



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)

二零一四年年度報告



居百城中心
攬數千品牌
滙十億客流

公司簡介

萬達廣場就是城市中心



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。



王健林
大連萬達集團創始人

創業以來，我們已開發出遍及全國的大型購物中心。下個十年，我們將繼續創新產品，提升服務品質，加強市場覆蓋，並增強競爭優勢。



常州武進萬達廣場

1988

創建業務

我們的業務開始於從事中國舊城區改造，為我們的日後業務發展奠定了穩固的基礎

2002

長春重慶路萬達廣場開業，成為中國最早的購物中心之一。



長春重慶路萬達廣場

2009

股份有限公司註冊成立



昆明CBD萬達廣場

2014

第 100 座萬達廣場開業
昆明 CBD 萬達廣場的開業，標誌著萬達進入新時代。
截至 2014 年 12 月 31 日，萬達開業購物中心已達 107 家

“提升城市消費功能；創造就業機會；促進可持續性地方經濟發展並豐富當地消費。”

2003

南昌萬達廣場開業
開創城市綜合體模式



南昌萬達廣場

2006

進入上海市場
上海五角場萬達廣場開業，成為帶動區域消費升級並具標杆意義的典範



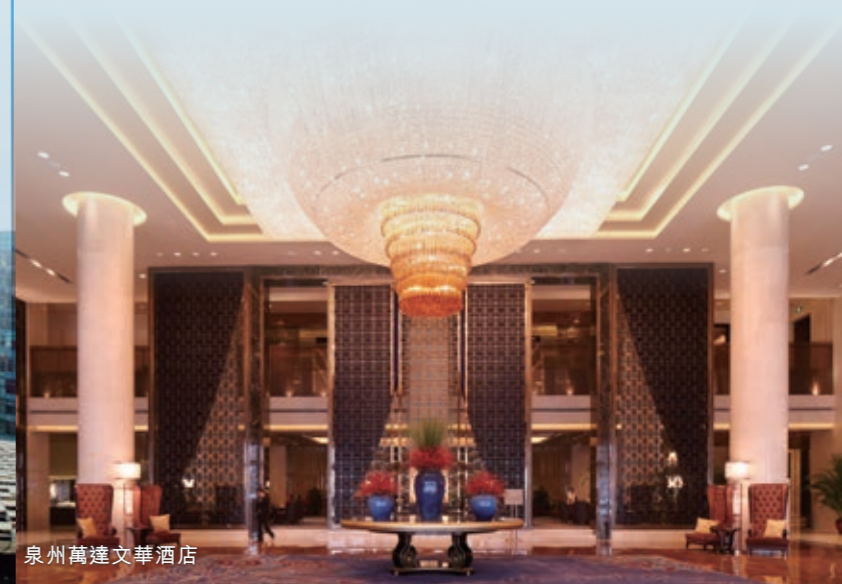
上海五角場萬達廣場

2008

總部遷至北京

2012

創建自有酒店品牌
當年開辦六家自有品牌酒店



泉州萬達文華酒店

2013

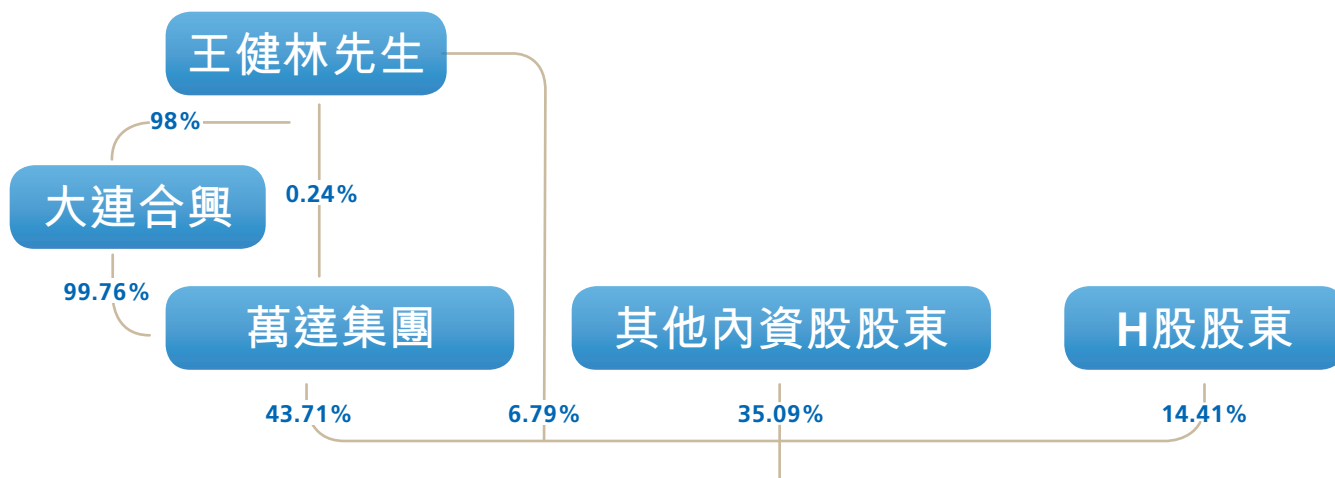
發展海外酒店
我們收購位於倫敦的一項物業，該物業為我們的首個海外物業項目

目 錄

02	企業架構
04	業務概覽
13	主席致辭
17	業務及管理層討論與分析
36	董事會報告
50	董事、監事、高級管理人員
57	企業管治報告
64	企業社會責任報告
67	二零一四年大事記
70	本集團持有物業匯總
73	財務概要
74	獨立審計師報告
76	財務報表
196	釋義
199	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
- 萬達酒店建設有限公司

註：以上股權比例為2015年1月14日超額配股權獲行使後情況



濟寧太白路萬達廣場



蕪湖萬達嘉華酒店





昆明萬達文華酒店



南昌萬達紅谷灘嘉華酒店



1. 本公司及王健林先生分別間接持有萬達酒店管理有限公司40%及60%之股本權益。



業務概覽

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。

在中國商業環境逐步完善，經濟轉型升級，房地產市場優勝劣汰的市場背景下，我們相信，我們利用自身的經營優勢能夠繼續保持並不斷擴大在商業物業和商業房地產管理領域內的領先地位。

我們的業務模式

萬達商業的業務涵蓋三大板塊：開發及經營投資物業、開發及銷售物業和酒店業務。我們在業內首創並成功推廣了以銷售物業有力支持投資物業現金流，以投資物業的客流吸引力提高銷售物業的品質和功能的業務模式。

萬達廣場以中國主流消費人群的休閒娛樂和日常消費為中心，除匯聚國際連鎖品牌外，更吸引地方餐飲和適當地市場的品牌進駐，形成了很強的商業集聚效應。萬達廣場的開業往往成為所在地的盛大狂歡，集聚大量人流，一步到位迅速形成其核心購物中心的地位。人流和商流的匯集，反過來又極大地促進我們商舖、住宅和辦公區域的銷售。



萬達廣場



餐飲

主要包括:餐廳、咖啡廳及水吧等



零售

主要包括:百貨商店、超市、快時尚零售店、專賣店及精品店等



娛樂

主要包括:電影院、卡拉OK、健身中心、兒童娛樂中心及電玩城等



生活服務

主要包括:水療、皮膚護理及美容服務、教育、洗衣服務、牙齒護理及拍照以及印刷服務等



萬達影城



優衣庫



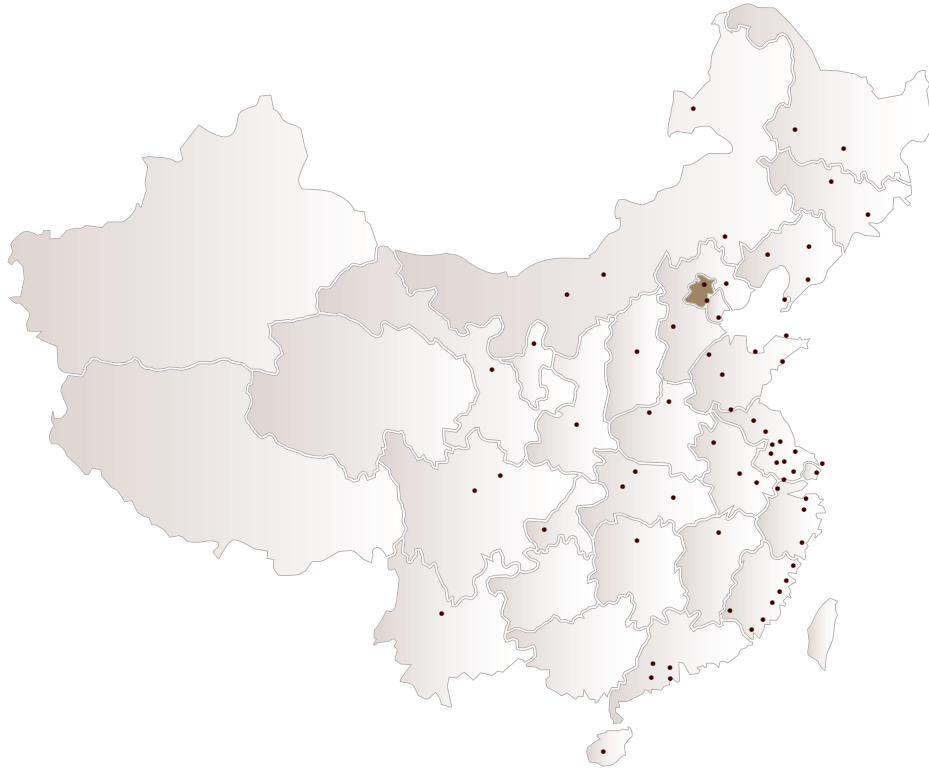
首家寶貝王於東莞萬達廣場開業



城市綜合體：

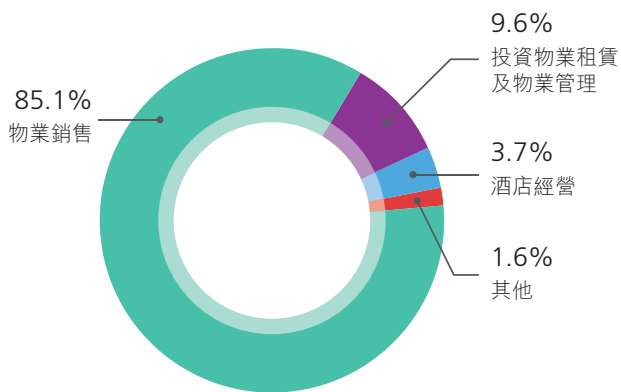
三大業務板塊緊密不可分割

我們的業務版圖

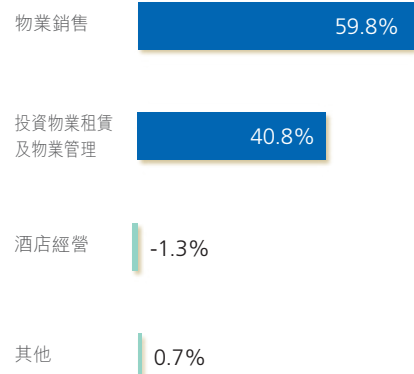


- 已運營購物中心、酒店和其他投資物業覆蓋的城市

三大業務板塊收入貢獻佔比



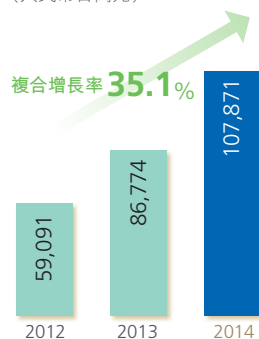
三大業務板塊的EBIT比重



2012-2014年主要財務指標

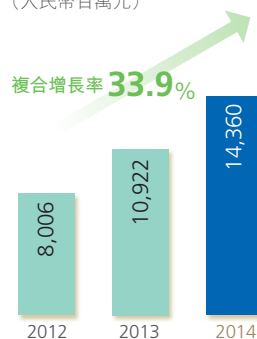
收入

(人民幣百萬元)



持續性收入¹

(人民幣百萬元)



毛利率



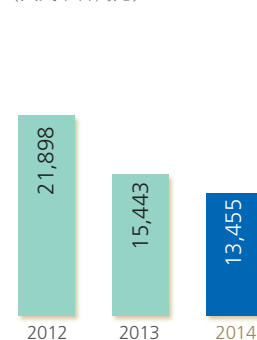
歸屬母公司股東淨利潤

(人民幣百萬元)



投資物業公允價值損益

(人民幣百萬元)



2014年每股淨利潤

人民幣 **6.51** 元/股

2014年建議分紅

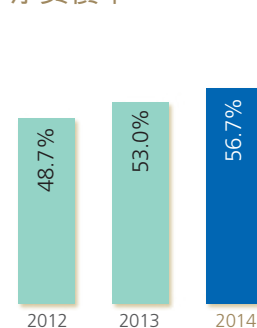
人民幣 **0.95** 元/股

負債比率

總債務/總資本



淨負債率



國際三大評級機構對本公司的評級



1. 持續性收入 = 投資物業租賃及管理收入 + 酒店經營收入



業務概覽

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，均位於人口100萬以上城市的核心區域，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15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

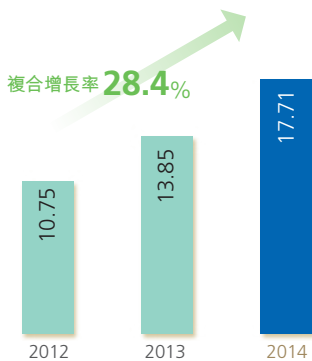
萬達廣場總數：**107** 持有物業總面積：**21.56** 百萬平方米

客流 **> 16** 億人次 平台總銷售額 **> 1,020** 億元

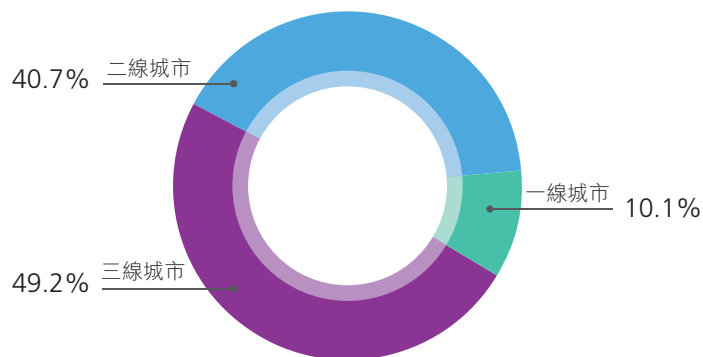
戰略合作品牌 **> 2,000** 個 會員人數 **> 4,350** 萬人



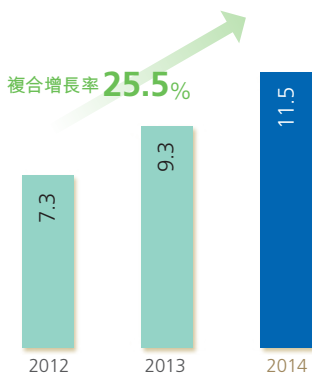
總建築面積 (百萬平方米)



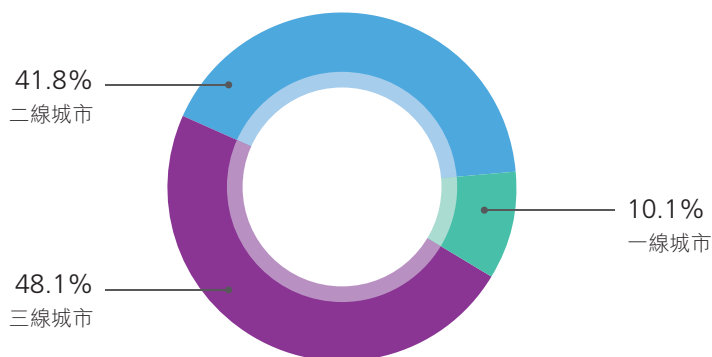
總建築面積按城市等級分佈



總可租面積 (百萬平方米)

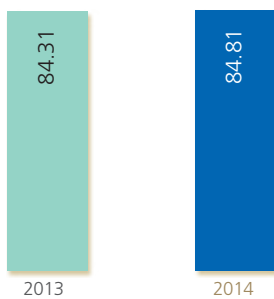


總可租面積按城市等級分佈

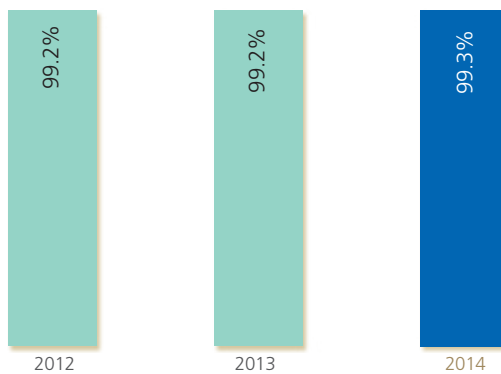


平均租金 (人民幣/月/平方米)

(人民幣/月/平方米)



平均出租率



業務概覽

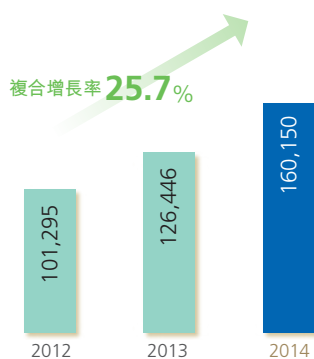
物業銷售：

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圍繞購物中心推出的步行街商舖（「金街」）。萬達金街已經成為很多零售經營業主和商業地產投資人的追捧品種。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。我們的主要目標買家為中小工商業主和連鎖經營企業。此外，我們還根據地方市場的需求提供適應當地經濟發展特點的寫字樓和SOHO產品，進一步實現銷售物業的多元化。

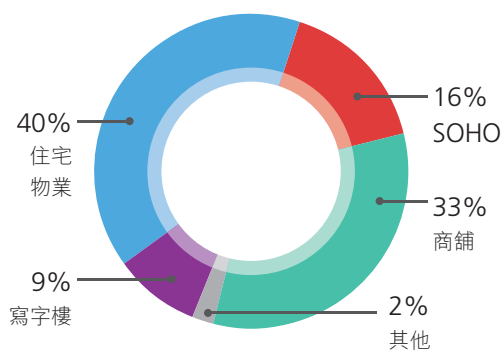
2014年主要數據

合同銷售

(人民幣百萬元)

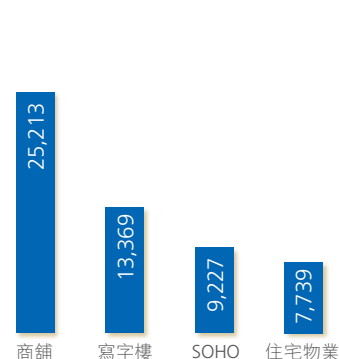


合同銷售金額業態構成

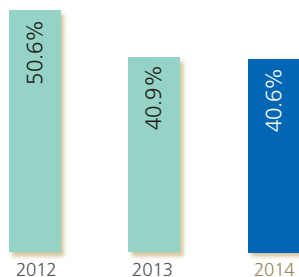


合同銷售分業態單價

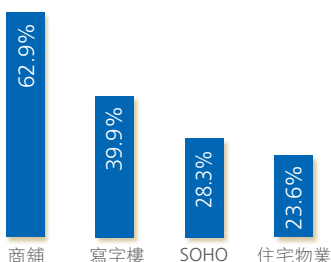
(人民幣元/平方米)



銷售毛利率



分業態銷售毛利率



2014年底總土地儲備

75.94 百萬平方米

2014年新增土地計容建築面積

26.88 百萬平方米

2014年平均土地收購成本

人民幣 **1,187** 元/平方米

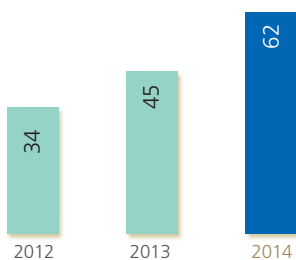


酒店經營：

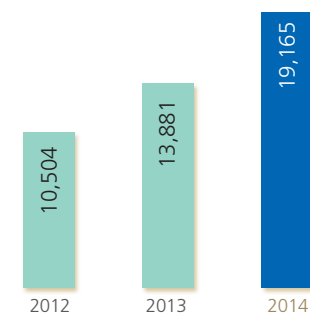
萬達商業是中國最大的豪華酒店業主和自有酒店品牌運營商。我們的豪華酒店組合已經成為所在地最高端的商務旅行、會議及餐飲酒店，促進我們的購物中心之銷售，吸引更多客流。

酒店數量及酒店房間數

酒店數量



酒店房間數量
(間)



2014年酒店業主利潤達

577.77 百萬元

2012年酒店業主利潤達

456.97 百萬元

增長 **26.4%**

自有品牌

奢華酒店



超五星級酒店



五星級酒店



海外酒店

截止2014年底，我們已在倫敦、洛杉磯、芝加哥、馬德里、黃金海岸等國際熱點城市及地區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，進一步增強萬達酒店的品牌影響力。



業務概覽



1. 南昌萬達紅谷灘嘉華酒店
2. 武漢萬達瑞華酒店
3. 昆明萬達文華酒店
4. 蘭州萬達文華酒店



主席致辭

尊敬的各位股東，

在這萬物復蘇、生機勃勃的春天，萬達商業迎來了上市後首份年報的發佈。借此機會，我代表萬達商業全體同仁，誠摯感謝大家長期以來對萬達商業的關心與支持！

萬達商業上市獲得國際資本市場高度認可，眾多著名國際投資機構成為我們的股東，一批優秀投資者成為我們的合作伙伴，「好風憑借力，送我上青雲」，這對萬達商業提高治理水平、實現可持續發展具有積極而深遠的意義。

2014年是萬達商業標誌性的一年，成功登陸港交所，開業萬達廣場突破百家，全面擁抱互聯網，萬達商業已進入新的發展階段。在全體股東的鼎力支持下，萬達商業的管理團隊和全體同仁奮發有為，全力以赴，交出了首份春天般靚麗的年報。

中流擊水 全面完成年度目標

2014年中國經濟步入「新常態」，經濟增速持續放緩，經營環境更加複雜，企業發展面臨更大挑戰。萬達商業憑借強大競爭力，逆勢而上，全面完成所有預定目標。

收入利潤繼續增長。萬達商業總收入同比2013年增長24.31%，達1,078.71億元；核心淨利潤同比2013年增長14.04%，達148.24億元，兩項核心指標都名列行業前茅。

物業銷售逆勢大增。萬達商業2014年銷售物業的合同金額達1601.5億元，同比2013年增長27%。而據國家統計局數據，2014年中國商品房銷售額同比下降達6.3%。萬達商業之所以能逆勢斬獲佳績，核心在於擁有強大品牌和獨有優勢。我們的銷售物業依托萬達廣場，可最大限度享受萬達廣場帶來的紅利，物業內在



