
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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本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的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)非常重大出售事項
出售一間附屬公司；
(2)建議註銷股份溢價；
(3)建議派付特別股息；
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第7至26頁。本公司謹訂於二零二五年七月十八日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中13至14號歐陸貿易中心11樓1101-02室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

香港，二零二五年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	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 — 餘下集團之管理層討論及分析	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)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：

「%」	指	百分比
「累計虧損」	指	本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表所示的本公司累計虧損
「公告」	指	本公司日期為二零二五年四月十七日之公告，內容有關出售事項
「基準日」	指	二零二四年六月三十日
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則(經不時修訂)
「通函」	指	日期為二零二五年六月二十四日之本通函
「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)
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「交割」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項
「交割日賬目」	指	目標公司於交割審計中所編製於交割日之經審核綜合財務報表
「交割審計」	指	具有本通函董事會函件「初步代價之調整」一節所述之涵義
「交割日」	指	根據買賣協議之條款落實交割當日

釋 義

「交割款」	指	具有本通函董事會函件「代價及付款條款」一節所述之涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議之條款及條件就出售事項應付本公司之總代價
「繳入盈餘賬」	指	本公司之繳入盈餘賬
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「大連萬達」	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，於最後實際可行日期為本公司之控股股東
「大連萬達集團」	指	大連萬達及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售待售股份
「誠意金」	指	具有本通函董事會函件「代價及付款條款」一節所述之涵義
「EBITDA」	指	利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
「生效日期」	指	建議註銷股份溢價之生效日期（須待本通函「建議註銷股份溢價之條件」一節所載之條件達成後方可作實）
「EV」	指	企業價值

釋 義

「EV/EBITDA」	指	EV除以EBITDA
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之人士
「初步代價」	指	代價的初步金額約人民幣2,497.3百萬元（相當於2,696.7百萬港元），其最終金額受買賣協議條款項下之調整（如有）之規限
「最後實際可行日期」	指	二零二五年六月十八日，即為確定本通函所載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
「最晚截止日」	指	二零二五年九月三十日或本公司與買方共同協定之有關其他日期
「長期應收款項」	指	具有本通函董事會函件「初步代價之調整」一節所述之涵義
「交割審計調整淨額」	指	具有本通函董事會函件「初步代價之調整」一節所述之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「對價預調減款」	指	約人民幣18.3百萬元，即目標集團若干應收款項及應付款項之估值

釋 義

「備考賬目」	指	目標集團根據於基準日的淨資產編製的備考賬目，並計及淨現金及淨營運資金於基準日與預期交割日之間的估計變動而作出調整
「建議註銷股份溢價」	指	建議註銷於生效日期股份溢價賬之全部進賬金額，並將所產生之進賬用於沖銷所有累計虧損（如有）及將結餘（如有）轉撥至繳入盈餘賬
「買方」	指	eLong, Inc.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由同程旅行全資擁有
「餘下集團」	指	本集團（不包括目標集團）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	本公司持有之目標公司全部已發行股份
「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(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議註銷股份溢價；及(iii)建議派付特別股息
「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
「股份溢價賬」	指	本公司之股份溢價賬，於二零二四年十二月三十一日，其進賬金額約為1,935.3百萬港元

釋 義

「擔保隔夜融資利率」	指	芝加哥商品交易所於買賣協議日期前公佈的最新三個月期擔保隔夜融資利率，即4.2561%
「買賣協議」	指	本公司、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二五年四月十七日之有條件買賣協議（經不時修訂）
「特別股息」	指	本公司建議派付之每股0.4620港元之特別股息，惟須待本通函詳述的先決條件獲達成後，方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「特定業務」	指	即(i)為商業項目（包括購物中心）及綜合項目提供商業管理服務及(ii)為文化旅遊項目及綜合項目提供文化旅遊服務，包括物業管理及其他增值服務
「目標公司」	指	萬達酒店管理(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「同程旅行」	指	同程旅行控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：780）
「萬達許可業務」	指	即商業項目、文化旅遊項目、綜合項目的營運、管理及／或設計以及建設諮詢，以及有關項目（主要從事多間酒店之酒店管理的大連萬達集團成員公司所營運的項目除外）中的非連鎖酒店、餐飲及休閒娛樂設計

釋 義

「萬達受限制業務」	指	即(i)酒店委託管理及特許經營業務；及(ii)連鎖式、規模化、單一酒店項目的酒店設計及建設諮詢，惟不包括萬達許可業務
「萬達商標」	指	任何包含「萬達」及／或「Wanda」字樣或圖案或以其他方式與「萬達」及／或「Wanda」相似的商標、品牌或標誌

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣乃按概約匯率人民幣1.00元兌1.08港元兌換為港元。所採用的匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按此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)

執行董事：

寧奇峰先生(主席)
劉英武先生

非執行董事：

韓旭先生
張春遠先生

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

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：

- (1)非常重大出售事項
出售一間附屬公司；
(2)建議註銷股份溢價；
(3)建議派付特別股息；
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年四月十七日之公告，內容有關出售事項。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項之進一步資料;(ii)建議註銷股份溢價及建議派付特別股息之進一步資料;(iii)本集團及目標集團之財務資料;(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料;及(v)召開股東特別大會通告。

於二零二五年四月十七日(香港交易時段後),本公司、買方與目標公司訂立買賣協議,其主要條款概述如下。

1. 非常重大出售事項—出售一間附屬公司

買賣協議

日期

二零二五年四月十七日

訂約方

- (1) 本公司作為賣方
- (2) 買方作為買方
- (3) 目標公司

根據買方提供之資料,買方為同程旅行全資擁有的一間投資控股公司,而同程旅行為一間於開曼群島註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市(股份代號:780)。同程旅行是中國領先的旅遊平台。同程旅行及其附屬公司主要在中國提供旅遊相關服務,包括住宿預訂服務、交通票務服務、酒店管理服務、旅遊景點門票服務、跟團旅遊及多種增值配套服務。

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

標的事項

根據買賣協議,買方已有條件同意收購而本公司已有條件同意出售待售股份(即目標公司全部已發行股本)。目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

董事會函件

代價及付款條款

出售事項之初步代價約為人民幣2,497.3百萬元（相當於約2,696.7百萬港元），須作出下文「初步代價之調整」一節所概述之調整（如有）。

代價乃由本公司與買方經公平磋商、按一般商業條款並參考以下各項後達致：(i)酒店管理行業當前市況及其前景；及(ii)若干主要業務或重要業務分部包括酒店或物業管理業務的上市公司之EV/EBITDA倍數，詳情載於下文「可比公司選擇標準」一節。

代價將由買方按以下方式以現金支付予本公司（(c)除外）：

- (a) 誠意金應於買賣協議日 相當於約人民幣124.9 即初步代價之5%，將於交割日悉
期起計五個營業日內支 百萬元之港元 數用作支付代價
付至本公司指定賬戶

倘交割未能落實：

- (i) 由於根據買賣協議之條款中可歸咎於本公司之任何理由，本公司將按擔保隔夜融資利率+2%的利率向買方退還誠意金；
- (ii) 由於根據買賣協議之條款中可歸咎於買方之任何理由，本公司將不會退還誠意金；或
- (iii) 由於根據買賣協議之條款中不可歸咎於本公司及買方之任何理由，本公司將向買方無息退還誠意金。

董事會函件

- (b) 交割款應於交割日匯入 相當於約人民幣2,279.2 即初步代價之97% (約人民幣
本公司指定賬戶 百萬元之港元加誠 2,422.4百萬元 (包括將兌換為部分
意金，總額為相當於 代價的誠意金))。然而，經兌換誠
約人民幣2,404.1百 意金後，應付淨額僅約為人民幣
萬元之港元 2,279.2百萬元，原因是扣除對價預
調減款約人民幣18.3百萬元

在應於交割日支付的約人民幣
2,279.2百萬元中，約人民幣124.9
百萬元將於交割日支付至託管賬
戶，並於交割日後第一個月屆滿後
(或買方同意之較後日期，但無論
如何不得超過交割日後四個月)連
同利息發放予本公司

- (c) 交割審計調整款於協商 等值港元 (倘交割審計調整淨額為正) 買方
一致起計五個營業日內 將向本公司支付差額
支付

(倘交割審計調整淨額為負) 本公
司將向買方支付差額

- (d) 尾款付款應於交割日後 等值港元 即初步代價之3% (約人民幣74.9百
12個月屆滿後五個營業 萬元)
日內支付

加上：於交割日後12個月內自下列
各項中實際收回的金額：

(i) 對價預調減款；及

(ii) 長期應收款項

初步代價之調整

交割審計：於交割後，本公司及買方將委聘核數師編製交割日賬目，以釐定初步代價之調整。初步代價將參考備考賬目與交割日賬目之間的淨現金及淨營運資金的增加而增加，或參考備考賬目與交割日賬目之間的淨現金及淨營運資金的減少而減少（視情況而定）（淨額即「**交割審計調整淨額**」）。為免生疑，淨現金計算不包括目標集團於二零二四年六月三十日應收一名獨立第三方約人民幣22.9百萬元的若干長期應收款項（「**長期應收款項**」）。

初步代價減少：倘於交割日前發生若干或然事件並導致目標集團業務受影響，則初步代價亦須減少，而倘若干或然事件於交割日後六個月內發生並導致目標集團業務受影響，則初步代價須進一步減少。

先決條件

出售事項之交割須待於最晚截止日或之前達成或豁免（視情況而定）若干條件後，方告作實，而主要先決條件包括：—

本公司將達成之先決條件：

- (a) 本公司已於股東特別大會上就上市規則項下之「非常重大出售事項」取得股東批准；
- (b) 本公司已向買方提交所有由本公司委任的目標公司現任董事正式簽署的辭職信，且目標公司董事會已批准辭職；
- (c) 於買賣協議日期及交割日，本公司及目標公司的聲明及保證仍屬真實及正確；
- (d) 並無發生有關目標集團重大合約之重大不利變化，且並無針對目標集團成員公司之重大訴訟、仲裁、保全及政府機關之行政處罰；

