大獎」第八位

## 業 務

### 朗廷酒店所有權

朗廷酒店由發星國際有限公司根據九龍內地段第10722號政府租契持有，年期由一九八五年十月二十四日起至二零四七年六月三十日止。此政府租契乃在符合於一九八五年十月二十四日訂立的賣地協議及條件（已向土地註冊處存放及註冊為賣地條件第11856號）（經一九九九年十月二十二日發出，並已向土地註冊處註冊為備忘錄第UB7904883號的不反對通知書更改及修改）所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。

根據賣地條件第11856號，九龍內地段第10722號（朗廷酒店所在地）或任何在該處興建的建築物均只能用作非工業（不包括倉庫）而不能用作任何其他用途。

### 朗豪酒店



朗豪酒店

## 業 務

### 朗豪酒店概覽

朗豪酒店為甲級高價酒店，為賓客提供時尚豪華的住宿體驗，其時尚現代的設計源自當代中國藝術。廟街夜市、女人街及玉器市場等著名市集均在朗豪酒店的步程之內，酒店更可直達朗豪坊商場和旺角港鐵站。朗豪酒店亦連接一座辦公大樓。

朗豪酒店是旺角核心區唯一的大型豪華酒店，搭乘包括港鐵（香港鐵路有限公司，香港的大眾鐵路運輸網絡）在內的多種公共交通均可便捷到達。旺角區內遍佈商場、街舖和露天市集特賣場，吸引本地和海外顧客。除零售業外，旺角亦是一個娛樂和商業中心。

### 酒店客房



「川」悠然居套房

## 業 務

朗豪酒店樓高42層，共有666間不同大小及配置的客房（包括40間套房或附設小型廚房設備的公寓式客房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約280平方呎至約1,700平方呎不等。所有套房均在36樓以上，眺望香港景緻。朗豪酒店的規模及多元化的設施均是區內獨有，周邊其他酒店的平均客房數僅為30至50間。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

<u>酒店客房類別</u>	<u>面積（平方呎）</u>	<u>酒店客房數目</u>
<b>套房</b>		
「傲」總統套房 .....	1,700	1
「尊」豪華套房 .....	1,200	1
公寓式客房 .....	900	2
「優」複式雙房套房 .....	800	3
「適」套房 .....	600	12
「居」套房 .....	600	18
「川」悠然居套房 .....	310-600	3
<b>客房</b>		
「智」家庭客房 .....	600	4
四人客房 .....	550	8
「俊」客房 .....	430	50
三人客房 .....	400-410	20
「智+」客房 .....	310	72
「智」客房 .....	310	212
「趣」客房 .....	280	<u>260</u>
<b>總計</b> .....		<b><u>666</u></b>

「川」悠然居套房包括「川」悠然居Serenity（310平方呎）、「川」悠然居Nirvana（430平方呎）及「川」悠然居Infinity（600平方呎），均與「川」水療中心同層。「川」悠然居套房住客可在其套房內享受「川」水療按摩及療程，「川」水療中心內的日式淋浴、東方式熱水池、蒸氣浴及桑拿等設施亦近在咫尺。

### 會議及活動設施



朗豪廳

朗豪酒店的會議及活動場地佔地約15,000平方呎，包括：

- 面積約6,600平方呎的朗豪廳，室內空間高23呎，可舉辦最多600人的聚會；
- 三間面積由1,750平方呎至3,400平方呎不等的會議室／功能性會議室。位於朗豪酒店頂層的星願亭面積為3,400平方呎，最多可容納300人。星願亭是九龍區最高的會議室／功能性會議室之一，九龍半島及香港島的美景盡收眼底；以及
- 為商務旅客提供設備及服務的商務中心。

此外，朗豪酒店內的The Backyard擁有一個佔地6,000平方呎的露天平台，內有休閒躺椅、芒果樹、瀑布及流水。最多可容納200人，並可舉辦戶外活動。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗豪酒店約45.7%的餐飲業務收入來自宴會業收入。二零一二年有超過360場婚宴假朗豪酒店舉行。

## 餐飲設施



明閣－米芝蓮二星級餐廳

朗豪酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **明閣**－得獎粵菜廳，連續四年（二零一零年至二零一三年）獲《米芝蓮指南香港澳門》評為二星級餐廳。餐廳以當代著名中國藝術家的一系列仿明朝陶器及水墨山水畫作裝飾。此外，明閣的藏酒量豐富，更自設「明酒窖」，收藏來自100多個地區超過430款的佳釀；
- **The Place**－全天候供應環球美食的餐廳；
- **The Backyard**－以瀑布、流水作點綴的露天茶座，供應餐飲及小吃；
- **Portal – Work & Play**－連接商務中心及雞尾酒吧的戶外空間，設有現場表演，供應海鮮冷盤及小吃；以及
- **Tokoro**－爐端燒日本料理及威士忌吧－提供和式料理的爐端燒餐廳，設有風格時尚的威士忌及清酒吧。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，朗豪酒店約39.0%的酒店經營收入來自餐飲業務。

## 業 務

### 休閒及其他設施



「川」水療中心

朗豪酒店的休閒及其他設施包括：

- 「川」水療中心－朗豪酒店的得獎水療中心。以風水為理念，提供以傳統中醫藥為本、強調陰陽調和的精選療程。「川」水療中心的設施包括日式淋浴、東方式熱水池、蒸氣浴及桑拿。水療中心設有九間療程室，提供超過60款美容及健康療程，包括按摩、身體護理和磨沙、面部護理及手部和足部護理。「川」水療中心會按傳統中醫學的五行，即金、木、水、火、土，以及賓客來訪時的特別需要提供個人化療程。水療中心曾獲取的獎項包括下列各項：
  - 二零一二年獲The SPA Traveller Awards評為「亞太區最佳水療酒店／度假村（超過50間客房）」；以及
  - 獲World Luxury Spa Awards評為「二零一二年香港優勝者－最佳豪華酒店水療」。
- 二十四小時開放的健身中心，位於朗豪酒店41樓，可飽覽香港景色。健身中心備有各種健身器材、專業教練服務及健身課程，包括定期舉行的腹部肌肉訓練工作坊、跆拳道和墊上練習等；以及

## 業 務

- 頂層室外恆溫游泳池及按摩浴池。游泳池裝有水下音響系統，可配合一排光纖水下照明播放音樂。

### **Club L貴賓會**

Club L貴賓會位於朗廷酒店36樓，二十四小時開放的貴賓室乃為套房及「樂」貴賓客房住客而設。Club L貴賓會賓客可獲專人協助辦理入住及退房登記手續，並可享用多項優惠，例如延遲退房、室內免費寬頻上網服務、國際報章、熨衣服務、可使用Club L貴賓會會議室、每日香檳、早餐、小吃、下午茶、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### **零售租戶**

於有關日期，朗豪酒店並沒有零售租戶。

### **獎項**

以下載列朗豪酒店近期取得的獎項及證書。

- 二零一二年TripAdvisor旅行者之選「中國排名前25的豪華酒店」
- 二零一二年Condé Nast Gold List
- 二零一二年Spa Traveller Awards
- 二零一一年《胡潤百富》最佳行政套房 – 最貼心人性化服務
- 被TTG China Ltd.的二零一一年TTG China Travel Awards 評為「香港最佳商務酒店」
- 二零一零年TripAdvisor旅行者之選「香港、澳門及台灣最佳酒店」
- 二零一零年《胡潤百富》胡潤總統獎 – 香港(i)最佳總統套房，(ii)最佳行政套房及(iii)最佳行政酒廊

### **朗豪酒店所有權**

朗豪酒店由朗豪酒店(香港)有限公司根據九龍內地段第11099號政府租契持有，年期由二零零零年二月十八日起至二零四七年六月三十日止。此政府租契乃在符合於二零零零年二月十八日訂立的換地協議及條件(已向土地註冊處存放及註冊為換地條件第12557號)(經二零零四年二月二十三日發出，並已向土地註冊處註冊為備忘錄第UB9146965號的修訂書更改及修改)所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。

## 業 務

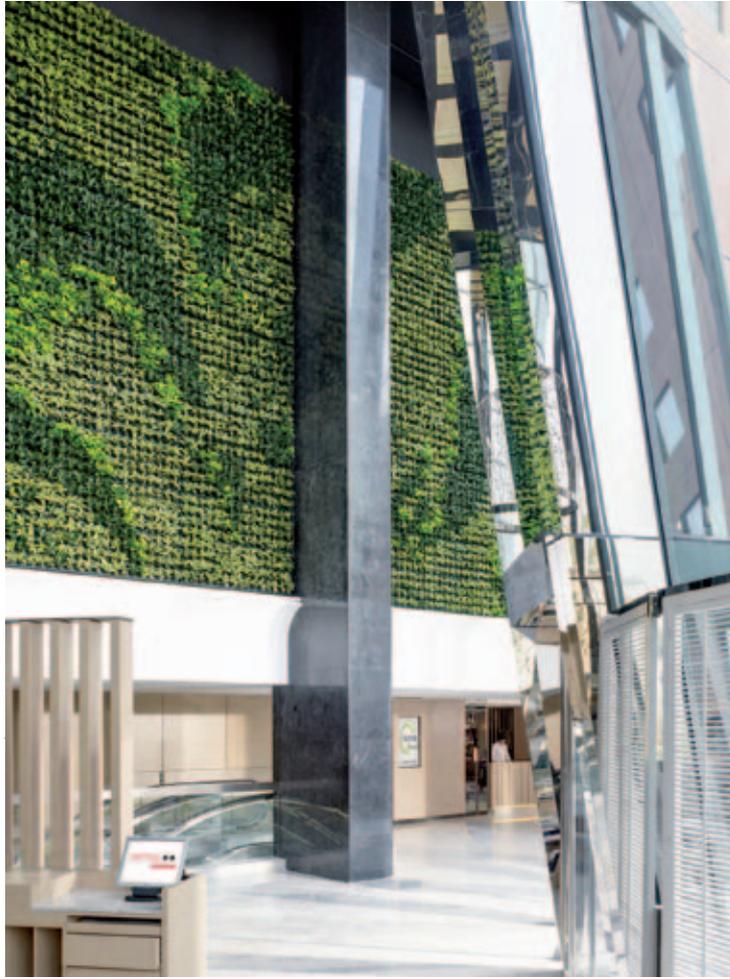
根據換地條件第12557號，九龍內地段第11099號（朗豪酒店所在地）或任何在該處興建的建築物均只能用作非工業（不包括私人住宅、服務式公寓、加油站及倉庫）而不能用作任何其他用途。

香港逸東酒店（二零一三年二月前為逸東「智」酒店）



香港逸東酒店

## 業 務



### 逸東酒店概覽

逸東酒店為乙級高價酒店，座落於集購物、娛樂及商業於一身的香港著名街道彌敦道。逸東酒店位於尖沙咀和旺角之間，交通便利，多種公共交通均可便捷到達。

逸東酒店設計時尚簡單，以暖色調的大地色系和自然顏色為主。酒店以舒適、便利及連繫性為基礎，乃區內最生態環保的酒店之一。逸東酒店的企業社會政策為減少能源消耗以及為酒店賓客和訪客創設更健康的環境。有見及此，酒店大堂樓層設有一面落地玻璃窗，使大堂可自然採光；大堂的牆身是約高六米、寬八米的垂直花園，由三千多棵植物組成，有助淨化大堂區域的空氣。逸東酒店在生態環保方面的努力，亦在所得的獎項中得到肯定。詳情可參閱下文「－ 獎項」一節。

## 業 務

逸東酒店的房租水平雖與附近競爭對手相若，但酒店一直致力為賓客提供多元化的服務和設施，如餐廳、酒吧、休閒設施、會議場地及宴會廳等，務求在同業中脫穎而出。

### 酒店客房



商務客房

逸東酒店共有465間不同大小及配置的客房（包括31間套房）。每間客房均備有先進通訊設備及配套設施，房間大小由約212平方呎至約632平方呎不等，其中31間為套房。下表載列酒店客房於二零一二年十二月三十一日的若干資料：

<u>酒店客房類別</u>	<u>面積（平方呎）</u>	<u>酒店客房數目</u>
<b>套房</b>		
套房 .....	410-632	31
<b>客房</b>		
商務客房 .....	346-360	66
豪華客房 .....	220	325
時尚客房 .....	212-220	43
<b>總計</b> .....		<b><u>465</u></b>

## 會議及活動設施



逸東酒店宴會廳

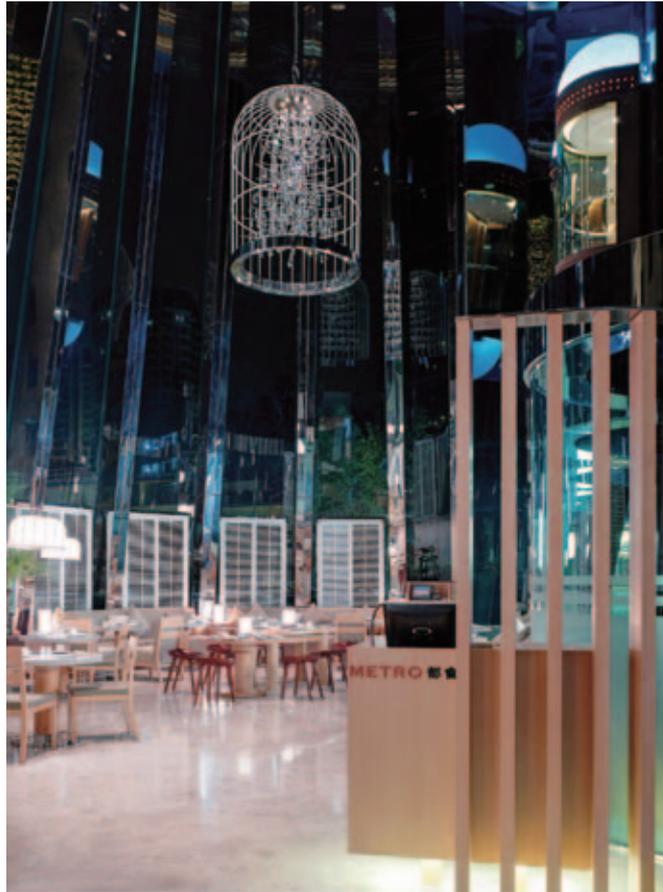
逸東酒店的會議及活動場地佔地約28,000平方呎，包括：

- 三間總面積達19,000平方呎、可容納最多960人的聚會或80席宴會的宴會廳。各宴會廳均可劃分為小型宴會廳，作會議、研討會、展覽或晚餐用途。最大的宴會廳金鑽廳樓高三層，面積約12,570平方呎；以及
- 兩間面積分別為6,920平方呎及2,290平方呎的會議室／功能性會議室。各會議室／功能性會議室均可按活動規模劃分為最多八間小型房間。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，逸東酒店約51.2%的餐飲業務收入來自宴會業收入。在二零一二年，有超過330場婚宴假逸東酒店舉行。

## 業 務

### 餐飲設施



*Metro Buffet & Grill/Metro Lounge*

逸東酒店亦提供豐富的餐飲選擇，包括下列餐廳：

- **逸東軒** – 供應各類傳統中式佳餚的中菜廳，其中包括粵饌及地道點心；
- **Yagura** – 供應壽司、天婦羅及居酒屋小吃的日式餐廳；
- **Metro Buffet & Grill/Metro Lounge** – 全天候供應本地及環球美食的餐廳，備有自助餐或點菜就餐可供選擇；
- **Main St Cafe** – 選用阿拉比卡咖啡豆的即磨咖啡店，設有免費無線上網服務；以及
- **T吧** – 供應餐酒、雞尾酒及酒吧小吃。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，逸東酒店44.6%的酒店經營收入來自餐飲業務。

## 業 務

### **休閒及其他設施**

逸東酒店的休閒及其他設施包括：

- 頂層室外恆溫游泳池；以及
- 二十四小時開放的健身中心，備有各種健身器材及專業教練服務。

### **尊貴會**

尊貴會乃為套房及商務客房住客而設。尊貴會賓客可享用若干優惠，例如貴賓室內的上網服務、熨衣服務、每日早餐、晚間雞尾酒及開胃小菜等。

### **零售租戶**

於有關日期，逸東酒店共有三間零售租戶，包括消費零售店及一間琴行。

### **獎項**

以下載列逸東酒店近期取得的獎項及證書。

- HotelClub酒店獎項(香港)「二零一二年香港最佳生態酒店」
- 資本企業家「二零一二年資本企業家綠色企業大賞」

### **逸東酒店所有權**

逸東酒店由展安發展有限公司根據九龍內地段第9127號政府租契持有，年期由一九零零年六月二十四日至二零五零年六月二十三日止。此政府租契乃在符合於一九七一年三月十一日訂立的重批協議及條件(已向土地註冊處存放及註冊為重批條件第9901號)所載的條款及條件的情況下被視為已獲批予。根據重批條件第9901號，逸東酒店所在地的九龍內地段第9127號，或任何在該處興建的建築物均不得用作工業用途，該處亦不可興建工廠大廈。

## 業 務

### 該等酒店的估值

獨立物業估值師威格斯採用現金流量貼現分析及比較法對該等酒店進行估值。下表載列酒店於二零一三年二月二十八日的估值。有關估值的詳細資料，可參閱「附錄四－物業估值」。

酒店	於二零一三年 二月二十八日 的估值 (百萬港元)	佔總估值 百分比 (百分比)
朗廷酒店 .....	6,210	35.0
朗豪酒店 .....	7,590	42.8
逸東酒店 .....	<u>3,946</u>	<u>22.2</u>
<b>總額 .....</b>	<b><u>17,746</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列該等酒店於二零一三年二月二十八日包括土地使用權在內的賬面淨值與「附錄四－物業估值」所載公平值的對賬。

	(百萬港元)
「附錄四－物業估值」所載該等酒店於 二零一三年二月二十八日的估值 .....	17,746
「附錄一－會計師報告」所載該等酒店 於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值 .....	4,060
加：於二零一三年一月一日至 二零一三年二月二十八日期間添置 .....	9
減：於二零一三年一月一日至 二零一三年二月二十八日期間計入折舊 .....	(25)
該等酒店於二零一三年二月二十八日的賬面淨值 .....	<u>4,044</u>
估值盈餘 .....	<u>13,702</u>

### 市場推廣及銷售

根據集中服務及推廣協議，朗廷酒店服務應為該等酒店提供市場推廣、廣告及銷售服務。下文詳述朗廷酒店服務提供的該等服務詳情。

#### 市場推廣及廣告

朗廷品牌大部份的市場推廣及廣告將由朗廷酒店服務根據集中服務及推廣協議進行。朗廷的國際銷售網絡於倫敦、香港、東京、新加坡、上海、北京、悉尼、紐約、洛杉磯、芝加哥及三藩市均有銷售部。此環球銷售網絡透過代表所有該等酒店建立伙伴關係和承辦業務來支援該等酒店。

## 業 務

該等酒店均連接至中央預約系統，使客戶可透過[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)網站預訂該等酒店的客房；系統同時連接至環球分配系統，使該等酒店可連繫世界各地的旅行社。該等酒店同時透過一個網上分配資料庫連接至第三方網站，以及為酒店主要客源市場提供免費電話預約服務。

此外，朗廷酒店服務營運一個免費電話預約系統，系統覆蓋來自世界各地共18個國家。不論朗廷酒店服務在該國是否有銷售部，潛在客戶均可使用便利的免費電話預約服務。此電話服務以當地語言提供。

### 銷售分銷渠道

該等酒店的預約一般透過下列五種主要分銷渠道之一進行：

- **零售渠道：**零售渠道涵蓋透過[www.langhamhotels.com](http://www.langhamhotels.com)網站直接向酒店預約，透過旅行社、第三方網站（例如網上旅行社的網站）或上文所述由朗廷酒店服務經營的免費電話預約系統預約的顧客。透過該等方法作出預約的零售渠道顧客可享「最佳價格」或套餐價格，酒店管理人會每日檢討有關房租，而我們可以因應（其中包括）酒店預期入住率更改該等房租，以獲取最大收入。此渠道下經旅行社（包括網上旅行社的網站）進行的預訂，我們一般需向旅行社支付佣金。
- **企業渠道：**酒店管理人會與企業客戶訂立為期主要為最多一年的合約，在客房供應情況許可下，該等企業客戶可按此合約享用較標準最佳價格優惠的特別房租，或在較少見的情況下，在合約期內享用固定或保證房租；惟上述兩種房租或因應該企業客戶在有關期間預約的客房數目多寡而有所更改。儘管企業房租一般較零售房租為低，該等企業合約可為該等酒店提供穩定收入，同時提高平日入住率以及配套設施、餐廳及設施的使用率。此外，若干企業客戶會預訂商務客房及套房，此舉可提高酒店客房的平均每日房租。
- **旅遊經銷商渠道：**酒店管理人會與旅遊業批發商（包括銷售旅遊套餐的旅遊公司及經營商）訂立合約，後者可在指定日子以低至淨零售房租七折的價錢預約一定數目的客房。該等房租乃預先商定及於特定時間內固定。該等旅遊業批發商因而在向客戶分銷客房時提高價格。酒店管理人亦會按協定房租為旅行團安排限量客房，惟該等房租會因應旅遊季節而有所更改。

## 業 務

- **團體渠道：**集體預約最少10間客房可獲六五折的團體優惠。度假旅客以及參與在該等酒店或其他地方舉行的會議、聚會或商貿活動的訪者均可享用團體優惠。
- **合資格優惠渠道：**旅行社職員及若干不時提供優惠的會員計劃的會員等客戶均可享有優惠。該等優惠會視乎有關會員計劃而不時有所更改。我們積極鼓勵旅行社職員入住該等酒店，因為我們相信這能令旅行社更熟識該等酒店及其配套設施，從而更能向住客介紹及促銷客房。

下表載列截至二零一二年十二月三十一日止年度來自各銷售分銷渠道的客房收入百分比：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店 (百分比)	朗豪酒店 (百分比)	逸東酒店 (百分比)	整體 (百分比)
<b>銷售分銷渠道<sup>(1)</sup></b>				
零售.....	48.6	48.8	49.5	48.9
企業.....	23.2	18.7	9.4	18.5
旅遊經銷商.....	17.0	14.4	28.1	18.1
團體.....	8.2	8.5	10.9	8.9
合資格優惠.....	2.0	1.8	1.6	1.8
機組人員、短暫停留及長期居住 ..	1.0	7.8	0.5	3.8
<b>總計.....</b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 不包括其他雜項收入及服務費。

### 常客計劃

我們相信客戶關係乃主要及長期的優先考慮。為支援該等酒店的市場推廣活動，該等酒店會加入數個由朗廷酒店服務根據集中服務及推廣協議提供的常客計劃：

- **1865尊貴會：**此尊貴賓客住宿常客計劃專注於加強對顧客的認識，並致力在顧客回訪時提供切合其個人喜好的服務。賓客入住任何一間朗廷酒店後，可免費申請成為1865尊貴會Explorer會員，多次入住任何一間朗廷酒店後會籍可升至較高級別。不同級別的會籍為賓客提供不同程度的客房升級及禮遇。會員可按會籍級別在所有朗廷酒店享用一系列禮遇，例如延遲退房、個人化款待及升級至高一級客房等。有關喜好及需求記錄入一中央系統，全球朗廷酒店均可查閱。酒店管理人

## 業 務

相信通過給予特選客戶個人識別、優化獎勵以及以客為本的溝通，此計劃可為各該等酒店提供保留顧客的有力平台。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有143,000名登記會員。

- **Supper Club**：加入本餐飲常客計劃屬免費性質。任何符合若干條件（例如在任何該等酒店或其他由酒店管理人管理的其他酒店消費滿所需金額）的顧客均可申請成為Langham Supper Club會員。會員可享餐飲優惠、房租優惠、水療服務優惠及由不同酒店提供量身定制的禮遇。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有70,000名登記會員。
- **OUIDA**：Ouida為一預約經辦人計劃，旨在回饋為企業處理在任何該等酒店舉辦的業務及會議預約的經辦人。加入此計劃屬免費性質，獲取的積分可換取免費住宿或免費餐飲。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有2,000名登記會員。
- **[takethelead]**：此為會議展覽的專用銷售及客戶關係管理平台，旨在提供一站式活動管理。加入此計劃屬免費性質。會員舉辦的所有活動均可獲取積分。於二零一二年十二月三十一日，此計劃約有3,500名登記會員。

酒店管理人同時為22個飛行常客計劃的聯營者。此舉不僅有助該等酒店的市場推廣隊伍接觸酒店常客客源，由於飛行常客入住該等酒店時可在選定的飛行常客計劃累積里數，此舉更可鼓勵他們選擇該等酒店。

## 客戶

該等酒店均按旅客的類型（休閒或商務）及來自何地來分析客戶群。該等酒店均不時審視本身之客戶群，並致力通過定價和市場推廣策略確保擁有均衡的客戶分佈，而沒有過分依賴任何一個市場或業務分部。該等酒店亦透過研究客人預訂客房之銷售分銷渠道來分析客戶群（請參閱上文「**市場推廣及銷售**－**銷售分銷渠道**」）。

## 業 務

該等酒店吸引了來自世界各地的不同客戶。於過往三個財政年度，該等酒店受惠於來自世界各地的旅客（特別是來自中國和亞洲）的不斷增長需求。下表載列截至二零一二年十二月三十一日止年度按照旅客來自的國家／地區而劃分的客房收入的百分比。

旅客來自的國家／地區 <sup>(1)</sup>	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
中國.....	25.8	16.9	18.7	20.7
亞洲 <sup>(2)</sup> .....	25.4	33.3	35.3	30.6
澳洲及新西蘭.....	14.1	14.2	12.6	13.8
歐洲 <sup>(3)</sup> .....	9.8	9.6	10.3	9.8
美國.....	11.6	16.0	7.7	12.6
英國.....	7.9	6.1	9.4	7.5
其他.....	5.4	4.0	6.0	4.9
<b>總計.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**附註：**

- (1) 以上數據是基於住客登記時所報的數據，並未經獨立第三方審核或審閱。有關數據不包括來自航空公司機組人員和來自國家不詳的住客的客房收入以及其他雜項收入和服務費。
- (2) 就上表而言，亞洲不包括中國、澳洲和新西蘭。
- (3) 就上表而言，歐洲不包括英國。

鑑於該等酒店業務的性質，於過往三個財政年度，該等酒店並沒有任何單一客戶對收入作出超過5%的貢獻，或在其他方面對我們的業務為重要。

## 競爭

香港酒店業的競爭非常激烈。酒店業的主要競爭因素包括所在地點、聲譽及品牌知名度、房價、服務和設施的種類、住宿質素及服務水平。該等酒店均要面對來自香港現存或未來可能投入營運的其他住宿選擇的競爭。朗廷酒店面臨來自附近其他豪華酒店以及香港其他豪華酒店的競爭，特別是那些房價與朗廷酒店接近的酒店。朗豪酒店是旺角心臟地帶的唯一大型豪華酒店，但也面對同樣位於香港的多個類近對手的競爭。逸東酒店面對來自附近或沿彌敦道一帶的其他中型酒店以及香港其他中型酒店的競爭。

## 業 務

香港飲食業的競爭亦非常激烈。該行業的主要競爭因素包括美食種類、食物選擇、食物質素和一致性、服務質素、價格、用餐體驗、餐廳的位置和設施的氛圍。我們在各區面對來自不同市場分部內多種餐廳的競爭，包括本地人士經營的餐廳，以及地區及國際連鎖店。

本公司已委託獨立市場顧問第一太平戴維斯編製有關香港酒店業的第一太平戴維斯市場報告，並載於「[附錄五 – 第一太平戴維斯市場報告](#)」

### 供應商

於過往三個財政年度，中華電力（香港）有限公司是本集團的最大供應商並向本集團供應電力。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，本集團的最大供應商分別佔本集團於該等期間的總經營開支約4.6%、4.2%及4.2%。本集團向五大供應商的採購分別佔本集團於該等期間的總經營開支約10.7%、9.7%及9.3%。

就董事所知及所信，概無董事或彼等的聯繫人或任何股份合訂單位持有人（即就董事所知，實益擁有5%以上的股份合訂單位者）於過往三個財政年度擁有本集團五大供應商的任何權益。

### 總承租人

[●]後，該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）均根據總租賃協議出租予總承租人，各項總租賃協議均由[●]起計為期14年。根據總租賃協議，總承租人已同意就租賃該等酒店向總出租人支付每年合共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的總經營毛利（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。基本租金將為本集團提供一個固定的收入來源，以及為股份合訂單位持有人提供收入倒退時的保障，而可更改租金將讓股份合訂單位持有人可從該等酒店的表現獲益。有關進一步詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

## 業 務

此外，鷹君將就總承租人根據各項總租賃協議而不時應付予各間該等酒店公司的所有款項（包括租金款項）而向各間該等酒店公司作出保證。

有關終止總租賃協議的資料，請參閱「關連交易」一節。

### 酒店管理人

酒店管理人擁有超過20年的經營往績，並已奠定其為香港其中一名最大的豪華酒店管理人及營運商，並不斷接連到世界其他門戶城市。酒店管理人目前以「朗廷」、「朗豪」及「逸東」品牌在全球各地管理所有酒店。酒店管理人的管理團隊由行政總裁Brett Butcher先生帶領，彼於亞太及北美的酒店管理積逾30年經驗，自二零零二年起服務鷹君集團。

[●]後，酒店管理人將根據酒店管理協議獲委任負責管理該等酒店的日常運作和市場推廣，各份酒店管理協議均由[●]起計初步為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，其後經相互協定可再續期10年。酒店管理人是鷹君的間接全資附屬公司，其主要業務是酒店管理。酒店管理人目前是該等酒店的酒店管理人，自該等酒店的各自開業／收購日期開始便已管理該等酒店，亦為香港以外的其他朗廷酒店的酒店管理人。

此外，酒店管理人已向託管人－經理及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理的期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關我們及該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。

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下列費用，於[●]至二零一七年十二月三十一日期間，有關費用須透過向酒店管理人發行新股份合訂單位的方式支付，其後則可由酒店管理人選擇以向其發行新股份合訂單位的方式或以現金或同時運用兩者的方式支付：

- 基本費用－有關酒店的總收入的1.5%；
- 獎勵費用－有關酒店的經調整經營毛利的5%；及
- 許可費－有關酒店的總收入的1%。

有關進一步詳情，請參閱「關連交易」及「與鷹君的關係」。

## 業 務

### 朗廷酒店服務

各間該等酒店公司已經與朗廷酒店服務及總承租人訂立獨立的集中服務及推廣協議，據此，朗廷酒店服務將向該等酒店提供朗廷品牌的全球市場推廣和宣傳、集中預訂和其他為酒店度身訂造的服務。各份集中服務及推廣協議的年期與酒店管理協議的年期相同。有關所提供的市場推廣、宣傳及銷售服務以及集中服務及推廣協議的更多資料，請參閱上文「市場推廣及銷售」及「關連交易」。

### 鷹君優先權

根據鷹君優先權，鷹君已向本公司授出有關以下各項的優先選擇權（惟鷹君及本公司須遵守任何適用的合同、法律及監管規定）：

- (a) 亞洲區內任何已落成的獨立酒店，鷹君集團擁有其中超過30%的權益以及有關酒店正以朗廷品牌或其他逸東品牌管理，而鷹君集團擬將之出售；
- (b) 亞洲區內任何已落成並將以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的獨立酒店，而鷹君集團有機會可收購其超過30%的權益；
- (c) 亞洲區內任何將於完成時以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的未落成獨立酒店發展項目，以及任何將從其原屬一部份的多用途發展項目中分拆出來的，而鷹君集團擁有其超過30%權益的任何已落成酒店，惟須於鷹君優先權屆滿前落成或分拆（如適用）；及
- (d) 亞洲區內任何已落成的獨立酒店，鷹君集團擁有其中超過30%的權益而其將有關酒店打造成朗廷品牌或其他逸東品牌下的酒店。

根據鷹君優先權授予本公司的權利由〔●〕起生效並於以下最早發生者結束：

- (i) 本集團所擁有的酒店物業概無出租予鷹君集團或由鷹君集團管理的日期；
- (ii) 鷹君集團不再直接或間接在不少於30%的已發行股份合訂單位擁有權益的日期；及
- (iii) 〔●〕

## 業 務

有關進一步詳情，請參閱「與鷹君的關係－潛在利益衝突－鷹君優先權契據」。

### 保險

於〔●〕，該等酒店公司及酒店管理人將會按照香港行業慣例為該等酒店投保。目前及於〔●〕，就各間該等酒店投購的保險包括(a)財物全險（建築物及財物），(b)業務中斷保險，(c)公眾責任保險及(d)所屬行業及／或法律規定慣常購買的保單。這些保單並無規定重大或不尋常的超額或扣減金額。然而，這些保單並不涵蓋若干類型的風險，包括戰爭行為、恐怖主義、爆炸、環境污染、違反環境法律及法規。

該等酒店公司及／或酒店管理人在未來將於需要時投購額外的保險。

### 知識產權

根據商標許可協議，酒店管理人已向託管人－經理、總承租人及本集團授出在該等酒店由酒店管理人管理的期間，使用「朗廷」、「朗豪」及「逸東」商標的非獨家權利，以進行有關該等酒店的品牌建立及市場推廣活動。有關進一步詳情，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－商標許可協議」。酒店管理人已在香港正式註冊「朗廷」及「朗豪」商標並正在申請「逸東」商標的註冊。

### 僱員

於〔●〕，我們將有五名僱員，三名為全職僱員而兩名為兼職僱員，彼等亦屬鷹君集團僱員。本公司僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及津貼。我們在香港須遵守僱傭條例、僱員補償條例、強制性公積金計劃條例及最低工資條例。此外，於有關日期，本集團亦有下文所述的一般酒店員工。

## 業 務

下表載列於有關日期從事該等酒店的營運及管理工作的酒店管理人及其附屬公司僱員的明細：

酒店	僱員人數
朗廷酒店 .....	475
朗豪酒店 .....	582
逸東酒店 .....	333
<b>總計 .....</b>	<b>1,390</b>

職能	僱員人數
客房 .....	511
餐飲 .....	539
銷售及市場推廣 .....	119
其他 .....	221
<b>總計 .....</b>	<b>1,390</b>

根據重組，該等酒店公司在該等酒店的營運中所聘用的絕大部份僱員將轉移至酒店管理人。於有關日期，一名正在放有薪病假的僱員（屬普通員工）仍然受僱於該等酒店公司。然而，在香港僱傭法例許可的情況下，我們計劃於可行範圍內盡快安排該餘下僱員轉為由酒店管理人僱用。

### 環保事宜

該等酒店的營運須遵守多項環境法律。該等酒店過往一直遵守適用的環境法律和法規，包括有關廢物處理、水污染控制、空氣污染控制和噪音控制的法律和法規，展望未來，而酒店管理人在將來亦須根據酒店管理協議確保該等酒店繼續遵守上述的適用環境法律和法規。於過往三個財政年度，遵守適用環境法律和法規的每年平均費用約為1,400,000港元。未來的遵例成本預期將約為1,800,000港元。概無本集團成員公司曾收到與違反任何環保法律或法規有關的任何罰款或處罰。

## 業 務

### 企業社會責任

酒店管理人明白到該等酒店的業務、產品和服務對環境和本地社區所帶來的潛在環境和社會影響，贊同以負責任的方式營運該等酒店對於為下一代保護社區和環境甚為重要。此項信念是酒店管理人的可持續發展承諾的關鍵，並在該等酒店的日常慣例中充份體現。為了確保此等有關環境和社會責任的原則、價值觀和目標得到採納，各間酒店均有專責員工負責確保集團一直以來的環保表現及實行環境和社會可持續發展的措施。自二零零八年以來，該等酒店與酒店管理人推出了「Guests of the Earth」及「Green Team」計劃，邀請客人和員工一同參與積極保護環境的工作。

### 法律及監管事宜

#### 訴訟、申索及仲裁

於有關日期，朗廷酒店投資、託管人－經理或本集團任何成員公司概無涉及任何重要訴訟、申索或仲裁，而就吾等所知，朗廷酒店投資、託管人－經理或本集團任何成員公司概無任何待決的或威脅對其提起的任何重要訴訟、申索或仲裁。

#### 適用於本集團之主要法律及規例

下文載列適用於本集團香港業務之主要法律及規例。

#### 酒店牌照

酒店牌照由民政事務總署旅館業監督發出，民政事務總署旅館業監督為香港唯一批授酒店牌照之機關。旅館業監督負責按照旅館業條例條文處理所有酒店新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」指於少於連續28日期間為表示有能力並願意就所提供服務及設施支付合理價格之任何人士提供住宿地方之任何場所。除非獲發豁免證書，否則所有新建酒店營運商於開始經營前，必須向旅館業監督申請牌照。根據旅館業條例第8條申請牌照之申請人須填妥申請表格（表HAD 133），並將正本及一份副本連同所需證明文件送呈旅館業監督。

## 業 務

於接獲申請後，旅館業監督將聯絡申請人以檢驗有關物業。旅館業監督其後將發出函件，當中載列所有須進行之升級工程，並隨附「完工報告」表格。待有關酒店之全部工程完成後，申請人必須填妥「完工報告」，並連同所有證書及有關文件交回旅館業監督。於接獲完工報告後，旅館業監督將聯絡申請人以進行有關物業之最後檢驗。倘滿意有關檢驗結果，則會獲旅館業監督發出牌照。

當旅館業監督滿意所有已完成之工程，而所有所需證書及文件已驗明妥當，旅館業監督會通知申請人支付指定費用及領取牌照。牌照可於到期時重續，有關牌照之有效期介乎12個月至84個月。牌照持有人須於距離牌照到期不少於三個月前申請重續有關牌照。申請人有責任確保其物業符合租賃條件、公契及香港其他法律及規例。

於有關日期，該等酒店均已根據旅館業條例之規定取得酒店牌照，該等酒店之酒店牌照是分別以發星國際（就朗廷酒店而言）、朗豪酒店（香港）（就朗豪酒店而言）及酒店管理人（就逸東酒店而言）之名義登記。朗廷酒店之酒店牌照將於二零一四年屆滿、朗豪酒店之酒店牌照將於二零一五年屆滿而逸東酒店之酒店牌照將於二零一四年屆滿。

基於歷史原因，自香港政府於一九九一年制定旅館業條例引入有關牌照機關的旅館發牌制度以來，逸東旅館牌照一直由酒店管理人持有。

根據旅館業條例，經營、開設、管理或以其他方式控制旅館的任何人士可申請及持有旅館牌照，故可由旅館擁有人或旅館營運商申請及持有牌照。因此，目前由酒店管理人持有逸東旅館牌照的安排符合必要的監管規定。董事亦相信，由旅館擁有人或營運商持有旅館牌照實屬慣例。

由於發出旅館牌照須視乎旅館的硬件（即平面圖、空間配置、格局、設備、防火安全規例的合規情況等）是否達到有關牌照的發牌標準，而並非視乎登記人的身份而定，董事認為逸東酒店的旅館牌照的發牌並不取決於酒店管理人，故本公司就此並無在營運上依賴酒店管理人。

## 業 務

倘本集團（透過展安發展）申請將逸東酒店的旅館牌照由酒店管理人轉讓至本集團，則有關牌照機關將按個別情況根據旅館業條例考慮該項申請，並擁有酌情權決定是否批准該項申請。有關牌照機關會根據條例考慮多種因素。儘管董事相信將逸東酒店的旅館牌照由酒店管理人轉讓至展安發展上並無任何法律障礙，但本公司難以合理估計有關牌照機關完成審批該項轉讓的時間。此外，有關牌照機關可能於十二個月後要求已轉讓的旅館牌照續期。

現時逸東酒店的旅館牌照將於二零一四年八月到期。倘本集團於現階段申請將逸東酒店的旅館牌照轉讓至本集團，該項已轉讓旅館牌照會於二零一四年八月前到期（視乎轉讓申請的審批時間及有關牌照機關於已轉讓旅館牌照到期日的決策而定）。

董事經考慮上述各項因素後，並無發現於現階段將逸東酒店的旅館牌照轉讓至本集團有任何商業利益。然而，本公司將盡合理的努力於現時的逸東酒店旅館牌照於二零一四年八月到期前，申請(i)逸東酒店的新旅館牌照將由本集團成員持有；或(ii)將現時的逸東酒店旅館牌照轉讓予本集團成員及續期。

董事無論如何將會密切監察情況，並安排轉讓旅館牌照及／或促使本公司申請旅館牌照以免影響逸東酒店的營運。

有關條文亦已載於酒店管理協議，讓酒店管理人於有關酒店管理協議屆滿或終止後以其名義向本公司轉讓所有牌照。

酒店牌照的續期須經旅館業監督批准。根據旅館業條例第9(5)條，如在旅館業監督對續期申請作出決定前，已提出續期申請的有關酒店牌照的有效期已告屆滿，則該牌照在旅館業監督作出決定前繼續有效。倘有關任何該等酒店的酒店牌照續期申請被拒，並非以有效牌照經營該等酒店將違反旅館業條例，其時該等酒店可能（其中包括）需要暫停營業。詳情請參閱「風險因素－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、重續或受轉讓有關牌照，我們的營運或會受到不利影響」。

## 業 務

於有關日期，就吾等所知，並無任何事宜可阻止該等酒店之酒店牌照於未來續期。

### **普通食肆牌照、小食食肆牌照及／或酒牌**

食物環境衛生署視乎於處所提供之食物類別根據香港法例第132章公眾衛生及市政條例發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。所有餐飲供應商於向公眾人士提供餐飲前，必須向食物環境衛生署申請牌照。於獲發正式牌照前，將會向符合衛生、樓宇安全和消防安全各項基本規定之處所發出有效期為六個月之暫准牌照，以確保持牌人可以暫准形式經營餐廳，其後，持牌人須履行所有尚未遵行的規定，才會獲發正式牌照。

酒牌由食物環境衛生署酒牌局發出。任何人士於其營業場所提供酒精前，必須向酒牌局申請酒牌。酒牌一般有效期為一年，可於到期時重續。牌照持有人須於距離酒牌到期前不超過三個月及不少於兩個月內，申請重續有關牌照。

於有關日期，該等酒店均已獲發必須的食肆牌照、小食食肆牌照及／或酒牌，就吾等所知，並無任何事宜可阻止該等酒店之食肆牌照及／或酒牌於未來續期。

### **香港的土地制度**

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。香港政府一般以長期租約形式將土地租予私人。這種租賃協議採取「政府租契」的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵式的年租，或採取「批地條件」形式（通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人（在遵守有關條件的情況下）據其有權租用土地）。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的擁有人。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性契諾，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，承租人必須向地政總署署長申請，通常須就此補繳地價。

## 業 務

### 公契及多層樓宇

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有有關的土地及樓宇。土地及樓宇由共同業主（作為分權共有人）按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效保養和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配某一數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位（排除其他共同業主），並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公用部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔有關的費用及開支。大部份公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並作出管理基金供款。

### 佔用許可證

佔用許可證為屋宇署按照香港法例第123章建築物條例條文發出之文件，規定物業之指定用途。該許可證可就新樓宇之全部或部分發出。倘擬大幅改變物業用途會與佔用許可證所載指定用途抵觸，則須就擬作出之變動向屋宇署以指定格式發出一個月之通知，倘屋宇署認為樓宇基於建築結構不適合其現時或擬定用途，則可能禁止改變有關用途。對於建築物單位之買家來說，由於佔用許可證將確認已遵守建築物條例下有關樓宇落成之法定要求，亦將顯示樓宇之許可用途，故該許可證相當重要。賣方證明業權時必須出示該許可證。

### 香港之政府租契年期

香港之政府租契年期各不相同。於以往不同時期，香港之政府租契的年期為75年、99年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，香港之政府租契或政府批地書的年期通常為50年，於獲批之日起計。

## 業 務

自一九九七年七月一日香港成為中華人民共和國香港特別行政區，香港特別行政區基本法（「基本法」）即適用於香港。基本法第八條規定，香港原有法律，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，須予以保留。惟同基本法相抵觸或經香港立法機關作出修改者除外。因此，對於二零四七年六月三十日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港法律承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第123條規定將由香港政府按照其制定之法律和政策處理。

目前有關情況是根據規劃環境地政局於一九九七年七月十五日作出之政策聲明處理。根據該政策聲明，除若干特殊用途契約外，並無續期權的政府租契的年期可在屆滿時按香港政府的酌情權延長五十年，無須補繳額外地價，惟須繳納的每年地租為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。

在新界，根據新界土地契約（續期）條例（香港法例第150章），除短期租賃協議及特殊用途契約外，政府租契的年期已自動延長至二零四七年六月三十日，無須補繳額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。

### 遵守法律及規例

吾等確認，於有關期間至有關日期，並無重大違反或干犯適用於本集團之法律或規例而會對本集團之整體業務或財務狀況造成重大不利影響。於有關期間至有關日期，吾等已取得在經營業務所屬司法權區所必須之一切重要牌照及執照。

## 財務資料

以下討論應與附錄一會計師報告所載的合併財務報表（包括有關附註）一併閱讀。會計師報告所包括的合併財務資料是為目標公司而編製，而不是信託集團。於過往三個財政年度，朗廷酒店投資及本公司並無任何重大資產或負債或收益或開支，亦無進行任何業務經營。此外，買方公司於過往三個財政年度並不存在。就此，我們相信，信託集團的財務報表與目標公司的合併財務資料兩者各自於過往三個財政年度並無重大差異。因此，我們已採用下文的目標公司合併財務資料，以就信託集團的財務資料進行分析。有關重組及〔●〕完成後信託集團財務資料的說明，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

目標公司於過往三個財政年度的歷史合併財務資料不一定可作為我們未來表現的指標。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在過往三個財政年度的業務經營相比。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（不包括位於逸東酒店的三間零售門店）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根據總租賃協議租賃該等酒店的應付租金款項。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，儘管大部份該等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用將視乎該等酒店的盈利決定，故此這些經營成本將會影響該等獎勵費用的水平。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」。

## 財務資料

此外，於總租賃協議生效後，該等酒店物業將於我們的綜合財務狀況表內重新分類為投資物業，並按公平值計量。此將導致該等酒店於我們的綜合財務狀況表內的列值大幅上升，而初步確認後的任何公平值變動將於變動出現的期間內計入損益表。其他詳情請參閱「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」。

### 概覽

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，成立本集團主要為了擁有及投資酒店組合，初步重點為位於亞洲的已落成酒店。於〔●〕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。

於〔●〕時，本公司將透過其附屬公司間接擁有及控制該等酒店。該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）分別將根據總租賃協議租賃予總承租人（鷹君的間接全資附屬公司），由〔●〕起計為期14年。此外，該等酒店分別將由酒店管理人（鷹君的另一間間接全資附屬公司）根據酒店管理協議管理，各自由〔●〕起計為期30年，酒店管理人可選擇續期10年，及其後在雙方協議下再續期10年。

我們於過往三個財政年度錄得收益及盈利增長。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的收益分別為1,265,700,000港元、1,490,500,000港元及1,623,500,000港元，經營盈利則分別為311,000,000港元、440,900,000港元及504,800,000港元。收益於二零一零年至二零一一年間增長17.8%，於二零一一年至二零一二年間增長8.9%；而經營盈利則於二零一零年至二零一一年間增長41.8%，於二零一一年至二零一二年間增長14.5%。

### 影響經營業績及財務狀況的重要因素

經營業績及財務狀況受到多個因素直接及間接影響，包括下列各個因素。由於根據總租賃協議租賃該等酒店而應付的租金大部份視乎該等酒店的盈利能力而定，這些因素將於〔●〕後繼續對經營業績及財務狀況構成重大但間接的影響。

## 財務資料

### 經濟概況及訪港旅客人次

該等酒店的經營業績一直及將會繼續受到全球金融及經濟狀況和訪港旅客人次重大影響。酒店客房和其他設施及服務的需求容易受到業務及個人消費水平所影響，並且與香港整體經濟表現及商業發展和旅遊活動緊密連繫。自香港經濟開始從最近的全球經濟危機復甦後，訪港旅客人次一直持續增長，使該等酒店的需求殷切。香港旅遊發展局表示，在二零一二年，香港錄得超過48,000,000旅客人數，較二零一一年上升16%。訪港旅客人數亦受到多個外在因素影響，包括天災、戰爭、疫症或恐怖襲擊威脅。在短期內，歐債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，繼而令酒店客房及服務需求減少，房租和餐飲及餐廳受到減價壓力。

### 客戶群及銷售分銷渠道

我們的客戶一般經五個主要銷售分銷渠道之一預訂該等酒店：零售、企業、旅遊經銷商、團體及合資格優惠。該等酒店的平均房租及客房收入受到客戶群分佈及使用各種分銷渠道的客戶人數影響。在二零一二年，來自零售、企業及旅遊經銷商渠道的客房收入（不包括其他雜項收入及服務收費）分別佔客房收入的48.9%、18.5%及18.1%。經零售渠道預訂的住客可享「最佳價格」或套餐價格。企業渠道的房租在合約期內（一般為一年）按合約價格固定。儘管企業合約房租一般較零售房租為低，該等企業合約可為該等酒店提供穩定收入，同時提高平日入住率以及配套設施、餐廳及設施的使用率。旅遊經銷商可在指定日子以淨零售房租七折的價錢預約一定數目的客房。有關不同種類分銷渠道的其他詳情，請參閱「業務－市場推廣及銷售－銷售分銷渠道」。下表載列二零一二年來自各分銷渠道的客房收入百分比：

銷售分銷渠道 <sup>(1)</sup>	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
	(%)	(%)	(%)	(%)
零售 .....	48.6	48.8	49.5	48.9
企業 .....	23.2	18.7	9.4	18.5
旅遊經銷商 .....	17.0	14.4	28.1	18.1
團體 .....	8.2	8.5	10.9	8.9
合資格優惠 .....	2.0	1.8	1.6	1.8
機組人員、短暫停留及 長期居住 .....	1.0	7.8	0.5	3.8
<b>總計 .....</b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

**附註：**

(1) 不包括其他雜項收入及服務費。

## 財務資料

於過往三個財政年度，雖然我們接待來自多個司法權區的酒店住客，但我們的住客主要來自中國、亞洲（不包括中國）、美國、澳洲及新西蘭、歐洲及英國。於過往三個財政年度，該等酒店受惠於訪港旅客的需求增長，特別是中國及其他亞太地區國家的旅客。香港旅遊發展局表示，來自中國的旅客數目由二零零二年的16,600,000人次上升至二零一二年的34,900,000人次，佔二零一二年訪港旅客總數的71.8%。有關升幅亦可見於中國的訪港旅客為該等酒店帶來的客房收入所佔百分比由二零一零年的13.8%增加至二零一一年的19.6%及進一步增加至二零一二年的20.7%。如香港及中國修訂法例及規例，改變每日向有意就商務或休閒目的訪港的中國旅客發出簽證的數目，此或會影響該等酒店的入住率及／或平均房租，繼而影響我們根據總租賃協議收取的金額（例如可更改租金）。下表載列二零一二年按照旅客來自的國家／地區而劃分的客房收入的百分比：

旅客來自的國家／地區 <sup>(1)</sup>	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	朗廷酒店	朗豪酒店	逸東酒店	整體
	(%)	(%)	(%)	(%)
中國.....	25.8	16.9	18.7	20.7
亞洲 <sup>(2)</sup> .....	25.4	33.3	35.3	30.6
澳洲及新西蘭.....	14.1	14.2	12.6	13.8
歐洲 <sup>(3)</sup> .....	9.8	9.6	10.3	9.8
美國.....	11.6	16.0	7.7	12.6
英國.....	7.9	6.1	9.4	7.5
其他.....	5.4	4.0	6.0	4.9
<b>總計.....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**附註：**

- (1) 以上數據是基於住客登記時所報的數據而並未由獨立第三方審核或審閱。有關數據不包括來自航空公司機組人員和來自國家不詳的住客的客房收入以及其他雜項收入和服務費。
- (2) 就上表而言，亞洲不包括中國、澳洲和新西蘭。
- (3) 就上表而言，歐洲不包括英國。

該等酒店各自的管理層不時審視所屬各酒店的客戶群，盡力透過定價及市場推廣策略確保客戶分佈平均。

### 平均房租及入住率

該等酒店賺取的收入部份取決於已達到的平均房租及入住率。平均房租受多個因素影響，包括但不限於整體經濟狀況、市場上客房的供求、該等酒店的地點、該等酒店房租與競爭對手收取的平均房租比較，以及該等酒店與競爭對手物業相比對準客戶的吸引力。

## 財務資料

過往三個財政年度，該等酒店的平均房租、入住率及可出租客房平均收入普遍上升。除了上述的宏觀因素外，增長亦主要受到以下因素推動，包括(i)成功實施收益管理策略，包括透過提高經零售渠道以較高房租預訂客房的住客比例，優化房租及入住率；(ii)積極留意市場房租及需求，以達到最理想的定價；(iii)加強及集中市場推廣工作；及(iv)改善該等酒店的設施。此外，該等酒店受惠於中國和其他亞太地區商務及休閒旅客數目增加，可見於該等酒店各自的客房收入上升（來自中國訪港旅客的客房收入分別於二零一一年及二零一二年上升77.3%及16.9%，而來自亞太地區其他國家訪港旅客的客房收入分別於二零一一年及二零一二年上升9.0%及26.8%）。下表載列酒店於所示期間的平均房租、入住率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
	(港元)	(港元)	(港元)
<b>平均房租</b>			
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
所有該等酒店的平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,400</b>	<b>1,679</b>	<b>1,780</b>

	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
	(%)	(%)	(%)
<b>入住率</b>			
朗廷酒店 .....	79.8	81.4	86.1
朗豪酒店 .....	84.6	87.2	89.2
逸東酒店 .....	86.8	87.9	94.9
所有該等酒店的平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>83.7</b>	<b>85.6</b>	<b>89.8</b>

	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
	(港元)	(港元)	(港元)
<b>可出租客房平均收入</b>			
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
所有該等酒店的平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,172</b>	<b>1,437</b>	<b>1,599</b>

附註：

(1) 所有三間該等酒店的加權平均數。

## 財務資料

### 餐飲及其他服務收入

該等酒店的經營業績受到其餐飲業務及其他設施和服務所得的收入影響。

餐飲收入（包括酒席服務、餐廳及大型會議所得收入）分別佔二零一零年、二零一一年及二零一二年該等酒店總收入約41.7%、39.7%及39.2%。有關服務及經營不但有助該等酒店分散收入來源，更進一步加強我們向不受旅遊需求或週期影響的香港居民提供的服務。此外，我們的米芝蓮星級得獎特色餐廳讓該等酒店提升品牌及聲譽，以多元化口味及不同預算招來新顧客，加強彼等作為高級餐飲服務供應商的定價能力。儘管餐飲收入佔該等酒店收入的可觀部份，但由於有關餐飲經營的銷售及服務成本按比例較高，因此其對該等酒店的盈利影響較輕。

位於該等酒店的宴會廳及大型會議場地讓該等酒店可透過舉辦不同活動（如婚宴及公司活動）賺取額外收入，此亦有助推動收益增長。例如，該等酒店於二零一二年為主要為本地客戶舉辦超過900場婚宴，足證我們於本地居民之間享有優質酒席設施及服務的聲譽。另外，我們的大型會議場地讓我們佔有主要優勢，從香港日益蓬勃的會議展覽市場中受惠。

因此，由於上述原因，我們成功與否大部份過去取決於及將繼續取決於我們維持優質餐飲供應及其他服務的能力。

### 經營開支水平

該等酒店的經營業績受到其經營開支影響，有關影響於〔●〕後將反映於根據總租賃協議就租賃該等酒店而應付的可更改租金。由於酒店業務涉及重大固定資產，而且勞工相當密集，若干與管理及經營酒店有關的開支相對固定，包括員工成本、保險、公用事業及保養。員工成本佔該等酒店經營開支的最大部份，分別佔二零一零年、二零一一年及二零一二年經營開支的37.9%、38.5%及38.5%。此外，酒店管理人必須進行保養及裝修，以及投資於其他資本改善項目，以保持該等酒店的吸引力。倘酒店管理人未能於該等酒店的需求減少時大幅或迅速縮減經營開支，收入將會因此下跌，該等酒店的現金流、利潤及盈利可能尤其受損。再者，任何縮減成本的措施可能因該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質而成效有限。因此，該等酒店可能無法透過縮減成本而抵銷任何未來收入減少。此外，任何減少成本或遞延或取消資本改善項目的工作均可能有損該等酒店的經濟價值及品牌。酒店管理人擬按照該等酒店的需求程度和所得收入的適當水平，管理該等酒店的成本結構。

## 財務資料

### 競爭

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。此外，該等酒店各自的餐飲服務和餐廳均面對來自多間不同市場分部餐廳的競爭，包括本地自資餐廳及地區和國際連鎖餐廳。新加入或現有競爭對手可能與該等酒店競爭，於市場上提供大量折扣或更便利的地點、服務或設施，或大幅擴充、改良或引入新服務及產品供應，對該等酒店造成比現時更大的競爭威脅。倘該等酒店未能有效與對手競爭，彼等的市場佔有率可能下降，令經營業績受損。

### 季節性

過去，該等酒店於每年下半年的需求較上半年高，尤其是每年的第四季。此外，酒席服務的需求一般於農曆新年、中國國慶日、聖誕節及其他普天同慶的假期及節日期間上升。儘管我們已實施措施應付有關波動，單一財政年度內不同時期經營業績之間的比較可能意義不大及不一定預示全年可達到業績的指標。此外，此等季節性模式可能導致該等酒店的經營及財務狀況在不同時期出現波動。

### 呈報基準

根據重組及收購事項，本公司將收購目標公司（均為鷹君的間接全資擁有附屬公司），代價為現金及股份合訂單位。目標公司的財務資料已根據合併會計原則編製，合併會計原則與香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併實體的合併會計法」所載原則相符，猶如目標公司被視為於過往三個財政年度存在的單一呈報實體。

由於鷹君同意截至〔●〕前提供足夠資金以供目標公司悉數履行其於可預見將來到期的財務責任，因此財務資料按持續經營基準編製。

## 財務資料

### 主要會計政策

以下主要會計政策對我們過去的財務狀況及經營業績相當重要，要求我們的管理層於過往三個財政年度作出重大判斷及估算，並且須繼續作出有關判斷及估算直至收購事項為止。我們於過往三個財政年度及截至收購事項前的所有會計政策概要，請參閱「附錄一—會計師報告」內的會計師報告附註3。

### 物業、廠房及設備

酒店物業及其他物業、廠房及設備已按成本減累計折舊及累計減值虧損（如適當）列值。我們已就折舊作出撥備，在計及物業、廠房及設備的估計剩餘值後，按直線法以於物業、廠房及設備的估計可用年期內撇銷該等項目的成本。物業、廠房及設備的特定項目於出售或預期繼續使用該資產亦再無未來經濟效益時取消確認。取消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）於項目取消確認的期間內計入損益表。

就「附錄一—會計師報告」內的會計師報告而言，物業、廠房及設備於估計可用年期的折舊率如下：

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）
酒店機械裝置	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%

於總租賃協議生效後，該等酒店將於我們的綜合財務狀況報表內被重新分類為投資物業，並按公平值計量。此將導致該等酒店於我們的綜合財務狀況表內的列值大幅上升，而初步確認後的任何公平值變動將於變動出現的期間內計入損益表。其他詳情請參閱「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沒有產生該等影響）—投資物業分類及酒店估值」。

## 財務資料

### 合併收益表選定項目的描述

#### 收入

我們過去獲取的收入主要來自提供酒店住宿及餐飲經營所得收入。

下表載列我們於過往三個財政年度的收入明細：

	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
其他 .....	1,515	3,588	3,325
總計 .....	<u>1,265,715</u>	<u>1,490,539</u>	<u>1,623,459</u>

酒店經營收入指酒店住宿及餐飲和其他經營所得收入。租金收入指出租逸東酒店零售門店以及於朗廷酒店的專營店所得收入。〔●〕後，來自朗廷酒店內的專營店的租金收入將計入酒店經營收入。租金收入於過往三個財政年度在各租賃協議所覆蓋期間以相等分期款項在合併收益表中確認。其他主要包括(i)主要來自就逸東軒住寓提供租賃服務的代理佣金（將於〔●〕後終止）；及(ii)雜項來源所得的雜項收入。

## 財務資料

### 經營開支

經營開支包括過往三個財政年度的銷售及服務成本、銷售、酒店行政及物業經營開支、折舊、公用事業費用、酒店管理費用、物業稅、差餉及保險以及其他扣除項目。下表載列往過往三個財政年度我們的經營開支：

	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)
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
公用事業費用 . . . . .	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 . . . . .	<u>2,493</u>	<u>1,690</u>	<u>2,324</u>
扣除折舊前的經營開支 . . . . .	806,155	903,200	964,086
折舊 . . . . .	<u>148,537</u>	<u>146,439</u>	<u>154,620</u>
<b>總計 . . . . .</b>	<b><u>954,692</u></b>	<b><u>1,049,639</u></b>	<b><u>1,118,706</u></b>

銷售及服務成本主要包括直接員工成本、餐飲成本及其他直接成本（如酒店消耗品及其他預約收費）。銷售、酒店行政及物業經營開支包括員工成本、行政開支、銷售及市場推廣開支、向酒店管理人支付的全球市場推廣費用及物業保養成本。公用事業成本包括電力、食水及燃氣開支。酒店管理費包括向酒店管理人支付的費用。折舊主要包括該等酒店、傢俱、裝置及設備的折舊總額。

## 財務資料

### 經營盈利及經營利潤率

下表列出該等酒店於顯示期間的經營盈利及經營利潤率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元， 百分比除外)	二零一一年 (千港元， 百分比除外)	二零一二年 (千港元， 百分比除外)
<b>朗廷酒店</b>			
收入.....	441,550	523,615	578,210
經營開支.....	<u>(328,610)</u>	<u>(363,208)</u>	<u>(391,641)</u>
經營盈利.....	<u>112,940</u>	<u>160,407</u>	<u>186,569</u>
經營利潤率.....	25.6%	30.6%	32.3%
<b>朗豪酒店</b>			
收入.....	551,613	650,533	694,736
經營開支.....	<u>(415,243)</u>	<u>(454,684)</u>	<u>(473,939)</u>
經營盈利.....	<u>136,370</u>	<u>195,849</u>	<u>220,797</u>
經營利潤率.....	24.7%	30.1%	31.8%
<b>逸東酒店</b>			
收入.....	272,552	316,391	350,513
經營開支.....	<u>(210,839)</u>	<u>(231,747)</u>	<u>(253,126)</u>
經營盈利.....	<u>61,713</u>	<u>84,644</u>	<u>97,387</u>
經營利潤率.....	22.6%	26.8%	27.8%

### 其他收入

其他收入主要包括利息收入、股息收入淨額及公用事業津貼。

### 行政開支

行政開支主要包括審核費用、法律及專業費用、雜項開支、銀行收費及出售固定資產的虧損。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本主要包括應付關連公司款項的利息開支及銀行貸款的利息開支以及貸款承諾費用。應付關連公司款項的利息開支指就鷹君集團多間成員公司持有的若干結餘支付的利息。於二零一二年十二月三十一日的應付關連公司款項淨額4,374,800,000港元將於〔●〕前清償。

### 所得稅開支

所得稅開支反映我們支付的所得稅及任何遞延所得稅。我們於過往三個財政年度各年在香港適用的法定所得稅率為16.5%。

該等酒店於過往三個財政年度入賬列為物業、廠房及設備，故該等酒店的原發展成本及隨後產生的資本開支須計提折舊。因此，該等酒店在過去產生重大的折舊開支。累計虧損主要與朗廷酒店及逸東酒店結轉至過往三個財政年度的（非現金）累計折舊開支有關。雖然朗廷酒店及逸東酒店於過往三個財政年度錄得盈利，該等酒店各自純利均少於該等酒店的結轉累計折舊開支。於總租賃協議生效後，該等酒店將入賬列為投資物業，不再計提折舊。朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店分別於二零零九年、二零零六年及二零零七年錄得盈利。

## 財務資料

### 有關經營業績的討論

下表載列所列期間合併收益表內的合併業績（EBITDA除外），合併收益表來自「附錄一—會計師報告」內會計師報告所載的財務資料（包括有關附註），並應與有關財務資料一併閱讀。

	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.....	1,265,715	1,490,539	1,623,459
經營開支.....	(954,692)	(1,049,639)	(1,118,706)
<b>經營盈利<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>311,023</b>	<b>440,900</b>	<b>504,753</b>
其他收入.....	12,236	17,571	15,821
行政開支.....	(1,336)	(1,024)	(1,622)
其他開支.....	(4,095)	—	—
融資成本.....	(61,380)	(68,791)	(70,020)
除稅前盈利.....	256,448	388,656	448,932
所得稅開支.....	(23,718)	(34,410)	(51,441)
<b>年內盈利.....</b>	<b>232,730</b>	<b>354,246</b>	<b>397,491</b>
<b>EBITDA<sup>(2)</sup>.....</b>	<b>459,560</b>	<b>587,339</b>	<b>659,373</b>

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。

## 財務資料

下表載列所示期間該等酒店來自酒店經營的收入：

	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)
<b>朗廷酒店</b>			
客房.....	255,948	312,916	349,150
餐飲.....	168,457	191,948	213,413
其他酒店經營收入.....	16,589	18,194	15,069
<b>總計.....</b>	<b>440,994</b>	<b>523,058</b>	<b>577,632</b>
<b>朗豪酒店</b>			
客房.....	298,821	369,368	398,091
餐飲.....	228,057	257,064	271,279
其他酒店經營收入.....	24,735	24,101	25,366
<b>總計.....</b>	<b>551,613</b>	<b>650,533</b>	<b>694,736</b>
<b>逸東酒店</b>			
客房.....	130,199	159,612	185,228
餐飲.....	130,814	142,919	152,485
其他酒店經營收入.....	5,544	5,573	4,516
<b>總計.....</b>	<b>266,557</b>	<b>308,104</b>	<b>342,229</b>
<b>酒店經營收入總額.....</b>	<b>1,259,164</b>	<b>1,481,695</b>	<b>1,614,597</b>

### 二零一二年與二零一一年的比較

#### 收入

總收入由二零一一年的1,490,500,000港元上升8.9%至二零一二年的1,623,500,000港元，主要反映該等酒店各自的平均房租及入住率持續增加，致使該等酒店的可出租客房平均收入上升11.3%。該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加。

該等酒店的可出租客房平均收入增加主要由於訪港旅客人次增加，以及(i)期內成功實施收益管理策略，提高經零售渠道以較高房租預訂客房的住客比例；及(ii)持續透過於中國及全球各地的針對性市場推廣活動，提升我們品牌及形象的吸引力，並且善用我們的米芝蓮星級得獎特色餐廳的吸引力。

該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加，原因為(i)我們的得獎餐廳持續吸引不同顧客，讓我們可以上調宴會服務收費；及(ii)宴會服務需求增加。

## 財務資料

### 朗廷酒店

中國及亞太地區其他國家的個人休閒旅客數目持續增長，朗廷酒店得以受惠，有關增長甚至抵銷歐洲及美國企業差旅減少。因此，朗廷酒店的入住率由二零一一年的81.4%上升至二零一二年的86.1%。此外，期內成功實施收益管理策略及提升品牌形象均有助朗廷酒店增加收入。客房收入增加11.6%，平均房租由二零一一年的2,128港元上升5.2%至二零一二年的2,239港元。

朗廷酒店的餐飲收入增加11.2%，反映我們的酒席業務需求因翻新宴會廳及特色餐廳（包括朗廷酒店的米芝蓮星級得獎中式餐廳）的公認品質和吸引力而有所增加。

### 朗豪酒店

朗豪酒店受惠於中國及美國個人休閒旅客數目增加，入住率由二零一一年的87.2%上升至二零一二年的89.2%。此外，期內成功實施收益管理策略及加強市場推廣亦帶動朗豪酒店收入增長。客房收入增加7.8%，平均房租由二零一一年的1,788港元上升4.4%至二零一二年的1,866港元。

朗豪酒店的餐飲收入增加5.5%，主要反映公司會議、婚宴及其他活動的酒席業務增長，以及更多客戶被朗豪酒店的米芝蓮二星級得獎中式餐廳所吸引。

### 逸東酒店

與其他該等酒店一樣，逸東酒店亦錄得中國及亞太地區其他國家和其他長途市場個人休閒旅客數目增長。入住率由二零一一年的87.9%上升至二零一二年的94.9%。我們的酒店客房於翻新後質量有所改善，加上香港乙級高價酒店的需求增加，使逸東酒店的收入急升。客房收入增加16.0%，平均房租由二零一一年的1,079港元上升11.0%至二零一二年的1,198港元。

逸東酒店的餐飲收入增加6.7%，主要反映酒席服務的業務及逸東酒店特色餐廳的業務增加。

### 經營開支

經營開支由二零一一年的1,049,600,000港元增加6.6%至二零一二年的1,118,700,000港元，主要由於(i)銷售及服務成本上升，特別是直接員工成本及餐飲成本；(ii)銷售、酒店行政及物業經營開支上升，包括員工成本及全球市場推廣費用，主要原因為該等酒店整體業務普遍增長；及(iii)與逸東酒店及朗廷酒店進行翻新有關的折舊增加，以及於二零一二年增

## 財務資料

加購置傢俱及裝置。經營開支佔收入的百分比由二零一一年的70.4%下跌至二零一二年的68.9%，主要反映平均房租上升令收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

### 經營盈利及經營利潤率

由於上述原因，總經營盈利由二零一一年的440,900,000港元增加14.5%至二零一二年的504,800,000港元。總經營利潤率由二零一一年的29.6%增加至二零一二年的31.1%，主要反映平均房租上升令二零一二年的收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

朗廷酒店的經營盈利由二零一一年160,400,000港元增加16.3%至二零一二年186,600,000港元，而朗廷酒店的經營利潤率由二零一一年30.6%增至二零一二年32.3%。該等增加反映我們的客房需求增加，主要原因是由中國及亞太區其他國家到香港的個人休閒旅客數目增加，以及我們期內的收益管理策略及品牌形象提升收效，令我們的平均房租及入住率分別得以增加5.2%及4.7%。

朗豪酒店的經營盈利由二零一一年195,800,000港元增加12.7%至二零一二年220,800,000港元，而朗豪酒店的經營利潤率由二零一一年30.1%增至二零一二年31.8%。該等增加主要與我們的平均房租增加4.4%，令客房收入增加有關。這方面的增加主要反映來自中國及美國的個人休閒旅客數目增加，以及我們期內的收益管理策略及加強市場推廣活動。

逸東酒店的經營盈利由二零一一年84,600,000港元增加15.1%至二零一二年97,400,000港元，而逸東酒店的經營利潤率由二零一一年26.8%增至二零一二年27.8%。該等增加主要與我們的入住率及平均房租分別增加7.0%及11.0%，令客房收入增加有關。該等增加反映我們客房的需求上升，主要原因是來自中國及亞太區其他國家的個人休閒旅客數目增加，以及我們經過翻新的客房質素提升及香港乙級高價酒店的需求上升。

### 其他收入

其他收入由二零一一年的17,600,000港元下跌10.2%至二零一二年的15,800,000港元，主要由於二零一二年就應收關連公司款項所收的利息減少。

### 行政開支

行政開支由二零一一年的1,000,000港元上升60.0%至二零一二年的1,600,000港元，主要由於二零一二年與逸東酒店翻新有關的固定資產非經常性撇銷。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本由二零一一年的68,800,000港元上升1.7%至二零一二年的70,000,000港元，主要由於二零一二年就循環貸款支付的融資收費增加。該項貸款已於二零一二年年底前償還。

### 除稅前盈利

由於上述原因，除稅前盈利由二零一一年的388,700,000港元上升15.5%至二零一二年的448,900,000港元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一一年的34,400,000港元上升49.4%至二零一二年的51,400,000港元，主要由於除稅前盈利增加。我們的實際稅率（扣除可動用稅務虧損後）由二零一一年的8.9%上升至二零一二年的11.5%，主要由於二零一二年的遞延稅務資產數額因運用稅務虧損而減少，從而於二零一二年沖銷先前確認為稅務資產的稅務虧損。

### 目標公司控股公司應佔年內盈利

由於上文所述，目標公司控股公司應佔年內盈利由二零一一年的354,200,000港元上升12.2%至二零一二年的397,500,000港元。

## 二零一一年與二零一零年的比較

### 收入

總收入由二零一零年的1,265,700,000港元上升17.8%至二零一一年的1,490,500,000港元，主要反映該等酒店各自的平均房租及入住率上升，致使該等酒店的可出租客房平均收入上升22.6%。該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加。

該等酒店的可出租客房平均收入增加主要由於訪港旅客人次增加，以及(i)期內成功實施收益管理策略，讓我們可以提高經特選渠道以較高房租預訂客房的住客比例；及(ii)透過我們的米芝蓮星級得獎餐廳，加上在中國進行針對性的市場推廣工作及在全球平台加強推廣，藉此提升我們的品牌。

該等酒店的餐飲經營收入亦有所增加，原因為我們的餐廳得到認同和榮獲獎項，因此吸引顧客，並讓我們可以上調酒席服務收費。

## 財務資料

### 朗廷酒店

朗廷酒店位處尖沙咀購物區黃金地段，使我們得以從中國及亞太地區其他國家遊客數目增加中獲利。入住率由二零一零年的79.8%上升至二零一一年的81.4%。期內成功實施專注於特選渠道（即零售、企業及旅遊經銷商渠道）的收益管理策略及在中國加強宣傳朗廷品牌均有助朗廷酒店增加收入。客房收入增加22.3%，平均房租由二零一零年的1,779港元上升19.6%至二零一一年的2,128港元。

餐飲收入亦增加13.9%，反映餐飲服務需求上升及朗廷酒店的米芝蓮星級得獎中式餐廳顧客數目增加。

### 朗豪酒店

朗豪酒店亦受惠於中國及其他亞洲國家個人休閒旅客數目增加。尤其是向中國住客出售的客房晚數上升32.0%。朗豪酒店的入住率由二零一零年的84.6%上升至二零一一年的87.2%。乘著有關需求殷切，以及期內成功實施收益管理策略，讓我們可獲得更多經零售渠道的預訂，從而能够把朗豪酒店的平均房租由二零一零年的1,487港元上調20.2%至二零一一年的1,788港元，客房收入因此增加23.6%。

此外，朗豪酒店的餐飲收入增加12.7%，主要反映公司會議及婚宴的餐飲業務增長，以及朗豪酒店的米芝蓮二星級得獎中式餐廳業務表現理想。

### 逸東酒店

中國及其他亞洲國家旅客人次增長，令逸東酒店的入住率由二零一零年的86.8%上升至二零一一年的87.9%。我們在期內成功實施專注於特選渠道（即零售及企業渠道）的收益管理策略，連同加強的市場推廣工作及香港乙級高價酒店需求增加，使逸東酒店的收入持續增長。逸東酒店的客房收入增加22.6%，平均房租由二零一零年的900港元上升19.9%至二零一一年的1,079港元。

逸東酒店的餐飲收入增加9.3%，主要反映逸東酒店特色餐廳的業務增加。

## 財務資料

### 經營開支

經營開支由二零一零年的954,700,000港元增加9.9%至二零一一年的1,049,600,000港元，主要由於(i)銷售及服務成本上升，特別是直接員工成本及餐飲成本；及(ii)銷售、酒店行政及物業經營開支上升，包括員工成本、銷售及市場推廣、行政以及全球市場推廣費用，主要原因為該等酒店整體業務普遍增長及銷售及市場推廣開支增加。經營開支佔收入的百分比由二零一零年的75.4%下跌至二零一一年的70.4%，反映二零一一年經營開支的整體增長率較收入慢，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

### 經營盈利及經營利潤率

由於上述原因，總經營盈利由二零一零年的311,000,000港元增加41.8%至二零一一年的440,900,000港元。總經營利潤率由二零一零年的24.6%增加至二零一一年的29.6%，主要反映平均房租上升令收入增加，但經營開支並無同步上升，主要由於該等酒店有效控制成本，以及該等酒店若干經營開支相對屬固定成本性質。

朗廷酒店的經營盈利由二零一零年112,900,000港元增加42.0%至二零一一年160,400,000港元，而朗廷酒店的經營利潤率由二零一零年25.6%增至二零一一年30.6%。該等增加主要由於我們在期內成功實施專注於吸引更多透過涉及較高房租的特選渠道（即零售、企業及旅遊經銷商渠道）進行預約的收益管理策略，加上在中國的品牌形象提升收效，令我們的平均房租得以增加19.6%。

朗豪酒店的經營盈利由二零一零年136,400,000港元增加43.6%至二零一一年195,800,000港元，而朗豪酒店的經營利潤率由24.7%增至30.1%。該等增加主要與我們的平均房租增加20.2%有關，反映來自中國及亞洲其他國家的個人休閒旅客數目增加，以及我們在期內成功實施吸引更多透過涉及較高房租的特選渠道（特別是零售渠道）進行預約的收益管理策略。

逸東酒店的經營盈利由二零一零年61,700,000港元增加37.1%至二零一一年84,600,000港元，而逸東酒店的經營利潤率由二零一零年22.6%增至二零一一年26.8%。該等增加主要反映來自中國及亞洲其他國家的抵港旅客數目增加，令我們的平均房租增加19.9%，以及我們在期內成功實施吸引更多透過零售及企業渠道（這些渠道一般涉及較高房租）進行預約的收益管理策略。

## 財務資料

### 其他收入

其他收入由二零一零年的12,200,000港元增加44.3%至二零一一年的17,600,000港元，主要由於二零一一年應收關連公司款項平均結餘增加，以致所收利息金額增加。

### 行政開支

行政開支由二零一零年的1,300,000港元減少23.1%至二零一一年的1,000,000港元，主要由於二零一零年出售朗豪酒店若干二手傢俱及裝置。

### 其他開支

其他開支由二零一零年的4,100,000港元減少至二零一一年的零港元，主要反映二零一零年就保養酒店物業而翻新逸東酒店的資產撇銷，有關撇銷並無於二零一一年重覆。

### 融資成本

融資成本由二零一零年的61,400,000港元上升12.1%至二零一一年的68,800,000港元，主要由(i)於二零一一年提取兩項銀行貸款，有關貸款已於二零一一年年底償還；(ii)二零一一年應付關連公司款項的平均結餘增加。

### 除稅前盈利

由於上述原因，除稅前盈利由二零一零年的256,400,000港元上升51.6%至二零一一年的388,700,000港元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的23,700,000港元上升45.1%至二零一一年的34,400,000港元，主要由於除稅前盈利增加。我們的實際稅率（扣除可動用稅務虧損後）相對平穩，於二零一零年為9.2%，於二零一一年則為8.9%。

### 目標公司控股公司應佔年內盈利

由於上文所述，目標公司控股公司應佔年內盈利由二零一零年的232,700,000港元上升52.2%至二零一一年的354,200,000港元。

## 財務資料

### 若干合併財務狀況表項目

#### 物業、廠房及設備

於過往三個財政年度，我們的物業、廠房及設備包括酒店建築物、土地、傢俱及裝置、酒店裝修及廠房和機器。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別為4,223,900,000港元、4,109,700,000港元及4,060,100,000港元。二零一零年至二零一一年的跌幅主要由於二零一零年逸東酒店及朗廷酒店翻新後，於二零一一年減少購置物業、廠房及設備，以及由於資產折舊的有關效應。二零一一年至二零一二年的跌幅主要由於二零一二年資本開支上升，導致折舊費用增加。

#### 可供出售投資

於過往三個財政年度，可供出售投資主要包括於香港上市及持作長期投資的有價股本證券。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的可供出售投資分別為57,500,000港元、45,800,000港元及54,600,000港元。該等可供出售投資將於〔●〕後不再由我們持有。

#### 存貨

下表載列我們於所示日期的存貨：

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

於過往三個財政年度，我們的存貨主要包括食物及飲品及其他消耗品。二零一零年至二零一一年的升幅主要由於預期二零一二年年年初（二零一二年一月）季節性及農曆新年業務增加，故於二零一一年年底增購餐飲有關存貨。二零一一年至二零一二年的輕微跌幅主要由於存貨管理，致使於二零一二年年底按業務需要調整存貨。

## 財務資料

### 應收賬款、訂金及預付款項

下表載列於所示日期我們的應收賬款、訂金及預付款項以及貿易應收賬款周轉日數：

	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 .....	(522)	(494)	(555)
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>
應收賬款、訂金及預付款項總額 .....	<u><b>66,600</b></u>	<u><b>70,540</b></u>	<u><b>82,490</b></u>
貿易應收賬款周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	<u><b>14.2</b></u>	<u><b>13.5</b></u>	<u><b>13.9</b></u>

**附註：**

- (1) 貿易應收賬款周轉日數按平均貿易應收賬款除以收入再乘以360日計算。平均貿易應收賬款相等於期初貿易應收賬款加期末貿易應收賬款再除以二。

於過往三個財政年度，我們的貿易應收賬款主要包括有關酒店經營的房租及配套服務應收款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收賬款分別為54,800,000港元、58,000,000港元及68,200,000港元。貿易應收賬款於二零一零年至二零一二年的升幅主要由於該等酒店的收入增加。於二零一三年三月三十一日，在我們截至二零一二年十二月三十一日的貿易應收賬款餘額中，約67,900,000港元或約99.6%已獲清償。我們的貿易應收賬款中，已到期但未減值的應收賬款於二零一零年、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3,200,000港元、2,200,000港元及3,200,000港元。由於有關債務人的信貸質量並無重大變動，而且我們仍然認為可收回有關金額，因此我們並無將該等應收賬款重新分類為呆賬。

我們相信，我們已就呆賬悉數作出一切所需撥備。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呆賬撥備分別為500,000港元、500,000港元及600,000港元。

我們過去一般為若干客戶（如旅行社）提供30日信貸期。我們的貿易應收賬款周轉日數於過往三個財政年度維持相對平穩。

其他應收賬款、訂金及預付款項主要包括若干經營開支的預付款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的其他應收賬款、訂金及預付款項分別為12,400,000港元、13,000,000港元及14,900,000港元。此等金額於二零一零年至二零一二年的升幅主要反映我們的業務活動增加令訂金及預付款項上升。

## 財務資料

下表載列所示日期貿易應收賬款按票據日期的賬齡分析：

	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)
賬齡為以下期間的貿易應收賬款			
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>
<b>貿易應收賬款總額.....</b>	<b><u>54,757</u></b>	<b><u>58,011</u></b>	<b><u>68,188</u></b>

下表載列所示日期已到期但未減值貿易應收賬款的賬齡分析：

	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 .....	<u>47</u>	<u>13</u>	<u>89</u>
<b>貿易應收賬款總額.....</b>	<b><u>3,162</u></b>	<b><u>2,178</u></b>	<b><u>3,228</u></b>

### 應付賬款及應計款項

下表載列於所示日期我們的應付賬款及應計款項以及貿易應付賬款周轉日數：

	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 .....	<u>82,107</u>	<u>108,140</u>	<u>113,875</u>
<b>應付賬款及應計款項總額 .....</b>	<b><u>213,377</u></b>	<b><u>255,653</u></b>	<b><u>256,981</u></b>
<b>貿易應付賬款周轉日數<sup>(1)</sup>.....</b>	<b><u>22.0</u></b>	<b><u>23.5</u></b>	<b><u>23.1</u></b>

附註：

- (1) 貿易應付賬款周轉日數按平均貿易應付賬款除以扣除折舊前的經營開支再乘以360日計算。平均貿易應付賬款相等於期初貿易應付賬款加期末貿易應付賬款再除以二。

## 財務資料

我們的貿易債權人主要包括飲食產品供應商。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應付賬款分別為54,600,000港元、63,400,000港元及60,500,000港元。貿易應付賬款於二零一零年至二零一一年的升幅主要由於如上文所述於二零一一年年底增購餐飲有關存貨。二零一一年至二零一二年的減幅主要由於作為存貨管理的一部份減少購買餐飲有關存貨以及於二零一一年支付的若干非經常性款項。於二零一三年三月三十一日，在我們截至二零一二年十二月三十一日的貿易應付賬款餘額中，約60,100,000港元或約99.3%已清償。

我們獲得貿易債權人提供的信貸期平均為30日。我們的貿易應付賬款周轉日數於過往三個財政年度維持相對平穩。

已收訂金包括客戶就酒店客房及／或餐飲及酒席服務支付的預支款項。其他應付賬款主要包括非貿易應付款項，如就物業保養及經營而應付供應方的款項。應計款項及其他應付款項主要包括辦公室間接開支及薪金及有關員工福利撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的已收訂金、其他應付賬款及應計款項分別為158,700,000港元、192,200,000港元及196,500,000港元。二零一零年至二零一二年的升幅主要由於員工成本和銷售及市場推廣開支上升，令應計款項及其他應付款項增加，以及在較小程度上由於業務量增加，令已收訂金金額上升。尤其是其他應計款項及應付款項於二零一零年至二零一一年的升幅，主要由於該等酒店於二零一一年的經營表現令花紅獎金上升。

