

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



大連萬達商業地產股份有限公司
Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3699)

截至二零一四年十二月三十一日止年度
全年業績公告
變更香港主要營業地址
於中國境內發行境內公司債券
於中國境內發行債務類融資工具

財務摘要

於二零一四年，本集團的收入為人民幣107,871百萬元，較二零一三年的人民幣86,774百萬元增加人民幣21,097百萬元或24.31%。

於二零一四年，本公司權益持有人應佔核心溢利（扣除公允價值變動影響）為人民幣14,824百萬元，較二零一三年的人民幣12,999百萬元增加人民幣1,825百萬元或14.04%。

於二零一四年，本公司投資性物業公允價值增長為人民幣13,455百萬元，較二零一三年的人民幣15,443百萬元減少人民幣1,988百萬元或12.87%。

二零一四年度每股盈利為人民幣6.51元。

董事會建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股人民幣0.95元（含稅），惟須待股東於股東週年大會上批准。

大連萬達商業地產股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合業績。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	4	107,871	86,774
銷售成本		<u>(61,945)</u>	<u>(49,438)</u>
毛利		45,926	37,336
其他收入及收益	4	3,206	4,142
投資物業公允價值增加	5	13,455	15,443
銷售及分銷開支		(6,112)	(4,298)
行政開支		(6,870)	(4,914)
其他開支		(671)	(353)
融資成本	6	(7,132)	(5,855)
分佔聯營公司虧損		(1)	(9)
分佔合營企業虧損		<u>(1)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	5	41,800	41,492
所得稅開支	7	<u>(16,699)</u>	<u>(16,610)</u>
年內溢利		25,101	24,882
以下各項應佔：			
母公司擁有人		24,839	24,581
非控股權益		<u>262</u>	<u>301</u>
		<u>25,101</u>	<u>24,882</u>
母公司普通股擁有人 應佔每股盈利			
基本	9	<u>人民幣6.51元</u>	<u>人民幣6.58元</u>
攤薄	9	<u>人民幣6.51元</u>	<u>人民幣6.58元</u>

於年內應付及擬派股息的詳情於財務報表附註8披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年內溢利		<u>25,101</u>	<u>24,882</u>
其他綜合收益			
以後期間將重新分類為 損益的其他綜合收益：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>(390)</u>	<u>15</u>
年內其他綜合收益，扣除稅項		<u>(390)</u>	<u>15</u>
年內綜合收益總額		<u>24,711</u>	<u>24,897</u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		24,715	24,592
非控股權益		<u>(4)</u>	<u>305</u>
		<u>24,711</u>	<u>24,897</u>

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,147	25,955
投資物業	10	248,101	198,539
預付土地租賃款項		9,983	6,268
商譽		1,745	287
其他無形資產		3,054	155
於合營企業的投資		475	–
於聯營公司的投資		–	114
可供出售投資		35	37
長期應收款項		10	11
遞延稅項資產		4,272	3,376
非流動資產總值		302,822	234,742
流動資產			
存貨	11	145,192	100,474
預付稅項		5,469	3,211
貿易應收款項及應收票據	12	848	280
預付款項、按金及其他應收款項		15,957	18,654
可供出售投資		971	–
衍生金融工具		–	19
受限制現金		6,732	4,139
現金及現金等價物		86,303	69,525
流動資產總值		261,472	196,302
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	53,743	34,628
其他應付款項及應計費用		138,015	117,009
計息銀行及其他借款		36,464	21,016
遞延收益		395	450
應付股息		13	13
應付稅項		6,831	7,161
流動負債總額		235,461	180,277
流動資產淨額		26,011	16,025
總資產減流動負債		328,833	250,767

二零一四年十二月三十一日

二零一四年
十二月三十一日
附註 人民幣百萬元

二零一三年
十二月三十一日
人民幣百萬元

總資產減流動負債	<u>328,833</u>	<u>250,767</u>
非流動負債		
可換股債券	-	61
有擔保債券	7,210	3,614
計息銀行及其他借款	137,295	109,302
遞延收益	1,359	306
遞延稅項負債	27,821	23,612
其他非流動負債	2	-
非流動負債總額	<u>173,687</u>	<u>136,895</u>
資產淨值	<u>155,146</u>	<u>113,872</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	4,475	3,736
儲備	148,339	104,550
非控股權益	152,814	108,286
	<u>2,332</u>	<u>5,586</u>
權益總額	<u>155,146</u>	<u>113,872</u>

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量			
除稅前溢利：		41,800	41,492
調節項：			
融資成本	6	7,132	5,855
以權益結算的限售股開支		67	—
分佔聯營公司虧損		1	9
分佔合營企業虧損		1	—
利息收入	4	(546)	(531)
折舊	5	1,314	1,054
貿易應收款項減值	5	(4)	—
其他應收款項減值	5	70	51
存貨減值	5	46	—
預付土地租賃款項攤銷	5	122	100
其他無形資產攤銷	5	97	17
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	5	1	1
議價購買收益		(2)	(75)
出售附屬公司收益		(1,112)	(113)
出售可供出售投資收益		(40)	—
於一家聯營公司股權的重新計量虧損		8	—
投資物業公允價值增加		(13,455)	(15,443)
衍生金融工具公允價值增加	4	(1)	—
		35,499	32,417
存貨增加		(45,372)	(26,459)
貿易應收款項及應收票據(增加)/減少		(704)	102
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)		6,185	(556)
長期應收款項減少		1	—
受限制現金增加		(1,425)	(2,008)
貿易應付款項及應付票據增加		11,419	8,966
其他應付款項及應計費用增加		18,691	5,063
遞延收益增加		1,107	431
經營活動產生的現金流量		25,401	17,956
已收利息		546	531
支付企業所得稅及土地增值稅		(17,115)	(11,680)
經營活動產生的現金流量淨額		8,832	6,807

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(7,533)	(6,411)
添置投資物業	(31,768)	(14,953)
增加預付土地租賃款項	(3,646)	(772)
添置其他無形資產	(857)	(90)
收購附屬公司	(3,317)	(443)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	57	119
購買可供出售投資所得款項淨額	(1,050)	(27)
於合營企業的投資	(476)	-
與出售附屬公司有關的現金流量	2,628	(1,083)
增加對聯營公司的投資	-	(123)
從前附屬公司收取的股息	263	-
	<u>(45,699)</u>	<u>(23,783)</u>
投資活動所用現金流量淨額		
融資活動產生的現金流量		
發行債券的所得款項淨額	3,662	3,614
新增銀行貸款	129,259	80,745
償還銀行貸款	(84,180)	(40,304)
已付利息及銀行費用	(12,304)	(6,962)
已付股息	(1,999)	(1,999)
非控股股東出資	680	2,940
股東出資	23,755	-
收購非控股權益	(5,072)	(130)
	<u>53,801</u>	<u>37,904</u>
融資活動產生的現金流量淨額		
現金及現金等價物增加淨額	16,934	20,928
年初現金及現金等價物	69,525	48,585
外匯匯率變動的影響，淨額	(156)	12
	<u>86,303</u>	<u>69,525</u>
年末現金及現金等價物		
現金及現金等價物餘額的分析		
在財務狀況表中列示的現金及現金等價物	<u>86,303</u>	<u>69,525</u>
在現金流量表列示的現金及現金等價物	<u>86,303</u>	<u>69,525</u>

