

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度
全年業績公告

萬達酒店發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
收益	4	374,166	2,176,737
銷售成本		<u>(184,185)</u>	<u>(915,078)</u>
毛利		189,981	1,261,659
其他收益	5	13,713	19,789
其他收益／(虧損)淨額	5	203,133	(269,990)
投資物業估值收益淨額		225,959	15,433
銷售開支		(77,831)	(107,098)
行政開支		<u>(149,746)</u>	<u>(155,399)</u>
經營溢利		405,209	764,394
融資成本	7	(203,789)	(236,361)
分佔一間合營企業之虧損		—	(26,666)
除稅前溢利	6	201,420	501,367
所得稅開支	8	<u>(125,351)</u>	<u>(522,199)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>76,069</u>	<u>(20,832)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(60,663)	(262,693)
非控股權益		<u>136,732</u>	<u>241,861</u>
		<u>76,069</u>	<u>(20,832)</u>
母公司普通股持有人應佔每股 虧損(港仙)	9		
基本及攤薄		<u>(1.3)</u>	<u>(5.6)</u>

綜合全面收入表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
本年度溢利／(虧損)	76,069	(20,832)
其他全面虧損		
其後期間將重新分類計入損益賬 之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(280,331)	(564,590)
本年度其他全面虧損(扣除稅項)	(280,331)	(564,590)
本年度全面虧損總額	(204,262)	(585,422)
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(205,922)	(580,216)
非控股權益	1,660	(5,206)
	(204,262)	(585,422)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		985,638	3,469,052
永久業權土地		1,310,682	1,029,952
投資物業		3,795,711	3,847,765
預付土地租賃款項		17,313	18,976
商譽		15,654	16,714
於一間合營企業之投資		506,752	509,988
遞延稅項資產		139,665	156,798
非流動資產總值		6,771,415	9,049,245
流動資產			
在建物業		4,357,658	2,501,950
待售已竣工物業		250,227	312,128
貿易及其他應收款項	11	43,976	575,603
預付稅項		752	87
受限制銀行存款		502,856	10,737
現金及現金等值物		2,680,562	2,958,264
		7,836,031	6,358,769
分類為持作出售之資產		2,032,755	—
流動資產總值		9,868,786	6,358,769
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	4,138,078	1,860,468
應付票據		—	2,148
預收款項		78,003	568,861
金融機構貸款		1,627,784	1,539,783
一間中間控股公司貸款		684,380	—
關連人士貸款		231,964	141,553
即期稅項		208,014	486,272
		6,968,223	4,599,085
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		2,043	—
流動負債總值		6,970,266	4,599,085
流動資產淨值		2,898,520	1,759,684
總資產減流動負債		9,669,935	10,808,929

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
非流動負債			
金融機構貸款		1,743,994	1,350,612
一間中間控股公司貸款		4,109,095	5,629,832
關連人士貸款		34,332	189,194
應付一間中間控股公司利息	12	344,712	220,298
遞延稅項負債		520,982	519,866
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總值		6,753,115	7,909,802
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		2,916,820	2,899,127
		<hr/>	<hr/>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	469,735	469,735
保留溢利		(267,965)	(205,246)
其他儲備		1,781,239	1,924,442
		<hr/>	<hr/>
		1,983,009	2,188,931
非控股權益		933,811	710,196
		<hr/>	<hr/>
總權益		2,916,820	2,899,127
		<hr/>	<hr/>

附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除按公允價值計量之投資物業外，財務報表已根據歷史成本法編製。持作出售之出售組別乃按彼等賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者呈列。該等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。

綜合基準

截至二零一六年十二月三十一日止年度，綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司為本公司所直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力(即讓本集團現時能夠支配被投資公司相關活動的現有權利)而影響有關回報時，則本集團已控制該被投資公司。

當本公司並未直接或間接擁有被投資公司大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況，以評估其是否對被投資公司具有控制權，包括：

- (a) 與被投資公司之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權力；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績於本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止綜合入賬。

