

關連交易

A. 概覽

於上市日期前，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，根據上市規則第14A.11條，鷹君集團成員公司將於上市後成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，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	由於自上市日期起開始，故不適用	由於自上市日期起開始，故不適用	(1)	225 ⁽¹⁾
酒店管理協議	由於自上市日期起開始，故不適用	由於自上市日期起開始，故不適用	(2)	
集中服務及推廣協議	由於自上市日期起開始，故不適用	由於自上市日期起開始，故不適用	(3)	
商標許可協議	由於自上市日期起開始，故不適用	由於自上市日期起開始，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。根據總租賃協議由上市日期（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」。由上市日期（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，為上市日期之營業時間結束時）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。有關聯交所豁免設定非貨幣上限之詳情載於下文「豁免」內。
- (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。有關聯交所豁免設定非貨幣上限之詳情載於下文「豁免」內。

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*」。於上市日期（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，為上市日期之營業時間結束時）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*」。有關聯交所豁免設定非貨幣上限之詳情載於下文「*一豁免*」內。

B. 有關上市之安排

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，屆時本公司將遵守上市規則第14A章之有關條文規定。

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上市規則第14A章有關申報、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上市規則第14A.25條彙集處理。

期限

各總租賃協議之年期由上市日期（包括該日）起為期14年，本公司須遵守上市規則第14A章之有關規定，並可由各方互相協定續期。

根據上市規則，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上市規則第14A章之報告、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往績記錄期生效）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上市規則第14A章之有關規定時未能取得獨立股份合訂單位持有人的批准，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）如下文「一 豁免一 緒言」所述上市規則第14A章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上市規則第14A章之報告、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

總租賃協議由上市日期開始，因此並無過往數據。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。

已取得豁免之詳情及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見載於下文「一 豁免」內。

(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上市規則第14A.25條彙集處理。

期限

各酒店管理協議之年期由上市日期（包括該日）起為期30年，本公司須遵守有關期間之上市規則第14A章之有關規定，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上市規則第14A章之有關規定相互協議再續期10年。根據上市規則之規定，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

關連交易

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

- (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%。

由上市日期（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往績記錄期生效，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上市日期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。

關連交易

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。

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）如下文「一 豁免一 緒言」所述上市規則第14A章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鉤。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（除根據下文「一 豁免」一節所述上市規則第14A.37條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上市日期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，為上市日期之營業時間結束時）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」所載於往績記錄期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%。

過往數據

酒店管理協議由上市日期開始，因此並無過往數據。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。

已取得豁免之詳情及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見載於下文「一 豁免」內。

由於就上市日期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%，於上市後，支付有關成本將獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條有關申報、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上市規則第14A.25條彙集處理。

期限

各集中服務及推廣協議之年期由上市日期（包括該日）起為期30年，本公司須遵守有關期間之上市規則第14A章之有關規定，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上市規則第14A章之有關規定相互協議再續期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。根據上市規則之規定，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上市日期開始，因此並無過往數據。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。

已取得豁免之詳情及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見載於下文「一 豁免」內。

(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上市規則第14A.25條彙集處理。

期限

各商標許可協議之年期由上市日期（包括該日）起為期30年，本公司須遵守有關期間之上市規則第14A章之有關規定，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上市規則第14A章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。根據上市規則之規定，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。

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如下文「一 豁免－緒言」所述上市規則第14A章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%。

於上市日期（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往績記錄期生效，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上市日期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，為上市日期之營業時間結束時）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。

誠如下文所述，聯交所已授予本公司及託管人－經理就發行股份合訂單位豁免遵守上市規則第14A章有關尋求獨立股份合訂單位持有人批准之規定，直至二零一七年十二月三十一日止。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上市規則第14A章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

商標許可協議由上市日期開始，因此並無過往數據。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「*－ 豁免*」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。

已取得豁免之詳情及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見載於下文「*－ 豁免*」內。

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上市規則第14A章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。

根據上市規則之規定，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。

應用上市規則

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。根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。當聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免於二零一五年十二月三十一日屆滿後，託管人一 經理及本公司將遵守上市規則第14A章之適用規定。

