

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的有關大連萬達商業地產股份有限公司的報告全文，以供載入本[編纂]。



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

下文我們對大連萬達商業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料的報告，其中包括 貴集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表、全面收益表、權益變動表、現金流量表、綜合財務狀況表及 貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的財務狀況表及其相關附註(「財務資料」)，以及 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)。這些資料根據下文第II節附註2.1所述基準編製，以供載入 貴公司日期為二零一四年[●]的[編纂](「[編纂]」)，而[編纂]乃就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而刊發。

貴公司為於二零零二年九月十六日在中華人民共和國(「中國」)成立的股份有限公司。於有關期間末， 貴公司擁有直接和間接權益的附屬公司載於下文第II節附註1。 貴集團旗下所有公司均以十二月三十一日作為財務年度結算日。 貴集團旗下各公司的法定財務報表乃根據公司註冊成立及／或成立地點所在國家適用的相關會計準則進行編製。這些有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言， 貴公司董事(「董事」)根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的準則解釋，編製 貴集團的綜合財務報表(「相關財務報表」)。我們根據香港會計師公會發佈的香港審計準則審計了截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載財務資料及中期比較資料自相關財務報表中獲取，我們未作調整。

## 董事的責任

按照香港財務報告準則編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並使其實現公允反映；進行董事認為屬必要的內部控制，以使相關財務報表、財務資料及中期比較資料不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報是 貴公司董事的責任。

## 申報會計師的責任

我們的責任是分別對財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向 閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已核對相關財務報表並根據香港會計師公會發佈的審計指引第3.340號[編纂]及申報會計師對財務資料實施了審計程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱中期比較資料。審閱主要包括對管理層作出查詢及對財務資料運用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，除非另作披露則另作別論。審閱工作不包括監控測試及對資產、負債及交易活動進行核實等審計程序。由於審閱的工作範圍遠較審計工作為小，故所提供的確定程度亦較審計工作為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

## 財務資料意見

我們認為，就本報告而言及按照下文第II節附註2.1中所述的編製基準，財務資料真實公允反映了 貴集團和 貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的狀況，以及於各有關期間的綜合業績和現金流量。

## 有關中期比較資料的審閱結論

根據我們不構成審核的審閱，就本報告而言，我們並無發現有任何事項，致使我們認為中期比較資料並無在所有重大方面根據財務資料所採納的相同基準編製。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 財務資料

#### (A) 綜合損益表

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元	
收益 .....	5	50,772	59,091	86,774	31,834	23,251
銷售成本 .....		(26,469)	(28,807)	(49,438)	(17,596)	(12,821)
毛利 .....		24,303	30,284	37,336	14,238	10,430
其他收入及收益 .....	5	1,966	2,162	4,142	1,398	1,190
投資物業公允價值增加 .....	15	13,992	21,898	15,443	7,832	5,227
銷售及分銷成本 .....		(2,829)	(2,997)	(4,298)	(1,621)	(2,104)
行政開支 .....		(3,226)	(3,950)	(4,914)	(2,062)	(2,633)
其他開支 .....		(309)	(272)	(353)	(119)	(84)
融資成本 .....	7	(3,056)	(3,861)	(5,855)	(2,780)	(3,640)
分佔聯營公司虧損 .....		—	—	(9)	—	(1)
除稅前溢利 .....	6	30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
所得稅開支 .....	10	(11,066)	(15,443)	(16,610)	(6,800)	(3,468)
年內／期內溢利 .....		19,775	27,821	24,882	10,086	4,917
以下各項應佔：						
母公司擁有人 .....	11	19,779	27,310	24,581	9,313	4,965
非控股權益 .....		(4)	511	301	773	(48)
		19,775	27,821	24,882	10,086	4,917
母公司普通股擁有人應佔每股盈利						
每股基本盈利 .....	13	人民幣5.29元	人民幣7.31元	人民幣6.58元	人民幣2.49元	人民幣1.33元
每股攤薄盈利 .....		人民幣5.29元	人民幣7.31元	人民幣6.58元	人民幣2.49元	人民幣1.33元

於有關期間擬分派及宣派的股息的詳情，在財務資料附註12中披露。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (B) 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
年內／期內溢利 .....	19,775	27,821	24,882	10,086	4,917
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 .....	—	—	15	(8)	(30)
年內／期內其他綜合 收益，扣除稅項 .....	—	—	15	(8)	(30)
年內／期內綜合收益總額 .....	19,775	27,821	24,897	10,078	4,887
以下各項應佔：					
母公司擁有人 .....	19,779	27,310	24,592	9,308	4,939
非控股權益 .....	(4)	511	305	770	(52)
	19,775	27,821	24,897	10,078	4,887

附錄一

會計師報告

(C) 綜合財務狀況表

	第II節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備 .....	14	13,742	18,246	25,955	29,396
投資物業 .....	15	111,194	159,074	198,539	220,580
預付土地租賃款 .....	16	4,047	5,579	6,268	6,979
商譽 .....	17	—	—	287	1,430
其他無形資產 .....	18	50	82	155	2,533
於聯營公司的投資 .....	19	—	—	114	—
長期應收款項 .....		11	11	11	11
遞延稅項資產 .....	21	2,545	3,107	3,376	4,156
可供出售投資 .....	22	10	10	37	35
非流動資產總值 .....		131,599	186,109	234,742	265,120
流動資產					
存貨 .....	23	57,015	76,378	100,474	131,891
預付稅項 .....	32	1,756	3,123	3,211	4,996
貿易應收款項 及應收票據 .....	24	293	333	280	561
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	25	13,856	18,453	18,654	20,586
衍生金融工具 .....	26	—	—	19	28
受限制現金 .....	27	2,212	2,131	4,139	6,048
現金及現金等價物 .....	27	44,048	48,585	69,525	74,761
流動資產總值 .....		119,180	149,003	196,302	238,871
流動負債					
貿易應付款項 及應付票據 .....	28	20,782	25,662	34,628	35,383
其他應付款項 及應計費用 .....	29	80,900	103,872	117,009	144,946
計息銀行及其他借款 .....	30	16,611	21,681	21,016	34,184
政府補助 .....	31	—	191	450	487
應付股息 .....		—	13	13	13
應交稅項 .....	32	5,586	5,710	7,161	4,347
流動負債總額 .....		123,879	157,129	180,277	219,360
流動資產／(負債)淨額 .....		(4,699)	(8,126)	16,025	19,511
總資產減流動負債 .....		126,900	177,983	250,767	284,631

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	第II節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總資產減流動負債 .....		126,900	177,983	250,767	284,631
非流動負債					
可換股債券 .....	33	—	—	61	76
有擔保債券 .....	34	—	—	3,614	7,250
計息銀行及其他借款 .....	30	53,136	71,547	109,302	138,178
政府補助 .....	31	—	134	306	791
遞延稅項負債 .....	21	13,223	18,951	23,612	25,713
其他非流動負債 .....		—	—	—	3
非流動負債總額 .....		66,359	90,632	136,895	172,011
資產淨值 .....		60,541	87,351	113,872	112,620
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本 .....	35	3,736	3,736	3,736	3,736
儲備 .....	36	56,733	81,991	104,550	105,875
		60,469	85,727	108,286	109,611
非控股權益 .....		72	1,624	5,586	3,009
權益總額 .....		60,541	87,351	113,872	112,620

附錄一

會計師報告

(D) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔										非控股權益		權益總額
	已發行股本	股份溢價 (附註36(a))	資本儲備 (附註36(b))	評估儲備 (附註36(c))	法定儲備 (附註36(d))	匯兌波動儲備		保留溢利	總計	非控股權益			
						人民幣 百萬元	人民幣 百萬元			人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
於二零一一年一月一日 ...	3,736	7	244	35	143	—	—	38,460	42,625	76	—	42,701	
年內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	—	19,779	19,779	(4)	—	19,775	
年內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
年內全面收益總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	19,779	19,779	(4)	—	19,775	
共同控制下的業務合併 (附註37) .....	—	—	(220)	—	—	—	—	(1,715)	(1,935)	—	—	(1,935)	
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	496	—	—	(496)	—	—	—	—	
於二零一一年 十二月三十一日 .....	3,736	7*	24*	35*	639*	—*	—*	56,028*	60,469	72	—	60,541	
於二零一二年一月一日 ...	3,736	7	24	35	639	—	—	56,028	60,469	72	—	60,541	
年內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	—	27,310	27,310	511	—	27,821	
年內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
年內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	27,310	27,310	511	—	27,821	
收購附屬公司(附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	879	—	879	
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	461	—	—	(461)	—	—	—	—	
出售非控股權益 .....	—	—	(24)	—	—	—	—	(48)	(72)	162	—	90	
建議及已宣派股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	(1,980)	(1,980)	—	—	(1,980)	
於二零一二年 十二月三十一日 .....	3,736	7*	—*	35*	1,100*	—*	—*	80,849*	85,727	1,624	—	87,351	
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	

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔

已發行股本	股份溢價		資本儲備		評估儲備		法定儲備		匯兌波動儲備		保留溢利		總計		非控股權益		權益總額	
	人民幣 百萬元 (附註35)	人民幣 百萬元 (附註36(a))	人民幣 百萬元 (附註36(b))	人民幣 百萬元 (附註36(c))	人民幣 百萬元 (附註36(d))	人民幣 百萬元												
年內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15
年內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,897
非控股股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,940
收購附屬公司(附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	813
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	429	—	—	—	—	—	—	(429)	—	—	—	—	—	—
收購非控股權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34)	—	—	—	—	—	(130)
已派付股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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*	—	—	—	—	—	113,872
於二零一四年一月一日 ...	3,736	7	—	35	1,529	11	—	—	—	—	—	102,968	—	—	—	—	—	113,872
期內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,965	—	—	—	—	—	4,917
期內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	(26)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)
期內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	(26)	—	—	—	—	—	4,965	—	—	—	—	—	4,887
非控股股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	671
收購附屬公司(附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108
收購非控股權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,615)	—	—	—	—	—	(4,919)
已派付股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,999)	—	—	—	—	—	(1,999)
於二零一四年 六月三十日 .....	3,736	7*	—*	35*	1,529*	(15)*	—	—	—	—	—	104,319*	—	—	—	—	—	112,620

\* 該賬戶包括二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日合併資產負債表的合併儲備人民幣567.33億元、人民幣819.91億元、人民幣1,045.50億元以及人民幣1,058.75億元。

附錄一

會計師報告

		母公司擁有人應佔						非控股權益		權益總額	
已發行股本		股份溢價	資本儲備	評估儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額	
人民幣百萬元 (附註35) (未經審計)		人民幣百萬元 (附註36(a)) (未經審計)	人民幣百萬元 (附註36(b)) (未經審計)	人民幣百萬元 (附註36(c)) (未經審計)	人民幣百萬元 (附註36(d)) (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	
於二零一三年一月一日 ...	3,736	7	—	35	1,100	—	80,849	85,727	1,624	87,351	
期內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	9,313	9,313	773	10,086	
期內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	(5)	—	(5)	(3)	(8)	
期內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	(5)	9,313	9,308	770	10,078	
非控股股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	750	750	
收購附屬公司 (附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	813	813	
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	212	—	(212)	—	—	—	
收購非控股股權 .....	—	—	—	—	—	—	(34)	(34)	(96)	(130)	
已派付股息 .....	—	—	—	—	—	—	(1,999)	(1,999)	—	(1,999)	
於二零一三年 六月三十日 .....	3,736	7	—	35	1,312	(5)	87,917	93,002	3,861	96,863	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (E) 綜合現金流量表

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
經營活動產生的現金流量						
除稅前溢利 .....		30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
調節項：						
融資成本 .....	7	3,056	3,861	5,855	2,780	3,640
分佔聯營公司虧損 .....		—	—	9	—	1
利息收入 .....	5	(520)	(360)	(531)	(259)	(256)
物業、廠房及						
設備折舊 .....	6	517	881	1,054	455	610
應收款項減值 .....	6	5	5	—	—	15
其他應收款項減值 .....	6	11	35	51	17	(15)
預付土地租賃款攤銷 .....	6	45	79	100	41	57
其他無形資產攤銷 .....	6	3	10	17	8	13
出售物業、廠房及						
設備項目虧損／						
(收益)淨額 .....	6	1	(1)	1	—	—
議價購買收益 .....	38	—	—	(75)	—	(2)
出售投資物業虧損 .....		2	8	—	—	—
出售附屬公司收益 .....	5	—	—	(113)	—	(387)
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 .....		—	—	—	—	8
衍生金融工具						
公允價值變動 .....		—	—	—	—	(1)
投資物業公允						
價值變動 .....		(13,992)	(21,898)	(15,443)	(7,832)	(5,227)
		19,969	25,884	32,417	12,096	6,801
存貨增加 .....		(17,359)	(16,423)	(24,121)	(10,631)	(26,873)
貿易應收款項及						
應收票據						
(增加)／減少 .....		(111)	(77)	102	188	(4)
預付款項、按金及						
其他應收款項						
(增加)／減少 .....		(2,804)	(4,850)	(556)	216	(1,320)
長期應收款項減少 .....		1	—	—	—	—
受限制現金						
減少／(增加) .....		(1,478)	81	(2,008)	(471)	(1,909)
貿易應付款項及						
應付票據						
增加／(減少) .....		12,553	4,639	8,966	(1,359)	325

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
其他應付款及					
應計費用增加 .....	36,239	14,989	5,063	6,869	21,998
遞延收入增加 .....	—	325	431	6	522
經營活動產生／					
(所用)的現金流量 .....	47,010	24,568	20,294	6,914	(460)
已收利息 .....	520	360	531	259	256
已付利息 .....	(1,445)	(1,888)	(2,338)	(1,026)	(1,826)
支付企業所得稅及					
土地增值稅 .....	(10,203)	(11,559)	(11,680)	(7,746)	(6,923)
經營活動產生／(所用)的					
現金流量淨額 .....	35,882	11,481	6,807	(1,599)	(8,953)
投資活動產生的現金流量					
購買物業、廠房					
及設備項目 .....	(4,435)	(3,255)	(5,207)	(1,176)	(3,258)
添置投資物業 .....	(17,256)	(19,550)	(14,953)	(4,924)	(16,314)
增加預付土地租賃款 .....	(1,271)	(1,474)	(772)	(472)	(997)
添置其他無形資產 .....	(38)	(42)	(90)	(24)	(38)
購買可供出售投資 .....	(8)	—	(30)	(30)	—
出售可供出售					
投資所得款項 .....	—	—	3	—	42
收購附屬公司 .....	38 (1,635)	(226)	(443)	(454)	(162)
出售物業、廠房及					
設備項目的所得款項...	20	13	119	30	30
出售投資物業所得款項...	9	—	—	—	—
與出售附屬公司					
有關的現金流量 .....	39 —	—	(1,083)	—	533
增加對聯營公司的投資...	—	—	(123)	(123)	—
已付利息 .....	(778)	(961)	(1,204)	(648)	(745)
投資活動所用					
現金流量淨額 .....	(25,392)	(25,495)	(23,783)	(7,821)	(20,909)



本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (F) 貴公司財務狀況表

	第II節 附註	十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備 .....	14	900	1,143	1,115	1,100
投資物業 .....	15	905	1,452	1,470	1,415
預付土地租賃款 .....	16	335	329	321	316
其他無形資產 .....		14	27	59	68
於聯營公司的投資 .....	19	—	—	114	—
於附屬公司投資 .....	20	42,892	58,993	84,683	105,877
長期應收款項 .....		—	11	11	11
遞延稅項資產 .....		88	101	—	—
可供出售投資 .....		10	10	37	35
非流動資產總值 .....		45,144	62,066	87,810	108,822
流動資產					
存貨 .....	23	1,053	782	381	351
預付稅項 .....	32	18	71	—	—
貿易應收款額及應收票據 .	24	5	6	7	269
預付款、按金及					
其他應收款項 .....	25	16,956	22,547	25,813	32,843
受限制現金 .....	27	—	—	174	249
現金及現金等價物 .....	27	12,924	7,373	10,028	6,833
流動資產總值 .....		30,956	30,779	36,403	40,545
流動負債					
貿易應付款項及應付票據 .	28	557	394	134	96
其他應付款項及應計費用 .	29	53,303	64,848	89,893	104,899
計息銀行及其他借款 .....	30	10,605	6,786	6,641	12,839
應付股息 .....		—	13	13	13
應付稅項 .....	32	61	66	66	378
流動負債總額 .....		64,526	72,107	96,747	118,225
流動負債淨額 .....		(33,570)	(41,328)	(60,344)	(77,680)

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	第II節 附註	十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總資產減流動負債 .....		11,574	20,738	27,466	31,142
非流動負債					
計息銀行及其他借款 .....	30	3,586	9,799	14,200	14,560
遞延稅項負債 .....		30	111	121	109
非流動負債總額 .....		3,616	9,910	14,321	14,669
資產淨值 .....		7,958	10,828	13,145	16,473
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本 .....	35	3,736	3,736	3,736	3,736
儲備 .....	36	4,222	7,092	9,409	12,737
權益總額 .....		7,958	10,828	13,145	16,473

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

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

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的主要業務為房地產開發，房地產出租及管理以及酒店運營。有關期間 貴集團主營業務未發生重大變化。

