



大连万达商业地产股份有限公司

DALIAN WANDA COMMERCIAL PROPERTIES CO., LTD.

(股票代碼 : 3699.HK)



穩步拓展

二零一五年年度報告



公司簡介

萬達商業致力於打造中國最大的城市消費網絡和商業平台。

我們通過不斷的產品**創新**，引領消費潮流；利用最新**科技**，提升消費者體驗和租戶服務；持續完善所在市場的**商業生態系統**，實現社區、居民、商戶和其他相關各方的和諧共贏。

可持續發展是萬達商業的一貫追求。我們在多年的發展中，不僅創造了符合中國市場的城市綜合體產品，而且依靠獨特的金融模式和標準化運作，成功快速複製、塑造和佔據了中國最大的城市中心商圈網絡。萬達商業在穩健快速擴張中追求高股本回報、穩定現金流和安全負債結構的優化平衡。

依托在行業中絕對領先的經營優勢和規模效應，我們將繼續紮根大眾消費、深耕商業網絡。我們相信，萬達商業能夠為中國的城市化進程、經濟轉型升級以及擴大消費，發揮獨特而重要的作用，並在此過程中為股東創造價值。



大連萬達商業地產股份

萬達商業是中國最大的購物中心業主和運營商、中國最大的商業物業開發商和銷售商以及中國最大的豪華酒店業主和運營商。

經過十多年的發展，我們成功地開發出適合中國市場的系列產品，使得每一個項目均成為所在地的核心購物中心和城市中心。我們已經積累起了迄今傲人的商業經營規模優勢、巨大的品牌號召力、成熟的產品優勢、健全的質量及成本控制系統等執行力優勢。



有限公司

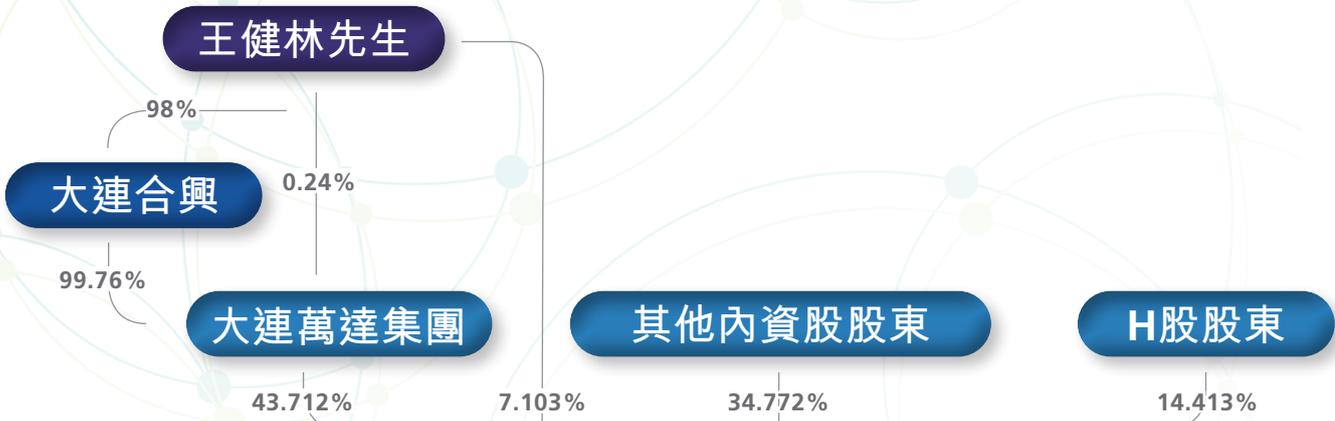


 已開業購物中心
覆蓋的城市



2	企業架構
4	業務概覽
10	主席致辭
13	業務及管理層討論與分析
35	董事會報告
52	監事會報告
54	董事、監事、高級管理人員簡歷
61	企業管治報告
77	企業社會責任報告
79	2015年大事記
82	本集團持有物業匯總
88	本集團持作發展及／或出售的主要物業詳情
89	本集團持作投資之用的主要物業詳情
90	財務概要
91	獨立審計師報告
93	財務報表
197	釋義
200	公司資料

企業架構



大連萬達商業地產股份有限公司
DALIAN WANDA COMMERCIAL PROPERTIES CO., LTD.

(股票代碼：3699.HK)

萬達商業管理有限公司

萬達商業規劃研究院有限公司

萬達酒店設計研究院有限公司

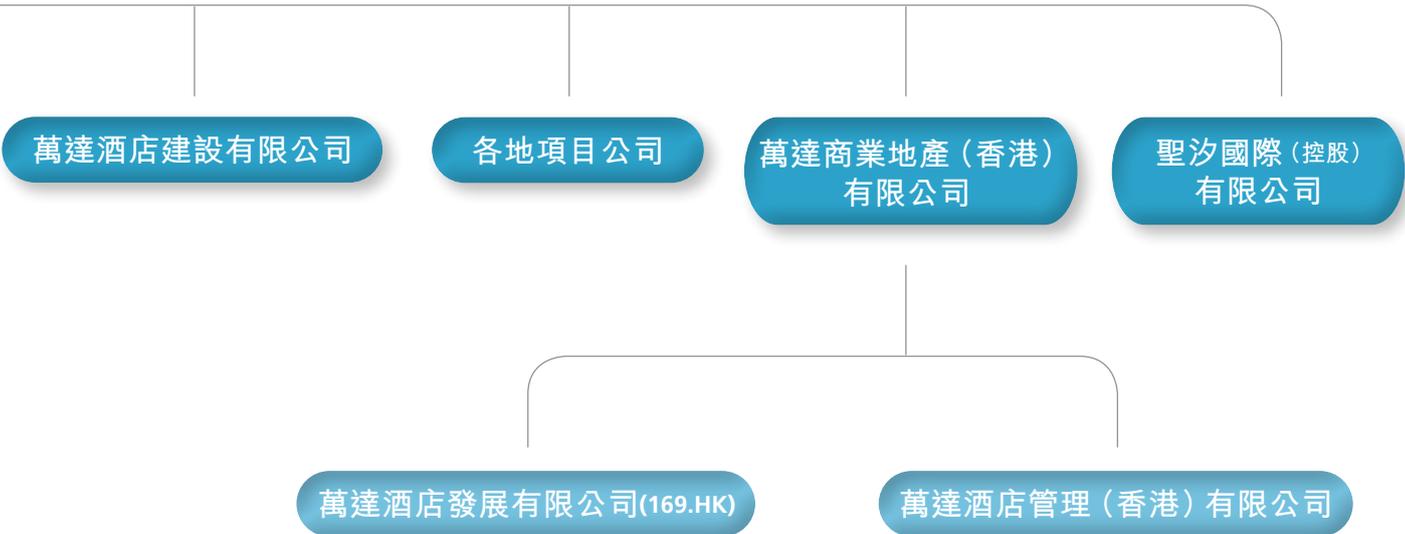
註：以上股權比例為截至2015年12月31日

廣州——
南沙萬達廣場



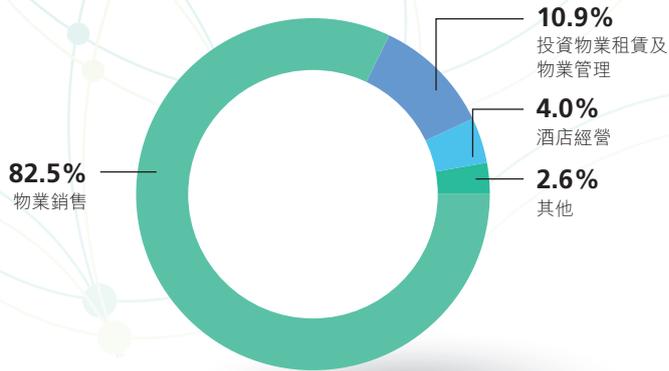


呼和浩特——
萬達文華酒店

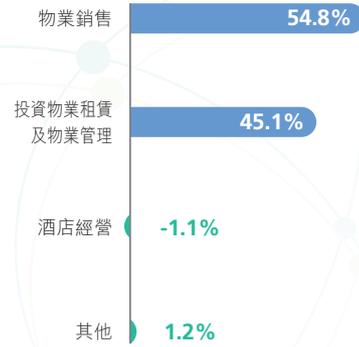


業務概覽

三大業務板塊收入貢獻佔比



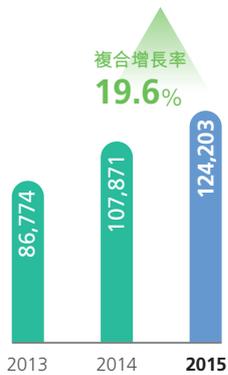
三大業務板塊的EBIT比重



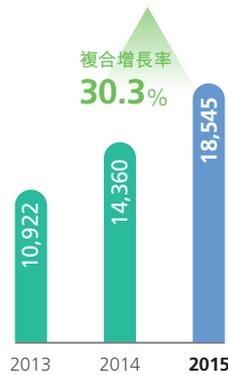
註：投資物業租賃及物業管理EBIT含公允價值變動損益

2013-2015年主要財務指標

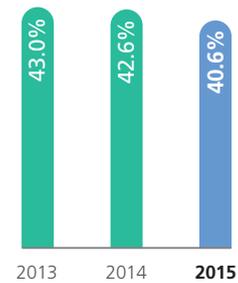
收入
(人民幣百萬元)



持續性收入¹
(人民幣百萬元)



毛利率



歸屬母公司股東淨利潤
(人民幣百萬元)



投資物業公允價值損益
(人民幣百萬元)



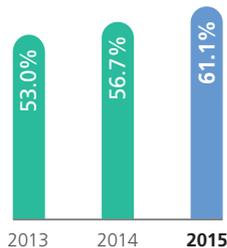
1. 持續性收入 = 投資物業租賃及管理收入 + 酒店經營收入

負債比率

總債務/總資本



淨負債率



2015年每股盈利

人民幣

6.62 元/股

2015年建議分紅

人民幣

1.05 元/股

投資物業及物業租賃

萬達商業持有以萬達廣場為主的投資物業組合，均位於城市的核心區域，半徑5公里以內常駐人口平均超過30萬。憑借「萬達廣場就是城市中心」的經營理念和我們十多年以來積累的品牌和規模優勢，萬達商業持有物業均已成為所在地名副其實的城市中心。

主要數據

萬達廣場總數：

133

持有物業總面積：

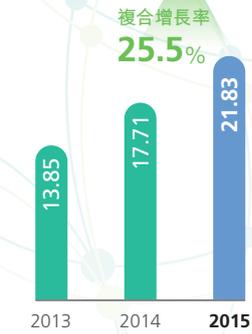
26.32 百萬平方米

客流

>20 億人次

業務概覽

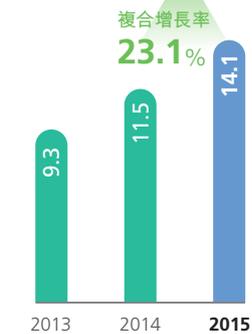
購物中心
總建築面積
(百萬平方米)



購物中心
總建築面積按城市等級分佈



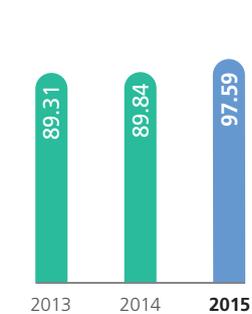
購物中心
總可租面積
(百萬平方米)



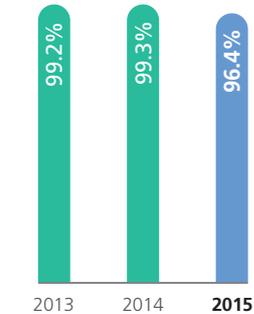
購物中心
總可租面積按城市等級分佈



購物中心
平均租金
(人民幣/月/平方米)



購物中心
平均出租率

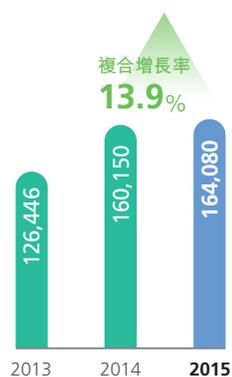


物業銷售：

萬達商業是中國最大的商業物業發展商和銷售商。我們的主要銷售物業是住宅、寫字樓、SOHO和圍繞購物中心推出的步行街商舖（「金街」）。我們的住宅物業依賴其核心的地理位置、便利的生活環境以及現代都市生活方式，不僅維持了高毛利，而且實現了快速銷售。

2015年主要數據

合同銷售
(人民幣百萬元)



銷售毛利率



2015年底總土地儲備

73.95 百萬平方米

2015年新增土地總建築面積

17.73 百萬平方米

2015年平均土地收購成本

人民幣 **1,547** 元/平方米

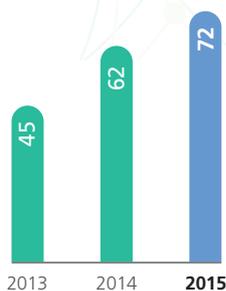
業務概覽

酒店經營：

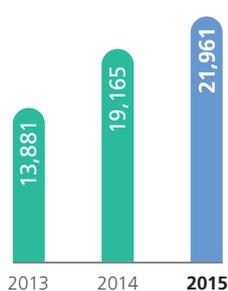
萬達商業是中國最大的豪華酒店業主和自有酒店品牌運營商。我們的豪華酒店組合已經成為所在地最高端的商務旅行、會議及餐飲的首選之地；同時帶來更多客流，提升我們購物中心的銷售額。

酒店數量及酒店房間數

酒店數量



酒店房間數量
(間)



2015年酒店業主利潤達

707.08 百萬元

2014年酒店業主利潤達

577.77 百萬元
增長 **22.4%**

自有品牌

奢華酒店



超五星級酒店



五星級酒店



柳州
萬達嘉華酒店



阜陽
萬達嘉華酒店



廣元
萬達嘉華酒店



主席致辭



董事會主席
丁本錫先生

尊敬的各位股東，

2015年，中國和全球經濟複雜而艱難，這種形勢下，萬達商業依靠董事會的正確決策、執行層的出色工作、全體員工的共同努力，依然取得優秀的成績，來之不易。展望未來，萬達商業前瞻性的戰略部署、經過多年努力而形成的一流品牌和核心競爭力，和全球領先的執行力，將支持萬達商業在長遠的發展中達成目標，超越預期，為股東實現良好的回報。

全面完成年度計劃

2015年，萬達商業全面完成各項年度計劃，向股東交出一份優秀的答卷。

收入利潤穩健增長。萬達商業2015年收入人民幣1,904.5億元，同比增長4.4%。其中地產業務合同銷售收入人民幣1,640.8億元，同比增長2.5%；新增萬達廣場26個。

租金利潤增幅可喜。萬達廣場租賃收入人民幣144億元，同比增長30.7%；投資物業分部盈利佔萬達商業整體稅前盈利比重超過35%，比2014年提升5個百分點；萬達商業管理已連續三年實現100%的租金收繳率與物業管理費收繳率。酒店方面，全年新開業酒店10個，酒店總客房數達到21,961間；酒店收入人民幣52.4億元，同比增長22.5%；酒店業主利潤人民幣7.07億元，同比增長22.4%。新增持有物業面積475.5萬平方米，累計持有物業面積2,632.1萬平方米，繼續保持全球領先地位。

平台優勢持續擴大。萬達廣場2015年客流量為20.3億人次，繼續穩健增長。通過與飛凡科技的合作，萬達廣場變身智慧廣場，實現線上線下融合，極大提升消費者的體驗。



輕重並舉，均衡發展

2015年，萬達商業開展輕資產業務，標誌着萬達商業的發展進入依靠開發運營管理能力與品牌獲取利潤的嶄新階段。萬達商業發展輕資產是順應房地產行業發展規律的必然，也是企業進入更高發展階段的必需，更是萬達企業文化不斷超越自我追求卓越的內在要求。輕資產模式是萬達商業具有前瞻性的主動調整，是為未來幾十年持續穩定發展打好更堅實的商業模式基礎，萬達商業對此抱有堅定的決心與充足的信心。作為初始之年，輕資產產品在2015年取得了階段性的成功，發展速度超出預期。

合作萬達廣場模式。萬達商業首先開啟了合作萬達廣場模式。自2015年輕資產模式推出後，市場反響熱烈，眾多投資者表示願意借力萬達的品牌和能力，提供土地及資本，由萬達商業負責設計、建設、招商、運營；投資者和萬達商業按比例合理分成租金回報。萬達商業2015年已在北京、大連等地簽約3個合作模式商業地產項目。合作模式既降低了萬達商業的資產負債率，也提高了在一、二線城市拿地的競爭優勢。

合作模式輕資產項目將作為今後萬達商業輕資產的主攻方向。

主席致辭

將部份新建萬達廣場以資產包形式引進投資人。將部份新建的萬達廣場以資產包形式引進投資人，不僅可以迅速收回投資，而且萬達商業依然經營管理此類萬達廣場，租金由投資者和萬達商業合理分成。輕資產萬達廣場是中國資本市場上較稀缺的投資產品，收入穩定、風險較低，受到投資者的歡迎，2016年開業的萬達廣場部份已簽訂與投資人的管理協議。

主動下調房地產銷售比重。根據董事會的戰略安排，2016年萬達商業目標收入約1,300億元，其中房地產合同銷售約1,000億元，較2015年主動下調640億元。儘管銷售目標有所下調，萬達商業的淨利潤目標預計將繼續保持平穩增長。萬達商業主動調整銷售目標，就是要達到輕重並舉，均衡發展的目標，這是萬達前瞻性主動調整及強大執行力的體現。下調後的房地產銷售目標仍有千億規模，位居行業前列。目前萬達商業銷售物業土地儲備充足，且大多位於城市核心地段，拿地成本遠低於行業平均水平。未來萬達商業會有選擇性的在一線城市和重點二線城市新增土地以開發城市綜合體項目，這將保證萬達商業銷售的利潤水平，以輕重並舉戰略持續穩定發展。

管理水平持續升級

企業競爭歸根到底是靠管理水平。新的技術、好的模式，最終要靠卓越的管理能力付諸實施。萬達商業持續進行管理創新，開創性地將最先進的理念、最先進的技術和企業管理相結合，形成全球領先的管理能力。

BIM科技管理。萬達商業為確保輕資產項目的規模化發展，2015年在「總包交鑰匙模式」的基礎上再次進行創新性變革，引入以BIM技術為基礎、通過項目信息化集成管理平台進行管理的「BIM總發包管理模式」。其核心是萬達開發方、設計總包方、工程總包方、工程監理方在同一平台上對項目實現「管理前置、協調同步、模式統一」的創新性管理模式。BIM是工業領域的專有技術，萬達商業在全球首次將工業BIM技術移植到工程管理項目，實現工程項目全週期的智能化管理，這是對全球不動產行業的一次管理革命，將使公司的管理成本大幅降低。

慧雲系統。慧雲系統是將消防管理、安防管理、設備管理、運營管理、節能管理五大目標等16個子系統集成在一個管理界面上，實現集中控制。通過一個手機APP，全世界任何地方、任何時間都可以對分布在全國各地的任何一個萬達廣場進行管理，不僅做到全方位的全時監控，也極大地降低了管理成本。萬達商業的慧雲管理系統處於全球領先水平。

儘管2016年大環境複雜艱難，但憑借我們前瞻性的戰略轉型決策，和全球領先的管理水平和執行能力，我們有能力有信心完成各項目標，順利推進轉型，給予股東良好回報。

董事會主席

丁本錫

北京，二零一六年三月

業務及管理層討論與分析

一、業績概覽

本集團的核心產品是以「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。

業務及管理層討論與分析

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。

湖北黃石萬達廣場



太原萬達廣場



桂林高新萬達廣場



業務及管理層討論與分析

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(註1)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。

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。

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)	21.83	17.71	23.3%
總可出租面積(百萬平方米) ⁽¹⁾	14.13	11.49	23.0%
出租率	96.37%	99.32%	2.95個百分點
平均租金(人民幣元/平方米/月) ⁽²⁾	97.59	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。

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	21.83	14.13	96.37%

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，

業務及管理層討論與分析

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術手段，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。

業務及管理層討論與分析

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「輕重並舉」的發展戰略，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	164,080	16.72

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

業務及管理層討論與分析

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，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。

- 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300~500萬平米，其中住宅建築面積約在100~300萬平米，如果按照人均35平米來計算，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。萬達商業海外地產未來新項目主要以既定方向審慎穩步推進。

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。

業務及管理層討論與分析

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

萬平米，位於黃金海岸市中心核心地段－冲浪者天堂區，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。

業務及管理層討論與分析

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」模式第一步。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，並運用创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	4,963	100.00%	4,008	100.00%

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。

業務及管理層討論與分析

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、征信服務、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
總計	73.95

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%
合計	73.95	100.00%

土地儲備地域及類型分布如下：

土地儲備按區域分佈表



華東	25.82	東北	12.74	華南	9.25
西北	3.30	華中	11.18	華北	3.33
西南	7.56	境外	0.77		

總建築面積（百萬平方米）

土地儲備按用途分佈表



銷售物業土地儲備



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	73.95	100.00%

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。

業務及管理層討論與分析

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	186,646	100.00%	180,969	100.00%

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		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
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	153,995	100.00%	173,759	100.00%

業務及管理層討論與分析

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）	(20,153)	16,934

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

- 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。
- 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。

業務及管理層討論與分析

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「輕重並舉」的戰略，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。

董事會報告

董事會現向股東提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報及經審計財務報表（「財務報表」）。

股本

於二零一五年一月二十一日，本公司根據超額配股權獲部分行使而發行52,547,600股H股。詳情請參閱本公司日期為二零一五年一月十四日之公告。

於二零一五年十二月三十一日，本公司股本總額為人民幣4,527,347,600元，分為4,527,347,600股每股面值人民幣1.00元的股份，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。年內本公司股本變動的詳情載於財務報表附註31。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

建議A股發行

股東已於二零一五年八月十八日舉行的本公司臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上批准發行不超過250,000,000股本公司A股的建議。

預計建議A股發行於扣除相關發行開支後，所籌集資金不超過人民幣120億元，將存入董事會指定的特別賬戶內，並首要用於發展有關投資項目。

本公司已就申請進行建議A股發行向中國證監會提交A股招股章程。

於本年報日期，本公司的A股發行建議正由中國證監會審閱。

已發行債權證

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已發行債權證詳情載於財務報表附註30。

股權掛鉤協議

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度並無訂立任何股權掛鉤協議。

許可彌償條款

本公司已為董事、監事及高級管理人員購買適當的責任保險。獲準許彌償條文的規定載於該等責任保險內。

控股股東股份抵押

截至二零一五年十二月三十一日止年度，控股股東並無為本公司的債務或為本公司取得擔保或其他債務支持作出保證而抵押本公司任何股份。

本公司的貸款協議或財務資助

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無向其聯屬公司提供任何財務資助或擔保。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何具有控股股東須履行特定責任相關契約的貸款協議，亦無違反任何貸款協議的條款。

購股權計劃

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無採納任何購股權計劃。

優先購買權

根據公司章程及中國法律，本公司並無任何有關優先購買權的規定，使本公司須建議按其現有股東的股權比例向現有股東發行新股。

主要業務

本公司是中國最大的商業物業開發商、業主及運營商，亦為中國最大的豪華酒店業主。此外，本公司從事開發待售物業以維持均衡的開發結構。本公司擁有向市場推出集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的大型多功能綜合體物業項目的良好往績。

董事會報告

本公司的主要業務板塊包括：(i)開發、租賃及管理持作長期投資的商業物業；(ii)開發及銷售物業，主要包括商業及住宅物業；及(iii)開發及經營酒店。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審計經營業績載於本年報第93頁的綜合損益表。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務狀況載於本年報第95至96頁的綜合財務狀況表。本公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合現金流量載於本年報第99至100頁的綜合現金流量表。對於年內本公司經營表現及影響經營業績及財務狀況的重大因素的論述及分析，載於本年報第13至34頁的「業務及管理層討論與分析」內。

業務回顧

有關本集團年內業務的審閱及對未來業務發展的討論載於本年報第13至34頁。有關本集團可能面對的主要風險及不明朗因素載於本年報第32頁。自財政年度結束以來發生對本集團有影響的重大事件詳情載於本年報第30頁。以主要財務關鍵表現指標對本集團年內表現的分析載於本年報第19至20、21、27及30至31頁。

末期股息

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）（截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣0.95元），總額為約人民幣4,754百萬元（「二零一五年末期股息」）。股息將以人民幣計值及宣派。內資股股息將以人民幣派付，而H股股息將以港元派付。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。上述派付二零一五年末期股息的動議須待股東於股東週年大會上批准方可作實。

本公司有穩健的決策程序及利益分配機制，重視股東回報，並定期向股東分派現金股息。於制訂利益分配計劃時，董事會已全面考慮股東的意見和訴求，以保障少數股東的法定權益，並已於股東大會上提呈利潤分配計劃以待批准。此外，獨立非執行董事已妥善履行彼等有關利潤分配計劃的決策程序的職責。

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。

暫停辦理股東登記

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上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，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年四月二十二日（星期五）下午四時三十分前送達（就內資股股東而言）董事會辦公室，地址為中國北京朝陽區建國路93號萬達廣場B座，或（就H股股東

而言）本公司H股股份過戶登記處，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，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年五月三十日（星期一）下午四時三十分前送達（就內資股股東而言）董事會辦公室，地址為中國北京朝陽區建國路93號萬達廣場B座，或（就H股股東而言）本公司H股股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

物業、廠房及設備

於年內，本公司及其附屬公司物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註13。

儲備

於年內，本公司儲備變動的詳情載於綜合權益變動表，其中可供分派予股東儲備的詳情亦載於綜合權益變動表。本公司於二零一五年十二月三十一日可供分派予股東的儲備為約人民幣149,115百萬元（二零一四年：人民幣123,720百萬元）的保留溢利。

捐款

於年內，本公司及其附屬公司的對外捐款為約人民幣295百萬元（不包括僱員的個人捐款）。

董事會報告

銀行借款及其他借款

本公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的銀行借款及其他借款的詳情載於財務報表附註27。

董事、監事及高級管理層

於年內及直至本報告日期董事的部份資料，以及於本報告日期監事及本公司高級管理人員的部份資料載列如下。

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任／重選日期
執行董事		
丁本錫先生	主席兼執行董事	二零一六年一月
齊界先生	執行董事	二零一六年一月
王志彬先生	執行董事	二零一六年一月
非執行董事		
曲德君先生	非執行董事	二零一六年一月
尹海先生	非執行董事	二零一六年一月
劉朝暉先生	非執行董事	二零一六年一月
獨立非執行董事		
胡祖六博士	獨立非執行董事	二零一六年一月
齊大慶先生	獨立非執行董事	二零一六年一月
李桂年先生	獨立非執行董事	二零一六年一月
監事		
趙德銘先生	監事會主席兼獨立監事	二零一六年一月
劉志敏先生	獨立監事	二零一六年一月
侯鴻軍先生	職工代表監事	二零一六年二月
高級管理人員		
齊界先生	總裁	二零一六年一月
寧奇峰先生	高級副總裁	二零一六年一月
錢進先生	高級副總裁	二零一六年一月
陳平先生	副總裁	二零一六年一月
孫繼泉先生	副總裁	二零一六年一月
曲曉東先生	副總裁	二零一六年一月
于修陽先生	副總裁	二零一六年一月
劉海波先生	副總裁	二零一六年一月
賴建燕先生	副總裁	二零一六年一月
呂正韜先生	副總裁	二零一六年一月
王志彬先生	副總裁	二零一六年一月
陳國才先生	副總裁	二零一六年二月
陳德力先生	副總裁	二零一六年一月
高曉軍先生	財務總監	二零一六年二月
許勇先生	公司秘書	二零一六年一月

附註：

(1) 於二零一五年三月十三日，由於其他工作安排及事務，劉朝暉先生辭任本公司的公司秘書。

(2) 於二零一五年三月十三日，王鍵先生獲董事會委任為本公司的公司秘書，其於二零一五年十月二十八日辭任該職務。

(3) 於二零一五年三月十四日，劉曉彬先生獲委任為本公司財務總監，其於二零一六年二月辭任該職務。

- (4) 於二零一五年五月二十六日，由於其他工作安排及事務，高茜女士及王宇男先生辭任本公司監事。
- (5) 於二零一五年五月二十六日，趙德銘先生及劉志敏先生獲委任為獨立監事。
- (6) 於二零一五年十月二十八日，由於其他工作安排及事務，王鍵先生辭任本公司的公司秘書。
- (7) 於二零一五年十月二十八日，許勇先生獲董事會委任為本公司的公司秘書。
- (8) 於二零一五年十一月五日，曲德君先生由執行董事調任為非執行董事。
- (9) 於二零一六年一月二十九日，由於任期屆滿，張霖先生及王貴亞先生退任非執行董事。劉朝暉先生及王志彬先生分別獲委任為非執行董事及執行董事。
- (10) 於二零一六年一月二十九日，由於任期屆滿，劉紀鵬先生及薛雲奎先生退任獨立非執行董事。齊大慶先生及李桂年先生獲委任為獨立非執行董事。
- (11) 於二零一六年二月二十九日，高曉軍先生辭任職工代表監事。
- (12) 於二零一六年二月二十九日，侯鴻軍先生當選為職工代表監事。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立於本公司的人士。

董事、監事及高級管理人員簡歷

本公司董事、監事及高級管理人員簡歷的詳情載於本年報第54至60頁。本公司董事、監事及高級管理人員彼此間概無財務、業務、家族或其他重大關連。

董事、監事及高級管理人員服務合約

本公司已與各董事、監事及高級管理人員訂立服務合約，其中載有有關（其中包括）遵守相關法律及法規、遵守公司章程及仲裁條文的條款。該等服務合約可根據公司章程及適用規則予以重續。

除上文所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事或監事概無與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償（法定補償除外）而予以終止的服務合約。

董事及監事薪酬

董事及監事薪酬的詳情載於財務報表附註8。

董事及監事於交易、安排或合約中的權益

於二零一五年年終時或年內任何時間，概無存續對本集團業務而言屬重大、本公司或其任何附屬公司直接或間接為訂約方，及任何董事或監事或任何與董事或監事有關連的實體於其中擁有重大權益的交易、安排或合約。

購入股份或債權證之安排

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事會報告

董事於競爭業務的權益

於二零一五年，除下文披露者外，董事或彼等的聯繫人概無於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何競爭權益：

姓名	於本公司的職位	其他權益
丁本錫先生	執行董事兼董事會主席	大連萬達集團董事兼總裁
齊界先生	執行董事兼總裁	大連萬達集團董事
張霖先生 ^{附註}	前非執行董事	大連萬達集團董事
王貴亞先生 ^{附註}	前非執行董事	大連萬達集團前董事兼高級副總裁
尹海先生	非執行董事	大連萬達集團董事兼高級副總裁

