

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

本公告僅供參考，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)

建議增加原股份合訂單位發行上限

以支付現有持續關連交易之費用

及

建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位

以支付現有持續關連交易之費用

及

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

茲提述：

- (i) 招股章程，內容有關（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議；
- (ii) 2021年公告及2021年通函，內容有關建議根據2021年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至2023年12月31日止三個財政年度之管理人費用；
- (iii) 2023年發行公告，內容有關根據2021年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至2023年6月30日止六個月之管理人費用；

- (iv) 2023 年選擇公告，內容有關選擇以股份合訂單位之方式支付截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度之全部管理人費用；及
- (v) 延期公告，內容有關延期支付截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用。

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 30 年之初步期限內將持續生效。根據上市規則，酒店管理協議及商標許可協議項下擬進行之交易構成本信託及本公司之持續關連交易。如招股章程中所披露，聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第 14A 章項下的公告規定及／或獨立股份合訂單位持有人批准規定以及有關該等持續關連交易設定金額上限的規定。

建議增加原股份合訂單位發行上限以支付現有持續關連交易之費用

根據本信託與本公司截至 2023 年 12 月 31 止財政年度之經審核年度綜合業績（由本信託與本公司於 2024 年 2 月 19 日刊發）及股份合訂單位之近期市價，董事估計，倘以股份合訂單位全數結算有關費用，原股份合訂單位發行上限將不足以支付未清償管理人費用及截至 2026 年 12 月 31 止三個財政年度之管理人費用。因此，本信託及本公司建議與該等酒店公司、酒店管理人、總承租人及託管人－經理訂立補充協議，在獲得獨立股份合訂單位持有人批准的前提下，以（其中包括）將截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度及酒店管理協議與商標許可協議餘下有效期內的原股份合訂單位發行上限由 1.5% 增加至 3.5%（即增加股份合訂單位發行上限）。除建議增加原股份合訂單位發行上限及遞延機制外，酒店管理協議及商標許可協議項下的所有條款及條件均保持不變。

就此而言，董事會建議於特別大會上提呈（其中包括）批准補充協議、建議增加股份合訂單位上限及遞延機制之普通決議案，以供獨立股份合訂單位持有人考慮及批准。

建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付現有持續關連交易之費用

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、配發及發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式結算，惟配發及發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

如 2021 年公告及 2021 年通函所披露，2021 年特別授權已於 2021 年 5 月 12 日獲獨立股份合訂單位持有人批准及授出，以支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度的管理人費用，惟不得超過原股份合訂單位發行上限。此外，如 2023 年發行公告所披露，於 2023 年 8 月 25 日已配發及發行合共 29,538,995 個新股份合訂單位，以支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的管理人費用，而截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用將以股份合訂單位之形式支付。此外，如 2023 年選擇公告所披露，酒店管理人選擇全數以股份合訂單位之方式結算截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度之管理人費用。

鑒於本公告「建議增加原股份合訂單位發行上限、遞延機制及建議授予特別授權之原因及益處」一段所述的原因，原股份合訂單位發行上限將不足以支付酒店管理協議及商標許可協議項下截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用及截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度的預期管理人費用。於本公告日期，尚未向酒店管理人支付截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用約為 35.81 百萬港元（即未清償管理人費用），按適用價格計算，將需要 55,432,596 個新股份合訂單位以支付該款項。根據截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度的原股份合訂單位發行上限，由於已向酒店管理人發行 29,538,995 個股份合訂單位以支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的管理人費用，餘下可供配發及發行的股份合訂單位為 19,563,251 個。因此，倘若不增加原股份合訂單位發行上限，本信託及本公司可配發及發行的股份合訂單位不足以結算截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度的管理人費用。此外，如延期公告所披露，酒店管理協議及商標許可協議的訂約方同意將截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用的支付日期延期至 2024 年 6 月 30 日。

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，向酒店管理人配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

