

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公布僅供參考，並不構成收購、購買或認購朗廷證券之邀請或要約。



朗廷酒店投資

(根據香港法例按日期為二零一三年五月八日之信託契約組成，
其受託人為朗廷酒店管理人有限公司)

與

朗廷酒店投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1270)

建議根據特別授權發行股份合訂單位 以支付現有持續關連交易之費用

茲提述(i)朗廷日期為 2013 年 5 月 16 日之首次公開發售招股章程，內容關於（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議，及(ii)朗廷日期為 2017 年 12 月 15 日之公布，內容關於選擇以股份合訂單位支付管理人費用之支付方法。

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

根據酒店管理協議及商標許可協議，就上市日期（包括該日）至 2017 年 12 月 31 日期間，費用將以發行股份合訂單位支付。聯交所已授予託管人－經理及本公司，就根據該等協議可能向酒店管理人發行以支付管理人費用之股份合訂單位豁免嚴格遵守上市規則第 13.36(1)(a)條。於 2018 年 1 月 1 日之後，有關費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同使用兩種方式支付。根據上市規則第 13.36(1)條，對於在 2018 年之後向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

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，酒店管理人為本公司之關連人士。根據上市規則第13.36(1)條，對於在 2018 年之後向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

將在股東特別大會上提呈授予董事特別授權之普通決議案，以發行股份合訂單位作為酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用付款，惟須遵守截至 2020 年 12 月 31 日止 3 個財政年度之股份合訂單位發行上限。

載有（其中包括）(i)建議特別授權之進一步詳情，(ii)獨立董事委員會之推薦建議，(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及股份合訂單位獨立持有人之函件，及(iv)股東特別大會召開通告之通函，因需要較長時間準備及完成通函，將在 2018 年 3 月 9 日或之前寄發予股份合訂單位持有人。

緒言

茲提述(i)朗廷日期為 2013 年 5 月 16 日之首次公開發售招股章程，內容關於（其中包括）酒店管理協議及商標許可協議，及(ii)朗廷日期為 2017 年 12 月 15 日之公布，內容關於選擇以股份合訂單位支付管理人費用之支付方法。

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

建議授予發行股份合訂單位之特別授權

根據酒店管理協議及商標許可協議，於上市日期（包括該日）至 2017 年 12 月 31 日期間，其項下應付之費用將以發行股份合訂單位之方式支付。聯交所已授予託管人—經理及本公司在同期內，就發行股份合訂單位豁免嚴格遵守上市規則第 13.36(1)(a)條。

於 2018 年 1 月 1 日之後，費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同使用兩種方式支付，惟發行股份合訂單位須獲得獨立股份合訂單位持有人批准。誠如朗廷日期為 2017 年 12 月 15 日之公布所披露，酒店管理人選擇以發行股份合訂單位之方式支付截至 2018 年 12 月 31 日止年度之全部管理人費用。

酒店管理人為鷹君之全資附屬公司，而鷹君為本信託及本公司之股份合訂單位控股持有人。因此，根據上市規則酒店管理人為本公司之關連人士。根據上市規則第 13.36(1)條，對於在 2018 年之後向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

請注意，發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之先決條件，亦包括聯交所上市委員會批准該等股份合訂單位上市及買賣。

根據酒店管理協議及商標許可協議，酒店管理人在一個年度內可發行以支付管理人費用之股份合訂單位之最高數目，須受緊接之前之財政年度最後一日已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者）數目（如有）之 1.5%總上限所規限。因此，將在股東特別大會上尋求批准之建議股份合訂單位發行上限與該等協議所規定之上限相同。

發行以支付管理人費用之股份合訂單位總數將相應減去根據現時生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

授予特別授權之原因及益處

聯交所授予託管人－經理及本公司就向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用豁免嚴格遵守上市規則第 13.36(1)(a)條之豁免僅涵蓋上市日期至 2017 年 12 月 31 日之期間。根據上市規則第 13.36(1)條，對於在 2018 年之後向酒店管理人發行股份合訂單位以支付管理人費用，須獲得獨立股份合訂單位持有人之批准。

董事（獨立董事委員會成員除外，彼等將在了解獨立財務顧問之意見後發表意見）認為根據特別授權向酒店管理人發行股份合訂單位，以根據酒店管理協議及商標許可協議支付截至 2020 年 12 月 31 日止三個財政年度之管理人費用乃按正常商業條款訂立，就朗廷及股份合訂單位持有人之整體利益而言屬公平合理，原因如下：

