

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)

**公告**  
**持續關連交易**  
**續訂框架協議**  
**及**  
**更替及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限**

茲提述 (i) 本公司日期為二零一八年十一月十三日之公告，內容有關(其中包括)本公司與大連萬達商業管理集團訂立之酒店管理框架協議及物業租賃框架協議；(ii) 本公司日期為二零一九年十月十八日之公告，內容有關(其中包括)本公司與大連萬達集團訂立之酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議；及(iii) 本公司日期為二零二一年六月三十日之公告，內容有關本公司與大連萬達集團之產品供應框架協議。

**由於將在二零二一年十二月三十一日到期而續訂該等框架協議**

上述各框架協議(酒店管理框架協議除)均將於二零二一年十二月三十一日到期。為繼續進行持續關連交易，於二零二一年十一月十八日：—

- (i) 本公司與大連萬達商業管理集團訂立新物業租賃框架協議，據此，大連萬達商業管理集團公司可能不時於中國租賃物業(包括辦公室、倉庫及停車位)予本集團，該協議同時可能包括大連萬達商業管理集團公司就租賃物業將予提供之物業管理服務；
- (ii) 本公司與大連萬達集團訂立新酒店設計框架協議，據此，大連萬達集團公司可不時委聘本集團為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計服務；

- (iii) 本公司與大連萬達集團訂立新酒店建設管理框架協議，據此，大連萬達集團公司可不時委聘本集團為大連萬達集團之酒店項目提供酒店建設管理服務；及
- (iv) 本公司與大連萬達集團訂立新產品供應框架協議，據此，大連萬達集團公司已同意根據該協議所協定之條款及條件購買，以及本集團已同意根據該等條款及條件供應該等產品

### **更替及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限**

於二零一八年十一月十三日，本公司與大連萬達商業管理集團訂立酒店管理框架協議，據此，大連萬達商業管理集團可能不時委聘本集團提供酒店管理服務。酒店管理框架協議將於二零三八年十二月三十一日到期，而根據酒店管理框架協議擬進行之交易之年度上限將於二零二一年十二月三十一日到期。有關酒店管理框架協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十三日之公告以及本公司日期為二零一八年十二月七日之通函。

於二零二一年十一月十八日，本公司與大連萬達商業管理集團及大連萬達集團訂立更替協議，據此，自二零二二年一月一日起，大連萬達商業管理集團同意更替及大連萬達集團同意承擔大連萬達商業管理集團於酒店管理框架協議項下之所有權利及責任。

此外，由於本公司計劃繼續進行酒店管理框架協議項下之交易，故於二零二一年十一月十八日，董事會亦決議建議更新根據酒店管理框架協議擬進行交易於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之年度上限。本公司將就截至二零二四年十二月三十一日止三個年度根據酒店管理框架協議擬進行之持續關連交易之續訂年度上限遵守上市規則第十四A章之規定。

### **上市規則之涵義**

於本公告日期，大連萬達商業管理集團為本公司之間接控股公司。大連萬達商業管理集團則由大連萬達集團控制，而大連萬達集團則由王健林先生控制。根據上市規則，作為本公司控股股東之大連萬達商業管理集團及大連萬達集團均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，各該等新框架協議及酒店管理框架協議以及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

更替協議構成對酒店管理框架協議作出之修訂，自二零二二年一月一日起對酒店管理協議的餘下年期生效。

由於有關根據新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議(已計及更替及續訂年度上限)擬進行之交易之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(收益率除外)超過5%，因此根據新酒店設計框架協議擬進行之交易及酒店管理框架協議項下之續訂年度上限須遵守上市規則第十四A章所載之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

由於有關根據新物業租賃框架協議、新酒店建設管理框架協議及新產品供應框架協議擬進行之交易之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(收益率除外)超過0.1%惟不超過5%，因此根據新物業租賃框架協議、新酒店建設管理框架協議及新產品供應框架協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章所載之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.52條，由於酒店管理框架協議(經更替協議修訂)之年期超過三年，故本公司已委任創富融資，以說明年期較長之原因及確認該類協議訂立較長年期符合正常商業慣例。

