

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月
(以港元列示)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二三年 千元	二零二二年 千元
收益	4	464,089	355,530
銷售成本		<u>(241,104)</u>	<u>(187,263)</u>
毛利		222,985	168,267
其他收入及收益，淨額	5	62,557	53,295
投資物業估值虧損淨額	10	(1,102)	(25,108)
銷售開支		(7,652)	(7,201)
行政開支		(59,900)	(61,497)
融資成本	7	(11,056)	(20,852)
應佔合營企業虧損		<u>(672)</u>	<u>-</u>

簡明綜合損益表 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

(以港元列示)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二三年 千元	二零二二年 千元
除稅前溢利	6	205,160	106,904
所得稅開支	8	<u>(40,027)</u>	<u>(28,443)</u>
期間溢利		<u>165,133</u>	<u>78,461</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		140,047	63,745
非控股權益		<u>25,086</u>	<u>14,716</u>
		<u>165,133</u>	<u>78,461</u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利 (港仙)	9		
基本及攤薄		<u>3.0</u>	<u>1.4</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二三年六月三十日止六個月

(以港元列示)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
期間溢利	<u>165,133</u>	<u>78,461</u>
其他全面虧損		
其後期間可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>(67,687)</u>	<u>(92,348)</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(67,687)</u>	<u>(92,348)</u>
期間全面收入／(虧損)總額	<u>97,446</u>	<u>(13,887)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	87,040	(8,931)
非控股權益	<u>10,406</u>	<u>(4,956)</u>
	<u>97,446</u>	<u>(13,887)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

(以港元列示)

		未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		146,140	147,140
投資物業	10	1,362,258	1,407,212
使用權資產		299,565	323,441
無形資產		11,338	10,088
於合營企業之投資		213	230
長期應收款項	12	1,859,583	1,783,937
遞延稅項資產		91,566	79,064
非流動資產總值		3,770,663	3,751,112
流動資產			
存貨		408	207
貿易應收款項及應收票據	11	218,809	214,665
合約資產		89,542	100,157
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	98,095	112,733
可收回所得稅		1,646	1,410
受限制銀行結餘		12,798	13,210
現金及現金等值物		371,721	1,067,711
流動資產總值		793,019	1,510,093
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	13	565,674	1,303,500
合約負債		55,561	62,401
預收款項		8,480	7,360
一間中間控股公司貸款		6,182	11,404
租賃負債		26,872	31,808
應付所得稅		86,909	60,091
流動負債總值		749,678	1,476,564
流動資產淨值		43,341	33,529
總資產減流動負債		3,814,004	3,784,641

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年六月三十日

(以港元列示)

	未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
	<i>附註</i>	
非流動負債		
合約負債	84,103	65,835
租賃負債	335,265	356,189
遞延稅項負債	170,773	175,134
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總值	590,141	597,158
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	3,223,863	3,187,483
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	14 469,735	469,735
保留溢利	818,483	678,436
其他儲備	1,366,170	1,419,177
	<hr/>	<hr/>
	2,654,388	2,567,348
非控股權益	569,475	620,135
	<hr/>	<hr/>
總權益	3,223,863	3,187,483
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1. 公司資料

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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。

截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)，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」)及海外從事酒店營運及管理、酒店設計及建設管理服務以及投資物業租賃。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之中間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(「英屬處女群島」)成立之公司；本公司之最終控股公司為大連合興投資有限公司，一間於中國成立之公司。

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於二零二三年八月十六日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準、會計政策及披露

2.1 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及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。

本中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露內容，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

本中期簡明綜合財務資料以港元(「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」)。

2. 編製基準、會計政策及披露 (續)

2.2 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與本集團編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料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」)除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—第二支柱模式規則

於本期間應用經修訂準則對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露內容並無重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團經營的業務乃根據其營運以及所提供之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。本集團設有三個報告經營分部。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

- (a) 酒店營運及管理服務；
- (b) 酒店設計及建設管理服務；及
- (c) 本集團持作長期投資之投資物業之租賃。

管理層分別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進行評估，而報告分部溢利乃按經調整除稅前溢利計量。經調整除稅前溢利之計量方式與本集團除稅前溢利之計量方式一致，惟該計量方式並不包括非租賃相關之融資成本、其他收入及收益淨額以及公司及其他未分配開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回所得稅、受限制銀行結餘、現金及現金等值物以及公司及其他未分配資產，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、一間中間控股公司貸款、應付所得稅以及公司及其他未分配負債，乃由於該等負債按集團基準進行管理。

3. 經營分部資料(續)

