

## 財務資料

以下討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告(連同隨附附註)及「附錄二—未經審計備考財務資料」所載未經審計備考財務資料(連同隨附附註)一併閱讀。

綜合財務資料以人民幣呈報，並根據香港財務報告準則編製及呈列，而香港財務報告準則或在若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。根據香港財務報告準則，本集團的綜合財務資料乃根據歷史成本慣例(按公允價值計量的投資物業及衍生金融工具除外)編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據過往經驗及對過往趨勢的認知、現時狀況及預期未來發展以及不同情況下我們認為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因多種因素(包括「風險因素」及「前瞻性陳述」所載者)而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

### 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商業綜合體地產項目。

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。

### 主要業務分部

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地產；(ii)開發及銷售住宅、辦公及零售物業；及(iii)開發及經營酒店。

### 物業組合

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；

---

## 財務資料

---

- 我們於七個城市的合共八座開發中的萬達城(為我們的物業產品)；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：

- 我們於110個城市的合共168個購物中心，其中包括59個城市的89個已開業的購物中心；及
- 我們於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。

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。

### 影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續直接或間接受多項因素影響，其中許多因素不受我們控制，包括「風險因素」一節所論述的因素。影響我們經營業績的主要因素載於下文。

#### 中國的整體經濟狀況、城鎮化及市場週期性

我們的業務在很大程度上依賴中國經濟持續增長、城鎮化、生活水平提高及其催生的物業需求。經濟增長及伴隨的城鎮化已對中國的物業市場(包括我們經營所在城市及地區)產生重大影響，影響物業的供需及物業的定價趨勢。我們認為對我們運營有重要影響的中

---

## 財務資料

---

國主要宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業的增長及政府的戰略規劃。經濟增長已帶動中國可支配收入水平的整體上升及中高收入家庭數目的增加。消費者的消費能力及信心亦會影響我們投資物業的租金收入及我們酒店的收入。我們認為，上述因素將繼續對我們的運營產生重大影響。

此外，中國的物業市場向來具有週期性。經濟高增長期間，特定物業售價或租金通常較先前售價或租金高，而經濟低增長或市場嚴重混亂期間則相反。由於租期通常長達數年或更長及租金調整通常相隔數年，個別物業的租金在數年內將鎖定在可能會偏離該期間同類物業現行市場租金的水平，直至租約屆滿或下次租金調整為止。

中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變化。全球經濟持續放緩對經濟及由此衍生的對中國房地產市場的確切影響難以確定。中國整體或(尤其是)我們經營所在地區經濟出現下滑可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

本集團的業務一直並將繼續受中國監管環境影響，具體包括中國政府對房地產開發及相關行業所採取的政策與措施。近年來，中國政府實施一系列措施遏制被視為發展過熱的房地產市場。中國政府已實施多項限制性措施以抑制投機。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過監管(其中包括)土地劃撥、物業預售、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制房地產業的發展。該等政策已導致及可能繼續導致市況發生變化，包括商業及住宅物業的價格穩定性、擁有成本、開發成本及供需平衡等方面的變化。中國政府所採取貨幣供應、信貸額度及固定資產控制措施亦直接影響本集團的業務。中國政府可能會進一步推出或會影響本集團獲得融資的舉措。

自二零一零年以來，為應對國內房地產價格持續高企，中國政府宣佈政策並採納措施限制物業市場的投機。該等政策包括，取消轉讓住宅物業應付營業稅的若干優惠待遇，調高按揭貸款的最低首付款及實施更嚴格的物業開發商土地出讓金付款規定。中國於房地產行業的監管措施將繼續對本集團的業務造成影響。有關中國法律及法規的更多詳情，請參閱「風險因素－與我們行業有關的風險」、「監督及規管」、「附錄五－行業報告」及「附錄七－中國及香港主要法律及監管規定概要」。

---

## 財務資料

---

### 融資渠道及成本

計息銀行及其他借款和債券是我們房地產開發的重要融資來源。請參閱「一債項－計息銀行及其他借款」。我們銀行借款的利率一般參考中國人民銀行設定的基準利率浮動，而基準利率的任何上調將增加我們房地產開發項目的融資成本。進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響」。此外，中國政府不時對銀行就物業開發發放貸款施加限制。倘中國政府通過限制向物業領域放貸或上調該領域的貸款利率使私營地產領域的發展放緩，我們的資金渠道及融資成本可能受到不利影響。因此，適用於我們的利率的任何提高以及整體信貸的供應情況可能對我們的物業發展業務造成重大影響。

此外，於往績記錄期內，我們自多家信託融資供應商獲得信託融資。請參閱「一債項－計息銀行及其他借款」。雖然信託融資供應商一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資供應商於考慮信託融資申請時須採用更嚴格的審核程序及於違反任何適用法律法規的情況下信託融資供應商須採取的補救行動。中國政府可能進一步實施的任何措施或會限制信託融資供應商能夠向整個中國房地產開發行業及我們提供貸款的金額。

### 我們投資物業的公允價值

物業價值受(其中包括)可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建設成本及物業開發時間等因素所影響。根據獨立物業估值師戴德梁行編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公允價值於綜合財務狀況表中列為非流動資產，而投資物業公允價值變動計入我們的綜合損益表。請參閱「一節選綜合損益表組成部分的說明－投資物業公允價值增加」。物業估值須運用專業判斷並涉及使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一合格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，我們投資物業的公允價值可能更高或更低。

我們投資物業公允價值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。我們各投資物業的公允價值一直波動，且可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。投資物業公允價值減少將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按接近估值的代價出售前，投資物業公允價值增加不會變現，且不會為我們帶來任何現金流入。因此，我們可能



---

## 財務資料

---

透過投資物業公允價值增加而錄得較高利潤，但流動資金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於我們在往績記錄期內所確認的投資物業公允價值增加的水平可以於未來持續。

### 收益組合

我們的收益及經營業績或會視乎我們銷售或出租物業的類型及我們的收入來源而於各個期間有差異。

我們的大部分收益賺取自物業銷售，並將很大部分物業保留作投資物業，以賺取租金收入及享有物業增值利益。我們亦自酒店經營取得可觀收益。請參閱「一節選綜合損益表組成部分的說明－收益」。因此，我們的經營業績（尤其包括我們的毛利率）以及經營產生的現金來源及金額有所變化，且於不同時期或會繼續有較大變化，視乎我們自物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營所得收益的組合情況而定。隨著自物業租賃及管理所得收益的比例提高，我們的毛利率或會改善，原因是我們物業租賃及管理與物業銷售相比一般具有更高毛利率。另一方面，物業銷售所得收益為開發投資物業及酒店的擬定現金需求提供資金，並平衡所有物業開發項目的整體現金流量。我們積極嚴密地規劃和管理物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營的相對增長，以實現和保持此三類業務理想的收益組合。

此外，我們物業開發組合中商業物業及住宅物業各自的比例會影響我們的經營業績。過往，我們的商業物業比住宅物業錄得更高平均售價及毛利率。我們認為，上述差異由兩類物業的不同性質及適銷性決定，預期該趨勢會繼續存在。因此，我們的毛利率可能會隨商業物業的銷售額比例增加而上升，反之亦然。受政府規定的容積率、項目位置、土地面積及成本、市場狀況以及我們的開發規劃等多個因素影響，我們不同期間的組合各異。我們會根據開發計劃不時調整商業物業及住宅物業的組合情況。

### 土地的適用性及成本

我們的經營業績及持續增長將取決於我們按可產生合理回報的成本取得優質開發土地的能力。儘管我們相信我們目前維持足以滿足未來三至五年開發需求的土地儲備，但我們仍會繼續物色適合用作未來開發項目的地塊，而我們的持續增長部分取決於此。我們策略性地將目標定為滿足我們的內部評估要求的地塊，如佔地面積在一定範圍之內、地點及預期投資回報，而該等要求可能限制合適目標土地的供應及可能增加土地收購成本。此外，我們的經營業績受構成銷售成本主要組成部分的購地成本影響。多年來，中國的土地收購

---

## 財務資料

---

成本整體上穩步上升，並預期將隨中國經濟繼續發展及物業市場競爭持續加劇而持續上升。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施（例如有關出讓國有土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌出售的法律規定）可能進一步加劇對未開發土地的競爭及增加購地成本。例如，二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付款百分比提高至50%，並規定土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清，惟少數例外情況除外。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流量及我們為增長取得合適土地的能力造成重大不利影響。

### 項目開發計劃

由於土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，開發商於任何特定期間可進行的物業開發項目數量有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月，視乎項目的規模及難度而定。儘管物業預售在預售期間為我們帶來正現金流量，但在開發項目完成前及物業交付予買家前不會確認有關物業銷售的收益。因此，我們的現金流量及經營業績於不同期間或會有所相同，視乎相關期間預售／已售及交付的建築面積而定。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。由於我們物業開發的時間安排，我們的收益、現金流量及經營業績於過往有所波動並可能於日後繼續波動。

### 建設及相關成本

我們銷售成本的大部分由建設及相關成本組成，其已經並將繼續對我們的業務及經營業績產生重大影響。該等成本主要包括建築材料及勞動力成本。我們物業的建設及相關成本因建築面積及樓宇高度、建築地盤的地質情況以及若干主要建築材料（如鋼鐵及水泥）的使用及價格而有所不同。物業開發項目的建築材料及建築勞動力成本一般指明及包括在我們與總承包商協定的承包費用內。然而，建設及相關成本的增加將可能促使我們的承包商提高對新物業開發項目的報價。此外，由於我們一般於物業竣工前進行預售，倘建設及相關成本於預售後增加，我們可能無法將成本的任何增加轉嫁予客戶。我們預期物業開發成本將繼續受建築材料成本波動及物業開發項目的勞動力成本上升影響。

### 租金水平、每日房價及出租率趨勢

我們的租金收入主要取決於我們的租金水平及出租率。影響租金水平的因素包括可比物業的供應情況、整體市場需求、個別租戶佔用的樓面面積、租戶經營所處行業、整體宏觀經濟條件（包括通脹率）及出租率。此外，出租率在很大程度上取決於競爭物業的租金、

---

## 財務資料

---

可比物業的供需情況及縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約的間隔時間的能力。此外，新物業的出租率於初步啟動及其後裝修期間較低。

我們主要投資物業的租期因物業的類型而各異。主力租戶及次主力租戶的租期一般介乎10至15年，而其他租戶的租期則一般介於三至五年。我們零售物業租賃下的租金一般每年按預先協定的金額增加。此外，我們超過三年期的租約一般規定應付租金自租賃第三年起增加。我們重新出租租賃期滿物業的能力及我們達成的租約年期會影響我們的經營業績。

我們酒店的每日房價受我們競爭對手收取的每日房價、市場上酒店房間的供應、我們酒店所在位置的吸引力、所提供服務的範圍及質量、酒店行業趨勢、季節性及整體經濟狀況影響。市場上客房短缺一般會提高可實現的每日房價，原因是酒店會隨需求增加提高其房價，而客房供應過剩則通常具有相反的效果。酒店的入住率部分由我們的每日房價水平及我們儘量縮短客戶更替期間客房空置時間的能力所決定。

