

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公告

財務摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團收入為人民幣30,894百萬元，與二零一四年同期相比增長32.87%。
- 截至二零一五年六月三十日止六個月，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2,264百萬元，與二零一四年同期相比增長116.65%。
- 截至二零一五年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利為人民幣1.15元。

業績摘要

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」或「我們」）截至二零一五年六月三十日止六個月（「報告期」或「期內」），根據《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製的未經審計綜合業績。

簡明綜合中期損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
收入	4	30,894	23,251
銷售成本		(17,206)	(12,821)
毛利		13,688	10,430
其他收入及收益	4	1,350	1,190
投資物業公允價值增加，淨額		3,910	5,227
銷售及分銷開支		(2,257)	(2,104)
行政開支		(3,119)	(2,453)
其他開支		(514)	(84)
融資成本	5	(3,760)	(3,820)
分佔合營企業虧損		(7)	–
分佔聯營公司虧損		–	(1)
除稅前溢利	6	9,291	8,385
所得稅開支	7	(4,079)	(3,468)
期內溢利		5,212	4,917
以下各項應佔：			
母公司擁有人		5,194	4,965
非控股權益		18	(48)
		5,212	4,917
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本	9	人民幣1.15元	人民幣1.33元
攤薄	9	人民幣1.15元	人民幣1.33元

簡明綜合中期全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
期內溢利	<u>5,212</u>	<u>4,917</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>(142)</u>	<u>(30)</u>
期內其他綜合收益，扣除稅項	<u>(142)</u>	<u>(30)</u>
期內綜合收益總額	<u>5,070</u>	<u>4,887</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	5,103	4,939
非控股權益	<u>(33)</u>	<u>(52)</u>
	<u>5,070</u>	<u>4,887</u>

簡明綜合中期財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,982	35,283
投資物業	10	271,350	248,101
預付土地租賃款項及永久土地		10,445	9,983
商譽		1,745	1,745
其他無形資產		3,040	3,054
於合營企業的投資		533	475
可供出售投資		35	35
長期應收款項		10	10
遞延稅項資產		5,120	4,272
非流動資產總值		<u>329,260</u>	<u>302,958</u>
流動資產			
存貨	11	163,768	145,192
預付稅項		7,236	5,469
貿易應收款項及應收票據	12	382	848
預付款項、按金及其他應收款項		19,435	15,821
其他流動資產		724	971
受限制現金		7,150	6,732
現金及現金等價物		50,620	86,303
流動資產總值		<u>249,315</u>	<u>261,336</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	48,843	53,743
其他應付款項及應計費用		162,074	138,015
計息銀行及其他借款		44,231	36,464
遞延收益		391	395
應付股息		1,893	13
應付稅項		2,294	6,831
流動負債總額		<u>259,726</u>	<u>235,461</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(10,411)</u>	<u>25,875</u>
總資產減流動負債		<u>318,849</u>	<u>328,833</u>

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
總資產減流動負債		<u>318,849</u>	<u>328,833</u>
非流動負債			
有擔保債券		7,204	7,210
計息銀行及其他借款		122,804	137,295
遞延收益		1,608	1,359
遞延稅項負債		29,155	27,821
其他非流動負債		<u>1</u>	<u>2</u>
非流動負債總額		<u>160,772</u>	<u>173,687</u>
資產淨值		<u><u>158,077</u></u>	<u><u>155,146</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		4,527	4,475
儲備		<u>151,251</u>	<u>148,339</u>
		155,778	152,814
非控股權益		<u>2,299</u>	<u>2,332</u>
權益總額		<u><u>158,077</u></u>	<u><u>155,146</u></u>

簡明綜合中期權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									非控股 權益	權益總額	
	已發行		資本儲備	重估儲備	法定儲備	匯兌波動		總計	權益			權益總額
	股本	股份溢價				儲備	保留溢利					
	人民幣 百萬元 (經審計)			人民幣 百萬元 (經審計)								
於二零一四年												
一月一日	3,736	7	-	35	1,565	11	102,932	108,286	5,586	113,872		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,965	4,965	(48)	4,917		
期內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	(4)	(30)		
期內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(26)	4,965	4,939	(52)	4,887		
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	671	671		
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	108	108		
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(1,615)	(1,615)	(3,304)	(4,919)		
已宣派及派付 二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	-	(1,999)		
於二零一四年 六月三十日	<u>3,736</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>1,565</u>	<u>(15)</u>	<u>104,283</u>	<u>109,611</u>	<u>3,009</u>	<u>112,620</u>		

