
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之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)

非豁免持續關連交易 續訂框架協議 及 續訂酒店管理框架協議項下之年度上限 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至19頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問創富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第22至45頁。

本公司謹訂於二零二一年十二月二十九日上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

股東特別大會之預防措施

鑑於近期新型冠状病毒肺炎(COVID-19)所造成疫情的發展，本公司將於股東特別大會上採取預防措施，包括但不限於出席股東特別大會的全體人士必須佩戴外科口罩，且於股東特別大會期間將不會派發公司禮品或提供茶點。任何不遵守預防措施或現時須遵守香港特別行政區政府發出的強制隔離令的人士均不獲准進入股東特別大會會場。

本公司謹此提醒股東可透過根據本通函及隨附代表委任表格所載指示委任股東特別大會主席作為其代表，作為親身出席股東特別大會的替代方案，以行使其於股東特別大會上投票的權利。

二零二一年十二月九日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	20
創富融資有限公司函件.....	22
附錄 — 一般資料	46
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋義

於本通函內，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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司於二零二一年十二月九日刊發之通函
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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(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

釋義

「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	具有本通函「I. 續訂酒店設計框架協議 — 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(經更替協議修訂)
「酒店管理服務」	指	具有本通函「II. 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(經更替協議修訂) — 服務」一節所賦予之涵義
「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
「獨立股東」	指	除萬達海外及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之人士

釋義

「該等個別協議」	指	具有本通函「持續關連交易之內部監控措施」一節所賦予之涵義
「個別酒店設計協議」	指	具有本通函「I. 續訂酒店設計框架協議 — 新酒店設計框架協議—服務」一節所賦予之涵義
「個別酒店管理協議」	指	具有本通函「II. 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(經更替協議修訂) — 服務」一節所賦予之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月七日，即本通函付印前為確定其中所載若干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
「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
「非豁免持續關連交易」	指	新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下擬進行之本公司持續關連交易，其根據上市規則第14.07條規定之適用百分比率超過5%，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准之規定
「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，僅就本通函而言，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

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「萬達酒店品牌」	指	大連萬達集團擁有之萬達瑞華、萬達文華及萬達嘉華以及萬達錦華酒店品牌
「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



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)

非執行董事：
丁本錫先生
張霖先生
韓旭先生

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：

非豁免持續關連交易
續訂框架協議
及
續訂酒店管理框架協議項下之年度上限
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司於二零二一年十一月十八日之公告，內容有關(其中包括)由於將在二零二一年十二月三十一日到期而續訂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。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關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)獨立財務顧問就之意見及推薦建議；及(iv)召開股東特別大會之通告及代表委任表格。

I. 續訂酒店設計框架協議

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)酒店管理框架協議；及(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)酒店設計框架協議。

酒店設計框架協議將於二零二一年十二月三十一日到期。為繼續其項下之持續關連交易，本公司已於二零二一年十一月十八日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。

新酒店設計框架協議之詳情如下：

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；

董事會函件

(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而另行訂立協議（「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一般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。

董事會函件

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。根據現有的審閱機制，本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，則表示偏離新酒店設計框架協議之條款，而本公司將於適用情況下重新遵守上市規則規定。

董事會函件

酒店設計框架協議項下之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酒店設計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
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	二零二一年 八月三十一日 止八個月 (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

新酒店設計框架協議項下之年度上限

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

有關新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)於新酒店設計框架協議年期內之預期通脹；(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，致使於新酒店設計框架協議年期內年度上限存在潛在波幅；及(c)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後達致。

董事會函件

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。

II. 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 14A 章之規定。

於二零二一年十一月十八日，董事會亦決議建議續訂酒店管理框架協議項下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。

酒店管理框架協議(經更替協議修訂)

誠如本公司日期為二零一八年十一月十三日之公告及本公司日期為二零一八年十二月七日之通函(內容有關(其中包括)酒店管理框架協議)以及本公司日期為二零二一年十一月十八日之公告(內容有關更替協議)所披露，酒店管理框架協議之主要條款(經更替協議修訂)如下：

日期	:	二零一八年十一月十三日
訂約方	:	(i) 本公司 (ii) 大連萬達集團
期限	:	自二零一九年一月一日或於符合上市規則項下有關關連交易之所有適用規定後(以較遲者為準)起至二零三八年十二月三十一日
服務	:	根據酒店管理框架協議，大連萬達集團可能不時委聘本集團提供酒店管理服務(「 酒店管理服務 」)，當中可能包括但不限於下列服務：

董事會函件

- (i) 有關所管理之酒店所需之規格標準之開業前支援及技術諮詢服務，以及為促進開業前籌備工作之其他協調服務；
- (ii) 酒店營運之採購服務及產品；
- (iii) 進行市場推廣及業務發展活動，並提供會計、財務、人力資源及資訊科技職能；
- (iv) 釐定客房及其他服務之價格；及
- (v) 酒店營運之其他相關職能及服務。

本集團成員公司與大連萬達集團公司須就為相關項目提供酒店管理服務而另行訂立協議（「個別酒店管理協議」），該等協議須受酒店管理框架協議項下之條款及條件以及適用年度上限所規限。各個別酒店管理協議之期限不得超過酒店管理框架協議之期限，而個別酒店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：大連萬達集團公司就各酒店之酒店管理服務應付本集團之服務費用應屬公平合理，並按下列基準收取：

- (i) 管理費用，包括基本管理費用（按相關酒店營運總營業收入之2.5%比率收取）及獎勵管理費（按相關酒店總營業利潤介乎6%至8%（首尾包括在內）比率收取）；
- (ii) 本集團提供相關財務、人力資源及／或資訊科技服務之集團服務費用（按相關酒店總營業收入之2%比率收取）；

