

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



鷹君集團有限公司
Great Eagle
Holdings Limited

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability
(股份代號：41)



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：272)

公佈

持續關連交易

有關重續上海新天地朗廷酒店之酒店相關協議的年度上限

茲提述鷹君日期分別為 2010 年 4 月 1 日及 2010 年 4 月 21 日的公佈及通函，以及瑞安房地產日期分別為 2011 年 9 月 9 日及 2011 年 10 月 6 日的公佈及通函，內容有關（其中包括）鷹君集團與上海禮興於 2010 年 4 月 1 日訂立的以下酒店相關協議項下的持續關連交易：

- (1) 酒店管理協議，據此，朗廷上海獲授予上海新天地朗廷酒店的獨家管理及經營權，自該酒店於 2012 年開業起計為期二十年，可由朗廷上海以每十年為期的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款及條件；及
- (2) 特許協議，據此，上海禮興獲授予於酒店管理協議期內就經營上海新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記的非獨家及不可轉讓的特許權。

由於現有年度上限已於 2013 年 12 月 31 日屆滿，鷹君及瑞安房地產同意重續截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止三個財政年度各年酒店相關協議的年度上限，以確保遵守上市規則之規定。

由於羅康瑞先生為鷹君之非執行董事，彼亦為一項持有鷹君已發行股本 30% 以上的全權信託之全權信託受益人，故此羅康瑞先生為鷹君控股股東之聯繫人。上海禮興為瑞安房地產之非全資附屬公司，而羅康瑞先生作為瑞安房地產主席及執行董事，且彼與其聯繫人有權於瑞安房地產的股東大會上共同控制行使逾 30% 的投票權。因此，根據上市規則，酒店相關協議項下的交易構成鷹君及瑞安房地產的持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所界定之有關重續年度上限之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故根據上市規則第 14A 章，鷹君及瑞安房地產各自須就酒店相關協議項下的持續關連交易（連同重續年度上限）遵守申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景資料

茲提述鷹君日期分別為 2010 年 4 月 1 日及 2010 年 4 月 21 日的公佈及通函，以及瑞安房地產日期分別為 2011 年 9 月 9 日及 2011 年 10 月 6 日的公佈及通函，內容有關（其中包括）鷹君集團與上海禮興於 2010 年 4 月 1 日訂立的以下酒店相關協議項下的持續關連交易：

- (1) 酒店管理協議，據此，朗廷上海獲授予上海新天地朗廷酒店的獨家管理及經營權，自該酒店於 2012 年開業起計為期二十年，可由朗廷上海以每十年為期的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款及條件；及
- (2) 特許協議，據此，上海禮興獲授予於酒店管理協議期內就經營上海新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記的非獨家及不可轉讓的特許權。

上海禮興每月應付朗廷上海之酒店管理費乃經參考基本費用（佔上海新天地朗廷酒店總收入的 0.5%）、獎勵費用（佔上海新天地朗廷酒店經營毛利的 6.75%）及就全球營銷及廣告服務向朗廷上海支付的款項（佔上海新天地朗廷酒店客房總收益的 2%）後釐定。上海禮興每月應付朗廷國際的特許權費乃參考上海新天地朗廷酒店總收益的 1% 後而釐定。酒店管理費及特許權費總額與獨立第三方就類似服務所收取的費用相若。

由於現有年度上限已於 2013 年 12 月 31 日屆滿，鷹君及瑞安房地產同意重續截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止三個財政年度各年酒店相關協議的年度上限，以確保遵守上市規則之規定。

過往數據

截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日止三個財政年度各年，上海禮興已付或應付予鷹君集團之酒店管理費及特許權費之總額如下：

	截至 12 月 31 日止財政年度		
	2011 年	2012 年	2013 年
	(經審核) 人民幣	(經審核) 人民幣	(未經審核) 人民幣
酒店管理費及 特許權費	5,000,000 元 (相等於約 6,000,000 港元)	10,000,000 元 (相等於約 13,000,000 港元)	14,000,000 元 (相等於約 18,000,000 港元)

重續年度上限

鷹君及瑞安房地產均同意設定重續年度上限如下：

	截至 12 月 31 日止財政年度		
	2014 年	2015 年	2016 年
	人民幣	人民幣	人民幣
重續年度上限	25,000,000 元 (相等於約 32,000,000 港元)	27,000,000 元 (相等於約 35,000,000 港元)	29,000,000 元 (相等於約 37,000,000 港元)

該等重續年度上限乃由訂約雙方按公平原則考慮以下各項後釐定：

- (a) 截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日止三個財政年度各年酒店管理費及特許權費之過往交易金額；
- (b) 上海新天地朗廷酒店之預計最高營運業績（按酒店房間入住率幾達全滿計算）；及
- (c) 通貨膨脹。

上述僅為釐定重續年度上限而作出之假設，不應被視為有關鷹君集團或瑞安房地產集團的收入、盈利能力或業務前景之任何直接或間接指標。

進行酒店相關協議項下交易之理由及裨益

鷹君持有朗廷酒店集團全部權益。其具有酒店發展、營運與管理，以及建立綜合餐飲平台所需之相關配套服務之豐富知識與經驗。

隨著瑞安房地產集團參與酒店物業的投資並考慮及朗廷酒店集團所擁有的專業知識，及其對瑞安房地產就提供酒店接待服務的要求及標準十分熟悉，瑞安房地產認為酒店相關協議項下之持續關連交易可讓瑞安房地產集團享用朗廷酒店集團的酒店管理經驗，有利於上海新天地朗廷酒店的持續營運，及促進瑞安房地產集團的未來發展。