董事會函件

- (e) 本公司已促使大連萬達與同程旅行訂立不競爭及不招攬協議，如下文「不競爭及不招攬」一節所概述；

買方將達成之先決條件：

- (f) 買方已就出售事項的經營者集中申報取得相關中國主管部門之必要批准；
- (g) 買方已根據買賣協議之條款支付誠意金；及
- (h) 買方已向本公司提交上文(e)段所述由同程旅行簽立之不競爭及不招攬協議。

買方僅可豁免上述條件(b)至(e)，而本公司僅可豁免上述條件(g)至(h)。於最後實際可行日期，僅條件(e)、(g)及(h)已獲達成。

交割

交割將於(f)所載先決條件獲達成日期及根據買賣協議條款發出交割確認書日期(或本公司與買方共同書面協定之有關其他日期或地點)兩者中較後者之後第三個營業日於目標公司營業地點落實，惟其他先決條件已獲達成或豁免(如適用)。

於交割後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，且目標集團之財務業績將不再於本集團財務報表合併入賬。

不競爭及不招攬

於二零二五年四月十七日(交易時段後)，根據買賣協議，大連萬達及同程旅行須訂立及已訂立不競爭及不招攬協議，當中作出以下承諾，各自於交割日後翌日起生效：

- (a) 大連萬達為其本身及其控股法團承諾，十年期間內不會直接或間接參與萬達受限制業務，且二十年期間內不會就萬達受限制業務使用萬達商標；

董事會函件

- (b) 同程旅行承諾確保目標集團不會(i)於經營特定業務時使用萬達商標（經大連萬達集團授權除外），或(ii)以其他方式參與損害大連萬達及其聯屬公司經營特定業務之利益的任何安排；及
- (c) 大連萬達及同程旅行各自承諾，十二個月期間內不會招攬另一方之僱員，而大連萬達進一步承諾，五年期間內不會要求終止目標集團營運所需之若干重大合約。

經考慮買賣協議之整體條款，本公司認為萬達受限制業務之範圍屬合理，而上文(a)項之承諾符合本公司及股東之利益，理由如下：

- (i) 本公司僅透過目標集團從事其兩個與酒店相關業務分部，即酒店管理以及酒店設計及建設管理，而於出售事項後，本公司不再擁有與酒店管理相關業務之任何餘下業務，買方亦要求本公司不會與目標集團構成競爭之商業保證；及
- (ii) 萬達受限制業務的範圍被狹義界定為主要包括連鎖式、規模化及單一酒店項目，而本公司（作為被大連萬達控股的法團之一）仍獲准從事商業項目、文化旅遊項目、綜合項目，以及該等項目內的非連鎖酒店、餐飲及休閒娛樂設計。為免生疑，「連鎖酒店」通常是指在同一品牌、標準化政策及管理下經營（或隸屬於同一品牌），並有多個分店的酒店，而「非連鎖酒店」通常是獨立經營，且不隸屬於較大的品牌或酒店集團。

可比公司選擇標準

可比公司從具備以下特質的中國酒店管理公司中選出：

- (i) **行業重點**：超過50%的收益來自酒店營運及管理業務；
- (ii) **品牌組合**：擁有多元化品牌組合，並於高端市場佔有一席之地；
- (iii) **地理覆蓋**：專注於中國大陸並覆蓋全國，且概無單一省份的酒店總數或收益佔比超過30%。

董 事 會 函 件

根據上述選擇標準及該等上市公司於二零二三年的公開文件，共識別出四家可比公司：(附註1)

公司名稱	股份代號	業務描述	EV/2023A EBITDA (附註2)
北京首旅酒店(集團) 股份有限公司 (「北京首旅酒店」)	600258-CN	北京首旅酒店專注於不同市場分部的酒店管理及營運。其同時管理經濟型及豪華型酒店。其產品組合涵蓋五星級豪華住宿至經濟實惠的選擇。	7.0倍
上海錦江國際酒店 股份有限公司 (「錦江酒店」)	600754-CN	錦江酒店為中國著名的酒店集團。其經營全面服務及有限服務酒店。它的兩個分部均採用租賃、經營及特許經營的業務模式。	9.2倍
華住集團有限公司 (「華住集團」)	1179-HK	華住集團為全球領先的酒店運營商，擁有多元化的業務組合。其直接管理運營的物業，並透過管理加盟及特許經營酒店進行輕資產擴張。	10.5倍
Atour Lifestyle Holdings Limited (「Atour Lifestyle Holdings」)	ATAT-US	Atour Lifestyle Holdings專門管理以生活時尚為主的酒店品牌，包括亞朵酒店、亞朵S、亞朵輕居、亞朵X酒店、ZHOTEL及A.T. House等。該公司透過管理酒店、租賃酒店、零售及其他服務進行營運。	19.8倍

	最高值	最低值	平均值	中位數	目標公司
EV/2023A EBITDA	19.8倍	7.0倍	11.625倍	9.85倍	9.5倍

附註1：本公司選定了所有已識別的可比公司，並進行了廣泛的審查。本公司自Capital IQ獲取一份涉及酒店業務的中國上市公司的完整名單，並將該名單與中國酒店業協會發佈的行業報告進行交叉核對，以確定可比公司。

附註2：上述可比公司之EV/2023A EBITDA倍數對應彼等各自(i)於二零二五年三月二十一日之企業價值及(ii)於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料，且源自彭博的數據。

董事會函件

有關目標集團之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有。目標集團為中國領先的酒店服務供應商，主要從事酒店管理和運營、酒店設計、酒店建設管理及相關諮詢以及其他輔助業務。

以下為目標集團根據目標集團未經審核綜合管理賬目分別於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之未經審核除稅前及除稅後溢利淨額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
溢利淨額(除稅前)	187,793	89,065
溢利淨額(除稅後)	<u>148,647</u>	<u>21,563</u>

目標集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產約為1,348.2百萬港元。

有關餘下集團之資料

(a) 餘下集團之業務分部

餘下集團有兩個與物業相關業務分部，即投資物業租賃及於海外買賣及租賃之物業。於最後實際可行日期，這兩個業務分部由兩個物業項目組成，詳情如下：

1. 桂林項目：包括於二零一五年九月開業之購物中心桂林高新萬達廣場（「萬達廣場」），其地處桂林市高新區中心區域，總建築面積約為153,000平方米。於最後實際可行日期，餘下集團參與經營萬達廣場。

萬達廣場由地上六層及地下兩層組成，提供超過1,100個泊車位。萬達廣場的可出租總建築面積為98,100平方米，共有約180個租戶。截至二零二四年十二月三十一日，萬達廣場的商業出租與經營狀況良好，出租率達100%，已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。

董事會函件

2. 芝加哥項目：包括37套位於Lakshore East of Chicago的公寓單位，在The Residences at St. Regis Chicago內，可售面積介乎約1,000平方呎至約7,000平方呎。該等公寓單位已根據強制按揭交付予本集團，並為持作待售之物業。於最後實際可行日期，若干公寓單位已出租以賺取租金收入，但本公司正繼續就該等公寓單位尋找買家。

餘下集團預期主要繼續其萬達廣場的租賃業務及繼續其出售公寓單位的計劃，並於出售事項後多元化發展文化旅遊產業。本公司將於文化旅遊業尋找物色適當的國內外投資機會。例如，中國對採用流行知識產權特色或主題的旅遊目的地的需求日增，而該等旅遊目的地的項目設計、規劃及管理可借助本集團的酒店設計、規劃及管理經驗。儘管本公司正積極發掘合適的投資機會，但於最後實際可行日期，本公司並無就任何特定收購及／或投資制定詳細計劃或確定目標。

(b) 餘下集團之財務資料

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止年度餘下集團的未經審核收益及溢利淨額，包括桂林項目及芝加哥項目各自明細：

	餘下集團	桂林項目	芝加哥項目
	千港元	千港元	千港元
收益	99,298	94,131	5,167
除稅前溢利(經調整)	71,252	68,655	11,805
除稅後溢利(經調整)	58,841	56,244	11,805
資產淨值(經調整)	<u>1,917,938</u>	<u>1,184,812</u>	<u>(63,330)</u>

附註：上述除稅前及除稅後溢利及資產淨值已作出調整，以扣除(i)於截至二零二四年十二月三十一日止年度，因完成交付公寓單位而導致芝加哥項目長期應收款項減值虧損約1,045百萬港元；及(ii)桂林項目投資物業估值虧損淨額約26百萬港元。鑑於此等為非經常性項目，故已扣除該等項目，以向股東說明正常化的財務表現。

董事會函件

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止年度餘下集團桂林項目來自最大及前五大客戶的收益部分：

	人民幣元 (概約)	百分比 (概約) %
最大客戶	5,326,295	6
前五大客戶	<u>11,185,333</u>	<u>14</u>

本公司認為，芝加哥項目的類似數據意義不大，因為芝加哥項目的租戶主要為個人，而本集團僅於二零二四年十二月按揭強制執行後管理有關租賃。本公司擬為公寓單位尋找買方。

於最後實際可行日期，桂林項目之客戶包括不少於180個租戶，涵蓋汽車及電器、珠寶、服飾及家居用品、餐飲、影院及其他娛樂、超市，包括但不限於知名國際及全國品牌及連鎖租戶、以及地區及本地租戶。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，除與大連萬達有關連的租戶（佔截至二零二四年十二月三十一日止年度收益不超過約3.5%）外，桂林項目其他租戶及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

芝加哥項目的租戶主要為個人。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，芝加哥項目的租戶及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

