

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)

截至二零一八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(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	1,019,791	656,380
銷售成本		(302,028)	(191,610)
毛利		717,763	464,770
其他收益	5	10,406	8,845
其他虧損淨額	5	(10,664)	(99,092)
投資物業估值虧損淨額		(423,327)	(9,310)
銷售開支		(79,639)	(98,688)
行政開支		(168,662)	(143,553)
持續經營業務之溢利		45,877	122,972
融資成本	7	(130,268)	(211,216)
持續經營業務之除稅前虧損	6	(84,391)	(88,244)
所得稅抵免／(開支)	8	17,853	(186,326)
持續經營業務之本年度虧損		(66,538)	(274,570)
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	10	898,880	(379,669)
本年度溢利／(虧損)		832,342	(654,239)
以下各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	9	766,716	(285,438)
非控股權益		65,626	(368,801)
		832,342	(654,239)
母公司普通股持有人應佔			
每股盈利／(虧損)(港仙)	9		
基本及攤薄			
— 本年度溢利／(虧損)		16.3	(6.1)
— 持續經營業務溢利／(虧損)		0.5	(1.2)

綜合全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
本年度溢利／(虧損)		832,342	(654,239)
其他全面(虧損)／收入			
其後期間將重新分類計入損益賬			
之其他全面(虧損)／收入項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(241,902)	492,552
本年度出售海外業務之重新分類調整	17	5,130	540,235
本年度其他全面(虧損)／收入(扣除稅項)		(236,772)	1,032,787
本年度全面收入總額		595,570	378,548
以下各項應佔：			
母公司擁有人		612,187	333,069
非控股權益		(16,617)	45,479
		595,570	378,548

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		640,214	377,427
永久業權土地		159,119	158,794
投資物業		3,345,150	3,934,631
預付土地租賃款項		16,737	18,036
商譽		3,079	4,636
遞延稅項資產		16,459	42,726
非流動資產總值		4,180,758	4,536,250
流動資產			
在建物業		3,113,666	1,878,000
待售已竣工物業		137,898	239,665
貿易應收款項	12	319,721	150,017
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	1,775,316	34,984
合約增量成本		54,067	—
其他流動資產		5,707	8,374
受限制銀行存款		5,002	202,833
現金及現金等值物		2,741,296	2,398,099
		8,152,673	4,911,972
分類為持作出售之資產	10, 14	—	10,277,000
流動資產總值		8,152,673	15,188,972
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	4,575,797	5,953,445
合約負債		118,218	—
預收款項		63,974	67,945
金融機構貸款		46,088	183,849
一間中間控股公司貸款		1,445,489	3,608,449
其他借款		12,821	213,518
即期稅項		185,135	278,400
		6,447,522	10,305,606
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	10	—	3,007,294
流動負債總值		6,447,522	13,312,900
流動資產淨值		1,705,151	1,876,072
總資產減流動負債		5,885,909	6,412,322

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
非流動負債			
金融機構貸款		1,146,769	1,631,087
一間中間控股公司貸款		678,321	757,929
其他借款		372,771	73,565
遞延稅項負債		480,657	594,018
		<u>2,678,518</u>	<u>3,056,599</u>
非流動負債總值			
		<u>2,678,518</u>	<u>3,056,599</u>
資產淨值			
		<u>3,207,391</u>	<u>3,355,723</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	469,735	469,735
保留溢利／(累計虧損)		290,498	(528,591)
其他儲備		1,459,857	2,479,360
		<u>2,220,090</u>	<u>2,420,504</u>
非控股權益		987,301	935,219
		<u>987,301</u>	<u>935,219</u>
總權益			
		<u>3,207,391</u>	<u>3,355,723</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，該等財務報表已根據歷史成本法編製。持作出售之出售組別乃按彼等賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者列賬。該等財務報表以港元(「元」)呈列，除另有註明者外，所有價值均調整至最接近之千元(「千元」)。

根據本公司與萬達商業地產(香港)有限公司(「萬達香港」)於二零一七年九月二十六日訂立之協議，本公司有條件同意收購萬達酒店管理(香港)有限公司(「萬達酒管(香港)」)(一組公司(「萬達酒店管理集團」)之投資控股公司)之全部已發行股本，現金代價為878,000,000元(「業務合併」)。業務合併已於二零一八年十二月三十一日完成。

本公司及萬達酒管(香港)於收購日期前後均受萬達香港共同控制，且該控制權並非暫時性，因此，該收購事項已應用香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所載之合併會計原則，作為共同控制實體之合併入賬。因此，萬達酒店管理集團之資產及負債均按歷史金額入賬，而於收購萬達酒管(香港)前之本集團綜合財務報表已經重列以納入萬達酒店管理集團之經營業績以及資產與負債，猶如所收購業務一直為本集團之一部分。

本集團先前呈報之截至二零一七年十二月三十一日止年度之經營業績已經重列以納入萬達酒店管理集團之經營業績，詳情如下：

	本集團 (如前呈報) 千元	萬達酒店 管理集團 千元	本集團 (經重列) 千元
收益	213,440	442,940	656,380
持續經營業務之 除稅前(虧損)/溢利	(320,434)	232,190	(88,244)
持續經營業務之 年內(虧損)/溢利	(459,467)	184,897	(274,570)

本集團先前呈報之於二零一七年十二月三十一日及於二零一七年一月一日之財務狀況已經重列以納入萬達酒店管理集團之資產及負債，詳情如下：

二零一七年十二月三十一日

	本集團 (如前呈報) 千元	萬達酒店 管理集團 千元	本集團 (經重列) 千元
非流動資產	4,520,263	15,987	4,536,250
流動資產	14,730,511	458,461	15,188,972
流動負債	13,140,289	172,611	13,312,900
非流動負債	3,056,599	—	3,056,599
權益	3,053,886	301,837	3,355,723

二零一七年一月一日

	本集團 (如前呈報) 千元	萬達酒店 管理集團 千元	本集團 (經重列) 千元
非流動資產	6,771,415	5,736	6,777,151
流動資產	9,868,786	225,864	10,094,650
流動負債	6,970,266	202,953	7,173,219
非流動負債	6,753,115	2,274	6,755,389
權益	2,916,820	26,373	2,943,193

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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 之澄清
香港會計準則第40號 (修訂本)	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年 循環之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂

除了與編製本集團財務報表無關的香港財務報告準則第2號(修訂本)、香港財務報告準則第4號(修訂本)及二零一四年至二零一六年循環之年度改進外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間代替香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，由此將金融工具會計處理方式的三個方面悉數集於一起：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行詳細評估，結論是香港財務報告準則第9號並不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。因此，二零一八年一月一日之期初權益結餘概無作出任何過渡調整，亦無相應重列比較資料。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)代替香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於二零一八年一月一日，根據香港會計準則第39號之賬面值與根據香港財務報告準則第9號之所呈報結餘（經重列）之對賬如下：

