

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度  
全年業績公告**

**財務摘要**

- 於二零一五年，本集團的收入為人民幣124,203百萬元，較二零一四年的人  
民幣107,871百萬元增加人民幣16,332百萬元或15.14%。
- 於二零一五年，本公司權益擁有人應佔核心溢利（扣除公允價值變動影響）  
為人民幣17,016百萬元，較二零一四年的人民幣14,824百萬元增加人民幣  
2,192百萬元或14.79%。
- 於二零一五年，本公司投資性物業公允價值增長為人民幣17,230百萬元，較  
二零一四年的人民幣13,455百萬元增加人民幣3,775百萬元或28.06%。
- 二零一五年度每股盈利為人民幣6.62元。
- 董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股人民  
幣1.05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」或「萬達商業」）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」）編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合業績。

## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
收入	4	124,203	107,871
銷售成本		<u>(73,836)</u>	<u>(61,945)</u>
毛利		50,367	45,926
其他收入及收益	4	3,681	3,206
投資物業公允價值增加淨額		17,230	13,455
銷售及分銷開支		(5,801)	(6,112)
行政開支		(7,352)	(6,690)
其他開支		(1,664)	(671)
融資成本	6	(7,400)	(7,312)
分佔一家聯營公司虧損		-	(1)
分佔合營企業虧損		<u>(22)</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利	5	49,039	41,800
所得稅開支	7	<u>(18,931)</u>	<u>(16,699)</u>
年內溢利		<u><u>30,108</u></u>	<u><u>25,101</u></u>
以下各項應佔：			
母公司擁有人		29,971	24,839
非控股權益		<u>137</u>	<u>262</u>
		<u><u>30,108</u></u>	<u><u>25,101</u></u>
母公司普通股擁有人 應佔每股盈利			
基本	9	<u><u>人民幣6.62元</u></u>	<u><u>人民幣6.51元</u></u>
攤薄	9	<u><u>人民幣6.62元</u></u>	<u><u>人民幣6.51元</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年內溢利	<u>30,108</u>	<u>25,101</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：		
折算海外業務產生的匯兌差額	<u>(507)</u>	<u>(390)</u>
年內其他綜合收益，扣除稅項	<u>(507)</u>	<u>(390)</u>
年內綜合收益總額	<u>29,601</u>	<u>24,711</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	29,688	24,715
非控股權益	<u>(87)</u>	<u>(4)</u>
	<u>29,601</u>	<u>24,711</u>

## 綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,923	35,283
投資物業	10	309,481	248,101
預付土地租賃款項及永久土地		10,044	9,983
商譽		2,941	1,745
其他無形資產		2,908	3,054
於合營企業的投資		522	475
於一家聯營公司的投資		—	—
可供出售投資		35	35
長期應收款項		10	10
遞延稅項資產		5,771	4,272
非流動資產總值		<u>374,635</u>	<u>302,958</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	11	167,256	145,192
預付稅項		6,808	5,469
貿易應收款項及應收票據	12	497	848
預付款項、按金及其他應收款項		17,156	15,821
其他流動資產		60	971
受限制現金		6,542	6,732
現金及現金等價物		66,606	86,303
流動資產總值		<u>264,925</u>	<u>261,336</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	64,420	53,743
其他應付款項及應計費用		160,201	138,015
計息銀行及其他借款		41,930	36,464
遞延收益		317	395
應付股息		13	13
應付稅項		7,352	6,831
流動負債總額		<u>274,233</u>	<u>235,461</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(9,308)</u>	<u>25,875</u>
總資產減流動負債		<u>365,327</u>	<u>328,833</u>

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
總資產減流動負債	<u>365,327</u>	<u>328,833</u>
<b>非流動負債</b>		
債券及票據	32,651	7,210
計息銀行及其他借款	112,065	137,295
遞延收益	1,571	1,359
遞延稅項負債	33,143	27,821
其他非流動負債	<u>-</u>	<u>2</u>
非流動負債總額	<u><b>179,430</b></u>	<u><b>173,687</b></u>
資產淨值	<u><b>185,897</b></u>	<u><b>155,146</b></u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,527	4,475
儲備	<u>175,869</u>	<u>148,339</u>
	<b>180,396</b>	152,814
非控股權益	<u>5,501</u>	<u>2,332</u>
權益總額	<u><b>185,897</b></u>	<u><b>155,146</b></u>

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
除稅前溢利：		<b>49,039</b>	41,800
調節項：			
融資成本	6	<b>7,400</b>	7,132
股份支付		<b>35</b>	67
分佔一家聯營公司虧損		<b>-</b>	1
分佔合營企業虧損		<b>22</b>	1
銀行利息收入	4	<b>(588)</b>	(546)
折舊	5	<b>1,730</b>	1,314
物業、廠房及設備項目減值	5	<b>177</b>	-
貿易應收款項減值	5	<b>6</b>	(4)
其他應收款項減值	5	<b>47</b>	70
存貨減值	5	<b>1,055</b>	46
預付土地租賃款項及永久土地攤銷	5	<b>134</b>	122
其他無形資產攤銷	5	<b>228</b>	97
出售物業、廠房及設備項目 (收益)／損失淨額	5	<b>(1)</b>	1
議價購買收益		<b>(1)</b>	(2)
出售一間附屬公司收益		<b>(752)</b>	(1,112)
出售可供出售投資收益		<b>(234)</b>	(40)
於一家聯營公司股權的重新計量虧損		<b>-</b>	8
投資物業公允價值增加淨額		<b>(17,230)</b>	(13,455)
衍生金融工具公允價值收益，淨額		<b>-</b>	(1)
		<b>41,067</b>	35,499
存貨增加		<b>(18,038)</b>	(45,372)
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)		<b>345</b>	(704)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		<b>(1,328)</b>	6,185
長期應收款項減少		<b>-</b>	1
受限制現金減少／(增加)		<b>190</b>	(1,425)
貿易應付款項及應付票據增加		<b>10,770</b>	11,419
其他應付款項及應計費用增加		<b>11,874</b>	18,691
遞延收益增加		<b>134</b>	1,107
經營活動產生的現金流量		<b>45,014</b>	25,401
已收利息		<b>588</b>	546
支付企業所得稅及土地增值稅		<b>(13,692)</b>	(17,115)
經營活動產生的現金流量淨額		<b>31,910</b>	8,832

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	(5,436)	(7,533)
添置投資物業	(38,626)	(31,768)
增加預付土地租賃款項及永久土地	(695)	(3,646)
添置其他無形資產	(148)	(857)
收購附屬公司	(2,790)	(3,317)
出售物業、廠房及設備項目的 所得款項	9	57
可供出售投資所得款項淨額	1,326	(1,050)
於合營企業的投資	(98)	(476)
出售附屬公司	(281)	2,628
從前附屬公司收取的股息	-	263
投資活動所用現金流量淨額	<u>(46,739)</u>	<u>(45,699)</u>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
發行債券及票據的所得款項淨額	25,000	3,662
新增銀行貸款	49,941	129,259
償還銀行貸款	(68,454)	(84,180)
已付利息及銀行費用	(11,684)	(12,304)
已付股息	(4,301)	(1,999)
非控股股東出資	2,190	680
發行股份	1,993	23,755
收購非控股權益	(9)	(5,072)
融資活動(所用)/產生的現金流量淨額	<u>(5,324)</u>	<u>53,801</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(20,153)	16,934
年初現金及現金等價物	86,303	69,525
外匯匯率變動的影響，淨額	456	(156)
年末現金及現金等價物	<u><u>66,606</u></u>	<u><u>86,303</u></u>
<b>現金及現金等價物餘額的分析</b>		
在綜合財務狀況表中列示的現金及 現金等價物	<u>66,606</u>	<u>86,303</u>
在綜合現金流量表列示的現金及 現金等價物	<u><u>66,606</u></u>	<u><u>86,303</u></u>

# 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 1. 公司及集團資料

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內地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

此等財務報表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」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例編製。除以公允價值計算的投資物業之外，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集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團出現或本集團有權通過自己對被投資方的參與獲得可變回報以及有能力通過其對被投資方的權力影響該等回報時，即獲得控制權（即現有權利可使本集團於現時指揮被投資方的相關活動）。

