



WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED

萬達商業地產（集團）有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

股份代號：169



二零一四年 中期報告

公司資料

董事會

執行董事

劉朝暉先生

非執行董事

丁本錫先生(主席)

齊界先生

曲德君先生

陳長偉先生

獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎先生

張化橋先生

(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生

(於二零一四年五月二十日辭任)

審核委員會

薛雲奎先生(主席)

齊界先生

張化橋先生

(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生

(於二零一四年五月二十日辭任)

薪酬委員會

劉紀鵬先生(主席)

齊界先生

張化橋先生

(於二零一四年九月一日獲委任)

巴曙松先生

(於二零一四年五月二十日辭任)

提名委員會

丁本錫先生(主席)

劉紀鵬先生

薛雲奎先生

公司秘書

許惠敏女士

財務副總監

吳璋瀾女士

主要往來銀行

中國銀行

中國建設銀行

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所，執業會計師

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要辦事處

香港

中環

康樂廣場8號交易廣場2座

30樓3007室

公司網址

www.wanda-cp.com.hk

主要股份登記及過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

股票代號

169

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	變動%
收益	88,728	1,146,089	-92.3
投資物業估值(虧損)/收益淨額	(148,376)	3,783	-4,022.2
經營(虧損)/溢利	(84,537)	431,980	-119.6
本期間(虧損)/溢利	(74,948)	211,520	-135.4
母公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(57,803)	204,288	-128.3
母公司普通股持有人應佔 每股(虧損)/盈利(港仙)			
– 基本	(1.6)	8.5	-118.8
– 攤薄	(1.3)	2.3	-156.5

管理層討論及分析

中期業績

董事會（「董事會」）謹此向萬達商業地產（集團）有限公司（「本公司」）股東提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告及比較數字，載於第22頁至第54頁。截至二零一四年六月三十日止期間的中期財務報告乃未經審核，惟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，其不附修訂的審閱報告載列於本中期報告內。中期財務報告已由審核委員會審閱。

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，並已於二零一四年二月展開拆遷工程。本集團在考量市場情況後，調整了該項目的設計方案，主要刪除辦公室的面積，並增加擬建為由萬達自有品牌酒店運營之酒店的面積，新設計方案已於二零一四年八月二十六日獲得監管機構批准，項目預計將開發為集住宅、酒店及零售於一體之綜合項目。本公司相信，新的設計方案除了更貼近市場需求，也更好的反映了「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」的業務定位（進一步詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十六日之通函）。本集團將持續推進該項目的開發。

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。馬德里項目的收購已完成交割，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、大連萬達商業地產股份有限公司(「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「萬達酒店發展有限公司」為其第二名稱，以取代現有之中文名稱「萬達商業地產(集團)有限公司」(進一步詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十六日之通函)。該議案已於二零一四年九月十八日獲股東批准，本公司正推進於百慕達公司註冊處做出相關備案。

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20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业地產行業將出現較好的投資及發展機會。透過按照於二零一四年八月二十五日訂立的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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳長偉先生 （「陳先生」）	好倉	實益擁有人及 由受控制法團 持有（附註1）	297,460,230	8.01%
	好倉	配偶權益（附註1及2）	12,346,000	0.33%
	好倉	實益擁有人（附註3）	294,478,527	7.93%
	好倉	配偶權益（附註2及4）	15,337,423	0.41%

於可換股債券之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	可換股債券 金額(港元)
陳長偉先生	好倉	實益擁有人(附註3)	96,000,000
	好倉	配偶權益(附註2及4)	5,000,000

於大連萬達商業地產股份中之權益(附註5)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於大連萬達 商業地產股份中 之權益	佔大連萬達 商業地產 已發行股本之 概約百分比
丁本錫先生	好倉	實益擁有人	50,000,000	1.34%
齊界先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.16%
曲德君先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.16%
劉朝暉先生	好倉	實益擁有人	1,600,000	0.04%

於 Amazing Wise Limited 股份中之權益(附註6)

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於 Amazing Wise Limited 股份中 之權益	佔 Amazing Wise Limited 已發行 股本之概約 百分比
陳長偉先生	好倉	由受控制法團持有 (附註7)	47	47%

