

## 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。於上市後，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。   |

- 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。

- 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

為籌備全球發售，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。

## 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。於最後實際可行日期，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。

## 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：(a) 聯席全球協調人（代表包銷商）、託管人－經理、本公司及鷹君訂立釐定發售價的定價協議及(b) 持有超過50%鷹君股權的鷹君股東以上市規則規定的方式以書面批准（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，收購事項將於緊接上市日期前一日完成（「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。

根據發售價範圍，收購事項代價預期將為約15,325,000,000港元（假設發售價下限為4.65港元）及約16,727,000,000港元（假設發售價上限為5.36港元）。然而，收購事項代價之最終金額僅能於完成重組及全球發售後釐定。

#### 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。假設收購事項於二零一三年五月二十九日（即緊接上市日期前一日）完成，估計貸款代價將為4,446,000,000港元。

### 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。

假設收購事項於二零一三年五月二十九日（即緊接上市日期前一日）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

如於將在上市日期後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。

(B) 首次公開發售調整

如上市日期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（「首次公開發售調整」）：

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

而：

(1) 「A」為以下各項之和：

- (i) 根據全球發售發行發售股份合訂單位的所得款項總額，扣除根據包銷協議應付包銷商的包銷佣金及任何獎勵費；
- (ii) 將按發售價向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) 朗廷酒店財務於上市日期在貸款融資下提取的款項總額；

（上述各項為發售價反映的本集團資金來源，即發售價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，即就計算首次公開發售調整協定為全球發售的成本及開支的金額（不包括包銷佣金及根據包銷協議向包銷商應付之任何獎勵費）；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）、全球發售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首次公開發售調整百分比，就收購Rowan Enterprises而言為35%，就收購Braveforce Investments而言為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。

首次公開發售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。首次公開發售調整的目的是為確保收購事項的代價能反映發售價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首次公開發售調整的形式支付予賣方公司。

根據發售價範圍及假設貸款代價為4,446,000,000港元，估計首次公開發售調整金額將約為413,000,000港元（假設發售價下限為4.65港元）及約1,815,000,000港元（假設發售價上限為5.36港元）。

當首次公開發售調整及完成後調整（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，根據上市規則向股份合訂單位持有人提供有關首次公開發售調整及完成後調整（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。

根據發售價範圍，估計承兌票據總金額（相當於收購代價）將約為15,325,000,000港元（假設發售價下限為4.65港元）及約16,727,000,000港元（假設發售價上限為5.36港元）。

承兌票據將由買方公司按以下方式贖回：

- (a) 於上市日期：
- (i) 將按發售價向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，將以全球發售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，然後再以全球發售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）將於上市日期後10日內以全球發售所得款項淨額以現金支付首次公開發售調整（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日內以全球發售所得款項淨額以現金支付完成後調整。

