

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 大連萬達商業地產股份有限公司 Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 聆訊後資料集

### 警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)以及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向大連萬達商業地產股份有限公司(「本公司」)、其任何保薦人、顧問或承銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或任何補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其任何保薦人、顧問或承銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或補充、修訂或更換附頁的內容未必會於實際最終正式上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，亦不會計算為邀請公眾人士要約認購或購買任何證券；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或承銷商概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所提及的證券不應供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且不會將本文件所述的證券根據一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法律登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，故閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的申請並未獲批准上市，而聯交所及證券及期貨事務監察委員會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定，有關文本將於發售期內向公眾人士派發。

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。

## 重要提示

閣下如對本[編纂]任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



# 大連萬達商業地產股份有限公司 Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目 : [編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂]數目 : [編纂]股H股(可予重新分配)  
[編纂]數目 : [編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)  
最高[編纂] : 每股[編纂][編纂]港元(須於申請時繳足，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費及**0.005%**聯交所交易費，多繳款項可予退還)  
面值 : 每股H股人民幣**1.00元**  
股份代號 : [編纂]

[編纂]

聯席保薦人



[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本[編纂]的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本[編纂]全部或部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本[編纂]連同本[編纂]附錄十「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所列的文件已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本[編纂]或上述任何其他文件的內容概不負責。

我們在中國註冊成立，大部分業務亦位於中國。潛在投資者應了解中國內地與香港在法律、經濟及金融制度方面的差異，亦須了解投資於在中國註冊成立的公司涉及的不同風險。潛在投資者應了解中國內地與香港的監管架構不同，同時亦須考慮H股的市場性質不同。有關差異及風險因素載於「風險因素」、「附錄七一中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄八一公司章程概要」。

預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表承銷商)於[編纂]以協議釐定。預期[編纂]為[編纂]或前後，或本公司與[編纂](為其本身及代表承銷商)協定的較後時間，但無論如何不得遲於[編纂]。[編纂]不會超過每股[編纂][編纂]港元，且現時預期不低於每股[編纂][編纂]港元。除非另有公告，否則申請[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘[編纂]低於申請時應付的每股[編纂]價格，多繳款項可予退還。

倘於上市日期上午八時正前出現若干事件，則[編纂](為其本身及代表香港承銷商)有權終止香港承銷商根據香港承銷協議認購及促使認購人認購[編纂]的義務。相關理由載於「承銷」。請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法登記，且僅可(a)於美國依據美國證券法144A條或其他對美國證券法的豁免登記規定或於毋須根據美國證券法登記的交易中向「合資格機構買家」；及(b)按照美國證券法S規例於美國境外離岸交易中提呈發售及出售。

[編纂]

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。

---

## 預期時間表 (1)

---

[編纂]

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。

---

## 預期時間表 (1)

---

[編纂]

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。

---

## 預期時間表 (1)

---

[編纂]

## 目 錄

### 致投資者的重要提示

本[編纂]由我們僅為[編纂]及[編纂]而刊發，不構成出售[編纂]以外任何證券的要約或招攬認購或購買任何有關證券的要約。本[編纂]不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何相關證券的要約。本公司並無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法權區內公開發售[編纂]或派發本[編纂]。在其他司法權區派發本[編纂]及提呈發售及出售[編纂]均受到限制，且除非該等司法權區的適用證券法律准許根據有關證券監管機關的登記、授權或豁免規定行事，否則不得進行該等活動。我們的網站www.wandaplazas.com所載資料不構成本[編纂]一部分。

閣下應僅依賴本[編纂]及[編纂]所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本[編纂]所載的資料。閣下切勿將並非載於本[編纂]的任何資料或陳述視為已獲本公司、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、承銷商、[編纂]、彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	16
專用詞彙 .....	27
前瞻性陳述 .....	29
風險因素 .....	31
豁免嚴格遵守上市規則 .....	83
有關本[編纂]及[編纂]的資料 .....	89
董事、監事及參與[編纂]的各方 .....	93
公司資料 .....	101
監督及規管 .....	103
歷史及發展 .....	134
業務 .....	148
與控股股東的關係 .....	308
關連交易 .....	322
董事、監事及高級管理層 .....	345
股本 .....	358
基石投資者 .....	361
主要股東 .....	369

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。

---

## 目 錄

---

	頁次
財務資料 .....	371
未來計劃及所得款項用途 .....	445
承銷 .....	447
[編纂]的架構 .....	459
如何申請[編纂] .....	468
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 溢利預測 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 市場報告 .....	V-1
附錄六 — 稅項及外匯 .....	VI-1
附錄七 — 中國及香港主要法律及監管規定概要 .....	VII-1
附錄八 — 公司章程概要 .....	VIII-1
附錄九 — 法定及一般資料 .....	IX-1
附錄十 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	X-1

## 概 要

### 概覽

我們是中國領先的商業物業開發商、業主及運營商，並為全球第二大商業物業業主及運營商。我們亦為中國最大的豪華酒店業主。此外，我們從事開發住宅物業以維持均衡的開發結構。我們擁有向市場推出集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的大型多功能綜合體物業項目的良好往績。

我們在房地產行業的領先地位體現在多個方面，包括：(i)根據市場報告，按自有物業總建築面積計，我們為全球第二大商業地產業主及運營商；(ii)根據中國房地產業協會於二零一四年發佈的「中國房地產開發企業商業地產綜合排名」，我們在中國地產開發商中排名第一；(iii)根據市場報告，按二零一三年持作投資物業的總建築面積計，我們為中國最大的商業物業開發商、業主及運營商；(iv)根據市場報告，按二零一三年合同銷售額計，我們為中國最大的物業開發商之一；及(v)根據市場報告，按二零一三年持有酒店數量計，我們為中國最大的豪華酒店業主。

我們在中國的領先地位得到遍佈全國的區域多元化物業組合的有力支持。截至二零一四年六月三十日<sup>(1)</sup>，我們於中國29個省份的111個城市擁有175個物業項目，其中主要包括：我們(i)於110個城市的合共159座萬達廣場(為我們的核心物業產品)，其中包括於47個城市的71座已整體完工的萬達廣場；(ii)於六個城市的合共六座開發中的萬達城(為我們的新物業產品)；及(iii)於10個城市的合共10個其他物業項目。

截至二零一四年六月三十日，我們在中國的物業組合的總建築面積約為84.7百萬平方米，其中包括下列物業類別：

- 由我們擁有及管理的總建築面積約14.7百萬平方米的已完工投資物業；
- 總建築面積約2.1百萬平方米的已完工酒店；及
- 總建築面積約67.9百萬平方米的土地儲備，包括：
  - 總建築面積約2.4百萬平方米的持作出售的已完工物業；
  - 估計總建築面積約54.8百萬平方米的在建物業；及
  - 估計總建築面積約10.7百萬平方米的待建物業。

截至二零一四年六月三十日，我們有105個開發中或持作未來開發的物業項目，其中11個項目預期將於二零一四年底完成、31個項目預期將於二零一五年底完成及63個項目預期將於二零一六年或之後完成。截至二零一四年六月三十日，就現有物業項目產生的預期開發成本總額約為人民幣430,395百萬元，其中約人民幣80,258百萬元預期將於二零一四年下半年產生、約人民幣124,364百萬元預期將於二零一五年產生及約人民幣225,773百萬元預期將於二零一六年或之後產生。

### 附註：

- (1) 於本[編纂]內，除非文義另有所指，否則我們截至二零一四年六月三十日的物業資料及數據已計及「近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」所述出售二零一四年分離項目的影響。

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。

## 概 要

我們在中國不斷專注業務運營的同時，已進一步將我們物業組合的地域覆蓋範圍擴展至海外經選定的戰略城市，包括倫敦、馬德里、洛杉磯及澳大利亞，並已與一家第三方開發商就一個位於芝加哥的潛在物業開發項目訂立合作安排。有關更多詳情，請參閱「業務－物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

### 我們的主要業務板塊

我們的業務由三大業務板塊組成：

- (i) 開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；
- (ii) 開發及銷售物業，主要包括商業及住宅物業；及
- (iii) 開發及經營酒店。

下表載列於所示期間我們各業務板塊收入的明細：

	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)	佔總收入 百分比								
物業銷售							(未經審計)			
商業物業 .....	27,129	53.4	36,002	60.9	41,828	48.2	13,883	43.6	10,923	47.0
住宅物業 .....	16,945	33.4	13,031	22.1	30,457	35.1	12,171	38.2	4,673	20.1
停車場及其他 .....	1,431	2.8	1,540	2.6	2,696	3.1	477	1.5	697	3.0
小計 .....	45,505	89.6	50,573	85.6	74,981	86.4	26,531	83.3	16,293	70.1
物業租賃及管理 .....	3,769	7.4	5,843	9.9	8,483	9.8	3,821	12.0	5,177	22.3
酒店經營 .....	1,450	2.9	2,576	4.4	3,215	3.7	1,433	4.5	1,770	7.6
其他 <sup>(1)</sup> .....	48	0.1	99	0.2	95	0.1	49	0.2	11	0.0
<b>總計 .....</b>	<b>50,772</b>	<b>100.0</b>	<b>59,091</b>	<b>100.0</b>	<b>86,774</b>	<b>100.0</b>	<b>31,834</b>	<b>100.0</b>	<b>23,251</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 主要包括來自下列方面的收入(i)在我們的投資物業及酒店投放廣告；(ii)出租我們的自用物業供特別活動使用；(iii)提供諮詢服務；及(iv)提供其他雜項服務。

下表載列我們於所示期間毛利的明細：

	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)	百分比 (%)								
物業銷售 .....	21,506	88.5	25,606	84.6	30,636	82.1	11,189	78.6	6,365	61.0
物業租賃及管理 .....	2,337	9.6	3,784	12.5	5,612	15.0	2,474	17.4	3,569	34.2
酒店經營 .....	453	1.9	870	2.9	1,067	2.9	536	3.8	513	4.9
其他 .....	7	0.0	24	0.1	21	0.1	39	0.3	(17)	(0.2)
<b>總計 .....</b>	<b>24,303</b>	<b>100.0</b>	<b>30,284</b>	<b>100.0</b>	<b>37,336</b>	<b>100.0</b>	<b>14,238</b>	<b>100.0</b>	<b>10,430</b>	<b>100.0</b>

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。

## 概 要

下表載列於所示期間我們的主要業務板塊的毛利率：

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
物業銷售 .....	47.3	50.6	40.9	42.2	39.1
物業租賃及管理 .....	62.0	64.8	66.2	64.7	68.9
酒店經營 .....	31.2	33.8	33.2	37.4	29.0
整體 .....	47.9	51.2	43.0	44.7	44.9

### 業務板塊概覽

#### 投資物業及物業租賃概覽

截至二零一四年六月三十日，我們已完工投資物業組合的總建築面積約為14.7百萬平方米，主要包括我們總建築面積約為10.2百萬平方米的購物中心。截至二零一四年六月三十日，我們的購物中心佔已完工投資物業總可出租面積的絕大部分。下表載列於所示期間我們運營中購物中心的部分資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
總可出租面積(平方米) <sup>(1)(2)(3)</sup> .....	4,425,056	6,051,550	7,706,027	8,087,707
出租率 <sup>(1)(3)</sup> .....	99.0%	99.2%	99.2%	97.8%
平均租金 (人民幣元/平方米/月) <sup>(1)(4)</sup> .....	57	63	71	75

#### 附註：

- (1) 不包括天津和平金街萬達廣場的購物中心，該購物中心自二零一二年十二月起因進行整體翻新而並未營業。於往績記錄期內，天津和平金街萬達廣場的購物中心獲得的收入很少，對我們的經營業績並無重大影響。
- (2) 不包括停車場或配套設施。
- (3) 於所示期間末。
- (4) 按期內運營中購物中心的總租金收入除以(a)所有購物中心的運營天數總和，乘以(b)期末所有購物中心的已出租可出租面積總和，再乘以(c)365天，然後再除以(d)12個月計算。

我們出租若干物業予我們的關連人士，主要包括萬達百貨、萬達電影院線及北京大歌星。截至二零一四年六月三十日，我們向關連人士出租的物業佔總已出租可出租面積約32%。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二零一四年六月三十日止六個月，我們的關聯方分別佔我們的總租金收入約16.9%、17.4%、18.0%及18.2%。我們有完善的程序來尋找租戶，並相信有關程序公平合理且符合我們的業務戰略及需要。我們能夠按照與關連人士訂立的類似條款尋找替代租戶。我們的主要租戶亦包括多家國內外著名零售商及超市營運商(均為獨立第三方)。於選擇租戶時，我們考慮多種不同因素，包括(i)應屬公平合理的建議租金；(ii)租賃條款；(iii)符合所需的品質標準；及(iv)是否符合我們的業務戰略，並基於該等因素來決定是否有意與替代租戶按與我們的關連人士訂立的類似條款訂立租賃協議。更多詳情請參閱「關連交易」。

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。

## 概 要

### 我們的物業開發及銷售概覽

按商業及住宅物業合同銷售額計，我們是中國領先的物業開發商，其中商業物業合同銷售額佔到大部分。下表載列於所示期間按物業類型劃分的合同銷售額：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
	(人民幣十億元)			
商業物業				
寫字樓 .....	11.7	18.8	20.6	5.9
SOHO .....	12.3	11.0	19.5	8.8
零售物業 .....	34.6	39.2	35.7	19.1
小計 .....	58.7	69.0	75.8	33.8
住宅物業 .....	28.4	26.0	45.4	22.0
其他 <sup>(1)</sup> .....	3.1	6.2	5.2	0.9
總計 .....	90.2	101.2	126.4	56.7

附註：

(1) 主要包括可售停車位、酒店及部分回遷住宅物業。

### 我們酒店及酒店運營概覽

截至二零一四年六月三十日，我們於中國39個城市擁有合共48家已完工酒店。截至二零一四年六月三十日，在我們擁有的48家已完工酒店中，20家由我們自主經營及28家由全球知名的第三方酒店管理人經營。我們的20家自營酒店包括14家萬達嘉華酒店、五家萬達文華酒店及一家萬達瑞華酒店。下表載列於所示期間用於評價我們酒店業績的若干主要經營業績指標：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
已完工酒店總數 .....	26	34	45	48
運營至少一年的酒店數量 <sup>(1)</sup> .....	14	26	34	34 <sup>(2)</sup>
入住率 <sup>(3)</sup> .....	55%	55%	60%	58%
平均房價 <sup>(4)</sup> (人民幣) .....	801	784	734	718
平均客房收入 <sup>(5)</sup> (人民幣) .....	443	430	440	425
二零一一年一月一日或之前				
已運營酒店數量 .....	14	14	14	13 <sup>(2)</sup>
入住率 <sup>(3)</sup> .....	55%	62%	64%	62%
平均房價 <sup>(4)</sup> (人民幣) .....	801	830	815	790
平均客房收入 <sup>(5)</sup> (人民幣) .....	443	516	518	489

附註：

- (1) 包括截至所示期間至少運營滿一年的酒店。
- (2) 我們於二零一四年三月將一家位於成都的酒店出售給第三方買家。
- (3) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。
- (4) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。
- (5) 各期間所有已運營酒店客房晚數的加權平均數。

### 物業估值

以下資料摘錄自「附錄四－物業估值報告」所載戴德梁行的物業估值報告，並概述戴德梁行對各類物業的估值以及戴德梁行達致其估值所用的選定主要參數。有關估值以及戴德梁

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。

## 概 要

行達致其估值所使用的主要參數的進一步詳情，請參閱「附錄四－物業估值報告」。閣下應注意，戴德梁行編製的市值乃基於若干可能發生變化的假設，有關市值或不會實現。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業估值報告中我們物業的估值可能與實際可實現價值不同且可能會有變」。

序號	物業類別	於二零一四年 九月三十日現況下 本集團應佔市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄四中 物業估值報告 的頁碼
1.	第一類－ 本集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業	1,415	<b>直接比較法</b> 假設有關各物業按現狀交吉出售，經參照有關市場的可資比較銷售交易；或 <b>投資法</b> 以資本化潛在租金收入為基準。 • 市場單位價格：每平方米人民幣4,000元至人民幣50,000元	IV-7至IV-8
2.	第二類－ 本集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業	32,510	<b>貼現現金流量 (「貼現現金流量」)</b> 法涉及採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將第二類的各物業在土地使用年期結束前的未來現金流淨額貼現至其現值。 • 貼現率：9%至9.5% • 最終資本化率：5%	IV-9至IV-14
3.	第三類－ 本集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業	188,947	<b>投資法</b> 以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。有關市值很大程度上依賴該物業的歸復收入潛力，而歸復收入潛力乃以現有租約期滿時的市場租金按適當歸復資本化率計算得出。 • 市場每月單位租金 (1) 店舖 (主力店)：按建築面積計每平方米人民幣34元至人民幣230元；及 (2) 一樓商場 (標準零售)：按可出租面積計每平方米人民幣150元至人民幣900元 • 歸復資本化率：4.5%至7%	IV-15至IV-33
4.	第四類－ 本集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業	37,117	<b>直接比較法</b> 假設各項物業按現狀交吉出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易作出。 • 市場單位價格 (1) 零售：每平方米人民幣7,300元至人民幣50,000元； (2) 住宅：每平方米人民幣5,600元至人民幣50,000元；及 (3) 辦公：每平方米人民幣6,000元至人民幣37,000元	IV-34至IV-43
5.	第五類－ 本集團在中國擁有的在建工程物業	181,479	<b>直接比較法</b> 參考有關市場上可資比較的銷售例子，並計入已動用建設成本及完成開發項目將動用的建設成本，以反映落成發展項目的質素。 我們已採用直接比較法或投資法評估落成時的市值。 • 估計已落成價值所採納的市場單位價格： (1) 零售：每平方米人民幣13,000元至人民幣53,000元； (2) 住宅：每平方米人民幣4,500元至人民幣25,000元；及 (3) 辦公：每平方米人民幣5,400元至人民幣25,000元	IV-44至IV-57

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

## 概 要

序號	物業類別	於二零一四年 九月三十日現況下 本集團應佔市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄四中 物業估值報告 的頁碼
6.	第六類－ 本集團在中國擁有的 待建土地物業	20,776	<ul style="list-style-type: none"> <li>估計已落成價值所採納的市場月租：               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 商舖（主要租戶）：按建築面積計，每平方米人民幣25元至人民幣215元；</li> <li>(2) 商場一樓（標準零售）：按可出租面積計，每平方米人民幣90元至人民幣470元；及</li> <li>(3) 歸復資本化率：4.5%至7%</li> </ol> </li> <li>土地樓面價：每平方米人民幣400元至人民幣7,800元</li> </ul> <p><b>直接比較法</b>假設各項物業按現狀出售，並參考有關市場的可資比較土地銷售交易作出。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地樓面價：每平方米人民幣400元至人民幣6,000元</li> </ul>	IV-58至IV-61
7.	第七類－ 本集團在英國擁有的 重建物業	1,049 (或105百萬英鎊)	<p><b>直接比較法、投資法或貼現現金流量</b>評估已落成的市值，並計入已動用建設成本及完成開發項目將動用的建設成本，以反映落成發展項目的質素。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>估計已落成價值所採納的市場單位價格：住宅：每平方米19,433英鎊</li> <li>零售的市場每年單位租金：每平方米540英鎊至每平方米807英鎊</li> <li>零售歸復資本化率：5%至5.5%</li> <li>酒店的貼現率：8%至11.5%</li> <li>最終資本化率：5.5%至9%</li> </ul>	IV-62

### 競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢造就了我們在中國房地產市場的成功，並將繼續確保我們的領先市場地位及未來前景：(i)我們的商業模式由我們的業務創新能力支持並使我們各項目的現金流保持均衡，我們作為行業先驅的良好往績亦印證了我們的業務創新能力；(ii)我們擁有覆蓋規劃、設計、建造、經營和管理的綜合商業房地產業務運營系統，著重於關鍵能力及功能以支撐我們在商業物業行業的領先地位；(iii)我們擁有多項強大的競爭優勢，使我們在行業中脫穎而出；(iv)我們有卓越的執行能力；(v)我們擁有強大有效的商業物業管理能力；(vi)來自於控股股東的支持使我們受益於與其形成的協同效應；(vii)我們的最終控股股東王健林先生，是具有影響力的行業領袖；我們的管理層團隊經驗豐富並具有遠見卓識；及(viii)我們已採用多個信息技術系統有效管理大規模業務營運及提高我們的經營效率。有關詳情，請參閱「業務－競爭優勢」。

### 業務戰略

我們的目標是成為一家擁有國際知名品牌及聲譽的領先全球物業開發商、業主及運營商。為發展我們的業務，我們擬：(i)拓展業務，旨在成為全球自有建築面積最大的房地產公司；(ii)繼續戰略性地進軍國際市場，以把握市場機遇及擴大我們的國際影響力；(iii)繼續

## 概 要

積極提升我們的資產管理能力；(iv)持續吸引、激勵及培育管理人才及人員，以配合我們的業務營運；(v)繼續提升我們豐富的物業產品，以在中國提高消費需求及促進消費升級；及(vi)降低營運對環境的影響，並加大節能及其他環保力度。有關更多詳情，請參閱「業務一業務戰略」。

### 財務資料概要

於往績記錄期內，我們的收益主要來自物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣50,772百萬元、人民幣59,091百萬元、人民幣86,774百萬元、人民幣31,834百萬元及人民幣23,251百萬元，而我們年內／期內的毛利分別為人民幣24,303百萬元、人民幣30,284百萬元、人民幣37,336百萬元、人民幣14,238百萬元及人民幣10,430百萬元。截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的收益較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少，主要由於(i)我們的已交付住宅建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的1,368,716平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的592,941平方米，及(ii)我們已交付零售物業建築面積由截至二零一三年六月三十日六個月的270,909平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的177,795平方米。我們已交付住宅及零售物業建築面積減少主要由於我們的物業開發進度，這是由於我們於截至二零一四年六月三十日止六個月竣工的住宅及零售物業較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少。

下表載列我們於往績記錄期的綜合財務資料概要。所有數據均來源於本[編纂]附錄一會計師報告所載綜合財務報表。以下財務資料應與本[編纂]附錄一會計師報告一併閱讀。

### 綜合損益表概要

	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)				
	(未經審計)				
收益 .....	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
投資物業公允價值增加 .....	13,992	21,898	15,443	7,832	5,227
除稅前溢利 .....	30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
所得稅開支 .....	(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 .....	19,779	27,310	24,581	9,313	4,965
非控股權益 .....	(4)	511	301	773	(48)

### 綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	(人民幣百萬元)			
流動資產總值 .....	119,180	149,003	196,302	238,871
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
非流動負債總額 .....	66,359	90,632	136,895	172,011
非流動資產總值 .....	131,599	186,109	234,742	265,120
資產淨值 .....	60,541	87,351	113,872	112,620

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。

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

	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)			(未經審計)	
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)
投資活動所用的現金流量淨額 .....	(25,392)	(25,495)	(23,783)	(7,821)	(20,909)
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

### 投資物業的公允價值變動

投資物業的公允價值變動於有關變動出現的年／期內在綜合損益表確認。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以及二零一四年六月三十日的投資物業公允價值由獨立物業估值師經考慮以下各項後釐定：(i)現有組約將產生的資本化收入及(ii)就現有租約期滿後期間的物業歸復收入潛力。下表載列評估投資物業歸復收入潛力時所用歸復資本化率(按物業類別劃分)範圍：

物業類別	歸復資本化率範圍
辦公室	5.5% - 7.0%
零售	主力店：4.5% - 6.0% 標準零售：5.0% - 7.0%
停車場	4.0% - 5.0%

現行市場租金是獨立估值師根據近期目標物業及其他可比物業的租賃交易作出的估計。租金越高，公允價值越高。歸復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。

有關上表所列歸復資本化率的其他詳情，請參閱附錄一會計師報告附註15。在評估投資物業價值時，(如適用)獨立估值師亦參考鄰近地區內類似物業的市場成交價。

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，我們的投資物業公允價值分別上升人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元。

儘管上述增加對所申報溢利有所影響，但只要有關投資物業由我們持有，公允價值收益或虧損不會改變我們的現金狀況。重估調整金額一直並可能繼續受當前物業市場的重大影響。請參閱「財務資料」的「財務資料—主要會計政策及估計—估計的不確定性—投資物業公允價值」及「—綜合財務狀況表的若干項目—投資物業」。

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。

## 概 要

### 主要財務比率

	於及截至十二月三十一日止年度			於及截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(1)</sup>	96.2%	94.8%	108.9%	108.9%
速動比率 <sup>(2)</sup>	50.2%	46.2%	53.2%	48.8%
<b>資本充足率</b>				
槓桿比率 <sup>(3)</sup>	38.8%	48.7%	53.0%	87.8%
資產負債率 <sup>(4)</sup>	47.4%	45.9%	49.4%	51.6%
<b>盈利能力比率</b>				
平均總資產回報比率 <sup>(5)</sup>	7.9%	9.5%	6.5%	1.1%
平均權益回報比率 <sup>(6)</sup>	32.7%	37.6%	24.7%	4.3%

#### 附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (2) 速動比率乃按流動資產總值扣除存貨除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (3) 槓桿比率乃按計息銀行及其他借款加上債券減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額，再將所得值乘以100%計算。
- (4) 資產負債率按負債總額(扣除客戶墊款)除以資產總值再將所得值乘以100%計算。
- (5) 平均總資產回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末資產總值再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，乃按年內/期內溢利除以年初/期初及年末/期末資產總值平均值再將所得值乘以100%計算。
- (6) 平均權益回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末權益總額再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，乃按年內/期內溢利除以年初/期初及年末/期末權益總額平均值再將所得值乘以100%計算。

### 未經審計備考經調整有形資產

[編纂]

## 概 要

[編纂]

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣24,027百萬元
投資物業預測公允價值收益 (扣除遞延稅項後) .....	人民幣9,725百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 (不包括公允價值收益) .....	不少於人民幣14,302百萬元
每股未經審計備考預測盈利 <sup>(2)</sup> .....	不少於人民幣[編纂]元 (約[編纂]港元)

#### 附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自本[編纂]附錄三。編製上述截至二零一四年十二月三十一日止年度預測的基準及假設，概述於本[編纂]附錄三。
- (2) 每股未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年十一月二十八日的現行匯率1.00港元兌人民幣0.79126元兌換為港元。

有關溢利預測的更多詳情，請參閱「財務資料－每股未經審計備考預測盈利」及「附錄三－溢利預測」。

### 敏感度分析

#### 投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動預測總額達人民幣12,967百萬元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣3,242百萬元。下表載列截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨利潤（已扣除遞延稅項的影響）對投資物業公允價值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比對我們估計的 投資物業重估增值百分比的變動 .....	-10%	-5%	5%	10%
對二零一四年本公司擁有人應佔淨利潤 目標的影響 (人民幣百萬元) .....	(972)	(486)	486	972

## 概 要

### 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示透過將敏感度分析應用於截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔淨利潤對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度包括，就有關分析而言，截至二零一四年九月三十日止三個月期間的預售物業。

已售及已交付目標建築面積的百分比變動 .....	-10%	-7.5%	-5%
對二零一四年本公司擁有人應佔淨利潤目標的影響 (人民幣百萬元) .....	(1,919)	(1,434)	(948)

有關敏感度分析的詳細論述，請參閱「財務資料－敏感度分析」。

### 控股股東

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，王健林先生及其配偶將直接及透過大連萬達集團間接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%，而大連萬達集團本身將直接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%。於最後實際可行日期，王健林先生直接持有大連合興98.00%的權益，而大連合興則直接持有大連萬達集團99.76%的權益。王健林先生直接擁有大連萬達集團0.24%的權益。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將控制我們已發行股本30%以上，因此為我們的控股股東。

### 所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價)，我們估計在扣除[編纂]應付的承銷費用、佣金及估計開支後，我們將獲得的[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]百萬港元。

我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途(或會根據我們的業務需要及市況變化而調整)：

- 約[編纂]百萬港元(約90%的估計所得款項淨額總額)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價))用作10個項目的開發資金，包括廣元萬達廣場、哈爾濱哈南萬達廣場、烏海萬達廣場、阜陽萬達廣場、南寧安吉萬達廣場、嘉興萬達廣場、台州經開萬達廣場、泰安萬達廣場、湘潭萬達廣場及鄭州萬達中心。
- 約[編纂]百萬港元(約10%的估計所得款項淨額總額)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價))用作本公司的營運資金或其他一般公司用途。

倘[編纂]獲悉數行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價)，我們將收到額外所得款項淨額約為[編纂]百萬港元。我們擬按上文所指定的比例使用所有額外所得款項淨額。更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 股息及股息政策

董事會負責將股息派付的建議(如有)提交股東大會審批。我們的股息分派乃基於可供分派溢利而定，並經考慮我們的盈利、現金流、財務狀況、自我們的附屬公司可取得的股

---

## 概 要

---

息、業務規劃、股東回報、資本要求、財務成本、外部融資環境及董事可能視為相關的任何其他因素。在沒有任何可供分派溢利的年度，我們將不會派付任何股息。我們無法保證日後何時、是否及以何種形式宣派或分派股息。根據公司法及公司章程，持有同一類別股份的所有股東均按其持股比例平等享有股息及其他分派的權利。

根據公司章程，我們會在作出若干年度溢利分配後始以年度可分派溢利派付股息。我們日後向股東派付股息亦將視乎我們自附屬公司可獲取的股息而定。有關詳細討論，請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－本公司依賴來自其附屬公司的股息款項滿足本公司可能產生的現金及融資需求」。無法保證我們將於任何指定年度自附屬公司獲得任何股息。在我們實際上並無自附屬公司獲得足夠股息的年度，我們或未能派付任何股息。此外，宣派及／或派付股息可能受法律限制及／或受我們日後的合約或協議所規限。

於二零一二年，我們分派截至二零一一年十二月三十一日止年度現金股息金額為人民幣1,980百萬元，並派付現金股息金額為人民幣1,967百萬元。於二零一三年及二零一四年各年，我們分派及派付截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年現金股息金額為人民幣1,999百萬元。過往期間派付的股息未必反映日後的股息派付。

### [編纂]

## 風險因素概覽

我們的業務面臨包括本[編纂]「風險因素」一節所載的風險。有關投資我們H股的主要風險包括(其中包括)(i)倚賴中國房地產市場的表現；(ii)我們是否能夠以商業上合理的條款取得足夠的土地儲備及收購合適的土地用作開發；(iii)我們的物業銷售能否取得成功，包括我們的物業開發時間表及物業銷售的時機；(iv)我們業務的資本密集性質；及(v)對物業行業造成或可能造成影響的監管環境。閣下於決定投資[編纂]之前應仔細閱讀「風險因素」一節。

## 上市開支

在上市方面，我們預計於[編纂]完成前將產生的上市開支約為人民幣[編纂]百萬元(包括承銷佣金，假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價))，其中約人民幣[編纂]百萬元將於二零一四年的綜合損益表內確認，而約人民幣[編纂]百萬元將自二零一四年的股份溢價中扣除。於往績記錄期內，本公司並無產生任何上市開支。

## 概 要

### 近期發展

#### 我們業務的近期發展

截至二零一四年九月三十日止三個月，我們已在11個城市收購總土地面積近1.7百萬平方米的土地，用作發展11個新增房地產項目，估計總建築面積約為6.6百萬平方米。按照萬達城產品的進一步擴張，我們於二零一四年十月二十日訂立一份土地出讓合同，於廣州收購一幅土地面積278,502平方米的土地，用於開發我們新的萬達城項目廣州萬達旅遊城。就該11個物業項目及廣州萬達旅遊城而言，我們產生土地收購總成本約人民幣71億元，截至最後實際可行日期已由我們全部結清。自二零一四年六月三十日起及直至最後實際可行日期，完成並開始經營14個購物中心。

截至二零一四年九月三十日止三個月，我們取得合約銷售總金額人民幣404億元。

自二零一四年六月三十日起，我們已進一步將物業開發業務擴展至芝加哥、洛杉磯及澳大利亞昆士蘭州衝浪者天堂。有關該等交易及開發機遇的更多詳情，請參閱「業務－物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

於二零一四年十月，我們透過將我們所持相關項目公司的全部股權轉讓予我們的控股股東大連萬達集團而出售三個物業項目，包括西雙版納國際旅遊度假區、青島萬達遊艇產業園及大連金石國際度假區（統稱為「二零一四年分離項目」）。大連萬達集團收購我們於相關項目公司（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（統稱為「二零一四年除外公司」））的股權的總代價為人民幣4,135百萬元，乃經參考由獨立第三方估值師所評估各二零一四年除外公司資產淨值的公允價值後釐定。出售二零一四年分離項目的收益金額估計約為人民幣521百萬元。二零一四年分離項目的總土地面積為4,931,203平方米，截至二零一四年六月三十日的估計總建築面積為8,894,837平方米，其中228,996平方米已竣工、1,753,217平方米正在開發中，而6,912,624平方米乃持作未來發展。雖然我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，二零一四年除外公司已就二零一四年分離項目遵守與房地產開發及土地收購有關的相關法律法規，但此等項目內若干幅土地的開發因分區調整及若干不完整的初步土地開發工程具有不確定性。在與相關機關進行溝通並考慮其推薦建議後，本公司決定將二零一四年分離項目排除在外，以消除項目開發變動可能對我們造成的任何影響，因為非我們所能控制的計劃中或不可預見因素導致存在與上述事項有關的不確定性。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日以及截至該等日期止各年及於二零一四年六月三十日截至該日止六個月，二零一四年除外公司合共分別佔我們總資產、收益及純利低於5%。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」。

#### 近期公司行動

於二零一四年七月，本公司按每股股份人民幣7.36元的發行價向61名人士（包括部分現有股東、董事、高級管理層成員及僱員以及大連萬達集團的若干僱員）發行合共138.8百萬股新股份。向僱員以及大連萬達集團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。與以權益結算以股份為基礎的交易有關的僱員福利開支連同相應股權增長，將於符合相關表現及／或服務條件期間獲確認。我們發行的新股份佔發行後股份總數的約3.58%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,736.0百萬元增至人民幣

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。

## 概 要

3,874.8百萬元。除註冊資本及儲備增加外，我們相信發行該等新股份對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度財務業績不會造成任何重大影響。更多詳情，請參閱「歷史及發展－本公司成立以及我們前身公司及本公司股權的主要變動」。

於二零一四年七月九日，香港上市公司按轉換價每股0.326港元向我們的其中一間附屬公司及其可換股債券的其他持有人配發及發行新股。我們於二零一三年六月透過一間附屬公司收購香港上市公司的65.02%股權及其可換股債券。於二零一四年七月九日完成轉換後，我們於香港上市公司的股權百分比略增至65.04%。更多詳情，請參閱「財務資料－債項－債券－可換股債券」。

### 建議合營安排

於二零一四年八月二十三日，大連萬達集團（我們的控股股東）與深圳市騰訊計算機系統有限公司（「騰訊」）及北京百度網訊科技有限公司（「百度」）訂立一份戰略合作協議（「電子商務合作協議」），以成立一家合營企業從事若干電子商務業務（「擬成立的電子商務合營企業」）。根據電子商務合作協議，大連萬達集團、騰訊及百度將自身或透過其關聯公司分別持有擬成立的電子商務合營企業的70%、15%及15%股權。擬設立的電子商務合營企業的計劃總額投資額為人民幣50億元，包括人民幣10億元作為股本資金按各方持股比例注入，大連萬達集團、騰訊及百度自身或透過其各自的關聯公司的額外投資人民幣40億元將於擬成立的電子商務合營企業成立後三年內注入，但後續融資的形式及比例將由各方之間進一步磋商。

根據電子商務合作協議，各方同意合作並利用其自身及其關聯公司的資源，通過擬成立的電子商務合營企業建立一個從網上到網下（「O2O」）的電子商務業務模式，預期主要實現(i)整合騰訊、百度及其關聯公司經營的若干網上業務及服務，及大連萬達集團及其關聯公司從事的網下業務及服務；(ii)基於構成電子信息的龐大多元化數據（常稱為大數據）的合作；及(iii)共享及進一步開發客戶資源。鑒於消費選擇越來越多元化及電子商務市場的發展，我們認為，我們的商業投資物業為實體店及網下業務提供的黃金地段及上述O2O電子商務平台將形成互補，令人們的消費更加便利。

電子商務合作協議預計進行的合作目前處於初級階段。為了入股擬成立的電子商務合營企業，本公司已與Wanda Investment Holding Co. Limited（王健林先生全資擁有的公司）成立了Wanda Information Technology Co., Ltd.（「Wanda Information」），用以持有大連萬達集團及其關聯公司（包括本公司）在擬成立的電子商務合營企業中所佔的70%股權。Wanda Information於二零一四年一月十六日在英屬處女群島註冊成立為股份有限公司。萬達商業地產（香港）有限公司與Wanda Investment Holding Co. Limited目前各自擁有Wanda Information的50%股權。Wanda Information目前正在與百度及騰訊磋商有關擬成立的電子商務合營企業的正式合營協議。截至最後實際可行日期，擬成立的電子商務合營企業尚未成立，我們尚未對擬成立的電子商務合營企業作出任何投資。待擬成立的電子商務合營企業各方進一步磋商及達成協議後，我們預計二零一七年前對擬成立的電子商務合營企業的資本投資承擔不超過人民幣17.5億元。更多詳情，請參閱「財務資料－近期發展－建議合營安排」。

據董事所悉，自二零一四年六月三十日起及直至本[編纂]日期，中國的整體經濟及市場狀況或我們經營所處的物業及酒店業並無重大變動而對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

董事確認，經對本集團進行合理盡職審查，自二零一四年六月三十日起及直至本[編纂]日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－近期發展」。

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。

## 概 要

### 不獲豁免持續關連交易

下表載列不獲豁免持續關連交易。詳情請參閱「關連交易—不獲豁免持續關連交易」。

交易	過往數字						
	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(人民幣百萬元)						
須提交豁免申請的持續關連交易							
1. 向大連萬達集團、萬達電影院線集團、萬達百貨集團及萬達兒童娛樂總部及商業物業提供租賃及管理服務							
總部租賃							
大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	0.50	5.86	12.84	8.81	18.90	18.90	18.90
萬達電影院線集團	0.95	5.03	6.71	3.35	7.00	7.00	7.00
萬達百貨集團	0.64	5.03	6.00	3.35	7.00	7.00	7.00
小計	<b>2.09</b>	<b>15.92</b>	<b>25.55</b>	<b>15.51</b>	<b>32.90</b>	<b>32.90</b>	<b>32.90</b>
總部管理服務							
大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	0.07	0.33	1.33	0.99	1.40	1.40	1.40
萬達電影院線集團	0.13	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
萬達百貨集團	0.09	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
小計	<b>0.29</b>	<b>1.58</b>	<b>2.58</b>	<b>1.61</b>	<b>2.70</b>	<b>2.70</b>	<b>2.70</b>
商業物業租賃							
大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	61.74	77.73	105.01	62.71	135.00	175.00	232.00
萬達電影院線集團	93.20	153.10	215.47	139.15	350.00	500.00	710.00
萬達百貨集團	348.69	580.10	909.06	571.66	1,250.00	1,600.00	1,800.00
萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	3.00	15.80	29.60
小計	<b>503.63</b>	<b>810.92</b>	<b>1,229.55</b>	<b>773.52</b>	<b>1,738.00</b>	<b>2,290.80</b>	<b>2,771.60</b>
商業物業管理服務							
大連萬達集團(包括北京大歌星集團)	22.68	32.22	43.32	25.08	55.00	71.00	93.50
萬達電影院線集團	52.62	68.25	91.63	53.69	145.10	190.00	265.00
萬達百貨集團	57.29	89.00	129.75	75.27	168.00	220.00	270.00
萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	0.30	1.60	3.30
小計	<b>132.59</b>	<b>189.46</b>	<b>264.70</b>	<b>154.04</b>	<b>368.40</b>	<b>482.60</b>	<b>631.80</b>
總計	<b>638.60</b>	<b>1,017.89</b>	<b>1,522.38</b>	<b>944.68</b>	<b>2,142.00</b>	<b>2,809.00</b>	<b>3,439.00</b>
2. 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務	—	—	180.65	260.10	600.00	700.00	700.00

### 法律及合規

於往績記錄期內，我們涉及與以下各項有關的若干不合規事件：(i)物業管理資質；(ii)人民防空工程許可證；(iii)物業租賃登記及(iv)若干適用於物業建設過程的監管規定。我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，該等不合規事件將不會對我們的業務經營產生任何重大不利影響。更多詳情請參見「業務—遵守中國有關法律、法規及規定—中國不合規事件」。

## 釋 義

於本[編纂]內，除非文義另有所指，否則下列詞彙及詞句具有以下涵義。

- 「二零一四年除外公司」 指 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。我們於二零一四年十月將我們於該三家公司的全部股權轉讓予我們的控股股東大連萬達集團。詳情請參閱「概要－近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」
- 「二零一四年分離項目」 指 西雙版納國際旅遊度假區、青島萬達遊艇產業園及大連金石國際度假區，分別由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持有及開發
- 「經調整市場租金」 指 戴德梁行對已完工投資物業於現有租約期屆滿後期間租金進行估值時採納的市場租金，有關市場租金乃由戴德梁行對其所收集截至估值日期附近物業的租金樣本作出調整後達致。進行調整時考慮的主要因素包括戴德梁行收集租賃交易樣本的時間及標的物業的若干特點，包括其位置、交通、樓層、單位面積、設計及佈局、樓齡及保養。截至估值日期被估物業於現有租約期屆滿後期間的經調整市場租金將維持不變

### [編纂]

- 「公司章程」或「章程」 指 本公司於二零一四年八月十三日採納的公司章程，將於上市時生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
- 「北京大歌星」 指 北京大歌星投資有限公司，一家於二零一零年七月六日根據中國法律成立的有限責任公司，為大連萬達集團的間接全資附屬公司，並為我們的關連人士
- 「北京大歌星集團」 指 北京大歌星及其附屬公司

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。

## 釋 義

「董事會」	指	本[編纂]「附錄八－公司章程概要」所述的本公司董事會
「監事會」	指	本公司的監事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本[編纂]而言，不包括香港、澳門及台灣
「中金香港」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「市」	指	中國國內城市，且僅就本[編纂]及僅就地理關係而言，指地級市、副省級市、縣級市及副地級市
「本公司」或「萬達商業地產」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，一家於二零零九年十二月十日在中國註冊成立的股份有限責任公司
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，否則指王健林先生、大連合興及大連萬達集團
「房地產業協會」	指	中國房地產業協會，一個由房地產企業及機構組成的全國性非營利專業組織
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會
「大連合興」	指	大連合興投資有限公司，一家於二零零七年四月二十七日在中國註冊成立的有限責任公司，分別由王健林先生及王健林先生之子王思聰先生直接擁有98%及2%，並為本公司的控股股東之一
「大連萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一家於一九九二年九月二十八日在中國註冊成立的股份有限公司，由王健林先生透過大連合興擁有99.76%及直接擁有0.24%，並為本公司的控股股東，截至最後實際可行日期持有本公司51.07%股權
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司於中國發行每股面值人民幣1.00元並以人民幣認購及繳付股款的普通股
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「GDP」	指	國內生產總值或地區生產總值

### [編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股證券登記處」	指	[編纂]

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。

## 釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元，將以港元認購及買賣，並已申請批准在香港聯交所上市及買賣的普通股
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港會計準則」	指	《香港會計準則》
「香港財務報告準則」	指	《香港財務報告準則》
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港上市附屬公司」	指	萬達酒店發展有限公司(前稱萬達商業地產(集團)有限公司)及恒力商業地產(集團)有限公司，一家於二零零零年十一月二日在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：169)，截至最後實際可行日期為本公司擁有65.04%權益的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「[編纂]」	指	於[編纂]中提呈發售的H股(可予重新分配)
「[編纂]」	指	根據本[編纂]及[編纂]所載條款及條件並在其規限下，按[編纂]在香港提呈發售[編纂]以供認購，進一步詳情載於本[編纂]「[編纂]的架構—[編纂]」一節
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港承銷商」	指	名列本[編纂]「承銷—香港承銷商」一節的[編纂]承銷商
「香港承銷協議」	指	由(其中包括)香港承銷商及本公司就[編纂]訂立日期為[編纂]的承銷協議，進一步詳情載於本[編纂]「承銷—承銷安排及開支—[編纂]—香港承銷協議」一節

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。

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」 指 與本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人並無關連(定義見上市規則)的任何方

[編纂]

「國際承銷商」 指 預期訂立國際承銷協議的[編纂]承銷商

「國際承銷協議」 指 預期將由(其中包括)[編纂]、國際承銷商及本公司於[編纂]或前後就[編纂]訂立的承銷協議

[編纂]

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。

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「聯席保薦人」	指	中金香港及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
「土地增值稅」	指	本[編纂]附錄七所述《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》中界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月三十日，即本[編纂]刊發前確定當中 所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於聯交所上市

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。

---

## 釋 義

---

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	H股首次於聯交所開始買賣之日，預期為[編纂]或前後
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	香港聯交所主板
「必備條款」	指	《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，乃由中國前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於一九九四年八月二十七日頒佈，以供載入將於境外上市的中國註冊成立公司的公司章程
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府部門)及其執行機構或(視乎文義而定)任何上述機構
「[編纂]」	指	本公司與[編纂](為其本身及代表承銷商)將於[編纂]就記錄及釐定[編纂]而訂立的協議
「[編纂]」	指	就[編纂]釐定[編纂]的日期，預期為[編纂]或前後，惟不遲於[編纂]
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，於一九九三年十二月二十九日由第八屆中國全國人民代表大會常務委員會頒佈並於一九九四年七月一日起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「省」	指	省及(僅就本[編纂]及僅就地理關係而言)自治區及由中國中央政府直接管轄的直轄市
「合資格機構買家」	指	第144A條界定的合資格機構買家

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。

## 釋 義

「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括本公司的內資股及H股
「股東」	指	本公司股份持有人
「特別規定」	指	《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，由國務院於一九九四年八月四日頒佈，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

### [編纂]

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「收購守則」	指	由證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期」	指	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及截至二零一四年六月三十日止六個月

### [編纂]

「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商的統稱
-------	---	----------------

---

## 釋 義

---

「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議的統稱
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國，其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受限於其司法管轄權的所有地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）及據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	增值稅
「萬達電影院線」	指	萬達電影院線股份有限公司，一家於二零零五年一月二十日根據中國法律成立的股份有限公司，為大連萬達集團直接擁有68.00%的附屬公司，並為我們的關連人士
「萬達商業管理」	指	萬達商業管理有限公司，一家於二零零七年二月八日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的直接非全資附屬公司
「萬達文化」	指	北京萬達文化產業集團有限公司，一家於二零一二年九月十九日根據中國法律成立的有限責任公司，由大連萬達集團直接全資擁有，為我們的關連人士
「萬達百貨」	指	萬達百貨有限公司，一家於二零零七年四月十七日根據中國法律成立的有限責任公司，由王健林先生間接全資擁有，為我們的關連人士
「萬達酒店建設」	指	萬達酒店建設有限公司，一家於二零零七年四月十三日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司

[編纂]

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。

---

## 釋 義

---

於本[編纂]內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」各詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本[編纂]所載若干金額及百分比數字已作出約數調整，因此，在若干表格內列作總數的數字或不是其之前數字的計算所得總和。

有關換算不應詮釋為表示任何以人民幣計值的金額已經或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換為美元。

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧異，概以中文名稱為準。

除另有註明外，凡對[編纂]完成後的任何股份持有量的提述均假設[編纂]並無獲行使。

於本[編纂]內，(i)「東北」是指黑龍江省、吉林省及遼寧省，「西北」是指陝西省、甘肅省、寧夏自治區、新疆自治區及青海省，「華北」是指北京市、天津市、河北省、山西省及內蒙古自治區，「華中」是指湖北省、湖南省及河南省，「華東」是指江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省、山東省及上海市，「華南」是指廣東省、廣西自治區及海南省，「西南」是指四川省、雲南省、貴州省、重慶市及西藏自治區；及(ii)除另有說明外，所有金額不包括增值稅。

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。

## 專用詞彙

本專用詞彙載有本[編纂]所用若干專用詞彙的解釋。因此，該等詞彙及其涵義未必與業內標準涵義或用法相符。

「平均房租」	指	在指定期間的客房收入除以租出的總客房晚數
「主要租戶」或「主力店」	指	租賃或佔用我們的投資物業的建築面積1,000平方米以上的租戶或店舖
「平均售價」	指	平均銷售價格
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「已完工項目」	指	我們已完成並取得相關政府部門發出的相關完工證明書的物業項目
「合同銷售額」	指	在指定期間內銷售合同中註明的銷售總金額
「實際租金」	指	在指定期間的租金收入除以該期間最後一天已租可出租面積
「餐飲」	指	餐飲
「建築面積」	指	建築面積。除另有註明外，一幢樓宇的建築面積包括每層樓宇(包括任何地庫樓層)外牆內的面積，且樓宇外牆厚度均計算在內。就地面面積而言，一般包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層。就地下面積而言，一般不包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層
「綜合體」	指	集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的多功能綜合體
「可出租面積」	指	可出租面積。除另有註明外，我們的投資物業的可出租面積僅指我們的購物中心的可出租面積(佔我們投資物業總可出租面積的絕大部分)，包括主力店的建築面積及沿步行街店舖的套內面積

---

## 專用詞彙

---

「出租率」	指	(i) 就寫字樓及零售物業而言：指定日期的已租可出租總面積除以總可出租面積；  (ii) 就酒店而言：指相關期間租出的總客房晚數佔可供出租的總客房晚數(不包括免費住宿客房及由內部員工佔用的客房)的百分比，由於裝修或其他考慮因素，該數字未必可直接反映客房存量總數
「待建項目」	指	我們已(a)取得相關土地使用權證，或(b)簽訂相關土地出讓合同並就此悉數支付土地出讓金但尚未取得土地使用權證的物業項目
「在建項目」	指	我們已取得相關建築工程施工許可證且已施工但尚未完工的物業項目
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以相關期間的總客房收入除以可供出租總住宿晚數計算得出，由於裝修或其他考慮因素，該數字未必可直接反映客房存量總數
「SOHO」	指	小型家庭辦公室
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本[編纂]載有前瞻性陳述及資料。該等前瞻性陳述與會受到重大風險及不確定因素(包括「風險因素」一節所述的風險)影響的事件有關，其或會導致我們的實際業績、表現或成果與前瞻性陳述所表達或暗示的表現或成果存在重大差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)「致力」、「預期」、「相信」、「計劃」、「有意」、「估計」、「預計」、「尋求」、「預測」、「或會」、「將」、「應」、「會」及「可能」等詞語及措辭或類似詞彙、措辭或陳述或與該等詞彙意思相反的陳述或詞彙，尤其是與下列各項有關的「概要」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」：

- 我們的業務及經營戰略以及我們的未來業務發展；
- 中國總體經濟、市場及營運狀況；
- 中國整體及我們經營所在城市的房地產行業預期增長及市場機遇；
- 競爭環境及我們在該等環境下競爭能力的轉變；
- 我們進軍新市場及拓展業務的能力；
- 我們對能否取得及維持經營業務所需監管資格的預期；
- 銀行貸款及其他融資方案的成本以及我們就物業發展取得足夠融資的能力；
- 我們的估計資本開支及開發成本；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息分派方案；
- 獨立承建商履行義務及承諾的情況；
- 我們在建或待建物業取得合適法定業權或批文的嚴重延誤；
- 我們成功及時完成或銷售物業項目的能力；
- 匯率變化；及
- 中國政府的宏觀經濟政策。

該等陳述乃根據有關我們目前及未來業務戰略、我們未來經營環境的多項假設及我們管理層目前所掌握的資料而作出的。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的看法，不能保證日後的表現，日後的表現受已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素(部分非

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。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

我們所能控制)的影響，或會導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成果存在重大差異。我們面臨的風險及不確定因素包括但不限於「風險因素」與本[編纂]其他地方所述者及下列方面：

我們謹此提醒閣下切勿過分依賴該等前瞻性陳述，該等前瞻性陳述僅反映截至本[編纂]刊發日期我們管理層的觀點。我們無義務因出現新的資料、未來事件或其他原因而更新或修改任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定性及假設，本[編纂]所討論的前瞻性事件可能不會發生。本[編纂]所載的所有前瞻性陳述均受本節所列的提示聲明限制。

## 風 險 因 素

投資H股涉及多項風險。於投資H股前，閣下應仔細考慮本[編纂]所載全部資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。

由於投資H股旨在帶來長遠回報，閣下不應預期可取得短期收益。H股價格及來自H股的收入可升亦可跌，且未必能完全反映H股應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，且閣下或不能獲得任何分派。

倘發生以下任何事件，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，H股成交價可能下跌，且閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們相信，我們的經營、業務戰略及公司架構、房地產及酒店行業以及投資H股涉及若干風險及不確定因素，當中部分風險非為我們所能控制。

我們已將該等風險及不確定因素分類如下：(i)與我們業務有關的風險，(ii)與我們行業有關的風險，(iii)與在中國開展業務有關的風險，及(iv)與[編纂]及我們H股有關的風險。

### 與我們業務有關的風險

我們目前及日後均倚賴中國房地產市場的表現，尤其倚賴我們現時所處及計劃進軍城市房地產市場的表現。

我們現時絕大部分業務在中國經營。我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至二零一四年六月三十日，我們在中國有175個物業開發項目，遍佈國內29個省111個城市。我們亦擬進軍中國若干其他地區及城市。物業需求如出現任何不利發展及如中國政府為遏抑中國(尤其是我們現時物業及計劃開發物業所在城市)的房地產市場增長而可能採取的措施，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

中國房地產市場受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變化以及中國政府的財政及貨幣政策轉變。我們亦受到中國城鎮人口的經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好之變化的密切影響。其他一些並非我們所能控制的因素，如個人可支配收入水平，亦可能影響我們所處地區市場的消費者信心及對我們物業的需求。中國房地產市場近年因中國政府的政策及中國與世界經濟趨勢而出現過波動。尤其是，中國房地產市場受到近期中國經濟增速減慢的影響。市場對中國房地產市場增長的可持續性日益關注。日後倘全球或中國經濟下滑或出現金融動盪，可能對我們物業潛在買家及租戶的業務造成不

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。

---

## 風 險 因 素

---

利影響，從而可能導致市場對我們物業的整體需求減少並導致我們物業的售價或租金下跌。

根據按營業額計算租金的安排，我們的部分租金收入按租戶的收入計算，而這較我們通常的租金收入波動。因此，倘對我們租戶的商品及服務的消費需求減少，會使我們來自零售物業的租金收入減少。我們不能向閣下保證我們現在或將來業務所在地對新物業的需求日後會繼續增長，亦不能向閣下保證中國房地產行業不會出現市場下滑的情況。倘中國出現不利發展，繼而令物業銷售及租賃活動減少或物業價格及租金下降，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必一直能按商業上合理條款取得合適的土地儲備，或成功物色及按與過往成本水平相當的成本收購適合開發的土地。

我們業務取決於我們物色及按商業上合理成本收購合適土地的能力，以及我們自出售及出租該等土地上所開發物業而賺取利潤的能力。我們須不時補充土地儲備以發展業務，而在物色、評估及收購適合開發的新土地時或會產生巨額成本。我們已就所開發兩類主要物業（萬達廣場及萬達城）的土地挑選訂下清晰標準。請參閱「業務－物業開發－選址」。在我們計劃擴張的城市或地區，符合我們內部評估要求的可購土地供應有限，且近年來在該等城市或地區中取得這類土地的土地使用權的成本不斷上升。我們亦面臨其他房地產開發商對我們意屬地盤的激烈競爭。倘我們未能物色並以合理成本水平收購足夠的適合開發的新土地，我們的未來增長前景及經營業績或會受到不利影響。

中國政府對土地供應的政策亦可影響我們的土地收購成本及我們為日後發展取得土地使用權的能力。中國政府控制土地供應並規管房地產開發商可獲取物業開發土地的方式。這類措施及日後任何其他類似措施或會導致我們與其他房地產開發商競爭加劇，並限制我們開發物業的能力。減少土地供應或限制我們土地競投能力的政府政策如出現變化，或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。由於我們預期取得土地使用權的成本日後或會進一步上升，故我們的毛利率及我們按與過往成本水平相若的成本維持土地儲備的能力或會受到重大不利影響。

我們的收入主要來自物業銷售，而物業銷售取決於我們物業開發時間表及物業銷售時機等多項因素。

一直以來，我們的收入主要來自銷售我們所開發的物業。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收入分別有89.6%、85.6%、86.4%、83.3%及70.1%來自物業銷售。我們的經營業績可因物業開發時間表及物業銷售時機等因素而波動。

---

## 風 險 因 素

---

我們一般會於物業完工並交付予買方時(即我們相信所有權的重大風險與回報已轉移至買方時)確認物業銷售收入。由於土地收購及建設的資金需要、土地有限供應及項目完工所需時間，我們於同一時間僅可進行有限數目的物業開發項目。此外，由於物業交付時間因我們施工時間表而異，我們的收入及經營業績因某個期間的物業交付量而於不同期間呈現重大差異。交付物業的數量在很大程度上由我們物業交付時間表所決定，而這未必能反映該期間內市場對我們物業的實際需求量或達到的銷售額。我們於任何特定期間的收入及利潤大致反映物業交付前一段很長時間買家的物業投資決定，至少在上一個財政期間如此。

經營業績的波動亦可能受其他因素的影響，包括土地出讓金、開發成本、行政開支，以及銷售及營銷開支等費用的波動，以及市場對我們物業的需求變動。因此，我們各期間經營業績及現金流狀況的比較未必為我們日後經營業績的指標，亦未必可作為衡量任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的開發及銷售計劃均造成影響。由於此週期性以及項目完成及物業銷售所需時間，我們與物業開發活動相關的經營業績於各期間更易出現大幅波動。另外，我們的物業開發項目可能延期或受非我們可控制的其他因素的不利影響，從而可能對我們的收入確認產生不利影響，繼而對我們的現金流及經營業績造成不利影響。

