

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份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)

**有關出售附屬公司53%權益之須予披露交易及關連交易**

**出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十三日(交易時段後)，本公司(作為賣方)已與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議之條款，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(佔目標公司已發行股本約53%)，總代價為2,000,000港元。陳長偉先生(「陳先生」，即買方所有已發行股本之實益擁有人)為買方於買賣協議項下責任之擔保人。

於本公告日期，目標公司為本公司之附屬公司，而其間接持有恒力城100%權益。

**上市規則之涵義**

於本公告日期，目標公司為本公司擁有53%之附屬公司，而於目標公司之餘下47%股權則由買方持有。因此，買方為目標公司之主要股東並在附屬公司層面上屬本公司關連人士。陳先生為目標公司之董事，故在附屬公司層面上亦屬本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，倘：(1)交易已獲上市發行人董事會批准；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且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於附屬公司層面之關連人士之間按一般商業條款或更佳條款進行之關連交易可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得董事會(包括獨立非執行董事)批准，且董事(包括獨立非執行董事)已確認，買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且出售事項乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

而且，由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%且所有適用百分比率均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

### **警告**

**出售事項須待其先決條件獲達成(或(如適用)豁免)，方告完成，因此出售事項及其項下擬進行之交易未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份及任何其他證券時務請審慎行事。**

### **緒言**

於二零一九年十二月十三日(交易時段後)，本公司(作為賣方)已與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議之條款，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(佔目標公司已發行股本約53%)，總代價為2,000,000港元。陳先生(即買方所有已發行股本之實益擁有人)為買方於買賣協議項下責任之擔保人。

### **買賣協議**

買賣協議之主要條款載列如下：

#### **日期**

二零一九年十二月十三日

## 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 本公司(作為賣方)；及
- (3) 陳先生(作為擔保人)。

## 主題事件

根據買賣協議，買方有條件同意收購及本公司有條件同意出售待售股份(佔目標公司已發行股本約53%)。陳先生(作為擔保人)已無條件及不可撤回地擔保買方履行買賣協議項下之所有責任及承擔，並將就買方未能履行任何擔保責任所產生之虧損、成本及開支彌償本公司。

目標公司為在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司由本公司擁有53%及由買方擁有47%，而買方則由陳先生全資擁有。

## 代價

買賣待售股份之應付代價為2,000,000港元。代價將由買方於完成日期向本公司悉數支付。

代價乃由本公司與買方經參考(1)由獨立估值師對恒力城進行於二零一九年十一月三十日之初步估值約為10.2億港元；及(2)經計及二零二零年之現有及預測收益和中國物業投資整體市況之目標公司及其附屬公司業務前景後，按一般商業條款經公平磋商後達致。董事認為買賣協議及其項下擬進行之交易，儘管並非於一般及日常業務過程中進行，惟屬公平合理並按一般商業條款作出，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

完成須待買方及本公司(視乎情況而定)達成或豁免先決條件後，方始成事，而該先決條件為本公司(作為一方)與目標公司及其附屬公司(作為另一方)之間的集團內公司間結餘已結清。

先決條件可由本公司及買方雙方書面豁免。

倘先決條件於截止日期前未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則買方或本公司均不得向另一方作出任何申索，惟有關買賣協議之任何事先違反則除外。

