

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)

截至二零一四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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四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 二零一四年 千元	二零一三年 千元 (經重列)
收益	4	88,728	1,146,089
銷售成本		(19,065)	(672,265)
毛利		69,663	473,824
其他收益	5	3,493	7,977
其他收入／(虧損)淨額	5	28,822	(1,782)
投資物業估值(虧損)／收益淨額	12	(148,376)	3,783
銷售開支		(4,610)	(3,786)
行政開支		(42,048)	(35,930)
贖回可換股債券收益		—	39,370
可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益	6	11,050	32,535
出售附屬公司之虧損淨額		—	(45,326)
商譽減值虧損	13	(2,531)	(38,685)
經營(虧損)／溢利		(84,537)	431,980
融資成本	8	(36,702)	(60,092)
除稅前(虧損)／溢利	7	(121,239)	371,888
所得稅	9	46,291	(160,368)
本期間(虧損)／溢利		(74,948)	211,520

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元 (經重列)
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(57,803)	204,288
非控股權益		(17,145)	7,232
		<u>(74,948)</u>	<u>211,520</u>
母公司普通股持有人應佔 每股(虧損)／盈利(港仙)	10		
基本		<u>(1.6)</u>	<u>8.5</u>
攤薄		<u>(1.3)</u>	<u>2.3</u>
本期間(虧損)／溢利		<u>(74,948)</u>	<u>211,520</u>
其他全面收入			
出售附屬公司變現之匯兌儲備		—	(26,927)
其後期間或會重新分類計入損益賬 之其他全面收入：			
換算海外附屬公司之財務報表之匯兌差額		(50,225)	32,706
其他全面收入(扣除稅項)		<u>(50,225)</u>	<u>5,779</u>
全面收入總額(扣除稅項)		<u>(125,173)</u>	<u>217,299</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(76,953)	206,719
非控股權益		(48,220)	10,580
		<u>(125,173)</u>	<u>217,299</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日—未經審核

(以港元列示)

		二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	65,197	12,860
永久業權土地		331,559	321,121
在建工程		31,278	—
投資物業	12	2,723,427	2,734,384
預付租金		21,121	21,476
商譽		28,026	30,557
遞延稅項資產		60,950	52,318
非流動資產總值		3,261,558	3,172,716
流動資產			
待售物業	13	1,593,066	1,314,138
貿易及其他應收款項	14	784,685	73,549
預付稅項		2,942	—
衍生金融工具		81,060	70,010
受限制銀行存款		83,208	85,303
現金及現金等值物		2,737,570	106,436
流動資產總值		5,282,531	1,649,436
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,122,244	594,398
預收款項		62,428	47,435
金融機構貸款		119,916	81,967
關連人士貸款		225,026	256,268
中間控股公司貸款		683,682	—
即期稅項		455,545	450,910
流動負債總值		2,668,841	1,430,978
流動資產淨值		2,613,690	218,458
總資產減流動負債		5,875,248	3,391,174

		二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
非流動負債			
可換股債券	16	244,044	234,906
金融機構貸款		243,512	54,993
中間控股公司貸款		1,241,900	1,202,634
遞延稅項負債		474,328	552,324
		<u>2,203,784</u>	<u>2,044,857</u>
非流動負債總值		2,203,784	2,044,857
資產淨值		3,671,464	1,346,317
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	17	371,268	285,591
保留盈利		214,229	272,032
其他儲備		2,328,369	(17,124)
		<u>2,913,866</u>	<u>540,499</u>
非控股權益		757,598	805,818
		<u>3,671,464</u>	<u>1,346,317</u>
總權益		3,671,464	1,346,317

附註

1 編製基準

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及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告之適用披露規定編製。本中期財務報告於二零一四年八月二十五日獲董事會批准及獲准刊發。

中期財務報告已按照二零一三年全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零一四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(i)。

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，對瞭解本集團自二零一三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。

該等財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千元。

中期財務報告乃未經審核，惟已由本集團審核委員會審閱，並已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的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。