董事會函件

- (iii) 開業前費用，包括各酒店人民幣500,000元(或以其他貨幣計值之等值金額)之酒店開業前支援費用及各酒店人民幣2,000,000元(或以其他貨幣計值之等值金額)之技術服務費用；及
- (iv) 透過萬達酒店品牌旗下酒店之官方預訂系統作出之各客房預訂之客房收入之6%；萬達酒店品牌旗下酒店之地區銷售部門介紹之每名顧客所貢獻總收入之5.6%；及萬悅會(為萬達酒店品牌旗下酒店顧客而設之會所)任何會員之若干消費之5%。

根據酒店管理框架協議，大連萬達商業管理集團公司就酒店管理服務應付本集團之服務費用乃根據一般商業原則並參考及為本集團於現有酒店管理協議下向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方就同等或相若服務收取之服務費用範圍經公平磋商後釐定。

為確保於酒店管理框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店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以及事先批准於酒店管理框架協議日期當日或其後簽署之各個別酒店管理協議之條款，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鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方所提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘日後本集團認為酒店管理框架協議訂明之服務費用及合約條款就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酒店管理框架協議項下之服務費用及合約條款，以確保當時訂立之各份新個別酒店管理協

董事會函件

議之費用及條款將不遜於本集團於同一期間向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費用及條款。在適當情況下，本公司將會重新遵守當時適用之上市規則規定。

續訂酒店管理框架協議項下之年度上限

於二零二一年十一月十八日，董事會亦決議建議續訂酒店管理框架協議項下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。

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

董事會函件

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(經參考本集團就鄰近不少於三家同等或相若級別酒店之同等或相若服務向獨立第三方所收取之價格)；(iii)本集團現有物業項目之酒店預期入住率；及(iv)15%緩衝，當中經計及(其中包括)(a)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之預期通脹(經計及中國二零一九年及二零二零年的平均歷史通脹率約2.7%，以及中國二零二一年十月的通脹率約1.5%)；(b)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之年度上限潛在波動，原因為本集團可能因現有酒店之潛在額外營業收益(此乃取決於每家現有酒店的表現，而此又取決於每家現有酒店的酒店客房入住率及隨酒店客房需求波動而收取的房價)以及大連萬達集團可能於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度額外收購之酒店數目(其中大連萬達集團要求酒店管理服務)而收取之額外服務費用後而達致。

考慮到過往交易金額及上述因素以及經計及中國酒店業正在新型冠狀病毒下緩慢復甦後，董事會認為該緩衝屬公平合理。

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作出解釋，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，創富融資乃依賴本通函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；

董事會函件

- (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之間所提供及接受之服務。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。

董事(包括獨立非執行董事)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(已計及上述續訂年度上限)乃於本公司日常及一般業務過程中訂立、經公平磋商及按一般商業條款進行，並屬公平合理且符合股東及本公司之整體利益。

董事會函件

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新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之交易（已計及上述續訂年度上限），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於訂立各個別協議後審閱任何個別酒店設計協議及個別酒店管理協議（統稱為「該等個別協議」）以確保其項下之條款乃根據各別新酒店設計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每月緊密監控本集團之現存及潛在關連交易，並將審閱新酒店設計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，以供彼等審閱及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

本公司及本集團

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

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。

於最後實際可行日期，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，而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最終實益控制。

董事會函件

大連萬達集團

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。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，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14A章，各新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議以及據此擬進行之交易均構成本公司之持續關連交易。

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構成本公司之非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載之申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

一般事項

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，旨在考慮及酌情通過決議案以批准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。任何於新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議擁有重大權益之股東須就決議案放棄投票。因此，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。於最後實際可行日期，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，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約65.04%，將就該等決議案放棄投票。

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除萬達海外之外，概無其他股東因於新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益而須就將於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。

概無任何董事於新酒店設計框架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。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請閣下儘快按照隨附之代表委任表格上所印列指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），並且無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或任何續會，並於會上投票。

獨立董事委員會

本公司已成立由何志平先生、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，並將就(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）以及酒店管理框架協議（已計及續訂年度上限）之條款就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)其項下擬進行之交易是否按一般商業條款及本集團日常及一般業務過程中訂立；及(iii)其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益，以及經考慮獨立財務顧問之推薦建議後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如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第20至21頁之獨立董事委員會函件，當中載有其對新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議（已計及續訂年度上限）之條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之推薦意見。

董事會函件

獨立財務顧問

本公司已根據上市規則委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第22至45頁之創富融資函件，當中載有其對新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)之條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之推薦意見。

推薦建議

董事會認為，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)以及酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，認為其條款屬公平合理，且本公司訂立新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准新酒店設計框架協議項下擬進行之交易及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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

二零二一年十二月九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其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之推薦意見：



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)

敬啟者：

非豁免持續關連交易
續訂框架協議
及
續訂酒店管理框架協議項下之年度上限

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零二一年十二月九日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙將與通函所界定者具有相同涵義。

吾等為由董事會成立之獨立董事委員會之成員，以考慮(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)及酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)之條款是否屬公平合理；(ii)其項下擬進行之交易是否按一般商業條款或更佳條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立；及(iii)其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注創富融資(即獲委任以就新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件,當中載有(其中包括)創富融資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之條款之建議、意見及推薦意見,該意見函件載於通函第22至45頁,而董事會函件載於通函第5至19頁。

經審慎考慮有關訂立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之理由以及創富融資於其日期為二零二一年十二月九日之意見函件所載述之建議及推薦意見後:

- (a) 吾等認為(i)新酒店設計框架協議之條款乃按一般商業條款訂立,及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行;(ii)新酒店設計框架協議之條款就獨立股東而言屬公平合理;及(iii)新酒店設計框架協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益,因此,吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案,以批准新酒店設計框架協議及其項下擬進行之交易;及
- (b) 吾等認為(i)酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)之條款乃按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中訂立;(ii)酒店管理框架協議(已計及續訂年度上限)之條款就獨立股東而言屬公平合理;及(iii)酒店管理框架協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益,因此,吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案,以批准續訂酒店管理框架協議項下之年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

萬達酒店發展有限公司

獨立董事委員會

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

謹啟

二零二一年十二月九日

創富融資有限公司函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資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發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

