
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。

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)

持續關連交易－

根據總租賃協議之2023年租金檢討結果

及

於2024年1月1日至2027年5月29日期間

重新遵守有關總租賃協議項下交易之適用持續關連交易規定

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

A subsidiary of Crosby

託管人－經理董事會及本公司董事會函件載於本通函第N1至第N4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20至第21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22至第46頁。

朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司將於2023年7月21日(星期五)下午3時正，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N4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。

2023年7月4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	7
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄－一般資料	47
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：

「2019年公布」	指	朗廷日期為2019年9月30日之公布
「2019年租金檢討」	指	威格斯於2019年9月30日編製關於釐定該等酒店之市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)之租金檢討的物業租金估值報告
「2023年租金檢討」	指	威格斯於2023年5月19日編製關於釐定該等酒店之市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)之租金檢討的物業租金估值報告
「亞洲」	指	就本通函而言，亞洲不包括澳洲及紐西蘭
「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「視作關連人士」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予的涵義
「基本租金」	指	根據總租賃協議，總承租人已同意就租賃該等酒店向該等酒店公司支付合計每年225百萬港元的固定租金(若任何期間不足一年則按比例計算)
「董事會」	指	託管人－經理的董事會及本公司的董事會
「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的獲豁免有限公司
「本公司董事會」	指	本公司的董事會
「本公司章程細則」	指	本公司於2016年4月22日及2022年5月12日採納的經修訂及經重列組織章程細則，現時經修訂、補充、取代或以其他方式更改的有效版本

釋 義

「香港康得思酒店」	指	香港康得思酒店，即位於香港九龍旺角上海街555號之酒店
「董事」	指	託管人－經理董事及本公司董事
「香港逸東酒店」	指	香港逸東酒店，即位於香港九龍油麻地彌敦道380號之酒店
「特別大會」	指	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股東的特別大會（其定性為股份合訂單位持有人特別大會），將於2023年7月21日（星期五）下午3時正舉行，以考慮及酌情批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易，其通告載於本通函第N1至第N4頁
「第一期間」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－背景」一節所賦予的涵義
「全球市場推廣費用」	指	就各酒店全球市場推廣服務的條文，各酒店公司應付朗廷酒店服務有限公司的全球市場推廣費用總額
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0041）
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司（不包括信託集團）
「總經營毛利」	指	根據有關總租賃協議的條文計算，酒店收入總額超出酒店經營開支的部分
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「股份合訂單位持有人」	指	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的人士

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店」	指	由香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店組成的三家酒店
「該等酒店公司」	指	擁有該等酒店的公司，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日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	各董事會之獨立委員會(包括獨立非執行董事陳家強教授、林夏如教授及黃桂林先生)，旨在就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易向獨立股份合訂單位持有人提供建議
「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，以就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下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
「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」	指	本信託及本公司
「朗廷酒店服務有限公司」	指	朗廷酒店服務有限公司，一間於2011年7月15日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2023年6月26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

釋 義

「上市日期」	指	2013年5月30日，即股份合訂單位於聯交所主板首次上市並進行交易的日子
「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，但僅就本通函而言，除文義另有所指外，本通函所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
「總租賃協議」	指	各酒店公司分別與總承租人於2013年5月10日就該等酒店公司向總承租人出租該等酒店而訂立的獨立租賃協議及於2015年2月16日訂立的現有租賃協議附錄
「總承租人」	指	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於2013年2月5日在香港註冊成立的有限公司，為鷹君的間接全資附屬公司
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「金額上限豁免」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－上市規則涵義」一節所賦予的涵義
「該招股章程」	指	朗廷日期為2013年5月16日的首次公開發售招股章程
「第二期間」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－背景」一節所賦予的涵義
「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

釋 義

「股份合訂單位」	指	由朗廷聯合發行之股份合訂單位。一個股份合訂單位為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： (a) 於本信託中的一個單位； (b) 與本信託單位掛鈎並且由託管人－經理持有的一股明確識別的本公司普通股中的實益權益；及 (c) 一股與本信託單位合訂的明確識別的本公司優先股
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港朗廷酒店」	指	香港朗廷酒店，即位於香港九龍尖沙咀北京道8號之酒店
「第三期間」	指	具有本通函「託管人－經理董事會及本公司董事會函件－背景」一節所賦予的涵義
「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日訂立構成本信託的信託契約，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
「託管人－經理」	指	朗廷酒店管理人有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為本信託的託管人－經理，及為鷹君之間接全資附屬公司
「託管人－經理董事會」	指	託管人－經理的董事會

釋 義

「浮動租金」	指	根據總租賃協議，總承租人同意就租賃該等酒店向該等酒店公司支付的浮動租金
「浮動租金百分比」	指	該等酒店的合計總經營毛利(扣除該等酒店公司根據總租賃協議按全年基準釐定的各自應付之全球市場推廣費用前)之百分比
「威格斯」	指	本公司根據總租賃協議委任之獨立物業估值師，威格斯資產評估顧問有限公司
「%」	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：

持續關連交易－
根據總租賃協議之2023年租金檢討結果
及
於2024年1月1日至2027年5月29日期間
重新遵守有關總租賃協議項下交易之適用持續關連交易規定

緒言

茲提述(i)該招股章程及其後朗廷之中期報告及年報，內容關於(其中包括)總租賃協議，據此該等酒店公司各自己同意出租其擁有的相關酒店予總承租

人；(ii) 2019年公布，內容關於根據第二期間總租賃協議之2019年租金檢討結果；及(iii) 朗廷日期為2023年5月19日之公布，內容關於(其中包括)重新遵守有關第三期間總租賃協議項下交易之適用持續關連交易規定。

本通函旨在向股份合訂單位持有人提供有關(其中包括)(i) 總租賃協議之進一步詳情；(ii) 金額上限豁免之更新；(iii) 獨立董事委員會之推薦建議；(iv) 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(v) 特別大會通告，並就第三期間總租賃協議項下之餘下交易於特別大會上尋求閣下之批准。

背景

誠如該招股章程及2019年公布所披露，根據總租賃協議，總承租人就總租賃協議項下租賃支付的租金包括(i) 每年合共225百萬港元的基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)；及(ii) 浮動租金。

在總租賃協議的年期內，浮動租金如下所示：

- 自總租賃協議起始日期(即2013年5月30日)至2019年12月31日(「**第一期間**」)，浮動租金將按該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算；及
- 自2020年1月1日至2023年12月31日(「**第二期間**」)及2024年1月1日至總租賃協議屆滿日期(即2027年5月29日)(「**第三期間**」)，浮動租金將按本公司將予委任之獨立物業估值師所釐定之基準計算，該基準將參考該等酒店的合計總經營毛利(扣除有關期間全球市場推廣費用前)而釐定。

根據總租賃協議之2023年租金檢討結果

根據總租賃協議，本公司應於第三期間開始前不遲於六個月內委任獨立物業估值師進行進一步的租金檢討。

因此，本公司已委任威格斯進行租金檢討以釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)。

威格斯是香港測量師學會會員，在市場租金評估方面擁有豐富的經驗，包括與該等酒店租金檢討類似的經驗。2023年租金檢討乃由威格斯專業團隊編製，該團隊由威格斯副董事總經理及2023年租金檢討的簽署人張宏業先生領導。張宏業先生是香港《測量師註冊條例》下的註冊專業測量師，亦為英國皇家特許測量師學會的註冊估值師，擁有37年以上的物業及業務估值經驗。

本公司獲悉，威格斯主要通過其研究進行租金檢討程序，並依賴通過其研究獲得的公開資料以及信託集團提供的財務及運營資料。誠如威格斯所告知，租金估值乃根據英國皇家特許測量師學會發布的《RICS估值－全球標準》和香港測量師學會發布的《香港測量師學會估值準則(2020年版)》進行，這兩項標準均包含國際評估準則理事會發布的《國際估值標準》。

租金估值方法

誠如2023年租金檢討所載，威格斯在對該等酒店進行租金檢討時採用了市場法，即通過將資產與有可得價格資料的相同或可資比較資產進行比較來提供價值指標。

本公司獲悉，威格斯對香港的可資比較租賃交易(即富豪產業信託(「富豪產業信託」)的酒店租賃交易，詳見下文)進行評估，計及該等酒店與可資比較租賃交易酒店之間的差異。威格斯表示，在進行第三期間租金檢討時，計及可資比較租賃交易及該等酒店的租賃詳情以及市場情況(包括香港的酒店房租趨勢、辦公室及零售商鋪租金指數、租金寬減和遊客人數)，其首先預計酒店2024年1月1日至2027年12月31日的總租金，然後釐定第三期間該等酒店的浮動租金百分比。