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

1. 公司資料

大連萬達商業地產股份有限公司（「本公司」）為在中華人民共和國（「中國」）成立的股份有限公司。本公司的註冊地址為中國大連市西崗區長江路539號。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為物業租賃及管理、物業發展以及酒店經營。年內本集團主營業務未發生重大變化。

本公司董事（「董事」）認為本公司控股公司及最終控股公司為在中國境內設立的大連萬達集團股份有限公司（「母公司」），最終控股股東為王健林先生。

2. 編製基礎以及會計政策

2.1 編製基礎

此等財務資料根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及解釋）及香港公認會計準則編製。此等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定，而根據香港公司條例附表11第76至第87條所載該條例（第622章）第9部「賬目及審核」所作的過渡性安排及保留安排的規定，就本財政期間及比較期間而言，繼續沿用前公司條例（第32章）。除以公允價值計算的投資物業及衍生金融工具之外，財務報表根據歷史成本法編製。此等財務報表以人民幣（「人民幣」）為呈列貨幣，除另有所指外，所有數值均精確至百萬元。

合併基礎

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司編製財務報表的報告期與本公司相同，並採用一致會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制起開始納入合併範圍，直至本集團不再享有控制結束。

本集團內所有附屬公司的利潤或者虧損，以及其他綜合收益均分配至本集團母公司擁有人以及非控股權益，即使這或會導致非控股權益結餘出現負數。本集團內公司間資產及負債、權益、收入、費用以及與本集團成員公司之間的交易有關的現金流項目已在合併層面完全抵銷。

當環境發生變化時，本集團根據該變化是否影響了會計政策所述的三個控制確認標準中的一個或多個因素來判斷是否失去控制權，不喪失控制權的附屬公司控制權的所有權交易被認定為權益交易。

當本集團對某附屬公司失去控制時，需要終止確認(i)附屬公司的資產（包括商譽）以及負債，(ii)非控股權益的賬面值，(iii)權益部份的累計外幣報表折算差額；需要確認(i)收到代價的公允價值，(ii)保留投資部份的公允價值，及(iii)任何因此產生的損益影響。本集團之前計入其他綜合收益的部份需要被重分類至損益或者保留溢利（如適用）。若本集團直接處置相關資產或負債，需按照統一基礎編製。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團財務報告已於本年度首次採納以下經修訂準則及新詮釋：

香港財務報告準則第2號（修訂）包括 於二零一零年至二零一二年週期年度改進	<i>歸屬條件的定義¹</i>
香港財務報告準則第3號（修訂）包括 於二零一零年至二零一二年週期年度改進	<i>業務合併中或然代價的會計處理¹</i>
香港財務報告準則第13號（修訂）包括 於二零一零年至二零一二年週期年度改進	<i>短期應收及應付款項</i>
香港財務報告準則第1號（修訂）包括 於二零一一年至二零一三年週期年度改進	<i>有效香港財務報告準則的涵義</i>

¹ 二零一四年七月一日起生效

除下文所闡釋有關（列明適用的準則／詮釋）的影響外，採納上述經修訂準則及詮釋對該等財務報表概無構成重大財務影響。

- (a) 香港會計準則第2號（修訂）釐清多項與績效及服務條件（屬歸屬條件）的定義有關的問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達至績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第3號（修訂）釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允價值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港財務報告準則第13號（修訂）釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其貼現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報分部：

- (a) 開發、租賃及管理本集團持作長期投資的商業物業；
- (b) 開發及銷售物業，主要包括商業及住宅物業；
- (c) 開發及經營酒店；及
- (d) 「其他」分部主要包括管理已出售物業、研究及設計中心、培訓及其他服務

管理層個別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損) (用於計量持續經營業務的經調整除稅前溢利／(虧損)) 評估。持續經營業務的經調整除稅前溢利／(虧損) 的計量與本集團持續經營業務的除稅前溢利／(虧損) 所採用的計量方法一致，惟融資成本不計算在內。

分部間銷售及轉讓按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元	銷售物業 人民幣百萬元	酒店營運 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
分部收入：					
外部客戶銷售	10,352	91,748	4,008	1,763	107,871
分部間銷售	950	294	14	763	2,021
	<u>11,302</u>	<u>92,042</u>	<u>4,022</u>	<u>2,526</u>	<u>109,892</u>
對賬：					
撇銷分部間銷售					<u>(2,021)</u>
來自持續經營業務的收入					<u><u>107,871</u></u>

二零一四年十二月三十一日

	投資物業				總計
	租賃及管理	物業銷售	酒店營運	其他	
	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
銷貨成本	(2,703)	(54,532)	(2,868)	(1,842)	(61,945)
其他收入及收益	256	1,729	107	1,114	3,206
投資物業公允價值增加	13,455	-	-	-	13,455
銷售及分銷成本	(459)	(5,127)	(367)	(159)	(6,112)
行政開支	(938)	(3,892)	(1,485)	(555)	(6,870)
其他開支	-	(671)	-	-	(671)
分佔聯營公司虧損	-	(1)	-	-	(1)
分佔合營企業虧損	-	(1)	-	-	(1)
分部業績	19,963	29,253	(605)	321	48,932
對賬：					
融資成本					(7,132)
持續經營業務的除稅前溢利					41,800
其他分部資料					
折舊及攤銷	-	(646)	(788)	(99)	(1,533)
於合營企業的投資	-	475	-	-	475
資本支出*	37,768	2,008	14,481	2,645	56,902

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產（包括收購附屬公司所得資產）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元	物業銷售 人民幣百萬元	酒店營運 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
分部收入：					
外部客戶銷售	7,707	74,981	3,215	871	86,774
分部間銷售	953	—	21	563	1,537
	8,660	74,981	3,236	1,434	88,311
對賬：					
撇銷分部間銷售					(1,537)
來自持續經營業務的收入					86,774
銷貨成本	(2,212)	(44,345)	(2,148)	(733)	(49,438)
其他收入及收益	655	3,220	79	188	4,142
投資物業公允價值增加	15,443	—	—	—	15,443
銷售及分銷成本	(369)	(3,552)	(344)	(33)	(4,298)
行政開支	(687)	(2,736)	(1,096)	(395)	(4,914)
其他開支	—	(353)	—	—	(353)
分佔聯營公司虧損	—	(9)	—	—	(9)
分部業績	20,537	27,206	(294)	(102)	47,347
對賬：					
融資成本					(5,855)
持續經營業務的除稅前溢利					41,492
其他分部資料					
折舊及攤銷	—	(563)	(608)	—	(1,171)
於聯營公司的投資	—	114	—	—	114
資本支出*	23,908	740	11,330	30	36,008

