（上接A30版）

2009年12月22日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）按非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）按普通住房对外销售的，免征营业税。
2011年1月27日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应收的个人所得税、配合、规范收住房、房屋登记等历史信息衔接实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。
2015年3月30日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国税总局	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

3.房地产行业运行情况

2010年，国家颁禁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下，2010年全国房地产开发投资48.267亿元，比上年增长33.2%；全国商品房销售面积10.43亿平方米，同比增长10.1%，增幅比上年回落超过20个百分点；商品房销售额5.25万亿元，同比增长18.3%，增幅比上年回落超过50个百分点。前4个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后4个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应量著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高，出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011年1月28日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发[2011]1号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下降，而地方限价令及“一房一价”相继进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011年前三季度，央行先后6次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧张趋势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关信贷管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收窄。

2012年以来，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控权属房开举牌”、有房放关的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及租赁资金支持力度，保护合理自住需求。2012年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严格的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积和一直处于回升通道中，累计达111.304万平方米，同比增长14.8%；销售金额增速回升了8月份出售转正后连续5个月回升，全年达到6.4.567亿元，同比增长10%；房地产开发累计投资71.804亿元，同比增长16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理连度增长，央行在2012年上半年两次下调存款准备金率各0.5个百分点，并在4月下旬两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012年全国新增房地产贷款13.466亿元，同比多增897亿元，房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为17.4%，较2011年微降0.1个百分点。房地产行业的融资环境相比2011年有所改善，但开未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业的经营非常重要。

2013年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013年，全国商品房销售面积为130.551亿平方米，同比增加17.2%；商品房销售金额为81.428.28亿元，同比上升26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年度，全国商品房销售面积为120.64亿4万平方米，同比回落7.58%；商品房销售金额为7.92.2824亿元，同比回落6.31%。2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽对限贷标准的认定；2014年11月和2015年3月，人民银行分两次公告降低贷款基准利率，特别—30年公积金贷款利率由4.50%调整至4.00%。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金购买首套普通住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

4.商业地产的运行情况

相对于住宅地产，1998年住房制度改革后一路高歌猛进的发展状态，中国商业地产的发展相放很多，2008年国家对住房市场开始严厉调控，地产商为规避政策风险而被动发展商业地产后，中国的商业地产市场发展才开始提速。经过三年的快速增长后，2010年中国商业地产无论存量还是增量都达到了一个高峰。2010~2013年中国商业地产投资额年均增长率达到了30.06%，高于房地产行业年均投资增速，商业地产投资占房地产投资总量的比例也以年均提升1.5个百分点，2013年，中国商业地产投资开发投资额11.945亿元，增长28.28%；商业营业用房开发投资占房地产开发投资总额的13.89%，比上年提高0.92%。据世邦魏理仕（CBRE）的最新数据显示，目前全球在建购物中心面积达3.900万平方米，相比2013年增加了300万平方米，中国在建购物中心面积占全球一半以上，仍然是最活跃的市场。

根据国家统计局公布的数据，2013年社会消费品零售总额实现23:781万亿元，同比名义增长13.1%，增速较上年放缓1.2个百分点，连续第三年下滑，是2004年以来的最低增速。中国连锁经营协会“2013年度行业发展状况调查”统计结果显示，2013年连锁百强企业销售规模达到2.04万亿元，同比增长9.9%，销售额增幅比2012年下降0.9%，是百强统计以来销售增幅最低的一年。

在零售市场增长乏力的情况下，中国的商业地产尤其是百货和连锁超市业态的开店数量却一分钱不花。根据冯森路透的开购交易历史数据不完全统计，2013年，中国传统购物中心零售业开购交易量同比增长至少44%，共计36起，开购交易总额甚至接近2012年总额的4倍。但从多起购物案例来看，无论是买方还是卖方均遭遇市场无人环境陡变的阵痛，经营状况较好的大型购物中心，百货、超市零售企业主要是期望通过并购、整合突破地域或业态的瓶颈，获取更广泛的市场覆盖，从而实现规模效益。

5.行业发展趋势

（1）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012年全国房地产开发投资增速为16.19%，2013年虽略微回升至19.79%，但仍显著低于2000年到2011年繁荣期的水平（平均25.69%左右）。从2012年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以出现。此外，在2012年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

（2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013年7月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”，从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制、政策稳定的方向。房地产调控的长效机制，又要改变现房价格上涨的预期，使房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励闲转为标志的供给有效化政策，和以缓慢扑开投税贷款加权平均利率、分区域侵蚀出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

