

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份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。



**萬達商業地產(集團)有限公司**  
**WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

**截至二零一三年六月三十日止六個月**  
**中期業績公告**

萬達商業地產(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

**綜合損益表**

截至二零一三年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>營業額</b>	3	<b>1,146,089</b>	1,794,751
銷售成本		<u>(672,265)</u>	<u>(1,680,201)</u>
<b>毛利</b>		<b>473,824</b>	114,550
贖回可換股債券收益	17	<b>39,370</b>	—
可換股債券贖回選擇權重估 及註銷收益／(虧損)	5	<b>32,535</b>	(16,477)
出售附屬公司之虧損淨額	9	<b>(45,872)</b>	—
商譽減值虧損	12	<b>(38,685)</b>	—
投資物業估值收益淨額	11(b)	<b>3,783</b>	538,338
其他收入	6	<b>7,977</b>	3,672
其他(虧損)／收益淨額	6	<b>(1,782)</b>	2,716
銷售、行政及其他經營開支		<u>(39,716)</u>	<u>(46,592)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>431,434</b>	596,207
融資成本	7(a)	<u>(60,092)</u>	<u>(55,830)</u>
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>371,342</b>	540,337
所得稅	8	<u>(160,368)</u>	<u>(192,811)</u>
<b>本期間溢利</b>		<u><b>210,974</b></u>	<u>347,566</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>以下各項應佔：</b>			
本公司權益股東		203,742	326,348
非控股權益		7,232	21,218
		<u>210,974</u>	<u>347,566</u>
<b>本期間溢利</b>		<b><u>210,974</u></b>	<b><u>347,566</u></b>
<b>每股盈利 (港仙)</b>			
	10		
基本		8.5	13.9
攤薄		2.3	4.8
		<u>2.3</u>	<u>4.8</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

		二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11		
— 物業、廠房及設備		16,148	18,512
— 預付租金		21,647	46,469
— 投資物業		2,493,712	2,361,583
		<u>2,531,507</u>	<u>2,426,564</u>
商譽	12	47,854	106,939
遞延稅項資產		72,433	85,510
		<u>2,651,794</u>	<u>2,619,013</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	13	622,868	2,107,945
購買土地使用權之按金		—	702,694
貿易及其他應收款項	14	60,667	132,887
衍生金融工具	19	69,599	63,430
預付稅項		—	28,068
受限制銀行存款		63,175	42,904
銀行及手頭現金		40,048	476,641
		<u>856,357</u>	<u>3,554,569</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	537,009	949,417
預收款項		133,135	1,532,527
金融機構貸款	16	62,056	41,099
關連人士貸款	22(b)	253,182	280,284
承租人墊款		—	124,360
即期稅項		506,901	550,835
		<u>1,492,283</u>	<u>3,478,522</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(635,926)</u>	<u>76,047</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,015,868</u>	<u>2,695,060</u>

		二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款	16	—	10,008
可換股債券	17	225,968	1,220,962
遞延稅項負債		563,883	668,912
		<u>789,851</u>	<u>1,899,882</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>1,226,017</u>	<u>795,178</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	285,591	235,292
保留溢利		296,893	84,144
其他儲備		(35,842)	348,008
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		<u>546,642</u>	<u>667,444</u>
非控股權益		<u>679,375</u>	<u>127,734</u>
<b>總權益</b>			
		<u>1,226,017</u>	<u>795,178</u>

## 附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 編製基準

#### (a) 呈報基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製，包括符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告之規定。本中期財務報告於二零一三年八月二十三日獲董事會批准及獲准刊發。

中期財務報告已按照二零一二年全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零一三年全年財務報表反映之會計政策變動除外。有關該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告時，管理層須作出影響政策應用及本年度截至現在為止之資產與負債、收益及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。實際結果與此等估計可能有差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表和經選定之附註解釋。這些附註載有各事件和交易之解釋，對瞭解萬達商業地產（集團）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）自二零一二年全年財務報表以來財務狀況和表現變動屬為重要。簡明綜合中期財務報表和其中所載附註並未載有根據香港財務報告準則之規定編製完整財務報表所需之一切資料。