### 編製基準

除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計量外，我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製。

我們的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零一一年、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財務報表。我們附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。我們附屬公司的業績自我們取得控制權之日起綜合入賬並將繼續綜合入賬，直至我們不再享有控制權之日為止。損益及其他全面收益的各個組成部分歸於我們的母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益結餘出現虧絀。

### 主要會計政策及估計

編製本集團的綜合財務報表須選擇會計政策以及作出對影響此等綜合財務報表中所呈報項目的估計及判斷。確定有關會計政策對我們的經營業績及財務狀況十分重要，並須管理層根據未來期間可能變化的資料及數據對固有不明確事宜作出主觀及綜合判斷。因此，有關此等項目的釐定必然涉及對未來事件使用假設及主觀判斷且會發生變化，而使用不同的假設或數據會得出具有重大差異的結果。此外，實際結果會與估計情況有所不同，並可

---

## 財務資料

---

能對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。我們亦有其他我們認為屬重要會計政策的政策，詳情載於「附錄一—會計師報告」內會計師報告附註2.3及3。

### 收入確認

當符合以下所有標準時，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

- (a) 物業所有權的大部分風險與回報已轉移至買方；
- (b) 並無持續參與一般與物業所有權有關的管理，亦無保留對物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益很可能流入本公司；及
- (e) 與交易相關的已產生或將產生成本能可靠計量。

於相關物業的建設完工及我們取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，上述標準即獲滿足。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入綜合財務狀況表的流動負債項下。

來自租賃我們物業的租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理費收入於提供相關服務時確認。

酒店經營收入包括客房租金收入及就提供其他配套服務收取的服務費用，於提供服務時確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內或較短期間（如適用）將估計未來現金收益貼現至金融資產賬面淨值的利率以實際利率法按應計費用基準確認。

股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。



---

## 財務資料

---

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。投資物業包括已竣工投資物業及在建投資物業。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業將按公允價值呈列，以反映報告期末的市況。

投資物業公允價值變動所產生的損益應於產生的年度計入損益表中。投資物業報廢或出售產生的損益於報廢或出售年度在損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨，應當以用途轉換當日的公允價值作為該物業的視作成本，以作後續會計處理。如果我們作為自用物業轉為投資物業，在用途轉換日之前，我們按照我們關於物業、廠房及設備以及折舊的會計政策將該物業入賬，轉換日時，該物業的賬面值與公允價值之間的差額計入重估儲備。由存貨轉為投資物業，該物業於轉換日的公允價值與其過往賬面值之間的差額計入當期損益。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養）一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則我們將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

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。

## 財務資料

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，估計剩餘價值及可使用年期如下：

	可使用年期	剩餘價值
土地及樓宇 .....	35至40年	5%
廠房及機器 .....	10年	5%
汽車 .....	5年	5%
傢具及裝置 .....	5年	5%
其他 .....	5年	5%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。

至少於各財政年度結算日會審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指正在進行的裝修工程，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本主要包括施工期間的直接建設成本。在建工程於完工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備或投資物業。

### 在建物業

在建物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款費用、專業費用及該物業在開發期間產生的直接應佔其他成本。

在建物業乃分類為流動資產，惟若有關物業開發項目的建築期預計於正常營運週期後才完結則除外。於落成後，該等物業轉為持作銷售的已完工物業。

### 持作銷售的已完工物業

持作銷售的已完工物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值乃由董事根據個別物業的現行市價估計。

---

## 財務資料

---

### 金融負債

#### 首次確認及計量

首次確認時，金融負債分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

我們的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。

#### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類而定：

#### 按公允價值計入損益的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債以及於初步確認時指定按公允價值計入損益的金融負債。

倘收購金融負債乃為於短期內購回，則金融負債分類為持作買賣。該類別包括我們所訂立於對沖關係中並非指定為對沖工具(定義見香港會計準則第39號)的衍生金融工具。個別嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非彼等被指定為有效對沖工具。持作買賣負債的收益或虧損於損益表確認。於損益表確認的公允價值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定為按公允價值計入損益的金融負債在初步確認日期且僅在符合香港會計準則第39號的標準時被指定。

#### 貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘若折現的影響輕微，則按成本列賬。於終止確認負債時及於實際利率攤銷過程所產生的收益或虧損，則會於損益表中確認。

攤銷成本乃經計及收購折讓或溢價及作為實際利率組成部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

---

## 財務資料

---

### 可換股債券

可換股債券的債務部分扣除交易成本後於財務狀況表確認為負債。發行可換股債券時，其負債部分的公允價值以等同的不可換股債券的市價釐定，而該款項按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至債券獲轉換或贖回為止。該等債券所得款項餘額分配至轉換期權並確認為及計入股東權益(扣除交易成本)。轉換期權的賬面值於其後年度不予重新計量。交易成本根據有關工具於首次確認時以負債與權益部分的所得款項分配比例，分攤至可換股債券的負債及權益部分。

### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本均撥充為有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。特定借款用作合資格資產開支前作為暫時投資所賺取的投資收入從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借入資金為非專用，並用以取得合資格資產，則個別資產的開支適用介乎6.15%至11.48%的資本化利率。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延所得稅及土地增值稅。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃經考慮我們經營所在國家現行的詮釋及慣例後，根據於各報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務當局收回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於各報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

## 財務資料

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延所得稅資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延所得稅資產以可能有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延所得稅資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延所得稅資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延所得稅資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延所得稅資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延所得稅資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延所得稅資產時予以確認。

遞延所得稅資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷，但必須存在以即期所得稅資產對銷即期所得稅負債的依法可強制執行權利，且遞延所得稅須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 估計的不確定性

#### 投資物業的公允價值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，我們會考慮多種來源的資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點物業的現價或視乎不同租約或其他合約而定，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業的近期價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及



## 財務資料

- (c) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時市場對無法肯定的現金流量金額及時間的評估的折現率計算。

### 中國土地增值稅

中國的土地增值稅是就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

於計算土地增值稅時，我們需估計可扣減開支，並根據相關適用稅務法規及規定就個別物業的相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局釐定的土地增值稅計算基準具不確定性，實際結果可能高於或低於各報告期末的估計結果。倘該等事項的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響其變現期間的損益表及就土地增值稅所作撥備。

### 節選綜合損益表組成部分的說明

#### 收益

我們的收益包括(i)銷售物業(包括住宅、辦公室、SOHO、零售、停車場及其他物業)收益，(ii)物業租賃及管理收益，(iii)酒店經營收益及(iv)其他收益。下表載列我們於所示期間的收益明細：

	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)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)
	(未經審計)									
銷售物業 .....	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 .....	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

#### 銷售物業

於往績記錄期，我們的大部分收益來自銷售物業。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，來自銷售物業的收益分別佔我們總收益的89.6%、85.6%、86.4%、83.3%及70.1%。

## 財務資料

下表載列根據所示期間已交付物業的類型劃分的我們銷售物業所產生收益的明細：

	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 (未經審計)	二零一四年
<b>住宅物業</b>					
收益 (人民幣百萬元) .....	16,945	13,031	30,457	12,171	4,673
建築面積 (平方米) .....	2,047,124	1,336,318	3,419,982	1,172,999	592,941
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	8,277	9,751	8,906	10,376	7,881
<b>辦公室</b>					
收益 (人民幣百萬元) .....	6,673	6,970	14,701	3,632	4,074
建築面積 (平方米) .....	670,451	563,165	1,309,604	217,714	430,120
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	9,953	12,376	11,226	16,682	9,472
<b>SOHO</b>					
收益 (人民幣百萬元) .....	6,459	8,062	6,676	2,722	2,180
建築面積 (平方米) .....	765,206	884,074	854,187	288,916	337,718
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	8,441	9,119	7,816	9,421	6,455
<b>零售物業</b>					
收益 (人民幣百萬元) .....	13,997	20,970	20,451	7,529	4,669
建築面積 (平方米) .....	580,648	695,153	701,929	237,575	177,795
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	24,106	30,166	29,135	31,691	26,261
<b>停車場及其他</b>					
收益 (人民幣百萬元) .....	1,431	1,540	2,696	477	697

### 物業租賃及管理

物業租賃及管理收益主要為出租零售物業及辦公室產生的租金收入。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，我們的物業租賃及管理收益分別為人民幣3,769百萬元、人民幣5,843百萬元、人民幣8,483百萬元、人民幣3,821百萬元及人民幣5,177百萬元。

## 財務資料

### 酒店經營

酒店經營收益產生自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務收益主要包括商務中心、洗衣房、電話及網絡費用、水療服務、外匯服務、休閒服務及酒店停車服務收益。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，我們的酒店經營收益分別為人民幣1,450百萬元、人民幣2,576百萬元、人民幣3,215百萬元、人民幣1,433百萬元及人民幣1,770百萬元。下表載列我們於截至所示期間的酒店業務收益明細：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
自營酒店 .....	0	118	580	219	543
第三方管理酒店 .....	1,450	2,458	2,635	1,214	1,227
總計 .....	1,450	2,576	3,215	1,433	1,770

於往績記錄期內，我們自營酒店的收益低於我們由第三方酒店管理公司管理的酒店的收益，主要是由於(i)我們的自營酒店數目少於由第三方管理的酒店；及(ii)我們的大部分自營酒店尚處於其起步期。進一步資料，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們新開業的酒店在起步初期通常會產生數額龐大的開業前開支，且產生的收益相對低。」

### 其他

我們的其他收益主要來自(i)在我們的投資物業及酒店投放廣告；(ii)為特別活動出租自用物業；(iii)提供諮詢服務；及(iv)提供其他雜項服務。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)物業銷售成本；(ii)物業租賃及管理產生的直接運營費用；(iii)酒店經營成本；及(iv)其他。下表載列所示期間我們銷售成本的明細：

	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)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)
	(未經審計)									
物業銷售成本 .....	23,999	90.7	24,967	86.7	44,345	89.7	15,342	87.2	9,928	77.4
物業租賃及管理 產生的直接 運營費用 .....	1,432	5.4	2,059	7.1	2,871	5.8	1,347	7.7	1,608	12.5
酒店經營成本 .....	997	3.8	1,706	5.9	2,148	4.3	897	5.1	1,257	9.8
其他 .....	41	0.1	75	0.3	74	0.1	10	0.1	28	0.3
<b>總計 .....</b>	<b>26,469</b>	<b>100.0</b>	<b>28,807</b>	<b>100.0</b>	<b>49,438</b>	<b>100.0</b>	<b>17,596</b>	<b>100.0</b>	<b>12,821</b>	<b>100.0</b>

### 物業銷售成本

物業銷售成本指我們就物業開發活動直接產生的成本，主要包括土地購買成本、建築成本、資本化利息及相關附加費以及其他成本。我們於指定期間內確認物業的銷售成本，惟須於同期已確認有關物業的收益。