(i) 分部業績、資產及負債

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
分部收益：(附註4)				
銷售予外部客戶	335,718	84,436	43,935	<u>464,089</u>
分部溢利	111,607	12,468	26,517	150,592
對賬：				
其他收入及收益淨額(附註5)				62,557
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)				(180)
公司及其他未分配開支				<u>(7,809)</u>
除稅前溢利				<u>205,160</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)				
分部資產	605,646	233,159	1,380,925	2,219,730
對賬：				
公司及其他未分配資產				<u>2,343,952</u>
總資產				<u>4,563,682</u>
分部負債	703,560	55,504	43,089	802,153
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>537,666</u>
總負債				<u>1,339,819</u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)

	酒店營運及 管理服務 千元	酒店設計 及建設 管理服務 千元	投資物業 租賃 千元	總計 千元
分部收益：(附註4)				
銷售予外部客戶	208,740	96,621	50,169	<u>355,530</u>
分部溢利	40,447	25,623	3,911	69,981
對賬：				
其他收入及收益淨額 (附註5)				53,295
融資成本(租賃負債利息除外) (附註7)				(8,584)
公司及其他未分配開支				<u>(7,788)</u>
除稅前溢利				<u>106,904</u>
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產	638,642	238,061	1,427,116	2,303,819
對賬：				
公司及其他未分配資產				<u>2,957,386</u>
總資產				<u>5,261,205</u>
分部負債	885,709	151,454	42,165	1,079,328
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>994,394</u>
總負債				<u>2,073,722</u>

3. 經營分部資料(續)

(ii) 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而定。

	來自外部客戶之分部收益		指定非流動資產	
	未經審核 截至六月三十日止六個月		未經審核 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
	二零二三年 千元	二零二二年 千元	千元	千元
中國(包括香港)	461,785	355,053	1,819,514	1,888,111
海外	2,304	477	1,859,583	1,783,937
	<u>464,089</u>	<u>355,530</u>	<u>3,679,097</u>	<u>3,672,048</u>

4. 收益

收益分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
來自客戶合約之收益		
酒店管理服務	254,050	152,003
酒店設計及建設管理服務	84,436	96,621
酒店營運收入	81,668	56,737
	<u>420,154</u>	<u>305,361</u>
其他來源之收益		
來自投資物業經營租賃之租金收入總額：		
浮動租金	2,145	2,257
基本租金	41,790	47,912
	<u>43,935</u>	<u>50,169</u>
	<u>464,089</u>	<u>355,530</u>

來自客戶合約之收益之收益分拆資料

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
於某個時間點確認		
來自產品銷售、提供餐飲服務及 其他之酒店營運收入	48,396	27,744
於一段時間內確認		
來自客房之酒店營運收入	33,272	28,993
酒店管理服務	254,050	152,003
酒店設計及建設管理服務	84,436	96,621
	<u>420,154</u>	<u>305,361</u>

5. 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
銀行利息收入	4,884	14,047
長期應收款項之利息收入	62,898	58,822
按公允價值計入損益賬 之金融資產之其他利息收入	-	7,114
匯兌收益／(虧損)，淨額	9,853	(8,430)
金融及合約資產(減值)／減值撥回，淨額：		
— 貿易應收款項減值	(26,274)	(11,141)
— 其他應收款項(減值)／減值撥回	(2,081)	141
— 合約資產減值	(2,563)	(5,110)
— 長期應收款項減值撥回／(減值)	3,372	(4,829)
政府補助	11,763	-
其他	705	2,681
	<u>62,557</u>	<u>53,295</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除下列項目後達致：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
已售商品成本	38,202	24,164
所提供服務之成本	<u>202,902</u>	<u>163,099</u>
	241,104	187,263
物業、廠房及設備折舊	8,446	8,031
使用權資產折舊	15,435	16,860
計量租賃負債時並無計入之租賃付款	<u>3,052</u>	<u>3,645</u>

7. 融資成本

本集團融資成本分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
一間中間控股公司貸款利息	180	8,584
租賃負債利息	10,876	12,268
	<u>11,056</u>	<u>20,852</u>

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千元	千元
即期稅項 — 企業所得稅 (附註(iii))		
— 期間開支	54,502	61,420
— 過往期間超額撥備	(1,033)	(725)
遞延稅項	<u>(13,442)</u>	<u>(32,252)</u>
期間所得稅開支總額	<u>40,027</u>	<u>28,443</u>

附註：

- (i) 根據百慕達及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) 除就本公司在美國註冊之附屬公司Wanda Chicago Real Estate LLC根據應課稅溢利按適用所得稅率28.505% (截至二零二二年六月三十日止六個月：28.505%) 提撥所得稅外，並無就香港利得稅或海外企業所得稅作出撥備，原因為本集團於期間在香港或海外並無應課稅溢利。

8. 所得稅開支(續)