貴公司董事認為 貴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」），最終主要股東為王健林先生。

有關期間 貴公司於附屬公司（大部分為私人有限公司）擁有直接或間接權益，主要附屬公司列示如下：

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
Fujian Zhonglv Real Estate Development Co.,Ltd***	福建中旅房地產開發有限公司	中國 一九九二年 十一月二十五日	129,820	—	95%	房地產開發
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
Beijing Wanda Plaza Real Estate Development Co.,Ltd.	北京萬達廣場房地產開發有限公司	中國 一九九九年 十月十日	200,000	100%	—	房地產開發
Dalian Pearl Real Estate Development Co.,Ltd.	大連明珠房地產開發有限公司	中國 二零零一年 一月十五日	150,000	100%	—	房地產開發
Nanjing Wanda Real Estate Development Co.,Ltd.	南京萬達房地產開發有限公司	中國 二零零一年 八月二十八日	115,000	100%	—	房地產開發
Beijing Jingcang Health Property Co.,Ltd.	北京景藏健康置業有限公司	中國 二零零二年 三月十二日	60,000	100%	—	房地產開發
Nanchang Wanda Real Estate Development Co.,Ltd.	南昌萬達房地產開發有限公司	中國 二零零二年 四月二十三日	50,000	100%	—	房地產開發

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
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
Wanda Hotel Investment and Development Co., 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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
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
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
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
Dalian Yifang Commercial Investment Co.,Ltd.	大連一方商業投資 有限公司	中國 二零零九年 五月三十一日	20,000	100%	—	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 Keqiao Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	紹興柯橋萬達廣場 投資有限公司	中國 二零零九年 七月三十一日	2,100,000	100%	—	房地產開發
Ningbo Jiangbei Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	寧波江北萬達廣場 投資有限公司	中國 二零零九年 八月十九日	100,000	100%	—	房地產開發
Chengdu Jinniu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	成都金牛萬達廣場 投資有限公司	中國 二零零九年 八月二十七日	2,040,000	100%	—	物業租賃
Wuhan Wuchang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	中國 二零零九年 九月十一日	100,000	100%	—	酒店經營
Zhengzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	鄭州萬達廣場 投資有限公司	中國 二零零九年 十月十四日	2,050,000	100%	—	房地產開發

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值  人民幣千元	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
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 Gaoxin 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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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 Tianchu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	合肥天鵝湖萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 九月十七日	100,000	100%	—	房地產開發
Nanchang Honggutan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	南昌紅穀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
Xishuangbanna International Tourism Resort Development Co.,Ltd.	西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	中國 二零一零年 十月二十日	2,000,000	80%	—	房地產開發
Jinjiang Wanda Plaza Co.,Ltd.	晉江萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十月二十六日	100,000	100%	—	房地產開發
Zhengzhou Erqi Wanda Plaza Co.,Ltd.	鄭州二七萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月十五日	100,000	100%	—	物業租賃
Yantai Zhifu Wanda Plaza Co.,Ltd.	煙台芝罘萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月十五日	50,000	70%	—	房地產開發
Ningde Wanda Plaza Co.,Ltd.	寧德萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月二十三日	100,000	100%	—	房地產開發

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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	70%	—	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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
Fujian Hengli Savills Property Management Co.,Ltd.***	福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司	中國 二零一一年 七月十二日	500	—	55%	房地產開發
Dongguan Changan 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
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shanghai Songjiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	上海松江萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年 十二月二十二日	200,000	100%	—	房地產開發
Nanjing Jiangning Wanda Plaza Co.,Ltd.	南京江寧萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 十二月二十九日	400,000	100%	—	房地產開發
Dandong Wanda Plaza Co.,Ltd.	丹東萬達廣場有限公司*	中國 二零一二年 二月九日	550,000	100%	—	房地產開發
Weifang Wanda Plaza Co.,Ltd.	濰坊萬達廣場有限公司*	中國 二零一二年 二月十日	400,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Zengcheng Wanda Plaza Co.,Ltd.	廣州增城萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 三月十二日	250,000	100%	—	房地產開發
Dongguan Dongcheng Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	東莞東城萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 五月九日	500,000	100%	—	房地產開發
Kunming Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	昆明萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 五月十一日	600,000	100%	—	房地產開發
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Anyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	安陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 三月四日	600,000	100%	—	房地產開發
Hangzhou Gongshu Wanda Investment Co.,Ltd.	杭州拱墅萬達投資有限公司	中國 二零一三年 三月二十二日	800,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Jinshan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	上海金山萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 四月二日	700,000	100%	—	房地產開發
Harbin Wanda City Investment Co.,Ltd.	哈爾濱萬達城投資有限公司	中國 二零一三年 四月十六日	2,000,000	100%	—	房地產開發
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Tai'an Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	泰安萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一三年 六月十九日	500,000	100%	—	房地產開發
Dezhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	德州萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一三年 六月二十日	600,000	100%	—	房地產開發
Neijiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	內江萬達廣場 投資有限公司*	中國 二零一三年 七月一日	500,000	100%	—	房地產開發
Huangshi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	黃石萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一三年 七月二日	700,000	100%	—	房地產開發
Wuhai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	烏海萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一三年 七月十二日	500,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Luogang Wanda Plaza Co.,Ltd.	廣州蘿崗萬達廣場 有限公司	中國 二零一三年 七月二十五日	800,000	100%	—	房地產開發
Siping Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	四平萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一三年 八月六日	300,000	100%	—	房地產開發
Qingdao Wanda Oriental Movie Metropolis Investment Co.,Ltd.	青島萬達東方影都 投資有限公司	中國 二零一三年 八月二十三日	3,000,000	100%	—	房地產開發
Zhangjiang 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
Qingdao Wanda Yacht Industry Investment Co.,Ltd.	青島萬達遊艇產業 投資有限公司	中國 二零一三年 九月三日	1,000,000	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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Harbin Hanan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	哈爾濱哈南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 一月二日	900,000	100%	—	房地產開發
Jingmen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	荊門萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 一月二日	400,000	100%	—	房地產開發
Wuxi Wanda City Investment Co.,Ltd.	無錫萬達城投資有限公司	中國 二零一四年 一月三日	2,000,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Nansha Wanda Plaza Co.,Ltd.	廣州南沙萬達廣場有限公司	中國 二零一四年 一月二十二日	900,000	100%	—	房地產開發
Yiwu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	義烏萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 一月二十三日	1,000,000	100%	—	房地產開發
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
Jilin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	吉林市萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 六月二十日	900,000	100%	—	房地產開發
Hefei Yaohai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	合肥瑤海萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 六月二十五日	900,000	100%	—	房地產開發
Dalian Wanda Property Management Co.,Ltd.	大連萬達 物業管理有限公司	中國 一九九四年 十二月三十日	5,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值  人民幣千元	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Dalian Wanda Building Property Management Co.,Ltd.	大連萬達大廈 物業管理有限公司	中國 一九九七年 五月十三日	2,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Group Changchun Property Management Co.,Ltd.	大連萬達集團長春 物業管理有限公司	中國 二零零零年 六月八日	600	—	100%	物業管理
Qingdao Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	青島萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零二年 八月二十八日	3,000	—	100%	物業管理
Nanjing Wanda Property Management Co.,Ltd.	南京萬達 物業管理有限公司	中國 二零零二年 四月四日	1,500	—	100%	物業管理
Changsha Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	長沙萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零零二年 八月九日	3,000	—	100%	物業管理
Changchun Wanda Plaza Commercial Property service Co.,Ltd.	長春萬達廣場 商業物業服務有限公司	中國 二零零二年 八月二十三日	500	—	100%	物業管理
Nanchang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南昌萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零二年 八月三十日	500	—	100%	物業管理
Jinan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	濟南萬達廣場商業 管理有限公司	中國 二零零二年 九月十七日	500	100%	—	物業管理
Chengdu Hebinxinxiang Property Management Co.,Ltd.	成都河濱印象 物業管理有限公司	中國 二零零二年 十二月十三日	500	—	100%	物業管理
Tianjin Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	天津萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零三年 一月三日	600	—	100%	物業管理
Nanjing Wanda Plaza Xinjiekou Commercial Management Co.,Ltd.	南京萬達廣場新街口 商業管理有限公司	中國 二零零三年 一月十六日	500	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shenyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	瀋陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零三年 四月三日	500	—	100%	物業管理
Nanchang Wanda Property Management Co.,Ltd.	南昌萬達 物業管理有限公司	中國 二零零三年 五月七日	3,000	—	100%	物業管理
Nanning Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南寧萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零三年 六月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Wuhan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	武漢萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零三年 六月二十五日	30,000	—	100%	物業管理
Beijing Wanda Shidai Property Management Co.,Ltd.	北京萬達時代 物業管理有限公司	中國 二零零三年 八月一日	3,000	—	100%	物業管理
Harbin Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	哈爾濱萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零三年 八月七日	3,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	大連萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零四年 十一月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Kunming Wanda Property Service Co.,Ltd.	昆明萬達物業 服務有限公司	中國 二零零五年 七月十四日	5,000	—	100%	物業管理
Shanghai Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	上海萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零六年 三月二十九日	5,000	—	100%	物業管理
Ningbo Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	寧波萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零六年 四月十九日	3,000	—	100%	物業管理
Chengdu Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	成都萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零六年 十二月十九日	5,000	—	100%	物業管理
Beijing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	北京萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 二月七日	5,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
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
Chongqing Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	重慶萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零七年 二月八日	5,000	—	100%	物業管理
Xi'an Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	西安萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 二月十二日	5,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蘇州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 五月三十一日	3,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	蘇州萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零七年 八月六日	500	—	100%	物業管理
Beijing Wanda Dahu Property Management Co.,Ltd.	北京萬達大湖 物業管理有限公司	中國 二零零七年 八月九日	500	—	100%	物業管理
Wuxi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	無錫萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 九月二十九日	2,000	—	100%	物業管理
Chongqing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	重慶萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 十月二十六日	3,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Mingzhu Property Management Co.,Ltd.	大連萬達明珠 物業管理有限公司	中國 二零零七年 十一月二十三日	500	—	100%	物業管理
Shenyang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	瀋陽萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零八年 六月二十六日	500	—	100%	物業管理
Huai'an Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	淮安萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零八年 八月二十日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shanghai Wanda Plaza Nanhui Commercial Management Co.,Ltd.	上海萬達廣場南匯 商業管理有限公司	中國 二零零八年 十一月十九日	3,000	—	100%	物業管理
Luoyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	洛陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 三月十七日	3,000	—	100%	物業管理
Taiyuan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	太原萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 四月九日	3,000	—	100%	物業管理
Xi'an Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	西安萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零九年 五月六日	500	—	100%	物業管理
Changchun Wanda Plaza Property Service Co.,Ltd.	長春萬達廣場 物業服務有限公司	中國 二零零九年 五月二十五日	500	—	100%	物業管理
Nanjing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南京萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 六月三日	3,000	—	100%	物業管理
Shijiazhuang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	石家莊萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 七月二十七日	3,000	—	100%	物業管理
Yichang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	宜昌萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 七月三十日	3,000	—	100%	物業管理
Yichang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	宜昌萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零九年 七月三十日	500	—	100%	物業管理
Xiangyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	襄陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 八月十一日	3,000	—	100%	物業管理
Shijiazhuang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	石家莊萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零九年 八月十八日	500	—	100%	物業管理
Hefei Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	合肥萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十一月十一日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值  人民幣千元	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
Hohhot Wanda Plaza Property Service Co.,Ltd.	呼和浩特市萬達廣場 物業服務有限責任公司	中國 二零零九年 九月十日	500	—	100%	物業管理
Hohhot Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	呼和浩特萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 九月二十九日	1,000	—	100%	物業管理
Fuzhou Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	福州萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零零九年 十月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Tangshan Wanda Plaza Commercial Property Service Co.,Ltd.	唐山萬達廣場 商業物業服務有限公司	中國 二零零九年 十月十九日	1,000	—	100%	物業管理
Baotou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	包頭萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十月二十七日	1,000	—	100%	物業管理
Shaoxing Keqiao Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	紹興柯橋萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十一月二日	1,000	—	100%	物業管理
Hefei Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	合肥萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十一月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Ningbo Jiangbei Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	寧波江北萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十一月二十三日	1,000	—	100%	物業管理
Guangzhou Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	廣州萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零零九年 十二月九日	3,000	—	100%	物業管理
Shenyang Tiexi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	瀋陽鐵西萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零九年 十二月二十八日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Tianjin Hedong Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	天津河東萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 一月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Property Service Co.,Ltd.	銀川金鳳萬達廣場物業服務有限公司	中國 二零一零年 三月三十一日	500	—	100%	物業管理
Zhenjiang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	鎮江萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十二日	1,000	—	100%	物業管理
Zhenjiang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	鎮江萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十二日	500	—	100%	物業管理
Daqing Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	大慶萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十八日	500	—	100%	物業管理
Daqing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	大慶萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	1,000	—	100%	物業管理
Xiamen Huli Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	廈門湖裡萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	1,000	—	100%	物業管理
Xiamen Huli Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	廈門湖裡萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	500	—	100%	物業管理
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	銀川金鳳萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月九日	1,000	—	100%	物業管理
Shanghai Jiangqiao Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	上海江橋萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 八月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Taizhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	泰州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 八月十二日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Taizhou Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	泰州萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零一零年 八月十二日	500	—	100%	物業管理
Langfang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	廊坊萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一零年 八月三十日	1,000	—	100%	物業管理
Langfang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	廊坊萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零一零年 八月三十日	500	—	100%	物業管理
Quanzhou Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	泉州萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一零年 九月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Zhengzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	鄭州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一零年 九月二十七日	1,000	—	100%	物業管理
Chongqing Wanzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	重慶市萬州區萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一零年 十月十四日	1,000	—	100%	物業管理
Changzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	常州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一一年 一月十七日	1,000	—	100%	物業管理
Shanghai Baoshan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	上海寶山萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一一年 四月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Nanchang Honggutan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南昌紅穀灘萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一一年 六月九日	1,000	—	100%	物業管理
Jiangyin Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	江陰萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一一年 六月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Jinjiang Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	晉江萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一一年 六月二十七日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Chengdu Jinniu Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	成都金牛萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 六月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Ningde Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	寧德萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一一年 七月七日	1,000	—	100%	物業管理
Mianyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	綿陽萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 七月十八日	1,000	—	100%	物業管理
Wenzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	溫州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 七月二十二日	1,000	—	100%	物業管理
Wuhu Jinghu Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蕪湖鏡湖萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 七月二十五日	1,000	—	100%	物業管理
Zhangzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	漳州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 八月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Putian Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	莆田萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一一年 九月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Taicang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	太倉萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 十月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Xiamen Jimei Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	廈門集美萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一一年 十二月九日	1,000	—	100%	物業管理
Yixing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	宜興萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 十二月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Fushun Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	撫順萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 十二月十五日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shenyang Aoti Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	瀋陽奧體萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 十二月十九日	1,000	—	100%	物業管理
Wuxi Huishan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	無錫惠山萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一一年 十二月十九日	1,000	—	100%	物業管理
Dongguan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	東莞萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 一月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Guangzhou Panyu Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	廣州番禺萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一二年 四月十日	1,000	—	100%	物業管理
Yuyao Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	余姚萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 四月十九日	1,000	—	100%	物業管理
Bengbu Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蚌埠萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 五月十八日	1,000	—	100%	物業管理
Dalian Wenlv Property Management Co.,Ltd.	大連文旅物業管理有限公司	中國 二零一二年 六月二十日	500	—	100%	物業管理
Xishuangbanna International Tourism Resort Property Management Co.,Ltd.	西雙版納國際度假區物業管理有限公司	中國 二零一二年 七月四日	500	—	100%	物業管理
Dandong Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	丹東萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 七月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Chifeng Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	赤峰萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月七日	1,000	—	100%	物業管理
Manzhouli Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	滿洲里萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月九日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shanghai Songjiang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	上海松江萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十日	1,000	—	100%	物業管理
Nanjing Jiangning Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南京江寧萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Xuzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	徐州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Lanzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蘭州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Kunming Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	昆明萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 九月二十一日	1,000	—	100%	物業管理
Weifang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	濰坊萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 九月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Guangzhou Zengcheng Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	廣州增城萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一二年 九月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Dongguan Dongcheng Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	東莞東城萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 十月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Foshan Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	佛山萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一二年 十一月八日	1,000	—	100%	物業管理
Yantai Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	煙臺萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 十二月三日	1,000	—	100%	物業管理
Jinhua Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	金華萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 十二月七日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Yinchuan Xixia Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	銀川西夏萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一二年 十二月二十七日	1,000	—	100%	物業管理
Changzhou Wujin Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	常州武進萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 一月二十四日	1,000	—	100%	物業管理
Ma'anshan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	馬鞍山萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 二月六日	1,000	—	100%	物業管理
Jining Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	濟寧萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 三月七日	1,000	—	100%	物業管理
Fuqing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	福清萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 四月二十二日	1,000	—	100%	物業管理
Beijing Tongzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	北京通州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 四月二十三日	1,000	—	100%	物業管理
Yingkou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	營口萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 四月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Jiangmen Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	江門萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 五月十三日	1,000	—	100%	物業管理
Longyan Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	龍岩萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 五月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Qiqihar Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	齊齊哈爾萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 五月二十三日	1,000	—	100%	物業管理
Mianyang Jingkai Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	綿陽經開萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一三年 五月二十三日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Jingzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	荊州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 五月三十一日	1,000	—	100%	物業管理
Jiamusi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	佳木斯萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 六月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Jixi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	雞西萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 七月十日	1,000	—	100%	物業管理
Hangzhou Gongshu Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	杭州拱墅萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 七月二十五日	1,000	—	100%	物業管理
Anyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	安陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 九月十日	1,000	—	100%	物業管理
Weinan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	渭南萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 九月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Xining Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	西寧萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 九月二十五日	1,000	—	100%	物業管理
Chongqing Banan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	重慶巴南萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 十月十八日	1,000	—	100%	物業管理
Liuzhou Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	柳州萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 十月二十五日	1,000	—	100%	物業管理
Guangyuan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	廣元萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月一日	1,000	—	100%	物業管理
Dongying Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	東營萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月八日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Neijiang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	內江萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Wuhai Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	烏海萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月十三日	1,000	—	100%	物業管理
Jiaxing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	嘉興萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月二十二日	1,000	—	100%	物業管理
Guangzhou Luogang Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	廣州蘿崗萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 十一月二十五日	1,000	—	100%	物業管理
Zhanjiang Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	湛江萬達廣場 商業物業管理有限公司	中國 二零一三年 十二月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Dezhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	德州萬達廣場商業 管理有限公司	中國 二零一四年 一月八日	1,000	100%	—	物業管理
Shanghai Jinshan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	上海金山萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 二月十三日	1,000	—	100%	物業管理
Tai'an Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	泰安萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 二月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Huangshi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	黃石萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 三月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Xiangtan Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	湘潭萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 三月十二日	1,000	—	100%	物業管理
Fuyang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	阜陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月九日	1,000	—	100%	物業管理

