

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)

**截至二零二六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(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同二零二五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六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	
		二零二六年	二零二五年
	附註	千元	千元
持續經營業務			
收益	4	57,209	57,164
銷售成本		(10,447)	(17,805)
毛利		46,762	39,359
其他收入及收益	5	3,173	2,122
行政開支		(18,807)	(13,190)
投資物業估值虧損淨額		(6,773)	—
其他開支	5	(1,806)	(31,751)
融資成本	6	(29)	(30)
應佔聯營公司虧損		(3,205)	—

簡明綜合損益表 (續)

截至二零二六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	
		二零二六年	二零二五年
	附註	千元	千元
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	7	19,315	(3,490)
所得稅開支	8	<u>(10,551)</u>	<u>(48,419)</u>
持續經營業務之期內溢利／(虧損)		8,764	(51,909)
終止經營業務			
終止經營業務之期內溢利		<u>—</u>	<u>66,716</u>
期內溢利		<u>8,764</u>	<u>14,807</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		7,738	35,639
非控股權益		<u>1,026</u>	<u>(20,832)</u>
		<u>8,764</u>	<u>14,807</u>
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			
一期內溢利		0.2	0.8
一持續經營業務之溢利／(虧損)		<u>0.2</u>	<u>(0.7)</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二六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	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
期內溢利	<u>8,764</u>	<u>14,807</u>
其他全面收入		
其後期間可重新分類計入損益賬之其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>55,412</u>	<u>42,226</u>
期內其他全面收入 (扣除稅項)	<u>55,412</u>	<u>42,226</u>
期內全面收入總額	<u>64,176</u>	<u>57,033</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	36,463	68,261
非控股權益	<u>27,713</u>	<u>(11,228)</u>
	<u>64,176</u>	<u>57,033</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

(以港元列示)

		未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		16	23
投資物業	10	1,409,446	1,360,626
使用權資產		1,616	2,021
於聯營公司之投資	11	341,281	341,871
非流動資產總值		1,752,359	1,704,541
流動資產			
持作待售物業	12	451,583	448,138
貿易應收款項	13	7,952	7,879
預付款項、其他應收款項及其他資產	14	102,086	102,746
受限制銀行結餘		–	136,887
現金及現金等值物		538,500	375,945
流動資產總值		1,100,121	1,071,595

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

(以港元列示)

		未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
	附註		
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及 應計費用	15	306,941	309,476
預收款項		10,258	9,598
租賃負債		879	870
應付所得稅		348,276	345,573
流動負債總值		666,354	665,517
流動資產淨值		433,767	406,078
總資產減流動負債		2,186,126	2,110,619

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

(以港元列示)

		未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
	附註		
非流動負債			
租賃負債		913	1,360
遞延稅項負債		203,389	191,611
非流動負債總值		204,302	192,971
資產淨值		1,981,824	1,917,648
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	16	469,735	469,735
保留溢利		1,837,806	1,830,068
其他儲備		(473,866)	(502,591)
		1,833,675	1,797,212
非控股權益		148,149	120,436
總權益		1,981,824	1,917,648

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。

截至二零二六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」)從事投資物業租賃及於海外買賣及租賃之物業。

本公司董事認為，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(「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二零二六年八月二十六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

本期間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，並應與本集團截至二零二五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，除另有註明者外，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 會計政策及披露之變動

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二零二五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經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)

有關經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具分類及計量的修訂澄清當實體收取合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，金融資產即予以終止確認；而金融負債則於結算日期予以終止確認。該等修訂本引入會計政策選擇，即在滿足特定條件的情況下，終止確認於結算日期前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流特徵。此外，該等修訂本闡明對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鉤工具的分類要求。該等修訂本亦包括對指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。鑒於本集團過往年度有關金融資產及負債終止確認的會計政策與該等修訂本一致，且本集團並無該等修訂本所規範的金融資產，因此該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂本亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體的財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何合約屬於該等修訂本的範圍，因此該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷載列了對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的範圍較窄的修訂。該等修訂本包括為提高相關香港財務報告準則會計準則的一致性而作出的澄清、簡化、更正或變更。該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