可資比較租賃交易

威格斯根據以下標準確定可資比較租賃交易：(i)租賃交易的其中一方涉及一家香港上市公司，該公司於香港從事租賃酒店；及(ii)酒店租賃詳情乃公開披露。根據選擇標準，威格斯將富豪產業信託的酒店租賃交易確定為唯一可資比較租賃交易。

富豪產業信託在香港擁有九間營運中之酒店組合，包括五家提供全面服務的富豪品牌酒店和四家提供精選服務的富薈品牌酒店，客房總數超過4,900間。除富薈灣仔酒店之外，(i)五大富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪

九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店；及(ii)另外三間富薈酒店(即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店)均已出租予富豪酒店國際控股有限公司(富豪產業信託之中間上市母公司)之全資擁有附屬公司，作酒店經營用途。

誠如2023年租金檢討所載，富豪產業信託之全面服務酒店提供包括餐飲食肆及其他設施等廣泛服務，而精選服務酒店則配備了先進科技設施。威格斯告知，儘管富豪產業信託之酒店的位置、等級、客房大小、客房數量及設施種類不能直接與該等酒店相比較，但租金組合相若，均由基本租金及浮動租金構成。威格斯認為，鑑於酒店租賃交易於香港實屬罕見，富豪產業信託之酒店租賃交易反映了若干重要的市場表現，其被視為香港酒店租賃市場最合適的可資比較對象。

第三期間該等酒店市場租金組合之評估

第三期間的浮動租金百分比為50%，由威格斯根據以下情況釐定：

- (i) 根據上文所載市場法(租金估值中最常用的估值方法)，威格斯在計及市場情況及可資比較交易與該等酒店各自的租賃詳情後，預計總承租人自2024年至2027年每年向該等酒店公司支付的該等酒店之總租金(即市場租金)；
- (ii) 威格斯自每年預計總租金中扣除基本租金(每年固定為225百萬港元)，以得出自2024年至2027年每年的預計浮動租金；及
- (iii) 自2024年至2027年每年的預計浮動租金百分比乃通過每年的(a)預計浮動租金除以(b)預計該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)而釐定。

誠如2023年租金檢討所載，威格斯釐定2024年、2025年、2026年及2027年的浮動租金百分比分別為48.34%、50.10%、51.00%及52.45%，第三期間的平均浮動租金百分比約為50%。

基於根據總租賃協議之2023年租金檢討，威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225百萬港元；及(ii)由威格斯按全年基準釐定的浮動租金(按該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%)。

於2014年1月1日至2027年5月29日期間重新遵守有關總租賃協議項下交易之適用持續關連交易規定

根據總租賃協議，倘若獨立物業估值師根據總租賃協議釐訂第二期間或第三期間的應付浮動租金應將按照低於該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算，則朗廷須就有關期間總租賃協議項下擬進行之相關交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股份合訂單位持有人的批准規定。倘有關期間總租賃協議項下交易須經獨立股份合訂單位持有人在股份合訂單位持有人大會上重新批准，則須於未能在相關大會上取得獨立股份合訂單位持有人批准的情況下終止總租賃協議。

就第二期間而言，誠如2019年公布所披露，本公司已委任威格斯就第二期間進行2019年租金檢討。根據2019年租金檢討，威格斯釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225百萬港元；及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(即該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%)。因此，朗廷毋須就第二期間總租賃協議項下擬進行之交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股東的批准規定。

就第三期間而言，由於威格斯於2023年租金檢討中按全年基準釐定第三期間的浮動租金為該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%(其低於總租賃協議中所載有關總租賃協議項下擬進行餘下交易闕值之70%)，故朗廷須就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股東的批准規定。

總租賃協議的主要條款

主題事項及年期

於2013年5月10日，該等酒店公司(作為出租人)各自與總承租人(作為承租人)訂立有關該等酒店公司出租該等酒店予總承租人的總租賃協議。

根據總租賃協議，該等酒店公司各自己同意出租其所擁有的酒店(香港逸東酒店的指定商店除外)予總承租人，年期由上市日期起(包括上市日期)為期14年，並可在本公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。

總承租人履行相關酒店管理協議中規定的責任，及承擔該等酒店的一切營運開支(酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外)以及按相關酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

租金

根據總租賃協議，總承租人就總租賃協議項下租賃支付的租金包括(i)每年合共225百萬港元的基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)；及(ii)浮動租金。於第一期間，浮動租金乃根據該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算。根據總租賃協議，應付年度租金將以現金支付。

計算應付浮動租金金額的上述基準僅適用至2019年12月31日(即截至第一期間)，其後，浮動租金將根據獨立物業估值師(將由本公司委任)所釐定的基準計算。於2019年，本公司委任獨立物業估值師威格斯進行租金檢討以釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)。誠如2019年公布所披露，威格斯釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合與第一期間的市場租金組合相同。

第三期間的租金檢討已根據2023年租金檢討進行，其結果已於上文提及。

有關總租賃協議的其他主要條款，亦請參閱該招股章程及朗廷過往的中期報告及年報。

過往基本租金及浮動租金分析

自上市日期至2013年12月31日期間及截至2014年至2022年12月31日止各個財政年度，根據總租賃協議已付予該等酒店公司之基本租金及浮動租金總額以及扣除全球市場推廣費用前該等酒店合計總經營毛利／(虧損)如下：

截至12月31日止 財政年度	基本租金 (經審核) 千港元	浮動租賃 (經審核) 千港元	總承租人 支付予該等 酒店公司的 租金總額 (經審核) 千港元	扣除全球市場 推廣費用前 該等酒店合計 總經營毛利／ (虧損) (經審核) 千港元	總承租人 自酒店經營承 擔之超額／ (差額)部分 千港元
2013年 ^{附註}	133,151	335,649	468,800	479,499	10,699
2014年	225,000	521,534	746,534	745,048	(1,486)
2015年	225,000	451,769	676,769	645,384	(31,385)
2016年	225,000	475,705	700,705	679,578	(21,127)
2017年	225,000	468,259	693,259	668,941	(24,318)
2018年	225,000	481,208	706,208	687,440	(18,768)
2019年	225,000	325,420	550,420	464,885	(85,535)
2020年	225,000	—	225,000	(13,193)	(238,193)
2021年	225,000	21,756	246,756	31,080	(215,676)
2022年	225,000	148,856	373,856	212,652	(161,204)
總計：	<u>2,158,151</u>	<u>3,230,156</u>	<u>5,388,307</u>	<u>4,601,314</u>	<u>(786,993)</u>

附註： 2013財政年度始於上市日期。

總租賃協議繼續之理由及裨益

誠如於該招股章程載列有關總租賃協議之理由所示，總租賃協議項下應付租金繼續以兩個組成部分(即每年固定基本租金及浮動租金)之方式制訂，乃一個相輔相成的架構，用以為信託集團提供可預見的收入來源，具固定成分同時可分享該等酒店盈利能力的任何潛在上升部分。

基本租金讓信託集團享有擔保租金收入，減低信託集團在香港酒店行業面臨的風險，並為信託集團提供抗跌保障及收入確定性。浮動租金則提供機會分享該等酒店之相關表現，從而分享潛在的收入增長。

於釐定基本租金及浮動租金之界別時，已考慮從固定基本租金中獲得一定程度的抗跌保障，同時持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中獲益。另

一方面，無法保證該等酒店公司從該等酒店獲取的實際收入將相當於根據總租賃協議應付的基本租金及浮動租金。

總承租人已承擔2014年至2022年各個財政年度的酒店經營差額。誠如第13頁「過往基本租金及浮動租金分析」一節的表格所示，截至2014年至2022年12月31日止各個財政年度的基本租金和浮動租金的總額大於扣除全球市場推廣費用前該等酒店相應合計總經營毛利。截至2020年12月31日止財政年度，即使在扣除全球市場推廣費用前該等酒店錄得合計總經營虧損，仍需向信託集團支付225百萬港元的固定租金。

酒店租賃市場是波動的，酒店租金下跌乃當前趨勢。鑑於市場情況及總承租人自2014財政年度承擔之差額部分，威格斯所釐定對第三期間之浮動租金百分比之調整並非不合理。總承租人和該等酒店公司的利益在考慮到各自的情況和市場條件後將更易達成。

本公司將繼續於其年度財務報表披露浮動租金的實際金額及其計算的詳情。

股份合訂單位持有人應注意，倘總租賃協議下擬進行之餘下交易於特別大會上不獲獨立股份合訂單位持有人批准，則將終止總租賃協議。終止總租賃協議使信託集團不再享有根據總租賃協議作為基本租金應付的保證最低收入，信託集團業務的穩定性、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到影響。

上市規則涵義

鷹君(作為控股股份合訂單位持有人)為本公司之關連人士。由於總承租人為鷹君之間接全資附屬公司，則其亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易構成本公司之持續關連交易。