### **一般事項**

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)根據新酒店設計框架協議擬進行之交易以及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限。大連萬達商業管理集團、大連萬達集團及其各別聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准根據新酒店設計框架協議擬進行之交易及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限之相關決議案放棄投票。萬達海外作為大連萬達商業管理集團及大連萬達集團之聯繫人，擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本約65.04%，將就該等決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之續訂年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函及代表委任表格，將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

## 緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十一月十三日之公告，內容有關(其中包括)本公司與大連萬達商業管理集團訂立之酒店管理框架協議及物業租賃框架協議；(ii)本公司日期為二零一九年十月十八日之公告，內容有關(其中包括)本公司與大連萬達集團訂立之酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議；及(iii)本公司日期為二零二一年六月三十日之公告，內容有關本公司與大連萬達集團之產品供應框架協議。

## 由於將在二零二一年十二月三十一日到期而續訂該等框架協議

上述各框架協議(酒店管理框架協議除)均將於二零二一年十二月三十一日到期。有關該等新框架協議各自之詳情如下：

### 新物業租賃框架協議

新物業租賃框架協議之主要條款之概要載列如下：

**日期：** 二零二一年十一月十八日

**訂約方：** (i) 大連萬達商業管理集團(作為出租人)  
(ii) 本公司(作為承租人)

**期限：** 自二零二二年一月一日或根據上市規則有關關連交易之所有適用規定均獲達成時起(以較遲者為準)至二零二四年十二月三十一日

**租賃目標：** 根據新物業租賃框架協議，大連萬達商業管理集團公司可能不時(i)租賃於中國之物業(包括辦公室、倉庫及泊車位)予本集團，以滿足其日常營運需要；及(ii)就租賃物業提供物業管理服務(「物業管理服務」)。

大連萬達商業管理集團公司將向租賃物業提供特定物業管理服務，可能包括但不限於管理及維護租賃物業的共享及公共設施(例如屋頂、走廊、花園、樹木、室外管道、排水道、池塘及泊車位等)以及交通及泊車管理。

本集團成員公司與大連萬達商業管理集團公司將另行訂立協議(「獨立租賃協議」)，內容有關大連萬達商業管理集團公司向本集團提供物業租賃(視乎所租賃的特定物業，其可能包括物業管理服務)，該等協議須受新物業租賃框架協議之條款及條件以及其項下年度上限所規限。各獨立租賃協議之期限不得超過新物業租賃框架協議之期限，而獨立租賃協議之條款應按一般商業條款訂立。

**租金：**

各獨立租賃協議所載租金將考慮特定租賃物業將提供的物業管理服務。本公司將根據一般商業原則並參考市價及其他商業代價(如建築面積、位置、物業類別及所提供的物業管理服務水平)經公平磋商後釐定各租賃之應付租金。尤其是，租金不得超過獨立第三方就類似租賃物業應付或收取的租金金額。

為確保獨立租賃協議之條款乃按及將按一般商業條款訂立，就本集團而言，各獨立租賃協議之實際租金應不遜於獨立第三方就相同或類似租賃物業向本集團收取之租金及提供之條款。

倘附近地區並無可比較之租賃物業或倘因任何原因雙方無法根據市場比較將予租賃物業之價格，訂約方須將彼此視為獨立第三方，該租金條款應按公平合理基準釐定。

**歷史數據及  
年度上限：**

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月的物業租賃框架協議項下的年度上限及實際交易金額載列如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度		截至 二零二一年 八月三十一日 止八個月
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	15,438	16,114	16,824
實際交易金額	13,876	14,885	9,172



**年度上限：** 根據新物業租賃框架協議，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年本集團應付大連萬達商業管理集團公司之最高總額年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (人民幣 千元)	二零二三年 (人民幣 千元)	二零二四年 (人民幣 千元)
年度上限	22,372	22,372	22,372

有關新物業租賃框架協議項下擬進行之交易之年度上限，乃經考慮(其中包括)(i)本公司與大連萬達商業管理集團公司訂立之現有物業租賃協議；(ii)本公司於新物業租賃框架協議期限內，為滿足其日常營運需要對新租賃安排(包括物業管理服務)之預期需求；及(iii)預期中國物業租賃市場辦公室、倉庫及停車位的租金價格狀況後達致。