為支付未清償管理人費用及截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度的管理人費用，待訂立補充協議及獨立股份合訂單位持有人批准建議增加股份合訂單位發行上限後，

董事會建議於特別大會上尋求獨立股份合訂單位持有人批准向董事授出 2023 年特別授權及 2024-26 年特別授權，以配發及發行相關股份合訂單位用於支付相關管理人費用。

特別大會

本公司將於特別大會上提呈決議案以批准補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授予董事特別授權。博思融資已獲委任為獨立財務顧問，分別就補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授予董事配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用的特別授權，向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供建議。

載有（其中包括）(i)補充協議之進一步詳情，(ii)建議增加股份合訂單位發行上限及遞延機制之詳情，(iii)建議特別授權之進一步詳情，(iv)獨立董事委員會之推薦建議，(v)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(vi)特別大會召開通告之通函將於 2024 年 4 月 22 日或之前寄發予股份合訂單位持有人。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

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 2024 年 5 月 3 日（星期五）至 2024 年 5 月 8 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。

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 2024 年 5 月 2 日（星期四）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，辦理登記手續。

警告

茲提述本信託及本公司日期為 2024 年 4 月 3 日之公告，內容有關鷹君集團可能通過協議安排方式將本信託及本公司私有化。由於鷹君或任何其他人士尚未就與本信託及本公司有關之證券提出確實要約，因此有關可能性私有化或其他要約可能或不會進行。股份合訂單位持有人及潛在投資者於買賣本信託及本公司證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述：

- (i) 招股章程，內容有關（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議；
- (ii) 2021 年公告及 2021 年通函，內容有關建議根據 2021 年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用；
- (iii) 2023 年發行公告，內容有關根據 2021 年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用；
- (iv) 2023 年選擇公告，內容有關選擇以股份合訂單位之方式支付截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度之全部管理人費用；及
- (v) 延期公告，內容有關延期支付截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用。

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 30 年之初步期限內將持續生效。根據上市規則，酒店管理協議及商標許可協議項下擬進行之交易構成本信託及本公司之持續關連交易。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載於本公告下文「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」一節。

建議增加原股份合訂單位發行上限以支付現有持續關連交易之費用

建議增加原股份合訂單位發行上限

根據本信託與本公司截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度之經審核年度綜合業績（由本信託與本公司於 2024 年 2 月 19 日刊發）及股份合訂單位之近期市價，董事估計，倘以股份合訂單位全數結算有關費用，原股份合訂單位發行上限將不足以支付截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用。因此，本信託及本公司建議與該等

酒店公司、酒店管理人、總承租人及託管人－經理訂立補充協議，在獲得獨立股份合訂單位持有人批准的前提下，將截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度及酒店管理協議與商標許可協議餘下有效期內的原股份合訂單位發行上限由 1.5% 增加至 3.5%（即增加股份合訂單位發行上限）。

增加股份合訂單位發行上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 為支付截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度的管理人費用而向酒店管理人配發及發行之股份合訂單位總數 33,509,726 個；
- (ii) 按適用價格計算，為支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的管理人費用而向酒店管理人配發及發行之股份合訂單位總數 29,538,995 個以及為支付截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用而將向酒店管理人配發及發行之股份合訂單位總數 55,432,596 個，與截至 2023 年 6 月 30 日止六個月已配發及發行之股份合訂單位合併計算，將佔 2022 年 12 月 31 日之已發行股份合訂單位總數約 2.60%，及將超過原股份合訂單位發行上限 1.5%；
- (iii) 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，此升幅將導致為支付截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度各年的管理人費用而向酒店管理人將予配發及發行之股份合訂單位總數進一步增加；及
- (iv) 股份合訂單位價格潛在波動之緩衝。

遞延機制

根據現有酒店管理協議及商標許可協議，倘向酒店管理人配發及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告，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告（視乎情況而定）刊發後15個曆日內向酒店管理人配發及發行；而將予配發及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配發及發行日期前交易日之收市價；及(2)股份合訂單位於緊接配發及發行日期前連續十個交易日之平均收市價。