附註：

- (1) 於二零一四年六月三十日，陳先生被視為擁有 309,806,230 股股份之好倉，其中 (i)19,362,200 股股份由彼實益合法持有，(ii)204,237,800 股股份由 Ever Good Luck Limited (「Ever Good」) 以信託方式為彼持有；(iii)73,860,230 股股份由 Ever Good 實益擁有，及 (iv)12,346,000 股股份由其配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。
- (2) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (3) 此指陳先生藉彼持有之可換股債券於本公司相關股份中擁有之權益。於二零一四年六月三十日，陳先生持有尚未償還本金額為 96,000,000 港元之可換股債券，已按每股 0.326 港元之價格轉換為股份。
- (4) 此指陳先生藉其配偶陳双妮女士持有之可換股債券被視作於本公司相關股份中擁有之權益。於二零一四年六月三十日，陳双妮女士持有尚未償還本金額為 5,000,000 港元之可換股債券，已按每股 0.326 港元之價格轉換為股份。
- (5) 根據證券及期貨條例第 XV 部，本公司之間接控股公司大連萬達商業地產為本公司之聯營公司。
- (6) 根據證券及期貨條例第 XV 部，本公司之附屬公司 Amazing Wise Limited 為本公司之聯營公司。
- (7) 於最後實際可行日期，Amazing Wise Limited 之 47 股股份由陳先生全資擁有之公司 Zhizun Holdings Limited 持有。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，就本公司所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉如下：

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
萬達商業地產海外 有限公司 （「萬達海外」）	好倉	實益擁有人	2,413,938,806	65.02%
	好倉	實益擁有人 （附註1）	641,104,294	17.27%
萬達地產 投資有限公司	好倉	於受控制 法團之權益 （附註2）	2,413,938,806	65.02%
	好倉	於受控制 法團之權益 （附註2）	641,104,294	17.27%
萬達香港	好倉	於受控制 法團之權益 （附註3）	2,413,938,806	65.02%
	好倉	於受控制 法團之權益 （附註3）	641,104,294	17.27%

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
大連萬達商業地產	好倉	於受控制 法團之權益 (附註4)	2,413,938,806	65.02%
	好倉	於受控制 法團之權益 (附註4)	641,104,294	17.27%
大連萬達	好倉	於受控制 法團之權益 (附註5)	2,413,938,806	65.02%
	好倉	於受控制 法團之權益 (附註5)	641,104,294	17.27%
大連合興	好倉	於受控制 法團之權益 (附註6)	2,413,938,806	65.02%
	好倉	於受控制 法團之權益 (附註6)	641,104,294	17.27%
王健林先生	好倉	於受控制 法團之權益 (附註7)	2,413,938,806	65.02%

姓名／名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	好倉	於受控制 法團之權益 (附註7)	641,104,294	17.27%
陳双妮女士	好倉	實益擁有人	12,346,000	0.33%
	好倉	配偶權益 (附註8)	297,460,230	8.01%
	好倉	配偶權益 (附註11)	294,478,527	7.93%
	好倉	實益擁有人 (附註10)	15,337,423	0.41%
Ever Good Luck Limited (附註9)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.99%
	好倉	信託	204,237,800	5.50%

附註：

- (1) 此指萬達海外藉其持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一四年六月三十日，萬達海外持有尚未償還本金額為209,000,000 港元之可換股債券，已按每股0.326 港元之價格轉換為股份。
- (2) 萬達地產投資有限公司持有超過三分之一萬達海外已發行股份，因此被視為於本公司(萬達海外在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (3) 萬達香港持有超過三分之一萬達地產投資有限公司已發行股份，因此被視為於本公司(萬達地產投資有限公司被視為在其中擁有權益)之股份及商業相關股份中擁有權益。

