

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



萬達酒店發展有限公司
WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:169)

須予披露交易
根據證券及房地產轉讓協議
進行出售事項及收購事項

交易事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十月三十一日（香港交易時段後），本公司間接非全資附屬公司Wanda Chicago與CPE訂立該協議，據此，Wanda Chicago已同意收購且CPE已同意出售目標公司49%權益，作為交換，Wanda Chicago將根據該協議之條款及條件，向CPE轉讓、轉移及出售其於出售公寓單位之權利、產權及權益。

上市規則之涵義

本公司認為交易事項既是出售出售公寓單位，亦是收購銷售股份。由於交易事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司的須予披露交易。因此，交易事項須遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

交易事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十月三十一日（香港交易時段後），本公司間接非全資附屬公司Wanda Chicago與CPE訂立該協議，據此，Wanda Chicago已同意收購且CPE已同意出售目標公司49%權益，作為交換，Wanda Chicago將根據該協議之條款及條件，向CPE轉讓、轉移及出售其於出售公寓單位之權利、產權及權益。

該協議主要條款載列如下：

日期：二零二五年十月三十一日

訂約方：

- (1) CPE（作為證券持有人）
- (2) Wanda Chicago（作為公寓擁有人）

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，CPE及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

標的事項：

根據該協議，CPE應將銷售股份不附帶任何產權負擔地出售予Wanda Chicago，作為交換，Wanda Chicago須將出售公寓單位不附帶任何產權負擔地轉讓、轉移及出售予CPE。

交易事項涉及(i)由Wanda Chicago自CPE收購目標公司之銷售股份；及(ii)由Wanda Chicago向CPE出售出售公寓單位。

代價：

收購事項之代價應為Wanda Chicago根據該協議之條款及條件向CPE轉讓、轉移及出售Wanda Chicago於出售公寓單位中不附帶任何產權負擔之全部權利、產權及權益，且交換應於完成時達成。

出售事項之代價應為CPE根據該協議之條款及條件向Wanda Chicago轉讓、轉移及出售CPE於銷售股份中不附帶任何產權負擔之全部權利、產權及權益，且交換應於完成時達成。

該交換構成交易事項充分且公平的代價，且為訂約方公平磋商所達致。

先決條件：

該協議的完成應受限及須待(其中包括)以下條件於最後截止日期前獲達成後，方可作實：—

Wanda Chicago履行其責任的條件

- (i) 該協議所載的CPE的各項保證及聲明截至該協議日期及完成時於所有重大方面須均屬真實及準確；
- (ii) CPE須已於所有重大方面履行並遵守該協議要求其於完成前或完成時須履行及遵守的所有契約及協議。

CPE履行其責任的條件

- (i) 該協議所載的Wanda Chicago的各項保證及聲明截至該協議日期及完成時於所有重大方面須均屬真實及準確；
- (ii) Wanda Chicago須已於所有重大方面履行並遵守該協議要求其於完成前或完成時須履行及遵守的所有契約及協議。