(iii) 中國企業所得稅(「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% (截至二零二二年六月三十日止六個月：25%) 作出，惟於新疆維吾爾自治區霍爾果斯成立之本公司附屬公司(其根據相關稅務規則享有中國企業所得稅豁免)及於廣東省珠海成立之本公司附屬公司(其享有優惠稅率15%)以及享有小規模納稅人優惠稅率的若干附屬公司除外。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。

9. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本期間母公司普通股持有人應佔溢利及本期間內已發行普通股之加權平均數4,697,347,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：4,697,347,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

於本期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無潛在攤薄之已發行普通股。

10. 投資物業

本期間內，本集團並無新增投資物業(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

按公允價值列賬之投資物業已於二零二三年六月三十日根據獨立合資格估值師Cushman & Wakefield Shenzhen Valuation Co., Ltd. (「Cushman & Wakefield」)進行的估值予以重估。Cushman & Wakefield是投資物業估值行業的專家，並且具有適當的資格和近期對相關地點的類似物業進行估值的經驗。已竣工投資物業之估值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力(如適用)，並已參考相同地點及狀況的類似物業的市場成交價計得。估值方式於本期間並無任何變動。由於進行重估，本期間已就投資物業於損益表確認虧損1,102,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：25,108,000元)。

11. 貿易應收款項及應收票據

	未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	356,087	325,706
減值	<u>(138,905)</u>	<u>(116,742)</u>
	217,182	208,964
應收票據	<u>1,627</u>	<u>5,701</u>
	<u>218,809</u>	<u>214,665</u>

來自租賃物業之應收款項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。

就酒店營運業務而言，應收款項一般而言預先結算。然而，本集團或向若干公司客戶提供信貸條款。

就酒店管理服務、酒店設計及建設管理服務業務而言，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：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
三個月內	114,703	101,658
超過三個月但六個月內	8,434	15,350
超過六個月但十二個月內	37,225	15,682
超過十二個月	<u>56,820</u>	<u>76,274</u>
	<u>217,182</u>	<u>208,964</u>

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

		未經審核 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
	附註	千元	千元
<i>即期部分</i>			
預付款項		24,874	37,251
按金及其他應收款項		73,256	70,249
應收關連人士款項	(a)	5,754	5,315
應收一間中間控股公司款項	(a)	11,170	14,982
		115,054	127,797
減值撥備	(b)	(16,959)	(15,064)
		98,095	112,733
<i>非即期部分</i>			
長期應收款項	(c)	1,905,392	1,832,874
減值撥備	(c)	(45,809)	(48,937)
		1,859,583	1,783,937

附註：

- (a) 應收關連人士款項及應收一間中間控股公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (b) 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，計入上述結餘之金融資產與最近並無拖欠記錄及逾期款項之應收款項有關。

- (c) 金額約1,905,392,000元（相當於約243,125,000美元）之長期應收款項指出售本公司於 Parcel C LLC（「Parcel C」）之權益所產生之遞延金額及相關利息。該等遞延金額以 Parcel C發展項下若干公寓單位之按揭作抵押。於本期間，已確認長期應收款項減值撥回3,372,000元。償還條款之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月二十九日之通函。

13. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

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	未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	(a)	20,133	23,479
其他應付款項及應計費用		258,157	254,864
應付一間中間控股公司利息	(b)	-	71,350
應付一間中間控股公司款項	(c)	270,665	665,734
應付關連人士款項	(c)	16,719	288,073
		<u>565,674</u>	<u>1,303,500</u>

附註：

(a) 根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二三年 六月三十日 千元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千元
三個月內	12,195	15,099
超過三個月但六個月內	2,926	2,899
超過六個月但十二個月內	1,343	11
超過十二個月	3,669	5,470
	<u>20,133</u>	<u>23,479</u>

(b) 應付一間中間控股公司利息為無抵押及毋須支付複利，有關利息已於本期間結清。

(c) 應付一間中間控股公司及關連人士之款項均須按要求償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。應付一間中間控股公司及關連人士款項減少已於本期間內結清。

14. 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

概無就本期間宣派任何股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

15. 或然負債

(a) 財務擔保

未經審核	經審核
二零二三年	二零二二年
六月三十日	十二月三十一日
千元	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

<u>825</u>	<u>1,057</u>
------------	--------------

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

財務擔保合約乃按預期信貸虧損撥備及初步確認金額減已確認累計收入金額(以較高者為準)計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金差額計量，現金差額乃根據償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自買家收取之任何款項計算得出。代表財務擔保於初步確認時之公允價值之初步確認金額並不重大。本集團於財政期間並無就授予本集團物業買家之按揭授信而提供擔保產生任何重大虧損。董事認為倘出現拖欠還款，有關物業之可變現淨值能彌償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預期信貸虧損撥備。

