
此乃要件 請即處理

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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有萬達酒店發展有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。



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)

(1) 主要及關連交易 建議轉讓應收款項 及 (2) 持續關連交易 酒店設計框架協議及 酒店建設管理框架協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至26頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問創富融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第29至63頁。

本公司謹訂於二零一九年十二月十七日上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥，並盡快交回至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，且在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

二零一九年十一月二十八日

目錄

	頁次
釋義.....	1-5
董事會函件.....	6-26
獨立董事委員會函件.....	27-28
創富融資有限公司函件.....	29-63
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋義

於本通函內，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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「澳元貸款」	指	由萬達香港向萬達澳洲地產墊付本金金額為105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)之免息貸款，該貸款為按要求償還，而該貸款於最後實際可行日期尚未償還
「澳大利亞項目應收款項」	指	根據澳大利亞買賣協議，AWH Investment Group Pty Ltd(為澳大利亞物業項目之買方)須向萬達澳洲地產支付之應收款項之總額為105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)，以作為本公司之應收代價，該等款項各於二零一八年十一月到期
「澳大利亞物業項目」	指	位於 One Alfred Street, Circular Quay, Sydney Australia 及 38-44 Old Burleigh Road, Surfers Paradise, Queensland, Australia 之房地產發展項目之權利及權益，有關詳情於本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告內披露
「澳大利亞買賣協議」	指	由萬達澳洲地產、AWH Investment Group Pty Ltd 與 Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd. 訂立日期為二零一八年一月十八日之總協議，內容有關出售澳大利亞物業項目，有關詳情於本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告內披露
「澳元」	指	澳大利亞之法定貨幣澳元
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司於二零一九年十一月二十八日刊發之通函
「完成」	指	根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及／或倫敦項目應收款項之轉讓契據而完成建議轉讓事項
「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
「條件」	指	完成之先決條件

釋義

「關連人士」	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	大連萬達集團股份有限公司，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
「澳大利亞項目 應收款項之 轉讓契據」	指	萬達澳洲地產與萬達香港訂立日期為二零一九年十月十八日之澳大利亞項目應收款項之轉讓契據
「倫敦項目應收款項 之轉讓契據」	指	本公司與萬達香港訂立日期為二零一九年十月十八日之倫敦項目應收款項之轉讓契據
「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
「框架協議」	指	酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店建設管理 框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零一九年十月十八日訂立之酒店建設管理服務框架協議
「酒店設計框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零一九年十月十八日訂立之酒店設計諮詢服務框架協議
「酒店設計服務」	指	具有本通函「董事會函件—II. 框架協議—(1) 酒店設計框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「港元」	指	香港之法定貨幣港元

釋義

「獨立董事委員會」	指	由陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士) (彼等均為獨立非執行董事) 組成之獨立董事委員會，其成立目的乃就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司委聘之獨立財務顧問，以就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之人士
「個別酒店 建設管理協議」	指	具有本通函「董事會函件—II. 框架協議—(2) 酒店建設管理框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「個別酒店設計協議」	指	具有本通函「董事會函件—II. 框架協議—(1) 酒店設計框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「獨立股東」	指	除萬達海外及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「倫敦物業項目」	指	重新發展位於Market Towers, 1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ, United Kingdom之物業之項目，有關詳情於本公司日期為二零一八年一月十六日之公告內披露

釋義

「倫敦項目應收款項」	指	根據倫敦買賣協議，R&F Properties (HK) Company Limited (為倫敦物業項目之買方)須向本公司支付之應收款項之總額為24,000,000英鎊(相當於約241,392,000港元)，以作為本公司之應收代價，當中12,000,000英鎊已於二零一八年十二月到期，而餘下12,000,000英鎊則於二零一九年十二月到期
「倫敦買賣協議」	指	由本公司與一名獨立第三方訂立日期為二零一八年一月十六日之買賣協議(經修訂)，內容有關出售倫敦物業項目，有關詳情於本公司日期為二零一八年一月十六日之公告內披露
「建議轉讓事項」	指	澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及/或倫敦項目應收款項之轉讓契據項下擬進行之交易
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准建議轉讓事項、框架協議以及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元貸款」	指	由萬達香港向本公司墊付本金額為約200,000,000美元(相當於約1,568,760,000港元)並按三個月倫敦銀行同業拆息加1%計息之貸款，該貸款將於二零二零年十二月三十一日償還，而於最後實際可行日期尚未償還
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「萬達澳洲地產」	指	萬達澳洲地產投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司

釋義

「萬達香港」	指	萬達商業地產(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「萬達酒店管理(香港)」	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，為本公司之全資附屬公司
「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，為本公司之控股股東
「WHMHK 集團」	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，為本公司之全資附屬公司，及其附屬公司
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，美元兌港元之匯率為1:7.8438，英鎊兌港元之匯率為1:10.0580，而澳元兌港元之匯率為1:5.3026，並不表示任何美元或英鎊或港元或澳元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

董事會函件



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)

非執行董事：

丁本錫先生(主席)

張霖先生

韓旭先生

執行董事：

寧奇峰先生

獨立非執行董事：

何志平先生

陳艷博士

Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場2座

30樓3007室

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易
建議轉讓應收款項
及
(2) 持續關連交易
酒店設計框架協議及
酒店建設管理框架協議**

緒言

茲提述本公司於二零一九年十月十八日之公告，內容有關建議轉讓事項相關之主要及關連交易；以及有關酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議之持續關連交易。

董事會函件

標的事項：

根據倫敦項目應收款項之轉讓契據項下所載之條款及在其條件規限下，本公司已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由倫敦項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，而根據倫敦項目應收款項之轉讓契據，萬達香港亦同意就因倫敦買賣協議而產生的所有申索以及本公司因該等申索而蒙受之任何損失、債項、損害、虧損及其他費用對本公司作出彌償。

本公司有權根據倫敦買賣協議就任何延誤支付代價收取利息，而該權利並不受倫敦項目應收款項之轉讓契據規限。

代價：

倫敦項目應收款項之代價以倫敦項目應收款項之面值為基準釐定並協定，總額為24,000,000英鎊（相當於約241,392,000港元），將按於完成日中國人民銀行所報每一英鎊兌美元之外幣匯率按等額基準從美元貸款中抵銷並扣除。因此，本公司並不預期從建議轉讓事項中錄得任何收益或虧損。

於最後實際可行日期，倫敦項目應收款項之賬面值為24,000,000英鎊（相當於約241,392,000港元）。

條件：

完成須於以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 本公司已就倫敦項目應收款項之轉讓契據及其項下擬進行之交易在股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及

董事會函件

- (2) 已就訂立倫敦項目應收款項之轉讓契據並履行其條款獲得所有必需之第三方(包括任何適用之政府及監管當局)之批准。

倘上述任何一項條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前獲達成，各方於倫敦項目應收款項之轉讓契據之一切權利及責任將告停止及終止，惟任何先前已遭違反者除外。

完成： 根據倫敦項目應收款項之轉讓契據，完成將於條件獲達成後一個營業日內落實。

(2) 澳大利亞項目應收款項之轉讓契據

澳大利亞項目應收款項之轉讓契據之主要條款概要載列如下：

日期： 二零一九年十月十八日

轉讓人： 萬達澳洲地產

受讓人： 萬達香港

標的事項： 根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據項下所載之條款及在其條件規限下，萬達澳洲地產已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由澳大利亞項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，而根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據，萬達香港亦同意就因澳大利亞買賣協議而產生的所有申索以及本公司因該等申索而蒙受之任何損失、債項、損害、虧損及其他費用對萬達澳洲地產作出彌償。

董事會函件

本公司有權根據澳大利亞買賣協議就任何延誤支付代價收取利息，而該權利並不受澳大利亞項目應收款項之轉讓契據規限。

代價：

澳大利亞項目應收款項之代價以澳大利亞項目應收款項之面值為基準釐定並協定，總額為105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)，將按等額基準從澳元貸款中抵銷並扣除。因此，本公司並不預期從建議轉讓事項中錄得任何收益或虧損。

於最後實際可行日期，澳大利亞項目應收款項之賬面值為105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)。

條件：

完成須於以下條件獲達成後，方告作實：

- (1) 本公司已就澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及其項下擬進行之交易於股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及
- (2) 已就訂立澳大利亞項目應收款項之轉讓契據並履行其條款獲得所有必需之第三方(包括任何適用之政府及監管當局)之批准。

倘上述任何一項條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前獲達成，各方於澳大利亞項目應收款項之轉讓契據之一切權利及責任將告停止及終止，惟任何先前已遭違反者除外。

完成：

根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據，完成將於條件獲達成後一個營業日內落實。

董事會函件

進行建議轉讓事項之理由及裨益以及財務影響

於最後實際可行日期，本公司分別錄得澳大利亞項目應收款項105,000,000澳元（相當於約556,773,000港元）及倫敦項目應收款項24,000,000英鎊（相當於約241,392,000港元）。

由於澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項將按等額基準分別從澳元貸款及美元貸款中抵銷並扣除，將令本集團欠付萬達香港之未償還貸款大幅減少，並因而改善本公司之貸款權益比率。資本結構得以改善，本公司將因此受惠，而本來須於澳元貸款及美元貸款到期日還款之債務責任亦將減輕。此外，建議轉讓事項使本集團有機會消除有關該等款項不可收回之固有風險，而本公司亦可藉此節省本來用以收回並追討澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項之時間及資源。

建議轉讓事項不預期產生任何收益或虧損或對本公司之資產淨值造成任何變更。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，建議轉讓事項符合本公司及股東之整體利益、乃按正常商業條款訂立且建議轉讓事項之條款屬公平合理。

II. 框架協議

於二零一九年十月十八日，本公司(i)與大連萬達集團訂立酒店設計框架協議，據此大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘本集團（包括萬達酒店管理（香港））為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計服務（定義見下文）；及(ii)與大連萬達集團訂立酒店建設管理框架協議，據此大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘本集團（包括萬達酒店管理（香港））為大連萬達集團之酒店項目提供酒店建設管理服務。

董事會函件

(1) 酒店設計框架協議

酒店設計框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：** 二零一九年十月十八日
- 訂約方：**
- (i) 大連萬達集團(於最後實際可行日期為本公司之控股股東)
 - (ii) 本公司
- 年期：** 自於股東特別大會上就酒店設計框架協議獲得獨立股東批准之日起至二零二一年十二月三十一日
- 服務：** 根據酒店設計框架協議，大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘本集團(包括萬達酒店管理(香港))為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計諮詢服務(「酒店設計服務」)，當中可能包括但不限於下列服務：
- (i) 室內、傢俬、裝置及設備之設計及諮詢服務；
 - (ii) 後勤區之設計審閱服務；
 - (iii) 室外指示牌及室內照明設計諮詢服務；及
 - (iv) 廚房及洗衣房之設計服務。

