
概 要

概覽

我們是中國領先的商業地產開發商、業主及運營商，並為世界上第二大的商業地產業主及運營商。我們亦為中國最大的豪華酒店業主。我們擁有良好往績，為市場帶來大規模、多功能，集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的綜合體。我們在房地產行業的領先地位體現在多個方面，包括：

- 根據行業報告，按自有總建築面積計，我們為世界上第二大商業地產業主及運營商；
- 根據中國房地產協會於二零一四年頒佈的「中國房地產開發企業商業地產綜合排名」，我們在中國地產開發商中排名第一；
- 根據行業報告，按二零一三年持作投資物業的總建築面積計，我們為中國最大的商業地產開發商、業主及運營商；
- 根據行業報告，按二零一三年合同銷售額計，我們為中國排名領先的物業開發商之一；及
- 根據行業報告，按二零一三年持有酒店數量計，我們為中國最大的豪華酒店業主。

我們在中國的領先地位得到遍佈全國的物業組合的強力支持。於二零一四年六月三十日，我們於中國29個省份的112個城市擁有178個物業項目，其中主要包括：

- 我們於109個城市的合共159座萬達廣場（為我們的核心物業產品），其中包括於47個城市的71座已整體完工的萬達廣場；
- 我們於七個城市的合共八座開發中的萬達城（為我們的新物業產品）；及
- 我們於10個城市的合共11個其他物業項目。

在我們位於中國的178個物業項目中，我們擁有：

- 於110個城市的合共168個購物中心，其中包括於59個城市的89個已開業的購物中心；及
- 於83個城市內合共102家酒店（92家酒店屬於萬達廣場或萬達城的組成部分，另有10家酒店獨立於我們的大型綜合體），其中包括於39個城市的48家已完工酒店。

概 要

截至二零一四年六月三十日，我們在中國的物業組合總建築面積約93.5百萬平方米，其中包括下列物業類別：

- 由我們擁有及管理的總建築面積約14.7百萬平方米的已完工投資物業；
- 總建築面積約2.1百萬平方米的已完工酒店；及
- 總建築面積約為76.7百萬平方米的土地儲備，包括：
 - 總建築面積約2.6百萬平方米的持作銷售的已完工物業；
 - 估計總建築面積約56.5百萬平方米的開發中物業；及
 - 持作未來開發的估計總建築面積約17.6百萬平方米的物業。

我們在中國不斷專注業務運營的同時，進一步將我們物業組合的地域範圍擴展至海外經選定的戰略城市，包括倫敦、馬德里及洛杉磯，並已與第三方開發商就芝加哥及澳大利亞的兩項潛在物業開發項目訂立合作安排。有關更多詳情，請參閱「業務－物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

我們的主要業務板塊

我們的業務分為三個主要業務板塊：

- (i) 開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；
- (ii) 開發及銷售物業；及
- (iii) 開發及經營酒店。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

下表載列於所示期間我們各業務板塊收入的明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣 百萬元)	佔總收入 百分比								
	(未經審計)									
物業銷售	45,505	89.6	50,573	85.6	74,981	86.4	26,531	83.3	16,293	70.1
物業租賃及管理	3,769	7.4	5,843	9.9	8,483	9.8	3,821	12.0	5,177	22.3
酒店經營	1,450	2.9	2,576	4.4	3,215	3.7	1,433	4.5	1,770	7.6
其他 ⁽¹⁾	48	0.1	99	0.2	95	0.1	49	0.2	11	0.0
總計	50,772	100.0	59,091	100.0	86,774	100.0	31,834	100.0	23,251	100.0

附註：

- (1) 主要包括來自下列方面的收入(i)在我們的投資物業及酒店投放廣告；(ii)出租我們的自用物業供特別活動使用；(iii)提供諮詢服務；及(iv)提供其他零散服務。

