
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司以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，概不就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)

非常重大出售事項及關連交易 出售於芝加哥物業項目之權益 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第8至20頁。本公司謹訂於二零二零年十月十六日(星期五)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，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記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及其任何續會指定舉行時間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。

股東特別大會的預防措施

鑑於近期新型冠狀病毒(「COVID-19」)導致的疫情發展，本公司將在股東特別大會上採取預防措施，包括但不限於強制所有出席股東特別大會的人士必須佩戴外科口罩。任何不遵守預防措施或現時須遵守香港特區政府所發出強制隔離令之人士均不獲准進入股東特別大會會場。

本公司謹此提醒股東，股東可根據本通函及隨附的代表委任表格所載指示，委任股東特別大會主席為其代表，作為親身出席股東特別大會的替代方案，以行使其於股東特別大會上投票的權利。

香港，二零二零年九月二十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函(包括附錄(附錄三之會計師函件及附錄四之估值報告除外))內，除非另有界定或文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「%」	指	百分比
「該協議」	指	賣方與買方於二零二零年七月二十四日訂立之有關出售事項之股東權益購買協議
「澳元」	指	澳大利亞之法定貨幣澳元
「澳大利亞項目」	指	黃金海岸項目及悉尼項目
「董事會」	指	董事會
「芝加哥物業項目」	指	於該土地上之改善工程建設，包括101層高及約2,000,000平方呎之塔樓結構，竣工後將包括連接芝加哥Riverwalk Esplanade與Lakeshore East Park之地面改善工程、將由露天行人廣場、優美景觀及園景組成之上層街道(將與現有公共空間及Vista Tower入口交匯)、將由約393個公寓單位組成之公寓體制及由擁有約192間房間之酒店設施組成之酒店
「完成」	指	完成該協議項下擬進行之交易，須於二零二零年十月二十二日或之前落實，惟可由(i)買方全權酌情延長至直至二零二零年十二月十四日(惟不得超過當日)止期間；或(ii)賣方(倘未能於初始完成日期前取得相關批准)延長最多但不超過30日；且賣方及買方已達成(或豁免，視乎情況而定)所有先決條件
「完成代價」	指	具有本通函董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「完成日期」	指	根據該協議之條款落實完成當日

釋義

「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（股份代號：169）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據該協議之條款及條件就出售事項應付賣方之總購買價格
「注資協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一七年四月二十八日之 Parcel C LLC 股東權益注資協議及日期為二零一九年十月十六日之協議
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該等遞延金額」	指	第一批遞延金額及第二批遞延金額
「遞延金額調整」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「該等遞延金額 借款人」	指	買方及 Parcel C Manager LLC（為一間特拉華州之有限公司，由買方擁有 50% 及管理）
「該等遞延金額利率」	指	第一批遞延金額利率及第二批遞延金額利率
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售之 90% 股東權益
「歐元」	指	歐盟之法定貨幣歐元
「第一批遞延金額」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義

釋義

「第一批遞延金額利率」	指	每年須複合計算之利率，其計算如下： (1) 自完成日期起至緊接完成日期一週年之前一日（包括當日）按8%利率計息； (2) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期兩週年之前一日（包括當日）按9%利率計息； (3) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日（包括當日）按10%利率計息；及 (4) 倘該等遞延金額借款人選擇將第一批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至已延長到期日（包括當日），則按15%利率計息
「第一批後償票據」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「黃金海岸項目」	指	本公司已於二零一八年出售位於澳大利亞黃金海岸之物業項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「桂林項目」	指	由本公司與萬達香港成立之合資公司所發展位於中國桂林之購物中心
「恒力城」	指	本公司已於二零一九年十二月出售位於中國福州之一個住宅、辦公室及零售綜合項目
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「公司間貸款」	指	目標公司應付賣方之貸款，於二零二零年六月三十日之金額為244,770,000美元（相當於約1,896,967,500港元）（誠如本通函之董事會函件「代價」一節所述可予調整）

釋義

「該土地」	指	於若干土地及其附屬物以及於上述稱為 Vista Tower 之土地上之改善工程 (位於美利堅合眾國伊利諾伊州芝加哥 363-401 East Wacker Drive) 中之完全產權權益
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十五日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「倫敦項目」	指	本公司已於二零一八年出售位於倫敦之物業項目
「馬德里項目」	指	本公司已於二零一七年出售位於西班牙馬德里之物業項目
「股東權益」	指	目標公司已發行及發行在外之股東權益
「按揭」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「運營協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一四年七月十日之有限責任公司協議 (經日期為二零一四年十二月六日之第一附錄、日期為二零一五年八月六日之第二附錄、日期為二零一六年三月三十一日之第三附錄修訂) 及注資協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Magellan Parcel C/D LLC (為一間伊利諾伊州之有限公司)，擁有目標公司已發行及發行在外之 10% 股東權益，並為其管理股東
「相關批准」	指	就完成可能需要從聯交所及股東取得之任何及所有批准
「餘下集團」	指	於完成後除目標公司外之本集團

釋義

「替代融資」	指	買方就芝加哥物業項目須根據該協議從合資格機構貸款人或經驗豐富及合資格投資者獲取之融資，該融資可能是來自優先股投資者及／或將直接或間接成為或將隸屬於買方經理之一之買方新成員之債務（優先及夾層）及／或一層或多層優先股（不論是否直接投資於目標公司或直接或間接擁有於目標公司之權益之任何實體）（但明確排除該新成員出資之任何普通股）
「替代融資貸款人」	指	由買方選擇之提供替代融資之訂約方
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「待售股東權益」	指	賣方所擁有之股東權益（即出售事項之主題），佔股東權益之90%
「第二批遞延金額」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「第二批遞延金額利率」	指	每年須複合計算之利率，其計算如下： (1) 自完成日期起至緊接完成日期一週年之前一日（包括當日）按3%利率計息； (2) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期兩週年之前一日（包括當日）按5%利率計息； (3) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日（包括當日）按7%利率計息；及 (4) 倘該等遞延金額借款人選擇將第二批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至已延長到期日（包括當日），則按15%利率計息

釋義

「第二批後償票據」	指	具有本通函之董事會函件「代價」一節項下賦予該詞之涵義
「該等經選定公寓單位」	指	芝加哥物業項目公寓體制中協定之公寓單位清單(各為「 公寓單位 」)，據此，該等遞延金額借款人可在賣方書面同意之情況下，不時根據該協議之條款要求將該等經選定公寓單位替換為可資比較公寓單位。於該協議日期，該等經選定公寓單位包括合共38個公寓單位，合共109,237平方呎，最低解除價總額為139,511,392美元
「賣方」	指	Wanda Chicago Real Estate, LLC，一間根據特拉華州法律註冊成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等後償票據」	指	第一批後償票據及第二批後償票據
「悉尼項目」	指	本公司已於二零一八年出售位於澳大利亞悉尼之物業項目
「目標公司」	指	Parcel C LLC (為一間特拉華州之有限公司)
「違約之轉讓」	指	賣方違約之轉讓(倘買方為非違約方)或買方違約之轉讓(倘賣方為非違約方)

釋義

「買方違約之轉讓」	指	具有本通函之董事會函件「補救措施」一節項下賦予該詞之涵義
「賣方違約之轉讓」	指	具有本通函之董事會函件「補救措施」一節項下賦予該詞之涵義
「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，並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(連同其附屬公司，統稱「 萬達酒店管理集團 」)，由本公司於二零一八年收購
「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成立之有限公司，為本公司之控股股東
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國

就本通函而言及僅供說明用途，美元兌港元之匯率為1：7.75，並不表示任何美元或港元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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：
陳艷博士
何志平先生
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：
Victoria Place
5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易
出售芝加哥物業項目之權益
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年七月三十日及二零二零年八月十七日之公告，內容有關出售於芝加哥物業項目之權益。

董事會函件

於二零二零年七月二十四日，賣方(本公司非全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意以代價270,000,000美元(相當於約2,092,500,000港元)購買待售股東權益(相當於目標公司股東權益之90%)，惟須遵守當中所載之條款及條件。根據該協議，將向賣方償還公司間貸款(即目標公司應付賣方於二零二零年六月三十日金額為244,770,000美元(相當於約1,896,967,500港元)之貸款)(於完成前可予調整)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團及目標公司之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考資料；(iv)目標公司持有之物業權益之估值；及(v)召開股東特別大會之通告。

該協議

日期

二零二零年七月二十四日

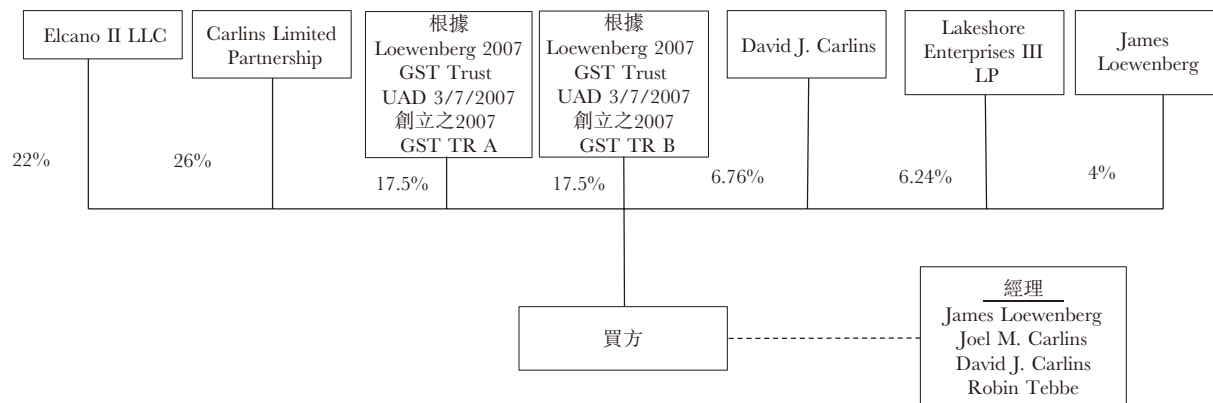
訂約方

- (1) 賣方作為賣方
- (2) 買方作為買方

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，(i)買方之主要業務為房地產及物業發展；(ii)買方由Elcano II LLC(一間伊利諾伊州有限責任公司)擁有22%、由Carlins Limited Partnership擁有26%、由根據Loewenberg 2007 GST Trust UAD 3/7/2007創立之2007 GST TR A擁有17.5%、由根據Loewenberg 2007 GST Trust UAD 3/7/2007創立之2007 GST TR B擁有17.5%、由David J. Carlins擁有6.76%、由Lake Shore Enterprises III LP及James Loewenberg(作為股東)分別擁有6.24%及4%，以及James Loewenberg、Joel M. Carlins、David J. Carlins及Robin Tebbe則為買方管理人；(iii)買方之實益擁有人主要從事投資控股；及(iv)買方之所有最終實益擁有人為Allen Carlins、Brian Gordon、David Carlins、Elizabeth Kotas、James Berger、Joel Carlins、Kara Pellaton、Kathy Schaack、Kimberly Sharon、Kristopher Schwengel、Laura Buel、Patrick Borzenski、Rebecca Carlins、Renee Wersching、Robert Owak、Sean Linnane、Susan Carlins及Todd Wendell。

董事會函件

下圖所示為買方之股權架構：



將予出售之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股東權益（相當於目標公司全部已發行及發行在外股東權益之 90%）。

目標公司為一間根據特拉華州法律註冊成立之有限公司。於本通函日期，目標公司由賣方（其為一間由本公司及萬達香港分別間接持有 60% 及 40% 之公司）擁有 90% 及由買方（其為目標公司之管理股東）擁有 10%。目標公司擁有稱為 Vista Tower 之該土地（位於美利堅合眾國伊利諾伊州芝加哥 363-401 East Wacker Drive）。目標公司擁有並且正在完成芝加哥物業項目。