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Urumqi Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	烏魯木齊萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月二日	1,000	—	100%	物業管理
Nantong Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	南通萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月三日	1,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wuzhong Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蘇州吳中萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月八日	1,000	—	100%	物業管理
Xishuangbanna Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	西雙版納萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月十二日	1,000	—	100%	物業管理
Guilin Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	桂林萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Dongguan Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	東莞厚街萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月二十一日	1,000	—	100%	物業管理
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%	—	業務規劃及項目諮詢
Chongqing Wanda Hotel Management Co.,Ltd.	重慶萬達酒店管理有限公司	中國 二零零七年 三月三十日	10,000	100%	—	酒店管理服務
Sanya Wanda Hotel Co.,Ltd.	三亞萬達大酒店有限公司	中國 二零零七年 七月十七日	50,000	100%	—	酒店運營及餐飲
Beijing Oulante Management Co.,Ltd.	北京歐蘭特企業管理有限公司	中國 二零零八年 一月二十五日	1,000	—	100%	業務行政
Beijing Oulante Catering & Entertainment Co.,Ltd.	北京歐蘭特餐飲娛樂有限公司	中國 二零零八年 十一月十一日	7,000	—	100%	餐飲服務

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
Chongqing Wanzhou Wanda Hotel Management Co.,Ltd.	重慶萬州萬達酒店管理有限公司	中國 二零一零年 六月二十八日	10,000	100%	—	酒店管理服務
Beijing Wanda Organic Agriculture Co.,Ltd.	北京萬達有機農業有限公司	中國 二零一一年 一月十八日	60,000	—	100%	農業
Beijing Wanda Yacht Management Co.,Ltd.	北京萬達遊艇管理有限公司	中國 二零一一年 三月十日	10,000	—	100%	遊艇銷售
Dalian Jinshi Cultural Tourism Investment Co.,Ltd.	大連金石文化旅遊投資有限公司	中國 二零一一年 九月八日	2,000,000	80%	—	文化旅遊
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
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%	—	技術開發
Sunseeker International Limited		英國 一九六零年 十一月十七日	21,000英鎊	—	100%	生產及銷售遊艇
Quay West Marina Ltd.		英國 一九七七年 二月十日	200英鎊	—	100%	不活動公司
Totesbury Ltd.		英國 一九七七年 九月二十九日	—**	—	100%	不活動公司
Quay Boats Ltd.		英國 一九七九年 十月二十三日	—**	—	100%	不活動公司
Don Shead Ltd.		英國 一九八二年 十二月二十一日	2,000英鎊	—	100%	不活動公司
Sunseeker International (Mouldings) Limited		英國 一九八二年 十二月二十三日	1,000英鎊	—	100%	不活動公司

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
Sunseeker Customer Services Ltd.		英國 一九九二年 六月五日	—**	—	100%	不活動公司
Fujian Zhonglv Real Estate Development (HK) Ltd.**	福建中旅房地產開發(香港)有限公司	香港 一九九二年 十一月二十五日	1,000港元	—	100%	投資控股
Maritime Warranties Ltd.		英國 一九九三年 三月三十日	—**	—	100%	不活動公司
Dalong Industrial Group Ltd.**	大隆實業集團有限公司	香港 一九九五年 二月十四日	10,000,000港元	—	100%	投資控股
Poole Stainless Ltd.		英國 一九九五年 四月三日	—**	—	100%	不活動公司
Sunseeker Exhibitions Ltd.		英國 一九九七年 二月六日	—**	—	100%	不活動公司
Wanda Commercial Properties (Group) Co., Ltd.**		百慕達 二零零零年 十一月二日	371,268,391港元	—	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	—	92%	投資管理
Amazing Wise Ltd.*/**		英屬處女群島 二零零七年 八月二十八日	1,000美元	—	53%	投資控股
Sunseeker USA Holdings Inc.		美國 二零一一年 五月二十三日	5,000美元	—	100%	生產及銷售遊艇
Sunseeker USA Sales Co., Inc.		美國 二零一一年 六月一日	3,000美元	—	100%	生產及銷售遊艇
Fujian Hengli Assets Management Co., Ltd.**	福建恒力資產管理有限公司	中國 二零一二年 十一月十五日	50,000	—	100%	資產管理
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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Wanda Real Estate Investments Ltd.***		英屬處女群島 二零一三年 三月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Overseas Ltd.		英屬處女群島 二零一三年 三月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Group Americas LLC		美國 二零一三年 五月二日	—	—	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 International Real Estate Investment Co.,Ltd.	萬達國際地產 投資有限公司	香港 二零一三年 八月六日	—**	—	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 One Nine Elms (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 Properties Overseas Co.,Ltd.	萬達地產海外 有限公司	英屬處女群島 二零一三年 十月十五日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Properties. Investment Limited		英屬處女群島 二零一三年 十一月二十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda 717 Fifth Avenue LLC		美國 二零一三年 十二月四日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Investment Limited	萬達商業地產 投資有限公司	香港 二零一四年 一月二十三日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Properties International Co., Limited		英屬處女群島 二零一四年 一月十六日	—**	—	100%	投資控股

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通/註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日應佔 的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
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 Commercial Properties First Investment Limited	萬達商業地產 第一投資有限公司	英屬處女群島 二零一四年 二月十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Second Investment Limited	萬達商業地產 第二投資有限公司	英屬處女群島 二零一四年 二月十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties First Investment (Hong Kong) Limited	萬達商業地產第一 投資(香港)有限公司	香港 二零一四年 三月三日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Second Investment (Hong Kong) Limited	萬達商業地產第二 投資(香港)有限公司	香港 二零一四年 五月二十一日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Europe Real Estate Investment Co., Ltd.	萬達歐洲地產投資 有限公司	香港 二零一四年 五月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Americas Commercial properties Co., Ltd.	萬達商業地產 (美洲)有限公司	美國 二零一四年 六月二十日	—**	—	100%	投資控股

\* 貴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30)。

\*\* 以上附屬公司的股本不足1千元。

\*\*\* 貴集團該等附屬公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年或彼等各自由 貴集團成立或收購日期(以較短者為準)的法定財務報表已獲執業會計師畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)審計，而其他餘下附屬公司則由大華會計師事務所(特殊普通合伙)審計。

## 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。所有二零一四年一月一日之後生效的香港財務報告準則，連同部分過渡性條款，貴公司均於編製有關期間的財務報表時提早採用。

除下文所載會計政策所解釋以公允價值計算的投資房地產及衍生金融資產之外，財務資料根據歷史成本法編製。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

財務資料包括貴公司及其附屬公司有關期間的財務報表。附屬公司編製財務報表的報告期與貴公司相同，並採用一致會計政策。附屬公司的業績自貴集團取得控制起開始納入合併範圍，直至貴集團不再享有控制結束。

貴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貴集團母公司股東以及非控股股東，即使這或會導致結餘出現負數。集團內公司間資產及負債、權益、收入、費用以及現金流項目已在合併層面完全抵銷。

當環境發生變化時，貴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。

當貴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)非控股股東的賬面值，(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，(iii)任何因此產生的損益影響。貴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未分配利潤（如適用）。若貴集團直接處置相關資產或負債，需按照統一基礎編製。

## 2.2 已發佈但未生效的香港財務報告準則

貴集團並未於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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號以及香港會計準則第39號修訂本	套期保值會計處理和對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號以及香港會計準則第39號的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港財務報告準則第38號修訂本	闡述可接受的折舊及攤銷方式 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	入賬收購於聯合經營的權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	對香港會計準則第19號職工福利－設定受益計劃：離職後福利的修訂 <sup>1</sup>
年度修改二零一零年至二零一二年年度	對二零一三年十二月發佈的一系列香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>
年度修改二零一一年至二零一三年年度	對二零一三年十二月發佈的一系列香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>

1 從二零一四年七月一日起的會計年度生效

2 從二零一六年一月一日起的會計年度生效

3 從二零一七年一月一日起的會計年度生效

4 已經可以開始採用但是並無強制的生效日

貴集團正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前 貴公司董事預計應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對 貴集團的經營業績及財務狀況將無重大影響。

## 2.3 重大會計估計概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團出現或 貴集團有權通過自己對被投資方的參與和影響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。(即現有權益可使 貴集團於現時指揮被投資方的相關活動)。

當 貴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， 貴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) 貴集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司的業績計入 貴公司的損益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資(並無根據香港財務報告第5號被分類為持作待售)按成本減任何減值虧損後列賬。

#### 向聯營公司的投資

貴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。

貴集團向聯營公司的投資在合併財務狀況表中以 貴集團持股比例對應資產淨值減去減值虧損列示。

貴集團應佔聯營公司的收購後業績及其他綜合收益分別包括於綜合損益表及綜合其他綜合收益表中。此外，當聯營公司的權益發生變化， 貴集團將於合併權益變動表確認其份額的變化(如適用)。 貴集團和聯營公司之間的交易導致的未變現收益和損失以 貴集團於該聯營公司的投資為限確認，除有跡象表明資產減值的未變現損失已轉移。收購聯營公司而產生的商譽包括於 貴集團對聯營公司的投資中。

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 貴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， 貴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。

分享的聯營公司的業績計入 貴公司的損益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司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。

當對聯營公司的投資被分類為持作待售資產，則按照香港財務報告準則第5號—持作待售非流動資產和終止經營入賬。

#### 業務合併和商譽

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 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。企業合併

中 貴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 貴集團發生收購行為，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 貴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。 貴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 貴集團其他資產或負債有否分配至 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組合，因業務合併所得的商譽乃自收購日期起分配至該等現金產生單位或現金產生單位組合，而該等現金產生單位或現金產生單位組合預期將受惠於合併帶來的協同效益。

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

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。此時被處置的商譽按照被處置的現金產生單位(或現金產生單位組合)對應的比例計量。

### 公允價值計量

貴集團計量在各有關期間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，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。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貴集團可進入的市場。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。

貴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。

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

- 第一層 — 基於活躍市場為相同資產或負債的報價(未調整)
- 第二層 — 基於對公允價值計量屬重大的最低層參數的估值方法，不管最低層參數直接或間接可見
- 第三層 — 基於對公允價值計量屬重大的最低層參數不可見的估值方法。

對於連續在財務資料中確認的資產和負債，貴集團決定是否在有關期間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)，則估計資產之可收回數額。資產之可收回數額以資產或現金產生單位之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之現金產生單位釐定。

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。當減值虧損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，否則任何減值虧損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。

貴集團於各有關期間末，就是否有任何跡象顯示先前確認之減值虧損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)確認之減值虧損，僅於用以釐定該資產可收回金額之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虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。於根據相關會計政策計算重估資產之減值虧損撥回時，除非該資產按重估價值計算，否則其減值虧損之撥回計入產生期間之損益表。

### 關聯方

一方被認定為 貴集團關聯方的情況：

- (a) 關聯方可以為一個人或該人的近親，且該人士
  - (i) 對 貴集團有控制權或者共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響；或
  - (iii) 為貴集團或 貴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 貴集團是同一集團的成員；

- (ii) 一個主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 貴集團是同一個第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體是一個第三方的合營企業，另一實體是同一第三方的聯營公司；
- (v) 實體是 貴集團或與 貴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)中確認的人控制或共同控制；
- (vii) 或(a)(i)的人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。

#### 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虧損列賬。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，則我們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
土地及樓宇 .....	35至40年	5%
廠房及設備 .....	10年	5%
汽車 .....	5年	5%
傢具及裝置 .....	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，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。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、廠房及設備或投資物業。

#### 無形資產(除商譽外)

購置的無形資產於初始確認時按成本計量。企業合併取得的無形資產的成本為收購日的公允價值。無形資產使用年期可分為確定或不確定。確定使用年期的無形資產其後按使用經濟年限攤銷，當有減值跡象時評估減值。有確定使用年期的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。

#### 計算機軟件

購置的計算機軟件按購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。此等成本按直線法根據預計使用年期5年攤銷。

#### 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，以反映報告期末之市況。

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之損益也應於報廢或出售年度在財務報表中確認。

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 貴集團作為自用物業轉為投資物業，在轉換日之前， 貴集團按照「物業、廠房及設備」下的政策將該房地產入賬，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部分。由存貨轉為投資物業，該物業於轉換日的公允價值與賬面值之間的差額計入當期損益。

### 經營租賃

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 貴集團作為出租人， 貴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的當期損益。如果 貴集團作為承租人，經營租賃的應付租金(扣除已收取出租人的任何獎勵)在租賃期內以直線法計入當期損益。

經營租賃的預付土地租賃款期初按照成本列賬，之後以直線法在租賃期內確認。

當租金無法可靠地在土地及建築物之間進行分配時，全部租金於物業、廠房及設備內計入土地及建築物的融資租賃的成本。

### 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，或指定作有效對沖的對沖工具的衍生產品(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 貴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之金融資產買賣。

### 後續計量

金融資產的後續計量根據以下分類進行：

#### 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

金融資產按公允價值計量其變動計入損益包括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披露，公允價值變動增加計入損益的其他收入及收益，公允價值下降計入損益的融資成本。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。

以公允價值計量且變動計入損益金融資產的計量需要滿足香港會計準則第39號規定，且在初始確認時確定。

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攤銷成本法並用實際利率減去減值準備計量。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)。

#### 持有至到期投資

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且貴集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。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讓或溢價以及構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中其他收入及收益。減值損失於損益表中確認為其他開支。

#### 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虧損列示：(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。

貴集團評估是否在短期內有意圖出售其可供出售金融資產。很少情況下，貴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，貴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分類至損益表中。

### 金融資產的終止確認

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

- 收取該資產現金流的權利屆滿；或者
- 貴集團已根據「通過」安排向第三方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) 貴集團將資產的絕大部分風險和收益轉移，或者(b) 貴集團既沒有轉移也沒有留存資產的重大風險和收益，但是轉移資產的控制權。

如 貴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 貴集團即不轉移也不留存資產的絕大部分風險和收益，也不轉移資產的控制權， 貴集團繼續確認轉移的資產，惟 貴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 貴集團所留存權利和義務確認。

### 金融資產減值

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

#### 以攤銷成本計量的金融資產

對於以攤銷成本計量的金融資產， 貴集團首先確認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 貴集團決定單項資產沒有明顯減值跡象的存在，無論重大或者非重大，包括具有相同信貸風險的一組金融資產並共同評估減值。單個資產被認定減值，減值損失不能包括在共同評估的減值裡。

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

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 貴集團進行撇銷。

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虧損，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。該等資產的減值虧損不會撥回。

#### 可供出售金融投資

貴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，扣減之前曾於全面收益表確認的任何減值虧損的差額，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虧損計量)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虧損不可透過損益撥回，而其公允價值於減值後的增加部份會直接於其他綜合收益中確認。

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虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部份。倘債務工具的公允價值增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益撥回。

## 金融負債

### 首次確認及計量

首次確認時，金融負債適當分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

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。

貴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。該類別亦包括貴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。

#### 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。

### 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，包括土地成本、建築成本、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周期後才完結則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作銷售的已完工物業。

### 持作銷售的已完工物業

持作銷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。可變現淨值乃由董事根據個別房地產的現行市價釐定。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，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 貴集團現金管理組成部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金(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。

### 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關期間末的現值。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

貴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。貴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。

#### 終止福利

終止福利於貴集團不能取消提供該等福利時及當貴集團確認支付終止福利所涉的重組成本當日(以較早者為準)，方予確認。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延所得稅及土地增值稅。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於損益以外確認。

本期間及過往期間的即期所得稅資產及負債，乃經考慮我們經營所在國家現行的詮釋及慣例後，根據於各有關期間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就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

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利潤或虧損；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利潤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利潤或虧損；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利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間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利潤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有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤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，根據於各有關期間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可合法執行權利，且遞延所得稅須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 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，在相關資產使用壽命內平均分配至損益，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，確認日常業務過程中銷售物業所得收入：

- (a) 物業所有權的重大風險與回報已轉讓予買方；
- (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 貴集團；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 貴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，上述標準即獲滿足。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 貴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於提供服務時就其他配套服務確認的服務費用。

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。

### 借款成本

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)直接應計的借款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，該等借款成本不再撥充資本。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款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借入資金為非專用，並用以取得合資格資產，則個別資產的開支適用介乎6.15%至11.48%的資本化利率。

