

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或就其應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司的股份合訂單位(定義見本文)，閣下應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司的要約或致使任何人士作出要約的邀請。

---

# 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，  
其託管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

及

### 特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人

獨立財務顧問

## BALLAS

C A P I T A L

---

託管人—經理董事會及本公司董事會函件載於本通函第6至第18頁。獨立董事委員會函件(包括其意見及建議)載於本通函第19至第20頁。獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人之獨立財務顧問之函件載於本通函第21至第34頁。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於2021年5月12日(星期三)上午11時15分(或緊隨朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於相同地點及同日舉行之應屆2021年股份合訂單位持有人周年大會或其續會結束後)，假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行特別大會(定義見本通函)，召開特別大會之通告載於本通函第N1至第N4頁。不論閣下是否出席特別大會，務請按隨附之代表委任表格上所載列之指示填妥表格，並盡快交回本公司香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3001室，惟無論如何須於不遲於特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 特別大會之特別安排

為應對2019冠狀病毒病，本信託及本公司將於特別大會實施若干預防及控制措施以保障出席股份合訂單位持有人、員工和持份者免受感染的風險。請參閱本通函「特別大會之特別安排」一節。

2021年3月12日



FSC

www.fsc.org

混合產品

源自負責任的

森林資源的紙張

FSC® C132597

---

## 目 錄

---

	頁次
特別大會之特別安排.....	i
釋義.....	1
託管人－經理董事會及本公司董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	19
獨立財務顧問函件.....	21
附錄 – 一般資料.....	35
特別大會通告.....	N1

---

## 特別大會之特別安排

---

保持社交距離是控制2019年冠狀病毒病在香港傳播的關鍵。本信託及本公司積極鼓勵參與特別大會的股份合訂單位持有人預先委任代表投票。

所有在特別大會上提呈之決議案將會以點票表決方式進行。本信託及本公司鼓勵股份合訂單位持有人委任特別大會主席為其代表，就特別大會上提呈之決議案投票，代替親身出席特別大會以行使於特別大會投票之權利。股份合訂單位持有人毋須親身出席亦可行使其權利。

填妥及交回代表委任表格後，股份合訂單位持有人屆時仍可按意願親身出席特別大會或其任何續會，並於會上投票。

透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份合訂單位之非登記股份合訂單位持有人，應直接向其銀行或經紀或託管人(視乎情況而定)查詢，以協助其委任代表。

本信託及本公司積極鼓勵股份合訂單位持有人提交委任特別大會主席為其代表的委任表格進行投票。

為應對2019冠狀病毒病，本信託及本公司將於特別大會實施下列預防及控制措施以保障出席之股份合訂單位持有人、員工和持份者免受感染的風險：

- (i) 強制體溫檢查
- (ii) 強制佩戴外科口罩
- (iii) 強制健康申報
- (iv) 座位之間保持安全距離
- (v) 不會提供茶點或飲品
- (vi) 不會派發消費券供後續使用

倘任何出席特別大會的人士拒絕遵從有關要求或出現發燒(即體溫超過攝氏37.5度)或其他身體不適徵狀，本信託及本公司將會保留權利，拒絕該等人士出席特別大會。

---

## 特別大會之特別安排

---

本信託及本公司或會視乎2019冠狀病毒病的發展而在短時間內通知更改特別大會的安排，並視情況再作公布。股份合訂單位持有人應瀏覽本信託及本公司之網站([www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com))以取得有關特別大會最新安排的更新資訊。

鑑於現時疫情，本信託及本公司認為該等措施為必要及適當。如任何股份合訂單位持有人就特別大會有任何疑問，請聯絡股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(網上查詢：[https://www.computershare.com/hk/zh/online\\_feedback](https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback))。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」	分別具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	朗廷酒店投資有限公司，一間於2013年1月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司董事會」	本公司的董事會
「本公司章程細則」	本公司於2016年4月22日採納的組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本
「2019冠狀病毒病」	2019冠狀病毒病
「董事」	託管人－經理董事及本公司之董事
「特別大會」	由託管人－經理及本公司以合併形式作為單一會議召開之本信託單位持有人及本公司特別大會（其定性為股份合訂單位持有人特別大會），將於2021年5月12日（星期三）上午11時15分（或緊隨朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於相同地點及同日舉行之應屆2021年股份合訂單位持有人周年大會或其續會結束後）舉行，其通告載於本通函第N1至第N4頁
「鷹君」	鷹君集團有限公司（股份代號：41），為本信託及本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本信託及本公司約69.31%之權益

---

## 釋 義

---

「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「鷹君優先權契約」	鷹君與本公司日期為2013年5月10日之優先選擇權契約
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港之法定貨幣
「股份合訂單位持有人」	於相關時間於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，包括登記為股份合訂單位聯名持有人之人士
「香港」	中國香港特別行政區
「該等酒店」	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」	擁有該等酒店之公司，即發星國際有限公司(為香港朗廷酒店之擁有着)、康得思酒店(香港)有限公司(為香港康得思酒店之擁有着)及展安發展有限公司(為香港逸東酒店之擁有着)，「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理協議」	各酒店公司分別與總承租人、酒店管理人、託管人—經理及本公司就酒店管理人管理該等酒店訂立日期為2013年5月10日之三份獨立酒店管理協議
「酒店管理費用」	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」	朗廷酒店國際有限公司，一間於1984年8月30日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	託管人—經理董事會及本公司董事會之獨立董事委員會，由全體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

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「博思融資」	博思融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）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的獨立財務顧問
「獨立股份合訂單位持有人」	除鷹君及其聯繫人之外的股份合訂單位持有人
「朗廷品牌」	由酒店管理人擁有及根據商標許可協議許可信託集團使用的「朗廷」、「康得思」、「逸東」品牌名稱
「最後實際可行日期」	2021年3月3日，即刊印本通函前為確定本通函所載述若干資料之最後實際可行日期
「許可費」	根據商標許可協議應付之許可費總額
「上市日期」	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所上市之日
「澳門」	中國澳門特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「管理人費用」	酒店管理費用及許可費之統稱
「總承租人」	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
「標準守則」	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「普通股」	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股，賦予本公司章程細則所載的權利
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

---

## 釋 義

---

「優先股」	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股，賦予本公司章程細則所載的權利
「招股章程」	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」	房地產投資信託
「證券及期貨條例」	香港法例第571章的《證券及期貨條例》，經現時修訂、補充或以其他方式更改
「股份合訂單位」	<p>下列證券或證券權益的組合，在信託契約的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> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 一個本信託單位；</li><li>(b) 由託管人－經理作為法定擁有人（以其作為本信託的託管人－經理的身份）持有一股已明確識別本公司的普通股中的實益權益，該權益與單位掛鈎（定義見信託契約）；及</li><li>(c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位合訂（定義見信託契約）</li></ul>
「股份合訂單位持有人登記冊」	股份合訂單位持有人的登記冊
「股份合訂單位過戶登記處」	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「特別授權」	將向獨立股份合訂單位持有人尋求批准，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