### 新酒店設計框架協議

新酒店設計框架協議之主要條款概要載列如下：

**日期：** 二零二一年十一月十八日

**訂約方：** (i) 大連萬達集團  
(ii) 本公司

**年期：** 自二零二二年一月一日或於股東特別大會上就新酒店設計框架協議獲得獨立股東批准之日(以較後者為準)至二零二四年十二月三十一日

**服務：** 根據新酒店設計框架協議，大連萬達集團公司可不時委聘本集團為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計諮詢服務(「酒店設計服務」)，當中可能包括但不限於下列服務：

- (i) 室內、傢俬、裝置及設備之設計及諮詢服務；
- (ii) 後勤區之設計審閱服務；

(iii) 室外指示牌及室內照明設計諮詢服務；及

(iv) 廚房及洗衣房之設計服務。

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

**服務費用及  
定價政策：**

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

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

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



**歷史數據及  
年度上限：**

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及二零二一年八月三十一日止八個月的酒店設計框架協議項下的年度上限及實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二一年八月三十一日止八個月
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	52,340	92,450	70,920
實際交易金額	19,556	39,212	36,635

**年度上限：**

大連萬達集團公司於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年就本集團所提供之酒店設計服務應付最高總額之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)	二零二四年 (人民幣千元)
年度上限	59,766	17,764	4,065

有關酒店設計框架協議項下擬進行之交易之年度上限乃經考慮(其中包括)(i)按大連萬達集團現有物業項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店設計服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之物業項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積及考慮到酒店發展級別之酒店設計服務之單位價格；(ii)相關設計服務之現行市價；及(iii)15%的緩衝(經考慮(其中包括)(a)預期於新酒店設計框架協議年期內之通脹；(b)由於於新酒店設計框架協議年期內大連萬達集團對酒店設計服務之潛在額外需求，於新酒店設計框架協議年期內因應酒店設計服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店設計服務之新協議之可能，致使於新酒店設計框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅)後達致。

年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比所影響。

### 新酒店建設管理框架協議

新酒店建設管理框架協議之主要條款概要載列如下：

**日期：** 二零二一年十一月十八日

**訂約方：** (i) 大連萬達集團  
(ii) 本公司

**年期：** 由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日

**服務：** 根據新酒店建設管理框架協議，大連萬達集團公司可能不時委聘本集團提供酒店建設管理服務。為免生疑，該等服務並不包括項目設計、建築及監督工作，大連萬達集團公司須就該等服務聘用相關專業顧問人士，並須負責有關開支。

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

## 服務費用及 定價政策：

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

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

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

**歷史數據及  
年度上限：**

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月的酒店建設管理框架協議項下的年度上限及實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二一年八月三十一日止八個月
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	10,870	31,690	25,120
實際交易金額	472	14,797	9,824

**年度上限：**

大連萬達集團公司於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年就本集團提供之酒店建設管理服務而應付之最高總額年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (人民幣 千元)	二零二三年 (人民幣 千元)	二零二四年 (人民幣 千元)
年度上限	26,101	14,239	2,431

有關新酒店建設管理框架協議項下擬進行之交易之年度上限乃經考慮(其中包括)(i)按大連萬達集團現有物業項目之現階段發展計劃而預期大連萬達集團對酒店建設管理服務之需求，並假設大連萬達集團將繼續發展現有之酒店項目，並經參考酒店項目之預計開業日期、付款條款、酒店項目之預期建築面積及酒店建設管理服務之單位價格；(ii)相關酒店建設管理服務之現行市價；及(iii)15%的緩衝(經考慮(其中包括)(a)預期於新酒店建設管理框架協議年期內之通脹；(b)經考慮於新酒店建設管理框架協議年期內大連萬達集團對酒店建設諮詢服務之潛在額外需求，於新酒店建設管理框架協議年期內因應酒店項目建設諮詢服務之進度而提早或延遲確認收入之可能以及獲取有關提供酒店建設管理服務之新協議之可能，致使於新酒店建設管理框架協議年期內每年年度上限存在潛在波幅)後達致。年度上限乃經計及上述因素後達致，而年度上限之波幅主要受於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度內大連萬達集團之現階段發展計劃各酒店項目工程之預期竣工百分比所影響。