(b) 訴訟

於二零二二年八月，一名曾委聘本集團一間附屬公司提供酒店管理服務的酒店業主作為原告對該附屬公司提出法律訴訟，聲稱本集團的該附屬公司違反了之前簽訂的酒店管理服務合約。原告現向本集團的該附屬公司索賠損失及損害賠償金約人民幣11,800,000元(相當於約12,798,000元)。因此，本集團該附屬公司的一個銀行賬戶(銀行結餘為12,798,000元)的運作遭到法院限制。根據內部評估及獨立法律顧問的法律意見，本公司董事認為訴訟的結果尚無法確定。

16. 報告期後事項

於該等中期簡明綜合財務資料獲批准當日，概無其他報告期後事項須作披露。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月（「本期間」），本集團的主要業務由以下三個分部組成：

- | | |
|------|----------------|
| 酒店業務 | 1. 酒店營運與管理服務 |
| | 2. 酒店設計與建設管理服務 |
| 物業業務 | 3. 投資物業租賃 |

酒店業務

於本期間，本集團的酒店業務由萬達酒店管理（香港）有限公司（「萬達酒管」，及其附屬公司合稱「萬達酒管集團」）經營。萬達酒管集團為中華人民共和國（「中國」）領先的酒店服務供應商，主要從事租賃與經營酒店，酒店設計，酒店建設管理及相關諮詢等輔助業務，具有全面的酒店管理和運營能力。

酒店營運與管理服務

於本期間，由本集團管理的酒店以三種模式運營，分別為：—

1. 租賃與經營酒店
2. 管理酒店
3. 特許經營酒店

本集團將由本集團管理的酒店網絡由截至2022年12月31日的122家酒店，28,656間客房，擴張至截至2023年6月30日的138家酒店，超過31,000間客房。截至2023年6月30日，本集團另有266家已簽約管理正在開發中尚未開業的酒店。

我們的酒店品牌

本集團採用多品牌策略以瞄準不同客戶群的獨特喜好與需求。以下列示本集團目前管理的主要酒店品牌(以類別劃分)：—

- 全服務酒店品牌—萬達瑞華、萬達文華、萬達嘉華、萬達錦華、萬達頤華與萬達安柏
- 有限服務酒店品牌—萬達美華、萬達悅華與萬達安悅

酒店品牌

服務特色

- | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 萬達瑞華 | <ul style="list-style-type: none">• 為社會名流及精英人士，提供精益求精的個性化貼心服務，並打造極致非凡體驗的奢華酒店品牌。 |
| 萬達文華 | <ul style="list-style-type: none">• 為崇尚品質生活的尊貴賓客，提供融合東方神韻與當地風情的精緻服務，並營造優雅旅居感受的豪華酒店品牌。 |
| 萬達嘉華 | <ul style="list-style-type: none">• 為商務旅行及休閒度假賓客，提供品質出眾、高效舒適的國際化服務，並予以安心入住體驗的高端全服務酒店品牌。 |
| 萬達錦華 | <ul style="list-style-type: none">• 為商務旅行及休閒度假賓客，提供精品設計住宿與優質服務，並營造工作與生活舒適平衡體驗的高端精選酒店品牌。 |
| 萬達頤華 | <ul style="list-style-type: none">• 為熱愛生活，樂在驚喜，追求精品的旅客提供設計與眾不同，空間充滿想像力，宜居樂活的高端生活方式酒店品牌。 |
| 萬達安柏 | <ul style="list-style-type: none">• 為商務出行、休閒度假的旅者提供暖心舒適、妙不可言的高端定制酒店品牌。 |

酒店品牌

服務特色

- 萬達美華
 - 致力於為獨具品味、懂得享受生活、追求不同體驗的商旅夥伴，提供精選服務的中高端設計酒店品牌。
- 萬達悅華
 - 致力於為極具個性、樂於體驗新潮的商旅夥伴，提供貼心服務的中端酒店品牌。
- 萬達安悅
 - 為商務出行、休閒度假的旅者提供始終如一的安全、安心、安適的中高端酒店品牌。

下表載列截至二零二三年六月三十日，按酒店品牌和經營模式計由本集團正在經營管理的酒店明細：—

	租賃與 經營酒店	管理 酒店	特許經營 酒店	客房數目 (‘000)
萬達瑞華	—	4	—	0.9
萬達文華	—	17	1	5.5
萬達嘉華	—	43	2	12.7
萬達錦華	—	11	2	3.7
萬達頤華	1	5	—	1.4
萬達美華	3	22	—	3.2
萬達悅華	—	16	1	2.2
其他	—	9	1	1.8
總數	4	127	7	31.4