損益及其他全面收入之各項乃歸屬於本集團之母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況表明上述三個控制權因素中之一個或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司之擁有權權益之變動（未喪失控制權）乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失一間附屬公司之控制權，其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)於損益中任何產生之盈餘或虧絀。本集團先前於其他全面收入確認之應佔部分按倘本集團直接出售有關資產或負債須採用之相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (修訂本)(二零一一年)	投資實體：運用合併豁免
香港財務報告準則第11號(修訂本)	取得共同經營中權益的會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本) (二零一一年)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年循環 之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

除與編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)、香港財務報告準則第11號(修訂本)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)、香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)及二零一二年至二零一四年循環之年度改進所載若干修訂外，該等修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂不會對本集團的財務報表產生重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂獲提前應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年循環之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

3 經營分部資料

本集團按項目之不同地理位置管理其業務。本集團按照符合向本集團高層行政管理人員提供用於分配資源及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下兩個報告分部。並無經營分部合併組成以下報告分部。

- 中華人民共和國（「中國」）：此分部為於中國從事商業及住宅物業發展以供銷售及租賃之業務。
- 海外：此分部為從事海外物業項目發展之業務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及配置各分部間資源，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產不包括總部資產及商譽以及分部負債不包括總部負債，此乃由於該等資產及負債按集團基準進行管理。

收益及開支乃參照該等分部產生之銷售及開支或因該等分部應佔之資產產生之折舊或攤銷，分配至各報告分部。

用作報告分部之溢利／（虧損）之計量方法為「除稅前溢利／（虧損）」。

	中國		海外		總計	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
截至二零一六年及二零一五年 十二月三十一日止年度						
來自外部客戶之收益	<u>250,129</u>	<u>2,078,406</u>	<u>124,037</u>	<u>98,331</u>	<u>374,166</u>	<u>2,176,737</u>
報告分部之溢利／（虧損）	<u>300,549</u>	<u>1,432,728</u>	<u>(35,477)</u>	<u>(1,077,267)</u>	<u>265,072</u>	<u>355,461</u>
於二零一六年及二零一五年 十二月三十一日						
報告分部資產	<u>5,140,655</u>	<u>5,815,932</u>	<u>11,443,760</u>	<u>9,501,661</u>	<u>16,584,415</u>	<u>15,317,593</u>
報告分部負債	<u>2,534,782</u>	<u>3,191,858</u>	<u>6,895,952</u>	<u>5,186,583</u>	<u>9,430,734</u>	<u>8,378,441</u>

(ii) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
收益		
報告分部及綜合收益	374,166	2,176,737
除稅前溢利		
報告分部溢利	265,072	355,461
未分配總部及公司業績	(63,652)	145,906
綜合除稅前溢利	201,420	501,367
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
資產		
報告分部資產	16,584,415	15,317,593
未分配總部及公司資產	55,786	90,421
綜合總資產	16,640,201	15,408,014
負債		
報告分部負債	9,430,734	8,378,441
未分配總部及公司負債	4,292,647	4,130,446
綜合總負債	13,723,381	12,508,887

(iii) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團非流動資產(不包括遞延稅項資產)(「指定非流動資產」)之地理位置資料。來自外部客戶之收益之地理位置乃根據所提供服務或所出售或租賃物業之所在地而定。指定非流動資產之地理位置乃按資產之實際位置(就固定資產而言)及獲分配之營運地點(就商譽而言)而定。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一五年 千元
中國(包括香港)	250,129	2,078,406	3,843,375	3,899,461
海外	124,037	98,331	2,788,375	4,992,986
	<u>374,166</u>	<u>2,176,737</u>	<u>6,631,750</u>	<u>8,892,447</u>

(iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無(二零一五年：無)本集團與其交易產生之收益佔本集團收益超過10%之客戶。

4 收益

收益指於年內銷售物業之收入、物業租金收入及物業管理收入(已扣除營業稅及其他與銷售相關之稅項及折扣)。收益之分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
銷售物業	149,055	1,922,762
租金收入	198,779	229,722
物業管理收入	26,332	24,253
	<u>374,166</u>	<u>2,176,737</u>

