

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)

非常重大出售事項
出售澳大利亞物業項目
及
恢復買賣

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十八日(香港交易時段後)，賣方(本公司非全資附屬公司)、買方及目標公司訂立總協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意以代價315,044,422澳元(相當於約1,919,408,141港元)收購銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，惟須遵守當中所載之條款。代價將由買方以現金支付。

根據總協議，買方亦已同意負責完成目標公司向賣方償還債務款項815,107,691澳元(相當於約4,966,043,607港元)，包括現有貸款及額外貸款(均用作目標公司進行黃金海岸項目及悉尼項目的財務支援)連同應計利息。有關債務將於完成日期起至二零一八年十一月九日止期間分期償還。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標集團成員公司之財務業績將不再併入本集團財務報表。

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

本公司將召開及舉行股東特別大會以就總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，概無股東於總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總協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司亦已獲其控股股東萬達商業地產海外有限公司告知，其將向本公司作出不可撤銷承諾其將於股東特別大會上投票贊成總協議。

一份載有(其中包括)有關出售事項之進一步資料及其他資料以及股東特別大會通告之通函預期將於二零一八年二月二十一日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零一八年一月十九日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零一八年一月三十日上午九時正起恢復買賣。

由於完成須待本公告詳述之先決條件獲達成後方告完成，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

茲提述(i)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(即本集團澳大利亞物業項目之控股公司)之60%股權之公告；及(ii)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，於二零一八年一月十八日(香港交易時段後)，賣方(本公司非全資附屬公司)、買方及目標公司訂立總協議，其主要條款載列如下。

總協議

日期

二零一八年一月十八日

訂約方

- (1) 賣方(作為賣方)
- (2) 買方(作為買方)
- (3) 目標公司

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，而買方之最終實益擁有人之主要業務範圍涵蓋投資控股及房地產投資；及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

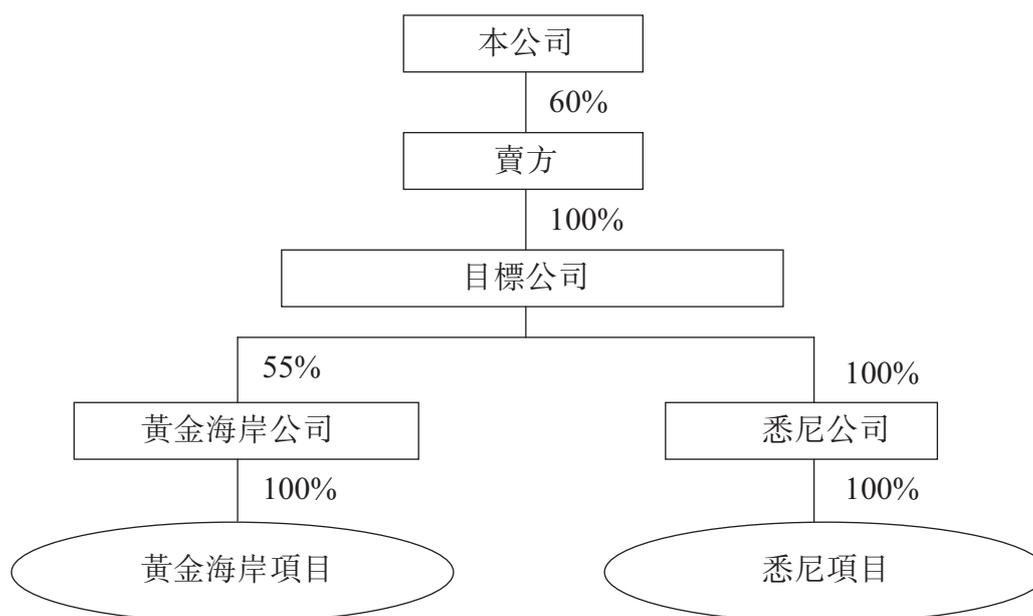
將予出售之資產

根據總協議，賣方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本)。目標公司為賣方之全資附屬公司，並持有黃金海岸公司之55%權益及悉尼公司全部權益，而黃金海岸公司及悉尼公司則分別擁有黃金海岸項目及悉尼項目之權利及權益。

