

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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司任何證券的邀請或要約。

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

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之
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9至第26頁。載有獨立董事委員會意見及推薦建議之函件載於本通函第27至第28頁。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載於本通函第29至第47頁。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於2024年5月8日(星期三)下午4時15分(或於朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於同日在同一地點舉行的2024年周年大會閉會或續會後)，假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行特別大會(定義見本文)，召開特別大會之通告載於本通函第N1至第N5頁。不論閣下是否出席特別大會，請將隨附之代表委任表格按照其印備之指示盡速填妥，並無論如何須於特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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27樓2702室。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。

2024年4月22日



目 錄

	頁次
釋義	1
託管人－經理董事會及本公司董事會函件	9
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	29
附錄－一般資料	48
特別大會通告	N1

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：

「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日發布之通函，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日止財政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	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－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年公告」	指	本信託與本公司於2024年4月12日發布之公告，內容有關建議增加原股份合訂單位發行上限及建議根據特別授權配發及發行股份合訂單位以支付管理人費用及暫停辦理股份合訂單位過戶登記

釋 義

「2024–26年特別授權」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－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」、 「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」	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

釋 義

「本公司董事會」	指	本公司的董事會
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病
「遞延機制」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－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－經理董事及本公司董事
「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(或緊接本信託與本公司將於同日在同一地點舉行的2024年周年大會閉會或續會後)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，其通告載於本通函第N1至第N5頁
「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)，為本信託及本公司的控股公司，於最後實際可行日期，持有本信託及本公司約71.90%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

釋 義

「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者)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	各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)，旨在就(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)特別授權向獨立股份合訂單位持有人提供建議

釋 義

「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，由董事會委任並經獨立董事委員會批准之獨立財務顧問，以就(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)特別授權向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供建議
「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」
「最後實際可行日期」	指	2024年4月15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」	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主板上市及買賣之日期
「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，惟僅就本通函而言，除文義所指外，於本通函提述之中國大陸不包括香港、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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋 義

「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者)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	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章的《證券及期貨條例》，現時經修訂、補充或以其他方式更改的版本
「股份合訂單位」	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： (a) 一個本信託單位；

釋 義

		(b) 與單位掛鈎且由託管人－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已明確識別本公司之普通股(定義見信託契約)中之實益權益；及
		(c) 與單位合訂之已明確識別之一股本公司優先股(定義見信託契約)
「股份合訂單位持有人登記冊」	指	股份合訂單位持有人的登記冊
「股份合訂單位過戶登記處」	指	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
「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	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－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，經不時修訂、補充、取代或以其他方式更改的版本
「信託集團」	指	本信託及本集團

釋 義

「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)
「%」	指	百分比

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
27樓2702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

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；

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

- (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；
- (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；及
- (vi) 2024年公告。

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通函下文「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」各段。

本通函旨在向股份合訂單位持有人提供(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)特別大會通告，並就該等事項於特別大會上尋求閣下之批准。

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，將佔於2022年12月31日已發行股份合訂單位總數約2.60%，將超過1.5%的原股份合訂單位發行上限；
- (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期支付及結算，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期起三年（「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通函下文「有關酒店管理協議及商標許可協議的資料」各段。於最後實際可行日期，並未超過原股份合訂單位發行上限。

董事(包括經考慮獨立財務顧問之意見後已於獨立董事委員會函件中表達彼等觀點之獨立非執行董事)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計算基準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，酒店管理人已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。

鑒於本通函「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」各段所述的原因，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。於最後實際可行日期，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日止三個財政年度的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有關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數目(如有)(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)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(包括獨立非執行董事，彼等在考慮獨立財務顧問之意見後已於獨立董事委員會函件中發表意見)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，乃屬公平合理，並符合本信託、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年度整體下跌。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，信託集團旨在向股份合訂單位持有人提供之目標年度分派不少於信託集團於任何財政年度可分派收入之90%；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年特別授權(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) 於最後實際可行日期，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)乃屬合理，原因如下：

- (i) 自2019冠狀病毒病大流行爆發以來至最後實際可行日期，香港的酒店及旅遊業，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歷史交易金額。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所有權股份，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之額外保護，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%。

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

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。

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。

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

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。

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。

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

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截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年之管理人費用。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已配發／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）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／或許可費超過該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」各段。

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。可能提升該等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該等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該等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該等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。

