

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度**  
**全年業績公告**

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
收益	4	2,176,737	185,849
銷售成本		(915,078)	(57,245)
<b>毛利</b>		<b>1,261,659</b>	<b>128,604</b>
其他收益	5	19,789	13,114
其他(虧損)/收益淨額	5	(269,990)	94,727
投資物業估值收益/(虧損)淨額		15,433	(121,173)
銷售開支		(107,098)	(112,429)
行政開支		(155,399)	(124,941)
可換股債券贖回選擇權重估收益		—	11,050
商譽減值虧損		—	(12,433)
<b>經營溢利/(虧損)</b>		<b>764,394</b>	<b>(123,481)</b>
融資成本	7	(236,361)	(65,956)
分佔一間合營企業之虧損		(26,666)	(979)
<b>除稅前溢利/(虧損)</b>	6	<b>501,367</b>	<b>(190,416)</b>
所得稅(開支)/抵免	8	(522,199)	73,322
<b>本年度虧損</b>		<b>(20,832)</b>	<b>(117,094)</b>

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>以下各項應佔：</b>			
母公司擁有人		(262,693)	(176,026)
非控股權益		<u>241,861</u>	<u>58,932</u>
		<u>(20,832)</u>	<u>(117,094)</u>
<b>母公司普通股持有人應佔每股</b>			
<b>虧損(港仙)</b>	9		
基本及攤薄		<u>(5.6)</u>	<u>(4.3)</u>

## 綜合全面收入表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
本年度虧損	(20,832)	(117,094)
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	(564,590)	(357,124)
本年度其他全面虧損(扣除稅項)	(564,590)	(357,124)
本年度全面虧損總額	(585,422)	(474,218)
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(580,216)	(385,120)
非控股權益	(5,206)	(89,098)
	(585,422)	(474,218)

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,469,052	619,547
永久業權土地		1,029,952	1,129,596
投資物業		3,847,765	3,161,737
預付土地租金		18,976	20,432
商譽		16,714	17,469
於一間合營企業之投資		509,988	601,747
遞延稅項資產		156,798	123,708
<b>非流動資產總值</b>		<b>9,049,245</b>	<b>5,674,236</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		2,501,950	3,006,613
待售已竣工物業		312,128	182,414
貿易及其他應收款項	11	575,603	1,073,992
預付稅項		87	60,324
受限制銀行存款		10,737	83,208
現金及現金等值物		2,958,264	2,103,615
<b>流動資產總值</b>		<b>6,358,769</b>	<b>6,510,166</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	1,860,468	1,003,422
應付票據		2,148	—
預收款項		568,861	1,445,354
金融機構貸款		1,539,783	119,916
關連人士貸款		141,553	225,026
即期稅項		486,272	448,557
<b>流動負債總值</b>		<b>4,599,085</b>	<b>3,242,275</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,759,684</b>	<b>3,267,891</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,808,929</b>	<b>8,942,127</b>
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款		1,350,612	1,463,642
一間中間控股公司貸款		5,629,832	3,451,423
關連人士貸款		189,194	—
應付一間中間控股公司利息	12	220,298	77,755
遞延稅項負債		519,866	470,958
<b>非流動負債總值</b>		<b>7,909,802</b>	<b>5,463,778</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,899,127</b>	<b>3,478,349</b>

	附註	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	469,735	469,735
保留溢利		(205,246)	92,613
其他儲備		1,924,442	2,206,799
		<u>2,188,931</u>	<u>2,769,147</u>
非控股權益		710,196	709,202
		<u>710,196</u>	<u>709,202</u>
<b>總權益</b>		<u><u>2,899,127</u></u>	<u><u>3,478,349</u></u>

## 附註

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1. 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除按公允價值計量之投資物業外，財務報表已根據歷史成本法編製。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(「千元」)。

#### 綜合基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度，綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司為本公司所直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力(即讓本集團現時能夠支配被投資公司相關活動的現有權利)而影響有關回報時，則本集團已控制該被投資公司。

當本公司並未直接或間接擁有被投資公司大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況，以評估其是否對被投資公司具有控制權，包括：

- (a) 與被投資公司之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權力；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績於本集團取得控制權當日起直至該控制權終止當日止綜合入賬。