黃金海岸項目(規劃總建築面積約146,200平方米)位於黃金海岸市中心核心地段—沖浪者天堂區，是黃金海岸唯一獲批直接瀕臨海灘的五星級酒店和公寓項目，由三座超高層塔樓組成，其中一棟為五星級酒店，兩棟為銷售型高檔公寓，建成後將成為黃金海岸城市地標。該項目已於二零一四年十二月取得開發方案批准，並於二零一五年三月完成現有物業拆除工程，並開始建設工程，目前正在進行主體結構工程的施工。高檔公寓部份於二零一五年九月開始預售，截至二零一七年十二月底累計預售面積比例約為40%。本項目預計於二零一九年完成開發。

悉尼項目位於悉尼市中心商業區，為悉尼的主要商業中心及優質發展地段，計劃重建該項目，開發成總建築面積規劃為約97,500平方米，主樓高194米，集酒店、住宅及零售於一體的全新高檔多用途綜合體項目，建成後將成為悉尼新城市地標。該項目已於二零一七年六月取得開發方案批准，亦於二零一七年六月開始現有物業拆除。於本公告日期，本項目尚未開始預售。本項目預計於二零二一年完成開發。

下圖列示目標集團於本公告日期之股權架構：



先決條件

出售事項須待下列條件達成或豁免（視情況而定）後，方告完成：

- (a) 賣方已促使履行其終止賣方或其聯繫人（定義見總協議）作為相關合約訂約方之責任；
- (b) 買方已就銷售股份之銷售（包括根據認購事項及由（其中包括）目標公司及黃金海岸公司訂立之日期為二零一四年八月十一日之股東協議豁免任何優先權或其他權利），以賣方及買方信納之方式取得黃金海岸公司（目標公司除外）全部股東之書面同意；
- (c) 賣方已按買方信納之方式向買方交付由澳大利亞顧問致買方有關黃金海岸項目之若干合約之證書及意見函；
- (d) 買方已根據總協議向賣方提供買方於完成日期支付代價之匯款憑證；
- (e) 買方已根據總協議向賣方提供買方於完成日期支付債務之部分款項585,107,691 澳元（相當於約3,564,768,607 港元）之匯款憑證；

- (f) 黃金海岸公司及悉尼公司已分別簽署黃金海岸酒店管理協議及悉尼酒店管理協議，且總協議之訂約各方確認並同意悉尼酒店管理協議及黃金海岸酒店管理協議將於悉尼酒店管理協議及黃金海岸酒店管理協議簽署後生效；
- (g) 於完成日期前，除非經買方同意，賣方並無修訂、更改、終止或作出任何豁免或解除悉尼酒店管理協議或黃金海岸酒店管理協議之任何責任；
- (h) 賣方並無違反總協議日期與完成期間其於總協議項下之任何責任，而違約無法補救，或倘能補救，惟補救無法在買方向賣方書面通知有關違反後三十(30)個營業日內進行(雙方協定違反上述條件(g)不得被視為可予以補救之情況)；
- (i) 賣方已按買方信納之方式就(i)賣方是否擁有訂立及執行總協議項下之所有必要之公司授權；及(ii)總協議之合法、有效及可強制執行性向買方交付由香港知名律師行出具之法律意見；及
- (j) 就本公告及有關出售事項之將寄發予股東之通函取得聯交所許可，及本公司於股東特別大會上取得有關出售事項之股東批准。

買方可全權決定豁免條件(a)、(c)、(g)、(h)及(i)，而賣方可全權決定豁免條件(d)、(e)及(f)。條件(b)及(j)僅在買方及賣方雙方書面同意後方可豁免，惟賣方並無意豁免條件(j)。

倘條件未能於總協議日期後十二(12)個月內根據總協議獲達成或豁免(或賣方或買方合理認為無法達成)，則賣方或買方可通知對方終止總協議。於發出有關通知後，賣方及買方須於發出有關通知後一(1)個月內真誠協商終止及繼續總協議。於該一(1)個月期間屆滿時，倘雙方未能達成協議，及條件未能根據總協議獲達成或豁免，則賣方或買方可通知對方終止總協議，而按金將於有關終止後五(5)個營業日內悉數退還予買方。