特別大會及代表委任之安排

於特別大會上，本公司將提呈普通決議案以批准(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)授出特別授權以配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用。

特別大會之通告載於本通函第N1頁至第N5頁。謹請股份合訂單位持有人細閱該通告，並按隨附之特別大會上適用之代表委任表格上所載列之指示填妥及交回表格。

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

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於特別大會上使用之投票紙在各情況下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，該投票包含了：

- (a) 就信託契約下的本信託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)數目向其作出投票指示。

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，主席將要求就載於特別大會通告內每項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。有關投票結果之公告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 及披露易網站 www.hkexnews.hk。

於最後實際可行日期，鷹君及其聯繫人持有2,457,833,723個本信託及本公司股份合訂單位，佔本信託及本公司已發行股份合訂單位的約74.06%，其將於特別大會上就有關補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位以支付相關管理人費用之決議案放棄投票。除鷹君及其聯繫人外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於上述交易中擁有重大權益並將於特別大會上就有關決議案放棄投票。

託管人－經理董事會及本公司董事會函件

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，以及羅俊禮先生為羅嘉瑞醫生的視作關連人士，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

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。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，所有填妥之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。

推薦意見

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就訂立補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以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應付之管理人費用以及彼等之條款是否公平合理，向獨立股份合訂單位持有人提供建議。敬請閣下垂注本通函第27至第28頁所載之建議函件。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位以支付管理人費用以及彼等之條款是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供建議。敬請閣下垂注本通函第29至第47頁所載彼等之建議函件。

董事(包括獨立非執行董事，彼等在考慮獨立財務顧問之意見後已於獨立董事委員會函件中發表意見)認為(i)訂立補充協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行；及(ii)補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股份合訂單位持有人而言屬公平合理，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的相關決議案。

一般資料

敬請閣下垂注本通函所載附錄的其他資料及特別大會通告。

此致

列位股份合訂單位持有人 台照

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

2024年4月22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**

茲提述本信託及本公司日期為2024年4月22日之通函(「通函」)，而本函件乃構成其中一部分。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，以就訂立補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以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應付之管理人費用以及彼等之條款是否公平合理，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9至第26頁所載之託管人—經理董事會及本公司董事會函件，其載有有關補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位以支付管理人費用之條款之資料。吾等亦謹請閣下垂注通函第29至第47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，當中載有其有關補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及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(i)訂立補充協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行；及(ii)補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股份合訂單位持有人而言屬公平合理，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，以批准補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及授出特別授權以配發及發行股份合訂單位以支付未清償管理人費用及酒店管理協議及商標許可協議項下應付之截至2026年12月31日止三個財政年度之管理人費用。

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

2024年4月22日



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

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

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的獨立財務顧問(「委任」)，內容有關補充協議、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(「該等建議交易」)，其詳情載於2024年4月22日貴信託及貴公司致列位股份合訂單位持有人的通函(「通函」)所載之託管人—經理董事會及貴公司董事會函件(「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，內容有關(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、指導及管控該等酒店的業務及日常營運；及(ii)向該等酒店公司、託管人—經理、貴公司及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌及其他商標以進行該等酒店有關之品牌及營銷活動，初始年期由上市日期(包括該日)起為期30年。如招股章程所披露，聯交所已就該等協議項下擬進行持續關連交易授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關公告規定及／或獨立股份合訂單位持有人批准之規定，惟就該等協議而言，以股份合訂單位支

獨立財務顧問函件

付應付費用之情況除外，該情況僅於2017年12月31日前適用豁免規定(惟以現金支付費用於該等協議期間內適用豁免規定)。聯交所亦已就該等協議項下擬進行持續關連交易授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定及／或獨立股份合訂單位持有人批准規定及設定金額上限的規定。

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、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2023年選擇公告所披露，酒店管理人已選擇全數以股份合訂單位結算截至2024年12月31日止年度的管理人費用。根據貴信託及 貴公司截至2023年12月31日止財政年度之經審核年度綜合業績(由貴信託及 貴公司於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，貴信託及 貴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，酒店管理協議與商標許可協議項下的所有條款及條件均保持不變。

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。

由全體獨立非執行董事(即陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等建議交易向獨立股份合訂單位持有人提供建議。