---

## 釋 義

---

「股份合訂單位發行上限」	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
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「商標許可協議」	各酒店公司分別與酒店管理人、總承租人、託管人一經理及本公司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日期為2013年5月10日之三份獨立商標許可協議
「本信託」	朗廷酒店投資，根據信託契約成立
「信託契約」	託管人一經理與本公司訂立日期為2013年5月8日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
「信託集團」	本信託及本集團
「託管人一經理」	朗廷酒店管理人有限公司，一間於2013年1月25日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司及本信託之託管人一經理
「託管人一經理董事會」	託管人一經理之董事會
「單位」	於本信託之不可分割權益，賦予信託契約所指由一個單位(不論以其本身或作為股份合訂單位的組成部分)所賦予的權利

# 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，  
其託管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)

託管人－經理及本公司之董事

羅嘉瑞 (主席及非執行董事)

Brett Stephen BUTCHER (行政總裁及  
執行董事)

陳家強\*

林夏如\*

羅俊謙#

羅俊禮#

黃桂林\*

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

本公司註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

本公司香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心

30樓3001室

託管人－經理註冊辦事處

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心

33樓

敬啟者：

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

及

特別大會通告

### 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的方式支付管理人費用，及(iii)本信託及本公司日期為2021年2月17日之公布，內容關於建議根據特別授權發行股份合訂單位以支付管理人費用。

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。誠如招股章程所披露，聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關公布及／或獨立股東批准的規定及就持續關連交易設金額上限的規定。訂約方協定的酒店管理協議及商標許可協議之主要條款已載於下文「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」一節中。

本通函旨在向股份合訂單位持有人提供有關建議根據特別授權發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度酒店管理協議及商標許可協議項下管理人費用之資料，並就該等事項尋求閣下於特別大會上批准。

### **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控股股份合訂單位持有人。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。酒店管理人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，將在特別大會上以特別授權方式尋求批准之截至2023年12月31日止三個財政年度各年之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（包括獨立董事委員會成員，彼等已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）認為授出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一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合本信託及本公司及股份合訂單位持有人之整體利益，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少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日止三年之三年特別授權(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控股股份合訂單位持有人)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－經理及本公司訂立日期為2013年5月10日之三份獨立協議。

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之控股股份合訂單位持有人，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鉤：

- 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。

---

## 託管人－經理董事會及本公司董事會函件

---

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		
	2018年 (千港元)	2019年 (千港元)	2020年 (千港元)
酒店管理協議			
－基本費用	24,447	20,263	8,818
－獎勵費用	31,387	20,879	1,196

股份合訂單位持有人亦可參閱招股章程「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－經理及本公司於訂立日期為2013年5月10日之三份獨立協議。

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之控股股份合訂單位持有人，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－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		
	2018年 (千港元)	2019年 (千港元)	2020年 (千港元)
商標許可協議	16,298	13,509	5,879

股份合訂單位持有人亦可參閱招股章程「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2018年、2019年及2020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		
	2018年	2019年	2020年
向酒店管理人發行股份合訂單位作為該年度的管理人費用之股份合訂單位數目	22,678,703	23,725,692	14,258,483
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))	1.09%	1.12%	0.44%

**關於發行股份合訂單位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。

## 託管人－經理董事會及本公司董事會函件

倘向酒店管理人發行股份合訂單位以支付酒店管理費用及許可費，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，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表現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。

於最後實際可行日期，本信託及本公司已發行股份合訂單位為3,232,490,232個。於最後實際可行日期，本信託及本公司之股份合訂單位持有架構如下：

股份合訂單位持有人	於最後實際可行日期	
	股份合訂 單位數目	% (概約) <sup>(4)</sup>
羅嘉瑞	2,365,144,404 <sup>(1)</sup>	73.17
羅俊禮	300,000 <sup>(2)</sup>	0.01
Brett Stephen Butcher	1,050,545 <sup>(3)</sup>	0.03
小計	<b>2,366,494,949</b>	<b>73.21</b>
其他股份合訂單位持有人(為股份合訂單位 公眾持有人)	865,995,283	26.79
合計	<b>3,232,490,232</b>	<b>100.00</b>

附註：

- (1) 該等權益包括：
  - (i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生個人持有；
  - (ii) 2,240,460,154個股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited(2,100,355,654個股份合訂單位)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位)、Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位)及鷹君有限公司(43,262,250個股份合訂單位)(上述公司均為鷹君全資附屬公司)持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。有關彼持有鷹君之權益的詳情，請參閱本通函附錄標題「2.董事之權益披露」一節；
  - (iii) 3,090,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。彼亦為該等公司之董事；及
  - (iv) 90,010,250個股份合訂單位由一慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授與者及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該300,000個股份合訂單位由羅俊禮先生個人持有。
- (3) 該1,050,545個股份合訂單位由Brett Stephen Butcher先生連同其配偶共同持有。
- (4) 該百分比乃根據於最後實際可行日期本信託及本公司之已發行股份合訂單位總數3,232,490,232 個計算。

以下僅為說明性目的之闡述，假設(i)將發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三年各年之管理人費用之數目與過往發行股份合訂單位以支付截至2020年12月31日止三年各年之管理人費用之數目相近，及(ii)當發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三年各年之管理人費用時，本信託及本公司的股份合訂單位持有架構與目前於最後實際可行日期的股份合訂單位持有架構很大程度上維持相同，本信託及本公司預期建議根據特別授權發行股份合訂單位將不會導致信託集團未能遵守上市規則第8.08條規定的公眾持股量要求。

儘管如此，如根據特別授權發行股份合訂單位將導致信託集團未能遵守上市規則第8.08條規定的公眾持股量要求的情況下，本信託及本公司將不會發行該等股份合訂單位，並將以現金支付管理人費用。

## 關於本信託、本公司及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已落成酒店為主之酒店組合。信託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控股股份合訂單位持有人。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，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資及為香港朗廷酒店之擁有者。

康得思酒店(香港)有限公司為其中一間酒店公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資及為香港康得思酒店之擁有者。

展安發展有限公司為其中一間酒店公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資及為香港逸東酒店之擁有者。