- 以股份合訂單位支付管理人費用將增加可向股份合訂單位持有人作出分配的金額；
- 香港 REIT 之管理公司通常是以各年度當時已發行單位數目最高 3%之單位獲支付其管理費，1.5%上限並未超過此慣常採用之上限；
- 向酒店管理人發行之股份合訂單位總數將相應減去根據授予董事之任何一般授權可能以非優先發行形式發行之股份合訂單位數目，因此將不會增大透過以非優先發行基準發行股份合訂單位對股份合訂單位持有人造成之總體潛在攤薄影響；
- 上限水平可確保向酒店管理人發行股份合訂單位對股份合訂單位持有人之攤薄影響維持在每年不超過 1.5%之最低水平；及
- 董事認為，以股份合訂單位向酒店管理人支付酒店管理費用將令酒店管理人與本集團及股份合訂單位持有人擁有共同利益。

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%。

由上市日期（包括該日）至 2017 年 12 月 31 日期間，有關費用將透過發行股份合訂單位之方式支付。於 2018 年 1 月 1 日之後，有關費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位，或同使用兩種方式支付。倘有關費用以發行股份合訂單位之方式支付，將予發行之股份合訂單位數目將按下列較高之價格計算：(1)股份合訂單位於緊接發行日期前交易日之市價；及(2)股份合訂單位於緊接發行日期前連續十個交易日之平均收市價。

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

過往交易金額

	截至12月31日止年度之 總交易金額		
	2014 年 (千港元)	2015年 (千港元)	2016年 (千港元)
酒店管理協議			
— 基本費用	24,880	22,972	23,299
— 獎勵費用	34,230	29,526	31,187

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

商標許可協議

主題事項

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

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

年期

根據商標許可協議，許可人同意向有關酒店公司、託管人一經理、本公司及總承租人授出非專屬及不可轉讓特許權，以使用朗廷品牌以進行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%。

於上市日期（包括該日）至 2017 年 12 月 31 日期間，許可費將以發行股份合訂單位之方式支付。於 2018 年 1 月 1 日之後，有關費用將由酒店管理人選擇以現金、發行股份合訂單位、或同使用兩種方式支付。倘許可費以發行股份合訂單位之方式支付，將予發行之股份合訂單位數目將按下列較高之價格計算：(1)股份合訂單位於緊接發行日期前交易日之市價；及(2)股份合訂單位於緊接發行日期前連續十個交易日之平均收市價。

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

過往交易金額

	截至 12 月 31 日止年度之 總交易金額		
	2014 年 (千港元)	2015 年 (千港元)	2016 年 (千港元)
商標許可協議	16,587	15,315	15,533

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

關於發行股份合訂單位支付管理人費用之上限

參考酒店管理協議及商標許可協議項下之公式，於上市日期至 2013 年 12 月 31 日財政期間，就酒店管理協議及商標許可協議期間各截至 12 月 31 日止財政年度及就截至酒店管理協議及商標許可協議（經續期，如適用）屆滿止期間，酒店管理人可能發行作為酒店管理費用及許可費付款之股份合訂單位之最高數目，須受緊接之前之財政年度最後一日（或倘截至 2013 年 12 月 31 日止財政期間，為上市日期之營業時間結束時）已發行股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議已發行者）數目（如有）之 1.5%總上限所規限。倘以股份合訂單位支付全部或部份酒店管理費用及／或許可費超過 1.5%年度上限，發行超逾數目之股份合訂單位須取得獨立股份合訂單位持有人之批准。倘未能取得該批准，則有關該等酒店公司須以現金支付酒店管理費用及／或許可費之超出部份。

根據酒店管理協議及商標許可協議發行之股份合訂單位將獨立於股份合訂單位持有人授予董事之 20%一般授權，惟倘該一般授權乃授予董事發行股份合訂單位，則發行予酒店管理人之股份合訂單位總數將相應減去根據現時生效之一般授權（如有）可能發行之股份合訂單位數目。

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

- (i) 酒店管理協議及商標許可協議項下應付之酒店管理費用及許可費水平之未來潛在升幅；及
- (ii) 股份合訂單位價格之潛在波幅。

關於朗廷、酒店管理協議及商標許可協議之其他訂約方及其最終實益擁有人之資料

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

鷹君集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店、酒樓及共享工作空間、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務、物業租賃及資產管理。鷹君集團之業務主要位於香港、美國、加拿大、英國、澳洲、紐西蘭、中國、日本及澳門。

酒店管理人主要從事酒店管理及投資控股。

總承租人主要從事酒店經營。

發星國際有限公司主要從事物業投資。

康得思酒店(香港)有限公司主要從事物業投資。

展安發展有限公司主要從事物業投資。

一般資料

將在股東特別大會上提呈授予董事特別授權之普通決議案，以發行股份合訂單位作為酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用付款，惟須遵守截至 2020 年 12 月 31 日止 3 個財政年度之股份合訂單位發行上限。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就是否授出發行股份合訂單位作為管理人費用付款之特別授權向獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人提供意見。