代價

代價為 270,000,000 美元（相當於約 2,092,500,000 港元），即截至二零二零年六月三十日賣方根據運營協議項下之出資金額。

賣方已根據注資協議向目標公司提供公司間貸款。根據該協議，公司間貸款之本金額須於完成時償還予賣方。於二零二零年六月三十日，公司間貸款之本金額為 244,770,000 美元（相當於約 1,896,967,500 港元）。

董事會函件

公司間貸款之本金額或會於該協議日期後及於完成前增加，但自該協議日期起至初始完成日期之期間合共不得超過55,000,000美元（相當於約426,250,000港元），及倘根據該協議條款之下完成獲延後，則就初始完成日期獲延後之首30日不得超過20,000,000美元（相當於約155,000,000港元），而倘完成日期自初始完成日期起獲延後超過31日，則賣方於完成日期前毋須根據注資協議為進一步費用撥付資金。

代價及公司間貸款將由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 完成前，買方須向託管代理存入一筆相當於代價及公司間貸款減該等遞延金額之款項（即於二零二零年六月三十日相當於314,770,000美元之金額）（「**完成代價**」），而託管代理須待完成之條款及條件獲達成後於完成時向賣方發放完成代價；
- (b) 第一批遞延金額之付款（即100,000,000美元）（「**第一批遞延金額**」，須作出下文載述之遞延金額調整）須以協定方式並已由該等遞延金額借款人簽署且到期日不遲於自完成起三年之承兌票據（「**第一批後償票據**」）為憑証。根據第一批後償票據，買方有權將到期日連續延長一年期兩次，而第一批遞延金額之未償還款項應自完成日期起計按第一批遞延金額利率計息賺取利息。第一批遞延金額及其所賺取之所有利息均須於悉數償還替代融資及第一批後償票據到期日（以較早者為準）起及其後償付（「**第一批遞延金額償還日期**」），而倘於第一批遞延金額償還日期前已支付第一批遞延金額，則有關提早付款將由替代融資貸款人以信託方式為賣方持有，直至第一批遞延金額償還日期為止；及
- (c) 第二批遞延金額之付款（即100,000,000美元）（「**第二批遞延金額**」）須以協定方式並已由該等遞延金額借款人簽署且到期日不遲於自完成起三年之承兌票據（「**第二批後償票據**」），連同第一批後償票據為「**該等後償票據**」為憑証。根據第二批後償票據，該等遞延金額借款人有權將到期日連續延長一年期兩次，而第二批遞延金額之未償還款項應自完成日期起計按第二批遞延金額利率計息賺取利息。第二批遞延金額及其所賺取之所有利息均須於悉數償還第一批遞延金額及第二批後償票據到期日（以較早者為準）起及其後償付。

董事會函件

該等後償票據將以芝加哥物業項目該等經選定公寓單位之按揭(「按揭」)作抵押。該等後償票據及按揭將從屬於替代融資。經考慮該等後償票據項下之遞延金額之整體商業安排，即按累進稅率計算之遞延金額利率計算該等後償票據項下之遞延金額應計利息，而按揭更多公寓單位可能會阻礙及減慢銷售過程，且該等經選定公寓單位價值可能會較後償票據到期時之最低發行價高，按揭被視為公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

倘買方選擇將完成延期，則第一批遞延金額須按以下方式增加(「遞延金額調整」)：

- (a) 倘完成於初始完成日期後30日內發生，則第一批遞延金額自初始完成日期起至初始完成日期後第30日期間，須就每延期一日按相等於每日100,000美元之金額增加；及
- (b) 倘完成於初始完成日期後超過31日發生，則第一批遞延金額自初始完成日期後第31日(包括當日)至完成日期期間，須就每延期一日按相等於每日166,667美元之金額增加。

Magellan Holdco LLC(擁有與買方相同之控股股東之實體)將在若干可能適用於買方之情況下(包括由買方遞交破產呈請書)就(其中包括)償還部分或全部該等遞延金額(連同相關利息)向賣方提供無條件及絕對之擔保。

代價乃由賣方與買方於公平磋商後釐定，並經參考賣方於該協議日期對目標公司之出資金額以及當前市況。

無故終止

由於買方及賣方於二零二零年八月十五日已書面同意，因此於該協議日期後之28日內，該等遞延金額借款人及賣方須與替代融資貸款人通力合作，從速就(i)賣方與替代融資貸款人之債權協議之條款及(ii)該等後償票據項下相關融資條款，根據該協議之條款進行磋商。倘各方未能於該協議日期後第28日當日達成協議，則買方或賣方均有權立即終止該協議，而毋須負上任何責任。

於本通函日期，賣方及買方與替代融資貸款人已有條件同意上述條款，並已豁免條款磋商之或然事項。

董事會函件

先決條件

出售事項之完成須待包括以下條件在內之條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告作實：

- (a) 買方已簽立並已向賣方或託管代理交付所有須於完成時或完成前由買方交付之文件，已向託管代理存入購買價減該等遞延金額，已支付所有其他須根據該協議支付之款項，並已採取或促成所有其他根據該協議須由買方採取或促成之行動；
- (b) 買方並無違反根據該協議將由買方履行之契諾或協議，並已在所有重大方面履行所有根據該協議須由其履行之責任；
- (c) 買方所作出之聲明及保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實正確，惟倘有關聲明及保證已不再屬真實正確，但未有對賣方產生重大負面影響，則作別論；
- (d) 賣方已簽立並已向買方或託管代理交付所有須於完成時或完成前由賣方交付之文件，已支付所有根據該協議賣方須支付之款項，並已採取或促成所有其他根據該協議須由賣方採取或促成之行動；
- (e) 賣方並無違反根據該協議將由賣方履行之契諾或協議，並已在所有重大方面履行所有根據該協議須由其履行之責任；
- (f) 賣方所作出之聲明及保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實正確，惟倘有關聲明及保證已不再屬真實正確，但未有對買方產生重大負面影響，則作別論；
- (g) 於完成前(但非同時)，買方已以即時可用資金方式向目標公司自行注入(或安排他人注入)不少於20,000,000美元之額外資金，其於所有方面均從屬於該等遞延金額付款；
- (h) 作為共同保險公司之若干保險公司已承諾向賣方發行業權保險，為賣方於按揭項下之優先抵押貸款權益投保，惟該協議項下獲批准之若干豁免除外；

董事會函件

- (i) 作為共同保險公司之若干保險公司已承諾發行(以替代融資任何貸款人所要求為限)有關替代融資業權保險之貸款人保單，惟該協議項下獲批准之若干豁免除外；
- (j) 已取得聯交所及本公司股東有關完成可能需要之任何及所有批准；及
- (k) 概無任何有關司法權區之法院頒佈任何命令宣佈根據該協議擬進行之交易屬於或隨之屬於非法或無效。

賣方可向買方發出書面通知豁免上述條件(a)、(b)、(c)、(h)及(k)，而買方可向賣方發出書面通知豁免上述條件(d)、(e)、(f)、(i)及(k)。賣方豁免上述條件之權利旨在讓賣方可於未能達致任何條件之情況下靈活決定是否進行出售事項，而賣方於行使豁免任何條件之權利時，將考慮到本公司及本公司股東之整體利益。於最後實際可行日期，本公司無意豁免任何條件。

倘賣方未能於完成日期前取得相關批准，則賣方或買方可終止該協議，而訂約方可安排目標公司報銷各賣方及買方有關訂立及履行該協議之付現成本，惟最高金額為2,000,000美元(就買方而言)及1,000,000美元(就賣方而言)。視乎該等報銷而定，於有關終止後，訂約方於該協議項下概無任何進一步權利或責任，惟明確表明於終止後仍然有效之責任除外。

完成

完成將於二零二零年十月二十二日或之前落實，惟可由(i)買方全權酌情延長至直至二零二零年十二月十四日(惟不得超過當日)止期間；或(ii)賣方(倘未能於初始完成日期前取得相關批准)延長最多但不超過30日；且賣方及買方已達成(或豁免(視乎情況而定))所有先決條件。

於完成或之前，買方亦須取得替代融資。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再綜合計入至本集團之財務報表。

董事會函件

補救措施

倘買方於賣方根據該協議所載之方式發出書面通知後違約或違責而訂約方未能完成，則賣方於該協議項下之唯一補救措施為終止協議，而賣方或買方於該協議項下概無任何進一步權利或責任，且直至該協議日期後第45日，賣方應可收取10,000,000美元之違約金(或買方可向賣方轉讓於10%股東權益之33.34%絕對業權，作為以現金支付該等違約金之替代)，或於該協議日期起第45日或之後，賣方應可收取15,000,000美元之違約金(或買方可向賣方轉讓於10%股東權益之50%絕對業權，作為以現金支付該等違約金之替代)(「買方違約之轉讓」)。

倘賣方於買方根據該協議所載之方式發出書面通知後違約或違責而訂約方未能完成，則買方於該協議項下之唯一補救措施為終止協議，而買方或賣方於該協議項下概無任何進一步權利或責任，且買方應可收取10,000,000美元之違約金(或賣方可向買方轉讓於賣方90%股東權益約3.37%之絕對業權，作為以現金支付該等違約金之替代)(「賣方違約之轉讓」)。

目標公司之資料

目標公司為於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司，其主要從事物業發展。

以下為目標公司分別於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之除稅前及除稅後未經審核虧損之概要：

	截至十二月三十一日 止年度		二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	千港元
虧損淨額(除稅前)	28,773	21,906	9,629
虧損淨額(除稅後)	28,773	21,906	9,629

目標公司於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值約為2,173,110,000港元。

董事會函件

下表列示目標公司於二零二零年七月三十一日(估值生效日期)之物業權益估值與目標公司於二零二零年六月三十日之物業權益賬面淨值之對賬：

	千美元
於二零二零年六月三十日之賬面淨值	682,073
於二零二零年六月三十日至二零二零年七月三十一日期間之變動 — 添置	15,389
於二零二零年七月三十一日之賬面淨值	697,462
估值盈餘	20,538
附錄四所載於二零二零年七月三十一日之估值	718,000

出售事項之財務影響

出售事項預期產生收益約130,000,000港元(除稅前)，有關金額乃經參考(i)代價(即2,092,500,000港元)；(ii)本集團於二零二零年六月三十日應佔目標公司之未經審核賬面值(即1,955,800,000港元)；(iii)於二零二零年六月三十日之撥回累計匯兌儲備(即約5,700,000港元)；(iv)自二零二零年七月至二零二零年十月止期間之預期虧損淨額(即約8,700,000港元)以及出售事項之估計交易成本及開支(即約9,800,000港元)之間之差額計算得出，僅供說明用途。代價超出本公司於二零二零年六月三十日應佔目標公司之未經審核資產淨值之差額約136,700,000港元(不包括公司間貸款)。本公司將錄得之出售事項實益收益或虧損視乎目標公司賬面值有否任何變動而定，並已參考於完成日期之最終估值、匯率波動、出售事項之稅務影響(如有)，並將於完成後評估。

進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為物業發展、物業投資及管理、酒店營運及管理、酒店設計及建設管理服務。

董事會函件

誠如本公司先前已於其刊發資料(包括其年報)所披露，本公司之策略為去槓桿化及專注於收費業務。芝加哥物業項目仍在建設中，且誠如附錄四估值報告所披露，於二零二零年七月三十一日，芝加哥物業項目之估計發展成本約889,000,000美元，而於二零二零年七月三十一日已產生之實際發展成本則約600,000,000美元。因此，直至芝加哥物業項目預期於二零二一年第二季竣工為止，本公司預期本公司與萬達香港將須注資額外289,000,000美元以完成項目。預期額外注資將需要本集團投放更多現有財務資源至芝加哥物業項目，而這與本公司去槓桿化及專注於收費業務之策略背道而馳。因此，出售事項與本公司去槓桿化之策略一致。