上市規則之涵義

由於羅康瑞先生為鷹君之非執行董事，彼亦為一項持有鷹君已發行股本 30% 以上的全權信託之全權信託受益人，故此羅康瑞先生為鷹君控股股東之聯繫人。上海禮興為瑞安房地產之非全資附屬公司，而羅康瑞先生作為瑞安房地產主席及執行董事，且彼與其聯繫人有權於瑞安房地產的股東大會上共同控制行使逾 30% 的投票權。因此，根據上市規則，酒店相關協議項下的交易構成鷹君及瑞安房地產的持續關連交易。

由於上市規則第 14.07 條所界定之有關重續年度上限之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，故根據上市規則第 14A 章，鷹君及瑞安房地產各自須就酒店相關協議項下的持續關連交易（連同重續年度上限）遵守申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

鷹君之董事（不包括羅康瑞先生（已避嫌），但包括獨立非執行董事）均認為，就鷹君之股東而言，酒店相關協議之條款乃按正常商業條款訂立，連同重續年度上限屬公平合理，且其項下之交易乃鷹君集團日常及一般業務，並符合鷹君及鷹君股東之整體利益。

如上文就羅康瑞先生於鷹君之權益所作披露，彼可能會被認為在酒店相關協議項下的持續關連交易中擁有重大利益，因此，彼在為批准重續年度上限而召開的瑞安房地產董事會會議中放棄投票。除上文所披露者外，概無其他瑞安房地產董事在酒店相關協議中擁有重大利益。瑞安房地產之董事（包括獨立非執行董事，但不包括羅康瑞先生（已放棄投票））認為，酒店相關協議之條款乃按正常商業條款訂立，其項下之交易（連同重續年度上限）屬公平合理，並符合瑞安房地產及其股東之整體利益。

一般資料

鷹君集團的主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。鷹君集團寫字樓物業之投資延伸至美國，其酒店業務遍及亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

瑞安房地產集團為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「現有年度上限」	指	截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日止三個財政年度各年，上海禮興根據酒店相關協議應付鷹君集團之預計最高年度酒店管理費及年度特許權費總額
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：41）
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店管理協議」	指	朗廷上海和上海禮興於 2010 年 4 月 1 日訂立的協議，據此，朗廷上海獲委任為酒店管理人，就上海新天地朗廷酒店的經營提供酒店管理服務
「酒店管理費」	指	酒店管理協議項下已產生或將產生之管理費及其他費用之總額
「酒店相關協議」	指	有關上海新天地朗廷酒店之酒店管理協議及特許協議

「朗廷酒店集團」	指	朗廷酒店集團有限公司(於香港註冊成立之有限公司，並為鷹君之間接全資附屬公司)及其附屬公司(包括朗廷國際及朗廷上海)，構成鷹君集團之一部份
「朗廷國際」	指	朗廷酒店國際有限公司，於香港註冊成立的公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「朗廷上海」	指	朗廷酒店管理(上海)有限公司，於中國成立的公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「特許協議」	指	朗廷國際與上海禮興於 2010 年 4 月 1 日訂立的協議，據此，朗廷國際向上海禮興授予就經營上海新天地朗廷酒店使用「Langham」商標及其他標記的非獨家及不可轉讓的特許權
「特許權費」	指	特許協議項下已產生及將產生之特許權費或其他費用
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「妙園投資」	指	妙園投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，當初由鷹君集團持有 33.3%及羅康瑞先生之聯繫人瑞安投資有限公司持有 66.7%。於 2012 年 3 月瑞安房地產集團向瑞安投資有限公司收購妙園投資之全部合法及實益所有權後，妙園投資據此成為瑞安房地產之非全資附屬公司。因此，根據上市規則，妙園投資仍為鷹君之關連人士
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「重續年度上限」	指	截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止三個財政年度各年，上海禮興根據酒店相關協議應付鷹君集團之預計最高年度酒店管理費及年度特許權費總額
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

「上海禮興」	指	上海禮興酒店有限公司，於中國成立之公司及由妙園投資持有 50%，除其他物業外，妙園投資為上海新天地朗廷酒店之持有人
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：272）
「瑞安房地產董事會」	指	瑞安房地產董事會
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海新天地朗廷酒店」	指	位於中國上海市盧灣區（現為黃浦區）淮海中路 108 街坊 4/1 丘的酒店
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣乃於 2011 年度按人民幣 1.00 元兌 1.210 港元、於 2012 年度按人民幣 1.00 元兌 1.230 港元及於 2013 年度起按人民幣 1.00 元兌 1.263 港元的匯率換算為港元，惟僅作說明用途。該等換算並不表示任何金額經已、本應或可能按該等或任何其他匯率換算。

承董事會命
鷹君集團有限公司
主席兼董事總經理
羅嘉瑞

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，2014 年 1 月 28 日

於本公佈日期，鷹君董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啓瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生；及四位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。

於本公佈日期，瑞安房地產之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；瑞安房地產之非執行董事為黃月良先生；以及瑞安房地產之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別