董事已確認該等酒店於過往三個財政年度內並無在支付貿易應付賬款方面有重大欠款。

下表載列所示日期貿易應付賬款按票據日期的賬齡分析：

	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)
賬齡為以下期間的貿易應付賬款			
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 .....	<u>87</u>	<u>185</u>	<u>106</u>
貿易應付賬款總額 .....	<u><b>54,645</b></u>	<u><b>63,410</b></u>	<u><b>60,477</b></u>

## 財務資料

### 流動負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
<b>流動資產</b>				
存貨.....	12,319	15,085	13,488	12,559
應收賬款、訂金及 預付款項.....	66,600	70,540	82,490	78,798
應收關連公司款項.....	51,009	56,632	60,199	48
銀行結餘及現金.....	27,886	40,223	31,555	25,815
<b>流動資產總額</b> .....	<b><u>157,814</u></b>	<b><u>182,480</u></b>	<b><u>187,732</u></b>	<b><u>117,220</u></b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計款項.....	213,377	255,653	256,981	183,741
應付關連公司款項.....	1,191,833	434,053	525,737	519,410
應付稅項.....	7,438	8,993	4,192	12,908
一年內到期的 有抵押銀行貸款.....	220,000	29,530	29,530	29,530
<b>流動負債總額</b> .....	<b><u>1,632,648</u></b>	<b><u>728,229</u></b>	<b><u>816,440</u></b>	<b><u>745,589</u></b>
<b>流動負債淨額</b> .....	<b><u>(1,474,834)</u></b>	<b><u>(545,749)</u></b>	<b><u>(628,708)</u></b>	<b><u>(628,369)</u></b>
<b>經調整流動負債淨額</b> (不包括應付／ 收關連公司款項).....	<b><u>(334,010)</u></b>	<b><u>(168,328)</u></b>	<b><u>(163,170)</u></b>	<b><u>(109,007)</u></b>

我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別錄得流動負債淨額1,474,800,000港元、545,700,000港元及628,700,000港元，主要反映應付關連公司款項及已提取有抵押銀行貸款。二零一零年至二零一一年流動負債淨額的減少主要反映(i)有抵押銀行定期貸款（須於一年內償還）的金額減少，及(ii)將應付關連公司的絕大部份款項由流動負債重新分類為非流動負債。有抵押銀行定期貸款（須於一年內償還）的金額減少主要與已動用貸款的信貸於二零一一年四月屆滿有關。因此，整筆貸款於二零一零年十二月三十一日記錄為流動負債。隨著信貸獲得再融資，僅有一部分的有關貸款須於一年內償還，因此該當期部分於二零一一年十二月三十一日記錄為流動負債。至於應付關連公司款項，部分關連公司同意不會於一年內要求償還，而大部分應付關連公司款項成為計息款項，因此該部分應付關連公司款項於二零一一年十二月三十一日根據有關會計準則被重新分類為非流動負債。二零一一年至二零一二年流動負債淨額的增加主要與應付關連公司款項淨額增加有關，用於支付我們於二零一二年有所增加的經營開支。

## 財務資料

應付關連公司款項佔過往三個財政年度內流動負債的最大部份。於〔●〕前，我們將大部分的資金及現金管理集中於鷹君集團層面。管理部份包括鷹君集團就我們的資金需要提供融資而作出的墊款（如應付關連公司款項），以及將我們的經營收入以向關連公司提供貸款的形式轉移至鷹君集團，並記錄為應收關連公司款項。扣除應付／收關連公司款項後，我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的經調整流動負債淨額分別為334,000,000港元、168,300,000港元及163,200,000港元。二零一零年至二零一一年的減幅主要由於如上文所述將大部份短期有抵押銀行貸款重新分類為長期有抵押銀行貸款。二零一一年至二零一二年的減幅主要由於該等酒店收入增加令應收賬款上升。

我們預計主要透過動用貸款融資、向賣方公司發行股份合訂單位及以〔●〕，結算應付關連公司款項淨額、我們未償還的有抵押銀行貸款及收購事項的總代價。具體而言，我們的未償還有抵押銀行貸款將由鷹君於〔●〕前清償，而相應數額將入賬列為結欠鷹君的公司間債項。該結欠鷹君的款項及應付關連公司的其他款項淨額（統稱「股東貸款」）將以一元對一元的基準由彼等轉讓予我們。該轉讓的代價將首先動用貸款融資支付，如有不足則由〔●〕支付。我們就收購事項應付的總代價將因此包含就該等酒店控股公司及其各自附屬公司的已發行股份於完成日期的應付的代價（將按該等控股公司的資產淨值計算及作出若干調整）及股東貸款的轉讓。我們於收購事項完成時根據貸款融資動用的款項須於一年後償還，並因此列為非流動負債。根據我們目前的估計，於〔●〕及貸款融資動用後，〔●〕約500,000,000港元將保留作營運資金用途。因此，我們預計於〔●〕後會出現流動資產淨值狀況。

於二零一三年三月三十一日（即就本報表而言的有關日期），我們的流動負債淨額為628,400,000港元，包括117,200,000港元的流動資產及745,600,000港元的流動負債。

## 財務資料

### 債務

#### 銀行貸款

於過往三個財政年度，我們取得兩項銀行融資，為我們提供兩項循環貸款及一項定期貸款。該兩項循環貸款及一項定期貸款已分別於二零一一年及二零一二年年底提取及償還。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們只有提取一項定期貸款。下表載列所示日期我們的定期貸款結餘：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	三十一日
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
有抵押銀行貸款 .....	220,000	220,000	190,000	190,000
貸款的先付費用 .....	—	(1,997)	(1,527)	(1,410)
	220,000	218,003	188,473	188,590
減：流動負債下 呈列為一年內 到期款項 .....	(220,000)	(29,530)	(29,530)	(29,530)
一年後到期款項 .....	—	<b>188,473</b>	<b>158,943</b>	<b>159,060</b>

我們動用銀行貸款，主要為購買物業、廠房及設備，以及為翻新該等酒店提供資金。二零一零年至二零一二年的減幅主要由於我們於二零一二年償還部份銀行貸款。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%的浮動年利率計息。

我們的銀行融資以包含朗豪酒店及逸東酒店的按揭（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2,608,800,000港元、2,537,000,000港元及2,461,900,000港元）的債券，以及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作為抵押。有關朗豪酒店1,827,600,000港元的按揭已於二零一三年一月解除。因此，有關銀行融資已告終止。

下列為我們現有銀行融資的重大契諾及違約事件概要：

- 借款方不會向擔保人以外的任何其他人士提供任何貸款或信貸（於日常業務過程中除外），亦不會為擔保人以外的任何其他人士提供任何擔保；
- 借款方不會組成或收購任何附屬公司或收購任何公司的股份；
- 借款方不會支付任何股息或其他分派，除非借款方從經營盈利中支付有關股息或分派且無須取得貸款方的書面批准；及

## 財務資料

- 違約事件包括(i)借款方的業務、資產或財務狀況出現不利變動；(ii)宣佈未能就根據任何融資借入款項（至少合共8,000,000港元）的任何債務或責任支付款項；(iii)就根據任何融資借入款項（至少合共8,000,000港元）的任何債務或責任提供的抵押變成無法執行；及(iv)借款方的登記或實益擁有權未經貸款方事先書面同意而改變。

我們預期將於〔●〕前償還現有的銀行貸款，並取消有關銀行融資，因此，我們預期上述契諾將於〔●〕後不再適用於我們。

下表載列所示日期銀行貸款的到期日：

	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)
須於以下時間償還的賬面值			
一年內 . . . . .	220,000	30,000	30,000
一年以上但不超過兩年 . . . . .	—	30,000	30,000
兩年以上但不超過三年 . . . . .	—	30,000	30,000
三年以上但不超過四年 . . . . .	—	30,000	100,000
四年以上但不超過五年 . . . . .	—	100,000	—
總計 . . . . .	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>	<u>190,000</u>

我們其中一項銀行融資於二零一一年四月到期。我們以另一項銀行融資代替該項銀行融資。因此，我們於二零一一年十二月三十一日的銀行貸款大部份須於一年後償還，請參閱上文「*流動負債淨額*」。

於二零一三年三月三十一日(即就債務報表而言的有關日期)，我們的借款總額為約5,570,200,000港元。該等借款包括(i)有抵押銀行貸款190,000,000港元(由包含香港逸東酒店之酒店物業(於二零一三年三月三十一日之賬面值為629,100,000港元)按揭之債券、就香港逸東酒店之所有業務及資產、收益轉讓、酒店管理協議轉讓及保險作出的浮動押記及鷹君之無條件擔保作為抵押(該擔保將於〔●〕前解除)以及(ii)應付鷹君間接全資附屬公司無抵押款項5,380,200,000港元。於同日，我們擁有的銀行融資額約920,000,000港元，其中我們已動用約220,000,000港元。

董事已確認，該等酒店於過往三個財政年度及截至有關日期，並無有關銀行貸款的重大違約事件及／或嚴重違反融資契諾的事件。

## 財務資料

除上文所述或本文另有披露者外並除集團間之債務外，信託集團於二零一三年三月三十一日辦公時間結束時，並無任何已發行在外或同意發行之債務股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

我們擬訂立約68億港元的貸款融資，以為收購事項提供部份資金。有關〔●〕後債務的描述，請參閱「未來營運的討論－債務」。

### 流動資金及資本管理

於過往三個財政年度，我們主要透過經營所得收入、銀行貸款及關連公司的墊款為資本需求提供資金。我們於過往三個財政年度未曾面對任何流動資金短缺。

於二零一三年三月三十一日，我們的現金及銀行結餘為25,800,000港元。於二零一三年三月三十一日，我們的有抵押銀行貸款總額為190,000,000港元。

### 現金流

#### 概覽

下表載列所示期間我們的現金流淨額概要：

	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	<b>27,886</b>	<b>40,223</b>	<b>31,555</b>

#### 經營活動所得現金

於過往三個財政年度，我們從經營活動所得的現金主要來自經營及管理酒店物業。我們的資本開支主要為酒店經營和銷售及市場推廣活動及於酒店物業進行的保養提供資金。

我們的經營活動所得現金淨額於二零一二年為483,400,000港元，主要反映除稅前盈利448,900,000港元、物業、廠房及設備折舊調整154,600,000港元及利息開支65,900,000港元，部份被應付關連公司款項減少55,300,000港元所抵銷。

## 財務資料

我們的經營活動所得現金淨額於二零一一年為385,500,000港元，主要反映除稅前盈利388,700,000港元、物業、廠房及設備折舊調整146,400,000港元及利息開支67,000,000港元，部份被應付關連公司款項減少129,800,000港元所抵銷。

我們的經營活動所得現金淨額於二零一零年為456,500,000港元，主要反映除稅前盈利256,400,000港元、物業、廠房及設備折舊調整148,500,000港元、利息開支58,700,000港元及應付關連公司款項增加39,900,000港元。

### 投資活動所用現金

於二零一二年，我們的投資活動所用現金為119,500,000港元。現金流出淨額主要包括添置物業、廠房及設備106,500,000港元及向關連公司提供墊款28,400,000港元。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備、逸東酒店的翻新工程（作為我們就多間酒店客房注入現代化元素及提升酒店設施的計劃的一部份）及機械和機器。

於二零一一年，我們的投資活動所用現金為87,400,000港元。現金流出淨額主要包括向關連公司提供墊款72,200,000港元及添置物業、廠房及設備32,300,000港元，部份被所收利息15,100,000港元所抵銷。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備。

於二零一零年，我們的投資活動所用現金為101,800,000港元。現金流出淨額主要包括向關連公司提供墊款69,400,000港元及添置物業、廠房及設備42,600,000港元。購買物業、廠房及設備主要包括該等酒店的傢俱、裝置及設備，尤其是逸東酒店及朗廷酒店的傢俱、裝置及設備（作為我們就提升此等酒店設施的計劃的一部份）。

### 融資活動所用現金

於二零一二年，我們的融資活動所用現金淨額為372,500,000港元。現金流出淨額主要包括償還有抵押銀行貸款870,000,000港元及償還關連公司提供的墊款342,500,000港元，部份被新籌措的有抵押銀行貸款840,000,000港元所抵銷。

於二零一一年，我們的融資活動所用現金淨額為285,800,000港元。現金流出淨額主要包括償還關連公司提供的墊款283,400,000港元。

於二零一零年，我們的融資活動所用現金淨額為349,200,000港元。現金流出淨額主要包括償還關連公司提供的墊款309,200,000港元及償還有抵押銀行貸款40,000,000港元。

## 財務資料

### 承擔及或然負債

#### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，我們就認可的酒店翻新開支的資本承擔為14,500,000港元，並已就其中12,700,000港元訂約。除了下述的經營租賃承擔外，我們於所示日期的合約責任如下：

	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)
就已訂約但未作撥備的 物業、廠房及設備收購 作出的資本開支總額.....	<u>4,702</u>	<u>4,982</u>	<u>12,731</u>

#### 經營租賃承擔

於過往三個財政年度，我們根據經營租約租賃於該等酒店的物業，為期一年至三年。下表載列我們於所示日期根據不可取消經營租約須支付的未來最低租金總額：

	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(包括首尾兩年).....	<u>4,601</u>	<u>3,718</u>	<u>1,333</u>
<b>總計.....</b>	<b><u>9,710</u></b>	<b><u>8,436</u></b>	<b><u>6,871</u></b>

於過往三個財政年度，我們根據不可取消租約租賃多項物業。下表載列我們於所示日期根據不可取消經營租約的未履行承擔：

	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(包括首尾兩年).....	<u>5,082</u>	<u>1,368</u>	<u>507</u>
<b>總計.....</b>	<b><u>9,404</u></b>	<b><u>5,082</u></b>	<b><u>2,889</u></b>

## 財務資料

除上述或本文件另行披露者，以及集團內負債外，於有關日期營業時間結束時，我們並無任何已發行及尚未償還或已同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 主要財務比率

下表載列我們於所示期間的主要財務比率：

	於十二月三十一日及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
	(%)	(%)	(%)
流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	9.7	25.1	23.0
資本負債比率 <sup>(2)(10)</sup> . . . . .	不適用	不適用	不適用
經調整資產負債比率 <sup>(3)(11)</sup> . . . . .	5.7	5.8	5.1
淨負債對權益比率 <sup>(4)(10)</sup> . . . . .	不適用	不適用	不適用
經調整淨負債對權益比率 <sup>(5)(11)</sup> . . . . .	5.0	4.8	4.2
盈利對利息倍數 <sup>(6)</sup> . . . . .	5.4倍	6.8倍	7.8倍
總資產回報率 <sup>(7)</sup> . . . . .	5.3	8.3	9.4
股權回報率 <sup>(8)(10)</sup> . . . . .	不適用	不適用	不適用
經調整股權回報率 <sup>(9)(11)</sup> . . . . .	6.0	9.5	10.7

**附註：**

- (1) 流動比率按流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資本負債比率一般按債務總額除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為資本負債比率之分母並無意義，故此提供經調整資本負債比率。
- (3) 經調整資本負債比率按銀行貸款總額除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。
- (4) 淨負債對權益比率一般按總債務淨額除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為淨負債對權益比率之分母並無意義，故此提供經調整債務淨額與權益之比率。
- (5) 經調整淨負債對權益比率按銀行貸款總額（減銀行結餘及現金）除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。
- (6) 盈利對利息倍數按扣除利息及稅項前盈利除以利息開支計算。
- (7) 總資產回報率一般按除稅後盈利除以總資產（不包括向關連公司提供的墊款）再乘以100%計算。
- (8) 股本回報率按除稅後盈利除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。我們於所示日期存在虧絀。由於利用有關虧絀總額為股本回報率之分母並無意義，故此提供經調整股本回報。
- (9) 經調整股權回報率按除稅後盈利除以股本及關連公司融資淨額總和再乘以100%計算。

## 財務資料

- (10) 我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之虧絀總額分別為1,168,100,000港元、927,500,000港元及668,200,000港元。該等總額主要反映(i)於過往三個財政年度間集中在鷹君集團層面之現金及資金管理；及(ii)來自於過往三個財政年度前招致的朗廷酒店及逸東酒店之（非現金）折舊開支之累計虧損。詳情載於「合併收益表選定項目的描述 – 所得稅開支」。
- (11) 就計算經調整資本負債比率、經調整淨負債對權益之比率以及經調整股權回報比率而言，公司間結餘淨額已列為權益，原因是應付關連公司款項被視為向該等公司之注資。

### 流動比率

我們的流動比率由二零一零年十二月三十一日的9.7%上升至二零一一年十二月三十一日的25.1%，主要由於將短期有抵押銀行貸款的絕大部份及應付關連公司的當期部份重新分類為長期負債，令流動負債減少。我們的流動比率下跌至二零一二年十二月三十一日的23.0%，主要由於透過與關連公司的往來賬戶以取代現金支付股息，令應付關連公司款項淨額當期部份增加。

### 經調整資本負債比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的經調整資本負債比率分別為5.7%、5.8%及5.1%。於二零一一年十二月三十一日的升幅主要反映應付關連公司款項淨額減少，而於二零一二年十二月三十一日的升幅則主要反映有關銀行借款的還款。

### 經調整淨負債對權益比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的經調整淨負債對權益比率分別為5.0%、4.8%及4.2%，下跌趨勢主要反映過往三個財政年度內有關銀行借款的還款。

### 盈利對利息倍數

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的盈利對利息倍數分別為5.4倍、6.8倍及7.8倍。升幅主要反映過往三個財政年度的年內盈利增加。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一零年的5.3%上升至二零一一年的8.3%，主要由於年內盈利增加52.2%及物業、廠房及設備減少。我們的總資產回報率於二零一二年上升至9.4%，主要由於年內盈利增加12.2%及物業、廠房及設備減少。

### 經調整股權回報率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們的經調整股權回報率分別為6.0%、9.5%及10.7%，升幅主要反映過往三個財政年度的年內盈利增加。

## 財務資料

### 該等酒店及估值

有關酒店的詳情載於「業務」及「附錄四－物業估值」。威格斯已就該等酒店於二零一三年二月二十八日的價值作出估值，威格斯發出的估值概要及估值報告載於「附錄四－物業估值」。

### 有關市場風險的定性及定量披露

於過往三個財政年度，我們的經營所面對的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。由於我們的收入接近全部以港元計值，而我們的開支亦大部份以港元計算，因此我們並無面對重大外匯匯兌風險。

#### 利率風險

於過往三個財政年度，我們就銀行存款、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。管理層按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。我們的現金流利率風險主要集中於有關按浮動利率計息的應付關連公司款項淨額及有抵押銀行貸款的香港銀行同業拆息波動。下表載列利率可能出現的變動（所有其他可變因素維持不變）對我們年內盈利的敏感度。相反，倘利率下跌，則會對我們年內盈利構成相反的同等影響：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
<b>基點增加</b>			
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>

#### 信貸風險

我們所面對的信貸風險，可能會因對手方未能履行有關合併財務狀況報表所列各項已確認財務資產賬面值的責任而對我們造成財務損失。為減輕違規事件造成財務損失的風險，我們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，我們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，我們的董事認為可大幅減低信貸風險。由於對手方為獲得國

## 財務資料

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，由於對手方的還款記錄良好，因此對手方違規引起的信貸風險有限，我們並不預期應收關連公司款項會出現重大虧損。我們的應付／收關連公司款項將於〔●〕前結算。

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，我們並無重大集中的信貸風險。債務人包括為數不少的客戶。

### 其他價格風險

我們的上市可供出售投資按各報告期末的公平值計量，因此，我們於過往三個財政年度面對有關該等資產的股本價格風險。我們於〔●〕後將不會持有該等可供出售投資。

### 流動資金風險

於過往三個財政年度，我們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，以為經營提供資金。計及內部產生的資金及緊接〔●〕前來自現有最終股東的財務支持，我們認為我們將可在財務責任到期時履行有關責任。其他詳情請參閱「附錄一—會計師報告」內的會計師報告附註24。

### 關連方交易

我們的董事確認，所有關連方交易按正常商業條款進行，有關條款對本集團而言屬公平合理。

其他詳情請參閱「關連交易」及「附錄一—會計師報告」內的會計師報告乙部。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日向若干公用服務供應商及鷹君的附屬公司Renaissance City Development Company分別提供11,500,000港元、11,000,000港元及11,000,000港元的寫字樓租金及公用服務按金乃由鷹君提供無條件擔保。鷹君將於〔●〕前獲解除該等擔保。未來，我們將就我們寫字樓租金的按金自行另作出安排。預期於收購事項完成後，由於公用服務開支將被視為由總承租人承擔的該等酒店經營開支之一部分，故總承租人將就該等酒店安排擔保以滿足公用服務按金的要求。

## 財務資料

### 股息政策

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們透過與關連公司的往來賬戶以取代現金，向目標公司股東派發中期股息分別為74,000,000港元、102,000,000港元及147,000,000港元。有關朗廷酒店投資及本公司於〔●〕後的股息政策的其他詳情，請參閱「分派」。

### 資產負債表外安排

於過往三個財政年度及有關日期，除上文討論之資本承擔外，我們並無重大資產負債表外安排。

### 並無根據有關規則須作出的額外披露事項

除「未來營運的討論－債務」披露者外，我們確認，於有關日期，我們並不知悉任何情況以致我們須遵守有關規則的披露規定。

### 概無重大不利變動

董事對信託集團進行合理的盡職審查後確認，自二零一二年十二月三十一日（即「附錄一－會計師報告」內的會計師報告所涵蓋期間至本文件日期）起，信託集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

### 未經審核備考資產負債表

以下載列信託集團於〔●〕根據〔●〕的未經審核備考資產負債表，以及信託集團於〔●〕根據〔●〕的未經審核備考資產負債表，僅供說明之用。

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。

此等未經審核備考資產負債表的編製乃僅供參考，並且其原意並非為〔●〕當日信託集團的實際資產及負債作出聲明，亦非為真實反映信託集團於〔●〕或任何將來日子的財務狀況。其他詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

## 財務資料

### 信託集團的未經審核備考資產負債表 (根據〔●〕)

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

## 財務資料

### 信託集團的未經審核備考資產負債表（根據〔●〕）

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

## 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港元已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，因此在編製信託集團的未經審核備考資產負債表時已計入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。

- (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〔●〕及〔●〕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

## 財務資料

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〔●〕及〔●〕編製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（「淨資產」）（即〔●〕）基準，以及按完成將本公司轉至朗廷酒店投資、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〔●〕及〔●〕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
	18,256,212	18,256,212
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 .....	37.2%	37.2%

(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」。

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該等酒店各自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」。

酒店管理人有權收取(i)有關該等酒店總收入1.5%的基本費用（「基本費用」），(ii)有關該等酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議所應付者）及(iii)有關該等酒店經調整經營毛利（即統一制度下的經營毛利減基本費用及許可費）5%的獎勵費用。

## 財務資料

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 <sup>^</sup> .....	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僅為說明而提供，加上其屬假設性質，未必能夠真實反映若有關協議於二零一零年一月一日或任何未來日期完成及生效時信託集團的財務表現。

<sup>^</sup> 該等酒店的經營毛利總額與該等酒店分部溢利（計算方法為按收入減折舊前經營開支）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 <sup>1</sup> .....	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)
該等酒店的經營毛利總額 .....	<u>500,575</u>	<u>628,984</u>	<u>707,339</u>
加：			
全球市場推廣費用 <sup>1</sup> .....	25,207	29,645	32,304
扣除全球市場推廣費用前			
該等酒店的經營毛利總額 .....	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>

<sup>1</sup> 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。

## 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，猶如信託集團自二零一二年一月一日起已存在，而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 <hr/> (千港元)
經營盈利.....	504,753
加：折舊.....	154,620
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：	
該等酒店的總經營毛利.....	(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.....	(18,649)
信託集團備考經營盈利 <sup>B</sup> .....	<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該等酒店之公平值變動、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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標公司的EBITDA為659,400,000港元。信託集團的上述未經審核備考經營盈利乃根據目標公司的經營盈利而編製，反映對目標公司經營盈利的影響，猶如信託集團於二零一二年一月一日已經存在而總租賃協議及酒店協議已於該日生效。

<sup>B</sup> 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。

## 未來營運的討論

於〔●〕後，由於我們持有（但並非營運）該等酒店的法律、財務及營運架構有所不同，我們的營運將不能與目標公司於過往三個財政年度的營運作比較。該等酒店（不包括位於逸東的三間零售門市）將根據總租賃協議租賃予總承租人。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而應付的租金。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的成本結構有所不同；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屬我們的直接成本，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。

因此，編製以下討論乃旨在協助評估可能直接影響我們未來經營業績及我們未來向股份合訂單位持有人作出分派的水平的主要因素。該等陳述受不確定因素及假設影響，在任何情況下本文件內所載資料均不得視為託管人－經理、本公司或任何有關人士就有關假設的準確性而作出的聲明、保證或預測。我們認為該等假設合理。

目標公司於過往三個財政年度的經審核及未經審核合併財務資料載於「附錄一－會計師報告」及「附錄二－未經審核備考財務資料」，而其他歷史財務資料則為由過往三個財政年度內組成目標公司的公司的董事根據我們於過往三個財政年度的歷史營運而編製。

於〔●〕完成後，我們將完成收購事項，並從而收購於各該等酒店中的擁有權權益。該等酒店（不包括位於逸東的三間零售門市）將根據總租賃協議出租予總承租人。

## 未來營運的討論

由於我們的主要收入來源將為總租賃協議下就租賃該等酒店而應付的租金，而此等租金的基本租金元素的水平乃按總租賃協議的年期協定，與於過往三個財政年度賣方公司就目標公司獲取的主要收入來源為直接來自營運該等酒店的收入所承受的風險比較，我們將在某程度上降低就該等酒店的營運所承受的風險。然而，該等酒店的經營業績將繼續對我們有重要意義，因為該等經營業績將影響根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金。

本公司的成本結構在未來亦將與過往三個財政年度的成本結構有所不同。該等酒店的大部分經營開支將不會成為我們的直接成本，因為該等開支將由總承租人承擔，然而，該等開支將影響根據酒店管理協議我們應付的獎勵費用水平，因為獎勵費用須視乎該等酒店的溢利而定。根據酒店協議，我們將亦須支付酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用，以及若干其他固定收費（例如物業稅、差餉、管理費和保險）。

有關過往三個財政年度各年目標公司的經營盈利與經營毛利及基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費名義金額的對賬，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

展望未來，預期我們的資本開支主要包括為維持競爭力而定期於現有酒店進行翻新及改善工程或添置傢俱、裝置及設備的開支，以及用於裝修、維修、改變設施和空間的投資。我們計劃於營運效率容許的時候才產生資本開支。

我們的財務資料的格式及呈列方式亦將與「附錄一－會計師報告」所載過往三個財政年度內目標公司的經審核財務資料存在分別。

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

## 未來營運的討論

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。

**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）**

以下討論是為協助評估在上文所述於過往三個財政年度內影響我們的經營業績的該等因素以外可能直接影響我們未來經營業績（請參閱「財務資料－影響我們的經營業績及財務狀況的重大因素」）及將於未來間接影響我們經營業績的主要因素而編製。

### 主要收入來源

我們已與總承租人訂立總租賃協議，年期由〔●〕起為期14年。總承租人根據總租賃協議應付的租金將包括合計基本租金每年225,000,000港元（就短於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止，根據總租賃協議應付的可更改租金將按該等酒店合計經營毛利（扣除各該等酒店公司應付的全球市場推廣費用前）的70%計算。其後，應付的可更改租金將按由本公司委任的獨立物業估值師就由二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日及由二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期釐定的基準計算。進一步詳情請參閱「關連交易」。如該等酒店產生經營虧損，基本租金的金額將不會受到影響。然而，我們從總承租人收取的可更改租金將根據該等酒店的經營毛利總額波動。由於我們的主要收入來源將為根據總租賃協議的應付租金，與過往三個財政年度該等酒店的主要收入來源為直接來自該等酒店的營運的收入比較，我們將在某程度上降低我們就該等酒店經營業績承受的風險。但是，如上文所述，該等酒店經營業績將繼續對我們有著重要意義。

### 成本結構

本公司的成本結構將與我們在過往三個財政年度的成本結構有所不同。例如，該等酒店的大部分經營開支將不會由我們直接承擔，因為該等開支將由總承租人承擔。然而，該等開支將影響我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用，因為獎勵費用須視乎該等酒店的溢利而定。根據酒店協議，我們將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

## 未來營運的討論

固定收費（例如物業稅、差餉、管理費和保險費）。請參閱下文「酒店協議」一節。此外，若干成本，例如信託集團的一般行政開支（於過往三個財政年度並非信託集團的成本），未來將由我們承擔。

### 投資物業分類及該等酒店的估值

託管人－經理將持有該等酒店以賺取長期租金收益或為資本升值或兩者兼備。因此，有別於過往三個財政年度，未來該等物業將被視為投資物業處理，並將於我們的財務報表內按公平值列值且不會產生折舊費用。於初次確認時，投資物業按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於轉讓日期公平值超出賬面值的任何部分在物業重估儲備內確認。在我們的合併財務狀況表內將該等酒店記錄為投資物業及按公平值列值將很可能導致在我們的合併財務狀況表內就該等酒店所列的金額大幅增加。我們預期於總租賃協議生效後將該等酒店列為投資物業時將確認約17,746,000,000港元<sup>(1)</sup>。其後，公平值變動產生的損益將在產生的期間列入損益內。更多詳情請參閱「風險因素－與該等酒店的估值及市場前景有關的風險－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將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的合規情況可能因此受到重大負面影響。」

### 酒店協議

於〔●〕後，酒店管理人將獲委任根據酒店管理協議管理該等酒店的日常營運和市場推廣。酒店管理人現時為該等酒店的管理人，以及全球其他朗廷酒店的管理人。酒店管理人將有權由〔●〕直至二零一七年十二月三十一日止透過向酒店管理人發行的新股份合訂單位以收取，及其後透過向其發行新股份合訂單位或以現金或二者結合，以收取(i)相當於有關酒店總收入1.5%的基本費用；(ii)相當於有關酒店總收入1%的許可費（根據商標許可協議應付）及(iii)相當於有關酒店經調整經營毛利5%的獎勵費用。根據酒店管理協議，有關酒店公司須(i)將有關酒店的總收入最高達1.5%撥入各酒店的傢俱、裝置及設備儲備；及(ii)倘該酒店的累積傢俱、裝置及設備儲備不足以應付資本開支，則須對該酒店的資本開支出資。各酒店管理協議的年期為〔●〕起計30年，酒店管理人可選擇續約10年，其後經互相協定繼續續約10年。各酒店的商標許可協議與該酒店的酒店管理協議的年期相同。有關的進一步詳情請參閱「關連交易」。

#### 附註：

(1) 假設該等酒店的物業估值於二零一三年二月二十八日至有關日期並無變動。

## 未來營運的討論

於〔●〕後，我們亦將須根據集中服務及推廣協議支付全球市場推廣費用。全球市場推廣費用將相等於各家該等酒店的客房收入總額的2%。根據集中服務及推廣協議，總承租人亦將須就於該等酒店預訂客房支付預留費，並須就朗廷酒店服務於市場推廣及宣傳該等酒店產生的若干開支向彼等作出償付。雖然該等預留費及償付款項將並非由信託集團支付，該等費用將間接影響我們的經營業績，因為該等費用於計算經營毛利時將被計入，而根據總租賃協議應向我們支付的可更改租金及我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用乃以經營毛利為基準計算。各酒店的集中服務及推廣協議與該酒店的酒店管理協議年期相同。有關的進一步詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 重要會計政策及未來我們將採用的估計（於過往三個財政年度並無採用）

由於未來信託集團的法律、財務及營運架構將與過往三個財政年度有所不同，我們未來將採用在若干方面與我們在過往三個財政年度用於編製我們的經審核財務報表所用者有分別。由於我們訂立總租賃協議及酒店管理協議，根據信託契約的條文，我們預期在過往三個財政年度我們採用的重要會計政策以外採納以下的重要會計政策作為增添或替代（視乎情況而定），而我們預期使用此等會計政策在編製我們的合併財務報表時將要求行使重大判斷和估計，並將對編製我們的業績產生最重大的影響。倘我們的業務日後有任何變動，包括任何終止或不重續總租賃協議或根據不同的營運安排潛在收購額外的酒店，我們可能須採取不同或額外的重要會計政策，此等政策可能類似於我們編製過往三個財政年度合併財務報表時所用者。

#### 投資物業

投資物業是為賺取租金收入及／或為資本升值而持有的物業。

於過往三個財政年度，該等酒店分類為物業、廠房及設備。然而，於我們訂立總租賃協議後，該等酒店將被重新分類為投資物業，並按公平值列值（包括任何直接應佔開支）。將該等酒店由物業、廠房及設備重新分類為投資物業，將很可能導致該等酒店在我們的合併財務狀況表內的賬面值大幅上升。

於首次確認後，投資物業使用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益在產生的期間內列入綜合全面收入表。

## 未來營運的討論

投資物業於出售或投資物業永久地放棄使用及預期不會從出售中產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產產生的任何損益（按出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計算）列入取消確認該項目的期間的損益內。

### 未來主要綜合全面收入表項目的描述

由於訂立總租賃協議及酒店管理協議，以及根據信託契約的條文，我們未來的綜合全面收入表預期將大致上跟隨下文所述的格式。

倘我們的業務日後有任何改變，包括任何終止或不重續總租賃協議或根據不同的營運安排潛在收購額外的酒店，我們的綜合全面收入表的結構及組成部分以及個別收入和開支項目可能有變。例如，如沒有總租賃協議，我們來自經營該等酒店的風險和回報都相對較高。在該等情況下，我們的綜合全面收入表將包括與過往三個財政年度信託集團的歷史合併財務報表所列者相若的項目。

有關過往三個財政年度各年信託集團的未經審核備考基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費及未經審核備考經營盈利，以及目標公司的經營盈利與經營毛利及基本租金、可更改租金、酒店管理費用及許可費名義金額的對賬，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

### 收入

#### 租金收入

根據總租賃協議，信託集團將向總承租人出租該等酒店（不包括逸東的三間零售門市），由〔●〕起為期14年。此安排將為信託集團提供一個預定的收入來源（基本租金）及附帶潛在額外租金收入（即可更改租金）的利潤分享安排。有關的進一步詳情請參閱「*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*」。

由於信託集團將不會於總租賃協議生效期間經營該等酒店，信託集團於〔●〕後的收入來源將完全有別於其於過往三個財政年度的收入來源。於過往三個財政年度，主要的收入來源為來自經營該等酒店的收入。此外，我們預期持續從租賃逸東的三間零售門市獲取租金收入。

## 未來營運的討論

### 基本租金

總租賃協議訂明總承租人須向有關的酒店公司（作為出租人）支付基本租金。該等酒店公司及總承租人已協定，基本租金於總租賃協議年期內每年合計為固定金額225,000,000港元（任何短於一年的期間按比例計算）。基本租金每月按比例及相等金額預先支付。

### 可更改租金

總租賃協議訂明總承租人須於總租賃協議年期內向有關的酒店公司（作為出租人）支付可更改租金。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按該等酒店的合計經營毛利（扣除該等酒店應付的全球市場推廣費用前）的70%計算。其後，應付的可更改租金將按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及由二零二四年一月一日至總租賃協議餘下年期釐定的基準計算。總承租人將須每月於期末分期支付可更改租金。進一步詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 其他收入

其他收入包括但不限於信託集團的現金結餘所賺取的利息收入。

### 經營開支

酒店經營開支，包括該等酒店的酒店僱員薪金、食物及飲料成本、市場推廣、廣告、宣傳活動及公用設施，將不會計入信託集團賬目內，因為該等開支將於總租賃協議年期內由總承租人承擔。此外，由於該等酒店往後將以投資物業入賬，故將不會出現折舊費用。然而，該等酒店的經營開支將繼續影響我們，因為該等開支將反映於根據總租賃協議應向我們支付的租金的可更改租金部分以及我們根據酒店管理協議應付的獎勵費用內。此外，我們將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（例如物業稅、差餉、管理費和保險）（請參閱「[影響我們日後的財務狀況、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）－酒店協議](#)」及「[附錄二－未經審核備考財務資料](#)」），此等費用將為經營開支，但於釐定可更改租金或（不包括全球市場推廣費用）根據酒店管理協議應付的獎勵費用時將不被計算。此外，於過往三個財政年度內並非信託集團成本的若干成本，例如下文所述的託管人－經理的行政開支，未來將由本集團承擔。

## 未來營運的討論

### 行政開支

行政開支將包括本公司及託管人－經理的一般行政開支。過去，我們的經常性行政開支主要包括審計費、法律及專業費用、雜項費用及銀行收費。我們預期於〔●〕後，我們的經常性行政開支將會增加，此乃主要由於〔●〕將產生額外行政開支以及託管人－經理的一般行政開支所致。託管人－經理的經常性一般行政開支包括〔●〕、過戶登記處費用、會計費用、審核及稅務顧問費用、估值費用、與編製及分派股份合訂單位持有人報告有關的費用，以及其他雜項開支。

### 投資物業及金融工具公平值變動

於總租賃協議期內，投資物業估值變動將反映於信託集團的綜合全面收入表。投資物業的估值日後的任何變動將透過參考當時市況而確立。因此，投資物業的年度按市價計值可能對信託集團的報告業績有重大影響。

### 融資成本

融資成本將包括利息開支、攤銷前期債務融資成本以及其他銀行收費和費用。一直以來，我們融資成本大部分與應付有關連公司的款項的利息開支有關，該等應付款項將於〔●〕前付清。本公司已訂立貸款融資為數68億港元，並須根據貸款融資按香港銀行同業拆息加120基點支付利息。我們預期於〔●〕後，我們的融資成本將會增加，主要由於貸款融資的利率及未償還結餘較我們於過往三個財政年度總借款的利率及未償還結餘為高。於〔●〕，信託集團的總負債預計為68億港元。融資成本將於產生的期間在信託集團的綜合全面收入表內確認。

### 利得稅

來自租賃該等酒店的溢利須繳納香港利得稅，現時按16.5%的稅率徵收。該等酒店公司的現有稅項虧損預期將可用於抵銷未來應課稅溢利。

### 流動資金及資本管理

信託集團擬定期檢討其資本結構並維持穩健的資產負債狀況和適當的資本負債比率。本集團或會結合銀行貸款、債券及其他類型的債務及股本工具以應付未來收購及資產提升項目的資金需要。本集團會考慮分散其將來融資的來源及年期，以盡量減低融資成本及集中的風險，並會尋求透過運用定息借貸、掉期及其他對沖工具，管理潛在利率及外匯波動的風險。

## 未來營運的討論

於〔●〕完成後，本集團未來的主要資金來源預期將為以下各項：

- 總承租人根據總租賃協議應就租賃該等酒店支付的租金（將包含每年合計基本租金225,000,000港元及可更改租金）；
- 新貸款融資或發行債務證券；及
- 發行額外股份合訂單位。

信託集團的資金將主要用於：

- 向股份合訂單位持有人作出分派；
- 用作該等酒店的資本開支，包括資本置換、資產提升及結構性維修；
- 支付所產生的營運及行政開支；及
- 償還貸款及為貸款再融資。

我們預計於〔●〕後會出現流動資產淨值狀況。進一步詳情請參閱「財務資料－流動負債淨額」。未來，信託集團的管理層（包括首席財務長以及財務及辦公室行政經理）將定期編製信託集團的現金流量預測及預算規劃，及按月根據酒店管理人提供的財務資料積極監察該等酒店的表現、信託集團的資本開支及財務狀況（包括資本負債比率）。此外，信託集團的管理層將透過提升可出租客房平均收入或增加該等酒店的吸引力，尋求通過資本開支提升該等酒店的收益或長線價值。

此外，信託集團的成本結構將於〔●〕後有所變化。信託集團的經營開支將由總承租人於總租賃協議期間承擔。預計信託集團的主要開支（即酒店管理費用）將於〔●〕至二零一七年十二月三十一日期間以股份合訂單位支付，原因是酒店管理人根據酒店管理協議將有權於該期間收取形式為股份合訂單位及於此後收取形式為股份合訂單位、現金或結合兩者的費用。

信託集團擬於未來五年進行涉資約440,000,000港元的資產提升項目。該等項目預計包括更換朗廷酒店約230間客房及套房的傢俱、裝置、地氈、牆紙及織品；更換朗豪酒店所有客房的及逸東酒店約270間客房的地氈、牆紙及織品；完善該等酒店的餐飲設施及於朗廷酒店添置「川」水療中心。然而，該等資產提升項目現無時間表，而信託集團只會在情況及營

## 未來營運的討論

運效率許可下進行該等資產提升工程。信託集團將從〔●〕撥出500,000,000港元成立儲備，用於上述資產提升計劃及用作一般營運資金用途，並會於實行計劃時考慮該儲備的可用資金。

除資產提升外，根據酒店協議，本公司亦將每年向各該等酒店的傢俱、裝置及設備儲備繳入相當於該酒店的酒店經營收入1.5%，用於定期保養、例行升級以及傢俱、裝置及設備更換。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年度的經審核酒店經營收入分別約為1,259,200,000港元、1,481,700,000港元及1,614,600,000港元。純為方便說明，酒店經營收入的1.5%分別為18,900,000港元、22,200,000港元及24,200,000港元。

董事相信500,000,000港元的儲備連同將繳入傢俱、裝置及設備儲備的金額將足以應付該等酒店短期內的資本開支需要。

由於酒店管理人毋需支出傢俱、裝置及設備儲備內每年可供動用的全部款項，我們的資本開支可能每年均有不同。此外，根據酒店管理協議，如董事及酒店管理人決定翻新或重新發展該等酒店或我們未來可能收購的任何物業，信託集團的資本開支可能會增加。

於有關日期，由於信託集團於同日成立，信託集團並無與資本開支有關的合約承擔。

未來，董事亦可能會發掘其他融資方法，包括但不限於由信託集團發行股本及債務證券。本集團產生額外債務的能力視乎多個因素而定，包括其負債水平、其無產權負擔資產的價值以及現有和新貸款人施加的借貸限制。信託集團透過發行股本及債務證券集資的能力須視乎（其中包括）一般市況及市場對信託集團的看法而定。信託集團將持續分析於特定時間最有利於信託集團的資金來源；然而，有可能於有需要時信託集團無法以有利的條款獲得資金或甚至無法獲得任何資金。

### 營運資金充足性

計及信託集團可用的財務資源，包括其內部產生的資金、根據貸款融資將予動用之定期貸款6,800,000,000港元以及〔●〕，董事相信信託集團有足夠的流動資產應付其於本文件刊發日期後十二個曆月期間的營運資金、資本開支、營運需要、債務償還及其他開支需要。倘信託集團作出任何收購，其將須依賴額外外部借貸以及股本或債務證券發行，以為該等收購融資。發行額外的股本或股權掛鈎證券可能導致對單位持有人造成額外的攤薄。

## 未來營運的討論

### 信託集團的合約責任

下表載列於有關日期，信託集團的預期重大合約責任的大約預訂到期日：

	總計	到期日短於 一年的 應付金額	一年後但 五年內	五年後
		(十億港元)		
長期債務責任.....	6.8	—	6.8 <sup>(1)</sup>	—

### 關於市場風險的定量及定性披露

信託集團的金融工具產生的主要風險為利率風險及信貸風險。

#### 利率風險

我們就主要與我們的浮息銀行結餘及債務責任有關的市場利率變動承擔的風險。利息收入及融資成本將於產生時在綜合全面收入表內扣除。該風險指利率出現不利變動導致產生虧損的風險。我們的管理層將監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

#### 信貸風險

我們的主要收入來源將初步為總承租人的租金。鷹君將就（其中包括）總承租人根據各總租賃協議於總租賃協議到期或終止或之前不時應付各該等酒店公司的金額（包括租金），向各該等酒店公司作出擔保。因此，我們間接承受鷹君集團的信貸風險。

#### 債務

於[●]，本集團的總借貸預期將為68億港元。為籌備收購事項，本公司已與有關協議所載的參與銀行（包括香港上海滙豐銀行有限公司、德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司及花旗銀行香港分行）訂立貸款融資，以籌集收購事項的部份款項。貸款融資將包含三個組別：組別A為朗豪酒店進行、組別B為朗廷酒店進行而組別C為逸東酒店進行。貸款融資將由本公司及各該等酒店公司（於本節統稱「擔保人」）擔保。該三間酒店將為該三個組別進行交叉抵押。貸款融資的條款概要列於下文：

- 本金額：合計68億港元

#### 附註：

(1) 此項長期債務將主要與收購事項的貸款融資有關。

## 未來營運的討論

- 利率：息差（每年1.20%）及香港銀行同業拆息的總和
- 到期日：首次動用日期起計三年
- 抵押品：包括該等酒店的按揭

貸款融資包括以下的重大契諾及失責事件：

- 綜合有形淨值<sup>(1)</sup>不少於貸款融資金額。
- 物業集團EBITDA<sup>(2)</sup>不少於綜合物業集團財務開支之兩倍。
- 綜合借貸總額<sup>(3)</sup>相對綜合總資產<sup>(4)</sup>不超過50%。
- 於貸款融資整段有效期內，貸款融資的總借貸額及按市價計值的任何衍生產品交易之淨負債相對該等酒店估值的比率在任何時候不得超過50%。朗廷酒店財務承諾倘該比率於任何時候超過50%，會於估值報告日期起六個月內將貸款與估值比率回復至45%。
- 在無待決違約事件或潛在違約事件的前提下，該等酒店公司、朗廷酒店財務或本集團內任何實體可墊付、償還或支付其股東貸款、本集團內公司間貸款或為向朗廷酒店投資支付股息的最終目的。
- 在無待決違約事件或潛在違約事件的前提下，本集團可支付可分派收入予朗廷酒店投資作為股息。

附註：

- (1) 「綜合有形淨值」指任何時候以下的總和：(a)本公司已發行股本的繳足或入賬列為繳足金額；及(b)本公司最近期財務報表所示本集團綜合股本與收入儲備的貸方結餘（包括但不限於本集團任何優先股賬、股份溢價賬、股本贖回儲備金、任何重估儲備及綜合損益賬的任何貸方結餘），(c)但扣除(i)最近期財務報表綜合損益賬的任何借方結餘；(ii)該等綜合資產負債表所示有關商譽及所有其他無形資產（扣除有關稅項撥備）的任何金額；(iii)本公司附屬公司少數股東權益應佔的所有金額；(iv)預留作稅項任何金額；及(v)最近期財務報表日期前分派或建議分派（集團內的分派除外）而未提撥的任何金額。
- (2) 「物業集團EBITDA」指物業集團於有關期間的除稅前綜合經營盈利：(a)未扣除(i)任何綜合物業集團財務開支，(ii)商譽攤銷或有形資產折舊應佔的任何金額及(iii)以股份合訂單位結算的酒店管理費用；(b)不包括有關酒店、根據任何核准掉期／衍生工具協議項下的任何利率掉期或任何其他資產或負債的非現金公平值變動；及(c)未計入列為特殊或非經常項目的任何項目；在各種情況下，就釐定物業集團來自日常業務的除稅前盈利而加入、扣除或計入者（視乎情況而定）。「物業集團」指LHIL Properties Limited及其不時之附屬公司。  
  
「綜合物業集團財務開支」指有關期間的已付或應付財務開支合計金額而不論是否由物業集團任何成員公司資本化：(a)不包括結欠物業集團任何其他成員公司的任何該等債務；(b)包括物業集團任何成員公司產生的租賃或租購付款的利息部分；(c)包括物業集團任何成員公司根據任何利率對沖工具已付、應付或應計予對手方（朗廷酒店投資或物業集團任何成員公司（如適用）除外）的任何金額；及(d)扣除對手方（朗廷酒店投資或物業集團任何成員公司（如適用）除外）根據任何利率對沖工具已付、應付或應計予物業集團任何成員公司的任何金額。
- (3) 「綜合借貸總額」指任何時候有關本集團按香港財務報告準則合併基準釐定的任何財務債項的所有負債的合計金額。
- (4) 「綜合總資產」指本集團的全部資產。

## 未來營運的討論

- 該等酒店公司或朗廷酒店財務於產生額外財務債項或出具擔保／彌償保證前必須獲得大多數放債人的同意，惟若干情況除外，包括在日常貿易過程中的無抵押債項（在任何時候合計本金額不超過50,000,000港元）。
- 管理該等酒店的酒店管理公司在任何時候仍然由鷹君直接及／或間接擁有或控制不少於51%的股權。
- 總租賃協議下的承租人在任何時候仍然由鷹君擁有及控制不少於51%的股權。
- 朗廷酒店財務及各該等酒店公司在任何時候仍然由本集團直接或間接全資擁有。
- 除非任何適用法例或有關規則規定，未經書面通知放債人，不可對信託契約、總租賃協議、酒店管理協議作出修訂。
- 擔保人須確保股份合訂單位〔●〕
- 失責事件包括：(i)最低界限為50,000,000港元的連帶失責；(ii)擔保人提供的擔保或抵押品不再具有十足效力；及(iii)〔●〕

貸款融資須於最後到期時全數償還。本集團擬於到期時或之前透過其於當時認為適當的來源為貸款融資安排再融資或續訂。本集團會繼續分析在某一時間對本集團最為有利的資金來源。

日後，我們可能不時訂立利率掉期協議，以將我們部分浮息借貸轉換為定息借貸，以減低利率波動的風險。

於〔●〕，除貸款融資外，本集團將不會有任何未償還或同意將予發出的銀行透支、貸款或其他類似的負債、承兌債項或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 或然負債

我們並無訂立任何以股份合訂單位為指標及分類為股東權益，或沒有反映於我們財務報表的衍生工具合約。此外，我們並沒有於向非合併實體轉讓作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持的資產中有任何保留或或然利益。此外，我們沒有於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸風險支持或委託我們提供租賃、對沖或研發服務的任何非合併實體中，擁有任何可變權益。

## 盈利預測

本節所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節上文所載的假設為基礎。儘管董事認為有關假設屬合理，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確因素。於本文件載入有關資料，在任何情況下均不可視為託管人－經理、本公司或任何有關人士對有關假設的準確性作出的聲明、保證或預測，或將達致或很可能達致該等業績。請參閱「前瞻性陳述」及「風險因素」。

託管人－經理、本公司或任何有關人士概不保證信託集團的表現、支付有關股份合訂單位的任何分派或任何特定回報。

盈利預測乃根據下列基準、假設及估計並按照香港財務報告準則編製，並在各重大方面與「附錄一－會計師報告」所載之會計師報告中採納之會計政策一致。有關個別基準、假設及估計不應被視為個別預測，但應構成計算由特定日期直至二零一三年十二月三十一日止期間的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利所用的整體基準、假設及估計之組成部分，而申報會計師並未就此作個別呈報。盈利預測乃按綜合基準編製，反映信託集團於特定日期起至二零一三年十二月三十一日止期間之預測。

信託集團未來之財務報告及報表的形式及個別項目或與本盈利預測所用者有別。

由〔●〕起，該等酒店的擁有權、營運及管理架構將會與其於〔●〕前及過往三個財政年度內的架構有別。尤其是於〔●〕前及直至〔●〕止，該等酒店由鷹君集團成員公司擁有、營運及管理，而由〔●〕起，該等酒店將由本集團擁有但繼續由鷹君集團成員公司營運及管理。此外，根據總租賃協議，該等酒店（不包括位於逸東三間零售店）由〔●〕起將租賃予總承租人。有關詳情請參閱「未來營運的討論」。

由於該等酒店日後的估值的任何變動將參考每個財政年度結束時的市值確立，而計算由特定日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利時，本公司以保守基準假設投資物業的公平值自特定日期起至二零一三年十二月三十一日止期間並無變動。倘該等酒店於二零一三年十二月三十一日的估值低於／高於該等酒店於特定日期的市值，則所致之損益減有關商譽之影響（如有）將計入／扣除自收益表。

我們過往的經營業績曾因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往我們於每年下半年錄得的酒店客房需求較上半年為高，特別是於年中的第四季。請參閱「風險因素－與酒店業有關的風險」及「財務資料－影響經營業績的重要因素－季節性」。將預測期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利全年化時應持審慎態度，原因是我們於某段期間的經營業績未必可用以公平地估計全年純利。

盈利預測應連同下文所載基準及假設一併閱讀。

## 盈利預測

### 盈利預測

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於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。

## 盈利預測

如上文一段所進一步詳述，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〔●〕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〔●〕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〔●〕前任何期間之分派。

根據下述基準及假設及在無不可預見的情況下，由特定日期起至二零一三年十二月三十一日止期間（「預測期間」）的股份合訂單位持有人應佔預測綜合純利載列如下：

	預測
	由特定日期起至 二零一三年十二月三十一日 止期間
股份合訂單位持有人應佔綜合純利 .....	不少於230,000,000港元

### 基準及假設

計算盈利預測時，董事已作出下列假設：

- 於總租賃協議生效後，該等酒店將於我們的財務報表以投資物業入賬。本公司以保守基準，估計投資物業的公平值於預測期間並無變動，當中考慮到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年度的實際經營業績、董事對該等酒店於二零一三年的預期、有關的一般及經濟狀況以及該等酒店的業務前景、獨立市場顧問第一太平戴維斯對香港酒店業的正面展望，及與獨立物業估值師威格斯進行的討論；
- 本集團的營運、業績及財政狀況不會受到「風險因素」一節所述的任何風險的重大及不利影響；
- 香港或在其他方面對本集團業務乃屬重要的任何其他國家或地區的現行政府政策、政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；

## 盈利預測

- 香港或對本集團業務有重大不利影響的任何其他國家或地區的法例、法規或規例並無變動；
- 本集團的營運及業務不會受到本集團所能控制以外的任何不可抗力事件、不可預見因素或不可預見原因所嚴重干擾，包括發生戰事、軍事事件、天災、災害（例如水災或颱風）、疫症（包括非典型肺炎或H1N1、H5N1或H7N9流感病毒）或嚴重意外；
- 利率不會與現行水平有重大分別；
- 本集團營運所在的國家或本公司或其附屬公司註冊成立的國家的稅基或適用稅率並無重大變動或稅務資產的剔除；
- 香港的到訪旅客數目或其組成將不會（其中包括）因為限制中國個人遊旅客人數的法律或法規有所變化而出現重大變動；
- 預測期間將無集資；
- 本集團的所有租約及許可證均可執行及將會按照其條款履行；
- 本集團的營運不會受到材料供應（例如食物及飲品及裝修材料）的中斷、勞資糾紛、商業訴訟或本集團所能控制以外的任何其他原因的不利影響；
- 本集團的酒店組合在預測期間一直維持不變；
- 該等酒店的實質狀況將無重大變動；
- 本集團於預測期間不會利用任何金融工具；及
- 總租賃協議及酒店協議在預測期間一直維持十足效力及按照其條款履行。

## 盈利預測

### 敏感度分析

本節所載之盈利預測乃基於本節所列之多項假設，並須受「風險因素」所列之多項風險規限。未來事件概不可預測，並須預期本文件的預測數字可能出現不確定性及有所偏差。

為協助對影響分派之假設的部分而非全部進行評估，下表顯示下文所載假設出現若干變動對股份合訂單位持有人應佔綜合純利的敏感性。敏感度分析僅基於所考慮情況出現時綜合純利的變動，亦並非為有關規則或任何其他目的所作的盈利預測，因此申報會計師並未作出呈報。

敏感度分析不擬詳盡無遺及範圍有限，故本敏感度分析未能核實或審閱與本文件預測數字有關的所有主要假設或其他假設。

詮釋此等敏感度分析時務須審慎行事。此等敏感度分析獨立處理變數的每項變動，但實質上，變動可能互有關連。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的盈利預測影響並非擬顯示各項敏感度分析結果的可能性範圍。本敏感度分析並未試圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或有關變動或變化。

## 盈利預測

可出租客房平均收入、經營毛利、投資物業公平值變動及香港銀行同業拆息的變動影響對股份合訂單位持有人應佔綜合純利預測的敏感度分析結果如下：

	由特定日期起至 二零一三年十二月三十一日 止期間
	股份合訂單位持有人 應佔預測綜合純利之變動
	(千港元)
<b>可出租客房平均收入(所有該等酒店平均數)</b>	
可出租客房平均收入增加5% .....	17,315
可出租客房平均收入減少5% .....	(17,315)
<b>經營毛利</b>	
經營毛利增加5% .....	14,898
經營毛利減少5% .....	(14,898)
<b>物業估值</b>	
<u>投資物業公平值增加1% .....</u>	177,460
<u>投資物業公平值減少1% .....</u>	(177,460)
<b>香港銀行同業拆息</b>	
香港銀行同業拆息增加0.5% .....	(18,572)
香港銀行同業拆息減少0.5% .....	18,572

上述敏感度分析僅供參考，且擬顯示不同市況下之可能結果範圍。實際變動可能超出以上所示之範圍。上述敏感度分析不擬詳盡無遺，且盈利預測受其他不明朗因素影響。

## 分派

本節所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。儘管董事認為有關假設屬合理，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。於本文件載入有關資料，在任何情況下均不可視為託管人－經理、本公司或任何有關人士對有關假設的準確性作出的聲明、保證或預測，或將達致或很可能達致該等業績。請參閱「前瞻性陳述」及「風險因素」。

此外，由〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間向股份合訂單位持有人的預計分派、每個股份合訂單位分派、年度化的每個股份合訂單位分派及年度化分派收益，以及就有關日期至二零一三年十二月三十一日期間的特定酒店入住率作出假設而解述預計向股份合訂單位持有人作出的分派的敏感度分析就有關規則或任何其他目的而言並非盈利預測，因此申報會計師並未作出呈報。

年度化的每個股份合訂單位分派（按向股份合訂單位持有人之分派年度化而計算）及年度化的分派收益（按年度化的每個股份合訂單位計算）乃以「盈利預測」一節所載特定日期至二零一三年十二月三十一日期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利為基礎。本公司的過往業績因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往本公司於每年下半年錄得的酒店客房需求較上半年為高，特別是於年中的第四季。請參閱「風險因素－與酒店業有關的風險」及「財務資料－影響經營業績的重要風險－季節性」。參考年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益時應持審慎態度，原因是該等數字乃以預測為基礎，未必可以公平地估計全年綜合純利，因此未必可以用作公平地估計年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益。

託管人－經理、本公司或任何有關人士概不保證信託集團的表現、支付任何分派或任何有關股份合訂單位的具體回報。

## 概覽

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

## 分 派

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、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(根據酒店管理協議下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、為履行任何信貸融通協議下之契諾及／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一致及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。

### 分派政策

自朗廷酒店投資成立以來，並無就股份合訂單位作出任何分派。

信託契約規定，託管人－經理(代表朗廷酒店投資)須將其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集團可分派收入。「**集團可分派收入**」指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)就償還日後債項及／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。

## 分 派

「調整」指對若干扣自或計入本集團於有關財政年度或有關分派期間（視乎情況而定）之收益表的項目作出調整，包括（但不限於）(a)未變現重估收益／虧損（包括減值撥備及撥回減值撥備、(b)商譽減值虧損／確認負商譽、(c)重大非現金收益／虧損、(d)計入收益表但以〔●〕撥資的〔●〕成本、(e)折舊及攤銷、(f)會計上的基本租金及／或可更改租金與以現金支付的實際合約基本租金及／或可更改租金之間的任何差額、(g)遞延稅項支出及／或調整、(h)現金與會計融資成本之間的差額及(i)就向本集團提供服務而以股份合訂單位形式支付或應付的費用部分。

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%集團可分派收入；及

(b) 不少於各財政年度的集團可分派收入的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），包括就償還日後債項及／或履行任何信貸融通協議下之契諾而保留之款項（就償債及履行契諾而保留之款項為「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撥資。

上述分派政策僅為本公司董事現時意向之聲明。其對本公司董事、本公司、託管人－經理或朗廷酒店投資並無法律約束力且可予更改。

## 分 派

根據股份合訂單位架構，本公司從其可動用資金而非僅從會計溢利中向託管人－經理作出宣派及分派。本公司附屬公司可透過從可供分派儲備以及償還及作出公司間貸款中撥派資金予本公司以為本公司之分派提供資金。

本公司可從其可供分派儲備（包括股份溢價賬）中向託管人－經理作出分派，而託管人－經理須根據信託契約代表朗廷酒店投資向股份合訂單位持有人作出分派。託管人－經理作為朗廷酒店投資的託管人－經理毋須遵守與其以可供分派溢利向股份合訂單位持有人作出分派的款項有關的限制。

緊隨重組及〔●〕完成後，根據〔●〕，預期可供本公司作分派之儲備款項（即股份溢價）約為9,298,000,000港元。重組完成後，根據於二零一二年十二月三十一日之可動用結餘，本公司附屬公司將有約172,000,000港元之可供分派儲備可向本公司作出分派。其後，本公司之可供分派儲備或會因賺取之純利或產生之淨虧損或作出任何分派而分別增加或減少。

根據信託契約，託管人－經理亦可分派相等於部分朗廷酒店投資的資本，以及託管人－經理合理確定為超過朗廷酒店投資之財務需要及／或部分或全部未變現收益的金額。

此外，根據信託契約，倘作出分派會導致朗廷酒店投資無法償債，則不得作出分派。

未來分派（如有）之形式、次數及金額將視乎本集團之收益、財務狀況及經營業績及合約限制（包括現時有關信託契約項下借貸的限制及須遵守本集團貸款融資協議下的財務承諾）、適用法律及法規條文及其他因素（包括但不限於參照現時業務環境及經營的要求以及擴展計劃、其他資本管理考慮因素、分派的整體穩定性及現行行業慣例）而定。特別是，當市況不利，本集團將與總承租人合作考慮減低該等酒店的經營成本及資本開支（包括在適當時押後重大的資本開支），以保存本集團的盈利及現金流，從而保存本公司可向託管人－經理作出的分派金額。倘分派政策於日後有所變更，託管人－經理及本公司將刊發公佈，說明有關變更。

## 分 派

因此，託管人－經理（代表朗廷酒店投資）能否作出分派須視乎（其中包括）本集團業務能否賺取充足收入及本集團是否有足以作出所需付款項的現金。有關其他資料，請參閱「風險因素－與分派水平及穩定有關的風險－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」。

每年於分派總額中撥作支付中期分派及末期分派的各自比例由本公司董事會酌情釐定，而中期分派金額毋須與有關財政年度之首六個月（或有關分派作出之其他期間）之集團可分派收入成比例，亦毋須與有關財政年度之集團可分派收入成比例。

託管人－經理將每半年從上述本公司向託管人－經理作出之中期及末期分派中向股份合訂單位持有人作出分派（惟只會就〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間作出一次分派）。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內作出末期分派。

分派將以港元支付。股份合訂單位將由股份合訂單位登記持有人以託管人－經理及本公司就股份合訂單位酌情共同發行予彼等的證書持有。每名股份合訂單位登記持有人將按比例收取以港元支付的分派。

託管人－經理將就下列事項立即通知〔●〕：

- (a) 任何有關宣派、建議作出或派付任何分派的決定及有關分派的比例及金額；
- (b) 任何有關不宣派、不建議作出或不派付任何分派的決定，而有關分派原預期將於適當時候宣派、建議作出或派付；及
- (c) 任何有關年度、半年度或其他期間的溢利或虧損的初步公佈。

託管人－經理將刊發公佈，以通知股份合訂單位持有人上述決定。有關公佈須於作出決定後盡快刊發。

## 分 派

### 分派放棄

於〔●〕，緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君一間間接全資附屬公司LHIL Assets Holdings將持有〔●〕已發行股份合訂單位約57.4%（倘〔●〕則為51.0%）。

根據分派權利放棄契據，LHIL Assets Holdings已同意放棄就由〔●〕起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年、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其持有的股份合訂單位的若干部分，收取因而應付的任何分派的權利。

分派放棄旨在抵銷根據〔●〕而發行額外股份合訂單位以為資產提升項目、一般營運資金用途以及〔●〕撥資而對每個股份合訂單位分派水平造成之攤薄影響（詳情見「未來營運的討論－流動資金及資本管理」）。

分派放棄適用的由LHIL Assets Holdings持有的有關股份合訂單位的百分比及該等相應數目的股份合訂單位（「分派放棄單位」）以及因分派放棄的影響而令每個股份合訂單位分派增加載列如下：

截至十二月三十一日止期間／年度	分派放棄單位數目	假設〔●〕		假設〔●〕		每個股份合併單位分派影響
		〔●〕後 分派放棄 適用的 已發行股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	〔●〕後 由鷹君持有 而分派放棄 適用的股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	〔●〕後 分派放棄 適用的 已發行股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	〔●〕後 由鷹君持有 而分派放棄 適用的股份 合訂單位總數 所佔的 百分比	
〔●〕至二零一三年						
十二月三十一日.....	150,000,000	7.5%	13.1%	7.5%	14.7%	8.1%
二零一四年.....	150,000,000	7.5%	13.1%	7.5%	14.7%	8.1%
二零一五年.....	100,000,000	5.0%	8.7%	5.0%	9.8%	5.3%
二零一六年.....	100,000,000	5.0%	8.7%	5.0%	9.8%	5.3%
二零一七年.....	50,000,000	2.5%	4.4%	2.5%	4.9%	2.6%

附註：

(1) 假設已發行股份合訂單位之總數將維持於緊隨〔●〕後之水平。

## 分派

每份由LHIL Assets Holdings根據分派放棄而放棄的該等分派將可供分派予所涉的分派並未被放棄的股份合訂單位持有人（包括LHIL Assets Holdings但只限於分派放棄不適用於其持有的股份合訂單位）。

董事預期，基於「盈利預測」所載的假設及倘無不可預見的情況，將向股份合訂單位持有人就特定日期起至二零一三年十二月三十一日期間宣派及派付的分派總額將不少於338,000,000港元。根據有關金額及分派放棄，於〔●〕至二零一三年十二月三十一日止期間，約25,000,000港元（即於上述期間預測總分派的7.5%）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）。在此基礎下，假設〔●〕，LHIL Assets Holdings將就特定日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的分派收取約183,000,000港元。倘不存在分派放棄及假設〔●〕，LHIL Assets Holdings將就同一期間的分派收取195,000,000港元。

### 補足款項機制

如LHIL Assets Holdings於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的分派的有關記錄日期持有較少數目的分派放棄單位，則LHIL Assets Holdings將向託管人－經理支付以下兩者相乘的現金款項（「補足款項」）：

- (a) 有關每個股份合訂單位分派（定義見下文）；及
- (b) LHIL Assets Holdings於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的分派的有關記錄日期持有的(i)分派放棄單位數目與(ii)股份合訂單位數目之間的差額。

就釐定補足款項的金額而言，「有關每個股份合訂單位分派」指計入LHIL Assets Holdings放棄其收取有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）任何分派的權利後，釐定的該有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）的每個股份合訂單位分派。

補足款項機制之理由為確保倘LHIL Assets Holdings持有之單位，低於支付有關分派期間或有關財政年度（視乎情況而定）之分派之記錄日期分派放棄單位之數目，則股份合訂單位持有人將從託管人－經理人收取相同水平之分派，猶如LHIL Assets Holdings持有最少相等於分派放棄單位之數目。鷹君已同意擔保LHIL Assets Holdings履行其根據分派權利放棄契據的義務支付補足款項（如有）。

## 分派

### 分派聲明

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。

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，基於「盈利預測」所載的假設及倘無不可預見的情況，將向股份合訂單位持有人就〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間宣派及派付的分派總額將不少於338,000,000港元。

託管人－經理自本公司收取的該等分派將用於支付將由託管人－經理（代表朗廷酒店投資）就股份合訂單位作出的分派。分派的可持續性將視乎預計集團可分派收入的可用程度。將來向股份合訂單位持有人作出分派的程度或會受到多項因素影響，包括但不限於本集團的盈利、財務狀況及經營業績、當時的經營環境、擴張計劃、其他資本管理考慮及競爭情況，當中許多因素都是本公司董事的控制範圍以外。請參閱「風險因素－與我們的營運、業務策略及公司架構有關的風險」。

## 分 派

下表所列的董事預計收益乃按〔●〕及〔●〕計算。該等收益將因應〔●〕而有所改變。

	〔●〕至	
	二零一三年十二月三十一日期間	
	按〔●〕港元	按〔●〕港元
已發行股份合訂單位數目 .....	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
－ 分派放棄適用的股份合訂單位數目 .....	<u>150,000,000</u>	<u>150,000,000</u>
－ 分派放棄不適用的股份合訂單位數目 .....	<u>1,850,000,000</u>	<u>1,850,000,000</u>
向股份合訂單位持有人作出的分派 (港元) <sup>(1) (2) (3)</sup> .....	<u>338,000,000</u>	<u>338,000,000</u>
每個股份合訂單位分派 (港元) <sup>(4)</sup>		
－ 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	<u>0.168</u>	<u>0.168</u>
－ 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	<u>0.182</u>	<u>0.182</u>
年度化的每個股份合訂單位分派 <sup>(4)(6)</sup> (港元)		
－ 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	<u>0.284</u>	<u>0.284</u>
－ 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	<u>0.307</u>	<u>0.307</u>
年度化的分派收益 <sup>(4)(6)</sup>		
－ 計入分派放棄影響前 <sup>(3)</sup> .....	<u>6.11%</u>	<u>5.30%</u>
－ 計入分派放棄影響後 <sup>(3)(5)</sup> .....	<u>6.60%</u>	<u>5.73%</u>

**附註：**

- (1) 根據「盈利預測」所載假設。
- (2) 詳情請參閱「盈利預測」及上文「一分派聲明」。

## 分 派

- (3) 將於緊隨重組及〔●〕完成後於〔●〕持有已發行股份合訂單位約57.4%的鷹君間接全資附屬公司 LHIL Assets Holdings已同意根據分派放棄而放棄收取由〔●〕起至二零一三年十二月三十一日止期間就其於〔●〕持有佔已發行股份合訂單位總額約7.5%所應付的任何分派之權利及放棄截至二零一四年、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就其於〔●〕持有佔已發行股份合訂單位總額約7.5%、5%、5%及2.5%所應付的任何分派之權利。詳情請見上文「一分派放棄」。
- (4) 假設根據酒店協議於〔●〕至二零一三年十二月三十一日止期間分別按〔●〕及〔●〕發行10,749,280個及9,325,401個股份合訂單位。
- (5) 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。
- (6) 年度化的每個股份合訂單位分派（按向股份合訂單位持有人之分派年度化而計算）及年度化的分派收益（按年度化的每個股份合訂單位計算）乃以將向股份合約單位持有人宣派及派付為數不少於338,000,000港元的分派總額為基礎，有關款額從「盈利預測」所載特定日期至二零一三年十二月三十一日期間的股份合訂單位持有人應佔綜合純利所得。本公司的過往業績因為多項周期性及季節性因素而於不同期間波動。過往本公司於每年下半年錄得的酒店客房需求較上半年為高，特別是於年中的第四季。請參閱「風險因素－與酒店業有關的風險」及「財務資料－影響經營業績的重要風險－季節性」。參考年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益時應持審慎態度，原因是該等數字乃以預測為基礎，未必可以公平地估計全年綜合純利，因此未必可以用作公平地估計年度化的每個股份合訂單位分派及年度化的分派收益。

### 根據假定的特定酒店入住率下向股份合訂單位持有人作出分派的說明

下表說明在自〔●〕至二零一三年十二月三十一日的假定特定酒店入住率下及根據「盈利預測」及「一分派聲明」的假設及保留聲明且在其規限下，向股份合訂單位持有人作出的分派將如何變化。在詮釋表內的說明時務須審慎。該表乃僅為說明而收錄，並獨立地處理入住率的變動，而實際上該等變動可影響決定集團可分派收入的其他因素，從而影響信託可分派收入。特別是，該表乃基於每間該等酒店的假定入住率以外的所有變數（例如餐飲收入及固定經營開支）將於期內無論入住率如何均維持不變，而每間該等酒店於整段期間內的平均入住率相同。並無試圖識別任何潛在變動的原因又或識別或量化其他變數的任何相應或有關變動。該表亦假設不會對集團可分派收入作出例如資本開支儲備或債務償還的現金調整。

每間該等酒店的假定入住率.....	向股份合訂單位持有人作出分派的說明					
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間（百萬港元）.....	24.8	45.9	122.6	205.3	288.6	371.7

## 分 派

如上文所述，就〔●〕至二零一三年十二月三十一日期間不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的影響的敏感度分析，乃根據「盈利預測」及「一分派聲明」的假設及保留聲明以及上述的其他假設，且受其規限。鑑於分派水平取決於本集團所無法控制的多項風險及不明朗因素，而其程度隨著時間而增加，故董事認為就二零一三年十二月三十一日後的任何財政期間提供不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的影響的敏感度分析並不適宜亦沒有意義。特別是，雖然基本租金應能為本集團提供固定的收入來源，我們預計我們的大部分收入將以可更改租金的形式賺取。可更改租金的水平將視乎該等酒店的實際財務表現而變化，而該等表現取決於酒店入住率以外的多項有關因素。同樣地，我們大部分的成本亦取決於該等酒店的財務表現。雖然董事可就決定二零一三年十二月三十一日以後的財政期間的收入及成本水平的主要因素作出假設，但鑑於任何該等假設乃關於將來一段相當長的時間所出現或存在的事情，故彼等預期實際結果或發展會有別於彼等的預期或預測，而且可能會有很大差別。因此，董事認為就二零一三年十二月三十一日後的財政期間不同入住率對股份合訂單位持有人預計可獲分派的影響進行任何敏感度分析，無助於評估在該等期間內不同入住率對股份合訂單位持有人可獲分派的程度可能產生的影響。

## 有關股份合訂單位的資料

### 股份合訂單位的代價

於〔●〕或之前，在〔●〕以外，LHIL Assets Holdings將收取合共1,147,825,999個代價股份合訂單位（為已繳足），相當於緊隨重組及〔●〕完成後已發行股份合訂單位約57.4%，作為部份支付收購事項的代價。

### 將予發行的股份合訂單位

即隨重組及〔●〕完成後，已發行的股份合訂單位數目合共將為2,000,000,000個。

### 本公司的股本

下表乃假設重組及〔●〕完成而編製。

		港元
<b>法定股本</b>		
5,000,000,000股	普通股 .....	2,500,000
5,000,000,000股	優先股 .....	<u>2,500,000</u>
小計		<u>5,000,000</u>
<b>已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足之股份</b>		
1股	已發行普通股 .....	0.0005
1股	已發行優先股 .....	0.0005
1,147,825,999股	根據重組將予發行之普通股 .....	573,912.9995
1,147,825,999股	根據重組將予發行之優先股 .....	573,912.9995
852,174,000股	根據〔●〕將予發行之普通股 .....	426,087
852,174,000股	根據〔●〕將予發行之優先股 .....	<u>426,087</u>
2,000,000,000股	股緊隨重組及〔●〕完成後已發行之普通股 .....	1,000,000
2,000,000,000股	股緊隨重組及〔●〕完成後已發行之優先股 .....	<u>1,000,000</u>
合計	.....	<u><u>2,000,000</u></u>

### 地位

將予發行之普通股將由託管人－經理持有，並與組成將根據重組及〔●〕而發行之股份合訂單位之單位掛鈎。普通股將附帶投票權（每股普通股一票），以及可獲本公司派付或作出的股息及其他分派的權利。所有已發行普通股將與所有其他已發行普通股享有同等地位，並將有資格獲得本公司於本文件日期後所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派。

## 有關股份合訂單位的資料

將予發行及與組成將根據重組及〔●〕而發行之股份合訂單位之單位合訂之優先股亦將附帶投票權（每股優先股一票），並將於本公司清盤時可優先獲得歸還資本（金額相等於〔●〕），但將無權獲得本公司派付或作出之任何其他股息或分派。所有已發行優先股將與所有其他已發行優先股享有同地位。

### 發行股份合訂單位之一般授權

待〔●〕成為無條件，在有關規則第10.08條之「鎖定」條文和有關規則其他適用條文以及規限與普通股掛鉤及與優先股合訂的有關信託契約的條文規限下，已向董事授出一項一般授權，以於〔●〕後及於〔●〕後舉行的首個股份合訂單位持有人週年大會或之前發行或同意（有條件或無條件地）發行股份合訂單位（不論是直接或根據任何可換股工具）而毋須得到單位登記持有人的普通決議案或股東的普通決議案批准，惟須根據該項一般授權所發行或同意（有條件或無條件地）發行的新股份合訂單位總數（不包括根據(a)供股；或(b)根據信託契約及本公司細則訂明以發行股份合訂單位代替股份合訂單位的全部或部份分派的分派再投資安排發行者除外）並不使於緊隨有關日期後已發行的股份合訂單位數目增加超過20%。

超出上文訂明的百分比限額的任何發行或任何同意（不論有條件或無條件地）發行新股份合訂單位，將須經單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先作出特別批准，惟訂立發行超過需要獲得該等普通決議案事先特別批准的該百分比限額的新股份合訂單位的協議，則可在毋須先取得該事先批准下訂立。

按上文所述根據一般授權授出的授權將只於直至〔●〕後舉行首個股份合訂單位持有人週年大會結束時，或須舉行該週年大會的期間屆滿時，或直至單位登記持有人的普通決議案將之撤銷、續新或修訂時（以最早發生者為準）為止有效。

當股份合訂單位發行予酒店管理人作為支付酒店管理費及許可費，則根據一般授權可發行的股份合訂單位數目須扣減向酒店管理人發行的股份合訂單位合計數目。

有關該項一般授權之資料，請參閱「附錄九－法定及一般資料」一節。

## 與鷹君的關係

### 概覽

鷹君集團於一九六三年創立，原以鷹君有限公司為控股公司。鷹君有限公司於一九七二年在聯交所上市（股份代號：0041）。一九九零年，鷹君集團進行重組，由百慕達註冊的鷹君集團有限公司取代鷹君有限公司成為鷹君集團的上市控股公司。於二零一二年十二月三十一日，鷹君的市值為16,195,400,000港元<sup>(1)</sup>，資產淨值為36,941,600,000港元。鷹君截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入及盈利分別為4,993,300,000港元及3,552,700,000港元。

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，集團總部設於香港，旗下以朗廷品牌、其他逸東品牌及其他聯屬品牌（例如「Delta」品牌及「88新天地」品牌）所發展、投資與管理的優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業、餐廳和健身中心遍佈亞洲、澳紐區、北美洲和歐洲。

「朗廷」為一個富有奢華典雅設計的豪華酒店品牌。「朗豪」亦為一個富有現代奢華品味的豪華酒店品牌。「逸東」品牌包括逸東「華」酒店、「逸東」及逸東「智」酒店品牌，以配合不同營運規模、地段及設施的需要。逸東「華」品牌酒店充滿現代典雅設計，而逸東「智」品牌酒店設計自然簡約，其風格與「逸東」品牌酒店相近，但一般位於市區以外，所配備的設施較少。「逸東」品牌定位為展現現代設計風格的城市生活品味的酒店品牌。

根據香港旅遊發展局分類制度，香港的「朗廷」及「朗豪」品牌酒店為甲級高價酒店，而香港的「逸東」品牌酒店為乙級高價酒店。「朗廷」及「朗豪」品牌酒店的平均房租普遍高於「逸東」、逸東「華」及逸東「智」品牌酒店的平均房租，部分由於「朗廷」及「朗豪」品牌酒店分別提供度身訂製的豪華服務及充滿年輕活力風格的服務，較為吸引願意支付較高房價的零售及私營機構住客。另一方面，與「朗廷」及「朗豪」品牌酒店相比，「逸東」品牌酒店的理念為提供物超所值的住宿，通常較為吸引注重節省成本的住客，因此較多住客透過旅行社預約客房。「逸東」品牌酒店的平均房租普遍高於逸東「智」品牌酒店，但普遍低於逸東「華」品牌酒店。香港並無逸東「華」酒店及逸東「智」品牌酒店。

---

#### 附註：

- (1) 鷹君的市值乃根據鷹君股份於截至二零一二年十二月三十一日止年度最後五個交易日的平均收市價計算。

## 與鷹君的關係

鷹君集團經營中的酒店組合遍佈世界各地，包括17項物業（包括該等酒店），客房數目逾6,000間。17項物業之中，其中十項位於奧克蘭、波士頓、香港、倫敦、墨爾本、洛杉磯、上海及悉尼，除了位於上海的物業由鷹君集團擁有其33.3%權益外，上述物業全部由鷹君集團以朗廷品牌全資擁有及管理。17項物業之中，其中六項位於北京、新德里、上海及深圳，此等物業由鷹君集團管理，但並非為鷹君集團所擁有，其中位於中國北京的北京首都機場朗豪酒店及位於中國深圳的朗廷酒店以朗廷品牌管理。鷹君集團擁有餘下的一間酒店，即多倫多Delta Chelsea酒店，該酒店將由獨立第三方以「Delta」品牌管理，直至二零一三年六月三十日為止。此外，鷹君集團亦在中國大連及美國進行酒店發展項目，並已就管理由第三方酒店擁有人擁有及將以朗廷品牌經營的酒店簽訂七份酒店管理協議。

鷹君集團營運中的酒店（該等酒店除外）的位置、客房數目及開業年份載於下表：

酒店名稱	位置	客房數目	開業年份
奧克蘭朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	紐西蘭奧克蘭	411	1997
波士頓朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	美國波士頓	318	1997
倫敦朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	英國倫敦	380	1996
墨爾本朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	澳洲墨爾本	388	1997
帕薩迪納朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	美國帕薩迪納	380	2008
悉尼朗廷酒店 <sup>(1)</sup>	澳洲悉尼	100	2012
深圳朗廷酒店 <sup>(2)</sup>	中國深圳	352	2012
上海新天地朗廷酒店 <sup>(3)</sup>	中國上海	357	2010
北京首都機場朗豪酒店 <sup>(2)</sup>	中國北京	372	2010
上海南橋綠地逸東「華」酒店 <sup>(2)</sup>	中國上海	204	2010
新德里機場逸東「智」中轉酒店 <sup>(2)</sup>	印度新德里	93	2011
上海南橋綠地逸東「華」酒店 <sup>(2)</sup>	中國上海	214	2012
Delta Chelsea酒店 <sup>(4)</sup>	加拿大多倫多	1,590	1996
上海88新天地 <sup>(2)</sup>	中國上海	53	2011

**附註：**

- (1) 上述酒店由鷹君集團全資擁有，並由鷹君集團管理。所有該等酒店為獨立酒店。
- (2) 上述酒店由鷹君集團管理但並非擁有。
- (3) 上海新天地朗廷酒店（即上海項目）由鷹君集團擁有33.3%，並由鷹君集團管理。該酒店為獨立酒店。
- (4) Delta Chelsea酒店現由鷹君集團全資擁有及由獨立第三方以「Delta」品牌管理，而就Delta Chelsea酒店的酒店管理協議將於二零一三年六月三十日完結。該酒店為獨立酒店。

## 與鷹君的關係

鷹君集團擁有權益或已訂立協議收購擁有權益的酒店發展項目的位置、預計客房數目及預計開業年份載於下表：

酒店名稱	位置	預計客房數目	預計開業年份 <sup>(1)</sup>
芝加哥朗廷酒店 <sup>(2)</sup> .....	美國芝加哥	315	2013
大連朗豪酒店 <sup>(3)</sup> .....	中國大連	361	2016
紐約第五大道朗豪酒店 <sup>(4)</sup> .....	美國紐約	214	2013

**附註：**

- (1) 芝加哥朗廷酒店及大連朗豪酒店的預計開業年份乃根據鷹君集團目前的估計，因此可予更改。紐約第五大道朗豪酒店自二零一三年五月七日起由本集團臨時管理，待下文附註(4)所載的有條件買賣協議完成。
- (2) 該酒店由鷹君集團全資擁有，並由鷹君集團管理。該酒店將為獨立酒店。
- (3) 大連朗豪酒店（即大連項目）由鷹君集團擁有50%。該酒店將為一項多用途發展項目的一部分。
- (4) 鷹君集團與獨立第三方於二零一二年十月五日訂立有條件買賣協議（「**有條件買賣協議**」）以收購（其中包括）紐約第五大道朗豪酒店的全部權益，詳情載於鷹君於二零一二年十月五日發出的公告。於有關日期，有條件買賣協議的完成條件尚未達成，因此未知有條件買賣協議能否及何時完成。該酒店將為獨立酒店。