(c) 董事於營運餘下集團的相關專業知識

就餘下集團計劃將其投資業務多元化至包括文化旅遊業務而言，董事張春遠先生及韓旭先生於經營文化旅遊業務方面擁有相關專業知識及經驗，誠如日期為二零二五年一月二日的公告及截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所披露，更多詳情載於下文。

董事會函件

張春遠先生，55歲，自二零二五年一月起擔任非執行董事。張先生於二零零八年九月加入大連萬達，並於大連萬達集團擔任多項職務。於二零零八年九月至二零一六年六月，彼擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司（原名：大連萬達商業地產股份有限公司）（「**大連萬達商業管理**」）人力資源部副總經理、總裁助理兼總經理、高級總裁助理以及副總裁。於二零一六年六月至二零一七年二月，彼擔任北京萬達文化產業集團有限公司（「**文化集團**」）副總裁。於二零一七年二月至二零一九年九月，彼擔任大連萬達副總裁兼人力資源管理中心總經理、大連萬達商業管理副總裁兼人力資源中心總經理。於二零一九年九月至二零二四年三月，彼擔任萬達寶貝王集團有限公司總裁。自二零二四年三月至今，彼擔任文化集團執行總裁。自二零二四年十月開始，彼擔任大連萬達商業管理董事長。加入大連萬達集團之前，張先生並曾自二零零七年一月至二零零八年九月擔任神州通信集團有限公司人力資源總監，和自一九九三年七月至二零零六年十二月擔任中國旅遊集團有限公司和中國旅遊商貿服務總公司發展總監。張先生持有北京交通大學會計學士學位。

韓旭先生，54歲，自二零一九年三月起擔任非執行董事，於財務及綜合管理方面擁有豐富經驗。自二零二三年四月起，韓先生擔任大連萬達首席副總裁，並負責管理大連萬達所有財務營運。在此之前，自二零零二年加入大連萬達集團以來，韓先生曾於大連萬達集團旗下擔任多個職位，包括大連萬達商業管理（原名：大連萬達商業地產股份有限公司）財務部總經理、大連萬達集團財務管理中心總經理、總裁助理，高級總裁助理及副總裁。彼持有東北財經大學之工商管理碩士學位。

出售事項之財務影響

初步代價（經扣除對價預調減款約19.8百萬港元）超出目標集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產約1,328.7百萬港元。

鑒於初步代價須按上文所述作出調整，出售事項之實際收益或虧損僅可於釐定最終代價後確定。假設初步代價為出售事項之代價，預期出售事項將產生收益約1,711.0百萬港元（經扣除交易相關費用及開支以及相關稅項），僅供參考。預期收益乃經計及(i)目標集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產約1,348.2百萬港元；(ii)於二零二四年十二月三十一日撥回累計匯兌儲備約105.7百萬港元；(iii)於二零二五年一月一日至預期交割日期間之估計溢利淨額約61.9百萬港元；(iv)目標集團豁免本公司所欠公司間債務約825.9百萬港元；(v)交易之成本及開支以及相關稅項約276.0百萬港元；及(vi)初步代價的對價預調減款約19.8百萬港元後計算得出。出售事項之實際收益或虧損取決於最終代價之任何變動、目標集團於交割日之賬面值、匯率波動及出售事項之實際稅務影響。

資產及負債

估計緊隨交割後，本集團之總資產（僅參考出售事項）將增加約1,065.9百萬港元，本集團之總負債將減少約812.7百萬港元。估計本集團的資產淨值將增加約1,878.6百萬港元。

董事會函件

所得款項之用途

假設初步代價不作調整，本公司預期出售事項將為本公司提供估計所得款項淨額約2,400.9百萬港元（經扣除交易相關費用及開支以及相關稅項），而本公司擬運用估計所得款項淨額如下：

擬定用途	概約款項 (百萬港元)
建議向股東分派特別股息（即於最後實際可行日期 根據已發行股份數目計算之特別股息每股0.4620港元）	2,170.1
一般營運資金（附註）	<u>230.8</u>
總計	<u><u>2,400.9</u></u>

附註：本公司現已預留約230.8百萬港元作為一般營運資金，其中約人民幣199.8百萬元，將於完成日期後四至十二個月內分階段自買方收取。由於買賣協議項下的該等付款可予調整（如上文「初步代價之調整」一節所概述），本公司於收到該等所得款項前不會指定其為特定開支，屆時將參考本公司當時之策略及市場機會作出決定。於收到出售事項之全部所得款項後，本公司將（以尚未於本公司已刊發之財務報表中披露或先前公佈者為限）透過公告的方式向股東匯報有關本通函指定用作一般營運資金之所得款項之最新用途。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要業務由四個分部組成，即酒店營運及管理服務、酒店設計及建設管理服務、投資物業租賃以及於海外買賣及租賃之物業。本集團的兩個與酒店相關業務分部由目標集團經營，而本集團的兩個與物業相關業務分部則由餘下集團經營。

誠如截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告所披露，本公司認為，酒店管理行業目前的市場狀況受二零二三年疫情後消費井噴式復甦之後，二零二四年大眾消費重新回歸理性，同時有限服務酒店爆發式增長分流需求所影響。隨著中國經濟復甦及有利的國家政策刺激消費，本公司預期二零二五年中國國內旅遊市場持續升溫。

本公司認為，出售事項為本集團提供一個機會，以EV/2023 EBITDA倍數9.5倍（經對EBITDA作出必要調整後）變現其於目標集團之投資，該倍數在可比公司倍數範圍內。本公司認為出售事項將使本公司解鎖酒店管理業務分部的部分價值，原因為鑒於投資者對本公司另一業務分部（即投資物業租賃業務）持保守態度，本公司認為股份當前交易價格低於其實際價值。此外，本集團將能夠繼續專注於目前的投資物業租賃業務。本公司亦有意將投資業務多元化，以涵蓋文化旅遊業並尋找及物色合適的國內外投資機會。

鑒於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易雖並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，但屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

2. 建議註銷股份溢價

董事會擬於股東特別大會上尋求股東批准，以透過註銷股份溢價賬之全部進賬金額，並將所產生之進賬用於沖銷所有累計虧損（如有）及將結餘（如有）轉撥至繳入盈餘賬，進行建議註銷股份溢價。於二零二四年十二月三十一日，股份溢價賬之進賬金額約為1,935.3百萬港元，而累計虧損金額約為1,587.2百萬港元。

董事會函件

根據建議註銷股份溢價，建議註銷於生效日期股份溢價賬之全部進賬金額，並運用部份進賬沖銷累計虧損(如有)，而餘額(如有)約348.1百萬港元則轉撥至繳入盈餘賬。待建議註銷股份溢價生效後，所有累計虧損將會沖銷。本公司建議運用繳入盈餘賬的全部進賬結餘支付特別股息。

建議註銷股份溢價將不涉及本公司法定或已發行股本之任何減少，亦不涉及股份面值或股份相關交易安排之任何減少。

建議註銷股份溢價之影響

實施建議註銷股份溢價本身不會改變本公司的相關資產、業務、營運、管理、財務狀況(有關支付相關開支除外)或繳足股本。

建議註銷股份溢價之條件

建議註銷股份溢價須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准建議註銷股份溢價；及
- (ii) 本公司遵守公司法第46(2)條之規定，以使建議註銷股份溢價生效，且董事信納，並無合理理由相信本公司於生效日期當日(或於生效日期後將)無力償還其到期負債。

上述條件不得豁免。待上述條件達成後，預計生效日期將為股東於股東特別大會上通過批准建議註銷股份溢價之特別決議案當日或上述條件達成當日(以較遲發生者為準)。

建議註銷股份溢價並非以出售事項或建議派付特別股息為條件。

3. 建議派付特別股息

於二零二五年六月五日，董事會已向於待記錄日期名列本公司股東名冊的股東宣派特別股息每股0.4620港元，惟須符合下列條件。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以批准派付特別股息。

建議派付特別股息之條件

建議派付特別股息須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，以及出售事項已經完成；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准建議註銷股份溢價及建議註銷股份溢價已生效；
- (iii) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准派付特別股息的建議；
- (iv) 董事信納並無合理理由相信本公司目前或於特別股息派付日期後將無力支付到期負債，或本公司資產之可變現值將因此低於其負債；及(v)董事信納並無合理理由相信本公司目前或於特別股息派付日期後將無力支付到期負債，或本公司資產之可變現值將因此低於其負債；及
- (v) 本公司已遵守百慕達法律、公司細則及上市規則項下有關建議派付特別股息之所有規定。

上述條件不得豁免。若未能滿足上述條件，則不會支付特別股息。在符合上述條件的情況下，記錄日期尚未確定。

建議註銷股份溢價及建議派付特別股息之理由

董事會認為，毋須維持股份溢價賬的結餘。此外，根據公司法，本公司在有限情況下使用股份溢價賬進賬的資金受到限制，例如用於繳付將發行予股東作為繳足紅股的股份或撇銷任何發行股份的開支。建議註銷股份溢價及轉撥由此產生之進賬金額將增加可分派儲備之結餘，並賦予本公司更大靈活性，以及在百慕達適用法律及公司細則允許之情況及規定之規限下運用該等儲備，包括但不限於抵銷本公司之累計虧損及在董事會認為合適之情況下向股東作出分派或派付股息。董事會相信，建議註銷股份溢價符合本公司及股東之整體利益。

特別股息讓股東有機會從出售事項所得款項淨額中獲取可觀的現金變現。經考慮多項因素，包括(i)餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得來自經營活動的現金流入淨額約31.2百萬港元；(ii)餘下集團於二零二四年十二月三十一日的現金及現金等值物約91.0百萬港元；(iii)於二零二四年十二月三十一日及預期交割日期，銀行借款及貸款金額為零；及(iv)餘下集團目前並無具體的資本投資計劃，董事會認為，於交割後，餘下集團擁有充足的營運資金以維持其營運，因此建議派付特別股息乃屬恰當。董事會認為該安排符合本公司及其股東之整體利益。特別股息將讓股東即時從所持本公司股權中獲取重大價值。倘出售事項未獲股東批准或未能完成，則不會派付特別股息。