2 會計政策及披露之變動

(i) 採納新訂準則及準則之修訂

本集團已於二零一四年首次應用以下新訂準則及修訂。然而，該等新訂準則及修訂並未對本集團簡明綜合中期財務報表造成影響。

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27號 (修訂本)	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27號 — 投資實體之修訂
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號金融工具： 呈列 — 金融資產和金融負債的互相抵銷之修訂
香港會計準則第36號 (修訂本)	香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產之可收回 金額披露之修訂
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第21號	徵費

各項新訂準則／修訂之性質及影響載列如下：

投資實體(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27號(修訂本))

該等修訂本為符合香港財務報告準則第10號綜合財務報表下投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。該綜合入賬豁免要求投資實體須按公允價值計入損益將附屬公司入賬。由於概無本集團實體符合香港財務報告準則第10號下投資實體之資格，故該等修訂本對本集團並無影響。

金融資產和金融負債的互相抵銷 — 香港會計準則第32號(修訂本)

該等修訂本釐清「現時具有合法可執行抵銷權」之涵義及在結算所非同步結算機制下符合抵銷資格之標準。該等修訂本對本集團並無影響。

非金融資產之可收回金額披露 — 香港會計準則第36號(修訂本)

該等修訂本刪除國際財務報告準則第13號公允價值計量對根據國際會計準則第36號資產減值規定作出之披露事項造成之意外影響。此外，該等修訂本要求披露於期內確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額。該等修訂本對本集團並無重大影響。

衍生工具之更替及對沖會計法之延續 — 香港會計準則第39號(修訂本)

當一項指定為對沖工具之衍生工具之更替達到若干標準時，該等修訂本為非持續性對沖會計法提供寬免。由於本集團於本期或過往期間並無更替其衍生工具，故該等修訂本對本集團並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效並獲追溯應用。其適用於政府根據立法施加之所有徵費，其他準則(如香港會計準則第12號所得稅)範圍內之流出及違反立法之罰款或其他罰金除外。

該詮釋闡明，於不遲於觸發付款之活動(經相關立法所確認)發生時，實體確認支付徵費之責任。該詮釋亦闡明，根據相關立法，徵費責任僅在一段時間內發生引發付款之活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致之徵費而言，於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。該詮釋要求將該等相同原則應用於中期財務資料內。該等修訂對本集團並無影響。

本集團並無應用於截至二零一四年六月三十日止六個月尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

(ii) 於二零一三年持作自用樓宇之會計政策變動

誠如本公司二零一三年年報所披露，於二零一三年六月改變控股股東前，本集團持作自用之樓宇按其重估值(即其於重估日期之公允價值減其後任何累計折舊)於財務狀況表列賬。於二零一三年六月改變控股股東後，為與本集團最終控股人士之會計政策一致，本集團改變持作自用之樓宇之會計政策。根據本集團採納之新政策，持作自用之樓宇按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬。

本會計政策變動已追溯應用，重列於二零一二年十二月三十一日之結餘，並對截至二零一三年六月三十日止期間之比較資料作出相應調整如下：

	先前呈報 千元	會計政策 變動之影響 千元	經重列 千元
截至二零一三年六月三十日			
止期間之綜合損益及其他全面收入表			
出售附屬公司之虧損淨額	45,872	(546)	45,326
經營溢利	431,434	546	431,980
除稅前溢利	371,342	546	371,888
本期間溢利	210,974	546	211,520
其他全面收入(扣除稅項)	6,504	(725)	5,779
全面收入總額(扣除稅項)	217,478	(179)	217,299

本會計政策變動對截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收入表並無任何重大影響。

3. 分部報告

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最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：此分部為於海外從事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：