母公司擁有人應佔

	已發行					匯兌波動		總計	非控股	
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	法定儲備	儲備	保留溢利		權益	權益總額
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
於二零一五年一月一日	4,475	22,392	344	35	1,961	(113)	123,720	152,814	2,332	155,146
期內溢利	-	-	-	-	-	-	5,194	5,194	18	5,212
期內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(91)	-	(91)	(51)	(142)
期內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(91)	5,194	5,103	(33)	5,070
發行股份**	52	2,066	-	-	-	-	-	2,118	-	2,118
以股份為基礎付款***	-	-	90	-	-	-	(46)	44	-	44
已宣派二零一四年 末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,301)	(4,301)	-	(4,301)
於二零一五年六月三十日	<u>4,527</u>	<u>24,458*</u>	<u>434*</u>	<u>35*</u>	<u>1,961*</u>	<u>(204)*</u>	<u>124,567*</u>	<u>155,778</u>	<u>2,299</u>	<u>158,077</u>

* 此等儲備賬包括二零一五年六月三十日未經審計簡明綜合中期財務狀況表內綜合儲備人民幣151,251百萬元。

** 於二零一五年一月十四日，承銷商代表已就超額配發股份（佔行使超額配股權前全球發售初步可供認購發售股份總數約8.76%）行使本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程所述的部分超額配股權，以補足國際發售的超額分配。本公司按每股48.00港元的價格發行及配發超額配發股份。

*** 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名人士發行合共138.8百萬股新股份，總代價為人民幣1,022百萬元。向本集團、母公司（本公司之控股公司及最終控股公司大連萬達集團股份有限公司）及本公司同系附屬公司的若干僱員發行新股份，作為其服務的代價，將作為以權益結算以股份為基礎的交易付款入賬。向母公司及本公司同系附屬公司若干僱員授出股份的公允價值於歸屬期內攤銷並確認為視作分派。倘本集團、母公司及本公司同系附屬公司僱員於歸屬期終止聘用，該等已授出股份應由股東大會或董事會決定轉讓予其他人士。

簡明綜合中期現金流量表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
經營活動產生的現金流量		
經營活動產生／(使用)的現金流量	5,795	(2,286)
已收利息	317	256
已付企業所得稅及土地增值稅	(9,780)	(6,923)
經營活動所用現金流量淨額	(3,668)	(8,953)
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(2,842)	(4,003)
添置投資物業	(13,029)	(16,314)
收購投資物業	(3,792)	—
增加預付土地租賃款項及永久土地	(319)	(997)
添置至其他無形資產	(12)	(38)
於合營企業的投資	(97)	—
出售其他流動資產的所得款項淨額	310	42
收購附屬公司	—	(162)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	1	30
與出售附屬公司有關的現金流量	—	533
投資活動所用現金流量淨額	(19,780)	(20,909)
融資活動產生的現金流量		
發行股份所得款項	1,993	—
發行債券的所得款項淨額	—	3,662
新增銀行貸款	27,991	61,497
償還銀行貸款	(33,786)	(20,267)
已付利息及銀行費用	(6,268)	(3,509)
已付股息	(2,406)	(1,999)
非控股權益出資	—	671
收購非控股權益	—	(4,919)
融資活動產生／(使用)的現金流量淨額	(12,476)	35,136
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	(35,924)	5,274
期初現金及吸納金等價物	86,303	69,525
外匯匯率變動的影響，淨額	241	(38)
期末現金及吸納金等價物	50,620	74,761
現金及現金等價物餘額的分析		
在簡明綜合財務狀況表中 列示的現金及現金等價物	50,620	74,761
在現金流量表中列示的現金及現金等價物	50,620	74,761

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

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。

本集團的主要業務為物業租售及管理、物業發展以及酒店經營。截至二零一五年六月三十日止六個月（「期間」）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. 編製基礎以及本集團會計政策的變動

編製基礎

本未經審計簡明綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。

本未經審計簡明綜合中期財務報表並不包括所有載於年度財務報表裡的資訊及披露，且須與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

會計政策的變動

除採納在期內生效的由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製未經審計簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所載列者一致。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間本集團未經審計簡明綜合中期財務報告之會計政策並無重大影響。

3. 經營分部資料

自二零一四年底起，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經營分部。截至二零一四年六月三十日止六個月分部資料已經呈列，以符合本期間呈列方式。

- (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、教育及其他服務

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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元 (未經審計)	物業銷售 人民幣百萬元 (未經審計)	酒店營運 人民幣百萬元 (未經審計)	其他 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
分部收入：					
外部客戶銷售	6,345	20,989	2,234	1,326	30,894
分部間銷售	484	233	3	339	1,059
	6,829	21,222	2,237	1,665	31,953
對賬：					
撇銷分部間銷售					(1,059)
收入					<u>30,894</u>
銷貨成本	(1,634)	(12,695)	(1,701)	(1,176)	(17,206)
其他收入及收益	203	1,073	12	62	1,350
投資物業公允價值增加，淨額	3,910	-	-	-	3,910
銷售及分銷成本	(80)	(1,919)	(169)	(89)	(2,257)
行政開支	(448)	(1,542)	(674)	(455)	(3,119)
其他開支	-	(514)	-	-	(514)
分佔合營企業虧損	-	(7)	-	-	(7)
分部業績	8,296	5,385	(298)	(332)	<u>13,051</u>
對賬：					
融資成本					(3,760)
除稅前溢利					<u>9,291</u>
其他分部資料					
在簡明綜合中期損益表中					
確認為減值虧損	24	370	-	6	400
折舊及攤銷	-	(414)	(524)	(89)	(1,027)
於合營企業的投資	-	533	-	-	533
資本支出*	19,440	202	2,829	17	22,488