	香港會計準則 第39號 計量		香港財務報告準則 第9號 計量	
	類別	金額 千元	金額 千元	類別
金融資產				
貿易應收款項	L&R ¹	150,017	150,017	AC ²
計入預付款項及其他應收款項 之金融資產	L&R	32,026	32,026	AC
已抵押存款	L&R	202,833	202,833	AC
現金及現金等值物	L&R	2,398,099	2,398,099	AC
總資產		<u>2,782,975</u>	<u>2,782,975</u>	
金融負債				
計入貿易及其他應付款項 之金融負債	AC	5,953,445	5,953,445	AC
金融機構貸款	AC	1,814,936	1,814,936	AC
一間中間控股公司貸款	AC	4,366,378	4,366,378	AC
其他借款	AC	287,083	287,083	AC
總負債		<u>12,421,842</u>	<u>12,421,842</u>	

¹ L&R: 貸款及應收款項

² AC: 按攤銷成本列賬之金融資產或金融負債

更改減值模型

(i) 貿易應收款項

本公司採用香港財務報告準則第9號訂明有關預期信貸虧損撥備之簡化方法，該方法允許就所有貿易應收款項存續期預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據分擔信貸風險特性進行分組。各組應收款項之未來現金流量根據過往虧損經驗估計，並作調整以反映當前狀況之影響及前瞻性資料。管理層已密切監察貿易應收款項之信貸質素及可收回性。存在爭議之貿易應收款項單獨進行減值評估，以釐定是否需要作出特定虧損撥備。採納香港財務報告準則第9號項下有關預期信貸虧損之簡化方法並未導致於二零一八年一月一日之貿易應收款項出現任何額外減值虧損。

(ii) 按攤銷成本列賬之其他金融資產

就按攤銷成本列賬之其他金融資產而言(包括計入預付款項及其他應收款項之已抵押存款及金融資產)，預期信貸虧損乃基於12個月之預期信貸虧損釐定。該預期信貸虧損為可能於報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件導致之存續期預期信貸虧損之一部分。然而，倘信貸風險在產生後大幅升高，則撥備將根據存續期預期信貸虧損作出。管理層已密切監察按攤銷成本列賬之其他金融資產之信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

應用香港財務報告準則第9號後，本公司已更改其有關金融工具之會計政策。

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號*建築合約*、香港會計準則第18號*收益及相關詮釋*，除少數例外情況外，其應用於所有來自客戶合約之收益。香港財務報告準則第15號確立一個新五步模式，以將來自客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

本集團使用經修訂之回溯性採納方法採納香港財務報告準則第15號，據此可對首次應用日期之所有合約或僅對當日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對二零一八年一月一日保留溢利期初結餘之調整，因此並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下為採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日各財務報表項目產生之影響金額：

	附註	增加／ (減少) 千元
資產		
合約增量成本	(i)	41,839
持作出售資產	(i)	<u>51,650</u>
總資產		<u><u>93,489</u></u>
負債		
合約負債	(iii)	25,516
其他應付款項	(iii)	1,448
預收款項	(iii)	<u>(26,964)</u>
總負債		<u><u>—</u></u>
權益		
保留溢利	(i)	53,852
其他儲備	(iv)	(269)
非控股權益	(iv)	<u>39,906</u>
		<u><u>93,489</u></u>

以下為採納香港財務報告準則第15號對二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目產生之影響金額。採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之經營、投資及融資現金流量造成影響。首欄顯示根據香港財務報告準則第15號編製之金額，而第二欄顯示並無採納香港財務報告準則第15號之金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製之金額		變動 千元
		香港財務 報告準則 第15號 千元	前香港財務 報告準則 千元	
持續經營業務				
收益		1,019,791	1,019,791	—
銷售成本	(i)	(302,028)	(299,161)	(2,867)
毛利		717,763	720,630	(2,867)
銷售開支	(i)	(79,639)	(95,318)	15,679
融資成本	(ii)	(130,268)	(129,601)	(667)
持續經營業務之除稅前虧損		(84,391)	(96,536)	12,145
持續經營業務之本年度虧損		(66,538)	(78,683)	12,145
終止經營業務				
終止經營業務之本年度溢利		898,880	930,140	(31,260)
本年度溢利		832,342	851,457	(19,115)
以下各項應佔溢利／(虧損)：				
母公司擁有人		766,716	791,437	(24,721)
非控股權益		65,626	60,020	5,606
		832,342	851,457	(19,115)
母公司普通股持有人 應佔每股盈利				
基本及攤薄				
— 本年度溢利		16.3	16.8	(0.5)
— 持續經營業務溢利		0.5	0.6	(0.1)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收入表：

	根據以下準則編製之金額		
	香港財務 報告準則 第15號 千元	前香港財務 報告準則 千元	變動 千元
本年度溢利	832,342	851,457	(19,115)
其他全面虧損			
其後期間可能重新分類計入 損益賬之其他全面虧損： 換算海外業務之匯兌差額	(241,902)	(241,945)	43
本年度出售海外業務 之重新分類調整	5,130	4,882	248
本年度其他全面虧損 (扣除稅項)	(236,772)	(237,063)	291
本年度全面收入總額	595,570	614,394	(18,824)
以下各項應佔：			
母公司擁有人	612,187	636,600	(24,413)
非控股權益	(16,617)	(22,206)	5,589
	595,570	614,394	(18,824)

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製之金額		
		香港財務 報告準則 第15號 千元	前香港財務 報告準則 千元	變動 千元
合約增量成本	(i)	54,067	—	54,067
總資產		12,333,431	12,279,364	54,067
合約負債	(iii)	118,218	—	118,218
貿易及其他應付款項	(iii)	4,575,797	4,569,636	6,161
預收款項	(iii)	63,974	188,353	(124,379)
總負債		9,126,040	9,126,040	—
資產淨值		3,207,391	3,153,324	54,067
保留溢利	(i) (ii)	290,498	261,367	29,131
其他儲備	(iv)	1,459,857	1,459,818	39
非控股權益	(iv)	987,301	962,404	24,897
總權益		3,207,391	3,153,324	54,067

於二零一八年一月一日之調整性質以及於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度之損益表出現重大變動的原因如下：

(i) 獲得合約所產生成本之會計處理方法

香港財務報告準則第15號訂明實體就獲得向客戶提供貨品及服務之合約所產生成本之會計處理方法。本集團確定，於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約而直接產生之銷售佣金及其他成本如可收回，則作為合約增量成本予以資本化。於採納香港財務報告準則第15號前，該等成本於產生之時於損益中支銷。因此，於採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年一月一日之合約增量成本增加93,489,000元，其中51,650,000元分類為持作出售資產，導致保留溢利增加53,852,000元、匯兌差額減少269,000元及非控股權益增加39,906,000元。

於二零一八年十二月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致合約增量成本增加54,067,000元，而此導致保留溢利增加29,131,000元、匯兌差額增加39,000元及非控股權益增加24,897,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售開支減少15,679,000元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售成本增加2,867,000元。

(ii) 交易價格內重大融資組成部分之會計處理方法

一般而言，本集團自客戶收取長期墊款。然而，本集團亦不時向客戶收取短期墊款。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於綜合財務狀況表將該等墊款呈列為預收款項。根據過往會計政策，並無就長期墊款累計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，就短期墊款而言，本集團採用實際權宜處理方法。因此，本集團將不會就合約中融資組成部分之影響調整代價之已承諾金額，當中本集團預期於訂立合約時客戶就該貨品或服務付款與本集團轉移已承諾貨品或服務予客戶間之期間將為一年或以下。

