

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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月**  
**中期業績公告**

萬達酒店發展有限公司(「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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

**簡明綜合損益表**

截至二零一五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	
		二零一五年 千元	二零一四年 千元
收益	4	99,808	88,728
銷售成本		(23,475)	(19,065)
毛利		76,333	69,663
其他收益	5	20,869	3,493
其他收入淨額	5	67,476	28,822
投資物業估值收益／(虧損)淨額	11	20,281	(148,376)
銷售開支		(33,962)	(4,610)
行政開支		(63,131)	(42,048)
可換股債券贖回選擇權重估收益		—	11,050
商譽減值虧損		—	(2,531)

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零一五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	
	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
經營溢利／(虧損)		87,866	(84,537)
融資成本	7	(61,263)	(36,702)
分佔一間合營企業之虧損		(8,090)	—
除稅前溢利／(虧損)	6	18,513	(121,239)
所得稅(開支)／抵免	8	(8,225)	46,291
本期間溢利／(虧損)		<u>10,288</u>	<u>(74,948)</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		(82,094)	(57,803)
非控股權益		92,382	(17,145)
		<u>10,288</u>	<u>(74,948)</u>
母公司普通股持有人應佔 每股虧損(港仙)	9		
基本		<u>(1.7)</u>	<u>(1.6)</u>
攤薄		<u>(1.7)</u>	<u>(1.3)</u>

## 簡明綜合全面收入表

截至二零一五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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
本期間溢利／(虧損)	<u>10,288</u>	<u>(74,948)</u>
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	<u>(235,497)</u>	<u>(50,225)</u>
其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(235,497)</u>	<u>(50,225)</u>
全面虧損總額(扣除稅項)	<u>(225,209)</u>	<u>(125,173)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(223,973)	(76,953)
非控股權益	<u>(1,236)</u>	<u>(48,220)</u>
	<u>(225,209)</u>	<u>(125,173)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

	附註	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	702,356	619,547
永久業權土地		1,067,311	1,129,596
投資物業	11	6,422,460	3,161,737
預付土地租金		20,107	20,432
商譽		17,484	17,469
於一間合營企業之投資		555,872	601,747
預付款項	14	179,879	—
遞延稅項資產		154,075	123,708
<b>非流動資產總值</b>		<b>9,119,544</b>	<b>5,674,236</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	12	3,309,158	3,006,613
待售已竣工物業	13	165,701	182,414
貿易及其他應收款項	14	486,606	1,073,992
預付稅項		70,467	60,324
受限制銀行存款		22,412	83,208
現金及現金等值物		2,378,372	2,103,615
<b>流動資產總值</b>		<b>6,432,716</b>	<b>6,510,166</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	2,612,714	1,003,422
應付票據		14,296	—
預收款項		2,053,541	1,445,354
金融機構貸款		85,739	119,916
關連人士貸款		295,591	225,026
即期稅項		152,616	448,557
<b>流動負債總值</b>		<b>5,214,497</b>	<b>3,242,275</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,218,219</b>	<b>3,267,891</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,337,763</b>	<b>8,942,127</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一五年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

		二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款		1,722,977	1,463,642
一間中間控股公司貸款		4,770,622	3,451,423
應付一間中間控股公司利息	15	116,201	77,755
遞延稅項負債		474,823	470,958
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總值</b>		<b>7,084,623</b>	<b>5,463,778</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<b>3,253,140</b>	<b>3,478,349</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	16	469,735	469,735
保留盈利		10,519	92,613
其他儲備		2,064,920	2,206,799
		<hr/>	<hr/>
		2,545,174	2,769,147
<b>非控股權益</b>		<b>707,966</b>	<b>709,202</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>		<b>3,253,140</b>	<b>3,478,349</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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

該等中期簡明綜合財務報表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。本中期財務報告於二零一五年八月十七日獲董事會批准及獲准刊發。

中期簡明綜合財務報表已按照二零一四年全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零一五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號編製中期簡明綜合財務報表時，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。

