

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布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。

本公布僅供參考，並不構成收購、購買或認購本信託及本公司證券之邀請或要約。

LANGHAM
HOSPITALITY INVESTMENTS

朗廷酒店投資

(根據香港法例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之有限公司)

(股份代號：1270)

**建議根據特別授權發行股份合訂單位
以支付現有持續關連交易之費用**

茲提述(i)招股章程，內容關於（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議，及(ii)朗廷日期為 2020 年 12 月 15 日之公布，內容關於選擇以股份合訂單位的方式支付管理人費用。

酒店管理協議及商標許可協議尚未屆滿，在上市日期（包括該日）起初步為期 30 年內將持續生效。根據上市規則，於上市日期之前訂立之酒店管理協議及商標許可協議項下之交易構成本信託及本公司之持續關連交易，就此，聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第 14A 章有關公布及／或獨立股東批准的要求及就持續關連交易設金額上限的要求。

根據酒店管理協議及商標許可協議，於 2018 年 1 月 1 日之後，管理人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，惟發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

酒店管理人為鷹君之全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司之股份合訂單位控股持有人。因此，根據上市規則，酒店管理人為本信託及本公司之關連人士。根據上市規則第 13.36(1) 條，向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

本信託及本公司將在股東特別大會上提呈授予董事特別授權之普通決議案，以發行股份合訂單位作為酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用付款，惟須遵守截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之股份合訂單位發行上限。

載有（其中包括）(i) 建議特別授權之進一步詳情，(ii) 獨立董事委員會之推薦建議，(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及股份合訂單位獨立持有人之函件，及(iv) 股東特別大會召開通告之通函，因需要較長時間準備及完成通函，將於 2021 年 3 月寄發予股份合訂單位持有人。

緒言

茲提述(i)招股章程，內容關於（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議，及(ii)本信託及本公司日期為 2020 年 12 月 15 日之公布，內容關於選擇以股份合訂單位支付管理人費用之支付方法。

酒店管理協議及商標許可協議尚未屆滿，在上市日期（包括該日）起 30 年之初步期限內將持續生效。根據上市規則，於上市日期之前訂立之酒店管理協議及商標許可協議項下之交易構成本信託及本公司之持續關連交易。誠如招股章程中所披露，聯交所已批准豁免嚴格遵守根據上市規則第 14A 章的公告及／或獨立股東批准規定及就該等持續關連交易設定金額上限的規定。訂約方同意的酒店管理協議及商標許可協議之主要條款已載於以下「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」一節中。

建議授予發行股份合訂單位之特別授權

根據酒店管理協議及商標許可協議，於 2018 年 1 月 1 日之後，管理人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，惟發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。誠如本信託及本公司日期為 2020 年 12 月 15 日之公布所披露，酒店管理人選擇以發行股份合訂單位之方式支付截至 2021 年 12 月 31 日止年度之全部管理人費用。

酒店管理人為鷹君之全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司之股份合訂單位控股持有人。因此，根據上市規則，酒店管理人為本信託及本公司之關連人士。根據上市規則第 13.36(1) 條，向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之先決條件，亦包括聯交所上市委員會批准該等股份合訂單位上市及買賣。託管人－經理及本公司將向聯交所上市委員會申請批准該等股份合訂單位上市及買賣。

根據酒店管理協議及商標許可協議，酒店管理人在一個年度內可發行以支付管理人費用之股份合訂單位之最高數目，須受緊接之前之財政年度最後一日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。因此，將在股東特別大會上以特別授權方式尋求批准之各截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度建議股份合訂單位發行上限與該等協議所規定之上限相同。

故此，發行以支付管理人費用之股份合訂單位總數將減少根據現時生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

授予特別授權之原因及益處

根據上市規則第 13.36(1) 條，向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

董事（獨立董事委員會成員除外，彼等將在了解獨立財務顧問之意見後就建議授予發行股份合訂單位之特別授權發表意見）認為根據特別授權向酒店管理人發行股份合訂單位，以根據酒店管理協議及商標許可協議支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用乃按正常商業條款訂立，就本信託及本公司及股份合訂單位持有人之整體利益而言屬公平合理，原因如下：