* 包括萬達安柏與萬達安悅

租賃與經營酒店

截至2023年6月30日，本集團有四間租賃與經營酒店，約佔我們運營酒店總數的2.9%。根據租賃與經營酒店模式，本集團向酒店業主租賃酒店，管理及經營該等酒店，並承擔所有相關費用。

對於我們的租賃與經營酒店，我們負責招聘，培訓和監督酒店經理和員工，支付與這些酒店的建造和翻新有關的租賃和費用，並購置所有用品和其他必需的設備。我們的租賃期限通常為15至20年，最初的2到15個月為免租期。我們通常在租賃期最初的三到五年按季或每半年支付固定租金，此後每年租金通常按擬訂幅度增加。我們的租賃通常允許通過雙方協議進行延期。截至2023年6月30日，我們的租賃均未預期在一年內到期。

管理酒店

截至2023年6月30日，我們擁有127家管理酒店，約佔我們所有運營酒店的92%。根據管理酒店模式，我們將相關品牌許可授予酒店業主，通過我們任命的現場酒店管理團隊來管理此類酒店，並向酒店業主收取管理費用。

對於我們的管理酒店，我們准許酒店業主使用我們的品牌名稱，徽標，操作手冊和程序的權利。這些酒店將按照我們的品牌標準運營，包括變更酒店物業以符合相應品牌產品的標準設計和佈局，使用我們的中央預訂系統和酒店管理IT系統，包括使用我們的採購系統。酒店業主將負責其酒店的開發和運營成本，包括為滿足我們的標準而對酒店進行翻修的成本。

特許經營酒店

截至2023年6月30日，我們擁有七家特許經營酒店，約佔我們所有運營酒店的5.1%。在特許經營酒店模式下，我們將相關品牌許可授予酒店業主，但我們為加盟酒店提供培訓，預訂和技術支持服務，並向特許經營商收取費用，而不任命現場酒店管理人員。另外，這些酒店將按照我們的品牌標準進行運營，包括在我們的監督下使酒店物業符合相應品牌的標準。

對於我們的特許經營酒店，我們准許酒店業主使用我們的品牌名稱，徽標，操作手冊和程序的權利，並根據我們的品牌標準（與我們的管理酒店類似）改造特許經營酒店。然而相對於在地委任酒店經理以管理酒店，我們只向酒店員工給予培訓，向特許經營酒店提供預訂和技術支持服務。為確保特許經營酒店的服務質素於我們管理的其他酒店一致，本集團將對特許經營酒店經營的各方面採取定期評核與報告。

關鍵績效指標

平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）是高級管理層經常審視的非財務關鍵績效指標。它是酒店業中常用的關鍵績效指標，定義為平均入住率和所獲得的平均每日每間房價的乘積。我們酒店的入住率主要取決於酒店的位置，產品和服務的提供，銷售和品牌推廣工作的有效性，有效管理酒店預訂的能力，酒店管理人員和其他員工的表現以及作為我們應對競爭壓力的能力。我們主要根據酒店的位置，競爭對手在同一地區收取的房價以及我們在城市或城市群中的相對品牌和產品實力來設置酒店的房價。

下表列出了我們根據服務類別於本期間內的酒店的可出租客房收入，平均每日房價和入住率：—

截至六月三十日
止六個月期間
二零二三年 二零二二年

入住率(%)

所有酒店	53.4%	39.0%
全服務酒店品牌	52.2%	38.3%
有限服務酒店品牌	61.0%	44.3%

平均每日房價(人民幣)

所有酒店	507	434
全服務酒店品牌	545	462
有限服務酒店品牌	298	254

平均可出租客房收入(人民幣)

所有酒店	270	169
全服務酒店品牌	284	177
有限服務酒店品牌	182	113

下表則列出本期間內按經營模式計各類酒店的可出租客房收入，平均每日房價和入住率：—

截至六月三十日
止六個月期間
二零二三年 二零二二年

入住率(%)

所有酒店	53.4%	39.0%
租賃與經營酒店	63.8%	57.8%
管理酒店	53.0%	38.3%
特許經營酒店	51.5%	35.4%

平均每日房價(人民幣)

所有酒店	507	434
租賃與經營酒店	272	228
管理酒店	522	451
特許經營酒店	398	366

平均可出租客房收入(人民幣)

所有酒店	270	169
租賃與經營酒店	173	132
管理酒店	277	173
特許經營酒店	205	130

於本期間，平均可出租客房收入對比二零二二年相應期間的約人民幣169元，上升約59.8%至約人民幣270元。平均可出租客房收入的上升主要由於近二零二二年末時，與中國有關COVID-19疫情(「疫情」)相關的封控與旅行限制放寬後，本集團所管理酒店的入住率於本期間均有顯著上升所致。