董事長 丁本錫先生

價值遠超一般同類產品，而且很難複製，所以銷售速度、價格、毛利都超過同行。

租金貢獻顯著提升。2014年萬達商業新開業23個廣場，已開業廣場總數107座，持有開業物業總建築面積達2,156萬平方米。從物業規模看，已躋身全球最大不動產企業之列。物業租賃及商業管理業務毛利率及對利潤的貢獻進一步提升，使萬達商業足以抵禦房地產行業週期性波動風險。

資產負債良好控制。在業務規模大幅增長的情況下，淨負債率僅為56.68%，在行業中處於較低水平，現金流狀況也十分良好，成功實現了快速發展與企業安全的兼顧。



2014年10月31日萬達商業第100座萬達廣場 — 昆明CBD萬達廣場開業。昆明CBD萬達廣場總建築面積近70萬平方米，是昆明西南第一購物中心。



日新不已 管理創新提升優勢

萬達商業的執行力業內有口皆碑，但我們並不固步自封，而是通過持續創新，不斷提升優勢。萬達商業規模領先全球，能在管理分布廣闊、數量眾多、面積巨大、人流密集的商業項目時做到游刃有餘，展現我們擁有先進的管理水平。

在萬達廣場建設中，萬達商業自主研發的模塊化管理系統在保證建設質量的前提下，使商業綜合體從獲得土地開始到滿鋪開業只需兩年左右時間，遙遙領先於同行。而且迄今開業的107座萬達廣場，全部實現按計劃滿鋪開業，創造了世界商業奇蹟。2014年，萬達

商業又創新推出「總承建商交鑰匙」工程管理模式，使萬達項目建設管理更加合理高效。

在萬達廣場運營中，慧雲管理平台，將消防、安防、運營、節能等全部16項功能集成到一個軟件平台，在總部就可以對100多個萬達廣場的運行即時監控和管理，這意味着萬達廣場內進入的任何一位顧客、發生的任何一筆交易、開閉的任何一盞燈，總部都能實時得知，使萬達廣場成為名副其實的智慧廣場、綠色廣場和安全廣場，也為實現大數據經營打下牢固基礎。



海納百川 超級平台威力無窮

經過十幾年發展，萬達廣場已成為中國最大的超級商業平台，創造了企業與城市、商家、顧客水乳交融的商業生態系統，形成巨大優勢，為萬達商業提供了既寬且深、難以逾越的護城河。

首先是城市中心地位。憑借強大的綜合功能，每個萬達廣場都成為所在城市或區域的中心，「萬達廣場就是城市中心」形成口碑。每個萬達廣場都成為商家必爭之地，炙手可熱、一鋪難求，萬達商業已連續多年保持出租率、收租率99%以上的行業紀錄，充份證明了萬達廣場的火爆。

其次是海量忠誠客戶。2014年，萬達廣場的人流量達16億人次，如果按每人每年逛10次萬達廣場計算，意味着1.6億城市居民是萬達廣場的忠實顧客。隨着新開業萬達廣場的增加和次新萬達廣場的成熟，客戶群還將快速增長。萬達廣場以體驗消費為主，每個顧客來到萬達廣場，除了購物、還可享受美食、娛樂和進行社交活動，一旦形成消費習慣，可持續一生。在中國，萬達商業積累的客戶數據更真實、更全面，我們更了解顧客。這是萬達商業的寶貴礦藏，開發價值難以估量。



第三是豐富商業資源。萬達廣場經營15年，積累了業內最豐富的商業伙伴資源。我們一直奉行「長期合作，共同成長」的宗旨，許多商家長期跟隨萬達，由區域小品牌成長為全國性的知名品牌。這種息息相通、榮辱以共的合作關係，已經超出普通的商業合作，上升到戰略伙伴層面，所以萬達走到哪，他們就跟到哪，確保所有萬達廣場按時滿鋪開業。由於萬達商業的巨大影響力，我們每年舉辦的萬達商業年會都是一呼百應，每次都吸引上千家品牌商家參會，被譽為中國商業領域的第一盛會。

第四是全國統一營銷。萬達廣場已進入中國最重要的百座城市，形成覆蓋全國的網絡。在商業運營中，我們利用全國連鎖的萬達廣場，實現統一營銷，產生巨大威力。2014年10月，為慶祝百座萬達廣場開業，萬達商業舉行了為期三天的「萬達廣場百店同慶」營銷活動，共吸引近3000萬人次的客流量，人民幣33億元的營業額，創造了國內零售行業一個史無前例的紀錄。



天寬地闊，O2O突飛猛進

多年前，萬達商業一直主動降低零售業態佔比，增加體驗性消費，使萬達商業在零售電商大發展的環境中，依然能繼續突飛猛進。隨着電商的深入發展，人們認識到，線上線下不可割裂，誰能做好O2O，誰就是未來的大贏家。萬達擁有的強大線下商業平台，隨着輕資產模式的推出，未來規模還將成倍增長，這是發展O2O寶貴的獨有資源。萬達商業適時提出全面擁抱互聯網，決心通過發展O2O，聯通天地，讓萬達商業站上互聯網時代的中心舞台。

2014年8月，萬達與互聯網巨頭騰訊、百度聯手成立萬達電商，目標是打造全球最大的O2O平台，其中萬達商業佔股35%。萬達電商一成立就受到高度關注，投資者紛紛看好，隨着兩家互聯網投資基金的入股，創造新成立公司估值增長最快的紀錄。可以預見，一旦實現O2O戰略，萬達商業終端資源的優勢將能最大限度發揮，成為未來商業格局的重要主導者。

中國經濟將在未來數十年保持相對較快的穩健發展，中國的居民收入將持續提升，消費市場將持續擴大。萬達商業已深深紮根這片沃土，與中國城市、市民以及商家和諧共生，在給所在的每一座城市創造巨大價值、給市民帶來便利和快樂的同時，也能充分分享中國城市化、消費升級帶來的十萬億級別的商業機會，這是萬達商業成為偉大企業的歷史性機會，不容錯過。在未來的十年裏，萬達商業將進一步佔據和鞏固在中國主要城市中心的商業地位，緊密服務十數億客流，致力於打造無可比擬的線上線下有機結合的消費平台。憑借着在中國城市廣泛而且深入的布局和影響力，我們滿懷信心且有能力抓住機會，實現跨越發展，給予股東遠超預期的回報。

董事長

丁本錫

北京，二零一五年三月三十日



2014新開業萬達廣場——昆明萬達廣場



業務及管理層討論與分析

業績概覽

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

與本集團的核心產品相對應，本集團業務包括三個主要板塊：1) 開發、租賃及管理持作長期投資的商業

物業，主要為購物中心；2) 開發及銷售物業，包括商舖、寫字樓、SOHO、住宅樓等；3) 開發及經營豪華酒店。

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

截至二零一四年十二月三十一日：

- 已開業萬達廣場總數達到107座，2014年新增23座。
- 已開業持有物業總建築面積達21.56百萬平方米，較2013年底16.35百萬平方米增長31.87%。
- 已開業購物中心總建築面積達17.71百萬平方米，較2013年底13.85百萬平方米增長27.87%。
- 已開業購物中心總可租面積達11.49百萬平方米，較2013年底9.30百萬平方米增長23.55%。
- 全年合約銷售總金額人民幣160,150百萬元，較2013年增長26.65%；合約銷售面積14.78百萬平方米，較2013年增長35.97%。
- 已開業酒店總數達到62家，2014年新增18家。
- 已開業酒店總房間數達到19,165間，2014年新增5,546間。

2014年，本集團業務按計劃開展，取得了良好的財務業績，本集團總收入達人民幣107,871百萬元，較2013年增長24.31%。2014年本集團實現核心溢利（除去投資物業公允價值增益）人民幣14,824百萬元，

較2013年增長14.04%，核心溢利率為13.74%。核心溢利的增長主要來源於投資物業租賃及物業管理業務板塊和物業銷售板塊的盈利的增長。2014年本集團實現每股淨利潤人民幣6.51元。



業務及管理層討論與分析

本集團2014年各業務分部主要財務業績如下表：

單位：人民幣百萬元

	投資物業租賃及物業管理		物業銷售		酒店經營		其他		分部合計	
	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	2014年	2013年
收入	10,352	7,707	34.32%	91,748	74,981	22.36%	4,008	3,215	107,871	86,774
成本	2,703	2,212	22.20%	54,532	44,345	22.97%	2,868	2,148	61,945	49,438
毛利潤	7,649	5,495	39.20%	37,216	30,636	21.48%	1,140	1,067	45,926	37,336
毛利率(%)	73.89	71.30	2.59	40.56	40.86	-0.30	28.44	33.19	42.57	43.03
息稅前利潤	19,963	20,537	-2.79%	29,253	27,206	7.52%	-605	-294	48,932	47,347
投資物業公允價值增加	13,455	15,443	-12.87%	-	-	-	-	-	13,455	15,443
土地增值稅	-	-	-	7,286	7,196	1.25%	-	-	7,286	7,196
息稅前利潤 (不含公允價值變動和 土地增值稅)	6,508	5,094	27.76%	21,967	20,010	9.78%	-605	-294	28,191	24,708
財務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前利潤 (不可分配)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前利潤 (不含公允價值變動損益 及土地增值稅)	-	-	-	-	-	-	-	-	7,132	5,855
									21,059	18,853
									24,708	21,811
									14.10%	11.70%

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

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



昆明

第100座萬達廣場



銀川

西部區域中心城市
業績表現良好



成都

西南中心城市表現優異



業務及管理層討論與分析

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

扣除土地增值稅稅前利潤貢獻比率

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

業務板塊分析

投資物業租賃及物業管理

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

購物中心的主要運營資料：

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

附註：

- (1) 總可出租面積等於購物中心可租賃的總建築面積。
- (2) 平均租金=投資物業租賃及物業管理收入（扣除營業稅）／總可租面積。



投資物業

- 本集團投資物業主要包括萬達廣場和萬達城的購物中心及文化娛樂項目。
- 2014年，我們進一步擴大投資物業組合，共新開業23個購物中心，總建築面積約3.85百萬平方米，總可租面積約2.19百萬平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團累計在71個城市擁有107個已開業購物中心，總建築面積約為17.71百萬平方米，總可租面積約11.49百萬平方米。2014年萬達廣場總銷售為人民幣1,020億元、客流超過16億人次，成為中國大眾消費市場最大的體驗消費平台提供和服務商。
- 2014年新開業的購物中心繼續保持滿鋪出租開業，二零一四年十二月三十一日，我們所有開業購物中心的平均出租率達到99.32%。
- 截至2014年末，與本集團合作品牌總數近5,000個，其中與本集團建立長期戰略合作關係的品牌超過2,000個。我們已經成為多個國際知名品牌全球最大的合作夥伴。
- 我們全自主開發的慧雲管理平台，實現了對購物中心的遠程監控、經營預警、實時統計、互動服務等功能，並建立了移動終端管理平台。為此我們得以高效利用約5,000人的專業經營管理團隊更高效地管理已開業的107個購物中心及數十個在建購物中心的招商和品牌管理。



青島台東路萬達廣場



北京石景山萬達廣場



馬鞍山萬達廣場



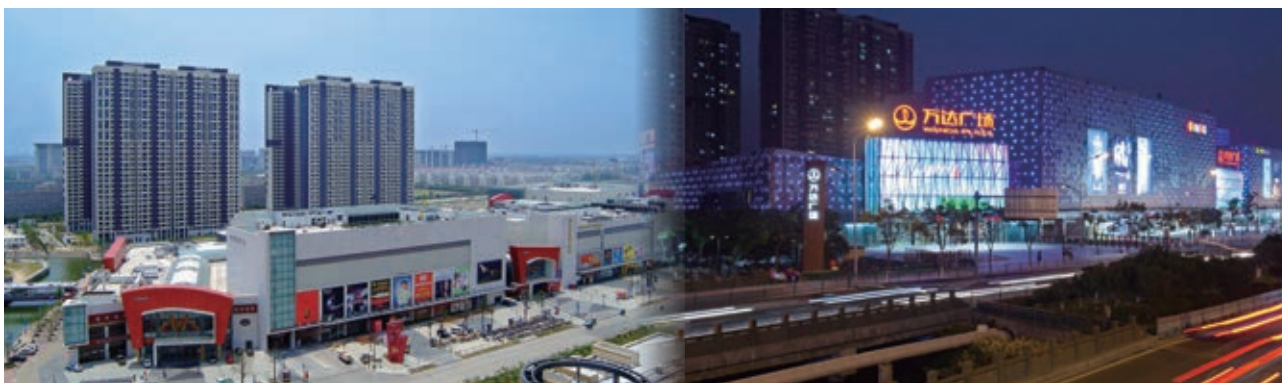
業務及管理層討論與分析

2014年，我們在商業管理上實現了一系列創新，其中包括：

- 通過新技術有效追蹤人流自動生成購物中心的公共區域及商舖內顧客分佈熱點圖，從而增加對商舖位置的科學判斷以及對商業面積的有效利用；
- 通過大數據及新技術對顧客消費習慣、行為軌跡進行全面分析，從而實現更有效的精準營銷；
- 利用獨有的多元化業態組合優勢，增加顧客的關聯性消費；
- 不斷結合市場變化，順應消費趨勢，創造時尚、舒適、愉悅的消費環境，增加客戶黏性。

萬達廣場的不斷創新和升級

以「萬達廣場」命名的城市綜合體是本集團的核心產品，在約12年間經歷了三代升級，目前我們的投資物業組合主要由第三代萬達廣場的持有物業部份組成。每個萬達廣場一般包括由本集團運營的購物中心，寫字樓，SOHO及住宅樓，並通常包括一家豪華酒店。萬達廣場的開發建設遵循現金流平衡模式，通過開發物業銷售帶來的現金流建設持有物業－購物中心及豪華酒店。該產品適合中國市場需求，受益並促進了中國城市化進程，並以打造最大的線下消費平台為目標。萬達廣場的購物中心定位於中端消費，以體驗式為主導，提供餐飲、零售、娛樂和生活服務等一站式購物、娛樂、休閒體驗。



鄭州萬達廣場改造前圖

鄭州萬達廣場改造後圖

萬達城

截至2014年12月31日，本集團共擁有7座在建的萬達城，分布於武漢、合肥、哈爾濱、南昌、青島、無錫和廣州等7個城市。萬達城為以當地文化或旅遊主題為特色、總體規劃分期開發的多功能綜合體，突出文化與旅遊的概念，旨在通過提供多種娛樂及零售服務將萬達城打造為旅遊勝地。我們目標將萬達城打造為都市生活的象徵、文化中心和世界級的旅遊勝地。

截至目前，本集團萬達城建設進度穩步推進，本報告期內，位於武漢中央文化區的漢秀和武漢萬達電影樂園正式開業。此外，本集團於2014年還開工了無錫和廣州萬達城兩個巨型文化旅遊項目－無錫萬達城和廣州萬達城。



漢秀

漢秀總建築面積約8.6萬平方米，是萬達集團與弗蘭克·德貢娛樂集團合作打造的世界頂級舞臺秀，2014年12月20日于武漢中央文化區開幕。漢秀以中西合併的方式，對娛樂文化作了最新的演繹，既傳承了中國楚漢文化的精髓，又借助全球流行的秀文化為演出形式。漢秀糅合了音樂、舞蹈、雜技、高空跳水、特技動作等多種表演形式，形成了非常戲劇性的科技呈現。



武漢電影樂園

武漢萬達電影樂園總建築面積約10.2萬平方米，2014年12月20日於武漢盛大開幕。該項目是本集團在楚河漢街西端建造的目前世界唯一頂級規模的室內多廳型電影主題樂園。萬達電影樂園首度將國際最頂級的視覺映像和現實科技體驗完美結合，奠定了世界主題樂園領域的全新高度！園區內設有六大主題區，獨家配備全球首個球面立體硬幕及3D互動射擊設備、最大的立體柱狀軟幕及170度超大銀幕等世界頂級觀影設施，讓遊客體驗前所未有的震撼觀影感受。



業務及管理層討論與分析

下表載列截至二零一四年十二月三十一日我們已開業投資物業的若干資料：

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

收入

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

成本

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

毛利

2014年投資物業租賃及物業管理實現毛利人民幣7,649百萬元，較2013年增長39.20%，毛利率為

73.89%，較2013年提升了2.59個百分點，主要因為規模效應及運營效率的提升，使得收入增長快於成本增長。

銷售及分銷費用

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

行政費用

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



元，2014年在建購物中心的行政費用較2013年增加人民幣37百萬元。商管總部的行政費用較2013年增加人民幣51百萬元。

投資物業公允價值增益

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

下表載列本報告期內按物業類型劃分的合同銷售情況：

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

附註：

(1) 主要包括可售車位、酒店以及部份回遷住宅物業。下同

收入

2014年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣91,748百萬元，較2013年增長22.36%，主要來源於本年內按合同約定交房確認收入的面積的增加。2014年，本

物業銷售

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

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

集團物業銷售的確認面積為755.49萬平方米，較2013年增長約20.19%。本年內確認收入前五大項目為南京江寧項目、長沙開福項目、南寧青秀項目、濟寧太白路項目、佛山南海項目。



業務及管理層討論與分析

成本

物業銷售成本主要包括土地成本、建設成本、資本化利息等。2014年，我們的物業銷售成本為人民幣

54,532百萬元，較2013年增長22.97%，源於確認收入面積的增加。

下表載列我們物業銷售各業態確認收入、成本金額和面積的明細：

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

毛利

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

銷售及分銷費用

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

行政費用

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

酒店經營

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





金華萬達嘉華酒店

本年度本集團自營和第三方管理酒店收入如下表所示：

項目	2014年		2013年	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
自營酒店	1,548	38.62%	580	18.04%
第三方管理酒店	2,460	61.38%	2,635	81.96%
合計	4,008	100.00%	3,215	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。2014年，本集團酒店經營成本為人民

幣2,868百萬元，較2013年增長33.52%，主要原因是年內新開業酒店18家，導致折舊及維護成本相應上升。

於本報告期內，我們共新開業18家酒店，總客房數量5,546間。

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

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

收入

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

業務及管理層討論與分析

毛利

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

銷售及分銷費用

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

行政費用

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

土地收購及土地儲備

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

下表載列我們土地儲備的構成：

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

土地儲備按區域分佈表

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



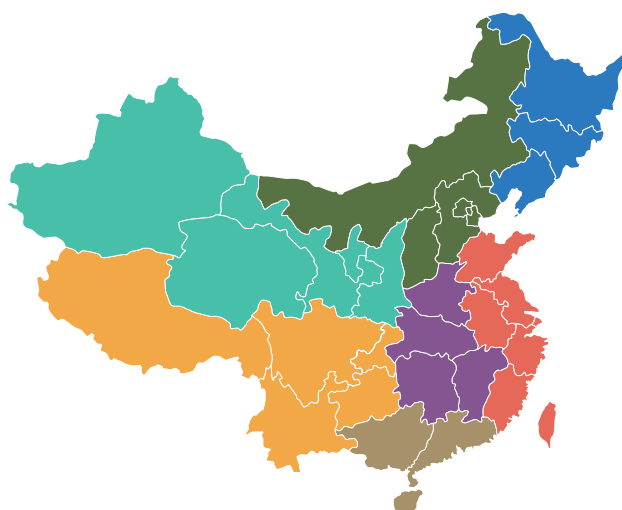
土地儲備按用途分佈表

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

2014年，本集團新購置的土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,187元。

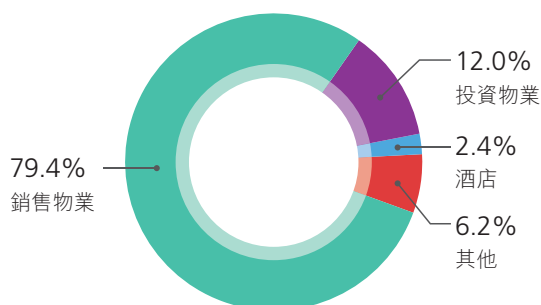
土地儲備地域及類型分布如下：

土地儲備按區域分佈表



華東	33.10	東北	13.37	華南	7.72
西北	8.10	華中	6.67	華北	4.07
西南	2.91	總建築面積(百萬平方米)			

土地儲備按用途分佈表



2014年，本集團新購置的土地儲備平均成本為每平方米人民幣1,187元。

業務及管理層討論與分析

海外物業

二零一四年，我們繼續拓展海外業務，進一步將我們的物業組合地域覆蓋範圍拓展至海外經選定的戰略城市。我們採取謹慎的海外拓展戰略，着眼點是打造國際萬達酒店品牌，在項目開發上堅持現金流平衡模式，通過銷售住宅等物業回籠現金建設持有豪華酒店。



倫敦



馬德里

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該合資公司60%及40%。倫敦項目總建築面積規劃為約10.7萬平方米，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十一月開始預售並取得理想的成績，並預計於二零一五年年中完成現有物業拆除及開展建設工程，二零一八年完成項目開發。

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12,500,000,000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共同進行收購及發展。

同日，我們透過該歐洲大陸合資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為約8.3萬平方米，計劃開發為有178間客房之豪華酒店、高級零售空間及約210個坐擁馬德里迷人景色之住宅式公寓的綜合體項目。西班牙馬德里項目預計於二零一六年初取得相關規劃批准並開始建設工程，預計於二零一九年完成開發。





芝加哥



洛杉磯

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10,000,000,000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發展。

同日，我們透過該美洲大陸合資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為約16.8萬平方米，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170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。項目預計二零一五年取得規劃批准、開始預售，於二零一六年開工，並預計於二零二零年左右完成開發。

美國洛杉磯項目

於二零一四年九月，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號的一幅地塊。該地塊面積約3.2萬平方米，總規劃建築面積約13萬平方米，其中地上部份約8萬平方米。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精品高端住宅為主的綜合體項目。項目計劃於二零二零年前完成開發及銷售工作。



黃金海岸

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12,500,000,000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發展。



業務及管理層討論與分析

同日，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為約14.6萬平方米，位於黃金海岸市中心核心地段－沖浪者天堂區，是黃金海岸唯一獲批直接瀕臨海灘的五星級酒店和公寓項目，由三座超高層塔樓組成，其中一棟為五星級酒店，兩棟為銷售型高檔公寓，建成後將成為黃金海岸城市地標。租客清理已按計劃於二零一四年完成，現已開始拆遷。工程預計於二零一五年第二季度展開，並於二零一五年第三季度開始預售，於二零一八年完成開發。