業務板塊概覽

投資物業及物業租賃概覽

我們於二零一四年六月三十日已完工投資物業組合的總建築面積約為14.7百萬平方米，主要包括我們總建築面積約為10.2百萬平方米的購物中心。截至二零一四年六月三十日，我們運營中的89個購物中心(包括位於已全面完工的萬達廣場內的71個購物中心及位於部份完工的萬達廣場及萬達城內的18個購物中心)擁有超過15,000家已租店鋪。我們購物中心的主要租戶通常包括百貨商場、超市、電子產品商店、電影院、卡拉OK、連鎖餐廳及遊樂場。同時我們的購物中心亦有品類豐富的小型店鋪。截至二零一四年六月三十日，我們出租投資物業給逾2,600個品牌。為維持優質的租戶基礎，我們建立並維護了一個品牌庫，其中許多品牌與我們擁有長期業務關係。截至二零一四年六月三十日，我們的品牌庫擁有涵蓋多個業務板塊的超過2,000個品牌。我們已完工投資物業組合於二零一四年六月三十日亦包括總建築面積約0.2百萬平方米的寫字樓及總建築面積約4.3百萬平方米的停車場及其他物業。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

截至二零一四年六月三十日，我們的購物中心佔已完工投資物業總可租面積的絕大部分比例。下表載列於所示期間我們已開業購物中心的部分信息：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
總可租面積(平方米) ⁽¹⁾⁽²⁾	4,425,056	6,051,550	7,706,027	8,087,707
出租率 ⁽¹⁾⁽³⁾	99.0%	99.2%	99.2%	97.8%
平均租金 (人民幣元/平方米/月) ⁽¹⁾⁽⁴⁾	57	63	70	75

附註：

- (1) 不包括天津和平金街萬達廣場的購物中心，該購物中心自二零一二年十二月起因進行整體翻新而並未開展經營。於往績記錄期，天津和平金街萬達廣場的購物中心產生的收益很少，對我們的經營業績並無重大影響。
- (2) 不包括停車場或配套設施。
- (3) 於所示期間末。
- (4) 按期內經營中購物中心的總租金收入除以(a)所有購物中心的經營天數總和，乘以(b)期末所有購物中心的已出租可租面積總和，再乘以(c)365天，然後再除以(d)12個月計算。

我們酒店及酒店運營概覽

截至二零一四年六月三十日，我們於中國39個城市擁有合共48家已完工酒店。我們於二零一二年開始經營我們的自有品牌酒店，當年我們建立了自有豪華酒店品牌，即萬達嘉華、萬達文華及萬達瑞華。截至二零一四年六月三十日，在我們擁有的48家已完工酒店中，20家由我們自主經營，28家由全球知名的第三方酒店管理人經營。我們的20家自營酒店包括14家萬達嘉華酒店、五家萬達文華酒店及一家萬達瑞華酒店。下表載列所示期間用於評價我們酒店業績的若干主要經營指標：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
已完工酒店總數	26	34	45	48
運營至少一年的酒店數量 ⁽¹⁾	14	26	34	34 ⁽²⁾
入住率 ⁽³⁾	55%	55%	60%	58%
平均房價 ⁽⁴⁾ (人民幣)	801	784	734	718
平均客房收入 ⁽⁵⁾ (人民幣)	443	430	440	425
二零一一年一月一日或以前				
已運營酒店數量	14	14	14	13 ⁽²⁾
入住率 ⁽³⁾	55%	62%	64%	62%
平均房價 ⁽⁴⁾ (人民幣)	801	830	815	790
平均客房收入 ⁽⁵⁾ (人民幣)	443	516	518	489

附註：

- (1) 包括於所示期間至少運營滿一年的酒店。
- (2) 我們於二零一四年三月將一家位於成都的酒店出售給第三方買家。
- (3) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

