

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：

下文為我們就有關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」)的財務資料所編製的報告，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、權益變動表及現金流量表以及於二零一一年、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貴集團綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表連同其相關附註(「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」)主板上市而於[編纂]刊發的[編纂](「[編纂]」)。

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，貴公司擁有呈列於下文第II節附註1的直接和間接權益的附屬公司。貴集團現時旗下所有公司均以十二月三十一日作為財務年度結算日。貴集團現時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審計師詳情載於下文第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」），包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及準則解釋，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乃根據相關財務報表編製，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「由實體獨立審計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，惟另作披露者除外。審閱工作不包括內控測試及對資產、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，故所提供的保證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。

## 財務資料的意見

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財務狀況，以及於各有關期間貴集團的綜合業績和現金流量。

## 中期比較資料的審閱結論

根據我們不構成審計的審閱，就本報告而言，我們並無注意到有任何事項，致使我們認為中期比較資料沒有在所有重大方面根據財務資料所採納的相同基準編製。

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 財務資料

#### (A) 綜合損益表

|                     | 第II節<br>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<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | 人民幣<br>百萬元 |
| 收入 .....            | 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 ...      | 6          | 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<br>應佔每股盈利 |            |              |            |            |                      |            |
| 基本 .....            | 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   |
| 攤薄 .....            | 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   |

於有關期間擬分派及宣派的股息的詳情，在下文第II節附註12中披露。

## 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<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | 人民幣<br>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<br>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 |
| 預付土地租賃款項 .....    | 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      |
| 應付稅項 .....        | 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<br>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             |                         |                         |                         |                         |            |            |            |            |            |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                             | 已發行<br>股本            | 股份溢價                    | 資本儲備                    | 重估儲備                    | 法定儲備                    | 匯兌波動<br>儲備 | 保留溢利       | 總計         | 非控股<br>權益  | 權益總額       |
|                             | 人民幣<br>百萬元<br>(附註35) | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(a)) | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(b)) | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(c)) | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(d)) | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>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 .....              | —                    | —                       | —                       | —                       | —                       | —          | —          | —          | —          | —          |
| 年內綜合收益總額 .....              | —                    | —                       | —                       | —                       | —                       | —          | 19,779     | 19,779     | (4)        | 19,775     |
| 共同控制下的業務<br>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<br>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         |
| 已宣派股息 .....                 | —                    | —                       | —                       | —                       | —                       | —          | (1,980)    | (1,980)    | —          | (1,980)    |
| 於二零一二年<br>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     |
| 年內其他綜合收益 .....              | —                    | —                       | —                       | —                       | —                       | 11         | —          | 11         | 4          | 15         |
| 年內綜合收益總額 .....              | —                    | —                       | —                       | —                       | —                       | 11         | 24,581     | 24,592     | 305        | 24,897     |



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<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註36(a)) | 資本儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註36(b)) | 重估儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註36(c)) | 法定儲備<br>人民幣<br>百萬元<br>(附註36(d)) | 匯兌波動<br>儲備<br>人民幣<br>百萬元 | 保留溢利<br>人民幣<br>百萬元 | 總計<br>人民幣<br>百萬元 | 非控股<br>權益<br>人民幣<br>百萬元 | 權益總額<br>人民幣<br>百萬元 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|--------------------|
| 人民幣<br>百萬元<br>(附註35)    | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(a))         | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(b))         | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(c))         | 人民幣<br>百萬元<br>(附註36(d))         | 人民幣<br>百萬元               | 人民幣<br>百萬元         | 人民幣<br>百萬元       | 人民幣<br>百萬元              | 人民幣<br>百萬元         |
| 非控股權益注資 .....           | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | —                  | —                | 2,940                   | 2,940              |
| 收購附屬公司 (附註38) ..        | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | —                  | —                | 813                     | 813                |
| 轉撥自保留溢利 .....           | —                               | —                               | —                               | 429                             | —                        | (429)              | —                | —                       | —                  |
| 收購非控股權益 .....           | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | (34)**             | (34)             | (96)                    | (130)              |
| 已宣派及派付股息 .....          | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | (1,999)            | (1,999)          | —                       | (1,999)            |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 ..... | 3,736                           | 7*                              | —*                              | 35*                             | 1,529*                   | 102,968*           | 108,286          | 5,586                   | 113,872            |
| 於二零一四年一月一日 ..           | 3,736                           | 7                               | —                               | 35                              | 1,529                    | 102,968            | 108,286          | 5,586                   | 113,872            |
| 期內溢利 .....              | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | 4,965              | 4,965            | (48)                    | 4,917              |
| 期內其他綜合收益 .....          | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | —                  | (26)             | (4)                     | (30)               |
| 期內綜合收益總額 .....          | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | 4,965              | 4,939            | (52)                    | 4,887              |
| 非控股權益注資 .....           | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | —                  | —                | 671                     | 671                |
| 收購附屬公司 (附註38) ..        | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | —                  | —                | 108                     | 108                |
| 收購非控股權益 .....           | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | (1,615)**          | (1,615)          | (3,304)                 | (4,919)            |
| 已宣派及派付股息 .....          | —                               | —                               | —                               | —                               | —                        | (1,999)            | (1,999)          | —                       | (1,999)            |
| 於二零一四年<br>六月三十日 .....   | 3,736                           | 7*                              | —*                              | 35*                             | 1,529*                   | 104,319*           | 109,611          | 3,009                   | 112,620            |

\* 該等儲備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綜合財務狀況表的綜合儲備人民幣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。

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

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                          | 重估儲備                          | 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<br>(附註35)<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(附註36(a))<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(附註36(b))<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(附註36(c))<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(附註36(d))<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) |
| 於二零一三年一月一日 ...             | 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           |
| 非控股權益注資 .....              | —                             | —                             | —                             | —                             | —                | —                | —                | 750              | 750              |
| 收購附屬公司 (附註38) ..           | —                             | —                             | —                             | —                             | —                | —                | —                | 813              | 813              |
| 轉撥自保留溢利 .....              | —                             | —                             | —                             | 212                           | —                | (212)            | —                | —                | —                |
| 收購非控股權益 .....              | —                             | —                             | —                             | —                             | —                | (34)             | (34)             | (96)             | (130)            |
| 已宣派及派付股息 .....             | —                             | —                             | —                             | —                             | —                | (1,999)          | (1,999)          | —                | (1,999)          |
| 於二零一三年<br>六月三十日 .....      | 7                             | —                             | 35                            | 1,312                         | (5)              | 87,917           | 93,002           | 3,861            | 96,863           |

## 附錄一

## 會計師報告

### (E) 綜合現金流量表

|                                     | 第II節<br>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<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | 人民幣<br>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        |
| 貿易應收款項減值 .....                      | 6          | 5            | 5          | —          | —                    | 15         |
| 其他應收款項減值 .....                      | 6          | 11           | 35         | 51         | 17                   | (15)       |
| 預付土地租賃款項攤銷 ...                      | 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<br>設備項目虧損／<br>(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 .....                      | 6          | 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<br>的重新計量虧損 .....          | 38         | —            | —          | —          | —                    | 8          |
| 衍生金融工具<br>公允價值變動 .....              | 5          | —            | —          | —          | —                    | (1)        |
| 投資物業公允<br>價值增加 .....                |            | (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<br>票據(增加)／減少 .....        |            | (111)        | (77)       | 102        | 188                  | (4)        |
| 預付款項、按金及<br>其他應收款項<br>(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<br>減少／(增加) .....              |            | (1,478)      | 81         | (2,008)    | (471)                | (1,909)    |
| 貿易應付款項及應付<br>票據增加／(減少) .....        |            | 12,553       | 4,639      | 8,966      | (1,359)              | 325        |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

| 第II節<br>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<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | 人民幣<br>百萬元 |
| 其他應付款項及        |              |            |            |                      |            |
| 應計費用增加 .....   | 36,239       | 14,989     | 5,063      | 6,869                | 21,998     |
| 政府補助增加 .....   | —            | 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項 ... | (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 ... | 19 —         | —          | (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)   |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

|                | 第II節<br>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<br>百萬元   | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | 人民幣<br>百萬元 |
| 融資活動產生的        |            |              |            |            |                      |            |
| 現金流量           |            |              |            |            |                      |            |
| 發行債券的          |            |              |            |            |                      |            |
| 所得款項淨額 .....   |            | —            | —          | 3,614      | —                    | 3,662      |
| 新增銀行貸款 .....   |            | 39,478       | 57,470     | 80,745     | 47,272               | 61,497     |
| 償還銀行貸款 .....   |            | (30,370)     | (33,848)   | (40,304)   | (9,263)              | (20,267)   |
| 已付利息及          |            |              |            |            |                      |            |
| 銀行費用 .....     |            | (8,705)      | (3,194)    | (6,962)    | (2,672)              | (3,509)    |
| 已付股息 .....     |            | —            | (1,967)    | (1,999)    | (1,999)              | (1,999)    |
| 非控股權益出資 .....  |            | —            | —          | 2,940      | 750                  | 671        |
| 出售非控股權益        |            |              |            |            |                      |            |
| 的所得款項 .....    |            | —            | 90         | —          | —                    | —          |
| 共同控制下的業務合併 ... | 37         | (1,935)      | —          | —          | —                    | —          |
| 收購非控股權益 .....  |            | —            | —          | (130)      | (130)                | (4,919)    |
| 融資活動(所用)／產生    |            |              |            |            |                      |            |
| 的現金流量淨額 .....  |            | (1,532)      | 18,551     | 37,904     | 33,958               | 35,136     |
| 現金及現金等         |            |              |            |            |                      |            |
| 價物增加淨額 .....   |            | 8,958        | 4,537      | 20,928     | 24,538               | 5,274      |
| 年初／期初現金及       |            |              |            |            |                      |            |
| 現金等價物 .....    |            | 35,090       | 44,048     | 48,585     | 48,585               | 69,525     |
| 外匯匯率變動         |            |              |            |            |                      |            |
| 的影響，淨額 .....   |            | —            | —          | 12         | (8)                  | (38)       |
| 年末／期末現金及       |            |              |            |            |                      |            |
| 現金等價物 .....    |            | 44,048       | 48,585     | 69,525     | 73,115               | 74,761     |
| 現金及現金等價        |            |              |            |            |                      |            |
| 物餘額的分析         |            |              |            |            |                      |            |
| 在財務狀況表中列示的     |            |              |            |            |                      |            |
| 現金及現金等價物 ..... |            | 44,048       | 48,585     | 69,525     | 73,115               | 74,761     |
| 在現金流量表列示的      |            |              |            |            |                      |            |
| 現金及現金等價物 ..... |            | 44,048       | 48,585     | 69,525     | 73,115               | 74,761     |

## 附錄一

## 會計師報告

### (F) 財務狀況表

|                          | 第II節<br>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         | 900      | 1,143    | 1,115    | 1,100    |
| 投資物業 .....               | 15         | 905      | 1,452    | 1,470    | 1,415    |
| 預付土地租賃款項 .....           | 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 .....             | 22         | 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      |
| 預付款項、按金及<br>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<br>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 .....  |            | 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 |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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中國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（「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」），最終控股股東為王健林先生。

有關期間末貴公司於附屬公司（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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>一九九二年<br>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<br>一九九二年<br>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<br>一九九九年<br>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<br>二零零一年<br>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<br>二零零一年<br>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<br>二零零二年<br>三月十二日     | 60,000                   | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                    |                |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                              |                |                          |                          |                                   |    |       |
| Nanchang Wanda Real Estate Development Co.,Ltd.    | 南昌萬達房地產開發有限公司  | 中國<br>二零零二年<br>四月二十三日    | 50,000                   | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Shanghai Wanda commercial Plaza Property Co.,Ltd.  | 上海萬達商業廣場置業有限公司 | 中國<br>二零零二年<br>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<br>二零零四年<br>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<br>二零零四年<br>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<br>二零零五年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零六年<br>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<br>二零零七年<br>二月八日      | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務          |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|---------------|
|                                                 |                |                          |                          | 直接                                | 間接 |               |
| 人民幣千元                                           |                |                          |                          |                                   |    |               |
| Wanda Hotel Investment and Development Co.,Ltd. | 萬達酒店建設有限公司     | 中國<br>二零零七年<br>四月十三日     | 50,000                   | 100%                              | —  | 酒店管理服務        |
| Beijing Yinhe Wanda Property Co.,Ltd.           | 北京銀河萬達置業有限公司   | 中國<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零七年<br>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<br>二零零八年<br>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<br>二零零八年<br>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<br>二零零八年<br>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<br>二零零八年<br>十二月二十九日   | 3,125,000                | 100%                              | —  | 物業租賃<br>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<br>二零零九年<br>二月十一日     | 50,000                   | 100%                              | —  | 物業租賃          |

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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務          |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|---------------|
|                                                 |                 |                          |                          | 直接                                | 間接 |               |
| 人民幣千元                                           |                 |                          |                          |                                   |    |               |
| Baotou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.          | 包頭萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零零九年<br>四月三日      | 100,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發         |
| Hohhot Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.          | 呼和浩特萬達廣場投資有限公司  | 中國<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>六月十日      | 1,100,000                | 100%                              | —  | 物業租賃<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>六月十二日     | 100,000                  | 100%                              | —  | 物業租賃<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>九月十一日     | 100,000                  | 100%                              | —  | 酒店經營          |