附註：

於二零一六年一月二十九日，張霖先生及王貴亞先生退任本公司非執行董事。於二零一六年二月一日，王貴亞先生退任大連萬達集團董事及高級副總裁。

董事、監事及最高行政人員在股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，除下文披露者外，本公司概無任何董事、監事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等規定被認為或視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內的權益或淡倉，或須根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事、監事及 高級管理層姓名	股份類別	身份	所持股份／相關 股份數目（股）		佔相關類別股本 概約百分比（%） （附註1）		佔股本總額 概約百分比（%） （附註1）	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
董事								
丁本錫先生（主席）	內資股	實益擁有人	50,000,000	-	1.29	-	1.10	-
齊界先生（總裁）	內資股	實益擁有人	10,000,000	-	0.26	-	0.22	-
曲德君先生	內資股	實益擁有人	6,000,000	-	0.15	-	0.13	-
張霖先生（附註2）	內資股	實益擁有人	10,000,000	-	0.26	-	0.22	-
王貴亞先生（附註2）	內資股	實益擁有人	8,000,000	-	0.21	-	0.18	-
尹海先生	內資股	實益擁有人	12,000,000	-	0.31	-	0.27	-
監事								
高曉軍先生（附註3）	內資股	實益擁有人	1,600,000	-	0.04	-	0.04	-

附註：

- 於二零一五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,527,347,600股股份，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。
- 於二零一六年一月二十九日，張霖先生及王貴亞先生退任董事。
- 於二零一六年二月二十九日，高曉軍先生辭任監事。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等規定被認為或視為擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例規定本公司須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或須根據上市規則附錄十所載的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，就董事所知，下列人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊的權益或淡倉如下：

股東姓名	股份類別	身份	所持股份／相關股份數目(股)			佔相關類別股本 概約百分比(%) (附註1)			佔股本總額 概約百分比(%) (附註1)		
			好倉	淡倉	可供借出 股份	好倉	淡倉	可供借出 股份	好倉	淡倉	可供借出 股份
王健林先生(附註2)	內資股	實益擁有人	321,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		配偶權益	144,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		合計	2,444,600,000	-	-	63.09	-	-	54.00	-	-
林寧女士(附註3)	內資股	實益擁有人	144,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		配偶權益	2,300,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		合計	2,444,600,000	-	-	63.09	-	-	54.00	-	-
大連合興(附註4)	內資股	受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	51.07	-	-	43.71	-	-
大連萬達集團	內資股	實益擁有人	1,979,000,000	-	-	51.07	-	-	43.71	-	-
中國人壽保險股份有限公司	H股	實益擁有人	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
中國人壽保險(集團)公司	H股	受控制法團的權益	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
科威特投資局	H股	實益擁有人	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
花旗集團	H股	受控制法團的權益	4,786,388	3,271,503	-	-	-	-	-	-	-
		託管人	38,197,781	-	38,197,781	-	-	-	-	-	-
		合計	42,984,169	3,271,503	38,197,781	6.58	0.50	5.85	0.95	0.07	0.84
貝萊德	H股	受控制法團的權益	39,093,823	269,500	-	5.99	0.04	-	0.86	0.00	-

附註：

- 於二零一五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,527,347,600股股份，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。
- 王健林先生直接持有本公司全部已發行股本的7.10%，持有大連萬達集團已發行股本的0.24%，並透過其於大連合興的98%直接權益間接持有大連萬達集團已發行股本的97.77%，因此，彼就證券及期貨條例而言被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
- 林寧女士為王健林先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，彼與王健林先生被視為於彼此的股份權益中擁有權益。林寧女士直接持有本公司全部已發行股本的3.18%。
- 大連合興直接持有大連萬達集團全部已發行股本的99.76%，因此被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露及記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊的權益或淡倉。

管理合同

於二零一五年，本公司概無訂立或訂有任何與本公司所有或任何重要部份業務有關的管理及行政合同。

重要合約

除本年報所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司訂立任何重要合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重要合約。

關連交易

於年內，本集團曾進行多項不獲豁免關連交易。

收購萬達互聯網金融服務（上海）有限公司15%股權

於二零一五年十二月十八日，本公司（作為買方）與大連萬達集團（作為賣方）就收購萬達互聯網金融服務（上海）有限公司（「目標公司」）15%股權訂立股權轉讓協議，股權轉讓協議並無產生應付代價。然而，本公司將有義務根據股權轉讓協議向目標公司支付人民幣7.5億元（即根據目標公司的股權比例計算所得目標公司註冊資本的相應比例）。股權轉讓協議項下有關收購目標公司15%股權的擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

董事會已議決及批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十八日的公告。

股權轉讓協議及輕資產合作框架協議

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風險。於二零一五年，本公司訂立以下股權轉讓協議及輕資產合作框架協議，為實現輕資產戰略的重要一步：

於二零一五年八月二十五日、二零一五年九月十日及二零一五年十月十五日，本公司與萬達穩升、萬達穩余及萬達穩普（「合夥人」）（均為本公司的關連人士快錢金融的普通合夥人）訂立股權轉讓協議，以轉讓本公司於若干項目公司的全部股權（「轉讓項目公司」）。同日，本公司分別與快錢金融及萬達穩升、與快錢金融及萬達穩余，以及與快錢金融及萬達穩普訂立輕資產合作框架協議。根據輕資產合作框架協議，本集團須向合夥人及轉讓項目公司提供建設管理及運營管理服務，以及向彼等授予若干知識產權。

董事會已議決及批准股權轉讓協議、輕資產合作框架協議及其項下擬進行的交易。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月二十六日、二零一五年九月十一日及二零一五年十月十五日的公告。

持續關連交易

年內，本集團曾進行多項不獲豁免持續關連交易。本公司已獲香港聯交所批准有關上市後不獲豁免持續關連交易的年度上限，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。下表載列該等持續關連交易的年度上限及實際交易價值：

關連交易	關連人士	(人民幣百萬元)	
		二零一五年 年度上限	二零一五年 實際交易價值
提供總部租賃服務	大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	18.90	7.09
	萬達電影院線集團	7.00	6.82
	萬達百貨集團	7.00	5.03
提供總部管理服務	大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	1.40	0.73
	萬達電影院線集團	0.65	0.65
	萬達百貨集團	0.65	0.47
提供商業物業租賃服務	大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	175.00	120.69
	萬達電影院線集團	500.00	419.32
	萬達百貨集團	1,600.00	1,112.93
	萬達兒童娛樂集團	43.50	28.69
提供商業物業管理服務	大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	71.00	57.06
	萬達電影院線集團	190.00	159.42
	萬達百貨集團	220.00	140.39
	萬達兒童娛樂集團	13.00	8.48
關連人士提供的設計諮詢及營運諮詢服務	萬達文化集團	700	534.64

附註：

鑑於萬達兒童娛樂集團增加市場份額及擴大規模的戰略規劃，本集團已向萬達兒童娛樂集團出租額外商業物業，用於經營其兒童娛樂及遊樂場業務。因此，於二零一五年十二月三十日，董事會已分別修訂萬達兒童娛樂框架協議項下，截至二零一五及二零一六年十二月三十一日止各年度向萬達兒童娛樂集團提供商業物業租賃服務及商業物業管理服務的年度上限。

鑑於新項目的預期發展，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團預計將獲得由萬達文化集團提供的額外設計諮詢及營運諮詢服務。因此，於二零一五年十二月三十日，董事會已修訂設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下，截至二零一六年十二月三十一日止年度由萬達文化集團提供設計諮詢及營運諮詢服務的年度上限。

有關萬達兒童娛樂框架協議及設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下修訂年度上限的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十日的公告。

(a) 向大連萬達集團提供總部及商業物業租賃及物業管理服務

本公司於二零一四年十二月二十三日與大連萬達集團（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項為期3年的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關(i)向大連萬達集團及其附屬公司（不包括萬達電影院線集團）出租本公司擁有的商業物業作總部辦公用途，(ii)向北京大歌星集團出租本公司擁有的商業物業以按「[大歌星]量販式KTV」的名稱經營萬達文化集團的卡拉OK娛樂業務，及(iii)由本公司就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

定價：

萬達集團框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃**：就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立的辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，並可參考當時市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- **向北京大歌星集團出租商業物業**：就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立有關向北京大歌星集團出租商業物業的租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣50元的基準月租金計算，並可參考當時市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- **物業管理費**：就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於(i)辦公室租賃每平方米（建築面積）人民幣25元至人民幣40元，及(ii)向北京大歌星集團出租的商業物業每平方米（建築面積）人民幣10元至人民幣20元的基準每月物業管理費計算。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

(b) 向萬達電影院線提供總部及商業物業租賃及物業管理服務

(I) 萬達電影院線框架協議

本公司於二零一二年七月一日與萬達電影院線訂立一項物業租賃及管理服務框架協議，為期20年，內容有關向萬達電影院線集團出租本公司擁有的商業物業，以經營其電影院線業務及由本公司就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

定價：

萬達電影院線框架協議的定價條款如下：

- 就根據萬達電影院線框架協議已訂立或將訂立的租約應付的租金（不包括物業管理費）為基於租約下相關物業的影片放映業務產生的票房收入淨額預先協議百分比（目前為11%，可定期在9%至13%的範圍內調整）計算的金額。
- 按票房收入淨額預先協議百分比計算的萬達電影院線框架協議下的租約租金乃基於獨立第三方所經營電影院線的平均票房收入比率釐定，符合中國現行市場及行業慣例。
- 就根據萬達電影院線框架協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米（建築面積）人民幣10元至人民幣20元的基準每月物業管理費計算，經參考現行市場費率及本公司向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

(II) 萬達電影院線總部租賃協議

萬達電影院線總部租賃協議於二零一一年十一月訂立，於二零一二年七月二十七日經補充協議補充，為期3年。

定價：

萬達電影院線總部租賃協議的定價條款如下：

- 根據萬達電影院線總部租賃協議應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，乃經參考現行市場費率及本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- 就根據萬達電影院線總部租賃協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米（建築面積）人民幣25元至人民幣40元的基準每月物業管理費計算，乃經參考現行市場費率及本公司向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

(c) 向萬達百貨提供總部及商業物業租賃及管理服務

本公司於二零一四年十二月二十三日與萬達百貨訂立一項為期3年的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關就下列目的向萬達百貨集團出租本公司擁有的商業物業：(i)經營王健林先生擁有的百貨商場及零售業務，(ii)用作總部辦公室，及(iii)由本公司就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

定價：

萬達百貨框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立的總部辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- **商業物業租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣40元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- **物業管理費：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於以下各項的基準每月物業管理費計算：(i)總部辦公室租賃每平方米（建築面積）人民幣25元至人民幣40元，及(ii)至於商業物業，為每平方米（建築面積）人民幣5元至人民幣10元。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

(d) 向萬達兒童娛樂集團提供商業物業租賃及物業管理服務

本公司於二零一四年十二月二十三日與萬達兒童娛樂集團訂立一項為期3年的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關向萬達兒童娛樂集團出租本公司擁有的商業物業，讓萬達兒童娛樂集團經營兒童娛樂及遊樂場業務，並由本公司就該等租賃物業提供商業物業管理服務。

定價：

萬達兒童娛樂框架協議的定價條款如下：

- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立的租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣45元至人民幣65元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於每平方米（建築面積）人民幣5元至人民幣10元的基準每月物業管理費計算。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於本公司向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

(e) 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務

本公司於二零一四年十二月二十三日與萬達文化集團訂立一項為期3年的設計諮詢及營運諮詢服務框架協議，內容有關就萬達城的業務提供設計諮詢及營運諮詢服務，包括但不限於(i)委聘第三方設計公司於建設階段審閱及修改項目的相關設計計劃並監督其執行情況；及(ii)於建設竣工至開始營運期間內與籌備開業有關的整體服務，如物料採購、招聘、建立管理團隊及設計開業計劃等。

定價：

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的定價條款如下：

- 我們將按實際成本產生基準附加符合市場標準的利潤就萬達文化集團向本公司提供的設計諮詢及營運諮詢服務支付合理的費用。
- 雙方的相關附屬公司將在公平磋商後就個別項目另行訂立設計諮詢及營運諮詢服務協議，當中載列根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所規定的原則而定具體條款及條件。

- 就根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所提供的設計及諮詢服務費用基準乃計及預期萬達文化集團將提供的優質而全面管理服務、萬達文化集團投入的初步投資，並經參考相關時間設計諮詢服務的市價或經訂約方於公平磋商後釐定。

獨立非執行董事審閱及確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 乃於本集團一般日常業務中進行；
- (2) 按照一般或更佳商務條款（按上市規則所界定）訂立；及
- (3) 乃根據相關交易協議的條款進行，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

審計師確認

本公司審計師已進行就上述持續關連交易的相關協議程序，並向董事會發出函件確認截至二零一五年十二月三十一日止年度，就該等交易而言：

- (1) 彼等並無注意到任何事項，致使彼等認為上文所披露的持續關連交易未獲董事會批准；

董事會報告

- (2) 涉及本集團提供商品或服務的交易方面，彼等並無注意到任何事項，致使彼等認為該等交易在各重要方面與本公司的定價政策不符；
- (3) 彼等並無注意到任何事項，致使彼等認為該等交易在各重大方面並非根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (4) 就上列各項持續關連交易的總金額而言，彼等並無注意到任何事項，致使彼等認為上文所披露的持續關連交易超出本公司於二零一四年十二月十日刊發的招股章程所披露有關各項持續關連交易的年度總值上限（或經修改）。

除上文所披露者外，董事確認本公司已就上述關連交易遵守上市規則第14A章項下規定。

本集團關聯方交易詳情載於財務報表附註40。除於本年報所披露之關連交易及持續關連交易外，概無關聯方交易構成上市規則第14A章項下須遵守公告或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。

遵守不競爭承諾

各控股股東已於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾。根據不競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會並將促使其聯繫人（本公司除外）不會與本公司業務不時存在競爭。根據不

競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會並將促使其聯繫人（本公司除外）不會直接或間接（無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外）（其中包括）開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務（「**受限制業務**」）或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。各控股股東亦已向本公司承諾，倘受限制業務中出現任何新商機，其將於一段合理期間內將該新商機優先推介予本公司。

於二零一四年十月，本公司訂立一項股權轉讓協議，據此，本公司向萬達文化轉讓於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司、青島萬達遊艇產業投資有限公司及大連金石文化旅遊投資有限公司（統稱為「**除外公司**」）的全部股權。除外公司的主要業務與本公司業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）（「**剝離業務**」）。

長白山國際旅遊由大連萬達集團及其他合營夥伴（為獨立第三方）擁有，旨在開發及經營吉林省白山市松江河鎮一個文化自然風景旅遊項目。由於長白山國際旅遊的客戶群不同，屬於主要對當地特有風景名勝感興趣的遊客及滑雪人士，因此，本公司認為長白山國際旅遊與本公司之間並無重大競爭。

除長白山國際旅遊及剝離業務外，控股股東不會從事與本公司業務競爭的任何業務。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或控股股東（如適用）概無建議任何有關收購或出售與受限制業務或長白山國際旅遊或任何剝離業務相關的新業務機遇。

於年內，獨立非執行董事已審閱不競爭承諾，並確認各控股股東已完全遵守且並無違反不競爭承諾。

主要客戶及供貨商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司向五大供貨商的採購總額佔年度採購總額的45.18%，而向最大供貨商的採購額佔年內採購總額的41.98%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司向五大客戶的銷售總額佔年度銷售總額3.40%。本公司最大客戶的銷售總額佔年度銷售總額1.60%。

於本公司五大客戶中，萬達百貨由本公司最終控股股東王健林先生全資擁有，而萬達電影院線由王健林先生間接擁有60.41%權益。除上文所披露者外，於年內，就董事所知，董事、其聯繫人或據董事所知任何擁有本公司股本5%以上的本公司股東概無擁有本集團五大供貨商或客戶的任何權益。

退休及僱員福利計劃

有關退休及僱員福利計劃的詳情，請參閱財務報表附註2.4。

遵守企業管治常規守則

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之所有守則條文。

公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得的資料，並就董事所知，於本年報日期，本公司維持佔已發行股份14.06%的公眾持股量。本公司將繼續符合本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程內「豁免嚴格遵守上市規則」一節所述的最低百分比規定。

所得款項用途

於超額配股權獲行使後，首次公開發售所得款項合計約為人民幣242億元（經扣除發行開支）。股東已於二零一六年一月二十九日舉行的本公司臨時股東大會上批准變更發行H股部份所得款項作其他用途，並授權董事會及其授權人士進行與更改有關的其他事項。

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣17,223百萬元已用於獲批准所得款項用途計劃。

董事會報告

重大法律訴訟

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無涉及任何重大法律訴訟或仲裁，就董事所知，亦無任何尚未了結或本公司可能面臨的重大法律訴訟或索賠。

環境政策及表現

本公司立志促進環境和社會的可持續發展。本公司深明物業的發展及營運對氣候有一定的影響，因此，通過環保的建築設計和營運措施，致力提高旗下物業發展及管理的環境績效，並簽訂多份約章以承諾提高能源效益及減少碳排放。本公司環境政策、表現及措施的進一步資料載於本年報企業社會責任報告第77至78頁。

遵守法律及法規

本集團深明符合監管規定的重要性，違反有關規定的風險可能會導致終止經營許可證。本集團已分配系統及人力資源，確保持續遵守規則及規例，並通過有效溝通與監管部門保持良好工作關係。回顧年內，盡我們所知，本集團已遵守所有對本公司有重大影響的規則及規例，包括但不限於《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市房地產開發經營管理條例》。

與持份者關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、顧客和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。我們致力與員工緊密聯繫，為顧客提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本公司重視人力資源。為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。我們提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司確保集團所有業務皆按照健康及安全管理系統的各项原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

為提高客戶滿意度及在公司內提倡以客為本的服務文化，我們以「顧客至上」為核心價值之一。我們非常重視顧客的意見，因此透過日常溝通及定期巡視等作出了解。我們亦訂立了處理顧客服務、支援和投訴的機制。當回應顧客投訴時，我們會將其視作改善與客戶關係的良機，遵循國際標準的指引，迅速作出反應。

我們深信若要營造優質的發展項目，供應商的角色亦同樣重要。我們積極與業務夥伴（包括供應商及承建商）合作，以提供優質可持續的產品及服務。我們制定並於招標文件中訂明若干規定。有關規定包括遵守法規、勞工僱傭守則、防貪及其他商業道德守則。我們透過供應商評核程序，以及工廠審核／實地視察評估其表現，並於合約期內即場為付運之產品作抽樣檢查，確保供應商之表現。

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。

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續聘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。

財務摘要

本集團於過往五個財政年度的經營業績及資產及負債載於本年報第90頁。

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

監事會報告

各位股東：

大連萬達商業地產股份有限公司（以下簡稱「公司」）第二屆監事會2015年度工作情況和第三屆監事會2016年度工作計劃如下：

一、報告期內所開展的工作

2015年3月30日，公司召開了第二屆監事會第六次會議，會議審議通過《關於審議大連萬達商業地產股份有限公司2014年度監事會報告的議案》、《關於審議大連萬達商業地產股份有限公司2014年度財務決算情況的議案》、《關於2014年度利潤分配的議案》。

2015年5月14日，公司召開了第二屆監事會2015年第七次會議，會議審議通過了《關於提名趙德銘先生為公司第二屆監事會獨立監事候選人的議案》、《關於提名劉志敏先生為公司第二屆監事會獨立監事候選人的議案》。

2015年5月26日，公司召開了第二屆監事會2015年第八次會議，會議審議通過了《關於選舉趙德銘先生為第二屆監事會主席的議案》。

2015年7月3日，公司召開了第二屆監事會2015年第九次會議，會議審議通過了《關於首次公開發行人民幣普通股（A股）並上市的議案》、《關於公司未來三年分紅回報規劃的議案》、《關於首次公開發行人民幣普通股（A股）的招股說明書信息披露的承諾事項的議案》。

2015年12月14日，公司召開了第二屆監事會2015年第十次會議，會議審議通過了《關於監事會換屆選舉的議案》。

2015年，第二屆監事會的工作還包括：

- （一）列席公司董事會會議，了解董事會運作情況；
- （二）審閱公司的財務報告和核數師提交的審計報告。

二、報告期內發表的獨立意見

（一）依法運作情況

公司董事會成員和管理層嚴格按照《中華人民共和國公司法》（以下簡稱「《公司法》」）和《大連萬達商業地產股份有限公司章程》（以下簡稱「《公司章程》」）的有關規定規範運作，履行職務勤勉盡責，決策程序科學合理，認真執行股東大會的各項決議，沒有發現違法行為和損害公司利益的行為。

(二) 內部控制情況

公司根據《公司法》和《公司章程》的有關規定，結合自身的實際情況，建立了一整套的內部管理和內部控制制度，保證了公司經營活動的正常進行。公司內部控制組織機構完整，內部審計部門及人員配備齊全，保證了公司內部控制重點活動的執行及監督充分有效。

監事會認為，公司內部控制制度是健全的，內部控制的執行是有效的。

(三) 廉潔自律情況

公司的董事、高級管理人員能夠自覺地嚴格要求自己，遵紀守法，清正廉潔，未發現有因個人私利的違法行為。

三、2016年工作計劃

第三屆監事會將按照《公司法》和《公司章程》和有關法律法規，進一步規範監事會的工作，加大監督力度，保障公司及股東的權益：

- (一) 列席公司董事會會議，繼續積極參加公司組織召開的各種工作會議，及時了解掌握董事會運作與公司經營工作開展情況，確保公司規範運作。
- (二) 進一步加強對重點項目和重點控股子公司的監督檢查。
- (三) 發揮對公司董事和高級管理人員遵紀守法和勤勉盡責的監督作用。

大連萬達商業地產股份有限公司監事會

二零一六年三月二十三日

董事、監事、高級管理人員簡歷

執行董事

丁本錫先生，61歲，本公司執行董事兼董事會主席，亦為本公司戰略委員會主席。彼同時擔任大連萬達集團董事兼總裁以及萬達文化集團董事長。彼自二零一三年七月擔任萬達酒店發展非執行董事兼董事會主席。彼於二零零九年十二月至二零一二年十二月擔任本公司總裁，彼於二零零九年加入本公司前，曾擔任大連萬達集團總裁、執行總裁及副總裁等多個職務。彼一九九八年七月畢業於中國人民大學函授課程，並於一九九七年八月獲得中國建築工程總公司高級工程師資格。

齊界先生，50歲，本公司執行董事，並同時擔任本公司戰略委員會成員以及本公司總裁。彼目前同時擔任大連萬達集團董事、自二零一三年七月擔任萬達酒店發展非執行董事。彼自二零零零年四月加入大連萬達集團，曾擔任本公司執行總裁及副總裁及南方項目管理中心總經理、總裁助理及成本控制部總經理等多個職務。彼一九八八年七月畢業於大連理工大學，獲工學學士學位，一九九一年四月畢業於大連理工大學，獲得哲學碩士學位，一九九八年四月獲中國財政部認可為註冊會計師，二零零零年五月獲大連市人事局（現為大連市人力資源和社會保障局）認可為註冊稅務師。

王志彬先生，43歲，本公司執行董事。彼自二零一五年八月擔任本公司副總裁，自二零一五年十一月擔任萬達商業管理總裁。彼於二零零七年加入大連萬達集團，歷任萬達商業管理副總經理、萬達商業管理寧波區域總經理、公司總裁助理兼萬達商業管理副總經理兼管理中心總經理、本公司總裁助理兼萬達商業管理副總經理兼招商中心總經理、本公司高級總裁助理兼萬達商業管理常務副總經理兼綜合管理中心總經理、萬達商業管理常務副總裁。彼自一九九六年擔任北京建工集團五建裝飾公司暖通專業負責人、自二零零二年擔任北京香江花園別墅房產開發有限公司工程部經理、自二零零四年歷任北京戴德梁行物業管理有限公司西北物業負責人、華北市場負責人、天津物業負責人、設施及物業管理部助理董事。彼獲得天津大學供熱通風與空調工程專業學士，並於二零零一年八月獲得中級工程師資格。

非執行董事

曲德君先生，52歲，本公司非執行董事。彼於二零一二年十二月至二零一五年十一月擔任本公司執行董事，於二零一五年一月至二零一五年十一月擔任本公司執行總裁兼萬達商業管理總裁。彼自二零一三年七月擔任萬達酒店發展非執行董事，於二零一零年十一月至二零一二年十二月擔任本公司副總裁。彼亦曾擔任本公司總裁助理以及大連萬達集團副總裁。彼自二零一五年十月擔任萬達金融集團有限公司總裁兼萬達互聯網金融服務(上海)有限公司董事長。彼於二零零二年九月加入本公司前曾擔任大連華晟外經貿投資有限公司財務總監及大連市對外經濟貿易委員會主任科員。彼於一九八六年七月獲得東北財經大學經濟學學士學位，並於一九九九年十一月獲得東北財經大學管理學碩士學位。

尹海先生，53歲，本公司非執行董事，同時擔任本公司薪酬與考核委員會以及提名委員會成員。彼目前同時擔任大連萬達集團董事、高級副總裁。彼於二零零九年十二月至二零一零年十一月擔任本公司副總裁，自一九九三年一月曾擔任大連萬達集團副總裁、財務總監及財務副總監等職務。彼於一九九七年七月修畢復旦大學會計學的函授課程，於一九九九年九月獲遼寧省人事廳(現為遼寧省人力資源和社會保障廳)授予高級會計師資格。

劉朝暉先生，44歲，本公司非執行董事，同時擔任本公司審計委員會成員。彼於二零零九年十二月至二零一五年三月擔任本公司董事會秘書及公司秘書。彼自二零一五年三月在大連萬達集團擔任副總裁職務，自二零一三年七月擔任萬達酒店發展執行董事，自二零一二年八月至二零一五年九月擔任美國AMC娛樂控股公司(AMC Entertainment Holdings, Inc.) (一家在紐約證券交易所上市的公司，股份代號：AMC) 董事。彼曾擔任本公司總裁助理兼本公司投資部總經理。彼於二零零二年十月加入大連萬達集團，曾在大連萬達集團擔任多個職位，包括投資部總經理、總裁助理兼投資部總經理、高級總裁助理兼投資管理中心總經理、財務部總監。彼於一九九三年七月畢業於重慶大學，獲得工學學士學位，於一九九六年七月獲得廈門大學經濟學碩士學位，並於二零零四年六月取得廈門大學管理學博士學位。彼於一九九七年十二月獲中國財政部授予非執業註冊會計師資格。

獨立非執行董事

胡祖六博士，53歲，本公司獨立非執行董事，同時擔任本公司薪酬與考核委員會主席。彼現時為大自然保護協會亞太理事會聯執主席、美國中華醫學基金會理事、雅理協會理事、哈佛大學諮詢委員會委員、斯坦福大學國際經濟發展研究所及哥倫比亞大學Chazen國際商業研究所顧問。彼於二零一一年成立春華資本集團。在此之前，彼為高盛集團大中華區董事總經理，並曾擔任多個職位，包括在高盛合夥人委員會任職。

董事、監事、高級管理人員簡歷

彼曾擔任香港特別行政區策略發展委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會委員，並曾任職於國際貨幣基金組織。彼同時擔任上海浦東發展銀行股份有限公司（一家上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600000）外部監事、恒生銀行有限公司（一家香港聯交所上市的公司，股票代碼：00011）獨立非執行董事、南華早報集團有限公司（一家香港聯交所上市的公司，股票代碼：00583）的獨立非執行董事以及香港交易及結算所有限公司（一家香港聯交所上市的公司，股票代碼：00388）的獨立非執行董事。彼於一九八六年七月獲得清華大學工學碩士學位，並分別獲得哈佛大學經濟學碩士及博士學位。

齊大慶先生，52歲，本公司獨立非執行董事，同時擔任本公司審計委員會主席，以及本公司薪酬與考核委員會及提名委員會成員。彼現為長江商學院教授，曾任高級管理人員工商管理碩士主任及副院長，於二零零二年加入長江商學院前曾任職於香港中文大學及新華社對外部特稿社。彼現任在美國納斯達克上市的搜狐網絡有限公司（股票代碼：SOHU）、愛康國賓健康體檢管理集團有限公司（股票代碼：KANG）和陌陌科技公司（股票代碼：MOMO）的獨立董事、以及

在香港聯交所上市的宏華集團有限公司（股票代碼：00196）、中視金橋國際傳媒控股有限公司（股票代碼：00623）和巨濤海洋石油服務有限公司（股票代碼：03303）的獨立非執行董事。彼於過往三年也曾擔任在美國納斯達克上市的分眾傳媒控股有限公司（股票代碼：FMCN）和高德軟件有限公司（股票代碼：AMAP）及在深圳證券交易所上市的萬科企業股份有限公司（股票代碼：000002）以及在紐約證券交易所上市的大全新能源有限公司（股票代碼：DQ）的獨立董事。彼於一九九六年取得美國密西根州立大學管理學院會計學博士學位，於一九九二年取得美國夏威夷大學的管理碩士學位及於一九八五年及一九八七年取得復旦大學的雙學士學位（生物物理及國際新聞）。

李桂年先生，63歲，本公司獨立非執行董事，同時擔任本公司提名委員會主席，以及本公司審計委員會及薪酬與考核委員會成員。彼為高級工程師，現任上海浦江正宜投資管理有限公司總經理，兼任安徽省新能源協會副會長、中國政法大學資本金融研究院理事。彼於二零零八年三月至二零一四年八月曾擔任國元農業保險股份有限公司董事，自二零一三年九月擔任摩比發展有限公司（一家香港聯交所上市的公司，股票

代碼：00947)獨立非執行董事，自二零一四年五月擔任北京科銳配電自動化股份有限公司(一家深圳證券交易所上市的公司，股份代碼：002350)獨立董事。彼畢業於合肥工業大學化工系，並於美國檀香山大學取得工商管理專業碩士學位。

監事

趙德銘先生，50歲，本公司獨立監事兼監事會主席。彼為上海吳理文律師事務所律師、高級合夥人。彼於廈門大學取得法學學士、法學碩士、法學博士學位，於英國倫敦大學學院取得商法及公司法碩士學位。彼於一九九四年取得中國律師執照，曾擔任美國普衡律師事務所香港、上海辦公室高級顧問、上海小耘律師事務所合夥人、伊士曼－柯達大中華區法律顧問、廈門大學法學院副教授。彼目前兼任廈門仲裁委員會仲裁員、廈門大學法學院兼職教授、西安交通大學法學院兼職教授、上海海關學院研究生實務導師、上海對外經貿大學研究生實務導師。彼曾獲得《客戶最青睞的中國頂級20位律師》(《亞洲法律雜誌》二零一二年，首次有關客戶調查回饋結果)榮譽。

劉志敏先生，65歲，本公司獨立監事。彼於一九九六年成立百德能控股有限公司。彼在亞洲金融服務領域擁有多於35年的經驗，擁有新加坡大學(現新加坡國

立大學)之工商管理學士學位及自二零一零年三月為新加坡國立大學校長發展諮詢委員會委員。彼自二零一三年十二月擔任開達集團有限公司(一家香港聯交所上市的公司，股份代碼：00180)的非執行董事，自二零一一年十一月擔任海通證券股份有限公司(一家香港聯交所及上海證券交易所上市的公司，香港股份代碼：06837，上海股份代碼：600837)的獨立非執行董事及自二零一三年十一月擔任方正東亞信託有限責任公司(由中國銀行業監督管理委員會所監管及註冊地為中國武漢)的獨立非執行董事。彼亦自二零一四年七月擔任Japfa Ltd.(一家新加坡交易所上市的公司)的獨立非執行董事及自二零零四年八月擔任星和有限公司(一家新加坡交易所上市的公司)的獨立非執行董事。彼亦自二零一五年十月擔任STT GDC Pte. Ltd.的獨立非執行董事。劉志敏先生亦自二零一三年六月起擔任華聯酒店房地產信託管理有限公司和華聯酒店信託管理有限公司(此兩家公司分別為華聯酒店信託(一家新加坡交易所上市的公司)的房地產信託管理人和信託管理人)的獨立非執行董事。劉志敏先生自一九九五年五月起擔任香港證券及期貨事務監察委員會的收購上訴委員會委員和自二零零八年四月起擔任收購及合併委員會副主席。彼自二零零六年起擔任新加坡國際學校(香港)之校董。