(4) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。

(5) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。

我們物業開發及銷售概覽

按商業及住宅物業合同銷售額計，我們是中國領先的物業開發商，其中商業物業合同銷售額佔到大部分。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的合同銷售額分別為人民幣902億元、人民幣1,012億元、人民幣1,264億元及人民幣567億元。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的合同銷售額：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	(人民幣十億元)			
商業物業	58.7	69.0	75.8	33.8
住宅物業	28.4	26.0	45.4	22.0
其他 ⁽¹⁾	3.1	6.2	5.2	0.9
總計	90.2	101.2	126.4	56.7

附註：

(1) 主要包括可售車位、酒店以及部分回遷房。

物業估值

以下資料摘錄自「附錄四－物業估值報告」所載戴德梁行的物業估值報告並概述戴德梁行對各類物業的估值以及戴德梁行達致其估值所用的選定主要參數。有關估值以及戴德梁行達致其估值所使用的主要假設的進一步詳情請參閱「附錄四－物業估值報告」。閣下應注意，戴德梁行編製的市值乃基於若干可能發生變化的假設，有關市值或不會變現。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業估值報告中我們物業的估值可能與實際可變現價值不同且可能會變動」。

序號	物業類別	本集團應佔 於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄四中 物業估值報告 的頁碼
1.	第一類－本集團 在中國持作自用的 物業	1,318	直接比較法假設有 關各物業按現狀 交吉出售，經參 照有關市場的可 資比較銷售交易 或以資本化潛在 租金收入為基準 採用投資法。	IV-7至IV-8

概 要

序號	物業類別	本集團應佔 於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄四中 物業估值報告 的頁碼
2.	第二類－本集團在中國持作經營的酒店物業	29,786	<ul style="list-style-type: none"> 市場單位價格每平方米人民幣4,000元至人民幣50,000元 <p>貼現現金流量(「貼現現金流量」)法涉及採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將第二類的各物業在土地使用年期結束前的未來現金流淨額貼現至其現值。</p> <ul style="list-style-type: none"> 貼現率：9%至9.5% 最終資本化率：5% 	IV-9至IV-13
3.	第三類－本集團在中國持作投資的物業	178,745	<p>投資法以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸複收入潛力或參照可資比較市場交易。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場每月單位租金 <ol style="list-style-type: none"> 店舖(主力店)：按建築面積計每平方米人民幣34元至人民幣230元；及 一樓商場(標準零售)：按可租面積計每平方米人民幣150元至人民幣900元 資本化率：4.5%至7% 	IV-14至IV-27
4.	第四類－本集團在中國持作待售物業	34,746	<p>直接比較法假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場單位價格 <ol style="list-style-type: none"> 零售：每平方米人民幣7,300元至人民幣50,000元； 住宅：每平方米人民幣5,600元至人民幣50,000元；及 辦公：每平方米人民幣6,000元至人民幣37,000元 	IV-28至IV-36

概 要

序號	物業類別	本集團應佔 於二零一四年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄四中 物業估值報告 的頁碼
5.	第五類—本集團 在中國持作發展 中物業	161,626	<p>直接比較法參考有關市場上可資比較的銷售例子，並計入已動用建設成本及完成開發項目將動用的建設成本，以反映落成發展項目的質素。</p> <ul style="list-style-type: none"> 估計已落成價值所採納的市場單位價格： <ol style="list-style-type: none"> 零售：每平方米人民幣13,000元至人民幣53,000元； 住宅：每平方米人民幣4,500元至人民幣25,000元；及 辦公：每平方米人民幣5,400元至人民幣25,000元 土地樓面價：每平方米人民幣400元至人民幣7,800元 	IV-37至IV-48
6.	第六類—本集團 在中國持作未來 發展物業	13,287	<p>直接比較法假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較土地銷售交易作出。</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地樓面價：每平方米人民幣400元至人民幣6,000元 	IV-49至IV-52
7.	第七類—本集團 在英國持作重新 發展物業	1,039 (或99百萬英鎊)	<p>直接比較法、投資法或貼現現金流量評估已落成的市值，並計入已動用建設成本及完成開發項目將動用的建設成本，以反映落成發展項目的質素。</p> <ul style="list-style-type: none"> 估計已落成價值所採納的市場單位價格： <ul style="list-style-type: none"> 住宅：每平方米19,400英鎊 零售的市場每年單位租金：每平方米540英鎊至每平方米810英鎊 零售資本化率：5%至5.5% 酒店的貼現率：8%至11.5% 最終資本化率：5.5%至9% 	IV-53