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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務  |
|--------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|-------|
|                                                  |                 |                          |                          | 直接                                | 間接   |       |
| 人民幣千元                                            |                 |                          |                          |                                   |      |       |
| Zhengzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.        | 鄭州萬達廣場投資有限公司*   | 中國<br>二零零九年<br>十月十四日     | 2,050,000                | 100%                              | —    | 房地產開發 |
| Guangzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.        | 廣州萬達廣場投資有限公司*   | 中國<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零零九年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>五月十一日     | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                                 |                   |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                                           |                   |                          |                          |                                   |    |       |
| Quanzhou Puxi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.                   | 泉州浦西萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零一零年<br>五月二十五日    | 311,300                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Changzhou Xinbei Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.                | 常州新北萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>八月十三日     | 50,000                   | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Hefei Tian'e'hu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.                 | 合肥天鵝湖萬達廣場投資有限公司   | 中國<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>十一月十五日    | 50,000                   | 70%                               | —  | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務          |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|---------------|
|                                                 |                 |                          |                          | 直接                                | 間接 |               |
| 人民幣千元                                           |                 |                          |                          |                                   |    |               |
| Ningde Wanda Plaza Co.,Ltd.                     | 寧德萬達廣場有限公司      | 中國<br>二零一零年<br>十一月二十三日   | 100,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發         |
| Jiangyin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.        | 江陰萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>十一月三十日    | 100,000                  | 100%                              | —  | 物業租賃<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>一月十九日     | 100,000                  | 100%                              | —  | 物業租賃<br>及酒店經營 |
| Wuhu Wanda Plaza Co.,Ltd.                       | 蕪湖萬達廣場有限公司*     | 中國<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>三月七日      | 930,000                  | 70%                               | —  | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |     | 主要業務  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----|-------|
|                                                    |                         |                          |                          | 直接                                | 間接  |       |
| 人民幣千元                                              |                         |                          |                          |                                   |     |       |
| Guangzhou Wannuo Investment Management Co., Ltd.   | 廣州市萬諾投資管理有限公司*          | 中國<br>二零一一年<br>五月十三日     | 8,000                    | 100%                              | —   | 房地產開發 |
| Wuxi Huishan Wanda Plaza Co.,Ltd.                  | 無錫惠山萬達廣場有限公司            | 中國<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>七月十二日     | 500                      | —                                 | 55% | 房地產開發 |
| Dongguan Chang'an Wanda Plaza Co.,Ltd.             | 東莞長安萬達廣場有限公司*           | 中國<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>十一月三十日    | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                    |                |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                              |                |                          |                          |                                   |    |       |
| Chifeng Wanda Plaza Co.,Ltd.                       | 赤峰萬達廣場有限公司*    | 中國<br>二零一一年<br>十二月十六日    | 400,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Shanghai Songjiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd. | 上海松江萬達廣場投資有限公司 | 中國<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>三月一日      | 600,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Anyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.           | 安陽萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零一三年<br>三月四日      | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                  |                |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                            |                |                          |                          |                                   |    |       |
| Hangzhou Gongshu Wanda Investment Co.,Ltd.       | 杭州拱墅萬達投資有限公司   | 中國<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>六月十七日     | 800,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Tai'an Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.           | 泰安萬達廣場投資有限公司   | 中國<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>六月二十日     | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                             |                 |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                                       |                 |                          |                          |                                   |    |       |
| Neijiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.                    | 內江萬達廣場投資有限公司*   | 中國<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>八月二十三日    | 3,000,000                | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Zhanjiang Development Zone Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.  | 湛江開發區萬達廣場投資有限公司 | 中國<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>九月九日      | 700,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Liuzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.                     | 柳州萬達廣場投資有限公司    | 中國<br>二零一三年<br>九月二十三日    | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |    | 主要業務  |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----|-------|
|                                                                     |                   |                          |                          | 直接                                | 間接 |       |
| 人民幣千元                                                               |                   |                          |                          |                                   |    |       |
| Hefei Wanda City Investment Co.,Ltd.                                | 合肥萬達城投資有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>十二月十六日    | 500,000                  | 100%                              | —  | 房地產開發 |
| Harbin Hanan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****                    | 哈爾濱哈南萬達廣場投資有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>一月二日      | 900,000                  | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務  |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|-------|
|                                                    |                |                          |                          | 直接                                | 間接   |       |
| 人民幣千元                                              |                |                          |                          |                                   |      |       |
| Jingmen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****        | 荊門萬達廣場投資有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>三月三十一日    | 600,000                  | 100%                              | —    | 房地產開發 |
| Jiujiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****       | 九江萬達廣場投資有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>四月一日      | 1,000,000                | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務  |
|------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|-------|
|                                                      |                |                          |                          | 直接                                | 間接   |       |
| 人民幣千元                                                |                |                          |                          |                                   |      |       |
| Dongguan Humen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****   | 東莞虎門萬達廣場投資有限公司 | 中國<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>六月二十五日    | 900,000                  | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                              |                  |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                        |                  |                          |                          |                                   |      |      |
| Dalian Wanda Property Management Co.,Ltd.                    | 大連萬達物業管理有限公司     | 中國<br>一九九四年<br>十二月三十日    | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Dalian Wanda Building Property Management Co.,Ltd.           | 大連萬達大廈物業管理有限公司   | 中國<br>一九九七年<br>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<br>二零零零年<br>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<br>二零零二年<br>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<br>二零零二年<br>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<br>二零零二年<br>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<br>二零零二年<br>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<br>二零零二年<br>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<br>二零零二年<br>九月十七日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Chengdu Hebinyinxiang Property Management Co.,Ltd.           | 成都河濱印象物業管理有限公司   | 中國<br>二零零二年<br>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<br>二零零三年<br>一月三日      | 600                      | —                                 | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                    |                       |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                              |                       |                          |                          |                                   |      |      |
| Nanjing Wanda Plaza<br>Xinjiekou Commercial<br>Management Co.,Ltd. | 南京萬達廣場新街口<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零三年<br>一月十六日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shenyang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.          | 瀋陽萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零三年<br>四月三日      | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Nanchang Wanda Property<br>Management Co.,Ltd.                     | 南昌萬達<br>物業管理有限公司      | 中國<br>二零零三年<br>五月七日      | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Nanning Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.           | 南寧萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零三年<br>六月二十日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Wuhan Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.             | 武漢萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零三年<br>六月二十五日    | 30,000                   | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Beijing Wanda Shidai<br>Property Management<br>Co.,Ltd.            | 北京萬達時代<br>物業管理有限公司    | 中國<br>二零零三年<br>八月一日      | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Harbin Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.            | 哈爾濱萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零三年<br>八月七日      | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Dalian Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.            | 大連萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零四年<br>十一月二十六日   | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Kunming Wanda Property<br>Service Co.,Ltd.                         | 昆明萬達物業<br>服務有限公司      | 中國<br>二零零五年<br>七月十四日     | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shanghai Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.          | 上海萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零六年<br>三月二十九日    | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Ningbo Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.            | 寧波萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零六年<br>四月十九日     | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Chengdu Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.           | 成都萬達廣場<br>商業管理有限公司    | 中國<br>二零零六年<br>十二月十九日    | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務          |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|---------------|
|                                                            |                    |                          |                          | 直接                                | 間接   |               |
| 人民幣千元                                                      |                    |                          |                          |                                   |      |               |
| Beijing Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.   | 北京萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>二月七日      | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Wanda Commercial<br>Management Co.,Ltd.                    | 萬達商業管理<br>有限公司     | 中國<br>二零零七年<br>二月八日      | 50,000                   | 100%                              | —    | 商業及酒店<br>管理服務 |
| Chongqing Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co.,Ltd.   | 重慶萬達廣場<br>物業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>二月八日      | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Xi'an Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.     | 西安萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>二月十二日     | 5,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Suzhou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.    | 蘇州萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>五月三十一日    | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Suzhou Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co.,Ltd.      | 蘇州萬達廣場<br>物業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>八月六日      | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Beijing Wanda Dahu<br>Property Management<br>Co.,Ltd.      | 北京萬達大湖<br>物業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>八月九日      | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Wuxi Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.      | 無錫萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>九月二十九日    | 2,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Chongqing Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd. | 重慶萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>十月二十六日    | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Dalian Wanda Mingzhu<br>Property Management<br>Co.,Ltd.    | 大連萬達明珠<br>物業管理有限公司 | 中國<br>二零零七年<br>十一月二十三日   | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Shenyang Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co.,Ltd.    | 瀋陽萬達廣場<br>物業管理有限公司 | 中國<br>二零零八年<br>六月二十六日    | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Huai'an Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co.,Ltd.   | 淮安萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零八年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                   |                      |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                             |                      |                          |                          |                                   |      |      |
| Shanghai Wanda Plaza<br>Nanhui Commercial<br>Management Co., Ltd. | 上海萬達廣場南匯<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零零八年<br>十一月十九日    | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Luoyang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.         | 洛陽萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>三月十七日     | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Taiyuan Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.         | 太原萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>四月九日      | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xi'an Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.             | 西安萬達廣場<br>物業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>五月六日      | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Changchun Wanda Plaza<br>Property Service Co., Ltd.               | 長春萬達廣場<br>物業服務有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>五月二十五日    | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Nanjing Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.         | 南京萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>六月三日      | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shijiazhuang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.    | 石家莊萬達廣場<br>商業管理有限公司  | 中國<br>二零零九年<br>七月二十七日    | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Yichang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.         | 宜昌萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>七月三十日     | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Yichang Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.           | 宜昌萬達廣場<br>物業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>七月三十日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xiangyang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.       | 襄陽萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>八月十一日     | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shijiazhuang Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.      | 石家莊萬達廣場<br>物業管理有限公司  | 中國<br>二零零九年<br>八月十八日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Hefei Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.           | 合肥萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零零九年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                      |                             |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                                |                             |                          |                          |                                   |      |      |
| Hohhot Wanda Plaza<br>Property Service Co., Ltd.                     | 呼和浩特市<br>萬達廣場物業服務<br>有限責任公司 | 中國<br>二零零九年<br>九月十日      | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Hohhot Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.             | 呼和浩特萬達廣場<br>商業管理有限公司        | 中國<br>二零零九年<br>九月二十九日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Fuzhou Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd.    | 福州萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司    | 中國<br>二零零九年<br>十月十五日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Tangshan Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Service Co., Ltd.     | 唐山萬達廣場<br>商業物業服務<br>有限公司    | 中國<br>二零零九年<br>十月十九日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Baotou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.             | 包頭萬達廣場<br>商業管理有限公司          | 中國<br>二零零九年<br>十月二十七日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shaoxing Keqiao Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.    | 紹興柯橋萬達廣場<br>商業管理有限公司        | 中國<br>二零零九年<br>十一月二日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Hefei Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.              | 合肥萬達廣場<br>商業管理有限公司          | 中國<br>二零零九年<br>十一月十一日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Ningbo Jiangbei Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.    | 寧波江北萬達廣場<br>商業管理有限公司        | 中國<br>二零零九年<br>十一月二十三日   | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Guangzhou Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd. | 廣州萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司    | 中國<br>二零零九年<br>十二月九日     | 3,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shenyang Tiexi Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.     | 瀋陽鐵西萬達廣場<br>商業管理有限公司        | 中國<br>二零零九年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>六月二日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xiamen Huli Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.        | 廈門湖里萬達廣場商業管理有限公司 | 中國<br>二零一零年<br>六月二日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xiamen Huli Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.          | 廈門湖里萬達廣場物業管理有限公司 | 中國<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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<br>二零一零年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                      |                            |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                                |                            |                          |                          |                                   |      |      |
| Taizhou Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.              | 泰州萬達廣場<br>物業管理有限公司         | 中國<br>二零一零年<br>八月十二日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Langfang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.           | 廊坊萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一零年<br>八月三十日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Langfang Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.             | 廊坊萬達廣場<br>物業管理有限公司         | 中國<br>二零一零年<br>八月三十日     | 500                      | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Quanzhou Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd.  | 泉州萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司   | 中國<br>二零一零年<br>九月十六日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Zhengzhou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.          | 鄭州萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一零年<br>九月二十七日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Chongqing Wanzhou<br>Wanda Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.  | 重慶市萬州區<br>萬達廣場商業管理<br>有限公司 | 中國<br>二零一零年<br>十月十四日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Changzhou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.          | 常州萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一一年<br>一月十七日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shanghai Baoshan Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.   | 上海寶山萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一一年<br>四月二十八日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Nanchang Honggutan<br>Wanda Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd. | 南昌紅穀灘<br>萬達廣場商業管理<br>有限公司  | 中國<br>二零一一年<br>六月九日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Jiangyin Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.           | 江陰萬達廣場商業<br>管理有限公司         | 中國<br>二零一一年<br>六月二十日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Jinjiang Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd.  | 晉江萬達廣場商業<br>物業管理有限公司       | 中國<br>二零一一年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>十一月八日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Yantai Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.                       | 煙台萬達廣場商業管理有限公司     | 中國<br>二零一二年<br>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<br>二零一二年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>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<br>二零一二年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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<br>二零一三年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                     |                          |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                               |                          |                          |                          |                                   |      |      |
| Jingzhou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.          | 荊州萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>五月三十一日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Jiamusi Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.           | 佳木斯萬達廣場<br>商業管理有限公司      | 中國<br>二零一三年<br>六月二十六日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Jixi Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.              | 雞西萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>七月十日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Hangzhou Gongshu Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.  | 杭州拱墅萬達廣場<br>商業管理有限公司     | 中國<br>二零一三年<br>七月二十五日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Anyang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.            | 安陽萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>九月十日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Weinan Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.            | 渭南萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>九月十一日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xining Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.            | 西寧萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>九月二十五日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Chongqing Banan Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.   | 重慶巴南萬達廣場<br>商業管理有限公司     | 中國<br>二零一三年<br>十月十八日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Liuzhou Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd.  | 柳州萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司 | 中國<br>二零一三年<br>十月二十五日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Guangyuan Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.         | 廣元萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一三年<br>十一月一日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Dongying Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd. | 東營萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司 | 中國<br>二零一三年<br>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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                              |                            |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                                        |                            |                          |                          |                                   |      |      |
| Neijiang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.                   | 內江萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一三年<br>十一月十一日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Wuhai Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.                      | 烏海萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一三年<br>十一月十三日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Jiaxing Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.                    | 嘉興萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一三年<br>十一月二十二日   | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Guangzhou Luogang Wanda<br>Plaza Commercial Property<br>Management Co., Ltd. | 廣州蘿崗萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司 | 中國<br>二零一三年<br>十一月二十五日   | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Zhanjiang Wanda Plaza<br>Commercial Property<br>Management Co., Ltd.         | 湛江萬達廣場<br>商業物業管理<br>有限公司   | 中國<br>二零一三年<br>十二月二十日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Dezhou Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.****                 | 德州萬達廣場商業<br>管理有限公司         | 中國<br>二零一四年<br>一月八日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Shanghai Jinshan Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.****       | 上海金山萬達廣場<br>商業管理有限公司       | 中國<br>二零一四年<br>二月十三日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Tai'an Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.****                 | 泰安萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一四年<br>二月二十日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Huangshi Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.****               | 黃石萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一四年<br>三月十一日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理 |
| Xiangtan Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.****                 | 湘潭萬達廣場<br>商業管理有限公司         | 中國<br>二零一四年<br>三月十二日     | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務          |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|---------------|
|                                                                      |                      |                          |                          | 直接                                | 間接   |               |
| 人民幣千元                                                                |                      |                          |                          |                                   |      |               |
| Fuyang Wanda Plaza<br>Commercial Management<br>Co., Ltd.****         | 阜陽萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>四月九日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Urumqi Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.****           | 烏魯木齊萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零一四年<br>四月二日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Nantong Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.****          | 南通萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>四月三日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Suzhou Wuzhong Wanda<br>Plaza Commercial<br>Management Co., Ltd.**** | 蘇州吳中萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零一四年<br>四月八日      | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Xishuangbanna Wanda<br>Plaza Property Management<br>Co., Ltd.****    | 西雙版納萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零一四年<br>五月十二日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Guilin Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.****           | 桂林萬達廣場<br>商業管理有限公司   | 中國<br>二零一四年<br>五月二十日     | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Dongguan Wanda Plaza<br>Property Management<br>Co., Ltd.****         | 東莞厚街萬達廣場<br>商業管理有限公司 | 中國<br>二零一四年<br>五月二十一日    | 1,000                    | —                                 | 100% | 物業管理          |
| Wanda Commercial &<br>Planning Research Institute<br>Co., Ltd.       | 萬達商業規劃<br>研究院有限公司    | 中國<br>二零零七年<br>一月九日      | 50,000                   | 100%                              | —    | 業務規劃<br>及項目諮詢 |
| Chongqing Wanda Hotel<br>Management Co., Ltd.                        | 重慶萬達酒店管理<br>有限公司     | 中國<br>二零零七年<br>三月三十日     | 10,000                   | 100%                              | —    | 酒店管理服務        |
| Sanya Wanda Hotel<br>Co., Ltd.                                       | 三亞萬達大酒店<br>有限公司      | 中國<br>二零零七年<br>七月十七日     | 50,000                   | 100%                              | —    | 酒店運營及餐飲       |