鷹君集團的其餘主要控股項目包括冠君產業信託的約58%權益，該信託在香港核心商業區擁有一項面積達約1,560,000平方呎的甲級商用寫字樓物業「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總樓面面積達約1,290,000平方呎。鷹君集團於美國亦擁有三幢寫字樓物業，總樓面面積為約534,000平方呎。鷹君集團同時在香港以「逸東軒」品牌擁有三間住寓，並積極經營物業管理及保養，以及建築材料貿易的業務。

## 與鷹君的關係

鷹君集團的主要業務分部概述如下：

### 酒店物業

**香港酒店：**鷹君在香港擁有三間酒店，分別為：朗廷酒店、朗豪酒店及逸東酒店。此等酒店全部將根據重組轉讓予本集團，有關此等酒店的詳情詳述於「業務」。

**香港以外酒店：**除了在香港的三間酒店外，鷹君集團在澳紐區、歐洲和北美洲亦擁有多間酒店，分別為：紐西蘭的奧克蘭朗廷酒店、澳洲的墨爾本朗廷酒店和悉尼朗廷酒店、英國的倫敦朗廷酒店、美國的波士頓朗廷酒店和洛杉磯帕薩迪納朗廷酒店及加拿大多倫多Delta Chelsea酒店。鷹君集團亦於提供357間客房的中國上海朗廷新天地酒店（「上海項目」）中擁有33.3%權益。上海項目餘下66.7%權益由瑞安房地產有限公司（「瑞安」）一間全資附屬公司持有。鷹君非執行董事羅康瑞先生亦為瑞安董事，因此瑞安為鷹君的關連人士。於二零一二年十二月三十一日，鷹君集團應佔上海項目的資產淨值及虧損分別約為431,000,000港元及9,950,000港元。

**發展項目：**鷹君集團目前參與以下酒店發展項目：

- 於中國大連綜合發展項目（「大連項目」）擁有50%權益，該項目包括將由鷹君集團以其中一個朗廷品牌管理的350間客房，由鷹君集團及擁有其餘50%權益的獨立第三方集團共同發展。大連項目的酒店預計於二零一六年開業。於二零一二年十二月三十一日，鷹君集團應佔大連項目的資產淨值及虧損分別約為649,000,000港元及9,900,000港元。

基於鷹君集團應佔該等項目的權益，於二零一二年十二月三十一日，其應佔上海項目及大連項目的總資產淨值分別佔鷹君集團與目標公司總資產的2.6%及20.3%。

- 於芝加哥市中心的芝加哥朗廷酒店發展項目中擁有100%權益，該酒店預計將於二零一三年第三季落成。

鷹君集團已與獨立第三方訂立買賣協議，以收購一間位於紐約曼哈頓中城的酒店。買賣協議將有待達成若干尚未實現的條件後方告完成。

## 與鷹君的關係

### 酒店管理業務

鷹君集團已取得六份酒店管理合約，僅以管理人的身份（並無於有關酒店中擁有任何股本權益）為第三方擁有人管理酒店及發展項目，以朗廷品牌及其他逸東品牌經營。該等管理合約中，其中五份與中國的物業有關，分別位於北京、上海及深圳，而其餘一份管理合約則與位於新德里的物業有關。酒店管理人另外已簽訂七份酒店管理協議，管理由第三方酒店擁有人擁有及將以朗廷品牌及其他逸東品牌經營的酒店。該七間酒店的位置、預計客房數目及預計開業年份載於下表：

酒店名稱	位置	預計客房數目	預計開業年份
廣州南豐朗豪酒店	中國廣州	499	2013
寧波文化廣場朗豪酒店	中國寧波	143	2013
大同華唐朗豪酒店	中國大同	327	2014
青島海上嘉年華朗豪酒店	中國青島	194	2014
廈門朗豪酒店	中國廈門	327	2014
青島海上嘉年華逸東「華」酒店	中國青島	531	2014
海口朗廷酒店	中國海口	244	2015

### 冠君產業信託控股項目

於有關日期，鷹君集團擁有冠君產業信託的約58%權益，該信託在香港核心商業區擁有一項面積達約1,560,000平方呎的甲級商用寫字樓物業「花旗銀行廣場」，並持有位於九龍旺角購物旺區的寫字樓及商場物業「朗豪坊」，總樓面面積達約1,290,000平方呎。

### 其他業務

鷹君集團於美國擁有三幢寫字樓物業，總樓面面積約為534,000平方呎。鷹君集團在香港亦以「逸東軒」品牌擁有三間住寓，並經營物業管理及維修服務以及建築材料貿易之業務。鷹君集團已申請就灣仔峽道的24層高住寓其中15層登記為以「逸東軒」品牌經營的賓館（「擬發展賓館」）。鷹君集團亦從事投資及經營健身中心，並積極經營物業管理及保養，以及建築材料貿易的業務。

## 與鷹君的關係

### 關係及策略

#### 關係

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君將於〔●〕擁有已發行股份合訂單位約57.4%的權益。因此，鷹君將綜合信託集團的財務業績作為其附屬公司。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，鷹君的總酒店收入中分別約38%及40%來自將根據重組轉讓至本集團的該等酒店。另一方面，鷹君集團將通過酒店協議、朗廷品牌的環球銷售網絡及鷹君集團的全球銷售支援，負責該等酒店的管理及所有銷售、市場推廣及宣傳活動。

雖然鷹君之權益可能與其他股份合訂單位持有人不同（見「風險因素－與我們與鷹君集團的關係有關的風險－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股份合訂單位持有人的利益不同」以及「風險因素－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」所述風險因素），董事相信鷹君於緊隨完成重組及〔●〕後將持有超過50%之股份合訂單位，令鷹君與其他股份合訂單位持有人的經濟利益達成一致，將減低鷹君以可能有損本集團利益（亦即股份合訂單位持有人（包括少數持有人））之方式行事之風險。

#### 策略

儘管鷹君集團將繼續從事酒店有關經營，其有意集中進一步善用其資源及專業知識於發展其酒店管理服務經營及品牌建立，特別是朗廷品牌及其他逸東品牌或聯屬品牌。然而，鷹君集團亦可能於機會出現時，參與有關收購已落成酒店、為其住寓定位為以朗廷品牌及其他逸東品牌或聯屬品牌經營的賓館或發展尚未落成酒店項目的投資機會。倘鷹君集團取得或獲提供的物業或投資機會須按照鷹君優先權的規定，則鷹君將向本集團提供有關物業或投資機會。另一方面，本集團將從事擁有該等酒店，並專注於收購增長策略，發掘機會收購區內收入流吸引且具高增長潛力的酒店業資產。初步策略是投資於亞洲已落成的獨立酒店。於〔●〕時，本集團的組合將包括該等酒店。

## 與鷹君的關係

鷹君集團有意向本集團注入其最合適的資產，以令本集團可專注投放其資源在積極管理該等優質資產。於過往三個財政年度，於亞洲，特別是香港作為亞洲樞紐，受惠於旅遊業持續增長。鑒於該等酒店位處香港優越的策略地段，過往為本集團帶來高回報及吸引收入，鷹君集團認為該等酒店為其酒店組合中為最適合注入集團的資產。

在符合任何適用合約、法律及監管限制的前提下，董事確認鷹君優先權將適用於大連項目及上海項目。由於預期大連項目項下的酒店將於二零一六年方會投入營運，因此鷹君集團並未向本集團注入大連項目。此外，鑒於向本集團轉讓上海項目碰到合約阻礙，因此鷹君集團亦並未向本集團注入上海項目。

透過鷹君優先權（於下文「潛在利益衝突－鷹君優先權契據」進一步詳述），兩個集團將繼續清晰區分彼等於亞洲內外的地理位置。本集團亦將可獲得鷹君集團提供於已落成獨立酒店的投資機會，以實施其收購增長策略，擴充其於亞洲的酒店物業組合。

預期兩個集團將形成兩個不同平台，業務重心亦各有不同，可相輔相成以優化兩者的雙方利益。

本集團已制定公司管治措施，尋求處理鷹君與本公司之間任何潛在利益衝突，進一步詳情載於下文「朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團－管理層及董事的獨立性」。

### 朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團

儘管預期本公司將與鷹君集團緊密合作經營日常業務及增長，董事會基於以下各項信納朗廷酒店投資及本公司可於〔●〕後獨立於鷹君集團進行業務：

- 本集團的業務與鷹君集團的業務之間的區分清晰

#### (a) 業務及地產重點

重組及〔●〕完成後，鷹君集團將繼續從事（其中包括其他業務如物業發展及投資和物業管理）酒店有關業務（該等酒店的擁有權除外）。另一方面，本集團將擁有該等酒店，即鷹君集團於〔●〕前在香港擁有的所有酒店物業。

## 與鷹君的關係

就鷹君集團於亞洲的酒店經營而言，鷹君集團將一般對其擁有擁有權之酒店物業採納擁有人—管理人之態度，並更專注於發展其酒店管理服務經營及品牌建立，其亦可能於機會出現時，參與有關收購已落成酒店、為其住寓定位為以朗廷品牌或聯屬品牌經營的賓館或發展尚未落成酒店項目的投資機會。倘鷹君集團取得或獲提供的物業或投資機會須按照鷹君優先權的規定，則鷹君將向本集團提供有關物業或投資機會。另一方面，本集團將專注於優化該等酒店的表現，以及實施初步投資於亞洲已落成獨立酒店的收購增長策略。

於重組及〔●〕完成後，酒店管理人將以該等酒店的唯一及獨家管理人身份，根據朗廷品牌的標準及各該等酒店的年度計劃及預算，監督、指導及管控該等酒店的業務及日常營運。本集團將根據總租賃協議向總承租人租賃該等酒店，以收取固定的基本租金及可更改租金。本集團將不會直接參與該等酒店的日常營運。

在香港，酒店及賓館須根據旅館業條例領牌。牌照只會在酒店或賓館符合若干規定後發給。香港牌照事務處存置及公佈獨立的酒店及賓館名冊。此外，根據持牌賓館標誌計劃，賓館須展示「賓館標誌」，令其與酒店有所區分。另一方面，服務式住宅不受旅館業條例的領牌或其他規定所限，但前提是他們以最少28日的基準出租（即使入住時間較短亦不可退款）。根據旅發局的酒店分類制度，旅館所屬的類別獨立於酒店（可分類為甲級高價酒店、乙級高價酒店或中價酒店），而服務式住宅完全不屬酒店分類制度的一部分。

鷹君集團在香港擁有三間住寓，並以「逸東軒」品牌管理（「逸東軒」），該等住寓位分別於藍塘道、山村道及灣仔峽道，並非上述旅館業條例的持牌酒店。董事不相信逸東軒會與該等酒店構成激烈競爭，原因是該等酒店的客戶通常為短期住客，而逸東軒為服務式住宅，以最少28日或以上的基準出租（即使入住時間較短亦不可退款），對象為尋求在類似住宅的住所入住一段長時間的住客，例如為長期工作而逗留的外籍人士及尋求臨時居所的住客。

## 與鷹君的關係

鷹君集團現無於香港經營任何賓館。董事相信，即使鷹君集團獲授牌照於灣仔峽道以賓館形式經營逸東軒（即擬發展賓館），將不會與本集團擁有的該等酒店構成激烈競爭，原因是賓館的客戶一般是講求價廉的旅客，而賓館對預期能享用餐廳、酒吧、商務中心及管房服務等全套服務設施的該等酒店通常住客而言並不吸引。特別指出，擬發展賓館計劃有以下設施：

- 樓高逾15層共44個單位，在接受團體預訂上將提供有限的靈活性。
- 與位於同一幢大廈的住寓共用同一個出入口。
- 一般招待短期逗留的過境住客，因逸東軒的住寓以入住時間超過28日的住客為對象。
- 擬發展賓館所處的大廈內不會提供任何餐飲、會議室、客房服務或其他一般附屬設施。
- 擬發展賓館因位置所限將不能接待任何旅遊巴士。

鑑於擬發展賓館相對於該等酒店的內在限制，董事相信擬發展賓館與該等酒店的競爭程度將會甚低。

### **(b) 經營的地點位置**

本集團的地理版圖初步是擁有及投資位於亞洲的已落成獨立酒店，其最初將擁有在香港以朗廷品牌經營的該等酒店。

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君集團不會在香港擁有任何酒店物業，但將繼續擁有遍佈世界各地的朗廷品牌酒店組合，該等酒店全部位於亞洲以外，惟大連項目及上海項目除外。

## 與鷹君的關係

儘管如此，隨著兩個集團增長，為明確區分兩者業務，已採納以下程序：

- (i) 本公司已與鷹君訂立鷹君優先權契據，有關詳情載於下文「潛在利益衝突 – 鷹君優先權契據」；
- (ii) 朗廷酒店投資及本公司將分別保持董事及管理層在足夠程度上獨立於鷹君集團，其他詳情載於下文「管理層及董事的獨立性」；
- (iii) 鷹君集團的管理層結構包括及將會繼續包括審核委員會及提名委員會，各自的職權範圍將規定彼等注意潛在利益衝突問題。本公司亦將設有其審核委員會、薪酬委員會及提名委員會；
- (iv) 鷹君集團與本集團的任何關連交易將按照有關規則適用規定進行；及
- (v) [●]

- **業務及經營的獨立性**

如上文所述，本公司將與鷹君集團緊密合作經營日常業務及增長。緊隨重組及[●]完成後，鷹君集團將為全部該等酒店的單一總承租人及／或酒店管理公司。儘管如此，董事會基於以下理由信納朗廷酒店投資及本公司可獨立進行業務：

### **總租賃協議**

根據總租賃協議，該等酒店（不包括逸東酒店內的三間零售門店）各自將出租予總承租人，總租賃協議的年期分別為[●]起計14年。總租賃協議旨在透過該等酒店公司獲付的基本租金提供固定的收入來源，以及為股份合訂單位持有人提供下層保障。儘管本集團或難以物色主要承租人代替總承租人租用該等酒店（尤其是當酒店管理協議仍然生效時），但由於本公司的全部收入實質上來自該等酒店的住客，就總租賃協議而言，本集團對鷹君集團的依賴（如有）僅限於不論該等酒店業績如何均須支付的固定基本租金。

## 與鷹君的關係

根據截至二零一二年十二月三十一日止年度的該等酒店公司應佔盈利，並假設總租賃協議於有關年度一直生效，就有關年度須向該等酒店公司支付的基本租金僅佔該等酒店公司總收入的約15%。由於本公司持續增長及擴充業務，根據總租賃協議的租金收入浮動部份將會增加，董事相信該等酒店公司來自基本租金的收入及本集團依賴基本租金收入的程度亦會隨著時間減低。

有關終止總租賃協議的資料，見「[關連交易](#)」。

### **酒店管理協議及其他有關經營該等酒店的有關安排**

根據酒店管理協議，酒店管理人將獲委任管理該等酒店的日常經營及市場推廣工作，每份協議的年期初步為 [●] 起計30年，酒店管理人可選擇續期10年，及其後在雙方協議下再將酒店管理協議續期10年。

根據集中服務及推廣協議和商標許可協議，鷹君集團亦將於該等酒店各自的酒店管理協議年期內，向該等酒店提供全球市場推廣及宣傳服務、集中預訂服務及其他酒店有關服務，以及向本集團提供使用朗廷品牌的權利。

上述協議旨在讓本集團更清楚其成本結構。董事相信，較長的協議年期容許本集團更多時間計劃擴充其酒店物業組合，因此有關協議較長的年期對本集團有利。

然而，即使任何此等協議屆滿後未有續訂或被終止，董事相信，由於該等酒店為優質資產，加上本集團業務經營所屬的市場相對成熟、完善及競爭激烈，市場上有不同的酒店經營商及管理公司，因此本公司應可按需要為該等酒店重新建立品牌，並委任其他酒店管理公司及服務供應商取代鷹君集團，以可資比較的质量及價格提供類似服務。

有關酒店協議的其他詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

## 與鷹君的關係

- 本集團財政上獨立於鷹君集團

董事相信，本集團的財務狀況穩健，業務經營所屬的市場相對成熟完善。

董事認為倘協議的其中一方為一間並無重大資產的公司，一般的商業實務是該協議的另一方要求對方具重大業務營運或資產的母公司為對方履行及／或付款義務提供擔保。基上文所述及鑑於總承租人為新近成立的公司而沒有重大資產，鷹君已同意為履行總承租人的義務而提供擔保。該項鷹君擔保的目的純為令股份合訂單位持有人更加放心，據此保證總承租人（為本集團根據總租賃協議的合約方）將履行其根據總租賃協議的義務。該擔保不改變本集團與鷹君集團（作為主要承擔者，即本身為鷹君集團成員公司的總承租人）之間的財務關係。該擔保因此對維持本集團收入方面並非關鍵，而董事相信該項擔保不會影響本公司在財政上獨立於鷹君集團。

除了鷹君擔任總租賃協議項下總承租人責任的擔保人及「關連交易」內所指本集團與鷹君集團之間的關連交易的公司間結餘外，本集團在財政上將獨立於鷹君集團。根據收購事項，本集團與鷹君集團之間的所有公司間貸款將於〔●〕前轉讓予本公司，概無本集團的債項或融資將由本集團任何關連人士提供擔保。

## 與鷹君的關係

- 管理層及董事的獨立性

除了擔任公司董事及託管人－經理董事外，部份董事亦於鷹君集團（不包括本集團）及冠君產業信託內擔任以下董事職位及角色：

	鷹君集團		
	本公司及 託管人－經理	(不包括本集團及 冠君產業信託)	冠君產業信託
羅嘉瑞醫生 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主席及非執行董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鷹君的主席、董事 總經理及執行董事</li> <li>• 鷹君多間附屬公司 的董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鷹君資產管理（冠 君）有限公司的主席 及非執行董事、冠君 產業信託的經理</li> <li>• 冠君產業信託所有特 殊目的實體的董事</li> </ul>
羅寶璘女士 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 非執行董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 朗廷酒店集團有限 公司的董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>
Katherine Margaret BENSON女士 (別名Katie BENSON) .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 執行董事及行政總 裁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無<sup>(1)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無<sup>(1)</sup></li> </ul>
林夏如博士 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獨立非執行董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>
蘇耀華先生 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獨立非執行董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>
黃桂林先生 .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 獨立非執行董事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>

## 與鷹君的關係

〔●〕時，部份本公司的高級管理層亦將繼續於鷹君集團（不包括本集團）及冠君產業信託內擔任以下角色：

	本公司及託管人－經理	鷹君集團 (不包括本集團及冠君產業信託)	
		冠君產業信託	冠君產業信託
鄧惠因女士 .....	• 投資者關係主管	• 鷹君的投資服務總監	• 無
李文威先生 .....	• 財務總監	• 酒店管理人的香港分區財務總監	• 無
梁麗宜女士 .....	• 財務及辦公室行政經理	• 無 <sup>(2)</sup>	• 無 <sup>(2)</sup>

**附註：**

- (1) Katherine Margaret Benson女士於有關日期為酒店管理人的美洲及加勒比海地區副總裁。但在〔●〕前，彼將終止於鷹君集團內的所有持續職務，並為託管人－經理及本公司的全職員工。
- (2) 梁麗宜女士於有關日期為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託的管理人）的會計師。但在〔●〕後，彼將終止於鷹君集團內的所有持續職務。

託管人－經理及本公司（一方面）與鷹君（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。

託管人－經理及本公司將各自有一名執行董事（即Katherine Margaret Benson女士）及兩名非執行董事（即羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士）。

於〔●〕前，信託集團的執行董事及行政總裁Katherine Margaret Benson女士於鷹君集團再無任何持續角色，並將向董事會作出匯報。彼將為信託集團負責指定職務，並監督本集團的經營，以及於該等酒店的日常經營及管理工作中監督總承租人及酒店管理人。

## 與鷹君的關係

其餘兩名非執行董事羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士將於〔●〕後繼續擔任彼等於鷹君集團的現有角色，其中一人為鷹君的主席、董事總經理及執行董事，以及鷹君集團多間附屬公司的董事，另一人則為朗廷酒店集團有限公司（即酒店管理人母公司）的董事。該兩名非執行董事將擔任策略角色，制定本集團的發展計劃，尤其是本集團與鷹君集團日後為雙方利益可能達成協同效應的發展項目。彼等將不會參與本集團的日常管理。

全部三名獨立非執行董事並無亦不會於鷹君集團擔任任何持續角色。

基於下列原因，董事相信本集團將可於〔●〕後獨立於鷹君集團經營：

- (a) 董事會將由六名成員組成，其中四名並不會於鷹君集團持續擔任執行角色；
- (b) Katherine Margaret Benson女士為本公司唯一的執行董事及行政總裁，由〔●〕起，彼於鷹君集團再無任何持續角色，並將為信託集團負責指定職務。彼將主要負責本集團的整體日常管理，以及監督總承租人及酒店管理人的表現。本集團的管理層團隊及職員將向Benson女士匯報，彼將在沒有任何利益衝突之下向董事會負責；
- (c) 本公司全部三名獨立非執行董事不會由〔●〕起於鷹君集團擔任任何持續角色。董事相信彼等可作出獨立判斷，不受任何利益衝突影響；
- (d) 儘管六名董事會成員中有兩名為鷹君及／或鷹君集團成員公司的董事，但其餘四名董事會成員（尤其是Katherine Margaret Benson女士及蘇耀華先生於酒店業的豐富經驗）將具備足夠專業知識，以於其他兩名董事須就有關鷹君集團的事宜放棄投票時管理本集團。有關Katherine Margaret Benson女士及蘇耀華先生的經驗，詳載於「託管人－經理與本公司－董事」；
- (e) 董事會合共六名成員之中，三名為獨立非執行董事，本公司的獨立非執行董事數目佔公司董事會的半數。因此，董事相信，公司董事會內將有足夠響亮的獨立聲音，以處理任何利益衝突情況及保障股份合訂單位獨立持有人的利益；

## 與鷹君的關係

- (f) 本集團已訂立以下企業管治措施，尋求處理兼任本集團（一方面）和鷹君集團（另一方面）董事及高級管理層的任何潛在利益衝突，及本集團酒店與鷹君集團在亞洲擁有及／或管理的酒店之間的任何潛在利益衝突及競爭，以及維護股份合訂單位獨立持有人的利益：
- (i) 倘董事會就任何衝突事項（包括有關鷹君優先權所帶來的收購及投資機會以及有關本集團酒店與鷹君集團擁有及／或管理的酒店之間競爭的事宜）作出決定，涉及衝突的董事將放棄投票且不會計入有關董事會會議的法定人數，只有行政總裁（將於鷹君集團再無任何持續角色）及本公司全部三名於鷹君集團並無角色的獨立非執行董事會就有關事項投票及作出決定。就此而言，公司董事會及託管人－經理董事會於考慮衝突時計及任何鷹君集團（包括冠君產業信託）於其中有直接或間接利益的事宜；
- (ii) 託管人－經理的細則列明，倘全體單位持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理董事必須將全體單位持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益之上。有關託管人－經理董事的職務詳情，請參閱「附錄六－信託契約－託管人－經理董事根據信託契約的職務」；
- (iii) 本集團已識別鷹君集團與本集團就關連交易而可能及實際出現的衝突，並已就全部現有持續關連交易確立制度，持續規定本公司獨立非執行董事及本公司核數師每年審閱及報告所有該等交易（獲豁免持續關連交易及該符合豁免資格的交易除外）；
- (iv) 透過鷹君優先權契據，已經盡量減低上文「－朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團」所述鷹君集團與本集團未來發展可能出現的任何潛在衝突。倘董事會須決定根據鷹君優先權契據，詳細內容載於「－潛在的利益衝突－鷹君優先權契據」的事宜，有關事宜將交由獨立非執行董事及／或該等於有關事宜並無重大權益的董事處理。本集團亦已就執行鷹君優先權契據實施載於下文(g)段的特定企業管治措施；及

## 與鷹君的關係

- (v) 託管人－經理及本公司（一方面）與鷹君集團（另一方面）的審核委員會將負責監督上述措施的執行情況；及
  - (g) 為確保妥善執行鷹君優先權契據，託管人－經理、本公司及鷹君已採取以下程序：
    - (i) 各自為落實鷹君優先權契據所帶來的全部機會／交易存置記錄冊，作為託管人－經理及本公司各自部份的內部監控制度；
    - (ii) 託管人－經理及本公司各自審視落實鷹君優先權契據的情況，作為其部份的內部審核計劃；
    - (iii) 鷹君的審核委員會及本公司的審核委員會將審視落實鷹君優先權契據的情況，以肯定有關方面已遵守鷹君優先權契據的條款。審視將包括查閱證明文件及鷹君的審核委員會及本公司審核委員會認為必要的有關其他資料。倘鷹君的審核委員會及本公司審核委員會的成員於落實鷹君優先權契據所帶來的交易中擁有權益，彼將放棄參與有關該宗交易的審視及批准過程；及
    - (iv) 獨立非執行董事將每年檢討鷹君就履行鷹君優先權契據的條款的情況，並將於本集團的年報披露其對鷹君就履行鷹君優先權契據的條款的檢討結果，而本集團就鷹君優先權的任何行使的所作的任何決定，及該等決定的基準，前提是不違反其或鷹君任何合約或法律義務。
- 行政能力的獨立性

鷹君集團及本集團將於〔●〕後分別設有各自獨立的主要營業地點。

本集團將自行履行所有主要行政職務，惟鷹君集團將以共享形式向本集團提供若干行政及非管理服務，如法律及企業秘書支援、庫務、財務、會計及稅務支援、企業傳訊支援、人力資源（包括員工培訓支援）、資訊科技支援、內部審核支援及一般辦公室行政支援。由於本公司將把信託集團以附屬公司形式於其財務業績中綜合入賬，董事相信此將有助本集團配合鷹君集團各自落實企業管治政策，以合乎成本效益的方式更有效輔助兩個集團履行整體的行政職務。然而，有關服務隨時可由其他第三方供應商以可資比較的價格提供，董事相信於市場上不難物色有關第三方供應商。

## 與鷹君的關係

鑑於上述事宜，本集團將於行政上獨立於鷹君集團，並可在〔●〕後獨立於鷹君及其聯繫人士進行業務。

### • 鷹君集團與本集團的持續關連交易

有關鷹君集團與本集團的所有持續關連交易已載於「*關連交易*」，所有該等持續關連交易將繼續按公平商業條款進行。

## 潛在利益衝突

### 託管人－經理

託管人－經理角色的職務有限，僅負責管理朗廷酒店投資，將不會與管理本集團的經營。鷹君集團與本集團因託管人－經理於朗廷酒店投資的角色而帶來的利益衝突因此不大。

此外，託管人－經理細則規定，倘全體單位登記持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，則託管人－經理董事必須將全體單位登記持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益。託管人－經理董事根據信託契約的職務屬首要職務，優先於該董事對託管人－經理股東任何引起衝突的職務。有關託管人－經理職務的詳情，請參閱「*附錄六一信託契約－託管人－經理董事根據信託契約的職務*」。

## 鷹君

如上文「*關係及策略*」所述，鷹君集團與本集團的現有及未來業務經營在某些方面可能存在潛在利益衝突，概述如下：

### *總承租人及酒店管理人的擁有人*

總承租人及酒店管理人均為鷹君集團的間接全資附屬公司，因此，鷹君集團將負責該等酒店的所有銷售、市場推廣及管理。

### *股份合訂單位的控股持有人*

緊隨重組及〔●〕完成後，鷹君將於〔●〕擁有已發行股份合訂單位約57.4%的權益。因此，鷹君將綜合信託集團的財務業績作為其附屬公司。

## 與鷹君的關係

### 持續經營酒店有關業務

鷹君集團將於〔●〕後繼續從事酒店有關經營及將繼續擁有及／或管理遍佈世界各地的朗廷品牌酒店組合（包括亞洲）。由於鷹君集團重新專注其酒店策略於品牌建立及酒店管理經營，鷹君集團亦可能於全球擴充其酒店管理經營業務（包括亞洲）。然而，鷹君集團亦可能於機會出現時，參與有關收購已落成酒店、為其住宿定位為以朗廷品牌或其他逸東品牌或聯屬品牌經營的賓館或發展尚未落成酒店項目的投資機會。

董事會相信，本集團所經營之業務與鷹君集團所經營之業務之間的密切關係可能引起的利益衝突可以下列方式充分減低：

- (i) 由於信託集團將繼續為鷹君集團的業績帶來重大貢獻，本集團就其業績及增長而可能對鷹君集團的任何依賴將會是雙方互相補足；及
- (ii) 鷹君集團已向本公司授出鷹君優先權，據此，倘鷹君有意出售或獲提呈機會投資於亞洲的獨立酒店，本公司將擁有優先選擇權參與及收購此等酒店。有關鷹君優先權的詳情載於下文「－鷹君優先權契據」。

### 鷹君優先權契據

為確保清晰區分兩個集團日後的經營，鷹君已按下述條款於〔●〕至以下列日期中的最早者期間向本公司授出鷹君優先權：

- (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
- (iii) 〔●〕

## 與鷹君的關係

當鷹君優先權契據屆滿，儘管本集團與鷹君集團之間的潛在利益衝突可能仍然存在（進一步詳情請參閱「風險因素－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」及「與我們與鷹君集團的關係有關的風險－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股份合訂單位持有人的利益不同」一節所述之風險因素），董事相信下列理由減輕鷹君於任何時候的行事會有損本集團利益，從而有損非鷹君集團的股份合訂單位持有人的利益的風險：

- 由於根據酒店協議的應付費用水平取決於該等酒店的表現，這將繼續為鷹君提供誘因，不從事可能對該等酒店的表現構成不利影響的活動。
- 倘鷹君集團於鷹君優先權契據屆滿後仍然為股份合訂單位持有人，雖然鷹君的利益可能與其他股份合訂單位持有人不同，而鷹君將於〔●〕後繼續管理其他酒店，董事相信鷹君集團因持有股份合訂單位而與其他股份合訂單位持有人一致的經濟利益將減輕其從事或會對本集團構成不利影響活動的風險。

此外，董事相信本集團的利益及因此非鷹君集團的股份合訂單位持有人的利益將受以下保障：

- 董事相信於鷹君優先權屆滿後，本集團會將本身建立為一個獨立實體。
- 除鷹君優先權契據外，本集團尋求處理本集團（作為其中一方）與鷹君集團（作為另一方）的董事及高級管理人員重疊的任何潛在利益衝突及本集團的酒店與鷹君集團在亞洲擁有及／或管理的酒店之間的任何利益衝突及競爭的公司管治措施將仍然存在。該等措施包括(i)規定存在利益衝突的董事須放棄就任何存在衝突的事宜表決及不會計入有關的法定人數內，(ii)託管人－經理的細則條文列明，如股份合訂單位登記持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理的董事必須優先照顧股份合訂單位登記持有人的整體利益，而託管人－經理的利益為次，及(iii)與關連交易產生的潛在及實際利益衝突有關的措施。

## 與鷹君的關係

### 鷹君優先權的條款

在鷹君及本公司遵守任何適用合約、法定及監管規定下，鷹君優先權將於以下四種情況適用：

- 有關鷹君集團現有酒店物業

倘鷹君集團建議出售任何其於當中擁有超過30%權益及以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的亞洲已落成獨立酒店（定義見下文），其將首先按有關酒店當時市價及不遜於任何第三方買家獲提供條款的條款向本集團提呈出售其於有關酒店的權益。

- 有關投資機會

倘鷹君集團獲提供機會收購任何將以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的亞洲已落成獨立酒店其中超過30%的權益（「投資機會」），鷹君集團將告知本公司及託管人－經理有關投資機會連同有關投資機會之價格及條款（「參與通知」），並向本集團提呈有關機會參與該投資機會。

鷹君集團不得參與有關投資機會，除非本公司及託管人－經理（按獨立董事決定）：

- (i) 拒絕參與投資機會；
- (ii) 選擇參與投資機會（須受任何所需條件所限），但准許鷹君集團同時獨立參與投資機會；或
- (iii) 選擇聯同鷹君集團參與投資機會（須受任何所需條件所限）。

儘管鷹君集團沒有獲准參與投資機會，在遵守任何適用法定或合約限制下，本公司應告知鷹君集團其就審閱投資機會而取得的所有資料，倘本公司其後決定不運用有關投資機會或未能根據投資機會完成收購有關酒店，本公司應以不遜於參與通知所列之條款向鷹君集團提呈參與投資機會之機會。

## 與鷹君的關係

- 有關將於鷹君優先權屆滿前落成的尚未落成的獨立酒店發展項目及將於鷹君優先權屆滿前從多用途發展項目中分拆出來的已落成酒店

(a) 有關將於鷹君優先權屆滿前落成的尚未落成獨立酒店發展項目

倘鷹君集團擁有將以朗廷品牌或其他逸東品牌管理的亞洲尚未落成獨立酒店發展項目，而鷹君集團於當中擁有超過30%權益，鷹君集團將於有關發展項目落成及有關佔用許可證於鷹君優先權屆滿前發出時，於有關佔用許可證已發出當日起計，直至(i)有關起始日期起計滿兩年或(ii)鷹君優先權屆滿（以較早者為準）為止期間，按有關酒店當時市價及（如適用）不遜於任何第三方買家獲提供條款的條款向本集團提呈出售其於有關已落成酒店的權益。

(b) 有關將於鷹君優先權屆滿前從多用途發展項目中分拆出來的已落成酒店

倘鷹君集團擁有亞洲多用途發展項目中將以朗廷品牌或其他逸東品牌經營的已落成酒店物業，而鷹君集團於當中擁有超過30%權益，鷹君集團將於簽立有關多用途發展的公契及／或（倘規定）在鷹君優先權屆滿前取得有關政府機關確認酒店不再屬於多用途發展項目的文件，於取得上述有關文件當日起計，直至(i)有關起始日期起計滿兩年或(ii)鷹君優先權屆滿（以較早者為準）為止期間，按有關酒店當時市價及（倘適用）不遜於任何第三方買家獲提供條款的條款向本集團提呈出售其於從多用途發展項目獨立分拆出來的有關酒店中的權益。

倘公契為將已落成酒店從多用途發展項目獨立分拆出來目的而簽立，鷹君集團將準備草擬公契（按照一般需要取得有關政府機關批准的格式）並於取得有關批准後進行簽立公契。

- 有關鷹君優先權屆滿前以朗廷品牌或其他逸東品牌酒店為品牌的物業

倘鷹君集團以朗廷品牌或其他逸東品牌為一間其於當中擁有超過30%權益的亞洲已落成獨立酒店為品牌，鷹君集團將於有關酒店開始以朗廷品牌或其他逸東品牌經營當日起計滿兩年或於鷹君優先權屆滿（以較早者為準）為止期間向本集團按有關酒店當時市價及（倘適用）不遜於任何第三方買家獲提供條款的條款提呈出售其於有關酒店的權益。

## 與鷹君的關係

就鷹君優先權而言，於有關酒店之權益指於有關酒店之直接法律及實益權益或透過一間公司持有於有關酒店之間接權益。

「獨立酒店」指一間擁有獨立明確業權文件的酒店，且並非多用途發展項目的組成部分。目前所有由鷹君集團擁有的酒店為獨立酒店，惟大連項目下的酒店除外。倘鷹君日後發展或擁有包括酒店在內的多用途發展項目屬於鷹君優先權的範圍內，鷹君將按照所有適用的合約、法律及監管限制，並盡一切合理努力即時，且無論如何不遲於根據所有適合合約、法律及監管限制獲批准日期起計三個月，展開將發展項目分拆為有關部分的程序。

本公司認為於建築工程完成後，將多用途發展項目的擁有權分拆為酒店、購物商場及公寓等各大用途普遍符合多用途發展項目的發展商的商業利益，原因是不同性質的物業的風險及融資組合各有不同，而從多用途發展項目分拆不同性質的物業令發展商可更靈活處理各分拆部分。鑒於上文所述，本公司亦認為僅為避免應用鷹君優先權而尋求組成多用途發展項目一部分的酒店，並不符合鷹君集團的利益。

鷹君的審核委員會及本公司的審核委員會將審視落實鷹君優先權契據的情況，以肯定有關方面已遵守鷹君優先權契據的條款。獨立非執行董事亦將每年檢討鷹君就履行鷹君優先權契據的條款的情況，並將於本集團的年報披露其對鷹君就履行鷹君優先權契據的條款的檢討結果。有關託管人－經理、本公司及鷹君為確保妥善執行鷹君優先權契據的程序的詳情載於「朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團－管理層及董事的獨立性」。

如「朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團－管理層及董事的獨立性」所述，已推行若干公司管治程序，以便利鷹君優先權契據的適當運行。

### 董事於競爭業務的權益

除「朗廷酒店投資及本公司獨立於鷹君集團－管理層及董事的獨立性」所披露由羅嘉瑞醫生及羅寶璘女士於鷹君集團所擔任的董事職位及高級管理層角色（如有），以及羅嘉瑞醫生於鷹君集團的權益載於「附錄九－法定及一般資料－C.有關董事及股份合訂單位主要持有人的進一步資料－1.權益披露」外，概無董事於本集團業務以外的任何業務中擁有權益，而會或可能會與本集團業務構成直接或間接競爭。

## 關連交易

### A. 概覽

於〔●〕前，本集團成員公司與鷹君集團成員公司訂立多項交易，由於鷹君將有權控制本公司任何股東大會上投票權10%以上之行使權，根據有關規則，鷹君集團成員公司將於〔●〕後成為本公司之關連人士。因此，根據有關規則，該等交易將構成本公司之持續關連交易，該等交易之詳情載於本節內。

下表簡要概述持續關連交易（就此不包括獲豁免持續關連交易，載於下文「(E)獲豁免持續關連交易」）之性質，連同交易之過往價值（如適用）及有關交易各自之條款之建議年度上限。

交易性質	過往金額		建議年度上限	
	截至十二月		截至十二月	
	三十一日止年度	百萬港元	三十一日止年度	百萬港元
總租賃協議 .....	由於自〔●〕起開始，故不適用	由於自〔●〕起開始，故不適用	(1)	225 <sup>(1)</sup>
酒店管理協議 .....	由於自〔●〕起開始，故不適用	由於自〔●〕起開始，故不適用	(2)	
集中服務及推廣協議 .....	由於自〔●〕起開始，故不適用	由於自〔●〕起開始，故不適用	(3)	
商標許可協議 .....	由於自〔●〕起開始，故不適用	由於自〔●〕起開始，故不適用	(4)	
提供物業	二零一零年	1.3	二零一三年	2.0
管理服務 .....	二零一一年	0.7	二零一四年	2.6
	二零一二年	1.4	二零一五年	3.3

## 關連交易

交易性質	過往金額		建議年度上限	
	截至十二月		截至十二月	
	三十一日止年度	百萬港元	三十一日止年度	百萬港元
租賃朗豪坊	二零一零年	4.1	二零一三年	5.2
辦公大樓之	二零一一年	4.0	二零一四年	6.0
寫字樓物業及 提供管理服務 之租賃協議 .....	二零一二年	4.0	二零一五年	6.1

**附註：**

- (1) 有關數據指適用於總租賃協議期限內根據總租賃協議應付之合計每年固定基本租金之貨幣上限225,000,000港元。根據總租賃協議由〔●〕(包括該日)至二零一九年十二月三十一日之應付可更改租金將參考釐定應付可更改租金之公式計算，其後於二零二零年及二零二四年開始之前分別按獨立物業估值師釐定之基準計算，詳情載於下文「須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－總租賃協議－主要條款」。
  
- (2) 根據酒店管理協議之應付酒店管理費用將參考釐定應付酒店管理費用之公式計算，詳情載於下文「須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－酒店管理協議－主要條款」。由〔●〕(包括該日)至二零一七年十二月三十一日，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，其後若得到股份合訂單位獨立持有人批准則按酒店管理人之選擇透過現金及／或發行股份合訂單位之方式支付。根據酒店管理協議及商標許可協議將予發行之股份合訂單位須受年度上限所規限，即緊接上一個財政年度最後一日(或倘截至二零一三年十二月三十一日止財政期間，為〔●〕之營業時間結束時)已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位(不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者)數目(如有)之1.5%。詳情見「須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－酒店管理協議－主要條款」及「須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－商標許可協議－主要條款」。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度就提供酒店管理服務已付鷹君集團之實際酒店管理費用分別約為25,200,000港元、29,700,000港元及32,300,000港元。務請注意，有關款項乃根據有關期間之現行安排支付，與酒店管理協議之安排不同，因此不可作為評估酒店管理協議期限內可能應付酒店管理費用上限之公平基準。
  
- (3) 根據集中服務及推廣協議之應付全球市場推廣費用將參考釐定應付全球市場推廣費用之公式計算，詳情載於下文「須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－集中服務及推廣協議－主要條款」。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度就提供全球營銷服務已付鷹君集團之實際全球市場推廣費用分別約為25,200,000港元、29,700,000港元及32,300,000港元。務請注意，有關款項乃根據有關期間之現行安排支付，與集中服務及推廣協議之安排不同，因此不可作為評估集中服務及推廣協議期限內可能應付全球市場推廣費用上限之公平基準。

## 關連交易

- (4) 根據商標許可協議之應付許可費將參考釐定應付許可費之公式計算，詳情載於下文「一須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－商標許可協議－主要條款」。於〔●〕(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，其後若得到股份合訂單位獨立持有人批准則按酒店管理人之選擇透過現金及／或發行股份合訂單位之方式支付。根據酒店管理協議及商標許可協議可能發行之股份合訂單位須受年度上限所規限，即緊接上一個財政年度最後一日(或倘截至二零一三年十二月三十一日止財政期間，為〔●〕之營業時間結束時)已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位(不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者)數目(如有)之1.5%。詳情見「一須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－酒店管理協議－主要條款」及「一須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－商標許可協議－主要條款」。

### B. 安排

除上文所述及「與鷹君的關係－潛在利益衝突」所披露者外，本集團與鷹君訂立鷹君優先權契據。倘本集團根據鷹君優先權契據與鷹君集團訂立任何交易，屆時本公司將遵守有關規則規定。

### C. 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定之持續關連交易

本集團訂立下列一般須遵守有關規則有關申報、公佈及獨立股東批准規定之持續關連交易：

#### (1) 總租賃協議

##### 主要條款

##### 主題項目

於二零一三年五月十日，各酒店公司(作為出租人)就其所擁有之酒店(逸東之三個零售門店除外)與總承租人(作為承租人)訂立總租賃協議，據此，各酒店公司同意出租其所持有之酒店(逸東之三個零售門店除外)予總承租人。總承租人將(受總租賃協議或酒店管理協議所規限)根據酒店管理協議履行作為「擁有人」之一切責任，及承擔酒店之一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用及若干其他開支及固定費用之付款除外)以及根據酒店管理協議之條款將管理及營運責任委託予酒店管理人。

## 關連交易

由於所有總租賃協議乃由酒店公司與同一名訂約方訂立，性質類似，據此擬進行之交易須根據有關規則彙集處理。

### 期限

各總租賃協議之年期由〔●〕(包括該日)起為期14年，本公司須遵守有關規則規定，並可由各方互相協定續期。

根據有關規則，總租賃協議之期限不得超過三年，惟於特殊情況下交易性質要求須超過三年則除外。

董事相信，總租賃協議之期限為14年屬合適，原因為：

- (a) 股份合訂單位持有人獲本集團保證長遠而言帶來形式為基本租金的收入來源，期間本集團將毋須重新磋商新總租約；
- (b) 無法保證當總租賃協議屆滿時鷹君及本集團能夠同意新總租賃協議之條款，而本集團可能難以覓得其他總承租人按總租賃協議之可比較條款就所有酒店訂立總租賃協議，特別是倘並非同時擔任有關酒店之酒店管理人，則是否可向本集團支付可比較保證最低基本租金；及
- (c) 符合新加坡及香港持有酒店服務有關資產之上市酒店服務信託之總租賃協議之一般商業慣例。

### 租金

根據總租賃協議，總承租人同意於整個期限向該等酒店公司支付每年基本租金225,000,000港元(任何少於一年之期限則按比例計算)及可更改租金。直至二零一九年十二月三十一日，可更改租金將按扣除各酒店公司之應付全球市場推廣費用前該等酒店合共的經營毛利之70%計算。其後，就總租賃協議之餘下年期而言，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由二零二四年一月一日起之應付可更改租金，將按本公司將予委任之獨立物業估值師所釐定之基準計算。有關基準將參考有關期間內扣除各酒店公司應付的

## 關連交易

全球市場推廣費用前該等酒店公司的合計經營毛利而釐定。倘獨立物業估值師釐定於有關期間根據總租賃協議應付之可更改租金須按扣除各酒店公司應付之全球市場推廣費用前該等酒店的總經營毛利之少於70%計算，本集團須就總租賃協議重新遵守有關規則之報告、公告及獨立股東批准之規定。

總租賃協議之應付年度租金將以現金支付。於協定應付年度租金時，董事已考慮（倘總租賃協議及酒店協議於過往三個財政年度生效）於截至二零一二年、二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度應付本集團之名義基本租金及可更改租金（乃根據該等酒店於扣除全球市場推廣費用前的總經營毛利之70%計算）總額將為該等酒店於各有關財政年度扣除全球市場推廣費用前的總經營毛利之約100%、104%及113%（而各情況乃根據「附錄二－未經審核備考財務資料」所載之資料為基準），即相等於或超出該等酒店於扣除全球市場推廣費用前的總經營毛利。

總租賃協議項下之應付租金以每年固定基本租金及可更改租金之方式制訂，乃一個相輔相成的架構，用以為本集團提供可預見的收入來源，具固定成分同時可分享該等酒店盈利能力的任何潛在上升部分。基本租金將讓本集團享有擔保租金收入，減低本集團在酒店行業面臨的風險，並為本集團提供抗跌保障及收入確定性。可更改租金則提供機會分享該等酒店之相關表現，從而分享潛在的收入增長。

於協定基本租金及可更改租金之區分時，經計及本集團之個別情況，董事已考慮從固定基本租金中獲得一定程度下跌保障的需要，同時確保本集團與股份合訂單位持有人均可分享該等酒店盈利能力的任何潛在升幅，並於兩項目標之間取得平衡。此外，根據總租賃協議應付之基本租金及可更改租金（以截至二零一二年十二月三十一日止年度應付本集團之名義基本租金及可更改租金為基準（倘總租賃協議及酒店協議於該年生效））之區分，乃參考新加坡及香港持有酒店服務有關資產之其他上市工具所採納之類似安排之商業範圍內釐定。

董事相信，由於直至二零一九年十二月三十一日之基本租金金額及計算可更改租金之方式已釐定，能確定鷹君於一段固定期間的責任，基本租金及／或可更改租金不存在更頻繁之潛在調整，故符合股份合訂單位持有人的利益。

## 關連交易

本公司將於中期及年度財務報表披露可更改租金的實際金額及其計算的詳情，包括該等酒店未扣除全球市場推廣費用的總經營毛利與分部盈利之對賬。

董事相信，總租賃協議之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

### 終止

根據有關總租賃協議之條款，倘發生下列事件，有關酒店公司可向總承租人發出通知終止有關總租賃協議：

- (i) 倘總承租人於有關酒店公司發出書面通知後14日期間未能根據有關總租賃協議向有關酒店公司支付租金或其他應付款項；
- (ii) 倘總承租人未能根據有關總租賃協議所規定之經營準則經營及管理（或促使酒店管理人經營及管理）酒店，或倘總承租人嚴重及持續未能履行遵守有關酒店管理協議之主要條文，而有關酒店公司合理認為於此情況下酒店業務已出現重大不利變動；
- (iii) 倘總承租人（或酒店管理人）未能根據有關酒店管理協議之條款所規定繼續購買保險；
- (iv) 倘總承租人違反有關酒店管理協議條款項下作為「承租人」之責任，導致承租人不再成為有關酒店管理協議之訂約方；
- (v) 倘總承租人或鷹君中止或面臨中止業務營運，或其絕大部份業務或資產由政府機構佔用，或倘總承租人被任何人士扣押或須轉讓或出售全部或絕大部份業務或資產；

## 關連交易

- (vi) 倘總承租人或鷹君根據適用法例就其資產轉讓予債權人、被裁定資不抵債、提交強制清算程序、總承租人就其資產或任何重大部份向任何審裁處或機構請求或申請委任或倘應委任任何接管人、清盤人或受託人，或倘總承租人須根據主管司法權區不時生效之任何重組、償債安排、債務重組、解散或清盤法例、規例或法令進行任何法律程序；
- (vii) 倘鷹君未能就其於有關總租賃協議項下作出之保證支付到期款項；
- (viii) 倘總承租人嚴重或持續違反有關總租賃協議之條款及條件，包括但不限於持續未能根據有關總租賃協議之規定向有關酒店公司提供資料；
- (ix) 除上文第(viii)段所述者外，倘鷹君因任何理由違反其於有關總租賃協議項下作出之保證之任何條款；或
- (x) (除非有關酒店公司事先書面批准) 倘總承租人股份之實益或法定擁有權(不論直接或間接)有任何變動，導致總承租人不再為鷹君集團之成員公司(因鷹君集團重組導致總承租人股份之實益或法定擁有權(不論直接或間接)出現有關變動除外)，當中鷹君集團之成員公司於聯交所上市，而總承租人成為由該上市公司所控制集團成員公司，及鷹君保留於該上市公司不少於30%權益。

倘有關酒店公司出售、轉讓、轉移或轉售有關酒店，而總承租人通知有關酒店公司其不擬繼續作為有關酒店之承租人，則總租賃協議亦可予終止。

倘獨立物業估值師釐定，就總租賃協議之餘下年期而言，於截至二零二零年一月一日至二零二三年十二月三十一日止任何期間及由二零二四年一月一日起應付之可更改租金須按扣除各酒店公司應付全球市場推廣費用前該等酒店公司的總經營毛利之少於70%計算，而本公司就總租賃協議重新遵守有關規則時未能取得獨立股份合訂單位持有人之批准，則總租賃協議亦可予以終止。

## 關連交易

此外，倘於任何時候本公司須重新符合（其中包括）有關規則的獨立股份合訂單位持有人批准的規定而未能取得該等批准，則總租賃協議可告終止。

於(i)發生不可抗力事件，導致酒店全部或大部份不適宜或不適合作酒店營運或導致該酒店未能遵守或履行有關總租賃協議下之義務及責任；或(ii)有關酒店管理協議根據其條款而被暫停執行後，基本租金將暫停支付，而倘有關不可抗力事件或暫停事件繼續最少180日，則任何一方可向另一方發出不少於30日之書面通知而終止有關協議。有關不可抗力事件包括罷工、停工、抵制、禁運、政府限制、恐怖襲擊、戰爭、類似戰爭行動、內亂、暴動、起義、革命、傳染病、流行病及其他傳染病、地震、其他自然現象及訂約方控制範圍以外之任何其他事件。

倘酒店因並非酒店公司所能控制之原因且並非基於酒店管理人或總承租人之行為、疏忽或失責而遭破壞或損毀，令有關酒店未適合或不宜作酒店營運，有關酒店公司須維修、重置或重建該酒店，而基本租金或其合理部份將暫停支付直至該酒店能夠或適合供使用為止，惟倘維修、重置或興建之成本超過全面重置價值之三份一（即恢復酒店至其於損壞或損毀或充公之前之狀況之成本之三份一）（「復修上限」），則任何一方可透過再發出60日之書面通知而終止協議。倘酒店之全部或大部份被宣告不能使用或被頒發拆卸或封閉令，使該酒店不適合或不宜作酒店營運（並非因酒店管理人或總承租人之行為、疏忽或失責而導致者），而維修、重置或重建成本超過復修上限，且酒店公司決定不維修、重建或重置酒店，則有關總租賃協議將會被終止。倘僅部份酒店被宣告不能使用或被頒發拆卸或封閉令，令其不能根據總租賃協議及有關酒店管理協議營運餘下酒店部份，且維修、重置或重建之成本並未超出復修上限，則將暫停支付合理部份之基本租金，但總租賃協議將不能終止。

終止一項總租賃協議將不會導致終止其他總租賃協議。終止一項總租賃協議亦將不會導致終止有關酒店管理協議，惟倘終止有關酒店管理協議，則將導致終止各項總租賃協議。

### 年度上限

根據總租賃協議，酒店公司應付總承租人之基本租金之年度上限為225,000,000港元。

## 關連交易

截至二零一九年十二月三十一日，根據總租賃協議之應付可更改租金將按扣除各酒店之應付全球市場推廣費用前該等酒店合共的經營毛利之70%計算。其後，就總租賃協議之餘下年期而言，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由二零二四年一月一日起之應付可更改租金，將按本公司將予委任之獨立物業估值師所釐定之基準計算。有關基準將參考有關期間內扣除各酒店公司應付的全球市場推廣費用前該等酒店的合計經營毛利而釐定。倘獨立物業估值師釐定於有關期間根據總租賃協議應付之可更改租金須按扣除各酒店公司應付之全球市場推廣費用前該等酒店的合計經營毛利之少於70%計算，本集團須就總租賃協議重新遵守有關規則之報告、公告及獨立股東批准之規定。

董事相信並不適宜就根據總租賃協議之應收租金設定固定貨幣上限，由於設定可更改租金之貨幣上限，在未取得股份合訂單位持有人事先批准下，將限制本集團酒店營運所收取之收益，可能抑制本集團擴充酒店投資及促進收購增長策略的積極性，因此不設定上限屬公平合理並符合股份合訂單位持有人之利益。由於可更改租金受酒店未來表現所規限，董事需涉及對酒店於14年期間之表現進行假設，故不可能就貨幣上限提供任何有意義之估計。

### **過往數據**

總租賃協議由〔●〕開始，因此並無過往數據。

### **應用有關規則**

鷹君（作為股份合訂單位控股持有人）為本公司之關連人士。由於總承租人為鷹君之間接全資附屬公司，其亦為本公司之關連人士。因此根據有關規則，總租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於總租賃協議項下擬進行之交易按年度計算之最高適用百分比率，預期將超過5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定，而各總租賃協議就貨幣而言須受最高年度上限所規限。

## 關連交易

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

### (2) 酒店管理協議

#### 主要條款

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，各酒店公司（作為出租人）與(i)總承租人（作為承租人）；(ii) 酒店管理人（作為酒店管理公司）；(iii)託管人－經理；及(iv)本公司訂立酒店管理協議，據此，總承租人同意委聘酒店管理人作為酒店公司所擁有之酒店之唯一及專屬管理人，以根據有關酒店之議定準則、各酒店之年度計劃及預算，監督、指導及管理酒店之業務及日常運作。

由於所有酒店管理協議乃由該等酒店公司與同一名訂約方訂立，性質類似，該等協議項下擬進行之交易須根據有關規則彙集處理。

#### 期限

各酒店管理協議之年期由〔●〕（包括該日）起為期30年，本公司須遵守有關期間有關規則之有關規定，並可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，酒店管理協議可由訂約方遵守有關期間之有關規定相互協議再續期10年。根據有關規則之規定，酒店管理協議之期限不得超過三年，惟於特殊情況下交易性質要求須超過三年則除外。

董事相信，酒店管理協議之初步期限為30年屬合適，原因為：

- (a) 較長期限將為本集團帶來長遠可預見的營運成本；
- (b) 經常更換酒店管理人或訂立短期酒店管理合約並不符合該等酒店公司之利益，乃由於我們在尋求替代酒店管理人時將導致營運中斷，而磋商委聘酒店管理人之新條款或新酒店管理人時可能耗時。此外，我們尋求及挽留新酒店管理人時可能產生有關額外成本，而新酒店管理人未必按酒店管理協議項下酒店管理人所收取之可比較性質收取費用或收取較高費用。此外，倘委任新酒店管理人，我們將產生重大的重塑品牌成本，而於新酒店管理人在該等酒店建立其業務時可能賺取較低的收入；及

## 關連交易

(c) 酒店管理協議擁有該等較長期限屬市場慣例。

### 費用

根據酒店管理協議應付予酒店管理人之服務費用將按下列基準與酒店之經營盈利及收入掛鈎：

**基本費用：**有關酒店之總收入之固定百分比1.5%

**獎勵費用：**經調整經營毛利（即經營毛利減應付之基本費用（上文所載）及有關商標許可協議項下應付之許可費）之固定百分比5%。

由〔●〕（包括該日）至二零一七年十二月三十一日期間，有關費用將透過發行股份合訂單位之方式支付。於二零一八年一月一日之後，有關費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同使用兩種方式支付。倘有關費用以發行股份合訂單位之方式支付，將予發行之股份合訂單位數目將按下列較高之價格計算：(1)股份合訂單位於緊接發行日期前交易日之市價；及(2)股份合訂單位於緊接發行日期前連續十個交易日之平均收市價。

倘總租賃協議及酒店協議於過往三個財政年度生效，有關於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度應付酒店管理人之名義基本費用（該等酒店總收入之1.5%）及獎勵費用（經調整經營毛利的5%）的資料請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

酒店管理協議項下應付年度酒店管理費用與鷹君集團就提供管理服務向第三方酒店擁有人所收取之服務費用率相若。

此外，酒店管理人同意按成本基準就僱用合約於〔●〕尚未轉讓予酒店管理人之該等酒店公司僱員向各酒店公司償付款項，直至轉讓或終止僱用為止。

本公司將於其中期及年度財務報表中另行披露根據酒店管理協議的有關計算及應付酒店管理費用金額，包括該等酒店的經調整總經營毛利與分部盈利的對賬。

董事相信，酒店管理協議之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

## 關連交易

### 終止

下列事項將構成酒店管理協議之違約事件：

- (i) 有關酒店公司、總承租人或酒店管理人未能根據有關酒店管理協議之條款向任何訂約方支付款項或償付費用，而有關款項或費用於到期日起30日期間尚未支付或償付；
- (ii) 總承租人未能就有關酒店營運提供足夠營運資金；
- (iii) 有關酒店公司未能就傢俱、裝置及設備儲備或有關酒店管理協議之條款規定之資本開支提供足夠資金；
- (iv) 訂約方未能履行、保持或達成有關酒店管理協議所載之任何其他契諾、承諾、責任、聲明或保證，(a)而對有關酒店之營運或訂約方之權利及職責造成重大不利影響；及(b)倘有關未能履約可予補救，惟於違約方收到要求補救之違反詳情通知書後30日內仍未糾正；
- (v) 任何訂約方根據任何破產法入稟自願破產或資不抵債呈請或重組呈請；
- (vi) 任何訂約方同意破產或資不抵債之非自願呈請或未能於頒令批准非自願呈請日期起計60日內撤銷；
- (vii) 就任何訂約方之所有或絕大部份物業委任接管人；
- (viii) 主管司法權區之法院命令、判決或法令裁定有關酒店公司、總承租人或酒店管理人破產或資不抵債，或批准尋求重組呈請、或就有關訂約方之所有或絕大部份資產委任接管人、受託人或清盤人；或
- (ix) 任何訂約方不再經營業務。

## 關連交易

倘總承租人觸犯或發生任何違約事件，則酒店管理人或有關酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關酒店管理協議之其他條款終止總承租人作為酒店管理協議及同一酒店其他酒店協議之訂約方，而有關酒店公司將承擔有關酒店管理協議項下總承租人之一切權利及責任。倘酒店管理人觸犯或發生任何違約事件，則總承租人或有關酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關酒店管理協議之其他條款終止酒店管理協議及同一酒店其他酒店協議。倘酒店公司、本公司或託管人－經理觸犯或發生任何違約事件，則酒店管理人可發出最少90日書面通知及根據有關酒店管理協議之其他條款終止酒店管理協議。

倘酒店遭破壞或損毀而該等酒店公司未能按照相關酒店管理協議維修、重建或重置該酒店，酒店管理人可向該等酒店公司發出30日書面通知以終止酒店管理協議，而該等酒店公司應向酒店管理人支付按照酒店管理協議而予以釐定之數額之賠償。倘酒店遭破壞或損毀而維修、重建或重置之成本超過全面重置價值三份一（即恢復酒店至其於損壞或損毀之前之全面重置價值之成本之三份一），則任何一方可終止相關酒店管理協議，而該等酒店公司會向酒店管理人支付按照酒店管理協議而予以釐定之數額之賠償。

倘酒店或酒店一部份被任何主管機關收購或佔用作公眾或半公眾用途，而(在酒店一部分被收購或佔用的情況下)酒店管理人認為經營酒店餘下部分屬輕率或不合理，則相關酒店管理協議將告終止。

倘有關同一酒店的任何其他酒店協議根據其條款因任何原因終止或屆滿，酒店管理協議亦將自動終止。

根據有關酒店管理協議之條款，於發生若干不可抗力事件後，任何一方可向另一方發出30日書面通知終止有關酒店管理協議。有關不可抗力事件包括（其中包括）罷工、停工、抵制、禁運、政府限制、戰爭、類似戰爭行動、內亂、暴動、起義、革命、流行病、火災、水災、風暴、地震、其他自然現象及訂約方控制範圍以外之任何其他事件，而會於至少180日內妨礙雙方任何一方履行有關酒店管理協議下之責任。

## 關連交易

終止一項酒店管理協議將不會導致自動終止其他酒店管理協議，惟將導致終止該酒店管理協議有關之酒店之總租賃協議。

此外，倘於任何時候本公司須重新符合（其中包括）有關規則的股份合訂單位獨立持有人批准的規定而未能取得該等批准，則酒店管理協議可告終止。

倘一項酒店管理協議屆滿或提早終止，亦將導致有關總租賃協議終止，有關酒店公司應提出按不遜於現有僱用條款之條款委聘有關酒店員工（將為酒店管理人附屬公司作為現有僱主同意挽留之員工除外），並根據酒店管理人代表現有僱主訂立之協議承擔應付該等酒店員工之一切賠償及就當時之僱員福利計劃作出一切供款。

### 年度上限

根據酒店管理協議應付費用之上限將如上文所述經參考酒店管理協議釐定應付費用之公式釐定。

### 非貨幣上限之理由

由於董事需涉及對酒店長達30年期間之未來表現進行假設，故不可能就貨幣上限提供任何有意義之估計。根據酒店管理協議可能發行之股份合訂單位數目亦與股份合訂單位之買賣價掛鈎。董事相信，由於董事不可能估計酒店於有關期間之未來表現或估計股份合訂單位未來買賣價，因此不適宜就可能發行之股份合訂單位數目設定固定數目。

董事亦已考慮，於三年或更長時間後並無設定貨幣上限是否須要股份合訂單位持有人批准，並認為此舉並不適合或符合股份合訂單位持有人之利益，此乃由於此舉將會導致酒店管理協議能否於其整個初步期限30年生效帶來更大的不確定性。董事認為就酒店管理人及該等酒店公司控制範圍以外之事宜（除根據有關規則經獨立非執行董事之年度審閱外）提早終止酒店管理協議使其年期較初步期限30年為短並不符合股份合訂單位持有人之利益，理由（其中包括）是由於較長的期限將為本集團帶來長遠可預見的營運成本、更換酒店管理人將導致本集團營運中斷、本集團需花時間重新磋商委聘條款、本集團在尋求及挽留新酒店管理人時可能產生額外成本，而新酒店管理人所收取之費用可能較酒店管理協議項下之費用較

## 關連交易

高，以及倘委任新酒店管理人，本集團將產生重塑品牌成本，而新酒店管理人於該等酒店成立新業務時所賺取之收入可能較低。此外，誠如上文所述，酒店管理協議擁有延長期限（例如酒店管理協議之初步年期為30年）且就酒店管理人及酒店擁有人控制範圍以外的事宜並無終止權利屬市場慣例。

### *股份合訂單位之發行上限*

參考酒店管理協議及商標特許項下之公式就〔●〕至二零一三年十二月三十一日財政期間、就酒店管理協議及商標許可協議期間各截至十二月三十一日止財政年度及就截至酒店管理協議及商標許可協議（經續期，如適用）屆滿止期間，酒店管理人可能發行作為酒店管理費用及許可費付款之股份合訂單位之最高數目，須受緊接之上一個財政年度最後一日（或倘截至二零一三年十二月三十一日止財政期間，為〔●〕之營業時間結束時）已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者）數目（如有）之1.5%總上限所規限。倘以股份合訂單位支付全部或部分酒店管理費用及／或許可費超過1.5%年度上限，發行超逾數目之股份合訂單位須取得股份合訂單位持有人之批准。倘未能取得有關批准，則有關該等酒店公司須以現金支付酒店管理費用及／或許可費之超出部份。

當股份合訂單位發行予酒店管理人作為支付酒店管理費及許可費，則將於(i)朗廷酒店投資及本公司刊登有關半年度期間之未經審核半年度中期綜合賬目或(ii)朗廷酒店投資及本公司刊登有關財政年度之經審核年度綜合賬目（視情況而定）後15日內發行予酒店管理人。

根據酒店管理協議及商標許可協議發行之股份合訂單位將獨立於股份合訂單位持有人授予董事20%一般授權，惟倘有關一般授權乃授予董事以發行股份合訂單位，則發行予酒店管理人之股份合訂單位總數將相應減去根據生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

## 關連交易

董事認為發行股份合訂單位予酒店管理人以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之費用屬公平合理，並根據下列基準符合本公司及朗廷酒店投資及股份合訂單位持有人之整體利益：

- 於香港之房地產投資基金之管理公司通常選擇以每年已發行單位之最多3%支付其管理費用，上限1.5%屬於此普遍採納的限額之內；
- 發行股份合訂單位予酒店管理人將相應減去根據授予董事之一般授權以非優先發行形式可能發行之股份合訂單位數目，因此透過按非優先發行基準發行股份合訂單位將不會增加股份合訂單位持有人之潛在攤薄總額；
- 上限之程度將發行股份合訂單位予酒店管理人對股份合訂單位持有人之攤薄影響減至每年不多於1.5%；
- 董事相信，以股份合訂單位向酒店管理人支付費用將令酒店管理人與本集團及股份合訂單位持有人之利益一致；
- 以股份合訂單位支付費用將保留本集團之現金，從而可向股份合訂單位持有人作出分派；及
- 直至二零一七年十二月三十一日無需取得股份合訂單位獨立持有人之批准將有助本集團對其現金流出有更佳的長遠可預見能力。

上述1.5%之年度上限乃經董事同意，並經假設（其中包括）其就下列各項提供緩衝：

- (i) 經考慮「附錄二－未經審核備考財務資料」所載於過往三個財政年度應付之酒店管理費用及許可費之名義總金額於截至二零一二年十二月三十一日止年度較截至二零一零年十二月三十一日止年度增加約34%，酒店管理協議及商標許可協議項下應付之酒店管理費用及許可費水平之未來潛在升幅；及
- (ii) 股份合訂單位價格之潛在波幅；例如恒生房地產投資基金指數由二零零七年十月下跌58%至二零零八年十月之低位，而於二零零九年十月則較二零零八年十月之低位上升103%。

## 關連交易

### 過往數據

酒店管理協議由〔●〕開始，因此並無過往數據。

### 應用有關規則

酒店管理人及總承租人均為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，均為本公司之關連人士。因此根據有關規則，酒店管理協議構成本公司之持續關連交易。

由於酒店管理協議項下擬進行之交易按年度計算之最高適用百分比率，預期將超過5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定，而各酒店管理協議就貨幣而言須受最高年度上限所規限。

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

由於就〔●〕前僱用合約並未轉讓予酒店管理人之該等酒店公司僱員償付之成本預期不超過1,000,000港元，而所有適用百分比率預期將少於5%，於〔●〕後，支付有關成本將獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東之規定。

### (3) 集中服務及推廣協議

#### 主要條款

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，各酒店公司與本公司、託管人－經理、朗廷酒店服務（為鷹君之間接全資附屬公司，作為服務供應商）及總承租人訂立集中服務及推廣協議，據此，朗廷酒店服務同意為各酒店提供全球營銷及廣告服務、集中預訂服務及若干酒店特別服務。

由於所有集中服務及推廣協議乃由該等酒店公司與同一名訂約方訂立，性質類似，該等協議項下擬進行之交易須根據有關規則彙集處理。

## 關連交易

### 期限

各集中服務及推廣協議之年期由〔●〕(包括該日)起為期30年，本公司須遵守有關期間之有關規則，並可由朗廷酒店服務選擇透過通知續期10年。其後，集中服務及推廣協議可由訂約方遵守有關期間之有關規則相互協議再續期10年。各集中服務及推廣協議應與相同酒店之酒店管理協議同時終止。根據有關規則之規定，集中服務及推廣協議之期限不得超過三年，惟於特殊情況下交易性質要求須超過三年則除外。

董事相信，由於根據集中服務及推廣協議提供之酒店有關服務屬於酒店營運之重要部份，故集中服務及推廣協議之年期與酒店管理協議之年期(即初步為期三十年)相同屬合適。

就上文「一 酒店管理協議」所述之理由而言，董事相信擁有該年期之酒店管理協議符合一般商業慣例。

### 終止

下列事項將構成集中服務及推廣協議之違約事件：

- (i) 有關酒店公司或總承租人未能根據有關集中服務及推廣協議之條款向朗廷酒店服務支付款項或償付費用，而有關款項或費用於到期日起30日期間尚未支付或償付；
- (ii) 訂約方未能履行、保持或達成有關集中服務及推廣協議所載或規定之任何其他契諾、承諾、責任、條件、聲明或保證，(a)而對朗廷酒店服務根據有關集中服務及推廣協議提供服務或訂約方之權利及職責造成重大不利影響；及(b)倘有關未能履約可予補救，惟於違約方收到要求補救之違反詳情通知書後30日內仍未糾正；違約方須盡合理努力於知悉有關違反後五個營業日內向違約方發出有關違反之書面詳情，惟倘有關書面詳情未於有關期間內提供，則上文(b)將繼續適用於有關違反；

## 關連交易

- (iii) 任何訂約方根據任何破產法入稟自願破產或資不抵債呈請或重組呈請；
- (iv) 任何訂約方同意破產或資不抵債之非自願呈請或未能於頒令批准非自願呈請日期起計60日內撤銷；
- (v) 就任何訂約方之所有或絕大部份物業委任接管人；
- (vi) 主管司法權區之法院命令、判決或法令裁定任何訂約方破產或資不抵債，或批准尋求重組呈請、或就有關訂約方之所有或絕大部份資產委任接管人、受託人或清盤人；或
- (vii) 任何訂約方不再經營業務。

倘總承租人觸犯或發生任何違約事件，則朗廷酒店服務或有關酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關集中服務及推廣協議之其他條款終止總承租人作為集中服務及推廣協議及同一酒店其他酒店協議之訂約方，而有關酒店公司將承擔有關集中服務及推廣協議及同一酒店其他酒店協議項下總承租人之一切權利及責任。倘朗廷酒店服務觸犯或發生任何違約事件，則總承租人或有關酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關集中服務及推廣協議之其他條款終止集中服務及推廣協議。倘酒店公司、本公司或託管人－經理觸犯或發生任何違約事件，則朗廷酒店服務可發出最少90日書面通知及根據有關集中服務及推廣協議之其他條款終止有關集中服務及推廣協議。

此外，就相同酒店而言，倘任何其他酒店協議因任何理由根據其條款終止或屆滿，集中服務及推廣協議將自動終止。

### 費用

根據集中服務及推廣協議應付朗廷酒店服務之費用及其他金額將根據下列基準釐定：

代表酒店產生之償付成本：按成本。

## 關連交易

**全球市場推廣費用：**有關酒店房間收益總額之固定百分比2%。

**預約費用：**固定美元金額及就每項實現預約收入的百分比，視乎預約之方式而定。

有關費用將以現金支付。

償付成本及預約費用將由總承租人支付，作為酒店之營運開支。

根據集中服務及營銷協議之應付全球市場推廣費用符合鷹君集團就提供類似服務收取第三方酒店持有人之服務費用率。

本公司將於中期及年度財務報表披露根據集中服務及推廣協議應付的全球市場推廣費用的實際金額及其計算的詳情（包括有關酒店房間收益總額）。

董事相信，集中服務及推廣協議之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

### 年度上限

根據集中服務及推廣協議應付全球市場推廣費用之年度上限將參考上文所述根據集中服務及推廣協議釐定應付全球市場推廣費用之公式計算。

根據集中服務及推廣協議應付全球市場推廣費用須視乎酒店收益而定。就「*酒店管理協議*」所載之相同原因，董事相信並不適宜制定固定貨幣上限，而根據集中服務及推廣協議應付全球市場推廣費用參考公式計算乃公平合理，並符合股份合訂單位持有人之整體利益。

### 過往數據

集中服務及推廣協議由〔●〕開始，因此並無過往數據。

## 關連交易

### 應用有關規則

由於朗廷酒店服務為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，故為本公司之關連人士。因此根據有關規則，集中服務及推廣協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於集中服務及推廣協議項下擬進行之交易按年度計算之最高適用百分比率，預期將超過5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定，而各集中服務及推廣協議就貨幣而言須受最高年度上限所規限。

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

### (4) 商標許可協議

#### 主要條款

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，各酒店公司與酒店管理人（作為特許人）、總承租人、託管人一經理及本公司訂立商標許可協議，據此，酒店管理人同意向有關酒店公司、託管人一經理及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌以進行酒店有關之品牌及營銷活動及／或描述該等酒店的擁有權。

由於該等酒店公司各自與同一名訂約方訂立商標許可協議，性質類似，該等協議項下擬進行之交易須根據有關規則彙集處理。

#### 期限

各商標許可協議之年期由〔●〕（包括該日）起為期30年，本公司須遵守有關期間之有關規則之有關規定，並可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。其後，商標許可協議可由訂約方遵守有關期間之有關規則之有關規定相互協議再續期10年。各商標許可協議應與相同酒店之酒店管理協議同時終止。根據有關規則之規定，商標許可協議之期限不得超過三年，惟於特殊情況下交易性質要求須超過三年則除外。

## 關連交易

董事相信，商標許可協議之年期與酒店管理協議之年期（即初步為期三十年）相同屬合適，乃由於只要酒店由酒店管理人經營，使用朗廷品牌之權利將為酒店營運之重要部份。就上文「酒店管理協議」所述之理由而言，董事相信擁有該年期之酒店管理協議符合一般商業慣例。

### 終止

根據商標許可協議，以下構成違約事件：

- (i) 有關酒店公司未能根據有關商標許可協議之條款向酒店管理人支付款項或償付費用，而有關款項或費用於到期日起30日期間尚未支付或償付；
- (ii) 訂約方未能履行、保持或達成有關商標許可協議所載之任何其他契諾、承諾、責任、條件、聲明或保證，及倘有關未能履約可予補救，惟於違約方收到要求補救之違反詳情通知書後30日內仍未糾正；
- (iii) 任何訂約方根據任何破產法入稟自願破產或資不抵債呈請或重組呈請；
- (iv) 任何訂約方同意破產或資不抵債之非自願呈請或未能於頒令批准非自願呈請日期起計60日內撤銷；
- (v) 就任何訂約方之所有或絕大部份物業委任接管人；
- (vi) 主管司法權區之法院命令、判決或法令裁定任何訂約方破產或資不抵債，或批准尋求重組呈請、或就有關訂約方之所有或絕大部份資產委任接管人、受託人或清盤人；或
- (vii) 任何訂約方不再經營業務。

倘總承租人觸犯或發生任何違約事件，則酒店管理人或有關酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關商標許可協議之其他條款終止總承租人作為商標許可協議及同一酒店其他酒店協議之訂約方，而有關酒店公司將承擔有關商標許可協議及同一酒店其他酒店協議項下總承租人之一切權利及責任。倘酒店管理人觸犯或發生任何違約事件，則總承租人或有關

## 關連交易

酒店公司可發出最少90日書面通知及根據有關商標許可協議之其他條款終止商標許可協議。倘酒店公司、本公司或託管人－經理觸犯或發生任何違約事件，則酒店管理人可發出最少90日書面通知及根據有關商標許可協議之其他條款終止有關商標許可協議。

就相同酒店而言，倘任何其他酒店協議因任何理由根據其條款終止或屆滿，商標許可協議將自動終止。

此外，倘於任何時候本公司須重新符合有關規則的股份合訂單位獨立持有人批准的規定而未能取得該等批准，則商標許可協議可告終止。

### 費用

根據商標許可協議各酒店公司應付酒店管理人之許可費將為有關酒店總收益之1%。

於[●](包括該日)至二零一七年十二月三十一日期間，許可費將以發行股份合訂單位之方式支付。於二零一八年一月一日之後，有關費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位、或同使用兩種方式支付。倘許可費以發行股份合訂單位之方式支付，將予發行之股份合訂單位數目將按下列較高之價格計算：(1)股份合訂單位於緊接發行日期前交易日之市價；及(2)股份合訂單位於緊接發行日期前連續十個交易日之平均收市價。

根據商標許可協議之應付年度許可費符合鷹君集團向第三方酒店持有人授出商標所收取之許可費率，根據酒店收益總額之百分比收取酒店有關知識產權許可費屬普遍。

倘總租賃協議及酒店協議於過往三個財政年度生效，有關於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度應付酒店管理人之名義許可費(該等酒店總收入之1%)的資料請參閱「附錄二－未經審核備考財務狀況」。

本公司將於中期及年度財務報表披露根據商標許可協議應付的許可費的實際金額及其計算的詳情。

## 關連交易

董事相信，商標許可協議之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

### 年度上限

根據商標許可協議應付許可費之上限將參考上文所述根據商標許可協議釐定應付許可費之公式計算。根據商標許可協議應付費用及將予發行予酒店管理人以支付有關費用之股份合訂單位數目須視乎酒店之收益及股份合訂單位之買賣價而定。就「*酒店管理協議*」所載之相同原因，董事相信並不適宜制定固定貨幣上限及將予發行之股份合訂單位數目，而根據商標許可協議之應付費用及可能發行之股份合訂單位數目參考公式計算乃公平合理，並符合股份合訂單位持有人之整體利益。

參考酒店管理協議及商標特許項下之公式就〔●〕至二零一三年十二月三十一日財政期間、就酒店管理協議及商標許可協議期間各截至十二月三十一日止財政年度及就截至酒店管理協議及商標許可協議（經續期，如適用）屆滿止期間，酒店管理人可能發行作為酒店管理費用及許可費付款之股份合訂單位之最高數目，須受緊接之前的財政年度最後一日（或倘截至二零一三年十二月三十一日止財政期間，為〔●〕之營業時間結束時）已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者）數目（如有）之1.5%總上限所規限。倘以股份合訂單位支付全部或部份酒店管理費用及／或許可費超過1.5%年度上限，發行超逾數目之股份合訂單位須取得股份合訂單位獨立持有人之批准。倘未能取得有關批准，則有關該等酒店公司須以現金支付酒店管理費用及／或許可費之超出部份。

當股份合訂單位發行予酒店管理人作為支付酒店管理費及許可費，則將於(i)朗廷酒店投資及本公司刊登有關半年度期間之未經審核半年度中期綜合賬目或(ii)朗廷酒店投資及本公司刊登有關財政年度之經審核年度綜合賬目（視情況而定）後15日內發行予酒店管理人。

## 關連交易

根據酒店管理協議及商標許可協議發行之股份合訂單位將獨立於股份合訂單位持有人授予董事之20%一般授權，惟倘有關一般授權乃授予董事發行股份合訂單位，則發行予酒店管理人之股份合訂單位總數將相應減去根據生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

於二零一八年一月一日之後，酒店管理人將有權選擇以現金及／或發行股份合訂單位獲得支付根據酒店管理協議及商標許可協議應付之費用，而發行股份合訂單位須遵守有關規則有關獨立股份合訂單位持有人批准之規定，惟以現金支付費用毋須取得批准。有關營運之1.5%年度上限及其與授予董事任何一般授權之關係見上文「酒店管理協議－年度上限」。

### 過往數據

商標許可協議由〔●〕開始，因此並無過往數據。

### 應用有關規則

由於酒店管理人及總承租人均為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，彼等均為本公司之關連人士。因此根據有關規則，商標許可協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於商標許可協議項下擬進行之交易按年度計算之最高適用百分比率，預期將超過5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定，而各商標許可協議就貨幣而言須受最高年度上限所規限。

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

## 關連交易

### D. 獲豁免遵守獨立股東批准規定之持續關連交易

本集團訂立下列一般獲豁免遵守有關規則有關獨立股東批准規定，惟須遵守年度審閱、申報及公佈規定之持續關連交易：

#### (5) 提供物業管理服務

##### 主要條款

根據日期為二零零五年六月二十七日內容有關九龍內地段11099號（即香港朗豪酒店所處地段）之公契及管理協議，The Great Eagle Properties Management Company, Limited（鷹君之間接全資附屬公司）將就香港朗豪酒店所處地段之公眾地方及設備提供物業管理服務，朗豪酒店（香港）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）須按獲分配管理份額數目之比例支付當中成本。

根據上述的公契及管理協議委任The Great Eagle Properties Management Company, Limited提供物業管理服務初步為期兩年，而該項委任將無限期繼續直至其根據公契及管理協議終止為止。上述的公契及管理協議於二零零五年五月二十五日由地政總署署長根據九龍內地段第11099號的政府租契而批准。根據上述的公契及管理協議，The Great Eagle Properties Management Company, Limited的委任可由The Great Eagle Properties Management Company, Limited給予不少於三個月的書面終止通知而終止，或倘於朗豪酒店構成一部分的發展項目持有不少於50%不分割份數的業主通過決議案終止The Great Eagle Properties Management Company, Limited的委任，則由業主委員會給予不少於三個月的書面終止通知而終止。朗豪酒店（香港）持有少於50%的該等不分割份數，因此本集團將不能單方面終止該項委任。

根據有關規則之規定，上述公契及管理協議之期限不得超過三年，除非於特殊情況下，有關交易性質須超過三年。然而，董事相信，根據公契及管理協議（與朗豪酒店（香港）之公契及管理協議相類似）委任管理人提供物業管理服務之期間並無明確期限屬一般慣例。

## 關連交易

應付年度服務費用乃根據The Great Eagle Properties Management Company, Limited所編製之年度預算釐定，已計及所產生之實際成本，加上給予The Great Eagle Properties Management Company, Limited之酬金及香港朗豪酒店就其所處地段獲分配之管理份額，符合The Great Eagle Properties Management Company, Limited就於有關地段向持有管理份額之其他租戶提供服務所收取之費用。董事相信，提供有關服務之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

### 過往數據

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，朗豪酒店（香港）有限公司就提供該等服務支付予鷹君集團之費用分別為1,300,000港元、700,000港元及1,400,000港元。

### 年度上限

下列為根據上述服務協議The Great Eagle Properties Management Company, Limited將向本集團提供服務之總價值之年度上限：

截至十二月三十一日止年度	年度上限 (百萬港元)
二零一三年.....	2.0
二零一四年.....	2.6
二零一五年.....	3.3

上限乃根據The Great Eagle Properties Management Company, Limited（作為物業管理人）就保養香港朗豪酒店所處地段之公眾地方及設施預期將予產生之成本及開支以及分配予香港朗豪酒店之管理份額數目釐定，並計及通脹及因薪金及開支增加而預期之年度增加。

### 應用有關規則

由於The Great Eagle Properties Management Company, Limited為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，故其為本公司之關連人士。根據有關規則，上述協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

## 關連交易

由於參考有關協議之年度上限計算之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而上述公契規定年期不得多於三年。託管人－經理及本公司將遵守有關規則之適用規定。

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

### (6) 租賃朗豪坊辦公大樓之寫字樓物業及提供管理服務之租賃協議

#### 主要條款

Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited（均為冠君產業信託之全資附屬公司，而冠君產業信託為鷹君之非全資附屬公司）與朗豪酒店（香港）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）訂立日期為二零一零年六月一日之協議，以租賃位於香港九龍亞皆老街8號香港朗豪坊辦公大樓10樓1001-1003室、1005-1008室及1015室及提供樓宇管理服務予朗豪酒店（香港）有限公司作為寫字樓物業，月租為380,544港元。

上述協議由二零一零年六月一日起至二零一三年五月三十一日止，為期三年，已於現有租賃協議屆滿後按釐定現有租賃協議之租金之相同條款續期三年，有關月租為380,544港元，管理費為每月50,541港元（可予上調）。

根據有關租賃協議之應付租金及費用乃按冠君產業信託向第三方租戶收取之租金及管理服務費用，以及同一大樓及鄰近地區相同級別大樓之物業之空調費用釐定。董事相信，有關租賃協議之條款屬公平合理，並符合朗廷酒店投資、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

## 關連交易

### 過往數據

截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度，本集團就租賃有關物業已付Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited之租金及費用（包括物業管理費用及空調費用）約為4,100,000港元（當中包括(i)由二零一零年一月一日至二零一零年五月三十一日止五個月期間根據相同訂約方就相同物業訂立之前的租賃協議之應付租金及費用；及(ii)截至二零一零年十二月三十一日止七個月期間根據現有租賃協議之應付租金及費用）、4,000,000港元及4,000,000港元。