本中期財務資料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，對瞭解本集團自二零一四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(「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(「元」)呈列，除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千元。

除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，或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

編製中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納於二零一五年一月一日生效之新訂準則及詮釋除外。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則、詮釋及修訂。

該等變動的性質及影響披露如下。儘管該等新訂準則及修訂於二零一五年首次應用，彼等對本集團之年度綜合財務報表或中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

各項新訂準則／修訂之性質及影響載列如下：

### **香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款**

香港會計準則第19號要求實體為界定福利計劃入賬時考慮來自僱員或第三方的供款。倘供款與服務有關，彼等應於服務期間歸屬為負福利。該等修訂釐清，倘供款額與服務年期無關，則容許實體在提供服務之期間內確認有關供款為服務成本的減幅。該修訂於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。由於本集團內並無實體擁有供款來自僱員或第三方的界定福利計劃，故該修訂與本集團無關。

### **年度改善(二零一零年至二零一二年循環)**

該等改善自二零一四年七月一日起生效。本集團已於中期簡明綜合財務報表首次應用該等修訂，包括：

### **香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款**

該改善獲提前應用，並釐清多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)之定義有關之事宜，包括：

- 績效條件必須包含服務條件
- 當交易對手提供服務時，必須達成績效目標
- 績效目標可能與實體之經營或活動有關，或與相同集團內另一實體之經營或活動有關
- 績效條件可能為市場或非市場條件
- 倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成

## 2 會計政策及披露之變動(續)

### 年度改善(二零一零年至二零一二年循環)(續)

#### 香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款(續)

上述定義與本集團在過往期間對任何績效及服務條件(屬歸屬條件)所界定者一致，故該等修訂對本集團之會計政策並無影響。

#### 香港財務報告準則第3號業務合併

該修訂獲提前應用，並釐清所有因業務合併而產生之分類為負債(或資產)之或然代價安排其後應按公允價值計入損益計量，不論有關安排是否納入香港財務報告準則第9號(或香港財務報告準則第39號，倘適用)之範疇。這與本集團當前之會計政策一致，故該修訂對本集團之會計政策並無影響。

#### 香港財務報告準則第8號經營分部

該等修訂已獲追溯應用並釐清：

- 實體於應用香港財務報告準則第8號第12段中的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況及用於評估分部是否「類似」的經濟特徵(如銷售及毛利)
- 分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露，與分部負債的所需披露類似

本集團並無應用香港財務報告準則第8號第12段中之綜合標準。本集團已在過往期間呈列分部資產與總資產的對賬，且由於對賬已報告予最高營運決策者供其作決策，本集團繼續於本財務報表附註3披露相同資料。

#### 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產

該修訂已獲追溯應用，並於香港會計準則第16號及香港會計準則第38號釐清可參照可觀察數據重估資產，方法為調整資產賬面總值至市價，或釐定賬面價值之市價並因應比例調整賬面總值，使得出之賬面價值相等於市價。此外，累計的折舊或攤銷乃資產總值及賬面價值之差額。本集團並無在本中期內錄得任何重估調整。



## 2 會計政策及披露之變動(續)

### 年度改善(二零一零年至二零一二年循環)(續)

#### 香港會計準則第24號關連人士披露

該修訂已獲追溯應用，並釐清管理實體(提供主要管理人員服務的實體)乃關連人士披露中所指的關連人士。此外，使用管理實體的實體須披露因管理服務而產生的開支。由於本集團並無自其他實體接受任何管理服務，故該修訂與本集團無關。