* 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永久土地以及其他無形資產，包括收購投資物業。

截至二零一四年六月三十日止六個月

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元 (未經審計)	物業銷售 人民幣百萬元 (未經審計)	酒店營運 人民幣百萬元 (未經審計)	其他 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
分部收入：					
外部客戶銷售	4,861	16,293	1,770	327	23,251
分部間銷售	355	-	5	409	769
	5,216	16,293	1,775	736	24,020
對賬：					
攤銷分部間銷售					(769)
收入					<u>23,251</u>
銷貨成本	(1,283)	(9,928)	(1,257)	(353)	(12,821)
其他收入及收益	71	603	7	509	1,190
投資物業公允價值增加，淨額	5,227	-	-	-	5,227
銷售及分銷成本	(128)	(1,752)	(189)	(35)	(2,104)
行政開支	(385)	(1,366)	(485)	(217)	(2,453)
其他開支	-	(84)	-	-	(84)
分佔聯營公司虧損	-	(1)	-	-	(1)
分部業績	8,363	3,765	(154)	231	<u>12,205</u>
對賬：					
融資成本					(3,820)
除稅前溢利					<u>8,385</u>
其他分部資料					
在綜合損益表中確認為					
減值虧損	-*	-	-	-	-*
折舊及攤銷	-	(284)	(408)	-	(692)
於合營企業的投資	-	475	-	-	475
資本支出**	16,814	451	4,702	2,623	24,590

* 在損益表中確認的減值虧損湊整至最接近百萬位呈列。

** 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永久土地以及其他無形資產，包括收購附屬公司所得資產。

地區資料

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

於期內，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（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

4. 收入、其他收入及收益

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
收入		
投資物業租賃及管理	6,345	4,861
銷售物業	20,989	16,293
酒店營運	2,234	1,770
其他	1,326	327
	<u>30,894</u>	<u>23,251</u>
其他收入		
銀行利息收入	326	256
政府補助	638	308
其他	56	13
	<u>1,020</u>	<u>577</u>
收益		
出售附屬公司收益	—	387
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
外匯調整淨額	133	129
議價購買收益	—	2
出售其他流動資產收益	113	40
其他	83	54
	<u>330</u>	<u>613</u>
	<u>1,350</u>	<u>1,190</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
銀行借款及其他借款的利息	6,494	6,179
有擔保債券利息	229	211
利息開支總額	6,723	6,390
減：資本化利息	2,963	2,570
	3,760	3,820

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
已售存貨成本		12,695	9,928
已實現政府補助		(638)	(308)
出售物業、廠房及設備項目的收益，淨額		—**	—
折舊		850	622
預付土地租賃款項及永久土地攤銷*		66	57
其他無形資產攤銷*		111	13
存貨減值	12	376	—**
貿易應收款項減值		2	15
其他應收款項減值		22	(15)
有關投資物業租賃及管理的直接營運開支		1,634	1,283

* 預付土地租賃款項及永久土地以及其他無形資產攤銷計入簡明綜合中期損益表的「行政開支」及「銷售成本」中。

** 出售物業、廠房及設備項目的收益淨額湊整至最接近百萬位呈列。

7. 所得稅

期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（「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、其他物業開發費用及相關銷售稅項及附加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中國內地的中國土地增值稅（「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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審計)	(經審計)
當期－中國內地企業所得稅	1,680	983
當期－中國內地土地增值稅	1,918	1,497
遞延	481	988
期內稅項費用總額	<u>4,079</u>	<u>3,468</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審計)	(經審計)
宣派股息－每股普通股人民幣0.95元	4,301	1,999
已付末期股息	<u>2,406</u>	<u>1,999</u>

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

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期內溢利及年內對外發行的加權平均的普通股股數4,523,573,463股（截至二零一四年六月三十日止六個月：3,736,000,000股）（經調整以反映期內因行使超額配股權而進行的供股）來計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審計)	(經審計)
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>5,194</u>	<u>4,965</u>

股份數目
截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
百萬元 百萬元

股份

計算每股基本盈利時使用期內已發行的
普通股加權平均數

4,524

3,736

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股權持有人應佔溢利計算得出，經調整以反映一家附屬公司萬達酒店發展有限公司（「萬達酒店」）已發行可換股債券的衍生工具部份的利息及公允價值收益或虧損。有關計算所用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，並與計算每股基本盈利所用者一致，及假設因假定行使或將所有具攤薄可能性的普通股轉換為普通股而無償發行的普通股加權平均數。由於全部可換股債券已於二零一四年下半年兌換，故截至二零一五年六月三十日止六個月概無攤薄影響。以股份為基礎付款對每股盈利金額並無攤薄影響。

10. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元 (未經審計)	在建或 開發中 投資物業 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
於二零一四年十二月三十一日	216,709	31,392	248,101
添置	-	15,020	15,020
收購投資物業 ⁽¹⁾	4,420	-	4,420
公允價值調整收益淨額	3,429	481	3,910
於完工時轉撥	6,275	(6,275)	-
轉撥至物業、廠房及設備	(108)	-	(108)
轉撥自存貨	7	-	7
	<u>230,732</u>	<u>40,618</u>	<u>271,350</u>
於二零一五年六月三十日	<u>230,732</u>	<u>40,618</u>	<u>271,350</u>

附註：

- (1) 期內，本集團收購三處投資物業，包括通州萬達廣場（「通州萬達廣場」）、澳大利亞悉尼的1 ALFRED（「1 ALFRED」）及19-31 Pitt Street（「19-31 Pitt Street」）。

於二零一五年二月二十八日，本集團與北京萬方置業有限公司（「萬方置業」）訂立協議，據此，本集團於二零一五年六月一日以總代價人民幣2,000百萬元向萬方置業收購一處投資物業通州萬達廣場。於收購日期，通州萬達廣場的公允價值為人民幣2,000百萬元。截至二零一五年六月三十日，總代價人民幣2,000百萬元中已支付人民幣1,500百萬元。

於二零一五年一月二十三日，本集團的海外附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd（「Wanda One Sydney」）與Valad Commercial Management Limited（「VCML」）以及31 Pitt Street Pty Ltd（「31 PSPL」）訂立協議，據此，本集團於二零一五年三月四日以總代價人民幣2,420百萬元（包括投資物業代價約人民幣2,297百萬元及相關稅項約人民幣123百萬元）購投資物業1 ALFRED及19-31 Pitt Street。於收購日期，1 ALFRED及19-31 Pitt Street的公允價值總額為人民幣2,297百萬元。截至二零一五年六月三十日，兩項收購的代價均已支付。

二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
------------------------------------	-------------------------------------

位於：

中國內地

在以下組期內持有十年至五十年之間

269,053

248,101

澳大利亞

永久

2,297

—

本集團的投資物業主要位於中國內地。所有的已完工投資物業均用於經營租賃。

大部分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期末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。戴德梁行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）參考相同地點及狀況的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。期內的估值方式沒有改變。

於二零一五年六月三十日，本集團若干投資物業金額達人民幣213,082百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣173,937百萬元）已用於抵押本集團及本公司的銀行借款。

於二零一五年六月三十日，本集團及本公司正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一五年六月三十日，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10,342百萬元。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該若干投資物業。

於期末，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。期內，不存在第一、第二及第三層級之間的轉換（截至二零一四年六月三十日止六個月：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。

於期末，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；及
- 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
零售	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣48元－人民幣905元 每平米每月 主力店：4.5%-6.0% 標準零售：5.0%-7.0%
辦公室	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣68元－人民幣482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2,000元 每個每月 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

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
物業	163,442	144,585
酒店商品	31	97
遊艇及相關	635	477
其他	89	93
減值	(429)	(60)
	163,768	145,192

存貨減值撥備變動如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於期／年初	60	—
收購一間附屬公司	—	39
已確認減值虧損	376	46
減值撇銷	(8)	(21)
匯兌調整	1	(4)
	429	60

12. 貿易應收款項及應收票據

本集團於報告期末貿易應收款項及應收票據的賬齡分析，是以發票日期和減值後淨額為依據，具體如下所示：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於一年內	364	826
超過一年	18	22
	<u>382</u>	<u>848</u>

13. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告期末的貿易應付款項及應付票據按照發票日計算賬齡，明細如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
一年以內	43,350	50,430
一至兩年	4,656	2,345
超過兩年	837	968
	<u>48,843</u>	<u>53,743</u>

貿易應付款項不計息，並一般按照物業項目的建設進度支付。

業務及管理層討論與分析

業績概覽

於二零一五年六月三十日：

- 已開業萬達廣場總數達到112座，二零一五年上半年新增5座。
- 已開業持有物業總建築面積達22.40百萬平方米，較二零一四年底21.56百萬平方米增長3.90%。
- 已開業購物中心總建築面積達18.43百萬平方米，較二零一四年底17.71百萬平方米增長4.07%。
- 已開業購物中心總可租面積達12.06百萬平方米，較二零一四年底11.49百萬平方米增長4.96%。
- 二零一五年上半年合約銷售總金額為人民幣61,237百萬元，較二零一四年同期增長10.13%；合約銷售面積6.54百萬平方米，較二零一四年同期增長44.27%。
- 已開業酒店總數達到64家，二零一五年上半年新增2家。
- 已開業酒店總房間數達到19,713間，二零一五年上半年新增548間。