### 年度上限

下列為根據上述租賃協議Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited向本集團提供服務之總價值之年度上限：

截至十二月三十一日止年度	年度上限 (百萬港元)
二零一三年.....	5.2
二零一四年.....	6.0
二零一五年.....	6.1

有關上限乃根據現有租賃及物業管理協議於截至二零一五年十二月三十一日之日本集團就租賃有關物業已付或應付Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited之款項。於二零一三年一月三十一日，獨立估值師確認，根據重續租約預期將予收取之平均租金與香港類似物業之市場租金相若。

### 應用有關規則

由於Benington Limited及Renaissance City Development Company Limited為冠君產業信託之全資附屬公司，而冠君產業信託為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之非全資附屬公司，故其為本公司之關連人士。因此根據有關規則，上述協議項下擬進行之交易及其續期構成本公司之持續關連交易。

由於參考有關協議及其續期之年度上限計算之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，於〔●〕後，倘未取得〔●〕，該等交易須遵守有關規則有關申報、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事（包括獨立非執行董事）之意見詳情載於下文。

## 關連交易

### E. 獲豁免持續關連交易

本集團訂立下列獲豁免遵守有關規則有關年度審閱、公佈及獨立股東批准持續關連交易之規定：

#### (7) 提供租賃代理服務

##### 主要條款

The Great Eagle Estate Agents Limited (鷹君之間接全資附屬公司)、展安發展(本公司之間接全資附屬公司)及第三方(出租人)訂立租賃協議，據此，The Great Eagle Estate Agents Limited將就向展安發展位於逸東之三個零售門店提供租賃代理服務收取年度服務費用。

提供有關租賃代理服務之年度服務費用將按展安發展應收每月租金收入之4%，加上(i)相等於展安發展就租賃有關零售門店重續租賃所產生之半個月租金收入金額；或(ii)新租約之一個月租金而釐定。有關費用符合鷹君集團向第三方物業持有人提供類似服務所收取之平均服務費用率。

截至二零一二年十二月三十一止三個財政年度，展安發展就提供有關服務已付鷹君集團之費用分別為300,000港元、200,000港元及200,000港元。

##### 應用有關規則

由於The Great Eagle Estate Agents Limited為鷹君(作為股份合訂單位控制持有人)之間接非全資附屬公司，故其為本公司之關連人士。因此根據有關規則，上述協議項下擬進行之交易及其續期構成本公司之持續關連交易。

由於預期本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政期間及截至二零一五年十二月三十一日止兩年各年，就有關服務應付予鷹君集團之年度服務費用將不超過1,000,000港元，而參考預期年度服務費用計算之所有適用百分比率少於5%，於[●]後，該等交易獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

## 關連交易

### (8) 行政支援服務協議

#### 主要條款

於二零一三年五月十日，本公司與鷹君訂立行政支援服務協議，據此，鷹君同意於本集團要求時透過其附屬公司向本集團提供若干行政支援服務。

行政支援服務協議讓本集團於法律支援服務、公司秘書支援服務、庫務、融資、會計、及稅務支援服務、企業通訊支援服務、人力資源（包括員工培訓支援服務）、資訊科技支援服務、內部審計支援服務及一般辦公室行政支援服務方面可取得鷹君集團之行政支援，為期三年，於屆滿時自動續約三年，並須遵守當時有關規則之有關規定，惟倘鷹君及其附屬公司合共持有全部已發行股份合訂單位不足30%，則任何一方(i)可透過向另一方事先發出六個月之書面通知或(ii)可透過發出通知（於交付時生效）而隨時終止行政支援服務協議及／或行政支援服務協議所載之任何行政支援服務條款。

#### 應用有關規則

有關行政支援服務按成本基準分攤，並根據有關人員對本集團業務所使用之時間及有關應佔行政費用分配至本集團。

有關協議獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

### (9) 公司名稱及標誌特許協議

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，本公司（作為授許人）與酒店管理人（作為特許人）訂立特許協議，據此，酒店管理人同意向本集團各成員公司授出唯一及獨家權利及特許權，以就朗廷酒店投資之營運使用「朗廷酒店投資」之名稱及所有其他有關名稱及標記（「標記」）。

## 關連交易

### 期限

有關協議將於下列最早者終止：

- (i) 鷹君集團之成員公司不再管理本集團所持有之任何酒店之日期；
- (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；
- (iii) 酒店管理人向本公司發出90日終止通知屆滿；或
- (iv) 域名特許協議終止之日期。

### 費用

除本公司須向酒店管理人償付標記註冊以及持續維持註冊以及進一步向酒店管理人償付就有關註冊以及持續維持註冊而酒店管理人可能招致之所有成本及開支（包括但不限於合理法律費用及開支）外，根據有關協議並無應付費用。

### 應用有關規則

由於酒店管理人為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，故其為本公司之關連人士。因此根據有關規則，上述特許協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於本公司根據有關特許協議並無應付酒店管理人之費用以及就維持標記而償付之其他成本及開支預期不超過1,000,000港元，且所有適用百份比率預期均低於5%，於〔●〕後，有關特許協議獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

## 關連交易

### (10) 域名特許協議

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，本公司（作為授許人）與酒店管理人（作為特許人）訂立特許協議，據此，酒店管理人同意授予本集團權利及特許權以使用酒店管理人註冊之若干域名（「域名」），包括「www.langhamhospitality.com」。

#### 期限

有關協議將於下列最早者終止：

- (i) 鷹君集團之成員公司不再管理本集團所持有之任何酒店之日期；
- (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；  
或
- (iii) 酒店管理人向本公司發出90日終止通知屆滿；或
- (iv) 公司名稱及標誌特許協議終止之日期。

#### 費用

除本公司向酒店管理人償付註冊域名以及持續維持註冊以及進一步向酒店管理人就有關註冊以及持續維持註冊而酒店管理人可能招致之所有成本及開支（包括但不限於合理法律費用及開支）外，根據有關協議並無應付費用。

#### 應用有關規則

由於酒店管理人為鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）之間接全資附屬公司，故其為本公司之關連人士。

因此根據有關規則，上述特許協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於本公司根據有關特許協議並無應付酒店管理人之費用，而償付維持域名註冊所產生之成本及開支預期不會超過1,000,000港元，及所有適用百分比率預期將少於5%，於〔●〕後，有關特許協議獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

## 關連交易

### (11) 鷹君就總租賃協議作出之保證

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，各酒店公司與鷹君訂立保證協議，據此，鷹君將就總承租人於總租賃協議下之履約責任提供保證。有關保證協議之年期與總租賃協議相同。

#### 應用有關規則

鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）為本公司之關連人士。因此根據有關規則，保證協議構成本公司之持續關連交易。

有關擔保構成關連人士按一般商業條款（或給予本公司更優惠之條款）向本公司提供財務資助，並無以本公司資產提供抵押，於〔●〕後，該等交易獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

### (12) 香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓635平方呎指定範圍使用權的租賃協議

#### 主題項目

於二零一三年五月十日，鷹君有限公司（鷹君的全資附屬公司）與LHIL Company Limited（即本公司的間接全資擁有附屬公司）就香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓範圍使用權訂立協議，以於〔●〕起至二零一三年十二月三十一日作為本公司的主要營業地點，有關期間的總許可費為每月28,575港元。

#### 應用有關規則

由於根據上述交易應付許可費總額的最高適用百分比比率及有關上文所述交易的有關年度上限將不會超過1,000,000港元，而最高適用百分比比率少於5%，上述交易將於〔●〕時獲豁免遵守有關規則有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。

## 關連交易

### **F. 董事的意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為，第1至12段所述之所有持續關連交易均已按公平原則磋商並按正常商業條款進行，符合市場慣例且屬公平合理並符合股份合訂單位持有人之整體利益，且於本集團之日常及正常業務過程中訂立。就第1至5段所述之持續關連交易而言，董事（包括獨立非執行董事）亦認為，有關持續關連交易之年度上限（如適用）（包括若干該等交易項下應付費用浮動部份之非貨幣年度上限）屬公平合理，並符合本公司、朗廷酒店投資及股份合訂單位持有人之整體利益。董事（包括獨立非執行董事）認為第1至5段所述之持續關連交易期限乃根據一般商業慣例而釐定及協議之目的乃為穩定本集團業務及方便達成本公司及朗廷酒店投資有關向股份合訂單位持有人作出分派方面的目的。

## 託管人－經理與本公司

### 託管人－經理

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在香港根據《公司條例》註冊成立，已發行繳足股本為1.00港元，其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心33樓。託管人－經理為鷹君間接全資擁有的附屬公司，信託契約規定，只要託管人－經理仍為鷹君的附屬公司，則必須由鷹君全資擁有。

### 本公司

本公司於二零一三年一月二十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓設立香港主要營業地點，並於二零一三年二月二十六日根據公司條例第XI部在香港登記為非香港公司。羅嘉瑞醫生（地址為香港山頂金馬麟山道22號憩苑）及黃美玲女士（地址為香港寶馬山道1號寶馬山花園11座11C室）於二零一三年一月二十九日獲委任為本公司的香港授權代表，代表本公司在香港接收須送達本公司的傳票及通告。由於本公司於開曼群島註冊成立，其經營受到開曼群島公司法及其組織章程（包括本公司的組織章程大綱及細則）限制。本公司組織章程大綱及細則有關部份及開曼群島公司法有關方面的概要，請參閱「附錄七－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

重組及〔●〕完成後，本公司所有已發行及繳足普通股將由朗廷酒店投資持有。所有已發行普通股必須在股東名冊總冊內以託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的身份）的名義登記，而所有優先股將與單位合訂，發行予股份合訂單位持有人並由股份合訂單位登記持有人持有。本公司將成為酒店業務的控股公司，將間接擁有及控制該等酒店。

### 董事

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理的董事會必須於任何時間均為擔任本公司董事的人士；
- (b) 除非同時擔任本公司的董事，否則無人可擔任託管人－經理的董事；及
- (c) 除非同時擔任託管人－經理的董事，否則無人可擔任本公司的董事。

## 託管人－經理與本公司

因此，組成託管人－經理董事會的人士與組成公司董事會的人士將於任何時間相同。信託契約亦規定，公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。有關董事退任、委任及罷免的程序，詳情請參閱「附錄七－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

託管人－經理董事會及公司董事會將分別由六名董事組成，包括一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	於本公司 擔任的職位	委任日期	主要職責
羅嘉瑞醫生 .....	66	主席及 非執行董事	二零一三年 二月二十五日 <sup>(1)</sup> 二零一三年 一月二十九日 <sup>(2)</sup>	負責管理董事會，帶領董事會制定策略方向，以及高層次監督本集團的管理及營運
Katherine Margaret BENSON女士(別名 Katie BENSON) .....	56	執行董事及 行政總裁	二零一三年 二月二十五日 <sup>(1)</sup> 二零一三年 二月二十七日 <sup>(2)</sup>	負責本集團的日常管理
羅寶璘女士 .....	31	非執行董事	二零一三年 二月二十五日 <sup>(1)</sup> 二零一三年 二月二十七日 <sup>(2)</sup>	負責制定策略方向，以及高層次監督本集團的管理及營運
林夏如博士 .....	44	獨立非執行董事	<u>二零一三年</u> <u>四月五日</u> <sup>(1)</sup> <u>二零一三年</u> <u>四月五日</u> <sup>(2)</sup>	負責就本集團的業務及營運提供策略性意見及指導
蘇耀華先生 .....	69	獨立非執行董事	二零一三年 二月二十五日 <sup>(1)</sup> 二零一三年 二月二十七日 <sup>(2)</sup>	負責就本集團的業務及營運提供策略性意見及指導

## 託管人－經理與本公司

姓名	年齡	於本公司 擔任的職位	委任日期	主要職責
黃桂林先生 .....	63	獨立非執行董事	二零一三年 四月二日 <sup>(1)</sup> 二零一三年 四月二日 <sup>(2)</sup>	負責就本集團的業務 及營運提供策略性 意見及指導

**附註：**

- (1) 託管人－經理董事會的委任日期。
- (2) 公司董事會的委任日期。

### 主席及非執行董事

#### **羅嘉瑞醫生**

羅嘉瑞醫生，66歲，為主席及非執行董事。羅醫生於一九八零年被委任為鷹君的董事，為鷹君的主席及董事總經理，鷹君資產管理（冠君）有限公司（為上市買賣的冠君產業信託管理人（股份代號：2778））的主席及非執行董事。羅醫生為於聯交所主板上市的海實業控股有限公司（股份代號：363）、鳳凰衛視控股有限公司（股份代號：2008）、中國移動有限公司（股份代號：941）及City e-Solutions Limited（股份代號：557）的獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾30年。羅醫生為非執行董事羅寶璘女士的父親。

### 執行董事

#### ***Katherine Margaret BENSON女士（別名Katie BENSON）***

Katherine Margaret BENSON女士，56歲，為本公司執行董事及行政總裁。彼於二零零零年一月加入鷹君集團，擔任墨爾本朗廷（前稱墨爾本喜來登）的總經理。彼目前為鷹君酒店部朗廷酒店集團的美洲及加勒比海地區副總裁。但在〔●〕後，彼將終止於鷹君集團內擔任該等職位。BENSON女士於酒店業發展逾34年，精於一般管理及營運、人力資源、資產管理及發展。彼曾於歐洲、北美、中東、中國及澳洲發展事業。BENSON女士持有澳洲邦德大學工商管理碩士學位，並為澳洲公司董事研究所的畢業會員。

## 託管人－經理與本公司

### 非執行董事

#### 羅寶璘女士

羅寶璘女士，31歲，為非執行董事。彼畢業於耶魯大學，以優異成績取得社會人類學文學士學位，其後取得南加洲大學藝術碩士學位。羅女士為酒店業專才，彼於二零一一年加入鷹君酒店部，於二零一二年擔任朗廷酒店集團有限公司的董事，負責代表鷹君行政主席、監察旗下酒店資產的財務表現，以及為北美的現有酒店及發展中酒店擔任品牌、文化及設計領袖。羅女士為本公司主席羅嘉瑞醫生的女兒。

### 獨立非執行董事

#### 林夏如博士

林夏如博士，44歲，為獨立非執行董事。林博士自二零一零年起為香港中文大學全球政治經濟專業碩士課程的創系成員。林博士曾任高盛的合夥人，帶領亞洲私募投資（日本除外），管理於12個國家超過50間遍佈不同行業的公司的投資。林博士在專注於私募融資及創業資金前，曾參與中國、新加坡及台灣國有企業的私有化項目。彼曾擔任多間私營及公營公司的董事會成員，例如於之前在聯交所主板上市之公司阿里巴巴網絡有限公司的母公司阿里巴巴集團、在聯交所主板上市之公司中芯國際集成電路製造有限公司（股份代號：981）、在台灣上市之公司D-Link Corporation、在日本上市之Impress Holdings Inc以及在聯交所主板上市之公司鴻興印刷集團有限公司（股份代號：450）。林博士現為百利得安全系統及在台灣上市之三商美邦人壽的董事。林博士持有香港大學頒授的國際公共事務碩士學位及政治與公共行政學博士學位，且為哈佛大學文學士優等畢業生。

鑒於林博士於高盛的經驗，其於內部監控及審閱或分析私營及公眾公司的經審核財務報表方面的經驗，董事相信，林博士具備就有關規則第3.10條而言屬適當的會計或有關財務管理專業知識。

#### 蘇耀華先生

蘇耀華先生，69歲，為獨立非執行董事。蘇先生於國際酒店管理方面具逾35年豐富經驗。彼於二零零九年退休前，曾擔任朗廷酒店國際有限公司的副行政總裁，負責財務、營運、業務發展及行政事務。在此之前，彼曾於鷹君的酒店部及其他聲譽昭著的國際及香港酒店集團（如艾美、希爾頓和富豪）擔任多個高級管理層要職，包括集團及地區財務總監。

## 託管人－經理與本公司

鑒於蘇先生於金融及作為財務總監的經驗，以及其於鷹君（香港上市公眾公司）的內部監控、編製或審核可資比較財務報表或審閱或分析經審核財務報表方面的經驗，董事相信，蘇先生具備就有關規則而言屬適當的會計或有關財務管理專業知識。

### 黃桂林先生

黃桂林先生，63歲，為獨立非執行董事。黃先生為於聯交所主板上市的泓富產業信託（股份代號：808）基金管理人的審核委員會及專責（財務）委員會成員。彼亦為於聯交所主板及上海證券交易所上市公司招商銀行股份有限公司（股份代號：3968）的獨立非執行董事、薪酬與考核委員會及關聯交易控制委員會成員，以及為聯交所主板上市公司嘉華國際集團有限公司（股份代號：173）的獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇院董事及香港中文大學新亞書院校董兼校董會投資委員會成員，並為香港中文大學投資小組委員會成員、香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員及香港中文大學醫院項目工作委員會成員。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。黃先生於商業及投資銀行業擁有逾33年經驗。彼於一九九三年五月至二零零九年八月於美林（亞太）有限公司任職，並自一九九五年一月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於二零零九年九月獲委任為美林（亞太）有限公司的高級客戶顧問，並出任該職位1年。彼於美林的17年間曾擔任多個高級職位，其中包括於二零零三年三月至二零零五年五月期間管理美林亞洲投資銀行部的整體業務。加入美林（亞太）有限公司之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓（香港）有限公司的投資銀行部董事及渣打（亞洲）有限公司的董事及主要市場主管。黃先生持有香港中文大學文學士學位、英國會計師公會頒授之會計及財務研究文憑及英國理斯特大學博士學位。

鑒於黃先生於投資銀行及於三間香港上市公眾公司審核委員會及薪酬委員會的工作經驗，以及其於審閱或分析私營及公眾公司的經審核財務報表方面的經驗，董事相信，黃先生具備就有關規則而言屬適當的會計或有關財務管理專業知識。

## 託管人－經理與本公司

除上文「一董事」及「附錄九－法定及一般資料」所披露者外，各董事於緊接本文件日期前三年期間並無在上市公司擔任任何其他董事職位，概無有關董事的其他資料須根據有關規則作出披露，亦無其他事宜須請股份合訂單位持有人留意。

### 本公司的高級管理層

本公司的行政總裁及高級管理層負責日常業務管理，有關本公司行政總裁的若干資料載於上文「一董事」。

下表載列有關本公司高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	在本公司擔任的職位
鄧惠因女士.....	35	投資者關係主管
李文威先生.....	58	財務總監
梁麗宜女士.....	39	財務及辦公室行政經理

#### 鄧惠因女士

鄧惠因女士，35歲，為本公司的投資者關係主管。彼亦為鷹君的投資服務總監，負責促進與股東及投資者的溝通及聯繫。鄧女士於香港及中國的房地產業具有11年經驗，於二零零八年加入鷹君前，彼曾於一間業務遍及中港房地產投資基金及酒店業的國際投資銀行擔任分析師。鄧女士畢業於劍橋大學，取得金融碩士學位，彼亦持有倫敦大學Queen Mary and Westfield College的商業經濟理學士（一級榮譽）學位。

#### 李文威先生

李文威先生，58歲，為朗廷酒店投資有限公司的財務總監。彼於一九九九年加入鷹君集團，擔任香港朗廷酒店的財務總監，二零一二年晉升為酒店管理人的香港分區財務總監，監督所有香港物業（即朗廷酒店、朗豪酒店、逸東酒店及逸東服務式住宅）及灣仔中式食肆逸東軒的財務部。彼於酒店業具有約33年豐富經驗，在加入鷹君集團前，彼曾於國際連鎖酒店（包括文華東方、香格里拉及富豪）的財務部擔任多個職位。

## 託管人－經理與本公司

### 梁麗宜女士

梁麗宜女士，39歲，為財務及辦公室行政經理。彼主要負責本集團的財務報告及一般辦公室行政工作。

梁女士的會計及審核經驗超過16年，曾擔任多間商業公司的會計經理。彼早年曾受僱於著名執業會計師事務所，負責外部審核工作。在加入本集團前，彼於二零零八年三月為鷹君資產管理（冠君）有限公司（為上市買賣的冠君產業信託管理人（股份代號：2778））的會計師，職務包括編製綜合賬目、存置盈利及現金流量預測及進行財務報告工作。

梁女士持有香港城市大學的專業會計及公司管治理學碩士學位，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

### 託管人－經理秘書及公司秘書

#### 黃美玲女士

黃美玲女士，46歲，為本公司及託管人－經理的公司秘書。彼為鷹君集團的公司秘書及行政部主管，於二零零八年七月獲委任為鷹君的公司秘書。黃女士同時負責鷹君資產管理（冠君）有限公司（為上市買賣的冠君產業信託管理人（股份代號：2778））的公司秘書事務。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員。彼持有香港中文大學法律碩士學位、威爾士大學和曼徹斯特大學聯合頒授的工商管理碩士學位及香港城市理工學院會計學士榮譽學位。黃女士於公司秘書實務方面具備逾二十年工作經驗。

### 託管人－經理審核委員會

託管人－經理已成立託管人－經理審核委員會。託管人－經理審核委員會的主要職務為監督朗廷酒店投資的財務報告過程及內部監控程序、審閱朗廷酒店投資的財務資料，以及考慮有關外聘核數師的事務。

託管人－經理審核委員會由託管人－經理三名董事組成。信託契約規定託管人－經理審核委員會與公司審核委員會的成員必須相同。

## 託管人－經理與本公司

託管人－經理審核委員會的成員為：

黃桂林先生 (主席)  
林夏如博士  
蘇耀華先生

### 公司董事委員會

### 公司審核委員會

本公司已根據有關規則成立公司審核委員會。公司審核委員會的主要職務為監督本集團的財務報告過程及內部監控程序、審閱本集團的財務資料，以及考慮有關外聘核數師的事務。

公司審核委員會由本公司三名董事組成。信託契約規定公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。

公司審核委員會的成員為：

黃桂林先生 (主席)  
林夏如博士  
蘇耀華先生

### 薪酬委員會

本公司已根據有關規則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職務為就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及設立正式及透明的程序制定有關薪酬政策向公司董事會作出建議。

薪酬委員會由本公司四名董事組成。薪酬委員會的成員為：

蘇耀華先生 (主席)  
羅嘉瑞醫生  
林夏如博士  
黃桂林先生

### 提名委員會

本公司已根據有關規則成立提名委員會。提名委員會的主要職務為檢討公司董事會的架構、人數及成員、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任及重新委任董事向公司董事會作出建議。

## 託管人－經理與本公司

提名委員會由本公司五名董事組成。提名委員會的成員為：

林夏如博士 (主席)

羅嘉瑞醫生

羅寶璘女士

蘇耀華先生

黃桂林先生

### 董事酬金及五位最高薪人士的薪酬

由於董事於二零一三年加入本公司，因此於截至二零一二年十二月三十一日止三年概無已付及應付任何董事的酬金。在六名董事中，其中四名就彼等向鷹君集團（包括本集團）提供的服務向鷹君集團收取酬金。鷹君集團所支付的金額並無就彼等分別向本集團及鷹君集團提供的服務作出特別分配，這是由於沒有向本集團再收取有關開支的安排，亦沒有具有意義的基準，可就董事向鷹君集團內集團公司所提供的服務作出追溯分配。

在目前的安排下，估計於截至二零一三年十二月三十一日止年度應付董事的酬金及實物利益約為2,900,000港元。

於截至二零一二年十二月三十一日止三年，本集團向五位最高薪人士支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括代表五位最高薪人士向本集團退休計劃作出的供款）或任何花紅總額分別約19,900,000港元、20,700,000港元及23,400,000港元。該等僱員將於重組完成後調職至酒店管理人。

就截至二零一二年十二月三十一日止三年，概無向董事或五位最高薪人士支付招攬彼等加入或於彼等加入本集團時的酬金，亦無向董事或本公司前董事或五位最高薪人士支付或彼等應收的酬金，作為彼等辭任本集團任何成員公司董事或其他有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位的補償。概無董事放棄收取任何酬金。

### 託管人－經理辭任或罷免

根據信託契約，託管人－經理僅可於單位登記持有人通過單位登記持有人的普通決議案罷免為朗廷酒店投資的託管人－經理，其亦可辭任託管人－經理。託管人－經理的辭任或罷免均須根據信託契約所載程序進行。除非根據信託契約進行有關程序，否則任何原意更換朗廷酒店投資的託管人－經理均告無效。罷免或辭任僅於原本的託管人－經理或辭任的

## 託管人－經理與本公司

託管人－經理（視乎情況而定）已採取一切所需步驟以把所有信託產業（包括但不限於普通股）的法定業權轉讓予接任託管人－經理。僅於一切該等所需步驟已完成後，被罷免或辭任的託管人－經理的責任及義務方告終止，而接任的託管人－經理的責任及義務方會開始。

託管人－經理將一直擔任朗廷酒店投資的託管人－經理，直至單位登記持有人以單位登記持有人的普通決議案委任另一名人士為朗廷酒店投資的託管人－經理為止。本公司將於託管人－經理或董事出現任何變動時作出公告。

有關託管人－經理變動的其他資料，請參閱「附錄六－信託契約－託管人－經理變動的影響」。

### 財務報表及報告

股份合訂單位登記持有人將於有關規則及其他有關法例及規例訂明的適用時期內獲提供：

- (a) 朗廷酒店投資及本公司的年報及經審核綜合賬目和託管人－經理的年度經審核賬目；
- (b) 朗廷酒店投資及本公司的半年報告及未經審核綜合賬目和託管人－經理的半年未經審核賬目；及
- (c) 朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理的初步業績公告和有關規則及其他有關法例及規例規定須提供的其他報告、通函及資料。

託管人－經理及本公司將以合併文件方式編製及發布上文所述彼等各自的年報及半年報告，並將於有關規則訂明的適用時期內向股份合訂單位登記持有人寄出有關年報及半年報告。

託管人－經理董事會將於年報內確認：

- (a) 根據信託契約從朗廷酒店投資的信託產業中支付或應付予託管人－經理的收費；

## 託管人－經理與本公司

- (b) 關連交易是(i)在本集團日常一般業務過程中及(ii)根據正常商業條款或給予本集團的條款不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，而有關協議按公平合理且符合全體股份合訂單位持有人整體利益的條款規管該等關連交易；及
- (c) 託管人－經理董事會並不知悉託管人－經理違反任何職務，致使朗廷酒店投資的業務或全體股份合訂單位持有人的整體利益會受到重大不利影響。

託管人－經理年報所載的企業管治報告將載述託管人－經理就管理(i)朗廷酒店投資與(ii)持有已發行單位30%或以上的任何單位持有人或持有託管人－經理已發行股份30%或以上的任何託管人－經理董事或股東之間的衝突及潛在衝突而採取的政策及措施。

有關股份合訂單位登記持有人將獲提供的財務報表及報告的其他資料載於「附錄六一信託契約－財務報表及報告」。

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，以供收錄於本文件。

**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，以載入於〔●〕由朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司將共同發行的〔●〕。

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。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。重組的詳情載於本文件「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。

附錄一

會計師報告

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 本報告日期 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文件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－經理及 貴公司董事對載有本報告的文件內容共同承擔責任。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	<u>(954,692)</u>	<u>(1,049,639)</u>	<u>(1,118,706)</u>
		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	<u>(61,380)</u>	<u>(68,791)</u>	<u>(70,020)</u>
除稅後盈利 .....		256,448	388,656	448,932
所得稅開支 .....	10	<u>(23,718)</u>	<u>(34,410)</u>	<u>(51,441)</u>
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>

附錄一

會計師報告

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
<b>非流動資產</b>				
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>
<b>流動資產</b>				
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>
<b>流動負債</b>				
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>
<b>非流動負債</b>				
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>
<b>資本及儲備</b>				
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)

附錄一

會計師報告

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
<b>經營活動</b>			
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)
<b>經營所得現金</b> .....	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)
<b>經營活動所得現金淨額</b> .....	456,509	385,522	483,356
<b>投資活動</b>			
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)
<b>投資活動所用現金淨額</b> .....	(101,755)	(87,434)	(119,515)
<b>融資活動</b>			
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)	—
<b>融資活動所用現金淨額</b> .....	(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〔●〕，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 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年至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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 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，財務資料包括有關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。

附錄一

會計師報告

(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。

於過往三個財政年度，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
<b>資本增加</b>			
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>
<b>折舊</b>			
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>

附錄一

會計師報告

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>

## 附錄一

## 會計師報告

### 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.....	<u>(131)</u>	<u>4,694</u>	<u>(10)</u>
	<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.....	<u>129</u>	<u>(4,135)</u>	<u>(7)</u>
	<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.....	<u>256,448</u>	<u>388,656</u>	<u>448,932</u>
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.....	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>(1)</u>
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。

附錄一

會計師報告

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。

附錄一

會計師報告

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
<b>應收一間關連公司款項</b>				
鷹君財務有限公司 .....	a	<u>902,785</u>	<u>975,008</u>	<u>1,003,396</u>
<b>應收關連公司款項</b>				
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>

附錄一

會計師報告

	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
<b>應付關連公司款項</b>				
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>
<b>應付關連公司款項</b>				
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>

附錄一

會計師報告

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 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
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
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>
<b>可供出售金融資產</b>			
可供出售投資.....	<u>57,480</u>	<u>45,766</u>	<u>54,601</u>

	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
<b>金融負債</b>			
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.....	<u>220,000</u>	<u>218,003</u>	<u>188,473</u>
	<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。管理層按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。

## 附錄一

## 會計師報告

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〔●〕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。

附錄一

會計師報告

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
<b>非衍生金融負債</b>							
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
<b>非衍生金融負債</b>							
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
<b>非衍生金融負債</b>							
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
<b>二零一零年</b>				
可供出售投資.....	<u>57,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>57,480</u>
<b>二零一一年</b>				
可供出售投資.....	<u>45,766</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,766</u>
<b>二零一二年</b>				
可供出售投資.....	<u>54,601</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,601</u>

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
<b>與最終股東附屬公司的交易：</b>			
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			
逸東軒住寓管理有限公司 .....	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>
<b>自二零一零七月起與最終股東聯營公司的交易：</b>			
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

[●]

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

[●]

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	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
<b>非流動資產</b>					
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
<b>流動資產</b>					
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
<b>流動負債</b>					
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
<b>非流動負債</b>					
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
<b>股份合訂單位持有人應佔</b>					
(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
<b>非流動資產</b>					
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
<b>流動資產</b>					
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
<b>流動負債</b>					
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
<b>流動(負債)資產淨額.....</b>	-	(628,708)	1,128,708		500,000
<b>總資產減流動負債.....</b>	-	4,489,402	13,756,598		18,246,000
<b>非流動負債</b>					
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
<b>股份合訂單位持有人應佔 (負債)資產淨額.....</b>	-	(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 <sup>A</sup>	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。

<sup>A</sup> 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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	<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>

<sup>1</sup> 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 <sup>B</sup> .....	<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。

<sup>B</sup> 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。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就酒店物業於二零一三年二月二十八日的估值所發出的估值報告全文，以供載入本文件而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852) 2342-2000 傳真：(852) 3101-9041 電郵：gp@vigers.com

[www.Vigers.com](http://www.Vigers.com)



敬啟者：

有關：「香港朗廷酒店」、「香港朗豪酒店」及「香港逸東酒店」(分別稱為「酒店物業」及統稱為「酒店物業」)

我們提述朗廷酒店投資有限公司(「貴公司」)、朗廷酒店投資(「信託」)及彼等的附屬公司(統稱為「貴集團」)向威格斯資產評估顧問有限公司(下稱為「我們」或「威格斯」)發出的指示，就附奉的估值概要所述的持作投資酒店物業進行估值。我們確認已視察酒店物業、作出有關查詢及調查，並搜集我們認為必要的其他資料，以便提供我們對酒店物業的不附帶物業輾轉之土地租賃房地產權益於二零一三年二月二十八日(「估值日」)的市值意見。

## 估值基礎

我們的估值是我們對酒店物業其市值的意見，所謂市值，就我們所下定義為「某項資產或債務於估值日期，由自願買方及自願賣方於適當市場推銷後，在雙方知情、審慎及非被迫的情況下，經公平磋商後交易的估計款額」。我們的估值是根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一二年版）」、《公司條例》的有關條文及有關規則而進行。

## 估值方法

在我們的估值中，我們採用收入法並利用現金流貼現分析以達致我們對酒店物業價值的意見，而我們已利用市場法，分析區內可資比較物業的最近交易，以及與酒店物業作出比較，以覆核我們的估值結果。如國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則2011所定義，收入法「透過將未來現金流轉換為單一現時資本值以提供價值指標」；而市場法「透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產作出比較以提供價格指標」。收入法及市場法均適用於酒店物業的估值，但由於酒店物業是設計及適合作特定酒店用途，因此優先採用收入法；而現金流入及現金流出的項目與酒店物業的營運有關。我們並無考慮其他用途或發展選項，亦無考慮酒店物業的任何重新發展可能。

### 主要方法 – 現金流貼現分析

我們估值時所採用的現金流貼現分析是指就酒店物業日後產生收入及開支採用明確假設的金融模型技巧，是用作估值的收入法中可予接受的方法。我們就酒店物業採用的現金流貼現分析建基於過去數據的分析及有關影響供應、需求、收入、開支及可能風險的未來市況假設。此等假設釐定酒店物業的賺取收入能力，從而據此按年預測由合理有效經營商於10年投資期獲取相當持久經營盈利的收入及開支模式，以及將其後預期應收經營收入流淨額按適用的最終資本化比率資本化及調整至現值，以反映該等年度後的資本值，直至其各自的土地租賃期結束為止。理論上我們的現金流貼現分析所採用的貼現比率足以反映補償〔●〕的回報率。

於我們透過現金流貼現分析達致意見時，我們已參考酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的實際經營業績、貴集團編製的二零一三年預測經營業績、第一太平戴維斯（香港）有限公司（「市場顧問」）編製的酒店市場研究、我們自行對有關概況及經濟狀況進行的分析及酒店物業的營商前景。我們就酒店物業所採用的現金流貼現分析採納數個主要假設，包括入住率、平均房租、貼現比率等，已載於附奉的估值報告內。對酒店物業所得出的估值並不包含來自酒店管理業務的任何價值（例如朗廷酒店國際有限公司（「酒店管理人」）根據酒店管理協議可賺取者），原因是該等價值乃來自商務企業而非房地產權益。因此，根據酒店管理協議應付酒店管理人的服務費（包括基本費用及獎勵費）、根據集中服務及推廣協議應付朗廷酒店服務有限公司（「朗廷酒店服務」）的全球市場推廣費用及根據商標許可協議應付酒店管理人的許可費已計入我們就酒店物業的現金流貼現分析的現金流出。同樣地，酒店物業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，原因是該等租金將反映信託集團的收入及成本結構而非作為房地產權益的酒店物業。

#### **輔助方法 – 比較法**

作為我們以現金流貼現分析所得估值的輔助方法，我們亦已考慮估值比較法，當中，我們已根據可資比較物業的實際銷售交易按每房間單位基準作出比較。由於香港近期的酒店交易少，故我們於使用市場法時已考慮可從公開途徑取得價格資料的同類資產，包括服務式公寓。從對特質、地點等相若的可資比較物業進行分析，以及審慎權衡酒店物業各自的所有優劣之處，以達致公平比較價值。

#### **業權調查**

我們已於土地註冊處就酒店物業進行土地查冊，惟我們並無搜查任何原件以肯定擁有權或核實我們獲提供副本上可能沒有出現的任何租契修訂。我們並不知悉任何影響酒店物業的業權問題、地役權或通道權，我們的估值已假設並無任何業權問題、地役權或通道權。

## 估值考慮因素

於二零一三年二月一日，張宏業先生 *MRICS MHKIS RPS(GP) CREA*、鄧偉立先生 *BSc(Hons) MRICS* 及張淑茹女士 *BSc(Hons)* 對酒店物業進行實地內部視察。其後於二零一三年二月七日，王俊豪先生 *MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)* 對酒店物業進行外部視察。於視察過程中，並無發現有嚴重損壞，而酒店物業狀況被視為分別保存良好狀況及修葺，與香港其他類似級別的類似酒店發展項目可資比較。酒店物業備有供水、電力及空調系統等樓宇設施。然而，我們必須強調，我們並無對任何設施進行結構測量或測試，故未能呈報酒店物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、租契年期、地盤面積、樓面面積、佔用情況、酒店物業的過去及預測經營表現及識別酒店物業方面的資料。

## 估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明外，已假設該酒店物業可在建議酒店管理協議、建議商標許可協議及建議集中服務及推廣協議的規限下，按現況在現行市場出售為設備完善的房地產，當中包括貿易裝置、配件、傢俱、陳設及設備，且並無憑藉可能會影響酒店物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響酒店物業出售的任何選擇權或優先購買權。我們並無考慮酒店物業以巨型或以一個或多個組合方式出售。

我們的估值中，我們已假設酒店物業擁有人在繳付正常地租後，於整個尚未屆滿的租契年期內，有權在自由及不受干擾的情況下使用及轉讓各酒店物業。我們按現金購買基準對酒店物業進行估值，並無就有關買賣酒店物業的利息及／或集資成本作出撥備。

我們已對酒店物業進行實地視察，但並無進行土壤調查以確定土地狀況或設施是否適合經已或將會建於酒店物業上的任何物業發展項目。我們進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。我們亦假設有關於政府機關已經或將會授予所有必要的同意書、批文及許可證，而不會附帶任何繁重條件或出現延誤。

## 附錄四

## 物業估值

我們對酒店物業的市值評估為不考慮買賣或交易成本且並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項的估算價值。我們的估值並無考慮酒店物業的任何交易成本或物業轆轤，如按揭、債權證或其他抵押。對酒店物業進行估值時，我們已假設酒店物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，估值報告所載的所有尺寸、量度及面積以 貴集團向我們提供的文件所載資料為基準，故均為約數。我們並無進行實地量度以核實酒店物業的地盤及樓面面積是否正確，我們並無理由懷疑我們獲提供的資料的真實性及準確性，且我們亦獲 貴集團告知，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 備註

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且並無於 貴集團任何成員公司的任何單位或股份中擁有直接或間接權益。不論是否可依法強制執行，我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的任何單位或股份的任何權利或選擇權。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣款額均以香港特別行政區（「香港」）法定貨幣港元（「港元」）呈列。

我們謹此附奉估值報告。

此致

朗廷酒店管理人有限公司  
(以其作為朗廷酒店投資的託管人 — 經理)

及

朗廷酒店投資有限公司  
香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓

台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事  
張宏業  
MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

助理董事  
王俊豪  
MSc(RealEst) MCIM MRICS  
MHKIS RPS(GP)

謹啟

〔●〕

附註：張宏業先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國在內多個地區擁有逾29年物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會刊發可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有逾6年經驗。

王俊豪先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中國、日本、英國及美國在內多個地區擁有逾11年物業估值經驗。王先生於威格斯資產評估顧問有限公司擁有逾6年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

編號	酒店物業	於估值日 在現況下的市值	貴集團的 權益百分比	貴集團 應佔權益
1.	「香港朗廷酒店」 香港 九龍 尖沙咀 北京道8號	6,210,000,000港元	100%	6,210,000,000港元
2.	「香港朗豪酒店」 香港 九龍 旺角 上海街555號	7,590,000,000港元	100%	7,590,000,000港元
3.	「香港逸東酒店」 香港 九龍 油麻地 彌敦道380號	3,946,000,000港元	100%	3,946,000,000港元
	總計	<u>17,746,000,000港元</u>		<u>17,746,000,000港元</u>

第一部份  
「香港朗廷酒店」的估值

1. 估值摘要

1. 物業地址	香港九龍尖沙咀北京道8號「香港朗廷酒店」
2. 地段編號及份數	九龍內地段第10722號100,000,000份部份或份數中的40,626,130整份
3. 地盤面積	約6,449.00平方米(九龍內地段第10722號)
4. 總樓面面積	約34,843.96平方米
5. 法定城市規劃	尖沙咀分區計劃大綱圖(S/K1/27)下的「商業(6)」
6. 土地契約及用途	<ul style="list-style-type: none"><li>— 按賣地條件第11856號於一九八五年十月二十四日至二零四七年六月三十日期間持有</li><li>— 不可用作非工業(不包括倉庫)用途以外的任何用途</li></ul>
	<p>(附註：在達成賣地條件第11856號所述之條件前，其對九龍內地段第10722號的讓與權訂有一項限制。由於已分別於一九八九年六月二十日及一九八九年六月二十六日發出賣地條件第11856號的合規函件，故讓與權限制不再適用，「香港朗廷酒店」的讓與權不受限制。)</p>
7. 地租	相等於不時應課差餉租值3%的金額
8. 登記擁有人	發星國際有限公司
9. 酒店管理人	朗廷酒店國際有限公司
10. 概述	「香港朗廷酒店」(「酒店物業」)策略性位處九龍半島市中心優越的商業地段，於一九八八年落成，包括一間18層高及2層地庫的高級酒店，設有498間客房及配套設施，提供餐飲、商店、游泳池及水療服務。
11. 估值日	二零一三年 <u>二月二十八日</u>
12. 市值	<u>6,210,000,000港元正</u>

## 附錄四

## 物業估值

### 2. 土地註冊記錄

1. 上一次交易  
根據一九九四年七月八日註冊摘要編號UB6084387的最新土地註冊記錄，酒店物業目前的登記擁有人為「發星國際有限公司」。
2. 重大物業轉讓  
根據最新的土地註冊記錄，酒店物業受到以下顯著物業轉讓規限：
  - (1) 一九九一年十月三日註冊摘要編號UB5028966的大廈公契及管理協議；
  - (2) 一九九一年十二月十六日註冊摘要編號UB5149396的附屬公契；
  - (3) 一九九九年七月二十七日註冊摘要編號UB7828301的更改大廈名稱備忘錄；及
  - (4) 一九九九年十月二十二日註冊摘要編號UB7904883的不反對通知書。

### 3. 物業概述

#### 1. 客房配置

客房類別	面積	鑰匙／客房數目
標準客房	29.73平方米	45間
典雅客房	32.52平方米	87間
豪華客房	32.52平方米	71間
瑰麗客房	29.73平方米	82間
瑰麗豪華客房	33.91平方米	144間
朗廷尊貴客房	35.30平方米	42間
行政套房	52.86平方米	24間
時尚套房	85.19平方米	1間
典雅套房	88.44平方米	1間
尊貴套房	123.10平方米	1間
總計		<b>498間*</b>

\*附註：根據批准建築圖則，客房數目為500間。

## 2. 餐飲

名稱	樓層	風格
美岸海鮮廳 .....	地庫1層	美式
Main St. Deli .....	地下	紐約
廷廊 .....	高層大堂	大堂酒廊
L'Eclipse .....	高層大堂	西式
唐閣* .....	一樓	中式

附註：

\* 唐閣為「米芝蓮星級」餐廳。

## 3. 會議及酒席設施

名稱	樓層	風格	數目
大宴會廳 .....	二樓	492平方米	1間
會議室 .....	二樓	40至59平方米	4間

## 4. 其他設施

酒店物業亦提供零售商店、酒廊、健身中心、游泳池、健身室及水療服務，以供住客享用。

## 4. 建議酒店經營

1. 管理人 : 朗廷酒店國際有限公司
2. 管理年期 : 由及〔●〕起計30年，可續訂10年
3. 基本費用 : 每年總收入的1.50%
4. 獎勵管理費 : 每年經調整經營毛利（即經營毛利減基本費用及許可費）的5.00%
5. 許可費 : 每年總收入的1.00%
6. 全球市場推廣費用 : 房間總收入的2.00%
7. 傢俱、裝置及設備儲備 : 每年總收入的1.50%

## 5. 估值理由

### 1. 市場簡評

中華人民共和國（「中國」）的旅客訪港有利政策於過去十年行之有效，令香港旅遊業獲益良多。旅客數目的上升令香港的酒店及賓館在入住率及房租上均有增長。進一步的利好作用反映於自二零一零年環球金融危機以來較預期強勁的復甦。根據香港旅遊發展局（「旅發局」），香港平均酒店入住率於過去兩年維持於89.0%，二零一一年及二零一二年的平均房租按年增幅分別約16.4%及9.8%。環球經濟狀況的改善及商貿連繫的增加預期會繼續帶動來自既有市場及俄羅斯等新興市場的海外旅客來到香港。根據旅發局，二零一二年與訪港旅遊業有關的臨時旅遊業開支總額預期達到3,065億港元，按年上升16.5%。尖沙咀的即時新酒店客房供應來自於二零一二年落成，提供約396間客房的中價酒店香港華麗酒店。作為位處香港商業、零售及旅遊優質地段的甲級高價酒店，酒店物業接近半數的住客為來自全球各地發達國家的旅客，消費能力強大，預期入住率將突破現時水平至超過90.0%，而平均房租的增幅將高於未來年度的整體通脹率。

### 2. 現金流貼現分析的主要假設

預測期	:	由估值日起計 <u>10年</u> （根據香港普遍物業市場慣例一項典型酒店物業的合理投資持有期間）
組成現金流入的部份	:	<ul style="list-style-type: none"><li>— 客房收入</li><li>— 餐飲收入</li><li>— 其他經營部門收入</li><li>— 租金及其他收入的收入</li></ul>
組成現金流出的部份	:	<ul style="list-style-type: none"><li>— 部門開支</li><li>— 行政及一般</li><li>— 銷售及市場推廣</li><li>— 物業經營及保養</li><li>— 公用事業成本</li><li>— 全球市場推廣費用</li><li>— 基本管理費</li><li>— 獎勵管理費</li><li>— 許可費</li><li>— 租賃開支</li><li>— 物業稅及差餉</li><li>— 樓宇保險</li><li>— 傢俱、裝置及設備儲備</li></ul>

## 附錄四

## 物業估值

平均房租  
(「平均房租」)

： 預測期第一年為每間客房每晚2,417港元（根據香港酒店市場短期前景及我們與酒店管理人就住客及其行為等事宜的市場推銷策略作出討論後預測，我們已參考市場顧問報告所詳述的預測及意見。至於餘下的預測期，平均房租的變動作為預測期內平均收入變動的一部分計入）

入住率

：

<u>年度</u>	<u>入住率</u>	<u>評語及基準</u>
第一年	87.00%	旅客數目及消費力持續上升，令營業額保持相對平穩。附近範圍於未來數年內並無規模相若的毗鄰新酒店供應尖沙咀區一向被視為遊客的主要目的地，中國旅客的需求亦可能上升。於計算預測期的預測入住率時，我們亦有參考過去八年的入住率記錄，並已參考統計模式、市場顧問報告及與酒店管理人就住客及其行為等事宜的短至中期市場推銷策略作出討論。並無可預見的外界因素（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酒店物業的盈利能力構成劇烈影響，因此，預期酒店物業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。我們預測酒店物業於短期內的入住率與市場顧問編製的同期平均入住率預測一致。
第二年	91.00%	
第三年	91.00%	
第四年	91.00%	
第五年	91.00%	
第六年	91.00%	
第七年	91.00%	
第八年	91.00%	
第九年	91.00%	
第十年	91.00%	

## 附錄四

## 物業估值

- 預測期平均收入變動 : 每年5.23%  
(我們已就酒店物業的特色及其短期前景參考市場顧問報告，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務，而沒有考慮業務終結或中斷的成本。由於並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響，我們預期酒店物業的收入將於中至長期有所上升。)
- 可出租客房平均收入  
(「可出租客房平均  
收入」)的長期變動 : 每年5.99%  
(我們已考慮酒店物業的特色及可出租客房平均收入的記錄和短至中期預測變動，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務。我們亦已考慮目前並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響。我們對可出租客房平均收入長期變化的意見與市場顧問預測的整體趨勢一致。)
- 貼現比率 : 每年8.53%  
(貼現比率反映金錢的時間價值及風險溢價，代表就未來不確定現金流量的固有風險作出的補償，因此我們已於評估過程中適當考慮以估值日10年期外匯基金票據收益為基礎的無風險比率、預期通脹、收入預測及可出租客房平均收入變動)
- 根據二零一二年十二月三十  
一日的物業收入淨額計算  
的初步收益 : 每年3.63%  
(附註：此項評估是根據截至二零一二年十二月三十一日的物業收入淨額計算，而酒店物業的市值則是於二零一三年二月二十八日估值。收益與當時市場收益率一致。)

最終資本化比率及  
引伸永久資本化比率

： 分別為每年2.54%及5.56%

就估值而言，該酒店物業假設於10年預測期末時出售，價格基準為該預測期第10年的經營收入淨額及有關地契餘下年期的最終資本化比率。於採納計算酒店物業最終資本值的最終資本化比率時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們就假設10年投資持有期採納的貼現率及我們預測的可出租客房平均收入變動，及(ii)酒店物業所在的土地的地契餘下年期及我們假設將於二零四七年屆滿而沒有剩餘價值。如有關地契於現有屆滿日續訂而毋須重大代價，最終資本化比率相當於引伸永久資本化年率5.56%。引伸永久資本化比率由假設10年投資持有期的第10年經營收入淨額除以酒店物業最終價值而得出，亦為香港現行物業投資市場慣例下並非罕見的分析。考慮到酒店物業的上佳地點及特點，最終資本化比率及引伸永久資本化比率均與現行市場收益率一致。

### 3. 比較法所提述的比較項目

我們亦考慮採用估值比較法，以支持我們根據貼現現金流量分析的估值。然而，香港近日的酒店交易不多，我們因此考慮我們在市場上可取得價格資料的下列類似資產（包括服務式公寓）：

#### 莎瑪中環，香港中環卑利街26號

交易日期	:	二零一二年七月十日(註冊摘要編號12071900970077號的買賣合約)
價格	:	590,000,000港元正
客房數目	:	56
每間客房的單位價格	:	每間客房10,535,714港元
評語	:	莎瑪中環位於港島中環區，距離最近的港鐵站超過15分鐘步行路程。莎瑪中環於一九九七年落成，後來於近年重新翻修，用作服務式公寓大樓。莎瑪中環與酒店物業的比較中，除了兩者用途不同，酒店物業用作全服務甲級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業位處尖沙咀黃金旅遊及商業區，方便程度和位置佔優，以及莎瑪中環交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較莎瑪中環的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪中環則無提供全部有關配套設施。
備註	:	二零一二年九月二十八日註冊摘要編號12102600740232號的轉讓契約

#### 香港九龍諾富特酒店，九龍彌敦道348號

交易日期	:	二零一二年三月內(根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497)的二零一二年年報)
價格	:	2,368,000,000港元正
客房數目	:	389
每間客房的單位價格	:	每間客房6,087,404港元

## 附錄四

## 物業估值

- 評語 : 正門毗鄰西貢街的香港九龍諾富特酒店於一九九二年落成，為一間乙級高價酒店，提供餐廳及酒吧作為餐飲設施。香港九龍諾富特酒店與酒店物業的比較中，除了所提供的酒店設施外，我們亦考慮到酒店物業的方便程度和位置佔優，以及香港九龍諾富特酒店交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較香港九龍諾富特酒店的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但香港九龍諾富特酒店則無提供全部有關配套設施。
- 備註 : 根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497)的二零一二年年報

### 莎瑪銅鑼灣，香港銅鑼灣羅素街8號

- 交易日期 : 二零一二年二月十八日(註冊摘要編號12022301740035號的買賣合約)
- 價格 : 1,200,000,000港元正
- 客房數目 : 110
- 每間客房的單位價格 : 每間客房10,909,091港元
- 評語 : 位於銅鑼灣的莎瑪銅鑼灣於二零零一年落成，用作服務式公寓大樓。莎瑪銅鑼灣與酒店物業的比較中，除了酒店物業用作全服務甲級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業的方便程度和位置佔優，以及莎瑪銅鑼灣交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較莎瑪銅鑼灣的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪銅鑼灣則無提供有關配套設施。
- 備註 :  
— 6樓至29樓的部份  
— 二零一二年四月三十日註冊摘要編號12051802120304號的轉讓契約

## 6. 估值意見

我們在考慮上述及所有有關因素後，認為在建議酒店管理協議、集中服務及推廣協議和商標許可協議下，酒店物業於估值日的不附帶物業轆轤之土地租賃房地產權益為 **6,210,000,000 港元 (港幣陸拾貳億壹仟萬圓正)**。

第二部份  
「香港朗豪酒店」的估值

1. 估值摘要

- |            |  |
|------------|--|
| 1. 物業地址    | 香港九龍旺角上海街555號「香港朗豪酒店」  |
| 2. 地段編號及份數 | 九龍內地段第11099號1,963,066份部份或份數中的469,644整份   |
| 3. 地盤面積    | 約3,157.00平方米   |
| 4. 總樓面面積   | 約53,871.77平方米  |
| 5. 法定城市規劃  | 旺角分區計劃大綱草圖(S/K3/29)下的「商業(2)」   |
| 6. 土地契約及用途 | <ul style="list-style-type: none"><li>— 按換地條件第UB12557號於二零零零年二月十八日至二零四七年六月三十日期間持有</li><li>— 「...於發展或重新發展該地段或其任何部份時...須建設、興建、提供及維持...用作酒店用途的住宿及設施...及酒店客房總數...不得超過899間...不包括只興建及使用為建築事務監督認可為酒店住宿後勤範圍的設施...的任何樓層空間...」</li><li>— 「...承授人不得轉讓、按揭、抵押或放棄管有或以其他方式處置酒店住宿或分配予酒店住宿的不分割份數或於酒店住宿的任何權益（作為整體則除外），惟承授人可於監督信納其在所有方面符合此等條件後分租酒店住宿的一個或多個部份。」</li></ul> |
| 7. 地租      | 相等於不時應課差餉租值3%的金額   |
| 8. 登記擁有人   | 朗豪酒店（香港）有限公司   |

## 附錄四

## 物業估值

9. 酒店管理人 朗廷酒店國際有限公司
10. 概述 「香港朗豪酒店」(「酒店物業」) 策略性位處九龍半島市中心優越的零售地段，於二零零四年落成，包括一間38層高(不包括機械樓層)及2層地庫的高級酒店，設有666間客房及配套設施，提供餐飲、商店、游泳池及水療服務。
11. 估值日 二零一三年二月二十八日
12. 市值 7,590,000,000港元正
- 2. 土地註冊記錄**
1. 上一次交易 根據最近土地註冊記錄，酒店物業目前的登記擁有人據二零零五年十月二十一日註冊摘要編號0511100164060(及再登記的註冊摘要編號06110101170329)為「朗豪酒店(香港)有限公司」。
2. 重大物業轉讓 根據最新的土地註冊記錄，酒店物業受到以下顯著物業轉讓規限：
- (1) 二零零四年二月十七日註冊摘要編號UB9329052的佔用許可證(許可證編號：NT 12/2004(OP))；
  - (2) 二零零四年七月十二日註冊摘要編號UB9329056的佔用許可證(許可證編號：KN 20/2004(OP))；
  - (3) Benington Limited及市區重建局根據日期為二零零五年五月二十四日的註冊摘要編號05061702680515就該酒店物業及高座所有單位向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的承諾；
  - (4) 二零零五年六月二十七日註冊摘要編號05070702560915以鷹君物業管理有限公司(管理人)為受益人的大廈公契及管理協議；

- (5) 二零零六年二月三日註冊摘要編號06020801950204的合約完成證明書；
- (6) 二零零六年十月三日註冊摘要編號07012402250339向財政司法團作出有關政府房舍公共小型巴士總站的承諾；
- (7) 二零零六年十月三日註冊摘要編號07012402250342向財政司法團作出有關政府房舍公共休憩用地的承諾；及
- (8) 二零零六年十月三日註冊摘要編號07012402250355向財政司法團作出有關政府房舍熟食中心的承諾。

### 3. 物業概述

#### 1. 客房配置

客房類別	面積範圍	鑰匙／客房數目
「趣」客房.....	26.01平方米	260間
「智」客房.....	28.80平方米	212間
「智+」客房.....	28.80平方米	72間
「智」家庭客房.....	55.74平方米	4間
「俊」客房.....	39.95平方米	50間
三人客房.....	37.16平方米至 38.09平方米	20間
四人客房.....	51.10平方米	8間
「傲」總統套房.....	157.94平方米	1間
The Lodge.....	111.48平方米	1間
Apartment.....	83.61平方米	2間
Townhouse.....	74.32平方米	3間
「適」套房.....	55.74平方米	12間
「居」套房.....	55.74平方米	18間
「川」悠然居Infinity套房.....	28.80平方米至 55.74平方米	3間
<b>總計.....</b>		<b>666間*</b>

\*附註：根據批准建築圖則，客房數目為694間。

## 2. 餐飲

<u>名稱</u>	<u>樓層</u>	<u>風格</u>
Tokoro .....	三樓	日式
The Backyard .....	大堂	酒廊
The Place .....	大堂	自助餐
Portal .....	五樓	酒吧
明閣 .....	六樓	中式
星願亭 .....	四十二樓	飲品

## 3. 會議及酒席設施

<u>名稱</u>	<u>樓層</u>	<u>面積</u>
朗豪廳 .....	七樓	1,095.79平方米
山東廳 .....	八樓	189.52平方米
上海廳 .....	八樓	363.16平方米

## 4. 其他設施

酒店物業亦提供健身中心、游泳池及水療服務，以供住客享用。

## 4. 建議酒店經營

1. 管理人 : 朗廷酒店國際有限公司
2. 管理年期 : 由及 [●] 起計30年，可續訂10年
3. 基本費用 : 每年總收入的1.50%
4. 獎勵管理費 : 每年經調整經營毛利（即經營盈利總額減基本費用及許可費）的5.00%
5. 許可費 : 每年總收入的1.00%
6. 全球市場推廣費用 : 房間總收入的2.00%
7. 傢俱、裝置及設備儲備 : 每年總收入的1.50%

## 5. 估值理由

### 1. 市場簡評

中華人民共和國（「中國」）的旅客訪港有利政策於過去十年行之有效，令香港旅遊業獲益良多。旅客數目的上升令香港的酒店及賓館在入住率及房租上均有增長。進一步的利好作用反映於自二零一零年環球金融危機以來較預期強勁的復甦。根據香港旅遊發展局（「旅發局」），香港平均酒店入住率於過去兩年維持於89.0%，二零一一年及二零一二年的平均房租按年增幅分別約16.4%及9.8%。環球經濟狀況的改善及商貿連繫的增加預期會繼續帶動來自既有市場及俄羅斯等新興市場的海外旅客來到香港。根據旅發局，二零一二年與訪港旅遊業有關的臨時旅遊業開支總額預期達到3,065億港元，按年上升16.5%。旺角及油麻地於未來兩年的新酒店項目規模較細，將提供合共約599間客房。作為位處香港零售優質地段的甲級高價酒店，酒店物業接近半數的住客為來自全球各地發達國家的旅客，消費能力強大，預期入住率將突破現時水平至超過90.0%，而平均房租的增幅將高於未來年度的整體通脹率。

### 2. 現金流貼現分析的主要假設

預測期	:	由估值日起計 <u>10年</u> （根據香港普遍物業市場慣例一項典型酒店物業的合理投資持有期間）
組成現金流入的部份	:	<ul style="list-style-type: none"><li>— 客房收入</li><li>— 餐飲收入</li><li>— 其他經營部門收入</li><li>— 租金及其他收入的收入</li></ul>
組成現金流出的部份	:	<ul style="list-style-type: none"><li>— 部門開支</li><li>— 行政及一般</li><li>— 銷售及市場推廣</li><li>— 物業經營及保養</li><li>— 公用事業成本</li><li>— 全球市場推廣費用</li><li>— 基本管理費</li><li>— 獎勵管理費</li><li>— 許可費</li><li>— 租賃開支</li><li>— 物業稅及差餉</li><li>— 樓宇保險</li><li>— 傢俱、裝置及設備儲備</li></ul>

## 附錄四

## 物業估值

平均房租  
(「平均房租」)：

預測期第一年為每間客房每晚2,024港元(根據香港酒店市場短期前景及我們與酒店管理人就住客及其行為等事宜的市場推銷策略作出討論後預測，我們已參考市場顧問報告所詳述的預測及意見。至於餘下的預測期，平均房租的變動作為預測期內平均收入變動的一部分計入)

入住率

年度	入住率	評語及基準
第一年	89.00%	旅客數目及消費力持續上升，令營業額保持相對平穩。附近範圍於未來數年內並無規模相若的毗鄰新酒店供應。酒店物業為區內地標，交通網絡發達，直接連接大型購物商場。預期中國富裕的長途旅客及高消費的商務旅客需求將會上升。並無已知的新酒店供應超過150間客房或與酒店物業的規模相若，預期旺角區內的酒店入住率(包括酒店物業)將於短期內達到更高水平。於計算預測入住率時，我們亦有參考過去八年的入住率記錄，並已參考統計模式、市場顧問報告及與酒店管理人就住客及其行為等事宜的短至中期市場推銷策略作出討論。並無可預見的外界因素(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酒店物業的盈利能力構成劇烈影響，因此，預期酒店物業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。我們預測酒店物業於短期內的入住率與市場顧問編製的同期平均入住率預測一致。
第二年	92.00%	
第三年	92.00%	
第四年	92.00%	
第五年	92.00%	
第六年	92.00%	
第七年	92.00%	
第八年	92.00%	
第九年	92.00%	
第十年	92.00%	

## 附錄四

## 物業估值

- 預測期平均收入變動 : 每年5.01%  
(我們已考慮酒店物業的特色及可出租客房平均收入的記錄和短至中期預測變動，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務。我們亦已考慮目前並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響。我們對可出租客房平均收入長期變化的意見與市場顧問預測的整體趨勢一致。)
- 可出租客房平均收入  
(「可出租客房平均  
收入」)的長期變動 : 每年6.00%  
(我們已考慮酒店物業的特色及可出租客房平均收入的記錄和短至中期預測變動，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務。我們亦已考慮目前並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響。我們對可出租客房平均收入長期變化的意見與市場顧問預測的整體趨勢一致。)
- 貼現比率 : 每年8.30%  
(貼現比率反映金錢的時間價值及風險溢價，代表就未來不確定現金流量的固有風險作出的補償，因此我們已於評估過程中適當考慮以估值日10年期外匯基金票據收益為基礎的無風險比率、預期通脹、收入預測及可出租客房平均收入變動)
- 根據二零一二年十二月三十  
一日的物業收入淨額計算  
的初步收益 : 每年3.49%  
(附註：此項評估是根據截至二零一二年十二月三十一日的物業收入淨額計算，而酒店物業的市值則是於二零一三年二月二十八日估值。收益與當時市場收益率一致。)

最終資本化比率及  
引伸永久資本化比率

：

分別為每年2.30%及5.41%

就估值而言，該酒店物業假設於10年預測期末時出售，價格基準為該預測期第10年的經營收入淨額及有關地契餘下年期的最終資本化比率。於採納計算酒店物業最終資本值的最終資本化比率時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們就假設10年投資持有期採納的貼現率及我們預測的可出租客房平均收入變動，及(ii)酒店物業所在的土地的地契餘下年期及我們假設將於二零四七年屆滿而沒有剩餘價值。如有關地契於現有屆滿日續訂而毋須重大代價，最終資本化比率相當於引伸永久資本化年率5.41%。引伸永久資本化比率由假設10年投資持有期的第10年經營收入淨額除以酒店物業最終價值而得出，亦為香港現行物業投資市場慣例下並非罕見的分析。考慮到酒店物業的上佳地點及特點，最終資本化比率及引伸永久資本化比率均與現行市場收益率一致。

### 3. 比較法所提述的比較項目

我們亦考慮採用估值比較法，以支持我們根據貼現現金流量分析的估值。然而，香港近日的酒店交易不多，我們因此考慮我們在市場上可取得價格資料的下列類似資產（包括服務式公寓）：

#### 莎瑪中環，香港中環卑利街26號

交易日期	:	二零一二年七月十日(註冊摘要編號12071900970077號的買賣合約)
價格	:	590,000,000港元正
客房數目	:	56
每間客房的單位價格	:	每間客房10,535,714港元
評語	:	莎瑪中環位於港島中環區，距離最近的港鐵站超過15分鐘步行路程。莎瑪中環於一九九七年落成，後來於近年重新翻修，用作服務式公寓大樓。莎瑪中環與酒店物業的比較中，除了酒店物業用作全服務甲級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業位處旺角優越的零售地段，直接連接大型購物商場，方便程度和位置佔優，以及莎瑪中環交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較莎瑪中環的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪中環則無提供全部有關配套設施。
備註	:	二零一二年九月二十八日註冊摘要編號12102600740232號的轉讓契約

#### 香港九龍諾富特酒店，九龍彌敦道348號

交易日期	:	二零一二年三月內(根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497)的二零一二年年報)
價格	:	2,368,000,000港元正
客房數目	:	389
每間客房的單位價格	:	每間客房6,087,404港元

## 附錄四

## 物業估值

- 評語 : 正門毗鄰西貢街的香港九龍諾富特酒店於一九九二年落成，為一間乙級高價酒店，提供餐廳及酒吧作為餐飲設施。香港九龍諾富特酒店與酒店物業的比較中，除了所提供的酒店設施外，我們亦考慮到酒店物業的方便程度和位置佔優，以及香港九龍諾富特酒店交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較香港九龍諾富特酒店的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但香港九龍諾富特酒店則無提供全部有關配套設施。
- 備註 : 根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497)的二零一二年年報

### 莎瑪銅鑼灣，香港銅鑼灣羅素街8號

- 交易日期 : 二零一二年二月十八日(註冊摘要編號12022301740035號的買賣合約)
- 價格 : 1,200,000,000港元正
- 客房數目 : 110
- 每間客房的單位價格 : 每間客房10,909,091港元
- 評語 : 位於港島銅鑼灣的莎瑪銅鑼灣於二零零一年落成，用作服務式公寓大樓。莎瑪銅鑼灣與酒店物業的比較中，除了酒店物業用作全服務甲級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業的方便程度和位置佔優，以及莎瑪銅鑼灣交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務甲級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較莎瑪銅鑼灣的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪銅鑼灣則無提供有關配套設施。
- 備註 :  
— 6樓至29樓的部份  
— 二零一二年四月三十日註冊摘要編號12051802120304號的轉讓契約

## 6. 估值意見

我們在考慮上述及所有有關因素後，認為在建議酒店管理協議、集中服務及推廣協議和商標許可協議下，酒店物業於估值日的不附帶物業轆轤之土地租賃房地產權益為 **7,590,000,000 港元 (港幣柒拾伍億玖仟萬圓正)**。

第三部份  
「香港逸東酒店」的估值

1. 估值摘要

1. 物業地址	香港九龍油麻地彌敦道380號「香港逸東酒店」
2. 地段編號及份數	九龍內地段第9127號
3. 地盤面積	約1,756.80平方米
4. 總樓面面積	約31,501.69平方米
5. 法定城市規劃	油麻地分區計劃大綱草圖(S/K2/21)下的「商業」
6. 土地契約及用途	<ul style="list-style-type: none"><li>— 按重批條件第9901號於一九零零年六月二十四日起計150年期間持有</li><li>— 「該地段不得用作工業用途及不得於其上建築工廠樓宇。」</li></ul>
	<p>(附註：在悉數支付就九龍內地段第9127號而應付的土地溢價前，重批條件第9901號對九龍內地段第9127號的讓與權訂有一項限制。由於已悉數支付土地溢價及已於一九八七年七月二十日發出重批條件第9901號的<u>合約完成證明</u>書，故讓與權限制不再適用，「香港逸東酒店」的讓與權不受限制。)</p>
7. 地租	每年1,736港元
8. 登記擁有人	展安發展有限公司
9. 酒店管理人	朗廷酒店國際有限公司
10. 概述	「香港逸東酒店」(「酒店物業」) 位處九龍半島市中心優越的住宅及商業地段，於一九九零年落成，包括一間23層高及4層地庫的高級酒店，設有465間客房及配套設施，提供餐飲、零售商店、游泳池及水療服務。
11. 估值日	二零一三年二月二十八日
12. 市值	3,946,000,000港元正

## 附錄四

## 物業估值

### 2. 土地註冊記錄

1. 上一次交易  
根據一九八七年四月三十日註冊摘要編號UB3360552最新土地註冊記錄，酒店物業目前的登記擁有人為「展安發展有限公司」。
2. 重大物業轉讓  
根據最新的土地註冊記錄，酒店物業受到以下顯著物業轉讓規限：
  - (1) 一九八七年七月二十日註冊摘要編號UB3446859九龍西分區地政處向羅慧琦律師行發出的合約完成證明書；及
  - (2) 二零一一年四月二十九日註冊摘要編號11052402920247以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的債權證及按揭。

### 3. 物業概述

#### 1. 客房配置

<u>客房類別</u>	<u>面積範圍</u>	<u>鑰匙／客房數目</u>
時尚客房 .....	<u>19.70平方米至</u> 20.44平方米	43間
豪華客房 .....	20.44平方米	325間
商務客房 .....	<u>32.14平方米至</u> 33.45平方米	66間
套房 .....	<u>38.09平方米至</u> 58.71平方米	31間
總計 .....		<b>465間*</b>

\*附註： 根據批准建築圖則，客房數目為467間。

#### 2. 餐飲

<u>名稱</u>	<u>樓層</u>	<u>風格</u>
逸東軒 .....	地庫2層	中式
Yagura .....	地面下層	日式
<u>Main St. Cafe</u> .....	地面下層	咖啡店
T Garden/T吧 .....	四樓	酒吧
Metro Buffet & Grill .....	四樓	全日餐廳
Metro Lounge .....	四樓	酒廊

### 3. 會議及酒席設施

名稱	樓層	面積
金鑽廳.....	地庫1層	1,167.42平方米
彌敦廳.....	一樓	642.70平方米
明珠廳.....	二樓	319.31平方米
翡翠廳.....	二樓	283.82平方米
佐敦廳.....	二樓	212.56平方米

### 4. 其他設施

酒店物業亦提供室外恆溫游泳池、健身室及時尚全日會議休閒空間「尊貴會」，以供住客享用。

### 5. 零售部份的租賃概要

所佔用可出租面積	=	453.55平方米
空置可出租面積	=	0.00平方米
總可出租面積	=	453.55平方米
租用率	=	100.00%
於估值日的每月基本費用	=	364,408港元正
租約年期		
(不包括每月計租約)	:	三年
最後到期日	:	二零一四年十月十三日
條款概要	:	業主須支付地租及物業稅，而租戶則須支付差餉、空調費用及服務費。
附註	:	酒店物業此部份根據現有租約及特許分開以收入法及以市場法為輔助按市值基準估值。

#### 4. 建議酒店經營

1. 管理人 : 朗廷酒店國際有限公司
2. 管理年期 : 由及〔●〕起計30年，可續訂10年
3. 基本租金 : 每年總收入的1.50%
4. 獎勵管理費 : 每年經調整經營毛利（即經營毛利減基本租金及許可費）的5.00%
5. 許可費 : 每年總收入的1.00%
6. 全球市場推廣費用 : 房間總收入的2.00%
7. 傢俱、裝置及設備儲備 : 每年總收入的1.50%

#### 5. 估值理由

##### 1. 市場簡評

中華人民共和國（「中國」）的旅客訪港有利政策於過去十年行之有效，令香港旅遊業獲益良多。旅客數目的上升令香港的酒店及賓館在入住率及房租上均有增長。進一步的利好作用反映於自二零一零年環球金融危機以來較預期強勁的復甦。根據香港旅遊發展局（「旅發局」），香港平均酒店入住率於過去兩年維持於89.0%，二零一一年及二零一二年的平均房租按年增幅分別約16.4%及9.8%。環球經濟狀況的改善及商貿連繫的增加預期會繼續帶動來自既有市場及俄羅斯等新興市場的海外旅客來到香港。根據旅發局，二零一二年與訪港旅遊業有關的臨時旅遊業開支總額預期達到3,065億港元，按年上升16.5%。旺角及油麻地於未來兩年的新酒店項目規模較細，將提供合共約599間客房。作為位處香港市中心以中至高價住客為對象的乙級高價酒店，酒店物業預期入住率將維持於90.0%以上，而平均房租的增幅將高於未來年度的整體通脹率。

## 2. 現金流貼現分析的主要假設

- 預測期 : 由估值日起計10年（根據香港普遍物業市場慣例一項典型酒店物業的合理投資持有期間）
- 組成現金流入的部份 :
- 客房收入
  - 餐飲收入
  - 其他經營部門收入
  - 租金及其他收入的收入
- 組成現金流出的部份 :
- 部門開支
  - 行政及一般
  - 銷售及市場推廣
  - 物業經營及保養
  - 公用事業成本
  - 全球市場推廣費用
  - 基本管理費
  - 獎勵管理費
  - 許可費
  - 租賃開支
  - 物業稅及差餉
  - 樓宇保險
  - 傢俱、裝置及設備儲備

## 附錄四

## 物業估值

平均客房租金 (「平均客房租金」) : 預測期第一年為每間客房每晚1,272港元(根據香港酒店市場短期前景及我們與酒店管理人就住客及其行為等事宜的市場推銷策略作出討論後預測，我們已參考市場顧問報告所詳述的預測及意見。至於餘下的預測期，平均客房租金的變動作為預測期內平均收入變動的一部分計入)

入住率	年度	入住率	評語及基準
	第一年	94.00%	附近範圍於未來數年內並無規模相若的毗鄰新酒店供應。預期中國富裕的長途旅客及高消費的商務旅客需求將會上升。於計算預測期入住率時，我們亦有參考過去八年的入住率記錄，並已參考統計模式、市場顧問報告及與酒店管理人就住客及其行為等事宜的短至中期市場推銷策略作出討論。並無可預見的外界因素(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酒店物業的盈利能力構成劇烈影響，因此，預期酒店物業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。我們預測酒店物業於短期內的入住率與市場顧問編製的同期平均入住率預測一致。
	第二年	96.00%	
	第三年	96.00%	
	第四年	96.00%	
	第五年	96.00%	
	第六年	96.00%	
	第七年	96.00%	
	第八年	96.00%	
	第九年	96.00%	
	第十年	96.00%	

## 附錄四

## 物業估值

- 預測期平均收入變動 : 每年5.15%  
(我們已就酒店物業的特色及其短期前景參考市場顧問報告，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務，而沒有考慮業務終結或中斷的成本。由於並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響，我們預期酒店物業的收入將於中至長期有所上升。)
- 可出租客房平均收入  
(「可出租客房平均  
收入」)的長期變動 : 每年5.98%  
(我們已考慮酒店物業的特色及可出租客房平均收入的記錄和短至中期預測變動，亦已假設酒店管理人為勝任的經營商，能有效經營該酒店的業務。我們亦已考慮目前並無可預見的政策或法例變動將對香港整體經濟構成不利影響。我們對可出租客房平均收入長期變化的意見與市場顧問預測的整體趨勢一致。)
- 貼現比率 : 每年8.45%  
(貼現比率反映金錢的時間價值及風險溢價，代表就未來不確定現金流量的固有風險作出的補償，因此我們已於評估過程中適當考慮以估值日10年期外匯基金票據收益為基礎的無風險比率、預期通脹、收入預測及可出租客房平均收入變動)
- 根據二零一二年十二月三十一日的物業收入淨額計算的初步收益 : 每年3.04%  
(附註：此項評估是根據截至二零一二年十二月三十一日的物業收入淨額計算，而酒店物業的市值則是於二零一三年二月二十八日估值。收益與當時市場收益率一致。)

最終資本化比率及  
引伸永久資本化比率

： 分別為每年2.47%及5.08%

就估值而言，該酒店物業假設於10年預測期末時出售，價格基準為該預測期第10年的經營收入淨額及有關地契餘下年期的最終資本化比率。於採納計算酒店物業最終資本值的最終資本化比率時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們就假設10年投資持有期採納的貼現率及我們預測的可出租客房平均收入變動，及(ii)酒店物業所在的土地的地契餘下年期及我們假設將於二零二零年屆滿而沒有剩餘價值。如有關地契於現有屆滿日續訂而毋須重大代價，最終資本化比率相當於引伸永久資本化年率5.08%。引伸永久資本化比率由假設10年投資持有期的第10年經營收入淨額除以酒店物業最終價值而得出，亦為香港現行物業投資市場慣例下並非罕見的分析。考慮到酒店物業的上佳地點及特點，最終資本化比率及引伸永久資本化比率均與現行市場收益率一致。

### 3. 比較法所提述的比較項目

我們亦考慮採用估值比較法，以支持我們根據貼現現金流量分析的估值。然而，香港近日的酒店交易不多，我們因此考慮我們在市場上可取得價格資料的下列類似資產（包括服務式公寓）：

#### 莎瑪中環，香港中環卑利街26號

交易日期	:	<u>二零一二年七月十日</u> (註冊摘要編號 <u>12071900970077號</u> 的買賣合約)
價格	:	590,000,000港元正
客房數目	:	56
每間客房的單位價格	:	每間客房10,535,714港元
評語	:	莎瑪中環位於港島中環區，距離最近的港鐵站超過15分鐘步行路程。莎瑪中環於一九九七年落成，後來於近年重新翻修，用作服務式公寓大樓。莎瑪中環與酒店物業的比較中，除了酒店物業用作全服務乙級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業的突出位置較為顯眼，以及莎瑪中環交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務乙級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪中環則無提供全部有關配套設施。
備註	:	二零一二年九月二十八日註冊摘要編號 <u>12102600740232號</u> 的轉讓契約

#### 香港九龍諾富特酒店，九龍彌敦道348號

交易日期	:	<u>二零一二年三月內</u> (根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497)的 <u>二零一二年年報</u> )
價格	:	2,368,000,000港元正
客房數目	:	389
每間客房的單位價格	:	每間客房6,087,404港元

## 附錄四

## 物業估值

- 評語 : 正門毗鄰西貢街的香港九龍諾富特酒店於一九九二年落成，為一間乙級高價酒店，提供餐廳及酒吧作為餐飲設施。與香港九龍諾富特酒店的比較中，除了所提供的酒店設施外，我們亦考慮到酒店物業的突出位置較為顯眼，以及香港九龍諾富特酒店交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務乙級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，較香港九龍諾富特酒店的外貌及狀況優勝。此外，酒店物業提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但香港九龍諾富特酒店則無提供全部有關配套設施。
- 備註 : 根據二零一二年六月二十七日「資本策略地產有限公司」(股份代號：00497) 的二零一二年年報

### 莎瑪銅鑼灣，香港銅鑼灣羅素街8號

- 交易日期 : 二零一二年二月十八日(註冊摘要編號12022301740035號的買賣合約)
- 價格 : 1,200,000,000港元正
- 客房數目 : 110
- 每間客房的單位價格 : 每間客房10,909,091港元
- 評語 : 位於港島銅鑼灣的莎瑪銅鑼灣於二零零一年落成，用作服務式公寓大樓。莎瑪銅鑼灣與酒店物業的比較中，除了酒店物業用作全服務乙級高價酒店外，我們亦考慮到酒店物業的方便程度和位置佔優，以及莎瑪銅鑼灣交易日至估值日期間的物業市場氣氛變化。整體而言，酒店物業以適合用作全服務乙級高價酒店的合理良好狀況落成及保養，提供多間餐廳、酒席設施、游泳池及水療服務等配套設施，以供住客享用，但莎瑪銅鑼灣則無提供有關配套設施。
- 備註 :  
— 6樓至29樓的部份  
— 二零一二年四月三十日註冊摘要編號12051802120304號的轉讓契約

## 6. 估值意見

我們在考慮上述及所有有關因素後，認為在酒店部份的建議酒店管理協議、集中服務及推廣協議和商標許可協議及零售部份的現有租約及特許下，酒店物業於估值日的不附帶物業輾轉之土地租賃房地產權益為3,946,000,000港元（港幣叁拾玖億肆仟陸佰萬圓正）。

獨立市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司獲託管人－經理及本公司委託編製關於香港酒店行業的報告，以供載入本文件。

託管人－經理及本公司已於本文件載入第一太平戴維斯市場報告，因為託管人－經理及本公司相信，該等資料將有助了解本集團的業務營運及該等物業現時所在地香港的物業市場。託管人－經理及本公司就第一太平戴維斯提供的服務被收取400,000港元費用。



敬啟者：

我們應要求編製一項酒店市場概覽及個別資產分析，以載入朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司發出的文件。該報告包括一項香港酒店市場概覽、油尖旺地區概覽，以及三項酒店物業香港朗廷酒店(朗廷酒店)、香港朗豪酒店(朗豪酒店)及香港逸東酒店(逸東酒店)的個別分析。

## 1.0 香港酒店市場的一般概覽

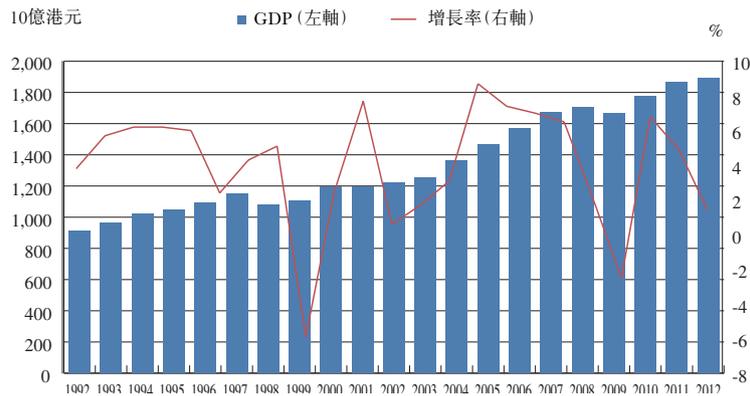
### 1.1 宏觀經濟概覽

#### 1.1.1 主要經濟及人口統計指標

##### 1.1.1.1 本地生產總值(GDP)

由二零零三年至二零零七年期間，由於與中國更緊密的整合，加上金融及貿易行業興盛，香港錄得每年平均實質GDP增長6.5%。雖然如此，全球經濟放緩不利影響到本地經濟，二零零八年實質GDP增長大幅放緩至2.1%，於二零零九年錄得跌幅2.5%，是繼一九九八年亞洲金融危機以來首次錄得按年計實質GDP跌幅。於全球多個經濟體，特別是中國推行量化寬鬆(QE)後，經濟出現反彈，於二零一零年實質GDP錄得強勁增長率6.8%，並於二零一一年錄得穩健的增長率4.9%。然而，由於歐洲主權債務問題惡化及美國經濟增長步伐放緩，出口市場現正呈現疲弱。鑑於外部需求的不明朗性，於二零一二年GDP增長放緩至1.4%。

### 香港實質GDP及增長率，一九九二年至二零一二年



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

進出口貿易行業在香港的經濟扮演重要角色，於二零一一年佔GDP的21.1%<sup>1</sup>。這主要是由於與中國更緊密的一體化所致。於二零一二年，進口及總出口按年計的升幅分別為3.9%及2.9%。由於中國為香港轉口商品的主要接收地，吸收二零一二年總轉口的54.3%，此一行業亦為總出口增長的主要推動力。

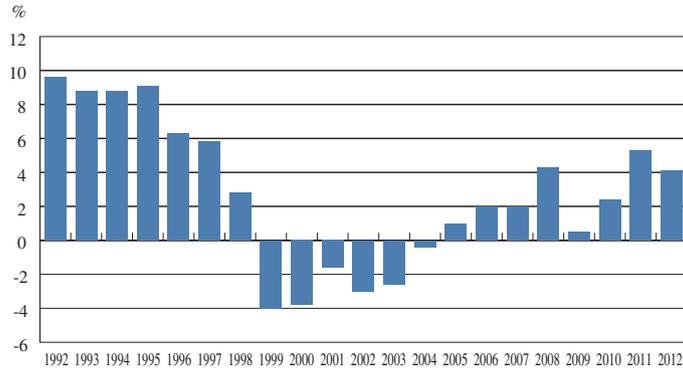
#### 1.1.1.2 通脹

由於經濟狀況不斷改善、消費需求強勁及進口價格上升，香港經歷一段長時間的通縮至二零零四年中告一段落，自此通脹率維持正數，惟於二零零五年一月出現一段短暫下跌的時期除外。綜合消費物價指數(CPI)於二零零七年及二零零八年分別錄得2.0%及4.3%的升幅。二零零九年六月至九月期間通縮再臨，主要是由於經濟向下調整，加上推出一些一次性的政府寬鬆措施，令價格承受下降壓力，但於二零零九年整體CPI仍錄得0.5%增長。由於經濟興盛，綜合CPI再次向上升，於二零一零年及二零一一年分別錄得2.4%及5.3%增長。

於二零一二年，通脹壓力持續上升，綜合CPI期內攀升4.1%，主要是由於外部（由於全球食品及商品價格急升所導致的進口通脹）及內部（住宅租金上升的滯後效應及法定最低工資的一次性效應）因素。