我們部分依賴我們投資物業組合的物業租賃及管理收入。

投資物業組合的物業租賃及管理收入構成我們業務及營業額的重要部分。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，物業租賃及管理收入分別佔我們收入約7.4%、9.9%、9.8%、12.0%及22.3%。我們在擁有及經營商業物業方面存在風險，包括市場租金及出租水平波動、招租競爭、持續保養維修費用以及因租戶破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與其續訂租約。我們於租賃協議中向若干租戶約定我們須達到某一指定的出租率及／或吸引指定租戶。我們無法向閣下保證日後我們將能夠遵守該等約定。倘我們無法遵守這些約定，相關租戶有權拒絕支付任何租金、調整租金水平或終止租賃協議(視乎情況而定)。而且，由於我們對部分租戶實行按營業額計算租金政策，故我們的租金收入亦部分依賴租戶的業務表現。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或無法將租金調高至當時的市場租金水平，甚至可能根本無法續訂租

---

## 風 險 因 素

---

約。再者，我們未必能按預期租金訂立新租約。上述所有因素均可能對我們投資物業的需求及租金收入產生負面影響，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能夠就我們的投資物業吸引及留住優質租戶。

我們的投資物業憑藉其位置、質量、保養、物業管理、租金、所提供服務及其他租賃條款等要素與其他物業開發商競逐租戶。我們無法向閣下保證我們的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。倘日後與我們物業存在競爭的物業供應增加，競逐租戶的競爭將加劇，因此，我們或須降低租金或投入額外成本加強我們物業的吸引力。此外，我們未必能夠將物業出租予理想的租戶組合以達到我們的業務目標，或租金水平亦未必符合預期。倘我們未能留住現有租戶、吸引新租戶以取代遷出的租戶或出租空置物業，我們的出租率或會下降，而我們投資物業的吸引力及競爭力或會下降。這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能如期按預算完成或交付物業開發項目，或根本不能完成。

物業開發項目的進度及預算可能在項目規劃或開發階段隨時受到多項因素的不利影響，包括：

- 市況變動、經濟下滑、整體的商業和消費者情緒轉差；
- 未能及時自政府部門或機構獲取必要執照、許可證或批文；
- 承建商的疏忽或工程質量欠佳；
- 政府條例、法規、規劃及優先次序以及有關實際操作及政策(包括開墾土地作城市發展)出現變化；
- 安置現有居民及拆除現有構築物；
- 建築材料價格上漲；
- 物料、設備、承建商及熟練技工短缺；
- 有需要修復的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 政府命令我們改變我們的物業開發業務；

---

## 風 險 因 素

---

- 未能預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 於項目地盤上或周圍發現珍貴古蹟文物；
- 非政府組織或其他各方因環保或其他原因介入反對某個物業開發項目；
- 自然災害或惡劣天氣狀況；及
- 其他未能預見的問題或情況。

由於上述因素導致項目建設延誤或未能按計劃規格、時間表或預算完工，或會對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響，亦可能導致我們的聲譽受損。我們於租售合約內作出若干承諾，包括於合約訂明期間內交付已完工物業。該等租售合約以及相關中國法律及法規規定如有違反有關承諾須採取的補救措施。倘我們未能按時完成及交付物業，客戶可根據其與我們訂立的租售合約或相關中國法律及法規就延期交付索取賠償。此外，在確定我們無法成功完成一個項目前，我們可能已對其投入大量時間及資源，如此可能導致我們損失對該項目的部分或全部投資。倘我們未能按計劃完成項目，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受我們業務模式的能否持續成功所影響。

我們已在中國建立強大的市場地位。我們已建立一套業務模式，有助我們實現可持續增長及發展。由於物業預售及銷售提供充足資金以滿足我們的現金需求，故我們的業務模式使我們的多個業務板塊協同發展。此外，我們的投資物業及酒店滿足消費者需要及為相輔相成，提高了整體商業吸引力、品牌知名度及客流量，進一步提升了項目的資產價值。有關我們業務模式的進一步資料，請參閱「業務－競爭優勢－業務創新能力－我們的商業模式由我們的業務創新能力支持並使我們各項目的現金流保持均衡，我們作為行業先驅的良好往績亦印證了我們的業務創新能力」。

我們的成功依賴我們的管理、營運及資本資源、發展及營運專業知識、技術知識、對相關行業及目標客戶需要的了解。我們業務模式能否持續成功取決於我們能否積極開展市場調查以及在洞悉客戶及租戶的需要。我們無法向閣下保證全國或地方市況不會出現可

---

## 風 險 因 素

---

能對我們客戶及租戶的需求造成不利影響的不利變動。如我們無法準確預測全國及地方市場的發展趨勢或客戶的需求或喜好而對我們的業務模式作出相應調整，市場對我們物業的需求或會低於預期。同時，我們的競爭對手可能開發及提供與我們物業相當或優於我們物業的新物業，或比我們更快更成功地適應不斷變化的行業趨勢、市況以及客戶及租戶要求。因此，我們的市場份額、業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

**我們的盈利能力及經營業績取決於我們能否將業務擴張至新區域市場。**

為實現可持續增長，我們須於具增長潛力但目前我們尚未進軍的特選中國地區繼續尋求發展機會。我們未必能找到具增長潛力足以擴大我們的市場覆蓋範圍或經營我們新項目的地點。對於我們所選地域，我們或會面臨來自擁有成熟經驗或市場佔有率的開發商以及其他抱有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭。由於我們可能面臨過往從未經歷的挑戰，故我們可能無法意識或適當評估風險或充分利用機會。

此外，我們基於現有市場的經驗及我們的業務模式未必能直接轉移及複製至目標城市的新市場。目標城市的房地產市場可能在當地經濟及行業發展水平、行業發展水平、地方政府政策及支持、當地商業發展階段、市場對我們物業的需求、將予開發的物業類型及其發展週期等方面互有差異。我們在新市場以我們在現有市場所使用的方式利用我們已建立的品牌及聲譽的能力有限。此外，目標城市的行政、監管及稅務環境可能各異，而我們可能在遵守新程序及適應新市場環境方面產生額外開支或面臨困難。此外，我們未必如其他城市當地且較有經驗的房地產開發商一樣熟悉當地政府、商業慣例、法規及客戶喜好，我們因而可能會處於不利地位。

隨著我們繼續擴展，我們將須繼續改善管理、發展及營運專業知識以及資源分配。為有效管理我們擴展後的業務，我們將須繼續招聘及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他方面的人員(包括熟悉當地市場情況的員工)，以滿足我們的物業發展需求。為向我們的持續經營業務及未來增長提供資金，我們需要有充足的內部資金來源或從外部來源獲取額外融資的渠道。此外，我們將須管理與更多客戶、租戶、供應商、承建商、服務供應商、貸款人及其他第三方的關係。故此，我們將須進一步加強內部控制及合規職能，以確保我們能夠符合法律及合同責任，並減少營運及合規風險。我們無法向 閣

---

## 風 險 因 素

---

下保證我們將不會在新的業務地點遇到如資金緊張、建設工程延誤、營運困難等問題。我們在擴展現有業務及經營、培訓更多人員以管理及經營經擴展業務的過程中亦會遇到困難。

我們的業務屬於資本密集型，我們未必能按商業上合理條款取得充足資金、用以土地收購及未來物業開發所需，或根本無法取得所需資金。

物業開發通常需要於建設期間投入大量資本。於往績記錄期內，我們的流動資金需求主要源於開發物業項目所進行的土地收購及物業開發。我們的物業開發項目一般通過經營所得現金、銀行貸款、信託貸款、債券發行所得款項及股東出資等方式融資。我們預期繼續將通過該等來源撥付項目所需資金。然而，我們無法向閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業上合理的條款取得額外融資，甚至根本無法取得額外融資。

多種因素例如整體經濟狀況、我們的財務表現、金融機構的可發放信用規模及中國貨幣政策或會影響我們為項目開發按有利於我們的條款獲得足夠融資的能力，或根本無法取得項目融資。該等因素中許多者非我們所能控制。近年，中國政府對金融業採取多項遏制房地產過熱的措施以進一步收緊向房地產開發商的放貸規定，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商提供用於支付土地出讓金的貸款；
- 禁止中國商業銀行向持有閒置土地、炒地、捂盤惜售和哄抬房價的房地產開發商發放任何新增貸款；
- 禁止中國商業銀行接受房地產開發商空置三年以上的商品房作為貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合項目資本金比例規定或缺政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何當地銀行所得借貸撥付外地房地產開發資金。

此外，中國人民銀行設定基準貸款利率及管理中國商業銀行的存款準備金率，這影響該等銀行的融資供應及獲取成本。中國人民銀行分別於二零一一年及二零一二年對銀行存款準備金率進行七次及兩次調整。我們無法向閣下保證中國政府不會推出其他可能限制我們資金來源渠道的措施。此外，我們無法向閣下保證中國政府將不會實施其他或更嚴

---

## 風 險 因 素

---

格的措施限制信託融資公司可向中國房地產行業提供的金額。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用銀行貸款或其他形式融資(包括信託融資及其他金融機構融資)撥付物業開發所需資金的靈活性及能力，我們因而或須維持相對高水平的內部來源現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們現時且於[編纂]完成後將繼續負有大量債務。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以及二零一四年六月三十日，我們的銀行及其他借款總額(包括即期及非即期借款)分別為人民幣69,747百萬元、人民幣93,228百萬元、人民幣130,318百萬元及人民幣172,362百萬元，而截至同日，我們有未償還債券分別零、零、人民幣3,675百萬元及人民幣7,326百萬元。截至同日我們的槓桿比率(按計息銀行及其他借款加債券減現金及現金等價物以及受限制現金之差再除以權益總額計算)分別為38.8%、48.7%、53.0%及87.8%。我們的大量債務可能造成嚴重後果，例如可能：

- 導致我們更易受整體經濟及行業不利狀況的影響；
- 導致我們須自營運所得現金流調撥大部分資金用於還債，減少我們撥付營運資金、資本開支及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們因應業務和經營所處行業的變化制定規劃或採取應對措施的靈活性；
- 令我們競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 連同我們債務相關的財務及其他限制性契諾，限制(其中包括)我們借得額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

我們日後或會不時產生其他大額債務及或然負債。在此情況下，我們因債務而面對的風險可能加劇。

我們產生足夠現金以應對未償還及日後債務責任的能力，將取決於我們日後的經營表現，而日後的經營表現將受(其中包括)當時的經濟狀況、中國政府的規管、我們業務所在地區的物業需求及其他因素所影響，而當中許多非我們所能控制。我們未必能產生足夠現金流量支付預期經營開支及還債，在此情況下，我們將不得不採取其他戰略，如減少或押

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。

---

## 風 險 因 素

---

後資本開支、出售我們的資產、進行債務重組或再融資或尋求股本等。該等戰略未必按令人滿意的條款實施(或根本不會實施)，而即使實施，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

若干限制性契諾及通常與債務融資相關的若干風險或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響。

我們受限於我們與若干銀行及信託公司的貸款及融資協議及債券契約內的若干限制性契諾。例如，部分貸款協議規定我們部分附屬公司須維持某些財務比率。此外，若干貸款協議載有契諾，未經相關貸款人事先書面同意或除非我們已清償相關貸款協議下的未償還款項，否則我們或我們相關營運附屬公司概不得進行合併、合資或重組、減少註冊資本、轉移重大資產、清盤、更改股權結構或分派股息。再者，只要有關貸款尚未償還，我們部分相關營運附屬公司不得向任何第三方提供擔保，致使其償還相關貸款的能力被削弱。我們無法向閣下保證日後將能夠遵守我們任何貸款協議的所有限制性契諾或及時取得貸款人的同意或豁免，或根本無法取得。

我們部分信託融資協議亦附有若干契諾，規定(其中包括)我們或相關附屬公司須知會相關信託公司及取得相關信託公司事先同意，或清償相關信託融資協議的未償還款項，方可償還股東貸款、以其他方式使用相關信託融資款項、提供擔保、分派股息、進行合併、合資或收購、進行任何重組、分拆或清盤、轉移重大資產、股權或管理層結構變動或改變註冊資本。部分信託融資協議規定信託公司對我們的某些公司決議有否決權。此外，我們通常抵押或轉讓所持相關項目附屬公司股權予相關信託融資公司為信託融資擔保。倘我們未能遵守契諾導致信託融資公司要求提早還款或作出其他違約補救或於信託融資到期日償還部分或全部信託融資金額，則我們或會失去我們所持項目附屬公司部分或全部股權及相關物業項目資產的應佔份額。倘發生任何上述事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。更多有關我們貸款及融資協議的限制性契諾的詳情，請參閱「財務資料－債項－計息銀行及其他借款」。

倘我們未能遵守現有或日後債務責任及其他協議的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款，在此情況下，債權人可提前催收債務及宣佈所有未償還款項到期應付或終止協議(視情況而定)。此外，我們部分債務協議載有連帶提前催收債款或連帶違約條文。因此，我們違反任何一項債務協議均可能導致須提前償還其他債務或違反其他債務協議。倘發生

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。

---

## 風 險 因 素

---

任何該等情況，我們無法向閣下保證將有足夠的資產及現金流量償清全部到期應付債務，或可獲得其他融資。即使可獲得其他融資，我們亦無法向閣下保證融資條款會對我們有利或可接受。

倘我們未能根據信託及其他融資安排履行責任，我們或會受到重大不利影響。

倘我們拖欠償還任何融資還款或違反相關信託或其他融資協議，我們或會面臨訴訟、聲譽受損，且我們或難以按預期成本進一步籌集資金。此外，根據若干信託融資安排，我們已以信託融資公司為受益人抵押我們所持相關附屬公司股權及／或相關附屬公司所持土地使用權或其他資產，或已轉讓於相關附屬公司的少數股權及抵押我們所持相關附屬公司的餘下股權及／或我們的其他資產予信託融資公司。截至二零一四年九月三十日，我們已質押我們於26間附屬公司持有的股本，以擔保由多間信託融資公司提供的截至同日未償還餘額為人民幣20,773百萬元的信託貸款。倘違反有關信託融資安排，可能會妨礙我們從相關信託公司贖回或購回項目公司的抵押股權及其他抵押資產。倘上述任何情況發生，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響。

我們已就商業銀行及信託融資公司提供予我們的借款產生並預期會繼續產生龐大利息開支。因此，利率變動一直影響及將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的盈利能力及經營業績。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，銀行及其他借款的利息開支總額(利息資本化前)分別為人民幣5,279百萬元、人民幣6,709百萬元、人民幣9,798百萬元、人民幣4,654百萬元及人民幣6,210百萬元。由於我們自內地及海外銀行及其他金融機構借取款項，內地及全球信貸市場現行利率的變動可能影響我們的盈利能力及經營業績。

---

## 風 險 因 素

---

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責。

我們安排多家銀行為我們物業的買家提供按揭。按行業慣例，我們就該等銀行向我們物業的買家提供的按揭提供擔保。該等擔保於以下事項發生後即予解除(以較早發生者為準)：(i)物業買家償清按揭貸款，及(ii)發放按揭物業的分戶產權證，通常買家於擁有相關物業六個月至一年內可獲此證。我們依賴按揭銀行而不會自行對我們的客戶進行信貸審核。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金之按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或違約金。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會要求我們根據擔保即時償還按揭的所有餘額以及任何額外付款或違約金。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會將貸款及按揭下的權利指讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。

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以及二零一四年六月三十日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣29,317百萬元、人民幣34,073百萬元、人民幣38,026百萬元及人民幣49,270百萬元。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們因所擔保按揭貸款的買家拖欠付款事件而向按揭銀行支付的違約付款總額分別為人民幣0.9百萬元、人民幣13.5百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣22.5百萬元。我們無法向閣下保證日後不會出現買家違約或違約率不會增加。倘同時或短時間內接連要求我們償還所擔保的巨額款項，又倘有關物業市值大幅下跌，或倘我們因不利市況或其他原因而不能轉售該等物業，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證第三方承建商將一直符合我們的質量標準並及時提供服務。

我們聘請第三方承建商提供多種服務，包括房地產開發項目的樓宇建設。我們一般通過競標及已知實力、市場聲譽及之前已建立的關係(如有)等因素的內部評估挑選第三方承建商。項目完工取決於此等第三方承建商切實履行合約責任的程度(包括遵守我們的質量標準及預先協定的完工進度)。我們無法向閣下保證該等第三方承建商所提供服務令人滿意或符合我們的質量及安全要求或彼等會按時完成服務。倘任何第三方承建商的履約情況欠佳，或倘任何第三方承建商因其財務困難或其他原因而違反其合約責任，我們或須撤換承建商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本及工程進度造成重大不利影響。此

---

## 風險因素

---

外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能一直依照我們的質量控制措施、準確地應用我們的質量標準或發現任何第三方承建商所提供服務的所有不足之處。此外，由於我們正將業務擴展至中國境內外的新地區，而符合我們標準的第三方承建商或會出現短缺，因此，我們未必能及時聘請足夠數量的高質量第三方承建商，這可能會對我們的工程時間表及物業開發項目的開發成本造成不利影響。

倘任何該等獨立承建商或第三方的表現不能令我們的客戶滿意，我們的聲譽可能會受損，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們與該等獨立承建商或第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，可能會導致高昂的法律訴訟費用，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。再者，倘我們的承建商及我們業務中所聘用的其他第三方所用勞動力的成本增加，該成本增幅最終可能會於訂立新合約時以提高合約費用的形式轉嫁予我們。最後，我們的外部承建商或會承建其他開發商的項目、從事具風險的工作，或遇上財務或其他困難，這可能導致我們的物業開發項目延遲完工或增加我們的項目開發成本。倘發生任何上述事件，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

**我們的經營業績或會受到建築材料及勞動力成本上升的重大不利影響。**

近年來，隨著中國經濟的增長，建築材料價格及建築工人工資大幅上漲。我們通過我們外部承建商或我們自身採購建築材料。由於中國國內的生活水平普遍提高，加上中國政府近期實施政策調高農民工工資，我們預期勞動力成本將於可見未來繼續增加。建築材料及勞動力成本上升將可能促使承包商提高其就我們新物業開發項目的報價。此外，我們一般於完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築材料及勞動力成本轉嫁予客戶。倘建築材料及勞動力成本上升而我們無法將增加的成本增幅轉嫁予客戶，我們的經營業績或會受到不利影響。

**倘我們未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於取得批文上出現任何重大延誤，我們的業務或會受到重大不利影響。**

為開發及完成物業開發項目，我們須取得多種許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證／銷售許可證以及相關行政機關就項目各發展階段發出的完工

---

## 風 險 因 素

---

及驗收證明或備案。每項批文視乎能否滿足多個條件的情況而定，通常須由有關政府機構作出決定並可能出現因不時實施的新法律、法規及政策(特別是與房地產行業相關者)導致的變化。

我們無法向閣下保證我們將能及時取得，或根本無法取得項目所需的所有證書及許可證，亦無法向閣下保證我們於履行獲授必需證書或許可證所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何困難，或我們將能適應不時生效有關授予上述證書或許可證的新法律、法規或政策。倘我們未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府許可證、牌照、證書及其他批文，或於取得所需政府許可證、牌照、證書及其他批文時遭遇重大延誤，我們或會遭處罰，且我們房地產開發的進度或會出現中斷或延誤，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能支付土地出讓金或未有根據土地出讓合同的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或處罰。

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同的條款(包括有關費用支付、土地指定用途、土地開發動工及完工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或處以罰款，或要求沒收開發商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙開發商日後參與土地投標。具體而言，根據現行的中國法律及法規，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須就未付土地出讓金每日繳付至少0.1%的滯納金或被政府收回有關土地。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計一年內我們仍未動工開發，相關中國土地主管機關或會向我們發出調查通知，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計兩年內我們仍未動工開發，土地使用權或會遭中國政府無償收回，除非因政府行動或不可抗力導致開發延誤則另作別論。此外，即使我們根據土地使用權出讓合約開始開發土地，倘所開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或倘土地開發的總資本支出少於項目登記階段已呈交政府的項目建議書所公佈預期將投資至項目的總額四分之一(包括土地購買價)，而土地開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地將視作為閒置土地。請參閱「監督及規管－房地產項目開發－房地產發展項目動工」。

中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的執行規則，地方政府機關預期將根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地的，土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土

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。

---

## 風 險 因 素

---

地使用權的任何新申請或進行有關任何閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。我們無法向閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且我們另須支付額外土地出讓金。

某一特定開發項目的許可總建築面積載於政府在物業開發不同階段發出的各類文件。在多個情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城鎮規劃批文及各種建設許可證。倘興建的總建築面積超過許可限制，或倘已完工的開發項目包含有關機關認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的已建成區域，我們未必能獲得開發項目的竣工驗收備案表，因此，我們將無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售所得款項確認為收入。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的土地出讓金。倘與超出建築面積有關的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須分別向買賣協議及租賃協議下的買家及租戶承擔責任。我們無法向閣下保證我們現有各項在建項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，或有關政府部門會判定全部已建成區域與建築許可證中的獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或及時採取任何可能需要的補救行動，或根本無法如此行事。任何該等因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們於物業開發項目的任何利益實現前或會面臨重大風險。

我們的主要業務為開發物業以供出售及投資。物業開發一般於土地收購及興建期間需要龐大的資本支出，且完工物業開發項目可能需數年方會產生正現金流。完成物業開發項目的時間跨度視乎開發規模而定，通常會歷時數年。因此，項目進行期間商業環境的變化或會影響開發的收益及成本，繼而可能會影響項目的盈利能力。可能會影響項目盈利能力

---

## 風 險 因 素

---

的因素包括存在較預期需要更多時間取得政府批文的風險、未能按原有規格、時間表或預算完成施工以及物業租賃市場不景氣。物業開發項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、全國、地區及當地經濟環境、當地房地產狀況、租戶、零售商或購物者對項目的便利性及吸引力的看法、來自其他已有物業的競爭、可資比較租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘發生上述任何物業開發風險，我們的投資回報或會低於原先設想，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們未必能繼續受惠於政府補助。

我們於往績記錄期的經營業績受到政府補助的正面影響，該等政府補助由我們物業開發所在省份或城市的地方政府按個別項目撥付。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們確認為收入的政府補助分別為人民幣1,358百萬元、人民幣1,742百萬元、人民幣3,295百萬元、人民幣1,116百萬元及人民幣308百萬元。然而，政府補助具酌情性且未必能再次獲得，且因法律、法規及政府政策及優先措施變化而未必會持續。倘法律、法規或政府政策及優先措施變化導致我們就現有或日後的物業開發項目獲得的政府補助減少或終止，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們物業租賃及管理業務的經營業績或會受到投資物業未能有效管理的重大不利影響。

我們的經營業績在一定程度上倚賴我們的投資物業所得租金收入。我們依賴我們的全資附屬公司萬達商業管理及其全資附屬公司以我們滿意的方式為我們的投資物業提供物業管理服務。我們無法向閣下保證投資物業將繼續由萬達商業管理及其附屬公司有效管理及維持。倘萬達商業管理及其附屬公司不能以符合我們質量標準的方式維護我們的投資物業，我們未必能留住我們的現有租戶，亦可能無法吸引有意的優質租戶。因此，萬達商業管理及其附屬公司如不能以有效、高效及專業的方式管理我們的投資物業，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們所開發住宅物業的買家未必會繼續聘請我們擔任此等住宅物業的物業管理服務供應商，這可能對我們的聲譽及品牌造成不利影響。

我們目前通過我們的物業管理附屬公司為我們所開發的大部分住宅物業提供物業管理服務。根據中國法律法規，住宅開發項目的業主有權在徵得該住宅開發項目一定比例業主批准後更換物業管理服務供應商。倘我們所開發住宅物業的買家不滿意我們的物業管理服

---

## 風 險 因 素

---

務，他們或會終止我們的物業管理服務或對我們的物業管理服務作出負面評價。在此情況下，我們的聲譽及品牌或會受損，而該等住宅物業的聲譽亦可能因此下降。此外，倘該等住宅物業其後聘用的物業管理公司並無按我們的一貫標準維護住宅物業，我們住宅物業的狀況或會變差，進而可能對我們的聲譽及品牌造成進一步損害。損害我們的聲譽亦可能對我們其他物業的日後銷售造成不利影響，從而可能會對我們的經營業績造成負面影響。

**我們的信息技術系統如失靈，可能會干擾我們的業務營運。**

我們利用現代信息技術系統監控及管理我們的業務營運。該等信息技術系統旨在使我們提高效率及監控我們的業務營運，對確保我們維持在業內的競爭力起到根本性作用。我們的信息系統易受非我們可控制情況的損壞或干擾，該等情況包括但不限於火災、電力中斷、硬件故障、軟件程序錯誤、通訊故障、電腦病毒、人為錯誤、黑客入侵及其他類似事件。該等系統如失靈或出現故障，均可能干擾我們正常的業務運作並導致在失靈或故障期間營運及管理效率大幅降低。這些系統如長期失靈或發生故障，可能對我們管理物業及向客戶提供服務的能力造成巨大影響，而這可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。自該等故障中恢復過來未必能減少我們於故障及中斷期間產生的虧損。此外，即使預防措施可彌補我們的損失，也可能僅能彌補損失的一部分。

**倘我們並無及時交付分戶產權證，則須對客戶的損失承擔責任。**

中國房地產開發商一般須於相關物業買賣協議規定的時間內或（僅對預售商品房而言）交付物業後90日內，向買家交付相關分戶產權證。房地產開發商（包括我們）一般會選擇於物業買賣協議中訂明交付最後日期，以確保有充裕申請及審批時間。根據現行法規，我們需自相關房屋竣工驗收結束之日起三個月內，向當地房屋管理局提交登記所需材料，包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證，以申請相關房屋的所有權初始登記。其後，我們須於交付物業後在規定期間內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明以及房屋所有權證，以供相關地方主管部門審核以及就各個買家所購置物業發出分戶產權證。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，均可能影響房屋所有權證以及分戶產權證的按時交付。倘因被視為由我們造成的延誤而導致任何分戶產權證逾期交付，

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

---

## 風險因素

---

買家將可以終止物業買賣協議、討回付款及索要賠償，上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們無法向閣下保證我們日後不會因過失或非我們所能控制的任何原因，而須就延遲交付分戶產權證對買家承擔重大責任。

我們或會因租賃未予登記而被處以罰金。

根據二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日施行的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人均須將租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期內，我們向獨立第三方租用若干物業，並向獨立第三方出租若干物業。於確定下述信息的最後實際可行日期二零一四年十月三十一日，我們尚未就約3,650份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性。然而，未辦理登記備案或會導致第三方質疑我們於有關租賃物業的權益。我們無法向閣下保證，日後不會發生因有關租賃及租約引起的法律糾紛或衝突。此外，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰金。我們的中國法律顧問天元律師事務所已向我們表示估計最高罰金約為人民幣36.5百萬元。出現上述任何衝突或糾紛或被處以上述罰金或會要求我們花費額外精力及／或承擔額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如須登記我們所簽訂租賃協議，需要其他租賃協議當事人作出額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證我們將得到相關房屋租賃當事人的配合及我們能完成該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們將由控股股東控制，而其利益可能有別於我們其他股東的利益。

於[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，控股股東將實益擁有及控制我們約[編纂]%的股本。在遵守公司章程的同時，控股股東將繼續有能力通過控制董事會的組成、決定股息分派的時間及金額、批准主要合併、收購及境外投資等重大交易、批准我們的年度預算及修訂公司章程對我們的管理、政策、業務及事務施加控制性影響。有關影響或會阻止、延遲或防止本公司控制權的變動，這或會剝奪其他股東以溢價出售彼等的股份的機會並可能降低股份的價格。即使其他股東提出反對，有關行動仍可能被採取。此外，控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益，且控股股東可按其本身的利益自由行使投票權。我們無法保證控股股東將不會導致我們須修訂我們的業務戰略、訂立與我們其他股東的最佳利益相衝突的交易、採取或不採取任何其他與我們其他股東的最佳利益相衝突的行動或作出

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。

---

## 風 險 因 素

---

與我們其他股東的最佳利益相衝突的決定。倘控股股東的利益與我們其他股東的利益相衝突，我們的其他股東可能因此處於不利地位。此外，由於我們若干董事及監事可能同時兼任大連萬達集團的經理或其他管理人員，故在若干情況下可能存在潛在利益衝突。進一步資料請參閱「與控股股東的關係」及「關連交易」。

倘我們的土地增值稅撥備被證實不足，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們開發作銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國的稅務法律法規，所有源自在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其配套設施的收入均須按介乎土地增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關繳付增值稅前，我們根據有關的中國稅務法律及法規不時就適用土地增值稅悉數計提撥備。土地增值稅撥備乃根據我們基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。我們按地方稅務機關的要求每年僅預付該等撥備的部分。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別計提土地增值稅撥備人民幣4,743百萬元、人民幣5,749百萬元、人民幣7,196百萬元、人民幣2,355百萬元及人民幣1,497百萬元。我們無法向閣下保證有關稅務機關會同意我們計算土地增值稅的方法，亦無法向閣下保證土地增值稅撥備足以涵蓋我們就過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關認定我們的土地增值稅超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部分，我們的現金流量、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。此外，由於我們持續擴展我們的物業開發項目，故我們無法向閣下保證我們基於對新市場的估計而作出的土地增值稅撥備足以涵蓋我們的實際土地增值稅責任。由於稅務機關會否徵收土地增值稅及會否對徵收前的已售物業追收土地增值稅存在不確定性，因此繳付土地增值稅或會限制我們的現金流量狀況、我們為土地收購提供資金及執行我們業務計劃的能力。

我們投資物業的公允價值可能不時波動，亦可能於日後大幅下跌，這可能對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們須於各報告期末發布重估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，投資物業公允價值變動產生的收益或虧損須於產生期間計入綜合損益表。獨立物業估值師戴德梁行分別按反映於二零一一年、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市況的現行使用基準，重估截至有關日期我們的投資物業在公開市場的價值。根據此項估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業公允價值總額及相關遞延稅項，而於綜合財務狀況表確認投資物業的公允價值增加及相關遞延稅項的變動。截至二零一一年、二

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。

---

## 風 險 因 素

---

零一二年及二零一三年十二月三十一日止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，我們投資物業的公允價值分別增加人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元。

儘管公允價值的變動會影響所呈報利潤，但只要相關投資物業仍為我們所持有，任何公允價值損益均不會改變我們的現金狀況。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市況變動將繼續產生投資物業公允價值收益，亦無法保證我們投資物業的公允價值日後不會下降。此外，我們投資物業的公允價值或會與我們將於投資物業實際出售時所收取金額有重大差異。倘與我們投資物業的已錄得公允價值相比，該等物業的公允價值出現任何大幅下降或者我們於投資物業實際出售時所收取金額大幅減少，將會對我們的經營業績造成重大不利影響。

物業估值報告中我們物業的估值可能與實際可實現價值不同且可能會有變。

「附錄四－物業估值報告」所載我們物業的估值乃由戴德梁行基於包含主觀及不確定因素的多項假設而編製，其中包括：

- 我們將按時完成發展項目；
- 我們已經或將及時取得項目開發所需全部監管批文；及
- 我們已全數支付土地出讓金並取得全部土地使用權證及可轉讓土地使用權，而且沒有支付額外土地出讓金的付款責任。

此外，我們投資物業的估值乃基於其市場狀況、歸復資本化率水平、租金及／或價格等主要假設作出。請參閱「財務資料－主要會計政策及估計－估計的不確定性－投資物業公允價值」。雖然戴德梁行編製物業估值報告時採用評估類似物業所用的估值方法，但所採用的假設或會被證實有誤。

因此，我們物業的估值或會與我們可能自物業於市場的實際出售時所收取價格相距甚遠，故不應被視為實際可實現價值或對可實現價值的預測。開發物業開發項目的不可預見變動以及全國及地方經濟狀況可影響我們物業的價值。特別是，倘中國政府實行對物業行業的調控措施、宏觀經濟環境繼續不利或其他原因而導致中國可比物業市場下滑，則我們投資物業的估值或會停滯甚至折價。

---

## 風 險 因 素

---

我們的第三方酒店管理公司及主要租戶的利益可能與我們酒店及投資物業的目標不一致。

管理我們酒店的第三方酒店管理公司以及租賃及經營我們所擁有零售物業的主要租戶並無與我們訂立獨家安排，並可能擁有、經營或特許經營其他物業，包括可與我們所擁有物業競爭的物業。因此，第三方酒店管理公司及我們的主要租戶的利益可能與我們短期或長期目標的利益不一致。與我們的第三方酒店管理公司或主要租戶的分歧或提早終止與彼等的酒店管理協議或租賃協議，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們或會因影響我們與合營夥伴關係或與其共同成立企業的重大事宜而受到不利影響。

我們通過並預期於將來通過合營公司經營部分業務。有關合營安排涉及多項風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴出現分歧，我們未必能通過若干需要合營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；
- 我們或會與我們合營夥伴就我們各自於合營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；
- 無論是出於財政困難或其他原因，我們的合營夥伴或無法或不願意履行其與我們訂立的合營安排下的責任，包括其作出所需注資及股東貸款的責任；
- 我們的夥伴或會有與本集團不一致的經濟或商業利益、目標或理念；
- 我們的夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或與我們物業投資的政策或目標相悖；或
- 我們的夥伴或會面對財務困難或影響其履行與我們訂立的相關合營安排下的責任的其他困難。

任何該等及其他因素或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們於截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月錄得負營運現金流量淨額。

截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別錄得來自經營活動的負現金流量淨額人民幣1,599百萬元及人民幣8,953百萬元，主要是由於我們增加土地收購及開發成本上升所致。我們無法向閣下保證我們日後將不會再次出現來自經營活動的負現金

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。

---

## 風 險 因 素

---

流量淨額。經營活動的負現金流量淨額狀況可能削弱我們作出必要資本開支的能力，限制我們營運靈活性以及對我們擴張業務及提高流動性的能力造成不利影響。例如，倘我們並無足夠淨現金流量為我們日後流動資金撥資、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還未償還債務，我們或需大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘我們未能透過外部借款獲取或按滿意的條款獲取足夠資金或根本無法獲取足夠資金，則我們或會被迫延遲實施或放棄我們的發展及擴充計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們新開業的酒店在起步初期通常會產生數額龐大的開業前開支及相對較低的收益。

我們酒店營運須經歷三個階段：開發期、起步期及成熟期。在開發階段，我們的酒店通常會產生數額龐大的開業前開支。新開業酒店通常需要經過起步期才能達到預期的表現水平。在新酒店的起步初期，酒店的入住率、平均客房收入水平及／或其他表現指標可能會大幅低於其於未來能夠達致的水平，且可能不足以抵銷經營成本（經營成本因性質使然而相對固定），從而導致淨虧損。隨著我們不斷擴大我們的酒店業務，開發階段產生的數額龐大的開業前開支及新開業酒店起步階段相對低的收益，均可能會對我們酒店業務的財務表現及經營現金流量產生重大負面影響。

我們倚賴第三方酒店管理公司的品牌及聲譽，涉及該等酒店管理公司的不利事態或負面消息均會對我們造成影響。

截至二零一四年六月三十日，我們共有28家由全球知名酒店管理公司管理的酒店。我們吸引及為該等酒店保留顧客的能力在一定程度上取決於外界對該等第三方酒店管理公司品牌的看法以及該等酒店及其服務的質量。儘管我們擁有該等酒店並與第三方酒店管理公司訂立酒店管理協議，且該等酒店管理公司根據酒店管理協議管理日常營運及負責推廣該等酒店，但我們對並非由我們所擁有的同類型品牌酒店如何運作並無控制權。倘第三方酒店管理公司對我們酒店採取的任何行動被公眾認為不恰當，均可能會產生負面報道及媒體關注，這可能會損害我們酒店的聲譽。有關該等酒店品牌的任何降級或不利市場發展，或任何影響任何並非由我們擁有的該等同類型品牌酒店的負面報道，均可能對我們所擁有酒店的吸引力造成不利影響，因而對我們酒店業務的營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們倚賴第三方酒店管理公司根據酒店管理協議管理我們酒店的日常運作。

根據第三方酒店管理公司與我們訂立的酒店管理協議，相關酒店管理公司監督酒店的日常運作及市場推廣。因此，我們倚賴該等第三方酒店管理公司管理相關酒店的職能，並

---

## 風 險 因 素

---

承受非我們所能控制的風險，包括該等第三方酒店管理公司或其母公司出現財務困難。例如，相關酒店的表現部分取決於第三方酒店管理公司所提供人員的素質及該等酒店管理公司為其代我們所管理的酒店繼續吸引、留住及激勵人員的能力。倘我們的第三方酒店管理公司無法維持質量及充分提供各類酒店管理人員，我們酒店業務的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

第三方酒店管理公司提供並維護先進的IT系統以監察其所管理酒店的日常運作。這些系統讓第三方酒店管理公司可管理酒店的運作，包括客房預訂、入住登記及退房登記、收取酒店付款及費用以及交房時間。這些系統如遇故障或長時間服務中斷，可導致第三方酒店管理公司無法有效經營該等酒店，且可能會影響我們的現金流。此外，任何系統服務中斷情況均可能導致個人資料或其他機密資料的不當披露。系統中斷及與維修或更換該等系統有關的成本，連同任何連帶的聲譽損失或會對我們產生重大影響。我們因此承受第三方酒店管理公司或不能以可維持酒店日常營運或可提供充分網絡安全及保護的方式有效維護或更換酒店IT系統的風險。

酒店管理協議規定我們及第三方酒店管理公司須符合若干營運及表現條件，而不同人對有關條件的解釋可能不同，可能會導致意見分歧或酒店管理協議終止。此外，與第三方酒店管理公司的任何合約上或其他方面的意見分歧，可能會對我們與第三方酒店管理公司的關係造成不利影響。儘管我們在管理該等酒店方面從無遇到任何重大問題，但我們未必一直能夠察覺或解決該等酒店可能產生的任何問題。

酒店管理協議一方拖欠款項或不可彌補性地未遵守協議條款時，非違約方一般可以終止該等酒店管理協議。一般而言，訂約方有若干權利補救違約事件以避免終止協議。倘任何酒店管理協議於屆滿日前終止，則我們的營運於物色更換有關酒店管理公司期間或會受到干擾。各第三方酒店管理公司均因作為酒店業內聲譽卓越的全球品牌的一員享受若干好處，例如有能力利用其所在集團所擁有的物業及資產管理領域的知識、專業知識及網絡。倘我們更換酒店管理公司，則無法保證將能繼續享受該等好處。此外，我們或會在物色及聘用新酒店管理公司時產生額外成本，而替代酒店管理公司收取的費用未必與現有第三方酒店管理公司根據相關酒店管理協議所收取者在性質上相若或會收取更高的費用。此外，相關酒店將要重新建立品牌，很可能會就該酒店的市場推廣、翻新、品牌建立及酒店物品

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。

---

## 風 險 因 素

---

以及裝置及傢具而涉及重大的初步支出，且可能會需要數年時間以新品牌重新建立成功的營運。由於目前的第三方酒店管理公司自該等酒店開始營運時便以相關酒店品牌管理酒店，故與酒店管理協議終止有關的干擾及成本可能屬重大。

我們倚賴第三方酒店管理公司提供的全球市場推廣及宣傳服務以及其各自的全球訂房系統。

我們的第三方酒店管理公司向其各自管理的每家酒店提供全球市場推廣及宣傳服務。這些第三方酒店管理公司亦將其管理的酒店連接至其各自的全球訂房系統，讓客戶透過互聯網、呼叫中心及其他中央訂房平台預訂酒店客房，並提供透過分銷數據庫將酒店連接至全球旅行社及第三方網站的服務。

不論在中國還是海外，由第三方酒店管理公司管理的酒店及該等酒店管理公司所使用品牌的一部分市場推廣及宣傳工作均由第三方酒店管理公司根據酒店管理協議管理。倘第三方酒店管理公司未能有效推廣及宣傳酒店，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們由第三方酒店管理公司管理的酒店的大部分預約倚賴其全球訂房系統。該等系統倚賴獨立第三方的服務，可能會中斷或停頓。倘潛在客人或旅行社因全球訂房系統失靈而未能預定酒店客房，則該等潛在客戶可能會預定競爭對手酒店的客房，這可能會對相關酒店的入住率及平均房價造成不利影響。上述任何原因均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能自我們持作長期投資目的的物業獲取足夠的回報。

我們持有的已完工物業開發項目一般擬用於持作長期投資。物業投資面臨不同程度的風險。自房地產取得的投資回報在很大程度上取決於所產生的資本增值金額、租賃相關物業的租金收入以及所產生的支出。持作長期投資的物業能否取得最高收益率在很大程度上亦取決於是否對物業進行積極持續的管理及維護。出售投資物業的能力最終亦取決於市況及流動性水平，對某些類型商業物業而言出售能力可能有限或出現大幅波動。來自已完工投資物業的收益及投資物業的價值或會受多項因素的不利影響，包括但不限於可比物業租

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。

---

## 風 險 因 素

---

金水平的變動、因租戶破產或無力償債而未能收取租金以及因定期維護、維修及轉租所產生的費用。倘我們的物業投資業務未能產生足夠回報，則我們的業務、財政狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

我們在經營投資物業及酒店時產生大量維護及運營成本，且有關成本可能會增加。

我們的物業租賃及酒店業務使用大量公用事業服務，如燃氣及水電。我們一般無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉用不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動均可能會對我們的運營成本造成不利影響。因此，倘我們無法將成本漲幅轉嫁予客戶，則我們為保持向租戶及客人提供服務所採購的商品及服務價格上漲可能會增加我們的營運成本。

此外，經營投資物業及酒店以及酒店內的餐廳及其他相關設施涉及大量固定成本，包括維護及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本會限制我們通過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當物業租賃及酒店行業出現下滑時，該等限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房價或對我們餐廳及餐飲設施需求下降的影響。維護成本及經營成本如大幅增加，可能會對我們的業務、財政狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面臨投資物業及酒店存在瑕疵或不足的若干風險。

我們的投資物業及酒店可能存在瑕疵或不足，須我們作出重大資本開支、維修或維護費用或向第三方支付其他款項。倘我們的任何投資物業或酒店有設計、施工或其他潛在物業或設備瑕疵，可能須進行維修、維護或(如必要)重置以改正該等瑕疵。此外，投資物業及酒店的自然損耗或惡劣天氣狀況均可能導致瑕疵而須進行維修或重置。該等瑕疵及／或為糾正瑕疵而進行的維修、維護或重置工程均可能會增加我們的成本，並可能會對投資物業及酒店的營運及／或投資物業及酒店對租戶及住客的吸引力造成不利影響。

我們的投資物業及酒店可能會因維修、整修及／或物業或鄰近物業的重新開發或翻新而面臨暫時關閉、營業額減少或出租率降低。

我們的投資物業及酒店可能須進行維修整修，而這可能需大量資本開支。我們的投資物業及酒店亦可能須不時進行重建或裝修以保持其吸引力，且亦可能須進行保養或維修。有關維修、整修、重建或翻新可能會對我們吸引我們投資物業的租戶以及酒店客人及酒店

---

## 風 險 因 素

---

餐廳及活動設施的客戶的能力造成影響，在部分情況下可能須暫時關閉投資物業或酒店，或投資物業或酒店內的餐廳或其他設施。因此，於任何維修、整修、重建或翻新期間，我們投資物業或酒店的出租率、租金收入及／或平均房價可能會下降及／或使用我們餐廳及餐飲設施的顧客數目或會減少。

此外，鄰近我們任何投資物業及酒店的樓宇或會被拆除或重建作其他用途，而這可能會導致我們投資物業及酒店的營運出現中斷，從而可能會對我們的投資物業及酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，開發或重建任何鄰近物業可能會增加與我們的投資物業及酒店競爭的物業。如發生上述任何情況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業開發及經營投資物業及酒店須取得牌照及批文，倘未能取得或續期有關牌照及批文，均可能對我們的營運造成不利影響。

物業開發及經營投資物業以及酒店一般須遵守多項當地法律及法規。有關法律及法規可能規定我們開發物業和擁有、經營、管理及租賃投資物業及酒店須獲發牌照及取得其他許可。

中國物業開發商必須持有有效的物業開發資質證書及相關建築施工許可方可開發商業及住宅房地產。此外，物業開發商必須每年更新其資質證書，除非地方法則及法規允許延長更新期間或獲豁免更新。由於我們的業務擴張，我們通常會在一個新城市成立一家或多家新項目公司開發及運營物業。中國法律規定，新成立的物業開發商必須首先申請一年期的臨時資質證書，該證書最多可續期兩年。然而，倘新成立的物業開發商未能於臨時資質證書後一年內開始任何物業開發項目，則不得續領臨時資質證書。

政府規例規定開發商於取得或續領資質證書前已符合所有法定規定。我們無法向閣下保證我們能及時取得或續領必要的資質證書，甚至無法取得或續領資質證書。倘我們並未持有有效資質證書，政府或會拒絕發出我們物業開發業務所需的許可證。此外，政府或會因我們無法遵守資質證書相關法規的條文而對我們施加處罰。上述任何因素均可能對我們的發展時間表及銷售造成不利影響，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

於往績記錄期及直至二零一四年十月三十一日，我們部分附屬公司未有遵守建設施工的相關中國法律及法規，包括(i)未有根據建設工程規劃許可證進行建設工程；(ii)在取得必需的建築工程施工許可證前開始建設工程；及(iii)未有於建築完工時及投入使用前申請驗收。二零一一年一月一日至二零一四年十月三十一日的罰款合共約人民幣16.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們已繳清全部罰款。

在開始業務營運前，從事物業管理服務的實體(如我們物業管理附屬公司)須取得物業服務企業資質證書。任何未能取得或重續資質證書的物業管理公司可被處以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，且於無有效資質證書期間產生的任何違法所得可能會被沒收。往績記錄期內我們若干物業管理附屬公司未有嚴格遵守物業服務企業資質證書的相關中國法規。我們中國法律顧問天元律師事務所已向我們表示，對於往績記錄期內未有嚴格遵守相關中國法規的物業管理附屬公司，可被主管機關沒收違法所得的約人民幣97.3百萬元收益。此外，我們中國法律顧問天元律師事務所亦已向我們表示估計最高罰款總額約為人民幣14.6百萬元。更多有關物業管理企業欠缺資質證書的詳情，請參閱「業務－遵守中國有關法律、法規及規定－中國不合規事件」。

此外，我們須就酒店經營取得多項牌照及許可。有關法律及法規的任何變動亦可能影響投資物業及酒店的業務及可能會增加合規成本。

我們無法保證，我們未來將能夠取得或續新相關資質證書、執照及許可證，包括物業管理企業的資質證書。倘我們未能取得或續期必要的資質證書、執照或許可證，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，倘我們未能遵守新訂或經修訂法律及法規，則相關政府機關可能向我們處以罰款或其他懲罰。如發生任何上述情況，均可能會對投資物業及酒店的收入及利潤造成不利影響或對其營運造成不利影響。

倘我們的供應商不再以具競爭力的價格或及時向我們的餐廳供應優質食品、飲品及其他物資，則我們的供應可能出現短缺，食品成本可能上升。

以具競爭力的價格及時採購優質食材及飲品的能力對我們的酒店業務相當重要。我們能否在餐廳保持始終如一的質量及維持提供菜單上的菜式，部分取決於我們能否從可靠的來源購買符合我們品質規格且足夠份量的新鮮食品及飲品和有關物資。我們承受物資供應不足或品質未達標準的風險，以及供應物資價格將大幅上漲的風險。多種原因可導致我們

---

## 風 險 因 素

---

的餐飲供應中斷，其中大多數原因均在我們的控制範圍以外，這可能會增加我們的餐飲成本，及／或導致我們餐廳的食品、飲品及其他物資短缺。這些因素均可能會對我們酒店業務的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們面臨食物傳染疾病、食品污染個案及相關責任申索方面的風險。

我們於酒店提供餐飲及宴會服務，故我們面對餐飲業固有的風險，當中包括由於食品污染或變質或第三方因素導致不宜食用或引起疾病，或在採購、運輸、製備及儲存等多個環節引起的其他問題及相關責任申索。我們的食品質量部分取決於供應商所供應食材及原材料的質量。我們未必能發現供應物資中的所有問題，而食物污染可以由第三方食品供應商或其他在我們控制範圍以外的因素引起。由於我們的經營規模龐大，我們亦面臨若干僱員可能沒有遵守既定程序及規定的風險。倘我們未能發現食品供應出現問題，或在經營中未有遵守適當衛生、清潔及其他質量控制規定或水平，則可能對我們供應的食品質量造成不利影響，從而可能導致責任申索、投訴及相關負面消息、我們酒店及餐廳客流量減少、聲譽及品牌受損及遭相關部門處罰及遭法院判決作出賠償。

此外，我們須廣泛遵守嚴格的健康衛生法律法規，違反有關法律法規將受到罰款及／或被吊銷或撤銷執照等處罰。此外，該等法律法規不斷演變，我們無法向閣下保證中國政府將不會施加額外或更加嚴格的法律法規，遵守該等法律法規或會令我們產生巨額成本，而我們可能無法將其轉嫁予我們的客戶。倘我們未能遵守現行或日後健康衛生法律法規，或未能達到公眾在健康衛生方面的預期，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

我們的自營酒店業務可能不能複製我們在物業開發及管理或由第三方酒店管理公司所管理酒店取得的成功。

我們於二零一二年開始經營萬達系列品牌酒店，當時我們建立了自己的豪華酒店品牌，包括萬達嘉華、萬達文華及萬達瑞華。相比物業開發，我們在酒店經營方面的經驗尚淺。倘我們的自營酒店未能達到我們的預期及我們為各自營酒店設定的業績目標，我們將面臨相當大的聲譽及財務風險。此外，我們無法向閣下保證我們的自營酒店可獲得充足需求。倘我們的自營酒店未能取得成功，將對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們向海外物業及酒店市場的擴張可能存在風險、成本高昂、耗時及困難，而這可能會對我們的盈利能力及前景造成重大不利影響。

我們計劃於倫敦開發集商住及豪華酒店一體的綜合物業，並計劃將馬德里的一處物業翻新成集酒店、零售及高端住宅為一體的多用途綜合體。我們亦已就芝加哥一處包括豪華酒店、住宅單位、商用面積及停車場的潛在物業開發項目訂立合作安排；收購洛杉磯一幅土地；及訂立一份協議，將澳大利亞昆士蘭州黃金海岸的一處物業共同開發成將集酒店、住宅、餐飲、商業及娛樂用途及設施為一體的多用途綜合體。我們預期將透過投資海外物業開發業務繼續探索國際物業開發及酒店業務的機會。在進行國際業務擴張時，我們可能會進入我們毫無經驗的市場。此外，我們面臨與國際業務有關的多項潛在風險，包括經濟不穩、政治不穩及衰退、勞動力成本上漲及勞動力供應短缺、管理外國業務的普遍困難、負有義務遵守多項國內及外國法律及其他監管規定、潛在不利稅務後果、外匯波動及虧損，以及不能有效地行使合約或法律權利。倘我們的海外擴張未能成功，我們的盈利能力及前景可能會受到重大不利影響。

**擴充至新業務及我們供應的新商品及服務可能會使我們面臨挑戰及風險。**

我們最近正在擴充我們的商品及服務系列，包括遊艇製造，並將在中國監管機關准許的範圍內繼續擴充我們的商品及服務系列。此外，根據大連萬達集團、深圳市騰訊計算機系統有限公司及北京百度網訊科技有限公司訂立的戰略合作協議，我們擬參股一家將從事電子商務業務的合營企業（「擬成立的電子商務合營企業」）。請參閱「概要－近期發展－我們業務的近期發展」。與我們更為成熟的現有業務相比，該等新業務的運營參數及風險狀況可能有所不同，而我們可能不具備足夠的營運經驗來有效管理該等新業務及相關風險。

該等新業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險，包括但不限於：

- 在提供新商品及服務以及與新對手方及客戶交易時經驗、專業知識及技能不足；
- 更嚴格的法規以及信用風險、市場風險及營運風險增加；
- 未能從新業務中取得投資回報；

---

## 風險因素

---

- 與我們不熟悉且可能不夠成熟的新交易對手方及新客戶交易存在聲譽方面的顧慮；
- 未能招聘到足夠的符合要求的人員支持新商品及服務的供應；
- 新商品及服務缺乏市場及客戶認可；
- 未能對新業務的市況作出精確分析或判斷；
- 未能從內部及外部來源取得充足融資以支持我們的業務擴張；
- 未能及時增強我們的風險管理能力及IT系統以支持新業務及多樣化的商品及服務；
- 就擬成立的電子商務合營企業而言，擬成立的電子商務合營企業未能利用我們過往的經驗及資源實現線上業務與線下業務的建議整合；及
- 就擬成立的電子商務合營企業而言，如擬成立的電子商務合營企業的電子商務業務失敗或未能達到客戶期望，可能面臨聲譽及財務風險。

倘我們擬經營的新業務及我們供應的新商品及服務未能取得預期成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

投資物業流動性不足及酒店與投資物業缺乏替代用途，可能嚴重限制我們對投資物業表現的不利變動的應變能力。

由於投資物業一般流動性相對不足，故我們立即出售一處或多處投資物業以應對多變的經濟、融資及投資環境的能力有限。物業市場受整體經濟狀況、融資供應、利率及供求等多項因素的影響，而大多數因素並非是我們所能控制的。我們無法預測是否能夠以自行釐定的價格或條款出售任何投資物業，或是否能夠接受潛在買家提出的任何價格或其他條款。我們亦不能預測找到買家及成功售出物業所需的時間。此外，管理及保養我們的物業或在出售前糾正瑕疵或進行改進亦會產生資本開支。我們無法向閣下保證有關開支所需的資金能及時到位，或根本不能到位。此外，倘我們於物業管理協議或租約期限內出售一項投資物業，則我們可能須向我們的第三方酒店管理公司或我們的零售業租戶支付解約金。

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。

---

## 風 險 因 素

---

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變化或中國物業市場競爭格局的轉變，均可能對我們自投資物業取得的租金及收入以及公允價值產生不利影響。然而，酒店及投資物業未必能隨時改變作其他用途，原因是在中國這種改變需先取得大量的政府批文，且翻新、改裝、整修涉及龐大的資本開支。我們無法向閣下保證我們能取得所需的批文及充足的資金進行必要的改變。該等因素及任何其他足以影響我們應對酒店及投資物業表現出現不利變動的能力的因素，均可能會影響我們與競爭者角逐的能力，並影響我們的經營業績。

倘我們的風險管理及內部控制政策及程序未能有效實施，我們的業務及前景可能會受到重大不利影響。

最近，我們對風險管理及內部控制程序及制度作出改進，作為持續提高我們的風險管理能力及增強內部控制的工作一部分。更多詳情請參閱「業務－風險管理及內部控制」。然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制政策及程序將能夠充分控制或讓我們規避所有風險。部分風險為不可預見或無法察覺，而且可能會較我們預計的更嚴重。

我們的風險管理能力及有效監察法律合規及其他風險的能力受限於我們可使用的資料、工具、模型及技術。此外，鑒於我們風險管理及內部控制政策與程序某些方面的歷史較短，我們將需要額外時間來實施這些政策及程序，以全面評估其影響及我們的遵守情況。此外，我們的僱員要時間來適應這些政策及程序，而我們無法向閣下保證我們的僱員將能貫徹遵守或準確施行這些政策及程序。

倘我們的風險管理及內部控制政策、程序及制度未能有效實施，或倘該等政策、程序及制度未能及時取得預期成效（包括我們維持有效內部控制制度的能力），則我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

我們或須繳納我們經營或業務所在司法權區的多種稅項。

由於我們主要在中國經營業務，故我們獲得的收入及收益將主要適用中國所得稅。此外，我們獲得的收入及收益可能須繳納本集團成員公司註冊成立所在其他司法權區的多種稅項，包括香港、英屬處女群島、英國、西班牙、百慕達及美國。該等稅項可能包括所得稅、預扣稅及就收取股息或其他分派應付的其他稅項。儘管我們擬有效管理我們於該等司法權區內的稅務狀況，但我們無法保證一定能達到我們所期望的稅務結果。此外，該等司

---

## 風 險 因 素

---

法權區(包括中國)各自的稅賦水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動(如有)可能增加我們的實際稅率。我們亦將須繳納我們收購物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的投保範圍未必足以涵蓋我們業務連帶的所有損失及索償。**

我們按照中國及我們業務所在其他司法權區的行業慣例購買我們認為適用於我們業務運營的保險。然而，我們並無就與我們業務有關的所有風險投保。此外，在中國某些損失無法以商業上可行條款投保。我們可能會於物業開發的任何階段因該等未投保事件產生損失、損害或責任，而我們的資金可能不足以作出同等彌償或修整或替代任何已受損毀或破壞的未投保物業或項目。此外，我們為補足任何損失、損害或責任而須支付的任何款項均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的成功取決於我們的高級管理團隊及其他合資格僱員的持續服務。**

我們的持續成功及發展取決於我們能否物色、聘用、培訓及留住合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。董事及高級管理層人員提供的服務對我們的成功及日後發展至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對我們的業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引、吸納或留住我們需要的所有人員。我們亦可能需開出較優厚的待遇及其他福利以吸引及留住主要人員，因此我們無法向閣下保證我們的資源足以達到我們的員工需求。由於中國物業行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及留住所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對我們的業務及前景造成重大不利影響。

**我們品牌形象轉差或任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。**

我們向潛在買方及租戶推銷物業時相當倚賴「萬達」這個品牌名稱。品牌價值主要取決於消費者的主觀看法，可因導致客戶信任度降低的個別意外事件而受損。有關我們、我們業務或我們租戶的任何負面事件或負面報道均可能不利我們的聲譽及業務。倘我們無法保持物業質量，或無法貫徹一致向物業的買家及租戶提供良好的體驗，或我們被認為有不道德或缺乏社會責任的行為，則我們的品牌價值及消費者對我們物業的需求可能嚴重受損。此外，我們保護品牌名稱的工作未必充足，且我們可能無法察覺任何未經授權而使用我們

---

## 風 險 因 素

---

品牌的事件或無法及時採取適當措施行使我們的權利。任何未經授權使用我們品牌名稱或相關侵權均可能有損我們的品牌價值、損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，我們已授權大連萬達集團及其附屬公司且日後或會授權其他公司使用我們的品牌。雖然我們要求該等公司遵守有關我們品牌名稱使用的相關規則及標準以致力維護品牌形象，但我們無法向閣下保證有關各方使用我們品牌名稱的方式不會對我們及我們項目的聲譽造成負面影響，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，我們的服務商標、商標、商業機密及其他知識產權對我們的成功而言至關重要。我們倚賴商標及版權法，以及與我們僱員、客戶、業務夥伴及其他人士訂立的商業機密保護及保密協議來保護我們的知識產權。雖然我們已採取預防措施，但第三方仍可能未經授權而獲得並使用我們的知識產權，這可能會對我們的業務及聲譽造成不利影響。此外，日後或有必要執行訴訟程序以行使我們的知識產權、保護我們的商業機密或釐定我們其他專利權的合法性及範圍。該等訴訟可能須耗費大量成本及分散資源，從而不利於我們的業務及經營業績。