非豁免持續關連交易 續訂框架協議 及 續訂酒店管理框架協議 項下的年度上限

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任以就(i)續訂將在二零二一年十二月三十一日到期的酒店設計框架協議；及(ii)續訂酒店管理框架協議項下的年度上限及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。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)以及其項下擬進行之交易之詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月九日之通函內之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

續訂酒店設計框架協議

酒店設計框架協議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， 貴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 貴集團為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計服務。

創富融資有限公司函件

續訂酒店管理框架協議項下的年度上限

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。由於 貴公司計劃繼續進行酒店管理框架協議項下之交易，故 貴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，董事會亦決議建議續訂酒店管理框架協議項下截至二零二四年十二月三十一日止三個年度擬進行之年度上限（「**酒店管理年度上限續訂**」）。

於最後實際可行日期，大連萬達商業管理集團為 貴公司之間接控股公司。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。根據上市規則，作為 貴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 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議及其項下擬進行之交易均構成 貴公司之持續關連交易。

由於有關根據新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議（已計及酒店管理年度上限續訂）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%，因此新酒店設計框架協議項下擬進行之交易及酒店管理年度上限續訂構成 貴公司的非豁免持續關連交易及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。

創富融資有限公司函件

董事會會議及股東特別大會

據董事所知，概無任何董事於新酒店設計框架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，亦概無董事須就相關決議案於董事會會議放棄投票。

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新酒店設計框架協議項下擬進行之交易及酒店管理年度上限續訂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 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約65.04%)，將就該等決議案於股東特別大會放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由陳艷博士、何志平先生、Dr.Teng Bing Sheng (滕斌聖博士) (彼等均為獨立非執行董事) 組成之獨立董事委員會，以就新酒店設計框架協議及酒店管理年度上限續訂向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委聘向獨立董事委員會及獨立股東就(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)及酒店管理框架協議(已計及酒店管理年度上限續訂)之條款就獨立股東而言是否公平合理；(ii) 其項下擬進行之交易是否按一般或更佳商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii) 其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv) 就新酒店設計框架協議及酒店管理年度上限續訂如何於股東特別大會上投票提供意見。就此而言，吾等已獲獨立董事委員會批准，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

吾等之獨立性

吾等獲委任為：

- (i) 獨立財務顧問，以就與酒店設計框架協議及酒店建設管理框架協議有關的主要及關連交易以及持續關連交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十八日的通函(「二零一九年委任」)；及

創富融資有限公司函件

- (ii) 貴公司的獨立財務顧問，以就桂林高新萬達廣場有限公司的兒童娛樂場所、遊樂場及其他相關業務的租賃協議期限提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月七日的公告（「二零二零年委任」，連同二零一九年委任，統稱為「過往委任」）。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、大連萬達集團或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士並無任何關係，於當中亦無任何權益。除就過往委任及本次委任而已支付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴集團、大連萬達集團或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 新酒店設計框架協議；
- (ii) 酒店設計框架協議；
- (iii) 酒店管理框架協議；
- (iv) 更替協議；
- (v) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月（「半年」）中期報告（「二零二一年中期報告」）；
- (vi) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度（「全年」）年報（「二零二零年年報」）；及
- (vii) 載列於通函之其他資料。

吾等依賴通函內所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱「管理層」）向吾等所提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等假設通函內所載或所提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此個別及共同承擔責任）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期（包括該日）期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。

創富融資有限公司函件

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層所表達及向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並未對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務、財政狀況及事務或其未來前景作出任何獨立調查。吾等亦無考慮新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議（已計及酒店管理年度上限續訂）及其項下擬進行之交易對 貴集團之稅務影響。

董事願就所披露資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實，致使其所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮新酒店設計框架協議（包括年度上限）及酒店管理框架協議（已計及酒店管理年度上限續訂）項下擬進行交易之條款，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

在達致吾等有關新酒店設計框架協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括年度上限）及酒店管理框架協議（已計及酒店管理年度上限續訂）之條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關各方之資料

1.1 貴公司

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。 貴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。

1.2 大連萬達商業管理集團

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。

1.3 大連萬達集團

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 貴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。

於最後實際可行日期，大連萬達商業管理集團為 貴公司之間接控股公司，於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最終實益控制。

2. 訂立該等交易之理由及裨益

誠如董事會函件所述，訂立新酒店設計框架協議以及續訂酒店管理框架協議項下之年度上限符合 貴公司利用 貴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 貴公司之收入來源並提升獲利能力，符合 貴集團計劃採用輕資產之業務模式以及達致 貴集團長期發展及股東價值長期持續增長之策略目標。

此外，新酒店設計框架協議及酒店管理年度上限續訂可提供有效的框架以規管 貴公司、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。 貴公司相信，透過保持 貴公司、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， 貴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。

如二零二一年中期報告所述，貴集團管理的酒店網絡包括98家酒店，運營客房25,993間，覆蓋中國71個城市，以及144家已簽約管理正在開發中尚未開業的酒店。隨著中國政府實施有效的抗疫措施，並出台各種鼓勵國內消費的政策，中國經濟顯示出強勁的回升跡象。董事認為，隨著貴集團持續擴張酒店業務，且堅持其於二零二一年經營10至15家新酒店的計劃，其酒店網絡將會增長，從而增加大連萬達集團對酒店服務的需求。因此，訂立新酒店設計框架協議將擴大貴集團的收入來源，並可能提高貴集團的盈利能力。此外，吾等注意到，貴集團將專注於收費業務，而新酒店設計框架協議產生的收費業務符合貴集團的業務目標。因此，訂立新酒店設計框架協議及酒店管理年度上限續訂符合貴集團的策略，屬貴集團的日常及一般業務過程。