- 以股份合訂單位支付管理人費用將有助將現金保存在信託集團內，於酒店業因 2019 冠狀病毒病大流行的影響所面對的困難環境下，此舉可加強其財務狀況及現金流；

- 香港REIT之管理公司通常是以各年度當時已發行單位數目最高 3%之單位獲支付其管理費，1.5%上限並未超過此慣常採用之上限。董事認為，就支付物業管理費而言，REIT屬於行業可資比較公司，理由為信託集團與REIT有若干相似之處，具體而言：(i)信託集團由一間信託（朗廷酒店投資）及一間公司（朗廷酒店投資有限公司）組成；(ii)香港之REIT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之 90%，而向股份合訂單位持有人分派不少於可分派收入總額之 90%為信託集團之現行政策；及(iii)信託集團與REIT均主要從事投資酒店及物業行業；
- 向酒店管理人發行之股份合訂單位總數將減去根據授予董事之任何一般授權可能以非優先發行形式發行之股份合訂單位數目，因此將不會增大透過以非優先發行基準發行股份合訂單位對股份合訂單位持有人造成之總體潛在攤薄影響；
- 儘管酒店管理人尚未選擇 2022 年及 2023 年管理人費用之支付方法，惟截至2023年 12 月 31 日止三個財政年度之三年特別授權(i)可節省聘用翻譯員及其他顧問、編製額外公布／通函、於 2022 年及 2023 年就批准發行股份合訂單位以支付管理人費用召開股東特別大會之時間及成本（已考慮到年度管理人費用及 1.5%之年度上限乃於酒店管理協議及商標許可協議訂立當日釐定，且按有關基準不會改變）、(ii)可讓本信託及本公司更靈活及有效率地發行股份合訂單位以支付 2022 年及 2023 年之管理人費用，而毋須每年經歷上述合規程序，及(iii)與其他一般非豁免持續關連交易每三年公布／批准年度上限之慣例一致；
- 儘管向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，將導致獨立股份合訂單位持有人持有之股份合訂單位有所攤薄，惟上限水平可確保向酒店管理人發行股份合訂單位對股份合訂單位持有人之攤薄影響維持在每年不超過 1.5%之最低水平；及
- 董事認為，以股份合訂單位向酒店管理人支付管理人費用將令酒店管理人與信託集團（透過鷹君作為酒店管理人之母公司，以及本信託及本公司之股份合訂單位控股持有人）及股份合訂單位持有人擁有共同利益。

倘特別授權不獲獨立股份合訂單位持有人批准，且信託集團不能以發行股份合訂單位支付管理人費用，信託集團則須以現金方式支付全部管理人費用。

有關酒店管理協議及商標許可協議的資料

酒店管理協議

主題事項

酒店管理協議包括各酒店公司分別與總承租人、酒店管理人、託管人－經理及本公司於 2013 年 5 月 10 日訂立之三份獨立協議。

由於酒店管理人及總承租人均為鷹君間接全資擁有之附屬公司，而鷹君為本信託及本公司股份合訂單位之控股持有人，根據上市規則彼等均為本信託及本公司之關連人士。

年期

根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為該等酒店之唯一及專屬管理人，以根據有關酒店之約定標準監督、指導及控制該等酒店之業務及日常運營，並製定及管理各酒店之年度計劃及預算，自 2013 年 5 月 30 日（上市日期，包括該日）起計初步為期 30 年，在遵守有關期間有關上市規則之情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期 10 年。其後，在遵守有關期間有關上市規則之情況下，酒店管理協議可由協議方互相協定再續期 10 年。

費用

酒店管理協議項下應付酒店管理人之服務費用按下列基準與該等酒店之經營溢利及收入掛鈎：

- **基本費用**：相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（即經營毛利減基本費用（如上所述）及有關商標許可協議項下應付之許可費）之固定百分比 5%。

於 2018 年 1 月 1 日之後，酒店管理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。倘酒店管理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。

酒店管理協議項下應付之年度酒店管理費用乃於酒店管理協議訂立日期釐定，與鷹君集團於酒店管理協議訂立日期就提供酒店管理服務向第三方酒店擁有人所收取之服務費用率相若。

過往交易金額

截至12月31日止年度之總交易金額

	2017年 (千港元)	2018年 (千港元)	2019年 (千港元)
酒店管理協議			
— 基本費用	22,996	24,447	20,263
— 獎勵費用	30,651	31,387	20,879

股份合訂單位持有人亦可參見招股章程「關連交易」一節了解關於酒店管理協議之進一步詳情。

商標許可協議

主題事項

商標許可協議包括各酒店公司分別與酒店管理人（作為許可人）、總承租人、託管人一經理及本公司於 2013 年 5 月 10 日訂立之三份獨立協議。

由於酒店管理人及總承租人均為鷹君間接全資擁有之附屬公司，而鷹君為本信託及本公司股份合訂單位之控股持有人，根據上市規則，彼等均為本信託及本公司之關連人士。

年期

根據商標許可協議，許可人同意向有關酒店公司、託管人一經理、本公司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該等酒店有關之品牌及營銷活動及／或描述該等酒店之擁有權，由上市日期（包括該日）起初步為期 30 年，在遵守有關期間有關上市規則之情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期 10 年。其後，在遵守有關期間有關上市規則之情況下，商標許可協議可由協議方互相協定再續期 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。