考慮到建議派付特別股息須待(其中包括)出售事項完成及本公司與買方協定的現行最晚截止日(即二零二五年九月三十日)後方可作實，本公司目前預期特別股息的暫定派付日期將於出售事項完成後在合理切實可行的情況下盡快作出。換言之，假設出售事項不遲於最晚截止日完成，則該派付日期應不遲於二零二五年十月。由於特別股息的預期時間表僅屬指示性質，可能會有所變更，本公司將於適當時候另行公佈特別股息的詳情，包括但不限於本公司暫停辦理股份過戶登記日期、釐定收取特別股息權利的記錄日期及特別股息的派付日期。

董事會函件

上市規則之涵義

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

本公司將召開股東特別大會以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議註銷股份溢價；及(iii)建議派付特別股息尋求股東之批准。就本公司所知，概無股東擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就有關(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議註銷股份溢價；及(iii)建議派付特別股息之決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-4頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何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，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二五年七月十五日(星期二)至二零二五年七月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。期間將不會辦理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，未登記股東須確保所有股份過戶文件連同有關股票於二零二五年七月十四日(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證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易雖並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，但屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議的條款及其項下擬進行的交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議註銷股份溢價及建議派付特別股息符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議註銷股份溢價及建議派付特別股息。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

由於交割須待本通函詳述之先決條件獲達成後方可作實，故出售事項可能會或可能不會完成。

建議註銷股份溢價及建議派付特別股息須待本通函詳述的先決條件達成後，方可作實。因此，建議註銷股份溢價可能會或可能不會進行，而特別股息可能會或可能不會派付。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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
寧奇峰
謹啟

二零二五年六月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零二二年(第122至280頁)、二零二三年(第133至280頁)及二零二四年(第104至260頁)十二月三十一日止年度之年報中披露，而所有該等資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wanda-hotel.com.hk)查閱。

亦敬請參閱以下相關報告之快速鏈接：

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704108.pdf>)

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901218.pdf>)

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900769.pdf>)

2. 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。

本公司認為，出售事項為本集團提供一個機會，以EV/2023 EBITDA倍數9.5倍（經對EBITDA作出必要調整後）變現其於目標集團之投資，該倍數在可比公司倍數範圍內。本公司認為出售事項將使本公司解鎖酒店管理業務分部的部分價值，原因為鑒於投資者對本公司另一業務分部（即投資物業租賃業務）持保守態度，本公司認為股份當前交易價格低於其實際價值。此外，本集團將能夠繼續專注於目前的投資物業租賃業務。本公司亦有意將投資業務多元化，以涵蓋文化旅遊業並尋找及物色合適的國內外投資機會。

餘下集團預期主要繼續其桂林高新萬達廣場的租賃業務及繼續其出售芝加哥項目的公寓單位的計劃。餘下集團的投資物業租賃業務(即萬達廣場單位租賃)受惠於桂林旅遊業的回暖以及桂林市「十四五」規劃中強調加強產業與城市發展相融合並推進桂林市高新區商業設施建設的利好政策導向。展望未來，餘下集團將準確定位客戶群體，優化業務組合，同時緊密配合桂林市高新區的產業升級。

餘下集團預期於出售事項後多元化發展文化旅遊產業。本公司將於文化旅遊業尋找及物色適當的國內外投資機會。例如，中國對採用流行知識產權特色或主題的旅遊目的地的需求日增，而該等旅遊目的地的項目設計、規劃及管理可借助本集團的酒店設計、規劃及管理經驗。儘管本公司正積極發掘合適的投資機會，但於最後實際可行日期，本公司並無就任何特定收購及／或投資制定詳細計劃或確定目標。

3. 本集團之債務

租賃負債

於二零二五年四月三十日，本集團的未償還租賃負債為303.5百萬港元，包括(i)有抵押及無擔保租賃負債303.2百萬港元，乃由本集團支付的租賃按金作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃負債0.3百萬港元。

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，於二零二五年四月三十日，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。

4. 本集團之營運資金

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。

5. 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二零二四年十二月三十一日(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。

目標集團之未經審核財務資料

以下載列萬達酒店管理(香港)有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(「**目標集團**」)於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及目標集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度(「**相關期間**」)之未經審核綜合損益及其他全面收入表、未經審核綜合股權變動表及未經審核綜合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頁所載目標集團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。

根據核數師對目標集團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。

目標集團之未經審核綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	718,589	894,062	892,077
銷售成本	(433,473)	(530,513)	(550,625)
毛利	285,116	363,549	341,452
其他收入及收益淨額	39,384	34,462	5,047
銷售及分銷開支	(19,284)	(15,404)	(26,831)
行政開支	(77,586)	(105,364)	(104,790)
金融及合約資產減值虧損淨額	(16,173)	(67,873)	(105,730)
融資成本	(23,720)	(21,544)	(19,984)
應佔合營企業溢利／(虧損)	240	(33)	(99)
除稅前溢利	187,977	187,793	89,065
所得稅開支	(28,942)	(39,146)	(67,502)
本年度溢利	<u>159,035</u>	<u>148,647</u>	<u>21,563</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	<u>159,035</u>	<u>148,647</u>	<u>21,563</u>
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	(104,963)	(18,446)	(28,817)
本年度其他全面虧損(扣除稅項)	(104,963)	(18,446)	(28,817)
本年度全面收入／(虧損)總額	<u>54,072</u>	<u>130,201</u>	<u>(7,254)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	<u>54,072</u>	<u>130,201</u>	<u>(7,254)</u>

目標集團之未經審核綜合財務狀況表

於二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	147,137	143,354	107,756
使用權資產	319,829	288,914	224,860
無形資產	10,088	18,082	33,311
於合營企業之投資	230	856	972
長期應收款項	–	25,225	28,201
遞延稅項資產	69,545	79,376	54,685
非流動資產總值	546,829	555,807	449,785
流動資產			
存貨	207	434	445
貿易應收款項及應收票據	205,520	183,314	148,081
合約資產	100,157	97,818	76,702
預付款項、其他應收款項及其他資產	549,173	1,132,289	1,209,317
可收回所得稅	1,410	4,597	2,120
受限制銀行結餘	13,210	13,021	13,466
現金及現金等值物	852,089	287,570	271,609
流動資產總值	1,721,766	1,719,043	1,721,740
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	524,571	341,027	270,866
合約負債	62,401	109,998	96,008
租賃負債	31,808	25,566	18,776
應付所得稅	6,226	7,691	8,417
撥備	–	–	1,793
流動負債總值	625,006	484,282	395,860
流動資產淨值	1,096,760	1,234,761	1,325,880
總資產減流動負債	1,643,589	1,790,568	1,775,665

目標集團之未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動負債			
合約負債	65,835	107,771	121,400
租賃負債	352,549	327,391	306,113
非流動負債總值	418,384	435,162	427,513
資產淨值	1,225,205	1,355,406	1,348,152
權益			
母公司擁有人應佔權益			
保留溢利	1,104,186	1,252,833	1,274,396
其他儲備	121,019	102,573	73,756
總權益	1,225,205	1,355,406	1,348,152

目標集團之未經審核綜合股權變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度

	股本	資本儲備	母公司擁有人應佔		合併儲備	保留溢利	總權益
	千港元	千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日	–	78,053	46,562	39,821	61,546	945,151	1,171,133
本年度溢利	–	–	–	–	–	159,035	159,035
本年度其他全面收入：							
與海外業務有關之匯兌差額	–	–	(104,963)	–	–	–	(104,963)
本年度全面收入總額	–	–	(104,963)	–	–	159,035	54,072
於二零二二年十二月三十一日	–	78,053*	(58,401)*	39,821*	61,546*	1,104,186	1,225,205
於二零二三年一月一日	–	78,053	(58,401)	39,821	61,546	1,104,186	1,225,205
本年度溢利	–	–	–	–	–	148,647	148,647
本年度其他全面收入：							
與海外業務有關之匯兌差額	–	–	(18,446)	–	–	–	(18,446)
本年度全面收入總額	–	–	(18,446)	–	–	148,647	130,201
於二零二三年十二月三十一日	–	78,053*	(76,847)*	39,821*	61,546*	1,252,833	1,355,406
於二零二四年一月一日	–	78,053	(76,847)	39,821	61,546	1,252,833	1,355,406
本年度溢利	–	–	–	–	–	21,563	21,563
本年度其他全面收入：							
與海外業務有關之匯兌差額	–	–	(28,817)	–	–	–	(28,817)
本年度全面收入總額	–	–	(28,817)	–	–	21,563	(7,254)
於二零二四年十二月三十一日	–	78,053*	(105,664)*	39,821*	61,546*	1,274,396	1,348,152

* 該等儲備賬戶包括截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日綜合財務狀況表所列示的綜合其他儲備分別為121,019,000港元、102,573,000港元及73,756,000港元。