（3）行业集中度日趋提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自1997年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至2014年末，房地产开发企业达到88.419家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近几年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2014年房地产企业集中度继续提升，从金额集中度看，TOP10企业从去年同期的12.72%上升至17.19%，增加了3.47个百分点，比2013年的升幅提高了2.8个百分点；TOP20及TOP50企业同比也分别提升了4.27个百分点和5.42个百分点，提升幅度加大；从面积集中度看，TOP10企业从2013年的8.62%增长至10.51%，同比上涨1.88个百分点，和去年的升幅相比增加0.98个百分点；TOP20和TOP50企业则分别增长了2.28个百分点和2.96个百分点。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率从年初的7.2%；而香港的房地产市场明显具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量的占香港市场总开发量的80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

（4）商业地产的运营模式

商业地产运营管理的核心是通过对消费行为和消费习惯的研究，将松散的经营商户和多元化的消费需求融合统一，形成独具特色的业态组合、品牌组合、销售模式和服务模式。这就要求商业地产企业对旗下物业拥有较大的控制权，而目前由于受融资渠道的限制，大多数商业地产还是依靠租售结合，以售养租的模式保证现金流并进行相应的运营管理。但从欧美、日本及我国香港等地的商业地产的经验来看，目持物业的商业地产盈利模式将逐渐成为中国商业地产商的主流选择。

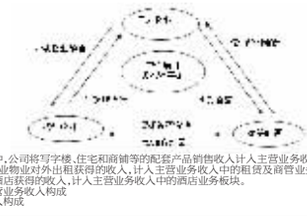
（2）发行人在行业中的竞争状况

公司是中国最大的购物中心业主和运营商，中国最大的商业地产开发商和销售商。公司主要存在以下竞争优势成就在中国房地产市场的成功，并将继续保持其领先市场的地位：

1、业务创新能力

公司的成功在很大程度上得益于和极顺应中国市场趋势的业务创新能力。在2000年，公司预见到中国商业地产的增长潜力，战略性的将重心转向建立强大的商业地产开发和管理能力，并且在认识到消费者对大型综合体强大需求，公司对万达广场产品进行升级，于2006年推出第三代、第三代万达广场包括购物中心、写字楼、酒店和住宅，集零售、娱乐、餐饮和住活服务于一体，公司成为了开发商“万达广场效应城市中心”的原创。

在不断创新的业务带动下，公司的业务模式使其各业务板块能够在大型及多功能综合地产项目中协同发展且相辅相成。房地产的预售及销售提供充足的资金满足投资房地产和酒店的预期现金需求并能够平衡整个开发项目的经营现金流。公司的投资房地产和酒店可以满足消费者日益多样化及多方面的需求，也可以提升在同一综合体中开发物业的价值。豪华酒店及投资物业大部分位于同一综合体，相辅相成，可增加整体商业吸引力，品牌知名度及客流量，从而进一步提升其资产价值。整体而言，公司的物业销售、物业租赁和酒店运营等业务板块之间相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，形成以购物中心为核心、充分发掘业务板块之间联动效应的城市综合体开发与运营管理模式。



在上述模式中，公司将写字楼、住宅和商铺等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的房地产销售业务板块；自持的商业物业对外出租获得的收入，计入主营业务收入中的租赁及商管业务板块；运营自持的五星级及超五星级酒店获得的收入，计入主营业务收入中的酒店业务板块。

3.发行人主营业务收入构成

（1）营业收入构成

单位:万元

项目	2016年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	3,276,572	99.62	11,449,702	99.92	9,223,535	99.91	6,283,587	99.94
其中:房地产销售	2,226,435	67.71	9,730,133	84.92	7,970,131	86.34	5,377,772	85.53
租赁及商管	675,547	20.55	1,108,016	9.67	819,247	8.87	570,672	9.08
酒店	227,461	7.22	427,289	3.73	341,771	3.70	273,914	4.36
其他收入	136,138	4.14	184,265	1.61	92,336	1.00	61,230	0.97
其他业务收入	12,523	0.38	8,938	0.08	7,946	0.09	4,055	0.06
营业收入合计	3,288,095	100.00	11,458,641	100.00	9,231,480	100.00	6,287,643	100.00