概 要

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢造就了我們在中國房地產市場的成功，並將繼續確保我們的領先市場地位及未來前景。

- 創新的商業模式－我們創新的商業模式使我們單個項目的整體現金流達到平衡並推動各業務板塊的協同發展，我們作為行業先驅的往績記錄亦印證了我們的業務創新能力。
- 完整的運營體系－我們擁有覆蓋規劃設計、建造、經營和管理的完整商業地產運營體系，著重於關鍵能力及功能以支撐我們在商業地產行業的領先地位。
- 獨有的競爭優勢組合－我們擁有一系列的競爭優勢，使我們在行業中脫穎而出。
- 卓越的執行能力。
- 傑出的商管水準－我們擁有強大有效的商業物業管理能力。
- 強大的協同效應－來自於控股股東的支持使我們受益於與其形成的協同效應。
- 傑出的最終控股股東及優秀的管理團隊－我們的最終控股股東王健林先生，是具有行業影響力的商業領袖；我們的管理層團隊具有遠見卓識。
- 先進技術的有效利用－我們已採納多元信息技術系統有效管理大規模業務營運及提高我們的經營效率。

業務戰略

我們的目標是成為一家擁有國際知名品牌及聲譽的領先全球物業開發商、業主及運營商。我們擬採用以下主要策略發展我們的業務及拓展我們的營運：

- 我們目標是成為全球持有面積最大的商業地產公司。
- 我們將繼續策略性地進軍國際市場，以捕捉市場機會及擴大我們的國際佈局。
- 我們將繼續積極提升我們的資產管理能力。
- 我們將持續吸引、激勵及培育管理人才及人員，以支持我們的業務營運。

概 要

- 我們擬繼續改善我們豐富的物業產品，以在中國提升消費需求及促進消費升級。
- 我們擬降低業務營運對環境的影響，並加大能源節約力度以及採取其他環境保護措施。

財務資料概要

於往績記錄期，我們的收益主要來自物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣50,772百萬元、人民幣59,091百萬元、人民幣86,774百萬元、人民幣31,834百萬元及人民幣23,251百萬元，而我們年內／期內的毛利分別為人民幣24,303百萬元、人民幣30,284百萬元、人民幣37,336百萬元、人民幣14,238百萬元及人民幣10,430百萬元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別錄得投資物業公允價值收益人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元，而我們的年內／期內溢利分別為人民幣19,775百萬元、人民幣27,821百萬元、人民幣24,882百萬元、人民幣10,086百萬元及人民幣4,917百萬元。

下表載列截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的綜合損益表概要、截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表概要和截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的綜合現金流量表概要。所有數據均來源於本[編纂]附錄一會計師報告所載綜合財務報表。以下財務資料應與本文件附錄一會計師報告一併閱讀。

綜合損益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)			(未經審計)	
收益	50,772	59,091	86,774	31,834	23,251
銷售成本	(26,469)	(28,807)	(49,438)	(17,596)	(12,821)
毛利	24,303	30,284	37,336	14,238	10,430
除稅前溢利	30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
所得稅開支	(11,066)	(15,443)	(16,610)	(6,800)	(3,468)
年內／期內溢利	19,775	27,821	24,882	10,086	4,917
以下各項應佔：					
母公司擁有人	19,779	27,310	24,581	9,313	4,965
非控股權益	(4)	511	301	773	(48)