5 其他收益及其他收益／(虧損)淨額

本集團之其他收益及其他收益／(虧損)淨額分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
其他收益		
銀行利息收入	<u>13,713</u>	<u>19,789</u>
其他收益／(虧損)淨額		
匯兌收益	28,557	136,200
沒收買家按金	794	2,728
撥回／(撇減)存貨至可變現淨值	160,855	(216,585)
在建工程減值	—	(216,585)
其他	<u>12,927</u>	<u>24,252</u>
	<u>203,133</u>	<u>(269,990)</u>

6 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
已售物業成本	67,459	858,608
所提供服務之成本*	116,726	56,470
折舊*	47,855	6,915
土地租賃款項攤銷	475	590
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	11,676	18,826
核數師酬金		
— 核數服務	1,063	1,021
— 其他服務	155	587
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
— 薪金、工資及其他福利	65,931	71,683
— 向定額供款退休計劃作出之供款	<u>5,157</u>	<u>6,029</u>
	<u>71,088</u>	<u>77,712</u>
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	18,149	15,059
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	<u>(145)</u>	<u>12</u>

* 所提供服務之成本包括折舊約32,481,000元(二零一五年：無)，該金額亦計入上文所披露之折舊總金額內。

7 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
金融機構貸款利息	131,080	139,376
五年內償還之一間中間控股公司貸款利息	163,103	150,273
關連人士貸款利息	39,183	37,275
	<u>333,366</u>	<u>326,924</u>
減：在建物業及在建工程之 資本之利息開支*	<u>(129,577)</u>	<u>(90,563)</u>
	<u>203,789</u>	<u>236,361</u>

* 借款成本已按每年介乎4%至6%之間之比率(二零一五年：每年4%至6%)資本化。

8 所得稅

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
即期稅項		
企業所得稅(附註(iii))		
— 本年度開支	38,010	159,468
中國土地增值稅(附註(iv))	41,502	334,069
	<u>79,512</u>	<u>493,537</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	34,986	(23,267)
— 中國土地增值稅可扣減程度	6,350	2,501
— 中國預售物業	1,514	47,666
— 稅項虧損	(15,924)	1,762
— 折舊	22,823	—
— 其他	(3,910)	—
	<u>45,839</u>	<u>28,662</u>
本年度稅項開支總額	<u>125,351</u>	<u>522,199</u>

附註：

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於年內並無在香港或海外產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或海外企業所得稅(二零一五年：無)。
- (iii) 企業所得稅(「企業所得稅」)

中國企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國內地之附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零一五年：25%)計算。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

- (iv) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出))以累進稅率30%至60%徵收。本集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定對土地增值稅進行估計、計提撥備並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

9 母公司普通股持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按年內母公司普通股持有人應佔虧損除以已發行普通股加權平均數計算。

	二零一六年	二零一五年
母公司普通股持有人應佔虧損(千元)	60,663	262,693
已發行普通股加權平均數(千股)	4,697,347	4,697,347

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄之已發行普通股(二零一五年：無)。

10 股息

本公司董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

11 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
貿易應收款項(附註(a))	4,026	65,253
預付款項	310	2,847
按金及其他應收款項	34,569	497,515
應收關連人士款項	3,201	8,118
應收一間中間控股公司款項	1,870	1,870
	<u>43,976</u>	<u>575,603</u>

應收關連人士及一間中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為財務狀況表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。

附註：

(a) 根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
三個月內	3,554	64,994
超過三個月但六個月內	223	—
超過六個月但十二個月內	25	—
超過十二個月	224	259
	<u>4,026</u>	<u>65,253</u>

於二零一六年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團概無持有該結餘之任何抵押品(二零一五年：無)。