分部資產包括本集團所有資產。分部負債包括經各分部直接管理之流動負債、銀行借款以及遞延稅項負債。

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。

用作報告分部溢利之計量方法為「除稅前溢利」。

	中國 千元	海外 千元	總計 千元
截至二零一四年六月三十日止六個月			
來自外部客戶之收益	88,728	—	88,728
報告分部之虧損	(84,314)	(16,153)	(100,467)
截至二零一三年六月三十日止六個月			
來自外部客戶之收益	1,146,089	—	1,146,089
報告分部之溢利	244,385	—	244,385
於二零一四年六月三十日			
報告分部資產	4,498,831	2,199,874	6,698,705
報告分部負債	1,782,397	1,990,767	3,773,164
於二零一三年十二月三十一日			
報告分部資產	3,391,136	1,299,174	4,690,310
報告分部負債	<u>1,326,939</u>	<u>1,104,363</u>	<u>2,431,302</u>

(ii) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
收益		
報告分部及綜合收益	<u>88,728</u>	<u>1,146,089</u>
除稅前(虧損)／溢利		
報告分部(虧損)／溢利	(100,467)	244,385
未分配總部及公司業績	<u>(20,772)</u>	<u>127,503</u>
綜合除稅前(虧損)／溢利	<u>(121,239)</u>	<u>371,888</u>
	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	千元	千元
資產		
報告分部資產	6,698,705	4,690,310
未分配總部及公司資產	<u>1,845,384</u>	<u>131,842</u>
綜合總資產	<u>8,544,089</u>	<u>4,822,152</u>
負債		
報告分部負債	3,773,164	2,431,302
未分配總部及公司負債	<u>1,099,461</u>	<u>1,044,533</u>
綜合總負債	<u>4,872,625</u>	<u>3,475,835</u>

(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	
	截至六月三十日止六個月		二零一四年	二零一三年
	二零一四年	二零一三年	六月三十日	十二月三十一日
	千元	千元	千元	千元
中國(包括香港)	88,728	1,146,089	2,836,785	2,799,277
海外	—	—	<u>363,823</u>	<u>321,121</u>
	<u>88,728</u>	<u>1,146,089</u>	<u>3,200,608</u>	<u>3,120,398</u>

(iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團來自一名客戶之收益為39,567,000元，超過本集團收益之10%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團來自一名客戶之收益為849,501,000元，超過本集團於彼期間收益之10%。

4. 收益

收益，亦即本集團之營業額，指於期內銷售物業之收入、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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
收益		
銷售物業	26,699	1,090,925
租金收入	53,619	45,139
物業管理收入	8,410	10,025
	<u>88,728</u>	<u>1,146,089</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月銷售物業之收益包括已出售附屬公司所產生之款額875,508,000元。

5. 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
其他收益		
銀行利息收入	<u>3,493</u>	<u>7,977</u>
其他收入／(虧損)淨額		
匯兌收益／(虧損)	30,295	(8,246)
沒收買家按金	—	5,918
其他	<u>(1,473)</u>	<u>546</u>
	<u>28,822</u>	<u>(1,782)</u>

6. 可換股債券贖回選擇權重估及註銷收益

截至二零一四年六月三十日止六個月之金額指可換股債券贖回選擇權重估收益，而截至二零一三年六月三十日止六個月之金額包括可換股債券贖回選擇權重估收益，但被因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。

7. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
已售物業成本	12,002	665,332
攤銷及折舊	1,613	831
經營租賃支出：		
最少應付之物業租金	3,715	92
	<u>17,330</u>	<u>666,255</u>

8. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
金融機構貸款利息	6,450	3,694
可換股債券利息 (附註16)	9,138	44,631
五年內償還之關連人士及中間控股公司貸款利息	55,051	19,814
其他	24	1,687
	<u>70,663</u>	<u>69,826</u>
減：已撥作發展中物業及在建工程之資本之利息開支	(33,961)	(9,734)
	<u>36,702</u>	<u>60,092</u>

9. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
即期稅項		
本期間企業所得稅(iii)	11,508	143,757
中國土地增值稅(iv)	4,904	127,106
	<u>16,412</u>	<u>270,863</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 待售物業重估	(5,093)	(106,129)
— 投資物業重估	(37,094)	946
— 中國土地增值稅可扣減程度	(15,387)	(5,312)
— 稅項虧損	(5,129)	—
	<u>(62,703)</u>	<u>(110,495)</u>
所得稅總額	<u>(46,291)</u>	<u>160,368</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) 由於本集團於本期間並無在香港產生應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅。
- (iii) 企業所得稅(「企業所得稅」)