## 特別大會及代表委任之安排

於特別大會上，本信託及本公司將提呈普通決議案以批准授出發行股份合訂單位以支付管理人費用的特別授權。

召開特別大會通告載於本通函第N1頁至第N4頁。謹請股份合訂單位持有人細閱該通告，並按隨附適用於特別大會之代表委任表格上所載列之指示填妥及交回表格。

於特別大會上提呈供股份合訂單位持有人考慮批准某一事項之決議案，將同時作為本信託之單位持有人之決議案及本公司股東之決議案。

提供予股份合訂單位持有人適用於特別大會之代表委任表格及將於特別大會上使用之投票紙在各情況下將為一份單一綜合表格。填妥代表委任表格或投票紙(視乎情況而定)指示投票贊成或反對於特別大會上提呈之股份合訂單位持有人決議案，即已就相關股份合訂單位作出投票，該投票包含：

- (a) 就信託契約下的單位持有人的決議案而言，構成本信託單位(作為相關股份合訂單位的組成部份)的一票；
- (b) 就本公司章程細則下的本公司股東的決議案而言，構成本公司優先股(作為相關股份合訂單位的組成部份)的一票；及
- (c) 就本公司章程細則下的本公司股東的決議案而言，對託管人－經理所持有的普通股(作為相關股份合訂單位的組成部份)向其作出投票指示。

就各個獨立股份合訂單位而言，相關股份合訂單位所包含之單位、優先股及普通股權益所賦予之投票權，只可就特別大會上提呈之股份合訂單位持有人決議案以相同方式(贊成或反對)行使；而就股份合訂單位填妥之代表委任表格或投票紙將具有前段所述之效力。

根據上市規則第13.39(4)條、本公司章程細則第13.6條及信託契約附表一第3.4段之規定，主席將要求就載於通告內提呈之決議案以點票方式進行表決。以點票方式表決時，每名親身出席、或法團代表出席或委任代表出席之持有人均享有投票權。有關投票結果之公布將於特別大會結束後於同日刊載於本信託及本公司之網站 [www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

於最後實際可行日期，鷹君及其聯繫人持有本信託及本公司2,240,460,154個股份合訂單位，佔本信託及本公司已發行股份合訂單位約69.31%，其將於特別大會上對授出發行股份合訂單位以支付管理人費用之特別授權的決議案放棄投票。

由於羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為託管人－經理、本公司及鷹君的共同董事，以及羅俊謙先生為羅嘉瑞醫生被視為有關連的人士，彼等已於託管人－經理董事會及本公司董事會放棄就有關決議案投票。

## 暫停辦理股份合訂單位過戶登記

股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將由2021年5月6日(星期四)至2021年5月12日(星期三)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份。

為確保合資格出席特別大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2021年5月5日(星期三)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，辦理登記手續。

## 推薦意見

託管人－經理本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就是否授出發行股份合訂單位以支付管理人費用之特別授權向獨立股份合訂單位持有人提供意見。敬請閣下留意本通函第19至20頁所載之推薦意見函件。

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以支付管理人費用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。敬請閣下留意本通函第21至34頁所載之推薦意見函件。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等已在了解獨立財務顧問之意見後就授予發行股份合訂單位以支付管理人費用之特別授權發表意見)認為，授出特別授權發行股份合訂單位及建議股份合訂單位發行上限屬公平合理、按一般商業條款屬信託集團之日常業務，且符合本信託、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。因此，董事建議全體股份合訂單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈之相關決議案。

## 一般資料

敬請閣下垂注於本通函附錄所載的其他資料以及特別大會通告。

此致  
列位股份合訂單位持有人 台照

承董事會命  
朗廷酒店管理有限公司  
與  
朗廷酒店投資有限公司  
主席  
羅嘉瑞  
謹啟

2021年3月12日

# 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，  
其託管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)

敬啟者：

### 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 及 特別大會通告

茲提述本信託及本公司日期為2021年3月12日之通函(「通函」)，而本函件乃構成其一部份。除文義另有所指外，於本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，就授出特別授權以支付根據酒店管理協議及商標許可協議項下應付之管理人費用之特別授權是否公平合理，向閣下提供意見。有關事項之詳情乃載於通函內之託管人—經理董事會及本公司董事會函件。博思融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等及獨立股份合訂單位持有人提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至第18頁所載之託管人—經理董事會及本公司董事會函件，其載有有關授出特別授權發行股份合訂單位以支付管理人費用之資料。吾等亦謹請閣下垂注通函第21至第34頁所載，由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，當中載有有關授出特別授權發行股份合訂單位以支付管理人費用之意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮博思融資於其意見函件中所提供之意見，以及其考慮之主要因素及原因，吾等認為授出特別授權，以支付截至2023年12月31日止三個財政年度根據酒店管理協議及商標許可協議項下應付之管理人費用及建議股份合訂單位發行上限屬公平合理、按一般商業條款屬信託集團之日常業務，且符合本信託、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。因此，吾等建議獨立股份合訂單位持有人投票贊成於特別大會上提呈之普通決議案，批准授出特別授權，以支付截至2023年12月31日止三個財政年度根據酒店管理協議及商標許可協議項下應付之管理人費用。

此 致

列位獨立股份合訂單位持有人 台照

代表  
獨立董事委員會

陳家強  
獨立非執行董事

林夏如  
獨立非執行董事

黃桂林  
獨立非執行董事

謹啟

2021年3月12日





香港  
中環都爹利街1號  
18樓1802室

敬啟者：

## 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

### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人之獨立財務顧問，就授出特別授權提供意見。授出特別授權之詳情載於2021年3月12日 貴信託及 貴公司致列位股份合訂單位持有人之通函（「**通函**」）之託管人—經理董事會及本公司董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

茲提述招股章程中有關（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議（「**該等協議**」）。根據該等協議，酒店管理人已同意(i)監督、指導及控制該等酒店公司擁有之該等酒店之業務及日常運營；及(ii)向該等酒店公司、託管人—經理及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌及其他商標以進行該等酒店有關之品牌及營銷活動，由上市日期（包括該日）起初步為期30年。誠如招股章程所披露，聯交所已就該等協議項下擬進行之持續關連交易授予豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關公布及／或獨立股東批准的規定，惟就該等協議而言，以股份合訂單位支付費用除外，該等費用僅可獲豁免至2017年12月31日（惟以現金支付該等費用則於該等協議期間獲豁免）。聯交所亦已就該等協議項下擬進行之持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關設定金額上限的規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據該等協議，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 貴信託及 貴公司日期為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。因此， 貴公司將於特別大會上提呈普通決議案，以向董事授出發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度該等協議項下的管理人費用的特別授權（「建議交易事項」），並須遵守股份合訂單位發行上限。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，酒店管理人為鷹君之全資附屬公司，而鷹君為 貴信託及 貴公司之控股股份合訂單位持有人。因此，根據上市規則，酒店管理人為 貴信託及 貴公司之關連人士。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。

由全體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之獨立董事委員會已成立，以就建議交易事項向獨立股份合訂單位持有人提供意見。