## 新產品供應框架協議

新產品供應框架協議之主要條款概要載列如下：

**日期：** 二零二一年十一月十八日

**訂約方：** (i) 大連萬達集團  
(ii) 本公司

**年期：** 自二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日

**標的事項：** 根據該協議所協定之條款及條件，大連萬達集團公司同意購買，以及本集團同意供應該等產品，包括但不限於粽子、月餅及禮盒。

大連萬達集團公司須透過本集團所管理酒店可使用之銷售平台就各項採購下達具體訂單（「個別具體訂單」），當中須載列產品類別、數目及交付詳情，並須遵守新產品供應框架協議項下之條款及條件以及其年度上限。各項個別具體訂單之期限不得超過新產品供應框架協議之年期以及個別具體訂單之條款須按一般商業條款訂立。

**購買價及定價政策：** 大連萬達集團公司就各次購買該等產品應付本集團之購買價須經參考本集團向其他獨立第三方提供之同等或相若產品之購買價後釐定。

為確保個別具體訂單之條款須按一般商業條款或較佳條款（就本集團角度而言）訂立，釐定各項個別具體訂單之實際價格時須參考本集團向獨立第三方就相等或類似產品（其費率及／或條款就本集團角度而言不遜於售予獨立第三方之相等或類似產品所收取之費率及／或條款）所提供之價格及條款。

待新產品供應框架協議生效後，本公司之內部合規審閱部門將定期審閱本集團與獨立第三方就相等或類似產品訂立之任何個別具體訂單，以確保本集團根據個別具體訂單向大連萬達集團公司出售之所有該等產品所收取之費率及／或條款就本集團角度而言均不遜於售予獨立第三方之相等或類似產品所收取之費率及／或條款。有關審閱將由獨立非執行董事每年進行。倘本公司認為向大連萬達集團公司所售該等產品所收取之費率及／或條款就本集團角度而言遜於本集團向獨立第三方出售相等或類似產品所收取之費率及條款，則大連萬達集團公司及本集團同意致力調整有關費率及條款，以確保該等交易之條款屬公平合理。

**歷史數據及  
年度上限：**

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月，產品供應框架協議項下的年度上限及實際交易金額分別為人民幣22,000,000元及約人民幣2,753,000元。

**年度上限：**

大連萬達集團於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年向本集團購買該等產品而應付最高總額之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (人民幣 千元)	二零二三年 (人民幣 千元)	二零二四年 (人民幣 千元)
年度上限	22,973	22,973	24,357

有關新產品供應框架協議項下擬進行之交易之年度上限乃經考慮(其中包括)(i)大連萬達集團及其附屬公司參考相關產品之預期市場需求量向本集團購買該等產品之預期金額；及(ii)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年該等產品之預期價格後達致。

倘新產品供應框架協議項下的交易總額預期超過建議年度上限，本公司將於切實可行的情況下盡快通知聯交所，並修訂相關年度上限及／或就相關持續關連交易重新遵守上市規則第十四A章條文。

## 更替及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限

於二零一八年十一月十三日，本公司與大連萬達商業管理集團訂立酒店管理框架協議，據此，大連萬達商業管理集團可能不時委聘本集團提供酒店管理服務。酒店管理框架協議將於二零三八年十二月三十一日到期，而根據酒店管理框架協議擬進行之交易之年度上限將於二零二一年十二月三十一日到期。有關酒店管理框架協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十三日之公告以及本公司日期為二零一八年十二月七日之通函。

## 有關酒店管理框架協議之更替協議

於二零二一年十一月十八日，本公司與大連萬達商業管理集團及大連萬達集團訂立更替協議，據此，(i)自二零二二年一月一日起至二零三八年十二月三十一日，大連萬達商業管理集團同意更替及大連萬達集團同意承擔大連萬達商業管理集團於酒店管理框架協議項下之所有權利及責任；及(ii)本公司同意酒店管理框架協議項下之相關變更。

根據更替協議，大連萬達集團同意就酒店管理框架協議及其項下擬進行之交易而言取代大連萬達商業管理集團之身份，並同意自酒店管理框架協議日期起按猶如大連萬達集團取代大連萬達商業管理集團以作為酒店管理框架協議之訂約方的相同程度，完全承受酒店管理框架協議之約束。