截近三年及一期，公司分别实现营业收入6,287,643万元、9,231,480万元、11,458,641万元和3,288,095万元。公司营业收入主要来源于房地产销售，2012~2014年度，房地产销售收入占公司营业收入的比例稳定在85%左右。由于公司的生产经营节点计划和房地产行业的季节性因素，2015年1~6月，公司房地产销售板块收入确认金额较小，导致其占公司营业收入的比重下降为67.71%。

公司主营业务收入中的“其他收入”主要为已出售物业的物业管理等服务收入和下属子公司圣罗国际控股有限公司的游艇业务收入，最近三年分别为61,230万元、92,336万元和184,265万元。

最近三年，公司主营业务收入中的“其他收入”构成情况如下：

单位:万元

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
物业管理等服务收入	101,784	55.23	92,386	100.00	61,230	100.00
游艇业务收入	82,481	44.76	–	–	–	–
合计	184,265	100.00	92,386	100.00	61,230	100.00

圣罗国际控股有限公司成立于2006年8月23日，注册资本100,000美元，注册地为英国，主要业务为豪华游艇的生产和销售。截至2014年末，公司通过万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司持有其93.59%股份。

公司营业收入中的“其他业务收入”主要包括帐书收入、材料销售收入和食堂运营收入等。最近三年及一期，该项收入分别为4,055万元、7,946万元、8,938万元和12,446万元，占营业收入的比例不足1%，占比较小。

最近三年，公司房地产销售收入分物业类型构成情况如下：

单位:万平方米、亿元

科目	2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业用房	688.07	70.72%	444.62	55.79%	382.85	71.19%
其中:写字楼	207.82	21.36%	156.26	19.61%	74.12	13.78%
商铺	303.78	31.22%	217.39	27.28%	222.99	41.46%
SOHO	176.47	18.14%	70.97	8.90%	85.73	15.94%
住宅	250.74	25.77%	323.75	40.62%	138.56	25.77%
停车场及其他	34.2	3.51%	28.65	3.59%	16.37	3.04%
合计	973.01	100.00%	797.01	100.00%	537.78	100.00%

按照物业类型划分，商业物业在公司整体房地产销售收入中的占比最大。2013年度，受当年结算项目类型影响，公司住宅物业销售收入较2012年度增加183.19亿元，同比增幅为133.65%，从而导致当年住宅物业在公司房地产销售收入中的占比提升至40.62%。2014年度，公司各物业类型的销售收入占比基本恢复至2012年水平。

公司按照管理需要，将中国大陆区域分为东北、西北、华北、华中、华东、华南、西南等7个区域，具体区分的标准如下：

区域	省份
东北	黑龙江、吉林、辽宁
西北	陕西、甘肃、宁夏、新疆、青海
华北	北京、天津、河北、内蒙、山西
华中	湖南、湖北、河南
华东	江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、上海
华南	广东、广西、海南
西南	四川、云南、贵州、重庆、西藏

最近三年，公司房地产销售收入分地区构成情况如下：

单位:万平方米、亿元

地区	2014年		2013年		2012年	
	销售面积	收入金额	销售面积	收入金额	销售面积	收入金额
东北	89.44	84.53	111.99	133.02	57.24	71.44
西北	55.92	65.70	3.80	11.75	5.16	16.93
华北	97.31	110.07	59.32	78.91	31.97	41.17
华中	61.07	72.72	88.81	118.15	75.38	100.56
华东	314.58	417.01	305.24	368.70	175.64	304.78
华南	100.88	184.87	0.00	0.00	0.00	0.00
西南	37.17	38.12	59.40	86.49	0.17	0.13
中国境外	–	–	–	–	2.32	2.76
合计	756.49	973.01	628.57	797.01	347.87	537.78

总体上看，华东区域是公司销售收入和销售面积占比最大的区域，一方面是因为该区域经济较为发达，核心城市众多，房地产市场活跃；另一方面，公司在该区域的投入逐年增多，规模逐年扩大。

（2）营业成本分析

单位:万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务成本	1,663,858	99.59	6,105,426	99.91	4,875,131	99.93	2,836,891	99.92
其中：房地产销售	1,289,469	75.98	5,453,226	89.24	4,431,338	90.84	2,494,596	87.86
租赁及商管	106,713	6.39	181,179	2.96	156,482	3.19	114,286	4.03
酒店	170,115	10.18	286,838	4.69	214,797	4.40	170,616	6.01
其他	117,571	7.04	184,183	3.01	73,514	1.51	57,393	2.02
其他业务成本	6,874	0.41	5,202	0.09	3,205	0.07	2,324	0.08
营业成本合计	1,670,732	100.00	6,110,627	100.00	4,878,337	100.00	2,839,215	100.00