倘條件根據總協議獲達成或豁免，惟賣方未能履行其根據總協議之完成義務，買方將有權(i)不再履行其總協議項下之義務；及/或(ii)終止總協議並要求悉數退還按金及要求賣方額外支付金額為150,000,000澳元(相當於約914,000,000港元)(該款項為買方對總協議項下任何索償之虧損(包括機會成本)之真實預估之唯一補救措施及彌償上限)之款項。

完成

當所有條件根據總協議獲達成或獲豁免後，完成將於下列日期(以較遲者為準)落實：(i)二零一八年三月十五日；及(ii)條件已根據總協議達成或獲豁免日期後滿一個營業日當日，或訂約方可能書面協定之其他日期。為免生疑，倘條件(d)及(e)未於完成日期達成，則完成將不會落實。除非總協議之訂約方另行同意及根據總協議所需之所有完成責任經已履行，否則完成將不會被視為已經落實。

倘完成未能於二零一八年三月十五日落實，則賣方及買方將友好協商並於二零一八年三月二十日前釐定關於下列各項之安排：(i)債務有關部分應計之利息；及(ii)提供資金以支撐黃金海岸公司及悉尼公司之日常營運。

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，於完成後，目標集團成員公司之財務業績將不再綜合計入本集團之財務報表中。

代價

代價為315,044,422澳元(相當於約1,919,408,141港元)，將由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 按金50,000,000澳元(相當於約304,625,000港元)已由買方於總協議日期支付；及
- (b) 代價剩餘金額265,044,422澳元(相當於約1,614,783,141港元)將由買方於完成日期支付。

償還債務

根據總協議，賣方已向目標公司提供或最遲將於完成日期向目標公司提供現有貸款及額外貸款，以進行黃金海岸項目及悉尼項目。買方已同意負責完成目標公司根據總協議向賣方償還債務。債務總額包括：

- (a) 現有貸款 742,418,730 澳元 (相當於約 4,523,186,112 港元)；
- (b) 額外貸款 67,000,000 澳元 (相當於約 408,197,500 港元)，惟須待賣方提供令買方信納之憑證，證明賣方至少已向目標公司提供 67,000,000 澳元作為二零一八年一月一日至完成期間之貸款 (訂約方估計額外貸款將不會於二零一八年一月二十日之前提供)。為使買方遵從澳大利亞之若干規則，訂約方同意，於磋商代價時，部分額外貸款將可免息並已考慮有關融資成本；
- (c) 現有利息 5,470,302 澳元 (相當於約 33,327,815 港元)；及
- (d) 額外利息 218,659 澳元 (相當於約 1,332,180 港元)。

債務將按下列方式償還：

- (a) 於完成日期，應付賣方 585,107,691 澳元 (相當於約 3,564,768,607 港元)；
- (b) 根據條件，於 (i) 二零一八年三月二十日；及 (ii) 完成日期 (以較遲者為準)，應付賣方 100,000,000 澳元 (相當於約 609,250,000 港元)；
- (c) 根據條件，於 (i) 二零一八年十一月五日；及 (ii) 完成日期 (以較遲者為準)，應付賣方 50,000,000 澳元 (相當於約 304,625,000 港元)；
- (d) 根據條件，於 (i) 二零一八年十一月七日；及 (ii) 完成日期 (以較遲者為準)，應付賣方 50,000,000 澳元 (相當於約 304,625,000 港元)；及
- (e) 根據條件，於 (i) 二零一八年十一月九日；及 (ii) 完成日期 (以較遲者為準)，應付賣方 30,000,000 澳元 (相當於約 182,775,000 港元)。

代價及債務乃賣方及買方經參考(其中包括)獨立估值師於二零一七年十二月三十一日進行之黃金海岸項目之初步估值約317,000,000澳元(相當於約1,931,322,500港元)及悉尼項目之初步估值約803,000,000澳元(相當於約4,892,277,500港元)(兩個項目之初步估值總額為1,120,000,000澳元(相當於約6,823,600,000港元))及當前市場條件磋商後釐定。

