

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



**萬達酒店發展有限公司**  
**WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

**公告**  
**持續關連交易**  
**有關收購目標公司之框架協議**

**框架協議**

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十五日之通函，內容有關本公司與萬達香港所訂立之買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而萬達香港已有條件同意出售目標之全部已發行股本。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。因此，於收購事項完成後，目標公司與大連萬達商業管理集團或其聯繫人於收購事項完成後將繼續進行之任何現有交易將構成本集團之持續關連交易。

為於收購事項完成後規管目標公司與大連萬達商業管理集團之該等現有交易，於二零一八年十一月十三日，本公司與大連萬達商業管理集團訂立下列框架協議：—

- (i) 酒店管理框架協議，據此，大連萬達商業管理集團公司可能不時就萬達集團之物業項目委聘目標公司提供酒店管理服務(定義見下文)；及
- (ii) 物業租賃框架協議，據此，大連萬達商業管理集團公司可能不時於中國租賃物業(包括辦公室、倉庫及停車位)予目標公司，該協議同時可能包括大連萬達商業管理集團公司就租賃物業將予提供之管理服務(定義見下文)。

## 上市規則之涵義

由於大連萬達商業管理集團於本公告日期為本公司之控股股東，因此，大連萬達商業管理集團為本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，框架協議及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於就(i)酒店管理框架協議及(ii)物業租賃框架協議二者之年度上限之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此，根據上市規則第十四A章，根據框架協議擬進行之交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)框架協議及據此擬進行之交易之決議案。大連萬達商業管理集團及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准框架協議之相關決議案放棄投票。萬達海外(為大連萬達商業管理集團之聯繫人)擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本約65.04%，其將就該等決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)框架協議之詳情；(ii)獨立董事委員會之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函及代表委任表格，將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

**股東及潛在投資者應注意，儘管買賣協議及其項下擬進行之收購事項已於二零一七年十二月八日舉行之股東特別大會上經獨立股東批准，但收購事項須待買賣協議所載之先決條件達成後，方可作實，且可能會或可能不會落實完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。**

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十五日之通函，內容有關本公司與萬達香港所訂立之買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而萬達香港已有條件同意出售目標之全部已發行股本。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。因此，於收購事項完成後，目標公司與大連萬達商業管理集團或其聯繫人於收購事項完成後將繼續進行之任何現有交易將構成本集團之持續關連交易。

為於收購事項完成後規管目標公司與大連萬達商業管理集團之該等現有交易，於二零一八年十一月十三日，本公司與大連萬達商業管理集團訂立下列框架協議：—

- (i) 酒店管理框架協議，據此，大連萬達商業管理集團公司可能不時就大連萬達商業管理集團之物業項目委聘目標公司提供酒店管理服務(定義見下文)；及
- (ii) 物業租賃框架協議，據此，大連萬達商業管理集團公司可能不時於中國租賃物業(包括辦公室、倉庫及停車位)予目標公司，該協議同時可能包括大連萬達商業管理集團公司就租賃物業將予提供之管理服務(定義見下文)。

## 酒店管理框架協議

酒店管理框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期** : 二零一八年十一月十三日
- 訂約方** : (i) 本公司
- (ii) 大連萬達商業管理集團(本公司之控股股東)
- 期限** : 自二零一九年一月一日或於符合上市規則項下有關關連交易之所有適用規定後(以較遲者為準)起至二零三八年十二月三十一日
- 服務** : 根據酒店管理框架協議，大連萬達商業管理集團可能不時委聘本集團(包括目標公司)，以提供酒店管理服務(「**酒店管理服務**」)，當中可能包括但不限於下列服務：
- (i) 有關所管理之酒店所需之規格標準之開業前支援及技術諮詢服務，以及為促進開業前籌備工作之其他協調服務；
  - (ii) 酒店營運之採購服務及產品；
  - (iii) 進行市場推廣及業務發展活動，並提供會計、財務、人力資源及資訊科技職能；
  - (iv) 釐定客房及其他服務之價格；

(v) 酒店營運之其他相關職能及服務。

本集團成員公司與大連萬達商業管理集團公司須根據酒店管理框架協議之條款及條件以及適用之年度上限，就相關項目提供酒店管理服務另行訂立協議（「**獨立酒店管理協議**」）。各獨立酒店管理協議之期限不得超過酒店管理框架協議之期限，而獨立酒店管理協議之條款須按一般商業條款訂立。