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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務    |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|---------|
|                                                          |                |                          |                          | 直接                                | 間接   |         |
| 人民幣千元                                                    |                |                          |                          |                                   |      |         |
| Beijing Oulante Management Co., Ltd.                     | 北京歐蘭特企業管理有限公司  | 中國<br>二零零八年<br>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<br>二零零八年<br>十一月十一日    | 7,000                    | —                                 | 100% | 餐飲服務    |
| Chongqing Wanzhou Wanda Hotel Management Co., Ltd.       | 重慶萬州萬達酒店管理有限公司 | 中國<br>二零一零年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一一年<br>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<br>二零一二年<br>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<br>有限公司 | 中國<br>二零一三年<br>三月四日      | 60,000                   | 100%                              | —    | 技術開發    |
| Sunseeker International Limited*****                     |                | 英國<br>一九六零年<br>十一月十七日    | 21,000英鎊                 | —                                 | 100% | 生產及銷售遊艇 |
| Quay West Marina Ltd.*****                               |                | 英國<br>一九七七年<br>二月十日      | 200英鎊                    | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Totesbury Ltd.*****                                      |                | 英國<br>一九七七年<br>九月二十九日    | —**                      | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Quay Boats Ltd.*****                                     |                | 英國<br>一九七九年<br>十月二十三日    | —**                      | —                                 | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地  | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|---------|
|                                                              |                        |                           |                          | 直接                                | 間接   |         |
| 人民幣千元                                                        |                        |                           |                          |                                   |      |         |
| Don Shead Ltd.*****                                          |                        | 英國<br>一九八二年<br>十二月二十一日    | 2,000英鎊                  | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Sunseeker International<br>(Mouldings) Limited*****          |                        | 英國<br>一九八二年<br>十二月二十三日    | 1,000英鎊                  | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Sunseeker Customer<br>Services Ltd.*****                     |                        | 英國<br>一九九二年<br>六月五日       | — **                     | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Fujian Zhonglv<br>Real Estate<br>Development (HK)<br>Ltd.*** | 福建中旅房地產開發<br>(香港) 有限公司 | 香港<br>一九九二年<br>十一月二十五日    | 1,000港 元                 | —                                 | 100% | 投資控股    |
| Maritime Warranties Ltd.                                     |                        | 英國<br>一九九三年<br>三月三十日      | — **                     | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Dalong Industrial<br>Group Ltd.***                           | 大隆實業集團<br>有限公司         | 香港<br>一九九五年<br>二月十四日      | 10,000,000港 元            | —                                 | 100% | 投資控股    |
| Poole Stainless Ltd.*****                                    |                        | 英國<br>一九九五年<br>四月三日       | — **                     | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Sunseeker Exhibitions<br>Ltd.*****                           |                        | 英國<br>一九九七年<br>二月六日       | — **                     | —                                 | 100% | 不活動公司   |
| Wanda Commercial<br>Properties (Group)<br>Co., Ltd. ***      |                        | 百慕達<br>二零零零年<br>十一月二日     | 371,268,391港 元           | —                                 | 65%  | 投資控股    |
| Sunseeker International<br>(Holdings) Limited*****           |                        | 英國<br>二零零六年<br>八月二十三日     | 100,000英鎊                | —                                 | 92%  | 投資管理    |
| Amazing Wise Ltd.***                                         |                        | 英屬處女群島<br>二零零七年<br>八月二十八日 | 1,000美元                  | —                                 | 53%  | 投資控股    |
| Sunseeker USA<br>Holdings Inc.*****                          |                        | 美國<br>二零一一年<br>五月二十三日     | 5,000美元                  | —                                 | 100% | 生產及銷售遊艇 |
| Sunseeker USA Sales<br>Co., Inc.*****                        |                        | 美國<br>二零一一年<br>六月一日       | 3,000美元                  | —                                 | 100% | 生產及銷售遊艇 |

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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地   | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                             |                               |                            |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                       |                               |                            |                          |                                   |      |      |
| Fujian Hengli<br>Assets Management<br>Co., Ltd.***          | 福建恒力資產管理<br>有限公司              | 中國<br>二零一二年<br>十一月十五日      | 50,000                   | —                                 | 100% | 資產管理 |
| Wanda Commercial<br>Properties (Hong Kong)<br>Co., Ltd.*/** | 萬達商業地產(香港)<br>有限公司*/**        | 香港<br>二零一三年<br>二月六日        | — **                     | 100%                              | —    | 投資控股 |
| Wanda Real Estate<br>Investments Ltd.***                    |                               | 英屬處女群島<br>二零一三年<br>三月二十六日  | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Commercial<br>Properties Overseas Ltd.                |                               | 英屬處女群島<br>二零一三年<br>三月二十六日  | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Commercial<br>Group Americas LLC                      |                               | 美國<br>二零一三年<br>五月二日        | —                        | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Yacht Investment<br>(Jersey) Company<br>Limited****   | 萬達遊艇<br>投資控股(澤西島)<br>有限公司**** | 英國<br>二零一三年<br>五月二十三日      | — **                     | 100%                              | —    | 投資控股 |
| Wanda International<br>Real Estate Investment<br>Co., Ltd.  | 萬達國際地產<br>投資有限公司              | 香港<br>二零一三年<br>八月六日        | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda One (UK) Ltd.***                                      |                               | 英國<br>二零一三年<br>九月二十六日      | 10,000英鎊                 | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda One Nine Elms<br>(UK) Ltd.***                         |                               | 英國<br>二零一三年<br>九月二十六日      | 10,000英鎊                 | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Properties<br>Overseas Co., Ltd.                      | 萬達地產海外<br>有限公司                | 英屬處女群島<br>二零一三年<br>十月十五日   | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Properties<br>Investment Limited                      |                               | 英屬處女群島<br>二零一三年<br>十一月二十九日 | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda 717 Fifth<br>Avenue LLC                               |                               | 美國<br>二零一三年<br>十二月四日       | — **                     | —                                 | 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／<br>註冊地及日期<br>以及營業地 | 已發行<br>普通／<br>註冊<br>股本面值 | 貴公司於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>應佔的股權比例 |      | 主要業務 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|
|                                                                       |                    |                          |                          | 直接                                | 間接   |      |
| 人民幣千元                                                                 |                    |                          |                          |                                   |      |      |
| Wanda Commercial Properties Investment Limited****                    | 萬達商業地產投資有限公司       | 香港<br>二零一四年<br>一月二十三日    | — **                     | —                                 | 100% | 投資控股 |
| Wanda Properties International Co., Limited****                       |                    | 英屬處女群島<br>二零一四年<br>一月十六日 | — **                     |                                   | 100% | 投資控股 |
| Wanda Madrid Development, S.L.****                                    |                    | 西班牙<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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<br>二零一四年<br>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，或倘遲於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度開始時，則根據香港財務報告準則編製。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。

\*\*\*\* 由於貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月方成立或收購該等附屬公司，故並無為該等附屬公司編製法定財務報表。

\*\*\*\*\* 該等附屬公司於截至二零一四年六月三十日止六個月由貴集團收購。



## 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（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，連同相關過渡性條款，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物業及衍生金融工具之外，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擁有人以及非控股權益，即使這或會導致非控股權益結餘出現負數。集團內公司間資產及負債、權益、收入、費用以及與貴集團成員公司之間的交易有關的現金流項目已在合併層面完全抵銷。

當環境發生變化時，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)非控股權益的賬面值，(iii)權益部分的累計外幣報表折算差額；需要確認(i)收到代價的公允價值，(ii)保留投資部分的公允價值，及(iii)任何因此產生的損益影響。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保留溢利（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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2.2 已發佈但未生效的香港財務報告準則

貴集團並未於財務資料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：職工供款的修訂 <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 於二零一四年七月一日或之後開始的會計年度生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始的會計年度生效

3 於二零一七年一月一日或之後開始的會計年度生效

4 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。目前貴公司認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能會造成會計政策出現變化，但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獲得可變回報以及有能力通過其對被投資方的權力影響該等回報時，即獲得控制權（即現有權利可使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)按成本減任何減值損失後列賬。

### 於聯營公司的投資

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。

貴集團於聯營公司的投資在綜合財務狀況表中以貴集團持股比例對應資產淨值減去減值損失列示。

貴集團應佔聯營公司的收購後業績及其他綜合收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表中。此外，當聯營公司的權益發生變化，貴集團將於綜合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對銷，除有跡象表明資產減值的未變現損失已轉移。收購聯營公司而產生的商譽列入作為貴集團於聯營公司的投資的一部分。

如果對聯營公司的投資變成對合營企業的投資或者對合營企業的投資變成對聯營公司的投資，剩餘權益無需重新計量。相反，該筆投資仍繼續按權益法核算。所有其他事項中，如果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。貴公司於聯營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。

當於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。業務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。分類為資產或負債的或有代價如為一項金融工具及在香港會計準則第39號的範疇內，則按公允價值計量，而公允價值的變動則於損益內確認或確認為其他綜合收益變動。如果或有代價不在香港會計準則第39號的範疇內，則遵循適用香港財務報告準則予以計量。被分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算也僅在權益內核算。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及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，將確認減值損失。商譽所確認的減值損失在未來不可轉回。

當已被分配了商譽的現金產生單位(或現金產生單位組合)的一部分被處置掉時，被處置部分所對應的商譽的價值應在釐定處置的損益時計入被處置部分的賬面值。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。

#### 共同控制合併的合併會計法

合併會計法是納入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務首次受控制方控制之日已經合併。合併實體或業務的淨資產使用從控制方角度的現有賬面值進行合併。不會就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債中所佔權益的淨公允價值超過共同控制合併時投資成本的差額而確認任何金額。綜合收益表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日起(以較短者為準)各自的業績，而不論共同控制合併之日期。

#### 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。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。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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)，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額以資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值較高者減出售成本計算，並以個別資產釐定，除非資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或組別資產的現金流入，在該情況下，可收回數額由資產所屬的現金產生單位釐定。

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

貴集團於各有關期間末，就是否有任何跡象顯示先前確認的減值損失不再存在或可能已減少作出評估。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值損失，僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值損失而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。於根據相關會計政策計算重估資產的減值損失撥回時，除非該資產按重估價值計算，否則其減值損失的撥回計入產生期間的損益表。

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) 一個實體是另一實體的聯營公司或者合營企業(或另一實體的母公司，附屬公司或同系附屬公司)；
  - (iii) 實體和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實體的合營企業，另一實體是同一第三方實體的聯營公司；
  - (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)中確認的人士控制或共同控制；及
  - (vii) 或(a)(i)中確認的人士對該實體有重大影響或是該實體(或該實體母公司)管理層關鍵人士。

物業、廠房及設備以及折舊

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

## 附錄一

## 會計師報告

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，則貴集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

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

|             | 可使用年期  | 剩餘價值 |
|-------------|--------|------|
| 樓宇 .....    | 35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，按成本減任何減值損失入賬且不予折舊。成本主要包括施工期間的直接建設成本。在建工程於完工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 其他無形資產(除商譽外)

獨立購置的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日的公允價值。其他無形資產使用年期可分為確定或不確定。確定使用年期的其他無形資產其後按使用經濟年限攤銷，當其他無形資產有減值跡象時評估減值。有確定使用年期的其他無形資產的攤銷期限和攤銷方法需要每個財年年末進行覆核。於業務合併中收購的其他無形資產包括品牌、設計、訂單及業務關係，其使用經濟年限為1至25年。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 投資物業

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

投資物業公允價值變動所產生的損益應於產生的年度計入損益表中。投資物業報廢或出售產生的損益於報廢或出售年度在損益表中確認。

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

### 租賃

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

資產所有權上的所有風險和收益歸屬於出租方的租賃入賬列為經營租賃。如果貴集團作為出租人，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損益表內。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於損益表內扣除。

經營租賃的預付土地租賃款項期初按照成本列賬，之後以直線法在租賃期內確認。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 投資和其他金融資產

#### 初始確認和計量

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

所有一般金融資產買賣概於交易日（即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的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產的後續計量根據以下分類進行：

#### 按公允價值計量且變動計入損益的金融資產

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

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

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

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

### 貸款和應收款項

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

### 可供出售金融投資

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

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

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

貴集團評估是否在短期內有能力及意圖出售其可供出售金融資產。很少情況下，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(即自貴集團的綜合財務狀況表內移除)：

- 收取該資產現金流的權利屆滿；或者
- 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絕大部分風險和收益，但是已轉移資產的控制權。

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。當貴集團既不轉移也不留存資產的絕大部分風險和收益，亦不轉移資產的控制權，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，貴集團首先確認個別重大的單個金融資產或者將個別不重大的金融資產合併起來看是否存在減值。如果貴集團釐定單項資產(無論重大或者非

重大) 並無明顯減值跡象，則將該資產納入具有類似信貸風險的一組金融資產並共同評估減值情況。倘單個資產被認定減值且已確認或將繼續確認減值損失，則不會共同評估其減值情況。

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

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

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損失，則該虧損金額按該資產的賬面值與按同類金融資產的現時市場回報率折現的估計未來現金流量現值之差額計量。該等資產的減值損失不會撥回。

#### 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，扣減之前曾於收益表確認的任何減值損失的差額，將自其他綜合收益移除，並在損益表中確認。



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

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

### 金融負債

#### 首次確認及計量

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

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

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。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 抵銷金融工具

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

### 存貨

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

### 在建房地產

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

在建房地產乃列為流動資產，惟若有關房地產發展項目的建築期預計於正常之營運周期後才完結則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

### 持作出售的已完工物業

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

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括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分的銀行透支。

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。

### 所得稅

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

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。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

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

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

於各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溢利以動用全部或部分遞延所得稅資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延所得稅資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延所得稅資產時予以確認。

遞延所得稅資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於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，在相關資產可使用年期限內平均分配至損益，或自資產賬面值扣除並以扣減折舊費用的方式計入損益。

### 收入確認

當符合以下所有標準時，日常業務過程中銷售物業所得收入會予以確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與物業擁有權有關的管理，亦無實際控制物業；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益很可能流入貴集團；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，即符合上述標準。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入綜合財務狀況表的流動負債項下。