**我們經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任。**

我們或會與參與物業開發及銷售的各方(包括承建商、供應商、建築工人、購房人及項目開發合作夥伴)產生糾紛。我們亦可能與物業租賃及管理業務以及酒店業務的有關各方產生糾紛。請參閱「業務－法律訴訟及重大索償」。該等糾紛可能會引致我們遭不同形式的抗議或法律或其他訴訟以及巨額成本、品牌及聲譽受損並分散資源及管理層注意力。此外，我們營運過程中或會與監管部門產生分歧，而可能涉及行政訴訟及不利判決，進而導致金錢責任、延遲物業開發或以其他方式干擾我們的業務運營。我們無法向閣下保證我們於未來將不會涉及任何重大爭議或法律或其他訴訟。此外，我們致力以節稅方式架構我們的業務。倘我們的任何稅務籌劃被有關稅務當局成功否定，則我們可能產生額外稅務責任，而其可能會不利影響我們的經營業績或財務狀況。此外，我們的高級僱員及管理層或會不時受到起訴或其他法律訴訟。即使本公司並無直接捲入訴訟，該等訴訟亦可能影響我們的聲譽，進而對我們的業務造成不利影響。

**我們的若干出租人並無持有我們部分租賃物業的相關業權證，我們或須為我們的部分物業尋找替代物業。**

截至二零一四年九月三十日，我們在中國租用168項物業，總建築面積約289,104平方米，主要作為辦公場所。其中，54項物業(總建築面積約40,906平方米)是向無法提供該等

---

## 風 險 因 素

---

物業的所有權證書的出租人租用，佔截至同日我們擁有及使用的物業(包括自用物業、已完工酒店、已完工投資物業及租賃物業)的總建築面積少於1%。因此，該等租約可能無效。對於所有權欠妥租賃所涉及物業總樓面面積的約78.5%，有關出租人已承諾就因其對該等物業的法定所有權或授權欠妥而引致的損失向我們提供彌償保證，儘管無法保證有關出租人在被要求履行其賠償責任時將有能力如此行事。此外，我們未必能於該等租約到期時按我們可接受的條款延展租約。倘我們的任何租約因受到質疑或於屆滿時不獲延展而被終止，我們或需另覓地點，這可能會對我們的業務經營造成干擾及令我們產生額外搬遷成本。雖然我們已採取多項措施減少因出租人未能取得適當的所有權證書而對我們業務經營造成的干擾及我們可能因搬遷而產生的任何額外成本，如接獲搬遷通知後盡快物色替代業務物業及與有關出租人磋商補償，但我們無法保證該等措施將會有效。

**我們物業開發項目、投資物業及酒店的若干部分被指定為人民防空工程。**

根據中國法律及法規的規定，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》的規定，人民防空工程的投資者可在平時利用及管理人民防空工程並從中獲利，但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。

截至二零一四年十月三十一日，我們有65個已完成並已投入使用的人民防空項目。該65個人民防空項目中，兩個人民防空項目並無持有於和平時期使用人民防空項目的許可。此外，一個人民防空項目投入使用前並無取得民防工程驗收證書。該三個不符合適用法律法規的人民防空項目的總建築面積約為107,219平方米，佔我們所有已完成並投入使用人民防空項目的總建築面積約5.9%。該三個人民防空項目大部分用作停車場。我們的中國法律顧問天元律師事務所已告知我們，估計的最高罰款總額約為人民幣0.2百萬元。此外，我們可能會被要求停用該三個人民防空項目直至取得所需許可為止，而且亦可能須要負責因此造成的任何損失或損害。

此外，倘我們、我們的第三方酒店管理公司或我們的第三方物業管理公司未能按照適用法律及法規建設或管理我們的人民防空工程，我們或會引致不利的法律後果。此外，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管我們的人民防空工程，並將之用作人民防空避難所。倘我們或第三方酒店管理公司未能於戰時在中國政府需要時提供我們的人民

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。

---

## 風 險 因 素

---

防空工程，我們可能會受到中國政府的處罰或其他懲處。我們投資物業的人民防空工程現主要租作停車場。倘中國政府接管我們投資物業的人民防空工程，我們可能無法出租構成人民防空工程一部分的停車場，而該部分將不再會為我們帶來租金收入。至於政府接管時已租出的停車場，我們將須向停車場的租用人退還全部或部分租金。

上述任何情況的發生均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關我們或我們項目的負面報道（無論是否屬實）或會損害我們的聲譽，並對我們的業務經營造成不利影響。

中國房地產行業的發展及日後趨勢（包括主要物業開發商的業務戰略）一直為眾多媒體的焦點。作為中國領先的物業開發商，眾多媒體機構頻繁出現有關我們或我們項目的資料。部分媒體報道載有關於本公司及我們項目的不實資料。我們無法保證日後不會再出現有關我們或我們項目的虛假、失準或不利媒體報道。尤其是，有關失準或不利媒體報道可能需要我們作出回應或採取抗辯及補救措施，這可能轉移我們的資源及管理層注意力，並對我們的業務經營造成不利影響。

此外，我們無法保證有關本公司的任何媒體報道是否合適、準確、完整或可靠。倘任何媒體報道所載資料與本[編纂]所載資料不一致或衝突，我們概不負責。投資者於決定是否購買H股時不應依賴該等資料，而僅應依賴本[編纂]所載資料。

我們日後派付的股息將由董事會提議。

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會提議並須股東大會審批，且將按可分配利潤釐定並計及盈利、現金流量、財務狀況、來自附屬公司的股息、業務規劃、向股東的回報、資本需求、融資成本、外部金融環境及董事可能認為相關的任何其他情況。派付股息亦可能會受法律及我們可能不時訂立的融資協議所規限。我們不能保證日後於何時宣派或分派股息，若有，亦不保證會以何種形式宣派或分派。本集團或大連萬達集團旗下任何公司過往宣派及實際派付的金額，不能作為本公司日後派付股息的指標。

我們可能須支付額外法定僱員福利。

根據中國勞工法律及法規，我們須根據地方社保部門預先設定的供款比例為全體僱員向指定政府機關繳納多項法定僱員福利，包括退休金、住房公積金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。於往績記錄期內，我們並無為若干僱員支付社會保險或住房公

---

## 風 險 因 素

---

積金，原因主要為以下各項：(i)僱員自願選擇自己支付或由其前僱主支付社會保險公積金或住房公積金；(ii)僱員自願選擇不參與社會保險或住房公積金計劃；(iii)僱員自願選擇參與農村社會保險計劃，而非社會保險或住房公積金計劃；或(iv)僱員或其前僱主在該僱員加入我們公司前未有支付足額社會保險或住房公積金，因此，我們不能在其糾正先前的欠付供款前支付彼等的社會保險或住房公積金。截至二零一四年九月三十日，我們並無為其支付法定社會保險及住房公積金的僱員人數分別為410名及185名，均佔我們截至同日的僱員總數少於1%。截至最後實際可行日期，我們並無接獲相關地方勞動機構與法定僱員福利法律及法規有關的任何重大罰款。根據我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所表示，倘相關僱員向相關政府機構申訴或提起勞動仲裁程序，則我們或須悉數補繳欠款並繳納滯納金。倘我們須支付額外的法定僱員福利款項，則我們的經營開支將會增加，而我們的經營業績及財務狀況或會因此受到重大不利影響。

### 與我們行業有關的風險

我們的業務受多項政府法規的規管，且中國政府或會進一步推出措施遏抑房地產業的增長。

我們的業務受多項政府法規的規管。如其他中國房地產開發商一樣，我們須遵守中國法律及法規作出的各類規定，包括地方政府部門為施行有關法律及法規而制定的政策及程序。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資等），直接及間接對中國房地產行業的發展施加重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少用於房地產開發的土地、提高商業銀行的基準利率、加大對商業銀行向房地產開發商及置業人士貸款的能力的限制、增加物業銷售稅項及徵費並限制中國房地產業的外商投資。該等房地產業政策可能對我們的營運及／或未來業務發展造成重大不利影響。我們無法向閣下保證，中國政府日後不會採取額外且更嚴格的行業政策、法規及措施。倘我們的營運無法適應該等可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對我們的業務造成負面影響或導致我們產生額外開支，則我們業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國房地產業投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府出台多項政策及措施以遏抑房地產業的增長。於二零零八年下半年及二零零九年，為應對全球經濟衰退的影響，中國政

---

## 風 險 因 素

---

府採取多項措施，刺激房地產市場的消費及支持房地產發展。然而，自二零零九年十二月以來，中國政府調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的土地出讓金實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付金額、授權商業銀行停止向投機開發商發放貸款；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 第二套房的首付款金額提高至不低於總購買價格60%、貸款利率提高至不低於基準利率110%、若干目標城市限購第二套(或以上)住房、限制若干目標城市無法提供超過特定期間當地納稅或社會保險繳納證明的非居民購房、於若干城市試行新房產稅計劃以及對自購房之日起計五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅(定義見相關法規)。

自二零一四年九月以來，中國政府已採取措施鼓勵物業市場成交。

該等及日後採取的其他措施或會限制我們獲取資金的渠道、降低市場對我們產品的需求及增加我們的財務成本。我們無法向閣下保證中國政府日後將不會採取更嚴格的政策、法規及措施。倘我們的營運無法適應房地產業可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對我們的業務造成負面影響，則我們的財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

**中國房地產業相對而言仍處於早期發展階段，存在相當程度的不確定因素。**

中國房地產的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。近年市場對商用及住宅物業的需求急劇上升，且通常伴隨著多變的市況及波動的價格。多項因素均可影響市場發展，因此很難預計需求變動的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上國內房地產業透明度普遍較低，造成市場整體不確定程度加深。缺乏一個流通的商用及住宅物業二手市場，可能會打消投資者購置新物業的念頭。此外，買家可選用的按揭融資金額及類型有限，加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能窒礙對商用及住宅物業的

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。

---

## 風 險 因 素

---

需求。供過於求的風險亦在中國部分地區擴大，該等地區的房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致對商用及住宅物業的需求及市價大幅降低，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

過去數年全球金融市場曾經歷大幅下滑且十分波動，情況如持續惡化可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

始於二零零八年下半年的經濟下滑及全球金融市場動盪曾造成信貸普遍緊縮、企業及消費者欠款情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國的房地產市場，包括(其中包括)：

- 對商用及住宅物業需求減少並導致物業價格下跌；
- 對潛在購房者的購買力造成不利影響，這或會進一步影響對物業的整體需求並進一步降低售價；及
- 對房地產開發商及潛在購房者取得融資的能力造成負面影響。

較近期，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場波動加劇的不利影響。全球經濟下滑及金融市場動盪引致的這些及其他問題對潛在購房者已造成並可能繼續造成不利影響，這或會導致對我們的物業的需求降低並降低售價。倘全球金融市場流動資金進一步緊縮，或會對我們的流動資金造成負面影響。此外，二零一二年及二零一三年的中國經濟增速不及往年，GDP增速分別為7.8%及7.7%。倘全球經濟下滑及金融危機持續或較目前預期的嚴重，或中國經濟持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

在中國的競爭加劇或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

中國的房地產開發商為數眾多。近年來，大量房地產開發商在中國各地進行房地產開發及投資項目，包括與我們項目類似的房地產開發及投資項目，而我們預期競爭水平將日趨激烈，特別是由於新公司進入市場以及現有公司擴充、合併、重組及市場地位日漸穩固。我們的主要競爭對手包括大型的全國性及地區性房地產開發商及海外開發商，當中有些或比我們

---

## 風 險 因 素

---

擁有更好的往績記錄及更多的財務、管理、營銷及其他資源。此外，我們亦與小型的地方房地產開發商競爭，而他們的產品質量正不斷提升並在規模及產品種類方面不斷擴充。中國房地產開發商對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭，或會導致土地收購及建設成本上升、可供出售的物業供過於求、物業價格下跌、相關中國政府機關批准或審核的新物業開發項目的比率下滑及僱用或留住合格承建商及人士的管理成本上升。

我們的物業租賃及管理業務以及酒店業務亦面臨主要來自附近地區類似級別物業的激烈競爭以及來自地區市場其他物業的競爭。競爭水平受到多項因素影響，包括當地、地區及環球經濟狀況變化，當地、地區及環球人口的變化，物業供需關係，出行模式／偏好的變化以及業務活動水平等因素。

我們在眾多方面與競爭對手競爭，包括地點、資本來源、交通、基建、政府徵稅及其他獎勵、設計、物業質量、便利設施、所提供服務的範圍及品質、品牌知名度、保養及配套服務。我們亦在售價、租金及其他條款方面競爭。現有及潛在客戶或會認為競爭對手的物業更佳。因此，我們可能(i)將現有及潛在租戶或買家輸於競爭對手，而我們可能難以銷售、續租或轉租物業；(ii)被迫降低我們的售價或租金；或(iii)為了使我們的物業較競爭對手更具吸引力而使成本增加。倘我們無法有效持續競爭，我們未必能以有利條款出售或出租物業甚至無法出售或出租物業，我們的租用率或會下降，而我們亦未必能收回物業開發成本。

以上任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，多項非我們所能控制的外部因素導致中國的房地產市場瞬息萬變。倘我們未能比競爭對手更快或有效地應對該等市況或客戶喜好的轉變，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

### 我們須承擔物業預售有關的合約及法律風險。

中國法律允許房地產開發商於完工前預售物業。我們依賴預售物業所得的現金流量作為我們房地產開發的重要資金來源。在中國現有法律及法規下，房地產開發商須在開始預售相關物業前滿足若干條件，而預售所得款項僅可用作為有關開發提供資金。然而，我們無法保證中國政府日後不會禁止預售或對預售施加額外限制。任何對預售的禁止或額外限制均可能要求我們尋找替代資金來源以為開發項目提供資金，而我們或無法以具吸引力的條款取得有關替代資金，或根本無法取得有關替代資金，在此情況下，我們的現金流量及前景，以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們於預售合約中作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法律及法規中載有如該等承諾被違反時的補救措施。例如，倘我們未能完成已預售單位的開發，則須賠償買家損失。倘我們未能按時交付預售物業，買家有權根據與我們訂立的合約或相關中國法律及法規就延遲交付申索賠償。倘延誤時間超過指定期限，買家有可終止預售合約並要求額外賠償。買家亦可就若干其他合約糾紛終止其與我們訂立的合約及／或申索賠償，包括(例如)倘分戶產權證所載的相關單位建築面積與合約所載該單位的建築面積偏差3%以上，或相關單位的平面圖與合約所載者有所不同且嚴重影響該單位的質量及功能，或相關單位的內部裝修次於合約所載，或因我們違約而致使買家未能在法定期限內獲得相關物業的分戶房產證。

延誤交付的主要原因是承建商因多種技術及其他原因推遲項目建設。倘延誤乃因承建商引起，我們一般可根據與其所訂立合約的條款向其索賠，且通常通過與其協定扣減承建費抵銷賠償。我們無法向閣下保證，項目完工及交付物業時不會出現延誤，且倘我們相信該等延誤乃因承建商過失所致，我們亦無法保證必定能找出承建商的有關過失並向承建商收取全部賠償。我們亦無法向閣下保證，已交付單位的建築面積與相關合約所載的建築面積偏差不會超過3%，或我們將不會涉及與物業買家的其他合約糾紛以致我們承擔賠償責任。倘我們日後在交付物業時出現重大延誤，或因合約糾紛或其他原因須向物業買家支付高額賠償，我們的經營業績或會受到重大不利影響。

酒店行業具有週期性，宏觀經濟及其他非我們所能控制的因素可對我們酒店產品及服務的需求造成重大不利影響。

我們在中國擁有並經營酒店，且正在英國、西班牙、美國及澳大利亞開發酒店。因此，我們酒店業務的經營業績在很大程度上取決於該等經濟體的表現及當地酒店市場的狀況。酒店行業一直以來具有週期性，受到(其中包括)可比酒店的供求、經濟增長率、利率、通脹、政府政策及政治與經濟發展的影響。我們無法保證日後我們業務所在地方的經濟將有增長、酒店物業價值及房價不會下跌或利率不會上升。在經濟下滑或存在不確定因素期間，我們的酒店運營容易受到公幹減少、消費者消費降低及可支配收入下降的影響，所有這些情況均可能導致對酒店客房的需求減少，並對我們的每日房價造成下行壓力。因此，整體經濟下滑或酒店業行情低迷可對我們的酒店業務造成不利影響，並因此對我們的

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。

---

## 風險因素

---

經營業績及財務狀況造成不利影響。我們客戶外遊的意欲、意願及能力亦可能受到極端天氣狀況、其他自然災害及傳染病引起的旅行中斷影響。一項針對減少官員奢侈消費及官僚出訪及會議的新政策《中共中央政治局關於改進工作作風、密切聯繫群眾的八項規定》於二零一二年十二月生效。自實行以來，有關節約措施對中國的酒店、旅行及旅遊行業，特別是高端酒店及飯店造成了負面影響。這些限制性政策日後可能加強。此外，我們無法保證中國政府不會推出更多對我們所處行業造成類似影響的政策及措施。這類現有政策及措施以及任何日後政策及措施可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。我們無法預計該等事件會否發生或對酒店行業及我們的酒店業務造成直接或間接影響的程度。

我們須面對中國整體酒店市場的季節性波動。

我們部分收益來自酒店運營。酒店顧客短期入住酒店客房而一般不會承諾支付中長期合約租金。因此，酒店入住率及房價因季節性因素及酒店業務的性質而可大幅波動。此外，我們很大部分酒店收入來自餐飲服務（包括宴會服務）。對宴會服務的需求一般於節假日及按中國農曆計屬吉日的日子上升。雖然我們已採取措施應對酒店業務（包括餐飲業務）的季節性波動，但將某一個財務年度不同期間的經營業績作比較未必有意義，不應作為評估我們表現的指標加以依賴。

倘按揭融資成本高升或不夠吸引力或不能取得，我們的業務將受到重大不利影響。

我們商用及住宅物業的大部分買家依賴按揭來提供購買資金。利率如上升，可能使按揭融資成本大幅增加，因而影響買家對商用及住宅物業的承擔能力。中國政府及商業銀行亦或會提高首付金額、施加其他條件或改變監管框架而令到潛在物業買家獲得更少的按揭融資或令按揭融資對潛在物業買家的吸引力減弱。倘按揭融資的供應或吸引力減少或變得有限，我們的許多潛在客戶可能無能力購買物業，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們將資金匯入中國用於撥付我們投資物業的開發或營運須獲得中國政府審批，因此，我們於本[編纂]所披露的[編纂]所得款項淨額的用途或會被推遲。

中國政府已實施一系列規章及措施控制外資流入房地產開發行業（包括酒店開發）或用於房地產投機活動。將我們的[編纂]所得款項淨額匯入中國將須遵守該等中國政府管制措施的規定。

---

## 風 險 因 素

---

二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》（「19號文」）。19號文限制外商投資物業開發公司將境外籌集資金以股東向中國物業開發公司提供股東貸款的形式的能力。反之，在大部分情況下，該等公司須將境外資金作為股權投資，並透過增加註冊資本或新設外商投資物業或酒店開發公司的方式獲取資金。二零零八年六月十八日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部委託省級主管部門對備案材料進行核對。二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「50號文」），規定（其中包括）現有外商投資企業將其業務經營拓展至房地產行業前須獲得批文，而現有外商投資物業開發商以及企業在擴展其現有房地產業務經營範圍前須另獲新批文。二零一四年六月二十四日，商務部、國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產行業備案程序，商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案。

根據上述通知，倘我們日後計劃擴展業務範圍或經營規模並增加我們在中國的附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，我們須向中國相關政府部門進行登記及申請批文。

我們正在計劃向中國有關政府部門申請批准我們於收到所有[編纂]所得款項淨額後將[編纂]所得款項淨額匯入中國。我們無法向閣下保證，我們將會及時或根本無法取得所有必需批准證書，或我們為遵守相關法規的規定而將會及時或根本無法為我們全部的中國經營附屬公司取得所有必需登記。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會推出會禁止或進一步限制我們調配於[編纂]中所籌措資金的能力的新政策。因此，我們未必能利用全部或部分自[編纂]中籌得的資金來及時為我們的物業收購項目或新項目提供資金或根本無法提供資金。上述任何一種情況均可能對我們中國附屬公司的財務狀況造成重大不利影響，並可能延誤該等中國附屬公司所進行的開發項目。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會出台新政策進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此，我們可能無法及時或根本無法使用全部或任何部分境外募集資金為項目融資。

此外，向我們中國經營附屬公司作出的任何出資（包括以[編纂]所得款項淨額出資）亦須受到中國的外商投資法規及外匯法規的規限。例如，根據國家外匯管理局就管理將外資公司的外匯出資轉為人民幣於二零零八年八月及二零一一年十一月頒佈的通知，除非中國法

---

## 風 險 因 素

---

律或法規另行允許，否則從外匯出資轉換而來的人民幣僅可用於有關外資公司獲批業務範圍內的活動，不得用於國內的股本投資。根據該等通知，我們可能會在增加向我們的項目公司注資並其後將有關注資轉化為人民幣作為中國的投資用途方面遇到困難。我們無法向閣下保證，我們將能及時取得該等批文或根本無法取得。倘我們未能取得有關批文，則我們向中國項目公司作出注資作為其一般營運資金或為其經營提供資金的能力或會受到負面影響，這可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

**遵守中國的環保法律及法規或會產生巨額成本，這或會對我們的業務經營及盈利能力造成重大不利影響。**

我們須遵守大量關於環保及保護文物及歷史古迹的中國法律及法規，違反該等法律及法規將被處罰款，且該等法律及法規授權有關政府部門可關閉未能遵行要求停止造成環境破壞活動的政府責令的任何建築工地。該等法律及法規的適用情況視乎工地的位置、環境狀況、目前及之前的用途以及毗鄰物業的狀況而大有不同。不同的適用情況或會導致我們的項目延遲完工，並使我們產生巨額合規及其他成本，且令我們不能繼續或嚴重限制我們在環境敏感區域或地區的項目開發活動。

按照中國法律及法規的規定，我們開發的每個項目均須進行環境評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。倘我們未能滿足該等規定，則而當地部門或會勒令我們停止建築活動並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。我們無法向閣下保證，我們將能遵守環境評估方面的所有有關規定。我們進行的環境評估未必能反映全部的環境責任或其程度，且可能存在未為我們察覺的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

由於中國的環保意識不斷加強，我們預期我們須不時符合比適用於我們的環保法律及法規更為嚴格的標準。除業內可比公司在一般業務過程中通常會採取的措施外，我們並無採取任何特別的環保措施。我們無法保證日後相關中國政府部門不會施加更加嚴格的環保規定。倘我們未能遵守現有或未來的環保法律及法規或未能達到公眾的期望，我們的聲譽或會受損或我們可能須支付罰款或罰金或採取補救行動。以上任何一種情況均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，我們在美國擁有物業並可能會購買更多在美國的物業。該等物業受監管環保責任的美國法律及法規規管。這些法律可能會隨著時間而改變，並引致額外的開發及營運合規成本。根據多項美國環保法律，房地產的現有或前擁有人或經營者可能須承擔移除或整治該物業上有危險性或有毒物質的費用並可能對該等危險物質的存在負責。環保法律亦可能對我們如何經營業務施加限制。違反環保法律的物業擁有人或會受到政府組織（或在若干情況下私人）執行的制裁。我們可能須就收購及擁有我們位於美國的物業承擔該等費用。就環保申索進行抗辯、遵守環保監管規定或對任何受污染物業作出補救的費用，可能會對我們的業務、資產或經營業績及繼而對我們可向股東分派的金額造成重大不利影響。

### 房地產開發業務會因法定質量保證而遭索償及遭遇其他客戶索償。

中國所有房地產開發公司（包括我們）須就所建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們過去曾就項目質量問題收到客戶的索償，並預計於日後將繼續收到同樣性質的客戶索償。儘管我們就房地產開發項目自第三方承建商取得質量保證，倘我們由於所提供的保證遭大量索償，且我們無法就有關索償及時自第三方承建商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或我們扣起的保證金不足以抵銷質量保證相關的付款責任，則我們可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因此令我們的聲譽受損，且對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們於一般業務過程中或須不時面對其他類型的客戶索償，例如有關因多項原因而延遲交付物業業權文件的索償，當中的原因包括較預期需要更長時間完成相關程序或延遲開始相關程序（包括但不限於相關部門進行的審查程序以及相關房產登記部門進行的登記、批准及證書製作程序）。我們於往績記錄期內曾收到客戶就延遲交付物業業權文件作出的索賠，並且我們無法向閣下保證我們日後將不會面臨任何重大的客戶索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘我們在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令我們的聲譽受損以及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

如在我們的投資物業及酒店發生意外、傷亡或違禁活動，可能會對我們的聲譽造成不利影響並導致我們須承擔責任。

購物中心及酒店等公共場合存在固有發生意外、傷亡或違禁活動（如賓客服用非法藥物、賭博、暴力事件或色情活動及我們的租戶侵犯第三方知識產權或其他權利）的風險。一項或以上的意外、傷亡或違禁活動如在我們的投資物業或酒店發生，可能令我們在客人及

---

## 風險因素

---

賓客心目中的聲譽產生不利影響，品牌受損，整體租金以及酒店入住率下降，並使我們須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘若意外、傷亡或違禁活動在我們的投資物業或酒店發生，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何承保範圍，而我們亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新的保險單，或根本無法續保或投購新的保險單。

### 與在中國開展業務有關的風險

由於我們絕大部分業務在中國開展，中國的政治、經濟或社會狀況的任何不利變化均可能對我們造成重大不利影響。

中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

由於存在該等差異，我們的業務未必會以倘若中國經濟乃與發達國家的經濟相若而所能預期的方式或速度發展。中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府透過實施行業政策在行業監管方面繼續扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化仍可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循，或屬試行性質，仍有待逐步改善及改進。該等改善及調整進程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。例如，中國政府過往曾實施多項措施抑

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。

---

## 風 險 因 素

---

制其認為發展過熱的經濟領域，包括房地產行業。該等措施以及中國政府實施的其他措施及政策可能會令中國的整體經濟活動放緩，從而對我們的業務與財務狀況造成不利影響。

中國法律體系正在不斷發展中，存在固有不確定性，可能限制我們在業務方面可獲得的法律保障。

中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常以原則為主，需要執法機構對進一步適用和執行該等法律作出詳細解釋。自一九七九年起，中國政府已就經濟事宜（例如外商投資、公司治理、商業、稅項及貿易）頒佈法律法規，以發展全面的商法體系。然而，由於該等法律法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而不斷演進，且基於已公佈的案例有限且無約束力，故對任何中國法律法規的具體詮釋未必權威。此外，中國的法律體系在某種程度上乃基於具有追溯效力的政府政策及內部規則（其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈）制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律法規的國家所能預期的權利等同的權利（或保障該等權利）。

此外，中國幅員遼闊，劃分為多個省市，故不同的法律、規章、法規及政策可能適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規應用可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，新頒佈法律或法規未必為我們所知。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使對個別法院逐個進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的案件文件供查閱。

受中國法律管轄的協議按照法律或仲裁程序在中國執行的難度要大於法律體系較成熟的國家。即使協議一般規定因協議產生的爭議將在另一個司法權區採取仲裁程序，但我們可能難以在中國實際執行在該司法權區取得的仲裁裁決。

本公司依賴來自其附屬公司的股息分配滿足本公司可能產生的現金及融資需求。

我們透過在中國成立的經營附屬公司開展我們的核心業務，且我們大部分的利潤亦由此而來。因此，我們在財政上依賴我們位於中國的附屬公司可供分派利潤來取得資金向

---

## 風 險 因 素

---

股東派付股息及償還我們的債務。倘該等附屬公司產生債務或發生虧損，有關債務或虧損或會削弱其向本公司派付股息或作出其他分派的能力。因此，本公司向股東派付股息及作出其他分派的能力亦會受到限制。

此外，我們部分貸款協議及信託融資協議限制我們的附屬公司分派股息。儘管貸款協議及信託融資協議（訂明有關附屬公司在未通知有關貸款人及未取得其事先同意或未悉數償還相關協議下的欠款的情況下不得分派股息）項下的借款僅佔我們截至二零一四年九月三十日的未償還計息銀行及其他借款的約40%，但在未來年度，我們附屬公司須受有關契諾所限的可供分派利潤實際金額可能佔我們的綜合可供分派利潤的更大比例。這是因為，於任何一年，我們受有關契諾限制的附屬公司可能會比不受該等契諾限制的附屬公司產生更多可供分派利潤。在極端情況下，於將來某一年度，我們所有的綜合可分派利潤有可能會來自受到股息分派契諾限制的附屬公司。該等附屬公司根據相關的股息分派契諾將不能夠向我們分派任何我們的綜合可分派利潤。

中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤派付，而中國公認會計原則在很多方面有別於其他司法權區公認的會計原則（包括香港財務報告準則）。中國公司亦須撥出部分淨利潤作為法定公積金，而該等法定公積金不得作為現金股息以供分派。此外，我們或我們的附屬公司可能訂立的若干協議（如銀行信貸融資、信託融資協議及合營公司協議）可能載有限制性約定限制我們附屬公司向我們作出分派。上述任何因素均可能影響我們向股東派付股息及償還我們債務的能力，而這會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**中國政府對外幣兌換的管制可能限制我們的外匯交易，包括支付我們H股的股息。**

人民幣目前仍非可自由兌換為任何外幣的貨幣，而外幣兌換及匯款均須遵守中國外匯法規。我們無法保證我們的外匯將足以滿足我們的外匯需求。根據中國現行外匯機制，我們於經常賬項目下進行外匯交易（包括股息付款）毋須取得國家外匯管理局事先批准，惟須遞交有關交易的證明材料，並於中國持有從事外匯業務牌照的指定外匯銀行進行該等交易。然而，我們於資本賬項目下進行外匯交易，如償還以外幣計值的債務，則須獲國家外匯管理局批准或向其進行登記或備案。

---

## 風 險 因 素

---

根據現行外匯法規，於[編纂]完成後，我們在遵守若干程序要求下可以外幣派付股息而毋須取得國家外匯管理局事先批准。然而，概無保證有關以外幣派付股息的該等外匯政策日後將繼續。此外，外匯如不足，將可能限制我們取得足夠外匯向股東派付股息或滿足任何其他外匯需求的能力。倘我們未能取得國家外匯管理局批准為上述任何目的將人民幣兌換為任何外幣，我們的資本開支計劃，乃至我們的業務、財務狀況及經營業績亦或會受到重大不利影響。

**人民幣價值波動可能對閣下的投資造成不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受(其中包括)中國經濟及政治狀況變化所影響。二零零五年，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定的兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。二零零七年五月二十一日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。二零零五年七月二十一日至二零零九年十二月三十一日期間，人民幣兌美元大幅升值。二零一零年六月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉加大了人民幣幣值短期內出現急劇波動的可能性及與人民幣匯率相關的不可預計性。二零一二年四月十六日，中國政府擴大每日交易區間至1%。二零一四年三月十七日，中國政府更進一步擴大每日交易區間至2%，從而進一步促進以市場供求為基礎、有管理的浮動人民幣匯率制度。中國人民銀行還推出了一系列的辦法來促進人民幣匯率制度的改革，包括推出貨幣互換等金融衍生產品，通過非金融機構放鬆人民幣交易，及推出包括國內及外國銀行的人民幣交易做市商制度。儘管已有上述措施，國際社會仍然對中國政府施加巨大壓力，要求中國政府進一步放寬貨幣政策，這可能導致人民幣兌港元、美元及其他外幣的幣值出現進一步及更大幅度的波動。

雖然我們的絕大部分收入及開支以人民幣計值，但日後匯率波動仍可能會對我們的淨資產及盈利的價值造成不利影響。尤其是，向H股持有人的分派是以港元作出。人民幣兌港元的匯率如出現任何不利變動，均可能會對我們所作分派的價值造成不利影響。此外，人民幣兌其他外幣的匯率如出現不利變動，亦可能導致我們的成本增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定我們決定延長投資物業的土地使用權時本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為40年，而綜合用地的土地使用權最長則為50年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回），則土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於在上市日期，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定於我們投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，本集團的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**投資者可能難以在中國向本公司或董事送達法律程序文件、執行國外判決或提起原訟。**

本公司根據中國法律註冊成立，其絕大部分業務及資產乃位於中國。因此，投資者可能難以或無法向本公司送達法律程序文件。此外，中國並無與其他大多數司法權區訂立規定相互認可及執行司法裁定及裁決的條約。因此，在中國可能難以或無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。香港法院的判決可於中國執行，惟須符合若干條件。然而，在中國認可及執行有關判決的任何申請結果存在不確定因素。

---

## 風 險 因 素

---

此外，一項在中國境內針對公司或董事的訴訟只有在根據中國法律法規沒有前置性仲裁強制要求且符合《中華人民共和國民事訴訟法》規定的起訴條件下方可提起。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有起訴條件且中國法院具有決定訴訟是否符合起訴條件及是否受理訴訟的自由裁量權，因此不能確定投資者能否以此方式在中國提起訴訟。

自然災害、戰爭、恐怖襲擊、爆發疫症及其他災難事件可能影響我們的業務及中國全國及地區經濟。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況的影響。自然災害、極端天氣及氣候變化、天災及非我們所能控制的其他災難事件可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區，包括若干我們業務所在的城市易受洪水、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災的威脅。若發生自然災害或其他同類事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

疫症威脅人類的生命並可能對人們的生計造成重大不利影響。任何疫症的發生均非我們所能控制，概無保證將不會再次爆發嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感。如我們業務所在地區甚至我們業務所在地以外的地區爆發任何疫症，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能對我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶造成損失或干擾，任何這類事件均可能對我們的收入、銷售成本、經營業績、財務狀況或股價造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊亦可能引發不確定性，並導致我們的業務受到我們當前無法預測的影響。

### 與[編纂]及我們H股有關的風險

控股股東在公開市場出售或可能出售其權益或我們發行新H股可能會導致H股市價大幅下跌。

緊隨[編纂]之後，假設[編纂]並無獲行使，控股股東將實益擁有並控制約[編纂]%(或[編纂]%(倘[編纂]獲全面行使))的已發行股份。倘控股股東在禁售期屆滿後出售或被認為有意出售其於股份中的大部分權益，則可能對H股市價造成不利影響。有關禁售安排的詳情請參閱「承銷」。

---

## 風 險 因 素

---

為擴充我們的業務，我們日後或會考慮[編纂]H股。倘我們日後按低於當時每股H股的可有形資產淨值的價格發行額外H股，則於發行時H股買家的每股H股的可有形資產淨值或會被攤薄。此外，發行額外H股或會導致H股的市價大幅下跌。

**H股從未公開買賣，而H股可能永不會形成一個活躍或高流通性的市場。**

於[編纂]前，H股從未公開買賣，而H股在[編纂]後亦可能永不會形成或維持一個活躍或高流通性的市場。上市及報價不會保證將能形成H股的交易市場，或即使能形成市場，亦未必為高流通性的市場。

**[編纂]後H股市價或會下跌。**

H股的[編纂]將由[編纂]（為其本身及代表承銷商）與本公司以協議形式釐定，未必為[編纂]完成後H股的市價指標。[編纂]後H股或會按遠低於[編纂]的市價進行買賣。而且，我們H股的價格及交投量亦可能波動。

H股市價將取決於多項因素，包括但不限於：

- 我們的收入及經營業績實際或預期的波動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新房地產開發項目或土地收購；
- 我們業務以及中國房地產及酒店行業被認為具備的前景；
- 我們的實際財務及經營業績與投資者及分析員所預期者之間的差異；
- 分析員的盈利預測或推薦意見或推測的變化；
- 整體經濟或市場狀況的變化或影響我們或我們行業的其他發展；
- 我們資產的市值；
- H股相對於其他股本或債務證券（包括除物業及酒店行業以外的其他行業）的預期吸引力；
- H股買家與賣家之間的平衡；
- 中國及香港監管制度的任何未來變化，包括整體變化及股息及稅制方面的具體變化；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們成功實施投資及增長戰略的能力；
- 利率及房地產行業融資限制；
- 有關我們或我們競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 我們所在行業宣佈具競爭力的發展、收購事項或戰略性聯盟；
- 可能面對訴訟或監管機構調查；
- 其他公司及其他行業的營運及股價表現以及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 對已發行H股施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們或控股股東出售或被認為會出售額外H股；
- 外匯匯率；及
- 大市波動，包括股票市場疲弱。

由於該等原因(其中包括)，H股可能以高於或低於[編纂]的價格買賣。閣下亦務請注意，聯交所上屬於房地產行業或酒店行業或在中國擁有重大業務及資產的其他公司股份過往亦曾出現價格波動。而且，證券市場一般不時出現與特定行業或公司表現無關的重大價格及交投量波動。此類價格波動亦可能對我們H股的市價產生重大不利影響。此外，如我們保留營運現金流量用於投資、滿足營運資金需求或用作其他用途，該等保留資金儘管會提高我們相關資產的價值，但未必會相應提高H股市價。

由於H股的[編纂]高於備考每股H股有形資產淨值，故H股買家可能會面臨備考每股H股有形資產淨值被即時攤薄的情況。

H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股H股的可有形資產淨值。因此，[編纂]中的H股買家將可能面臨如下即時攤薄(即H股[編纂]與每股H股有形資產淨值的差額)：(i)假設[編纂]為每股H股[編纂]港元(即最低[編纂])，每股H股有形資產淨值將遭即時攤薄[編纂]港元；及(ii)假設[編纂]為每股H股[編纂]港元(即最高[編纂])，每股H股有形資產淨值將遭即時攤薄[編纂]港元。

不能保證H股將一直在聯交所上市。

雖然按我們現行計劃，H股將一直於聯交所上市，但不能保證H股能持續維持上市地位，原因之一為本公司未必能持續符合聯交所的上市規定。倘H股不再於聯交所上市，H股持有人將不能通過在聯交所買賣出售其H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。

---

## 風 險 因 素

---

閣下應閱讀整份[編纂]，而我們鄭重提醒 閣下不應依賴任何報章報道、其他媒體及／或研究報告中所載有關我們、我們的業務、我們的行業及[編纂]的任何資料。

於本[編纂]刊發前曾有，且於本[編纂]日期後但於[編纂]完成前亦可能會有報章、媒體及／或研究分析員所作有關本集團、我們的業務、我們的行業及[編纂]的報道。 閣下於作出有關H股的投資決定時僅應依賴本[編纂]所載資料，而我們概不就該類報章報道、其他媒體及／或研究分析員報告所載資料的準確性或完整性，或報章、其他媒體及／或研究分析員就H股、[編纂]、本集團、我們的業務或我們的行業所發表的任何預測、推算、觀點或意見的公允性或合適性承擔任何責任。我們概不就任何有關資料、預測、推算、觀點或所發表的意見或者任何該類刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘該等陳述、預測、觀點或意見與本[編纂]所載資料不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者務請僅按本[編纂]所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

本[編纂]所載若干資料、預測及統計數字摘錄自公開可得的官方資料以及我們委聘編製的市場報告，而我們並無加以核實。

本[編纂]載有有關(其中包括)中國、中國經濟以及中國物業及酒店行業的資料、預測及統計數字。該等資料、預測及統計數字摘錄自多份公開可得的政府及官方資料以及來自我們委聘的獨立市場顧問戴德梁行編製的市場報告。我們相信，該等資料、預測及統計數字的來源乃該等資料、預測及統計數字的合適來源，而我們已採取合理審慎態度摘錄及轉載該等資料、預測及統計數字。我們並無理由相信該等資料、預測及統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分，亦無理由認為有任何事實遺漏導致該等資料、預測或統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分。然而，我們並無獨立核實該等資料、預測及統計數字，亦無就該等資料、預測及統計數字是否正確、可靠或準確發表任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或並不有效，或所公佈資料與市場慣例可能存在差異加上其他問題，本[編纂]內的資料、預測及統計數字可能不準確或未必可與其他經濟體的資料、預測及統計數字相類比。我們無法向 閣下保證該等資料、預測及統計數字的載述或編撰方式或其精準程度與其他司法權區者相同，因此， 閣下不應過份依賴本[編纂]所載的資料、預測及統計數字。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

### 管理層人員在香港

上市規則第8.12及19A.15條規定，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，在一般情況下，發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。本公司有三名執行董事目前在中國居住。由於我們大部分業務均在中國經營，我們在上市後或於可見未來將不會有足夠的管理層人員在香港。我們已向聯交所申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12及19A.15條。

我們根據上市規則第8.12及19A.15條就與聯交所保持定期溝通而建議作出的安排如下：

- 本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將擔任本公司與聯交所溝通的主要渠道，並將確保彼等一直遵守上市規則。兩名將獲委任的授權代表為王貴亞先生及劉朝暉先生。兩名授權代表均已獲正式授權代表本公司與聯交所進行溝通，而彼等各自可應要求在合理時間內隨時與聯交所人員會面，並可通過手機或固定電話、傳真或電郵隨時聯絡；
- 授權代表均有方法隨時及於聯交所欲就任何事宜聯絡董事會時，快捷地聯絡董事會的全體成員；
- 本公司已實施一項政策，據此(i)各董事將向授權代表提供其各自的手機號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事將在其出差時向授權代表提供有效的電話號碼或聯絡方法；及(iii)各董事及授權代表已向聯交所提供其手機號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- 並非通常在香港居住的全體董事已確認，彼等持有前往香港的有效旅遊證件，可在需要時於接獲合理通知後在香港與聯交所人員會面；及
- 本公司已委任中國國際金融香港證券有限公司為本公司的合規顧問，彼可隨時接觸本公司的授權代表、董事、監事及其他高級職員，並將擔任本公司與聯交所溝通的另一渠道。合規顧問將於上市日期起至本公司就其H股上市後首個完整財政年度分發年報的日期止期間，就上市規則的持續合規規定及所引起的其他問題向本公司提供意見。本公司亦將促使本公司的授權代表、董事及其他高級職員向合規顧問提供合規顧問就履行上市規則第三A章及第19A.06條所載的合規顧問職責所需

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

或合理要求的有關資料。本公司將確保其自身、其授權代表、董事、監事及其他高級職員與合規顧問之間有足夠及有效的聯絡方法，並將向合規顧問全面通報其自身與聯交所之間的一切聯繫及往來。

### 委任助理公司秘書

根據上市規則第8.17條，上市發行人必須委任一名符合上市規則第3.28條的公司秘書。上市規則第3.28條規定，公司秘書必須為按聯交所的意見憑藉其學術或專業資格或相關經驗能夠履行公司秘書職責的個人。

本公司根據中國法律註冊成立為股份有限公司，絕大部分業務在中國經營。董事相信，除符合上市規則規定的專業資格或相關經驗要求外，其公司秘書亦應充分了解(a)我們的營運及業務以及我們的企業文化；及(b)中國的監管要求，包括中國證券監督管理委員會。

熟悉本公司業務且了解籌備上市申請期間相關香港監管要求的本公司全體高級管理層成員均不具備上市規則第3.28條規定的必要專業資格。本公司目前的公司秘書為劉朝暉先生。

儘管劉朝暉先生的履歷顯示他曾擔任多個高級職位，但彼並不具備上市規則第3.28條規定的指定資格，且彼在對上市規則的熟悉程度方面未必具備聯交所規定的相關經驗。鑒於公司秘書在上市發行人的企業管治方面擔當重要角色，尤其是在協助上市發行人及其董事遵守上市規則及其他相關法律及法規方面，我們作出了以下安排：

- 劉朝暉先生將盡力參加相關培訓課程，包括由本公司香港法律顧問應要求安排的有關適用香港法律及法規及上市規則最新變動的簡報以及聯交所不時為國內發行人安排的講座。
- 本公司已委任符合上市規則第3.28條規定的林慧怡女士為助理公司秘書輔助劉朝暉先生，讓彼能夠獲得(上市規則第3.28條規定的)相關經驗以履行本公司公司秘書的職責及責任。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- 林慧怡女士(將會熟悉本公司的事務)將會就與企業管治、上市規則以及與我們及我們其他事務有關的法律法規有關的事宜與劉朝暉先生定期溝通。林慧怡女士將會與劉朝暉先生緊密合作及協助彼履行公司秘書的職責，包括安排本公司董事會會議及股東大會。
- 劉朝暉先生亦將在有關本公司持續遵守上市規則以及適用法律及法規責任的事宜方面獲合規顧問及本公司香港法律顧問協助，尤其是有關香港企業管治常規及監管合規。
- 劉朝暉先生的初步任期為三年，惟彼將獲林慧怡女士協助。三年期屆滿後，本公司會進一步評估劉朝暉先生的資格及經驗以及持續協助的需要。

本公司已向聯交所申請而聯交所已豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定。初步三年期屆滿後，聯交所將會重新評估劉朝暉先生的資格及經驗，以確定能否符合上市規則第8.17條規定的要求。倘劉朝暉先生於上述期間完結時已獲得上市規則第3.28條規定的相關經驗，本公司將不再須作出上述的助理公司秘書安排。

### 非豁免持續關連交易

我們已進行並預期於上市後繼續進行若干交易，有關交易於上市後根據上市規則將構成非豁免持續關連交易。本公司已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第十四A章有關就該等非豁免持續關連交易刊發公告及獲得獨立股東批准的規定，詳情載於本[編纂][關連交易]一節。

### 上市規則應用指引第18條第4.2段規定的回補機制

[編纂]

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。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

[編纂]

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

### 公眾持股量要求

上市規則第8.08(1)條規定，尋求上市的證券，必須有一個公開市場，且發行人的上市證券必須維持充足的公眾持股量。

我們已向聯交所申請，且聯交所已據此授予我們豁免，降低了第8.08(1)(a)條規定的最低公眾持股量要求，並且公眾不時持有的本公司H股（尋求在香港聯交所上市的證券）的最低百分比即為以下的最高者：

- (a) 本公司已發行股本總額的[編纂]%；
- (b) 公眾於緊隨[編纂]完成後持有的H股百分比（假設[編纂]並無獲行使）；或
- (c) [編纂]獲行使後公眾持有的H股百分比。

上述豁免須受以下條件規限：我們將於[編纂]中適當披露須遵守的指定較低公眾持股量百分比，並於上市後的每份年報中連續確認擁有足夠的公眾持股量。倘公眾持股量百分比跌至低於聯交所指定的最低百分比，我們將採取適當的步驟，確保符合聯交所指定的最低公眾持股量百分比。

一名現有股東的「緊密聯繫人」擬作出的基石投資

[編纂]

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。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

[編纂]

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。

---

## 有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

---

[編纂]

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。

---

## 有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

---

[編纂]

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。

---

## 有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

---

[編纂]

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。

---

## 有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

---

[編纂]

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。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

丁本錫先生	遼寧省 大連市 中山區豐匯園 19-1室	中國
-------	-------------------------------	----

齊界先生	遼寧省 大連市 沙河口區 富國街35號 2-4-2室	中國
------	--	----

曲德君先生	遼寧省 大連市 中山區 學士街43號 5-3-3室	中國
-------	---------------------------------------	----

#### 非執行董事

張霖先生	遼寧省 大連市 沙河口區 尖山街185號 1-3-2室	中國
------	---	----

王貴亞先生	北京市西城區 豐匯園 2號樓 8-302室	中國
-------	--------------------------------	----

尹海先生	遼寧省 大連市 沙河口區 富國街23號 1-3-2室	中國
------	--	----

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。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

姓名	住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
劉紀鵬先生	北京 東城區 東中街22號 420室	中國
薛雲奎博士	上海 徐匯區 大木橋路 158弄20號 3104室	中國
胡祖六博士	香港 大潭道20號 Rosecliff 9號屋	中國(香港)
<b>監事</b>		
高茜女士	遼寧省 大連市 中山區 明澤園28號 1-9-1室	中國
王宇男先生	遼寧省 瀋陽市 大東區 小河沿路3號 81號樓 1-2-1室	中國
高曉軍先生	遼寧省 大連市 沙河口區 富國街8號 3-4-2室	中國

有關我們董事及監事的進一步資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

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。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

參與各方

[編纂]

聯席保薦人

中國國際金融香港證券有限公司  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited  
香港  
皇后大道中1號

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。

---

## 董事、監事及參與 [編纂] 的各方

---

[編纂]

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。

---

## 董事、監事及參與 [編纂] 的各方

---

[編纂]

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。

---

## 董事、監事及參與 [編纂] 的各方

---

[編纂]

---

董事、監事及參與[編纂]的各方

---

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：  
禮德齊伯禮律師行  
香港中環  
遮打道18號  
歷山大廈20樓

有關美國法律：  
Reed Smith LLP  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈20樓

有關中國法律：  
天元律師事務所  
北京市  
西城區  
豐盛胡同28號  
太平洋保險大廈  
10樓

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。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

承銷商法律顧問

[編纂]

申報會計師

安永會計師事務所  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

獨立物業估值師及  
獨立市場顧問

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

收款銀行

[編纂]

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	遼寧省 大連市 西崗區 長江路539號
中國主要營業地點	北京市 朝陽區 建國路93號 萬達廣場 B座
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
網址	<b><u><a href="http://www.wandaplazas.com">www.wandaplazas.com</a></u></b> (此網站所載資料不構成本[編纂]一部分)
公司秘書	劉朝暉先生
助理公司秘書	林慧怡女士 (香港特許秘書公會和英國特許秘書及 行政人員公會資深會員)
授權代表	王貴亞先生 劉朝暉先生
戰略委員會	丁本錫先生 齊界先生 劉紀鵬先生
審計委員會	薛雲奎博士 王貴亞先生 劉紀鵬先生
提名委員會	劉紀鵬先生 尹海先生 薛雲奎博士
薪酬及評審委員會	胡祖六博士 尹海先生 薛雲奎博士
合規顧問	中國國際金融香港證券有限公司

---

## 公司資料

---

H股證券登記處

[編纂]

主要往來銀行

中國銀行  
北京市  
西城區  
復興門內大街1號

中國農業銀行  
北京市  
東城區  
建國門內大街69號

中國工商銀行  
北京市  
西城區  
復興門內大街55號

招商銀行  
廣東省  
深圳市  
福田區  
深南大道7088號

中國光大銀行  
北京市  
西城區  
太平橋大街25號中國光大中心

---

## 監督及規管

---

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立有關房地產企業、收購土地使用權、物業開發、銷售／預售商品房及環保等方面的法律法規。

### 設立房地產開發企業

#### 一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」）（於一九九四年七月五日頒佈、於二零零七年八月三十日修改及於二零零九年八月二十七日修訂），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）（國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施及於二零一一年一月八日修訂），設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：

- 註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，及
- 有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

省、自治區或中央政府直接管轄的直轄市的人民政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件制定較前段所述條件更高的規定。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業，開發商須到縣級或以上人民政府的工商行政管理局登記，而工商行政管理局須審查登記申請，聽取相同級別房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於領取營業執照之日起30日內向登記所在地的房地產開發主管部門備案。

#### 外商投資於房地產開發

於二零零六年七月十一日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：

- 准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境

---

## 監督及規管

---

- 外機構在中國設立的分支、代表機構可購買符合實際需要的自用或自住商品房；
- 投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；
  - 外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照；
  - 外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料。
  - 倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合資企業的中方持有任何權益，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；
  - 倘外商投資房地產企業的註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及
  - 中國或外國投資者不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證合同一方獲固定回報或變相固定回報的承諾。

於二零零六年八月十四日，商務部頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》(「**商務部通知**」)。根據商務部通知，外商投資房地產企業投資總額超過或等於1,000萬美元或在3百萬美元至1,000萬美元之間，其註冊資本須不低於總投資的50%，而當投資總額少於或等於3百萬美元時，其註冊資本不得低於

---

## 監督及規管

---

總投資的70%。境外投資者透過股權轉讓及其他方式與境內房地產企業合併的，須妥善安置職員、清償銀行債務並自外商投資企業營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。境外投資者合併外商投資房地產企業中方股權的，須妥善安置職工，清償銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格控制外匯投資高端房地產。至於申請設立房地產開發公司的外商投資公司，該等公司應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與相關土地管理機關、土地開發商，或房地產所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批准設立外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業應受到嚴格控制。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號文」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號文，商務部會隨機抽查註冊外商投資房地產企業。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知國家外匯管理局取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

### 房地產開發商資質

#### 房地產開發企業資質分類和分級

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管

---

## 監督及規管

---

理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

於二零零零年三月二十九日，住建部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」）。根據此規定，從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照註冊資本及財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。一級資質由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後三十日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。企業自領取《暫定資質證書》之日起一年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

### 房地產開發企業的業務範圍

根據77號文的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目建設規模不受限制，可在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建

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。

---

## 監督及規管

---

築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設主管部門確定。

### 房地產開發企業資質年檢

根據77號文的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、中央政府直接管轄的直轄市的人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

### 房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有土地均為國有，法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

### 土地出讓

#### 國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於一九八八年十二月，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家

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。

## 監督及規管

繳付出讓土地使用權的土地出讓金後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同作特定用途，最高年期為70年。

《城鎮土地條例》規定出讓的最高年期因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最高年期 (年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
住宅 .....	70
工業 .....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育 .....	50
綜合用途或其他用途 .....	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定外，境內外企業均獲准取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓年期內因公共利益而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓年期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括佔有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年三月十六日頒佈及二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

### 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議或競價程序(即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌)。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(截至二零零

---

## 監督及規管

---

七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「出讓規定」)及於二零零七年十一月一日生效)所規限。出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或縣級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前二十日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員(包括出讓人的代表及其他專家)組成的評標委員會負責開標及決定中標者。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。根據相關條款及條件，土地使用權將由出價最高者取得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及於指定期限內支付有關土地出讓金方可獲得土地使用權證。

於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定(其中包括)，(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；及(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；及(v)完善土地招拍掛出讓合同。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(「二零零三年規定」)，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局連同其他有關政府部門(包

---

## 監督及規管

---

括城市規劃局) 將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金(不得低於國家所規定的最低價格)，有關規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據出讓規定以招標、拍賣或掛牌出讓或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓年期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同重續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金。

以協議出讓方式合法取得國有土地使用權的土地使用者，需要將國有土地使用權出讓合同約定的土地用途改變為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用途的，(i)應當取得出讓方和市、縣級人民政府城市規劃部門的同意；(ii)簽訂國有土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂國有土地使用權出讓合同；(iii)按變更後的土地用途，以變更時的土地市場價格補交相應的土地使用權出讓金；及(iv)依法辦理土地使用權變更登記手續。

根據國土資源部於二零零三年九月四日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

未按土地出讓合同規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得轉讓。土地使用權轉讓時，土地出讓合同和登記文件中所載明的權利、義務隨之轉移。土地使用

---

## 監督及規管

---

者通過轉讓方式取得的土地使用權，其使用年限為土地出讓合同規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 房地產開發的土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬於土地管理局的獨立法人實體，下列土地可以納入土地儲備範圍：(i)依法收回的國有土地；(ii)政府收購的土地；(iii)政府透過行使優先購買權取得的土地；(iv)已辦理農用地轉用、土地徵收批准手續的土地；及(v)其他依法取得的土地。

因實施城市規劃進行舊城區改建需要調整使用土地的，應由國土資源管理部門報經有批准權的主管政府部門批准，對土地使用權人給予徵收土地補償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用權人購買土地，故須與土地使用權人簽訂土地使用權收購合同。收購土地的補償標準，由土地儲備機構與土地使用權人根據土地評估結果協商，經國土資源管理、財政部門或地方法規規定的機構批准確認。

經國土資源管理部門批准，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時利用及為儲備土地、實施前期開發進行融資等活動。儲備土地完成前期開發後，可納入當地土地供應計劃。

### 房地產項目開發

#### 房地產開發項目動工

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該項開發項目在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該

---

## 監督及規管

---

開發項目在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必需進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂)，在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或
- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長動工開發期限。政府與國有建設用地使用權人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發同期起延長動工開發期限最長不得超過一年；
- (ii) 調整土地用途及規劃條件。須按照新土地用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、收繳或退還土地出讓金；
- (iii) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時用途的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (iv) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (v) 置換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權人置換其他價值

---

## 監督及規管

---

和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及

- (vi) 市縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(iv)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。

二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處置閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途，若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年但兩年以下，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用權證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用權證。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門須加強閒置土地的調查處理。

### 房地產項目規劃

根據住建部於一九九二年十二月頒佈及於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請《建設用地規劃許可證》。在取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。遵照於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，並必須向市規劃局取得《建設工程規劃許可證》。

---

## 監督及規管

---

### 徵收與補償

根據國務院於二零一一年一月頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為公共利益擬徵收國有土地上房屋的責任方須對業主給予公平補償。為保障國家安全、促進國民經濟和社會發展及出於其他公共利益，由市、縣級政府作出房屋徵收決定。

市、縣級政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作。徵收與補償工作須由市、縣級政府指定房屋徵收部門組織實施。房屋徵收部門須擬定賠償方案並將方案提交市、縣級政府批准。市、縣級政府須就該補償方案組織討論，並予公佈，徵求公眾意見。

徵收補償可以金錢補償，或以房屋產權交換。倘以金錢作補償，補償金額須根據房地產市價為基準評估。倘實行房屋產權交換或替代，政府與被徵收房屋的業主應比較應付補償金額與替代房屋的價格，並計算兩者的差額。除徵收補償外，政府亦會向被徵收房屋的業主支付拆遷補貼。國務院於二零零六年八月三十一日頒佈《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》，增加支付予農民的拆遷補償金額及其他各類土地使用費。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據住建部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目的竣工驗收

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、住建部於二零零零年四月四日頒佈及於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的

---

## 監督及規管

---

縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定規定房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效後及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在住建部於二零零三年五月二十三日發出的《住建部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，住建部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

### 房地產交易

#### 商品房銷售

根據住建部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》（「**銷售辦法**」），商品房銷售可包括物業完工前及完工後的銷售。

#### 商品房預售許可

任何商品房預售必須根據住建部於一九九四年十一月十五日頒佈並先後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「**預售辦法**」）規定進行。

預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- 已悉數支付全部土地出讓金，並取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及

---

## 監督及規管

---

- 擬預售商品房的開發項目已投資額佔項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和竣工交付日期。

### 商品房預售所得款項的監管

根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

二零一零年四月十三日，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行預售，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或參與任何虛假交易；
- 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；
- 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；
- 銷售商品房嚴格實行實名制。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售；及
- 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立預售所得款項監管制度的地區，則應盡快頒佈監管預售所得款項的法規。所有商品房預售所得款須存入託管賬戶，由有關監管部