### 獨立性申報

吾等與 貴信託及 貴公司或彼等各自之核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於最後實際可行日期，除本項關於建議交易事項之獨立財務顧問委任外，吾等於過去兩年均無與 貴信託及 貴公司或彼等各自之核心關連人士或聯繫人存在任何其他關係或於彼等當中擁有權益，而吾等於過去兩年亦無就 貴信託及 貴公司的其他交易擔任獨立財務顧問，而該等交易可被合理視作對博思融資有限公司就建議交易事項擔任獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）構成障礙。因此，吾等認為，吾等符合資格就建議交易事項提供獨立意見。

### 吾等意見之基礎

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載述或提述的資料及事實，以及董事及信託集團高級管理層所作出或提供之聲明。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事於通函所載責任聲明內表明，彼等共同及個別對通函所載資料及所作聲明之準確性承擔全部責任，而且並無遺漏其他事宜致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及董事聲明於作出時乃真實準確，並於直至特別大會當日仍屬真實準確。吾等概無理由懷疑董事及信託集團高級管理層向吾等提供的資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分的資料以達致知情意見，就吾等依賴通函所載的資料之準確性提供理據支持，並為吾等之推薦建議提供合理基準。於達致吾等的意見時，吾等已審閱(包括但不限於)(i) 貴信託及 貴公司於2021年2月17日就建議交易事項發出的公布；(ii) 該等協議；(iii) 貴信託及 貴公司截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)的年報及 貴信託及 貴公司截至2020年12月31日止年度(「**2020財年**」)的末期業績公布；(iv) 貴信託及 貴公司於2021年2月23日的公布，內容有關就根據特別授權發行股份合訂單位以支付截至2020年12月31日止六個月期間的管理人費用；及(v) 顯示於截至2023年12月31日止三個年度內 貴信託及 貴公司於不同情況下公眾持股量的假設計算。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴信託及 貴公司、酒店管理人或彼等各自附屬公司或聯繫人之業務及事務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，吾等之唯一責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源。

### 所考慮之主要因素及原因

吾等於達致對建議交易事項之意見及建議時，已考慮以下主要因素及原因：

#### A. 授出特別授權之背景及原因

##### *信託集團的資料*

信託集團之主要業務為擁有及投資以亞洲已落成酒店為主之酒店組合。信託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。

### 該等協議的資料

誠如董事會函件所述，根據酒店管理協議，總承租人同意委聘酒店管理人作為酒店公司擁有之該等酒店之唯一及專屬管理人，並同意監督、指導及控制該等酒店之業務及日常運營，自上市日期(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。酒店管理費用為按相關酒店之總收入之固定百分比1.5%計算之基本費用，以及按經調整經營毛利(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%計算之獎勵費用。

誠如董事會函件所述，根據商標許可協議，許可人同意向該等酒店公司、託管人—經理及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌及其他商標以進行該等酒店有關之品牌及營銷活動，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。許可費為相關酒店之總收入之固定百分比1%。

根據該等協議，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。

### 授出特別授權之原因

誠如 貴信託及 貴公司日期為2020年12月15日之公布所披露，酒店管理人已選擇以股份合訂單位方式支付截至2021年12月31日止年度之全部管理人費用。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，惟授出截至2023年12月31日止三個財政年度之三年特別授權(i)可讓信託集團節省聘用專業人士及於2022年及2023年召開額外特別大會之時間及成本(與每年就相關特別授權取得批准比較)；(ii)可讓 貴信託及 貴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)與為香港上市公司的非豁免持續關連交易取得為期三年的相關批准之市場慣例一致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所載，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 貴信託及 貴公司之控股股份合訂單位持有人）及股份合訂單位持有人擁有共同利益。

鑑於上文及吾等對特別授權之主要條款及股份合訂單位發行上限之分析（如下文所述），吾等認為，授出特別授權乃於 貴信託集團之一般日常業務過程中進行，並符合 貴信託、 貴公司及股份合訂單位控股持有人之整體利益。

### B. 授出特別授權

於評估授出特別授權是否符合一般商務條款的規定及屬公平合理時，吾等已考慮以下因素：

#### **對可分派總收入及現金之影響**

誠如 貴信託及 貴公司2019財年年報以及 貴信託及 貴公司2020財年末期業績公布所述，截至2018年12月31日止年度（「**2018財年**」）、2019財年及2020財年，信託集團之可分派收入總額分別約為410.5百萬港元、259.1百萬港元及6.0百萬港元。於2018財年、2019財年及2020財年，以股份合訂單位之方式支付之應付管理人費用分別約為72.1百萬港元、54.7百萬港元及15.9百萬港元。

為評估2018財年、2019財年及2020財年倘(i)以發行股份合訂單位方式悉數支付管理人費用；及(ii)以現金方式悉數支付管理人費用，對信託集團可分派收入總額及每股份合訂單位可分派收入總額之影響，吾等已自 貴信託及 貴公司取得並審閱下文所載的情景分析。

	2018財年	2019財年	2020財年
管理人費用(港元)	72,132,000	54,651,000	15,893,000
為支付該年度的管理人費用 而發行之股份合訂單位總數	22,678,703	23,725,692	14,258,483

## 獨立財務顧問函件

### 情景1：以發行股份合訂單位方式悉數支付管理人費用

	2018財年	2019財年	2020財年
可分派收入總額(港元) <sup>附註1</sup>	410,491,000	259,064,000	5,967,000
為支付該年度的管理人 費用而發行之股份 合訂單位總數 <sup>附註1</sup>	22,678,703	23,725,692	14,258,483
股份合訂單位總數 (為支付該年度的管理人費 用而發行股份合訂單位後)	2,121,762,141	2,145,487,833	3,232,490,232
每股份合訂單位之 可分派收入 <sup>附註2</sup>	0.193	0.121	0.002

附註1：資料乃摘錄自各年度之年報／末期業績。

附註2：每股份合訂單位之可分派收入乃以可分派收入總額，除以年內為支付管理人費用而發行股份合訂單位後之股份合訂單位總數計算。為免生疑問，該計算方法有別於各年度之年報／末期業績所述之計算方法，後者概無計及以支付下半年之管理人費用而將發行之股份合訂單位數目。

### 情景2：以現金方式悉數支付管理人費用(僅為說明性目的)

	2018財年	2019財年	2020財年
可分派收入總額／ (經調整虧損)(港元) (經扣除管理人費用)	338,359,000	204,413,000	(9,926,000)
股份合訂單位總數 (為支付該年度的管理人費 用而發行股份合訂單位前)	2,099,083,438	2,121,762,141	3,218,231,749
每股份合訂單位之 可分派收入(港元)	0.161	0.096	不適用