儘管芝加哥物業項目中之公寓單位已訂約銷售約442,000,000美元(而有關已訂約銷售於有關已售出單位交付前尚未能入賬為收益)，惟約52.3%公寓單位(佔總平方呎之百分比)尚未售出。與本公司於二零二零年四月二十七日刊發之年報所披露一致，本公司一直就芝加哥物業項目物色及與潛在買方磋商。出售事項之代價乃與買方公平磋商後達致，而金額相當於本公司之注資額270,000,000美元。有關按年份劃分的賣方出資金額明細，請參閱下表：

年份	出資金額 (百萬美元)
二零一四年	4.80
二零一五年	7.20
二零一六年	189.07
二零一七年	23.93
二零一八年	45.00
二零一九年	無
二零二零年(截至本函件日期)	無
總額	270.00

儘管代價是根據本公司向目標公司之出資金額270,000,000美元(不含現金溢價)釐定，但經考慮非金錢利益(即解除就芝加哥物業項目之進一步融資責任，以及本集團可靈活地將其資金及其他資源重新分配至其收費業務)，賣方及董事認為代價屬公平合理。有鑑於COVID-19新冠病毒爆發等多項因素導致全球經濟充斥不明朗因素，本公司認為與買方進行出售事項為本集團變現其於芝加哥物業項目投資之良機，原因為其可讓本公司於芝加哥物業項目竣工前取回其注資額、以免本公司產生更多資本支出以及可將其資源專注於收費業務方面。

董事會函件

於二零二零年六月三十日及倘本集團繼續為目標公司之股東，本公司已經及將會繼續就(i)芝加哥物業項目擁有來自萬達香港之股東貸款210,000,000美元(包括截至二零二零年六月三十日之利息)；及(ii)收購萬達酒管集團擁有來自萬達香港之股東貸款119,000,000美元(包括截至二零二零年六月三十日之利息)。目標公司(其財務報表現時綜合入賬至本集團之財務報表)亦已經及將會繼續擁有來自一間金融機構之計息貸款125,000,000美元。

出售事項之所得款項淨額以及公司間貸款之償款將由本公司與萬達香港按其各自分別於芝加哥物業項目之60%及40%股權按比例分佔。本集團應佔60%之款項307,000,000美元(視乎公司間貸款償款額而可予調整)將由本集團用於向萬達香港悉數償還有關芝加哥物業項目之股東貸款及利息210,000,000美元，以及向萬達香港部分償還有關收購萬達酒管集團之股東貸款及利息97,000,000美元(有關股東貸款之本金總額為114,000,000美元)。完成後，目標公司來自一間金融機構之計息貸款約125,000,000美元亦將不再綜合入賬至本集團財務報表。因此，出售事項有助降低本集團之債務並將鞏固本集團之財務狀況，令本集團受惠。此外，本集團將能調配其資源至更專注於酒店管理及營運服務、酒店設計、酒店建設管理及相關諮詢服務等業務上。

鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款及據此擬進行之交易(包括出售事項之代價)乃屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

於本通函日期，目標公司為本公司之間接非全資附屬公司，並由買方擁有10%權益。因此，買方為目標公司之主要股東，並在附屬公司層面上為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項(及違約之轉讓，如適用)因此構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101章，倘(1)上市發行人董事會已批准該交易；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理、交易按一般或更佳商業條款進行，並符合上市發行人及其股東之整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士之間按一般或更佳商業條款進行之關連交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會函件

本公司已就該協議項下擬進行之出售事項(及違約之轉讓,如適用)獲得董事會(包括獨立非執行董事)之批准,而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項及違約之轉讓之條款屬公平合理,且出售事項及違約之轉讓按一般商業條款進行,並符合本公司及股東之整體利益。故根據上市規則第14A.101章,出售事項及違約之轉讓獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

然而,根據上市規則第14章,由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%,故出售事項及違約之轉讓(如適用)構成本公司之非常重大出售事項,因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會以就該協議及其項下擬進行之交易尋求股東之批准。就本公司所知,概無股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益,故概無股東須於股東特別大會上就有關該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司亦已獲其控股股東萬達海外告知,其已向本公司作出不可撤銷承諾其將於股東特別大會上投票贊成出售事項。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年十月十三日(星期二)至二零二零年十月十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記,以釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之股東身份。於此期間將不會對本公司股份之過戶進行登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,未登記為本公司股份持有人之人士應確保所有股份過戶文件連同有關股票,須在不遲於二零二零年十月十二日(星期一)下午四時三十分前送達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,以辦理登記手續。

董 事 會 函 件

推薦建議

經考慮本函件所載理由，董事認為，該協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，及該協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該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各附錄之其他資料。

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

二零二零年九月二十九日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一七年(第98至260頁)、二零一八年(第100至297頁)及二零一九年(第110至267頁)十二月三十一日止年度之年報以及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第27至80頁)中披露,而所有該等資料均可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.wanda-hotel.com.hk>)查閱。

亦敬請參閱以下有關相關報告之快速鏈接:

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/lt201804261395_c.pdf)

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/lt201904251269_c.pdf)

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701738_c.pdf)

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0918/2020091801327_c.pdf)

2. 債務聲明

借款

於二零二零年七月三十一日(即刊印本通函前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有債務及借款合共5,991,900,000港元。

於二零二零年七月三十一日,本集團擁有來自金融機構之有抵押及已擔保計息借款968,800,000港元,其由目標公司借出並已由目標公司之在建工程、永久業權土地及在建物業抵押。借款以美元計值。

於二零二零年七月三十一日，本集團擁有來自一間中間控股公司之未償還計息借款4,251,300,000港元(包括借款之應計利息190,200,000港元)。該等來自中間控股公司之借款為無抵押及無擔保。該等借款以美元及港元計值。

此外，於二零二零年七月三十一日，本集團擁有來自一間中間控股公司之未償還免息墊款771,800,000港元。該等金額為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二零年七月三十一日，本集團擁有未償還租賃負債297,300,000港元，當中包括(i)有抵押及無擔保租賃負債267,100,000港元(由本集團所支付之租金作抵押)；及(ii)無抵押及無擔保租賃負債30,200,000港元。

或然負債

於二零二零年七月三十一日，本集團於過往數年就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供合共3,100,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家之抵押品協議獲執行後予以解除。

除上文所披露者及集團內公司間負債以及其日常業務過程中之一般貿易及其他應付款項外，於二零二零年七月三十一日，本集團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之債務或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

在並無任何不可預測的情況下，且經計及可用財務資源(包括內部產生資金、股東貸款及股東融資以及出售事項所得款項淨額)後，董事認為本集團具備足夠營運資金以應付其自本通函日期起最少十二個月之需要。

4. 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二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業投資及管理、酒店營運及管理、酒店設計及建設管理服務。由於二零二零年上半年爆發2019冠狀病毒病（「疫情」），全球市場（尤其是在商業物業租賃及酒店管理營運方面）面對市場動盪及挑戰，預期這樣的市場環境會在不久的將來持續。然而，預期本集團將繼續為本集團帶來穩定的物業租賃收益及酒店管理費收入。

本公司認為，出售事項為本集團變現其於芝加哥物業項目投資之良機，並可藉加強本集團之流動資金及財務狀況而使本集團受惠。

出售事項後，本公司無意終止、縮減及出售其於中國之現有業務（包括桂林項目）。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

進行出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下所載為餘下集團截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零年上半年」）及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年（「報告期間」）之管理層討論及分析，編製之基準為目標公司並不綜合入賬，且本公司於目標公司並無擁有權權益。就本通函而言並僅供說明用途，有關餘下集團之財務數據源自本集團於報告期間之綜合財務報表。

A. 營運及財務回顧

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月

於二零一九年，本公司決定不再於中國繼續其物業發展及銷售業務，而其於中國之持作出售已竣工物業已於二零一九年悉數售出。因此，物業發展及銷售分部已於二零一九年分類為終止經營業務，而截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年上半年」）之比較數字已相應地予以重列。

收益

餘下集團於二零二零年上半年錄得（來自持續經營業務）收益約246,100,000港元（二零一九年上半年：390,800,000港元）。於二零二零年上半年，餘下集團擁有三個經營業務分部，即：

- i. 酒店營運及管理服務；
- ii. 酒店設計及建設管理服務；及
- iii. 投資物業租賃。

於二零二零年上半年之分部收益分析如下：

- i. **酒店營運及管理服務分部** — 二零二零年上半年之分部收益約為113,200,000港元，較二零一九年上半年約221,700,000港元減少約48.9%。分部收益減少，主要由於在二零二零年第一季度中國因疫情而公佈之旅遊警示或實施之旅遊限制。因此，餘下集團所管理酒店之入住率於二零二零年上半年大幅下跌至約28%（二零一九年上半年：約54%）。入住率下跌影響餘下集團所管理酒店之總經營收益，從而影響餘下集團所收取之酒店管理費收入。

- ii. **酒店設計及建設管理服務分部** — 二零二零年上半年之分部收益約為80,700,000港元，較二零一九年上半年約87,100,000港元減少約7.3%。有關減少主要由於在二零二零年上半年正進行之合約數量少於二零一九年上半年所致。
- iii. **投資物業租賃分部** — 二零二零年上半年之分部收益較同期(二零一九年上半年：82,000,000港元)減少約36.5%至約52,100,000港元。有關減少主要由於在二零一九年十二月出售恒力城項目後，於二零二零年上半年並無來自該項目之租金收入所致。

分部業績

用於餘下集團分部業績之計量單位為除稅前溢利／(虧損)。

於二零二零年上半年，酒店營運及管理服務分部錄得虧損約15,600,000港元，而二零一九年上半年則為溢利119,300,000港元。有關分部虧損主要由於(如上文所述)分部收益大幅減少，而分部之經營成本大部分(包括員工成本及相關開支)均屬固定性質所致。

於二零二零年上半年，酒店設計及建設管理服務分部之虧損增加129.3%至約7,300,000港元，而二零一九年上半年則為溢利25,000,000港元。有關虧損增加主要由於在二零二零年上半年貿易應收款項減值約32,100,000港元。

於二零二零年上半年，投資物業租賃分部溢利增加至約54,700,000港元，而二零一九年上半年則為1,800,000港元。分部溢利增加，主要由於在二零一九年上半年就恒力城項目約60,400,000港元之投資物業估值虧損淨額計提撥備，而於二零一九年十二月出售該項目後於二零二零年上半年毋須作出有關撥備所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)／溢利

於二零二零年上半年，本公司權益持有人應佔之餘下集團虧損約為31,000,000港元(二零一九年上半年：溢利約46,500,000港元)。

二零二零年上半年之母公司權益持有人應佔虧損主要由於：(i)來自酒店營運及管理以及酒店設計及建設管理服務分部之溢利較二零一九年上半年大幅減少約167,100,000港元所致，並由以下項目抵銷：(ii)投資物業估值收益淨額約3,000,000港元，而二零一九年上半年則為估值虧損淨額約62,000,000港元；(iii)由於浮動利率下降導致一家中間控股公司貸款利息減少，從而令融資成本減少約15,400,000港元；及(iv)來自酒店營運及管理分部之溢利大幅減少，導致所得稅減少約20,500,000港元。

流動資金、借款及財務撥備

於二零二零年六月三十日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約2,270,500,000港元。約86%、12%、1%及1%之現金及銀行結餘分別以人民幣、澳元、美元及港元計值。於二零二零年六月三十日，餘下集團之流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.47。