12 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
貿易應付款項 (附註(a))	396,777	451,826
其他應付款項	191,547	177,365
應計費用	1,882	1,857
應付關連人士利息 (附註(b))	96,358	59,454
應付一間中間控股公司利息 (附註(b))	344,712	220,298
應付金融機構利息	23,891	23,757
應付中間控股公司款項 (附註(c))	3,424,850	1,127,430
應付關連人士款項 (附註(c))	2,773	18,779
	<u>4,482,790</u>	<u>2,080,766</u>
分類為流動負債之部分	<u>(4,138,078)</u>	<u>(1,860,468)</u>
非即期部分	<u>344,712</u>	<u>220,298</u>

附註：

(a) 概無本集團貿易應付款項預期將於超過一年後結算 (二零一五年：無)。

根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
三個月內	142,541	434,259
超過三個月但六個月內	16,910	7,015
超過六個月但十二個月內	15,892	37
超過十二個月	221,434	10,515
	<u>396,777</u>	<u>451,826</u>

(b) 應付一間中間控股公司利息344,712,000元可於一年後償還 (二零一五年：220,298,000元)，應付關連人士利息須按要求或於一年內償還。該等應付利息為無抵押及毋須支付複利。

(c) 應付中間控股公司及關連人士之款項均須按要求或於一年內償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

13 資本

股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>

附註：

- (i) 普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

管理層討論及分析

業務回顧

英國倫敦項目

本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)於二零一三年九月合資收購了英國倫敦 1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ 項目，其中本公司及萬達香港分別持有該合資公司 60% 及 40% 權益。該項目總建築面積規劃約為 11 萬平方米，計劃開發為集住宅及酒店於一體的高檔綜合體項目。住宅部份已於二零一四年開始預售並取得理想的成績，截至二零一六年十二月底累計預售面積比例約為 69%。

倫敦項目已於二零一五年完成現有物業拆除工程，並開始建設工程。現正在進行樁基工程，預計於二零二一年完成項目開發。

歐洲大陸合資平台及西班牙馬德里項目

於二零一四年六月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達 125 億港元的歐洲大陸合資平台，即萬達歐洲地產投資有限公司(「萬達歐洲」)，其中本公司及萬達香港分別持有該合資平台 60% 及 40% 權益，以在歐洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。同日，本公司與萬達香港透過該歐洲大陸合資平台收購了西班牙馬德里項目。

於二零一六年十一月三日，萬達歐洲與 Baraka Global Invest, S.L.U. (「Baraka」) 簽訂一份股份購買協議，向 Baraka 出售持有西班牙馬德里項目的 Plaza de Espana 19 Development, S.L.U. (原為 Wanda Madrid Development, S.L.U. (「Wanda Madrid」)) 之全部已發行股份，代價為 272,000,000 歐元(受本公司於二零一六年十二月十六日刊發通函所載之代價調整予以調整)，出售預計將於二零一七年三月底完成。

美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

於二零一四年七月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達 100 億港元的美洲大陸合資平台，其中本公司及萬達香港分別持有該合資平台 60% 及 40% 權益，以在美洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該美洲大陸合資平台的全資附屬公司 Wanda Chicago Real Estate LLC (「萬達芝加哥」)，(i) 與 Magellan Parcel C/D LLC (「Magellan」) 及 Lakeshore East LLC 訂立成立及注資協議；及 (ii) 與 Magellan 訂立運營協議，以共同開發芝加哥項目，其中萬達芝加哥及 Magellan 分別持有該合資公司 90% 及 10% 的權益。

芝加哥項目總建築面積規劃為約 17.6 萬平方米，地處芝加哥市核心地段，緊鄰千禧公園和芝加哥 CBD，步行可到劇院區、博物館區、密歇根大道等著名場所，是東湖岸區域未建的最後一個地塊，地理位置十分優越。該項目計劃建設一座高 350 米、地上 93 層的五星酒店（預計建造 193 套客房）及高檔公寓項目，建成後將成為芝加哥第三高建築，成為芝加哥新地標。高檔公寓部份已於二零一五年九月開始預售，截至二零一六年十二月底累計預售面積比例約為 39%。芝加哥項目已於二零一六年四月取得規劃批准、完成交割，已於二零一六年八月開始建設工程，並預計於二零二零年完成開發。