同時，本集團確定該等物業銷售合約存在重大融資組成部分，其中客戶經考慮客戶之付款與向客戶轉讓物業間之期間及當前市場利率後選擇提前付款。該等合約之交易價格乃經考慮重大融資組成部分後進行貼現。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將自客戶收取具重大融資組成部分墊款之利息確認為合約負債，並將此自保留溢利中扣除。然而，根據本集團評估，於採納日期並無識別有相關合約存在。

於二零一八年十二月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致融資成本增加667,000元。

連同合約增量成本所產生之影響，截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別增加14,386,000元及17,253,000元。

(iii) 預收客戶代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為預收款項。根據香港財務報告準則第15號，有關金額分類為合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團已就於二零一八年一月一日之預收客戶代價及銷售物業之增值稅而分別將預收款項25,516,000元及1,448,000元重新分類至二零一八年一月一日之合約負債及其他應付款項。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已根據香港財務報告準則第15號，就預收客戶代價以及銷售物業、酒店發展、營運及酒店管理服務、物業租賃及管理服務、酒店設計及酒店建設管理服務之增值稅而分別將預收款項118,218,000元及6,161,000元重新分類至合約負債及其他應付款項。

(iv) 其他調整

除上述調整外，已對主要財務報表之其他項目（例如匯兌差額及非控股權益）作出必要調整。保留溢利已作出相應調整。

- (c) 香港會計準則第40號（修訂本）澄清實體應將物業（包括在建或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該修訂本指明，在物業符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途變更時，則出現用途變更。單憑管理層對物業用途的意向變動並不足以證明用途變更。該修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成影響。
- (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號就實體在以外幣收取或支付預付代價並確認非貨幣資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時該如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入（或其中部分）時所用匯率而言，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣資產（如預付款項）或非貨幣負債（如遞延收入）的日期。倘確認有關項目前存在多筆預付代價的付款或收款，則實體須就每筆付款或收款釐定交易日期。由於本集團採用與該詮釋所列指引一致的會計政策以釐定適用於初步確認非貨幣資產或非貨幣負債之匯率，故該詮釋並無對本集團的財務報表造成影響。

3 經營分部資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團超過 73.9% 之海外資產分類為終止經營業務並已於二零一八年完成出售。此後，美國芝加哥項目為唯一餘下之海外物業。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已收購萬達酒管香港之全部已發行股本，該項收購被視為共同控制下之業務合併。

在進行該等海外物業出售及上述業務合併後，本集團改變其內部組織架構，導致其報告分部之組成改變。就管理而言，根據新納入的業務，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供的產品及服務性質加以組織及獨立管理。本集團各個經營分部分別代表一個提供產品及服務之策略業務單位，所面臨的風險及回報與其他經營分部各有不同。本集團設有四個報告經營分部，並已重列截至二零一七年十二月三十一日止年度之分部資料之相應項目。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

- (a) 物業發展及銷售，主要包括商業及住宅物業；
- (b) 本集團持作長期投資之商業物業之租賃及管理；
- (c) 酒店發展、營運及酒店管理服務；及
- (d) 酒店設計及酒店建設管理服務。

管理層分開監控本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現乃基於報告分部溢利（虧損）進行評估，而報告分部溢利／（虧損）乃按持續經營業務之經調整除稅前溢利／（虧損）計量。持續經營業務之經調整除稅前溢利／（虧損）之計量方式與本集團持續經營業務之除稅前溢利之計量方式一致，惟該計量方式並不包括融資成本、其他虧損淨額、其他收益以及未分配總部及公司開支。

分部資產不包括商譽、遞延稅項資產、受限制銀行存款、現金及現金等值物以及其他未分配總部及公司資產，乃由於該等資產按集團基準進行管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、金融機構貸款、一間中間控股公司貸款、其他借款、應付稅項以及其他未分配總部及公司負債，乃由於該等負債按集團基準進行管理。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	銷售物業 千元	投資物業 租賃及管理 千元	酒店發展、 營運及酒店 管理服務 千元	酒店設計及 酒店建設 管理服務 千元	總計 千元
分部收益：					
持續經營業務收益	187,522	188,685	429,181	214,403	1,019,791
分部(虧損)/溢利	(3,250)	(284,670)	236,810	116,680	65,570
對賬：					
其他虧損淨額					(10,664)
融資成本					(130,268)
其他收益					10,406
公司及其他未分配開支					(19,435)
持續經營業務之除稅前虧損					<u>(84,391)</u>
分部資產	3,361,148	3,363,487	829,078	267,522	7,821,235
對賬：					
公司及其他未分配資產					<u>4,512,196</u>
總資產					<u><u>12,333,431</u></u>
分部負債	1,238,634	66,044	264,819	82,470	1,651,967
對賬：					
公司及其他未分配負債					<u>7,474,073</u>
總負債					<u><u>9,126,040</u></u>

其他分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	銷售物業 千元	投資物業 租賃及管理 千元	酒店發展、 營運及酒店 管理服務 千元	酒店設計及 酒店建設 管理服務 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值虧損	—	146	199	99	444
已於損益表撥回之減值虧損	—	—	(37)	(68)	(105)
折舊及攤銷	10,744	1,074	1,055	1,183	14,056
資本支出*	444	20,291	275,152	919	296,806

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項、在建工程、永久業權土地及租賃物業裝修。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	銷售物業 千元	投資物業 租賃及管理 千元	酒店發展、 營運及酒店 管理服務 千元	酒店設計及 酒店建設 管理服務 千元	總計 千元
分部收益：					
持續經營業務收益	33,748	179,692	368,546	74,394	656,380
分部(虧損)/溢利	(130,852)	130,724	186,921	44,453	231,246
對賬：					
其他虧損淨額					(99,092)
融資成本					(211,216)
其他收益					8,845
公司及其他未分配開支					(18,027)
持續經營業務之除稅前虧損					<u>(88,244)</u>
分部資產	2,188,957	3,950,567	572,428	82,186	6,794,138
對賬：					
公司及其他未分配資產					2,654,084
終止經營業務之相關資產					<u>10,277,000</u>
總資產					<u><u>19,725,222</u></u>
分部負債	603,384	18,779	94,588	45,756	762,507
對賬：					
公司及其他未分配負債					12,599,698
終止經營業務之相關負債					<u>3,007,294</u>
總負債					<u><u>16,369,499</u></u>

其他分部資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	銷售物業 千元	投資物業 租賃及管理 千元	酒店發展、 營運及酒店 管理服務 千元	酒店設計及 酒店建設 管理服務 千元	總計 千元
已於損益表確認之減值虧損	—	—	1,147	—	1,147
已於損益表撥回之減值虧損	—	—	(705)	—	(705)
折舊及攤銷	9,450	1,147	160	5,788	16,545
資本支出*	—	67	243,307	—	243,374

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項、在建工程、永久業權土地及租賃物業裝修。

地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之持續經營業務收益及(ii)本集團持續經營業務之非流動資產(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 報告分部收益		指定非流動資產	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
中國(包括香港)	1,017,272	655,626	3,382,696	3,978,073
海外	2,519	754	781,603	515,451
	<u>1,019,791</u>	<u>656,380</u>	<u>4,164,299</u>	<u>4,493,524</u>