誠如該招股章程所披露，聯交所已授出批准豁免於總租賃協議存續期間根據總租賃協議應付之浮動租金制定金額上限(「**金額上限豁免**」)，惟受限於若干條件，包括但不限於，倘若獨立物業估值師釐定第二期間或第三期間總租賃協議項下應付的浮動租金將按照低於該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%基準計算，信託集團將須遵守當時適用的上市規則規定。

由於按全年基準計算的第三期間總租賃協議項下擬進行餘下交易之最高適用百分比率預計將高於5%，若無獲授聯交所豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公布及獨立股份合訂單位持有人的批准規定。

豁免嚴格遵守上市規則

董事認為不宜採用固定金額上限，且不對總租賃協議項下應收租金制定上限乃公平合理亦符合股份合訂單位持有人之整體利益。對浮動租金制定任何金額上限將限制信託集團未經股份合訂單位持有人事先批准之該等酒店經營所得收入金額，其或會潛在的抑制信託集團擴張其酒店投資及繼續其收購發展戰略。由於浮動租金須受該等酒店未來績效所規限，且因必然涉及對該等酒店自2024年1月1日直至總租賃協議屆滿日期（即2027年5月29日）作出表現假設，故董事無法提供任何有意義的金額上限估計。

託管人－經理及本公司已申請，而聯交所已於2013年5月就於總租賃協議整個期間根據總租賃協議應付的浮動租金向託管人－經理及本公司授出金額上限豁免，惟須受以下條件所規限：

- (i) 於信託集團將來的中期和年度財務報表內，清楚說明總租賃協議的浮動租金的計算基準，以及披露總租賃協議項下有關浮動租金的計算和金額；
- (ii) 獨立非執行董事將審閱總租賃協議，並在信託集團的年報內確認，於回顧財政年度及年度審閱當時，交易已根據上市規則第14A.71(6)條所規定的方式訂立。倘若獨立非執行董事未能確認上市規則第14A.71(6)條項下所述事項，信託集團將須重新遵守上市規則項下申報、公布及獨立股份合訂單位持有人的批准規定；
- (iii) 總租賃協議項下租金計算基準的任何變動將須經獨立股份合訂單位持有人的批准；及
- (iv) 於總租賃協議豁免期限屆滿時，或倘若獨立物業估值師釐定自2020年1月1日起根據總租賃協議應付的浮動租金將按照低於該等酒店合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算，信託集團將須遵守彼時適用的上市規則規定。

託管人－經理及本公司已與聯交所確認，儘管第三期間浮動租金百分比已更新，金額上限豁免仍屬有效。因此，並未對第三期間浮動租金制定年度上限。

獨立財務顧問意見

鑑於總租賃協議的餘下年期（即第三期間，自2024年1月1日至2027年5月29日）超過三年，根據上市規則第14A.52條，朗廷將委聘一名獨立財務顧問審查總租賃協議並解釋第三期間所設期限較長之原因，並確認此類協議具有該等期限屬於正常商業慣例。

於評估總租賃協議期限超過三年的原因時，獨立財務顧問考慮了以下因素：

- (i) 較長租賃期可令股份合訂單位持有人於較長時期內收取保證基本租金，為信託集團的收入來源提供更多確定因素；
- (ii) 較長租賃期減少短期的不確定因素，原因為概無保證信託集團及鷹君於總租賃協議屆滿時將就新訂總租賃協議之條款達成一致；及
- (iii) 總租賃協議自2013年5月10日生效，第三期間為繼續總租賃協議，直至2027年5月屆滿。

於考慮與總租賃協議性質類似的協議是否屬於正常商業慣例時，獨立財務顧問已評估富豪產業信託公布所披露的富豪產業信託酒店租賃期限，並指出富豪產業信託有關酒店的延長租賃期限為5年至10年不等。

綜上所述，獨立財務顧問認為，總租賃協議第三期間（2024年1月1日至2027年5月29日）期限超過三年屬正常商業慣例。

本信託、本公司、總承租人及彼等最終實益擁有人之資料

本公司為一家投資控股公司。信託集團的主要業務活動主要是為了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。

託管人－經理擔任本信託之託管人－經理，其具明確而有限的職責管理信託，但並無積極參與酒店管理。

鷹君為控股股份合訂單位持有人。鷹君及其附屬公司的主要業務活動為物業發展及投資、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、保養及物業代理服務、物業租賃及資產管理。鷹君的經營主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國大陸、日本、意大利及其他。

總承租人為鷹君之間接全資附屬公司，主要從事酒店經營。

發星國際有限公司為其中一間酒店公司及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。

特別大會及代表委任之安排

於特別大會上，本公司將提呈一項普通決議案以批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易。

特別大會之通告載於本通函第N1頁至第N4頁。謹請股份合訂單位持有人細閱該通告，並按隨附之特別大會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。

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，將同時作為本信託單位持有人的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分)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分)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－經理所持有的本公司普通股數目（作為相關股份合訂單位的組成部分）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朗廷網站(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本信託及本公司2,301,139,933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69.96%，其將於特別大會上就批准第三期間總租賃協議項下餘下交易之決議案放棄投票。

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2023年7月19日（星期三）至2023年7月21日（星期五）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2023年7月18日（星期二）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，以就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易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20至第21頁所載之建議函件。

博思融資已獲委任為獨立財務顧問，就是否批准第三期間總租賃協議項下之餘下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。敬請閣下垂注本通函第22至第46頁所載之建議函件。

董事(包括獨立非執行董事，彼等在考慮獨立財務顧問的意見後就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易發表意見)認為，第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易屬公平合理、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

2023年7月4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：

**持續關連交易 –
根據總租賃協議之2023年租金檢討結果
及
於2024年1月1日至2027年5月29日期間
重新遵守有關總租賃協議項下交易之適用持續關連交易規定**

茲提述本信託及本公司日期為2023年7月4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，就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易是否公平合理，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7至第19頁所載之託管人－經理董事會及本公司董事會函件，其載有有關總租賃協議之條款及第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易條款之資料。吾等亦謹請閣下垂注通函第22至第46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，當中載有其有關第三期間總租賃協議項下之餘下交易之意見。

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，吾等認為第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易屬公平合理、按一

獨立董事委員會函件

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，以批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易。

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

2023年7月4日

香港灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

有關第三期間總租賃協議項下交易之餘下交易

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，就第三期間總租賃協議及其項下擬進行之餘下交易提供意見。其詳情載於2023年7月4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。

於2013年5月10日，該等酒店公司各自與總承租人訂立了有關該等酒店公司出租該等酒店予總承租人的總租賃協議。根據總租賃協議，總承租人就總租賃協議項下租賃支付的租金包括(i)每年合共225百萬港元的基本租金（若任何期間不足一年則按比例計算）；及(ii)浮動租金。

根據總租賃協議之條款，倘若獨立物業估值師根據總租賃協議按全年基準釐訂第二期間（即2020年1月1日至2023年12月31日）或第三期間（即2024年1月1日至2027年5月29日）的應付浮動租金應將按釐定的全年基準以低於該等酒店合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算，則朗廷須就有關期間總租賃協議項下擬進行之相關交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股東的批准規定。

獨立財務顧問函件

就第三期間而言，由於威格斯於2023年租金檢討中按全年基準釐定第三期間的浮動租金為該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%(其低於總租賃協議中所載有關第三期間總租賃協議項下擬進行餘下交易闕值之70%)，故朗廷須就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股東的批准規定。

鷹君(作為控股股份合訂單位持有人)為 貴公司之關連人士。由於總承租人為鷹君之間接全資附屬公司，則其亦為 貴公司之關連人士。根據上市規則，第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易(「餘下交易」)構成 貴公司之持續關連交易。

由於按全年基準計算的第三期間總租賃協議項下擬進行餘下交易之最高適用百分比率預計將高於5%，若無獲授聯交所豁免，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公布及獨立股份合訂單位持有人的批准規定。

鑑於總租賃協議的餘下年期(即第三期間，自2024年1月1日至2027年5月29日)超過三年，根據上市規則第14A.52條，吾等將解釋第三期間所設期限較長之原因，並確認此類協議具有該等期限乃屬於正常商業慣例。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易向獨立股份合訂單位持有人提供建議。

獨立性申報

吾等與 貴信託及 貴公司、餘下交易之對手方或彼等各自之核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於緊接最後實際可行日期之前兩年，除(i)就鷹君(控股股份合訂單位持有人)附屬公司冠君產業信託(股份代號：2778)日期為2022年11月8日的通函所披露的若干持續關連交易獲冠君產業信託委任為獨立財務顧問；及(ii)本項關於餘下交易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、餘下交易之對手方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吾等之獨立性(定義見上市規則)構成障礙。因此，吾等認為，吾等符合資格就餘下交易提供獨立意見。