儘管於報告期末之流動負債淨值635,926,000元主要由於涉及恒力城項目之附屬公司之流動負債淨值所引致，但本中期財務報告已按持續經營基準編製，因為本公司董事陳長偉先生（「陳先生」）已同意透過貸款方式提供資金以補足倘本集團並無足夠財務資源且無法取得充足第三方融資以滿足有關恒力城項目之任何即時資金需要或負債而為滿足恒力城項目任何資金需要或清償負債所需之差額。因此按持續經營基準編製中期財務報告乃屬恰當。

中期財務報告乃未經審核，惟已由本集團審核委員會審閱，並已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

雖然中期財務報告所載有關截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料為早前已呈報之資料，並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但均取自該等財務報表。截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師已於其日期為二零一三年二月六日之報告中對該等財務報表作出無保留意見。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈數項新香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，且已於本集團及本公司現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列 — 其他全面收入項目之呈列
- 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表
- 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之權益
- 香港財務報告準則第13號，公允價值計量
- 香港財務報告準則年度改善(二零零九年至二零一一年循環)
- 香港財務報告準則第7號(修訂本) — 披露 — 金融資產和金融負債的互相抵消

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

### **香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列 — 其他全面收入項目之呈列**

香港會計準則第1號(修訂本)規定實體須呈列其他全面收入項目，倘符合若干條件，該等項目將於未來重新分類計入損益賬，並與不會重新分類計入損益賬之項目分開呈列。本集團將相應更改該等財務報表內之其他全面收入之呈列。

### **香港財務報告準則第10號，綜合財務報表**

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關編製綜合財務報表之規定及香港(常設)詮釋委員會詮釋公告第12號綜合入賬 — 特殊目的實體。該準則引入單一之控制權模式以釐定被投資公司應否予以綜合入賬，並著重有關實體是否有權控制被投資公司、因參與被投資公司業務而獲得可變動回報之權利或風險，以及能否籍著對被投資公司行使權力而影響該等回報。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致之任何有關控制權方面之結論。

### **香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之權益**

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非綜合計算之結構性實體之權益之所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。由於該等披露規定僅適用於完整之財務報表，故本集團並無因採納香港財務報告準則第12號而於本中期財務報告內作出額外披露。

## 香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號以唯一的公允價值計量指引取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦包括大量有關金融工具及非金融工具之公允價值計量之披露規定。其中若干對於金融工具的披露規定需於中期財務報告特別遵守。本集團已於附註19作出有關披露。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

## 香港財務報告準則年度改善(二零零九年至二零一一年循環)

此年度改善循環載有五項準則的修訂，並對其他準則及詮釋作出後續修訂。其中，香港會計準則第34號經已修訂，以釐清僅於為定期向主要營運決策者(主要營運決策者)匯報之個別呈報分部的總資產金額，及僅於該分部的資產總值與上一年度財務報表所披露的金額比較出現重大變動時，方須披露個別呈報分部的資產總值。該修訂亦規定，倘分部負債的金額定期向主要營運決策者匯報，及該金額與上一年度財務報表比較出現重大變動時，則須披露分部之負債。由於主要營運決策者乃基於本集團整體業績評估本集團的表現，且本集團只有一個營運分部，因此，該修訂對本集團概無任何影響。

## 香港財務報告準則第7號(修訂本) — 披露 — 金融資產和金融負債的互相抵消

有關修訂就金融資產和金融負債的互相抵消引入新披露規定。該等新披露規定適用於已按照香港會計準則第32號金融工具：呈列而抵消的所有已確認金融工具，以及涵蓋類似該等金融工具及交易的可執行總淨額結算安排或類似協議，不論該等金融工具是否已按照香港會計準則第32號互相抵消。