根據補充協議，除建議增加原股份合訂單位發行上限及隨附事項外，亦建議：

- (i) 倘於付款截止日期，為支付任何部分管理人費用而配發及發行新股份合訂單位將違背或違反現行上市規則中有關本信託及本公司公眾持股量的規定，則儘管

有上述付款截止日期（即15個曆日內），該部分以股份合訂單位應付之管理人費用須視為已於付款截止日支付及結算，而該部分管理人費用涉及之相關股份合訂單位須於付款截止日起三年（「三年緩衝期」）內的任何營業日，一次性或分批配發及發行予酒店管理人，惟於配發及發行該等股份合訂單位之相關日期須滿足上述公眾持股量要求；

- (ii) 倘於三年緩衝期的最後一個營業日，該部分管理人費用涉及之任何相關股份合訂單位尚未配發及發行予酒店管理人，則所有該等尚未支付的部分管理人費用須立即以現金支付及結算且不計利息，除非訂約方另行協定則當別論；
- (iii) 倘上文第(i)段適用，就計算將予配發及發行予酒店管理人以支付任何部分管理人費用之股份合訂單位數目而言，其將按下列較高之價格計算：(1)股份合訂單位於緊接付款截止日期前交易日之收市價；及(2)股份合訂單位於緊接付款截止日期前連續十個交易日之平均收市價。因此，於相關半年期間或相關財政年度將予配發及發行予酒店管理人以支付任何部分管理人費用之股份合訂單位數目乃於付款截止日期釐定；及
- (iv) 於三年緩衝期內，本信託及本公司以及酒店管理人須共同監督本信託及本公司的公眾持股量水平。倘雙方同意配發及發行相關數目的新股份合訂單位將不會違反現行上市規則有關本信託及本公司公眾持股量規定，則酒店管理人可能向本信託及本公司發出書面請求，要求配發及發行相關數目的新股份合訂單位。本信託及本公司須於上述書面請求日期起計五個營業日內向酒店管理人配發及發行相關數目的新股份合訂單位，惟本信託及本公司於有關配發及發行日期符合現行上市規則有關公眾持股量的規定；

（統稱「遞延機制」）。

除建議增加原股份合訂單位發行上限及遞延機制外，酒店管理協議及商標許可協議項下的所有條款及條件均保持不變。訂約方同意的酒店管理協議及商標許可協議之主要條款載於本公告下文「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」一節。於本公告日期，並未超過原股份合訂單位發行上限。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限及遞延機制之條款乃屬公平合理，符合本信託、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益。

如招股章程中所披露，聯交所已於 2013 年 5 月批准豁免嚴格遵守上市規則第 14A 章項下的公告規定及／或獨立股份合訂單位持有人批准規定以及有關該等持續關連交易設定金額上限的規定，惟須符合若干條件，包括但不限於對應付費用基數及根據酒店管理協議可配發及發行股份合訂單位（如適用）之任何變動將須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。因此，在獲得獨立股份合訂單位持有人批准前本信託與本公司將不會訂立補充協議。就此而言，董事會建議於特別大會上提呈（其中包括）批准補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限及遞延機制之普通決議案，以供獨立股份合訂單位持有人考慮及批准。

建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付現有持續關連交易之費用

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、配發及發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式結算，惟配發及發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

如 2021 年公告及 2021 年通函所披露，2021 年特別授權已於 2021 年 5 月 12 日獲獨立股份合訂單位持有人批准及授出，以支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度的管理人費用，惟不得超過原股份合訂單位發行上限。此外，如 2023 年發行公告所披露，於 2023 年 8 月 25 日已配發及發行合共 29,538,995 個新股份合訂單位，以支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的管理人費用，而截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用將以股份合訂單位之形式支付。此外，如 2023 年選擇公告所披露，酒店管理人選擇全數以股份合訂單位之方式結算截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度之管理人費用。