目標集團之未經審核綜合現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所得之現金流量			
除稅前溢利	187,977	187,793	89,065
按下列各項調整：			
融資成本	23,720	21,544	19,984
銀行利息收入	(14,637)	(5,323)	(1,945)
按公允價值計入損益賬之金融資產之 其他利息收入	(8,375)	—	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	—	447
出售無形資產之虧損	—	—	133
出售使用權資產之虧損	—	—	382
物業、廠房及設備折舊	14,022	16,823	16,697
使用權資產折舊	31,326	30,086	26,880
其他無形資產攤銷	1,650	2,922	2,362
貿易應收款項及其他應收款項減值	9,894	51,261	85,570
合約資產減值	6,279	16,612	20,160
使用權資產減值	—	—	30,788
物業、廠房及設備減值	—	—	13,419
	251,856	321,718	303,942
存貨減少／(增加)	1,629	(227)	(11)
於合營企業之投資(增加)／減少	(230)	33	99
貿易應收款項及應收票據增加	(69,202)	(28,488)	(51,526)
預付款項及其他應收款項增加	(42,220)	(26,569)	(12,939)
合約資產(增加)／減少	(48,718)	(15,588)	1,807
貿易應付款項及其他應付款項 增加／(減少)	77,026	(233,541)	(15,939)
合約負債增加／(減少)	21,400	89,533	(361)
撥備增加	—	—	1,793
受限制銀行結餘增加	(13,210)	—	(445)
經營活動所得之現金	178,331	106,871	226,420
已付中國稅項	(48,243)	(51,678)	(48,614)
經營活動所得之現金流量淨額	130,088	55,193	177,806

目標集團之未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
投資活動所得之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目	(8,743)	(14,889)	(3,590)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	15	12	–
添置其他無形資產	(4,841)	(10,364)	(13,129)
已收銀行利息	14,637	5,323	1,945
按公允價值計入損益賬之金融資產之 利息收入	8,375	–	–
向合營企業注資	–	(662)	–
到期日超過三個月之定期存款 (增加)／減少	(67,170)	67,170	–
投資活動(所用)／所得之現金流量淨額	(57,727)	46,590	(14,774)
融資活動所得之現金流量			
應收直接控股公司款項增加	(455,636)	–	–
應收關連人士款項增加	–	–	(6,343)
應付一間中間控股公司款項減少	(121,075)	(585,606)	(63,986)
應付關連人士款項增加／(減少)	–	52,251	(52,251)
租賃付款之本金部分	(11,579)	(29,076)	(18,516)
已付利息	(18,827)	(21,614)	(20,985)
融資活動所用之現金流量淨額	(607,117)	(584,045)	(162,081)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(534,756)	(482,262)	951
年初之現金及現金等值物	1,413,186	784,919	287,570
匯率變動之影響，淨額	(93,511)	(15,087)	(16,912)
年終之現金及現金等值物	784,919	287,570	271,609

目標集團之未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	852,089	287,570	271,609
減：於購入時到期日超過三個月之 定期存款	(67,170)	—	—
現金流量表所述之現金及現金等值物	<u>784,919</u>	<u>287,570</u>	<u>271,609</u>

1. 目標集團之未經審核財務資料附註

1. 一般資料

萬達酒店管理(香港)有限公司(「**目標公司**」)為於香港註冊成立之有限責任公司。目標集團為中國領先的酒店服務供應商，主要從事酒店管理和運營、酒店設計、酒店建設管理及相關諮詢以及其他輔助業務。

目標集團之功能貨幣為港元(港元)。除另有註明者外，所有價值均調整至最接近之千元(千港元)。

2. 目標集團之未經審核財務資料之呈列及編製基準

目標集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度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。

目標集團之未經審核財務資料所載金額已使用本公司於編製本公司及其附屬公司相關期間之綜合財務報表時採用之相同會計政策編制，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。目標集團之未經審核財務資料已根據歷史成本法編製及以港元呈列。

目標集團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之足夠資料並應與本集團於相關期間之已刊發相關年度報告一併閱讀。

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集團）（「餘下集團」）於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四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及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**」）之概要，僅作說明用途，編製旨在說明出售事項：(i)猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日完成對未經審核備考綜合財務狀況表之影響，及(ii)猶如出售事項已於二零二四年一月一日完成對截至二零二四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及未經審核備考綜合現金流量表之影響。

餘下集團之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，僅作說明用途。由於其假設性質，其未必能真實反映倘出售事項已於二零二四年十二月三十一日或二零二四年一月一日（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二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之已刊發年報）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及未經審核備考綜合現金流量表乃依據本集團截至二零二四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（摘錄自截至二零二四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、本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之已刊發年報、本通函附錄二所載之目標集團之財務資料、本公司日期為二零二五年四月十七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 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團於 二零二四年 十二月 三十一日之 未經審核備考 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	107,756	(107,756)			—
投資物業	1,328,277	—			1,328,277
使用權資產	225,583	(224,860)			723
無形資產	33,311	(33,311)			—
於合營企業之投資	972	(972)			—
長期應收款項	29,729	(28,201)			1,528
遞延稅項資產	54,685	(54,685)			—
非流動資產總值	1,780,313				1,330,528
流動資產					
存貨	445	(445)			—
持作待售物業	799,564	—			799,564
貿易應收款項及應收票據	156,656	(148,081)			8,575
合約資產	76,702	(76,702)			—
預付款項、其他應收款項及 其他資產	385,871	(1,209,317)	836,489		13,043
可收回所得稅	2,120	(2,120)			—
受限制銀行按金	19,445	(13,466)			5,979
現金及現金等值物	362,583	(271,609)		2,676,916 (276,006)	2,491,884
流動資產總值	1,803,386				3,319,045

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	餘下集團於 二零二四年 十二月 三十一日之 未經審核備考 千港元
流動負債					
貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用	576,098	(270,866)	836,489	(825,851)	315,870
合約負債	96,008	(96,008)			–
預收款項	10,006				10,006
租賃負債	20,299	(18,776)			1,523
應付所得稅	88,719	(8,417)			80,302
保修費用撥備	1,793	(1,793)			–
流動負債總值	<u>792,923</u>				<u>407,701</u>
流動資產淨值	<u>1,010,463</u>				<u>2,911,344</u>
總資產減流動負債	<u>2,790,776</u>				<u>4,241,872</u>
非流動負債					
合約負債	121,400	(121,400)			–
租賃負債	306,876	(306,113)			763
遞延稅項負債	167,570				167,570
非流動負債總值	<u>595,846</u>				<u>168,333</u>
資產淨值	<u>2,194,930</u>				<u>4,073,539</u>
權益					
股本	469,735				469,735
保留溢利	249,641			1,772,945	2,022,586
其他儲備	1,351,131			105,664	1,456,795
本公司權益股東應佔總權益	2,070,507				3,949,116
非控股權益	<u>124,423</u>				<u>124,423</u>
總權益	<u>2,194,930</u>				<u>4,073,539</u>

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 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	餘下集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 千港元
收益	991,375	(892,077)		99,298
銷售成本	(577,908)	550,625		(27,283)
毛利	413,467	(341,452)		72,015
其他收入及收益淨額	25,022	(5,047)		19,975
投資物業估值虧損淨額	(25,993)			(25,993)
銷售開支	(26,831)	26,831		-
行政開支	(125,318)	104,790		(20,528)
金融及合約資產減值虧損淨額	(1,149,024)	105,730		(1,043,294)
融資成本	(20,719)	19,984		(735)
應佔合營企業虧損	(99)	99		-
出售附屬公司之收益	-		1,794,508	1,794,508
除稅前(虧損)/溢利	(909,495)	(89,065)		795,948
所得稅開支	(79,913)	67,502		(12,411)
本年度(虧損)/溢利	(989,408)	(21,563)		783,537

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 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	餘下集團截至 二零二四年 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)/溢利	<u>(989,408)</u>	(21,563)		<u>783,537</u>
以下各項應佔：				
母公司擁有人	(590,891)	(21,563)	1,794,508	1,182,054
非控股權益	<u>(398,517)</u>			<u>(398,517)</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(989,408)</u>	(21,563)	1,794,508	<u>783,537</u>
其他全面收入：				
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	(62,233)	28,817		(33,416)
期間出售海外業務之				
重新分類調整	<u>-</u>		76,847	<u>76,847</u>
本年度全面(虧損)/溢利總額	<u>(1,051,641)</u>	7,254	1,871,355	<u>826,968</u>
以下各項應佔：				
母公司擁有人	(637,511)	7,254	1,871,355	1,241,098
非控股權益	<u>(414,130)</u>			<u>(414,130)</u>
	<u>(1,051,641)</u>			<u>826,968</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	餘下集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 千港元
經營活動所得之現金流量				
除稅前(虧損)/溢利：	(909,495)	(89,065)	1,794,508	795,948
按下列各項調整：				
融資成本	20,719	(19,984)		735
銀行利息收入	(2,217)	1,945		(272)
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	447	(447)		—
終止確認無形資產之虧損	133	(133)		—
終止租賃之虧損	382	(382)		—
物業、廠房及設備折舊	16,697	(16,697)		—
使用權資產折舊	28,209	(26,880)		1,329
無形資產攤銷	2,362	(2,362)		—
貿易應收款項、其他應收款項及 長期應收款項減值	1,128,864	(85,570)		1,043,294
合約資產減值	20,160	(20,160)		—
物業、廠房及設備減值	13,419	(13,419)		—
使用權資產減值	30,788	(30,788)		—
投資物業估值虧損淨額	25,993	—		25,993
出售附屬公司之收益	—		(1,794,508)	(1,794,508)
	376,461			72,519

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	餘下集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 千港元
持作待售物業增加	(799,564)	-		(799,564)
存貨增加	(11)	11		-
於合營企業之投資減少	99	(99)		-
貿易應收款項及應收票據增加	(54,430)	51,526		(2,904)
預付款項、其他應收款項及 長期應收款項減少	582,336	12,939		595,275
合約資產減少	1,807	(1,807)		-
預收款項增加	236	-		236
貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用增加	164,816	15,939		180,755
合約負債減少	(361)	361		-
撥備增加	1,793	(1,793)		-
受限制銀行結餘增加	(6,424)	445		(5,979)
經營活動所得之現金	266,758	(226,420)		40,338
已付稅項	(57,802)	48,614		(9,188)
經營活動所得之現金流量淨額	208,956	(177,806)		31,150
投資活動所得之現金流量				
購置物業、廠房及設備項目	(3,590)	3,590		-
添置無形資產	(13,129)	13,129		-
已收銀行利息	2,217	(1,945)		272
			2,676,916	
出售目標集團之所得款項淨額	-		(276,006)	2,400,910
投資活動所得之現金淨額	(14,502)	14,774		2,401,182