### 外幣業務

貴集團功能貨幣和呈列貨幣均為人民幣。各下屬公司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有關期間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。

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：對資產負債表中的資產和負債項目，採用各有關期間末的即期匯率折算，損益表採用交易發生當期加權平均匯率折算成人民幣。

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。

就合併現金流量表而言，境外附屬公司的現金流量採用現金流量發生日的即期匯率折算。中國境外成立的公司於全年產生的經常性現金流按年內加權平均匯率折算成人民幣。

### 3. 重大會計判斷和估計

編製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益、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 貴集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務資料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— 貴集團作為出租人

貴集團就投資物業簽訂了租賃合同。 貴集團認為，根據對租賃合同的條款及條件的評估， 貴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

貴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 貴集團將是否可以獨立於 貴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 貴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，貴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

貴集團開發投資物業和持有待售房地產，管理層根據地產的設計目的來劃分。貴集團會在設計早期考慮持有地產的目的，若該地產將用於出售，則在建設期內貴集團會將其計入流動資產在建或開發中工程科目當中；若該地產將用於賺取租金或資本增值，則在建設期內貴集團會將其計入非流動資產在建或開發中投資物業科目當中。建設完成後，劃分為在建或開發中的物業將轉入竣工持有待售竣工房地產，並以成本列示；同時在建或開發中投資物業將轉入竣工投資物業，並在每個有關期間末重新估值。

估計的不確定性

以下為於各有關期間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

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，貴集團會考慮多種來源的資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點物業的現價或視乎不同租約或其他合約而定，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業的近期價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時市場對無法肯定的現金流量金額及時間的評估的折現率計算。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，投資物業賬面值分別為人民幣1,111.94億元，1,590.74億元、1,985.39億元及2,205.80億元。詳情包括公允價值計量的關鍵假設及敏感度分析，請參見財務資料附註15。

(ii) 商譽減值

貴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，貴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。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的商譽的賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣287百萬元及人民幣1,430百萬元。進一步詳情載於附註17。

(iii) 中國企業所得稅

貴集團需在國內繳納企業所得稅（「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及應交稅項的計提。

(iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

中國的土地增值稅是就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、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，貴集團需估計可扣減開支，並根據相關適用稅務規則及法規就個別物業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各有關期間末的估計結果。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損益表，並就實現差異期間的土地增值稅作出撥備。

(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，結合納稅籌劃策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

(vi) 物業、廠房及設備的使用壽命和減值

基於類似性質和功能的物業、廠房及設備實際使用壽命的歷史經驗，貴集團管理層對物業、廠房及設備的使用壽命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。當實際使用壽命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、廠房及設備可收回金額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，其中包含了對使用壽命的評估。

#### 4. 經營分部資料

出於管理目的，貴集團將房地產開發、租賃、酒店經營劃分成業務單元。管理層出於配置資源和評價業績的決策目的，對各業務單元的整體經營業績進行監察。

並無經營分部綜合組成上述可申報經營分部。

#### 地理資料

貴集團全部收入均來源於國內客戶，超過90% 貴集團非流動資產處於國內。因此，並無呈列按地理分區劃分的分部資料。

#### 主要客戶資料

於有關期間，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 貴集團收入的10%或以上。

## 5. 收入及其他收益和利得

收入是 貴集團營業額，代表來源於有關期間房產銷售，房產租賃，房產管理及相關服務和酒店經營的收入，該收入是扣除營業稅和其他稅項及折扣之後的淨額。

對收入及其他收益和利得的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
<b>收益</b>					
物業銷售 .....	45,505	50,573	74,981	26,531	16,293
物業租賃及管理 .....	3,769	5,843	8,483	3,821	5,177
酒店經營 .....	1,450	2,576	3,215	1,433	1,770
其他 .....	48	99	95	49	11
	<u>50,772</u>	<u>59,091</u>	<u>86,774</u>	<u>31,834</u>	<u>23,251</u>
<b>其他收入</b>					
銀行利息收入 .....	520	360	531	259	256
政府補助 .....	1,358	1,742	3,295	1,116	308
其他 .....	47	17	48	3	119
	<u>1,925</u>	<u>2,119</u>	<u>3,874</u>	<u>1,378</u>	<u>683</u>
<b>利得</b>					
出售附屬公司收益 (附註39) .....	—	—	113	—	387
出售物業、廠房及設備項目收益 .....	1	2	—	—	—
衍生金融工具產生的公允價值收益 .....	—	—	—	—	1
淨外匯收益 .....	—	—	12	—	23
議價購買收益 (附註38) .....	—	—	75	—	2
其他 .....	40	41	68	20	94
	<u>41</u>	<u>43</u>	<u>268</u>	<u>20</u>	<u>507</u>
	<u>1,966</u>	<u>2,162</u>	<u>4,142</u>	<u>1,398</u>	<u>1,190</u>

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
已售物業成本 .....	23,999	24,967	44,345	15,342	9,928
攤銷政府補助(附註31) .....	(1,358)	(1,742)	(3,295)	(1,116)	(308)
出售物業、廠房及設備的淨損失／(收益)	1	(1)	1	—	—
物業、廠房及設備折舊(附註14) .....	517	881	1,054	455	610
預付土地租賃款項攤銷*(附註16) .....	45	79	100	41	57
其他無形資產攤銷*(附註18) .....	3	10	17	8	13
應收賬款減值(附註24) .....	5	5	—	—	15
其他應收款減值(附註25) .....	11	35	51	17	(15)
土地房屋經營租賃最低租賃付款額 .....	91	64	91	43	113
審計師薪酬 .....	8	5	12	—	—
員工福利支出(包括董事和監事薪酬)**：					
工資、薪金及獎金 .....	2,231	3,435	4,947	1,624	2,695
養老金計劃供款 .....	189	292	422	203	280
社保及其他費用 .....	110	181	257	92	167
	<u>2,530</u>	<u>3,908</u>	<u>5,626</u>	<u>1,919</u>	<u>3,142</u>
投資物業公允價值變動 .....	(13,992)	(21,898)	(15,443)	(7,832)	(5,227)
淨外匯收益(附註5) .....	—	—	(12)	—	(23)
物業租賃及管理					
產生的直接運營費用 .....	<u>1,432</u>	<u>2,059</u>	<u>2,871</u>	<u>1,347</u>	<u>1,608</u>

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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
銀行借款及其他借款的利息					
—償還期短於五年 .....	4,345	5,237	6,701	3,570	4,962
—償還期限超過五年 .....	934	1,472	3,067	1,084	1,205
可轉換及有擔保債券利息 .....	—	—	30	—	43
利息開支總額 .....	5,279	6,709	9,798	4,654	6,210
減：撥充資本的利息 .....	(2,223)	(2,848)	(3,943)	(1,874)	(2,570)
	3,056	3,861	5,855	2,780	3,640

### 8. 董事及行政總裁薪酬

貴公司有關期間董事及行政總裁薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
袍金 .....	—#	—#	—#	—#	—#
其他薪酬：					
工資、津貼及實物福利 .....	18	32	18	9	9
表現掛鈎花紅 .....	7	15	7	—	—
養老金計劃供款 .....	—#	—#	—#	—#	—#
	25	47	25	9	9

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度每位董事及行政總裁的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	(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)
執行董事：					
丁本錫先生*	—	8	3	—#	11
張霖先生	—	5	2	—#	7
肖廣瑞先生	—	5	2	—#	7
非執行董事：					
王健林先生	—	—	—	—	—
王貴亞先生	—	—	—	—	—
尹海先生	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生	—#	—	—	—	—#
薛雲奎先生	—#	—	—	—	—#
巴曙松先生	—#	—	—	—	—#

\* 期內，丁本錫先生亦為 貴公司行政總裁。

截至二零一二年十二月三十一日止年度每位董事及行政總裁的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	(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)
執行董事：					
丁本錫先生*	—	12	5	—#	17
齊界先生	—	1	3	—#	4
張霖先生	—	7	3	—#	10
肖廣瑞先生	—	6	2	—#	8
曲德君先生	—	6	2	—#	8
非執行董事：					
王健林先生	—	—	—	—	—
王貴亞先生	—	—	—	—	—
尹海先生	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生	—#	—	—	—	—#
薛雲奎先生	—#	—	—	—	—#
巴曙松先生	—#	—	—	—	—#

\* 期內，丁本錫先生亦為 貴公司行政總裁。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度每位董事及行政總裁的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	(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)
執行董事：					
丁本錫先生 .....	—	—	—	—	—
齊界先生* .....	—	11	4	—#	15
曲德君先生 .....	—	7	3	—#	10
非執行董事：					
張霖先生 .....	—	—	—	—	—
王貴亞先生 .....	—	—	—	—	—
尹海先生 .....	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生 .....	—#	—	—	—	—#
薛雲奎先生 .....	—#	—	—	—	—#
巴曙松先生 .....	—#	—	—	—	—#

\* 期內，齊界先生亦為 貴公司行政總裁。

截至二零一三年六月三十日止六個月每位董事及行政總裁的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	(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)
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
執行董事：					
丁本錫先生 .....	—	—	—	—	—
齊界先生* .....	—	5	—	—#	5
曲德君先生 .....	—	4	—	—#	4
非執行董事：					
張霖先生 .....	—	—	—	—	—
王貴亞先生 .....	—	—	—	—	—
尹海先生 .....	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生 .....	—#	—	—	—	—#
薛雲奎先生 .....	—#	—	—	—	—#
巴曙松先生 .....	—#	—	—	—	—#

\* 期內，齊界先生亦為 貴公司行政總裁。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一四年六月三十日止六個月每位董事及行政總裁的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	(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)
執行董事：					
丁本錫先生 .....	—	—	—	—	—
齊界先生* .....	—	5	—	—*	5
曲德君先生 .....	—	4	—	—*	4
非執行董事：					
張霖先生 .....	—	—	—	—	—
王貴亞先生 .....	—	—	—	—	—
尹海先生 .....	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生 .....	—#	—	—	—	—#
薛雲奎先生 .....	—#	—	—	—	—#
巴曙松先生 .....	—#	—	—	—	—#

\* 期內，齊界先生亦為 貴公司行政總裁。

齊界先生及曲德君先生於二零一二年十二月獲委任為董事。王健林先生及肖廣瑞先生於二零一二年十二月辭任董事。巴曙松先生於二零一四年五月辭任董事。

# 該等董事及行政總裁的薪酬呈列為零(湊整至最接近百萬)。

### 9. 五位最高薪酬員工

對有關期間 貴集團最高薪酬的五位員工的酬金分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
董事及行政總裁 .....	25	47	25	9	9
非董事及非行政總裁 .....	14	6	27	10	10
	39	53	52	19	19

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

以上五位最高薪酬的非董事及非行政總裁的酬金細節如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)	
	(未經審計)				
工資、津貼及實物福利 .....	10	6	20	10	10
表現掛鈎花紅 .....	4	—	7	—	—
養老金計劃供款 .....	—*	—*	—*	—*	—*
	<u>14</u>	<u>6</u>	<u>27</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

五位最高薪酬的非董事及非行政總裁的酬金落在以下區間的人數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(未經審計)			(未經審計)	
零至3,000,000港元 .....	—	—	—	—	—
3,000,001港元至7,000,000港元 .....	—	—	—	3	3
7,000,001港元至11,000,000港元 .....	2	1	3	—	—
	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

\* 該等董事及行政總裁的薪酬呈列為零（湊整至最接近百萬）。

### 10. 所得稅

有關期間 貴集團並未於香港和英國產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅及英國所得稅計提撥備。

貴公司及其附屬公司的中國內地所得稅撥備已按應課稅溢利以及適用所得稅稅率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

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

土地增值額，按30%-60%四級超額累進稅率計算土地增值稅。貴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稅務局審核並批准。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
當期－中國內地企業所得稅 .....	3,916	4,543	5,444	1,943	983
當期－中國內地土地增值稅 .....	4,743	5,749	7,196	2,355	1,497
遞延所得稅(附註21) .....	2,407	5,151	3,970	2,502	988
年內／期內所得稅費用總額 .....	<u>11,066</u>	<u>15,443</u>	<u>16,610</u>	<u>6,800</u>	<u>3,468</u>

按 貴公司及其大部分附屬公司經營所在國家(或司法權區)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：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	(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)	%
							(未經審計)			
除稅前溢利 .....	30,841		43,264		41,492		16,886		8,385	
按法定稅率計算										
企業所得稅 .....	7,710	25.0	10,816	25.0	10,373	25.0	4,222	25.0	2,096	25.0
對特殊省份低稅率										
或當地稅務局頒佈										
稅率計算影響 .....	(175)	(0.6)	(2)	(0.0)	3	(0.0)	(11)	(0.1)	7	0.1
過往年度／期間的調整										
對當期稅額的影響 .....	(68)	(0.2)	75	0.2	58	0.1	4	0.0	(93)	(1.1)
應佔聯營										
公司虧損 .....	—	—	—	—	2	0.0	—	—	—	—
無需納稅收入 .....	(287)	(0.9)	(10)	(0.0)	—	—	—	—	—	—
不可稅前抵扣的費用 .....	123	0.4	74	0.2	44	0.1	40	0.2	11	0.1
過往年度／期間利用的										
稅務虧損 .....	(75)	(0.2)	(202)	(0.5)	(146)	(0.4)	(45)	(0.3)	(46)	(0.5)
未確認的可抵扣暫時性										
差異及其他 .....	191	0.6	(94)	(0.2)	85	0.2	268	1.6	259	3.1
未確認的稅務虧損 .....	89	0.3	474	1.1	794	1.9	556	3.3	111	1.3
土地增值稅 .....	4,743	15.4	5,749	13.3	7,196	17.3	2,355	13.9	1,497	17.9
土地增值稅的										
企業所得稅影響 .....	(1,185)	(3.8)	(1,437)	(3.3)	(1,799)	(4.3)	(589)	(3.5)	(374)	(4.5)
按 貴集團實際利率計算										
的稅項費用 .....	<u>11,066</u>	35.9	<u>15,443</u>	35.7	<u>16,610</u>	40.0	<u>6,800</u>	40.3	<u>3,468</u>	41.4

### 11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔合併溢利分別為人民幣5,046百萬元，人民幣4,851百萬元、人民幣4,316百萬元、人民幣2,120百萬元及人民幣5,326百萬元，該利潤已於 貴公司的財務報表處理。

### 12. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
建議及宣派股息 .....	—	1,980	1,999	1,999	1,999
				(未經審計)	

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是基於母公司普通權益持有人應佔溢利和 貴公司在有關期間對外發行的加權平均的普通股股數來計算的。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
盈利					
計算每股基本盈利時使用 貴公司 普通權益持有人應佔溢利 .....	19,779	27,310	24,581	9,313	4,965
				(未經審計)	

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)
股份					
計算每股基本盈利時使用相關會計 期間已發行的普通股加權平均數 .....	3,736	3,736	3,736	3,736	3,736
				(未經審計)	

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 物業、廠房及設備

#### 貴集團

	土地及樓宇	廠房及設備	汽車	傢具及裝置	其他	在建工程	總額
	(人民幣 百萬元)						
二零一一年一月一日，							
扣除累計折舊 .....	5,591	34	267	81	97	2,327	8,397
添置 .....	369	3	78	90	81	4,547	5,168
出售 .....	(7)	(1)	(1)	—	(12)	—	(21)
收購附屬公司(附註38) .....	—	—	—	—	—	715	715
年內撥備的折舊 .....	(412)	(8)	(42)	(29)	(26)	—	(517)
轉撥 .....	5,740	—	—	—	—	(5,740)	—
二零一一年十二月三十一日 和二零一二年一月一日，							
扣除累計折舊 .....	11,281	28	302	142	140	1,849	13,742
添置 .....	553	9	59	105	81	4,520	5,327
出售 .....	(10)	—	(1)	(1)	—	—	(12)
收購附屬公司(附註38) .....	—	—	3	7	—	60	70
年內撥備的折舊 .....	(729)	(11)	(55)	(46)	(40)	—	(881)
轉撥 .....	4,448	—	—	—	—	(4,448)	—
二零一二年十二月三十一日 和二零一三年一月一日，							
扣除累計折舊 .....	15,543	26	308	207	181	1,981	18,246
添置 .....	703	25	86	130	59	8,811	9,814
出售 .....	(115)	—	(1)	(2)	(2)	—	(120)
收購附屬公司(附註38) .....	12	—	1	—	—	—	13
出售附屬公司(附註39) .....	—	—	—	(1)	(1)	(942)	(944)
年內撥備的折舊 .....	(861)	(9)	(65)	(69)	(50)	—	(1,054)
轉撥 .....	5,603	—	—	—	—	(5,603)	—
二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日，							
扣除累計折舊 .....	20,885	42	329	265	187	4,247	25,955
添置 .....	343	4	47	54	30	3,524	4,002
出售 .....	(24)	—	(1)	(1)	(4)	—	(30)
收購附屬公司(附註38) .....	205	95	50	9	7	—	366
出售附屬公司(附註39) .....	(274)	(3)	(1)	(2)	(7)	—	(287)
期內撥備的折舊 .....	(502)	(6)	(37)	(39)	(26)	—	(610)
轉撥 .....	2,684	—	—	—	—	(2,684)	—
二零一四年六月三十日，							
扣除累計折舊 .....	23,317	132	387	286	187	5,087	29,396