董事會函件

大連萬達集團及／或其附屬公司與本集團須就為相關項目提供酒店設計服務另行訂立協議（「**個別酒店設計協議**」），該等協議須受酒店設計框架協議項下之條款及條件以及年度上限所規限。各個別酒店設計協議之年期不得超過酒店設計框架協議之年期，而個別酒店設計協議之條款須按一般商業條款訂立。

服務費用及定價政策：

大連萬達集團就各個別酒店設計協議項下之酒店設計服務應付本集團之服務費用應屬公平合理，並應經公平磋商後按正常商業條款及參考服務範圍、酒店級別、酒店項目規模（按平方米計）而釐定，且屬於現行市價（已考慮大連萬達集團從至少兩名獨立第三方供應商獲得之於其日常業務過程中就提供同等或相若服務而作出之報價，且其須對本集團而言不遜於本集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款）之範圍內。

為確保於酒店設計框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店設計協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立，本集團將設立審閱機制監控於市場同等或相若服務之現行服務費用及合約條款並事先批准於酒店設計框架協議日期當日或其後簽署之各份個別酒店設計協議之條款，以確保其實際服務費率及合約條款須對本集團而言不遜於本集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。根據將設立的建議審閱機制，本公司

董事會函件

於簽署各個別酒店設計協議前，於其財務團隊及合規團隊中指派若干管理層成員，透過將其條款與本集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務之條款進行比對而審閱各有關協議。倘所指派的成員確定，個別酒店設計協議之條款乃經公平磋商，並按一般商業或更佳條款釐訂，則有關協議將由該等指派成員批准簽署。審閱機制之目的為確保各個別酒店設計協議之條款乃經公平磋商並根據一般商業條款訂立。

倘日後本集團認為酒店設計框架協議訂明之服務費用及合約條款對本集團而言遜於當時本集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款，本集團將竭力與大連萬達集團磋商酒店設計框架協議項下之經修訂服務費用及合約條款，以確保當時將予訂立之各份新個別酒店設計協議之費用及條款將不遜於本集團於同一期間於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘本集團向大連萬達集團提供同等或相若服務所收取之費率及條款遜於本集團向獨立第三方所提供者，則表示偏離酒店設計框架協議之條款，而本公司將於適用情況下重新遵守上市規則規定。

董事會函件

下表載列萬達酒店管理(香港)及其附屬公司(統稱「WHMHK集團」,其於二零一八年十二月成為本公司之附屬公司,截至最後實際可行日期主要從事提供包括酒店設計及酒店建設管理服務的酒店管理服務)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月所產生之收入,以供參考:

	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月
	二零一七年 (附註)	二零一八年 (附註)	二零一九年
歷史數據 (百萬港元)	2.48	14.83	0.29

附註: 數據乃節錄自本公司之二零一八年年報

年度上限:

大連萬達集團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設計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 (人民幣百萬元)	52.34	92.45	70.92

董事會函件

有關酒店設計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)按大連萬達集團現有物業項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店設計服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之物業項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積及考慮到酒店發展級別之酒店設計服務之單位價格；(ii)相關設計服務之現行市價；及(iii)25%的緩衝(經考慮(其中包括)(a)預期於酒店設計框架協議年期內之通脹(經計及中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之平均過往通脹率約1.9%及中國於二零一九年首八個月之過往通脹率約2.4%)；(b)由於於酒店設計框架協議年期內大連萬達集團對酒店設計服務之潛在額外需求，於酒店設計框架協議年期內因應酒店設計服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店設計服務之新協議之可能，致使於酒店設計框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅超過20%)後達致。年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月預計將竣工之酒店項目數目所影響，而酒店設計服務於竣工前的若干年將有所需求。

董事會函件

(2) 酒店建設管理框架協議

酒店建設管理框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：** 二零一九年十月十八日
- 訂約方：**
- (i) 大連萬達集團，於最後實際可行日期為本公司之控股股東
 - (ii) 本公司
- 年期：** 由於股東特別大會上就酒店建設管理框架協議獲得獨立股東批准之日起至二零二一年十二月三十一日
- 服務：** 根據酒店建設管理框架協議，大連萬達集團及／或其附屬公司可能不時委聘本集團（包括萬達酒店管理（香港））提供酒店建設管理服務。為免生疑，該等服務並不包括項目設計、建築及監督工作，大連萬達集團須就該等服務聘用相關專業顧問人士，並須負責有關開支。

大連萬達集團及／或其附屬公司與本集團須就為相關項目提供酒店建設管理服務另行訂立協議（「**個別酒店建設管理協議**」），該等協議須受酒店建設管理框架協議項下之條款及條件以及年度上限所規限。各個別酒店建設管理協議之年期不得超過酒店建設管理框架協議之年期，而個別酒店建設管理協議之條款須按一般商業條款訂立。

董事會函件

服務費用及定價政策：

大連萬達集團就各酒店之酒店建設管理服務應付本集團之服務費用須屬公平合理，且各項目之諮詢及酒店建設管理服務費須根據項目面積收取，而該等費用不得超過每平方米人民幣136元。每平方米人民幣136元之單位價格上限高於本集團向獨立第三方就相等或類似服務收取之現有單位價格，並經計及由WHMHK集團向大連萬達集團收取之歷史單位價格，以及於酒店建設管理服務框架協議年期內之潛在通脹而釐定。各項目之服務費用乃經公平磋商後並按一般商業條款，且經計及本集團向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費用並參考現行市價而釐訂。本公司所收取之費用須對本集團而言不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。

為確保個別酒店建設管理協議之條款乃按一般商業條款或較佳條款訂立，各個別酒店建設管理協議之實際服務費率應經參考本集團向獨立第三方就相若服務提供之價格及條款後釐定。為確保於酒店建設管理框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店建設管理協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立，本集團將設立審閱機制監控於市場同等或相若服務之現行服務費用及合約條款並事先批准於酒店建設管理框架協議日期當日或其後簽署之各份個別酒店建設管理協議之條款，以確保其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獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。

董事會函件

根據將設立的建議審閱機制，本公司將於簽署各個別酒店建設管理協議前，於其財務團隊及合規團隊中指派若干管理層成員，透過將其條款與本集團向獨立第三方提供同等或相若服務之條款進行比對而審閱各有關協議。倘所指派的成員確定，個別酒店建設管理協議之條款乃經公平磋商，並按一般商業或更佳條款釐訂，則有關協議將由該等指派成員批准簽署。審閱機制之目的為確保各個別酒店建設管理協議之條款乃經公平磋商並根據一般商業條款訂立。倘日後本集團認為酒店建設管理框架協議訂明之服務費用及合約條款對本集團而言遜於當時本集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款，本集團將竭力與大連萬達集團磋商酒店建設管理框架協議項下之經修訂服務費用及合約條款，以確保當時將予訂立之各份新個別酒店建設管理協議之費用及條款將不遜於本集團於同一期間於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘本集團向大連萬達集團提供同等或相若服務所收取之費率及條款遜於本集團向獨立第三方所提供者，則表示偏離酒店建設管理框架協議之條款，而本公司將於適用情況下重新遵守上市規則規定。

董事會函件

下表載列WHMHK集團(其於二零一八年十二月成為本公司之附屬公司，截至最後實際可行日期主要從事提供包括酒店設計及酒店建設管理的酒店管理服務)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月所產生之收入，以供參考：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一七年	二零一八年	十月三十日 止十個月 二零一九年
	歷史數據 (百萬港元)	3.03	5.32

附註： 數據乃節錄自本公司之二零一八年年報

年度上限：

大連萬達集團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提供之酒店建設管理服務而應付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 (人民幣百萬元)	10.87	31.69	25.12

有關酒店建設管理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)按大連萬達集團現有酒店項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店建設管理服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之物業項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積及酒店建設管理服務之單位價格；(ii)相關酒店建設

董事會函件

管理服務之現行市價；及(iii)25%的緩衝(經考慮(其中包括)(a)預期於酒店建設管理框架協議年期內之通脹(經計及中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之平均過往通脹率約1.9%及中國於二零一九年首八個月之過往通脹率約2.4%)；(b)考慮到於酒店建設管理框架協議年期內大連萬達集團對酒店建設諮詢服務之潛在額外需求，於酒店建設管理框架協議年期內因應酒店項目建設諮詢服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店建設管理服務之新協議之可能，因而於酒店建設管理框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅超過20%)後達致。年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月預計將竣工之酒店項目數目所影響，而酒店建設管理服務於竣工前的若干年將有所需求。

訂立框架協議之理由及裨益

訂立框架協議符合本公司利用本集團之酒店管理專業知識、改善其業務營運及提高其股東回報之業務策略，特別是考慮到本公司近期已完成收購萬達酒店管理(香港)，其為中國領先酒店服務供貨商，於酒店管理及營運、酒店設計以及酒店建設管理方面具備全方位能力。該項收購可使本公司實現於酒店及旅遊業之規模及市場領先地位並為股東創造價值，亦可擴展本公司之收入來源並提升獲利能力，符合本集團計劃採用輕資產之業務模式以及達致本集團長期發展及股東價值長期持續增長之策略目標。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)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)乃於本公司日常及一般業務過程中訂立、經公平磋商及按正常商業條款進行並屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

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) 本公司法務部門負責審閱任何個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議以確保其項下之條款乃分別根據酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議之條款及條件(包括定價政策)而作出；
- (ii) 本公司已委派本公司之財務及合規部門之管理層成員定期(不少於每個季度一次)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集團及其附屬公司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重新遵守有關上市規則之規定；及
- (iii) 本公司將於各審核委員會會議上根據審核委員會之會議議程向獨立非執行董事匯報任何個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議以供其審閱。本公司須確保該類匯報次數不得少於一年兩次。

有關各方之資料

本集團

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理、酒店發展及營運、酒店管理、酒店設計及酒店建設管理。

董事會函件

萬達澳洲地產

萬達澳洲地產為本公司與萬達香港在澳洲成立之合資企業平台，以在澳洲尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。本公司及萬達香港分別持有萬達澳洲地產 60% 之權益及 40% 之權益。萬達澳洲地產為本公司之非全資附屬公司。