於釐定代價時，本集團亦已計及對目標公司之股本貢獻(約為295,910,241澳元(相當於約1,802,833,143港元))。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。因此，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

於釐定應付賣方之債務金額時，本集團計及目標公司欠付賣方之本金額，並商定於開放市場屬合理之利率。

倘買方未能根據總協議之條款支付任何代價或債務，則賣方將有權(i)終止履行其於總協議項下之責任；及／或(ii)終止總協議，而按金將悉數被賣方沒收；及／或(iii)要求買方支付逾期款項按年化利率5%計算的逾期利息，加上逾期款項與前述利息於違約日期起至所有逾期款項獲悉數支付當日止期間按每日複利0.05%計算的違約利息。

稅項彌償保證

賣方會向買方作出彌償保證，並將按要求(i)於專業稅務代理出具意見或有關稅務機關提出要求後，向買方支付一筆相等於目標集團於截至完成(包括該日)期間應付之任何稅項之金額；及(ii)向買方支付一筆相等於目標集團於總協議日期或完成日期應付之任何稅項之金額，惟以有關黃金海岸公司或悉尼公司之屬不準確、不真實或具誤導成分之若干陳述相關之稅項為限，而不論與任何交易有關之稅項是否於完成後產生或是否於完成後徵收，或是否屬因買方於完成後提起之訴訟或按買方於完成後之指示而徵收之利息或罰款(倘因買方疏忽而導致應付之有關稅項則除外)。

總協議包括賣方於此類性質及規模交易之慣用條款作出之其他彌償、保證及契諾。

賣方就任何違反總協議而向買方承擔之責任總額不得超過代價之金額。

目標集團之資料

繼就本公司與萬達香港建立合資公司於二零一四年及二零一五年獲得股東批准後，目標公司目前擁有黃金海岸公司(其擁有黃金海岸項目之權利及權益)之55%權益及悉尼公司(其擁有悉尼項目之權利及權益)之全部權益。黃金海岸公司之餘下45%權益分別由李日裕先生及Fengliu Wu女士(各為獨立第三方)持有22.5%。目標公司、黃金海岸公司及悉尼公司各自之主要業務為投資控股。

目標集團於截至二零一五年及二零一六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虧損淨額(根據香港財務報告準則編製)分別概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
虧損淨額(除稅前)	304,142	59,507
虧損淨額(除稅後)	216,012	58,079

目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之虧損淨額主要由於融資成本及約297,000,000港元之投資物業估值虧損。目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損淨額主要由於年內產生融資成本。

目標公司於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約為841,453,127港元。

下表為目標集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度分別按性質劃分之收益明細：

按性質劃分之收益	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
租金收入	98,331	124,038

出售事項之財務影響

出售事項預期將產生收益約556,000,000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目標公司之賬面值之任何變動(參考二零一七年十二月三十一日之最終估值作出)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。

與本公司去槓桿化之策略一致，本公司認為出售事項為本集團變現其於黃金海岸項目及悉尼項目投資之良機，並可借此鞏固本集團之流動資金及財務狀況使本集團受惠。出售事項所得款項淨額之金額將由本公司及萬達香港分別按其於有關澳大利亞項目持股比例60%及40%分佔。本集團應佔金額之60%（相當於約4,131,000,000港元）中，約4,061,000,000港元將由本集團用於償還應付萬達香港為有關澳大利亞項目提供資金之貸款及利息及約27,000,000港元將由本集團用於清償有關澳大利亞項目之交易成本（即相關澳大利亞稅項），其後預期所得款項淨額約43,000,000港元將由本集團作一般企業營運資金用途。

於出售事項後，本公司之策略重點將放在收費業務，以透過下列業務計劃改善現金流狀況及降低槓桿率：

- 1) 將不產生現金流之資產變現。所有海外項目均仍處於規劃階段或早期施工階段。按當前市場水平（亦按投資成本之溢價）進行之潛在出售事項有助於變現投資價值及減少當前及未來債務（就項目建設貸款而言）；
- 2) 利用本公司之物業管理專業知識並著眼於本集團可能發展為中國在該行業之領頭企業之物業管理業務特定領域（如酒店設計、施工及運營管理；及主題公園與室內娛樂設施設計管理、建築成本管理及運營管理）；
- 3) 繼續物色在本公司財務能力範圍內之優質發展項目；及
- 4) 透過成本控制及有效營銷，改善恒力城及本集團於桂林項目的營運效率，以提昇租金回報。