鑒於上文所述，吾等同意董事的意見，認為訂立新酒店設計框架協議及酒店管理年度上限續訂符合貴公司及股東的整體利益。

3. 新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議(經更替協議修訂)之主要條款

3.1 新酒店設計框架協議

(a) 主要條款

如董事會函件所述，新酒店設計框架協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年十一月十八日

訂約方：(i) 大連萬達集團

(ii) 貴公司

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

創富融資有限公司函件

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 貴集團為大連萬達集團之酒店項目提供酒店設計服務，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 貴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 貴集團之服務費用應屬公平合理，並應經公平磋商後按一般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(「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 貴集團而言不遜於 貴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。

創富融資有限公司函件

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，貴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貴集團而言不遜於貴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。根據現有的審閱機制，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，透過將其條款與貴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 貴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 貴集團而言遜於當時 貴集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款， 貴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 貴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 貴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 貴集團向獨立第三方所提供者，則表示偏離新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。

吾等之評估

吾等已審閱新酒店設計框架協議，並注意到 (i) 大連萬達集團就酒店設計服務應付 貴集團之服務費用的定價條款將參考上文所述之基準釐訂；及 (ii) 條款與酒店設計框架協議項下的條款相同。吾等亦已向管理層取得十(10)項大連萬達集團現有物業項目之發展計劃(「**酒店發展計劃**」)，並於十(10)項酒店／會議物業項目中隨機挑選四(4)項項目(「**經挑選項目**」)載於下文，藉以審閱(特別是)新酒店設計框架協議之定價條款及付款條款。有鑒於(i) 經挑選項目包括酒店發展計劃所列任何級別酒店及會議中心；及(ii) 吾等認為經挑選項目有關提供酒店設計服務之總合約額足以覆蓋酒店發展計劃項下總合約額約40%，故吾等認為經挑選項目之樣本數目已足夠，就吾等之分析而言屬公平及具代表性。

創富融資有限公司函件

酒店發展計劃載列十(10)項酒店／會議物業項目各項之詳情，當中包括預計完成日期、總樓面面積、酒店設計服務每平方米單位價格、個別酒店設計協議項下之酒店設計服務合約總額。根據吾等與管理層之討論，吾等獲悉，載於酒店發展計劃之酒店設計服務每平方米單位價格將成為個別酒店設計協議定價之組成部分，而有關定價乃根據現行市場價格，且從貴集團之角度而言乃並不遜於貴集團向獨立第三方就於相等或相若等級之酒店提供相等或相若服務所收取之金額及條款。吾等已取得經挑選項目之個別酒店設計協議，並注意到其項下之定價條款乃與酒店發展計劃一致。吾等注意到，由會議中心／六星級酒店、五星級酒店及四星級酒店所組成之十(10)項酒店／會議物業項目之單位價格有所差異。吾等已向管理層取得貴公司與獨立第三方就向相等或相若等級之酒店提供酒店設計服務(「可資比較酒店設計」)訂立之九(9)項協議。有鑒於與經挑選項目比較，可資比較酒店設計相當於所有同等級別酒店及會議中心，故吾等認為可資比較酒店設計之樣本數目已足夠，屬公平及具代表性。

吾等注意到，於七(7)項可資比較酒店設計當中之酒店設計服務每平方米單位價格與經挑選項目之個別酒店設計協議當中之同等級別酒店及會議中心相同，而餘下兩(2)項可資比較酒店設計之酒店設計服務每平方米單位價格較經挑選項目之個別酒店設計協議當中之同等級別酒店及會議中心為低。因此，個別酒店設計協議之定價條款不遜於可資比較酒店設計。經挑選項目之個別酒店設計協議項下之付款條款就付款期而言，亦不遜於可資比較酒店設計當中之同等級別酒店及會議中心者。

創富融資有限公司函件

吾等另外注意到，貴集團載於新酒店設計框架協議有關定價政策之保護機制，當中規定倘貴集團日後認為從貴集團之角度而言新酒店設計框架協議項下之服務費用及合約條款乃遜於貴集團向獨立第三方所提供之相關服務，則貴集團將致力與大連萬達集團根據新酒店設計框架協議就經修訂服務費用及合約條款進行磋商，確保屆時所訂立之各項新個別酒店設計協議將不遜於貴集團向獨立第三方就提供相等或相若服務收取之費用及合約條款。吾等認為此保護機制條款有助於貴集團確保貴集團能夠將其收費和條款修改為貴集團向獨立第三方提供的同等或相若服務的收費率和條款，因此貴集團處於較有利的狀況。誠如與管理層的討論，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年八月三十一日止八個月，酒店設計框架協議項下的保護機制並無被觸發。

基於上文所述者，尤其貴集團將確保各項新個別酒店設計協議之條款將不遜於貴集團向獨立第三方就提供相等或相若服務收取之費用及條款，並經考慮貴公司已採納下文所述之內部監控程序，吾等認為，就獨立股東而言新酒店設計框架協議之條款屬公平合理。

(b) 年度上限

下文載列(i)酒店設計框架協議截至二零一九年及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實際交易金額；及(ii)新酒店設計框架協議截至二零二四年十二月三十一日止三個年度(「相關期間」)的建議年度上限：

	截至二零二一年		
	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 (人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 (人民幣千元)	截至二零二一年 八月三十一日 止八個月 (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
使用率	37%	42%	52%

創富融資有限公司函件

吾等明白，酒店設計上限乃根據酒店發展計劃所載的十(10)個項目的資料計算。如酒店發展計劃所示，十(10)個項目中有九(9)個預計於二零二二年至二零二四年期間開業。各項目之預期業務開展日期應用於產生自相應項目之預期年度收入於相關期間各年度之分配，而該等分配則對計算相關年度之年度上限有所影響。吾等已取得有關所有十(10)個現有物業項目之預期竣工百分比資料，而吾等注意到，該百分比已就將各酒店設計項目之合約金額分配至相關期間各個年度應用於酒店發展計劃。吾等注意到約20%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目之竣工年份，而約80%之預期竣工百分比獲分配至大部分項目竣工年份前之兩年期間。根據酒店發展計劃，由於COVID-19冠狀病毒疫情導致項目竣工延遲，預計五(5)個項目將於二零二二年開業，而預計二零二三年、二零二四年及二零二五年竣工的項目數量分別為2個、2個及1個項目。因此，分配至二零二二年的年度上限遠高於其他兩年，而酒店設計上限於相關期間呈下降趨勢。因此，吾等認為計算年度上限所採用的分配基準屬合理。