損益及其他全面收入之各項乃歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況表明下文附屬公司會計政策所述之三個控制權因素中一個或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司之擁有權權益之變動（未喪失控制權）乃按權益交易入賬。

倘本集團喪失一間附屬公司之控制權，其終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)於損益中任何產生之盈餘或虧絀。本集團先前於其他全面收入確認之應佔部分按倘本集團直接出售有關資產或負債須採用之相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂準則：

香港會計準則第19號(修訂本) 界定福利計劃：僱員供款  
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年循環之年度改進  
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年循環之年度改進

各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。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。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年循環之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
  - 香港財務報告準則第8號經營分部：釐清公司於應用香港財務報告準則第8號內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以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清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。該等修訂對本集團並無影響。

- 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：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計的折舊或攤銷的處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，故該等修訂對本集團並無影響。
  - 香港會計準則第24號關連人士披露：釐清管理實體（提供主要管理人員服務的實體）乃為關連人士，須遵守關連人士披露規定。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，故該修訂對本集團並無影響。
- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年循環之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排（而非合營企業）均在香港財務報告準則第3號之範圍以外，而此範圍豁免僅適用於合營安排本身之財務報表會計處理。該修訂獲提前應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於本年度並無成立任何合營安排，故該修訂對本集團並無影響。
  - 香港財務報告準則第13號公允價值計量：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號或香港會計準則第39號（倘適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起提前應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免，故該修訂對本集團並無影響。
  - 香港會計準則第40號投資物業：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（其區分了投資物業及擁有人自用物業）來釐定交易屬購買資產抑或業務合併。該修訂獲提前應用以收購投資物業。由於本集團於本年度的收購投資物業並非業務合併，及該修訂並不適用，故該修訂對本集團並無影響。

此外，經參考香港公司條例（第622章）後，本公司已於本財政年度採納上市規則有關財務資料披露的修訂。對財務報表的主要影響於財務報表內的若干資料呈列及披露。



### 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。

- 中華人民共和國（「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		海外		總計	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一五年 千元	二零一四年 千元
截至二零一五年及二零一四年 十二月三十一日止年度						
來自外部客戶之收益	<u>2,078,406</u>	<u>185,849</u>	<u>98,331</u>	<u>—</u>	<u>2,176,737</u>	<u>185,849</u>
報告分部之溢利／（虧損）	<u>1,432,728</u>	<u>(81,066)</u>	<u>(1,077,267)</u>	<u>(134,437)</u>	<u>355,461</u>	<u>(215,503)</u>
於二零一五年及二零一四年 十二月三十一日						
報告分部資產	<u>5,815,932</u>	<u>6,208,636</u>	<u>9,501,661</u>	<u>5,643,077</u>	<u>15,317,593</u>	<u>11,851,713</u>
報告分部負債	<u>3,191,858</u>	<u>4,092,551</u>	<u>5,186,583</u>	<u>2,429,506</u>	<u>8,378,441</u>	<u>6,522,057</u>

(ii) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	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	<u>2,176,737</u>	<u>185,849</u>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		
報告分部溢利／(虧損)	355,461	(215,503)
未分配總部及公司業績	<u>145,906</u>	<u>25,087</u>
綜合除稅前溢利／(虧損)	<u>501,367</u>	<u>(190,416)</u>
	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>資產</b>		
報告分部資產	15,317,593	11,851,713
未分配總部及公司資產	<u>90,421</u>	<u>332,689</u>
綜合總資產	<u>15,408,014</u>	<u>12,184,402</u>
<b>負債</b>		
報告分部負債	8,378,441	6,522,057
未分配總部及公司負債	<u>4,130,446</u>	<u>2,183,996</u>
綜合總負債	<u>12,508,887</u>	<u>8,706,053</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	
	二零一五年 千元	二零一四年 千元	二零一五年 千元	二零一四年 千元
中國(包括香港)	2,078,406	185,849	3,899,461	3,866,775
海外	98,331	—	4,992,986	1,683,753
	<u>2,176,737</u>	<u>185,849</u>	<u>8,892,447</u>	<u>5,550,528</u>

### (iv) 有關主要客戶之資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無(二零一四年：一名)交易佔本集團收益超過10%之客戶。截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自主要客戶之收益為78,036,000元。