二零一五年上半年，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30,894百萬元，較二零一四年上半年同比增長32.87%。二零一五年上半年本集團實現核心溢利（除去投資物業公允價值增益）為人民幣2,264百萬元，較二零一四年上半年同比增長116.65%，核心溢利率為7.33%，較二零一四年上半年增長2.84個百分點。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收入增長，及核心溢利率水平的提高。二零一五年上半年本集團實現每股淨利潤為人民幣1.15元。

本集團二零一五年上半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		
	二零一五 上半年	二零一四 上半年	變動	二零一五 上半年	二零一四 上半年	變動	二零一五 上半年	二零一四 上半年	變動	二零一五 上半年	二零一四 上半年	變動	二零一五 上半年	二零一四 上半年	變動
收入	6,345	4,861	30.53%	20,989	16,293	28.82%	2,234	1,770	26.21%	1,326	327	305.50%	30,894	23,251	32.87%
成本	1,634	1,283	27.36%	12,695	9,928	27.87%	1,701	1,257	35.32%	1,176	353	233.14%	17,206	12,821	34.20%
毛利潤	4,711	3,578	31.67%	8,294	6,365	30.31%	533	513	3.90%	150	-26	-676.92%	13,688	10,430	31.24%
毛利率(%)	74.25	73.61	0.64	39.52	39.07	0.45	23.86	28.98	-5.12	11.31	-7.95	19.26	44.31	44.86	-0.55
息稅前利潤	8,296	8,363	-0.80%	5,385	3,765	43.03%	-298	-154	93.51%	-332	231	-243.72%	13,051	12,205	6.93%
投資物業公允 價值增加	3,910	5,227	-25.20%										3,910	5,227	-25.20%
土地增值稅 息稅前利潤 (不含公允價 值變動損益和 土地增值稅)	4,386	3,136	39.86%	3,467	2,268	52.87%	-298	-154	93.51%	-332	231	-243.72%	7,223	5,481	31.78%
財務成本 (不可分配)													3,760	3,820	-1.57%
稅前利潤 (不含公允價 值變動損益及 土地增值稅)													3,463	1,661	108.49%

二零一五年上半年，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20.54%、67.94%及7.23%。二零一五年上半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6,345百萬元，比二零一四年上半年增長30.53%；來自物業銷售的收入為人民幣20,989百萬元，比二零一四年上半年增長28.82%，來自酒店經營業務板塊的收入為人民幣2,234百萬元，比二零一四年上半年增長26.21%。

二零一五年上半年，本集團整體毛利率較去年同期維持了穩定水平，主要得益於本集團投資物業租賃和管理業務板塊收入上升且毛利率穩定，物業銷售毛利率穩中有升，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。

二零一五年上半年，本集團繼續推進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，二零一五年上半年實現投資物業租賃及物業管理業務板塊息稅前利潤為人民幣8,296百萬元，佔息稅前利潤總額的比例為63.57%。銷售物業業務板塊息稅前利潤為人民幣5,385百萬元，佔比41.26%。酒店經營板塊息稅前虧損為人民幣298百萬元，主要因為二零一五年上半年開業未滿兩年的酒店數量多於二零一四年上半年同期數量。

扣除土地增值稅息稅前利潤貢獻比率

二零一五年上半年本集團扣除土地增值稅息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4,386百萬元，較二零一四年上半年同比增長了39.86%，佔息稅前利潤（經扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益）的百分比為60.72%。

業務板塊分析

投資物業租賃及物業管理

二零一五年上半年，投資物業租賃及物業管理板塊收入佔比20.54%，收入為人民幣6,345百萬元，比去年同期增長30.53%；我們的投資物業租賃及物業管理板塊的毛利率為74.25%，與去年同期相比保持了穩定水準。

購物中心的主要運營資料：

	二零一五年 上半年	二零一四 年度	變化率
總建築面積（百萬平方米）	18.43	17.71	4.07%
總可出租面積（百萬平方米） ⁽¹⁾	12.06	11.49	4.96%
出租率	98.09%	99.32%	-1.23個百分點
平均租金（人民幣元／平方米／月） ⁽²⁾	97.29	89.84	8.29%

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（除稅前）／總已租面積。

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。
- 二零一五年上半年，我們進一步擴大投資物業組合，共新增5個購物中心，總建築面積約0.72百萬平方米，總可租面積約0.58百萬平方米。截至二零一五年六月三十日，本集團累計在75個城市擁有112個已開業購物中心，總建築面積約為18.43百萬平方米，總可租面積約12.06百萬平方米。二零一五年上半年萬達廣場總銷售額為人民幣546億元、客流超過9億人次，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。

- 二零一五年上半年新開業的購物中心繼續保持100%出租率開業，二零一五年六月三十日，我們所有已開業購物中心的平均出租率達到98.09%。

下表載列截至二零一五年六月三十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)	二零一五年 上半年 平均出租率 (百分比)
一線城市	1.91	1.27	100.00%
二線城市	7.37	4.80	98.31%
三線城市	9.15	5.99	97.47%
總計	<u>18.43</u>	<u>12.06</u>	<u>98.09%</u>