<sup>1</sup> 根據「表036：按經濟活動分析本地生產總值(GDP)－按基本價格計算對GDP的貢獻百分比」。資料來源：政府統計處。

香港通脹，一九九二年至二零一二年



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.1.1.3 失業率

季節性調整失業率由截至二零零八年八月止三個月的十年低位3.2%上升至截至二零零九年八月止三個月的5.5%，反映由於全球經濟衰退而導致失業情況急劇惡化。此後失業情況隨著經濟急速復甦而有一定的改善，失業率由截至二零零九年八月止三個月的5.5%高位逐步下降至截至二零一二年十二月止三個月的3.3%，為自一九九八年亞洲金融危機以來的新低，實際反映接近全民就業及本地勞工需求強勁。於二零一二年十二月，香港的工作人口為369萬人，佔總居民人口51%。

失業率及總失業人數，二零零六年一月至二零一二年十二月



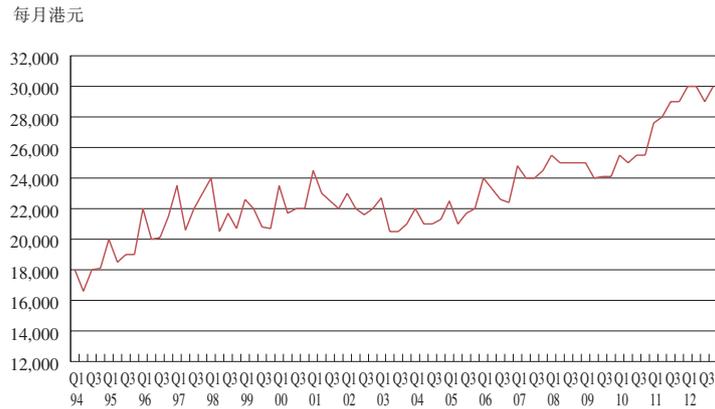
資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

# 臨時數字

#### 1.1.1.4 家庭收入

私人物業家庭每月入息中位數是量度香港居住於私人屋苑人口收入的主要指標。此一指標之前的高位為二零零八年第一季錄得收入中位數每月25,500港元，惟其後發生全球金融危機令收入中位數降至每月24,000港元。經濟復甦帶動失業率創新低，對私人收入構成上升壓力，因而於二零一二年第四季錄得歷史高位每月30,000港元。此等收入水平上升無可避免地導致家庭零售消費上升。

私人物業家庭每月入息中位數，一九九四年第一季至二零一二年第四季



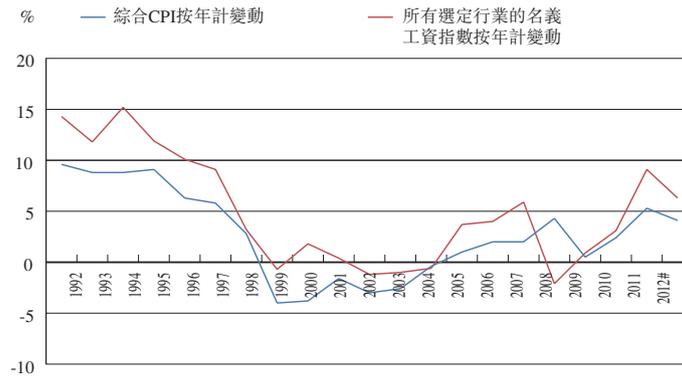
資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 1.1.1.5 工資水平

香港平均工資水平的升幅輕微高於通脹價格的升幅，反映購買力有所增長。經歷二零零二年至二零零四年三年期間的負增長，在經濟持續強勁增長的背景下，工資變幅於二零零五年回復至正數，直至二零零八年發生全球金融危機為止，平均工資變幅下跌，錄得2.1%的跌幅。量化寬鬆推動本地經濟復甦，並使各行各業的僱員受惠，所有選定的主要行業<sup>2</sup>的平均工資水平於二零零九年穩定下來，並於二零一零年及二零一一年錄得按名義值計的回升分別3.1%及9.1%。於二零一二年首三個季度，名義工資增長稍微放緩至按年計為6.3%。

<sup>2</sup> 包括採礦及採石、電力及燃氣供應、製造、排污管理及糾正活動、進出口及批發貿易、零售貿易、運輸、倉儲、郵遞及速遞服務、住宿及食品服務活動、資訊及通訊、金融及保險活動、房地產活動、專業及商業服務、社會及個人服務。

消費物價及名義工資指數按年計變動，一九九二年至二零一二年#



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

# 名義工資指數變動指二零一二年第三季的按年計變動

#### 1.1.1.6 餐廳收入

於二零零八年、二零零九年及二零一零年，餐廳收入分別錄得13.1%、0.6%及5.1%增長。二零一一年，強勁的本地需求為推動餐飲(F&B)行業的主要推動力，而不斷上升的收入及有利的就業環境亦推動了消費，導致期內餐飲消費上升6.4%。

餐飲行業亦受實質GDP增長下降影響，二零一二年餐廳收入的增長率放緩至5.0%。在各類餐廳中，只有快餐食品店錄得較二零一一年同期有升幅的增長，於二零一二年錄得增長7.6%。

#### 1.1.2 與中國更緊密的一體化

自從中國在一九七八年實行門戶開放政策以來，香港逐漸與中國發展更緊密的聯繫，而此一因素亦將繼續成為本港未來成功的關鍵因素。於二零零五年十月十八日，香港政府及中央人民政府達成協議，進一步放寬《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)下監管香港與中國貿易的措施，CEPA下授出的優惠讓香港的公司享有先導者的優勢，早著先機，並鼓勵中港兩地同步進行跨境金融活動、生產及分銷貨品。

CEPA對兩地貿易的主要貢獻為，該項安排自二零零六年一月起撤銷絕大部分香港製造產品<sup>3</sup>的進口關稅，合資格享有CEPA豁免關稅優惠的產品數目由二零零四年273項擴展至二零一一年1,630項<sup>4</sup>。

作為CEPA下其中一項放寬措施而推行的個人遊計劃(IVS)讓經選定的中國市場居民可以個人身份到香港旅遊。個人遊計劃現時覆蓋包括49個中國城市，合計約有2.70億居民。根據香港旅遊發展局(旅發局)的數據顯示，二零一一年中國居民在個人遊計劃下到訪香港的人次超過1,830萬，與二零零五年比較增長2.3倍。此等旅客佔所有中國旅客的65.2%及佔總旅客人次43.8%。

珠江三角洲(珠三角)<sup>5</sup>地區為全球其中一個廣泛系列輕工業產品的主要來源地以及生產和裝嵌高科技電子產品的主要地點之一。進一步發展此一經濟體將需要投入可借助香港獲得的投資、管理、市場知識、技術及國際聯繫。

### 1.1.3 國際比較

香港為全球其中一個最大的開放及充滿活力的自由市場經濟，受惠於其作為進入中國的前門以及處於歐洲和美國時區之間的策略位地位。香港扮演國際金融、貿易、商業及通訊的中心。於二零一二年九月底，以市值計，香港聯交所在全球各主要國際股票市場中排名第六，在亞洲僅次於日本排名第二。此外，由二零零九年至二零一一年期間，香港連續三年透過首次公開招股(IPO)籌集的資金超越任何其他國際股票市場<sup>6</sup>。按商品貿易計，於二零一一年香港為全球第十大貿易實體<sup>7</sup>。

與其他國家相比，以經濟實力及競爭力計，香港名列前茅。於二零一一年，香港的人均GDP為49,417元<sup>8</sup>(經常賬國際元，就購買力平價(PPP)作出調整)，超越美國、英國及日本。根據二零一一年聯合國人文發展報告，香港被分類為「超高人文發展」地區，擁有高壽命以及高教育水平和高收入，人文發展指數在全球排名第十三，在亞洲則僅次於日本排名第二。

<sup>3</sup> 被禁項目除外(例如二手或廢棄電子機械以及醫療／外科產品、化學殘餘物、城市廢物、虎骨及犀牛角)。

<sup>4</sup> 資料來源：香港貿易發展局研究部二零一二年二月的「CEPA補充協議八措施(概要)-香港的機會(Opportunities for Hong Kong)」。

<sup>5</sup> 指珠三角經濟區，包括東莞、佛山、廣州、惠州、江門、深圳、肇慶、中山及珠海。此外，如包括香港及澳門在內，亦指「大珠三角」。

<sup>6</sup> 資料來源：世界證券交易所協會。

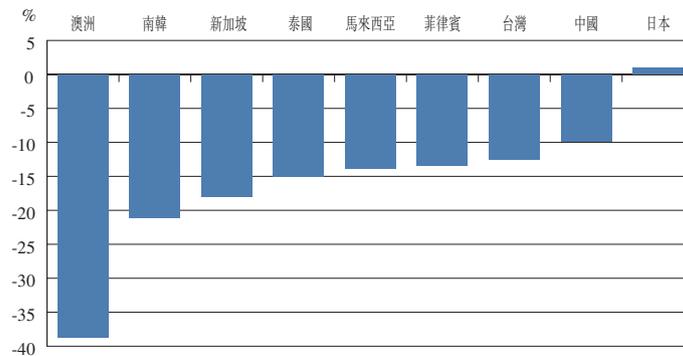
<sup>7</sup> 資料來源：世界貿易組織(世貿)。

<sup>8</sup> 根據購買力平價人均GDP(經常賬國際元)計算的GDP。資料來源：國際貨幣基金組織(IMF)《環球經濟展望》資料庫，二零一二年十月。

香港在二零一二年再度榮獲傳統基金會(Heritage Foundation)<sup>9</sup>從179個國家中選為最自由經濟體，該基金會定期根據0至100分的評分準則對各個國家進行排名（100評分為自由度最高的評分）。香港自該指數於一九九五年推出以來已連續十八年獲得該項殊榮。

自二零零九年起，由於與美元掛鈎，港元兌很多亞太區主要貨幣出現一定程度的貶值，令香港增添價格競爭力，並吸引來自國際和區內的旅客及商務人士數目不斷上升。

港元兌主要貨幣貶值，二零零九年一月至二零一三年一月



資料來源：金融數據月報(Monthly Statistical Bulletin) (二零一三年一月 - 第222期)，香港金融管理局；第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於過去三年，港元兌人民幣貶值約10%，可算是相對而言貶值最少的貨幣。雖然如此，此一折讓已吸引中國購買香港貨品和服務以及實質和金融資產的濃厚興趣。

#### 1.1.4 經濟預測

於二零一三年，我們預期全球經濟增長將更趨向溫和。美國最近期的數據顯示，於二零零九年推出擴張性的貨幣政策後，美國經濟僅維持溫和經濟增長，以及相對較高的失業率。歐元區高負債水平的國家正在苦苦掙扎，並陸逐削減其政府預算，以減低債務負擔。雖然中國的經濟呈現相對強勁的基本因素，缺乏出口訂單及低迷的國內消費可能導致來年增長放緩。

<sup>9</sup> 根據二零一二年經濟自由指數，傳統基金會。

鑑於本地失業率低企、工資穩定增長及旅客消費，全部此等因素均對零售消費起支持作用，預期於二零一三年消費支出將溫和上升。此外，未來數年發展新的商業區、香港政府有意增加土地－因而住宅－的供應，以及推行全面的基建計劃<sup>10</sup>，將推動固定投資的需求。

由二零零二年至二零一一年過去十年，每年平均GDP增長約為4.6%<sup>11</sup>。面對不明朗的經濟狀況，於二零一二年的GDP增長率僅錄得1.4%，低於十年平均的GDP增長率<sup>12</sup>，而長期的實質GDP增長預測則維持溫和，由二零一三年至二零一七年每年平均約為4.0%<sup>13</sup>。

於未來數年，由於市場流動性充足，加上與美元掛鈎及港元兌人民幣貶值，預期價格將面對上升壓力。因此，預測由二零一三年至二零一七年五年期間通脹為每年平均3.4%<sup>14</sup>。

## 1.2 整體酒店市場概覽

### 1.2.1 酒店的分類

香港的酒店根據由旅發局釐定的五項主要準則，即地點、設施、員工對客房比率、房價及業務組五個準則評級的評分系統分為三大類（甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店）。

截至二零一二年第四季末，香港有211間酒店，提供67,394間客房，其中26%分類為甲級高價酒店、37%分類為乙級高價酒店、29%分類為中價酒店，8%無分類。

<sup>10</sup> 二零零七年至二零零八年香港施政報告宣佈十大基建項目，以促進香港的經濟發展及製造就業機會。十大基建項目包括南港島線（鐵路）、沙田至中環線（鐵路）、屯門至赤立角連接路及屯門西繞道、廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場的鐵路連接、落馬洲河套發展區、西九文化區、啟德發展計劃，以及新界東北新發展區及洪水橋新發展區。資料來源：二零零七年至二零零八年施政報告，香港特別行政區政府。

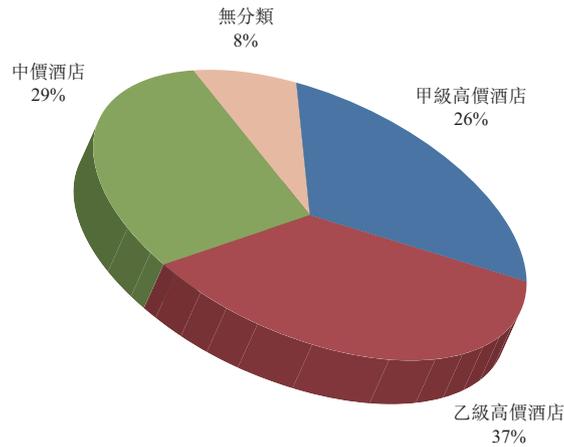
<sup>11</sup> 資料來源：政府統計處。

<sup>12</sup> 資料來源：政府統計處。

<sup>13</sup> 資料來源：FocusEconomics，二零一三年二月。

<sup>14</sup> 資料來源：FocusEconomics，二零一三年二月。

按分類劃分酒店存貨分佈，二零一二年第四季

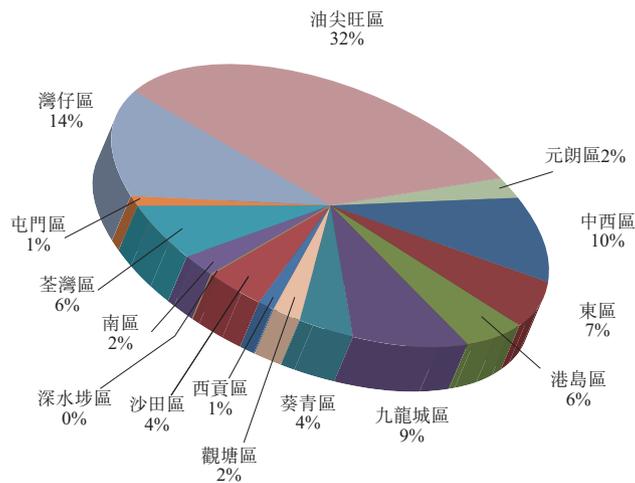


資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 1.2.2 按地區劃分酒店存貨分佈

油尖旺區包括九龍的傳統遊客及零售區油麻地旺角及尖沙咀，擁有最多的酒店存貨，根據民政事務總署牌照事務處的資料，客房數目達到21,410間或佔總酒店客房數目32%，緊隨其後為灣仔區(14%)及中西區(10%)，其餘的分佈香港其他各區。

按地區劃分酒店存貨分佈，二零一二年第四季



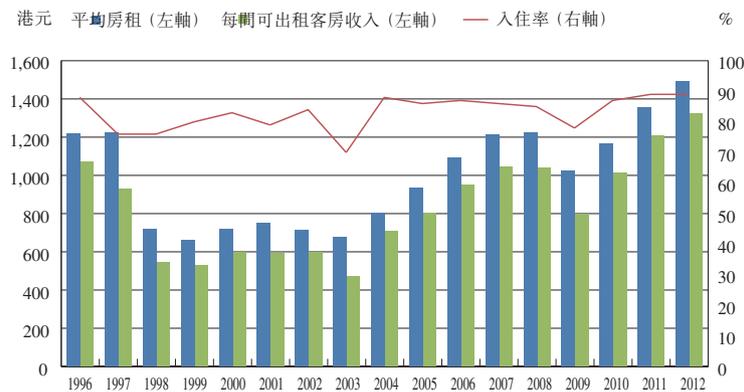
資料來源：牌照事務處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去數年，由於中國訪港旅客數目不斷上升，酒店行業急速擴展，單在二零一二年已增添4,188間新客房，當中新落成客房最主要集中在中西區(36.8%)，緊隨其後為將軍澳(15.7%)及觀塘(14.7%)。於二零一二年油尖旺區的新落成客房數目為483間，佔年內總供應量的11.5%。

### 1.3 酒店經營表現

#### 1.3.1 整體市場表現

平均酒店房租、入住率及每間可供應客房的收入，一九九六年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

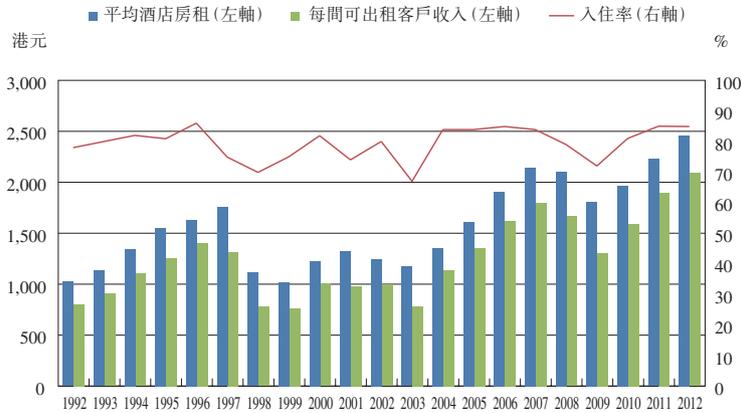
由一九九八年至二零零三年，平均酒店房租維持於每晚706港元。自從二零零三年推出個人遊計劃後，對旅遊市場起了刺激作用，平均酒店房租由二零零四年至二零零八年上升52%。全球金融危機掩至，經濟環境轉差，加上來自美國、歐洲和澳洲的長途旅客數目減少，令平均房租於二零零八年至二零零九年跌16%。於二零零八年至二零零九年公司旅客亦削減其差旅預算，其中部分公司旅客更於二零零八年至二零零九年注重節省成本的期間延遲出差計劃。由二零零九年至二零一二年，平均房租反彈46%平均酒店房租於二零一二年全年維持於每晚1,489港元。

由二零零三年至二零一二年底，平均酒店入住率呈現強勁的改善，由約70%上升至89%，反映在個人遊計劃下中國旅客數目急升，支持對酒店客房有健康的需求。

由二零零三年至二零一二年，房租及入住率均錄得可觀改善，每間可出租客房收入 (RevPAR)<sup>15</sup>於期內攀升181%。二零一二年平均每間可出租客房收入為每晚1,325港元，達到歷史高位及較之前於一九九六年的高位高出24%。

### 1.3.2 按分部劃分的市場表現

甲級高價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

高預算旅客為甲級高價酒店的主要需求來源，高級商務行政人員及長途旅客通常屬於此一類別，特別是位於中區、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等的商業區或傳統旅遊區的旅客。

自一九九二年以來，甲級高價酒店的平均入住率一直高於70%，即使是在一九九七年、二零零三年及二零零八年的經濟衰退期間。甲級高價酒店的入住率由二零零七年84%降至二零零九年72%，此乃由於全球金融危機導致高預算商務及長途旅客數目下跌。經濟強勁反彈，加上旅客數目改善，有助平均入住率於二零一二年間上升至85%。

由於旅客－特別是長途旅客數目減少，每間可出租客房收入由二零零七年1,798港元跌至二零零九年1,302港元。受長途旅客數目上升以及中國旅客的住宿模式改變影響，甲級高價酒店的每間可出租客房收入表現有所反彈，於二零一一年達到歷史高位1,895港元，並於二零一二年再度打破該記錄，平均每間可出租客房收入錄得2,088港元。

<sup>15</sup> 按入住率 × 平均房租作出估計。

### 乙級高價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



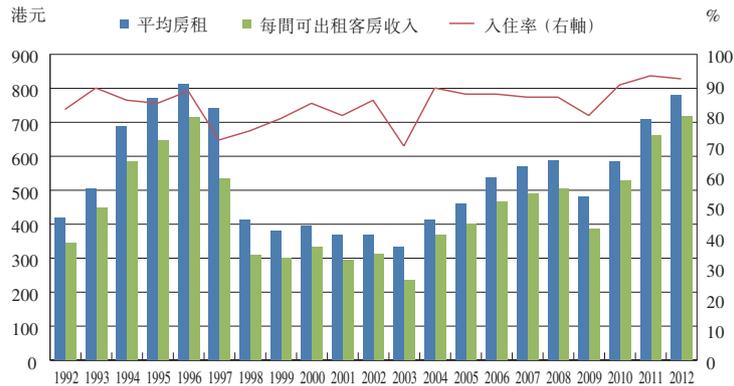
資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

乙級高價酒店的需求主要來自公司旅客以及中至高預算的休閒海外訪港旅客。於二零一二年，甲級高價酒店的平均房租超越二零零七年及二零一一年的高峰，這可能導致部分甲級高價酒店的潛在旅客因成本上升而轉移至乙級高價酒店。

除二零零三年香港爆發非典型肺炎疫症(SARS)以外，乙級高價酒店自一九九二年以來一直維持高於80%的高企平均入住率。平均房租亦呈現強勁上升的趨勢，由二零零三年517港元上升88%至二零零八年爆發全球金融危機前的974港元，惟爆發全球金融危機後平均房租下跌20%。由二零零九年至二零一一年，由於旅客數目增加，平均房租回升45%至1,129港元，二零一二年平均房租更錄得1,228港元。

乙級高價酒店每間可出租客房收入由二零零九年631港元上升至二零一一年1,027港元，此乃由於高入住率所致。平均每間可出租客房收入於二零一二年升勢持續，達到1,117港元，首次超越之前於一九九六年的高峰2%。

中價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中國旅客及旅行團以及個人遊旅客為推動對中價酒店的需求的主要推動力。中國旅客數目不斷上升及他們的財富亦不斷增加對此一酒店類別帶來強勁支持。

自二零零四年以來，由於推行個人遊計劃，支持中價酒店的平均入住率一直超過80%，於二零一零年及二零一一年更上升至超過90%。二零一二年的平均入住率則錄得92%。受到高入住率的支持，中價酒店的平均房租錄得十分強勁的表現，由二零零三年334港元上升134%至二零一二年781港元。於二零一一年平均房租及每間可出租客房收入分別為710港元及660港元。主要受到房租增長及錄得接近全滿的入住率推動，每間可出租客房收入於二零一二年再升9%達到719港元，與一九九六年的水平不相上下。

1.3.3 國際比較

二零一一年平均每日房租

	每晚平均房租 (港元)
紐約.....	2,151
倫敦.....	1,580
巴黎.....	1,558
香港.....	1,356

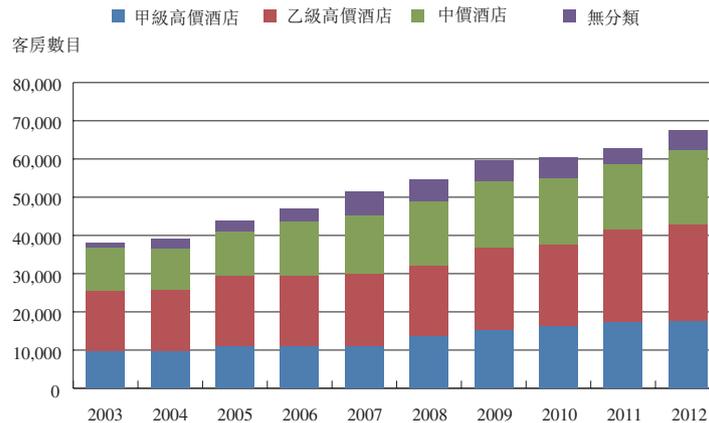
資料來源：旅發局、NYC & Company、TRI Hotstats、Paris Convention and Visitors Bureau、香港金融管理局

雖然香港由於毗鄰中國，加上訪港旅客不斷上升，令香港酒店房租於過去十年大幅上升，但與其他全球主要金融中心比較，其絕對水平仍偏低，於二零一一年，分別較紐約、倫敦及巴黎之酒店房租折讓37%、14%及13%。

## 1.4 按酒店分類劃分的歷史供求

### 1.4.1 歷史供應

按類別劃分的酒店存貨，二零零三年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自非典型肺炎疫症以來，酒店存貨穩定增加，酒店客房總數由二零零三年至二零一二年上升29,261間或77%。按絕對值計，乙級高價酒店類別錄得最高的客房數目增長，期內增長9,472間，但甲級高價酒店則錄得最高的百分比增長85%，此乃由於期內核心旅遊區的豪華酒店相繼落成，例如中環的四季酒店（399間客房，二零零五年）、均位於九龍站的麗思卡爾頓酒店（312間客房，二零一一年）及W酒店（393間客房，二零零九年），以及旺角的香港朗豪酒店（666間客房，二零零四年）。

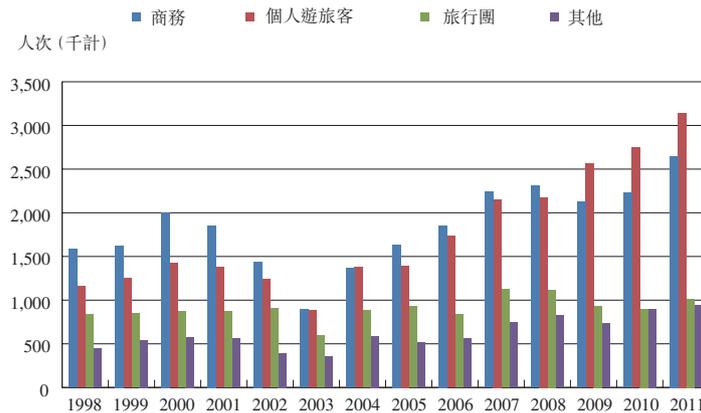
### 1.4.2 歷史需求

#### 1.4.2.1 整體酒店住客概況

根據旅發局的資料，二零一一年約有775萬酒店住客，當中個人遊旅客、商務旅客<sup>16</sup>、旅行團及其他佔總數的比例分別為40.6%、34.2%、13.1%及12.1%。

<sup>16</sup> 根據旅發局的分類，包括政府官員、商務旅客、內部會議及其他會議展覽(MICE)旅客。

按分部劃分的估計酒店住客數目，一九九八年至二零一一年



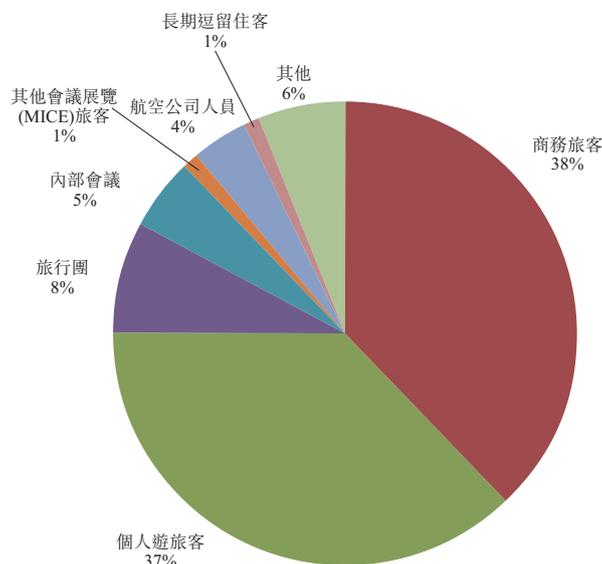
資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

商務及個人遊旅客數目均呈上升趨勢，由二零零五年至二零一一年增長率分別為62%及125%。透過個人遊計劃訪港的中國旅客數目大幅上升（增加234%），是二零零五年至二零一一年個人遊旅客增長背後的主要推動因素。

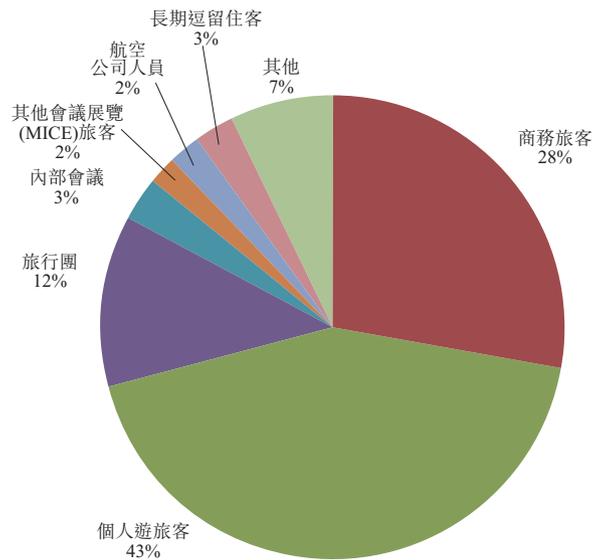
海外公司在香港設立地區辦事處的數目日增，加上會議展覽市場不斷增長，導致商務旅客持續增加。根據政府統計處的資料，於二零一二年共有2,516個地區辦事處，相比二零一一年則為2,412個。

1.4.2.2 按酒店類別劃分的酒店住客概況

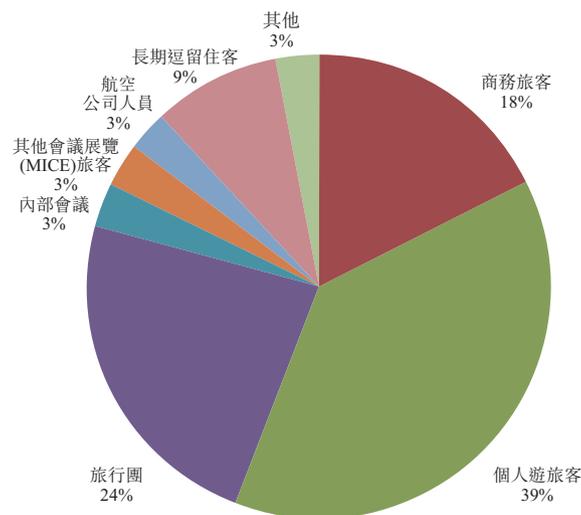
甲級高價酒店的酒店住客概況，二零一一年



乙級高價酒店的酒店住客概況，二零一一年



中價酒店的酒店住客概況，二零一一年

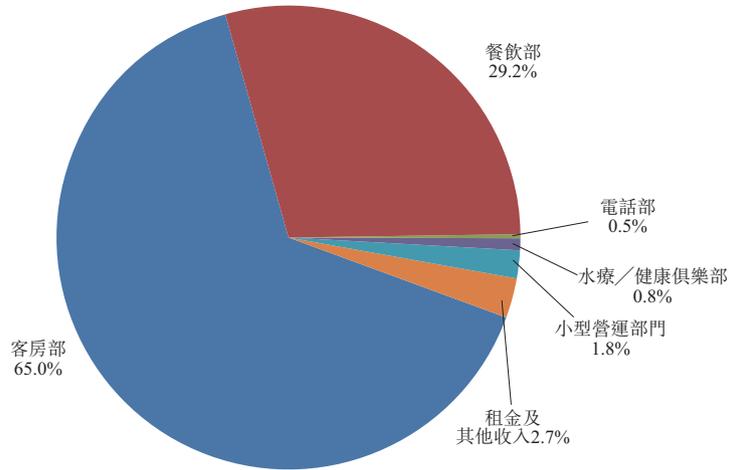


資料來源： 旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

如對按酒店類別劃分的酒店住客概況作進一步的分析，於二零一一年，在全部三個酒店類別中，甲級高價酒店在商務／會議展覽旅客組別中佔最高比例(44%)，而乙級高價酒店則在個人遊旅客組別中佔最高比例(43%)，此乃受到中位預算的公司及個人休閒旅客的支持。另一方面，在全部酒店類別中，二零一一年中價酒店於旅行團組別中佔最大比例(24%)，雖然個人旅客是中價酒店的主要住客類別(39%)，此乃受惠於透過個人遊計劃訪港的中國旅客數目不斷增長所致。

1.5 按酒店分類劃分酒店收入份額

酒店收入的百分比分佈，二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據旅發局的數據，於二零一一年平均64.9%的酒店收入來自房租，而第二大重大收入來源餐飲部則約佔總收入29.2%。其他活動及服務，例如水療／健康俱樂部及小型營運部門則貢獻其餘的5.9%。

按酒店類別劃分酒店收入的百分比分佈，二零一一年

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
客房	64.9	55.8	74.5	81.7
餐飲	29.2	36.8	21.5	15.7
電話	0.5	0.5	0.5	0.3
水療／健康俱樂部	0.8	1.3	0.2	不適用
小型營運	1.8	2.0	1.5	1.3
房租及其他收入	2.8	3.6	1.8	不適用

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在甲級高價酒店類別，房租佔所有收入總計的56%，而約37%的收入則來自餐飲，比乙級高價酒店或中價酒店都要高。由於大部分甲級高價酒店為全服務酒店<sup>17</sup>，提供充足的餐廳選擇，以及附帶餐飲服務的會議設施，因此與其他酒店類別比較，甲級高價酒店的餐飲收入通常佔較高比例。

## 1.6 市場前景

由於多項因素將繼續為香港的酒店行業帶來作用，故此行業未來三年的前景正面。近期落成及持續擴建的迪士尼樂園和海洋公園以及將於二零一三年投入運作的啟德郵輪碼頭首個泊位，將吸引休閒旅客訪港。香港作為一個大都會及繁榮城市對中國的吸引力預期將吸引更多訪港旅客，特別是較富裕及成熟、尋求較全面的旅遊經驗多於純粹購物並且願意花費更高於酒店和觀光的旅客群。其他因素，例如收入不斷上升、就業前景改善、更全球化的視野和更多的休閒時間，亦將確保來自亞洲其他地方的旅客持續流入。

隨著香港在中國最富裕及最先進地區珠江三角洲（珠三角）的角色日漸加強，商務旅客的數目將有所增加。香港在經濟上日漸與中國整合，並將繼續扮演一個日益重要的金融、物流及商業服務樞紐角色。

根據香港貿易發展局（香港貿發局）近期的一項調查<sup>18</sup>，香港為十個亞洲城市當中的首選中央商業區(CBD)<sup>19</sup>。香港優越的地理位置、低風險（國家／政治／法律等）、便於經商，以及擁有一個強健的體制結構等等，全部被認為是香港的重要和關鍵優勢。此等有利因素將繼續加強香港作為地區性經商地的優越地位，因此將推動過夜商務旅客的數目不斷上升。

香港的現有運輸基建項目將使跨境交通更方便以及改善香港境內的流動性，另一方面，香港國際機場建議興建第三條跑道將令機場的運力增加至每年可處理620,000班航班升降，滿足至二零三零年及可能二零三零年後的預測需求。該項目已取得政府原則上批准，香港機場管理局已為規劃目的採用三條跑道系統為日後的發展方案。這目前仍在規劃初階，預計整個項目由規劃至執行將最少需時11年，故將不會對香港旅遊業構成短期影響。

<sup>17</sup> 全服務酒店一般為配有餐廳、酒吧設施及會議空間以及最低服務水平一般包括行李服務及客房服務的中價、高檔次或豪華酒店。此等酒店會呈報餐飲收入。資料來源：HotelNewsNow.com。

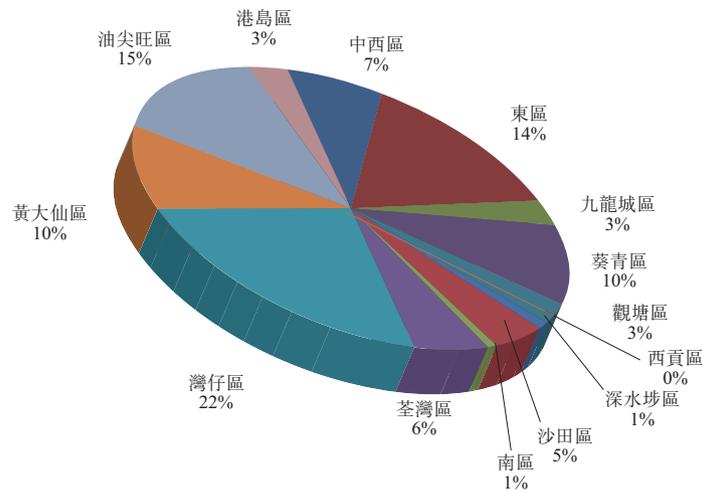
<sup>18</sup> 香港作為亞洲的中央商業區（Hong Kong as Asia's Central Business District），香港貿發局研究，二零一二年十一月。

<sup>19</sup> 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

然而，在競爭激烈的亞洲旅遊市場，威脅是存在的。新加坡推出多項新建的「綜合式渡假村」，提供娛樂場以及會議展覽設施，以吸引休閒和商務旅客。其他地區和國家亦推行類似於個人遊計劃的計劃，以吸引中國的遊客，例如台灣於二零一一年六月推出類似計劃，截至二零一三年一月底合共有250,000人次中國遊客透過該計劃到訪台灣<sup>20</sup>。

### 1.6.1 未來供應

按地區劃分的酒店供應，二零一三年至二零一八年估計



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由二零一三年至二零一八年期間，旅發局預計市場將額外供應10,163個酒店客房。預計此一供應將集中於灣仔區、油尖旺區及東區，分別供應2,187個、1,509個及1,387個酒店客房。

<sup>20</sup> 資料來源：入出國及移民署，台灣。

附錄五

第一太平戴維斯市場報告

供應超過100間客房的主要酒店，二零一三年至二零一八年

項目	客房數目	計劃落成年份
Discovery Bay Resort & Spa	325	二零一三年
Courtyard Marriot	548	二零一三年
港島英迪格酒店	138	二零一三年
香港荃灣帝盛酒店	548	二零一三年
炮仗街180號－188號的建議酒店項目	161	二零一三年
柯士甸道114號－116號的建議酒店項目	155	二零一三年
The Kush Hotel	199	二零一三年
香港九龍貝爾特酒店(Penta Kowloon)	<b>695</b>	<b>二零一三年</b>
China Grand Hotel	214	二零一三年
文咸街132號－140號的建議酒店項目	199	二零一三年
觀塘道320號－322號的建議酒店項目	200	二零一四年
昌榮路／國瑞路的建議酒店項目	380	二零一四年
葵昌路100號－110號的建議酒店項目	596	二零一四年
麥連街14號－20號的建議酒店項目	351	二零一四年
Kong Link Hotel	121	二零一四年
Austin Hotel	100	二零一四年
登打士街1號－21號的建議酒店項目	148	二零一四年
皇后大道東373號的建議酒店項目	299	二零一五年
港灣道26號低座的建議酒店項目	120	二零一六年
北角油街的建議酒店項目	<b>840</b>	<b>二零一七年</b>
大有街20號－24號的建議酒店項目	334	二零一七年
合和中心二期	<b>1,024</b>	<b>二零一八年</b>
總計	<b>7,695</b>	

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

現時有22間提供100個或以上客房的酒店將投入服務，其中三間提供超過600個客房，被視為大型項目。提供1,024個客房的合和中心二期將為按酒店客房數目計由現時起至二零一八年止期間最大型的酒店，緊隨其後為提供840個客房的北角油街酒店項目。其他未來投入服務的酒店大部分為相對小規模。

按分部劃分估計酒店供應，二零一三年至二零一八年

酒店類別	客房數目
甲級高價酒店	1,379
乙級高價酒店	3,858
中價酒店	4,926

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

雖然沒有提供按分部劃分未來酒店供應量的官方數據，我們計及將投入運作的酒店供應的地點、規模，以及可能的未來營運者和供應估計有關的細明資料，編製以上的表格。未來五年10,163個將落成的酒店客房中只有1,379個(13.6%)可屬於甲級高價酒店類別，其全部均位於核心旅遊區。計劃將投入服務的乙級高價酒店及中價酒店供應分別佔二零一三年至二零一八年期間未來落成的酒店的38.0%及48.4%。

另一個潛在的酒店供應來源為活化工業大樓；然而，截至二零一二年十一月，只有兩項工業大樓轉型為酒店的項目獲授出特別豁免，地點均位於觀塘。此兩個項目所提供的客房數目仍有待確定。由於現時觀塘的酒店客房供應只佔總客房存貨的2%，該兩項活化項目將不會對整體存貨量造成重大影響。

### 1.6.2 預測旅客人次

鑑於中國市場的規模及該市場不斷增長的財富，加上亞洲區內的旅遊及長途旅程需求前景樂觀，預計未來三年將令訪港旅客人次有可觀增長，即使面對來自其他亞洲國家的競爭。雖然如此，由於比較基準高，加上外圍環境的不明朗因素增加，例如全球金融危機可能重臨及中國經濟硬著陸等，預期增長的步伐將較以往年度溫和。

#### 旅客人次預測，二零一三年估計至二零一五年估計

	總計	按年計變動
二零一三年 .....	53,631,000	+10.3
二零一四年 .....	59,164,000	+10.3
二零一五年 .....	65,268,000	+10.3

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

我們預期旅客人次總數將於二零一三年至二零一五年期間以平均每年10.3%的比率增長，亦即是一九八五年至二零一一年期間旅客人次長期增長趨勢。我們已參考較長時間，以掌握訪港旅客的長期增長趨勢，以及平衡任何短期負面事件（例如亞洲金融風暴、沙士、二零零八年全球金融風暴）及正面措施（如個人遊計劃及CEPA）的影響。

旅客人次預計由二零一二年4,860萬人次增加至二零一五年6,530萬人次，預測升幅看似十分可觀。然而，該增長相當於期內的年平均增長率(AAGR)為10.3%，較於二零零三年至二零一二年的歷史年平均增長率12.0%為溫和。與近年旅客人次增長（二零一零年至二零一二年間每年18.0%）及二零一三年首兩月的按年增長（15.2%）比較，二零一三年至二零一五年間的平均預測增長10.3%亦較為保守。

### 1.6.3 預測酒店客房需求

於二零一一年，每日已出租的酒店客房數目平均為46,019個，導致全年有租金收入的過夜客房數字達到1,680萬。每間客房的平均住客數目為1.66人，平均逗留時間為3.60晚。因此可以估計於二零一一年約有7.7百萬旅客人次住宿酒店，或佔全部過夜旅客的35%。

透過採用訪港旅客人次預測，以及就未來酒店住客與過夜旅客的比率、每個客房平均住客數目及平均逗留時間作出假設使用此一計算方法，這樣便可以預測未來對酒店客房的需求。

酒店客房供求，二零零一年至二零一四年估計

	(1) 旅客 人次總數	(2) 過夜旅客	(3) 平均 逗留期間	(4) 每間客房 平均住客 數目	(5) 入住酒店 客房	(6) 估計酒店 住客人數	(7) 酒店住客 佔過夜住客 百分比	(8) 酒店 客房總數	(9) 每日 可供銷售 客房總數	(10) 入住率
	(千人)	(千人)	(晚)			(千人)			(%)	
二零零一年	13,725	8,878	3.08	1.48	26,580	4,662	52.5	37,132	33,630	79
二零零二年	16,566	10,689	3.62	1.36	29,003	3,977	37.2	38,949	34,395	84
二零零三年	15,537	9,676	4.06	1.31	23,126	2,724	28.1	38,133	32,928	70
二零零四年	21,811	13,655	3.73	1.43	30,109	4,213	30.9	39,128	34,256	88
二零零五年	23,359	14,763	3.66	1.43	31,348	4,471	30.3	43,866	36,522	86
二零零六年	25,250	15,832	3.46	1.47	32,161	4,987	31.5	47,128	37,054	87
二零零七年	28,169	17,155	3.28	1.66	33,913	6,265	36.5	51,581	39,270	86
二零零八年	29,507	17,320	3.26	1.6	35,850	6,422	37.1	54,804	42,362	85
二零零九年	29,591	16,926	3.24	1.55	35,863	6,262	37	59,627	45,199	78
二零一零年	36,030	20,069	3.6	1.6	41,778	6,777	33.8	60,428	48,228	87
二零一一年	41,921	22,302	3.6	1.66	46,019	7,745	34.7	62,830	51,517	89
二零一二年	48,615(a)	23,770(a)	3.6	1.61	50,446	8,255	34.7	67,394(a)	56,611	89(a)
二零一三年	53,631	26,223	3.6	1.61	55,651	9,107	34.7	71,889	61,825	90
二零一四年	59,164	28,928	3.6	1.61	61,392	10,046	34.7	74,414	65,484	94

附註： 預測數字以斜體列示，(a)指二零一二年的實際數字

資料來源： 旅發局（如下文述明）、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 主要預測假設

編製上述預測時採用的主要假設如下：

#### (1) 旅客人次總數

我們根據上文第1.6.2節所述的長期增長趨勢10.3%預測二零一三年至二零一四年的旅客人次總數。

(2) 過夜旅客

我們假設過夜旅客數目為旅客人次總數的若干百分比。儘管該百分比由二零零七年的60.9%逐步下跌至二零一二年的48.9%，但我們並不預期該百分比將於二零一三年及二零一四年進一步下跌，此乃由於過去數年跌幅的主要原因之一是部份受到旅客到港購買奶粉及藥品等日用品及中國水貨活動帶動，令中國即日來回（即半天遊）旅客大幅增長（由二零零七年的6,400,000人增加至二零一二年的19,800,000人，升幅為210%，而同期中國旅客人次總數上升125%）。隨著實施兩項新措施（即港鐵東鐵線六個指定車站（羅湖、上水、粉嶺、落馬洲、大埔墟及火炭）的乘客行李限制為23公斤及打擊跨境水貨活動的措施），我們預期即日來回的中國旅客數目將會大減，因此我們已假設過夜旅客數目佔旅客人次總數的百分比將於二零一三年至二零一四年維持於48.9%。

(3) 平均逗留期間

由於我們並無發現平均逗留期間數字於二零零一年至二零一一年間大幅上升或下跌，亦無其他原因預期有關數字將會大幅上升或下跌，因此我們假設二零一二年至二零一四年的平均逗留期間為3.60晚，與二零一一年的平均逗留期間相同。有關預測數字較二零零七年至二零零九年的數字為高，此乃由於該期間正值全球金融危機，遊客一般礙於旅遊預算減少而在港逗留較短時間。但有關情況正好與中國內地旅客旅遊模式變化相符，特別是較富裕及成熟、尋求較全面的旅遊經驗多於純粹購物並且願意花費更高於酒店和觀光的旅客群，彼等於近年逗留時間較長（由二零零七年的3.6晚增加至二零一一年的3.9晚）。

(4) 每間客房平均住客數目

由於我們並無發現每間客房平均住客數目於二零零一年至二零一一年間大幅上升或下跌，亦無其他原因預期有關數字將會大幅上升或下跌，因此我們假設二零一二年至二零一四年的每間客房平均住客數目為1.61人，與二零零七年至二零一一年的平均數相同。值得注意的是，有關數字由一九九八年的1.61人下跌至二零零六年的1.47人，但於隨後五年回升至約1.61人。採用該較高數字是假設更多旅客由於預期客房供應緊張及住宿成本增加而願意共用客房。採用較高的每間客房平均住客數目亦將計算到較保守的入住率預測。假設數字並不如二零一一年錄得的數字（1.66人）高，是由於二零一一年的新酒店供應異常緊張（淨增加2,402間酒店客房），但二零一二年至二零一四年的酒店供應則較多（期內淨增加11,584間客房，或每年淨增加3,861間客房），稍微紓緩供應緊張的情況。

(5) 入住酒店客房

二零零一年至二零一一年間的數字由旅發局提供，而二零一二年後的預測數字則是按以下算式計算： $(6) \div (4) \times (3) \div 365$ 。

(6) 估計客房住客人數

二零零一年至二零一一年間的數字按以下算式計算： $(5) \times (4) \div (3) \times 365$ ，而二零一二年之後的預測數字則按以下算術關係計算： $(2) \times (7)$ ，與二零零一年至二零一一年間所採用的算式不同，此乃由於(5)（入住酒店客房）是根據（其中包括）(3)（平均逗留時間）及(4)（每間客房每均住客數目）估算，因此數字將會出現循環，而於二零零一年至二零一一年間，(5)則是根據旅發局的數據。

(7) 酒店住客佔過夜住客百分比

我們假設酒店住客為過夜住客的若干百分比。我們假設於二零一二年至二零一四年間，34.7%的過夜旅客將為酒店住客，即二零一一年間的數字，原因為(i)我們並無發現有關百分比於二零零一年至二零一一年間有任何大幅上升或下跌的趨勢；(ii)我們認為該百分比反映短途及長途旅客以及中國旅客的旅遊及住宿模式變化；及(iii)有關百分比於過去五年波動，二零零七年至二零一一年間的平均數為35.8%，因此採用較低的數字以作出較保守的假設。

(8) 酒店客房總數

有關記錄（二零零一年至二零一二年）及預測（二零一三年至二零一四年）數據均由旅發局提供。

(9) 每日可供銷售客房總數

每日可供銷售客房總數相等於酒店客房總數扣除正在維修或翻修的客房。我們假設二零一二年酒店客房總數中的84%為每日可供銷售客房總數，此乃根據二零一一年間的百分比。由於未來數年的供應情況將持續緊張，很有可能使現有擁有人延後主要翻新或小型及非緊急維修工程，令每日可供銷售客房逐步增加，因此我們亦根據二零零七年至二零一一年間的增長趨勢，假設該比例將於二零一三年及二零一四年遞增。

(10) 入住率

二零零一年至二零一二年的入住率數據由旅發局提供。二零一三年至二零一四年的預測入住率按入住客房與每日可供銷售客房的比率計算，即 $(5) \div (9)$ 。

根據第一太平戴維斯對旅客人次的預測（根據長期增長趨勢作出），以及對過夜旅客與酒店住客相當於上文所列的過夜旅客數目的百分比作出的假設，作出酒店住客估計數目的預測。舉例說，預測二零一二年酒店住客將達到約830萬人次。根據此一預測酒店住客數目以及對平均逗留時間和每個客房平均住客數目作出的假設，預測每日預計有830萬人次酒店住客租用約為50,446個已出租客房數目。

根據以上預測每日有50,446個已出租客房數目及每日有56,611個可供出租客房數目計算，二零一二年的入住率估計為89%，與二零一二年的實際水平相同。當應用於預測二零一三年及二零一四年的入住率時，這將得出預測入住率分別為90%及94%。

然而，透過採用較長期旅客人次預測應用於計算二零一五年的較長期入住率預測時，二零一五年所得出的預測入住率100%似乎並不現實。雖然如此，此一異常的預測結果反映按現時所知二零一五年的較長期新客房供應將不敷應付未來的需求。在此情況下，現有酒店的經營者可能延遲客房翻新工程，以全面利用手頭上的存貨。供應趨緊的情況將鼓勵開發商及投資者一是加快現有的酒店發展計劃（如有），一是動工興建更多的酒店發展項目。為分析目的，我們假設二零一五年的入住率將為95%，與二零一四年的預測水平相若，相當於實際上大致全面出租。

透過參考一九九七年至二零一一年各酒店類別的入住率與整體市場入住率的歷史關係，仍然可以按酒店類別作出入住率預測，雖然未來的新供應無法按類別細分。

#### 平均入住率預測概要，二零一三年估計至二零一五年估計

年份	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
	(%)	(%)	(%)	(%)
二零一三年 .....	90	86	92	93
二零一四年 .....	94	90	95	98
二零一五年 .....	95	91	96	98

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 1.6.4 預測平均房租

外圍經濟波動可以對酒店客房需求造成重大影響，影響酒店入住率和平均房租。近年的負面事件包括二零零八年和二零零九年的全球金融危機，以及二零一一年度的歐洲債務危機，但由二零零三年起放寬中國旅客的訪港限制，以及由二零零四年起香港成為首次公開招股的集資中心令香港的知名度得到提升，導致入住率及房租均告上升，所帶來的正面影響有過之而無不及。

展望未來，我們相信，在沒有不可預見的衝擊因素下，富裕的中國人、長途旅客及高消費的商務旅客數目不斷增長，將為酒店客房需求提供支持。根據現時已知的發展中酒店項目，我們預期未來的酒店客房供應將無法滿足預測的需求。

一九九七年至二零一二年期間的平均房租變動及入住率與已出租酒店客房數目之間有著高度的正比關係。假設此一關係日後維持不變，預測二零一三年至二零一四年平均房租升幅介乎9%至10%，二零一五年預測為較溫和的4%。根據此一模型，至二零一五年平均房租將為1,860港元，較一九九七年的高峰水平高出51%。

高價酒店的核心需求基礎為對價格敏感度較低的高消費商務旅客和長途旅客，以及日益富裕的中國人。另一方面，中價酒店則較靚準背包旅客、經濟預算商務旅客及旅行團客群。我們可以根據整體房租與不同類別酒店房租之間的歷史關係，預測得出二零一三年至二零一五年不同酒店類別的房租。

#### 平均房租預測概要，二零一三年估計至二零一五年估計

年份	所有酒店	甲級	乙級	中價酒店
		高價酒店	高價酒店	
	(%)	(%)	(%)	(%)
二零一三年 .....	+9.2	+9.2	+9.7	+8.9
二零一四年 .....	+9.6	+9.6	+10.1	+9.3
二零一五年 .....	+4.3	+4.3	+4.5	+4.2

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一三年，金融行政人員對甲級高價酒店客房的短期需求可能進一步放緩；然而，富裕的中國旅客以及以香港作為踏板進入中國的各國旅客的增長可能足以彌補該等下跌有餘。乙級高價酒店及中價酒店預期將可繼續受惠於中國旅客的強勁增長。雖然如此，乙級高價酒店預期將可從其較多元化的住客種類中受惠，吸納中價範圍預算的海外及中國商務旅客。中價酒店預期將繼續吸引一般對價格敏感度較高及因而承受價格能力稍為較受限制的中國休閒旅客。

### 1.6.5 預測每間可出租客房收入

由二零一三年至二零一五年，我們預測所有酒店的每間可出租客房收入將按年平均增長率10.1%增長，同時預測所有三個酒店類別的每間可出租客房收入將按相若的幅度增長。預測每間可出租客房收入增長率將與十年歷史平均水平（二零零三年至二零一二年）相若。

當與歷史數字比較時，此等預測增長率並不特別地高。過去20年（一九九三年至二零一二年）中12年所有酒店類別的每間可出租客房收入均呈上升，其餘8年因外圍經濟波動而導致每間可出租客房收入錄得一些跌幅。每間可出租客房收入將來可能受到一些外部因素影響，例如全球金融動盪、新非典型肺炎疫症、恐怖襲擊或類似事件，此等事件均可能對香港的酒店業造成直接衝擊。但是，該等事件發生的可能性、時間和所帶來的影響現時無法確定地計算。

#### 每間可出租客房收入增長率概要，二零零二年至二零一五年估計

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
十年（二零零三年至二零一二年）				
歷史平均數（每年%）.....	10.3	9.6	11.6	11.3
預測平均增長率，二零一三年至				
二零一五年（每年%）.....	10.1	10.2	10.2	9.8

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按絕對值計，截至二零一二年末所有酒店類別的每間可出租客房收入已超越一九九六年錄得的高峰，而根據二零一五年入住率為95%的假設，二零一五年所有酒店類別的每間可出租客房收入預測將較一九九六年高65%。於二零一五年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店的每間可出租客房收入預期將分別超越其各自的高峰水平99%、36%及33%。

上述預測為大致的行業平均值，個別酒店的表現將因具體的微觀市場因素及經營策略而與平均值有所偏離。在其周圍區域面對較少競爭、提供豪華優質設施或鄰近經改善的基建設施的酒店因而預期表現將超越整體市場。

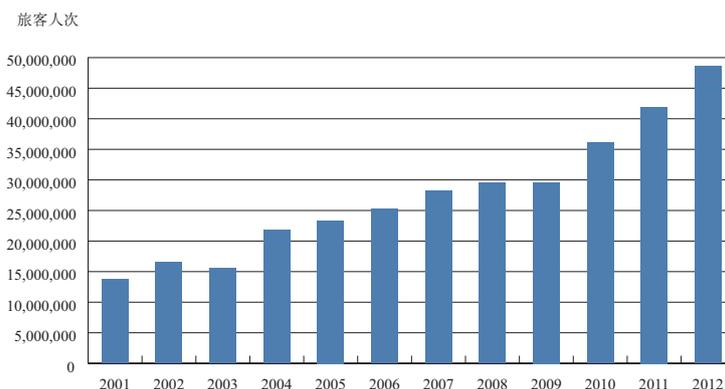
## 2.0 具體的酒店市場發展、趨勢及推動力

### 2.1 旅客人次分析

#### 2.1.1 旅客人次

根據世界經濟論壇編製、覆蓋全球140個國家的二零一三年觀光旅遊競爭力指數，以旅遊及觀光業競爭力計，香港在亞洲排名第三（僅次於新加坡及日本）及在全球排第十五。

旅客人次，二零零一年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

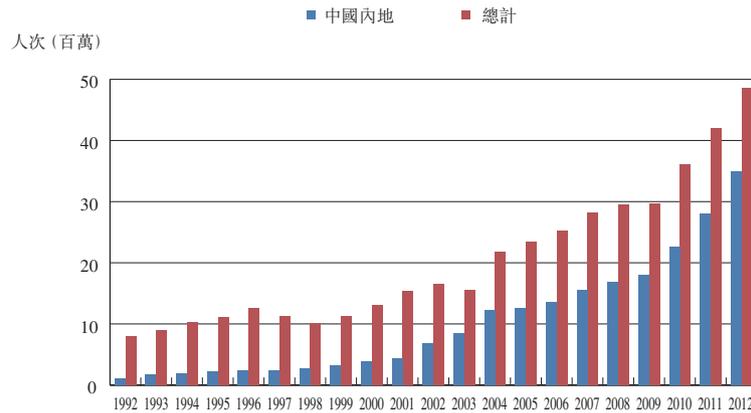
於二零零三年，繼世界衛生組織（世衛）於該年六月撤銷因非典型肺炎疫症而就香港發出的旅遊警告，加上隨後的月份推出及逐步實施個人遊計劃後，旅客人次大幅攀升。由二零零三年至二零一二年，由於中國旅客數字強勁，旅客人次增長213%，於二零一二年末錄得4,860萬人次。

#### 2.1.2 按來源地劃分旅客人次

由二零零一年起，中國到香港旅遊實施一系列的放寬限制措施（申請手續以及貨幣管制），因而釋放酒店的需求。這包括於二零零三年七月推出的個人遊計劃，據此容許來自經選定中國城市的旅客可以個人身份而非只可以旅行團形式來港旅遊。該計劃現時覆蓋中國49個城市，包括約2億7,000萬人。

由二零零三年至二零一一年，來自中國的旅客人次由850萬人次大增至2,810萬人次，相當於自實行個人遊計劃以來攀升231.9%。此一強勁的增長使中國成為香港單一最主要旅客來源地，於二零一一年其數目佔該年總旅客人次約67.0%。

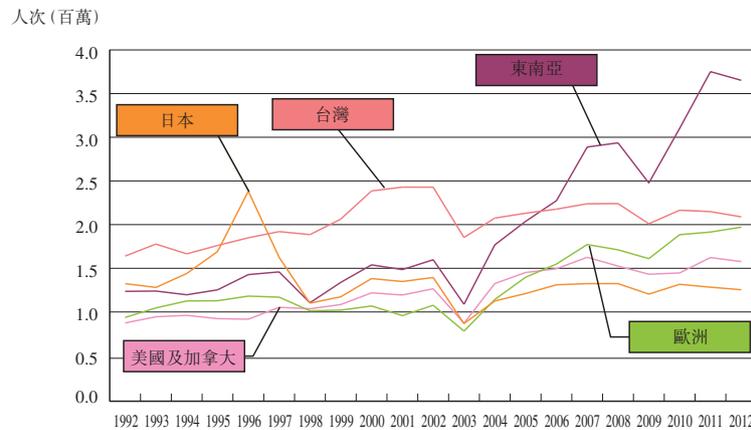
來自中國的旅客人次對旅客人次總數，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一二年期間旅客人次持續強勁增長，訪港旅客人次達到48,600,000，按年增長率為16.0%。中國旅客人次佔最大比重，數目達到34,900,000或佔旅客數目的71.8%，而強勁的按年升幅24.2%則僅稍高於香港各主要來源地市場的平均增長。

按其他主要來源地市場劃分的旅客人次，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

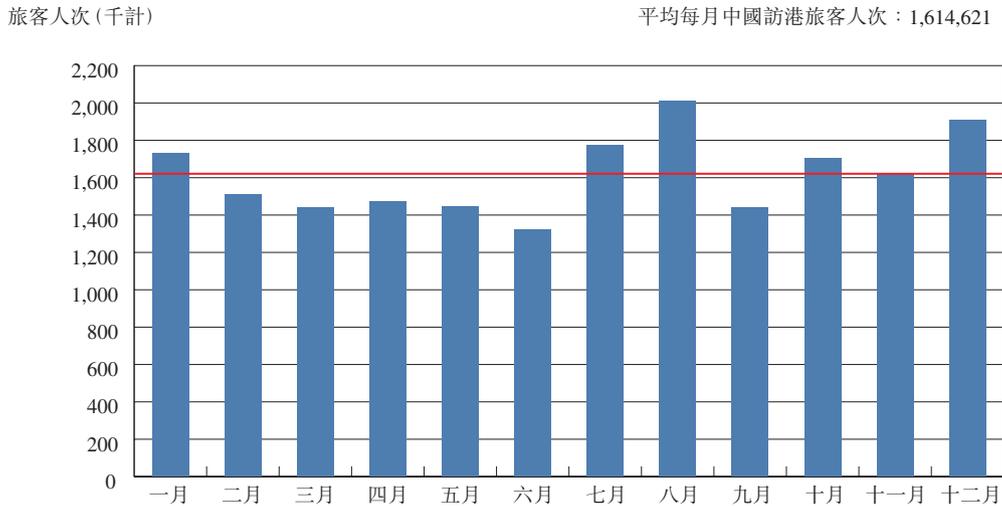
於二零一二年，來自歐美的旅客及其他長途旅客由二零一一年起呈現一定的放緩（長途市場為-0.6%）。由二零零九年至二零一二年，來自美國／加拿大及歐洲的旅客人次分別升22.4%及10.1%，因此，我們相信長途市場於二零一二年的該等放緩只屬臨時性。

### 2.1.3 季節性趨勢

根據二零零四年至二零一一年平均每月旅客人次統計數據，四月、十月、十一月及十二月為入境旅客的季節性高峰月份（不包括中國旅客）。在很多國家，四月和十二月為假期季節（復活節及聖誕節），而十月和十一月通常為商務旅遊的旺季，很多貿易會議和展覽在香港舉行。

然而，單就中國旅客的統計數據來看，對中國旅客而言，一月、七月、八月、十月及十二月均為到訪香港的受歡迎月份：一月和十月分別為中國農曆新年及國慶假期傳統「黃金週」所在月份，而七月、八月及十二月則為學校假期的月份，亦即家庭旅遊，特別是學童海外遊學的月份。

平均每月中國訪港旅客人次，二零零四年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 2.1.4 旅客概況

根據旅發局的資料顯示，於二零一二年所有過夜的訪港旅客中，約60.4%是為渡假及18.0%為探親而來，另一方面過夜的商務旅客則佔過夜旅客總數的15.1%，其餘(6.5%)屬於其他類別。由二零零一年至二零一二年，中國過夜商務旅客大幅上升140.4%，於二零一二年錄得1,621,300人次或佔過夜商務旅客總人次的45.2%。中國商務旅客增加，反映香港作為全球金融、貿易及通訊中心的地位與日俱增。

按平均逗留時間計，則由二零零一年3.1晚增至二零一一年3.6晚，中國過夜旅客現時的逗留時間可媲美長途旅客（於二零一一年均為3.9晚），並遠高於短途旅客（於二零一一年為2.8晚）。中國旅客逗留時間的此等升幅可能反映對香港的興趣已超越純粹的購物。

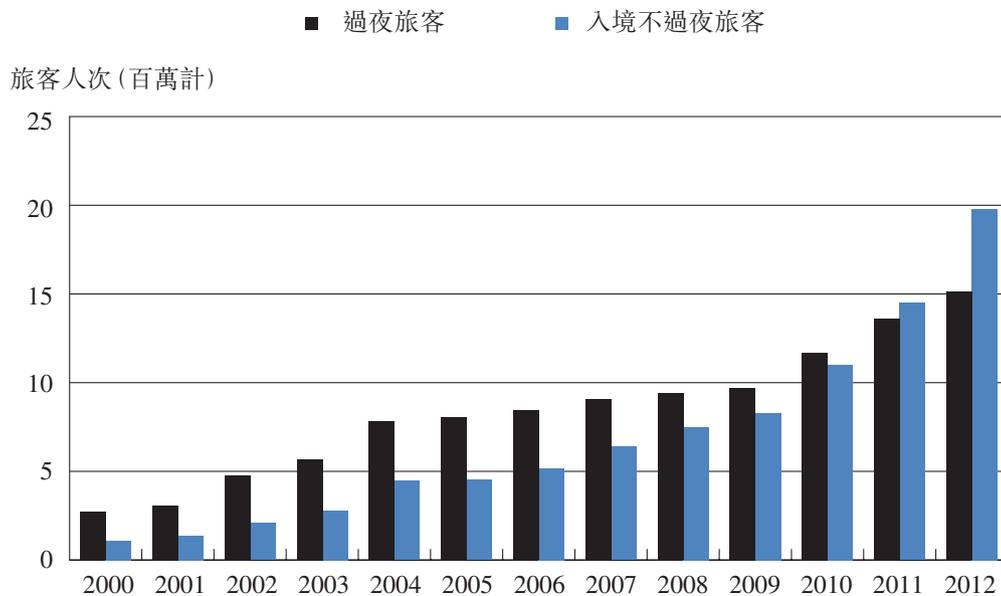
平均逗留時間，整體及中國旅客，二零零七年至二零一一年

	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
整體.....	3.3	3.3	3.2	3.6	3.6
中國.....	3.6	3.5	3.4	3.9	3.9

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去十年，另一個明顯的趨勢為入境不過夜中國內地旅客的比例不斷上升。由二零零一年至二零一一年，中國旅客中約60%至70%在香港過夜，雖然此一百分比已逐步下降。於二零一二年期間，入境不過夜的中國旅客人次首次超越過夜的中國旅客人次，數目達到1,980萬（佔中國旅客總人次56.7%）。

中國旅客人次，過夜對入境不過夜，一九九九年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此一訪港模式的改變乃由於個人遊計劃下來自華南的旅客人次不斷上升，同時反映有一批多次入境旅客，此等旅客發掘了如沙田及上水等新的零售商場，只需要訪港一日到此等地方購買日常用品，但訪港的次數更頻密。

## 2.2 旅客支出分析

### 2.2.1 整體支出

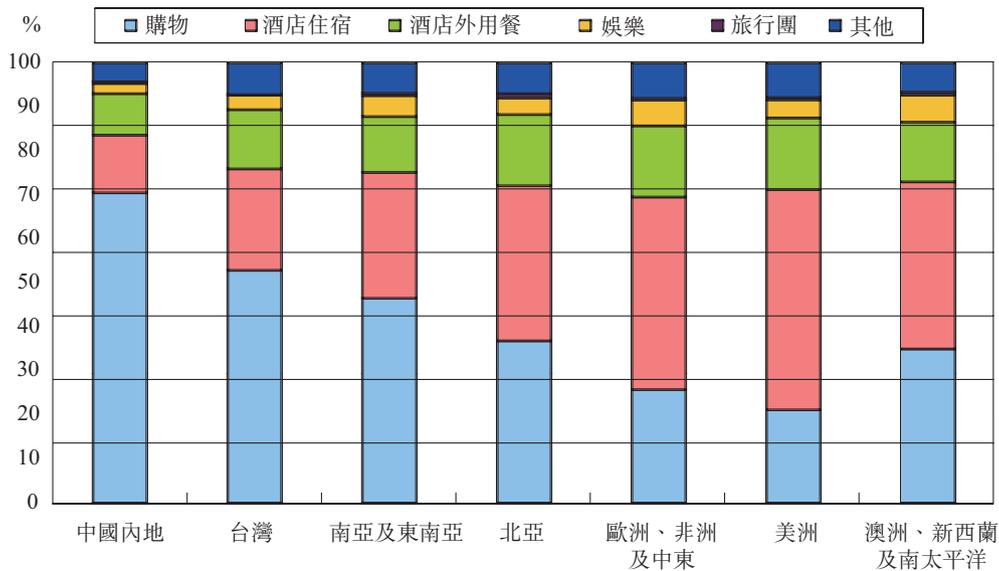
於二零一一年，旅客消費<sup>21</sup>合計約為2,631億港元，與二零零一年比較，升幅為325.6%，其中1,667億港元為過夜旅客的消費，佔63.3%。過夜旅客消費總額中約59.3%為「購物」的消費。

<sup>21</sup> 包括入境不過夜旅客及過夜旅客。資料來源：旅發局。

各國旅客的消費喜好均有所不同；亞洲旅客，特別是中國的旅客約70%為購物的消費，而來自歐美的過夜旅客則傾向花費更多於酒店（約44%至50%）。

根據旅發局刊發的《二零一一年訪港旅客分析報告》，購物為最吸引遊客的活動，於二零一一年，所有旅客中87%有購物。成衣服飾鞋履為最受歡迎的項目，於二零一一年吸引全部旅客中46%購買，而其他受歡迎的項目則包括零食／糕點、化妝品／護膚產品、鞋履等。

按類別及主要市場劃分過夜旅客的支出細明，二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

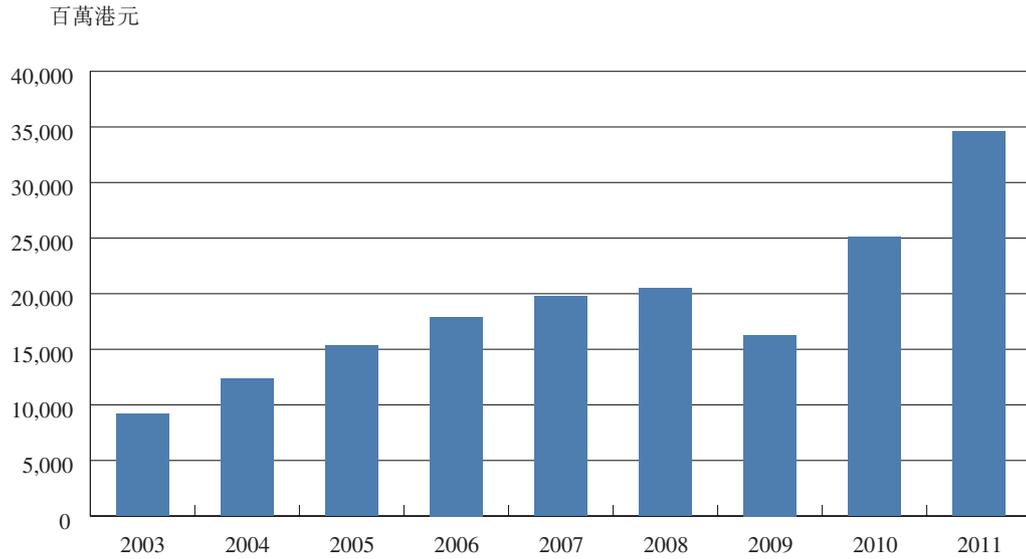
過去數年，海外旅客消費在支持香港的零售市場上扮演日益重要的角色，旅客支出總額中「購物」方面的支出由二零零零年佔香港零售銷售總額約11.6%，增加至二零一一年約32.9%。

### 2.2.2 旅客在酒店消費方面的支出<sup>22</sup>

受旅客人次不斷上升及其旅遊模式不斷轉變所推動，特別是開始注重旅遊體驗的中國旅客，過夜旅客在酒店住宿方面的消費於過去九年一直呈向上升趨勢，由二零零三年9,183,000,000港元升至二零一一年34,560,000,000港元，增幅為276%。

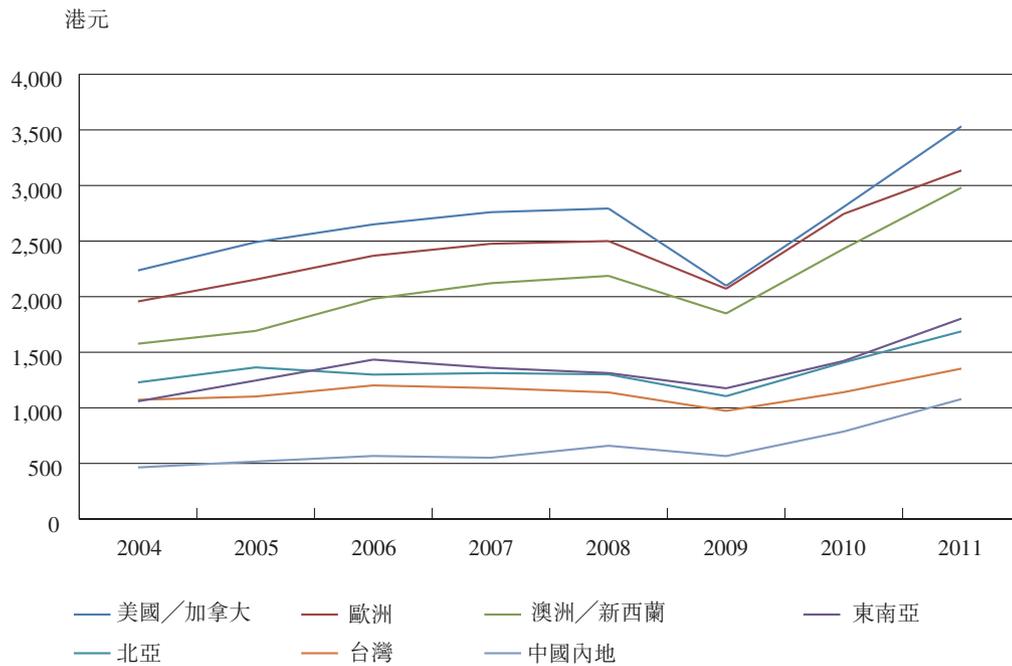
<sup>22</sup> 包括酒店內的所有收費。

過夜旅客在酒店住宿方面的支出，二零零三年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按來源國家劃分過夜旅客在酒店住宿的人均消費，二零零四年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

來自美國／加拿大的過夜旅客在酒店住宿方面的消費最高，二零一一年平均的人均消費為3,532港元，緊隨其後為歐洲和澳洲／新西蘭酒店住客。一方面中國內地旅客的預算中大部分消費仍為購物（於二零一一年為71%），中國旅客追求個人風格和休閒的旅遊形式表示他們日益願意為追求較舒適和全面的旅遊體驗而住宿較高級和更昂貴的酒店。

## 2.3 旅遊／休閒行業市場發展及趨勢

### 2.3.1 政府政策對旅遊業的影響

旅遊基建規劃以及進一步發展會議展覽市場將吸引更多的渡假和商務過夜旅客到訪香港。香港迪士尼樂園的持續擴建、海洋公園擴充、未來的啟德郵輪碼頭（第一期將於二零一三年落成，第二期將於二零一四年落成）及西九龍文化區（西九文化區）（由二零一五年起），還有已規劃的會展中心第三期，全部均為新的吸引景點及潛在推動旅遊的元素。

在運輸基建方面，廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋（港珠澳大橋）、屯門至赤立角連接路及屯門西繞道，此等項目將進一步提升中國與香港的一體化。待二零一五年及二零一六年此等項目落成後，從中國到訪香港的方便程度將大大改善，並將進一步加強中國旅客的角色。

儘管廣深港高速鐵路將大幅縮短往來中國主要城市及香港的時間，必然吸引更多有意過夜的長途中國旅客到訪香港，短途中國旅客（主要來自廣東省）的交通時間縮短亦表示更多人可以即日來回，因此減少此組別過夜旅客的百分比。

較長遠而言，香港國際機場建議興建第三條跑道將提升航空業的運力，從而令旅遊業受惠，特別是來自歐洲及美洲的長途旅客。

於二零一一年，過夜旅客的平均逗留時間為3.6晚。為提升酒店行業的競爭力及吸引旅客延長逗留時間，自二零零八年七月一日起已豁免酒店房租稅(3%)。政府已推出多項措施促進酒店發展，以應付旅客各種各樣的需要。舉例說，香港多個不同的區域已指定為「只發展酒店」。此外亦正採取措施容許將舊工業大廈轉型及將歷史建築活化為酒店。

### 2.3.2 旅遊及運輸基建

現時有多項運輸及旅遊基建項目興建中／規劃中，此等項目將進一步提升香港與華南的整合，同時將可增加香港對海外旅客的吸引力。

#### 主要的運輸及旅遊基建項目

<u>項目</u>	<u>種類</u>	<u>預期落成年份</u>
<b>運輸基建</b>		
1 西港島線	鐵路	二零一四年
2 南港島線（東線）	鐵路	二零一五年
3 港珠澳大橋	橋	二零一六年
4 廣深港高速鐵路	鐵路	二零一五年
5 屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路	公路	二零一六年（屯門至赤鱸角連接路南段） 二零一八年（屯門至赤鱸角連接路北段）
6 香園圍及蓮塘新邊境檢查站	邊境檢查站	二零一八年
7 沙田至中環線	鐵路	二零一八年（沙田至紅磡） 二零二零年（紅磡至金鐘）
8 中九龍幹線	公路	審議中
9 香港國際機場－第三條跑道	機場	審議中
<b>旅遊基建</b>		
10 新郵輪碼頭	旅遊基建	二零一三年中（一號泊位） 二零一四年（二號泊位）
11 海洋公園擴充	旅遊基建	二零零九年（第一期） 二零一二年（第二期） 水上樂園（審議中）
12 擴建迪士尼樂園	旅遊基建	二零一三年Marvel hero 園區（審議中）
13 西九龍文化區	文化及娛樂	由二零一五年起（第一期） 由二零二六年起（第二期）

資料來源：香港特區政府，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

主要基建的地理位置圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

我們將於下文特別指出將對本地酒店市場整體及對特定酒店組合帶來影響的一些基建項目的進展。

### 2.3.2.1 港珠澳大橋

建議的港珠澳大橋（港珠澳大橋）是一個橫跨香港、珠海市和澳門的大面積海面的大橋項目。該大橋的功能是為應付香港、中國與澳門之間的陸路客貨運輸需求、建設珠江東西岸之間的新陸路運輸連接，以及提升經濟發展。港珠澳大橋的主橋為一條長29.6公里的橋隧結合三線雙程分隔車道大橋，包括一條長約6.7公里的海底隧道。估計落成年份為二零一六年。

### 2.3.2.2 廣深港高速鐵路

廣深港高速鐵路香港段為一條全長26公里的地底隧道，由西九龍總站至皇崗邊境站連接中國段。由西九龍至廣州石壁站全程需時48分鐘，由西九龍至深圳福田則只需14分鐘。估計資本成本將為624億港元，預計落成年份為二零一五年。

### 2.3.2.3 屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路

建議屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道將提供由新界西北至大嶼山的最直接路線。待落成後，新路線將大大減低新界西北至大嶼山之間的行程時間。該項目將釋放現有道路的運力，為物流行業提供強大支持，並透過提供陸路運輸的替代方案，鞏固香港國際機場作為國際及地區性航空樞紐的地位。

### 2.3.2.4 香園圍及蓮塘新邊境檢查站

位於新界東北的蓮塘／香園圍新邊境檢查站（邊境檢查站）將為來往香港與深圳東部之間的跨境貨車及旅客提供過境服務。該新邊境檢查站將連接深圳東部走廊及提供由邊境接達廣東東部（包括汕頭、汕尾及潮州）與及福建和江西等鄰近省份的高效連接。

### 2.3.2.5 香港國際機場－第三條跑道

待建成第三條跑道後，香港國際機場將可每小時處理102班航班升降（ATM，亦稱為航班升降），或年實際最高處理能力約為620,000 ATM。這表示香港國際機場可應付直至二零三零年及其後的預測需求，為香港的經濟提供重大的推動力及有助維持香港機場作為全球最重要航空樞紐之一的地位。第三條跑道仍在規劃初階，將不會對香港旅遊業構成短期影響。

### 2.3.2.6 新郵輪碼頭

政府致力於推廣香港成為具領導地位的地區性郵輪中心，發展啟德的新郵輪碼頭的工作正全速進行。碼頭大樓及一號泊位預期於二零一三年中將投入運作，二號泊位預期於二零一四年落成。政府將設計及興建郵輪碼頭及向郵輪碼頭經營者出租碼頭硬件，同時會保留該地皮及碼頭的擁有權。

### 2.3.2.7 海洋公園擴充

海洋公園建議在海洋公園內開發三間各有獨一無二主題的酒店，合共提供1,300個客房。預期該三間酒店將由二零一六年／二零一七年起投入運作，以配合該樂園分階段落成的重新發展計劃。

為進一步提升其設施，海洋公園將在大樹灣興建一個全天候的水上樂園。政府將向海洋公園提供23億元貸款，以推動該項目盡早動工。政府將於未來數月內向財務委員會提交一項融資建議。

### 2.3.2.8 擴建迪士尼樂園

在未來數年，香港迪士尼樂園將推出一項新的晚間花車巡遊及全球首個以「Marvel heroes」為主題的園區。此等新項目將以迪士尼樂園的營運盈餘撥資。

### 2.3.2.9 西九龍文化區

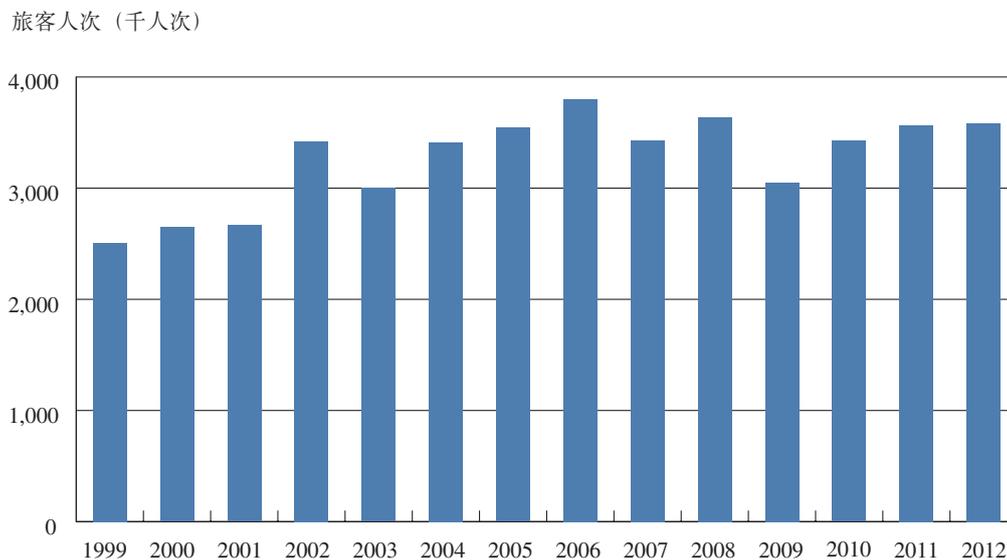
西九龍文化區（西九文化區）項目是香港特別行政區政府一項為支持發展香港的藝術文化而作出的重要策略性投資。此項目將滿足長遠的基建需要以及推動文化創意產業的自然增長。西九文化區將為一個綜合式的藝術文化區，配備世界級的設施、優秀人才、地標性建築及優質節目。此項目旨在成為推動改善生活質素的動力，以及進入華南珠三角地區的文化大門。

除15個分階段落成的不同類型和規模表演藝術場地外，亦將興建一個重點展出20及21世紀視覺藝術的博物館(M+)的文化機構，以及一個重點展出藝術文化與創意產業展品的展覽中心。西九文化區項目將提供集零售、餐飲、娛樂於一身的設施以及住宅、酒店和辦公室發展項目。根據規劃，藝術及文化設施將由二零一五年起分階段投入運作。

## 2.4 商務旅客市場發展及趨勢

大量來自美國及歐洲的過夜商務旅客，以及為短期項目暫居香港及預算較高的外國來港居留人士，一般會選擇逗留中環、尖沙咀等傳統核心商業區的酒店。上環是一個新興區域，因其鄰近中環的位置優勢而成功吸引很多來自金融行業的年輕行政人員。位於主要購物區的酒店亦十分受來自台灣、日本及中國等其他亞洲國家的遊客歡迎。