澳大利亞黃金海岸旅遊城項目

二零一四年十二月五日，我們透過全資附屬公司萬達房地產澳洲，認購了黃金海岸旅遊城項目公司65%股份，與獨立第三方共同開發該項目。黃金海岸旅遊城項目佔地約45萬平方米，位於納朗區，距黃金海岸市中心約11公里，距昆士蘭州首府布里斯班約80公里。項目臨近納朗火車站及M1高速公路，同時毗鄰2018英聯邦運動會主場館。項目擬規劃為旅遊、商業、創新和居住綜合項目。目前，項目正在進行規劃設計，預計於二零一六年提交規劃方案，二零一七年獲取規劃許可，二零一八年開始工程建設並預售，二零二二年完成開發。

期後事項

澳大利亞悉尼項目

二零一五年一月二十三日，我們透過上述澳大利亞合資平台的全資附屬公司萬達悉尼公司，收購了澳大利亞悉尼項目，並計劃開發成集酒店、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，週邊五星級酒店、甲級寫字樓及金融機構雲集，預計建成後將成為悉尼新地標。

其他財務項目分析

其他收入和收益

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

融資成本

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



所得稅開支

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

2014年，我們的實際企業所得稅稅率（按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算）為27.27%，與2013年27.45%相比未發生較大變化。

資本支出

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

債務狀況

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

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

本集團經營貸款以持有物業為抵押，以租金收入為本金和利息的還款來源，平均期限約10年，並可循環借貸。經營貸款對應的投資物業租金收入和物業價值

持續提升，本集團擁有更多可循環使用的經營貸款額度，存量經營貸款有充足、穩定的經營現金流、物業價值和貸款額度保障，確保本息償還無風險。

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



業務及管理層討論與分析

截至二零一四年十二月三十一日，本集團銀行貸款到期情況如下：

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

淨負債率

本集團二零一四年十二月三十一日的淨負債率為56.68%，較2013年底的52.98%上升了3.7個百分點。淨負債率按計息銀行及其他借款加上債券減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額計算。

信用評級

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

現金流分析

2014年，本集團現金流情況如下表所示：

	單位：人民幣百萬元	
	2014年	2013年
經營活動產生的現金淨流量	8,832	6,807
用於投資活動的現金淨流量	(45,699)	(23,783)
籌資活動產生的現金淨流量	53,801	37,904
淨現金流量	16,934	20,928

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

2013年增加41.94%，主要由於年內完成H股IPO，以及年內新增銀行貸款人民幣129,259百萬元所致。

外匯風險

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



或有負債

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

重大處置

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

僱員、薪酬政策及培訓

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

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

業務展望

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



董事會報告

董事會現向股東提呈本集團截至二零一四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」）。

H股發行及上市

於二零一四年十二月，本公司H股以首次公開發售形式在聯交所主板上市，於超額配股權獲行使後，向香港及海外投資者按每股48.00港元的價格發行合共652,547,600股每股面值人民幣1.00元的H股。截至二零一五年一月二十一日，於超額配股權獲行使後，本公司共有4,527,347,600股股份，其中3,874,800,000股股份為內資股，652,547,600股股份為H股。

股本

截至二零一四年十二月三十一日，本公司股本總額為人民幣4,474,800,000元，分為4,474,800,000股每股面值人民幣1.00元的股份。於二零一五年一月十四日超額配股權獲行使後，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。年內本公司股本變動的詳情載於財務報表附註36。

購入、出售或贖回本公司上市證券

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

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

本公司是中國領先的商業物業開發商、業主及運營商，並為全球第二大商業物業業主及運營商。本公司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。

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

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審計經營業績載於第77頁的綜合全面收益表。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務狀況載於第78至79頁的綜合財務狀況表。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合現金流量載於第82至83頁的綜合現金流量表。

對於經營表現及影響年內本公司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17至35頁的「業務及管理層討論及分析」內。



分派及股息

董事會議決在將於二零一五年五月二十六日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上向本公司股東（「股東」）建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度，向於二零一五年六月五日名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股人民幣0.95元（含稅）（「二零一四年末期股息」），總額為約人民幣4,301百萬元。二零一四年末期股息將以人民幣計值及宣派。內資股二零一四年末期股息將以人民幣派付，而H股二零一四年末期股息將以港元派付。匯率為股東週年大會（包含當日）前7天中國人民銀行公佈的相關外匯中間價的平均值。派付二零一四年末期股息須待股東於股東週年大會上考慮及批准方可作實。

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益分配計劃以待批准。此外，獨立非執行董事已妥善履行彼等有關利益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〈非居民享受稅收協議待遇管理辦法（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。

暫停辦理股東名冊登記

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

號合和中心17樓1712-1716室。為符合收取二零一四年末期股息（須待股東於股東週年大會上批准）的資格，H股持有人須於二零一五年五月二十九日下午4時30分前，將股份過戶文件送交本公司H股股份過戶登記處（地址見上述）。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註14。

儲備

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。

捐款

於報告期內，本集團的對外捐款為約人民幣246.5百萬元（合同價值）（不包括僱員的個人捐款）。

銀行借款及其他借款

本集團截至二零一四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31。



董事、監事及高級管理層

下表載列本公司於年內及截至本報告日期董事；及截至本報告日期監事和高級管理層的部份數據。

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任日期
執行董事		
丁本錫先生	主席兼執行董事	二零一二年十二月
齊界先生	執行董事、總裁	二零一二年十二月
曲德君先生	執行董事、執行總裁	二零一二年十二月

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任日期
非執行董事		
張霖先生	非執行董事	二零一二年十二月
王貴亞先生	非執行董事	二零一二年十二月
尹海先生	非執行董事	二零一二年十二月

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任日期
獨立非執行董事		
劉紀鵬先生	獨立非執行董事	二零一二年十二月
薛雲奎博士	獨立非執行董事	二零一二年十二月
胡祖六博士	獨立非執行董事	二零一四年八月

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任日期
監事		
高茜女士	監事會主席	二零一二年十二月
王宇男先生	股東代表監事	二零一二年十二月
高曉軍先生	僱員代表監事	二零一二年十二月

姓名	於本公司的職銜	現行任期的委任日期
高管		
齊界先生	執行董事、總裁	二零一二年十二月
曲德君先生	執行董事、執行總裁	二零一二年十二月
陳平先生	副總裁	二零零九年十二月
寧奇峰先生	副總裁	二零零九年十二月
孫繼泉先生	副總裁	二零一四年六月
成爾駿先生	副總裁	二零一二年一月
曲曉東先生	副總裁	二零一二年十二月
于修陽先生	副總裁	二零一三年十二月
劉海波先生	副總裁	二零一三年十二月
賴建燕先生	副總裁	二零一三年十二月
呂正韜先生	副總裁	二零一四年六月
王鍵先生	董事會秘書	二零一五年三月



董事會報告

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、監事及高級管理層簡歷

本公司董事、監事及高級管理層簡歷的詳情載於本年報第50至56頁。本公司董事、監事及高級管理層彼此間概無財務、業務、家族等關連或其他重大關連。

董事及監事服務合約

本公司已與各董事及監事訂立服務合約，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法例予以重續。

除上文所披露者外，於截至二零一四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

本公司董事及監事薪酬的詳情載於財務報表附註8。

董事及監事於合約中的權益

於二零一四年年終時或年內任何時間，概無仍然存續而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於其中擁有重大權益的合約。

董事於競爭業務的權益

於二零一四年，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	非執行董事	大連萬達集團董事
王貴亞先生	非執行董事	大連萬達集團董事兼高級副總裁
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

截至二零一四年十二月三十一日，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）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／或淡倉），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上市發行人董事進行證券交易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 最高行政人員姓名	股份類別	身份	所持股份／ 相關股份數目（股）		佔相關類別股本 百分比(%)		佔股本總額 百分比(%)	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
董事								
丁本錫先生	內資股	實益擁有人	50,000,000	—	1.29	—	1.12	—
齊界先生	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	內資股	實益擁有人	10,000,000	—	0.26	—	0.22	—
王貴亞先生	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								
高茜女士	內資股	實益擁有人	2,000,000	—	0.05	—	0.04	—
王宇男先生	內資股	實益擁有人	1,600,000	—	0.04	—	0.04	—
高曉軍先生	內資股	實益擁有人	1,600,000	—	0.04	—	0.04	—



主要股東於股份的權益

截至二零一四年十二月三十一日，就本公司董事所知，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，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：

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 百分比(%)		佔股本總額 百分比(%)	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
王健林先生（附註1）	內資股	實益擁有人	307,300,000	-	-	-	-	-
		受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	-	-	-
		配偶權益	144,000,000	-	-	-	-	-
		合計	2,430,300,000	-	62.72	-	54.31	-
林寧女士（附註2）	內資股	實益擁有人	144,000,000	-	-	-	-	-
		配偶權益	2,286,300,000	-	-	-	-	-
		合計	2,430,300,000	-	62.72	-	54.31	-
大連合興（附註3）	內資股	主要股東所控制的法團的權益	1,979,000,000	-	51.07	-	44.23	-
大連萬達集團	內資股	實益擁有人	1,979,000,000	-	51.07	-	44.23	-
中國國際金融有限公司	H股	主要股東所控制的法團的權益	93,711,400	9,263,400	15.62	1.54	2.10	0.21
中國國際金融（香港）有限公司	H股	主要股東所控制的法團的權益	93,711,400	9,263,400	15.62	1.54	2.10	0.21
中國國際金融香港證券有限公司	H股	與他人共同持有的權益	90,000,000	-	-	-	-	-
		實益擁有人	3,711,400	9,263,400	-	-	-	-
		合計	93,711,400	9,263,400	15.62	1.54	2.10	0.21
香港上海滙豐銀行有限公司	H股	實益擁有人	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-
滙豐控股有限公司	H股	主要股東所控制的法團的權益	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-
HSBC Holdings BV	H股	主要股東所控制的法團的權益	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-
HSBC Finance (Netherlands)	H股	主要股東所控制的法團的權益	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-
HSBC Asia Holdings BV	H股	主要股東所控制的法團的權益	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-
HSBC Asia Holdings (UK) Limited	H股	主要股東所控制的法團的權益	90,000,000	-	15.00	-	2.01	-



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 百分比(%)		佔股本總額 百分比(%)	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
APG Group N.V.	H股	投資管理人	32,291,600	-	5.38	-	0.72	-
APG Asset Management N.V.	H股	投資管理人	32,291,600	-	5.38	-	0.72	-
Stichting Pensioenfonds ABP	H股	投資管理人	32,291,600	-	5.38	-	0.72	-
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	H股	受託人	32,291,600	-	5.38	-	0.72	-
APG Strategic Real Estate Pool N.V.	H股	實益擁有人	32,291,600	-	5.38	-	0.72	-
OZ Management L.P.	H股	投資管理人	43,170,800	-	7.20	-	0.96	-
Och-Ziff Holding Corporation	H股	主要股東所控制的法團 的權益	43,170,800	-	7.20	-	0.96	-
Och-Ziff Capital Management Group LLC	H股	主要股東所控制的法團 的權益	43,170,800	-	7.20	-	0.96	-
Och Daniel Saul	H股	主要股東所控制的法團 的權益	43,170,800	-	7.20	-	0.96	-
高盛集團	H股	主要股東所控制的法團 的權益	78,467,700	32,291,600	13.08	5.38	1.75	0.72
Goldman Sachs International	H股	實益擁有人	42,219,600	-	7.04	-	0.94	-
Goldman Sachs Group UK Limited	H股	主要股東所控制的法團 的權益	42,219,600	-	7.04	-	0.94	-
Goldman Sachs (UK) L.L.C.	H股	主要股東所控制的法團 的權益	42,219,600	-	7.04	-	0.94	-
中國人壽保險股份有限公司	H股	實益擁有人	48,445,000	-	8.07	-	1.08	-
中國人壽保險(集團)公司	H股	主要股東所控制的法團 的權益	48,445,000	-	8.07	-	1.08	-
平安資產管理有限責任公司	H股	投資管理人	48,333,300	-	8.05	-	1.08	-
科威特投資局	H股	實益擁有人	48,445,000	-	8.07	-	1.08	-
香港格力電器銷售有限公司	H股	實益擁有人	32,296,600	-	5.38	-	0.72	-

附註：

1. 王健林先生直接持有本公司全部已發行股份的6.87%，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。
2. 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3.22%已發行股份。
3. 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。



管理合同

於二零一四年，本公司概無訂立且概無涉及所有或大部份本公司業務的管理及行政事宜的合同。

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於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)	
		二零一四年 年度上限	二零一四年 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	12.53
	萬達電影院線集團	7.00	6.94
	萬達百貨集團	7.00	6.71
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	1.40
	萬達電影院線集團	0.65	0.63
	萬達百貨集團	0.65	0.63
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)	135.00	117.88
	萬達電影院線集團	350.00	296.76
	萬達百貨集團	1,250.00	1,192.45
	萬達兒童娛樂集團	3.00	2.73
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)	55.00	43.37
	萬達電影院線集團	145.10	120.22
	萬達百貨集團	168.00	158.99
	萬達兒童娛樂集團	0.30	0.30
關連人士提供的設計諮詢及營運諮詢服務	萬達文化集團	600	442.17



(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，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於本公司向獨立第三方開出的租金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，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於本公司向獨立第三方開出的租金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租金及不低於本公司向獨立第三方開出的租金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不超過40%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。



本公司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) 乃於本集團日常業務中訂立；
- (2) 按照一般或更佳商務條款進行；及
- (3) 乃根據相關交易的協議進行，條款公平合理，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，並發出致董事會函件以確認截至二零一四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，致使彼等認為持續關連交易未獲董事會批准；
- (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進行；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。

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章項下相關規定。

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（「**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伙伴（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。



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

截至二零一四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41.23%，而向最大供貨商的採購額佔年內採購總額的39.32%。

截至二零一四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小於30%。

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，而萬達電影院線由本公司控股股東萬達集團間接擁有60.71%權益。除上文所披露者外，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

有關本公司退休及僱員福利計劃的詳情，請參閱財務報表附註2.4。

遵守企業管治守則

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

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，於刊發本年報前的最後實際可行日期，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24,110.84百萬元（經扣除發行開支）。由於本公司於二零一四年十二月二十三日在聯交所上市，因此，本公司於二零一四年並無動用所得款項。本公司將自二零一五年起，按照本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程所述所得款項用途動用所得款項。

重大訴訟

截至二零一四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。

審計委員會

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

審計師

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

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

財務摘要

本集團於過往四個財政年度的經營業績及資產及負債載於本年報第73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
二零一五年三月三十日



董事、監事、高級管理人員



| 胡祖六 | 薛雲奎 | 曲德君 | 齊界 | 丁本錫 | 張霖 | 王貴亞 | 尹海 | 劉紀鵬 |

執行董事

丁本錫先生，60歲，自二零零九年十二月起擔任執行董事並於二零一二年十二月起兼任董事會主席。彼同時出任大連萬達集團董事以及萬達文化董事長。自二零一三年七月起，彼亦擔任香港上市附屬公司非執行董事兼主席。丁先生曾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。於二零零九年十二月加

入本公司前，丁先生曾擔任大連萬達集團多個職務，包括總裁、執行總裁及副總裁。

丁先生於一九九八年七月修畢中國人民大學的函授課程。彼於一九九七年八月成為中國建築工程總公司高級工程師。



齊界先生，49歲，自二零一二年十二月起擔任執行董事並同時擔任本公司總裁。彼亦擔任大連萬達集團董事職務。自二零一三年七月起，彼同時擔任香港上市附屬公司非執行董事。齊先生於二零零零年四月加入大連萬達集團，彼先前曾在本公司擔任多個職位，包括執行總裁、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。

齊先生於一九九一年四月畢業於大連理工大學，取得哲學碩士學位。齊先生於一九九八年四月獲中國財政部認可為註冊會計師，並於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。

曲德君先生，51歲，自二零一二年十二月起擔任執行董事。自二零一五年一月十日起擔任本公司執行總裁兼萬達商業管理總裁。自二零一三年七月起，曲先生亦擔任香港上市附屬公司非執行董事。曲先生先前曾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。於二零零二年九月加入本公司前，曲先生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。

曲先生於一九八六年七月取得東北財經大學經濟學學士學位，並於一九九九年十一月取得東北財經大學管理學碩士學位。

非執行董事

張霖先生，43歲，自二零零九年十二月起擔任非執行董事。自二零一四年一月起，彼同時擔任萬達文化總裁。自二零一二年八月起，張先生亦擔任美國AMC娛樂控股公司(AMC Entertainment Holdings, Inc.)（一家於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：AMC）董事長職務。彼亦擔任萬達電影院線股份有限公司（深圳交易所上市的公司，股份代號：002739）董事長。彼亦擔任大連萬達集團董事。張先生於二零零九年十二月加入本公司，擔任本公司副總裁。彼於二零零零年四月加入大連萬達集團，先前曾擔任萬達文化執行總裁、大連萬達集團副總裁及大連萬達集團財務總監。彼亦曾分別在成都、瀋陽、南京的項目公司擔任總經理。

張先生於一九九四年七月畢業於東北財經大學，取得經濟學學士學位；於二零一二年一月取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。張先生於一九九四年獲中國財政部授予註冊會計師資格。

王貴亞先生，51歲，自二零零九年十二月起擔任非執行董事。自二零一四年二月起，彼同時擔任大連萬達集團董事。自二零一四年七月起，彼亦擔任大連萬達集團高級副總裁。加入大連萬達集團之前，王先生自



董事、監事、高級管理人員

一九八四年起在中國建設銀行任職三十年。彼自二零一一年三月起擔任中國建設銀行股份有限公司投資理財總監，於二零零六年八月至二零一一年三月擔任中國建設銀行股份有限公司投資銀行部總經理，同時於二零零七年一月至二零一零年八月擔任建銀國際（控股）有限公司董事長，亦曾於二零零四年三月至二零零六年八月擔任中國建設銀行股份有限公司計劃財務部總經理，二零零零年七月至二零零四年三月擔任中國建設銀行股份有限公司計劃財務部副總經理。目前，王先生兼任中國財富管理五十人論壇副主席及中國法學會證券法學研究會副會長。

王先生於一九八四年七月畢業於安徽大學，取得理學學士學位，並於二零零五年一月取得北京大學高級管理人員工商管理學碩士學位。

尹海先生，52歲，自二零零九年十二月起擔任非執行董事。彼自二零一五年一月十日起擔任萬達集團高級副總裁。彼亦擔任大連萬達集團董事。尹先生曾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。於二零零九年十二月加入本公司前，尹先生自一九九三年一月起曾在大連萬達集團擔任多個職務，包括副總裁、財務總監及財務副總監。

尹先生於一九九七年七月修畢復旦大學會計學的函授課程。尹先生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。

獨立非執行董事

劉紀鵬先生，59歲，自二零零九年十二月起擔任獨立非執行董事。自二零一三年七月起，彼同時擔任香港上市附屬公司獨立非執行董事。劉先生在經濟與企業

研究方面擁有28年經驗。自二零零九年起，劉先生擔任中國政法大學資本研究中心主任、教授及博士生導師，並自二零一二年起擔任中國企業改革與發展研究會副會長。自二零零三年起，彼亦為中國財政部財政科學研究所研究生部研究生導師。

自二零一一年及二零一四年起，劉先生分別擔任中航資本控股股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600705）及中金黃金股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600489）的獨立董事。自二零一二年起，彼亦擔任中核華原鈾白股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002145）的獨立董事。

劉先生於一九八三年七月畢業於北京經濟學院，取得經濟學士學位，彼於一九八六年七月畢業於中國社會科學院，取得經濟學碩士學位。

劉先生現時為萬達酒店發展有限公司（其股份於香港聯交所上市（股份代號：169））之獨立非執行董事、中泛控股有限公司（其股份於香港聯交所上市（股份代號：0715））之獨立非執行董事。

薛雲奎博士，51歲，自二零零九年十二月起擔任獨立非執行董事。自二零一三年七月起，彼亦擔任香港上市附屬公司獨立非執行董事。薛博士在會計研究與實踐方面擁有30年經驗。自二零零二年起，薛博士曾擔任長江商學院副院長／會計學副教授，於二零零零年至二零零二年擔任上海國家會計學院副院長，並於一九九六年至一九九八年擔任上海財經大學會計學院博士後研究員。



自二零一一年起，薛博士擔任上海申通地鐵股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600834）的獨立董事，並自二零一三年七月起擔任上海寶信軟件股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600845）的獨立董事。

薛博士於一九八四年七月畢業於四川財經學院（現更名為西南財經大學），取得經濟學學士學位。彼於一九九五年六月取得西南農業大學（現更名為西南大學）博士學位，並於一九九九年七月完成上海財經大學會計專業博士後研究。

胡祖六博士，52歲，自二零一四年八月起擔任獨立非執行董事。胡博士亦為清華大學中國經濟研究中心主任兼教授、大自然保護協會中國理事會主席、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。胡博士於二零一一年成立春華資本集團。在此之前，胡博士為高盛集團大中華區董事總經理，並曾擔任多個職位，包括在高盛合伙人委員會任職。胡博士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。

胡博士亦擔任上海浦東發展銀行股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600000）外部監事，恒生銀行有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：00011）獨立非執行董事、南華早報集團有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：00583）的獨立非執行董事以及香港交易及結算所有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：00388）的獨立非執行董事。

胡博士於一九八六年七月取得清華大學工學碩士學位，並分別取得哈佛大學經濟學碩士及博士學位。

監事

高茜女士，65歲，自二零零九年十二月起擔任監事會主席。自二零一三年九月起，彼同時擔任大連萬達集團審計中心總經理。自二零零九年十二月起，彼亦擔任本公司審計部總經理。在此之前，高女士曾擔任大連萬達集團審計部總經理及大連萬達集團房地產管理有限公司副總經理。於一九九六年一月加入大連萬達集團前，高女士曾擔任吉林吉信國際經貿集團股份有限公司副總經理及中國吉林國際經濟技術合作公司副總經理。



董事、監事、高級管理人員

高女士於一九七五年十二月畢業於吉林工業大學（於二零零零年六月合併入吉林大學）。一九九二年六月，高女士獲吉林省人事廳授予高級經濟師資格。

王宇男先生，40歲，自二零一一年十二月起擔任股東代表監事。自二零一四年六月起，彼同時擔任大連萬達集團法律事務中心總經理。王先生於二零零四年一月加入大連萬達集團，彼先前曾在大連萬達集團擔任多個職位，包括高級總裁助理、總裁助理及法律事務部總經理。

王先生於一九九八年七月畢業於北京大學，取得法律學學士學位。彼於二零零一年四月取得律師資格證書。

高曉軍先生，46歲，自二零一二年十二月起擔任職工代表監事。自二零一四年三月起，彼同時擔任本公司總裁助理及萬達商業管理副總裁。高先生先前曾擔任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。