## 6. 於上市日期發行股份合訂單位

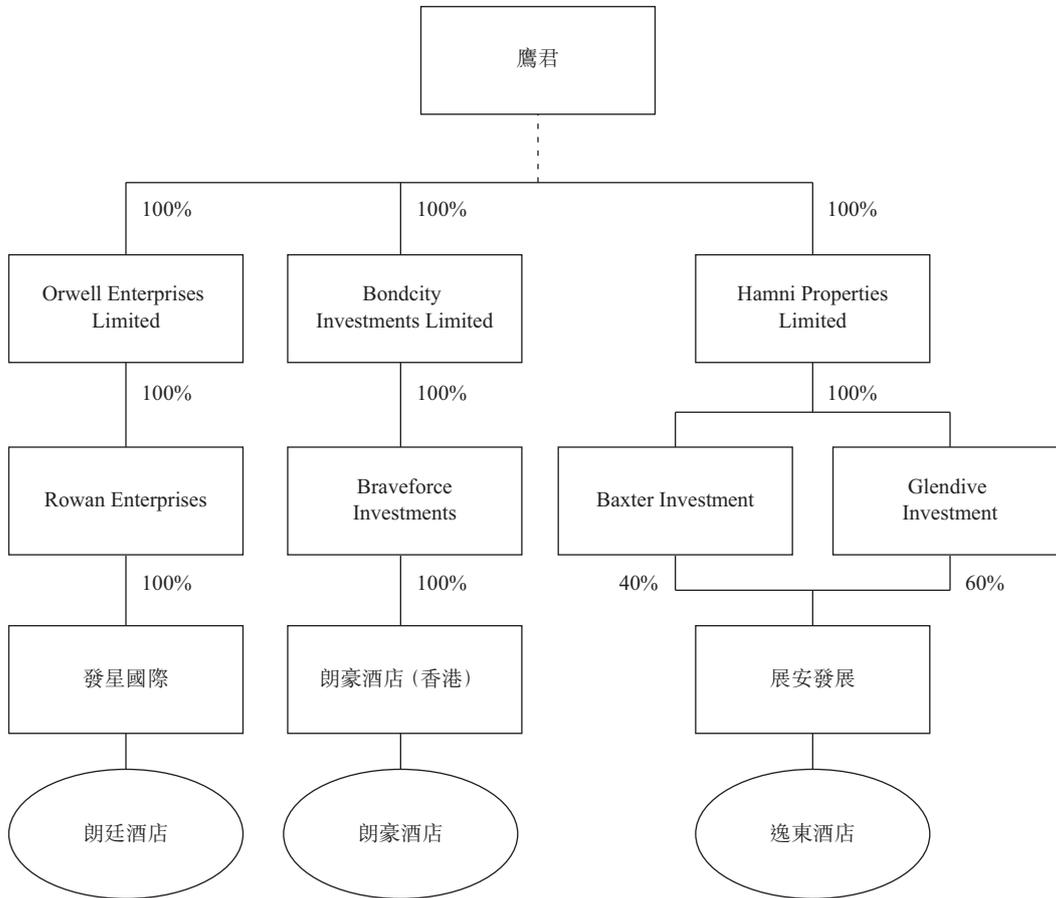
於上市日期：

- (a) 託管人－經理及本公司將按發售價共同向LHIL Assets Holdings發行代價股份合訂單位；及
- (b) 待上文6(a)段所述的步驟完成後及在其規限下，託管人－經理及本公司將按發售價共同向全球發售的投資者發行發售股份合訂單位。

根據全球發售，發售價將由聯席全球協調人（代表包銷商）、託管人－經理、本公司及鷹君如「全球發售的架構－定價及分配」一節中所述協定。託管人－經理及本公司亦將協定發售價在單位的認購價與優先股的認購價之間的比例。就全球發售而言，託管人－經理及本公司協定，託管人－經理將按相等於發售價減以下各項後得出認購價認購普通股：(i)協定分配至優先股的認購價部分的發售價金額；及(ii)託管人－經理就全球發售正常地產生及支付的任何成本和開支。