費用

商標許可協議項下各酒店公司應付酒店管理人之許可費為有關酒店總收益之 1%。

於 2018 年 1 月 1 日之後，許可費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。

商標許可協議項下應付之年度許可費乃於商標許可協議訂立日期釐定，與鷹君集團於商標許可協議訂立日期向第三方酒店擁有人授出商標所收取之許可費率相符，根據酒店收益總額之百分比收取該等酒店有關知識產權許可費屬普遍。

過往交易金額

截至 12 月 31 日止年度之總交易金額

	2017 年 (千港元)	2018 年 (千港元)	2019 年 (千港元)
商標許可協議	15,330	16,298	13,509

股份合訂單位持有人亦可參見招股章程「關連交易」一節了解關於商標許可協議之進一步詳情。

過往向酒店管理人發行股份合訂單位作為管理人費用之股份合訂單位數目

酒店管理人已選擇以發行股份合訂單位方式支付各截至 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日止財政年度之管理人費用。根據管理人費用之總數（為上述酒店管理費用及許可費之總和），過往向酒店管理人發行股份合訂單位作為該等年度的酒店管理人費用之股份合訂單位數目表列如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2017年	2018年	2019年
向酒店管理人發行股份合訂單位作為 管理人費用之股份合訂單位數目	20,287,099	22,678,703	23,725,692
概約百分比（已發行股份合訂單位之 數目除以緊接之前之財政年度最 後一日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（如有）（不 包括根據酒店管理協議及商標許 可協議已發行者））	0.98%	1.09%	1.12%

關於發行股份合訂單位以支付管理人費用之上限

參考酒店管理協議及商標許可協議項下之公式，就酒店管理協議及商標許可協議期間各截至 12 月 31 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，須受緊接之前之財政年度最後一日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獨立股份合訂單位持有人之批准。倘未能取得該批准，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。

倘向酒店管理人發行股份合訂單位以支付酒店管理費用，股份合訂單位將於 (i) 本信託及本公司於相關半年期間之未經審核中期綜合業績公布，或 (ii) 本信託及本公司於相關財政年度之經審核全年綜合業績公布（視乎情況而定）刊發後 15 個曆日內向酒店管理人發行。

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，惟倘該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減少根據現時生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

上述 1.5% 之年度上限乃經董事於酒店管理協議及商標許可協議訂立日期同意，並基於（其中包括）其就下列各項提供緩衝而決定：

- (i) 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。

具體而言，當 (i) 股份合訂單位之市價下跌；及／或 (ii) 該等酒店之財務表現有所改善而導致管理人費用上升時，將須發行更多股份合訂單位以支付管理人費用。有助於該等酒店未來發展之因素包括但不限於由於（其中包括）廣泛注射有效根治 2019 冠狀病毒病的疫苗，令疫情得以控制而使香港旅遊業得以復甦。

關於本信託、本公司、酒店管理協議及商標許可協議之其他訂約方及其最終實益擁有人之資料

本公司為投資控股公司。信託集團之主要業務為擁有及投資以亞洲竣工酒店為主之酒店組合。本集團現時之酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

鷹君為本信託及本公司之股份合訂單位控股持有人。鷹君集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務、物業租賃及資產管理。鷹君集團之業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本及澳門。

酒店管理人為鷹君之間接全資附屬公司，主要從事酒店管理及投資控股。

總承租人為鷹君之間接全資附屬公司，主要從事酒店經營。

發星國際有限公司為其中一間酒店公司及鷹君之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

康得思酒店(香港)有限公司為其中一間酒店公司及鷹君之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

展安發展有限公司為其中一間酒店公司及鷹君之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

一般資料

本信託及本公司將在股東特別大會上提呈授予董事特別授權之普通決議案，以發行股份合訂單位作為酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用付款，惟須遵守截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之股份合訂單位發行上限。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，以就是否授出發行股份合訂單位作為管理人費用付款之特別授權向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供意見。

載有（其中包括）(i) 建議特別授權之進一步詳情，(ii) 獨立董事委員會之推薦建議，(iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人之函件，及 (iv) 股東特別大會召開通告之通函將在 2021 年 3 月寄發予股份合訂單位持有人，因需要較長時間準備及完成通函。