### 年度改善(二零一一年至二零一三年循環)

該等改善自二零一四年七月一日起生效。本集團已於中期簡明綜合財務報表首次應用該等修訂，包括：

#### 香港財務報告準則第3號業務合併

該修訂獲提前應用，並釐清納入香港財務報告準則第3號之範圍豁免：

- 合營安排，不僅僅是合營企業，均在香港財務報告準則第3號之範圍以外，
- 此範圍豁免僅適用於合營安排本身之財務報表會計處理

萬達酒店發展有限公司並非合營安排，故該修訂與本集團及其附屬公司無關。

#### 香港財務報告準則第13號公允價值計量

該修訂獲提前應用，並釐清香港財務報告準則第13號之組合豁免並非僅適用於金融資產及金融負債，亦適用於香港財務報告準則第9號(或香港財務報告準則第39號，倘適用)範圍內的其他合約。本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免。

#### 香港會計準則第40號投資物業

香港會計準則第40號的輔助服務說明區分了投資物業及擁有人自用物業(如物業、廠房及設備)。該修訂獲提前應用，並釐清會使用香港財務報告準則第3號，而非香港會計準則第40號的輔助服務說明來釐定交易屬購買資產抑或業務合併。本集團於過往期間依照香港財務報告準則第3號，而非香港會計準則第40號來釐定收購屬購買資產抑或業務收購。因此，該修訂對本集團之會計政策並無影響。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。

### 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。

用作報告分部溢利／(虧損)之計量方法為「除稅前溢利／(虧損)」。

	中國 千元	海外 千元	總計 千元
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>			
來自外部客戶之收益	67,806	32,002	99,808
報告分部之溢利／(虧損)	180,150	(140,561)	39,589
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>			
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)
<b>於二零一五年六月三十日</b>			
報告分部資產	6,618,880	8,859,180	15,478,060
報告分部負債	4,320,117	3,895,814	8,215,931
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>			
報告分部資產	6,208,636	5,643,077	11,851,713
報告分部負債	4,092,551	2,429,506	6,522,057

### 3. 經營分部資料(續)

#### (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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>收益</b>		
報告分部及綜合收益	<b>99,808</b>	88,728
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		
報告分部溢利／(虧損)	<b>39,589</b>	(100,467)
未分配總部及公司業績	<b>(21,076)</b>	(20,772)
綜合除稅前溢利／(虧損)	<b>18,513</b>	(121,239)
	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	<b>15,478,060</b>	11,851,713
未分配總部及公司資產	<b>74,200</b>	332,689
綜合總資產	<b>15,552,260</b>	12,184,402
<b>負債</b>		
報告分部負債	<b>8,215,931</b>	6,522,057
未分配總部及公司負債	<b>4,083,189</b>	2,183,996
綜合總負債	<b>12,299,120</b>	8,706,053

### 3. 經營分部資料(續)

#### (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 二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
中國 (包括香港)	67,806	88,728	3,606,405	3,866,775
海外	32,002	—	5,359,064	1,683,753
	<u>99,808</u>	<u>88,728</u>	<u>8,965,469</u>	<u>5,550,528</u>

#### (iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一五年六月三十日止期間，本集團有一名(截至二零一四年六月三十日止六個月：一名)交易佔本集團收益超過10%之客戶。截至二零一五年六月三十日止期間，來自該客戶之收益為38,944,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：39,567,000元)。

### 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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>收益</b>		
銷售物業	5,926	26,699
租金收入	83,489	53,619
物業管理收入	10,393	8,410
	<u>99,808</u>	<u>88,728</u>

## 5. 其他收益及其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	<b>20,869</b>	3,493
<b>其他收入淨額</b>		
匯兌收益	<b>67,336</b>	30,295
沒收買家按金	<b>50</b>	—
其他	<b>90</b>	(1,473)
	<b>67,476</b>	28,822

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
已售物業成本	<b>4,586</b>	12,002
所提供服務之成本	<b>18,889</b>	7,063
折舊	<b>10,341</b>	1,259
土地租金攤銷	<b>256</b>	354
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	<b>10,294</b>	3,715

## 7. 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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
金融機構貸款利息	39,646	6,450
可換股債券利息	—	9,138
五年內償還之一間中間控股公司貸款利息	67,420	36,088
關連人士貸款利息	15,022	18,963
其他	—	24
	<u>122,088</u>	<u>70,663</u>
減：已撥作發展中物業及在建工程之 資本之利息開支	<u>(60,825)</u>	<u>(33,961)</u>
	<u><u>61,263</u></u>	<u><u>36,702</u></u>