鑒於本公告「建議增加原股份合訂單位發行上限、遞延機制及建議授予特別授權之原因及益處」一段所述的原因，原股份合訂單位發行上限將不足以支付酒店管理協議及商標許可協議項下截至 2023 年 12 月 31 日止六個月的管理人費用及截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度的預期管理人費用。於本公告日期，尚未向酒店管理人支付截至

2023年12月31日止六個月的管理人費用約為35.81百萬港元（「未清償管理人費用」），按適用價格計算，將需要55,432,596個新股份合訂單位以支付該款項。根據截至2023年12月31日止財政年度的原股份合訂單位發行上限，由於已向酒店管理人配發及發行29,538,995個股份合訂單位以支付截至2023年6月30日止六個月的管理人費用，餘下可供配發及發行的股份合訂單位為19,563,251個。因此，倘若不增加原股份合訂單位發行上限，本信託及本公司可配發及發行的股份合訂單位不足以結算截至2023年12月31日止財政年度的管理人費用。此外，如延期公告所披露，酒店管理協議及商標許可協議的訂約方同意將管理人費用的支付日期延期至2024年6月30日。

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，向酒店管理人配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。

為支付未清償管理人費用及截至2026年12月31日止三個財政年度的管理人費用，待訂立補充協議及獨立股份合訂單位持有人批准增加股份合訂單位發行上限後，董事會建議於特別大會上尋求獨立股份合訂單位持有人批准向董事授出以下特別授權，以配發及發行相關股份合訂單位：

- (1) 配發及發行新股份合訂單位以支付未清償管理人費用之特別授權，惟須受增加股份合訂單位發行上限所限制，而該特別授權將取代僅就截至2023年12月31日止財政年度配發及發行股份合訂單位之2021年特別授權（「**2023年特別授權**」）；及
- (2) 配發及發行新股份合訂單位以支付截至2026年12月31日止三個財政年度管理人費用之特別授權，惟不得超過增加股份合訂單位發行上限（「**2024-26年特別授權**」）。

配發及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未清償管理人費用及截至2026年12月31日止三個財政年度之管理人費用亦須符合並滿足以下條件：聯交所上市委員會批准該等股份合訂單位上市及買賣且本信託與本公司於進行該等配發及發行時符合公眾持股量規定。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。

待訂立補充協議後，就支付酒店管理協議及商標許可協議項下某一年度之管理人費用而將予配發及發行之股份合訂單位之最高數目，將受緊接前一財政年度最後一日已發行股份合訂單位總數加上於相關財政年度或期間已配發及發行之股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議所配發及發行者）數目（如有）之 3.5%總上限所規限。因此，將於特別大會上批准的建議增加股份合訂單位發行上限符合特別授權之規定，並將與經補充協議補充及修訂後之酒店管理協議及商標許可協議中規定的上限相同。

此外，如招股章程所披露，配發及發行以支付管理人費用之股份合訂單位總數將扣減根據生效中一般授權（如有）可能配發及發行之股份合訂單位數目。

建議增加原股份合訂單位發行上限、遞延機制及建議授予特別授權之原因及益處

根據上市規則第 13.36(1)條，向酒店管理人配發及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批准。

董事（獨立董事委員會成員除外，彼等將在瞭解獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，建議增加原股份合訂單位發行上限、遞延機制及建議根據(i)2023 年特別授權及(ii)2024-26 年特別授權向酒店管理人配發及發行股份合訂單位，分別作為支付未清償管理人費用及截至 2026 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，屬公平合理，符合本信託、本公司及股份合訂單位持有人之整體利益，原因如下：

- (i) 截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度及預期截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度之原股份合訂單位發行上限不足，主要由於香港股市持續低迷，導致股份合訂單位之市價在過去一年整體下跌。儘管酒店管理人可選擇全部或部份以現金收取管理人費用（而非全部以股份合訂單位收取），但若原股份合訂單位發行上限不足以支付全部以股份合訂單位收取之管理人費用，則該選擇將相應對本信託及本公司之現金流構成壓力，不利於其業務運營；
- (ii) 以股份合訂單位支付管理人費用將繼續使信託集團按過往類似方式管理其現金狀況。此舉將使現金保存在信託集團內，於酒店業受 2019 冠狀病毒病大流行