高先生畢業於東北財經大學，分別於一九九二年七月及一九九九年七月取得該大學經濟學學士學位及碩士學位。

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。

曲德君先生，本公司高級副總裁。有關曲先生的履歷，請參閱本節內「執行董事」一節。

陳平先生，52歲，自二零零九年十二月起擔任本公司副總裁及萬達學苑院長。陳先生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。

陳先生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。

寧奇峰先生，50歲，自二零零九年十二月起擔任本公司副總裁。寧先生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，寧先生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。

寧先生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。

孫繼泉先生，50歲，自二零一四年六月起擔任本公司副總裁。自二零一四年六月起，彼同時擔任本公司文旅項目管理中心總經理。孫先生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副總裁，亦擔任本公司副總裁兼北方項目管理中心總經理。



孫先生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。孫先生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Certified Commercial Investment Member Institute (美國註冊商業投資人員協會) 國際註冊房地產投資師。

成爾駿先生，49歲，自二零一二年一月起擔任本公司副總裁，彼同時擔任萬達酒店管理有限公司總裁。於二零一二年二月加入本公司前，成先生曾於一九九七年三月至二零一二年一月於中國金茂(集團)有限公司任職。

成先生畢業於南京大學，分別於一九八七年七月及一九九零年七月取得該大學經濟學學士學位及法學碩士學位。彼於一九九五年一月取得瑞士理諾士酒店管理學院酒店管理畢業文憑。彼亦於二零零六年七月取得中歐商學院工商管理學碩士學位。

曲曉東先生，41歲，自二零一二年十二月起擔任本公司副總裁。自二零一二年十二月起，彼同時擔任本公司南方項目管理中心總經理。曲先生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。

曲先生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，42歲，自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。自二零一三年四月起，彼同時擔任本公司北方項目管理中心總經理。于先生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。

于先生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，45歲，自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。劉先生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，劉先生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。

劉先生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，51歲，自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。賴先生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，賴先生曾在卡斯珀建築設計



董事、監事、高級管理人員

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。

賴先生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。賴先生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，42歲，自二零一四年六月起擔任本公司副總裁，並同時擔任本公司中區項目管理中心總經理。呂先生於二零零二年加入本公司，先前曾在本公司曾擔任多個職位，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。

呂先生於一九九五年七月畢業於上海師範大學。

劉曉彬先生，41歲，自二零一五年一月起擔任本公司財務中心總經理並於二零一五年三月十三日獲委任為本公司財務總監。彼曾在本公司擔任多個職位，包括總裁助理、財務部總經理、萬達商業管理有限公司副總經理、公司濟南項目公司總經理、在天津及北京項目公司的財務副總經理。劉先生於二零零零年十月加

入大連萬達集團，彼亦曾在大連萬達集團擔任高級總裁助理、財務管理中心總經理職務。

劉先生畢業於東北財經大學，於一九九五年七月獲得東北財經大學經濟學學士學位；於二零零三年七月獲得東北財經大學工商管理碩士學位。二零零一年四月，劉先生獲中國財政部授予註冊會計師資格。

公司秘書

王鍵先生，44歲，自二零一四年四月起擔任大連萬達集團總裁助理兼投資管理中心總經理。彼於二零一五年三月十三日獲聘任為本公司董事會秘書及公司秘書。彼亦自二零一三年十二月起擔任美國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) 董事會董事。王先生於二零一二年四月加入大連萬達集團，彼亦曾在大連萬達集團擔任投資管理中心副總經理、投資管理中心資本市場部總經理職務。

於加入本公司前，王先生自二零零八年至二零一二年曾於中信證券國際有限公司及香港美銀美林銀行任職。王先生自一九九九年至二零零六年於中信證券中國內地資本市場部任職，並擔任Central Brilliance S&T Co., Ltd的董事會秘書。王先生於跨境資本市場交易及公眾公司營運方面擁有十年以上經驗。王先生持有加拿大多倫多約克大學舒力克商學院工商管理碩士學位。



企業管治報告

董事會欣然提呈載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報的企業管治報告。

本集團致力維持高水平企業管治，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、有效的內部監控及向股東負責。

企業管治常規

自本公司H股於上市日期在聯交所主板上市起直至本年報日期，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則內一切守則條文。

本公司將定期檢討其企業管治常規，以確保其符合企業管治守則。

董事及監事的證券交易

本公司已採納董事、監事及有關僱員證券交易管理辦法（「管理辦法」）作為其有關董事、監事及相關僱員買賣本公司證券的守則，而其中條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定的準則寬鬆。

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

董事會

董事會的組成

董事會現由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於上市日期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

曲德君先生

非執行董事

張霖先生

王貴亞先生

尹海先生

獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

胡祖六博士

董事彼此間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關連。

董事簡歷載於本年報「董事、監事及高級管理層簡介」一節。

本公司已與各董事訂立服務合約，當中載有有關（其中包括）遵守相關法律及法規、遵守公司章程（「章程」）及仲裁相關條文的條款。根據公司章程，董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）的任期由其獲委任之日起計為期三年。

由上市日期起直至本年報日期，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）以及其中至少一名獨立非執行董事須擁有相關專業資格或會計或相關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。



各新任董事在首次獲委任時均會獲得正式、全面及為其而設的就任須知，以確保其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及相關法律規定的職責及責任。

董事會的職責

董事會的職責（定義見章程）包括行使下列職權：

- (1) 負責召開股東大會，並向股東大會報告其工作；
- (2) 執行股東大會的決議案；
- (3) 決定本公司的經營計劃及投資方案；
- (4) 制訂本公司的年度財務方案及決算方案；
- (5) 制訂本公司的盈利分配方案及彌補虧損方案；
- (6) 制訂增減註冊資本方案及發行公司債券或其他證券方案以及公司債券及其他證券上市的方案；
- (7) 制訂合併、分立、解散或變更公司形式的方案；
- (8) 擬定公司重大收購、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、收購及出售資產、資產抵押、對外擔保、委託理財、關聯交易等事項；
- (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、董事會秘書或公司秘書；根據總裁的提名，聘任或者解聘本公司高級管理層（包括副總裁及財務負責人）；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) 管理公司信息披露事項；
- (17) 向股東大會提請聘請或更換為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的工作；
- (19) 決定除法律、行政法規、主管部門規章和本公司章程規定應由股東大會決議案決定的事項外的其他重大事務和行政事務，以及簽訂其他重要協議；
- (20) 法律、行政法規、主管部門規章、公司股份上市地的上市規則或章程，以及股東大會授予的其他職權。

上述董事會行使授權事項或須根據上市規則於股東大會審議的本公司任何交易或安排，均須提呈股東大會以待審議。

除(6)、(7)及(14)段所述事項的相關董事會決議案須經三分之二以上的董事表決通過外，就前段所載所有其他事項的董事會決議案，可經半數以上的董事表決通過。



經理及高級管理人員的職責

經理對董事會負責，行使下列職權：

- (1) 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；
- (2) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- (4) 擬訂公司的基本管理制度；
- (5) 制訂公司的具體規章；
- (6) 提請聘任或者解聘公司副經理、財務負責人；
- (7) 聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的負責管理人員；
- (8) 董事會授予的其他職權。

董事會負責制訂企業管治政策及履行企業管治責任：

- (1) 發展並檢討本公司的企業管治制度及慣例，並依此提出建議；
- (2) 審閱並監督有關本公司遵守法律法規相關要求的制度及慣例；
- (3) 發展、審閱並監督適用於本公司及其附屬公司的董事及僱員的行為守則及合規手冊（如有）；以及
- (4) 檢討本公司遵守企業管制守則的守則條文規定的情況，並將其披露於按照上市規則規定籌備的企業管治報告中。

董事會的運作

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集，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。董事長、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。董事長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，經董事長批准，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。

自上市日期起直至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無舉行董事會會議及股東大會。

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和薪酬與考核委員會考慮，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。

董事培訓

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，並於有需要時安排董事接受持續簡報及專業發展。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。



全體董事（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、薛雲奎博士及胡祖六博士）已參與有關培訓，並已向本公司提供有關記錄。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。

主席及總裁

董事長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。

主席兼執行董事丁本錫先生負責行使下列職權：

- (1) 主持股東大會和召集、主持本公司董事會會議；
- (2) 督促檢查董事會決議的實施情況；
- (3) 組織制訂董事會運作的各項制度，協調董事會的運作；
- (4) 簽署董事會重要文件及代表公司對外簽署有法律約束力的重要文件；
- (5) 行使法定代表人職權；
- (6) 聽取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；
- (7) 法律、行政法規、部門規章、上市規則或章程規定，以及董事會授予的其他職權。

執行董事兼總裁齊界先生對董事會負責，行使下列職權：

- (1) 監督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) 組織監督實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 審計公司內部管理機構設置方案；
- (4) 審計公司分支機構設置方案；
- (5) 審計公司的基本管理制度；
- (6) 審計公司的具體規章；
- (7) 章程或董事會授予的其他職權。

董事會委員會

董事會已將部份職責轉授予多個委員會。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、戰略委員會及審計委員會。

提名委員會

提名委員會由一名非執行董事尹海先生及兩名獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎博士組成。劉紀鵬先生為該委員會主席。

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層（包括總經理及副總經理）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。

提名委員會將從多方面就多元化因素進行考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年資，並按董事人選可為董事會帶來的貢獻而作出最終決定。

由上市日期起直至截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會並無舉行會議。

薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會由一名非執行董事尹海先生及兩名獨立非執行董事胡祖六博士及薛雲奎博士組成。胡祖六博士為該委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：制訂董事及高級管理層的評估標準及進行評估，以及根據董事及高級管理層的職權範圍及其崗位的重要性以及其他可資比較公司相關職務的薪酬標準，制訂、實施及檢討董事及高級管理層的薪酬、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。

由上市日期起直至截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬與考核委員會並無舉行會議。

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。截至二零一四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。

下表載列截至二零一四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
零至700萬	3人
700萬至900萬	7人

審計委員會

審計委員會由一名非執行董事王貴亞先生及兩名獨立非執行董事薛雲奎博士及劉紀鵬先生組成。薛雲奎博士為該委員會主席。

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；審核財務資料及其披露；檢討本公司的內部控制制度及審核重大關連交易；提名內部審計部門的負責人；董事會授權其處理的其他事項。

由上市日期起直至截至二零一四年十二月三十一日止年度，審計委員會並無舉行會議。

戰略委員會

戰略委員會由兩名執行董事丁本錫先生及齊界先生與一名獨立非執行董事劉紀鵬先生組成。丁本錫先生為該委員會主席。

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。

由上市日期起直至截至二零一四年十二月三十一日止年度，戰略委員會並無舉行會議。



問責及審計

董事確認須負責編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。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。

內部監控

董事會負責維持充分的內部控制系統，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，每年檢討有關係統的效能。

董事會透過審計委員會檢討本公司內部控制系統的效能，包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、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

本公司外部審計師有關其就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於第74頁的「獨立審計師報告」內。

下表載列截至二零一四年十二月三十一日止年度支付／應付予本公司外部審計師安永的薪酬：

	金額 人民幣百萬元
年度審計服務	8
費用總額	8

與股東及投資者的溝通／投資者關係

本公司認為，與股東保持有效溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及戰略的了解至為重要。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

根據章程，單獨或者合計持有百分之十以上公司股份（「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股東大會的通知，通知中對原要求的變更，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，或在收到要求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東有權以書面形式要求監事會召開會議。



- (4) 監事會同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的，應當在收到要求後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原要求的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (5) 監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，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百分之十以上股份的股東可以自行召開和主持大會。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。

根據章程，單獨或者合計持有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。

本公司現載列下列通訊資料，以便股東與本公司溝通：

電話號碼：86 10 8585-3988
公司網站：www.wandaplazas.com
電郵地址：ir@wanda.com.cn

章程的修改

於二零一四年八月十三日，本公司通過決議案批准章程，章程於上市日期生效。更新的章程已刊載於聯交所網站。

公司秘書

劉朝暉先生曾為本公司公司秘書，而林慧怡女士（信永方圓企業服務集團有限公司副總裁）擔任公司助理公司秘書，協助劉先生工作。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，劉先生及林女士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。

劉先生於二零一五年三月十三日辭任為本公司公司秘書，而王鍵先生於同日獲委任為本公司公司秘書。林女士現時在本公司的主要聯絡人為王先生。

不競爭承諾

王健林先生、大連合興投資有限公司及大連萬達集團股份有限公司（「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（「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，無論在中華人民共和國境內或境外）（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，於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間內，彼等已遵守將在本年報內披露的不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱不競爭承諾，並確定於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間內，控股股東並無違反不競爭承諾。



企業社會責任報告

萬達商業認為社會價值高於企業價值。公司的企業使命是「共創財富，公益社會」，將為社會服務與貢獻作為公司追求的最高目標之一。公司相信實踐良好的企業社會責任管治、建造和維護綠色環保型建築，提升公司員工的福利和歸屬感，不但有利於公司的運營，更可以造福和回報社會。

萬達商業制定了完整的企業社會責任管理系統，也建立了全媒體宣傳平台，覆蓋全面、及時有效地傳播萬達商業的社會責任理念，展示優秀社會責任實踐。

2014年，公司在快速發展的同時，積極履行社會責任，在綠色環保、支持創業、創造就業、義工服務、慈善公益等多方面成績突出，交出一份優秀的企業社會責任成績單。

綠色環保

綠色建築是指滿足中國建設部發佈的《綠色建築評價標準》(GB/T 50378-2006)，在全壽命週期內最大限度地節能、節地、節水、節材，保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築。2014年，萬達商業共有67個項目獲得

國家住房和城鄉建設部「綠色建築設計」認證；17個萬達廣場獲得住建部「綠色建築運行」認證，佔2014年全國總數的30%。



武漢漢秀劇場和瑞華酒店取得綠建標識

慧雲平台是萬達商業提出的智能化廣場標準之一，它把消防、安防、設備、運營和節能管理等16個智能化子系統集成在平台上，降低了機電系統的能源消耗。2014年，萬達商業已完成對20個已開業萬達廣場的慧雲系統改造，總計能耗的節約達到20%。

支持創業

萬達商業積極支持通過創業帶動就業。為支持大學生創業，萬達商業於2013年9月7日推出支持大學生創業



十年計劃，從2013年到2022年，累計投入不超過5億元，提供約500個萬達廣場店舖，支持1000名大學生創業。從北京大學、清華大學、上海復旦大學、上海同濟等10所高校選拔出的大學生，進入全國22座萬達廣場中進行創業，創業項目覆蓋飲品、甜品、零食、精品等多種業態。目前絕大多數創業項目已實現穩定經營，95%的創業項目銷售坪效高於所在廣場同類店舖平均坪效。

為提高年輕人創業的成功率，萬達商業為其選擇了成本低、收益大，尤其適合入門級創業的行業。公司除了在萬達廣場為創業大學生提供優質位置店舖，並給每個項目提供最高達100萬元的無息創業貸款，公司還以專業人才和專業服務更實在地支持創業過程並幫助大學生提高創業成功率。萬達商業創造性地提出了「導師制」—為每個剛剛起步的創業團隊配備兩位貼身創業導師：一位是所在萬達廣場的招商運營副總，提供店舖運營方面的支持和幫助；另一位是萬達商業聘請的具有相關創業經驗的品牌商。大學生創業團隊在遇到問題時可以隨時向兩位導師求助。同時，萬達商業將大學生創業團隊的成功率納入公司內部考核指標。

創造就業

萬達商業是全國創造就業貢獻最大的企業之一。2014年萬達商業新增城市服務業就業崗位14.6萬人，招聘大學生42468人。已開業萬達廣場提供的直接就業崗位達到了44.9萬個，其中大學生就業人員12.9萬個。



大學生創業計劃 劉創團隊

義工服務

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，並將此納入管理制度。公司希望每位萬達義工，能在社會服務過程中，真切的體會到公益的力量，在內心中形成愛的理念。公司的管理層也在親身帶領員工踐行義工公益活動。

萬達商業2014年共舉行義工活動741次，有59,307人次參加。積極組織「關愛社區老人」、「關愛特殊兒童」、「關愛打工子弟」等主題服務活動。過程中，努力尋求與城市、街道政府及教育等機構的合作，以期為社會做出更大的貢獻。

2012年，「萬達義工」獲得北京市頒發的「最美慈善義工十大榜樣團體獎」。這個於2006年正式成立「萬達義工」組織，是首個由民營企業發起成立的義工組織，目前已成為全國成員最多、分布區域最廣、組織最完善的企業義工組織。



企業社會責任報告

慈善捐贈

2014年萬達商業累計公益慈善現金捐贈2.465億元，其中向四川師範大學廣元萬達中學捐贈1億元用於建設；向魯甸縣民政局捐款1000萬元，用於幫助災區抗震救災；向大連慈善總會捐款1000萬元，用於春節期間向貧困人口送溫暖。



春季義工活動 黑橋紅旗小學

萬達商業還通過多年扶貧實踐的總結，對扶貧模式進行了創新，例如公司在通過與國務院扶辦和貴州省協商之後，對貴州黔東南州丹寨縣實行承包對口扶貧。這一項目的目標是在5年時間內，使丹寨人均收入翻番，整縣脫貧。具體而言，公司對丹寨的扶貧公司不是簡單地捐款或是投資建廠，而是結合當地特點，實行種植業、養殖業規模生產，在當地建廠深加工，再通過公司渠道將產品銷往全國，利益最終惠及丹寨的大多數農戶。除此以外，公司計劃在丹寨縣建設標準

寄宿制中學和小學，並以優厚待遇在全國公開招聘校長、副校長，提高丹寨教學質量，為丹寨的長期發展做出長遠打算，培養當地自有人才。

丹寨扶貧是萬達一次全新嘗試，希望通過努力探索，為全國企業開展扶貧工作提供示范案例，喚起全國更多的大型企業開展扶貧，幫助更多農民奔小康。

行業貢獻

萬達作為商業地產的先行者和行業領導者，通過十幾年的探索和實踐，積累了豐富的、可借鑑和推廣的經驗。2014年3月，「萬達商業系列叢書」-《商業地產的投資與建設》和《商業地產的運營管理》出版。叢書是國內首部由企業編寫的商業地產教科書，跟大眾與同行分享了對商業地產業的理解和萬達商業的經驗。公司認為這對於提高中國商業地產行業專業化水平、推動行業健康發展將發揮重大作用。



二零一四年大事記

12
2014

萬達商業十五個項目獲得中國房地產業最高榮譽「廣廈獎」

2014年，萬達商業旗下15個萬達項目榮獲中國房地產業最高榮譽「廣廈獎」，此獎項是經國家住房和城鄉建設部批准，由中國房地產業協會、住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心共同設立的我國房地產開發項目的綜合性權威大獎。



完成20個萬達廣場慧雲系統的改造

2014年萬達商業完成對20個已開業萬達廣場的慧雲系統的改造。萬達商業廣場慧雲智能化管理系統正式獲得軟件著作權登記證書。

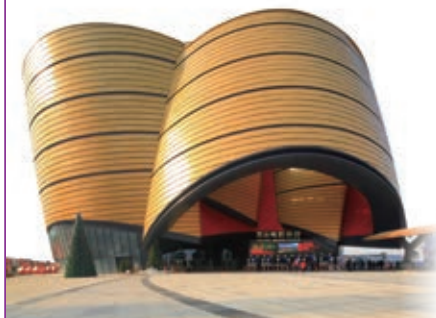
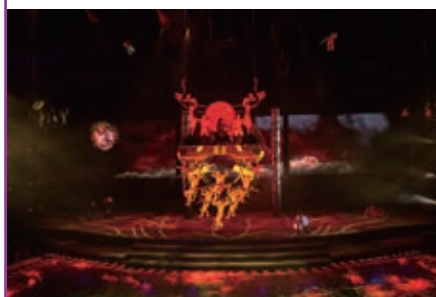
在香港證券交易所上市

12月23日上午9點30分，伴隨着香港聯交所的一陣鐘聲，萬達商業成功在港交所主板掛牌上市。萬達商業的上市，是港交所2014年最大規模的IPO，全球最大的房地產企業IPO，融資規模313億港幣。

武漢漢秀暨電影樂園開業

12月20日，「漢秀」和「電影科技樂園」開業。漢秀是世界頂尖的舞台演藝節目，名字寓意漢族、楚漢及武漢文化，體現中國文化及湖北地方特色。漢秀節目由世界舞台藝術大師、世界多個著名舞台秀的導演弗蘭克·德貢執導。漢秀劇場由世界頂級建築藝術大師，北京奧運會、廣州亞運會和倫敦奧運會開閉幕式藝術總監馬克·菲舍爾設計，造型取自中國傳統的紅燈籠。

電影樂園是世界唯一擁有多個項目的室內電影主題樂園，有6大主題區，涵蓋4D、5D、飛行、互動、體驗及太空等多種電影娛樂類型。電影樂園建築外形取自湖北出土的編鐘，是馬克·菲舍爾先生的又一傑作，與漢秀並列成為中國文化的標誌性建築。



世界遊樂園及景點協會主席馬文望盛贊：「相比拉斯維加斯或者其他國家的秀場，漢秀是我見過最精彩的舞台秀，不論是舞台藝術、演出水平還是體驗感受，漢秀都堪稱世界第一」。

▶ 廣州萬達文化旅遊城開工

11月5日，廣州萬達文化旅遊城開工。廣州萬達城建成後可同時容納5.5萬名遊客，預計年接待遊客2000萬人次，直接創造3.5萬個就業崗位。

11
2014

▶ 三個項目榮獲年度國家優質工程獎

11月，萬達商業旗下宜興萬達廣場、瀋陽奧體萬達廣場、太原萬達廣場三個項目榮獲由中國施工企業管理協會頒發的「2013-2014年度國家優質工程獎」。

10
2014

▶ 第100座萬達廣場昆明開業

10月31日，萬達商業迎來了第100座萬達廣場——昆明西山萬達廣場的開業。至此，萬達商業已開業萬達廣場超過100座。

8
2014

▶ 南寧萬達茂開工

8月22日，萬達茂首個項目在南寧開工。萬達茂是萬達在世界首創的大型室內文化、旅遊、商業綜合體，所有項目完全室內，一年365天娛樂全天候，徹底解決氣候對娛樂項目的影響。

▶ 萬達商業攜手百度騰訊打造O2O電商公司

8月29日，萬達、百度、騰訊在深圳舉行戰略合作簽約儀式，宣布共同出資在香港註冊成立萬達電子商務公司。萬達電商計劃一期投資人民幣50億元。

▶ 併購澳大利亞黃金海岸項目將建超五星萬達文華酒店

8月11日，萬達宣布併購澳大利亞黃金海岸市著名的珠寶三塔項目。併購後萬達作為絕對控股股東，將和原業主共同開發該項目。項目計劃投資9億美元，建設超五星級萬達文華酒店和酒店式公寓。

