



万达酒店发展有限公司

WANDA HOTEL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：169

Wanda Hotel Development

Company Limited
萬達酒店發展有限公司



中期報告 二零一五年

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

(於二零一五年六月十九日
舉行之股東週年大會上退任)

獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

張化橋先生

審核委員會

薛雲奎博士(主席)

齊界先生

張化橋先生

薪酬委員會

劉紀鵬先生(主席)

齊界先生

張化橋先生

提名委員會

丁本錫先生(主席)

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

公司秘書

許惠敏女士

財務副總監

吳瑋瀾女士

主要往來銀行

中國銀行

集友銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行

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-hotel.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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	變動 %
收益	99,808	88,728	12.5
投資物業估值收益／(虧損)淨額	20,281	(148,376)	-113.7
經營溢利／(虧損)	87,866	(84,537)	-203.9
本期間溢利／(虧損)	10,288	(74,948)	-113.7
母公司擁有人應佔虧損	(82,094)	(57,803)	42.0
母公司普通股持有人應佔每股虧損(港仙)			
— 基本	(1.7)	(1.6)	不適用
— 攤薄	(1.7)	(1.3)	不適用

管理層討論及分析

中期業績

董事會(「董事會」)謹此向萬達酒店發展有限公司(「本公司」)股東提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)二零一五年中期財務報告連同截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務業績及比較數字，載於第21頁至第50頁。截至二零一五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。審核委員會及本公司外聘核數師對本公司所採納之會計處理並無異議。

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取得理想的成績，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前開始預售、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。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。



所持重大投資

於二零一五年六月三十日，除本中期報告所披露者外，本集團概無持有任何重大投資。

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。

分部資料

本集團分部資料之詳情載於本中期報告「中期簡明綜合財務報表附註」一節附註 3。

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、美國及澳大利亞共聘用約 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

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，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）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；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的權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於大連萬達商業地產股份中的權益（附註1）

董事姓名	好倉/淡倉	身份/權益性質	於大連萬達	佔大連萬達
			商業地產股份 及相關股份中 的權益	商業地產 已發行股本的 概約百分比
丁本錫先生	好倉	實益擁有人	50,000,000	1.10%
齊界先生	好倉	實益擁有人	10,000,000	0.22%
曲德君先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.13%
劉朝暉先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.13%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司的間接控股公司大連萬達商業地產（其H股於聯交所主板上市（股份代號：3699））為本公司的聯營公司。此乃根據於二零一五年六月三十日的已發行股份總數4,527,347,600股計算得出。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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）的任何股份、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及第8分部已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括

董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；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的權益或淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，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及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上如下：

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 的權益	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
萬達海外	好倉	實益擁有人	3,055,043,100	65.04%
萬達地產投資有限公司	好倉	於受控制法團的權益 (附註1)	3,055,043,100	65.04%
萬達香港	好倉	於受控制法團的權益 (附註2)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達商業地產	好倉	於受控制法團的權益 (附註3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達集團	好倉	於受控制法團的權益 (附註4)	3,055,043,100	65.04%
大連合興投資有限公司 (「大連合興」)	好倉	於受控制法團的權益 (附註5)	3,055,043,100	65.04%

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 的權益	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
王健林先生	好倉	於受控制法團的權益 (附註6)	3,055,043,100	65.04%
陳長偉先生	好倉	實益擁有人及 由受控制法團持有 (附註7)	297,460,230	6.33%
	好倉	配偶權益(附註7及8)	27,683,423	0.59%
陳双妮女士	好倉	實益擁有人	27,683,423	0.59%
	好倉	配偶權益(附註9)	297,460,230	6.33%
Ever Good Luck Limited (附註10)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
	好倉	受託人	204,237,800	4.35%

附註：

- (1) 萬達地產投資有限公司持有超過三分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)的股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 萬達香港持有超過三分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)的股份及相關股份中擁有權益。

- (3) 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)的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的執行董事兼董事會主席。非執行董事齊界先生為大連萬達商業地產的執行董事兼總裁。非執行董事曲德君先生為大連萬達商業地產的執行董事兼執行總裁。獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎博士均為大連萬達商業地產的獨立非執行董事。
- (4) 大連萬達集團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)的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集團的執行董事兼總裁。非執行董事齊界先生為大連萬達集團的董事。執行董事劉朝暉先生為大連萬達集團的副總裁。
- (5) 大連合興持有超過三分之一大連萬達集團已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達集團被視為在其中擁有權益)的股份及相關股份中擁有權益。
- (6) 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)的股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 陳先生被視為擁有325,143,653股股份之好倉，其中(i) 19,362,200股股份由彼實益合法擁有，(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) 27,683,423股股份由其配偶陳双妮女士作為實益擁有人持有。
- (8) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (9) 陳双妮女士為陳先生的配偶。陳双妮女士因此被視為於本公司(陳先生在其中擁有權益)的股份中擁有權益。
- (10) Ever Good Luck Limited全部已發行股本由陳先生最終擁有，而陳先生為Ever Good Luck Limited的唯一董事。請參閱本中期報告「其他資料—主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉」一節附註(7)。