影響後香港經濟下滑所面對的困難環境下，可加強其財務狀況及現金流，亦將使董事會在認為適當之情況下根據分派政策進行分派；

- (iii) 香港 REIT 之管理公司通常有權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。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：(a) 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；(b) 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%，而根據信託集團之現行政策，信託集團致力為其股份合訂單位持有人提供不少於可分派收入總額之 90% 的目標年度分派；及(c) 信託集團與 REIT 均主要從事投資酒店及物業行業；
- (iv) 儘管酒店管理人尚未選擇 2025 年及 2026 年管理人費用之支付方法，惟截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度之三年 2024-26 特別授權(a)可節省編製額外公告／通函、於 2025 年及 2026 年就批准配發及發行股份合訂單位以支付管理人費用另行召開特別大會之時間及成本，(b)可讓本信託及本公司更靈活及有效率地配發及發行股份合訂單位以支付 2025 年及 2026 年之管理人費用，而毋須每年經歷上述合規程序，及(c)與其他一般非豁免持續關連交易每三年公告／批准年度上限之慣例一致；
- (v) 儘管向酒店管理人配發及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，惟上限水平可確保向酒店管理人配發及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 3.5% 之最低水平；
- (vi) 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；及
- (vii) 於本公告日期，鷹君（透過直接及間接全資附屬公司）及其董事以及彼等各自的緊密聯繫人持有 2,457,833,723 個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位的約 74.06%。鑒於上市規則規定公眾人士必須持有至少 25% 的股份合訂單位，向酒店管理人（為一名關連人士）配發及發行股份合訂單位以支付管理人費用僅有約 0.94% 的緩衝。遞延機制將允許本信託及本公司在滿足上述公眾持股要求的情況下分批向酒店管理人配發及發行股份合訂單位，考慮到上文所述的情況，這對建

議增加原股份合訂單位發行上限至關重要。遞延機制對本信託及本公司有利，因為其允許向酒店管理人延期支付管理人費用且不計利息，最長期限為三年。

儘管 REIT 的行業標準是其管理公司可選擇以單位支付其管理費，但每年最高支付額不得超過當時已發行單位的 3%（如上文第(iii)段所述），惟董事認為，與 REIT 的行業標準相比，本信託及本公司有理由設定一個稍高的標準（即 3.5%的增加股份合訂單位發行上限），原因如下：

- (i) 自 2019 冠狀病毒病爆發以來至本公告日期，香港的酒店、旅遊及旅遊業，以及香港股市整體持續受壓及疲弱，主要由於各種宏觀經濟因素（包括但不限於）利率持續高企及投資香港股市的市場情緒低落所致。該等因素完全不在信託集團的控制範圍之內，但對股份合訂單位之市價帶來巨大的負面影響及壓力，並因此導致原股份合訂單位發行上限不足；
- (ii) 上限 3.5%乃由酒店管理人與本信託及本公司公平協商而定，並已考慮本信託及本公司的市場價格及表現，以及根據酒店管理協議及商標許可協議已付的管理人費用的過往交易金額。此外，根據本次增加股份合訂單位發行上限配發及發行的任何股份合訂單位為於本信託及本公司的直接擁有權股份，相信這將為酒店管理人提供更強大的歸屬感及投入感，以推動本信託及本公司取得積極成果；及
- (iii) 本信託與本公司將始終並將繼續遵守上市規則之公眾持股量規定。因此，即使上限提高至 3.5%，除非能維持公眾持股量，否則本信託與本公司可能無法全部動用增加股份合訂單位發行上限。因此，這是對獨立股份合訂單位持有人的額外保護，使其免受增加股份合訂單位發行上限的攤薄影響。

