

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⁽¹⁾，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 ⁽¹⁾ | 紐西蘭奧克蘭 | 411 | 1997 |
| 波士頓朗廷酒店 ⁽¹⁾ | 美國波士頓 | 318 | 1997 |
| 倫敦朗廷酒店 ⁽¹⁾ | 英國倫敦 | 380 | 1996 |
| 墨爾本朗廷酒店 ⁽¹⁾ | 澳洲墨爾本 | 388 | 1997 |
| 帕薩迪納朗廷酒店 ⁽¹⁾ | 美國帕薩迪納 | 380 | 2008 |
| 悉尼朗廷酒店 ⁽¹⁾ | 澳洲悉尼 | 100 | 2012 |
| 深圳朗廷酒店 ⁽²⁾ | 中國深圳 | 352 | 2012 |
| 上海新天地朗廷酒店 ⁽³⁾ | 中國上海 | 357 | 2010 |
| 北京首都機場朗豪酒店 ⁽²⁾ | 中國北京 | 372 | 2010 |
| 上海南橋綠地逸東「華」酒店 ⁽²⁾ | 中國上海 | 204 | 2010 |
| 新德里機場逸東「智」中轉酒店 ⁽²⁾ | 印度新德里 | 93 | 2011 |
| 上海南橋綠地逸東「華」酒店 ⁽²⁾ | 中國上海 | 214 | 2012 |
| Delta Chelsea酒店 ⁽⁴⁾ | 加拿大多倫多 | 1,590 | 1996 |
| 上海88新天地 ⁽²⁾ | 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 ⁽¹⁾ |
|---------------------------------|-------|--------|-----------------------|
| 芝加哥朗廷酒店 ⁽²⁾ | 美國芝加哥 | 315 | 2013 |
| 大連朗豪酒店 ⁽³⁾ | 中國大連 | 361 | 2016 |
| 紐約第五大道朗豪酒店 ⁽⁴⁾ | 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 | <u>327</u> | 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 | <u>531</u> | 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"> • 主席及非執行董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 鷹君的主席、董事 總經理及執行董事 • 鷹君多間附屬公司 的董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 冠君產業信託所有特 殊目的實體的董事 |
| 羅寶璘女士 | <ul style="list-style-type: none"> • 非執行董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 朗廷酒店集團有限 公司的董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 |
| Katherine Margaret BENSON女士 (別名Katie BENSON) | <ul style="list-style-type: none"> • 執行董事及行政總 裁 | <ul style="list-style-type: none"> • 無⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> • 無⁽¹⁾ |
| 林夏如博士 | <ul style="list-style-type: none"> • 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 |
| 蘇耀華先生 | <ul style="list-style-type: none"> • 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 |
| 黃桂林先生 | <ul style="list-style-type: none"> • 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 | <ul style="list-style-type: none"> • 無 |

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 ⁽²⁾ | • 無 ⁽²⁾ |

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。