酒店設計與建設管理服務

集團的酒店設計和建設管理業務的目標客戶群與酒店管理和運營業務相同。我們的酒店設計業務主要提供室內和機械，電氣和水暖設計服務（包括室內，家具，照明，早期和後期設計服務，機械和電氣零件設計，廚房和後院設計），並向您根據所提供設計服務的類型，以每平方米為基礎的酒店建築面積，收取設計費用。我們的酒店建設管理業務為本集團管理的酒店提供諮詢和項目管理服務，以確保根據成本，時間和質量方面的商定規格完成項目。服務費是根據相關項目總成本的百分比計算收取，並帶有一定的激勵措施以實現節省成本（相對於預算）的目標。

物業業務

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。

桂林項目的所有商鋪、住宅等銷售物業均已售出，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。

財務回顧

收益

本集團於本期間之收益由二零二二年同期之約355,500,000港元增加約30.5%至約464,100,000港元，其分析如下：—

	未經審核		變動	
	二零二三年	二零二二年	千港元	%
	千港元	千港元		
酒店營運及管理服務	335,718	208,740	126,978	60.8
酒店設計及建設管理服務	84,436	96,621	(12,185)	(12.6)
投資物業租賃	43,935	50,169	(6,234)	(12.4)
總計	464,089	355,530	108,559	30.5

酒店營運及管理服務收益於本期間增至約335,700,000港元，而二零二二年同期則約為208,700,000港元。有關收益增加乃主要由於：(i)本集團來自酒店管理服務業務的收益由二零二二年同期的約152,000,000港元大幅增加約67.1%至本期間的約254,000,000港元，原因為平均可出租客房收入由二零二二年同期的人民幣169元回升至本期間的人民幣270元。平均可出租客房收入回升主要是由於疫情相關旅遊限制及封控解除後，本期間的入住率上升所致；及(ii)本集團來自租賃與經營酒店業務的收益由二零二二年同期約56,700,000港元增加至本期間的約81,700,000港元。

酒店設計及建設管理服務收益於本期間減少約12.6%至約84,400,000港元，而於二零二二年同期則約為96,600,000港元，主要由於本期間內所確認收入的合同，其合同金額較低所致。

投資物業租賃收益由二零二二年同期約50,200,000港元減至本期間約43,900,000港元。該收益下降主要由於固定基本租金由二零二二年同期的約47,900,000港元減少至約41,800,000港元，原因為於二零二二年下半年調整若干單位的租金率。

銷售成本

本集團之銷售成本由二零二二年同期約187,300,000港元上升約28.7%至本期間約241,100,000港元。該增加主要是由於上述收益增長導致酒店營運及管理服務的可變成本增加約46.9%至本期間約169,400,000港元。

毛利及毛利率

毛利由二零二二年同期約168,300,000港元上升至本期間約223,000,000港元，主要是由於本期間酒店營運及管理分部收益增加。本期間毛利率穩定於48%，而二零二二年同期則為47.3%。

投資物業估值虧損淨額

本集團之投資物業估值虧損淨額減少至於本期間約1,100,000港元，而二零二二年同期則為約25,100,000港元。

分部業績

下表闡述本集團分別於本期間及二零二二年同期的分部業績：—

	未經審核		變動 千港元	%
	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元		
酒店營運及管理服務	111,607	40,447	71,160	175.9
酒店設計及建設管理服務	12,468	25,623	(13,155)	(51.3)
投資物業租賃	26,517	3,911	22,606	578.0
總計	150,592	69,981	80,611	115.2

用於匯報分部業績之計量單位為經調整除稅前溢利。

酒店營運及管理服務分部之溢利由二零二二年同期約40,400,000港元大幅增加至本期間約111,600,000港元。分部溢利之有關增加主要由於本期間內本集團所管理酒店的可出租客房收入的提升帶動本集團來自酒店管理服務業務的收益大幅增加。

本期間酒店設計及建設管理服務分部之溢利由二零二二年同期約25,600,000港元減少至約12,500,000港元。分部溢利減少主要是由於本期間內所確認收入的合同，其合同金額較低所致。

投資物業租賃分部之溢利由二零二二年同期約3,900,000港元增加逾五倍至本期間約26,500,000港元。分部溢利增加主要是由於有關桂林項目的投資物業估值虧損由二零二二年同期約25,100,000港元大幅減少約24,000,000港元至本期間約1,100,000港元。

其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益淨額由二零二二同期約53,300,000港元增加至本期間約62,600,000港元，主要是由於：—