倘若特別授權未獲獨立股份合訂單位持有人批准，而信託集團又未能以配發及發行股份合訂單位的方式全數結算未清償管理人費用及截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度的管理人費用，信託集團將須(i)於 2024 年 5 月 9 日以配發 19,563,251 個股份合訂單位方式及以現金款項約 23.17 百萬港元方式結算未清償管理人費用；及(ii)在無法享有三年無息延期的情況下，於付款截止日期全部以現金方式結算截至 2026 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用。

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**：經調整總經營毛利（即總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、配發及發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式結算。根據遞延機制（惟其於特別大會上獲批准），倘酒店管理費用以配發及發行股份合訂單位之方式結算，將予配發及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配發及發行日期前交易日之市價；及(2)股份合訂單位於緊接配發及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

	總交易金額		
	截至 12 月 31 日止財政年度		
	2021 年 (千港元)	2022 年 (千港元)	2023 年 (千港元)
酒店管理協議			
- 基本費用	11,296	14,558	24,282
- 獎勵費用	1,723	8,884	23,431

股份合訂單位持有人亦可參見招股章程「關連交易」一節瞭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 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—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、配發及發行股份合訂單位、或同時使用兩種方式結算。根據遞延機制（惟其於特別大會上獲批准），倘許可費以配發及發行股份合訂單位之方式結算，將予配發及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收市價；及(2)股份合訂單位於緊接配發及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

	總交易金額		
	截至 12 月 31 日止財政年度		
	2021 年 (千港元)	2022 年 (千港元)	2023 年 (千港元)
商標許可協議項下之許可費	7,531	9,706	16,188

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

過往作為管理人費用向酒店管理人配發及發行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 2021 年、2022 年及 2023 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），下表載列過往作為該等年度的酒店管理人費用向酒店管理人配發及發行之股份合訂單位數目：

	截至 12 月 31 日止財政年度		
	2021 年	2022 年	2023 年
作為管理人費用向酒店管理 人配發／將予配發及已發行／ 將予發行之股份合訂單位數目	23,330,053	33,509,726	84,971,591*
就計算已配發／將予配發及已 發行／將予發行之股份合訂單 位數目之股份合訂單位市價	首六個月： 約 0.884 港元	首六個月： 約 0.932 港元	首六個月： 約 0.951 港元
	後六個月： 約 0.879 港元	後六個月： 約 1.053 港元	後六個月： 約 0.646 港元
概約百分比（已配發及發行股 份合訂單位之數目除以緊接前 一財政年度最後一日已發行股 份合訂單位總數目，加上於相 關財政年度或期間已配發及發 行股份合訂單位數目（如有） （不包括根據酒店管理協議及 商標許可協議已配發及發行 者））	0.72%	1.03%	2.60%*

**假設增加股份合訂單位發行上限及 2023 年特別授權已於特別大會上獲獨立股份合訂單位持有人批准*

關於發行股份合訂單位以支付管理人費用之上限

於該等決議案在特別大會上獲批准的前提下，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截至 12 月 31 日止各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，可向酒店管理人配

發及發行以支付酒店管理費用及許可費之股份合訂單位之最高數目，須受緊接前一財政年度最後一日已發行股份合訂單位總數目，加上於相關財政年度或期間已配發及發行股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已配發及發行者）數目（如有）之 3.5%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 3.5%年度上限，配發及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。

根據遞延機制（惟其於特別大會上獲批准），倘向酒店管理人配發及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告，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告（視情況而定）刊發後 15 個曆日內向酒店管理人配發及發行。

根據酒店管理協議及商標許可協議配發及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配發及發行股份合訂單位，則配發及發行予酒店管理人之股份合訂單位總數將扣減根據生效中一般授權（如有）可能配發及發行之股份合訂單位數目。