澳大利亞合資平台及澳大利亞黃金海岸珠寶三塔項目

於二零一四年八月，本公司與萬達香港合資成立總資本承擔達 125 億港元的澳大利亞合資平台，其中本公司及萬達香港分別持有該合資平台 60% 及 40% 權益，以在澳大利亞尋找合適之地產項目共同進行收購及發展。

同日，本公司與萬達香港透過該澳大利亞合資平台的全資附屬公司 Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd（「萬達商業澳洲」），與大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達商業地產」）、李日裕先生及 Fengliu Wu 女士（合稱「李氏」，珠寶三塔項目公司股東）及 Wanda Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd.（「珠寶三塔項目公司」）訂立股份認購及股東協議。於協議項下認購事項完成後，珠寶三塔項目公司由萬達商業澳洲及李氏分別持有 55% 及 45% 權益，共同開發黃金海岸珠寶三塔項目。

珠寶三塔項目總建築面積規劃為約 14.4 萬平方米，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。

珠寶三塔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，截至二零一六年十二月底累計預售面積比例約為 31%。項目預計於二零一九年完成開發。

澳大利亞悉尼項目

於收購珠寶三塔項目後，於二零一五年一月二十三日及二零一五年三月四日，本公司與萬達香港根據澳洲合營總協議，透過澳大利亞合資平台的全資附屬公司 Wanda One Sydney Pty Ltd (「Wanda One」) 訂立協議，以收購第二個澳大利亞的優質項目—悉尼項目。

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，計劃重建現有物業，開發成總建築面積規劃為約9.83萬平方米，主樓高185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地標。項目預計於二零一七年上半年取得開發方案批准並開始現有物業拆除，預售將於二零一七年開始。建設工程將於二零一八年開始，並預計於二零二一年完成開發。

中國桂林萬達廣場項目(「桂林項目」)

於二零一四年二月，本公司與萬達香港的合資公司(其中本公司及萬達香港分別持有51%及49%權益)收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地。桂林項目地處桂林市高新區中心區域，總建築面積規劃約33.0萬平方米，其中包括15.3萬平方米的購物中心和17.7萬平方米的商舖、住宅及其他銷售物業。

桂林項目建設工程已完成，購物中心亦已於二零一五年九月開業。購物中心商業出租與經營狀況良好，目前已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。銷售物業方面，截至二零一六年十二月底，已累計售出約83%的可銷售面積，並自二零一五年十二月起陸續交付業主使用。

中國福州恒力城

恒力城總建築面積約24.2萬平方米，項目位於中國福州市，為一個集住宅、辦公室及零售於一體的綜合項目。截至二零一六年十二月三十一日，其餘下物業面積約為8.32萬平方米，其中絕大部分寫字樓及車位皆已出租，商場部分則全數出租予王府井百貨，為本公司提供了穩定的租金收入現金流。於二零一六年，其出售庫存的住宅及停車位等物業則錄得收益約93,200,000港元。

報告期後事項

除本公告其他章節所概列之事項外，於報告日期後概無發生任何對本集團之經營、業績或財務狀況產生或可能產生重大影響之事項。

財務回顧

收益及業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益約為374,200,000港元(二零一五年：2,176,700,000港元)。該大幅減少主要是由於中國分部的物業銷售收益大幅減少約1,773,700,000港元所致。由於桂林項目已於二零一五年竣工，故本項目之大部分物業銷售收益已於二零一五年確認。於二零一六年，本集團收益主要來自銷售少量桂林項目及恒力城的剩餘單位。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，收益149,100,000港元、198,800,000港元及26,300,000港元分別來自物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。

中國市場於年內維持穩定。桂林項目及恒力城分別為中國分部貢獻收益139,000,000港元及111,100,000港元。中國分部收益及溢利分別由二零一五年之2,078,400,000港元及1,432,700,000港元減少至二零一六年之250,100,000港元及300,500,000港元。該等減少主要由於上述兩個項目於二零一六年僅有少量剩餘單位可供銷售所致。