- **土地購買成本。**土地購買成本指有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本。有關成本主要包括在中國政府出讓土地時收取的土地出讓金。我們的土地購買成本受多種因素影響，如相關物業地點、區域房地產市場狀況、土地購買時間、項目容積率、購買方法及中國法規變動。
- **建築成本。**建築成本包括項目設計及興建的所有成本，包括支付予第三方設計公司及承包商的款項及建築材料成本。我們的建築成本受多種因素影響，包括在建築物類型及地質條件、配套設施投資及將予使用建築材料類型及數量。過往，建築材料成本(尤其是鋼鐵及水泥成本)及建築勞工成本一直是導致我們建築成本出現波動的主要因素。

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。

## 財務資料

- **資本化利息。**我們的部分融資成本直接與收購及興建特定物業開發項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發物業開發項目有關的融資成本於其產生期間於我們的綜合損益表支銷並入賬列作融資成本。
- **其他成本。**我們亦就物業開發業務產生其他雜項成本。

下表載列按已交付物業類別劃分的我們於所示期間物業銷售成本的明細：

	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 (未經審計)	二零一四年
<b>住宅物業</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	10,328	8,191	21,143	7,953	3,618
建築面積(平方米) .....	2,047,124	1,336,318	3,419,982	1,172,999	592,941
平均成本 .....	5,045	6,130	6,182	6,780	6,102
(人民幣元/平方米)					
<b>辦公室</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,164	3,796	8,419	1,986	2,476
建築面積(平方米) .....	670,451	563,165	1,309,604	217,714	430,120
平均成本(人民幣 .....	6,211	6,740	6,429	9,122	5,757
元/平方米)					
<b>SOHO</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,165	5,273	5,693	2,239	1,932
建築面積(平方米) .....	765,206	884,074	854,187	288,916	337,718
平均成本(人民幣 .....	5,443	5,964	6,665	7,750	5,721
元/平方米)					
<b>零售物業</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,595	6,601	7,382	2,833	1,531
建築面積(平方米) .....	580,648	695,153	701,929	237,575	177,795
平均成本(人民幣 .....	7,914	9,496	10,517	11,925	8,611
元/平方米)					
<b>停車場及其他</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	747	1,106	1,708	330	371

### 物業租賃及管理產生的直接運營費用

物業租賃及管理產生的直接運營費用主要包括物業維護成本、我們負責物業出租及管理業務僱員的薪金及相關投資物業已付房地產稅。



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。

## 財務資料

### 酒店經營成本

酒店經營成本主要包括我們酒店的折舊、酒店保養成本、支付予第三方酒店管理公司的管理費及我們負責酒店經營僱員的薪金。

### 其他

我們的其他銷售成本主要包括賺取其他收益所產生的直接成本。

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。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，毛利率分別為47.9%、51.2%、43.0%、44.7%及44.9%。下表載列我們於所示期間的毛利明細：

	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)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)	(人民幣 百萬元)	百分比 (%)
	(未經審計)									
物業銷售 .....	21,506	88.5	25,606	84.6	30,636	82.1	11,189	78.6	6,365	61.0
物業租賃及管理 .....	2,337	9.6	3,784	12.5	5,612	15.0	2,474	17.4	3,569	34.2
酒店經營 .....	453	1.9	870	2.9	1,067	2.9	536	3.8	513	4.9
其他 .....	7	0.0	24	0.1	21	0.1	39	0.3	(17)	(0.2)
總計 .....	24,303	100.0	30,284	100.0	37,336	100.0	14,238	100.0	10,430	100.0

下表載列我們於所示期間各項業務的毛利率：

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
物業銷售 .....	47.3	50.6	40.9	42.2	39.1
物業租賃及管理 .....	62.0	64.8	66.2	64.7	68.9
酒店經營 .....	31.2	33.8	33.2	37.4	29.0
其他 .....	14.6	24.2	22.1	79.6	N.M.
整體 .....	47.9	51.2	43.0	44.7	44.9

附註：

N.M. 代表數值無意義。

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入主要包括銀行利息收入及政府補助。

其他收益主要包括出售附屬公司收益、出售物業及設備收益、淨外匯收益及議價購買收益。

下表載列我們於所示期間其他收入及收益的明細：

	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 (人民幣 百萬元)	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
<b>其他收入</b>					
銀行利息收入 .....	520	360	531	259	256
政府補助 .....	1,358	1,742	3,295	1,116	308
其他 .....	47	17	48	3	119
小計 .....	1,925	2,119	3,874	1,378	683
<b>收益</b>					
出售附屬公司收益 .....	—	—	113	—	387
出售物業、廠房及 設備項目收益 .....	1	2	—	—	—
衍生金融工具所得 公允價值收益 .....	—	—	—	—	1
外匯收益淨額 .....	—	—	12	—	23
議價購買收益 .....	—	—	75	—	2
其他 .....	40	41	68	20	94
小計 .....	41	43	268	20	507
<b>總計 .....</b>	<b>1,966</b>	<b>2,162</b>	<b>4,142</b>	<b>1,398</b>	<b>1,190</b>

### 投資物業公允價值增加

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增加人民幣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。

我們幾乎所有的投資物業均位於中國。各項投資物業的公允價值主要受投資物業所在地可比物業的供需情況、經濟增長率、利率、通脹以及政治及經濟發展等因素的影響。此外，各在建投資物業的公允價值亦受建築成本及物業開發進度所影響。

## 財務資料

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要包括有關銷售及出租我們物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他分銷成本。我們於任何期間的銷售及分銷成本或會受該期間新推出物業開發項目數目所影響。

### 行政開支

行政開支主要包括我們行政人員的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、差旅開支及一般辦公室開支。

### 其他開支

其他開支主要包括慈善捐贈及我們因違反相關合約責任而支付的違約金及賠償。

### 融資成本

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息(扣除資本化利息)及(ii)可換股及有擔保債券的利息。

下表載列往績記錄期融資成本的分析：

	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)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)	(人民幣 百萬元)
須於五年內悉數償還的					
銀行及其他借款的利息 .....	4,345	5,237	6,701	3,570	4,962
—須於五年後悉數償還的					
銀行及其他貸款的利息 .....	934	1,472	3,067	1,084	1,205
—可換股及有擔保債券利息 .....	—	—	30	—	43
利息開支總額 .....	5,279	6,709	9,798	4,654	6,210
減：資本化利息 .....	(2,223)	(2,848)	(3,943)	(1,874)	(2,570)
	3,056	3,861	5,855	2,780	3,640

## 財務資料

### 分佔聯營公司虧損

由於我們於二零一三年通過向獨立第三方收購大連金石文化旅遊投資有限公司(或大連金石)股權，故大連金石成為我們的聯營公司。我們通過進一步向大連萬達集團收購大連金石股權使其於二零一四年成為我們的附屬公司。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅。遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未決事宜。

### 企業所得稅

於往績記錄期，企業所得稅主要按25%的適用稅率計提撥備，惟我們一家享有15%優惠企業所得稅稅率的中國附屬公司除外。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，按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算，我們的實際企業所得稅稅率分別為24.2%、25.8%、27.4%、30.6%及28.6%。我們於截至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實際企業所得稅稅率高於同期法定企業所得稅稅率，主要是由於該等期間未被確認為遞延稅項資產且未必會在以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額所致。

### 土地增值稅

根據中國法律及法規，我們在中國的物業開發業務須於各物業所在地點按介乎出售或轉讓土地所有權、樓宇及其附屬設施所產生增值價值的30%至60%的累進稅率繳納由地方稅務機關釐定的土地增值稅，土地增值按物業銷售所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)計算。倘若出售普通住宅物業(由地方稅務機關界定)的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，可享有若干豁免。商業物業銷售不符合享有上述豁免的資格。過往，較高端的住宅物業及商業物業銷售通常按較高的增值價值評估，因此一般須按較高土地增值稅稅率繳納稅項。按照中國地方稅務機關的規定，我們每年支付預售及銷售所得款項的1%至5%作預繳土地增值稅，並於物業銷售滿足若干標準後結清物業開發項目的最終應付土地增值稅。我們於確認收益後計提土地增值稅撥備。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，我們計提的土地增值稅撥備分別為人民幣4,743百萬元、人民幣5,749百萬元、人民幣7,196百萬元、人民幣2,355百萬元及人民幣1,497百萬元。

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。

## 財務資料

### 經營業績討論

下文所載經節選過往財務資料應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告收錄的綜合財務報表連同隨附附註及「附錄二—未經審計備考財務資料」所載未經審計備考財務資料一併閱讀。

下表載列我們於所示期間的經營業績：

	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 (人民幣 百萬元)	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
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
其他收入及收益 .....	1,966	2,162	4,142	1,398	1,190
投資物業公允價值增加 .....	13,992	21,898	15,443	7,832	5,227
銷售及分銷成本 .....	(2,829)	(2,997)	(4,298)	(1,621)	(2,104)
行政開支 .....	(3,226)	(3,950)	(4,914)	(2,062)	(2,633)
其他開支 .....	(309)	(272)	(353)	(119)	(84)
融資成本 .....	(3,056)	(3,861)	(5,855)	(2,780)	(3,640)
分佔聯營公司虧損 .....	—	—	(9)	—	(1)
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/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)
年/期內溢利 .....	19,775	27,821	24,882	10,086	4,917

### 截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的比較

#### 收益

我們的收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣31,834百萬元，減少人民幣8,583百萬元(或27.0%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣23,251百萬元，主要歸因於物業銷售收益減少。

我們的物業銷售收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣26,531百萬元，減少人民幣10,238百萬元(或38.6%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣16,293百萬元，主要歸因於(i)我們的已交付住宅建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月



---

## 財務資料

---

的1,172,999平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的592,941平方米，及(ii)我們已交付住宅物業的已確認平均售價由截至二零一三年六月三十日六個月的每平方米人民幣10,376元減至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣7,881元。我們已交付住宅物業建築面積減少主要由於我們的物業開發進度，這是由於我們於截至二零一四年六月三十日止六個月竣工的住宅物業較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少。我們已交付住宅物業的已確認平均售價的減少主要由於我們已交付住宅物業地理位置的變化。

我們的物業租賃及管理收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣3,821百萬元，增加人民幣1,356百萬元(或35.5%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣5,177百萬元，主要歸因於(i)我們的已出租建築面積增加及(ii)我們已有投資物業的租金水平上升。

我們的酒店經營收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,433百萬元，增加人民幣337百萬元(或23.5%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,770百萬元，主要歸因於因我們擴張酒店業務而使酒店客房數量增加。

我們的其他收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣49百萬元，減少人民幣38百萬元(或77.6%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣17,596百萬元，減少人民幣4,775百萬元(或27.1%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣12,821百萬元，主要歸因於物業銷售成本減少。

我們的物業銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣15,342百萬元減少人民幣5,414百萬元(或35.3%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣9,928百萬元，主要歸因於(i)我們已交付住宅物業的建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的1,172,999平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的592,941平方米，及(ii)我們已交付住宅物業的平均成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,780元減至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,102元。我們的已交付住宅物業建築面積減少主要由於我們的物業開發進度，這是由於我們於截至二零一四年六月三十日止六個月竣工的住宅物業較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少。我們已交付住宅物業平均成本的減少主要由於我們已交付住宅物業地理位置的變化。