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴集團

	土地及樓宇	廠房及設備	汽車	傢具及裝置	其他	在建工程	總額
	(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)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
二零一一年一月一日							
成本 .....	5,959	67	309	121	184	2,327	8,967
累計折舊 .....	(368)	(33)	(42)	(40)	(87)	—	(570)
賬面淨值 .....	<u>5,591</u>	<u>34</u>	<u>267</u>	<u>81</u>	<u>97</u>	<u>2,327</u>	<u>8,397</u>
二零一一年十二月三十一日 和二零一二年一月一日							
成本 .....	12,023	69	385	210	250	1,849	14,786
累計折舊 .....	(742)	(41)	(83)	(68)	(110)	—	(1,044)
賬面淨值 .....	<u>11,281</u>	<u>28</u>	<u>302</u>	<u>142</u>	<u>140</u>	<u>1,849</u>	<u>13,742</u>
二零一二年十二月三十一日 和二零一三年一月一日							
成本 .....	16,902	78	441	318	329	1,981	20,049
累計折舊 .....	(1,359)	(52)	(133)	(111)	(148)	—	(1,803)
賬面淨值 .....	<u>15,543</u>	<u>26</u>	<u>308</u>	<u>207</u>	<u>181</u>	<u>1,981</u>	<u>18,246</u>
二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日							
成本 .....	23,021	102	523	442	382	4,247	28,717
累計折舊 .....	(2,136)	(60)	(194)	(177)	(195)	—	(2,762)
賬面淨值 .....	<u>20,885</u>	<u>42</u>	<u>329</u>	<u>265</u>	<u>187</u>	<u>4,247</u>	<u>25,955</u>
二零一四年六月三十日							
成本 .....	25,694	592	802	503	328	5,087	33,006
累計折舊 .....	(2,377)	(460)	(415)	(217)	(141)	—	(3,610)
賬面淨值 .....	<u>23,317</u>	<u>132</u>	<u>387</u>	<u>286</u>	<u>187</u>	<u>5,087</u>	<u>29,396</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	土地及樓宇	廠房及設備	汽車	傢具及裝置	其他	在建工程	總額
	(人民幣 百萬元)						
二零一一年一月一日，							
扣除累計折舊後淨額 .....	18	—	85	9	2	519	633
添置 .....	11	—	7	14	—	275	307
出售 .....	—	—	(1)	—	—	—	(1)
年內撥備的折舊 .....	(29)	—	(8)	(2)	—	—	(39)
二零一一年十二月三十一日							
和二零一二年一月一日，							
扣除累計折舊淨額 .....	—	—	83	21	2	794	900
添置 .....	—	—	10	35	10	225	280
年內撥備的折舊 .....	(20)	—	(10)	(6)	(1)	—	(37)
轉撥 .....	1,019	—	—	—	—	(1,019)	—
二零一二年十二月三十一日							
和二零一三年一月一日，							
扣除累計折舊後淨額 .....	999	—	83	50	11	—	1,143
添置 .....	15	—	—	7	2	—	24
出售 .....	—	—	—	—	(1)	—	(1)
年內撥備的折舊 .....	(27)	—	(10)	(12)	(2)	—	(51)
二零一三年十二月三十一日和 二零一四年一月一日，							
扣除累計折舊 .....	987	—	73	45	10	—	1,115
添置 .....	2	—	—	5	2	—	9
期內撥備的折舊 .....	(13)	—	(3)	(6)	(2)	—	(24)
二零一四年六月三十日，							
扣除累計折舊 .....	976	—	70	44	10	—	1,100

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	土地及樓宇	廠房及設備	汽車	傢具及裝置	其他	在建工程	總額
	(人民幣 百萬元)						
二零一一年一月一日							
成本 .....	31	—	89	10	3	519	652
累計折舊 .....	(13)	—	(4)	(1)	(1)	—	(19)
賬面淨值 .....	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>85</u>	<u>9</u>	<u>2</u>	<u>519</u>	<u>633</u>
二零一一年十二月三十一日 和二零一二年一月一日							
成本 .....	42	—	94	24	3	794	957
累計折舊 .....	(42)	—	(11)	(3)	(1)	—	(57)
賬面淨值 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83</u>	<u>21</u>	<u>2</u>	<u>794</u>	<u>900</u>
二零一二年十二月三十一日 和二零一三年一月一日							
成本 .....	1,061	—	103	60	13	—	1,237
累計折舊 .....	(62)	—	(20)	(10)	(2)	—	(94)
賬面淨值 .....	<u>999</u>	<u>—</u>	<u>83</u>	<u>50</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>1,143</u>
二零一三年十二月三十一日							
成本 .....	1,076	—	103	68	13	—	1,260
累計折舊 .....	(89)	—	(30)	(23)	(3)	—	(145)
賬面淨值 .....	<u>987</u>	<u>—</u>	<u>73</u>	<u>45</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>1,115</u>
二零一四年六月三十日							
成本 .....	1,078	—	103	73	15	—	1,269
累計折舊 .....	(102)	—	(33)	(29)	(5)	—	(169)
賬面淨值 .....	<u>976</u>	<u>—</u>	<u>70</u>	<u>44</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>1,100</u>

貴集團及 貴公司的若干物業、廠房及設備已就 貴集團及 貴公司獲取銀行借款作出抵押(附註30)。

截止本報告日期， 貴集團及 貴公司正在為若干樓宇申請業權證或變更登記。

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 投資物業

#### 貴集團

	已完工	在建或開發	總計
	投資物業	中投資物業	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於二零一一年一月一日 .....	55,459	17,658	73,117
添置 .....	1,708	22,388	24,096
公允價值調整收益淨額 .....	10,908	3,084	13,992
於完工時轉撥 .....	21,796	(21,796)	—
出售 .....	(11)	—	(11)
於二零一一年十二月三十一日			
及二零一二年一月一日 .....	89,860	21,334	111,194
添置 .....	—	25,931	25,931
公允價值調整收益淨額 .....	19,470	2,428	21,898
於完工時轉撥 .....	25,683	(25,683)	—
轉撥自存貨 .....	59	—	59
出售 .....	(8)	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日			
及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(附註38) .....	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			
及二零一四年一月一日 .....	172,398	26,141	198,539
添置 .....	—	16,814	16,814
公允價值調整收益淨額 .....	4,382	845	5,227
於完工時轉撥 .....	5,922	(5,922)	—
於二零一四年六月三十日 .....	182,702	37,878	220,580
	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(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 .....	111,194	159,074	198,539
	111,194	159,074	198,539
	220,580	220,580	220,580

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	已完工	在建或開發	總計
	投資物業	中投資物業	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
二零一一年一月一日 .....	—	517	517
添置 .....	—	272	272
公允價值調整收益淨額 .....	—	116	116
二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日 .....	—	905	905
添置 .....	—	241	241
公允價值調整收益淨額 .....	306	—	306
於完工時轉撥 .....	1,146	(1,146)	—
二零一二年十二月三十一日及 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
二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 .....	1,470	—	1,470
公允價值調整虧損淨額 .....	(55)	—	(55)
於二零一四年六月三十日 .....	1,415	—	1,415
	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(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 .....	905	1,452	1,470
	905	1,452	1,470
	1,415	1,415	1,415

貴集團以及 貴公司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或用於資本增值。

所有已完工投資物業及在建投資物業，包括 貴集團持有的土地和建築物已在有關期間期末根據獨立專業合規的估值師－戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）以及CBRE香港有限公司（「CBRE」）進行的估值進行重估。以上兩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相似物業評估的經驗。已完工投資物業的估值由現有租約內租戶的租金收入連同現有租約之外的未來期間的適當補償折現得出，或者參考相同地點的相似物業在市場交易時的價值。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。有關期間的估值方式沒有改變。

貴集團和 貴公司某些投資物業已為授予 貴集團的銀行借款做抵押，詳見附註30的披露。

於本報告日期， 貴集團及 貴公司正在為若干投資物業申請相關房產證。

在每個有關期間期末， 貴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。於有關期間內，不存在三個層級之間的轉換。

貴集團認為現有投資資產均已達到最高的使用率。

貴集團財務部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估值師中配合 貴集團中期及年度報告日期每年進行兩次。

在每個財年末財務部門：

- 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
辦公室	收益法	盛行的市場租金 租約外投資回報率	人民幣50元－人民幣300元每平米每月 5.5% - 7.0%
零售	收益法	盛行的市場租金 租約外投資回報率	人民幣100元－人民幣600元每平米每月 商場：5.0% - 7.0% 商店：4.5% - 6.0%
停車場	收益法	盛行的市場租金 租約外投資回報率	人民幣200元－人民幣1,500元每單位每月 4.0% - 5.0%

盛行的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。租約外投資回報率是獨立估值師根據房產的風險預測做出的估計，租約外投資回報率越高，公允價值越低。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 16. 預付土地租賃款項

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初／期初 .....	2,821	4,047	5,579	6,268
添置 .....	1,271	1,474	772	997
收購附屬公司(附註38) .....	—	137	17	20
出售附屬公司(附註39) .....	—	—	—	(249)
年內／期內確認 .....	(45)	(79)	(100)	(57)
年末／期末 .....	4,047	5,579	6,268	6,979
列入預付款項、按金及其他應收款項的流動部分 .....	—	—	—	—
非流動部分 .....	4,047	5,579	6,268	6,979

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初／期初 .....	335	335	329	321
年內／期內確認 .....	—	(6)	(8)	(5)
年末／期末 .....	335	329	321	316
成本 .....	335	335	335	335
累計攤銷 .....	—	(6)	(14)	(19)
賬面淨值 .....	335	329	321	316

貴集團和 貴公司若干預付土地租賃款項已被抵押用於授予 貴集團的銀行借款，詳見附註30的描述。

租賃土地位於中國內地並按中期租約持有。

17. 商譽

	(人民幣百萬元)
於二零一三年十二月三十一日：	
成本 .....	287
累計減值 .....	—
賬面淨值 .....	<u>287</u>
於二零一三年一月一日的成本，扣除累計減值 .....	—
收購附屬公司 (附註38) .....	287
於二零一三年十二月三十一日的成本及賬面淨值 .....	<u>287</u>
於二零一四年一月一日的成本，扣除累計減值 .....	287
收購附屬公司 (附註38) .....	1,143
於二零一四年六月三十日的成本及賬面淨值 .....	<u>1,430</u>
於二零一四年六月三十日	
成本 .....	1,430
累計減值 .....	—
賬面淨值 .....	<u>1,430</u>

商譽主要產生於萬達商業地產(集團)有限公司(「萬達商業」)與Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited(「Wanda Jersey」)進行業務合併。分攤給每一個現金產生單位的商譽的賬面值明細如下：

	二零一四年 六月三十日 (人民幣百萬元)
萬達商業 .....	287
Wanda Jersey .....	1,143
	<u>1,430</u>

萬達商業現金產生單位的可收回價值是基於公允價值減去處置成本(採用萬達商業的報價計量)計算的。Wanda Jersey現金產生單位的可收回金額乃根據高級管理層批准的3年期財務預算的現金流量預測所使用的使用價值計算基準釐定。現金流量預測所應用的貼現率為10.5%。推算現金流量超過3年期所使用的增長率降至3%。鑒於 貴集團開發的獨特基礎設施及特色服務，高級管理層認為該增長率屬合理。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 其他無形資產

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年／期初的成本，扣除累計攤銷 .....	15	50	82	155
添置 .....	38	42	90	38
收購附屬公司(附註38) .....	—	—	—	2,353
年／期內撥備的攤銷 .....	(3)	(10)	(17)	(13)
年／期末 .....	50	82	155	2,533
成本 .....	56	98	188	2,579
累計攤銷 .....	(6)	(16)	(33)	(46)
賬面淨值 .....	50	82	155	2,533

### 19. 對聯營企業投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(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，貴集團聯營企業的詳情如下：

名稱	所持有已發行 股份詳情／註冊資本	註冊成立地點	貴集團應佔 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，貴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」)5%註冊股本，大連金石主要業務為度假區的開發及運營。

根據二零一三年六月的買賣協議，貴集團同意於二零一六年九月向大連金石注資人民幣7億元。於注資完成後，貴集團將有效持有大連金石40%註冊股本。

此外，於二零一四年，貴集團自大連萬達集團股份有限公司收購大連金石註冊資本的40%股權，現金代價為人民幣843百萬元。因此，大連金石成為貴集團的附屬公司。進一步詳情載於附註38(e)。

\* 11.11%股權按實繳股本計算。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零一三年十二月三十一日及截至該日止年度，大連金石財務數據概要如下：

	二零一三年 (人民幣百萬元)
流動資產 .....	2,780
非流動資產 .....	276
流動負債 .....	(1,457)
非流動負債 .....	(574)
資產淨值 .....	<u>1,025</u>
貴集團分佔聯營公司的資產淨值，扣除商譽 .....	114
投資賬面值 .....	114
收入 .....	—
年內虧損 .....	<u>(78)</u>

### 20. 對附屬公司投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (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)
非上市股份，以成本計量 .....	43,185	59,187	84,877	106,071
減值 .....	(293)	(194)	(194)	(194)
	<u>42,892</u>	<u>58,993</u>	<u>84,683</u>	<u>105,877</u>

擁有重大少數股東權益的 貴集團附屬公司明細列示如下：

#### 上海寶山萬達投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (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)
少數股東權益所佔百分比 .....	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
流動資產 .....	1,903	1,378	599	316
非流動資產 .....	1,287	2,661	2,791	2,838
流動負債 .....	(2,480)	(1,443)	(491)	(292)
非流動負債 .....	(541)	(1,045)	(1,010)	(908)
少數股東權益累計餘額 .....	<u>59</u>	<u>543</u>	<u>661</u>	<u>684</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	2,145	962	715	136
其他收入／(開支)總額					
總開支 .....	(6)	(765)	(623)	(592)	(71)
年內／期內(虧損)／溢利 .....	(6)	1,380	339	123	65
年內／期內綜合收益總額 .....	(6)	1,380	339	123	65
分攤予非控股權益的年內／期內 (虧損)／溢利 .....	(2)	483	119	43	23
	<u>          </u>				

  

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額 .....	694	(34)	57	(119)	(180)
投資活動所用現金流量淨額 .....	(371)	(257)	(145)	—	—
籌資活動所得／(所用)現金流量淨額 .....	332	224	(181)	(112)	(66)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 .....	655	(67)	(269)	(231)	(246)
	<u>          </u>				

### 煙台芝罘萬達廣場有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
流動資產 .....	89	831	3,723	4,013
非流動資產 .....	3	263	794	1,247
流動負債 .....	(49)	(624)	(2,127)	(4,360)
非流動負債 .....	—	(376)	(2,336)	(887)
少數股東權益累計餘額 .....	13	28	16	4
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	—	—	—	—
其他收入／(開支)總額 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
年內／期內(虧損)／溢利 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
年內／期內綜合收益總額 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
分攤予非控股權益的年內／期內 (虧損)／溢利 .....	(2)	15	(12)	(10)	(12)
	<u>          </u>				
				(未經審計)	
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額 .....	(7)	191	(876)	(1,351)	343
投資活動所用現金流量淨額 .....	(1)	(152)	(407)	—	(206)
籌資活動所得／(所用)現金流量淨額 .....	—	349	1,726	1,587	(423)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 .....	(8)	388	443	236	(286)
	<u>          </u>				

### 宜興萬達廣場有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	30.00%	30.00%	30.00%
流動資產 .....	—	2,545	2,665	2,136
非流動資產 .....	—	1,288	2,337	2,351
流動負債 .....	—	(2,064)	(2,397)	(1,586)
非流動負債 .....	—	(557)	(797)	(1,050)
少數股東權益累計餘額 .....	—	174	353	369
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	—	1,435	9	425
其他收入／(開支) 總額 .....	—	43	(839)	710	(374)
年內／期內溢利 .....	—	43	596	719	51
年內／期內綜合收益總額 .....	—	43	596	719	51
分攤予非控股權益的					
年內／期內溢利 .....	—	13	179	216	15
	<u>          </u>				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額 .....	—	133	663	383	(114)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	(430)	(267)	(188)	(179)
籌資活動所得／(所用) 現金流量淨額 .....	—	348	(231)	(86)	(27)
	<u>          </u>				
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 .....	—	51	165	109	(320)
	<u>          </u>				

### 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	45.00%	40.00%	20.00%
流動資產 .....	—	2,540	3,665	3,752
非流動資產 .....	—	276	1,195	1,599
流動負債 .....	—	(733)	(2,177)	(2,248)
非流動負債 .....	—	(130)	(561)	(1,219)
少數股東權益累計餘額 .....	—	879	849	377
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
收入 .....	—	—	279	—	1,065
總開支 .....	—	—	(113)	—	(1,314)
年內／期內溢利／(虧損) .....	—	—	166	—	(249)
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	166	—	(249)
分攤予非控股權益的年內溢利／(虧損) ...	—	—	65	—	(58)
	<u>          </u>				
				(未經審計)	
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動所得／(所用)				(未經審計)	
現金流量淨額 .....	—	4	(84)	(207)	(60)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(249)	(19)	(518)
籌資活動(所用)／所得					
現金流量淨額 .....	—	(4)	318	189	686
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	—	—	(15)	(37)	108
	<u>          </u>				

### 南昌萬達城投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	30.00%	—*
流動資產 .....	—	—	4,931	—
非流動資產 .....	—	—	671	—
流動負債 .....	—	—	(3,149)	—
非流動負債 .....	—	—	(430)	—
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	607	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