當本公司直接或間接持有少於大多數選舉權或者相似的對被投資方的權利，本集團在評估是否對被投資方形成控制權時，將考慮到所有相關的事實和情況，包括：

- (a) 被投資方其他選票持有人的合同安排；
- (b) 來自於其他合同安排的權利；以及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

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。

利潤或者虧損，以及其他綜合收益各組成部份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。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。

當事實及環境發生變化時，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變動被認定為權益交易。

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；及(iii)權益部份的累計外幣報表折算差額；並需要確認(i)收到代價的公允價值；(ii)任何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

本集團已於本年度財務報表首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本*界定福利計劃：僱員供款*  
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期年度改進  
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期年度改進

各修訂的性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化並非取決於僱員服務年期的供款的會計處理，例如僱員供款乃根據薪金的固定百分比計算。倘供款金額並非取決於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的扣減。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒布之香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：
  - 香港財務報告準則第8號*經營分部*：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成任何重大影響。
  - 香港會計準則第16號*物業、廠房及設備*及香港會計準則第38號*無形資產*：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
  - 香港會計準則第24號*關連方披露*：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無自其他實體獲得任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

(c) 於二零一四年一月頒布之香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報告的會計處理。該修訂將按預期基準應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公允價值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起按預期基準應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂將按預期基準就收購投資物業應用。該修訂並無對本集團構成任何重大影響。

此外，本集團已採納香港聯交所於本財政年度參考第622章香港公司條例而頒佈有關財務資料披露之上市規則修訂。對財務報表之主要影響乃財務報表中若干資料之呈報及披露。

### 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經營分部：

- (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）（用於計量經調整除稅前溢利／（虧損））評估。經調整除稅前溢利／（虧損）的計量與本集團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	13,582	102,515	4,963	3,143	124,203
分部間銷售	743	233	11	812	1,799
	<u>14,325</u>	<u>102,748</u>	<u>4,974</u>	<u>3,955</u>	<u>126,002</u>
<u>對賬：</u>					
抵銷分部間銷售					<u>(1,799)</u>
收入					<u><u>124,203</u></u>
銷售成本	(3,784)	(63,611)	(3,637)	(2,804)	(73,836)
其他收入及收益	265	2,014	1	1,401	3,681
投資物業公允價值增加淨額	17,230	-	-	-	17,230
銷售及分銷開支	(489)	(4,691)	(354)	(267)	(5,801)
行政開支	(1,355)	(3,824)	(1,399)	(774)	(7,352)
其他開支	-	(1,473)	(176)	(15)	(1,664)
分佔合營企業虧損	-	(22)	-	-	(22)
分部業績	<u>25,449</u>	<u>30,908</u>	<u>(602)</u>	<u>684</u>	<u><u>56,439</u></u>
<u>對賬：</u>					
融資成本					<u>(7,400)</u>
除稅前溢利					<u><u>49,039</u></u>
其他分部資料					
在損益表確認的減值損失	-	1,094	176	15	1,285
折舊及攤銷	-	(751)	(1,157)	(184)	(2,092)
於合營企業的投資	-	522	-	-	522
資本支出*	44,508	732	9,323	42	54,605

\* 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（包括業務合併所得非流動資產）。

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	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
<b>分部收入：</b>					
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>
<b>對賬：</b>					
抵銷分部間銷售					<u>(2,021)</u>
收入					<u><u>107,871</u></u>
銷售成本	(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淨額	13,455	-	-	-	13,455
銷售及分銷開支	(459)	(5,127)	(367)	(159)	(6,112)
行政開支	(938)	(3,892)	(1,485)	(375)	(6,690)
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)
	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>
<b>分部業績</b>	<u>19,963</u>	<u>29,253</u>	<u>(605)</u>	<u>501</u>	<u><u>49,112</u></u>
<b>對賬：</b>					
融資成本					<u>(7,312)</u>
除稅前溢利					<u><u>41,800</u></u>
<b>其他分部資料</b>					
在損益表確認的減值損失	-	73	-	39	112
折舊及攤銷	-	(646)	(908)	(99)	(1,653)
於合營企業的投資	-	475	-	-	475
資本支出*	37,768	2,011	14,643	2,645	57,067
* 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（包括業務合併所得非流動資產）。					

## 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（二零一四年：無）。

## 4. 收入、其他收入及收益

收入為來源自投資物業租賃及管理、物業銷售和酒店營運於本年度所賺取的收入，該收入是扣除營業稅和其他銷售相關稅項及折扣之後的淨額。

收入和其他收入及收益的分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
<b>收入</b>		
投資物業租賃及管理	13,582	10,352
物業銷售	102,515	91,748
酒店營運	4,963	4,008
其他	3,143	1,763
	<u>124,203</u>	<u>107,871</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	588	546
政府補助	1,647	1,198
其他	156	37
	<u>2,391</u>	<u>1,781</u>
<b>收益</b>		
出售一間附屬公司收益	752	1,112
出售物業、廠房及設備項目收益	2	1
衍生金融工具產生的公允價值收益	-	1
淨外匯收益	121	-
議價購買收益	1	2
其他	414	309
	<u>1,290</u>	<u>1,425</u>
	<u>3,681</u>	<u>3,206</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
已售存貨成本		<b>63,611</b>	54,532
已實現政府補助*		<b>(1,647)</b>	(1,198)
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)／損失，淨額		<b>(1)</b>	1
折舊		<b>1,730</b>	1,434
預付土地租賃款項及永久土地攤銷		<b>134</b>	122
其他無形資產攤銷		<b>228</b>	97
物業、廠房及設備減值		<b>177</b>	—
存貨減值	11	<b>1,055</b>	46
貿易應收款項減值	12	<b>6</b>	(4)
其他應收款項減值		<b>47</b>	70
土地房屋經營租賃最低租賃付款額		<b>93</b>	121
審計師薪酬		<b>11</b>	8
員工福利支出(不包括董事及 最高行政人員薪酬)			
工資、薪金及獎金		<b>8,069</b>	7,000
養老金計劃供款		<b>735</b>	604
社保及其他費用		<b>1,393</b>	1,380
股份支付		<b>22</b>	61
		<b>10,219</b>	9,045
投資物業公允價值增加淨額	10	<b>(17,230)</b>	(13,455)
外匯(收益)／損失淨額		<b>(121)</b>	86
於一家聯營公司股權的重新計量虧損		<b>—</b>	8
投資物業租賃及物業管理有關的直接經營開支		<b>3,784</b>	2,703

\* 該等補貼並無附帶任何未實現的條件或或然事項。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
銀行借款及其他借款的利息	<u>12,577</u>	<u>12,235</u>
減：資本化利息	<u>(5,622)</u>	<u>(5,243)</u>
	<b>6,955</b>	<b>6,992</b>
加：其他融資開支	<u>445</u>	<u>320</u>
	<b>7,400</b>	<b>7,312</b>

## 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。

本公司及其於中國內地的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土地成本、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。本集團已根據相關中國內地稅務法律及法規規定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。

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
當期－中國內地企業所得稅	<b>6,910</b>	6,533
當期－中國內地土地增值稅	<b>8,490</b>	7,286
遞延	<u>3,531</u>	<u>2,880</u>
年內所得稅費用總額	<b>18,931</b>	<b>16,699</b>

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：

	二零一五年		二零一四年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
除稅前溢利	<b>49,039</b>		<b>41,800</b>	
按法定稅率計算企業所得稅	<b>12,260</b>	<b>25.0</b>	10,450	25.0
地方稅務局頒佈不同				
稅項徵費的影響*	<b>29</b>	<b>0.1</b>	–	0.0
過往年度的調整對當期稅額的影響	<b>(89)</b>	<b>(0.2)</b>	(8)	(0.0)
聯營公司及合營企業應佔虧損	<b>5</b>	<b>0.0</b>	–	0.0
無需繳稅收入	<b>(166)</b>	<b>(0.3)</b>	–	0.0
不可稅前抵扣的費用	<b>203</b>	<b>0.4</b>	84	0.2
過往年度利用的稅務虧損及				
可扣減暫時差異	<b>(104)</b>	<b>(0.2)</b>	(120)	(0.3)
未確認的可扣減暫時差異及其他	<b>67</b>	<b>0.1</b>	217	0.5
未確認的稅務虧損	<b>359</b>	<b>0.7</b>	612	1.5
土地增值稅	<b>8,490</b>	<b>17.3</b>	7,286	17.4
土地增值稅的企業所得稅影響	<b>(2,123)</b>	<b>(4.3)</b>	(1,822)	(4.4)
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<b>18,931</b>	<b>38.6</b>	<b>16,699</b>	<b>39.9</b>