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產（包括收購附屬公司所得資產）。

地理資料

本集團超過90%收入均來源於中國內地客戶，超過90%本集團非流動資產處於中國內地。因此，並無呈列按地理分區劃分的分部資料。

主要客戶資料

於年內，並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團收入的10%或以上（二零一三年：無）。

4. 收入、其他收入及收益

收入是本集團營業額，代表來源自投資物業租賃及管理及相關服務、物業銷售和酒店營運於截至本年止年度所賺取的收入，該收入是扣除營業稅和其他稅項及折扣之後的淨額。

對收入和其他收入及收益的分析如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入		
投資物業租賃及管理	10,352	7,707
物業銷售	91,748	74,981
酒店營運	4,008	3,215
其他	1,763	871
	<u>107,871</u>	<u>86,774</u>
其他收入		
銀行利息收入	546	531
政府補助	1,198	3,295
其他	37	48
	<u>1,781</u>	<u>3,874</u>
收益		
出售附屬公司收益	1,112	113
出售物業、廠房及設備項目收益	1	–
衍生金融工具產生的公允價值收益	1	–
淨外匯收益	–	12
議價購買收益	2	75
其他	309	68
	<u>1,425</u>	<u>268</u>
	<u>3,206</u>	<u>4,142</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
已售物業成本		54,532	44,345
已實現政府補助**		(1,198)	(3,295)
出售物業、廠房及設備項目的淨損失折舊		1	1
預付土地租賃款項攤銷*		1,314	1,054
其他無形資產攤銷*		122	100
存貨減值	11	97	17
貿易應收款項減值		46	–
其他應收款項減值		(4)	–
土地房屋經營租賃最低租賃付款額		70	51
		121	91
審計師薪酬		8	12
員工福利支出*** (包括董事薪酬)			
工資、薪金及獎金		7,021	4,947
養老金計劃供款		604	422
社保及其他費用		1,388	856
以股份為基礎的付款		67	–
		9,080	6,225
投資物業公允價值增加	10	(13,455)	(15,443)
外匯損失／(收益)淨額		86	(12)
聯營公司權益的重新計量虧損		8	–
投資物業租賃及管理有關的 直接經營開支		2,703	2,212

* 預付土地租賃款項以及其他無形資產的攤銷計入綜合損益表的「行政開支」以及「銷售成本」中。

** 該等補貼並無附帶任何未實現的條件或或然事項。

*** 員工福利支出計入綜合損益表的「銷售成本」、「銷售及分銷成本」及「行政開支」中。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
銀行借款及其他借款的利息		
償還期短於五年	8,576	6,701
償還期限超過五年	3,359	3,067
可轉換及有擔保債券利息	440	30
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	12,375	9,798
減：資本化利息	(5,243)	(3,943)
	<hr/>	<hr/>
	7,132	5,855
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 所得稅

年內本集團並未於香港和海外產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅及海外企業所得稅計提撥備。

本公司及其附屬公司的中國內地企業所得稅撥備已按應課稅溢利以及適用稅率25%計提。

銷售物業所得款項減去包括開發成本、借款費用和其他物業開發費用等可扣減費用為土地增值額，按30%-60%四級超額累進稅率計算土地增值稅。本集團已根據中國內地稅法預估並計提土地增值稅稅額。土地增值稅稅額最終將由地方稅局審核並批准。

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
當期－中國內地企業所得稅	6,533	5,444
當期－中國內地土地增值稅	7,286	7,196
遞延	2,880	3,970
	<hr/>	<hr/>
年內所得稅費用總額	16,699	16,610
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

按本公司及其大部份附屬公司經營所在中國內地的法定稅率計算的除稅前溢利的適用稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	二零一四年		二零一三年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
除稅前溢利	41,800		41,492	
按法定稅率計算企業所得稅	10,450	25.0	10,373	25.0
地方稅務局頒佈不同稅項				
徵費的影響*	-	0.0	3	0.0
過往年度的調整對當期稅額的影響	(8)	0.0	58	0.1
聯營公司及合營企業應佔虧損	-	0.0	2	0.0
不可稅前抵扣的費用	84	0.2	44	0.1
過往年度利用的稅務虧損及				
可扣減暫時差異	(120)	(0.3)	(146)	(0.4)
未確認的可扣減暫時差異及其他	217	0.5	85	0.2
未確認的稅務虧損	612	1.5	794	1.9
土地增值稅	7,286	17.4	7,196	17.3
土地增值稅的企業所得稅影響	(1,822)	(4.4)	(1,799)	(4.3)
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>16,699</u>	<u>39.9</u>	<u>16,610</u>	<u>40.0</u>

於二零一四年及二零一三年兩個年度分佔聯營公司及合營企業的稅項均為零。

* 該金額受特定省份實施較低稅率及若干附屬公司所在當地稅務局確定的較高稅項及徵收模式的影響。

8. 股息

	二零一四年	二零一三年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分派及宣派股息	<u>1,999</u>	<u>1,999</u>

董事會於二零一五年三月三十日擬派的末期股息為人民幣4,301百萬元（每股股息人民幣0.95元）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利基於母公司普通權益持有人應佔溢利及年內對外發行的加權平均的普通股股數3,817,342,466股（二零一三年：3,736,000,000股）來計算。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利並調整以反映附屬公司萬達酒店發展公司（「萬達酒店」）發行的可換股債券衍生部分的權益及公平值損益計算。計算時所用普通股加權平均股數為年內已發行普通股數目，一如計算每股基本盈利所用者，及假設所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股而以零代價發行之普通股加權平均股數。

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
盈利		
計算每股基本盈利時使用母公司 普通權益持有人應佔溢利	<u>24,839</u>	<u>24,581</u>
股份		
計算每股基本盈利時使用年內已發行的 普通股加權平均數	<u>3,817</u>	<u>3,736</u>

10. 投資物業

本集團

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	在建或開發 中投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一三年一月一日	135,064	24,010	159,074
添置	–	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	172,398	26,141	198,539
添置	–	37,768	37,768
公允價值調整收益淨額	12,529	926	13,455
於完工時轉撥	31,924	(31,924)	–
轉撥至物業、廠房及設備	(142)	–	(142)
出售附屬公司	–	(1,519)	(1,519)
於二零一四年十二月三十一日	<u>216,709</u>	<u>31,392</u>	<u>248,101</u>

二零一四年
人民幣百萬元

二零一三年
人民幣百萬元

位於中國內地並且租期在以下期間：

10至50年

248,101

198,539

本集團的投資物業全部位於中國內地。所有的已完工投資物業均用於經營租賃。

所有已完工投資物業及在建投資物業，包括本集團持有的土地和建築物已於年終根據獨立合資格估值師－戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）進行的估值進行重估。該公司是投資物業評估行業的專家，並且具有良好的資質和近幾年來在相關地點的類似物業評估的經驗。已完工投資物業的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，或（如適用）參考鄰近地區內類似物業的市場成交價計得。開發中投資物業的公允價值是由物業假設完工後的市價扣除自估值日期起至完工期間所產生的建造費用、專業費用及利息以及合理利潤後得到的。年內的估值方式沒有改變。