董事、監事、高級管理人員簡歷

侯鴻軍先生，48歲，本公司職工代表監事。自二零一五年十二月至今擔任本公司審計部總經理。彼自二零一三年四月至二零一五年十二月任職於本公司及萬達文化集團成本控制部，自二零零一年二月至二零一三年三月任職於大連萬達集團審計部、本公司下屬項目公司、本公司成本控制部，自一九九零年七月至二零零一年二月任職於中國建設銀行大連市分行。彼於一九九零年七月獲得沈陽建築工程學院材料與製品專業學士學位，具備造價工程師資格。

高級管理人員

齊界先生，本公司總裁。有關齊先生的履歷，請參閱本節內「執行董事」一節。

寧奇峰先生，51歲，本公司高級副總裁。彼先前曾擔任大連萬達集團副總裁及總裁助理和萬達酒店建設總經理。於二零零二年加入本公司前，他曾擔任西安敬業設計事務所所長及西安交通大學建築學系講師。彼於一九八六年七月自西北建築工程學院取得工學學士學位，於一九九二年七月自西北冶金建築學院取得工學碩士學位，於二零零四年五月自同濟大學取得工學博士學位。

錢進先生，59歲，本公司高級副總裁兼酒店管理公司總裁。自1978年起歷任中國國際旅行社上海分社首席翻譯，自1986年起歷任斐濟喜來登度假酒店駐店經

理，自1990年起歷任上海喜來登華亭賓館酒店總經理，自1996年起歷任馬來西亞喜來登蘭卡威海灘度假酒店總經理，自2000年起歷任喜達屋酒店集團亞太區中國區域董事總經理，自2001年起歷任喜達屋酒店集團大中華區高級副總裁，自2012年起歷任喜達屋酒店集團大中華區總裁等職務。錢先生取得瑞士維多利亞大學博士學位。

陳平先生，53歲，本公司副總裁及萬達學院院長。彼於二零零一年六月加入大連萬達集團，彼先前曾擔任大連萬達集團副總裁及南京項目公司總經理。彼於一九八五年七月畢業於華南工學院（現更名為華南理工大學），取得工學學士學位。

孫繼泉先生，51歲，本公司副總裁兼文旅項目管理中心總經理。彼於二零零九年五月加入大連萬達集團，彼先前曾擔任萬達文化集團副總裁，亦擔任本公司副總裁兼北方項目管理中心總經理。彼於一九八七年七月畢業於北方工業大學，攻讀工業統計學專業，並於二零零三年十一月取得香港理工大學建築及房地產管理碩士學位。彼於二零零一年九月獲得中國建築工程總公司授予的高級工程師資格並於二零零五年十月成為美國註冊商業投資人員協會國際註冊房地產投資師。

曲曉東先生，42歲，本公司副總裁兼南區項目管理中心總經理。彼於二零零二年十一月加入大連萬達集團，彼先前曾於本公司擔任多個職位，包括總裁助理、營銷中心總經理及項目管理中心副總經理。彼於一九九七年七月自遼寧大學取得經濟學學士學位。

于修陽先生，43歲，本公司副總裁兼北區項目管理中心總經理。彼於二零零九年十二月加入本公司，彼先前曾在本公司擔任多個職位，包括總裁助理、成本控制部總經理及在淮安的項目公司的總經理。彼於一九九九年六月畢業於東北大學，攻讀工業工程專業。彼於二零零零年十一月成為大連市城建開發集團有限公司工程師。

劉海波先生，46歲，本公司副總裁。彼先前曾在本公司擔任多個職位，包括總裁助理、發展部總經理、發展部常務副總經理及區域總經理。於二零一零年六月加入本公司前，彼曾於一九九四年二月至二零一零年六月擔任裕景興業（廈門）有限公司副總經理，並於一九九一年七月至一九九四年二月擔任北京航空航天大學電子工程系教師。彼於一九九一年七月畢業於北京航空航天大學，取得工學學士學位，並於二零零五年六月取得廈門大學高級管理人員工商管理學碩士學位。

賴建燕先生，52歲，本公司副總裁。彼先前曾擔任本公司高級總裁助理及萬達商業規劃研究院有限公司院長。於二零零七年七月加入大連萬達集團前，彼曾在卡斯珀建築設計諮詢（上海）有限公司任職，並擔任中國城市規劃設計研究院建築所所長及中國建築技術研究院中緯所建築室主任。彼於一九八六年七月畢業於北京建築大學（前稱北京建築工程學院），取得工學學士學位。彼於一九九九年十二月獲中國建築技術研究院授予高級建築師資格，並於二零零零年七月獲全國註冊建築師管理委員會授予一級註冊建築師資格。

呂正韜先生，43歲，本公司副總裁兼中區項目管理中心總經理。彼於二零零二年加入本公司，先前曾在本公司擔任多個職位，包括在上海的項目公司的總經理、北方項目管理中心副總經理、項目管理中心營銷部總經理、在寧波及哈爾濱的項目公司的副總經理。彼於一九九五年七月畢業於上海師範大學。

王志彬先生，本公司副總裁兼萬達商業管理總裁。有關王先生的履歷，請參閱本節內「執行董事」一節。

董事、監事、高級管理人員簡歷

陳國才先生，56歲，本公司副總裁兼境外地產中心總經理。自一九八二年至二零一五年就職於中國建築股份有限公司，先後曾擔任約旦經理部總經理、新加坡南洋公司總經理、集團國際工程事業部總經理、集團總裁助理兼海外事業部總裁、集團副總裁兼新加坡南洋公司董事長。於一九八二年獲得哈爾濱建築大學學士學位，二零零五年獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

陳德力先生，42歲，本公司副總裁兼萬達商業管理常務副總裁。陳先生自一九九七年起歷任新加坡誼來集團武漢公司總裁，自二零零一年起歷任四川華立集團舜苑商業地產公司總經理，自二零零六年起歷任新加坡嘉德置地凱德商用中國區域總經理；自二零一零年八月加入萬達以來，歷任萬達商業管理營運中心常務副總經理、萬達商業管理副總裁兼招商中心總經理、萬達商業管理常務副總裁兼營運中心總經理等職務。

高曉軍先生，47歲，本公司高級總裁助理兼財務總監。彼曾於二零一二年十二月至二零一六年二月擔任本公司職工代表監事，亦曾擔任本公司總裁助理及萬達商業管理有限公司副總裁、本公司財務部副總經理、北京大歌星副總經理、在太原、西安及吉林的項目公司的副總經理，以及在南京的項目公司財務部副總經理。

公司秘書

許勇先生，48歲，本公司公司秘書。彼自二零一五年九月加入本公司。在加入本公司之前，彼自二零一零年十二月至二零一五年九月擔任J&Partners合夥人，並自二零零一年八月至二零一零年七月於巴克萊投資銀行擔任董事總經理及其中國和香港投資銀行部的主管。彼於二零零九年至二零一零年擔任新華信託的董事，於一九九六年三月至二零零一年七月擔任德意志銀行董事及其亞太區跨國企業和結構融資產品部負責人，並於一九九三年四月至一九九六年二月擔任美林證券資本市場部副總裁。彼於投資及資本市場領域有逾20年豐富經驗。彼於香港中文大學獲工商管理學士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

企業管治常規

本公司作為於聯交所上市的公司，致力維持高水平的企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。本公司的企業管治原則重視質素優良的董事會、有效的風險管理及內部監控系統，以及向股東負責。

董事會不時檢討及改良企業管治常規，以確保其符合企業管治守則。

於年內，本公司已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。

董事及監事的證券交易

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，而其中的條款不比上市規則附錄十所載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。

董事會

董事會的組成

截至本年報日期，第三屆董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於年內直至本年報日期期間任職的董事為：

執行董事

丁本錫先生（主席）

齊界先生

王志彬先生（於二零一六年一月二十九日獲委任）

非執行董事

張霖先生*（於二零一六年一月二十九日起退任）

曲德君先生（於二零一五年十一月五日起執行董事調任為非執行董事）

王貴亞先生*（於二零一六年一月二十九日起退任）

尹海先生

劉朝暉先生（於二零一六年一月二十九日獲委任）

獨立非執行董事

劉紀鵬先生*（於二零一六年一月二十九日起退任）

薛雲奎博士*（於二零一六年一月二十九日起退任）

胡祖六博士

齊大慶先生（於二零一六年一月二十九日獲委任）

李桂年先生（於二零一六年一月二十九日獲委任）

* 第二屆董事會非執行董事張霖先生及王貴亞先生，以及第二屆董事會獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎博士各自於二零一六年一月二十九日本公司臨時股東大會結束之時起退任董事。

董事會成員之間（特別是主席與總裁之間）概無存有有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

企業管治報告

董事簡歷載於本年報「董事、監事及高級管理人員簡歷」一節。

本公司已與各董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）訂立服務合約，當中載有有關（其中包括）遵守相關法律及法規、遵守章程及仲裁相關條文。

根據章程第一百二十三條，董事由股東大會選舉或更換，每屆任期三年。董事任期屆滿，可重選連任。但相關法律、行政法規、部門規章、章程及本公司股票上市地的上市規則另有規定的除外。董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和章程的規定，履行董事職務。

於二零一六年一月二十九日本公司臨時股東大會上，(i)丁本錫先生、齊界先生及王志彬先生獲選為第三屆董事會執行董事；(ii)曲德君先生、尹海先生及劉朝暉先生獲選為第三屆董事會非執行董事；以及(iii)胡祖六博士、齊大慶先生及李桂年先生獲選為第三屆董事會獨立非執行董事。彼等的任期由此次臨時股東大會結束之時起至第三屆董事會三年任期屆滿止。

於年內，董事會一直遵守上市規則中有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數至少三分之一）及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的確認書。本公司認為全體獨立非執行董事根據上市規則所載獨立性指引均具獨立性。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）為董事會帶來不同範疇之寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效運作。

各新任董事在獲委任時均會獲得正式、全面及為其而設的就任須知，以確保彼等確切了解本公司的業務及運作，並完全理解董事根據上市規則、法律及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策下的職責。

董事會的職責

根據章程第一百三十七條，董事會的職責包括行使下列職權：

- (1) 負責召開股東大會，並向股東大會報告工作；
- (2) 執行股東大會的決議；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；

- (4) 制訂本公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本以及發行本公司證券或其他證券上市方案；
- (7) 擬訂本公司合併、分立、解散或變更本公司形式的方案；
- (8) 擬定本公司重大收購、收購本公司股票的方案；
- (9) 在股東大會授權範圍內決定本公司對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關連交易等事項；
- (10) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (11) 決定董事會專門委員會的組成及董事會各專門委員會主任委員（召集人）；
- (12) 聘任或者解聘本公司總裁、董事會秘書、公司秘書；根據總裁的提名，聘任或者解聘本公司副總裁、財務負責人等高級管理人員，並決定其報酬事項；
- (13) 制訂本公司的基本管理制度；
- (14) 制訂章程的修改方案；
- (15) 制訂本公司的股權激勵計劃方案；
- (16) 管理本公司信息披露事項；
- (17) 向股東大會提請聘請或更換為本公司提供審計服務的會計師事務所；
- (18) 聽取本公司總裁的工作匯報並檢查總裁工作；
- (19) 決定除法律、行政法規、部門規章和章程規定應由本公司股東大會決議案的事項外的重大事項和行政事務，以及簽訂其他重要協議；及
- (20) 法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市地的上市規則或章程規定，以及股東大會授予的其他職權。
- 上述董事會行使的職權事項，或本公司發生的任何交易或安排，如根據境內外法律法規、章程以及本公司股票上市地上市規則規定須於經股東大會審議的，則應提交股東大會審議。
- 董事會作出前款決議事項，除(6)、(7)及(14)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責制訂企業管治政策及履行企業管治責任：

- (1) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並依此提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於年內，董事會已根據有關法律、法規和監管規則（經不時修訂）之要求以及本公司之實際情況修改章程，監察並組織董事及高級管理人員的培訓課程，檢討本公司遵守境內外監管規定及執行本公司內部各項企業管治制度及政策的情況。同時，董事會亦已檢討本公司遵守企業管治守則的情況及本企業管治報告內的披露。

董事會的運作

董事會會議包括董事會定期會議和董事會臨時會議。

董事會每年至少召開四次定期會議，由主席召集，定期會議通知及會議文件應於會議舉行十四日以前送達全體董事和監事。

主席、代表十分之一以上表決權的股東、三分之一以上董事或者監事會、半數以上獨立非執行董事、總裁可以提議召開董事會臨時會議。主席應當自接到提議後十日內，召集和主持董事會臨時會議，並於會議召開五日以前書面通知全體董事和監事。遇緊急情況時，經主席批准，董事會臨時會議的召開不受章程所載會議通知的限制，但應當給予董事、監事和總裁合理通知。

於年內，董事會共召開11次會議。董事會會議主要審議了二零一四年度報告、二零一五年度中期報告、利潤分配方案、境外核數師聘任、董事及高級管理人員續任及／或委任、關連交易及／或持續關連交易、A股發行建議等事項。

於年內，第二屆董事會董事出席董事會會議、董事會委員會會議及股東大會情況如下：

董事	出席／於任內舉行會議次數			
	董事會會議	提名委員會	審計委員會	股東大會
丁本錫先生	11／11	不適用	不適用	4／4
齊界先生	11／11	不適用	不適用	4／4
曲德君先生	11／11	不適用	不適用	4／4
張霖先生	11／11	不適用	不適用	4／4
王貴亞先生	11／11	不適用	3／3	4／4
尹海先生	11／11	3／3	不適用	4／4
劉紀鵬先生	11／11	3／3	3／3	4／4
薛雲奎博士	11／11	3／3	3／3	4／4
胡祖六博士	11／11	不適用	不適用	4／4

於年內，主席已與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。

董事的提名及任免

本公司已就委任新董事加入董事會制訂正式及具透明度的程序。新董事的提名先由提名委員會考慮，再向董事會推薦以待考慮。所有新提名的董事須經股東於本公司股東大會上批准。罷免董事會成員亦須經股東於本公司股東大會上批准。

董事持續專業發展

董事不斷獲提供有關法律及監管制度以及營商環境的最新數據，以便彼等履行職責，並於有需要時本公司安排董事接受持續專業發展。個別董事亦出席有關上市公司董事的角色、職能及職責的課程或透過參加網上輔助或閱讀相關資料進一步鞏固其專業發展。董事透過參與培訓課程發展及提升自身知識及技能，從而保證自己可為董事會作出合適的貢獻。

企業管治報告

第二屆董事會全體董事已向本公司提供有關其於年內所參與的培訓記錄，彼等所接參與培訓概要如下：

董事	公司業務、市場表現、行政狀況、 董事職責及管治責任			
	閱讀材料	出席專業機構 舉辦之講座/ 簡報會	出席公司活動 或訪問	公司秘書在 董事會會議上 的合規知識講解
丁本錫先生	✓	✓	✓	✓
齊界先生	✓	✓	✓	✓
曲德君先生	✓	✓	✓	✓
張霖先生	✓	✓	✓	✓
王貴亞先生	✓	✓	✓	✓
尹海先生	✓	✓	✓	✓
劉紀鵬先生	✓	✓	✓	✓
薛雲奎博士	✓	✓	✓	✓
胡祖六博士	✓	✓	✓	✓

董事、監事及高級管理人員的責任保險

本公司已為全體董事、監事及高級管理人員安排適當責任保險，以保障彼等因企業活動所產生之責任賠償，並定期檢討保險之保障範圍。

主席及總裁

現時主席由執行董事丁本錫先生擔任，總裁則由執行董事齊界先生擔任。主席及總裁的職責有所區分，並由不同人士擔任，且於章程明確界定。

根據章程第一百四十二條，主席負責行使下列職權：

- (1) 主持股東大會和召集、主持董事會會議；
- (2) 督促檢查董事會決議的實施情況；

- (3) 簽署本公司股票、本公司債券及本公司發行的其他有價證券；
- (4) 組織制訂董事會運作的各項制度，協調董事會的運作；
- (5) 簽署董事會重要文件及代表本公司對外簽署有法律約束力的重要文件；
- (6) 行使法定代表人職權；
- (7) 提名董事會秘書、董事會專門委員會委員及主任委員的人選；
- (8) 聽取本公司高級管理人員定期或不定期的工作報告，對董事會決議的執行提出指導性意見；
- (9) 在發生特大自然災害等不可抗力的緊急情況下，對本公司事務行使符合法律規定和本公司利益的特別處置權，並在事後向本公司董事會和股東大會報告；及

(10)法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地上市規則或章程規定，以及董事會授予的其他職權。

本公司管理層由一名總裁、若干名副總裁、一名財務總監及一名董事會秘書組成。根據章程第一百五十八條，總裁對董事會負責，行使下列職權：

- (1) 主持本公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；
- (2) 組織實施本公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂本公司內部管理機構設置方案；
- (4) 擬訂本公司分支機構設置方案；
- (5) 擬訂本公司的基本管理制度；
- (6) 制定本公司的具體規章；
- (7) 提請董事會聘任或者解聘本公司副總裁、財務負責人等高級管理人員；
- (8) 聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；
- (9) 提議召開臨時董事會會議；及
- (10)章程或董事會授予的其他職權。

主席負責管理董事會的運作，而總裁則負責本公司的業務營運。主席與總裁和所有董事保持溝通，確保他們充分了解本公司所有重大的業務發展與事情，並負責建立與維持高效率的行政隊伍以支持其履行職責。

董事會和管理層的職權已明確界定，旨在為良好的企業管治和內部控制提供充分的制衡機制。

董事會負責決定本公司的業務計劃和投資方案，決定本公司內部管理架構的設置，制訂本公司的基本管理制度，決定本公司的其他重大業務和行政事宜並監督管理層的執行。

本公司管理層對董事會負責，在總裁的領導下，負責執行董事會批准的決議案，統籌本公司的日常經營管理。

董事會委員會

董事會已將部份職責轉授予多個董事會委員會執行。本公司已設立四個董事會委員會，即提名委員會、薪酬與考核委員會、審計委員會及戰略委員會。

企業管治報告

提名委員會

於年內，提名委員會由非執行董事尹海先生及獨立非執行董事劉紀鵬先生（提名委員會主席）及薛雲奎博士組成。於二零一六年一月二十九日，劉紀鵬先生及薛雲奎博士因於第二屆董事會之任期屆滿分別不再擔任提名委員會主席及委員，獨立非執行董事李桂年先生及齊大慶先生於同日獲分別委任為提名委員會主席及委員。

提名委員會的主要職責包括：編製建議委任本公司董事及高級管理人員（包括總裁、副總裁、財務總監以及董事會秘書等）的程序及標準，並對候選人的資質及證書進行初步審查；根據本公司的經營業績、資產及股權結構就董事會的規模及組成向董事會提供建議，以及董事會授權其處理的其他事項。

本公司已採取董事會多元化政策，務求達到董事會多元化之目的。本公司承認並接受構建一個多元化的董事會可提升董事會表現質素的理念。董事會致力確保董事會因應本公司業務具備適當技巧、經驗及多樣的觀點及角度。本公司仍會按有關人選的長處並考慮對董事會成員多元化的裨益而作出董事會委任。董事會會不時檢討董事會多元化政策，以確保其行之有效。

提名委員會在甄選董事會人選時，將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，最終將按董事人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作出決定。

有關董事、高級管理人員的選任程序，請參閱董事會提名委員會工作細則。

於年內，提名委員會共召開3次會議。於會議上提名委員會會議主要審議了本公司董事及高級管理人員續任及／或委任建議等事項。

薪酬與考核委員會

於年內，薪酬與考核委員會由非執行董事尹海先生及獨立非執行董事胡祖六博士（薪酬與考核委員會主席）及薛雲奎博士組成。於二零一六年一月二十九日，薛雲奎博士因於第二屆董事會之任期屆滿不再擔任薪酬與考核委員會委員，獨立非執行董事齊大慶先生於同日獲委任為薪酬與考核委員會委員。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：制訂董事及高級管理人員的評估標準及進行評估，以及根據董事及高級管理人員的職權範圍及其崗位的重要性以及其他可資比較本公司相關職務的薪酬標準，制訂、實施、檢討及向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬、獎勵及激勵政策及計劃，以及董事會授權其處理的其他事項。

董事會於內年已討論及履行有關薪酬與考核委員會的工作事項，因此薪酬與考核委員會於年內沒有另行單獨召開會議。

董事及高級管理人員的薪酬

本公司已就制訂本集團高級管理人員的薪酬政策建立正式及具透明度的程序。截至二零一五年十二月三十一日止年度各董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註8。

下表載列截至二零一五年十二月三十一日止年度按區間劃分支付予高級管理人員（不包括董事）的薪酬：

薪酬區間（人民幣）	人數
700萬以下	5
700萬至900萬	9
900萬以上	4

審計委員會

於年內，審計委員會由非執行董事王貴亞先生及獨立非執行董事薛雲奎博士（審計委員會主席）及劉紀鵬先生組成。於二零一六年一月二十九日，王貴亞先生、劉紀鵬先生及薛雲奎博士因於第二屆董事會之任期屆滿分別不再擔任審計委員會委員及主席，非執行董事劉朝暉先生及獨立非執行董事李桂年先生及齊大慶先生於同日分別獲委任為審計委員會委員及主席。齊大慶先生為審計委員會主席，其具有符合上市規則第3.10(2)條規定的適當的專業資格，並具備適當的會計或相關的財務管理專長。

審計委員會的主要職責包括：審閱及監督財務申報程序，包括就委任或更換外部審計師提出建議；監督本公司的內部審計制度及其實施；負責內部審計師與外

部審計師之間的溝通；審核及監察財務資料及其披露；檢討本公司的內控制度及審核重大關連交易；董事會授權其處理的其他事項。

於年內，審計委員會共召開3次會議。於會議上審計委員會會議主要審議本公司二零一四年度及二零一五年度中期財務報表，及年度和中期報告，聽取外部核數師審計工作匯報、討論年度外聘核數師人選等問題。

戰略委員會

於年內，戰略委員會由執行董事丁本錫先生（戰略委員會主席）及齊界先生及獨立非執行董事劉紀鵬先生組成。於二零一六年一月二十九日，劉紀鵬先生因於第二屆董事會之任期屆滿不再擔任戰略委員會委員，獨立非執行董事李桂年先生於同日獲委任為戰略委員會委員。

戰略委員會的主要職責包括：就長期發展戰略及規劃進行研究及制定建議；就重大投資及融資計劃進行研究及制定建議；就資本處理及資產營運的重要項目進行研究及制定建議；就影響本公司發展的重大事宜進行研究及制定建議；監督上述事項的實施情況；董事會授權其處理的其他事項。

董事會於內年已商討有關本公司戰略發展和投融資運作的事項，因此戰略委員會於年內沒有另行單獨召開會議。

企業管治報告

監事會

於年內至本年報日期期間任職的監事為：

趙德銘先生（於二零一五年五月二十六日獲委任）

劉志敏先生（於二零一五年五月二十六日獲委任）

高茜女士*（於二零一五年五月二十六日辭任）

王宇男先生*（於二零一五年五月二十六日辭任）

高曉軍先生*（於二零一六年二月二十九日辭任）

侯鴻軍先生（於二零一六年二月二十九日獲委任）

* 第二屆監事會股東代表監事高茜女士及王宇男先生各自於二零一五年五月二十六日辭任股東代表監事，趙德銘先生及劉志敏先生則於二零一五年五月二十六日本公司臨時股東大會上獲選為第二屆監事會獨立監事。

* 高曉軍先生因獲委任為本公司財務總監，根據中國公司法和公司章程的規定，監事不得兼任公司高級管理人員，高先生據此已於二零一六年二月二十九日辭任職工代表監事。侯鴻軍先生於二零一六年二月二十九日召開的本公司職工代表大會上獲選為職工代表監事。現時獨立監事趙德銘先生為監事會主席。

於二零一六年一月二十九日本公司臨時股東大會上，趙德銘先生及劉志敏先生獲選為第三屆監事會獨立監事。於二零一六年一月二十九日本公司職工代表大會上，高曉軍先生選為第三屆監事會職工代表監事。

監事簡歷載於本年報「董事、監事及高級管理人員簡歷」一節。

本公司已與各監事訂立服務合約，當中載有有關（其中包括）遵守相關法律及法規、遵守章程及仲裁相關條文的條款。根據章程第一百六十二條，監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，重選可以連任。

於年內，監事共召開5次會議，監事出席監事會會議的情況如下：

監事	出席／ 於任內舉行會議次數
趙德銘先生 （於二零一五年五月二十六日獲委任）	3 / 3
劉志敏先生 （於二零一五年五月二十六日獲委任）	3 / 3
高茜女士 （於二零一五年五月二十六日辭任）	2 / 2
王宇男先生 （於二零一五年五月二十六日辭任）	2 / 2
高曉軍先生	5 / 5

問責及審計

各董事確認須就編製本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表負責。董事認為本集團擁有充足資源以在可見將來繼續經營業務，而且並不知悉可能引致本公司能否持續經營業務成為重大疑問的重大不明朗因素。

董事會須負責就年度及中期報告、內幕消息公佈及根據上市規則及其他法律及監管規定而須發表之其他披露呈報作出平衡、清晰及可理解之評估。

管理層已向董事會提供必要的解釋及數據，讓董事會可就提交予董事會批准的本公司綜合財務報表作出知情評審。

風險管理及內部監控系統

董事會負責維持本集團充分的風險管理及內部監控系統，以保障股東投資及本公司的資產，並在審計委員會的支持下，每年檢討風險管理及內部監控系統是否有效。

董事會通過特別制定的內部監控系統和風險管理體系來監察本公司整體財務、運營狀況和合規性，管理本公司風險，避免因內部監控失誤發生重大損失。董事會授權管理層已針對財務、運營、合規等方面制定一系列政策、規章和流程，並通過日常監測和改進以不斷完善。本公司內部設有審計部，按照本公司管理層的要求，通過運用獨立、客觀和系統的專業方法來監督和評價經營活動及內部控制系統的適當性、合規性和有效性，確保本公司制定的方針、標準及管理制​​度能夠得到切實執行。

於年內，董事會亦已按企業管治守則的守則條文第C.2.1條及C.2.2條透過審計委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的效能，包括考慮本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

外部審計師及審計師酬金

有關本公司外部審計師就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於第91至92頁的「獨立審計師報告」內。

下表載列截至二零一五年十二月三十一日止年度支付／應付予本公司外部審計師提供予本公司服務的費用：

	金額 (人民幣百萬元)
審計服務	10
非審計服務	1
費用總額	11

與股東及投資者的關係與溝通

董事會已制定投資者關係管理制度。本公司認為，與股東及投資者保持有效溝通，對促進股東及投資者關係及加深股東及投資者對本集團業務表現及戰略的了解甚為重要。本公司亦明白保持公司資料透明度及適時披露公司資料的重要性，此舉將使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司股東大會為董事會與股東提供直接對話的平台。

股東的權利

應股東的要求召集臨時股東大會或類別股東大會

根據章程第七十一條，單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東，有權按照下列程序要求召開臨時股東大會或者類別股東會議：

- (1) 簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，要求董事會召開臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會應當根據法律、行政法規和章程的規定，在收到前述要求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的書面反饋意見。上述提議股東的持股數按股東提出書面要求之日計算。
- (2) 董事會同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開會議的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (3) 董事會不同意召開臨時股東大會或者類別股東會議提議的，或在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權以書面形式向監事會提議召開會議。

- (4) 監事會同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的，應在收到請求五日內發出召開會議的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (5) 監事會未在規定期限內發出會議通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。在股東大會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十。召集股東應在發出股東大會通知及股東大會決議公告時，向本公司所在地證券監督管理機構和證券交易所提交有關證明材料。

於股東大會提呈提案

根據章程第七十四條，本公司召開股東大會，董事會、監事會、單獨或者合併持有本公司百分之三以上股份的股東，有權向本公司提出提案。單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

股東大會召開情況

於年內，本公司共召開4次股東大會。

本公司於二零一五年五月二十六日舉行股東週年大會，會議審議通過：

1. 審議及批准本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之董事會報告；
2. 審議及批准本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之監事會報告；
3. 審議及批准本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務決算報告；
4. 審議及批准本公司二零一四年年度報告；
5. 審議及批准續聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束時為止，並授權董事會釐定其酬金；
6. 審議及批准截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利分配計劃及宣派末期股息；
7. 審議及批准授予董事會一般授權，以發行、配發及處置本公司股本中之額外股份（無論為內資股或H股，以及簽署或授出涉及該等股份的要約、協議及期權；
8. 審議及批准關於在中國境內發行境內公司債券的決議案；
9. 審議及批准關於在中國境內發行境內債務類融資工具的決議案；
10. 審議及批准趙德銘先生為本公司第二屆監事會獨立監事；

11. 審議及批准劉志敏先生為本公司第二屆監事會獨立監事；及

12. 審議及批准本公司章程的建議修訂。

此次股東週年大會通過的決議和詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年四月九日及二零一五年五月十五日之通告。

本公司於二零一五年八月十八日舉行臨時股東大會，會議審議通過：

1. 審議及批准未來三年內的未來股息回報計劃；
2. 審議及批准A股發行後三年內穩定本公司股價；
3. 審議及批准將於A股發行的招股章程中披露的承諾；
4. 審議及批准A股發行後攤薄即期回報及有關填補措施；
5. 審議及批准聘請本公司境內審計機構及授權董事會釐定其薪酬；
6. 審議及批准修訂《大連萬達商業地產股份有限公司募集資金管理制度》；
7. 審議及批准修訂《大連萬達商業地產股份有限公司關連交易決策制度》；
8. 審議及批准截止二零一五年六月三十日前次H股募集資金使用情況專項報告；
9. 審議及批准房地產開發項目涉及用地及商品房銷售事項的自查報告；

企業管治報告

10. 審議及批准房地產開發項目涉及用地及商品房銷售事項承諾函；
11. 審議及批准A股發行方案；
12. 審議及批准A股發行前滾存利潤分配方案；
13. 審議及批准使用發行A股所得款項的議案以及可行性分析；
14. 審議及批准授權董事會辦理所有與A股發行有關的事宜；
15. 審議及批准修訂《公司章程》；及
16. 審議及批准修訂《大連萬達商業地產股份有限公司股東大會議事規則》。

此次臨時股東大會通過的決議和詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年七月三日及二零一五年八月三日之通告。

本公司於二零一五年八月十八日舉行內資股類別股東大會，會議審議通過：

1. 審議及批准A股發行後三年內的未來股息回報計劃；
2. 審議及批准A股發行後三年內穩定本公司股價；
3. 審議及批准將於A股發行的招股章程中披露的承諾；
4. 審議及批准A股發行後攤薄即期回報及有關填補措施；
5. 審議及批准A股發行方案；

6. 審議及批准A股發行前滾存利潤分配方案；
7. 審議及批准使用發行A股所得款項的議案以及可行性分析；及
8. 審議及批准授權董事會辦理所有與A股發行有關的事宜。