於出售本集團於倫敦之項目（本公司已於二零一八年一月十六日公佈）、出售事項及（倘出現商機）建議出售本集團於美國之項目後，本公司無意終止、縮減及出售其於中國之現有業務。

鑒於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，總協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，及符合本公司及股東整體之利益。

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(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

本公司將召開及舉行股東特別大會以就總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，概無股東於總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總協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司亦已獲其控股股東萬達商業地產海外有限公司告知，其將向本公司作出不可撤銷承諾其將於股東特別大會上投票贊成總協議。

一份載有(其中包括)有關出售事項之進一步資料及其他資料以及股東特別大會通告之通函預期將於二零一八年二月二十一日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零一八年一月十九日上午九時正起短暫停止買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零一八年一月三十日上午九時正起恢復買賣。

由於完成須待本公告詳述之先決條件獲達成後方告完成，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	50%之額外貸款於二零一八年一月二十日至完成日期期間按年化利率4.425%(就悉尼公司而言)及4.85%(就黃金海岸公司而言)應計的利息(扣除預扣稅)
「額外貸款」	指	賣方於二零一八年一月一日至完成期間已向及/或將向目標公司提供之貸款
「澳元」	指	澳大利亞之法定貨幣澳元

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	澳大利亞新南威爾斯銀行開門處理一般銀行業務之日 子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「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	根據總協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	具有「總協議 – 完成」一節項下之涵義
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據總協議之條款及條件就出售事項應付賣方之 總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「債務」	指	現有貸款、額外貸款、現有利息及額外利息
「出售事項」	指	根據總協議，由賣方向買方出售銷售股份及目標公司 向賣方償還債務
「按金」	指	買方根據總協議向賣方支付的50,000,000澳元(相當於 約304,625,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「現有利息」	指	現有貸款計息部分應計之利息及於二零一八年一月一 日至完成日期期間按年化利率4.425%(就悉尼公司而 言)及4.85%(就黃金海岸公司而言)應付之利息

「現有貸款」	指	賣方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
「黃金海岸公司」	指	Wanda Ridong (Gold Coast) Development Pty Limited，一間根據澳大利亞法例註冊成立之有限公司及為目標公司之全資附屬公司，直接由目標公司擁有55%
「黃金海岸酒店管理協議」	指	將由黃金海岸公司與賣方就黃金海岸項目酒店組成部分指定之酒店管理公司簽立之黃金海岸酒店管理協議
「黃金海岸項目」	指	於位於澳大利亞昆士蘭衝浪者天堂Old Burleigh路38至44號之房地產發展項目之權利及權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)與目標公司於二零一八年一月十八日就出售事項訂立之總協議
「買方」	指	AWH Investment Group Pty Ltd，一間根據澳大利亞法例註冊成立之有限公司及為一名獨立第三方
「銷售股份」	指	賣方擁有之目標公司之202,783,619股股份(包括A股普通股及普通股份)，相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	萬達澳洲地產投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司及為本公司之非全資附屬公司

「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總協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「悉尼公司」	指	Wanda One Sydney Pty Ltd，一間根據澳大利亞法例註冊成立之有限公司及為目標公司之全資附屬公司
「悉尼酒店管理協議」	指	將由悉尼公司與賣方就悉尼項目酒店組成部分指定之酒店管理公司簽立之悉尼酒店管理協議
「悉尼項目」	指	於位於澳大利亞悉尼環形碼頭 One Alfred Street 之房地產發展項目之權利及權益
「目標公司」	指	Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd.，一間根據澳大利亞法例註冊成立之有限公司及為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、黃金海岸公司及悉尼公司
「萬達香港」	指	萬達商業地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，澳元兌港元之匯率為 1 : 6.0925，並不表示任何澳元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，二零一八年一月二十九日

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。