萬達香港

萬達香港主要從事投資控股業務，為本公司之控股股東。

大連萬達集團

大連萬達集團為專注於現代服務之大型跨國財團，其核心產業為商業管理、文化產業、房地產及投資，為本公司之最終控股公司。

上市規則之涵義

由於透過將根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及倫敦項目應收款項之轉讓契據項下擬進行之交易合併計算後之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過 25% 但低於 75%，因此，根據上市規則第十四章，建議轉讓事項構成本公司之主要交易。此外，由於萬達香港為本公司之間接控股公司，因此，根據上市規則第十四 A 章，萬達香港為本公司之關連人士，而建議轉讓事項亦構成本公司之關連交易。因此，建議轉讓事項須遵守上市規則第十四章及第十四 A 章所載之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，大連萬達集團為本公司之控股股東，故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於就框架協議之建議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，框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

董事會函件

於就批准建議轉讓事項及框架協議而舉行之相關董事會會議當日，(i) 丁本錫先生，為非執行董事及董事會主席，曾為萬達香港之唯一董事、大連萬達集團之董事兼總裁及萬達澳洲地產之唯一董事；(ii) 張霖先生，為非執行董事，曾為大連萬達集團之董事；(iii) 韓旭先生，為非執行董事，曾為大連萬達集團之監事。根據本公司之公司細則，上述董事並未被禁止就批准建議轉讓事項及框架協議之相關決議案投票。由於概無上述董事因在本公司及大連萬達集團同時擔任董事或任職及擁有權益而擁有重大權益，故概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易。萬達海外(為萬達香港及大連萬達集團之聯繫人)擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約65.04%，將就將於股東特別大會上提呈以批准建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。就董事所知，於最後實際可行日期，由於概無其他股東於建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易中擁有有別於其他股東之任何權益，故概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請閣下儘快按照隨附之代表委任表格上所印列指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，並且無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或任何續會，並於會上投票。

董事會函件

獨立董事委員會

本公司已成立由陳艷博士、何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士) (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) 建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易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中訂立；(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建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會成員於建議轉讓事項及／或框架協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。獨立董事委員會於取得及考慮獨立財務顧問之意見後，將就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之條款發表意見。

務請閣下垂注載於本通函第27至28頁之獨立董事委員會函件，當中載有其對建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之推薦意見。

獨立財務顧問

本公司已根據上市規則委任創富融資為獨立財務顧問，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(i) 建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易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；及(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提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第29至63頁之獨立財務顧問函件，當中載有其對建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之推薦意見。

董事會函件

推薦建議

董事會認為(i)建議轉讓事項及框架協議乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東之整體利益；及(iii)儘管建議轉讓事項項下擬進行之交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，彼等符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

由於建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易須待有關先決條件獲達成(包括獲取獨立股東之批准)後方告完成，因此，建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易未必會進行。股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司之股份及其他證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫
謹啟

二零一九年十一月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見：



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)

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易
建議轉讓應收款項
及
(2) 持續關連交易
酒店設計框架協議及
酒店建設管理框架協議**

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零一九年十一月二十八日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙將與通函所界定者具有相同涵義。

吾等為由董事會成立之獨立董事委員會之成員，以考慮(i)建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理；(ii)其項下擬進行之交易是否按一般商業條款或更佳條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立；(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，並就此向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注創富融資(即獲委任以就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件，當中載有(其中包括)創富融資就建議轉讓事項及框架協議之條款之建議、意見及推薦意見，該意見函件載於通函第29至63頁，而董事會函件載於通函第6至26頁。

經審慎考慮有關進行建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之理由以及創富融資有限公司於其日期為二零一九年十一月二十八日之意見函件所載述之建議及推薦意見後：

- (a) 吾等認為(i)建議轉讓事項之條款乃按一般商業條款訂立；(ii)建議轉讓事項之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)儘管建議轉讓事項項下擬進行之交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，彼等符合本公司及股東之整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准建議轉讓事項及其項下擬進行之交易；及
- (b) 吾等認為(i)框架協議之條款乃按一般商業條款訂立及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)框架協議之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)框架協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准框架協議及其項下擬進行之各項交易。

此致

列位獨立股東 台照

萬達酒店發展有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何志平先生

Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)

陳艷博士

謹啟

二零一九年十一月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易
建議轉讓應收款項
及
(2) 持續關連交易
酒店設計框架協議及
酒店建設管理框架協議**

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任以就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十八日之通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

建議轉讓事項

誠如董事會函件所述，於二零一九年十月十八日， 貴公司與萬達香港訂立倫敦項目應收款項之轉讓契據，據此，根據其項下所載之條款及在其條件規限下， 貴公司已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由倫敦項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，總額為24,000,000英鎊(相當於約241,392,000港元)。於二零一九年十月十八日，萬達澳洲地產與萬達香港訂立澳大利亞項目應收款項之轉讓契據，據此，根據其項下所載之條款及在其條件規限下，萬達澳洲地產已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由澳大利亞項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，總額為105,000,000澳元(相當於約556,773,000港元)。

獨立財務顧問函件

由於透過將根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及倫敦項目應收款項之轉讓契據項下擬進行之交易合併計算後之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第十四章，建議轉讓事項構成 貴公司之主要交易。此外，由於萬達香港為 貴公司之間接控股公司，因此，根據上市規則第十四A章，萬達香港為 貴公司之關連人士，而建議轉讓事項亦構成 貴公司之關連交易。因此，建議轉讓事項須遵守上市規則第十四章及第十四A章所載之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

框架協議

誠如董事會函件所述，於二零一九年十月十八日， 貴公司(i)與大連萬達集團訂立酒店設計框架協議，據此，大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘 貴集團(包括萬達酒店管理(香港))為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計服務；及(ii)與大連萬達集團訂立酒店建設管理框架協議，據此，大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘 貴集團(包括萬達酒店管理(香港))為大連萬達集團之酒店項目提供酒店建設管理服務。

於最後實際可行日期，大連萬達集團為 貴公司之控股股東，故根據上市規則第十四A章為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於就框架協議之建議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，框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定。

董事會會議及股東特別大會

於就批准建議轉讓事項及框架協議而舉行之相關董事會會議當日，(i)丁本錫先生，為非執行董事及董事會主席，曾為萬達香港之唯一董事、大連萬達集團之董事兼總裁及萬達澳洲地產之唯一董事；(ii)張霖先生，為非執行董事，曾為大連萬達集團之董事；及(iii)韓旭先生，為非執行董事，曾為大連萬達集團之監事。根據本公司之公司細則，上述董事並未被禁止就批准建議轉讓事項及框架協議之相關董事會決議案投票。由於概無上述董事因在 貴公司及大連萬達集團同時擔任董事或任職及擁有權益而擁有重大權益，故概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，萬達海外(為萬達香港及大連萬達集團之聯繫人)擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約65.04%，將就將於股東特別大會上提呈以批准建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。就董事所知，於最後實際可行日期，由於概無其他股東於建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易中擁有有別於其他股東之任何權益，故概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由陳艷博士、何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委聘向獨立董事委員會及獨立股東就(i)建議轉讓事項、框架協議(包括年度上限)及其項下擬進行之交易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 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)就建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易如何於股東特別大會上投票提供意見。

吾等之獨立性

吾等已獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司之附屬公司桂林高新萬達廣場有限公司與 貴公司若干關連人士訂立日期為二零一八年六月二十九日之租賃協議之年期提供意見(「過往委任」)，有關詳情乃載於 貴公司日期為二零一八年六月二十九日之公告。過往委任項下之交易乃獨立於建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、萬達香港、大連萬達集團或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士並無任何關係，於當中亦無任何權益。除就過往委任及本次委任而應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴集團、萬達香港、大連萬達集團或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 澳大利亞項目應收款項之轉讓契據；
- (ii) 倫敦項目應收款項之轉讓契據；
- (iii) 框架協議；
- (iv) 倫敦買賣協議；
- (v) 澳大利亞買賣協議；
- (vi) 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月（「半年」）中期報告（「二零一九年中期報告」）；
- (vii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度（「全年」）年報（「二零一八年年報」）；
- (viii) 貴公司日期為二零一八年一月二十九日有關澳洲買賣協議之公告；
- (ix) 貴公司日期為二零一八年一月十六日有關倫敦買賣協議之公告；
- (x) 貴公司日期為二零一七年九月二十六日有關收購萬達酒店管理（香港）之公告（「萬達酒店收購事項」）；及
- (xi) 載列於通函之其他資料。

吾等依賴通函內所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱「**管理層**」）向吾等所提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等假設通函內所載或所提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期（包括該日）期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

獨立財務顧問函件

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層所表達及向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並未對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務、財政狀況及事務或其未來前景作出任何獨立調查。吾等亦無考慮建議轉讓事項、框架協議及其項下擬進行之交易對 貴集團之稅務影響。

董事願就所披露資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實，致使其所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮建議轉讓事項及框架協議項下擬進行交易之條款，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

A. 建議轉讓事項

在達致吾等有關建議轉讓事項項下擬進行交易之條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理、酒店發展及營運、酒店管理、酒店設計及酒店建設管理。

獨立財務顧問函件

2. 萬達澳洲地產之資料

萬達澳洲地產為 貴公司與萬達香港在澳洲成立之合資企業平台，以在澳洲尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。 貴公司及萬達香港分別持有萬達澳洲地產 60% 及 40% 之權益。萬達澳洲地產為 貴公司之非全資附屬公司。

3. 萬達香港之資料

萬達香港主要從事投資控股業務，為 貴公司之控股股東。

4. 進行建議轉讓事項之理由及裨益以及財務影響

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期， 貴公司分別錄得澳大利亞項目應收款項 105,000,000 澳元（相當於約 556,773,000 港元）及倫敦項目應收款項 24,000,000 英鎊（相當於約 241,392,000 港元）。由於澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項將按等額基準分別從澳元貸款及美元貸款中抵銷並扣除，將令 貴集團欠付萬達香港之未償還貸款金額大幅減少，並因而改善 貴公司之貸款權益比率。資本結構得以改善， 貴公司將因此受惠，而本來須於澳元貸款及美元貸款到期日還款之債務責任亦將減輕。此外，建議轉讓事項使 貴集團有機會消除有關該等款項不可收回之固有風險，而 貴公司亦可藉此節省本來用以收回並追討澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項之時間及資源。