有關主要客戶之資料

年內，本集團向若干主要客戶組別(已知受共同控制)進行銷售，來自該等客戶的收益個別佔本集團該年度總收益逾10%。二零一八年及二零一七年之分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
客戶A	192,079	77,929
客戶B	317,528	49,382
客戶C	89,949	319,166
其他	420,235	209,903
	<u>1,019,791</u>	<u>656,380</u>

4 收益

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之收益包括下列各項：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
來自客戶合約之收益		
銷售物業	187,522	33,748
物業管理服務	20,886	25,249
酒店管理服務	429,181	368,546
酒店設計及酒店建設管理服務	214,403	74,394
來自其他來源之收益		
租金收入	167,799	154,443
	<u>1,019,791</u>	<u>656,380</u>

來自客戶合約之收益

(i) 分拆收益之資料

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
來自客戶合約之收益		
於某個時間點確認		
銷售物業	187,522	33,748
於一段時間內確認		
物業管理服務	20,886	25,249
酒店管理服務	429,181	368,546
酒店設計及酒店建設管理服務	214,403	74,394
來自其他來源之收益	851,992	501,937
租金收入	167,799	154,443
	1,019,791	656,380

下表列示本報告期間內確認之收益金額，有關金額已計入報告期初之合約負債，並為就過往期間達成之履約責任所確認之金額：

	二零一八年 千元
已計入報告期初之合約負債之已確認收益：	
銷售物業	13,747
物業管理服務	8,643
酒店設計及 酒店建設管理服務	780
	23,170

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

銷售物業

在交付物業(一般須預先付款)後，則履約責任獲達成。

酒店管理服務、酒店設計及酒店建設管理服務

由於已提供服務及一般於發票日期起計30日內到期付款，因此履約責任於一段時間內獲達成。

物業管理服務

由於已提供服務及一般須於提供服務前提供短期墊款，因此履約責任於一段時間獲達成。

5 其他收益及其他虧損淨額

本集團持續經營業務之其他收益及其他虧損淨額分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
其他收益		
銀行利息收入	10,406	8,845
其他虧損淨額		
匯兌虧損	(29,559)	(120,380)
商譽減值	(1,377)	(11,719)
沒收買家按金	3,019	1,020
出售投資物業之(虧損)/收益	(3,820)	20,496
按公允價值計入損益賬之金融資產之其他利息收入	14,207	15,073
其他	6,866	(3,582)
	(10,664)	(99,092)

6 持續經營業務之除稅前虧損

本集團持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
	附註	
已售物業成本	117,835	29,541
所提供服務之成本	184,193	162,069
折舊	13,575	16,069
土地租賃款項攤銷	481	476
商譽減值	1,377	11,719
最少應付之土地及樓宇經營租賃租金	6,076	16,113
核數師酬金		
— 年度核數服務	1,110	1,074
— 其他服務	3,220	1,846
僱員福利開支(不包括董事薪酬)		
— 薪金、工資及其他福利	112,538	99,659
— 向定額供款退休計劃作出之供款	4,548	3,074
	117,086	102,733
匯兌差額淨額	29,559	120,380
金融及合約資產減值		
— 貿易應收款項及其他應收款項減值	339	442
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)	18,840	17,152
投資物業公允價值變動	423,327	9,310
銀行利息收入	5	(8,845)
出售投資物業之虧損／(收益)	5	(20,496)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	250	13

7 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
金融機構貸款利息	75,448	82,849
五年內償還之一間中間控股公司貸款利息	78,892	125,192
其他借款利息	30,433	34,364
	<u>184,773</u>	<u>242,405</u>
收益合約產生之利息開支	667	—
減：已資本化至在建物業及在建工程之 利息開支*	(55,172)	(31,189)
	<u>130,268</u>	<u>211,216</u>

* 借款成本已按每年介乎 3.8% 至 5% 之間之比率資本化。

8 所得稅

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
即期稅項		
企業所得稅 (附註 (iii))		
— 本年度開支	106,383	98,076
— 過往年度超額撥備	(565)	(1,193)
中國土地增值稅 (附註 (iv))	(47,678)	46,081
	<u>58,140</u>	<u>142,964</u>
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回：		
— 物業重估	(101,028)	35,386
— 中國土地增值稅可扣減程度	26,510	6,749
— 其他	(1,475)	1,227
	<u>(75,993)</u>	<u>43,362</u>
持續經營業務之本年度稅項 (抵免) / 開支總額	<u>(17,853)</u>	<u>186,326</u>
終止經營業務之本年度稅項開支 / (抵免) 總額	<u>31,957</u>	<u>(4,415)</u>
本年度稅項開支總額	<u>14,104</u>	<u>181,911</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) 由於本集團於本年度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（二零一七年：無），有關出售 Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd.（「萬達商業澳洲」）全部股權所得資本收益之預扣稅除外。
- (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%（二零一七年：25%）作出。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之當前稅率計算。

- (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））以累進稅率介乎 30% 至 60% 徵收。本集團已根據相關中國稅法及法規所載之規定對土地增值稅撥備進行估計、計提並計入稅項。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溢利／（虧損）

(a) 每股基本溢利／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃按年內母公司普通股持有人應佔溢利／（虧損）及年內已發行普通股之加權平均數 4,697,347,000 股（二零一七年：4,697,347,000 股）計算。

每股基本及攤薄溢利／（虧損）乃根據下列各項計算：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
母公司普通股持有人應佔 溢利／（虧損），用於計算每股基本 及攤薄溢利／（虧損）		
來自持續經營業務	23,168	(57,637)
來自終止經營業務	743,548	(227,801)
	<u>766,716</u>	<u>(285,438)</u>

	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
本年度內用於計算每股基本及攤薄溢利／(虧損) 之已發行普通股加權平均數	<u>4,697,347</u>	<u>4,697,347</u>

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一八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（二零一七年：無）。

10 終止經營業務

於二零一六年十一月三日，本公司之非全資附屬公司萬達歐洲與 Baraka Global Invest, S.L.U. (「Baraka」) 訂立協議，據此，萬達歐洲已有條件同意出售而 Baraka 已有條件同意收購 Wanda Madrid Development, S.L.U. (「萬達馬德里」，萬達歐洲之全資附屬公司) 之全部已發行股本，代價為 272,000,000 歐元，而代價可經計及萬達馬德里於完成日期之現金及現金等值物之金額及負債金額後予以調整。萬達馬德里之出售已於二零一七年六月一日完成。

於二零一八年一月十六日，本公司與富力地產(香港)有限公司(「富力」，作為買方)就以代價 35,609,277.96 英鎊出售萬達國際地產投資有限公司(「萬達國際」)全部已發行股本之 60% 訂立買賣協議，而本公司、富力及萬達國際已訂立相關股東貸款償還協議，據此，富力已同意代表萬達國際向本公司償還債務。出售萬達國際已於二零一八年七月六日完成。

於二零一八年一月十八日，萬達澳洲地產、AWH Investment Group Pty Ltd (「AWH」) 與萬達商業澳洲就建議以代價 315,044,422 澳元出售萬達商業澳洲之全部股權(須遵守當中所載之條款)及分期償還債務 815,107,691 澳元訂立總協議。出售萬達商業澳洲已於二零一八年五月十八日完成。