中國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%(截至二零一三年六月三十日止六個月：25%)計算。英國附屬公司於二零一三年九月二十六日成立，按企業所得稅率20%繳稅。

- (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。

10. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)／盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月之每股基本(虧損)／盈利乃按母公司權益股東應佔虧損57,803,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利204,288,000元(經重列))及本中期期間內已發行股份加權平均數3,603,812,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月：2,391,822,000股)計算。

每股攤薄(虧損)／盈利乃就轉換及贖回可換股債券之影響作出調整後按母公司權益股東應佔虧損59,715,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利177,014,000元(經重列))及已發行股份加權平均數4,588,475,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月：已發行7,612,023,000股)計算。

11. 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備項目之總成本為55,238,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：414,000元)。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面淨值約7,113,000元之物業、廠房及設備之若干項目已作抵押以取得本集團獲授之計息銀行借款。

12. 投資物業

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之新增投資物業達210,578,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：90,556,000元)。於截至二零一四年六月三十日止六個月之新增投資物業主要包括一項位於中國廣西壯族自治區桂林之172,870,000元之投資物業，而37,708,000元則轉撥自待售已竣工物業(截至二零一三年六月三十日止六個月：90,556,000元均轉撥自待售物業)。

本集團之投資物業因超額應計發展成本之撥回及匯兌調整而減少73,159,000元。

按公允價值計量之投資物業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戴德梁行有限公司(DTZ Debenham Tie Leung Limited)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表確認淨虧損148,376,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月淨收益：3,783,000元)。

於二零一四年六月三十日，本集團抵押其賬面值為2,269,264,000元之投資物業之若干項目，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸及尚未提取銀行信貸之擔保。

13. 待售物業

	二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
待售已竣工物業	249,835	375,961
在建物業	1,343,231	938,177
	<u>1,593,066</u>	<u>1,314,138</u>

在建物業指有關本集團位於中國廣西壯族自治區桂林之物業開發項目及一項位於英國之物業開發項目之項目成本、土地收購成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。

待售已竣工物業乃位於中國福建省福州市。

於二零一四年六月三十日，本集團抵押其賬面值為48,785,000元之待售物業之若干項目，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸之擔保。

14. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	62,999	4,567
預付款項、按金及其他應收款項	720,647	68,253
應收非控股股本持有人款項	148	—
應收關連人士款項	891	729
	<u>784,685</u>	<u>73,549</u>

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
三個月內	22,872	3,357
超過三個月但六個月內	19,858	1,210
超過六個月但十二個月內	17,624	—
超過十二個月	2,645	—
	<u>62,999</u>	<u>4,567</u>

本集團設有信貸監控措施，並致力於嚴格控制其尚未收回應收款項。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。

於二零一四年六月三十日，由於管理層認為結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。

15. 貿易及其他應付款項

於報告期末，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	77,569	95,692
其他應付款項及應計費用	87,254	197,288
應付金融機構利息	1,167	—
應付中間控股公司利息	47,236	12,320
應付中間控股公司款項	831,914	27,833
應付關連人士利息	6,570	121,706
應付非控股股本持有人款項	—	17,068
應付關連人士款項	70,534	122,491
	<u>1,122,244</u>	<u>594,398</u>

上述結餘為無抵押及免息。

根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千元	二零一三年 十二月三十一日 千元
三個月內	44,204	8,097
超過三個月但六個月內	2,742	3,218
超過六個月但十二個月內	6,248	2,484
超過十二個月	24,375	81,893
	<u>77,569</u>	<u>95,692</u>

16. 可換股債券

於二零一四年六月三十日，本金額為209,000,000元及112,000,000元之可換股債券分別由萬達海外以及陳先生及其家人持有。可換股債券以本集團之附屬公司Amazing Wise Limited之股份作抵押。