由於本集團並無抵消金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號的披露規定的總淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對本集團的中期財務報告造成影響。

### 3 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。本期間營業額分析如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
銷售物業	1,090,925	1,794,751
租金收入	45,139	—
物業管理收入	10,025	—
	<u>1,146,089</u>	<u>1,794,751</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月銷售物業的營業額包括附註9所載出售附屬公司所產生的金額875,508,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 4 分部報告

### (a) 報告分部從中獲得收入之服務

由於本集團的所有業務均被認為主要依賴於物業發展的表現，就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策者報告之資料注重以本集團整體進行報告。資源分配基準是如何有利於本集團加強其整體物業發展業務而非任何特殊服務。表現評估乃以本集團整體業績為基準。因此，根據香港財務報告準則第8號經營分部之規定，管理層認為本集團僅設有一個經營分部。

### (b) 地區資料

由於本集團之營業額及經營溢利主要來自於中國福建省經營之業務，因此並無呈列地區資料。

### (c) 有關主要客戶之資料

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團有一名(二零一二年：無)交易佔本集團營業額超過10%之客戶。截至二零一三年六月三十日止六個月，來自該客戶之收入為850,000,000元(二零一二年：無)。

## 5 可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益／(虧損)

該金額包括可換股債券贖回選擇權重估收益，但被附註17所載因於期內贖回可換股債券而註銷相關贖回選擇權而產生的虧損所抵銷。

## 6 其他收入及(虧損)／收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<u>7,977</u>	<u>3,672</u>
<b>其他(虧損)／收益淨額</b>		
匯兌(虧損)／收益	(8,246)	2,898
沒收買家按金	5,918	—
其他	<u>546</u>	<u>(182)</u>
	<u>(1,782)</u>	<u>2,716</u>



## 7 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(a) 融資成本：		
金融機構貸款利息	3,694	39,955
可換股債券利息 (附註17)	44,631	46,992
一年內償還之關連人士貸款利息	19,814	32,097
被視為承租人墊款利息	1,687	—
	<u>69,826</u>	<u>119,044</u>
減：已撥作在建投資物業及 在建物業之資本之利息開支	(9,734)	(63,214)
	<u>60,092</u>	<u>55,830</u>
(b) 其他項目：		
攤銷及折舊	831	460
經營租賃支出：最少應付之物業租金	92	330
已售物業成本	665,332	1,680,201
	<u>665,332</u>	<u>1,680,201</u>

## 8 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(iii)	143,757	226,115
中國土地增值稅(iv)	127,106	339,798
預扣稅(v)	—	14,577
	<u>270,863</u>	<u>580,490</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回：		
— 待售物業重估	(106,129)	(403,684)
— 投資物業重估	946	118,434
— 中國土地增值稅可扣減程度	(5,312)	(124,342)
— 稅項虧損	—	21,913
	<u>(110,495)</u>	<u>(387,679)</u>
<b>所得稅總額</b>	<u>160,368</u>	<u>192,811</u>

- (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) 由於本集團並無在香港產生應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅。
- (iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25%（截至二零一二年六月三十日止六個月：25%）。由於本集團於中國之附屬公司於截至二零一二年六月三十日止六個月並無任何應課稅溢利，因此並無就該期間提撥企業所得稅。

- (iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

所有由於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施而產生之收益須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，其計算方法乃根據適用之規定，以銷售物業所得款項減可扣減支出（包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出）計算。

- (v) 預扣稅

就中國附屬公司於二零零八年一月一日後賺取的溢利而產生的股息分派按5%的稅率向香港公司徵收預扣稅。

## 9 出售附屬公司

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及由陳先生全資擁有之公司Onu Holdings Limited（「Onu」）及Zhizun Holdings Limited（「Zhizun」）訂立協議，內容有關：

- (1) 本公司向Zhizun出售本公司附屬公司Amazing Wise Limited（「Amazing Wise」）已發行股本47%，代價約587,811,000元；
- (2) 本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司各自之全部已發行股本，總代價約324,567,000元；及
- (3) 本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及彼等各自之附屬公司（「出售集團」）結欠本公司之貸款，總代價約399,164,000元。