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

概 要

綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)			
流動資產總值	119,180	149,003	196,302	238,871
流動負債總額	123,879	157,129	180,277	219,360
流動資產／(負債)淨額	(4,699)	(8,126)	16,025	19,511
非流動負債總額	66,359	90,632	136,895	172,011
非流動資產總值	131,599	186,109	234,742	265,120
資產淨值	60,541	87,351	113,872	112,620

綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)			(未經審計)	
經營活動產生／(所用)的現金流量淨額	35,882	11,481	6,807	(1,599)	(8,953)
投資活動所用的現金流量淨額	(25,392)	(25,495)	(23,783)	(7,821)	(20,909)
融資活動(所用)／產生的現金流量淨額	(1,532)	18,551	37,904	33,958	35,136
現金及現金等價物增加淨額	8,958	4,537	20,928	24,538	5,274
年／期初現金及現金等價物	35,090	44,048	48,585	48,585	69,525
外匯匯率變動的影響，淨額	—	—	12	(8)	(38)
年／期末現金及現金等價物	44,048	48,585	69,525	73,115	74,761

主要財務比率

	於及截至十二月三十一日止年度			於及截至六月三十日止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動資金比率				
流動比率 ⁽¹⁾	96.2%	94.8%	108.9%	108.9%
速動比率 ⁽²⁾	50.2%	46.2%	53.2%	48.8%
資本充足率				
槓杆比率 ⁽³⁾	38.8%	48.7%	53.0%	87.8%
資產負債率 ⁽⁴⁾	47.4%	45.9%	49.4%	51.6%
盈利能力比率				
平均總資產回報比率 ⁽⁵⁾	7.9%	9.5%	6.5%	1.1%
平均權益回報比率 ⁽⁶⁾	32.7%	37.6%	24.7%	4.3%

概 要

附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (2) 速動比率乃按流動資產總值扣除存貨除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (3) 槓杆比率乃按計息銀行及其他借款加上債券減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額，再將所得值乘以100%計算。
- (4) 資產負債率按負債總額(扣除客戶墊款)除以資產總值再將所得值乘以100%計算。
- (5) 平均總資產回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末資產總值再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截止至二零一四年六月三十日的六個月而言，乃按年／期內溢利除以年／期初及年／期末資產總值平均值再將所得值乘以100%計算。
- (6) 平均權益回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末權益總額再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截止至二零一四年六月三十日的六個月而言，乃按年／期內溢利除以年／期初及年／期末權益總額平均值再將所得值乘以100%計算。

未經審計備考經調整有形資產

下文所載未經審計備考經調整有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明[編纂]對本公司權益擁有人應佔本集團截至二零一四年六月三十日有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日已進行。

此備考經調整有形資產淨值表已獲編製，僅作說明之用，因其假設性質使然，其未必真實反映(倘若[編纂]於二零一四年六月三十日或任何未來日期已完成)本集團的財務狀況。

[編纂]

概 要

[編纂]

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 ⁽¹⁾	不少於人民幣[19,933]百萬元
投資物業預測公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	人民幣[6,698]百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 (不包括公允價值收益)	不少於人民幣[13,235]百萬元
每股未經審計備考預測盈利 ⁽²⁾	不少於人民幣[編纂]元 (約[編纂]港元)

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團所有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自本[編纂]附錄三。編製上述截至二零一四年十二月三十一日止年度的預測的基準及假設，概述於本[編纂]附錄三。
- (2) 每股股份未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股股份未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年[九月一日]的現行匯率1.00港元兌人民幣[0.79584]元兌換為港元。

概 要

投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動預測總額達人民幣[8,931]百萬元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣[2,233]百萬元。下表載列截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利(已扣除遞延稅項的影響)對投資物業公允價值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比				
對我們估計的投資物業				
重估增值百分比的變動	-10%	-5%	5%	10%
對二零一四年本公司擁有人				
應佔純利目標的影響				
(人民幣百萬元)	[(670)]	[(335)]	[335]	[670]

倘投資物業預測公允價值上升／下降5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣[20,268]/[19,598]百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低[1.7]%。