本集團及本公司的若干投資物業已用於抵押本集團及本公司的銀行借款。

於本公告日期，本集團及本公司正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一四年十二月三十一日，本集團正在申請業權證的若干投資物業的賬面值為人民幣19,055百萬元。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該若干投資物業。

於年末，本集團所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該公允價值通過參考若干重大不可觀察輸入值得出。年內，不存在三個層級之間的轉換（二零一三年：無）。

本集團有一個團隊負責覆核獨立估值師為財務報告評估的投資物業的價值。該團隊直接向高級管理層匯報。對評估處理和結果的討論在高級管理層以及資產評估團隊以及獨立估值師中配合本集團中期及年度報告日期每年進行兩次。

於年末，本集團：

- 確認覆核獨立評估報告所有使用的重大輸入值；
- 評估資產與上一年度估值報告相比的估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

以下為投資物業估值所用的評估方法及主要輸入值概要：

描述	評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
購物中心	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣34元－人民幣900元每平米每月 主力店：4.5%-6.0% 標準零售：5.0%-7.0%
寫字樓	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣50元－人民幣300元每平米每月 5.5%－7.0%
停車場	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣200元－人民幣1,500元每單位每月 4.0%－5.0%

現行市場租金是獨立估值師根據近期目標物業及其他可比物業的租賃交易作出的估計。租金越高，公允價值越高。歸復回報率是獨立估值師根據物業的風險概況作出的估計。歸復回報率越高，公允價值越低。

11. 存貨

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
物業	144,585	100,417
酒店商品	97	51
遊艇及相關	477	—
其他	93	6
減值	(60)	—
	<u>145,192</u>	<u>100,474</u>

存貨減值撥備變動如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於年初	-	-
收購一間附屬公司	39	-
已確認減值虧損	46	-
減值撇銷	(21)	-
匯兌調整	(4)	-
	<u>60</u>	<u>-</u>
於年終	<u>60</u>	<u>-</u>

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
位於：		
中國內地		
長期租賃（50年以上）	55,550	36,305
中期租賃（10至50年）	85,186	63,351
	<u>140,736</u>	<u>99,656</u>
倫敦		
永久性	831	761
	<u>831</u>	<u>761</u>
馬德里		
永久性	1,017	-
	<u>1,017</u>	<u>-</u>
洛杉磯		
永久性	2,001	-
	<u>2,001</u>	<u>-</u>
	<u>144,585</u>	<u>100,417</u>

本集團及本公司的部分在建物業已作為本集團及本公司銀行貸款的抵押。

12. 貿易應收款及應收票據

於報告期末按發票日期本集團貿易應收款及應收票據賬齡分析如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年內	826	249
超過一年	22	31
	<u>848</u>	<u>280</u>

本集團的貿易應收款主要自租戶收取，其信貸期通常為一年內。本集團已制訂嚴格的信貸監控政策，致力嚴格控制未收回的應收款。

13 貿易應付款及應付票據

於報告期末按發票日期本集團貿易應付款及應付票據賬齡分析如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年內	50,430	31,556
一至兩年	2,345	2,274
超過兩年	968	798
	<u>53,743</u>	<u>34,628</u>

貿易應付款項為不計息，一般按物業項目的建築進度支付。

管理層討論與分析

業績概覽

本集團的核心產品為以「萬達廣場」命名的城市綜合體，主要由持有作投資物業的購物中心、銷售物業及豪華酒店構成。該等核心業務板塊發揮相輔相成之功。購物中心和豪華酒店可以驅動物業銷售，而住宅、寫字樓和豪華酒店相互增加客流量、提升購物中心的資產價值。

與本集團的核心產品相對應，本集團業務包括三個主要板塊：1) 開發、租賃及管理持作長期投資的商業物業，主要為購物中心；2) 開發及銷售物業，包括商舖、寫字樓、SOHO、住宅樓等；3) 開發及經營豪華酒店。

二零一四年，本集團作為中國最大的商業物業開發商、業主及運營商、中國最大的豪華酒店業主及運營商，繼續保持我們在大型多功能綜合體物業運營領域的良好過往業績，實現本集團各方面運營業績繼續快速增長。

截至二零一四年十二月三十一日：

- 已開業萬達廣場總數達到107座，2014年新增23座。
- 已開業持有物業總建築面積達21.56百萬平方米，較2013年底16.35百萬平方米增長31.87%。
- 已開業購物中心總建築面積達17.71百萬平方米，較2013年底13.85百萬平方米增長27.87%。

已開業購物中心總可租面積達11.49百萬平方米，較2013年底9.30百萬平方米增長23.55%。

- 全年合約銷售總金額人民幣160,150百萬元，較2013年增長26.65%；合約銷售面積14.78百萬平方米，較2013年增長35.97%。
- 已開業酒店總數達到62家，2014年新增18家。
- 已開業酒店總房間數達到19,165間，2014年新增5,546間。

2014年，本集團業務按計劃開展，取得了良好的財務業績，本集團總收入達人民幣107,871百萬元，較2013年增長24.31%。2014年本集團實現核心溢利（除去投資物業公允價值增益）人民幣14,824百萬元，較2013年增長14.04%，核心溢利率為13.74%。核心溢利的增長主要來源於投資物業租賃及物業管理業務板塊和物業銷售板塊的盈利的增長。2014年本集團實現每股淨利潤人民幣6.51元。

本集團2014年各業務分部主要財務業績如下表：

單位：人民幣百萬元

	投資物業租賃及物業管理			物業銷售			酒店經營			其他			分部合計		
	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動
收入	10,352	7,707	34.32%	91,748	74,981	22.36%	4,008	3,215	24.67%	1,763	871	102.41%	107,871	86,774	24.31%
成本	2,703	2,212	22.20%	54,532	44,345	22.97%	2,868	2,148	33.52%	1,842	733	151.30%	61,945	49,438	25.30%
毛利潤	7,649	5,495	39.20%	37,216	30,636	21.48%	1,140	1,067	6.84%	-79	138	-157.25%	45,926	37,336	23.01%
毛利率(%)	73.89	71.30	2.59	40.56	40.86	-0.30	28.44	33.19	-4.75	-4.48	15.84	-20.32	42.57	43.03	-0.46
息稅前利潤	19,963	20,537	-2.79%	29,253	27,206	7.52%	-605	-294	105.78%	321	-102	-414.71%	48,932	47,347	3.35%
投資物業公允															
價值增加	13,455	15,443	-12.87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,455	15,443	-12.87%
土地增值稅	-	-	-	7,286	7,196	1.25%	-	-	-	-	-	-	7,286	7,196	1.25%
息稅前利潤															
(不含公允															
價值變動和															
土地增值稅)	6,508	5,094	27.76%	21,967	20,010	9.78%	-605	-294	105.78%	321	-102	-414.71%	28,191	24,708	14.10%
財務成本															
(不可分配)													7,132	5,855	21.81%
稅前利潤															
(不含公允															
價值變動損益															
及土地增值稅)													21,059	18,853	11.70%