---

## 監督及規管

---

門監督及管理，確保所得款項用於商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金作項目完工及交付。

### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- 擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；
- 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 該商品房已完工並經驗收合格；
- 已妥善解決原居民的搬遷；
- 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- 已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產經營者向公眾清楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得房地產預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可售房源。此外，對於已出售的房源，房地產經營者須披露有關資料，並披露實際成交價。房地產經營者不得在明碼標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

---

## 監督及規管

---

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### 物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記日起生效。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。倘就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產的建設在抵押期間完工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於二零一一年二月一日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

---

## 監督及規管

---

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

於二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款須重點支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出房地產貸款予興建豪華公寓及豪宅的項目。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商作為營運資金或支付土地出讓金。

於二零零三年八月十二日，國務院刊發《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。該通知規定了一系列監管房地產市場的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其房地產開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行和中國銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行過度發放信貸。該通知強調，對經國土資源部及建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行亦不得接受其作為貸款的抵押物。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；

---

## 監督及規管

---

- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零零九年五月二十五日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些規例均適用於境內外投資項目。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知(其中包括)規定嚴禁銀行對不遵照信貸規定或政策的房地產開發項目或房地產開發商發放貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

### 信託融資

全國人大常務委員會於二零零一年四月二十八日頒佈的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)於二零零一年十月一日開始生效。委託人、受託人及受益人在中國境內進行民事、營業、公益信託活動受信託法規範。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將委託人的財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為受託人遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。倘有關法律或行政法規規定應當辦理信託設立登記手續，則應當依法辦理信託登記，否則該信託不具效力。

---

## 監督及規管

---

中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》於二零零七年三月一日開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

中國銀監會頒佈的經修訂《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》於二零零九年二月四日開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和戰略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出處分售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託融資公司應當選擇一名經營穩健的商業銀行擔任託管人。信託融資公司應設立特定部門及指定特定的僱員管理信託計劃。此外，信託融資公司應當依照相關法律及法規披露關於信託計劃的信息。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）：

- 向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款；

---

## 監督及規管

---

- 向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級(或更高)房地產開發企業資質的物業開發商發放信託貸款；
- 向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目(關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定其他物業項目則更改為30%)的物業開發商發放信託貸款；及
- 向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的信託貸款。

### 個人住房貸款

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款的首付款比例不得低於購買價的30%。然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》於二零零七年九月二十七日頒佈，規定對於購買第二套住房的購房者，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

中國銀監會於二零零九年六月十九日頒佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構收緊預貸款審查和授出按揭貸款的標準，以及加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策以及嚴格遵守二套住房按揭貸款的政策。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》於二零一零年一月七日頒佈，規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下

---

## 監督及規管

---

同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於二零一零年五月二十六日，住建部、中國人民銀行和中國銀監會聯合發出《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭成員(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)名下實際擁有的成套住房數量進行認定。對貸款申請人的商業性個人住房貸款申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》於二零一零年九月二十九日頒佈，規定對所有以按揭貸款購買首套住房的購房者，最低首付款比例提高至30%；及要求各中國商業銀行暫停向購買第三套或以上住房的客戶、不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放住房擔保貸款。

於二零一零年十一月二日，住建部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。第二套住房的住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房

---

## 監督及規管

---

建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善職工居住條件的普通自住房。第二套住房的貸款首付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套(或以上)住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

中國人民銀行及中國銀監會二零一四年九月二十九日發佈中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定了對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有二套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，有關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況及其他等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

### 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目完工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

---

## 監督及規管

---

### 人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

### 穩定房價的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門（包括住建部）於二零零五年四月三十日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：

- 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度及高端住房的建設；
- 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人，按其轉售時所得收入總額徵收營業稅；對首次購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的個人，按其轉讓價格減去原本購買價格後的差額徵收營業稅；及
- 預售住房買家在未獲得相關房屋所有權證之前，房屋權屬登記機關不再為其辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高端住宅物業的發展；

---

## 監督及規管

---

- 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可能獲豁免繳納營業稅)；
- 限制個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- 停止別墅類物業開發項目土地供應，限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- 合理控制城市舊房屋拆遷規模和進度；
- 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經住建部批准)；及
- 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年七月六日，住建部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(或新意見)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方部門將調整住房供應結構以(i)落實《國務院辦公廳轉發住建部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型商品住房；及(iii)增加住房有效供應。新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品住房建設用地的年度供應量不得低於住房用地供應總量的70%。

---

## 監督及規管

---

根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈及於二零一零年十二月三日修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣級國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住房用地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 制定或落實省及地方政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知(其中包括)規定：

- 市級及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及

---

## 監督及規管

---

- 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- 在(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；以及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；
- 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內完工；
- 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1；及
- 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

---

## 監督及規管

---

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- 倘物業開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得建築工程施工許可證進行開工建設，物業開發商將被收回土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)。對(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- 完善穩定房價工作責任制，包括要求國務院有關部門加強對穩定房價工作的監督和檢查。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行約談；
- 堅決抑制投機投資性購房，包括繼續執行及完善限購措施，利用稅務影響調整房地產價格，而國家稅務總局及房屋住建部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；

---

## 監督及規管

---

- 增加商品住房及用地供應，原則上二零一三年住房用地供應總量應不低於過往五年平均實際供應量；
- 加快保障性安居工程規劃建設，全面落實二零一三年保障性安居工程基本建成470萬套、新開工630萬套的任務；
- 加強市場監管和預期管理，加強房地產企業信用管理，研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉住建部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

### 旅館經營的許可規定

#### 治安管理條例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈、於二零零六年一月二十日及於二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》（「旅館業治安管理辦法」）以及國務院於二零零四年六月二十九日頒佈、於二零零九年一月二十九日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

---

## 監督及規管

---

### 消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈並於二零零九年五月二十一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「消防安全規定」），酒店被列為消防安全重點單位之一。二零零九年五月一日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會於二零零八年十月二十八日頒佈。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

### 公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。衛生管理條例進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於二零一一年三月十日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

### 食品衛生管理

根據二零零九年二月二十八日頒佈並於二零零九年六月一日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於二零零九年七月二十日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業的酒店必須取得《餐飲服務許可證》。

根據衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》規定，任何在二零一零年五月一日前獲得的《食品衛生許可證》，到期將更換成《餐飲服務許可證》。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

---

## 監督及規管

---

### 環境保護

根據二零零二年六月二十九日頒佈並於二零一二年二月二十九日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

《城市排水許可管理辦法》已於二零零六年十二月二十五日頒佈。根據該辦法，排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水管網絡及其設施的單位）將污水排入城市排水管網絡及其附屬設施，須向當地排水管理機關申請辦理《城市排水許可證》。

### 物業管理企業

根據《物業管理條例》（於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂）中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》（於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂）的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的復函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定三級及三級以上資質。

國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市

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。

---

## 監督及規管

---

的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和八萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和五萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《外商投資產業指導目錄》(2011修訂)，物業管理服務屬於允許外商投資類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

## 歷史及發展

### 我們的歷史

我們的業務歷史可追溯至一九八八年。我們現時為大連萬達集團的唯一商業地產平台，而大連萬達集團是由我們的最終控股股東王健林先生所控制。王健林先生其本人及透過大連萬達集團主要在中國從事商業地產、豪華酒店、文化及旅遊、百貨商店、娛樂業務及電子商務。王健林先生在房地產行業擁有超過25年經驗。

以下為我們業務發展的重大業務發展及里程碑：

年份	事件
一九八八年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的業務開始於從事中國舊城區改造，為我們日後的業務發展奠定了穩固的基礎</li></ul>
一九九三年	<ul style="list-style-type: none"><li>成為最早在中國從事跨地區業務的房地產企業之一</li></ul>
二零零二年	<ul style="list-style-type: none"><li>第一代萬達廣場開業，它是單棟式商業樓宇</li><li>我們的前身公司成立，為我們日後的業務發展提供了一個清晰獨立的平台</li></ul>
二零零三年	<ul style="list-style-type: none"><li>第二代萬達廣場開業，這是一個多用途商業綜合體，特色是由通過戶外人行道連接起來的三至五棟樓宇組成</li></ul>
二零零六年	<ul style="list-style-type: none"><li>第三代萬達廣場開業，這是一個大型多用途綜合廣場，特色是由設有室內通道的購物中心、辦公樓宇及住宅樓宇組成，並通常包括酒店</li><li>我們的業務擴展至開發及經營豪華酒店</li></ul>
二零零八年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的總部遷至首都北京</li></ul>
二零零九年	<ul style="list-style-type: none"><li>本公司註冊成立</li></ul>
二零一二年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們以自有品牌開辦六家自營酒店</li></ul>
二零一三年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們收購香港上市附屬公司65%權益</li><li>我們收購位於倫敦的一項物業，該物業為我們的首個海外物業項目，將開發成為以豪華酒店為主並附有住宅及商業物業的綜合體</li><li>於哈爾濱開始建設首個「萬達城」</li><li>我們首次涉足國際金融市場，發行金額為600百萬美元於二零一八年到期的債券</li></ul>

---

## 歷史及發展

---

### 本公司成立以及我們的前身公司及本公司股權的主要變動

我們的前身公司成立於二零零二年九月十六日，初始註冊資本為人民幣一千萬元，其中50%由大連萬達集團的全資附屬公司大連萬達房地產有限公司（「大連房地產」）出資。於二零零九年十二月十日，我們的前身公司由一家有限責任公司改制為股份有限公司，因而成立了本公司。

於二零零五年一月，大連萬達集團通過其全資附屬公司大連萬達集團房地產管理有限公司（「大連房地產管理」）收購我們前身公司的另外50%權益（相等於註冊資本人民幣5百萬元）。王健林先生通過其控制的大連萬達集團擁有我們前身公司的控制權。

於二零零七年九月十日，我們的前身公司、大連房地產、大連房地產管理、大連萬達集團及北京萬達投資有限公司（「北京萬達」，由王健林先生及其子王思聰先生分別擁有98%及2%）訂立增資協議（「二零零七年增資協議」），據此，大連萬達集團及北京萬達分別向我們的前身公司進一步出資人民幣1,610百萬元及人民幣180百萬元，因此我們前身公司的註冊資本總額增至人民幣1,800百萬元。二零零七年增資協議亦規定，大連房地產及大連房地產管理將分別向大連萬達集團轉讓其各自於我們前身公司的全部權益（即各自持有的註冊資本人民幣5百萬元）。緊隨二零零七年增資協議下擬進行的交易完成後，我們的前身公司由大連萬達集團及北京萬達分別擁有90%及10%。

二零零七年增資協議項下擬進行的增資完成後，我們於二零零七年至二零零八年間進行公司重組工作，旨在優化大連萬達集團內商業物業業務的持股架構，據此，我們的前身公司自大連萬達集團收購27家從事物業開發、酒店及物業管理業務的公司，總代價約為人民幣1,852百萬元，已經悉數結清。該等收購的代價乃參考有關公司的經審計資產淨值或註冊資本釐定。該等收購完成後，我們的前身公司成為我們商業物業業務的唯一平台。

自二零零七年以來，我們前身公司的股權曾發生變動。自二零零七年以來的若干變動中，王健林先生於二零零八年六月向37名個人（為本集團僱員或我們認為對我們的發展及成功作出貢獻的人士）轉讓股權。透過讓該等人士（特別是我們的僱員）直接持股來分享我們的發展成果，我們的僱員或對我們的發展及成功作出貢獻的人士的權益便與我們一致。該等轉讓涉及我們前身公司的合共3.04%權益，相當於當時其註冊資本人民幣54.8百萬元。上述轉讓的代價乃按註冊資本的面值計算。

## 歷史及發展

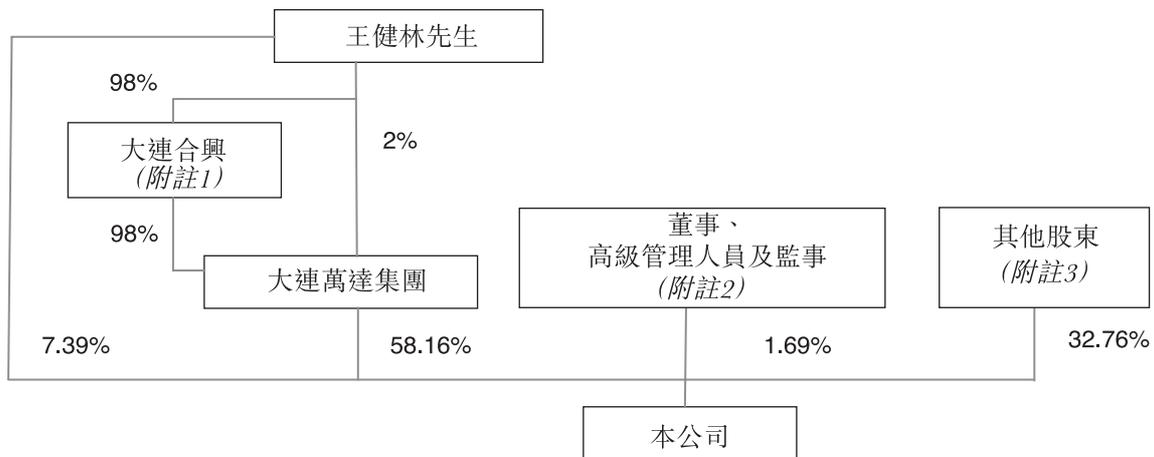
我們前身公司股權的其他變動乃因前身公司引進戰略投資者以及股東出讓其投資所致。

緊接本公司於二零零九年十二月成立前，我們前身公司的全部註冊資本人民幣1,800百萬元由50名股東持有，包括大連萬達集團及王健林先生，彼等分別直接持有約58.16%及約7.39%權益。

於二零零九年十二月四日，上述50名股東議決通過將我們的前身公司改制為股份有限公司而成立本公司。改制過程涉及按1:0.985的比率將資產淨值約人民幣3,654.8百萬元轉換為股份，據此，本公司股本增至人民幣3,600百萬元，分為3,600百萬股每股面值人民幣1.00元的股份。

本公司於二零零九年十二月十日重組為股份有限公司。全部股本已予繳足並發行予上述50名股東，該等股東於改制前後的股權保持不變。

本公司緊隨成立後的股權架構如下：



附註：

- (1) 大連合興餘下2%權益由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 該等股東包括現任執行董事丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；兩名非執行董事張霖先生及尹海先生；四名現任非董事高級管理人員陳平先生、寧奇峰先生、曲曉東先生及劉朝暉先生；以及現任監事之一高茜女士。上述人士概無持有本公司5%以上股權。

## 歷史及發展

(3) 該等「其他股東」包括(A)7名公司股東及(B) 31名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持股比例為2.89%)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。就31名自然人股東而言，除林寧女士外，其他均為獨立第三方。除建銀國際資本管理(天津)有限公司持有本公司6%權益外，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上權益。

於二零一零年十二月十三日，我們與115名個人(為本集團僱員及大連萬達集團旗下公司的僱員)訂立增資協議，據此，該115名個人分別按每股股份人民幣1.05元的認購價認購合共136百萬股每股面值人民幣1.00元的新股份，分別相當於該等新股份發行前後已發行股份總數約3.78%或3.64%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,600百萬元增至人民幣3,736百萬元。我們已於二零一零年十二月收到總額人民幣142.8百萬元的認購款項。

於二零一四年七月十日，我們與61名個人訂立另一份增資協議(「二零一四年增資協議」)，該等個人為本公司現有股東、大連萬達集團及本集團的僱員(包括我們的現任執行董事齊界先生，兩名非執行董事張霖先生及王貴亞先生，除董事外的五名高級管理人員成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生及劉朝暉先生；以及我們的監事高曉軍先生。

根據二零一四年增資協議，我們按發行價每股股份人民幣7.36元向上述61名個人發行合共138.8百萬股新股份，分別相當於發行該等新股份前後已發行股份總數約3.72%或3.58%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,736百萬元增至人民幣3,874.8百萬元。我們已於二零一四年六月收到總額人民幣1,021.57百萬元的認購款項，該款項是由當時擬進行的資本增資的準認購方支付，以待正式二零一四年增資協議落實。

上述61名個人其中32名是本公司新股東，彼等共同持有共75.2百萬股股份。此等新股東已向我們承諾，彼等不會出售該等股份，直至滿足兩個條件為止，即(i)彼等已於本公司或大連萬達集團任職10年；及(ii)我們的股份上市。倘該32名新股東於上述10年期之前不再受僱於本公司或大連萬達集團，或彼等出售股份而違背其承諾或我們的章程，彼等應被視為放棄其股份，於此情況下，有關股份可由股東於股東大會或由董事會(如獲得股東於股東大會授權)決定轉讓予其他方。

自本公司二零零九年成立以來，王健林先生自身及透過大連萬達集團一直為我們的單一最大股東，持有本公司50%以上權益。儘管王健林先生持有本公司的控股權益，其於本集團並無擔任任何董事或高級管理層職務。由於王健林先生相信本公司及其附屬公司的管理

---

## 歷史及發展

---

團隊人才鼎盛，且於相關業務擁有豐富經驗，故王健林先生選擇不擔任本公司或本集團任何其他成員公司的任何董事或高級管理層職務。此外，王健林先生擁有多元化業務權益，彼繼續進軍新業務領域，如文化業務、旅遊及於最近期更進軍電子商貿。該等新業務正處於初期發展階段，需要關鍵性及具洞察力的策略，以便為未來增長奠定穩固基礎。由於本集團已建立成功的業務模式，且目前已成為中國領先的商業物業開發商、擁有人及營運商，王健林先生能投放更多時間及精力為該等新業務改善業務策略。本公司並無就王健林先生持有任何主要人員保險。王健林先生亦向我們確認，其本人或其家屬並無以任何方式被禁止擔任香港上市公司董事或因其誠信或勝任能力而成為任何監管機構的調查對象；且其本人及其任何家族成員概無於任何其他上市公司擔任任何董事或高級管理層職務。經合理查詢及盡職審查後，本公司及聯席保薦人並不知悉任何事宜導致王健林先生及其任何家庭成員被禁止擔任香港上市公司的董事或有關其誠信或能力的監管問題。

### 大連萬達集團於二零零五年的股權變動

大連萬達集團的股權架構於二零零五年曾進行若干變動。根據大連萬達集團提供的資料，其於一九九三年向若干投資者發行24百萬股每股面值人民幣1.00元的「內部職工股」，佔大連萬達集團當時已發行股份的20%。於二零零五年，大連萬達集團就上述內部職工股進行股份購回活動（「購回計劃」），以符合相關法律法規的規定。估值乃基於一間第三方評值公司所評估大連萬達集團於二零零五年五月三十一日的綜合資產淨值人民幣330,220,000元計算，據此，大連萬達集團每股已發行股份應佔資產淨值約為人民幣2.75元。

根據大連萬達集團提供的資料，上述購回計劃已分別於二零零五年五月八日及二零零五年七月十七日獲大連萬達集團的董事會及股東批准。據我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，購回計劃於二零零五年八月二十九日獲大連市國有資產監督管理委員會發出必要批准。大連萬達集團已就購回計劃涉及的所有股權遵守相關登記及備案規定。上述購回後的經修訂公司章程已於二零零五年十月十八日獲大連萬達集團批准及採納，且大連萬達集團於二零零五年十一月十七日完成向大連市工商行政管理局辦理相關備案。

我們的中國法律顧問天元律師事務所已通過公開可用來源進行搜查。根據於最後實際可行日期的搜查結果並經王健林先生、大連合興及大連萬達集團確認，概無有關購回計劃

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。

## 歷史及發展

的任何待決訴訟或仲裁法律程序。王健林先生、大連合興及大連萬達集團亦已向我們及聯席保薦人確認，彼等並不知悉有任何情況可導致有關購回計劃的訴訟、仲裁或其他與爭議有關的法律程序。

我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，自我們的前身公司成立以來，有關該公司的所有公司變動(包括但不限於其成立、轉讓股權、增加註冊資本、發起成立本公司及將前身公司改制為股份有限公司)已遵守中國一切相關法律法規並已取得(如需要)全部所需批准。

### 主要附屬公司

本公司是中國領先的商業物業持有者及經營者，亦為中國房地產龍頭開發商及最大的豪華酒店持有者。由於我們業務的項目特有性質，我們成立個別項目公司以持有、開發及經營各具體項目。截至最後實際可行日期，本公司擁有413家附屬公司，其中大部分為項目及物業管理公司。

下文載列於往績記錄期內對本集團而言屬重要的主要附屬公司的若干資料，經計及(其中包括)該等公司於往績記錄期內對本集團財務狀況或業績的貢獻、其未來的物業開發及於我們業務經營中的作用：

編號	主要附屬公司	註冊成立地點	成立日期	註冊資本	我們的股權百分比	主要業務
1	萬達商業規劃研究院有限公司	中國	二零零七年一月九日	人民幣 5,000萬元	100%	商業策劃、城市規劃及項目諮詢
2	萬達商業管理有限公司	中國	二零零七年二月八日	人民幣 5,000萬元	100%	商業及酒店管理服務
3	萬達酒店建設有限公司	中國	二零零七年四月十三日	人民幣 5,000萬元	100%	酒店管理及諮詢服務
4	北京銀河萬達置業有限公司	中國	二零零七年五月二十九日	人民幣 2,800萬元	100%	物業租賃及酒店經營
5	石家莊萬達廣場投資有限公司	中國	二零零八年十二月二十九日	人民幣 31.25億元	68% (附註1)	物業租賃及酒店經營

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。

## 歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的 股權百分比	主要業務
6	上海嘉定萬達 投資有限公司	中國	二零零九年 二月十一日	人民幣 5,000萬元	100%	物業租賃
7	福州萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 六月十日	人民幣 11億元	100%	物業租賃及酒店經營
8	合肥萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 六月十二日	人民幣 1億元	100%	物業租賃及酒店經營
9	成都金牛萬達 廣場投資有限公司	中國	二零零九年 八月二十七日	人民幣 20.40億元	100%	物業租賃
10	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 九月十一日	人民幣 1億元	100%	物業租賃及酒店經營
11	武漢萬達東湖置業 有限公司	中國	二零零九年 十二月三十日	人民幣 27億元	100%	物業開發及租賃及酒店經營
12	廈門湖里萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 三月十一日	人民幣 2,000萬元	100%	物業租賃
13	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 四月十九日	人民幣 30.60億元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
14	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 五月二十五日	人民幣 3.113億元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
15	鄭州二七萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月十五日	人民幣 1億元	100%	物業租賃
16	寧德萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月 二十三日	人民幣 1億元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
17	漳州萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月三十日	人民幣 1億元	100%	物業租賃及酒店經營

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。

## 歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的 股權百分比	主要業務
18	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一一年 一月五日	人民幣 1億元	100%	物業租賃
19	哈爾濱哈西 萬達廣場 有限公司	中國	二零一一年 一月十九日	人民幣 1億元	100%	物業租賃及酒店經營
20	上海松江萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一一年 十二月 二十二日	人民幣 2億元	100%	物業開發和租賃
21	南京江寧萬達廣場 有限公司	中國	二零一一年 十二月 二十九日	人民幣 4億元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
22	廣州增城萬達廣場 有限公司	中國	二零一二年 三月十二日	人民幣 2.50億元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
23	萬達酒店設計 研究院有限公司	中國	二零一二年 十一月九日	人民幣 5,000萬元	100%	設計服務及技術推廣服務
24	杭州拱墅萬達投資 有限公司	中國	二零一三年 三月二十二日	人民幣 8億元	100%	物業開發和租賃
25	青島萬達東方影都 投資有限公司	中國	二零一三年 八月二十三日	人民幣 30億元	100%	物業開發和租賃、 影視產業園開發及 文化產業項目開發
26	蘇州吳中萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一三年 十一月 二十七日	人民幣 10億元	100%	物業開發和租賃
27	成都萬達酒店 投資有限公司	中國	二零一三年 十二月 二十三日	人民幣 1億元	100%	物業開發及租賃

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。

## 歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的 股權百分比	主要業務
28	哈爾濱哈南 萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 一月二日	人民幣 9億元	100%	物業開發和租賃
29	無錫萬達城 投資有限公司	中國	二零一四年 一月三日	人民幣 40億元	100%	物業開發及文化旅遊項目的開發 和經營
30	廣州南沙萬達廣場 有限公司	中國	二零一四年 一月二十二日	人民幣 9億元	100%	物業開發和租賃
31	義烏萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 一月二十三日	人民幣 10億元	100%	物業開發和租賃
32	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	中國	二零一四年 三月十四日	人民幣 10億元	100%	物業開發和租賃
33	上饒萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 三月十四日	人民幣 9億元	100%	物業開發和租賃
34	牡丹江萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一四年 三月十七日	人民幣 5億元	100%	物業開發和租賃
35	宿州萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一四年 三月二十一日	人民幣 5億元	100%	物業開發和租賃

### 附註：

- (1) 根據一項信託融資安排，該股權其中32%登記於珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)名下。

---

## 歷史及發展

---

### 戰略性收購

於往績記錄期內，我們收購香港上市附屬公司的大部分股權。我們認為是項收購對我們核心商業物業業務的發展具有戰略重要性。

於二零一三年三月二十日，我們與陳長偉先生及其代理人公司訂立買賣協議，據此，我們同意按每股股份約0.251港元的價格收購香港上市附屬公司的1,856,341,956股股份（佔香港上市附屬公司當時全部已發行股本約65%），以及按面值認購本金額為209百萬港元可按轉換價每股股份0.334港元轉換為香港上市附屬公司股份的債券。我們向賣方支付的總代價因此為約675百萬港元。購買價乃由我們與賣方參考（其中包括）香港上市附屬公司股份的市價及香港上市附屬公司及其附屬公司當時的財務狀況後經公平磋商釐定。收購乃於二零一三年六月二十五日完成，因此，我們正式作出強制性全面收購要約，以按要約價每股股份0.334港元收購香港上市附屬公司尚未擁有的香港上市附屬公司股份。強制性全面收購要約於二零一三年七月二十三日截止，此後我們持有1,856,876,006股股份，佔香港上市附屬公司全部已發行股本約65.02%。

於最後實際可行日期，我們持有香港上市附屬公司約65.04%股權，儘管由於本公司認購於香港上市附屬公司於二零一四年一月完成的供股（籌集所得款項淨額2,448.57百萬港元）項下的按比例配額並於二零一四年七月行使上述可換股債券所附的換股權，以致股份數目增至3,055,043,100股。

我們收購香港上市附屬公司的控股權益是由於我們認為香港上市附屬公司的業務在戰略上與我們的業務十分契合。於收購完成後，我們不時檢討香港上市附屬公司集團的營運，以期多元化發展其業務及收入來源。

於最後實際可行日期，香港上市附屬公司在中國福州及桂林、英國、西班牙及美國擁有房地產業務。就香港上市附屬公司在中國境外的房地產業務而言，該等業務均具有豪華酒店連商業及住宅部分的特色。香港上市附屬公司將積極參與多用途物業項目的開發及運營，重點是國際門戶城市的酒店及持有以我們自有品牌經營的酒店部分。

我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，我們已就上述收購香港上市附屬公司的事項向中國主管監管部門取得一切必要批准。本公司承諾將會遵守《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》（國發[1997]21號）的相關規定。

我們亦曾收購多項業務以加強我們的核心商業物業業務。例如，我們於二零一四年六月向大連萬達集團收購其於萬達遊艇投資控股（澤西島）有限公司的全部股權及股東貸款，而萬達遊艇投資控股（澤西島）有限公司則持有Sunseeker International (Holdings) Limited，後者為一家主要從事生產及銷售豪華遊艇的公司。進行該項收購的理由是將所收購公司的資源及行業經驗融入計劃中用作管理及營運我們開發中的萬達城產品的平台，並以遊艇產

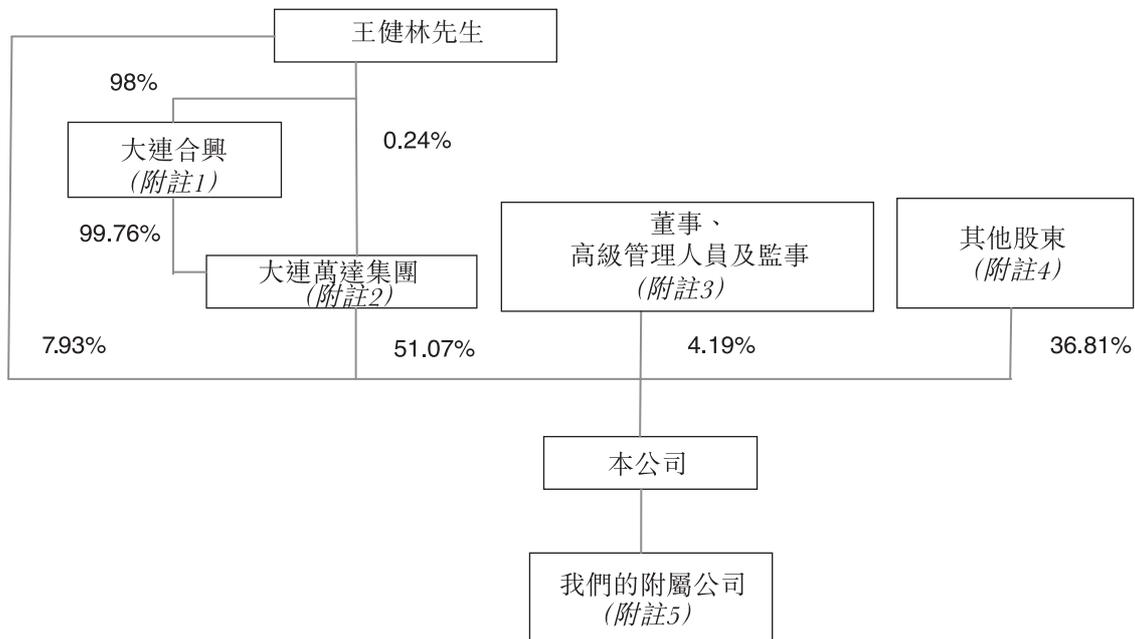
本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 歷史及發展

業文化作為其主要設計元素。我們亦向關聯方收購北京歐蘭特餐飲娛樂有限公司和北京歐蘭特企業管理有限公司，該兩間公司共同為酒店客人和行政人員會所俱樂部會員提供餐飲服務，以增強對高端客戶的吸引力。我們所作收購的進一步詳情載於本[編纂]附錄一會計師報告。

### 我們的公司架構

於本[編纂]日期，本公司的股權架構如下：



附註：

- (1) 大連合興餘下2%股權由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 目前存在的抵押為大連萬達集團以其所持1,979百萬股股份中約614.09百萬股股份(佔[編纂]完成前已發行股份總數約15.85%)抵押予中國的金融機構，作為大連萬達集團若干借款的擔保。該等金融機構均受中國銀行業監督管理委員會監管。
- (3) 該等股東包括我們的現任執行董事丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；10名非董事高級管理人員陳平先生、寧奇峰先生、孫繼泉先生、成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生、呂正韜先生及劉朝暉先生；以及我們的監事高茜女士、王宇男先生及高曉軍先生。上述人士概無持有本公司5%以上股權。

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。

## 歷史及發展

(4) 該等「其他股東」包括(A) 13名公司股東及(B) 125名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持有3.72%的權益)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方；就125名自然人股東而言，除林寧女士外，其他均為獨立第三方。除孫喜雙先生持有本公司6.30%股權外，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上股權。

(5) 截至最後實際可行日期，我們的413家附屬公司當中8家的部分股權由其他第三方持有，進一步詳情如下：

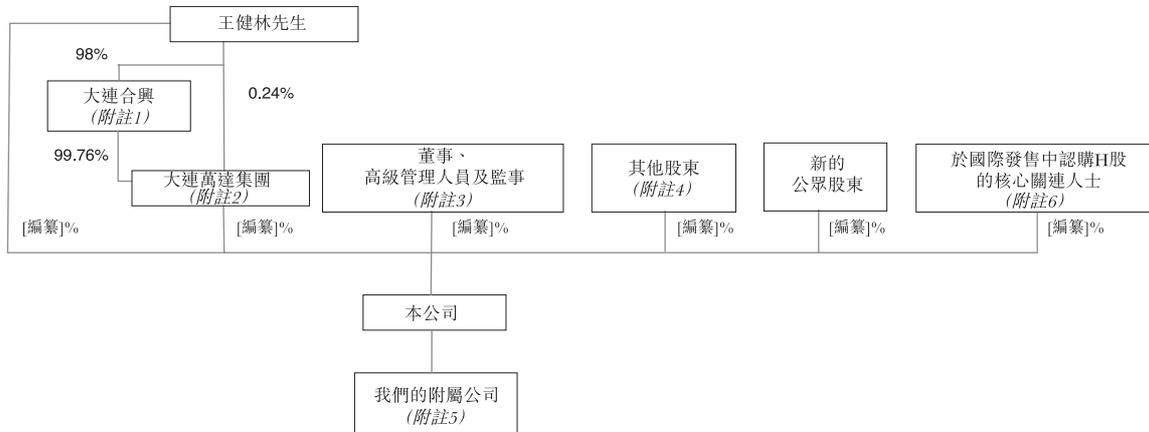
非全資附屬公司名稱	第三方少數權益股東的登記持股量及身份
<b>境內附屬公司</b>	
上海寶山萬達投資有限公司	35%由獨立第三方上海高境投資有限公司持有
煙台芝罘萬達廣場有限公司	30%由獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有
福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司	45%由獨立第三方第一太平戴維斯物業顧問(廣州)有限公司持有
福建中旅房地產開發有限公司	5%由獨立第三方福建中旅集團公司持有
<b>境外附屬公司</b>	
Amazing Wise Limited	Amazing Wise為香港上市附屬公司持有53%的附屬公司。Amazing Wise的餘下47%由陳長偉先生持有
香港上市附屬公司	由本集團以外各方所持的34.96%中，香港上市附屬公司非執行董事陳長偉先生及其緊密聯繫人合共持有約6.92%。餘下28.04%由其他獨立第三方持有
Sunseeker International (Holdings) Limited	Sunseeker International (Holdings) Limited全部已發行股本的8.18%由Sunseeker Yacht Holdings Limited持有。經作出一切必要及合理查詢後據本公司深知、確信及盡悉，Sunseeker Yacht Holdings Limited的最終實益擁有人為獨立第三方
Parcel C LLC	10%股權由Magellan Parcel C/D LLC持有，經作出一切必要及合理查詢後，據本公司深知、確信及盡悉，Magellan Parcel C/D LLC的最終實益擁有人為獨立第三方

我們的部分境內附屬公司的股權登記於第三方金融機構名下，其持股情況如下：

石家莊萬達廣場投資有限公司	32%股權登記於獨立第三方珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)名下
太倉萬達廣場投資有限公司	49%股權登記於獨立第三方長安國際信託股份有限公司名下

## 歷史及發展

緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]並無獲行使，本公司及其附屬公司的股權架構將如下：



### 附註：

- (1) 大連合興餘下2%股權由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 附有大連萬達集團於二零一二年及二零一三年設立的抵押，合共將約614.09百萬股股份(相當於緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)已發行股份總數約[編纂]%)抵押予在中國的金融機構，作為大連萬達集團若干借款的擔保。該等金融機構均受中國銀行業監督管理委員會監管。
- (3) 該等股東包括我們的現任執行董事丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；10名非董事高級管理人員陳平先生、寧奇峰先生、孫繼泉先生、成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生、呂正韜先生及劉朝暉先生；以及我們的監事高茜女士、王宇男先生及高曉軍先生。該等人士概無持有本公司5%以上股權。
- (4) 該等「其他股東」包括(A) 13名公司股東及(B) 125名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持有[編纂]%的權益)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。就125名自然人股東而言，除王健林先生的配偶林寧女士外，其他均為獨立第三方。除孫喜雙先生持有本公司[編纂]%股權外，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上股權。
- (5) 有關我們的非全資附屬公司的進一步詳情，請參閱前述第142頁的公司架構圖附註5。
- (6) 該等H股指我們的核心理關連人士於[編纂][編纂]中獲分配及由其認購的最高H股數目。

---

## 歷史及發展

---

### 我們的上市債務證券

於二零一三年十一月，我們透過我們的境外全資附屬公司成功發行本金額為600百萬美元的五年期4.875%美元債券。兩個月後，我們成功發行本金額為600百萬美元的十年期7.25%美元債券。兩次債券均只發行予專業投資者並於聯交所上市，股份代號分別為05997及06023。該等債券發行的所得款項用於投資中國及海外項目以及作為一般公司用途。

兩次美元債券發行的條款均規定(其中包括)，倘王健林先生不再控制本公司50%以上表決權或委任及／或罷免董事會全體或大部分成員的權利，美元債券的持有人將有權要求相關發行實體(即本公司的境外全資附屬公司)按本金額的101%連同直至有關贖回的結算日期的應計利息贖回全部而非僅部分債券。

### 申請在中國上市

我們於二零一零年三月向中國證監會申請將股份在上海證券交易所上市(「A股上市申請」)。中國證監會於二零一零年三月二十五日正式接納審閱上市申請。然而，在我們提交申請後便無進展，亦無收到中國證監會有關我們上市申請的意見。經考慮我們的業務發展及融資計劃後，本公司決定轉而尋求在聯交所上市，故並無採取進一步行動更新我們向中國證監會提交的上市申請，結果令上市申請於二零一四年七月失效。

本公司向中國證監會提交的上市申請失效後，本公司與相關顧問的聘約亦告終止。作為本公司與監管機構主要溝通渠道的獨家保薦人及負責本公司向中國證監會提交上市申請的申報會計師確認，彼等與本公司並無分歧，且概無任何有關終止上市申請的事宜須敦請本公司垂注。

經考慮上述理由後，除本[編纂]所披露的資料外，聯席保薦人並不知悉(a)有任何其他與A股上市申請有關的事宜乃與上市有關，並應在本[編纂]中合理強調以讓投資者作出知情評估，(b)有任何其他與A股上市申請有關的事宜可能會對本公司是否適合上市或對本[編纂]所披露資料的準確性及完整性有所影響，及(c)有任何其他與A股上市申請有關的事宜須敦請香港的監管機構及投資者垂注。

經就本公司的A股上市申請進行必要的盡職審查後，聯席保薦人(其本身並無持有就A股上市申請提供意見的牌照)並不知悉任何事宜會令彼等相信該等事宜會導致中國證監會拒絕本公司的A股上市申請(如進行)。

---

## 業 務

---

### 概覽

我們是中國領先的商業物業開發商、業主及運營商，並為全球第二大商業物業業主及運營商。我們亦為中國最大的豪華酒店業主。此外，我們從事開發住宅物業以維持均衡的開發結構。我們擁有向市場推出集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的大型多功能綜合體物業項目的良好往績。我們在房地產行業的領先地位體現在多個方面，包括：

- 根據市場報告，按自有物業總建築面積計，我們為全球第二大商業物業業主及運營商；
- 根據中國房地產業協會於二零一四年發佈的「中國房地產開發企業商業地產綜合排名」，我們在中國地產開發商中排名第一；
- 根據市場報告，按二零一三年持作投資物業的總建築面積計，我們為中國最大的商業物業開發商、業主及運營商；
- 根據市場報告，按二零一三年合同銷售額計，我們為中國最大的物業開發商之一；及
- 根據市場報告，按二零一三年持有酒店數量計，我們為中國最大的豪華酒店業主。

我們在中國的領先地位得到遍佈全國的區域多元化物業組合的有力支持。截至二零一四年六月三十日<sup>(1)</sup>，我們於中國29個省份的111個城市擁有175個物業項目，其中我們：

- 於110個城市擁有合共159座萬達廣場（為我們的核心物業產品），其中包括於47個城市的71座已整體完工的萬達廣場；
- 於六個城市擁有合共六座開發中的萬達城（為我們的新物業產品）；及
- 於10個城市擁有合共10個其他物業項目。

---

#### 附註：

- (1) 於本[編纂]內，除非文義另有所指，否則我們截至二零一四年六月三十日的物業資料及數據已計及「概要－近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」所述出售二零一四年分離項目的影響。

---

## 業 務

---

在我們位於中國的175個物業項目中，我們：

- 於110個城市擁有合共166個購物中心，其中包括於59個城市的89個已開業的購物中心；及
- 於82個城市擁有合共99家酒店（89家酒店屬於萬達廣場或萬達城的組成部分，另有10家酒店獨立於我們的大型綜合體），其中包括我們於39個城市擁有的48家已完工酒店。

截至二零一四年六月三十日，我們在中國的物業組合的總建築面積約為84.7百萬平方米，其中包括下列物業類別：

- 由我們擁有及管理的總建築面積約14.7百萬平方米的已完工投資物業；
- 總建築面積約2.1百萬平方米的已完工酒店；及
- 總建築面積約67.9百萬平方米的土地儲備，包括：
  - 總建築面積約2.4百萬平方米的持作出售的已完工物業；
  - 估計總建築面積約54.8百萬平方米的在建物業；及
  - 估計總建築面積約10.7百萬平方米的待建物業。

截至二零一四年六月三十日，我們有105個開發中或持作未來開發的物業項目，其中11個項目預期將於二零一四年底前完成、31個項目預期將於二零一五年底前完成及63個項目預期將於二零一六年或之後完成。截至二零一四年六月三十日，就現有物業項目產生的預期開發成本總額約為人民幣430,395百萬元，其中約人民幣80,258百萬元預期將於二零一四年下半年產生、約人民幣124,364百萬元預期將於二零一五年產生及約人民幣225,773百萬元預期將於二零一六年或之後產生。

我們在中國持續專注業務運營的同時，已進一步將我們物業組合的地域覆蓋範圍擴展至海外經選定的戰略城市，包括倫敦、馬德里、洛杉磯及澳大利亞，並已與一家第三方開發商就一個位於芝加哥的潛在物業開發項目訂立合作安排。有關更多詳情，請參閱「物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

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。

## 業 務

### 我們的主要業務板塊

我們的業務由三大業務板塊組成：

- (i) 開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；
- (ii) 開發及銷售物業(主要包括商業及住宅物業)；及
- (iii) 開發及經營酒店。

下表載列於所示期間我們各業務板塊收入的明細：

	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)	佔總收入 百分比								
	(未經審計)									
物業銷售										
商業物業 .....	27,129	53.4	36,002	60.9	41,828	48.2	13,883	43.6	10,923	47.0
住宅物業 .....	16,945	33.4	13,031	22.1	30,457	35.1	12,171	38.2	4,673	20.1
停車場及其他 .....	1,431	2.8	1,540	2.6	2,696	3.1	477	1.5	697	3.0
小計 .....	45,505	89.6	50,573	85.6	74,981	86.4	26,531	83.3	16,293	70.1
物業租賃及管理 .....	3,769	7.4	5,843	9.9	8,483	9.8	3,821	12.0	5,177	22.3
酒店經營 .....	1,450	2.9	2,576	4.4	3,215	3.7	1,433	4.5	1,770	7.6
其他 <sup>(1)</sup> .....	48	0.1	99	0.2	95	0.1	49	0.2	11	0.0
<b>總計 .....</b>	<b>50,772</b>	<b>100.0</b>	<b>59,091</b>	<b>100.0</b>	<b>86,774</b>	<b>100.0</b>	<b>31,834</b>	<b>100.0</b>	<b>23,251</b>	<b>100.0</b>

#### 附註：

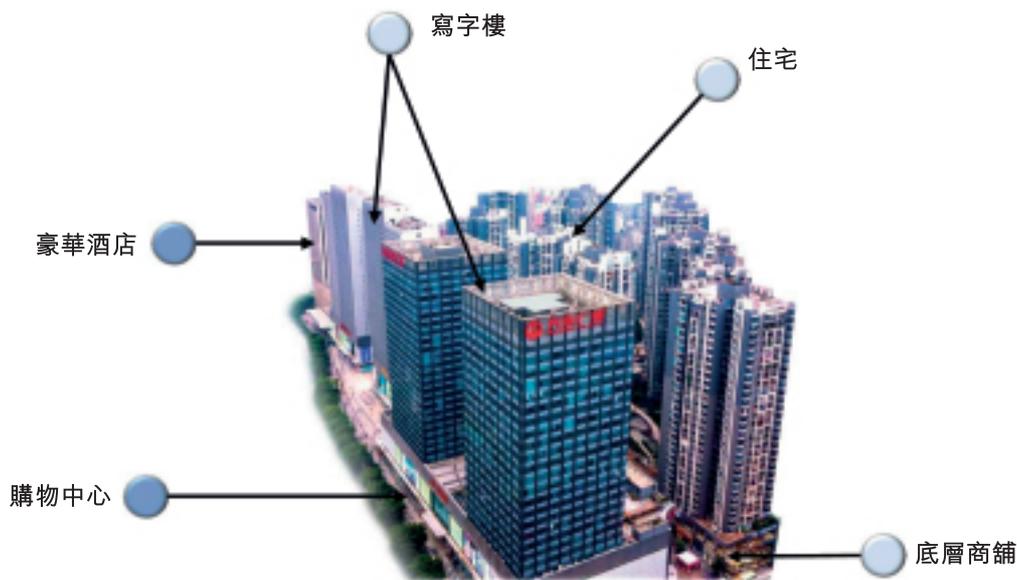
- (1) 主要包括來自下列方面的收入(i)在我們的投資物業及酒店投放廣告；(ii)出租我們的自用物業供特別活動使用；(iii)提供諮詢服務；及(iv)提供其他雜項服務。

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

## 業 務

### 我們的核心產品－萬達廣場

我們的核心產品為萬達廣場，已經歷三代的演變。我們目前的投資物業組合主要包括我們於二零零五年開始開發的第三代萬達廣場的購物中心。我們合共155個第三代萬達廣場一般位於市中心，新開發地區的中心地區以及具有增長及開發潛力的地區。第三代萬達廣場一般包括由我們運營的購物中心以及寫字樓和住宅樓，且通常包括一家豪華酒店。以下重慶南坪萬達廣場的圖片展示了一個典型的第三代萬達廣場內的各個組成部分：



我們相信萬達廣場這一產品象徵着我們維持產品競爭力，以及積極應對隨着中國城鎮化進程而不斷增長的可支配收入水平及房地產市場需求變化的能力。有關更多詳情，請參閱「物業產品概述」。

### 競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢造就了我們在中國房地產市場的成功，並將繼續確保我們的領先市場地位及未來前景。

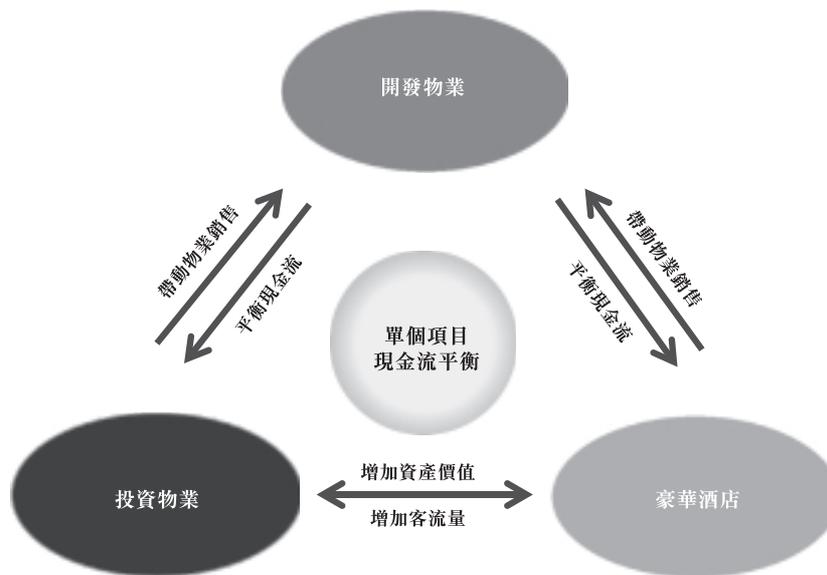
**業務創新能力－我們的商業模式由我們的業務創新能力支持並使我們各項目的現金流保持平衡，我們作為行業先驅的良好往績亦印證了我們的業務創新能力。**

我們自一九八八年成立以來已有逾25年的經營歷史，並已發展成為中國房地產行業的領袖。我們的成功在很大程度上得益於我們積極順應中國市場趨勢的業務創新能力。我們的業務創新能力使我們達致均衡的物業組合。早在二零零零年，我們預見到中國商業物業

## 業 務

的增長潛力，戰略性地將重心轉向建立強大的商業物業組合。在認識到消費者對中國大型綜合體更大需求，我們對萬達廣場產品進行了升級，並於二零零六年推出其第三代。我們的第三代萬達廣場主要包括購物中心、寫字樓、酒店及住宅物業，集零售、娛樂、餐飲及生活服務於一體。我們致力發揚「萬達廣場就是城市中心」的宗旨，截至二零一四年六月三十日，已在中國47個城市向市場推出共計67個已完工的第三代萬達廣場。

在我們不斷創新的業務帶動下，我們的業務模式令我們的各個業務板塊能夠在大型及多功能物業項目中協同發展且相輔相成。物業的預售及銷售提供充裕的資金滿足開發投資物業及酒店的預期現金需求並使我們能夠平衡整個開發項目的經營現金流。我們的投資物業及酒店可滿足消費者日益多樣化及多方面的需求，亦可提升位於同一綜合體中開發物業的銷量。我們的豪華酒店及投資物業大部分位於同一綜合體，相輔相成，可增加整體商業吸引力、品牌知名度及客流，從而進一步提升其資產價值。我們的業務模式使我們得以實現可持續增長及發展，以及保持在房地產行業的領先地位。下圖載列我們業務模式的主要協同效益以供說明：



---

## 業 務

---

我們順應中國房地產行業的發展，根據市場報告，以下先創之舉印證了我們在業務不斷創新及作為先驅方面的良好往績：

- |       |   |
|-------|---|
| 一九八八年 | 最早從事中國舊城改造的房地產開發商之一；                              |
| 一九九三年 | 最早在中國從事跨區域業務的房地產公司之一；                             |
| 二零零零年 | 中國首批進軍商業地產領域的公司之一；                                |
| 二零零四年 | 首批在中國引入「城市綜合體」(一項著重大型及多功能綜合體的創新物業產品理念)的公司之一；      |
| 二零一一年 | 最早在中國提出及實施「體驗式消費」(一種著重店內消費者體驗的創新商業物業管理理念)的先驅之一；及  |
| 二零一三年 | 開創以當地文化、旅遊主題為特色，總體規劃、分段開發的多功能綜合體—即以「萬達城」命名的新物業產品。 |

憑藉遍佈全國的物業組合，我們的業務創新能力及堅守提升社區功能的承諾，使我們在以下多個方面大大地促進了中國的經濟發展和城鎮化進程，包括：

- 支持及推動中國房地產行業結構調整；
- 配合中國可支配收入水平的不斷增長，推動消費升級；
- 完善社區功能及增強城市地區的商業設施；
- 在與我們物業及經營有關的各項業務支持下創造就業機會；及
- 做負責任的納稅人，作出巨額的納稅貢獻。

---

## 業 務

---

綜合運營系統－我們擁有覆蓋規劃、設計、建造、經營和管理的綜合商業房地產業務運營系統，著重於關鍵能力及功能以支撐我們在商業地產領域的領先地位。

為有效發展及管理我們的商業房地產業務，我們已建立綜合運營系統，以確保審慎的業務規劃及有效執行。尤其是，我們著重以下關鍵能力及功能，我們認為該等能力及功能對我們取得競爭優勢尤為重要：

- 強大的自主規劃及設計能力，以確保空間規劃具有商業吸引力及成本效益。通過我們內部的規劃研究院以及設計中心，我們制訂整體規劃、設計理念及詳細的設計規格，並利用系統化、標準化的方法創建(i)總體空間布局藍圖及建造計劃、(ii)單體店舖的戰略性定位及(iii)詳細的藍圖展示出租戶組合及店舖位置。我們的規劃及設計人員與相關部門合作使用我們自主開發的規劃模式，以確保總體計劃及設計理念符合我們的內部設計理念及標準，同時符合我們的成本控制及運營要求。
- 在項目建設過程中強大的執行能力，得益於我們嚴格的項目管理系統及與頂級承包商的合作。我們在模塊化管理系統的支持下已建立標準化且嚴格的可操作方法，以在建設過程中有效使用我們的內部資源並如期開發項目。我們在成功開發方面的良好往績及市場領先地位使我們成為建築承包商的首選客戶，並在外包建造工程時具備靈活性。我們與中國多間頂級建築公司保持長期合作關係，進一步增強我們如期建造及交付優質物業的能力。
- 強大的質量控制能力，即透過質量控制中心實施嚴格的質量保證措施。為確保我們的商業房地產業務經營符合我們的內部基準及客戶要求，我們在採購及外包建築工程方面採用統一招標及甄選。我們亦在質量、技術標準、品牌要求、監察、維護及監管合規等各個方面實施了甄選標準及規格。我們的質量控制中心作為主要質量控制功能的執行主體，執行質量控制程序及監察質量相關事項。
- 強大的商業房地產管理能力及專業知識。我們擁有並管理龐大的商業物業組合，包括截至二零一四年六月三十日運營中的89個購物中心。於往績記錄期內，我們擁有及經營的購物中心在開業時基本實現滿舖出租率。二零一一年至二零一三年，我們已完工投資物業的平均出租率每年均保持在99%以上。認識到消費者偏好

---

## 業 務

---

經常轉變，我們積極主動地管理及調整我們的租戶組合，使之保持均衡以滿足大眾需求。由二零一四年上半年起，我們戰略性地將在多個購物中心內的百貨商場的部分區域調整為作餐飲、娛樂或生活服務等體驗式消費用途的空間，以增強店內消費者體驗並增加客流量。我們已完工投資物業的平均出租率在截至二零一四年六月三十日止六個月內亦保持在97%以上。我們已完工投資物業於往績記錄期內的平均出租率高，主要原因為(i)我們的投資物業的吸引力及市場認知度，符合不同消費者需要並維持高水平的客流量，(ii)我們傑出的商業物業管理能力及深切了解我們的租戶需要，(iii)以我們的品牌庫管理模式支持的強大租戶基礎，(iv)我們的領導地位及租戶對我們品牌的信心及(v)有效應用信息科技來管理我們的商業房地產業務運作。

- 強大的品牌庫管理模式，進一步增強我們商業房地產業務的優質經營。我們建立了租戶品牌庫，作為我們的優質租戶基礎及新商業項目承租的主要來源。我們亦建立了在質量及安全、聲譽、往績及建造能力等方面符合我們標準的建築承包品牌庫，以確保項目質量及開發進度。此外，我們建立了獨立及有實質的項目監理公司品牌庫，以客觀地監察承包商進行的建築工程的質量及進度。
- 透過萬達學院建立了全面的知識庫。我們認為，累積知識及商業智慧是我們業務持續增長的寶貴資產。我們建立了完善的制度並通過我們的知識傳播推動機構－萬達學院收集、記錄、轉換、共享知識及智慧資本。憑藉多年的行業經驗及豐富的行業知識及專長，萬達學院積累了對我們的業務經營有商業價值或積極影響的管理及經營知識和專長。致力於締造蘊含知識管理及共享的工作環境，我們通過公司的網絡平台以使來自不同職能部門或地區的員工可從多個角度處理商業問題、受益於集思廣益，並找到解決問題的實際方案。我們全面的知識庫以及將知識滲入各業務流程的企業文化讓我們得以提供一個重要平台吸引及留住管理層及專業、合格人才。我們出版了《商業地產投資建設》和《商業地產運營管理》兩本書籍，顯示了我們作為中國商業地產行業的領軍企業所信守的理念，以及在有條不紊地提升整個行業的知識及專業技能方面所出的一分力。

---

## 業 務

---

我們不斷努力增加系統化學習並消化及利用實踐中積累的經驗，強化了我們的整體執行力和競爭力，並使我們能夠不斷優化產品。

獨有的競爭優勢組合－我們擁有多項強大的競爭優勢，使我們在行業中脫穎而出。

- *以具競爭力的價格獲取龐大的土地儲備的能力。*我們已購得充足的土地儲備來支持我們未來三年在中國的擴展計劃。截至二零一四年六月三十日，我們擁有總建築面積為67.9百萬平方米的土地儲備。我們的土地儲備分佈在我們認為擁有高經濟增長潛力的選定戰略城市。我們將土地儲備分配用以開發不同類型物業，以保持開發結構的均衡以及物業組合的多樣化。基於大眾對我們產品的需求以及市場對我們順應本地城市發展趨勢能力的廣泛認可，我們獲邀參加許多由地方政府組織的公開招投標程序，且能夠以具競爭力的價格購得優質地塊。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，開發萬達廣場的平均土地收購成本，按每平方米建築面積計，分別約為人民幣1,821元、人民幣1,171元、人民幣1,096元及人民幣1,012元。
- *多樣的物業組合及多元化的收入來源。*我們持有均衡的物業組合有利我們應對市場的波動，降低了我們某個單一業務板塊所面對的風險。我們的收入來源充分多樣化，主要包括物業銷售、投資物業產生的租金收入及酒店經營的收入。我們的物業銷售收入來自銷售寫字樓、SOHO及住宅樓。作為中國最大的商業物業業主及經營者和中國最大的豪華酒店業主，我們能夠獲得及受益於穩定的經常性收入。
- *龐大的規模效益及強大的品牌認知。*我們的經營範圍廣泛且我們在中國諸多城市擁有強大的影響力，無疑可使我們熟悉經營所在區域的市場和商業環境，而我們的行業專長可讓我們設計及開發滿足當地市場需求的產品，並有效管理對租戶及消費者具吸引力的投資物業。根據市場報告，萬達廣場二零一三年的客流量超過12億人次，這亦彰顯了萬達廣場作為知名的房地產品牌在中國受到消費者的廣泛認可。我們相信我們的經營規模亦讓我們能更好地洞察市場趨勢以及更好地控制投資物業的租金定價。

我們相信我們的領先市場地位將讓我們可從不斷湧現的市場機會中受益、盡量把握在中國的機遇，並最終長期為我們的股東帶來價值的提升。

---

## 業 務

---

**卓越的執行能力。**

我們對項目規劃和執行採用嚴格的系統性方法。我們一般會在每年的十一月份在集團內部傳達下一年度的商業執行計劃。商業執行計劃會列明規劃中項目、收入和利潤目標及預算詳情，細化到每一月份，並要求各職能部門和人員嚴格遵循計劃所載的目標，而每年對相關負責人員年度考核和薪酬調整亦會與其表現及執行結果掛鉤。