\* 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核定徵收模式的影響。

## 8. 股息

	二零一五年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
擬派末期－每股普通股人民幣1.05元 (二零一四年：人民幣0.95元)	<b>4,754</b>	<b>4,301</b>

本年度擬派的末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 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4,525,476,042股（二零一四年：3,817,342,466股）來計算。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
<b>盈利</b>		
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>29,971</u>	<u>24,839</u>
	股份數目	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
<b>股份</b>		
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>4,525</u>	<u>3,817</u>

## 10. 投資物業

	已竣工 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
於二零一四年一月一日	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
於竣工時轉撥	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	216,709	31,392	248,101
添置	-	39,124	39,124
收購投資物業*	4,711	-	4,711
收購附屬公司	-	673	673
公允價值調整收益淨額	14,344	2,886	17,230
於竣工時轉撥	27,725	(27,725)	-
轉撥至物業、廠房及設備	(2,416)	-	(2,416)
轉撥自物業、廠房及設備	214	-	214
轉撥自預付土地租賃款項 及永久土地	-	1,763	1,763
轉撥自存貨	81	-	81
於二零一五年十二月三十一日	<u>261,368</u>	<u>48,113</u>	<u>309,481</u>

\* 年內，本集團收購四處投資物業，包括通州萬達廣場、澳大利亞悉尼的1 ALFRED（「1 ALFRED」）、Pitt Street 19至31號（「Pitt Street 19至31號」）及Pitt Street 31a號。

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2,061百萬元向萬方置業收購一處投資物業通州萬達廣場，總代價包括投資物業代價人民幣2,000百萬元及相關稅項人民幣61百萬元。於二零一五年十二月三十一日，總代價人民幣2,061百萬元已支付。

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，本集團收購投資物業1 ALFRED及Pitt Street 19至31號；於二零一五年三月四日，Wanda One Sydney與Rugby Club Limited（「Rugby Club」）及31 PSPL訂立協議，據此，本集團收購投資物業Pitt Street 31a號。三項投資物業的總成本為人民幣2,650百萬元（包括投資物業代價約人民幣2,416百萬元及相關稅項約人民幣234百萬元）。於收購日期，1 ALFRED、Pitt Street 19至31號及Pitt Street 31a號的公允價值總額為人民幣2,416百萬元。於二零一五年十二月三十一日，三項收購的代價均已支付。

本集團的投資物業均用於經營租賃。

所有已竣工投資物業及在建或發展中投資物業，包括本集團持有的土地和建築物已於年終根據獨立合格資質的估值師－戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的估值結果進行重估。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。已竣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（如適用）參考鄰近地區及條件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、專業費用及資本化借貸成本以及合理利潤後得到的。年內的估值方式沒有改變。

本集團的若干投資物業已用於抵押本集團獲授的銀行借款。

於本財務報表日期，本集團正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一五年十二月三十一日，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11,184百萬元（二零一四年：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等投資物業。

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（二零一四年：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	
			二零一五年	二零一四年
零售	投資法	現行市場租金	每平米每月人民幣36元 －人民幣900元	每平米每月人民幣34元 －人民幣900元
		歸復資本化率	主力店：4.5%-6.0% 標準零售：5.0%-7.0%	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	每平米每月人民幣102元 －人民幣418元	每平米每月人民幣50元 －人民幣300元
		歸復資本化率	6.0%－7.5%	5.5%－7.0%
停車場	投資法	現行市場租金	每單位每月人民幣200元 －人民幣2,000元	每單位每月人民幣200元 －人民幣1,500元
		歸復資本化率	4.0%－5.0%	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 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
物業	167,679	144,585
酒店商品	32	97
遊艇及相關	517	477
其他	115	93
減值	(1,087)	(60)
	<u>167,256</u>	<u>145,192</u>

存貨減值撥備變動如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
於年初	60	—
收購一間附屬公司	—	39
已確認減值損失	1,055	46
減值轉銷	(23)	(21)
匯兌調整	(5)	(4)
於年終	<u>1,087</u>	<u>60</u>

本集團若干在建物業已用於抵押本集團獲授的銀行借款。

## 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 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
一年內	469	826
超過一年	28	22
	<u>497</u>	<u>848</u>

本集團的貿易應收款項主要來自承租人，其信用期通常是一年內。本集團執行嚴格的信用控制政策，對於未償還的應收款項會維持嚴格的控制。

## 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 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
一年內	59,319	50,430
一至兩年	4,272	2,345
超過兩年	829	968
	<u>64,420</u>	<u>53,743</u>

貿易應付款項不計息，並一般按物業項目的建設進度支付。

## 業務及管理層討論與分析

### 一、業績概覽

本集團的核心產品以「萬達廣場」命名的城市綜合體，城市綜合體是萬達創新的商業地產模式，內容包括大型商業中心、豪華酒店、城市步行街、寫字樓、公寓等，集購物、餐飲、文化、休閒等多種功能於一體，形成獨立的大型商業圈。該等投資物業、銷售物業及豪華酒店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、寫字樓和豪華酒店可以相互增加客流量、提升購物中心的價值。

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。

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，二零一五年本集團繼續保持着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。無論是企業規模還是業務盈利能力，都繼續保持着在該領域的領先地位。

截至二零一五年十二月三十一日：

- 已開業萬達廣場總數達到133座，二零一五年新增26座。
- 已開業持有物業總建築面積達26.32百萬平方米，較二零一四年底21.56百萬平方米增長22.1%。
- 已開業購物中心總建築面積達21.83百萬平方米，較二零一四年底17.71百萬平方米增長23.3%。
- 已開業購物中心總可租面積達14.13百萬平方米，較二零一四年底11.49百萬平方米增長23.0%。
- 已開業酒店、寫字樓、文化及其他物業總建築面積達4.49百萬平方米，較二零一四年底3.85百萬平方米增長16.6%。
- 全年合約銷售總金額人民幣164,080百萬元，較二零一四年增長2.5%；合約銷售面積16.72百萬平方米，較二零一四年增長13.1%。
- 已開業酒店總數達到72家，二零一五年新增10家。
- 已開業酒店總房間數達到21,961間，二零一五年新增2,796間。

二零一五年，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124,203百萬元，較二零一四年增長15.14%。二零一五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17,016百萬元，較二零一四年增長14.79%，核心溢利率為13.70%。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。二零一五年本集團實現每股淨利潤人民幣6.62元。

本集團二零一五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		
	二零一五年	二零一四年	變動	二零一五年	二零一四年	變動	二零一五年	二零一四年	變動	二零一五年	二零一四年	變動	二零一五年	二零一四年	變動
收入	13,582	10,352	31.20%	102,515	91,748	11.74%	4,963	4,008	23.83%	3,143	1,763	78.28%	124,203	107,871	15.14%
成本	3,784	2,703	39.99%	63,611	54,532	16.65%	3,637	2,868	26.81%	2,804	1,842	52.23%	73,836	61,945	19.20%
毛利潤	9,798	7,649	28.10%	38,904	37,216	4.54%	1,326	1,140	16.32%	339	-79	-529.11%	50,367	45,926	9.67%
毛利率(%)	72.14	73.89	-1.75	37.95	40.56	-2.61	26.72	28.44	-1.72	10.79	-4.48	15.27	40.55	42.57	-2.02
息稅前利潤	25,449	19,963	27.48%	30,908	29,253	5.66%	-602	-605	-0.50%	684	501	36.53%	56,439	49,112	14.92%
投資物業															
公允價值增加	17,230	13,455	28.06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,230	13,455	28.06%
土地增值稅	-	-	-	8,490	7,286	16.52%	-	-	-	-	-	-	8,490	7,286	16.52%
息稅前利潤 (不含公允價值 變動和土地 增值稅)	8,219	6,508	26.29%	22,418	21,967	2.05%	-602	-605	-0.50%	684	501	36.53%	30,719	28,371	8.28%
財務成本 (不可分配)													7,400	7,312	1.20%
稅前利潤 (不含公允價值 變動及 土地增值稅)													23,319	21,059	10.73%