我們物業租賃及管理產生的直接運營費用由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,347百萬元，增加人民幣261百萬元(或19.4%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,608百萬元，主要歸因於我們的已出租建築面積增加。

我們的酒店經營成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣897百萬元，增加人民幣360百萬元(或40.1%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,257百萬元，主要是由於我們的酒店客房數量增加所致。

---

## 財務資料

---

我們的其他銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣10百萬元，增加人民幣18百萬元(或180.0%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣28百萬元。

### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣14,238百萬元減少人民幣3,808百萬元(或26.7%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣10,430百萬元。我們的毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的44.7%略微上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的44.9%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,398百萬元減少人民幣208百萬元(或14.9%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,190百萬元，主要歸因於政府補助減少，部分由出售附屬公司收益增加所抵銷。二零一四年三月，我們將於四川萬達大酒店管理有限公司(或四川萬達)的全部股權轉讓予獨立第三方，現金代價為人民幣560百萬元，並錄得出售附屬公司收益人民幣386百萬元。

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣7,832百萬元減少人民幣2,605百萬元(或33.3%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣5,227百萬元，主要由於位處於中國欠發達城市的投資物業公允價值佔我們投資物業組合公允價值總額的比重增加，而位處於中國欠發達城市的投資物業的升值普遍較位處於更發達城市的投資物業升值為低。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,621百萬元增加人民幣483百萬元(或29.8%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,104百萬元，主要歸因於我們於截至二零一四年六月三十日止六個月的廣告及推廣開支以及銷售人員僱員福利開支較截至二零一三年六月三十日止六個月有所增加。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,062百萬元，增加人民幣571百萬元(或27.7%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,633百萬元，主要歸因於持續擴充業務導致員工薪金及其他雜項開支增加。

### 其他開支

我們的其他開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣119百萬元，減少人民幣35百萬元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣84百萬元，主要歸因於慈善捐款減少。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,780百萬元，增加人民幣860百萬元(或30.9%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,640百萬元，主要是由於銀行及其他借款利息增加，部分由資本化利息增加所抵銷。銀行及其他借款利息增加是因我們擴充業務營運導致計息銀行及其他借款的平均未償還結餘增加所致。

### 應佔一家聯營公司的虧損

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們應佔一家聯營公司的虧損為人民幣1百萬元，主要是由於大連金石於該期間產生的虧損所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣16,886百萬元，減少人民幣8,501百萬元(或50.3%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣8,385百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣6,800百萬元，減少人民幣3,332百萬元(或49.0%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,468百萬元。主要是由於我們的除稅前溢利減少所致。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由截至二零一三年六月三十日止六個月的30.6%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的28.6%，主要是由於並無就該等期間確認為遞延稅項資產及未必會於以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損減少。

### 期內溢利

由於上文所述，我們的期內溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣10,086百萬元，減少人民幣5,169百萬元(或51.2%)，至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4,917百萬元。我們的淨利潤率由截至二零一三年六月三十日止六個月的31.7%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的21.1%，主要是由於與截至二零一三年六月三十日止六個月相比，截至二零一四年六月三十日止六個月的投資物業公允價值收益下降所致。

### 非控股權益應佔期內溢利

我們於截至二零一四年六月三十日止六個月的非控股權益應佔期內虧損為人民幣48百萬元，而截至二零一三年六月三十日止六個月為非控股權益應佔期內溢利人民幣773百萬元，主要是歸因於香港上市附屬公司及宜興萬達廣場有限公司截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的經營業績變化。

---

## 財務資料

---

### 二零一三年與二零一二年的比較

#### 收益

我們的收益由二零一二年的人民幣59,091百萬元，增加人民幣27,683百萬元(或46.8%)，至二零一三年的人民幣86,774百萬元，主要歸因於物業銷售收益增加。

我們的物業銷售收益由二零一二年的人民幣50,573百萬元，增加人民幣24,408百萬元(或48.3%)，至二零一三年的人民幣74,981百萬元，主要歸因於我們的已交付住宅物業建築面積由二零一二年的1,336,318平方米增至二零一三年的3,419,982平方米，部分由已交付住宅物業的已確認平均售價由二零一二年的每平方米人民幣9,751元減至二零一三年的每平方米人民幣8,906元所抵銷。

我們的物業租賃及管理收益由二零一二年的人民幣5,843百萬元，增加人民幣2,640百萬元(或45.2%)，至二零一三年的人民幣8,483百萬元，主要歸因於(i)已出租建築面積增加及(ii)我們已有投資物業的租金水平上升。

我們的酒店經營收益由二零一二年的人民幣2,576百萬元，增加人民幣639百萬元(或24.8%)，至二零一三年的人民幣3,215百萬元，主要歸因於酒店客房數量增加。

我們的其他收益由二零一二年的人民幣99百萬元，減少人民幣4百萬元(或4.0%)，至二零一三年的人民幣95百萬元。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一二年的人民幣28,807百萬元，增加人民幣20,631百萬元(或71.6%)，至二零一三年的人民幣49,438百萬元，主要歸因於物業銷售成本增加。

我們的物業銷售成本由二零一二年的人民幣24,967百萬元，增加人民幣19,378百萬元(或77.6%)，至二零一三年的人民幣44,345百萬元，主要歸因於已交付物業增加。

物業租賃及管理產生的直接運營費用由二零一二年的人民幣2,059百萬元，增加人民幣812百萬元(或39.4%)，至二零一三年的人民幣2,871百萬元，主要歸因於我們的已出租建築面積增加。

我們的酒店經營成本由二零一二年的人民幣1,706百萬元，增加人民幣442百萬元(或25.9%)，至二零一三年的人民幣2,148百萬元，主要歸因於我們的酒店客房數量增加。

我們的其他銷售成本由二零一二年的人民幣75百萬元，減少人民幣1百萬元(或1.3%)，至二零一三年的人民幣74百萬元。

#### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一二年的人民幣30,284百萬元，增加人民幣7,052百萬元(或23.3%)，至二零一三年的人民幣37,336百萬元。我們的毛利率由二零一二年的

---

## 財務資料

---

51.2%降至二零一三年的43.0%，主要歸因於我們的產品組合有所變動。與二零一二年相比，我們於二零一三年交付較多住宅物業，這些住宅物業的毛利率通常較商業物業的為低。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一二年的人民幣2,162百萬元，增加人民幣1,980百萬元（或91.6%），至二零一三年的人民幣4,142百萬元，主要歸因於政府補助增加。

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由二零一二年的人民幣21,898百萬元，減少人民幣6,455百萬元（或29.5%），至二零一三年的人民幣15,443百萬元，主要歸因於位處於中國欠發達城市的投資物業公允價值佔我們投資物業組合公允價值總額的百分比增加，而位處於中國欠發達城市的投資物業的升值普遍較位處於更發達城市的投資物業升值為低。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一二年的人民幣2,997百萬元，增加人民幣1,301百萬元（或43.4%），至二零一三年的人民幣4,298百萬元，主要歸因於我們加強營銷力度，使廣告及推廣開支增加。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一二年的人民幣3,950百萬元，增加人民幣964百萬元（或24.4%），至二零一三年的人民幣4,914百萬元，主要歸因於由於持續擴充業務導致僱員福利開支及其他雜項開支增加。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一二年的人民幣272百萬元，增加人民幣81百萬元（或29.8%），至二零一三年的人民幣353百萬元，主要歸因於慈善捐款增加。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一二年的人民幣3,861百萬元，增加人民幣1,994百萬元（或51.6%），至二零一三年的人民幣5,855百萬元，主要歸因於銀行及其他借款的利息增加，部分由已資本化利息增加所抵銷。銀行及其他借款利息增加是由於我們擴充業務營運導致我們的未償還計息銀行及其他借款的平均結餘增加所致。

### 分佔聯營公司虧損

我們於二零一三年的分佔聯營公司虧損為人民幣9百萬元，主要歸因於大連金石於二零一三年產生的虧損。



---

## 財務資料

---

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由二零一二年的人民幣43,264百萬元，減少人民幣1,772百萬元(或4.1%)，至二零一三年的人民幣41,492百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一二年的人民幣15,443百萬元，增加人民幣1,167百萬元(或7.6%)，至二零一三年的人民幣16,610百萬元，主要由於年內的即期土地增值稅因我們於二零一三年交付的物業大幅升值而增加，部分由因除稅前溢利減少導致我們企業所得稅減少所抵銷。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由二零一二年的25.8%增至二零一三年的27.4%，主要是由於並無就該等期間確認為遞延稅項資產及未必會於以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額增加。

### 年內溢利

由於上文所述，我們的年內溢利由二零一二年的人民幣27,821百萬元，減少人民幣2,939百萬元(或10.6%)，至二零一三年的人民幣24,882百萬元。我們的淨利潤率由二零一二年的47.1%降至二零一三年的28.7%，主要歸因於二零一三年的投資物業公允價值收益較二零一二年減少。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔年內溢利由二零一二年的人民幣511百萬元，減少人民幣210百萬元(或41.1%)，至二零一三年的人民幣301百萬元，主要歸因於上海寶山萬達投資有限公司(或寶山萬達)年內溢利減少。

### 二零一二年與二零一一年的比較

#### 收益

我們的收益由二零一一年的人民幣50,772百萬元，增加人民幣8,319百萬元(或16.4%)，至二零一二年的人民幣59,091百萬元，主要歸因於物業銷售收益增加。

我們的物業銷售收益由二零一一年的人民幣45,505百萬元，增加人民幣5,068百萬元(或11.1%)，至二零一二年的人民幣50,573百萬元，主要歸因於(i)我們零售物業的已確認平均售價由二零一一年的每平方米人民幣24,106元增加至二零一二年的每平方米人民幣30,166元，及(ii)我們的已交付零售物業的建築面積由二零一一年的580,648平方米增加至二零一二年的695,153平方米；部分由我們的已交付住宅物業的建築面積由二零一一年的2,047,124平方米減少至二零一二年的1,336,318平方米所抵銷。

我們的物業租賃及管理收益由二零一一年的人民幣3,769百萬元，增加人民幣2,074百萬元(或55.0%)，至二零一二年的人民幣5,843百萬元，主要歸因於已出租建築面積增加。



---

## 財務資料

---

我們的酒店經營收益由二零一一年的人民幣1,450百萬元，增加人民幣1,126百萬元(或77.7%)，至二零一二年的人民幣2,576百萬元，主要歸因於酒店客房數量增加。

我們的其他收益由二零一一年的人民幣48百萬元，增加人民幣51百萬元(或106.3%)，至二零一二年的人民幣99百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一一年的人民幣26,469百萬元，增加人民幣2,338百萬元(或8.8%)，至二零一二年的人民幣28,807百萬元，主要歸因於物業銷售成本及酒店經營成本增加。

我們的物業銷售成本由二零一一年的人民幣23,999百萬元，增加968百萬元(或4.0%)，至二零一二年的人民幣24,967百萬元，主要歸因於已交付物業平均成本增加。

物業租賃及管理產生的直接運營費用由二零一一年的人民幣1,432百萬元，增加人民幣627百萬元(或43.8%)，至二零一二年的人民幣2,059百萬元，主要歸因於可出租建築面積增加。