## 完成

完成將於先決條件獲達成(或豁免(視乎情況而定))後第二個營業日(或訂約方書面協定之任何較後日期)落實。

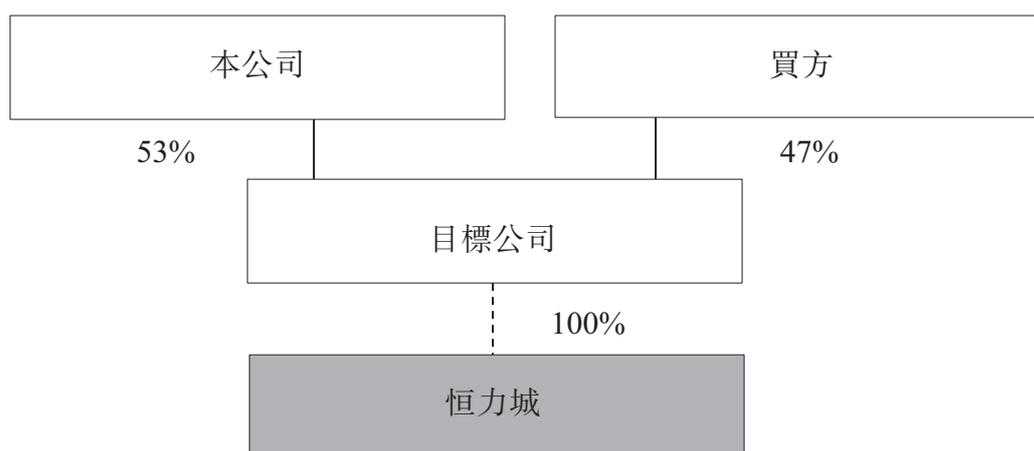
## 稅項

有關交易須遵守7號公告，而買方及本公司同意買方將根據7號公告及其他適用規則及法規於買賣協議日期起30日內向有關政府當局備案。買方根據7號公告亦須承擔有關出售事項之所有稅項負債及／或任何遲繳罰款。倘任何該等稅項及／或任何遲繳罰款已由本公司支付，則買方同意緊隨收到本公司發出有關任何已繳稅項及／或任何已繳之遲繳罰款之通知後即時向本公司付還本公司之已繳付金額。

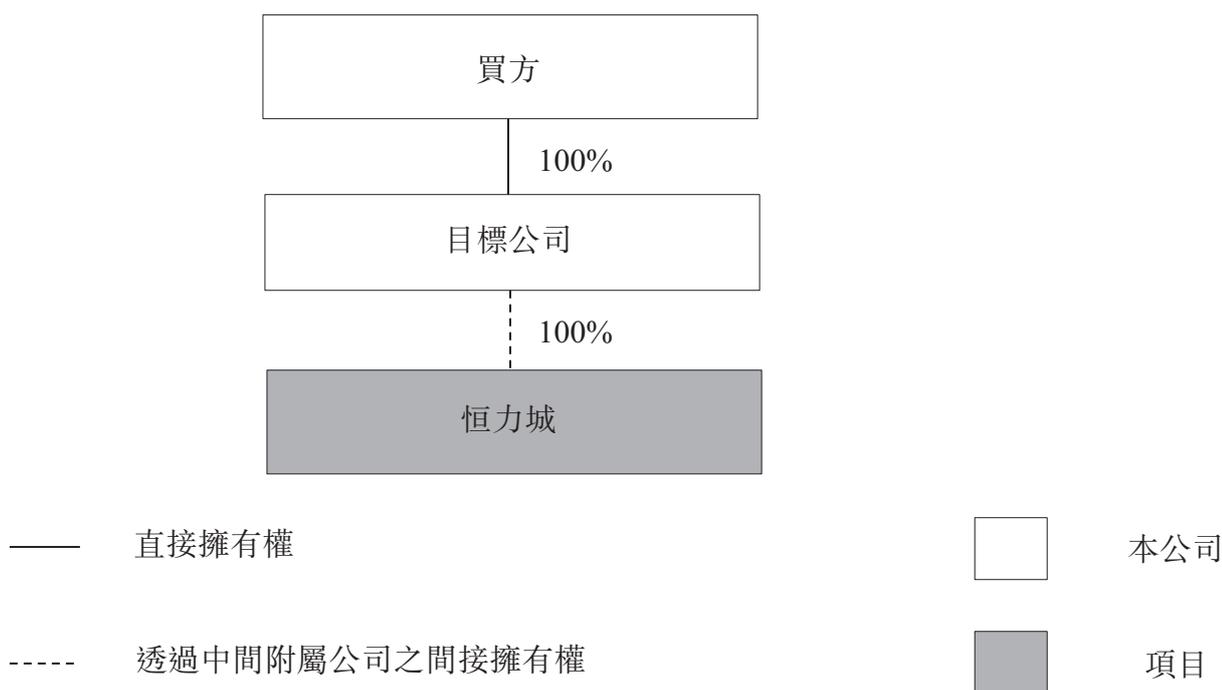
## 股權架構

下表闡述目標公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後之簡化企業及股權架構：

### 緊接完成前



## 緊隨完成後



於完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於彼等當中持有任何權益。

## 有關訂約方之資料

### 本集團

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

### 陳先生及買方

買方 Zhizun Holdings Limited 為在英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。買方為陳先生為持有其於(其中包括)目標公司之權益而成立之特殊目的公司。陳先生亦為目標公司之董事，被視為擁有 301,698,230 股股份(即本公司於本公告日期所有已發行股本約 6.42% 權益)。

### 目標公司及恒力城

目標公司 Amazing Wise Limited 為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司。目標公司之業務為持有、經營及管理恒力城。