採納該等香港財務報告準則會計準則的修訂本對本期間及過往會計期間的本集團業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需對過往期間進行調整。

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。本集團設有兩個報告經營分部。本集團報告經營分部之詳情概述如下：

- (a) 本集團持作長期投資之投資物業租賃；及
- (b) 於海外買賣及租賃之物業。

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持續經營業務之經調整除稅前溢利計量。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／(虧損)之計量方式一致，惟該計量方式並不包括其他收入及收益、其他開支及應佔聯營公司虧損以及公司及其他未分配開支。

3. 經營分部資料 (續)

分部資產不包括遞延稅項資產、應收關連人士款項、受限制現金、現金及現金等值物、於聯營公司之投資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、應付所得稅、應付關連人士款項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。

(i) 分部業績、資產及負債

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)

	投資 物業租賃 千元	於海外買賣 及租賃之物業 千元	總計 千元
分部收益 (附註4)：			
其他收益	46,624	10,585	<u>57,209</u>
分部溢利／(虧損)	33,653	(6,707)	26,946
對賬：			
其他收入及收益 (附註5)			3,173
其他開支 (附註5)			(1,806)
應佔聯營公司虧損			(3,205)
公司及其他未分配開支			<u>(5,793)</u>
除稅前溢利			<u>19,315</u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核) (續)

	投資 物業租賃 千元	於海外買賣 及租賃之物業 千元	總計 千元
分部資產	1,426,316	460,398	1,886,714
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>965,766</u>
總資產			<u><u>2,852,480</u></u>
分部負債	41,797	9,081	50,878
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>819,778</u>
總負債			<u><u>870,656</u></u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)

	投資 物業租賃 千元	於海外買賣 及租賃之物業 千元	總計 千元
分部收益 (附註4)：			
銷售予外部客戶	46,128	11,036	<u>57,164</u>
分部溢利／(虧損)	40,553	(10,623)	29,930
對賬：			
其他收入及收益 (附註5)			2,122
其他開支 (持作待售物業之 減值撥備除外) (附註5)			(24,785)
公司及其他未分配開支			<u>(10,757)</u>
持續經營業務之除稅前虧損			<u>(3,490)</u>

3. 經營分部資料 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

於二零二五年十二月三十一日 (經審核)

	投資 物業租賃 千元	於海外買賣 及租賃之物業 千元	總計 千元
分部資產	1,377,082	457,954	1,835,036
對賬：			
公司及其他未分配資產			<u>941,100</u>
總資產			<u><u>2,776,136</u></u>
分部負債	43,270	9,098	52,368
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>806,120</u>
總負債			<u><u>858,488</u></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)本集團於中國(包括香港)及海外之非流動資產(不包括遞延稅項資產)(「指定非流動資產」)之資料。來自外部客戶之收益之地理位置乃根據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 二零二六年 千元	二零二五年 千元	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
中國(包括香港)	46,624	46,128	1,411,078	1,362,670
海外	10,585	11,036	341,281	341,871
	57,209	57,164	1,752,359	1,704,541

4. 收益

收益分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
其他來源之收益		
來自投資物業及持作待售物業的經營租賃之		
租金收入總額：		
浮動租金	2,299	2,363
基本租金	54,910	54,801
	<u>57,209</u>	<u>57,164</u>

5. 其他收入及收益以及其他開支

本集團之其他收入及收益以及其他開支分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	3,094	352
其他	79	1,770
	<u>3,173</u>	<u>2,122</u>
其他開支		
匯兌虧損淨額	(1,806)	(10,825)
附加稅	—	(13,960)
撇減持作待售物業至可變現淨值	—	(6,966)
	<u>(1,806)</u>	<u>(31,751)</u>

6. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
租賃負債利息	<u>29</u>	<u>30</u>
	<u><u>29</u></u>	<u><u>30</u></u>