獨立性申報

於委任之前兩年，博思融資有限公司(「博思融資」)就貴信託及 貴公司日期為2023年5月19日的公告所載的持續關連交易獲委任為貴信託及 貴公司之獨立財務顧問及作為鷹君之獨立財務顧問，解釋為何鷹君的全資附屬公司與鷹君的一名關連人士於2024年2月26日訂立的酒店管理協議的期限超過三年，並確認根據上市規則第14A.52條此類協議的期限屬正常商業慣例(「先前委任」)。除貴信託及 貴公司、鷹君及博思融資按公平基準協商的委任及先前委任項下收取的專業費用外，博思融資於委任之前兩年並無自貴信託及 貴公司或鷹君收取任何其他專業費用。

由於先前委任為獨立財務顧問，故先前委任不會影響博思融資就該等建議交易擔任貴信託及 貴公司獨立財務顧問之獨立性。於最後實際可行日期，吾等並不知悉博思融資與貴信託及 貴公司或任何其他人士存在任何關係或於彼等當中擁有權益，可被合理視為妨礙博思融資擔任獨立財務顧問就該等建議交易向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供建議之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

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。

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，並直至於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。於達至吾等的意見時，吾等已審閱，包括但不限於(i)2024年公告；(ii)該等協議；(iii)補充協議；(iv)遞延機制；(v)貴信託及 貴公司分別於截至2022年12月31日止年度(「**2022財政年度**」)及截至2023年12月31日止年度(「**2023財**

政年度」)的年報。然而，吾等並未對貴信託及 貴公司、酒店管理人或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之資料進行獨立核證，亦無對彼等的業務及事務或前景開展任何形式的深入調查。

最後，本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，博思融資之唯一責任為確保有關資料乃準確摘錄自有關來源。

所考慮之主要因素及原因

吾等於達致對該等建議交易之意見及建議時，已考慮以下主要因素及原因：

A. 該等建議交易之背景及原因

信託集團之資料

信託集團主要擁有及投資於一個酒店投資組合，重點為位於亞洲的已落成酒店。信託集團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。

該等協議之資料

如董事會函件所載，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規定之情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。酒店管理費用指基本費用(相關酒店之總收入之固定百分比1.5%)及獎勵費用(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%)。

如董事會函件所載，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、 貴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規定之情況下，可由酒店管理人選擇透過通知續期10年。許可費為有關酒店總收益之固定百分比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、配發及發行股份合訂單位，或同時使用兩種方式結算。

該等建議交易之原因

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。於最後實際可行日期，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，貴信託及 貴公司可配發及發行的股份合訂單位不足以結算未清償管理人費用。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未清償管理人費用的支付日期延期至2024年6月30日。

根據貴信託與 貴公司截至2023年12月31日止財政年度之經審核年度綜合業績（由貴信託與 貴公司於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，貴信託及 貴公司建議與該等酒店公司、酒店管理人、總承租人及託管人一經理訂立補充協議，以(i)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）；及(ii)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) 2023年特別授權，即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) 2024–26年特別授權，即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**」）。

獨立財務顧問函件

如董事會函件所載，董事已考慮有關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下列原因：

- (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年度整體下跌。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，則該選擇將相對貴信託及 貴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，信託集團旨在向股份合訂單位持有人提供之目標年度分派不少於信託集團於任何財政年度可分派收入之90%；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年特別授權(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)可讓貴信託及 貴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，以及貴信託及 貴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) 於最後實際可行日期，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。遞延機制將允許貴信託及 貴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。遞延機制對貴信託及 貴公司有利，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，與其他REIT的行業標準相比，貴信託及 貴公司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)乃屬合理，原因如下：

- (i) 自2019冠狀病毒病大流行爆發以來至最後實際可行日期，香港的酒店及旅遊業，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；

獨立財務顧問函件

- (ii) 上限3.5%乃由酒店管理人與貴信託及 貴公司公平協商而定，並已考慮貴信託及 貴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歷史交易金額。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貴信託及 貴公司的直接所有權股份，相信這將為酒店管理人提供更強大的歸屬感及投入感，以推動貴信託及 貴公司取得積極成果；及
- (iii) 貴信託與 貴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，否則貴信託與 貴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。

鑒於上文所述及吾等對該等建議交易之主要條款之分析(如下文所詳述)，吾等認為該等建議交易於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合貴信託與 貴公司及股份合訂單位持有人的整體利益。