二零一五年，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10.94%、82.54%及4.00%。二零一五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13,582百萬元，比二零一四年增長31.20%；來自物業銷售的收入為人民幣102,515百萬元，比二零一四年增長11.74%；來自酒店經營業務板塊的收入為人民幣4,963百萬元，比二零一四年增長23.83%。

二零一五年，面臨經濟下行壓力和房地產行業增速回落的環境，本集團整體毛利率40.55%，較二零一四年下降了約2.02個百分點，主要因為銷售物業毛利率有所下降，下降的原因為物業銷售收入結構變化，本年的住宅產品確認收入增加。儘管如此，本集團整體毛利率仍維持在40%以上，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，本集團繼續推進提升投資物業租賃及物業管理業務佔比的業務調整戰略，二零一五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25,449百萬元，佔息稅前利潤總額的比例為45.09%，在二零一四年佔比的基礎上進一步上升了4.44個百分點。與此同時，銷售物業業務板塊息稅前利潤人民幣30,908百萬元，佔比54.76%，較二零一四年下降4.80個百分點。酒店經營板塊息稅前虧損人民幣602百萬元，較二零一四年虧損減少0.50%。

## 扣除土地增值稅稅前利潤貢獻比率

二零一五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（扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益）為人民幣8,219百萬元，較二零一四年增長了26.29%，佔稅前利潤（扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益）的比例為35.25%，較二零一四年佔比上升了4.34個百分點，反映了本集團在提升投資性物業租賃及管理業務佔比方面取得了成效，未來，隨著投資物業租賃及管理業務的貢獻率的逐漸提升，本集團盈利能力將進一步提高，利潤水平將穩步增長。

## 二、業務板塊分析

### 2.1 投資物業

#### 2.1.1 經營分析

本集團投資物業主要為萬達廣場購物中心，另外還有少量寫字樓物業（大連萬達中心、武漢萬達中心和北京CBD寫字樓）和文化物業（武漢漢秀劇場、武漢電影樂園）。

二零一五年，我們進一步擴大投資物業組合，共新增26個購物中心。截至二零一五年十二月三十一日，本集團累計在89個城市擁有133個已開業購物中心，總建築面積約21.83百萬平方米，總可租面積約14.13百萬平方米。

截至二零一五年年底，萬達廣場租賃收入可比廣場<sup>註1</sup>同比遞增約10%；全年累計總客流約20.3億人次，每個廣場日均客流約5萬人次，總客流較二零一四年增加約25%。這得益於萬達廣場迅速適應經濟發展形勢，應對市場格局變化的能力。

二零一五年新開業的購物中心繼續保持滿鋪出租開業。二零一五年本集團對百貨主力業態主力店進行了一系列有計劃、有針對性的調整，已開業購物中心的平均出租率為96.37%。

二零一五年，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13,582百萬元，比二零一四年增長31.20%。投資物業租賃及物業管理板塊對本集團收入的貢獻進一步上升，佔收入的10.94%，較二零一四年增長1.34個百分點。二零一五年，我們的投資物業租賃及物業管理板塊的毛利率為72.14%，較二零一四年下降1.75個百分點，主要是因為年內新開業購物中心較多，處於開業初期的購物中心較多。

購物中心的主要運營資料：

	二零一五 年度	二零一四 年度	變化率
總建築面積（百萬平方米）	<b>21.83</b>	17.71	23.3%
總可出租面積（百萬平方米） <sup>(1)</sup>	<b>14.13</b>	11.49	23.0%
出租率	<b>96.37%</b>	99.32%	2.95個百分點
平均租金（人民幣元／平方米／月） <sup>(2)</sup>	<b>97.59</b>	89.84	8.6%

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／總已租面積。

註1：可比廣場：截至期末已開業運營兩個整年或以上（即二零一三年及之前開業）的萬達廣場。

下表載列截至二零一五年十二月三十一日我們已開業購物中心的若干資料：

	建築面積 (百萬平方米)	可租面積 (百萬平方米)	二零一五年度 平均出租率
一線城市	2.44	1.52	97.89%
二線城市	9.38	6.12	96.93%
三線城市	10.01	6.49	95.47%
總計	<u>21.83</u>	<u>14.13</u>	<u>96.37%</u>

在商業經營上主要採取的措施有：

#### 一、調整業態佈局，轉變招商模式

全面推進百貨／KTV業態調整、寶貝王進駐、孩子王引進等戰略部署；探索招商新模式，延伸品牌合作形式，舉辦多形式、多主題的品牌洽談會。二零一五年，萬達商業梳理招商調整管控模式，規範與優化業態組合、品牌引進、租金管控和考核評審，明確各部門在招商調整中的角色定位與職責，並針對萬達百貨、大歌星、國美電器等主力店退租進行了一系列專項調整。全年已開業萬達廣場全年招商調整租賃面積約200萬平米，其中主力店招商調整租賃面積約119萬平米，步行街招商調整租賃面積約81萬平米，調整區域租金遞增約11%。

#### 二、加大品牌開發力度，豐富品牌資源

在傳統零售品牌基礎上，引進兒童、教育、培訓、健身等體驗業態，豐富經營品類，加大兒童業態佈局，實現79家萬達廣場大面積兒童娛樂、兒童零售調整完成。探索品牌經營新模式，建立品牌總部聯席會議，引進特色店鋪，提升客戶體驗感，增加廣場可逛性；通過與品牌高層深入交流，成功促進連發品牌資源整合，開設多家全新概念生活館和創新集合店，提升商業經營穩定性。積極拓展海外品牌，開拓品牌資源。二零一五年參加了拉斯維加斯全球商業地產博覽會(ICSC)及戛納國際商業地產展覽會，促成與眾多國際快時尚品牌的合作，吸引了30餘家國際品牌在二零一五年萬達商業年會上集中亮相，極大地提升了萬達商業

年會的國際影響力。在每年9月份萬達商業年會基礎上設立春季招商大會，提高招商效率。通過二零一五年的兩場招商大會，吸引了3,000多個品牌商家，簽訂合作意向書約6,600份，現場簽約率約85%；二零一五年萬達商業年會充分體現了互聯網+思維，轉型升級為行業合作、線上線下合作的全開放平台。

### 三、因勢而變，創新營銷企劃活動

二零一五年，全國整體消費市場持續低迷，萬達商業積極應對市場狀況，順應消費趨勢的轉變，運用互聯網思維和新技术手段，促進線上線下融合，輔助實體商業經營。

萬達的統一營銷活動，有以下四個亮點：

- (1) 整合外部資源，開展跨界營銷。與UBER、順豐、滴滴達成全面合作，推出特色活動和服務，如：「萬達百城，一路順豐，一分錢寄快遞」、「滴滴送你來萬達」、「零距離體驗Uber直升機」等，為消費者帶來便捷、豐富的消費體驗。
- (2) 建立萬達廣場品牌資源的微信、微博新媒體矩陣，擴大營銷話題傳播，線上為線下導流，引爆活動話題。
- (3) 充分利用電商平台，貼近消費習慣。與飛凡、百度糯米、大眾點評、京東、美團等電商平台整合推出線上優惠活動。
- (4) 推出聯發品牌萬達訂制，扶持商家經營。以促進廣場經營、提升商戶銷售為導向，分別與綾致集團、屈臣氏、華潤超市、馬克華菲、I DO、GXG等品牌推出萬達訂制活動，如「萬達·馬克華菲男裝購物節」、「萬達·卡賓·愛表白」等。活動期間，品牌銷售業績同比提升150%以上，扶持商戶經營取得顯著效果。

### 四、應對市場變化，適時調整管理模式

為適應商業地產的快速發展，加強系統管控力度，提高營運期和籌備期項目資源整合，二零一五年萬達商業對商管系統再次優化組織架構，調整區域化管理模式，將原有區域公司重新整合為18個區域公司，劃細核算單元，經營重心下沉；新的區域化管理模式相應調整了區域職能，區域公司對單店管理更加直接、有效，區域範圍內各類資源和優勢得以互相整合與借力，全面提升了商管系統的綜合管理能力。

