

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)

主要交易
出售倫敦物業項目

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十六日(香港交易時段後)，(i)本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意以代價35,609,277.96英鎊(相當於約373,990,002.70港元)收購銷售股份(相當於目標公司60%之全部已發行股份)，惟須遵守當中所載之條款；及(ii)本公司、目標公司與買方訂立股東貸款償還協議，據此，買方已同意代表目標公司向本公司償還債務(現時預期為159,526,879.25英鎊(相當於約1,675,447,002.01港元))。

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超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易。

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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。就本公司所知，概無本公司股東於買賣協議、股東貸款償還協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，根據上市規則第14.44條，由於倘本公司舉行股東大會以批准買賣協議、股東貸款償還協議及其項下擬進行之交易時，概無本公司股東須放棄投票，故本公司已取得萬達海外(本公司控股股東，持有3,055,043,100股本公司普通股，佔本公司於本公告日期已發行股本約65.04%)之書面批准以代替舉行股東大會。

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之通函將於二零一八年二月六日或之前寄發予本公司股東以供彼等參考。

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年八月九日之內容有關(其中包括)出售於目標公司(即本集團倫敦物業項目之控股公司)之60%股權之公告;及本公司日期為二零一七年十一月二十一日有關本公司物業項目之策略評估之公告。

董事會欣然宣佈,於二零一八年一月十六日(香港交易時段後),

- (i) 本公司與買方訂立買賣協議,據此,本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意以代價35,609,277.96英鎊(相當於約373,990,002.70港元)收購銷售股份(相當於目標公司60%之全部已發行股份),惟須遵守當中所載之條款;及
- (ii) 本公司、目標公司與買方訂立股東貸款償還協議,據此,買方已同意代表目標公司向本公司償還債務(現時預期為159,526,879.25英鎊(相當於約1,675,447,002.01港元))。

買賣協議及股東貸款償還協議之主要條款載列如下:

買賣協議

日期

二零一八年一月十六日

訂約方

賣方: 本公司

買方: 買方

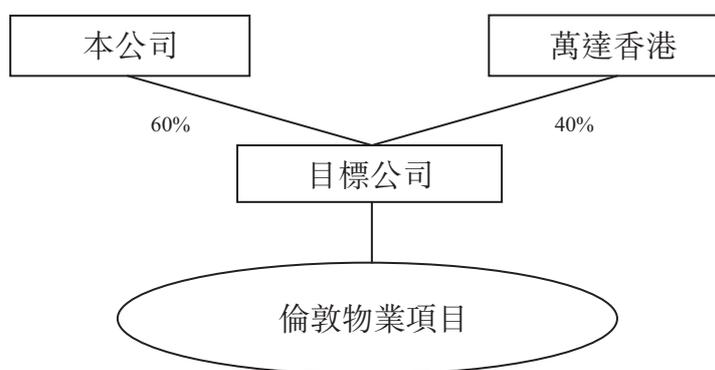
經作出一切合理查詢後,據董事所知、所悉及所信,(i)買方之主要業務為投資控股;及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

標的事項

根據買賣協議，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份（相當於目標公司全部已發行股份之60%）。目標公司為於香港註冊成立之有限公司，分別由本公司及萬達香港持有60%及40%。目標公司透過項目公司（各為目標公司之全資附屬公司）享有物業之永久業權及土地開發權等權益。

如本公司日期分別為二零一三年九月六日及二零一三年九月三十日之公告及通函所披露，目標公司於二零一三年收購物業，以將之重建為一個集酒店、住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目及營運該綜合項目（在各情況下，由目標公司及／或透過其一家或多家附屬公司進行）。於本公告日期，倫敦物業項目正處於樁基工程建設的發展階段。

下圖列示目標公司於本公告日期之股權架構：



先決條件及完成

銷售股份出售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 平安銀行已就出售銷售股份書面解除或豁免有關平安銀行貸款之任何或全部相關限制；及
- (b) 買方已代表本公司悉數償還股東貸款償還協議所載之債務。

倘上文條件(a)未於完成日期或之前達成，訂約方須以其議定之方式議決平安銀行之同意。

倘(i)買方未能於完成日期達成上文(b)段所載之先決條件；或(ii)買方未能根據買賣協議支付代價，本公司將有權不進行完成、終止買賣協議及全部沒收按金。

倘先決條件未達成(或如訂約方議定以其他方式議決)及買賣協議已據此終止，訂約方於買賣協議項下之一切權利及責任將告停止及終止，惟訂約方之該等慣常權利及責任(包括但不限於保密性、通知)除外，且訂約方概不得向另一方提出任何索償，惟有關買賣協議之持續條文或其任何先前違反之索償(如有)除外。