來自租賃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就其他配套服務的服務費用)於提供服務時確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內或較短期間(如適用)將估計未來現金收益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。

#### 借貸成本

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

#### 外幣業務

財務資料以貴公司功能貨幣和呈列貨幣人民幣列示。貴集團各下屬實體可自行決定其功能貨幣，在財務報表中使用該幣種為單位表示。集團層面外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率。外幣貨幣資產和負債採用各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。於各有關期末，有關實體的資產及負債項目，採用各有關期間末的現行匯率折算為貴公司的呈列貨幣，其損益表則採用各有關期間的加權平均匯率折算為人民幣。

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

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

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

## 股息

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

## 3. 重大會計判斷和估計

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

## 判斷

在應用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

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

(iv) 釐定資產相關政府補助

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

估計的不確定性

以下為於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

貴集團的投資物業按公允價值計量。已竣工投資物業的公允價值，乃經考慮現有租約將獲得的資本化收入及物業歸復潛能或（倘適用）參考附近地區的類似物業成交價格的市場證據後達致。在建投資物業的公允價值乃按「猶如」已竣工基準的物業市場價值，並適當扣



除將於估值日至竣工日期間產生的建設成本、專業費用、利息以及合理利潤後釐定。釐定已竣工投資物業的公允價值要求貴集團估計物業歸復潛能，而開發中投資物業，則須於估值中估計將產生的成本及未來利潤。

於二零一一年、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、人民幣1,590.74億元、人民幣1,985.39億元及人民幣2,205.80億元。包括公允價值計量的關鍵假設在內的詳情，請參閱本節附註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。進一步詳情載於本節附註17。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

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

(iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

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

(v) 遞延所得稅資產

在很可能日後有足夠的應納稅所得額用以彌補可抵扣稅務虧損的限度內，應就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃戰略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

(vi) 物業、廠房及設備的可使用年期和減值

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

當出現本節附註2.4中會計準則提到的物業、廠房及設備可收回金額小於賬面值的事項或變化時，需對固定資產作減值測試。物業、廠房及設備的可變現淨值為公允價值減去處置費用後的淨額和使用價值中的較高者，其中包含了對可使用年期的評估。

(vii) 在建物業及持有待售已竣工物業的可變現淨值

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



#### 4. 經營分部資料

管理層按項目地點監察其業務的經營業績，包括物業開發、租賃及管理以及酒店營運，以作出有關資源分配及表現評估的決策，而並無單一地點的收入、淨利潤或總資產超過貴集團合併收入、淨利潤或總資產的10%。由於所有地點具有類似經濟特性、物業開發、租賃及管理、酒店營運的性質，上述業務程序的性質、上述業務客戶的類別或分類，以及分派物業或提供服務所採用的方法均類似，故所有地點合計作為一個呈報經營分部。

##### 地理資料

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

##### 主要客戶資料

於有關期間，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。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 5. 收入、其他收入及收益

收入是貴集團營業額，代表來源於有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月，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。

對收入和其他收入及收益的分析如下：

|                       | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元        |
| <b>收入</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                | 13            |
|                       | <u>1,925</u>  | <u>2,119</u>  | <u>3,874</u>  | <u>1,378</u>     | <u>577</u>    |
| <b>收益</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            | —                | 129           |
| 議價購買收益 (附註38) .....   | —             | —             | 75            | —                | 2             |
| 出售可供出售投資收益 .....      | —             | —             | —             | —                | 40            |
| 其他 .....              | 40            | 41            | 68            | 20               | 54            |
|                       | <u>41</u>     | <u>43</u>     | <u>268</u>    | <u>20</u>        | <u>613</u>    |
|                       | <u>1,966</u>  | <u>2,162</u>  | <u>4,142</u>  | <u>1,398</u>     | <u>1,190</u>  |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元       |
| 已售物業成本 .....                  | 23,999       | 24,967       | 44,345       | 15,342           | 9,928        |
| 已實現政府補助(附註31) .....           | (1,358)      | (1,742)      | (3,295)      | (1,116)          | (308)        |
| 出售物業、廠房及設備的<br>淨損失／(收益) ..... | 1            | (1)          | 1            | —                | —            |
| 出售投資物業虧損 .....                | 2            | 8            | —            | —                | —            |
| 物業、廠房及設備折舊<br>(附註14) .....    | 517          | 881          | 1,054        | 455              | 610          |
| 預付土地租賃款項攤銷*<br>(附註16) .....   | 45           | 79           | 100          | 41               | 57           |
| 其他無形資產攤銷*(附註18) .....         | 3            | 10           | 17           | 8                | 13           |
| 貿易應收款項減值(附註24) .....          | 5            | 5            | —            | —                | 15           |
| 其他應收款項減值(附註25) .....          | 11           | 35           | 51           | 17               | (15)         |
| 土地房屋經營租賃<br>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<br>(包括董事薪酬)            |              |              |              |                  |              |
| 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> |
| 投資物業公允價值增加 .....              | (13,992)     | (21,898)     | (15,443)     | (7,832)          | (5,227)      |
| 淨外匯收益(附註5) .....              | —            | —            | (12)         | —                | (129)        |
| 聯營公司權益的重新計量虧損 .....           | —            | —            | —            | —                | 8            |
| 物業租賃及管理<br>有關的直接經營開支 .....    | <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綜合損益表的「行政開支」以及「銷售成本」中。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

|                   | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元  |
| 銀行借款及其他借款的利息      |              |         |         |                  |         |
| —償還期短於五年 .....    | 4,345        | 5,237   | 6,701   | 3,570            | 4,794   |
| —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      | —                | 211     |
| 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   |

倘資金大致已借入並用於獲取合資格資產，則於往績記錄期及截至二零一三年六月三十日止六個月個別資產的開支按介乎6.15%至11.48%的資本化比率計算。

### 8. 董事薪酬

有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月的董事薪酬總額如下：

|                  | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 袍金 .....         | —**          | —**    | —**    | —**              | —**    |
| 其他薪酬：            |              |        |        |                  |        |
| 工資、津貼及實物福利 ..... | 18           | 32     | 18     | 9                | 9      |
| 表現掛鉤花紅 .....     | 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的薪酬如下：

|        | 袍金     | 工資、津貼<br>及實物福利 | 表現掛鈎花紅 | 養老金<br>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  | —**    | —              | —      | —           | —**    |
|        | —      | 18             | 7      | —           | 25     |

\* 年內，丁本錫先生亦為貴公司最高行政人員。

截至二零一二年十二月三十一日止年度每位董事的薪酬如下：

|        | 袍金     | 工資、津貼<br>及實物福利 | 表現掛鈎花紅 | 養老金<br>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  | —**    | —              | —      | —           | —**    |
|        | —      | 32             | 15     | —           | 47     |

\* 年內，丁本錫先生亦為貴公司最高行政人員。

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的薪酬如下：

|             | 袍金     | 工資、津貼<br>及實物福利 | 表現掛鈎花紅 | 養老金<br>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 ..... | —**    | —              | —      | —           | —**    |
|             | —      | 18             | 7      | —           | 25     |

\* 年內，齊界先生亦為貴公司最高行政人員。

截至二零一三年六月三十日止六個月每位董事的薪酬如下：

|             | 袍金               | 工資、津貼<br>及實物福利   | 表現掛鈎花紅           | 養老金<br>計劃供款      | 總計               |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(未經審計) | 人民幣百萬元<br>(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 ..... | —**              | —                | —                | —                | —**              |
|             | —                | 9                | —                | —                | 9                |

\* 期內，齊界先生亦為貴公司最高行政人員。

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最高行政人員的薪酬如下：

|             | 袍金     | 工資、津貼<br>及實物福利 | 表現掛鈎花紅 | 養老金<br>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 ..... | —**    | —              | —      | —           | —**    |
|             | —      | 9              | —      | —           | 9      |

\* 期內，齊界先生亦為貴公司最高行政人員。

\*\* 該等董事的薪酬呈列為零（湊整至最接近百萬）。

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。張霖先生於二零一二年辭任執行董事及獲委任為非執行董事。

概無董事放棄或同意放棄於有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月任何薪酬的安排。



## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 五位最高薪酬員工

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，五名最高薪僱員分別包括三名董事、四名董事、兩名董事、兩名董事及兩名董事，有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。往績記錄期內其餘其他最高薪僱員（非貴集團董事）的薪酬詳情載列如下：

|                  | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元    |
| 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> |

最高薪酬的非董事僱員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)      |          |
| 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> |

\* 該等非董事最高薪酬僱員的薪酬呈列為零（湊整至最接近百萬）。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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企業所得稅撥備已按應課稅溢利以及適用稅率25%計提。

銷售物業所得款項減去包括開發成本、借款費用和其他物業開發費用等可扣減費用為土地增值額，按30%-60%四級超額累進稅率計算土地增值稅。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地方稅局審核並批准。

|                    | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元       |
| 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> |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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

|                                    | 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<br>百萬元   | %     | 人民幣<br>百萬元 | %     | 人民幣<br>百萬元 | %     | 人民幣<br>百萬元<br>(未經審計) | %     | 人民幣<br>百萬元 | %     |
| 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  |
| 地方稅務局頒佈<br>不同稅項徵費<br>的影響* .....    | (175)        | (0.6) | (2)        | (0.0) | 3          | 0.0   | (11)                 | (0.1) | 7          | 0.1   |
| 過往年度／期間的<br>調整對當期稅額<br>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 .....                       | —            | —     | (10)       | (0.0) | —          | —     | —                    | —     | —          | —     |
| 不可稅前抵扣<br>的費用 .....                | 123          | 0.4   | 74         | 0.2   | 44         | 0.1   | 9                    | 0.1   | 11         | 0.1   |
| 過往年度／期間<br>利用的稅務虧損及<br>可扣減暫時差異 ... | (279)        | (0.9) | (381)      | (0.9) | (146)      | (0.4) | (45)                 | (0.3) | (46)       | (0.5) |
| 未確認的可扣減<br>暫時差異 .....              | 108          | 0.4   | 125        | 0.3   | 85         | 0.2   | 299                  | 1.7   | 259        | 3.1   |
| 未確認的稅務虧損 ...                       | 89           | 0.3   | 434        | 1.0   | 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<br>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<br>利率計算的<br>稅項費用 .....      | 11,066       | 35.9  | 15,443     | 35.7  | 16,610     | 40.0  | 6,800                | 40.3  | 3,468      | 41.4  |

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

### 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，母公司擁有人應佔綜合溢利分別為人民幣5,046百萬元，人民幣4,850百萬元、人民幣4,316百萬元、人民幣2,120百萬元及人民幣5,327百萬元，該溢利已於貴公司的財務報表處理。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 擬分派及宣派股息 ..... | —            | 1,980  | 1,999  | 1,999            | 1,999  |

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利基於母公司普通權益持有人應佔溢利和貴公司在有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月分別對外發行的加權平均的普通股股數來計算。

|           | 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<br>(未經審計) | 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  |

|                | 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<br>(未經審計) | 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 |

每股攤薄盈利乃分別按有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月母公司普通權益持有人應佔溢利及期內貴公司已發行的加權平均普通股數目，並經調整轉換及贖回由一家附屬公司萬達商業地產(集團)有限公司發行的可換股債券的影響後計算。有關可換股債券的詳情載於附註33。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 14. 物業、廠房及設備

#### 貴集團

|                             | 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<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>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<br>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<br>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<br>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

|                            | 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<br>百萬元    | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元   | 人民幣<br>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<br>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<br>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<br>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

|                             | 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<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 |
| 二零一一年一月一日，                  |            |            |            |            |            |            |            |
| 扣除累計折舊 .....                | 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<br>和二零一二年一月一日， |            |            |            |            |            |            |            |
| 扣除累計折舊 .....                | —          | —          | 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<br>和二零一三年一月一日， |            |            |            |            |            |            |            |
| 扣除累計折舊 .....                | 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<br>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

|                            | 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<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>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 .....                 | 18         | —          | 85         | 9          | 2          | 519        | 633        |
| 二零一一年十二月三十一日<br>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 .....                 | —          | —          | 83         | 21         | 2          | 794        | 900        |
| 二零一二年十二月三十一日<br>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 .....                 | 999        | —          | 83         | 50         | 11         | —          | 1,143      |
| 二零一三年<br>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 .....                 | 987        | —          | 73         | 45         | 10         | —          | 1,115      |
| 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 .....                 | 976        | —          | 70         | 44         | 10         | —          | 1,100      |

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

截至本報告日期，貴集團及貴公司正在為若干樓宇申請業權證或變更登記。於二零一四年六月三十日，貴集團正在申請變更業權證登記的若干樓宇的賬面值為人民幣1,836百萬元。董事認為，貴集團有權合法及有效佔用該若干樓宇。上述事宜對貴集團／貴公司於二零一四年六月三十日的財務狀況並無重大影響。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 15. 投資物業

#### 貴集團

|                                   | 已完工<br>投資物業 | 在建或開發<br>中投資物業 | 總計      |
|-----------------------------------|-------------|----------------|---------|
|                                   | 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<br>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<br>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<br>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<br>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 |

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

|                                   | 已完工<br>投資物業 | 在建或開發<br>中投資物業 | 總計     |
|-----------------------------------|-------------|----------------|--------|
|                                   | 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 .....                  | —           | 517            | 517    |
| 添置 .....                          | —           | 272            | 272    |
| 公允價值調整收益淨額 .....                  | —           | 116            | 116    |
| 於二零一一年十二月三十一日及<br>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)        | —      |
| 於二零一二年十二月三十一日及<br>二零一三年一月一日 ..... | 1,452       | —              | 1,452  |
| 添置 .....                          | 13          | —              | 13     |
| 公允價值調整收益淨額 .....                  | 5           | —              | 5      |
| 於二零一三年十二月三十一日<br>及二零一四年一月一日 ..... | 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  |
|                                   | 二零一四年       |                |        |
|                                   | 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<br>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。

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合資格估值師－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類似物業評估的經驗。已完工投資物業的估值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力，或（如適用）參考鄰近地區內類似物業的市場成交價計得。開發中投資物業的公允價值是由物業假設完工後的市價扣除自估值日期起至完工期間所產生的建造費用、專業費用及利息以及合理利潤後得到的。有關期間的估值方式沒有改變。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團及貴公司的若干投資物業已用於抵押貴集團及貴公司的銀行借款(附註30)。

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。於二零一四年六月三十日，貴集團正在申請變更業權證登記的若干投資物業的賬面值為人民幣12,478百萬元。董事認為，貴集團有權合法及有效佔用該若干投資物業。