## 五、重視安全管理，提升經營品質

二零一五年萬達商業始終將消防安全管控作為首要任務，推進安全管理標準化建設，全面進行空調系統、停車場環境改造，為顧客創造安全、舒適的購物環境。二零一五年，實現了年度安全事故發生率為0，年度安全隱患整改完成率100%，年度安全計劃完成率100%，三標管理體系文件100%按期建立，圓滿完成了年度安全管控各項目標。

### 2.1.2 財務分析

#### 收入

二零一五年，本集團投資物業租賃及物業管理收入為人民幣13,582百萬元，較二零一四年增長31.20%，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增26個購物中心；平均租金由二零一四年的人民幣89.84元／平方米／月上升至二零一五年的人民幣97.59元／平方米／月，主要源於二零一五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。二零一五年，我們的投資物業租賃和物業管理業務的成本為人民幣3,784百萬元，較二零一四年增長39.99%，高於收入增長幅度，主要因為年內新開業購物中心和新註冊的商管公司較多，導致運營成本上升。

#### 毛利

二零一五年投資物業租賃及物業管理實現毛利人民幣9,798百萬元，較二零一四年增長28.10%，毛利率為72.14%，較二零一四年降低了1.75個百分點，主要因為本年新開業購物中心較多，處於開業初期的購物中心數量較多。

#### 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，二零一五年為人民幣489百萬元，較二零一四年上升6.54%。二零一五年銷售及分銷費用佔投資物業租賃及物業管理收入3.60%，較二零一四年下降0.83個百分點，主要因為年內本集團嚴格管控費用支出，同時提高費用使用效率。

## 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，二零一五年為人民幣1,355百萬元，較二零一四年增加44.46%，佔投資物業租賃及物業管理收入9.98%，較二零一四年增加0.92個百分點，主要因為本集團年內新開業購物中心較多所致。

## 投資物業公允價值增益

截至二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業資產賬面總值達人民幣309,481百萬元，佔本集團資產總值比例為48.39%。年內，根據相關會計準則要求，本集團對包括已竣工項目及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17,230百萬元。

## 2.2 物業銷售

### 2.2.1 經營分析

針對經濟下行壓力和行業增速回落，二零一五年各級政府連續出台多項房地產相關政策，涉及到貨幣降息降准、公積金貸款首付降低、稅收優惠、取消限購等眾多方面，促使房地產市場逐步走出低迷狀態。全年國內商品房銷售面積12.8億平方米，比上年增長6.5%；銷售額達人民幣8.7萬億元，比上年增長14.4%。二零一五年銷售面積和銷售金額均扭轉了二零一四年均為負增長的局面，但二零一五年末商品房庫存非但沒有減少，卻出現增加。

這說明，伴隨着房地產市場經歷的調整與反轉，行業分化進一步加劇，突出反映在城市及區域成交差異加大、產品成交結構不均衡，以及企業競爭格局繼續演變等諸多方面。經濟發達城市受惠於區域一體化效應，市場迅速成長、增速明顯，而前期庫存較大、需求不足的部份三四線城市增速偏慢。

在波動及複雜的市場環境中，本集團順應市場政策的調整，遵循輕資產發展戰略，並得益於優化的項目區位、產品佈局及公司團隊強大的執行力，本公司科學統籌工程開發計劃，優化新開工規模，並以「現金為王」與「快速響應市場」為根本銷售政策，順利完成全年銷售任務。

二零一五年我們總合同銷售面積約為16.72百萬平方米，比二零一四年增加13.1%；總合同銷售額約為人民幣164,080百萬元，比二零一四年增加2.5%，均超額完成年初制定的銷售目標。

總合同銷售面積來源於一、二線城市銷售佔比45.2%，三線城市佔比54.5%，境外佔比0.3%。

總合同銷售金額來源於一、二線城市銷售佔比53.6%，三線城市佔比43.3%，境外佔比3.1%。

下表載列本報告期內按物業所在城市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)
一線城市	14,721	0.96
二線城市	73,306	6.60
三線城市	70,992	9.11
境外	5,061	0.05
總計	<u>164,080</u>	<u>16.72</u>

## 2.2.2 財務分析

### 收入

二零一五年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣102,515百萬元，較二零一四年增長11.74%，主要由於本年內公司按合同約定交房，確認收入的面積增加。二零一五年，本集團物業銷售的確認面積為1,032.16萬平方米，較二零一四年增長約36.62%。

### 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，我們的物業銷售成本為人民幣63,611百萬元，較二零一四年增長16.65%，主要因為確認收入面積的增加。

### 毛利

二零一五年物業銷售實現毛利人民幣38,904百萬元，較二零一四年增加4.54%。二零一五年，公司物業銷售毛利率為37.95%，較二零一四年下降了2.61個百分點，主要因為本年內住宅產品確認收入增多。

## 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，二零一五年為人民幣4,691百萬元，較二零一四年降低8.50%；佔合同銷售額比例2.86%，較二零一四年降低0.34個百分點。銷售及分銷費用的降低主要得益於本集團年內對費用的有效管控和合理使用。

## 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，二零一五年為人民幣3,824百萬元，佔物業銷售收入比例3.73%，較二零一四年下降0.51個百分點，主要因為加強了對行政費用的管控，提高了各項費用支出的使用效率。

### 2.2.3 萬達城

萬達城是本集團在擁有豐富旅游資源的交通樞紐一、二線重點城市開發、建設集主題樂園、旅游、休閒、觀光、酒店、零售和住宅等各種複合業態的集大成之作。萬達城為以當地文化或旅游主題為特色、總體規劃分期開發的多功能綜合體，突出文化與旅游的概念，旨在通過提供多種娛樂及零售服務打造萬達城為都市生活的象徵、文化中心、商業中心、旅游中心和世界級的旅游勝地。項目通常會包括超大型萬達茂、大型室外主題樂園、頂級舞台秀、酒店群、酒吧街等內容。

二零一五年以來，作為國家重點培育的六大消費領域之一，旅游消費「逆勢上揚」，成為拉動中國經濟增長的新引擎。中國有很多一、二線城市具備發展文化、觀光、渡假、商展等旅游條件和資源，不少政府已經將文化旅游產業升級換代作為政府最重要的投資舉措。

萬達城充分享受文化旅游產業的紅利，隨着項目進展及週邊條件的成熟，物業銷售的進度不斷加快，銷售的利潤率也不斷提高：

- 均位於一、二線城市：通常為省會城市、副省級城市或者計劃單列市，人口基數大，交通便利，市場容量大，可承受價格高，輻射範圍廣，交通便利，是一個省或者大的經濟帶的龍頭、領先城市。
- 超大型文化旅游項目是萬達城的靈魂：主題樂園、頂級舞台秀、萬達茂等文化、旅游設施是萬達城的靈魂，將吸引國內甚至世界範圍內的游客和到訪者。

- 一 項目體量大，業態更加複合和相互補充：萬達城整體建築面積通常在300~500萬平方米，其中住宅建築面積約在100~300萬平方米，如果按照人均35平方米來計算，萬達城建好後自身擁有的居住人口就已經達到了約3~9萬人，這部份人口將是萬達城其他業態如商業、娛樂等最基礎的人口。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團共擁有8座在建的萬達城，分佈於武漢、合肥、哈爾濱、南昌、青島、無錫、廣州和成都8個城市，其中成都萬達城是二零一五年新投資項目。截至目前，本集團萬達城建設進度穩步推進。

#### 2.2.4 海外物業

二零一五年，我們按照既定的海外拓展戰略，積極穩健地在選定的戰略城市拓展海外業務。我們的目標是在世界門戶城市核心地段打造核心地標，樹立萬達國際酒店頂級品牌，在項目開發上通過銷售住宅等物業回籠現金建設持有豪華酒店，實現項目整體現金流的平衡。

萬達商業海外地產新項目主要向以下兩個方向審慎穩步推進。一方面，本公司不斷尋找世界門戶城市核心地標地段的優質地塊，擬開發建設萬達酒店和住宅，逐步建立萬達酒店國際品牌。另一方面，本公司也在不斷尋找合適的海外文旅項目開發地塊，在推進文化品牌走向國際的導向下，將運用輕資產輸出的模式在海外開發文旅項目，這將是中國向發達國家出口重大文化產品的首次實現。