- (4) 大連萬達商業地產持有超過三分之一萬達香港已發行股份，因此被視為於本公司(萬達香港被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達商業地產之主席。非執行董事齊界先生為大連萬達商業地產之董事兼總裁。非執行董事曲德君先生為大連萬達商業地產之董事兼高級副總裁。獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎先生均為大連萬達商業地產之獨立董事。
- (5) 大連萬達持有超過三分之一大連萬達商業地產已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達商業地產被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達之執行董事兼總裁。執行董事劉朝暉先生為大連萬達投資管理中心之總裁高級助理兼總經理。
- (6) 大連合興持有超過三分之一大連萬達已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 王健林先生持有超過三分之一大連合興已發行股份，因此被視為於本公司(大連合興被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (8) 陳双妮女士為陳先生之配偶。陳双妮女士因此被視為於本公司(陳先生在其中擁有權益)之股份中擁有權益。
- (9) Ever Good Luck Limited全部已發行股本由陳先生最終持有，而陳先生為Ever Good Luck Limited之唯一董事。見「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節附註(1)。
- (10) 此指陳双妮女士藉彼持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一四年六月三十日，陳双妮女士持有尚未償還本金額為5,000,000港元之可換股債券，可按每股0.326港元之價格轉換為股份。
- (11) 此指陳双妮女士藉其配偶陳先生持有之可換股債券於本公司相關股份中持有之權益。於二零一四年六月三十日，陳先生持有尚未償還本金額為96,000,000港元之可換股債券，可按每股0.326港元之價格轉換為股份。

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。

審核委員會

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）。張化橋先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一四九月一日起生效。

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。

截至二零一四年六月三十日止期間的中期財務報告並未經審核，但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，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。

董事進行證券交易之標準守則

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截至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。

企業管治

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。於二零一四年八月二十九日，本公司董事會宣佈張化橋先生(「張先生」)獲委任為本公司獨立非執行董事(「董事」)、本公司審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一四年九月一日起生效。

承董事會命

主席

丁本錫

中期簡明綜合財務報表審閱報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環天馬艦1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致萬達商業地產(集團)有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第22頁至第54頁萬達商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的中期簡明綜合財務資料，當中包括於二零一四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、股權變動表和現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則要求編製有關中期財務資料之報告必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)的規定。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號的規定編製及列報該等中期簡明綜合財務報告。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已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。中期財務資料審閱工作主要包括向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審計的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信此中期簡明綜合財務資料在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年八月二十五日

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
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
		(74,948)	211,520
母公司普通股持有人應佔 每股(虧損)／盈利(港仙)	10		
基本		(1.6)	8.5
攤薄		(1.3)	2.3

第28至54頁之附註構成本中期財務報告之部分。

簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

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)

	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)
本期間(虧損)/溢利	(74,948)	211,520
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)	(50,225)	5,779
全面收入總額(扣除稅項)	(125,173)	217,299
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
	(125,173)	217,299

第28至54頁之附註構成本中期財務報告之部分。

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)

	附註	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	13	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	14	1,593,066	1,314,138
貿易及其他應收款項	15	784,685	73,549
預付稅項		2,942	—
衍生金融工具	20	81,060	70,010
受限制銀行存款	16	83,208	85,303
現金及現金等值物	16	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	17	1,122,244	594,398
預收款項		62,428	47,435
金融機構貸款	18	119,916	81,967
關連人士貸款	19	225,026	256,268
中間控股公司貸款	19	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

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日 – 未經審核

(以港元列示)

	附註	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	20	244,044	234,906
金融機構貸款	18	243,512	54,993
中間控股公司貸款	19	1,241,900	1,202,634
遞延稅項負債		474,328	552,324
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	21	371,268	285,591
保留溢利		214,229	272,032
其他儲備		2,328,369	(17,124)
		2,913,866	540,499
非控股權益		757,598	805,818
總權益		3,671,464	1,346,317

第28至54頁之附註構成本中期財務報告之部分。

簡明綜合股權變動表

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)

