

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的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)

非常重大出售事項 出售一間附屬公司

出售事項

董事會欣然宣佈，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，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份（即目標公司全部已發行股本），惟須遵守當中所載條款，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）。

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。

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。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以就買賣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，概無股東於買賣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買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）有關出售事項之進一步資料及上市規則所規定之其他資料以及股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年五月十四日或之前寄發予股東。

由於交割須待本公告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。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，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。

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。

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期起計五個營業日內支付至本公司指定賬戶 | 相當於約人民幣124.9百萬元之港元 | 即初步代價之5%，將於交割日悉數用作支付代價 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|

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。

(b) 交割款應於交割日匯入本公司指定賬戶

相當於約人民幣2,279.2百萬元之港元加誠意金，總額為相當於約人民幣2,404.1百萬元之港元

即初步代價之97%（約人民幣2,422.4百萬元（包括將兌換為部分代價的誠意金））。然而，經兌換誠意金後，應付淨額僅約為人民幣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
協商一致起計五個
營業日內支付 | 等值港元 | (倘交割審計調整淨額為正)買
方將向本公司支付差額

(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12個月屆滿後
五個營業日內支付 | 等值港元 | 即初步代價之3% (約人民幣74.9
百萬元)

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；
- (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)。於本公告日期，條件(e)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；
- (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，即酒店管理及營運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。

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%。

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)

			EV/2023A EBITDA (附註2)
公司名稱	股份代號	業務描述	
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

			EV/2023A EBITDA (附註2)
公司名稱	股份代號	業務描述	
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
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
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

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：EV/EBITDA倍數乃源自彭博的數據。

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，於本公告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)	148,647	21,563

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。

出售事項之財務影響

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1,730.8百萬港元（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；及(v)交易之成本及開支以及相關稅項約276.0百萬港元後計算得出。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。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項之用途

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。

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，以涵蓋文化及旅遊業並尋找及物色合適的國內外投資機會。

假設初步代價不作調整，本公司預期出售事項將為本集團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）。於交割後，本集團預期在保留有關款項作為一般營運資金及／或未來投資後，在適用法律允許之情況下，將建議以股息的方式向股東分派全部或大部分所得款項淨額。任何股息的金額，如果宣佈，將受適用法律允許的金額限制，且不保證可能宣派或完全不宣派此類股息。股東和潛在投資者應注意，此類股息的金額，如果宣佈，本公司將在不遲於與出售事項有關的通函發出時通知。如果所得款項淨額超過股息金額，如果宣佈，則進一步有關所得款項使用的資料亦將載於該通函。

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。

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。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以就買賣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，概無股東於買賣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買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有有關出售事項之進一步資料及上市規則所規定之其他資料以及股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年五月十四日或之前寄發予股東。

由於交割須待本公告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。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「%」 指 百分比

「基準日」 指 二零二四年六月三十日

「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(股份代號：169)
「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 具有本公告「初步代價之調整」一節所述之涵義
「交割款」	指 具有本公告「代價及付款條款」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
「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
「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，於本公告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	具有本公告「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
「EV」	指	企業價值
「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2,696.7百萬元),其最終金額受買賣協議條款項下之調整(如有)之規限
「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	具有本公告「初步代價之調整」一節所述之涵義
「交割審計調整淨額」	指	具有本公告「初步代價之調整」一節所述之涵義
「中國」	指	中華人民共和國,就本公告而言,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
「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

「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買賣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
「擔保隔夜融資利率」	指 芝加哥商品交易所於本公告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
「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
「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「万达」及／或「Wanda」字樣或圖案或以其他方式與「万达」及／或「Wanda」相似的商標、品牌或標誌

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
寧奇峰

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。

香港，二零二五年四月十七日

於本公告日期，寧奇峰先生（主席）及劉英武先生為執行董事；韓旭先生及張春遠先生為非執行董事；及陳艷博士、何志平先生及滕斌聖博士為獨立非執行董事。