建議轉讓事項不預期產生任何收益或虧損或對 貴公司之資產淨值造成任何變更。請參閱下文「7. 吾等之評估」一節內吾等（其中包括）對建議轉讓事項之理由及裨益所進行之評估。

獨立財務顧問函件

5. 倫敦項目應收款項之轉讓契據之主要條款

倫敦項目應收款項之轉讓契據之主要條款概要載列如下：

日期：二零一九年十月十八日

轉讓人：貴公司

受讓人：萬達香港

標的事項：根據倫敦項目應收款項之轉讓契據項下所載之條款及在其條件規限下，貴公司已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由倫敦項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，而根據倫敦項目應收款項之轉讓契據，萬達香港亦同意就因倫敦買賣協議而產生的所有申索以及貴公司因該等申索而蒙受之任何損失、債項、損害、虧損及其他費用對貴公司作出彌償。

貴公司有權根據倫敦買賣協議就任何延誤支付代價收取利息，而該權利並不受倫敦項目應收款項之轉讓契據規限。

代價：倫敦項目應收款項之代價以倫敦項目應收款項之面值為基準釐定並協定，總額為24,000,000英鎊（相當於約241,392,000港元），將按於完成日中國人民銀行所報每一英鎊兌美元之外幣匯率按等額基準從美元貸款中抵銷並扣除。因此，貴公司並不預期從建議轉讓事項中錄得任何收益或虧損。

於最後實際可行日期，倫敦項目應收款項之賬面值為24,000,000英鎊（相當於約241,392,000港元）。

條件：完成須於以下條件獲達成後，方告作實：

1. 貴公司已就倫敦項目應收款項之轉讓契據及其項下擬進行之交易在股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及

獨立財務顧問函件

2. 已就訂立倫敦項目應收款項之轉讓契據並履行其條款獲得所有必需之第三方(包括任何適用之政府及監管當局)之批准。

倘上述任何一項條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前獲達成，各方於倫敦項目應收款項之轉讓契據之一切權利及責任將告停止及終止，惟任何先前已遭違反者除外。

完成 : 根據倫敦項目應收款項之轉讓契據，完成將於條件獲達成後一個營業日內落實。

6. 澳大利亞項目應收款項之轉讓契據之主要條款

澳大利亞項目應收款項之轉讓契據之主要條款概要載列如下：

日期 : 二零一九年十月十八日

轉讓人 : 萬達澳洲地產

受讓人 : 萬達香港

標的事項 : 根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據項下所載之條款及在其條件規限下，萬達澳洲地產已同意向萬達香港轉讓而萬達香港已同意接納由澳大利亞項目應收款項所產生之權利、所有權及利益，而根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據，萬達香港亦同意就因澳大利亞買賣協議而產生的所有申索以及 貴公司因該等申索而蒙受之任何損失、債項、損害、虧損及其他費用對萬達澳洲地產作出彌償。

貴公司有權根據澳大利亞買賣協議就任何延誤支付代價收取利息，而該權利並不受澳大利亞項目應收款項之轉讓契據規限。

獨立財務顧問函件

代價 : 澳大利亞項目應收款項之代價以澳大利亞項目應收款項之面值為基準釐定並協定，總額為 105,000,000 澳元(相當於約 556,773,000 港元)，將按等額基準從澳元貸款中抵銷並扣除。因此，貴公司並不預期從建議轉讓事項中錄得任何收益或虧損。

於最後實際可行日期，澳大利亞項目應收款項之賬面值為 105,000,000 澳元(相當於約 556,773,000 港元)。

條件 : 完成須於以下條件獲達成後，方告作實：

1. 貴公司已就澳大利亞項目應收款項之轉讓契據及其項下擬進行之交易於股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及
2. 已就訂立澳大利亞項目應收款項之轉讓契據並履行其條款獲得所有必需之第三方(包括任何適用之政府及監管當局)之批准。

倘上述任何一項條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前獲達成，各方於澳大利亞項目應收款項之轉讓契據之一切權利及責任將告停止及終止，惟任何先前已遭違反者除外。

完成 : 根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據，完成將於條件獲達成後一個營業日內落實。

7. 吾等之評估

1. 改善 貴集團之資本架構

如二零一九年中期報告所載述，於二零一九年六月三十日，貴公司之資本負債比率(即 貴集團債務淨額除以 貴集團債務淨額與總權益之和所得商數)為約50.9%。貴公司於二零一九年六月三十日之資本負債比率較於二零一八年十二月三十一日之約23.0%有所大幅增加。於二零一九年六月三十日之資產負債比率上升乃主要由於中間控股公司貸款增加所致。於建議轉讓事項完成後，澳元貸款及美元貸款之本金額將按等值基準按澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項面值而抵銷及減少。因此，建議轉讓事項將一方面減少 貴集團之未償還借款，而另一方面則全面消除澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項，而其合併影響將會減低 貴集團之淨債項金額而總額益金額則保持不變。因此，資本負債比率將會降低。誠如管理層所告知，於建議轉讓事項完成後，貴集團於二零一九年六月三十日之資本負債比率(僅為說明而編製)將由約50.9%減至44.2%。較低之資本負債比率(即與 貴集團資本架構中之權益相比債項較少)意味 貴集團之資本架構有所改善及可加強 貴公司之借貸能力。如二零一九年中期報告所提述，貴集團將繼續尋求收益優厚之投資機會。經加強之借貸能力將於潛在投資機會出現時提升 貴公司之集資能力。

2. 減低利息開支

根據建議轉讓事項之條款及誠如管理層所告知，僅倫敦項目應收款項及澳大利亞項目應收款項各別之面值將予註銷及按等值基準自各別美元貸款及澳元貸款扣除。貴公司有權根據倫敦買賣協議及澳大利亞買賣協議就任何延誤支付代價收取利息，而該權利不受建議轉讓事項規限。換言之，根據建議轉讓事項，作出申索權益或罰款權益之任何權利將不會轉至建議轉讓事項項下。因此，吾等注意到之另一益處就是倫敦項目應收款項之轉讓契據實質上容許貴集團以美元貸款（其為計息貸款，而貴公司應付之利息乃按三個月倫敦銀行同業拆息加1%計息）來註銷倫敦項目應收款項（其不會為萬達香港於倫敦項目應收款項之轉讓契據附帶利益）之面值。貴公司預期將因倫敦項目應收款項之轉讓契據而可享利息節省。利息開支之減少將加強貴集團之財務表現，而此符合貴公司及股東之整體利益。為免生疑，務請注意澳大利亞項目應收款項之面值將不會為萬達香港於澳大利亞項目應收款項之轉讓契據附帶利益，而另一方面澳元貸款為免息，故貴公司不能根據澳大利亞項目應收款項之轉讓契據節省利息。

3. 消除收回應收款項之風險

吾等亦注意到，建議轉讓事項主要與於二零一八年年初分別歸屬於澳大利亞買賣協議及倫敦買賣協議之澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項有關。不可收回澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項之固有風險將於相關應付款項逾期後每日增加。因此，建議轉讓事項將會導致完全消除該等未償還之應收款項結餘，而吾等同意，此將消除與應收款項相關之不可收回性之固有風險，並且讓貴公司可節省該等將用於收回及收集澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項之時間及資源。

4. 無成本債務之收回

吾等已考慮過 貴公司將澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項轉讓予一名獨立第三方之設想情況。根據該情況，該獨立第三方很可能會在經計及應收款項逾期之天數、債務人之身分及背景、與應收款項可收回性有關之其他成本及風險等因素後，對澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項之面值作出折讓以及收取其他費用、收費及/或利息。相反，根據建議轉讓事項，澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項在相關先決條件獲達成後，則將隨即按等額基準在 貴公司概無承擔任何成本下分別從澳元貸款及美元貸款中抵銷及減少。

由於建議轉讓事項類似訂立保理安排之性質，故吾等已致力研究股份已於聯交所上市且於二零一七年七月一日至最後實際可行日期止期間曾訂立保理協議之公司。由於研究期：(i) 為吾等之研究提供足夠之樣本數目；(ii) 多於十二個月；及(iii) 為一個離最後實際可行日期不遠之期間，故吾等認為研究期屬充足且具代表性。根據吾等之研究，吾等已致力識別出九項保理協議，而所有該等保理協議均承擔重大成本(包括各別應收款項、其他費用、收費及/或利息之面值貼現)，其介乎各別應收款項面值約10%至44%。

根據以上因素，吾等認為建議轉讓事項之條款(特別是澳大利亞項目應收款項及倫敦項目應收款項各別將按等額基準及無成本基準分別從澳元貸款及美元貸款中抵銷並扣除)屬對 貴公司更為有利之條款。儘管如此，鑒於建議轉讓事項為 貴集團與萬達香港之間之一次性安排，因此其並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

B. 框架協議

吾等於達致有關框架協議項下擬進行交易條款之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 大連萬達集團之資料

大連萬達集團為專注於現代服務之大型跨國財團，其核心產業為商業管理、文化產業、房地產及投資，為 貴公司之最終控股公司。

2. 訂立框架協議之理由及裨益

於二零一七年九月二十六日， 貴公司與萬達香港就建議以代價 878,000,000 港元（可向下調整）收購萬達酒店管理（香港）全部股權之事項訂立買賣協議。WHMHK 集團為中國領先之酒店服務供應商，於酒店管理及營運方面具備全方位能力。有關萬達酒店收購事項之進一步詳情分別載於 貴公司日期為二零一七年九月二十六日之公告及 貴公司日期為二零一七年十一月十五日之通函內。萬達酒店收購事項已於二零一七年十二月八日在 貴公司之股東特別大會上獲得批准。

誠如董事會函件所載，訂立框架協議符合 貴公司利用 貴集團之酒店管理專業知識、改善其業務營運及提高其股東回報之業務策略，特別是考慮到 貴公司近期已完成收購萬達酒店管理（香港），其為中國領先酒店服務供貨商，於酒店管理及營運、酒店設計以及酒店建設管理方面具備全方位能力。該項收購可使 貴公司實現於酒店及旅遊業之規模及市場領先地位並為股東創造價值，亦可擴展 貴公司之收入來源並提升獲利能力，符合 貴集團計劃採用輕資產之業務模式以及達致 貴集團長期發展及股東價值長期持續增長之策略目標。