吾等了解到，計算酒店設計上限採用了15%的緩衝。吾等已特別考慮(其中包括)(a)中國於二零一八年、二零一九年及二零二零年的過往年度通脹率，分別約為2.1%、2.9%及2.5%，平均數約為2.5%；及(b)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實際交易金額波動。可見，由於收入確認之性質乃基於預期竣工百分比，因此酒店設計上限於相關期間各年度波動超過70%。因應酒店建設之整體進度，酒店設計項目於目標竣工日期之前或之後竣工並不罕見。因此，收入有機會提早或延遲確認，從而將影響相應年度之酒店設計上限金額。再者，亦有可能於相關期間獲得個別酒店設計協議。有鑒於此，吾等認為計算酒店設計上限時採用15%的緩衝屬合理。

3.2 酒店管理框架協議(經更替協議修訂)

誠如 貴公司日期為二零一八年十一月十三日之公告及 貴公司日期為二零一八年十二月七日之通函(內容有關(其中包括)酒店管理框架協議)以及 貴公司日期為二零二一年十一月十八日之公告(內容有關更替協議)所披露, 酒店管理框架協議之主要條款(經更替協議修訂)如下:

- 日期 : 二零一八年十一月十三日
- 訂約方 : (i) 貴公司
- (ii) 大連萬達集團
- 年期 : 自二零一九年一月一日或於符合上市規則項下有關關連交易之所有適用規定後(以較遲者為準)起至二零三八年十二月三十一日
- 服務 : 根據酒店管理框架協議, 大連萬達集團可不時委聘 貴集團提供酒店管理服務(「**酒店管理服務**」), 可能包括但不限於以下服務:
- (i) 有關所管理之酒店所需之規格標準之開業前支援及技術諮詢服務, 以及為促進開業前籌備工作之其他協調服務;
 - (ii) 酒店營運之採購服務及產品;
 - (iii) 進行市場推廣及業務發展活動, 並提供會計、財務、人力資源及資訊科技職能;
 - (iv) 釐定客房及其他服務之價格; 及
 - (v) 酒店營運之其他相關職能及服務。

創富融資有限公司函件

貴集團成員公司與大連萬達集團公司須根據酒店管理框架協議之條款及條件以及適用之年度上限，就相關項目提供酒店管理服務另行訂立協議（「個別酒店管理協議」）。各個別酒店管理協議之期限不得超過酒店管理框架協議之期限，而個別酒店管理協議之條款須按一般商業條款訂立。

服務費用及定價： 大連萬達集團公司就各酒店之酒店管理服務應付 貴集團
政策： 之服務費用應屬公平合理，並按下列基準收取：

- (i) 管理費用，包括基本管理費用（按相關酒店營運總營業收入之2.5%比率收取）及獎勵管理費（按相關酒店總營業利潤介乎6%至8%（首尾包括在內）比率收取）；
- (ii) 貴集團提供相關財務、人力資源及／或資訊科技服務之集團服務費用（按相關酒店總營業收入之2%比率收取）；
- (iii) 開業前費用，包括各酒店人民幣500,000元（或以其他貨幣計值之等值金額）之酒店開業前支援費用及各酒店人民幣2,000,000元（或以其他貨幣計值之等值金額）之技術服務費用；及
- (iv) 透過萬達酒店品牌旗下酒店之官方預訂系統作出之各客房預訂之客房收入之6%；萬達酒店品牌之酒店地區銷售部門介紹之每名顧客所貢獻總收入之5.6%；及萬悅會（為萬達酒店品牌旗下酒店顧客而設之會所）任何會員之若干消費之5%。

創富融資有限公司函件

根據酒店管理框架協議，大連萬達商業管理集團公司就酒店管理服務應付 貴集團之服務費用乃根據一般商業原則並參考及為 貴集團於現有酒店管理協議下向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方就同等或相若服務收取之服務費用範圍經公平磋商後釐定。

為確保於酒店管理框架協議日期當日或其後簽署之個別酒店管理協議之條款乃按並將按一般商業條款訂立， 貴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以及事先批准於酒店管理框架協議日期當日或其後簽署之各個別酒店管理協議之條款，以確保其實際服務費率及合約條款須對 貴集團而言不遜於 貴集團向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方所提供同等或相若服務所收取之費率及條款。倘日後 貴集團認為酒店管理框架協議訂明之服務費用及合約條款就 貴集團而言遜於當時 貴集團向獨立第三方提供之服務費用及合約條款， 貴集團將竭力與大連萬達集團磋商酒店管理框架協議項下之服務費用及合約條款，以確保當時訂立之各份新個別酒店管理協議之費用及條款將不遜於 貴集團於同一期間向鄰近同等或相若級別之酒店之獨立第三方提供同等或相若服務所收取之費用及條款。在適當情況下， 貴公司將會重新遵守當時適用之上市規則規定。

吾等之評估

吾等已審閱酒店管理框架協議，並注意到大連萬達商業管理集團公司就酒店管理服務應付 貴集團的服務費的定價條款乃按上述基準釐定。吾等已取得及審閱 貴集團成員公司與大連萬達商業管理集團公司之間簽訂的所有五 (5) 份酒店管理協議以及 貴集團成員公司與獨立第三方就同等或相若級別的酒店簽訂的所有七 (7) 份酒店管理協議（「可資比較酒店管理」）。就此而言，吾等比較並注意到每份合約的服務範圍屬相若。由於可資比較酒店管理涵蓋與大連萬達商業管理集團公司旗下酒店屬同等或相若級別的酒店，故吾等認為可資比較酒店管理的樣本量充足、公平且具有代表性。