收入

二零一五年上半年，本集團投資物業租賃及物業管理收入為人民幣6,345百萬元，較二零一四年上半年同比增長30.53%，主要來源於本期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二零一五年上半年新增5個購物中心（含新開業4個萬達廣場及新收購的通州萬達廣場），合計增加可租面積約0.58百萬平方米；平均租金的提升主要源於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。二零一五年上半年，我們的投資物業租賃和物業管理業務的成本為人民幣1,634百萬元，較二零一四年同期增長27.36%，增長的原因主要系已開業廣場的數量的增加。

毛利

二零一五年上半年投資物業租賃及物業管理實現毛利為人民幣4,711百萬元，較二零一四年上半年同比增長31.67%，毛利率為74.25%，較二零一四年上半年增長0.64個百分點。

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，二零一五年上半年為人民幣80百萬元，較二零一四年上半年同比下降37.50%。二零一五年上半年銷售及分銷費用佔投資物業租賃及物業管理收入1.26%，較二零一四年上半年下降1.37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，二零一五年上半年為人民幣448百萬元，較二零一四年上半年同比增加16.36%，佔投資物業租賃及物業管理收入7.06%，較二零一四年上半年下降0.86個百分點。行政費用的增加主要由於開業運營購物中心及在建購物中心的數量增加。

投資物業公允價值增益

截至二零一五年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值達人民幣271,350百萬元，佔本集團資產總值比例為46.90%。期內，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，投資物業增值為人民幣3,910百萬元，其中已完工物業增值為人民幣3,429百萬元，在建物業增值為人民幣481百萬元。

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。

二零一五年上半年我們總合同銷售約為人民幣61,237百萬元，比二零一四年上半年增長10.13%。其中來源一、二線城市銷售佔比30.83%，三線城市佔比68.12%，境外銷售佔比1.05%。按物業類型分，商舖、寫字樓、SOHO及其他佔比為50.83%，住宅物業銷售佔比為49.17%。

下表載列於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	15,186	0.62
寫字樓	5,837	0.48
SOHO	8,931	1.06
小計	<u>29,954</u>	<u>2.16</u>
住宅物業	30,112	4.11
其他 ⁽¹⁾	<u>1,171</u>	<u>0.27</u>
總計	<u><u>61,237</u></u>	<u><u>6.54</u></u>

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

二零一五年上半年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣20,989百萬元，較二零一四年上半年同比增長28.82%，主要來源於報告期內按合同約定交房確認收入的面積的增加。報告期內，本集團物業銷售的確認面積為171.90萬平方米，較二零一四年上半年同比增長約11.73%。

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：

	截至二零一五年六月三十日 止六個月			截至二零一四年六月三十日 止六個月		
	面積 (平方米)	收入 (人民幣 百萬元)	成本 (人民幣 百萬元)	面積 (平方米)	收入 (人民幣 百萬元)	成本 (人民幣 百萬元)
商舖	200,496	5,611	2,374	177,795	4,669	1,531
寫字樓	146,680	1,638	1,108	430,120	4,074	2,476
SOHO	214,060	1,958	1,367	337,718	2,180	1,932
住宅物業	1,157,793	11,347	7,582	592,941	4,673	3,618
停車場及其他	不適用	435	264	不適用	697	371
總計	<u><u>1,719,030</u></u>	<u><u>20,989</u></u>	<u><u>12,695</u></u>	<u><u>1,538,574</u></u>	<u><u>16,293</u></u>	<u><u>9,928</u></u>

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。二零一五年上半年，我們的物業銷售成本為人民幣12,695百萬元，較二零一四年上半年同比增長27.87%，低於收入的增幅。成本的增長主要源於確認收入面積的增加。

毛利

二零一五年上半年物業銷售實現毛利為人民幣8,294百萬元，較二零一四年上半年同比增加30.31%，主要源於物業銷售確認收入的增加及良好的成本控制。在房地產行業波動的環境下，本集團物業銷售毛利率為39.52%，較二零一四年上半年增加0.45個百分點，報告期確認收入的物業的平均售價約為人民幣11,957元／平方米（不含停車場及其他），較上年同期增長17.96%，主要增長原因為報告期內確認收入的項目的售價較高。

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，二零一五年上半年為人民幣1,919百萬元，佔合同銷售額比例3.13%，與二零一四年上半年基本持平。

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，二零一五年上半年為人民幣1,542百萬元，佔合同銷售額比例2.52%，與二零一四年同期相比基本持平。

酒店經營

截至二零一五年六月三十日，我們於55個城市擁有64家已開業豪華酒店，總客房數量19,713間，其中37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。

於報告期內，我們共新開業2家酒店，總客房數量548間。

二零一五年上半年酒店經營實現業主利潤為人民幣285百萬元，較二零一四年同期增長36.0%。二零一五年上半年業主利潤率為12.76%，與二零一四年上半年相比上升0.90個百分點。