**服務費用及定價政策**：大連萬達商業管理集團公司就各酒店之酒店管理服務應付本集團之服務費用應屬公平合理，並按下列基準收取：

- (i) 管理費用，包括基本管理費用（按相關酒店營運總營業收入之2.5%比率收取）及獎勵管理費（按相關酒店總營業利潤介乎6%至8%（首尾包括在內）比率收取）；
- (ii) 本集團提供相關財務、人力資源及／或資訊科技服務之集團服務費用（按相關酒店總營業收入之2%比率收取）；
- (iii) 開業前費用，包括各酒店人民幣500,000元（或以其他貨幣計值之等值金額）之酒店開業前支援費用及各酒店人民幣2,000,000元（或以其他貨幣計值之等值金額）之技術服務費用；及
- (iv) 透過萬達酒店品牌旗下酒店之官方預訂系統作出之各客房預訂之客房收入之6%；萬達酒店品牌旗下酒店之地區銷售部門介紹之每名顧客所貢獻總收入之5.6%；及萬悅會（為萬達酒店品牌旗下酒店顧客而設之會所）任何會員之若干消費之5%。

為確保獨立酒店管理協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立，各獨立酒店管理協議之實際服務費率及合約條款須對本集團而言不遜於本集團向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方所提供同等或相若服務所收取之費率及條款。

**年度上限** : 大連萬達商業管理集團公司於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年就本集團所提供之酒店管理服務應付最高總額之年度上限載列如下：

|                                 | 截至十二月三十一日止年度 |        |        |
|---------------------------------|--------------|--------|--------|
|                                 | 二零一九年        | 二零二零年  | 二零二一年  |
| 年度上限<br>(人民幣，<br>調整至<br>最接近之千元) | 81,118       | 80,804 | 81,988 |

有關酒店管理框架協議項下交易之年度上限乃經考慮(其中包括)(i)本集團根據目前有關本集團現有物業項目之發展計劃及假設本集團將繼續持有現有物業項目而預期對酒店管理服務之需求；(ii)相關酒店管理服務之現行市價；(iii)本集團現有物業項目之酒店預期入住率，並經計及潛在通脹及供酒店房價及入住率增加之潛在合理緩衝後達致。

## 物業租賃框架協議

物業租賃框架協議之主要條款之概要載列如下：

**日期** : 二零一八年十一月十三日

**訂約方** : (i) 本公司(作為承租人)  
(ii) 大連萬達商業管理集團(本公司之控股股東，作為出租人)

**期限** : 自二零一九年一月一日或根據上市規則有關關連交易之所有適用規定均獲達成時起(以較遲者為準)至二零二一年十二月三十一日

**租賃目標** : 根據物業租賃框架協議，大連萬達商業管理集團公司可能不時(i)租賃於中國之物業(包括辦公室、倉庫及泊車位)予目標公司，以滿足其日常營運需要及(ii)就租賃物業提供物業管理服務(「**管理服務**」)。

大連萬達商業管理集團公司將向租賃物業提供特定管理服務，可能包括但不限於管理及維護租賃物業的共享及公共設施(例如屋頂、走廊、花圃、樹木、室外管道、排水道、池塘及泊車位等)以及交通及泊車管理。

本集團成員公司與大連萬達商業管理集團公司將另行訂立協議(「**獨立租賃協議**」)，內容有關大連萬達商業管理集團公司向目標公司提供物業租賃(視乎所租賃的特定物業，其可能包括管理服務)，該等協議須受物業租賃框架協議之條款及條件以及其項下年度上限所規限。各獨立租賃協議之期限不得超過物業租賃框架協議之期限，而獨立租賃協議之條款應按一般商業條款訂立。

**租金** : 各獨立租賃協議所載租金將考慮特定租賃物業將提供的管理服務。本公司將根據一般商業原則並參考市價及其他商業代價(如建築面積、位置、物業類別及所提供的管理服務水平)經公平磋商後釐定各租賃之應付租金。尤其是，租金不得超過獨立第三方就類似租賃物業應付或收取的租金金額。