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。

審核委員會

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。

截至二零一五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。審核委員會及本公司外聘核數師對本公司所採納之會計處理並無異議。

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。

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。

根據上市規則第13.51B(1)條之披露

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事詳情變動載列如下：

陳長偉

- 陳先生於本公司於二零一五年六月十九日舉行之股東週年大會上輪席退任非執行董事職務。由於其他個人及業務承擔，陳先生不擬膺選連任。

於本報告日期，本公司執行董事為劉朝暉先生，非執行董事為丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生，獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎博士及張化橋先生。

承董事會命

主席

丁本錫

中期簡明綜合財務報表審閱報告



致萬達酒店發展有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 21 頁至第 50 頁萬達酒店發展有限公司(「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，當中包括於二零一五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表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合股權變動表及簡明綜合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(「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表。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論，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

中環添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年八月十七日



中期簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月 - 未經審核

(除另有註明外，均以港元列示)

	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)
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)		10,288	(74,948)
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)
		10,288	(74,948)
母公司普通股持有人應佔 每股虧損(港仙)	9		
基本		(1.7)	(1.6)
攤薄		(1.7)	(1.3)

中期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

(除另有註明外，均以港元列示)

	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)	10,288	(74,948)
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	(235,497)	(50,225)
其他全面虧損(扣除稅項)	(235,497)	(50,225)
全面虧損總額(扣除稅項)	(225,209)	(125,173)
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(223,973)	(76,953)
非控股權益	(1,236)	(48,220)
	(225,209)	(125,173)

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日 - 未經審核

(除另有註明外，均以港元列示)

	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
非流動資產			
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	12	17,484	17,469
於一間合營企業之投資	13	555,872	601,747
預付款項	16	179,879	—
遞延稅項資產		154,075	123,708
非流動資產總值		9,119,544	5,674,236
流動資產			
發展中物業	14	3,309,158	3,006,613
待售已竣工物業	15	165,701	182,414
貿易及其他應收款項	16	486,606	1,073,992
預付稅項		70,467	60,324
受限制銀行存款	17	22,412	83,208
現金及現金等值物	17	2,378,372	2,103,615
流動資產總值		6,432,716	6,510,166
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	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	19	85,739	119,916
關連人士貸款	20	295,591	225,026
即期稅項		152,616	448,557
流動負債總值		5,214,497	3,242,275
流動資產淨值		1,218,219	3,267,891
總資產減流動負債		10,337,763	8,942,127

中期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

(除另有註明外，均以港元列示)

	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
非流動負債			
金融機構貸款	19	1,722,977	1,463,642
一間中間控股公司貸款	20	4,770,622	3,451,423
應付一間中間控股公司利息	18	116,201	77,755
遞延稅項負債		474,823	470,958
非流動負債總值		7,084,623	5,463,778
資產淨值		3,253,140	3,478,349
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	21	469,735	469,735
保留盈利		10,519	92,613
其他儲備		2,064,920	2,206,799
		2,545,174	2,769,147
非控股權益		707,966	709,202
總權益		3,253,140	3,478,349

中期簡明綜合股權變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月 - 未經審核

(除另有註明外，均以港元列示)

	母公司擁有人應佔										非控股 權益 千元	總權益 千元
	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			
於二零一五年一月一日	469,735	1,935,266	—	53,544	154,017	63,972	—	92,613	2,769,147	709,202	3,478,349	
本期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	(82,094)	(82,094)	92,382	10,288	
其他全面虧損	—	—	—	—	(141,879)	—	—	—	(141,879)	(93,618)	(235,497)	
本期間全面虧損總額	—	—	—	—	(141,879)	—	—	(82,094)	(223,973)	(1,236)	(225,209)	
於二零一五年六月三十日	469,735	1,935,266	—	53,544	12,138	63,972	—	10,519	2,545,174	707,966	3,253,140	
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)	
其他全面虧損	—	—	—	—	(19,150)	—	—	—	(19,150)	(31,075)	(50,225)	
本期間全面虧損總額	—	—	—	—	(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	

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月 - 未經審核

(除另有註明外，均以港元列示)