釋義

除文義另有所指外，本公布所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、
「關連人士」、
「持續關連交易」
及「附屬公司」

指 分別具有上市規則所賦予之涵義

「本公司」

指 朗廷酒店投資有限公司，一間於開曼群島於 2013 年 1 月 29 日註冊成立之獲豁免有限公司

「2019 冠狀病毒病」	指	2019 冠狀病毒病
「董事」	指	託管人－經理及本公司之董事
「股東特別大會」	指	將由託管人－經理及本公司召開，以一次會議作為股份合訂單位持有人之股東特別大會，以合併形式舉行之本信託之信託單位持有人及本公司股東之股東特別大會，以審議及酌情批准 (i) 特別授權，及 (ii) 截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之股份合訂單位發行上限
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司（股份代號：41），本信託及本公司之控股公司，於本公布日期持有本信託及本公司 69.24% 之股份
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「股份合訂單位持有人」	指	於有關時間在股份合訂單位持有人登記冊內登記為股份合訂單位持有人之人士，包括被登記為聯名股份合訂單位持有人之人士
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店」	指	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「該等酒店公司」	指	擁有該等酒店之公司，即發星國際有限公司、康得思酒店（香港）有限公司及展安發展有限公司，「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理協議」	指	各酒店公司分別與總承租人、酒店管理人、託管人－經理及本公司於 2013 年 5 月 10 日就酒店管理人管理該等酒店訂立之三份獨立酒店管理協議
「酒店管理費用」	指	根據酒店管理協議應付之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 1984 年 8 月 30 日在香港註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	託管人－經理董事會及本公司董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生組成
「獨立財務顧問」或「博思融資」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第 1 類（證券交易）及第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人關於授出特別授權之獨立財務顧問
「獨立股份合訂單位持有人」	指	除鷹君及其聯繫人之外的股份合訂單位持有人
「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信託集團使用之品牌名稱「朗廷」、「康得思」及「逸東」
「許可費」	指	根據商標許可協議應付之許可費總額
「上市日期」	指	2013 年 5 月 30 日，即股份合訂單位於聯交所上市之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人費用」	指	酒店管理費用及許可費之統稱
「總承租人」	指	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於 2013 年 2 月 5 日在香港註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「招股章程」	指	本信託及本公司日期為 2013 年 5 月 16 日之首次公開發售招股章程
「REIT」	指	房地產投資信託

「股份合訂單位」	指	<p>為下列證券或證券權益之組合，在信託契約之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：</p> <p>(a) 一個本信託單位；</p> <p>(b) 與單位掛鈎（定義見信託契約），並且由託管人－經理以本信託之託管人－經理身份作為法定擁有人持有之一股明確識別本公司之普通股中之實益權益；及</p> <p>(c) 一股與單位合訂（定義見信託契約）之明確識別之本公司優先股</p>
「特別授權」	指	<p>將向股份合訂單位獨立持有人尋求批准，關於在截至2023年12月31日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之特別授權，須遵守股份合訂單位發行上限</p>
「股份合訂單位發行上限」	指	<p>於緊接之前的財政年度最後一日已發行之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數目（如有）（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議發行者）之1.5%總上限，即特定年度可發行以支付管理人費用之股份合訂單位最大數目</p>
「聯交所」	指	<p>香港聯合交易所有限公司</p>
「商標許可協議」	指	<p>各酒店公司分別與酒店管理人、總承租人、託管人－經理及本公司於2013年5月10日就酒店管理人授出朗廷品牌及其他商標之使用許可以經營該等酒店而訂立之三份獨立商標許可協議</p>
「本信託」	指	<p>根據信託契約組成之朗廷酒店投資</p>
「信託契約」	指	<p>託管人－經理與本公司於2013年5月8日訂立構成本信託之信託契約，經日期為2016年4月22日之第一份補充契約修訂</p>
「信託集團」	指	<p>本信託及本集團</p>

- 「託管人－經理」 指 朗廷酒店管理人有限公司，一間於香港於 2013 年 1 月 25 日註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
- 「單位」 指 本信託之不可分割權益，賦予信託契約所載一個單位賦予之權利（無論是以其自身權利或作為股份合訂單位之一部分）

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2021 年 2 月 17 日

於本公布日期，董事會包括：羅嘉瑞醫生（主席及非執行董事）、*Brett Stephen BUTCHER* 先生（行政總裁及執行董事）、陳家強教授*、林夏如教授*、羅俊謙先生#、羅俊禮先生# 及黃桂林先生*。

非執行董事

* 獨立非執行董事