此次內資股類別股東大會通過的決議和詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年七月三日之通告。

本公司於二零一五年八月十八日舉行H股類別股東大會，會議審議通過：

1. 審議及批准A股發行後三年內的未來股息回報計劃；
2. 審議及批准A股發行後三年內穩定本公司股價；
3. 審議及批准將於A股發行的招股章程中披露的承諾；
4. 審議及批准A股發行後攤薄即期回報及有關填補措施；
5. 審議及批准A股發行方案；
6. 審議及批准A股發行前滾存利潤分配方案；
7. 審議及批准使用發行A股所得款項的議案以及可行性分析；及
8. 審議及批准授權董事會辦理所有與A股發行有關的事宜。

此次H股類別股東大會通過的決議和詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年七月三日之通告。

股東提出查詢及表達意見

股東可依以下途徑向本公司提出查詢及表達意見：

傳真號碼： 86 10 8585-3222
電話號碼： 86 10 8585-3988
電郵地址： ir@wanda.com.cn
通訊地址： 中國北京朝陽區建國路93號
萬達廣場B座21層

章程的修改

1. 董事會於二零一四年八月十三日舉行的本公司股東大會上獲股東授權，以及董事會於二零一五年三月十三日第二屆董事會第十二次董事會會議批准修訂章程，自二零一五年三月十三日起生效。

此次修訂章程之詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年三月十三日之公告。

2. 本公司於二零一五年八月十八日舉行的本公司臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲通過修訂章程，將自A股發行完成日期起生效。

此次修訂章程之詳細情況，請參閱本公司日期為二零一五年七月三日之通函。

公司秘書

劉朝暉先生於二零一五年三月十三日辭任本公司公司秘書，王鍵先生則於同日獲委任為本公司公司秘書。王鍵先生於二零一五年十月二十八日辭任本公司公司秘書，而許勇先生於同日獲委任為本公司公司秘書。

林慧怡女士於二零一五年七月六日辭任本公司助理公司秘書，吳詠珊女士（信永方圓企業服務集團有限公司副總監）則於同日獲委任為本公司助理公司秘書，以協助許勇先生工作。許勇先生及吳詠珊女士於年內均已接受至少十五小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條的規定。

現時本公司與吳詠珊女士的主要聯絡人為本公司公司秘書許勇先生。

企業管治報告

不競爭承諾

控股股東已於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾。根據不競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會並將促使其聯繫人（本公司除外）不會直接或間接（無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外）（其中包括）開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

控股股東已以書面形式向本公司確認，彼等於年內已全面遵守不競爭承諾條款。

於年內，本公司或控股股東概無建議任何有關收購或出售與受限制業務或長白山國際旅遊或任何剝離業務相關的新業務機遇。關於「受限制業務」、「長白山國際旅遊」、「剝離業務」以及「控股股東」的定義，請參閱本公司日期為二零一四年十二月十日之招股說明書。

獨立非執行董事已審閱不競爭承諾條款，並確認控股股東於年內並無違反不競爭承諾條款。

企業社會責任報告

2015年，萬達商業在承擔社會責任，特別是在創造就業、公益慈善、綠色環保等方面領先全國。

一、創造就業

萬達商業2015年新增26個萬達廣場、10家酒店，每個萬達廣場、每家萬達酒店，開業後都創造大量穩定的城市服務業就業崗位。萬達商業全國各地公司還積極和當地政府、社區等建立聯繫，協助解決當地就業問題。2015年公司舉辦了多場專場招聘會，為企業、商戶、人才搭建對接平台。

二、綠色環保

5年來，萬達商業從國內綠建節能工作的要求，到國際綠色建築的發展，把綠建節能作為公司的戰略目標進行規劃和要求。

2015年12月2日，萬達水樂園節能技術科研成果順利通過專家評審，填補了萬達在水樂園節能技術領域的空白。本次科研重點對冷凝熱回收、除濕防結露、自然通風等節能技術進行研究，通過合理選擇節能技術措施，在滿足運營要求的前提下做到最優化節能系統配置。



■ 萬達水樂園節能技術科研成果通過專家評審

2015年9月24日，昆明西山萬達廣場慧雲智能化管理系統榮獲2015年度「智能建築創新工程」獎。該系統建立了統一的集成化綜合管理平台，具備基於歷史數據的設備控制策略的優化機制，以及實用、完善、高效的冷站及空調設備節能控制策略等，是大型商業綜合體智能化管理系統的一次創新突破。

■ 昆明西山慧雲系統獲
智能建築創新工程獎



■ 昆明西山萬達廣場

廣州增城萬達廣場慧雲系統1月順利通過驗收並正式移交商業管理公司投入使用。16個子系統高度集成並實現智能化控制，全方位提升廣場安全監控和節能運營。

企業社會責任報告

三、公益慈善

萬達商業致力於服務社會和貢獻社會。萬達商業倡導員工每人每年至少做一次義工，並希望每位萬達義工，能在社會服務過程中體驗公益的力量，形成奉獻的理念。公司管理層也積極帶領員工投入到社會公益活動中。

2015年，公司總部及各地項目公司圍繞「關愛打工子弟」、「關愛自閉症兒童」、「關愛殘疾人」、「關愛老人」、「保護環境」等主題舉辦了多場公益活動，充分踐行了公司服務社會的理念。

2015 年大事記

1月

● 「總包交鑰匙」全面啟動

1月5日，公司在北京舉行「總包交鑰匙」管控模式啟動大會。宣佈從2015年開始，萬達商業地產所有萬達廣場綜合體新開工項目，都將實行「總包交鑰匙」管控模式。在中國工程建設領域，萬達是首家系統採用這種模式的企業。

● 10億美元建悉尼地標項目

1月23日，公司收購澳大利亞悉尼1 Alfred大廈和緊鄰的Fairfax House大樓，計劃投資約10億美元，建設一個綜合性地標項目。項目位於悉尼最核心區域，命名為悉尼1號，包括超五星級萬達文華酒店、公寓和商業，其中萬達文華酒店主樓高185米，建成後將成為悉尼新地標。



■ 萬達10億美元建悉尼地標項目

4月

● 萬達學院上榜最佳企業商學院

4月19日，在經國務院批准，在由國家外國專家局和深圳市人民政府主辦的第十三屆中國國際人才交流大會上，萬達學院被評為中國最佳影響力企業商學院，在會議專家組精心調研的近百家著名企業學院中脫穎而出。



■ 萬達學院被評為中國最佳影響力企業商學院

2015 年大事記

7月

● 中期票據首期100億發行成功

7月31日，萬達商業地產首筆5年期100億元中期票據在銀行間市場成功發行，票面利率4.6%。本期中期票據不僅創下民營企業單筆最大發行規模記錄，同時也取得民營企業同信用等級同期限產品最低利率水平。

8月

● 萬達商業擬A股上市

8月18日，公司召開了2015年臨時股東大會及類別股東大會，審議通過了萬達商業在A股上市及相關事宜。

● 首次50億公司債成功發行

8月28日，萬達商業首次5年期(3+2)50億元公司債成功發行。票面利率4.09%，創下了房地產企業同等規模公司債的歷史最低水平。本次成功發行，為萬達商業充分利用國內資本市場奠定了堅實基礎。



■ 萬達商業首次50億公司債成功發行

9月

● 萬商會初現萬達轉型風采

9月10日至11日，第九屆萬達商業年會在北京舉行，吸引了近3,000家品牌上萬人註冊參會，400多家知名品牌商設展，近5,000代理商展開洽談，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。



■ 萬達商業年會

● 酒建獲中國酒店金枕頭獎

9月21日，第十二屆「中國酒店「金枕頭」」頒獎典禮於上海金茂君悅大酒店隆重舉行。酒店建設公司榮獲「最佳業主獎」。中國酒店「金枕頭」獎是亞洲地區最為引人矚目的酒店行業評選活動。



■ 酒店建設獲「金枕頭」獎

● 成都萬達城建設啟動

9月23日，成都萬達文化旅遊城舉行展示中心開放暨項目建設啟動儀式。成都萬達城是萬達商業在全國開工的第8個文化旅遊項目，也是中國投資規模最大、水準最高的文化旅遊項目。項目內容包括超大型萬達茂、世界一流舞台秀、大型室外主題樂園、度假酒店群和濱湖酒吧街等。



■ 成都萬達城建設啟動

12月

● 悉尼One概念設計方案獲批

12月10日，萬達悉尼One項目概念設計規劃方案獲得悉尼規劃委員會審批通過。該項目於7月10日提交概念設計規劃方案申請，在悉尼政府支持及全體成員努力下，比計劃時間提前80天取得批覆，創造悉尼地產開發審批新紀錄。



■ 悉尼One項目概念設計方案獲批通過

● 商業規劃院獲12項知識產權

2015年商業規劃院取得12項知識產權，其中：軟件著作權1項、實用新型專利3項、外觀設計專利8項。《萬達廣場慧雲智能化管理系統V2.0研發》獲得國家版權局頒發的軟件著作權證書。



■ 商業規劃院獲12項知識產權

● 萬達商業轉型初見成效

2015年初，萬達商業開始實施輕資產戰略，以加快萬達廣場發展速度，全面覆蓋包括三四線城市在內的中國所有城市。一年來，萬達先後與貴州、廣西、遼寧、四川、重慶、河南、雲南、山東等省市簽訂戰略合作協議。

本集團持有物業匯總

本集團持有購物中心物業匯總

編號	項目	省份	開業時間 (年-月)	總建築面積 (千平方米)	總可租 建築面積 (千平方米)	2015年度 出租率
1	長春重慶路萬達廣場	吉林	2003年1月	47.1	36.4	100.0%
2	南昌八一萬達廣場	江西	2003年8月	36.3	27.9	100.0%
3	青島台東萬達廣場	山東	2003年9月	38.6	27.6	100.0%
4	天津和平金街萬達廣場 ⁽¹⁾	天津	2003年12月	28.5	25.4	0.0%
5	寧波鄞州萬達廣場	浙江	2006年12月	260.6	200.3	99.6%
6	上海五角場萬達廣場	上海	2006年12月	250.3	181.2	99.2%
7	北京CBD萬達廣場	北京	2006年12月	103.3	58.7	100.0%
8	哈爾濱香坊萬達廣場	黑龍江	2007年10月	132.9	80.8	100.0%
9	成都錦華路萬達廣場	四川	2007年12月	228.5	141.8	100.0%
10	西安李家村萬達廣場	陝西	2008年5月	131.4	101.0	100.0%
11	北京石景山萬達廣場	北京	2008年12月	144.3	100.3	100.0%
12	蘇州平江萬達廣場	江蘇	2009年9月	150.5	92.1	72.5%
13	上海周浦萬達廣場	上海	2009年9月	163.1	117.9	100.0%
14	沈陽太原街萬達廣場	遼寧	2009年11月	68.7	68.7	100.0%
15	青島CBD萬達廣場	山東	2009年11月	159.8	116.1	96.5%
16	重慶南坪萬達廣場	重慶	2009年12月	126.8	100.7	85.5%
17	南京建鄴萬達廣場	江蘇	2009年12月	204.0	140.8	100.0%
18	西安民樂園萬達廣場	陝西	2009年12月	145.7	114.5	100.0%
19	洛陽萬達廣場	河南	2009年12月	96.2	65.8	100.0%
20	沈陽鐵西萬達廣場	遼寧	2010年8月	156.9	109.7	93.6%
21	無錫濱湖萬達廣場	江蘇	2010年9月	162.9	115.0	100.0%
22	長春紅旗街萬達廣場	吉林	2010年10月	151.0	103.5	100.0%
23	包頭青山萬達廣場	內蒙古	2010年11月	171.0	128.1	99.4%
24	呼和浩特萬達廣場	內蒙古	2010年11月	162.0	113.1	100.0%
25	濟南魏家莊萬達廣場	山東	2010年11月	166.8	111.6	97.6%
26	天津河東萬達廣場	天津	2010年11月	220.6	120.5	100.0%
27	襄陽萬達廣場	湖北	2010年11月	157.2	108.2	100.0%
28	宜昌萬達廣場	湖北	2010年11月	145.8	101.1	100.0%
29	寧波江北萬達廣場	浙江	2010年12月	159.4	103.8	95.2%
30	紹興柯橋萬達廣場	浙江	2010年12月	172.2	122.8	88.1%
31	廣州白雲萬達廣場	廣東	2010年12月	171.6	107.9	100.0%
32	武漢菱角湖萬達廣場	湖北	2010年12月	161.2	116.3	100.0%
33	福州金融街萬達廣場	福建	2010年12月	174.0	108.1	100.0%
34	合肥包河萬達廣場	安徽	2010年12月	179.0	117.4	100.0%
35	淮安萬達廣場	江蘇	2011年1月	128.2	127.5	96.4%
36	上海江橋萬達廣場	上海	2011年6月	213.9	133.2	93.8%
37	鎮江萬達廣場	江蘇	2011年8月	167.4	104.9	100.0%
38	武漢經開萬達廣場	湖北	2011年8月	169.1	105.1	98.9%
39	廈門湖裡萬達廣場	福建	2011年9月	178.1	117.7	100.0%
40	銀川金鳳萬達廣場	寧夏	2011年9月	166.3	109.9	100.0%
41	石家莊裕華萬達廣場	河北	2011年9月	191.9	145.3	100.0%
42	武漢中央文化區楚河漢街	湖北	2011年9月	187.2	99.1	100.0%

附註：

(1) 該專案正在準備處置。

本集團持有購物中心物業匯總

編號	項目	省份	開業時間 (年 - 月)	總建築面積 (千平方米)	總可租 建築面積 (千平方米)	2015年度 出租率
43	鄭州中原萬達廣場	河南	2011年10月	164.6	118.2	100.0%
44	廊坊萬達廣場	河北	2011年11月	178.0	108.2	100.0%
45	大慶薩爾圖萬達廣場	黑龍江	2011年11月	141.6	113.5	96.3%
46	福州倉山萬達廣場	福建	2011年12月	185.6	122.3	100.0%
47	泰州萬達廣場	江蘇	2011年12月	111.4	111.4	85.2%
48	常州新北萬達廣場	江蘇	2011年12月	166.1	111.6	100.0%
49	唐山路南萬達廣場	河北	2011年12月	191.8	140.7	100.0%
50	上海寶山萬達廣場	上海	2012年6月	169.0	105.4	100.0%
51	合肥天鵝湖萬達廣場	安徽	2012年7月	175.7	105.1	100.0%
52	晉江萬達廣場	福建	2012年8月	202.7	108.8	87.6%
53	寧德萬達廣場	福建	2012年8月	164.3	108.2	95.3%
54	南昌紅谷灘萬達廣場	江西	2012年8月	184.1	120.3	100.0%
55	沈陽北一路萬達廣場	遼寧	2012年8月	176.0	120.3	92.7%
56	蕪湖鏡湖萬達廣場	安徽	2012年9月	158.3	97.9	91.0%
57	青島李滄萬達廣場	山東	2012年9月	182.3	123.5	93.4%
58	江陰萬達廣場	江蘇	2012年9月	194.2	133.7	94.8%
59	泉州浦西萬達廣場	福建	2012年9月	210.3	127.6	99.6%
60	鄭州二七萬達廣場	河南	2012年10月	172.0	116.5	100.0%
61	漳州碧湖萬達廣場	福建	2012年10月	212.9	117.9	76.2%
62	溫州龍灣萬達廣場	浙江	2012年11月	241.4	160.2	94.9%
63	太倉萬達廣場	江蘇	2012年12月	170.0	112.0	82.7%
64	莆田萬達廣場	福建	2012年12月	186.8	125.8	87.2%
65	綿陽涪城萬達廣場	四川	2012年12月	167.5	116.0	100.0%
66	成都金牛萬達廣場	四川	2012年12月	223.3	153.1	100.0%
67	大連高新萬達廣場	遼寧	2013年5月	172.3	132.1	100.0%
68	宜興萬達廣場	江蘇	2013年5月	214.8	123.3	100.0%
69	廈門集美萬達廣場	福建	2013年6月	134.6	89.7	98.4%
70	無錫惠山萬達廣場	江蘇	2013年6月	172.0	106.3	75.3%
71	重慶萬州萬達廣場	重慶	2013年7月	139.6	93.6	100.0%
72	東莞長安萬達廣場	廣東	2013年7月	176.3	119.8	98.1%
73	沈陽奧體萬達廣場	遼寧	2013年7月	162.5	104.0	95.5%
74	長春寬城萬達廣場	吉林	2013年8月	164.3	111.0	95.6%
75	哈爾濱哈西萬達廣場	黑龍江	2013年9月	210.3	151.1	100.0%
76	長沙開福萬達廣場	湖南	2013年9月	212.7	123.6	84.3%
77	武漢中央文化區漢街萬達廣場	湖北	2013年9月	132.8	92.9	100.0%
78	撫順萬達廣場	遼寧	2013年10月	179.3	123.3	87.4%
79	余姚萬達廣場	浙江	2013年11月	174.2	107.8	90.4%
80	西安大明宮萬達廣場	陝西	2013年11月	187.6	115.6	100.0%
81	蚌埠萬達廣場	安徽	2013年11月	164.2	108.6	97.5%
82	徐州萬達廣場	江蘇	2013年12月	148.9	117.9	92.7%
83	丹東萬達廣場	遼寧	2013年12月	161.3	118.7	93.7%
84	南京江寧萬達廣場	江蘇	2013年12月	195.7	122.9	100.0%
85	廣州增城萬達廣場	廣東	2014年5月	194.8	100.2	94.5%
86	濰坊萬達廣場	山東	2014年5月	161.2	95.0	88.5%
87	上海松江萬達廣場	上海	2014年5月	181.5	116.5	86.8%
88	赤峰萬達廣場	內蒙古	2014年6月	171.6	109.0	100.0%

本集團持有物業匯總

本集團持有購物中心物業匯總

編號	項目	省份	開業時間 (年 - 月)	總建築面積 (千平方米)	總可租 建築面積 (千平方米)	2015年度 出租率
89	滿洲里萬達廣場	內蒙古	2014年6月	67.9	62.8	100.0%
90	濟寧太白路萬達廣場	山東	2014年7月	158.3	93.7	92.3%
91	銀川西夏萬達廣場	寧夏	2014年7月	140.4	92.0	98.7%
92	金華萬達廣場	浙江	2014年7月	173.6	101.1	94.3%
93	常州武進萬達廣場	江蘇	2014年8月	120.1	91.8	91.6%
94	佛山南海萬達廣場	廣東	2014年8月	174.0	102.0	99.7%
95	東莞東城萬達廣場	廣東	2014年9月	169.9	107.4	99.7%
96	馬鞍山萬達廣場	安徽	2014年9月	162.9	96.1	91.8%
97	荊州萬達廣場	湖北	2014年9月	159.9	100.3	92.9%
98	蘭州城關萬達廣場	甘肅	2014年10月	178.0	105.3	100.0%
99	昆明CBD萬達廣場	雲南	2014年10月	181.4	105.0	98.7%
100	龍岩萬達廣場	福建	2014年11月	160.1	91.9	89.5%
101	廣州番禺萬達廣場	廣東	2014年11月	199.3	108.7	99.7%
102	煙臺芝罘萬達廣場	山東	2014年11月	185.9	104.7	99.3%
103	江門萬達廣場	廣東	2014年11月	202.5	97.4	95.3%
104	北京通州萬達廣場	北京	2014年11月	120.9	118.8	100.0%
105	福清萬達廣場	福建	2014年12月	145.8	87.9	84.8%
106	溫州平陽萬達廣場	浙江	2014年12月	148.5	94.0	85.1%
107	杭州拱墅萬達廣場	浙江	2014年12月	196.9	99.0	73.4%
108	南寧青秀萬達廣場	廣西	2014年12月	196.6	111.8	100.0%
109	四川廣元萬達廣場	四川	2015年6月	152.1	86.6	100.0%
110	浙江嘉興萬達廣場	浙江	2015年6月	144.4	98.6	100.0%
111	營口萬達廣場	遼寧	2015年6月	138.1	95.0	100.0%
112	四川內江萬達廣場	四川	2015年6月	140.8	89.0	100.0%
113	湖北黃石萬達廣場	湖北	2015年7月	150.0	88.0	100.0%
114	廣州蘿崗萬達廣場	廣東	2015年7月	191.5	95.0	99.7%
115	上海金山萬達廣場	上海	2015年7月	168.2	88.2	99.0%
116	安陽萬達廣場	河南	2015年7月	144.1	93.1	100.0%
117	齊齊哈爾萬達廣場	黑龍江	2015年8月	147.5	94.3	100.0%
118	陝西渭南萬達廣場	陝西	2015年8月	121.7	79.5	100.0%
119	東營萬達廣場	山東	2015年8月	155.6	98.6	93.8%
120	山東泰安萬達廣場	山東	2015年8月	211.4	95.7	99.2%
121	大連開發區萬達廣場	遼寧	2015年8月	224.8	100.1	100.0%
122	阜陽潁州萬達廣場	安徽	2015年8月	148.9	101.0	100.0%
123	桂林高新萬達廣場	廣西	2015年9月	152.4	96.8	97.4%
124	佳木斯萬達廣場	黑龍江	2015年9月	138.7	83.9	100.0%
125	太原龍湖萬達廣場	山西	2015年9月	203.1	121.9	100.0%
126	重慶巴南萬達廣場	重慶	2015年10月	166.3	98.1	100.0%
127	東莞厚街萬達廣場	廣東	2015年11月	153.0	89.6	100.0%
128	德州萬達廣場	山東	2015年11月	164.5	96.4	100.0%
129	柳州城中萬達廣場	廣西	2015年11月	164.4	95.4	100.0%
130	南寧安吉萬達廣場	廣西	2015年12月	171.4	94.0	100.0%
131	蘇州吳中萬達廣場	江蘇	2015年12月	166.3	99.1	100.0%
132	南通萬達廣場	江蘇	2015年12月	133.3	98.8	100.0%
133	廣州南沙萬達廣場	廣東	2015年12月	165.2	88.6	100.0%

本集團持有酒店物業匯總

序號	酒店名稱	省份	開業時間 (年-月)	客房數量 (間)	總建築面積 (千平方米)
1	北京萬達索菲特大飯店	北京	2007年8月	419	48.2
2	哈爾濱萬達索菲特大飯店	黑龍江	2007年10月	324	43.7
3	寧波萬達索菲特大飯店	浙江	2008年12月	291	40.7
4	北京萬達嘉華酒店	北京	2009年1月	312	35.8
5	青島萬達艾美酒店	山東	2009年11月	349	51.1
6	重慶萬達艾美酒店	重慶	2009年12月	320	43.7
7	無錫萬達喜來登酒店	江蘇	2010年9月	350	46.7
8	襄陽萬達皇冠假日酒店	湖北	2010年11月	303	43.0
9	宜昌萬達皇冠假日酒店	湖北	2010年11月	283	39.1
10	福州萬達威斯汀酒店	福建	2010年12月	310	40.9
11	合肥萬達威斯汀酒店	安徽	2010年12月	313	48.5
12	三亞萬達希爾頓逸林酒店	海南	2010年12月	475	93.7
13	三亞萬達康萊德酒店	海南	2010年12月	101	
14	武漢萬達威斯汀酒店	湖北	2011年7月	305	50.4
15	鎮江萬達喜來登酒店	江蘇	2011年8月	289	43.3
16	西安萬達希爾頓酒店	陝西	2011年8月	311	53.0
17	廣州萬達希爾頓酒店	廣東	2011年8月	311	46.0
18	石家莊萬達洲際酒店	河北	2011年9月	294	37.3
19	濟南萬達凱悅酒店	山東	2011年9月	344	53.0
20	廊坊萬達嘉華酒店	河北	2011年11月	295	41.9
21	南京萬達希爾頓酒店	江蘇	2011年11月	357	48.9
22	大慶萬達喜來登酒店	黑龍江	2011年11月	290	43.0
23	泰州萬達希爾頓逸林酒店	江蘇	2011年12月	253	38.7
24	常州萬達喜來登酒店	江蘇	2011年12月	250	31.5
25	唐山萬達洲際酒店	河北	2011年12月	287	47.5
26	大連萬達康萊德酒店	遼寧	2012年2月	210	99.8
27	大連萬達希爾頓酒店	遼寧	2012年2月	371	
28	太原萬達文華酒店	山西	2012年8月	359	52.4
29	寧德萬達嘉華酒店	福建	2012年8月	291	40.8
30	泉州萬達文華酒店	福建	2012年9月	322	47.8
31	長沙萬達文華酒店	湖南	2012年10月	425	65.8
32	漳州萬達嘉華酒店	福建	2012年10月	298	43.8
33	淮安萬達嘉華酒店	江蘇	2012年11月	230	44.6
34	宜興萬達艾美酒店	江蘇	2013年5月	280	42.1
35	萬州萬達希爾頓逸林酒店	重慶	2013年7月	257	37.4

本集團持有物業匯總

本集團持有酒店物業匯總

序號	酒店名稱	省份	開業時間 (年-月)	客房數量 (間)	總建築面積 (千平方米)
36	沈陽萬達文華酒店	遼寧	2013年7月	300	51.7
37	撫順萬達嘉華酒店	遼寧	2013年8月	280	39.5
38	天津萬達文華酒店	天津	2013年9月	297	48.3
39	武漢萬達嘉華酒店	湖北	2013年9月	408	40.7
40	哈爾濱萬達嘉華酒店	黑龍江	2013年9月	345	47.9
41	南昌萬達嘉華酒店	江西	2013年12月	300	35.0
42	銀川萬達嘉華酒店	寧夏	2013年12月	305	41.7
43	丹東萬達嘉華酒店	遼寧	2013年12月	302	42.1
44	南京萬達嘉華酒店	江蘇	2013年12月	303	41.6
45	武漢萬達瑞華酒店	湖北	2014年3月	417	64.4
46	廣州增城萬達嘉華酒店	廣東	2014年5月	279	36.2
47	濰坊萬達鉑爾曼酒店	山東	2014年5月	284	36.8
48	赤峰萬達嘉華酒店	內蒙古	2014年6月	350	47.4
49	濟寧萬達嘉華酒店	山東	2014年7月	279	36.5
50	金華萬達嘉華酒店	浙江	2014年7月	330	42.8
51	常州萬達嘉華酒店	江蘇	2014年8月	250	34.2
52	東莞萬達文華酒店	廣東	2014年9月	306	44.1
53	馬鞍山萬達嘉華酒店	安徽	2014年9月	286	36.1
54	荊州萬達嘉華酒店	湖北	2014年9月	283	37.0
55	蘭州萬達文華酒店	甘肅	2014年10月	307	41.4
56	昆明萬達文華酒店	雲南	2014年10月	302	44.7
57	龍岩萬達嘉華酒店	福建	2014年11月	306	38.5
58	煙台萬達文華酒店	山東	2014年11月	308	44.2
59	江門萬達嘉華酒店	廣東	2014年11月	360	41.4
60	蕪湖萬達嘉華酒店	安徽	2014年12月	281	36.8
61	蚌埠萬達嘉華酒店	安徽	2014年12月	286	34.2
62	南寧萬達文華酒店	廣西	2014年12月	332	49.8
63	廣元萬達嘉華酒店	四川	2015年6月	286	34.3
64	內江萬達嘉華酒店	四川	2015年6月	262	32.5
65	黃石萬達嘉華酒店	湖北	2015年7月	263	32.5
66	安陽萬達嘉華酒店	河南	2015年7月	289	33.8
67	東營萬達嘉華酒店	山東	2015年8月	285	37.9
68	泰安萬達嘉華酒店	山東	2015年8月	283	43.2
69	阜陽萬達嘉華酒店	安徽	2015年8月	286	36.4
70	柳州萬達嘉華酒店	廣西	2015年11月	285	37.6
71	呼和浩特萬達文華酒店	內蒙古	2015年11月	315	42.9
72	成都萬達瑞華酒店	四川	2015年12月	242	42.2

本集團持有寫字樓、文化物業匯總

編號	項目	省份	開業時間 (年 - 月)	總建築面積 (千平方米)	總可租 建築面積 (千平方米)	2015年度 出租率
1	北京CBD寫字樓	北京	2006年12月	84.9	21.7	100.0%
2	武漢萬達中心	湖北	2011年12月	87.2	70.2	95.6%
3	大連萬達中心	遼寧	2012年3月	93.1	70.9	95.3%
4	武漢中央文化旅遊區電影樂園	湖北	2014年12月	101.2	101.2	100.0%
5	武漢中央文化旅遊區漢秀劇場	湖北	2014年12月	88.4	88.4	100.0%

本集團持作發展及／或出售的主要物業詳情

物業名稱	物業地址	用途	規劃 佔地面積 (萬平方米)	規劃 總建築面積 (萬平方米)	集團佔 該物業權益 的百分比	截至	竣工日期／ 預期 竣工日期
						2015年 12月31日 完工程度 (萬平方米)	
武漢中央文化區	湖北省武漢市武昌區中北路 171號周家大灣站	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO、 寫字樓	61	344	100%	199/344	2020
合肥萬達文化旅遊城	安徽省合肥市濱湖新區 巢湖岸邊	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	157	347	100%	75/347	2021
南昌萬達文化旅遊城	江西省南昌市九龍湖新區	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	290	488	100%	125/488	2023
哈爾濱萬達文化旅遊城	黑龍江省哈爾濱市：北至 中源大道，東至宏源街， 南至世茂大道，西至規劃街	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	164	400	100%	39/400	2021
青島東方影都	山東省青島市西海岸新區 濱海大道1777號	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	364	493	100%	41/493	2028
無錫萬達文化旅遊城	江蘇省無錫市濱湖區：北至 清源路，東至蠡湖大道， 南至南湖中路，西至南湖北路	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	241	437	100%	42/437	2025
廣州萬達文化旅遊城	廣東省花都區平步大道與 曙光路交匯處	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	159	375	100%	0/375	2022
成都萬達文化旅遊城	四川省成都市都江堰	文化、旅遊、商業、 酒店、住宅、SOHO	306	421	100%	0/421	2025

本集團持作投資之用的主要物業詳情

物業名稱	物業地址	用途	持有方式	是否擁有永久業權
上海五角場萬達廣場	上海市楊浦區邯鄲路600號	商場	長期	是
北京CBD萬達廣場和寫字樓	北京市朝陽區建國路93號	商場和辦公樓	長期	是
寧波鄞州萬達廣場	浙江省寧波市鄞州區 四明中路999號	商場	長期	是
北京萬達索菲特大飯店	北京市朝陽區建國路93號 萬達廣場C座	酒店	長期	是
武漢中央文化區楚河漢街	武漢市武昌區中北路楚河漢街	商場	長期	是
成都錦華路萬達廣場	四川省成都市錦江區 錦華路一段68號	商場	長期	是
上海江橋萬達廣場	上海市嘉定區金沙江西路 華江路路口	商場	長期	是
成都金牛萬達廣場	四川省成都市金牛區一環路 北三段1號	商場	長期	是
上海周浦萬達廣場	上海市浦東新區周浦鎮 年家濱路518號	商場	長期	是
南京建鄴萬達廣場	江蘇省南京市建鄴區 江東中路98號	商場	長期	是