除上述修訂外，酒店管理框架協議之所有其他條款維持不變。

## 續訂酒店管理框架協議項下之年度上限

酒店管理框架協議將於二零三八年十二月三十一日到期，惟酒店管理框架協議項下之相應年度上限將於二零二一年十二月三十一日到期，而且本公司計劃繼續進行酒店管理框架協議項下之交易，故本公司將就截至二零二四年十二月三十一日止三個年度根據酒店管理框架協議擬進行之持續關連交易之續訂年度上限遵守上市規則第十四A章之規定。

於二零二一年十一月十八日，董事會亦決議建議更新根據酒店管理框架協議擬進行之交易於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

**過往數字及  
年度上限：**

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年八月三十一日止八個月之酒店管理框架協議項下之年度上限及實際交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二一年八月三十一日止八個月
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
年度上限	81,118	80,804	81,988
實際交易金額	59,767	37,780	34,063

**年度上限：**

大連萬達商業管理集團於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年就本集團根據酒店管理框架協議所提供之酒店管理服務應付最高總額之年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)	二零二四年 (人民幣千元)
年度上限	67,624	75,923	75,676

有關酒店管理框架協議項下之交易之年度上限乃經考慮(其中包括)(i)本集團根據目前有關本集團現有物業項目之發展計劃及假設本集團將繼續持有現有物業項目而預期對酒店管理服務之需求；(ii)相關酒店管理服務之現行市價；(iii)本集團現有物業項目之酒店預期入住率，並經計及潛在通脹及供酒店房價及入住率增加之潛在合理緩衝後達致。

## 獨立財務顧問就酒店管理框架協議之年期提供之意見

酒店管理框架協議(經更替協議修訂)之年期超過三年。根據上市規則第14A.52條，本公司已委任創富融資為獨立財務顧問以就酒店管理框架協議需要更長年期做出解釋，並確認該類協議持續如此期限合乎業內慣例。

於達致其意見時，創富融資乃依賴本公告所載資料並參考酒店管理框架協議為期十七(17)年之年期。根據上市規則第14A.52條，創富融資根據其研究分析以及與本公司管理層之討論，得出如下意見：

- (i) 酒店管理框架協議之較長年期符合本集團之長期策略，亦標誌著本公司與大連萬達集團之間的長期合作承諾；
- (ii) 由於酒店行業的獨特性，長期酒店管理合約可以避免酒店運營中斷並保障酒店管理服務質素；
- (iii) 創富融資已取得及審閱本集團與獨立第三方酒店擁有人訂立之酒店管理合約，並留意到相關酒店管理合約之年期一般超過十(10)年。此外，本集團與作為其關連方之酒店擁有人訂立之大部分酒店管理合約的期限為三十(30)年。因此，本集團訂立如此長期之酒店管理合約乃本集團之慣例，並與其以往做法一致；及
- (iv) 在考慮酒店管理框架協議之年期超過三(3)年是否屬正常業務慣例時，創富融資已盡最大努力調查了於聯交所上市的公司進行的酒店管理合約。創富融資於審閱期間發現可資比較協議之酒店管理合約年期一般超過十(10)年。

經考慮上文所載因素，創富融資認為酒店管理框架協議之年期(超過三(3)年)乃屬必要，且該類協議之有關年期合乎業內慣例。



## 訂立該等交易之理由及裨益

訂立該等新框架協議以及更替及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限符合本公司利用本集團之酒店管理專業知識、改善其業務營運及提高其股東回報之業務策略，可擴展本公司之收入來源並提升獲利能力，符合本集團計劃採用輕資產之業務模式以及達致本集團長期發展及股東價值長期持續增長之策略目標。

本公司認為新物業租賃框架協議、新酒店設計框架協議、新酒店建設管理框架協議以及更替及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限可提供有效的框架以規管本公司、大連萬達商業管理集團公司及大連萬達集團公司間提供及接受之服務。本公司亦相信，透過保持本公司、大連萬達商業管理集團公司及大連萬達集團公司間之現有關係，本公司可進一步發展為全球領先的綜合酒店設計及管理服務供應商。