於二零一七年十二月三十一日，萬達國際及其附屬公司(「萬達國際集團」)及萬達商業澳洲及其附屬公司(「萬達商業澳洲集團」)已分類為持作出售之出售組別，而於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，萬達國際集團、萬達商業澳洲集團及萬達馬德里已分類為終止經營業務。

(i) 萬達國際集團：

(a) 直至出售日期之期間業績呈列如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
其他收益	—	7
其他(虧損)／收益淨額	(4,256)	18,633
銷售開支	(2,425)	(15,811)
出售附屬公司之收益(附註17)	442,419	—
行政開支	(14,314)	(27,512)
融資成本	(8,532)	(12,191)
	<hr/>	<hr/>
終止經營業務之除稅前溢利／(虧損)	412,892	(36,874)
所得稅開支	—	(13,281)
	<hr/>	<hr/>
終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	412,892	(50,155)

(b) 於二零一七年十二月三十一日萬達國際集團分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 千元
物業、廠房及設備	288
在建工程	632,011
永久業權土地	249,182
長期預付款項	315,078
在建物業	2,792,561
貿易及其他應收款項	18,746
現金及現金等值物	303,793
	<hr/>
分類為持作出售之資產	4,311,659
貿易及其他應付款項	(522,040)
一間中間控股公司貸款	(862,670)
金融機構貸款	(1,575,390)
	<hr/>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(2,960,100)
	<hr/>
與萬達國際集團直接相關之資產淨值	1,351,559
	<hr/>
換算海外業務之匯兌儲備	23,473

(c) 萬達國際集團直至出售日期產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
經營活動	(348,704)	(814,527)
投資活動	(68,409)	(280,580)
融資活動	127,761	480,370
外匯匯率變動之影響	34,302	59,021
現金流量淨額	<u>(255,050)</u>	<u>(555,716)</u>

(d) 萬達國際集團抵押作為金融機構貸款及銀行融資之擔保之若干資產如下：

	二零一七年 千元
在建工程	632,011
永久業權土地	249,182
在建物業	2,792,561
	<u>3,673,754</u>

(ii) 萬達商業澳洲集團：

(a) 直至出售日期之期間業績呈列如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
收益	—	871
銷售成本	—	(1,176)
其他收益	59,435	53,372
其他虧損淨額	—	(126)
銷售開支	(5,335)	(42,550)
行政開支	(3,106)	(16,836)
融資成本	(6,326)	—
出售附屬公司之收益 (附註 17)	473,277	—
終止經營業務之除稅前溢利／(虧損)	<u>517,945</u>	<u>(6,445)</u>
所得稅(開支)／抵免	<u>(31,957)</u>	<u>17,696</u>
終止經營業務之本年度溢利	<u>485,988</u>	<u>11,251</u>

- (b) 於二零一七年十二月三十一日萬達商業澳洲集團分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 千元
物業、廠房及設備	28,868
在建工程	123,052
永久業權土地	975,649
於一間合營企業之投資	2,208,807
遞延稅項資產	109,442
在建物業	2,336,038
貿易及其他應收款項	56,699
已抵押存款	48,852
現金及現金等值物	40,893
	<hr/>
分類為持作出售之資產	5,928,300
貿易及其他應付款項	(47,194)
	<hr/>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(47,194)
與萬達商業澳洲集團 直接相關之資產淨值	5,881,106
	<hr/> <hr/>
換算海外業務之匯兌儲備	34,456
	<hr/> <hr/>

- (c) 萬達商業澳洲集團直至出售日期產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
經營活動	(434,740)	(182,134)
投資活動	(9,252)	(1,754,639)
融資活動	401,702	1,961,524
外匯匯率變動之影響	1,656	2,231
	<hr/>	<hr/>
現金流量淨額	(40,634)	26,982
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(iii) 萬達馬德里

(a) 直至出售日期止期間之業績呈列如下：

	二零一七年 千元
出售一間附屬公司之虧損	(329,707)
行政開支	<u>(11,058)</u>
終止經營業務之除稅前虧損	(340,765)
所得稅開支	<u>—</u>
終止經營業務之本年度虧損	<u><u>(340,765)</u></u>

(b) 萬達馬德里直至出售日期產生之現金流量淨額如下：

	二零一七年 千元
經營活動	6,038
融資活動	(384,090)
外匯匯率變動之影響	<u>25,173</u>
現金流量淨額	<u><u>(352,879)</u></u>

(iv) 萬達國際集團、萬達商業澳洲集團及萬達馬德里之每股溢利／(虧損)(港仙)

	二零一八年	二零一七年
基本及攤薄，來自終止經營業務	<u><u>15.8</u></u>	<u><u>(4.9)</u></u>

終止經營業務之每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃根據下列各項計算：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
終止經營業務之母公司普通股 持有人應佔溢利／(虧損)	<u>743,548</u>	<u>(227,801)</u>
	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
本年度內用於計算每股基本及攤薄溢利／(虧損) 之已發行普通股加權平均數(附註16)	<u>4,697,347</u>	<u>4,697,347</u>

11 股息

本公司董事不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

12 貿易應收款項

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
貿易應收款項	321,316	151,484
減值	<u>(1,595)</u>	<u>(1,467)</u>
	<u>319,721</u>	<u>150,017</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。

租賃物業一般以預收方式結算，承租人須預先支付數月租金並支付保證金。然而，就有良好還款記錄之長期客戶而言，本集團或會向該等客戶提供信貸條款。

就酒店發展、營運及酒店管理服務、酒店設計及酒店建設管理服務而言，本集團與其客戶之貿易條款主要以信貸形式進行。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撥備。本集團並無就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或作出其他信貸增級安排。貿易應收款項不計利息。

根據發票日期，於報告期末扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
三個月內	92,614	149,264
超過三個月但六個月內	48,168	435
超過六個月但十二個月內	105,954	103
超過十二個月	72,985	215
	<u>319,721</u>	<u>150,017</u>

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
於一月一日	—	—
於同一控制下之業務合併之影響	1,467	320
採納香港財務報告準則第9號之影響	—	—
	<u>1,467</u>	<u>320</u>
於年初(經重列)	1,467	320
減值虧損，淨額	128	1,147
	<u>1,595</u>	<u>1,467</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度香港財務報告準則第9號項下之減值

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析以計量預期信貸虧損。撥備率乃根據因就擁有類似虧損模式之多個客戶分部進行分組而逾期之日數計量。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得之有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測之合理及可靠資料。

本集團就使用撥備矩陣計量貿易應收款項而面臨之信貸風險資料載列如下：

於二零一八年十二月三十一日

	即期	逾期				總計
		少於 三個月	三至 六個月	六至 十二個月	超過 十二個月	
預期信貸虧損率	0.018%	0.075%	0.088%	0.267%	10.458%	0.496%
總賬面值(千元)	92,631	48,204	54,586	114,535	11,360	321,316
預期信貸虧損(千元)	<u>17</u>	<u>36</u>	<u>48</u>	<u>306</u>	<u>1,188</u>	<u>1,595</u>

根據香港會計準則第39號，於二零一七年十二月三十一日並非被視為個別或集體減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千元 (經重列)
並無逾期或減值	149,264
逾期超過三個月但六個月內	435
逾期超過六個月但十二個月內	103
逾期超過十二個月	215
	<u>150,017</u>