我們在全國快速擴張及發展業務經營的能力尤其歸功於我們獨有的模塊化管理系統，通過該系統我們將整個開發流程的管控集中在總部層面。在我們的經營知識及專有資訊技術的支持下，模塊化管理系統設有351個檢查點，監管每個開發階段的關鍵可交付成果。這使管理層可對整個開發流程實施高度精確的監控。內置的「紅綠燈」控制功能可協助管理層監控單個任務的表現及準時度，且即時向上級管理人員報告延誤情況。二零一三年，我們通過模塊化管理系統總共管控6,984個檢查點，因沒有按時完成工作被亮紅燈的佔比不超過0.5%。我們的模塊化系統讓我們可有效實現不同城市及區域的多個項目管理的一致性及按時執行全面的開發職能。更多詳情，請參閱「物業開發－模塊化管理系統」。

我們能夠有效地遵守開發時間表以保持一貫的擴展步伐。在我們系統化及嚴謹的開發及管理方法的支持下，對於每個項目，我們爭取收購土地後24個月內開始營運購物中心，收購土地後36個月內交付銷售物業並開始酒店營運。於二零一一年、二零一二年及二零一三年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們分別完成並開始經營15家、17家、18家及5家購物中心，以及12家、8家、11家及4家酒店。我們在成功執行方面的良好往績及按時交付物業的能力受到客戶、供應商及政府機關的廣泛認可，因此成為了與之保持長期穩固關係的基礎。

**傑出的業務管理能力－我們擁有強大有效的商業物業管理能力。**

我們擁有一支傑出的商業物業管理團隊，負責管理我們龐大的業務。截至二零一四年六月三十日，我們的商業物業管理人員的總數超過23,000人。我們核心商業物業管理團隊憑藉豐富的經驗和卓越的管理能力，實現了我們商業物業業務的穩步擴大。

我們建立了創新的訂單模式，在該模式下，我們一般於開始建設購物中心前便已開始獲取預租承諾。通過與租戶合作獲取其意見和了解其技術要求，我們制定包涵店舖戰略定位及整體租戶組合的詳細藍圖。尤其是，我們會根據主要租戶的具體需要定製店舖設計。

---

## 業 務

---

我們於建設萬達廣場時會使用該等預先協定的設計。這樣可以在滿足主要租戶對店舖的技術要求的同時，減少主要租戶修改及裝修店舖所需的時間，確保項目如期開發。通過與逾2,000個業務規模大且地理覆蓋範圍廣的品牌的長期戰略性關係，我們尋求為我們的新商業物業取得預租賃承諾。透過充分了解我們租戶的需要，並容許彼等在預租階段定製其在購物中心承租的區域，我們能夠一直保持高出租率。開業後，我們會繼續配合租戶，透過多項推廣活動積極為我們的購物中心吸引客流。這些互惠共贏的推廣活動有助於為我們物業現有及潛在租戶注入信心。二零一一年、二零一二年、二零一三年各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們實現了超過99.9%的租金收繳率，顯示了我們與我們的租戶在彼此業務上形成的良好互動和協同發展。

**強大的協同效應－來自於控股股東的支持使我們受益於與其形成的協同效應。**

我們的控股股東經營不同類型的業務，包括電影院線業務、百貨公司及娛樂和休閒業務。受益於協同關係，雙方可從中利用各自的優勢實現相互的支持和增長。我們的物業產品為控股股東經營的電影院線業務、百貨公司業務、娛樂及休閒業務(如卡拉OK及兒童娛樂設施)提供主要的經營場所。通過整合控股股東業務提供的產品及服務，我們將能夠增強我們物業的整體吸引力並滿足全面及多樣的消費需求。受惠於協同關係，控股股東的百貨公司、電影院及卡拉OK成為我們在萬達廣場的投資物業的主要租戶和租金收入的穩定來源。控股股東設立的「萬達」會員制度讓我們及其他業務可共享客戶資源。我們的董事相信透過控股股東經營的業務所獲得的協同效應將會支持我們的長期發展。

**傑出的最終控股股東及優秀的管理團隊－我們的最終控股股東王健林先生，是具有影響力的行業領袖；我們的管理層團隊經驗豐富並具有遠見卓識。**

我們的最終控股股東王健林先生是具有影響力的行業領袖，在中國房地產行業擁有逾25年的經驗。王健林先生在二零一三年福布斯中國富豪榜排名首位，並當選為二零一三年福布斯亞洲年度商業人物。憑藉著非凡的企業家精神及遠見，王健林先生致力於重塑管理專業化和機制，大力推動鼓勵奉獻與合作的核心職場文化，被公認為促進我們在商業地產業的矚目成就及領導地位的推動力。王健林先生亦致力於建立一個擁有五大支柱產業(包括房地產、文化旅遊、金融服務、零售及電子商務)的綜合企業。他分別於二零零五年及二零

---

## 業 務

---

一二年獲中國最大的電視廣播機構中國中央電視台授予「中國經濟年度人物」稱號。王健林先生熱心公益慈善事業，分別於二零零五年、二零零八年及二零一二年獲中國民政部頒發「中華慈善獎」。王健林先生亦是中國足球發展的長期資助者和支持者。

我們的高級管理層團隊在房地產行業亦平均擁有超過15年的經驗。我們高級管理層團隊的多名成員亦在其他行業(包括但不限於金融服務、建築、酒店、財務諮詢)擁有豐富的經驗及專業知識。這樣多元的知識及專長有助我們形成遠大的戰略眼光，促進我們的發展。我們相信，在我們經驗豐富而高效的管理層團隊的領導及我們最終控股股東的支持下，我們已準備就緒實現可持續的長期增長。

有效利用先進技術－我們已採用多個信息技術系統有效管理大規模業務營運及提高我們的經營效率。

- 慧雲管理系統有助於管理我們的大規模商業房地產業務營運。其整合16個子系統，並建立中央平台監控及管理購物中心營運的多個環節，使我們物業的經營穩定性及可靠性整體增加。我們相信，客流量子系統是中國極少數商舖層面客流量系統之一，已安裝在運營的購物中心的所有商舖內。我們的慧雲系統能夠收集和處理店舖的表現數據(如交易量及金額)，以透過計算平均客單價(總營業額除以訪客總數)、租金比率、平均每單位面積銷售額及按客戶計的銷售額分析和確定每間店舖的受歡迎程度以及我們購物中心消費者的消費模式。該系統是動態管理商業物業及了解不斷變化的消費者喜好及市場趨勢的有效工具，讓我們可改善我們的物業產品及調整我們的租戶組合。更多詳情，請參閱「－信息技術－慧雲智能化管理系統」。
- 憑藉具備多元功能的多個子系統，我們的辦公自動化系統是我們日常業務經營的組成部分，二零一四年上半年，逾850,000個項目經由辦公自動化進行審批。我們的辦公自動化系統亦能透過移動平台使用，二零一四年上半年，透過手機或其他移動平台處理逾1.8百萬項審批，在很大程度上提高了我們的經營效率。
- 自二零一二年起，我們已使用網絡招標程序選擇供應商，直接採購材料及設備。截至最後實際可行日期，我們已有逾5,500家供應商使用網絡平台。

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。

---

## 業 務

---

- 截至最後實際可行日期，總數為2,535項制度化經營事宜中，2,099項事宜採用信息技術，佔事宜總數約88%。上述2,099項制度化經營事宜均透過我們的信息技術系統承攬及完成。

### 業務戰略

我們的目標是成為一家擁有國際知名品牌及聲譽的領先全球物業開發商、業主及運營商。我們擬採取以下主要戰略發展我們的業務及拓展我們的營運：

我們旨在成為全球自有建築面積最大的房地產公司。

根據現有的土地儲備和未來物業發展計劃，我們估計我們將能夠於二零一五年底前實現自有總建築面積約25百萬平方米的已完工物業組合（包括已完工投資物業和已完工酒店）。我們相信，中國經濟將繼續充滿活力，且我們將有能力繼續把握中國的經濟增長機會，並在經濟發達城市和具有增長潛力的城市擴大我們的業務。為把握市場機遇，我們將進行市場研究並關注政府政策，確保我們的發展計劃與市場需求及行業發展趨勢保持一致。我們將繼續戰略性地收購優質地塊，進一步拓展物業組合的地域覆蓋。我們亦將持續利用標準化而可自制的執行方法，以在具吸引力的機會出現時能有效迅速地擴展我們的業務並進軍新城市。我們相信，憑藉我們成功執行的良好往績，我們將能夠在新目標城市自制我們的業務模式，並實現可持續增長。

我們將繼續戰略性地進軍國際市場，以把握市場機遇及擴大我們的國際影響力。

作為我們擴張計劃的一部分，我們正戰略性進軍國際市場，以把握歐洲、北美及亞太地區主要城市的機遇。更多詳情請參閱「一物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。我們按項目所在市場的成熟程度挑選這些項目，這符合我們審慎地在經濟發達國家發展業務的戰略。我們已進一步將物業組合的地理覆蓋範圍擴大至選定的海外戰略城市（包括倫敦、馬德里、洛杉磯及澳大利亞），並已與一家第三方開發商就一個位於芝加哥的潛在物業開發項目訂立合作安排。我們擬繼續開拓其他可增強我們物業組合及提高我們國際市場地位的發展機會。為降低進軍海外市場所帶來的投資風險，我們的目標是在開發現有及未來國際項目的同時，注重(i)維持均衡的現金流進行項目投融資、(ii)與金融機構建立業務合作關係及(iii)聘用當地專家，運用他們對當地偏好的認識來配合我們的開發。

---

## 業 務

---

我們將通過國際擴充進一步拓展我們物業組合的地理覆蓋範圍，並在全球市場推廣我們的物業產品。我們國際擴張計劃的主要組成部分將是以萬達酒店品牌經營的豪華酒店，我們相信此舉將可進一步提高我們的品牌知名度及項目的適銷性。我們的目標為將萬達品牌發展成為一個以其獨特東方特徵及一流的設施與服務而獲公認的國際豪華酒店品牌。我們每個現有國際項目均預期以豪華酒店作為整個綜合體的基礎建築，並設有配套的零售、住宅、寫字樓或休閒區域。我們在設計未來國際項目時擬持續著重發展海外豪華酒店業務和提高我們的品牌知名度。此外，我們亦有意發掘開發文化旅遊主題項目的機會。

**我們將繼續積極提升我們的資產管理能力。**

除擴大我們的業務經營和地理覆蓋範圍外，我們還將繼續加強和完善資產管理能力。就此而言，我們將持續微調我們的表現評估制度以改善我們的投資決策過程，同時將制訂績效指標以分析租金收入及投資的回報率。我們將翻新現有物業以提高其物業價值以及其對潛在租戶及客戶的吸引力。此等提升資產價值工作亦將強化我們的品牌形象並讓我們能夠維持作為優質物業開發商的聲譽。最後，我們將運用數據分析來分析個別租戶的表現，以優化我們的租戶組合並將對我們的租務戰略作出相應調整。我們亦通過我們技術系統所得的數據分析消費者行為，作為確定我們最佳資產管理戰略的額外參數。例如，我們在每個萬達廣場收集整體客流量數據以及到訪每間商舖的顧客人數，以更好地確定商舖定位及設計佈局戰略，從而讓商舖取得最佳表現。通過積極改善我們的資產組合，我們將確保我們的產品符合市場需求並適應消費者需求。

**我們將持續吸引、激勵及培育管理人才及人員，以配合我們的營運。**

我們相信完善的人才管理是我們長期成功發展的基礎。我們十分重視僱員並將通過內部培訓計劃持續吸引、培育及留住人才。我們招聘國內外人才，特別是國際化高端人才，以建立一支具備多樣化背景的全面發展工作團隊。我們的萬達學院提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養房地產業的頂級管理人才。同樣，我們亦致力擴大及強化我們的激勵機制，以更好地將管理層、僱員及公司的利益保持一致。我們相信，憑藉我們追求卓越的良好聲譽以及一支人才濟濟且敬業投入的工作團隊，我們已準備就緒快速平穩地發展我們的業務。

---

## 業 務

---

我們擬繼續提升我們豐富的物業產品，以在中國提高消費需求及促進消費升級。

我們國內戰略的一個關鍵組成部分是均衡的發展架構，此架構的重點在於我們兩個突出的產品－萬達廣場及萬達城。我們有意增強每個產品的獨特特徵，以更好地利用中國持續城鎮化所帶來的依然不斷湧現的市場機會。例如，我們將繼續強化及利用我們高度標準化的發展模式，此模式可快速高效地複製我們的萬達廣場。通過迅速進軍新目標區域及建立全面的全國性覆蓋，我們將準備就緒滿足中國不斷上升的消費需求。由於我們的品牌知名度及成功執行的良好往績，我們相信我們已準備就緒滿足龐大的市場需求。我們因洞悉到此一新的消費需求而開發了萬達城，且我們相信，我們早先集中於開發此類大型綜合體的經驗將使我們站在不斷發展的房地產市場的最前沿。就此而言，我們將繼續投入資源設計及開發每個萬達城，以凸顯其各自所在城市的獨特文化底蘊及自然特色。我們相信萬達城的文化旅遊部分將吸引國內外旅客及更多的客流到訪我們的物業。展望未來，我們將繼續關注市場趨勢，以應大眾需求開發出創新產品。

我們擬降低營運對環境的影響，並加大節能及其他環保力度。

我們致力於降低我們營運對環境的影響，推動環境可持續發展。於往績記錄期內，我們多個物業因環保的設計及功能而獲住建部授予「綠色建築運行標識」。我們日後擬加大力度，根據長期節能及能效設計開發我們的項目，以最小的環境影響擴展我們的業務。展望未來，我們將繼續採取措施減少我們的能源消耗及碳排放，努力打造一個更加可持續的發展環境。我們的目標是將自二零一一年起開始營運的所有投資物業及酒店每年減少2%至3%的能源消耗。我們相信，隨著全球環保意識日益高漲以及更多消費者開始認識到節能住宅及樓宇的好處，我們的環保工作將提高我們物業的競爭力。

## 業 務

### 我們物業項目的地域分佈

下圖顯示截至二零一四年六月三十日我們於中國的主要物業項目(不包括截至二零一四年六月三十日我們已出售所有物業及並無持有任何物業權益的已完工項目)的地域分佈：



### 業務板塊概覽

#### 投資物業及物業租賃概覽

截至二零一四年六月三十日，我們已完工投資物業組合的總建築面積約為14.7百萬平方米，主要包括我們總建築面積約10.2百萬平方米的購物中心。截至二零一四年六月三十日，我們運營中的89個購物中心(包括位於已全面完工的萬達廣場內的71個購物中心及位於部分完工的萬達廣場及萬達城內的18個購物中心)共擁有超過15,000家已租店舖。我們購物中心的主要租戶通常包括百貨商場、超市、電子產品商店、電影院、卡拉OK廳、連鎖餐廳及遊

## 業 務

樂場。我們的購物中心亦有各式各樣的小型店舖。截至二零一四年六月三十日，我們出租投資物業給逾2,600個品牌。為維持優質的租戶基礎，我們建立並維護了一個品牌庫，其中許多品牌與我們擁有長期業務關係。截至二零一四年六月三十日，我們的品牌庫擁有涵蓋多個業務板塊的超過2,000個品牌。截至二零一四年六月三十日，我們的已完工投資物業組合亦包括總建築面積約0.2百萬平方米的寫字樓及總建築面積約4.3百萬平方米的停車場及其他物業。

截至二零一四年六月三十日，我們的購物中心佔已完工投資物業總可出租面積的絕大部分。下表載列於所示期間我們運營中購物中心的部分資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
總可出租面積(平方米) <sup>(1)(2)</sup> .....	4,425,056	6,051,550	7,706,027	8,087,707
出租率 <sup>(1)(3)</sup> .....	99.0%	99.2%	99.2%	97.8%
平均租金 (人民幣/平方米/月) <sup>(1)(4)</sup> .....	57	63	71	75

附註：

- (1) 不包括天津和平金街萬達廣場的購物中心，該購物中心自二零一二年十二月起因進行全面翻新而並未營業。於往績記錄期內，天津和平金街萬達廣場的購物中心獲得的收入很少，對我們的經營業績並無重大影響。
- (2) 不包括停車場或配套設施。
- (3) 於所示期間末。
- (4) 按期內運營中購物中心的總租金收入除以(a)所有購物中心的運營天數總和，乘以(b)期末所有購物中心的已出租可出租面積總和，再乘以(c)365天，然後再除以(d)12個月計算。

### 我們的物業開發及銷售概覽

按商業及住宅物業合同銷售額計，我們是中國領先的物業開發商，其中商業物業合同銷售額佔大部分。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的總合同銷售額分別為人民幣902億元、人民幣1,012億元、人民幣1,264億元及人民幣567億元。

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。

## 業 務

下表載列於所示期間按物業類型劃分的合同銷售額：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	(人民幣十億元)			
商業物業				
寫字樓 .....	11.7	18.8	20.6	5.9
SOHO .....	12.3	11.0	19.5	8.8
零售物業 .....	34.6	39.2	35.7	19.1
小計 .....	58.7	69.0	75.8	33.8
住宅物業 .....	28.4	26.0	45.4	22.0
其他 <sup>(1)</sup> .....	3.1	6.2	5.2	0.9
總計 .....	90.2	101.2	126.4	56.7

附註：

(1) 主要包括可售停車位、酒店及部分回遷住宅物業。

下表載列於所示期間按地區分類的合同銷售額及合同建築面積：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一四年 六月三十日止六個月	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		合同 銷售額	合同 建築 面積
	合同 銷售額	合同 建築 面積	合同 銷售額	合同 建築 面積	合同 銷售額	合同 建築 面積		
	(人民幣 十億元)	(千平方米)	(人民幣 十億元)	(千平方米)	(人民幣 十億元)	(千平方米)	(人民幣 十億元)	(千平方米)
東北 .....	7.4	627	11.3	1,028	15.6	1,680	4.9	516
華北 .....	9.9	903	10.1	1,115	9.8	1,152	3.5	329
華中 .....	17.9	1,302	17.5	1,182	12.3	771	7.0	521
華東 .....	46.5	3,332	41.1	3,610	52.5	4,818	23.8	2,150
華南 .....	0.5	23	9.8	464	20.0	1,062	9.8	591
西北 .....	2.1	69	4.6	307	6.8	579	3.1	208
西南 .....	5.9	415	6.8	536	9.6	813	4.4	457
總計 .....	90.2	6,672	101.2	8,242	126.4	10,874	56.7	4,771

截至二零一四年六月三十日，我們擁有約35.8百萬平方米的發展中及持作未來發展的待售總建築面積，預期當中約2.1百萬平方米於二零一四年下半年完工、約10.3百萬平方米於二零一五年完工及約23.4百萬平方米於二零一六年或之後完工。

## 業 務

### 我們酒店及酒店運營概覽

截至二零一四年六月三十日，我們於中國39個城市擁有合共48家已完工酒店。我們於二零一二年開始經營我們的自有品牌酒店，當年我們建立了自有豪華酒店品牌，即萬達嘉華、萬達文華及萬達瑞華。截至二零一四年六月三十日，在我們擁有的48家已完工酒店中，20家由我們自主經營及28家由全球知名的第三方酒店管理人經營。我們的20家自營酒店包括14家萬達嘉華酒店、五家萬達文華酒店及一家萬達瑞華酒店。下表載列於所示期間用於評價我們酒店業績的若干主要經營業績指標：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
已完工酒店總數 .....	26	34	45	48
運營至少一年酒店數量 <sup>(1)</sup> .....	14	26	34	34 <sup>(2)</sup>
入住率 <sup>(3)</sup> .....	55%	55%	60%	58%
平均房價 <sup>(4)</sup> (人民幣) .....	801	784	734	718
平均客房收入 <sup>(5)</sup> (人民幣) .....	443	430	440	425
<b>二零一一年一月一日或之前</b>				
已運營酒店數量 .....	14	14	14	13 <sup>(2)</sup>
入住率 <sup>(3)</sup> .....	55%	62%	64%	62%
平均房價 <sup>(4)</sup> (人民幣) .....	801	830	815	790
平均客房收入 <sup>(5)</sup> (人民幣) .....	443	516	518	489

附註：

- (1) 包括截至所示期間末至少運營滿一年的酒店。
- (2) 我們於二零一四年三月將一家位於成都的酒店出售給第三方買家。
- (3) 各期間所有選定已運營酒店客房晚數的加權平均數。
- (4) 各期間所有選定已運營酒店客房晚數的加權平均數。
- (5) 各期間所有選定已運營酒店客房晚數的加權平均數。

### 物業產品概述

#### 萬達廣場

萬達廣場是我們的核心產品。作為我們對改善社區的承諾的一部分，我們不斷完善及升級萬達廣場產品，在場地規劃、佈局及建築設計、運營效率、消費者體驗及滿意度方面尋求及探索產品特色。萬達廣場產品在約12年間經歷了三代升級。

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。

## 業 務

下表載列三代萬達廣場主要特點的比較：

	第一代萬達廣場	第二代萬達廣場	第三代萬達廣場
開業年份 <sup>(1)</sup> .....	二零零二年	二零零三年	二零零六年
位置 .....	城市中心區	城市中心區	城市中心、新開發地區的中心地區及具有開發及增長潛力的地區
已開發項目數量 .....	六個 <sup>(2)</sup>	六個 <sup>(3)</sup>	155個 <sup>(4)</sup>
一般構成 .....	單體商業樓	多功能商業綜合體，一般包括透過室外步行街連接的三至五幢樓宇	大規模多功能綜合體，一般包括配有室內步行街的購物中心、寫字樓及住宅，通常包括豪華酒店
商業物業零售部分的租戶 .....	主力店與精品店搭配	百貨商場、超市、家居裝修及家電賣場、餐飲店、電子產品商店及(在許多情況下)電影院的多元化租戶組合	包括百貨商場、超市、電子產品商店、大量小型零售店、電影院、餐飲店、卡拉OK廳、遊樂場及生活服務

附註：

- (1) 我們各代萬達廣場首個項目中的購物中心開業的年份。
- (2) 截至二零一四年六月三十日，我們已出售三座第一代萬達廣場的所有權益，此乃與我們致力於開發及經營第三代萬達廣場的戰略相符。
- (3) 截至二零一四年六月三十日，我們已出售五座第二代萬達廣場的所有權益，此乃與我們致力於開發及經營第三代萬達廣場的戰略相符。
- (4) 截至二零一四年六月三十日，我們擁有物業權益的第三代萬達廣場的總數。

### 第一代萬達廣場

第一代萬達廣場讓我們樹立了萬達廣場的品牌意識，並為本產品的未來發展奠定基礎。憑藉簡潔的設計及佈局，第一代萬達廣場旨在透過提供方便快捷的購物體驗吸引消費者。

## 業 務

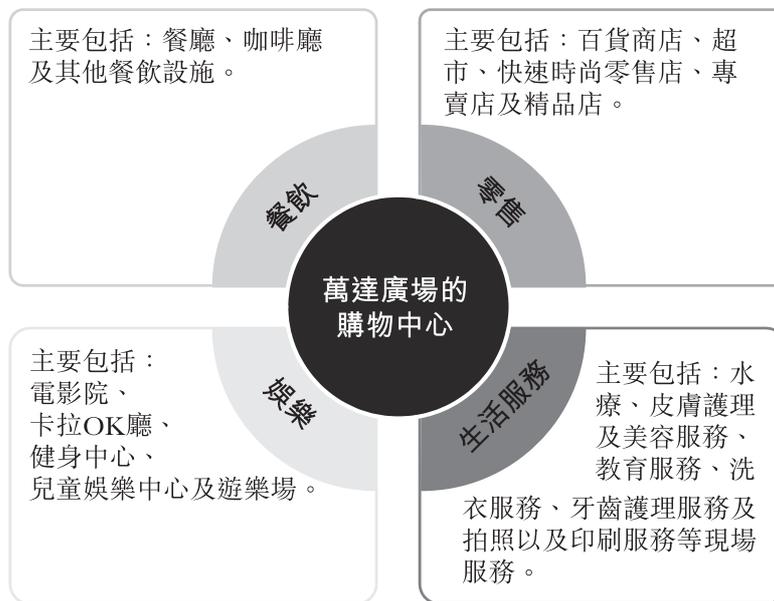
### 第二代萬達廣場

與第一代萬達廣場相比，第二代萬達廣場為消費者提供種類更多的商品及服務。大多數第二代萬達廣場亦包括電影院，有助於透過滿足消費者的娛樂需求而加強消費者體驗。綜合體內的不同業態及服務亦相輔相成，營造一站式購物環境。

### 第三代萬達廣場

我們目前的投資物業組合主要由第三代萬達廣場內的購物中心組成。第三代萬達廣場的特色是面積大，形式統一，一般位於市中心、新開發地區的中心地區及具有城鎮化潛力的地區。第三代萬達廣場一般包括我們經營的一個購物中心、寫字樓、SOHO及住宅樓，並且通常包括一家豪華酒店。我們購物中心的主要租戶通常包括百貨商場、超市、電子產品商店、電影院、卡拉OK廳、連鎖餐廳及遊樂場，迎合消費者購物及娛樂的廣泛需求，以吸引並維持較高的客流量。

下圖展示我們位於典型的第三代萬達廣場內自營購物中心的主要組成部分，以供說明之用。



為了給消費者營造一站式購物體驗，我們在第三代萬達廣場中加入一個新特色—室內步行街，將店舖連接起來，引領消費者從一家店舖至另一家店舖。步行街一般覆蓋購物中心的三到五層，致力於滿足多種購物需求。此外，通常有兩個中庭，其中一個作為訪客的休息區及會面地點，另外一個作為表演及推廣活動地點，有助於吸引客流。近年來，我們

---

## 業 務

---

通過擴大餐飲店、生活服務及娛樂的租賃面積比例及豐富業態種類以滿足消費者的需求來不斷增強萬達廣場消費者的店內體驗。我們第三代萬達廣場一般配有餐廳、咖啡館及其他餐飲設施，並提供水療、皮膚護理及美容服務、教育、洗衣、牙齒護理、拍照及印刷服務等現場生活服務來迎合消費者的多種需求。加上在零售業態組合的基礎上增添電影院、卡拉OK廳及遊樂場等娛樂元素，第三代萬達廣場的開發及經營正朝着成為社交活動場所的方向發展。顧客在購物之餘，還可以和朋友及家人聚首一堂，參與其他休閒及社交活動。第三代萬達廣場提供了一個適於步行的便捷的整體城市購物環境以及全面、多元化及體驗式的購物體驗。

### 萬達城

我們目前正在開發新產品萬達城，該產品為一個以當地文化或旅遊主題為特色的總體規劃分期開發的多功能綜合體。基於自主開發的設計模式，萬達城產品與我們的萬達廣場產品及中國的其他多用途物業具有顯著的差異。這項開創先河的設計突出了文化及旅遊的概念，旨在通過提供多種娛樂及零售服務使萬達城躋身成為旅遊勝地。截至二零一四年六月三十日，我們在無錫、哈爾濱、青島、合肥、南昌及武漢擁有六個在建的萬達城（不包括已於二零一四年十月售出的西雙版納國際旅遊度假區及青島萬達遊艇產業園）。與我們的萬達廣場比較，萬達城產品在我們的物業組合中有不同的戰略地位以及鮮明的開發主題，主要特點如下：

- 位置及選址：我們尋求在特選的戰略城市及旅遊熱點內，於具備獨特自然環境特色、旅遊資源或文化遺產的地方開發萬達城。開發地點通常位於人口密度較萬達廣場低的地方。
- 以文化為主題的產品定位：我們尋求將每個萬達城設計及開發為獨一無二的綜合體，集購物、餐飲、娛樂、觀光及社交於一身，既讓當地居民的生活方式豐富起來，亦提升旅客的旅遊體驗。這項新產品以文化元素為核心。我們的萬達城利用和結合當地文化與旅遊主題，突出休閒和娛樂功能。萬達城除了為當地居民創建集合多種功能的社區，亦致力吸引大量國內外遊客。
- 組成部分：除了一般在萬達廣場提供的商業、住宅及酒店部分以及娛樂設施外，我們的萬達城產品還包括當地傳統建築風格的建築物、現場表演劇院、電影中心、具備當地文化及歷史特徵的遊樂場以及滑雪度假村等大型文化或旅遊部分。

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。

## 業 務

- 項目規模：萬達城產品通常較萬達廣場產品佔地較廣及預期總建築面積較大。

我們預期該等旅遊景點及特色將會使萬達城成為當地人們的活動中心。我們對萬達城的最終目標為成為都市生活的象徵、豐富文化的中心以及世界級的旅遊勝地。

有關我們所挑選的個別項目的更多詳情，請參閱「一物業組合」及「一物業項目的詳情」。展望將來，在繼續以萬達廣場產品為重點的同時，我們預期萬達城產品佔我們物業組合比例會越來越高，從而提升物業組合的整體價值。

### 其他物業產品

我們的物業組合亦包括少量的其他產品類型，包括單體寫字樓及酒店、海外項目及其他配套設施。

### 物業組合

下表載列我們截至二零一四年六月三十日按物業類別分類於各發展階段的中國物業項目建築面積。

	已完工物業 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	在建物業 面積 (平方米)	待建物業 (平方米)
投資物業 .....	14,692,918	10,630,342	不適用 <sup>(2)</sup>
持作銷售物業			
零售 .....	566,964	4,939,588	不適用 <sup>(2)</sup>
SOHO及辦公 .....	953,034	12,652,656	不適用 <sup>(2)</sup>
住宅 .....	518,066	19,039,348	不適用 <sup>(2)</sup>
其他 <sup>(3)</sup> .....	351,103	5,606,436	不適用 <sup>(2)</sup>
小計 .....	2,389,168	42,238,029	不適用 <sup>(2)</sup>
酒店 .....	2,112,266	1,909,302	不適用 <sup>(2)</sup>
總計 .....	19,194,352	54,777,673	10,699,035

#### 附註：

- (1) 僅包括我們截至二零一四年六月三十日擁有權益的物業。
- (2) 待建物業因為處於發展初期而並無按物業類別分類的建築面積資料。
- (3) 主要包括可售車位、酒店以及部分回遷住宅物業。

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。

## 業 務

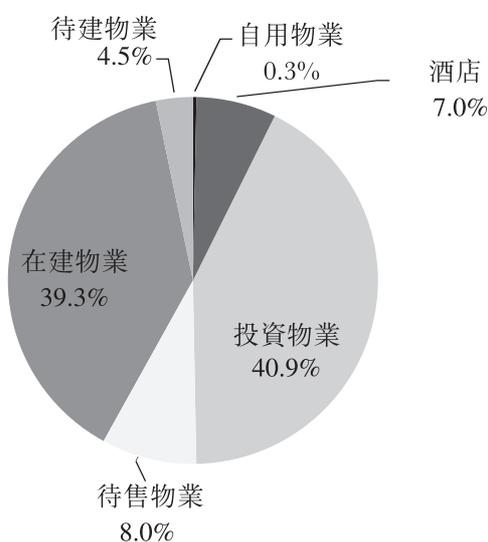
下表載列我們截至二零一四年六月三十日按地區分類於各發展階段的中國物業項目建築面積。

物業項目數目	已完工物業	在建物業	待建物業	
	面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	面積 (平方米)		
東北 .....	25	2,646,187	8,893,576	3,201,682
華北 .....	15	2,398,944	3,231,553	26,601
華中 .....	17	1,921,234	5,451,236	674,218
華東 .....	76	9,332,736	22,103,728	4,671,218
華南 .....	18	865,643	6,591,996	1,098,033
西北 .....	11	1,007,934	3,424,658	—
西南 .....	13	1,021,673	5,080,927	1,027,283
總計 .....	175	19,194,352	54,777,673	10,699,035

附註：

(1) 僅包括我們截至二零一四年六月三十日擁有權益的物業。

下圖基於我們截至二零一四年九月三十日的應佔價值按類別劃分我們在中國的物業組合：



附註：

(1) 上圖所載所有百分比均摘錄自本【編纂】附錄四所載物業估值報告，並已計及「概要－近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」所述出售二零一四年分離項目的影響。

業 務

下表按逐個項目載列我們截至二零一四年六月三十日位於中國的物業開發項目的若干基本資料。

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年一月)	實際/ 預計完工時間 (年一月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)				
<b>萬達廣場</b>													
<b>東北</b>													
1.	哈爾濱香坊萬達廣場	黑龍江	06年7月	08年9月	49,672	1,487	—	965	2,263	100%	III-7, II-13		
2.	哈爾濱哈南萬達廣場	黑龍江	14年3月	17年8月	353,031	743	4,621	834	846	100%	V-26		
3.	哈爾濱哈西萬達廣場	黑龍江	11年4月	13年9月	184,615	4,955	—	2,093	3,043	100%	III-76, IV-13, II-12		
4.	大慶薩爾圖萬達廣場	黑龍江	10年3月	11年7月	102,133	2,733	—	1,286	2,084	100%	III-44, IV-9, II-6		
5.	牡丹江萬達廣場	黑龍江	14年5月	16年9月	145,016	271	3,918	282	283	100%	V-9		
6.	齊齊哈爾萬達廣場	黑龍江	13年4月	15年5月	124,794	1,439	1,829	1,629	1,646	100%	V-56		
7.	雞西萬達廣場	黑龍江	13年6月	16年6月	56,256	606	1,761	804	816	100%	V-32		
8.	佳木斯萬達廣場	黑龍江	13年5月	17年10月	277,560	942	4,226	1,195	1,197	100%	V-34		
9.	瀋陽太原街萬達廣場	遼寧	07年4月	09年3月	21,910	758	—	758	1,446	100%	III-13		
10.	瀋陽北一路萬達廣場	遼寧	10年12月	12年8月	74,194	1,771	—	1,164	2,064	100%	III-55, IV-36		
11.	瀋陽鐵西萬達廣場	遼寧	09年11月	17年9月	201,749	3,220	40	805	1,800	100%	III-19, IV-37, VI-12		
12.	瀋陽奧體萬達廣場	遼寧	11年11月	15年11月	71,084	3,610	1,158	3,779	4,095	100%	III-74, V-62, II-28		

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)			
13.	撫順萬達廣場	遼寧	11年6月	15年6月	138,824	3,733	874	3,515	4,261	100%	III-80, IV-12, V-18, II-9	
14.	大連經開萬達廣場	遼寧	14年3月	18年10月	98,664	1,481	3,974	1,736	1,860	100%	V-10	
15.	大連高新萬達廣場	遼寧	12年4月	15年5月	140,580	4,031	1,460	3,306	4,387	100%	III-68, V-8, IV-6	
16.	丹東萬達廣場	遼寧	12年3月	17年9月	260,661	3,354	2,688	3,114	5,038	100%	III-84, VI-17, IV-10, V-11, II-7	
17.	盤錦萬達廣場	遼寧	14年6月	17年7月	238,055	492	4,559	519	520	100%	V-55	
18.	營口萬達廣場	遼寧	13年3月	16年6月	130,631	1,607	2,262	1,813	1,816	100%	V-89	
19.	長春寬城萬達廣場	吉林	11年4月	16年9月	88,801	2,912	431	1,656	2,117	100%	III-75, IV-31, V-93	
20.	長春重慶路萬達廣場	吉林	02年7月	03年8月	11,539	473	—	379	739	100%	III-1	
21.	長春紅旗街萬達廣場	吉林	09年7月	10年11月	14,107	1,559	—	736	2,040	100%	III-21, IV-16	
22.	四平萬達廣場	吉林	13年10月	17年7月	293,309	790	2,414	1,093	1,164	100%	V-63, VI-3	
23.	延吉萬達廣場	吉林	14年7月	17年7月	144,709	—	2,998	297	302	100%	V-101	
<b>華北</b>												
24.	北京CBD萬達廣場	北京	03年8月	06年9月	71,939	3,696	—	2,043	7,755	100%	III-4, II-1, I-2	
25.	北京石景山萬達廣場	北京	08年1月	10年3月	52,086	2,093	—	1,204	3,390	100%	III-10, IV-3, II-2	

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(5)</sup>		參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	
26.	天津河東萬達廣場	天津	09年10月	10年11月	31,270	3,277	—	1,209	1,807	100%	III-25
27.	天津和平金街 萬達廣場	天津	02年8月	04年5月	7,665	236	—	236	435	100%	III-3
28.	石家莊裕華萬達廣場	河北	09年11月	13年12月	393,952	7,079	—	1,724	3,172	100% <sup>(7)</sup>	III-40, IV-38, II-29
29.	廊坊萬達廣場	河北	10年10月	12年7月	121,478	3,551	—	1,254	2,126	100%	III-43, IV-20, II-17
30.	唐山路南萬達廣場	河北	09年6月	13年4月	212,679	6,060	402	3,329	3,807	100%	III-48, IV-42, II-32
31.	太原龍湖萬達廣場	山西	09年5月	16年7月	332,555	6,943	4,039	3,549 <sup>(8)</sup>	2,899	100%	IV-40, V-67, VI-13, II-30
32.	呼和浩特萬達廣場	內蒙古	09年7月	15年11月	263,230	4,267	1,302	1,104	3,406	100%	III-23, IV-14, V-30
33.	包頭青山萬達廣場	內蒙古	09年6月	10年11月	39,211	2,484	—	786	2,010	100%	III-22
34.	赤峰萬達廣場	內蒙古	12年3月	15年5月	271,327	3,259	1,929	3,563	6,385	100%	III-99, V-7, IV-65, II-48
35.	滿洲里萬達廣場	內蒙古	12年7月	14年6月	81,370	682	—	673	788	100%	III-98, IV-29
36.	烏海萬達廣場	內蒙古	13年9月	16年9月	144,342	709	2,987	878	892	100%	V-74
37.	通遼萬達廣場	內蒙古	13年6月	16年10月	234,570	1,186	5,814	1,427	1,514	100%	IV-44, V-70

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(4)</sup>			應佔權益	參考物業 估值報告	
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)			
	華中													
38.	鄭州二七萬達廣場	河南	11年1月	13年5月	109,963	2,987	36	1,141	1,947	100%	III-60			
39.	鄭州中原萬達廣場	河南	10年8月	12年6月	92,679	2,411	—	899	1,946	100%	III-42			
40.	洛陽萬達廣場	河南	09年5月	09年12月	21,893	415	—	361	1,046	100%	III-18			
41.	安陽萬達廣場	河南	13年4月	16年3月	111,594	884	2,185	1,323	1,413	100%	V-1			
42.	武漢經開萬達廣場	湖北	10年8月	13年8月	28,230	2,326	—	995	1,674	100%	III-37			
43.	武漢菱角湖萬達廣場	湖北	09年7月	11年3月	11,687	3,142	—	1,087	1,833	100%	III-31			
44.	襄陽萬達廣場	湖北	09年7月	10年11月	32,755	2,312	—	952	1,872	100%	III-26, II-38			
45.	十堰萬達廣場	湖北	14年8月	17年11月	170,688	—	4,496	443	445	100%	V-104			
46.	宜昌萬達廣場	湖北	09年9月	10年11月	20,486	2,142	—	959	1,929	100%	III-27, IV-54, II-39			
47.	荊州萬達廣場	湖北	13年3月	15年5月	121,702	1,860	2,422	2,946	4,082	100%	II-54, V-40, III-107			
48.	荊門萬達廣場	湖北	14年3月	16年11月	141,621	405	3,057	616	628	100%	V-39			
49.	黃石萬達廣場	湖北	13年8月	16年10月	171,428	1,413	3,471	1,575	1,640	100%	V-31			
50.	長沙開福萬達廣場	湖南	10年8月	14年11月	121,783	9,565	591	5,318	6,408	100%	III-77, IV-58, V-94, II-43			
51.	湘潭萬達廣場	湖南	13年12月	16年12月	170,638	695	3,994	767	1,041	100%	V-82			

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)			
	<b>華東</b>											
52.	上海五角場萬達廣場	上海	04年10月	07年4月	60,200	2,123	—	1,612	10,549	100%	III-6	
53.	上海寶山萬達廣場	上海	10年12月	12年4月	61,346	2,971	—	1,687	1,932 <sup>(9)</sup>	65%	III-50, IV-32	
54.	上海江橋萬達廣場	上海	09年10月	11年6月	186,315	3,352	—	1,265	3,862	100%	III-35, IV-33	
55.	上海松江萬達廣場	上海	12年5月	14年5月	92,683	2,390	—	1,492	2,604	100%	III-95, IV-34	
56.	上海金山萬達廣場	上海	13年8月	15年7月	114,009	1,214	2,372	1,462	2,017	100%	V-61	
57.	上海周浦萬達廣場	上海	08年12月	09年12月	53,682	2,767	—	956	3,335	100%	III-12	
58.	濟南高新萬達廣場	山東	14年4月	17年2月	142,750	1,495	4,642	1,591	1,609	100%	V-66, VI-6	
59.	濟南魏家莊萬達廣場	山東	09年4月	14年12月	214,902	6,108	420	2,636	2,716	100%	III-24, IV-17, II-16	
60.	青島CBD萬達廣場	山東	08年8月	10年5月	43,883	2,479	—	1,310	2,653	100%	III-14, II-23	
61.	青島台東萬達廣場	山東	02年9月	05年9月	20,973	307	—	170	182	100%	III-93	
62.	青島李滄萬達廣場	山東	11年5月	14年10月	142,927	3,886	593	2,187	3,086	100%	III-57, IV-28, V-57	
63.	煙台芝罘萬達廣場	山東	12年12月	16年6月	210,843	3,293	3,987	3,607	2,849 <sup>(10)</sup>	70%	V-85	
64.	濰坊萬達廣場	山東	12年4月	15年7月	108,956	2,097	907	2,326	3,524	100%	III-96, V-71, IV-67, II-47	
65.	德州萬達廣場	山東	13年9月	17年8月	166,745	1,105	3,487	1,230	1,263	100%	V-12	

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至			我們截至		應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>	二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(5)</sup>	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)		
66.	泰安萬達廣場	山東	13年12月	16年7月	162,043	1,259	3,357	1,585	1,595	100%	V-68	
67.	東營萬達廣場	山東	13年8月	16年7月	175,067	1,458	3,554	1,811	1,822	100%	V-15	
68.	濟寧太白路萬達廣場	山東	12年11月	14年10月	129,762	2,682	1,242	3,772	4,553	100%	II-49, V-33, IV-46, III-101	
69.	南京江寧萬達廣場	江蘇	12年3月	14年12月	66,681	5,153	292	4,065	6,186	100%	III-85, IV-22, V-49, II-19	
70.	南京建邺萬達廣場	江蘇	08年9月	15年6月	50,625	8,153	4	2,445	3,273	100%	III-16, IV-60, I-11, V-50, II-20	
71.	無錫惠山萬達廣場	江蘇	11年10月	13年11月	15,007	2,180	—	1,297	2,325	100%	III-71, IV-46	
72.	無錫濱湖萬達廣場	江蘇	08年4月	10年11月	6,096	3,646	—	1,183	2,509	100%	III-20, IV-47, II-34	
73.	江陰萬達廣場	江蘇	11年2月	13年5月	121,472	3,044	—	1,502	2,762	100%	III-58, IV-18	
74.	泰州萬達廣場	江蘇	10年9月	12年6月	37,356	2,373	—	1,235	2,205	100%	III-46, IV-41, II-31	
75.	太倉萬達廣場	江蘇	11年4月	14年6月	107,452	2,500	301	1,374	2,500	100% <sup>(11)</sup>	III-63, IV-39	
76.	宜興萬達廣場	江蘇	11年3月	14年5月	53,483	3,762	—	2,840	4,139	100% <sup>(12)</sup>	III-69, IV-55, II-40	
77.	淮安萬達廣場	江蘇	08年12月	13年7月	180,911	3,018	22	1,178	1,817	100%	III-34, IV-15, II-15	
78.	常州新北萬達廣場	江蘇	10年10月	12年7月	74,426	2,293	—	1,218	2,524	100%	III-47, IV-4, II-51, II-3	
79.	常州武進萬達廣場	江蘇	12年12月	15年7月	115,741	2,085	1,803	3,914	4,397	100%	V-4, III-103	

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(4)</sup>			應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生 (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生 (人民幣 百萬元)			
80.	蘇州平江萬達廣場	江蘇	06年8月	09年12月	19,968	1,816	—	626	1,180	100%	III-11			
81.	蘇州吳中萬達廣場	江蘇	14年4月	16年3月	93,655	1,180	3,188	1,238	1,472	100%	V-64			
82.	徐州萬達廣場	江蘇	12年2月	14年7月	128,439	2,300	463	1,222	2,019	100%	III-83, IV-53, V-87			
83.	鎮江萬達廣場	江蘇	10年6月	11年11月	19,408	2,303	—	1,379	2,104	100%	III-36, II-44			
84.	南通萬達廣場	江蘇	14年3月	16年6月	127,187	474	3,068	619	632	100%	V-53			
85.	福州金融街萬達廣場	福建	09年9月	10年11月	26,178	2,101	—	1,205	2,922	100%	III-32, II-8			
86.	福州倉山萬達廣場	福建	10年8月	12年7月	24,957	3,539	—	1,080	2,395	100%	III-45			
87.	泉州安溪萬達廣場	福建	14年7月	18年6月	77,802	219	3,031	243	272	100%	V-102, VI-15			
88.	泉州浦西萬達廣場	福建	10年8月	15年8月	166,836	7,772	1,030	3,215	4,761	100%	III-59, IV-52, V-60, II-24			
89.	晉江萬達廣場	福建	10年12月	15年4月	119,289	4,019	935	2,214	3,263	100%	III-52, IV-19, V-38			
90.	福清萬達廣場	福建	12年12月	15年3月	80,130	1,663	701	1,807	3,679	100%	V-17			
91.	龍岩萬達廣場	福建	13年1月	16年5月	130,636	1,940	2,495	2,373	3,970	100%	V-44			
92.	廈門湖裏萬達廣場	福建	10年5月	12年1月	171,173	2,556	—	990	1,766	100%	III-38			
93.	廈門集美萬達廣場	福建	11年10月	13年5月	41,591	1,198	—	991	1,153	100%	III-70, IV-30			

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至			我們截至		應佔權益	參考物業 估值報告
						二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>	二零一四年九月三十日 已產生	將產生 <sup>(4)</sup>	二零一四年九月三十日 已產生成本 <sup>(6)</sup>	應佔權益 評估市值 <sup>(5)</sup>		
						(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)		
94.	寧德萬達廣場	福建	10年12月	13年8月	151,600	2,947	—	1,296	2,059	2,059	100%	III-53, IV-26, II-22
95.	莆田萬達廣場	福建	11年6月	13年1月	53,167	2,401	—	919	2,107	2,107	100%	III-64, IV-27
96.	漳州台商萬達廣場	福建	14年1月	16年9月	166,560	476	2,823	604	614	614	100%	V-92
97.	漳州碧湖萬達廣場	福建	10年12月	13年12月	143,886	3,787	—	1,604	2,818	2,818	100%	III-61, IV-57, II-42
98.	南昌紅谷灘萬達廣場	江西	10年12月	13年12月	32,060	3,072	—	1,304	2,108	2,108	100%	III-54, II-18
99.	南昌八一 萬達購物廣場	江西	02年8月	03年7月	15,000	256	—	253	329	329	100%	III-2
100.	九江萬達廣場	江西	14年6月	17年10月	231,874	826	4,993	895	908	908	100%	V-46
101.	上饒萬達廣場	江西	14年6月	16年9月	133,312	713	4,178	764	772	772	100%	V-24
102.	寧波江北萬達廣場	浙江	09年12月	11年6月	41,884	1,557	—	796	1,808	1,808	100%	III-28, IV-24
103.	寧波鄞州萬達廣場	浙江	05年7月	08年11月	130,961	1,224	—	1,148	3,807	3,807	100%	III-5, IV-25, II-21
104.	杭州拱墅萬達廣場	浙江	13年9月	15年3月	83,381	2,414	1,693	2,650	2,674	2,674	100%	V-28
105.	紹興柯橋萬達廣場	浙江	10年3月	11年11月	35,414	3,037	—	878	1,630	1,630	100%	III-30, IV-35
106.	紹興上虞萬達廣場	浙江	14年8月	17年9月	178,529	—	5,793	589	591	591	100%	V-90, VI-18

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(5)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(5)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(5)</sup> (人民幣 百萬元)			
107.	嘉興萬達廣場	浙江	13年8月	16年8月	178,371	1,303	2,904	1,446	1,451	100%	V-35		
108.	金華萬達廣場	浙江	12年11月	14年9月	90,768	2,622	572	2,899	5,257	100%	II-50, V-37, III-102		
109.	台州經開萬達廣場	浙江	14年3月	16年6月	98,766	878	2,710	988	1,071	100%	V-65		
110.	義烏萬達廣場	浙江	14年6月	17年3月	106,251	1,620	3,726	1,889	2,263	100%	V-86		
111.	溫州平陽萬達廣場	浙江	13年4月	15年5月	119,265	1,681	1,779	1,911	3,017	100%	V-73		
112.	溫州龍灣萬達廣場	浙江	11年3月	13年4月	112,354	3,056	10	2,342	4,164	100%	III-62, IV-45		
113.	余姚萬達廣場	浙江	11年12月	14年9月	114,544	2,239	249	1,457	2,694	100%	III-79, IV-56		
114.	合肥天鵝湖萬達廣場	安徽	10年12月	12年7月	62,807	2,121	—	921	1,709	100%	III-51		
115.	合肥包河萬達廣場	安徽	09年8月	12年12月	110,764	4,520	—	1,407	2,624	100%	III-33, II-14		
116.	宿州萬達廣場	安徽	14年5月	17年4月	163,759	491	3,250	554	1,289	100%	V-83		
117.	亳州萬達廣場	安徽	14年4月	17年6月	196,566	536	4,026	604	636	100%	V-3		
118.	阜陽萬達廣場	安徽	13年10月	16年4月	161,320	1,078	2,700	1,257	1,340	100%	V-19		
119.	馬鞍山萬達廣場	安徽	12年9月	16年9月	143,433	1,787	2,456	2,492	3,137	100%	II-53, V-45, III-106		
120.	蕪湖鏡湖萬達廣場	安徽	11年3月	15年8月	12,876	1,748	125	815	1,835	100%	III-56, IV-48		
121.	蚌埠萬達廣場	安徽	12年1月	15年3月	183,189	3,304	896	2,090	2,731	100%	III-82, IV-1, V-2		

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>			應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益			
122.	廣州南沙萬達廣場	廣東	14年5月	16年7月	71,416	1,297	3,423	1,499	1,646	100%	V-22		
123.	廣州白雲萬達廣場	廣東	10年2月	11年7月	118,549	3,549	—	2,026	3,323	100%	III-29, II-10, I-4		
124.	廣州蘿崗萬達廣場	廣東	13年12月	15年10月	89,753	1,571	1,752	1,853	2,011	100%	V-21		
125.	廣州增城萬達廣場	廣東	12年9月	14年4月	109,553	2,222	27	1,746	2,591	100%	III-94, II-11, IV-63		
126.	廣州番禺萬達廣場	廣東	12年5月	14年10月	67,500	2,918	1,773	3,731	5,129	100%	V-23		
127.	東莞厚街萬達廣場	廣東	13年12月	16年6月	139,779	1,970	3,164	2,134	2,229	100%	V-14		
128.	東莞長安萬達廣場	廣東	12年3月	13年11月	88,540	2,578	22	1,546	2,710	100%	III-73, IV-11		
129.	東莞東城萬達廣場	廣東	12年7月	15年4月	123,905	3,306	1,766	4,862	7,173	100%	II-52, V-13, III-105		
130.	東莞虎門萬達廣場	廣東	14年8月	17年8月	110,782	1,246	2,690	1,257	1,272	100%	V-98		
131.	梅州萬達廣場	廣東	14年7月	17年9月	139,969	433	3,667	488	545	100%	V-100		
132.	湛江萬達廣場	廣東	13年12月	16年9月	98,379	1,166	4,717	1,265	1,945	100%	V-91		
133.	江門萬達廣場	廣東	13年4月	15年9月	105,574	1,319	2,747	2,182	2,196	100%	V-36		
134.	佛山南海萬達廣場	廣東	12年11月	15年4月	96,960	4,137	2,029	5,397	7,706	100%	III-104, V-16		
135.	南寧安吉萬達廣場	廣西	14年2月	16年6月	83,991	852	2,808	1,175	1,856	100%	V-51		

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	
136.	南寧青秀萬達廣場	廣西	12年11月	16年5月	114,617	3,190	6,272	3,374	4,004	100%	V-52
137.	柳州萬達廣場	廣西	13年12月	16年6月	131,057	1,317	3,077	1,708	2,090	100%	V-43
138.	桂林高新萬達廣場	廣西	14年5月	15年10月	73,041	368	1,747	574	481 <sup>(13)</sup>	82.15% <sup>(14)</sup>	V-25
	<b>華北</b>										
139.	烏魯木齊萬達廣場	新疆	13年12月	17年11月	155,948	1,028	5,142	1,253	1,265	100%	V-75
140.	銀川金鳳萬達廣場	寧夏	10年3月	11年6月	27,344	1,384	—	723	1,699	100%	III-39
141.	銀川西夏萬達廣場	寧夏	12年10月	15年12月	120,067	2,040	1,300	2,110	2,713	100%	III-100, V-105
142.	西安大明宮萬達廣場	陝西	12年5月	15年6月	105,196	4,017	1,197	2,985	4,244	100%	III-81, IV-50, V-79
143.	西安李家村萬達廣場	陝西	06年12月	08年9月	23,862	1,982	—	626	1,857	100%	III-9
144.	西安民樂園萬達廣場	陝西	08年12月	09年12月	39,758	2,341	—	1,169	1,765	100%	III-17
145.	渭南萬達廣場	陝西	13年8月	15年10月	69,117	311	1,521	395	408	100%	V-72
146.	蘭州城關萬達廣場	甘肅	12年7月	15年7月	55,158	1,892	1,862	2,272	2,272	100%	V-42
147.	西寧萬達廣場	青海	13年9月	16年7月	140,049	1,013	5,966	1,651	1,723	100%	V-80
	<b>西南</b>										
148.	成都郫縣萬達廣場	四川	14年3月	17年5月	174,402	496	4,563	631	631	100%	V-5

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間	實際/ 預計完工時間	總土地面積 (平方米)	整個項目截至			我們截至		應佔權益	參考物業 估值報告
						已產生	將產生 <sup>(4)</sup>	已產生成本 <sup>(6)</sup>	二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(5)</sup>	二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(3)</sup>		
			(年-月)	(年-月)		(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)		
149.	成都金牛萬達廣場	四川	11年1月	13年12月	129,095	5,667	—	1,564	2,875	100% <sup>(15)</sup>	III-66, IV-5	
150.	成都錦華路萬達廣場	四川	06年9月	08年8月	77,788	1,573	—	907	3,114	100%	III-8	
151.	內江萬達廣場	四川	13年8月	15年7月	153,708	722	2,967	853	1,164	100%	V-54	
152.	廣元萬達廣場	四川	13年6月	15年10月	116,943	1,134	2,032	1,290	1,532	100%	V-20	
153.	綿陽經開萬達廣場	四川	13年4月	16年10月	224,759	939	5,080	1,085	2,221	100%	V-47, VI-8	
154.	綿陽涪城萬達廣場	四川	11年6月	13年5月	75,021	2,183	154	1,109	1,895	100%	III-65, IV-21, I-3	
155.	資陽萬達廣場	四川	14年7月	18年6月	203,214	15	5,932	439	845	100%	V-99	
156.	重慶萬州萬達廣場	重慶	10年7月	13年6月	62,516	1,285	4	1,293	1,716	100%	III-72, II-46	
157.	重慶南坪萬達廣場	重慶	07年4月	09年12月	24,822	2,551	—	985	2,777	100%	III-15, II-45	
158.	重慶巴南萬達廣場	重慶	13年11月	17年6月	200,004	2,326	4,549	2,501	2,564	100%	V-96	
159.	昆明西山萬達廣場	雲南	12年5月	15年12月	70,246	3,485	3,620	3,916	4,036	100%	V-41	
<b>萬達城</b>												
160.	哈爾濱萬達城	哈爾濱	13年6月	19年5月	1,491,655	3,280	22,316	4,064	5,287	100%	V-27, VI-4, I-13	
161.	無錫萬達城	江蘇	14年4月	16年10月	484,743	2,063	29,582	3,326	3,849	100%	VI-7, V-76	
162.	南昌萬達城	江西	13年6月	16年9月	1,900,979	3,551	29,241	4,673	6,005	100%	V-48, VI-19, I-7	

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>		參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益	
163.	合肥萬達城	安徽	13年10月	21年4月	973,863	3,631	24,172	4,377	4,451	100%	V-29, VI-5, I-5
164.	青島萬達東方影都	山東	13年9月	17年2月	351,721	1,959	44,527	6,823	6,856	100%	I-10, V-58, VI-14
165.	武漢中央文化區	湖北	10年10月	16年9月	367,249	17,966	23,188	16,753	19,828	100%	III-41, III-78,
	<b>其他項目</b>										
166.	大連萬達中心	遼寧	08年6月	16年6月	75,124	5,330	—	2,641	3,791	100%	III-49, IV-8, II-4, II-5, VI-2
167.	鄭州萬達中心	河南	13年11月	16年4月	55,702	949	2,934	1,077	2,140	100%	V-95
168.	天津萬達中心	天津	11年7月	14年7月	73,481	4,606	577	3,719	4,312	100%	IV-43, II-33
169.	武漢萬達中心	湖北	09年12月	13年9月	103,068	5,675	—	1,423	1,982	100%	III-67, II-37, IV-49
170.	銀川萬達中心	寧夏	12年8月	14年9月	38,500	1,024	371	816	1,500	100%	II-41, IV-59
171.	西安東新街項目	陝西	09年12月	11年6月	23,089	1,020	—	572	730	100%	II-27
172.	福州恒力城	福建	07年7月	12年6月	23,134	1,772	—	1,754	774 <sup>(16)</sup>	32.70% <sup>(17)</sup>	III-97, IV-61, I-12