## 8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>即期稅項</b>		
本期間企業所得稅(附註(iii))	33,575	11,508
中國土地增值稅(附註(iv))	1,200	4,904
	<u>34,775</u>	<u>16,412</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 待售物業重估	(1,645)	(5,093)
— 投資物業重估	5,070	(37,094)
— 中國土地增值稅可扣減程度	—	(15,387)
— 中國預售物業	(13,071)	—
— 稅項虧損	(16,904)	(5,129)
	<u>(26,550)</u>	<u>(62,703)</u>
本期間稅項開支／(抵免)總額	<u><u>8,225</u></u>	<u><u>(46,291)</u></u>

## 8. 所得稅(續)

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) 由於本公司及本集團於本期間並無在香港或海外產生應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅或海外企業所得稅。
- (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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：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

截至二零一五年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃按母公司權益股東應佔虧損82,094,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：57,803,000元)及本中期期間內已發行股份加權平均數4,697,346,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：3,603,812,000股)計算。

每股攤薄虧損乃按母公司權益股東應佔虧損82,094,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：59,715,000元)及股份加權平均數4,697,346,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：調整轉換及贖回可換股債券之影響後4,588,475,000股股份)計算。

## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一五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126,711,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：55,238,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團賬面淨值約8,516,000元(二零一四年十二月三十一日：6,902,000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。

## 11. 投資物業

於二零一五年一月二十三日，本公司之海外附屬公司 Wanda One Sydney Pty Ltd (「萬達悉尼公司」) 與 Valad Commercial Management Limited 及 31 Pitt Street Pty Limited 訂立協議，據此，本集團於二零一五年三月四日收購投資物業澳洲悉尼 1 Alfred 及 19-31 Pitt Street，總代價約為 487,699,000 澳元 (約 2,900,248,000 元)。1 Alfred 及 19-31 Pitt Street 於收購日期之公允價值總額為 488,800,000 澳元 (約 2,906,796,000 元)。於二零一五年六月三十日，本集團已支付收購上述物業之全部代價。本集團有意重建上述物業，連同本集團根據日期為二零一五年三月四日之轉讓契據將予收購的位於澳大利亞悉尼 31a Pitt Street 之物業，以於日後打造集酒店、住宅及零售於一體的全新高檔多用途綜合體項目，而預期拆除現有物業將於二零一七年上半年動工。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團之新增投資物業達 3,273,456,000 元 (截至二零一四年六月三十日止六個月：210,578,000 元)。於截至二零一五年六月三十日止六個月之新增投資物業主要包括位於澳洲悉尼之新收購投資物業、位於中國廣西壯族自治區桂林之新增在建投資物業及位於中國福州之新增已竣工投資物業 (轉撥自待售已竣工物業)。

按公允價值計量之投資物業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及高緯評值及專業顧問有限公司進行，彼等近期於估價物業之地點及類別中均有相關經驗。由於進行重估，本期間已就投資物業於損益表確認收益淨額 20,281,000 元 (截至二零一四年六月三十日止六個月虧損淨額：148,376,000 元)。

於二零一五年六月三十日，本集團賬面值為 1,316,131,000 元 (二零一四年十二月三十一日：379,446,000 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款及尚未提取銀行授信之擔保。

## 12. 發展中物業

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位於英國及西班牙之物業開發項目中用作未來銷售之物業之項目成本、土地收購成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。

## 13. 待售已竣工物業

待售已竣工物業乃位於中國福建省福州市。

於二零一五年六月三十日，本集團抵押其賬面值為 9,876,000 元 (二零一四年十二月三十一日：25,439,000 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款之擔保。