▶ 投資9億美元芝加哥建五星級酒店

7月8日，萬達宣布將投資9億美元在美國芝加哥建設一座高350米、地上89層的五星級酒店及公寓項目，建成後將成為芝加哥第三高建築，成為芝加哥新地標。

▶ 第八屆萬達商業年會召開

第八屆萬達商業年會於8月28-29日在北京國家會議中心舉行。來自國內外的品牌商、代理商、服務商、行業協會、媒體人士等近兩萬人參會。現場展出萬達廣場達160座，





近400家品牌商在此平台上設展，吸引超過10000名來自各地的代理商前來洽談，現場簽約數量遠超往屆。

6
2014

萬達漢街萬達廣場榮獲IALD國際照明設計卓越獎

6月，由萬達商業規劃院設計的漢街萬達廣場夜景照明項目獲得國際照明設計師協會頒發的「IALD國際照明設計卓越獎」。



萬達購買西班牙大廈

6月5日，萬達商業下屬子公司萬達商業地產（香港）有限公司與萬達酒店發展（股票代碼169）在歐洲成立合營公司，以2.65億歐元（約合人民幣22.5億元）購買了馬德里地標性建築－西班牙大廈。

4
2014

武漢中央文化區秀場鋼結構工程獲得「中國鋼結構金獎」

4月，武漢中央文化區秀場鋼結構工程獲得第十一屆（2013-2014年度）第一批中國鋼結構金獎。

3
2014

武漢萬達瑞華酒店開業

3月29日，武漢萬達瑞華酒店開業，這是萬達商業旗下首家開業的萬達瑞華品牌酒店。萬達瑞華是萬達頂級奢華酒店品牌。

萬達連續三年獲得中國酒店星光獎

3月12日，2014年亞洲酒店論壇年會暨第九屆中國酒店星光獎頒獎典禮在深圳舉行。萬達酒店及度假村旗下五家酒店分獲「中國十佳旅遊度假酒店」、「中國十大最具魅力酒店」、「中國十佳城市商務酒店」、「中國十佳新開業酒店」和「中國最值得期待新開業酒店」稱號。萬達連續第三年獲星光獎之殊榮。

2
2014

無錫萬達文化旅遊城開工

2月28日，無錫萬達文化旅遊城正式開工。

本集團持有物業匯總

下表載列截至二零一四年十二月三十一日我們已開業投資物業的若干資料：

編號	項目	省份	開業時間 (年一月)	總建築面積 (千平方米)	2014年度 出租率
1	長春重慶路萬達廣場	吉林	2003年1月	47.1	100.0%
2	南昌八一萬達購物廣場	江西	2003年8月	36.3	100.0%
3	青島台東萬達廣場	山東	2003年9月	38.6	100.0%
4	天津和平金街萬達廣場 ⁽¹⁾	天津	2003年12月	28.5	0.0% ⁽¹⁾
5	寧波鄞州萬達廣場	浙江	2006年12月	260.6	100.0%
6	上海五角場萬達廣場	上海	2006年12月	250.3	100.0%
7	北京CBD萬達廣場	北京	2006年12月	103.3	100.0%
8	哈爾濱香坊萬達廣場	黑龍江	2007年10月	132.9	100.0%
9	成都錦華路萬達廣場	四川	2007年12月	228.5	100.0%
10	西安李家村萬達廣場	陝西	2008年5月	131.4	100.0%
11	北京石景山萬達廣場	北京	2008年12月	144.3	100.0%
12	蘇州平江萬達廣場	江蘇	2009年9月	150.5	91.7%
13	上海周浦萬達廣場	上海	2009年9月	163.1	96.2%
14	瀋陽太原街萬達廣場	遼寧	2009年11月	68.7	96.6%
15	青島CBD萬達廣場	山東	2009年11月	159.8	100.0%
16	重慶南坪萬達廣場	重慶	2009年12月	126.8	100.0%
17	南京建邺萬達廣場	江蘇	2009年12月	204.0	100.0%
18	西安民樂園萬達廣場	陝西	2009年12月	145.7	100.0%
19	洛陽萬達廣場	河南	2009年12月	96.2	100.0%
20	瀋陽鐵西萬達廣場	遼寧	2010年8月	156.9	95.3%
21	無錫濱湖萬達廣場	江蘇	2010年9月	162.9	95.2%
22	長春紅旗街萬達廣場	吉林	2010年10月	151.0	100.0%
23	包頭青山萬達廣場	內蒙古	2010年11月	171.0	100.0%
24	呼和浩特萬達廣場	內蒙古	2010年11月	162.0	100.0%
25	濟南魏家莊萬達廣場	山東	2010年11月	166.8	100.0%
26	天津河東萬達廣場	天津	2010年11月	220.6	100.0%
27	襄陽萬達廣場	湖北	2010年11月	157.2	100.0%
28	宜昌萬達廣場	湖北	2010年11月	145.8	100.0%
29	寧波江北萬達廣場	浙江	2010年12月	159.4	100.0%
30	紹興柯橋萬達廣場	浙江	2010年12月	171.6	98.3%
31	廣州白雲萬達廣場	廣東	2010年12月	172.2	100.0%
32	武漢菱角湖萬達廣場	湖北	2010年12月	161.2	100.0%
33	福州金融街萬達廣場	福建	2010年12月	174.0	100.0%
34	合肥包河萬達廣場	安徽	2010年12月	179.0	100.0%
35	淮安萬達廣場	江蘇	2011年1月	128.2	88.5%
36	上海江橋萬達廣場	上海	2011年6月	213.9	100.0%
37	鎮江萬達廣場	江蘇	2011年8月	167.4	100.0%
38	武漢經開萬達廣場	湖北	2011年8月	169.1	100.0%
39	廈門湖里萬達廣場	福建	2011年9月	178.1	99.1%
40	銀川金鳳萬達廣場	寧夏	2011年9月	166.3	99.5%



編號	項目	省份	開業時間 (年一月)	總建築面積 (千平方米)	2014年度
					出租率
41	石家莊裕華萬達廣場	河北	2011年9月	191.9	100.0%
42	武漢中央文化區楚河漢街	湖北	2011年9月	187.2	98.4%
43	鄭州中原萬達廣場	河南	2011年10月	164.6	100.0%
44	廊坊萬達廣場	湖北	2011年11月	178.0	100.0%
45	大慶薩爾圖萬達廣場	黑龍江	2011年11月	141.6	100.0%
46	福州倉山萬達廣場	福建	2011年12月	185.6	99.9%
47	泰州萬達廣場	江蘇	2011年12月	111.4	100.0%
48	常州新北萬達廣場	江蘇	2011年12月	166.1	100.0%
49	唐山路南萬達廣場	河北	2011年12月	191.8	100.0%
50	上海寶山萬達廣場	上海	2012年6月	169.0	95.1%
51	合肥天鵝湖萬達廣場	安徽	2012年7月	175.7	100.0%
52	晉江萬達廣場	福建	2012年8月	202.7	100.0%
53	寧德萬達廣場	福建	2012年8月	164.3	100.0%
54	南昌紅谷灘萬達廣場	江西	2012年8月	184.1	100.0%
55	瀋陽北一路萬達廣場	遼寧	2012年8月	176.0	100.0%
56	蕪湖鏡湖萬達廣場	安徽	2012年9月	158.3	97.7%
57	青島李滄萬達廣場	山東	2012年9月	182.3	100.0%
58	江陰萬達廣場	江蘇	2012年9月	194.2	100.0%
59	泉州浦西萬達廣場	福建	2012年9月	210.3	99.7%
60	鄭州二七萬達廣場	河南	2012年10月	172.0	100.0%
61	漳州碧湖萬達廣場	福建	2012年10月	212.9	95.5%
62	溫州龍灣萬達廣場	浙江	2012年11月	241.4	88.6%
63	太倉萬達廣場	江蘇	2012年12月	170.0	81.8%
64	莆田萬達廣場	福建	2012年12月	186.8	99.6%
65	綿陽涪城萬達廣場	四川	2012年12月	167.5	100.0%
66	成都金牛萬達廣場	四川	2012年12月	213.4	100.0%
67	大連高新萬達廣場	遼寧	2013年5月	172.3	99.7%
68	宜興萬達廣場	江蘇	2013年5月	214.8	93.3%
69	廈門集美萬達廣場	福建	2013年6月	134.6	100.0%
70	無錫惠山萬達廣場	江蘇	2013年6月	172.0	100.0%
71	重慶萬州萬達商業廣場	重慶	2013年7月	139.6	100.0%
72	東莞長安萬達廣場	廣東	2013年7月	176.3	100.0%
73	瀋陽奧體萬達廣場	遼寧	2013年7月	162.5	100.0%
74	長春寬城萬達廣場	吉林	2013年8月	164.3	100.0%
75	哈爾濱哈西萬達廣場	黑龍江	2013年9月	210.3	100.0%
76	長沙開福萬達廣場	湖南	2013年9月	212.7	100.0%
77	武漢中央文化區漢街萬達廣場	湖北	2013年9月	132.8	100.0%
78	余姚萬達廣場	浙江	2013年10月	179.3	97.6%
79	撫順萬達廣場	遼寧	2013年11月	174.2	100.0%



本集團持有物業匯總

編號	項目	省份	開業時間 (年一月)	總建築面積 (千平方米)	2014年度 出租率
80	西安大明宮萬達廣場	陝西	2013年11月	187.6	100.0%
81	蚌埠萬達廣場	安徽	2013年11月	164.2	99.2%
82	徐州萬達廣場	江蘇	2013年12月	148.9	100.0%
83	丹東萬達廣場	遼寧	2013年12月	161.3	99.2%
84	南京江寧萬達廣場	江蘇	2013年12月	195.7	99.9%
85	廣州增城萬達廣場	廣東	2014年5月	194.7	100.0%
86	濰坊萬達廣場	山東	2014年5月	161.2	100.0%
87	上海松江萬達廣場	上海	2014年5月	181.5	100.0%
88	赤峰萬達廣場	內蒙古	2014年6月	171.6	100.0%
89	滿洲里萬達廣場	內蒙古	2014年6月	67.9	100.0%
90	濟寧太白路萬達廣場	山東	2014年7月	158.3	100.0%
91	銀川西夏萬達廣場	寧夏	2014年7月	140.4	100.0%
92	金華萬達廣場	浙江	2014年7月	173.6	100.0%
93	常州武進萬達廣場	江蘇	2014年8月	120.1	99.8%
94	佛山南海萬達廣場	廣東	2014年8月	173.5	100.0%
95	東莞東城萬達廣場	廣東	2014年9月	169.5	100.0%
96	馬鞍山萬達廣場	安徽	2014年9月	162.9	100.0%
97	荊州萬達廣場	湖北	2014年9月	159.9	100.0%
98	蘭州城關萬達廣場	甘肅	2014年10月	179.8	100.0%
99	昆明CBD萬達廣場	雲南	2014年10月	181.4	100.0%
100	龍岩萬達廣場	福建	2014年11月	158.4	100.0%
101	廣州番禺萬達廣場	廣東	2014年11月	197.3	100.0%
102	煙台芝罘萬達廣場	山東	2014年11月	185.0	99.5%
103	江門萬達廣場	廣東	2014年11月	221.1	100.0%
104	福清萬達廣場	福建	2014年12月	145.8	100.0%
105	溫州平陽萬達廣場	浙江	2014年12月	148.5	100.0%
106	杭州拱墅萬達廣場	浙江	2014年12月	197.5	100.0%
107	南寧青秀萬達廣場	廣西	2014年12月	200.5	100.0%

附註：

(1) 該項目正在全面翻新



財務概要

截至十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
收入	107,871	86,774	59,091	50,772
稅前利潤	41,800	41,492	43,264	30,841
應佔年內利潤：	25,101	24,882	27,821	19,775
— 母公司擁有人應佔利潤	24,839	24,581	27,310	19,779
— 非控股權益應佔利潤	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6.51元	人民幣6.58元	人民幣7.31元	人民幣5.29元
— 攤薄	人民幣6.51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)

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
資產總值	564,294	431,044	335,112	250,779
— 非流動資產	302,822	234,742	186,109	131,599
— 流動資產	261,472	196,302	149,003	119,180
負債總額	409,148	317,172	247,761	190,238
— 流動負債	235,461	180,277	157,129	123,879
— 非流動負債	173,687	136,895	90,632	66,359
資產淨值	155,146	113,872	87,351	60,541
總權益	155,146	113,872	87,351	60,541
— 本公司權益擁有人應佔權益	152,814	108,286	85,727	60,469
— 非控股權益應佔權益	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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司) 股東的獨立審計師報告

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(統稱「貴集團」)載於第76頁至第195頁的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止的年度綜合損益表、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附註。

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。

審計包括進行程式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。選取的該等程式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，以設計適當審計程式，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

本核數師認為，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貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，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

二零一五年三月三十日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	5	107,871	86,774
銷售成本		(61,945)	(49,438)
毛利		45,926	37,336
其他收入及收益	5	3,206	4,142
投資物業公允價值增加，淨額	6	13,455	15,443
銷售及分銷開支		(6,112)	(4,298)
行政開支		(6,870)	(4,914)
其他開支		(671)	(353)
融資成本	7	(7,132)	(5,855)
分佔聯營公司虧損		(1)	(9)
分佔合營企業虧損		(1)	-
除稅前溢利	6	41,800	41,492
所得稅開支	10	(16,699)	(16,610)
年內溢利		25,101	24,882
以下各項應佔：			
母公司擁有人		24,839	24,581
非控股權益		262	301
		25,101	24,882
母公司普通股擁有人應佔每股盈利			
基本	13	人民幣6.51元	人民幣6.58元
攤薄	13	人民幣6.51元	人民幣6.58元

年內應付及建議股息的詳情，在財務報表附註12中披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年內溢利	25,101	24,882
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	(390)	15
年內其他綜合收益，扣除稅項	(390)	15
年內綜合收益總額	24,711	24,897
以下各項應佔：		
母公司擁有人	24,715	24,592
非控股權益	(4)	305
	24,711	24,897

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日 二零一四年 人民幣百萬元	十二月三十一日 二零一三年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	35,147	25,955
投資物業	15	248,101	198,539
預付土地租賃款項	16	9,983	6,268
商譽	17	1,745	287
其他無形資產	18	3,054	155
於合營企業的投資	19	475	–
於聯營公司的投資	20	–	114
可供出售投資	23	35	37
長期應收款項		10	11
遞延稅項資產	22	4,272	3,376
非流動資產總值		302,822	234,742
流動資產			
存貨	24	145,192	100,474
預付稅項	33	5,469	3,211
貿易應收款項及應收票據	25	848	280
預付款項、按金及其他應收款項	26	15,957	18,654
可供出售投資	23	971	–
衍生金融工具	27	–	19
受限制現金	28	6,732	4,139
現金及現金等價物	28	86,303	69,525
流動資產總值		261,472	196,302
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	29	53,743	34,628
其他應付款項及應計費用	30	138,015	117,009
計息銀行及其他借款	31	36,464	21,016
遞延收益	32	395	450
應付股息		13	13
應付稅項	33	6,831	7,161
流動負債總額		235,461	180,277
流動資產淨額		26,011	16,025
總資產減流動負債		328,833	250,767

	附註	十二月三十一日 二零一四年 人民幣百萬元	十二月三十一日 二零一三年 人民幣百萬元
總資產減流動負債		328,833	250,767
非流動負債			
可換股債券	34	-	61
有擔保債券	35	7,210	3,614
計息銀行及其他借款	31	137,295	109,302
遞延收益	32	1,359	306
遞延稅項負債	22	27,821	23,612
其他非流動負債		2	-
非流動負債總額		173,687	136,895
資產淨值		155,146	113,872
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	4,475	3,736
儲備	37	148,339	104,550
非控股權益		152,814	108,286
		2,332	5,586
權益總額		155,146	113,872

董事
丁本錫

董事
齊界

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	已發行					匯兌波動		總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	法定儲備	儲備	保留溢利			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣			
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元				
	(附註36)	(附註37(a))	(附註37(b))	(附註37(c))	(附註37(d))			百萬元	百萬元	百萬元
於二零一三年一月一日	3,736	7	-	35	1,100	-	80,849	85,727	1,624	87,351
年內溢利	-	-	-	-	-	-	24,581	24,581	301	24,882
年內其他綜合收益	-	-	-	-	-	11	-	11	4	15
年內綜合收益總額	-	-	-	-	-	11	24,581	24,592	305	24,897
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,940	2,940
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	813	813
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	429	-	(429)	-	-	-
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(34)**	(34)	(96)	(130)
已宣派及派付股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	-	(1,999)
於二零一三年十二月三十一日	3,736	7*	-*	35*	1,529*	11*	102,968*	108,286	5,586	113,872

母公司擁有人應佔

	已發行					匯兌波動		總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	法定儲備	儲備	保留溢利			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(附註36)	(附註37(a))	(附註37(b))	(附註37(c))	(附註37(d))					
於二零一四年一月一日	3,736	7	-	35	1,529	11	102,968	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
發行股份	739	22,637	-	-	-	-	-	23,376	-	23,376
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	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)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	398	-	(398)	-	-	-
視作分派(附註38)	-	-	-	-	-	-	(185)	(185)	-	(185)
已宣派及派付股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	-	(1,999)
於二零一四年十二月三十一日	4,475	22,644*	92*	35*	1,927*	(113)*	123,754*	152,814	2,332	155,146

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內綜合其他儲備人民幣148,339,000,000元(二零一三年:人民幣104,550,000,000元)。

** 非控股權益的調整款額與已付或已收代價的公允價值兩者間之任何差額,均直接於權益中確認並歸屬於母公司擁有人。該差額首先於資本儲備中確認,而倘有關資本儲備撥回至零,則其後會於保留溢利中確認。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量			
除稅前溢利：		41,800	41,492
調節項：			
融資成本	7	7,132	5,855
以權益結算的限售股開支	38	67	–
分佔聯營公司虧損		1	9
分佔合營企業虧損		1	–
利息收入	5	(546)	(531)
折舊	14	1,314	1,054
貿易應收款項減值	6	(4)	–
其他應收款項減值	6	70	51
存貨減值	6	46	–
預付土地租賃款項攤銷	16	122	100
其他無形資產攤銷	18	97	17
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	6	1	1
議價購買收益		(2)	(75)
出售附屬公司收益	40	(1,112)	(113)
出售可供出售投資收益		(40)	–
於一家聯營公司股權的重新計量虧損	39	8	–
投資物業公允價值增加，淨額		(13,455)	(15,443)
衍生金融工具公允價值增加	5	(1)	–
		35,499	32,417
存貨增加		(45,372)	(26,459)
貿易應收款項及應收票據(增加)/減少		(704)	102
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		6,185	(556)
長期應收款項減少		1	–
受限制現金增加		(1,425)	(2,008)
貿易應付款項及應付票據增加		11,419	8,966
其他應付款項及應計費用增加		18,691	5,063
遞延收益增加		1,107	431
經營活動產生的現金流量		25,401	17,956
已收利息		546	531
支付企業所得稅及土地增值稅		(17,115)	(11,680)
經營活動產生的現金流量淨額		8,832	6,807

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

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日 二零一四年 人民幣百萬元	十二月三十一日 二零一三年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,087	1,115
投資物業	15	1,415	1,470
預付土地租賃款項	16	312	321
其他無形資產		90	59
於聯營公司的投資	20	-	114
於附屬公司投資	21	113,875	84,683
長期應收款項		10	11
可供出售投資	23	35	37
非流動資產總值		116,824	87,810
流動資產			
存貨	24	322	381
貿易應收款額及應收票據	25	5	7
預付款項、按金及其他應收款項	26	30,228	25,813
受限制現金	28	959	174
現金及現金等價物	28	29,913	10,028
流動資產總值		61,427	36,403
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	29	59	134
其他應付款項及應計費用	30	118,439	89,893
計息銀行及其他借款	31	7,690	6,641
應付股息		13	13
應付稅項	33	6	66
流動負債總額		126,207	96,747
流動負債淨額		(64,780)	(60,344)
總資產減流動負債		52,044	27,466
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	13,635	14,200
遞延稅項負債		113	121
非流動負債總額		13,748	14,321
資產淨值		38,296	13,145
權益			
股本	36	4,475	3,736
儲備	37	33,821	9,409
權益總額		38,296	13,145

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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

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

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

2. 編製基礎以及會計政策

2.1 編製基礎

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

合併基礎

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

本集團內所有附屬公司的利潤或者虧損，以及其他綜合收益均分配至本集團母公司擁有人以及非控股權益，即使這或會導致非控股權益結餘出現負數。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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.1 編製基礎 (續)

合併基礎 (續)

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

當本集團對某附屬公司失去控制時，需要終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)以及負債，(ii)非控股權益的賬面值，(iii)權益部分的累計外幣報表折算差額；需要確認(i)收到代價的公允價值，(ii)保留投資部分的公允價值，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分需要被重分類至損益或者保留溢利(如適用)。若本集團直接處置相關資產或負債，需按照統一基礎編製。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團財務報告已於本年度首次採納以下經修訂準則及新詮釋：

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

¹ 二零一四年七月一日起生效

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第3號及香港財務報告準則第13號的修訂的影響外，採納上述經修訂準則及詮釋對該等財務報表概無構成重大財務影響。

(a) 香港會計準則第2號(修訂)釐清多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)的定義有關的問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達至績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。

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) 香港會計準則第3號(修訂)釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允價值計入損益。該修訂對本集團並無影響。

(c) 香港財務報告準則第13號(修訂)釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其貼現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定

本集團並未於該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 ⁴
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ³
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 ²
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 ²
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 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 ²
年度修改二零一零年至二零一二年年度	對一系列香港財務報告準則的修訂 ¹
年度修改二零一一年至二零一三年年度	對一系列香港財務報告準則的修訂 ¹
年度修改二零一二年至二零一四年度	對一系列香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的會計年度生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的會計年度生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的會計年度生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的會計年度生效

⁵ 對首次採納香港財務匯報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

此外，第622章香港公司條例將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內若干資料的呈列及披露。本集團正評估此等變動的影響。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.3 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定 (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。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

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，將應用於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。本集團預期於二零一七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 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定 (續)

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(該資產為其一部分)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。

於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。

2.4 重大會計估計概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團出現或本集團有權通過自己對被投資方的參與獲得可變回報以及有能力通過其對被投資方的權力影響該等回報時，即獲得控制權(即現有權利可使本集團於現時指揮被投資方的相關活動)。

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

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

附屬公司的業績計入本公司的損益表內，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資(並無根據香港財務報告第5號—持作待售非流動資產和終止經營被分類為持作待售)按成本減任何減值損失後列賬。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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。