餘下集團之資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和之商數)為39.9%。

於二零二零年六月三十日，餘下集團之債務及借款總額約為4,061,200,000港元。所有該等債務及借款均須於一年內償還。

債務及借款包括來自一家中間控股公司之計息貸款約4,061,200,000港元。該等貸款為無抵押並以港元及美元計值。

外匯及利率風險

於二零二零年六月三十日，餘下集團之業務主要以人民幣進行。本公司於中國之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。於中國以外之附屬公司之功能貨幣為港元及美元。餘下集團維持保守之外匯風險管理方法。於二零二零年上半年，餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零二零年六月三十日，餘下集團亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二零年上半年，餘下集團擁有來自一家中間控股公司之計息貸款。於二零二零年六月三十日，計息借款3,188,200,000港元（估計息借款總額約78.5%）按浮動利率基準計息。其餘873,000,000港元之計息借款則按固定利率基準計息。因此，餘下集團之借款成本受利率變動影響。於二零二零年上半年，餘下集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

或然負債

於二零二零年六月三十日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供合共約11,900,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家之抵押品協議獲執行後予以解除。

資本支出

於二零二零年六月三十日，餘下集團資本支出之已訂約承擔約為9,900,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，餘下集團於中國、香港及美國聘用約494名全職僱員。僱員之薪酬根據個人表現、各僱員之貢獻以及市況每年予以調整。

董事之酬金由董事會薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）參照餘下集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。

(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已決定不再於中國繼續其物業發展及銷售業務。因此，物業發展及銷售分部分類為終止經營業務，而本節以下段落所載截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字已重列以反映有關變動。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得來自持續經營業務之收益約812,900,000港元，而於二零一八年則為約812,300,000港元。各分部之收益分析如下。

投資物業租賃及管理分部收益減少約11.6%至149,100,000港元，原因主要為截至二零一九年十二月三十一日止年度來自恒力城之租金收入減少。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自酒店營運及管理服務之收益約為471,200,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約429,200,000港元增加約9.8%。有關增加主要由於於二零一九年所管理酒店及新開業酒店數目增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自酒店設計及建設管理服務之收益約為192,600,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約214,400,000港元減少約10.2%。有關減少主要由於多個項目於二零一八年之進度較預期快或已完成，導致於二零一九年所收費用收入少於原本計劃所致。

分部業績

用於匯報餘下集團分部業績之計量單位為除稅前溢利／（虧損）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資物業租賃及管理分部虧損增加約126.7%至約666,200,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為293,900,000港元。有關虧損大幅增加主要由於受截至二零一九年十二月三十一日止年度就恒力城之投資物業之估值虧損淨額撥備約788,600,000港元影響，而二零一八年則撥備約430,800,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店營運及管理服務分部之溢利減少約25.6%至約176,200,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為236,800,000港元。有關溢利減少乃因截至二零一九年十二月三十一日止年度發展中型業務後員工數目增加，導致員工成本增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店設計及建設管理服務分部之溢利減少約一半至約57,000,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為116,700,000港元。有關溢利減少是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度員工數目增加，導致員工成本增加所致。

母公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔之餘下集團虧損約為138,600,000港元，而於二零一八年則為溢利約782,200,000港元。有關虧損主要是由於：(i) 出售收益大幅下跌（二零一九年來自恒力城之出售收益約為136,800,000港元，而二零一八年來自倫敦項目及澳洲項目之出售收益則約為915,700,000港元）；(ii) 恒力城之投資物業估值虧損淨額大幅增加約357,800,000港元；並由下列因素抵銷：(iii) 其他收益淨額增加約40,800,000港元，主要由於恒力城租戶因提前終止租賃而作出賠償33,200,000港元所致；及(iv) 撥回先前因重估恒力城物業而產生之遞延稅項撥備約153,600,000港元。

按金及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有按金及其他應收款項約25,900,000港元（於二零一八年十二月三十一日：約1,767,900,000港元）。按金及其他應收款項減少主要由於(i) 收到年內來自出售倫敦及澳洲項目之應收所得款項60,000,000英鎊及25,000,000澳元；(ii) 誠如本公司於二零一九年十月十八日所公告，向萬達香港轉讓來自出售倫敦及澳洲項目之應收款項合共約798,200,000港元，並已於二零一九年十二月十七日完成；及(iii) 於二零一九年退回於二零一八年就出售萬達澳洲地產投資有限公司之權益而向澳洲稅務機關繳納之按金約187,200,000港元。

投資物業

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有投資物業約1,509,200,000港元（於二零一八年十二月三十一日：約3,345,200,000港元）。投資物業金額減少主要由於(i)恒力城投資物業之估值虧損淨額約788,600,000港元；及(ii)於二零一九年出售恒力城約980,900,000港元之投資物業所致。

流動資金、借款及財務撥備

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約2,422,000,000港元。約87%、11%、1%及1%之現金及銀行結餘分別以人民幣、澳元、美元及港元計值。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為0.54。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率（即債務淨額除以債務淨額與總權益之和所得商數）為38.8%。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團並無資本支出之已訂約承擔。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之債務及借款總額約為4,187,600,000港元。所有該等債務及借款均須於一年內償還。

債務及借款包括來自一家中間控股公司之計息貸款約3,513,200,000港元及不計息貸款約674,400,000港元。該等貸款為無抵押並以港元及美元計值。

外匯及利率風險

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之業務主要以人民幣進行。本公司於中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。於中國以外之附屬公司之功能貨幣為港元及美元。餘下集團維持保守之外匯風險管理方法。年內，餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一九年十二月三十一日，餘下集團亦無任何未平倉之對沖工具。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團有來自一家中間控股公司之計息貸款。於二零一九年十二月三十一日，計息借款2,640,200,000港元（佔計息借款總額約75.2%）按浮動利率基準計息。其餘873,000,000港元之計息借款則按固定利率基準計息。因此，餘下集團之借款成本受利率變動影響。年內，餘下集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供合共約25,800,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家之抵押品協議獲執行後予以解除。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團於中國、香港及美國聘用約534名全職僱員。僱員之薪酬根據個人表現、各僱員之貢獻以及市況每年予以調整。

董事之酬金由董事會薪酬委員會參照餘下集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。

(c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十二月三十一日，本公司完成收購萬達酒管（香港）之全部已發行股權，總代價為878,000,000港元。收購完成後，萬達酒管（香港）成為本公司之全資附屬公司。本公司收購萬達酒管（香港）被視為同一控制下之業務合併，原因為彼等各自之中間控股公司均受萬達香港共同控制。由於採納合併會計法，因此已重列二零一七年綜合財務報表以及於該等綜合財務報表所披露於二零一七年十二月三十一日之財務狀況，猶如業務合併已於所呈列之最早財政年度年初起進行。同樣地，下文所列之二零一七年財務數字已予重列。

萬達國際及其附屬公司(「萬達國際集團」)及萬達商業澳洲及其附屬公司(「萬達商業澳洲集團」)已於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售之已出售集團，而萬達國際集團、萬達商業澳洲集團及 Wanda Madrid Development, S.L.U. 已於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分類為終止經營業務。

收益及業績

餘下集團於二零一八年來自持續經營業務之收益約為1,019,800,000港元，而於二零一七年則為656,400,000港元。收益增加主要是由於下列各項所致：(i)物業銷售收益增加約153,800,000港元，主要來自桂林項目餘下存貨；(ii)來自萬達酒管集團訂約管理之新酒店項目之酒店設計及建設管理費收入增加約140,000,000港元；及(iii)酒店管理費收入增加約60,600,000港元，主要受新開業酒店及所管理酒店達致較佳營運表現所帶動。

由於出售倫敦項目與澳洲項目，以及於本集團業務轉型後注入萬達酒管(香港)，本集團已識別出於二零一八年十二月三十一日之四個業務分部：

1. 物業銷售；
2. 物業租賃及管理；
3. 酒店營運及管理服務；及
4. 酒店設計及建設管理服務。

來自物業銷售、物業租賃及管理、酒店營運及管理服務以及酒店設計及建設管理服務之收益分別為187,500,000港元、188,700,000港元、429,200,000港元及214,400,000港元。

於二零一八年，餘下集團持續經營業務之分部溢利由二零一七年約334,500,000港元減少至約94,300,000港元。

物業銷售分部呈報之溢利約為25,500,000港元，而於二零一七年則為虧損27,600,000港元。分部溢利增加主要由於來自桂林項目餘下存貨之物業銷售收益增加所致。

物業租賃及管理分部呈報之虧損約為284,700,000港元，而於二零一七年則為溢利130,700,000港元。有關虧損主要由於恒力城項目投資物業之估值虧損淨額約430,800,000港元所致。

酒店營運及管理服務分部呈報之溢利約為236,800,000港元，而於二零一七年則為186,900,000港元。有關增加乃主要由於新酒店開業及所管理酒店之整體表現提升所致。

酒店設計及建設管理服務分部於二零一八年呈報之溢利約為116,700,000港元，而於二零一七年則為44,500,000港元，主要由於萬達酒管集團訂約管理之新酒店項目增加所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔之餘下集團溢利約為782,200,000港元，而於二零一七年則為虧損約229,600,000港元。

本公司權益持有人應佔之來自持續經營業務之餘下集團溢利約為38,700,000港元(二零一七年：虧損1,800,000港元)。溢利增加主要是由於以下各項所致：i) 餘下集團償還金融機構計息貸款及中間控股公司貸款，令二零一八年融資成本減少約80,900,000港元；ii) 萬達酒管(香港)貢獻之收益增加200,600,000港元；iii) 年內產生之土地增值稅減少及二零一八年撥回遞延稅項約76,000,000港元，導致錄得所得稅抵免約17,900,000港元，而二零一七年所得稅開支則約為186,300,000港元；惟被iv) 恒力城投資物業之估值虧損淨額約430,800,000港元所抵銷。

於二零一八年，餘下集團來自終止經營業務之本公司權益持有人應佔溢利約為743,500,000港元(二零一七年：虧損227,800,000港元)。有關變動主要由於出售倫敦項目及澳洲項目之收益分別約473,300,000港元及442,400,000港元所致。

按金及其他應收款項

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之按金及其他應收款項約為1,767,900,000港元(二零一七年十二月三十一日：約28,300,000港元)。按金及其他應收款項增加乃主要由於(i)出售倫敦項目之應收所得款項約831,800,000港元；(ii)出售澳洲項目之應收所得款項約715,900,000港元；及(iii)有關出售澳洲項目向澳洲稅務機關繳納稅項按金187,200,000港元(已於二零一九年三月由澳洲稅務機關悉數退回)所致。

流動資金、借款及財務撥備

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約2,675,800,000港元。約88%、11%及1%之現金及銀行結餘分別以人民幣、英鎊及美元計值。於二零一八年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.82。

餘下集團之資本負債比率(即債務淨額除以債務淨額與總權益之和所得商數)為1.4%。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有來自金融機構之計息貸款約213,700,000港元。該等貸款以人民幣計值。該等貸款當中約21.6%須於一年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有其他計息借款約385,600,000港元。上述借款乃向一名前任董事控制之實體取得。該等借款以人民幣及港元計值。該等借款當中約3.3%須於一年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有來自一家中間控股公司之計息貸款約1,380,200,000港元。該等貸款以英鎊及港元計值。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團亦有來自同一家中間控股公司之不計息貸款約743,700,000港元，其中678,300,000港元及65,400,000港元分別以美元及歐元計值。以美元計值之貸款須於二零二零年償還，而以歐元計值之貸款須於二零一九年償還。

外匯及利率風險

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之業務主要以人民幣進行。本公司於中國之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣，且該等附屬公司並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。於中國以外之附屬公司之功能貨幣為港元。餘下集團主要承受分別以人民幣、英鎊、美元及歐元計值之貸款之貨幣風險。餘下集團維持保守之外匯風險管理方法。年內，餘下集團於二零一八年十二月三十一日並無任何未平倉之對沖工具。