## 4 收益

收益指於年內銷售物業之收入、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：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
銷售物業	1,922,762	58,422
租金收入	229,722	107,481
物業管理收入	24,253	19,946
	<u>2,176,737</u>	<u>185,849</u>

## 5 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

本集團之其他收益及其他(虧損)／收入淨額分析如下：

	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>19,789</b>	13,114
<b>其他(虧損)／收入淨額</b>		
匯兌收益	<b>136,200</b>	109,531
沒收買家按金	<b>2,728</b>	3,714
撤回不可收回之其他應收款項	—	(19,578)
撇減存貨至可變現淨值	<b>(216,585)</b>	—
在建工程減值	<b>(216,585)</b>	—
其他	<b>24,252</b>	1,060
	<b>(269,990)</b>	94,727

## 6 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列項目後達致：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
已售物業成本	<b>858,608</b>	41,085
所提供服務之成本	<b>56,470</b>	16,160
折舊	<b>6,915</b>	11,957
土地租金攤銷	<b>590</b>	519
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	<b>18,826</b>	9,220
核數師酬金		
— 核數服務	<b>1,021</b>	900
— 其他服務	<b>587</b>	722
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
— 薪金、工資及其他福利	<b>71,683</b>	63,584
— 向定額供款退休計劃作出之供款	<b>6,029</b>	5,892
	<b>77,712</b>	69,476
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	<b>15,059</b>	10,814
出售物業、廠房及設備項目之虧損	<b>12</b>	3

## 7 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
金融機構貸款利息	139,376	63,841
可換股債券利息	—	9,602
五年內償還之一間中間控股公司貸款利息	150,273	69,797
關連人士貸款利息	37,275	38,258
被視為承租人墊款利息	—	24
	<u>326,924</u>	<u>181,522</u>
減：已撥作發展中物業及在建工程之 資本之利息開支*	<u>(90,563)</u>	<u>(115,566)</u>
	<u><u>236,361</u></u>	<u><u>65,956</u></u>

\* 借款成本按每年介乎4%至6%之間之比率(二零一四年：每年3%至6%)資本化。

## 8 所得稅

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅(附註(iii))		
— 本年度開支	159,468	48,576
— 過往年度超額撥備	—	(10,056)
中國土地增值稅(附註(iv))	334,069	18,700
	<u>493,537</u>	<u>57,220</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(23,267)	(56,234)
— 中國土地增值稅可扣減程度	2,501	(2,745)
— 中國預售物業	47,666	(50,143)
— 稅項虧損	1,762	(21,420)
	<u>28,662</u>	<u>(130,542)</u>
本年度稅項開支／(抵免)總額	<u><u>522,199</u></u>	<u><u>(73,322)</u></u>

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) 由於本集團於年內並無在香港或海外產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅或海外企業所得稅(二零一四年：無)。
- (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%(二零一四年：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

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按母公司擁有人應佔虧損262,693,000元(二零一四年：176,026,000元)及已發行普通股加權平均數4,697,347,000股(二零一四年：4,139,285,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄之已發行普通股。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於尚未兌換之可換股債券對該年內所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無調整所呈列之每股基本虧損金額。

## 10 股息

本公司董事不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

## 11 貿易及其他應收款項

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
貿易應收款項(附註(a))	65,253	70,590
預付款項	2,847	4,010
按金及其他應收款項	497,515	988,294
應收關連人士款項	8,118	9,262
應收一間中間控股公司款項	1,870	1,836
	<u>575,603</u>	<u>1,073,992</u>

應收關連人士及一間中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

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。

附註：

(a) 根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
三個月內	64,994	27,557
超過三個月但六個月內	—	22,465
超過六個月但十二個月內	—	20,266
超過十二個月	259	302
	<u>65,253</u>	<u>70,590</u>