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分。

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。

分享的聯營公司及合營企業的業績計入本公司的損益表內，惟以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司及合營企業的投資被列示為非流動資產，並以成本減任何減值損失列賬。

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號入賬。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

業務合併和商譽

非共同控制的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分按公允價值計量。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。

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如為一項金融工具及在香港會計準則第39號的範疇內，則按公允價值計量，而公允價值的變動則於損益內確認或確認為其他綜合收益變動。如果或有代價不在香港會計準則第39號的範疇內，則遵循適用香港財務報告準則予以計量。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有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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

業務合併和商譽 (續)

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) 的一部分被處置掉時，被處置部分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分的賬面值。在該等情況下出售的商譽以現金產生單位的營運出售及保留部份的相對價值為基礎計算。

公允價值計量

本集團計量在各報告期末按公允價值對其投資物業和衍生金融工具計量。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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

公允價值計量 (續)

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）。

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較高者減出售成本計算，並以個別資產釐定，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，就是否有任何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）。於根據相關會計政策計算重估資產的減值損失撥回時，除非該資產按重估價值計算，否則其減值損失的撥回計入產生期間的損益表。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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

(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；及
- (vii) 或(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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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分須分階段重置,則本集團將該等部分確認為個別資產,並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

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,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分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。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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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年年末進行覆核。

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。

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）計值。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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

租賃

將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團(法定所有權除外)的租賃入賬列為金融租賃。初始設立金融租賃時，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。資本化金融租賃所持資產，包括根據金融租賃預付的土地租賃付款，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。

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的交易成本計量，惟按公允價值計量且變動計入損益記錄的金融資產除外。

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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

投資和其他金融資產 (續)

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持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。

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）。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

投資和其他金融資產 (續)

可供出售金融投資

可供出售金融投資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，可供出售金融投資其後按公允價值計量，而未變現收益或損失於可供出售投資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投資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投資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。

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。很少情況下，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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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分風險和收益轉移, 或者(b)本集團既沒有轉移也沒有留存資產的絕大部分風險和收益, 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分風險和收益, 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, 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。

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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

金融資產減值 (續)

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 重大會計估計概要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售金融投資

本集團在每個有關期間末評估可供出售金融投資是否存在客觀證據表明該投資或一組投資發生減值。

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，扣減之前曾於收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。倘出現減值證據，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內確認的任何減值損失計量）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撥回，而其公允價值於減值後的增加部分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分。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，則其減值損失透過損益撥回。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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。

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持作買賣。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。持作買賣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或虧損，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分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

金融負債 (續)

可換股債券

可換股債券的債務部分扣除交易成本後於財務狀況表確認為負債。發行可換股債券時，其負債部分的公允價值以等同的不可換股債券的市價釐定，而該款項按已攤銷成本基準入賬列作長期負債，直至債券獲轉換或贖回為止。該等債券所得款項餘額經扣除交易成本後的餘額撥往轉換期權並確認為及計入股東權益。轉換期權的賬面值於其後年度不予重新計量。交易成本根據有關工具於首次確認時以負債與權益部分的所得款項分配比例，分攤至可換股債券的負債及權益部分。

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按極為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。

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有待售已竣工物業）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の間接費用。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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

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、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、利息以及適用的銷售開支後釐定。

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出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。已完工物業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分的銀行透支。

就財務狀況表而言，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、使用時不受限制的資產。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (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。

倘貼現的影響重大,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。貼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。

即期所得稅,乃經考慮我們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 重大會計估計概要 (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、聯營公司及合營公司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、聯營公司及合營公司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分遞延所得稅資產時，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分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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (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。與費用相關的政府補助，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限內平均分配至損益，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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

收入確認 (續)

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貼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。

以股份為基礎的付款

本公司向本集團及本公司的母公司的僱員授予以股份為基礎的付款，以向為本集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。本集團及本公司的母公司的僱員 (包括董事) 按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，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。公平乃由外部估值師使用二項式模式釐定，其詳情載於財務報表附註38。

以權益結算的交易的成本連同權益的相應增加，於滿足僱員福利開支的表現及／或服務條件的期間或視作向母公司分派中予以確認。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。

概無開支就並無最終歸屬的獎勵而被確認，惟須待歸屬於市場或非歸屬條件達致方可作實的以權益結算的交易除外，而該類以權益結算的交易無論市場或非歸屬條件是否達致均被視為歸屬，但前提條件為其他所有表現及／或服務條件均已達致。

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使以股份為基礎的付款的公平值總額增加或使僱員受益的任何修訂確認開支。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

以股份為基礎的付款 (續)

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的獎勵。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）。

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分。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和呈列貨幣人民幣列示。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。集團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分的外幣貨幣性項目，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。

2. 編製基礎以及會計政策 (續)

2.4 重大會計估計概要 (續)

外幣業務 (續)

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盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致（即於其他綜合收益或損益確認公允價值盈虧的項目的折算差額，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本公司的呈列貨幣，其損益表則採用年內的加權平均匯率折算為人民幣。

按照上述折算產生的外幣財務報表折算差額，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分於損益表確認。

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，若干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

董事建議的股息分類為財務狀況表權益項內的保留盈利獨立分配項目，直至獲股東於股東大會批准為止。當有關股息獲股東批准及宣派後，便確認為負債。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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租賃合同。本集團認為，根據對租賃合同的條款及條件的評估，本集團保留了這些房地產所有權上的所有重大風險和報酬，因此作為經營租賃處理。

(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。一些地產部分用於賺取租金或資本增值，另一部分用於生產或提供商品或服務或用於行政服務，如果這些部分可單獨出售，則本集團將對各部分單獨核算；如果無法單獨出售，當且僅當該地產僅小部分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) 投資物業和持有待售房地產的分類

本集團為賺取租金及／或資本增值而開發持有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有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。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

判斷 (續)

(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入相關政府補助。

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，可能會導致未來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。

於二零一四年十二月三十一日，投資物業賬面值為人民幣248,101百萬元(二零一三年：人民幣198,539百萬元)。包括公允價值計量的關鍵假設在內的詳情，請參閱附註15。

(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。於二零一四年十二月三十一日的商譽的賬面值為人民幣1,745百萬元(二零一三年：人民幣287百萬元)。進一步詳情載於附註17。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

判斷 (續)

(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。

(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項減可扣減開支（包括土地成本、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納稅所得額用以彌補可抵扣稅務虧損的限度內，應就所有尚未利用的可抵扣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。於二零一四年十二月三十一日有關已確認遞延所得稅項虧損的遞延所得稅資產為人民幣798百萬元（二零一三年：人民幣343百萬元）。於二零一四年十二月三十一日的未確認遞延稅項虧損數額為人民幣5,038百萬元（二零一三年：人民幣2,853百萬元）。進一步詳情載列於財務報表附註22。

(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或當技術過時的物業、廠房及設備被棄置時，管理層將相應增加或轉回折舊費用。

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，需對固定資產作減值測試。物業、廠房及設備的可變現淨值為公允價值減去處置費用後的淨額和使用價值中的較高者，其中包含了對可使用年期的評估。

3. 重大會計判斷和估計 (續)

判斷 (續)

(vii) 在建物業及持有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利息後率釐定。

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)(用於計量持續經營業務的經調整除稅前溢利／(虧損)) 評估。持續經營業務的經調整除稅前溢利／(虧損)的計量與本集團持續經營業務的除稅前溢利所採用的計量方法一致，惟融資成本不計算在內。

分部間銷售及轉讓按當時市價參考出售予協力廠商時所訂售價進行交易。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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				總計 人民幣百萬元
	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	
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)
來自持續經營業務的收入					107,871
銷貨成本	(2,703)	(54,532)	(2,868)	(1,842)	(61,945)
其他收入及收益	256	1,729	107	1,114	3,206
投資物業公允價值增加，淨額	13,455	-	-	-	13,455
銷售及分銷成本	(459)	(5,127)	(367)	(159)	(6,112)
行政開支	(938)	(3,892)	(1,485)	(555)	(6,870)
其他開支	-	(671)	-	-	(671)
分佔聯營公司虧損	-	(1)	-	-	(1)
分佔合營企業虧損	-	(1)	-	-	(1)
分部業績	19,963	29,253	(605)	321	48,932
對賬：					
融資成本					(7,132)
持續經營業務的除稅前溢利					41,800
其他分部資料					
折舊及攤銷	-	(646)	(788)	(99)	(1,533)
於合營企業的投資	-	475	-	-	475
資本支出*	37,768	2,008	14,481	2,645	56,902

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

4. 經營分部資料 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料 (續)

地理資料

本集團大部分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(2013年：無)。

5. 收入、其他收入及收益

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

對收入和其他收入及收益的分析如下：

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入			
投資物業租賃及管理		10,352	7,707
物業銷售		91,748	74,981
酒店營運		4,008	3,215
其他		1,763	871
		107,871	86,774
其他收入			
銀行利息收入		546	531
政府補助		1,198	3,295
其他		37	48
		1,781	3,874
收益			
出售附屬公司收益	40	1,112	113
出售物業、廠房及設備項目收益		1	-
衍生金融工具產生的公允價值收益		1	-
淨外匯收益		-	12
議價購買收益	39	2	75
其他		309	68
		1,425	268
		3,206	4,142

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
已售物業成本		54,532	44,345
已實現政府補助**	32	(1,198)	(3,295)
出售物業、廠房及設備項目的淨損失		1	1
折舊	14	1,314	1,054
預付土地租賃款項攤銷*	16	122	100
其他無形資產攤銷*	18	97	17
存貨減值	24	46	–
貿易應收款項減值	25	(4)	–
其他應收款項減值	26	70	51
土地房屋經營租賃最低租賃付款額		121	91
審計師薪酬		8	12
員工福利支出*** (包括董事薪酬)			
工資、薪金及獎金		7,021	4,947
養老金計劃供款		604	422
社保及其他費用		1,388	856
股份支付	38	67	–
		9,080	6,225
投資物業公允價值增加，淨額	15	(13,455)	(15,443)
淨外匯損失／(收益)淨額		86	(12)
聯營公司權益的重新計量虧損	39	8	–
投資物業租賃及管理有關的 直接經營開支		2,703	2,212

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

** 該等補貼並無附帶任何未實現的條件或然事項。

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

融資成本分析如下：

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

8. 董事及最高行政人員薪酬

於本年度，根據上市規則及香港公司條例（第622章）附表11第78條，經參考前身香港公司條例（第32章）第161條披露的董事及最高行政人員的薪酬如下：

本集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
袍金	680	720
其他薪酬：		
工資、津貼及實物福利	18,248	18,238
表現掛鉤花紅	6,795	6,993
養老金計劃供款	80	72
	25,803	26,023

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	240
胡祖六先生	100	-
	680	720

8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

(b) 執行董事，一名非執行董事

	袍金 人民幣千元	工資、津貼及 實物福利 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	-	-	-	-	-
尹海先生	-	-	-	-	-
	-	18,248	6,795	80	25,123
二零一三年					
執行董事：					
丁本錫先生	-	-	-	-	-
齊界先生*	-	10,859	4,149	36	15,044
曲德君先生	-	7,379	2,844	36	10,259
	-	18,238	6,993	72	25,303
非執行董事：					
張霖先生	-	-	-	-	-
王貴亞先生	-	-	-	-	-
尹海先生	-	-	-	-	-
	-	18,238	6,993	72	25,303

* 年內，齊界先生亦為本公司最高行政人員。

巴曙松先生於二零一四年五月辭任董事，胡祖六先生於二零一四年八月上任，以填補因此引起的空缺。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

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（二零一三年：兩名董事），有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。其餘三名最高薪酬僱員（非本集團董事）的薪酬詳情載列如下：

本集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	18,912	19,898
業績掛鈎獎金	7,020	7,316
養老金計劃供款	119	108
	26,051	27,322

最高薪酬的非董事及非最高行政人員僱員的酬金落在以下區間的人數：

	僱員數目	
	二零一四年	二零一三年
7,000,001港元至11,000,000港元	3	3

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。

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

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

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
當期－中國內地企業所得稅	6,533	5,444
當期－中國內地土地增值稅	7,286	7,196
遞延所得稅(附註22)	2,880	3,970
年內所得稅費用總額	16,699	16,610

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

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

於二零一四年及二零一三年兩個年度分佔聯營公司及合營企業的稅項均為零。

* 該金額計及特定省份實施較低稅率及當地稅務局頒佈須接受評稅及收款模式的若干附屬公司較高稅項徵費的影響。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別為人民幣3,959百萬元（二零一三年：人民幣4,316百萬元），該溢利已於本公司的財務報表處理。

12. 股息

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
宣派及已付股息	1,999	1,999

董事會於二零一五年三月三十日擬派的本年度末期股息為人民幣4,301百萬元（每股股息人民幣0.95元），須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。用於計算的普通股數目包括超額配股權，部分已獲包銷商代表於二零一五年一月十四日行使，涉及合共52,547,600股H股（「超額配售股份」）。

13. 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年內溢利及年內對外發行的加權平均的普通股股數3,817,342,466股（二零一三年：3,736,000,000股）來計算。

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算得出，經調整以反映一家附屬公司萬達酒店發展有限公司（「萬達酒店」）已發行可換股債券的衍生工具部份的利息及公允價值收益或虧損。有關計算所用的普通股加權平均數為年內已發行普通股加權平均數目，並與計算每股基本盈利所用者一致，及假設因假定行使或將所有具攤薄可能性的普通股轉換為普通股而無償發行的普通股加權平均數。

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
盈利		
計算每股基本盈利時使用母公司普通權益持有人應佔溢利：	24,839	24,581

	股份數目	
	二零一四年 百萬股	二零一三年 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	3,817	3,736

14. 物業、廠房及設備

本集團

	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	23,021	102	442	523	382	4,247	28,717
累計折舊	(2,136)	(60)	(177)	(194)	(195)	-	(2,762)
賬面淨值	20,885	42	265	329	187	4,247	25,955
於二零一四年一月一日：							
扣除累計折舊	20,885	42	265	329	187	4,247	25,955
添置	344	301	257	65	118	10,133	11,218
收購附屬公司(附註39)	205	95	9	50	7	-	366
出售	(41)	-	(9)	(4)	(4)	-	(58)
出售附屬公司(附註40)	(464)	(4)	(14)	(7)	(13)	(635)	(1,137)
年內撥備的折舊	(1,033)	(33)	(88)	(81)	(79)	-	(1,314)
轉撥	9,318	-	-	-	-	(9,318)	-
投資物業的轉撥	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	29,344	392	416	352	216	4,427	35,147
於二零一四年十二月三十一日：							
成本或估值	32,302	840	808	607	405	4,427	39,389
累計折舊	(2,958)	(448)	(392)	(255)	(189)	-	(4,242)
賬面淨值	29,344	392	416	352	216	4,427	35,147

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	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
二零一三年十二月三十一日							
於二零一三年一月一日：							
成本或估值	16,902	78	318	441	329	1,981	20,049
累計折舊	(1,359)	(52)	(111)	(133)	(148)	-	(1,803)
賬面淨值	15,543	26	207	308	181	1,981	18,246
於二零一三年一月一日，							
扣除累計折舊	15,543	26	207	308	181	1,981	18,246
添置	703	25	130	86	59	8,811	9,814
收購附屬公司	12	-	-	1	-	-	13
出售	(115)	-	(2)	(1)	(2)	-	(120)
出售附屬公司	-	-	(1)	-	(1)	(942)	(944)
年內撥備的折舊	(861)	(9)	(69)	(65)	(50)	-	(1,054)
轉撥	5,603	-	-	-	-	(5,603)	-
於二零一三年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	20,885	42	265	329	187	4,247	25,955
於二零一三年十二月三十一日：							
成本或估值	23,021	102	442	523	382	4,247	28,717
累計折舊	(2,136)	(60)	(177)	(194)	(195)	-	(2,762)
賬面淨值	20,885	42	265	329	187	4,247	25,955

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	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	1,076	-	68	103	13	-	1,260
累計折舊	(89)	-	(23)	(30)	(3)	-	(145)
賬面淨值	987	-	45	73	10	-	1,115
於二零一四年一月一日，							
扣除累計折舊	987	-	45	73	10	-	1,115
添置	3	-	16	2	4	-	25
出售	-	-	-	(1)	-	-	(1)
年內撥備的折舊	(26)	-	(14)	(8)	(4)	-	(52)
於二零一四年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	964	-	47	66	10	-	1,087
於二零一四年十二月三十一日：							
成本或估值	1,080	-	82	103	18	-	1,283
累計折舊	(116)	-	(35)	(37)	(8)	-	(196)
賬面淨值	964	-	47	66	10	-	1,087

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	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
二零一三年十二月三十一日							
於二零一三年一月一日：							
成本或估值	1,061	-	60	103	13	-	1,237
累計折舊	(62)	-	(10)	(20)	(2)	-	(94)
賬面淨值	999	-	50	83	11	-	1,143
於二零一三年一月一日，							
扣除累計折舊	999	-	50	83	11	-	1,143
添置	15	-	7	-	2	-	24
出售	-	-	-	-	(1)	-	(1)
年內撥備的折舊	(27)	-	(12)	(10)	(2)	-	(51)
於二零一三年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	987	-	45	73	10	-	1,115
於二零一三年十二月三十一日：							
成本或估值	1,076	-	68	103	13	-	1,260
累計折舊	(89)	-	(23)	(30)	(3)	-	(145)
賬面淨值	987	-	45	73	10	-	1,115

本集團及本公司若干物業、廠房及設備項目已就本集團及本公司獲取一般銀行信貸作出抵押(附註31)。

截至本報告日期，本集團正在為若干樓宇申請業權證登記。於二零一四年十二月三十一日，本集團正在申請業權證登記的若干樓宇的賬面值為人民幣50.82億元。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該若干樓宇。

15. 投資物業

本集團

	已完工投資物業 人民幣百萬元	在建或開發中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一三年一月一日	135,064	24,010	159,074
添置	–	21,758	21,758
收購附屬公司	2,150	–	2,150
公允價值調整收益淨額	11,215	4,228	15,443
於完工時轉撥	23,855	(23,855)	–
轉撥自存貨	114	–	114
於二零一三年十二月三十一日	172,398	26,141	198,539
添置	–	37,768	37,768
公允價值調整收益淨額	12,529	926	13,455
於完工時轉撥	31,924	(31,924)	–
轉撥至物業、廠房及設備	(142)	–	(142)
出售附屬公司(附註40)	–	(1,519)	(1,519)
於二零一四年十二月三十一日	216,709	31,392	248,101
		二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
位於中國內地並且租期在以下期間： 10至50年		248,101	198,539

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本公司

	已完工投資物業 人民幣百萬元	在建或開發中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一三年一月一日	1,452	–	1,452
添置	13	–	13
公允價值調整收益淨額	5	–	5
於二零一三年十二月三十一日	1,470	–	1,470
公允價值調整虧損淨額	(55)	–	(55)
於二零一四年十二月三十一日	1,415	–	1,415

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
位於中國內地並且租期在以下期間： 10至50年	1,415	1,470

本集團的投資物業全部位於中國內地。所有的已完工投資物業均用於經營租賃。

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

本集團及本公司的若干投資物業已用於抵押本集團及本公司的銀行借款（附註31）。

15. 投資物業 (續)

於本報告日期，本集團及本公司正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一四年十二月三十一日，本集團正在申請業權證的若干投資物業的賬面值為人民幣190.55億元。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該若干投資物業。

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

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

於年末，本集團：

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

以下為投資物業估值所用的評估方法及主要輸入值概要：

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 預付土地租賃款項

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初	6,268	5,579
添置	4,320	772
收購附屬公司(附註39)	20	17
出售附屬公司(附註40)	(503)	–
年內確認	(122)	(100)
年末	9,983	6,268

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
位於： 中國內地 中期租賃(10至50年)	8,743	6,268
馬德里 永久性	654	–
洛杉磯 永久性	586	–
	9,983	6,268

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初	321	329
年內確認	(9)	(8)
年末	312	321

本集團及本公司若干預付土地租賃款項已用於抵押本集團及本公司的銀行借款，詳見附註31。

17. 商譽

本集團

	人民幣百萬元
於二零一三年一月一日的成本及賬面淨值	-
收購附屬公司	287
於二零一三年十二月三十一日的成本及賬面淨值	287
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(附註39)	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

商譽主要因萬達酒店與萬達遊艇投資控股(澤西)有限公司(「萬達澤西」)進行業務合併而產生。分攤給每一個現金產生單位的商譽的賬面值明細如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元
萬達酒店	287
萬達澤西	1,458
	1,745

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貼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貼現率為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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 其他無形資產

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初的成本	155	82
添置	857	90
收購附屬公司(附註39)	2,353	-
年內撥備的攤銷	(97)	(17)
匯兌調整	(214)	-
年末	3,054	155
成本	3,310	188
累計攤銷	(256)	(33)
賬面淨值	3,054	155

其他無形資產主要產生予萬達澤西的業務合併，主要包括品牌、技術及業務關係。

19. 對合營企業投資

	本集團	
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
分估資產淨值	22	-
合營企業貸款	453	-
	475	-

合營企業貸款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為該等貸款乃本集團對合營企業投資的投資淨額的一部分。

19. 對合營企業投資 (續)

本集團的合營企業詳情如下：

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

Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (「Ridong」) (被視為本集團的重大合營企業) 為聯合收購及於澳洲的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%。

	二零一四年 人民幣百萬元
現金及現金等價物	197
其他流動資產	54
流動資產	251
非流動資產，不包括商譽	615
其他流動負債	(2)
流動負債	(2)
非流動負債	(824)
淨資產	40
本集團於合營企業的權益對賬：	
本集團的所有權比例	55%
本集團分佔合營企業淨資產	22

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收益	-	-
利息收入	(1)	-
折舊及攤銷	-	-
年內溢利及綜合收益總額	1	-

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 對聯營公司投資

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
分佔資產淨值	-	114

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
分佔資產淨值	-	114

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司的聯營公司詳情如下：

名稱	註冊資本詳情	註冊成立地點	本集團應佔 所有權比例	主要業務
大連金石文化旅遊投資有限公司	人民幣 3,000,000,000元	中國內地	11.11%	度假區開發及運營

於二零一三年五月，本集團以現金代價人民幣1.23億元取得大連金石文化旅遊投資有限公司（「大連金石」）註冊資本中的5%股權，大連金石主要業務為度假區開發及運營。

於二零一三年十二月三十一日，大連金石的實繳資本為人民幣9億元，包括來自母公司的人民幣8億元及來自本集團的人民幣1億元。由於大連金石的股東尚未全額出資，故導致註冊資本與實繳資本之間存在差異。本集團於大連金石的11.11%權益乃按實繳資本計算。