B. 特別授權

於評估授出特別授權是否按一般商業條款且屬公平合理時，吾等已考慮下列因素：

對可分派收入及現金總額的影響

如貴信託與 貴公司2022財政年度及2023財政年度的年報所載，信託集團之可分派收入總額(扣除管理人費用前)於截至2021年12月31日止年度(「**2021財政年度**」)、2022財政年度及2023財政年度分別約為98.5百萬港元、190.5百萬港元及297.6百萬港元。於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度，以股份合訂單位形式應付的管理人費用分別約為20.6百萬港元、33.1百萬港元及63.9百萬港元。

為評估倘(i)管理人費用全數透過配發及發行股份合訂單位結算；及(ii)管理人費用全數透過現金結算，對2021財政年度、2022財政年度

獨立財務顧問函件

及2023財政年度信託集團之可分派收入總額及每個股份合訂單位之可分派收入總額的影響，吾等進行的情景分析載列如下。

	2021	2022	2023
	財政年度	財政年度	財政年度
管理人費用(以港元計)	20,550,000	33,148,000	63,901,000
年內為結算管理人費用 已配發／將配發及已 發行／將發行之股份 合訂單位總數 ^{附註1}	23,330,053	33,509,726	84,971,591

情景1：管理人費用全數透過配發及發行股份合訂單位結算

	2021	2022	2023
	財政年度	財政年度	財政年度
可分派收入總額(以港元 計)(扣除管理人費用前)	98,522,000	190,517,000	297,613,000
年內為結算管理人費用 已配發／將配發及已 發行／將發行之股份 合訂單位總數 ^{附註1}	23,330,053	33,509,726	84,971,591
股份合訂單位總數(年內為 結算管理人費用配發及 發行股份合訂單位後)	3,255,820,285	3,289,330,011	3,374,301,602
每個股份合訂單位之可分 派收入(以港元計) ^{附註2}	0.0303	0.0579	0.0882

附註1：假設補充協議、增加股份合訂單位發行上限及特別授權獲獨立股份合訂單位持有人批准，為結算2023財政年度年內管理人費用將予發行之股份合訂單位總數指(i)為支付截至2023年6月30日止六個月之管理人費用已向酒店管理人發行29,538,995個股份合訂單位；及(ii)為支付截至2023年12月31日止六個月之管理人費用將向酒店管理人發行55,432,596個股份合訂單位之總和。

附註2：每個股份合訂單位之可分派收入乃根據可分派收入總額除以股份合訂單位總數(年內為結算管理人費用配發及發行股份合訂單位後)計算。為免生疑，此計算方法與有關年度之年報／年度業績所載之計算方法(其並無考慮為支付下半年管理人費用將發行之股份合訂單位數目)不同。

獨立財務顧問函件

情景2：管理人費用全數透過現金結算(僅供說明之用)

	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
可分派收入總額(以港元計)(扣除管理人費用後)	77,972,000	157,369,000	233,712,000
股份合訂單位總數(年內為結算管理人費用配發及發行股份合訂單位前)	3,232,490,232	3,255,820,285	3,289,330,011
每個股份合訂單位之可分派收入(以港元計)	0.0241	0.0483	0.0711

因此，如上表所示，與以現金方式結算相比，以配發及發行股份合訂單位方式結算管理人費用將使信託集團獲得更高可分派收入及股份合訂單位持有人獲得更高每個股份合訂單位之可分派收入。

此外，如董事會函件所披露，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。

以配發及發行單位結算管理費之市場慣例

吾等已盡最大努力識別出一份詳盡清單，其中包括於最後實際可行日期於聯交所上市的11間可資比較房地產投資信託(「可資比較信託」)。上述標準乃鑒於信託集團與REIT存在若干類似之處而設定，尤其是(i)信託集團為一間信託(即朗廷酒店投資)與一間公司(即朗廷酒店投資有限公司)的組合；及(ii)香港的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，信託集團旨在向股份合訂單位持有人提供之目標年度分派不少於信託集團於任何財政年度可分派收入之90%；及(iii)信託集團與REIT均主要從事投資酒店及物業行業。下表載列吾等對可資比較信託之回顧。

獨立財務顧問函件

名稱	股份代號	於聯交所之 上市日期	信託管理人 在信託契據中 可選擇以配發 及發行單位 支付管理費	就結算管理費 用發行單位之 發行上限(以 緊接上一財政 年度最後一天 之已發行單位 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%
3 越秀房地產投資信託基金	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 春泉產業信託	1426	2013年12月5日	是	3%
10 招商局商業房地產投資 信託基金	1503	2019年12月10日	是	3%
11 順豐房地產投資信託基金	2191	2021年5月3日	是	3%