在目前管控的6個境外地產項目中，倫敦、黃金海岸項目已開工；洛杉磯已提交報批文件；芝加哥已通過規劃變更及湖濱保護條例；悉尼完成了城市規劃委員會審核；倫敦、黃金海岸及芝加哥項目均已開始預售。

##### 英國倫敦項目

二零一三年九月，我們透過控股的香港上市公司萬達酒店發展有限公司（「萬達酒店發展」）與我們全資控股的萬達商業地產（香港）有限公司（「萬達香港」）合資收購了英國倫敦1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ項目，其中萬達酒店發展及萬達香港分別持股60%及40%。倫敦項目總建築面積規劃約為11萬平方米，計劃開發為集住宅及酒店於一體的高檔綜合體項目。該項目已於二零一四年十月開始預售並取得理想的成績，截至二零一五年十二月三十一日已預售339套，累計預售面積約3.4萬平方米，並已於二零一五年四月完成現有物業拆除，二零一五年五月開始樁基工程，並預計於二零二零年完成項目開發。

## 歐洲大陸合資平台及西班牙馬德里項目

二零一四年六月，萬達酒店發展與萬達香港合資成立總資本承擔達125億港元的歐洲大陸合資平台（其中萬達酒店發展及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%），在歐洲大陸尋找合適之地產項目進行收購及開發。同月，我們透過該平台收購了位於西班牙馬德里市中心的歷史性建築物Edificio Espana，該項目總建築面積規劃約為9萬平方米。目前本公司與萬達香港正在對項目做出全面評估。

## 美洲大陸合資平台及美國芝加哥項目

二零一四年七月，萬達酒店發展與萬達香港合資成立總資本承擔達100億港元的美洲大陸合資平台（其中萬達酒店發展及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%），在美洲大陸尋找合適之地產項目共同進行收購及開發。同月，我們透過該平台的全資附屬公司萬達芝加哥，(i)與Magellan Parcel C/D LLC（「Magellan」）及Lakeshore East LLC，訂立成立及注資協議；及(ii)與Magellan訂立運營協議，以共同開發美國芝加哥項目，其中萬達芝加哥及Magellan分別持股該項目公司90%及10%。美國芝加哥項目總建築面積規劃約為17.6萬平方米，地處芝加哥市核心地段，緊鄰千禧公園和芝加哥CBD，步行可到劇院區、博物館區、密歇根大道等著名場所，是東湖岸區域未建的最後地塊之一，地理位置十分優越。該項目計劃建設一座高350米、地上93層的超五星酒店（預計建造193套客房）及高檔公寓項目，建成後將成為芝加哥第三高建築，成為芝加哥新地標。

芝加哥項目已於二零一五年九月開始預售，截至二零一五年十二月三十一日已預售130套，累計預售面積約2.8萬平方米。預計於二零一六年上半年取得規劃批准、完成交割，二零一六年七月開始建設工程，並預計於二零二零年完成開發。

## 美國洛杉磯項目

二零一四年九月，我們通過萬達香港的全資附屬公司收購洛杉磯比佛利山市威爾謝爾大道9900號地塊。該地塊面積約3.2萬平方米，總規劃建築面積約14.5萬平方米，其中地上部份約9萬平方米。該項目位於比佛利山市高檔居住區的黃金地段，比鄰距全美最著名的商業街之一羅迪歐大道步行僅10分鐘；與半島酒店、比佛利希爾頓酒店僅一街之隔；西側緊臨美國西海岸著名的洛杉磯鄉村俱樂部，該俱樂部擁有36洞高爾夫球場，風景優美。洛杉磯項目計劃建設兩棟以超五星酒店及精品高端住宅為主的綜合體項目。項目計劃於二零一七年上半年取得規劃批准並開始建設工程，預計於二零二零年完成開發及銷售工作。

## 澳大利亞合資平台及澳大利亞黃金海岸珠寶三塔項目

二零一四年八月，萬達酒店發展與萬達香港合資成立總資本承擔達125億港元的澳大利亞合資平台（其中萬達酒店發展及萬達香港分別持股該合資平台60%及40%），在澳大利亞尋找合適之地產項目共同進行收購及開發。同月，我們透過該澳大利亞合資平台的全資附屬公司萬達商業澳洲，認購了珠寶三塔項目公司55%股份，與獨立第三方共同開發黃金海岸珠寶項目。黃金海岸珠寶三塔項目總建築面積規劃約為14.4萬平方米，位於黃金海岸市中心核心地段－沖浪者天堂區，是黃金海岸唯一獲批直接瀕臨海灘的五星級酒店和公寓項目，由三座超高層塔樓組成，其中一棟為五星級酒店及高檔公寓，兩棟為銷售型高檔公寓，建成後將成為黃金海岸城市地標。項目已於二零一四年十二月取得開發方案批准，二零一五年三月完成現有物業拆除工程，開始建設工程，並已完成總包招標。二零一五年九月開始預售，截至二零一五年十二月三十一日已預售92套，累計預售面積約1.0萬平方米，並預計於二零一九年完成開發。

## 澳大利亞悉尼項目

二零一五年一月二十三日及二零一五年三月四日，本公司與萬達香港根據澳洲合營總協議，透過澳大利亞合資平台的全資附屬公司萬達悉尼公司訂立協議，以收購澳大利亞悉尼項目，計劃開發成總建築面積規劃約為9.8萬平方米，主樓185米，集酒店、住宅及零售於一體的全新高檔多用途綜合體項目。該項目位於悉尼核心區環形碼頭，緊鄰悉尼灣，與著名的悉尼歌劇院和海港大橋近在咫尺，美景一覽無遺，外圍五星級酒店、甲級寫字樓及金融機構雲集，建成後將成為悉尼新地標。項目預計於二零一七年年初取得開發方案批准、亦將於二零一七年開始預售，二零一七年上半年開始現有物業拆除，二零一八年開始建設工程，並預計於二零二一年完成開發。

## 2.3 酒店經營

### 2.3.1 經營分析

截至二零一五年十二月三十一日，我們於63個城市擁有72家已開業豪華酒店，總客房數量21,961間，其中45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游度假地。

於本報告期內，我們共新開業10家酒店，總客房數量2,796間。

二零一五年酒店經營實現業主利潤人民幣707百萬元，較二零一四年人民幣578百萬元，增加22.4%，其中二零一五年一月一日以前開業酒店二零一五年業主利潤為人民幣728百萬元，二零一五年內開業酒店年內業主利潤人民幣-21百萬元。二零一五年業主利潤率為13.51%，與二零一四年14.50%相比下降0.99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，而相關運營費用正常發生，導致業主利潤偏低，業主利潤率下降。

截止二零一五年底，我們已在倫敦、洛杉磯、芝加哥、馬德里、悉尼和黃金海岸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。

二零一五年，在國內經濟增長放緩、公務接待及旅游消費持續下降等不利因素背景下，酒店板塊仍保持持續健康發展。

- 制定和創建品牌發展模式。二零一五年，公司針對旗下自主品牌（瑞華、文華、嘉華、錦華）體系進行了系統性的梳理與規劃，立足於精準的細分市場需求制定了具有鮮明差異化的多品牌發展戰略、品牌定位與佈局規劃，研發了集個性化與人性化為一體的品牌標準，積極打造忠誠客戶計劃，強化賓客激勵與員工激勵，形成獨特的萬達酒店品牌管理模式。
- 邁出「輕資產」戰略轉型第一步。二零一五年底，公司成功輸出首家「萬達嘉華」品牌項目－五指山百城萬達嘉華酒店。這標誌着萬達酒店品牌自二零一二年創立至今已獲得了市場的認可，這是公司發展歷程中的重要里程碑。
- 打造國際化酒店管理精英團隊。公司致力於精心打造一支具有國際水平的高標準、高素質經營管理團隊。截至二零一五年底，公司吸引了眾多具有國際酒店管理集團豐富服務經驗的總經理人才，其中外籍總經理人數佔酒店總經理人數總和的45%；於此同時，公司更為注重促進現有管理團隊成員的梯隊發展，開發了酒店總經理培養與發展計劃，為未來的人才儲備與梯隊建設奠定堅實基礎。