## 獨立財務顧問函件

據 貴信託及 貴公司表示，信託集團現時之分派政策乃將不少於90%的可分派收入總額分派予其股份合訂單位持有人。如上表所示，相較以現金方式支付，以發行股份合訂單位支付管理人費用將使信託集團之可分派收入及股份合訂單位持有人之每股份合訂單位之可分派收入較高。

據 貴信託及 貴公司表示，以發行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。

### 以發行單位支付管理費用之市場慣例

吾等已盡最大努力識別出一份詳盡清單，載列於最後實際可行日期在聯交所上市之11個可資比較之房地產投資信託（「可比信託」）。上述準則乃考慮到信託集團與房地產投資信託（「REIT」）有若干相似之處而釐定，尤其是(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。下表載列吾等對可比信託之審閱。

名稱	股份代號	聯交所 上市日期	信託管理人 可選擇在信託 契約中以發行 單位支付管理 費用	為支付管理費用 而發行單位 之發行上限 (按上一個財政 年度最後一日之 發行在外單位 總數計算)
1 領展房地產投資 信託基金	823	2005年11月25日	否	不適用
2 泓富產業信託	808	2005年12月16日	是	3%

## 獨立財務顧問函件

名稱	股份代號	聯交所 上市日期	信託管理人 可選擇在信託 契約中以發行 單位支付管理 費用	為支付管理費用 而發行單位 之發行上限 (按上一個財政 年度最後一日之 發行在外單位 總數計算)
3 越秀房託資產 管理有限公司	405	2005年12月21日	是	3%
4 冠君產業信託	2778	2006年5月24日	是	3%
5 陽光房地產投資 信託基金	435	2006年12月21日	是	3%
6 富豪產業信託	1881	2007年3月30日	是	3%
7 置富產業信託	778	2010年4月20日	是	3%
8 匯賢產業信託	87001	2011年4月29日	是	3%
9 開元產業投資 信託基金	1275	2013年7月10日	是	3%
10 春泉產業信託	1426	2013年12月5日	是	3%
11 招商局商業房地產 投資信託基金	1503	2019年12月10日	是	3%



如上表所示，11個中有10個可比信託之信託管理人可在信託契約中選擇以發行單位支付管理費用。因此，以發行股份合訂單位支付管理人費用符合市場慣例。

### 發行價

誠如董事會函件所載，根據特別授權以支付管理人費用之股份合訂單位發行價須根據當時現行市價計算，即(i)股份合訂單位於緊接發行日期前交易日之市價；及(ii)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，以較高者為準。

吾等注意到，上述特別授權項下發行價之釐定基準與該等協議所載條款一致。吾等亦注意到，所有在信託契約中可選擇以發行單位支付管理費用之可比信託均有類似條款，以就發行單位以支付管理費用參考當時現行市價釐定其單位之發行價。基於上述情況及(i) 貴信託及 貴公司之當時現行市價反映 貴信託及 貴公司於發行股份合訂單位時之市場估值；及(ii)上市REIT參照當時現行市價釐定其支付管理費用之單位發行價屬市場慣例，因此，吾等認為特別授權中釐定發行價之基準屬公平合理。

### C. 股份合訂單位發行上限

誠如董事會函件所述，根據該等協議，於該等協議年期內，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股份合訂單位發行上限所規限，即須受緊接上一個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%年度上限所規限。因此，將在特別大會上以特別授權方式尋求批准之截至2023年12月31日止三個財政年度各年之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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所述，股份合訂單位發行上限乃經董事於該等協議訂立日期同意，並基於(其中包括)其就下列各項提供緩衝而決定：

- (i) 該等協議項下應付之管理人費用水平之未來潛在升幅；及
- (ii) 股份合訂單位價格之潛在波幅。

於評估股份合訂單位發行上限是否屬公平合理時，吾等已審閱為支付2018財年、2019財年及2020財年之管理人費用而發行之股份合訂單位過往數目，如下表所示：

	2018財年	2019財年	2020財年
該年度的管理人費用(港元)	72,132,000	54,651,000	15,893,000
為支付該年度的管理人費用而發行之股份合訂單位總數	22,678,703	23,725,692	14,258,483
緊接上一個財政年度最後一日 已發行股份合訂單位總數目， 加上有關財政年度已發行股份 合訂單位(不包括根據該等協議 已發行者)數目(如有)	2,088,423,083	2,109,715,939	3,208,350,411
於緊接上一個財政年度最後一日 已發行股份合訂單位數目 佔已發行股份合訂單位總數之 百分比	1.09%	1.12%	0.44%

如上表所示，吾等注意到，截至2020年12月31日止三個財政年度已發行股份合訂單位平均數目佔緊接上一個財政年度最後一日已發行股份合訂單位總數約0.44%，介乎建議股份合訂單位發行上限1.5%之內。

## 獨立財務顧問函件

此外，根據與 貴信託及 貴公司之討論，特別授權項下之建議股份合訂單位發行上限已考慮到截至2023年12月31日止未來三個財政年度管理人費用之潛在波動緩衝及當時之股份合訂單位發行價。吾等已進行兩項敏感度分析，以說明(i)2020財年之管理人費用及股份合訂單位於2020年12月31日之收市價；及(ii)2018財年至2020財年之平均管理人費用及股份合訂單位於2018年、2019年及2020年12月31日之平均收市價之波動，對為支付管理人費用而發行之股份合訂單位數目之假設影響。由於分析乃基於多項假設，故僅為說明性目的之闡述，實際結果可能有別於以下說明：

*敏感度分析1：2020財年之管理人費用及股份合訂單位於2020年12月31日之收市價之波動對為支付管理人費用而發行之股份合訂單位數目之假設影響*

	管理人費用之假設波動 <sup>(附註)</sup>				
	-30%	-15%	0%	+15%	+30%
2020財年之管理人費用(港元)	11,125,100	13,509,050	15,893,000	18,276,950	20,660,900
	股份合訂單位價格之假設波動				
	+30%	+15%	0%	-15%	-30%
股份合訂單位於2020年12月31日 之收市價(港元)	1.33	1.17	1.02	0.87	0.71
將予發行之股份合訂單位假設數目	8,364,737	11,546,197	15,581,373	21,007,989	29,099,859
於2020年12月31日之股份合訂單位總數	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738
於2020年12月31日已發行股份合訂單位數目 佔股份合訂單位總數之百分比	0.26%	0.36%	0.48%	0.65%	0.90%

*附註：* 假設波動百分比乃參照2018財年至2020財年期間管理人費用之百分比變動而釐定。

## 獨立財務顧問函件

敏感度分析2：2018財年至2020財年之平均管理人費用及股份合訂單位於2018年、2019年及2020年12月31日之平均收市價之波動對為支付管理人費用而發行之股份合訂單位數目之假設影響