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：

- (i) 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- (ii) 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元之價格發行普通股(本公司於二零一一年一月供股前之原價格為每股0.5元)。本公司於二零一四年一月完成供股及本公司因供股將可換股債券之兌換價調整至每股0.326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。於二零一四年六月三十日，贖回權之公允價值為約81,060,000元。

於二零一四年七月九日，全部可換股債券均已轉換為本公司之股份，故本公司已悉數償還及履行根據可換股債券之負債及責任。

於財務狀況表確認之可換股債券各個部分之分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零一四年一月一日之賬面淨值	234,906	18,700
利息開支(i) (附註8)	9,138	—
於二零一四年六月三十日之賬面淨值	<u>244,044</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。

17. 股本及股息

(i) 股本

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。

於二零一三年十二月十三日，本公司宣佈計劃按於二零一三年十二月二十四日每持有十股本公司現有已發行普通股獲發三股供股股份之基準進行856,773,210股股份(「供股股份」)之供股(「供股」)。獲認購之供股股份共計856,773,210股。因此，本公司發行856,773,210每股面值0.1元之股份，並產生2,364,643,000元之股份溢價。

(ii) 股息

概無就截至二零一四年六月三十日止六個月宣派任何股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

中國福州恒力城

於截至二零一四年六月三十日止六個月，恒力城(中國福州市一個集住宅、辦公室及零售於一體的綜合項目)為本集團創造幾乎全部收益。恒力城出售住宅及停車位以及出租零售物業分別錄得收益約26,700,000港元及53,600,000港元。

英國倫敦項目

本集團已於二零一三年完成了英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ之物業收購(進一步詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之通函)，並已於二零一四年二月展開拆遷工程，本集團將持續開發該項目。

中國桂林萬達廣場項目

於二零一四年二月二十七日，本公司公告擬與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)成立合資公司(本公司持股51%、萬達香港持股49%)，以收購及開發中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地。該地塊將開發為由商業及住宅物業組成的「萬達廣場」項目(進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月十七日之通函)。該合資協議已於二零一四年四月三日獲獨立股東批准，該萬達廣場項目並已於二零一四年七月底開始預售，預計將於二零一五年第三季度完成開發。

歐洲大陸合資平台及西班牙馬德里項目

於二零一四年六月四日，本公司公告擬與萬達香港成立合資公司(本公司持股60%、萬達香港持股40%)，以收購及開發歐洲大陸地產項目及西班牙馬德里項目(進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十五日之通函)。該等相關合資協議均已於二零一四年七月十七日獲獨立股東批准。馬德里項目並已完成交割，若可於二零一五年底前取得所有必要規劃批准，並開始建設工程及預售，預計將於二零一九年底前完成開發。

美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

於二零一四年七月八日，本公司公告擬與萬達香港成立合資公司(本公司持股60%、萬達香港持股40%)，以收購及開發美洲大陸地產項目及美國芝加哥項目(進一步詳情載於本公司日期為二零一四年七月三十一日之通函)。該等相關合資協議均已於二零一四年八月十五日獲獨立股東批准。芝加哥項目預計將於二零一六年一月前取得有關的規劃批文，並可隨後開始預售。若可於二零一六年三月前取得一切規劃批准及批文，預計芝加哥項目建設工程將於二零一六年十月前後開始，並將於二零一八年九月左右完成開發。

澳洲合資平台及澳洲黃金海岸珠寶項目

於二零一四年八月十一日，本公司公告擬與萬達香港成立合資公司(本公司持股60%、萬達香港持股40%)，以收購及開發澳洲地產項目及黃金海岸珠寶項目(進一步詳情載於本公司日期為二零一四年八月十一日之公告)，有關項目之通函預期將於二零一四年十月三十一日或之前寄發予股東。