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。

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。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、餘下交易之對手方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。

所考慮之主要因素及原因

吾等於達致對餘下交易之意見及建議時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 總租賃協議背景及租金檢討結果

於2013年5月10日，該等酒店公司(作為出租人)各自與總承租人(作為承租人)訂立有關該等酒店公司出租該等酒店(即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店組成的三間酒店)予總承租人的總租賃協議。

誠如董事會函件所載及該招股章程所披露，根據總租賃協議，總承租人就總租賃協議項下租賃支付的租金包括(i)每年合共225百萬港元的基本租金(若任何期間不足一年則按比例計算)；及(ii)浮動租金。

在總租賃協議的年期內，浮動租金如下所示：(a)自總租賃協議起始日期(即2013年5月30日)至2019年12月31日(即第一期間)，浮動租金將按該等酒店的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的70%計算；及(b)自2020年1月1日至2023年12月31日(即第二期間)及2024年1月1日至總租賃協

議屆滿日期(即2027年5月29日)(即第三期間),浮動租金將按 貴公司將予委任之獨立物業估值師所釐定之基準計算,該基準將參考該等酒店的合計總經營毛利(扣除有關期間全球市場推廣費用前)而釐定。

第二期間2019年租金檢討結果

基於根據總租賃協議之2019年租金檢討,威格斯釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合與第一期間的市場租金組合相同。

第三期間2023年租金檢討結果

基於根據總租賃協議之2023年租金檢討,威格斯釐定該等酒店於第三期間的市場租金組合包括(i)根據總租賃協議釐定之基本租金每年固定為225百萬港元;及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(按該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%)。

就第三期間而言,由於威格斯於2023年租金檢討中按全年基準釐定第三期間的浮動租金為該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%(其低於總租賃協議中所載有關第三期間總租賃協議項下擬進行餘下交易閾值之70%),故朗廷須就第三期間總租賃協議項下擬進行之餘下交易重新遵守上市規則第14A章項下申報、公布及獨立股東的批准規定。

2. 信託集團及餘下交易對手方之資料

2.1 背景資料

信託集團

信託集團的主要業務活動主要是為了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(i)香港朗廷酒店; (ii)香港康得思酒店; 及(iii)香港逸東酒店。

發星國際有限公司

發星國際有限公司為其中一間酒店公司及 貴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

康得思酒店(香港)有限公司為其中一間酒店公司及 貴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

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

總承租人

總承租人(即GE (LHIL) Lessee Limited)為鷹君之間接全資附屬公司，主要從事酒店經營。

鷹君及其附屬公司的主要業務活動為物業發展及投資、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、保養及物業代理服務、物業租賃及資產管理。鷹君的經營主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國大陸、日本、意大利及其他。

2.2 來自總承租人的過往租金收入

下文載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度之來自總承租人的過往租金收入概要(摘錄自朗廷相應的年報)。

	12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	千港元	千港元	千港元
來自總承租人的租金收入			
— 基本租金	225,000	225,000	225,000
— 浮動租金	—	21,756	148,856

基於信託集團之過往財務業績，吾等注意到來自總承租人的租金收入(扣除服務費開支後)約佔信託集團總收入之99%。

自2013年5月10日總租賃協議生效以來及直至最後實際可行日期，信託集團表示總承租人已根據總租賃協議之條款，通過向該等酒店公司支付基本租金及浮動租金履行其財務責任。

3. 總租賃協議繼續之理由及裨益

誠如董事會函件所載及於招股章程載列有關總租賃協議之理由所示，總租賃協議項下應付租金繼續以兩個組成部分（即每年固定基本租金及浮動租金）之方式制訂，乃一個相輔相成的架構，用以為信託集團提供可預見的收入來源，具固定成分同時可分享該等酒店盈利能力的任何潛在上升部分。

基本租金將讓信託集團享有擔保租金收入，減低信託集團在香港酒店行業面臨的風險，並為信託集團提供抗跌保障及收入確定性。浮動租金則提供機會分享該等酒店之相關表現，從而分享潛在的收入增長。

於釐定基本租金及浮動租金之界別時，已考慮從固定基本租金中獲得一定程度的抗跌保障，同時持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中獲益。

總承租人已承擔2014年至2022年各個財政年度的酒店經營差額。誠如董事會函件「過往基本租金及浮動租金分析」一節所述，截至2014年至2022年12月31日止各個財政年度的基本租金和浮動租金的總額大於相應該等酒店合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）。截至2020年12月31日止財政年度，即使在扣除全球市場推廣費用前該等酒店錄得合計總經營虧損，仍需向信託集團支付225百萬港元的固定租金。

酒店租賃市場是波動的，酒店租金下跌乃當前趨勢。誠如董事會函件所載，鑑於市場情況及總承租人自2014財政年度承擔之差額部分，威格斯所釐定對第三期間之浮動租金百分比之調整並非不合理。總承租人和該等酒店公司的利益在考慮到各自的情況和市場條件後將更易達成。

股份合訂單位持有人應注意，倘總租賃協議下擬進行之餘下交易於特別大會上不獲獨立股份合訂單位持有人批准，則將終止總租賃協議。終止總租賃協議使信託集團不再享有根據總租賃協議作為基本租金應付的保證最低收入，信託集團業務的穩定性、經營業績、財務狀況及前景可能因此受到影響。

鑑於上文，尤其是考慮到(i)總租賃協議已自2013年5月10日起生效，其條款規定了租金收入由信託集團（通過該等酒店公司）就租賃該等酒店自總承租人處收取；(ii)總租賃協議所規定的來自總承租人的租金收入乃信託集團之重要收入來源（扣除服務費開支後，來自總承租人的租金收入約佔信託集團總收入之99%）；(iii)總租賃協議項下之年度基本租金及浮動租金的組成

部分乃一個更完備的架構，用以提供信託集團清晰可見的收入來源，既含固定元素，又可參與該等酒店盈利能力任何潛在上升部分，其中225百萬港元（若任何期間不足一年則按比例計算）年度基本租金將繼續為信託集團的擔保租金收入，並為信託集團提供抗跌保障及收入確定性；(iv)儘管第三期間釐定之浮動租金基準（其反映了浮動租金比率自70%調整至50%）可能導致信託集團應佔該等酒店潛在溢利減少，但其反映了市場情況及讓信託集團可繼續參與酒店盈利上升部分；及(v)吾等對下文章節所討論之總租賃協議主要條款分析，吾等同意董事之意見，認為餘下交易（即該等酒店於第三期間的市場租金組合項下繼續總租賃協議）屬公平合理，符合一般商務條款之規定，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。

4. 總租賃協議的主要條款

主題事項及年期

於2013年5月10日，該等酒店公司（作為出租人）各自與總承租人（作為承租人）訂立有關該等酒店公司出租該等酒店予總承租人的總租賃協議。

根據總租賃協議，該等酒店公司各自己同意出租其所擁有的酒店（香港逸東酒店的指定商店除外）予總承租人，年期由上市日期起（包括上市日期）為期14年，並可在 貴公司遵守相關上市規則規定的情況下由訂約方相互協定續期。總承租人根據相關酒店管理協議所載內容履行該等責任，及承擔該等酒店的一切營運開支（酒店管理費用、許可費、全球市場推廣費用等款項除外）以及按相關酒店管理協議的條款將管理及營運責任委託予各酒店的酒店管理人。

租金

根據總租賃協議，總承租人就總租賃協議項下租賃支付的租金包括(i)每年合共225百萬港元的基本租金（若任何期間不足一年則按比例計算）；及(ii)浮動租金。於第一期間，浮動租金乃根據該等酒店合計總經營毛利（扣除全球市場推廣費用前）的70%計算。根據總租賃協議，應付年度租金將以現金支付。

計算應付浮動租金金額的上述基準僅適用至2019年12月31日(即截至第一期間),其後,浮動租金將根據獨立物業估值師(將由貴公司委任)所釐定的基準計算。於2019年,貴公司委任獨立物業估值師威格斯進行租金檢討以釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合(包括該等酒店之市場租金及浮動租金適用之百分比)。誠如2019年公布所披露,威格斯釐定該等酒店於第二期間的市場租金組合與第一期間的市場租金組合相同。

第三期間的租金檢討已根據2023年租金檢討進行,其結果已於董事會函件及上文「1.總租賃協議背景及租金檢討結果」一節提及。

5. 第三期間該等酒店市場租金組合評估

於評估由威格斯(「估值師」)釐定的第三期間該等酒店之市場租金組合(包括(i)基本租金;及(ii)按全年基準釐定的浮動租金(按該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%)是否公平合理時,吾等倚賴由估值師就2023年租金檢討編製的日期為2023年5月19日的物業租金估值報告(「租金估值報告」)。