終止：

倘完成於最後截止日期或之前未發生，該協議將告自動終止。

完成： 完成應於各方共同協定的日期進行，該日期不得晚於最後截止日期。

收購事項完成後，Wanda Chicago及萬達兒童將分別持有目標公司49%及51%的權益。

該協議亦包含對此類性質及規模之交易而言屬尋常及慣常的聲明及保證等條款。

代價基準

代價乃由Wanda Chicago及CPE經公平磋商後按一般商業條款釐定。於達致代價時，Wanda Chicago已計及：

- (1) 由獨立估值師PG Advisory Global Limited (「**PG**」) 編製並向Wanda Chicago出具之PG估值報告，對截至二零二五年四月三十日目標集團的總權益價值約人民幣663,590,000元至人民幣775,220,000元（相當於約727,964,000港元至850,423,000港元）（其中銷售股份價值約為人民幣325,159,000元至人民幣379,858,000元（相當於約356,702,000港元至416,707,000港元））進行評估（「**PG估值**」）；及
- (2) 由獨立估值師Cushman & Wakefield of Illinois, Inc. (「**C&W**」) 編製並向Wanda Chicago出具之C&W估值報告，對截至二零二五年六月三十日The Residences at St. Regis Chicago內37個公寓單位（包括出售公寓單位）各自的可變現淨值約112,480,000美元（相當於約876,455,000港元）（其中出售公寓單位價值約為47,461,000美元（相當於約369,821,000港元））進行評估（「**C&W估值**」）。

有關PG估值及C&W估值的進一步資料載列如下：

PG估值

估值方法

根據PG估值報告，PG已考慮應用三種估值方法，即收入法、市場法及資產基礎法：

- 收入法：收入法指通過估計資產未來預期收入的現值以釐定資產價值的各種估值方法。此方法採用資本化及貼現法等，以評估及估算資產價值。於評估資產預期產出能力及盈利能力時，收入法使用投資回報及貼現收入等方法，進而釐定估值對象的價值。貼現現金流量（「**貼現現金流量**」）法合併計算現值以得出資產總值。
- 市場法：市場法參考可比公司或交易的交易價釐定公允價值，並通過直接比較或類比進行分析。市場法為一種使用比較及類比推理與方法，基於替代原則釐定資產價值的估值方法。市場法是資產估值中最直接且最具說服力的估值方法之一。市場法作為交叉核驗工具，用於檢驗並驗證收入法得出的結果，以確保PG估值具全面性且基於可觀察市場數據。

- 資產基礎法：資產基礎法基於資產負債表角度，通過重列公司資產淨值對其進行估值，估計總資產公允價值並扣除負債公允價值。PG估值並未採納資產基礎法。

基於目標公司的業務模型、收入構成及財務狀況，於釐定目標公司總權益價值時，選擇收入法—貼現現金流量法作為PG估值基準，而市場法僅作收入法的交叉核驗之用。

預測期

PG估值的預測期為二零二五年五月一日至二零三零年十二月三十一日。

一般假設

於編製PG估值時已作出多項一般假設，包括：

- (1) 目標集團持續經營；
- (2) 經濟狀況波動或政策及規例變動將不會對目標集團營運造成重大不利影響；
- (3) 現行利率將不會發生重大變動；
- (4) 目標集團概無重大未決索賠、訴訟及或然負債；
- (5) 目標集團概無重大稅務糾紛；
- (6) 目標集團業務管理及業務模型將不會發生重大變動；

- (7) 目標集團營運所用的所有資產(包括有形及無形)均由本公司擁有或合理使用；
- (8) 所有關連人士交易均按公平基準進行；
- (9) 財務預測及相關假設合理反映本公司未來業務計劃；
- (10) 計算貼現率所用長期資本架構乃基於可比公司行業平均資本架構；
- (11) PG並未於估值過程中進行相關商業盡職調查以核實資料及假設。

有關《海底小縱隊》IP版權的具體假設

於編製PG估值時已作出多項有關《海底小縱隊》IP版權之具體假設，包括：

- (1) Meomi Design Inc.授權目標集團於預測期內將《海底小縱隊》IP版權用於其商業活動，如動畫劇集及電影的製作及發行以及許可；
- (2) 目標集團向Meomi Design Inc.以及《海底小縱隊》劇集、電影的製作及發行以及許可業務代理支付相應許可費及代理費，並就存量劇集、新增劇集及許可業務採用若干特定許可費及代理費費率；
- (3) 目標集團可於預測期內繼續合法動用《海底小縱隊》IP版權，用於劇集及電影的製作、發行及許可。