為確保獨立租賃協議之條款乃按及將按一般商業條款訂立，就本集團而言，各獨立租賃協議之實際租金應不遜於獨立第三方就相同或類似租賃物業向本集團收取之租金及提供之條款。

倘附近地區並無可比較之租賃物業或倘因任何原因雙方無法根據市場比較將予租賃物業之價格，訂約方須將彼此視為獨立第三方，該租金條款應按公平合理基準釐定。

**年度上限** : 根據物業租賃框架協議，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年本集團應付大連萬達商業管理集團公司之最高總額年度上限載列如下：

|                                 | 截至十二月三十一日止年度 |        |        |
|---------------------------------|--------------|--------|--------|
|                                 | 二零一九年        | 二零二零年  | 二零二一年  |
| 年度上限<br>(人民幣，<br>調整至<br>最接近之千元) | 15,438       | 16,114 | 16,824 |

有關物業租賃框架協議項下擬進行之交易之年度上限，乃經考慮(其中包括)(i)目標公司與大連萬達商業管理集團公司訂立之現有物業租賃協議；(ii)本公司於物業租賃框架協議期限內，為滿足其日常營運需要對新租賃安排(包括管理服務)之預期需求；及(iii)預期中國物業租賃市場辦公室、倉庫及停車位的租金價格狀況後達致。

### 訂立框架協議之理由及裨益

目標公司整體而言為中國領先酒店服務供應商，於酒店管理及營運方面具備全方位能力。其目前管理逾60家於中國營運之豪華酒店，該等於中國之豪華酒店中六家由大連萬達商業管理集團公司擁有。大連萬達商業管理集團主要從事投資控股業務，為本公司之控股股東。於收購事項完成後，酒店管理及營運業務將成為本集團主要業務之一，而本集團現有其他業務包括物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股等。

經考慮目標公司之業務及目標公司與大連萬達商業管理集團公司之現有業務關係，本公司認為於收購事項完成後，框架協議可提供有效的框架以規管目標公司與大連萬達商業管理集團公司間提供及接受之服務，確保目標公司之營運順利進行。本公司亦相信，透過保持目標公司與大連萬達商業管理集團公司之間現有關係，目標公司可為萬達酒店品牌日後增長及其進一步發展為全球領先的綜合酒店設計及管理服務供應商打下良好基礎。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於收到獨立財務顧問之建議後，載於將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件內)認為，框架協議之條款及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)乃(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)經公平磋商及按正常商業條款；及(iii)屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

## **上市規則之涵義**

由於大連萬達商業管理集團於本公告日期為本公司之控股股東，因此根據上市規則第十四A章，大連萬達商業管理集團為本公司之關連人士及框架協議及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於就(i)酒店管理框架協議及(ii)物業租賃框架協議二者之年度上限之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此，根據上市規則第十四A章，根據框架協議擬進行之交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

## **一般事項**

### **獨立董事委員會**

本公司已成立由何志平先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，並將就(i)框架協議之條款是否公平合理；(ii)其項下擬進行之交易是否按一般或更佳商業條款及本集團日常及一般業務過程訂立；(iii)其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益；及(iv)經考慮獨立財務顧問之推薦建議後就框架協議如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

## 獨立財務顧問

本公司已根據上市規則委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦將就與酒店管理框架協議類似的協議合約期限之年期超過三年是否屬一般商業慣例提供意見，而有關酒店管理框架協議需更長年期之理由之詳情載於其就上市規則第14A.52條致獨立董事委員會之函件內。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)框架協議及據此擬進行交易之決議案。大連萬達商業管理集團及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准框架協議之相關決議案放棄投票。萬達海外(為大連萬達商業管理集團之聯繫人)擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本約65.04%，其將就該等決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)框架協議之詳情；(ii)獨立董事委員會之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函及代表委任表格，將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

## 持續關連交易之內部監控措施

為保障本公司及股東整體之權益，本公司已採納若干措施以監控框架協議項下之交易，包括以下各項(只要該等交易構成本公司之持續關連交易)：

- (i) 法務部門負責審閱任何獨立酒店管理協議及獨立租賃協議以確保其項下之條款乃分別根據酒店管理框架協議及物業租賃框架協議之條款及條件(包括定價政策)而作出；
- (ii) 本公司已委派若干管理層成員定期緊密監控本集團之現存及潛在關連交易並將審閱框架協議項下與大連萬達商業管理集團之交易以識別任何持續關連交易可能超過年度上限之風險，從而確保於超過任何年度上限前已遵守有關上市規則之規定；