7. 除稅前溢利／（虧損）

本集團之持續經營業務之除稅前溢利／（虧損）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	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
所提供服務之成本	<u>10,447</u>	<u>17,805</u>
物業、廠房及設備折舊	7	—
使用權資產折舊	405	726
投資物業估值虧損淨額	6,773	—
應佔聯營公司虧損	3,205	—
匯兌差額淨額	1,806	10,825
撇減持作待售物業至可變現淨值	<u><u>—</u></u>	<u><u>6,966</u></u>

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
即期稅項—企業所得稅		
—期間開支	6,844	7,962
—過往期間撥備不足	231	29,360
遞延稅項	3,476	11,097
持續經營業務之期內稅項總支出	10,551	48,419
終止經營業務之期內稅項總支出	—	15,071
總計	10,551	63,490

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) 除於截至二零二六年六月三十日止六個月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%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，原因為本集團於本期間在香港或海外並無應課稅溢利。
- (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%(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)作出。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。

9. 母公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按期內母公司普通股持有人應佔溢利／(虧損)及本期間內已發行普通股之加權平均數4,697,347,000股(截至二零二五年六月三十日止六個月：4,697,347,000股)計算。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司		
普通股持有人應佔之溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	7,738	(31,077)
來自終止經營業務	—	66,716
	<u>7,738</u>	<u>35,639</u>
	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千元	千元
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之		
期內已發行普通股之加權平均數	<u>4,697,347</u>	<u>4,697,347</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二六年及二零二五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（截至二零二五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二零二六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。本集團的投資物業分類為公允價值層級之第三級。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，且亦無自第三級轉入或轉出。根據估值報告，投資物業之公允價值出現減少，其中本期間已確認虧損 6,773,000 港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）及投資物業之餘下變動乃由於匯率波動。

以下載有投資物業估值所使用之估值方式及主要輸入參數之概述：

	估值方式	重大不可 觀察輸入參數	範圍	
			二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
商場	投資法	每月每平方米現行 市場租金	人民幣66元 至人民幣298元	人民幣66元 至人民幣298元
		復歸收益率	商場：7.0% 店面：6.0%	商場：7.0% 店面：6.0%
停車場	投資法	每月每個車位現行 市場租金	人民幣300元	人民幣363元
		復歸收益率	5.0%	5.0%

11. 於聯營公司之投資

於二零二五年十二月十一日，本集團收購Vampire Squid Productions Limited (「VSP」) 49%權益。VSP是一間知識產權(「IP版權」)管理公司，其主要職能是透過投資、製作、發行及授權等業務活動來管理及營運IP版權。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就收購VSP所作的會計處理(包括與收購有關的購買價格分配)尚未完成，故本集團已按暫定基準確認所收購的資產及負債，以及因收購而產生的商譽金額。於本期間，本集團已就收購VSP完成購買價格分配，符合香港財務報告準則第3號業務合併項下的計量期間。本集團已對於收購日期確認之暫定金額進行追溯調整，以反映就截至收購日期存在之事實及情況所取得之新資訊，該等資訊本應影響截至該日期已確認金額之計量。據此，本集團已追溯調整於二零二五年十二月三十一日之比較資料，以反映根據截至收購日期存在之事實及情況所取得之新資訊而確認之額外無形資產。因此，因無形資產及商譽調整所產生之遞延稅項負債金額亦已據此重列。自收購日期起至二零二五年十二月三十一日，可識別無形資產之額外攤銷及其相關稅務影響並不重大。該投資所涉及之可識別資產及負債於收購日期之公允價值乃由獨立估值師釐定。

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 (經重列) 千元
應佔資產淨值	267,896	269,046
收購產生的商譽	73,385	72,825
	<u>341,281</u>	<u>341,871</u>

11. 於聯營公司之投資 (續)

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份之詳情	註冊成立／ 登記及營業地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
VSP	普通股	英國倫敦	49	IP版權劇集、電影的製作及 發行以及許可業務