我們的酒店經營成本由二零一一年的人民幣997百萬元，增加人民幣709百萬元(或71.1%)，至二零一二年的人民幣1,706百萬元，主要歸因於我們的酒店客房數量增加。

我們的其他銷售成本由二零一一年的人民幣41百萬元，增加人民幣34百萬元(或82.9%)，至二零一二年的人民幣75百萬元。

### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一一年的人民幣24,303百萬元，增加人民幣5,981百萬元(或24.6%)，至二零一二年的人民幣30,284百萬元。我們的毛利率由二零一一年的47.9%升至二零一二年的51.2%，主要歸因於我們的產品組合有所變動。與二零一一年相比，我們於二零一二年交付較多商業物業，這些商業物業的毛利率通常較住宅物業的為高。二零一二年毛利率增加亦由於物業租賃及管理收益佔二零一二年總收益的比重增加所致，因為物業租賃及管理業務的毛利率通常較物業銷售的毛利率為高。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一一年的人民幣1,966百萬元，增加人民幣196百萬元(或10.0%)，至二零一二年的人民幣2,162百萬元，主要歸因於政府補助增加。

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由二零一一年的人民幣13,992百萬元，增加人民幣7,906百萬元(或56.5%)，至二零一二年的人民幣21,898百萬元，主要由於投資物業組合增加及我們投資物業的租金收入日後可能因二零一二年有利的房地產市場而出現有利變化。

---

## 財務資料

---

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一年的人民幣2,829百萬元，增加人民幣168百萬元(或5.9%)，至二零二年的人民幣2,997百萬元，主要歸因於由於我們的銷售人員數目增加導致銷售人員的僱員福利開支增加、由於售樓中心增加導致折舊及攤銷開支增加，該等增加與我們於二零一二年推出的物業開發項目數目較二零一年的增加基本一致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一年的人民幣3,226百萬元，增加人民幣724百萬元(或22.4%)，至二零二年的人民幣3,950百萬元，主要歸因於持續擴充業務導致員工薪金及其他雜項開支增加。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一年的人民幣309百萬元，減少人民幣37百萬元(或12.0%)，至二零二年的人民幣272百萬元，主要歸因於慈善捐款減少。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一年的人民幣3,056百萬元，增加人民幣805百萬元(或26.3%)，至二零二年的人民幣3,861百萬元，主要歸因於銀行及其他借款的利息增加，部分由已資本化利息增加所抵銷。銀行及其他借款利息增加是由於我們擴充業務營運導致我們的未償還計息銀行及其他借款的平均結餘增加所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由二零一年的人民幣30,841百萬元，增加人民幣12,423百萬元(或40.3%)，至二零二年的人民幣43,264百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一年的人民幣11,066百萬元，增加人民幣4,377百萬元(或39.6%)至二零二年的人民幣15,443百萬元，主要歸因於(i)因除稅前溢利增加導致我們的企業所得稅增加，及(ii)我們於年內的即期土地增值稅因我們於二零一二年已交付物業的大幅升值而增加。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由二零一年的24.2%增至二零二年的25.8%，主要是由於並無就該等期間確認為遞延稅項資產及未必會於以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損增加。

### 年內溢利

由於上文所述，我們的年內溢利由二零一年的人民幣19,775百萬元，增加人民幣8,046百萬元(或40.7%)，至二零二年的人民幣27,821百萬元。我們的淨利潤率由二零一年的38.9%升至二零二年的47.1%，主要歸因於二零二年的投資物業公允價值收益較二零一年增加。

---

## 財務資料

---

### 非控股權益應佔年內溢利

我們於二零一二年的非控股權益應佔年內溢利為人民幣511百萬元，而於二零一一年的非控股權益應佔年內虧損為人民幣4百萬元，主要歸因於寶山萬達年內溢利增加。

### 綜合財務狀況表的若干項目

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括土地及樓宇、機器、汽車、傢俬及裝置、在建工程及其他。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，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣13,742百萬元、人民幣18,246百萬元、人民幣25,955百萬元及人民幣29,396百萬元。於往績記錄期內的物業、廠房及設備有所增加主要是由於因業務擴充致使我們的酒店及自用物業增加所致。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。獨立物業估值師戴德梁行對我們的投資物業進行估值，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分別為人民幣111,194百萬元、人民幣159,074百萬元、人民幣198,539百萬元及人民幣220,580百萬元。

投資物業公允價值由二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日有所增加是由於我們在建投資物業及已完工投資物業的公允價值均增加所致。於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，對我們投資物業公允價值增加貢獻最大的在建投資物業包括青島萬達東方影都、西雙版納國際旅遊度假區、義烏萬達廣場、無錫萬達城及武漢中央文化旅遊區。於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，對我們投資物業公允價值增加貢獻最大的截至二零一四年六月三十日止六個月內竣工投資物業包括上海松江萬達廣場、廣州增城萬達廣場、赤峰萬達廣場、濰坊萬達廣場及銀川西夏萬達廣場。

投資物業公允價值由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日有所增加主要是由於二零一三年我們已完工投資物業的投資物業組合增加所致。於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，對我們投資物業公允價值增加貢獻最大的二零一三年內竣工投資物業包括南京江寧萬達廣場、哈爾濱哈西萬達廣場、大連高新萬達廣場、東莞長安萬達廣場、長沙開福萬達廣場及西安大明宮萬達廣場。

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。

## 財務資料

投資物業公允價值由二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日有所增加主要是由於二零一二年我們已完工投資物業的投資物業組合增加所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，對我們投資物業公允價值增加貢獻最大的二零一二年已完工投資物業包括上海寶山萬達廣場、成都金牛萬達廣場、溫州龍灣萬達廣場、泉州浦西萬達廣場、江陰萬達廣場及瀋陽北一路萬達廣場。

下表載列截至所示日期的投資物業公允價值變動：

	已完工 投資物業	在建或開發中 投資物業	總計
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於二零一一年一月一日 .....	55,459	17,658	73,117
增加 .....	1,708	22,388	24,096
公允價值調整收益淨額 .....	10,908	3,084	13,992
於完工時轉撥 .....	21,796	(21,796)	—
出售 .....	(11)	—	(11)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日 .....	89,860	21,334	111,194
增加 .....	—	25,931	25,931
公允價值調整收益淨額 .....	19,470	2,428	21,898
於完工時轉撥 .....	25,683	(25,683)	—
轉撥自存貨 .....	59	—	59
出售 .....	(8)	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 .....	135,064	24,010	159,074
增加 .....	—	21,758	21,758
收購附屬公司 .....	2,150	—	2,150
公允價值調整收益淨額 .....	11,215	4,228	15,443
於完工時轉撥 .....	23,855	(23,855)	—
轉撥自存貨 .....	114	—	114
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日 .....	172,398	26,141	198,539
增加 .....	—	16,814	16,814
公允價值調整收益淨額 .....	4,382	845	5,227
於完工時轉撥 .....	5,922	(5,922)	—
於二零一四年六月三十日 .....	182,702	37,878	220,580

於二零一一年、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，我們有賬面值分別為人民幣78,172百萬元、人民幣133,858百萬元、人民幣180,233百萬元及人民幣170,506百萬元的投資物業作為擔保品抵押，用於擔保授予我們的銀行借款。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨主要包括在建物業及持作出售的已完工物業。下表載列截至所示日期的存貨明細：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
原材料 .....	30	30	30	36
酒店商品 .....	63	19	23	26
其他 .....	4	20	4	6
小計 .....	97	69	57	68
在建物業 .....	53,960	69,842	86,728	114,980
持作出售的已完工物業 .....	2,958	6,467	13,689	16,843
	56,918	76,309	100,417	131,823
	57,015	76,378	100,474	131,891

### 在建物業

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，我們開發中物業分別為人民幣53,960百萬元、人民幣69,842百萬元、人民幣86,728百萬元及人民幣114,980百萬元。於往績記錄期，我們的在建物業增加乃歸因於我們物業開發項目增加。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業為尚未訂約出售的已完工物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已完工物業。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，我們持作出售的已完工物業分別為人民幣2,958百萬元、人民幣6,467百萬元、人民幣13,689百萬元及人民幣16,843百萬元。我們持作出售的已完工物業增加主要是由於已預售但並未交付予買家的已完工物業增加（這反映我們物業開發項目的增加）所致。

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，我們賬面值分別為人民幣20,428百萬元、人民幣20,210百萬元、人民幣25,148百萬元及人民幣37,405百萬元的存貨作為擔保品抵押，用於擔保授予我們的銀行借款。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括預付款項、其他應收款項，以及應收母公司及聯屬公司及同系附屬公司款項。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，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣13,856百萬元、人民幣18,453百萬元、人民幣18,654百萬元及人民幣20,586百萬元。下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
預付款項 .....	8,155	7,619	5,541	6,380
其他應收款項 .....	5,635	9,173	10,366	13,795
應收母公司及其聯屬公司及 .....				
同系附屬公司款項 .....	1	1,659	2,592	85
應收最終控股股東				
控制公司款項 .....	1	1	—	—
其他 .....	118	90	294	450
減值 .....	(54)	(89)	(139)	(124)
總計 .....	<u>13,856</u>	<u>18,453</u>	<u>18,654</u>	<u>20,586</u>

### 預付款項

預付款項主要包括為預付予地方土地部門的土地出讓金、項目開發向建築承包商支付的預付款項。二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，我們的預付款項減少主要由於我們加大現金管理力度所致。我們通過提升我們與建築承包商及設備供應商的議價能力來減少向其支付的預付款項。於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，我們的預付款項增加，主要是由於我們的物業開發進度導致與建築承包商未結清的款項增加所致。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括向各地土地管理局預付的投標按金以及預付營業稅及其他稅項。於往績記錄期，其他應收款項增加主要是由於我們的業務擴張導致土地收購增加所致。

### 應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項

應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項主要包括我們向大連萬達集團及其聯屬公司及同系附屬公司墊付的資金以撥付彼等的融資需求。應收母公司及其聯屬公司及同系



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。

## 財務資料

附屬公司款項為無抵押、免息及並無固定償款期。應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項由二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日的增加乃主要來自我們向大連萬達集團墊付以撥付其業務收購資金。該筆墊付款項均已於二零一四年六月三十日前償清。

### 貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方承包商的建築成本、應付各地政府的土地出讓金及其他雜項應付款項。於二零一一年、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，我們的貿易應付款項及應付票據分別為人民幣20,782百萬元、人民幣25,662百萬元、人民幣34,628百萬元及人民幣35,383百萬元。於往績記錄期，貿易應付款項及應付票據增加主要是由於我們的開發中物業增加(由於我們擴充物業開發業務所致)所致。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
一年以內 .....	19,323	22,680	31,556	32,377
一至兩年 .....	1,285	2,770	2,274	2,479
超過兩年 .....	174	212	798	527
總計 .....	<u>20,782</u>	<u>25,662</u>	<u>34,628</u>	<u>35,383</u>