随着营业收入的增长，公司营业成本也逐年增长。最近三年及一期，公司营业成本分别为2,839,215万元、4,878,337万元、6,110,627万元和1,670,732万元。公司营业成本逐年上升的主要原因为随着房地产开发项目增多带来的投入增加，以及持有物业规模的不断扩大带来的日常管理费用、人工成本、水电等能源费等成本的提高。

（3）利润情况分析

单位:万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）	毛利润	毛利率（%）
主营业务	1,611,714	49.20	5,344,276	46.68	4,348,404	47.14	3,446,696	54.85
其中:房地产销售	956,975	42.98	4,276,907	43.96	3,538,793	44.40	2,883,176	53.61
租赁及商管	568,835	84.20	926,837	83.65	663,765	81.02	456,386	79.97
酒店	67,336	28.36	140,451	32.87	126,974	37.15	103,298	37.71
其他	18,568	13.64	82	0.04	18,872	20.43	3,837	6.27
其他业务	5,649	45.11	3,736	41.80	4,741	59.67	1,731	42.69
毛利润合计/综合毛利率	1,617,363	49.19	5,348,014	46.67	4,353,143	47.16	3,448,428	54.84

最近三年及一期，公司业务毛利润分别为3,448,428万元、4,353,143万元、5,348,014万元和1,617,363万元，整体业务毛利率分别为54.84%、47.16%、46.67%和49.19%。其中，房地产销售业务的毛利率分别为53.61%、44.40%、43.96%和42.98%，租赁及商管业务毛利率分别为79.97%、81.02%、83.65%和84.20%，酒店业务毛利率分别为37.71%、37.15%、32.87%和28.36%。

总体来看，公司整体业务毛利率处于较高水平，主要是因为公司房地产销售、租赁及商管业务的毛利率较高所致。公司房地产销售业务毛利率较高，一方面是因为商业地产销售金额占比较高，而商业地产的毛利率远高于住宅项目；另一方面，一个完整的万达城市综合体对于拉动区域内消费需求、增加就业岗位、创造税收来源、补充完善城市区域功能、带动产业结构调整等方面具有系统作用，受到各地政府的欢迎，因此公司的项目均通过政府招商形式获得，在土地获取方面公司拥有较强的议价能力，土地成本相对较低。

最近三年，公司毛利润逐年增加，主要由于公司各主营业务板块的盈利能力较强，规模扩大导致毛利润逐年提升。同时，受房地产行业景气度下降、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，最近三年公司整体业务毛利率有所下降。

（四）发行人的业务经营和发展

1.发行人房地产开发经营

公司具备中国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2010]937号），公司下属从事房地产开发业务的主要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质。

2.房地产开发业务情况

2012年以来，公司房地产签约销售额及签约销售面积逐年快速增长，其中签约销售金额增速保持在25%左右，签约销售面积增速增速达30%以上。公司房地产销售额已领先国内房地产行业第一梯队，位居国内房地产行业前列。2014年，万达商业签约销售额及销售面积分别位列“房地产企业销售TOP100排行榜”第3和第5位。

2012年以来，公司保持较快的规模扩张速度，土地购买和开工面积保持较高水平，其中2013年购买土地面积同比大幅增加1.80倍，开工面积达2,366万平方米；2014年新增土地同比减少，但仍是2012年的2倍以上，开工面积达2,582万平方米。

最近三年，公司房地产业务开发情况如下表所示：

项目	2014年度	2013年度	2012年度
开工面积（万平方米）	2,582	2,366	–
竣工面积（万平方米）	1,524	1,320	–
合同销售面积（万平方米）	1,478	1,087	824
合同销售金额（亿元）	1,602	1,264	1,013
结算面积（万平方米）	755	629	348
结算金额（亿元）	973	797	538
结算均价（元/平方米）	12,879	12,680	15,459