到訪香港的過夜商務旅客，一九九九年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一二年，有3,584,500人次商務旅客到訪香港，較二零一一年同期升0.6%。單計來自中國的旅客則錄得6.0升幅。

於二零一二年，一大部分商務旅客來自歐洲、非洲及中東(31.2%)及美洲(30.0%)，豪華酒店(甲級高價酒店及乙級高價酒店)仍為受此等旅客群歡迎的酒店選擇。隨著本地經濟持續增長，預期短期內來自商務旅客的需求將維持強勁。介乎數日至一個月租期的酒店被商務旅客視為方便的一站式方案。

## 2.5 會議展覽市場發展與趨勢

### 2.5.1 定義

會議展覽市場於過去十年已發展成為一個成熟的業務類別，近年在亞洲區內興起。會議展覽市場的一般定義如下<sup>23</sup>：

**會議(Meetings)**：一個意指多名人士聚集於一個地方以舉行或進行特定活動的一般詞彙。會議可以時臨時性質或根據預設的模式，例如年度大會、委員會會議等。

**獎勵旅遊(Incentives)**：作為回饋參與者某些優良表現而作為一個項目一部分而舉行的會議活動。

**大型會議(Conventions)**<sup>24</sup>：專為讓參與人士進行討論、事實研究、解決問題及諮詢而設的會議。與代表大會比較，大型會議一般上規模較小及性質較為選擇性，較傾向於促進資訊交流。「大型會議」一詞並不包含關於召開頻率的特定涵義。雖然並沒有固有的開會時間限制，大型會議通常在會議時間長短上有限制，並有具體的開會目標。

**展覽(Exhibitions)**：陳列展示產品及服務的活動。

### 2.5.2 香港的會議展覽市場發展

雖然本地的經濟發生轉離傳統製造基地的結構性轉移，但鑑於其策略性地理位置、具規模的基建及其他競爭優勢，香港仍是受買家和供應商歡迎的會議地點。香港會議展覽中心(會展中心)二期及九龍灣國際展貿中心(九龍灣展貿)於九十年代落成後，加強了香港作為珠三角製造商的「展覽室」的地位。與此同時，香港轉型為一個國際金融中心以及旅遊／零售目的地，使香港成為舉行國際會議展覽活動的地區性中心。

<sup>23</sup> 資料來源：《會議行業詞彙(Meetings Industry Terminology)》，國際專業會議組織者協會。

<sup>24</sup> 原文使用「Conference (大型會議)」一詞。

二零零五年亞洲國際博覽館在新赤立角國際機場開幕，標誌著香港的會議展覽行業的一個發展里程碑，該博覽館已舉辦過一些高知名度的展覽、活動和演唱會，例如商貿展覽會暨論壇「國際電信聯盟二零零六年世界電信展」、二零零七年「亞洲國際航空展覽會暨論壇」，以及一系列的中國採購展覽會。

鑑於會展中心客戶對展覽場地的需求不斷增加，會展中心於二零零六年五月展開第二期擴建工程，並於二零零九年四月完成。該項目為會展中心增添19,400平方米額外展覽空間。

香港在全球各地被公認為會議展覽以及商務旅客最佳目的地之一；於二零一一年，香港在二零一一年Business Traveller Asia-Pacific Travel Awards頒獎禮中榮獲「全球最佳商務城市(Best Business City in the World)」殊榮，並在CEI Asia雜誌頒發的最佳會議展覽城市大獎(Best MICE City Awards)中排名第一。

香港貿發局致力推廣香港的會議展覽市場，特別是展覽方面。香港貿發局舉辦的商品貿易展的展覽商和貿易買家的數目由二零零五年／二零零六年財政年度至二零一一年／二零一二年財政年度均錄得40%升幅<sup>25</sup>，於二零一一年／二零一二年財政年度分別達到32,774名及675,300名。

於二零一一年／二零一二年財政年度，按展覽商數目計，香港貿發局十個貿易展覽於同類貿易展覽中在亞洲排名第一，同年，香港貿發局舉辦的三個活動，即香港禮品及贈品展、香港鐘表展及香港秋季電子產品展，是全球同類展覽中展覽商數目最多的展覽活動。

### 2.5.3 對會議展覽設施的需求

香港的會議展覽市場已發展成為亞洲區內舉辦大型會議和展覽的中心。二零一一年有約1.6百萬人次過夜會議展覽旅客到訪香港，相當於較二零一零年升9%及較二零零八年增長33.9%。二零一二年過夜會議展覽旅客訪港人次剛超越1.6百萬，較去年同期升2.8%。

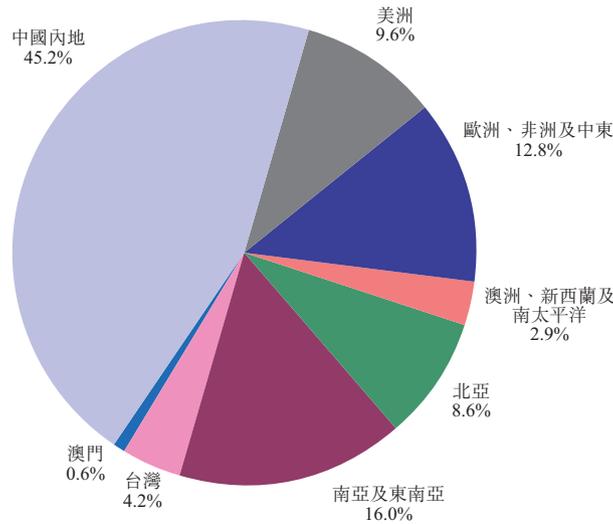
#### 過夜會議展覽旅客

年份	過夜旅客人次	按年計增長 (%)
二零零八年	1,167,657	
二零零九年	1,164,848	-0.2
二零一零年	1,429,941	+22.8
二零一一年	1,562,940	+9.3
二零一二年	1,606,154	+2.8

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>25</sup> 由二零零五年／二零零六年財政年度至二零一一年／二零一二年財政年度。資料來源：香港貿發局二零零五年／二零零六年及二零一一年／二零一二年年報。

按主要市場劃分會議展覽旅客的明細，二零一二年

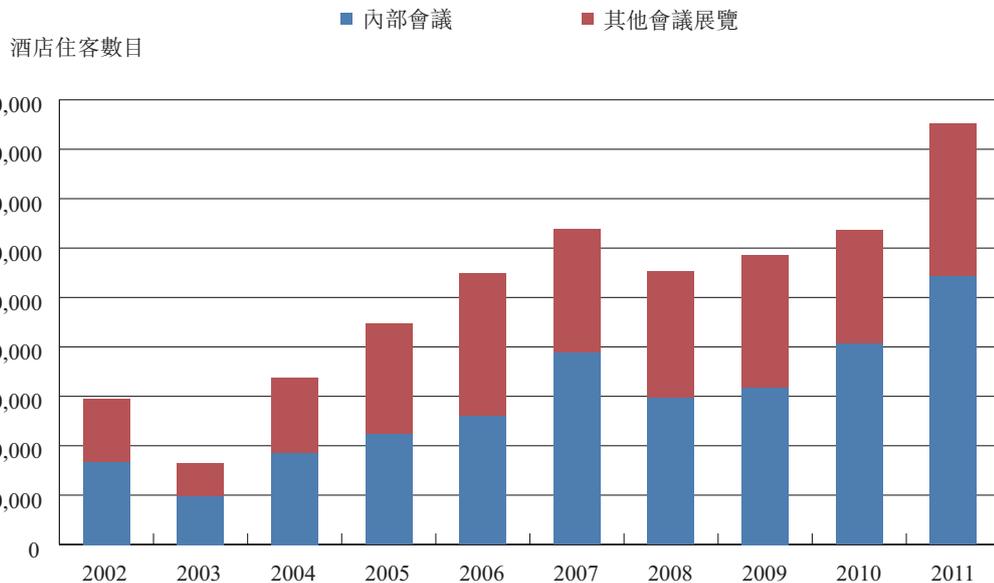


資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一二年，在過夜會議展覽旅客中佔最大比例為中國旅客，在所有主要市場中佔45.2%，對比二零零八年為佔35.5%。二零一二年中國過夜會議展覽旅客總人次為726,272，較二零零八年升75.4%。

會議展覽旅客一般為高消費旅客。於二零一一年，過夜會議展覽旅客的人均消費為9,187港元，較二零一零年(8,475港元)升8.4%，並較二零一一年整體過夜旅客人均消費(7,333港元)高25.3%。

按類別劃分會議展覽酒店住客，二零零二年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

會議展覽旅客亦為本地酒店行業提供支持，於二零一一年，約426,000名被識別為會議展覽類別的旅客住宿酒店，較二零零二年上升189%。會議展覽酒店住客佔已出租總房夜的百分比亦由二零零二年3.7%上升至二零一一年5.5%，由於部分獎勵旅遊旅客可能被分類為個人遊客，而一些多重商務目的（包括出席會議展覽活動）的旅客可能被分類為商務旅客，此一百分比實際上可能更高。

#### 2.5.4 會議展覽市場前景

香港的會議展覽市場雖然面對鄰近城市的挑戰，但仍發展迅速。除國際旅客普遍上升及亞洲作為會議展覽目的地的重要性日增外，香港本身擁有關鍵的成功因素，使之從其他亞洲城市中脫穎而出，並持續吸引海外的會議展覽旅客：

- 除先進的會議展覽設施外，透過廣泛的酒店住宿選擇、各種菜式美食、國際服務水準，為商務旅客提供全面及優良服務的旅遊體驗。
- 香港有聲譽和可靠的專業服務提供者確保活動主辦者獲得所需的解決方案。相對高的英語水平亦令國際會議展覽旅客更易於溝通。
- 全球約三分之一的人口居於距離香港五個小時內的航程範圍。有超過55條國際航線每週提供約1,900班客運航班，連接超過130個城市的目的地。受惠於免簽證入境政策，來自超過170個國家的居民到訪香港變得更容易。此等發展成熟的航班及海關支援縮短頻密進出香港的商務旅客的行程時間。
- 自一九八三年起，港元按固定匯率與美元掛鈎，並可全面自由兌換，資金流入或流出香港並無限制。全面而公平的法律制度亦確保商業合約獲得兌現，任何貿易糾紛可以公平和合法的方式解決。這減低來港做生意的國際買家所面對的貨幣及法律風險。
- 香港被公認為一個有保障及安全的城市，提供各式各樣的選擇，匯聚東西文化。糅合傳統與現代化，同時有著大都會的城市生活－集購物、餐飲和娛樂於一身－此外香港亦擁有大面積的大自然美景，例如郊野公園和海灘，吸引會議獎勵旅客來港。

雖然如此，本地會議展覽市場的進一步增長亦面對一些挑戰，包括對旅客而言相對較高的住宿成本，以及展覽場地不足導致未能滿足展覽商的需求等。近期落成的會展中心擴建部分，將有助推動香港貿發局五個超大型展覽成為各自行業內全球之冠的展覽<sup>26</sup>。

為吸引更多展覽商及買家，政府及香港貿發局亦擬增加現有的貿易展，以及進一步發掘機會以吸引亞洲其他地方的國際展覽和會議來港舉行，成功的例子為「國際電信聯盟二零零六年世界電信展」及二零零七年「亞洲國際航空展覽會暨論壇」。

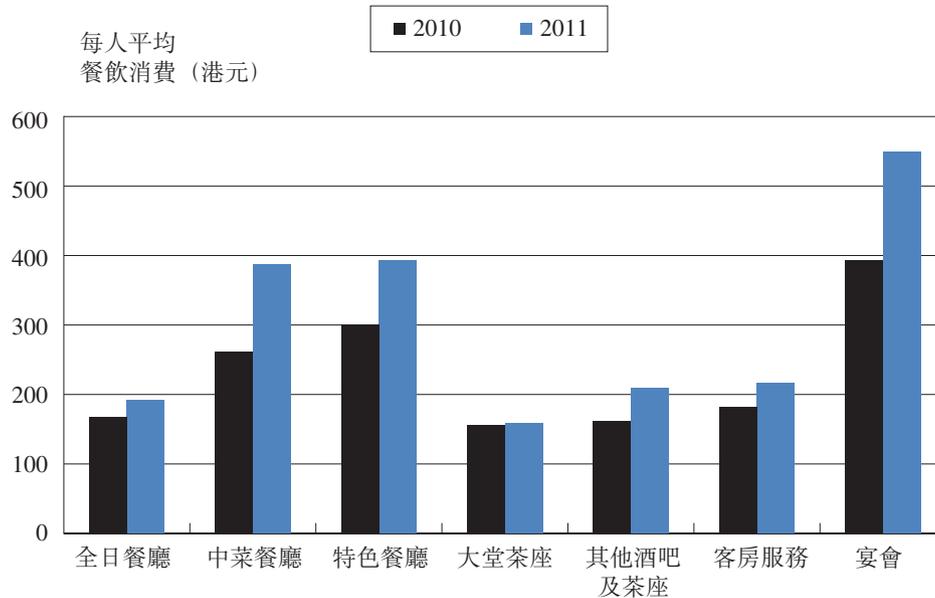
與其與廣州、深圳、澳門等鄰近城市面對面競爭，香港寧與此等城市合作，特別是在大型會議及展覽領域，據此香港可以利用相對其鄰近城市較高的英語水平，以及全面的營商和法律支援系統，處理較複雜及高端產品貿易展覽和更多的國際大型會議。與此同時，中國的城市可利用其規模及成本優勢處理大型的商品貿易展，以及更多的國內及地區性會議。

於留港期間，高消費的會議展覽旅客使本地的酒店、餐飲和零售行業大為受惠。對於出席在會展中心、亞洲國際博覽館或九龍灣展貿舉行的貿易展及大型會議的旅客而言，他們的首選住宿一般為鄰近此等設施的高價酒店，而同區的零售及餐飲門市亦勢將受惠。

<sup>26</sup> 資料來源：香港貿發局。

## 2.6 酒店餐廳／餐膳／宴會業務概覽

按類別分析的每人平均餐飲消費<sup>27</sup>明細，二零一一年與二零一零年比較<sup>27</sup>



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

與二零一零年比較，餐飲設施於二零一一年錄得正增長。宴會業務錄得最高的每人餐飲消費，於二零一一年達每人549港元，較二零一零年增長40%。該數字亦較緊隨其後的兩個類別（即中菜及特色餐廳，分別為387港元及393港元）高40%，反映此類業務欣欣向榮。

此外，每間入住客房的平均上座數為0.49，我們可預期該等人次大部分均來自參與入住酒店中舉行的會議的代表。

### 二零一一年按酒店類別分析的每人平均港元餐飲消費明細

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
全日餐廳	191	236	173	120
中菜餐廳	387	852	194	191
特色餐廳	393	616	159	不適用
大堂茶座	158	220	116	114
其他酒吧及茶座	209	303	151	82
客房服務	216	246	40	113
宴會	549	697	408	317

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>27</sup> 人均餐飲消費

於二零一一年，中菜餐廳為甲級高價酒店主要餐飲消費來源，達每人852港元，是眾多餐飲設施之冠，乙級高價及中價酒店者更高。宴會緊隨其後，達每人697港元。對於乙級高價酒店，宴會消費則更為重要，達每人408港元，較緊隨其後的中菜餐廳的消費高110%。

### 3.0 尖沙咀及油麻地／旺角豪華（甲級高價／乙級高價）酒店市場分析

#### 3.1 近期區域發展及趨勢

##### 3.1.1 尖沙咀

尖沙咀及鄰近地區為發展成熟的零售、娛樂及商業區。市區規劃的新發展及預定改善項目將使該區繼續備受注目。憑藉歷史建築、現代化的購物商場、優質食府及港島壯麗的景觀，尖沙咀一直是旅客必到之處。尖沙咀坐擁香港太空館、香港文化中心、香港藝術館、香港科學館及香港歷史博物館等多項文化設施，是舉辦各類文化及娛樂節目的理想地點。

尖沙咀業已發展為交通樞紐。乘客可選擇以巴士、道路及鐵路（包括港鐵西鐵線、荃灣線、東涌線及機場快線）等眾多交通往返尖沙咀及香港其他地區，連接所有主要商業區，如中環、銅鑼灣及旺角，以及九龍東、西九龍文化區及機場快線鐵路站等九龍半島所有主要新發展區。中港城內的中港碼頭亦提供前往澳門、珠海、順德、中山及番禺等中國城市的跨境渡輪航線。紅磡海底隧道、西區海底隧道及天星小輪則接駁尖沙咀與港島區的中環及灣仔。

尖沙咀是主要旅遊勝地以及區內重要文化交匯點。1881、尖沙咀鐘樓、星光大道及天星小輪等歷史建築、博物館及獨特名勝亦使旅客對該區趨之若鶩。

該區亦是香港頂尖零售／娛樂區之一，現代購物商場（如圓方、海港城、The ONE及iSQUARE國際廣場）、高檔商店（沿廣東道及彌敦道）、優質食府、戲院林立，同時吸引本地及海外旅客。

新世界中心重建項目是尖沙咀未來主要發展項目。樓宇拆卸工程已經完成，地基平整及加固等地基工程則正在進行。該工程於二零一二年施工，計劃建築面積達3,185,647平方呎。儘管零售、辦公室、酒店及住宅比例尚未確定，惟該項目於完成後對尖沙咀作為零售熱點的形象將有助益。

尖沙咀亦為主要商業區，甲級辦公室比比皆是，包括中港城、環球貿易廣場及港威大廈等。尖沙咀辦公室租戶主要來自貿易及製造業。近年來，保險公司、投資銀行及金融服務企業等亦紛紛進駐尖沙咀，當中包括瑞信、摩根士丹利及德意志銀行。海外買家及該等公司的業務人員對區內酒店客戶需求殷切，尤其是每當主要貿易展舉行之時。

高鐵西九龍總站位於尖沙咀西。長26公里的廣深港高速鐵路香港段跨越中港邊境連接香港與16,000公里長的全國高鐵網絡。該項目的建築工程已經展開，預期於二零一五年落成。根據城市規劃委員會資料，車站上蓋將發展為高級辦公室集中地，並提供露天空間及其他配套設施，並計劃興建三座包含辦公室（約285萬平方呎）、零售（約31.6萬平方呎）及停車場（約657個停車位）的商業樓宇。該項目將進一步提升尖沙咀作為主要交通及商業樞紐的地位。

西九龍文化區毗鄰高鐵西九龍總站及機場快線九龍站，是尖沙咀西另一大型發展項目。該項目佔地40公頃，包括23公頃露天空間以及15個藝術場館、零售餐飲設施以及酒店及住宅發展項目，勢將鞏固尖沙咀的文代及娛樂選擇。

長遠而言，上述大型項目連同其他規劃中的項目（包括港鐵尖沙咀站北行人隧道及入口改善工程以及港鐵尖沙咀站加拿芬道行人隧道及入口改善工程）定能加強尖沙咀的旅遊勝地面貌。

### **3.1.2 油麻地／旺角**

油麻地／旺角是四通八達的交通樞紐，乘客往返油麻地／旺角與香港其他地區的選擇繁多，計有巴士、道路及港鐵鐵路（港鐵旺角站及港鐵旺角東站）。

該區吸引眾多本地及海外購物人士，區內零售設施包括購物商場、地面商舖及露天墟市攤販。區內大中型零售商場包括朗豪坊、新世紀廣場、雅蘭商場、始創中心、銀行中心商場、潮流特區及先達廣場。

地面商舖沿彌敦道、西洋菜南街及花園街雲集。通菜街則設有露天墟市，零售選擇多不勝數；西洋菜南街匯聚售賣電器以至時裝等各類零售商；花園街則為著名運動服裝零售區。地面匯集本地及到訪旅客促使運輸署於西洋菜南街及通菜街設立時段性行人專用區。

廟街夜市是香港最有名夜市之一。該夜市一般由下午六時正前後開始，無數攤販售賣本地製造服裝及手工藝品，以及電子、腕錶、收音機、電話及影音設備。甘肅街的玉器市場集合約300名售賣戒指、佛像及其他手工藝品的玉器攤販，呈現中國獨有的玉石文化。

旺角本身為香港主要商業區之一，區內優質辦公室樓宇眾多，包括朗豪坊辦公大樓、雅蘭中心、始創中心及新世紀廣場。大部分辦公室租戶來自貿易、零售及保險業。銀行業亦視旺角為重鎮，可見於旺角滙豐大廈、恒生旺角大廈及上海商業銀行大廈均坐落於亞皆老街。

在未來發展項目方面，市區重建局正於洗衣街進行重建項目，涵蓋290個住宅單位，總商業建築面積達53,066平方呎。零售部分將專為運動產品而設，整個項目預期於二零一七／一八年度完成。

運輸署已訂立長遠計劃改善旺角行人天橋接駁系統。建議中的天橋將經亞皆老街接駁港鐵旺角東站與朗豪坊，並進一步伸延至塘尾道。此舉將減輕路面人流，並有助於連接兩個港鐵車站。

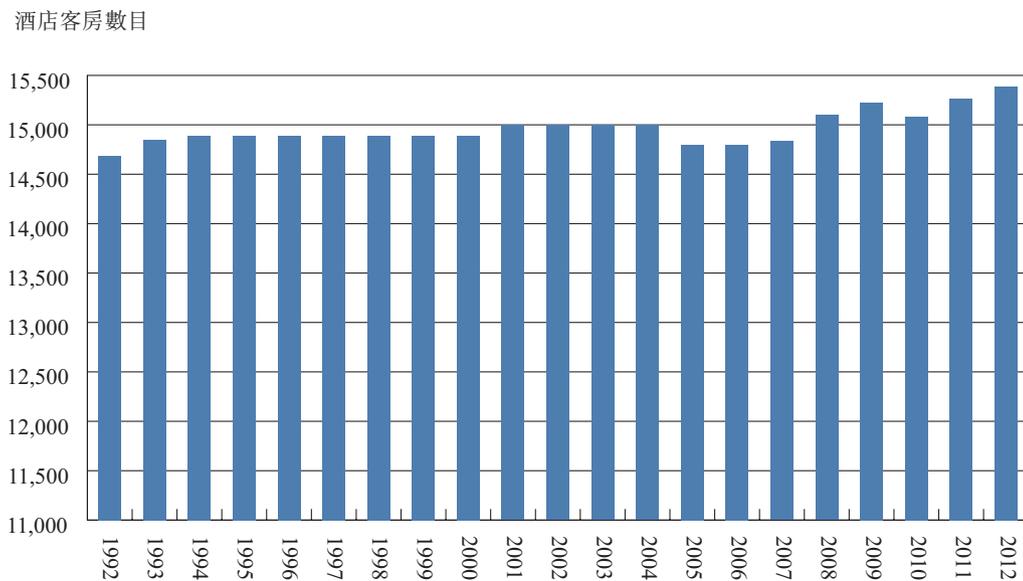
工業貿易署大樓由旺角遷往啟德，將可為旺角帶來更多商業空間，原址可能興建新的甲級辦公室大樓，提升該區的商業地位。啟德新工業貿易署大樓按計劃將於二零一四年底落成。

## 3.2 酒店房量及供應

### 3.2.1 尖沙咀

根據香港旅遊發展局資料，於二零一二年第四季，尖沙咀有43間酒店，涉及約15,139間客房，佔香港總數的22.5%。

一九九二年至二零一二年按落成年份分析的尖沙咀酒店房量分佈



資料來源：香港旅遊發展局、民政事務總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

尖沙咀酒店發展始於一九二八年落成的香港半島酒店（一九二八年，300間客房）。大部分酒店均於二十世紀八十年代落成，該十年間酒店市場新增7,052間酒店客房，佔截至二零一二年年底現有房量的47.8%。

一九九五年至二零零四年間只有尖沙咀皇悅酒店（二零零一年，343間客房）落成。鑑於個人遊計劃帶來與日俱增的旅客，酒店客房供應於該期間後恢復增長。於二零零五年至二零一二年間，每年落成的酒店客房數目平均為265間。期內落成的四間主要酒店為麗景酒店（二零零八年，324間客房）、香港W酒店（二零零八年：393間客房）、香港尖沙咀凱悅酒店（二零零九年，381間客房）及香港麗思卡爾頓酒店（二零一一年，312間客房）。

## 附錄五

## 第一太平戴維斯市場報告

於二零一一年新增的580間客房來自於該年開幕的唯港薈酒店（二零一一年，264間客房）及香港麗思卡爾頓酒店（二零一一年，312間客房）。此外，於二零一二年開幕的香港華麗酒店則帶來該年新增的396間客房。

### 二零一三年至二零一七年未來酒店供應

項目	酒店客房數目	落成時間
山林道5、7及7A號.....	59	二零一三年
天文台圍5號.....	89	二零一三年
柯士甸道114至116號.....	155	二零一三年
棉登徑1至3號.....	76	二零一三年
金巴利街5號.....	52	二零一三年
珀豪酒店（尖沙咀）.....	71	二零一四年
6 Knutsford.....	50	二零一四年
加拿分道2號.....	62	二零一四年
柯士甸路2號.....	15	二零一四年
Austin Hotel.....	100	二零一四年
HSRS Red Hotel.....	22	二零一四年
38-40A Hill Road.....	84	二零一六年
梳士巴利道18-24號（新世界中心發展項目， 酒店2）.....	未知	未知
梳士巴利道18-24號（新世界中心發展項目， 酒店3）.....	未知	未知
天文台道13-17號.....	未知	未知
金馬倫道7-7B號.....	未知	未知
<b>總計</b> .....	<b>835</b>	

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

撇除未知項目，預期於二零一三年至二零一七年間尖沙咀將有十二間酒店落成，涉及835間客房。

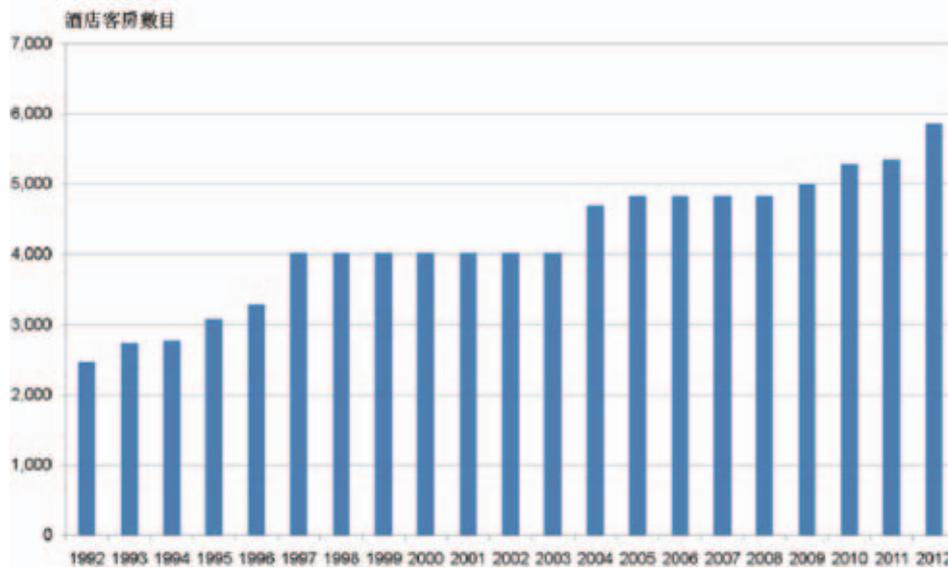
尖沙咀曾有兩間主要酒店關閉：二零零五年的凱悅酒店，令尖沙咀酒店客房房量減少723間；以及二零一零年初的香港九龍萬麗酒店，令房量減少545間。

紅磡的都會海逸酒店於二零零二年落成，提供合共819間客房。香港旅遊發展局將其歸類為油尖旺區的酒店，但並不被視為處於傳統旅遊／商業區。

### 3.2.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角酒店客房總房量於二零一二年約為5,860間。於二零零三年前，酒店客房供應一直穩定維持於約4,000間，惟於二零零三年至二零一二年間增加近46%。

一九九二年至二零一二年按落成年份分析的旺角酒店房量分佈



資料來源：香港旅遊發展局、民政事務總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於一九九七年前，酒店客房供應約為3,000間，包括維景酒店（430間客房）、香港逸東酒店（「香港逸東」，465間客房）及諾富特酒店（389間客房—前大華酒店）。帝京酒店（一九九七年，699間客房）的落成使旺角房量增至約4,000間。

香港旺角朗豪酒店（「朗豪酒店」）於二零零四年落成，再添666間客房，隨後於二零零五年至二零一二年間亦有若干較小型的酒店落成。截至二零一二年底，油麻地／旺角區共有約5,860間客房供應。

#### 二零一三年至二零一五年旺角未來酒店供應

項目	酒店客房數目	落成時間
通菜街123-127號	50	二零一三年
砵蘭街372-378號	50	二零一三年
蒼賢居	87	二零一三年
旺角彌敦道476號	88	二零一三年
太子道西179號	50	二零一四年
登打士街1-21號	148	二零一四年
砵蘭街68號	78	二零一四年
廟街3-5號	48	二零一四年
諾富特酒店擴建項目	75	二零一五年
<b>總計</b>	<b>674</b>	

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按未來供應計算，根據香港旅遊發展局的資料，預測旺角於二零一三年至二零一五年間將有九個酒店項目落成，提供合共674間客房。未來九個酒店項目規模均較小，各提供約50至150間客房。預期該等小型項目的目標賓客將為酒店預算較低的中國訪客。

根據香港旅遊發展局的資料，香港九龍彌敦道諾富特酒店擴建項目將使該酒店增添75間客房，使其總酒店客房數目於二零一五年增至464間。

### 3.3 酒店需求及入住率

#### 3.3.1 尖沙咀

鑑於尖沙咀位處主要零售及商業區，故區內酒店賓客主要屬海外及中國旅客及商務訪客。預算高的旅客以及於香港進行短暫工作或出席會議的商務訪客將入住甲級高價酒店。

尖沙咀入住率表現與整體市場大致一致。然而，憑藉商業、購物及交通樞紐的優越位置，其於二零零八年五月至十月全球金融危機後衰退期間的表現稍微勝於整體市場。

#### 二零零七年至二零一二年按年份分析的平均入住率

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
整體.....	86	85	78	87	89	89
尖沙咀.....	87	85	79	87	88	89

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零八年、二零一零年及二零一二年，尖沙咀的酒店入住率普遍與整體市場一致，於二零零七年及二零零九年則勝於整體市場。然而，二零一一年的入住率輕微低於整體市場。

### 3.3.2 油麻地／旺角

入住油麻地／旺角酒店的賓客主要是海外及中國旅客。預算較少及旅行團的旅客傾向入住乙級高價及中價酒店，而旺角的甲級高價酒店則向高預算的旅客、長途及中國旅客以及商務訪客提供住宿。

油麻地／旺角的酒店入住率勝於整體市場，於二零零七年一月至二零一二年十二月期間，整體市場入住率平均為86%，油麻地／旺角平均則為90%。於二零一二年，油麻地／旺角酒店整體入住率達92%。

#### 二零零七年至二零一二年按年份分析的平均入住率

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
整體.....	86	85	78	87	89	89
油麻地／旺角.....	90	88	84	92	92	92

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 3.4 競爭環境

### 3.4.1 尖沙咀

旅客及商務訪客需求強勁，是近年尖沙咀酒店房租的動力。作為零售及娛樂區，區內逾半酒店房量均歸類為甲級高價，提供合共逾7,200間客房。

區內甲級高價酒店各自均擁有逾300間客房，於經營時可確保規模經濟效益。於二十世紀八十年代，大部分甲級高價酒店客房（3,400間）落成，其中大部分均由凱悅、洲際及馬哥孛羅等國際性酒店經營商經營。

於甲級高價酒店中，大部分酒店位於尖沙咀中部及東部海濱，如廣東道、北京道及梳士巴利道，該等地區同時亦為傳統核心購物及商業區。部分該等酒店享有維多利亞港海景。只有香港W酒店及香港麗思卡爾頓酒店位於尖沙咀西部，被視為位於正在冒升的商業及交通樞紐西九龍區。

### 3.4.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角區擁有多間酒店，包含甲級高價至中價酒店。

區內甲級高價酒店非常有限，僅有朗豪酒店及帝京酒店，為高預算訪客提供住宿，因此，油麻地／旺角區的甲級高價酒店之間的競爭並不激烈。

乙級高價酒店則可見於彌敦道沿途，包括香港逸東、彌敦酒店及彌敦道諾富特酒店。該等酒店為中預算訪客提供住宿，當中包括長短途旅客以及中國訪客。

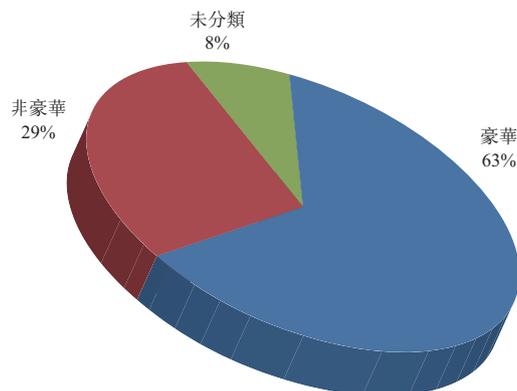
旺角多間小型中價酒店分散於各個地點，並無個別集中位置。該類酒店主要目標賓客為毋須豪華住宿的中國訪客及旅行團。整體而言，中價酒店客房數目少於200間。

儘管旺角酒店客房需求強勁，入住率高企於逾90%，表現勝於整體市場，惟旺角包含甲級高價至中價酒店的多元化酒店群一方面加強該區作為酒店業中樞的形像，亦同時產生競爭。

### 3.5 香港以及尖沙咀及油麻地／旺角之豪華酒店分部市場佔有率

#### 3.5.1 尖沙咀

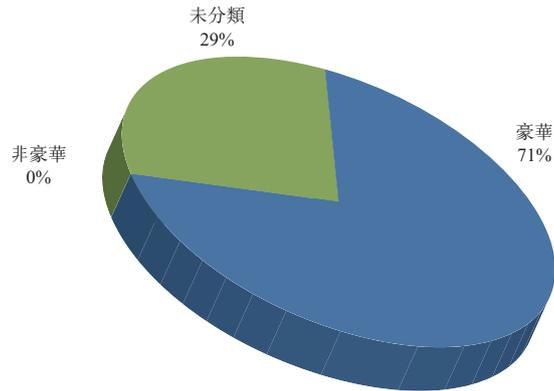
二零一二年第四季香港酒店客房按分部分分析的百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在香港，甲級及乙級高價酒店被分類為豪華酒店，於二零一二年第四季佔所有酒店客房的63%。餘下29%及8%酒店房量分別屬非豪華及未分類。就已分類房量而言，豪華酒店客房與非豪華酒店客房比例為2.2間對1間。

二零一二年尖沙咀豪華酒店分部市場佔有率



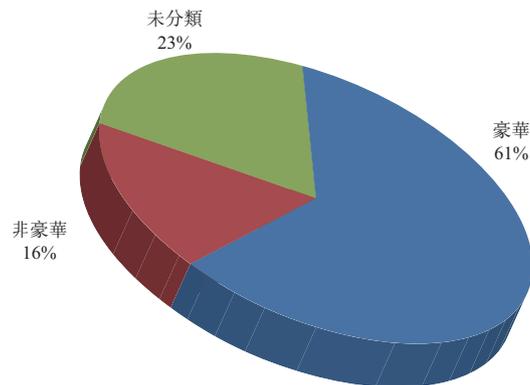
資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在尖沙咀，由於處於優越零售及娛樂區，故所有已分類酒店客房均屬豪華酒店客房。百分之二十九的酒店客房屬未分類。

### 3.5.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角豪華的酒店佔所有酒店房量的61%，而非豪華酒店則佔16%。旺角約23%的酒店屬未分類。

二零一二年旺角酒店客房按分部分析的百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 3.6 豪華酒店市場展望

#### 3.6.1 尖沙咀

尖沙咀是傳統旅遊勝地及核心商業區，附近交通及道路網絡完善。高鐵線及行人隧道改善項目等在建或規劃中的基建項目勢將提高該區接駁及吸引力。此外，進出口貿易表現強勁以及會議展覽市場發展預期將繼續吸引商務訪客蒞臨該區。

於二零一三年至二零一七年，區內將有835間酒店客房落成。然而，該等酒店規模相對較小，主要歸類為乙級高價或以下酒店，因此不會為尖沙咀中部的甲級高價酒店帶來激烈競爭。二零一五年及以後的供應量低，長遠將支持酒店入住率及房租。鑑於尖沙咀酒店的過往表現，吾等認為入住率水平將大致與整體酒店市場同步。

#### 3.6.2 油麻地／旺角

作為傳統旅遊區，油麻地／旺角的豪華酒店市場欣欣向榮。受惠於旅客及商務訪客的殷切需求，入住率將可穩企於90%以上的高水平。

由於可發展土地有限，故油麻地／旺角的大型豪華酒店數目一直有限。目前，油麻地／旺角僅有的兩間豪華酒店為朗豪酒店及帝京酒店，大部分供應均歸類為經濟型酒店、中價酒店或非豪華酒店，為中國訪客提供住宿。

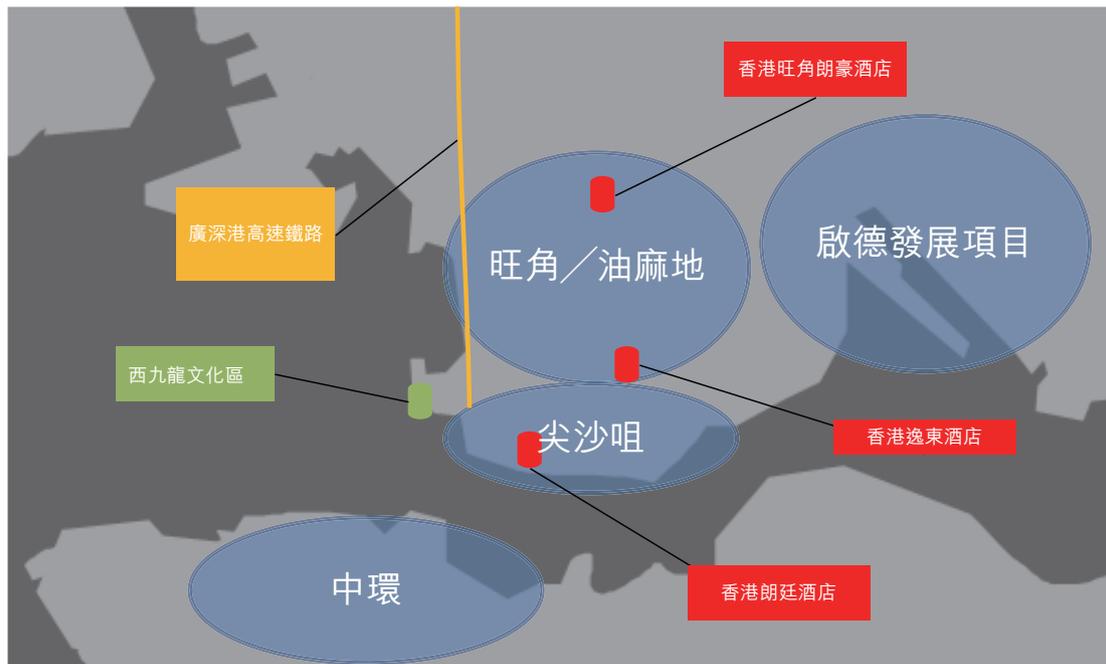
長途及高預算訪客將為旺角豪華酒店的主要推動力。來自朗豪坊辦公大樓及旺角滙豐大廈等鄰近甲級辦公室的商務訪客亦將為豪華酒店帶來穩定需求。

未來酒店供應主要為小型項目，不會為豪華酒店分部構成直接競爭。僅九個酒店項目計劃於二零一三年至二零一五年間落成，提供674間客房。

## 4.0 個別酒店分析

### 4.0.1 概覽

三個有關項目（香港朗廷酒店、朗豪酒店及香港逸東）均位處九龍半島油尖旺區優越位置。西九龍文化區及廣深港高速鐵路位於區內西部。與此同時，啟德發展項目則位於油尖旺區東面，乃總規劃面積逾320公頃的龐大發展項目，包含各類社區、住屋、商業、旅遊及基建設施。油尖旺區乃黃金零售、商業及娛樂區。該區可進一步細分為尖沙咀及旺角／油麻地區。

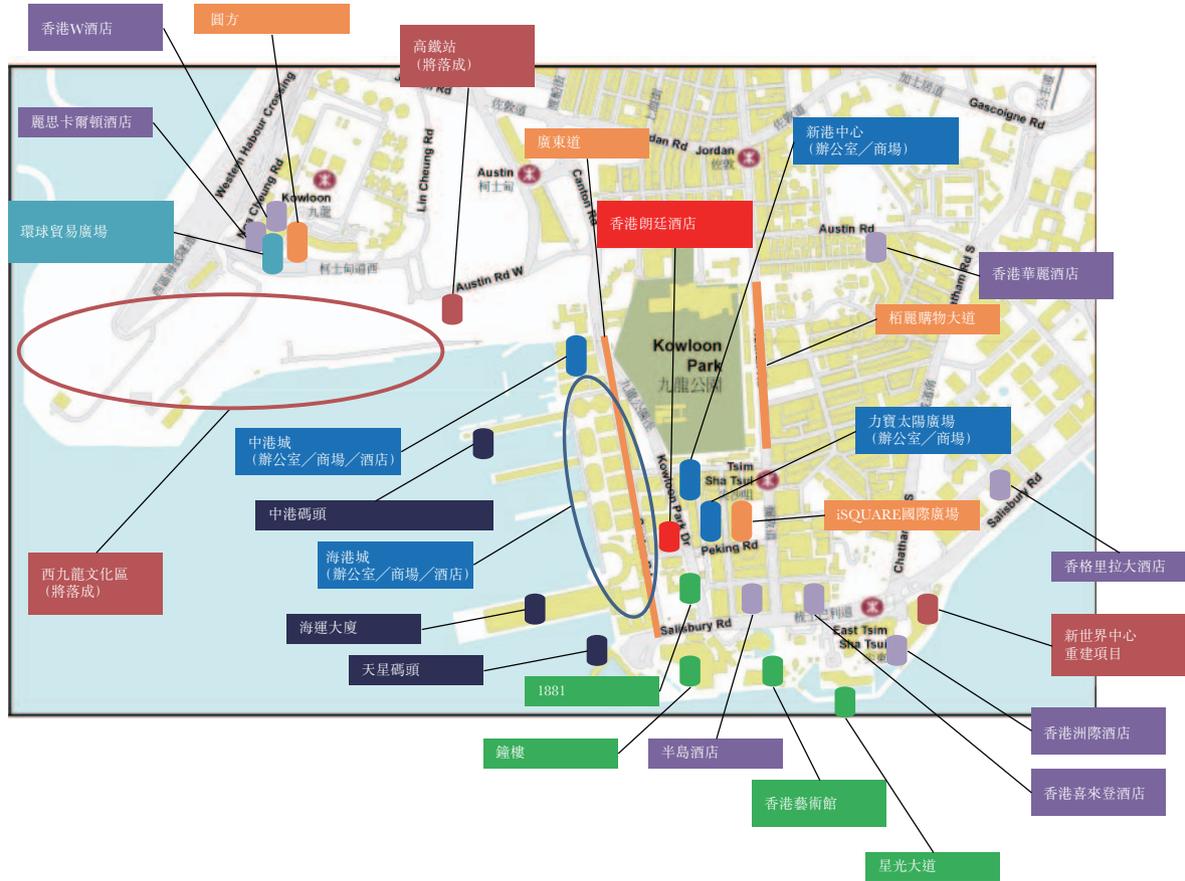


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 4.1 尖沙咀酒店物業

### 4.1.1 位置及物業

香港朗廷酒店位於尖沙咀東部北京道8號，毗鄰力寶太陽廣場，面對北京道一號。該酒店位於香港最繁華的旅遊零售勝地之一，受惠於連接區內西部四通八達的交通網絡。附近的廣東道是香港最尖端的零售街道，吸引大量國際以及中國購物客。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

該酒店於一九八八年落成，總建築面積約375,057平方呎，樓高16層，附設地庫，設有498間酒店客房。

酒店設有四個功能性會議室、一個大宴會廳及一個會議中心。大宴會廳及功能性會議室位於二樓。大宴會廳可劃分為甲宴會廳及乙宴會廳，讓酒店舉行會議、講座、展覽或晚宴。

四個功能性會議室以四位文藝復興時代的藝術大師的名字命名，分別為米開朗基羅廳、波提利廳、伯爾尼廳及拉斐爾廳。酒店最近已於二零一二年完成功能性會議室的翻新。

會議中心設於酒店大堂的二十四小時商務中心之內，更可分成兩個會議室。

「朗廷會」位於酒店十一樓，為商務訪客而設，為會員提供專人辦理入住及退房登記手續，以及免費會內有線／無線寬帶上網服務。會員亦可獲提供每天海外報紙及使用圖書閣。

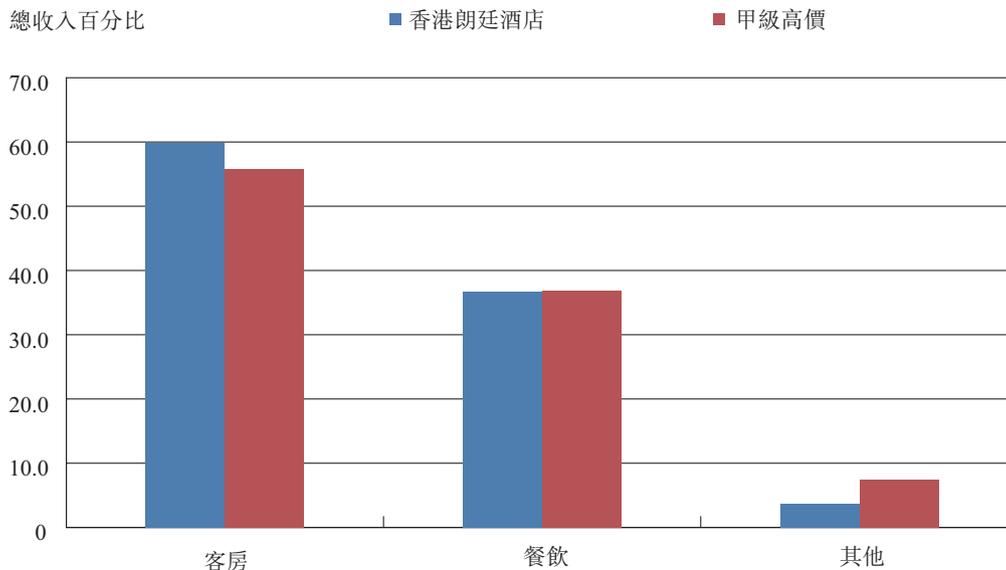
健身中心、游泳池及按摩浴池位於十五及十六樓。十五樓的室外恆溫游泳池四週更設有日光浴場。

該酒店於近年榮獲Voyage Magazine、Expedia.com、Tripadvisor.com及TTG Asia等眾多旅行社及網站多項殊榮。該酒店榮獲TTG Asia頒發的香港最佳城市酒店，並獲Tripadvisor.com旅行者之選香港排名前25位的酒店。

酒店設有五間餐廳，分別為L'Eclipse、唐閣、美岸海鮮廳、Main St. Deli及廷廊。於二零一二年，粵菜餐廳唐閣榮獲米芝蓮一星評級以及HK Tatler二零一二年最佳餐廳獎。此外，波士頓風格牛排及海鮮餐廳美岸海鮮廳亦為米芝蓮指南推介餐廳。

#### 4.1.2 過往表現 — 入住率、房租及可出租客房平均收入

二零一一年香港朗廷酒店及甲級高價酒店收入明細

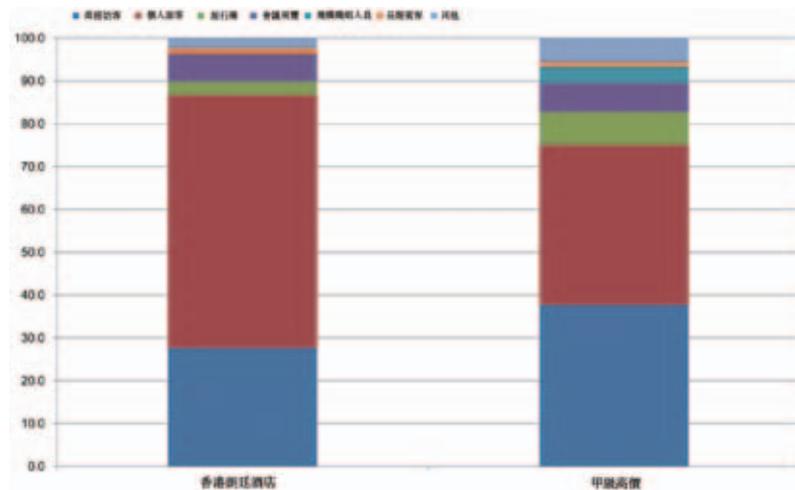


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，香港朗廷酒店客房、餐飲及其他收入份額分別為59.8%、36.7%及3.6%。與香港甲級高價酒店相比，香港朗廷酒店的客房收入較高，餐飲收入比例則相若。

於二零一二年，香港朗廷酒店客房、餐飲及其他收入份額分別為60.4%、36.9%及2.7%。客房及餐飲收入比例較上一年輕微增長。非宴會活動（如會議）的餐飲收入佔63.2%。

### 二零一一年香港朗廷酒店及甲級高價酒店賓客按來訪目的分析的組合

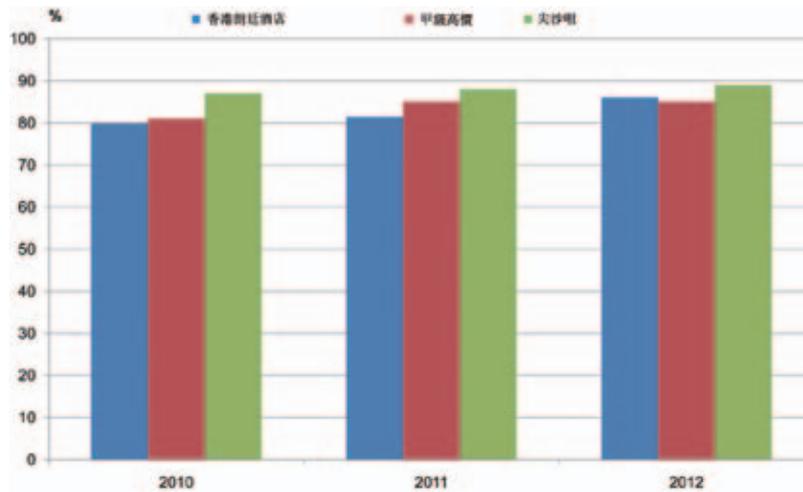


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，個人旅客、商務訪客兩大分部以及其他賓客分別佔香港朗廷酒店賓客的59.1%、27.6%及13.3%。相比下，甲級高價酒店賓客組合中個人旅客、商務訪客亦佔相若比例；然而，香港朗廷酒店的個人旅客數目較多。

於二零一二年下半年，個人旅客、商務訪客分別佔香港朗廷酒店賓客組合的59.9%及18.7%，而其他賓客則佔餘下21.4%。

### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店、尖沙咀酒店及甲級高價酒店平均入住率

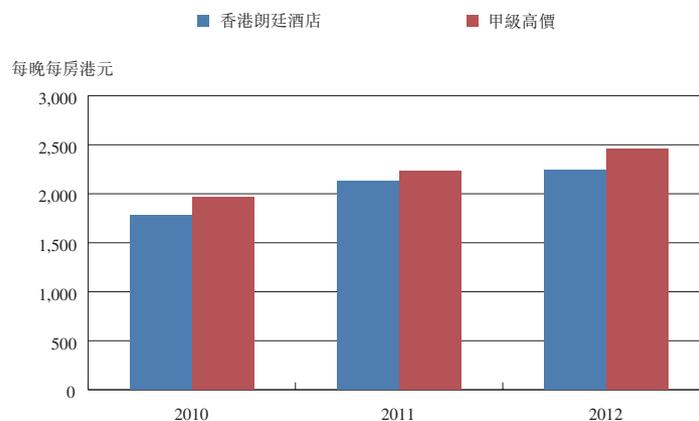


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港朗廷酒店入住率於二零一零年及二零一一年低於甲級高價市場，惟於二零一二年則超前，原因為酒店設施於該年有所提升，包括翻新宴會廳及會所大堂。

與整體尖沙咀酒店相比，香港朗廷酒店入住率於二零一零年至二零一二年均較低。然而，香港朗廷酒店的入住率一直改善，與同區差距正在收窄，由二零一零年的7.2個百分點及二零一一年的6.6個百分點減至二零一二年的2.9個百分點，原因亦為設施有所改善。

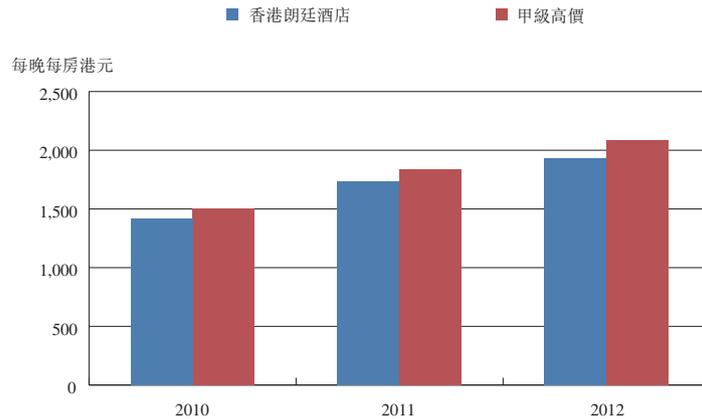
### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店及甲級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一零年至二零一二年，香港朗廷酒店的平均房租普遍跟隨香港甲級高價酒店平均房租趨勢。於二零一二年，香港朗廷酒店平均房租達每晚2,239港元，較二零一一年上升5.2%，較同期香港甲級高價酒店低5個百分點。

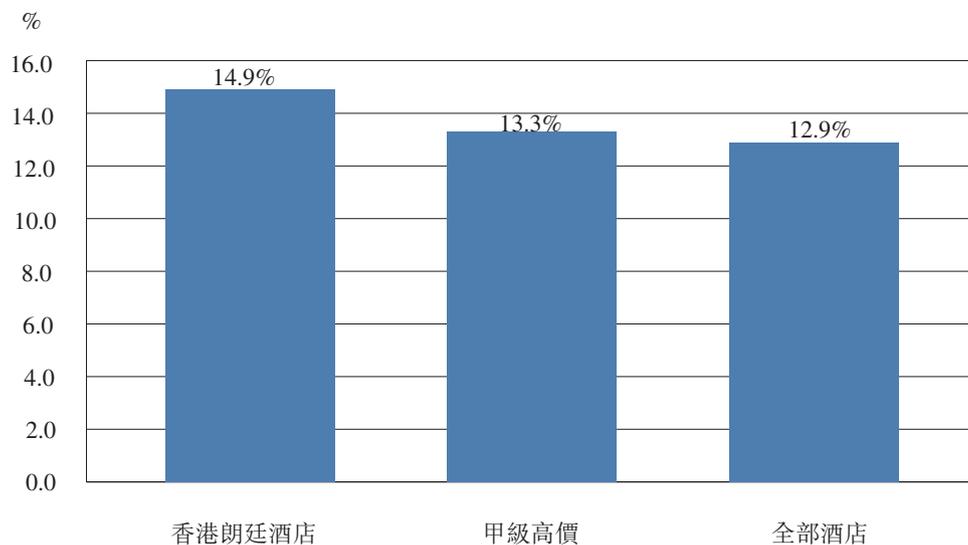
#### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店及甲級高價酒店可出租客房平均收入



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一零年至二零一二年，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入跟隨甲級高價整體平均可出租客房平均收入趨勢。於二零一二年，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入達每晚1,927港元，較二零一一年水平高11.3%，並較甲級高價酒店期內數字低2.6個百分點。

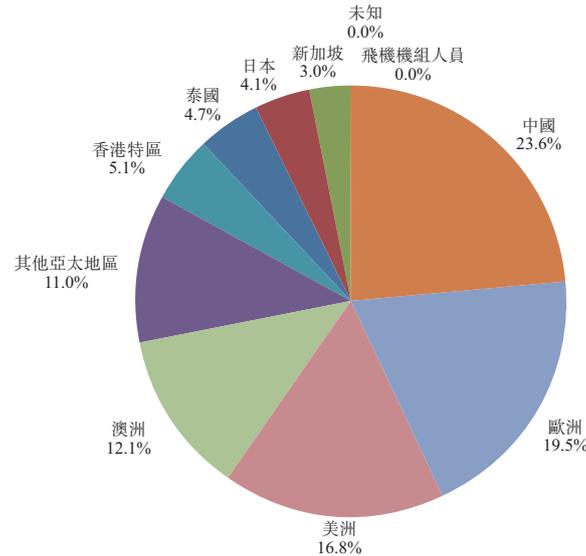
#### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店、甲級高價及整體酒店 過往可出租客房平均收入複合年增長率比較



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管於二零一二年，香港朗廷酒店可出租客房平均收入與市場近乎相等，惟其於二零零三年至二零一二年期間的過往複合年增長率高企於每年14.9%，高於同期甲級高價酒店（每年13.3%）及整體市場（每年12.9%）。過去十年表現持續優勝在在反映香港朗廷酒店的品牌認受性以及優質管理。

二零一一年香港朗廷酒店按地區組合分析的客房收益



資料來源： 鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，歐洲(19.5%)、美洲(16.8%)及澳洲(12.1%)為亞洲以外三大客房收入來源，顯示其品牌聲譽崇高。23.6%的收入來自中國賓客，乃按地區計最大賓客群。此賓客組合多元化，並無過份集中於任何個別分部。

#### 4.1.3 競爭分析及競爭定位

本節挑選若干可資比較酒店以協助識別香港朗廷酒店的競爭優勢。吾等已就香港朗廷酒店選出三間可資比較酒店，全部均為位於廣東道之甲級高價酒店，賓客組合相類，設施適合商務及國際訪客。所有酒店均位於黃金商業區，受惠於與其他地區四通八達的交通接駁。

#### 香港朗廷酒店

地址.....	北京道8號
落成年份.....	一九八八年
客房數目.....	498間
餐廳及酒吧數目.....	5間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池、宴會廳及會議室

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

除優越位置外，香港朗廷酒店的優勢亦在於其優秀的餐廳及酒吧。於可資比較酒店當中，其擁有最多餐廳及酒吧，亦榮獲若干國際性殊榮。於二零一二年，粵菜餐廳唐宮榮獲米芝蓮一星評級以及HK Tatler二零一二年最佳餐廳獎，而波士頓風格牛排及海鮮餐廳美岸海鮮廳則為米芝蓮指南推介餐廳。

#### 馬哥孛羅香港酒店

地址.....	廣東道3號
落成年份.....	一九六九年
客房數目.....	665間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池、宴會廳及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

尖沙咀三間馬哥孛羅酒店均由著名酒店經營商馬哥孛羅經營。憑藉有利位置，該等酒店可有效合作運用資源。舉例而言，該三間酒店共享一個游泳池。

儘管馬哥孛羅香港酒店為可資比較酒店之中歷史最長的酒店，惟其擁有最多客房，在房間安排上較為充足及具靈活性。部分客房亦享有開揚海景。

#### 香港港威酒店

地址.....	廣東道13號
落成年份.....	一九八一年
客房數目.....	397間
餐廳及酒吧數目.....	1間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港港威酒店正在進行改建工程，工程至二零一三年八月底。儘管該酒店並無宴會廳，惟其擁有五間會議室可提供活動及會議設施。

### 香港太子酒店

地址.....	廣東道23號
落成年份.....	一九八一年
客房數目.....	393間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港太子酒店最為接近中港碼頭及九龍公園，亦最接近西九龍文化區及高鐵站。

於二零一二年的新供應中，在規模上，只有提供逾300間客房的香港華麗酒店可與香港朗廷酒店比較。然而，酒店市場定位及位置上的差別顯示其對香港朗廷酒店的威脅不大。新世界中心重建項目中的酒店部分在級別及定位方面與香港朗廷酒店類似，可能構成若干威脅，惟其位置遠離廣東道／海港城核心商業／零售區，落成時間亦不明朗，表示其於未來三年內將未能與香港朗廷酒店直接競爭。

#### 4.1.4 展望

香港朗廷酒店位於傳統觀光勝地及核心商業區的優越位置，交通及道路網絡四通八達。高鐵站及西九龍文化區等在建或規劃中的基建項目將於二零一五／二零一六年度分階段落成，勢將提升該區交通接駁及吸引力。

如第2.3.1節所討論，廣深港高速鐵路將大幅縮短往來中國主要城市及香港的時間，必然吸引更多長途中國旅客到訪香港，因此將有更多潛在長途中國酒店住客到訪尖沙咀區，入住香港朗廷酒店。

儘管如此，高速鐵路落成亦縮短短途中國旅客（主要來自廣東省）的交通時間，這亦表示更多短途中國旅客可以即日來回，而其他節省旅費的旅客則可能選擇跨境到中國較便宜的住宿地點留宿。因此，儘管我們預期廣深港高速鐵路落成後，有意在香港留宿的長途中國旅客可能增加，對香港酒店業的影響普遍正面，但由於更多來自廣東省的旅客即日來回及更多節省旅費的旅客跨境到中國留宿，這或會抵銷部份正面影響。此兩類住客不大可能為香港朗廷酒店的目標酒店住客。

於尖沙咀，未來四年將有835間酒店客房落成。然而，香港朗廷酒店具備會議、餐飲及休閒等全面而高質素的酒店設施，且最近經翻新以保持競爭力。

鑑於未來數年將落成的酒店規模有限且位置較遜色，對香港朗廷酒店構成的競爭不大。

#### 二零一三年至二零一五年平均入住率預期

年度	甲級高價酒店
	(%)
二零一三年 .....	86
二零一四年 .....	90
二零一五年 .....	91

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 二零一三年至二零一五年平均甲級高價酒店房租預期

年度	房租變動百分比
二零一三年 .....	+9.2
二零一四年 .....	+9.6
二零一五年 .....	+4.3

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

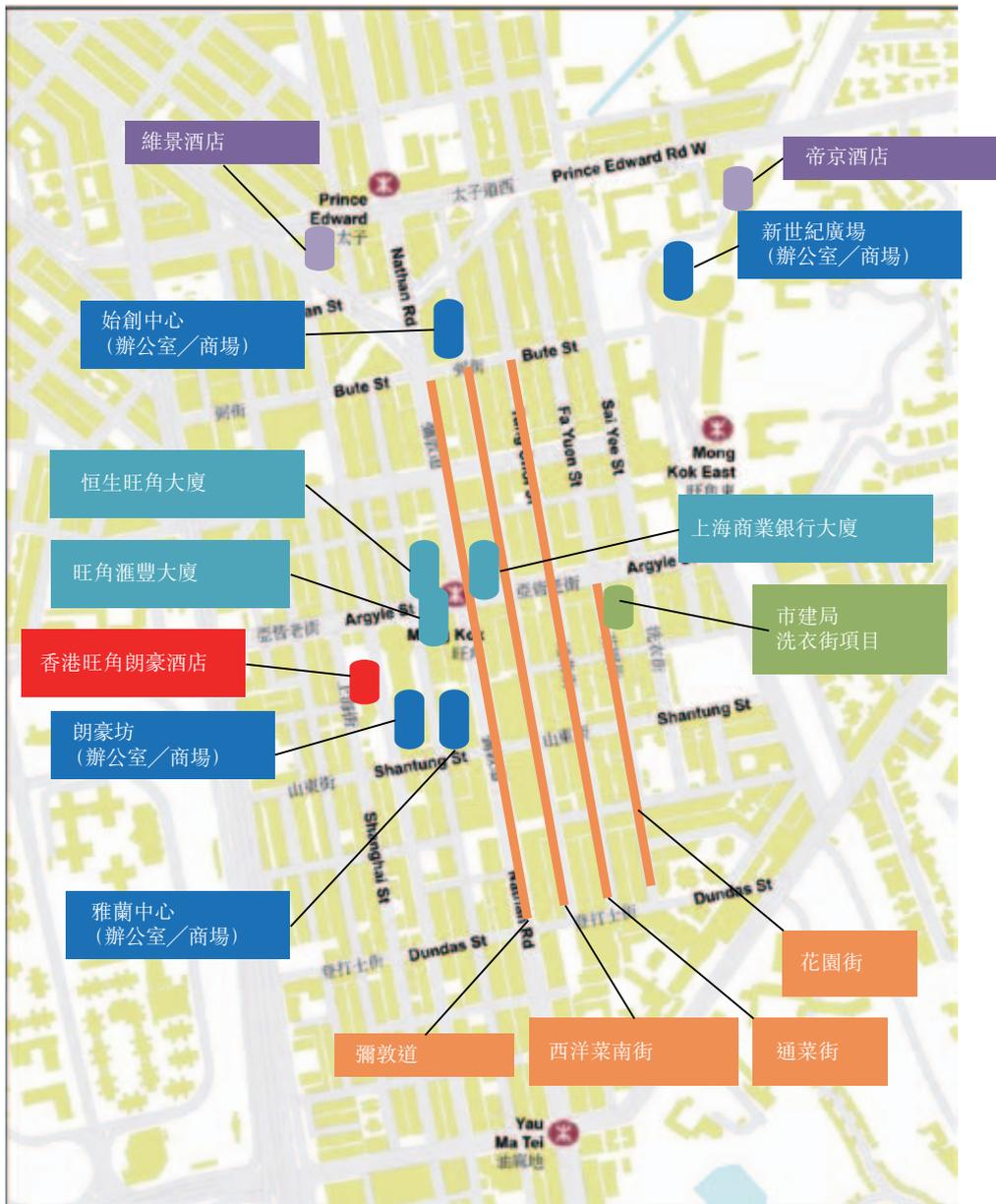
鑑於酒店業整體展望理想，休閒旅遊增長，甲級高價酒店的可出租客房平均收入預期上升。

## 4.2 油麻地／旺角酒店物業

### 4.2.1 物業位置

#### 4.2.1.1 朗豪酒店

朗豪酒店藉接駁朗豪坊的港鐵旺角站，連接香港四通八達的鐵路網絡。旺角是發展成熟的零售、娛樂及商業中心，為該酒店重要的吸引力來源。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零零四年開幕，總建築面積約為579,870平方呎。該酒店擁有666間客房。

朗豪酒店的五間餐廳及酒吧包括The Place、The Backyard、明閣、Portal – Work & Play及Tokoro—爐端燒日本料理及威士忌吧。享負盛名的明閣於二零零九年及二零一二年均榮獲米芝蓮二星評級。

朗豪酒店的設施包括朗豪廳、位於酒店頂層的星願亭以及另外三個會議及宴會廳。

朗豪酒店亦提供一系列休閒設施，包括「川」水療中心、游泳池、全天候健身中心及LIFE零售商店。

朗豪酒店自開幕起已榮獲多項國際知名獎項，包括Conde' Nast Gold List 2012、2012年度The Spa Traveller大獎及Trip Advisor旅行者之選中國排名前25位的酒店以及亞太區50間客房以上的最佳水療酒店／渡假村。

香港旅遊發展局將朗豪酒店歸類為甲級高價酒店。

朗豪酒店位於油麻地／旺角區優越位置，是九龍的傳統零售及商業樞紐。油麻地／旺角交通四通八達，區內公共交通網絡眾多，包括港鐵、巴士及小巴。

#### 4.2.1.2 香港逸東

香港逸東藉港鐵油麻地或佐敦站連接四通八達的鐵路網絡。香港逸東位處彌敦道旁，彌敦道乃香港最繁華的街道之一，可乘搭其他公共交通，如的士、小巴及巴士。發展成熟的零售、娛樂及商業中心油麻地／旺角近在咫尺，為該酒店重要的吸引力來源。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於一九九零年開幕，於一九九六年進一步擴建。其總建築面積約為339,081平方呎，共有465間客房及套房。

香港逸東設計簡約時尚，裝潢以怡人的暖調棕色及自然色調為主。該酒店專注提升基本要素，即舒適、方便及便利性。該酒店為區內其中一間最佳生態酒店。

香港逸東的七間餐廳及酒吧為逸東軒、Yagura、Metro Buffet & Grill、Metro Lounge、Main St Cafe、T Garden及T吧，提供中外佳餚。

香港逸東於有三個宴會廳（包括鑽石廳）、兩個會議室以及餐宴廳，並可再分拆為八個較小的餐宴廳。

香港逸東的設施包括24小時開放的健身中心以及先進的互聯網及列印設施。

香港逸東亦提供必要的零售設施。

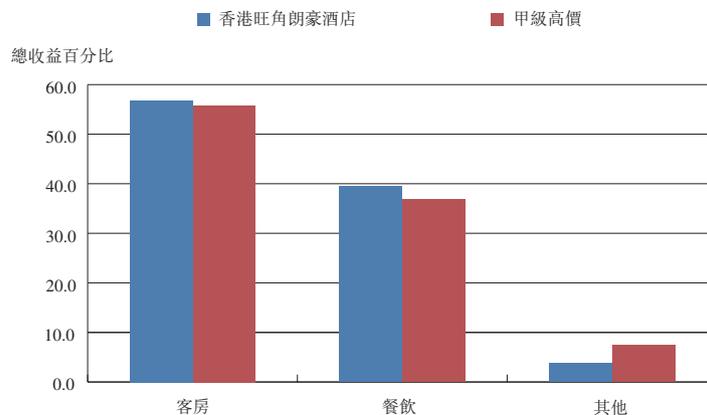
香港逸東於二零一二年獲Hotel Club Hotel Awards 2012香港最佳生態酒店以及《資本企業家》的2012資本企業家綠色大賞。

香港旅遊發展局將香港逸東歸類為乙級高價酒店。

#### 4.2.2 過往表現

##### 4.2.2.1 朗豪酒店

二零一一年朗豪酒店及甲級高價酒店收益明細



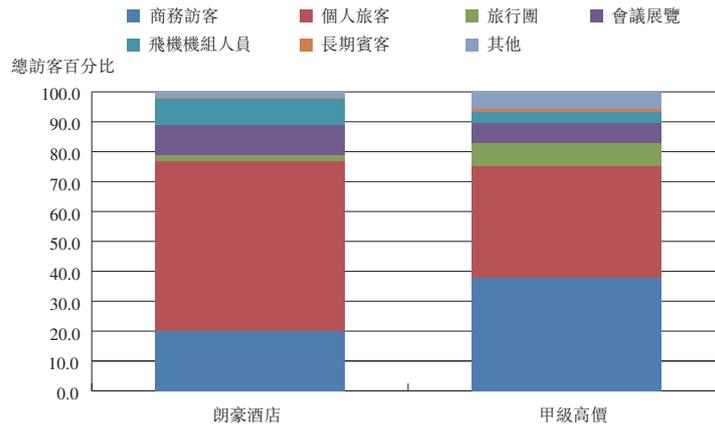
資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，朗豪酒店的客房、餐飲及其他收益分別為56.8%、39.5%及3.7%，所有收益來源的表現均勝於甲級高價酒店。於二零一二年，客房、餐飲及其他收益分別為57.3%、39.0%及3.7%，客房及餐飲收益比例較上一年度輕微增長。

於二零一一年，朗豪酒店的餐飲收益中，43%來自宴會業務。餐飲收益貢獻強勁來自朗豪酒店多元化的餐飲選擇，同時吸引酒店賓客及非酒店訪客慕名而至。

於二零一一年，甲級高價酒店的客房、餐飲及其他服務收益比例分別為55.8%、36.8%及7.5%。與之相比，朗豪酒店於二零一一年的收益中，客房銷售為最重要的收入來源(57%)，其次為餐飲(39%)。

二零一一年朗豪酒店及甲級高價酒店按來訪目的分析的組合

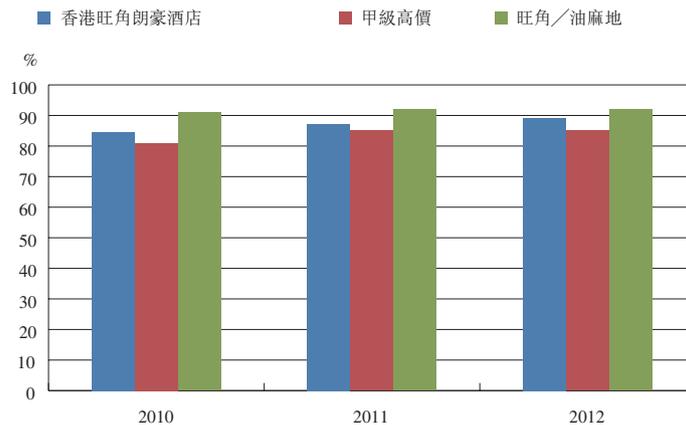


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，朗豪酒店大部分酒店賓客為個人旅客(56.9%)，其次為商務訪客(19.3%)。朗豪酒店的個人旅客比例較甲級高價酒店平均數(37.3%)為高，反映品牌於個人旅客之間知名度極高。

於二零一一年，朗豪酒店亦為大量飛機機組人員(9%)提供酒店住宿，有助支持其入住率。

二零一零年至二零一二年朗豪酒店、甲級高價及旺角／油麻地酒店平均入住率

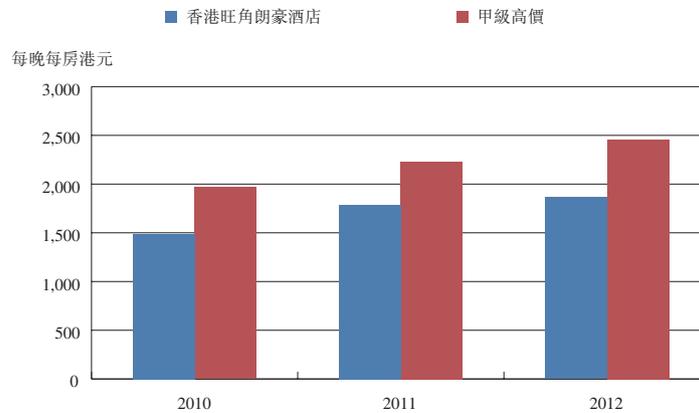


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零一零年至二零一二年間的入住率強勁，穩企逾80%，表現勝於甲級高價市場。朗豪酒店入住率保持升趨，自二零一零年的85%上升至二零一二年的89%，而甲級高價酒店入住率於二零一一年及二零一二年均穩企於85%。

朗豪酒店的入住率趨勢與旺角／油麻地酒店類似。

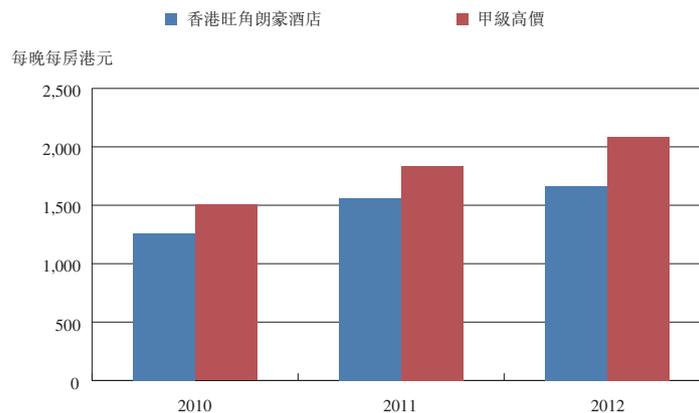
### 二零一零年至二零一二年朗豪酒店及甲級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管區內存在可資比較酒店提供類似服務，朗豪酒店平均入住率高企部分原因為房租具競爭力，低於甲級高價市場平均。然而，朗豪酒店於二零一零年至二零一二年的房租增長率(25.4%)與甲級高價市場(25.0%)相若。

### 二零一零年至二零一二年朗豪酒店及甲級高價酒店可出租客房平均收入

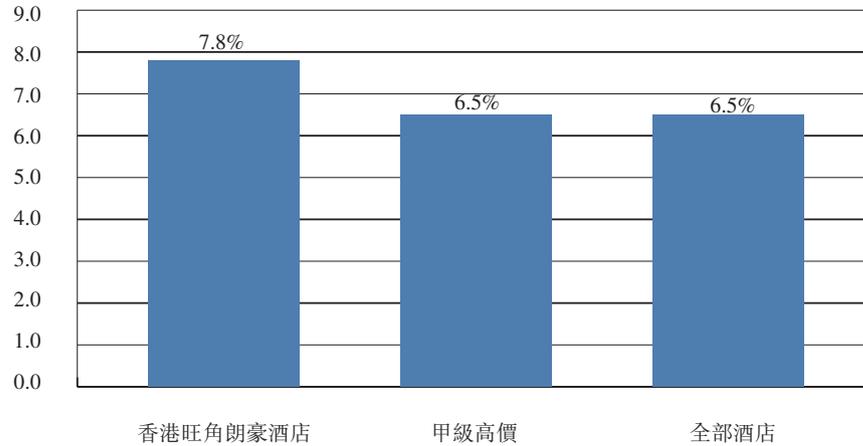


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店的可出租客房平均收入大致跟隨甲級高價酒店平均可出租客房平均收入趨勢，由於朗豪酒店入住率及平均房租均有改善，故於二零一零年至二零一二年期間強勁增長32.3%。

二零零六年至二零一二年朗豪酒店、甲級高價及整體酒店  
過往可出租客房平均收入複合年增長率比較

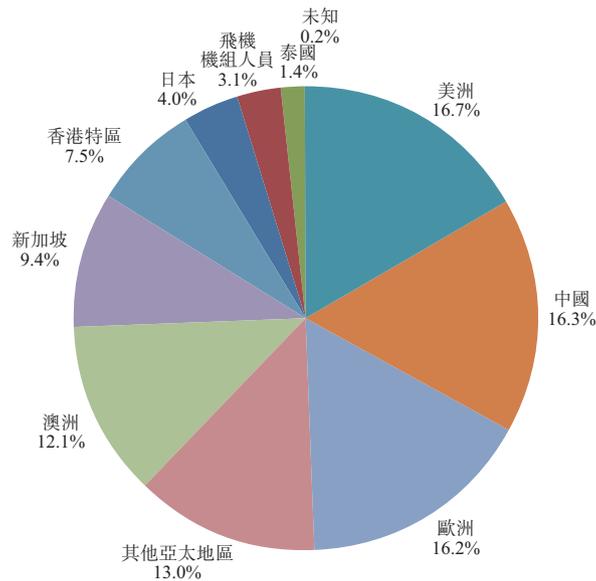
可出租客房平均收入複合年增長率百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零零六年至二零一二年期間的過往複合年增長率穩企於每年7.8%，為同期甲級高價酒店（每年6.5%）的一倍，亦高於整體市場（每年6.5%）。過去六年表現持續優勝，反映品牌強勁以及朗豪酒店管理水平高。

### 二零一一年朗豪酒店按國籍分析的客房收益明細

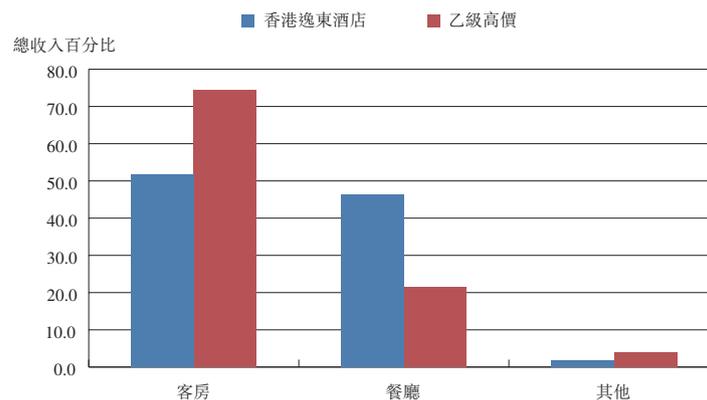


資料來源： 鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零一一年之大部分酒店賓客收益來自歐洲、美洲及澳洲賓客(45.0%)，其次為中國賓客(16.3%)。新加坡及日本賓客分別佔客房收入的9.4%及4.0%。朗豪酒店的酒店賓客組合非常多元化。

#### 4.2.2.2 香港逸東

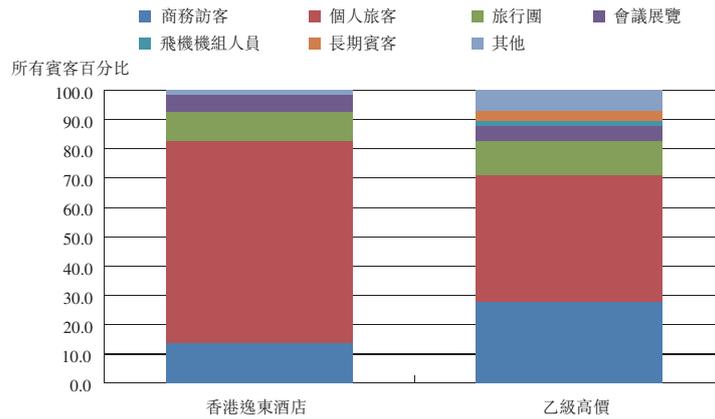
### 二零一一年香港逸東及乙級高價酒店收入明細



資料來源： 香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，香港逸東的客房、餐飲及其他收益分別為51.9%、46.5%及1.6%。香港逸東的多元化餐飲選擇，讓其來自餐飲的收益較任何其他個別收益來源均更高。於二零一一年，香港逸東餐飲收益的51.5%來自宴會業務。

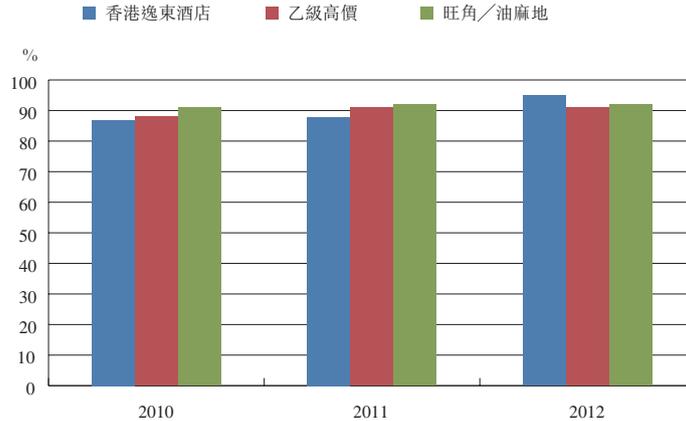
二零一一年香港逸東及乙級高價酒店賓客按來訪目的分析的組合



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，個人旅客佔香港逸東所有酒店賓客的68.9%，其次為佔13.6%的商務訪客。香港逸東的個人旅客數量高於乙級高價酒店的平均43.3%。

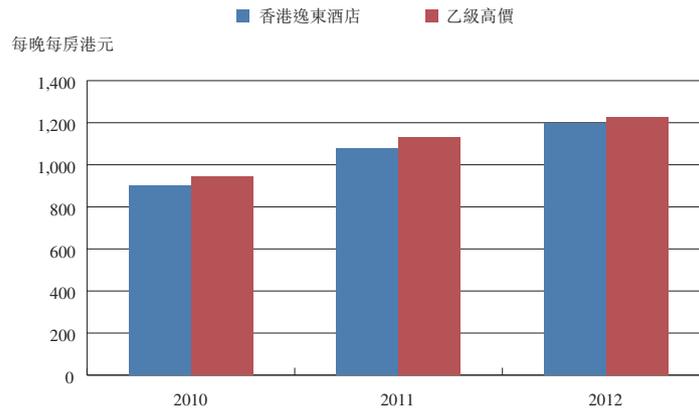
二零一零年至二零一二年香港逸東、乙級高價及旺角／油麻地酒店平均入住率



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於二零一零年的平均入住率維持於86.8%，表現遜於乙級高價及旺角／油麻地酒店平均。然而，於二零一二年，客房及設施翻新工程推動入住率上升至高於90%，表現勝於乙級高價及及旺角／油麻地酒店平均表現。

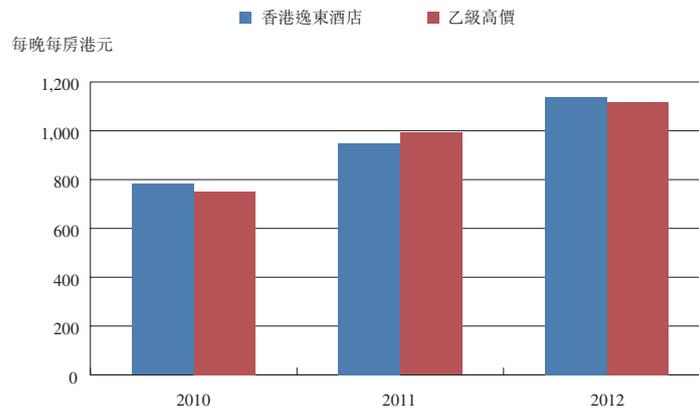
### 二零一零年至二零一二年香港逸東及乙級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東的平均房租於二零一零年至二零一二年間上升33.1%，表現勝於同期的乙級高價酒店(29.8%)。於二零一二年，平均房租穩企於每晚1,198港元，非常接近乙級高價平均每晚1,228港元的水平。