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括客戶墊款、應付員工成本、應付利息、其他應付稅項及其他應付款項。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
客戶墊款 .....	71,275	94,070	104,273	131,113
應付員工成本 .....	617	912	1,311	809
應付利息 .....	316	308	405	712
其他應付稅項 .....	79	107	133	265
其他應付款項 .....	8,613	8,475	10,887	12,047
總計 .....	<u>80,900</u>	<u>103,872</u>	<u>117,009</u>	<u>144,946</u>

## 財務資料

於往績記錄期，我們的其他應付款項及應計費用增加主要是由於於客戶墊款增加所致。我們的客戶墊款主要包括預售物業所得款項。於二零一一年、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，我們的客戶墊款分別為人民幣71,275百萬元、人民幣94,070百萬元、人民幣104,273百萬元及人民幣131,113百萬元。於往績記錄期，客戶墊款增加主要是由於我們預售物業數目的增加（由於我們擴充物業開發業務所致）所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，我們的其他應付款項保持穩定。於二零一二年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，我們的其他應付款項增加主要歸因於我們自物業買家收取的銷售按金、自建築承包商收取的建築履約保證金及於投標過程自建築承包商收取的保證金增加（由於業務擴張所致）。

### 遞延稅項負債

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，我們的遞延稅項負債分別為人民幣13,223百萬元、人民幣18,951百萬元、人民幣23,612百萬元及人民幣25,713百萬元。於往績記錄期，我們的遞延稅項負債增加主要是由於我們投資物業的公允價值增加所致。

### 流動資產／負債淨額

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	截至七月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元) (未經審計)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	57,015	76,378	100,474	131,891	139,690
預付稅項 .....	1,756	3,123	3,211	4,996	12,739
貿易應收款項及應收票據 .....	293	333	280	561	586
預付款項、按金 及其他應收款項 .....	13,856	18,453	18,654	20,586	23,204
衍生金融工具 .....	—	—	19	28	1,078
受限制現金 .....	2,212	2,131	4,139	6,048	5,770
現金及現金等價物 .....	44,048	48,585	69,525	74,761	69,431
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>119,180</b>	<b>149,003</b>	<b>196,302</b>	<b>238,871</b>	<b>252,499</b>

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。

## 財務資料

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	截至七月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元) (未經審計)
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據 .....	20,782	25,662	34,628	35,383	37,907
其他應付款項及應計費用 .....	80,900	103,872	117,009	144,946	156,124
計息銀行及其他借款 .....	16,611	21,681	21,016	34,184	32,991
政府補貼 .....	—	191	450	487	487
應付股息 .....	—	13	13	13	2,747
應付稅項 .....	5,586	5,710	7,161	4,347	2,601
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>123,879</b>	<b>157,129</b>	<b>180,277</b>	<b>219,360</b>	<b>232,858</b>
<b>流動資產／(負債)淨額 .....</b>	<b>(4,699)</b>	<b>(8,126)</b>	<b>16,025</b>	<b>19,511</b>	<b>19,641</b>

於往績記錄期內，存貨、現金及現金等價物及預付款項、按金及其他應收款項構成我們流動資產的最大部分。於往績記錄期，其他應付款項及應計費用、貿易應付款項及應付票據、計息銀行及其他借款構成我們流動負債的最大部分。

流動資產淨值由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣16,025百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣19,511百萬元，主要由於：(i)由於我們繼續擴充業務及增加我們的開發中物業及持作出售的已完工物業，我們的存貨由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣131,891百萬元，(ii)我們的現金及現金等價物由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣74,761百萬元及(iii)應付稅項由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣7,161百萬元減至截至二零一四年六月三十日的人民幣4,347百萬元，部分被以下兩項所抵銷：(i)由於我們增加物業預售，我們的其他應付款項及應計費用由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣144,946百萬元及(ii)由於我們業務擴充及融資需求增加，我們計息銀行及其他借款的即期部分由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣21,016百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣34,184百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日，我們有流動資產淨值人民幣16,025百萬元，而截至二零一二年十二月三十一日，我們有流動負債淨額人民幣8,126百萬元，主要歸因於(i)由於我們繼續擴充業務及我們的開發中物業及持作出售的已完工物業增加，存貨由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元及(ii)由於我們加強現金管理，現金及現金等價物由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣48,585百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元，部分被以下兩項抵銷：(i)由於我們增加物業預售，其他應付款項及應計費用由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元及(ii)由於我們擴充物業開發業務及在建物業增加，我們的貿易應付款項及應付票據由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣25,662百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣34,628百萬元。

## 財務資料

流動負債淨額由二零一一年十二月三十一日的人民幣4,699百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣8,126百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用由二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元(由於我們增加物業預售所致)，部分被存貨由二零一一年十二月三十一日的人民幣57,015百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元(由於我們繼續擴充業務及增加開發中物業及持作出售的已完工物業所致)所抵銷。

於二零一四年七月三十一日(即就本陳述而言的最後實際可行日期)，我們的流動資產淨值為人民幣19,641百萬元，包括流動資產人民幣252,499百萬元及流動負債人民幣232,858百萬元。

### 債項

#### 計息銀行及其他借款

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款餘額及實際利率：

	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)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)
<b>即期</b>								
銀行貸款，有抵押 .....	670	5.13%-8.28%	198	5.04%-6.72%	607	1.41%-8.28%	477	1.41%-8.46%
其他貸款，有抵押 .....	7,955	8.5%-12.2%	2,880	11.4%-12.5%	3,473	6.3%-13.4%	1,500	6.3%-12.3%
其他貸款，無抵押 .....	—	—	2,500	12.24%-13.7%	400	6.62%	6,149	6.62%-12.6%
長期銀行貸款即期部分， 有抵押 .....	6,886	5.13%-8.28%	11,197	5.04%-6.72%	8,547	1.41%-8.28%	11,577	1.41%-8.46%
長期其他貸款即期部分， 有抵押 .....	600	8.5%-12.2%	4,906	11.4%-12.5%	7,989	6.3%-13.4%	14,481	6.3%-12.3%
長期其他貸款即期部分， 無抵押 .....	500	7.93%	—	—	—	—	—	—
<b>非即期</b>								
銀行貸款，有抵押 .....	50,230	4.86%-8.51%	61,568	5.04%-10.59%	81,995	5.94%-8.46%	108,415	5.84%-10%
銀行貸款，無抵押 .....	—	—	—	—	200	6.61%-6.77%	190	6.57%
其他貸款，有抵押 .....	2,906	10.50%-13.3%	8,979	9.5%-12.2%	26,107	6%-12%	28,573	6.4%-12%
其他貸款，無抵押 .....	—	—	1,000	12.39%	1,000	12.39%	1,000	12.39%
<b>總計</b> .....	<u>69,747</u>	<u>4.86%-13.3%</u>	<u>93,228</u>	<u>5.04%-13.7%</u>	<u>130,318</u>	<u>1.41%-13.4%</u>	<u>172,362</u>	<u>1.41%-12.6%</u>

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。

## 財務資料

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，我們分別有計息銀行及其他借款人民幣69,747百萬元、人民幣93,228百萬元、人民幣130,318百萬元及人民幣172,362百萬元。

我們若干銀行借款系以已抵押銀行存款、存貨、預付土地租賃付款、投資物業及物業、廠房及設備作抵押擔保。下表載列於所示日期作為銀行借款擔保品的已抵押資產明細：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
已抵押銀行存款 .....	572	496	432	330
存貨 .....	20,428	20,210	25,148	37,405
預付土地租賃付款 .....	2,596	3,110	2,307	5,412
投資物業 .....	78,172	133,858	180,233	170,506
物業、廠房及設備 .....	12,742	12,042	17,951	13,904
<b>總計 .....</b>	<b>114,510</b>	<b>169,716</b>	<b>226,071</b>	<b>227,557</b>

此外，我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日餘額分別為人民幣8,235百萬元、人民幣8,335百萬元、人民幣18,713百萬元及人民幣27,236百萬元的若干其他借款已由我們若干附屬公司的股本質押或轉讓作出擔保。此外，我們的部分銀行及其他借款已獲控股股東擔保。有關進一步詳情，請參閱「關聯方交易—由關聯方提供的擔保」。

於往績記錄期間，我們取得來自不同信託融資公司的信託融資，以撥付我們部分物業發展項目。我們部分信託貸款乃以質押或轉讓我們持有相關項目公司股本方式或不同形式的資產抵押及／或由我們的承保人擔保。儘管合併及清盤程序等重大企業行動須獲信託融資公司同意，惟信託融資公司於我們項目公司及業務中的日常營運及管理並無任何權力。我們概無向信託融資公司授出提名董事或否決權等特殊權力。

與我們合作的信託融資公司均為中國具聲譽且地位穩固的金融機構，並為我們的獨立第三方。我們使用信託融資作為銀行貸款的補充。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及二零一四年六月三十日，我們分別擁有信託融資借款餘額人民幣11,461百萬元、人民幣15,588百萬元、人民幣36,392百萬元及人民幣43,377百萬元，分別佔我們於同日的計息銀行及其他借款總額的16.4%、16.7%、27.9%及25.2%。我們於往績記錄

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。

## 財務資料

期的信託融資有所增加，原因為信託貸款較銀行貸款在架構和條款方面提供較高靈活性，同在提取及償還方面的時間更具優勢，且有助我們多元化融資渠道，儘管其利率普遍較高。我們與信託融資公司的借款乃經特別磋商，以符合有關項目公司的資本架構、有關物業發展項目的風險回報以及我們項目發展進度的資金需求。

下表載列於所示日期我們計息銀行及其他借款的到期日：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於下列期限償還：				
於一年內或按要求 .....	16,611	21,681	21,016	34,184
超過一年但於兩年內 .....	14,973	20,193	35,796	46,841
超過兩年但於五年內 .....	22,207	23,739	26,220	43,100
超過五年 .....	15,956	27,615	47,286	48,237
總計 .....	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>130,318</u>	<u>172,362</u>

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們的大部分計息銀行及其他借款乃由我們於中國境內的營運附屬公司自中國商業銀行及信託融資公司產生，且均遵循該等中國金融機構的標準貸款條款。董事認為，計息銀行及其他借款概無重大契諾會對我們取得後續融資的能力造成重大限制。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事已確認我們並無重大契諾違約及／或違反計息銀行及其他借款項下的融資契諾。有關我們於貸款及融資協議項下所面對與契諾有關的風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－若干限制性契諾及通常與債務融資相關的若干風險或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響」。

於二零一四年九月一日，我們擁有總獨立授信額度人民幣144,191百萬元，其中人民幣83,825百萬元已動用，而人民幣60,366百萬元尚未動用。董事確認，我們於遵循有關貸款銀行的慣常手續後，將能動用尚未動用銀行融資，且毋須遵守特殊限制或條件。除上文所載者外及就**[編纂]**而言，董事已確認，本集團現時並無重大外部債項融資，且於不久將來在我們一般業務過程外不會出現重大外部債項融資。



---

## 財務資料

---

### 債券

#### 可換股債券

於二零一三年六月，我們收購香港上市附屬公司65%股權及其面值為209百萬港元的可換股債券，總現金代價為675百萬港元。二零一四年七月，所有可換股債券均已按每股0.326港元的轉換價轉換為香港上市附屬公司的股份，因此，香港上市附屬公司於可換股債券下的責任已悉數獲履行並解除。