年內，餘下集團有來自金融機構、第三方及一家中間控股公司之計息貸款。因此，餘下集團之貸款成本受利率變動影響。於二零一八年十二月三十一日，計息借款1,192,900,000港元（估計息借款總額約60.3%）按浮動利率基準計息。其餘786,600,000港元之計息借款按固定利率基準計息。年內，餘下集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率貸款，以管理利率風險。

資本支出

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團資本支出之已訂約承擔約為179,400,000港元。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團將其若干資產抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約213,700,000港元。該等資產包括持作自用之樓宇、預付土地租賃款項、投資物業、持作出售之已竣工物業及受限制銀行存款，其於二零一八年十二月三十一日之賬面總值分別約為5,500,000港元、16,700,000港元、850,500,000港元、7,700,000港元及4,900,000港元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買餘下集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供總額約413,700,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家之抵押品協議獲執行後予以解除。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團於中國、香港及美國聘用約538名全職僱員。僱員之薪酬根據個人表現、各僱員之貢獻以及市況每年予以調整。

董事之酬金由薪酬委員會參照餘下集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據作出檢討及建議。

(d) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

誠如上文所述，本公司於二零一八年完成收購萬達酒管(香港)之全部已發行股權，總代價為878,000,000港元。收購完成後，萬達酒管(香港)成為本公司之全資附屬公司。本公司收購萬達酒管(香港)被視為同一控制下之業務合併，原因為彼等各自之中間控股公司均受萬達香港共同控制。由於採納合併會計法，因此已重列二零一七年及二零一六年綜合財務報表以及於本節所披露於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之財務狀況，猶如業務合併已於所呈列之最早財政年度年初起進行。同樣地，下文所列之二零一七年及二零一六年財務數字已予重列。

收益及業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團來自持續經營業務之收益約為656,400,000港元(二零一六年：428,500,000港元)。收益增加主要由於來自酒店營運及管理服務之收益增加190,200,000港元所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團來自終止經營業務之收益約為900,000港元(二零一六年：124,000,000港元)。該減少主要由於悉尼項目之若干租賃協議已於二零一七年屆滿及於二零一七年上半年拆除悉尼項目之現有物業結構，導致租金收入減少約123,200,000港元所致。

於二零一七年，桂林項目及恒力城分別為中國分部收益貢獻83,800,000港元(二零一六年：139,000,000港元)及129,600,000港元(二零一六年：111,100,000港元)。中國分部之收益由二零一六年之428,500,000港元增加至二零一七年之656,400,000港元。分部收益增加，主要是由於主要受新開業酒店及所管理酒店達致較佳營運表現所帶動，來自酒店管理服務之收益

增加約190,200,000港元所致。來自餘下集團持續經營業務之中國分部溢利由二零一六年之341,900,000港元增加至二零一七年之約390,500,000港元。該增加主要由於：(i)酒店營運及管理服務以及酒店設計及建設管理服務之溢利增加約190,000,000港元，惟被(ii)物業銷售收益減少約115,300,000港元所抵銷，原因為桂林項目及恒力城於年內僅有少量剩餘單位可供銷售所致。

餘下集團之海外市場持續經營業務所產生之分部溢利約為1,600,000港元(二零一六年：虧損73,700,000港元)。由於持續經營業務之海外分部下之所有業務於二零一七年仍處於發展階段，因此餘下集團並無從海外市場產生任何收益。

年內，由海外市場終止經營業務所產生之分部虧損約為384,100,000港元(二零一六年：分部溢利59,800,000港元)。分部溢利轉為分部虧損乃由於(i)悉尼項目之若干租賃協議已屆滿及於二零一七年上半年拆除該項目之現有物業結構，導致悉尼項目之租金收入減少約123,200,000港元；及(ii)出售馬德里項目之非經常性虧損約329,700,000港元所致。

年內，本公司權益持有人應佔之餘下集團虧損約為229,600,000港元(二零一六年：18,000,000港元)。虧損增加主要是由於出售馬德里項目之非經常性虧損約329,700,000港元所致。

流動資金、借款及財務撥備

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及銀行結餘總額約1,440,700,000港元。約97%、2%及1%之現金及銀行結餘分別以人民幣、美元及港元計值。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.94。

餘下集團之資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和之商數)為50.9%。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有來自金融機構之計息貸款約407,900,000港元(二零一六年十二月三十一日：約3,371,800,000港元)。該減少主要由於出售倫敦項目及悉尼項目，導致銀行貸款重新分類為與分類為持作出售之資產直接相關之負債所致。該等貸款於二零一七年十二月三十一日以人民幣及美元計值。該等貸款當中約45%須於一年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有其他計息借款約287,000,000港元。該等借款乃從一名前任董事所控制之實體取得。該等借款以人民幣及港元計值。該等借款當中約74%須於一年內償還。其餘須於一年後償還。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有來自一家中間控股公司之計息貸款約3,139,600,000港元。該等貸款以英鎊及澳元計值，且須於二零一八年至二零二五年期間償還。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團亦有來自同一家中間控股公司之不計息貸款約1,226,800,000港元，其中689,800,000港元以美元計值、68,100,000港元以歐元計值及468,900,000港元以澳元計值。以美元計值之貸款須於二零二零年償還，而以歐元及澳元計值之貸款須於二零一九年償還。

外匯及利率風險

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之業務主要以人民幣、英鎊、歐元、美元及澳元進行。本集團於中國、英國、美國(不包括目標公司)及澳洲之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣、英鎊、美元及澳元，且彼等並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。於中國、英國、美國及澳洲以外之附屬公司之功能貨幣為港元。餘下集團主要承受分別以人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元計值之貸款之貨幣風險。年內，餘下集團維持保守之外匯風險管理方法。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團無任何未平倉之對沖工具。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有來自金融機構、第三方及一家中間控股公司之計息貸款。因此，餘下集團之貸款成本受利率變動影響。於二零一七年十二月三十一日，計息借款約1,621,000,000港元（佔計息借款總額之42.3%）按浮動利率基準計息，當中約1,213,100,000港元為來自一家中間控股公司之貸款。其餘2,213,500,000港元之計息借款按固定利率基準計息。年內，餘下集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率貸款，以管理利率風險。

資本支出

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團資本支出之已訂約承擔約為7,041,700,000港元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團將其若干資產抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約407,900,000港元。該等資產包括持作自用之樓宇、預付土地租賃款項、投資物業、持作出售之投資物業、分類為持作出售之資產、持作出售之已竣工物業及受限制銀行存款，其於二零一七年十二月三十一日之賬面總值分別約為6,200,000港元、18,000,000港元、1,180,000,000港元、37,000,000港元、3,673,800,000港元、8,000,000港元及11,500,000港元。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買餘下集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供總額約475,900,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家之抵押品協議獲執行後予以解除。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團於中國、香港、英國、美國及澳洲聘用約436名全職僱員。

年內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、受津貼之教育及培訓課程。

B. 重大收購事項及出售事項

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月

出售恒力城

於二零一九年十二月十三日，本公司（作為賣方）與 Zhizun Holdings Limited（作為買方）就以總代價 2,000,000 港元出售恒力城之控股公司 Amazing Wise Limited 已發行股本之 53% 訂立買賣協議。有關出售已於二零一九年十二月二十七日完成，而自完成日期起，本公司不再於恒力城擁有任何權益。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1213/2019121301264_c.pdf)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

出售倫敦項目

於二零一八年一月十六日，本公司（作為賣方）與富力地產（香港）有限公司（「富力」）作為買方就建議出售倫敦項目之控股公司萬達國際地產投資有限公司（「萬達國際」）全部已發行股本之 60% 訂立買賣協議，及本公司、富力及萬達國際訂立股東貸款償還協議，據此，富力已同意代表萬達國際向本公司償還債務。出售已於二零一八年七月六日完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月十六日之公告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0116/ltn20180116836_c.pdf) 及本公司日期為二零一八年三月十五日之通函 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0314/ltn20180314320_c.pdf)。

出售澳大利亞合資平台、黃金海岸項目及悉尼項目

於二零一八年一月十八日，萬達澳洲地產投資有限公司（「萬達澳洲地產」）、AWH Investment Group Pty Ltd.（「AWH」）及 Wanda Australia Commercial Properties Pty. Ltd.（「萬達商業澳洲」）就建議出售萬達商業澳洲之全部股權及萬達商業澳洲向萬達澳洲地產分期償還債務訂立總協議。建議出售已於二零一八年三月十二日召開之股東特別大會上獲得批准。該兩個項目已於二零一八年五月十八日完成出售。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十九日之公告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0129/ltn20180129356_c.pdf) 及本公司日期為二零一八年二月二十二日之通函 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0221/ltn20180221444_c.pdf)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

收購萬達酒管(香港)

於二零一七年九月二十六日，本公司與萬達香港就以代價878,000,000港元(可向下調整)建議收購萬達酒管(香港)之全部股權訂立買賣協議。於二零一八年十二月三十一日，本公司完成收購萬達酒管(香港)之全部已發行股份，萬達酒管(香港)因而成為本公司之全資附屬公司。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十六日之公告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0926/ltn20170926732_c.pdf) 及本公司日期為二零一七年十一月十五日之通函 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/1114/ltn20171114615_c.pdf)。

出售馬德里項目

於二零一六年十一月三日，萬達歐洲地產投資有限公司(「萬達歐洲」)與Baraka Global Invest, S.L.U. (「**Baraka**」)訂立協議，據此，萬達歐洲已有條件同意出售而Baraka已有條件同意收購Wanda Madrid Development, S.L.U. (「**Wanda Madrid**」)之全部已發行股本，代價為272,000,000歐元，惟須遵守當中所載條款，而代價經計及現金金額、現金等值物及Wanda Madrid於完成日期之負債金額後可予調整。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月四日之公告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/1104/ltn20161104006_c.pdf) 及本公司日期為二零一六年十二月十六日之通函 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/1216/ltn20161216004_c.pdf)。

目標公司之未經審核財務資料

以下載列 Parcel C LLC (「目標公司」) (下文統稱「目標集團」) 於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之未經審核財務狀況表及目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月(「相關期間」)之未經審核損益及其他全面收入表、未經審核股權變動表及未經審核現金流量表以及解釋附註(統稱「未經審核財務資料」)。

未經審核財務資料已按下文未經審核財務資料附註2所載之基準，並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)段編製。

董事編製之未經審核財務資料僅為載入有關出售事項之本通函。本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘根據香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-8頁所載目標公司之未經審核財務資料。

由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審計的範圍為小，所以核數師不能保證其將注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表任何審計意見。

根據核數師對目標公司之未經審核財務資料之審閱，核數師並沒有注意到任何事項，令其相信未經審核財務資料在所有重大方面沒有按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

目標公司之未經審核損益及其他全面收入表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月	
				二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元 (未經審核)
其他收入及收益，淨額	176	366	775	8	230
銷售及分銷開支	(11,986)	(4,015)	(3,545)	(1,608)	(1,406)
行政開支	(1,454)	(27)	(17)	(11)	(61)
經營虧損	(13,264)	(3,676)	(2,787)	(1,611)	(1,237)
融資成本	—	—	(18)	(10)	(2)
除稅前虧損	(13,264)	(3,676)	(2,805)	(1,621)	(1,239)
所得稅開支	—	—	—	—	—
本年度／期間虧損及本年度／期間 全面虧損總額	(13,264)	(3,676)	(2,805)	(1,621)	(1,239)