獨立財務顧問函件

於萬達酒店收購事項公告日期，WHMHK集團在中國管理及經營65家酒店，並已訂約管理13家在建中之額外酒店。萬達酒店收購事項於二零一八年十二月三十一日完成及誠如二零一九年中期報告所載，於二零一九年六月三十日，WHMHK集團管理及經營之酒店數目增至75家，而WHMHK集團已訂約管理在建中之酒店數目則增至62家。董事認為，隨著WHMHK集團之酒店網絡持續增長，預期未來將會發展更多酒店，繼而提高大連萬達集團對於酒店設計服務（定義見本文）及酒店建設管理服務之需求。因此，訂立框架協議將擴展貴集團之收入來源並提升貴集團之獲利能力。誠如二零一九年中期報告所載，吾等注意到貴集團業務轉型之策略重點將放在收費業務。貴集團亦旨在利用貴公司之酒店管理專業知識（即酒店設計、施工及運營管理等）令貴集團可發展為在中國之業界領導者。就此，框架協議產生之業務屬收費業務，而據此提供之服務為酒店設計及施工管理。因此，訂立框架協議符合貴集團之策略且在貴集團之日常及一般業務過程中訂立。

有鑑於上文各項，吾等同意董事之意見，認為訂立框架協議將擴展貴集團之收入來源並提升貴集團之獲利能力、符合採用輕資產之業務模式及達致長期發展之策略目標，符合貴公司及股東整體利益。

3. 酒店設計框架協議之主要條款

酒店設計框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：二零一九年十月十八日
- 訂約方：(i) 大連萬達集團（於最後實際可行日期為貴公司之控股股東）
- (ii) 貴公司
- 年期：自於股東特別大會上就酒店設計框架協議獲得獨立股東批准之日起至二零二一年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

服務： 根據酒店設計框架協議，大連萬達集團及／或其附屬公司可不時委聘 貴集團(包括萬達酒店管理(香港))為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計諮詢服務(「酒店設計服務」)，當中可能包括但不限於下列服務：

- (i) 室內、傢俬、裝置及設備之設計及諮詢服務；
- (ii) 後勤區之設計審閱服務；
- (iii) 室外指示牌及室內照明設計諮詢服務；及
- (iv) 廚房及洗衣房之設計服務。

大連萬達集團及／或其附屬公司與 貴集團須就為相關項目提供酒店設計服務另行訂立協議(「個別酒店設計協議」)，該等協議須受酒店設計框架協議項下之條款及條件以及年度上限所規限。各個別酒店設計協議之年期不得超過酒店設計框架協議之年期，而個別酒店設計協議之條款須按一般商業條款訂立。

服務費用及定價政策： 大連萬達集團就各個別酒店設計協議項下之酒店設計服務應付 貴集團之服務費用應屬公平合理，並應經公平磋商後按正常商業條款及參考服務範圍、酒店級別、酒店項目規模(按平方米計)而釐定，且屬於現行市價(已考慮大連萬達集團從至少兩名獨立第三方供應商獲得之於其日常業務過程中就提供同等或相若服務而作出之報價，且其須對 貴集團而言不遜於 貴集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款)之範圍內。

獨立財務顧問函件

為確保於酒店設計框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店設計協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立，貴集團將設立審閱機制監控於市場同等或相若服務之現行服務費用及合約條款並事先批准於酒店設計框架協議日期當日或其後簽署之各份個別酒店設計協議之條款，以確保其實際服務費率及合約條款須對貴集團而言不遜於貴集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。根據將設立的建議審閱機制，貴公司於簽署各個別酒店設計協議前，於其財務團隊及合規團隊中指派若干管理層成員，透過將其條款與貴集團於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務之條款進行比對而審閱各有關協議。倘所指派的成員確定，個別酒店設計協議之條款乃經公平磋商，並按一般商業或更佳條款釐訂，則有關協議將由該等指派成員批准簽署。審閱機制之目的為確保各個別酒店設計協議之條款乃經公平磋商並根據一般商業條款訂立。

倘日後貴集團認為酒店設計框架協議訂明之服務費用及合約條款對貴集團而言遜於當時貴集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款，貴集團將竭力與大連萬達集團磋商酒店設計框架協議項下之經修訂服務費用及合約條款，以確保當時將予訂立之各份新個別酒店設計協議之費用及條款將不遜於貴集團於同一期間於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘貴集團向大連萬達集團提供同等或相若服務所收取之費率及條款遜於貴集團向獨立第三方所提供者，則表示偏離酒店設計框架協議之條款，而貴公司將於適用情況下重新遵守上市規則規定。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，下表載列 WHMHK 集團（其於二零一八年十二月成為 貴公司之附屬公司，截至最後實際可行日期主要從事提供包括酒店設計及酒店建設管理服務的酒店管理服務）截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月所產生之收入，以供參考：

	截至 十月三十一日 止十個月		
	二零一七全年 (附註)	二零一八全年 (附註)	二零一九年
歷史數據 (百萬港元)	2.48	14.83	0.29

附註：數據乃節錄自二零一八年年報

年度上限：大連萬達集團於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年就 貴集團所提供之酒店設計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 (人民幣百萬元)	52.34	92.45	70.92

有關酒店設計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) 按大連萬達集團現有物業項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店設計服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之物業項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積（「建築面積」）及考慮到酒店發展級別之酒店設計服務之單位價格；(ii) 相關設計服務之現行市價；

獨立財務顧問函件

及(iii)25%的緩衝(經考慮(其中包括)(a)預期於酒店設計框架協議年期內之通脹(經計及中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之平均過往通脹率約1.9%及中國於二零一九年首八個月之過往通脹率約2.4%)；(b)由於於酒店設計框架協議年期內大連萬達集團對酒店設計服務之潛在額外需求，於酒店設計框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅超過20%；及(c)於酒店設計框架協議年期內因應酒店設計服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店設計服務之新協議之可能)後達致。年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月預計將竣工之酒店項目數目所影響，而酒店設計服務於竣工前的若干年將有所需求。

吾等已審閱酒店設計框架協議，並注意到大連萬達集團就酒店設計服務應付 貴集團之服務費用的定價條款將參考上文所述之基準釐訂。吾等亦已向管理層取得大連萬達集團現有物業項目之發展計劃(「**酒店發展計劃**」)，並於十五項酒店/會議物業項目中隨機挑選六項項目(「**經挑選項目**」)載於下文，藉以審閱(特別是)酒店設計框架協議之定價條款及付款條款。有鑑於(i)經挑選項目包括酒店發展計劃所列任何級別酒店及會議中心；及(ii)吾等認為經挑選項目有關提供酒店設計服務之總合約額足以覆蓋酒店發展計劃項下總合約額逾70%，故吾等認為經挑選項目之樣本數目已足夠，就吾等之分析而言屬公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

載於各十五項酒店／會議物業項目之酒店發展計劃詳情(其中包括)預計正式啟用日期、總樓面面積、酒店設計服務每平方米(「平方米」)單位價格、酒店建設管理服務每平方米單位價格以及個別酒店設計協議項下之酒店設計服務及個別酒店建設管理協議項下之酒店建設管理服務之合約總額。根據吾等與管理層之討論，吾等獲悉，載於酒店發展計劃之酒店設計服務每平方米單位價格將成為個別酒店設計協議定價之組成部分，而有關定價乃根據現行市場價格，且從 貴集團之角度而言乃並不遜於 貴集團向獨立第三方就於相等或相若等級之酒店提供相等或相若服務所收取之金額及條款。吾等已取得經挑選項目之個別酒店設計協議草擬本，並注意到其項下之定價條款乃與酒店發展計劃一致。吾等注意到，由會議中心／六星級酒店、五星級酒店及四星級酒店所組成之十五項酒店／會議物業項目之單位價格有所差異。吾等已向管理層取得 貴公司與獨立第三方就向相等或相若等級之酒店提供酒店設計服務(「可資比較酒店設計」)訂立之九項協議。有鑑於：(i)與經挑選項目比較，可資比較酒店設計相當於所有同等級別酒店及會議中心；及(ii)可資比較酒店設計之樣本數目(即九間)超過經挑選項目之樣本數目(即六間)，故吾等認為可資比較酒店設計之樣本數目已足夠，屬公平及具代表性。

吾等注意到，於七項可資比較酒店設計當中之酒店設計服務每平方米單位價格與經挑選項目之個別酒店設計協議草擬本當中之同等級別酒店及會議中心相同，而餘下兩項可資比較酒店設計之酒店設計服務每平方米單位價格較經挑選項目之個別酒店設計協議草擬本當中之同等級別酒店及會議中心為低。因此，個別酒店設計協議草擬本之定價條款不遜於可資比較酒店設計。經挑選項目之個別酒店設計協議草擬本項下之付款條款就付款期而言，亦不遜於可資比較酒店設計當中之同等級別酒店及會議中心者。

吾等另外注意到， 貴集團載於酒店設計框架協議有關定價政策之保護機制，當中規定倘 貴集團日後認為從 貴集團之角度而言酒店設計框架協議項下之服務費用及合約條款乃遜於 貴集團向獨立第三方所提供之相關服務，則 集團將致力與大連萬達集團根據酒店設計框架協議就經修訂服務費用及合約條款進行磋商，確保屆時所訂立之各項新個別酒店設計協議將不遜於 集團向獨立第三方就提供相等或相若服務收取之費用及合約條款。

獨立財務顧問函件

基於上文所述者，尤其 集團將確保各項新個別酒店設計協議之條款將不遜於 貴集團向獨立第三方就提供相等或相若服務收取之費用及條款，並經考慮 貴公司已採納下文所述之內部監控程序，吾等認為，就獨立股東而言酒店設計框架協議之條款屬公平合理。

4. 酒店建設管理框架協議之主要條款

酒店建設管理框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：二零一九年十月十八日
- 訂約方：(i) 大連萬達集團，於最後實際可行日期為 貴公司之控股股東
- (ii) 貴公司
- 年期：由於股東特別大會上就酒店建設管理框架協議獲得獨立股東批准之日至二零二一年十二月三十一日
- 服務：根據酒店建設管理框架協議，大連萬達集團及／或其附屬公司可能不時委聘 貴集團(包括萬達酒店管理(香港))提供酒店建設管理服務。為免生疑，該等服務並不包括項目設計、建築及監督工作，大連萬達集團須就該等服務聘用相關專業顧問人士，並須負責有關開支。

大連萬達集團及／或其附屬公司與 貴集團須就為相關項目提供酒店建設管理服務另行訂立協議(「**個別酒店建設管理協議**」)，該等協議須受酒店建設管理框架協議項下之條款及條件以及年度上限所規限。各個別酒店建設管理協議之年期不得超過酒店建設管理框架協議之年期，而個別酒店建設管理協議之條款須按一般商業條款訂立。