並無逾期或減值的貿易應收款項與眾多不同客戶有關，該等客戶近期並無違約記錄。

已逾期但未減值的貿易應收款項與多名獨立客戶有關，該等客戶與本集團有良好的過往記錄。根據以往經驗，本公司董事認為毋須根據香港會計準則第39號對該等結餘計提減值撥備，因為信貸質素並無顯著變化且該等結餘仍被視為可予悉數收回。

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
預付款項	5,763	2,958
按金及其他應收款項	1,767,851	28,256
應收關連人士款項	10	10
應收一間中間控股公司款項	2,045	3,899
	<u>1,775,669</u>	<u>35,123</u>
減值撥備	(353)	(139)
	<u><u>1,775,316</u></u>	<u><u>34,984</u></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。

年內，其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
於一月一日	—	—
共同控制下之業務合併	139	845
年內於損益中確認／(撥回)之減值	211	(705)
匯兌差額	3	(1)
	<u>353</u>	<u>139</u>
於十二月三十一日	<u><u>353</u></u>	<u><u>139</u></u>

上述其他應收款項之減值撥備乃就個別已減值之其他應收款項而計提之撥備。

除上述已減值之其他應收款項外，上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與近期並無違約記錄之應收款項有關。

14 分類為持作出售之資產及負債

- (a) 於二零一七年十一月二十七日，本公司非全資附屬公司大隆實業集團有限公司（「大隆」）與中旅集團訂立協議，據此，大隆已同意出售而中旅集團同意收購福建恒力城（大隆一間直接附屬公司）擁有之若干投資物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度若干投資物業已完成出售，而出售投資物業之虧損已於其他虧損淨額中確認。

	二零一八年 千元
於二零一八年一月一日	37,041
出售投資物業	<u>(37,041)</u>
	<u>—</u>

- (b) 終止經營業務之分類為持作出售之資產及負債之詳情載於附註10。

15 貿易及其他應付款項

於報告期末之貿易應付款項及其他應付款項之分析如下：

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
貿易應付款項	<i>a</i>	630,190	502,548
其他應付款項		850,311	183,686
應計費用		1,072	98
應付股息		—	7,671
其他借款應付利息	<i>b</i>	126,667	96,232
應付一間中間控股公司利息	<i>b</i>	11,442	463,071
應付金融機構利息		1,795	936
應付中間控股公司款項	<i>c</i>	<u>2,954,320</u>	<u>4,699,203</u>
		<u>4,575,797</u>	<u>5,953,445</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(二零一七年：無)。

根據發票日期，於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元 (經重列)
三個月內	481,347	330,575
超過三個月但六個月內	41	44
超過六個月但十二個月內	12	114
超過十二個月	148,790	171,815
	<u>630,190</u>	<u>502,548</u>

- b. 應付一間中間控股公司利息11,442,000元須於一年內償還(二零一七年：463,071,000元)，概無本集團應付一間中間控股公司利息須於一年後償還(二零一七年：無)。其他借款之應付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. 應付中間控股公司之款項均須按要求或於一年內償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

16 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
已發行及繳足：				
每股面值0.1元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>	<u>4,697,347</u>	<u>469,735</u>

17 出售附屬公司

- (a) 於二零一八年五月十八日，本集團完成向 AWH 出售其於萬達商業澳洲集團之全部股本權益，現金代價為 315,044,422 澳元（「澳洲出售事項」）。有關澳洲出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十二日之通函及日期為二零一八年一月二十九日、二零一八年三月二十一日及二零一八年五月十八日之公告內。

萬達商業澳洲集團於出售日期計入分類為持作出售之資產及負債之資產淨值如下：

	二零一八年 千元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	24,422
在建工程	138,791
永久業權土地	943,432
於一間合營企業之投資	2,479,412
遞延稅項資產	105,828
在建物業	2,304,538
貿易及其他應收款項	113,824
現金及現金等值物	259
已抵押存款	47,237
貿易及其他應付款項	(35,952)
長期貸款	(4,839,779)
換算海外業務之匯兌儲備之重新分類	32,536
	<hr/>
	1,314,548
出售一間附屬公司之收益 (附註 10)	473,277
交易開支	68,196
	<hr/>
	1,856,021
	<hr/> <hr/>
出售所得：	
於本年度收取之現金代價	1,113,613
中間控股公司於本年度收取之現金代價	742,408
	<hr/>
	1,856,021
	<hr/> <hr/>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：

	二零一八年 千元
總代價	1,856,021
中間控股公司收取之現金代價	(742,408)
已出售之現金及銀行結餘	(47,496)
	<hr/>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	1,066,117
	<hr/> <hr/>

- (b) 於二零一八年七月六日，本集團完成向富力出售其於萬達國際集團之全部股本權益，現金代價為35,609,277.96英鎊（「萬達國際出售事項」）。有關萬達國際出售事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一八年三月十五日之通函及本公司日期為二零一八年一月十六日、二零一八年二月七日、二零一八年三月六日、二零一八年六月十二日及二零一八年七月六日之公告內。

萬達國際集團於出售日期之資產淨值（計入分類為持作出售之資產及負債）如下：

	二零一八年 千元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	238
在建工程	698,974
永久業權土地	246,223
合約資產	51,480
在建物業	2,995,398
預付款項及其他應收款項	318,448
現金及現金等值物	48,743
貿易及其他應付款項	(2,915,445)
長期貸款	(1,556,685)
非控股權益	64,923
換算海外業務之匯兌儲備之重新分類	(27,406)
	<hr/>
	(75,109)
出售一間附屬公司之收益 (附註10)	442,419
交易開支	2,760
	<hr/>
	370,070
	<hr/> <hr/>
出售所得：	
於本年度收取之現金代價	370,070
中間控股公司於本年度收取之現金代價	—
	<hr/>
	370,070
	<hr/> <hr/>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額之分析如下：

	二零一八年 千元
總代價	370,070
已出售之現金及銀行結餘	<u>(48,743)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值物流入淨額	<u><u>321,327</u></u>

管理層討論及分析

業務回顧

持續經營業務

美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

於二零一四年七月，本公司與萬達香港成立一間合資企業，以設立總資本承擔達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合資平台的全資附屬公司 Wanda Chicago Real Estate LLC (「萬達芝加哥」)，(i) 與 Magellan Parcel C/DLLC (「Magellan」) 及 Lakeshore East LLC 訂立成立及注資協議；及(ii) 與 Magellan 訂立運營協議，以共同開發位於芝加哥的一個項目(「芝加哥項目」)，其中萬達芝加哥及 Magellan 分別持有該合資企業90%及10%權益。

芝加哥項目之規劃總建築面積約為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361米、101層高的五星酒店(預計建造超過200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。高檔公寓部分已於二零一五年九月開始預售，截至二零一八年十二月底，已累計預售約56%之可銷售總面積。芝加哥項目已於二零一六年四月取得規劃批准、完成交割，已於二零一六年八月開始建設工程，目前正按計劃施工中。芝加哥項目預計於二零二零年完成開發。

中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達香港以合資企業之形式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企業51%及49%權益。本項目(「桂林項目」)地處桂林市高新區中心區域，規劃總建築面積約為33萬平方米，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。

桂林項目建設工程已完成，購物中心亦已於二零一五年九月開業。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。銷售物業方面，截至二零一八年十二月底，已累計售出約94%的可銷售面積，而該等物業自二零一五年十二月起陸續交付業主。