- i. 本期間錄得匯兌收益淨額約9,900,000港元，而二零二二年同期則錄得匯兌虧損淨額約8,400,000港元；
- ii. 本期間的政府補助增加約11,800,000港元；
- iii. 芝加哥項目出售事項產生的遞延金額相關的長期應收款項減值撥回於本期間約為3,400,000港元，而二零二二年同期則計提減值虧損撥備約4,800,000港元。該等長期應收款項乃根據香港財務報告準則第9號之規定分析長期應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）後由獨立合資格估值師戴德梁行有限公司進行估值得出。預期信貸虧損分析已考慮美國經濟、目標公司之信貸分析、市場上公司債券之違約率及回收率以及長期應收款項之抵押資產覆蓋範圍。本集團管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。芝加哥項目出售事項於二零二零年十一月交割。有關芝加哥項目出售事項及長期應收款項的償還條款之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日及二零二零年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二零年九月二十九日的通函；
- iv. 芝加哥項目出售事項產生的遞延金額相關的利息收入由二零二二年同期約58,800,000港元增加至本期間約62,900,000港元，惟已被下列各項抵銷：
- v. 於管理層經參考於二零二三年六月三十日的貿易應收款項的信貸風險特質進行的減值分析後，本期間的貿易應收款項減值增加約15,100,000港元；
- vi. 本期間的銀行利息收入減少約9,200,000港元；及
- vii. 本期間並無按公允價值計入損益賬之金融資產之其他利息收入，而二零二二年同期則為7,100,000港元。

銷售及行政開支

銷售及行政開支由二零二二年同期約68,700,000港元下降至本期間之約67,600,000港元。我們將銷售及行政開支除以收益之比率由二零二二年同期之19.3%降低至本期間之14.6%，乃由於本集團嚴謹的日常開支管理所致。

融資成本

融資成本由二零二二年同期之約20,900,000港元減少至本期間之約11,100,000港元，主要是由於本期間償還一間中間控股公司的部分貸款所致。

所得稅開支

本集團於本期間錄得所得稅開支約40,000,000港元，而於二零二二年同期則約為28,400,000港元。

本期間溢利及本公司權益持有人應佔溢利

由於上述各項，下表闡述本集團之本期間溢利以及本公司權益持有人分別於本期間及截至二零二二年六月三十日止六個月之應佔溢利：—

	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	二零二三年	二零二二年	變動
	千港元	千港元	千港元
以下各方應佔溢利：—			
— 母公司擁有人	140,047	63,745	76,302
— 非控股權益	25,086	14,716	10,370
期間溢利	165,133	78,461	86,672

資產淨值及母公司權益持有人應佔權益

下表載列本集團分別於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之資產淨值及母公司權益持有人應佔權益：—

	未經審核 二零二三年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
總資產	4,563.7	5,261.2
總負債	1,339.8	2,073.7
資產淨值	3,223.9	3,187.5
母公司權益持有人應佔權益	2,654.4	2,567.3

長期應收款項

截至二零二三年六月三十日，本集團的長期應收款項約為1,859,600,000港元（於二零二二年十二月三十一日：1,783,900,000港元）。該長期應收款項主要指：—

- (i) 出售芝加哥項目代價之遞延金額（「遞延金額」）約203,500,000美元，該出售事項已於二零二零年十一月二十四日（「完成日期」）完成；及
- (ii) 遞延金額產生的相關利息。

遞延金額分為兩批。第一批遞延金額（「第一批遞延金額」）約為103,500,000美元，其到期日不遲於二零二三年十一月二十四日（「初始到期日」）且可由買方將其連續延長一年期兩次。第一批遞延金額之未償還款項將按複利賺取利息，計算方法如下：—

- (i) 自完成日期起至緊接完成日期第一週年之前一日（包括當日）按8%利率計息；

- (ii) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期第二週年之前一日(包括當日)按9%利率計息；
- (iii) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日(包括當日)按10%利率計息；及
- (iv) 倘選擇將第一批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至初始到期日(包括當日)，則按15%利率計息。

第二批遞延金額(「第二批遞延金額」)為100,000,000美元，其到期日不遲於初始到期日且亦可由買方將其連續延長一年期兩次。第二批遞延金額之未償還款項將按複利賺取利息，計算方法如下：—

- (i) 自完成日期起至緊接完成日期第一週年之前一日(包括當日)按3%利率計息；
- (ii) 自完成日期第一週年起至緊接完成日期第二週年之前一日(包括當日)按5%利率計息；
- (iii) 自完成日期第二週年起至緊接完成日期第三週年之前一日(包括當日)按7%利率計息；及
- (iv) 倘選擇將第二批後償票據之初始到期日由完成日期第三週年延長至初始到期日(包括當日)，則按15%利率計息。

遞延金額以芝加哥項目發展項下若干公寓單位之按揭作抵押。有關芝加哥項目出售事項及遞延金額之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日、二零二零年八月十七日及二零二零年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二零年九月二十九日的通函。