財務概要

截至十二月三十一日止年度
(人民幣百萬元)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
收入	124,203	107,871	86,774	59,091	50,772
稅前利潤	49,039	41,800	41,492	43,264	30,841
應佔年內利潤：	30,108	25,101	24,882	27,821	19,775
— 母公司擁有人應佔利潤	29,971	24,839	24,581	27,310	19,779
— 非控股權益應佔利潤	137	262	301	511	(4)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利					
— 基本	人民幣6.62元	人民幣6.51元	人民幣6.58元	人民幣7.31元	人民幣5.29元
— 攤薄	人民幣6.62元	人民幣6.51元	人民幣6.58元	人民幣7.31元	人民幣5.29元

於十二月三十一日
(人民幣百萬元)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
資產總值	639,560	564,294	431,044	335,112	250,779
— 非流動資產	374,635	302,958	234,742	186,109	131,599
— 流動資產	264,925	261,336	196,302	149,003	119,180
負債總額	453,663	409,148	317,172	247,761	190,238
— 流動負債	274,233	235,461	180,277	157,129	123,879
— 非流動負債	179,430	173,687	136,895	90,632	66,359
資產淨值	185,897	155,146	113,872	87,351	60,541
總權益	185,897	155,146	113,872	87,351	60,541
— 本公司權益擁有人應佔權益	180,396	152,814	108,286	85,727	60,469
— 非控股權益應佔權益	5,501	2,332	5,586	1,624	72

獨立審計師報告



致大連萬達商業地產股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

我們已完成審計大連萬達商業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司載於第93頁至第196頁的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他闡釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港公司條例的披露規定編撰並真實公平地呈列綜合財務報表，以及作出董事認為就編撰綜合財務報表而言屬必需的內部監控，致使綜合財務報表的編撰並無重大錯誤陳述(不論由欺詐或錯誤引致)。

審計師的責任

我們的責任是根據我們審計工作的結果，對該等綜合財務報表表達意見。我們僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審計，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審計包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審計憑證。選取的該等程序取決於審計師的判斷，包括評估綜合財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，審計師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當審計程序，但並非為對該公司的內部監控是否有效表達意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審計憑證，為我們的審計意見提供基礎。

獨立審計師報告

意見

我們認為，有關綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的經營成果及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號中信大廈22樓

二零一六年三月二十三日

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	5	124,203	107,871
銷售成本		(73,836)	(61,945)
毛利		50,367	45,926
其他收入及收益	5	3,681	3,206
投資物業公允價值增加淨額	14	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	7	(7,400)	(7,312)
分佔一家聯營公司虧損		-	(1)
分佔合營企業虧損		(22)	(1)
除稅前溢利	6	49,039	41,800
所得稅開支	10	(18,931)	(16,699)
年內溢利		30,108	25,101
以下各項應佔：			
母公司擁有人		29,971	24,839
非控股權益		137	262
		30,108	25,101
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本	12	人民幣6.62元	人民幣6.51元
攤薄	12	人民幣6.62元	人民幣6.51元

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	30,108	25,101
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	(507)	(390)
年內其他綜合收益，扣除稅項	(507)	(390)
年內綜合收益總額	29,601	24,711
以下各項應佔：		
母公司擁有人	29,688	24,715
非控股權益	(87)	(4)
	29,601	24,711

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	42,923	35,283
投資物業	14	309,481	248,101
預付土地租賃款項	15	10,044	9,983
商譽	16	2,941	1,745
其他無形資產	17	2,908	3,054
於合營企業的投資	18	522	475
於一家聯營公司的投資		-	-
可供出售投資	20	35	35
長期應收款項		10	10
遞延稅項資產	19	5,771	4,272
非流動資產總值		374,635	302,958
流動資產			
存貨	21	167,256	145,192
預付稅項	29	6,808	5,469
貿易應收款項及應收票據	22	497	848
預付款項、按金及其他應收款項	23	17,156	15,821
其他流動資產		60	971
受限制現金	24	6,542	6,732
現金及現金等價物	24	66,606	86,303
流動資產總值		264,925	261,336
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	25	64,420	53,743
其他應付款項及應計費用	26	160,201	138,015
計息銀行及其他借款	27	41,930	36,464
遞延收益	28	317	395
應付股息		13	13
應付稅項	29	7,352	6,831
流動負債總額		274,233	235,461
流動(負債)/資產淨額		(9,308)	25,875
總資產減流動負債		365,327	328,833

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
總資產減流動負債		365,327	328,833
非流動負債			
債券及票據	30	32,651	7,210
計息銀行及其他借款	27	112,065	137,295
遞延收益	28	1,571	1,359
遞延稅項負債	19	33,143	27,821
其他非流動負債		-	2
非流動負債總額		179,430	173,687
資產淨值		185,897	155,146
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	4,527	4,475
儲備	32	175,869	148,339
非控股權益		180,396	152,814
		5,501	2,332
權益總額		185,897	155,146

丁本錫
董事

齊界
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣百萬元 (附註31)	股份溢價 人民幣百萬元 (附註32(a))	資本儲備 人民幣百萬元 (附註32(b))	重估儲備 人民幣百萬元 (附註32(c))	法定儲備 人民幣百萬元 (附註32(d))	匯兌波動		總計	非控股權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
						儲備	保留溢利			
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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	24,839	24,839	262	25,101
年內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(124)	-	(124)	(266)	(390)
年內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(124)	24,839	24,715	(4)	24,711
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	721	721
股份支付	-	-	252	-	-	-	(185)	67	-	67
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	396	-	(396)	-	-	-
發行股份	739	22,385	-	-	-	-	-	23,124	-	23,124
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	108	108
收購非控股權益	-	-	92	-	-	-	(1,471)	(1,379)	(3,693)	(5,072)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(386)	(386)
二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	-	(1,999)
於二零一四年十二月三十一日	4,475	22,392	344	35	1,961	(113)	123,720	152,814	2,332	155,146

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	法定儲備	匯兌波動		總計	非控股權益	權益總額
						儲備	保留溢利			
	人民幣百萬元 (附註31)	人民幣百萬元 (附註32(a))	人民幣百萬元 (附註32(b))	人民幣百萬元 (附註32(c))	人民幣百萬元 (附註32(d))	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
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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	29,971	29,971	137	30,108
年內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(283)	-	(283)	(224)	(507)
年內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(283)	29,971	29,688	(87)	29,601
發行股份**	52	2,066	-	-	-	-	-	2,118	-	2,118
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,174	1,174
收購非控股權益	-	-	(5)	-	-	-	-	(5)	(4)	(9)
非控股權益注資	-	-	47	-	-	-	-	47	2,086	2,133
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	303	-	(303)	-	-	-
股份支付	-	-	7	-	-	-	28	35	-	35
二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,301)	(4,301)	-	(4,301)
於二零一五年十二月三十一日	4,527	24,458*	393*	35*	2,264*	(396)*	149,115*	180,396	5,501	185,897

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內儲備人民幣175,869百萬元(二零一四年:人民幣148,339百萬元)。

** 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份超額配股權,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合共52百萬股超額配發股份。

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
經營活動產生的現金流量			
除稅前溢利：		49,039	41,800
調節項：			
融資成本	7	7,400	7,132
股份支付	33	35	67
分佔一家聯營公司虧損		-	1
分佔合營企業虧損	18	22	1
銀行利息收入	5	(588)	(546)
折舊	6	1,730	1,314
物業、廠房及設備項目減值	13	177	-
貿易應收款項減值	6	6	(4)
其他應收款項減值	6	47	70
存貨減值	6	1,055	46
預付土地租賃款項攤銷	15	134	122
其他無形資產攤銷	17	228	97
出售物業、廠房及設備項目(收益)/損失淨額	6	(1)	1
議價購買收益	35	(1)	(2)
出售附屬公司收益	36	(752)	(1,112)
出售可供出售投資收益		(234)	(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·淨額	14	(17,230)	(13,455)
衍生金融工具產生的公允價值淨收益		-	(1)
		41,067	35,499
存貨增加		(18,038)	(45,372)
貿易應收款項及應收票據減少/(增加)		345	(704)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(1,328)	6,185
長期應收款項減少		-	1
受限制現金減少/(增加)		190	(1,425)
貿易應付款項及應付票據增加		10,770	11,419
其他應付款項及應計費用增加		11,874	18,691
遞延收益增加		134	1,107
經營活動產生的現金流量		45,014	25,401
已收利息		588	546
支付企業所得稅及土地增值稅		(13,692)	(17,115)
經營活動產生的現金流量淨額		31,910	8,832

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
投資活動產生的現金流量			
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		(695)	(3,646)
添置其他無形資產		(148)	(857)
收購附屬公司	35	(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	36	(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		(46,739)	(45,699)
融資活動產生的現金流量			
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		(5,324)	53,801
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
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		66,606	86,303
現金及現金等價物餘額的分析			
在綜合財務狀況表中列示的現金及現金等價物		66,606	86,303
在綜合現金流量表列示的現金及現金等價物		66,606	86,303

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

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。

本公司主要附屬公司的詳情如下：

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通／ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Shaanxi Huayuan Real Estate Development Co., Ltd.***	陝西華源房地產開發有限公司	中國 一九九二年十一月二十六日	100,000	100%	-	房地產開發
Beijing Wanda Plaza Real Estate Development Co., Ltd.***	北京萬達廣場房地產開發有限公司	中國 一九九九年十月十日	200,000	100%	-	房地產開發
Dalian Mingzhu Real Estate Development Co., Ltd.***	大連明珠房地產開發有限公司	中國 二零零一年一月十五日	150,000	100%	-	房地產開發
Nanjing Wanda Real Estate Development Co., Ltd.***	南京萬達房地產開發有限公司	中國 二零零一年八月八日	115,000	100%	-	房地產開發
Beijing Jingzang Jiankang Property Co., Ltd.***	北京景藏健康置業有限公司	中國 二零零二年三月十二日	60,000	100%	-	房地產開發
Nanchang Wanda Real Estate Development Co., Ltd.***	南昌萬達房地產開發有限公司	中國 二零零二年四月二十三日	50,000	100%	-	房地產開發
Shanghai Wanda Commercial Plaza Property Co., Ltd.***	上海萬達商業廣場置業有限公司	中國 二零零二年十二月十三日	80,000	100%	-	房地產開發
Ningbo Wanda Commercial Plaza Co., Ltd.***	寧波萬達商業廣場有限公司	中國 二零零四年二月十六日	50,000	100%	-	房地產開發
Ningbo Wanda Property Co., Ltd.***	寧波萬達置業有限公司	中國 二零零四年九月一日	50,000	100%	-	房地產開發
Xi'an Wanda Commercial Plaza Co., Ltd.***	西安萬達商業廣場有限公司	中國 二零零五年九月二日	50,000	100%	-	房地產開發
Suzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	蘇州萬達廣場投資有限公司	中國 二零零六年一月十九日	90,000	100%	-	房地產開發
Harbin Wanda Commercial Investment Co., Ltd.***	哈爾濱萬達商業投資有限公司	中國 二零零六年三月十五日	50,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Wanda Commercial Plaza Investment Co., Ltd.***	成都萬達商業廣場投資有限公司	中國 二零零六年三月二十日	100,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Wanda Commercial Plaza Co., Ltd.***	重慶萬達商業廣場有限公司	中國 二零零六年五月十日	200,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Wuxi Wanda Commercial Plaza Investment Co., Ltd.***	無錫萬達商業廣場投資有限公司*	中國 二零零六年十月十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Shenyang Wanda Real Estate Co., Ltd.***	沈陽萬達房地產有限公司	中國 二零零六年十月二十六日	1,600,000	100%	-	房地產開發
Wanda Commercial Planning Research Institute Co., Ltd.***	萬達商業規劃研究院有限公司	中國 二零零七年一月九日	50,000	100%	-	商業規劃及研究
Wanda Hotel Investment and Development Co., Ltd.***	萬達酒店建設有限公司	中國 二零零七年四月十三日	50,000	100%	-	酒店管理服務
Wanda Commercial Management Co., Ltd.***	萬達商業管理有限公司	中國 二零零七年二月八日	50,000	100%	-	商業及酒店管理服務
Taiyuan Wanda Plaza Co., Ltd.***	太原萬達廣場有限公司	中國 二零零七年二月八日	100,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Wanda Hotel Management Co., Ltd.***	重慶萬達酒店管理有限公司	中國 二零零七年三月三十日	10,000	100%	-	酒店經營
Beijing Yinhe Wanda Property Co., Ltd.***	北京銀河萬達置業有限公司*	中國 二零零七年五月二十九日	28,000	100%	-	酒店經營
Sanya Wanda Hotel Co., Ltd.***	三亞萬達大酒店有限公司	中國 二零零七年七月十七日	50,000	100%	-	酒店經營
Nanjing Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南京萬達廣場投資有限公司	中國 二零零七年八月十六日	300,000	100%	-	房地產開發
Qingdao Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	青島萬達廣場置業有限公司	中國 二零零七年九月二十四日	50,000	100%	-	房地產開發
Jilin Diwang Property Development Co., Ltd.***	吉林省地王置業開發有限公司	中國 二零零七年九月二十九日	1,050,000	100%	-	房地產開發
Jinan Wanda Commercial Plaza Property Co., Ltd.***	濟南萬達商業廣場置業有限公司	中國 二零零七年十月三十日	100,000	100%	-	房地產開發
Shanghai Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	上海萬達廣場置業有限公司	中國 二零零七年十一月二十日	100,000	100%	-	房地產開發
Huai'an Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	淮安萬達廣場投資有限公司	中國 二零零七年十二月二十八日	170,000	100%	-	房地產開發
Shaanxi Yinfengminle Property Co., Ltd.***	陝西銀豐民樂置業有限公司	中國 二零零八年五月三十日	50,000	100%	-	房地產開發
Tangshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	唐山萬達廣場投資有限公司	中國 二零零八年十一月十二日	2,400,000	100%	-	房地產開發
Luoyang Wanda Jianye Property Co., Ltd.***	洛陽萬達建業置業有限公司	中國 二零零八年十二月十九日	50,000	100%	-	房地產開發
Shijiazhuang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	石家莊萬達廣場投資有限公司	中國 二零零八年十二月二十九日	3,125,000	100%	-	物業租賃及酒店經營
Shanghai Jiading Wanda Investment Co., Ltd.***	上海嘉定萬達投資有限公司	中國 二零零九年二月十一日	50,000	100%	-	物業租賃
Baotou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	包頭萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年四月三日	100,000	100%	-	房地產開發
Hohhot Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	呼和浩特萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年四月七日	100,000	100%	-	房地產開發

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Yichang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	宜昌萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年四月十日	80,000	100%	-	房地產開發
Tianjin Hedong Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	天津河東萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年四月十六日	100,000	100%	-	房地產開發
Wuhan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	武漢萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年四月二十八日	1,224,490	100%	-	房地產開發
Dalian Yifang Commercial Investment Co., Ltd.***	大連一方商業投資有限公司	中國 二零零九年五月三十一日	20,000	100%	-	商業管理
Fuzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	福州萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年六月十日	1,100,000	100%	-	物業租賃及酒店經營
Xiangyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	襄陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年六月十日	2,080,000	100%	-	房地產開發
Hefei Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	合肥萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年六月十二日	100,000	100%	-	物業租賃及酒店經營
Shaoxing Keqiao Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	紹興柯橋萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年七月三十一日	2,100,000	100%	-	房地產開發
Ningbo Jiangbei Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	寧波江北萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年八月十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Jinniu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	成都金牛萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年八月二十七日	2,040,000	100%	-	物業租賃
Wuhan Wuchang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	武漢武昌萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年九月十一日	100,000	100%	-	酒店經營
Zhengzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	鄭州萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年十月十四日	2,050,000	100%	-	房地產開發
Guangzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	廣州萬達廣場投資有限公司*	中國 二零零九年十月二十日	1,632,650	100%	-	房地產開發
Daqing Saertu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	大慶薩爾圖萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年十一月三日	100,000	100%	-	房地產開發
Zhenjiang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	鎮江萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年十一月二十五日	100,000	100%	-	房地產開發
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	銀川金鳳萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年十二月十日	100,000	100%	-	房地產開發
Wuhan Wanda Donghu Property Co., Ltd.***	武漢萬達東湖置業有限公司	中國 二零零九年十二月三十日	2,700,000	100%	-	房地產開發
Xiamen Huli Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	廈門湖里萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年三月十一日	20,000	100%	-	物業租賃
Wuhan Jingkai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	武漢經開萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年三月二十三日	100,000	100%	-	房地產開發
Taizhou Hailing Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	泰州海陵萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年三月二十四日	1,250,000	100%	-	房地產開發
Changsha Kaifu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	長沙開福萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一零年四月十九日	3,060,000	100%	-	房地產開發
Langfang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	廊坊萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一零年五月十一日	100,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Quanzhou Puxi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	泉州浦西萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年五月二十五日	311,300	100%	-	房地產開發
Changzhou Xinbei Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	常州新北萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年五月二十八日	1,030,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Wanzhou Wanda Commercial Plaza Co., Ltd.***	重慶萬州萬達商業廣場有限公司	中國 二零一零年六月二十八日	200,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Wanzhou Wanda Hotel Management Co., Ltd.***	重慶萬州萬達酒店管理有限公司	中國 二零一零年六月二十八日	10,000	100%	-	酒店經營
Shanghai Baoshan Wanda Investment Co., Ltd.***	上海寶山萬達投資有限公司	中國 二零一零年七月二十三日	100,000	65%	-	房地產開發
Langfang Wanda Xueyuan Investment Co., Ltd.***	廊坊萬達學苑投資有限公司	中國 二零一零年八月十三日	50,000	100%	-	房地產開發
Hefei Tian'e'hu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	合肥天鵝湖萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年九月十七日	100,000	100%	-	房地產開發
Nanchang Honggutan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南昌紅谷灘萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一零年十月九日	100,000	100%	-	房地產開發
Lanzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	蘭州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年十月十五日	100,000	100%	-	房地產開發
Jinjiang Wanda Plaza Co., Ltd.***	晉江萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十月二十六日	100,000	100%	-	房地產開發
Zhengzhou Erqi Wanda Plaza Co., Ltd.***	鄭州二七萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十一月十五日	100,000	100%	-	物業租賃
Yantai Zhifu Wanda Plaza Co., Ltd.***	煙台芝罘萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十一月十五日	50,000	70%	-	房地產開發
Ningde Wanda Plaza Co., Ltd.***	寧德萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十一月二十三日	100,000	100%	-	房地產開發
Jiangyin Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	江陰萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年十一月二十六日	1,300,000	100%	-	房地產開發
Zhangzhou Wanda Plaza Co., Ltd.***	漳州萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十一月三十日	100,000	100%	-	物業租賃及酒店經營
Qingdao Licang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	青島李滄萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一零年十二月十七日	100,000	100%	-	房地產開發
Fushun Wanda Plaza Co., Ltd.***	撫順萬達廣場有限公司	中國 二零一零年十二月二十三日	100,000	100%	-	房地產開發
Mianyang Fucheng Wanda Plaza Co., Ltd.***	綿陽涪城萬達廣場有限公司	中國 二零一一年一月四日	100,000	100%	-	房地產開發
Changchun Kuancheng Wanda Plaza Co., Ltd.***	長春寬城萬達廣場有限公司	中國 二零一一年一月四日	100,000	100%	-	房地產開發
Wenzhou Longwan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	溫州龍灣萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年一月五日	100,000	100%	-	物業租賃
Harbin Haxi Wanda Plaza Co., Ltd.***	哈爾濱哈西萬達廣場有限公司	中國 二零一一年一月十九日	100,000	100%	-	物業租賃及酒店經營
Wuhu Wanda Plaza Co., Ltd.***	蕪湖萬達廣場有限公司	中國 二零一一年一月二十一日	100,000	100%	-	房地產開發

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Taicang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	太倉萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年二月二十三日	1,630,000	100%	-	房地產開發
Yixing Wanda Plaza Co., Ltd.***	宜興萬達廣場有限公司	中國 二零一一年三月七日	930,000	100%	-	房地產開發
Guangzhou Wannuo Investment Management Co., Ltd.***	廣州市萬諾投資管理有限公司	中國 二零一一年五月十三日	8,000	100%	-	房地產開發
Wuxi Huishan Wanda Plaza Co., Ltd.***	無錫惠山萬達廣場有限公司	中國 二零一一年五月十六日	960,000	100%	-	房地產開發
Putian Wanda Plaza Co., Ltd.***	莆田萬達廣場有限公司	中國 二零一一年五月十七日	100,000	100%	-	房地產開發
Tianjin Wanda Center Investment Co., Ltd.***	天津萬達中心投資有限公司	中國 二零一一年五月十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Dongguan Chang'an Wanda Plaza Co., Ltd.***	東莞長安萬達廣場有限公司	中國 二零一一年五月二十五日	100,000	100%	-	房地產開發
Xiamen Jimei Wanda Plaza Co., Ltd.***	廈門集美萬達廣場有限公司	中國 二零一一年七月十九日	200,000	100%	-	房地產開發
Jining Taibailu Wanda Plaza Co., Ltd.***	濟寧太白路萬達廣場有限公司	中國 二零一一年八月二日	100,000	100%	-	房地產開發
Shenyang Aoti Wanda Plaza Co., Ltd.***	沈陽奧體萬達廣場有限公司	中國 二零一一年九月八日	300,000	100%	-	房地產開發
Yuyao Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	余姚萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年九月二十九日	250,000	100%	-	房地產開發
Xuzhou Wanda Plaza Co., Ltd.***	徐州萬達廣場有限公司	中國 二零一一年十月二十日	350,000	100%	-	房地產開發
Bengbu Wanda Plaza Co., Ltd.***	蚌埠萬達廣場有限公司	中國 二零一一年十月二十四日	350,000	100%	-	房地產開發
Xi'an Daminggong Wanda Plaza Co., Ltd.***	西安大明宮萬達廣場有限公司	中國 二零一一年十一月三十日	600,000	100%	-	房地產開發
Chifeng Wanda Plaza Co., Ltd.***	赤峰萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年十二月十六日	400,000	100%	-	房地產開發
Shanghai Songjiang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	上海松江萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年十二月二十二日	200,000	100%	-	房地產開發
Nanjing Jiangning Wanda Plaza Co., Ltd.***	南京江寧萬達廣場有限公司	中國 二零一一年十二月二十九日	400,000	100%	-	房地產開發
Dandong Wanda Plaza Co., Ltd.***	丹東萬達廣場有限公司*	中國 二零一二年二月九日	550,000	100%	-	房地產開發
Weifang Wanda Plaza Co., Ltd.***	濰坊萬達廣場有限公司	中國 二零一二年二月十日	400,000	100%	-	房地產開發
Guangzhou Zengcheng Wanda Plaza Co., Ltd.***	廣州增城萬達廣場有限公司	中國 二零一二年三月十二日	250,000	100%	-	房地產開發
Dongguan Dongcheng Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	東莞東城萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年五月九日	500,000	100%	-	房地產開發
Kunming Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	昆明萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年五月十一日	600,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Foshan Nanhai Wanda Plaza Co., Ltd.***	佛山南海萬達廣場有限公司	中國 二零一二年五月二十四日	600,000	100%	-	房地產開發
Manzhouli Wanda Plaza Co., Ltd.***	滿洲里萬達廣場有限公司	中國 二零一二年五月三十日	150,000	100%	-	房地產開發
Yinchuan Wanda Investment Property Co., Ltd.***	銀川萬達投資置業有限公司	中國 二零一二年六月十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Yinchuan Xixia Wanda Plaza Co., Ltd.***	銀川西夏萬達廣場有限公司	中國 二零一二年六月二十日	500,000	100%	-	房地產開發
Jinhua Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	金華萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年八月十七日	800,000	100%	-	房地產開發
Nanning Qingxiu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南寧青秀萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年九月十四日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Ma'anshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	馬鞍山萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年九月十九日	800,000	100%	-	房地產開發
Changzhou Wujin Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	常州武進萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年九月二十一日	900,000	100%	-	房地產開發
Shanghai Wanda Hotel Investment Co., Ltd.***	上海萬達酒店投資有限公司	中國 二零一二年十月九日	50,000	100%	-	房地產開發
Mianyang Jingkai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	綿陽經開萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年十月二十二日	800,000	100%	-	房地產開發
Longyan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	龍岩萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年十一月二日	800,000	100%	-	房地產開發
Wanda Hotel Design and Research Institute Co., Ltd.***	萬達酒店設計研究院有限公司	中國 二零一二年十一月九日	50,000	100%	-	裝飾與設計管理
Yingkou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	營口萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年十二月三日	600,000	100%	-	房地產開發
Qiqihar Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	齊齊哈爾萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年十二月六日	600,000	100%	-	房地產開發
Fuqing Wanda Plaza Co., Ltd.***	福清萬達廣場有限公司	中國 二零一二年十二月十八日	400,000	100%	-	房地產開發
Jingzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	荊州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年十二月二十一日	600,000	100%	-	房地產開發
Jiangmen Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	江門萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年一月二十二日	600,000	100%	-	房地產開發
Wenzhou Pingyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	溫州平陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年三月一日	600,000	100%	-	房地產開發
Anyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	安陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年三月四日	600,000	100%	-	房地產開發
Hangzhou Gongshu Wanda Investment Co., Ltd.***	杭州拱墅萬達投資有限公司*	中國 二零一三年三月二十二日	800,000	100%	-	房地產開發
Shanghai Jinshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	上海金山萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年四月二日	700,000	100%	-	房地產開發
Harbin Wanda City Investment Co., Ltd.***	哈爾濱萬達城投資有限公司	中國 二零一三年四月十六日	2,000,000	100%	-	房地產開發

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Zhengzhou Jinshui Wanda Investment Co., Ltd.***	鄭州金水萬達投資有限公司*	中國 二零一三年四月十八日	700,000	100%	-	房地產開發
Jiamusi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	佳木斯萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年四月十九日	500,000	100%	-	房地產開發
Jixi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	雞西萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年四月二十四日	300,000	100%	-	房地產開發
Guangyuan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	廣元萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年五月二日	500,000	100%	-	房地產開發
Weinan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	渭南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年五月二十九日	300,000	100%	-	房地產開發
Dongying Dalian Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	東營大連萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年六月三日	500,000	100%	-	房地產開發
Jiaxing Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	嘉興萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年六月三日	800,000	100%	-	房地產開發
Nanchang Wanda City Investment Co., Ltd.***	南昌萬達城投資有限公司	中國 二零一三年六月九日	2,000,000	100%	-	房地產開發
Tongliao Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	通遼萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年六月十七日	500,000	100%	-	房地產開發
Xining Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	西寧萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年六月十七日	800,000	100%	-	房地產開發
Tai'an Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	泰安萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年六月十九日	500,000	100%	-	房地產開發
Dezhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	德州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年六月二十日	600,000	100%	-	房地產開發
Neijiang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	內江萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年七月一日	500,000	100%	-	房地產開發
Huangshi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	黃石萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年七月二日	700,000	100%	-	房地產開發
Wuhai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	烏海萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年七月十二日	500,000	100%	-	房地產開發
Guangzhou Luogang Wanda Plaza Co., Ltd.***	廣州蘿崗萬達廣場有限公司*	中國 二零一三年七月二十五日	800,000	100%	-	房地產開發
Siping Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	四平萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年八月六日	300,000	100%	-	房地產開發
Qingdao Wanda Oriental Movie Metropolis Investment Co., Ltd.***	青島萬達東方影都投資有限公司	中國 二零一三年八月二十三日	3,000,000	100%	-	房地產開發
Zhanjiang Development Zone Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	湛江開發區萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年九月二日	800,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	重慶萬達廣場置業有限公司*	中國 二零一三年九月三日	700,000	100%	-	房地產開發
Dongguan Houjie Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	東莞厚街萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年九月五日	800,000	100%	-	房地產開發
Fuyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	阜陽萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年九月九日	700,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Liuzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	柳州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年九月二十三日	800,000	100%	-	房地產開發
Hefei Wanda City Investment Co., Ltd.***	合肥萬達城投資有限公司	中國 二零一三年九月三十日	2,000,000	100%	-	房地產開發
Zhangzhou Taiwanese Investment Zone Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	漳州台商投資區萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十月十八日	500,000	100%	-	房地產開發
Suzhou Wuzhong Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	蘇州吳中萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十一月二十七日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Urumqi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	烏魯木齊萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十二月三日	600,000	100%	-	房地產開發
Xiangtan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	湘潭萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十二月四日	500,000	100%	-	房地產開發
Taizhou Jingkai Wanda Property Co., Ltd.***	台州經開萬達置業有限公司	中國 二零一三年十二月十六日	700,000	100%	-	房地產開發
Nanning Anji Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南寧安吉萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年十二月十七日	200,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Wanda Hotel Investment Co., Ltd.***	成都萬達酒店投資有限公司	中國 二零一三年十二月二十三日	100,000	100%	-	房地產開發
Nantong Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南通萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十二月二十三日	700,000	100%	-	房地產開發
Dalian Jingkai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	大連經開萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十二月二十五日	900,000	100%	-	房地產開發
Bozhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	亳州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年十二月十六日	500,000	100%	-	房地產開發
Harbin Hanan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	哈爾濱哈南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年一月二日	900,000	100%	-	房地產開發
Jingmen Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	荊門萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年一月二日	400,000	100%	-	房地產開發
Wuxi Wanda City Investment Co., Ltd.***	無錫萬達城投資有限公司	中國 二零一四年一月三日	2,000,000	100%	-	房地產開發
Guangzhou Nansha Wanda Plaza Co., Ltd.***	廣州南沙萬達廣場有限公司	中國 二零一四年一月二十二日	900,000	100%	-	房地產開發
Yiwu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	義烏萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年一月二十三日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Shangrao Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	上饒萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年三月十四日	900,000	100%	-	房地產開發
Jinan Gaoxin Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	濟南高新萬達廣場置業有限公司*	中國 二零一四年三月十四日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Mudanjiang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	牡丹江萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年三月十七日	500,000	100%	-	房地產開發
Suzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	宿州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年三月二十一日	500,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Pixian Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	成都郫縣萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年三月三十一日	600,000	100%	-	房地產開發