該等酒店之市場租金組合指該等酒店的市場總租金。根據總租賃協議,該等酒店的市場總租金分為(i)基本租金;及(ii)浮動租金。浮動租金為估值師釐定的該等酒店的市場總租金減基本租金的差額。

下列為估值師如何釐定第三期間的浮動租金百分比為50%的概述。

1. 根據市場法(租金估值中最常用的估值方法),估值師在計及市場情況及可資比較交易與該等酒店各自的租賃詳情後,預計總承租人自2024年至2027年每年向該等酒店公司支付的該等酒店之總租金(即市場租金);
2. 估值師自每年預計總租金中扣除基本租金(固定為每年225百萬港元),以得出自2024年至2027年每年的預計浮動租金;及
3. 自2024年至2027年每年的預計浮動租金百分比乃通過每年的(a)預計浮動租金除以(b)預計該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)而釐定。

誠如租金估值報告所載，估值師釐定2024年、2025年、2026年及2027年的浮動租金百分比分別為48.34%、50.10%、51.00%及52.45%，第三期間的平均浮動租金百分比約50%。

第三期間的浮動租金(按全年該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%釐定)繼續為信託集團提供機會分享該等酒店的相關表現及盈利能力的潛在上升部分。

有關吾等就租金估值報告進行之工作詳情載列如下：

(i) 估值師之適當性及資質

吾等已審閱租金估值報告並與估值師相關團隊成員會談，尤為注意到：(i)估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)估值師之資質及專業性；及(iii)估值師在對包括香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店(統稱「合併租賃物業」)在內的該等酒店第三期間的租賃進行租金檢討採取之步驟及措施。根據吾等對 貴公司與估值師之間委聘函之審閱，吾等信納估值師之工作範疇對進行合併租賃物業的租金檢討而言乃屬適當。吾等並不知悉工作範疇存在任何限制而可能對估值師作出之保證程度產生負面影響。估值師確認，其獨立於 貴公司、 貴信託、餘下交易對手方或彼等各自核心關連人士或聯繫人。吾等詢問估值師於租金估值方面的資質及經驗。估值師為香港測量師學會會員，並在市場租金評估工作方面擁有與合併租賃物業的租金檢討相類似的經驗。租金估值報告由張宏業先生領導的估值師專業團隊編製，彼為估值師的副董事總經理及租金估值報告簽署人。張宏業先生為香港測量師註冊條例項下之註冊專業測量師，亦為英國皇家特許測量師學會的註冊估值師，擁有逾37年的物業及業務估值經驗。吾等了解到，估值師主要透過其本身研究進行租金檢討程序，並依賴透過其本身研究取得之公開資料及信託集團提供之財務及營運資料。估值師表示，租金估值是根據英國皇家特許測量師學會頒布之《RICS估值－全球準則》及香港測量師學會頒布之《香港測量師學會估值準則(2020年版)》而進行，兩者均包含國際評估準則理事會頒布之《國際評估準則》。

鑑於上文所述，吾等並不知悉任何事項或會導致吾等質疑估值師之能力及獨立性，且吾等認為估值師具備充分專業知識，並可獨立進行合併租賃物業之租金檢討。

(ii) 租金估值法

誠如租金估值報告所載，估值師在進行合併租賃物業的租金檢討時採納市場法，該方法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較資產進行比較以提供價值指標。吾等注意到，估值師經計及合併租賃物業與可資比較租賃交易之酒店的差異後，評估香港的可資比較租賃交易（即富豪產業信託（「富豪產業信託」）的酒店租賃交易，詳情見下文「可資比較租賃交易」小節）。估值師表示，在進行第三期間的租金檢討時，估值師經計及可資比較租賃交易及合併租賃物業的租賃詳情以及市場情況（包括香港的酒店房租趨勢、辦公室及零售商舖租金指數、租金寬減及遊客人數）後，預計合併租賃物業自2024年1月1日起至2027年12月31日的總租金，隨後釐定第三期間合併租賃物業的浮動租金百分比。

吾等自估值師處得知，市場法乃進行租金評估時普遍採用之方法。經計及合併租賃物業及可資比較租賃交易之酒店的差異後，吾等同意估值師之意見，認為估值師在採用市場法進行合併租賃物業之租金估值時，適宜以合併基準考慮包括可資比較租賃交易及合併租賃物業之租賃詳情（經計及市場情況）在內的因素。

可資比較租賃交易

吾等已取得及審閱由估值師所確認之可資比較租賃交易，並注意到估值師將富豪產業信託（股份代號：1881）之酒店租賃交易認定為可資比較交易。估值師基於以下標準確認可資比較租賃交易：(i)租賃交易的其中一方為一間於香港從事酒店租賃的香港上市公司；及(ii)酒店租賃詳情乃公開披露。根據篩選標準，估值師確認富豪產業信託之酒店租賃交易為僅有的可資比較租賃交易。吾等已根據估值師採納的篩選標準自行搜尋可資比較租賃交易，並取得與估值師所選擇的可資比較租賃交易相同之結果（即富豪產業信託之酒店租賃交易）。經與估值師進一步討論其是否曾考慮香港境外之酒店租賃交易，吾等獲悉，鑑於各個國家和地區

的市場環境參差不齊，各自酒店租賃市場前景存在差異，故該等交易不被視為具有可比性。

誠如租金估值報告所載，富豪產業信託在香港擁有九間營運中之酒店組合，包括五家提供全面服務的富豪品牌酒店和四家提供精選服務的富薈品牌酒店，客房總數超過4,900間。除富薈灣仔酒店之外，(i)五大富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱為「可資比較酒店1」))；及(ii)另外三間富薈酒店(即富薈上環酒店(「可資比較酒店2」)、富薈炮台山酒店(「可資比較酒店3」)及富薈土瓜灣酒店(「可資比較酒店4」))均已出租予富豪酒店國際控股有限公司(富豪產業信託之中間上市母公司)之全資擁有附屬公司，作酒店經營用途。

誠如租金估值報告所載，富豪產業信託之全面服務酒店提供包括餐飲、食肆及其他設施等廣泛服務，而精選服務酒店則配備了先進科技設施。估值師告知，儘管富豪產業信託之酒店的位置、等級、客房大小、客房數量及設施種類不能直接與合併租賃物業相比較，但租金組合相若，均由基本租金及浮動租金構成。估值師認為，鑑於酒店租賃交易於香港實屬罕見，富豪產業信託之酒店租賃交易反映了若干重要的市場表現，其被視為香港酒店租賃市場最合適的可資比較對象。

(iii) 合併租賃物業之租金估值

估值師確認，在進行合併租賃物業之租金估值時，估值師已考慮可資比較租賃交易及合併租賃物業之租賃詳情。

A. 可資比較租賃交易租賃詳情

估值師告知，於評估可資比較租賃交易(即可資比較酒店1、可資比較酒店2、可資比較酒店3及可資比較酒店4的酒店租賃交易)時，其已檢討可資比較租賃交易的過往租賃詳情，包括(a)「單位租金」，指誠如每間可出租客房的總租金(「每間可出租客房的總租金」)所示之承租人每年就每間房支付予出租人之總租金(包括基本租金及浮動租金)；及(b)每間可出租客房的總租金與平均可出租客房收入之比率(「每間可出租客房的總租金與平均可出租客房收入之比率」)，其表示承租人按其每年就每間房收取的收入比例支付予出租人的總租金。比例超過100%表示承租人支付予出租人的租金高於承租人收取的客房收入。估值師確認，可資比較租賃交易的租賃詳情乃摘錄自或源自富豪產業信託年報中的資料。

可資比較租賃交易租賃詳情分析：

誠如租金估值報告所載，從2013年至2022年，(i)可資比較租賃交易每間可出租客房的總租金介乎211港元至916港元，表示富豪產業信託作為出租人向承租人收取的租金介乎每間客房211港元至916港元，而(ii)可資比較租賃交易每間可出租客房的總租金與平均可出租客房收入之比率介於43.5%至258.6%之間，表示富豪產業信託作為出租人從承租人處收取43.5%至258.6%的客房收入作為租金收入。

吾等已與估值師討論並知悉於富豪產業信託的四間可資比較酒店中，可資比較酒店1(指「富豪的五間初步酒店」，包括富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪機場酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)被視為相較合併租賃物業而言更具代表性，乃由於可資比較酒店1的酒店整體而言評級較高，平均房租較高，與合併租賃物業的平均房租較為接近。

就可資比較酒店1而言，從2013年至2022年，(i)每間可出租客房的總租金介乎324港元至586港元，表示富豪產業信託作為出租人向承租人收取的租金介乎每間客房324港元至586港元，而(ii)每間可出租客房的總租金與平均每間可出租客房的總收入之比率介於59.0%至231.0%之間，表示富豪產業信託作為出租人從承租人處收取59.0%至231.0%的客房收入作為租金收入。