獨立財務顧問函件

服務費用及定價政策：大連萬達集團就各酒店之酒店建設管理服務應付 貴集團之服務費用須屬公平合理，且各項目之諮詢及酒店建設管理服務費須根據項目面積收取，而該等費用不得超過每平方米人民幣136元。每平方米人民幣136元之單位價格上限高於 貴集團向獨立第三方就相等或類似服務收取之現有單位價格，並經計及由WHMHK集團向大連萬達集團收取之歷史單位價格，以及於酒店建設管理服務框架協議年期內之潛在通脹而釐定。各項目之服務費用乃經公平磋商後並按一般商業條款，且經計及 貴集團向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費用並參考現行市價而釐訂。 貴公司所收取之費用須對 貴集團而言不遜於 貴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。

為確保個別酒店建設管理協議之條款乃按一般商業條款或較佳條款訂立，各個別酒店建設管理協議之實際服務費率應經參考 貴集團向獨立第三方就相若服務提供之價格及條款後釐定。

為確保於酒店建設管理框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店建設管理協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立， 貴集團將設立審閱機制監控於市場同等或相若服務之現行服務費用及合約條款並事先批准於酒店建設管理框架協議日期當日或其後簽署之各份個別酒店建設管理協議之條款，以確保其實際服務費率及合約條款須對 貴集團而言不遜於 貴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。

獨立財務顧問函件

根據將設立的建議審閱機制，貴公司將於簽署各個別酒店建設管理協議前，於其財務團隊及合規團隊中指派若干管理層成員，透過將其條款與貴集團向獨立第三方提供同等或相若服務之條款進行比對而審閱各有關協議。倘所指派的成員確定，個別酒店建設管理協議之條款乃經公平磋商，並按一般商業或更佳條款釐訂，則有關協議將由該等指派成員批准簽署。審閱機制之目的為確保各個別酒店建設管理協議之條款乃經公平磋商並根據一般商業條款訂立。倘日後貴集團認為酒店建設管理框架協議訂明之服務費用及合約條款對貴集團而言遜於當時貴集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款，貴集團將竭力與大連萬達集團磋商酒店建設管理框架協議項下之經修訂服務費用及合約條款，以確保當時將予訂立之各份新個別酒店建設管理協議之費用及條款將不遜於貴集團於同一期間於同等或相若級別酒店向獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘貴集團向大連萬達集團提供同等或相若服務所收取之費率及條款遜於貴集團向獨立第三方所提供者，則表示偏離酒店建設管理框架協議之條款，而貴公司將於適用情況下重新遵守上市規則規定。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，下表載列 WHMHK 集團（其於二零一八年十二月成為 貴公司之附屬公司，截至最後實際可行日期主要從事提供包括酒店設計及酒店建設管理的酒店管理服務）截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月所產生之收入，以供參考：

	截至 十月三十一日 止十個月		
	二零一七全年 (附註)	二零一八全年 (附註)	二零一九年
歷史數據 (百萬港元)	3.03	5.32	0.54

附註：數據乃節錄自二零一八年年報

年度上限：大連萬達集團於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年就 貴集團提供之酒店建設管理服務而應付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 (人民幣百萬元)	10.87	31.69	25.12

有關酒店建設管理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) 按大連萬達集團現有酒店項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店建設管理服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之物業項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積及酒店建設管理服務之單位價格；(ii) 相關酒店建設管理服務之現行市價；及 (iii) 25% 的緩衝

獨立財務顧問函件

(經考慮(其中包括)(a)預期於酒店建設管理框架協議年期內之通脹經計及中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之平均過往通脹率約1.9%及中國於二零一九年首八個月之過往通脹率約2.4%)；(b)考慮到於酒店建設管理框架協議年期內大連萬達集團對酒店建設諮詢服務之潛在額外需求，於酒店建設管理框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅超過20%；及(c)於酒店建設管理框架協議年期內因應酒店項目建設諮詢服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店建設管理服務之新協議之可能)後達致。年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月預計將竣工之酒店項目數目所影響，而酒店建設管理服務於竣工前的若干年將有所需求。

吾等已審閱酒店建設管理框架協議並注意到大連萬達集團就酒店建設管理服務應付 貴集團之服務費用之定價條款將由上述基準釐定。誠如上文所述，吾等已從管理層取得酒店發展計劃而根據經挑選項目，吾等亦已取得六份相應之個別酒店建設管理協議，而據吾等所了解，由於各項目之諮詢及酒店建設管理之服務費用須按項目面積收取而該等費用不得超過每平方米人民幣136元，因此該等協議之定價將屬公平合理。有鑑於(i)六個經挑選項目之個別酒店建設管理協議包括酒店發展計劃所列任何級別酒店及會議中心；及(ii)吾等認為經挑選項目有關提供酒店建設管理服務之總合約額足以覆蓋酒店發展計劃項下總合約額逾40%，故吾等認為經挑選項目之樣本數目已足夠，就吾等之分析而言屬公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

基於吾等對酒店發展計劃之審閱，所有項目之建設管理服務費用均定為每平方米人民幣136元。鑒於酒店發展計劃項下所有項目僅有一個單位價格（每平方米人民幣136元），吾等已從管理層取得四份由 貴公司與獨立第三方訂立就向同等或相若級別酒店提供酒店建設管理服務之協議（「可資比較酒店建設管理協議」）。有鑑於：(i) 涉及提供建設管理服務之各項目之間並無費用差額，而所有項目之建設管理服務費均定為每平方米人民幣136元，故吾等實際上是以可資比較酒店建設管理協議項下四個其他單位價格與單一及唯一單位價格每平方米人民幣136元進行比較；及(ii) 四項可資比較酒店建設管理協議覆蓋 貴公司向獨立第三方就同等或相若等級酒店提供酒店建設管理服務所在之中國城市總數近三分之一，故吾等認為可資比較酒店建設管理協議之樣本數目屬足夠、公平及具代表性。

吾等注意到有關經挑選項目之個別酒店建設管理協議草案項下之酒店建設管理服務之單位價格每平方米人民幣136元高於可資比較酒店建設管理協議項下之單位價格。因此，吾等注意到有關經挑選項目之個別酒店建設管理協議草案項下酒店建設管理服務每平方米之單位價格並不遜於可資比較酒店建設管理協議項下之單位價格。

吾等另外注意到酒店建設管理框架協議之定價政策中載有保障 貴集團之機制，倘日後 貴集團認為酒店建設管理框架協議訂明之服務費用及合約條款對 貴集團而言遜於當時 貴集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款， 貴集團將致力與大連萬達集團磋商酒店建設管理框架協議項下之經修訂服務費用及合約條款，以確保當時將予訂立之各份新個別酒店建設管理協議收取之費率及條款將不遜於 貴集團向獨立第三方提供同等或相若服務收取之費率及條款。

根據以上所述，尤其是 貴集團將確保各份新個別酒店建設管理協議將按不遜於 貴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訂立，再考慮到下一節所述 貴公司已採納之內部監控程序，吾等認為酒店建設管理框架協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

5. 內部監控程序

為保障 貴公司及股東之整體權益， 貴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 貴公司之持續關連交易)：

- (i) 貴公司法務部門負責審閱任何個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議以確保其項下之條款乃分別根據酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議之條款及條件(包括定價政策)而作出；
- (ii) 貴公司已委派 貴公司之財務及合規部門之管理層成員定期(不少於每個季度一次)緊密監控 貴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集團及其附屬公司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重新遵守有關上市規則之規定；及
- (iii) 貴公司將於各審核委員會會議上根據審核委員會之會議議程向獨立非執行董事匯報任何個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議以供其審閱。 貴公司須確保該類匯報次數不得少於一年兩次。

作為吾等盡職審查之一部分，吾等已取得並審閱 貴集團就有關監控框架協議項下之交易的若干措施之內部監控政策備忘。吾等注意到，個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議項下擬進行之交易將由 貴公司之法務部門審閱，以確保有關協議之條款分別與酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議一致。吾等亦注意到， 貴公司之財務及監察部門將負責就超過年度上限之風險而監控 貴集團現存及潛在關連交易，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。此外， 貴公司將確保任何個別酒店設計協議及個別酒店建設管理協議項下擬進行之交易將按公平合理之條款進行，且向 貴集團所支付之服務費將不遜於 貴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。上述內部監控措施有助 貴集團保障 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

年度上限

(A) 酒店設計框架協議

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度（「相關期間」）之酒店設計框架協議之年度上限分別載列如下：

年度上限	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
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	52.34	92.45	70.92

誠如董事會函件所載，有關酒店設計框架協議項下擬進行之交易之年度上限乃經參考若干因素後釐定，尤其是：

- (i) 按大連萬達集團現有物業項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店設計服務之需求；
- (ii) 相關設計服務之現行市價；及
- (iii) 25%之緩衝，經考慮（其中包括）：
 - (a) 於酒店設計框架協議年期內之預期通脹；
 - (b) 於酒店設計框架協議年期內大連萬達集團對酒店設計服務之潛在額外需求；及
 - (c) 於酒店設計框架協議年期內因應酒店設計服務之進度而提早或延遲確認收入之可能。

吾等從管理層得悉，於訂立酒店設計框架協議前，貴集團並無與大連萬達集團就提供酒店設計服務訂立任何協議。

吾等得悉年度上限之計算乃基於酒店發展計劃所載十五個項目之資料。為評估年度上限是否屬公平合理，吾等已如下文所述審閱酒店發展計劃：

獨立財務顧問函件

(i) 預期業務開展日期

誠如酒店發展計劃所示，全部十五個項目均預期於二零二零年至二零二二年開展業務。各項目之預期業務開展日期應用於產生自相應項目之預期年度收入於相關期間各年度之分配，而該等分配則對計算相關年度之年度上限有所影響。

就酒店發展計劃項下十五個項目之獲批准正式開業日期，吾等已從管理層取得大連萬達集團名為「萬達酒店 2019-2022 開業計劃」之酒店開業計劃（「酒店開業計劃」）。根據酒店開業計劃，有關提供酒店設計服務之全部十五個項目之預期開業日期與酒店發展計劃之預期開業日期一致。該六個經挑選項目中，三個預期於二零二零年開業，一個預期於二零二一年開業，兩個預期於二零二二年開業。吾等已就各經挑選項目取得相應之個別酒店設計協議草案（「經挑選酒店設計協議」）並注意到經挑選酒店設計協議所顯示之預期業務開展日期與酒店發展計劃所載之預期開業日期相同。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之酒店發展計劃之預期業務開展日期乃屬合理。