## 14. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	59,026	70,590
預付款項	189,981	4,010
按金及其他應收款項	409,382	988,294
應收關連人士款項	6,260	9,262
應收一間中間控股公司款項	1,836	1,836
	<u>666,485</u>	<u>1,073,992</u>
分類為流動資產之部分	<u>(486,606)</u>	<u>(1,073,992)</u>
非即期部分	<u>179,879</u>	<u>—</u>

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
三個月內	23,604	27,557
超過三個月但六個月內	20,254	22,465
超過六個月但十二個月內	13,677	20,266
超過十二個月	1,491	302
	<u>59,026</u>	<u>70,590</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。

於二零一五年六月三十日，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。

## 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：

	附註	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	(a)	233,236	368,559
其他應付款項		155,311	126,442
應計費用		1,995	5,010
應付金融機構利息		23,352	22,307
應付一間中間控股公司利息	(b)	146,324	77,755
應付關連人士利息	(b)	38,658	23,586
應付一間中間控股公司款項	(c)	2,096,038	290,213
應付關連人士款項	(c)	34,001	167,305
		<u>2,728,915</u>	<u>1,081,177</u>
分類為流動負債之部分		<u>(2,612,714)</u>	<u>(1,003,422)</u>
非即期部分		<u>116,201</u>	<u>77,755</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(二零一四年十二月三十一日：無)。

根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
三個月內	23,903	330,026
超過三個月但六個月內	1,362	6,532
超過六個月但十二個月內	195,104	13,859
超過十二個月	12,867	18,142
	<u>233,236</u>	<u>368,559</u>

## 15. 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 除應付一間中間控股公司利息 116,201,000 元(二零一四年十二月三十一日：77,755,000 元)可於一年後償還外，應付一間中間控股公司及關連人士之利息均須按要求或一年內償還。該等應付利息結餘均為無抵押，且毋須支付複利。
- (c) 應付一間中間控股公司及關連人士之款項均須按要求或一年內償還。該等結餘為無抵押及免息。

## 16. 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。

### (ii) 股息

概無就截至二零一五年六月三十日止六個月宣派任何股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一五年上半年，本公司在控股股東萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)的支持下，持續推進將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外投資和運營平台的定位及發展方向。並透過本公司與萬達香港於二零一四年設立的澳大利亞合資平台，收購了繼珠寶項目後第二個位於澳大利亞的優質且具標誌性意義的項目—悉尼項目。

總計截止至二零一五年六月三十日，本集團已持有英國倫敦、西班牙馬德里、美國芝加哥、澳大利亞珠寶、澳大利亞悉尼、中國桂林、中國福州等七個項目。本集團將繼續穩步推進此等優質項目的開發工作，以進一步擴展本集團之收入來源並提升獲利能力，同時保持謹慎的態度，透過與萬達香港成立之各地區合資平台尋求收益優異且符合本集團發展策略的投資機會，掌握在該等國家及地區可能出現的投資機會。

### 英國倫敦項目

本公司與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為約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。倫敦項目已於二零一四年十一月開始預售並收得理想的成績，並已於二零一五年四月完成現有物業拆除，二零一五年五月開始建設工程，並預計於二零一九年完成項目開發。

### 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，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，該項目總建築面積規劃為約9.2萬平方米，計劃開發為有180間客房之豪華酒店、高級零售空間及約178個坐擁馬德里迷人景色之住宅式公寓的綜合體項目。馬德里項目預計於二零一五年底開始預售、二零一六年上半年取得相關規劃批准、二零一七年上半年完成現有物業改造並開始建設工程，並預計於二零一九年完成開發。

## 美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

於二零一四年七月，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17.3萬平方米，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層的超五星酒店(預計建造160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。芝加哥項目預計於二零一五年年底前開始預售及於二零一六年上半年取得規劃批准、完成交割及開始建設工程，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」)、李先生(珠寶三塔項目公司股東)及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先生分別持有55%及45%權益，共同開發黃金海岸珠寶項目。