載有（其中包括）(i)建議特別授權之進一步詳情，(ii)獨立董事委員會之推薦建議，(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人之函件，及(iv)股東特別大會召開通告之通函將在 2018 年 3 月 9 日或之前寄發予股份合訂單位持有人，因需要較長時間準備及完成通函。

釋義

除文義另有所指外，本公布所用詞彙具有以下涵義：

「關連人士」、「持續關連交易」及「附屬公司」	指	分別具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	朗廷酒店投資有限公司，一間於開曼群島於 2013 年 1 月 29 日註冊成立之獲豁免有限公司
「董事」	指	託管人—經理及本公司之董事
「股東特別大會」	指	將由託管人—經理及本公司召開，以一次會議作為股份合訂單位持有人之股東特別大會，以合併形式舉行之本信託之信託單位持有人及本公司股東之股東特別大會，以審議及酌情批准(i)特別授權，及(ii)截至 2020 年 12 月 31 日止三個財政年度之股份合訂單位發行上限
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司（股份代號：41），朗廷之控股公司，於本公布日期持有朗廷 62.29%之股份
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「股份合訂單位持有人」	指	於有關時間在股份合訂單位持有人登記冊內登記為股份合訂單位持有人之人士，包括被登記為聯名股份合訂單位持有人之人士
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店」	指	香港朗廷酒店、香港康得思酒店及香港逸東酒店
「該等酒店公司」	指	擁有該等酒店之公司，即發星國際有限公司、康得思酒店（香港）有限公司及展安發展有限公司，「酒店公司」指彼等任何之一
「酒店管理協議」	指	各酒店公司分別與總承租人、酒店管理人、託管人—經理及本公司於 2013 年 5 月 10 日就酒店管理人管理該等酒店訂立之三份獨立酒店管理協議
「酒店管理費用」	指	根據酒店管理協議應付之基本及獎勵費用總額
「酒店管理人」	指	朗廷酒店國際有限公司，一間於 1984 年 8 月 30 日在香港註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	託管人—經理董事會及本公司董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生組成
「獨立財務顧問」或「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股份合訂單位持有人關於授出特別授權之獨立財務顧問

「獨立股份合訂單位持有人」	指	除鷹君及其聯繫人之外的股份合訂單位持有人
「朗廷」	指	本信託及本公司
「朗廷品牌」	指	由酒店管理人擁有及根據商標許可協議許可本集團使用之品牌名稱「朗廷」、「康得思」及「逸東」
「許可費」	指	根據商標許可協議應付之許可費總額
「上市日期」	指	2013 年 5 月 30 日，即股份合訂單位於聯交所上市之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人費用」	指	酒店管理費用及許可費之統稱
「總承租人」	指	GE (LHIL) Lessee Limited，一間於 2013 年 2 月 5 日在香港註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司
「REIT」	指	房地產投資信託
「股份合訂單位」或「SSU(s)」	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； (b) 與單位掛鈎（定義見信託契約），並且由託管人—經理以本信託之託管人—經理身份作為法定擁有人持有之一股明確識別本公司之普通股中之實益權益；及 (c) 一股與單位合訂（定義見信託契約）之明確識別之本公司優先股
「特別授權」	指	將向股份合訂單位獨立持有人尋求批准，關於在截至 2020 年 12 月 31 日止三個財政年度發行股份合訂單位以支付酒店管理協議及商標許可協議項下之管理人費用之特別授權，須遵守股份合訂單位發行上限
「股份合訂單位發行上限」	指	於緊接之前的財政年度最後一日已發行之股份合訂單位總數目，加上有關財政年度或期間已發行股份合訂單位數目（如有）（不包括根據酒店管理協議及商標許可協議發行者）之 1.5%總上限，即特定年度可發行以支付管理人費用之股份合訂單位最大數目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「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 日之第一份補充契約修訂
「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，一間於香港於 2013 年 1 月 25 日註冊成立之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司，為本信託之託管人－經理
「單位」	指	本信託之不可分割權益，賦予信託契約所載一個單位賦予之權利（無論是以其自身權利或作為股份合訂單位之一部分）

承董事會命
朗廷酒店管理人有限公司
與
朗廷酒店投資有限公司
主席
羅嘉瑞

香港，2018 年 2 月 6 日

於本公布日期，非執行董事為羅嘉瑞醫生（主席）及羅俊謙先生；執行董事為葉毓強先生（行政總裁）；及獨立非執行董事為林夏如博士、蘇耀華先生及黃桂林先生。