就可資比較酒店1而言，僅考慮2019年之前的年份(從2013年到2018年)，即2019年年中香港本地社會運動和2019年底COVID-19在全球蔓延擾亂香港酒店市場之前的年份，(i)每間可出租客房的總租金平均為560港元，表示富豪產業信託作為出租人從2013年至2018年向承租人收取的租金為每間客房(平均)560港元，而(ii)每間可出租客房的總租金與平均每間可出租客房的總收入之比率平均為61.1%，表示2013年至2018年富豪產業信託作為出租人從承租人處平均收取61.1%的客房收入作為的租金收入。

B. 合併租賃物業租賃詳情

估值師表示，在進行租金估值時，亦已考慮合併租賃物業的過往租賃詳情。估值師確認，合併租賃物業的租賃詳情乃摘錄自或源自朗廷的年報資料。

合併租賃物業租賃詳情分析：

如租金估值報告所載，自2014年至2022年(不包括2013年未作為合併租賃物業的全年入賬)，(i)合併租賃物業每間可出租客房的總租金介乎373港元至1,262港元，表示該等酒店公司從總承租人收取的租金介乎每間客房373港元至1,262港元，而(ii)合併租賃物業每間可出租客房的總

獨立財務顧問函件

租金與平均每間可出租客房的總收入之比率介乎67.9%至160.8%，表示該等酒店公司從總承租人處收取客房收入的67.9%至160.8%作為租金收入。

僅考慮2019年之前的年份（從2014年至2018年），即2019年年中香港本地社會運動和2019年底COVID-19在全球蔓延擾亂香港酒店市場之前的年份，(i) 合併租賃物業每間可出租客房的總租金平均為1,186港元，表示2014年至2018年該等酒店公司向總承租人收取的租金為每間客房1,186港元（平均）；而(ii) 合併租賃物業每間可出租客房的總租金與平均每間可出租客房的總收入之比率為77.2%，表示該等酒店公司於2014年至2018年從總承租人處平均收取77.2%的客房收入作為租金收入。

吾等從租金估值報告中獲悉，在2020年和2021年，即COVID-19在香港仍處於擴散的年份，合併租賃物業每間可出租客房的總租金與平均每間可出租客房的總收入之比率超過100%（2020年和2021年分別為160.8%和126.7%），這表明總承租人向該等酒店公司支付的租金多於總承租人在2020年和2021年收到的客房收入。儘管總承租人在2020年和2021年支付的浮動租金僅分別為零和21.8百萬港元（如下表所示，合併租賃物業於2020年錄得虧損及2021年錄得微不足道的盈利31.1百萬港元），總承租人支付的基本租金金額超過已收取的客房收入，這導致2020年和2021年的比率超過100%。

年份	扣除合併租賃物業的 全球市場推廣費用前的 該等酒店合計總經營 毛利／（虧損） （百萬港元）
2013年*	479.5
2014年	745.0
2015年	645.4
2016年	679.6
2017年	668.9
2018年	687.4
2019年	464.9
2020年	(13.2)
2021年	31.1
2022年	212.7

* 指2013年5月30日至2013年12月31日期間

就2022年而言，吾等了解到合併租賃物業的表現較2020年及2021年有所改善，原因是作為應對COVID-19措施的一部分，香港朗廷酒店及香港康得思酒店參與政府社區隔離設施酒店計劃，而香港逸東酒店為醫院管理局的員工提供了三個月的住宿，導致2022年的入住率及平均房租有所上升。

吾等自估值師和信託集團管理層獲悉，近年來COVID-19的情況凸顯並增加與香港酒店市場(包括酒店租賃市場)相關的業務和財務風險，尤其是承擔大量運營和租金成本的酒店經營者和酒店承租人所面臨的風險。

C. 合併租賃物業的預計租金和浮動租金百分比

在釐定第三期間的浮動租金百分比時，估值師預測2024年1月1日至2027年12月31日期間合併租賃物業的總租金，主要考慮了可資比較租賃交易和合併租賃物業的租賃詳情以及市場情況(包括香港的酒店房租趨勢、辦公室及零售商鋪租金指數、租金寬減及遊客人數)，然後釐定第三期間合併租賃物業的浮動租金百分比為50%。

第三期間市場租金組合

基本租金	每年225百萬港元
浮動租金	該等酒店每年合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的50%
總租金	基本租金和浮動租金之和

釐定預計總租金和浮動租金百分比

在釐定2024年至2027年每年合併租賃物業的預計總租金時，估值師表示其基於(i)相關年度合併租賃物業的預計可出租客房總數；(ii)總承租人在相關年度向該等酒店公司支付的合併租賃物業的預計單位租金(「單位租金」)(即每間客房的總租金)。為免生疑問，合併租賃物業的單位租金代表總承租人向該等酒店公司支付的每間客房的總租金(並不代表向酒店客戶收取的房費)。

獨立財務顧問函件

如租金估值報告所載，所釐定的2024年至2027年每年的浮動租金百分比指(i)相關年度的預計浮動租金(其乃通過從相關年度的預計總租金中扣除基本租金225百萬港元後釐定)；除以(ii)相關年度的預計該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)。

2024年至2027年相關年度浮動租金 百分比的預測		附註
a	預計可出租客房總數	1
b	預計單位租金	2
c*	合併租賃物業的預計總租金	
d	減：基本租金225百萬港元	
e = c - d	預計浮動租金	3
f	預計該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場 推廣費用前)	4
g = e/f	相關年度的浮動租金百分比	5

* 合併租賃物業的預計總租金是根據預計可出租客房總數乘以預計單位租金得出的，並進行了調整以反映扣除全球市場推廣費用前的預計總租金(計算中採用的預計單位租金是基於扣除全球市場推廣費用後的費用)。全球市場推廣費用由酒店公司支付。

根據租金檢討的結果，估值師得出合併租賃物業在2024年、2025年、2026年和2027年的浮動租金百分比分別為48.34%、50.10%、51.00%和52.45%，第三期間平均浮動租金百分比約為50%。

附註1：預計可出租客房總數

於釐定合併租賃物業於2024年至2027年的預計可出租客房總數時，估值師假設該等酒店(即香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店)於2024年至2027年的客房總數將與彼等各自的現有客房數量保持不變(合計1,632間客房)。吾等從估值師處獲悉，由於朗廷並無針對合併租賃物業的指示性擴建計劃，因此預計2024年至2027年的房間數量相同。

附註2：預計單位租金

根據租金估值報告，估值師預計合併租賃物業的單位租金於2024年為900港元(「2024年預計單位租金」)、2025年為950港元、2026年為990港元及2027年為1,040港元，預計年增長率約為5%。

獨立財務顧問函件

於釐定2024年預計單位租金為900港元時，估值師表示，其主要考慮(i)計及市場情況的合併租賃物業過往單位租金)；及(ii)可資比較租賃交易的單位租金。下文載列摘自租金估值報告的合併租賃物業過往及預計單位租金。

	年度	合併租賃物業的 單位租金* (港元)
實際	2013年 [^]	1,324
	2014年	1,262
	2015年	1,173
	2016年	1,156
	2017年	1,138
	2018年	1,200
	2019年	903
	2020年	373
	2021年	408
	2022年	610
預計	2024年	900
	2025年	950
	2026年	990
	2027年	1,040

* 單位租金指每間可出租客房的總租金(經扣除全球市場推廣費用)。

[^] 指2013年5月30日至2013年12月31日期間。

(i) 2024年預計單位租金－過往單位租金及市場因素：

估值師於釐定2024年預計單位租金為900港元時，考慮了合併租賃物業的過往單位租金。估值師表示，其特別考慮了2019年前幾年的過往單位租金，該等年度乃於2019年中香港本地社會運動及2019年底COVID-19於全球蔓延擾亂香港酒店市場之前。如租金估值報告所提述，自2019年以來，由於全球旅遊停滯及航班停運，本行業陷入癱瘓。於COVID-19期間，香港的一些酒店改為隔離酒店或變更其業務方向，以「城中度假」為目標方針。於2022年底，香港政府宣布遊客及回港居民不需要於檢疫酒店進行隔離。

鑑於香港酒店市場於2019年至2022年期間仍受明顯干擾，於釐定2024年預計單位租金為900港元時，估價師表示，考慮到香港酒店租賃市場的不明朗前景，其已將2018年的過往單位租金1,200港元作為參考點(2018年為COVID-19前的最近年份)。作為參考，2024年的預計單位租金為900港元，比2018年的單位租金1,200港元減少25%。