目標公司之未經審核財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日

	二零一七年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千美元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	45,624	84,870	111,478	121,959
永久業權土地	20,314	20,314	20,314	20,314
使用權資產	—	—	176	—
非流動資產總值	65,938	105,184	131,968	142,273
流動資產				
在建物業	240,249	392,113	498,581	539,800
合約增量成本	—	6,823	7,432	7,451
受限制銀行存款	24,483	8	441	9,369
現金及現金等值物	123,946	8,991	3,658	5,943
流動資產總值	388,678	407,935	510,112	562,563
流動負債				
貿易及其他應付款項	41,860	61,267	62,252	54,678
應付直接控股公司款項	—	42,420	173,020	244,770
租賃負債	—	—	181	—
流動負債總值	41,860	103,687	235,453	299,448
流動資產淨值	346,818	304,248	274,659	263,115
總資產減流動負債	412,756	409,432	406,627	405,388
非流動負債				
一項金融機構貸款	180,000	125,000	125,000	125,000
非流動負債總值	180,000	125,000	125,000	125,000
資產淨值	232,756	284,432	281,627	280,388
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	250,000	300,000	300,000	300,000
累計虧損	(17,244)	(15,568)	(18,373)	(19,612)
總權益	232,756	284,432	281,627	280,388

目標公司之未經審核股權變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

	股本 千美元 (未經審核)	累計虧損 千美元 (未經審核)	總計 千美元 (未經審核)
於二零一七年一月一日	231,067	(3,980)	227,087
本年度虧損及全面虧損總額	—	(13,264)	(13,264)
股東注資淨額	18,933	—	18,933
於二零一七年十二月三十一日	250,000	(17,244)	232,756
採納香港財務報告準則第15號生效(附註)	—	5,352	5,352
二零一八年一月一日(經重列)	250,000	(11,892)	238,108
本年度虧損及全面虧損總額	—	(3,676)	(3,676)
股東注資	50,000	—	50,000
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	300,000	(15,568)	284,432
本年度虧損及全面虧損總額	—	(2,805)	(2,805)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	300,000	(18,373)	281,627
本期間虧損及全面虧損總額	—	(1,239)	(1,239)
於二零二零年六月三十日	300,000	(19,612)	280,388
於二零一九年一月一日	300,000	(15,568)	284,432
本期間虧損及全面虧損總額	—	(1,621)	(1,621)
於二零一九年六月三十日	300,000	(17,189)	282,811

附註：目標公司已於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號。根據所選過渡法，並無重列截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料，而首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對二零一八年一月一日累計虧損期初結餘之調整。

目標公司之未經審核現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月	
				二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元 (未經審核)
經營活動產生之現金流量					
除稅前虧損	(13,264)	(3,676)	(2,805)	(1,621)	(1,239)
按下列各項調整：					
融資成本	—	—	18	10	2
利息收入	(100)	(61)	(13)	(8)	(1)
物業、廠房及設備折舊	819	1,219	1,437	427	383
使用權資產折舊	—	—	422	211	176
	(12,545)	(2,518)	(941)	(981)	(679)
在建物業增加	(108,862)	(146,444)	(96,402)	(43,371)	(39,255)
貿易及其他應收款項增加／(減少)	31,130	17,936	378	(4,489)	(7,589)
租賃付款之利息部分	—	—	(18)	(10)	(2)
經營活動所用之現金流量淨額	(90,277)	(131,026)	(96,983)	(48,851)	(47,525)
投資活動產生之現金流量					
購置物業、廠房及設備項目	(30,567)	(39,025)	(32,186)	(11,362)	(10,341)
受限制銀行存款減少／(增加)	38,021	24,475	(433)	(2,080)	(8,928)
已收利息	100	61	13	8	1
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	7,554	(14,489)	(32,606)	(13,434)	(19,268)

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月	
				二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元 (未經審核)
融資活動產生之現金流量					
應付一間中間控股公司					
款項增加	—	42,420	130,600	62,500	71,750
來自金融機構之新造貸款	180,000	—	—	—	—
償還來自金融機構之貸款	—	(55,000)	—	—	—
已付利息	(4,006)	(6,860)	(5,909)	(2,925)	(2,489)
租賃付款之本金部分	—	—	(435)	(216)	(183)
股東注資之所得款項淨額	18,933	50,000	—	—	—
融資活動產生之現金流量淨額	194,927	30,560	124,256	59,359	69,078
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	112,204	(114,955)	(5,333)	(2,926)	2,285
年／期初之現金及現金等值物	11,742	123,946	8,991	8,991	3,658
年／期末之現金及現金等值物	123,946	8,991	3,658	6,065	5,943

目標公司之未經審核財務資料附註

1. 一般資料

Parcel C LLC (「目標公司」) 為於美利堅合眾國特拉華州註冊成立之有限責任公司。目標公司主要從事物業發展。

於二零二零年七月二十四日，目標公司之中間控股公司 Wanda Chicago Real Estate, LLC (「賣方」)，其擁有於目標公司股東權益之 90%) 與 Magellan Parcel C/D LLC (「買方」) 訂立股東權益購買協議 (「該協議」)，以出售目標公司 90% 股東權益並由買方償還賣方貸款 (「出售事項」)。於出售事項完成後，目標公司將不再由賣方持有。

目標公司之功能貨幣為美元。除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千元 (千美元)。

2. 目標公司之未經審核財務資料之呈列及編製基準

目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料已根據上市規則第 14.68(2)(a)(i) 段編製，僅為載入本公司就出售事項將予刊發之通函。

目標公司之未經審核財務資料所載金額已根據編製本公司及其附屬公司相關年度之綜合財務報表時採用之本公司相關會計政策確認及計量，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 (包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋) 及香港公認會計原則。目標公司之未經審核財務資料已根據歷史成本法編製。

目標公司之未經審核財務資料並不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 1 號財務報表之呈報所界定之完整財務報表或香港會計準則第 34 號中期財務報告所界定之簡明財務報表之足夠資料並應與本集團有關相關期間之已刊發相關年度及中期報告一併閱讀。

3. 會計政策變動

於回顧期間，香港會計師公會已頒佈多項於相關期間首次生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。當中，下列各項與目標公司之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第9號，金融工具
- 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收益
- 香港財務報告準則第16號，租賃

(a) 香港財務報告準則第9號，金融工具

採納香港財務報告準則第9號對目標公司並無重大影響。

(b) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收益

目標公司已使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第15號，且目標公司已根據過渡規定選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成之合約。目標公司已將初始應用之累計影響確認為於二零一八年一月一日之期初權益調整。因此，目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料繼續根據香港會計準則第18號呈報。

香港財務報告準則第15號訂明實體就獲得向客戶提供貨品及服務之合約所產生成本的會計處理方法。目標公司確立，於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生之銷售佣金及其他成本（如可收回），則作為合約增量成本予以資本化。於採納香港財務報告準則第15號前，該等成本於產生之時於損益中支銷。因此，於採納香港財務報告準則第15號後，合約增量成本於二零一八年一月一日增加5,352,000美元，導致累計虧損減少5,352,000美元。

(c) 香港財務報告準則第16號，租賃

採納香港財務報告準則第16號對目標公司並無重大影響。

4. 新冠病毒之影響

新冠病毒（「COVID-19」）自二零二零年第一季度爆發以來一直影響全球營商環境。截至未經審核財務資料日期，COVID-19已對目標公司之在建物業建築造成影響。視乎COVID-19於未經審核財務資料日期後的發展及蔓延情況，由此導致目標公司經濟狀況的進一步變動可能對目標公司的財務業績造成影響，影響程度於未經審核財務資料日期尚無法估計。目標公司將繼續注視COVID-19的發展，並積極應對其對目標公司財務狀況及經營業績產生的影響。

A. 未經審核備考財務資料緒言

下文載列本集團(於出售事項完成後不包括目標公司)(「餘下集團」)於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表與未經審核備考綜合現金流量表(統稱「**未經審核備考財務資料**」)，僅作說明用途，編製旨在說明出售事項：(i) 猶如出售事項已於二零二零年六月三十日完成對未經審核備考綜合財務狀況表之影響，及(ii) 猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成對截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表與未經審核備考綜合現金流量表之影響。

餘下集團之本未經審核備考財務資料乃由董事基於彼等之判斷、估計及假設根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途。由於其假設性質，其未必能真實反映倘出售事項已於二零二零年六月三十日或二零一九年一月一日(倘適用)或任何未來日期完成時，餘下集團之財務狀況、財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃依據本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，並已作出與出售事項直接相關及具有事實依據之若干備考調整(載列如下)。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表與未經審核備考綜合現金流量表乃依據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表(摘錄自截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並已就出售事項作出具有事實依據及與出售事項直接相關之若干備考調整(載列如下)。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團之財務資料、本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載之目標公司之財務資料、本公司日期為二零二零年七月三十日之公告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及餘下集團旗下公司各自之財務報表日期後之任何買賣或其他交易產生之財務影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二零年 六月三十日						餘下集團於 二零二零年 六月三十日 之未經 審核備考
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	109,845						109,845
投資物業	1,483,454						1,483,454
使用權資產	271,768						271,768
遞延稅項資產	24,331						24,331
長期應收款項	—			1,550,080			1,550,080
非流動資產總值	<u>1,889,398</u>						<u>3,439,478</u>
流動資產							
貿易應收款項及應收票據	238,476						238,476
預付款項、其他應收款項 及其他資產	52,457						52,457
合約資產	22,004						22,004
現金及現金等值物	2,270,466			346,984	2,092,500	(30,832)	4,679,118
	<u>2,583,403</u>						<u>4,992,055</u>
分類為持作出售之資產	5,461,602	(5,462,764)	1,162				—
流動資產總值	<u>8,045,005</u>						<u>4,992,055</u>

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零二零年 六月三十日						餘下集團於 二零二零年 六月三十日 之未經 審核備考
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
流動負債							
貿易及其他應付款項	1,386,055	(1,897,064)		1,897,064			1,386,055
合約負債	37,736						37,736
預收款項	10,920						10,920
一間中間控股公司貸款	4,061,229						4,061,229
租賃負債	8,690						8,690
應付稅項	12,716						12,716
	5,517,346						5,517,346
與分類為持作出售之資產 直接相關之負債	1,392,590	(1,392,590)					—
流動負債總值	6,909,936						5,517,346
流動資產/(負債)淨值	1,135,069						(525,291)
總資產減流動負債	3,024,467						2,914,187

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零二零年 六月三十日						餘下集團於 二零二零年 六月三十日 之未經 審核備考
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
非流動負債							
合約負債	26,498						26,498
租賃負債	284,130						284,130
遞延稅項負債	172,451						172,451
非流動負債總值	483,079						483,079
資產淨值	2,541,388						2,431,108
權益							
母公司擁有人應佔權益							
股本	469,735						469,735
保留溢利	169,093		1,162		78,616	(18,500)	230,371
其他儲備	1,206,463				3,404		1,209,867
	1,845,291		1,162		82,020	(18,500)	1,909,973
非控股權益	696,097	(217,311)			54,681	(12,332)	521,135
總權益	2,541,388						2,431,108

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註6)	餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考 千港元
持續經營業務					
收益	812,948				812,948
銷售成本	(274,210)				(274,210)
毛利	538,738				538,738
其他收益	13,547				13,547
其他收入／(虧損)，淨額	1,262				1,262
投資物業估值虧損淨額	(787,975)				(787,975)
銷售開支	(33,763)				(33,763)
行政開支	(175,587)				(175,587)
融資成本	(152,933)				(152,933)
持續經營業務之除稅前虧損	(596,711)				(596,711)
所得稅抵免	78,643				78,643
持續經營業務之本年度虧損	(518,068)				(518,068)
終止經營業務					
終止經營業務之本年度溢利	129,444	21,906	102,643	(30,832)	223,161

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表(續)