定量假設

於編製PG估值時，已作出多項定量假設，其中包括：

- (1) 基於目標集團於收購事項後計劃擴大《海底小縱隊》IP版權之國內及國際發行及許可，預計收入將由二零二五年的人民幣138.0百萬元增至二零三零年的人民幣286.6百萬元，且收入增長率預計於二零二七年至二零三零年保持在每年5%至7%。此假設已考慮過往往績記錄、投資、製作及發行業務的擴展計劃以及增加海外授權的計劃、恢復疫情前的電影收入水平及年度通脹率。
- (2) 基於對目標集團投資、製作、發行及許可業務的成本結構分析，預計於預測期內，營運成本將由二零二五年的人民幣69.7百萬元增至二零三零年的人民幣158.7百萬元，分別佔二零二五年、二零二七年及二零三零年收入的約50%、56%及55%。此假設乃計及多項因素，包括製作成本及許可業務成本的預期變動。
- (3) 基於目標集團於收購事項後的新管理架構，預計目標公司將向萬達兒童支付事業部及總部開支以支持日常營運，而事業部開支預計將由二零二五年的人民幣26.3百萬元每年增加至二零三零年的人民幣32.0百萬元，及總部開支預計將由二零二五年的人民幣5.0百萬元每年增加至二零三零年的人民幣6.0百萬元。
- (4) 預計目標集團於預測期內概無重大資本支出，且日常資本支出會計入事業部及總部開支。

主要輸入參數

根據收益法，PG已採用貼現現金流量法，根據企業未來預期可產生的現金流量現值來反映投資價值。終值乃採用戈登增長模型進行估算，以反映永續期間自由現金流量的價值，其計算方式大致如下：

$$TV_n = FCF_{n+1}/(r-g)$$

其中：

TV_n＝第n年的終值；

FCF_{n+1}＝第n年後一年的自由現金流量；

r＝貼現率；及

g＝永續增長率。

根據貼現現金流量法，分析價值乃使用貼現率及收益率計算得出，該等參數反映出投資固有風險及當前市場需求，從而將未來現金流量淨額轉化為現值。於達致PG估值時，採納以下假設：

- PG估值中所用的貼現率乃採用加權平均資本成本（「**加權平均資本成本**」）釐定，該貼現率經參考多項因素計算得出，包括債務成本、適用稅率、債務成本百分比、股本成本及股權與股本的百分比。於釐定貼現率時，已應用上文所述多項定量假設。PG基於資本資產定價模型計算加權平均資本成本。加權平均資本成本採用11.0%至12.8%之間。
- PG採納假設：於二零二零年後的穩定期內，目標公司的永續增長率將為1.5%。

除透過貼現現金流量分析釐定目標集團於二零二五年四月三十日之總權益價值外，PG於財務預測中已考慮目標公司的收入、成本、事業部及總部開支、企業所得稅、資本開支、營運資金。同時，該等調整已考慮目標集團的非經營性資產及負債。

敏感度分析

PG已編製目標集團總權益價值貼現率（介乎11.0%至12.8%）的敏感度分析。敏感度結果如下：

貼現率	目標集團總權益價值
11.0%	人民幣775,220,000元（相當於約850,423,000港元）
12.8%	人民幣663,590,000元（相當於約727,964,000港元）

C&W估值

估值方法

根據C&W估值，採用銷售比較法，通過將37個公寓單位（包括出售公寓單位）與周邊或競爭區域內近期售出的類似物業進行比較，從而形成價值意見。該方法依賴於替代原則，該原則認為當物業於市場上可被替代時，其價值趨向於定為取得同等理想替代物業的成本，並假設於進行替代時並未遭遇高昂的延誤成本。