	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
經營活動		
經營產生／(所用)之現金	2,477,605	(295,051)
已付中國稅項	(340,033)	(3,824)
經營活動產生／(所用)之現金淨額	2,137,572	(298,875)
投資活動		
購置物業、廠房及設備之款項	(1,680)	(55,238)
收購投資物業	(3,098,842)	—
投資物業之支出	(159,240)	(172,870)
在建工程之支出	(103,543)	(21,871)
已收利息	20,869	3,493
受限制銀行存款減少	60,868	2,095
購置物業之預付款項	(188,244)	—
投資活動所用之現金淨額	(3,469,812)	(244,391)
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	335,988	242,010
一間中間控股公司貸款所得款項	1,430,917	683,682
關連人士貸款所得款項	245,171	—
償還金融機構貸款	(111,396)	(13,972)
償還關連人士貸款	(174,216)	(24,950)
已付利息	(87,016)	(157,505)
融資活動產生之現金淨額	1,639,448	3,179,585
現金及現金等值物增加淨額	307,208	2,636,319
於一月一日之現金及現金等值物	2,103,615	106,436
匯率變動之影響	(32,451)	(5,185)
於六月三十日之現金及現金等值物	2,378,372	2,737,570

中期簡明綜合財務報表附註

二零一五年六月三十日

(除另有註明外，均以港元列示)

1. 公司資料

萬達酒店發展有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於 The Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12, Bermuda。

期內，本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)及海外從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之直接控股公司為萬達商業地產海外有限公司(「萬達海外」)，一間於英屬處女群島成立之公司；本公司之最終控股公司為大連萬達集團股份有限公司，一間於中國成立之公司。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

該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。本中期財務報告於二零一五年八月十七日獲董事會批准及獲准刊發。

中期財務報告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2.2。

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。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

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。

2.2 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。



2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 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)

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

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。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 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。

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。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

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。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.3 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 ³
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：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
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1號(修訂本)	披露計劃 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ¹
年度改善 (二零一二年至二零一四年循環)	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 對於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體生效，因此不適用於本集團

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. 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。

3. 經營分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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
截至二零一五年六月三十日止六個月			
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
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)
於二零一五年六月三十日			
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
於二零一四年十二月三十一日			
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

(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
收益		
報告分部及綜合收益	99,808	88,728
除稅前溢利／(虧損)		
報告分部溢利／(虧損)	39,589	(100,467)
未分配總部及公司業績	(21,076)	(20,772)
綜合除稅前溢利／(虧損)	18,513	(121,239)

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(續)

	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
資產		
報告分部資產	15,478,060	11,851,713
未分配總部及公司資產	74,200	332,689
綜合總資產	15,552,260	12,184,402
負債		
報告分部負債	8,215,931	6,522,057
未分配總部及公司負債	4,083,189	2,183,996
綜合總負債	12,299,120	8,706,053

(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 截至六月三十日止六個月		指定非流動資產	
	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
	99,808	88,728	8,965,469	5,550,528

3. 經營分部資料(續)

(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
收益		
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
	99,808	88,728

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
其他收益		
銀行利息收入	20,869	3,493
其他收入淨額		
匯兌收益	67,336	30,295
沒收買家按金	50	—
其他	90	(1,473)
	67,476	28,822

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列項目後達致：

	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	4,586	12,002
所提供服務之成本	18,889	7,063
折舊	10,341	1,259
土地租金攤銷	256	354
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	10,294	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
	122,088	70,663
減：已撥作發展中物業及在建工程之 資本之利息開支	(60,825)	(33,961)
	61,263	36,702

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
即期稅項		
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
	34,775	16,412
遞延稅項		
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)
	(26,550)	(62,703)
本期間稅項開支／(抵免)總額	8,225	(46,291)

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大利亞悉尼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大利亞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)。

11. 投資物業(續)

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. 商譽

	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
成本	372,324	372,324
累計減值虧損	(369,007)	(369,007)
匯兌調整	14,167	14,152
賬面值	17,484	17,469

商譽產生自二零零八年收購Amazing Wise Limited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 Limited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369,007,000元。截至二零一五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，期內並無確認額外減值虧損。

13. 於一間合營企業之投資

	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
分佔之資產淨值	18,428	28,198
貸款予一間合營企業	537,444	573,549
	555,872	601,747

本集團合營企業之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	登記及 業務地點	佔下列各項之百分比			主要業務
			所有權 權益	投票權	分佔溢利	
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd ([Ridong])	4,583,622 澳元	澳洲	55%	55%	55%	物業發展

14. 發展中物業

發展中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。

15. 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。

16. 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
	666,485	1,073,992
分類為流動資產之部分	(486,606)	(1,073,992)
非即期部分	179,879	—

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
	59,026	70,590

16. 貿易及其他應收款項(續)