	母公司擁有人應佔								非控股權益		
	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	匯兌儲備 千元	法定儲備 千元	可換股 債券儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元	權益 千元	總權益 千元
於二零一四年											
一月一日	285,591	51,037	60,264	53,544	363,111	60,579	(605,659)	272,032	540,499	805,818	1,346,317
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(57,803)	(57,803)	(17,145)	(74,948)
其他全面收入	-	-	-	-	(19,150)	-	-	-	(19,150)	(31,075)	(50,225)
本期間全面 收入總額	-	-	-	-	(19,150)	-	-	(57,803)	(76,953)	(48,220)	(125,173)
發行股本	85,677	2,364,643	-	-	-	-	-	-	2,450,320	-	2,450,320
於二零一四年 六月三十日	371,268	2,415,680	60,264	53,544	343,961	60,579	(605,659)	214,229	2,913,866	757,598	3,671,464
於二零一三年											
一月一日 (經重列)	235,292	-	60,264	44,134	349,197	57,588	(167,213)	84,144	663,406	127,734	791,140
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	204,288	204,288	7,232	211,520
其他全面收入	-	-	-	-	2,431	-	-	-	2,431	3,348	5,779
本期間全面 收入總額	-	-	-	-	2,431	-	-	204,288	206,719	10,580	217,299
已兌換可換股債券	50,299	51,037	-	-	-	-	(9,787)	-	91,549	-	91,549
已贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	(428,659)	-	(428,659)	-	(428,659)
部分出售一間附屬公司	-	-	-	9,410	-	-	-	-	9,410	578,401	587,811
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(8,551)	-	8,551	-	(37,340)	(37,340)
於二零一三年 六月三十日 (經重列)	285,591	51,037	60,264	53,544	351,628	49,037	(605,659)	296,983	542,425	679,375	1,221,800

第 28 至 54 頁之附註構成本中期財務報告之部分。

簡明綜合現金流量表

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)

	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
經營活動		
經營所用之現金	(295,051)	(39,075)
已付中國稅項	(3,824)	(186,853)
經營活動所用之現金淨額	(298,875)	(225,928)
投資活動		
購置物業、廠房及設備之款項	(55,238)	(1,285)
投資物業之支出	(172,870)	—
在建工程之支出	(21,871)	—
出售附屬公司扣除出售的現金	—	(372,560)
已收利息	3,493	—
受限制銀行存款減少／(增加)	2,095	(20,271)
投資活動所用之現金淨額	(244,391)	(394,116)
融資活動		
發行股本所得款項	2,450,320	—
金融機構新借貸款所得款項	242,010	441,106
中間控股公司貸款所得款項	683,682	—
償還金融機構貸款	(13,972)	(51,107)
償還關連人士貸款	(24,950)	(27,719)
已付利息	(157,505)	(3,694)
償還承租人墊款	—	(124,360)
償還應付董事款項	—	(58,000)
融資活動產生之現金淨額	3,179,585	176,226
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	2,636,319	(443,818)
於一月一日之現金及現金等值物	106,436	476,641
匯率變動之影響	(5,185)	7,225
於六月三十日之現金及現金等值物	2,737,570	40,048

第28至54頁之附註構成本中期財務報告之部分。

中期簡明綜合財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

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。

除衍生金融工具及投資物業按彼等之公允價值列賬外，財務報表以歷史成本為計量基準而編製。本集團會持續檢討此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認會計估計之修訂，若修訂影響當期及未來期間，則在作出修訂當期及未來期間確認。

2. 會計政策及披露之變動

(i) 採納新訂準則及準則之修訂

編製中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表所採納者一致，惟採納於二零一四年一月一日生效之新訂準則及詮釋除外。

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中期簡明綜合財務報表造成影響。

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。

2. 會計政策及披露之變動(續)

(i) 採納新訂準則及準則之修訂(續)

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)

該等修訂本刪除香港財務報告準則第 13 號公允價值計量對根據香港會計準則第 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。

2. 會計政策及披露之變動(續)

(iii) 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：

	會計政策		
	先前呈報	變動之影響	經重列
	千元	千元	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
截至二零一三年六月三十日			
止期間之綜合股權變動表			
物業重估儲備	4,307	(4,307)	—
保留溢利	296,893	90	296,983
母公司擁有人應佔總額	546,642	(4,217)	542,425
總權益	1,226,017	(4,217)	1,221,800

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。

2. 會計政策及披露之變動(續)

(iii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	香港財務報告準則第11號合營安排 - 取得共同經營中權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	香港會計準則第16號及香港會計準則第38號 - 澄清折舊及攤銷之可接受方法之修訂 ²
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16號及香港會計準則第41號 - 農業：生產性植物之修訂 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利 - 界定福利計劃：僱員供款之修訂 ¹
年度改善 (二零一零年至二零一二年循環)	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告 準則之修訂 ¹
年度改善 (二零一一年至二零一三年循環)	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告 準則之修訂 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