中國福州恒力城

恒力城總建築面積約為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。截至二零一八年十二月三十一日，其餘下物業樓面面積約為76,417平方米，其中大部分寫字樓及停車位皆已出租，商場部分則全數出租予王府井百貨，為本公司提供了穩定的租金收入現金流。於二零一八年，其出售的停車位則錄得收益約7,300,000港元。

萬達酒管(香港)

於二零一八年十二月三十一日，本公司完成收購萬達酒管(香港)之全部已發行股權，總代價為878,000,000港元。收購完成後，萬達酒管(香港)成為本公司之全資附屬公司。本公司收購萬達酒管(香港)被視為同一控制下之業務合併，原因為彼等各自之中間控股公司均受萬達香港共同控制。由於採納同一控制下企業合併會計法，故已重列於二零一七年度綜合財務報表以及該等綜合財務報表所披露於二零一七年十二月三十一日的財務狀況，猶如業務合併已於所呈列的最早財政年度年初起進行。

萬達酒管(香港)為中國領先酒店服務供貨商，主要從事酒店發展、營運及酒店管理服務，以及酒店設計、酒店建設管理等相關顧問及其他附屬業務。萬達酒管(香港)現時管理下列品牌酒店：—

- 萬達瑞華
- 萬達文華
- 萬達嘉華
- 萬達錦華
- 萬達美華

於二零一八年十二月三十一日，萬達酒管(香港)管理共69間已開業酒店，另外已簽約管理49間在建中尚未開業酒店。

終止經營業務

二零一八年，本集團繼續執行去槓桿化策略，並逐步採用較輕資產之業務模式，以取得穩定進展。為此，本集團已完成若干物業項目的出售。

英國倫敦項目

本公司與萬達香港於二零一三年九月以合資企業之形式收購了位於英國 1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ 之項目（「倫敦項目」），其中本公司及萬達香港分別持有該合資企業 60% 及 40% 權益。

於二零一八年一月十六日，本公司（作為賣方）與富力地產（香港）有限公司（「富力」）作為買方就建議出售倫敦項目的控股公司萬達國際地產投資有限公司（「萬達國際」）全部已發行股本的 60% 訂立買賣協議，及本公司、富力及萬達國際訂立股東貸款償還協議，據此，富力已同意代表萬達國際向本公司償還債務。出售已於二零一八年七月六日完成。

澳大利亞合資平台以及澳大利亞黃金海岸項目及悉尼項目

於二零一四年八月，本公司與萬達香港成立一間合資企業，以設立總資本承擔達 125 億港元的澳大利亞合資平台，即萬達澳洲地產投資有限公司（「萬達澳洲地產」），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萬達澳洲地產的全資附屬公司 Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd（「萬達商業澳洲」），與大連萬達商業管理集團股份有限公司（「大連萬達商業管理」）（前稱大連萬達商業地產股份有限公司）、李日裕先生及 Fengliu Wu 女士（合稱「李氏」，為 Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd.（「黃金海岸項目公司」）股東）及黃金海岸項目公司訂立認購及股東協議。於協議項下之認購完成後，黃金海岸項目公司現時由萬達商業澳洲及李氏分別擁有 55% 及 45% 權益，以共同開發一個位於黃金海岸的項目（「黃金海岸項目」）。

於收購黃金海岸項目後，於二零一五年一月二十三日及二零一五年三月四日，本公司與萬達香港透過萬達商業澳洲的全資附屬公司 Wanda One Sydney Pty Ltd 訂立協議，以收購第二個澳大利亞的優質項目（「悉尼項目」）。

於二零一八年一月十八日，萬達澳洲地產、AWH Investment Group Pty Ltd（「AWH」）及萬達商業澳洲就建議出售萬達商業澳洲之全部股權及萬達商業澳洲向萬達澳洲地產分期償還債務訂立總協議。建議出售已於二零一八年三月十二日召開的股東特別大會上獲得批准，該兩個項目之出售已於二零一八年五月十八日完成。

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

於二零一八年十二月三十一日，本公司完成收購萬達酒管(香港)所有已發行股份，總代價為878,000,000港元。因此，收購完成後，萬達酒管(香港)成為本公司之全資附屬公司。本公司收購萬達酒管(香港)被視為同一控制下之業務合併，原因為彼等各自之中間控股公司均受萬達香港共同控制。因此，於採用合併會計法後，此等綜合財務報表內披露之二零一七年綜合財務報表及於二零一七年十二月三十一日之財務狀況已經重列，猶如業務合併於所呈列之最早財政年度開始時已經發生。同樣地，下文各段所載之二零一七年財務數字亦已經重列。

收益及業績

本集團二零一八年來自持續經營業務之收益約為1,019,800,000港元(二零一七年：656,400,000港元)。收益增加主要是由於下列各項所致：i)物業銷售收益增加約153,800,000港元，主要來自桂林項目餘下存貨；ii)來自萬達酒管(香港)訂約管理之新酒店項目之酒店設計及建設管理費收入增加約140,000,000港元；及iii)酒店管理費收入增加約60,600,000港元，主要受新開業酒店及所管理酒店達致較佳營運表現所帶動。

二零一八年並無來自終止經營業務之收益(二零一七年：900,000港元)，此乃由於已出售之悉尼項目之若干租賃協議於二零一七年屆滿，且悉尼項目之舊有物業結構於二零一七年被拆除所致。

由於出售倫敦項目、黃金海岸項目及悉尼項目，以及於本集團業務轉型後注入萬達酒管(香港)，本集團已列出下列四個業務分部，以更有效地反映其目前之營運業務：—

1. 物業銷售；
2. 物業租賃及管理；
3. 酒店發展、營運及酒店管理服務；及
4. 酒店設計及建設管理服務。

下表說明二零一八年本集團持續經營業務之分部收益及業績：—

	二零一八年		二零一七年		變動	
	分部溢利／		分部溢利／		分部溢利／	
	分部收益	(虧損)	分部收益	(虧損)	分部收益	(虧損)
	千元	千元	千元	千元	千元	千元
物業銷售	187,522	(3,250)	33,748	(130,852)	153,774	127,602
物業租賃及管理	188,685	(284,670)	179,692	130,724	8,993	(415,394)
酒店發展、營運及酒店管理服務	429,181	236,810	368,546	186,921	60,635	49,889
酒店設計及建設管理服務	214,403	116,680	74,394	44,453	140,009	72,227
總計	1,019,791	65,570	656,380	231,246	363,411	(165,676)

用於報告分部業績之計量單位為除稅前溢利／(虧損)。

於二零一八年，本集團持續經營業務之分部溢利由二零一七年約231,200,000港元減少至約65,600,000港元。

物業銷售分部之虧損約為3,300,000港元(二零一七年：虧損130,900,000港元)。分部虧損減少乃主要由於來自桂林項目餘下存貨之物業銷售收益增加所致。

物業租賃及管理分部呈報之虧損約為284,700,000港元(二零一七年：溢利130,700,000港元)。該分部二零一八年之虧損乃主要源自恒力城項目投資物業之估值虧損淨額約430,800,000港元所致。

酒店發展、營運及酒店管理服務分部之溢利約為236,800,000港元(二零一七年：186,900,000港元)，較二零一七年增加49,900,000港元。增加乃主要由於新酒店開業及所管理酒店之整體表現提升所致。