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	省份	實際 開工時間 (年-月)	實際/ 預計完工時間 (年-月)	總土地面積 (平方米)	整個項目截至 二零一四年六月三十日 的總開發成本 <sup>(2)(3)</sup>			我們截至 二零一四年九月三十日 擁有權益的物業 <sup>(6)</sup>			參考物業 估值報告
						已產生 (人民幣 百萬元)	將產生 <sup>(4)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	應佔權益 評估市值 (人民幣 百萬元)	應佔權益		
173.	蕪湖萬達酒店	安徽	12年9月	15年8月	42,488	739	738	863	865	100%		V-77
174.	成都萬達酒店	四川	14年5月	16年5月	8,958	662	1,226	718	788	100%		V-6
175.	三亞萬達酒店 <sup>(18)</sup>	海南	09年3月	10年12月	184,995	1,393	—	1,102	1,300	100%		II-25, II-26
<b>二零一四年獨立項目<sup>(19)</sup></b>												
176.	青島萬達遊艇產業園	山東	13年12月	22年3月	1,032,843	1,818	17,149	1,896	4,064	100%		V-59, VI-10
177.	西雙版納國際 旅遊度假區	雲南	12年3月	22年7月	3,517,759	4,852	21,570	4,565	3,954 <sup>(20)</sup>	80%		IV-51, V-81, VI-16
178.	大連金石國際度假區	遼寧	12年6月	17年5月	380,601	2,260	32	2,239	1,792 <sup>(21)</sup>	80%		IV-62, VI-1

### 附註：

- 不包括：(i)以下投資物業：大連萬達大廈部分出租寫字樓、哈爾濱道裏萬達廣場商舖、西安東大街項目地下車位、瀋陽鐵西萬達廣場幼兒園、重慶萬達B酒店出租商舖、三亞萬達海棠灣文化中心以及南昌萬達星城幼兒園，建築面積合計為36,646平方米；或(ii)以下待售物業：大連明珠車位、北京大湖公館、南京江南明珠車位以及南昌萬達星城商舖，建築面積合計為3,461平方米。我們認為該等物業對我們物業組合的影響不大。
- 包括截至二零一四年六月三十日已售出及交付的物業。
- 包含土地收購成本、建安成本、已資本化的利息支出及其他相關成本及支出。
- 根據我們的內部記錄及目前規劃填列，可能由於我們對整個項目的成本結構進行調整而發生變化。
- 不包括截至二零一四年九月三十日已售出及交付的物業。

## 業 務

- (6) 通過加回已計提的任何折舊及攤銷對物業的賬面值作出調整而得出。
- (7) 由於就該物業開發項目的信託融資作出股份質押，32%的股權以獨立第三方珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)的名義登記。
- (8) 包括就若干回遷住宅物業產生的成本人民幣850百萬元。
- (9) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣2,973百萬元。
- (10) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣4,070百萬元。
- (11) 由於就該物業開發項目的信託融資作出股份質押，49%的股權以獨立第三方長安國際信託有限公司的名義登記。
- (12) 我們於二零一四年八月十八日向我們的共同開發商(為獨立第三方)收購該項目的10%股權。
- (13) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣585百萬元。
- (14) 我們通過我們的香港上市附屬公司間接持有該項目51%的股權，並直接持有該項目另外49%的股權。
- (15) 49.02%的股權以獨立第三方中鐵信託有限責任公司的名義登記(附註：融資已悉數償還。49.02%的股權已於二零一四年七月十日辦妥必要的變更登記後轉回予我們。自此，成都金牛萬達廣場投資有限公司的全部股權由我們持有)。
- (16) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣2,367百萬元。
- (17) 我們通過我們的香港上市附屬公司間接持有該項目53%的股權。
- (18) 包含兩家單體酒店。
- (19) 於二零一四年十月，我們向大連萬達集團出售三個物業項目，請參閱「概要－近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」。
- (20) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣4,942百萬元。
- (21) 截至二零一四年九月三十日整個物業項目的已評估市值為人民幣2,240百萬元。

---

## 業 務

---

本[編纂]內的土地面積資料根據下列基準獲得：

- 於獲發項目的土地使用權證前，項目的土地面積資料根據相關土地出讓合同所載的數字獲得；及
- 若已獲發項目的土地使用權證，項目的土地面積資料從土地使用權證（僅包括截至二零一四年六月三十日我們仍擁有權益的土地使用權證）獲得。

各項目的開工日期指項目開始建造的日期。

各項目的實際竣工日期為項目中最後一幢樓宇正式獲發竣工驗收證明的日期。估計竣工日期根據管理層所信及所知估計。該等估計並不代表我們的承諾，並可予變更。

## 業 務

下表按逐個項目載列我們截至二零一四年六月三十日位於中國的物業開發項目的建築面積資料。

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業		參考物業 估值報告	
		投資物業 <sup>(2)</sup>		可售物業 <sup>(3)</sup>		可售物業 <sup>(3)</sup>		投資物業 <sup>(2)</sup>		可售物業 <sup>(3)</sup>		可售物業 <sup>(3)</sup>		預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)		
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)				預計 竣工日期 (年-月)
<b>東北</b>																	
1.	哈爾濱香坊萬達廣場	176,561	—	—	—	—	43,693	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-7, II-13
2.	哈爾濱哈南萬達廣場	—	—	—	—	—	809,706	147,500	360,000	81,212	—	—	—	—	—	—	V-26
3.	哈爾濱哈西萬達廣場	276,914	3,793	1,730	4,901	—	47,918	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-76, IV-13, II-12
4.	大廳薩爾圖萬達廣場	198,365	5,450	6,562	1,653	139	42,960	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-44, IV-9, II-6
5.	牡丹江萬達廣場	—	—	—	—	—	549,336	113,716	193,385	61,925	—	—	—	—	—	—	V-9
6.	齊齊哈爾萬達廣場	—	—	—	—	—	524,040	147,836	69,091	197,672	13,885	—	—	—	—	—	V-56
7.	雞西萬達廣場	—	—	—	—	—	361,691	131,437	80,957	18,633	—	—	—	—	—	—	V-32
8.	佳木斯萬達廣場	—	—	—	—	—	987,076	86,148	105,000	525,000	109,000	—	—	—	—	—	V-34
9.	瀋陽太原街萬達廣場	89,813	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-13
10.	瀋陽北一路萬達廣場	172,303	2,428	65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-55, IV-36

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業										在建物業										待建物業		參考物業 估值報告				
		投資物業 <sup>(2)</sup>					可售物業 <sup>(3)</sup>					投資物業 <sup>(2)</sup>					可售物業 <sup>(3)</sup>					預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)					
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)									
11.	瀋陽鐵西萬達廣場	158,863	157,238	572	—	—	1,053	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,000	17年9月	III-19, IV-37, VI-12		
12.	瀋陽奧體萬達廣場	215,955	164,216	—	—	—	—	51,739	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-74, V-62, II-28
13.	撫順萬達廣場	309,049	185,243	21,781	44,187	14,792	3,504	39,540	239,335	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-80, IV-12, V-18, II-9
14.	大連經開萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	730,000	233,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V-10
15.	大連高新萬達廣場	227,140	203,593	4,033	19,513	—	—	—	186,309	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-68, V-8, IV-6
16.	丹東萬達廣場	228,786	161,304	13,646	5,337	—	—	48,499	404,776	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-84, VI-17, IV-10, V-11, II-7
17.	盤錦萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	983,295	165,277	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V-55
18.	營口萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	715,100	158,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V-89
19.	長春寬城萬達廣場	191,553	143,703	17,960	8,513	224	21,153	—	21,403	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-75, IV-31, V-93
20.	長春重慶路萬達廣場	47,135	47,135	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-1
21.	長春紅旗街萬達廣場	133,259	132,993	267	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-21, IV-16
22.	四平萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	511,376	110,814	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V-63, VI-3
23.	延吉萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V-101

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業				
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			待建物業				
		總計	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	總計	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	預計竣工日期 (年-月)	預計建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計竣工日期 (年-月)	預計建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	參考物業 估值報告
	華北																	
24.	北京CBD萬達廣場	215,471	159,170	-	-	-	56,301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-4, II-1, I-2
25.	北京石景山萬達廣場	164,441	128,120	493	-	-	35,828	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-10, IV-3, II-2
26.	天津河東萬達廣場	165,853	165,853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-25
27.	天津和平金街萬達廣場	28,483	28,483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-3
28.	石家莊裕華萬達廣場	255,222	191,947	-	-	946	17,867	-	-	-	44,462	-	-	-	-	-	-	III-40, IV-38, II-29
29.	廊坊萬達廣場	214,687	161,397	5,814	4,437	1,175	41,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-43, IV-20, II-17
30.	唐山路南萬達廣場	488,602	191,824	22,410	83,768	135,797	7,335	47,467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-48, IV-42, II-32
31.	太原龍湖萬達廣場	76,252	-	-	-	9,764	14,063	52,425	205,328	12,700	150,506	226,171	15,000	16年7月	26,601	16年7月	26,601	IV-40, V-67, VI-13, II-30
32.	呼和浩特萬達廣場	221,231	162,009	11,158	-	48,051	13	-	314,208	37,410	29,926	180,872	23,200	15年11月	-	-	-	III-23, IV-14, V-30
33.	包頭青山萬達廣場	174,795	174,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-22
34.	赤峰萬達廣場	211,485	171,499	-	-	-	39,985	700,243	-	62,801	152,677	405,441	79,325	15年5月	-	-	-	III-99, V-7, IV-65, II-48
35.	滿洲里萬達廣場	103,386	67,943	35,442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-98, IV-29
36.	烏海萬達廣場	-	-	-	-	-	-	628,072	145,100	60,000	38,352	363,421	21,200	16年9月	-	-	-	V-74
37.	通遼萬達廣場	2,107	-	2,107	-	-	-	787,700	146,000	100,000	98,500	288,300	117,500	16年10月	-	-	-	IV-44, V-70

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	在 建 物 業										參 考 物 業 估 值 報 告				
		已 完 工 物 業					待 建 物 業									
		可 售 物 業 <sup>(2)</sup>					可 售 物 業 <sup>(2)</sup>									
總計	投資物業 <sup>(2)</sup>	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	總計	投資物業 <sup>(2)</sup>	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	預計竣工日期 (年-月)	預計建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
	聯中															
38.	鄭州二七萬達廣場	172,030	172,030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-60
39.	鄭州中原萬達廣場	164,585	164,585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-42
40.	洛陽萬達廣場	96,240	96,240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-18
41.	安陽萬達廣場	-	-	-	-	-	636,424	144,085	50,409	97,513	242,304	67,017	35,095	16年3月	-	V-1
42.	武漢經開萬達廣場	160,143	160,143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-37
43.	武漢菱角湖萬達廣場	115,460	115,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-31
44.	襄陽萬達廣場	207,854	165,163	-	-	42,691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-26, II-38
45.	十堰萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	674,218	V-104
46.	宜昌萬達廣場	198,722	145,785	-	13,817	39,121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-27, IV-54, II-39
47.	荊州萬達廣場	-	-	-	-	-	607,285	160,392	58,051	71,926	230,016	50,000	36,900	15年5月	-	II-54, V-40, III-107
48.	胡門萬達廣場	-	-	-	-	-	729,400	145,000	65,000	55,600	383,800	80,000	-	16年11月	-	V-39
49.	黃石萬達廣場	-	-	-	-	-	868,464	119,800	79,900	114,556	448,000	73,708	32,500	16年10月	-	V-31
50.	長沙開福萬達廣場	266,376	196,473	-	1,066	67,536	240,962	-	16,487	224,474	-	-	-	14年11月	-	III-77, IV-38, V-94, II-43
51.	湘潭萬達廣場	-	-	-	-	-	874,926	149,926	77,000	100,800	421,200	90,000	36,000	16年12月	-	V-82

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業			參考物業 估值報告	
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)			
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)			預計 竣工日期 (年-月)		
	<b>華東</b>																	
52.	上海五角場萬達廣場	242,120	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-6
53.	上海寶山萬達廣場	176,773	—	7,747	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-50, IV-32
54.	上海江橋萬達廣場	222,713	—	—	—	10,367	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-35, IV-33
55.	上海松江萬達廣場	284,884	41,628	79,910	—	7,713	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-95, IV-34
56.	上海金山萬達廣場	—	—	—	—	—	462,915	159,529	75,423	130,512	58,371	—	—	—	—	—	—	V-61
57.	上海周浦萬達廣場	156,072	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-12
58.	濟南高新萬達廣場	—	—	—	—	—	212,764	—	17,349	122,329	73,086	—	—	—	692,612	17年2月	—	V-66, VI-6
59.	濟南魏家莊萬達廣場	176,672	112,284	—	—	277	11,126	52,985	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-24, IV-17, II-16
60.	青島CBD萬達廣場	182,856	131,778	—	—	—	—	51,078	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-14, II-23
61.	青島台東萬達廣場	27,619	27,619	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-93
62.	青島李滄萬達廣場	184,180	182,827	753	—	600	201,849	—	14,115	152,601	35,133	—	—	—	—	14年10月	—	III-57, IV-28, V-57
63.	煙台芝罘萬達廣場	—	—	—	—	—	821,222	201,501	80,300	123,810	176,100	37,000	16年6月	—	—	—	—	V-85
64.	瀋陽萬達廣場	196,456	159,972	—	—	—	376,977	—	53,845	122,442	63,694	—	—	—	—	15年7月	—	III-96, V-71, IV-67, II-47

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業			參考物業 估值報告	
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			預計 竣工日期 (年-月)	預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)			
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)			預計 竣工日期 (年-月)		
65.	德州萬達廣場	—	—	—	—	—	772,637	170,423	53,957	175,083	305,000	68,174	—	—	—	—	—	V-12
66.	泰安萬達廣場	—	—	—	—	—	654,600	116,595	75,134	320,281	—	102,587	40,003	—	—	—	—	V-68
67.	東營萬達廣場	—	—	—	—	—	728,173	131,841	80,000	93,956	350,500	34,076	—	—	—	—	—	V-15
68.	濟寧太白路萬達廣場	—	—	—	—	—	512,033	151,600	45,828	181,837	69,298	26,970	—	—	—	—	—	II-49, V-33, III-101, IV-66
69.	南京江寧萬達廣場	425,414	168,585	23,303	153,221	34,769	3,942	41,595	12,694	—	38,759	—	—	—	—	—	—	III-85, IV-22, V-49, II-19
70.	南京建邺萬達廣場	199,131	149,053	—	51	—	1,104	48,924	715	—	—	—	—	—	—	—	—	III-16, IV-60, V-50, II-20, I-11
71.	無錫惠山萬達廣場	213,622	155,289	23,731	32,837	1,765	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-71, IV-46
72.	無錫濱湖萬達廣場	212,622	162,940	—	51	—	9,480	40,151	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-20, IV-47, II-34
73.	江陰萬達廣場	257,094	194,181	30,416	30,088	447	2,863	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-58, IV-18
74.	泰州萬達廣場	172,918	117,154	10,465	199	3,309	3,079	38,712	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-46, IV-41, II-31
75.	太倉萬達廣場	280,157	169,998	27,783	53,294	4,144	24,937	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-63, IV-39
76.	宜興萬達廣場	381,148	189,971	17,472	41,406	82,449	8,350	41,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-69, IV-55, II-40
77.	淮安萬達廣場	185,785	127,522	—	—	—	13,619	44,645	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-34, IV-15, II-15
78.	常州新北萬達廣場	204,303	172,498	288	—	—	—	31,516	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-47, IV-4, II-51, II-3

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	在 建 物 業										待 建 物 業		參考物業 估值報告		
		已 完 工 物 業					可 售 物 業 <sup>(2)</sup>					預計 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)			
		投資 物業 <sup>(2)</sup> (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	投資 物業 <sup>(2)</sup> (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)				住宅 (平方米)	其他 (平方米)
79.	常州武進萬達廣場	—	—	—	—	—	595,904	146,680	56,232	142,446	148,173	68,205	34,169	—	—	III-103, V-4
80.	蘇州平江萬達廣場	150,460	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-11
81.	蘇州吳中萬達廣場	—	—	—	—	—	460,800	136,900	48,500	85,096	112,200	36,304	41,800	—	—	V-64
82.	徐州萬達廣場	174,059	16,839	15,981	—	—	116,535	—	19,767	—	81,198	15,571	—	—	—	III-83, IV-53
83.	鎮江萬達廣場	212,235	167,431	1,514	—	—	43,290	—	—	—	—	—	—	—	—	III-36, II-44
84.	南通萬達廣場	—	—	—	—	—	492,947	142,688	28,559	135,900	131,900	53,900	—	—	—	V-53
85.	福州金融街萬達廣場	203,909	163,016	—	—	—	40,893	—	—	—	—	—	—	—	—	III-32, II-8
86.	福州倉山萬達廣場	183,795	183,795	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-45
87.	泉州安溪萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	VI-15, V-102
88.	泉州浦西萬達廣場	358,876	287,355	4,969	13,032	5,152	601	47,767	264,812	—	203,362	51,718	—	558,000	18年6月	III-59, IV-52, V-60, II-24
89.	晉江萬達廣場	287,555	202,747	6,752	819	56,486	20,751	—	324,592	—	217,697	81,780	—	—	—	III-52, IV-19, V-38
90.	福清萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	393,671	146,600	82,611	26,345	—	—	—	V-17
91.	龍岩萬達廣場	—	—	—	—	—	666,090	135,812	66,882	139,686	234,816	54,008	34,885	—	—	V-44
92.	廈門翔安萬達廣場	177,152	177,152	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-38

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業			參考物業 估值報告	
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)			
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)			預計 竣工日期 (年-月)		
93.	廈門集美萬達廣場	134,954	132,306	2,649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-70, IV-30
94.	寧波萬達廣場	206,813	164,928	791	-	300	40,793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-53, IV-26, II-22
95.	莆田萬達廣場	192,969	186,777	6,192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-64, IV-27
96.	漳州台商萬達廣場	-	-	-	-	-	576,576	112,415	69,873	44,500	273,788	76,000	-	16年9月	-	-	-	V-92
97.	漳州碧湖萬達廣場	302,659	220,266	22,241	9,418	6,125	43,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-61, IV-57, II-42
98.	南昌紅谷灘萬達廣場	192,167	156,413	-	-	-	35,754	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-54, II-18
99.	南昌八一萬達購物廣場	36,280	36,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-2
100.	九江萬達廣場	-	-	-	-	-	951,368	95,000	87,510	107,700	482,358	151,000	27,800	17年10月	-	-	-	V-46
101.	上饒萬達廣場	-	-	-	-	-	744,700	125,500	70,000	260,900	154,500	101,300	32,500	16年9月	-	-	-	V-24
102.	寧波江北萬達廣場	127,463	127,292	-	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-28, IV-24
103.	寧波鄞州萬達廣場	304,803	260,573	-	187	3,308	40,735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-5, IV-25, II-21
104.	杭州拱墅萬達廣場	-	-	-	-	-	355,260	146,470	53,200	105,658	49,932	-	15年3月	-	-	-	-	V-28
105.	紹興柯橋萬達廣場	177,302	172,152	-	-	5,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-30, IV-35

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業			參考物業 估值報告							
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			待建物業										
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)		住宅 (平方米)	其他 (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)	預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)		
106.	紹興上虞萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	696,595	17年9月	VI-18, V-90		
107.	嘉興萬達廣場	—	—	—	—	—	647,243	60,400	119,000	281,300	41,843	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16年8月	V-35	
108.	金華萬達廣場	—	—	—	—	—	487,068	35,304	241,975	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,500	14年9月	V-37, II-50, III-102	
109.	台州經開萬達廣場	—	—	—	—	—	520,532	52,404	82,985	172,600	116,807	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16年6月	V-65	
110.	義烏萬達廣場	—	—	—	—	—	637,800	55,000	186,000	109,000	40,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17年3月	V-86	
111.	溫州平陽萬達廣場	—	—	—	—	—	548,252	50,338	148,413	—	83,125	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15年5月	V-73	
112.	溫州龍灣萬達廣場	303,739	243,149	6,594	—	3,507	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-62, IV-45	
113.	余姚萬達廣場	291,133	163,400	27,516	7,536	17,115	—	4,534	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14年9月	III-79, IV-56	
114.	合肥天鵬湖萬達廣場	176,955	176,955	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-51
115.	合肥包河萬達廣場	227,562	179,035	—	—	—	—	—	—	—	48,527	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-33, II-14
116.	宿州萬達廣場	—	—	—	—	—	736,100	68,700	155,000	344,000	91,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17年4月	V-83	
117.	亳州萬達廣場	—	—	—	—	—	897,951	76,801	136,996	448,156	99,214	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17年6月	V-3	
118.	阜陽萬達廣場	—	—	—	—	—	667,890	76,150	149,500	311,815	34,618	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16年4月	V-19	
119.	馬鞍山萬達廣場	—	—	—	—	—	759,500	62,000	109,200	280,000	98,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16年9月	II-53, V-45, III-106	

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	在 建 物 業											待 建 物 業		參考物業 估值報告					
		已 完 工 物 業					可 售 物 業 <sup>(2)</sup>						預計 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)						
		投資 物業 <sup>(2)</sup> (平方米)	可 售 物 業 <sup>(2)</sup>			總計 (平方米)	投資 物業 <sup>(2)</sup> (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)		酒店 (平方米)	其他 (平方米)				住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)		
			零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)				其他 (平方米)											
120.	蕪湖錦湖萬達廣場	157,905	12,497	505	1,188	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15年8月	—	III-56, IV-48	
121.	蚌埠萬達廣場	164,223	36,854	3,332	21,337	40,000	—	—	271,140	—	46,248	93,018	41,429	56,045	34,400	—	15年3月	—	III-82, IV-1, V-2	
<b>韓 商</b>																				
122.	廣州南沙萬達廣場	—	—	—	—	—	—	410,843	166,814	—	50,000	187,600	—	6,429	—	—	16年7月	—	V-22	
123.	廣州白雲萬達廣場	194,333	—	—	—	—	43,833	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-29, II-10, I-4	
124.	廣州蘿崗萬達廣場	—	—	—	—	—	—	416,411	197,136	—	54,694	161,712	—	2,869	—	—	15年10月	—	V-21	
125.	廣州增城萬達廣場	189,479	36,979	86,033	—	8,032	36,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-94, II-1, IV-63	
126.	廣州番禺萬達廣場	—	—	—	—	—	—	489,934	231,474	—	30,526	215,147	—	12,787	—	—	14年10月	—	V-23	
127.	東莞厚街萬達廣場	—	—	—	—	—	—	549,750	91,000	—	68,350	133,763	192,500	64,137	—	—	16年6月	—	V-14	
128.	東莞長安萬達廣場	153,016	26,975	7,710	—	2,273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-73, IV-11	
129.	東莞東城萬達廣場	—	—	—	—	—	—	455,081	105,881	—	55,852	94,300	105,839	48,709	44,500	—	15年4月	—	II-52, V-13, III-105	
130.	東莞虎門萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17年8月	V-98	
131.	梅州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17年9月	V-100	

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	在 建 物 業										參考物業 估值報告						
		已完工物業					待建物業											
		可售物業 <sup>(2)</sup>					可售物業 <sup>(2)</sup>											
總計	投資物業 <sup>(2)</sup>	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	總計	投資物業 <sup>(2)</sup>	零售	SOHO及辦公室	住宅	其他	酒店	總計	預計竣工日期 (年-月)	預計建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		
132.	湛江萬達廣場	—	—	—	—	—	—	692,029	120,283	54,352	352,478	82,004	40,689	42,223	16年9月	—	—	V-91
133.	江門萬達廣場	—	—	—	—	—	—	563,600	141,600	44,004	304,530	—	31,965	41,500	15年9月	—	—	V-36
134.	佛山南海萬達廣場	—	—	—	—	—	—	639,788	152,188	40,000	230,830	160,000	56,770	—	15年4月	—	—	III-104, V-16
135.	南寧安吉萬達廣場	—	—	—	—	—	—	586,000	175,000	68,000	201,000	112,000	30,000	—	16年6月	—	—	V-51
136.	南寧青秀萬達廣場	—	—	—	—	—	—	826,163	200,500	50,500	348,828	160,947	15,888	49,500	16年5月	—	—	V-52
137.	柳州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	632,197	148,000	42,401	111,000	236,697	66,600	37,500	16年6月	—	—	V-43
138.	桂林高新萬達廣場	—	—	—	—	—	—	330,200	151,800	47,000	25,000	76,400	30,000	—	15年10月	—	—	V-25
西北																		
139.	烏魯木齊萬達廣場	—	—	—	—	—	—	923,921	147,052	64,849	256,615	299,995	116,010	39,400	17年11月	—	—	V-75
140.	銀川金鳳萬達廣場	166,319	166,319	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-39
141.	銀川西夏萬達廣場	140,387	140,387	—	—	—	—	483,845	—	60,132	136,233	249,532	37,947	—	15年12月	—	—	III-100, V-105
142.	西安大明宮萬達廣場	340,250	187,588	508	152,154	—	—	254,367	—	33,580	37,951	158,098	24,738	—	15年6月	—	—	III-81, IV-50, V-79
143.	西安李家村萬達廣場	131,425	131,425	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-9
144.	西安民樂園萬達廣場	146,388	146,388	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-17
145.	渭南萬達廣場	—	—	—	—	—	—	290,000	125,000	32,000	100,500	—	1,000	31,500	15年10月	—	—	V-72

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。

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業										在建物業										待建物業			參考物業 估值報告			
		投資物業 <sup>(2)</sup>					可售物業 <sup>(3)</sup>					投資物業 <sup>(2)</sup>					可售物業 <sup>(3)</sup>					預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)					
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)								
146.	蘭州城關萬達廣場	-	-	-	-	-	-	433,798	179,607	11,972	193,918	-	6,600	-	-	-	-	-	41,700	-	-	-	-	-	-	-	-	V-42
147.	西寧萬達廣場	-	-	-	-	-	-	859,024	196,595	68,595	407,195	107,043	39,222	-	-	-	-	-	43,375	-	-	-	-	-	-	-	-	V-80
	<b>西南</b>																											
148.	成都郫縣萬達廣場	-	-	-	-	-	-	861,495	164,400	78,722	229,000	270,600	118,773	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V-5
149.	成都金牛萬達廣場	268,711	-	215,005	-	4,537	-	-	-	-	-	-	49,169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-66, IV-5
150.	成都錦華路萬達廣場	228,487	-	228,487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-8
151.	內江萬達廣場	-	-	-	-	-	-	736,785	150,523	82,640	163,553	260,000	47,470	-	-	-	-	-	32,600	-	-	-	-	-	-	-	-	V-54
152.	廣元萬達廣場	-	-	-	-	-	-	615,342	153,459	75,000	103,140	192,000	57,743	-	-	-	-	-	34,000	-	-	-	-	-	-	-	-	V-20
153.	綿陽經開萬達廣場	-	-	-	-	-	-	1,085,096	202,500	69,911	232,415	414,855	97,228	-	-	-	-	-	38,188	-	-	-	-	-	-	-	-	V-47, VI-8
154.	綿陽涪城萬達廣場	184,324	-	166,506	-	5,566	-	1,165	11,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-65, IV-21, I-3
155.	寶陽萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V-99
156.	重慶萬州萬達廣場	175,659	-	139,523	-	-	-	-	-	-	-	-	36,136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-72, II-46
157.	重慶南岸萬達廣場	164,491	-	123,587	-	-	-	-	-	-	-	-	40,904	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III-15, II-45
158.	重慶巴南萬達廣場	-	-	-	-	-	-	1,025,200	237,000	100,000	367,600	242,400	78,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V-96

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	在 建 物 業										待 建 物 業		參 考 物 業 估 值 報 告			
		已 完 工 物 業					在 建 物 業 <sup>(2)</sup>					預 計 建 築 面 積 <sup>(3)</sup> (平 方 米)	預 計 竣 工 日 期 (年 一 月)				
		投 資 物 業 <sup>(2)</sup> (平 方 米)	零 售 (平 方 米)	SOHO及 辦 公 室 (平 方 米)	住 宅 (平 方 米)	其 他 (平 方 米)	酒 店 (平 方 米)	總 計 (平 方 米)	投 資 物 業 <sup>(2)</sup> (平 方 米)	零 售 (平 方 米)	SOHO及 辦 公 室 (平 方 米)				住 宅 (平 方 米)	其 他 (平 方 米)	酒 店 (平 方 米)
159.	昆明西山萬達廣場	—	—	—	—	—	694,894	265,081	21,445	363,768	—	—	—	44,600	15年12月	—	V-41
	萬達城																
160.	哈爾濱萬達城	—	—	—	—	—	1,528,405	—	117,253	97,600	918,039	217,334	178,179	18年5月	1,973,096	19年5月	V-27, VI-4, I-13
161.	無錫萬達城	—	—	—	—	—	1,032,246	217,100	66,124	173,817	396,445	178,760	—	16年10月	—	—	VI-7, V-76
162.	南昌萬達城	—	—	—	—	—	1,314,581	—	102,242	—	921,161	166,173	125,005	16年3月	2,567,170	16年9月	V-48, VI-19, I-7
163.	合肥萬達城	—	—	—	—	—	1,813,734	211,600	167,484	377,564	814,982	242,105	—	19年8月	156,841	21年4月	V-29, VI-5, I-5
164.	青島萬達東方影都	—	—	—	—	—	802,311	329,900	68,919	383,292	—	20,200	—	17年2月	—	—	VI-14, V-58, I-10
165.	武漢中央文化區	406,031	314,908	—	—	—	91,123	1,134,974	160,603	61,819	206,166	285,741	—	16年9月	—	—	III-41, III-78, II-35, II-36, V-78
	其他項目																
166.	大連萬達中心	220,493	93,850	25,480	—	2,082	99,081	—	—	—	—	—	—	—	9,996	16年6月	III-49, IV-8, II-4, II-5, VI-2
167.	鄭州萬達中心	—	—	—	—	—	358,801	—	49,160	68,437	101,189	100,155	39,860	16年4月	—	—	V-95
168.	天津萬達中心	76,929	28,828	—	—	—	48,101	191,624	—	76,471	107,972	7,181	—	14年7月	—	—	IV-43, II-33

## 業 務

序號	項目 <sup>(1)</sup>	已完工物業						在建物業						待建物業			參考物業 估值報告	
		投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			投資物業 <sup>(2)</sup>			可售物業 <sup>(3)</sup>			預計 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預計 竣工日期 (年-月)			
		總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)	總計 (平方米)	零售 (平方米)	SOHO及 辦公室 (平方米)	住宅 (平方米)	其他 (平方米)	酒店 (平方米)			預計 竣工日期 (年-月)		
169.	武漢萬達中心	133,793	85,200	—	—	4,786	1,244	42,563	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-67, II-37, IV-49
170.	銀川萬達中心	46,346	—	—	—	—	—	46,346	179,704	—	—	—	—	—	—	—	—	II-41, IV-59
171.	西安樂新街項目	36,819	—	—	—	—	—	36,819	—	—	—	—	—	—	—	—	—	II-27
172.	福州恒力城	88,618	78,193	—	2,242	5,246	2,937	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	III-97, IV-61, I-12
173.	無錫萬達酒店	—	—	—	—	—	—	—	224,254	—	—	—	27,317	37,398	15年8月	—	—	V-77
174.	成都萬達酒店	—	—	—	—	—	—	—	92,115	—	—	—	10,881	42,624	16年5月	—	—	V-6
175.	三亞萬達酒店 <sup>(5)</sup>	80,581	—	—	—	—	—	80,581	—	—	—	—	—	—	—	—	—	II-25, II-26
二零一四年獨立項目 <sup>(6)</sup>																		
176.	青島萬達遊艇產業園	—	—	—	—	—	—	—	643,002	98,813	21,460	—	402,264	120,465	16年3月	2,668,710	22年3月	V-59, VI-10
177.	西雙版納國際旅遊度假區	6,325	—	1,527	155	4,069	574	—	1,110,215	—	52,608	—	712,316	345,291	15年12月	3,933,774	22年7月	IV-51, V-81, VI-16
178.	大連金石灘度假區	222,672	—	22,025	—	196,396	4,250	—	—	—	—	—	—	—	—	310,140	17年5月	IV-62, VI-1

### 附註：

- (1) 不包括：(i)以下投資物業：大連萬達大廈部分出租寫字樓、哈爾濱道裏萬達廣場商舖、西安東大街項目地下車位、瀋陽鐵西萬達廣場幼兒園、重慶萬達B酒店出租商舖、三亞萬達海棠灣文化中心及南昌萬達星城幼兒園，建築面積合計為36,646平方米；或(ii)以下供出售物業：大連明珠車位、北京大湖公園、南京江南明珠車位及南昌萬達星城商舖，建築面積合計為3,461平方米。我們認為該等物業對我們物業組合的影響不大。

## 業 務

(2) 除大連萬達中心、北京CBD萬達廣場、襄陽萬達廣場、廣州白雲萬達廣場、武漢萬達中心及福州恒力城設有寫字樓外，我們投資物業的建築面積乃指零售物業的面積，我們的零售物業面積佔各個項目中絕大部分的投資物業面積。

- (3) 由我們截至二零一四年六月三十日擁有權益的供出售物業組成，包括已預售的部分。
- (4) 待建項目的估計總建築面積乃根據我們的內部開發規劃計算。
- (5) 包含兩家單體酒店。
- (6) 於二零一四年十月，我們向大連萬達集團出售三個物業項目，請參閱「概要－近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」。

下表按逐個項目載列我們截至二零一四年六月三十日的已完工可售物業及在建可售物業的已售及預售建築面積。

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>										
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		SOHO及辦公室		住宅		其他				
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)			
	萬達廣場																	
	東北																	
1.	哈爾濱香坊萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.	哈爾濱哈南萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.	哈爾濱哈西萬達廣場	3,645	147	1,730	4,591	310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.	大慶薩爾圖萬達廣場	—	5,450	—	6,562	1,653	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.	牡丹江萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.	齊齊哈爾萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7.	雞西萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8.	佳木斯萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.	瀋陽太原街萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
10.	瀋陽北一路萬達廣場	—	2,428	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11.	瀋陽鐵西萬達廣場	—	572	—	—	—	1,053	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12.	瀋陽奧體萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	1,858	10,561	52,020	94,833	19,621	119,418	8,417	35,000
13.	撫順萬達廣場	2,359	19,422	1,286	42,901	1,287	13,506	260	3,245	4,171	17,403	—	32,449	51,372	88,882	—	45,058
14.	大連經開萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	—	410,000	—	—	—	—
15.	大連高新萬達廣場	3,160	874	396	19,118	—	—	—	—	—	—	—	—	34,205	137,110	3,207	11,787
16.	丹東萬達廣場	619	13,027	2,185	3,152	—	—	—	—	19,888	31,636	—	—	195,622	137,570	11,892	8,168
17.	盤錦萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	84,052	—	189,600	—	439,855	—	104,511
18.	營口萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	26,154	37,246	37,293	132,307	54,062	164,338	11,302	54,698
19.	長春寬城萬達廣場	17,065	896	8,513	—	—	224	14,349	6,804	—	5,741	—	—	9,177	6,484	—	—
20.	長春重慶路萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21.	長春紅旗街萬達廣場	—	267	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22.	四平萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	10,371	39,753	—	113,000	78,981	66,708	12,279	44,385
23.	延吉萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	華北	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24.	北京CBD萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
25.	北京石景山萬達廣場	—	—	—	493	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
26.	天津河東萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
27.	天津和平金街萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
28.	石家莊裕華萬達廣場	—	—	—	946	684	17,184	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
29.	廊坊萬達廣場	1,667	4,147	3,861	576	950	224	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
30.	唐山路南萬達廣場	20,755	1,654	5,763	78,005	101,766	34,031	7,335	—	—	—	—	—	—	—	—	
31.	太原龍湖萬達廣場	—	—	—	—	9,764	—	8,425	5,638	—	—	—	—	—	169,181	15,000	
32.	呼和浩特萬達廣場	7,610	3,548	—	—	48,051	—	13	—	—	—	—	—	168,578	12,294	12,063	
33.	包頭青山萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
34.	赤峰萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	228,579	176,861	79,325	
35.	瀋陽襄陽萬達廣場	2,372	33,070	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
36.	烏海萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	96,392	267,029	19,080	
37.	通遼萬達廣場	—	2,107	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86,727	74,623	117,500	
	華中																
38.	鄭州二七萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
39.	鄭州中原萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
40.	洛陽萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
41.	安陽萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,202	23,208	44,418	
42.	武漢經開萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
43.	武漢菱角湖萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
44.	襄陽萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
45.	十堰萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
46.	宜昌萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
																13,817	

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
47.	荊州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	31,536	26,515	14,262	57,664	77,640	152,376	7,200	42,800
48.	荊門萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	10,307	54,693	—	55,600	—	383,800	—	80,000
49.	黃石萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	17,238	62,662	6,718	107,839	100,721	347,279	—	73,708
50.	長沙開福萬達廣場	—	—	—	—	533	534	—	1,300	15,084	1,404	190,396	34,078	—	—	—	—
51.	湘潭萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	6,262	70,738	—	100,800	—	421,200	—	90,000
<b>華東</b>																	
52.	上海五角場萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
53.	上海寶山萬達廣場	—	—	—	—	1,465	6,282	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54.	上海江橋萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	10,367	—	—	—	—	—	—	—	—
55.	上海松江萬達廣場	41,628	—	—	—	—	—	—	7,713	—	—	—	—	—	—	—	—
56.	上海金山萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	16,782	22,298	13,409	62,014	38,576	91,936	—	58,371
57.	上海周浦萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58.	濟南高新萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,349	—	—	—	122,329	—	73,086
59.	濟南魏家莊萬達廣場	—	—	—	—	277	—	—	11,126	—	—	—	—	—	—	—	—
60.	青島CBD萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61.	青島台東萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
62.	青島李滄萬達廣場	—	753	—	—	—	—	—	384	1,216	12,899	—	—	152,461	141	—	35,133
63.	烟台芝罘萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	37,497	42,803	2,661	121,149	59,072	143,439	10,109	165,991

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>							
		零售		SOHO及辦公室		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
64.	濰坊萬達廣場	—	—	—	—	—	—	13,913	39,932	62,316	60,126	75,777	61,220	13,302	50,391
65.	德州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	10,995	42,962	—	175,083	70,330	234,670	—	68,174
66.	泰安萬達廣場	—	—	—	—	—	—	17,802	57,332	57,955	262,326	—	—	—	102,587
67.	東營萬達廣場	—	—	—	—	—	—	6,813	73,186	7,347	86,608	123,974	226,526	5,100	28,976
68.	濟寧太白路萬達廣場	—	—	—	—	—	—	45,828	—	148,906	32,932	64,537	4,761	15,818	11,152
69.	南京江寧萬達廣場	21,188	2,115	139,643	13,578	21,471	13,298	11,798	896	—	—	11,429	27,329	—	—
70.	南京建邺萬達廣場	—	—	51	—	—	—	—	715	—	—	—	—	—	—
71.	無錫惠山萬達廣場	1,443	22,287	893	31,943	968	797	—	—	—	—	—	—	—	—
72.	無錫濱湖萬達廣場	—	—	—	51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
73.	江陰萬達廣場	3,513	26,902	1,192	28,895	151	296	—	—	—	—	—	—	—	—
74.	泰州萬達廣場	824	9,641	199	—	2,740	570	—	—	—	—	—	—	—	—
75.	太倉萬達廣場	3,874	23,910	51,458	1,836	4,144	—	—	—	—	—	—	—	—	—
76.	宜興萬達廣場	6,609	10,863	3,545	37,861	47,316	35,133	—	—	—	—	—	—	—	—
77.	淮安萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
78.	常州新北萬達廣場	—	288	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
79.	常州武進萬達廣場	—	—	—	—	—	—	8,439	47,793	13,120	129,326	76,838	71,334	—	68,205
80.	蘇州平江萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
81.	蘇州吳中萬達廣場	—	—	—	—	—	—	7,353	41,147	—	85,096	—	112,200	—	36,304
82.	徐州萬達廣場	4,414	12,425	3,725	12,256	—	—	18,557	1,210	—	—	81,198	—	12,738	2,833
83.	鎮江萬達廣場	1,514	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
84.	南通萬達廣場	—	—	—	—	—	—	8,236	20,323	—	135,900	—	131,900	—	53,900

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>										在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他					
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)				
85.	福州金融街萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
86.	福州倉山萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
87.	泉州安溪萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
88.	泉州浦西萬達廣場	4,969	-	13,032	-	5,152	-	480	121	9,731	-	-	203,362	-	11,837	39,881	-				
89.	晉江萬達廣場	484	6,268	819	-	15,582	40,904	1,185	19,566	-	25,115	-	52,444	165,253	-	81,780	-				
90.	福清萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	38,562	4,666	82,611	-	94,887	-	19,750	6,595				
91.	龍岩萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	8,451	58,431	37,460	102,225	115,211	119,605	18,957	35,051				
92.	廈門湖裏萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
93.	廈門集美萬達廣場	178	2,471	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
94.	寧德萬達廣場	791	-	-	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-				
95.	莆田萬達廣場	1,645	4,548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
96.	漳州台商萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	12,146	57,727	44,500	147,407	126,380	-	76,000	-				
97.	漳州碧湖萬達廣場	2,534	19,706	7,189	2,229	1,466	144	325	5,800	-	-	-	-	-	-	-	-				
98.	南昌紅穀灘萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
99.	南昌八一萬達購物廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
100.	九江萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,510	107,700	-	482,358	-	151,000	-				
101.	上饒萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000	260,900	-	154,500	-	101,300	-				
102.	寧波江北萬達廣場	-	-	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
103.	寧波鄞州萬達廣場	—	—	—	—	—	38	3,269	—	—	—	—	—	—	—	—	—
104.	杭州拱墅萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	18,050	35,150	29,997	75,662	—	—	—	49,932
105.	紹興柯橋萬達廣場	—	—	—	—	—	—	5,150	—	—	—	—	—	—	—	—	—
106.	紹興上虞萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
107.	嘉興萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	5,330	55,070	10,968	108,032	69,303	211,997	—	41,843
108.	金華萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	15,574	19,729	156,152	85,824	—	—	—	—
109.	台州經開萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	6,424	45,980	—	82,985	73,276	99,324	—	116,807
110.	義烏萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	13,783	41,217	—	186,000	—	109,000	—	40,000
111.	溫州平陽萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	10,563	39,775	—	—	226,908	39,467	10,040	73,085
112.	溫州龍灣萬達廣場	4,067	2,527	1,790	48,699	—	3,507	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
113.	余姚萬達廣場	25,447	2,069	7,536	—	75,566	15,712	1,403	—	4,121	414	—	—	—	—	—	—
114.	合肥天鵝湖萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
115.	合肥包河萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
116.	宿州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68,700	—	76,600	—	344,000	—	91,800
117.	亳州萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	11,898	64,903	1,720	108,764	28,652	419,504	—	99,214
118.	阜陽萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	25,232	50,918	14,776	44,746	166,566	145,249	—	34,618
119.	馬鞍山萬達廣場	—	—	—	—	—	—	—	—	12,245	49,755	6,727	102,473	55,468	224,532	—	98,800
120.	蕪湖鏡湖萬達廣場	253	12,244	45	460	484	704	—	—	1,512	19,487	28,748	109,791	—	—	—	27,317
121.	蚌埠萬達廣場	14,340	22,513	2,937	395	20,299	1,037	36,756	3,244	6,435	39,813	1,276	91,742	16,965	24,464	—	56,045

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>									
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
	<b>華南</b>																
122.	廣州南沙萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	2,584	47,416	-	-	-	-	-	6,429
123.	廣州白雲萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
124.	廣州蘿崗萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	30,136	24,558	32,049	129,663	-	-	-	2,869
125.	廣州增城萬達廣場	36,979	-	-	-	-	-	-	8,032	-	-	-	-	-	-	-	-
126.	廣州番禺萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	29,775	751	150,047	65,100	-	-	-	12,787
127.	東莞厚街萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	14,574	53,776	-	133,763	48,828	143,672	-	64,137
128.	東莞長安萬達廣場	9,370	17,605	-	7,710	-	-	-	2,273	-	-	-	-	-	-	-	-
129.	東莞東城萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	43,648	12,204	23,476	70,824	26,486	79,353	-	48,709
130.	東莞虎門萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131.	梅州萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
132.	湛江萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	10,552	43,799	-	352,478	-	82,004	-	40,689
133.	江門萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	22,850	21,155	93,931	210,599	-	-	-	31,965
134.	佛山南海萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	30,033	9,967	90,412	140,418	103,350	56,650	-	56,770
135.	南寧安吉萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	23,901	44,099	14,292	186,708	29,152	82,848	-	30,000
136.	南寧青秀萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	32,772	17,728	192,480	156,348	33,050	127,897	-	15,888
137.	柳州萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	29,336	13,064	13,688	97,312	57,804	168,892	-	66,600
138.	桂林高新萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,000	-	25,000	-	76,400	-	30,000

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。

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>							
		零售		SOHO及辦公室		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
139.	烏魯木齊萬達廣場	-	-	-	-	-	-	18,685	46,164	-	256,615	-	299,995	-	116,010
140.	銀川金鳳萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
141.	銀川西夏萬達廣場	-	-	-	-	-	-	29,694	30,438	31,395	104,838	62,251	187,282	9,534	28,413
142.	西安大明宮萬達廣場	508	-	-	152,154	-	-	8,897	24,683	3,332	34,619	4,299	153,799	-	24,738
143.	西安李家村萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
144.	西安民樂園萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
145.	渭南萬達廣場	-	-	-	-	-	-	5,332	26,668	22,059	78,441	-	-	-	1,000
146.	蘭州咸陽關萬達廣場	-	-	-	-	-	-	11,972	-	151,880	42,038	-	-	4,640	1,960
147.	西寧萬達廣場	-	-	-	-	-	-	30,371	35,224	115,839	291,356	35,160	71,883	-	39,222
148.	成都郫縣萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	78,722	-	229,000	-	270,600	-	118,773
149.	成都金牛萬達廣場	-	-	-	-	-	4,537	-	-	-	-	-	-	-	-
150.	成都錦華路萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151.	內江萬達廣場	-	-	-	-	-	-	34,701	47,939	17,767	145,785	29,644	230,356	-	47,470
152.	廣元萬達廣場	-	-	-	-	-	-	17,167	57,833	2,011	101,129	21,848	170,152	-	57,743
153.	綿陽經開萬達廣場	-	-	-	-	-	-	9,991	59,919	13,867	218,547	20,868	393,987	-	97,228
154.	綿陽涪城萬達廣場	5,566	-	-	-	1,165	-	-	-	-	-	-	-	-	-
155.	資陽萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>							
		零售		SOHO及辦公室		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他	
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)
156.	重慶萬州萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
157.	重慶南坪萬達廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
158.	重慶巴南萬達廣場	-	-	-	-	-	-	36,190	63,810	29,182	338,418	34,432	207,968	78,200	
159.	昆明西山萬達廣場	-	-	-	-	-	-	21,445	-	276,303	87,465	-	-	-	
	<b>萬達城</b>														
160.	哈爾濱萬達城	-	-	-	-	-	-	29,115	88,139	21,554	76,046	135,689	782,351	217,334	
161.	無錫萬達城	-	-	-	-	-	-	9,087	57,037	-	173,817	17,931	378,514	178,760	
162.	南昌萬達城	-	-	-	-	-	-	73,842	28,400	-	-	623,721	297,440	166,173	
163.	合肥萬達城	-	-	-	-	-	-	71,316	96,167	47,628	329,936	642,799	172,183	242,105	
164.	青島萬達東方影都	-	-	-	-	-	-	22,395	46,524	125,205	258,087	-	-	20,200	
165.	武漢中央文化區	-	-	-	-	-	-	44,956	16,863	206,166	-	190,646	229,999	29,279	
	<b>其他項目</b>														
166.	大連萬達中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
167.	鄭州萬達中心	-	-	-	-	-	-	24,756	24,404	12,075	56,362	-	101,189	100,155	
168.	天津萬達中心	-	-	-	-	-	-	-	-	4,963	71,508	56,399	51,573	7,181	
169.	武漢萬達中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
170.	銀川萬達中心	-	-	-	-	-	-	4,784	14,726	108,260	51,935	-	-	-	
171.	西安東新街項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
172.	福州恒力城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
173.	蕪湖萬達酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
174.	成都萬達酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,539	-	-	27,317	
175.	三亞萬達酒店 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,610	-	-	10,881	

## 業 務

序號	項目	已完工可售物業 <sup>(1)</sup>						在建可售物業 <sup>(1)</sup>										
		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		零售		SOHO及辦公室		住宅		其他		
		已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	未售 建築面積 (平方米)	
<b>二零一四年獨立項目<sup>(2)</sup></b>																		
176.	青島萬達遊艇產業園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
177.	西雙版納國際旅遊 度假區	1,465	63	50	105	2,491	1,578	—	574	30,995	21,613	—	—	—	305,573	406,743	—	345,291
178.	大連金石國際度假區	10,190	11,836	—	—	111,343	85,053	—	4,250	—	—	—	—	—	—	—	—	—

**附註：**

- (1) 包括我們截至二零一四年六月三十日擁有權益的供出售物業。
- (2) 於二零一四年十月，我們向大連萬達集團出售三個物業項目，請參閱「概要—近期發展」及「與控股股東的關係—業務劃分—控股股東從事的除外業務」。

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

---

## 業 務

---

### 物業項目的詳情

#### 位於中國的物業項目

下文所載為，截至二零一四年六月三十日，其賬面價值佔我們綜合資產總額超過0.9%的物業項目：

#### 長沙開福萬達廣場



長沙開福萬達廣場坐落於湖南省長沙開福區五一商圈，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約1,052,580平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、五幢寫字樓及四幢住宅。該項目正由我們的全資項目公司長沙開福萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一零年八月開始開發長沙開福萬達廣場並預期於二零一四年十一月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

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

## 業 務

下表載列長沙開福萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	竣工
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 購物中心

購物中心於二零一三年九月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約196,473平方米及約113,102平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有88家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	—	100%	100%
實際租金 (人民幣／平方米／月) .....	—	—	58	64
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	—	20.2	43.3

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，長沙開福萬達廣場的已完工住宅物業已基本售完。

### 寫字樓

長沙開福萬達廣場的所有已完工寫字樓均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約224,474平方米的寫字樓正在開發中，其中約190,396平方米已預售。

### 長沙萬達文華酒店

長沙萬達文華酒店於二零一二年八月投入運營，總建築面積約為67,536平方米，擁有424間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣748元及約人民幣425元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別約為40%、57%及70%。

---

## 業 務

---

### 供出售零售空間及其他

長沙開福萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約16,487平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約15,084平方米已預售。

長沙開福萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 成都金牛萬達廣場



成都金牛萬達廣場坐落於四川省成都市金牛區。成都金牛萬達廣場的總建築面積約為1,127,873平方米，為西南地區最大多功能綜合體之一，主要包括一個購物中心、三幢寫字樓、四幢SOHO及七幢住宅。該項目由我們透過旗下全資項目公司成都金牛萬達廣場投資有限公司開發。

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。

## 業 務

我們於二零一一年一月開始開發成都金牛萬達廣場並於二零一三年十二月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列成都金牛萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

### 購物中心

購物中心於二零一二年十二月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約215,005平方米及約118,076平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有211家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	100%	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	—	— <sup>(2)</sup>	75	83
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	— <sup>(2)</sup>	106.0	58.2

附註：

- (1) 截至各所示期間的最後日期。
- (2) 該購物中心於二零一二年十二月投入運營。因此並無數據提供。

### 住宅、寫字樓及SOHO、供出售零售空間及其他

成都金牛萬達廣場的所有住宅物業、寫字樓、SOHO及供出售零售空間均已預售。

成都金牛萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 泉州浦西萬達廣場



泉州浦西萬達廣場坐落於福建省泉州豐澤區寶洲街，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約1,177,300平方米，主要包括一個購物中心、一座豪華酒店、兩幢寫字樓、兩幢SOHO及八幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司泉州浦西萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一零年八月開始開發泉州浦西萬達廣場並預期於二零一五年八月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列泉州浦西萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	部分開發中及部分竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

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。

## 業 務

### 購物中心

購物中心於二零一二年九月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約287,355平方米及約100,502平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有127家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	100%	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	—	65	72	83
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	20.1	86.5	49.5

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

泉州浦西萬達廣場的所有已完工住宅物業均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約203,362平方米的住宅物業正在開發中，其全部已預售。

### 泉州萬達文華酒店

泉州萬達文華酒店於二零一二年八月投入運營，總建築面積約為47,767平方米，擁有322間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣653元及約人民幣389元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為55%、60%及70%。

### 寫字樓及SOHO、供出售零售空間及其他

泉州浦西萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約9,731平方米的供出售零售空間正在開發中，其全部已預售。

泉州浦西萬達廣場的所有寫字樓及SOHO均已售罄。

泉州浦西萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 東莞東城萬達廣場



東莞東城萬達廣場坐落於廣東省東莞東縱傳統商圈，毗鄰東城區中心，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約541,189平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、一幢寫字樓、兩幢SOHO及10幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司東莞東城萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一二年七月開始開發東莞東城萬達廣場並預期將於二零一五年四月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列東莞東城萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 購物中心

購物中心預期於二零一四年九月投入運營，估計總建築面積約為105,881平方米。

## 業 務

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，東莞東城萬達廣場的住宅物業正在開發中，估計可出售總建築面積約為105,839平方米，其中約26,486平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，東莞東城萬達廣場的寫字樓及SOHO正在開發中。寫字樓的估計可出售總建築面積約為60,361平方米，其中約8,497平方米已預售，而SOHO的估計可出售總建築面積約為33,940平方米，其中約14,978平方米已預售。

### 東莞萬達文華酒店

截至二零一四年六月三十日，東莞東城萬達廣場的東莞萬達文華酒店正在開發中。預期該酒店於二零一四年九月投入運營。其估計總建築面積約為44,500平方米，規劃客房總數為306間。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約55,852平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約43,648平方米已預售。

東莞東城萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 哈爾濱哈西萬達廣場



哈爾濱哈西萬達廣場坐落於黑龍江省哈爾濱市哈西區中心商務區，為一項多功能綜合體，總建築面積約863,500平方米，主要包括一個購物中心、兩幢寫字樓、兩幢SOHO及11幢住宅。該項目由我們透過旗下全資項目公司哈爾濱哈西萬達廣場有限公司開發。

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。

## 業 務

我們於二零一一年四月開始開發哈爾濱哈西萬達廣場並於二零一三年九月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列哈爾濱哈西萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

### 購物中心

購物中心於二零一三年九月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約218,571平方米及119,452平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有171家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	—	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	—	—	50	56
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	—	21.6	39.6

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱哈西萬達廣場的已完工住宅物業已基本售完。

### 哈爾濱哈西萬達嘉華酒店

哈爾濱哈西萬達嘉華酒店於二零一三年九月投入運營，總建築面積為47,918平方米，擁有345間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣632元及約人民幣210元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為33%及49%。

### 寫字樓、SOHO、供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱哈西萬達廣場的已完工供出售零售空間已基本售完。

---

## 業 務

---

哈爾濱哈西萬達廣場的所有寫字樓和SOHO均已售罄。

哈爾濱哈西萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 丹東萬達廣場



丹東萬達廣場坐落於遼寧省丹東市振興區花園路與錦山大街交匯處，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約1,118,800平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、21幢住宅及兩幢寫字樓。該項目正由我們透過旗下全資項目公司丹東萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年三月開始開發丹東萬達廣場並預期於二零一七年九月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列丹東萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

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。

## 業 務

### 購物中心

購物中心於二零一三年十二月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為161,304平方米及90,863平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有134家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	—	98%	100%
實際租金 (人民幣／平方米／月) .....	—	—	60	54
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	—	2.1	29.0

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，丹東萬達廣場的住宅物業正在開發中，估計可出售總建築面積約為333,192平方米，其中約195,622平方米已預售。

### 寫字樓

截至二零一四年六月三十日，丹東萬達廣場約3,152平方米的已竣工寫字樓面尚未出售。

### 丹東萬達嘉華酒店

丹東萬達嘉華酒店於二零一三年十二月投入運營，總建築面積為48,499平方米，擁有302間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣400元及約人民幣121元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為30%及34%。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，丹東萬達廣場約13,027平方米的已竣工供出售零售空間尚未出售。此外，估計可出售總建築面積約51,523平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約19,888平方米已預售。

丹東萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 唐山路南萬達廣場



唐山路南萬達廣場坐落於河北省唐山市路南區，為一項多功能綜合體，總建築面積約1,106,956平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、兩幢寫字樓、兩幢SOHO及21幢住宅。該項目由我們透過旗下全資項目公司唐山萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零零九年六月開始開發唐山路南萬達廣場並於二零一三年四月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列唐山路南萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

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。

## 業 務

### 購物中心

購物中心於二零一一年十二月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約191,824平方米及約112,688平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有151家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	100%	100%	100%	100%
實際租金 (人民幣／平方米／月) .....	51	62	71	75
租金收入(人民幣百萬元) .....	1.7	84.5	95.7	50.2

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅、寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，唐山路南萬達廣場約34,031平方米的已完工住宅物業、22,515平方米的已完工寫字樓及55,490平方米的已完工SOHO尚未售出。

### 唐山萬達酒店

唐山萬達酒店於二零一一年十二月投入運營，總建築面積約為47,467平方米，擁有285間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣617元及約人民幣270元。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為8%、30%、44%及39%。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，唐山路南萬達廣場約1,654平方米的已完工供出售零售空間尚未售出。

唐山路南萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 南京江寧萬達廣場



南京江寧萬達廣場坐落於江蘇省南京市江寧區竹山路旁，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約536,380平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、五幢寫字樓、一幢SOHO及兩幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司南京江寧萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年三月開始開發南京江寧萬達廣場並預期於二零一四年十二月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列南京江寧萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	部分開發中及部分竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

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。

## 業 務

### 購物中心

購物中心於二零一三年十二月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約168,585平方米及約95,635平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有180家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	—	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	—	—	87	89
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	—	3.0	50.4

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，南京江寧萬達廣場約13,298平方米的已完工住宅物業尚未售出。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約為38,759平方米的住宅物業正在開發中，其中約11,429平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，南京江寧萬達廣場約12,784平方米的已完工寫字樓尚未售出。截至同日，南京江寧萬達廣場已完工的SOHO已基本售完。截至二零一四年六月三十日，未有交付任何物業。

### 南京萬達嘉華酒店

南京萬達嘉華酒店於二零一三年十二月投入運營，總建築面積約為41,595平方米，擁有302間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣1,051元及約人民幣277元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為26%及41%。