本集團正就首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估。本集團目前認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況不會造成重大影響。

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	1,326,939	1,104,363	2,431,302

3. 分部報告(續)

(iii) 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 千元	二零一三年 千元
收益		
報告分部及綜合收益	88,728	1,146,089
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	(20,772)	127,503
綜合除稅前(虧損)/溢利	(121,239)	371,888
	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
資產		
報告分部資產	6,698,705	4,690,310
未分配總部及公司資產	1,845,384	131,842
綜合總資產	8,544,089	4,822,152
負債		
報告分部負債	3,773,164	2,431,302
未分配總部及公司負債	1,099,461	1,044,533
綜合總負債	4,872,625	3,475,835

(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。

3. 分部報告(續)

(iii) 地區資料(續)

	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	—	—	363,823	321,121
	88,728	1,146,089	3,200,608	3,120,398

(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	二零一三年
	千元	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
	88,728	1,146,089

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	3,493	7,977
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	(1,473)	546
	28,822	(1,782)

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

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20)	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
	70,663	69,826
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)
	36,702	60,092

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
	16,412	270,863
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)	—
	(62,703)	(110,495)
所得稅總額	(46,291)	160,368

9. 所得稅(續)

- (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：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(如附註18所披露)。

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值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，本集團賬面值為2,269,264,000元之投資物業之若干項目已作抵押，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(如附註18所披露)。

13. 商譽

	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
成本	394,782	394,782
累計減值虧損	(359,105)	(356,574)
取消確認出售附屬公司	(22,458)	(22,458)
匯兌調整	14,807	14,807
賬面值	28,026	30,557

13. 商譽(續)

商譽產生自二零零八年收購 Amazing Wise 之全部已發行股本。商譽之成本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位於福州之全部附屬公司。過往年度錄得之減值虧損為356,574,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，現金產生單位之可收回金額獲重新釐定，並相應計提額外減值虧損2,531,000元。

14. 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
	1,593,066	1,314,138

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(如附註18所披露)。

15. 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
應收非控股股東持有人款項	148	—
應收關連人士款項	891	729
	784,685	73,549

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	—
	62,999	4,567

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。

16. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	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
現金及銀行結餘	2,732,580	106,436
定期存款	88,198	85,303
	2,820,778	191,739
減：已為銀行貸款抵押	(83,208)	(85,303)
現金及現金等值物	2,737,570	106,436

銀行存款根據每日銀行存款率賺取浮動利息。短期定期存款由一日至三個月期限不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及受限制現金存入近期並無失責記錄之具信譽銀行。

於二零一四年六月三十日，本集團金額為83,208,000元之定期存款已作抵押，作為取得本集團獲授之計息銀行借貸之抵押(如附註18所披露)。

17. 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
應付非控股股東持有人款項	—	17,068
應付關連人士款項	70,534	122,491
	1,122,244	594,398

上述結餘為無抵押及免息。

17. 貿易及其他應付款項(續)

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
	77,569	95,692

18. 金融機構貸款

於二零一四年六月三十日，金融機構貸款之還款期如下：

	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
即期：		
一年內	119,916	81,967
非即期：		
一年後但兩年內	41,916	8,952
兩年後但五年內	125,748	46,041
五年後	75,848	—
	243,512	54,993
	363,428	136,960

(a) 於二零一四年六月三十日，本集團尚未提取之銀行信貸為873,250,000元(二零一三年十二月三十一日：1,138,221,000元)。

(b) 於二零一四年六月三十日，若干金融機構貸款由陳長偉先生(「陳先生」)擔保。

18. 金融機構貸款(續)

本集團已作抵押以取得金融機構貸款及銀行信貸之資產包括：

	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
持作自用之樓宇(附註11)	7,113	8,838
預付租金	21,121	21,102
投資物業(附註12)	2,269,264	2,108,080
待售物業(附註14)	48,785	56,029
受限制銀行存款(附註16)	83,208	85,303
	2,429,491	2,279,352

19. 關連人士及中間控股公司貸款

於二零一四年六月三十日，關連人士及中間控股公司貸款之還款期如下：

	附註	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
即期：			
關連人士貸款	19.1	225,026	256,268
中間控股公司貸款	19.2	683,682	—
		908,708	256,268
非即期：			
中間控股公司貸款	19.3	1,241,900	1,202,634
		2,150,608	1,458,902