年內，海外市場面對市場環境動蕩及挑戰。悉尼項目現有物業於二零一七年開始重新開發前已產生租金收入。該項目於年內產生之收益及毛利分別為124,000,000港元及51,100,000港元。於二零一六年及二零一五年，除悉尼項目及馬德里項目外，海外分部之所有項目均處於發展階段，因此並無產生收益及毛利。

年內，本公司權益持有人應佔之本集團虧損約為60,700,000港元(二零一五年：262,700,000港元)。虧損減少主要是由於i)投資物業的一次性估值收益淨額約226,000,000港元；ii)馬德里項目存貨的非經常性減值虧損撥回約160,900,000港元；iii)所得稅開支減少約396,800,000港元；iv)銷售開支減少約29,300,000港元；v)融資成本減少約32,600,000港元及vi)由於上述之物業銷售收益之顯著降低導致分佔一間合營企業之虧損減少約26,700,000港元，部分被毛利減少約1,071,700,000港元所抵銷所致。倘不計及存貨的一次性及非經常性減值虧損撥回及投資物業估值收益淨額，則預期本集團錄得的本公司權益持有人應佔虧損水平與去年相若。

資產淨值及權益持有人應佔權益

於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為16,640,200,000港元及13,723,400,000港元。本集團於二零一六年十二月三十一日持有之資產淨值約為2,916,800,000港元，而於二零一五年十二月三十一日則約為2,899,100,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔權益約為1,983,000,000港元，而於二零一五年十二月三十一日則為2,188,900,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約3,183,400,000港元，而於二零一五年十二月三十一日則為2,969,000,000港元。約31%、28%及27%之現金及銀行結餘分別以人民幣、美元及英鎊計值。餘下14%則以澳元、歐元及港元計值。於二零一六年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.42，而於二零一五年十二月三十一日則為1.38。於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和之商數)為64.3%，而於二零一五年十二月三十一日則為67.0%。

借款及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團有計息之金融機構借款約3,371,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,890,400,000港元)。該等借款以人民幣、美元及英鎊計值。約48.3%之該等借款將於一年內償還，而其餘該等借款須於一年後償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有計息之關連人士借款約266,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：330,700,000港元)。該等借款以人民幣及港元計值。約87.1%之該等借款將於一年內償還，而其餘該等借款須於一年後償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有計息之一間中間控股公司借款約2,586,100,000港元(二零一五年十二月三十一日：2,543,200,000港元)。該等借款以英鎊及澳元計值，且須於二零一八年至二零二五年期間償還。於二零一六年十二月三十一日，本集團亦有不計息之同一間中間控股公司借款約2,207,400,000港元，其中684,400,000港元以美元計值、1,091,500,000港元以歐元計值及431,500,000港元以澳元計值。以美元計值之借款須於二零一七年償還，而以歐元及澳元計值之借款須於二零一九年償還。

由於本集團將繼續收購及開發合適之物業項目，故將尋求包括負債、銀行貸款及股權等不同之融資渠道。於二零一六年十二月三十一日，本集團資本支出之已訂約承擔約為5,651,200,000港元。

外匯及利率風險

本集團進行之業務主要以人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元計值。本集團於中國、英國、美利堅合眾國（「美國」）、西班牙及澳大利亞之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元，且彼等並未持有以彼等各自功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或負債。本集團其他附屬公司之功能貨幣為港元。本集團主要承受分別以人民幣、英鎊、美元、歐元及澳元計值之貸款之貨幣風險。本集團維持保守之外幣風險管理方法。年內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一六年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