### 二零一零年至二零一二年香港逸東及乙級高價酒店可出租客房平均收入

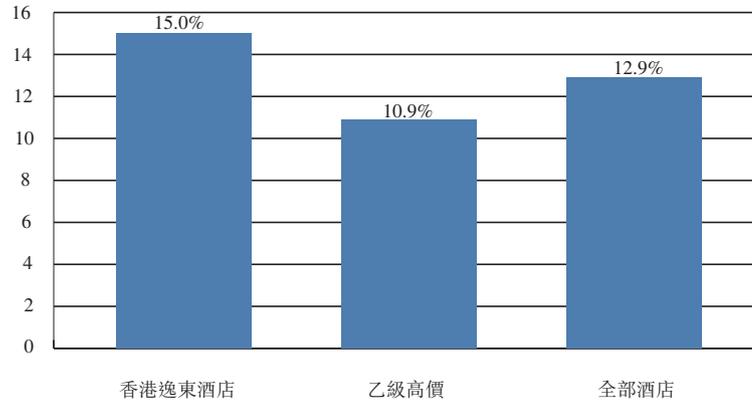


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東的可出租客房平均收入於二零一零年至二零一二年間由782港元增長至1,138港元，兩年間增長率已達45.5%。

### 二零零三年至二零一二年香港逸東、乙級高價及整體酒店 過往可出租客房平均收入複合年增長率比較

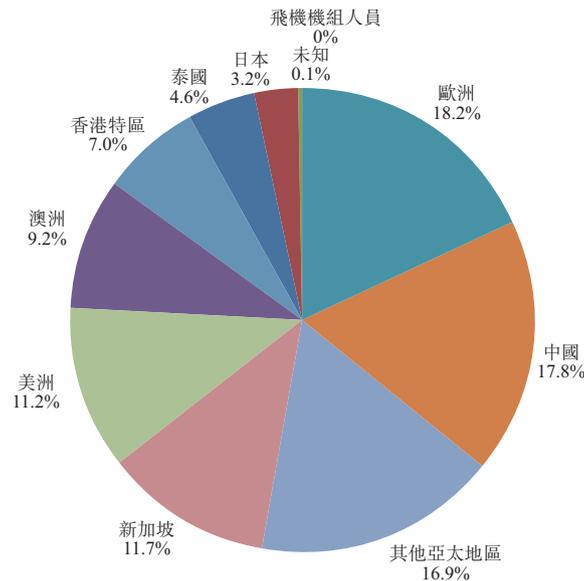
可出租客房平均收入複合年增長率百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於二零零三年至二零一二年間的過往複合年增長率穩企於每年15.0%，高於同期乙級高價酒店（每年10.9%）以及整體市場（每年12.9%）。

### 二零一一年香港逸東按國籍分析的客房收益明細



資料來源：鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，歐洲、美洲及澳洲賓客佔香港逸東總客房收益的38.6%，其後為中國賓客(17.8%)。新加坡及泰國賓客分別佔客房收益的11.7%及4.6%。香港逸東亦有7.0%客房收入來自本地居民。香港逸東酒店賓客組合多元化，並無過份集中於任何個別分部。

#### 4.2.3 競爭分析及競爭定位

本節挑擇若干可資比較酒店以協助識別朗豪酒店及香港逸東的競爭優勢。吾等已就朗豪酒店選出一間可資比較酒店，即帝京酒店，為旺角另一間甲級高價酒店，主客組合相類，設施適合商務及國際訪客。

香港逸東方面，吾等已選出彌敦道兩間毗鄰酒店，即彌敦酒店（189間客房）及諾富特酒店（389間客房）作為直接比較對象。

朗豪酒店僅面對帝京酒店的直接競爭。帝京酒店擁有合共699間客房，毗鄰港鐵站，被視為與朗豪酒店提供的酒店服務相似。

朗豪酒店位於油麻地／旺角區中心位置，透過朗豪坊連接港鐵旺角站。帝京酒店位於油麻地／旺角邊緣，附近只有港鐵旺角東站，酒店附近的零售選擇及觀光點有限。

朗豪酒店憑藉優越位置及全面的市場推廣活動，得以吸引多元化的賓客組合慕名而至，涵蓋長途訪客、企業／商務訪客以至中國旅客。其綜合用途發展項目中的優質甲級辦公室樓宇提供大量商務訪客。

朗豪酒店的宴會及會議設施以及餐飲選擇亦提供強大競爭優勢，讓該酒店提供大型宴會及會議場地，油麻地／旺角區其他酒店則非常有限。

「川」水療中心等休閒設施使朗豪酒店在旺角區豪華分部中鶴立雞群。「川」水療中心擁有十間按摩室，採用現代中式設計，而健身中心則擁有身房及頂層暖水游泳池。

該酒店擁有合共五間餐廳及酒吧，為酒店賓客以及本地訪客提供不同地方佳餚。明閣於二零一零年及二零一一年均榮獲米芝蓮二星評級，使朗豪酒店於競爭者中脫穎而出。

#### 朗豪酒店

地址.....	上海街555號
落成年份.....	二零零四年
客房數目.....	666間
餐廳及酒吧數目.....	5間
設施.....	商務中心、水療中心及健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 帝京酒店

地址.....	太子道西193號
落成年份.....	一九九七年
客房數目.....	699間
餐廳及酒吧數目.....	4間
設施.....	游泳池、健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

帝京酒店合共有699間客房，規模與朗豪酒店相若。帝京酒店於旺角邊緣，遠離核心購物區。部分酒店房間於二零一二年至二零一三年間正進行翻新。翻新期間，若干設施亦關閉。

香港逸東則面對沿彌敦道數間毗鄰酒店的輕微競爭。毗連香港逸東的彌敦酒店（189間客房）及諾富特酒店（389間客房）為其中兩間競爭酒店。然而，香港逸東合共有465間客房，較毗鄰酒店為多。

香港逸東強勁的餐飲選擇包羅日本菜、粵菜以至自助餐及燒烤，為酒店賓客於入住期間提供琳瑯滿目的擇選，使其別樹一幟。

香港逸東提供配套完善而寬躺的宴會及會議設施，包括三個靈活的宴會廳以及十個功能性會議室，合計約32,300平方呎，包括焦點所在的金鑽廳。完善的宴會及會議設施讓香港逸東具備勝於競爭對手的獨特優勢，吸引跨國企業客戶舉行公司活動、會議及宴會。

### 香港逸東

地址.....	彌敦道380號
落成年份.....	一九九零年，於一九九六年擴建
客房數目.....	465間
餐廳及酒吧數目.....	7間
設施.....	健身中心、商務中心、宴會廳

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 彌敦酒店

地址.....	彌敦道378號
落成年份.....	一九六八年
客房數目.....	189間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

彌敦酒店共有189間客房，為規模相對較小的酒店。由三間餐廳及酒吧提供的餐飲選擇及設施有限。宴會設施由其中一間餐廳提供，容納人數有限，最多為120人。

#### 香港九龍彌敦道諾富特酒店

地址.....	彌敦道348號
落成年份.....	一九九二年
客房數目.....	389間
餐廳及酒吧數目.....	2間
設施.....	健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港九龍彌敦道諾富特酒店擁有389間酒店客房。該酒店餐飲選擇以及宴會設施有限，而健身中心即為其主要酒店設施。

根據香港旅遊發展局的資料，於二零一五年，香港九龍彌敦道諾富特酒店擴建項目將使該酒店增添75間客房，使其總酒店客房數目增至464間。

根據香港旅遊發展局的資料，在未來新增供應方面，朗豪酒店及香港逸東並無主要直接競爭者，原因為市場僅將新增約674間客房，且該等酒店項目規模均較小，各自少於200間客房。

#### 4.2.4 展望

朗豪酒店及香港逸東位於傳統觀光勝地及核心商業區的優越位置，交通及道路網絡四通八達。該區亦有眾多觀光點。

旅客訪港表現強勁以及會議展覽市場發展，預期將繼續有助朗豪酒店及香港逸東業務。

油麻地／旺角未來四年只有九個酒店項目674間酒店客房落成。朗豪酒店在旺角中心不會面對高檔豪華分部方面的競爭，而香港逸東擁有會議、餐飲及休閒等豐富的酒店設施，加上最近已進行翻新，足以保持競爭力。

酒店婚宴需求日益龐大，對朗豪酒店及香港逸東均非常有利。此外，朗豪酒店及香港逸東亦受惠於本地訪客對其餐飲服務的殷切需求，亦為該等酒店提供穩固的收益來源。

二零一三年至二零一五年平均入住率預測

<u>年度</u>	<u>甲級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	86
二零一四年 .....	90
二零一五年 .....	91

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均房租預期

<u>年度</u>	<u>甲級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	+9.2
二零一四年 .....	+9.6
二零一五年 .....	+4.3

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均入住率預測

<u>年度</u>	<u>乙級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	92
二零一四年 .....	95
二零一五年 .....	96

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均房租預期

<u>年度</u>	<u>乙級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	+9.1
二零一四年 .....	+10.7
二零一五年 .....	+4.5

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 報告的局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯（香港）有限公司（「顧問」）對未來的信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實的陳述外，均應視為有關可能性的指示性評估，而非完全確定的評估。作出預測的過程涉及有關大量變數的假設，而該等變數極易受不斷變化的情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變數的變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本報告所載預測將要實現，或該等預測或前瞻性陳述將證實為正確，故閣下不可過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載的任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。而本概要報告所載列的所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

本報告乃由顧問所編製，僅作參考之用。顧問已合理謹慎地編製報告，惟報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣的人士不應依賴有關事實的陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性及完整性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方的資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。僅請注意，吾等謹此表明，本報告所述的任何外間第三方的文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述的事宜有關，對於本報告未有述明的事宜，並無任何暗示或可推論的意見。

此致

朗廷酒店管理人有限公司  
(作為朗廷酒店投資的託管人－經理)  
朗廷酒店投資有限公司 台照

第一太平戴維斯（香港）有限公司  
盛世民  
高級董事  
研究及顧問諮詢部主管  
謹啟

二零一三年〔●〕

信託契約為一份複雜的文件，以下僅為其概要。收取本文件的人士應參閱信託契約本身，以確認朗廷酒店投資及股份合訂單位的特定資料或對其有詳細了解。

## 緒言

朗廷酒店投資於二零一三年五月八日透過朗廷酒店管理人有限公司（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）與本公司所訂立受香港法律規管的信託契約作為信託成立。託管人－經理為鷹君的全資附屬公司。

## 固定單一投資信託及有限活動範圍

朗廷酒店投資在信託契約的條款及條件規限下，以固定單一投資信託形式成立，僅可從事授權業務。就此而言，固定單一投資信託意味著信託只能投資單一實體（即本公司）的證券及其他權益，及信託賦予單位登記持有人於信託持有的特定財產（就此而言指朗廷酒店投資持有的普通股）的實益權益。

根據信託契約，朗廷酒店投資不得從事授權業務以外的任何其他業務活動。信託契約現時規定朗廷酒店投資的「授權業務」指：

- (a) 投資於本公司（包括但不限於投資本公司證券及其他權益）；
- (b) 根據信託契約行使託管人－經理的權力、授權及權利以及履行其職責及責任；及
- (c) 就以上(a)及／或(b)段所述活動進行任何必要或屬權宜或與之有關的任何事宜或活動。

因此簡言之，朗廷酒店投資的業務活動限於投資於本公司。

## 信託產業

信託產業最初將包括：

- (a) 託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的身份行事）於朗廷酒店投資組織章程日期後訂立有關授權業務的協議產生的一切權利；

- (b) 根據上文(a)段所述協議將由託管人－經理收購的普通股；及
- (c) 託管人－經理將自發行股份合訂單位收取的所得款項。

根據信託契約，託管人－經理須為根據信託契約單位登記持有人的利益按各單位登記持有人所持單位數目的比例同步地以信託形式持有當時的信託產業。

### 信託契約對股份合訂單位持有人具約束力

信託契約及其所有補充契約的條款及條件對每名股份合訂單位持有人（及通過有關股份合訂單位持有人提出申索的人士）均具約束力，猶如該股份合訂單位持有人乃信託契約及所有補充契約（如有）的訂約方，並猶如信託契約及該等補充契約載有各股份合訂單位持有人作出的契諾，據此承諾遵守信託契約及該等補充契約的所有條文並受其約束，以及每名股份合訂單位持有人授權託管人－經理及／或本公司作出一切信託契約及該等補充契約可能規定其須作出的行動及事項。

信託契約載有託管人－經理及股份合訂單位持有人的若干權利、職責及責任。

### 股份合訂單位及股份合訂單位持有人

股份合訂單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，該等權利及權益受到託管人－經理保障。

朗廷酒店投資下的實益權益分為多個單位。每個單位代表朗廷酒店投資一份不可分割權益，授予信託契約所載權利。

每個單位必須：

- (a) 與本公司向託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）已發行或將予發行的一股特定普通股相配及掛鈎；及
- (b) 與本公司向有關股份合訂單位登記持有人已發行或將予發行的一股特定優先股合訂。

每個單位按信託契約的條款及條件並在其規限下賦予股份合訂單位登記持有人就以託管人－經理的名義以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理的身份在股東名冊總冊登記的一股特定普通股中的實益權益。

受託管契約之條文（包括交換權獲行使及終止朗廷酒店投資）所規限，股份合訂單位持有人無權獲轉讓信託產業任何部份。股份合訂單位持有人的權利限於要求按照信託契約的條文妥為管理朗廷酒店投資，包括（但不限於）向託管人－經理提出訴訟及託管契約明文訂明之其他權利。

除非信託契約明文訂明，否則股份合訂單位持有人不得干預或試圖干預託管人－經理對朗廷酒店投資的管理。

### 單位、普通股及優先股之間的關係

在交換權獲行使前，於任何時候：

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

### 掛鈎安排

在交換權獲行使前，於任何時候：

- (a) 所有已發行普通股必須以託管人－經理的名義以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理身份在股東名冊總冊登記；
- (b) 朗廷酒店投資已發行或將予發行的每個單位必須與本公司向託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）已發行或將予發行的一股特定普通股相配及掛鈎；
- (c) 託管人－經理不得發行或出售任何單位予任何人士，除非本公司向託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）發行已於之前或與發行或銷售有關單位的大致同一時間發行對等數目的特定普通股；及
- (d) 本公司不得發行或出售任何普通股，除非普通股經指定及向託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）發行並且託管人－經理已就或將就有關特定普通股發行對等數目的單位。

每個單位按信託契約的條款及條件並在其規限下賦予單位登記持有人就以託管人－經理的名義以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理身份在股東名冊總冊登記的一股特定普通股中的實益權益。

根據信託契約的條款及條件（包括但不限於允許從信託產業中作出若干付款及其他扣減項目的條款及條件）並在其規限下，託管人－經理須向與該等特定普通股相配及掛鈎的有關單位的登記持有人，派發就以託管人－經理的名義在股東名冊總冊登記的特定普通股作出的任何及所有股息、分派及其他付款。

根據信託契約，各股份合訂單位可交換為與單位（為有關股份合訂單位的組成部份）各自相配及掛鈎的特定普通股。

### 合訂安排

除上述規定外，就有關將與託管人－經理（作為朗廷酒店投資的託管人－經理）持有的特定普通股相配及掛鈎的每個單位而言，於任何時候，待交換權獲行使：

- (a) 朗廷酒店投資已發行或將予發行的每個單位必須與本公司已發行或將予發行的一股特定優先股合訂；
- (b) 託管人－經理不得發行或出售任何單位予任何人士，除非本公司發行或已經發行相同數目的特定優先股，而該等優先股已發行或轉讓予獲發行或出售該等單位的相同人士（並以在單位登記冊內登記有關單位的相同人士的名義登記於股東名冊總冊或香港股東名冊），以上發行特定優先股的比率為每個單位獲一股特定優先股，而基準則為每股特定優先股合訂於一個單位，使買賣時兩者不可欠缺其一；及
- (c) 本公司不得發行或出售任何優先股，除非優先股將與上述單位合訂。

## 單位與普通股保持掛鈎及單位保持合訂至優先股

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須確保在交換權獲行使時，各單位保持與股東名冊總冊內以託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）名義登記的一股特定普通股掛鈎，且各單位保持合訂至一股特定優先股。

信託契約載有條文，禁止託管人－經理及本公司採取將導致單位與普通股不再掛鈎或導致單位與優先股不再合訂的任何行動；或停止採取維持該等關係所須的任何行動。

信託契約亦載有詳細條文，規定單位及股份僅可由朗廷酒店投資及本公司提呈以供認購並發行，且僅可由彼等的持有人以股份合訂單位形式轉讓，不得以單位、普通股及優先股的個別組成部份形式轉讓。

信託契約亦規定，在交換權獲行使時，託管人－經理不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何單位，而本公司亦不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何股份，除非有關的單位、與有關單位掛鈎的已發行特定普通股及與有關單位合訂的已發行特定優先股已作出相應的合併、分拆、註銷、購回或贖回則例外。

## 登記冊

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理及本公司須存置或確保存置股份合訂單位登記冊，列示持有股份合訂單位的人士的詳情；
- (b) 託管人－經理須存置或確保存置單位登記冊，列示持有單位的人士的詳情；
- (c) 本公司須存置或確保存置股東名冊（包括股東名冊總冊及香港股東名冊）；及
- (d) 託管人－經理及本公司須存置或確保存置實益權益登記冊，列示單位登記持有人於與單位掛鈎的普通股中的實益權益的詳情。

在交換權獲行使前，所有已發行普通股將在股東名冊總冊中登記在託管人－經理名下。優先股將在香港股東名冊中分別登記在各股份合訂單位登記持有人名下。將委任單一過戶登記處作為存置全部登記冊的共同過戶登記處，惟將在開曼群島存置的，並且將列示託管人－經理為全部已發行普通股的登記持有人的股東名冊總冊，可能在開曼群島有另一個不同的過戶登記處。

信託契約規定託管人－經理及本公司必須確保股份合訂單位登記冊、單位登記冊、香港股東名冊（在與優先股有關情況下）及實益權益登記冊互相之間完全一致。

### 發行新股份合訂單位的權利共同屬於託管人－經理及本公司

在遵守信託契約條文的情況下，託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動，有權根據信託契約創立及發行股份合訂單位及／或可換股工具。

單位僅可連同特定普通股及優先股發行，作為股份合訂單位的組成部份。託管人－經理及本公司必須在作出任何發行或出售有關證券的提呈發售前，雙方協定任何股份合訂單位及各個別組成部份（單位、普通股及優先股）或將予發行的任何可換股工具的發行及協定發行條款（包括價格）。

倘託管人－經理及本公司共同協定發行股份合訂單位：

- (a) 託管人－經理必須安排發行已協定數目的單位；及
- (b) 本公司必須按照信託契約安排向託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）發行同等數目的特定普通股及同等數目的特定優先股，以令特定優先股乃發行、或出售或轉讓予獲發行單位的同一人士（及以其各自的名義登記）。

上述條文將同等適用於根據任何可換股工具進行的任何單位發行。

本公司須支付發行作為股份合訂單位的組成部份的股份的發行及交付開支及取得該等股份〔●〕的一切開支。託管人－經理須從信託產業支付發行作為股份合訂單位的組成部份的單位的發行及交付開支及取得單位〔●〕的一切開支。本公司及託管人－經理發行股份及單位的責任須受有關法律及規例規定、信託契約及取得任何必要機構的任何同意或其他批准所規限。

在交換權獲行使時，託管人－經理及本公司必須確保各單位仍與於股東名冊總冊以託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資託管人－經理的身份）的名義登記的特定普通股掛鉤，而各單位仍與特定優先股合訂。

### 按比例基準進行新發行

於〔●〕後，新股份合訂單位及／或可換股工具可在毋須單位登記持有人或股份合訂單位登記持有人事先批准下以供股（定義見下文）方式由託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動按比例發售，惟倘任何有關發行連同有關可換股工具（假設獲全面行使）將（單獨或與(a)緊接公佈建議供股前十二個月期間內；或(b)倘〔●〕，則該十二個月期間前，所公佈根據信託契約進行的任何其他按比例股份合訂單位發行或公開發售，連同已經或即將授予股份合訂單位持有人作為該等按比例發行或公開發售一部份的任何可換股工具（假設獲全面行使）總合計算時）增加已發行股份合訂單位總數超過百分之五十，在此情況下，該發行須以單位登記持有人的普通決議案事先批准，就此任何持有不少於百分之三十已發行股份合訂單位的股份合訂單位持有人及任何該類持有人的聯繫人，或如無人士持有百分之三十或以上已發行股份合訂單位時，則為本公司董事及託管人－經理（在各情況下均不包括獨立非執行董事）、本公司最高行政人員及該等董事及最高行政人員的聯繫人，須放棄就普通決議案投贊成票。就此而言，託管人－經理及本公司共同在考慮根據信託契約進行有關發售或發行的條款及條件後，真誠及各自盡力估計及釐定對根據信託契約進行的任何有關發行之已發行股份合訂單位總數的影響（及於有關十二個月前期間內任何其他發行的有關性及影響）。

「供股」指向全體現有股份合訂單位登記持有人按比例發售股份合訂單位及／或可換股工具，而股份合訂單位及／或可換股工具發售須被視為及視作按比例作出，即使(a)託管人－經理及本公司於就適用司法權區作出適當查詢後，共同決定不向地址位於香港以外地區的部份或所有人士發售股份合訂單位及／或可換股工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售股份合訂單位及／或可換股工具，致使可在託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動而認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區的任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所的規定後屬必須或恰當的情況下，作出託管人－經理及本公司共同決定的任何其他豁除或調整；及／或(b)倘股份合訂單位登

記持有人並無於適用接納期（按託管人－經理及本公司按其相互協定共同釐定者）內接納任何股份合訂單位及／或可換股工具，則可向託管人－經理及本公司按相互協定共同釐定的其他人士發售或提供該等股份合訂單位及／或可換股工具，並由彼等接納，惟須遵守有關法律及規例（包括適用的有關規則）。

### 根據一般授權按比例基準以外方式進行新發行

託管契約規定，在有關規則任何其他適用條文、信託契約中要求單位需與普通股掛鈎及與優先股合訂的條文、下文所述之條文及下文「向關連人士進行新發行」所述的條文規限下，倘根據信託契約的本條文發行或同意（有條件或無條件）將予發行的新股份合訂單位總數不會導致緊隨〔●〕後的已發行股份合訂單位數目增加逾百分之二十，則可於〔●〕後及〔●〕後舉行單位登記持有人首次週年大會日期或之前（無論直接或根據任何可換股工具）發行或同意（有條件或無條件）發行股份合訂單位，而毋須獲單位登記持有人的普通決議案批准，惟由於(a)供股或(b)根據信託契約及本公司細則發行股份合訂單位以取代全部或部份股份合訂單位分派之分派再投資安排則除外。

任何發行或協定（無論有條件或無條件）發行的新股份合訂單位若超出上述指定的百分比限額，均須取得單位登記持有人的普通決議案作出特定事先批准，惟以單位登記持有人的普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行超出該百分比限額新股份合訂單位的協議，則可於毋須獲得有關的事先批准前訂立。

根據上述一般授權所賦予的授權，僅仍繼續生效直至〔●〕後單位登記持有人首次週年大會結束為止，或須舉行有關股東週年大會的期限屆滿，或直至以單位登記持有人的普通決議案撤銷、更新或變更為止，以最早發生者為準。

於各股東週年大會後，根據託管契約、有關普通決議案的條款及有關法例及規例的規定，單位登記持有人可透過單位登記持有人的普通決議案向本公司董事及託管人－經理授出一般授權以發行股份合訂單位，惟有關數目不得超過有關普通決議案通過當日已發行股份合訂單位的20%。

## 以按比例以外方式進行的發行

任何其他發行或協定（無論有條件或無條件）發行的新股份合訂單位及／或可換股工具，均須取得單位登記持有人的普通決議案作出特定事先批准，惟以單位登記持有人的普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行新股份合訂單位的協議，則可於毋須獲得有關的事先批准前訂立。

## 根據正式採納的購股權計劃進行新發行

信託契約讓單位持有人可採納一項計劃（相當於〔●〕普遍採納的購股權計劃），據此可向本集團管理人員、行政人員或僱員以及屬於有關計劃下的指定界定類別人士的其他合資格參與者授出可認購股份合訂單位的購股權。信託契約規定，託管人－經理不得為任何該購股權計劃的參與者。

信託契約規定，該項購股權計劃可以通過單位登記持有人的普通決議案的方式及遵守有關規則之規定而採納。對於就此採納的任何該等計劃，即使信託契約的條文另有規定，根據該購股權計劃（倘該購股權計劃並無禁止，包括在並無任何代價的情況下）發行可認購新股份合訂單位（倘該單位購股權計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士），或因該等購股權獲行使而發行股份合訂單位（倘該購股權計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士及／或無代價發行），將毋須再取得單位登記持有人批准。

## 向關連人士進行新發行

向關連人士發行或發售新股份合訂單位及／或可換股工具((i)根據供股或任何向全體股份合訂單位登記持有人按比例發售的部份，或(ii)關連人士以其作為股份合訂單位登記持有人的身份獲得股份合訂單位及／或可換股工具的按比例分配者除外) 須事先取得單位登記持有人的普通決議案的特定批准，而該關連人士就此並無投票贊成該單位登記持有人的普通決議案，惟倘有關發行或發售於下列任何情況下作出則除外：

- (a) 資本化發行（限於按比例向股份合訂單位登記持有人提呈的發行）；
- (b) 就以分派作再投資而向股份合訂單位登記持有人發行股份合訂單位；
- (c) 根據正式採納之購股權計劃授予關連人士之購股權獲行使而發行股份合訂單位；  
或

- (d) 根據下文所述有關「先舊後新配售」、「關連包銷」及「向關連人士進行發行作為提供服務之付款」的信託契約條文向關連人士發行股份合訂單位及／或可換股工具。

就此信託契約條文而言，發售股份合訂單位及／或可換股工具須被視為及視作按比例作出，即使(a)託管人－經理及本公司共同於對適用司法權區作出適當查詢後，可決定不向地址位於香港以外地區的部份或所有人士發售股份合訂單位及／或可換股工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售股份合訂單位及／或可換股工具，致使可在託管人－經理及本公司共同以相互協議方式認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區的任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所的規定後屬必要或恰當的情況下，作出託管人－經理及本公司決定的任何其他豁除或調整；及／或(b)倘股份合訂單位登記持有人並無於適用接納期（按託管人－經理及本公司共同以相互協議方式釐定者）內接納任何股份合訂單位及／或可換股工具，則可向託管人－經理及本公司共同以相互協議方式釐定的其他人士發售或提供該等股份合訂單位及／或可換股工具，並由彼等接納，惟須遵守有關法律及規例（包括適用的規則）。

### 先舊後新配售

倘符合以下規定，可向關連人士發行新股份合訂單位及／或可換股工具，而毋須事先取得單位登記持有人的普通決議案的特定批准：

- (a) 新股份合訂單位及／或該類別可換股工具乃於有關關連人士已簽訂協議以透過將有關股份合訂單位及／或類別可換股工具配售予並非其聯繫人的一名或多名第三方，以減少其持有的股份合訂單位及／或該別類可換股工具後14日內發行予該等關連人士；
- (b) 有關新股份合訂單位及／或該類別可換股工具必須按不低於配售價的價格發行（惟發行價可就配售開支作出調整）；及
- (c) 發行予關連人士的新股份合訂單位及／或該類別可換股工具數目不得超過其所配售的股份合訂單位及／或該類別可換股工具數目。

## 關連包銷

倘關連人士乃於新股份合訂單位及／或可換股工具發行中擔任包銷商或分包銷商者，可於符合以下規定的情況下，向該關連人士發行新股份合訂單位及／或可換股工具，而毋須事先取得單位登記持有人的普通決議案的特定批准：

- (a) 於發行有關新股份合訂單位及／或可換股工具的〔●〕中對包銷或分包銷的條款及條件作出全面披露；
- (b) 倘並無作出安排或下文「有關供股及公開發售的安排」所述者以外的安排以出售未獲承配人根據暫定分配通知書認購或其放棄（就公開發售而言）或未獲有效申請的股份合訂單位及／或可換股工具（就供股而言），則缺乏有關安排或作出該等其他安排必須取得單位登記持有人的普通決議案的特定批准，而於該等其他安排中擁有重大權益的人士必須於會上就該事項放棄投票，而向股份合訂單位登記持有人寄發的通函必須載有該包銷及／或分包銷條款及條件的全部詳情；及
- (c) 已遵守於上市公司的任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商的關連人士的任何有關規則適用的條文（經作出必要更改，猶如該等條文適用於股份合訂單位）。

## 向關連人士進行新發行作為提供服務之付款

倘符合下列規定，則可向關連人士發行新股份合訂單位，而毋須事先取得單位登記持有人的普通決議案的特定批准：

- (a) 新股份合訂單位乃根據該關連人士與本集團成員公司所訂立有關該關連人士提供酒店管理服務及／或授出許可使用該關連人士所持若干商標的權利的協議，或根據本公司與關連人士可能訂立之其他協議提供服務而發行予關連人士作為支付該關連人士的全部或部份費用，惟本公司須遵守有關該協議或據此擬進行交易之有關規則，並可能需取得〔●〕授出豁免；
- (b) 新股份合訂單位應按市價發行予該關連人士；

- (c) (i)於任何財政年度，發行予所有關連人士作為支付全部或部份費用的股份合訂單位的最高數目，合共限於〔●〕或緊接財政年度前最後一日（視情況而定）已發行股份合訂單位總數1.5%，加上該財政年度已發行股份單位數目（如有）（發行予關連人士之股份合訂單位除外）或根據有關規則通過單位登記持有人的普通決議案可能批准之股份合訂單位其他數目）的股份合訂單位數目；及(ii)倘根據上文「-根據一般授權按比例基準以外方式進行新發行」授予本公司董事及託管人－經理一般授權以發行股份合訂單位，於該財政年度發行予關連人士之有關股份合訂單位總數應相應減去根據當時生效的一般授權可能發行的股份合訂單位數目；
- (d) 向該關連人士發行股份合訂單位作為支付全部或部份費用須嚴格遵守該關連人士與本集團有關成員公司所訂立的有關協議的規定；及
- (e) 倘以股份合訂單位向該關連人士支付全部或部份費用超過上文(c)段所述之有關限額，及未能就此目的發行股份合訂單位事先取得單位登記持有人的普通決議案特定批准，則本集團有關成員公司將以現金向該關連人士支付有關關連人士費用的超出部份。

信託契約的上述條文概無准許向託管人－經理發行新股份合訂單位。

就上文所述向關連人士發行股份合訂單位而言，「市價」指根據與該關連人士所訂立協議的規定所釐定的價格。

### 有關供股及公開發售的安排

在每次供股中，託管人－經理及本公司（按其相互協定）可作出安排以：

- (a) 出售未獲承配人根據暫定分配通知書或其放棄人通過超額申請表格方式認購的股份合訂單位及／或可換股工具，在此情況下，有關股份合訂單位及／或可換股工具必須供全體股份合訂單位登記持有人（惟託管人－經理及本公司共同於就香港以外任何適用司法權區適用法律作出查詢後，可按其絕對酌情權，在託管人－

經理及本公司共同認為有關豁除基於有關司法權區的法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或恰當的情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區的股份合訂單位登記持有人) 認購，並按公平基準分配；或

- (b) 為以供股方式獲提呈人士的利益，於市場上(如可能)出售未獲承配人根據暫定分配通知書認購的股份合訂單位及／或可換股工具，

而有關證券發售必須於供股公告、〔●〕及任何有關通函中作出全面披露。

在每次公開發售中，託管人－經理及本公司(按其相互協定)可作出安排以出售超出保證分配而未獲股份合訂單位登記持有人有效申請的股份合訂單位及／或可換股工具，在此情況下，有關股份合訂單位及／或可換股工具必須供全體股份合訂單位登記持有人(惟託管人－經理及本公司可於就香港以外任何適用司法權區適用法律作出查詢後，按其絕對酌情權，在託管人－經理及本公司共同認為有關豁除基於有關司法權區的法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或合宜的情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區的股份合訂單位登記持有人) 認購，並按公平基準分配，而有關證券發售必須於公開發售公告、〔●〕及任何有關通函中作出全面披露。

### **零碎單位及發行時間**

不論是在首次發行股份合訂單位或於任何後續發行時，均不得發行零碎單位或一個股份合訂單位(或其任何組成部份)的部份。

倘出現任何股份合訂單位(或其任何組成部份)零碎單位，則託管人－經理及本公司須共同將各股份合訂單位登記持有人於股份合訂單位的權利下調(非上調)至最接近的股份合訂單位整數，而因下調股份合訂單位(或其任何組成部份)產生的認購款項結餘則保留作信託產業的一部份。

倘根據〔●〕而發行股份合訂單位的申請會令申請人持有少於〔●〕個(或託管人－經理及本公司按相互協定可能共同釐定的其他數目)股份合訂單位，則託管人－經理及本公司毋須接納有關申請。

發行股份合訂單位僅可於營業日進行，惟託管人－經理及本公司另有共同訂明則除外。

## 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購回或贖回其股份合訂單位。

除非根據信託契約條文及本公司細則購回或贖回優先股，否則信託契約不允許託管人－經理代表朗廷酒店投資購回或贖回任何股份合訂單位，除非及直至不時之有關規則明確允許如此行事。此後，託管人－經理可購回或贖回股份合訂單位，惟僅可依據及以有關法律及法規以及相關適用守則或指引的允許的範圍為限；及僅在獲得本公司的同意與本公司購回或贖回已包含在任何將予購回或贖回股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下。

## 轉讓

每位股份合訂單位登記持有人均有權按以下方式轉讓其或彼等（如屬股份合訂單位聯名登記持有人）持有的任何股份合訂單位：

- (a) 股份合訂單位轉讓將(i)透過託管人－經理及本公司可能不時批准格式的書面轉讓文據，隨附就有關股份合訂單位發出的證書或(ii)託管人－經理與本公司可能不時批准的任何其他方式進行；及
- (b) 每份有關股份合訂單位的轉讓文據均必須經轉讓人及承讓人簽署，轉讓人將被視為所轉讓股份合訂單位的持有人，直至承讓人的名稱被登記入有關股份合訂單位登記冊為止。轉讓文據毋須為契約。如轉讓人或承讓人提出要求，託管人－經理可能會同意接納轉讓文件以機印形式簽署。結算所以機印形式簽署的轉讓文據可予接納。

每份轉讓文據均必須妥為蓋印（倘法律規定），並交過戶登記處（倘無過戶登記處，則交予託管人－經理）登記，隨附就有關股份合訂單位發出的證書及有關法律及法規可能要求的任何必要聲明或其他文件以及過戶登記處或託管人－經理或本公司為證明轉讓人對股份合訂單位的所有權或其轉讓權利而可能要求的證據。倘證書遺失、失竊或損毀，則過戶登記處（倘無過戶登記處，則託管人－經理）可豁免出示證書，惟承讓人須符合其申請更換證書情況下引致的類似規定。

託管人－經理及本公司須對股份合訂單位登記冊（或其他登記冊）作出變更或安排作出變更，記錄每次轉讓股份合訂單位的日期以及承讓人的名稱和地址。

股份合訂單位登記持有人於股份合訂單位登記冊暫停辦理過戶登記期間不得要求登記股份合訂單位的轉讓。根據有關法例及規例，託管人－經理可不時釐定暫停辦理股份合訂單位登記之時間及期間，惟在任何年度內，暫停辦理股份合訂單位登記不得多於三十日。

股份合訂單位僅可：

- (a) 以股份合訂單位形式而不得以包含股份合訂單位的個別組成部份（單位、普通股及優先股的實益權益）形式轉讓；及
- (b) 以一個股份合訂單位的倍數轉讓。

倘轉讓登記會導致轉讓人或承讓人成為少於一個股份合訂單位的登記持有人，則有關轉讓不予登記。

股份合訂單位的所有權僅可透過轉讓股份合訂單位或根據信託契約轉移股份合訂單位及將承讓人登記入股份合訂單位登記冊而轉移。

股份合訂單位登記冊的記錄將（明顯錯誤情況除外）確證各股份合訂單位登記持有人所持股份合訂單位數目及有關股份合訂單位登記持有人對該等股份合訂單位的所有權。

## 交換權

股份合訂單位登記持有人有權通過訂明以股份合訂單位交換普通股的單位登記持有人的特別決議案，隨時將所有股份合訂單位交換為普通股。有關股份合訂單位登記持有人可如何要求召開股東特別大會及動議決議案行使其交換權的詳情，請參閱下文「單位登記持有人大會的法定人數及投票」。股份合訂單位登記持有人將其股份合訂單位交換普通股的權利稱為「交換權」。該等單位登記持有人的特別決議案一經正式通過，即具於有關時間就所有已發行在外股份合訂單位行使交換權的效力，並對所有股份合訂單位登記持有人具約束力。

根據信託契約以通過單位登記持有人的特別決議案方式行使交換權後，單位及優先股（由已發行及發行在外股份合訂單位組成）將與託管人－經理交換並被註銷，因此作為代價及交換，託管人－經理將向股份合訂單位登記冊內登記為股份合訂單位登記持有人的人士轉讓由其持有且與單位（由因此而註銷的股份合訂單位組成）掛鈎的特定普通股。

交換股份合訂單位時轉讓的普通股數目為每個單位（為股份合訂單位的組成部份）一股普通股。因此，由於每個股份合訂單位包括一個單位，故交換股份合訂單位時轉讓的普通股數目為每個股份合訂單位轉成一股普通股。

根據信託契約通過指示終止朗廷酒店投資的單位登記持有人的普通決議案或單位登記持有人的特別決議案後不得行使交換權。

## 單位的分拆及合併

受信託契約條文以及有關法律及法規所規限，託管人－經理及本公司可能按其相互協定於事前獲單位登記持有人的普通決議案批准下共同決定各單位將分拆為兩個或更多單位或與一個或更多其他單位合併，而單位持有人須受此約束。託管人－經理及本公司須促使託管人－經理持有且與單位掛鈎的特定普通股以及與單位合訂的特定優先股應按與被分拆或合併（視情況而定）的單位相同的條款（經作出必要修改）分拆或合併（視情況而定）。

單位登記冊將相應予以變更，以反映各單位登記持有人因有關分拆或合併而持有的單位新數目。股份合訂單位登記冊、股東名冊及實益權益登記冊亦將作出相應變更，以反映單位、特定普通股及特定優先股（如適用）的分拆或合併。

## 單位登記持有人的權利

根據本契約，單位登記持有人將有權強制執行單位登記持有人的權利，及強制要求託管人－經理及本公司履行應對其履行的責任。

信託契約內訂明有關股份合訂單位及其轉讓的所有資料均須記入於股份合訂單位登記冊。信託契約內訂明有關單位及合訂優先股（為股份合訂單位的組成部份）及其轉讓的所有資料亦必須分別記入於單位登記冊及香港股東名冊；於股份合訂單位已掛鈎普通股部份的實益權益及其轉讓必須記入於實益權益登記冊。

股份合訂單位登記冊所示股份合訂單位的登記持有人、構成有關股份合訂單位組成部份的單位的登記持有人、於與該單位掛鈎的特定普通股的實益權益的持有人以及構成有關股份合訂單位組成部份的特定優先股的登記持有人於任何時候均須為相同人士。

股份合訂單位的證書將按照所有適用規定印制，其格式須經託管人－經理及本公司批准，且將是證書所列人士擁有股份合訂單位的表面證據。

## 分派

信託契約規定，託管人－經理(代表朗廷酒店投資)須將其從本公司收取的普通股股息、分派及任何其他款項，於扣除根據託管契約允許扣除或支付之所有款項（例如朗廷酒店投資之適用稅項及營運開支）（「信託可分派收入」）後，作出百分之一百的分派。

朗廷酒店投資於各財務年度自本公司收取的分派將來自本集團的可分派收入，而有關收入來自本集團年度財務業績。

信託契約及本公司細則列明本公司董事目前的意向是：

- (a) 就[●]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宣派及分派本集團可分派收入之100%；及
- (b) 就其後各財政年度宣派及分派本集團可分派收入不少於90%。

此外，倘本集團出售任何固定資產或物業，本公司董事可酌情自有關出售起計三年內，保留有關出售（扣除有關稅項及開支以及有關債務償還）的全部或部份所得款項（包括任何變現收益），包括保留作未來債務償還之款項及／或就遵守任何信貸融資協議契諾所保留之款項（保留作債務償還及遵守契諾之有關款項為「除外款項」），並可將保留款項（不包括除外款項）用作收購其他固定資產或物業、傢俱、裝置及設備儲備及／或資本開支。於有關銷售起計三年內並未用作上述用途之全部或部份保留款項（不包括除外款項），本公司會將有關保留款項（不包括除外款項）分派予託管人－經理。

託管人－經理從本公司收取的分派將用作為託管人－經理就股份合訂單位的分派提供資金。

本公司董事目前的意向是由本公司每半年向朗廷酒店投資宣派及作出分派，而就一個完整財務年度的中期及末期分派而言，合計相等於該財務年度的本集團可分派收入的百分之一百或不少百分之九十（視情況而定）。將派付作為中期分派及末期分派的年度分派總額

的各自比例將由本公司董事會酌情釐定，而就有關財政年度首六個月（或作出分派的其他期間）的中期分派金額毋須按本集團可分派收入的比例或就有關財政年度按本集團可分派收入的比例。

信託契約及本公司細則列明本公司董事目前就宣派及分派本集團可分派收入的意向僅為分派政策及本公司董事目前意向的陳述。其並非對本公司董事、本公司、託管人－經理或朗廷酒店投資具有法律約束力的責任及可予變更。

根據託管契約，託管人－經理亦可分派託管人－經理合理認為超出朗廷酒店投資財務所需之部份朗廷酒店投資的資金；及／或部份或全部未變現收益的金額。

此外，根據託管契約，託管人－經理不得作出會導致朗廷酒店投資無力償還自身債務的分派。

未來分派（如有）的形式、次數及金額將視乎本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制（包括信託契約下對借貸的現有限制及須遵守本集團的信貸融資協議下所施加的財務承擔）、適用法律及規例條文及其他因素（包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出資金需求）而定。倘分派政策日後有變，託管人－經理及本公司將刊發公告說明有關更改。

託管人－經理將就下列事項立即知會〔●〕：

- (a) 宣派、建議或派付任何分派的任何決定以及有關比率及金額；
- (b) 不宣派、建議或派付本預期會在適當時候宣派、建議或派付的任何分派的任何決定；及
- (c) 任何年度、半年度或其他期間的盈利或虧損的初步公告。

託管人－經理將以公告方式知會股份合訂單位持有人有關上述任何決定，且須於作出有關決定後在可行情況下盡快作出該公告。

有關宣派、建議或分派任何分派的公告必須載有：

- (a) 分派金額及單位登記持有人每個單位的分派配額；
- (b) 分派的記錄日期及付款概約日期；
- (c) 確認核數師已審閱及核實託管人－經理已根據信託契約計算每個單位的分派配額；及
- (d) 託管人－經理董事會經作出一切合理查詢後確認，於緊隨向單位登記持有人作出有關分派後，託管人－經理有能力用信託產業履行朗廷酒店投資的到期債務。

所有分派乃按單位登記持有人所持繳足單位數目按比例向有關單位登記持有人支付。

託管人－經理（代表朗廷酒店投資）一旦宣佈就每個單位作出任何分派後，朗廷酒店投資有責任就每個單位支付有關分派，而不論於有關分派的記錄日期的已發行單位數目如何，惟倘就單位進行任何合併或分拆則除外，在該情況下會因應情況作出合適調整。

倘於宣佈分派後但在該分派的記錄日期前發行新單位（以股份合訂單位形式），朗廷酒店投資將分派的總金額應按比例增加，以令分派記錄日期的全部單位登記持有人可取得所宣佈的每單位分派。儘管有上述規定，倘朗廷酒店投資因於宣佈分派後發行新單位而並未有充足現金流以向單位登記持有人支付分派，或倘向單位登記持有人支付分派（如落實）將違反朗廷酒店投資或本集團須遵守的任何適用契諾，則有關未支付分派將會累算，並將於朗廷酒店投資擁有充足現金流履行付款責任或有能力在不違反任何適用契諾的情況下履行付款責任（視情況而定）時，在切實可行情況下盡快向有權獲享分派的人士支付未支付分派，惟將不會就任何累算但未付的單位登記持有人可得分派支付利息，並應知會該單位登記持有人有關暫緩付款事宜。

託管人－經理可自各個單位登記持有人的分派配額中扣除以下所有款項：

- (a) 不足一仙的款項，方法為將有關金額向下捨入至最近的仙；
- (b) 託管人－經理確定為不宜在分派日期分派的款項；
- (c) 等於已經支付或託管人－經理確定為或可能應由其就該單位登記持有人應佔的朗廷酒店投資收入部份或本應分派給該單位登記持有人的分派金額支付的稅項的任何金額；
- (d) 需根據有關法例及規例或信託契約扣除的金額；或
- (e) 單位登記持有人應付予託管人－經理或本公司的金額。

託管人－經理人可全權酌情決定（倘可行）將自有關金額支付日期起六年後仍在尚未支付的金額賬戶內的款項充公。為免生疑問，被充公款項將交回朗廷酒店投資並組成信託產業的其中部份，而有關單位登記持有人在首次支付有關款項日期六年後對有關款項並無權利或不得向朗廷酒店投資或託管人－經理人要求支付有關款項。

## 無債務

根據信託契約，託管人－經理不得就其自身或為朗廷酒店投資籌借或籌集資金或押記、按揭或抵押朗廷酒店投資的全部或部份資產或權利或發行債券或其他債務證券。朗廷酒店投資不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士的任何責任或債項。

## 單位登記持有人大會的法定人數及投票

除於任何一個曆年召開的任何其他大會外，託管人－經理將須每曆年至少召開一次單位登記持有人週年大會，並須在召開該大會的通告中指明所召開的大會為週年大會。週年大會的舉行時間及地點由託管人－經理指定，並須以不少於21日書面通告（不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日）告知單位登記持有人。

託管人－經理可隨時在大會召集方認為合適的時間或地點在香港召開（惟須受下文的規限）單位登記持有人大會（且託管人－經理須應持有不少於百分之五當時已發行在外單位的單位登記持有人的書面要求召開大會），並在會上提呈決議案以供審議。

在任何單位登記持有人大會上，託管人－經理或其提名的人士將為大會主席。主席就決議案被全體或特定大多數通過或反對所作出的宣佈，均為決定性的事實證明，無需以記錄贊成或反對決議案票數或投票比例加以證實。

每次大會須至少提前十四日按信託契約所定方式向單位登記持有人發出通告（不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日），惟就提呈單位登記持有人的特別決議案以供在大會上審議的單位登記持有人大會則須於至少二十一日前發出通告（不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告之日）。通告須列明大會的地點、日期及時間及將提呈的任何決議案的條款。概不得以意外遺漏向任何單位登記持有人發出通告或任何單位登記持有人未有收到通告為由使任何大會上通過的任何決議案及任何程序失效。

倘單位登記持有人大會的開會通知期較上述者為短，在下列人士同意下，有關大會仍視作已正式召集：

- (a) 倘召開股東週年大會，由全體有權出席及表決的單位登記持有人或彼等的受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他大會，則由有權出席及表決的大多數單位登記持有人（合共持有不少於賦予該項權利的單位名義價值的百分之九十五）。

處理任何事務的單位登記持有人大會的法定人數須為兩名或以上親身、以公司代表或以受委代表出席的單位登記持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何大會上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表（據此單位登記持有人可就其名下登記的部份單位對決議案投贊成票，部份投反對票）的方式行事，前提是必須遵守信託契約中有關單位登記持有人大會及為審議相同或大致相同事宜而召開的股東大會（或定性為股份合訂單位登記持有人大會的合併大會，「股份合訂單位登記持有人大會」）的條文。

單位登記持有人有權親身或委派受委代表出席單位登記持有人大會並於會上發言及投票，且單位登記持有人可委任超過一名受委代表出席同一單位持有人大會並投票。委任受委代表的文據及（倘託管人－經理要求）經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核證的授權書或授權文件副本，須於該文據內指定的人士擬表決的大會或其續會舉行前不少於48小時或（倘投票在大會或續會日期後進行）指定投票時間前不少於48小時，送交召

開大會通告或任何續會的任何通告或就以上情況寄發的任何文件內所指定的任何地點或（如未指定地點）過戶登記處的註冊辦事處，否則受委代表文據不視為有效。受委代表委任文據於當中註明的簽署日期起計十二個月屆滿後不再有效。交回受委代表委任文據後，單位登記持有人仍可親身出席大會及於會上投票，在此情況下，受委代表委任文據將被視作已撤銷。獲委任擔任受委代表的人士毋須為單位登記持有人。

在下文所述之情況所規限下，於任何大會上提呈大會表決的決議案須透過投票表決方式決定，而投票表決結果將被視為大會的決議案。投票表決須按主席可能指示的形式（包括使用選舉票、投票單或投票表格）進行，而投票表決結果將被視為要求須進行投票表決的股東大會的決議案。主席可（及倘大會有所指示）委任監票人，並可押後舉行大會至主席釐定的地點及時間，以宣佈投票表決結果。投票表決須在主席指示的時間及地點進行。進行投票表決將不會妨礙大會任何其他事項的進行，惟要求進行投票表決的事項則除外。

大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手表決，在該情況下，每位親身或由法團代表或受委代表出席的單位登記持有人均可投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的單位登記持有人委派多於一位受委代表，則每位受委代表於舉手表決時可投一票。就本段而言，程序及行政事宜指根據有關規則訂明以舉手表決的事宜。

倘准許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下述人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三位當時有權於大會上投票的單位登記持有人（不論親身或透過其委任代表出席）；或
- (c) 任何親身或透過其委任代表出席的單位登記持有人，且其所佔全體有權在大會上投票的單位登記持有人的總投票權不少於十分之一；或
- (d) 任何親身或透過其委任代表出席的單位登記持有人，且持有授予在大會上投票權利的單位，而就該等單位的已繳足總款額乃相等於不少於授予該投票權的全部單位已繳足總款額的十分之一。

除非如上文所述要求以投票方式表決且並無撤回該要求，否則大會主席宣佈一項決議案在舉手表決時一致或以特定大多數通過或不獲通過，而將結果記入大會議事程序冊後，即為事實的最終憑證，而毋須證明所錄得贊成或反對該決議案的票數或比例。以投票方式進行表決的要求可予以撤回。

於准許以舉手方式表決時，每名親自出席的單位登記持有人（或倘單位登記持有人為法團則其正式授權代表）將擁有一個投票表決權，而於進行投票表決時，每名親自、由法人代表或由受委代表出席的單位登記持有人將就其持有或代表的每個單位擁有一個投票表決權，惟有關單位須全數繳足。單位登記持有人所投的票若違反有關規則適用的規定，則不計入票數。

委任代表的文據可使用在常見的普通表格或託管人－經理批准的任何其他表格，亦可使用雙向代表委任表格。

### 協調單位登記持有人大會及股東大會

信託契約規定，根據信託契約須以單位登記持有人的決議案批准的事宜，亦必須經股東以同等決議案批准。倘召開單位登記持有人大會，股東大會亦必須召開，反之亦然。

在有關法律及法規准許範圍內，單位登記持有人大會及股東大會須合併作為單一股份合訂單位登記持有人大會。倘有關法律及法規並不准許，則安排大會分開舉行但須連續舉行，而單位登記持有人大會會於緊接股東大會前舉行。

一個股份合訂單位的持有人將有權行使以下由該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，就屬於該股份合訂單位組成部份的該個單位投一票；及
- (b) 於根據本公司細則及信託契約的條文召開及舉行的股東大會上可投兩票。該等投票為：
  - (i) 就股東任何所需的決議案而言，可就與該單位合訂並以股份合訂單位登記持有人名義登記的優先股投一票；及

- (ii) 就與該單位掛鈎並以託管人－經理名義登記的普通股投一票。如下文「有關託管人－經理行使普通股所賦予的投票權的規定」所述，與該單位掛鈎的普通股所賦予的投票權乃透過股份合訂單位登記持有人指示託管人－經理於股東大會上就該普通股投票而行使。

就股份合訂單位登記持有人大會而言，在切實可行範圍內，須提呈單一決議案以批准將由單位登記持有人及股東考慮的事宜，有關決議案將定性為股份合訂單位登記持有人的決議案，並將同時作為單位登記持有人的決議案及股東的決議案。

就根據信託契約分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在切實可行範圍內，相同或大致相同的決議案（經作出為反映所審議事宜會如何對朗廷酒店投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂）須於各次大會上提呈以供考慮。

就股份合訂單位登記持有人大會，以及分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言：

- (a) 就各個別股份合訂單位而言，單位及合訂於單位的特定優先股（為有關股份合訂單位的組成部份）賦予的投票權僅可就以下決議案以相同方式（贊成或反對）行使：
  - (i) 於定性為股份合訂單位登記持有人大會的大會上提呈的單一決議案；或
  - (ii) 於分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上提呈處理相同或大致相同事宜的單位登記持有人決議案及股東決議案；及
- (b) 股份合訂單位登記持有人須就該股份合訂單位投單一票（該票將作為就組成該股份合訂單位的單位及優先股的投票），以贊成或反對（視情況而定）以下決議案：
  - (i) 於定性為股份合訂單位登記持有人大會的大會上提呈的決議案；或
  - (ii) 於分開但連續舉行的單位持有人大會及股東大會上提呈處理相同或大致相同事宜的單位登記持有人決議案及股東決議案。

持有一個以上股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就其名下部份股份合訂單位，於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案投贊成票，同時就部份股份合訂單位對同一決議案投反對票，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守前段所述的信託契約條文。同樣地，持有一個以上股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就其名下部份股份合訂單位，就於連續舉行的單位登記持有人及股東獨立大會上提呈、處理相同或大致相同事宜的決議案投贊成票，同時就部份股份合訂單位對同一決議案投反對票，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守前段所述託管契約的條文。

在有關法律及規例以及本公司細則准許範圍內，股份合訂單位登記持有人大會應構成：

- (a) 單位登記持有人大會；及
- (b) 股東大會。

#### 有關託管人－經理行使普通股所賦予的投票權的規定

託管人－經理須就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案，按與其所持有的普通股掛鈎的單位所賦予或已就同一決議案行使的投票權相同的方式（不論贊成或反對有關決議案）行使該等普通股所賦予的投票權。

就根據信託契約條文與單位登記持有人大會分開但連續舉行的股東大會上提呈的任何決議案而言，應事先於單位登記持有人大會上提呈相應決議案。此舉為讓單位登記持有人可透過行使其所持有的單位所賦予的投票權，指示託管人－經理應如何就託管人－經理所持有、與該等單位掛鈎的特定普通股對股東大會上提呈的決議案作出投票。

在上述適用於股份合訂單位登記持有人大會安排的規限下，託管人－經理應僅在下列情況下就於股東大會上提呈的決議案行使其所持有的普通股所賦予的投票權：

- (a) 倘現時或已經召開並舉行單位登記持有人大會以審議相同或大致相同的事宜（連同為反映被審議事宜會如何對朗廷酒店投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂）或確定託管人－經理應如何於股東大會上行使普通股所賦予的投票權；及

- (b) 按與該等普通股掛鈎的單位所賦予或已就單位登記持有人的決議案行使的投票權相同的方式行使投票權（不論贊成或反對有關決議案）。

就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股東決議案而言，在並無或並未就單位在有關股份合訂單位登記持有人大會上行使投票權下，託管人－經理不得行使由其持有、與該等單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。

同樣地，就根據信託契約分開但連續舉行的股東大會上提呈的股東決議案而言，在並未就單位在根據信託契約召開的單位登記持有人大會上行使投票權的情況（有關大會的目的為審議相同或大致相同的事項或確定託管人－經理應如何行使普通股所賦予的投票權）下，託管人－經理不得行使由其持有、與該等單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。

### 代表委任表格及投票紙

在有關法律及規例准許範圍內，就股份合訂單位登記持有人大會而言，提供予股份合訂單位登記持有人的代表委任表格及投票紙表格在各情況下將為一份單一綜合表格。除非供股份合訂單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則填妥代表委任表格或投票紙（視情況而定）表明投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內有關於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股份合訂單位登記持有人決議案，則就所涉及股份合訂單位作出的投票將構成：

- (a) 就單位登記持有人任何所需的決議案而言，股份合訂單位所包含單位的一票；
- (b) 就股東任何所需的決議案而言，該等單位所合訂優先股的一票；及
- (c) 就股東任何所需的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式（贊成或反對）就與有關單位掛鈎的普通股數目作出投票的指示。

在有關法律及規例准許的情況下，就分開但連續舉行以審議相同或大致相同的決議案（連同為反映被審議事宜會如何對朗廷酒店投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂）的單位登記持有人大會及股東大會而言，除非供單位登記持有人大會使用的代表委任

表格或投票紙表格另有明確列明，否則有關表格具有效力，即就單位對決議案作出的贊成或反對票亦應構成對託管人－經理作出指示，以相同方式（贊成或反對）就與單位「掛鈎」的相同數目普通股於分開但連續舉行的股東大會上對處理相同事宜的決議案作出投票。

供上述大會使用的代表委任或投票紙表格應載列顯眼陳述，其中詳列填妥有關表格顯示贊成或反對有關決議案的效力。

### 需要單位登記持有人批准的事宜

信託契約規定，以下事宜須獲單位登記持有人的普通決議案事先批准後，方可進行：

- (a) [●]；
- (b) 按比例提呈發售新股份合訂單位及／或可換股工具作為供股（倘任何該等發行連同該等可換股工具（假設獲悉數轉換）將導致已發行股份合訂單位總數增加逾百分之五十）；
- (c) 授予本公司董事及託管人－經理一般授權以按比例以外方式發行新股份合訂單位（不論直接或根據任何可換股工具）之數目，不得超過有關普通決議案通過日期之已發行股份合訂單位的百分之二十；
- (d) 以按比例以外方式進行任何新股份合訂單位或可換股工具發行或同意進行上述的發行（已於[●]前有條件批准發行股份合訂單位的有限度一般授權）；
- (e) 採納股份合訂單位購股權計劃，據此將發行股份合訂單位及／或可換股工具；
- (f) 向關連人士發行股份合訂單位或可換股工具((i)根據按比例供股或(ii)倘關連人士以其作為股份合訂單位登記持有人的身份按比例收取股份合訂單位及／或可換股工具除外)（不屬於信託契約項下的獲豁免發行）；
- (g) 按較股份合訂單位市價折讓逾百分之二十（或有關規則可能不時規定的其他比例）的發行價發行新股份合訂單位；
- (h) 分拆或合併單位／優先股；

- (i) 託管人－經理宣佈向單位登記持有人作出現金以外的分派（為免生疑，僅就單位宣佈分派，而除本公司清盤外，不可就優先股宣派任何分派）；
- (j) 委任及罷免核數師；
- (k) 釐定核數師的酬金；
- (l) 罷免及委任託管人－經理；
- (m) 在通過任何法律導致朗廷酒店投資不合法或託管人－經理合理地認為朗廷酒店投資繼續存在不可行或不適宜的情況下終止朗廷酒店投資；
- (n) 根據有關規則屬於朗廷酒店投資或本公司的關連交易且不獲豁免遵守《有關規則》項下獨立股東批准規定的交易；及
- (o) 根據有關規則屬於主要交易、非常重大的出售事項或非常重大的收購事項的交易，

惟就上文第(n)及(o)段而言，倘有關規則准許股東或一組有密切聯繫的股東（合共持有當時賦予權利可出席股東大會並可於會上投票以批准交易（取代召開股東大會）的證券面值逾百分之五十）發出書面股東許可批准交易，則可經單位登記持有人或一組有密切聯繫的股份合訂單位登記持有人（合共持有於有關時間已發行單位總數的逾百分之五十）書面批准後進行，前提是有關規則施加以便按該方式批准交易的任何其他適用規定亦獲履行。

信託契約規定，以下事宜須獲單位登記持有人的特別決議案事先批准後，方可進行：

- (a) 變更朗廷酒店投資的名稱；
- (b) 根據交換權以股份合訂單位交換普通股；
- (c) 託管人－經理終止朗廷酒店投資；及
- (d) 修訂信託契約。

## 修訂類別權利

倘於任何時候單位分為不同類別的單位，則任何類別單位隨附的權利僅可以在該類別單位登記持有人的獨立大會上通過有關類別單位登記持有人的特別決議案的事先批准作出修改。除非該等單位隨附的權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別單位持有人的權利不得因增設或發行與該等單位享有同等權益的其他單位而被視為已作出修改。

不管有否違反信託契約的任何地方，單位登記持有人獨立大會的法定人數為持有該類別已發行單位最少三分之一的人士。

## 強制收購股份合訂單位登記持有人的股份合訂單位的權力

### (a) 就全面收購建議而言

倘一項涉及轉讓股份合訂單位予另一人士（「**受讓人**」）的計劃或合約於代受讓人提出要約後的四個月內獲不少於受影響股份合訂單位價值百分之九十的持有人批准，則受讓人可於上述四個月屆滿後的兩個月內隨時向任何不同意計劃或合約的股份合訂單位登記持有人及未能或拒絕按照計劃或合約轉讓其股份合訂單位予受讓人的任何股份合訂單位登記持有人（各自為「**異議持有人**」）發出通知，表明受讓人有意收購異議持有人的股份合訂單位，而倘發出該通知，除非異議持有人於發出通知當日起計一個月內向香港法院（就單位而言）及／或開曼群島大法院（就優先股而言）提出申請，而關法院認為作出頒令屬適合，否則受讓人有權及必須按批准股份合訂單位登記持有人據此轉讓股份合訂單位予受讓人的計劃或合約的條款收購該等股份合訂單位。

倘受讓人按照信託契約發出通知及有關法院並未應異議持有人的申請作出相反的頒令，則受讓人須於發出通知當日起計一個月屆滿時，或倘異議持有人向法院提出的申請當時待決，則於申請得到處理後，向本公司及託管人－經理傳送通知的副本，並須向託管人－經理支付或轉讓相當於受讓人就其根據本條文有權收購的股份合訂單位應付價格的款項或其他代價，而本公司及託管人－經理須隨即將受讓人登記為該等股份合訂單位的登記持有人。

託管人－經理根據本條文收取的任何款項須存入獨立的銀行賬戶，而任何款項及據此收取的其他代價須由託管人－經理以信託方式代有權獲得股份合訂單位（上述款項或其他代價乃分別就此收取）的多名人士持有。

## 股份合訂單位持有人的責任限制

信託契約載有條文，旨在將股份合訂單位持有人的責任限制於就任何股份合訂單位已付或應付的金額。條文旨在確保倘股份合訂單位持有人持有的股份合訂單位的發行價已獲悉數支付，則如信託產業不足以按信託契約的規定彌償託管人－經理，概無股份合訂單位持有人僅因身為股份合訂單位持有人或單位持有人而將須承擔個人責任向託管人－經理作出彌償。

## 託管人－經理管理朗廷酒店投資的權力

根據信託契約，託管人－經理擁有必要權力履行其管理朗廷酒店投資的職能。

## 託管人－經理在信託契約項下的職責

託管人－經理須於任何時候均誠實行事及根據香港法律及關於管理朗廷酒店投資的信託契約規定盡託管人－經理應有的謹慎。

託管人－經理須：

- (a) 以全體單位登記持有人的整體最佳利益真誠及誠實行事；
- (b) 於全體單位登記持有人的整體利益與其本身利益發生衝突的情況下置全體單位登記持有人的整體利益優先於其本身利益；
- (c) 公平公正對待所有單位登記持有人；
- (d) 確保信託產業妥善列賬及就任何信託產業的使用或不當使用向單位登記持有人負責；
- (e) 就正當目的而行事；
- (f) 避免實際及潛在的利益及責任衝突；及
- (g) 向單位登記持有人全面披露其在與朗廷酒店投資及／或本集團訂立的合約中的權益。

託管人－經理不得正當使用其作為朗廷酒店投資的託管人或經理的身份所得的任何資料，從而直接或間接為其本身或任何其他人士謀取利益而損害單位登記持有人的利益。

託管人－經理負有受信責任為單位登記持有人的利益以信託方式持有信託產業，以及遵守信託契約及有關法律及規例。

### 獨立賬戶

託管人－經理須負責信託產業的安全託管，並須遵守以下條文：

- (a) **分派賬戶**：託管人－經理自本集團收取供分派予單位持有人的所有或任何現金款項必須在分派予單位持有人前存入獨立的分派賬戶。分派賬戶的入賬款項須按照信託契約的條款及條件並在其規限下以信託方式為單位登記持有人持有。分派賬戶須以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持，並須由聯名授權簽字人（其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定）操作；
- (b) **託管賬戶**：託管人－經理根據信託契約持有的所有普通股必須於以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持的託管賬戶內持有。託管賬戶須由聯名授權簽字人（其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定）操作。於託管賬戶內持有的證券須按照信託契約的條款及條件並在其規限下以信託方式為單位登記持有人持有；及
- (c) **認購賬戶**：託管人－經理收取作為發行及／或銷售股份合訂單位認購所得款項的所有或任何現金款項須於投資者認購的股份合訂單位及完成於本公司的有關投資作為授權業務的部份前存入認購賬戶。認購賬戶須以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持，並須由聯名授權簽字人（其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定）操作。認購賬戶的入賬須於接納其股份合訂單位認購申請及發行其股份合訂單位前以信託方式為單位登記持有人持有；及其後須以信託方式為本公司持有；在各種情況下均須按照信託契約的條款及條件並受其規限。

## 有關分派賬戶、託管賬戶及認購賬戶的責任

除託管人－經理欺詐、故意違約或疏忽外，託管人－經理毋須就因開立分派賬戶、託管賬戶及／或認購賬戶所屬的任何香港持牌銀行無力償債或任何行為或不行為產生的損失向單位持有人承擔任何責任或就此負責。

## 託管人－經理的其他職責

信託契約訂明託管人－經理的職責將其中包括下列職責：

- (a) 確保信託產業妥為分開，並按照信託契約的條文為單位持有人的利益持有；
- (b) 於單位持有人的整體利益與託管人－經理本身利益發生衝突的情況下給予單位持有人的整體利益優先於託管人－經理本身利益；
- (c) 按照有關法律及規例以及信託契約以適當和有效的方式管理朗廷酒店投資及進行授權業務；
- (d) 於信託契約及有關法例及規例規定的時間限制內向股份合訂單位登記持有人發送信託契約及有關法例及規例規定的報告及披露事宜；
- (e) 按將充分說明朗廷酒店投資及託管人－經理的交易及財務狀況的方式存置或安排存置賬簿，並不時以該等方式真實及公平編製賬目以使其便於並適於審核；
- (f) 確保信託契約及本公司細則可於營業時間在託管人－經理的營業地點隨時供香港公眾免費查閱，並須確保應任何已支付合理費用人士的要求提供該等文件的副本；及
- (g) 保管或安排保管準確記載及記錄所有單位登記持有人大會議事程序及於該等單位登記持有人大會上通過的決議案的有關簿冊。

## 財務報表及報告

託管人－經理將編製及刊發（由朗廷酒店投資承擔費用）：

- (a) 朗廷酒店投資的年報及賬目，於有關規則規定須刊發朗廷酒店投資年報及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；

- (b) 朗廷酒店投資的半年報告及賬目，於有關規則規定須刊發朗廷酒店投資半年報告及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於朗廷酒店投資的有關規則與其他有關法律及規例規定須提供的財務報表、初步業績公告及其他報告、通函及資料。

託管人－經理及本公司將編製及刊發（由本公司承擔費用）：

- (a) 本公司的年報及賬目，於有關規則規定須刊發本公司年報及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；
- (b) 本公司的半年報告及賬目，於有關規則規定須刊發本公司半年報告及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於本公司的有關規則與其他有關法律及規例規定須提供的財務報表、初步業績公告及其他報告、通函及資料。

朗廷酒店投資及本公司須以綜合基準編製上述財務報表，並將於上述適用期限內以合併文件的形式寄發予股份合訂單位登記持有人。

託管人－經理將編製及刊發（由朗廷酒店投資承擔費用）：

- (a) 託管人－經理的年度賬目，於有關規則規定須刊發朗廷酒店投資年報及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；
- (b) 託管人－經理的半年度賬目，於有關規則規定須刊發朗廷酒店投資半年報告及賬目的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於託管人－經理的有關規則與其他有關法律及規例規定須提供的財務報表、業績初步公告及其他報告、通函及資料。

上述託管人－經理的財務報表須按非綜合基準編製，除非託管人－經理擁有任何附屬公司，則在該情況下該等財務報表須按綜合基準編製。上述合併文件亦須包括託管人－經理就有關期間的賬目。

上述朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理的財務報表須包括：

- (a) 資產負債表、收益表及現金流量表；
- (b) 分派表；
- (c) 上述各有關先前期間的比較數字；
- (d) 會計原則及說明附註；
- (e) 有關完整財政年度的年度賬目的核數師報告；及
- (f) 有關規則可能指定的該等其他資料，包括但不限於《有關規則》規定的任何及全部企業管治報告。

上文(f)段所述託管人－經理的企業管治報告須包括託管人－經理所採納以管理(1)朗廷酒店投資與(2)持有已發行單位百分之三十或以上的任何單位持有人，或持有託管人－經理已發行股份百分之三十或以上的託管人－經理的任何董事或股東之間的利益衝突或潛在利益衝突的政策及措施說明。

託管人－經理的董事會將於年報中確認以下事項：

- (a) 朗廷酒店投資從信託產業向託管人－經理已付或應付的費用乃符合信託契約；
- (b) 關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立及(ii)以正常商業條款訂立，或者以本集團所取得的條款不遜向獨立第三方開出或從獨立第三方獲得者訂立，而訂立該等交易的有關協議所按的條款及公平合理，符合股份合訂單位持有人的整體利益；及
- (c) 託管人－經理的董事會並不知悉託管人－經理有任何職責上的違反，從而對朗廷酒店投資的業務或股份合訂單位持有人的整體利益構成重大不利影響。

根據有關法律及規例，除非託管人－經理及本公司另有協定，否則託管人－經理及本公司須促使朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理的財務報表乃根據相同會計準則編製並採用大致相同的會計政策。上述朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理的財務報表須各自按照有關法律及規例以及香港普遍採納會計原則或國際會計準則委員會不時頒佈的國際財務報告準則編製。

朗廷酒店投資、本公司及託管人－經理涵蓋完整財務年度的年報須：

- (a) 各自由相同核數師審核，並須隨附核數師的報告；及
- (b) 須於單位登記持有人的各年度大會上向單位登記持有人提呈，並隨附有關核數師報告副本及託管人－經理董事編製的報告。

#### 公告、通函及其他文件

託管人－經理及本公司須確保下列各項均會寄送予股份合訂單位登記持有人：

- (a) 規定向股東刊發（包括但不限於根據有關規則規定須刊發者）或因任何其他理由而向股東刊發的所有通函及其他文件；及
- (b) 規定向單位登記持有人刊發（包括但不限於根據有關規則規定須刊發者）或因任何其他理由而向單位登記持有人刊發的所有通函及其他文件。

#### 託管人－經理董事會及本公司董事會相同

託管人－經理董事會須於任何時候為擔任本公司董事的相同人士。除非該人士同時擔任本公司董事，否則其不得出任託管人－經理董事；而除非該人士同時擔任託管人－經理董事，否則其不得出任本公司董事。倘該人士不再為本公司董事，則其須同時離任託管人－經理董事；而倘該人士不再為託管人－經理董事，則其須同時離任本公司董事。

除非某名人士同時獲委任並擔任同一名本公司董事的替任董事，否則其不得獲委任並擔任該託管人－經理董事的替任董事；而除非該人士同時獲委任並擔任同一名託管人－經理董事的替任董事，否則其不得獲委任並擔任該本公司董事的替任董事。

託管人－經理章程細則及本公司細則須分別載有涉及上述效力的條文。

#### 託管人－經理董事在信託契約下的職責

託管人－經理董事須：

- (a) 誠實和真誠地行事，並在其獲受聘於託管人－經理期間以其知識及經驗合理地發揮其技能、謹慎及勤勉處事的作風，以履行其職責，尤其是須採取一切合理步驟以確保託管人－經理履行其於信託契約下的職責；
- (b) 倘所有單位登記持有人的整體利益與託管人－經理的利益出現衝突，則所有單位登記持有人的整體利益會優先於託管人－經理的利益；
- (c) 就恰當目的而行事；
- (d) 就運用或不當運用任何信託產業對託管人－經理及單位登記持有人負責；
- (e) 避免發生實際和潛在利益及職責衝突；及
- (f) 充分及公正地披露其在與託管人－經理及／或本集團訂立的合約中的權益。

託管人－經理的高級職員或代理人不得當利用其因擔任託管人－經理高級職員或代理人職務而取得的任何資料，從而直接或間接令其本身或任何其他人士受惠，損害單位登記持有人的利益。

託管人－經理董事在信託契約下的職責為首要事務，並凌駕該董事對託管人－經理股東的任何職責衝突。託管人－經理的組織章程大綱須載有涉及該效力的條文，而倘公司的組織章程大綱並無載有該等條文，則其並不符合資格獲委任為或繼續擔任朗廷酒店投資的託管人－經理。

## 朗廷酒店投資的開支

在有關法律及規例的規限下，對於託管人－經理就履行其於信託契約下的義務或行使其於信託契約下的權力而適當合理招致或產生或因或就信託契約另行產生的一切負債（倘因涉及欺詐、蓄意違約或疏忽者除外）、費用、成本、收費及開支（包括但不限於信託契約附件2內指明的金額），當中包括有關收購、持有及變現任何信託產業的適用稅項及其他應付費用以及有關信託契約授權管理及託管朗廷酒店投資的開支，託管人－經理有權（於託管人－經理就任何特定情況釐定的時間和期間）運用信託產業或從信託產業中獲償付款項。

## 託管人－經理不得出售其持有的普通股

受信託契約內的交換權及終止條文規限，託管人－經理不得接納任何將託管人－經理根據信託契約的條款及條件並在其規限下，所持有普通股出售的收購建議或以其他方式處置該等普通股。

根據有關規則就朗廷酒店投資及／或本公司的證券提出的任何收購建議，必須就股份合訂單位及（如適用）任何可換股工具作出，並僅可就股份合訂單位及（如適用）任何可換股工具接納（及不得亦不會接納僅就普通股作出的收購建議）。

## 託管人－經理可從信託產業獲得彌償的情況

一般而言，受信託契約的任何明文規限及在不損害託管人－經理（或託管人－經理任何董事、僱員、下屬或代理人）獲給予在法律上的任何彌償權利下，託管人－經理及託管人－經理任何董事、僱員、下屬及代理人可就其作為朗廷酒店投資的託管人－經理及作為託管人－經理的董事、僱員、下屬或代理人而遭受的任何訴訟、成本、申索、損害、費用、罰款或索求從信託產業或其任何部份獲得彌償，及有權為彌償之目的對信託產業或其任何部份行使追索權，惟有關訴訟、成本、申索、損害、費用、處罰或索求乃由於託管人－經理或託管人－經理任何董事、僱員、下屬、代理人或代表的欺詐、蓄意違約或疏忽所造成則除外。

## 託管人－經理可毋須就履行其對朗廷酒店投資的職責承擔責任的情況

倘託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人或代表）並無涉及欺詐、蓄意違約、疏忽或違反信託契約，託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人或代表）無論如何毋須就因其行使或不行使其權力而導致的任何損失、成本、損害或不便向朗廷酒店投資、單位持有人、股份合訂單位持有人或任何其他人士承擔責任。

除所造成的損失或損害因欺詐、蓄意違約、疏忽或違反信託契約所引致或導致或所致外，託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人或代表）毋須就過戶登記處（包括其董事、僱員、代理人或代表）的任何行為或不行為承擔責任，惟託管人－經理的任何該等責任不得讓過戶登記處或其任何董事本身因任何行為或不行為而開脫對朗廷酒店投資負有的責任。

倘託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人及代表）並無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽，託管人－經理承擔的任何責任及將作出的任何彌償限於託管人－經理具有追索權的信託產業。

倘託管人－經理（包括其董事、僱員、代理人及代表）並無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽，託管人－經理不會因任何判斷錯誤或其根據信託契約真誠作出或招致或遺漏作出的任何事宜或事情而承擔任何責任。

受信託契約的條文規限，託管人－經理不會根據信託契約就任何可能存放信託產業的存管處或結算系統，或開立分派賬戶、託管賬戶及認購賬戶的香港持牌銀行，或存放信託產業的任何經紀、金融機構或其他人士的無力償債或任何行為或不行為承擔任何法律責任或負責，惟倘有關經紀、金融機構或其他人士為託管人－經理的聯屬公司則另作別論。

## 託管人－經理的委任、罷免或辭任

### (a) 委任及罷免託管人－經理的程序

信託契約規定僅可根據信託契約及適用法律及規例委任及罷免託管人－經理。根據有關規則，[●]一般預期託管人－經理將為一間公司，除作為託管人－經理以管理及運營朗廷酒店投資外，並無經營任何業務。

單位登記持有人僅可以單位登記持有人的普通決議案罷免託管人－經理。替代託管人－經理可透過單位登記持有人的普通決議案委任。

單位登記持有人可在以下情況下要求召開大會以就罷免託管人－經理的決議案進行表決：要求召開大會的單位登記持有人於提出要求當日持有不少於當日有權投票的所有單位登記持有人總投票權的百分之五。於接獲有關要求後7日內，在任原託管人－經理應向單位登記持有人發出要求通知（「**要求通知**」），於該通知內知會單位登記持有人彼等有權根據信託契約提名一名替代託管人－經理。

單位登記持有人可在以下情況下提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司供單位登記持有人以將根據信託契約召開的單位登記持有人大會上由單位登記持有人提呈的普通決議案方式委任：該等單位登記持有人於提名當日持有不少於當日有權投票的朗廷酒店投資所有單位登記持有人總投票權的百分之五，而該等單位登記持有人的提名於要求通知日期後不超過21日內送達在任託管人－經理。

於要求通知日期起計滿21日後，在任託管人－經理須於28日內召開單位登記持有人大會，並於大會前最少14日向單位登記持有人發出大會通告及將於該大會上提呈的任何決議案。將提呈的決議案須包括委任由單位登記持有人根據信託契約提名委任其中一名合資格委任候選人為朗廷酒店投資的替代託管人－經理的決議案。所有據此獲提名的合資格候選人須列入將於將在單位登記持有人大會上提呈的決議案內列明的候選人名單。

如在任託管人－經理於接獲要求通知21日內未有收到出任託管人－經理的公司提名，佔所有單位登記持有人總投票權不少於百分之五的單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例第42條頒令委任一間公司出任託管人－經理，由根據信託契約召開大會的指定日期起生效，惟任何罷免原託管人－經理的決議案須於會上由單位登記持有人以普通決議案方式通過。

任何罷免在任託管人－經理的決議案，須於委任替代託管人－經理後方始生效，而替代託管人－經理僅可以單位登記持有人的普通決議案委任。罷免託管人－經理僅會於被罷免的在任託管人－經理已採取一切必需步驟向替代託管人－經理轉讓所有信託產業（包括但不限於普通股）的法定所有權後，方會生效。在所有該等必要步驟完成後，被罷免的託管人－經理的職責及責任方告終止，而替代託管人－經理的職責及責任亦告生效。

**(b) 託管人－經理辭任的程序**

託管人－經理（「辭任的託管人－經理」）可透過向全體單位登記持有人發出表明辭任意向的通知（「辭任通知」）辭任，並須提名另一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司。託管人－經理辭任須於委任另一間公司作為朗廷酒店投資的託管人－經理後方始生效，且有關公司須訂立補充信託契約訂明有關委任。辭任的託管人－經理辭任僅會於辭任的託管人－經理已採取一切必需步驟向替代託管人－經理轉讓所有信託產業（包括但不限於普通股）的法定所有權後，方會生效。在所有該等必要步驟完成後，辭任的託管人－經理的職責及責任方告終止，而替代託管人－經理的職責及責任亦告生效。

辭任的託管人－經理亦須知會單位登記持有人彼等有權根據信託契約提名一間公司出任替代託管人－經理。單位登記持有人可在以下情況下提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司，供單位登記持有人透過於按下文所述將召開的單位登記持有人大會上提呈的普通決議案委任：該等單位登記持有人於提名當日持有不少於當日有權投票的所有單位登記持有人總投票權的百分之五，而該等單位登記持有人於辭任通知日期後不超過21日內向辭任的託管人－經理作出提名。

於辭任通知日期起計滿21日後，辭任的託管人－經理須於28日內召開大會，並於大會前至少14日向單位登記持有人發出大會通告及將於該大會上提呈的任何決議案。將提呈的決議案須包括委任上述單位登記持有人提名委任其中一名候選人為朗廷酒店投資的替代託管人－經理的決議案。所有據此獲提名的合資格候選人須列入將於將在單位登記持有人大會上提呈的決議案內列明的候選人名單。

如於辭任通知日期21日內未有收到提名一間公司出任替代託管人－經理的提名，佔所有單位登記持有人總投票權不少於百分之五的單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例第42條頒令委任一間公司出任託管人－經理，由根據信託契約召開大會的指定日期起生效。除非託管人－經理由法院委任，否則未經單位登記持有人的普通決議案批准，不得委任替代託管人－經理。

辭任通知須(a)列明辭任原因；(b)提名一間公司替代辭任的託管人－經理出任朗廷酒店投資的託管人－經理；及(c)知會單位登記持有人彼等有權提名自行選擇的新託管人－經理。

就根據信託契約委任、罷免託管人－經理或其辭任所產生的任何費用及開支可自信託產業中支付。為免生疑問，該等費用及開支可包括籌辦單位登記持有人大會或就委任、罷免託管人－經理或其辭任向法院申請頒令產生的費用及開支，惟不包括(a)就託管人－經理清盤產生的費用及開支，及(b)終止託管人－經理的任何高級職員的服務合約時應支付的任何薪酬或補償。

### 對託管人－經理的擁有權

信託契約及託管人－經理組織章程細則規定，只要託管人－經理為鷹君的附屬公司，則其必須仍為鷹君的全資附屬公司。

### 託管人－經理無力償債

如託管人－經理進入清盤（就按單位登記持有人的普通決議案早前批准的條款重組或合併進行的自願清盤除外）或委任接管人接管其任何資產或如就託管人－經理委任司法管理人（或任何此類程序出現或就託管人－經理委任任何此類人員）或如託管人－經理停止經營業務，託管人－經理必須即時發出辭任通知而上述條文將適用。

倘託管人－經理未能於上述有關事件發生後五個營業日內發出辭任通知，任何單位登記持有人均可根據受託人條例第42條向法院申請頒令委任臨時託管人－經理擔任託管人－經理，直至單位登記持有人的普通決議案委任託管人－經理為止。

### 託管人－經理變動的影響

託管人－經理的罷免或辭任僅可於被罷免的在任託管人－經理或辭任的託管人－經理（視情況而定）已採取一切必要的步驟將所有信託產業（包括但不限於普通股）的法定所有權轉予接任託管人－經理後，方始生效。被罷免或辭任的託管人－經理的職責及責任，僅會於已採取上述一切必需步驟後方會告終，而接任託管人－經理的職責及責任則僅於採取上述一切必需步驟後方告生效。

被罷免或辭任或退任後，被罷免或辭任或退任的託管人－經理須將信託產業歸屬予新託管人－經理，並將被罷免或辭任或退任的託管人－經理持有或代其持有的一切有關朗廷酒店投資的賬冊、文件、記錄及任何其他財產交予新託管人－經理。將信託產業歸屬予任何新託管人－經理所產生的一切合理費用及開支將由朗廷酒店投資從信託產業中支付。

根據託管契約進行的罷免或退任生效後，辭任的託管人－經理（或被罷免或退任的託管人－經理）將不會亦不再就任何根據託管契約事宜承擔責任，惟於有關罷免、辭任或退任前發生的行動或情況及下文所規定者除外，而新託管人－經理須自此承擔及履行一切責任，並有權根據信託契約或任何其他補充信託契約以託管人－經理身份獲得一切權利及補償。繼任託管人－經理毋須據此就前任託管人－經理的任何違約承擔任何責任，並可就一切有關責任自信託產業中獲得彌償。