- 19.1 貸款由本集團之董事兼股東陳先生控制之實體作出。來自陳先生控制之實體之225,026,000元(二零一三年十二月三十一日：256,268,000元)貸款按年利率15%計息，且無抵押並須於貸款之各自提取日期後六個月償還。截至二零一四年六月三十日止六個月產生之利息及於二零一四年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註8及17。

19. 關連人士及中間控股公司貸款(續)

- 19.2 貸款由中間控股公司作出且為免息。貸款以美元計值，於二零一四年六月三十日之賬面值為88,200,000美元(二零一三年十二月三十一日：無)。
- 19.3 來自中間控股公司之貸款以英鎊計值，於二零一四年六月三十日之賬面值為94,048,000英鎊(二零一三年十二月三十一日：94,048,000英鎊)，年息為按六個月倫敦銀行同業拆息加5%計息。截至二零一四年六月三十日止六個月產生之利息及於二零一四年六月三十日應付中間控股公司之利息分別載於附註8及17。
- 19.4 於二零一四年六月三十日，由中間控股公司授出之未提取貸款為1,255,743,000元(二零一三年十二月三十一日：無)。

20. 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，贖回權之公允價值約為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。

20. 可換股債券(續)

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(附註8)	9,138	—
於二零一四年六月三十日之賬面淨值	244,044	18,700

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。

21. 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股每股面值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)。

22. 金融工具之公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公允價值，劃分為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定之三個公允價值層級。參考估值技術所使用輸入參數之可觀察性及重要性釐定之公允價值層級分類如下：

- 第一級估值：以第一級輸入參數計量之公允價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中之未調整報價計量；
- 第二級估值：以第二級輸入參數計量之公允價值，即以不符合第一級條件之可觀察輸入參數計量，及並不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為並無市場數據可作參考之輸入參數；
- 第三級估值：以重大不可觀察輸入參數計量之公允價值。

本集團聘任外聘估值師對金融工具(包括可換股債券贖回選擇權)進行估值。外聘估值師會於每個中期及年度報告日期編製分析公允價值計量變動之估值報告。

	於二零一四年六月三十日	
	分類為第二級	
	公允價值	之公允價值計量
	千元	千元
經常性公允價值計量		
可換股債券贖回選擇權	81,060	81,060
	於二零一三年六月三十日	
	分類為第二級	
	公允價值	之公允價值計量
	千元	千元
經常性公允價值計量		
可換股債券贖回選擇權	70,010	70,010

22. 金融工具之公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值層級(續)

於截至二零一四年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(二零一三年：無)。本集團之政策為於發生轉換之報告期末確認公允價值層級間之轉換。

運用於第二級公允價值計量之估值技術及輸入參數

可換股債券贖回選擇權之公允價值乃使用二項樹模型釐定。

(ii) 並非以公允價值列值之金融資產及負債之公允價值

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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：

	於二零一四年六月三十日	
	賬面值 千元	公允價值 千元
可換股債券	244,044	264,497

	於二零一三年十二月三十一日	
	賬面值 千元	公允價值 千元
可換股債券	234,906	246,147

可換股債券負債部分之公允價值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

23. 資本承擔

於報告期末，本集團物業發展支出之承擔如下：

	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
已訂約	1,720,240	—
已授權但未訂約	8,004,615	1,740,702
	9,724,855	1,740,702

上述承擔主要包括土地成本及就本集團於英國、歐洲及中國廣西壯族自治區桂林發展持作自用樓宇及銷售物業而產生之建設相關費用。

24. 經營租賃承擔

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業，協定期為五年，可於屆滿後選擇續租，並將重新協商所有條款。

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期之未來最少應付之租金總額如下：

	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
一年內	6,199	5,009
一年後但五年內	7,298	7,514
	13,497	12,523

25. 或然負債

	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
就下列事項而給予銀行之擔保：		
授予本集團物業買家之按揭授信	121,409	235,440

本集團就若干銀行授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日起計至個別買家的抵押品協議獲執行後結束。

本集團於就授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保之財政期間並無產生任何重大虧損。董事認為倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值能償還尚未償還之按揭貸款及任何應計利息以及罰款，因此，並無就有關擔保作出撥備。