已取得豁免之詳情及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見載於下文「一 豁免」內。

(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。

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。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，倘未取得聯交所授出下文「一 豁免」所述之豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關獲授豁免及董事（包括獨立非執行董事）及聯席保薦人之意見之詳情，請參閱下文「一 豁免」一節。

E. 獲豁免持續關連交易

本集團訂立下列獲豁免遵守上市規則第14A章有關年度審閱、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。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

(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，並須遵守當時上市規則之有關規定，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。

應用上市規則

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上市規則第14A.33(2)條有關申報、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」）。

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。

應用上市規則

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。因此根據上市規則，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%，於上市後，有關特許協議獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

(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。

應用上市規則

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。

因此根據上市規則，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%，於上市後，有關特許協議獲豁免遵守上市規則第14A.33(3)條有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

(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。

應用上市規則

鷹君（作為股份合訂單位控制持有人）為本公司之關連人士。因此根據上市規則，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，於上市後，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A.65(4)條有關申報、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，以於上市日期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。

應用上市規則

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%，上述交易將於上市時獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。

F. 豁免

緒言

根據上市規則第14A.35條，上文第1至4段所述之交易構成非豁免持續關連交易。根據上市規則第14A.10條所界定及參考各年度建議年度上限計算之最高適用百分比比率，於各情況下（如適用）預期將超過5%。因此，上文第1至4段之持續關連交易通常須遵守公佈、申報、年度審閱及獨立股份合訂單位持有人之批准。上市規則第14A.35(1)條亦規定，非豁免持續關連交易之協議期限須為固定，除非在特別情況下，否則不得超過三年。

關連交易

為符合上市規則第14A.37條，獨立非執行董事將於各年審閱上文第1至4段所載之持續關連交易，並於朗廷酒店投資及本公司之年報及賬目確認於回顧財政年度及獨立非執行董事作出年度審閱之時，該等交易乃按上市規則第14A.37(1)至(3)條所載之方式進行。倘獨立非執行董事無法就任何該等持續關連交易按上市規則第14A.37條所載之方式作出確認，本公司或託管人－經理須根據上市規則第14A.40條即時通知聯交所及就相同事項刊發公告，並須就有關持續關連交易重新遵守上市規則第14A章下之報告、公告及獨立股東批准之規定。

就上文第2及4段所述的交易，上市規則第13.36(1)(a)條規定，除在上市規則第13.36(2)條所述的情況下（即根據股東授出的一般性授權），發行人董事須事先在股東大會上取得股東的同意，方可分配、發行或授予股份、可轉換股份的證券或可認購任何股份或上述可轉換證券的期權、權證或類似權利。上市規則第13.36(2)(b)條的註(1)更規定，除了已獲獨立股東批准之外，發行人只有在上市規則第14A.31(3)條所載情況下，才可以根據上市規則第13.36(2)(b)條，按照發行人現有股東以普通決議案向發行人董事給予的一般性授權，向關連人士發行證券。就上文「－須遵守獨立股東批准規定之持續關連交易－酒店管理協議－年度上限」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－年度上限」內所述的原因，未能符合第13.36(2)條所載的條件，因此第14A.31(3)條所載的豁免亦不適用於根據有關交易可能發行的股份合訂單位。

根據上市規則第14A.34條，上文第5及6段所述之交易構成非豁免持續關連交易。根據上市規則第14A.10條所界定及參考各年度建議年度上限計算之最高適用百分比率，於各情況下（如適用）預期將超過0.1%但少於5%。因此，上文第5及6段之持續關連交易通常須遵守公佈及申報之規定，惟獲豁免遵守獨立股份合訂單位持有人批准之規定。

豁免遵守取得獨立股份合訂單位持有人之批准及作出公佈之規定

託管人－經理及本公司已向聯交所申請，而聯交所已向託管人－經理及本公司授出豁免就上述各項非豁免持續關連交易於各該等交易之整個期間嚴格遵守上市規則有關公佈及（如適用）獨立股份合訂單位持有人批准之規定，惟就酒店管理協議及商標許可協議而言，以股份合訂單位方式支付應付費用之豁免僅直至二零一七年十二月三十一日為止，而以現金付款則可於酒店管理協議及商標許可協議之期間獲豁免。