	管理人費用之假設波動 <sup>(附註)</sup>				
	-30%	-15%	0%	+15%	+30%
2018財年至2020財年之 平均管理人費用(港元)	33,291,067	40,424,867	47,558,667	54,692,467	61,826,267
	股份合訂單位價格之假設波動				
	+30%	+15%	0%	-15%	-30%
股份合訂單位於2018年、2019年及 2020年12月31日之平均收市價(港元)	2.72	2.40	2.09	1.78	1.46
將予發行之股份合訂單位假設數目	12,239,363	16,843,695	22,755,343	30,726,105	42,346,758
於2020年12月31日之股份合訂單位總數	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738	3,225,166,738
於2020年12月31日已發行股份合訂單位數目 佔股份合訂單位總數之百分比	0.38%	0.52%	0.71%	0.95%	1.31%

附註： 假設波動百分比乃參照2018財年至2020財年期間管理人費用之百分比變動而釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所示，萬一管理人費用增加30%，而股份合訂單位發行價（即現行市價）下跌30%，則將予發行之股份合訂單位數目將(i)根據2020財年管理人費用及股份合訂單位於2020年12月31日之收市價之波動計算，約佔於2020年12月31日之股份合訂單位總數的0.90%；及(ii)根據2018財年至2020財年之平均管理人費用及股份合訂單位於2018年、2019年及2020年12月31日之平均收市價之波動計算，約佔於2020年12月31日之股份合訂單位總數的1.31%，兩者均介乎建議股份合訂單位發行上限之1.5%以內。

此外，吾等亦注意到，所有在信託契約中可選擇以發行單位支付管理費用之可比信託均有類似條款設定發行上限，以限制其以發行單位支付管理費用而將予發行之單位數目。該等可比信託已將該發行上限設定為3.0%。因此，建議股份合訂單位發行上限1.5%並無高於可比信託所設定之上限。

誠如董事會函件所載，儘管向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，將導致股份合訂單位持有人持有之股份合訂單位有所攤薄，惟股份合訂單位發行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將維持在每年不超過1.5%之最低水平。此外，向酒店管理人發行之股份合訂單位將減少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。

誠如董事會函件所載，倘以股份合訂單位支付全部或部份酒店管理費用及／或許可費將超過該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／或許可費之超額部份。

誠如董事會函件所載，以下僅為說明性目的之闡述，假設(i)將發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個年度各年的管理人費用之數目與過往發行股份合訂單位以支付截至2020年12月31日止三個年度各年的管理人費用之數目相近；及(ii)當發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個年度各年的管理人費用時，貴信託及貴公司的股份合訂單位持有架構與目前於最後實際可行日期的股份合訂單位持有架構很大程度上維持相同，貴信託及貴公司預期建議根據特別授權發行股份合訂單位將不會導致信託集團未能遵守上市規則第8.08條規定的公眾持股量要求。就此而言，吾等已審閱展示貴信託及貴公司於截至2023年12月31日止三個年度內於不同情況下公眾持股量之假設計算，且概無理由懷疑上文所載之貴信託及貴公司的預期。

---

## 獨立財務顧問函件

---

儘管如此，倘根據特別授權發行股份合訂單位將導致信託集團未能遵守上市規則第8.08條規定的公眾持股量要求，則 貴信託及 貴公司將不會發行該等股份合訂單位，而將以現金支付管理人費用。基於上述情況，吾等與董事均認為根據特別授權建議發行股份合訂單位概不會導致信託集團未能遵守上市規則第8.08條規定的公眾持股量要求。

基於上述各項因素，吾等同意董事及信託集團高級管理層之意見，認為授出特別授權及建議股份合訂單位發行上限就 貴信託、 貴公司及股份合訂單位持有人而言屬公平合理，並符合 貴信託、 貴公司及股份合訂單位持有人的整體利益。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為授出特別授權及建議股份合訂單位發行上限屬公平合理，符合一般商務條款之規定，乃於信託集團之一般日常業務過程中進行，並符合 貴信託、 貴公司及股份合訂單位持有人的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股份合訂單位持有人並建議獨立董事委員會推薦獨立股份合訂單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈之普通決議案，以批准授出截至2023年12月31日止三個財政年度之特別授權，並須遵守股份合訂單位發行上限。

此 致

獨立董事委員會及

列位獨立股份合訂單位持有人 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理 董事

鄭敏華 梁慧盈

謹啟

2021年3月12日

附註： 鄭敏華女士自二零零三年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而梁慧盈女士自二零一九年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關信託集團的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其所載任何聲明或本通函內容產生誤導。

## 2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，託管人—經理及本公司之董事於本信託及本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

### 股份合訂單位及相關股份合訂單位之好倉

董事姓名	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位之百分比 <sup>(4)</sup>
羅嘉瑞	2,365,144,404 <sup>(1)</sup>	73.17
羅俊禮	300,000 <sup>(2)</sup>	0.01
Brett Stephen Butcher	1,050,545 <sup>(3)</sup>	0.03

附註：

(1) 該2,365,144,404個股份合訂單位包括：

- (i) 31,584,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生個人持有；
- (ii) 2,240,460,154個股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited (2,100,355,654個股份合訂單位)、Fine Noble Limited (87,894,750個股份合訂單位)、Great Eagle Nichemusic Limited (8,947,500個股份合訂單位)及鷹君有限公司(43,262,250個股份合訂單位)(上述公司均為鷹君全資附屬公司)持有。羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席及董事總經理。彼持有鷹君之權益於下文載列；
- (iii) 3,090,000個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有。彼亦為該等公司之董事；及
- (iv) 90,010,250個股份合訂單位由一慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託的授與者及顧問委員會及管理委員會成員。

- (2) 該300,000個股份合訂單位由羅俊禮先生個人持有。
- (3) 該1,050,545個股份合訂單位由Brett Stephen Butcher先生連同其配偶共同持有。
- (4) 該百分比乃根據於最後實際可行日期本信託及本公司之已發行股份合訂單位總數3,232,490,232個計算。

### 於相聯法團股份及相關股份之好倉

#### 鷹君

於最後實際可行日期，鷹君持有本信託及本公司的69.31%權益，為本信託及本公司的相聯法團。託管人—經理及本公司之董事於最後實際可行日期於鷹君之股權披露如下：

董事姓名	持有普通股股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 之百分比 <sup>(5)</sup>
羅嘉瑞	453,549,904 <sup>(1)</sup>	63.00
羅俊謙	1,014,000 <sup>(2)</sup>	0.14
羅俊禮	150,026 <sup>(3)</sup>	0.02
Brett Stephen Butcher	483,433 <sup>(4)</sup>	0.07