辭任的託管人－經理（或被罷免或退任的託管人－經理）須按繼任託管人－經理可合理接受的條款（並須取得其對手方的書面同意）將其（作為託管人及／或經理）為其中一方的一切有關朗廷酒店投資的協議轉讓予或更替為新託管人－經理。

於託管人－經理被罷免、辭任或退任後：

- (a) 託管人－經理以其作為託管人及／或經理的身份或因朗廷酒店投資另行承擔的責任及產生的負債於託管人－經理被罷免、辭任或退任後仍為可對繼任託管人－經理及／或信託產業（視情況而定）強制執行的責任及負債；
- (b) 任何人士可能對信託產業提出的任何實際或或然申索（不管如何產生）在任何方面均不受託管人－經理的罷免、辭任或退任的損害或影響；及
- (c) 繼任託管人－經理就履行及執行辭任的託管人－經理（或被罷免或退任的託管人－經理）以其作為託管人及／或經理的身份或以其他方式因朗廷酒店投資承擔的責任及產生的一切負債承擔的責任，與辭任的託管人－經理（或被罷免或退任的託管人－經理）所承擔或原應承擔但因其辭任、被罷免或退任而未承擔者相同。

任何信託產業及託管人－經理以其作為朗廷酒店投資的託管人及／或經理的身份擁有的其他權利及責任如未轉予及獲新委任的託管人－經理承擔，則須歸屬予新託管人－經理，猶如受託人條例第41條適用於該信託產業及其他權利及責任。

以下權利及責任仍由已被罷免或將退任或辭任的託管人－經理（視情況而定）擁有：

- (a) 就其於不再為託管人－經理前產生的開支獲得彌償的任何權利；及
- (b) 其若仍為託管人－經理的情況下而原應提出從信託產業中獲得彌償的申索的任何責任。

被罷免或將退任的託管人或辭任的託管人－經理（視情況而定）須向接任託管人－經理提供合理協助，以確保繼任託管人－經理能接任朗廷酒店投資託管人－經理。雖然託管人－經理已退任、辭任或被罷免，惟向託管人－經理提供彌償的規定對託管人－經理而言仍有效及具有完全的效力。

### 朗廷酒店投資的終止

由朗廷酒店投資構成的信託期限為80年減一天，惟在不違背有關法律及規例條文的情況下，託管人－經理可在下列情況下於該期限屆滿前終止朗廷酒店投資：

- (a) 倘通過任何法律導致朗廷酒店投資成為不合法或託管人－經理合理認為朗廷酒店投資繼續存在為不可行或不適宜，且清盤已按照信託契約以正式通過單位登記持有人的普通決議案的方式獲批准；或
- (b) 倘終止已按照信託契約以正式通過單位登記持有人的特別決議案的方式獲批准，則可在任何時候終止時間。

朗廷酒店投資須於股份合訂單位登記持有人按照信託契約完成行使交換權後終止。

此外，倘託管人－經理根據信託契約被罷免，而於託管人－經理被罷免後60日內（或託管人－經理認為合適的較長期間）並無新託管人－經理願意接替現任託管人－經理，則任何單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例或法院固有的司法管轄權頒令委任一間公司出任託管人－經理或終止朗廷酒店投資。

朗廷酒店投資亦將於信託契約日期起計80年減一天期間屆滿時終止。

託管人－經理毋須就朗廷酒店投資的任何終止（根據上文(a)段通過單位登記持有人的普通決議案或上文(b)段通過單位登記持有人的特別決議案批准或因完成行使交換權或80年減一天期間屆滿時）引致的任何後果承擔責任，在上述各情況下，均無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽。

倘朗廷酒店投資將予終止或於80年減一天期間屆滿時終止，託管人－經理可在受上述單位登記持有人的普通決議案或上述單位登記持有人的特別決議案（視情況而定）向其作出的授權或指示（如有）的規限下進行以下各項：

- (a) 託管人－經理須以實物形式分派普通股予單位登記持有人及按單位登記持有人各自持有的繳足單位數目所佔比例向其分派餘下信託產業（如有）；惟託管人－經理有權保留其持有作為信託產業一部份的任何款項，以為就或因朗廷酒店投資終止及分派及／或變現信託產業而產生、作為或招致的一切費用、成本、收費、開支、申索及要求作出悉數撥備及以所保留的款項就任何該等成本、收費、開支、申索及要求作出彌償及免受損害；及
- (b) 託管人－經理須按其全權酌情認為合宜的方式及於朗廷酒店投資終止後其全權酌情認為合宜的期間進行上述分派，並須確保妥善履行朗廷酒店投資的任何義務及責任及就該等義務及責任作出充足撥備；惟上述期間不可超過六個月。

倘朗廷酒店投資將予終止或於80年減一天期間屆滿時終止：

- (a) 本公司須按照本公司細則贖回所有已發行優先股（本公司因終止朗廷酒店投資而贖回優先股應付的贖回價為每股優先股相等於優先股面值的金額）；及
- (b) 於完成上文(a)段所述向單位登記持有人作出分派後，單位將予註銷。

於完成朗廷酒店投資清盤後，須編製以下各項：

- (a) 託管人－經理對朗廷酒店投資表現的審閱和評論以及處置有關信託產業方式的解釋；
- (b) 朗廷酒店投資的財務報表（須於完成朗廷酒店投資資產清盤後的三個月內寄發予單位登記持有人）；及
- (c) 有關該等財務報表的核數師報告。

於完成朗廷酒店投資清盤後，信託契約須終止而朗廷酒店投資將不再存在。

於根據信託契約完成行使交換權後，信託契約亦須終止而朗廷酒店投資將不再存在。

## 修改信託契約

在遵守有關適用法律及規例的情況下，託管人－經理及本公司有權根據補充契約，並透過彼此之間相互協議共同修改、修訂、更改或新增信託契約的條文，惟有關修改、修訂、更改或新增須以下列各項為限：

- (a) 不會損害單位持有人的權益或任何損害均非嚴重，亦不會在任何重大程度上解除託管人－經理向單位持有人承擔的責任及不會增加信託產業的應付成本或費用（就補充契約產生的收費、費用及開支除外）；或
- (b) 就遵守適用財政、法定或官方規定（無論是否具有法律效力）而言屬必要，包括（但不限於）有關法律及規例的規定；或
- (c) 乃為修正明顯錯誤而進行；或
- (d) 乃為反映有關法律及規例於〔●〕後的任何變動而進行，惟有關修改、修訂、更改或新增須與有關法律及規例的變動一致並獲得單位登記持有人的特別決議案批准。此條文將允許託管人－經理及本公司（以彼等之間的相互協議共同行事並獲得單位登記持有人的特別決議案事先批准後）修改、修訂、更改或新增信託契約的條文，以更改信託契約載列的安排使之與遵守任何未來有關法律及規例的架構一致，而該等法律及規例乃引入香港以特別規管持有經營業務（包括透過持有一家或以上從事經營業務的公司的股份持有該業務）作為信託唯一或主要資產的上市信託的上市、經營及管理（「新特別規例」）。倘有關新特別規例於日後引入，則託管人－經理及本公司將具有權力（在獲得單位登記持有人的特別決議案事先批准後）將信託契約載列的安排更改為獲新特別規例許可並全面遵守新特別規例的架構，及將信託契約中所載新特別規例並未作規定的該等方面的安排，惟任何更改架構以及信託契約條文的任何修改、修訂、更改或新增須全面遵守新特別規例。

託管人－經理須以書面證明其認為有關修改、修訂、更改或新增屬於上述中的一項或多項描述。

信託契約規定，在前述各項的規限下，不得對信託契約的下列條文作出修改、修訂、改動或增補：

- (a) **第2條 (信託的組織章程)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 就信託產業作出信託聲明、成立朗廷酒店投資作為固定投資信託，其活動限於經營授權業務、委任託管人－經理、應用受託人條例及託管人－經理的若干職責；
- (b) **第3條 (與有關普通股掛鈎並合訂至優先股的單位)**，此條款處理上文「股份合訂單位及股份合訂單位持有人」一段所述的事務；
- (c) **第4條 (合作與諮詢)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 有關託管人－經理及本公司須合作以令信託契約條文生效的規定，當中包括掛鈎及合訂條文，以及有關協調單位登記持有人大會及股東大會的條文；
- (d) **第5.12條 (購回或贖回股份合訂單位)**，此條款處理上文「不得購回或贖回股份合訂單位」所概述的事務；
- (e) **第7條 (遵守《有關規則》及其他有關法律及規例)**，此條款規定 (其中包括) 託管人－經理及本公司必須合作以確保朗廷酒店投資及本公司分別遵守其各自適用的有關規則；
- (f) **第9條 (股份合訂單位登記冊及轉讓股份合訂單位)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 託管人－經理及本公司存置股份合訂單位登記冊的責任，以及上文「轉讓」所述有關轉讓股份合訂單位的條文；
- (g) **第10條 (單位登記冊及轉讓單位)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 託管人－經理存置單位登記冊的責任及有關轉讓單位的條文；
- (h) **第11條 (股東名冊、轉讓普通股的實益權益及實益權益登記冊)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 存置股東名冊及實益權益登記冊，以及有關轉讓普通股實益權益的條文；
- (i) **第12條 (交換)**，此條款處理上文「交換權」所概述的交換權；
- (j) **第13條 (信託目標及目的)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 朗廷酒店投資的投資計劃及託管人－經理的業務範圍限制；

- (k) **第14.1(b)條 (現金分派)**，此條款規定託管人－經理須確保本公司就普通股向託管人－經理分派或支付的所有款項在扣除根據信託契約獲准自信託產業扣除或支付的任何及所有款項後會分派予單位登記持有人，惟（為免生疑問）信託契約第14條的所有其他條文所規定者除外；
- (l) **第18.1至18.5條 (信託產業的託管及獨立賬戶)**，此條款處理的事務為上文「獨立賬戶」所述信託產業的安全託管及獨立賬戶，惟（為免生疑問）信託契約第18條的所有其他條文所規定者除外；
- (m) **第20.1條 (公告、通函及其他文件)**，此條款規定股份合訂單位登記持有人將收到有關朗廷酒店投資及本公司的所有通函及其他文件，惟（為免生疑問）信託契約第20條的所有其他條文所規定者除外；
- (n) **第23條 (託管人－經理的委任、罷免或辭任)**，此條款處理的事務為（其中包括）上文「託管人－經理的委任、罷免或辭任」、「託管人－經理無力償債」及「託管人－經理變動的影響」各段概述的條文；
- (o) **第26條 (修改信託契約)**，此條款處理上文「修改信託契約」所述有關可修改信託契約的情況，以及作出有關修改的規定及限制；
- (p) **第29條 (託管人－經理的董事)**，此條款處理的事務為（其中包括）有關託管人－經理及本公司的董事會成員須為相同人士的規定、託管人－經理的董事的職責，以及禁止託管人－經理向其董事貸款；
- (q) **第32條 (不接納普通股發售要約或其他普通股出售)**，此條款規定託管人－經理將不獲准接納任何有關出售託管人－經理所持有的普通股或以其他方式出售該等普通股的要約；及
- (r) **第36條 (規管法律)**，此條款規定託管契約應受香港法例監管及根據香港法例詮釋。

此外，信託契約規定，不得對信託契約第23.1(i)條作出任何修改、修訂或更改，該條款列明只要託管人－經理為鷹君的附屬公司，其必須仍然為鷹君的全資附屬公司。根據上文所述，任何其他修改、修訂、更改或新增信託契約條文僅可在單位登記持有人的特別決議案獲得批准下作出。

不得修改、修訂、更改或新增信託契約條文以對：

- (a) 任何單位持有人施加就其持有的股份合訂單位內包含的單位（而該等單位的發行價已獲悉數支付）作出進一步付款或就此承擔任何債務的任何責任；或
- (b) 任何優先股或普通股持有人施加就其持有的股份合訂單位內包含的股份（而該等股份的發行價已獲悉數支付）作出進一步付款的任何責任。

託管人－經理須於信託契約條文的任何修改、修訂、更改或新增後在切實可行情況下盡快向單位登記持有人發出有關修改、修訂、更改或新增的通告，惟託管人－經理認為有關修改、修訂、更改或新增的影響輕微則除外。託管人－經理就補充信託契約的任何有關文件產生的一切費用、成本及開支（包括舉行單位登記持有人大會（如有需要）產生的開支）須在信託產業內扣除。

信託契約亦要求掛鈎及合訂架構必須在朗廷酒店投資及本公司將刊發的〔●〕及年度報告中予以披露，以及對於信託架構的建議更改必須按照有關規則以公告方式披露。

## A. 本公司組織章程概要

以下為本公司組織章程大綱、本公司細則若干條文及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於二零一三年一月二十九日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限責任公司。組織章程大綱及本公司細則組成其組織章程。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱表明（其中包括），本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司成立的宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），不論開曼群島《公司法》第27(2)條有關任何公司利益問題的規定，本公司應擁有，並能夠行使一個具有完全行為能力的自然人的全部職能，且鑒於本公司乃獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外經營的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案就章程大綱所規定的任何宗旨、權力或其他事項更改其大綱。

### 2. 組織章程細則

本公司細則乃於二零一三年五月八日採納。以下為本公司細則若干條文的概要：

#### 2.1 股份類別

本公司股本由普通股及優先股組成。於採納本公司章程大綱及本公司細則當日，本公司法定股本為5,000,000港元，細分為5,000,000,000股每股面值0.0005港元的普通股，以及5,000,000,000股每股面值0.0005港元的優先股。

## 2.2 董事

### (a) 配發及發行股份的權力

本公司細則載有條文規定，在交換權的規限下及於信託契約生效期間的任何時間，已發行單位、普通股及優先股的數目必須相等。在交換權的規限下及於信託契約生效期間的任何時間：

- (a) 所有已發行普通股必須以託管人－經理的名義以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理身份在股東名冊總冊登記；
- (b) 本公司發行或將予發行的每股普通股必須與託管人－經理根據信託契約以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理身份發行或將予發行的一個單位相配及掛鉤；及
- (c) 本公司不得發行或出售任何普通股，除非普通股被特定及發行予託管人－經理（以其作為朗廷酒店投資的託管人－經理身份）及託管人－經理根據信託契約的條文就有關特定普通股發行或將發行相同數量的單位並與特定的普通股掛鉤。

朗廷酒店投資的各單位賦予有關單位的登記持有人權利，於以託管人－經理的名義登記的特定的普通股中擁有實益權益，惟須根據信託契約的條款及條件並受其規限，並根據信託契約的條文與有關單位掛鉤。

只要信託契約仍然有效：

- (a) 在交換權的規限下，朗廷酒店投資已發行或將予發行的各單位須合訂入本公司發行或將予發行的特定優先股；及
- (b) 本公司不得發行或出售任何優先股予任何人士，除非託管人－經理根據信託契約發行或將予發行相同數量的朗廷酒店投資單位及優先股發行或轉讓予單位發行或出售的相同人士（及於股東名冊總冊或香港股東名冊以單位於單位登記冊登記的相同人士的名義登記），比率為一股特定的優先股換發一個單位及根據信託契約的條文各特定的優先股合訂入一個單位的基準，以便一方在無另一方的情況下不能交易。本公司可應託管人－經理的要求，直接向信託契約下已發行或將予發行股份合訂單位的認購方或買方發行優先股。本公司或可向託管人－經理發行優先股，條款為託管人－經理必須把各優先股與一個單位合訂，並把該等優

先股連同（及合訂至）單位轉讓予股份合訂單位的認購方或買方（本公司根據此條文向託管人－經理發行的優先股僅可就轉讓予股份合訂單位認購方或買方及合訂優先股至單位而發行，而不可用於由託管人－經理持有以作為信託物業的部份）。

在信託契約仍然有效的情況下，受交換權規限，本公司須確保按照信託契約的條文，各普通股為特別指定並保持與單位掛鈎，且各優先股為特別指定並仍然合訂入單位。

本公司細則載有詳細條文：

- (a) 禁止本公司採取將會導致普通股不再與單位掛鈎或優先股不再合訂至單位的任何行動，或禁止其未有採取保持該等關係所需的行動；及
- (b) 規定股份僅可由本公司提呈認購及發行，且僅可由其持有人轉讓，作為股份合訂單位的一部分，且不得以普通股及優先股的單獨部分的形式提呈認購及發行。

根據本公司細則、開曼群島《公司法》及本公司組織章程大綱的規定，本公司的未發行股份（不論為原有股本一部分或任何新增股本）須由本公司董事會處置，本公司董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士要約發售、配發股份、授予認股權或以其他方式處置。

按照本公司細則的上述條文、信託契約的適用條文及本公司於股東大會作出的任何指示，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的前提下，本公司董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制（無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面）的股份。按照開曼群島《公司法》的條文及授予任何股東或附於任何類別股份的任何特權，經特別決議案（定義見下文第2.6段）批准，任何股份的發行可按條款規定或由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。股份不會以不記名方式發行。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由本公司董事會管理。除本公司細則指明給予本公司董事會的權力及授權外，本公司董事會在不違反開曼群島《公司法》、本公司細則規定，及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及本公司細則並無抵觸的規則（惟該規則不得使本公司董事會在之前所進行而當未有該規則時原應有效的事項無效）的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非本公司細則或開曼群島《公司法》指明或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事項。

*(c) 失去職位的補償或付款*

向本公司董事或前任本公司董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會批准。

*(d) 給予董事的貸款*

本公司細則有關於禁止給予本公司董事及聯繫人貸款的規定，與公司條例的限制相同。

*(e) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益*

任何本公司董事或建議委任的本公司董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何本公司董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何本公司董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，但該名本公司董事（倘其於該合約或安排中的權益屬重大）必須在切實可行情況下於最早召開的本公司董事會會議申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其將被視為於本公司其後可能訂立的任何指定描述合同中擁有權益。

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司董事不得就其或其任何聯繫人有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何本公司董事會決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘本公司董事就此投票，其投票將不獲計算（他亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就本公司董事或其任何聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或引致責任而向該董事或他們提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就本公司董事或其任何聯繫人本身／他們為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分負債或抵押而向第三者提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司的股份、債券或其他證券（或由本公司或該等公司發售）以供認購或購買，而本公司董事或其任何聯繫人因有參與建議的包銷或分包銷而有利益關係的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括採納、修改或執行本公司董事或其任何聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或有關採納、修改或執行有關本公司董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何本公司董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 本公司董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### (f) 酬金

本公司董事可就其服務收取由本公司於股東大會或本公司董事會（視情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按本公司董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的本公司董事僅可按其

任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位之本公司董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

本公司董事在執行本公司董事職務時或與此有關的情況下可報銷所有合理的支出（包括往返交通費），包括出席本公司董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行本公司董事職務的其他費用。

倘任何本公司董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事會可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定的方式支付予該本公司董事，作為其擔任本公司董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

儘管上文規定，本公司董事會可不時釐定總裁、副總裁、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或本公司其他執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務之本公司董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由本公司董事會不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為本公司董事原應收取的酬金以外的報酬。

*(g) 退任、委任及罷免*

本公司董事人數不得少於兩名。於信託契約仍具有效力期間(a)本公司董事會應隨時包括擔任託管人－經理董事的相同人士；及(b)並無人士將出任本公司董事，除非彼同時亦擔任託管人－經理董事。

按照上述條款，本公司董事會可不時及隨時委任任何人士為本公司董事，以填補臨時空缺或加入本公司董事會。在符合上述條款的情況下，任何按填補臨時空缺方式委任之本公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。在符合上述條款的情況下，任何加入本公司董事會而獲委任之本公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

本公司可隨時通過普通決議案（定義見下文第2.6段）在任期屆滿前罷免任何本公司董事（包括本公司董事總經理或其他本公司執行董事），儘管本公司細則中的任何條款或本公司與該本公司董事訂立的任何協議（但不得損害該本公司董事就其本公司董事委任終止或任何因該本公司董事任命終止而致使的其他委任或職位的終止而應得的補償或賠償）。在符合本公司細則的情況下，本公司可通過普通決議案選舉其他人士填補其職位。按上述方式選舉的本公司董事僅可於該期間內出任本公司董事，猶如該被罷免的本公司董事並無被罷免。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為本公司董事，以填補臨時空缺或出任本公司現有董事會成員。任何以此方式委任的本公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可被重選連任。任何未經本公司董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為本公司董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

倘正在考慮有關委任（包括制定或更改委任條款或終止委任）兩名或以上本公司董事在本公司或本公司擁有權益的任何公司任職或受聘的建議，則有關各名本公司董事的建議須獨立考量，而在該情況下，涉及當中的各本公司董事（如根據本公司細則並無被禁止投票）應有權就其本身委任以外的各項決議案投票（並計入法定人數內）。

毋須以持有股份作為出任本公司董事的資格，出任本公司董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如該本公司董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如有管轄權的法院或政府官員以董事現時或可能神志紊亂為理由或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且本公司董事會議決將其撤職；
- (iii) 如未獲批准而連續12個月期間缺席本公司董事會會議（除非已委任代理人董事代其出席）且本公司董事會議決將其撤職；

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (iv) 如董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 如法律或本公司細則規定終止其董事職務或禁止其出任董事；
- (vi) 如其不再擔任託管人－經理的董事；
- (vii) 如由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）本公司在任董事（包括其本身）簽署的書面通知將其罷免；或
- (viii) 如根據本公司細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一公司董事（包括按指定年期獲委任的公司董事，以及根據本公司細則其他條文可能須於同屆股東週年大會退任的公司董事）（或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每名公司董事必須至少每三年輪值退任一次。輪值退任的公司董事須包括（祇要有必要確定輪值退任的公司董事數目）欲退任及不膺選連任的任何公司董事。如此退任的任何其他公司董事須為自彼等獲委任或最後獲選起在職最久的其他公司董事，惟倘若該等人士於同日成為公司董事，則須以抽籤方式決定退任者，除非彼等之間另有協議。於各情況下退任的公司董事數目應參考召開有關股東週年大會的通告日期當日的公司董事會成員組合而釐定，概無公司董事須根據本公司細則輪值退任或以有關通告日期後但有關股東週年大會結束前公司董事數目有變為理由而無須退任。退任的公司董事將合資格膺選連任，並於彼退任的股東大會上繼續擔任公司董事。

### (h) 借貸權力

本公司董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司全部或部分的業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。本公司董事會行使這些權力的權利只可以特別決議案更改。

*(i) 董事會會議程序*

本公司董事會可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序且可能釐定業務交易所需法定人數。除非另有決定，兩(2)名本公司董事即構成法定人數。於任何本公司董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

經全體（因健康欠佳或身體殘障而暫時未能行事者除外，惟有關人數須足以構成法定人數，以及一份有關決議案已發給或其內容已知會當時有權按本公司細則規定的會議通告方式接收公司董事會會議通告的所有公司董事）公司董事（或如適用，其委任人如上述暫時未能行事的所有替任公司董事）書面簽署的決議案將為有效及具效力，猶如已於當時正式召開及舉行的公司董事會會議上通過的決議案。有關決議案可由單一份或數份文件構成，每份文件由一位或以上的公司董事（或替任公司董事）以相同形式簽署，就此而言，公司董事（或替任公司董事）以傳真簽署應被視為有效。儘管存在上文所述，就考慮本公司主要股東或公司董事於其中有利利益衝突的任何事宜或業務，而公司董事會已決定有關利益衝突屬重大，則不得以書面決議案代替公司董事會會議。

**2.3 修訂組織章程文件**

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或章程細則，惟在信託契約仍然生效期間，組織章程大綱及細則的條文必須與信託契約的條文一致。

**2.4 修訂現有股份或股份類別的權利**

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼群島《公司法》的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。本公司細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關大會之日的至少三分之一親身（或由委任代表或正式授權代表）出席的該類別已發行股份的登記持有人的人士。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

## 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可隨時在股東大會上以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

在信託契約的適用條款（包括但不限於信託契約條款8.2（單位的分拆及合併））規限下，本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，本公司董事會或須按照信託契約的條文以其認為合宜的方式解決任何可能出現的困難；
- (b) 按開曼群島《公司法》的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反開曼群島《公司法》的規定，且有關分拆股份的決議案可決定（分拆影響股份持有人之間）其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼群島《公司法》指定的條件及信託契約的適用規定下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

## 2.6 特別決議案及普通決議 – 須分別以大多數票通過

根據本公司細則，「特別決議案」指於股東大會上提呈並由投票贊成及反對該決議案的總票數的75%或以上大多數通過的決議案，並包括經當時有權收取本公司股東大會通告並出席大會及於會上投票的本公司全體股東簽署以書面（以一個或多個複本）批准的特別決議案。任何該等決議案將被視為已於其經最後一名須簽署的股東簽署日期舉行的大會上通過。

另一方面，根據本公司細則，「普通決議案」指在根據本公司細則規定舉行的股東大會提呈並由投票贊成及反對該決議案的總票數中的簡單大多數通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

「股東」（定義見本公司細則）指該等不時於股東名冊正式登記為持有人的人士，包括聯名股東。

## 2.7 表決權

### 普通股及優先股所賦予的投票權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上，本公司股份應有如下投票權：

- (i) 普通股：每名親身或委派代表（或倘股東為公司，則由正式授權代表）出席的普通股登記持有人就每股普通股可投一票；及
- (ii) 優先股：每名親身或委派代表（或倘股東為公司，則由正式授權代表）出席的優先股登記持有人就每股優先股可投一票。

於信託契約仍然生效期間，就有關股份合訂單位登記持有人大會而言，在切實可行情況下，須建議單一決議案以批准提請單位登記持有人及股東審議的事項，有關的決議案須定性為股份合訂單位登記持有人決議案，並須作為單位登記持有人決議案及股東決議案。

於信託契約仍然生效期間，就有關根據本公司細則將分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在切實可行情況下，須於各大會建議相同或大致相同的決議案（連同任何必要或適宜的修改以反映審議事項對朗廷酒店投資或本公司產生的不同影響）以供審議。

在有關係例及規例准許的情況下，股東大會及單位登記持有人大會須以合併單一大會，作為股份合訂單位登記持有人大會的方式舉行。如不可行，則該等大會須分開及接續地舉行，其中股東大會將緊接單位登記持有人大會後舉行。這可讓單位登記持有人透過行使其所持單位賦予的投票權向託管人－經理給予指示，應如何就託管人－經理所持與該等單位掛鈎的特定普通股對股東大會建議的決議案進行投票。

*單位登記持有人及股東的合併大會根據信託契約具有股份合訂單位登記持有人大會的特徵*

於信託契約仍然生效期間，就股份合訂單位登記持有人大會及根據本公司細則將分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會而言：

- (a) 就各個別股份合訂單位而言，單位及與其合訂的特定優先股賦予的投票權，為有關股份合訂單位的組成部分，僅可就（視乎情況而定）(i)股份合訂單位登記持有人大會上單位登記持有人及股東建議的單一決議案或(ii)於本公司細則所述的分別但接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上處理相同或大致相同事項而建議的單位登記持有人決議案及股東決議案，以相同方式（贊成或反對）行使；及
- (b) 股份合訂單位登記持有人須就股份合訂單位只投一票以贊成或反對有關的決議案，作為構成該股份合訂單位的單位及優先股兩者的投票，以贊成或反對（視乎情況而定）(1)股份合訂單位登記持有人大會上建議的單位登記持有人單一決議案，或(2)根據本公司細則分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上處理相同或大致相同事項而建議的單位登記持有人決議案及股東決議案（視乎情況而定）。

### 託管人－經理持有的普通股投票權

信託契約規定，在下述一段的規限下，託管人－經理僅可就股東大會建議的決議案行使其所持普通股賦予的投票權：

- (a) 倘若召開及舉行或已經召開及舉行單位登記持有人大會以審議相同或大致相同事項（連同任何必要或適宜的修改以反映審議事項對朗廷酒店投資或本公司產生的不同影響）或釐定託管人－經理應如何於股東大會行使普通股賦予的投票權；及
- (b) 按有關普通股掛鈎單位所賦予的投票或本公司細則所述的單位登記持有人決議案已行使的相同方式（贊成或反對有關決議案）行使。

於信託契約仍然生效期間，信託契約規定託管人－經理就股份合訂單位登記持有人大會上建議的決議案行使其所持普通股賦予的投票權，須與有關普通股掛鈎單位所賦予的投票或就相同決議案已行使的投票的相同方式（贊成或反對有關決議案）行使。

就股東決議案或將於股份合訂單位登記持有人大會建議的決議案而言，託管人－經理不得行使所持與單位掛鈎的普通股所賦予的投票權，倘該等單位的投票權並無於股份合訂單位登記持有人的有關大會上行使。

### 行使投票權

持有多於一個股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人（及因此持有多於一股優先股及有權指示託管人－經理如何就多於一股普通股投票），可就以其名義登記的部分股份合訂單位投票（及因此就與該等股份合訂單位合訂的優先股投票並指示託管人－經理如何就與該等股份合訂單位掛鈎的普通股投票）贊成於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案，以及就部分持倉反對有關決議案，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守本公司細則的條文。同樣地，持有一個以上的股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就以其名義登記的部分股份合訂單位，就於根據本公司細則同時或連續舉行的單位登記持有人及股東獨立大會上提呈、處理相同或大致相同事宜的決議案投贊成票，並就部分持倉反對該等決議案，惟須就其名下的各個別股份合訂單位（及因此就與有關股份合訂單位合訂的優先股及與有關股份合訂單位掛鈎的普通股）遵守本公司細則的條文。

### 填妥綜合代表委任表格或投票紙的效力

在有關法律及規例准許的情況下，就股份合訂單位登記持有人大會而言，提供予股份合訂單位登記持有人的代表委任表格及投票紙表格在各情況下將為一份單一綜合表格。除非供股份合訂單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則填妥代表委任表格或投票紙（視情況而定）顯示投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內被定性為將於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股份合訂單位登記持有人決議案，則就所涉及的股份合訂單位作出的投票應構成：

- (a) 就單位登記持有人任何所需的決議案而言，股份合訂單位所包含單位的一票；
- (b) 就股東任何所需的決議案而言，該等單位所合訂優先股的一票；及
- (c) 就股東任何所需的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式（贊成或反對）就與有關單位掛鈎的普通股數目對有關決議案作出投票的指示。

在有關法律及規例准許的情況下，就根據本公司細則分開但同時或連續舉行以考慮相同或大致相同的決議案（連同為反映被審議事宜會如何對朗廷酒店投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂）的單位登記持有人及股東大會而言，除非供單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則有關表格具備效力，即就單位對決議案作出的贊成或反對票亦應構成對託管人－經理作出指示，以相同方式（贊成或反對）就與單位掛鈎的相同數目普通股於分開但同時或連續舉行的股東大會上對處理相同或大致相同事宜的決議案作出投票。

### 一般事項

在上述條文規限下，享有超過一票的股東無義務以同樣方式投下其所有票數。為免生疑慮，倘受認可的結算所（或其代名人）委派超過一名委任代表，在本公司細則的適用規定的規限下，各名委任代表無義務以同樣方式投下其所有票數。

當任何股東根據《有關規則》須就某項決議案放棄投票或受限制僅可投票贊成或僅可投票反對某項決議案，任何由有關股東（「**棄權股東**」）或其代表作出而違反該規定或限制的投

票不會計算在內。為免生疑問，當棄權股東持有的任何優先股無權根據《有關規則》投票，託管人－經理須就由託管人－經理為及代表有關棄權股東持有的有關特定識別普通股放棄行使任何任何投票權。

#### *聯名登記持有人*

如有任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或（視情乎而定）較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。已故股東的遺囑執行人或遺產管理人如以有關股東名義持有股份，根據本公司細則將被視為股份的聯名持有人。

#### *精神不健全的股東的投票*

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

#### *投票資格*

除本公司細則明確規定或本公司董事會另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份向本公司支付當時所有到期應付款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

#### *投票表決*

於任何股東大會上，提呈股東大會表決的決議案須以投票方式表決，而表決結果須視作股東大會決議案，除非大會主席以誠實信用容許就純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，在此情況下，每名親身出席的本公司股東（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表出席）或受委代表均可投一票，惟倘身為結算所（或其代名人）的本公司股東委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。就本公司細則而言，程序及行政事宜指(i)並非載於股東大會的議程或任何本公司致其股東的補充通函內；及(ii)牽涉到主席須維持大會有序進行及／或令大會事務妥善有效地處理，同時讓本公司所有股東有合理機會表達意見的職責。

倘准許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士可要求以投票表決：(i) 主席；或(ii)親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並當時有權在大會上表決的至少三名本公司股東；或(iii)親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並代表不少於全部有權在大會上表決的股東總表決權十分之一的一名或以上股東；或(iv)親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並持有附有權利於大會表決的本公司股份，且已繳股款總額不少於全部附有該項權利股份已繳股款總額十分之一的一名或以上股東。

### 認可結算所

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。該獲授權人士將被視為已獲正式授權，而毋須出示任何所有權文件、經公認人簽署證明之授權書及／或進一步憑證，以證實其獲正式授權或委任。根據本規定獲授權的人士有權代表其所代表的認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）可行使的相同權利及權力，猶如該名人士為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權（不論本公司細則是否載有任何抵觸條文）。

## 2.8 股東週年大會

除該年的任何其他大會外，本公司須每年舉行一次股東大會作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期應在上屆股東週年大會閉會後不多於15個月內召開（或〔●〕可能批准的較長期間）。

## 2.9 賬目及核數

按開曼群島《公司法》的規定，本公司董事會須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。本公司董事會可不時決定是否、以何種程度、於甚麼時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除開曼群島《公司法》或任何其他有關法律或規例賦予權利或獲本公司董事會授權或本公司在股東大會上批准外，任何股東均無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，本公司董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬編製日期的資產負債表、本公司董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於足21日按本公司細則規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。本公司股東可於任何根據本公司細則召開及舉行的股東大會上，在本公司核數師任期屆滿前以普通決議案將其罷免，並於該股東大會上以普通決議案委任另一核數師在其餘下任期內將其取代。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度於股東大會上授權本公司董事會釐定核數師的酬金。

在信託契約仍然有效的情况下，本公司核數師及朗廷酒店投資及託管人－經理的核數師於任何時間均須為同一人或同一家公司。

### **2.10 大會通告及議程**

股東週年大會及其他為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21日的書面通告，其他股東特別大會以不少於14日書面通告召開。根據《有關規則》的規定，通知期不包括送達之日或視作送達之日及發出通知之日，而通告須列明大會時間、地點及議程以及將於大會中討論的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該大會為股東週年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及全體股東（惟按照本公司細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司大會的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關大會仍視作已正式召開(a)倘召開股東週年大會，由全體有權出席及投票的本公司股東或其委任代表同意；及(b)倘召開任何其他大會，由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）同意。

在有關法律及法規准許範圍內，股東大會及單位登記持有人大會須以合併形式作為定性為股份合訂單位登記持有人大會的單一大會舉行。倘根據有關法律及法規為不可能，則根據第12.10條（按上文所述）召開的大會須分開但連續舉行，而單位登記持有人大會緊接股東大會前舉行。單位登記持有人大會須與股東大會同時或緊接股東大會前舉行乃為讓單位登記持有人可透過行使其所持單位賦予的投票權向託管人－經理給予指示，應如何就託管人－經理所持與該等單位掛鈎的特定普通股對股東大會建議的決議案進行投票。

所有在股東特別大會處理的事項及在股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列的事項則視為普通事項(a)宣佈及批准分派股息；(b)省覽及採納賬目及資產負債表及本公司董事與核數師報告書，及規定附加於資產負債表的其他文件；(c)選舉本公司董事替代退任的董事；(d)委任核數師；及(e)釐定本公司董事及核數師的酬金或決定釐定酬金的方式。

### **2.11 股份轉讓**

當信託契約仍然生效，(a)根據信託契約條款9（股份合訂單位登記冊及股份合訂單位的過戶）及本公司細則的條文，優先股僅可以股份合訂單位的組成部分的形式轉讓；及(b)根據信託契約的條款及條件及在其規限下，普通股僅可由託管人－經理持有，而在交換權的規限下，託管人－經理不得轉讓普通股。

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在信託契約仍然有效的情况下，就並非存於〔●〕的股份合訂單位而言，股份合訂單位的每名登記持有人有權轉讓其或彼等（倘為股份合訂單位聯名登記持有人）持有的任何股份合訂單位（包括組成該等股份合訂單位的優先股），情况如下：

- (a) 股份合訂單位（包括組成該等股份合訂單位的優先股）的轉讓必須(i)以本公司或託管人－經理可能不時批准的書面形式的文據連同就有關股份合訂單位而發出的證書或(ii)或本公司或託管人－經理可能不時批准的其他方式進行；及
- (b) 上文(a)段所述股份合訂單位（包括組成該等股份合訂單位的優先股）的每份轉讓文據必須經轉讓人及承讓人簽署，及在承讓人的名稱就此載入股份合訂單位名冊之前，轉讓人仍視為股份合訂單位的持有人。轉讓文據毋須為契約。本公司及託管人－經理可應轉讓人或承讓人的要求接納機印簽署的文據。結算所機印簽署的轉讓文據亦可予接納。

在信託契約仍然有效的情况下，股份合訂單位的每份轉讓文據必須已繳納印花稅（如法律規定），並連同將予轉讓的就有關股份合訂單位而發出的證書及任何必須聲明或其他有關法律法規規定的文件受有關證明遞交過戶登記處（倘並無過戶登記處則交由託管人－經理）登記，過戶登記處或本公司或託管人－經理可能要求證明轉讓人的業權或其轉讓該等股份合訂單位（包括屬該等股份合訂單位組成部分的優先股份）的權利。倘任何證書已遺失、被竊或損毀，轉讓人於申請補領有關文件時符合有關規定，過戶登記處（倘並無過戶登記處則交由託管人－經理）可免除出示任何已遺失、被竊或損毀的證書。

在信託契約仍然有效的情况下，就並非存於〔●〕的股份合訂單位而言，本公司及託管人－經理須變更或安排股份合訂單位登記冊（及股東名冊及實益權益登記名冊）變更股份合訂單位（包括組成該等股份合訂單位的優先股）每項轉讓的日期及承讓人的姓名及地址記錄。

在信託契約仍然有效的情况下，股份合訂單位（包括屬股份合訂單位組成部分的優先股）的登記持有人不得要求股份合訂單位（包括屬股份合訂單位組成部分的優先股）於股東名冊及／或實益權益登記冊根據本公司細則暫停辦理登記的任何期間內進行登記轉讓。

在信託契約仍然有效的情况下，優先股僅可於以下情況轉讓(a)以股份合訂單位的形式；及(b)以一個股份合訂單位的倍數。倘進行轉讓登記會導致轉讓人或承讓人成為少於一股的登記持有人，則該轉讓不會進行登記。

在信託契約仍然有效的情况下，概無一股股份的轉讓或聲稱轉讓（惟根據本公司細則及信託契約條款9.7（轉讓股份合訂單位）而進行的轉讓則除外）准予承讓人就轉讓進行登記。該轉讓或聲稱轉讓（除前述者外）的通知毋須記入股東名冊、股份合訂單位登記冊、單位登記冊、實益權益登記冊，或任何其他登記冊。

### **2.12 購回及贖回**

除根據信託契約的條文及本公司細則贖回優先股外，本公司不得以股份合訂單位的成份股份以外的形式購回或贖回任何股份，除非並直至本公司獲不時發出的守則及指引准予購回及贖回股份合訂單位。在引進任何有關守則及指引後，倘信託契約仍然有效，及除根據信託契約條文及本公司細則購回或贖回優先股外，本公司僅可購回或贖回組成購回或贖回股份合訂單位的股份，並僅可在獲香港任何或所有適用於本公司的法律及法規（包括有關規則及所有由任何主管機關實施適用於本公司的指示、指引或規定，經不時修改、修訂、補充、修正或取替）准予並根據香港任何或所有適用於本公司的法律及法規，及不時發出的任何適用守則及指引所准予或據此的情况下進行。

優先股可能根據信託契約及本公司細則條文贖回的情況於「附錄六－信託契約－朗廷酒店投資的終止」及本節下文第4段描述。此外，優先股將在行使交換權後交易及註銷。該條文詳情載於「附錄六－信託契約－交換權」及本節下文第3段。

### **2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力**

本公司細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

### 2.14 股息及其他分派方式

在不違反開曼群島《公司法》及本公司細則的情況下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息總額不得高於本公司董事會所建議者。股息僅須就普通股而支付。優先股並無賦收取股息或與股份有關的權利。本公司董事會或會不時向普通股持有人派付本公司董事會認為合理的有關中期股息。此外，本公司董事會或會不時按其認為適當的金額及日期就普通股宣派及派付特別股息。

本公司細則列明，如採納本公司細則當日通過的本公司董事會決議案所反映，於採納本公司細則當日，本公司董事會目前的意向是於各財務年度於有需要時調整潛在債務還款後向託管人－經理（就其持有的普通股）宣派及分派：

- (a) 就自〔●〕起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各財政年度而言，本集團可分派收入的100%；及
- (b) 就其後各財政年度而言，不少於本集團可分派收入之90%，

以為託管人－經理就單位將作出的分派提供資金。本公司董事會目前的意向是本公司每半年向託管人－經理宣派及作出分派（除非由〔●〕起至二零一三年十二月三十一日止期間將作出僅一次分派），有關整個財政年度的中期及末期分派合共等於該財政年度集團可分派收入的100%或不少於其90%（視乎情況而定）。將派付作為中期分派及末期分派的年度分派總額的各自比例將由本公司董事會酌情釐定；而中期分派金額無須按有關財政年度首六個月（或作出分派的其他期間）的集團可分派收入的比例或按有關財政年度的集團可分派收入的比例。

此外，倘本集團出售任何固定資產或物業，公司董事可酌情保留有關出售的全部或任何部份所得款項（包括任何已變現收益）（扣除有關稅項及開支及有關債務還款）至有關出售後最多三年，包括任何保留作償還日後債務及／或履行任何信貸融資協議內的契諾的款項（保留作償還債務及履行契諾的有關款項「除外款項」），並可動用保留所得款項（除外款項除外）以購買其他固定資產或物業、作為傢俱、裝置及設備儲備及／或作為資本開支。倘全部或任何部份的保留所得款項（除外款項除外）未有在有關出售後三年內用於上述用途，本公司將向託管人－經理分派有關保留所得款項（除外款項除外）。

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

在本公司細則中陳述本公司董事目前的意向（截至採納本公司細則之日期）是就各財務年度於有需要時調整潛在債務還款後向託管人－經理宣派及分派本集團可分派收入的100%或不少於90%（視情況而定）以撥付就單位作出分派的資金僅為分派政策及本公司董事會於本公司細則採納日期的目前意向的陳述。其並非對本公司具有法律約束力的責任及可予變更，亦不由任何人士作擔保。對股份合訂單位所作未來分派（如有）的形式、次數及金額將視乎本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制（包括遵守本集團的信貸融資協議下所施加的財務承諾）、適用法律及規例條文及其他因素（包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出資金需求）而定。

本公司董事會可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付款項，亦可將該等股息或款項用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。本公司董事會亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付款項中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款（如有）。

本公司毋須承擔股息的利息。

根據本公司細則，當本公司董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，本公司董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份作為支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的普通股持有人可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的普通股持有人可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替本公司董事會認為適合的全部或部分股息。本公司在本公司董事會建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決（儘管有上述情況）指定該股息可透過配發入賬列為繳足的股份作為派發全部股息，而不給予普通股持有人選擇收取現金股息以代替配發的權利。

除非本公司董事會另有指示，否則應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式寄往本公司股東的登記地址，如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的股東的登記地址及持有人或聯名持有人以書面通知所指定的地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本地股東名冊排名首位者，郵誤風險由他們承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款

(即使其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。

所有於宣派後一年內未有領取的股息或紅利可由本公司董事會純為本公司利益而投資或以其他方式運用。所有於宣派後六年仍未領取的股息或紅利可由本公司董事會沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會以普通決議案同意下，本公司董事會可指示以向普通股持有人分派任何種類的指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購其證券的認股證）的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現困難時，本公司董事會可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向普通股持有人支付現金，以調整各方的權利，並可在本公司董事會認為適當的情況下將該等指定資產交予託管商。

### 2.15 委任代表

有權出席及在本公司大會上投票的本公司股東可委任其他人士（必須為個人）為代表，代其出席及投票，而委任代表享有與股東同等的權利可在大會上發言。

委任代表毋須為本公司股東。股東或會委任任意數量的委任代表代其出席任何一次的股東大會（或任何類別股東大會）。委任代表的文據應為符合《有關規則》並經本公司董事會不時批准的格式，惟其應使股東能按照其意願指派其委任代表對在代表委任表格所述大會上提呈的各項決議案投贊成或反對票（倘無指示或與指示有所抵觸，則行使有關酌情權）。委任受委代表在股東大會上投票的文據應(a)被視為就有關大會上任何決議案的修訂賦予投票權，就此委任代表可酌情投票，及(b)除非當中載有相反指示，否則對其所指大會的續會同樣有效，惟續會舉行時間距離原來大會不得超過12個月。

委任代表的文據須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士妥為簽署。本公司董事會有權拒絕未

適當填妥的委任代表的文據。在釐定該已遞交的填妥的委任代表文據的投票權及其他事宜時，本公司董事會須遵照載於委任代表文據上的任何指示及／或附註。

委任代表的文據及（如本公司董事會要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文據所列人士可投票的大會或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處（或召開大會或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點）。如在該大會或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票時間48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效，惟大會主席可酌情指示受委任代表文據應於接獲委任人的傳真確認已正式簽署的受委任代表文據正傳送至本公司時被視為已正式送達。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關大會並投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

### **2.16 催繳股款及沒收股份**

當信託契約仍然有效，本公司不得發行任何已部分繳付的股份；假設當股份的應付全額已於配發或發行或不遲於股份配發或發行當日起計10個營業日當日（或本公司董事會釐定的較後時間）支付，本公司細則或信託契約並無禁止或限制本公司配發或發行任何股份。

在上文所述（只要信託契約維持有效，其仍然適用）規限下，本公司董事會可不時在其認為適當的情況下向本公司股東催繳有關彼等各自持有之股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項（不論為股份面值或溢價或其他款項），而本公司各股東須於指定時間及地點（惟根據本公司細則及本公司須發出不少於14日的通知，指明付款時間及地點）向本公司支付催繳股款的款項。

本公司董事會可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

根據本公司細則規定，催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於本公司董事會授權作出催繳的決議案通過當日催繳。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。倘於指定付款日期或之前尚未支付就任何催繳應付的股款或任何分期股款，則欠負股款的人士應按本公司董事會釐定不超過年息15厘就所欠負股款由指定付款日期起至實際付款日期止支付利息，但本公司董事會可豁免支付全部或部分有關利息。

如股東未能於指定付款日期支付任何股份的催繳股款或分期股款，則本公司董事會可於任何部分股款仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。當信託契約仍然有效，於送達任何有關通知前，本公司須獲得託管人－經理的同意。

該通知須指明另一付款期限（不早於送達該通知日期後14日）及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則尚未繳付催繳股款或分期股款的股份可遭沒收。

在獲得託管人－經理預先同意下，若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知要求的付款前，可隨時由本公司董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，在信託契約及本公司細則的適用規定規限下，可以出售、再次配發或以其他方式處置或註銷。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同（倘本公司董事會酌情規定）由沒收之日至付款日期為止期間以本公司董事會可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而本公司董事會可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

### 2.17 查閱股東名冊

於託管人－經理、本公司或過戶登記處接獲以下資料後，須於切實可行情況下盡快將有關資料載入股東名冊總冊或香港股東名冊（視情況而定）(a)股份登記持有人的名稱及地址（及如股份登記持有人為〔●〕，則〔●〕的名稱及地址）；(b)每名股份登記持有人持有的股份數目、持有的普通股及優先股特定數目及就其發出的證書（如有）的特定數目；(c)每名該等人士就其名稱列為股份登記持有人的股份而載入股東名冊總冊或香港股東名冊（視情況而定）的日期；(d)任何股份轉讓的登記日期、承讓人的名稱及地址及（如可行）使轉讓人的名稱及地址得以識別的充足提述；(e)任何人士不再為股份登記持有人的日期；及(f)根據本公司細則購回或贖回任何股份的日期。

只要信託契約仍然有效(a)股東名冊總冊所示為普通股登記持有人的託管人－經理將為有關普通股的法定擁有人，但須根據信託契約的條文，以由信託契約構成的信託的方式持有該等普通股，並受與該等普通股掛鈎的單位的登記持有人的實益權益所規限；(b)單位登記冊所示單位的每名登記持有人將於以託管人－經理名義在登記冊內登記的普通股（數目相等於以有關單位登記持有人名義登記的單位數目）中擁有實益權益（按信託契約的條款及條件並受其規限）；(c)具體而言，單位登記冊所示單位的每名登記持有人將於與以該單位登記持有人名義登記的有關單位掛鈎的特定普通股中擁有實益權益（按信託契約的條款及條件並受其規限）；及(d)每次轉讓單位登記冊內的單位將包括向同一承讓人轉讓單位登記持有人於相同數目以託管人－經理名義在股東名冊總冊內登記的普通股（具體而言，即與所轉讓單位掛鈎的特定普通股）中的實益權益。

在〔●〕以刊登公告方式或根據有關規則按本公司細則所規定本公司可以電子方式發出通知的方式發出電子通信或在報章刊登公告發出14日通知後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理股東名冊及／或實益權益登記冊全部或任何類別股份的股份過戶登記，惟暫停辦理股東名冊及／或實益權益登記冊股份過戶登記手續的期間在任何一年內不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年內暫停登記期限不得超過60日）。

本公司根據本公司細則規定在香港建立及存置為香港股東名冊分冊的香港股東名冊、及實益權益登記冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而其他人士在繳交本公司董事會可能決定但每次不超過2.50港元（或根據《有關規則》不時許可的較高金額）的查閱費後亦可查閱。

### **2.18 大會及另行召開的各類別大會的法定人數**

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為大會議程的一部分。兩位親身出席的本公司股東（如為公司，則其正式授權代表）或其委任代表為大會的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。任何為本公司股東的公司可透過其董事或其他規管機構的決議案或透過授權書授權其認為適合的人士在本公司任何大會或本公司任何類別股份的任何股東大會上擔任其代表，而獲授權的人士有權代表其所代表的公司行使該公司可行使的相同權力，猶如其為本公司的個別股東，而倘公司由其他人士作代表，其將被視為親身出席任何大會。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文第2.4段。

### **2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

本公司細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### **2.20 清盤程序**

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產須按以下先後次序分派(a)首先向優先股持有人支付相等於每股優先股〔●〕的金額，而倘有不足之數，則所得款項須按就所持各股優先股應付金額的比例分派予優先股持有人；及(b)其後，該等資產的結餘須向優先股及普通股（享有同等權益）持有人分派，猶如兩類股份構成一個類別的股份（按持股數目的比例分派）。

上述程序不會損害根據特別條款及條件發行的股份的持有人的權利。倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案授權及開曼群島《公司法》規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或貨幣分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不

同的財產。清盤人可為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定股東或本公司不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權或批准的情況下，將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣授權或批准及按開曼群島《公司法》規定的情況下認為適當的託管商，由託管商以信託方式為本公司股東的利益持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡的股東

根據本公司細則，倘：(i)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東或因股東身故、破產或法律運作而享有該等股份的人士的所在地點或存在的任何消息；(iii)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(iv)於12年期滿時，本公司在報章刊登公告，或根據《有關規則》，按照本公司細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登公告日期起計三個月經已屆滿，並已知會〔●〕本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法律實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

由於在信託契約仍然有效的情况下，本公司可能僅會行使上段即時所述權利，惟須受限於及遵守上述信託契約條款及本公司細則的條款，規定普通股仍與單位掛鈎及優先股仍合訂至單位。

## 3. 行使交換權購回及註銷優先股

根據開曼群島《公司法》的條文，倘交換權根據信託契約條款12（交換）獲行使，則所有優先股（連同與其合訂的單位）將由其持有人與託管人－經理換作由託管人－經理持有的與交換的單位掛鈎的普通股。交換每股優先股（及與其合訂的單位）的代價為託管人－經理向有關股份合訂單位登記持有人轉讓託管人－經理持有已明確識別的普通股。普通股的實益

權益為該股份合訂單位的組成部分。信託契約規定，於行使交換權後，本公司將以總購買價1.00港元向託管人－經理購回所有已發行優先股（由前股份合訂單位登記持有人根據行使交換權而與託管人－經理交換）。

受限於此，本公司毋須就行使交換權交換任何優先股撥備任何其他代價。於交換日期（定義見本公司細則），就優先股發出的任何及所有證書不再生效，而優先股再無賦予權利。

#### 4. 在朗廷酒店投資終止的情況下贖回優先股

倘朗廷酒店投資根據信託契約條款25（終止朗廷酒店投資）被終止（因行使交換權而根據信託契約條款25.1(b)終止受上文第3段所述條款管治則除外），則在開曼群島《公司法》條文的規限下，全部優先股將於託管人－經理及本公司協定及知會股東的日期悉數贖回。在根據該條款贖回股份時，本公司將就所贖回各優先股支付相等於優先股面值的金額。於確定贖回優先股當日，本公司將向各優先股持有人支付就有關贖回應付的款項，而在收到有關款項後，各有關持有人將向本公司返還其優先股股票以進行可能的註銷。不論股票是否交付予本公司註銷，自本公司就有關贖回支付應付款項日期起，所有有關股票將予註銷及不再有效。

### B. 開曼群島《公司法》概要

本公司根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立，因此，其在開曼群島法律規限下經營。以下為開曼群島《公司法》若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的法域的同類條文的《公司法》及稅務各事項。

#### (a) 經營

本公司作為獲豁免的有限責任公司，須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長遞交年度報告並支付按法定股本規模計算的費用。

**(b) 股本**

開曼群島《公司法》規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「**股份溢價賬**」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排所配發並以溢價發行股份，公司可選擇不按上述規定處理。開曼群島《公司法》規定，在公司的組織章程大綱及細則規定（如有）的規限下，(a)向股東分派或派發股息；(b)繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；(c)贖回及購回股份（惟須符合開曼群島《公司法》第37條的規定）；(d)撤銷公司的開辦費用；及(e)撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

開曼群島《公司法》規定，在開曼群島大法院（「**開曼法院**」）認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

章程細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，規定在修改彼等的權利前，須取得該類別已發行股份特定比例持有人的同意，或獲該類別股份持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

**(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例規限下，本公司可向董事及本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司任何附屬公司的僱員給予財務資助，以便彼等購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例規限下，本公司可向一名受托人給予財務資助，以收購本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份，作為代表本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事審慎及誠信考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關援助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份和認股權證**

在開曼群島《公司法》條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司的組織章程細則若許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，且開曼群島《公司法》明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無允許購回的方式及條款，則未獲公司先以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後導致再無除持作庫存股份以外的公司任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司支付股本以贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司組織章程細則或開曼群島《公司法》均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何有關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票，且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。此外，公司不得就庫存股份向公司宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

在及按有關認股權證文據或證票條款及條件的規限下，公司並無被禁止購回及可購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或章程細則必須包含允許此類購回的特定條文，公司董事可運用公司組織章程大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，並且在若干情況下，也可購買該等股份。

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (e) 股息及分派

除開曼群島《公司法》第34條的規定外，開曼群島《公司法》並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的盈利分派。此外，開曼群島《公司法》第34條許可在符合償還能力且按公司的組織章程大綱及細則的規定（如有），公司可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第b段）。

### (f) 保障少數股東

預期開曼群島的法院一般會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項向公司提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑：(a)超越公司權限或非法的行為，(b)犯錯的公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為，以及(c)必須經符合規定（或特定）多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按開曼法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）(a)對公司日後開展的事務進行規管的指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，倘由公司本身購買，則須相應減低公司股本。

一般而言，股東向公司提出索償要求必須以開曼群島適用的普通合同法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

### (g) 管理層

開曼群島《公司法》並無就董事處置公司資產的權力作出特別規限。然而，一般法律規定公司的每名高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）於行使本身的權力及履行本身的職責時，必須以公司最佳利益為前提而誠信地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

**(h) 會計及審核規定**

開曼群島《公司法》規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：(i)公司所有收支款項，及有關收支事項詳情；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存賬冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法（1999年修訂本）第6條，本公司已取得總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島並無法律對公司或其業務所得盈利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債權證或其他承擔毋須繳納上述稅項或任何遺產稅或繼承稅性質的稅項。

該承諾自二零一三年二月二十六日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無遺產稅或承繼稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司股份則除外。

**(l) 向董事提供貸款**

開曼群島《公司法》並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東根據開曼群島《公司法》一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的章程細則可能載列的權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東名冊總冊及分冊。股東名冊分冊須以股東名冊總冊按開曼群島《公司法》規定或容許存置的同樣方式存置。公司須將不時正式登錄的任何股東名冊分冊複印本存置於公司股東名冊總冊所存置的地點。開曼群島《公司法》並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須於其註冊辦事處提供（以電子形式或任何其他媒介）稅務資訊管理局根據開曼群島稅務資訊管理局法（二零零九年修訂本）送達令狀或通知而要求的股東登記名冊（包括任何股東登記分冊）。

**(n) 清盤**

公司可根據開曼法院指令強制、自動或在開曼法院監管下清盤。開曼法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在開曼法院認為將公司清盤是屬公平公正的情況下。

倘股東於股東大會上以特別決議案作出議決，或倘有限期的公司在其章程大綱或章程細則指定的公司期間屆滿時，或倘章程大綱或章程細則所規定公司須解散的情況出現時，或倘公司由其註冊成立起一年內並無開始業務（或暫停其業務一年），或倘公司未能支付債務，則公司可進行自動清盤。倘屬自動清盤，公司須由通過自動清盤決議案當日或於上述公司期間屆滿或由上述情況發生日期起停止經營。

就進行公司清盤程序及協助開曼法院而言，可委任一名或多名人士為正式清盤人；及開曼法院可在認為適當的情況下以臨時方式或其他方式委任該名或該等人士執行該職務。倘超過一名人士獲委任執行該職務，則開曼法院須聲明所採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。開曼法院亦可釐定在正式清盤人出任時是否可

## 附錄七

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

獲任何或何等程度的抵押品。倘並無委任正式清盤人或無人執行該職務，則將由開曼法院暫管公司的所有財產。若一名人士根據破產管理執業者規例符合資格，該人士符合資格接受委任為正式清盤人。可委任一名外國人員與合資格破產處理執業者共同行動。

倘屬股東提出自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人，以便結束公司業務及分派其資產。自願清盤公司全體董事必須於清盤行動展開後28日內簽署有償債能力聲明，如有違反，清盤人必須向開曼法院申請在開曼法院監督下繼續進行清盤令。

委任清盤人後，清盤人將完全負責公司的事務，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。

清盤人負責收集公司資產（包括分擔人所欠（如有）的款項）、確定債權人名單、在優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷權利或扣除索償後的規限下償還公司所欠債權人的債務（倘資產不足解除全部債務則按比例償還），及確定分擔人（股東）名單，按其股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司的業務全部結束後，清盤人必須編製清盤報告，顯示清盤及處置本公司資產的過程，並在其後召開公司股東大會提呈賬目報告及加以闡釋。於最後會議前至少21日，清盤人須透過公司組織章程細則批准的任何方式及在開曼群島憲報刊登及向各分擔人傳送通告指明會議的時間、地點及目的。

### (o) 重組

法律規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或股東級別或債權人大會，獲得出席大會的大多數股東或債權人的價值75%的股東或債權人（視情況而定）批准，且其後獲開曼法院認可。雖然有異議的股東可向開曼法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(p) 強制收購**

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份持有人接納收購，則收購人於上述四個月屆滿後兩個月內可隨時以指定方式發出通知要求反對收購股東按收購建議條款轉讓股份。反對收購股東可在該通知發出後一個月內向開曼法院提出反對轉讓。反對收購股東須證明開曼法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購有關股份持有人之間進行欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則開曼法院一般不會行使上述酌情權。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證，除非開曼法院認為此乃違反公眾政策（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）則作別論。

**C. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島《公司法》的若干方面。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區的法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

以下為購買、擁有或出售股份合訂單位的香港、英屬處女群島、開曼群島及利比里亞若干稅務後果的概要。此概要乃基於現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動（可能具有追溯力）。此概要並不宣稱作一切有關稅務考慮因素的完整內容。

朗廷酒店投資、本公司、託管人－經理及股份合訂單位持有人的稅務事宜於下文載列。香港、英屬處女群島、開曼群島及利比里亞稅法的討論僅為該等稅法的影響摘要。

以下陳述乃依據託管人－經理就本文件日期現行的稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會出現變動。

## A. 香港稅務影響摘要

### 1. 朗廷酒店投資的香港稅項

#### 利得稅

朗廷酒店投資於香港產生或源自香港的盈利一般按現行利得稅率百分之十六點五繳納應課香港利得稅。朗廷酒店投資從本公司獲得的股息收入將毋須繳納香港利得稅。

#### 印花稅

朗廷酒店投資毋須就發行新股份合訂單位繳納香港印花稅。

### 2. 本公司的香港稅項

#### 利得稅

本公司於香港產生或源自香港的盈利須按現行稅率百分之十六點五繳納香港利得稅。本公司從其附屬公司獲得的股息收入將毋須繳納香港利得稅。

### 3. 託管人－經理的香港稅項

#### 利得稅

託管人－經理向朗廷酒店投資提供管理及營運服務所得盈利須按現行利得稅率百分之十六點五繳納香港利得稅。

#### 4. 股份合訂單位持有人的香港稅項

##### *利得稅*

本公司相信根據稅務局的現行慣例，從在香港上市的單位信託或固定單一投資信託獲得分派的單位持有人，一般毋須就此繳付香港利得稅。股份合訂單位持有人應就其個別稅務狀況自行諮詢專業顧問的意見。

任何股份合訂單位持有人（在香港營商、從事專業或業務及持有股份合訂單位作買賣用途的股份合訂單位持有人除外）均毋須就出售或以其他方式處理股份合訂單位而產生的資本增值繳納香港利得稅。

##### *印花稅*

股份合訂單位持有人毋須就朗廷酒店投資向其發行的股份合訂單位繳納香港印花稅。

根據從稅務局獲得的理解，稅務局只會就買賣股份合訂單位（每個股份合訂單位包括一個單位、一股普通股及一股優先股）（不論在〔●〕場內或場外買賣）徵收香港印花稅，應課印花稅為所買賣股份合訂單位的代價或價值（倘較高）的百分之零點二。轉讓時，出售股份合訂單位的股份合訂單位持有人及買方須各自承擔一半應繳付的香港印花稅。此外，現時需就股份合訂單位的任何轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

##### *遺產稅*

香港遺產稅已於二零零六年二月十一日起廢除。已身故股份合訂單位持有人所擁有的股份合訂單位毋須繳付香港遺產稅。

## B. 多個其他司法權區的稅務影響摘要

### 1. 英屬處女群島稅項

根據英屬處女群島公司法註冊成立的公司獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法（經修訂）的所有條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、特許權費、賠償及其他款項）。

任何非英屬處女群島居民就公司任何股份、債務責任或其他證券變現的資本收益亦獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法的所有條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或贈與稅、差餉、徵費或其他費用，惟就應付個別歐盟居民或以其利益而言的利息除外。

轉讓英屬處女群島公司的股份毋須繳納英屬處女群島印花稅，惟轉讓在英屬處女群島擁有土地權益的公司的股份除外。

### 2. 開曼群島稅項

根據開曼群島稅務減免法（一九九九年修訂本）第6條，本公司獲得內閣署理總督承諾：

- (a) 開曼群島並無頒佈對本公司或業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅的法例；及
- (b) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或任何遺產稅或繼承稅。

對本公司的承諾由二零一三年二月二十六日起計二十年有效。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無繼承稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而適用的若干印花稅外，開曼群島政府應不會對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

### 3. 利比里亞稅項

在利比里亞營運、投資控股或暫無業務的公司的收入或資本收益或作出的分派均毋須繳納利比里亞稅項。

## A. 有關本公司進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一三年一月二十九日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港灣仔港灣道23號鷹君中心3樓設立香港主要營業地點並於二零一三年二月二十六日根據公司條例第XI部於香港登記為非香港公司，而羅嘉瑞醫生及黃美玲女士於二零一三年一月二十九日獲委任為代表本公司於香港接收法律程序文件及須向本公司送達任何通告的香港授權代表。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運須受開曼群島《公司法》及其組織章程（包括本公司組織章程大綱及本公司細則）所規限。本公司組織章程大綱及本公司細則有關章節及開曼群島公司法有關項目概要刊載於「附錄七－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為760,000,000股每股面值0.0005港元的股份。自本公司註冊成立日期起至本文件日期止，本公司股本已發生以下變動：

- (a) 於二零一三年一月二十九日，一股面值0.0005港元的繳足股份按面值以現金形式配發及發行予初步認購者Codan Trust Company (Cayman) Limited。於同日，上述一股由Codan Trust Company (Cayman) Limited持有的股份已轉讓予鷹君的間接全資附屬公司GE (LHIL) Holdings。
- (b) 於二零一三年四月十九日，GE (LHIL) Holdings通過普通決議案更改本公司股本架構（於二零一三年五月八日生效），方法為將其法定股本由380,000港元增加至5,000,000港元，其中5,000,000,000股股份（包括一股以GE (LHIL) Holdings名義持有的已發行股份）已指定為每股面值0.0005港元的普通股（「普通股」），而餘下5,000,000,000股股份已指定為每股面值0.0005港元的優先股（「優先股」），而兩種情況下，均具有本公司的經修訂及經重列組織章程大綱及本公司細則所載述的權利、優先權、特權及限制。
- (c) 於二零一三年五月八日，根據GE (LHIL) Holdings、託管人－經理及本公司訂立的買賣協議，GE (LHIL) Holdings轉讓一股其持有的本公司普通股股份予託管人－經理（身份為朗廷酒店投資的託管人－經理），代價為本公司向LHIL Assets

Holdings以面值發行一股優先股（按GE (LHIL) Holdings的指示）及託管人－經理向LHIL Assets Holdings發行一個與託管人－經理持有的普通股相聯並與優先股合訂的單位，以構成一個股份合訂單位。

- (d) 於〔●〕，根據重組，朗廷酒店投資及本公司將向LHIL Assets Holdings以〔●〕發行1,147,825,999個代價股份合訂單位，以支付部份收購事項代價，而此舉將使本公司發行合共1,147,825,999股普通股及1,147,825,999股優先股（入賬列作繳足），該等股份將分別與朗廷酒店投資發行的相同數目單位相聯及合訂，以構成股份合訂單位。
- (e) 於〔●〕，發行代價股份合訂單位後，根據〔●〕，朗廷酒店投資及本公司將發行852,174,000個股份合訂單位，而此舉將使本公司發行合共852,174,000股普通股及852,174,000股優先股（將繳足或入賬列作繳足），該等股份將分別與朗廷酒店投資於〔●〕發行的相同數目單位相聯及合訂，以構成股份合訂單位。
- (f) 緊隨完成重組及〔●〕後，本公司將持有包括2,000,000,000股普通股及2,000,000,000股優先股的已發行繳足股本，而3,000,000,000股普通股及3,000,000,000股優先股將維持未發行。

除上文及下文「3. 股東於二零一三年四月十九日通過的書面決議案」所披露者外，本公司自註冊成立日期起，概無任何股本變動。

### 3. 股東於二零一三年四月十九日通過的書面決議案

於二零一三年四月十九日，現有股東通過書面決議案，據此（其中包括）：

- (a) 通過藉增設9,240,000,000股每股面值0.0005港元的股份，將本公司的法定股本由380,000港元增加至5,000,000港元，其中5,000,000,000股已指定為每股面值0.0005港元的普通股及5,000,000,000股已指定為每股面值0.0005港元的優先股，於二零一三年五月八日生效。兩種情況下，均具有經修訂及經重列本公司組織章程大綱及本公司細則所載述的權利、優先權、特權及限制；

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (b) 本公司董事獲授權配發及發行：
- (i) 一股優先股（以面值）予LHIL Assets Holdings作為轉讓一股GE (LHIL) Holdings持有的股份予託管人－經理（身份為朗廷酒店投資的託管人－經理）的代價，該等普通股及優先股將分別與朗廷酒店投資於二零一三年五月八日發行的一個單位相聯及合訂，以構成一個股份合訂單位；及
  - (ii) 1,147,825,999股普通股及1,147,825,999股優先股予LHIL Assets Holdings（根據重組）以支付部份收購事項代價，該等普通股及優先股將分別與朗廷酒店投資將於〔●〕發行的相同數目單位相聯及合訂，以構成代價股份合訂單位；
- (c) 在〔●〕所述條件獲達成（或（如適用）獲豁免）條件下及根據本文件所載條款，本公司董事獲授權配發及發行數目與朗廷酒店投資單位數目相符的普通股及優先股，該等普通股及優先股將分別與該等單位相聯及合訂，以構成股份合訂單位；
- (d) 本公司批准及採納本公司經修訂及經重列組織章程大綱及本公司細則，於二零一三年五月八日生效；
- (e) 本公司董事獲有條件授予一般性授權可於〔●〕後任何時間及〔●〕後舉行首次股東週年大會日期或之前（無論直接或根據任何轉換工具）毋須經本公司普通決議案批准，根據信託契約條文發行或協定（有條件或無條件）發行股份（作為股份合訂單位的部份），惟根據(i)供股或(ii)根據信託契約及本公司細則取代分派股份合訂單位的任何分派再投資安排發行的股份（作為股份合訂單位的部份）則除外，且根據一般性授權將發行或協定（有條件或無條件）發行的新股份總數不會導致緊隨〔●〕後的已發行股份數目增加逾百分之二十。

任何發行或協定（無論有條件或無條件）發行的新股份若超出上述指定的百分比限額，須取得股東的普通決議案作出特定事先批准，惟以取得股東的普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行超出該百分比限額新股份的協議，則可於毋須獲得有關的事先批准前訂立。

根據上述一般性授權所賦予的授權僅繼續生效直至〔●〕後首次股東週年大會結束為止，或須舉行有關週年大會的期限屆滿，或直至以股東的普通決議案撤銷、更新或變更為止，以最早發生者為準。

於二零一三年四月十九日，託管人－經理董事亦批准（其中包括）根據重組及〔●〕發行及配發股份合訂單位，先決條件為「〔●〕」所述條件獲達成（或豁免，如適用）。

#### 4. 附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於「歷史及重組」及「附錄一－會計師報告」。

Baxter Investment及Glendive Investment於一九八七年在利比里亞共和國註冊成立，乃由於利比里亞被視為節稅司法權區（與於英屬處女群島及開曼群島註冊成立的公司的現時慣例相似）。兩間利比里亞附屬公司自註冊成立以來及於重組前為鷹君集團的全資附屬公司，並於重組後將繼續為本集團的全資附屬公司。

除「歷史及重組」及「附錄一－會計師報告」所述者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本概無變動。

### B. 有關業務的其他資料

#### 1. 重大合約概要

本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) GE (LHIL) Holdings、託管人－經理（身份為朗廷酒店投資的託管人－經理）與本公司於二零一三年五月八日訂立的買賣協議，據此，GE (LHIL) Holdings同意向託管人－經理轉讓一股普通股以獲發行朗廷酒店投資之一個單位及向LHIL Assets Holdings發行一股新優先股，而有關普通股及優先股將分別與已發行之單位掛鈎及合訂，以組成一個股份合訂單位。該買賣協議為重組的一部份；

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (2) 該等酒店公司與總承租人於二零一三年五月九日訂立之三份資產轉讓協議，據此，該等酒店公司同意如「歷史及重組－重組－4. 向鷹君集團轉讓與酒店營運有關的資產及負債以及僱員」所載以總代價約99,800,000港元向總承租人轉讓與該等酒店營運有關的資產及負債。
- (3) Orwell Enterprises Limited、Bondcity Investments Limited及Hamni Properties Limited各方（作為賣方）；(2)LHIL (LHK) Limited、LHIL (LPHK) Limited及LHIL (EHK) Limited各方（作為買方）；(3)本公司；(4)鷹君（作為擔保人）；與(5)託管人－經理（身份為朗廷酒店投資的託管人－經理）於二零一三年五月十日訂立的各買賣協議，據此，Orwell Enterprises Limited、Bondcity Investments Limited及Hamni Properties Limited同意以總代價14,912,000,000港元（可予調整）出售Rowan Enterprises、Braveforce Investments、Baxter Investment及Glendive Investment的全部已發行股本，以及轉讓有關股東貸款予LHIL (LHK) Limited、LHIL (LPHK) Limited及LHIL (EHK) Limited，代價將以承兌票據支付。上述買賣協議為重組的一部份；
- (4) 本公司（作為被許可人）與酒店管理人（作為許可人）於二零一三年五月十日訂立的公司名稱及標誌特許協議，據此，酒店管理人同意向本集團授出使用「朗廷酒店投資」及所有其他有關名稱及商標的唯一及獨家權利及許可；
- (5) 本公司（作為被許可人）與酒店管理人（作為許可人）於二零一三年五月十日訂立的域名特許協議，據此，酒店管理人同意向本集團授出使用若干酒店管理人註冊域名的唯一及獨家權利及許可；
- (6) 各酒店公司與鷹君於二零一三年五月十日訂立的保證協議，據此，鷹君將就總租賃協議項下總承租人履行的責任提供擔保；
- (7) (1)LHIL Assets Holdings；(2)鷹君；與(3)託管人－經理於二零一三年五月十日訂立的分派權利放棄契據，據此，LHIL Assets Holdings同意（其中包括）如「分派－分派放棄」所載放棄其收取就部份股份合訂單位之任何應付分派；
- (8) 託管人－經理與本公司於二零一三年五月八日訂立的信託契約，該契約構成朗廷酒店投資，條款詳情載於「附錄六－信託契約」；

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (9) 鷹君與本公司於二零一三年五月十日訂立的鷹君優先權契據，據此，鷹君已按條款向本公司授出優先購買權，詳情載於「與鷹君的關係－潛在利益衝突－鷹君優先權契據」；

### 2. 知識產權

下列知識產權（包括但不限於商標及域名）乃由酒店管理人根據商標許可協議向本集團授出許可，並對本集團業務而言屬於重大：

#### A. 商標

- (a) 本集團獲許可的商標

於有關日期，本集團獲許可的註冊商標包括以下各項：

擁有人名稱	商標	類別	註冊編號	註冊地	屆滿日期
1. 朗廷酒店國際有限公司	 朗豪酒店	43	300100268	香港	二零一三年 十月二十三日
2. 朗廷酒店國際有限公司	 朗廷酒店	43	300100286	香港	二零一三年 十月二十三日
3. 朗廷酒店國際有限公司	 川 Chuan Spa	44	300257779	香港	二零一四年 七月二十七日
4. 朗廷酒店國際有限公司	 唐園	43	300738315	香港	二零一六年 十月十日
5. 朗廷酒店國際有限公司	 THE LANGHAM	35、36、43	300941850	香港	二零一七年 八月二十六日

附錄九

法定及一般資料

擁有人名稱	商標	類別	註冊編號	註冊地	屆滿日期
6. 朗廷酒店國際有限公司	 朗廷	35、36、43	300941869	香港	二零一七年 八月二十六日
7. 朗廷酒店國際有限公司	 朗豪酒店及渡假酒店	35、43	300941878	香港	二零一七年 八月二十六日
8. 朗廷酒店國際有限公司	 MING COURT	43	301080387	香港	二零一八年 三月二十六日
9. 朗廷酒店國際有限公司	 Yat Tung Heen	43	301080404	香港	二零一八年 三月二十六日
10. 朗廷酒店國際有限公司	 EATON	35、43	301312578	香港	二零一九年 三月二十五日
11. 朗廷酒店國際有限公司	 朗豪酒店	43	300002834	香港	二零二三年 四月六日
12. 朗廷酒店國際有限公司	 朗廷酒店	43	300002843	香港	二零二三年 四月六日

(b) 本集團已申請註冊及將獲許可的商標

於有關日期，本集團已申請註冊及獲許可的商標包括以下各項：

申請人	商標	類別	申請編號	註冊國家
1. 朗廷酒店國際有限公司	 HOTELS 逸東酒店	35、43	302514005	香港
2. 朗廷酒店國際有限公司	 LANGHAM HOSPITALITY INVESTMENTS	35、36、43	302531277	香港

## 附錄九

## 法定及一般資料

### B. 域名

於有關日期，本集團獲許可使用並對本集團業務而言屬重要的域名包括以下各項：

域名	登記人名稱	年期(年)	屆滿日期
1. LanghamHospitalityInvestments.com	朗廷酒店國際有限公司	5	二零一八年 二月一日
2. LanghamHospitality.com	朗廷酒店國際有限公司	5	二零一八年 二月一日
3. LanghamHospitalityInvestments.com.hk 朗廷酒店投資.公司.香港	朗廷酒店國際有限公司	5	二零一八年 二月五日
4. LanghamHospitality.com.hk 朗廷酒店.公司.香港	朗廷酒店國際有限公司	5	二零一八年 二月五日
5. LHIL.com.hk 朗廷酒店投資有限公司.公司.香港	朗廷酒店國際有限公司	5	二零一八年 二月五日

除上文所披露者外，概無其他對本集團業務而言屬重大的商標、專利、域名或其他知識產權。

有關商標許可協議、公司名稱及標識特許協議及域名特許協議的詳情，請參閱「*關連交易 – C. 須遵守獨立股東批准規定的持續關連交易 – (4) 商標許可協議*」及「*關連交易 – E. 獲豁免持續關連交易 – (10) 公司名稱及標識特許協議及域名特許協議*」。

## C. 有關董事的進一步資料

### 1. 委任函件詳情

#### (a) 執行董事

本公司及託管人－經理的執行董事Katherine Margaret Benson女士並未與本公司、託管人－經理或本公司任何附屬公司訂立本公司毋須支付賠償款項（法定賠償除外）而於一年內終止的任何服務合約。

Katherine Margaret Benson女士的年薪（不包括酌情花紅）如下：

執行董事的姓名	本公司支付的薪酬 (港元)	
	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃供款
Katherine Margaret Benson女士 . . . . .	3,229,471港元	229,014港元

本公司應付Katherine Margaret Benson女士的基本薪金須每年審核，而加薪比例（如有）則由本公司的薪酬委員會釐定。

Katherine Margaret Benson女士可享有可能由本公司薪酬委員會參考當時的市況、本公司業績以及其個人表現不時釐定的酌情花紅。

#### (b) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函件，自〔●〕起為期三年，惟須遵守本公司細則有關董事的輪席退任規定。各非執行董事及獨立非執行董事已與託管人－經理訂立委任函件。根據信託契約，託管人－經理的董事必須與有關時候擔任本公司董事的人士相同。因此，輪席退任條文亦對託管人－經理董事會間接適用。

## 附錄九

## 法定及一般資料

根據非執行董事及獨立非執行董事（作為一方）與本公司（作為另一方）訂立的委任函件的條款，應付彼等各自的年度董事袍金總額如下：

	與本公司訂立的委任函件項下的 董事年度袍金總額及有關 董事會主席／成員的袍金
	(港元)
<b>非執行董事姓名</b>	
羅嘉瑞醫生.....	295,000
羅寶璘女士.....	170,000
<b>獨立非執行董事姓名</b>	
林夏如博士.....	305,000
蘇耀華先生.....	320,000
黃桂林先生.....	345,000

根據非執行董事及獨立非執行董事（作為一方）與託管人－經理（作為另一方）訂立的委任函條款，彼等概不享有任何董事袍金。

非執行董事及獨立非執行董事不享有任何花紅。

各董事有權支銷根據其委任函件履行職務時所產生的所有必要的合理付現開支。

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋需支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

### 2. 董事酬金

- (a) 由於董事於二零一三年加入本公司，故於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度並無已付或應付任何董事的酬金。期內，除所有獨立非執行董事林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生之外，全部其他董事（鷹君集團的董事或員工）均就其向鷹君集團（包括本集團）提供的服務自鷹君集團收取酬金。鷹君集團所支付的金額並無特別就董事向本集團與鷹君集團提供的服務之間分別作出分配，原因是並無協定向本集團作出該等開支的回撥，兼且就董事向鷹君集團內不同集團公司提供的服務進行追溯性分配並不實際。

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (b) 根據目前生效的安排，於截至二零一三年十二月三十一日止財務年度，估計本集團將支付予董事的酬金（包括實物利益但不包括或會支付予任何執行董事的任何酌情花紅）總額約為2,900,000港元。
- (c) 於截至二零一二年十二月三十一日止三個財務年度各年，概無董事獲支付任何金額，作為(i)擔任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的其他職位的離職補償；或(ii)作為吸引加盟本集團或本集團任何成員公司或於加盟後的獎勵。
- (d) 於截至二零一二年十二月三十一日止三個財務年度各年，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 3. 所收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，緊隨本文件刊發日期前兩年內，本公司概無就發行或銷售朗廷酒店投資、本公司或其任何附屬公司任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 4. 個人擔保

董事並無就本集團獲授的銀行信貸向出借方提供個人擔保。

### 5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 緊隨重組及〔●〕完成後，概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見〔●〕）的股份合訂單位及股份或相關股份及債權證中擁有〔●〕須(i)知會託管人－經理、本公司及〔●〕的權益或淡倉；
- (b) 據董事所悉，概無任何人士將於本公司股份合訂單位及股份或相關股份及債權證中擁有須向託管人－經理、本公司及〔●〕作出披露的權益及／或淡倉；
- (c) 概無董事及下文「*D.其他資料*」一節「*專家資格及同意書*」一段所指的任何專家於發起過程中，或緊隨本文件刊發日期前兩年內在本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，除〔●〕，持有賣方間接控股公司鷹君約45.61%（根據日期為二零一二年十二月三十一日的最新權益披露表格而定）外；

- (d) 除就〔●〕而言，概無董事及下文「*D.其他資料*」一節「*專家資格及同意書*」一段所指的任何專家於本文件刊發日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益，除〔●〕，持有鷹君於本文件所披露的合約或安排中的重大權益約45.61%（根據日期為二零一二年十二月三十一日的最新權益披露表格而定）外；
- (e) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）；
- (f) 除就〔●〕而言，概無董事及下文「*D.其他資料*」一節「*專家資格及同意書*」一段所指的專家於緊隨本文件刊發日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本向本集團收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (g) 概無股份合訂單位控股持有人及董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務以外）權益；
- (h) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無向朗廷酒店投資或本公司任何發起人支付、配發或給付任何現金、證券或其他福利，亦無意基於〔●〕或本文件所述有關交易支付、配發或給付任何該等現金、證券或其他福利；及
- (i) 就董事所知，概無朗廷酒店投資的董事或其聯繫人、股份合訂單位持有人及本公司股東預期將於朗廷酒店投資已發行單位及本公司及其聯繫人已發行股本中擁有百分之五或以上權益的股東在本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 開辦費用

朗廷酒店投資及本公司的開辦費用（〔●〕除外）總額估計約為116,000港元，應由朗廷酒店投資及本公司支付。

### 2. 發起人

朗廷酒店投資及本公司概無任何發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期兩年內，概無就〔●〕或本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付或給予現金、證券或其他利益。

### 3. 專家資格及同意書

以下為提供本文件所載意見或建議的專業人士的資格：

<u>專家</u>	<u>資格</u>
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師事務所
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
第一太平戴維斯(香港)有限公司	獨立市場顧問
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、德勤•關黃陳方會計師行、第一太平戴維斯(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司已各自就本文件的刊發出具同意書，同意按本文件所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

### 4. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於本文件刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意將予發行繳足或部份繳足單位或股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的單位、股本或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意將附有購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層或遞延單位或股份；
- (iv) 朗廷酒店投資或本公司的任何股本或債券均未於任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦未且不擬尋求上市或許可買賣；
- (v) 朗廷酒店投資及本公司各自概無任何發行在外可換股債券或債權證；及
- (vi) 於本文件刊發日期前兩年內，並無就發行或出售朗廷酒店投資任何證券或本公司或彼等任何附屬公司的任何股本或借貸資本而給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

- (b) [●]、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、德勤•關黃陳方會計師行、第一太平戴維斯(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司概無：
- (i) 擁有本集團任何成員公司的任何股份的實益或非實益權益；或
  - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(以彼等各自作為[●](如適用)的身份除外)或購股權(不論可否依法執行)，惟與[●]有關者除外。
- (c) 本集團屬下公司現時概無於任何證券交易所上市，或於任何交易系統買賣。
- (d) 本文件的中英文本如有歧義，以英文本為準。
- (e) 於本文件刊發日期前十二個月，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響。