C&W估值報告乃根據專業評估執業統一準則(USPAP)及美國估價協會道德準則及認證標準編製。

C&W通過分析符合買賣雙方自願及知情公平交易的銷售，識別價值與價格趨勢。該方法的基本步驟如下：

- (1) 研究競爭區域內近期相關物業銷售及當前供應情況；
- (2) 選擇及分析與標的物業類似的物業，分析銷售日期至價值日期之間可能發生的經濟狀況變動，以及其他外在、功能或區位因素；
- (3) 識別包含優惠融資的銷售，並計算現金等值價格；
- (4) 將銷售價格降低至通用比較單位，如每單位價格或有效總收入乘數；
- (5) 對可比物業價格作出適當比較性調整，使其與標的物業相關聯；及
- (6) 詮釋經調整銷售數據，並得出合理價值結論。

對於如標的物業的該等物業，最廣泛使用且符合市場導向的比較單位為每單位銷售價格。所有可比銷售均以此為基準進行分析。

主要假設

C&W估值乃基於若干假設作出，包括：

- (1) 除另有說明外，37個公寓單位的業權應屬有效並具可轉讓性，且37個公寓單位應被視為不附帶一切留置權；
- (2) 37個公寓單位擁有負責任的所有權及足以勝任的管理層；
- (3) 37個公寓單位、地下或建築物不存在任何隱藏或不明顯的狀況，足以使37個公寓單位的價值出現增減；
- (4) 全面遵守所有適用聯邦、州及地方分區與環境法規及法律；
- (5) C&W估值所載資料或C&W估值所依據的資料均來自C&W認為可靠及準確的來源。

收購事項及出售事項之理由及裨益

本公司一直在為37個公寓單位（現由Wanda Chicago持有，因強制執行芝加哥項目項下之抵押而產生）尋求買方。目標公司作為《海底小縱隊》IP版權運營主體，擁有強大的知識產權資源。通過此交易事項，本公司得以涉足熱門文化知識產權運營領域，突破傳統業務邊界，實現業務多元化及拓展。此交易事項亦與本公司最初尋求並識別國內及國外文化旅遊行業的合適投資機會的計劃相一致。

董事認為，PG估值及C&W估值已公平合理地反映目標集團總權益及37個公寓單位（包括出售公寓單位）之公允價值，及經考慮上述因素，董事認為該協議項下之收購事項及出售事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英國註冊成立及登記之有限公司，於本公告日期由萬達兒童及CPE分別擁有51%及49%權益，主要從事向廣播公司發出電視製作許可證之業務。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，CPE及萬達兒童以及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

以下分別載列目標集團截至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的若干財務資料（基於根據英國公認會計原則編製的目標集團綜合經審核賬目）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	經審核 概約	經審核 概約
除稅前溢利	1,254,000美元	939,000美元
除稅後溢利	983,000美元	631,000美元

目標集團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的經審核資產淨值分別約為12,537,000美元（相當於97,690,000港元）及13,167,000美元（相當於102,599,000港元）。

有關出售公寓單位之資料及出售事項之財務影響

出售公寓單位包括位於363 E. Wacker Drive, Chicago, Illinois 60601之樓宇的16個公寓單位，其業權及擁有權已於二零二四年十二月三十日強制執行芝加哥項目的抵押後交付予本集團。

出售公寓單位之賬面值已於本公司於二零二五年六月三十日之未經審核綜合財務報表中確認為持作待售物業約334,624,000港元。本集團預期自出售事項錄得收益約28,178,000港元（經扣除交易相關成本及開支以及相關稅費）。本公司將錄得的出售事項產生的收益或虧損實際金額可能受匯率波動以及出售事項的實際稅務影響所影響，且須經本公司核數師審閱及最終審核。由於出售公寓單位轉讓、轉移及出售予CPE以換取銷售股份，故出售事項將不會產生任何銷售所得款項。

有關訂約方之資料

本公司

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之主要業務為投資物業租賃及於海外買賣及租賃之物業。

Wanda Chicago

Wanda Chicago為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，主要於芝加哥從事物業買賣及租賃。