上述 3.5%的建議年度上限已獲董事同意，其依據載於上文「建議增加原股份合訂單位發行上限以支付現有持續關連交易之費用」一節。

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，將須配發及發行更多股份合訂單位以支付管理人費用。可能提升酒店未來業績的因素包括但不限於香港旅遊業復甦。

關於本信託、本公司、酒店管理協議、商標許可協議及補充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。本集團之現有酒店組合包括：香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店。

託管人－經理作為本信託的託管人－經理，其具體而有限的職責是管理本信託，但並不積極參與該等酒店的管理。

鷹君為股份合訂單位之控股持有人。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、中國大陸、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，主要從事酒店運營。

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

特別大會

本公司將於特別大會上提呈決議案以批准補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授予董事特別授權。博思融資已獲委任為獨立財務顧問，分別就補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授予董事配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用的特別授權，向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供建議。

載有（其中包括）(i)補充協議之進一步詳情，(ii)建議增加股份合訂單位發行上限及遞延機制之詳情，(iii)建議特別授權之進一步詳情，(iv)獨立董事委員會之推薦建議，(v)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(vi)特別大會召開通告之通函將於 2024 年 4 月 22 日寄發予股份合訂單位持有人。

暫停辦理股份合訂單位過戶登記

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 2024 年 5 月 3 日（星期五）至 2024 年 5 月 8 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。

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 2024 年 5 月 2 日（星期四）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，辦理登記手續。

警告

茲提述本信託及本公司日期為 2024 年 4 月 3 日之公告，內容有關鷹君集團可能通過協議安排方式將本信託及本公司私有化。由於鷹君或任何其他人士尚未就與本信託及本公司有關之證券提出確實要約，因此有關可能性私有化或其他要約可能或不會進行。股份合訂單位持有人及潛在投資者於買賣本信託及本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | |
|------------|--|
| 「2021 年公告」 | 指 本信託與本公司分別於 2021 年 2 月 17 日及 2021 年 5 月 12 日發布之公告，內容有關建議根據 2021 年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用 |
|------------|--|

「2021 年通函」	指 本信託與本公司於 2021 年 3 月 12 日發出之通函，內容有關建議根據 2021 年特別授權配發及發行股份合訂單位
「2021 年特別授權」	指 一份特別授權，內容有關根據獨立股份合訂單位持有人於 2021 年 5 月 12 日批准的酒店管理協議及商標許可協議配發及發行股份合訂單位，以支付截至 2023 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用，惟須受原股份合訂單位發行上限規限
「2023 年選擇公告」	指 本信託與本公司於 2023 年 12 月 15 日發布之公告，內容有關選擇以股份合訂單位之方式支付截至 2024 年 12 月 31 日止年度之全部管理人費用
「2023 年發行公告」	指 本信託與本公司分別於 2023 年 8 月 24 日及 2023 年 8 月 25 日發布之公告，內容有關根據 2021 年特別授權配發及發行股份合訂單位以支付截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用
「2023 年特別授權」	指 具有本公告「建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付現有持續關連交易之費用」一節所賦予之涵義
「2024-26 年特別授權」	指 具有本公告「建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付現有持續關連交易之費用」一節所賦予之涵義
「補充協議」	指 在特別大會上取得獨立股份合訂單位持有人的批准後，該等酒店公司、總承租人、酒店管理人、託管人—經理及本公司將予訂立之酒店管理協議及商標許可協議的補充協議，對酒店管理協議及商標許可