收入

二零一五年上半年，本集團酒店經營收入為人民幣2,234百萬元，較二零一四年上半年同比增長26.21%，主要來源於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。

報告期內本集團自營和第三方管理酒店收入如下表所示：

項目	截至 二零一五年六月三十日 止六個月		截至 二零一四年六月三十日 止六個月	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
自營酒店	1,076	48.16%	543	30.68%
第三方管理酒店	1,158	51.84%	1,227	69.32%
合計	<u>2,234</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,770</u>	<u>100.00%</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。二零一五年上半年，本集團酒店經營成本為人民幣1,701百萬元，較二零一四年上半年同比增長35.32%，主要原因是二零一四年下半年和二零一五年上半年新開業酒店16家，從而導致折舊及維護成本相應上升。

毛利

二零一五年上半年酒店經營實現毛利為人民幣533百萬元，較二零一四年上半年增加3.90%，毛利率為23.86%，與二零一四年上半年相比下降5.12個百分點，主要因為自二零一四年下半年以來新開業16家酒店，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，二零一五年上半年為人民幣169百萬元，較二零一四年上半年同比下降10.58%。

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，二零一五年上半年為人民幣674百萬元，較二零一四年上半年增長38.97%。主要因為新增開業酒店數量的增加。

土地收購及土地儲備

截至二零一五年六月三十日，本集團擁有總建築面積約82.59百萬平方米的土地儲備，二零一五年上半年新購置土地項目23個（包含分期收購的待建萬達廣場以及萬達城用地），總計容建築面積約7.74百萬平方米。

下表載列我們土地儲備的構成：

	截至 二零一五年 六月三十日 總建築面積 (百萬平方米)
已竣工未確認收入物業	4.43
其中：已預售	1.51
在建物業	53.56
待建物業	24.60
總計	<u>82.59</u>

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	35.76	43.29%
東北	13.46	16.30%
華南	9.33	11.30%
西北	8.81	10.67%
華中	7.47	9.04%
華北	4.25	5.15%
西南	2.78	3.36%
境外	0.73	0.89%
合計	<u>82.59</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	64.29	77.84%
投資物業	10.67	12.92%
酒店	2.44	2.96%
其他 ⁽¹⁾	5.19	6.28%
合計	<u>82.59</u>	<u>100.00%</u>

二零一五年上半年，本集團新購置的土地平均成本為每平方米人民幣1,667元。

附註：

(1) 其他含市政配套及回遷等物業面積。

期後事項

本公司於二零一五年八月二十五日與快錢(天津)金融服務有限公司(一家在中國註冊成立的有限責任公司，王健林先生直接及間接持有68.7%的股權，以下簡稱「快錢金融」)及萬達穩升(上海)投資合夥企業(一家於中國註冊成立並由快錢金融作為普通合夥的有限合夥企業，以下簡稱「萬達穩升」)訂立了如下協議，包括：

1. 與萬達穩升訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意向萬達穩升轉讓，且萬達穩升同意向本公司收購本公司的全資子公司常德萬達置業有限公司，梅州萬達地產有限公司，三門峽萬達廣場投資有限公司，宜春萬達廣場投資有限公司與鄭州碧源萬達廣場投資有限公司(以下簡稱項目公司)的全部股權；
2. 與快錢金融及萬達穩升訂立了輕資產合作框架協議，據此，(1)本公司同意向萬達穩升和項目公司提供建設管理和運營管理服務以及若干知識產權許可；(2)萬達穩升同意向項目公司提供資金用於項目公司萬達廣場項目的開發建設和運營管理。

根據輕資產合作框架協議，於項目公司被轉讓予萬達穩升後，本公司應對項目公司的建設管理和運營管理擁有絕對、排他和不可撤銷的權利，有權任命項目公司的所有董事和高級管理人員(法定代表人除外)。就本公司提供的上述建設和運營管理服務，本公司將自相關萬達廣場開業後收取項目公司一定比例的收益作為服務對價，據此，項目公司依然作為本公司的子公司繼續納入合併報表範圍。

本公司一直積極探求輕資產業務模式，致力於實現物業管理的長期穩定發展並避免房地產市場的不確定波動。通過訂立輕資產合作框架協議，本公司認為此乃實現輕資產戰略的重要一步。通過物業淨收入的分成機制，(1)可以增加本公司商業服務管理費收入，同時(2)可以降低本公司的負債水平，應對中國國內房地產市場的波動。

其他財務項目分析

其他收入和收益

二零一五年上半年，我們的其他收入和收益主要為利息收入、匯兌收益、處置其他流動資產收益和政府補助。二零一五年上半年本集團利息收入為人民幣326百萬元，主要為銀行存款利息；二零一五年上半年匯兌收益為人民幣133百萬元，主要來源為二零一四年底公司於香港上市，募集大量外幣資金，同時今年人民幣對港幣匯率下降，結匯及期末持有外幣折算人民幣形成匯兌收益；處置其他流動資產收益為人民幣113百萬元；政府補助人民幣638百萬元。