豁免遵守制定貨幣上限規定

託管人－經理及本公司亦向聯交所申請，而聯交所已向託管人－經理及本公司授出批准豁免根據總租賃協議應付之浮動租金以及根據酒店管理協議、集中服務及推廣協議及商標許可協議之應付費用制定貨幣上限。該等協議之年期詳情，載於上文1至5段該等交易之描述中。

豁免條件

授出該等豁免須受下列條件所規限：

- (i) 於信託集團將來的中期和年度財務報表內，清楚說明總租賃協議及酒店管理協議應付的可更改租金及費用的計算基準，以及披露有關可更改租金、應付費用及根據總租賃協議及酒店管理協議可予發行（如適用）的股份合訂單位的計算和金額；
- (ii) 獨立非執行董事將審閱總租賃協議及酒店管理協議，並在信託集團的年報內確認，回顧財政年度及於年度審閱當時，交易已根據上市規則第14A.37條所規定的方式進行。倘若獨立非執行董事未能確認上市規則第14A.37條項下所述事項，信託集團將須重新遵守上市規則第14A.40條關於申報、公告及取得股份合訂單位持有人批准的規定；
- (iii) 根據總租賃協議及酒店管理協議的租金、應付費用及可予發行（如適用）的股份合訂單位數目的任何變動將須取得股份合訂單位獨立持有人的批准；及
- (iv) 於總租賃協議及酒店管理協議獲授的豁免期限屆滿時（即上市日期起計14年及30年），或倘若獨立物業估值師認為由二零二零年一月一日起計的總租賃協議項下應付的可更改租金，將按照低於未扣除該等酒店公司各自應付的全球市場推廣費用前該等酒店經營毛利的70%基準計算，信託集團將須遵守當時適用的上市規則規定。

豁免遵守上市規則第13.36(1)(a)條

託管人－經理及本公司已申請而聯交所已批准託管人－經理及本公司，豁免就根據酒店管理協議及商標許可協議可能發行的股份合訂單位，於上市日期起至二零一七年十二月三十一日期間嚴格遵守上市規則第13.36(1)(a)條，惟須符合下列各項：

- (a) 有關安排將有助將現金保存在本集團內，亦即保存可能供分派予股份合訂單位持有人的金額，並且讓本集團可長期更清楚其現金流出。豁免期與酒店管理人沒有選擇權根據酒店管理協議及商標許可協議獲付現金代替股份合訂單位的期間搭配；及
- (b) 董事認為，經考慮上文「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－年度上限」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－年度上限」內所述的因素後，根據酒店管理協議及商標許可協議可能發行的股份合訂單位（包括有關期限）屬公平合理，且合乎本公司、朗廷酒店投資及股份合訂單位持有人的整體利益。

授出該等豁免須受下列條件所規限：

- (i) 作為支付酒店管理費用及許可費而將予發行的股份合訂單位上限數目（「發行」）須受限於每年已發行股份合訂單位總額的1.5%；
- (ii) 發行將減少根據一般授權可予發行的股份合訂單位數目；及
- (iii) 信託集團須於發行後達到上市規則第8.08條的最低公眾持股量要求。

G. 董事及聯席保薦人的意見

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

關連交易

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。

聯席保薦人已審閱我們所編製及提供有關上文第1至6段述非豁免持續關連交易之有關資料及過往數據，亦已透過與我們及顧問討論該等交易進行盡職審查，且已取得我們及鷹君集團成員公司之多項聲明及確認。根據聯席保薦人之盡職審查，聯席保薦人認為有關交易乃按公平原則磋商達成，符合市場慣例，於本集團之日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理之一般商業條款，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，而上文第1至6段所述非豁免持續關連交易之建議年度上限（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，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。

聯席保薦人亦認為，根據上文所述彼等進行之盡職審查，上文第1至5段所述之持續關連交易之期限符合一般商業慣例，而協議目的是協助為本集團業務提供穩定性及促進本公司及朗廷酒店投資達致其向股份合訂單位持有人作出分派的目標。

根據上文所述聯席保薦人進行之盡職審查及根據上文「*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－年度上限*」所述之基準，聯席保薦人同意董事之意見，根據酒店管理協議及商標許可協議以股份合訂單位支付予酒店管理人之費用須受上文所述之1.5%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。