就新產品供應框架協議而言，向大連萬達集團公司供應該等產品，能為本公司的產品提供有保障及穩定的銷售渠道，令本公司更好地了解終端客戶，透過盡量擴大交叉銷售商機及分享業務資源，從而提升其吸引及留住客戶的能力，同時能優化本集團製造流程以預測及控制成本。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於收到獨立財務顧問之建議後，載於將寄發予股東之通函之獨立董事委員會函件內)認為，(i)新酒店設計框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)；及(ii)酒店管理框架協議項(經考慮上述續訂年度上限)乃於本公司日常及一般業務過程中訂立、經公平磋商及按正常商業條款進行並屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新物業租賃框架協議、新酒店建設管理框架協議、新產品供應框架協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括年度上限)乃於本公司日常及一般業務過程中訂立、經公平磋商及按正常商業條款進行並屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

概無任何董事於該等新框架協議項下擬進行之交易、更替協議及酒店管理框架協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且根據本公司之公司細則，亦概無董事須就有關交易之決議案放棄投票。

## 持續關連交易之內部監控措施

為保障本公司及股東整體之權益，本公司已採納若干措施以監控該等新框架協議及酒店管理框架協議項下之交易(已計及上述更替及續訂年度上限)，包括以下各項(只要該等交易構成本公司之持續關連交易)：

- (i) 本公司內部審計部門負責定期審閱任何個別租賃協議、個別酒店設計協議、個別酒店建設管理協議、個別具體訂單以及根據酒店管理協議就提供酒店管理服務訂立之單獨協議(統稱為「該等個別協議」)以確保其項下之條款乃根據各別該等新框架協議及酒店管理框架協議之條款及條件(包括定價政策)而作出；
- (ii) 本公司已委派若干管理層成員定期緊密監控本集團之現存及潛在關連交易並將審閱該等新框架協議及酒店管理框架協議項下與大連萬達商業管理集團、大連萬達集團及／或彼等各別附屬公司之交易以識別任何持續關連交易可能超過年度上限之風險，從而確保於超過任何年度上限前已重新遵守有關上市規則之規定；及
- (iii) 本公司將向獨立非執行董事匯報任何該等個別協議以供彼等審閱，以確保根據各該等個別協議所提供之所有服務及／或出售之所有產品所收取之費率及／或條款就本集團角度而言均不遜於提供相等或類似服務及／或銷售相等或類似產品予獨立第三方所收取之費率及／或條款。

## 有關各方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事投資物業租賃、酒店營運及管理、酒店設計及建設管理服務

大連萬達商業管理集團為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

大連萬達集團為一間於中國註冊成立之股份有限公司，為專注於現代服務之大型跨國財團，其核心業務為商業管理、文化產業、房地產及投資，為本公司及大連萬達商業管理集團之最終控股公司，其由王健林先生最終實益控制。

於本公告日期，大連萬達商業管理集團為本公司之間接控股公司，於本公司已發行股份總數中約 65.04% 擁有權益，大連萬達商業管理集團由大連萬達集團控制，而大連萬達集團則由王健林先生控制。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，大連萬達商業管理集團為本公司之間接控股公司。大連萬達商業管理集團則由大連萬達集團控制，而大連萬達集團則由王健林先生控制。根據上市規則，作為本公司控股股東之大連萬達商業管理集團及大連萬達集團均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，各該等新框架協議及酒店管理框架協議以及據此擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

更替協議構成對酒店管理框架協議作出之修訂，自二零二二年一月一日起對酒店管理協議的餘下年期生效。

由於有關根據新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議(已計及更替及續訂年度上限)擬進行之交易之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(收益率除外)超過 5%，因此根據新酒店設計框架協議擬進行之交易及酒店管理框架協議項下之續訂年度上限須遵守上市規則第十四 A 章所載之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