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。

17. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	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
現金及銀行結餘	2,378,372	2,098,625
定期存款	22,412	88,198
	2,400,784	2,186,823
減：已為長期銀行貸款抵押	(8,116)	(83,208)
已為銀行承兌票據抵押	(14,296)	—
	(22,412)	(83,208)
現金及現金等值物	2,378,372	2,103,615

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。

於二零一五年六月三十日，本集團金額為8,116,000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擔保(如附註19所披露)。

18. 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
		2,728,915	1,081,177
分類為流動負債之部分		(2,612,714)	(1,003,422)
非即期部分		116,201	77,755

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
	233,236	368,559

18. 貿易及其他應付款項(續)

附註：(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。

19. 金融機構貸款

金融機構貸款之還款期如下：

	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
即期：		
一年內	85,739	119,916
非即期：		
一年後但兩年內	395,840	352,188
兩年後但五年內	1,221,480	1,056,564
五年後	105,657	54,890
	1,722,977	1,463,642
	1,808,716	1,583,558

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團尚未提取之銀行信貸為609,625,000元(二零一四年十二月三十一日：10,000,000元)。
- (b) 於二零一五年六月三十日，若干金融機構貸款由陳長偉先生(「陳先生」)擔保。
- (c) 於二零一五年六月三十日，若干金融機構貸款由一間中間控股公司大連萬達商業地產股份有限公司擔保，並以Wanda Madrid Development S.L.之股份作抵押。

19. 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：

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
持作自用之樓宇(附註10)	8,516	6,902
預付租金	20,107	20,432
投資物業(附註11)	1,316,131	379,446
待售已竣工物業(附註15)	9,876	25,439
受限制銀行存款(附註17)	8,116	83,208
	1,362,746	515,427

20. 關連人士及一間中間控股公司貸款

關連人士及一間中間控股公司貸款之還款期如下：

	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
即期：			
關連人士貸款	a	295,591	225,026
非即期：			
一間中間控股公司貸款	b	4,770,622	3,451,423

附註：

- a 貸款由本公司之股東陳先生(先前曾於二零一五年六月十九日之前填補非執行董事職務空缺並於隨後退任)控制之實體作出。來自陳先生控制之實體之50,420,000元(二零一四年十二月三十一日：225,026,000元)若干貸款按年利率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。來自陳先生控制之另一實體之245,171,000元(二零一四年十二月三十一日：無)若干貸款按年利率13.5%計息，且無抵押並須於貸款之各自提取日期後九個月償還。截至二零一五年六月三十日止六個月產生之利息及於二零一五年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註7及18。

20. 關連人士及一間中間控股公司貸款(續)

附註：(續)

- b 期內，本集團一間中間控股公司之全部貸款之賬面值均以英鎊(「英鎊」)、歐元、美元及澳元(「澳元」)計值。貨幣計值金額如下：

		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
	附註		
英鎊貸款及借貸	(i)	1,458,804	1,275,959
歐元貸款及借貸	(ii)	1,160,246	1,240,295
美元貸款及借貸	(ii)	683,771	684,530
澳元貸款及借貸	(ii)	234,861	250,639
澳元貸款及借貸	(iii)	1,232,940	—
		4,770,622	3,451,423

附註：

- (i) 該等貸款按六個月倫敦銀行同業拆息加每年5%計息，其中若干項目以本公司持有的萬達國際地產投資有限公司的股份作擔保。
- (ii) 該等貸款為免息。
- (iii) 該等貸款按每年7.25%之固定利率計息。

截至二零一五年六月三十日止期間所產生之利息及於二零一五年六月三十日應付一間中間控股公司利息分別載於附註7及18。

- c 於二零一五年六月三十日，由一間中間控股公司向本公司及本集團授出之未提取銀行信貸為5,248,144,000元(二零一四年十二月三十一日：2,684,130,000元)。

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。

(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)。

22. 資本承擔

於報告期末，本集團物業發展支出之承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
已訂約	1,264,978	1,062,706
已授權但未訂約	4,570,051	3,577,651
	5,835,029	4,640,357

上述承擔主要包括土地成本及就本集團發展其物業項目而產生之建設相關費用。

23. 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：

	二零一五年 六月三十日 千元	二零一四年 十二月三十一日 千元
一年內	10,263	8,990
一年後但五年內	30,016	4,164
	40,279	13,154

24. 或然負債

	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
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	700,688	424,140

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及任何應計利息以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。

25. 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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
短期僱員福利	4,323	3,460

(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20。於本期間內產生之利息及於二零一五年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註7及18。

(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16、18及20。

26. 報告期後事項

於截至該等中期簡明綜合財務報表獲批准當日，概無應予以披露之報告期後事項。