本公司透過一間非全資附屬公司持有VSP的股權。下表列示VSP及其附屬公司之財務資料概要(包括經重列比較資料)，該資料已就會計政策之任何差異進行調整，並與綜合財務報表中的賬面值進行對賬：

	二零二六年 六月 三十日 千元	二零二五年 十二月 三十一日 千元 (經重列)
流動資產	75,318	69,410
非流動資產，不包括商譽	635,740	638,838
流動負債	(17,546)	(10,872)
非流動負債	(146,785)	(148,303)
資產淨值	546,727	549,073
與本集團於聯營公司權益的對賬：		
本集團擁有權比例	49%	49%
本集團應佔聯營公司資產淨值，不包括商譽	267,896	269,046
收購產生的商譽	73,385	72,825
投資之賬面值	341,281	341,871

11. 於聯營公司之投資 (續)

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千元
收益	5,902
期內虧損	(6,541)
期內全面收入總額	(6,541)
期內應佔聯營公司虧損	<u>(3,205)</u>

12. 持作待售物業

所有持作待售物業按成本列賬。

本集團持作待售物業位於美國芝加哥。持作待售物業按租賃條款劃分的賬面值分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
以美國永久業權土地持有 持作待售物業	<u>451,583</u>	<u>448,138</u>

持作待售物業之變動乃由於匯率波動。

13. 貿易應收款項

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
貿易應收款項	8,229	8,146
減值	(277)	(267)
	<u>7,952</u>	<u>7,879</u>

來自租賃物業的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及保證金。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。

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 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
三個月內	<u>7,952</u>	<u>7,879</u>
總計	<u>7,952</u>	<u>7,879</u>

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

		未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
	附註		
即期部分			
預付款項		3	3
按金及其他應收款項		95,558	96,396
應收關連人士款項	(a)	10	10
應收中間控股公司款項	(a)	<u>10,775</u>	<u>10,433</u>
		106,346	106,842
減值撥備		<u>(4,260)</u>	<u>(4,096)</u>
		<u>102,086</u>	<u>102,746</u>

(a) 應收關連人士及中間控股公司之款項乃無抵押、免息及按要求償還。

15. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

於本期間末，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之分析如下：

		未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
	附註		
貿易應付款項			
第三方	(a)	4,895	7,561
關連人士	(a)	4,107	3,949
		<u>9,002</u>	<u>11,510</u>
其他應付款項及應計費用		24,313	26,427
應付一間中間控股公司款項	(b)	273,626	271,539
		<u>306,941</u>	<u>309,476</u>

附註：

a. 根據發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千元
三個月內	—	4,363
超過三個月但六個月內	—	551
超過六個月但十二個月內	2,281	—
超過十二個月	6,721	6,596
	<u>9,002</u>	<u>11,510</u>
總計	<u>9,002</u>	<u>11,510</u>

b. 應付一間中間控股公司款項須按要求償還，而該等結餘全部為無抵押及免息。

16. 股本及股息

(i) 股本

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

(ii) 股息

概無就本期間宣派任何股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

17. 報告期後事項

於本期間後概無發生須予披露之影響本公司及其附屬公司之重大事項。

18. 比較金額

由於已完成收購本集團聯營公司的會計處理，故已重列附註11的比較資料。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，本集團的主要業務由以下兩個分部組成：

- | | |
|------|----------------|
| 物業業務 | 1. 投資物業租賃 |
| | 2. 於海外買賣及租賃之物業 |

終止經營酒店業務

於二零二五年四月十七日，本公司、eLong, Inc. (「買方」) 與萬達酒店管理(香港)有限公司(「目標公司」，本公司之全資附屬公司或「萬達酒管」) 訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標公司全部已發行股本(「出售事項」)。出售事項已於二零二五年十月十六日完成。出售事項詳情乃載於本公司日期為二零二五年四月十七日、二零二五年五月十四日、二零二五年六月四日、二零二五年六月十日、二零二五年七月四日、二零二五年九月三十日及二零二五年十月十六日之公告，及日期為二零二五年六月二十四日之通函。