以上所述之總代價為1,311,542,000元，由以下方式支付：

- (i) 抵銷本公司因贖回陳先生持有之本公司本金額為1,311,000,000元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (ii) 陳先生以現金支付542,000元。

上述交易已於二零一三年六月二十五日完成。於上述交易之後，翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司不再為本公司之附屬公司，而Amazing Wise則仍為本公司之附屬公司。

出售出售集團之虧損45,872,000元已計入損益賬。出售出售集團之虧損分析如下：

	千元
總代價	324,567
本集團應佔出售集團資產淨值	(374,908)
取消確認出售集團應佔商譽 (附註12)	(22,458)
權益內之出售集團匯兌儲備重新分類計入損益賬	26,927
	<hr/>
出售事項之虧損	<u>(45,872)</u>

由於本公司繼續保留對Amazing Wise之控制權，因此概無就出售Amazing Wise之47%股權而確認收益或虧損。587,811,000元之代價與578,401,000元之非控股權益之間之差額計入本集團權益內之特別儲備。

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至二零一三年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利203,742,000元 (截至二零一二年六月三十日止六個月：326,348,000元) 及本中期期間內已發行股份加權平均數2,391,822,000股 (截至二零一二年六月三十日止六個月：2,350,799,000股) 計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃就轉換及贖回可換股債券之影響作出調整後按本公司權益股東應佔溢利176,468,000元 (截至二零一二年六月三十日止六個月：389,817,000元) 及加權平均數7,612,023,000股 (截至二零一二年六月三十日止六個月：8,065,624,000股) 計算。

## 11 固定資產

### (a) 添置及出售

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團所添置之物業、廠房及設備以及投資物業分別為414,000元及90,556,000元 (截至二零一二年六月三十日止六個月：分別為290,000元及107,981,000元)。截至二零一三年六月三十日止六個月，所有投資物業之添置均轉撥自待售物業 (截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## (b) 估值

以公允價值計量之投資物業及持作自用之土地及樓宇於報告日期按公開市值基準作出重估，估值由獨立測量師行世邦魏理仕有限公司進行，這間測量師行近期於估價物業之地點及類別中均有相關經驗。進行重估後，本期間已就投資物業於損益賬確認淨收益3,783,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：538,338,000元)。

此外，已就持作自用之土地及樓宇於本期間其他全面收入確認除稅後盈餘725,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：132,000元)。

## 12 商譽

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
成本	394,782	394,782
累計減值虧損	(337,685)	(299,000)
取消確認出售附屬公司(附註9)	(22,458)	—
匯兌調整	13,215	11,157
賬面值	<u>47,854</u>	<u>106,939</u>

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之全部已發行股本。有關結餘指收購成本超逾本集團於Amazing Wise之可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公允淨值之權益。

本集團於各報告期末進行商譽之減值測試。於評估商譽減值時釐定現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。與商譽有關之現金產生單位包括福建分部下之全部附屬公司。過往數年錄得減值虧損299,000,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月，按其公允價值減銷售成本估計之現金產生單位之可收回金額因附註9所載之出售出售集團而獲重新釐定，並因此計提額外減值虧損38,685,000元。

此外，截至二零一三年六月三十日止六個月，出售集團應佔之商譽部分22,458,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)因附註9所載出售出售集團而被取消確認。

## 13 待售物業

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
待售已竣工物業	622,868	1,407,222
在建物業	—	700,723
	<u>622,868</u>	<u>2,107,945</u>

## 14 貿易及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項 — 一個月內	5,285	115
其他應收款項、預付款項及按金	55,374	132,772
應收關連人士款項	8	—
	<u>60,667</u>	<u>132,887</u>

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付房產權證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後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。