融資成本

二零一五年上半年，我們的總體融資成本（包括資本化利息）為人民幣6,723百萬元，較二零一四年上半年同比增長5.21%，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。本集團二零一五年上半年資金成本為6.96%，較二零一四年全年資金成本下降0.55個百分點，降幅達7.32%，主要因為報告期內本集團優化貸款結構，拓寬融資渠道，降低信託貸款。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。二零一五年上半年，我們的所得稅開支為人民幣4,079百萬元，較二零一四年上半年同比增長17.62%，其中即期企業所得稅為人民幣1,680百萬元，遞延稅項為人民幣481百萬元，土地增值稅為人民幣1,918百萬元。

二零一五年上半年，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29.31%，與二零一四年上半年28.61%相比上升0.70個百分點。

資本支出

二零一五年上半年，本集團資本支出達到人民幣22,488百萬元，較二零一四年上半年減少8.55%，主要包括購建投資性物業、固定資產和無形資產支出。

債務狀況

截至二零一五年六月三十日，本集團債務總額為人民幣174,239百萬元，較二零一四年底下降3.72%，其中，本集團的信託貸款主要用於開發物業，信託貸款佔比由二零一四年底的23.46%下降至20.98%，反映了本集團優化債務結構，控制債務規模初見成效。具體如下表：

項目	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
境內銀行貸款				
開發貸	55,187	31.68%	63,490	35.08%
經營貸	62,181	35.69%	55,734	30.80%
信託貸款	36,553	20.98%	42,463	23.46%
委託借款	5,181	2.97%	7,690	4.25%
海外貸款	7,933	4.55%	4,382	2.42%
債券	7,204	4.13%	7,210	3.99%
合計	<u>174,239</u>	<u>100.00%</u>	<u>180,969</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。

淨負債率

本集團截至二零一五年六月三十日的淨負債率為73.7%，較二零一四年半年底87.8%下降了14.1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。

現金流分析

二零一五年上半年，本集團現金流情況如下表所示：

單位：人民幣百萬元

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
經營活動產生的現金淨流量	(3,668)	(8,953)
用於投資活動的現金淨流量	(19,780)	(20,909)
籌資活動產生的現金淨流量	(12,476)	35,136
淨現金流量	<u>(35,924)</u>	<u>5,274</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨流出為人民幣3,668百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的淨流出減少了59.03%，主要因為銷售商品和提供服務收到的現金增加；用於投資活動的現金淨流出為人民幣19,780百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的投資活動現金流淨流出減少了5.40%。籌資活動產生的現金淨流出為人民幣12,476百萬元，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月新增銀行貸款減少，同時償還銀行貸款增加所致。

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的相關負債和收益以海外當地貨幣結算。截至二零一五年六月三十日，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

截至二零一五年六月三十日，本集團擔保金額為人民幣60,249百萬元，主要為銷售物業客戶提供的按揭抵押。

重大收購／出售

- (1) 於二零一五年一月二十三日，本集團的海外附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd與Valad Commercial Management Limited以及31 Pitt Street Pty Ltd訂立協議，據此，本集團於二零一五年三月四日以總代價人民幣2,297百萬元收購投資物業1 ALFRED及19-31 Pitt Street。
- (2) 於二零一五年二月二十八日，本集團與北京萬方置業有限公司訂立協議，據此，本集團於二零一五年六月一日以總代價人民幣2,000百萬元向北京萬方置業有限公司收購通州萬達廣場。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以本集團人民幣266百萬元的銀行存款、人民幣44,076百萬元的存貨、人民幣213,082百萬元的投資性房地產以及人民幣20,604百萬元的固定資產、無形資產、在建工程等作為抵押。

僱員、薪酬政策及培訓

截至二零一五年六月三十日，本集團共有61,989名全職員工，截至2015年6月30日止6個月薪酬開支總額為人民幣4,645百萬元。

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。本集團亦嚴格遵守《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。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付中期股息（二零一四年六月三十日止六個月：無）。

下半年業務展望

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，我們通過提升購物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。

遵守企業管治守則

本公司作為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司，始終致力於保持高水平的企業管治，並於整個報告期期間已遵守載於《聯交所證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四內的《企業管治守則》所載的所有守則條文。

遵守證券交易守則

本公司已採納董事、監事及有關僱員證券交易管理辦法（「管理辦法」）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所規定的準則寬鬆。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，而全體董事及監事已確認，彼等於整個報告期期間已遵守管理辦法的規定。

審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本集團二零一五年的中期業績公告及中期報告，及按香港財務報告準則編製的截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審計財務報表。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績未經審計，但本公司外部核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行獨立審閱工作。審核委員會與獨立核數師安永會計師事務所均對編製報告期內的中期業績所採納的會計處理方法沒有任何意見分歧。

刊登中期報告

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。

本公司二零一五年中期報告載有上市規則規定刊載的一切資料(包括未經審計財務報表)，將於適當時候寄發予股東，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

中國，北京
二零一五年八月二十六日

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。