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	餘下集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度之 未經審核備考 千港元 (附註7)
融資活動所得之現金流量			
償還一間中間控股公司貸款	(4,342)	–	(4,342)
償還一間中間控股公司利息	(104)	–	(104)
應付一間中間控股公司款項 減少	(63,986)	63,986	–
應付一名關連人士款項增加	–	6,343	6,343
應收關連人士款項減少	–	52,251	52,251
已付一名非控股股東股息	(39,862)	–	(39,862)
租賃付款之本金部分	(18,720)	18,516	(204)
已付利息	(21,615)	20,985	(630)
融資活動所得之現金流量淨額	(148,629)	162,081	13,452
現金及現金等值物增加淨額	45,825	(951)	2,445,784
年初之現金及現金等值物	346,148	(287,570)	58,578
匯率變動之影響，淨額	(29,390)	16,912	(12,478)
年末之現金及現金等值物	362,583	(271,609)	2,491,884

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二零二四年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團於二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該調整指扣除本通函附錄二所載目標集團於二零二四年十二月三十一日之資產及負債，猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日完成。
- (3) 該調整指消除本集團與目標集團之間的集團間結餘。
- (4) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日發生，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	(i)	2,696,719
減：對價預調減款	(i)	<u>19,803</u>
		2,676,916
加：目標集團豁免餘下集團所欠公司間債務	(i)	825,851
減：目標集團於二零二四年十二月三十一日之資產淨值	(ii)	1,348,152
加：出售事項於二零二四年十二月三十一日應佔之轉撥匯兌儲備	(iii)	<u>(105,664)</u>
出售事項之除稅前估計收益，猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日發生		2,048,951
減：估計資本增值稅及交易成本	(iv)	<u>276,006</u>
對截至二零二四年十二月三十一日止年度之溢利之淨影響		1,772,945
加：收回出售事項其他全面收入之淨影響		<u>105,664</u>
對截至二零二四年十二月三十一日之總權益之淨影響		<u><u>1,878,609</u></u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(v)	1,878,609
非控股權益	(v)	<u>—</u>
		<u><u>1,878,609</u></u>

- (i) 根據本公司(「賣方」)與同程旅行(「買方」)就出售事項於二零二五年四月十七日簽署之協議，目標公司100%股份之代價為人民幣2,497,269,900元(按匯率0.9260計算，相當於約2,696,719,000港元)。初步代價已調整人民幣18,338,000元(按匯率0.9260計算，相當於約19,803,000港元)(於通函內定義為「對價預調減款」)。此外，目標集團豁免餘下集團所欠之公司間債務825,850,741港元。代價並無計及初步代價之進一步調整及或然事件，其將由本公司及買方釐定。
 - (ii) 目標集團之資產淨值金額乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。
 - (iii) 該金額指賣方應佔將轉撥至損益之匯兌儲備，猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日發生。
 - (iv) 該金額指出售事項直接應佔之估計稅項及專業費用，將於出售事項完成後於餘下集團之綜合收入表確認。
 - (v) 由於目標公司為本公司之全資附屬公司，該金額指本公司應佔出售事項之淨影響。
- (5) 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二四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二零二四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。
- (6) 該等調整並無計及目標集團截至二零二四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集團截至二零二四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二零二四年一月一日發生。

- (7) 該調整指出售事項之估計收益淨額，猶如出售事項已於二零二四年一月一日發生，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		2,696,719
減：對價預調減款		<u>19,803</u>
		2,676,916
加：目標集團豁免餘下集團所欠公司間債務		825,851
減：目標公司於二零二四年一月一日之		
資產淨值	(i)	1,355,406
加：出售事項於二零二四年一月一日應佔之		
轉撥匯兌儲備	(ii)	<u>(76,847)</u>
出售事項之除稅前估計收益，猶如出售事項		
已於二零二四年一月一日發生		2,070,514
減：估計資本增值稅及交易成本	(iii)	<u>276,006</u>
對截至二零二四年十二月三十一日止年度之		
溢利之淨影響		1,794,508
加：收回出售事項其他全面收入之淨影響		<u>76,847</u>
對全面收入總額之淨影響		<u><u>1,871,355</u></u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(iv)	1,871,355
非控股權益	(iv)	<u>—</u>
		<u><u>1,871,355</u></u>

(i) 目標公司之資產淨值金額乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零二三年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。

(ii) 該金額指賣方應佔將轉撥至損益之匯兌儲備，猶如出售事項已於二零二四年一月一日發生。

(iii) 該金額指出售事項直接應佔之估計稅項及專業費用，將於出售事項完成後於餘下集團之綜合收入表確認。

(iv) 由於目標公司為本公司之全資附屬公司，該金額指本公司應佔出售事項之淨影響。

該等調整並無計及目標集團截至二零二四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集團截至二零二四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二零二四年一月一日發生。

(8) 概無作出其他調整，以反映本集團於二零二四年十二月三十一日後之任何貿易業績或訂立之其他交易。

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

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就目標集團的未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

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二零二四年十二月三十一日的未經審核備考財務狀況表、未經審核備考損益及其他全面收入表、截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考現金流量表以及 貴公司刊發的日期為二零二五年六月二十四日的通函（「**通函**」，內容有關建議出售萬達酒店管理（香港）有限公司（以下統稱「**目標公司**」）之全部已發行股本（「**交易**」））附錄三所載的相關附註（「**未經審核備考財務資料**」）。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明交易對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況（猶如交易已於二零二四年十二月三十一日發生）以及 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（猶如交易已於二零二四年一月一日發生）的影響。作為此程序的一部分，董事已從 貴集團的財務狀況以及 貴集團截至二零二四年十二月三十一日（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管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈職業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，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。

本所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審核或審閱，或其他鑒證或相關服務工作實施的質量管理，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括關於遵守道德規定、專業標準以及適用法律與監管規定的政策或程序。

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，涉及執行情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，可為吾等的意見提供基準。

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。

香港

執業會計師

謹啟

二零二五年六月二十四日

餘下集團將繼續經營其投資物業租賃及於海外買賣及租賃之物業之現有主要業務以及餘下集團的該等現有主要業務不會因出售事項而有改變。

下文載列餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度之管理層討論及分析。

業務及財務回顧

餘下集團之業務分為兩部分，即(i)投資物業租賃；及(ii)於海外買賣及租賃之物業。餘下集團各分部於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年的收益及毛利概要如下：

	二零二二財年		二零二三財年		二零二四財年	
	收益 千港元	溢利／ (虧損) 千港元	收益 千港元	溢利／ (虧損) 千港元	收益 千港元	溢利／ (虧損) 千港元
投資物業租賃	98,191	34,591	89,006	47,242	94,131	42,498
於海外買賣及 租賃之物業	—	86,242	—	61,653	5,167	(1,045,866)
	<u>98,191</u>	<u>120,833</u>	<u>89,006</u>	<u>108,895</u>	<u>99,298</u>	<u>(1,003,368)</u>

收益

二零二二財年

投資物業租賃

餘下集團於二零二二財年錄得收益約98.2百萬港元，較二零二一財年的約107.3百萬港元減少8.5%，主要由於二零二二財年簽訂的短期租賃的租金率較低所致。

二零二三財年

投資物業租賃

餘下集團於二零二三財年錄得收益約89.0百萬港元，較二零二二財年的約98.2百萬港元減少9.4%，主要由於二零二三財年簽訂的短期租賃的租金率較低所致。

二零二四財年*投資物業租賃*

分部於二零二四財年錄得收益約94.1百萬港元，較二零二三財年的約89.0百萬港元增加5.8%，主要由於二零二四財年平均租金率較高所致。

於海外買賣及租賃之物業

於借款人因出售本公司於Parcel C LLC（「芝加哥項目」）之權益所產生之遞延金額出現違約後，本公司附屬公司Wanda Chicago Real Estate, LLC（「**Wanda Chicago**」）（「賣方」）訂立了一份執行協議，以強制執行芝加哥項目所選公寓單位（「公寓單位」）之按揭（「按揭」）。按揭項下的公寓單位的產權及所有權隨後被交付予本集團。於完成交付公寓單位後，本集團將公寓單位入賬為持作待售物業，並從個別租戶賺取租金收入。

本分部於二零二四財年錄得收益約5.2百萬港元，乃主要由於強制執行芝加哥項目的按揭後自公寓單位收取的租金收入所致。

分部業績

餘下集團用於匯報分部業績的計量為除稅前溢利／（虧損）。

二零二二財年*投資物業租賃*

本分部錄得溢利約34.6百萬港元，主要由於：i)二零二二財年估值虧損減少約28.5百萬港元，但被ii)二零二二財年就珠海萬達商業管理集團股份有限公司及其附屬公司提供的委託管理服務支付的委託管理費增加約14.3百萬港元所抵銷。

於海外買賣及租賃之物業

本分部錄得溢利約86.2百萬港元，主要來自長期應收款項的利息收入。

二零二三財年*投資物業租賃*

分部溢利於二零二三財年增加36.4%至約47.2百萬港元(二零二二財年：34.6百萬港元)，乃主要由於二零二三財年的估值虧損低於二零二二財年所致。

於海外買賣及租賃之物業

分部溢利於二零二四財年減少28.5%至約61.7百萬港元，主要是由於自二零二三年十月起，餘下集團不再累積與芝加哥項目的遞延款項有關的長期應收款項的利息收入。

二零二四財年*投資物業租賃*

分部溢利於二零二四財年減少10.0%至約42.5百萬港元(二零二三財年：47.2百萬港元)。該分部溢利減少乃主要由於二零二四財年的投資物業估值虧損淨額增加約26.0百萬港元(二零二三財年：7.8百萬港元)，並抵銷二零二四財年豁免的管理費用。