就 貴集團成員公司與大連萬達商業管理集團公司訂立的酒店管理協議而言，吾等已審閱各協議的定價條款及服務範圍，並與酒店管理框架協議進行交叉比對。吾等注意到，各協議的定價條款及服務範圍與酒店管理框架協議中規定的條款相同及一致。

就可資比較酒店管理而言，吾等注意到管理費及獎勵管理費分別佔總營業收入的2%至2.5%和營業毛利的6%至8%，與酒店管理框架協議的管理費(2.5%)及獎勵管理費(介乎6%至8%)相若。根據可資比較酒店管理的協議收取的集團服務費為營業收入的2%，亦與酒店管理框架協議項下收取的集團服務費一致。就酒店開業前費用及技術服務費而言，吾等注意到七(7)項可資比較酒店管理中有六(6)家包含該等費用，金額分別與酒店管理框架協議的人民幣500,000元及人民幣2,000,000元相同。 貴集團只有在一(1)項可資比較酒店管理中收取人民幣1,500,000元的技術服務費，低於向大連萬達商業管理集團公司收取的價格。就可資比較酒店管理協議項下收取的客房預訂費而言，吾等注意到透過萬達酒店品牌旗下酒店之官方預訂系統作出之各客房預訂為客房收入的6%，萬達酒店品牌旗下酒店的地區銷售部門介紹的顧客約為5.6%，及萬悅會任何會員的消費收取的費用為5%，均與酒店管理框架協議項下的相關費用相若。

創富融資有限公司函件

吾等進一步注意到酒店管理框架協議的服務費及定價政策所載的保障機制。吾等認為該保障機制條文對 貴集團有利，可確保 貴集團能將其服務費率及條款修訂至 貴集團向獨立第三方提供相等或類似服務所收取之費率及條款，確保 貴集團不會陷入不利狀況。誠如與管理層所討論，酒店管理框架協議項下之保障機制於截至二零一九年及二零二零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並無被觸發。

續訂酒店管理框架協議項下的年度上限

於二零二一年十一月十八日，董事會已議決建議於相關期間續訂酒店管理框架協議項下擬進行交易的年度上限。

下文載列(i) 酒店管理框架協議截至二零一九年及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實際交易金額；及(ii) 酒店管理框架協議於相關期間的建議年度上限：

	截至二零二一年		
	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 (人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 (人民幣千元)	八月三十一日 止八個月 (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
使用率	74%	47%	42%

	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

吾等注意到，酒店管理框架協議項下之年度上限(「**酒店管理上限**」)乃經考慮(其中包括)(i) 貴集團根據目前有關 貴集團現有物業項目之發展計劃及假設 貴集團將繼續參與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(經參考 貴集團就鄰近不少於3間同等或相若級別酒店之同等或相若服務向獨立第三方所收取之價格)；(iii) 貴集團現有物業項目之酒店預

創富融資有限公司函件

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；及(iv)15%緩衝，當中經計及(其中包括)(a)於相關期間之預期通脹(經計及中國二零一九年及二零二零年的平均歷史通脹率約2.7%，以及中國二零二一年十月的歷史通脹率約1.5%)；及(b)於相關期間之年度上限潛在波動，原因為 貴集團可能因現有酒店之潛在額外營業收益(此乃取決於每家現有酒店的表現，而此又取決於每家現有酒店的酒店客房入住率及隨酒店客房需求波動而收取的房價)以及大連萬達集團可能於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度額外收購之酒店數目(其中大連萬達集團要求酒店管理服務)而收取之額外服務費用後而達致。

吾等注意到，截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店管理框架協議項下的年度上限使用率低於50%，且實際交易金額大幅下降。誠如與管理層的討論，該波動乃主要歸因於中國政府當局因COVID-19冠狀病毒疫情而實施的封城及旅行限制措施。隨著COVID-19冠狀病毒疫情自二零二一年年中起於中國逐漸得到控制，預計截至二零二一年十二月三十一日止年度的酒店管理框架協議項下的實際交易金額將有所改善。根據截至二零二一年八月三十一日止八個月的數據，假設業績保持穩定，預計截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入將約為人民幣51,090,000元，使用率約為62%。

為評估相關期間酒店管理上限的增加是否合理，吾等已考慮以下因素：

(i) 管理服務的歷史趨勢及市場的未來增長潛力

吾等已檢閱 貴集團於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向大連萬達商業管理集團公司提供酒店管理服務所產生的過往收入，吾等注意到， 貴集團從二零一九年財政年度至二零二零年財政年度的收入下降了約37%。如上文所述，預計截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店管理框架協議產生的收入將達到約人民幣51,090,000元，較二零二零年財政年度增長約35%。根據酒店發展計劃，預計將有五(5)家及兩(2)家酒店分別於二零二二年年中及二零二三年年中開始營運。誠如與管理層的討論，預計該等新酒店在營運的第一年將錄得較低的入住率，而從第二年開始將有潛在增長。

吾等亦獲得了 貴集團目前管理的酒店的過往及預測客房入住率，並注意到過往入住率於二零二零年財政年度平均大幅下降約 21%，但在截至二零二一年十二月三十一日止財政年度穩步回升。誠如與管理層的討論，儘管自二零二一年年中以來，COVID-19 冠狀病毒疫情已逐漸得到控制，但管理層對相關期間的入住率預測採取了審慎的態度。因此，吾等注意到， 貴集團於相關期間對 貴集團管理的現有酒店的平均入住率應用了約 2% 的穩定增長。對於預計於相關期間開始營運的酒店而言，吾等注意到營運第一年的預期入住率平均約為 20%，而第二年的平均增長約為 18%。

鑒於上文所述，考慮到歷史表現及下文分析的行業整體趨勢，吾等認為截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限約人民幣 67,620,000 元至人民幣 75,920,000 元屬公平合理，此為客房入住率的潛在增長提供了合理的空間。