#### 附註：

- (1) 該等權益包括以下各項：
- (i) 57,260,775股股份及2,066,000份購股期權由羅嘉瑞醫生個人持有；
- (ii) 88,843,415股股份由羅嘉瑞醫生全資擁有的若干公司持有，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司的董事；
- (iii) 242,156,015股股份由一酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託其中一名酌情受益人；及
- (iv) 63,223,699股股份由一酌情信託持有，而羅嘉瑞醫生為該信託的成立人。
- (2) 該等權益包括由羅俊謙先生個人持有的26,000股股份及988,000份購股期權。
- (3) 該等權益包括由羅俊禮先生個人持有的70,026股股份及80,000份購股期權。
- (4) 該等權益包括由Brett Stephen Butcher先生個人持有的52,000股股份及400,000份購股期權及31,433股股份由Brett Stephen Butcher先生連同其配偶共同持有。
- (5) 該百分比乃根據鷹君於最後實際可行日期之已發行總數719,945,112股股份計算。



## 冠君產業信託

冠君產業信託計入為鷹君(本信託及本公司的控股公司)之附屬公司。於最後實際可行日期，鷹君擁有冠君產業信託的67.23%權益。根據證券及期貨條例，「相聯法團」的定義僅適用於法團，而為提升透明度，託管人—經理及本公司之董事於最後實際可行日期於冠君產業信託之權益披露如下：

董事姓名	持有之基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位百分比 <sup>(2)</sup>
羅嘉瑞	3,996,692,082 <sup>(1)</sup>	67.67

附註：

- (1) 該等3,996,692,082個基金單位包括：
- (i) 3,592,007個基金單位由羅嘉瑞醫生個人持有；
  - (ii) 3,970,726,465個基金單位由鷹君間接持有，羅嘉瑞醫生為鷹君的主要股東、主席兼董事總經理。彼於鷹君的權益於上文披露；
  - (iii) 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的若干公司持有，彼亦為該等公司的董事；及
  - (iv) 19,115,000個基金單位由一慈善信託持有，羅嘉瑞醫生為該信託之授與者及顧問委員會及管理委員會成員。
- (2) 該百分比乃根據冠君產業信託於最後實際可行日期之已發行基金單位5,906,142,701個基金單位計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無託管人—經理及本公司之董事被當作或被視為於本信託及本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份合訂單位、相關股份合訂單位或債券中擁有須按照證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則知會託管人—經理、本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊之任何其他權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無任何董事於其中有重大利益關係及與信託集團的業務有重要關係且仍然生效之任何合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於信託集團任何成員公司自2020年12月31日（即信託集團最近期公布之經審核綜合財務報表之結算日）後收購或出售或租用，或由信託集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接利益關係。

於最後實際可行日期，概無董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本信託及本公司之股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向託管人－經理及本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事及任何候任董事與信託集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之服務合約）。

### 4. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉信託集團的財務或經營狀況自2020年12月31日（即信託集團最近期公布之經審核綜合財務報表之結算日）以來有任何重大不利轉變。

### 5. 董事於競爭業務之權益

據董事根據上市規則第8.10(2)條所告知，於最後實際可行日期，有關董事於信託集團業務以外而直接或間接與信託集團業務競爭或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有之權益如下：

- (a) 羅嘉瑞醫生（託管人－經理及本公司的主席及非執行董事）為鷹君的主要股東、主席及董事總經理，以及擔任鷹君多間附屬公司的董事，包括LHIL Assets Holdings Limited（本信託與本公司主要股份合訂單位持有人）及朗廷酒店集團有限公司（為信託集團旗下三間酒店，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的酒店管理人之母公司）。

- (b) 羅俊謙先生(託管人—經理及本公司的非執行董事)為鷹君的執行董事以及擔任鷹君多間附屬公司的董事，包括LHIL Assets Holdings Limited及朗廷酒店集團有限公司。
- (c) 羅俊禮先生(託管人—經理及本公司的非執行董事)為鷹君之全資附屬公司—朗廷酒店集團有限公司之財務及業務策略副總裁，負責業務規劃、財務管理，並參與資產管理工作。
- (d) Brett Stephen Butcher先生(託管人—經理及本公司的行政總裁及執行董事)為鷹君酒店資產管理之行政總裁，主要負責管理鷹君在全球的所有酒店資產。

作為本信託及本公司之相聯法團及控股股份合訂單位持有人，鷹君集團於亞洲、澳洲、紐西蘭、北美洲及歐洲從事發展、投資及管理優質寫字樓、商場、住宅、住寓、酒店物業及餐廳的業務。羅醫生及羅先生所持鷹君之權益於上文「相聯法團股份及相關股份之好倉」一節披露。

鷹君集團及信託集團各自具有清晰的業務重點及採取不同的發展策略。信託集團現有的物業座落於香港；而鷹君集團於香港則並無類似的業務營運。為進一步明確界定兩者酒店產業於亞洲內外的地理位置，鷹君及本公司已訂立鷹君優先權契約，以確保倘鷹君集團有意出售或獲提供機會投資於亞洲(除澳洲及紐西蘭外)已落成的獨立酒店，信託集團將擁有優先權參與及收購該等酒店。

就日常營運而言，Brett Stephen Butcher先生(為託管人—經理及本公司唯一的執行董事及行政總裁)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直接向Butcher先生匯報，而彼則對託管人—經理董事會及本公司董事會負責，以信託集團及股份合訂單位持有人的最佳利益為前題下根據多項企業管治措施及須由託管人—經理董事會及本公司董事會議決事項適當地營運及管理信託集團。

此外，信託集團已制定多項企業管治措施，以處理信託集團及鷹君集團共同董事的任何潛在利益衝突。

綜觀以上所述，董事相信信託集團能獨立於鷹君集團之業務並公平合理地經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、任何候任董事及彼等各自之緊密聯繫人（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條均被視為控股股份合訂單位持有人）於與信託集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 6. 專家及同意書

提供意見及建議載列於本通函之專家之資格如下：

名稱	資格
博思融資	獲發牌根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動

以上名列之專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義載入其函件／報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，博思融資：

- (a) 並無直接或間接擁有信託集團任何成員公司的任何股權，亦無享有任何認購或提名他人認購信託集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法執行）；及
- (b) 並無於信託集團任何成員公司自2020年12月31日（即信託集團最近期公布之經審核綜合財務報表之結算日）後收購或出售或租用，或由信託集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，具有任何直接或間接利益關係。

## 8. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起至本通函日期後14日(包括該日)的一般營業時間內於香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3001室)可供查閱：

- (a) 酒店管理協議；
- (b) 商標許可協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書。

---

## 特別大會通告

---

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，  
其託管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)