倘先決條件已達成，而本公司未能根據買賣協議遵守其完成責任，倘有關不足因本公司單方面違約所致，及倘買賣協議由買方終止，緊隨有關終止後，本公司須(除買方可能擁有之任何其他補償外)即時(a)向買方全數退回按金(僅限已付金額及不計息)；及(b)向買方支付等同於按金之金額(僅限已付金額及不計息)，及訂約方之一切權利及責任將不再具有效力，惟該終止不影響訂約方由此產生之權利及責任，亦不影響訂約方之該等慣常權利及責任(包括但不限於保密性、通知)；

倘先決條件已達成但本公司未能根據買賣協議遵守其完成責任，倘有關不足因不可抗力事件所致，買方可終止買賣協議。在此情況下，本公司須按要求即時向買方全數退回按金，及各訂約方之進一步權利及責任於緊隨終止後將即時停止，惟該終止不影響訂約方由此產生之權利及責任。

買賣協議載有由本公司所提供屬於此類性質及規模之交易之慣用條款之其他彌償保證、保證及契諾。

本公司根據買賣協議有關任何及所有索償之負債總額不得超過溢價金額。

完成須於完成日期落實。

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標公司之溢利及虧損以及資產及負債於完成後將不再合併入本公司之綜合財務報表。本公司亦已獲萬達香港告知，其亦已訂立類似協議以出售於目標公司之餘下40%股份，每股價格與本公司出售每股銷售股份之價格相同。

代價

銷售股份出售事項之代價為35,609,277.96英鎊(相當於約373,990,002.70港元)，其中24,000,000.00英鎊(相當於約252,062,400港元)為溢價。

代價須由買方按下列方式支付予本公司：

- (a) 2,868,525.90 英鎊 (相當於約 30,126,980.12 港元) 已於買賣協議日期作為按金支付；
- (b) 8,740,752.06 英鎊 (相當於約 91,800,622.58 港元) 須於完成時支付；
- (c) 假設完成發生，溢價之 50% (即 12,000,000.00 英鎊 (相當於約 126,031,200 港元)) 須於二零一八年十二月三十一日前支付；及
- (d) 假設完成發生，溢價之 50% (即 12,000,000.00 英鎊 (相當於約 126,031,200 港元)) 須於二零一九年十二月三十一日前支付。

除非本公司終止買賣協議，倘未根據買賣協議之條款支付任何代價，買方須自該款項到期日起就到期應付之款項按年利率 10% 向本公司支付利息，直至悉數支付有關到期應付款項 (連同相關利息) 之日期為止。

代價乃賣方及買方經參考 (其中包括) 由獨立估值師進行估值之物業之初步估值約 305,000,000 英鎊、目標公司之經調整資產淨值及當前市場條件後經公平協商後釐定。董事認為代價可反映本集團於開放市場出售目標公司可能變現之價格。

股東貸款償還協議

日期

二零一八年一月十六日

訂約方

債權人： 本公司

債務人： 目標公司

付款人： 買方

標的事項

於股東貸款償還協議日期，債務總額包括：

- (a) 現有貸款，為 129,583,833.01 英鎊 (相當於約 1,360,967,164.57 港元)；
- (b) 額外貸款，預期為 12,000,000.00 英鎊 (相當於約 126,031,200 港元)；
- (c) 現有利息，預期為 17,943,046.24 英鎊 (相當於約 188,448,637.44 港元)；及
- (d) 額外利息。

自股東貸款償還協議日期至完成日期之利息乃基於根據上文(a)段支付之款項計算，並須自計算債務扣除。

根據股東貸款償還協議，買方已同意代表目標公司以下列方式向本公司償還債務：

- (a) 假設完成將於二零一八年一月三十一日落實，則 44,258,063.78 英鎊 (相當於約 464,824,740.66 港元)，即現有貸款及現有利息之 30%，已於股東貸款償還協議日期償還；
- (b) 債務餘額將於完成時償還。

倘未於完成日期作出償還，本公司將有權 (i) 不進行完成；(ii) 終止股東貸款償還協議；及 (iii) 全部沒收買方根據股東貸款償還協議償還之款項。

倘買賣協議因買方以外之任何原因而未於完成日期完成，本公司須立即按要求向買方退回買方根據股東貸款償還協議已支付之全部款項及相關利息以及按年利率 5% 應計之利息。倘本公司未能按時悉數償還上述任何款項，本公司須自該款項逾期日期起就到期應付之款項按年利率 10% 支付罰息，直至向買方悉數退回有關到期應付款項 (連同相關利息) 之日期為止。

除非終止股東貸款償還協議，倘未根據股東貸款償還協議之條款支付任何債務，買方須自該債務逾期日期起就到期應付之款項按年利率10%向本公司支付利息，直至悉數支付有關到期應付債務(連同相關利息)之日期為止。