流動資金、借款及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為384,500,000港元，而二零二二年十二月三十一日則約為1,080,900,000港元。以下載列按貨幣種類分類之現金分析：—

	未經審核 二零二三年 六月三十日 (佔現金 總額%)	經審核 二零二二年 十二月三十一日 (佔現金 總額%)
人民幣(「人民幣」)	85	83
澳元	13	7
美元(「美元」)	2	9
港元	—	1
	100	100

於二零二三年六月三十日，流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.06，而於二零二二年十二月三十一日則為1.02。

於二零二三年六月三十日，本集團計息貸款約為6,200,000港元（於二零二二年十二月三十一日：11,400,000港元），該貸款須按要求償還。

本集團之資本負債比率計算如下：—

	未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元
債務總額	6,182	11,404
減：現金及銀行結餘總額*	384,519	1,080,921
現金淨額	378,337	1,069,517
總權益	3,223,863	3,187,483
總資產	4,563,682	5,261,205
資本負債比率：		
債務淨額除以債務淨額與總權益之和	現金淨額	現金淨額
債務淨額除以總資產	現金淨額	現金淨額

* 包括受限制現金

外匯及利率風險

於本期間本集團之業務主要以人民幣進行。本集團於中國之附屬公司之功能貨幣為人民幣，且該等附屬公司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。本集團主要承受以美元計值之長期應收款項及應付一間中間控股公司款項之貨幣風險。本集團維持保守之外匯風險管理方法。本期間內，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零二三年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

於二零二三年六月三十日，本集團之計息貸款約6,200,000港元均按固定利率基準計息。因此，本集團之借款成本不受利率風險影響。本集團之政策為監控對沖工具之適用性及成本效率，以管理利率風險(如有)。本集團將於適當時候審慎考慮訂立貨幣及利率對沖安排，以盡量減少有關風險。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團並無抵押其資產(二零二二年十二月三十一日：無)。

股本變動

於本期間，本公司之股本並無任何變動。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於本公告財務報表附註15。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

本集團於本期間並無對附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

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

於二零二三年六月三十日，本集團於中國、香港及美國共聘用約674名全職僱員。

本期間內，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。

中期股息

本公司董事不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息（二零二二年六月三十日止六個月：無）。

展望

隨著各項旅遊限制和疫情防控措施的放鬆，我們預期國內旅遊市場持續升溫，旅遊酒店需求旺盛。本集團將密切注視我們業務運營的表現。此外，本集團也將持續擴張我們的酒店網絡，將維持於2023年新增30-35家酒店的計劃。

本集團將繼續審慎並物色良好投資機會，繼續擴大本集團收益來源，提升本集團盈利能力，並將股東利益最大化。

其他資料

股份計劃

於二零二三年六月三十日，本公司並無任何依然生效之股份計劃。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、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本期間內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

除如下文所述偏離守則條文第C.2.1條外，本公司於本期間內已遵守上市規則附錄十四規定之企業管治守則（「守則」）。

丁本錫先生於二零一三年七月三日獲委任為本公司非執行董事兼主席，並於二零二一年四月二十二日辭任主席。而寧奇峰先生於二零一七年十一月十七日獲委任為執行董事，並於二零二一年四月二十二日獲委任為主席。彼於二零二一年四月二十二日獲委任為本公司主席前，儘管本公司並無委任行政總裁，行政總裁之職務由寧先生履行。在寧先生獲委任為主席之情況下，此舉偏離企業管治守則條文第C.2.1條。考慮到本集團之業務與其明確策略方向均保持一致，且寧先生自彼於二零一七年獲委任為執行董事以來一直表現出具備合適之管理及領導能力，並且對本集團之業務及戰略擁有透徹了解，董事會認為，主席及行政總裁之職務由寧先生兼任可促進本集團業務策略之執行及提升其營運之效率。因此，董事會認為在此情況下，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條並非不恰當。此外，在董事會（其辭任主席丁先生將繼續留任非執行董事，而其組成亦包括另外兩名非執行董事及三名獨立非執行董事）之監督下，董事會相信其具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及本公司股東之利益。

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。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即何志平先生、Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士) 及陳艷博士。

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，以及內部監控、審核程序及風險管理之成效。

審核委員會已審閱本集團於本期間之財務報表，且已與本公司之管理層及外聘核數師商討財務相關事宜。

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)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司於本期間之中期報告將適時發送予股東，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
寧奇峰

香港，二零二三年八月十六日

於本公告日期，寧奇峰先生(主席)為執行董事；丁本錫先生、韓旭先生及張霖先生為非執行董事；及陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng (滕斌聖博士)為獨立非執行董事。