

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zhejiang New Century Hotel Management Co.,Ltd.

浙江開元酒店管理股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1158)

須予披露交易

租賃合同主體變更協議及資產購買協議

租賃合同主體變更協議

董事會宣佈，於2020年1月21日，本集團與杭州蕭山北幹榮星股份經濟聯合社（「榮星經濟聯合社」）、杭州摩根置業有限公司（「摩根置業」）酒店分公司（「摩根置業酒店分公司」）訂立租賃合同主體變更協議，內容有關轉租位於中國的“中贏商務中心”1號樓杭州蕭山中贏希爾頓酒店（「目標酒店」）物業（「目標酒店物業」），租期自2020年1月20日起至2038年3月20日止。

根據《國際財務報告準則》第16號「租賃」，本集團作為承租人訂立租賃交易，則將於財務報表內確認使用權資產，有關交易將被視為收購資產。

資產購買協議

董事會宣佈，於2020年1月21日，本公司訂立資產購買協議，以向摩根置業收購摩根置業酒店分公司擁有的目標酒店裝修、設備、傢俱等所有經營資產（「目標酒店資產」）。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條，租賃合同主體變更協議及資產購買協議項下的交易（「該等交易」）均關於目標酒店，屬彼此相關者，須合併計算。

由於該等交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該等交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

I. 租賃合同主體變更協議

董事會宣佈，於2020年1月21日，本集團與杭州蕭山北幹榮星股份經濟聯合社（「榮星經濟聯合社」）、杭州摩根置業有限公司（「摩根置業」）酒店分公司（「摩根置業酒店分公司」）訂立租賃合同主體變更協議，內容有關轉租位於中國的“中贏商務中心”1號樓杭州蕭山中贏希爾頓酒店（「目標酒店」）物業（「目標酒店物業」），租期自2020年1月20日起至2038年3月20日止。

根據《國際財務報告準則》第16號「租賃」，本集團作為承租人訂立租賃交易，則將於財務報表內確認使用權資產，有關交易將被視為收購資產。

租賃合同主體變更協議的進一步詳情載列如下：

日期

二零二零年一月二十一日

訂約方

承租人：本集團

出租人：榮星經濟聯合社

原承租人：摩根置業酒店分公司

目標酒店物業

中國浙江省杭州市蕭山區北幹街道金城路107號“中贏商務中心”1號樓，建築面積共33,354.65平方米，含24層樓。

租期

二零二零年一月二十日至二零三八年三月二十日（包括首尾兩日）

租金

二零二零年一月二十日起至二零二一年三月二十日之租賃費用為每年人民幣1,169萬元/年（含稅），二零二一年三月二十一日起至二零三八年三月二十日之租賃費用每三年環比遞增10%。租金按年度支付。其中，二零二零年一月二十日至二零二零年三月二十日止原承租人已支付給出租人之租賃費用將由承租人支付給原承租人。

租賃費用乃本公司與榮星經濟聯合社參考現時的物業租金及附近商業物業的租金價值後，經公平磋商厘定。

保證金

承租人須向出租人繳納人民幣150萬元作為租賃保證金。

II. 有關租賃合同主體變更協議訂約方的資料

本公司

本公司為于中國註冊成立的股份有限公司，是中國領先的酒店集團之一，主要在中國從事中高檔連鎖酒店的經營及管理。自1988年在浙江省杭州市成立以來，本公司已經建立了本土的、獲廣泛認可的「開元」品牌系列，提供結合中國本土元素的國際標準酒店服務。

榮星經濟聯合社

榮星經濟聯合社為一家於中國登記的農村集體經濟組織，實際控制人為杭州市蕭山區北幹街道榮星村民委員會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

摩根置業酒店分公司

摩根置業酒店分公司為摩根置業的分公司，主要經營範圍為酒店管理。摩根置業為一家于中國註冊成立的有限公司，主要業務為房地產開發經營。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，原承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

III. 使用權資產

根據本公司初步估算，本集團將予確認租賃合同主體變更協議項下之使用權資產未經審核價值約為人民幣176.57百萬元，根據《國際財務報告準則》第16號「租賃」，該金額為總租賃付款現值。租賃期之租金款項金額將以本公司內部資源支付。