如上表所述，11間可資比較信託中的10間允許信託管理人在信託契據可選擇以配發及發行單位方式支付管理費。因此，以配發及發行股份合訂單位方式結算管理人費用符合普遍市場慣例。吾等亦同意上文「A.該等建議交易之背景及原因」各段所述董事之理由，並認為與其他REIT設置的最高3%年度上限相比，貴信託與貴公司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)屬正當。此外，基於吾等對管理人費用波動性之敏感度分析及下文第44及45頁「C.增加股份合訂單位發行上限」各段表格所載股份合訂單位之過往價格趨勢，為支付管理人費用而將予發行之股份合訂單位數目可能將超過3.5%。因此，吾等亦認為，將增加股份合訂單位發行上限設定為3.5%以盡量減輕過度攤薄現有股份合訂單位乃屬合理。

發行價

如董事會函件所載，根據特別授權結算管理人費用之股份合訂單位發行價將以當時市價為基礎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。

吾等注意到，根據特別授權釐定發行價之上述依據與該等協議所載之條款一致。吾等亦注意到，在信託契據中可選擇以配發及發行單位方式結算管理費之所有可資比較信託在設定其單位發行價方面均有類似條款，即以配發及發行單位方式結算管理費時，其單位發行價應參考當時市價。基於上文及以下事實：(i)貴信託與 貴公司當時市價反映貴信託與 貴公司於配發及發行股份合訂單位時的市場估值；及(ii)上市REIT就結算管理費設定其單位發行價參考當時市價屬市場慣例，因此，吾等認為特別授權釐定發行價之有關基準屬公平合理。

C. 增加股份合訂單位發行上限

誠如董事會函件所載，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，將佔於2022年12月31日已發行股份合訂單位總數約2.60%，將超過1.5%的原股份合訂單位發行上限；
- (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。

獨立財務顧問函件

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)貴信託及貴公司於相關半年期間之未經審核中期綜合業績公告，或(ii)貴信託及貴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貴信託及貴公司公眾持股量的規定(「遞延管理人費用」)，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期支付及結算，而該部分管理人費用涉及之相關股份合訂單位(「遞延股份合訂單位」)須於付款截止日期起三年(「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，貴信託及 貴公司以及酒店管理人須共同監督貴信託及 貴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貴信託及 貴公司公眾持股量規定，則酒店管理人可能向貴信託及 貴公司發出書面請求，要求配發及發行相關數目的新股份合訂單位。貴信託及 貴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，惟貴信託及 貴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」)。

吾等注意到，根據遞延機制，倘根據特別授權配發及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條的公眾持股量規定，則貴信託及 貴公司將不會於付款截止日期發行該等股份合訂單位，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。基於上文所述，吾等同意董事的意見，即根據特別授權建議配發及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條項下的公眾持股量規定。

考慮到(i)遞延股份合訂單位於配發及發行前無權獲得任何分派；(ii) 貴公司毋須就遞延管理人費用支付任何利息；及(iii)倘由於公眾持股量規定，遞延股份合訂單位未能於三年緩衝期內分配及發行予酒店管理人，則 貴公司僅須以現金結算遞延管理人費用，吾等認為使信託集團能夠遵守上市規則第8.08條項下公眾持股量規定的遞延機制屬公平合理。

獨立財務顧問函件

於評估增加股份合訂單位發行上限是否公平合理時，吾等已審閱下表所載於2021財政年度、2022財政年度及2023財政年度為結算管理人費用而發行的股份合訂單位的歷史數目：

	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
年內管理人費用(港元)	20,550,000	33,148,000	63,901,000
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 後六個月： 約0.879港元	首六個月： 約0.932港元 後六個月： 約1.053港元	首六個月： 約0.951港元 後六個月： 約0.646港元
為結算年內管理人費用已配發／將予配發及已發行／將予發行的股份合訂單位總數 ^{附註1}	23,330,053	33,509,726	84,971,591
於緊接上一財政年度最後一日已配發及發行的股份合訂單位總數加於有關財政年度已配發／將予配發及已發行／將予發行的股份合訂單位(如有)數目(不包括根據該等協議發行的股份合訂單位) ^{附註1}	3,225,166,738	3,240,973,711	3,273,483,079
已配發／將予配發及發行／將予發行股份合訂單位數目佔於緊接上一財政年度最後一日已配發及發行股份合訂單位總數的百分比 ^{附註1}	0.72%	1.03%	2.60%