在各有關期間期末，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及最佳的使用率。

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獨立估值師中配合貴集團中期及年度報告日期每年進行兩次。

於各有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月結束時，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 | 投資法  | 現行市場租金    | 人民幣50元－人民幣300元每平方米每月            |
|     |      | 歸復資本化率    | 5.5% - 7.0%                     |
| 零售  | 投資法  | 現行市場租金    | 人民幣34元－人民幣900元每平方米每月            |
|     |      | 歸復資本化率    | 主力店：4.5%-6.0%<br>標準零售：5.0%-7.0% |
| 停車場 | 投資法  | 現行市場租金    | 人民幣200元－人民幣1,500元每單位每月          |
|     |      | 歸復資本化率    | 4.0% - 5.0%                     |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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

### 16. 預付土地租賃款項

#### 貴集團

|                                   | 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  |
| 減：列入預付款項、按金及其他<br>應收款項的即期部分 ..... | —        | —      | —      | —      |
| 非即期部分 .....                       | 4,047    | 5,579  | 6,268  | 6,979  |

#### 貴公司

|                                   | 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 |
| 年初／期初 .....                       | 335      | 335    | 329    | 321    |
| 年內／期內確認 .....                     | —        | (6)    | (8)    | (5)    |
| 年末／期末 .....                       | 335      | 329    | 321    | 316    |
| 減：列入預付款項、按金及其他<br>應收款項的即期部分 ..... | —        | —      | —      | —      |
| 非即期部分 .....                       | 335      | 329    | 321    | 316    |

貴集團及貴公司若干預付土地租賃款項已用於抵押貴集團及貴公司的銀行借款，詳見附註30。

租賃土地位於中國內地並按中期租約(10-50年)持有。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 17. 商譽

#### 貴集團

|                             | 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 .....                  | 287    |
| 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 ..... | 287    |
| 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 .....   | 1,430  |
| 於二零一四年六月三十日：                |        |
| 成本 .....                    | 1,430  |
| 累計減值 .....                  | —      |
| 賬面淨值 .....                  | 1,430  |

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

|             | 於二零一四年<br>六月三十日 |
|-------------|-----------------|
|             | 人民幣百萬元          |
| 萬達商業 .....  | 287             |
| 萬達澤西島 ..... | 1,143           |
|             | 1,430           |

萬達商業的可收回金額是基於其公允價值減處置成本釐定，並以聯交所對萬達商業的報價為計量基準。萬達澤西島的可收回金額乃根據萬達澤西島高級管理層批准的3年期財務預算的貼現現金流量預測所使用的使用價值為計算基準釐定。現金流量預測所採用的貼現率為10.5%。推算現金流量超過3年期所使用的增長率降至3%。鑒於萬達澤西島開發的獨特基礎設施及特色服務，萬達澤西島高級管理層認為該增長率屬合理。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 其他無形資產

#### 貴集團

|                      | 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  |

萬達澤西島的業務貢獻產生的無形資產主要包括品牌、技術及業務關係。

### 19. 對聯營公司投資

#### 貴集團

|              | 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 |
| 分佔資產淨值 ..... | —        | —      | 114    | —      |

#### 貴公司

|              | 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 |
| 分佔資產淨值 ..... | —        | —      | 114    | —      |

於二零一三年十二月三十一日，貴集團及貴公司的聯營公司詳情如下：

| 名稱                   | 所持有已發行<br>股份詳情／<br>註冊資本 | 註冊成立<br>地點 | 貴集團<br>應佔所有<br>權比例 | 主要業務     |
|----------------------|-------------------------|------------|--------------------|----------|
| 大連金石文化旅遊投資有限公司 ..... | 人民幣<br>3,000,000,000元   | 中國內地       | 11.11%             | 度假區開發及運營 |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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」）註冊資本中的5%股權，大連金石主要業務為度假區開發及運營。

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

根據二零一三年六月與大連金石訂立的出資協議，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。於出資完成後，貴集團將有效持有大連金石註冊股本中的40%股權。

此外，於二零一四年三月三十一日，貴集團自母公司收購大連金石註冊資本的40%股權，現金代價為人民幣8.43億元。因此，大連金石成為貴集團的附屬公司。進一步詳情載於附註38(e)。

下表載列二零一三年十二月三十一日及截至該日止年度大連金石財務資料概要：

|                          | 二零一三年<br>人民幣百萬元 |
|--------------------------|-----------------|
| 存貨 .....                 | 2,137           |
| 其他 .....                 | 643             |
| 流動資產 .....               | 2,780           |
| 非流動資產 .....              | 276             |
| 其他應付款項及應計費用 .....        | (936)           |
| 其他 .....                 | (521)           |
| 流動負債 .....               | (1,457)         |
| 非流動負債 .....              | (574)           |
| 淨資產 .....                | 1,025           |
| 貴集團分佔聯營公司淨資產，不包括商譽 ..... | 114             |
| 投資賬面值 .....              | 114             |
| 收入 .....                 | —               |
| 年內虧損 .....               | (78)            |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 20. 對附屬公司投資

#### 貴公司

|                   | 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> |

主要附屬公司資料載於附註1。

擁有重大非控股權益的貴集團附屬公司詳情列示如下：

#### 上海寶山萬達投資有限公司

|                  | 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     |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | 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)      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | <u>59</u> | <u>543</u> | <u>661</u> | <u>684</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    |
|                                 |              |            |            | (未經審計)      |           |
| 收入 .....                        | —            | 2,145      | 962        | 715         | 136       |
| 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<br>(虧損)／溢利 ..... | <u>(2)</u>   | <u>483</u> | <u>119</u> | <u>43</u>   | <u>23</u> |
| 派付予非控股權益的股息 .....               | <u>—</u>     | <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<br>(未經審計) | 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)  | —                | —      |
| 融資活動所得／(所用)                  |              |        |        |                  |        |
| 現金流量淨額 .....                 | 332          | 224    | (181)  | (112)            | (66)   |
| 現金及現金等價物增加／<br>(減少) 淨額 ..... | 655          | (67)   | (269)  | (231)            | (246)  |

### 煙台芝罘萬達廣場有限公司

|                  | 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  |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | 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)   |
| 非控股權益累計餘額 .....  | 13       | 28     | 16      | 4       |

|                                 | 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<br>(未經審計) | 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<br>(虧損)／溢利 ..... | (2)          | 15     | (12)   | (10)             | (12)   |
| 支付予非控股權益股息 .....                | —            | —      | —      | —                | —      |

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<br>(未經審計) | 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)  |
| 融資活動所得／(所用)        |              |        |        |                  |        |
| 現金流量淨額 .....       | —            | 349    | 1,726  | 1,587            | (423)  |
| 現金及現金等價物(減少)／      |              |        |        |                  |        |
| 增加淨額 .....         | (8)          | 388    | 443    | 236              | (286)  |

### 宜興萬達廣場有限公司

|                  | 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  |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | 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) |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | 174     | 353     | 369     |

|                   | 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<br>(未經審計) | 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     |
| 支付予非控股權益股息 .....  | —            | —      | —      | —                | —      |

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<br>(未經審計) | 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)  |
| 融資活動所得／(所用)                  |              |        |        |                  |        |
| 現金流量淨額 .....                 | —            | 348    | (231)  | (86)             | (27)   |
| 現金及現金等價物增加／<br>(減少) 淨額 ..... | —            | 51     | 165    | 109              | (320)  |

### 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司

|                  | 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  |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | 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) |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | 879    | 849     | 377     |

|                    | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元  |
| 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)    |
| 支付予非控股權益股息 .....   | —            | —      | —      | —                | —       |

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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 經營活動所得／(所用)                  |              |        |        |                  |        |
| 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)  |
| 融資活動所得／(所用)                  |              |        |        |                  |        |
| 現金流量淨額 .....                 | —            | (4)    | 318    | 189              | 686    |
| 現金及現金等價物增加／<br>(減少) 淨額 ..... | —            | —      | (15)   | (37)             | 108    |

### 南昌萬達城投資有限公司

|                  | 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 |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 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)   | —      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 607     | —      |

\* 二零一四年三月，非控股權益所佔百分比由30.00%降至零。

|                                 | 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<br>(未經審計) | 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／<br>(虧損) 總額 .....     | —            | —      | 24     | 13               | (64)   |
| 分攤予非控股權益的<br>年內／期內溢利／(虧損) ..... | —            | —      | 7      | 4                | (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

|                              | 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<br>(未經審計) | 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)  |
| 融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／<br>(減少) 淨額 ..... | —            | —      | 2,844  | 550              | (652)  |

### 哈爾濱萬達城投資有限公司

|                  | 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 |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 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) | —      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 523     | —      |

\* 二零一四年三月，非控股權益所佔百分比由30.00%降至零。

|                            | 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<br>(未經審計) | 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<br>年內／期內虧損 ..... | —            | —      | (17)   | —                | (8)    |
| 支付予非控股權益股息 .....           | —            | —      | —      | —                | —      |

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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 經營活動所用現金流量淨額 .....           | —            | —      | (3,382) | (2,044)          | (182)  |
| 投資活動所用現金流量淨額 .....           | —            | —      | (388)   | (172)            | (330)  |
| 融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／<br>(減少) 淨額 ..... | —            | —      | 707     | (588)            | 253    |

### 合肥萬達城投資有限公司

|                  | 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 |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 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)   | —      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 590     | —      |

\* 二零一四年三月，非控股權益所佔百分比由30.00%降至零。

|                            | 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<br>(未經審計) | 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／<br>期內虧損 ..... | —            | —      | (10)   | —                | (8)    |
| 支付予非控股權益股息 .....           | —            | —      | —      | —                | —      |

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<br>(未經審計) | 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) |
| 融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

|                  | 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 |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 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)   | —      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 873     | —      |

\* 二零一四年三月，非控股權益所佔百分比由30.00%降至零。

|                                 | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 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／<br>期內(虧損)／溢利 ..... | —            | —      | (27)   | —                | 34     |
| 支付予非控股權益股息 .....                | —            | —      | —      | —                | —      |

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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元  |
| 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)   |
| 融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     |

### 青島萬達遊艇產業投資有限公司

|                  | 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 |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 37.50% | —*     |
| 流動資產 .....       | —        | —      | 1,741  | —      |
| 非流動資產 .....      | —        | —      | —      | —      |
| 流動負債 .....       | —        | —      | (944)  | —      |
| 非流動負債 .....      | —        | —      | —      | —      |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 299    | —      |

\* 二零一四年三月，非控股權益所佔百分比由37.5%降至零。

|                            | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 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／<br>期內虧損 ..... | —            | —      | (1)    | —                | —      |



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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 經營活動(所用)／所得        |              |        |        |                  |        |
| 現金流量淨額 .....       | —            | —      | (592)  | —                | 73     |
| 投資活動所用現金流量淨額 ..... | —            | —      | (171)  | —                | (111)  |
| 融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

|                  | 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  |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | 35.00%  | 35.00%  |
| 流動資產 .....       | —        | —      | 1,296   | 4,194   |
| 非流動資產 .....      | —        | —      | 2,495   | 2,589   |
| 流動負債 .....       | —        | —      | (1,125) | (2,119) |
| 非流動負債 .....      | —        | —      | (1,608) | (1,750) |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | 815     | 1,467   |

|                            | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 收入 .....                   | —            | —      | 161    | —                | 70     |
| 其他收入(開支)總額 .....           | —            | —      | (4)    | —                | 25     |
| 年內／期內溢利／(虧損) .....         | —            | —      | 18     | —                | (59)   |
| 年內／期內綜合收益／<br>(虧損)總額 ..... | —            | —      | (6)    | —                | (43)   |
| 分攤予非控股權益的<br>年內／期內虧損 ..... | —            | —      | (2)    | —                | (15)   |
| 支付予非控股權益股息 .....           | —            | —      | —      | —                | —      |

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)      |        |
| 經營活動所用             |              |        |        |             |        |
| 現金流量淨額 .....       | —            | —      | (722)  | —           | (236)  |
| 投資活動所用現金流量淨額 ..... | —            | —      | (267)  | —           | (193)  |
| 融資活動所得現金流量淨額 ..... | —            | —      | 1,044  | —           | 2,512  |
| 現金及現金等價物增加淨額 ..... | —            | —      | 55     | —           | 2,083  |

### Sunseeker International (Holdings) Limited

|                  | 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  |
| 非控股權益所佔百分比 ..... | —        | —      | —      | 8.19%   |
| 流動資產 .....       | —        | —      | —      | 1,008   |
| 非流動資產 .....      | —        | —      | —      | 2,668   |
| 流動負債 .....       | —        | —      | —      | (1,837) |
| 非流動負債 .....      | —        | —      | —      | (519)   |
| 非控股權益累計餘額 .....  | —        | —      | —      | 108     |

由於Sunseeker International (Holdings) Limited乃於二零一四年六月底收購，故並無收入或現金流綜合入賬的財務資料。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 21. 遞延稅項

#### 貴集團

|                                  | 投資<br>物業重估 | 土地<br>增值稅  | 預售溢利<br>及銷售<br>相關成本 | 業務合併<br>產生的公允<br>價值調整 | 其他         | 總計         |
|----------------------------------|------------|------------|---------------------|-----------------------|------------|------------|
|                                  | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元          | 人民幣<br>百萬元            | 人民幣<br>百萬元 | 人民幣<br>百萬元 |
| 二零一一年一月一日 .....                  | (9,627)    | 358        | 933                 | —                     | 68         | (8,268)    |
| 計入／(扣除自) 損益表<br>的遞延稅項 .....      | (3,452)    | 83         | 879                 | —                     | 83         | (2,407)    |
| 收購一家附屬公司 (附註38) ....             | —          | (3)        | —                   | —                     | —          | (3)        |
| 二零一一年十二月三十一日<br>及二零一二年一月一日 ..... | (13,079)   | 438        | 1,812               | —                     | 151        | (10,678)   |
| 計入／(扣除自) 損益表<br>的遞延稅項 .....      | (5,730)    | (14)       | 390                 | —                     | 203        | (5,151)    |
| 收購一家附屬公司 (附註38) ....             | —          | —          | —                   | —                     | (15)       | (15)       |
| 二零一二年十二月三十一日<br>及二零一三年一月一日 ..... | (18,809)   | 424        | 2,202               | —                     | 339        | (15,844)   |
| 計入／(扣除自) 損益表<br>的遞延稅項 .....      | (4,286)    | 80         | (338)               | —                     | 574        | (3,970)    |
| 收購附屬公司 (附註38) .....              | —          | —          | —                   | (480)                 | 58         | (422)      |
| 二零一三年十二月三十一日<br>及二零一四年一月一日 ..... | (23,095)   | 504        | 1,864               | (480)                 | 971        | (20,236)   |
| 計入／(扣除自) 損益表<br>的遞延稅項 .....      | (1,569)    | 301        | 275                 | 31                    | (26)       | (988)      |
| 收購附屬公司 (附註38) .....              | —          | —          | —                   | (536)                 | 203        | (333)      |
| 二零一四年六月三十日 .....                 | (24,664)   | 805        | 2,139               | (985)                 | 1,148      | (21,557)   |