按照商业以及住宅物业合计的销售额计算，公司是中国领先的物业开发商，其中商业物业的销售额占到大部分。公司销售物业包括住宅、商铺、写字楼、SOHO等。

最近三年，公司房地产合同销售情况分物业类型构成如下：

单位:万平方米、亿元

科目	2014年		2013年		2012年	
	合同销售面积	占比	合同销售金额	占比	合同销售金额	占比
商业用房	914.62	57.11%	758.47	59.98%	690.01	68.12%
其中:写字楼	141.18	8.82%	206.24	16.31%	187.93	18.55%
商铺	524.68	32.76%	356.73	28.21%	392.02	38.70%
SOHO	248.76	15.53%	196.49	15.46%	110.06	10.87%
住宅	646.41	40.36%	454.06	35.91%	350.49	25.12%
停车场及其他	40.47	2.53%	51.94	4.11%	62.45	6.17%
合计	1,601.50	100.00%	1,264.47	100.00%	1,012.95	100.00%

最近三年，公司房地产合同销售情况分地区构成如下：

单位:万平方米、亿元

地区	2014年		2013年		2012年	
	合同销售面积	合同销售金额	合同销售面积	合同销售金额	合同销售面积	合同销售金额
东北	182.56	153.30	167.95	155.96	102.80	113.44
西北	93.67	93.07	57.89	67.85	30.71	45.59
华北	98.49	89.10	115.18	97.55	111.50	101.17
华中	147.21	185.52	77.09	122.61	118.17	175.48
华东	658.24	682.39	481.81	524.68	361.04	411.00
华南	182.13	252.20	106.18	200.00	46.43	97.79
西南	113.94	115.83	81.26	95.81	53.63	68.49
中国境外	1.94	30.09	–	–	–	–
合计	1,478.18	1,601.50	1,087.40	1,264.47	824.24	1,012.96

2012~2014年度，公司房地产合同销售面积分别为824.24万平方米、1,087.40万平方米和1,478.18万平方米，合同销售金额分别为1,012.95亿元、1,264.47亿元和1,601.50亿元。报告期内，受房地产行业景气度下滑影响，公司项目平均销售价格小幅下降。公司为加快存货去化，提高项目周转速度，针对部分项目采取积极灵活的销售和价格策略，合同销售面积在报告期内的年均复合增长率为33.92%，合同销售金额年均复合增长率为29.32%，销售业绩保持较快增长。