由於有關根據新物業租賃框架協議、新酒店建設管理框架協議及新產品供應框架協議擬進行之交易之建議年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(收益率除外)超過 0.1% 惟不超過 5%，因此根據新物業租賃框架協議、新酒店建設管理框架協議及新產品供應框架協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四 A 章所載之申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.52 條，由於酒店管理框架協議(經更替協議修訂)之年期超過三年，故本公司已委任創富融資，以說明年期較長之原因及確認該類協議訂立較長年期符合正常商業慣例。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)根據新酒店設計框架協議擬進行之交易以及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限。大連萬達商業管理集團、大連萬達集團及其各別聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准根據新酒店設計框架協議擬進行之交易及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限之相關決議案放棄投票。萬達海外作為大連萬達商業管理集團及大連萬達集團之聯繫人，擁有3,055,043,100股股份之權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本約65.04%，將就該等決議案放棄投票。

據董事所知，於本公告日期，概無其他董事於根據該等新框架協議、更替協議及酒店管理框架協議擬進行之交易中擁有任何重大權益，且彼等概毋須根據本公司細則就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之續訂年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函及代表委任表格，將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除非另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「大連萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，並為本公司之控股股東及於本公告日期為大連萬達商業管理集團之控股股東
「大連萬達集團公司」	指	大連萬達集團及／或其附屬公司(本集團除外)
「董事」	指	本公司董事
「大連萬達商業管理集團」	指	大連萬達商業管理集團股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由大連萬達集團(於本公告日期為本公司之控股股東)控制
「大連萬達商業管理集團公司」	指	大連萬達商業管理集團及／或其附屬公司(本集團除外)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店建設管理框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零一九年十月十八日訂立之酒店建設管理框架協議
「酒店設計框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零一九年十月十八日訂立之酒店設計諮詢服務框架協議
「酒店設計服務」	指	具有本公告「新酒店設計框架協議 — 服務」一節所賦予之涵義
「酒店管理框架協議」	指	本公司與大連萬達商業管理集團於二零一八年十一月十三日訂立之酒店管理框架協議
「獨立董事委員會」	指	由何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士) 及陳艷博士(彼等均為獨立非執行董事) 組成之獨立董事委員會，其成立目的乃就新酒店設計框架協議及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限向獨立股東提供意見



「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司委聘之獨立財務顧問，以(i)就新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之續訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)根據上市規則第14A.52條規定所需向董事會提供意見
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之人士
「該等個別協議」	指	具有本公告「持續關連交易之內部監控措施」一節所賦予之涵義
「個別酒店建設管理協議」	指	具有本公告「新酒店建設管理框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「個別酒店設計協議」	指	具有本公告「新酒店設計框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「個別租賃協議」	指	具有本公告「新物業租賃框架協議—租賃目標」一節所賦予之涵義
「個別具體訂單」	指	具有本公告「新產品供應框架協議—標的事項」一節所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等新框架協議」	指	新物業租賃框架協議、新酒店設計框架協議、新酒店建設管理框架協議及新產品供應框架協議
「新酒店建設管理框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零二一年十一月十八日訂立之酒店建設管理框架協議

「新酒店設計 框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零二一年十一月十八日訂立之酒店設計諮詢服務框架協議
「新產品供應 框架協議」	指	本公司與大連萬達集團於二零二一年十一月十八日訂立之產品供應框架協議
「新物業租賃 框架協議」	指	本公司與大連萬達商業管理集團於二零二一年十一月十八日訂立之物業租賃框架協議
「更替協議」	指	本公司、大連萬達商業管理集團與大連萬達集團於二零二一年十一月十八日訂立之更替契約，內容有關酒店管理框架協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等產品」	指	由本集團供應之特製禮品及食品產品，包括但不限於餃子、月餅以及禮品盒等產品
「產品供應框架協議」	指	本集團與大連萬達集團於二零二一年六月三十日訂立之產品供應框架協議
「物業租賃框架協議」	指	本公司與大連萬達商業管理集團於二零一八年十一月十三日訂立之物業租賃框架協議
「物業管理服務」	指	具有本公告「新物業租賃框架協議—租賃目標」一節所賦予之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准新酒店設計框架協議及其項下擬進行之交易以及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「萬達海外」	指	萬達商業地產海外有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
寧奇峰

香港，二零二一年十一月十八日

於本公告日期，寧奇峰先生(主席)為執行董事；丁本錫先生、韓旭先生及張霖先生為非執行董事；及何志平先生、*Dr. Teng Bing Sheng* (滕斌聖博士)及陳艷博士為獨立非執行董事。