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註6)	餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考 千港元
本年度虧損	(388,624)				(294,907)
以下各項應佔：					
母公司擁有人	(150,387)	11,829	61,586	(18,500)	(95,472)
非控股權益	(238,237)	10,077	41,057	(12,332)	(199,435)
本年度虧損	(388,624)	21,906	102,643	(30,832)	(294,907)
其他全面虧損：					
其後期間可重新分類計入損益賬					
之其他全面虧損：					
換算海外業務之匯兌差額	(45,892)				(45,892)
期間出售海外業務之重新分類調整	(117,909)	(106)	(15,270)		(133,285)
本年度其他全面虧損，扣除稅項	(163,801)				(179,177)
本年度全面虧損總額	(552,425)				(474,084)
以下各項應佔：					
母公司擁有人	(298,611)	11,766	52,424	(18,500)	(252,921)
非控股權益	(253,814)	10,034	34,949	(12,332)	(221,163)
	(552,425)				(474,084)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考	
	千港元 (附註7)	千港元 (附註10)	千港元 (附註9)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
經營活動產生之現金流量						
除稅前(虧損)/溢利						
來自持續經營業務	(596,711)					(596,711)
來自終止經營業務	166,181	21,906	102,643		(30,832)	259,898
按下列各項調整：						
融資成本	190,424	(140)				190,284
按公允價值計入損益賬 之金融資產之利息收入	(7,395)					(7,395)
銀行利息收入	(6,152)	103				(6,049)
折舊	15,437	(11,224)				4,213
使用權資產折舊／ 土地租賃款項攤銷	20,767	(3,296)				17,471
貿易應收款項及 其他應收款項減值	43,596					43,596
合約資產減值	54					54
出售附屬公司之收益	(136,793)					(136,793)
投資物業估值虧損淨額	787,975					787,975
商譽減值	3,079					3,079
出售目標集團之收益	—		(102,643)		30,832	(71,811)
	480,462					487,811

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考	
	千港元 (附註7)	千港元 (附註10)	千港元 (附註9)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
在建物業增加	(843,004)	752,938				(90,066)
待售已竣工物業減少	116,532					116,532
貿易應收款項及應收票據減少	96,999					96,999
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少	714,605					714,605
預收款項減少	(23,873)					(23,873)
貿易應付款項及 其他應付款項減少	(1,205,221)	(2,952)				(1,208,173)
合約負債減少	(54,727)					(54,727)
經營活動(所用)/所得之現金	(718,227)					39,108
租賃付款之利息部分	(9,112)	140				(8,972)
已付稅項	(90,711)					(90,711)
經營活動所用之現金流量淨額	(818,050)					(60,575)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考		
	千港元 (附註7)	千港元 (附註10)	千港元 (附註9)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
投資活動產生之現金流量							
購置物業、廠房及設備項目	(343,508)	251,387					(92,121)
已收銀行利息	6,152	(103)					6,049
按公允價值計入損益賬 之金融資產之利息收入	7,395						7,395
於購入時原到期日超過三個月 之定期存款增加	(223,260)						(223,260)
受限制銀行存款增加	(5,458)	3,381					(2,077)
其他流動資產減少	2,488						2,488
出售附屬公司產生之債務 之已收所得款項	740,495						740,495
出售附屬公司	(8,104)						(8,104)
目標公司買方產生之債務 之已收所得款項				346,984			346,984
出售目標集團之所得款項淨額	—				2,092,500	(30,832)	2,061,668
投資活動產生之現金淨額	<u>176,200</u>						<u>2,839,517</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考		
	千港元 (附註7)	千港元 (附註10)	千港元 (附註9)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元
融資活動產生之現金流量							
金融機構新借貸款所得款項	225,760						225,760
償還金融機構貸款	(99,088)						(99,088)
一間中間控股公司之新貸款	1,034,097	(1,020,038)					14,059
償還一間中間控股公司貸款	(905,254)						(905,254)
其他借款所得款項	9,500						9,500
租賃付款之本金部分	(14,286)	3,398					(10,888)
已付利息	(105,777)	46,152					(59,625)
融資活動產生/(所用)之 現金流量淨額	144,952						(825,536)
現金及現金等值物 (減少)/增加淨額	(496,898)						1,953,406
年初之現金及現金等值物	2,741,296	(70,424)					2,670,872
計入持作出售資產之現金 及現金等值物	(28,489)	28,489					—
匯率變動之影響	(17,212)	283					(16,929)
於報告期末之現金及現金等值物	2,198,697			346,984	2,092,500	(30,832)	4,607,349

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度之未經 審核備考	
	千港元 (附註7)	千港元 (附註10)	千港元 (附註9)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
現金及現金等值物結餘分析						
現金及銀行結餘	2,198,697			346,984	2,092,500	(30,832)
定期存款	223,260					
減：受限制銀行存款	—					
綜合財務狀況表所述之 現金及現金等值物	2,421,957					
減：於購入時原到期日 超過三個月之定期存款	(223,260)					
綜合現金流量表所述之 現金及現金等值物	2,198,697					

未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該調整指扣除本通函附錄二所載目標公司於二零二零年六月三十日之資產及負債(按匯率7.7504計算相當於約5,462,764,000港元及3,289,654,000港元)，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日完成。
- (3) 該調整指解除目標公司若干資產過往集團間交易資本化所產生之未變現收益影響。出售事項完成後，該未變現收益已作為本集團之收益解除。
- (4) 該調整指出售事項完成後及根據該協議由Magellan代表目標公司向賣方償還244,770,000美元(按匯率7.7504計算相當於約1,897,064,000港元)之貸款結算安排。代價並無計及賣方於二零二零年七月一日至完成日期期間將向目標公司提供之額外貸款。

根據該協議，買方待完成之相關條款及條件獲達成後於完成時將向賣方償還44,770,000美元(按匯率7.7504計算相當於約346,984,000港元)。餘下部分金額200,000,000美元(按匯率7.7504計算相當於約1,550,080,000港元)將於結算時遞延，有關結算安排詳情可參閱本公司日期為二零二零年七月三十日之公告。

- (5) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日發生。估計收益淨額之計算方法如下：

	附註	千港元
目標公司由本集團擁有股份之代價	(i)	2,092,500
目標公司於二零二零年六月三十日之資產淨值	(ii)	2,173,110
目標公司於二零二零年六月三十日之非控股權益	(iii)	(217,311)
減：本集團於二零二零年六月三十日應佔目標集團之資產淨值		1,955,799
加：出售事項於二零二零年六月三十日應佔之轉撥匯兌儲備	(iv)	(5,676)
出售事項之估計收益，猶如出售事項 已於二零二零年六月三十日發生		131,025
加：收回出售事項其他全面收入之淨影響		5,676
對截至二零二零年六月三十日之總權益之淨影響		136,701
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(vi)	82,020
非控股權益	(vi)	54,681
		136,701

- (i) 根據 Wanda Chicago Real Estate, LLC (「賣方」) 與 Magellan Parcel C/D LLC (「買方」) 就出售事項於二零二零年七月二十四日簽署之該協議，目標公司已發行及發行在外股東權益 90% 之代價為 270,000,000 美元 (相當於約 2,092,500,000 港元) (即本公司於目標公司擁有之所有權益)，當出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司之權益。
- (ii) 目標公司之資產淨值金額 (280,388,000 美元，按匯率 7.7504 計算相當於約 2,173,110,000 港元) 乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零二零年六月三十日之未經審核財務狀況表。
- (iii) 該金額指於二零二零年六月三十日非控股權益 (其擁有目標公司 10% 之權益) 應佔目標公司之資產淨值部分。

- (iv) 該金額指賣方應佔將轉入損益之匯兌儲備，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日發生。
- (v) 出售事項毋須繳納任何所得稅。
- (vi) 本公司持有賣方60%權益，該金額分別指來自本公司應佔之出售事項60%之淨影響及來自非控股權益應佔之出售事項40%之淨影響。

出售事項之實際收益金額可能有別於上文所述金額，並將受下列各項規限：目標公司資產淨值之賬面值、將轉入損益之目標公司應佔匯兌儲備之累計金額及買方將於出售事項完成日期償還之目標公司之貸款結餘。

- (6) 該調整指將於出售事項完成後將在餘下集團之綜合收入表內確認之出售事項直接產生之專業開支及轉讓稅。該調整預期將不會對本集團產生持續影響。由於賣方由本公司間接持有60%及由非控股權益持有40%，因此賣方承擔部分之淨影響60%來自本公司及40%來自非控股權益。
- (7) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表。
- (8) 該等調整並無計及目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績(摘錄自本通函附錄二所載之目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收入表)，並假設出售事項已於二零一九年一月一日完成。

該調整使用1美元兌7.8104港元之匯率(即截至二零一九年十二月三十一日止年度之平均匯率)。

- (9) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零一九年一月一日發生。估計收益淨額之計算方法如下：

	附註	千港元
目標公司由本集團擁有股份之代價		2,092,500
目標公司於二零一九年一月一日之資產淨值	(i)	2,227,919
目標公司於二零一九年一月一日之非控股權益	(ii)	(222,792)
減：本集團於二零一九年一月一日應佔目標公司之資產淨值		2,005,127
加：出售事項於二零一九年一月一日應佔之轉撥匯兌儲備	(iii)	15,270
出售事項之估計收益，猶如出售事項 已於二零一九年一月一日發生		102,643
加：收回出售事項其他全面收入之淨影響		(15,270)
對全面收益總額之淨影響		87,373
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(v)	52,424
非控股權益	(v)	34,949
		87,373

- (i) 目標公司之資產淨值金額(284,432,000美元，按匯率7.8329計算相當於約2,227,919,000港元)乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零一八年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。
- (ii) 該金額指於二零一八年十二月三十一日非控股權益(其擁有目標公司10%之權益)應佔目標公司之資產淨值部分。
- (iii) 該金額指賣方應佔將轉撥至損益之匯兌儲備，猶如出售事項已於二零一九年一月一日發生。
- (iv) 出售事項毋須繳納任何所得稅。

- (v) 該等金額分別指來自本公司應佔之出售事項60%之淨影響及來自非控股權益應佔之出售事項40%之淨影響。

出售事項之實際收益金額可能有別於上文所述金額，並將受下列各項規限：目標公司資產淨值之賬面值、將轉入損益之目標公司應佔匯兌儲備之累計金額及買方將於出售事項完成日期償還之目標公司之貸款結餘。

- (10) 該等調整並無計及目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之現金流量（摘錄自本通函附錄二所載之目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合現金流量表），並假設出售事項已於二零一九年一月一日完成。

該調整使用1美元兌7.8104港元之匯率（即截至二零一九年十二月三十一日止年度之平均匯率）。

- (11) 概無作出其他調整，以反映本集團於二零二零年六月三十日後之任何交易業績或訂立之其他交易。

獨立申報會計師就編製餘下集團的未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司申報會計師香港執業會計師安永會計師事務所發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**致萬達酒店發展有限公司董事**

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以就萬達酒店發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及貴公司刊發的日期為二零二零年九月二十九日的通函（「通函」，內容有關建議出售 Parcel C LLC 90% 股份及償還目標公司結欠貴集團的貸款（「交易」）附錄三所載的相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明交易對貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況（猶如交易已於二零二零年六月三十日發生）以及貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（猶如交易已於二零一九年一月一日發生）的影響。作為此程序的一部分，貴公司董事已從貴集團於二零二零年六月三十日（中期報告刊發之日）的財務狀況以及貴集團截至二零一九年十二月三十一日（年報刊發之日）止年度的財務表現及現金流量摘錄有關貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈《專業會計師操守守則》的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。吾等對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務進行鑒證工作。該準則規定申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是項工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於受聘進行鑒證的過程中就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於為說明該影響而選定的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及执行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否為該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已計及申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的交易，以及其他相關工作情況。

此項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等認為，吾等所得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