## 特別大會通告

茲通告朗廷酒店投資(「本信託」)及朗廷酒店投資有限公司(「本公司」)之特別大會(「特別大會」)由朗廷酒店管理人有限公司(「託管人－經理」，作為本信託之託管人－經理)及本公司召開，並將於2021年5月12日(星期三)上午11時15分(或緊接朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司將於相同地點及同日舉行之應屆2021年股份合訂單位持有人周年大會或其續會完結後)假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行，以考慮並酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案為普通決議案(作為構成信託的信託契約下之單位登記持有人普通決議案及本公司經修訂及經重列組織章程細則下之本公司股東普通決議案)：

### 普通決議案

「動議：

- (a) (i) 授予託管人－經理及本公司之董事特別授權(定義見本信託及本公司日期為2021年3月12日之通函(「通函」)，根據酒店管理協議及商標許可協議(兩者定義均見通函)之條款及條件，行使本信託及本公司之權力發行股份合訂單位(定義見通函)；及
- (ii) 批准有關於2021年1月1日至2023年12月31日期間的財政年度發行股份合訂單位之股份合訂單位發行上限(定義見通函)；及

---

## 特別大會通告

---

- (b) 授權託管人—經理及本公司之董事代表本信託及本公司在其認為簽立任何文件、文據及協議，並進行其全權認為促使特別授權生效所附帶、附屬或相關的所有必要或適宜的行動或事項。」

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  
公司秘書  
黃美玲

香港，2021年3月12日

本公司註冊辦事處：  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

本公司香港主要營業地點：  
香港灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
30樓3001室

託管人—經理註冊辦事處：  
香港灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
33樓

附註：

1. 凡有資格出席特別大會(或其任何續會)及於會上投票的任何股份合訂單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為股份合訂單位持有人。為了股份合訂單位持有人的健康及安全，本信託及本公司積極鼓勵股份合訂單位持有人提交委任特別大會主席為其代表的委任表格以進行投票。

---

## 特別大會通告

---

2. 如屬任何股份合訂單位聯名登記持有人，任何一名該位持有人均可憑有關股份合訂單位而親自或由委任代表在特別大會上投票，並被視為單獨擁有該等股份；惟倘親自或由委任代表出席特別大會之聯名股份合訂單位持有人超過一名，則出席之聯名股份合訂單位持有人當中只有在股份合訂單位持有人登記冊內就有關股份排名首位者方有權憑該股份合訂單位投票。就此方面而言，倘已故股份合訂單位持有人名下之股份合訂單位有多名遺產執行人或遺產管理人，該等執行人或管理人將被視為有關股份合訂單位之聯名股份合訂單位持有人。
3. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本(如有)，最遲須於不遲於特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時送交本公司香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3001室，方為有效。

填妥及交回代表委任表格後，股份合訂單位持有人屆時仍可按意願親身出席特別大會並於會上投票。倘股份合訂單位持有人於交回代表委任表格後出席特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。

4. 為釐定有權出席特別大會並於會上投票之股份合訂單位持有人身份，股份合訂單位持有人登記冊、單位持有人登記冊、股東名冊總冊及香港分冊以及託管人—經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的實益權益登記冊將由2021年5月6日(星期四)至2021年5月12日(星期三)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份合訂單位過戶登記手續。在該期間將不會辦理股份合訂單位過戶登記。為確保合資格出席特別大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書必須於2021年5月5日(星期三)下午4時30分前送達股份合訂單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室(「股份合訂單位過戶登記處」)，辦理登記手續。
5. 每個股份合訂單位由下列各項組成：
  - (a) 一個本信託單位；
  - (b) 託管人—經理所持本公司一股已明確識別的普通股的實益權益，該權益與單位「掛鉤」；及
  - (c) 本公司一股已明確識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

根據信託契約及本公司的經修訂及經重列組織章程細則，本公司已發行普通股及優先股的數目在任何時候均必須相同，亦必須各自相等於已發行本信託單位的數目；且其各自均須相等於已發行股份合訂單位的數目。

6. 特別大會為本信託單位持有人與本公司股東以合併形式舉行的會議。在特別大會上提呈供股份合訂單位持有人考慮批准的各項決議案，將同時作為本信託的單位持有人的決議案及本公司股東的決議案。
7. 提供予股份合訂單位持有人適用於特別大會之代表委任表格及將於特別大會上使用之投票紙在各情況下將為一份單一綜合表格。填妥代表委任表格或投票紙(視乎情況而定)指示投票贊成或反對於特別大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案，即已就相關股份合訂單位作出投票，該投票包含了：
  - (i) 就信託契約下的單位持有人的決議案而言，構成本信託單位(作為相關股份合訂單位的組成部份)的一票；
  - (ii) 就本公司的經修訂及經重列組織章程細則下的本公司股東的決議案而言，構成本公司優先股(作為相關股份合訂單位的組成部份)的一票；及



---

## 特別大會通告

---

- (iii) 就本公司的經修訂及經重列組織章程細則下的本公司股東的決議案而言，對託管人—經理所持有的普通股(作為相關股份合訂單位的組成部份)向其作出投票指示。
8. 就各個獨立股份合訂單位而言，相關股份合訂單位所包含的單位、優先股及普通股權益所賦予的投票權，只可就特別大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案以相同方式(贊成或反對)行使；而就股份合訂單位填妥的代表委任表格或投票紙將具有上文附註7所述的效力。
9. 特別大會上提呈之決議案將以點票方式進行表決。
10. 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於2021年5月12日(星期三)上午9時15分在香港生效，特別大會將會改期。本信託及本公司屆時會在「披露易」網([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com))刊發公布，以通知股份合訂單位持有人改期後之會議日期、時間及地點。
11. 特別大會地點設有輪椅通道。任何人士陪同需要協助的股份合訂單位持有人將獲准進入特別大會。若任何殘障股份合訂單位持有人對出席事項有疑問，請電郵至 [Langham.ecom@langhamhospitality.com](mailto:Langham.ecom@langhamhospitality.com)與本公司之公司秘書部門聯絡。
12. 為應對2019冠狀病毒病，本信託及本公司將於特別大會實施下列預防及控制措施以保障出席股份合訂單位持有人、員工和持份者免受感染的風險：
- (i) 強制體溫檢查
  - (ii) 強制佩戴外科口罩
  - (iii) 強制健康申報
  - (iv) 座位之間保持安全距離
  - (v) 不會提供茶點或飲品
  - (vi) 不會派發消費券供後續使用
- 假若任何出席特別大會人士拒絕遵從有關要求或出現發燒(即體溫超過攝氏37.5度)或其他身體不適徵狀，本信託及本公司將會保留權利，拒絕該等人士出席特別大會。
13. 本信託及本公司或會視乎2019冠狀病毒病的發展而在短時間內通知更改特別大會的安排，並視情況再作公布。務請股份合訂單位持有人瀏覽本信託及本公司之網站([www.langhamhospitality.com](http://www.langhamhospitality.com))以取得有關特別大會最新安排的更新資訊。