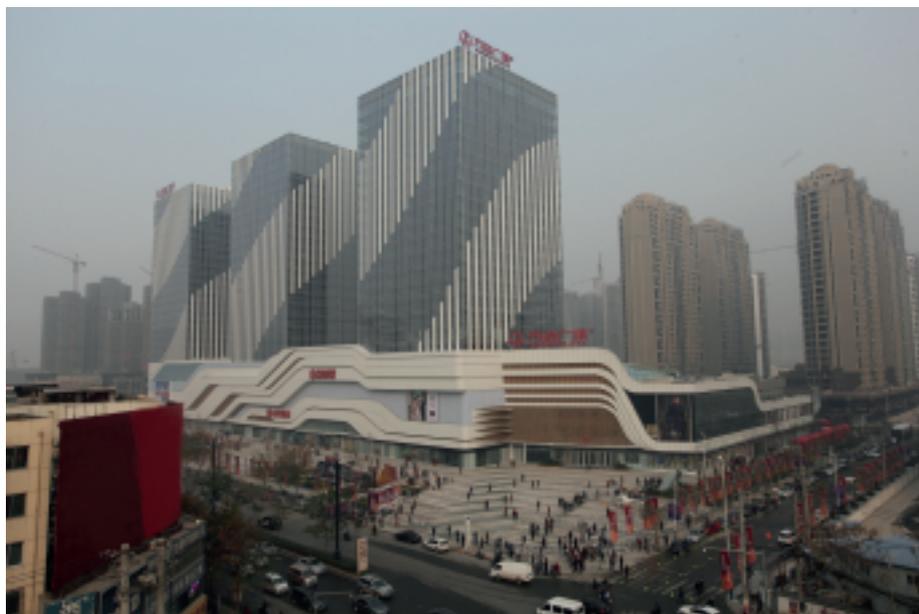
### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，南京江寧萬達廣場約2,115平方米的已完工供出售零售空間尚未售出。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約12,694平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約11,798平方米已預售。

南京江寧萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 西安大明宮萬達廣場



西安大明宮萬達廣場坐落於陝西省西安市未央區，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約648,968平方米，主要包括一個購物中心、三幢寫字樓、四幢SOHO及12幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司西安大明宮萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年五月開始開發西安大明宮萬達廣場並預期於二零一五年六月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列西安大明宮萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	部分開發中及部分竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

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。

## 業 務

### 購物中心

購物中心於二零一三年十一月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約187,588平方米及約89,931平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有138家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	—	—	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	—	—	71	77
租金收入(人民幣百萬元) .....	—	—	8.4	41.3

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，西安大明宮萬達廣場的住宅物業正在發展中，估計可出售總建築面積約為158,098平方米，其中約4,299平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，西安大明宮萬達廣場約98,472平方米的已完工寫字樓及53,682平方米的已完工SOHO尚未售出。截至二零一四年六月三十日，未有交付任何物業。

此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約37,951平方米的SOHO正在開發中，其中約3,332平方米已預售。

### 供出售零售空間及其他

西安大明宮萬達廣場的所有已完工零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約33,580平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約8,897平方米已預售。

西安大明宮萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 天津萬達中心



天津萬達中心坐落於天津市河東區，為一項多功能綜合體，總建築面積約349,000平方米，主要包括一家豪華酒店、一幢寫字樓及四幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司天津萬達中心投資有限公司開發。

我們於二零一一年七月開始開發天津萬達中心並於二零一四年七月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列天津萬達中心各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，天津萬達中心的住宅物業正在開發中，估計可出售總建築面積約為107,972平方米，其中約56,399平方米已預售。

### 寫字樓

截至二零一四年六月三十日，天津萬達中心的寫字樓正在開發中，估計可出售總建築面積約為76,471平方米，其中約4,963平方米已預售。

---

## 業 務

---

### 天津萬達文華酒店

天津萬達文華酒店於二零一三年九月投入運營，總建築面積約為48,101平方米，擁有295間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣557元及約人民幣118元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為21%及31%。

### SOHO、供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，天津萬達中心約28,828平方米的已完工供出售零售空間尚未售出。

天津萬達中心的所有SOHO均已售罄。

天津萬達中心的其他物業主要包括停車位。

### 石家莊裕華萬達廣場



石家莊裕華萬達廣場坐落於河北省石家莊市裕華區，為一項多功能綜合體，總建築面積約1,840,117平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、三幢寫字樓、四幢SOHO及21幢住宅。該項目由我們透過旗下全資項目公司石家莊萬達廣場投資有限公司(32%的股權以獨立第三方珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)的名義登記)開發。

我們於二零零九年十一月開始開發石家莊裕華萬達廣場並於二零一三年十二月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

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

## 業 務

下表載列石家莊裕華萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	竣工
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

### 購物中心

購物中心於二零一一年九月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約191,947平方米及約117,250平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有127家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	100%	100%	100%	100%
實際租金 (人民幣/平方米/月) .....	45	59	70	76
租金收入(人民幣百萬元) .....	17.3	82.6	97.7	53.2

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，石家莊裕華萬達廣場的已完工住宅物業已基本售完。

### 石家莊萬達酒店

石家莊萬達酒店於二零一一年九月投入運營，總建築面積約為44,462平方米，擁有293間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣603元及約人民幣402元。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為26%、45%、67%及72%。

### 寫字樓、SOHO、供出售零售空間及其他

石家莊裕華萬達廣場的所有寫字樓、SOHO及供出售零售空間均已售罄。

石家莊裕華萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 上海松江萬達廣場



上海松江萬達廣場坐落於上海市松江區，為一項多功能綜合體，總建築面積約322,908平方米，主要包括一個購物中心及四幢寫字樓。該項目由我們透過旗下全資項目公司上海松江萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一二年五月開始開發上海松江萬達廣場並於二零一四年五月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列上海松江萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售SOHO .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

#### 購物中心

購物中心於二零一四年五月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別約為155,632平方米及約96,397平方米。

#### 寫字樓、SOHO、供出售零售空間及其他

上海松江萬達廣場的所有寫字樓、SOHO及供出售零售空間均已售罄。

上海松江萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

## 業 務

### 上海五角場萬達廣場



上海五角場萬達廣場坐落於上海市楊浦區，為一項多功能綜合體，總建築面積約332,302平方米，主要包括一個購物中心、三條步行街及三幢寫字樓。該項目由我們透過旗下全資項目公司上海萬達商業廣場置業有限公司開發。

我們於二零零四年十月開始開發上海五角場萬達廣場並已於二零零七年四月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列上海五角場萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售寫字樓 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

### 購物中心

購物中心於二零零六年十二月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約242,120平方米及約182,774平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心擁有99家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	100%	99%	100%	100%
實際租金 (人民幣／平方米／月) .....	136	145	157	163
租金收入(人民幣百萬元) .....	300.9	316.1	343.7	177.2

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

---

## 業 務

---

### 寫字樓、供出售零售空間及其他

上海五角場萬達廣場的所有寫字樓及供出售零售空間均已售罄。

上海五角場萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 北京CBD萬達廣場



北京CBD萬達廣場坐落於北京市朝陽區的北京中央商務區，為一項多功能綜合體，總建築面積約446,360平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、兩幢寫字樓及八幢SOHO。該項目由我們透過旗下全資項目公司北京萬達廣場房地產開發有限公司開發。

我們於二零零三年八月開始開發北京CBD萬達廣場並已於二零零六年九月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列北京CBD萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售SOHO .....	竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	竣工

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。

## 業 務

### 購物中心及供出租寫字樓

北京CBD萬達廣場的投資物業包括一個購物中心及供出租寫字樓，總建築面積約159,170平方米。截至二零一四年六月三十日，購物中心及供出租寫字樓擁有18家租戶。購物中心於二零零六年十二月投入運營，總可出租面積約為70,272平方米。供出租寫字樓的總可出租面積約為31,138平方米。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
<b>購物中心</b>				
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	100%	100%	100%	100%
<b>實際租金</b>				
(人民幣元/平方米/月) ....	99	97	103	102
租金收入(人民幣百萬元) .....	83.4	82.1	86.5	42.5
<b>供出租寫字樓</b>				
出租率(%) <sup>(1)</sup> .....	100%	100%	100%	100%
<b>實際租金</b>				
(人民幣元/平方米/月) ....	138	182	279	277
租金收入(人民幣百萬元) .....	47.1	67.9	104.3	51.7

附註：

(1) 截至各所示期間的最後日期。

### 北京萬達酒店

北京萬達酒店於二零零七年八月投入運營，總建築面積約為56,301平方米，擁有417間客房。二零一三年的平均房租及平均客房收入分別約為人民幣1,080元及約人民幣845元。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月的平均入住率分別為68%、75%、78%及82%。

### SOHO、供出售零售空間及其他

北京CBD萬達廣場的所有SOHO及供出售零售空間均已售罄。

北京CBD萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 廣州番禺萬達廣場

廣州番禺萬達廣場坐落於廣東省廣州南村鎮番禺萬博商圈，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約497,722平方米，主要包括一個購物中心、一幢寫字樓及三幢SOHO。該項目正由我們透過旗下全資項目公司廣州市萬諾投資管理有限公司開發。

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。

## 業 務

我們於二零一二年五月開始開發廣州番禺萬達廣場並預期於二零一四年十月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列廣州番禺萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 購物中心

購物中心預期於二零一四年十一月投入運營，估計總建築面積約為231,474平方米。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，廣州番禺萬達廣場的寫字樓和SOHO正在開發中。寫字樓的估計總建築面積為65,100平方米，均未預售，SOHO的估計可出售總建築面積約150,047平方米，全部已預售。

### 供出售零售空間及其他

廣州番禺萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約30,526平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約29,775平方米已預售。

廣州番禺萬達廣場的其他物業主要包括停車位及一個目前正在開發並將於完工後移交當地政府的文化休閒活動中心。

### 佛山南海萬達廣場

佛山南海萬達廣場坐落於廣東省佛山南海區，為一項多功能綜合體，估計總建築面積約702,250平方米，包括一個購物中心、兩幢寫字樓、三幢SOHO及七幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司佛山南海萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年十一月開始開發佛山南海萬達廣場並預期於二零一五年四月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

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

## 業 務

下表載列佛山南海萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 購物中心

購物中心於二零一四年八月投入運營，總建築面積約為152,188平方米。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，佛山南海萬達廣場的住宅物業正在開發中，估計可出售總建築面積約為160,000平方米，其中約103,350平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，佛山南海萬達廣場的寫字樓及SOHO正在開發中。寫字樓的估計可出售總建築面積約為128,027平方米，其中約12,920平方米已預售，而SOHO的估計可出售總建築面積約為102,803平方米，其中約77,492平方米已預售。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，佛山南海萬達廣場的供出售零售空間正在開發中，估計可出售總建築面積約為40,000平方米，其中約30,033平方米已預售。

佛山南海萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 南寧青秀萬達廣場

南寧青秀萬達廣場坐落於廣西壯族自治區南寧市青秀區。南寧青秀萬達廣場為一項多功能綜合體，估計總建築面積為888,800平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、四幢寫字樓、一幢SOHO及兩幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司南寧青秀萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一二年十一月開始開發南寧青秀萬達廣場並預期於二零一六年五月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

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

## 業 務

下表載列南寧青秀萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
供出售SOHO .....	部分開發中及部分竣工
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 購物中心

購物中心預期於二零一四年十二月投入運營，估計總建築面積約為200,500平方米。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，南寧青秀萬達廣場的住宅物業正在開發中，估計可出售總建築面積約為160,947平方米，其中33,050平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

南寧青秀萬達廣場所有已完工的寫字樓及SOHO已全部售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約239,775平方米的寫字樓正在開發中，其中192,480平方米已預售，另有估計可出售總建築面積約為109,053平方米的SOHO正在開發中，均未預售。

### 南寧萬達文華酒店

截至二零一四年六月三十日，南寧青秀萬達廣場的南寧萬達文華酒店正在開發中。預期該酒店將於二零一四年十月投入運營。其估計總建築面積為49,500平方米及規劃客房總數為332間。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約50,500平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約32,772平方米已預售。

南寧青秀萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 金華萬達廣場

金華萬達廣場坐落於浙江省金華市金東區多湖鎮，為一項多功能綜合體，總建築面積約517,377平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、兩幢寫字樓及六幢SOHO。該項目正由我們透過旗下全資項目公司金華萬達廣場投資有限公司開發。

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。

## 業 務

我們於二零一二年十一月開始開發金華萬達廣場並預期於二零一四年九月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列金華萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
供出售SOHO .....	開發中
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 購物中心

購物中心於二零一四年七月投入運營，總建築面積約為168,289平方米。

### 寫字樓及SOHO

金華萬達廣場的所有已完工寫字樓均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約76,820平方米的寫字樓正在開發中，其中約51,405平方米已預售，而估計可出售總建築面積約165,155平方米的SOHO正在開發中，其中約104,746平方米已預售。

### 金華萬達嘉華酒店

截至二零一四年六月三十日，金華萬達廣場的金華萬達嘉華酒店正在開發中，估計總建築面積約為41,500平方米及規劃客房總數為330間。

### 供出售零售空間及其他

金華萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約35,304平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約15,574平方米已預售。

金華萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 濟寧太白路萬達廣場

濟寧太白路萬達廣場毗鄰山東省濟寧市任城區百花公園，為一項多功能綜合體，總建築面積約737,600平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、一幢寫字樓、四幢SOHO及七幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司濟寧太白路萬達廣場有限公司開發。

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。

## 業 務

我們於二零一二年十一月開始開發濟寧太白路萬達廣場並預期於二零一四年十月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列濟寧太白路萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	部分開發中及部分竣工
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
供出售SOHO .....	部分開發中及部分竣工
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 購物中心

購物中心於二零一四年七月投入運營，總建築面積約為151,600平方米。

### 住宅

濟寧太白路萬達廣場的所有已完工住宅物業均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約69,298平方米的住宅物業正在開發中，其中約64,537平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

濟寧太白路萬達廣場的所有已完工寫字樓和SOHO均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約為45,789平方米的寫字樓正在開發中，其全部已預售，另有估計可出售總建築面積約136,048平方米的SOHO正在開發中，其中約103,117平方米已預售。

### 濟寧萬達嘉華酒店

截至二零一四年六月三十日，濟寧太白路萬達廣場的濟寧萬達嘉華酒店正在開發中，估計總建築面積約為36,500平方米及規劃客房總數為307間。

## 業 務

### 供出售零售空間及其他

濟寧太白路萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約為45,828平方米的供出售零售空間正在開發中，其全部已預售。

濟寧太白路萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 昆明西山萬達廣場

昆明西山萬達廣場坐落於雲南省昆明市泛亞金融產業中心園區，為一項多功能綜合體，總建築面積約713,800平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、兩幢寫字樓及三幢SOHO。該項目正由我們透過旗下全資項目公司昆明萬達廣場投資有限公司開發。

我們於二零一二年五月開始開發昆明西山萬達廣場並預期於二零一五年十二月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列昆明西山萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	部分開發中及部分竣工
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 購物中心

購物中心預期將於二零一四年十月投入運營，估計總建築面積約為265,081平方米。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，昆明西山萬達廣場的寫字樓正在開發中。寫字樓的估計可出售總建築面積約283,293平方米，其中約195,960平方米已預售。昆明西山萬達廣場所有已完工的SOHO已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計可出售總建築面積約80,475平方米的SOHO正在開發中，其中約80,343平方米已預售。

### 昆明萬達文華酒店

截至二零一四年六月三十日，昆明西山萬達廣場的昆明萬達文華酒店正在開發中，預期將於二零一四年十月投入運營，估計總建築面積約為44,600平方米，規劃客房總數為302間。

## 業 務

### 供出售零售空間及其他

昆明西山萬達廣場的所有已完工供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積為21,445平方米的供出售零售空間正在開發中，其全部已預售。

昆明西山萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 福清萬達廣場

福清萬達廣場坐落於福建省福清市清昌大道，為一項多功能綜合體，總建築面積約410,691平方米，主要包括一個購物中心、一條步行街、兩幢寫字樓及六幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司福清萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年十二月開始開發福清萬達廣場並預期於二零一五年三月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列福清萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	部分開發中及部分竣工
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
供出售零售空間 .....	開發中

### 購物中心

購物中心預期於二零一四年十二月投入運營，估計總建築面積約為146,600平方米。

### 住宅

福清萬達廣場的所有已完工住宅物業均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約為94,887平方米的住宅物業正在開發中，其全部已預售。

### 寫字樓

福清萬達廣場的所有已完工寫字樓均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約為82,611平方米的寫字樓正在開發中，其全部已預售。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，福清萬達廣場的供出售零售空間正在開發中，估計總建築面積約為43,227平方米，其中約38,562平方米已預售。

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。

## 業 務

福清萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 赤峰萬達廣場

赤峰萬達廣場坐落於內蒙古自治區赤峰市新城區中心，為一項多功能綜合體，總建築面積約為983,200平方米，主要包括一個購物中心、一家豪華酒店、兩幢寫字樓、兩幢SOHO及13幢住宅。該項目正由我們透過旗下全資項目公司赤峰萬達廣場有限公司開發。

我們於二零一二年三月開始開發赤峰萬達廣場並預期於二零一五年五月完成整個項目。此項目的土地出讓金已全額支付。

下表載列赤峰萬達廣場各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	開發中

### 購物中心

購物中心於二零一四年六月投入運營，總建築面積及總可出租面積分別為約171,499平方米及約83,030平方米。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約405,441平方米的住宅物業正在開發中，其中約228,579平方米已預售。

### 寫字樓及SOHO

截至二零一四年六月三十日，赤峰萬達廣場的寫字樓和SOHO正在開發中。寫字樓的估計總建築面積約為80,280平方米，其中約33,884平方米已預售。SOHO的估計總建築面積約為72,397平方米，其中約20,722平方米已預售。

### 赤峰萬達嘉華酒店

赤峰萬達嘉華酒店於二零一四年六月投入運營，總建築面積約為39,985平方米，擁有353間客房。

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。

## 業 務

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約62,801平方米的零售空間正在開發中，其中約17,842平方米已預售。

赤峰萬達廣場的其他物業主要包括停車位。

### 合肥萬達城

合肥萬達城位於安徽省合肥市濱湖新區。合肥萬達城於二零一三年十月開工並預計將於二零二一年四月完成整個項目。

合肥萬達城坐落於巢湖北岸，預期將成為集文化、旅遊及商業特徵於一體的多功能綜合體。合肥萬達城目前包括總建築面積約為1,812,734平方米的已完工物業及在建物業。

合肥萬達城的建築設計靈感來自當地傳統建築風格「徽」式建築。地處巢湖之濱，該項目力求展現安徽南部鄉村的特色田園風光。以白、灰、黑為主基調，項目的建築設計還融合周邊景觀。

下表載列合肥萬達城各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 文化元素

截至二零一四年六月三十日，我們計劃開發以安徽歷史文化為特色的戶外遊樂場及秀場。我們已取得遊樂場的土地使用權證。根據我們的內部佈局規劃圖，此遊樂場的預計總建築面積約為56,000平方米，而現場表演劇場的預計總建築面積則約為55,000平方米。

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，合肥萬達城共有估計可供出售總建築面積約814,982平方米的住宅物業正在開發中，其中約642,799平方米已預售。

### SOHO

截至二零一四年六月三十日，合肥萬達城共有估計可供出售總建築面積約377,564平方米的SOHO空間正在開發中，其中約47,628平方米已預售。

## 業 務

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，合肥萬達城共有估計可供出售總建築面積約167,484平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約71,316平方米已預售。

合肥萬達城的其他物業主要包括停車位。我們亦計劃購買更多地塊以進一步擴建合肥萬達城，包括開發酒店。截至二零一四年六月三十日，我們尚未獲得任何額外地塊。

### 哈爾濱萬達城

哈爾濱萬達城位於黑龍江省哈爾濱市松北區。哈爾濱萬達城於二零一三年六月開工並預計將於二零一九年五月完成整個項目。

哈爾濱萬達城坐落於「冰城」，預期將建設成為集文化、旅遊及商業特徵於一體的多功能綜合體。哈爾濱萬達城目前包括總建築面積約為1,285,319平方米的已完工物業和在建物業。根據有關政府部門發出的批覆文件，哈爾濱萬達城於完工時的總建築面積預計達3,916,300平方米。

哈爾濱萬達城的建築設計體現了東北地區的冰雪風情。該項目突出哈爾濱的獨特風貌，力求提供突顯當地文化的娛樂休閒設施。

下表載列哈爾濱萬達城各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售SOHO .....	開發中
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 文化元素

截至二零一四年六月三十日，我們計劃開發：(i)以哈爾濱冬日冰雪文化和冬日冰上運動為特色的康樂及購物中心，預計總建築面積約為368,400平方米；以及(ii)富有歷史文化特色的遊樂場及秀場。我們已取得遊樂場的土地使用權證。根據我們的內部佈局規劃圖，此遊樂場的預計總建築面積約為51,000平方米，而現場表演劇場的預計總建築面積則約為25,000平方米。

---

## 業 務

---

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱萬達城共有估計可供出售總建築面積約918,039平方米的住宅物業正在開發中，其中約135,689平方米已預售。

### SOHO

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱萬達城共有估計可供出售總建築面積約97,600平方米的SOHO空間正在開發中，其中約21,554平方米已預售。

### 酒店

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱萬達城擁有三家在建酒店，估計總建築面積約為132,179平方米。酒店已於二零一四年四月開工，預計將於二零一七年六月開業。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，哈爾濱萬達城共有估計可供出售總建築面積約117,253平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約29,115平方米已預售。

哈爾濱萬達城的其他物業主要包括停車位。

### 青島萬達東方影都

青島萬達東方影都位於山東省青島市黃島開發區。青島萬達東方影都於二零一三年九月開工並預計將於二零一七年二月完成整個項目。

青島萬達東方影都地處黃海之濱，預計將建設成為集文化、旅遊及商業特徵於一體的多功能綜合體。青島萬達東方影都目前包括總建築面積約910,099平方米的已完工物業和在建物業。我們還計劃購買更多地塊以進一步擴建青島萬達東方影都。

青島萬達東方影都預期將成為海邊的東方好萊塢。該項目致力將影視元素與海洋旅遊揉合在一起。

下表載列青島萬達東方影都各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售SOHO .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

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

## 業 務

### 文化元素

截至二零一四年六月三十日，我們計劃開發：(i)一個現場表演劇場，預計總建築面積為30,800平方米；以及(ii)一個以影視元素和海洋旅遊為特色的休閒及購物中心，預計總建築面積約318,000平方米。

### SOHO

截至二零一四年六月三十日，青島萬達東方影都共有估計可供出售總建築面積約383,292平方米的SOHO空間正在開發中，其中約125,205平方米已預售。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，青島萬達東方影都共有估計可供出售總建築面積約68,919平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約22,395平方米已預售。

青島萬達東方影都的其他物業主要包括停車位。我們亦計劃購買更多地塊以進一步擴建青島萬達東方影都，包括開發酒店。截至二零一四年六月三十日，我們尚未獲得任何額外地塊。

### 武漢中央文化區



武漢中央文化區位於湖北省武漢市武昌區。武漢中央文化區於二零一零年十月開工並預計將於二零一六年九月完成整個項目。

武漢中央文化區座落於楚文化之鄉，預期將建設成為集文化、旅遊及商業特徵於一體的多功能綜合體。武漢中央文化區目前包括總建築面積約1,264,398平方米的已完工物業和在建物業。根據有關政府部門發出的批覆文件，武漢中央文化區於完工後的總建築面積預計達2,166,586平方米。

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。

## 業 務

該項目的設計靈感來自中國傳統設計，旨在喚起人們對二十世紀初的武漢的記憶。

下表載列武漢中央文化區各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
供出售寫字樓 .....	部分開發中及部分竣工
酒店 .....	竣工
供出售零售空間 .....	部分開發中及部分竣工

### 文化元素

截至二零一四年六月三十日，我們已經建成以二十世紀初武漢的傳統建築風格為特徵的旅遊勝地漢街，已經於二零一一年九月開業。漢街的總建築面積約為185,485平方米。截至二零一四年六月三十日，我們正在建設：(i)一個具有本土文化特色的現場表演劇場，估計總建築面積約為30,549平方米；以及(ii)一個電影工作室，估計總建築面積約101,552平方米。

### 購物中心

武漢中央文化區的購物中心包括楚河漢街購物中心及東湖漢街購物中心。楚河漢街購物中心於二零一一年九月開業，總建築面積約為185,485平方米，總可出租面積約為99,730平方米。截至二零一四年六月三十日，其擁有119家租戶。東湖漢街購物中心於二零一三年九月開業，總建築面積約為129,424平方米，總可出租面積約為85,809平方米。截至二零一四年六月三十日，其擁有25家租戶。下表載列所示期間的若干經營數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
出租率(%) <sup>(1)</sup>				
楚河漢街購物中心 .....	72%	80%	84%	81%
東湖漢街購物中心 .....	—	—	100%	100%
實際租金				
(人民幣元/平方米/月) <sup>(2)</sup>	80	75	89	70
租金收入(人民幣百萬元) <sup>(2)</sup> ....	17.6	71.8	113.0	70.5

附註：

- (1) 於各所示期間的最後日期。
- (2) 該兩個購物中心由同一附屬公司經營，租金收入數據無法單列。

---

## 業 務

---

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，武漢中央文化區共有估計可供出售總建築面積約420,645平方米的住宅物業正在開發中，其中約190,646平方米已預售。

### 寫字樓

武漢中央文化區所有已完工的寫字樓均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約206,166平方米的寫字樓正在開發中，全部已預售。

### 酒店

截至二零一四年六月三十日，武漢中央文化區的酒店包括武漢萬達嘉華酒店及武漢萬達瑞華酒店。

武漢萬達嘉華酒店於二零一三年九月投入運營，總建築面積約為41,497平方米，擁有409間客房。二零一三年的平均房租約人民幣679元及二零一三年的平均客房收入約人民幣308元。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，平均入住率分別為45%及61%。

武漢萬達瑞華酒店於二零一四年三月投入運營，總建築面積約為49,626平方米，擁有413間客房。

### 供出售零售空間及其他

武漢中央文化區所有已完工的供出售零售空間均已售罄。此外，截至二零一四年六月三十日，估計總建築面積約61,819平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約44,956平方米已預售。

武漢中央文化區的其他物業主要包括停車位。

### 南昌萬達城

南昌萬達城位於江西省南昌市九龍湖新區。南昌萬達城於二零一三年六月開工並預計將於二零一六年九月完成整個項目。

南昌萬達城孕育在當地江西文化下，預計將建設成為集文化、旅遊及商業特徵於一體的多功能綜合體。南昌萬達城目前包括總建築面積約1,314,518平方米的已完工物業和在建物業。根據有關政府部門發出的批覆文件，南昌萬達城於完工後的總建築面積預計達4,665,000平方米。

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。

## 業 務

南昌萬達城的建築設計靈感來自當地生產的著名青花瓷。融入數千年歷史的江西文化，該項目將傳統中國元素及現代娛樂揉合在一起。

下表載列南昌萬達城各個物業類別的開發狀況：

物業類別	開發狀況
供出售住宅物業 .....	開發中
酒店 .....	開發中
供出售零售空間 .....	開發中

### 住宅

截至二零一四年六月三十日，南昌萬達城共有估計可供出售總建築面積約921,161平方米的住宅物業正在開發中，其中約623,721平方米已預售。

### 酒店

截至二零一四年六月三十日，南昌萬達城擁有三家在建酒店，估計總建築面積約為125,005平方米。酒店已於二零一三年八月開工，預計將於二零一六年五月開業。此外，我們還計劃在南昌萬達城另外建設三家酒店。我們已就此等酒店取得土地證，根據我們的內部布局規劃，預計此等酒店的總建築面積約為123,320平方米。

### 供出售零售空間及其他

截至二零一四年六月三十日，南昌萬達城共有估計可供出售總建築面積約102,242平方米的供出售零售空間正在開發中，其中約73,842平方米已預售。

南昌萬達城的其他物業主要包括停車位。我們亦計劃收購更多地塊進一步擴建南昌萬達城，包括開發文化旅遊項目。截至二零一四年六月三十日，我們尚未獲得任何額外地塊。

### 海外物業項目及物業開發機遇

為進一步拓展我們的地域覆蓋以及增加我們在國際房地產市場的影響力，我們已將物業開發業務拓展至歐洲、北美及澳大利亞的經選定戰略性城市。

#### 英國倫敦 *One Nine Elms*

於二零一三年十月，我們收購一棟23層的寫字樓 *One Nine Elms*，以供開發我們首個海外物業項目。*One Nine Elms*位於倫敦的 *Nine Elms*區。坐落於泰晤士河南岸的 *Nine Elms*區

---

## 業 務

---

正從一個工業區改造為住宅商業區。借此機會，我們計劃拆卸現有樓宇及開發一個由兩座高層塔樓組成的綜合體，這將成為倫敦的一道風景線。根據我們目前的發展計劃，豪華酒店將構成本項目的主要組成部分，計劃以萬達文華品牌經營。該項目亦包括住宅及商業物業。預期One Nine Elms的總佔地面積約為8,400平方米。我們正在制定該項目的具體發展計劃，同時已進行前期預售活動，主要旨在觀察市場反應，從而確定發展計劃的細節。該項目預期將於二零一五年開始施工。

### **西班牙馬德里Edificio Espana**

收購倫敦的One Nine Elms後，我們亦於二零一四年六月收購了位於西班牙馬德里市中心的歷史性建築物Edificio Espana。Edificio Espana樓高28層。Edificio Espana坐落於Plaza de Espana，該區是一個廣受歡迎的旅遊勝地，步行即可到達皇宮。我們計劃翻新Edificio Espana並將之改建為一個集酒店、零售及高端住宅於一身的多用途綜合體。預期該項目的總佔地面積約為4,655平方米。我們正在制定該項目的具體發展計劃。該項目預計將於二零一五年開始施工。

### **有關位於美國伊利諾伊州芝加哥的潛在物業開發項目的合作安排**

於二零一四年七月，我們與一名獨立第三方訂立協議聯合開發一幅位於伊利諾伊州芝加哥的目標地盤（「芝加哥項目」）。第三方共同開發商將有權於(i)協議日期起五年或(ii)最終完成開發芝加哥項目的較遲者後任何時候要求我們以獨立估值師釐定的當時公平市值購買其於芝加哥項目的權益。我們海外附屬公司向芝加哥項目投入的出資總額不超過1,750百萬港元。

我們預計將不遲於二零一六年一月收購目標土地以開發芝加哥項目。芝加哥項目目標地盤被密歇根湖、芝加哥河、千禧公園及東湖岸公園環抱。計劃將芝加哥項目建成包括豪華酒店、住宅單位、商舖及停車場的多用途綜合體。

### **美國加利福尼亞洛杉磯**

於二零一四年九月，我們收購洛杉磯比佛利山市威爾謝爾大道9900號的一幅地塊（「洛杉磯項目」）。洛杉磯項目位於比佛利山市高檔住宅區的黃金地段，步行即可到達羅迪歐大道，該兩英里長街道以購物及旅遊著稱，毗鄰加利福尼亞大學洛杉磯分校和好萊塢。該項目的西面和東面是著名的艾爾羅迪歐小學和比佛利山高級中學。洛杉磯項目的總佔地面積約為32,760平方米。我們正在制定該項目的具體發展計劃。

## 業 務

### 澳大利亞昆士蘭州衝浪者天堂

於二零一四年八月，我們透過附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以認購Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (「Jewel Project Co」) 將予發行的新股份。於訂立股份認購協議前，Jewel Project Co並無經營任何業務。我們已於二零一四年十月完成交易並收購Jewel Project Co的55%股權。Jewel Project Co持有位於澳大利亞昆士蘭州衝浪者天堂Old Burleigh Road 38-44號地塊的產權，該地塊位於澳大利亞著名的黃金海岸。我們與共同開發商計劃共同開發一個集酒店、住宅、餐飲、商業及娛樂用途及設施於一身的多用途綜合體。該項目預期的總佔地面積約11,355平方米。我們正在制定該項目的具體發展計劃。項目預計將於二零一五年動工。

### 物業開發

作為中國領先的物業開發商，我們在開發將建築與零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途相融合的大型多用途物業項目方面擁有強大的執行力及豐富的經驗。致力於在土地收購、規劃、設計及建築方面達到最高品質，我們已設立可調整的物業開發模式並已實施系統化的開發方式，可以為我們物業項目制定可複製的具體標準及操作指引。以下圖表概述我們開發物業項目通常會涉及的主要階段：

土地收購	項目規劃及開發前事項	設計	建築	預租	預售及銷售	交付及售後服務
<ul style="list-style-type: none"><li>物色土地</li><li>初步場地分析及評估</li><li>可行性報告</li><li>選址</li><li>土地收購</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>市場分析</li><li>產品定位</li><li>開發規劃及設計／概念設計</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>初步設計</li><li>結構設計</li><li>建築設計</li><li>繪圖</li><li>景觀設計</li><li>室內設計</li><li>物業管理方案</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>甄選承包商</li><li>物資採購</li><li>施工監理</li><li>竣工驗收</li><li>開發項目所有權</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>戰略性定位</li><li>招標過程</li><li>租賃承擔</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>向潛在買家推銷</li><li>申請預售許可證</li><li>銷售及銷售管理</li><li>擁有物業</li><li>按揭及登記支援</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>房產證</li><li>物業管理</li><li>客戶服務</li><li>付款安排</li></ul>

### 模塊化管理系統

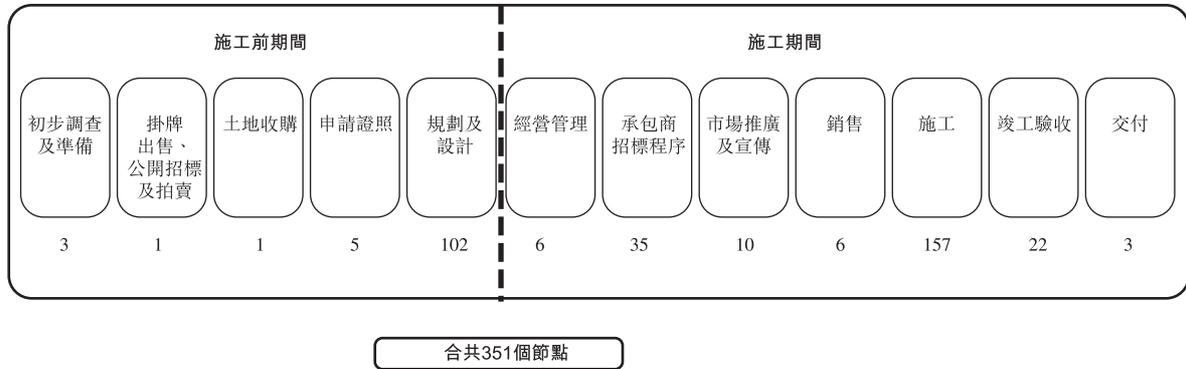
系統且規範的開發管理方法對於我們的物業開發流程至關重要。我們開發管理的核心在於模塊化管理系統，我們相信該系統可為我們提供明顯的競爭優勢且令我們在整個物業開發流程中實現高效的執行力。我們的模塊化管理系統在我們的經營管理知識支持下，將整個物業開發流程細分為單獨的模塊，每個模塊包括細化的流程分工。模塊的功能通過三個層級(根據項目公司、部門及高級管理層的管理及執行責任分類)的超過300個節點進行管控。

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。

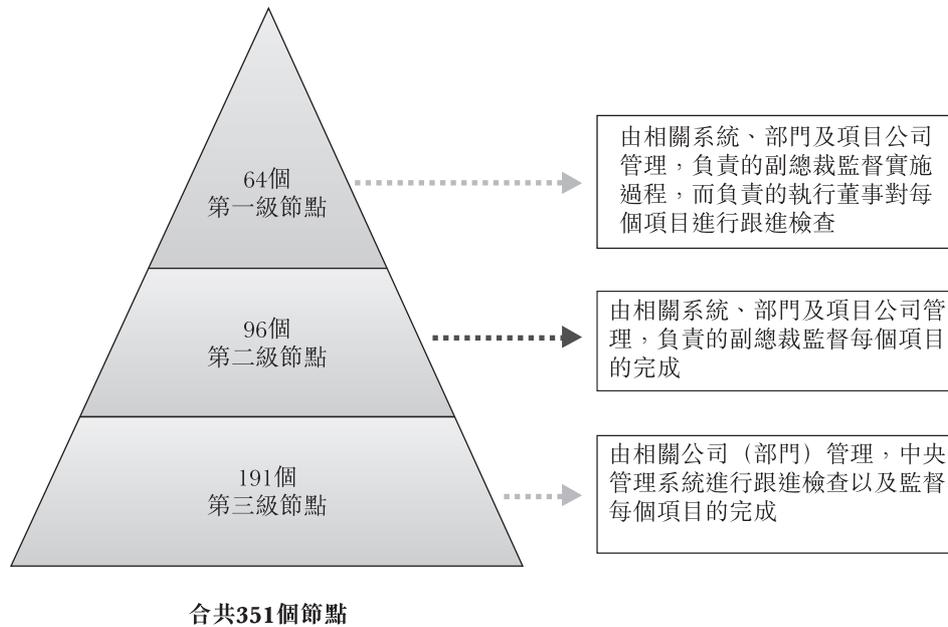
## 業 務

以下圖表載列我們的模塊化管理系統的一般功能，以供說明：

### 在開發流程的各個階段分配模塊及節點



### 按層次劃分的模塊化管理系統節點配置



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。

## 業 務

### 按部門劃分的模塊化管理系統節點配置

編號	部門	節點數目	佔總數百分比
<b>總部層面</b>			
1	人力資源部	2	0.6%
2	發展部	2	0.6%
3	商業規劃研究院	44	12.5%
4	成本控制部	7	2.0%
5	萬達商業管理	8	2.3%
6	設計中心	1	0.3%
7	營銷部	1	0.3%
8	安全監督部	1	0.3%
10	萬達酒店建設	10	2.9%
11	酒店管理部	2	0.6%
<b>附屬公司及分公司層面</b>			
12	項目公司	253	72.1%
13	商管公司	16	4.6%
14	酒店	4	1.1%
<b>總計</b>		<b>351</b>	<b>100.0%</b>

我們的模塊化系統具有「紅綠燈」控制特色，旨在監控各節點的表現及進度，並確保根據規劃開發時間表按時有效地執行。通過使用「綠燈」、「黃燈」及「紅燈」，該系統會自動警示相關部門、負責人員及高級職員執行各項明確任務的時限，提醒其根據時間表完成各項任務，並向上級管理層報告延遲情況以使其即時處理並予以解決，從而使問題在不作進一步推遲的情況下得到解決。

通過將數據輸入與管理、開發時間表設定及調整機制、責任及批准流程以及表現評估整合到標準化模塊化界面中，我們的模塊化管理系統可作出調整並再次使用，從而滿足每個項目的個性化要求。

我們的模塊化系統使我們能夠在所有項目中有效實現項目管理的一致性，並在不同城市和地區的多個項目中按時執行綜合開發功能。

### 選址

選址是我們項目開發經營的重要第一步和物業開發業務成功的主要決定因素。我們一般在中國經濟發達的城市和具有進一步增長及發展潛力地區的城市中心及新開發區中心區，選擇開發萬達廣場的地點。自二零一三年起，我們開始在中國選定戰略城市及熱門旅遊地區，為作分期開發、總體規劃及綜合用途並以當地文化或旅遊元素為特色的萬達城物

---

## 業 務

---

業開發項目尋找完整開發機會。隨著我們的國際業務分佈日益廣泛，我們已在海外市場擴展我們物業開發項目的地域覆蓋，包括英國、西班牙、美國及澳大利亞。我們擬在歐洲、北美及亞太地區發掘各種機會。

在收購一幅土地之前，我們的管理層會考慮影響當地物業市場發展的主要因素，並根據可行性分析及研究作出知情決策。我們在選擇地點時考慮的主要因素包括下列各項：

- 城市的整體經濟狀況及開發前景；
- 當地居民的收入水平及購買力；
- 當地(尤其是目標地點方圓五公里範圍內)的人口密度；
- 基礎設施、當地政府的城市規劃及發展計劃；
- 在城市的位置、與市中心的距離以及交通及公用設施的便利性；
- 主要土地開發項目的完整性及是否適合進行大型物業開發項目。

在評估目標地點的開發潛力時，我們亦考慮周邊環境、該區域現有及潛在物業開發項目、整體競爭格局、整體成本架構與現金流量估計及預期投資回報等。

我們將大量管理資源投入選址過程，這涉及到不同職能部門之間的協作。當我們的發展部在選擇城市時發現潛在開發地點(一般通過當地政府通告及邀請和其他公開渠道)，選址過程即已開始。在整個選址過程中，發展部負責初步投資規劃及整體籌備工作與協調。商業規劃研究院負責初步土地用途及開發規劃。項目管理中心、酒店管理公司及萬達商業管理公司會各自進行研究與分析，以就我們應否收購相關開發用地提供意見。成本控制部、資產管理部及財務部負責分析潛在開發項目的經濟指標，包括成本構成、潛在收益率、項目融資及現金流等。法務部負責法律及監管合規評估。經考慮多個部門的建議及分析後，發展部會整合有關資料並制定項目可行性報告，供我們的項目評估與戰略委員會(由一名副總裁擔任主席)審批。我們系統化的選址過程有助我們審慎收購土地，以及自項目起步階段就以清晰的市場定位和穩健的財務規劃來開發項目。

---

## 業 務

---

### 土地收購

根據中國現行法律法規，作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地使用權須由政府通過公開招標、拍賣及掛牌出售進行出讓。我們主要通過由相關政府機構組織的掛牌出售程序為我們的項目收購土地。在決定將土地使用權出讓予何人時，相關機構不僅會考慮競標價，還會考慮競標人的房地產行業經驗、開發項目往績、信用記錄、資質以及有關地方分區、城市化及發展規劃的開發方案。此外，我們亦通過拍賣及公開招標收購土地。當土地使用權以招標方式出讓時，由不少於五名成員(包括出讓人代表及其他專家)組成的評估委員會評選已經提交的標書。

我們偶爾會通過收購擁有土地使用權的公司的股權或通過與該等公司訂立合作安排來向第三方收購土地。

在向中國政府收購土地使用權的同時，中國的房地產開發商須向相關政府機關繳納土地出讓金並申請授予土地使用權的土地使用權證。一般而言，在向相關土地機關繳納土地出讓金後，獲授的土地使用權年期就住宅物業而言為70年，商業物業為40年，多功能物業為50年。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們分別繳納土地出讓金人民幣16,521百萬元、人民幣18,878百萬元、人民幣23,844百萬元及人民幣11,907百萬元。

截至二零一四年六月三十日，我們擁有總建築面積67.9百萬平方米的土地儲備，包括已完工但未交付的待售物業建築面積約2.4百萬平方米、開發中建築面積約54.8百萬平方米及持作未來開發建築面積約10.7百萬平方米。我們估計我們的土地儲備將足以滿足我們未來三年的開發需求。

### 物業開發融資

我們一般使用預售及銷售物業所得款項來完成現有商業及住宅物業開發項目，以及撥付投資物業及酒店項目的部分建設成本。於往績記錄期內，我們通過內部產生的現金、計息銀行及其他借款、債務及債券融資及信託融資為項目提供資金。

---

## 業 務

---

我們的政策是在實際可行情況下盡量通過內部資源為項目提供資金，以降低所需外部融資水平。然而，我們的融資需求及方法因項目而有所不同，並且我們部分通過銀行借款及信託融資安排為選定項目提供資金，而銀行借款及信託融資安排則須受中國法規及貨幣政策所施加限制規限。有關中國相關法律法規的更多資料，請參閱「附錄七一中國及香港主要法律及監管規定概要」。

### 規劃及設計

我們擁有強大的自主規劃及設計能力。為配合我們的大規模開發平台及產品組合，我們將規劃及設計職責委派予商業規劃研究院及酒店設計院，以負責我們的物業產品的規劃和設計，包括建築類型、建築平面圖、建築裝飾風格和外觀、環境美化及室內設計。視乎物業類型而定，我們的商業規劃研究院或酒店設計院制定出總體規劃及初步設計方案，並考慮當地審美偏好、政府政策及市場狀況。根據產品定位，我們的內部規劃與設計人員會擬備設計及規格，包括總體空間分佈藍圖及建造計劃、每個店舖的戰略性定位及劃定租戶構成及店舖定位的詳細藍圖。

我們的規劃與設計部門亦確保總體設計理念及設計規劃符合我們的內部設計理念及標準，並符合我們的成本控制及運營規定。為此，該等部門於規劃及設計過程中亦與項目公司及其他相關部門合作。在訂單模式下，我們的商業規劃研究院亦會邀請項目公司及其他部門參與，以確保項目設計能夠體現及滿足客戶的需求及偏好。

總體規劃、設計理念及規格確定後，每個項目我們都會與第三方設計公司及建築公司進行密切合作，擬備更為詳細的建築規劃與設計圖。我們在選擇該等建築及設計公司時，會運用招標程序，根據其設計方案、可靠性及質量聲譽以及競標價來作出選擇。

有關項目公司的規劃與設計部門將根據上文所述方式編製一份開發及施工圖紙，並將之提交中國相關政府機關批准。

### 採購及供應商

我們的採購成本因具體在建項目而有所不同，主要包括原材料成本、勞動力成本及機器成本。我們已制定出採購物料的集中採購程序，來適應各個項目的具體需要及設計。我們購買若干建築材料及設備(如電梯及空調)，而其他建築材料(如鋼鐵、水泥及裝飾材料)

---

## 業 務

---

則通常由我們的承包商及分包商負責採購。我們亦在我們的信息技術系統中保存若干建築材料標準特點的記錄，這使我們能夠始終採購高質量的建築材料。

我們的主要供應商包括建築承包商、建築材料供應商及設備供應商。我們利用透明的網上招標程序選擇供應商，並依據多項因素進行選擇，包括其業務規模、產品質量及認證、銷售及客服質量、技術能力以及符合國家標準及規定的情況。我們擁有符合我們質量要求的供方品牌庫，並根據我們與其開展業務的經驗定期審查並更新該清單。在我們經營的歷程中，我們已與主要供應商建立起長期穩定的關係，該等供應商按優惠商業條款向我們提供優質服務及材料。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的五大供應商（與我們有平均逾六年的業務關係）分別佔我們採購總額約65.7%、57.0%、46.7%及53.3%。同期，我們向最大供應商作出的採購額分別佔我們採購總額的41.0%、26.7%、23.9%及28.8%。董事確認，就其所知，彼等、其聯繫人或截至最後實際可行日期擁有我們股本超過5%的任何股東概無於我們任何五大供應商中擁有任何權益。

### 項目建設

我們將所有建設項目外包予我們通過招標程序根據一套嚴格標準篩選出的獨立建築公司。我們設置符合我們標準的建築公司的內部品牌庫，並邀請其參加新項目招標。根據中國相關法律法規，建築公司須持有其所承擔類型建設的相關特定建設資質證書。此外，建築公司亦須取得若干建設證書及執照，包括建築企業資質證書、安全許可證及工業產品生產許可證。在持有全部所需證書及許可證的建築公司中，我們將根據其專業資質、行業聲譽、往績記錄、技術及建設能力以及計劃建設時間表及價格等選擇公司訂約。

我們與選定建築公司訂立的建築合同載有建築公司就中國相關法律法規強制執行的質量及安全規定以及根據我們的內部規定作出的若干保證。該等合同亦載有付款安排，一般分期付款。一般而言，我們在建設階段向建築公司支付全部合約價的60%至70%。當建設工程完成時，我們在檢查及確保成品滿意後將支付合約價的80%至85%。在交割時，我們將支付合約價約95%。剩餘的5%作為質量保證金，在項目完工後一至兩年內支付。

---

## 業 務

---

### 推廣及營銷

我們針對我們的投資物業以及待售物業採取有針對性的營銷戰略。更多詳情，請參閱「物業租賃及物業管理－營銷及品牌管理」以及「待售物業－銷售及營銷」。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的銷售及營銷費用分別約為人民幣2,829百萬元、人民幣2,997百萬元、人民幣4,298百萬元以及人民幣2,104百萬元。

### 質量控制及開發監督

我們在項目建設及管理上十分重視質量控制，並已實施質量控制程序以確保符合相關法律法規。為實施我們的質量控制政策及程序，我們已建立三級質量控制體系，規管開發過程的各個方面。截至最後實際可行日期，我們的質量控制系統擁有逾2,000名僱員。

在總部層面，我們的質量控制中心負責監督我們所有項目的整體建設過程。質量控制中心每月對在建項目進行檢查，並會定期實地視察。倘存在任何不合規情況，質量控制中心會將事件報告給上級管理層，同時要求不合規實體在規定時間內糾正不合規事宜。

在個別項目層面，我們各區域項目公司的質量控制部門會監督其各自項目的質量控制過程。彼等會密切監控相關建設項目的質量及進度以及建築材料的選擇。項目公司的所有相關部門均須嚴格遵守我們的標準及程序。

我們亦聘請獨立認可項目監理公司監控我們項目的若干方面。我們一直對項目監理公司進行精挑細選並設置符合我們內部質量控制標準及適用國家標準的獨立認可項目監理公司品牌庫。項目監理公司對建築材料、現場造工進行質量及安全控制核查，亦會監督我們建設工程的進度。

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，保質期一般為兩年。

## 業 務

### 通過合營企業進行物業開發

於往績記錄期內，我們與若干獨立第三方一起進行項目開發。根據我們與聯合開發商之間訂立的合作安排，聯合開發商負責出資成立項目公司、提供股東貸款為項目提供資金、統籌執行與地方政府機關訂立的合約安排及加快項目開發進度。我們負責項目具體的開發及完工後管理項目的投資物業部分。我們根據相關安排與共同開發商共享相關共同開發項目公司的收入。

下表載列截至最後實際可行日期我們共同開發項目的基本資料：

項目名稱	項目公司名稱	我們的股權
煙台芝罘萬達廣場 .....	煙台芝罘萬達廣場有限公司	70%
上海寶山萬達廣場 .....	上海寶山萬達投資有限公司	65%

我們的中國法律顧問天元律師事務所已確認，上文所載項目公司的公司章程及(視乎情況而定)我們與共同開發商訂立的合作協議在所有重大方面均符合中國法律或法規。

### 物業租賃及物業管理

#### 投資物業

我們持有並經營我們自身開發的物業的大部分作長期投資用途。我們主要出租及管理位於我們萬達廣場購物中心的零售空間及小部分寫字樓。截至二零一四年六月三十日，我們已完工的購物中心包括約8.1百萬平方米的總可出租面積，佔我們投資物業總可出租面積的絕大部分。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，我們的已完工投資物業的出租率分別為99.0%、99.2%、99.2%及97.8%。

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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，物業租賃及物業管理產生的收入分別為人民幣3,769百萬元、人民幣5,843百萬元、人民幣8,483百萬元及人民幣5,177百萬元，分別佔我們收入總額約7.4%、9.9%、9.8%及22.3%。

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。

## 業 務

下表載列截至二零一四年六月三十日我們已完工投資物業的若干資料。

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>			參考物業 估值報告		
						十二月三十一日				(人民幣/ 平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)			
						二零一二年	二零一三年	二零一四年	截至 二零一四年 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 六月三十日						
1	長春重慶路 萬達廣場	吉林	03年1月	47,135	35,590	100%	100%	100%	34	35	39	85	100%	III-1	
2	南昌八一 萬達購物廣場	江西	03年8月	36,280	23,409	100%	100%	100%	36 <sup>(8)</sup>	44 <sup>(8)</sup>	59 <sup>(8)</sup>	64 <sup>(8)</sup>	59	100%	III-2
3	青島台東 萬達廣場	山東	03年9月	27,619	27,618	100%	100%	100%	32	32	35	36	36	100%	III-93
4	天津和平金街 萬達廣場	天津	03年12月	28,483	0	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	— <sup>(9)</sup>	75	100%	III-3
5	寧波鄞州 萬達廣場	浙江	06年12月	260,573	172,915	100%	100%	100%	54	60	67	72	94	100%	III-5
6	上海五角場 萬達廣場	上海	06年12月	242,120	182,774	100%	99%	100%	136	145	157	163	240	100%	III-6
7	北京CBD 萬達廣場	北京	06年12月	159,170	70,272	100%	100%	100%	99	97	103	102	228	100%	III-4

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>				截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告
						十二月三十一日				(人民幣/平方米/月)							
						二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年				
8	哈爾濱香坊 萬達廣場	黑龍江	07年10月	132,868	80,598	100%	100%	100%	100%	51	54	61	66	74	100%	100%	III-7
9	成都錦華路 萬達廣場	四川	07年12月	228,487	142,404	100%	100%	100%	100%	72	73	81	86	99	100%	100%	III-8
10	西安李家村 萬達廣場	陝西	08年5月	131,425	82,733	100%	100%	100%	100%	56	58	64	74	95	100%	100%	III-9
11	北京石景山 萬達廣場	北京	08年12月	128,120	87,457	100%	100%	100%	100%	63	70	78	83	149	100%	100%	III-10
12	蘇州平江 萬達廣場	江蘇	09年9月	150,460	88,077	100%	97%	96%	100%	36	49	53	58	63	100%	100%	III-11
13	上海周浦 萬達廣場	上海	09年9月	156,072	110,362	100%	100%	100%	100%	66	69	81	86	139	100%	100%	III-12
14	瀋陽太原街 萬達廣場	遼寧	09年11月	89,813	41,705	100%	100%	100%	100%	92	108	126	141	119	100%	100%	III-13

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告	
						十二月三十一日				(人民幣/平方米/月)						
						二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年					
15	青島CBD 萬達廣場	山東	09年11月	131,778	95,288	100%	100%	100%	100%	54	59	63	71	87	100%	III-14
16	重慶南坪 萬達廣場	重慶	09年12月	123,587	87,006	100%	100%	100%	100%	61	70	78	83	112	100%	III-15
17	南京建邺 萬達廣場	江蘇	09年12月	149,053	118,722	98%	98%	100%	100%	59	67	71	80	86	100%	III-16
18	西安民樂園 萬達廣場	陝西	09年12月	146,388	80,007	100%	100%	97%	100%	54	69	77	84	73	100%	III-17
19	洛陽 萬達廣場	河南	09年12月	96,240	57,934	100%	100%	100%	100%	49	56	65	68	99	100%	III-18
20	瀋陽鐵西 萬達廣場	遼寧	10年8月	157,238	85,652	90%	95%	96%	96%	56	67	73	81	76	100%	III-19
21	無錫濱湖 萬達廣場	江蘇	10年9月	162,940	94,524	100%	100%	100%	100%	51	62	71	78	85	100%	III-20
22	長春紅旗街 萬達廣場	吉林	10年10月	132,993	85,350	100%	100%	100%	100%	57	66	73	89	97	100%	III-21

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		我們應佔 的權益	參考物業 估值報告			
						十二月三十一日		截至 二零一四年 六月三十日		截至 二零一四年 六月三十日				戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)		
						二零一一年 二零一二年 二零一三年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一一年 二零一二年 二零一三年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一一年 二零一二年 二零一三年	二零一二年 二零一三年 二零一四年					
23	包頭青山 萬達廣場	內蒙古	10年11月	174,795	106,415	100%	100%	100%	100%	47	57	66	70	86	100%	III-22
24	呼和浩特 萬達廣場	內蒙古	10年11月	162,009	97,013	100%	97%	100%	100%	44	57	68	76	95	100%	III-23
25	濟南魏家莊 萬達廣場	山東	10年11月	112,284	87,880	100%	100%	100%	89%	55	64	75	89	93	100%	III-24
26	天津河東 萬達廣場	天津	10年11月	165,853	96,107	100%	100%	100%	100%	46	55	67	75	76	100%	III-25
27	襄陽 萬達廣場	湖北	10年11月	165,163	88,468	100%	100%	100%	100%	38	51	68	75	78	100%	III-26
28	宜昌 萬達廣場	湖北	10年11月	145,785	82,188	100%	100%	100%	100%	40	51	66	72	87	100%	III-27
29	寧波江北 萬達廣場	浙江	10年12月	127,292	84,635	100%	100%	100%	100%	52	59	76	80	99	100%	III-28
30	紹興柯橋 萬達廣場	浙江	10年12月	172,152	99,182	95%	95%	96%	100%	34	46	71	74	73	100%	III-30

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>		實際租金 <sup>(5)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告	
						十二月三十一日	二零一四年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 六月三十日					
						100%	100%	100%	100%					
31	廣州白雲 萬達廣場	廣東	10年12月	194,333	91,271	100%	100%	58	71	81	89	84	100%	III-29
32	武漢菱角湖 萬達廣場	湖北	10年12月	115,460	94,041	100%	100%	53	67	77	85	81	100%	III-31
33	福州金融街 萬達廣場	福建	10年12月	163,016	90,797	100%	100%	50	61	71	78	105	100%	III-32
34	合肥包河 萬達廣場	安徽	10年12月	179,035	102,084	100%	100%	50	60	70	74	74	100%	III-33
35	淮安 萬達廣場	江蘇	11年1月	127,522	95,462	100%	100%	31	45	58	67	73	100%	III-34
36	上海江橋 萬達廣場	上海	11年6月	212,346	111,731	100%	100%	57	58	89	102	145	100%	III-35
37	鎮江 萬達廣場	江蘇	11年8月	167,431	81,550	100%	100%	—	53	64	68	78	100%	III-36
38	武漢經開 萬達廣場	湖北	11年8月	160,143	86,433	100%	97%	—	45	54	73	74	100%	III-37

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		我們應佔 的權益	參考物業 估值報告			
						十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月					
						100%	100%	100%	100%	(人民幣/平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)					
39	廈門湖里 萬達廣場	福建	11年9月	177,152	97,612	100%	100%	100%	100%	—	52	69	74	71	100%	III-38
40	銀川金鳳 萬達廣場	寧夏	11年9月	166,319	89,391	100%	100%	100%	100%	—	55	69	75	71	100%	III-39
41	石家莊裕華 萬達廣場	河北	11年9月	191,947	117,250	100%	100%	100%	100%	—	59	70	76	99	100%	III-40
42	武漢中央文化區 楚河漢街	湖北	11年9月	185,485	99,730	73%	80%	84%	81%	— <sup>(10)</sup>	75 <sup>(10)</sup>	89 <sup>(10)</sup>	70 <sup>(10)</sup>	193	100%	III-41
43	鄭州中原 萬達廣場	河南	11年10月	164,585	90,744	100%	100%	100%	100%	—	56	70	75	82	100%	III-42
44	廊坊 萬達廣場	湖北	11年11月	161,397	84,684	100%	100%	100%	100%	—	56	65	72	94	100%	III-43
45	大慶薩爾圖 萬達廣場	黑龍江	11年11月	141,600	85,244	100%	100%	100%	100%	—	56	62	70	68	100%	III-44