投資物業租賃

中國桂林項目

於二零一四年二月，本公司與萬達商業地產（香港）有限公司（「萬達香港」）以合營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330,000平方米，其中包括153,000平方米的購物中心和177,000平方米的商舖、住宅等銷售物業。

桂林項目的所有可售住宅及零售物業均已售出，桂林高新萬達廣場購物中心（「萬達廣場」）已於二零一五年九月開業。萬達廣場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。

收益性質及業務模式

於本期間內，本集團作為物業擁有人持有並營運萬達廣場。桂林項目收益的主要來源為向萬達廣場租戶收取租金收入及相關管理費。租戶銷售表現及客流量作為引流能力的營運指標，不直接構成本集團收益，惟租戶銷售表現有助支持萬達廣場之租金水平及出租率保持穩定。

桂林項目的客流量及租戶銷售表現

關鍵客流及銷售指標

指標	截至六月三十日止六個月期間		說明
	二零二六年	二零二五年	
總客流量(百萬人次)	約8.44	約8.41	店內總訪客數 (本地居民+遊客)
租戶稅前銷售額 (人民幣百萬元)	約338.49	約324.80	商場內所有租戶業態

受惠於桂林旅遊業的復甦，本期間的客流量顯著增加，而租戶稅前銷售額則保持穩定。穩健的銷售及客流提升租戶續租率及租金水平。這為本集團租賃業務的進一步發展奠定堅實基礎。

桂林項目的租金及營運指標

租金及出租率指標

指標	截至六月三十日止六個月期間		說明
	二零二六年	二零二五年	
出租率	100%	100%	本年度內全部租出
租金收入增長率	約(0.30%)	約0.27%	租金收入按年增長率
平均租金(每月每平方米 人民幣)	約112.30	約114.38	年租金÷租賃面積
租金收繳率	100%	100%	實收租金÷應收租金

萬達廣場本期間維持100%出租率，亦達成100%的租金收繳率。租金收入包含固定租金、最低保證租金及營業額租金。本期間，租金收入增長率同比減少約0.30%，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則增加約0.27%，乃主要由於續租時調整租金所致。此外，每平方米每月平均租金由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣114.38元減少至本期間的人民幣112.30元，與租戶的銷售表現變動一致，導致本期間租金收入整體略有下降。

桂林項目的租戶業態組合及營運效率

租戶業態組合

租戶業態類型	約佔樓面面積組合比例	說明
主力租戶	約42%	主要客流引擎
零售	約25%	時尚及特色品牌
餐飲	約13%	本地特色及連鎖品牌
體驗式	約20%	娛樂、家庭及互動業態

於本期間內，主力租戶如Apple Store、華為、波司登及迪卡儂是萬達廣場客流量的主要驅動力。優化的租戶業態組合有效滿足家庭及遊客需求，體驗式元素則延長停留時間並支持租金定價能力。

桂林項目的營銷及數字化營運指標

指標	數據	說明
主題活動數量	逾20	節慶、文化、家庭、文化旅遊等
小程序會員月活躍用戶 （「MAU」）率	約8.56%	活躍會員數÷總會員數
線上銷售佔比	約14.20%	小程序／線上商城佔銷售額百分比
會員消費佔比	逾10%	會員消費佔總銷售額百分比

於本期間，逾20場主題活動在萬達廣場舉辦，提升了商場人氣。萬達小程序達成8.56% MAU率及14.20%線上銷售滲透率，引領區域數字化營運。於本期間，會員貢獻佔總銷售額10%以上。

於海外買賣及租賃之物業

美國芝加哥項目

於二零二四年十二月三十日，本公司的一家附屬公司與債務人及擔保人簽訂強制執行協議，以強制執行作為因出售本公司於Parcel C LLC（「芝加哥項目」）之權益所產生之部分遞延金額之擔保的按揭（「按揭」）。按揭項下Parcel C LLC的37個公寓單位（「公寓單位」）的產權及所有權隨後被交付予本集團。公寓單位位於Lakshore East of Chicago，在The Residences at St. Regis Chicago內，可售面積介乎約1,000平方呎至約7,000平方呎。於完成交付公寓單位後，本集團將公寓單位入賬為持作待售物業。於二零二五年十二月十一日，本集團將16個公寓單位轉讓予CPE Stage Investments, Inc.（「CPE」），以換取Vampire Squid Productions Limited的49%股權。