\* 二零一四年三月三十一日，少數股東權益所佔百分比由30.00%降至零。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	—	—	—	—
其他收入／(開支) 總額 .....	—	—	24	13	(64)
年內／期內溢利／(虧損) .....	—	—	24	13	(64)
年內／期內綜合收益／(虧損) 總額 .....	—	—	24	13	(64)
分攤予非控股權益的					
年內／期內溢利／(虧損) .....	—	—	7	4	(19)
	<u>          </u>				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額 .....	—	—	546	(127)	(610)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(88)	(23)	(727)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	2,386	700	685
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 .....	—	—	2,844	550	(652)
	<u>          </u>				

### 哈爾濱萬達城投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	30.00%	—*
流動資產 .....	—	—	5,414	—
非流動資產 .....	—	—	542	—
流動負債 .....	—	—	(1,204)	—
非流動負債 .....	—	—	(3,009)	—
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	523	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

\* 二零一四年三月三十一日，少數股東權益所佔百分比由30.00%降至零。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	—	—	—	—
總開支 .....	—	—	(58)	—	(28)
年內／期內虧損 .....	—	—	(58)	—	(28)
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(58)	—	(28)
分攤予非控股權益的年內／期內虧損 .....	—	—	(17)	—	(8)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額 .....	—	—	(3,382)	(2,044)	(182)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(388)	(172)	(330)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	4,477	1,628	765
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 .....	—	—	707	(588)	253

### 合肥萬達城投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	30.00%	—*
流動資產 .....	—	—	4,310	—
非流動資產 .....	—	—	146	—
流動負債 .....	—	—	(2,389)	—
非流動負債 .....	—	—	(100)	—
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	590	—

\* 二零一四年三月三十一日，少數股東權益所佔百分比由30.00%降至零。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
收入 .....	—	—	—	—	—
總開支 .....	—	—	(34)	—	(28)
年內／期內虧損 .....	—	—	(34)	—	(28)
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(34)	—	(28)
分攤予非控股權益的年內／期內虧損 .....	—	—	(10)	—	(8)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
經營活動所得現金流量淨額 .....	—	—	1,185	—	926
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(52)	—	(1,112)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	2,100	—	1,619
現金及現金等價物增加淨額 .....	—	—	3,233	—	1,433

### 青島萬達東方影都投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	30.00%	—*
流動資產 .....	—	—	5,008	—
非流動資產 .....	—	—	226	—
流動負債 .....	—	—	(1,424)	—
非流動負債 .....	—	—	(900)	—
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	873	—

\* 二零一四年三月三十一日，少數股東權益所佔百分比由30.00%降至零。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
收入 .....	—	—	—	—	—
其他收入／(開支)總額 .....	—	—	(89)	—	114
年內／期內(虧損)／溢利 .....	—	—	(89)	—	114
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(89)	—	114
分攤予非控股權益的年內／ 期內(虧損)／溢利 .....	—	—	(27)	—	34
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(89)</u>	<u>—</u>	<u>114</u>
				(未經審計)	
				(未經審計)	
				(未經審計)	
經營活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(838)	—	(1,724)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(5)	—	(335)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	3,884	—	2,310
現金及現金等價物增加淨額 .....	—	—	3,041	—	251
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,041</u>	<u>—</u>	<u>251</u>

### 青島萬達遊艇產業投資有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	37.50%	—*
流動資產 .....	—	—	1,741	—
非流動資產 .....	—	—	—	—
流動負債 .....	—	—	(944)	—
非流動負債 .....	—	—	—	—
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	299	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>299</u>	<u>—</u>

\* 二零一四年三月三十一日，少數股東權益所佔百分比由37.5%降至零。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
收入 .....	—	—	—	—	—
總開支 .....	—	—	(2)	—	—
年內／期內虧損 .....	—	—	(2)	—	—
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(2)	—	—
分攤予非控股權益的年內／期內虧損 .....	—	—	(1)	—	—
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額 .....	—	—	(592)	—	73
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(171)	—	(111)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	800	—	318
現金及現金等價物增加淨額 .....	—	—	37	—	280

### 萬達商業地產(集團)有限公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	35.00%	35.00%
流動資產 .....	—	—	6,100	9,663
非流動資產 .....	—	—	3,374	3,136
流動負債 .....	—	—	(2,980)	(3,525)
非流動負債 .....	—	—	(4,165)	(4,998)
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	815	1,467

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(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)
				(未經審計)	
收入 .....	—	—	319	—	180
其他收入(開支)總額 .....	—	—	(325)	1,485	(224)
年內/期內溢利/(虧損) .....	—	—	(6)	1,485	(44)
年內/期內綜合收益/(虧損)總額 .....	—	—	(6)	1,485	(44)
分攤予非控股權益的					
年內/期內溢利/(虧損) .....	—	—	(2)	520	(15)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額 .....	—	—	413	(226)	(1,568)
投資活動所用現金流量淨額 .....	—	—	(937)	(394)	(570)
籌資活動所得現金流量淨額 .....	—	—	4,174	176	4,819
現金及現金等價物增加/(減少)淨額 .....	—	—	3,650	(444)	2,681

### Wanda Yacht Investment (Jersey) Limited.

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
少數股東權益所佔百分比 .....	—	—	—	8.19%
流動資產 .....	—	—	—	1,117
非流動資產 .....	—	—	—	2,667
流動負債 .....	—	—	—	(4,620)
非流動負債 .....	—	—	—	(472)
少數股東權益累計餘額 .....	—	—	—	108

由於Wanda Yacht Investment (Jersey) Limited乃於截至二零一四年六月三十日止六個月末收購，故並無收益或現金流綜合入賬 貴公司的財務資料。



本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
未動用稅項虧損 .....	2,521	3,900	4,224	5,003
已確認遞延稅項資產的稅項虧損 .....	544	1,017	1,371	769
未確認遞延稅項資產的稅項虧損 .....	1,977	2,883	2,853	4,234

### 22. 可供出售金融資產

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
非上市股權投資，按成本計 .....	10	10	37	35

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
非上市股權投資，按成本計 .....	10	10	37	35

非上市股權投資是指對於中國內地非上市發行證券的公司的權益性投資。非上市股權投資於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的賬面值分別為人民幣0.1億元，人民幣0.1億元、人民幣0.37億元及人民幣0.35億元。由於該等股權投資公允價值估計的區間非常大，管理層認為其公允價值不能可靠地計量。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23. 存貨

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
原材料 .....	30	30	30	36
酒店商品 .....	63	19	23	26
其他 .....	4	20	4	6
	<u>97</u>	<u>69</u>	<u>57</u>	<u>68</u>
在建物業(a) .....	53,960	69,842	86,728	114,980
持作出售的已完工物業(b) .....	2,958	6,467	13,689	16,843
	<u>56,918</u>	<u>76,309</u>	<u>100,417</u>	<u>131,823</u>
	<u>57,015</u>	<u>76,378</u>	<u>100,474</u>	<u>131,891</u>

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
酒店商品 .....	—	2	1	1
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
持作出售的已完工物業(b) .....	1,053	780	380	350
	<u>1,053</u>	<u>780</u>	<u>380</u>	<u>350</u>
	<u>1,053</u>	<u>782</u>	<u>381</u>	<u>351</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 在建物業

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
位於：				
中國內地				
長期租賃(50年以上) .....	21,373	31,095	33,528	49,110
中期租賃(10至50年) .....	32,587	38,747	52,439	65,033
	<u>53,960</u>	<u>69,842</u>	<u>85,967</u>	<u>114,143</u>
英國				
永久性 .....	—	—	761	837
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>761</u>	<u>837</u>
	<u>53,960</u>	<u>69,842</u>	<u>86,728</u>	<u>114,980</u>

### (b) 持作出售的已完工物業

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
位於：				
中國內地				
長期租賃(50年以上) .....	1,124	2,371	2,777	3,798
中期租賃(10至50年) .....	1,834	4,096	10,912	13,045
	<u>2,958</u>	<u>6,467</u>	<u>13,689</u>	<u>16,843</u>

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
位於				
中國內地				
中期租賃(10至50年) .....	1,053	780	380	350
	<u>1,053</u>	<u>780</u>	<u>380</u>	<u>350</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團在建物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的賬面值分別為人民幣251.72億元，人民幣259.13億元、人民幣239.11億元及人民幣311.71億元，均將在一年之內完成開發。

貴集團及貴公司的部分在建物業已作為貴集團銀行貸款的抵押(附註30)。

### 24. 貿易應收款項及應收票據

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
貿易應收款項 .....	294	333	227	566
應收票據 .....	6	6	59	16
減值 .....	(7)	(6)	(6)	(21)
	<u>293</u>	<u>333</u>	<u>280</u>	<u>561</u>

貴集團於各有關期間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：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於一年內 .....	208	309	249	185
超過一年 .....	85	24	31	376
	<u>293</u>	<u>333</u>	<u>280</u>	<u>561</u>

貿易應收款項減值準備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初/期初 .....	2	7	6	6
已確認減值虧損 .....	5	6	—	15
已撤銷的無法追回金額 .....	—	(6)	—	—
已轉回減值虧損 .....	—	(1)	—	—
年末/期末 .....	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>21</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

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：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
並無逾期或減值 .....	293	333	280	561
	<u>293</u>	<u>333</u>	<u>280</u>	<u>561</u>

### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
貿易應收款項 .....	5	6	7	269
減值 .....	—	—	—	—
	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>269</u>

貴公司於各有關期間未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：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於一年內 .....	5	3	6	262
超過一年 .....	—	3	1	7
	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>269</u>

貴集團貿易應收款項主要來源於承租人，貴集團對客戶的信用期通常是一年。貴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實施嚴格的控制。

並無逾期或減值的貿易應收款項與多名並無近期違約記錄的客戶有關。

已逾期但未計提減值準備的貿易應收款項為與貴集團有良好業務往來的獨立客戶所致，根據歷史經驗，董事認為無需就該等結餘計提減值準備，原因是信貸質量並無發生重大改變且結餘仍被視為可悉數收回。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 預付款項、按金及其他應收款項

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
預付款項 .....	8,155	7,619	5,541	6,380
其他應收款項 .....	5,635	9,173	10,366	13,795
應收母公司及聯屬公司及 同系附屬公司款項 .....	1	1,659	2,592	85
應收最終控股股東控制公司款項 .....	1	1	—	—
其他 .....	118	90	294	450
減值 .....	(54)	(89)	(139)	(124)
	<u>13,856</u>	<u>18,453</u>	<u>18,654</u>	<u>20,586</u>

以上金額均未過期，計入以上結餘的金融資產戶與並無近期違約記錄的應收款項有關。

其他應收款項減值準備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於一月一日 .....	43	54	89	139
已確認減值虧損 .....	11	35	51	—
已撤銷的無法追回金額 .....	—	—	(1)	—
已撥回減值虧損 .....	—	—	—	(15)
年末／期末 .....	<u>54</u>	<u>89</u>	<u>139</u>	<u>124</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
預付款項 .....	1,308	1,370	1,359	1,377
其他應收款項 .....	1,456	2,918	3,647	3,989
應收母公司及聯屬公司及 同系附屬公司款項 .....	—	1,558	2,581	—
應收附屬公司 .....	14,298	15,643	16,656	25,307
其他 .....	110	1,413	2,178	2,735
減值 .....	(216)	(355)	(608)	(565)
	<u>16,956</u>	<u>22,547</u>	<u>25,813</u>	<u>32,843</u>

其他應收款項減值準備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初／期初 .....	141	216	355	608
已確認減值損失 .....	75	139	253	—
減值虧損撥回 .....	—	—	—	(43)
年末／期末 .....	<u>216</u>	<u>355</u>	<u>608</u>	<u>565</u>

### 26. 衍生金融工具

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
贖回權 .....	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>19</u>	<u>28</u>

根據 貴集團二零一三年六月新收購的附屬公司萬達商業的可換股債券的條款，其有權利以賬面值隨時贖回全部或任何部分的已發行的可換股債券。可換股債券的贖回權被認為是 貴集團的衍生金融資產，需要在每個報告日期重新評估。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，贖回權的公允價值分別約為人民幣0.19億元及人民幣0.28億元。

27. 現金及現金等價物

貴集團

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (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)
現金及銀行結餘 .....	(a)	46,260	50,716	73,664	80,809
減：受限制現金					
— 房地產預售					
受限制現金 .....	(b)	(352)	(444)	(2,458)	(3,484)
— 銀行貸款保證金 .....		(572)	(496)	(432)	(330)
— 其他保證金 .....		(1,288)	(1,191)	(1,249)	(2,234)
		(2,212)	(2,131)	(4,139)	(6,048)
現金及現金等價物 .....		44,048	48,585	69,525	74,761

- (a) 貴集團現金及銀行結餘於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日分別為人民幣462.59億元、人民幣507.14億元、人民幣702.15億元及人民幣759.09億元。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，貴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。短期存款期限從一個月到三個月不固定，按不同期限適用相應的存款利率。銀行存款存放於信譽良好、近期無違約記錄的銀行。
- (b) 依照當地政府頒發的有關文件，房地產開發公司必須將收到的房地產預售款項存放在指定的銀行賬戶以用於相關房地產項目的開發。僅有在當地的國有土地和資源管理局的批准下，這些存款才能被支取，用於購買建築材料，以及支付相關房地產項目的施工費用。有關存款將在相關項目竣工之後被解除監管。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
現金及銀行結餘 .....	(a)	12,924	7,373	10,202	7,082
減：受限制現金					
— 其他保證金 .....		—	—	(174)	(249)
		—	—	(174)	(249)
現金及現金等價物 .....		12,924	7,373	10,028	6,833

(a) 貴公司現金及銀行結餘幣種主要為人民幣。

### 28. 貿易應付款項及應付票據

貴集團旗於各有關期間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：

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
一年以內 .....	19,323	22,680	31,556	32,377
一至兩年 .....	1,285	2,770	2,274	2,479
超過兩年 .....	174	212	798	527
	20,782	25,662	34,628	35,383

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
一年以內 .....	516	289	36	17
一至兩年 .....	32	92	53	1
兩年以上 .....	9	13	45	78
	557	394	134	96

貿易應付款項不計息，並一般按照工程進度支付。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 29. 其他應付款項以及應計費用

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
客戶墊款 .....	71,275	94,070	104,273	131,113
應付員工成本 .....	617	912	1,311	809
應付利息 .....	316	308	405	712
其他應付稅項 .....	79	107	133	265
其他應付款項 .....	8,613	8,475	10,887	12,047
	<u>80,900</u>	<u>103,872</u>	<u>117,009</u>	<u>144,946</u>

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
客戶墊款 .....	210	369	111	120
應付員工成本 .....	49	116	136	43
應付利息 .....	161	73	73	186
其他應付稅項 .....	28	46	53	35
其他應付款項 .....	52,855	64,244	89,520	104,515
	<u>53,303</u>	<u>64,848</u>	<u>89,893</u>	<u>104,899</u>

其他應付款項不計息，並且沒有固定償還日期。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 30. 計息銀行及其他借款

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
<b>即期</b>				
銀行貸款，有抵押 .....	670	198	607	477
其他貸款，有抵押 .....	7,955	2,880	3,473	1,500
其他貸款，無抵押 .....	—	2,500	400	6,149
長期銀行貸款的即期部分，有抵押 ....	6,886	11,197	8,547	11,577
長期其他貸款的即期部分，有抵押 ....	600	4,906	7,989	14,481
長期其他貸款的即期部分，無抵押 ....	500	—	—	—
	<u>16,611</u>	<u>21,681</u>	<u>21,016</u>	<u>34,184</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款，有抵押 .....	50,230	61,568	81,995	108,415
銀行貸款，無抵押 .....	—	—	200	190
其他貸款，有抵押 .....	2,906	8,979	26,107	28,573
其他貸款，無抵押 .....	—	1,000	1,000	1,000
	<u>53,136</u>	<u>71,547</u>	<u>109,302</u>	<u>138,178</u>
	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>130,318</u>	<u>172,362</u>

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
於下列期限償還：				
於一年內或按要求 .....	16,611	21,681	21,016	34,184
超過一年但於兩年內 .....	14,973	20,193	35,796	46,841
超過兩年但於五年內 .....	22,207	23,739	26,220	43,100
超過五年 .....	15,956	27,615	47,286	48,237
	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>130,318</u>	<u>172,362</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

銀行及其他借款按照固定或者浮動利率計息，貴集團承擔的實際利率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
實際利率 .....	4.86%-13.3%	5.04%-13.7%	1.41%-13.4%	1.41%-12.6%

用以獲得銀行借款的抵押資產明細如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
已抵押銀行存款 .....	572	496	432	330
存貨 .....	20,428	20,210	25,148	37,405
預付土地租賃款項 .....	2,596	3,110	2,307	5,412
投資物業 .....	78,172	133,858	180,233	170,506
物業、廠房及設備 .....	12,742	12,042	17,951	13,904
	<u>114,510</u>	<u>169,716</u>	<u>226,071</u>	<u>227,557</u>

### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
<b>即期</b>				
銀行貸款，有抵押 .....	600	—	—	—
其他貸款，有抵押 .....	7,705	780	1,500	500
其他貸款，無抵押 .....	—	1,900	—	5,950
長期銀行貸款的即期部分，有抵押 ....	1,200	—	—	—
長期其他貸款的即期部分，有抵押 ....	600	4,106	4,639	6,389
長期其他貸款的即期部分，無抵押 ....	500	—	502	—
	<u>10,605</u>	<u>6,786</u>	<u>6,641</u>	<u>12,839</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款，有抵押 .....	1,480	3,400	2,455	2,415
其他貸款，有抵押 .....	2,106	4,799	10,145	11,145
其他貸款，無抵押 .....	—	1,600	1,600	1,000
	<u>3,586</u>	<u>9,799</u>	<u>14,200</u>	<u>14,560</u>
	<u>14,191</u>	<u>16,585</u>	<u>20,841</u>	<u>27,399</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
償還期限：				
於一年內或按要求 .....	10,605	6,786	6,641	12,839
超過一年但於兩年內 .....	2,106	5,299	7,785	10,028
超過兩年但於五年內 .....	1,480	3,300	3,960	2,117
超過五年 .....	—	1,200	2,455	2,415
	<u>14,191</u>	<u>16,585</u>	<u>20,841</u>	<u>27,399</u>

銀行及其他借款按照固定或者浮動利率計息，貴公司銀行借款承擔的實際利率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
實際利率 .....	5.4%-12.7%	6.94%-13.7%	6.55%-13.4%	7.05%-12.6%

貴公司用以獲得銀行借款的抵押資產明細如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
存貨 .....	1,053	—	—	—
預付土地租賃款項 .....	335	302	293	289
投資物業 .....	905	1,452	1,470	1,415
物業、廠房及設備 .....	794	999	986	972
	<u>3,087</u>	<u>2,753</u>	<u>2,749</u>	<u>2,676</u>

- (a) 貴集團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(以下簡稱「受託人」)簽訂合同，規定由受託人募集資金，並向上述集團下屬房地產項目公司注資。所有資金均以固定利率計息，享有固定還款期限，並以相應附屬公司的股權作為質押。質押部分分享的資產淨值於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，合計分別約為人民幣87.51億元、人民幣78.35億元、人民幣168.96億元及人民幣309.97億元。

貴公司所有借款均以下屬房地產項目公司股權作為擔保。該部分擔保的附屬公司資產淨值於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，合計分別約為人民幣87.51億元、人民幣78.35億元、人民幣162.95億元以及人民幣215.38億元。

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 貴集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的銀行借款以及其他借款中，金額約人民幣332.61億元、人民幣69.71億元、人民幣312.96億元及人民幣476.66億元是由最終控制公司提供擔保。貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日質押股權分享的銀行及其他借款中金額約人民幣116.11億元、人民幣4.99億元、人民幣143.24億元及人民幣193.26億元由最終控制公司進行擔保。

### 31. 政府補助

#### 貴集團

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初／期初賬面值 .....	—	—	325	756
年內／期內增加 .....	1,358	2,067	3,726	830
年內／期內確認為收入 .....	(1,358)	(1,742)	(3,295)	(308)
年末／期末賬面值 .....	—	325	756	1,278
即期部分 .....	—	(191)	(450)	(487)
非即期部分 .....	—	134	306	791

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
年初／期初賬面值 .....	—	—	—	—
年內／期內增加 .....	38	90	43	—
年內／期內確認為收入 .....	(38)	(90)	(43)	—
年末／期末賬面值 .....	—	—	—	—

貴集團接受的部分政府補助與某些資本性支出相關，並按照該資本性支出的使用年限攤銷並於收入中確認。該部分政府補助不存在未達到的條件或者存在或有事項的情況。

## 附錄一

## 會計師報告

### 32. 應付稅項

#### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
應付土地增值稅 .....	2,881	3,071	2,948	2,751
應付企業所得稅 .....	2,705	2,639	4,213	1,596
預付稅項 .....	(1,756)	(3,123)	(3,211)	(4,996)
	<u>3,830</u>	<u>2,587</u>	<u>3,950</u>	<u>(649)</u>

#### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
應付土地增值稅 .....	55	60	60	372
應付企業所得稅 .....	6	6	6	6
預付稅項 .....	(18)	(71)	—	—
	<u>43</u>	<u>(5)</u>	<u>66</u>	<u>378</u>

### 33. 可換股債券

陳長偉(以下簡稱「陳先生」，萬達商業的非控股股東)以及他的家族成員於二零一四年六月三十日持有萬達商業面值為港幣112,000,000元的可換股債券，該可轉換債券由貴集團附屬公司Amazing Wise Limited的股權作為質押。

可換股債券所有者可以將可換股債券轉化成普通股，其所享有的權利如下：

- (a) 可換股債券持有人有權利在到期日之前任何時間行使權利。
- (b) 由於萬達商業於二零一一年一月進行配股，根據可換股債券的規定，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須作出調整。萬達商業須以每股0.334港元的價格發行普通股(在二零一一年一月萬達商業配股之前，每股價格為0.5港元)。萬達商業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，萬達商業的可換股債券的轉換價調整為每股0.326港元。

## 附錄一

## 會計師報告

萬達商業有權利在任意時間按照面值贖回所有或者部分在外流通的可換股債券。贖回可換股債券的權利被 貴集團確認為衍生金融資產，並於有關期間在每個報告日以公允價值重估。二零一四年六月三十日，該贖回權利的公允價值約為人民幣28百萬元。

根據可換股債券的條款，倘可換股債券持有人的轉換權並無獲行使或可換股債券直至到期日(二零一八年一月二十日)並無被購回或贖回，則萬達商業將於該日按面值贖回可換股債券。

計入綜合財務狀況表的可換股債券的負債部分詳情如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年／期初 .....	—	—	—	61
收購附屬公司 .....	—	—	61	—
利息開支 .....	—	—	7	4
匯兌調整 .....	—	—	(7)	11
年／期末 .....	—	—	61	76

### 34. 有擔保債券

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一八年到期的有擔保債券， 已上市，非流動部分 .....	—	—	3,614	3,619
於二零二四年到期的有擔保債券， 已上市，非流動部分 .....	—	—	—	3,631
	—	—	3,614	7,250

於二零一三年十一月二十一日， 貴集團一家附屬公司發行了總本金金額為600百萬美元的有擔保債券(「GB2018債券」)，到期日為二零一八年十一月。GB2018債券已於香港證券交易所上市。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， 貴集團一家附屬公司發行了總本金金額為600百萬美元的有擔保債券(「GB2024債券」)，到期日為二零二四年一月。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。

### 35. 已發行股本

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
註冊、已發行且繳足： .....	3,736	3,736	3,736	3,736

於有關期間，股本並無變動。

### 36. 儲備

#### (a) 股份溢價

股份溢價為認購股本時超過面值金額的儲備。

#### (b) 資本儲備

資本儲備主要包括本不影響附屬公司控制權的情況下，增加持股比例支付代價與萬達商業發行的可換股債券的權益部分產生的差異。

#### (c) 重估儲備

重估儲備為房地產由固定資產轉為投資物業，在轉換日重估的金額與原存貨賬面值之間的差異。

#### (d) 法定儲備

根據公司法、貴公司章程的規定，貴公司按稅後淨利潤的10%提取法定儲備。法定儲備累計額為貴公司註冊資本50%以上的，可不再提取。經批准，法定儲備可用於彌補以前年度虧損或增加股本，但轉換後法定儲備餘額不得少於貴公司註冊資本的25%。除此之外，法定儲備不得作他用，也不得作為現金股息分派。

### 37. 共同控制下的業務合併

貴公司於二零一一年一月五日與最終控股公司達成協議，分別以約人民幣1.82億元和17.53億元的現金代價收購四川萬達大酒店管理有限公司(四川萬達)與北京萬達廣場房地產開發有限公司(北京萬達)的全部股權。此代價是依據二零一零年三月三十一日的評估報告所得。四川萬達的主營業務涉及酒店管理，而北京萬達主要從事房地產開發。

### 38. 收購附屬公司

#### (a) 收購廣州萬諾投資管理有限公司（「廣州萬諾」）

於二零一一年十二月二十二日，貴集團以人民幣16.35億元的現金代價自第三方廣州市番禺信息技術投資發展有限公司收購廣州萬諾100%股權。廣州萬諾主要於中國內地從事房地產投資以及開發、酒店管理。董事認為該收購事項可以擴大貴集團現有業務規模及市場佔有率。

廣州萬諾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
持作出售的已完工物業 .....	982
物業、廠房及設備 .....	715
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(59)
遞延稅項負債 .....	(3)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	<u>1,635</u>
以現金支付 .....	<u>1,635</u>

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	1,635
已取得現金及銀行結餘 .....	—
收購該附屬公司淨現金流出 .....	<u>1,635</u>

自購買日廣州萬諾並無對貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的營業額及綜合溢利作出貢獻。

如該合併事項發生於二零一一年一月一日，貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣507.72億元和人民幣197.73億元。

(b) 收購西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司（「西雙版納國際」）

於二零一二年十二月二十日，貴集團以人民幣4.08億元的現金代價取得西雙版納國際30.77%的股權。二零一二年年末前，貴集團進一步注資人民幣7億元增加持有西雙版納國際股權至55%。西雙版納國際在國內主要從事度假區的開發及管理。董事認為，該購買事項可擴大貴集團現有業務規模及市場佔有率。西雙版納股權於收購日期的公允價值緊接收購日期之前為人民幣611百萬元，年內確認重新計量收益為零。以下非控股權益的成份按其於已收購可識別資產淨值的比例計量。

西雙版納國際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 .....	882
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項 .....	681
持作出售的已完工物業 .....	1,078
物業、廠房及設備 .....	70
預付土地租賃款項 .....	137
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(731)
借款 .....	(115)
遞延稅項負債 .....	(15)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	1,987
按公允價值計量的非控股權益 .....	(879)
	<u>1,108</u>
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>1,108</u>

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	1,108
已取得現金及銀行結餘 .....	(882)
收購該附屬公司淨現金流出 .....	<u>226</u>

自收購日期西雙版納國際並無對貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的營業額及綜合損益作出貢獻。

如該合併事項發生於二零一二年一月一日，貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣590.91億元和人民幣277.53億元。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 收購萬達商業

於二零一三年六月二十五日，貴集團以港幣6.75億元現金(折合人民幣5.36億元)的代價總額取得萬達商業65%的股權及其面值港幣2.09億元的可換股債券。萬達商業主要業務為房地產開發及投資。董事認為該購買事項可以擴大集團現有業務規模及市場佔有率。以下非控股權益的成份按已收購可識別資產淨值價值的比例計量。

萬達商業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 .....	82
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項 .....	47
持作出售的已完工物業 .....	553
物業、廠房及設備 .....	13
投資物業 .....	1,980
預付土地租賃款項 .....	17
遞延稅項資產 .....	58
衍生金融工具 .....	19
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(733)
借款 .....	(49)
應付稅項 .....	(402)
可換股債券 .....	(61)
遞延稅項負債 .....	(462)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	1,062
非控股權益 .....	(813)
收購產生的商譽 .....	287
	<u>536</u>
主要由於被收購方的合併業務的預計協同作用而產生的商譽	
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>536</u>

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	536
已取得現金及銀行結餘 .....	(82)
收購該附屬公司淨現金流出 .....	<u>454</u>

自收購日期以來，截至二零一三年十二月三十一日止年度，萬達商業為貴集團貢獻了營業額人民幣1.50億元及綜合溢利人民幣0.16億元。

如該合併事項於年初發生，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入及溢利將分別為人民幣876.84億元和人民幣261.12億元。

(d) 收購大連一方商業投資有限公司（「大連一方」）

於二零一三年八月三十一日，貴集團自獨立第三方以人民幣0.2億元的現金代價自獨立第三方收購大連一方的全部股權。大連一方主要業務為房地產開發及投資。董事認為該收購事項可以擴大集團現有業務規模及市場佔有率。

大連一方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 .....	31
投資物業 .....	170
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(88)
遞延稅項負債 .....	(18)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	95
於其他收入及收益確認的議價購買收益 .....	(75)
	20
以下列方式支付：	
現金 .....	20

收購該附屬公司造成的現金及現金等價物淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	20
已取得現金及銀行結餘 .....	(31)
收購該附屬公司淨現金流入 .....	(11)

自收購日期以來，截至二零一三年十二月三十一日止年度，大連一方為貴集團貢獻了營業額人民幣0.06億元及綜合溢利人民幣0.02億元。

如該合併事項發生於截至二零一三年十二月三十一日止年度初，貴集團全年收入及溢利將分別為人民幣867.83億元和人民幣259.48億元。

(e) 收購大連金石文化旅遊投資有限公司(「大連金石」)

於二零一三年五月，貴集團以人民幣1.23億元的現金代價向第三方收購大連金石註冊資本中的5%股權。此外，根據二零一三年六月的買賣協議，貴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35%的擁有權)。大連金石其後成為貴集團的聯營公司。於二零一四年三月三十一日，貴集團以人民幣8.43億元的現金代價向大連萬達集團股份有限公司收購大連金石註冊資本中的40%股權。因此，收購完成後大連金石成為貴集團附屬公司，其主要業務為度假區的開發及運營。金石股權於收購日期的公允價值緊接收購日期之前為人民幣106百萬元，年內於其他開支內確認重新計量虧損為人民幣8百萬元。以下非控股權益的成份按其於已收購可識別資產淨值的比例計量。

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
存貨 .....	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 .....	—
收購產生的商譽 .....	—
	<u>948</u>
以下列方式支付：	
*先前於金石持有的11.11%股權 .....	105
現金 .....	843
	<u>843</u>

收購該附屬公司的現金及現金等價物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)
收購該附屬公司淨現金流出 .....	<u>355</u>

\* 11.11%股權按實繳股本計算。

自收購以來，截至二零一四年六月三十日止期間，大連金石為 貴集團貢獻了營業額人民幣0.29億元及綜合溢利人民幣0.09億元。

如該合併事項於期初發生， 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的收入及溢利將分別為人民幣232.51億元和人民幣49.09億元。

(f) 收購Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited (「Wanda Jersey」)

於二零一四年一月六日， 貴集團與母公司訂立協議，據此 貴集團向母公司收購Wanda Jersey的全部股本及其股東借予Wanda Jersey的貸款，總代價為人民幣3,197百萬元。已分配用於購買Wanda Jersey股本的代價約為人民幣42百萬元，收購事項於二零一四年六月三十日前完成。Wanda Jersey的主要業務為投資控股，其控制Sunseeker International (Holdings) Limited (「Sunseeker」，一家由Wanda Jersey於二零一三年自第三方收購的公司)。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 貴集團現有經營規模。以下非控股權益的成份按其於已收購可識別資產淨值的比例計量。

尚未完成識別及釐定Wanda Jersey可識別資產及負債於收購日期的公允價值，故下列金額僅以臨時基準在 貴集團的綜合財務報表確認。

	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 .....	689
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 .....	(1,109)
應付母公司款項 .....	(3,197)
計息銀行借款 .....	(314)
遞延稅項負債 .....	(469)
其他非流動負債 .....	(3)
可識別負債淨值公允價值合計* .....	(993)
按公允價值計量的非控股權益 .....	(108)
收購產生的商譽 .....	1,143
	<u>42</u>
主要由於被收購方的合併業務的協同作用產生的商譽	
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>42</u>

## 附錄一

## 會計師報告

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	42
已取得現金及銀行結餘 .....	(226)
收購該附屬公司淨現金流入 .....	(184)

自收購以來，Wanda Jersey並無為 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間的營業額及綜合溢利作出貢獻。

如該合併事項於期初發生， 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月的收入及溢利將分別為人民幣233.68億元和人民幣48.10億元。

\* 少數股東權益與Wanda Jersey的附屬公司的非控股股東有關。

### (g) 收購北京歐蘭特餐飲娛樂有限公司（「歐蘭特餐飲娛樂」）

於二零一四年六月三十日， 貴集團以人民幣1元的名義代價收購歐蘭特餐飲娛樂的全部股權。歐蘭特餐飲娛樂的主要業務是餐飲服務。董事認為該收購事項可以擴大 貴集團的現有業務規模。

歐蘭特餐飲娛樂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 .....	9
存貨 .....	1
其他應付款項及應計費用 .....	(7)
應付稅項 .....	(1)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	2
於其他收入及收益內確認的議價購買收益 .....	(2)
	—
以下列方式支付：	
現金 .....	—

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	1
已取得現金及銀行結餘 .....	(9)
收購該附屬公司淨現金流入 .....	(9)

自收購以來，歐蘭特餐飲娛樂並無為 貴集團的截至二零一四年六月三十日止期間營業額及綜合損益作出貢獻。

如該合併事項於期初發生， 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間的收入及溢利將分別為人民幣232.60億元和人民幣49.26億元。

(h) 收購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， 貴集團以零代價收購歐蘭特企業管理的全部股權。歐蘭特企業管理的主要業務是企業管理。董事認為該收購事項可以擴大 貴集團的現有業務規模。

歐蘭特企業管理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
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項 .....	1
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(1)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	—
以下列方式支付：	
現金 .....	—

收購該附屬公司的現金及現金等價物的淨現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
現金代價 .....	—
已取得現金及銀行結餘 .....	—
收購該附屬公司淨現金流入 .....	—

自收購以來，歐蘭特企業管理並無為 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間的營業額及綜合溢利或虧損作出貢獻。