(ii) 總樓面面積

吾等得悉酒店發展計劃各項目之總樓面面積已就計算年度上限應用於單位價格（將於下文闡述）。誠如經挑選酒店設計協議所顯示，相應項目之總樓面面積與酒店發展計劃所載者相符。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之總樓面面積乃屬合理。

獨立財務顧問函件

(iii) 單位價格

經挑選項目包括一間六星級酒店、兩個會議中心、一間五星級酒店及一間四星級酒店，而吾等知悉酒店設計服務之單位價格因應酒店級別而有所差異。吾等已取得並審閱九份由 貴公司與獨立第三方就提供酒店設計服務而訂立之協議（即可資比較酒店設計協議）並注意到可資比較酒店設計協議之單位價格相等於或低於經挑選酒店設計協議之單位價格。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之單位價格乃屬合理。

(iv) 合約金額及分配基準

就提供酒店設計服務而言，酒店發展計劃各項目之合約金額按相應之總樓面面積乘以單位價格計算。吾等知悉管理層經參考於相關期間相應項目之預期竣工百分比後將各項目之合約金額分配至相關期間各個年度。吾等已取得有關該十五個項目之預期竣工百分比資料，而吾等注意到，該百分比已就將各酒店設計項目之合約金額分配至相關期間各個年度應用於酒店發展計劃。此外，吾等亦注意到少於20%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目之開業年份，而超過80%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目開業年份前之兩年期間。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之分配基準乃屬合理。

獨立財務顧問函件

(v) 交易總額之估計緩衝

吾等得悉25%之緩衝已應用於計算年度上限。吾等已特別考慮(其中包括)以下因素：

- (a) 中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之過往年度通脹率分別為約2.0%、1.6%、2.1%，平均數為約1.9%。中國於二零一九年首八個月之通脹率為約2.4%；及
- (b) 於相關期間之年度上限波動，先由二零一九年之約人民幣52,300,000元增至二零二零年之約人民幣92,500,000元，增幅超過75%，再減至二零二一年之約人民幣70,900,000元，減幅超過20%。

可見，由於收入確認之性質乃基於預期竣工百分比，因此年度上限於相關期間各年度波動超過20%。因應酒店建設之整體進度，酒店設計項目於目標竣工日期之前或之後竣工並不罕見。因此，收入有機會提早或延遲確認，從而將影響相應年度之年度上限金額。再者，亦有可能就提供酒店設計服務獲得新協議。

基於以上所述，尤其是：(i) 中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之過往平均年度通脹率為約1.9%而中國於二零一九年首八個月之通脹率為約2.4%；(ii) 於相關期間之年度上限波動超過20%；(iii) 收入有機會提早或延遲確認；及(iv) 可能就提供酒店設計服務獲得新協議，吾等認為應用25%之緩衝於計算年度上限乃屬合理。

獨立財務顧問函件

(B) 酒店建設管理框架協議

於相關期間之酒店建設管理框架協議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
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	10.87	31.69	25.12

誠如董事會函件所載，有關酒店建設管理框架協議項下擬進行之交易之年度上限乃經參考若干因素後釐定，尤其是：

- (i) 按大連萬達集團現有酒店項目之現階段發展計劃作出有關大連萬達集團對酒店建設管理服務之預期需求；
- (ii) 相關酒店建設管理服務之現行市價；及
- (iii) 25%之緩衝，經考慮(其中包括)：
 - (a) 於酒店建設管理框架協議年期內之預期通脹；
 - (b) 於酒店建設管理框架協議年期內大連萬達集團對酒店建設諮詢服務之潛在額外需求；及
 - (c) 於酒店建設管理框架協議年期內因應酒店項目建設諮詢服務之進度而提早或延遲確認收入之可能。

吾等從管理層得悉，於訂立酒店建設管理框架協議前，貴集團並無與大連萬達集團就提供酒店建設管理服務訂立任何協議。

吾等得悉年度上限之計算乃基於酒店發展計劃所載十五個項目之資料。為評估年度上限是否屬公平合理，吾等已如下文所述審閱酒店發展計劃：

獨立財務顧問函件

(i) 預期業務開展日期

誠如有關酒店設計框架協議之年度上限之「(i) 預期業務開展日期」一段所述，吾等已從管理層取得有關酒店發展計劃項下十五個項目之獲批准正式開業日期之酒店開業計劃。根據酒店開業計劃，有關提供酒店建設管理服務之全部十五個項目之預期開業日期與酒店發展計劃之預期開業日期一致。經挑選項目中，三個預期於二零二零年開業，一個預期於二零二一年開業及兩個預期於二零二二年開業。吾等已就各經挑選項目取得相應之個別酒店建設管理協議草案（「**經挑選酒店建設管理協議**」）並注意到經挑選酒店建設管理協議所顯示之預期業務開展日期與酒店發展計劃所載之預期開業日期相同。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之酒店發展計劃之預期業務開展日期乃屬合理。

(ii) 總樓面面積

與計算酒店設計框架協議項下之年度上限相似，吾等得悉酒店發展計劃各項目之總樓面面積已就計算酒店建設管理框架協議項下之年度上限應用於單位價格（將於下文闡述）。誠如經挑選酒店建設管理協議所顯示，相應項目之總樓面面積與酒店發展計劃所載者相符。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之總樓面面積乃屬合理。

獨立財務顧問函件

(iii) 單位價格

吾等從管理層得悉已就計算所有級別之酒店及會議中心之年度上限應用每平方米人民幣136元之單一單位價格。吾等亦已取得並審閱四份由 貴公司與獨立第三方就提供酒店建設管理服務而訂立之協議（即可資比較酒店建設管理協議），當中包括不同級別之酒店及會議中心。吾等注意到可資比較酒店建設管理協議採納了每平方米人民幣100元之單一單位價格，而該單位價格低於酒店建設管理框架協議所載之單位價格。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之單位價格乃屬合理。

(vi) 合約金額及分配基準

就提供酒店建設管理服務而言，酒店發展計劃各項目之合約金額按相應之總樓面面積乘以單位價格每平方米人民幣136元計算。吾等知悉管理層經參考於相關期間相應項目之預期竣工百分比後將各項目之合約金額分配至相關期間各個年度。誠如上文所述，吾等已取得有關該十五個項目之預期竣工百分比之資料，而吾等注意到，該百分比已就將各酒店建設管理項目之合約金額分配至相關期間各個年度應用於酒店發展計劃。此外，吾等亦注意到約30%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目之開業年份，而約70%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目開業年份前之兩年期間。

基於以上所述，吾等認為應用於計算年度上限之分配基準乃屬合理。

獨立財務顧問函件

(vii) 交易總額之估計緩衝

吾等得悉25%之緩衝已應用於計算年度上限。吾等已特別考慮(其中包括)以下因素：

- (c) 中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之過往年度通脹率分別為約2.0%、1.6%及2.1%，平均數為約1.9%，而中國於二零一九年頭八個月之通脹率為約2.4%；及
- (d) 於相關期間之年度上限波動，先由二零一九年之約人民幣10,900,000元增至二零二零年之約人民幣31,700,000元，增幅超過190%，再減至二零二一年之約人民幣25,100,000元，減幅超過20%。

可見，由於收入確認之性質乃基於預期竣工百分比，因此年度上限於相關期間各年度波動超過20%。酒店建設之整體進度與訂明之建設時間表不符並不罕見。因此，收入有機會提早或延遲確認，從而將影響相應年度之年度上限金額。再者，亦有可能就提供酒店建設管理服務獲得新協議。

基於以上所述，尤其是：(i) 中國於二零一六年、二零一七年及二零一八年之過往平均年度通脹率為約1.9%，而中國於二零一九年首八個月之通脹率為約2.4%；(ii) 於相關期間之年度上限波動超過20%；(iii) 可能提早或延遲確認收入；及(iv) 可能就提供酒店建設管理服務獲得新協議，吾等認為應用25%之緩衝於計算年度上限乃屬合理。

經考慮上述用於釐定框架協議年度上限之基準後，吾等認為就獨立股東而言年度上限乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

意見及建議

A. 建議轉讓事項

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 建議轉讓事項之條款對 貴公司而言屬更佳條款，並就獨立股東而言屬公平合理；及
- (ii) 儘管建議轉讓事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，惟其符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成建議於股東特別大會上就建議轉讓事項提呈之相關決議案。

B. 框架協議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益；及
- (ii) 框架協議之條款(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成建議於股東特別大會上就框架協議(包括年度上限)提呈之相關決議案。

此 致

萬達酒店發展有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創富融資有限公司

董事總經理

高貴艷

董事

張安杰

謹啟

二零一九年十一月二十八日

高貴艷女士為創富融資之董事總經理，為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)受規管活動的持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

張安杰先生為創富融資之董事，為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)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有約12年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料載於本公司相關的年報及中期報告，該等報告已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.wanda-hotel.com.hk>) 發佈。請參閱下列快速連結查閱相關年報：

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表 (第98頁至258頁) (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltn201804261394.pdf>)

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表 (第100頁至295頁) (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn201904251268.pdf>)

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表 (第27頁至84頁) (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0925/ltn20190925119.pdf>)

上述本集團各綜合財務報表乃載入本通函作為參考並構成本通函的一部分。

2. 債務聲明

(a) 借款

於二零一九年九月三十日 (即刊印本通函前就此債務聲明的最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團擁有有抵押及有擔保計息金融機構借款約1,146,100,000港元。該等借款以人民幣及美元計值。

於二零一九年九月三十日，本集團擁有來自本公司前任董事陳長偉先生 (「陳先生」) 所控制之一間實體及陳先生之未償還無擔保計息借款。來自陳先生所控制之一間實體之金額為12,500,000港元並按年利率15%計息之若干貸款屬無抵押，及於二零一六年四月一日至二零一九年九月三十日期間產生之利息已獲貸方豁免。來自陳先生之金額為508,500,000港元並按年利率10%計息之若干貸款屬無抵押。

此外，於二零一九年九月三十日，本集團擁有來自一間中間控股公司之未償還、無抵押及無擔保借款約4,846,800,000港元。於來自該中間控股公司的該等借款中，約927,900,000港元為免息借款及約3,918,900,000港元為計息借款。