根據二零一三年六月與大連金石訂立的出資協議，本集團同意於二零一六年九月前向大連金石出資人民幣7億元。於出資完成後，本集團將有效持有大連金石註冊股本中的40%股權。

於二零一四年三月三十一日，本集團自母公司收購大連金石註冊資本的40%股權，現金代價為人民幣8.43億元。因此，大連金石成為本集團的附屬公司。進一步詳情載於附註39(a)。

20. 對聯營公司投資 (續)

下表載列二零一三年十二月三十一日及截至該日止年度大連金石財務資料概要：

	二零一三年 人民幣百萬元
存貨	2,137
其他	643
流動資產	2,780
非流動資產	276
其他應付款項及應計費用	(936)
其他	(521)
流動負債	(1,457)
非流動負債	(574)
淨資產	1,025
本集團於聯營公司的權益對賬：	
本集團的所有權比例	40%
本集團分佔聯營公司淨資產，不包括商譽	114
投資賬面值	114
收入	-
年內虧損	(78)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非上市股份，以成本計量 減值	114,069 (194)	84,877 (194)
	113,875	84,683

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	本公司於二零一四年 十二月三十一日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
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
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.***	瀋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
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

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
Shanxi 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
Shanxi 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
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
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
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 Kegiao 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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
Dalian Gaixin Wanda Plaza Investment Co., Ltd.***	大連高新萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年二月二十六日	800,000	-	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
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
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 Honggutun 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

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
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.***	瀋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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
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
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
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
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

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
Wanda Information Technology Co., Ltd.	萬達信息科技有限公司	中國 二零一三年三月四日	60,000	100%	-	科技開發
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
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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
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

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
Guilin Gaoxin Wanda Plaza Co., Ltd.***	桂林高新萬達廣場有限公司	中國 二零一四年三月七日	1,108,484	-	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
Panjin Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	盤錦萬達廣場置業有限公司	中國 二零一四年三月十八日	1,800,000	-	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
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
Shiyan Wanda Plaza Property Co., Ltd.***	十堰萬達廣場置業有限公司	中國 二零一四年六月十七日	1,700,000	-	100%	房地產開發
Jinlin 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
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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (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	本公司於二零一四年十二月三十一日應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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
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
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
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
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
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
Guangzhou Wanda Cultural Tourism Investment Co., Ltd.***	廣州萬達文化旅遊投資有限公司	中國 二零一四年八月十二日	2,000,000	100%	-	房地產管理
Wanda Hotel Development Company Limited	萬達酒店發展有限公司	百慕達 二零零九年十一月二日	-**	-	65%	投資控股
Sunseeker International (Holdings) Limited		英國 二零零六年八月二十三日	100,000英鎊	-	94%	投資管理
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		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分權益已抵押作銀行借款的抵押品(附註31)。

** 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。

21. 對附屬公司投資 (續)

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分及構成完整產業鏈必需的本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司會導致篇幅過於冗長。

擁有非控股權益的本集團附屬公司詳情列示如下：

上海寶山萬達投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	35.00%	35.00%
流動資產	352	599
非流動資產	2,905	2,791
流動負債	(340)	(491)
非流動負債	(890)	(1,010)
非控股權益累計餘額	710	661
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	232	962
總開支	(94)	(623)
年內溢利	138	339
年內綜合收益總額	138	339
分攤予非控股權益的年內溢利	49	119
派付予非控股權益的股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(79)	57
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	1	(145)
融資活動所用現金流量淨額	(130)	(181)
現金及現金等價物減少淨額	(208)	(269)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (續)

煙臺芝罘萬達廣場有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	30.00%	30.00%
流動資產	4,229	3,723
非流動資產	2,630	794
流動負債	(6,005)	(2,127)
非流動負債	(483)	(2,336)
非控股權益累計餘額	111	16
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	1,688	-
總開支	(1,371)	(39)
年內溢利／(虧損)	317	(39)
年內綜合(虧損)／收益總額	317	(39)
分攤予非控股權益的年內溢利／(虧損)	95	(12)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	558	(876)
投資活動所用現金流量淨額	(776)	(407)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(401)	1,726
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(619)	443

21. 對附屬公司投資 (續)

宜興萬達廣場有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	30.00%
流動資產	1,389	2,665
非流動資產	2,426	2,337
流動負債	(973)	(2,397)
非流動負債	(783)	(797)
非控股權益累計餘額	-	353
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	559	1,435
總開支	(487)	(839)
年內溢利	72	596
年內綜合收益總額	72	596
分攤予非控股權益的年內溢利	14	179
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(114)	663
投資活動所用現金流量淨額	(179)	(267)
融資活動所得所用現金流量淨額	(27)	(231)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(320)	165

於二零一四年八月二十九日，本集團取得宜興萬達廣場有限公司額外30%的股權。收購完成後，本集團持有宜興萬達廣場有限公司100%股權。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (續)

西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	40.00%
流動資產	-	3,665
非流動資產	-	1,195
流動負債	-	(2,177)
非流動負債	-	(561)
非控股權益累計餘額	-	849
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	1,073	279
總開支	(1,208)	(113)
年內(虧損)/溢利	(135)	166
年內綜合收益/(虧損)總額	(135)	166
分攤予非控股權益的年內(虧損)/溢利	(48)	65
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所用現金流量淨額	(210)	(84)
投資活動所用現金流量淨額	(1,572)	(249)
融資活動所得現金流量淨額	2,316	318
現金及現金等價物增加淨額	534	(15)

於二零一四年三月二十七日，本集團取得西雙版納國際旅遊度假區(「西雙版納萬達」)開發有限公司20%的股權。收購完成後，本集團持有西雙版納萬達80%股權。於二零一四年十月三十一日，本集團出售其於西雙版納萬達全部股權，其詳情載於財務報表附註40。

21. 對附屬公司投資 (續)

南昌萬達城投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	30.00%
流動資產	8,308	4,931
非流動資產	2,677	671
流動負債	(7,120)	(3,149)
非流動負債	(2,006)	(430)
非控股權益累計餘額	-	607
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	-	-
總開支	(64)	24
年內(虧損)/溢利	(64)	24
年內綜合(虧損)/收益總額	(64)	24
分攤予非控股權益的年內(虧損)/溢利	(19)	7
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(610)	546
投資活動所用現金流量淨額	(727)	(88)
融資活動所得現金流量淨額	685	2,386
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(652)	2,844

於二零一四年三月二十七日，本集團取得南昌萬達城投資有限公司30%的股權。收購完成後，本集團持南昌萬達城投資有限公司100%股權。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (續)

哈爾濱萬達城投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	30.00%
流動資產	6,638	5,414
非流動資產	1,984	542
流動負債	(2,874)	(1,204)
非流動負債	(3,993)	(3,009)
非控股權益累計餘額	-	523
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	-	-
總開支	(28)	(58)
年內虧損	(28)	(58)
年內虧損總額	(28)	(58)
分攤予非控股權益的年內虧損	(8)	(17)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所用現金流量淨額	(182)	(3,382)
投資活動所用現金流量淨額	(330)	(388)
融資活動所得現金流量淨額	765	4,477
現金及現金等價物增加淨額	253	707

於二零一四年三月二十七日，本集團取得哈爾濱萬達城投資有限公司30%的股權。收購完成後，本集團持哈爾濱萬達投資有限公司100%股權。

21. 對附屬公司投資 (續)

合肥萬達城投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	30.00%
流動資產	11,837	4,310
非流動資產	1,987	146
流動負債	(9,643)	(2,389)
非流動負債	(2,341)	(100)
非控股權益累計餘額	-	590
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	-	-
總開支	(28)	(34)
年內虧損	(28)	(34)
年內虧損總額	(28)	(34)
分攤予非控股權益的年內虧損	(8)	(10)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所得現金流量淨額	926	1,185
投資活動所用現金流量淨額	(1,112)	(52)
融資活動所得現金流量淨額	1,619	2,100
現金及現金等價物增加淨額	1,433	3,233

於二零一四年三月二十七日，本集團取得合肥萬達城投資有限公司30%的股權。收購完成後，本集團持有合肥萬達城投資有限公司100%股權。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (續)

青島萬達東方影都投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	30.00%
流動資產	7,675	5,008
非流動資產	2,647	226
流動負債	(3,479)	(1,424)
非流動負債	(4,001)	(900)
非控股權益累計餘額	-	873
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	-	-
總開支	114	(89)
年內溢利／(虧損)	114	(89)
年內綜合收益／(虧損) 總額	114	(89)
分攤予非控股權益的年內溢利／(虧損)	34	(27)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所用現金流量淨額	(1,724)	(838)
投資活動所用現金流量淨額	(335)	(5)
融資活動所得現金流量淨額	2,310	3,884
現金及現金等價物增加淨額	251	3,041

於二零一四年三月二十七日，本集團取得青島萬達東方影都投資有限公司30%的股權。收購完成後，本集團持有青島萬達東方影都投資有限公司100%股權。

21. 對附屬公司投資 (續)

青島萬達遊艇產業投資有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	-	37.50%
流動資產	-	1,741
非流動資產	-	-
流動負債	-	(944)
非流動負債	-	-
非控股權益累計餘額	-	299

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	-	-
總開支	-*	(2)
年內虧損	-*	(2)
年內虧損總額	-*	(2)
分攤予非控股權益的年內虧損	-*	(1)

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	73	(592)
投資活動所用現金流量淨額	(111)	(171)
融資活動所得現金流量淨額	318	800
現金及現金等價物增加淨額	280	37

* 金額呈列為零 (湊整至最接近百萬)。

於二零一四年三月二十七日，本集團取得青島萬達遊艇產業投資有限公司 (「青島遊艇」) 37.5% 的股權。收購完成後，本集團持有青島遊艇 100% 股權。於二零一四年十月三十一日，本公司出售其於青島遊艇全部股權，出售詳情於財務報表附註 40 披露。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 對附屬公司投資 (續)

萬達酒店發展有限公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	35.00%	35.00%
流動資產	5,160	1,296
非流動資產	4,528	2,495
流動負債	(2,613)	(1,125)
非流動負債	(4,294)	(1,608)
非控股權益累計餘額	1,457	815
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	158	161
總開支	(209)	(4)
年內虧損	(51)	(18)
年內虧損總額	(373)	(6)
分攤予非控股權益的年內虧損	(80)	(2)
支付予非控股權益股息	-	-
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所用現金流量淨額	(4,275)	(722)
投資活動所用現金流量淨額	(2,995)	(267)
融資活動所得現金流量淨額	7,362	1,044
現金及現金等價物增加淨額	92	55

21. 對附屬公司投資 (續)

Sunseeker International (Holdings) Limited

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
非控股權益所佔百分比	6.41%	—
流動資產	845	—
非流動資產	2,329	—
流動負債	(1,920)	—
非流動負債	(415)	—
非控股權益累計餘額	54	—
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
收入	825	—
總開支	(1,205)	—
年內虧損	(380)	—
年內虧損總額	(489)	—
分攤予非控股權益的年內虧損	(34)	—
支付予非控股權益股息	—	—
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
經營活動所得現金流量淨額	44	—
投資活動所用現金流量淨額	(17)	—
融資活動所用現金流量淨額	(91)	—
現金及現金等價物減少淨額	(64)	—

誠如附註39(b)所載，本集團於二零一四年六月透過收購萬達澤西取得Sunseeker International (Holdings) Limited 91.81%的股權。於二零一四年九月三十日，本集團額外取得Sunseeker International (Holdings) Limited 1.78%的股權。收購完成後，本集團持有Sunseeker International (Holdings) Limited 93.59%的股權。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 遞延稅項

本集團

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
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	566	2,202	339	3,107
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	(25)	(338)	574	211
收購附屬公司	-	-	58	58
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	541	1,864	971	3,376
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	98	641	151	890
收購附屬公司(附註39)	-	-	203	203
出售附屬公司(附註40)	-	-	(197)	(197)
於二零一四年一月一日	639	2,505	1,128	4,272

遞延稅項負債

	投資物業重估 人民幣百萬元	土地增值稅 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	總計 人民幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	18,809	142	-	18,951
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	4,286	(105)	-	4,181
收購附屬公司	-	-	480	480
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	23,095	37	480	23,612
計入／(扣除自) 損益表的遞延稅項	3,918	(1)	(147)	3,770
收購附屬公司(附註39)	-	-	536	536
出售附屬公司(附註40)	(29)	-	(68)	(97)
於二零一四年十二月三十一日	26,984	36	801	27,821

22. 遞延稅項 (續)

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
遞延稅項負債總額	(27,821)	(23,612)
遞延稅項資產總額	4,272	3,376
	(23,549)	(20,236)

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
稅項虧損	5,038	2,853

上述於中國內地產生的稅項虧損可供抵銷一至五年的未來應課稅溢利。並無就上述項目確認遞延稅項資產，因為認為不大可能出現可用作抵銷上述項目的應課稅溢利。

23. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
即期部分－金融產品，按成本計量：	971	—	—	—
非即期部分－非上市股權投資，按成本計量：	35	37	35	37

於二零一四年十二月三十一日，若干非上市股權投資的賬面值為人民幣1,006百萬元（2013年：人民幣37百萬元），按成本減減值列賬。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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 存貨

本集團

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

* 物業包括在建物業及持有待售已竣工物業。

存貨減值撥備變動如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於年初	–	–
收購一間附屬公司	39	–
已確認減值虧損	46	–
減值撤銷	(21)	–
匯兌調整	(4)	–
於年終	60	–

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
物業	321	380
酒店商品	1	1
	322	381

24. 存貨 (續)

物業存貨賬面值的分析如下：

本集團

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

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
位於：		
中國內地		
中期租賃 (10至50年)	321	380

本集團及本公司的若干在建物業已作為本集團及本公司銀行貸款的抵押，詳情載於附註31。

25. 貿易應收款項及應收票據

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
貿易應收款項	654	227
應收票據	210	59
減值	(16)	(6)
	848	280

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 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，是以發票日期和減值後淨額為依據，具體如下所示：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於一年內	826	249
超過一年	22	31
	848	280

貿易應收款項減值準備變動如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初	6	6
已確認及撥回減值損失	(4)	—
收購一間附屬公司	15	—
匯兌調整	(1)	—
年末	16	6

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：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
並無逾期或減值	57	—
	57	—

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
貿易應收款項	5	7
減值	—	—
	5	7

25. 貿易應收款項及應收票據 (續)

本公司於報告期末貿易應收款項的賬齡分析，是以發票日期和減值後淨額為依據，具體如下所示：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於一年內	5	6
超過一年	-	1
	5	7

本集團貿易應收款項主要來自客戶，而本集團對客戶的信用期通常是一年內。該等增加主要是由於收購萬達遊艇投資控股(澤西)有限公司(「萬達澤西」)所致。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。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
其他預付稅項	5,780	4,667
預付款項	3,635	5,541
土地按金	1,585	3,011
委託貸款	200	200
其他應收款項	4,935	2,782
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		
應收最終控股股東控制公司款項	-	2,592
減值	(178)	(139)
	15,957	18,654

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、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、應收最終控股股東控制公司款項的賬齡主要為一年以內。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

委託貸款的賬齡如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年以內	-	200
超過一年	200	-
	200	200

其他應收款項減值準備變動如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初	139	89
已確認／(撥回)減值損失，淨額	70	51
出售附屬公司	(31)	(1)
年末	178	139

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
預付款項	1,365	1,359
其他應收款項	3,055	3,647
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	-	2,581
應收附屬公司	23,877	16,656
應收股息	3,099	2,178
減值	(1,168)	(608)
	30,228	25,813

其他應收款項減值準備變動如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初	608	355
已確認／(撥回)減值損失，淨額	560	253
年末	1,168	608

27. 衍生金融工具

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
贖回權	-	19

根據本集團二零一三年六月新收購的附屬公司萬達酒店發行的可換股債券的條款，萬達酒店有權利以賬面值隨時贖回全部或任何部分的已發行可換股債券。可換股債券的贖回權被認為是本集團的衍生金融工具，需要在每個報告日期重新評估。所有可換股債券已於二零一四年七月九日轉換為股份。萬達酒店發行的可換股債券詳情載於附註34。

28. 現金及現金等價物

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
現金及銀行結餘(a)	93,035	73,664
減：受限制現金		
政府監管金(b)	(4,164)	(2,458)
銀行貸款保證金(附註31)	(414)	(432)
存入保證金	(1,064)	(69)
按揭存款保證金	(1,003)	(769)
其他保證金	(87)	(411)
	(6,732)	(4,139)
現金及現金等價物	86,303	69,525

(a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘以人民幣及港元表明面值分別為人民幣712.26億元及200.63億港元（2013年：人民幣702.15億元及3.8億港元）。這些人民幣不能自由兌換成其他貨幣，但是，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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 現金及現金等價物 (續)

(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在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。

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
現金及銀行結餘(a)	30,872	10,202
減：受限制現金 保證金抵押	(959)	(174)
	(959)	(174)
現金及現金等價物	29,913	10,028

29. 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：

本集團

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

29. 貿易應付款項及應付票據 (續)

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年以內	12	36
一至兩年	-	53
超過兩年	47	45
	59	134

貿易應付款項不計息，並一般按照物業項目的建設進度支付。

30. 其他應付款項及應計費用

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
客戶墊款	118,914	104,273
應付員工成本	1,832	1,311
應付利息	542	405
其他應付稅項	540	133
其他應付款項	16,005	10,887
其他	182	-
	138,015	117,009

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
客戶墊款	90	111
應付員工成本	184	136
應付利息	76	73
其他應付稅項	127	53
其他應付款項	1,157	431
應付本公司附屬公司款項	116,805	89,089
	118,439	89,893

其他應付款項不計息，並且沒有固定還款期限。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 計息銀行及其他借款

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
即期：		
銀行貸款，有抵押	78	607
銀行貸款，無抵押	974	–
其他貸款，有抵押	2,009	2,973
其他貸款，無抵押	2,000	900
長期銀行貸款的即期部分		
銀行貸款，有抵押	13,778	7,867
銀行貸款，有抵押	3,571	680
長期銀行其他貸款的即期部分		
其他貸款，有抵押	9,552	6,889
其他貸款，無抵押	4,502	1,100
	36,464	21,016
非即期：		
銀行貸款，有抵押	91,958	74,496
銀行貸款，無抵押	12,743	7,699
其他貸款，有抵押	24,343	17,145
其他貸款，無抵押	8,251	9,962
	137,295	109,302
	173,759	130,318

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於下列期限償還：		
於一年內或按要求	36,464	21,016
超過一年但於兩年內	48,276	35,796
超過兩年但於五年內	42,028	26,220
超過五年	46,991	47,286
	173,759	130,318

31. 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承擔的實際利率如下：

本集團

	二零一四年	二零一三年
實際利率	1.20%-12.3%	1.41%-13.4%

用以獲得銀行及其他借款的抵押資產明細如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
已抵押銀行存款	414	432
存貨	39,710	25,148
預付土地租賃款項	4,418	2,307
投資物業	173,937	180,233
物業、廠房及設備	15,730	17,951
	234,209	226,071

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
即期：		
其他貸款，有抵押	-	750
其他貸款，無抵押	2,705	750
長期貸款的其他即期部分，有抵押	-	4,639
長期其他貸款的即期部分，無抵押	4,985	502
	7,690	6,641
非即期：		
銀行貸款，有抵押	1,060	2,455
其他貸款，有抵押	-	10,145
其他貸款，無抵押	12,575	1,600
	13,635	14,200
	21,325	20,841

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 計息銀行及其他借款 (續)

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於下列期限償還：		
於一年內或按要求	7,690	6,641
超過一年但於兩年內	7,300	7,785
超過兩年但於五年內	4,060	3,960
超過五年	2,275	2,455
	21,325	20,841

銀行及其他借款按照固定或者浮動利率計息，本公司的銀行及其他借款承擔的實際利率如下：

	二零一四年	二零一三年
實際利率	6.55%-12.3%	6.55%-13.4%

用以獲得銀行及其他借款的抵押資產明細如下：

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
存貨	-	-
預付土地租賃款項	300	293
投資物業	1,013	1,470
物業、廠房及設備	1,006	986
	2,319	2,749

於中國內地的若干家從事房地產開發項目的附屬公司，與多家金融機構（「受託人」）訂立資金安排，規定由受託人募集資金，並向該等附屬公司注資。所有資金均以固定利率計息，享有固定還款期限，並以該等附屬公司的股權作為抵押。抵押股權分佔的資產淨值於二零一四年十二月三十一日約為人民幣282.98億元（二零一三年：人民幣168.96億元）。

本公司取自受託人的若干款項以本集團若干附屬公司股權作為抵押。抵押擔保分佔的資產淨值於二零一四年十二月三十一日約為人民幣273.94億元（二零一三年：人民幣162.95億元）。

32. 遞延收益

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初賬面值	756	325
年內增加	2,305	3,726
年內確認為收入	(1,198)	(3,295)
出售附屬公司(附註40)	(109)	-
年末賬面值	1,754	756
即期部分	(395)	(450)
非即期部分	1,359	306

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初賬面值	-	-
年內增加	-	43
年內確認為收入	-	(43)
年末賬面值	-	-

遞延收益指本集團收到的政府補貼，並按系統基準在各期間與相關成本配比確認為收入。政府補助不存在未達到的條件或者或然事項的情況。

33. 應付稅項及預付稅項

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
應付土地增值稅	1,278	2,948
應付企業所得稅	5,553	4,213
預付土地增值稅	6,831	7,161
預付企業所得稅	(4,974)	(2,762)
	(495)	(449)
	(5,469)	(3,211)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 應付稅項及預付稅項 (續)

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
應付土地增值稅	-	60
應付企業所得稅	6	6
	6	66

34. 可換股債券

陳長偉先生(「陳先生」, 萬達酒店的非控股股東)以及他的家族成員於二零一四年六月三十日持有萬達酒店本金額為112,000,000港元的可換股債券, 該可轉換債券由本集團附屬公司Amazing Wise Limited的股份作為抵押。

可換股債券持有人可以將可換股債券轉化成萬達酒店普通股, 其所享有的權利如下:

- 可換股債券持有人有權利在到期日之前任何時間行使轉換權。
- 由於萬達酒店於二零一一年一月進行供股, 根據可換股債券的條款, 轉換價以及可換股債券所附認購權獲行使時將予發行的股份數目已作出調整。萬達酒店須以每股0.334港元的價格發行普通股(在二零一一年一月萬達酒店供股之前, 每股價格為0.5港元)。萬達酒店於二零一三年十二月宣佈進行供股, 而根據供股發行的股份於二零一四年一月開始買賣。由於二零一四年一月進行的供股, 可換股債券的轉換價相應調整為每股0.326港元。

於二零一四年七月九日, 所有可換股債券已兌換為萬達酒店股份, 因此, 萬達酒店於可換股債券項下之責任已悉數完成及解除。

34. 可換股債券 (續)