(ii) *中國旅遊及酒店服務業的展望*

根據信達證券股份有限公司（「信達證券」，一家於中國成立並設有研發中心的證券公司）於二零二一年十月發佈的研究「九月酒店數據回顧」，由於 COVID-19 冠狀病毒疫情的蔓延逐漸得到控制，中國於二零二一年九月的酒店入住率為約 53.1%，環比增長約 39.2%，而與二零二零年九月及二零一九年九月相比，該兩個時期分別同比增長約 9.4%。二零二一年九月的平均房價為每間客房每晚人民幣 416 元，較二零二一年八月上升約 1.5%，較二零二零年九月上升約 2.8%，較二零一九年九月下降約 8.0%（即恢復至二零一九年同期平均房價的 92%）。二零二一年九月平均可出租客房收入（「RevPAR」）為每間客房每晚人民幣 221 元，與二零二一年八月相比上升約 37.4%，主要受入住率和平均房價上升所推動。與往年同期相比，由於入住率仍處於恢復階段，二零二一年九月的 RevPAR 較二零二零年九月下降約 12.6%，較二零一九年九月下降約 21.8%（即恢復至二零一九年同期 RevPAR 的 78%）。

創富融資有限公司函件

二零二一年中國的酒店表現仍然受COVID-19冠狀病毒疫情嚴重影響，但於二零二一年四月至七月期間，COVID-19冠狀病毒疫情受到更好的控制，RevPAR恢復至二零一九年同期的80%以上。信達證券預計，倘COVID-19冠狀病毒疫情得到緩解，酒店需求將強勁回升。考慮到COVID-19冠狀病毒疫情於中國的確診病例相對較低，預計酒店需求將持續增長。

吾等注意到，根據酒店管理框架協議管理的酒店主要位於一線及二線城市，此可能為該等酒店帶來穩步上升的入住率。因此，考慮到貴集團管理的現有酒店的入住率穩定增長以及第二年新開業酒店的入住率增長約18%，吾等認為年度上限屬公平合理。

吾等亦從與管理層的討論中了解到，相關期間的酒店管理上限亦已計及管理層對酒店聲譽和市場地位的信心，且酒店管理服務將在更大範圍內開展，市場收入及入住率於近年及疫情後均穩定增長。此外，酒店管理上限亦配合上述分析的三年期內中國市場的旅遊及酒店服務價格上漲趨勢，以適應穩步增長的客房入住率及房價。

吾等注意到計算酒店管理上限時已應用15%之緩衝。吾等認為(其中包括)特別是(a)中國於二零一八年、二零一九年及二零二零年的歷史年度通脹率分別約為2.1%、2.9%及2.5%，平約值約為2.5%；及(b)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實際交易金額波動。吾等注意到酒店管理上限於二零二二年及二零二三年已分別波動約17.5%及12.3%。有關波動主要由於將在相關期間開業的酒店數目以及COVID-19冠狀病毒疫情自二零二一年年中已逐漸得到控制所致。再者，亦有可能於相關期間獲得新獨立酒店管理協議。鑒於上述各項，吾等認為計算酒店管理上限時所應用的15%緩衝屬合理。

經計及上述因素，吾等認為於相關期間的酒店管理上限屬公平合理。

4. 持續關連交易的內部監控措施

為保障 貴公司及股東整體之權益， 貴公司已採納若干措施以監控該等新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之交易（已計及酒店管理年度上限續訂），包括以下各項（只要該等交易構成 貴公司之持續關連交易）：

- (i) 貴公司內部審計部門負責於訂立各個別協議後審閱任何個別酒店設計協議以及個別酒店管理協議（統稱為「該等個別協議」）以確保其項下之條款乃根據各別新酒店設計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) 貴公司已委派若干管理層成員每月緊密監控 貴集團之現存及潛在關連交易並將審閱該等新酒店設計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) 貴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所收取之費率及／或條款就 貴集團而言均不遜於提供相等或類似服務予獨立第三方所收取之費率及／或條款。

作為吾等盡職審查之一部分，吾等已取得並審閱 貴集團就有關監控新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下之交易的若干措施之內部監控政策備忘。吾等注意到，各該等個別協議項下擬進行之交易將由 貴公司之內部審計部門審閱，以確保有關協議之條款分別與新酒店設計框架協議及酒店管理框架協議一致。就此而言，吾等已獲得 貴公司內部審計部門已於訂立該等個別協議後進行有關審核程序的內部記錄，而相關記錄與吾等的理解相符。吾等亦注意到獨立非執行董事有責任審查根據該等個別協議提供的所有服務，有關服務及產品須按公平合理之條款進行，且向 貴集團所支付之服務費將不遜於 貴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。吾等已獲得獨立非執行董事會議的記錄，當中有關二零一九年財政年度、二零二零年財政年度及二零二一年財政年度的持續關聯交易，並注意到有關事項已包括在內。此外，吾等已獲得核數師於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度發出的函件，確認彼等並不知悉根據酒店設計框架協議及酒店管理框架協議項下擬進行之任何交易 (i) 未經董事會批准；(ii) 未分別根據酒店設計框架協議及酒店管理框架協議規定的條款訂立；及 (iii) 超過上限。

創富融資有限公司函件

意見及建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (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)以及酒店管理框架協議(已計及酒店管理年度上限續訂)的條款屬公平合理；
- (ii) 據此擬進行之交易按一般商業條款訂立，在 貴集團之日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；
- (iii) 新酒店設計框架協議符合 貴公司採取輕資產業務模式的策略，並維持 貴公司與大連萬達集團現有關係；
- (iv) 貴集團就酒店設計框架協議(包括年度上限)及酒店管理框架協議(包括年度上限)採用的內部監控程序；及
- (v) 貴集團一直遵守內部監控程序。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成建議於股東特別大會上就新酒店設計框架協議(包括年度上限)及酒店管理年度上限續訂提呈之相關決議案。