## 15 貿易及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	90,687	135,898
其他應付款項及應計費用	281,023	659,747
應付關連人士利息	100,191	79,002
應付非控股股本持有人款項	16,930	16,770
應付關連人士款項	48,178	—
應付一名董事款項	—	58,000
	<u>537,009</u>	<u>949,417</u>

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
一個月內	297	11,428
一至三個月	42	4,840
三至六個月	2,169	4,791
六至十二個月	2,635	9,846
超過十二個月	85,544	104,993
	<u>90,687</u>	<u>135,898</u>

## 16 金融機構貸款 — 有抵押

於二零一三年六月三十日，金融機構貸款之還款期如下：

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
一年內	<u>62,056</u>	<u>41,099</u>
一年後但兩年內	—	2,159
兩年後但五年內	—	6,851
五年後	—	998
	<u>—</u>	<u>10,008</u>
	<u><b>62,056</b></u>	<u><b>51,107</b></u>

本集團已作抵押以取得金融機構貸款之資產包括下列資產：

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
受限制銀行存款	<u>63,175</u>	<u>42,904</u>
物業、廠房及設備	—	2,430
預付租金	—	24,875
	<u><b>63,175</b></u>	<u><b>70,209</b></u>

## 17 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%向陳先生發行2,701,711,500元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise及其附屬公司之部分代價。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 根據可換股債券之條款，兌換價及可換股債券所附之認購權獲行使時將予發行之股份數目已因應二零一一年一月進行之供股而作出調整。本公司須按每股0.334元之比率交付普通股(本公司供股前之原比率為每股0.5元)。

本公司有權隨時按其面值贖回可換股債券之全部或任何部分未償還本金額。可使本公司贖回可換股債券之購股權被視作本公司之衍生金融資產，並於各報告日期重估。

倘截至到期日(即二零一八年一月二十日)，可換股債券持有人之兌換權尚未行使，或可換股債券尚未回購或贖回，本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回相關可換股債券。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本金額為168,000,000元之可換股債券已兌換為502,994,011股本公司普通股。此外，如附註9所述，本公司已贖回本金總額為1,311,000,000元之可換股債券。於轉換及贖回後，可換股債券之未償還本金額削減至321,000,000元。此外，於二零一三年六月二十五日，陳先生已向本公司之股東萬達商業地產海外有限公司轉讓本金額為209,000,000元之可換股債券。故於二零一三年六月三十日，萬達商業地產海外有限公司持有本金額為209,000,000元之可換股債券，而陳先生則持有本金額為112,000,000元之可換股債券。

於綜合財務狀況表確認之可換股債券分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零一三年一月一日之賬面淨值	1,220,962	104,862
利息開支(i) (附註6(a))	44,631	—
已兌換可換股債券	(117,915)	(9,787)
已贖回可換股債券(ii)	(921,710)	(76,375)
	<u>225,968</u>	<u>18,700</u>
於二零一三年六月三十日之賬面淨值	<u>225,968</u>	<u>18,700</u>

(i) 可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際年利率8%以實際利率法計算。

(ii) 如附註9所述，本公司已贖回陳先生所持本金額為1,311,000,000元之可換股債券。由於該贖回措施，可換股債券之負債部分於贖回日期按公允價值重新計量，而於贖回日期重新計量之金額與賬面值之差額已計入損益賬。由於該贖回措施，於損益賬確認收益約39,370,000元。

## 18 資本、儲備及股息

### (a) 於兌換可換股債券時發行股份／股份溢價

如附註17所述，於二零一三年六月十七日，本金額為168,000,000元之可換股債券已兌換為本公司之普通股。因此，本公司已發行502,994,011股每股面值0.1元之股份，從而產生51,037,000元之股份溢價。

於二零一二年六月二十八日，本公司股東特別大會通過有關建議將本公司股份溢價賬削減為零之決議案。因此，本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月削減207,041,000元之股份溢價。