於二零二六年六月三十日，逾90%的餘下21個公寓單位已出租以獲取租金收入，且本公司正繼續尋求買家。

展望

本集團預期於出售事項後，主要繼續萬達廣場的租賃業務及出售芝加哥項目的餘下公寓單位計劃，以及通過進軍文化旅遊產業多元化發展業務。本集團的投資物業租賃業務（即萬達廣場單位租賃）受惠於桂林旅遊業的回暖以及桂林市「十四五」規劃中強調加強產業與城市發展相融合並推進桂林市高新區商業設施建設的利好政策導向。展望未來，本集團將準確定位客戶群體，優化業務組合，同時緊密配合桂林市高新區的產業升級，深度結合桂林國際旅遊勝地定位，打造文旅商融合標桿項目，政企聯動放大區域影響力。

本公司將於文化旅遊業積極尋找及物色適當的國內外投資機會。例如，中國旅遊目的地於其項目設計、規劃及管理採用流行知識產權特色或主題的趨勢日益明顯且持續成長。隨着對VSP（一間擁有「《海底小縱隊》」知識產權之獨家使用權的公司）的投資，憑藉本集團於酒店設計、規劃及管理方面的過往豐富專業知識，本公司已為把握此趨勢作好準備，使本公司能為有關項目帶來顯著的增值。本公司正積極發掘合適的投資機會。

財務回顧

收益

本集團於本期間之收益維持穩定於約57,200,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月（「二零二五年上半年」）：57,200,000港元）。

下表載列按業務分部劃分的收益明細：

	截至六月三十日止六個月		變動	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	千港元	%
投資物業租賃	46,624	46,128	496	1.1%
於海外買賣及租賃之物業	10,585	11,036	(451)	(4.1%)
總計	<u>57,209</u>	<u>57,164</u>	<u>45</u>	<u>0.1%</u>

投資物業租賃—有關收益於本期間輕微增加1.1%至約46,600,000港元（二零二五年上半年：46,100,000港元），有關收益增加主要是由於本期間萬達廣場的滿租率、客流量有所上升以及租戶的年度稅前銷售額有所增長所致。

於海外買賣及租賃之物業—有關收益於本期間輕微減少4.1%至約10,600,000港元（二零二五年上半年：11,000,000港元），有關收益減少主要是由於本期間芝加哥項目平均租金水平下跌所致。

銷售成本

本集團於本期間之銷售成本減少41.3%至約10,400,000港元(二零二五年上半年：17,800,000港元)。

下表載列按業務分部劃分的銷售成本明細：

	截至六月三十日止六個月		變動	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	千港元	%
投資物業租賃	6,072	6,140	(68)	(1.1%)
於海外買賣及租賃之物業	<u>4,375</u>	<u>11,665</u>	<u>(7,290)</u>	<u>(62.5%)</u>
總計	<u><u>10,447</u></u>	<u><u>17,805</u></u>	<u><u>(7,358)</u></u>	<u><u>(41.3%)</u></u>

投資物業租賃—有關銷售成本於本期間及二零二五年上半年輕微減少1.1%並保持在約6,100,000港元。萬達廣場租賃業務相關的銷售成本與收益增加相一致，然而，此增長已被人民幣與港元之間的匯率波動影響所抵銷，令投資物業租賃成本整體下降。

於海外買賣及租賃之物業—有關銷售成本於本期間減少62.5%至約4,400,000港元(二零二五年上半年：11,700,000港元)，乃主要由於將16個公寓單位轉讓予CPE後，物業管理費以及維修及保養成本減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團於本期間的毛利及毛利率分別為約46,800,000港元及81.7%（二零二五年上半年：分別為39,400,000港元及68.9%）。