恒力城為位於中國福州核心金融區之住宅、辦公室及零售綜合項目。

以下為目標公司及其附屬公司根據其截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合賬目計算之除稅前及除稅後虧損淨額：

	截至十二月三十一日	
	止財政年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	2,913,036	413,565,195
除稅後虧損淨額	89,408,302	317,728,009

於二零一八年十二月三十一日，目標公司及其附屬公司之資產淨值約為635,824,561港元，按目標公司之未經審核綜合賬目計算。

### 出售事項之財務影響

完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，而彼等之資產、負債及財務業績將不再綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

根據由獨立估值師對恒力城進行於二零一九年十一月三十日之初步估值，預期將會錄得本公司應佔減值虧損(已除稅)約286,000,000港元。

預期於完成後，經計及上段所述之本公司應佔減值虧損後，按照目標公司及其附屬公司於二零一九年十月三十一日之未經審核綜合管理賬目計算，本公司將自出售事項錄得收益約306,000,000港元(除稅前(如有))。有關收益主要由於撥回截至二零一九年十月三十一日之累積匯兌儲備約308,000,000港元所致。

務請注意，上述之財務影響僅供說明用途，並非旨在呈列本集團於出售事項後之財務狀況。本公司因出售事項而將錄得之實際收益或虧損視乎目標公司及其附屬公司於完成日期之任何賬面值變動(將由本公司之核數師進行審閱及評估)。

### 進行交易之原因及裨益

誠如本公司二零一九年中期報告所載，本集團之策略重點正轉變為放在收費業務，以透過(其中包括)將先前的物業投資項目變現、利用本公司之酒店管理專業知識及評估有關恒力城項目之未來計劃，藉此改善現金流量及降低槓桿率。經評估本公司業務後，本公司認為出售恒力城之商機符合本集團策略，並已計及本公司對目標公司及其附屬公司於二零二零年之業務前景以及中國物業投資整體市況所作評估，對本公司將其資源集中至發展其收費酒店管理業務上將更具裨益。

來自出售事項之所得款項淨額將由本集團用作其一般營運資本。

經考慮上述各項，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儘管並非於一般及日常業務過程中進行，惟按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司股東整體利益。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，目標公司為本公司擁有53%之附屬公司，而於目標公司之餘下47%股權則由買方持有。因此，買方為目標公司之主要股東並在附屬公司層面上屬本公司關連人士。陳先生為目標公司之董事，故在附屬公司層面上亦屬本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，倘：(1)交易已獲上市發行人董事會批准；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且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於附屬公司層面之關連人士之間按一般商業條款或更佳條款進行之關連交易可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得董事會(包括獨立非執行董事)批准，且董事(包括獨立非執行董事)已確認，買賣協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且出售事項乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

而且，由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%且所有適用百分比率均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

董事概無於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 警告

出售事項須待其先決條件獲達成(或(如適用)豁免)，方告完成，因此出售事項及其項下擬進行之交易未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份及任何其他證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「7號公告」	指	中國國家稅務總局頒佈之國家稅務總局公告2015年7號(經37號公告修訂)(包括已頒佈之7號公告及／或類似稅項之其後修訂)
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間於香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成日期」	指	緊隨買賣協議之所有先決條件獲達成(或豁免)後第二個營業日當日(或訂約方書面協定之任何其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	2,000,000港元，即買方根據買賣協議條款及條件就待售股份應付本公司之代價
「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於目標公司股份之53%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而就文義所指，不包括目標公司及其附屬公司
「恒力城」	指	位於中國福州核心金融區之住宅、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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二零年三月三十一日(或買方與本公司書面協定之較後日期)
「陳先生」	指	陳長偉先生，為目標公司之董事並為買方所有已發行股本之實益擁有人，彼被視為於301,698,230股股份(相當於於本公告日期本公司所有已發行股本約6.42%權益)中擁有權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告所述之事項而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Zhizun Holdings Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，位於P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「買賣協議」	指	買方、本公司及陳先生就出售事項訂立日期為二零一九年十二月十三日之買賣協議
「待售股份」	指	於目標公司股本中之53股股份，相當於目標公司所有已發行股本之53%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Amazing Wise Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，位於CCS Management Limited, Mandar House, 3rd Floor, P.O. Box 2196, Johnson's Ghut, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
「%」	指	百分比

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
丁本錫

香港，二零一九年十二月十三日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、張霖先生及韓旭先生；執行董事為寧奇峰先生；及獨立非執行董事為陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)。