附註1：於2023財政年度，為結算年內管理人費用而將予發行的股份合訂單位總數為下列各項之和：(i)為支付截至2023年6月30日止六個月的管理人費用而已向酒店管理人發行之29,538,995個股份合訂單位及(ii)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發行之55,432,596個股份合訂單位，惟假設補充協議、增加股份合訂單位發行上限及特別授權獲獨立股份合訂單位持有人批准。

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，吾等注意到為結算截至2023年12月31日止年度的管理人費用而將予發行的股份合訂單位數目佔緊接上一財政年度最後一日已發行股份合訂單位總數約2.60%，超過原股份合訂單位發行上限1.5%，但處於增加股份合訂單位發行上限3.5%內。

此外，就管理人費用及股份合訂單位價格波動的緩衝而言，吾等已進行兩項敏感度分析，以說明基於以下各項的波動對為結算管理人費用而將予發行的股份合訂單位數目的假設影響：(i)2023財政年度的管理人費用及股份合訂單位於2023年12月31日的收市價；及(ii)2021財政年度至2023財政年度的平均管理人費用及股份合訂單位於2021年、2022年及2023年12月31日的平均收市價。鑒於該等分析乃基於多項假設，故僅作說明用途，而實際結果可能與下文說明不同：

敏感度分析1：基於2023財政年度的管理人費用及股份合訂單位於2023年12月31日的收市價的波動，對為結算管理人費用而將予發行的股份合訂單位數目的假設影響

	管理人費用的假設波動				
	-30%	-15%	0%	+15%	+30%
2023財政年度的 管理人費用 (港元)	44,730,700	54,315,850	63,901,000	73,486,150	83,071,300
	股份合訂單位價格的假設波動				
	+30%	+15%	0%	-15%	-30%
股份合訂單位 於2023年12月 31日的收市價 (港元)	0.87	0.77	0.67	0.57	0.47
將予配發及發行的 股份合訂單 位的假設數目	51,414,598	70,540,065	95,374,627	128,923,070	176,747,447
於2023年12月31日 的股份合訂單 位總數	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006
已配發及發行的 股份合訂單位 數目佔於2023年 12月31日的股 份合訂單位總 數的百分比	1.55%	2.13%	2.87%	3.88%	5.33%

獨立財務顧問函件

敏感度分析2：基於2021財政年度至2023財政年度的平均管理人費用以及股份合訂單位於2021年、2022年及2023年12月31日的平均收市價的波動，對為結算管理人費用而將予發行的股份合訂單位數目的假設影響

	管理人費用的假設波動 (附註)				
	-30%	-15%	0%	+15%	+30%
2021財政年度至2023財政年度的平均管理人費用(港元)	27,439,767	33,319,717	39,199,667	45,079,617	50,959,567
	股份合訂單位價格的假設波動				
	+30%	+15%	0%	-15%	-30%
股份合訂單位於2021年、2022年及2023年12月31日的平均收市價(港元)	1.13	1.00	0.87	0.74	0.61
將予配發及發行的股份合訂單位的假設數目	24,282,980	33,319,717	45,057,089	60,918,401	83,540,274
於2023年12月31日的股份合訂單位總數	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006	3,318,869,006
已配發及發行的股份合訂單位數目佔於2023年12月31日的股份合訂單位總數的百分比	0.73%	1.00%	1.36%	1.84%	2.52%

誠如上表所載，倘萬一管理人費用增加30%而股份合訂單位的發行價(即當時市價)下跌30%，則將予發行的股份合訂單位數目將佔(i)於2023年12月31日的股份合訂單位總數約5.33%(基於2023財政年度的管理人費用及股份合訂單位於2023年12月31日的收市價的波動)，這實際上高於增加股份合訂單位發行上限；及(ii)於2023年12月31日的股份合訂單位總數約2.52%(基於2021財政年度至2023財政年度的平均管理人費用以及股份合訂單位於2021年、2022年及2023年12月31日的平均收市價的波動)，這低於增加股份合訂單位發行上限。