於二零一五年十二月三十一日，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(二零一四年：無)。

## 12 貿易及其他應付款項

	二零一五年 千元	二零一四年 千元
貿易應付款項 (附註(a))	451,826	368,559
其他應付款項	177,365	126,442
應計費用	1,857	5,010
應付關連人士利息 (附註(b))	59,454	23,586
應付一間中間控股公司利息 (附註(b))	220,298	77,755
應付金融機構利息	23,757	22,307
應付中間控股公司款項 (附註(c))	1,127,430	290,213
應付關連人士款項 (附註(c))	18,779	167,305
	<u>2,080,766</u>	<u>1,081,177</u>
分類為流動負債之部分	<u>(1,860,468)</u>	<u>(1,003,422)</u>
非即期部分	<u>220,298</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：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 千元	二零一四年 千元
三個月內	434,259	330,026
超過三個月但六個月內	7,015	6,532
超過六個月但十二個月內	37	13,859
超過十二個月	10,515	18,142
	<u>451,826</u>	<u>368,559</u>

- (b) 應付一間中間控股公司利息220,298,000元可於一年後償還 (二零一四年：77,755,000元)，應付關連人士利息須按要求或於一年內償還。該等應付利息為無抵押及毋須支付複利。
- (c) 應付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，而該等結餘全部為無抵押及免息。



## 13 資本

### 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定：				
每股面值0.1元之普通股	<b>10,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日	4,697,347	469,735	2,855,911	285,591
已發行股份	—	—	856,773	85,677
兌換可換股債券	—	—	984,663	98,467
於十二月三十一日	<b>4,697,347</b>	<b>469,735</b>	4,697,347	469,735

#### 附註：

- (i) 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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 英國倫敦項目

本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「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約為 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。住宅部份已於二零一四年開始預售並取得理想的成績，截至二零一五年十二月底已累計預售 339 套住宅。

倫敦項目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，現正在進行樁基工程。預計於二零二零年完成項目開發。

#### 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約 9.0 萬平方米。目前本公司與萬達香港正在對項目計劃做出全面評估。

#### 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 17.6 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 層的五星酒店（預計建造 193 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。高檔公寓部份已於二零一五年九月開始預售，截至二零一五年底已預售 130 套。芝加哥項目預計於二零一六年上半年取得規劃批准、完成交割，及於二零一六年七月開始建設工程，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。

項目已於二零一四年十二月取得開發方案批准，並於二零一五年三月完成現有物業拆除工程，並開始建設工程。高檔公寓部份於二零一五年九月開始預售，截至二零一五年底已預售 92 套公寓。項目預計於二零一九年完成開發。

### **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，主樓高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並在上半年開始現有物業拆除，預售將於二零一七年開始。建設工程將於二零一八年開始，並預計於二零二一年完成開發。

### **中國桂林萬達廣場項目(「桂林項目」)**

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，該項目地處桂林市高新區中心區域，總建築面積規劃約33.0萬平方米，其中包括15.3萬平方米的購物中心和17.7萬平方米的商鋪、住宅等銷售物業。

該項目已於二零一四年五月開展建設工程，購物中心於二零一五年八月取得政府各項驗收手續，並於二零一五年九月十二日盛大開業。購物中心商業出租與經營狀況良好，目前已成為桂林市首屈一指的地標式商業中心。銷售物業於二零一五年十一月取得政府各項驗收手續，並於十二月初開始陸續交付業主使用。

### **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。截至二零一五年十二月三十一日止，其餘下物業面積約為8.72萬平方米，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，恒力城總計出租物業的租金收入為約103,575,000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54,247,000港元。

### **報告期後事項**

除本公告其他章節所概列之事項外，於報告日期後概無發生任何對本集團之經營、業績或財務狀況產生或可能產生重大影響之事項。

## 財務回顧

### 收益及業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約為2,176,700,000港元，而二零一四年同期之收益則為185,800,000港元，大幅增加主要由於以下原因所致：i)物業銷售之收益增加，主要來自桂林項目之物業銷售於二零一五年產生約1,868,500,000港元之收益；及ii)於二零一五年收購之悉尼項目令租金收入增加約98,300,000港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，收益1,922,700,000港元、229,700,000港元及24,300,000港元分別來自物業之銷售、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262,700,000港元(二零一四年：176,000,000港元)。增加主要是由於：i)馬德里項目之撇減存貨約216,600,000港元及在建工程減值約216,600,000港元；ii)海外項目融資導致之融資成本增加約170,400,000港元；iii)所得稅增加約595,500,000港元，這被以下各項部分所抵銷：iv)毛利增加1,133,100,000港元，主要由於出售桂林項目之物業導致收益增加所致；v)匯兌收益約136,200,000港元；及vi)於二零一五年投資物業估值收益淨額約15,400,000港元，這主要來自桂林項目之公允價值收益，而二零一四年估值虧損淨額約121,200,000港元。