2014年，本集團收入主要來自投資物業租賃及物業管理、物業銷售和酒店經營三大板塊，佔比分別為約9.60%、85.05%及3.72%。2014年來自投資物業租賃及物業管理業務板塊的收入為人民幣10,352百萬元，比2013年增長34.32%；來自物業銷售的收入為人民幣91,748百萬元，比2013年增長22.36%，來自酒店經營業務板塊的收入為人民幣4,008百萬元，比2013年增長24.67%。

2014年，在房地產行業不景氣的環境導致銷售物業毛利率略有下降的情況下，本集團整體毛利率較2013年維持了穩定水平，主要得益於本集團物業租賃和管理業務板塊毛利率和收入同時上升，充分反映了本集團業務結構的抗週期性風險特點、出色的商業管理水平和強勁的持續盈利能力。

得益於本集團提升投資物業租賃及物業管理業務貢獻百分比的業務調整戰略，2014年年內實現投資物業租賃及物業管理業務板塊息稅前利潤人民幣19,963百萬元，佔息稅前利潤總額的比例為40.80%，表明本集團在提升投資物業租賃及物業管理業務收入貢獻百分比方面取得重大成果。銷售物業業務板塊息稅前利潤人民幣29,253百萬元，佔比59.78%。酒店經營板塊息稅前虧損人民幣605百萬元，較2013年虧損增加105.78%，主要由於2014年新開業酒店尚處於試運行。2014年新開業酒店為18家，而2013年為11家。

扣除土地增值稅稅前利潤貢獻比率

2014年本集團扣除土地增值稅稅前利潤主要來自物業銷售、投資物業租賃及物業管理板塊。其中，來自於投資物業租賃及物業管理板塊息稅前利潤（經扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益）為人民幣6,508百萬元，較2013年增長了27.76%，佔稅前利潤（經扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益）的百分比為30.90%，較2013年佔比上升了3.88個百分點。我們相信，隨著努力增加投資物業租賃及管理業務的貢獻率，本集團盈利能力將進一步提高，利潤水平將穩步增長。

業務板塊分析

投資物業租賃及物業管理

2014年，投資物業租賃及物業管理板塊收入對本集團經營業績的貢獻進一步凸顯，收入佔比9.60%，比2013年增長0.71個百分點。本報告期內，我們的投資物業租賃及物業管理業務產生的收入為人民幣10,352百萬元，比二零一三年度同期增長34.32%；我們的投資物業租賃及物業管理板塊的毛利率為73.89%，比二零一三年度增長2.59個百分點。

購物中心的主要運營資料：

	2014年度	2013年度	變化率
總建築面積（百萬平方米）	17.71	13.85	27.87%
總可出租面積（百萬平方米） ⁽¹⁾	11.49	9.30	23.55%
出租率	99.32%	99.20%	0.12個百分點
平均租金（人民幣元／平方米／月） ⁽²⁾	<u>84.81</u>	<u>84.31</u>	<u>0.59%</u>

附註：

(1) 總可出租面積等於購物中心可租賃的總建築面積。

(2) 平均租金=投資物業租賃及物業管理收入（扣除營業稅）／總可租面積。

投資物業

- 本集團投資物業主要包括萬達廣場和萬達城的購物中心及文化娛樂項目。
- 2014年，我們進一步擴大投資物業組合，共新開業23個購物中心，總建築面積約3.85百萬平方米，總可租面積約2.19百萬平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團累計在71個城市擁有107個已開業購物中心，總建築面積約為17.71百萬平方米，總可租面積約11.49百萬平方米。2014年萬達廣場總銷售為人民幣1,020億元、客流超過16億人次，成為中國大眾消費市場最大的體驗消費平台提供和服務商。
- 2014年新開業的購物中心繼續保持滿鋪出租開業，二零一四年十二月三十一日，我們所有開業購物中心的平均出租率達到99.32%。
- 截至2014年末，與本集團合作品牌總數近5,000個，其中與本集團建立長期戰略合作關係的品牌超過2,000個。我們已經成為多個國際知名品牌全球最大的合作夥伴。
- 我們全自主開發的慧雲管理平台，實現了對購物中心的遠程監控、經營預警、實時統計、互動服務等功能，並建立了移動終端管理平台。為此我們得以高效利用約5,000人的專業經營管理團隊更高效地管理已開業的107個購物中心及數十個在建購物中心的招商和品牌管理。
- 2014年，我們在商業管理上實現了一系列創新，其中包括：
 - 通過新技術有效追蹤人流自動生成購物中心的公共區域及商舖內顧客分佈熱點圖，從而增加對商舖位置的科學判斷以及對商業面積的有效利用；
 - 通過大數據及新技術對顧客消費習慣、行為軌跡進行全面分析，從而實現更有效的精準營銷；
 - 利用獨有的多元化業態組合優勢，增加顧客的關聯性消費；
 - 不斷結合市場變化，順應消費趨勢，創造時尚、舒適、愉悅的消費環境，增加客戶黏性。

下表載列截至二零一四年十二月三十一日我們已開業投資物業的若干資料：

	建築面積 (百萬平方米)	可租面積 (百萬平方米)	2014年度 平均出租率 (百分比)
一線城市	1.79	1.16	99.87%
二線城市	7.20	4.80	99.15%
三線城市	8.72	5.53	99.37%
總計	<u>17.71</u>	<u>11.49</u>	<u>99.32%</u>

收入

2014年，本集團投資物業租賃及物業管理收入為人民幣10,352百萬元，較2013年增長34.32%，主要來源於本年內可租面積和平均租金的提升，其中可租面積的增加主要源於年度內新開業23個購物中心，新開業購物中心總可租面積增加約2.19百萬平方米；平均租金的提升主要源於2014年前已開業購物中心的租金的基於合同條款自然增長，部份商戶租約到期協商漲租，以及本集團對部份商戶進行調整產生的租金上升。

成本

投資物業租賃及物業管理有關的直接經營開支主要包括物業維護成本和我們的投資物業租賃及物業管理業務的僱員薪金及相關投資物業的房產稅。2014年，我們的投資物業租賃和物業管理業務的成本為人民幣2,703百萬元，較2013年增長22.20%，低於收入增長幅度，增長的原因主要為可租面積的增加。

毛利

2014年投資物業租賃及物業管理實現毛利人民幣7,649百萬元，較2013年增長39.20%，毛利率為73.89%，較2013年提升了2.59個百分點，主要因為規模效應及運營效率的提升，使得收入增長快於成本增長。

銷售及分銷費用

投資物業租賃及物業管理的銷售及分銷費用主要包括促銷費、廣告宣傳費等，2014年為人民幣459百萬元，較2013年上升24.39%。2014年銷售及分銷費用佔投資物業租賃及物業管理收入4.43%，較2013年下降0.35個百分點，主要得益於本集團對費用的嚴格管控和高效使用。