吾等與估值師討論後獲悉，2024年預計單位租金為900港元(作為參考，較2018年單位租金1,200港元減少25%)乃經考慮市場情況(包括香港的酒店房租趨勢、辦公室及零售商鋪租金指數、租金寬減及訪港遊客人數)後釐定，如下文所述。

酒店房租

就酒店房租趨勢而言，根據香港旅遊發展局公布的統計數據，香港的實際平均酒店房租：(i)所有酒店從2018年至2022年降低約22.6%；(ii)甲級高價酒店從2018年至2022年降低約20.8%；及(iii)乙級高價酒店從2018年至2022年降低約30.0%。香港朗廷酒店及香港康得思酒店為甲級高價酒店，而香港逸東酒店為乙級高價酒店。

吾等自估值師獲悉，雖然香港的旅遊業正在恢復，對旅遊業的限制於2022年底逐步放開，中國大陸於2023年1月重新放開後，遊客人數亦有所回升，但估值師預計酒店房租於短期內不會有太大調整。估值師預計，酒店業仍需要時間恢復，其將不會於短時間內反彈到COVID-19前的水準。根據香港旅遊發展局的數據，2023年第一季度所有酒店的平均入住率約為76%，而2018年所有酒店的平均入住率約為91%，入住率仍低於COVID-19前的水準。

辦公室及零售商鋪租金指數

香港並無酒店租金指數。估值師表示，其已將辦公室租金指數及零售商鋪租金指數視為香港酒店租賃市場情況的大致指標，因為辦公室租金及零售業租金反映了企業及個人的消費欲及能力。

就辦公室租金而言，如租金估值報告所提述，受COVID-19影響，私人辦公室市場出現大幅下滑。根據差餉物業估價署(私人辦公室—按級別及地區劃分的平均租金)，核心地區(指上環／中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀)的甲級辦公室平均租金(i)從2018年至2022年降低約18.7%；及(ii)從2018年至2023年第一季度降低約27.0%。

就私人零售業樓宇而言，根據差餉物業估價署(私人零售業樓宇—租金及售價指數)，從2018年至2022年，私人零售業樓宇租金指數平均下降約10.7%。如租金估值報告所提述，除遊客流量不如COVID-19前的繁榮水平外，遊客的消費能力也尚未恢復。

租金寬減

估值師表示，於考慮市場情況時，亦考慮到香港的物業公司於COVID-19疫情期間提供的租金寬減。如租金估值報告所載，於COVID-19疫情期間，香港許多物業公司向其租戶提供租金寬減，其中一些物業公司提供一定時間的租金寬減或免除支付租金，以幫助減輕其租戶的經濟負擔。如租金估值報告所載，有關租金寬減措施旨在為於疫情期間向租戶提供支持，幫助彼等應對經濟挑戰。

遊客人數

就遊客人數而言，於COVID-19爆發前的高峰期，2019年1月遊客人數約為680萬。在COVID-19期間，到訪香港的遊客數量急劇下降，每月只有幾千人。雖然2023年訪港遊客人數有所回升，但仍遠低於疫情前的水準。根據香港旅遊發展局的數據，2023年3月的遊客總數約為250萬，而2019年1月的遊客高峰約為680萬。雖然預計香港的旅遊業將持續逐步恢復，但估值師認為，香港的延遲放開對香港的入境旅遊造成「疤痕效應」。

估值師表示，考慮到市場情況，估值師預計合併租賃物業的單位租金將不會在短時間內恢復到COVID-19前的水準。2024年預計單位租金為900港元，低於2013年至2018年合併租賃物業的過往單位租金，較2018年的單位租金1,200港元降低25%。

(ii) 2024年預計單位租金—可資比較租賃交易的考慮因素：

於釐定2024年預計單位租金為900港元時，除考慮合併租賃物業的過往單位租金及市場情況外，估值師已考慮富豪產業信託可資比較租賃交易的單位租金。如「A. 可資比較租賃交易的租賃詳情」分節所述，富豪產業信託(作為出租人)於承租人處收取的租金(i)於四間可資比較酒店中介乎每間211港元至916港元不等；及(ii)可資比較酒店1為每間560港元(2013至2018年平均)。

估值師表示，富豪產業信託(作為出租人)就可資比較租賃交易收取的單位租金為釐定2024年預計單位租金900港元的參考點，估值師認為合併租賃物業與可資比較租賃交易的酒店於位置、等級、設施種類等方面存在差異。合併租賃物業與可資比較租賃交易中的酒店相比，通常具有較高的等級。

估值師表示，儘管該等酒店公司及富豪產業信託(兩者均為出租人身份)所收取的單位租金的絕對金額因合併租賃物業及可資比較租賃交易酒店的差異而無法直接比較，考慮到合併租賃物業的等級普遍較高，預期該等酒店公司收取的單位租金絕對金額(2024年預計為900港元)一般高於富豪產業信託收取的單位租金(約為每間介乎於211港元至916港元不等)並非不合理。

(iii) 2024年預計單位租金－合併考慮因素概要：

如上文所述，2024年預計單位租金900港元乃由估值師參考下列合併因素釐定，包括(i)合併租賃物業的過往單位租金，作為參考，2024年預計單位租金900港元較2018年過往單位租金減少25%，考慮到市場因素，包括(a)香港酒店房租減少(甲級高價酒店及乙級高價酒店的酒店房租於2018年至2020年分別減少約20%及30%)；(b)辦公室租金減少(核心區域甲級寫字樓辦公室租金指數自2018年至2023年第一季度減少約27%)；(c)租金寬減；及(d)訪港遊客人數(2023年第一季度訪港遊客人數較新型冠狀病毒前水準大幅下滑)；及(ii)富豪產業信託可資比較租賃交易，富豪產業信託獲得的單位租金作為估值師釐定2024年預計單位租金900港元之參考點，經計及合併租賃物業就可資比較租賃交易酒店之差異。

(iv) 自2025年至2027年的預計單位租金：

估值師預計合併租賃物業於2025年、2026年及2027年的單位租金分別為950港元、990港元及1,040港元，預計年增長率約為5%([預計年增長率])。

估值師表明，自2025年至2027年的預計年增長率已計及預計年度通貨膨脹率。根據香港綜合消費物價指數的數據顯示，2023年第一季度的平均通貨膨脹率約為1.9%。吾等自香港「2023-24年度財政預算案」(由

財政司司長發表)進一步獲悉，隨着經濟復甦而本地成本壓力將會增加，香港財政司司長預測，2023年的整體通貨膨脹率將上升至2.9%，表明香港通脹呈上升趨勢。

附註3：預計浮動租金

估值師根據2024年至2027年相關年度之預計可出租客房總數及預計單位租金以釐定2024年至2027年合併租賃物業之預計總租金。

鑑於每年基本租金固定為225百萬港元，估值師通過從2024年至2027年各年度預計總租金扣除基本租金225百萬港元來釐定2024年至2027年各年度預計浮動租金。

附註4：預計該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)及預計總承租人支付的租金／收入比例

浮動租金百分比等於(i)浮動租金除以(ii)該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)。

估值師於釐定預計該等酒店2024年至2027年合併租賃物業之合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)時表明，其已參考(a)平均每間可出租客房收入；及(b)該等酒店合併租賃物業的合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)的過往金額。

吾等自租金估值報告注意到，預計每間可出租客房收入及預計該等酒店2024年合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)與其2018年相應的過往實際金額相若。吾等自租金估值報告注意到，2025年至2027年各年度預計每間可出租客房收入及該等酒店合計總經營毛利(扣除全球市場推廣費用前)較上一年增長5%左右。

預計總承租人支付的租金／收入比例：

誠如租金估值報告所載，估值師釐定2024年至2027年各年度總承租人支付的每間客房總租金佔總承租人收取的每間客房收入之比例(如預計每間可出租客房的總租金／平均可出租客房收入(扣除全球市場推廣費用後)所示)為約54%。

2024年至2027年預計比例54%低於合併租賃物業約77%的過往比例（其為上文「B. 合併租賃物業租賃詳情」分節所載合併租賃物業2014年至2018年平均比例）。吾等自估值師了解，2024年至2027年預計比例較低乃反映香港酒店市場（包括酒店租賃市場）相關的商業及財務風險增加，尤其是承擔高額運營及租賃成本的酒店經營者及酒店承租人所面臨的風險。誠如上文「B. 合併租賃物業租賃詳情」分節所述，該比例2020年至2021年超過100%，這表明總承租人向該等酒店公司支付的租金超過其獲得的客房收入。