珠寶三塔項目總建築面積規劃為約14.4萬平米，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。已於二零一五年二月取得開發方案批准並完成現有物業拆除工程、二零一五年三月開始建設工程、二零一五年年底開始預售，並預計於二零一八年完成開發。

## 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萬達悉尼公司訂立協議，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年初取得開發方案批准、亦將於二零一七年開始預售、二零一七年上半年開始現有物業拆除、二零一八年開始建設工程，並預計於二零二一年完成開發。

## 中國桂林萬達廣場項目

於二零一四年二月，本公司與萬達香港合資收購中國廣西壯族自治區桂林市之一塊國有土地，其中本公司及萬達香港分別持有該合資公司51%及49%權益，該項目總建築面積規劃為約33.0萬平方米，計劃開發為由商業及住宅組成的「萬達廣場」項目。該萬達廣場項目已於二零一四年五月開展建設工程、二零一四年七月開始預售。該項目下購物中心預計於二零一五年九月開業。

## 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。截至二零一五年六月三十日止，其餘下物業面積約為8.9萬平方米，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。於二零一五年上半年，恒力城總計出租物業的租金收入為約5,149萬港元，為本公司提供了穩定的現金流，其出售庫存的住宅及停車位等物業則錄得收益約593萬港元。

## 財務回顧

### 收益及業績

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之收益約為99,800,000港元，而二零一四年同期則為88,700,000港元，增加主要由於來自截至二零一五年六月三十日止六個月期間收購之悉尼項目之租金收入之額外貢獻所致。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，收益5,900,000港元、83,500,000港元及10,400,000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。

本公司權益股東應佔之本集團虧損約為82,100,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：57,800,000港元)，主要包括本公司產生之匯兌虧損、融資成本及行政開支分別約176,100,000港元、30,700,000港元及8,800,000港元，部分被本公司應佔之本公司附屬公司貢獻之溢利淨額約133,500,000港元所抵銷。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間之溢利約為10,300,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：虧損74,900,000港元)。溢利淨額增加主要是由於：i)截至二零一五年六月三十日止六個月錄得投資物業估值收益淨額約20,300,000港元，而截至二零一四年六月三十日止六個月則錄得估值虧損淨額約148,400,000港元，ii)其他收益及其他收入淨額增加約56,000,000港元，這被以下各項部分所抵銷：iii)銷售及行政開支增加約50,400,000港元，iv)融資成本增加約24,600,000港元，及v)所得稅增加約54,500,000港元。

### 資產淨值及權益股東應佔權益

於二零一五年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為15,552,300,000港元及12,299,100,000港元。本集團於二零一五年六月三十日持有之資產淨值約3,253,100,000港元，而於二零一四年十二月三十一日則約為3,478,300,000港元。於二零一五年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為2,545,200,000港元，而於二零一四年十二月三十一日則為2,769,100,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零一五年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,400,800,000港元，而於二零一四年十二月三十一日則為2,186,800,000港元。約69%及22%之現金及銀行結餘分別以人民幣(「人民幣」)及歐元(「歐元」)計值。餘下9%以英鎊(「英鎊」)、港元(「港元」)、澳元(「澳元」)及美元(「美元」)計值。於二零一五年六月三十日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.23，而於二零一四年十二月三十一日則為2.01。於二零一五年六月三十日，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57.9%，而於二零一四年十二月三十一日則為46.9%。

### 借款及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團有計息金融機構借款約1,808,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,583,600,000港元)。該等借款以人民幣及美元計值。約5%之該等借款將於一年內償還，而其餘借款1,723,000,000港元則為須於一年後償還之銀行借款。於二零一五年六月三十日，本集團有計息關連人士借款約295,600,000港元(二零一四年十二月三十一日：225,000,000港元)。該等借款均以人民幣計值且擬於一年內償還。