二零二零年九月二十九日

以下為獨立物業估值師華坊諮詢評估有限公司為供載入本通函而就其於二零二零年七月三十一日對目標公司持有的物業權益進行的估值編製的函件及估值報告全文。



香港干諾道中 90 號大新行 16 樓 1601 室
1601, 16/F, Sun House, 90 Connaught Road Central, Hong Kong
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

敬啟者：

關於：對美國伊利諾伊州芝加哥的 Vista Tower 的估值

吾等根據指示對萬達酒店發展有限公司（「貴公司」）於美利堅合眾國（「美國」）的上述物業權益的價值進行評估，吾等確認已作出有關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零二零年七月三十一日（「估值日期」）的資本值向閣下提供意見，僅供載入就一項非常重大及關連交易刊發的貴公司公開通函。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

本估值符合香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會評估準則（2017 版本）」、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值——全球準則」、國際評估準則委員會頒佈的「國際評估準則」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的規定。

估值假設

吾等的估值假設業主將在公開市場上出售該物業，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮就物業權益結欠的任何押記、按揭或欠款，以及於出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等已採納剩餘法，其涉及參考建議發展項目的發展潛力以估計其資本值，方式為從其估計竣工發展項目價值中扣除成本及發展商的溢利。吾等已根據 貴集團向吾等提供的發展計劃為基準對物業權益進行估值。吾等已假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構的所有同意、審批及許可，並無繁重條件或延誤。倘有關物業權益狀況出現任何重大變動，則吾等保留修改價值意見的權利。批文的任何變動（包括獲批的發展規範以及任何延遲獲得相關機構的批文）均被視為可對物業權益的狀況及資本值構成重大變動的潛在風險。

於採納剩餘法時，吾等參考市場可得的可資比較證據以達致總發展價值，並已計及已付及將付的發展成本以反映已竣工發展項目的質素。

資料來源

於估計過程中，吾等已獲提供若干有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或任何吾等所獲提供副本未有顯示的修訂。所有文件僅用於參考。

吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料，尤其是（但不限於）發展計劃、發展時間表、建築成本、規劃批文、法定通知、地役權、樓面面積等。於檢視吾等所獲提供資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

Hans Detlefsen先生，MPP, MAI，Devanjali Luthra女士，Gail Lissner女士，CRE, SRA及Jennifer Long女士已於二零二零年八月二十四日現場視察該物業。負責視察的人員擁有約七至四十五年於相關市場的物業估值經驗，包括酒店及公寓等行業。吾等僅視察了該物業的外部及部分內部。吾等未有視察該物業中被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無進行現場勘察以確定土地狀況、設施等是否適合任何未來發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或場地而存在或可能存在任何污染問題，因而已假設不存在該等情況。

責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料並無遺漏任何重大因素的確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

負責相關估值工作的估值師能夠提供客觀且公正的估值，亦具備承擔相關工作的資格。吾等載於本報告內的發現或物業估值結論僅就已說明的目的及於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等及吾等的員工概不就本報告在法庭或向任何政府機關作證或應訊，估值師亦不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等就任何損失或損害承擔的責任僅限於吾等就相關損失或損害的責任應合理支付的金額，前提是所有其他獲委任的顧問及專家應視作已向 貴公司提供其服務的合約承諾並應被視作已向 貴公司支付就其對相關損失或損害的責任程度而言屬適當的分擔金額。

不論前述規定如何，吾等就因以上所述的訴訟或程序而產生的任何損失或損害的責任在任何情況下不超過五十萬港元。吾等在任何情況下概不對任何後續、特別、附帶或懲罰性損失、損害或支出(包括但不限於利潤損失、機會成本等)(即使已獲告知相關損失、損害或支出可能存在)負責。為免生疑問，吾等的責任永不超過根據前述規定計算的金額與本條所規定的金額中的較低者。

貴公司須補償並確保吾等及吾等的員工免於承擔任何吾等根據就吾等的委聘業務所獲得的資料，在某一時間點及以任何方式而遭追討、支付或產生的索償、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等員工付出的時間），惟倘任何相關損失、開支、損害或責任最終被認定為乃因吾等受聘團隊在進行工作時的嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致，則屬例外。此項條文於因任何理由終止是次委聘後仍然有效。

除非另有說明，否則估值報告所列一切金額均以美利堅合眾國的法定貨幣美元（「美元」）計值；而樓面及土地面積則以平方呎（「平方呎」）呈列。

吾等隨本函件附奉估值報告。

此致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
30樓3007室
萬達酒店發展有限公司
董事會 台照

代表
華坊諮詢評估有限公司
資深董事
梁沛泓 MRICS MHKIS
謹啟

二零二零年九月二十九日

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會及皇家特許測量師學會成員。彼獲得專業資格後在香港積逾20年的住宅及酒店業界別的物業估值經驗（包括約10年美國市場經驗）。本估值在Hans Detlefsen先生，MPP, MAI（其擁有約20年美國酒店業市場評估經驗）及Gail Lissner女士，CRE, SRA（其擁有約45年美國公寓市場評估經驗）之協助下完成。

估值報告

該物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 的市值
美國伊利諾伊州芝加哥 East Wacker Drive 363-401 號 Vista Tower，包括酒 店、公寓、泊車位及設 於其中的所有設施	該物業為發展中的高層大樓，包括酒店及公寓部分。 該物業於落成時，由 101 個樓層合共約為 1,884,416 平方呎的建築面積組成。該樓宇已於二零一九年四月加蓋屋頂，而截至估值日期正在進行餘下工程。 預期該物業於二零二一年第二季竣工，而酒店部分預期於二零二一年第三季正式開業。 該物業佔用土地面積為約 52,000 平方呎，而該地段的有效城市規劃區為 Planned Development No. 70, Subarea E, Parcel D。 該物業的面積明細載列如下：	於估值日期，該物業正在發展中。	718,000,000 美元 (柒億壹仟捌佰萬 美元) (應佔 90% 權益： 646,200,000 美元)
	部分	總面積 (平方呎)	
	酒店 (約 200 間房間)	401,261	
	公寓	1,285,438	
	泊車區及倉庫區 (約 300 個車位)	197,717	
	合計	1,884,416	
	該土地乃以永久業權持有。		

附註

- a) 根據記錄文件第 1611929092 號，該土地的業權已歸屬於 Parcel C LLC (為一間特拉華州之有限責任公司。根據 貴公司資料，已悉數支付土地出讓金。
- b) 該物業已以平安銀行股份有限公司為受益人作按揭，而轉讓、租賃、按揭及另行出售物業均須獲承押人事先同意，方告作實。
- c) 根據吾等獲提供的銷售記錄，代價分別約 442,000,000 美元及 5,000,000 美元的若干公寓單位以及泊車及倉儲空間已訂約出售。吾等的估計已考慮到此項事實。
- d) 吾等獲 貴公司提供一項發展規劃，其中該發展規劃已獲規劃發展部門 (Department of Planning and Development) 於二零一八年一月二十三日審批，而吾等的估值已按發展基準根據按指示提供的發展計劃進行。
- e) 在評估市場價值時，吾等已計及尚未支付之建築成本，並經考慮建築進度及 貴公司告知的餘下建築期。吾等已參考 貴公司提供的一份建築成本報告，並認為估計發展成本為約 889,000,000 美元、截至估值日期所產生的實際發展成本為約 600,000,000 美元，而因此推斷估計未支付建築成本將約為 289,000,000 美元，而上述各項均已獲 貴金司確認。
- f) 該物業於竣工後之總發展價值估計約為 1,190,000,000 美元。

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. 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（「大連萬達商業管理」）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 管理股份中的權益	估大連萬達 商業管理 已發行股本的 概約百分比
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，以下人士於股份及相關股份中擁有或被視為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及／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	好倉	於受控制法團的權益 (附註3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達集團股份有限公司 (「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 (「大連合興」)	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%
陳長偉先生 (「陳先生」)	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 (「Ever Good」)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
(附註10)	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一直擔任萬達香港的董事直至二零二零年二月十七日為止。
- (3) 大連萬達商業管理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一直擔任大連萬達商業管理之執行董事兼董事會主席直至二零二零年二月十日為止。執行董事寧奇峰先生擔任大連萬達商業管理之首席副總裁。
- (4) 大連萬達集團持有超過三分一大連萬達商業管理已發行股份，因此被視為於本公司（大連萬達商業管理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。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) 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以信託方式為彼持有，(iii) 73,860,230股股份由Ever Good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全部已發行股本由陳先生最終擁有，而陳先生為Ever Good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，概無董事為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，概無董事於自二零一九年十二月三十一日（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. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事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) 於二零一九年十二月十三日，本公司（作為賣方）與 Zhizun Holdings Limited（作為買方）就以總代價 2,000,000 港元出售恒力城的控股公司 Amazing Wise Limited 已發行股本的 53% 訂立買賣協議。出售事項已於二零一九年十二月二十七日完成，而自完成日期起，本公司不再於恒力城項目中擁有任何權益；
- (b) 於二零一九年十月十八日，本公司（作為轉讓人）與萬達香港（作為受讓人）訂立倫敦項目應收款項（指倫敦項目買方應付本公司總額為 24,000,000 英鎊之應收款項）之轉讓契據，總代價為 24,000,000 英鎊。出售事項已於二零一九年十二月十七日完成；及
- (c) 於二零一九年十月十八日，萬達澳洲地產投資有限公司（本公司之非全資附屬公司）（作為轉讓人）與萬達香港（作為受讓人）訂立澳大利亞項目應收款項（指澳大利亞項目買方應付轉讓人總額為 105,000,000 澳元之應收款項）之轉讓契據，總代價為 105,000,000 澳元。出售事項已於二零一九年十二月十七日完成。

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. 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
安永會計師事務所	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立物業估值師

安永會計師事務所及華坊諮詢評估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其報告或函件(視情況而定)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，安永會計師事務所及華坊諮詢評估有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利(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證券。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及華坊諮詢評估有限公司概無於自二零一九年十二月三十一日(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。

9. 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。

10. 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）的任何業務中擁有且須根據上市規則第8.10條披露的權益。

董事／聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中的權益性質	該公司業務
張霖先生	大連萬達商業管理	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	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	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
何志平先生	大連萬達商業管理	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

11. 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。

12. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起計十四日期間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) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 當中載有本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表之本公司年報及當中載有本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之本公司中期報告；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第8至20頁；
- (d) 目標公司之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 安永會計師事務所出具之餘下集團之未經審核備考財務資料函件，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 華坊諮詢評估有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄五「重大合約」一段所指的合約；
- (h) 本附錄五「專家及同意書」一段所指之同意書；及
- (i) 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」)謹訂於二零二零年十月十六日(星期五)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

「動議謹此批准日期為二零二零年七月二十四日有關出售事項及公司間貸款之該協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)之條款及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)，以及謹此授權董事作出所有有關行動及事宜，為本公司及代表本公司親筆簽署及簽立所有有關文件(或如以印章簽立文件，則由其與另一名董事、獲董事會正式委任之人士或本公司秘書共同進行)，並採取彼等全權酌情認為就使該協議及其項下擬進行之交易生效或有關之事宜屬必要、適當、恰當或權宜之有關步驟。」

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫

香港，二零二零年九月二十九日

股東特別大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席上述會議並於會上投票之本公司股東(倘其持有兩股或以上股份)，均可委任一名或多於一名受委代表(必須屬個人身份)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (ii) 委任代表之文據及授權簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會及任何續會指定舉行時間48小時(即二零二零年十月十四日(星期三)上午十時正(香港時間))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辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二零年十月十三日(星期二)至二零二零年十月十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年十月十二日(星期一)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辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 倘於股東特別大會當日上午八時正仍懸掛八號或以上颱風訊號或香港政府公佈因超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告信號正在生效，則股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站<http://www.wanda-hotel.com.hk>及披露易網站<http://www.hkexnews.hk>刊發公告以通知股東經重新安排之大會日期、時間及地點。