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Jiujiang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	九江萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年四月一日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Dongguan Humen Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	東莞虎門萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年五月十五日	900,000	100%	-	房地產開發
Hohhot Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	呼和浩特萬達廣場 置業有限公司	中國 二零一四年五月十五日	600,000	100%	-	房地產開發
Quanzhou Anxi Wanda Plaza Investment Co., Ltd.	泉州安溪萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年五月十六日	500,000	100%	-	房地產開發
Ziyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	資陽萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年五月二十三日	500,000	100%	-	房地產開發
Yanji Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	延吉萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年五月二十九日	400,000	100%	-	房地產開發
Meizhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	梅州萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年五月三十日	600,000	100%	-	房地產開發
Shaoxing Shangyu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	紹興上虞萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年六月九日	800,000	100%	-	房地產開發
Xuzhou Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	徐州萬達廣場 置業有限公司	中國 二零一四年六月十一日	700,000	100%	-	房地產開發
Suining Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	遂寧萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年六月十三日	300,000	100%	-	房地產開發
Jilin Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	吉林市萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年六月二十日	900,000	100%	-	房地產開發
Hefei Yaohai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	合肥瑤海萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年六月二十五日	900,000	100%	-	房地產開發
Kunshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	昆山萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年七月三日	500,000	100%	-	房地產開發
Changshu Wanda plaza Investment Co., Ltd.***	常熟萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年七月七日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Nanning Wanda Mall Investment Co., Ltd.***	南寧萬達茂 投資有限公司	中國 二零一四年七月十一日	1,000,000	100%	-	房地產管理
Guangzhou Wanda Cultural Tourism City Investment Co., Ltd.***	廣州萬達文化旅遊城 投資有限公司	中國 二零一四年八月十二日	2,000,000	100%	-	房地產管理
Zhuji Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	諸暨萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年八月十三日	700,000	100%	-	房地產管理
Changchun Motor City Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	長春汽車城萬達 廣場投資有限公司	中國 二零一四年八月十五日	900,000	100%	-	房地產管理
Shanghai Qingpu Wanda Mall Investment Co., Ltd.***	上海青浦萬達茂 投資有限公司	中國 二零一四年九月二十三日	1,000,000	100%	-	房地產管理
Leshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	樂山萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年十月十四日	600,000	100%	-	房地產管理
Foshan Sanshui Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	佛山三水萬達 廣場投資有限公司	中國 二零一四年十一月十八日	500,000	100%	-	房地產管理
Guilin Wanda City Investment Co., Ltd.***	桂林萬達城投資 有限公司	中國 二零一四年十一月二十五日	1,000,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Deyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	德陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年十二月四日	400,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Yongchuan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	重慶永川萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年十二月十五日	700,000	100%	-	房地產管理
Nanjing Wanda Mall Investment Co., Ltd.***	南京萬達茂投資有限公司	中國 二零一四年十二月二十四日	1,000,000	100%	-	房地產管理
Changde Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	常德萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年十二月二十四日	600,000	100%	-	房地產管理
Changchun Wanda Center Investment Co., Ltd.***	長春萬達中心投資有限公司	中國 二零一五年一月十六日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Changchun Wanda Center Property Co., Ltd.***	長春萬達中心置業有限公司	中國 二零一五年一月十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Nanping Wanda Real Estate Co., Ltd.***	南平萬達地產有限公司	中國 二零一五年二月四日	200,000	100%	-	房地產開發
Nanping Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南平萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年二月四日	100,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Qingyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	成都青羊萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年二月六日	500,000	100%	-	房地產開發
Beijing Fengke Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	北京豐科萬達廣場有限公司	中國 二零一五年三月九日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Sanmenxia Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	三門峽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年三月十二日	200,000	-****	-	房地產開發
Wanda (Shanghai) Equity Investment Fund Management Co., Ltd.***	萬達(上海)股權投資基金管理有限公司	中國 二零一五年三月十八日	10,000	100%	-	投資管理
Zhengzhou Biyuan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	鄭州碧源萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年三月十九日	500,000	-****	-	房地產開發
Yichun Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	宜春萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年三月二十三日	100,000	-****	-	房地產開發
Meizhou Wanda Real Estate Co., Ltd.***	梅州萬達地產有限公司	中國 二零一五年三月三十日	100,010	-****	-	房地產開發
Sanming Wanda Real Estate Co., Ltd.***	三明萬達地產有限公司	中國 二零一五年四月八日	200,000	100%	-	房地產開發
Sanming Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	三明萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年四月八日	100,000	100%	-	房地產開發
Dalian Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	大連萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年四月十四日	10,000	100%	-	房地產開發
Deyang Wanda Plaza Industrial Co., Ltd.***	德陽萬達廣場實業有限公司	中國 二零一五年四月十七日	66,675	-****	-	房地產開發
Chongqing Yongchuan Wanda Plaza Real Estate Co., Ltd.***	重慶永川萬達廣場地產有限公司	中國 二零一五年四月二十三日	53,320	100%	-	房地產開發
Liangyungang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	連雲港萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年五月四日	100,000	100%	-	房地產開發
Wanda Property Management Co., Ltd.***	萬達物業管理有限公司	中國 二零一五年五月八日	50,000	100%	-	房地產管理

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Leshan Wanda Plaza Industrial Co., Ltd. ***	樂山萬達廣場實業有限公司	中國 二零一五年五月五日	80,010	-****	-	房地產開發
Changde Wanda Property Co., Ltd.***	常德萬達置業有限公司	中國 二零一五年五月五日	102,820	-****	-	房地產開發
Jiujiang Wanda Real Estate Co., Ltd.***	九江萬達地產有限公司	中國 二零一五年五月十八日	113,000	100%	-	房地產開發
Nanning Jiangnan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南寧江南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年五月二十日	100,000	100%	-	房地產開發
Yingkou Bayuquan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	營口鮫魚圈萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年五月二十七日	10,000	100%	-	房地產開發
Shaoxing Shangyu Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	紹興上虞萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年六月二日	127,736	-****	-	房地產開發
Liu'an Wanda Real Estate Co., Ltd.***	六安萬達地產有限公司	中國 二零一五年六月三日	100,000	100%	-	房地產開發
Liu'an Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	六安萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月三日	10,000	100%	-	房地產開發
Yantai Wanda Real Estate Co., Ltd.***	煙台萬達地產有限公司	中國 二零一五年六月三日	100,000	100%	-	房地產開發
Yantai Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	煙台萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月三日	10,000	100%	-	房地產開發
Shuangliu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	雙流萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月三日	200,000	-****	-	房地產開發
Binzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	濱州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月二十三日	10,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Wanda City Investment Co., Ltd.***	成都萬達城投資有限公司	中國 二零一五年六月二十三日	1,000,000	100%	-	房地產開發
Fuyang Yingquan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	阜陽穎泉萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月二十五日	10,000	100%	-	房地產開發
Huzhou Wanda Investment Co., Ltd.***	湖州萬達投資有限公司	中國 二零一五年六月二十五日	10,000	100%	-	房地產開發
Haikou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	海口萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年六月二十九日	10,000	100%	-	房地產開發
Haikou Wanda Real Estate Co., Ltd.***	海口萬達地產有限公司	中國 二零一五年六月二十九日	100,000	100%	-	房地產開發
Fuzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	撫州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年七月九日	10,000	100%	-	房地產開發
Chaoyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	朝陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年七月十日	10,000	100%	-	房地產開發
Liaoyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	遼陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年七月十三日	10,000	100%	-	房地產開發
Yiyang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	益陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年七月三十一日	10,000	100%	-	房地產開發
Qingyuan Qingcheng Wanda Plaza Co., Ltd.***	清遠清城萬達廣場有限公司	中國 二零一五年七月三十一日	10,000	100%	-	房地產開發

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Liuzhou Liunan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	柳州柳南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年八月十日	10,000	100%	-	房地產開發
Liuzhou Liunan Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	柳州柳南萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年八月十日	100,000	100%	-	房地產開發
Tianjin Pilot Free Trade Zone Wanda Real Estate Co., Ltd.***	天津自貿區萬達置業有限公司	中國 二零一五年八月十八日	200,000	85%	-	房地產開發
Jilin Wanda Real Estate Development Co., Ltd.***	吉林市萬達房地產開發有限公司	中國 二零一五年八月二十一日	173,000	100%	-	房地產開發
Yangzhou Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	揚州萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年八月二十七日	100,000	100%	-	房地產開發
Tongling Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	銅陵萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年八月二十七日	10,000	100%	-	房地產開發
Xi'an Jinsheng Real Estate Co., Ltd.***	西安錦盛置業有限公司	中國 二零一五年九月十五日	200,000	100%	-	房地產開發
Zaozhuang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	棗莊萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年九月十八日	10,000	100%	-	房地產開發
Nanchang Xihu Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	南昌西湖萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年九月二十四日	10,000	100%	-	房地產開發
Dalian Pulandian Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	大連普蘭店萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十月十二日	10,000	100%	-	房地產開發
Beihai Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	北海萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年十月十九日	10,000	100%	-	房地產開發
Yancheng Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	鹽城萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十一月二日	10,000	100%	-	房地產開發
Dalian Zhuanghe Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	大連莊河萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十一月十六日	10,000	100%	-	房地產開發
Jinzhou Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	錦州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十一月二十日	10,000	100%	-	房地產開發
Jiaozuo Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	焦作萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十一月二十四日	10,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Qijiang Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	重慶綦江萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年十一月二十五日	10,000	100%	-	房地產開發
Baotou Jiuyuan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	包頭九原萬達廣場投資有限公司	中國 二零一五年十一月三十日	10,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Jintang Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	成都金堂萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年十二月十四日	300,000	100%	-	房地產開發
Chongqing Beibei Plaza Property Co., Ltd.***	重慶北碚萬達廣場置業有限公司	中國 二零一五年十二月二十四日	10,000	100%	-	房地產開發
Chengdu Tianfu Wanda Property Co., Ltd.***	成都天府萬達置業有限公司	中國 二零一五年十二月三十日	100,000	100%	-	房地產開發
Wanda Hotel Development Company Limited	萬達酒店發展有限公司	百慕達 二零一五年十一月二日	-**	-	65%	投資控股
Sunseeker International (Holdings) Limited		英國 二零一六年八月二十三日	100,000英鎊	-	94%	投資管理

1. 公司資料 (續)

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業點	已發行普通/ 註冊股本 人民幣千元	本公司於二零一五年 十二月三十一日		主要業務
				應佔的股權比例 直接	間接	
Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co., Ltd.	萬達商業地產 (香港)有限公司	香港 二零一三年二月六日	-**	100%	-	投資控股
Wanda Yacht Investment (Jersey) Limited		英國 二零一三年五月二十三日	-**	100%	-	投資控股
Wanda One (UK) Ltd.		英國 二零一三年九月二十六日	10,000英鎊	-	100%	投資控股
Wanda Madrid Development, S.L (「Wanda Madrid」)*		西班牙 二零一四年二月十三日	3,000歐元	-	100%	投資控股
Wanda Beverly Hills Properties LLC		美國 二零一四年八月十一日	-**	-	100%	房地產管理
Wanda Australia Real Estate Pty Ltd.		澳洲 二零一四年十月二十七日	-**	-	100%	投資控股

* 本集團於以上實體的部份權益已抵押作銀行借款的抵押品(附註27)。

** 以上附屬公司的股本湊整至最接近千位呈列。

*** 本集團該等附屬公司的法定財務報表已獲大華會計師事務所(特殊普通合伙)審計。

**** 年內，本公司與萬達穩升(上海)投資合夥企業(「萬達穩升」)及萬達穩余(上海)投資合夥企業(「萬達穩余」)分別訂立股權轉讓協議及輕資產合作框架協議(「該等協議」)。萬達穩升及萬達穩余均為於中國成立的有限責任公司，而該兩家實體的一般合夥人為一家於中國註冊成立的有限責任公司快錢(天津)金融服務有限公司(「快錢金融」)，其68.7%股權由王健林先生持有。根據該等協議，(i)本公司同意向萬達穩升及萬達穩余各自轉讓其五間全資附屬公司(「項目公司」)的股權；(ii)本公司同意向萬達穩升、萬達穩余及項目公司提供建設管理及運營管理服務以及授予若干知識產權許可；(iii)本公司將收取開始營運後項目公司每年產生的淨物業收入(指項目公司營運產生的總物業收益減合理成本及開支)的30%費用作為提供該等服務的代價；及(iv)萬達穩升及萬達穩余同意向項目公司提供資金用於項目公司項下萬達廣場的建設及營運。根據該等協議，本公司應(i)對項目公司的建設管理和營運管理擁有絕對、獨家及不可撤回權利；及(ii)有權委任項目公司的所有董事及高級管理人員(法定代表人除外)。就此，本公司可享有項目公司的可變回報及保留其控制權。因此，項目公司仍作為本集團的附屬公司入賬至本集團的綜合財務報表。於年末，共十家附屬公司的其中九家的股權已轉讓，均載列於上表。自萬達穩升及萬達穩余收取的總代價為人民幣1,537百萬元。餘下附屬公司重慶永川萬達廣場地產有限公司的股權於報告日期前尚未轉讓。根據與萬達穩升的協議，現金代價為人民幣57百萬元，股權將於二零一六年轉讓。於本年度，萬達穩升及萬達穩余向項目公司提供額外資金合共人民幣591百萬元。額外資金旨在支持項目公司的長期增長，且為免息及無固定還款期。

上表包括董事認為主要影響年內業績或構成本集團資產淨值重大部份的本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司會導致篇幅過於冗長。

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」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.1 編製基礎 (續)

合併基礎 (續)

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

各項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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

(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取得任何管理服務，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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.2 會計政策及披露的變動 (續)

(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：(續)

- 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。

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 (二零一一年)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售及注資 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本(二零一一年)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同營運權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	闡述可接受的折舊及攤銷方式 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號修訂本(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期年度改進	對一系列香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對首次採納香港財務報告準則的實體於二零一六年一月一日或其後開始的年度財務報表生效，因此不適用於本集團

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則 (續)

有關該等預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及全部先前版本的香港財務報告準則第9號。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現時正評估該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共用共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將計入自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。香港會計師公會於二零一五年九月頒佈對香港財務報告準則第15號之修訂，內容關於將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號修訂本載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業的其他綜合收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不曾其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂本釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部份）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

本集團對聯營公司長期持有的股權比例通常不少於股權投票權20%，並且對其具有重大影響。重大影響是有權參與被投資方財務和營運政策的決定，但不具有對該等政策的控制或者共同控制權。

合營企業是一種合營安排，據此，對安排享有共同控制的各方對合營企業的淨資產享有權利。共同控制指在合約上同意分享安排的控制權，這只有在關於相關活動的決定需要分享控制權各方一致同意時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資在綜合財務狀況表中以本集團持股比例對應資產淨值減去減值損失列示。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

於聯營公司及合營企業的投資 (續)

本集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他綜合收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表中。此外，當聯營公司或合營企業的權益發生變化，本集團將於綜合權益變動表確認其份額的變化（如適用）。本集團和聯營公司或合營企業之間的交易導致的未變現收益和損失以本集團於該聯營公司或合營企業的投資為限對銷，除有跡象表明資產減值的未變現損失已轉移。收購聯營公司或合營企業而產生的商譽列入作為本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部份。

如果對聯營公司的投資變成對合營企業的投資或者對合營企業的投資變成對聯營公司的投資，剩餘權益無需重新計量。相反，該筆投資仍繼續按權益法核算。所有其他事項中，如果本集團喪失了對聯營公司的重大影響，或者對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量及確認剩餘的長期股權投資。聯營公司或合營企業在喪失重大影響或共同控制權後的賬面值與剩餘投資公允價值之間的差額以及處置收益在損益表中確認。

當於聯營公司或合營企業的投資被分類為持作待售資產，則按照香港財務報告準則第5號持作待售非流動資產和終止經營入賬。

業務合併和商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。業務合併中本集團可以選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控股權益（屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔其資產淨值）。非控股權益的所有其他組成部份按公允價值計量。收購成本於產生時列為費用。

當本集團發生收購行為，其會評估於收購日期的資產和負債情況，並按照收購時合同條款、經濟環境和其他相關條件對其進行分類及指定。這包括對被收購方於主合約所持嵌入式衍生品進行分離。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

業務合併和商譽 (續)

如果業務合併分階段完成，以前年度持有的所有者權益需要按收購日期的公允價值重新計量，而由此導致的損益需要在損益表確認。

收購方將轉讓的任何或有代價都以收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或有代價按公允價值計量，而公允價值的變動則於損益內確認被分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算也僅在權益內核算。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公允價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按照成本減任何累計減值損失進行核算。如事件或情況變化導致商譽賬面值有減值跡象，管理層應每年或更頻繁地進行減值測試。本集團於每年的十二月三十一日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，不論本集團其他資產或負債是否分配至本集團各現金產生單位或現金產生單位組合，因業務合併所得的商譽乃自收購日期起分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合，而該等現金產生單位或現金產生單位組合預期將受惠於合併帶來的協同效益。

商譽的減值是通過評估商譽對應的現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額而得。若現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額小於其賬面值，將確認減值損失。商譽所確認的減值損失在未來不可轉回。

當已被分配了商譽的現金產生單位（或現金產生單位組合）的一部份被處置掉時，被處置部份所對應的商譽的價值應在釐定處置的損益時計入被處置部份的賬面值。在該等情況下出售的商譽以現金產生單位的業務出售及保留部份的相對價值為基礎計算。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

公允價值計量

本集團在各報告期末按公允價值對其投資物業計量。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格。公允價值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場進行，或在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場進行。主要市場或最有利的市場是本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值使用市場參與者用於給資產、負債定價的假設，即市場參與者按照最有利於他們經濟行為的方式進行。

公允價值對非金融資產的計量考慮到市場參與者通過使用最高價值的資產或者通過將資產銷售至其他可以使資產發揮最高價值的市場參與者來產生經濟利益的能力。

本集團使用合適而數據充分的足以計量其公允價值的估值方法，盡量利用相關可觀察參數，減少使用不可觀察參數。

在財務報表中披露的以公允價值計量的資產和負債基於對公允價值計量影響重大的最低層級在下文所述的公允價值層級內分類：

第一層 — 基於活躍市場為相同資產或負債的報價 (未調整)

第二層 — 基於對公允價值計量屬重大的最低層參數的估值方法，不管最低層參數直接或間接可見

第三層 — 基於對公允價值計量屬重大的最低層參數不可見的估值方法

對於連續在財務報表中確認的資產和負債，本集團決定是否在各報告期末通過重新評估分類於層級之間進行轉換 (基於對公允價值整體計量屬重大的最低層參數)。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

非金融資產減值

非金融資產減值當顯示有減值存在、或當資產需要每年作減值測試(不包括存貨、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產)，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額以資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者中的較高者計算，除非資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或組別資產的現金流入，在該情況下，可收回數額由個別資產所屬的現金產生單位釐定。

減值損失只有在賬面值超過可回收金額的時候才能確認。在評估使用價值的時候，估計未來現金流量根據稅前折現率折現至其現值，反映當期市場對貨幣時間價值的評估以及該項資產的特有風險。當減值損失根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值損失於其於與減值資產的功能一致的支出類別發生期間的損益表內扣除。

本集團於各報告期末，就是否有跡象顯示先前確認的減值損失不再存在或可能已減少作出評估。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值損失，僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值損失而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。其減值損失的撥回計入產生期間的損益表。

關聯方

一方被認定為本集團關聯方的情況：

- (a) 關聯方可以為一個人或該人的近親，且該人士
 - (i) 對本集團有控制權或者共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司管理層的關鍵人士；

或者

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

關聯方 (續)

(b) 關聯方為滿足下列條件的實體：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員；
- (ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或者合營企業（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 實體和本集團是同一個協力廠商的合營企業；
- (iv) 一個實體是一個協力廠商實體的合營企業，另一實體是同一協力廠商實體的聯營公司；
- (v) 實體是本集團或與本集團有關的實體員工的退休後養老金管理機構；
- (vi) 該實體被(a)中確認的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)中確認的人士對該實體有重大影響或是該實體（或該實體母公司）管理層關鍵人士；及
- (viii) 該實體或其為該集團的任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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

	可使用年期	剩餘價值
樓宇	35-40年	5%
機器設備	10年	5%
運輸設備	5年	5%
電子設備	5年	5%
其他	5年	5%

如物業、廠房及設備項目的部份有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

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

在建工程指正在進行的工程，按成本減任何減值損失入賬且不予折舊。成本主要包括施工期間的直接建設成本及就有關的借貸資金的資本化借貸成本。在建工程於完工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

其他無形資產 (除商譽外)

獨立購置的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日的公允價值。其他無形資產使用年期可分為確定或不確定。確定使用年期的其他無形資產其後按使用經濟年限攤銷，當其他無形資產有減值跡象時評估減值。有確定使用年期的其他無形資產的攤銷期限和攤銷方法需要每個財政年度年末進行覆核。

於業務合併中收購的其他無形資產包括品牌、設計、訂單及業務關係，基於其1至25年的可使用年期以直線法攤銷。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資物業

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

投資物業公允價值變動所產生的損益應於產生的年度計入損益表中。

投資物業報廢或出售產生的損益於報廢或出售年度在損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨，應當以轉換當日的公允價值作為該物業的視作成本，以作後續會計用途。如果本集團作為自用物業轉為投資物業，在轉換日之前，本集團按照「物業、廠房及設備以及折舊」下的政策將該物業入賬，轉換日時，該物業的賬面值與公允價值之間的差額計入重估儲備。由存貨轉為投資物業，該物業於轉換日的公允價值與先前的賬面值之間的差額於損益表內確認。

租賃

將資產所有權的絕大部份回報及風險轉移至本集團（法定所有權除外）的租賃入賬列為融資租賃。初始設立融資租賃時，租賃資產的成本按最低租賃付款現值資本化，並連同責任（不包括利息元素）入賬，以反映購買及融資。資本化融資租賃所持資產，計入物業、廠房及設備內，並按資產的租賃年期及估計使用年期兩者中之較短者計提折舊。該等租賃的財務成本於損益表內扣除，以便於租賃年期內提供固定的定期扣減率。

資產所有權上的所有風險和收益歸屬於出租方的租賃入賬列為經營租賃。如果本集團作為出租人，本集團根據經營租賃租出的資產計入非流動資產，而經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法計入損益表內。如果本集團作為承租人，經營租賃的應付租金（扣除已收取出租人的任何獎勵）在租賃期內以直線法於損益表內扣除。

經營租賃的預付土地租賃款項期初按照成本列賬，之後以直線法在租賃期內確認。當租賃付款未能可靠地在土地及樓宇部分之間分配時，全部租賃付款會計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資和其他金融資產

初始確認和計量

金融資產於初始確認時分類為按公允價值計量且變動計入損益的金融資產、貸款和應收款項及可供出售的金融資產 (倘適用)。金融資產在初始確認時都以公允價值加上收購金融資產應付的交易成本計量，惟按公允價值計量且變動計入損益的金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日 (即本集團承諾買賣該資產當日) 予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量根據以下分類進行：

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

金融資產按公允價值計量其變動計入損益包括交易性金融資產和於初始確認時指定按公允價值計量且變動計入損益的金融資產。如果金融資產購買目的短期持有後進行交易，則被認定為交易性金融資產。根據香港會計準則第39號規定，衍生金融資產，包括嵌入式衍生工具，除被認定為有效套期金融工具，也分類為交易性金融資產。

按公允價值計量且變動計入損益的金融資產在財務狀況表中以公允價值列值，公允價值變動增加計入損益表的其他收入及收益，公允價值下降計入損益表的融資成本。公允價值淨變動不包括以上金融資產產生的任何股息和利息，該股息和利息按照以下所述「收入確認」所載的政策確認。

於初始確認時指定為以公允價值計量且變動計入損益的金融資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號下的標準時方會作出指定。

嵌入主合同的衍生工具入賬列作獨立衍生工具，如果其經濟特徵及風險與主合同的經濟特徵及風險相關性不大且主合同並非交易性或指定按公允價值計量且變動計入損益，則按公允價值記錄。該等嵌入式衍生工具按公允價值計量，公允價值的變動於損益表中確認。只有在合同條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公允價值重新分類至損益類別時才會按要求重新評估。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資和其他金融資產 (續)

貸款和應收款項

貸款和應收款項，是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。初始計量後，該類資產後續計量使用實際利率法並用攤銷成本減去減值準備計量。計算攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折價或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值確認的損失計入損益表中融資成本科目（就貸款而言）或者其他開支（就應收款項而言）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為上市及非上市權益投資及債務證券中的非衍生金融資產。分類為可供出售金融資產的權益投資指既非分類為交易性金融資產或被指定為公允價值計量且變動計入損益的金融資產。分類為可供出售債券的投資，為那些需要持有無限期或因流動性需要或市場變動才會被出售的債券投資。

初始確認後，可供出售金融資產其後按公允價值計量，而未變現收益或損失於可供出售資產重新估值儲備內確認為其他綜合收益，直到該投資終止確認（此時累計收益或虧損於損益表的其他收入內確認），或直到該投資被認定發生減值（此時累計收益或虧損從可供出售資產重估儲備重新分類至損益表其他開支或其他收入及收益內）。按照以下所述「收入確認」所載的政策，當持有可供出售金融資產所賺取的利息和股息利入作為其他收入記入損益表，並分別列示為利息收入和股息收入。

當非上市權益證券的公允價值由於以下原因不能被可靠計量時，該等證券以成本減任何減值損失列示：(a)有關投資的合理公允價值估計變化範圍很大；或(b)各種估計的概率很難合理地確定並用於公允價值的估計。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資和其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

本集團評估是否在短期內有能力及意圖出售其可供出售金融資產。特殊情況下，本集團由於非活躍的市場而不能交易持有的金融資產，如果管理層在可預見未來有能力及意圖將其持有或持有至到期，本集團或會選擇重新分類該金融資產。

如果金融資產從可供出售類別重新劃分為其他類別，則重新分類當日的公允價值為其新攤銷成本，先前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法按剩餘投資年期在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。如果該項資產後續被認定減值，權益確定的金額需重新分類至損益表中。

金融資產的終止確認

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）將在下列情況下終止確認（即自本集團的綜合財務狀況表內移除）：

- 收取該資產現金流的權利屆滿；或者
- 本集團已根據「通過」安排向協力廠商全數轉讓收取該資產現金流的權利或全數承擔支付已收現金流的責任，而無重大延誤；及(a)本集團將資產的絕大部份風險和收益轉移，或者(b)本集團既沒有轉移也沒有留存資產的絕大部份風險和收益，但是已轉移資產的控制權。

如本集團已轉讓其收取資產所得現金流的權利，或已訂立通過安排，其將評估其是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。當本集團既不轉移也不留存資產的絕大部份風險和收益，亦不轉移資產的控制權，本集團繼續確認轉移的資產，惟本集團須持續涉及該資產。同時，本集團確認與其相關的負債。轉移的資產以及相關的負債按反映本集團所留存權利和義務確認。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初始確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計時，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以攤銷成本計量的金融資產

對於以攤銷成本計量的金融資產，本集團首先確認個別重大的單個金融資產或者將個別不重大的金融資產合併起來看是否存在減值。如果本集團釐定單項資產（無論重大或者非重大）並無明顯減值跡象，則將該資產納入具有類似信貸風險的一組金融資產並共同評估減值情況。倘單個資產被認定減值且已確認或將繼續確認減值損失，則不會共同評估其減值情況。

減值損失的金額在資產的賬面值和估計未來現金流量折現現值確定（排除未發生的未來信貸損失）。估計未來現金流量現值按照資產原有實際利率折現（即在初始確認時計算的實際利率）。

資產賬面值可以通過使用備抵賬戶減少。減值損失計入損益。利息收入使用未來現金流折現率從減少的賬面值中預提來計量減值損失。貸款和應收款項連同有關撥備在沒有未來轉回可能性且所有抵押物已被變現或轉至本集團進行撇銷。

如果因為減值確認後發生的事件導致後續期間的預計的減值損失增加或者減少，則以前確認的減值損失通過備抵賬戶增加或者減少。如果減值轉回，則轉回貸記入損益的其他開支。

以成本計量的資產

倘有客觀跡象顯示因未能可靠計量公允價值而不按公允價值入賬的未報價股本工具，或與該等未報價股本工具掛鉤且須以交付該未報價股本工具結算的衍生資產已產生減值損失，則該虧損金額按該資產的賬面值與按同類金融資產的現時市場回報率折現的估計未來現金流量現值之差額計量。該等資產的減值損失不會撥回。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融資產

本集團在每個有關期間末評估可供出售金融資產是否存在客觀證據表明該資產或資產組發生減值。

當可供出售資產減值時，其成本（扣除任何本金付款和攤銷）和其現有公允價值，扣減之前曾於損益表確認的任何減值損失的差額，將自其他綜合收益移除，並在損益表中確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則客觀證據將包括該項投資的公允價值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資的原始成本評估，而「長期」則相對於公允價值低於原始成本的期間而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損（按收購成本與現時公允價值之差額減該項投資先前在損益表內確認的全部減值損失計量）將從其他綜合收益中移除，並於損益表內確認。歸類為可供出售的股權投資之減值損失不可透過損益表撥回，而其公允價值於減值後的增加部份會直接於其他綜合收益中確認。

釐定何為「大幅」或「長期」須進行判斷。在作出此判斷時，本集團評估（其中包括）一項投資的公允價值低於其成本的時長或程度。

倘債務工具分類為可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公允價值的差額，減以往在損益表確認的投資的累計減值損失計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值損失時用作折現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部份。倘債務工具的公允價值增加客觀上與在損益確認減值損失後發生之事件相關，則其減值損失通過損益撥回。

金融負債

首次確認及計量

首次確認時，金融負債適當分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借款（倘適用）。

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項及計息銀行及其他借款。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類而定：

按公允價值計入損益的金融負債

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

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

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

貸款及借款

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

攤銷成本乃經計及收購折讓或溢價及作為實際利率組成部份的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

終止確認金融負債

當相關負債的責任被解除或取消或屆滿，即終止確認金融負債。

當現有金融負債以同一貸款人被不同的條款提供的另一項金融負債所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，有關賬面值的差額於損益表中確認。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

抵銷金融工具

倘現時存在一項可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債的情況下，金融資產及金融負債方可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

存貨

存貨（不包括在建物業及持作待售已竣工物業）按成本與可變現淨值兩者間的較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，在製品及製成品的成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的間接費用。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售產生的估計成本。

在建房地產

在建房地產乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、資本化借款費用、專業費用及該房地產在發展期間直接應佔的其他成本。在建物業的可變現淨值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日至竣工日期間將產生的建設成本、專業費用、適用的銷售開支以及利息後釐定。

在建房地產乃列為流動資產，惟若有關房地產發展項目的建築期預計於正常之營運週期後才完結則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作待售已竣工物業。

持作待售已竣工物業

持作待售已竣工物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。成本乃根據未出售房地產佔土地及樓宇成本總值分配釐定。可變現淨值乃參照日常業務過程中銷售物業所得的銷售收益減適用可變銷售開支釐定，或根據管理層參考當前市況按個別物業作出的估計釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款，以及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極微的短期高流動性投資，減須應要求償還並構成本集團現金管理組成部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款（包括有期存款），以及性質類似於現金且使用時不受限制的資產。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

撥備

倘因過往事件產生目前義務(法定或推定)及將來可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，條件為該債務金額須能可靠估計。

倘折現的影響重大，則就撥備確認的金額是償還債務預期所需未來支出於各有報告期末的現值。折現現值隨時間而產生的增幅於損益表記入融資成本。

在業務合併中確認的或然負債最初按其公允價值計算。其後，按(i)根據有關上述撥備的一般指引應予確認的金額；及(ii)最初確認金額減(如適用)根據確認收入的指引確認之累計攤銷後的數額兩者的較高者計算。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團在中國內地的僱員須參加當地市政府管理的中央退休計劃。本集團須向中央退休計劃支付僱員工資成本的若干百分比作為供款。供款乃根據中央退休計劃的規則成為應付款項時於損益表扣除。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於其他綜合收益或直接在權益與損益以外確認。

本期及往期之即期所得稅，乃經考慮本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延所得稅採用負債法，於報告期末資產及負債的稅基與財務報告的賬面值兩者之間的所有暫時差額計提準備。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延所得稅負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延所得稅負債乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

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

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

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

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

遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷，但必須存在容許以即期所得稅資產對銷即期所得稅負債的合法執行權利，且遞延所得稅須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

政府補助

政府補助在可合理保證能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認，並以公允價值計量。與收益相關的政府補助，將於計劃補償成本支出期間系統地確認為收益。

與資產相關的政府補助，以公允價值計入遞延收益賬，在相關資產可使用年期內平均分配至損益，或自資產賬面值扣除並以扣減折舊費用的方式計入損益。

收入確認

當符合以下所有標準時，日常業務過程中銷售物業所得收入會予以確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與物業擁有權有關的管理，亦無實際控制物業；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益很可能流入本集團；及
- (e) 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