## 附錄一

## 會計師報告

|                | 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          |
| 遞延稅項負債總額 ..... | (13,223)        | (18,951)        | (23,612)        | (25,713)        |
| 遞延稅項資產總額 ..... | 2,545           | 3,107           | 3,376           | 4,156           |
|                | <u>(10,678)</u> | <u>(15,844)</u> | <u>(20,236)</u> | <u>(21,557)</u> |

並無就以下項目確認遞延稅項資產。

|            | 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       |
| 稅項虧損 ..... | <u>1,977</u> | <u>2,883</u> | <u>2,853</u> | <u>4,234</u> |

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

貴公司向股東派付股息並無附帶所得稅後果。

## 22. 可供出售投資

### 貴集團

|                    | 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    |
| 非上市股權投資，按成本計 ..... | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>37</u> | <u>35</u> |

### 貴公司

|                    | 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    |
| 非上市股權投資，按成本計 ..... | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>37</u> | <u>35</u> |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

非上市股權投資是指於中國內地成立的私人實體發行的股本證券。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1,000萬元、人民幣1,000萬元、人民幣3,700萬元及人民幣3,500萬元，按成本減減值列賬。由於該等股權投資公允價值合理估計的區間非常大，董事認為其公允價值不能可靠地計量。貴集團不擬於不久未來出售該等非上市股權投資。

### 23. 存貨

#### 貴集團

|                     | 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         |
| 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

|                     | 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     |
| 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

|                     | 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         |
| 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

|                     | 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        |
| 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

|                     | 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     |
| 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> |

## 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，預期將在一年之內收回。

貴集團及貴公司的部分在建物業已作為貴集團及貴公司銀行貸款的抵押，詳情載於附註30。

### 24. 貿易應收款項及應收票據

#### 貴集團

|              | 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     |
| 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：

|            | 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<br>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               |
| 已確認減值損失 .....    | 5            | 6        | —        | 15              |
| 已撤銷的無法追回金額 ..... | —            | (6)      | —        | —               |
| 已轉回減值損失 .....    | —            | (1)      | —        | —               |
| 年末／期末 .....      | <u>7</u>     | <u>6</u> | <u>6</u> | <u>21</u>       |

## 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<br>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 ..... | —            | —      | —      | —               |
|               | —            | —      | —      | —               |
|               | —            | —      | —      | —               |

### 貴公司

|              | 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 |
| 貿易應收款項 ..... | 5        | 6      | 7      | 269    |
| 減值 .....     | —        | —      | —      | —      |
|              | 5        | 6      | 7      | 269    |

貴公司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：

|            | 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 |
| 於一年內 ..... | 5        | 3      | 6      | 262    |
| 超過一年 ..... | —        | 3      | 1      | 7      |
|            | 5        | 6      | 7      | 269    |

貴集團貿易應收款項主要來自租戶，而貴集團對租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維持嚴格的控制。



## 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

|                                     | 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        |
| 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        |
| 應收母公司及母公司聯屬公司及<br>貴公司同系附屬公司款項 ..... | 1             | 1,659         | 2,592         | 85            |
| 應收最終控股股東<br>控制公司款項 .....            | 1             | 1             | —             | —             |
| 委託貸款 .....                          | —             | —             | 200           | 200           |
| 其他 .....                            | 118           | 90            | 94            | 250           |
| 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與並無近期違約記錄的應收款項有關。

其他應收款項、應收母公司及母公司聯營公司及貴公司同系附屬公司款項、應收最終控股股東控制公司款項的賬齡主要為一年以內。

委託貸款的賬齡如下：

|            | 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     |
| 一年以內 ..... | —        | —        | 200        | —          |
| 超過一年 ..... | —        | —        | —          | 200        |
|            | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>200</u> | <u>200</u> |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

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<br>六月三十日<br>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 .....      | 43           | 54     | 89     | 139                 |
| 已確認減值損失 .....    | 11           | 35     | 51     | —                   |
| 已撤銷的無法追回金額 ..... | —            | —      | (1)    | —                   |
| 已撥回減值損失 .....    | —            | —      | —      | (15)                |
| 年末／期末 .....      | 54           | 89     | 139    | 124                 |

### 貴公司

|                                     | 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 |
| 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  |
| 應收母公司及母公司聯營公司及<br>貴公司同系附屬公司款項 ..... | —        | 1,558  | 2,581  | —      |
| 應收附屬公司 .....                        | 14,298   | 15,643 | 16,656 | 25,307 |
| 應收股息 .....                          | 110      | 1,413  | 2,178  | 2,735  |
| 減值 .....                            | (216)    | (355)  | (608)  | (565)  |
|                                     | 16,956   | 22,547 | 25,813 | 32,843 |

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<br>六月三十日<br>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    | —                   |
| 已撥回減值損失 ..... | —            | —      | —      | (43)                |
| 年末／期末 .....   | 216          | 355    | 608    | 565                 |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 26. 衍生金融工具

#### 貴集團

|           | 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 |
| 贖回權 ..... | 不適用      | 不適用    | 19     | 28     |

根據貴集團二零一三年六月新收購的附屬公司萬達商業發行的可換股債券的條款，萬達商業有權利以賬面值隨時贖回全部或任何部分的已發行可換股債券。可換股債券的贖回權被認為是貴集團的衍生金融工具，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1,900萬元及人民幣2,800萬元。萬達商業發行的可換股債券詳情載於附註33。

### 27. 現金及現金等價物

#### 貴集團

|                 | 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  |
| 現金及銀行結餘 .....   | (a) | 46,260   | 50,716  | 73,664  | 80,809  |
| 減：受限制現金         |     |          |         |         |         |
| — 政府監管金 .....   | (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。

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 根據地方建設委員會的規定，若干物業開發公司須將收到的物業預售款項存放在指定的銀行賬戶以用於興建相關物業項目。存款僅可在取得地方建設委員會批准後用於相關物業項目購買建築材料及支付建設費用的用途。有關存款將根據相關物業項目的竣工情況予以解除。

### 貴公司

|                | 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 |
| 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

|            | 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 |
| 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 |

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    |
| 一年以內 ..... | 516        | 289        | 36         | 17        |
| 一至兩年 ..... | 32         | 92         | 53         | 1         |
| 超過兩年 ..... | 9          | 13         | 45         | 78        |
|            | <u>557</u> | <u>394</u> | <u>134</u> | <u>96</u> |

貿易應付款項不計息，並一般按照物業項目的建設進度支付。

### 29. 其他應付款項及應計費用

### 貴集團

|              | 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         |
| 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

|                   | 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         |
| 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 .....      | 1,694         | 1,520         | 431           | 1,148          |
| 應付貴公司附屬公司款項 ..... | 51,161        | 62,724        | 89,089        | 103,367        |
|                   | <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，並且沒有固定還款期限。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 30. 計息銀行及其他借款

#### 貴集團

|                      | 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         |
| <b>即期：</b>           |               |               |                |                |
| 銀行貸款，有抵押及有擔保 .....   | 670           | 198           | 607            | 477            |
| 其他貸款，有抵押及有擔保 .....   | 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，         |               |               |                |                |
| 有抵押及有擔保 .....        | 6,886         | 11,197        | 8,547          | 11,577         |
| 長期其他貸款的即期部分，         |               |               |                |                |
| 有抵押及有擔保 .....        | 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，有抵押及有擔保 .....   | 50,230        | 61,568        | 81,995         | 108,415        |
| 銀行貸款，無抵押 .....       | —             | —             | 200            | 190            |
| 其他貸款，有抵押及有擔保 .....   | 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

|                 | 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         |
| <b>於下列期限償還：</b> |               |               |                |                |
| 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，貴集團的銀行及其他借款承擔的實際利率如下：

|            | 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       |
| 實際利率 ..... | 4.86%-13.3% | 5.04%-13.7% | 1.41%-13.4% | 1.41%-12.6% |

用以獲得銀行及其他借款的抵押資產明細如下：

|                      | 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         |
| 已抵押銀行存款 (附註27) ..... | 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

|                      | 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        |
| <b>即期：</b>           |               |               |               |               |
| 銀行貸款，有抵押及有擔保 .....   | 600           | —             | —             | —             |
| 其他貸款，有抵押及有擔保 .....   | 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，         |               |               |               |               |
| 有抵押及有擔保 .....        | 1,200         | —             | —             | —             |
| 長期其他貸款的即期部分，         |               |               |               |               |
| 有抵押及有擔保 .....        | 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，有抵押及有擔保 .....   | 1,480         | 3,400         | 2,455         | 2,415         |
| 其他貸款，有抵押及有擔保 .....   | 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

|                 | 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        |
| 於下列期限償還：        |               |               |               |               |
| 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 ..... | —             | 3,300         | 3,960         | 2,117         |
| 超過五年 .....      | 1,480         | 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，貴公司的銀行及其他借款承擔的實際利率如下：

|            | 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       |
| 實際利率 ..... | 5.4%-12.7% | 6.94%-13.7% | 6.55%-13.4% | 7.05%-12.6% |

用以獲得銀行及其他借款的抵押資產明細如下：

|                | 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       |
| 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（「受託人」）訂立資金安排，規定由受託人募集資金，並向該等附屬公司注資。所有資金均以固定利率計息，享有固定還款期限，並以該等附屬公司的股權作為抵押。抵押股權分佔的資產淨值於二零一一年、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。

貴公司來自受託人的若干款項以若干附屬公司股權作為抵押。抵押擔保分佔的資產淨值於二零一一年、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約為人民幣87.51億元、人民幣78.35億元、人民幣162.95億元及人民幣215.38億元。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

- (b) 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，貴集團的有抵押及有擔保銀行及其他貸款，分別包括有擔保銀行貸款人民幣46.20億元、人民幣65.66億元、人民幣81.79億元及人民幣134.14億元(包括流動部分人民幣6.11億元、人民幣8.84億元、人民幣6.80億元及人民幣22.57億元，以及非流動部分人民幣40.09億元、人民幣56.82億元、人民幣74.99億元及人民幣111.57億元)及有擔保其他貸款人民幣14.26億元、人民幣48.27億元、人民幣105.62億元及人民幣114.97億元(包括流動部分人民幣14.26億元、人民幣29.00億元、人民幣16.00億元及人民幣43.12億元，以及非流動部分人民幣零元、人民幣19.27億元、人民幣89.62億元及人民幣71.85億元)。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，貴公司的有擔保貸款僅為其他貸款，分別為人民幣11.76億元、人民幣7.50億元、人民幣7.50億元及人民幣7.50億元(包括流動部分人民幣11.76億元、零、人民幣7.50億元及人民幣7.50億元，以及非流動部分零、人民幣7.50億元、零及零)。

### 31. 政府補助

#### 貴集團

|                  | 截至十二月三十一日止年度 |         |         | 截至<br>六月三十日<br>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

|                  | 截至十二月三十一日止年度 |        |        | 截至六月三十日<br>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 .....   | —            | —      | —      | —               |
| 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 .....   | —            | —      | —      | —               |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

貴集團接受的政府補助為財政補貼，並在有系統地將補助金額配對至擬補償成本的期間內確認為收入。政府補助不存在未達到的條件或者或然事項的情況。

### 32. 應付稅項及預付稅項

#### 貴集團

|               | 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       |
| 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        |
| 預付土地增值稅 ..... | (1,271)      | (2,676)      | (2,762)      | (4,430)      |
| 預付企業所得稅 ..... | (485)        | (447)        | (449)        | (566)        |
|               | <u>3,830</u> | <u>2,587</u> | <u>3,950</u> | <u>(649)</u> |

#### 貴公司

|               | 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     |
| 應付土地增值稅 ..... | 55        | 60         | 60        | 372        |
| 應付企業所得稅 ..... | 6         | 6          | 6         | 6          |
| 預付土地增值稅 ..... | (18)      | (71)       | —         | —          |
|               | <u>43</u> | <u>(5)</u> | <u>66</u> | <u>378</u> |

### 33. 可換股債券

陳長偉先生（「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本金額為112,000,000港元的可換股債券，該可轉換債券由貴集團附屬公司Amazing Wise Limited的股份作為抵押。

可換股債券持有人可以將可換股債券轉化成萬達商業普通股，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轉換權。
- (b) 由於萬達商業於二零一一年一月進行供股，根據可換股債券的條款，轉換價以及可換股債券所附認購權獲行使時將予發行的股份數目已作出調整。萬達商業須以每股0.334港元的價格發行普通股（在二零一一年一月萬達商業供股之前，每股價格

## 附錄一

## 會計師報告

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，可換股債券的轉換價相應調整為每股0.326港元。

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。

於綜合財務狀況表確認的可換股債券的負債及權益部分分析如下：

|                    | 截至十二月三十一日止年度 |        |        | 截至六月三十日<br>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／期初可換股債券面值 ..... | —            | —      | —      | 66              |
| 收購附屬公司 .....       | —            | —      | 66     | —               |
| 權益部分 .....         | —            | —      | (5)    | (5)             |
| 負債部分 .....         | —            | —      | 61     | 61              |
| 利息開支 .....         | —            | —      | 7      | 4               |
| 匯兌調整 .....         | —            | —      | (7)    | 11              |
| 年末／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，<br>已上市 ..... | —        | —      | 3,614  | 3,619  |
| 於二零二四年到期的有擔保債券，<br>已上市 ..... | —        | —      | —      | 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600百萬美元到期日為二零一八年十一月的有擔保債券(「GB2018債券」)。GB2018債券已獲納入Hong Kong Exchange Securities Trading Limited的正式名單。GB2018債券年利率為4.875%。債券利息從二零一四年五月二十一日開始，每年五月二十一日及十一月二十一日執行半年支付。

於二零一四年一月三十日，貴集團一家附屬公司發行了總本金金額為600百萬美元到期日為二零二四年一月的有擔保債券(「GB2024債券」)。GB2024債券年利率為7.25%。債券利息從二零一四年七月二十九日開始，每年一月二十九日及六月二十九日執行半年支付。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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，已發行股本並無變動。