行政費用

投資物業租賃及物業管理的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費、租賃費等，2014年為人民幣938百萬元，較2013年增加36.54%，佔投資物業租賃及物業管理收入9.06%，較2013年增加0.15個百分點。增加主要由於開業運營購物中心及在建購物中心的數量的增加，其中：2014年前已開業購物中心的行政費用較2013年增加人民幣46百萬元，2014年新開業購物中心的行政費用較2013年增加人民幣117百萬元，2014年在建購物中心的行政費用較2013年增加人民幣37百萬元。商管總部的行政費用較2013年增加人民幣51百萬元。

投資物業公允價值增益

截至二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業資產賬面總值達人民幣248,101百萬元，佔本集團資產總值比例為43.97%。年內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建項目在內的投資物業進行了評估，經獨立第三方戴德梁行評估，投資物業增值人民幣13,455百萬元，其中已完工物業增值人民幣12,529百萬元，在建物業增值人民幣926百萬元。

物業銷售

本集團的銷售物業包括住宅、商舖、寫字樓、SOHO等。得益於獨特的產品組合和圍繞購物中心綜合體的優勢，我們對住宅市場的波動有較強的適應能力。

2014年我們總合同銷售約為人民幣160,150百萬元，比2013年增長26.65%，完成年初既定的銷售目標。其中來源於一、二線城市銷售佔比49.81%，三線城市佔比48.31%，境外佔比1.88%。按物業類型分，商舖、寫字樓、SOHO及其他為59.64%，住宅物業銷售佔比為40.36%。

下表載列本報告期內按物業類型劃分的合同銷售情況：

	合同銷售額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (百萬平方米)
商舖	52,468	2.08
寫字樓	14,118	1.06
SOHO	24,876	2.69
小計	91,462	5.83
住宅物業	64,641	8.35
其他 ⁽¹⁾	4,047	0.60
總計	160,150	14.78

附註：

(1) 主要包括可售車位、酒店以及部份回遷住宅物業。下同

收入

2014年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣91,748百萬元，較2013年增長22.36%，主要來源於本年內按合同約定交房確認收入的面積的增加。2014年，本集團物業銷售的確認面積為755.49萬平方米，較2013年增長約20.19%。本年內確認收入前五大項目為南京江寧項目、長沙開福項目、南寧清秀項目、濟寧太白路項目、佛山南海項目。

成本

物業銷售成本主要包括土地成本、建設成本、資本化利息等。2014年，我們的物業銷售成本為人民幣54,532百萬元，較2013年增長22.97%，源於確認收入面積的增加。

下表載列我們物業銷售各業態確認收入、成本金額和面積的明細：

	2014年			2013年		
	面積	收入	成本	面積	收入	成本
	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
商舖	1,041,751	28,644	10,641	701,929	20,451	7,382
寫字樓	1,629,565	19,596	11,783	1,309,604	14,701	8,419
SOHO	1,807,777	16,640	11,926	854,187	6,676	5,693
住宅物業	3,075,812	23,643	18,057	3,419,982	30,457	21,143
停車場及其他	n.a.	3,225	2,125	n.a.	2,696	1,708
總計	<u>7,554,905</u>	<u>91,748</u>	<u>54,532</u>	<u>6,285,702</u>	<u>74,981</u>	<u>44,345</u>

毛利

2014年物業銷售實現毛利人民幣37,216百萬元，較2013年增加21.48%，主要源於物業銷售確認收入的增加。在房地產行業波動的環境下，本集團毛利率為40.56%，與2013年基本持平，且維持了業內較高水平，反映了本集團銷售物業良好的盈利能力。

銷售及分銷費用

物業銷售板塊的銷售及分銷費用主要包括促銷開支、銷售及市場推廣員工成本等，2014年為人民幣5,127百萬元，佔合同銷售額比例3.20%，較2013年增加0.39個百分點，主要因為本年處於推廣期的新項目數量增加。

行政費用

物業銷售板塊的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費等，2014年人民幣3,892百萬元，佔物業銷售收入比例4.24%，較2013年上升0.59個百分點。主要因為項目增加帶來的管理人員及相關費用增加。

酒店經營

截至二零一四年十二月三十一日，我們於53個城市擁有62家已開業豪華酒店，總客房數量19,165間，其中35家為自營酒店，27家由全球知名的第三方酒店管理人經營，均坐落於城市中心及熱點旅遊度假地。

於本報告期內，我們共新開業18家酒店，總客房數量5,546間。

2014年酒店經營實現業主利潤人民幣578百萬元，較2013年人民幣568百萬元，增加1.72%，其中2014年1月1日以前開業酒店2014年業主利潤為人民幣608百萬元，2014年內開業酒店年內業主利潤人民幣-30百萬元。2014年業主利潤率為14.50%，與2013年相比下降3.60個百分點。業主利潤率下降主要由於新開業酒店尚處於試營業，收入較低而固定成本相比收入較高。

截止2014年底，我們已在倫敦、洛杉磯、芝加哥、馬德里、布里斯班等國際熱點城市取得土地用於開發海外酒店項目，為萬達酒店拓展國際市場打下堅實基礎，將進一步增強萬達酒店品牌影響力。

收入

2014年，本集團酒店經營收入為人民幣4,008百萬元，較2013年增長24.67%，主要來源於本年度新開業酒店以及進入運營成熟期的酒店數量的增加帶來的收入增長。

本年度本集團自營和第三方管理酒店收入如下表所示：

項目	2014年		2013年	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
自營酒店	1,548	38.62%	580	18.04%
第三方管理酒店	2,460	61.38%	2,635	81.96%
合計	<u>4,008</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,215</u>	<u>100.0%</u>

成本

酒店經營成本主要包括折舊、維護成本、僱員薪金及其他雜項支出。2014年，本集團酒店經營成本為人民幣2,868百萬元，較2013年增長33.52%，主要原因是年內新開業酒店18家，導致折舊及維護成本相應上升。

毛利

2014年酒店經營實現毛利人民幣1,140百萬元，較2013年增加6.84%，毛利率為28.44%，與2013年相比下降4.75個百分點，主要因為年內新開業酒店數量較多，折舊增加，而該等酒店尚未進入運營成熟期，收入未達正常水平。

銷售及分銷費用

酒店經營的銷售及分銷費用主要包括酒店營銷推廣費用，2014年為人民幣367百萬元，較2013年增長6.69%，其中2014年自營和第三方管理酒店的銷售費用分別為人民幣170百萬元及人民幣197百萬元。

行政費用

酒店經營的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費、租賃費等，2014年為人民幣1,485百萬元，較2013年增長35.49%。主要因為新增開業酒店數量的增加導致管理人員的增加。

土地收購及土地儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團擁有總建築面積約75.94百萬平方米的土地儲備，2014年新購置土地項目40個（包含分期收購的待建萬達廣場以及萬達城用地），總建築面積約26.88百萬平方米。下表載列我們土地儲備的構成：

	截至2014年 12月31日 總建築面積 (百萬平方米)
已竣工未確認收入物業	3.79
其中：已預售	1.70
在建物業	47.35
待建物業	24.80
	<hr/>
總計	75.94