於相關物業的建設完工及本集團取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予購買人及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，即符合上述銷售物業的標準。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入綜合財務狀況表的流動負債項下。

來自租賃本集團物業的租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理費收入於提供相關服務時確認。

酒店營運收入（包括客房租金收入及就其他配套服務的服務費用）於提供服務時確認。

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

股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

股份支付

本公司向本集團及本公司的母公司的僱員授予以股份支付形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

就二零一四年七月十日後授出的股份而言，與僱員進行以權益結算的交易的成本經參考權益於授出當日的公允價值計量。公允價值乃由外部專業評估師使用市淨率模型釐定，其詳情載於財務報表附註33。

以權益結算的交易的成本於僱員福利開支連同權益相應增加於達成表現及／或服務條件後確認。累計開支就以權益結算的交易於報告期間末予以確認，直至歸屬日期反映歸屬期間已屆滿及本集團對將最終歸屬的權益工具的數目作出最佳估計。於某一期間於損益表或視作向母公司分派中扣除或計入款項表示於該期間期初及期末確認累計開支的變動。

釐定獎勵之授出日公允價值時並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公允價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公允價值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當一項以權益結算的獎勵的條款獲修訂時，倘獎勵的原條款已獲滿足，則以最低限度猶如條款並無獲修訂確認開支。此外，就於修訂日期所計量的股份支付的公允價值總額增加或使僱員受益的任何修訂確認開支。

倘以權益結算的獎勵被撤銷，則被視為已於撤銷日期歸屬，而任何尚未就獎勵確認的開支隨即予以確認。這包括未符合屬本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件所涉及之獎勵。然而，倘有新獎勵取代已撤銷獎勵，並於授出日期指定為取代獎勵，則已撤銷及新獎勵被視為對原獎勵的修改（如前段所述）。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

借貸成本

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

外幣業務

此等財務報表以本公司功能貨幣人民幣列示。本集團各下屬實體可自行決定其功能貨幣,在財務報表中使用該幣種為單位表示。本集團下屬實體層面外幣交易在初始確認時,採用交易發生日的即期匯率。外幣貨幣資產和負債採用各報告期末匯率將外幣金額折算為功能貨幣金額。由此產生的結算和貨幣性項目折算差額,均於損益表確認。

對於外幣貨幣性項目產生的折算差異,均於損益表確認,但對作為境外經營淨投資套期組成部份的外幣貨幣性項目,該差額計入其他綜合收益,直至淨投資被處置時,該累計差額才被重新分類至損益表。外幣貨幣性項目的稅項及相關費用產生的差異也計入其他綜合收益。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目,仍採用初始交易發生日的即期匯率折算,不改變其功能貨幣金額。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目,採用公允價值確定日的即期匯率折算。折算以公允價值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公允價值變動的收益或虧損的處理方法一致(即於其他綜合收益或損益確認公允價值收益或虧損的項目的折算差額,亦分別於其他綜合收益或損益確認)。

若干境外附屬公司及合營企業的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各報告期末,有關實體的資產及負債項目,採用各報告期末的現行匯率折算為人民幣,其損益表則採用年內的加權平均匯率折算為人民幣。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計政策概要 (續)

外幣業務 (續)

按照上述折算產生的折算差額，確認為其他綜合收益並在匯兌波動儲備中累計。處置境外經營時，將與該境外經營相關的其他綜合收益部份於損益表確認。

獲取境外機構產生的商譽以及收購境外公司產生的資產和負債賬面值公允價值調整均視為境外經營的資產及負債，並以期末匯率折算成本幣。

就綜合現金流量表而言，境外附屬公司的現金流量採用現金流量發生日的即期匯率折算為人民幣。若干境外附屬公司於全年產生的經常性現金流按各年的加權平均匯率折算為人民幣。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事建議派付之末期股息乃於財務狀況表權益部份內分類為保留盈利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。於第622章香港公司條例實施後，建議末期股息於財務報表附註披露。

3. 重大會計判斷和估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其披露，以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表所確認的金額具有重大影響的判斷，涉及估計者除外：

(i) 經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團就投資物業簽訂了商業物業租賃。本集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估，本集團保留了這些物業所有權上的所有重大風險和報酬，因此作為經營租賃處理。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

判斷 (續)

(ii) 投資物業和自用物業的分類

本集團對投資物業的劃分制定了判斷標準。投資物業是指為賺取租金或資本增值，因此本集團將是否可以獨立於本集團持有的其他資產產生較大現金流作為判斷標準。一些地產部份用於賺取租金或資本增值，另一部份用於生產或提供商品或服務或用於行政服務，如果這些部份可單獨出售，則本集團將對各部份單獨核算；如果無法單獨出售，當且僅當該地產僅小部份用於生產或提供商品或服務或用於行政服務時，本集團將視其為投資物業。對於獨立的地產來說，如果其配套設施影響很大，則該地產無法確認為投資物業。

(iii) 投資物業和持作待售房地產的分類

本集團為賺取租金及／或資本增值而開發持作待售房地產和持有之房地產，管理層根據地產是否分類為持作待售房地產或投資物業的決定作出判斷。本集團會在相關物業開發初期考慮持有地產的目的。於建設期內，倘物業擬於建設竣工後出售，物業將納入流動資產入賬列為在建物業，而倘擬持有物業以賺取租金及／或資本增值，則物業將納入非流動資產入賬列為在建或開發中投資物業。

(iv) 釐定資產相關政府補助

本集團獲得政府補助以進行其項目開發或作為其營運的財務資助。管理層就釐定政府補助與資產或收入有關作出判斷。本集團考慮獲得政府補助的基本條件。倘政府補助的基本條件是本集團購買、建設或購買長期資產，所得補助入賬列為資產相關政府補助，否則所得補助入賬列為收益相關政府補助。

(v) 釐定收購業務或收購資產

本集團釐定一項收購是否合資格為收購業務或收購資產，並已就該判斷制定標準。一項業務乃由投入以及應用該等投入使得產生產出的過程構成。因此，本集團考慮市場參與者能否利用收購的活動及資產組合以產生產出。如收購的活動及資產組合不包括所有經營該業務所需的投入及過程，倘市場參與者可將收購的組合與其自身的投入及過程結合，或缺失的元素可輕易取代或複製，本集團視其為收購業務。倘缺失的元素並非輕微，本集團視其為收購資產。每項收購均須作出判斷以釐定其屬收購業務或資產。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

估計的不確定性

以下為於報告期末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致下一會計期間資產及負債賬面值重大調整：

(i) 投資物業公允價值

本集團的投資物業按公允價值計量。已竣工投資物業的公允價值，乃經考慮現有租約將獲得的資本化收入及物業歸復潛能（倘適用），參考相同地點及狀況的類似物業成交價格的市場證據後達致。在建投資物業的公允價值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日至竣工日期間產生的建設成本、專業費用、利息以及合理利潤後釐定。釐定已竣工投資物業的公允價值要求本集團估計物業歸復潛能，而開發中投資物業，則須於估值中估計將產生的成本及未來利潤。

於二零一五年十二月三十一日，投資物業賬面值為人民幣309,481百萬元（二零一四年：人民幣248,101百萬元）。包括公允價值計量的關鍵假設在內的詳情，請參閱財務報表附註14。

(ii) 商譽減值

本集團至少每年測試商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的現金產生單位的未來現金流量的現值進行預計。對未來現金流量的現值進行預計時，本集團需要預計未來現金產生單位產生的現金流量，同時選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。於二零一五年十二月三十一日的商譽的賬面值為人民幣2,941百萬元（二零一四年：人民幣1,745百萬元）。進一步詳情載於財務報表附註16。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團須在中國內地繳納企業所得稅。由於若干企業所得稅相關事項尚未得到當地稅務局確認，需要依據現行稅法、法規及相關政策的估計和判斷來決定應交企業所得稅的預提金額。最終實際稅項支出與初始記錄的差異金額將影響差異實現當期的企業所得稅開支及企業所得稅撥備。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

估計的不確定性 (續)

(iv) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

於計算土地增值稅時，本集團需估計可扣減開支，並根據相關適用稅務法律及法規根據個別物業基準的相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局詮釋的土地增值稅計算基準具不確定性，實際結果可能高於或低於估計結果。倘該等事項的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響實現差異期間的土地增值稅開支及土地增值稅撥備。

(v) 遞延所得稅資產

在很可能日後有足夠的應課稅溢利用以彌補可抵扣暫時差異及未動用稅務虧損的限度內，應就所有可抵扣暫時差異及未動用稅務虧損確認遞延所得稅資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃戰略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。於二零一五年十二月三十一日有關已確認稅項虧損的遞延所得稅資產賬面值為人民幣1,178百萬元（二零一四年：人民幣798百萬元）。於二零一五年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額為人民幣6,951百萬元（二零一四年：人民幣5,038百萬元）。進一步詳情載列於財務報表附註19。

(vi) 物業、廠房及設備的可使用年期和減值

基於類似性質和功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的歷史經驗，本集團管理層對物業、廠房及設備的可使用年期及相關折舊進行評估。此評估可能因技術革新及競爭對手的舉動而顯著改變。當實際可使用年期少於先前估計時，管理層將相應增加折舊費用。

當出現本節附註2.4中會計準則提到的物業、廠房及設備可收回金額小於賬面值的事項或變化時，需對物業、廠房及設備賬面值作減值測試。物業、廠房及設備的可變現淨值為公允價值減去出售費用和使用價值中的較高者，其中包含了會計估計的使用。

(vii) 在建物業及持作待售已竣工物業的可變現淨值

可變現淨值乃參照日常業務過程中銷售物業所得的銷售收益減適用可變銷售開支釐定，或根據管理層參考當前市況按個別物業作出的估計釐定。在建物業的可變現淨值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣除將於估值日至竣工日期間將產生的建設成本、專業費用、適用的不同銷售開支及資本化借貸成本後釐定。

4. 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協力廠商時所訂售價進行交易。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

截至二零一五十二月三十一日止年度

	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
	14,325	102,748	4,974	3,955	126,002
對賬：					
撤銷分部間銷售					(1,799)
收入					124,203
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	25,449	30,908	(602)	684	56,439
對賬：					
融資成本					(7,400)
除稅前溢利					49,039
其他分部資料					
在損益表中確認的減值損失	-	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其他無形資產（包括業務合併所得的非流動資產）。

4. 經營分部資料 (續)

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
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
	11,302	92,042	4,022	2,526	109,892
對賬：					
撤銷分部間銷售					(2,021)
收入					107,871
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)
分部業績	19,963	29,253	(605)	501	49,112
對賬：					
融資成本					(7,312)
除稅前溢利					41,800
其他分部資料					
在損益表中確認的減值損失	—	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其他無形資產（包括業務合併所得非流動資產）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 經營分部資料 (續)

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）。

5. 收入、其他收入及收益

收入為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：

	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			
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
		124,203	107,871
其他收入			
銀行利息收入		588	546
政府補助		1,647	1,198
其他		156	37
		2,391	1,781
收益			
出售附屬公司收益	36	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	35	1	2
其他		414	309
		1,290	1,425
		3,681	3,206

6. 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		63,611	54,532
已實現政府補助*	28	(1,647)	(1,198)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／損失淨額		(1)	1
折舊	13	1,730	1,434
預付土地租賃款項攤銷	15	134	122
其他無形資產攤銷	17	228	97
物業、廠房及設備減值	13	177	–
存貨減值	21	1,055	46
貿易應收款項減值	22	6	(4)
其他應收款項減值	23	47	70
土地房屋經營租賃最低租賃付款額		93	121
審計師薪酬		11	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		8,069	7,000
養老金計劃供款		735	604
社保及其他費用		1,393	1,380
股份支付	33	22	61
		10,219	9,045
投資物業公允價值增加淨額	14	(17,230)	(13,455)
外匯(收益)／損失淨額		(121)	86
於一家聯營公司股權的重新計量虧損		–	8
投資物業租賃及管理有關的直接經營開支		3,784	2,703

* 該等補貼並無附帶任何未實現的條件或或然事項。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

7. 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	12,577	12,235
減：資本化利息	(5,622)	(5,243)
加：其他融資開支	6,955 445	6,992 320
	7,400	7,312

8. 董事及監事薪酬

於本年度，根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部分披露的董事及監事的薪酬如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
袍金	954	680
其他薪酬：		
工資、津貼及股份支付	33,760	27,406
表現掛鈎花紅	7,320	7,826
養老金計劃供款	124	120
	42,158	36,032

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
劉紀鵬先生	240	240
薛雲奎先生	240	240
巴曙松先生*	-	100
胡祖六先生	240	100
	720	680

* 巴曙松先生於二零一四年五月辭任獨立非執行董事。

年內概無應付予獨立非執行董事的其他酬金（二零一四年：零）。

8. 董事及監事薪酬 (續)

(b) 執行董事及非執行董事：

	袍金 人民幣千元	工資、津貼及 股份支付 人民幣千元	表現 掛鈎花紅 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年					
執行董事：					
丁本錫先生	-	-	-	-	-
齊界先生*	-	10,870	3,685	44	14,599
曲德君先生	-	7,081	2,408	36	9,525
	-	17,951	6,093	80	24,124
非執行董事：					
張霖先生	-	-	-	-	-
王貴亞先生	-	12,686	-	-	12,686
尹海先生	-	-	-	-	-
	-	30,637	6,093	80	36,810
二零一四年					
執行董事：					
丁本錫先生	-	-	-	-	-
齊界先生*	-	10,864	4,050	40	14,954
曲德君先生	-	7,384	2,745	40	10,169
	-	18,248	6,795	80	25,123
非執行董事：					
張霖先生	-	-	-	-	-
王貴亞先生	-	6,343	-	-	6,343
尹海先生	-	-	-	-	-
	-	24,591	6,795	80	31,466

* 年內，齊界先生亦為本公司最高行政人員。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 董事及監事薪酬 (續)

(c) 監事

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 人民幣千元	表現 掛鈎花紅 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年					
高茜女士	-	-	-	-	-
王宇男先生	-	-	-	-	-
高曉軍先生	-	3,123	1,227	44	4,394
趙德銘先生	117	-	-	-	117
劉志敏先生	117	-	-	-	117
	234	3,123	1,227	44	4,628
二零一四年					
高茜女士	-	-	-	-	-
王宇男先生	-	-	-	-	-
高曉軍先生	-	2,815	1,031	40	3,886
	-	2,815	1,031	40	3,886

高茜女士及王宇男先生於二零一五年五月辭任監事，趙德銘先生及劉志敏先生於二零一五年五月上任，以填補因此引起的空缺。

9. 五位最高薪酬員工

年內五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事（二零一四年：兩名董事），有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。其餘三名（二零一四年：三名）非本公司董事最高薪酬僱員於年內的薪酬詳情載列如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資、津貼	19,469	18,912
表現掛鈎花紅	6,678	7,020
養老金計劃供款	132	119
	26,279	26,051

最高薪酬的非董事僱員的酬金落在以下區間的人數：

	僱員數目	
	二零一五年	二零一四年
7,000,001港元至11,000,000港元	2	3
11,000,001港元至13,000,000港元	1	-

10. 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	6,910	6,533
當期－中國內地土地增值稅	8,490	7,286
遞延(附註19)	3,531	2,880
年內所得稅費用總額	18,931	16,699

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

* 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較高稅項及核定徵受模式的影響。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 股息

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 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)	4,754	4,301

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。

12. 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
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：	29,971	24,839

	股份數目	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
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	4,525	3,817

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣百萬元	機器設備 人民幣百萬元	電子設備 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元
二零一五年十二月三十一日							
於二零一五年一月一日：							
成本或估值	32,587	840	808	607	408	4,427	39,677
累計折舊	(3,110)	(448)	(392)	(255)	(189)	-	(4,394)
賬面淨值	29,477	392	416	352	219	4,427	35,283
於二零一五年一月一日，							
扣除累計折舊	29,477	392	416	352	219	4,427	35,283
添置	15	22	203	55	96	7,448	7,839
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	2	1	-	3
出售	-	-	(4)	(1)	(2)	-	(7)
出售附屬公司(附註36)	(2)	(3)	(94)	-	(1)	(395)	(495)
年內撥備的折舊	(1,388)	(86)	(122)	(85)	(49)	-	(1,730)
年內撥備的減值	(1)	-	-	-	-	(176)	(177)
轉撥自投資物業	2,416	-	-	-	-	-	2,416
轉撥至投資物業	(214)	-	-	-	-	-	(214)
轉撥	4,251	-	-	-	-	(4,251)	-
匯兌調整	1	-*	-*	-*	-	4	5
於二零一五年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	34,555	325	399	323	264	7,057	42,923
於二零一五年十二月三十一日：							
成本或估值	38,620	860	902	660	499	7,233	48,774
累計折舊及減值	(4,065)	(535)	(503)	(337)	(235)	(176)	(5,851)
賬面淨值	34,555	325	399	323	264	7,057	42,923

* 匯兌調整呈列為零(湊整至最接近百萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，董事委任專業評估師對一個位於馬德里之項目資產進行評估，以釐定資產有否減值。此項目出現減值跡象(如市場及政治環境轉變)，而董事釐定此項目已減值。於本年度已就在建工程確認減值損失人民幣1.76百萬元(二零一四年：零)。

於此等財務報表日期，項目在建工程的可收回金額已根據餘值法釐定。該項目的估值乃考慮根據項目高級管理層批准的項目五年財務預算的折現現金流量預測，連同適當扣減估值日期至完成將產生的建設成本及資本化借貸成本後得出。第五年的現金流量淨額乃用作未來現金流之基準，並以1.8%的合適比率推算第六至十年期間。首十年的預測採用8.75%的折現率。第十一年現金流以6%的假設資本化率資本化。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣百萬元	機器設備 人民幣百萬元	電子設備 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元
二零一四年十二月三十一日							
於二零一四年一月一日：							
成本或估值	23,155	102	442	523	383	4,247	28,852
累計折舊	(2,179)	(60)	(177)	(194)	(195)	-	(2,805)
賬面淨值	20,976	42	265	329	188	4,247	26,047
於二零一四年一月一日：							
扣除累計折舊	20,976	42	265	329	188	4,247	26,047
添置	506	301	257	65	121	10,133	11,383
收購附屬公司	205	95	9	50	7	-	366
出售	(41)	-	(9)	(4)	(5)	-	(59)
出售附屬公司	(464)	(4)	(14)	(7)	(13)	(635)	(1,137)
年內撥備的折舊	(1,153)	(33)	(88)	(81)	(79)	-	(1,434)
轉撥	9,318	-	-	-	-	(9,318)	-
轉撥自投資物業	142	-	-	-	-	-	142
匯兌調整	(12)	(9)	(4)	-	-	-	(25)
於二零一四年十二月三十一日：							
扣除累計折舊及減值	29,477	392	416	352	219	4,427	35,283
於二零一四年十二月三十一日：							
成本或估值	32,587	840	808	607	408	4,427	39,677
累計折舊	(3,110)	(448)	(392)	(255)	(189)	-	(4,394)
賬面淨值	29,477	392	416	352	219	4,427	35,283

本集團賬面淨值為人民幣16,389百萬元(二零一四年：人民幣15,730百萬元)的若干物業、廠房及設備項目已就本集團獲授的銀行借款作出抵押(附註27)。

截至本財務報表日期，本集團正在為若干總賬面淨值為約人民幣820百萬元(二零一四年：人民幣5,082百萬元)的樓宇申請業權證登記。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該等樓宇。

14. 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(附註35)	–	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	–	1,763	1,763
轉撥自存貨	81	–	81
於二零一五年十二月三十一日	261,368	48,113	309,481

* 年內，本集團收購四處投資物業，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」）、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。

14. 投資物業 (續)

本集團已竣工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專業評估師－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）參考類似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設成本、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（附註27）。

於此等財務報表日期，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專業評估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專業評估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；
- 與獨立專業評估師進行討論。

14. 投資物業 (續)

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
購物中心	投資法	現行市場租金	每平方米每月人民幣36元 －人民幣900元	每平方米每月人民幣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	每平方米每月人民幣70元 －人民幣418元	每平方米每月人民幣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專業評估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。歸復回報率是獨立專業評估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。

15. 預付土地租賃款項

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年初	9,983	6,268
添置	1,958	4,320
收購附屬公司	－	20
出售附屬公司	－	(503)
轉撥至投資物業	(1,763)	－
年內確認	(134)	(122)
年末	10,044	9,983

本集團若干預付土地租賃款項已用於抵押本集團獲授的銀行借款，詳見附註27。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

16. 商譽

	人民幣百萬元
於二零一四年一月一日的成本及賬面淨值	287
收購附屬公司	1,458
於二零一四年十二月三十一日的成本及賬面淨值	1,745
於二零一五年一月一日的成本及賬面淨值	1,745
收購附屬公司 (附註35)	1,196
於二零一五年十二月三十一日的成本及賬面淨值	2,941

商譽主要因萬達酒店發展有限公司 (「萬達酒店」)、萬達遊艇投資控股 (澤西) 有限公司 (「萬達澤西」) 及陝西錦世達置業有限公司 (「錦世達」) 進行業務合併而產生。分配至每一個現金產生單位的商譽的賬面值明細如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元
萬達酒店	287
萬達澤西	1,458
錦世達	1,196
	2,941

萬達酒店的可收回金額是基於其公允價值減處置成本釐定，並以香港聯交所對萬達酒店股份的報價為計量基準。萬達澤西的可收回金額乃根據萬達澤西高級管理層批准的六年期財務預算的折現現金流量預測所使用的使用價值為計算基準釐定。現金流量預測所採用的折現率為10.5%。推算現金流量超過六年期所使用的增長率降至2%。鑒於萬達澤西開發的獨特基礎設施及特色服務，萬達澤西高級管理層認為該增長率屬合理。

錦世達的可收回款項已根據經本集團高級管理層批准的錦世達五年財務預算採用折現現金流量預測按使用價值計算釐定。銷售物業活動現金流預測採用折現率12%計算而投資物業租賃及管理活動的現金流預測按折現率7.5%計算。用作推斷五年期限以外的現金流所採用的增長率下降至2%。基於項目座落於錦世達所發展的繁榮地區，本集團高級管理層相信該增長率屬合理。

17.其他無形資產

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年初的成本	3,054	155
添置	297	857
收購附屬公司	-	2,353
出售附屬公司(附註36)	(214)	-
年內撥備的攤銷	(228)	(97)
匯兌調整	(1)	(214)
年末	2,908	3,054
成本	3,389	3,310
累計攤銷	(481)	(256)
賬面淨值	2,908	3,054

其他無形資產結餘主要包括品牌、技術及業務關係以及版權。

18.對合營企業投資

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
分估資產淨值	95	22
合營企業貸款	95 427	22 453
	522	475

合營企業貸款項乃無抵押及免息。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

18. 對合營企業投資 (續)

本集團的重大合營企業詳情如下：

名稱	所持有 已發行股份	註冊及 業務地點	百分比			主要業務
			所有權 權益	表決權	溢利分成	
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd.	4,583,622 澳元	澳洲	55%	55%	55%	物業開發
Wanda City (Gold Coast) Development Pty Ltd.	20,041,771 澳元	澳洲	65%	65%	65%	物業開發

Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (「Ridong」) (被視為本集團的重大合營企業) 為於澳洲發展適合的房地產項目而成立，其乃以權益法入賬。本集團認為雖然其擁有50%以上的投票權，但其並無控制Ridong。因為Ridong餘下的45%股權乃由一名獨立第三方持有，而通過董事會決議案所須的投票權為100%。

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
現金及現金等價物	44	197
其他流動資產	3	54
流動資產	47	251
非流動資產，不包括商譽	750	615
其他流動負債	(26)	(2)
流動負債	(26)	(2)
非流動負債	(777)	(824)
資產淨值	(6)	40
本集團於合營企業的權益對賬：		
本集團的所有權比例	55%	55%
本集團分佔合營企業資產淨值	-	22
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
收益	-*	-
利息收入	3	(1)
折舊及攤銷	(3)	-
年內溢利及綜合收益總額	(46)	1

* 收益呈列為零 (湊整至最接近百萬元)。

本集團已終止確認分佔Ridong的虧損，原因是分佔該合營企業的虧損超出本集團於該合營企業的權益，而本集團無責任承擔進一步虧損。本集團未確認分佔該合營企業的虧損金額於本年度及累計分別為人民幣3百萬元 (二零一四年：零) 及人民幣3百萬元 (二零一四年：零)。

18. 對合營企業投資 (續)

Wanda City (Gold Coast) Development Pty Ltd (「Wanda City」) (被視為本集團的重大合營企業) 為於澳洲發展適合的房地產項目而成立，其乃以權益法入賬。本集團認為雖然其於董事會擁有兩名成員，但其並無控制 Wanda City。因為另一名成員屬於獨立第三方，而通過董事會決議案所須的投票權為100%。

	二零一五年 人民幣百萬元
現金及現金等價物	11
流動資產	11
非流動資產，不包括商譽	194
其他流動負債	22
流動負債	22
非流動負債	37
資產淨值	146
本集團於合營企業的權益對賬：	
本集團的所有權比例	65%
本集團分佔合營企業資產淨值	95
	二零一五年 人民幣百萬元
收益	-*
利息收入	-*
折舊及攤銷	-*
年內溢利及綜合收益總額	-*

* 收益、利息收入、折舊及攤銷、年內溢利及綜合收益總額呈列為零 (湊整至最接近百萬元)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

19. 遞延稅項

遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣百萬元	視作預售溢利 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一四年一月一日	541	1,864	971	3,376
計入損益表的遞延稅項	98	641	151	890
收購附屬公司	—	—	203	203
出售附屬公司	—	—	(197)	(197)
於二零一五年一月一日	639	2,505	1,128	4,272
計入損益表的遞延稅項	521	448	524	1,493
匯兌調整	1	1	4	6
於二零一五年十二月三十一日	1,161	2,954	1,656	5,771

遞延稅項負債

	投資物業重估 人民幣百萬元	附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一四年一月一日	23,095	480	37	23,612
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	3,918	(147)	(1)	3,770
收購附屬公司	—	536	—	536
出售附屬公司	(29)	(68)	—	(97)
於二零一五年一月一日	26,984	801	36	27,821
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	5,157	(169)	36	5,024
匯兌調整	—	13	—	13
收購附屬公司(附註35)	—	285	—	285
於二零一五年十二月三十一日	32,141	930	72	33,143

19. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債 (續)

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
稅務虧損	6,957	5,038

上述於中國內地及美國產生的稅務虧損中的人民幣6,210百萬元及人民幣18百萬元分別可供抵銷一至五年及一至二十年的未來應課稅溢利。餘下於英國、歐洲、香港及澳洲產生的稅項虧損可供抵銷並無限制年份的未來應課稅溢利，而稅項虧損分別為人民幣608百萬元、人民幣116百萬元、人民幣4百萬元及人民幣1百萬元。由於認為不大可能出現可用作抵銷上述項目的應課稅溢利，故概無就上述項目確認遞延稅項資產。

20. 可供出售投資

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
非上市股權投資，按成本計量：	35	35

於二零一五年十二月三十一日，若干非上市股權投資的賬面值為人民幣35百萬元（二零一四年：人民幣35百萬元），按成本減減值列賬，乃由於該等股權投資公允價值合理估計的區間非常大，董事認為其公允價值不能可靠地計量。本集團不擬於不久未來出售該等非上市股權投資。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

21. 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)
	167,256	145,192

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	1,087	60

本集團若干在建物業已用作抵押本集團獲授的銀行貸款，進一步詳情載於財務報表附註27。

22. 貿易應收款項及應收票據

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
貿易應收款項	438	654
應收票據	81	210
減值	(22)	(16)
	497	848

22. 貿易應收款項及應收票據 (續)

本集團於報告期末貿易應收款項及應收票據的賬齡分析，是以發票日期及扣除減值後為依據，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
於一年內	469	826
超過一年	28	22
	497	848

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年初	16	6
已確認／撥回減值損失淨額	6	(4)
收購附屬公司	-	15
匯兌調整	-*	(1)
年末	22	16

計入上述貿易應收款項減值撥備為個別減值之貿易應收款項之撥備人民幣11百萬元（二零一四年：人民幣9百萬元），其未計撥備前賬面值為人民幣111百萬元（二零一四年：人民幣403百萬元）。

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
並無逾期或減值	82	57
	82	57

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

* 匯兌調整呈列為零（湊整至最接近百萬元）。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
其他預付稅項	6,077	5,780
預付款項	5,515	3,635
土地按金	1,025	1,585
委託貸款	50	200
其他應收款項	4,682	4,799
應收母公司及母公司聯營公司及本公司同系附屬公司款項	31	-
減值	(224)	(178)
	17,156	15,821

以上金額均未過期，計入以上結餘的金融資產與並無近期違約記錄的應收款項有關。

其他應收款項的賬齡主要為一年以內。

委託貸款的賬齡如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
一年以內	50	-
超過一年	-	200
	50	200

其他應收款項減值撥備變動如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年初	178	139
已確認減值損失	47	70
出售附屬公司	(1)	(31)
年末	224	178

24. 現金及現金等價物

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
現金及銀行結餘(a)	73,148	93,035
減：受限制現金		
政府監管金(b)	(3,889)	(4,164)
銀行貸款保證金(附註27)	(169)	(414)
存入保證金	(485)	(1,064)
按揭存款保證金	(783)	(1,003)
銀行承兌票據存款保證金	(1,040)	-
其他保證金	(176)	(87)
	(6,542)	(6,732)
現金及現金等價物	66,606	86,303

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值現金及銀行結餘為人民幣67,396百萬元（二零一四年：人民幣71,226百萬元）。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理法規和管理結算、銷售和支付外匯管理規定，本集團可以通過經授權允許進行外幣兌換業務的銀行，將人民幣兌換成其他貨幣。銀行存款利息為基於每日銀行存款利率的浮動利率。
- (b) 根據地方政府的規定，若干物業開發公司須將收到的物業預售款項存放於指定的銀行賬戶以用於興建相關物業項目。存款僅可用於相關物業項目購買建築材料及支付建設費用的用途。有關存款將根據相關物業項目的竣工情況予以解除。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

25. 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
一年以內	59,319	50,430
一至兩年	4,272	2,345
超過兩年	829	968
	64,420	53,743

貿易應付款項不計息，並一般按物業項目的建設進度支付。

26. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
客戶墊款	133,744	118,914
應付員工成本	2,007	1,832
應付利息	814	542
其他應付稅項	561	540
其他應付款項	23,074	16,005
其他	1	182
	160,201	138,015

其他應付款項不計息，並且沒有固定還款期限。

27. 計息銀行及其他借款

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
即期：		
銀行貸款－有抵押	481	78
銀行貸款－無抵押	269	974
其他貸款－有抵押	－	2,009
其他貸款－無抵押	800	2,000
長期的即期部份		
銀行貸款－有抵押	20,291	13,778
銀行貸款－無抵押	1,830	3,571
其他貸款－有抵押	6,659	9,552
其他貸款－無抵押	11,600	4,502
	41,930	36,464
非即期：		
銀行貸款－有抵押	84,642	91,958
銀行貸款－無抵押	12,698	12,743
其他貸款－有抵押	5,858	24,343
其他貸款－無抵押	8,867	8,251
	112,065	137,295
	153,995	173,759
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
於下列期限償還：		
於一年內或按要求	41,930	36,464
超過一年但於兩年內	24,577	48,276
超過兩年但於五年內	33,766	42,028
超過五年	53,722	46,991
	153,995	173,759