#### 有擔保債券

於二零一三年十一月，我們的全資附屬公司Wanda Properties Overseas Limited發行本金總額為600百萬美元的有擔保債券(或GB2018債券)。GB2018債券將於二零一八年十一月到期及按每年4.875%的利率計息，由我們的全資附屬公司Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co. Limited、Wanda Real Estate Investments Limited及Wanda Commercial Properties Overseas Limited作擔保。

於二零一四年一月，我們的全資附屬公司Wanda Properties International Co., Ltd.發行本金總額為600百萬美元的有擔保債券(或GB2024債券)。GB2024債券將於二零二四年一月到期及按每年7.25%的利率計息，由我們的全資附屬公司Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co. Limited、Wanda Real Estate Investments Limited及Wanda Commercial Properties Overseas Limited作擔保。

### 債項聲明

於二零一四年七月三十一日(即就本[編纂]流動資金披露而言的最後實際可行日期)，我們有未償還債項人民幣181,969百萬元，包括計息銀行及其他借款人民幣174,523百萬元及有擔保債券人民幣7,446百萬元。於二零一四年七月三十一日，人民幣167,512百萬元計息銀行及其他借款以已抵押銀行存款、存貸、預付土地租賃付款、投資物業及物業、廠房及設備作擔保。截至二零一四年七月三十一日，我們計息銀行及其他借款中的人民幣41,019百萬元由控股股東作擔保。

除本[編纂]所披露者外，於二零一四年七月三十一日，我們並無任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未贖回債務證券、有期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支)、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、重大或然負債或尚未履行的擔保。董事確認，自二零一四年六月三十日起直至本[編纂]日期，我們的債項狀況概無發生重大變動。

---

## 財務資料

---

### 關聯方交易

於往績記錄期內，我們與關聯方訂立多項交易。

### 收購股權

於二零一二年十二月，我們以現金代價人民幣408百萬元向大連萬達集團收購西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司(或西雙版納國際)30.8%股權。代價乃參照西雙版納國際於收購日期的可識別資產及負債的公允價值釐定。於同月，我們通過向西雙版納國際額外注資人民幣700百萬元將我們於西雙版納國際的股權進一步增至55%。

於二零一四年三月，我們以現金代價人民幣843百萬元向大連萬達集團進一步收購大連金石注冊資本總額的40%。於收購前，大連金石為我們持有其注冊資本總額40%的聯營公司。代價乃參照大連金石於收購日期的可識別資產及負債的公允價值釐定。收購完成後我們持有大連金石注冊資本的80%。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，我們向大連萬達集團收購西雙版納國際20%的股權、南昌萬達城投資有限公司30%的股權、合肥萬達城投資有限公司30%的股權、哈爾濱萬達城投資有限公司30%的股權、青島萬達東方影都投資有限公司30%的股權及青島萬達遊艇產業投資有限公司30%的股權，總現金代價為人民幣4,919百萬元。該代價乃參考該等附屬公司可識別資產及負債於收購日期的公允價值釐定。

### 共同控制下的企業合併

於二零一一年一月，我們向大連萬達集團收購四川萬達大酒店管理有限公司(或四川萬達)及北京萬達廣場房地產開發有限公司(或北京萬達)全部股權。我們於二零一一年分別就四川萬達及北京萬達支付約人民幣182百萬元及人民幣1,753百萬元的現金代價。該等代價乃根據於二零一零年三月三十一日認定的價值釐定。

---

## 財務資料

---

### 購買投資物業

於二零一一年，我們以總現金代價人民幣1,529百萬元向大連萬達集團的同系附屬公司購買投資物業，包括南昌八一萬達購物廣場、瀋陽太原街萬達廣場、長春重慶路萬達廣場及天津和平金街萬達廣場。相關代價乃根據該等投資物業的公允價值釐定。

### 出售附屬公司

於二零一四年三月，我們以總現金代價人民幣94百萬元向大連萬達集團出售昆明萬達房地產有限公司(或昆明萬達) 100%股權。相關代價乃參照昆明萬達於出售協議日期的可識別資產及負債的公允價值釐定。

### 收購附屬公司

於二零一四年六月，我們以現金代價人民幣42百萬元向大連萬達集團收購了Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited的全部股權。

### 由關聯方提供的擔保

於往績記錄期，大連萬達集團及王健林先生為我們的部分銀行及其他借款提供擔保。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，由大連萬達集團及王健林先生提供的擔保額分別達人民幣48,381百萬元、人民幣13,703百萬元、人民幣38,454百萬元、人民幣21,863百萬元以及人民幣49,544百萬元。於同期，擔保貸款的未償還結餘分別為人民幣33,261百萬元、人民幣6,971百萬元、人民幣31,296百萬元、人民幣17,261百萬元以及人民幣42,519百萬元。有關控股股東及王健林先生提供的擔保詳情，請參閱「關連交易－獲豁免持續關連交易－(C)有擔保貸款及股東貸款」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立性」。

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。

## 財務資料

### 與關聯方進行的其他重大交易

下表載列於所示期間我們與關聯方進行的其他重大交易的明細：

	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 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元) (未經審計)	二零一四年 (人民幣百萬元)
<b>與大連萬達集團進行的交易</b>					
提供勞務 .....	—	—	1	1	1
<b>與大連萬達集團</b>					
<b>同系附屬公司進行的交易</b>					
購買商品 .....	31	7	15	66	8
接受勞務 .....	56	43	321	—	300
出售物業、廠房及設備 .....	7	—	—	—	—
提供勞務 .....	75	109	179	64	86
租賃收入 .....	156	242	340	136	214
<b>與王健林先生控制</b>					
<b>的公司進行的交易</b>					
購買商品 .....	4	3	14	1	8
接受勞務 .....	—	—	10	—	13
提供勞務 .....	57	92	132	65	76
租賃收入 .....	349	585	915	348	575
<b>與聯營公司進行的交易</b>					
提供服務 .....	6	—	13	14	—
本集團關鍵管理層人員的薪酬 .....	70	105	84	29	34

董事認為所有關聯方交易乃按正常商業條款進行，且其條款對本集團而言屬公平合理。

有關我們關聯方交易的進一步詳情，請參閱「關連交易」及「附錄——會計師報告」中的會計師報告附註25及43。

### 流動資金及資本管理

於往績記錄期，我們主要通過經營所得收入、銀行及其他借款、債券發行及股東出資為我們的資本需求提供資金。日後，我們可使用未來融資活動、信貸融資及經營所得現金流量的資金為營運資金、償債需求及資本開支提供資金。我們於往績記錄期並無經歷任何流動資金短缺。

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。

## 財務資料

### 營運資金充足性

經計及本集團可用財務資源(包括我們內部產生的現金、我們的可用信貸及財務融資及[編纂]估計所得款項淨額)且在不會出現無法預見情形的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金應付我們自本[編纂]日期起至少未來12個月的現有需求。

此後，我們預期將利用經營所得現金流量淨額及(倘需要)額外債務或股本融資為我們的營運及償債需求提供資金。然而，就日後超出我們於本[編纂]日期後未來12個月預計現金需求的新增資本開支所取得額外資金的能力，我們乃受多項不確定因素所影響，包括我們日後的經營業績、財務狀況及現金流量以及中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本掛鈎證券或會令股東面臨進一步攤薄。

董事確認，於往績記錄期，我們在支付經營性及非經營性應付賬款、銀行借款及其他債務融資義務方面並無任何重大違約，亦無違反財務契約。

### 現金流量

#### 概覽

下表載列於所示期間我們現金流量淨額的概要：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
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

## 財務資料

### 經營活動所用／產生的現金流量淨額

我們的經營活動所用的現金主要包括物業開發活動及土地收購的付款。經營活動產生的現金主要包括來自預售及銷售我們的物業的所得款項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的經營活動所用的現金流量淨額為人民幣8,953百萬元，主要由於(i)已付企業所得稅及土地增值稅人民幣6,923百萬元，及(ii)經營所用現金人民幣460百萬元。經營所用現金主要反映存貨增加人民幣26,873百萬元，部分被(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣21,998百萬元及(ii)經投資物業公允價值增加人民幣5,227百萬元及融資成本人民幣3,640百萬元調整後的除稅前溢利人民幣8,385百萬元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的經營活動產生的現金流量淨額為人民幣6,807百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣20,294百萬元所致，並部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣11,680百萬元及已付利息人民幣2,338百萬元抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣41,492百萬元，就投資物業的公允價值的增加調整人民幣15,443百萬元及融資成本人民幣5,855百萬元，(ii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣8,966百萬元及(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣5,063百萬元，部分由存貨增加人民幣24,121百萬元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣11,481百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣24,568百萬元所致，部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣11,559百萬元所抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣43,264百萬元，就投資物業公允價值的增加調整人民幣21,898百萬元及融資成本人民幣3,861百萬元，(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣14,989百萬元及(iii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣4,639百萬元，並部分由(i)存貨增加人民幣16,423百萬元及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣4,850百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的經營活動產生的現金流量淨額為人民幣35,882百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣47,010百萬元所致，部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣10,203百萬元所抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣30,841百萬元，就投資物業的公允價值的增加調整人民幣13,992百萬元及融資成本人民幣3,056百萬元，(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣36,239百萬元及(iii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣12,553百萬元，部分由(i)存貨增加人民幣17,359百萬元及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣2,804百萬元所抵銷。



---

## 財務資料

---

### 投資活動所用的現金流量淨額

我們的投資活動所用的現金主要與增加投資物業及購買物業、廠房及設備項目有關。我們的投資活動產生的現金主要與來自出售附屬公司的所得款項、來自出售物業、廠房及設備項目的所得款項及來自出售投資物業的所得款項有關。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣20,909百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣16,314百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備項目付款人民幣3,258百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣23,783百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣14,953百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣5,207百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣25,495百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣19,550百萬元，(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣3,255百萬元及(iii)增加預付土地租賃款項的付款人民幣1,474百萬元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣25,392百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣17,256百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣4,435百萬元。

### 融資活動產生／所用的現金流量淨額

我們的融資活動產生的現金主要與來自新增銀行貸款的所得款項、發行債券的所得款項淨額及非控股權益注資有關。我們的融資活動所用的現金主要與償還銀行貸款以及已付利息及銀行開支費用有關。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣35,136百萬元，主要包括(i)來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣41,230百萬元及(ii)來自發行債券的所得款項淨額人民幣3,662百萬元，部分由(i)收購非控股權益款項人民幣4,919百萬元、(ii)已付利息及銀行費用人民幣3,509百萬元及(iii)派付股息人民幣1,999百萬元所抵銷。

## 財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣37,904百萬元，主要包括(i)來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣40,441百萬元，(ii)來自發行債券的所得款項淨額人民幣3,614百萬元及(iii)非控股權益注資人民幣2,940百萬元，部分由(i)已付利息及銀行費用人民幣6,962百萬元及(ii)已派付股息人民幣1,999百萬元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣18,551百萬元，主要包括來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣23,622百萬元，部分由(i)已付利息及銀行費用人民幣3,194百萬元及(ii)已派付股息人民幣1,967百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所用的現金流量淨額為人民幣1,532百萬元，主要包括(i)已付利息及銀行費用人民幣8,705百萬元及(ii)就共同控制下的企業合併的付款人民幣1,935百萬元，部分由來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣9,108百萬元所抵銷。