CPE

CPE為一間根據特拉華州法律註冊成立之有限公司，並為SPE之間接全資附屬公司。CPE為一間就收購、持有出售公寓單位並將其變現而擁有及營運的公司。SPE為總部位於東京的Sony Group Corporation之間接全資附屬公司，Sony Group Corporation為股份於東京證券交易所上市之實體。SPE為一間全球營運之公司，業務包括電影製作、收購及發行；電視製作、收購及發行；電視網絡；數字內容創作及發行；攝影棚設施營運；以及新型娛樂作品、服務及技術開發。

上市規則之涵義

本公司認為交易事項既是出售公寓單位，亦是收購銷售股份。由於交易事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，交易事項構成本公司的須予披露交易。因此，交易事項須遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 Wanda Chicago收購銷售股份

「該協議」 指 Wanda Chicago與CPE於二零二五年十月三十一日訂立的有關出售事項及收購事項之證券及房地產轉讓協議

「芝加哥項目」	指	出售本公司於Parcel C LLC之權益，進一步詳情載列於本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日、二零二零年十一月二十五日、二零二四年八月十二日及二零二五年一月二日之公告以及本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函
「CPE」	指	CPE Stage Investments, Inc.，一間根據特拉華州法律註冊成立之有限公司，並為SPE之間接全資附屬公司
「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
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份以及銷售及轉讓出售公寓單位
「出售公寓單位」	指	位於The Residences at St. Regis Chicago內之16個公寓單位
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	具有本公告「該協議」一節賦予該詞之涵義
「C&W」	指	具有本公告「代價基準」一節賦予該詞之涵義
「C&W估值」	指	具有本公告「代價基準」一節賦予該詞之涵義

「C&W估值報告」	指	由Cushman & Wakefield of Illinois, Inc.編製，以評估位於The Residences at St. Regis Chicago內37個公寓單位各自的可變現淨值之估值報告
「貼現現金流量」	指	具有本公告「代價基準—PG估值—估值方法」一節賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Wanda Chicago出售出售公寓單位
「預測期」	指	自二零二五年五月一日至二零三零年十二月三十一日
「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
「抵押」	指	芝加哥項目項下為取得遞延付款而對若干公寓單位進行的抵押
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	下午5時59分（倫敦時間），日期應根據該協議確定，且不遲於該協議日期起計90天內
「PG」	指	具有本公告「代價基準」一節賦予該詞之涵義

「PG估值」	指	具有本公告「代價基準」一節賦予該詞之涵義
「PG估值報告」	指	由PG Advisory Global Limited編製，以評估目標集團總權益價值之估值報告
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股0.0001英鎊之1,184,722股普通股，佔目標公司全部已發行股本49%
「SPE」	指	Sony Pictures Entertainment Inc.，一間特拉華州法團，並為總部位於東京的Sony Group Corporation之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）所賦予之涵義
「目標公司」	指	Vampire Squid Productions Limited，一間於英格蘭及威爾士註冊成立及登記之有限公司，公司編號07767492
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「The Residences at St. Regis Chicago」	指	一棟位於363 E. Wacker Drive, Chicago, Illinois 60601之樓宇

「《海底小縱隊》IP版權」	指	Meomi Design Inc.通過特定協議授予目標集團「海底小縱隊」知識產權之全球獨家使用權至二零三四年止，及中國獨家使用權自二零三四年七月至二零五三年一月
「交易事項」	指	收購事項及出售事項
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「加權平均資本成本」	指	具有本公告「代價基準—PG估值—主要輸入參數」一節賦予該詞之涵義
「Wanda Chicago」	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
「萬達兒童」	指	萬達兒童文化發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣乃按概約匯率人民幣0.91157元兌1港元兌換為港元，而美元乃按概約匯率1美元兌7.7921港元兌換為港元。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
張春遠

香港，二零二五年十月三十一日

於本公告日期，張春遠先生（主席）及韓旭先生為執行董事；何其聰先生及梁欣華女士為非執行董事；及陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng（滕斌聖博士）為獨立非執行董事。