獨立財務顧問函件

儘管增加股份合訂單位發行上限未能完全涵蓋較2023財政年度管理人費用增加30%而股份合訂單位發行價下跌30%這一情形，但吾等認為選擇將增加股份合訂單位發行上限定為3.5%以減輕現有股份合訂單位的過度攤薄乃屬合理。

此外，吾等亦注意到，在信託契約中選擇以發行單位方式結算管理費用的所有可資比較信託均具有設定發行上限的類似條款，以限制以發行單位方式結算管理費用而將予發行的單位數目。該等可資比較信託已將有關發行上限設定為3.0%，與增加股份合訂單位發行上限3.5%相若。

誠如董事會函件所載，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。

誠如董事會函件所載，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貴信託與 貴公司於進行該等配發及發行時符合公眾持股量規定。

基於上述各種因素，吾等同意信託集團董事的觀點，即授予特別授權、補充協議，建議增加股份合訂單位發行上限及遞延機制就信託集團及獨立股份合訂單位持有人而言屬公平合理，並符合信託集團及獨立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理由後，吾等認為，該等建議交易屬公平合理，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之整體利益。

獨立財務顧問函件

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，以批准補充協議、建議增加股份合訂單位發行上限、遞延機制及向董事授予特別授權。

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
劉志華 梁慧盈
謹啟

2024年4月22日

附註：博思融資有限公司的劉志華先生自2004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，而博思融資有限公司的梁慧盈女士自2019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／股份／單位、相關股份合訂單位／股份／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／相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽⁴⁾
羅嘉瑞	2,510,795,774 ⁽¹⁾	75.65
羅俊禮	300,000 ⁽²⁾	0.01
Brett Stephen Butcher	2,170,545 ⁽³⁾	0.07

附註：

- (1) 該2,510,795,774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) 2,386,111,254個股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited (2,242,167,024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(47,102,250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。羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司之董事；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) 該等300,000個股份合訂單位由羅俊禮先生個人持有。
- (3) 該等2,170,545個股份合訂單位由Brett Stephen Butcher先生連同其配偶共同持有。
- (4) 該百分比乃根據本信託及本公司於最後實際可行日期之已發行股份合訂單位總數3,318,869,006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71.90%權益，因此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／ 相關股份總數	佔已發行股本 之百分比 ⁽⁵⁾
羅嘉瑞 ⁽⁵⁾	481,394,268 ⁽¹⁾	64.38
羅俊謙 ⁽⁵⁾	1,145,488 ⁽²⁾	0.15
羅俊禮	778,000 ⁽³⁾	0.10
Brett Stephen Butcher	747,433 ⁽⁴⁾	0.10

附註：

- (1) 該等權益包括以下各項：
- (i) 61,512,835股股份及3,392,000份購股期權由羅嘉瑞醫生個人持有；
 - (ii) 95,958,364股股份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；
 - (iii) 254,664,393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) 65,866,676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128,488股股份及1,017,000份購股期權。
- (3) 該等權益包括由羅俊禮先生個人持有的585,000股股份及193,000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664,000份購股期權及由Brett Stephen Butcher先生連同其配偶共同持有的31,433股股份。
- (5) 該百分比乃根據鷹君於最後實際可行日期之已發行股份總數747,723,345股計算。
- (6) 羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生均為鷹君之執行董事。

冠君產業信託(「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69.69%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	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ⁽²⁾
羅嘉瑞 ⁽³⁾	4,231,811,749 ⁽¹⁾	69.95

附註：

- (1) 該等4,231,811,749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) 4,219,208,472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，羅嘉瑞醫生及羅俊謙先生為該等公司的董事；及
 - (iv) 9,011,000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總數6,049,474,368個計算。
- (3) 羅嘉瑞醫生為冠君產業信託的非執行董事。

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／股份／單位、相關股份合訂單位／股份／單位或債券中，被當作或被視作擁有任何其他權益或淡倉而須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，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內。

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2023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。

除上文所披露者外，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2023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（獨立非執行董事除外）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構成競爭之業務中擁有之權益如下：

羅嘉瑞醫生（託管人－經理及本公司的主席及非執行董事）、羅俊謙先生及羅俊禮先生（彼等均為託管人－經理及本公司的非執行董事）及Brett Stephen Butcher先生（託管人－經理及本公司的行政總裁及執行董事）於鷹君及／或鷹君之附屬公司擔任董事及／或高級管理層職位。