於綜合財務狀況表確認的可換股債券的負債部分分析如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
年初可換股債券面值	66	-
收購附屬公司 權益部分	- (5)	66 (5)
負債部分	61	61
利息開支	4	7
匯兌調整	11	(7)
已轉換可換股債券	(76)	-
年末	-	61

35. 有擔保債券

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
於二零一八年到期的有擔保債券，已上市	3,599	3,614
於二零二四年到期的有擔保債券，已上市	3,611	-
	7,210	3,614

於二零一三年十一月二十一日，本集團一家附屬公司發行了總本金金額為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執行半年支付。

於二零一四年一月三十日，本集團一家附屬公司發行了總本金金額為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六月二十九日執行半年支付。

36. 已發行股本

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
普通股註冊、已發行且繳足： 4,474,800,000股（二零一三年：3,736,000,000股）	4,475	3,736

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財務報表之綜合權益變動表內呈列。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37. 儲備

本集團

(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的變動產生的差異，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。

(e) 保留溢利

於二零一四年十二月三十一日的保留溢利中，已建議其中的人民幣4,301百萬元作為年內末期股息，惟需本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

37. 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 人民幣百萬元	法定儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	儲備總額 人民幣百萬元
於二零一三年一月一日	–	1,133	5,959	7,092
年內溢利	–	–	4,316	4,316
年內其他綜合收益	–	–	4,316	4,316
轉撥自保留溢利	–	432	(432)	–
宣派及派付股息	–	–	(1,999)	(1,999)
於二零一三年十二月三十一日	–	1,565	7,844	9,409
於二零一四年一月一日	–	1,565	7,844	9,409
期內溢利	–	–	3,959	3,959
期內其他綜合收益	–	–	3,959	3,959
發行股份	22,637	–	–	22,637
轉撥自保留溢利	–	362	(362)	–
認定分配	–	–	(185)	(185)
宣派及派付股息	–	–	(1,999)	(1,999)
於二零一四年十二月三十一日	22,637	1,927	9,257	33,821

38. 股份支付

於二零一四年七月，本公司按每股股份人民幣7.36元的行使價向61名人士（彼等為本公司現有股東及本集團、母公司及本公司同系附屬公司的僱員）發行合共138.8百萬股新股份，總代價為人民幣1,022百萬元。向本集團、母公司及本公司同系附屬公司的若干僱員發行新股份，作為其服務的代價，將作為以權益結算以股份為基礎的交易付款入賬。向本集團若干僱員授出股份的公允價值為人民幣556百萬元（每股人民幣22.16元），其中本集團確認以股份為基礎的付款開支人民幣67百萬元。向母公司及本公司的同系附屬公司的若干僱員授出股份的公允價值為人民幣556百萬元（每股人民幣22.16元），其中本集團於年內確認人民幣185百萬元的儲備為認定分配。

於年內授出股份之公平值以市場法估值及於截至授出日期考慮授出股份之條款及條件後進行估值。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司

(a) 收購大連金石

於二零一三年五月，本集團以人民幣1.23億元的現金代價向協力廠商收購大連金石註冊資本中的5%股權。於二零一三年六月，根據出資協議，本集團同意於二零一六年九月前向大連金石出資人民幣7億元（即註冊資本的35%）。於二零一四年三月三十一日，本集團以人民幣8.43億元的現金代價向母公司收購大連金石註冊資本的40%。由於母公司於二零一三年五月取得控股權益及母公司對大連金石的 control 權屬於過渡性質，該收購事項被視為業務合併而非受共同控制。因此，收購完成後大連金石成為本集團附屬公司，其主要業務為度假區的開發及運營。先前持有的金石股權於收購日期的公允價值為人民幣1.05億元，於二零一四年於其他開支內確認重新計量虧損人民幣800萬元。非控股權益按比例分佔大連金石的可識別資產淨值計量。

大連金石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	488
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項**	84
在建物業	2,206
物業、廠房及設備	96
預付土地租賃款項	20
遞延稅項資產	159
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(1,538)
計息銀行借款	(500)
遞延稅項負債	(67)
可識別資產淨值公允價值合計	948
非控股權益按比例分佔可識別資產淨值	-
	948
以下列方式支付：	
先前於金石持有的11.11%股權公允價值*	105
現金	843

39. 收購附屬公司 (續)

(a) 收購大連金石 (續)

收購大連金石的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價	843
已取得現金及銀行結餘	(488)
計入投資活動現金流量的淨現金流出	355

* 11.11%股權按實繳股本計算。

** 貿易應收款項及其他應收款項的公允價值相等於總合約金額，預期所有款項可予追回。

自收購以來，截至二零一四年十二月三十一日止年度，大連金石為本集團貢獻收入人民幣31,400萬元及虧損人民幣11,900萬元。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣1,078.92億元和人民幣250.82億元。

(b) 收購萬達澤西

於二零一四年一月六日，本集團與母公司訂立協議，據此本集團向母公司收購萬達澤西的全部股權及其股東借予萬達澤西的貸款，總代價為人民幣31.97億元。已分配用於購買萬達澤西股本權益及股東貸款的代價分別約為人民幣4,200萬元及人民幣31.55億元，收購事項於二零一四年六月三十日完成。由於母公司於二零一三年八月取得控股權益及母公司對萬達澤西的控制權屬於過渡性質，該收購事項被視為業務合併而非受共同控制。萬達澤西的主要業務為投資控股，其持有Sunseeker International (Holdings) Limited (「Sunseeker」，一家由萬達澤西於二零一三年八月自協力廠商收購的公司) 91.81%股權。Sunseeker的主要業務為生產及銷售豪華遊艇。董事認為，收購事項將會擴大本集團現有的業務及經營規模。非控股權益按比例分佔Sunseeker可識別資產淨值計量。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購萬達澤西 (續)

基於管理層的審閱結果，萬達澤西（包括Sunseeker）於收購日期二零一四年六月三十日的可識別資產及負債公允價值最終確認，並在本集團的綜合財務報表確認如下：

	收購時確認的 公允價值 人民幣百萬元
現金及銀行結餘	226
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項**	374
存貨	517
物業、廠房及設備	270
其他無形資產*	2,353
遞延稅項資產	44
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(1,151)
應付母公司款項	(3,155)
計息銀行借款	(314)
遞延稅項負債	(469)
其他非流動負債	(3)
Sunseeker非控股權益按比例分佔可識別資產淨值	(108)
按公允價值計量的可識別負債淨額合計	(1,416)
收購產生的商譽	1,458
以現金支付	42

上文確認商譽人民幣14.58億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。

收購萬達澤西（包括Sunseeker）的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
股本權益的現金代價	42
已取得現金及銀行結餘	(226)
股東貸款的現金代價	3,155
計入投資活動現金流量的淨現金流入	2,971

* 萬達澤西其他無形資產主要包括品牌、科技及業務關係。

** 貿易應收款項及其他應收款項的公允價值相等於總合約金額，預期所有款項可予追回。

自收購以來，截至二零一四年十二月三十一日止年度，萬達澤西為本集團貢獻收入人民幣82,500萬元及虧損人民幣38,100萬元。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,091.02億元和人民幣248.90億元。

39. 收購附屬公司 (續)

(c) 收購北京歐蘭特餐飲娛樂有限公司 (「歐蘭特餐飲娛樂」) 及北京歐蘭特企業管理有限公司 (「歐蘭特企業管理」)

於二零一四年六月三十日，本集團分別以人民幣1元和零元的代價向王健林先生的家庭成員收購歐蘭特餐飲娛樂及歐蘭特企業管理的全部股權。歐蘭特餐飲娛樂及歐蘭特企業管理的主要業務分別是提供餐飲服務及企業管理。董事認為，該收購事項可以擴大本集團的現有業務規模。

自收購以來，歐蘭特餐飲娛樂及歐蘭特企業管理合計為本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入及虧損作出人民幣8百萬元及人民幣5百萬元的貢獻。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣1,078.80億元和人民幣251.10億元。

40. 出售附屬公司

(a) 出售昆明萬達房地產有限公司 (「昆明萬達」)

於二零一四年三月，本公司根據資產淨值協定價值以人民幣9,400萬元的現金代價出售昆明萬達的全部股權予母公司。

	二零一四年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	96
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	64
存貨	5
物業、廠房及設備	161
預付土地租賃款項	211
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(95)
應付股息	(263)
應付稅項	(86)
資產淨值合計	93
出售昆明萬達收益	1
以現金支付	94

出售昆明萬達的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	94
已出售現金及銀行結餘	(96)
有關出售昆明萬達的現金及現金等價物淨流出	(2)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司 (續)

(b) 出售四川萬達大酒店管理有限公司 (「四川萬達」)

於二零一四年三月，本公司以人民幣5.60億元的現金代價出售其於四川萬達的全部股權予一名第三方。

	二零一四年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	25
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	14
存貨	1
物業、廠房及設備	126
預付土地租賃款項	38
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(29)
應付稅項	(1)
可辨認資產淨值合計	174
出售四川萬達收益	386
以現金支付	560

出售四川萬達的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	560
已出售現金及銀行結餘	(25)
有關出售四川萬達的現金及現金等價物淨流入	535

40. 出售附屬公司 (續)

(c) 出售西雙版納萬達

於二零一四年十月，本公司以人民幣2,144百萬元的現金代價出售西雙版納萬達的80%股權予關聯方。

	二零一四年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	1,430
持作貿易的金融資產	121
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	124
存貨	2,932
其他流動資產	719
物業、廠房及設備	702
投資物業	1,334
預付土地租賃款項	205
遞延稅項資產	50
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(2,635)
應付稅項	(1)
遞延收益	(109)
長期借款	(2,880)
遞延稅項負債	(25)
非控股權益	(386)
可辨認資產淨值合計	1,581
出售西雙版納萬達收益	563
以現金支付	2,144

出售西雙版納萬達的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	2,144
已出售現金及銀行結餘	(1,430)
有關出售西雙版納萬達的現金及現金等價物淨流入	714

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司 (續)

(d) 出售大連金石

於二零一四年十月，本公司以人民幣949百萬元的現金代價出售大連金石的100%股權予關聯方。

	二零一四年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	309
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	180
發展中物業	2,198
物業、廠房及設備	98
預付土地租賃款項	20
遞延稅項資產	133
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(1,542)
長期借款	(500)
遞延稅項負債	(66)
可辨認資產淨值合計	830
出售大連金石收益	119
以現金支付	949

出售大連金石的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	949
已出售現金及銀行結餘	(309)
有關出售大連金石的現金及現金等價物淨流入	640

40. 出售附屬公司 (續)

(e) 出售青島萬達遊艇產業投資有限公司 (「青島遊艇」)

於二零一四年十月，本公司以人民幣1,042百萬元的現金代價出售青島遊艇的100%股權予關聯方。

	二零一四年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	301
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	209
存貨	1,760
物業、廠房及設備	50
投資物業	185
預付土地租賃款項	29
遞延稅項資產	14
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(983)
長期借款	(560)
遞延稅項負債	(6)
可辨認資產淨值合計	999
出售青島遊艇收益	43
以現金支付	1,042

出售青島遊艇的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	1,042
已出售現金及銀行結餘	(301)
有關出售青島遊艇的現金及現金等價物淨流入	741

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 或然負債

於報告期末，未計提撥備的或然負債如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
向銀行提供擔保： 授予本集團業主抵押借款	44,406	38,026

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
向銀行提供擔保： 附屬公司貸款	153,990	94,479
就附屬公司有擔保貸款的未付餘額	102,176	50,328

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，無法履行還款義務時，本集團負責向銀行償還到期未償還抵押貸款及違約業主擁有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）。

於向本集團業主授出的抵押貸款提供擔保的財政期間，本集團並未產生任何重大損失。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，故沒有對擔保計提準備。

42. 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應收的到期未來最低租賃收款額如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年以內	9,622	5,349
第二年至第五年，包括首尾兩年	28,339	21,810
五年以上	18,111	19,507
	56,072	46,666

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年以內	65	19
第二年至第五年，包括首尾兩年	82	80
五年以上	22	4
	169	103

(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到期未來最低租賃付款額如下：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
一年以內	78	37
第二年至第五年，包括首尾兩年	90	109
五年以上	-	91
	168	237

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 承擔

於報告期末，本集團與本公司存在以下資本承擔：

本集團

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
已簽約但未計提撥備： 土地、樓宇、廠房及機器 向被投資方出資	148,712 -	124,562 700
	148,712	125,262

本公司

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
已簽約但未計提撥備： 土地、樓宇、廠房及機器	-	555

44. 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：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
母公司：		
收購股權	5,804	-
勞務* / **	1	1
出售一間附屬公司（附註40 (a)）	94	-
同系附屬公司：		
購買商品**	35	15
接受勞務* / **	548	321
提供勞務* / **	210	179
租金收入**	440	340
出售附屬公司（附註40 (c)-(e)）	4,135	-

44. 關聯方交易 (續)

(a) 重大關聯方交易 (續)

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
受最終控股股東控制的公司：		
購買商品**	33	14
接受勞務* / **	50	10
提供勞務* / **	163	132
租金收入**	1,202	915
聯營公司：		
提供勞務	-	13

所有關聯方交易的價格與條款均與提供給本集團主要第三方客戶的價格與條款相一致。

* 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。

** 該等交易包括但不限於我們於聯交所上市後根據上市規則第十四A章的關連交易。

(b) 關聯方交易餘額

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 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	36	55
受最終控股股東控制的公司	-	1
應收以下各項的其他貿易應收款項		
母公司	-	2,581
同系附屬公司	-	11
應付以下各項的貿易應付款項		
同系附屬公司	8	17
受最終控股股東控制的公司	28	7
應付以下各項的其他應付款項		
母公司	309	300
同系附屬公司	87	73
受最終控股股東控制的公司	192	99
應付以下貸款		
受最終控股股東控制的公司	-	1,000
同系附屬公司	2,000	-

上述貸款餘額為無抵押、具有二零一五年的固定還款期限及按年利率9.6%計息。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

44. 關聯方交易 (續)

(c) 關聯方提供的擔保

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 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	34,918	38,454
結餘：		
有擔保借款餘額	29,235	31,296

(d) 本集團關鍵管理人員薪酬

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
工資、津貼及實物福利	76	60
業績掛鈎獎金	29	24
養老金計劃供款	-*	-*
關鍵管理人員薪酬合計	105	84

* 養老金計劃供款呈列為零 (湊整至最接近百萬)。

45. 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：

本集團

	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	-	-	1,006	1,006
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	-	12,184	-	12,184
受限制現金	-	6,732	-	6,732
現金及現金等價物	-	86,303	-	86,303
	-	106,077	1,006	107,083

45. 按類別劃分的金融工具 (續)

	於二零一三年十二月三十一日			
	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	-	11	-	11
可供出售投資	-	-	37	37
貿易應收款項及應收票據	-	280	-	280
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	-	13,019	-	13,019
衍生金融工具	19	-	-	19
受限制現金	-	4,139	-	4,139
現金及現金等價物	-	69,525	-	69,525
	19	86,974	37	87,030

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
金融負債：		
貿易應付款項及應付票據	53,743	34,628
包含在其他應付款項及應計費用中的金融負債	17,087	11,425
可轉換債券	-	61
擔保債券	7,210	3,614
計息銀行及其他借款	173,759	130,318
	251,799	180,046

本公司

於報告期末各類別金融工具的賬面值如下：

	於二零一四年十二月三十一日		
	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：			
長期應收款項	10	-	10
可供出售投資	-	35	35
貿易應收款項及應收票據	5	-	5
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	28,863	-	28,863
受限制現金	959	-	959
現金及現金等價物	29,913	-	29,913
	59,750	35	59,785

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 按類別劃分的金融工具 (續)

	於二零一三年十二月三十一日		
	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：			
長期應收款項	11	-	11
可供出售投資	-	37	37
貿易應收款項及應收票據	7	-	7
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	24,454	-	24,454
受限制現金	174	-	174
現金及現金等價物	10,028	-	10,028
	34,674	37	34,711
		二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
金融負債：			
貿易應付款項及應付票據		59	134
包含在其他應付款項及應計費用的金融負債		118,165	89,646
計息銀行及其他借款		21,325	20,841
		139,549	110,621

46. 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

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
金融資產：		
衍生金融工具	-	19
	-	19
金融負債		
可換股債券	-	61
有擔保債券	7,210	3,614
計息銀行及其他借款	173,759	130,318
	180,969	133,993

46. 金融工具公允價值及公允價值層級 (續)

公允價值

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
金融資產：		
衍生金融工具	-	19
	-	19
金融負債		
可換股債券	-	61
有擔保債券	7,210	3,614
計息銀行及其他借款	173,759	130,318
	180,969	133,993

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，原因為該等工具的到期日短。

公允價值層級

下列表格說明本集團金融工具的公允價值計量層級：

以公允價值計量的資產：

本集團

於二零一三年十二月三十一日

	採用以下各項計量公允價值			總計 人民幣百萬元
	於活躍 市場的報價 (第一層) 人民幣百萬元	重大可觀察 輸入數據 (第二層) 人民幣百萬元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層) 人民幣百萬元	
衍生金融工具	-	19	-	19

於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。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 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利率風險、外幣風險、信用風險及流動風險。本集團未持有或發行可供出售的衍生金融工具。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大陸的國有銀行。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，本集團截至二零一四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753百萬元（二零一三年：人民幣684百萬元）。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。

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

(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。

下表概括了本集團於報告年末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	於二零一四年十二月三十一日				
	一年以內	一年至兩年	兩年至五年	五年以上	合計
	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
計息銀行及其他借款	48,135	56,448	55,779	58,738	219,100
貿易應付款項及其他應付款項	70,830	-	-	-	70,830
擔保債券	445	445	4,818	4,792	10,500
可轉換債券	-	-	-	-	-
	119,410	56,893	60,597	63,530	300,430

	於二零一三年十二月三十一日				
	一年以內	一年至兩年	兩年至五年	五年以上	合計
	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
計息銀行及其他借款	29,309	42,673	37,697	57,282	166,961
貿易應付款項及其他應付款項	46,053	-	-	-	46,053
擔保債券	178	178	4,194	-	4,550
可轉換債券	7	7	104	-	118
	75,547	42,858	41,995	57,282	217,682

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

下表概括了本公司於報告年末按合約未折現付款計量的金融負債的到期情況如下：

	於二零一四年十二月三十一日				
	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	合計 人民幣百萬元
計息銀行及其他借款	8,791	8,368	5,566	3,486	26,211
貿易應付款項及其他應付款項	118,224	-	-	-	118,224
	127,015	8,368	5,566	3,486	144,435

	於二零一三年十二月三十一日				
	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	合計 人民幣百萬元
計息銀行及其他借款	8,356	8,595	5,011	3,016	24,978
貿易應付款項及其他應付款項	89,780	-	-	-	89,780
	98,136	8,595	5,011	3,016	114,758

(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。於報告期末，資本管理的目標，政策及流程並無發生變化。

47. 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值除以資本額。負債淨值是指計息銀行及其他借款加債券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額。報告期末的槓桿比率如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
計息銀行及其他借款	173,759	130,318
債券	7,210	3,675
減：		
現金及現金等價物	(86,303)	(69,525)
受限制現金	(6,732)	(4,139)
負債淨值	87,934	60,329
權益總額	155,146	113,872
淨負債率	56.7%	53.0%

於報告期末的資產負債率如下：

	二零一四年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元
負債總額	409,148	317,172
減：		
客戶墊款	(118,914)	(104,273)
	290,234	212,899
資產總額	564,294	431,044
資產負債率	51.4%	49.4%

48. 報告期後事項

- (a) 於二零一五年一月十四日，承銷商代表就超額配發股份，部分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超額配股權以補足國際發售的超額分配，佔行使超額配股權前根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約8.76%。本公司按每股股份48.00港元發行及配發超額配發股份，令已發行股本由人民幣4,475百萬元增至人民幣4,527百萬元。
- (b) 於二零一五年一月二十三日，本集團間接擁有的附屬公司Wanda One Sydney Pty就位於1 Alfred Street的地塊及位於19-31 Pitt Street, Sydney, NSW 2000, Australia的地塊與賣方分別訂立買賣合約，總代價為488百萬澳元（相當於約人民幣2,470百萬元）。本集團計劃發展包含酒店、住宅及零售的新高端多用途綜合設施。

49. 批准財務報表

本財務報表於二零一五年三月三十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
「監事會」	指	本公司的監事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「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
「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，由王健林先生透過大連合興擁有99.76%及直接擁有0.24%，並為本公司的控股股東，持有本公司54.31%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
「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股證券登記處」	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
「香港上市附屬公司」	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
「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
「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）
可出租面積	指	投資物業可出租部分的總建築面積
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

釋義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「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，為大連萬達集團直接擁有60.71%的附屬公司，並為關連人士
「萬達文化」	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

公司資料

註冊名稱	大連萬達商業地產股份有限公司
董事 執行董事	丁本錫先生 (主席) 齊界先生 曲德君先生
非執行董事	張霖先生 王貴亞先生 尹海先生
獨立非執行董事	劉紀鵬先生 薛雲奎博士 胡祖六博士
戰略委員會	丁本錫先生 (主席) 齊界先生 劉紀鵬先生
審計委員會	薛雲奎博士 (主席) 王貴亞先生 劉紀鵬先生
提名委員會	劉紀鵬先生 (主席) 尹海先生 薛雲奎博士
薪酬及評審委員會	胡祖六博士 (主席) 尹海先生 薛雲奎博士
監事	高茜女士 (主席) 王宇男先生 高曉軍先生
公司秘書	王鍵先生 (於二零一五年 三月十三日獲委任) 劉朝暉先生 (於二零一五年 三月十三日辭任)
助理公司秘書	林慧怡女士
授權代表	曲德君先生 (於二零一五年 三月十三日獲委任) 王鍵先生 (於二零一五年 三月十三日獲委任) 王貴亞先生 (於二零一五年 三月十三日辭任) 劉朝暉先生 (於二零一五年 三月十三日辭任)

註冊辦事處	遼寧省 大連市 西崗區 長江路539號
中國主要營業地點	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 北京市 西城區 復興門內大街1號
	中國農業銀行 北京市 東城區 建國門內大街69號
	中國工商銀行 北京市 西城區 復興門內大街55號
	招商銀行 廣東省 深圳市 福田區 深南大道7088號
	中國光大銀行 北京市 西城區 太平橋大街25號中國光大中心
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

公司資料

香港法律顧問	富而德律師事務所 香港 中環 交易廣場2座11樓
中國法律顧問	北京市天元律師事務所 北京市 西城區 豐盛胡同28號 太平洋保險大廈10層
H股證券登記處	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
股份代號	3699
公司網址	www.wandaplazas.com
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.