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

27. 計息銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款按照固定或者浮動利率計息。本集團的銀行及其他借款計息的實際利率如下：

	二零一五年	二零一四年
實際利率	1%-12.3%	1.20%-12.3%

用以獲得銀行及其他借款的抵押資產如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
已抵押銀行存款 (附註24)	169	414
存貨	42,010	39,710
預付土地租賃款項	3,775	4,418
投資物業	231,997	173,937
物業、廠房及設備	16,389	15,730
	294,340	234,209

於中國內地從事房地產項目開發的若干附屬公司與多家金融機構 (「受託人」) 訂立資金安排，據此，由受託人募集信託資金，並向該等附屬公司注資。所有資金均以固定利率計息，具有固定還款期限，並以該等附屬公司的股權作為抵押。與抵押股權有關的分估資產淨值於二零一五年十二月三十一日約為人民幣26,622百萬元 (二零一四年：人民幣28,298百萬元)。

28. 遞延收益

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
年初賬面值	1,754	756
年內增加	1,781	2,305
年內確認為收入	(1,647)	(1,198)
出售附屬公司	-	(109)
年末賬面值	1,888	1,754
即期部份	(317)	(395)
非即期部份	1,571	1,359

遞延收益指本集團收到作為財務補貼的政府補貼，並按系統基準在各期間與相關成本配對確認為收入。政府補助不存在未達到的條件或者或然事項。

29. 應付稅項及預付稅項

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
應付土地增值稅	1,707	1,278
應付企業所得稅	5,645	5,553
	7,352	6,831
預付土地增值稅	(6,402)	(4,974)
預付企業所得稅	(406)	(495)
	(6,808)	(5,469)

30. 債券及票據

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
於二零一八年到期的有擔保債券，已上市	3,819	3,599
於二零二四年到期的有擔保債券，已上市	3,832	3,611
於二零二零年到期的無擔保中期票據，已上市	15,000	–
於二零二零年到期的無擔保債券，已上市	10,000	–
	32,651	7,210

於二零一三年十一月二十一日，本集團一家附屬公司發行總本金金額為600百萬美元到期日為二零一八年十一月的有擔保債券（「GB2018債券」）。GB2018債券已獲納入Hong Kong Exchange Securities Trading Limited的正式名單。GB2018債券年利率為4.875%。債券利息從二零一四年五月二十一日開始，每年五月二十一日及十一月二十一日每半年支付。

於二零一四年一月三十日，本集團一家附屬公司發行總本金金額為600百萬美元到期日為二零二四年一月的有擔保債券（「GB2024債券」）。GB2024債券年利率為7.25%。債券利息從二零一四年七月二十九日開始，每年一月二十九日及七月二十九日每半年支付。

於二零一五年七月三十日，本公司發行總本金金額為人民幣10,000百萬元到期日為二零二零年七月的無擔保中期票據。票據年利率為4.6%。票據利息於七月三十一日每年支付。

於二零一五年十一月十三日，本公司發行總本金金額為人民幣5,000百萬元到期日為二零二零年十一月的無擔保中期票據。票據年利率為4.25%。票據利息於十一月十六日每年支付。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 債券及票據 (續)

於二零一五年十月十四日，本公司發行總本金金額為人民幣5,000百萬元到期日為二零二零年十一月的無擔保債券。債券年利率為3.93%。債券利息於十月十四日每年支付。

於二零一五年八月二十七日，本公司發行總本金金額為人民幣5,000百萬元到期日為二零二零年八月的無擔保債券。債券年利率為4.09%。債券利息於八月二十七日每年支付。

31. 股本

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
註冊、已發行及繳足： 4,527,347,600股（二零一四年：4,474,800,000股）普通股	4,527	4,475

本集團於本年度及過往年度之已發行股本金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

32. 儲備

(a) 股份溢價

股份溢價為認購已發行股本時超過面值金額的儲備。

(b) 資本儲備

資本儲備主要包括附屬公司的擁有權權益變動產生的差異，而該等變動不會導致控制權發生變動。

(c) 重估儲備

於用途轉換之日，自用物業轉為投資物業時產生物業重估儲備。

(d) 法定儲備

根據中國公司法及本公司公司章程的規定，本公司須按稅後淨利潤的10%提取法定儲備，此乃根據中國會計原則釐定，直至法定儲備累計額達到本公司註冊資本50%為止。受相關中國法規及本公司公司章程所載若干限制的規限，法定儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後法定儲備餘額不得少於本公司註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，也不得作為現金股息分派。

33. 股份支付

於二零一四年七月，本公司按發行價每股股份人民幣7.36元向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。合共向32名為本集團、母公司及本公司同系附屬公司僱員的人士發行75.2百萬股股份，被視為其服務的薪酬及入賬為以權益結算股份支付交易。向母公司及本公司同系附屬公司僱員授出股份的公允價值已於歸屬期內攤銷及確認為視作分派。倘該32名人士任何一名於歸屬期內不再為本集團、母公司及本公司同系附屬公司的僱員，該等授出的股份將轉讓予王健林先生。有關轉讓被視為向股東供股及被視為股東間之交易。

於二零一五年，本集團確認股份支付開支淨額人民幣35百萬元（二零一四年：人民幣67百萬元），包括攤銷股份支付開支人民幣68百萬元（二零一四年：人民幣67百萬元）及就本集團已離職僱員撥回人民幣33百萬元（二零一四年：零）。本集團確認保留溢利增加淨額人民幣28百萬元（二零一四年：人民幣185百萬元），包括視作分派人民幣46百萬元（二零一四年：人民幣185百萬元）及就母公司及本公司同系附屬公司已離職僱員撥回人民幣74百萬元（二零一四年：零）。年內，概無股份因服務條件獲達而獲行使（二零一四年：6.0百萬股），而因離職僱員而收回的股份為18.8百萬股（二零一四年：零），及本公司流通在外的受限制股份為50.4百萬股，相當於年末已發行股份約1%。

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

下表闡述擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要。所披露金額未計算任何公司間撇銷：

鄭州碧源萬達廣場投資有限公司*

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益百分比	100.00%
流動資產	38
非流動資產	495
流動負債	(15)
非流動負債	-
非控股權益累計餘額	518

	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	(1)
年內虧損	(1)
年內綜合虧損總額	(1)
分配予非控股權益的年內虧損	(1)
派付予非控股權益的股息	-

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

鄭州碧源萬達廣場投資有限公司* (續)

	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動所用的現金流量淨額	(4)
投資活動所用的現金流量淨額	(481)
融資活動產生的現金流量淨額	520
現金及現金等價物增加淨額	35

* 誠如附註1所載，於本年度末，附屬公司股權已根據輕資產合作協議轉讓予萬達穩升。

常德萬達置業有限公司*

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益百分比	100.00%
流動資產	110
非流動資產	303
流動負債	(123)
非流動負債	-
非控股權益累計餘額	290

	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	1
年內溢利	1
年內綜合收益總額	1
分配予非控股權益的年內溢利	1
派付予非控股權益的股息	-

	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	64
投資活動所用的現金流量淨額	(141)
融資活動產生的現金流量淨額	187
現金及現金等價物增加淨額	110

* 誠如附註1所載，於本年度末，附屬公司股權已根據輕資產合作協議轉讓予萬達穩升。

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

雙流萬達廣場投資有限公司*

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益百分比	100.00%
流動資產	40
非流動資產	311
流動負債	(141)
非流動負債	-
非控股權益累計餘額	210
	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	-
年內溢利	-
年內綜合收益總額	-
分配予非控股權益的年內溢利	-
派付予非控股權益的股息	-
	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	132
投資活動所用的現金流量淨額	(310)
融資活動產生的現金流量淨額	210
現金及現金等價物增加淨額	32

* 誠如附註1所載，於本年度末，附屬公司股權已根據輕資產合作協議轉讓予萬達穩余。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

宜春萬達廣場投資有限公司*

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益百分比	100.00%
流動資產	151
非流動資產	193
流動負債	(105)
非流動負債	-
非控股權益累計餘額	239
	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	(1)
年內虧損	(1)
年內綜合虧損總額	(1)
分配予非控股權益的年內虧損	(1)
派付予非控股權益的股息	-
	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	35
投資活動所用的現金流量淨額	(124)
融資活動產生的現金流量淨額	240
現金及現金等價物增加淨額	151

* 誠如附註1所載，於本年度末，附屬公司股權已根據輕資產合作協議轉讓予萬達穩升。

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

三門峽萬達廣場投資有限公司*

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益百分比	100.00%
流動資產	97
非流動資產	303
流動負債	(162)
非流動負債	-
非控股權益累計餘額	238
	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	(2)
年內虧損	(2)
年內綜合虧損總額	(2)
分配予非控股權益的年內虧損	(2)
支付予非控股權益股息	-
	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	104
投資活動所用的現金流量淨額	(263)
融資活動產生的現金流量淨額	240
現金及現金等價物增加淨額	81

* 誠如附註1所載，於本年度末，附屬公司股權已根據輕資產合作協議轉讓予萬達穩升。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

萬達酒店發展有限公司

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	35.00%	35.00%
流動資產	5,340	5,160
非流動資產	7,731	4,528
流動負債	(6,597)	(2,613)
非流動負債	(3,906)	(4,294)
非控股權益累計餘額	1,201	1,457
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
收入	1,871	158
總開支	(1,531)	(209)
年內溢利／(虧損)	340	(51)
年內綜合收益／(虧損) 總額	340	(373)
分配予非控股權益的年內溢利／(虧損)	123	(80)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
經營活動產生／(所用) 的現金流量淨額	1,144	(4,275)
投資活動所用的現金流量淨額	(3,299)	(2,995)
融資活動產生的現金流量淨額	2,873	7,362
現金及現金等價物增加淨額	718	92

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

錦世達

	二零一五年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	40.00%
流動資產	2,887
非流動資產	221
流動負債	(4)
非流動負債	(246)
非控股權益累計餘額	1,143
	二零一五年 人民幣百萬元
收入	-
總開支	-
年內溢利	-
年內綜合收益總額	-
分配予非控股權益的年內溢利	-
支付予非控股權益股息	-
	二零一五年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	-
投資活動產生的現金流量淨額	-
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	-

* 誠如附註35所載，於二零一五年十二月三十一日，本集團收購錦世達60.0%股份之股權。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

上海寶山萬達投資有限公司

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	35.00%	35.00%
流動資產	222	352
非流動資產	3,064	2,905
流動負債	(239)	(340)
非流動負債	(859)	(890)
非控股權益累計餘額	766	710
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
收入	232	232
總開支	(46)	(94)
年內溢利	186	138
年內綜合收益總額	186	138
分配予非控股權益的年內溢利	65	49
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
經營活動產生/(所用)的現金流量淨額	24	(79)
投資活動(所用)/產生的現金流量淨額	(2)	1
融資活動所用的現金流量淨額	(124)	(130)
現金及現金等價物減少淨額	(102)	(208)

34. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司 (續)

煙臺芝罘萬達廣場有限公司

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	30.00%	30.00%
流動資產	2,498	4,229
非流動資產	2,557	2,630
流動負債	(3,468)	(6,005)
非流動負債	(725)	(483)
非控股權益累計餘額	259	111
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
收入	1,688	1,688
總開支	(1,241)	(1,371)
年內溢利	447	317
年內綜合收益總額	447	317
分配予非控股權益的年內溢利	134	95
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	1,884	558
投資活動所用的現金流量淨額	(691)	(776)
融資活動所用的現金流量淨額	(1,278)	(401)
現金及現金等價物減少淨額	(85)	(619)

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

35. 收購附屬公司

(a) 收購天津自貿區萬達置業有限公司（「天津自貿區」）

於二零一五年八月，本集團與天津天盛投資管理有限公司（「天津天盛」）就天津于家堡萬達廣場項目訂立合作協議。本集團透過擴大已註冊資本收購於天津自貿區的85%權益，總代價為人民幣175百萬元，並已於二零一五年十二月三十一日前支付。

天津自貿區的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣百萬元
現金及銀行結餘	175
存貨	627
投資物業	455
其他應付款項及應計費用	(1,011)
遞延稅項負債	(39)
按公允價值計的總可識別資產淨值	207
非控股權益按比例分佔可識別資產淨值	(31)
議價購買收益	(1)
以現金支付	175

收購天津自貿區的現金流量淨額分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價	175
已取得現金及銀行結餘	(175)
計入投資活動產生的現金流量的現金流出淨額	-

自收購以來，截至二零一五年十二月三十一日止年度，天津自貿區為本集團貢獻收入零元及虧損人民幣10百萬元。

如該合併事項於二零一五年一月一日發生，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣124,203百萬元和人民幣30,081百萬元。

本集團因該收購事項產生交易成本人民幣1百萬元。該等收購成本已經列支及計入綜合損益表的其他開支。

35.收購附屬公司(續)

(b) 收購錦世達

於二零一五年十一月，本集團附屬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」)訂立協議，據此，西安錦盛自陝西煤業化工收購其於錦世達的20%權益。於二零一五年十二月，西安錦盛與陝西錦城新元置業有限公司(「錦城新元」)訂立協議，據此，西安錦盛自錦城新元收購其於錦世達的40%權益。收購全部60%權益的總代價為人民幣2,911百萬元。於二零一五年十二月三十一日，總代價人民幣2,911百萬元中的人民幣2,791百萬元已支付。非控股權益按比例分佔錦世達可識別資產淨值計量。

錦世達於收購日期的可識別資產及負債的公允價值如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣百萬元
現金及銀行結餘	1
存貨	2,886
物業、廠房及設備	3
投資物業	218
遞延稅項負債	(246)
其他應付款項及應計費用	(4)
按公允價值計量的總可識別資產淨額	2,858
非控股權益按比例分佔可識別資產淨值	(1,143)
收購產生的商譽	1,196
以現金支付	2,911

上文確認的商譽人民幣1,196百萬元乃因本集團進軍新市場以達到業務多元化所致。上述因素並非獨立或合約因素，因此根據香港會計準則第38號無形資產，並不符合確認為無形資產的準則。概無已確認商譽預期就所得稅目的而可予扣減。

收購錦世達的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價	2,791
已取得現金及銀行結餘	(1)
計入投資活動產生的現金流量的現金流入淨額	2,790

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 出售附屬公司

出售萬達信息科技有限公司（「萬達信息科技」）

於二零一五年十二月，本公司向本公司同系附屬公司萬達互聯網金融服務（上海）有限公司出售其於萬達信息科技的全部股權，現金代價人民幣60百萬元乃根據股權的協定價值。代價經考慮萬達信息科技於一般業務中發展的技術及客戶關係後釐定，從而導致出售收益。

	二零一五年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	341
預付款項、按金及其他應收款項	52
物業、廠房及設備	495
其他無形資產	214
貿易應付款項	(93)
其他應付款項及應計費用	(1,701)
負債淨額合計	(692)
出售萬達信息科技收益	752
以現金支付	60

出售萬達信息科技的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	60
已出售現金及銀行結餘	(341)
有關出售萬達信息科技的現金及現金等價物淨流入	(281)

37. 或然負債

於報告期末，未計提撥備的或然負債如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
向銀行提供擔保： 授予本集團業主抵押借款	45,756	44,406

本集團就若干銀行向業主授出的抵押借款提供擔保。根據擔保安排的條款，當業主支付按揭款項出現違約情況，本集團負責向銀行償還未償還抵押貸款及違約業主結欠的任何應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關房產的法定所有權。本集團擔保期由授予相關抵押貸款日期開始，至以下較早者結束：(i)物業買方接納按揭貸款及(ii)發出抵押物業的物業所有權證（通常於買家擁有相關物業後六個月至一年內發出）。

於年內，本集團並未就向本集團物業買家授出的抵押貸款提供的擔保產生任何重大損失。董事認為當出現業主違約付款情況，相關房產的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故沒有對擔保計提撥備。

38. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期介乎1年至25年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於報告期末，本集團與本公司根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃應收款項總額到期情況如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
一年以內	11,630	9,622
第二年至第五年，包括首尾兩年	29,082	28,339
五年以上	19,992	18,111
	60,704	56,072

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

38. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公場地、廠房及庫房。就該等物業協定的租期介乎1年至5年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付總額到期情況如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
一年以內	54	78
第二年至第五年，包括首尾兩年	65	90
五年以上	2	-
	121	168

39. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
已簽約但未計提撥備：		
土地、樓宇、廠房及機器	133,834	148,712
於一家同系附屬公司的投資	750	-
	134,584	148,712

此外，未列於上文之本集團分佔合營企業資本承擔如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
已簽約但未計提撥備	1,313	1,165
	1,313	1,165

40. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除財務報表其他章節中所詳示的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
母公司：		
收購股權**	-	5,804
提供勞務*/**	-	1
租金收入**	1	-
出售附屬公司**	-	94
同系附屬公司：		
購買商品**	10	35
接受勞務*/**	582	548
提供勞務*/**	291	210
租金收入**	553	440
出售附屬公司(附註36)**	60	4,135
受最終控股股東控制的公司：		
購買商品**	18	33
接受勞務*/**	15	50
提供勞務*/**	162	163
租金收入**	1,147	1,202

貨品、服務及租賃服務相關交易乃按向本集團主要客戶提供之公佈價格及條件進行。附屬公司的出售乃按評估報告釐定之公允價值或雙方同意之銷售價格進行。

* 與關聯方進行的該等交易主要包括物業管理服務、設計及其他服務。

** 上述關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易餘額

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
應收以下各項的貿易應收款項		
同系附屬公司	68	36
受最終控股股東及其密切家庭成員控制的公司	12	2
應收以下各項的其他貿易應收款項		
母公司	—	—
同系附屬公司	31	—
應付以下各項的貿易應付款項		
同系附屬公司	3	8
受最終控股股東控制的公司	5	28
應付以下各項的其他應付款項		
母公司	303	309
同系附屬公司	63	87
受最終控股股東控制的公司	88	192
應付以下貸款		
同系附屬公司	1,000	2,000

上述貸款餘額為無抵押、具有二零一八年的固定還款期限及按介乎5.5%至6.1%的年利率計息。

(c) 關聯方提供的擔保

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
交易：		
母公司及最終控股股東為本集團的銀行及其他借款提供的擔保	26,953	34,918
結餘：		
有擔保借款餘額	21,353	29,235

40. 關聯方交易 (續)

(d) 本集團關鍵管理人員薪酬

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
工資、津貼	102	76
業績掛鈎獎金	33	29
養老金計劃供款	1	—*
股份支付	39	20
支付予關鍵管理人員薪酬合計	175	125

* 養老金計劃供款呈列為零 (湊整至最接近百萬元)。

41. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類別金融工具的賬面值如下：

	於二零一五年十二月三十一日			
	衍生金融工具 人民幣百萬元	貸款和 應收款項 人民幣百萬元	可供出售 金融資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
金融資產：				
長期應收款	—	10	—	10
可供出售投資	—	—	35	35
其他流動資產	—	—	60	60
貿易應收款項及應收票據	—	497	—	497
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	—	4,763	—	4,763
受限制現金	—	6,542	—	6,542
現金及現金等價物	—	66,606	—	66,606
	—	78,418	95	78,513

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

41. 按類別劃分的金融工具 (續)

	於二零一四年十二月三十一日			
	衍生金融工具 人民幣百萬元	貸款和應收款項 人民幣百萬元	可供出售金融資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
金融資產：				
長期應收款	-	10	-	10
可供出售投資	-	-	35	35
其他流動資產	-	-	971	971
貿易應收款項及應收票據	-	848	-	848
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	-	4,999	-	4,999
受限制現金	-	6,732	-	6,732
現金及現金等價物	-	86,303	-	86,303
	-	98,892	1,006	99,898

	以攤銷成本計量的金融負債	
	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
金融負債：		
貿易應付款項及應付票據	64,420	53,743
包含在其他應付款項及應計費用中的金融負債	24,449	17,087
應付股息	13	13
債券及票據	32,651	7,210
計息銀行及其他借款	153,995	173,759
	275,528	251,812

42. 金融工具公允價值及公允價值層級

除賬面值合理約等於公允價值的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公允價值分析如下：

賬面值

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
金融負債		
債券及票據以及計息銀行及其他借款	186,646	180,969

公允價值

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
金融負債		
債券及票據以及計息銀行及其他借款	188,234	180,969

管理層已評估現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項中包括的金融資產、其他應付款項及應計費用中包括的貿易應付款項及應付票據及金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期日短。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何以公允價值計量的金融資產及金融負債。

年內，金融資產及金融負債第一層與第二層之間並無公允價值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、債券及票據和計息銀行及其他借款。這些金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，如貿易應收款項和貿易應付款項等。

本集團的金融工具的主要風險是信用風險、利率風險、外幣風險及流動風險。本集團未持有或發行衍生金融工具作交易用途。董事會審閱並批准各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信用風險

本集團並無集中信用風險。本集團的現金及現金等價物主要存放信譽良好的海外銀行及中國內地的國有銀行。綜合財務狀況表所列的貿易應收款項，其他應收款項，受限制現金，現金及現金等價物的賬面值代表本集團就其金融資產所承受的最高信用風險。本集團無其他附有重大信用風險的金融資產。本集團已為物業的若干買家安排銀行融資，並已就該等買家的還款責任提供擔保。

(b) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息的長期負債有關。

若利率上升／下降100個基點且所有其他變量保持不變的情況下，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的利息費用分別增加／減少約人民幣863百萬元（二零一四年：人民幣753百萬元）。該變動主要是由本集團面臨的浮息銀行借款及其他借款的利率風險所致。

(c) 流動資金風險

本集團採用經常性流動計劃工具監察資金短缺風險。該工具衡量其金融工具和金融資產（如貿易應收款項）的到期情況及經營產生的預期現金流量。

本集團的目標為利用銀行貸款維持融資的持續性與靈活性之間的平衡。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

本集團於報告期末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	於二零一五年十二月三十一日				合計 人民幣百萬元
	一年以內 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	
計息銀行及其他借款	50,274	30,907	46,606	65,071	192,858
貿易應付款項	64,420	-	-	-	64,420
其他應付款項	24,449	-	-	-	24,449
債券及票據	1,586	1,586	32,460	4,720	40,352
	140,729	32,493	79,066	69,791	322,079

	於二零一四年十二月三十一日				合計 人民幣百萬元
	一年以內 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	
計息銀行及其他借款	48,135	56,448	55,779	58,738	219,100
貿易應付款項	53,743	-	-	-	53,743
其他應付款項	17,087	-	-	-	17,087
債券及票據	445	445	4,818	4,792	10,500
	119,410	56,893	60,597	63,530	300,430

(d) 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特性管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。於報告期內，資本管理的目標，政策或流程並無發生變化。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 資本管理 (續)

本集團採用淨負債率和資產負債率來監控資本。淨負債率定義為負債淨額除以資本額。負債淨額是指計息銀行及其他借款加債券及票據並減去現金及現金等價物及受限制現金。資本額是指權益總額。資產負債率定義為除客戶墊款之外的負債總額除以資產總值。於報告期末的淨負債率如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
計息銀行及其他借款	153,995	173,759
債券及票據	32,651	7,210
減：		
現金及現金等價物	(66,606)	(86,303)
受限制現金	(6,542)	(6,732)
負債淨額	113,498	87,934
權益總額	185,897	155,146
淨負債率	61.1%	56.7%

於報告期末的資產負債率如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
負債總額	453,663	409,148
減：		
客戶墊款	(133,744)	(118,914)
	319,919	290,234
資產總值	639,560	564,294
資產負債率	50.0%	51.4%

44. 報告期後事項

於二零一六年一月十二日，本公司在上海證券交易所網站刊登「大連萬達商業地產股份有限公司2016年公司債券（第一期）票面利率公告」。本公司將發行總值不超過150億元的公司債券。第一期債券發行於二零一六年一月十五日完成，共發行總值人民幣50億元、每單位面值人民幣100元、利率3.2%期限為5年期的債券。本集團將動用籌得款項於償還借款及貸款、補充流動資金及適用法律法規允許的其他用途。

45. 本公司財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表的資料如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,053	1,087
投資物業	1,428	1,415
預付土地租賃款項	304	312
其他無形資產	134	90
於附屬公司投資	119,082	113,875
長期應收款項	10	10
可供出售投資	35	35
非流動資產總值	122,046	116,824
流動資產		
存貨	109	322
貿易應收款額及應收票據	25	5
預付款項、按金及其他應收款項	56,453	30,228
受限制現金	361	959
現金及現金等價物	11,905	29,913
流動資產總值	68,853	61,427
流動負債		
貿易應付款項及應付票據	45	59
其他應付款項及應計費用	108,758	118,439
計息銀行及其他借款	7,400	7,690
應付股息	13	13
應付稅項	-	6
流動負債總額	116,216	126,207
流動負債淨額	(47,363)	(64,780)
總資產減流動負債	74,683	52,044
非流動負債		
計息銀行及其他借款	7,015	13,635
債券及票據	25,000	-
遞延稅項負債	123	113
非流動負債總額	32,138	13,748
資產淨值	42,545	38,296
權益		
股本	4,527	4,475
儲備	38,018	33,821
權益總額	42,545	38,296

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

45. 本公司財務狀況表 (續)

本公司儲備概要如下：

	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	資本儲備 人民幣百萬元	重估儲備 人民幣百萬元	法定儲備 人民幣百萬元	匯兌波動儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
於二零一四年一月一日	3,736	-	-	-	1,565	-	7,844	13,145	13,145
年內溢利	-	-	-	-	-	-	3,959	3,959	3,959
年內其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	3,959	3,959	3,959
發行股份	739	22,385	-	-	-	-	-	23,124	23,124
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	396	-	(396)	-	-
二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	(1,999)
股份支付	-	-	252	-	-	-	(185)	67	67
於二零一四年 十二月三十一日	4,475	22,385	252	-	1,961	-	9,223	38,296	38,296
於二零一五年一月一日	4,475	22,385	252	-	1,961	-	9,223	38,296	38,296
年內溢利	-	-	-	-	-	-	6,397	6,397	6,397
年內其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	6,397	6,397	6,397
發行股份	52	2,066	-	-	-	-	-	2,118	2,118
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	303	-	(303)	-	-
二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,301)	(4,301)	(4,301)
股份支付	-	-	7	-	-	-	28	35	35
於二零一五年 十二月三十一日	4,527	24,451	259	-	2,264	-	11,044	42,545	42,545

46. 批准財務報表

本財務報表於二零一六年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發。

釋義

「公司章程」或「章程」	指	本公司的公司章程
「北京大歌星」	指	北京大歌星投資有限公司，一家於二零一零年七月六日根據中國法律成立的有限責任公司，為大連萬達集團的間接全資附屬公司，並為我們的關連人士
「北京大歌星集團」	指	北京大歌星及其附屬公司
「董事會」	指	本公司的董事會
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本年度報告而言，不包括香港、澳門及台灣
「市」	指	中國國內城市，且僅就本年度報告及僅就地理關係而言，指地級市、副省級市、縣級市及副地級市
「本公司」或「萬達商業」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，一家於二零零九年十二月十日在中國註冊成立的股份有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，否則指王健林先生、大連合興及大連萬達集團
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會
「大連合興」	指	大連合興投資有限公司，一家於二零零七年四月二十七日在中國註冊成立的有限責任公司，分別由王健林先生及王健林先生之子王思聰先生直接擁有98%及2%，並為本公司的控股股東之一
「大連萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一家於一九九二年九月二十八日在中國註冊成立的股份有限公司，為本公司的控股股東，持有本公司43.712%股權
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司於中國發行每股面值人民幣1.00元並以人民幣認購及繳付股款的普通股

釋義

「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「建築面積」	指	一幢樓宇的建築面積包括每層樓宇（包括任何地庫樓宇）外牆內的面積，且樓宇外牆厚度均計算在內。就地面及地下面積而言，一般均包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層。
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元，在聯交所主板上市的境外上市外資股
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人並無關連（定義見上市規則）的任何方
「可出租面積」	指	投資物業可出租部分的總建築面積
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市日期」	指	二零一四年十二月二十三日，股份首次於聯交所開始買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「標準守則」	指	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
「不競爭承諾」	指	王健林先生、大連合興及大連萬達集團於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾。有關不競爭承諾詳情，請參閱招股說明書
「招股說明書」	指	本公司日期為二零一四年十二月十日的招股說明書
「省」	指	省及（僅就本年度報告及僅就地理關係而言）自治區及由中國中央政府直接管轄的直轄市

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括本公司的內資股及H股
「股東」	指	本公司股份持有人
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司的監事會
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國，其領土及屬地
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受限於其司法管轄權的所有地區、美國任何州及哥倫比亞特區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「萬達電影院線」	指	萬達電影院線股份有限公司，一家於二零零五年一月二十日根據中國法律成立的股份有限公司，為本公司最終控股股東王健林先生間接擁有60.41%權益的附屬公司，並為關連人士
「萬達商業管理」	指	萬達商業管理有限公司，於二零零七年二月八日於中國成立的有限責任公司，為本公司全資子公司
「萬達文化集團」	指	北京萬達文化產業集團有限公司，一家於二零一二年九月十九日根據中國法律成立的有限責任公司，由大連萬達集團直接全資擁有，並為關連人士
「萬達百貨」	指	萬達百貨有限公司，一家於二零零七年四月十七日根據中國法律成立的有限責任公司，由王健林先生間接全資擁有，並為關連人士
「萬達酒店發展」	指	萬達酒店發展有限公司（前稱萬達商業地產（集團）有限公司及恒力商業地產（集團）有限公司），一家於二零零零年十一月二日在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：169），截至本年度報告日期為本公司擁有65.04%權益的附屬公司

公司資料

董事	
執行董事	丁本錫先生 (主席) 齊界先生 (總裁) 王志彬先生
非執行董事	曲德君先生 尹海先生 劉朝暉先生
獨立非執行董事	胡祖六博士 齊大慶先生 李桂年先生
戰略委員會	丁本錫先生 (主席) 齊界先生 李桂年先生
審計委員會	齊大慶先生 (主席) 劉朝暉先生 李桂年先生
提名委員會	李桂年先生 (主席) 尹海先生 齊大慶先生
薪酬及考核委員會	胡祖六博士 (主席) 尹海先生 齊大慶先生
監事	趙德銘先生 (主席) 劉志敏先生 侯鴻軍先生
公司秘書	許勇先生
助理公司秘書	吳詠珊女士
授權代表	曲德君先生 許勇先生
註冊辦事處	中華人民共和國 遼寧省大連市 西崗區長江路539號

中國主要營業地點	中華人民共和國 北京市朝陽區 建國路93號 萬達廣場B座
香港主要營業地點	香港中環 康樂廣場8號 交易廣場2座 30樓3007室
主要往來銀行	中國銀行 中國農業銀行 中國工商銀行 招商銀行 中國光大銀行
合規顧問	中國國際金融香港證券有限公司
國際核數師	安永會計師事務所
香港法律顧問	富而德律師事務所
中國法律顧問	北京市天元律師事務所
H股股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
公司網址	www.wandaplazas.com
股份代號	3699
上市地點	香港聯合交易所有限公司



大连万达商业地产股份有限公司
DALIAN WANDA COMMERCIAL PROPERTIES CO., LTD.