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、北美洲、澳紐區及歐洲從事發展、投資及管理優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業。羅嘉瑞醫生、羅俊謙先生、羅俊禮先生及Brett Stephen Butcher先生所持鷹君之權益於上文「於相聯法團股份及相關股份之好倉」一節中披露。

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。信託集團專注於優化其於香港的三間酒店物業，即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店的表現，並採用投資位於亞洲已建成獨立酒店的增長策略。另一方面，鷹君集團則專注於發展其全球酒店管理服務業務及品牌建設。

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此等酒店。

就日常營運而言，託管人－經理及本公司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執行董事及行政總裁匯報，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提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，概無董事及任何擬任董事以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條均被視為控股股東）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(就機構融資提供意見)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並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。本通函所載獨立財務顧問函件乃於2024年4月22日發布，由博思融資編製，以供納入本通函。

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份合訂單位／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2023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. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起至本通函日期起計14日(包括該日)於披露易網站www.hkexnews.hk及本信託及本公司之網站www.langhamhospitality.com刊發：

- (a) 補充協議；
- (b) 酒店管理協議；及
- (c) 商標許可協議。

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」)(統稱為「朗廷」)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2024年5月8日(星期三)下午4時15分(或緊隨將於相同地點及相同日期舉行之朗廷2024年周年大會結束或續會後)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(作為構成本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(「本公司章程細則」)下之本公司股東普通決議案)：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) (i) 批准及確認補充協議(定義見本信託及本公司日期為2024年4月22日之通函(「通函」))及其項下擬進行及相關之交易；
- (ii) 批准就於酒店管理協議及商標許可協議(定義見通函)期限內發行股份合訂單位(定義見通函)增加股份合訂單位元發行上限(定義見通函)；及
- (iii) 批准增加股份合訂單位發行上限(定義見通函)所附帶的遞延機制(定義見通函)；
- (b) 授權託管人－經理及本公司之董事代表本信託及本公司簽立(包括在有關及必要時加蓋託管人－經理及本公司的公司印

特別大會通告

鑑)任何有關文件、文據及協議，並進行其全權認為促使補充協議生效所附帶、附屬或相關的所有必要或適宜的行動或事項。」

2. 「動議：

- (a) 待上述第1項決議案獲通過後，授予託管人－經理及本公司的董事2023年特別授權(定義見本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函(「通函」))，惟須受增加股份合訂單位發行上限(定義見通函)所規限，以行使本信託及本公司的權力，根據酒店管理協議及商標許可協議(定義均見通函)的條款及條件發行股份合訂單位(定義見通函)，以支付未清償管理人費用(定義見通函)；及
- (b) 授權託管人－經理及本公司的董事代表本信託及本公司簽立任何有關文件、文據及協議，並進行其全權認為促使2023年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。」

3. 「動議：

- (a) 待上述第1項決議案獲通過後，授予託管人－經理及本公司的董事2024–26年特別授權(定義見本信託及本公司日期為2024年4月22日的通函(「通函」))，惟須受增加股份合訂單位發行上限(定義見通函)所規限，以行使本信託及本公司的權力，根據酒店管理協議及商標許可協議(定義均見通函)的條款及條件發行股份合訂單位(定義見通函)，以支付截至2026年12月31日止三個財政年度的管理人費用(定義見通函)；及

特別大會通告

- (b) 授權託管人－經理及本公司的董事代表本信託及本公司簽立任何有關文件、文據及協議，並進行其全權認為促使2024-26年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，2024年4月22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
27樓2702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. 凡有資格出席本信託及本公司特別大會(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(「股份合訂單位持有人」)。股份合訂單位持有人可以委任特別大會主席為彼等之代表就決議案投票，而非親身出席特別大會。
2. 如屬任何股份合訂單位聯名登記持有人，則其中任何一名聯名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。

特別大會通告

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),最遲須於特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前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27樓2702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或其任何續會並於會上投票。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。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。

5. 每個股份合訂單位由下列各項組成:

- (i) 一個本信託單位;
- (ii) 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「掛鈎」;及
- (iii) 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项決議案,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) 就信託契約下的本信託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分)的一票;
 - (ii) 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分)的一票;及
 - (iii) 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分)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。

特別大會通告

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2024年5月8日(星期三)下午2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站(www.hkexnews.hk)及朗廷網站(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 與本公司之公司秘書部門聯絡。