### 資產淨值及權益股東應佔權益

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為15,408,000,000港元及12,508,900,000港元。本集團於二零一五年十二月三十一日持有之資產淨值約2,899,100,000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。於二零一五年十二月三十一日，本公司權益股東應佔權益約為2,188,900,000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

於二零一五年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,969,000,000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50%、29%及2%之現金及銀行結餘分別以人民幣、英鎊及港元計值。餘下19%以澳元、歐元及美元計值。於二零一五年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)為1.38，而於二零一四年十二月三十一日則為2.01。於二零一五年十二月三十一日，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67.0%，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團有計息之金融機構借款約2,890,400,000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、美元及英鎊計值。約53%之該等借款將於一年內償還，而其餘借款1,350,600,000港元則為須於一年後償還之銀行借款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有計息之關連人士借款約330,700,000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及港元計值且該等借款之約43%將於一年內償還。餘下借款乃為有計息之一名關連人士借款189,200,000港元，其將於一年後償還。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有計息之一間中間控股公司借款約2,543,200,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,276,000,000港元)。該等借款以英鎊及澳元計值，且須於二零一八年至二零二五年期間償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團亦有不計息之同一間中間控股公司借款約3,086,600,000港元，其中683,800,000港元以美元計值、1,131,600,000港元以歐元計值及1,271,200,000港元以澳元計值。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。於二零一五年十二月三十一日，本集團資本支出之已訂約承擔約為1,712,200,000港元。

## 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、美利堅合眾國(「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，而於二零一五年十二月三十一日，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。於二零一五年十二月三十一日，計息借款5,764,300,000港元中，按浮動利率計息部份估計息借款總額之55.3%，其中1,373,300,000港元為一間中間控股公司貸款。餘下2,577,000,000港元之計息借款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

於二零一五年十二月三十一日，本集團將其若干持作自用之樓宇、預付土地租金、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502,000,000港元。該等持作自用之樓宇、預付土地租金、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十二月三十一日之總賬面值分別約為8,400,000港元、19,000,000港元、1,256,000,000港元、9,600,000港元及8,600,000港元。此外，本集團亦將Wanda Madrid Development, S.L.之股份抵押予中國一家金融機構，以取得該金融機構授予之貸款約1,240,000,000港元。

## 股本變動

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無任何變動。

## 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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總額約652,000,000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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國、香港、英國、西班牙、澳大利亞及美國共聘用約325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二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

## 展望

展望未來，在母公司大連萬達商業地產的支持下，本集團將繼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。本集團將穩步推進已有項目的開發，住宅部分將按既有計劃，在市況有利時出售；商業部分及酒店則繼續持有作為投資，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。本集團將繼續以審慎的態度，尋求收益優厚的投資機會，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，本公司之前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。於二零一五年十二月三十一日，本公司並無任何有效之購股權計劃。

### 購買、出售或贖回股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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截至二零一五年十二月三十一日止年度已遵守標準守則之條文。



## **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應出席股東大會。由於在相關時間有其他重要公務，並非所有獨立非執行董事均有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(「二零一五年股東週年大會」)。守則條文E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。由於在相關時間有其他重要公務，主席未出席二零一五年股東週年大會。

## **審核委員會對全年業績之審閱**

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。其主要職能為審閱本集團之財務資料、風險管理系統、內部監控及外部審核程序，以協助董事會履行其監督職責。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，即薛雲奎先生、齊界先生及張化橋先生。

審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司外聘核數師會面，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。

審核委員會已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，並與本公司之管理層及外聘核數師商討相關財務事宜。

## **核數師就初步公告之工作範圍**

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績之初步公告中所列數字與本集團年內之綜合財務報表所載之金額核對一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港保證委聘準則進行的審核、審閱或其他保證聘用，因此，安永會計師事務所並無對初步公告作出任何保證。

## 刊登全年業績公告及年報

本公告將於本公司網站([www.wanda-hotel.com.hk](http://www.wanda-hotel.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報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，二零一六年三月十六日

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