26. 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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
短期僱員福利	3,460	4,470

(b) 關連人士貸款

有關關連人士貸款予本公司之詳情，請參閱附註19。於本期間內產生之利息及於二零一四年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註8及17。

26. 重大關連人士交易 (續)

(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15、17及19。有關陳先生及萬達海外所持有之本公司可換股債券之詳情，請參閱附註20。

27. 報告期後事項

27.1 美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

- (i) 於二零一四年七月八日，本公司與萬達香港訂立美洲合營總協議，內容有關透過萬達美洲地產投資有限公司(「萬達美洲」，根據香港法例成立之有限公司，由本公司及萬達香港分別持有60%及40%權益)成立合營企業，據此本公司與萬達香港將成立一家合營企業並以萬達美洲為控股公司，透過特殊目的實體在美洲進行收購及發展房地產項目。本公司與萬達香港將向所有特殊目的實體提供之資本承擔總額分別不超過6,000,000,000港元及4,000,000,000港元，此乃本公司與萬達香港經公平磋商後釐定。
- (ii) 於二零一四年七月八日，本公司與萬達香港就Wanda Chicago Real Estate LLC(「萬達芝加哥」)於芝加哥項目公司(即Parcel C LLC(一家特拉華州註冊成立之有限責任公司，由萬達芝加哥及Magellan Parcel C/D LLC(「Magellan」)分別直接擁有90%及10%股權))之權益訂立芝加哥合營協議(一份有關發展芝加哥物業之協議)，據此，有關權益將透過萬達美洲間接持有。根據芝加哥合營協議之條款，本公司及萬達香港將向芝加哥項目公司作出之資本承擔總額分別不超過1,050,000,000港元及700,000,000港元，此乃本公司與萬達香港參考萬達芝加哥對芝加哥項目公司之資本承擔並經公平磋商後釐定。本公司與萬達香港根據芝加哥合營協議將作出之資本承擔總額，代表彼等分別於萬達芝加哥之間接股權比例60%及40%。

27. 報告期後事項(續)

27.1 美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目(續)

- (iii) 此外，於二零一四年七月八日，萬達芝加哥(i)與Magellan及Lakeshore East LLC(「Lakeshore」，Magellan之聯屬公司)訂立成立及注資協議；及(ii)與Magellan訂立運營協議，據此，Magellan及萬達芝加哥已同意成立芝加哥項目公司，以擁有及發展芝加哥物業(稱作C區及D區之物業，位於美國伊利諾伊州芝加哥Lakeshore East Subdivision)。Magellan已同意使Lakeshore注資及轉讓，而Lakeshore已有條件同意向芝加哥項目公司注資及轉讓其於芝加哥物業之所有權利、所有權和權益。Magellan及萬達芝加哥已各自有條件同意根據成立及注資協議及運營協議之條款及條件提供資本注資。芝加哥項目公司將成立為合營企業，由萬達芝加哥及Magellan分別擁有90%及10%。計劃中，芝加哥項目公司將發展芝加哥物業為一混合用途之發展項目，包括住宅單位、商業空間、酒店及停車位。

根據運營協議，Magellan有權於以下(較後發生者)(i)運營協議日期後五年或(ii)最終完成(於運營協議界定)芝加哥物業發展後隨時要求萬達芝加哥按獨立專家釐定之當時公平市值購買其於芝加哥物業公司之權益。

- 27.2 本公司於收到本公司所發行之可換股債券(「可換股債券」)之持有人日期為二零一四年七月九日之轉換通知後，於二零一四年七月九日按每股兌換股份0.326港元之兌換價配發及發行合共984,662,575股本公司新股份(「兌換股份」)。

於配發及發行之兌換股份中，641,104,294股兌換股份乃配發及發行予萬達海外，15,337,423股兌換股份乃配發及發行予陳双妮女士(陳先生之配偶)，328,220,858股兌換股份乃配發及發行予公眾人士。

兌換股份在各方面與於配發日期之所有本公司已發行現有股份及彼此之間享有同等地位，並佔緊接配發及發行兌換股份前本公司已發行股本約26.52%及佔經配發及發行兌換股份擴大後約20.96%。