酒店設計及建設管理服務分部之溢利由二零一七年的44,500,000港元大幅增加至二零一八年約116,700,000港元，主要受萬達酒管(香港)訂約管理之新酒店項目增加所帶動。

本年度內，本集團之本公司權益持有人應佔溢利約為766,700,000港元(二零一七年：虧損285,400,000港元)，有關明細載列如下：—

	二零一八年 千元	二零一七年 千元	變動 千元
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)：			
—來自持續經營業務	23,168	(57,637)	80,805
—來自終止經營業務	743,548	(227,801)	971,349
	<u>766,716</u>	<u>(285,438)</u>	<u>1,052,154</u>
總計	<u>766,716</u>	<u>(285,438)</u>	<u>1,052,154</u>

來自持續經營業務之本公司權益持有人應佔溢利約為23,200,000港元(二零一七年：虧損57,600,000港元)。溢利增加主要是由於以下各項所致：i)物業銷售分部溢利增加約153,800,000港元；ii)本集團償還金融機構計息貸款及中間控股公司貸款，令二零一八年融資成本減少約80,900,000港元；iii)萬達酒管(香港)貢獻之溢利增加200,600,000港元；iv)年內產生之土地增值稅減少及二零一八年撥回遞延稅項約76,000,000港元，導致錄得所得稅抵免約17,900,000港元，而二零一七年所得稅開支則約為186,300,000港元；惟被v)恒力城投資物業之估值虧損淨額約430,800,000港元所抵銷。

本年度內，本集團來自終止經營業務之本公司權益持有人應佔溢利約為743,500,000港元(二零一七年：虧損227,800,000港元)。有關變動主要由於出售兩個項目(即澳洲項目及倫敦項目)之收益分別約473,300,000港元及442,400,000港元所致。

資產淨值及權益持有人應佔權益

於二零一八年十二月三十一日，本集團分別錄得總資產及總負債約12,333,400,000港元及9,126,000港元。本集團於二零一八年十二月三十一日擁有之資產淨值約為3,207,400,000港元，而於二零一七年十二月三十一日則約為3,355,700,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔權益約為2,220,100,000港元，而於二零一七年十二月三十一日則為2,420,500,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約2,746,300,000港元，而於二零一七年十二月三十一日則為2,600,900,000港元。該增加主要是由於自出售倫敦項目獲得現金所得款項所致。約85%、11%及4%之現金及銀行結餘分別以人民幣（「人民幣」）、英鎊（「英鎊」）及美元（「美元」）計值。於二零一八年十二月三十一日，流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.26，而於二零一七年十二月三十一日則為1.14。於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率（即債務淨額除以債務淨額與總權益之和所得商數）為23%，而於二零一七年十二月三十一日則為53.5%。資本負債比率減少乃主要由於償還金融機構計息貸款及中間控股公司貸款所致。

借款及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團有計息之金融機構貸款約1,192,900,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,814,900,000港元）。該減少主要是由於償還銀行貸款所致。該等貸款以人民幣及美元計值。約3.9%之該等貸款將須於一年內償還，而其餘須於一年後償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有計息之其他借款約385,600,000港元（二零一七年十二月三十一日：287,100,000港元）。上述借款乃向一名前任董事控制之實體取得。該等借款以人民幣及港元計值。約3.3%之該等借款將須於一年內償還，而其餘須於一年後償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有計息之一間中間控股公司貸款約1,380,100,000港元（二零一七年十二月三十一日：3,139,600,000港元）。該等貸款以英鎊及港元計值，且須於二零一九年至二零二三年期間償還。於二零一八年十二月三十一日，本集團亦有不計息之同一間中間控股公司貸款約743,700,000港元，其中678,300,000港元及65,400,000港元分別以美元及歐元計值。以美元計值之貸款須於二零二零年償還，而以歐元計值之貸款須於二零一九年償還。

由於本集團繼續透過其轉型舉措尋求商機，故將在適當時候考慮包括債務、銀行貸款及股權等不同之融資渠道。於二零一八年十二月三十一日，本集團資本支出之已訂約承擔約為4,235,900,000港元（二零一七年十二月三十一日：12,627,900,000港元）。該減幅主要是由於於二零一八年七月六日完成出售倫敦項目所致。

外匯及利率風險

本集團之業務主要以人民幣及美元進行。本集團於中國及美利堅合眾國（「美國」）之附屬公司之功能貨幣分別為人民幣及美元，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人民幣、英鎊、美元及歐元計值之貸款之貨幣風險。本集團維持保守之外匯風險管理方法。本年度內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一八年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

本年度內，本集團有計息之金融機構、第三方及一間中間控股公司貸款，故本集團之貸款成本受利率變動影響。於二零一八年十二月三十一日，計息借款1,192,900,000港元（估計息借款總額約40%）按浮動利率基準計息，其餘1,765,700,000港元之計息借款則按固定利率基準計息。本年度內，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貸款，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團將其若干資產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1,192,900,000港元。該等持作自用之樓宇、在建工程、永久業權土地、預付土地租賃款項、投資物業、在建物業、持作出售之已竣工物業及受限制銀行存款於二零一八年十二月三十一日之賬面總值分別約為5,500,000港元、608,100,000港元、159,100,000港元、16,700,000港元、850,500,000港元、3,113,700,000港元、7,700,000港元及4,900,000港元。

股本變動

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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413,700,000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

除本公告「業務回顧」一節所披露者外，於二零一八年概無附屬公司及聯營公司之任何重大收購及出售。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國、香港及美國共聘用約 538 名全職僱員。

本年度內，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

董事不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一七年：無）。

展望

於出售倫敦項目、黃金海岸項目和悉尼項目，以及注入萬達酒管（香港）後，本集團在業務轉型之策略重點將放在收費業務，以透過下列舉措改善現金流量及降低槓桿率：

1. 繼續將先前的物業投資項目變現。餘下的芝加哥項目仍處於施工階段，按當前市場水平進行之潛在出售有助於變現投資價值及減少當前及未來債務（就項目建設貸款而言）；
2. 利用本公司之酒店管理專業知識（即酒店設計、施工及運營管理等）令本集團可發展為在中國之業界領導者；及
3. 透過成本控制及具針對性之營銷，改善恒力城及桂林項目的營運效率，同時評估對該兩項資產的未來計劃。

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益來源，提升本集團之盈利能力，追求股東的回報最大化。

其他資料

購股權計劃

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無任何仍然生效之購股權計劃。

購買、出售或贖回股份

截至二零一八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二零一八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條之偏離者除外。守則之守則條文A.6.7條訂明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於在相關時間有若干重要公務，並非所有獨立非執行董事及非執行董事均有出席本公司於二零一八年五月三十日舉行之股東週年大會。

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。於本公告日期，審核委員會由兩名獨立非執行董事組成，即薛雲奎博士及何志平先生。

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，以及內部監控、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二零一八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財務相關事宜。

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二零一八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於本年度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核證委聘準則進行的審核、審閱或其他核證委聘，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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報將適時發送予股東，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，二零一九年三月二十日

於本公告日期，非執行董事為丁本錫先生(主席)、韓旭先生及張霖先生；執行董事為寧奇峰先生；及獨立非執行董事為何志平先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士。