於釐定買方代表目標公司應付本公司之債務金額時，本集團計及目標公司欠付本公司之本金，並商定於開放市場屬合理之利率。

目標公司之資料及出售事項之財務影響

目標公司(為本集團倫敦物業項目之控股公司)之主要業務為投資控股。

目標公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核財務業績(根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製)概述如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
虧損淨額(扣除稅項及非經常性項目之前)	(111,043)	(85,449)
虧損淨額(扣除稅項及非經常性項目之後)	(112,713)	(85,449)

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之未經審核負債淨值約為135,311,000港元。

出售事項預期將產生收益約434,000,000港元(除稅前，如有)，乃經參考代價與目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核賬面值之間的差額以及出售事項之交易成本及開支計算得出。本公司將入賬之因出售事項產生之實際收益或虧損受代價調整、目標公司之賬面值於二零一七年十二月三十一日後之任何變動及審核規限，並將於完成後評估。

進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。本公司認為出售事項為本集團變現其於倫敦物業項目投資之良機及有利於本集團增強其流動資金及財務狀況。

出售事項之所得款項淨額將由本集團用於償還應付萬達香港之貸款及利息及為其現有物業發展項目之營運及發展提供資金。

鑒於以上所述，董事認為，買賣協議及股東貸款償還協議之條款乃為一般商業條款，屬公平合理，及符合本公司股東整體之利益。

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超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易。

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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。就本公司所知，概無本公司股東於買賣協議、股東貸款償還協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，根據上市規則第14.44條，由於倘本公司舉行股東大會以批准買賣協議、股東貸款償還協議及其項下擬進行之交易時，概無本公司股東須放棄投票，故本公司已取得萬達海外(本公司控股股東，持有3,055,043,100股本公司普通股，佔本公司於本公告日期已發行股本約65.04%)之書面批准以代替舉行股東大會。

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之通函將於二零一八年二月六日或之前寄發予本公司股東以供彼等參考。

釋義

於本公告內，除非另有界定或文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「額外利息」 指 額外貸款於實際借款日期至完成日期期間按年化利率5%應計的利息

「額外貸款」	指	本公司於二零一八年一月一日至完成日期已向及／或將向買方提供之貸款
「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
「完成」	指	根據買賣協議或股東貸款償還協議(視情況而定)之條款完成出售事項
「完成日期」	指	二零一八年一月三十一日(或訂約方可能書面協定之其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	35,609,277.96 英鎊，即買方根據買賣協議應就銷售股份出售事項支付之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「大連萬達商業」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，一間於中國成立之有限公司
「債務」	指	貸款、現有利息及額外利息之總額，不包括按買方於股東貸款償還協議日期根據當中條款代表目標公司向本公司支付的金額計算的利息
「按金」	指	買方根據買賣協議向本公司支付的2,868,525.90 英鎊(相當於約30,126,980.12 港元)
「出售事項」	指	銷售股份出售事項及買方根據股東貸款償還協議向本公司償還債務
「董事」	指	本公司董事
「現有利息」	指	現有貸款於各提取日期至完成日期按年息5%計算的應計利息

「現有貸款」	指	本公司於截至二零一七年十二月三十一日已向目標公司提供之貸款總金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港不時之法定貨幣港元
「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
「貸款」	指	現有貸款及額外貸款之總金額
「倫敦物業項目」	指	重新發展物業之項目
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方，即本公司及買方
「平安銀行」	指	平安銀行股份有限公司
「平安銀行貸款」	指	根據項目公司與平安銀行於二零一六年六月六日訂立之融資協議(據此，項目公司已提取150,000,000英鎊)及平安銀行與大連萬達商業於二零一六年六月六日訂立之《保證擔保合同》提供之貸款
「溢價」	指	24,000,000.00英鎊(相當於約252,062,400港元)，為代價之一部分
「項目公司」	指	Wanda One (UK) Ltd.及/或 Wanda One Nine Elms (UK) Ltd.
「物業」	指	位於Market Towers，1 Nine Elms Lane，London SW8 5NQ，United Kingdom之物業，土地登記編碼為SGL504521
「買方」	指	獨立第三方
「買賣協議」	指	本公司(作為賣方)與買方(作為買方)於二零一八年一月十六日就買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	本公司擁有之目標公司之60股股份，相當於目標公司全部已發行股份之60%

「銷售股份出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售銷售股份
「股東貸款償還協議」	指	本公司(作為債權人)、目標公司(作為債務人)與買方(作為付款人)就償還貸款而於二零一八年一月十六日訂立之股東貸款償還協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	萬達國際地產投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「萬達香港」	指	萬達商業地產(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「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
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊

就本公告而言及僅供說明用途，英鎊兌港元之匯率為1：10.5026，並不表示任何英鎊或港元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫

香港，二零一八年一月十六日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、張霖先生及許勇先生；執行董事為寧奇峰先生；及獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎博士及張化橋先生。