### (b) 股息

本公司董事不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 19 金融工具之公允價值計量

### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

#### (i) 公允價值等級架構

	公允價值乃按下列項目計量			
	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
於二零一三年六月三十日之公允價值	其他可觀察重要輸入數據 (第二級)	於二零一二年十二月三十一日之公允價值	其他可觀察重要輸入數據 (第二級)	
	千元	千元	千元	千元
<b>經常性公允價值計量</b>				
金融資產				
可換股債券贖回選擇權	<u>69,599</u>	<u>69,599</u>	<u>63,430</u>	<u>63,430</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間概無任何轉撥，而第三級亦無轉入或轉出(二零一二年：無)。本集團之政策為於公允價值等級架構中各等級間轉撥發生之報告期末確認轉撥。

#### (ii) 第二級公允價值計量所用之估值技術和輸入值

可換股債券贖回選擇權之公允價值乃以二項樹模型釐定。

### (b) 按公允價值以外列賬之金融資產及負債之公允價值

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異，惟以下金融工具除外，其賬面值及公允價值如下：

	於二零一三年六月三十日		於二零一二年十二月三十一日	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	千元	千元	千元	千元
可換股債券	<u>225,968</u>	<u>221,216</u>	<u>1,220,692</u>	<u>1,104,537</u>



## 20 未於中期財務報告撥備之未償還資本承擔

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
已訂約	—	230,069
已授權但未訂約	—	908,033
	<u>—</u>	<u>1,138,102</u>

上述於二零一二年十二月三十一日之承擔主要包括土地成本及就本集團於中國內地發展待售物業及投資物業而產生之建設相關費用。由於如附註9所述之出售附屬公司，於二零一三年六月三十日概無任何未償還資本承擔。

## 21 或然負債

本集團為若干本集團物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於完成擔保登記時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭本金以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允值並不重大。

於報告日期，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零一三年 六月三十日 千元	二零一二年 十二月三十一日 千元
就授予本集團物業買家之按揭授信 而給予銀行之擔保	<u>735,000</u>	<u>587,427</u>

由於並未取得個別房產權證，因此，本集團可接管有關物業之所有權，並出售該等物業以收回本集團已向各銀行支付之任何款額，故董事並不認為本集團有可能將於擔保期間因該等擔保而蒙受虧損。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益，原因是董事認為其公允值極小。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補本集團所擔保之拖欠按揭貸款。

## 22 重大關連人士交易

### (a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬(包括已付本公司董事之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
短期僱員福利	<u>4,470</u>	<u>3,020</u>

### (b) 關連人士貸款

陳先生為本集團董事及股東，故被視為本集團之關連人士。關連人士貸款乃貸自陳先生控制之實體。來自陳先生控制之實體之253,182,000元貸款(二零一二年十二月三十一日：280,284,000元)之利率為每年15%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。於本期間內產生之利息及於二零一三年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註6(a)及附註14。

### (c) 其他關連人士交易

其他應收／(應付)關連人士款項分別載於附註14及15。有關陳先生及萬達商業地產海外有限公司所持有之本公司可換股債券之詳情，請參閱附註17。

## 管理層討論及分析

### 控股股東變動

於二零一三年六月二十五日，隨著本公司前控股股東根據於二零一三年三月二十日所訂立的買賣協議向萬達商業地產海外有限公司（「萬達商業地產海外」）出售1,856,341,956股本公司股份及本金額為209,000,000港元之可轉換債券的交易完成後，萬達商業地產海外成為持有本公司之絕對控股股東。於二零一三年七月二十三日，於強制性全面要約完成後，萬達商業地產海外持有本公司1,856,876,006股股份，佔已發行股份總數的65.02%。萬達商業地產海外為大連萬達商業地產股份有限公司（「萬達商業地產母公司」）之間接全資附屬公司。