於二零一五年六月三十日，本集團有計息之一間中間控股公司借款約2,691,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,276,000,000港元)，其中1,458,800,000港元以英鎊計值及1,232,900,000港元以澳元計值。上述以英鎊計值之借款須於二零一八年償還，而該等以澳元計值之借款則須於二零二五年償還。本集團亦有不計息之一間中間控股公司借款約2,078,900,000港元，其中683,800,000港元以美元計值、1,160,200,000港元以歐元計值及234,900,000港元以澳元計值。上述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。於二零一五年六月三十日，本集團資本支出之已授權承擔約為5,853,000,000港元。於二零一五年四月二十三日，本公司與萬達香港訂立一項總額最多為520,000,000美元之五至十年期貸款授信，作收購物業項目及一般營運資金之用。該授信尚未提取及於二零一五年六月三十日仍可供使用。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

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、美國、西班牙及澳洲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。期內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一五年六月三十日，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。於二零一五年六月三十日，計息借款3,267,500,000港元按浮動利率計息，估計息借款總額之68%，其中1,458,800,000港元為一間中間控股公司貸款。

餘下計息借款1,528,500,000港元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

於二零一五年六月三十日，本集團將其若干持作自用之樓宇、預付租金、投資物業、待售已竣工物業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568,300,000港元。該等持作自用之樓宇、預付租金、投資物業、待售已竣工物業及受限制銀行存款於二零一五年六月三十日之總賬面值分別約為8,500,000港元、20,100,000港元、1,316,100,000港元、9,900,000港元及8,100,000港元。於二零一五年六月三十日，本集團為獲得銀行承兌票據抵押定期存款14,300,000港元。

此外，於二零一五年六月三十日，本公司直接擁有60%權益之附屬公司萬達國際地產投資有限公司之60%之股份已予以抵押，以從一間中間控股公司取得約837,700,000港元之貸款。同時，於二零一五年六月三十日，本公司間接擁有60%權益之附屬公司Wanda Madrid Development, S.L.之全部股本已予以抵押，以從一家金融機構取得160,000,000美元之貸款。

## 股本變動

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司之股本並無任何變動。

## 或然負債

於二零一五年六月三十日，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700,700,000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

於二零一五年一月二十三日，本公司與萬達香港就成立Wanda One Sydney Pty Ltd（於二零一五年三月收購悉尼項目）訂立合資協議。根據合資協議之條款，Wanda One Sydney Pty Ltd為本公司間接擁有60%權益之附屬公司。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何附屬公司及聯營公司。

## 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

於二零一五年六月三十日，本集團於中國、香港、英國、西班牙、美國及澳洲共聘用約320名全職僱員。

截至二零一五年六月三十日止六個月，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。

## 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

在母公司大連萬達商業地產的支持下，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投資、開發及運營。本集團計劃於市況有利時，出售綜合地產項目的住宅部分、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持續穩定增長，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，與大連萬達商業地產共同穩步推進商業地產項目的開發，透過與控股股東成立之各地區合資平台尋求收益優異且符合本集團發展策略的投資機會，掌握在該等國家及地區可能出現的投資機會，進一步擴展本集團之收入來源、提升本集團之盈利能力、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。於二零一五年六月三十日，本公司並無任何有效之購股權計劃。

### 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五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二零一五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」），惟有關守則條文A.6.7條及E.1.2條之偏離者除外。守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。由於於有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之股東週年大會。守則條文E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。由於於有關時間有其他重要公務，主席未出席本公司於二零一五年六月十九日舉行之股東週年大會。

## **審核委員會審閱中期業績**

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，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、薛雲奎先生及張化橋先生。

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二零一五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。根據其審閱及與本公司之管理層及外聘核數師之討論，審核委員會信納，財務報表已根據適用會計準則進行編製，並公平呈列本集團於二零一五年六月三十日之財務狀況及截至二零一五年六月三十日止六個月之業績。

## 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-hotel.com.hk](http://www.wanda-hotel.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。本公司截至二零一五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  
萬達酒店發展有限公司  
主席  
丁本錫

香港，二零一五年八月十七日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；執行董事為劉朝暉先生；獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎先生及張化橋先生。