諒解備忘錄及建議更改公司名稱

於二零一四年八月二十五日，本公司、大連萬達商業地產及萬達香港(二者均為本公司控股股東)訂立諒解備忘錄，各訂約方已表示有意將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外投資和運營的平台。大連萬達商業地產及萬達香港均已表示將繼續支持本集團執行上述業務定位。據此，董事會建議將本公司名稱「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」更改為「Wanda Hotel Development Company Limited」，並採納中文名稱「万达酒店发展有限公司」為其第二名稱，以取代現有之中文名稱「万达商业地产(集团)有限公司」。本公司將於可行情況下盡快召開及舉行股東特別大會，並在會上提呈特別決議案，以供股東考慮並酌情批准建議更改公司名稱。

財務回顧

收益及業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之收益約為88,700,000港元，而二零一三年同期之收益則為1,146,000,000港元，減少主要由於以下原因所致：i)於二零一三年六月出售一間附屬公司，該附屬公司於截至二零一三年六月三十日止六個月產生約875,500,000港元之收益；ii)由於福州市房地產銷售市場放緩導致來自出售福州市物業之收益減少約188,700,000港元。於截至二零一四年六月三十日止六個月，收益26,700,000港元、53,600,000港元及8,400,000港元分別來自已發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。

本集團之本公司權益股東應佔未經審核虧損約為57,800,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利204,300,000港元)。減少主要是由於：i)於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得投資物業估值虧損淨額約148,400,000港元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則錄得估值收益淨額約3,800,000港元。本集團投資物業之公允價值減少主要由於福州商業中心區之商用物業競爭加劇所致。ii)毛利減少約404,200,000港元，此乃由於出售物業之收益減少所致，這被以下各項所部分抵銷：iii)所得稅減少約206,700,000港元；iv)其他收入淨額增加約30,600,000港元及v)融資成本減少約23,400,000港元。

資產淨值及權益股東應佔權益

於二零一四年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為8,544,100,000港元及4,872,600,000港元。本集團於二零一四年六月三十日持有之資產淨值約3,671,500,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則約為1,346,300,000港元。於二零一四年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為2,913,900,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則為540,500,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一四年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,820,800,000港元，而於二零一三年十二月三十一日則為191,700,000港元。約61%及35%之現金及銀行結餘分別以港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）計值。餘下4%以英鎊（「英鎊」）及美元（「美元」）計值。

於二零一四年六月三十日，流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.98，而於二零一三年十二月三十一日則為1.15。於二零一四年六月三十日，本集團有計息負債約2,074,400,000港元，少於本集團之銀行及現金結餘總額2,820,800,000港元。於二零一四年六月三十日，本集團為淨現金狀況，而於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率為54.9%。資本負債比率為計息負債淨額除以計息負債淨額與總權益之和之商數。

借款及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團有計息金融機構借款約363,400,000港元（二零一三年十二月三十一日：137,000,000港元），較二零一三年十二月三十一日增加約165.3%。該等借款以人民幣及港元為計值單位。約33%之該等借款將於一年內償還，而其餘借款243,500,000港元則為須於一年後償還之銀行貸款。

於二零一四年六月三十日，本集團有計息關連人士借款約225,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：256,300,000港元）。該等借款均以人民幣為計值單位且已於一年內償還。

於二零一四年六月三十日，本集團有計息中間控股公司借款約1,241,900,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,202,600,000港元）。該等借款均以英鎊為計值單位且須於二零一六年償還。本集團亦有非計息中間控股公司借款（以美元為計值單位）約683,700,000港元，該借款無固定到期日。

於二零一四年六月三十日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為244,000,000港元（本金金額約為321,000,000港元）。於二零一四年七月九日，所有可換股債券均獲兌換為本公司股份，因此，可換股債券下之責任已悉數完成及解除。

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／或股權等不同之融資渠道。於二零一四年六月三十日，本集團資本支出之已授權承擔約為9,724,900,000港元。於二零一四年六月四日及於二零一四年七月二十三日，本公司分別與萬達香港及一間銀行分別訂立一項總額最多為162,000,000美元和160,000,000美元之十年期和五年期貸款融資，作收購物業項目及一般營運資金之用。展望未來，本公司將繼續尋求融資機會，以為其業務組合增長提供支持。