於海外買賣及租賃之物業

分部溢利於二零二四財年驟減1,796.4%至分部虧損約1,045.9百萬港元(二零二三財年：分部溢利61.7百萬港元)。該分部虧損乃主要由於有關遞延款項的長期應收款項減值虧損增加約1,045.2百萬港元，而於二零二三財年錄得有關減值虧損約35.4百萬港元。

本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

於二零二二財年，餘下集團錄得本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利分別約73.9百萬港元及約34.2百萬港元。

於二零二三財年，餘下集團錄得本年度溢利及本公司權益持有人應佔溢利分別約42.4百萬港元及約16.5百萬港元。

於二零二四財年，餘下集團錄得本年度虧損及本公司權益持有人應佔虧損分別約1,011.0百萬港元及約612.5百萬港元。

長期應收款項

於二零二零年七月二十四日，Wanda Chicago（作為賣方）與Magellan Parcel C/D LLC（「**Magellan**」）（作為買方）就出售Parcel C LLC（直接持有芝加哥項目之100%權益）90%之已發行及發行在外股東權益訂立股東權益購買協議（「**該協議**」），代價為270,000,000美元及償還金額為281,370,000美元之債務，其中200,000,000美元已遞延支付（「**遞延款項**」）。由於Magellan根據該協議選擇將初始計劃完成日期由二零二零年十月二十二日延後至最終完成日期（即二零二零年十一月二十四日），因此遞延款項根據該協議增加3,500,001美元。

遞延款項分為兩批。第一批遞延款項約為103.5百萬美元，其到期日不遲於二零二三年十一月二十四日（「**初始到期日**」）且可由買方將其連續延長一年期兩次。

第二批遞延款項為100百萬美元，其到期日不遲於初始到期日且亦可由買方將其連續延長一年期兩次。

遞延款項以芝加哥項目之按揭作抵押。

長期應收款項主要指遞延款項及遞延款項產生的相關利息。

二零二二財年

截至二零二二年十二月三十一日，餘下集團擁有長期應收款項約1,783.9百萬港元。

二零二三財年

本公司於二零二三年十月十六日接獲遞延款項的債務人通知，表示其將行使芝加哥項目相關協議下的延期權利，將遞延款項的初始到期日自二零二三年十一月延長至二零二四年十一月（「**經延長到期日**」）。

截至二零二三年十二月三十一日，餘下集團擁有長期應收款項約1,853.7百萬港元。

二零二四財年

於二零二四年八月，本集團獲悉，所有未售公寓單位（除就遞延款項抵押予本集團作抵押品的37套公寓單位外）的潛在批量出售正處於與一名潛在買方的商討之中，有關交易於二零二四年底完成。批量出售所得款項已被用於償還債務人的其他貸款（並非遞延款項），並未向本集團結算遞延款項。

債務人於經延長到期日或之前並無償還遞延款項。經廣泛諮詢法律顧問，並考慮到市況、採取其他方法嘗試收回遞延款項所需的過長時間及過高成本，於二零二四年十二月三十日（美國時間），賣方、債務人與擔保人簽訂強制執行協議，據此：

- (i) 公寓單位應交付賣方，債務人及擔保人不得影響賣方為完善其對公寓單位之業權（如需要）所採取之行動；
- (ii) 債務人及擔保人應就公寓單位及賣方之權利提供各種聲明及保證（包括債務人於公寓單位之業權及所有權之聲明及保證）；及
- (iii) 相應地，賣方已同意不就公寓單位起訴債務人，並免除擔保人之任何及所有索償，惟發生若干事件，如債務人成為任何破產申請之對象，則作別論。

於完成交付公寓單位後，餘下集團根據已進行之估值確認持作待售物業約799.6百萬港元，並於37套公寓單位獲強制執行後終止確認遞延款項產生之長期應收款項。

由於上述原因，截至二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無自芝加哥項目之遞延款項產生長期應收款項。

流動資金、借款及財務資源**二零二二財年**

餘下集團之現金(包括受限制銀行結餘)約為215.6百萬港元。約19%、3%、41%及37%的現金及現金等值物分別以人民幣、美元(美元)、港元及澳元計值。於二零二二年十二月三十一日,餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.19。

餘下集團的負債比率(即債務淨額除以債務淨額與總權益之和)處於淨現金狀況。

於二零二二年十二月三十一日,本集團的計息貸款約為11.4百萬港元,該貸款須按要求償還。

二零二三財年

餘下集團之現金(包括受限制銀行結餘)約為58.6百萬港元。約43%、42%及15%的現金及現金等值物分別以人民幣、美元及港元計值。於二零二三年十二月三十一日,餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.10。

餘下集團的負債比率(即債務淨額除以債務淨額與總權益之和)處於淨現金狀況。

於二零二三年十二月三十一日,本集團的計息貸款約為4.3百萬港元,該貸款須於一年內償還。

二零二四財年

餘下集團之現金(包括受限制銀行結餘)約為97.0百萬港元。約79%、14%及7%的現金及現金等值物分別以人民幣、美元及港元計值。於二零二四年十二月三十一日,餘下集團的流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.74。

餘下集團的負債比率(即債務淨額除以債務淨額與總權益之和)處於淨現金狀況。

於二零二四年十二月三十一日,餘下集團並無計息貸款。

外匯及利率風險

於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，餘下集團之業務主要以人民幣及美元進行。餘下集團於中國及美國之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣及美元，且附屬公司並未持有以其各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。餘下集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年內主要承受以美元計值之長期應收款項及應付一間中間控股公司款項之貨幣風險。餘下集團維持保守之外匯風險管理方法。於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，亦無任何未平倉之對沖工具。

二零二二財年

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之計息貸款約11.4百萬港元均按固定利率基準計息。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。

二零二三財年

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之計息貸款約4.3百萬港元均按固定利率計息。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。

二零二四財年

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無計息貸款。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。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無抵押其任何資產。

或然負債**二零二二財年**

餘下集團已就若干銀行授予餘下集團物業買家之按揭授信而提供擔保約1.1百萬港元。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭還款，餘下集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及任何應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而餘下集團其後有權接管相關物業之合法業權。餘下集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日起計至個別買家的抵押品協議獲執行後結束。

財務擔保合約乃按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備及初步確認金額減已確認累計收入金額（以較高者為準）計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金差額計量，現金差額乃根據償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減餘下集團預期自買家收取之任何款項計算得出。代表財務擔保於初步確認時之公允價值之初步確認金額並不重大。餘下集團於財政期間並無就授予餘下集團物業買家之按揭授信而提供擔保產生任何重大虧損。董事認為倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值能彌償尚未償還之按揭貸款及任何應計利息以及罰款，因此，並無就有關擔保作出預期信貸虧損撥備。

二零二三財年及二零二四財年

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資以及附屬公司、聯繫人及合營企業之重大收購及出售

於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年，餘下集團並無擁有任何重大投資、對附屬公司、聯繫人及合營企業之重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，餘下集團於中國（包括香港）及美國分別聘用8名、8名及4名全職僱員。

餘下集團按員工表現、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、教育津貼及培訓課程。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團的僱員薪酬總額分別約為10.4百萬港元、10.0百萬港元及8.4百萬港元。

餘下集團之僱員酬金政策由董事會薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）按僱員之表現、資格及能力而釐定。

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。

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

(i) 董事的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括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或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條所述之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須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(a) 於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	佔大連萬達 商業管理 已發行股本的 概約百分比
何志平先生	好倉	實益擁有人	150,000,000	0.55%
劉英武先生	好倉	實益擁有人	9,600,000	0.04%

(b) 於大連萬達商業管理相關股份中的權益 (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 相關股份中 的權益	佔大連萬達 商業管理 已發行股本的 概約百分比 (附註2)
寧奇峰先生	好倉	實益擁有人 (附註3)	36,000,000	0.13%
韓旭先生	好倉	實益擁有人 (附註4)	36,000,000	0.13%
張春遠先生	好倉	實益擁有人 (附註5)	36,000,000	0.13%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司之間接控股公司大連萬達商業管理為本公司的聯營公司。計算乃基於於最後實際可行日期已發行股份總數27,164,085,600股進行。
- (2) 該百分比指擁有權益的相關股份數目除以大連萬達商業管理於最後實際可行日期的已發行股份數目。
- (3) 寧先生透過作為一間有限合夥企業（其實益擁有大連萬達商業管理的有關股份）的有限合夥人擁有7.78%權益，於大連萬達商業管理的相關股份中擁有權益。
- (4) 韓先生(i)實益擁有26,400,000股大連萬達商業管理股份；及(ii)透過作為一間有限合夥企業（其實益擁有大連萬達商業管理的有關股份）的有限合夥人擁有0.82%權益，於9,600,000股大連萬達商業管理股份中擁有權益。
- (5) 張先生(i)實益擁有26,400,000股大連萬達商業管理股份；及(ii)透過作為一間有限合夥企業（其實益擁有大連萬達商業管理的有關股份）的有限合夥人擁有0.82%權益，於9,600,000股大連萬達商業管理股份中擁有權益。

(ii) 主要股東的權益

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：

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
萬達商業地產海外 有限公司（「萬達海外」）	淡倉	實益擁有人 (附註1)	3,055,043,100	65.04%
萬達地產投資有限公司	淡倉	於受控制法團之 權益(附註2)	3,055,043,100	65.04%
萬達商業地產(香港) 有限公司（「萬達香港」）	淡倉	於受控制法團之 權益(附註3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達商業管理	淡倉	於受控制法團之 權益(附註4)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達	淡倉	於受控制法團之 權益(附註5)	3,055,043,100	65.04%
大連合興投資有限公司 （「大連合興」）	淡倉	於受控制法團之 權益(附註6)	3,055,043,100	65.04%
王健林先生	淡倉	於受控制法團之 權益(附註7)	3,055,043,100	65.04%
UBS Group AG	好倉	於受控制法團之 權益(附註8)	3,055,563,498	65.05%
UBS AG	好倉	實益擁有人 (附註8)	3,055,563,498	65.05%