### 36. 儲備

#### 貴集團

#### (a) 股份溢價

股份溢價為認購已發行股本時超過面值金額的儲備。

#### (b) 資本儲備

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

#### (c) 重估儲備

於用途轉換之日，自用物業轉為投資物業時產生重估儲備。

#### (d) 法定儲備

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

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 貴公司

|                     | 資本儲備   | 法定儲備   | 保留溢利    | 儲備總額    |
|---------------------|--------|--------|---------|---------|
|                     | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元  | 人民幣百萬元  |
| 於二零一一年一月一日 .....    | 31     | 143    | 843     | 1,017   |
| 年內溢利 .....          | —      | —      | 5,046   | 5,046   |
| 年內其他綜合收益 .....      | —      | —      | 5,046   | 5,046   |
| 收購附屬公司 .....        | (31)   | —      | (1,810) | (1,841) |
| 轉撥自保留溢利 .....       | —      | 505    | (505)   | —       |
| 於二零一一年十二月三十一日 ..... | —      | 648    | 3,574   | 4,222   |
| 於二零一二年一月一日 .....    | —      | 648    | 3,574   | 4,222   |
| 年內溢利 .....          | —      | —      | 4,850   | 4,850   |
| 年內其他綜合收益 .....      | —      | —      | 4,850   | 4,850   |
| 轉撥自保留溢利 .....       | —      | 485    | (485)   | —       |
| 宣派及派付股息 .....       | —      | —      | (1,980) | (1,980) |
| 於二零一二年十二月三十一日 ..... | —      | 1,133  | 5,959   | 7,092   |
| 於二零一三年一月一日 .....    | —      | 1,133  | 5,959   | 7,092   |
| 年內溢利 .....          | —      | —      | 4,316   | 4,316   |
| 年內其他綜合收益 .....      | —      | —      | 4,316   | 4,316   |
| 轉撥自保留溢利 .....       | —      | 432    | (432)   | —       |
| 宣派及派付股息 .....       | —      | —      | (1,999) | (1,999) |
| 於二零一三年十二月三十一日 ..... | —      | 1,565  | 7,844   | 9,409   |
| 於二零一四年一月一日 .....    | —      | 1,565  | 7,844   | 9,409   |
| 期內溢利 .....          | —      | —      | 5,327   | 5,327   |
| 期內其他綜合收益 .....      | —      | —      | 5,327   | 5,327   |
| 宣派及派付股息 .....       | —      | —      | (1,999) | (1,999) |
| 於二零一四年六月三十日 .....   | —      | 1,565  | 11,172  | 12,737  |

### 37. 共同控制下的業務合併

根據於二零一一年一月五日簽訂的協議，貴公司向母公司收購四川萬達大酒店管理有限公司(四川萬達)及北京萬達廣場房地產開發有限公司(北京萬達)的100%的權益。年內，貴公司向四川萬達及北京萬達支付的現金代價分別約為人民幣182百萬元及人民幣1,753百萬元。此代價是依據二零一零年三月三十一日假設的價值所得。四川萬達從事酒店管理，而北京萬達主要從事房地產開發。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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投資、房地產開發及酒店管理。董事認為該收購事項可以擴大貴集團現有業務規模及貴集團市場佔有率。

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<br>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 .....      | 1,635          |
| 以下列方式支付：                 |                |
| 現金 .....                 | 1,635          |

收購廣州萬諾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 .....       | —      |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流出 ..... | 1,635  |

自收購以來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收入及溢利作出貢獻。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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向母公司收購西雙版納國際30.77%的股權。由於母公司於二零一二年四月取得控股權益及母公司對西雙版納國際的控制權屬於過渡性質，該項收購被視為業務合併而非受共同控制。於二零一二年底，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%。西雙版納國際的主要業務是在中國內地主要從事度假區的開發及管理。董事認為，該收購事項可擴大貴集團現有業務規模及貴集團市場佔有率。非控股權益乃按其分佔西雙版納國際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<br>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)          |
| 計息銀行及其他借款 .....           | (115)          |
| 遞延稅項負債 .....              | (15)           |
| 可識別資產淨值合計 .....           | 1,987          |
| 非控股權益按比例分佔可識別資產淨值 .....   | (879)          |
|                           | 1,108          |
| 以下列方式支付：                  |                |
| 現金 .....                  | 1,108          |

收購西雙版納國際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)  |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流出 ..... | 226    |

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

## 附錄一

## 會計師報告

自收購以來，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收入及溢利作出貢獻。

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。

### (c) 收購萬達商業

於二零一三年六月二十五日，貴集團以6.75億港元(折合人民幣5.36億元)的現金代價總額向第三方取得萬達商業65%的股權及其面值2.09億港元的可換股債券。萬達商業主要業務為房地產開發及投資。董事認為，該收購事項可以擴大貴集團現有業務規模及貴集團市場聲譽。非控股權益乃按萬達商業按比例分佔可識別資產加上非控股股東所持可換股債券權益部分的公允價值計量。

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<br>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)          |
| 計息銀行及其他借款 .....           | (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            |
|                           | 536            |
| 以下列方式支付：                  |                |
| 現金 .....                  | 536            |

產生商譽主要是由於合併萬達商業經營業務的預期協同效益所致。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

收購萬達商業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)   |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流出 ..... | 454    |

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

自收購以來，截至二零一三年十二月三十一日止年度，萬達商業為貴集團貢獻收入人民幣1.50億元及綜合溢利人民幣1,600萬元。

如該合併事項於二零一三年一月一日發生，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250.50億元。

### (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貴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<br>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             |

收購大連一方的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)   |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

自收購以來，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收入人民幣600萬元及綜合溢利人民幣200萬元。

如該合併事項發生於截至二零一三年一月一日，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867.83億元和人民幣248.86億元。

### (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。於二零一三年六月，根據出資協議，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(即註冊資本的35%)。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母公司收購大連金石註冊資本的40%。由於母公司於二零一三年五月取得控股權益及母公司對大連金石的控制權屬於過渡性質，該收購事項被視為業務合併而非受共同控制。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。先前持有的金石股權於收購日期的公允價值為人民幣1.06億元，於截至二零一四年六月三十日止六個月期內於其他開支內確認重新計量虧損人民幣800萬元。非控股權益按比例分佔大連金石的可識別資產淨值計量。

大連金石的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

|                             | 收購時確認的<br>公允價值 |
|-----------------------------|----------------|
|                             | 人民幣百萬元         |
| 現金及銀行結餘 .....               | 488            |
| 貿易應收款項、預付款項及其他應收款項** .....  | 84             |
| 在建物業 .....                  | 2,206          |
| 物業、廠房及設備 .....              | 96             |
| 預付土地租賃款項 .....              | 20             |
| 遞延稅項資產 .....                | 159            |
| 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....    | (1,538)        |
| 計息銀行借款 .....                | (500)          |
| 遞延稅項負債 .....                | (67)           |
| 可識別資產淨值公允價值合計 .....         | 948            |
| 非控股權益按比例分佔可識別資產淨值 .....     | —              |
|                             | 948            |
| 以下列方式支付：                    |                |
| 先前於金石持有的11.11%股權公允價值* ..... | 105            |
| 現金 .....                    | 843            |

## 附錄一

## 會計師報告

收購大連金石的淨現金流量分析如下：

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

\* 11.11%股權按實繳股本計算。

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

自收購以來，截至二零一四年六月三十日止期間，大連金石為貴集團貢獻收入人民幣2,900萬元及虧損人民幣900萬元。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，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49.10億元。

### (f) 收購萬達遊艇投資控股(澤西島)有限公司(「萬達澤西島」)

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萬達澤西島的全部股權及其股東借予萬達澤西島的貸款，總代價為人民幣31.97億元。已分配用於購買萬達澤西島股本的代價約為人民幣4,200萬元，收購事項於二零一四年六月三十日完成。由於母公司於二零一三年八月取得控股權益及母公司對萬達澤西島的控制權屬於過渡性質，該收購事項被視為業務合併而非受共同控制。萬達澤西島的主要業務為投資控股，其持有Sunseeker International (Holdings) Limited(「Sunseeker」，一家由萬達澤西島於二零一三年八月自第三方收購的公司) 91.81%股權。Sunseeker的主要業務為生產及銷售豪華遊艇。董事認為，收購事項將會擴大貴集團現有的業務及經營規模。非控股權益按比例分佔Sunseeker可識別資產淨值計量。

## 附錄一

## 會計師報告

尚未完成識別及釐定萬達澤西島(包括Sunseeker)可識別資產及負債於收購日期二零一四年六月三十日的公允價值，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<br>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 .....         | (1,151)        |
| 應付母公司款項 .....                    | (3,155)        |
| 計息銀行借款 .....                     | (314)          |
| 遞延稅項負債 .....                     | (469)          |
| 其他非流動負債 .....                    | (3)            |
| Sunseeker非控股權益按比例分佔可識別資產淨值 ..... | (108)          |
| 按公允價值計量的可識別負債淨額合計 .....          | (1,101)        |
| 收購產生的商譽 .....                    | 1,143          |
|                                  | 42             |
| 以下列方式支付：                         |                |
| 現金 .....                         | 42             |

上文確認商譽人民幣11.43億元乃因貴集團進軍新市場以達到業務多元化所致。上述因素並非獨立或合約因素，因此根據香港會計準則第38號無形資產，並不符合確認為無形資產的準則。概無已確認商譽預期就所得稅目的而可予扣減。

收購萬達澤西島(包括Sunseeker)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)  |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流入 ..... | (184)  |

\* 萬達澤西島其他無形資產主要包括品牌、科技及業務關係。

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

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

自收購以來，萬達澤西島並無為貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間的收入及溢利作出貢獻。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間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。

### (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元的名義代價向林寧女士及王思聰先生（王健林先生的家庭成員）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提供餐飲服務。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<br>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)            |
|                          | <hr/>          |
| 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)            |
|                          | <hr/>          |
|                          | —              |
|                          | <hr/>          |
| 以下列方式支付：                 |                |
| 現金 .....                 | —              |
|                          | <hr/>          |

收購歐蘭特餐飲娛樂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 .....       | (9)    |
|                        | <hr/>  |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流入 ..... | (9)    |
|                        | <hr/>  |

自收購以來，歐蘭特餐飲娛樂並無為貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間的收入及溢利作出貢獻。

## 附錄一

## 會計師報告

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月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，貴集團以零代價向林寧女士及王思聰先生（王健林先生的家庭成員）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<br>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 .....                 | —              |

收購歐蘭特企業管理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 .....       | —      |
| 計入投資活動現金流量的淨現金流入 ..... | —      |

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六個月期間的收入及溢利作出貢獻。

如該合併事項於二零一四年一月一日發生，貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月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予第三方。

|                            | 二零一三年<br>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)         |
| 計息銀行及其他借款 .....            | (3,400)         |
| 資產淨值合計 .....               | 963             |
| 出售萬方置業收益 .....             | 113             |
| 以現金支付 .....                | 1,076           |
| 出售萬方置業的現金流量分析如下：           |                 |
| 已收到現金代價 .....              | 1,076           |
| 已出售現金及銀行結餘 .....           | (2,159)         |
| 有關出售萬方置業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，貴公司根據資產淨值協定價值以人民幣9,400萬元的現金代價出售昆明萬達的全部股權予母公司。

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

## 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     |
| 已出售現金及銀行結餘 .....           | (96)   |
| 有關出售昆明萬達的現金及現金等價物淨流出 ..... | (2)    |

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

出售四川萬達的現金流量分析如下：

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



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 40. 或然負債

於各有關期間，未計提撥備的或然負債如下：

#### 貴集團

|                   | 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 |
| 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

|                 | 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 |
| 向銀行提供擔保：        |          |        |        |        |
| 附屬公司貸款 .....    | 31,402   | 42,799 | 94,479 | 89,223 |
| 就附屬公司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有關期間，貴集團並未產生任何重大損失。董事認為當出現業主違約付款情況，相關房產的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故沒有對擔保計提準備。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 41. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

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

於各有關期間的期末，貴集團與貴公司根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低租賃收款額如下：

#### 貴集團

|                      | 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        |
| 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

|                      | 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     |
| 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

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

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間的期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的到期未來最低租賃付款額如下：

### 貴集團

|                      | 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    |
| 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. 承擔

於各有關期間末，貴集團與貴公司存在以下資本承擔：

### 貴集團

|                   | 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         |
| 已簽約但未計提撥備：        |               |               |                |                |
| 土地、樓宇、廠房及機器 ..... | 73,033        | 96,216        | 124,562        | 123,678        |
| 向被投資方出資 .....     | —             | —             | 700            | 700            |
|                   | <u>73,033</u> | <u>96,216</u> | <u>125,262</u> | <u>124,378</u> |

### 貴公司

|                   | 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   |
| 已簽約但未計提撥備：        |            |            |            |          |
| 土地、樓宇、廠房及機器 ..... | 613        | 620        | 555        | —        |
|                   | <u>613</u> | <u>620</u> | <u>555</u> | <u>—</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 43. 關聯方交易

#### (a) 重大關聯方交易

除財務資料其他章節中所詳示的交易外，貴集團於有關期間及截至二零一三年六月三十日止六個月期間與關聯方進行以下交易：

|                            | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| <b>母公司：</b>                |              |        |        |                  |        |
| 收購股權 .....                 | —            | 408    | —      | —                | 5,804  |
| 共同控制下的業務合併 (附註37) ....     | 1,935        | —      | —      | —                | —      |
| 提供勞務 <sup>*/**</sup> ..... | —            | —      | 1      | 1                | 1      |
| 出售附屬公司 (附註39(b)) .....     | —            | —      | —      | —                | 94     |
| <b>同系附屬公司：</b>             |              |        |        |                  |        |
| 購買商品 <sup>**</sup> .....   | 31           | 7      | 15     | 10               | 10     |
| 購買投資物業 .....               | 1,529        | —      | —      | —                | —      |
| 接受勞務 <sup>*/**</sup> ..... | 56           | 43     | 321    | 56               | 313    |
| 出售物業、廠房及設備 .....           | 7            | —      | —      | —                | —      |
| 提供勞務 <sup>*/**</sup> ..... | 75           | 109    | 179    | 64               | 86     |
| 租金收入 <sup>**</sup> .....   | 156          | 242    | 340    | 136              | 214    |
| <b>受最終控股股東控制的公司：</b>       |              |        |        |                  |        |
| 購買商品 <sup>**</sup> .....   | 4            | 3      | 14     | 1                | 6      |
| 接受勞務 <sup>*/**</sup> ..... | —            | —      | 10     | —                | —      |
| 提供勞務 <sup>*/**</sup> ..... | 57           | 92     | 132    | 65               | 76     |
| 租金收入 <sup>**</sup> .....   | 349          | 585    | 915    | 348              | 575    |
| <b>聯營公司：</b>               |              |        |        |                  |        |
| 提供勞務 .....                 | —            | —      | 13     | —                | —      |

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

\* 與關聯方進行的該等交易主要包括物業管理服務，設計、實施及行政費用等。

\*\* 該等交易亦構成我們於聯交所上市後根據上市規則第十四A章的關連交易。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### (b) 關聯方交易餘額

|                        | 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 |
| <b>應收以下各項的貿易應收款項</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>應收以下各項的其他貿易應收款項</b> |          |        |        |        |
| 母公司 .....              | —        | 1,558  | 2,581  | —      |
| 同系附屬公司 .....           | 1        | 1      | 11     | 85     |
| 受最終控股股東控制的公司 .....     | 1        | 1      | —      | —      |
| 母公司聯營公司 .....          | —        | 100    | —      | —      |
| <b>應付以下各項的貿易應付款項</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>應付以下各項的其他應付款項</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    |
| <b>應付以下貸款</b>          |          |        |        |        |
| 母公司 .....              | —        | —      | —      | 2,500  |
| 同系附屬公司 .....           | —        | —      | —      | 1,650  |
| 受最終控股股東控制的公司 .....     | 500      | 2,900  | 1,000  | 2,800  |