### 資本開支

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，我們分別產生資本開支(包括資本化利息)人民幣31,818百萬元、人民幣34,233百萬元、人民幣36,008百萬元、人民幣19,906百萬元及人民幣21,551百萬元，主要歸因於與開發、建設及定期裝修投資物業及酒店有關的開支。

### 承擔

#### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的資本承擔：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
已訂約但未計提撥備：				
土地、樓宇、廠房及機械 .....	73,033	96,216	124,562	123,678
收購股權 .....	—	—	700	700
總計 .....	<u>73,033</u>	<u>96,216</u>	<u>125,262</u>	<u>124,378</u>

自二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，我們與土地、樓宇、廠房及機械有關的已訂約但未計提撥備的資本承擔增加，乃主要由於我們的業務擴張。

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。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排承租若干辦公場地、廠房及庫房。下表載列截至所示日期我們根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租賃款項：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
一年內 .....	13	20	37	19
第二至第五年，包括首尾				
兩年 .....	20	28	109	57
五年後 .....	—	—	91	13
總計 .....	33	48	237	89

### 或然負債

我們的或然負債主要包括我們就商業銀行向我們物業買家授出的按揭融資而提供的擔保。根據擔保安排的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭貸款連同應計利息及罰金。其後我們有權接收相關物業的法定業權。我們的擔保期由授出相關按揭貸款日期起直至個別買家的抵押協議簽訂止。於往績記錄期，我們並無就向我們的物業買家授出的按揭融資提供的擔保產生任何重大虧損。

下表載列截至所示日期我們的或然負債總額：

	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)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
就以下向銀行提供的擔保：				
向我們的物業買家授出的				
按揭融資 .....	29,317	34,073	38,026	49,270

截至二零一四年六月三十日(即釐定有關資料的最後實際可行日期前)，除以上所討論者外，我們並無任何重大或然負債或擔保。我們現時並無涉及任何重大訴訟，亦並不知悉有任何尚未了結或面臨重大訴訟。倘我們牽涉任何相關重大訴訟，可能會產生根據當時所掌握資料可合理估計的數額的虧損，我們將相應錄得虧損或或然負債。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列截至所示日期及期間我們的主要財務比率：

	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
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(1)</sup>	96.2%	94.8%	108.9%	108.9%
速動比率 <sup>(2)</sup>	50.2%	46.2%	53.2%	48.8%
<b>資本充足率</b>				
槓杆比率 <sup>(3)</sup>	38.8%	48.7%	53.0%	87.8%
資產負債率 <sup>(4)</sup>	47.4%	45.9%	49.4%	51.6%
<b>盈利能力比率</b>				
平均總資產回報比率 <sup>(5)</sup>	7.9%	9.5%	6.5%	1.1%
平均權益回報比率 <sup>(6)</sup>	32.7%	37.6%	24.7%	4.3%

#### 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、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，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、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，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。

## 財務資料

### 流動比率

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截至二零一四年六月三十日，我們的流動比率分別為96.2%、94.8%、108.9%及108.9%。我們的流動比率於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日保持穩定。

我們的流動比率由截至二零一二年十二月三十一日的94.8%升至截至二零一三年十二月三十一日的108.9%，主要是由於因我們持續擴張業務及增加在建物業及已完工待售物業而導致存貨由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元，部分被其他應付款項及應計費用由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元所抵銷，原因是我們的物業預售增加。

我們的流動比率由截至二零一一年十二月三十一日的96.2%降至截至二零一二年十二月三十一日的94.8%，主要是由於因我們的物業預售增加導致其他應付款項及應計費用由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元，部分被存貨由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣57,015百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元所抵銷，原因是我們持續擴張業務及增加在建物業及已完工待售物業。

### 速動比率

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截至二零一四年六月三十日，我們的速動比率為50.2%、46.2%、53.2%及48.8%。我們的速動比率由截至二零一三年十二月三十一日的53.2%降至截至二零一四年六月三十日的48.8%，主要是由於(i)因我們的物業預售增加導致其他應付款項及應計費用由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元增加至截至二零一四年六月三十日的人民幣144,946百萬元及(ii)因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款的即期部分由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣21,016百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣34,184百萬元。

我們的速動比率由截至二零一二年十二月三十一日的46.2%升至截至二零一三年十二月三十一日的53.2%主要是由於因我們加強現金管理導致現金及現金等價物由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣48,585百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元，部分被其他應付款項及應計費用由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元所抵銷，原因是我們的物業預售增加。

我們的速動比率由截至二零一一年十二月三十一日的50.2%降至截至二零一二年十二月三十一日的46.2%，主要是由於因我們的物業預售增加令其他應付款項及應計費用由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元。

---

## 財務資料

---

### 槓杆比率

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截至二零一四年六月三十日，我們槓杆比率為38.8%、48.7%、53.0%及87.8%。於往績記錄期我們的槓杆比率上升主要是由於因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款增加所致。

### 資產負債率

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截至二零一四年六月三十日，我們的資產負債率為47.4%、45.9%、49.4%及51.6%。於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，我們的資產負債率上升主要是由於因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款增加所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，我們的資產負債率下降主要是由於投資物業公允價值大幅上升所致。

### 平均總資產回報比率

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，我們的平均總資產回報比率為7.9%、9.5%、6.5%及1.1%。我們的平均總資產回報比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的9.5%降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的6.5%，主要是由於年度溢利減少所致。

### 平均權益回報比率

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，我們的平均權益回報率為32.7%、37.6%、24.7%及4.3%。我們的平均權益回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的37.6%降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的24.7%，主要是由於年度溢利減少所致。

### 物業及估值

我們物業的詳情載於「業務」及「附錄四－物業估值報告」。戴德梁行已對物業截至二零一四年六月三十日的價值進行估值。全部物業名單及戴德梁行出具的估值概要載於「附錄四－物業估值報告」。如本文件附錄十所述，戴德梁行出具的整套估值報告將在禮德齊伯禮律師行辦事處可供查詢。



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。

## 財務資料

「附錄四－物業估值報告」所載物業估值報告所列物業截至二零一四年六月三十日的賬面淨值與其公允價值的對賬載列如下：

	(人民幣百萬元)
截至二零一四年六月三十日下列物業的賬面淨值	
土地及樓宇 .....	23,317
在建工程 .....	5,087
投資物業 .....	220,580
預付土地租賃款項 .....	6,979
開發中物業 .....	114,980
持作出售的已完工物業 .....	16,843
	<hr/>
	387,786
估值盈餘 .....	38,580
	<hr/>
本[編纂]附錄四物業估值報告所載截至二零一四年六月三十日的估值 .....	426,366
	<hr/> <hr/>

### 有關市場風險的定性及定量披露

於往績記錄期，我們經營產生的主要市場風險為信用風險、利率風險及流動資金風險。

#### 信用風險

我們並無重大集中信用風險。我們的現金及現金等價物主要存放於知名中國國有銀行及境外銀行。綜合財務狀況表所列的貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值代表我們就金融資產所承受的最高信用風險。我們並無其他附有重大信用風險的金融資產。我們已為物業的若干買家安排銀行融資，並已就該等買家的還款責任提供擔保。

#### 利率風險

我們承受的市場利率變動風險主要與我們的長期浮息債務責任有關。

若利率上升／下降100個基點且所有其他變量保持不變的情況下，我們利息費用將於二零一一年、二零一二年及二零一三年以及截至二零一四年六月三十日止六個月上升／下降約人民幣578百萬元、人民幣578百萬元、人民幣684百萬元以及人民幣381百萬元，此主要是由於我們面臨浮息銀行及其他借款的利率風險所致。

---

## 財務資料

---

### 流動資金風險

我們利用經常性流動資金規劃工具監察資金短缺風險。該等工具衡量金融工具(如貿易應收款項)的到期情況及經營產生的預期現金流量。

我們的目標為利用銀行貸款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。

### 資本管理

我們資本管理的主要目的是為保障我們持續經營及維持穩健資本比率的能力，以支持我們業務及為股東創造最大價值。

我們會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理及調整我們的資本架構。為維持或調整資本架構，我們或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。於往績記錄期，資本管理的目標、政策及程序概無發生任何變動。

### 股息及股息政策

董事會負責將股息派付的建議(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。

根據公司章程，我們從年度溢利作出以下分配後，將僅從年度可供分派溢利中派付股息：

- 彌補以往年度累計虧損(如有)；
- 將相當於年度溢利的10%撥至法定儲備，當法定儲備達到並維持在我們註冊資本的50%或以上時，則無須再撥款至法定儲備；及
- 經股東大會批准後，提取的酌情儲備。

---

## 財務資料

---

根據公司章程，我們僅可從根據中國公認會計原則、香港財務報告準則或上市地的會計準則確定的可供分派溢利(以較低者為準)中派付股息。

於二零一二年，我們宣告了截至二零一一年十二月三十一日止年度現金股息金額人民幣1,980百萬元，並派付了現金股息金額人民幣1,967百萬元。於二零一三年及二零一四年，我們分別宣告並派付了截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度現金股息金額人民幣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，宣告及／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。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除上述資本承擔、經營租賃承擔及或然負債外，我們並無重大資產負債表外安排。

### 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]

## 財務資料

### [編纂]

#### 未經審計備考每股預測盈利

我們已編製下列截至二零一四年十二月三十一日止年度溢利預測。此溢利預測乃依據與就本集團會計師報告(全文載於本[編纂]附錄一)目的所採納者相一致的會計政策及本[編纂]附錄三所載基準計算得出。閣下分析溢利預測時應閱覽該等基準。以下溢利預測或會變動且可能作出進一步更新。

	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 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣[19,993]百萬元
投資物業預測公允價值收益(扣除遞延稅項) .....	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 <sup>(2)</sup> .....	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擁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[0.7958]元兌換為港元。

## 財務資料

### 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]百萬元／人民幣[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]百萬元／人民幣[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。

### 毋須根據上市規則的規定作出額外披露

除本[編纂]所披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何導致須根據上市規則第13.13至第13.19條的規定作出披露的情況。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保直至本[編纂]日期我們的財務或貿易狀況或前景自二零一四年六月三十日以來並無重大不利變動，及自二零一四年六月三十日起直至本[編纂]日期亦無發生任何可能對「附錄一—會計師報告」中會計師報告所列資料造成重大不利影響的事件。

---

## 財務資料

---

### 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的一幅地塊的物業權，且於訂立收購安排之前並無從事任何業務營運。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」。

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，香港上市附屬公司按轉換價每股0.326港元向我們的一家附屬公司及其可換股債券的其他持有人配發及發行新股。本公司於二零一三年六月透過一家附屬公司收購香港上市附屬公司65.02%股權及其可換股債券。於二零一四年七月九日轉換完成時，我們於香港上市附屬公司的持股百分比微增至65.04%。更多詳情，請參閱「一債項－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。