倘投資物業預測公允價值上升／下降10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣[20,603]/[19,263]百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低[3.4]%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何差異可能超出上述範圍。我們已考慮就溢利預測的目的而言，我們相信乃對投資物業公允價值的最佳估計。然而，於有關日期的投資物業公允價值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。

控股股東

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]不獲行使，王健林先生和配偶將直接及透過大連萬達集團間接擁有我們約[編纂]%經擴大已發行股本，而大連萬達集團將單獨直接擁有我們約[編纂]%經擴大已發行股本。於最後實際可行日期，王健林先生直接持有大連合興98.00%的股權，而大連合興直接持有大連萬達集團99.76%的股權。王健林先生直接持有大連萬達集團0.24%的股權。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將控制我們30%以上已發行股份，因此為控股股東。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]範圍的中間價)，我們估計在扣除[編纂]支付的承銷費用、佣金及估計開支後，我們將收取的[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]港元。

概 要

我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途(或會根據我們的業務需要及市況變化而調整)：

- 約[編纂]港元(約90%的估計所得款項淨額總額)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]範圍的中間價))用於10個物業開發項目的融資，包括廣元萬達廣場、哈爾濱哈南萬達廣場、烏海萬達廣場、阜陽萬達廣場、南寧安吉萬達廣場、嘉興萬達廣場、台州經開萬達廣場、泰安萬達廣場、湘潭萬達廣場及鄭州萬達中心。有關這些項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業組合」一節；及
- 約[編纂]港元(約10%的估計所得款項淨額總額)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]範圍的中間價))用作本公司的營運資金或其他一般公司用途。

假設[編纂]並無獲行使，(i)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]的最高價)，所得款項淨額將增加約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]的最低價)，所得款項淨額將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]範圍的中間價)，我們將收到額外所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按上文所指定的比例使用所有額外所得款項淨額。假設[編纂]獲悉數行使，(i)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]的最高價)，所得款項淨額將增加約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]列明[編纂]的最低價)，所得款項淨額將減少約[編纂]港元。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或購買貨幣市場工具。

股息及股息政策

董事會負責將根據公司章程股息派付的建議(如有)提交股東大會審批。我們的股息分派乃基於可供分派溢利而定，並經考慮我們的財務狀況、業務規劃、股東回報、資本要求、財務成本及外部融資環境。根據公司法及公司章程，持有同一類別股份的所有股東均按其持股比例平等享有股息及其他分派的權利。

概 要

於二零一二年，我們分派截至二零一一年十二月三十一日止年度現金股息金額為人民幣1,980百萬元，並派付現金股息金額為人民幣1,967百萬元。於二零一三年及二零一四年各年，我們分派及派付截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年現金股息金額為人民幣1,999百萬元。過往期間派付的股息未必反映日後的股息派付。我們無法保證日後何時、是否及以何種形式派付股息。此外，宣派及／或派付股息可能受法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議規限。

[編纂]統計資料

下表載列的統計數據乃基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成且新發行[編纂]股H股；(ii)[編纂]並無獲行使；及(iii)[編纂]股股份於[編纂]完成後已發行在外：

	按[編纂] [編纂]港元計	按[編纂] [編纂]港元計
股份市值	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審計備考經調整綜合每股有形資產價值淨值 ⁽¹⁾	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)	人民幣[編纂]元 ([編纂]港元)

附註：

- (1) 未經審計備考經調整綜合每股有形資產價值淨值的金額乃根據上市規則第4.29條在作出「附錄二－未經審計備考財務資料」所述調整後計算得出。

風險因素概覽

我們的業務面臨包括本[編纂]所載「風險因素」章節所述的風險。閣下於決定投資[編纂]之前應仔細閱讀「風險因素」全部章節。該等風險可歸類為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及我們H股有關的風險。