如該合併事項於期初發生， 貴集團截至二零一四年六月三十日止期間的收入及溢利將分別為人民幣232.51億元和人民幣49.17億元。

## 附錄一

## 會計師報告

### 39. 出售附屬公司

#### (a) 出售北京萬方置業有限公司（「萬方置業」）

於二零一三年八月，貴公司以人民幣10.76億元的現金代價出售萬方置業的全部股權。

	二零一三年
	人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘 .....	2,159
預付款項、按金及其他應收款項 .....	1,130
持作出售的已完工物業 .....	3,203
物業、廠房及設備 .....	944
其他應付款項及應計費用 .....	(3,073)
借款 .....	(3,400)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	963
出售附屬公司收益 .....	113
以現金支付 .....	1,076
出售萬方置業造成的現金流分析如下：	
已收到現金代價 .....	1,076
已出售現金及現金等價物 .....	(2,159)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出 .....	(1,083)

#### (b) 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，貴公司以人民幣0.94億元的現金代價出售昆明萬達的全部股權予大連萬達集團股份有限公司。

	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)
可識別資產淨值合計 .....	93
出售附屬公司收益 .....	1
以現金支付 .....	94

## 附錄一

## 會計師報告

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
已出售現金及現金等價物 .....	(96)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出 .....	(2)

### (c) 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，貴公司以人民幣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)
應付股息 .....	(1)
可識別資產淨值合計 .....	174
出售附屬公司收益 .....	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
已出售現金及現金等價物 .....	(25)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入 .....	535

#### 40. 或然負債

##### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
向銀行提供擔保：				
授予 貴集團業主抵押借款 .....	29,317	34,073	38,026	49,270

##### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
向銀行提供擔保：				
附屬公司貸款 .....	31,402	42,799	94,479	89,223
有擔保貸款的未付餘額 .....	15,624	22,199	50,328	77,382

貴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，貴集團負責向銀行償還未償還抵押貸款及違約業主擁有的任何應計利息及罰款。貴集團之後有權接管相關房產的法定所有權。貴集團擔保期由授予相關抵押貸款日期開始，至執行個體業主抵押協議後結束。

於向 貴集團業主授出的抵押貸款提供擔保的財務期間，貴集團並未發生任何重大損失。董事認為當出現業主無力償還借款的情況，相關地產的可變現淨值也足以彌補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。

#### 41. 經營租賃安排

##### (a) 作為出租人

貴集團就投資物業簽訂了租賃合同，根據租賃合同條款，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，根據與承租人簽訂的租賃合同，貴集團與貴公司不可撤銷租賃的最低租賃收款額如下：

##### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內 .....	3,285	4,761	5,349	5,055
第二年至第五年，包括首尾兩年 .....	13,599	23,256	21,810	19,217
五年以上 .....	14,557	13,875	19,507	13,477
	<u>31,441</u>	<u>41,892</u>	<u>46,666</u>	<u>37,749</u>

##### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內 .....	—	15	19	55
第二年至第五年，包括首尾兩年 .....	—	33	80	61
五年以上 .....	—	8	4	27
	<u>—</u>	<u>56</u>	<u>103</u>	<u>143</u>

##### (b) 作為承租人

貴集團就辦公設備，廠房，庫房簽訂了租賃合同。租期介乎1年至5年。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

於報告期末，根據與出租人簽訂的租賃合同，貴集團不可撤銷租賃的最低租賃付款額如下：

### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內 .....	13	20	37	19
第二年至第五年，包括首尾兩年 .....	20	28	109	57
五年以上 .....	—	—	91	13
	<u>33</u>	<u>48</u>	<u>237</u>	<u>89</u>

### 42. 承諾事項

於報告期末，貴集團與貴公司存在以下重大承諾事項：

### 貴集團

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已簽約但未撥備：				
土地、樓宇、廠房及機器 .....	73,033	96,216	124,562	123,678
取得股東權益 .....	—	—	700	700
	<u>73,033</u>	<u>96,216</u>	<u>125,262</u>	<u>124,378</u>

### 貴公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已簽約但未撥備：				
土地、樓宇、廠房及機器 .....	613	620	555	—
	<u>613</u>	<u>620</u>	<u>555</u>	<u>—</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 43. 關聯方交易

#### (a) 貴集團與關聯方的主要交易

除報告其他章節中所詳示的交易外，貴集團於有關期間與關聯方發生以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元
<b>母公司：</b>					
收購股權 .....	—	408	—	—	5,804
同一控制下企業合併 .....	1,935	—	—	—	—
提供勞務* .....	—	—	1	1	1
出售附屬公司 .....	—	—	—	—	94
<b>同系附屬公司：</b>					
購買商品 .....	31	7	15	66	8
購買投資物業 .....	1,529	—	—	—	—
接受勞務* .....	56	43	321	—	300
出售物業、廠房及設備 .....	7	—	—	—	—
提供勞務* .....	75	109	179	64	86
租賃收入 .....	156	242	340	136	214
<b>受最終控股方控制的公司：</b>					
購買商品 .....	4	3	14	1	8
接受勞務* .....	—	—	10	—	13
提供勞務* .....	57	92	132	65	76
租賃收入 .....	349	585	915	348	575
<b>聯營公司：</b>					
提供勞務 .....	6	—	13	14	—

所有關聯方交易的價格與條款均與提供給集團主要第三方客戶的價格與條款相一致。

\* 與關聯方發生的關聯交易主要包括物業管理服務，設計、實施及行政費用等。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 關聯方交易餘額

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>應收賬款</b>				
同系附屬公司 .....	13	24	55	31
受最終控股股東控制的公司 .....	31	45	1	—
母公司聯營公司 .....	—	22	—	—
<b>其他應收款</b>				
母公司 .....	—	1,558	2,581	—
同系附屬公司 .....	1	1	11	31
受最終控股股東控制的公司 .....	1	1	—	50
母公司聯營公司 .....	—	100	—	—
<b>應付賬款</b>				
同系附屬公司 .....	2	4	17	13
受最終控股股東控制的公司 .....	—	—	7	5
<b>其他應付款</b>				
母公司 .....	300	300	300	347
同系附屬公司 .....	29	50	73	82
受最終控股股東控制的公司 .....	5	34	99	101

### (c) 關聯方擔保

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元
母公司及最終控股方提供的擔保 .....	48,381	13,703	38,454	21,863	49,544
有擔保借款餘額 .....	33,261	6,971	31,296	17,261	42,519

### (d) 關聯方交易結餘

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>關聯方貸款</b>				
受最終控股股東控制的公司 .....	500	2,900	1,000	6,950

上述結餘是無抵押的，固定償還期為二零一五年至二零一七年，每年的利率從9.5%至12.57%。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (e) 貴集團關鍵管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元
工資、津貼及實物福利 .....	53	74	60	29	34
表現掛鈎花紅 .....	17	31	24	—	—
養老金計劃供款 .....	—*	—*	—*	—*	—*
關鍵管理人員薪酬合計 .....	<u>70</u>	<u>105</u>	<u>84</u>	<u>29</u>	<u>34</u>

\* 養老金計劃供款呈列為零(湊整至最接近百萬)。

### 44. 金融工具分類

報告期末各類別金融工具的賬面值如下：

#### 貴集團

	二零一一年十二月三十一日		
	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收款項 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	10	10
應收賬款及應收票據 .....	293	—	293
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	2,387	—	2,387
受限制現金 .....	2,212	—	2,212
現金及現金等價物 .....	44,048	—	44,048
	<u>48,951</u>	<u>10</u>	<u>48,961</u>
	二零一二年十二月三十一日		
	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收賬款 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	10	10
應收賬款及應收票據 .....	333	—	333
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	6,049	—	6,049
受限制現金 .....	2,131	—	2,131
現金及現金等價物 .....	48,585	—	48,585
	<u>57,109</u>	<u>10</u>	<u>57,119</u>



本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

於有關期間末各類別金融工具的賬面值如下：

	二零一一年十二月三十一日		
	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
可供出售投資 .....	—	10	10
應收賬款及應收票據 .....	5	—	5
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	15,535	—	15,535
現金及現金等價物 .....	12,924	—	12,924
	<u>28,464</u>	<u>10</u>	<u>28,474</u>
	二零一二年十二月三十一日		
	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收款項 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	10	10
應收賬款及應收票據 .....	6	—	6
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	19,764	—	19,764
現金及現金等價物 .....	7,373	—	7,373
	<u>27,154</u>	<u>10</u>	<u>27,164</u>
	二零一三年十二月三十一日		
	貸款和 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收款項 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	37	37
應收賬款及應收票據 .....	7	—	7
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	22,276	—	22,276
受限制現金 .....	174	—	174
現金及現金等價物 .....	10,028	—	10,028
	<u>32,496</u>	<u>37</u>	<u>32,533</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	二零一四年六月三十日			
	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
<b>金融資產：</b>				
長期應收款項 .....	11	—	11	
可供出售投資 .....	—	35	35	
應收賬款及應收票據 .....	269	—	269	
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	2,738	—	2,738	
受限制現金 .....	249	—	249	
現金及現金等價物 .....	6,833	—	6,833	
	<u>10,100</u>	<u>35</u>	<u>10,135</u>	
	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年 人民幣百萬元	二零一二年 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
	攤銷成本計價 的金融負債	攤銷成本計價 的金融負債	攤銷成本計價 的金融負債	攤銷成本計價 的金融負債
<b>金融負債：</b>				
應付賬款及應付票據 .....	557	394	134	96
包含在其他應付款項及 應計費用的金融負債 .....	53,015	64,317	89,593	103,495
計息銀行及其他借款 .....	14,191	16,585	20,841	27,399
	<u>67,763</u>	<u>81,296</u>	<u>110,568</u>	<u>130,990</u>

### 45. 金融工具公允價值及公允價值層級

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

	賬面值			
	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產</b>				
可供出售投資 .....	10	10	37	35
衍生金融工具 .....	—	—	19	28
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>56</u>	<u>63</u>
<b>金融負債</b>				
可換股債券 .....	—	—	61	76
有擔保債券 .....	—	—	3,614	7,250
計息銀行及其他借款 .....	69,747	93,228	130,318	172,362
	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>133,993</u>	<u>179,688</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	公允價值			六月三十日
	十二月三十一日			
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產</b>				
可供出售投資 .....	10	10	37	35
衍生金融工具 .....	—	—	19	28
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>56</u>	<u>63</u>
<b>金融負債</b>				
可換股債券 .....	—	—	61	76
有擔保債券 .....	—	—	3,614	7,250
計息銀行及其他借款 .....	69,747	93,228	130,318	172,362
	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>133,993</u>	<u>179,688</u>

由於現金及現金等價物、受限制現金、應收賬款及應付票據、包含在預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、應付賬款及應付票據、包含在其他應付款項及應計費用的金融負債於短期內到期，故管理層評估該等工具的公允價值與賬面值大致相若。

### 公允價值層級

下列表格說明 貴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

### 貴集團

於二零一四年六月三十日

	採用以下各項計量公允價值			總計
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入數據 (第二層)	重大不可觀察輸入數據 (第三層)	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
衍生金融工具 .....	—	28	—	28
	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>28</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

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
	於活躍市場的報價 (第一層)	重大可觀察輸入數據 (第二層)	重大不可觀察輸入數據 (第三層)	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
衍生金融工具 .....	—	19	—	19
	—	19	—	19

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團並無任何以公允價值計量的金融資產。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴集團並無任何以公允價值計量的金融負債。

於有關期間，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。

### 46. 財務風險管理目標及政策

貴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貴集團的運營融資。貴集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，如應收賬款和應付賬款等。

貴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。貴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如下：

#### (a) 信用風險

貴集團不存在重大集中的信用風險。貴集團持有的現金及現金等價物主要存放在信譽良好的海外銀行及大陸的國有銀行。資產負債表中列示的應收賬款，其他應收款，受限制現金，現金及現金等價物等金額即代表了貴集團對其金融資產相關的信用風險最大風險敞口。貴集團無其他具有重大信用風險需披露的金融資產。貴集團已對其業主安排銀行融資，並提供擔保以確保業主償還債務的義務。

#### (b) 利率風險

貴集團面臨的市場利率風險主要與貴集團以浮動利率計息的長期負債有關。

在其他變量不變的假設下，利率上下浮動100基準點時，截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團利息費用分別增加／減少人民幣5.78億元，人民幣5.78億元、人民幣6.84億元及人民幣3.81億元。該變動主要是由貴集團浮動利率銀行借款及其他借款引起的。

在其他變量不變的假設下，利率上下浮動100基準點時，截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，貴公司的利息費用分別增加／減少人民幣0.92億元，人民幣1.21億元、人民幣1.54億元及人民幣0.1億元。

### (c) 流動風險

貴集團採用循環流動性計劃工具管理資金短缺風險。該工具既考慮其金融工具和金融資產(如應收賬款)，也考慮貴集團運營產生的預計現金流量。

貴集團的目標是運用銀行借款等融資手段以保持融資的持續性與靈活性的平衡。

下表概括了貴集團各有關期間末金融負債按未折現的合同現金流量所作的到期期限分析：

	二零一一年十二月三十一日				
	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 .....	21,783	18,723	27,140	20,028	87,674
應付賬款及其他應付款項 .....	29,395	—	—	—	29,395
	<u>51,178</u>	<u>18,723</u>	<u>27,140</u>	<u>20,028</u>	<u>117,069</u>
	二零一二年十二月三十一日				
	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 .....	29,042	25,527	33,803	31,543	119,915
應付賬款及其他應付款項 .....	34,137	—	—	—	34,137
	<u>63,179</u>	<u>25,527</u>	<u>33,803</u>	<u>31,543</u>	<u>154,052</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

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
應付賬款及其他應付款項 .....	45,515	—	—	—	45,515
擔保債券 .....	178	178	4,194	—	4,550
可轉換債券 .....	7	7	104	—	118
	<u>75,009</u>	<u>42,858</u>	<u>41,995</u>	<u>57,282</u>	<u>217,144</u>

二零一四年六月三十日

	一年以內	一至兩年	兩至五年	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 .....	45,105	55,756	56,754	61,100	218,715
應付賬款及其他應付款項 .....	179,112	—	—	—	179,112
有擔保債券 .....	448	448	4,937	4,956	10,789
可換股債券 .....	7	8	100	—	115
	<u>224,672</u>	<u>56,212</u>	<u>61,791</u>	<u>66,056</u>	<u>408,731</u>

下表概括了 貴公司各有關期間末金融負債按未折現的合同現金流量所作的到期期限分析：

二零一一年十二月三十一日

	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 .....	11,190	2,290	287	2,081	15,848
應付賬款及其他應付款項 .....	53,572	—	—	—	53,572
	<u>64,762</u>	<u>2,290</u>	<u>287</u>	<u>2,081</u>	<u>69,420</u>

二零一二年十二月三十一日

	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 .....	7,066	6,989	4,070	—	18,125
應付賬款及其他應付款項 .....	64,711	—	—	—	64,711
	<u>71,777</u>	<u>6,989</u>	<u>4,070</u>	<u>—</u>	<u>82,836</u>

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

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 .....	8,356	8,595	5,011	3,016	24,978
應付賬款及其他應付款項 .....	89,727	—	—	—	89,727
	<u>98,083</u>	<u>8,595</u>	<u>5,011</u>	<u>3,016</u>	<u>114,705</u>

二零一四年六月三十日

	一年以內	一至兩年	兩至五年	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 .....	14,798	10,859	3,209	2,882	31,748
應付賬款及其他應付款項 .....	104,918	—	—	—	104,918
	<u>119,716</u>	<u>10,859</u>	<u>3,209</u>	<u>2,882</u>	<u>136,666</u>

### (d) 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是保障 貴集團持續經營並維持健康的資本比率，以支持業務發展並使股東權益價值最大化。

貴集團管理其資本架構並依據經濟狀況的變化及相關資產的風險特性作出調整。為了維持或調整資本架構， 貴集團可能調整對股東派發股息的金額，向股東退還資本或增發新股。於有關期間，資本管理的目標，政策及流程未發生變化。

貴集團採用杠杆比率和資產負債率來管理資本。杠杆比率定義為金融負債淨值除以資本額。金融負債淨值是指計息銀行及其他借款與債券金額之和，除去受限制現金和現金及

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

現金等價物。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。有關期間末的杠杆率分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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 .....	69,747	93,228	130,318	172,362
債券 .....	—	—	3,675	7,326
減：現金及現金等價物 .....	(44,048)	(48,585)	(69,525)	(74,761)
受限制現金 .....	(2,212)	(2,131)	(4,139)	(6,048)
金融負債淨值 .....	23,487	42,512	60,329	98,879
權益總額 .....	60,541	87,351	113,872	112,620
杠杆比率 .....	39%	49%	53%	88%

有關期間末的資產負債率分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
負債總額 .....	190,238	247,761	317,172	391,371
減：客戶墊款 .....	(71,275)	(94,070)	(104,273)	(131,113)
	118,963	153,691	212,899	260,258
資產總額 .....	250,779	335,112	431,044	503,991
資產負債率 .....	47%	46%	49%	52%

### 47. 有關期間後事項

- 於二零一四年七月九日，貴公司附屬公司萬達商業於自其所發行可換股債券的持有人接獲日期為二零一四年七月九日的轉換通知（轉換價為每股轉換股份0.326港元）後，已配發及發行合共984,662,575股新股份。
- 於二零一四年七月十五日，貴公司的註冊資本由人民幣3,736百萬元增至人民幣3,875百萬元，其增加的款項乃由61名個人（其為貴公司現有股東及貴集團、其母公司及同系附屬公司的僱員）就總代價人民幣1,022百萬元出資所致。

### 48. 期後財務報表

貴集團或其任何附屬公司概無就二零一四年六月三十日之後的任何期間編製任何經審計財務報表。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司

列位董事

中國國際金融香港證券有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[日期]