### 業務回顧

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生（當時之董事會主席、執行董事及本公司控股股東）及其全資擁有之兩家公司訂立買賣協議，以出售1) 本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited的47%股份（間接持有恒力城之95%權益）；2) 本公司多家全資附屬公司（間接持有恒力•金融中心及恒力•創富中心之100%權益及恒力•博納廣場之70%權益）的全部股份；及3) 股東貸款約為399,000,000港元（統稱「出售事項」）。出售事項的總代價約為1,311,540,000港元，為本公司帶來現金約540,000港元，及削減本公司已發行可換股債券本金額1,311,000,000港元（構成本公司當時尚未轉換可換股債券的重大部份）。出售事項於二零一三年六月二十五日完成。

於完成出售事項後，恒力城成為本集團之僅有重大項目。恒力城是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目，總建築面積約為241,600平方米。恒力城約56,175平方米的零售商業平台已出租給北京王府井百貨（集團）股份有限公司，為期20年，連同已出租辦公室及停車位為本集團截至二零一三年六月三十日止六個月帶來約45,000,000港元的租金收入。期內，恒力城錄得物業銷售收益約215,400,000港元。

### 財務回顧

#### 營業額及業績

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核營業額約為1,146,000,000元，而二零一二年同期則為1,795,000,000港元。減少主要是由於恒力城於二零一二年六月竣工，故該項目自二零零九年以來的大部份預售已於二零一二年六月確認。

期內，本集團之股東應佔未經審核溢利約為204,000,000港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：326,000,000港元）。減少主要是由於i) 投資物業已於上期竣工而令致投資物業之估值收益減少535,000,000港元；ii) 期內出售附屬公司產生淨虧損46,000,000港元；iii) 商譽減值虧損38,000,000港元，而有關虧損被：iv) 因期內利潤率更高之項目錄得銷量增加而令毛利增

359,000,000港元；v)期內贖回可換股債券收益增加88,000,000港元及重估及註銷可換股債券所附贖回權利之淨收益部份抵銷所致。

### **資產淨值及權益股東應佔權益**

於二零一三年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為3,508,151,000港元及2,282,134,000港元。本集團於二零一三年六月三十日持有之資產淨值約1,226,017,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則約為795,178,000港元。於二零一三年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為546,642,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則為667,444,000港元。

### **流動資金及財務比率**

於二零一三年六月三十日，本集團有銀行及現金結餘總額約103,223,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則為519,545,000港元。於二零一三年六月三十日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為0.57，而於二零一二年十二月三十一日則為1.02。於二零一三年六月三十日之資本負債比率(即負債淨額除以負債淨額與總權益之和之商數)為30.5%，而於二零一二年十二月三十一日則為58.3%。於二零一三年六月三十日，金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率為11.4%，而於二零一二年十二月三十一日則為7.7%。

### **借款**

於二零一三年六月三十日，本集團有計息金融機構借款約62,056,000港元(二零一二年十二月三十一日：51,107,000港元)，較二零一二年十二月三十一日增加約21.4%。借款以港元(「港元」)為計值單位。所有金融機構貸款均預於一年內償還。

於二零一三年六月三十日，本集團有計息關連人士借款約253,182,000港元(二零一二年十二月三十一日：280,284,000港元)。所有該等借款均須於一年內償還。

經考慮其現金及銀行存款和租賃及出售其物業之所得款項，以及陳先生同意倘本集團並無充足財務資源且未能獲取足夠之第三方融資以應付其有關恒力城項目之即時資金需要或負債，即以貸款方式，提供足以應付恒力城項目任何資金需要或負債所需不足之數之資金後，本集團有信心履行其貸款償還責任。

於二零一三年六月三十日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為225,968,000港元(本金金額約為321,000,000港元)。可換股債券為零息率，其到期日為二零一八年一月二十日。

### **外匯風險**

除以港元計值之借款外，期內，本集團進行之業務幾乎僅以人民幣計值。本集團承受人民幣兌港元匯率波動之外匯風險。

期內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一三年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

## 利率風險

期內，本集團擁有來自金融機構及關連人士之計息借款，故本集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一三年六月三十日，借款約62,100,000港元按浮動利率計息，而其餘借款則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。期內，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。