上述貸款餘額為無抵押、具有二零一四年至二零一七年的固定還款期限及按年利率9.5%至12.57%計息。

### (c) 關聯方提供的擔保

|                    | 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 交易：                |              |        |        |                  |        |
| 母公司及最終控股股東為貴集團的    |              |        |        |                  |        |
| 銀行及其他借款提供的擔保 ..... | 48,381       | 13,703 | 38,454 | 21,863           | 49,544 |
| 結餘：                |              |        |        |                  |        |
| 有擔保借款餘額 .....      | 33,261       | 6,971  | 31,296 | 17,261           | 42,519 |

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

### (d) 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<br>(未經審計) | 人民幣百萬元 |
| 工資、津貼及實物福利 ..... | 53           | 74     | 60     | 29               | 34     |
| 表現掛鉤花紅 .....     | 17           | 31     | 24     | —                | —      |
| 養老金計劃供款 .....    | —*           | —*     | —*     | —*               | —*     |
| 關鍵管理人員薪酬合計 ..... | 70           | 105    | 84     | 29               | 34     |

\* 養老金計劃供款呈列為零(湊整至最接近百萬)。

### 44. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類別金融工具的賬面值如下：

#### 貴集團

|                                   | 於二零一一年十二月三十一日 |              |        |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------|
|                                   | 貸款和<br>應收款項   | 可供出售<br>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     |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 293           | —            | 293    |
| 包含在預付款項、按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 5,583         | —            | 5,583  |
| 受限制現金 .....                       | 2,212         | —            | 2,212  |
| 現金及現金等價物 .....                    | 44,048        | —            | 44,048 |
|                                   | 52,147        | 10           | 52,157 |

# 附錄一

# 會計師報告

於二零一二年十二月三十一日

|                                   | 貸款和<br>應收款項   | 可供出售<br>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            |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 333           | —            | 333           |
| 包含在預付款項、按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 10,744        | —            | 10,744        |
| 受限制現金 .....                       | 2,131         | —            | 2,131         |
| 現金及現金等價物 .....                    | 48,585        | —            | 48,585        |
|                                   | <u>61,804</u> | <u>10</u>    | <u>61,814</u> |

於二零一三年十二月三十一日

|                                       | 衍生<br>金融工具 | 貸款和<br>應收款項   | 可供出售<br>金融資產 | 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        |
| <b>金融資產：</b>                          |            |               |              |               |
| 長期應收款 .....                           | —          | 11            | —            | 11            |
| 可供出售投資 .....                          | —          | —             | 37           | 37            |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                     | —          | 280           | —            | 280           |
| 包含在預付款項、按金<br>及其他應收款項中<br>的金融資產 ..... | —          | 13,019        | —            | 13,019        |
| 衍生金融工具 .....                          | 19         | —             | —            | 19            |
| 受限制現金 .....                           | —          | 4,139         | —            | 4,139         |
| 現金及現金等價物 .....                        | —          | 69,525        | —            | 69,525        |
|                                       | <u>19</u>  | <u>86,974</u> | <u>37</u>    | <u>87,030</u> |

於二零一四年六月三十日

|                                   | 衍生<br>金融工具 | 貸款及<br>應收款項   | 可供出售<br>金融資產 | 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        |
| <b>金融資產：</b>                      |            |               |              |               |
| 長期應收款項 .....                      | —          | 11            | —            | 11            |
| 可供出售投資 .....                      | —          | —             | 35           | 35            |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | —          | 561           | —            | 561           |
| 包含在預付款項、按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | —          | 13,956        | —            | 13,956        |
| 衍生金融工具 .....                      | 28         | —             | —            | 28            |
| 受限制現金 .....                       | —          | 6,048         | —            | 6,048         |
| 現金及現金等價物 .....                    | —          | 74,761        | —            | 74,761        |
|                                   | <u>28</u>  | <u>95,337</u> | <u>35</u>    | <u>95,400</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<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 |
| <b>金融負債：</b>                   |                            |                            |                            |                            |
| 貿易應付款項及應付票據 .....              | 20,782                     | 25,662                     | 34,628                     | 35,383                     |
| 包含在其他應付款項及<br>應計費用中的金融負債 ..... | 9,008                      | 8,890                      | 11,425                     | 13,024                     |
| 可轉換債券 .....                    | —                          | —                          | 61                         | 76                         |
| 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>99,537</u>              | <u>127,780</u>             | <u>180,046</u>             | <u>228,095</u>             |

### 貴公司

於各有關期間末各類別金融工具的賬面值如下：

|                                   | 於二零一一年十二月三十一日 |              |               |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                   | 貸款和<br>應收款項   | 可供出售<br>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            |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 5             | —            | 5             |
| 包含在預付款項、按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 15,648        | —            | 15,648        |
| 現金及現金等價物 .....                    | 12,924        | —            | 12,924        |
|                                   | <u>28,577</u> | <u>10</u>    | <u>28,587</u> |
|                                   | 於二零一二年十二月三十一日 |              |               |
|                                   | 貸款和<br>應收款項   | 可供出售<br>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            |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 6             | —            | 6             |
| 包含在預付款項、按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 21,177        | —            | 21,177        |
| 現金及現金等價物 .....                    | 7,373         | —            | 7,373         |
|                                   | <u>28,567</u> | <u>10</u>    | <u>28,577</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                     |                            |                            |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                   | 貸款和<br>應收款項                | 可供出售<br>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                         |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 7                          | —                          | 7                          |
| 包含在預付款項，按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 24,454                     | —                          | 24,454                     |
| 受限制現金 .....                       | 174                        | —                          | 174                        |
| 現金及現金等價物 .....                    | 10,028                     | —                          | 10,028                     |
|                                   | <u>34,674</u>              | <u>37</u>                  | <u>34,711</u>              |
| 於二零一四年六月三十日                       |                            |                            |                            |
|                                   | 貸款及<br>應收款項                | 可供出售<br>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                         |
| 貿易應收款項及應收票據 .....                 | 269                        | —                          | 269                        |
| 包含在預付款項，按金及<br>其他應收款項中的金融資產 ..... | 31,466                     | —                          | 31,466                     |
| 受限制現金 .....                       | 249                        | —                          | 249                        |
| 現金及現金等價物 .....                    | 6,833                      | —                          | 6,833                      |
|                                   | <u>38,828</u>              | <u>35</u>                  | <u>38,863</u>              |
| 於十二月三十一日                          |                            |                            |                            |
|                                   | 二零一一年                      | 二零一二年                      | 二零一三年                      |
|                                   | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 |
| <b>金融負債：</b>                      |                            |                            |                            |
| 貿易應付款項及應付票據 .....                 | 557                        | 394                        | 134                        |
| 包含在其他應付款項及<br>應計費用的金融負債 .....     | 53,044                     | 64,363                     | 89,646                     |
| 計息銀行及其他借款 .....                   | 14,191                     | 16,585                     | 20,841                     |
|                                   | <u>67,792</u>              | <u>81,342</u>              | <u>110,621</u>             |
| 於六月三十日                            |                            |                            |                            |
|                                   | 二零一四年                      |                            |                            |
|                                   | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 |                            | 人民幣百萬元<br>按攤銷成本計價<br>的金融負債 |
|                                   |                            |                            | <u>132,231</u>             |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 45. 金融工具公允價值及公允價值層級

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

|                 | 賬面值           |               |                | 於六月三十日         |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                 | 於十二月三十一日      |               |                |                |
|                 | 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> |
|                 |               |               |                |                |
|                 | 公允價值          |               |                | 於六月三十日         |
|                 | 於十二月三十一日      |               |                |                |
|                 | 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> |

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

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 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

於二零一三年十二月三十一日

| 採用以下各項計量公允價值 |                       |                        |                         |        |
|--------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------|
|              | 於活躍<br>市場的報價<br>(第一層) | 重大可觀察<br>輸入數據<br>(第二層) | 重大不可觀察<br>輸入數據<br>(第三層) | 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 |
| 衍生金融工具 ..... | —                     | 19                     | —                       | 19     |
|              | —                     | 19                     | —                       | 19     |

於二零一四年六月三十日

| 採用以下各項計量公允價值 |                       |                        |                         |        |
|--------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------|
|              | 於活躍<br>市場的報價<br>(第一層) | 重大可觀察<br>輸入數據<br>(第二層) | 重大不可觀察<br>輸入數據<br>(第三層) | 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 |
| 衍生金融工具 ..... | —                     | 28                     | —                       | 28     |
|              | —                     | 28                     | —                       | 28     |

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，如貿易應收款項和貿易應付款項等。

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，其概述如下：

##### (a) 信用風險

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

##### (b) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團以浮動利率計息的長期負債有關。

若利率上升／下降100個基點且所有其他變量保持不變的情況下，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及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的息費用分別增加／減少約人民幣5.78億元，人民幣5.78億元、人民幣6.84億元、人民幣5億元及人民幣3.81億元。該變動主要是由貴集團面臨的浮息銀行借款及其他借款的利率風險所致。

##### (c) 流動資金風險

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

貴集團的目標為利用銀行貸款維持融資的持續性與靈活性之間的平衡。

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

下表概括了貴集團於各有關期間末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

| 於二零一一年十二月三十一日       |               |               |               |               |                |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                     | 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 .....     | 21,783        | 18,723        | 27,140        | 20,028        | 87,674         |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 29,790        | —             | —             | —             | 29,790         |
|                     | <u>51,573</u> | <u>18,723</u> | <u>27,140</u> | <u>20,028</u> | <u>117,464</u> |
| 於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 .....     | 29,042        | 25,527        | 33,803        | 31,543        | 119,915        |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 34,552        | —             | —             | —             | 34,552         |
|                     | <u>63,594</u> | <u>25,527</u> | <u>33,803</u> | <u>31,543</u> | <u>154,467</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日       |               |               |               |               |                |
|                     | 一年以內          | 一年至兩年         | 兩年至五年         | 五年以上          | 合計             |
|                     | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元         |
| 計息銀行及其他借款 .....     | 29,309        | 42,673        | 37,697        | 57,282        | 166,961        |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 46,053        | —             | —             | —             | 46,053         |
| 擔保債券 .....          | 178           | 178           | 4,194         | —             | 4,550          |
| 可轉換債券 .....         | 7             | 7             | 104           | —             | 118            |
|                     | <u>75,547</u> | <u>42,858</u> | <u>41,995</u> | <u>57,282</u> | <u>217,682</u> |
| 於二零一四年六月三十日         |               |               |               |               |                |
|                     | 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 .....     | 45,105        | 55,756        | 56,754        | 61,100        | 218,715        |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 48,407        | —             | —             | —             | 48,407         |
| 有擔保債券 .....         | 448           | 448           | 4,937         | 4,956         | 10,789         |
| 可換股債券 .....         | 7             | 8             | 100           | —             | 115            |
|                     | <u>93,967</u> | <u>56,212</u> | <u>61,791</u> | <u>66,056</u> | <u>278,026</u> |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

下表概括了貴公司於各有關期間末按合約未折現付款計量的金融負債的到期情況如下：

| 於二零一一年十二月三十一日       |                |               |              |              |                |
|---------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
|                     | 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         |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 53,601         | —             | —            | —            | 53,601         |
|                     | <u>64,791</u>  | <u>2,290</u>  | <u>287</u>   | <u>2,081</u> | <u>69,449</u>  |
| 於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 .....     | 8,198          | 6,046         | 4,353        | 1,780        | 20,377         |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 64,757         | —             | —            | —            | 64,757         |
|                     | <u>72,955</u>  | <u>6,046</u>  | <u>4,353</u> | <u>1,780</u> | <u>85,134</u>  |
| 於二零一三年十二月三十一日       |                |               |              |              |                |
|                     | 一年以內           | 一年至兩年         | 兩年至五年        | 五年以上         | 合計             |
|                     | 人民幣百萬元         | 人民幣百萬元        | 人民幣百萬元       | 人民幣百萬元       | 人民幣百萬元         |
| 計息銀行及其他借款 .....     | 8,356          | 8,595         | 5,011        | 3,016        | 24,978         |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 89,780         | —             | —            | —            | 89,780         |
|                     | <u>98,136</u>  | <u>8,595</u>  | <u>5,011</u> | <u>3,016</u> | <u>114,758</u> |
| 於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         |
| 貿易應付款項及其他應付款項 ..... | 104,832        | —             | —            | —            | 104,832        |
|                     | <u>119,630</u> | <u>10,859</u> | <u>3,209</u> | <u>2,882</u> | <u>136,580</u> |

### (d) 資本管理

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

貴集團採用槓桿比率和資產負債率來監控資本。槓桿比率定義為負債淨值除以資本額。負債淨值是指計息銀行及其他借款加債券並減去現金及現金等價物及受限制現金。資本額是指權益總額。資產負債率定義為除客戶墊款之外的負債總額除以資產總額。各有關期間末的槓桿比率如下：

|                 | 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   |
| 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)  |
| 負債淨值 .....      | 23,487   | 42,512   | 60,329   | 98,879   |
| 權益總額 .....      | 60,541   | 87,351   | 113,872  | 112,620  |
| 槓桿比率 .....      | 39%      | 49%      | 53%      | 88%      |

各有關期間末的資產負債率如下：

|             | 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    |
| 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

- a) 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（轉換價為每股股份0.326港元）後，已配發及發行合共984,662,575股新股份。

- b) 於二零一四年七月，貴公司按每股股份人民幣7.36元的發行價向61名人士（彼等為貴公司現有股東及貴集團、母公司及 貴公司同系附屬公司的僱員）發行合共138.8百萬股新股份，總代價為人民幣1,022百萬元。向 貴集團、母公司及 貴公司同系附屬公司的若干僱員發行新股份，作為其服務的代價，將作為以權益結算以股份為基礎的交易付款入賬。透過供股發行向現有股東發行股份將被視作正常注資。除註冊資本及儲備增加外，董事認為上述交易對貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務業績不會造成任何重大影響。
- c) 於二零一四年十月，貴公司向其關聯方Dalian Cultural Group轉讓其於三間附屬公司（即西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司、青島萬達遊艇產業投資有限公司及大連金石文化旅遊投資有限公司，「所出售附屬公司」）的全部股權，總現金代價為人民幣4,135百萬元。於出售日期，所出售附屬公司母公司擁有人應佔權益為人民幣3,614百萬元。貴公司因此錄得出售附屬公司收益人民幣521百萬元。

#### 48. 結算日後財務報表

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

[編纂]