下表分別載列就業務分部而言的毛利及毛利率明細：

	毛利			
	截至六月三十日止六個月		變動	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	千港元	%
投資物業租賃	40,552	39,988	564	1.4%
於海外買賣及租賃之物業	6,210	(629)	6,839	1,087.3%
總計	<u>46,762</u>	<u>39,359</u>	<u>7,403</u>	<u>18.8%</u>

	毛利率		
	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	千港元
投資物業租賃	87.0%	86.7%	0.3%
於海外買賣及租賃之物業	58.7%	(5.7%)	64.4%
總計	<u>81.7%</u>	<u>68.9%</u>	<u>12.9%</u>

投資物業估值虧損淨額

本集團之投資物業估值虧損淨額於本期間約為6,800,000港元（二零二五上半年：無）。該估值虧損乃由於萬達廣場的價值較截至二零二五年十二月三十一日止年度減少。

分部業績

下表闡述本集團分別於本期間及二零二五年上半年的分部業績：

	截至六月三十日止六個月		變動	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	千港元	%
投資物業租賃	33,653	40,553	(6,900)	(17.0%)
於海外買賣及租賃之物業	<u>(6,707)</u>	<u>(10,623)</u>	<u>3,916</u>	<u>(36.9%)</u>
總計	<u><u>26,946</u></u>	<u><u>29,930</u></u>	<u><u>(2,984)</u></u>	<u><u>(10.0%)</u></u>

用於匯報分部業績之計量為來自持續經營業務之經調整除稅前溢利／（虧損）。

投資物業租賃—分部溢利於本期間減少17.0%至約33,700,000港元（二零二五年上半年：40,600,000港元），主要由於本期間萬達廣場公允價值調整所產生的估值虧損。

於海外買賣及租賃之物業—分部虧損於本期間減少36.9%至約6,700,000港元（二零二五年上半年：10,600,000港元），主要由於物業管理費以及維修及保養成本減少，部分被芝加哥物業適用之經修訂物業稅率而導致物業稅項開支增加所抵銷。

其他收入及收益以及其他開支淨額

本集團於本期間錄得其他開支淨額約1,400,000港元(二零二五年上半年：其他開支淨額約29,600,000港元)，主要乃由於以下因素：

- i. 本期間剔除附加稅約14,000,000港元，此為於二零二五年上半年確認與離岸集團公司分派股息有關的附加稅。
- ii. 本期間匯兌虧損淨額較二零二五年上半年減少約9,000,000港元，此乃由於本期間外幣波動所致。
- iii. 本期間剔除持作待售物業減值撥備約7,000,000港元，此為於二零二五年上半年確認持作待售物業的賬面值撇減至估計可變現淨值。

行政開支

行政開支於本期間增加42.6%至18,800,000港元(二零二五年上半年：13,200,000港元)。於本期間行政開支佔收益比率亦上升至32.9%(二零二五年上半年：23.1%)。這主要由於芝加哥物業適用之經修訂物業稅率而導致物業稅項開支增加。

融資成本

融資成本指租賃負債利息，於本期間維持於約29,000港元之極低水平(二零二五年上半年：30,000港元)。

所得稅開支

本集團於本期間錄得所得稅開支約10,600,000港元(二零二五年上半年：48,400,000港元)，主要為於二零二五年上半年確認與離岸集團公司分派股息有關的額外預扣稅，而於本期間並未產生該稅項。

期間溢利／（虧損）及本公司權益持有人應佔溢利／（虧損）

由於上述各項，下表闡述本集團分別於本期間及二零二五年上半年之期間溢利／（虧損）以及本公司權益持有人應佔溢利／（虧損）：

	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	變動 千港元
以下各方應佔溢利／（虧損）：			
－ 母公司擁有人	7,738	35,639	(27,901)
－ 非控股權益	1,026	(20,832)	21,858
期間溢利	<u>8,764</u>	<u>14,807</u>	<u>(6,043)</u>