此致

萬達酒店發展有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創富融資有限公司

董事總經理

高貴艷

謹啟

二零二一年十二月九日

高貴艷女士為創富融資之董事總經理，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

* 僅供識別

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. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事及本公司主要行政人員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及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條已記入本公司所存置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已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(1) 於大連萬達商業管理集團股份中的權益(附註1)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達商業 管理集團相關 股份中的權益	佔大連萬達 商業管理集團 已發行股本的 概約百分比
何志平先生	好倉	實益擁有人	25,000,000	0.55%

(2) 於大連萬達商業管理集團相關股份中的權益(附註1)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達商業 管理集團相關 股份中的權益	佔大連萬達 商業管理集團 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)	6,000,000	0.13%
張霖先生	好倉	實益擁有人(附註4)	10,000,000	0.22%
韓旭先生	好倉	實益擁有人(附註5)	1,600,000	0.035%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第 XV 部，本公司的間接控股公司大連萬達商業管理集團為本公司的聯營公司。此乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數 4,527,347,600 股計算得出。
- (2) 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集團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集團的有關股份）的有限合夥人擁有 7.90% 權益，於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有權益。
- (4) 張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集團的有關股份）的有限合夥人擁有 5.14% 權益，於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有權益。
- (5) 韓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集團的有關股份）的有限合夥人擁有 0.82% 權益，於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有權益。

3. 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

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% 或以上的權益如下：

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
萬達海外	好倉	實益擁有人	3,055,043,100	65.04%
萬達地產投資有限公司	好倉	於受控制法團的權益 (附註 1)	3,055,043,100	65.04%
萬達商業地產(香港) 有限公司(「萬達香港」)	好倉	於受控制法團的權益 (附註 2)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達商業管理集團	好倉	於受控制法團的權益 (附註 3)	3,055,043,100	65.04%

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
大連萬達集團	好倉	於受控制法團的權益 (附註4)	3,055,043,100	65.04%
大連合興投資有限公司 (「大連合興」)	好倉	於受控制法團的權益 (附註5)	3,055,043,100	65.04%
王健林先生	好倉	於受控制法團的權益 (附註6)	3,055,043,100	65.04%
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7)	278,098,230	5.92%
	好倉	配偶權益 (附註7及8)	23,600,000	0.50%
陳雙妮女士	好倉	實益擁有人	23,600,000	0.50%
	好倉	配偶權益 (附註9)	278,098,230	5.92%
Ever Good Luck Limited (「Ever Good」)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
(附註10)	好倉	受託人	204,237,800	4.35%

附註：

- (1) 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)的股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 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)的股份及相關股份中擁有權益。董事會主席(直至二零二一年四月二十二日)兼非執行董事丁本錫先生為萬達香港的董事(直至二零二零年二月十七日)。

- (3) 大連萬達商業管理集團持有超過三分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。董事會主席（直至二零二一年四月二十二日）兼非執行董事丁本錫先生為大連萬達商業管理集團之執行董事兼董事會主席（直至二零二零年二月十日）。董事會主席（自二零二一年四月二十二日起生效）兼執行董事寧奇峰先生為大連萬達商業管理集團的首席副總裁。
- (4) 大連萬達集團持有超過三分一大連萬達商業管理集團已發行股份，因此被視為於本公司（大連萬達商業管理集團被視為在其中擁有權益）的股份及相關股份中擁有權益。董事會主席（直至二零二一年四月二十二日）兼非執行董事丁本錫先生為大連萬達集團之董事。非執行董事張霖先生為大連萬達集團之董事。
- (5) 大連合興持有超過三分一大連萬達集團已發行股份，因此被視為於本公司（大連萬達集團被視為在其中擁有權益）的股份及相關股份中擁有權益。
- (6) 王健林先生持有超過三分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）的股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 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以信託方式為彼持有，(iii) 73,860,230股股份由Ever Good實益擁有，及(iv) 23,600,000股股份由其配偶陳雙妮女士作為實益擁有人持有。
- (8) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。
- (9) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。陳雙妮女士因此被視為於陳先生在其中擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (10) Ever Good全部已發行股本由陳先生最終擁有，而陳先生為Ever Good的唯一董事。見上文附註(7)。

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3分部的條文須向本公司披露權益或淡倉之公司之董事或僱員。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二零年十二月三十一日（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。

5. 董事於合約或安排的權益

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。

6. 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二零二零年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或載有其建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資	一間獲准根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

創富融資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引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，創富融資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，創富融資概無於自二零二零年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核賬目的日期）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。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或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公司或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出任何補償(法定補償除外)的服務合約。

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	大連萬達商業管理集團	於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有0.13%權益	從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股
張霖先生	大連萬達商業管理集團	於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有0.22%權益	從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股
韓旭先生	大連萬達商業管理集團	於大連萬達商業管理集團的相關股份中擁有0.035%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	大連萬達商業管理集團	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

10. 其他事項

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

以下文件副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.wanda-hotel.com.hk>)：

- (a) 新酒店設計框架協議；及
- (b) 酒店管理框架協議（及更替協議）。

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)

茲通告萬達酒店發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月二十九日上午十時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. 謹此批准本公司訂立日期為二零二一年十一月十八日之新酒店設計框架協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零二一年十二月九日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)；及
2. 謹此批准建議續訂日期為二零一八年十一月十三日之酒店管理框架協議(經日期為二零二一年十一月十八日之更替協議修訂)(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)項下之年度上限(本公司日期為二零二一年十二月九日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
寧奇峰

香港，二零二一年十二月九日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會(或其任何續會)並於會上投票之股東,均可委任一名受委代表代其出席大會,並於按股數方式表決時投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司之股東,惟必須親身出席以代表股東。填妥及交回委任代表之文據後,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上(或於其任何續會上)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持有人方有權就有關股份投票。
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)(或該等授權書或經核證授權文件之副本),最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54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,本公司將由二零二一年十二月二十三日至二零二一年十二月二十九日(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。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二零二一年十二月二十二日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標準有限公司辦理登記,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。