IV. 資產購買協議

董事會宣佈，於2020年1月21日，本公司訂立資產購買協議，以向摩根置業收購摩根置業酒店分公司擁有的目標酒店裝修、設備、傢俱等所有經營資產（「目標酒店資產」）。

資產購買協議的進一步詳情載列如下：

日期

二零二零年一月二十一日

訂約方

買方：本公司

賣方：摩根置業

資產所有人：摩根置業酒店分公司

將轉讓的資產

目標酒店資產：摩根置業酒店分公司擁有的目標酒店裝修、設備、傢俱等所有經營資產。

代價

購入目標酒店資產之代價為人民幣13,560萬元（含13%增值稅），由買方按以下方式向賣方進行支付：

- i. 代價之50%，須于買方對目標酒店資產進行驗收並簽字確認後的次工作日支付；
- ii. 代價之50%，須于買方與目標酒店物業持有人榮星經濟聯合社辦理租賃協議主體變更後2個工作日內支付。

代價厘定參考了目標酒店資產的帳面價值，並將以募集資金進行支付。

V. 有關資產購買協議訂約方的資料

本公司

本公司之資料請參見上述“II.有關租賃合同主體變更協議訂約方的資料”。

摩根置業

摩根置業之資料請參見上述“II.有關租賃合同主體變更協議訂約方的資料”。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

摩根置業酒店分公司

摩根置業酒店分公司之資料請參見上述“II.有關租賃合同主體變更協議訂約方的資料”。

VI. 訂立租賃合同主體變更協議及資產購買協議的理由及裨益

本公司一直積極探索投資機遇，以發展本公司中高檔酒店經營及管理業務。目標酒店地理位置優越，交通可進入性強，目前的設施設備條件相對優越。本公司租賃目標酒店物業並購買目標酒店資產後，將以開元品牌經營目標酒店，實現本公司酒店經營業務的擴張，符合本公司業務及發展策略。

董事認為，租賃合同主體變更協議及資產購買協議項下的交易（「該等交易」）乃訂約各方經公平合理磋商後按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

VII. 上市規則的涵義

根據《國際財務報告準則》第16號「租賃」，本集團作為承租人訂立租賃交易，則將於財務報表內確認使用權資產，有關交易將被視為收購資產。

根據上市規則第14.22條，該等交易均關於目標酒店，屬彼此相關者，須合併計算。

由於該等交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該等交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

購入目標酒店資產之代價將使用募集資金支付，鑒於公司招股章程中披露未來使用募集資金租賃及經營的兩家高端商務酒店分別位於浙江省及湖南省，上述支付構成部分募集資金實施主體及實施地點的變更，但不涉及募集資金的投向、用途的變更，不存在變相改變募集資金投向和損害股東利益的情形。根據上市規則，上述支付須遵守公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

VIII. 釋義

于本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「租賃合同主體變更協議」 日期為2020年1月21日，由本公司與榮星經濟聯合社、摩根置業酒店分公司簽訂有關轉租目標酒店物業的協議

「資產購買協議」 日期為2020年1月21日，由本公司與摩根置業簽訂有關購買目標酒店資產的協議

「董事會」	本公司董事會
「買方」	本公司
「本公司」	浙江開元酒店管理股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「承租人」	本集團
「出租人」	榮星經濟聯合社
「原承租人」	摩根置業酒店分公司
「中國」	中華人民共和國
「招股章程」	本公司日期為2019年2月26日的招股章程
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	摩根置業
「股東」	本公司的股東
「上述支付」	本公司使用募集資金支付資產購買協議項下的交易
「%」	百分比

承董事會命
浙江開元酒店管理股份有限公司
董事長兼執行董事
金文杰

中國，杭州
2020年1月21日

於本公告日期，董事會由金文杰先生及陳妙強先生出任執行董事；陳妙林先生、陳燦榮先生、江天一先生及張弛先生出任非執行董事；張潤鋼先生、丘煥法先生及邱耘女士出任獨立非執行董事。