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二零二六年六月三十日及二零二五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	經審核
	二零二六年 六月 三十日 百萬港元	二零二五年 十二月 三十一日 百萬港元
總資產	2,852.5	2,776.1
總負債	870.7	858.5
資產淨值	1,981.8	1,917.6
母公司權益持有人應佔權益	1,833.7	1,797.2

流動資金、借款及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之現金（包括受限制銀行結餘）約為538,500,000港元（包括現金及受限制現金），而二零二五年十二月三十一日則約為512,800,000港元。下表載列按貨幣種類分類之現金分析：

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 (佔現金總額%)	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 (佔現金總額%)
港元	75	79
人民幣（「人民幣」）	19	13
美元（「美元」）	6	8
	<u>100</u>	<u>100</u>

於二零二六年六月三十日，本集團的流動比率（即流動資產除以流動負債所得商數）為1.65，而於二零二五年十二月三十一日則為1.61。

於二零二六年六月三十日，本集團並無計息貸款（於二零二五年十二月三十一日：無）。

本集團的資本負債比率計算如下：

	未經審核 二零二六年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千港元
債務總額	—	—
減：現金及銀行結餘總額*	<u>538,500</u>	<u>512,832</u>
現金淨額	<u>538,500</u>	<u>512,832</u>
總權益	1,981,824	1,917,648
總資產	2,852,480	2,776,136
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	<u>現金淨額</u>	<u>現金淨額</u>

* 包括受限制現金及現金。

外匯及利率風險

於本期間，本集團之業務主要以港元進行。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其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或人民幣計值之現金及現金等值物、貿易應收款項、貿易應付款項、其他應收款項、其他應付款項及應收／應付關連人士款項之貨幣風險。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，而於二零二六年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

本集團設有政策以監控對沖工具之適用性及成本效率，從而管理利率風險（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

於二零二六年六月三十日，本集團並無抵押其資產（二零二五年十二月三十一日：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

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資以及附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於本期間，本集團並無對附屬公司及聯營公司之重大投資、收購或出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於本公告日期，除本集團於日常業務過程中進行之交易外，本集團並無收購任何重大投資或資本資產之未來計劃。然而，本公司將繼續探索我們認為符合本公司整體業務策略之潛在收購、投資、合營及合作機會。本公司將根據上市規則於適當時候作出適當披露。

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

於二零二六年六月三十日，本集團於中國、香港及美國共聘用約4名全職僱員。

於本期間，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。本集團每位新僱員均需參加入職培訓課程，且本集團會為全體僱員提供各類培訓課程。

中期股息

董事不建議派發本期間之任何中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

其他資料

股份計劃

於二零二六年六月三十日，本公司並無任何仍然生效之股份計劃。

購買、出售或贖回股份

於本期間，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。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C3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

除如下文所述偏離上市規則附錄C1規定之企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文（「守則條文」）第C.2.1條外，本公司於本期間內已遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定主席及行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人兼任。於本期間，本公司並無委任行政總裁，行政總裁之職責乃由張春遠先生（「張先生」，彼擔任董事會主席至二零二六年六月八日止）以及陳洪濤先生（「陳先生」，彼自二零二六年六月八日起擔任董事會主席）履行。考慮到本集團之業務與其明確策略方向均保持一致，且自二零二五年張先生由非執行董事重新委任為執行董事並獲委任為董事會主席，以及自二零二六年陳先生獲委任為執行董事及董事會主席以來，張先生及陳先生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，期間分別由張先生及陳先生擔任董事會主席，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（包括另外一名執行董事、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之利益及股東之利益。

審核委員會審閱中期業績

本公司已根據企業管治守則之規定設立審核委員會（「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。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳艷博士、何志平先生及Dr. Teng Bing Sheng（滕斌聖博士）。

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申報程序，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並無異議，並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
陳洪濤

香港，二零二六年八月二十六日

於本公告日期，陳洪濤先生(主席)及韓旭先生為執行董事；何其聰先生及梁欣華女士為非執行董事；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。