华东地区作为我国经济最为发达的区域，依然是公司房地产合同销售面积和合同销售金额占比最大的片区。

（五）发行人房地产开发项目情况

1.公司已完工项目情况

截至2015年3月31日，公司房地产开发主要已完工项目情况如下：

序号	项目名称	区域	地块位置	总占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	总投资额（万元）	竣工时间
1	厦门朗里万达广场	福建	厦门市湖里区仙岳路与金山路交叉口	140,305	492,021	255,600	2012年1月
2	上海宝山万达广场	上海	东至三湘盛世花园、南至海博也相车有限公司、西至共和新路、北至一二八纪念路	61,346	176,773	297,100	2012年4月
3	廊坊万达学苑	河北	廊坊经济技术开发区花园道南侧、梨园路西侧	133,333	151,300	46,045	2012年5月
4	郑州中原万达广场	河北	中原西路南、秦岭路西	92,679	164,585	241,100	2012年6月
5	泰州万达广场	江苏	泰州市海陵区	37,356	172,918	237,300	2012年6月
6	大庆萨尔图万达广场	黑龙江	大庆市萨尔图区世纪大道北侧、经3街西侧、规划一路东侧	102,133	198,365	273,300	2012年7月
7	廊坊万达广场	河北	廊坊市永丰道以南、文明路以东、新华路以西、金光道以北	121,478	214,687	355,100	2012年7月
8	常州新北万达广场	江苏	常州市新北区通江大道西侧、太湖路北侧、竹山路东侧、巢湖路南侧	74,426	204,303	229,300	2012年7月
9	合肥天鹅湖万达广场	安徽	合肥市政务文化新区怀宁路与南二环路交口东北角	62,807	176,955	212,100	2012年7月
10	西安万达新天地（东大街）	陕西	西安市碑林区和平路与东大街十字西南角	14,859	67,170	112,553	2012年7月
11	沈阳北一路万达广场	辽宁	沈阳市铁西区北一中路1号	74,194	172,303	177,100	2012年8月
12	南京建邺万达广场	江苏	南京市建邺区江东路	50,625	199,846	815,300	2012年11月
13	合肥（包河）万达广场	安徽	合肥市包河区黑洞路与马鞍山路交口	110,764	227,562	452,000	2012年12月
14	莆田万达广场	福建	莆田市城厢区城林街道办事处魏林片区	53,167	192,969	240,100	2013年1月
15	唐山路南万达广场	河北	唐山市路南区新华东道南侧	212,679	488,602	606,000	2013年4月
16	温州龙商万达广场	浙江	温州市龙商城市中心区G-10地块	112,354	303,739	306,600	2013年4月
17	郑州二七万达广场	河南	郑州市二七区	109,963	172,030	302,300	2013年5月
18	江阴万达广场	江苏	无锡市江阴芦花南东、人民西路南、文庙路西、规划道路北侧	121,472	257,994	304,400	2013年5月
19	厦门集美万达广场	福建	厦门市集美区同集路与集源路交叉口	41,591	134,954	119,800	2013年5月
20	绵阳涪城万达广场	四川	绵阳市涪城区金菊街A、B地块	75,021	184,324	218,300	2013年5月
21	重庆万州万达广场	重庆	重庆万州区北滨路滨水区四方井	62,516	139,523	128,900	2013年6月
22	淮安万达广场	江苏	淮安市翔宇大道东侧、和平东路北侧、沈阳路东侧	180,911	185,785	304,000	2013年7月
23	武汉经开万达广场	湖北	武汉经济技术开发区12C2地块内	28,230	160,143	232,600	2013年8月
24	宁德万达广场	福建	宁德市蕉城区天湖东路	151,600	630,455	294,700	2013年8月
25	武汉积玉桥万达广场	湖北	武昌区和玉桥地区A、B地块	103,068	133,793	567,500	2013年9月
26	哈尔滨哈西万达广场	黑龙江	南岗区哈西新区哈西大街与规划中兴大道西南角地段	184,615	276,914	495,500	2013年9月
27	无锡惠山万达广场	江苏	无锡惠山经济开发区政和大道与吴韵路交叉口西南侧	15,007	213,622	218,000	2013年11月
28	东莞长安万达广场	广东	东莞长安南边社区	88,540	189,973	260,000	2013年11月
29	漳州碧湖万达广场	福建	漳州市龙文区九龙大道	143,886	302,659	378,700	2013年12月
30	南昌红谷滩万达广场	江西	南昌市红谷滩中央商务区B-20、B-21地块，东至凤凰中大道、南至会展路、西至规划一路、北至规划路	32,060	192,167	307,200	2013年12月
31	成都金牛万达广场	四川	成都金牛区东至火车北站东一路、西至人民北路、南至一环路，草阳肖家村三巷地铁	129,095	215,005	566,700	2013年12月
32	石家庄裕华万达广场	河北	石家庄裕安路以北、槐中路以南、民心河及建华大街两侧	393,952	1,378,832	707,900	2013年12月
33	广州增城万达广场	广东	广州市增城市荔城街夏街、五一、金星村广汕路六龙城南	109,553	356,923	224,900	2014年4月
34	宜兴万达广场	江苏	宜兴市宜城街道城东1地块	53,483	381,148	376,200	2014年5月
35	上海松江万达广场	上海	松江区中山街道（国际生态商务区9号）	92,683	222,713	239,000	2014年5月
36	太仓万达广场	江苏	太仓新区上海路北、东亭路东	107,452	280,157	280,100	2014年6月
37	满洲里万达广场	内蒙古	满洲里市华瑞大街南、裕龙大酒店西	81,370	103,386	68,200	2014年6月
38	徐州万达广场	江苏	徐州市云龙区馨园小区南侧	128,439	290,594	230,000	2014年7月
39	天津万达中心	天津	天津市河东区六纬路西侧	73,481	165,853	518,310	2014年7月
40	番禺万达广场	广东	广州市番禺区南村镇里仁洞村迎宾路东侧	67,500	489,934	291,800	2014年8月
41	金姥万达广场	浙江	开封路西侧、四明西路南侧	114,544	291,133	223,900	2014年9月
42	银川万达广场	宁夏	银川市金凤区亲水大街东侧、上海路南侧	38,500	226,050	102,400	2014年9月
43	金华万达广场	浙江	东市街东侧、光南路南侧	90,768	487,068	262,200	2014年9月
44	青岛李沧万达广场	山东	李沧区黑龙江路以东、中崂路以南、青银高速以西、李村河以北	142,927	367,007	453,492	2014年10月
45	济宁万达广场	山东	济宁市太东工贸有限公司以东、刘庄路以南、昆明山路以西、太白楼东路以北	129,762	512,033	385,108	2014年10月
46	长沙开福万达广场	湖南	长沙市开福区湘江中路