- 推行「互聯網+」營銷模式。二零一五年，公司通過對官方網站智慧預訂功能以及智能化手機終端同步功能的升級設計，實現了中央預訂系統應用效率的全面提升，以增強在線渠道預訂的銷售業績。針對第三方在線旅游代理商的營銷平台進行了高效直連與跨平台功能搭建，並運用創新型激勵機制極大地提升了O2O（線上線下）銷售轉換成功率。此外，公司開發並推廣了移動營運系統，即通過手機終端對酒店的日常營運進行實時記錄與督辦整改，實現酒店運營資產檢查的在線填報採集、數據分析和報告生成，這在酒店行業實屬首創。
- 提升餐飲經營理念。二零一五年，公司將旗下各餐飲品牌概念進行了全面的定位與概念創新，並率先打造了適應各地餐飲特色的經營理念，立足於提升各餐廳在當地市場的影響力與人氣；專注於特色菜品的研發，定期更新主推菜品以增強與客人之間的消費黏性；通過在各節慶假日舉辦餐飲促銷活動，為客人創造集用餐、娛樂為一體的獨一無二的用餐體驗；研發人性化電子點餐系統，提升餐飲管理電子化應用體系；通過應用「微」餐飲概念和各社會化自媒體傳播與預訂渠道，直連多個線上客流與線下餐飲平台，實現了自客人在線預訂至到店就餐，及餐後點評等環節的暢通的消費閉環。
- 二零一五年酒店管理公司取得了「二零一五年亞洲酒店獎－亞洲最佳酒店集團」、「二零一五年度最受歡迎酒店集團品牌」、「胡潤百富至尚優品獎項」等大獎，充分得到了行業和顧客的認可。

### 2.3.2 財務分析

#### 收入

二零一五年，本集團酒店經營收入為人民幣4,963百萬元，較二零一四年增長23.83%，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	二零一五年		二零一四年	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
自營酒店	2,525	50.87%	1,548	38.62%
第三方管理酒店	2,438	49.13%	2,460	61.38%
合計	<b>4,963</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,008</b>	<b>100.00%</b>

## 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，本集團酒店經營成本為人民幣3,637百萬元，較二零一四年增長26.81%，主要原因是二零一四年下半年和二零一五年內新開業酒店數量較多，導致折舊及維護成本相應上升。

## 毛利

二零一五年酒店經營實現毛利人民幣1,326百萬元，較二零一四年增加16.32%，毛利率為26.72%，與二零一四年相比下降1.72個百分點，主要因為二零一四年下半年和二零一五年內新開業酒店數量較多，相應導致折舊增加，而新開業酒店尚未進入運營成熟期，收入未達正常水平，收入增幅小於成本增幅，導致毛利率下降。

## 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，二零一五年為人民幣354百萬元，較二零一四年下降3.54%，主要因為對費用的嚴格管控和合理優化。

## 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，二零一五年為人民幣1,399百萬元，較二零一四年減少5.79%。主要因為本公司對各項行政費用支出進行了優化安排，合理管控，提高了使用效率。

## 三、網絡金融

二零一五年本公司參股投資了網絡金融業務，該業務包括五個板塊：大數據應用、徵信服務、網絡信貸、移動支付和飛凡卡。萬達網絡金融給自己定了三個目標：一是二零二零年萬達網絡金融覆蓋全國主要城市大型商場及所有萬達廣場。二是擴大萬達網絡金融信貸規模。三是萬達網絡金融3年內實現IPO，創造巨大商業價值。

目前網絡金融公司已經取得上海自貿區發放的網上小額信貸牌照，可以在萬達商業中心開展網上信貸，將來還可以逐步擴大到萬達整個商業生態系統。萬達商業擁有全球最大的線下商業資源，每天有海量到訪客流，互聯網金融業務將借助這些優勢開創顛覆性的網絡信貸模式。

飛凡是「實體商業+互聯網」的場景服務運營商，為實體商業的經營者、商家和消費者搭建一個全方位的互聯網開放平台。通過線上線下相結合的營銷方式，為購物中心提供Wi-Fi、Beacon等信息化基礎設施建設，通過停車、找店、排隊、電影等服務，增強消費者線下購物體驗。同時，還將向購物中心開放共享會員、積分、大數據，以及飛凡更多的互聯網資源，以更廣闊的互聯網開放平台，助力實體商業長足發展。

#### 四、土地收購及土地儲備

二零一五年度集團踐行更加審慎的原則，重點投資國內一、二線城市和基本面較好的三線城市，同時控制整體土地收購金額，進一步優化公司土地儲備結構。截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約73.95百萬平方米的土地儲備。二零一五年新購置土地項目52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17.73百萬平方米。

下表載列我們土地儲備的構成：

	截至二零一五年 十二月三十一日 總建築面積 (百萬平方米)
已竣工未確認收入物業	5.71
其中：已預售	3.06
在建物業	47.96
待建物業	20.28
	<hr/>
總計	<b>73.95</b>
	<hr/> <hr/>

#### 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	25.82	34.92%
東北	12.74	17.23%
華南	9.25	12.51%
西北	3.30	4.46%
華中	11.18	15.12%
華北	3.33	4.50%
西南	7.56	10.22%
境外	0.77	1.04%
	<hr/>	
合計	<b>73.95</b>	<b>100.00%</b>
	<hr/> <hr/>	

## 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	57.34	77.53%
投資物業	9.38	12.68%
酒店	1.94	2.63%
其他	5.29	7.16%
合計	<u>73.95</u>	<u>100.00%</u>

二零一五年，本集團新購置的土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,547元。

## 五、期後事項

二零一六年一月十二日，本集團於上海證券交易所網站刊發了二零一六年第一期公司債募集說明書。本公司將發行不超過人民幣150億元公司債。二零一六年一月十五日，第一期公司債發行完畢，總規模人民幣50億元，面值100元，利率3.2%，期限5年。募集資金將用於償還貸款，補充流動性及其他相關法律法規允許的用途。

## 六、其他財務項目分析

### 其他收入和收益

二零一五年，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。二零一五年本集團利息收入人民幣588百萬元，主要為銀行存款利息；二零一五年處置附屬公司收益為人民幣752百萬元；政府補助人民幣1,647百萬元。

### 融資成本

二零一五年，我們的總體融資成本（包括資本化利息）由二零一四年的人民幣12,235百萬元增長至人民幣12,577百萬元，增幅僅2.80%，主要因為年內本集團有效地控制了債務規模，同時充分利用境內有利的利率環境，利用中期票據、公司債等成本相對較低的融資渠道，優化債務結構，有效降低資金成本。二零一五年，本集團資金成本為6.73%，較二零一四年下降0.78個百分點，降幅達10.39%。

## 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，我們的所得稅開支為人民幣18,931百萬元，較二零一四年增長13.37%；其中企業所得稅為人民幣10,441百萬元，較二零一四年同比上升10.92%；土地增值稅為人民幣8,490百萬元，增長16.52%。

二零一五年，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25.75%，較二零一四年下降1.52個百分點。

## 資本支出

二零一五年，本集團資本支出達到人民幣54,605百萬元，較二零一四年下降4.31%，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

截至二零一五年十二月三十一日，本集團債務總額為人民幣186,646百萬元，較二零一四年增長3.14%，債務金額整體保持穩定。具體如下表：

項目	二零一五年		二零一四年	
	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	44,042	23.60%	63,490	35.08%
經營貸	65,395	35.04%	55,734	30.80%
信託貸款	29,777	15.95%	42,463	23.46%
委託借款	4,007	2.15%	7,690	4.25%
海外貸款	10,774	5.77%	4,382	2.42%
債券及票據	32,651	17.49%	7,210	3.99%
合計	<u>186,646</u>	<u>100.00%</u>	<u>180,969</u>	<u>100.00%</u>

二零一五年，本集團對債務結構進行了優化和調整。截至二零一五年底，本集團開發貸款佔比23.60%，較二零一四年底下降了11.48個百分點；經營貸佔比35.04%，較二零一四年底上升了4.24個百分點；信託貸款佔比15.95%，較二零一四年底下降了7.51個百分點；債券及票據佔比17.49%，較二零一四年底上升了13.50個百分點。二零一五年，本集團充分利用境內利率下調的有利的融資環境，分別於境內發行公司債，用於償還金融機構借款，補充流動資金；以及發行中期