土地儲備按區域分佈表

區域	總建築面積 (百萬平方米)	佔比 %
華東	33.10	43.59%
東北	13.37	17.61%
華南	7.72	10.17%
西北	8.10	10.67%
華中	6.67	8.78%
華北	4.07	5.35%
西南	2.91	3.83%
合計	<u>75.94</u>	<u>100.00%</u>

土地儲備按用途分佈表

用途	總建築面積 (百萬平方米)	佔比 %
銷售物業	60.26	79.35%
投資物業	9.11	12.00%
酒店	1.86	2.45%
其他	4.71	6.20%
合計	<u>75.94</u>	<u>100.00%</u>

2014年，本集團新購置的土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,187元。

其他財務項目分析

其他收入和收益

2014年，我們的其他收入和收益主要為利息收入、處置附屬公司收益和政府補助。2014年本集團利息收入人民幣546百萬元，主要為銀行存款利息；2014年處置附屬公司收益為人民幣1,112百萬元；政府補助人民幣1,198百萬元。

融資成本

2014年，我們的總體融資成本（包括資本化利息）由2013年的人民幣9,798百萬元增長至人民幣12,375百萬元，增長26.30%，主要因為隨著公司規模的擴大，資金需求增加，導致貸款和利息支出增加。本集團2014年資金成本為7.51%，較2013年下降0.19個百分點，降幅達2.47%，主要因為年內本集團優化貸款結構，拓寬融資渠道，降低信托貸款，增加海外貸款，發行境外債券。同時，隨著本集團發展，我們能獲取條件更為優惠的資金。

所得稅開支

我們的所得稅主要包括即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅。2014年，我們的所得稅開支為人民幣16,699百萬元，較2013年增長0.54%，兩年度基本持平；其中企業所得稅為人民幣9,413百萬元，下降0.01%；土地增值稅為人民幣7,286百萬元，增長1.25%。

2014年，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）為27.27%，與2013年27.45%相比未發生較大變化。

資本支出

2014年，本集團資本支出達到人民幣56,902百萬元，較2013年增長58.03%，主要包括購建投資性物業、固定資產和無形資產支出及長期股權投資。

債務狀況

截至二零一四年十二月三十一日，本集團債務總額為人民幣180,969百萬元，較2013年增長35.06%。具體如下表：

項目	2014年		2013年	
	金額 (百萬元)	佔比	金額 (百萬元)	佔比
境內銀行貸款				
開發貸	63,490	35.08%	43,824	32.71%
經營貸	55,734	30.80%	46,875	34.98%
信託貸款	42,463	23.46%	36,392	27.16%
委託借款	7,690	4.25%	2,577	1.92%
海外貸款	4,382	2.42%	650	0.49%
債券	7,210	3.99%	3,675	2.74%
合計	<u>180,969</u>	<u>100.00%</u>	<u>133,993</u>	<u>100.00%</u>

本集團經營貸款以持有物業為抵押，以租金收入為本金和利息的還款來源，平均期限約10年，並可循環借貸。經營貸款對應的投資物業租金收入和物業價值持續提升，本集團擁有更多可循環使用的經營貸款額度，存量經營貸款有充足、穩定的經營現金流、物業價值和貸款額度保障，確保本息償還無風險。

本集團信託貸款主要用於開發物業。隨著本集團債務結構調整，信託貸款佔比由2013年的27.16%下降至2014年的23.46%。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團銀行貸款到期情況如下：

期限	2014年 (百萬元)	佔比	2013年 (百萬元)	佔比
1年以內	36,464	20.99%	21,016	16.13%
1-2年	48,276	27.78%	35,796	27.47%
2-5年	42,028	24.19%	26,220	20.12%
5年以上	46,991	27.04%	47,286	36.28%
合計	173,759	100.00%	130,318	100.00%

淨負債率

本集團二零一四年十二月三十一日的淨負債率為56.68%，較2013年底的52.98%上升了3.7個百分點。淨負債率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計算。

信用評級

截至二零一四年十二月三十一日，本集團的主體信用評級獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB+、獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB+，並且獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評為Baa2，展望均為「穩定」。

現金流分析

2014年，本集團現金流情況如下表所示：

	單位：百萬元	
	2014年	2013年
經營活動產生的現金淨流量	8,832	6,807
用於投資活動的現金淨流量	(45,699)	(23,783)
籌資活動產生的現金淨流量	53,801	37,904
淨現金流量	16,934	20,928

2014年，本集團經營活動產生的現金淨流入為人民幣8,832百萬元，較2013年增加了29.75%，主要因為物業銷售、投資物業租賃及物業管理收到的現金增加；用於投資活動的現金淨流出為人民幣45,699百萬元，較2013年的投資活動現金流淨流出增加了92.15%。其中，購建投資性物業、固定資產、土地使用權及其他無形資產支付人民幣43,804百萬元，較2013年增長人民幣21,578百萬元，主要為2014年新摘牌項目投入。籌資活動產生的現金淨流入為人民幣53,801百萬元，較2013年增加41.94%，主要由於年內完成H股IPO，以及年內新增銀行貸款人民幣129,259百萬元所致。

外匯風險

本集團大部份投資物業和銷售物業項目均在中國內地以人民幣進行交易，有少部份位於海外的項目以海外貨幣結算，同時部份銀行存款、貸款及債券以港幣或美元結算。截至二零一四年十二月三十一日，本集團的運營現金流及流動性未顯著受外匯匯率變動影響。

或有負債

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擔保金額為人民幣44,406百萬元，主要為銷售物業客戶提供的按揭抵押。

重大處置

- (1) 於2014年10月16日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司所持有的全部股權，現金代價為人民幣2,144百萬元。
- (2) 於2014年10月22日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於青島萬達遊艇產業投資有限公司所持有的全部股權，現金代價為人民幣1,042百萬元。
- (3) 於2014年10月20日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於大連金石文化旅遊投資有限公司所持有的全部股權，現金代價為人民幣949百萬元。

僱員、薪酬政策及培訓

截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有60,674名全職員工，薪酬開支總額為人民幣9,080百萬元。

本集團不斷適應發展需要進一步完善薪酬機制。本集團根據員工的績效表現，工作經驗和市場工資水平來決定員工的基本工資和獎金。公司亦嚴格遵守《勞動法》、《勞動合同法》等相關法律，保障員工的福利。同時為規範管理工作，本集團注重對員工培訓的要求，積極調動各部門的主觀能動性，組織員工參加各類業務培訓。

業務展望

中國已經進入消費型社會，公眾的消費能力和消費意欲都在快速提高。新常態的經濟環境下，發展零售市場是政策引導的方向，也是一個巨大的金礦。如何能為消費者提供更優質、更多樣、更舒適的產品和體驗，就成為未來商業的根本。下一步本集團要做的就是繼續沿着十幾年來既定的經營理念深入挖掘。在服務消費者方面，我們通過提升商業中心的吸引力和輻射力，進一步增加消費者體驗，提高社會貢獻。在資產運營方面，我們結合中國金融市場的發展，借鑑國際經驗，積極探索「資本循環」和輕資產模式，進一步加快持有物業擴張速度，進一步擴大在中國主要零售市場的佔有率，保持資產負債表的健康，為股東提供更高回報。