於二零一九年九月三十日，本集團的未償還免息中間控股公司的墊款為200,000港元。該等款項為無抵押及無擔保。

(b) 租賃負債

本集團根據經營租賃安排租賃其若干物業。物業租賃期限經磋商為一至二十年。於二零一九年九月三十日，本集團不可撤銷經營租賃合約項下根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債總額為190,000,000港元。

(c) 或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團以其客戶為受益人就銀行提供予該等客戶以購買本集團物業的按揭貸款向若干銀行提供總額約246,200,000港元的擔保。該等擔保各自將於簽定個別買家抵押品協議後予以解除。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，本集團於二零一九年九月三十日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、其他借款或屬借款性質的債務或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於二零一九年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約1,840,400,000港元。董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團可用財務資源（包括內部產生資金）後，本集團將具備足夠營運資金，應付其自本通函刊發日期起計最少十二個月的需求。

4. 本集團的財務及經營前景

誠如本公司最近期之中期報告所載，本集團策略重點乃放在收費業務，以改善現金流量及降低槓桿率，當中的措施包括(i)繼續將先前的物業投資項目變現；(ii)利用本公司之酒店管理專業知識（如酒店設計、建設及營運管理等）令本集團可發展為在中國之業界領導者；及(iii)透過成本控制及具針對性之營銷，改善恒力城及桂林項目的營運效率，同時評估對該兩項資產的未來計劃。本集團將繼續以審慎的態度尋求收益優厚的投資機會，進一步擴展本集團之收益來源，提升本集團之盈利能力，追求股東的回報最大化。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條已記入本公司所存置登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於大連萬達商業管理集團股份中的權益 (附註1)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達商業管理集團股份及相關股份中的權益	佔大連萬達商業管理集團已發行股本的概約百分比
丁本錫先生	好倉	實益擁有人	100,000,000	2.21%
寧奇峰先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.13%
張霖先生	好倉	實益擁有人	10,000,000	0.22%
韓旭先生	好倉	實益擁有人	1,600,000	0.035%
何志平先生	好倉	實益擁有人	25,000,000	0.55%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第 XV 部，本公司的間接控股公司大連萬達商業管理集團為本公司的聯營公司。此乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數 4,527,347,600 股計算得出。

3. 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值 5% 或以上的權益如下：

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份中的權益	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
萬達海外	好倉	實益擁有人	3,055,043,100	65.04%
萬達地產投資有限公司	好倉	於受控制法團的權益 (附註 1)	3,055,043,100	65.04%
萬達香港	好倉	於受控制法團的權益 (附註 2)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達商業管理集團	好倉	於受控制法團的權益 (附註 3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達集團	好倉	於受控制法團的權益 (附註 4)	3,055,043,100	65.04%
大連合興投資有限公司	好倉	於受控制法團的權益 (附註 5)	3,055,043,100	65.04%
王健林先生	好倉	於受控制法團的權益 (附註 6)	3,055,043,100	65.04%

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份中的權益	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
陳長偉先生	好倉	實益擁有人及 於受控制法團 的權益 (附註7)	278,098,230	5.92%
	好倉	配偶權益 (附註7及8)	23,600,000	0.50%
陳雙妮女士	好倉	實益擁有人	23,600,000	0.50%
	好倉	配偶權益 (附註9)	278,098,230	5.92%
Ever Good Luck Limited (附註10)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
	好倉	受託人	204,237,800	4.35%

附註：

- (1) 萬達地產投資有限公司持有超過三分一萬達海外已發行股份，因此被視為於本公司(萬達海外在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 萬達香港持有超過三分一萬達地產投資有限公司已發行股份，因此被視為於本公司(萬達地產投資有限公司被視為在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為萬達香港的董事。
- (3) 大連萬達商業管理集團持有超過三分一萬達香港已發行股份，因此被視為於本公司(萬達香港被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達商業管理集團之執行董事兼董事會主席。執行董事寧奇峰先生由二零一五年六月至二零一七年七月擔任大連萬達商業管理集團之高級副總裁，並自二零一九年三月起擔任首席副總裁。
- (4) 大連萬達集團持有超過三分一大連萬達商業管理集團已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達商業管理集團被視為在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達集團之董事兼總裁。非執行董事張霖先生為大連萬達集團之董事。

- (5) 大連合興持有超過三分一大連萬達集團已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達集團被視為在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。
- (6) 王健林先生持有超過三分一大連合興已發行股份，因此被視為於本公司(大連合興被視為在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 於最後實際可行日期，陳先生被視為擁有301,698,230股股份之好倉，其中(i) 200股股份由彼實益合法擁有，(ii) 204,237,800股股份由Ever Good Luck Limited以信託方式為彼持有，(iii) 73,860,230股股份由Ever Good Luck Limited實益擁有，及(iv) 23,600,000股股份由其配偶陳雙妮女士作為實益擁有人持有。
- (8) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。
- (9) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。陳雙妮女士因此被視為於陳先生在其中擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (10) Ever Good Luck Limited全部已發行股本由陳先生最終擁有，而陳先生為Ever Good Luck Limited的唯一董事。見上文附註(7)。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露權益或淡倉之公司之董事或僱員。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表的日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事直接或間接於其中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係的持續進行合約或安排。

6. 重大合約

以下合約由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立（並非於本集團日常業務過程中訂立），屬於或可能屬於重大合約：

- (a) 於二零一八年一月十六日，(i)本公司與富力地產(香港)有限公司就出售倫敦物業項目訂立買賣協議，現金代價為35,609,277.96英鎊；及(ii)本公司、富力地產(香港)有限公司與萬達國際地產投資有限公司就償還金額為約160,000,000英鎊之債務訂立股東貸款償還協議。兩份協議之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一八年一月十六日之公告及本公司日期為二零一八年三月十五日之通函；及
- (b) 於二零一八年一月十八日，本公司、AWH Investment Group Pty Ltd與Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd就出售澳大利亞物業項目(現金代價為315,044,422澳元)及分期償還金額為815,107,691澳元之債務訂立總協議。總協議之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告及本公司日期為二零一八年二月二十二日之通函。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司任何待決或威脅提出或面臨之重大訴訟或索償。

8. 並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的日期)以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或載有其建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	一間獲准根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第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

創富融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，創富融資有限公司並無於本公司或本集團任何成員公司的任何股份中擁有權益，亦無擁有任何權利或購股權(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的任何股份。

於最後實際可行日期，創富融資有限公司概無於自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核賬目的日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出任何補償(法定補償除外)的服務合約。

11. 董事於競爭業務的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭（不論直接或間接）的業務中擁有且須根據上市規則第8.10條披露的權益（倘有關董事為本公司的控股股東）。

董事／

緊密聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中的權益性質	該公司業務
丁本錫先生	大連萬達商業管理集團	擔任董事兼股東， 擁有1.10%權益	從事物業發展、 物業租賃、物業 管理及投資控股
張霖先生	大連萬達商業管理集團	擔任股東， 擁有0.22%權益	從事物業發展、 物業租賃、物業 管理及投資控股
寧奇峰先生	大連萬達商業管理集團	擔任股東， 擁有0.13%權益	從事物業發展、 物業租賃、物業 管理及投資控股
韓旭先生	大連萬達商業管理集團	擔任股東， 擁有0.035%權益	從事物業發展、 物業租賃、 物業管理及 投資控股

董事／ 緊密聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中的權益性質	該公司業務
何志平先生	大連萬達商業管理集團	擔任股東， 擁有0.55%權益	從事物業發展、 物業租賃、物業 管理及投資控股

12. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為許惠敏女士。彼為英國特許公認會計師協會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員協會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港證券專業學會及香港華人會計師公會的會員。
- (b) 本公司的主要股份登記及過戶處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 4th Floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12 Bermuda。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。
- (d) 本通函的中、英文版如存有歧義，概以英文版為準。

13. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止於正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及刊憲的香港公眾假期除外)在香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室可供查閱：

- (a) 倫敦項目應收款項之轉讓契據；
- (b) 澳大利亞項目應收款項之轉讓契據；
- (c) 酒店設計框架協議；
- (d) 酒店建設管理框架協議；
- (e) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

- (f) 本公司截至二零一七年及二零一八年止兩個財政年度各年之年報；
- (g) 董事會函件，其全文載於本通函第6至26頁；
- (h) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第27至28頁；
- (i) 創富融資有限公司之意見函件，其全文載於本通函第29至63頁；
- (j) 本公司與富力地產(香港)有限公司就出售倫敦物業項目訂立日期為二零一八年一月十六日之買賣協議；
- (k) 本公司、富力地產(香港)有限公司與萬達國際地產投資有限公司就償還債務訂立日期為二零一八年一月十六日之股東貸款償還協議；
- (l) 本公司、AWH Investment Group Pty Ltd與Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd就出售澳大利亞物業項目訂立日期為二零一八年一月十八日之總協議；
- (m) 本附錄二「專家及同意書」一段所指之同意書；
- (n) 本公司日期為二零一八年一月十六日之公告，內容有關出售倫敦物業項目；
- (o) 本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告，內容有關出售澳大利亞物業項目；及
- (p) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告萬達酒店發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十七日上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. 「動議謹此批准本公司訂立日期為二零一九年十月十八日之倫敦項目應收款項之轉讓契據(契據副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一九年十一月二十八日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」
2. 「動議謹此批准本公司訂立日期為二零一九年十月十八日之澳大利亞項目應收款項之轉讓契據(契據副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一九年十一月二十八日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」
3. 「動議謹此批准本公司訂立日期為二零一九年十月十八日之酒店設計框架協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一九年十一月二十八日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」

股東特別大會通告

4. 「動議謹此批准本公司訂立日期為二零一九年十月十八日之酒店建設管理框架協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一九年十一月二十八日之通函所界定之詞彙如用於本決議案,具有相同涵義)。」

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫

香港,二零一九年十一月二十八日

附註:

1. 凡有權出席上述通告召開之大會(或其任何續會)並於會上投票之股東,均可委任一名受委代表代其出席大會,並於按股數方式表決時投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司之股東,惟必須親身出席以代表股東。填妥及交回委任代表之文據後,股東仍可親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人,則任何一位該等人士均可親身或委派受委代表於大會上(或於其任何續會上)就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者;惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會),則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)(或該等授權書或經核證授權文件之副本),最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效。
4. 於二零一九年十二月十一日(星期三)名列於本公司股東名冊之股東均有權出席大會。為符合資格出席大會,所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年十二月十一日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。