## 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團將金額為63,175,000港元之受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等金融機構給予之銀行貸款約62,056,000港元(二零一二年十二月三十一日：51,107,000港元)。

## 股本變動

截至二零一三年六月三十日止六個月，因附於本公司可換股債券之換股權按換股價每股0.334港元獲行使而發行502,994,011股每股面值0.10港元之普通股。於二零一三年六月三十日，已發行及繳足股本為2,855,910,703股普通股。

## 投資

於二零一三年六月三十日，除於恒力城之投資外，本集團並無持有任何重大投資。

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，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提供約735,000,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行獲取客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款抵押後予以解除。

## 重大收購及出售

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生(當時之董事會主席、執行董事及本公司控股股東)及其全資擁有之兩家公司訂立買賣協議，以出售1) 本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited的47%股份(間接持有恒力城之95%權益)；2) 本公司多家全資附屬公司(間接持有恒力•金融中心及恒力•創富中心之100%權益及恒力•博納廣場之70%權益)的全部股份；及3) 股東貸款約399,000,000港元(統稱「出售事項」)。出售事項的總代價約為1,311,540,000港元。

## 董事收購股份或債權證之權利

除未經審核中期財務報表附註17所披露者外，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

於二零一三年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約220名全職僱員。

期內，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

本公司董事不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

## 展望

展望未來，本集團相信隨著全球經濟的持續復蘇，部分國家及地區的商業地產行業將出現較好的投資及發展機會。本集團作為控股股東萬達商業地產母公司的海外投資及融資平臺，在萬達商業地產母公司的支持下，保持謹慎的態度，致力於開拓海外融資渠道，並且尋找收益優異且符合本集團發展策略的海外發展機會，與萬達商業地產母公司共同穩步推進商業地產行業開發，進一步提升本集團之盈利能力，繼續追求股東的利益最大化。

## 其他資料

### 購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過之決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。計劃之計劃期為採納日期起計十年。因此，計劃經已屆滿。

### 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會

審核委員會乃根據守則之規定設立，旨在對本集團之財務申報程序及內部監控進行檢討及提供監督。審核委員會先前由三名獨立非執行董事組成，即馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士。馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士已從審核委員會辭任，自二零一三年七月二十四日起生效。自二零一三年七月二十四日起，薛雲奎先生獲委任為審核委員會主席及成員，而齊界先生及巴曙松先生獲委任為審核委員會成員。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司核數師會面，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。

截至二零一三年六月三十日止期間的中期財務報告並未經審計，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其不附修訂結論的審閱報告載列於將發給股東的中期報告內。中期財務報告已由審核委員會審閱。

## 企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內已一直遵從聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則，惟下列偏離除外：

守則條文A.2.1條 — 該守則訂明主席及行政總裁之角色應有區分，不應由一人兼任。

截至二零一三年六月三十日董事會之主席職位由陳長偉先生出任，而本公司並無任何行政總裁。因此，主席及行政總裁之角色由一人同時兼任。董事會認為，由於該架構讓本公司可作出即時及有效之決策，故該架構對本公司有利。董事會由經驗豐富及出色之人才組成，並定期召開會議就本公司之重大交易作出商討及決定。因此，董事會之運作確保權力及授權達致平衡。本公司之企業管治原則強調一個高質素之董事會及向全體股東承擔責任。

守則條文A.6.7條 — 該守則訂明獨立非執行董事應出席股東大會。

林文鋒女士因其他公務而並無出席於二零一三年六月十七日舉行之股東特別大會及於二零一三年六月二十四日舉行之股東週年大會。

## 刊登二零一三年中期業績公告及中期報告

本業績公告將於本公司網站([www.wanda-cp.com.hk](http://www.wanda-cp.com.hk))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告將會按時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命  
主席  
丁本錫

香港，二零一三年八月二十三日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生、齊界先生、曲德君先生及陳長偉先生，執行董事為劉朝暉先生，而獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎先生及巴曙松先生。