- (iii) 於酒店管理框架協議生效之三個月內，大多數獨立非執行董事將審閱目標集團與獨立第三方就同等或相若服務訂立之全部酒店管理協議，以確保大連萬達商業管理集團公司與本集團之間根據酒店管理框架協議日期前簽訂的酒店管理協議所提供之所有服務所收取之費率及／或條款，就本集團層面而言不遜於同等或相若等級之酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及／或條款。大多數獨立非執行董事亦將每年進行有關審閱。倘本集團認為提供予大連萬達商業管理集團公司之服務所收取之費率及／或條款就本集團層面而言遜於本集團向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款，本集團及大連萬達商業管理集團公司同意盡最大努力調整有關費率及／或條款，以確保交易條款公平合理。

**股東及潛在投資者務請注意，儘管買賣協議及其項下擬進行之收購事項已於二零一七年十二月八日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，但收購事項須待買賣協議所載先決條件達成後方可進行，可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## **釋義**

於本公告內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

|          |   |                                                                                                      |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」   | 指 | 本公司根據買賣協議之條款及條件向萬達香港建議收購目標之全部已發行股本及買賣協議項下擬進行之其他交易，有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十六日之公告及本公司日期為二零一七年十一月十五日之通函 |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                                                                  |
| 「本公司」    | 指 | 萬達酒店發展有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市                                                            |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                                                         |
| 「持續關連交易」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                                                         |

|                |   |                                                              |
|----------------|---|--------------------------------------------------------------|
| 「控股股東」         | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                                 |
| 「大連萬達集團」       | 指 | 大連萬達集團有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，並為本公司之控股股東                       |
| 「董事」           | 指 | 本公司董事                                                        |
| 「大連萬達商業管理集團」   | 指 | 大連萬達商業管理集團股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由本公司之控股股東大連萬達集團控制             |
| 「大連萬達商業管理集團公司」 | 指 | 大連萬達商業管理集團及／或其附屬公司(本集團除外)                                    |
| 「框架協議」         | 指 | 酒店管理框架協議及物業租賃框架協議                                            |
| 「本集團」          | 指 | 本公司及其附屬公司                                                    |
| 「香港」           | 指 | 中國香港特別行政區                                                    |
| 「酒店管理框架協議」     | 指 | 本公司與大連萬達商業管理集團於二零一八年十一月十三日訂立之酒店管理框架協議                        |
| 「獨立董事委員會」      | 指 | 由何志平先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士(彼等均為獨立非執行董事)組成之本公司獨立董事委員會，以就框架協議向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」       | 指 | 大有融資有限公司，為就框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問                  |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則                                                    |
| 「中國」           | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                           |
| 「物業租賃框架協議」     | 指 | 本公司與大連萬達商業管理集團於二零一八年十一月十三日訂立之物業租賃框架協議                        |
| 「人民幣」          | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                   |

|          |   |                                                  |
|----------|---|--------------------------------------------------|
| 「買賣協議」   | 指 | 本公司與萬達香港就(其中包括)收購事項所訂立日期為二零一七年九月二十六日之有條件買賣協議；    |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(其中包括)框架協議及其項下擬進行之交易之決議案 |
| 「股東」     | 指 | 本公司股東                                            |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                      |
| 「目標」     | 指 | 萬達酒店管理(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司                    |
| 「目標公司」   | 指 | 目標及其附屬公司                                         |
| 「萬達香港」   | 指 | 萬達商業地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東          |
| 「萬達酒店品牌」 | 指 | 大連萬達集團擁有之萬達瑞華、萬達文華及萬達嘉華以及萬達錦華酒店品牌                |
| 「萬達海外」   | 指 | 萬達商業地產海外有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之控股股東         |
| 「%」      | 指 | 百分比                                              |

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
丁本錫

香港，二零一八年十一月十三日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、張霖先生及許勇先生；執行董事為寧奇峰先生；及獨立非執行董事為何志平先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士。