外匯及利率風險

除以港元及美元計值之借款外，期內，本集團進行之業務主要以人民幣、英鎊及歐元計值。本集團承受人民幣兌港元、英鎊兌港元及歐元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，而於二零一四年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

期內，本集團擁有來自金融機構、關連人士及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。於二零一四年六月三十日，借款1,605,300,000港元按浮動利率計息，估計息借款總額之77.4%，其中1,241,900,000港元為自中間控股公司之貸款。餘下計息借款469,100,000港元按固定利率基準計息。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。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

於二零一四年六月三十日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款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363,400,000港元及未動用銀行信貸約873,300,000港元。該等物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、存貨及受限制銀行存款於二零一四年六月三十日之總賬面值分別約為7,100,000港元、21,100,000港元、2,269,300,000港元、48,800,000港元及83,200,000港元。

股本變動

本公司於二零一四年一月二十三日完成於二零一三年十二月二十四日之以每十股現有股份獲發三股供股股份的供股，以認購價每股供股股份2.88港元發行合共856,773,210股供股股份。由於供股，本公司之已發行股份數目及繳足股本於二零一四年一月二十三日分別增至3,712,683,913股及371,268,391.3港元。

投資

於二零一四年六月三十日，本集團持有於恒力城及位於英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ之物業之投資及位於中國廣西壯族自治區桂林市環城南一路以北P05地塊之物業發展項目之投資。除上述者外，本集團於二零一四年六月三十日並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零一四年六月三十日，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向該等銀行提供約121,400,000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

於二零一四年四月，本集團收購位於中國廣西壯族自治區桂林市環城南一路以北P05地塊之物業，地盤面積約為73,041.1平方米。收購詳情載列於本公司日期為二零一四年三月十七日之通函。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無重大出售。

董事收購股份或債權證之權利

除財務報表附註16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

於二零一四年六月三十日，本集團於中國、香港及英國共聘用約270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

本公司董事不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期股息(截至二零一三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，若干海外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。透過按照上述諒解備忘錄與控股股東成立各地區之合資平台以進行海外酒店發展業務，將可為本集團提供較為靈活應變的架構，以掌握在該等國家及地區可能出現的投資機會。在大連萬達商業地產母公司的支持下，本集團將持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開發及運營。本集團計劃於市況有利時，出售住宅部分、保留持有商業部分及酒店作為投資，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。本公司預期，未來數年本集團之酒店發展業務將會增長，並成為本集團經營業務的重要部分。本集團將繼續保持謹慎的態度，致力於開拓融資渠道、持續積極的尋求收益優異且符合本集團發展策略的投資機會，按照上述策略與大連萬達商業地產共同穩步推進地產項目的開發、進一步擴展本集團之收入來源、提升本集團之盈利能力、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截至二零一四年六月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「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二零一四年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

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」），惟下述有關守則條文A.6.7條之偏離者除外。守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事應出席股東大會。由於其他公務，並非所有獨立非執行董事均有出席本公司之股東週年大會及股東特別大會。

獨立非執行董事巴曙松先生於二零一四年五月二十日辭任，導致本公司未能遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.25條之規定。本公司已積極採取措施物色合適人選以填補上述空缺。本公司將於可行情況下盡快（惟無論如何將於二零一四年九月十二日前）委任一名獨立非執行董事以及一名審核委員會（「審核委員會」）及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。本公司將遵守相關上市規則之規定，於適當時候刊發進一步公告。

審核委員會審閱中期業績

本公司已成立審核委員會，並根據守則之規定以書面具體列明其職權範圍，以檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即薛雲奎先生、齊界先生及巴曙松先生（於二零一四年五月二十日辭任獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員）。

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報告程序、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二零一四年六月三十日止六個月之財務報表，並與管理層及外聘核數師商討相關財務事宜。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告將於本公司網站(www.wanda-cp.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零一四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
萬達商業地產(集團)有限公司
主席
丁本錫

香港，二零一四年八月二十五日

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；獨立非執行董事為劉紀鵬先生及薛雲奎先生。