27. 報告期後事項(續)

27.2 (續)

配發及發行兌換股份後，萬達海外於本公司之持股由65.02%增至65.04%並仍為本公司控股股東。同時，所有可換股債券已兌換為本公司股份，因此，本公司於可換股債券項下之責任已悉數完成及解除。

- 27.3 於二零一四年七月二十三日，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立總額最多達160,000,000美元(「融資」)之五年期貸款融資協議(「融資協議」)。融資已用作撥支收購物業項目及本集團之一般營運資金。根據融資協議，本公司同意其在融資期限內持續受大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達商業地產」)所控制(「特定履約責任」)。倘違反特定履約責任，即屬違約事件。於發生違約事件後，銀行將會宣佈撤銷融資協議項下之承諾及/或宣佈所有未償還款項連同應計利息及所有其他本公司應付款項即時到期支付。

於融資協議日期，本公司全部已發行股本約65.04%由萬達海外持有，而萬達海外由大連萬達商業地產間接全資擁有。因此，大連萬達商業地產被視為本公司之控股股東。

27.4 澳洲合資平台及澳洲黃金海岸珠寶項目

- (i) 於二零一四年八月十一日，本公司與萬達香港訂立澳洲合營總協議(與透過萬達澳洲地產投資有限公司(「萬達澳洲」，根據香港法例成立，由本公司及萬達香港分別持有60%及40%股權)之合營企業有關)，據此本公司與萬達香港將成立一家合營企業並以萬達澳洲為控股公司。根據協議條款，本公司與萬達香港將向所有特殊目的實體作出之資本承擔總額分別不超過7,500,000,000港元及5,000,000,000港元，此乃本公司與萬達香港經公平磋商後釐定。本公司與萬達香港根據澳洲合營總協議將作出之資本承擔總額，代表彼等分別於萬達澳洲之間接股權比例60%及40%。

27. 報告期後事項 (續)

27.4 澳洲合資平台及澳洲黃金海岸珠寶項目 (續)

- (ii) 於二零一四年八月十一日，本公司與萬達香港就萬達商業澳洲(萬達澳洲之直接全資附屬公司)於珠寶三塔項目公司(由萬達商業澳洲以及李日裕先生及Fengliu Wu女士(「李氏」)分別直接擁有55%及45%)之權益訂立珠寶三塔合營協議(位於澳洲昆士蘭衝浪者天堂Old Burleigh路38至44號之物業(即「珠寶三塔物業」)之發展協議)，據此，有關權益將透過萬達澳洲間接持有。根據珠寶三塔合營協議之條款，本公司及萬達香港將向珠寶三塔項目公司作出之資本承擔總額分別不超過1,262,000,000港元及841,000,000港元。本公司與萬達香港根據珠寶三塔合營協議將作出之資本承擔總額代表彼等分別於萬達商業澳洲之間接股權比例60%及40%。
- (iii) 於二零一四年八月十一日，萬達商業澳洲與李氏及珠寶三塔項目公司(均為本集團獨立第三方)訂立一份股份認購及股東協議(「股份認購及股東協議」)，據此，(i)萬達商業澳洲有條件同意認購珠寶三塔項目公司的550,000股新股(「認購」)，相等於珠寶三塔項目公司在認購後經擴大發行的股份55%；及(ii)珠寶三塔項目公司股東的權利及責任將被規管。在完成認購後，珠寶三塔項目公司將由萬達商業澳洲及李氏分別擁有55%及45%。計劃中，珠寶三塔項目公司將發展珠寶三塔物業為一混合用途之發展項目，包括住宅單位、商業空間、酒店及停車位。

根據股份認購及股東協議，作為違約情況的退出機制以處置股東於珠寶三塔項目公司的權益(i)李氏向萬達商業澳洲支付一港元的代價，萬達商業澳洲向李氏授予無條件認沽期權和無條件及不可撤回的認購期權；及(ii)萬達商業澳洲向李氏支付一港元的代價，李氏向萬達商業澳洲授予無條件認沽期權和無條件及不可撤回的認購期權。非違約方可選擇行使有關認沽期權或認購期權，並決定是否以違約方所提供的公平市場價格或由珠寶三塔項目公司的核數師決定的公平市場價格進行交易。