票據，用於歸還銀行貸款，有效拓寬了融資渠道，優化了債務結構，降低了融資成本。此外，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。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團銀行貸款到期情況如下：

期限	二零一五年 (人民幣 百萬元)	佔比	二零一四年 (人民幣 百萬元)	佔比
1年以內	41,930	27.23%	36,464	20.99%
1-2年	24,577	15.96%	48,276	27.78%
2-5年	33,766	21.93%	42,028	24.19%
5年以上	53,722	34.88%	46,991	27.04%
合計	<b>153,995</b>	<b>100.00%</b>	<b>173,759</b>	<b>100.00%</b>

### 淨負債率

本集團二零一五年十二月三十一日的淨負債率為61.05%，較二零一四年底的56.68%上升了4.37個百分點。淨負債率按計息銀行及其他借款加上債券及票據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，本集團現金流情況如下表所示：

單位：人民幣百萬元

	二零一五年	二零一四年
經營活動產生的現金淨流量	31,910	8,832
用於投資活動的現金淨流量	(46,739)	(45,699)
籌資活動產生的現金淨流量	(5,324)	53,801
淨現金流量 (不含匯率變動影響)	<b>(20,153)</b>	<b>16,934</b>

二零一五年，本集團經營活動產生的現金淨流入為人民幣31,910百萬元，較二零一四年增加了人民幣23,078百萬元，增幅261.30%，主要因為銷售回款情況良好，物業銷售收到的現金增加；同時，本集團根據市場情況，優化開工進度，銷售物業相關經營性現金流出減少。

二零一五年，本集團用於投資活動的現金淨流出為人民幣46,739百萬元，較二零一四年的投資活動現金流淨流出增加了2.28%，整體支出規模保持穩定。

二零一五年，本集團籌資活動產生的現金淨流出為人民幣5,324百萬元，較二零一四年減少人民幣59,125百萬元，主要由於公司優化融資結構，控制債務規模，新增銀行貸款較二零一四年減少了人民幣79,318百萬元。

## 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等外幣結算。截至二零一五年十二月三十一日，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

截至二零一五年十二月三十一日，本集團擔保金額為人民幣45,756百萬元，主要為銷售物業客戶提供的按揭抵押。

## 重大處置／收購

- (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，本集團收購投資物業1 ALFRED及Pitt Street 19-31號；於二零一五年三月四日，Wanda One Sydney Pty Ltd與Rugby Club Limited及31 Pitt Street Pty Ltd訂立協議，據此，本集團收購投資物業Pitt Street 31a號。三項投資物業的總代價約為人民幣2,416百萬元。
- (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。
- (3) 於二零一五年八月，本集團就天津于家堡萬達廣場項目與天津天盛投資管理有限公司達成協議，據此，本集團以增資人民幣175百萬元獲取天津自貿區萬達置業有限公司的85%的股權。
- (4) 於二零一五年十一月，本集團下屬子公司西安錦盛置業有限公司（「西安錦盛」）與陝西煤業化工集團有限責任公司（「陝西煤業化工」）達成協議，據此，西安錦盛自陝西煤業化工收購陝西錦世達置業有限公司（「錦世達」）20%股權；二零一五年十二月，西安錦盛與陝西錦城新元置業有限公司（「錦城新元」）達成協議，收購錦城新元擁有的40%錦世達股權。所收購的錦世達60%股權合計對價人民幣2,911百萬元。

- (5) 於二零一五年十二月，本集團向萬達互聯網金融服務（上海）有限公司轉讓萬達信息科技有限公司全部股權，現金對價為人民幣60百萬元。
- (6) 於二零一五年八月二十五日，本集團與萬達穩升（上海）投資合夥企業（「萬達穩升」）訂立了股權轉讓協議，以人民幣代價1,035百萬元向萬達穩升轉讓常德萬達廣場、梅州萬達廣場、三門峽萬達廣場、宜春萬達廣場及鄭州惠濟萬達廣場項目公司的全部股權。具體詳情可參閱二零一五年八月二十六日刊發的公告。
- (7) 於二零一五年九月十日，本集團與萬達穩余（上海）投資合夥企業（「萬達穩余」）訂立了股權轉讓協議，以人民幣代價558.83百萬元向萬達穩余轉讓德陽萬達廣場、重慶永川萬達廣場、樂山萬達廣場、成都雙流萬達廣場及紹興上虞萬達廣場項目公司的全部股權。具體詳情可參閱二零一五年九月十一日刊發的公告。
- (8) 於二零一五年十二月十八日，本集團與大連萬達集團股份有限公司訂立股權轉讓協議，以零代價收購萬達互聯網金融服務（上海）有限公司（現已更名為「上海萬達網絡金融服務有限公司」）15%股權。根據股權轉讓協議，本公司於二零一五年十二月三十一日前向上海萬達網絡金融服務有限公司支付人民幣7.5億元作為按持股比例認繳的註冊資本。具體詳情可參閱二零一五年十二月十八日刊發的公告。

## 七、僱員、薪酬政策及培訓

截至二零一五年十二月三十一日，本集團共有63,881名全職員工，薪酬開支總額為人民幣10,260百萬元。

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。

## 八、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願都在快速提高。隨着中國經濟結構調整和轉型升級的不斷推進，發展國內消費市場是政策引導的方向，也蘊含着巨大的商機。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，繼續積極探索實踐「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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，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

本公司已採納董事、監事及相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，而其中條款不比香港聯合交易所有限公司（「**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，而全體董事及監事已確認，彼等於年內已遵守管理辦法的規定。本公司亦不知悉相關僱員於年內曾違反管理辦法的規定。

## 遵守企業管治守則

於年內，本公司遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則所述的所有守則條文。

## 分派及股息

董事會議決在將於二零一六年五月二十五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**」）建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度，向於二零一六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1.05元（含稅）（「**二零一五年末期股息**」），總額為約人民幣4,754百萬元。二零一五年末期股息將以人民幣計值及宣派。內資股二零一五年末期股息將以人民幣派付，而H股二零一五年末期股息將以港元派付。匯率為股東週年大會（包含當日）前七天中國人民銀行公佈的相關外匯中間價的平均值。派付二零一五年末期股息須待股東於股東週年大會上批准方可作實。預期二零一五年末期股息將於二零一六年七月二十二日或前後派付。

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。

## 審計委員會

本公司審計委員會已審閱本公司截至二零一五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

股東週年大會將於二零一六年五月二十五日舉行。有關股東週年大會的詳情，請參閱股東週年大會通告，其將於適當時候寄發予股東。

## 審計師

安永會計師事務所獲委聘為截至二零一五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二零一五年財務報表已經安永會計師事務所審計。本公司自二零一四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二零一六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的權利，本公司將於二零一六年四月二十五日（星期一）至二零一六年五月二十五日（星期三）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間將不辦理任何股份過戶登記手續。於二零一六年五月二十五日（星期三）名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。為符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，股東須於二零一六年四月二十二日（星期五）下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送達（就內資股持有人而言）董事會辦公室，地址為中國北京市朝陽區建國路93號萬達廣場B座，或（就H股持有人而言）本公司H股股份過戶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。

為確定股東享有二零一五年末期股息的權利（惟仍須待股東於股東週年大會上批准），本公司將於二零一六年五月三十一日（星期二）至二零一六年六月五日（星期日）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間將不辦理任何股份過戶登記手續。為符合獲發二零一五年末期股息的資格，股東須於二零一六年五月三十日（星期一）下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送達（就內資股持有人而言）董事會辦公室，地址為中國北京市朝陽區建國路93號萬達廣場B座，或（就H股持有人而言）本公司H股股份過戶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。

## 刊發全年業績及年報

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

本公司截至二零一五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)將於適時寄發予股東，且將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wandaplazas.com](http://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  
二零一六年三月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為丁本錫先生、齊界先生及王志彬先生；本公司非執行董事為曲德君先生、尹海先生及劉朝暉先生；而本公司獨立非執行董事為胡祖六博士、齊大慶先生及李桂年先生。