估值師認為，評估該等酒店公司獲得的客房收入預計比例作為合併租賃物業的租金收入時，其已考慮可資比較租金交易，尤其是富豪產業信託作為出租人向承租人所收取的客房收入比例。誠如「A. 可資比較租賃交易」分節所載，(i) 在四間可資比較酒店中，富豪產業信託作為出租人向承租人收取43.5%至258.6%的客房收入作為租金收入；及(ii) 就可資比較酒店1而言（其被認為較合併租賃物業更具代表性），富豪產業信託作為出租人自2013年至2018年向出租人收取61.1%（平均）的客房收入作為租金收入。吾等注意到，儘管合併租賃物業預計比例約54%低於可資比較酒店1自2013年至2018年約61%（平均）的比例，但計及合併租賃物業租賃詳情及上文所述之市場情況後，仍具可比性。

估值師表明，計及合併租賃物業的租賃詳情、可資比較租賃交易及市場情況後，其認為預計2024年至2027年各年度總承租人支付的每間客房總租金佔總承租人獲得的每間客房收入之約54%，乃反映近年來新型冠狀病毒情勢下所凸顯的酒店租賃市場商業及財務風險增加。

附註5：浮動租金百分比

誠如租金估值報告所載，估值師根據租金檢討結果釐定合併租賃物業於2024年、2025年、2026年及2027年的浮動租金百分比分別為48.34%、50.10%、51.00%及52.45%，第三期間的平均浮動租金百分比約為50%。

浮動租金百分比
(浮動租金／該等酒店合計
總經營毛利(扣除全球市場
推廣費用前))

2024年	48.34%
2025年	50.10%
2026年	51.00%
2027年	52.45%
平均	50.47%

6. 風險因素

終止總租賃協議

股份合訂單位持有人應注意，終止總租賃協議使信託集團不能收取根據總租賃協議下的基本租金(為有保證的最低收入)及浮動租金，信託集團業務的穩定性、經營業績、財務狀況及其前景可能因此受到影響。

該等酒店的實際表現

租金估值報告所載估值師對合併租賃物業2024年至2027年的預計總租金(基於截至2027年12月31日整個期間可能有效或可能無效之假設)，並非對信託集團2024年至2027年收入的預測。信託集團自總承租人處獲得的實際租金收入可能高於或低於估值師對合併租賃物業的預計總租金，視乎該等酒店的實際表現而定。

7. 評估總租賃協議期限

鑑於總租賃協議的餘下年期(即第三期間，自2024年1月1日至2027年5月29日(約三年零五個月))超過三年，吾等已評估第三期間所設期限較長之原因，並確認此類協議具有該等期限是否屬於正常商業慣例。

獨立財務顧問函件

於評估總租賃協議期限超過三年的原因時，吾等考慮了以下因素：(i)較長租賃期可令股份合訂單位持有人於較長時期內收取保證基本租金，為信託集團的收入來源提供更多確定因素；(ii)較長租賃期減少短期的不確定因素，原因為概無保證信託集團及鷹君於總租賃協議屆滿時將就新訂總租賃協議之條款達成一致；(iii)總租賃協議自2013年5月10日生效，第三期間為繼續總租賃協議，直至2027年5月屆滿。

於考慮與總租賃協議性質類似的協議具有此類期限是否屬於正常商業慣例時，吾等已評估富豪產業信託公布所披露的富豪產業信託酒店租賃期限：

富豪產業信託酒店	地點	租賃期限	延長租期
富豪香港酒店	香港	10年	2021年1月1日至 2030年12月31日
富豪九龍酒店	香港	10年	2021年1月1日至 2030年12月31日
富豪東方酒店	香港	10年	2021年1月1日至 2030年12月31日
麗豪酒店	香港	10年	2021年1月1日至 2030年12月31日
富豪機場酒店	香港	8年少4天	2021年1月1日至 2028年12月27日
富薈上環酒店	香港	5年	2020年1月1日至 2024年12月31日
富薈炮台山酒店	香港	5年	2020年1月1日至 2024年12月31日
富薈土瓜灣酒店	香港	5年零4個月左右	2022年9月4日至 2027年12月31日

吾等發現，上述富豪產業信託酒店的延長租賃期限為5年至10年不等。因此，吾等認為，總租賃協議第三期間（即自2024年1月1日至2027年5月29日）期限超過三年屬正常商業慣例。

結論及推薦意見

基於上述主要因素及原因後，尤其是以下各項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (a) 根據總租賃協議(自2013年5月10日起生效)的規定，來自總承租人的租金收入為信託集團的重要收入來源，來自總承租人的租金收入(扣除服務費開支後)約佔信託集團收入的99%；
- (b) 總租賃協議項下的組成部分包括每年基本租金及浮動租金，乃一個相輔相成的架構，用以為信託集團提供可預見的收入來源，具固定成分同時可分享該等酒店盈利能力的任何潛在上升部分，其中每年基本租金為225百萬港元(若任何期間不足一年則按比例計算)將繼續作為信託集團的擔保租金收入，為信託集團提供抗跌保障及收入確定性；
- (c) 儘管可能導致信託集團應佔該等酒店潛在溢利減少，第三期間釐定的浮動租金的基準(浮動租金百分比由70%調整為50%)仍可反映市場情況，並持續使信託集團於該等酒店盈利能力的升幅中獲益；及
- (d) 誠如「5.第三期間該等酒店市場租金組合評估」一節所述，基於吾等就租金估值報告(構成第三期間酒店市場租金組合的基準)進行的獨立工作，吾等信納租金估值報告所採用方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性，因此吾等認為第三期間該等酒店市場租金組合屬公平合理，

吾等認為餘下交易屬公平合理，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，以批准第三期間總租賃協議項下之餘下交易。

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

李柏熙

謹啟

2023年7月4日

附註： 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，而李柏熙先生自2013年至2018年及自2020年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

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／相關股份合訂單位總數	佔已發行股份合訂單位之百分比 ⁽⁴⁾
羅嘉瑞	2,425,824,183 ⁽¹⁾	73.75
羅俊禮	300,000 ⁽²⁾	0.01
Brett Stephen Butcher	2,170,545 ⁽³⁾	0.07

附註：

(1) 該2,425,824,183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) 2,301,139,933個股份合訂單位由LHIL Assets Holdings Limited（2,157,195,433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3,289,330,011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69.96%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	481,392,268 ⁽¹⁾	64.38
羅俊謙	1,163,488 ⁽²⁾	0.16
羅俊禮	721,000 ⁽³⁾	0.10
Brett Stephen Butcher	858,433 ⁽⁴⁾	0.11

附註：

- (1) 該等權益包括以下各項：
- (i) 61,542,835股股份及3,390,000份購股期權由羅嘉瑞醫生個人持有；
 - (ii) 95,928,364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1,035,000份購股期權。
- (3) 該等權益包括由羅俊禮先生個人持有的545,000股股份及176,000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775,000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。

冠君產業信託(「冠軍產業信託」)

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68.78%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，託管人一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	4,137,007,625 ⁽¹⁾	69.06

附註：

- (1) 該等4,137,007,625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) 4,120,096,008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；
 - (iv) 10,061,000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5,990,682,244個計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無託管人一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一經理、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2022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2022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：

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「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。於2022年，鷹君將其位於香港灣仔的其中一項物業由逸東軒住寓改名為奕風，作為經營酒店業務的酒店品牌，以確保在中國大陸獲得管理合同為目標。

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（「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。根據優先權契約的條款，奕風酒店的品牌重塑並不屬於優先權契約之要求，因為酒店物業（定義見優先權契約）之所有權並未由鷹君集團轉移到信託集團。

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，概無董事及彼等之緊密聯繫人（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2023年7月4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2022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

總租賃協議之副本將由本通函日期起至本通函日期後14日於披露易網站(www.hkexnews.hk)及朗廷網站(www.langhamhospitality.com)刊發。

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2023年7月21日(星期五)下午3時正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

「動議：

- (a) (i) 批准、確認及追認自2024年1月1日至總租賃協議屆滿日期(即2027年5月29日)期間(「第三期間」)總租賃協議(定義見本信託及本公司日期為2023年7月4日之通函，而本通告構成其中一部分(「通函」))(其註有「A」字樣的副本已提呈特別大會，並由特別大會主席簡簽以資識別)項下之餘下交易；及
- (ii) 批准截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年12月31日止三個財政年度及2027年1月1日至2027年5月29日期間之基本租金(定義見通函)及浮動租金(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簽立任何文件、文據及協議，並進行其全權認為促使對涉及、執行及落實第三期間總租賃協議項下之餘下交易而言屬必要、可取或合宜之事宜生效所附帶、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，2023年7月4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，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。

特別大會通告

- 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。

- 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2023年7月19日(星期三)至2023年7月21日(星期五)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2023年7月18日(星期二)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。

- 每個股份合訂單位由下列各項組成:

- 一個本信託單位;
- 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
- 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。

- 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。

- 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:

- 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;
- 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
- 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。

- 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2023年7月21日(星期五)下午1時正在香港生效，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。