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
Temasek Holdings (Private) Limited	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
Tembusu Capital Pte. Ltd.	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
Pilatus Investments Pte. Ltd.	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
星偉諾控股私人有限公司	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
SeaTown Holdings Pte. Ltd.	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
SeaTown Private Strategies GP II Pte. Ltd.	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
SeaTown Private Credit (Cayman) Feeder Fund II LP (「STPCFFII」)	好倉	於受控制法團之 權益 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
SeaTown Private Credit Master Fund II (「STPCMFII」)	好倉	實益擁有人 (附註9)	3,055,563,498	65.05%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	於受控制法團之 權益 (附註10)	3,055,563,498	65.05%
DB Valoren S.à r.l.	好倉	於受控制法團之 權益 (附註10)	3,055,563,498	65.05%
Deutsche Asia Pacific Holdings Pte Ltd	好倉	於受控制法團之 權益 (附註10)	3,055,563,498	65.05%
德意志信託(香港) 有限公司	好倉	實益擁有人 (附註10)	3,055,563,498	65.05%

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(「陳先生」)	好倉	實益擁有人及 由受控制法團 持有(附註11)	278,098,230	5.92%
	好倉	配偶權益 (附註11及12)	23,600,000	0.50%
陳双妮女士	好倉	實益擁有人	23,600,000	0.50%
	好倉	配偶權益 (附註12)	278,098,230	5.92%
Ever Good Luck Limited (「Ever Good」) (附註13)	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) 於二零二四年一月十七日，萬達海外就一組貸款人向萬達文化控股有限公司提供之貸款，將本公司3,055,043,100股股份抵押予Deutsche Bank Aktiengesellschaft (透過其香港分行(以不同身份行事)作為抵押方的抵押代理)。
- (2) 萬達地產投資有限公司持有超過三分之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)之股份及相關股份中擁有權益。
- (3) 萬達香港持有超過三分之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)之股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 大連萬達商業管理持有超過三分之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。
- (5) 大連萬達持有超過三分之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)之股份及相關股份中擁有權益。
- (6) 大連合興持有超過三分之一大連萬達已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。

- (7) 王健林先生持有超過三分之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）之股份及相關股份中擁有權益。
- (8) UBS AG由UBS Group AG全資擁有。因此，UBS Group AG被視為於本公司（UBS AG在其中擁有權益）之股份中擁有權益。
- (9) STPCMFII由STPCFFII全資擁有，而STPCFFII分別由Pilatus Investments Pte. Ltd.、星偉諾控股私人有限公司及SeaTown Investments Pte. Ltd.擁有48.65%、18.71%及7.48%權益。STPCFFII的普通合夥人為SeaTown Private Strategies GP II Pte. Ltd.，而後者由SeaTown Holdings Pte. Ltd.全資擁有。SeaTown Holdings Pte. Ltd.由星偉諾控股私人有限公司全資擁有，而後者由Pilatus Investments Pte. Ltd.全資擁有。Pilatus Investments Pte. Ltd.由Tembusu Capital Pte. Ltd.全資擁有，而後者由Temasek Holdings (Private) Limited全資擁有。
- 基於上述關係，Temasek Holdings (Private) Limited、Tembusu Capital Pte. Ltd.、Pilatus Investments Pte. Ltd.、星偉諾控股私人有限公司、SeaTown Holdings Pte. Ltd.、SeaTown Private Strategies GP II Pte. Ltd.及STPCFFII被視為於本公司（STPCMFII在其中擁有權益）之股份中擁有權益。
- (10) 德意志信託（香港）有限公司由Deutsche Asia Pacific Holdings Pte Ltd全資擁有，而Deutsche Asia Pacific Holdings Pte Ltd則由DB Valoren S.à r.l.全資擁有。DB Valoren S.à r.l.由Deutsche Bank Aktiengesellschaft全資擁有。因此，Deutsche Bank Aktiengesellschaft、Deutsche Asia Pacific Holdings Pte Ltd及DB Valoren S.à r.l.均被視為於本公司（德意志信託（香港）有限公司在其中擁有權益）之股份中擁有權益。
- (11) 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以信託方式代彼持有，(iii) 73,860,230股股份由Ever Good實益擁有，及(iv) 23,600,000股股份由其配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。
- (12) 陳双妮女士為陳先生之配偶。陳双妮女士因此被視為於本公司（陳先生在其中擁有權益）之股份中擁有權益。
- (13) Ever Good全部已發行股本由陳先生最終擁有，而陳先生為Ever Good之唯一董事。見上文附註(11)。

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及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二四年十二月三十一日（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。

4. 董事於合約的權益

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。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與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集團不可於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）的服務合約。

6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，除買賣協議外，本公司或本集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所深知、盡悉及確信，本公司或本集團任何其他成員公司並無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為本通函載列或引述其報告之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

上述專家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報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家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，上述專家概無於出售事項或自二零二四年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核綜合賬目的日期）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。

9. 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。

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
寧奇峰先生	大連萬達 商業管理	於佔大連萬達商業管理 已發行股本0.13%的 相關股份中擁有權益	從事物業發展、物業 租賃、物業管理及 投資控股
劉英武先生	大連萬達 商業管理	擔任股東，擁有0.04% 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
韓旭先生	大連萬達商業管理	於佔大連萬達商業管理已發行股本0.13%的相關股份中擁有權益	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
張春遠先生	大連萬達商業管理	於大連萬達商業管理的股份中擁有0.1%權益及相關股份中擁有0.03%權益	從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股

10. 其他事項

1. 本公司註冊地址位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
2. 本公司總辦事處及主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室。
3. 本公司的股份過戶登記總處為Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，位於Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
4. 本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 本公司的秘書為許惠敏女士。彼為英國特許公認會計師協會、香港會計師公會、英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會員。彼亦為香港證券專業學會及香港華人會計師公會的會員。
6. 本通函的中、英文版如存有歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

下列文件副本將於股東特別大會日期前不少於14日期間內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wanda-hotel.com.hk)。

- (a) 買賣協議；
- (b) 目標集團之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 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；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書。

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)

股東特別大會通告

茲通告萬達酒店發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年七月十八日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中13至14號歐陸貿易中心11樓1101-02室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (i) 批准本公司(作為賣方)、eLong, Inc. (作為買方)及萬達酒店管理(香港)有限公司(作為目標公司)所訂立日期為二零二五年四月十七日的買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣萬達酒店管理(香港)有限公司全部已發行股份，初步代價約為人民幣2,497.3百萬元(有關詳情概述於本公司日期為二零二五年六月二十四日的通函，且本通告構成當中一部分)，及其項下擬進行的交易；及
- (ii) 授權本公司任何一位董事(「董事」)作出其認為就使買賣協議及其項下擬進行的交易生效或就其而言屬必要、合適、適宜或權宜的一切有關事宜及行動。」

股東特別大會通告

特別決議案

2. 「**動議**待遵守百慕達一九八一年公司法(經修訂)第46(2)條的規定註銷下文所述的股份溢價賬後，自本特別決議案通過當日起或於所有條件達成當日(以較後者為準)(「**生效日期**」)：
- (i) 本公司股份溢價賬於生效日期的全部進賬額削減至零，致使於本公司最後釐定的生效日期的股份溢價金額由1,935.3百萬港元削減1,935.3百萬港元至零(「**註銷股份溢價**」)；
 - (ii) 授權本公司董事會(「**董事會**」)運用註銷股份溢價所產生的部分進賬，以悉數抵銷本公司於生效日期的累計虧損(如有)，而由此產生的進賬餘額(如有)則轉撥至本公司的繳入盈餘賬，並授權董事會按本公司的公司細則及所有適用法律允許之任何方式，運用當時繳入盈餘賬的進賬金額，包括但不限於抵銷或對銷本公司的累計虧損或不時派付股息或作出其他分派，而無需本公司股東進一步授權，並批准、確認及追認與此有關的所有有關行動；及
 - (iii) 授權本公司任何一位董事作出其認為就實施及使註銷股份溢價及其項下擬進行的交易而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，以及簽立一切文件。」

股東特別大會通告

普通決議案

3. 「**動議**待根據本公司的公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則條文(i)上文第1項普通決議案獲通過及出售事項完成及(ii)上文第2項特別決議案獲通過及註銷股份溢價生效的規限下，
- (i) 批准以現金向於董事會就釐定可享有特別股息之權利所訂定之記錄日期名列本公司股東名冊的本公司股東派付每股本公司股份0.4620港元的特別股息(「**特別股息**」)；及
 - (ii) 授權本公司任何一位董事作出其可能全權酌情認為就實施派付特別股息或就此而言屬必要或合宜的一切有關行動、有關事宜及簽立有關其他文件(不論有否加蓋法團印章)。」

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
寧奇峰

香港，二零二五年六月二十四日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會(或其任何續會)及於會上投票之股東，均有權委派一位代表代其出席大會，並於按股數方式表決時投票。持有兩股或以上股份之股東有權委任超過一位代表。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席以代表股東。填妥及交回代表委任文件後，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(或其任何續會)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股東(或其受委代表)方有權就有關股份投票。

股東特別大會通告

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)(或該等授權書或其他經核證授權文件副本),最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,方為有效。
4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利,本公司將由二零二五年七月十五日(星期二)至二零二五年七月十八日(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。凡於二零二五年七月十八日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上表決。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二零二五年七月十四日(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證券登記有限公司辦理登記,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。