年內，本集團擁有來自金融機構、關連人士及一間中間控股公司之計息借款，故本集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一六年十二月三十一日，計息借款中，按浮動利率計息部份為4,795,400,000港元，估計息借款總額之77%，而其中1,423,600,000港元為一間中間控股公司貸款。其餘1,428,800,000港元之計息借款則按固定利率基準計息。年內，本集團已監察對沖工具之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。本集團將審慎考慮於適當時候訂立貨幣及利率對沖安排以將該等風險降至最低。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團將其若干資產抵押予中國數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約1,820,800,000港元。該等持作自用之樓宇、在建工程、永久業權土地、預付土地租賃款項、投資物業、在建物業、待售已竣工物業及受限制銀行存款於二零一六年十二月三十一日之總賬面值分別約為6,100,000港元、403,000,000港元、255,200,000港元、17,300,000港元、1,152,400,000港元、1,734,000,000港元、9,000,000港元及7,800,000港元。此外，本集團亦將Wanda Madrid之所有已發行股份抵押予中國一家金融機構，以取得該金融機構授予之貸款（於二零一六年十二月三十一日該貸款之未償還金額約為930,600,000港元），該貸款已根據Wanda Madrid出售事項而安排取消，有關出售事項之進一步詳情載於下文「附屬公司及聯營公司之重大收購及出售」一節及本公司日期為二零一六年十二月十六日之通函。

股本變動

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無任何變動。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就數家銀行提供予客戶以購買本集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人向該等銀行提供總額約551,200,000港元之擔保。該等擔保各自將於個別買家的抵押品協議獲執行後予以解除。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於二零一六年十一月三日，萬達歐洲與Baraka訂立一份協議，據此，萬達歐洲已有條件同意出售而Baraka已有條件同意以代價272,000,000歐元收購Wanda Madrid之全部已發行股本，惟須遵守當中所載之條款，而代價可根據計及現金金額、現金等值物及Wanda Madrid於完成日期之負債金額予以調整。出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十六日之通函。上述出售事項預期於二零一七年三月三十一日或萬達歐洲與Baraka可能書面協定之較早日期完成。

董事收購股份或債權證之權利

概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國、香港、英國、西班牙、澳大利亞及美國共聘用約244名全職僱員。

年內，本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓課程。

股息

董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

展望

展望未來，在母公司大連萬達商業地產的支持下，本集團將繼續著重在能吸引大量遊客、商務差旅、且國際遊客不斷增長之國際樞紐城市，積極參與以酒店項目為主的綜合地產項目的投資、開發及運營。本集團將繼續穩步推進已有項目的開發，住宅部分將按既有計劃，在市況有利時出售；商業部分及酒店資產則繼續持有作為投資，並將酒店交由萬達自有品牌（現時有關品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華和萬達嘉華）來經營。

本集團將繼續以審慎的態度尋求收益優厚的投資機會，進一步擴展本集團之收入來源，提升本集團之盈利能力及追求股東的利益最大化。

其他資料

購股權計劃

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之購股權計劃。

購買、出售或贖回股份

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守標準守則之條文。

遵守企業管治守則及上市規則

本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」），惟有關守則條文A.6.7條之偏離者除外。守則之守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於在相關時間有其他重要公務，並非所有獨立非執行董事及非執行董事均有出席本公司於二零一六年六月十五日舉行之股東週年大會。

審核委員會對全年業績之審閱

本公司已根據守則之規定設立審核委員會，並以書面列出其職權範圍。其主要職能為審閱本集團之財務資料、風險管理系統、內部監控及外部審核程序，以協助董事會履行其監督職責。審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即齊界先生、薛雲奎博士及張化橋先生。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司外聘核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，內部監控、審核程序及風險管理之有效性。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表，並與本公司之管理層及外聘核數師商討相關財務事宜。

核數師就初步公告之工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績之初步公告中所列數字與本集團年內之綜合財務報表所載之金額核對一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港保證委聘準則進行的審核、審閱或其他保證聘用，因此，安永會計師事務所並無對初步公告作出任何保證。

刊登全年業績公告及年報

本公告將於本公司網站(www.wanda-hotel.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報將會按時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命
萬達酒店發展有限公司
主席
丁本錫

香港，二零一七年三月八日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、齊界先生及曲德君先生；執行董事為劉朝暉先生；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。