重組前的公司架構

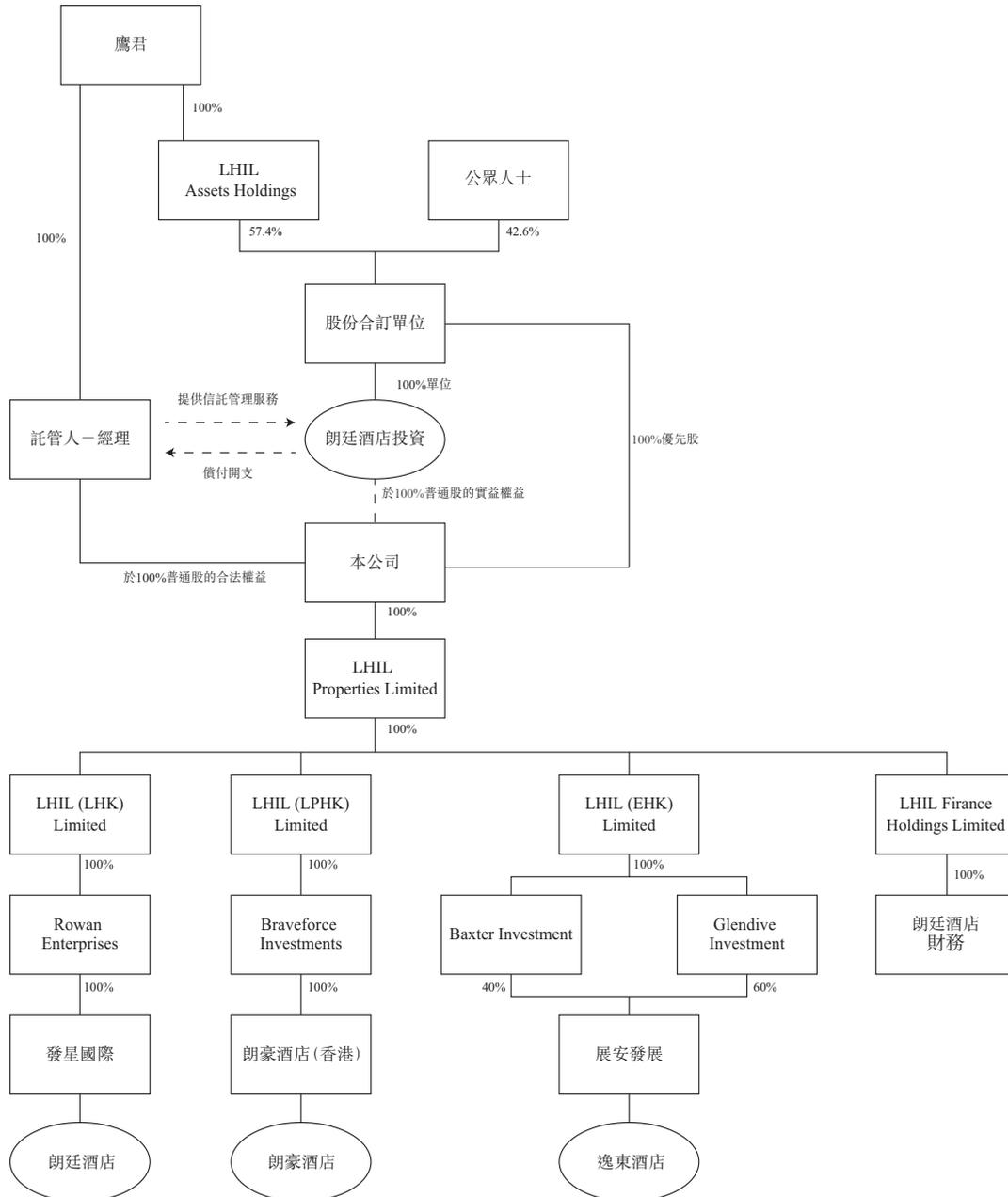
於重組前，我們的公司架構簡圖如下：



----- 間接擁有

重組及全球發售後的公司架構

緊隨重組及全球發售完成後（假設超額配售權不獲行使），我們的公司架構簡圖將如下：



## 從鷹君分拆該等酒店

鷹君的董事已於二零一三年五月十六日就分拆及將該等酒店獨立上市（已另外獲董事以書面確認）致鷹君股東的通函內表明，鷹君的董事相信，分拆及將該等酒店獨立上市符合鷹君及其股東的整體利益，原因如下：

- **釋放本集團的價值**：鷹君的董事相信，該等酒店獨立上市將可為鷹君的股東釋放其價值，並可識別和確立該等酒店的公平值。鷹君的董事預期，此一價值將較現時局限於鷹君集團集的現有價值有所提升，對鷹君的股東而言有利。
- **專注及釐清業務**：分拆將讓鷹君集團及本集團的不同管理隊伍可各自更有效率地專注於不同的業務。這亦將促使專門的管理層專注於進一步發展本集團及獲取合適的機會。
- **為該等酒店建立本身的投資者基礎**：分拆本集團將讓投資者及公眾人士在投資於鷹君集團及本集團上有更高的專注度。
- **集資的靈活性**：由於進行分拆，鷹君集團及本集團將在股本市場及債務資本市場有獨立的集資平台，這將增加兩個實體的集資靈活性。
- **繼續受惠**：由於鷹君集團於分拆後將持有不少於51%的已發行股份合訂單位，鷹君股東將可透過鷹君在股份合訂單位中持有大多數權益而參與本集團的任何增長及發展。
- **增加財務資源**：鷹君透過分拆所籌集的資金，將讓鷹君集團可持續擴展其現有業務。

鷹君進行分拆在遵守上市規則應用指引第15項下進行。

分拆已根據上市規則第14.44條獲羅嘉瑞醫生及HSBC International Trustee Limited（作為若干酬情信託的受託人）簽訂書面決議案批准，彼等組成一組緊密聯繫之鷹君股東，合共持有鷹君於最後實際可行日期約53.51%的投票權。