- 我們目前及日後均倚賴中國房地產市場的表現，尤其倚賴我們經營及計劃經營所在城市物業市場的表現。
- 我們未必一直能按商業合理條款取得合適土地儲備或以與過往成本水準相若的成本成功物色及收購適合開發的土地。
- 我們的收入主要來自物業銷售，物業銷售取決於我們物業開發進度及物業銷售時機等多項因素。
- 我們的業務屬於資本密集型，而我們未必能按商業合理條款取得充足資金撥付土地收購或未來物業開發所需，或根本無法取得所需資金。

概 要

- 我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 倘我們未能取得正式的資質證書及其他必要的政府批文，我們或會面對法律及業務風險。
- 我們投資物業的公允價值可能不時波動，亦可能於日後大幅下跌，或會對我們的盈利能力造成重大不利影響。
- 我們的自營酒店業務可能不能複製我們在物業開發及管理以及由第三方酒店管理公司所管理酒店取得的成功。
- 我們向海外物業及酒店市場的擴張可能存在風險、成本高昂、耗時及困難，而這可能會對我們的盈利能力及前景造成重大不利影響。
- 我們的業務受政府多方面的規管，中國政府或會進一步推出措施削弱房地產業的增長。
- 酒店行業具有週期性，宏觀經濟及其他非我們所能控制的因素會對我們酒店產品及服務的需求造成重大不利影響。

上市開支

在上市方面，我們預計於[編纂]完成前將產生的上市開支約為人民幣[編纂]元(不包括承銷佣金及費用以及任何獎勵費用)，其中約人民幣[編纂]元將於二零一四年的綜合損益表內確認，而約人民幣[編纂]元將自二零一四年的股份溢價中扣除。於往績記錄期，本公司並無產生上市開支。

近期發展

自二零一四年六月三十日起，我們已進一步將物業開發業務擴展至北美及澳大利亞。於二零一四年七月，我們與一名獨立第三方訂立一份安排，聯合開發位於伊利諾伊州芝加哥的一個潛在項目。於二零一四年八月，我們中標洛杉磯比佛利山市的一幅地塊。於二零一四年八月，我們訂立一份收購一家公司55%股權的安排，該公司持有位於澳大利亞昆士蘭州衝浪者天堂地塊的物業權，且於訂立收購安排前並無從事任何業務經營。有關該等交易及開發機遇的更多詳情，請參閱「業務－物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

概 要

於二零一四年七月，本公司按每股股份人民幣7.36元的發行價向61名人士（包括部分現有股東、董事、高級管理層成員及僱員以及大連萬達集團的若干僱員）發行合共138.8百萬股新股份。我們發行的新股份佔發行後股份總數的約3.58%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,736.0百萬元增至人民幣3,874.8百萬元。更多詳情，請參閱「歷史及發展—本公司成立以及我們前身公司及本公司股權的主要變動」。

於二零一四年七月九日，香港上市公司按轉換價每股0.326港元向我們的其中一間附屬公司及其可換股債券的其他持有人配發及發行新股。我們於二零一三年六月透過一間附屬公司收購香港上市公司的65.02%股權及其可換股債券。於二零一四年七月九日完成轉換後，我們於香港上市公司的股權百分比略增至65.04%。更多詳情，請參閱「財務資料—債項—債券—可換股債券」。

據董事所悉，自二零一四年六月三十日起及直至本[編纂]日期，中國的整體經濟及市場狀況或我們經營所處的物業及酒店業並無重大變動而對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

董事確認，經對本集團進行合理盡職審查，自二零一四年六月三十日起及直至本[編纂]日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

法律及合規

於往績記錄期，我們涉及與以下各項有關的若干不合規事件：(i)物業管理資質；(ii)人防工程許可證；(iii)物業租賃登記及(iv)若干適用於物業建設過程的監管規定。我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，該等不合規事件將不會對我們的業務經營產生任何重大不利影響。更多詳情請參見「業務—遵守中國有關法律、法規及規定—中國不合規事件」。