購入、出售或贖回本公司上市證券

自本公司H股於2014年12月23日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市日期（「上市日期」）至二零一四年十二月三十一日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及監事進行證券交易

本公司已採納本公司董事（「董事」）、監事（「監事」）及相關僱員證券交易管理辦法（「辦法」）作為其有關董事、監事及相關僱員買賣本公司證券的守則，而其中條款不比聯交所證券上市規則（「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規定的準則寬鬆。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，而全體董事及監事確認，彼等自上市日期起至二零一四年十二月三十一日已遵守守則的規定。

遵守企業管治守則

自上市日期至二零一四年十二月三十一日止期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文。

分派及股息

董事會議決在將於二零一五年五月二十六日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上向本公司股東（「股東」）建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度，向於二零一五年六月五日名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股人民幣0.95元（含稅）（「二零一四年末期股息」），總額為約人民幣4,301百萬元。二零一四年末期股息將以人民幣計值及宣派。內資股二零一四年末期股息將以人民幣派

付，而H股二零一四年末期股息將以港元派付。匯率為股東週年大會（包含當日）前7天中國人民銀行公佈的相關外匯中間價的平均值。派付二零一四年末期股息須待股東於股東週年大會上考慮及批准方可作實。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》、《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》（國稅發[2009]124號）、《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號）、其他相關法律及法規以及其他監管文件，本公司作為預扣稅代理人，須就向H股個人持有人分派的股息預扣及繳付個人所得稅。然而，根據中國與H股個人持有人居住國家（地區）簽訂的稅收條約，以及中國內地與香港（或澳門）簽訂的徵稅安排，H股個人持有人可能有權享有若干稅務優惠待遇。一般情況下，對於H股個人持有人，本公司將於分派股息時，代表H股個人持有人按10%的稅率預扣及繳付個人所得稅。然而，適用於境外H股個人持有人的稅率或會因中國與H股個人持有人居住國家（地區）簽訂的稅收條約而異，而本公司將會據此於分派股息時，代表H股個人持有人預扣及繳付個人所得稅。

對於非居民企業H股持有人即以非個人股東名義持有本公司股份的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或以其他團體或組織的名義登記的H股持有人，本公司將根據《國家稅務總局關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號）的規定，按10%的稅率代該等H股持有人預扣及繳付企業所得稅。

本公司H股持有人如對上述安排有任何疑問，應諮詢彼等的稅務顧問以了解擁有及處置本公司H股所涉及的中國內地、香港及其他國家（地區）稅務影響。

更改香港主要營業地點

自二零一五年三月三十日起，本公司於香港的主要營業地址將變更為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室。於本公告日期或之前寄往本公司原香港主要營業地點之通訊寄達後將立即獲轉交予本公司。

於中國境內發行境內公司債券

為拓寬公司融資渠道，滿足公司融資需求，改善公司債務結構，董事會決議通過按如下條件於中國境內發行境內公司債券（「境內公司債券」）：

1. 發行規模：不超過人民幣150億元。
2. 債券期限：不超過10年，可為單一期限品種或多種期限品種的組合，具體期限由董事會根據相關規定、市場情況及本公司資金需求情況予以確定。
3. 債券利率或其確定方式：採取網上與網下相結合的發行方式，票面利率將根據網下詢價結果，由公司與主承銷商按照國家有關規定共同協商確定。
4. 發行方式：在獲得中國證券監督管理委員會核准後，以一期或分期形式在中國境內公開發行。
5. 募集資金用途：用於償還公司債務、補充公司營運資金及適用的法律法規允許的其他用途。
6. 上市場所：公司將向上海證券交易所申請境內公司債券上市。經監管部門批准，境內公司債券亦可於其他交易場所上市。
7. 有效期：自股東週年大會審議通過之日起12個月內有效。
8. 授權董事會辦理一切與發行境內公司債券相關的事宜。

在前述第(1)-(6)項取得本次股東週年大會批准及授權之同時，同意由董事會轉授權公司董事長具體處理境內公司債券的發行及上市的相關事宜。

上述決議尚需於股東週年大會上取得股東批准。

於中國境內發行境內債務類融資工具

為調整債務結構，有效控制財務費用，董事會決議通過按如下條件於中國境內發行包括但不限於短期融資券、中期票據（含長期限含權中期票據）、非公開定向債務融資工具、資產支持票據、項目收益票據、併購債債務類融資工具等境內債務類工具（「境內債務類融資工具」）：

1. 發行規模：不超過人民幣200億元。
2. 期限：具體期限由董事會根據相關規定、市場情況及本公司資金需求情況確定。
3. 債券利率或其確定方式：定價由承銷商和企業根據市場情況協商決定，參考交易商協會公佈的定價估值。
4. 發行方式：在獲得中國銀行市場交易商協會核准後，以一期或分期形式在中國境內公開發行。
5. 募集資金用途：用於商業項目開發建設、償還公司債務及适用的法律法規允許的其他用途。
6. 有效期：自股東週年大會審議通過之日起12個月內有效。
7. 授權董事會辦理一切與發行債務類融資工具有關相關的事宜。

在前述第(1)-(6)項取得本次股東週年大會批准及授權之同時，同意由董事會轉授權公司董事長具體處理境內債務類融資工具的發行及上市的相關事宜。

上述決議尚需於股東週年大會上取得股東批准。

審計委員會

本公司審計委員會已審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績及財務報表。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一五年五月二十六日在中國北京舉行。有關股東週年大會的詳情，請參閱股東週年大會通告，本公司將在適當時候寄發股東週年大會通告予股東。

審計師

安永會計師事務所獲委聘為截至二零一四年十二月三十一日止年度就根據香港財務報告準則編製財務報表的審計師。本公司根據香港財務報告準則編製的2014年財務報表已經安永會計師事務所審計。本公司自2014年起委聘安永會計師事務所提供審計服務。

本公司將於股東週年大會上提呈再次委任安永會計師事務所為2015年度本公司審計師的決議案。

暫停辦理股東名冊登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票及享有2014年末期股息的權利，本公司將分別於二零一五年四月二十六日至二零一五年五月二十六日期間（包括首尾兩日）及二零一五年五月三十日至二零一五年六月五日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。於二零一五年四月二十六日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年大會並可於會上投票。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，H股持有人須於二零一五年四月二十四日下午4時30分前，將股份過戶文件送交本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。為符合收取二零一四年末期股息（須待股東於股東週年大會上批准）的資格，H股持有人須於二零一五年五月二十九日下午4時30分前，將股份過戶文件送交本公司H股證券登記處（地址見上述）。

刊發年報

本業績公告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wandaplazas.com)發佈。

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報載有上市規則規定刊載的一切資料（包括經審計財務報表），將於2015年4月8日或前後寄發予股東，且將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wandaplazas.com)發佈。

承董事會命
大連萬達商業地產股份有限公司
主席
丁本錫

中華人民共和國，北京
二零一五年三月三十日

於本公告日期，我們的執行董事為丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事為張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；而我們的獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎博士及胡祖六博士。