協議作出相關修訂，以（其中包括）將原股份合訂單位發行上限提高至增加股份合訂單位發行上限並納入遞延機制

「適用價格」	指 每股份合訂單位 0.646 港元，即股份合訂單位於緊接配發及發行股份合訂單位以結算截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用之原付款期限 2024 年 3 月 5 日前交易日之收市價（為每股份合訂單位 0.620 港元，即截至 2024 年 3 月 4 日之收市價）與股份合訂單位於緊接上述原付款期限前連續十個交易日之平均收市價（為每股份合訂單位 0.646 港元）兩者中之較高者
「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
「董事會」	指 託管人－經理董事會與本公司董事會之統稱
「本公司」	指 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之獲豁免有限公司
「本公司董事會」	指 本公司董事會
「2019 冠狀病毒病」	指 2019 冠狀病毒病
「遞延機制」	指 具有本公告「建議增加原股份合訂單位發行上限以支付現有持續關連交易之費用」一節所賦予之涵義
「董事」	指 託管人－經理及本公司之董事
「特別大會」	指 由託管人－經理及本公司召開的本信託單位持有人與本公司股東以合併形式作為單一會議並定性為

股份合訂單位持有人特別大會將於 2024 年 5 月 8 日（星期三）下午 4 時 15 分（或緊隨本信託及本公司將於相同地點及同日舉行之應屆 2024 年股份合訂單位持有人周年大會或其續會結束後）舉行，以考慮及酌情批准(i)補充協議；(ii)建議增加股份合訂單位發行上限；(iii)遞延機制；及(iv)特別授權

「延期公告」	指 本信託與本公司於 2024 年 3 月 4 日發布之公告，內容有關延期支付截至 2023 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用
「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，於本公告日期持有本信託及本公司 70.23%之權益
「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 香港法定貨幣港元
「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
「增加股份合訂單位發行上限」	指 緊接上一財政年度最後一天已發行的股份合訂單位總數加上相關財政年度或期間已配發及發行股份合訂單位數量（如有）（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議配發及發行的股份合訂單位）的 3.5% 的總上限，即在一個財政年度內作為支付管理人費用而可配發及發行的股份合訂單位的最高數量
「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，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(i)補充協議；(ii)建議增加股份合訂單位發行上限；及(iii)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
「中國大陸」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言，除文義所指外，於本公告提述之中國大陸不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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
「原股份合訂單位發行上限」	指 緊接上一財政年度最後一天已發行的股份合訂單位總數加上相關財政年度或期間已配發及發行股份合訂單位數量（如有）（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議配發及發行的股份合訂單位）的 1.5% 的總上限，即在一個財政年度內作為支付管理人費用而可配發及發行的股份合訂單位的最高數量
「未清償管理人費用」	指 具有本公告「建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付現有持續關連交易之費用」一節所賦予之涵義
「付款截止日期」	指 (i)發布本信託及本公司於相關半年度期間之未經審核中期綜合業績公告或(ii)發布本信託及本公司於相關財政年度之經審核年度綜合業績公告（視情況而定）後第十五日（倘該日並非營業日，則為前一個營業日）

「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」	<p data-bbox="602 428 1385 541">指 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 data-bbox="662 588 1385 940"> (a) 一個本信託單位； (b) 由託管人－經理作為法定擁有人（以其作為本信託之託管人－經理之身份）持有一股已明確識別本公司之普通股中之實益權益，該權益與單位掛鈎（定義見信託契約）；及 (c) 本公司一股已明確識別之優先股，該股份與單位合訂（定義見信託契約） </p>
「股份合訂單位持有人登記冊」	指 股份合訂單位持有人之登記冊
「特別授權」	指 2023 年特別授權及 2024-26 年特別授權之統稱
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「三年緩衝期」	指 具有本公告「建議增加原股份合訂單位發行上限以支付現有持續關連交易之費用」一節所賦予之涵義
「商標許可協議」	指 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
「本信託」	指 根據信託契約組成之朗廷酒店投資

「信託契約」	指 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 日之首份補充契約及日期為 2022 年 5 月 12 日之第二份補充契約修訂
「信託集團」	指 本信託及本集團
「託管人－經理」	指 朗廷酒店管理人有限公司，一間於 2013 年 1 月 25 日在香港註冊成立之有限公司及鷹君之間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
「託管人－經理董事會」	指 託管人－經理之董事會
「單位」	指 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之組成部分）所賦予之權利

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，2024 年 4 月 12 日

於本公告日期，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