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告	
						十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 六月三十日	二零一一年 六月三十日	二零一二年 二零一三年	二零一一年 二零一二年					
						100%	100%	100%	100%	—	—					
46	福州倉山 萬達廣場	福建	11年12月	183,795	100,081	100%	100%	100%	100%	—	59	70	77	101	100%	III-45
47	泰州 萬達廣場	江蘇	11年12月	117,154	90,897	100%	100%	100%	100%	—	54	59	69	82	100%	III-46
48	常州新北 萬達廣場	江蘇	11年12月	172,498	107,324	100%	100%	100%	100%	—	49	56	65	91	100%	III-47
49	唐山路南 萬達廣場	河北	11年12月	191,824	112,688	100%	100%	100%	100%	—	62	71	75	102	100%	III-48
50	上海寶山 萬達廣場	上海	12年6月	169,026	86,950	—	100%	100%	100%	—	76	84	93	131	65%	III-50
51	合肥天鵝湖 萬達廣場	安徽	12年7月	176,955	84,569	—	100%	100%	100%	—	—	74	81	79	100%	III-51
52	晉江 萬達廣場	福建	12年8月	202,747	90,294	—	100%	100%	100%	—	—	67	78	97	100%	III-52
53	寧德 萬達廣場	福建	12年8月	164,928	87,453	—	100%	100%	100%	—	—	58	61	84	100%	III-53

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		我們應佔 的權益	參考物業 估值報告			
						十二月三十一日				(人民幣/平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)					
						二零一一年 二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一三年 二零一四年	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup>							
54	南昌紅谷灘 萬達廣場	江西	12年8月	156,413	93,974	—	100%	100%	100%	— <sup>(8)</sup>	44 <sup>(8)</sup>	59 <sup>(8)</sup>	64 <sup>(8)</sup>	83	100%	III-54
55	瀋陽北一路 萬達廣場	遼寧	12年8月	169,810	95,561	—	100%	100%	98%	—	—	54	54	84	100%	III-55
56	蕪湖鏡湖 萬達廣場	安徽	12年9月	157,905	82,153	—	100%	97%	100%	—	—	65	78	80	100%	III-56
57	青島李滄 萬達廣場	山東	12年9月	182,827	100,118	—	100%	100%	100%	—	—	56	65	83	100%	III-57
58	江陰 萬達廣場	江蘇	12年9月	194,181	101,789	—	100%	100%	100%	—	—	74	85	95	100%	III-58
59	泉州浦西 萬達廣場	福建	12年9月	287,355	100,502	—	100%	100%	100%	—	—	72	83	97	100%	III-59
60	鄭州二七 萬達廣場	河南	12年10月	172,030	91,877	—	100%	100%	100%	—	—	73	77	88	100%	III-60
61	漳州碧湖 萬達廣場	福建	12年10月	220,266	94,822	—	95%	97%	87%	—	—	59	67	88	100%	III-61

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(8)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告
						十二月三十一日	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年				
						100%	100%	100%	100%	100%	100%				
62	溫州龍灣 萬達廣場	浙江	12年11月	243,149	124,574	—	100%	100%	100%	—	63	76	84	100%	III-62
63	太倉 萬達廣場	江蘇	12年12月	169,998	89,744	—	100%	99%	84%	—	61	69	85	100%	III-63
64	莆田 萬達廣場	福建	12年12月	186,777	91,957	—	100%	100%	95%	—	65	78	93	100%	III-64
65	綿陽涪城 萬達廣場	四川	12年12月	166,506	91,140	—	100%	100%	100%	—	58	66	89	100%	III-65
66	成都金牛 萬達廣場	四川	12年12月	215,005	118,076	—	100%	100%	100%	—	75	83	103	100%	III-66
67	大連高新 萬達廣場	遼寧	13年5月	203,593	109,250	—	—	100%	100%	—	54	62	64	100%	III-68
68	宜興 萬達廣場	江蘇	13年5月	189,971	95,063	—	—	100%	100%	—	66	63	91	100% <sup>(11)</sup>	III-69
69	廈門集美 萬達廣場	福建	13年6月	132,306	70,068	—	—	100%	89%	—	55	68	62	100%	III-70
70	無錫惠山 萬達廣場	江蘇	13年6月	155,289	86,368	—	—	100%	100%	—	52	55	87	100%	III-71

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	戴德梁行 二零一四年採納的平均 經調整市場 租金 <sup>(6)(7)</sup> (人民幣/ 平方米/月)	我們應佔 的權益	參考物業 估值報告
						十二月三十一日				(人民幣/ 平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)				
						二零一一年 二零一二年 二零一三年 二零一四年 六月三十日	二零一二年 二零一三年 二零一四年 六月三十日	二零一三年 二零一四年 六月三十日	二零一四年 六月三十日						
71	重慶萬州 萬達商業廣場	重慶	13年7月	139,523	74,523	—	100%	99%	—	66	76	100%	III-72		
72	東莞長安 萬達廣場	廣東	13年7月	153,016	93,663	—	100%	100%	—	60	104	100%	III-73		
73	瀋陽奧體 萬達廣場	遼寧	13年7月	164,216	86,864	—	96%	91%	—	55	55	100%	III-74		
74	長春寬城 萬達廣場	吉林	13年8月	143,703	90,537	—	100%	100%	—	32	69	100%	III-75		
75	哈爾濱哈西 萬達廣場	黑龍江	13年9月	218,571	119,452	—	100%	100%	—	56	66	100%	III-76		
76	長沙開福 萬達廣場	湖南	13年9月	196,473	113,102	—	100%	100%	—	64	75	100%	III-77		
77	武漢中央文化區漢街 萬達廣場	湖北	13年9月	129,424	85,809	—	100%	100%	— <sup>(10)</sup>	89 <sup>(10)</sup>	117	100%	III-78		
78	余姚 萬達廣場	浙江	13年10月	163,400	86,159	—	83%	80%	—	62	92	100%	III-79		

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。

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>				實際租金 <sup>(5)</sup>		我們應佔 的權益	參考物業 估值報告	
						十二月三十一日				(人民幣/平方米/月)	(人民幣/平方米/月)			
						二零一一年 二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一二年 二零一三年 二零一四年	二零一三年 二零一四年	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 租金 <sup>(6)(7)</sup>					
79	撫順 萬達廣場	遼寧	13年11月	185,243	97,517	—	—	100%	100%	—	58	65	100%	III-80
80	西安大明宮 萬達廣場	陝西	13年11月	187,588	89,931	—	—	100%	100%	—	77	86	100%	III-81
81	蚌埠 萬達廣場	安徽	13年11月	164,223	87,000	—	—	100%	100%	—	45	64	100%	III-82
82	徐州 萬達廣場	江蘇	13年12月	141,239	92,297	—	—	100%	100%	—	58	70	100%	III-83
83	丹東 萬達廣場	遼寧	13年12月	161,304	90,863	—	—	98%	100%	—	54	72	100%	III-84
84	南京江寧 萬達廣場	江蘇	13年12月	168,585	95,635	—	—	100%	100%	—	89	110	100%	III-85
85	廣州增城 萬達廣場	廣東	14年5月	189,479	77,599	—	—	—	100%	—	—	63	100%	III-94
86	濰坊 萬達廣場	山東	14年5月	159,972	74,127	—	—	—	95%	—	—	66	100%	III-96
87	上海松江 萬達廣場	上海	14年5月	155,632	96,397	—	—	—	100%	—	—	85	100%	III-95

## 業 務

編號	項目	地點	開業日期 <sup>(1)</sup> (年-月)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總可 出租面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	出租率 <sup>(4)</sup>		實際租金 <sup>(5)</sup>		我們應佔 的權益	參考物業 估值報告
						二零一一年 二零一二年 二零一三年 二零一四年 六月三十日	二零一四年 六月三十日	截至 二零一四年 六月三十日 經調整市場 租金 <sup>(6)(7)</sup>	截至 二零一四年 六月三十日 經調整的平均 租金		
						十二月三十一日	十二月三十一日	(人民幣/平方米/月)	(人民幣/ 平方米/月)		
88	赤峰 萬達廣場	內蒙古	14年6月	171,499	83,030	—	100%	—	61	100%	III-99
89	滿洲里 萬達廣場	內蒙古	14年6月	67,943	45,536	—	100%	—	54	100%	III-98

### 附註：

- 開業日期乃基於公司的內部記錄。
- 投資物業的建築面積包括零售物業、車位及其他可出租面積，部分投資物業亦包含寫字樓。
- 投資物業的總可出租面積乃基於公司的內部記錄，且僅指購物中心的可出租面積，其佔我們投資物業總可出租面積的絕大部分。
- 各投資物業的出租率均僅指購物中心的出租率。
- 各投資物業的實際租金均僅指購物中心的實際租金，並不包括截至各期間止運營少於六個月的購物中心。
- 以(i)該購物中心的每層平均經調整市場租金(根據戴德梁行作出的調整而釐定)乘以(ii)同一樓層的相關可出租面積，再除以(iii)按上述整個購物中心的總可出租面積計算得出的市場租金總額而計算。
- 在評估戴德梁行採納的平均經調整市場租金時，閣下應注意：(i)戴德梁行就經調整市場租金作出的調整乃受是否存在可供引用的附近物業租金水平及戴德梁行所收集附近物業的租金樣本數目有限的影響，及(ii)經調整市場租金僅會在現有租約屆滿後才會採納，並不適用於現有租約的租期，在此期間，估值乃根據資本化估值投資物業所得租金收入淨額再就時間因素進行折現得出。
- 南昌紅谷灘萬達廣場與南昌八一萬達購物廣場由同一附屬公司運營，因此二者經營數據無法拆分。
- 該項目的購物中心正處於全面翻新過程中。
- 武漢中央文化區楚河漢街及武漢中央文化區東湖漢街由同一附屬公司運營，因此二者經營數據無法拆分。
- 我們於二零一四年八月十八日向我們的共同開發商(為獨立第三方)收購該項目的10%股權。

## 業 務

### 訂單模式及預租

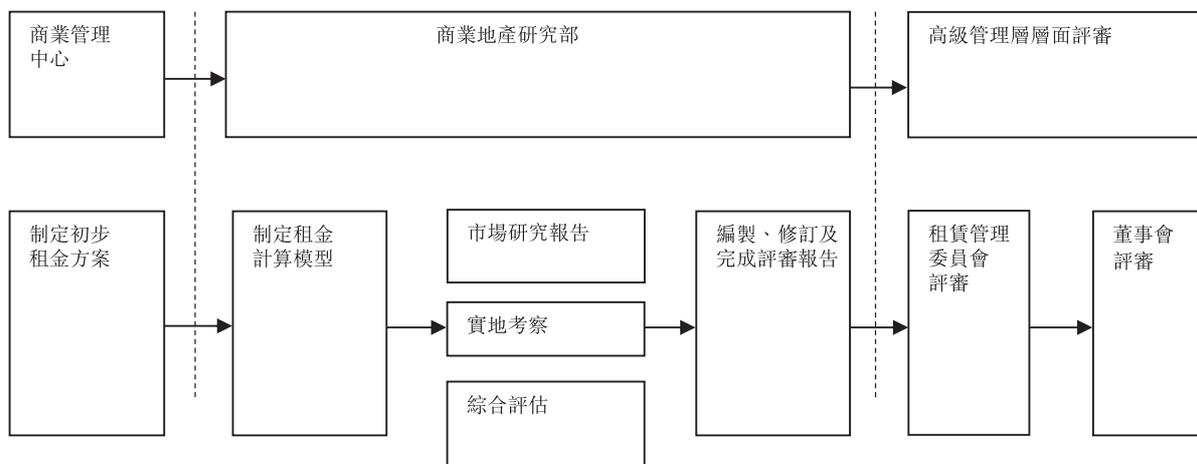
我們已制定一套「訂單模式」。我們一般在購物中心開始施工前著手取得預租承諾。該模式令租戶可在項目建設期間定製租賃空間。為滿足租戶需求，我們的規劃設計團隊及物業租賃團隊緊密合作，確保我們所交付的產品符合該等需求。

根據我們的訂單模式，就一個新項目而言，於初步規劃及設計階段，我們首先製作一份整體分佈藍圖及建設計劃。例如，我們將出租予提供餐飲服務的租戶的部分區域與其他租戶隔開，乃由於餐飲店舖擁有特殊電力及其他需求。於整體佈局完成後，我們制訂及決定個別店舖的戰略定位。其後，我們與潛在主要租戶進行見面會及現場參觀，以了解彼等的具體要求及需求。在與該等潛在租戶溝通的基礎上，我們開始擬備較為詳細的藍圖，展示租戶組合及店舖位置。一旦設計及規劃階段完成，我們將邀請潛在租戶參加我們的招標並與中標者訂立租賃合約。我們的訂單模式令我們可在開業前有效取得大量租賃承諾。於往績記錄期內，我們擁有及經營的絕大部分購物中心在投入運營時完全或接近完全出租。

### 租金定價流程

我們根據營運經驗制定一個系統化的租金定價流程。在作出收購土地決定前，我們投資物業的初步租金定價流程通常從可行性研究階段開始。於此階段，我們估計擬建項目的租金範圍以評估投資回報的前景。收購土地後開始進行正式的租金定價流程。我們按照租金方案評審流程制定項目的建議租金計劃。下圖概述我們的租金方案評審流程一般涉及的主要階段：

#### 租金方案評審流程



## 業 務

### 營銷及品牌管理

#### 營銷及推廣

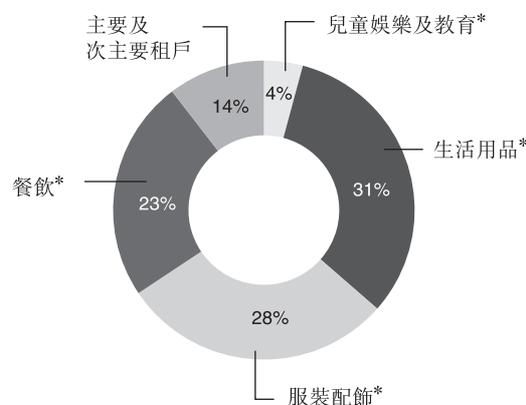
為在萬達廣場購物中心投入運營時取得較高的出租率，我們針對潛在租戶制定一套連帶推廣活動的營銷戰略。每年舉行的「萬達商業年會」揭開了來年推廣活動的序幕。萬達商業年會是我們介紹即將推出的新項目的平台，亦為多類商戶及公司相互之間以及與我們交流的平台。於二零一三年，超過3,600家商戶參與我們的萬達商業年會。此外，我們亦不時就近期開始施工的選定項目舉辦「萬達中國行」推廣活動，潛在租戶可通過該活動實地親身感受萬達廣場的商業特點。

當某個項目的預租率達到60%或以上時，我們一般會就該項目舉行「招商大會」及其他營銷活動，以進一步提升預租水平。在項目開發後期，我們一般會舉行項目推介會，並在會上向承諾預租的租戶及其他潛在租戶介紹項目的具體信息(包括但不限於裝飾風格、規劃理念及租賃物業的價值)以取得較高的出租率。

#### 品牌庫

為保持優質的租戶基礎，我們建立並設置品牌庫，該品牌庫包括從營銷活動及過往業務關係中挑選的優質品牌，作為我們租戶的主要來源。我們的「品牌庫評審委員會」負責管理品牌庫，包括進行年度評審、評級、品牌的出庫及入庫。

我們致力為每個萬達廣場挑選品牌組合均衡的租戶。截至二零一四年六月三十日，我們的品牌庫包括超過2,000個品牌。各類別的許多品牌為國內外知名品牌。下圖載列我們按業務類別劃分的品牌庫明細：



\* 不包括該業態內的主要戶或次主要租戶

## 業 務

### 租戶及租戶管理

我們的主要客戶為我們在中國的商業投資物業的租戶。我們主要投資物業的主要及次要租戶的租期一般介乎10至15年之間，而其他租戶的租期一般介乎三至八年之間。

取決於品牌、租戶選擇、其業務性質及盈利能力以及與我們的業務關係，我們一般使用以下租金定價方法：

- (1). 於預定期間內收取固定租金，並於餘下租期按照年度百分比增幅調升租金（「可調整的固定金額的租金」）；
- (2). 根據預定的租戶零售總收入比例計算租金（「按績效計算的租金」）；及
- (3). 使用上文(1)所載租金定價方法或上文(2)所載租金定價方法（以較高者為準）計算租金（「綜合以上二者計算的租金」）。

下表載列於往績記錄期各租金定價方法應佔的租金收入百分比：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日 止六個月
可調整的固定金額				
租金 .....	92%	90%	89%	86%
按績效計算的租金 .....	7%	8%	9%	10%
綜合以上二者計算的租金 .....	1%	2%	2%	4%

為保持我們投資物業經營的競爭力及盈利能力，我們緊密監察個體店舖的營運及表現，以評估其對客戶的吸引力及按時支付租金的能力。此外，我們通常在各租賃合同到期前八個月對租金進行審查，並對綜合體的整體狀況作出評估。有關租金審查一般包括三個步驟：

- 步驟一。概述綜合體於過去兩年的收租率，及預測來年比率；
- 步驟二。根據各租戶的業務性質及店舖表現數據通過深入研究確定租售比的合理範圍，以得知潛在增長幅度；及
- 步驟三。參考對當地平均租金水平的市場研究調整潛在增長幅度。

---

## 業 務

---

我們將根據租金檢討過程的結果在與租戶協商續簽租賃合同的期間進行租金調整。

一如商業房地產行業的一般做法，為吸引及盡早獲得優質主要租戶進駐即將開業的萬達廣場，我們通常會在初始租約期提供低於當時市場租金水平的優惠租金，並通過「批發」租金方式進行。在初始租約期屆滿後，我們採用的戰略是通過「零售」租金方式續訂現有租約或訂立新租約。我們預期「零售」租金將與有關地區的當時市場租金看齊。

鑒於我們的投資物業組合規模龐大、地方市況以及早期規劃及租賃安排不同，個別萬達廣場並無按上述慣常模式制訂租金。例如，憑藉我們的現有地方營運經驗和在若干地區擁有的穩固市場地位，廈門集美萬達廣場及瀋陽奧體萬達廣場等這些近期開業的萬達廣場的起始租金均貼近附近同類物業的租金水平，甚至創該區租金水平高位。於二零一三年六月開業的廈門集美萬達廣場，截至二零一四年六月三十日止六個月的實際租金為人民幣68元，其經調整市場租金則為人民幣62元；於二零一三年七月開業的瀋陽奧體萬達廣場，截至二零一四年六月三十日止六個月的實際租金為人民幣55元，其經調整市場租金則為人民幣55元。

此外，我們的商業物業租金調整受租戶組合所影響。例如，就若干萬達廣場的購物中心而言，包括長春重慶路萬達廣場（於二零零三年一月開業）、北京CBD萬達廣場（於二零零六年十二月開業）及洛陽萬達廣場（於二零零九年十二月開業），主要租戶分別佔其總可出租面積約98%、98%及92%。長春重慶路萬達廣場、北京CBD萬達廣場及洛陽萬達廣場內購物中心的整體租金，受到其與主要租戶所訂一般年期介乎10至15年且租金增幅受限的長期租約所限制。因此，該等萬達廣場內購物中心的實際租金與附近物業整體租金相比，一直並將繼續處於低租金水平，直至與主要租戶所訂租約初步年期屆滿為止。截至二零一四年六月三十日止六個月，長春重慶路萬達廣場、北京CBD萬達廣場及洛陽萬達廣場的實際租金分別為人民幣39元、人民幣102元及人民幣68元，其經調整市場租金則分別為人民幣85元、人民幣228元及人民幣99元。相反，瀋陽太原街萬達廣場以短期租約出租予小商店，並佔其總可出租面積約78%，截至二零一四年六月三十日止六個月的實際租金為人民幣141元，其經調整市場租金則為人民幣119元。

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。

## 業 務

下表載列截至二零一四年六月三十日止六個月我們按租金收入貢獻計算的十大租戶：

排名	租戶	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月的 物業租金 收入百分比
1	萬達百貨	14.5%
2	萬達電影院線	3.0%
3	一家國際零售連鎖超市運營商	1.8%
4	一家中國領先的連鎖超市運營商	1.7%
5	一家中國領先的連鎖超市運營商	1.4%
6	一家中國領先的家電連鎖運營商	1.2%
7	北京大歌星集團	1.0%
8	一家日本領先的連鎖超市運營商	0.7%
9	一家英國領先的連鎖超市運營商	0.6%
10	一家國際時尚服裝零售商	0.5%

截至二零一四年六月三十日，我們向關連人士出租的物業佔已出租總可出租面積約32%。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二零一四年六月三十日止六個月，我們的關連人士分別佔我們的總租金收入約16.9%、17.4%、18.0%及18.2%。我們亦有完善的程序來尋找租戶，並相信有關程序公平合理且符合我們的業務戰略及需要。我們能夠按照與關連人士訂立的類似條款尋找替代租戶。我們的主要租戶亦包括多家國內外著名零售商及超市營運商（均為獨立第三方）。於選擇租戶時，我們會考慮多種不同因素，包括(i)應屬公平合理的建議租金；(ii)租期；(iii)符合規定的品質標準；及(iv)是否符合我們的業務戰略，並基於該等因素來決定是否有意與替代租戶按與我們的關連人士訂立的類似條款訂立租賃協議。更多詳情請參閱「關連交易」。

### 物業管理

我們透過各地物業管理公司管理我們的物業並提供物業管理服務。我們與客戶按預先釐定的管理費訂立租賃期間或住宅物業交付後一定期間的物業管理協議，管理費乃根據所管理的面積計算。物業管理協議亦載有管理費的支付安排以及將提供服務的範圍及質量。我們提供的管理服務一般包括公共區域的清潔、保養及公共區域設備的維修。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，儘管客戶有權根據中國法律及法規更換物業管理公司，但我們並未出現任何客戶終止我們向其提供物業管理服務的情況。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能夠就我們的投資物業吸引及留住優質租戶」以及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們所開發住宅物業的買家未必會繼續聘請我們擔任此等住宅物業的物業管理服務供應商，這可能對我們的聲譽及品牌造成不利影響」。

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。

## 業 務

### 物業銷售

#### 物業銷售

我們開發多類商業及住宅物業，主要包括住宅物業、寫字樓、SOHO及零售空間。下表載列於所示期間根據交付的物業類型銷售物業所得收益明細：

	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)	
<b>住宅物業</b>					
收入(人民幣百萬元) .....	16,945	13,031	30,457	12,171	4,673
建築面積(平方米) .....	2,047,124	1,336,318	3,419,982	1,368,716	592,941
平均售價					
(人民幣/平方米) .....	8,277	9,751	8,906	8,892	7,881
<b>寫字樓</b>					
收入(人民幣百萬元) .....	6,673	6,970	14,701	3,233	4,074
建築面積(平方米) .....	670,451	563,165	1,309,604	277,990	430,120
平均售價					
(人民幣/平方米) .....	9,953	12,376	11,226	11,630	9,472
<b>SOHO</b>					
收入(人民幣百萬元) .....	6,459	8,062	6,676	2,687	2,180
建築面積(平方米) .....	765,206	884,074	854,187	342,267	337,718
平均售價					
(人民幣/平方米) .....	8,441	9,119	7,816	7,851	6,455
<b>零售物業</b>					
收入(人民幣百萬元) .....	13,997	20,970	20,451	7,963	4,669
建築面積(平方米) .....	580,648	695,153	701,929	270,909	177,795
平均售價					
(人民幣/平方米) .....	24,106	30,166	29,135	29,394	26,261
<b>停車場及其他</b>					
收入(人民幣百萬元) .....	1,431	1,539	2,695	477	697

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。

## 業 務

下表按主要物業類別載列往績記錄期內佔我們銷售物業所得收入3%或以上的物業項目的收入、已售及已交付建築面積以及平均售價。

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
<b>萬達廣場</b>										
<b>東北地區</b>										
1.	瀋陽鐵西 萬達廣場	382,837,545	51,311,996	1,150,651,009	28,513	8,518	185,919	13,427	6,024	6,189
<b>華北</b>										
2.	太原龍湖 萬達廣場	327,355,939	—	1,624,764,635	17,850	—	225,006	18,340	—	7,221
3.	呼和浩特 萬達廣場	772,706,337	600,802,384	1,485,545,179	42,780	102,471	332,220	18,062	5,863	4,472
<b>華中</b>										
4.	武漢菱角湖 萬達廣場	338,376,843	738,774,782	708,766,943	10,344	83,133	74,841	32,714	8,887	9,470
<b>華東</b>										
5.	上海江橋 萬達廣場	1,433,627,191	1,711,153,074	603,195,609	46,746	126,245	29,176	30,668	13,554	20,674
6.	濟南魏家莊 萬達廣場	—	2,163,275,891	3,748,135	—	182,981	491	—	11,822	7,636
7.	鎮江 萬達廣場	1,005,333,768	185,067,983	510,797,744	33,879	24,705	77,171	29,674	7,491	6,619
8.	紹興柯橋 萬達廣場	415,998,165	243,617,160	1,802,221,147	33,132	30,478	267,240	12,556	7,993	6,744
9.	合肥包河 萬達廣場	516,180,929	989,474,432	1,857,138	13,896	94,897	241	37,145	10,427	7,693
<b>華南</b>										
10.	廣州白雲 萬達廣場	718,194,552	914,255,701	—	16,855	39,049	—	42,611	23,413	—
<b>西北地區</b>										
11.	銀川金鳳 萬達廣場	807,532,066	591,670,200	—	28,748	89,152	—	28,090	6,637	—

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。

## 業 務

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
其他項目										
12.	大連 萬達中心	—	—	3,474,171,957	—	—	133,996	—	—	25,927

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
萬達廣場										
東北地區										
1.	石家莊裕華 萬達廣場	1,435,165,010	1,253,825,146	—	55,710	169,084	—	25,761	7,415	—
2.	廊坊 萬達廣場	519,240,280	690,706,738	1,077,009,338	19,287	85,654	143,054	26,922	8,064	7,529
華中										
3.	鄭州中原 萬達廣場	386,309,025	380,574,600	1,366,448,025	21,858	60,568	213,768	17,674	6,283	6,392
華東										
4.	上海寶山 萬達廣場	1,309,139,048	788,006,488	—	29,043	37,358	—	45,076	21,094	—
5.	濟南魏家莊 萬達廣場	235,066,120	6,229,905	1,312,203,117	8,876	527	98,476	26,482	11,830	13,325
6.	南京建鄴 萬達廣場	534,430,211	2,809,546,404	95,651,872	15,385	188,421	6,859	34,738	14,911	13,945
7.	泰州 萬達廣場	1,036,052,117	251,480,684	614,325,855	37,588	31,021	76,327	27,563	8,107	8,049
8.	常州新北 萬達廣場	1,283,538,818	669,726,000	379,205,375	36,723	79,302	44,156	34,952	8,445	8,588
9.	福州倉山 萬達廣場	2,008,931,306	1,977,165,644	1,672,003,186	58,906	155,250	151,022	34,104	12,735	11,071
10.	泉州浦西 萬達廣場	1,569,677,001	—	—	49,395	—	—	31,778	—	—
11.	廈門湖里 萬達廣場	790,732,208	2,462,812,173	—	28,349	195,480	—	27,893	12,599	—
12.	合肥包河 萬達廣場	429,565,569	3,348,751	2,094,717,342	19,266	271	198,835	22,297	12,360	10,535

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。

## 業 務

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
其他項目										
13.	武漢 萬達中心	1,125,168,984	1,010,763,292	1,649,230,316	33,885	88,577	80,544	33,206	11,411	20,476
14.	西安東大街 項目	1,238,086,973	353,754,538	—	22,843	28,774	—	54,199	12,294	—

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
萬達廣場										
東北地區										
1.	哈爾濱哈西 萬達廣場	1,764,833,614	1,027,906,573	2,165,702,808	51,041	136,619	259,239	34,577	7,524	8,354
華北										
2.	石家莊裕華 萬達廣場	535,875,439	839,877,715	2,954,923,446	27,281	85,059	316,891	19,643	9,874	9,325
華中										
3.	鄭州二七 萬達廣場	1,138,794,841	562,040,018	1,681,303,255	49,535	84,397	251,585	22,990	6,660	6,683
4.	長沙開福 萬達廣場	527,860,208	1,970,227,740	2,763,661,063	13,740	136,413	214,031	38,419	14,443	12,912
華東										
5.	青島李滄 萬達廣場	1,247,535,541	—	1,367,104,089	37,092	—	156,871	33,634	—	8,715
6.	泉州浦西 萬達廣場	355,664,607	1,912,071,591	2,776,414,502	11,184	159,145	233,217	31,801	12,015	11,905
7.	晉江 萬達廣場	843,166,779	271,459,190	1,041,604,876	30,124	35,994	150,108	27,990	7,542	6,939
8.	寧德 萬達廣場	1,145,136,168	—	1,697,775,916	51,292	—	262,849	22,326	—	6,459
9.	莆田 萬達廣場	711,712,051	606,509,543	1,071,543,012	23,965	84,703	148,458	29,697	7,160	7,218
10.	漳州碧湖 萬達廣場	1,098,638,031	860,083,072	1,546,085,768	37,879	130,305	238,115	29,004	6,601	6,493

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。

## 業 務

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
11.	溫州龍灣 萬達廣場	983,023,670	1,201,585,520	—	24,386	54,095	—	40,311	22,213	—
<b>西南地區</b>										
12.	成都金牛 萬達廣場	2,013,307,232	1,722,629,826	1,587,390,803	37,041	168,945	164,300	54,353	10,196	9,662
<b>萬達城</b>										
13.	武漢中央文化 旅遊區	212,585,229	2,722,003,328	—	4,708	215,576	—	45,158	12,627	—
<b>其他項目</b>										
14.	武漢 萬達中心	240,892,669	11,300,123	2,711,329,435	10,459	1,026	148,603	23,032	11,013	18,246

### 截至二零一四年六月三十日止六個月

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
<b>萬達廣場</b>										
<b>東北地區</b>										
1.	撫順 萬達廣場	144,012,103	322,852,258	20,279,429	6,703	53,455	3,559	21,483	6,040	5,698
2.	丹東 萬達廣場	226,710,693	404,928,391	—	10,543	57,275	—	21,504	7,070	—
3.	長春寬城 萬達廣場	392,845,586	735,933,204	266,663,639	14,727	127,224	45,109	26,676	5,785	5,912
<b>華東</b>										
4.	徐州 萬達廣場	469,531,832	777,026,489	—	15,625	107,055	—	30,051	7,258	—
5.	晉江 萬達廣場	21,758,561	446,463,372	179,920,480	1,118	59,637	26,200	19,459	7,486	6,867
6.	南昌紅谷灘 萬達廣場	—	556,981,500	—	—	64,465	—	—	8,640	—
7.	蚌埠 萬達廣場	619,687,469	363,872,400	659,971,890	27,709	54,523	108,150	22,364	6,674	6,102
8.	廣州增城 萬達廣場	493,284,781	—	—	17,518	—	—	28,158	—	—

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。

## 業 務

編號	項目	收入			已售及已交付建築面積			平均售價		
		零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅	零售	SOHO 及辦公室	住宅
		(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣/ 平方米)
9.	東莞長安 萬達廣場	675,070,585	—	1,139,666,264	21,260	—	104,679	31,754	—	10,887
西南地區										
10.	成都金牛 萬達廣場	73,225,543	987,091,463	2,559,297	1,753	96,957	264	41,772	10,181	9,697
萬達城										
11.	武漢中央文化 旅遊區	—	644,456,588	—	—	36,535	—	—	17,639	—
12.	西雙版納 國際旅遊度假區	237,060,376	—	753,888,533	18,272	—	124,497	12,974	—	6,055

### 銷售及營銷

我們在南方項目管理中心、北方項目管理中心、中區項目管理中心及文旅項目管理中心分別設有銷售及營銷部門。該等銷售及營銷部門負責就我們在各項目中心所覆蓋區域的待售物業制定及實施營銷及銷售戰略與規劃，而我們地方項目公司的銷售及營銷人員負責執行該等戰略及規劃。

我們主要分三個階段就物業開發項目開展營銷活動：

- 第一階段始於開工典禮，標誌著相關項目的營銷過程正式啟動。我們在本階段的營銷及推廣計劃包括：(i)舉辦項目介紹與投資理念論壇，(ii)主辦音樂會及其他公眾活動，(iii)設立現場售樓處，及(iv)通過各種媒體(包括電視、報紙及雜誌、銷售點推廣材料、互聯網、移動媒體及戶外廣告牌)進行宣傳推廣。我們的營銷目標旨在提高項目的市場知名度及提升我們的企業形象。
- 第二階段始於預售啟動。我們在本階段的營銷及推廣計劃著重更詳盡地介紹物業產品及舉辦公開參觀活動。我們的營銷及推廣目標旨在吸引潛在買家及刺激市場對項目不同類型物業的興趣。

---

## 業 務

---

- 最後一個階段的營銷及推廣計劃通常還會舉辦項目購物中心開業的促銷活動，活動重點在於提高項目的整體商業吸引力並取得購買承諾。

作為我們全面綜合物業開發過程的一部分，我們通過內部銷售團隊處理物業項目的銷售，而不會聘請第三方銷售代理。我們通過績效佣金激勵銷售人員努力工作。

### 預售

我們在物業完工前（通常為獲得相關地塊後六至八個月內）會預售一部分物業。根據適用中國法律及法規，我們的銷售及營銷團隊開始任何預售活動前必須達成若干條件。該等條件包括悉數繳付土地出讓金、獲得相關土地使用權證、所有建設相關許可證及有關物業的預售許可證。除國家規定外，物業開發商預售物業的能力亦受地方法規規管及限制。

董事確認，我們於往績記錄期內已遵守國家及省級有關預售物業的一切相關法律及法規。進一步詳情請參閱「附錄七－中國及香港主要法律及監管規定概要」。

### 交付及售後服務

我們緊密監察施工進度，以便於買賣協議所訂明的期限內向客戶交付物業，並遵守中國法律及法規。交付期限載於我們與客戶訂立的買賣協議內。物業項目或項目階段在通過必要檢查及準備交付時，我們的項目公司會通知客戶，並聯同承建商代表及第三方監理公司，在交付前檢查物業以確保質量。

---

## 業 務

---

我們的地方項目公司及物業管理公司負責向客戶提供售後服務，包括幫助客戶獲取房產證、在保修期內跟進任何保修問題及提供維護服務。我們遵循既定內部方針及程序來取得房產證及提供維護及維修服務。我們為求客戶滿意一直不懈努力。我們為客戶提供多種溝通渠道(包括客服熱線電話、指定網站及向我們的地方辦事處反映問題)向我們提供意見及提出有關我們產品或服務的投訴。我們力求即時回覆客戶的投訴及查詢，並及時對我們的產品及服務作出調整以滿足客戶需求。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在交付物業或取得房產證方面並無出現任何延誤。

### 付款安排

我們的客戶可選擇以(i)一次性付款、(ii)分期付款或(iii)按揭貸款購買物業。

於簽訂買賣協議後，我們一般要求客戶支付一筆按金。一次性付款的客戶一般須於簽訂買賣協議後一個月內悉數繳清總購買價。分期付款的客戶一般須於簽訂買賣協議後三個月內根據支付時間表作出支付及繳清餘款。我們亦通過與多家銀行的安排向客戶提供按揭貸款。倘客戶選擇按揭貸款作為付款方式，則一般須支付總購買價30%至50%的首付款。餘款由銀行根據有關按揭貸款協議繳付。申請及獲批按揭是客戶本身的責任，但我們可按需要向其提供協助。銷售及預售物業的支付條款大致相同。

根據行業慣例，我們就銀行向買方提供的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保於(i)物業買方清償按揭貸款及(ii)發出按揭物業的房產證(通常於買方佔有相關物業後六個月至一年內獲得)(以較早者為準)時獲解除。根據行業慣例，我們並無對買方進行獨立信用核查，而是依賴承按銀行進行的信用核查。截至二零一四年六月三十日，我們就有關按揭貸款作出的未解除擔保約為人民幣49,270百萬元。於往績記錄期內，買方拖欠由我們擔保的按揭貸款總額約為人民幣70百萬元。更多詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們或須向按揭銀行負責」。

## 酒店及酒店經營

### 我們的酒店組合

我們透過附屬公司萬達酒店建設在全國從事豪華酒店開發業務，並通過酒店管理部門從事豪華酒店的管理。截至二零一四年六月三十日，我們在中國39個城市合共擁有48家已完工酒店，其中41家納入萬達廣場並構成商業綜合體的一部分。

下表載列截至二零一四年六月三十日我們已完工酒店的若干資料。

序號	酒店名稱	省份	開業日期	運營模式	總建築面積 (平方米)	客房數	二零一三年 (人民幣)		二零一三年 平均 客房收入 <sup>(1)</sup>	我們 應佔權益	參考物業 估值報告
							二零一三年 平均房租 <sup>(1)</sup>	二零一三年 入住率 <sup>(1)</sup>			
<b>東北地區</b>											
1.	哈爾濱香坊 萬達酒店	黑龍江	07年10月	第三方管理	43,693	324	1,096	71%	776	100%	II-13
2.	哈爾濱哈西 萬達嘉華酒店	黑龍江	13年9月	自營	47,918	345	—	—	—	100%	II-12
3.	大慶 萬達酒店	黑龍江	11年11月	第三方管理	42,960	290	578	45%	262	100%	II-6
4.	瀋陽 萬達文華酒店	遼寧	13年7月	自營	51,739	298	—	—	—	100%	II-28
5.	撫順 萬達嘉華酒店	遼寧	13年8月	自營	39,540	280	—	—	—	100%	II-9
6.	大連 萬達A酒店	遼寧	12年2月	第三方管理	66,294	370	773	53%	409	100%	II-4
7.	大連 萬達B酒店	遼寧	12年2月	第三方管理	32,787	210	1,289	38%	487	100%	II-5
8.	丹東 萬達嘉華酒店	遼寧	13年12月	自營	48,499	302	—	—	—	100%	II-7
9.	北京 萬達酒店	北京	07年8月	第三方管理	56,301	417	1,080	78%	845	100%	II-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。

## 業 務

序號	酒店名稱	省份	開業日期	運營模式	總建築面積 (平方米)	客房數	二零一三年		二零一三年 平均 客房收入 <sup>(1)</sup> (人民幣)	我們 應佔權益	參考物業 估值報告
							平均房租 <sup>(1)</sup> (人民幣)	入住率 <sup>(1)</sup>			
10.	北京 萬達嘉華酒店	北京	08年12月	自營	35,828	312	561	63%	356	100%	II-2
11.	天津 萬達文華酒店	天津	13年9月	自營	48,101	295	—	—	—	100%	II-33
12.	石家莊 萬達酒店	河北	11年9月	第三方管理	44,462	293	603	67%	402	100%	II-29
13.	廊坊 萬達嘉華酒店	河北	11年11月	自營	41,865	295	438	52%	229	100%	II-17
14.	唐山 萬達酒店	河北	11年12月	第三方管理	47,467	285	617	44%	270	100%	II-32
15.	太原 萬達文華酒店	山西	12年8月	自營	52,425	358	672	56%	377	100%	II-30
16.	赤峰 萬達嘉華酒店	內蒙古	14年6月	自營	39,985	353	—	—	—	100%	II-48
17.	華中 武漢 萬達嘉華酒店	湖北	13年9月	自營	41,497	409	—	—	—	100%	II-35
18.	武漢 萬達嘉華酒店	湖北	14年3月	自營	49,626	413	—	—	—	100%	II-36
19.	武漢 萬達酒店	湖北	11年7月	第三方管理	42,563	305	935	70%	653	100%	II-37
20.	襄陽 萬達酒店	湖北	10年11月	第三方管理	42,691	305	575	55%	319	100%	II-38
21.	宜昌 萬達酒店	湖北	10年11月	第三方管理	39,121	276	532	54%	287	100%	II-39
22.	長沙 萬達文華酒店	湖南	12年8月	自營	67,536	424	748	57%	425	100%	II-43

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。

## 業 務

序號	酒店名稱	省份	開業日期	運營模式	總建築面積 (平方米)	客房數	二零一三年		二零一三年 平均 客房收入 <sup>(1)</sup> (人民幣)	我們 應佔權益	參考物業 估值報告
							平均房租 <sup>(1)</sup> (人民幣)	入住率 <sup>(1)</sup>			
	<b>華東</b>										
23.	濟南 萬達酒店	山東	11年9月	第三方管理	52,985	343	656	64%	417	100%	II-16
24.	青島 萬達酒店	山東	09年11月	第三方管理	51,078	348	802	60%	483	100%	II-23
25.	濰坊 萬達酒店	山東	14年5月	第三方管理	36,484	271	—	—	—	100%	II-47
26.	南京 萬達嘉華酒店	江蘇	13年12月	自營	41,595	302	—	—	—	100%	II-19
27.	南京 萬達酒店	江蘇	11年11月	第三方管理	48,924	350	746	65%	488	100%	II-20
28.	無錫 萬達酒店	江蘇	10年9月	第三方管理	40,151	350	596	59%	351	100%	II-34
29.	泰州 萬達酒店	江蘇	11年12月	第三方管理	38,712	253	467	54%	251	100%	II-31
30.	宜興 萬達酒店	江蘇	13年5月	第三方管理	41,500	280	—	—	—	100%	II-40
31.	淮安 萬達嘉華酒店	江蘇	12年11月	自營	44,645	230	396	62%	246	100%	II-15
32.	常州 萬達酒店	江蘇	11年12月	第三方管理	31,516	247	646	63%	408	100%	II-3
33.	鎮江 萬達酒店	江蘇	11年8月	第三方管理	43,290	280	554	59%	327	100%	II-44
34.	南昌 萬達嘉華酒店	江西	13年12月	自營	35,754	298	—	—	—	100%	II-18
35.	福州 萬達酒店	福建	10年12月	第三方管理	40,893	305	842	67%	563	100%	II-8
36.	泉州 萬達文華酒店	福建	12年8月	自營	47,767	322	653	60%	389	100%	II-24
37.	漳州 萬達嘉華酒店	福建	12年10月	自營	43,000	289	476	46%	217	100%	II-42

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。

## 業 務

序號	酒店名稱	省份	開業日期	運營模式	總建築面積 (平方米)	客房數	二零一三年		二零一三年		參考物業 估值報告
							平均房租 <sup>(1)</sup> (人民幣)	入住率 <sup>(1)</sup>	平均 客房收入 <sup>(1)</sup> (人民幣)	我們 應佔權益	
38.	寧德 萬達嘉華酒店	福建	12年9月	自營	40,793	289	490	62%	301	100%	II-22
39.	寧波 萬達酒店	浙江	08年12月	第三方管理	40,735	291	543	66%	361	100%	II-21
40.	合肥 萬達酒店	安徽	10年12月	第三方管理	48,527	310	909	69%	627	100%	II-14
	<b>華南</b>										
41.	廣州 萬達酒店	廣東	11年8月	第三方管理	43,833	308	869	65%	562	100%	II-10
42.	廣州增城 萬達嘉華酒店	廣東	14年5月	自營	36,400	285	—	—	—	100%	II-11
43.	三亞 萬達A酒店	海南	10年12月	第三方管理	23,401	97	3,158	39%	1,228	100%	II-25
44.	三亞 萬達B酒店	海南	10年12月	第三方管理	57,179	463	908	56%	507	100%	II-26
	<b>西北地區</b>										
45.	銀川 萬達嘉華酒店	寧夏	13年12月	自營	46,346	303	—	—	—	100%	II-41
46.	西安 萬達酒店	陝西	11年8月	第三方管理	36,819	309	768	61%	465	100%	II-27
	<b>西南地區</b>										
47.	重慶 萬達A酒店	重慶	13年7月	第三方管理	36,136	253	—	—	—	100%	II-46
48.	重慶 萬達B酒店	重慶	09年12月	第三方管理	40,904	319	567	65%	370	100%	II-45

### 附註：

(1) 僅包括截至二零一三年十二月三十一日營業至少滿一年的酒店的數據。

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。

## 業 務

根據我們目前的發展計劃，14家開發中酒店將於二零一四年年底前開業。我們擬於其完工後以萬達品牌經營這些酒店。

### 酒店管理

我們透過本身的酒店管理部門及第三方酒店管理人經營酒店。截至二零一四年六月三十日，我們擁有20家自營酒店及28家第三方酒店管理人管理的酒店。酒店收入主要來自酒店房間、餐飲服務(包括宴會服務)及配套服務。配套服務收入主要包括銷售精選禮品及提供多種定製服務。下表載列我們酒店管理業務所得收入明細：

	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
	收入 (人民幣 百萬元)	收入 (人民幣 百萬元)	收入 (人民幣 百萬元)	收入 (人民幣 百萬元) (未經審計)	收入 (人民幣 百萬元)
自營酒店 .....	—	118	580	219	543
第三方管理酒店 .....	1,450	2,458	2,635	1,214	1,227
<b>總計 .....</b>	<b>1,450</b>	<b>2,576</b>	<b>3,215</b>	<b>1,433</b>	<b>1,770</b>

### 我們管理的酒店

我們自二零一二年開始以萬達品牌經營酒店，當時我們建立了自有豪華酒店品牌，包括萬達瑞華、萬達文華及萬達嘉華。下表載列截至二零一四年六月三十日這三個酒店品牌的若干資料：

	截至 二零一四年 六月三十日 已運營 酒店數量	截至 二零一四年 六月三十日 開發中及 持作未來 開發的 酒店數量
	萬達瑞華 .....	1
萬達文華 .....	5	11
萬達嘉華 .....	14	36

### 酒店管理人及酒店管理安排

我們與國際知名酒店管理人訂立酒店管理安排。該等酒店管理人的酒店管理年期介乎10年至20年之間。根據管理合同規定，我們目前與該等酒店管理人的酒店管理安排最早於二零一七年方屆滿。根據酒店管理協議，第三方酒店管理人通常會獲賦予各家酒店經營上

---

## 業 務

---

的全面控制權及酌情決定權。此外，倘相關的第三方酒店管理人未能達到各自管理協議載列的若干表現要求，我們有權終止管理協議。我們支付予第三方酒店管理人的費用一般包括基本管理費及獎金。支付予酒店管理人的獎金金額以根據酒店毛利計算的收入百分比釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，支付予第三方酒店管理人的基本管理費總額及獎勵費總額合共人民幣96.1百萬元。

### 酒店設施

我們於酒店提供多種餐飲選擇，包括西式美食、亞洲美食、酒廊及大堂吧。我們的酒店亦設有全面的大型會議、會議設施以及娛樂及社交活動設施。我們許多酒店亦可舉辦會議、大型會議及展會活動。酒店配有無線互聯網技術及一般資訊科技設施。會議室亦配有視聽設備，可滿足商業客戶的需求。就社交活動而言，我們備有完善的設施，可滿足中國對婚宴服務不斷增長的需求。

### 酒店營銷

我們主要透過互聯網、報刊、電視、廣播、宣傳材料、新聞報道及戶外廣告來推廣及宣傳我們的酒店。我們的銷售及市場推廣部門負責進行萬達品牌酒店的推廣及營銷活動。作為我們銷售及市場推廣戰略的一部分，我們與企業合作伙伴訂立特別安排並在指定時間內向其提供折扣優惠。我們設有中央在線預訂系統，潛在客戶可預訂我們任何酒店的房間及辦理其現有預訂事宜。預訂網站提供各酒店現有的多項餐飲服務及其他服務及設施簡介。客戶亦可撥打我們的免費預訂電話熱線作出預訂。

就酒店管理人管理的酒店而言，酒店管理人同意向其各品牌下管理的酒店提供多項市場推廣及宣傳服務、預訂服務及忠誠計劃服務。

### 自用物業

截至二零一四年六月三十日，我們主要於北京、河北及其他地方擁有總建築面積約109,848平方米的物業，我們主要用作辦公物業及供培訓員工的萬達學苑校園。進一步詳情請參閱「附錄四－物業估值報告」內「第一類－貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業」。截至同日，我們租賃總建築面積約289,990平方米的物業。我們主要將該等租賃物業用作寫字樓及停車場。

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。

## 業 務

### 獎項

我們自中國多個機構獲得獎項。下表載列我們獲得的若干獎項：

年份	獎項	頒獎機構
二零一三年	二星級綠色建築設計標識證書	住建部
二零一三年	2013年度全國綠色建築創新一等獎	住建部
二零一三年	2012-2013年度國家優質工程獎	中國施工企業管理協會
二零一三年	最佳海外傳播獎	美通社
二零一三年	2013年度中國企業商學院 最佳影響力獎	第12屆中國國際人才交流 大會、中國企業商 學院院長聯合會
二零一三年	世界酒店•五洲鑽石獎— 最佳酒店投資開發企業	世界酒店聯盟
二零一三年	最具影響力酒店 投資建設白金獎	中外酒店論壇、直通VIP聯合 商會、中外酒店雜誌社、 亞太國際資訊集團
二零一三年	最具創新能力酒店集團	《世界》雜誌
二零一三年	中國十佳城市商務酒店	中國酒店星光獎評審委員會
二零一三年	聯席會長單位	全聯房地產商會酒店 投資商務會
二零零七年以來	廣廈獎，分別授予我們的17個 物業項目	中國房地產業協會及住房和 城鄉建設部住宅產業化促進中心

### 客戶

我們的主要客戶為我們在中國的投資物業的租戶。截至二零一四年六月三十日止六個月，我們與十大租戶平均維持七年的業務關係。我們待售物業的客戶主要為中國的個人及企業買家。鑒於酒店業務的性質，於往績記錄期內，我們的酒店並無任何單一客戶對我們的業務而言有重大影響。於往績記錄期內，來自我們五大客戶的收入佔我們總收入的比例低於30%。

---

## 業 務

---

### 信息技術

我們的業務運營倚賴信息技術（「IT」）系統的有效運作。我們的IT部負責IT系統的開發及維護，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需要。集中IT系統由我們的總部控制及運作。

我們因IT系統受到網絡攻擊而面臨與日俱增的安全風險及威脅。為應對網絡攻擊，我們已建立應急恢復系統，並安裝最新的殺毒軟件。我們亦定期對IT系統進行檢查，並進行必要的升級，以防止及應對潛在攻擊。例如，我們的信息安全團隊會安排演練，以確保我們的IT系統長期持續運作順暢。截至最後實際可行日期，我們並無遇到IT系統受到任何干擾而對我們的業務運營造成重大影響的情況。

### 模塊化管理系統

我們在物業開發流程中採用模塊化管理系統。有關詳細討論，請參閱「一物業開發一模塊化管理系統」。

### 慧雲智能化管理系統

慧雲智能化管理系統（「慧雲系統」）是一個集中監視、控制及管理系統，主要用於管理我們的投資物業。該系統亦可通過中央控制室管控能源使用、消防、設備、供熱、通風、空調、照明、樓宇門禁及安全以及我們日常業務運營的多個方面。慧雲系統將16個不同的設備調節功能整合到一個集中平台中，使我們能夠減少人工及能源成本並有效運營我們的物業。

此外，慧雲系統會收集各萬達廣場的整體消費人流數據以及各單店的顧客人數。該信息被用於分析及改善我們現有投資物業的表現。該系統是一個重要的工具，讓我們得以了解市場及消費者喜好及調整萬達廣場的租戶組合及商舖定位。

### 辦公自動化系統

我們的辦公自動化系統利用現有辦公自動化技術集成多項辦公功能。該系統可對我們日常業務運營的多個方面進行管理，包括監控整體審批流程及處理未完成的任務以確保及時完成任務。例如，一個模塊的工作流程完成後，辦公自動化系統會自動將信息傳輸至相關管理人員審批。自動化系統可加快處理速度、減少人工成本、提高效率及生產力以及增強部門間的協調。

---

## 業 務

---

### 研發

我們的商業地產研究部主要分析商業地產市場及得出評估結果，以配合我們在投資物業方面的整體決策及戰略定位。商業地產研究部通過公司及市場數據、與萬達廣場的租戶及管理人面談、研究競爭對手及消費者以及案例研究，評估投資物業的生命週期、商業運營及品牌定位，其後編製及提交評估報告，向管理層及各運營部門以及其他相關部門展示其研究結果，以針對有問題的地方進行討論解決及提升整體運營。商業地產研究部與商業規劃研究院在規劃及設計流程方面密切配合，並對我們的品牌庫進行審查。該部門亦與行業協會、大學及研究院合作，並參與制訂若干行業標準。

### 競爭

中國商業及住宅物業市場競爭激烈且分散。我們主要與我們各主要業務版塊的其他物業開發商、商業物業運營商及酒店運營商競爭。部分競爭對手可能較我們擁有更多財務及其他資源，並可能在工程、技術、營銷及管理能力方面較我們更成熟。我們的商業及住宅物業與附近的物業進行競爭，以吸引辦公室、零售及個人租戶，從而保持較高的出租率。我們的酒店與其他酒店（尤其是服務水平及價格與我們相若的酒店）進行競爭。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們行業有關的風險－在中國的競爭加劇或會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響」。

我們認為，影響住宅物業市場競爭的主要因素為銷售及營銷戰略，而與商業物業市場有關的因素包括管理團隊的運營及管理能力。其他重要因素包括品牌推廣、財務資源、地點、定價及物業的質量。對於酒店行業，我們認為品牌、房租、有否商業及休閒設施以及服務質量是具備競爭優勢的最重要因素。儘管競爭激烈，但我們認為我們經營所在市場的准入門檻較高，如北京等經濟發達地區可供開發的土地儲備有限等。此外，潛在入市者在了解當地市場喜好及狀況、提升品牌知名度及維持充足的財務資源用於大型項目開發時或會遇到困難。

我們已委託獨立市場顧問戴德梁行就中國地產及酒店行業編製戴德梁行市場報告，載於「附錄五－市場報告」。董事經採取合理審慎的措施後認為，自受委託編制的市場報告日期起，市場資料並無出現可能使該節披露的資料存有保留意見、互相抵觸或影響該節資料的不利變動。

## 業 務

### 保險

中國有關法律及法規並無全國性強制條文規定物業開發商須就其物業開發業務投購保險。我們投購的保險包括：(i)財產一切險、(ii)機器損壞及損失、(iii)工傷事故及(iv)第三者責任險。截至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大財產損失或損害的情況。

我們相信，我們已為我們的運營投購足夠的保險，且保障範圍符合行業慣例。然而，存在若干我們並無投保的風險，且我們在業務運營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的投保範圍未必足以涵蓋我們業務連帶的所有損失及索償」。

### 知識產權

我們的知識產權組合包括已註冊的版權、商標及域名。截至最後實際可行日期，我們擁有196個在中國註冊的商標及47個我們作為註冊擁有人的主要域名。我們已獲得我們通過萬達學苑出版的兩本書籍的版權。我們亦已獲得使我們能夠更高效地監控及管理業務運營的專屬IT系統所用核心技術的商標。截至最後實際可行日期，我們持有10項註冊軟件版權。我們的主要品牌名稱為在中國註冊的商標，且我們擁有數個註冊域名，包括www.wanda.com.cn及www.wandaplazas.com。有關知識產權的進一步詳情，請參閱「附錄九－法定及一般資料」。

我們在一定程度上依賴我們的品牌營銷物業，但我們的業務並無嚴重倚賴任何知識產權。截至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權。

### 僱員

截至二零一四年六月三十日，我們擁有56,242名全職僱員。下表載列截至二零一四年六月三十日按職能劃分的全職僱員明細：

職能	僱員數目
總部(包括管理、財務、成本控制及其他職能) .....	852
規劃及設計 .....	246
物業開發及管理 .....	9,374
酒店開發及管理 .....	21,322
商業管理 .....	24,130
僱員培訓 .....	157
其他 .....	161
總計 .....	<b>56,242</b>

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。

## 業 務

下表載列截至二零一四年六月三十日按地理位置劃分的全職僱員明細：

地區	僱員數目
中國	
北方 .....	20,540
中部 .....	22,089
南方 .....	13,603
海外 .....	10
總計 .....	<b>56,242</b>

我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終獎。我們亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。我們的僱員並無通過工會或集體談判協議協商僱用條款。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們產生的員工成本分別為人民幣2,530百萬元、人民幣3,908百萬元、人民幣5,626百萬元及人民幣3,142百萬元，分別佔我們總收入的5.0%、6.6%、6.5%及13.5%。我們的中國法律顧問天元律師事務所已確認，我們於往績記錄期已在所有重大方面符合中國一切適用的僱傭法律及法規，且我們並無任何重大勞資糾紛或勞動相關法律訴訟。

### 招聘及培訓

我們主要從勞動力市場、高校並通過獵頭介紹招聘僱員。我們致力培訓及留聘各級熟手僱員。通過我們名為萬達學苑的內部員工培訓及發展中心、我們的人力資源部及各區域公司，我們提供持續的培訓及發展課程，旨在提升僱員對物業行業的了解及認識。萬達學苑成立於二零零九年，向不同職業生涯階段的中高級管理人員提供全面培訓。我們亦向全體僱員提供基本的培訓及指導，並提供必要的資源以提高僱員的工作表現。相關課程乃通過內部開發的培訓模式實施，該模式採用問題解決法，旨在提高僱員的分析能力。我們於二零一四年出版兩本書籍，即《商業地產投資建設》與《商業地產運營管理》，表明我們致力於成為中國商業物業行業的領軍者以及我們對有條不紊地提升整個行業的知識及專業技能的貢獻。我們計劃未來出版更多的書籍，與公眾分享我們的業務模式。

---

## 業 務

---

### 健康與安全事宜

我們須遵守有關安全及工傷事故的中國法律及法規。我們已制訂全面的安全管理制度，以實施我們的安全政策及程序。總部的安全監督部負責監督整個項目開發過程中僱員的安全情況。根據我們的政策，各部門獲指派不同的安全合規責任，且必須符合規定的安全控制標準。我們亦聘請獨立第三方監理公司監察整個施工過程中的安全措施，並每週向我們的安全監督部提交檢查結果報告。此外，我們已安裝遠程安全監控系統，以監控我們的安全運營情況。

在施工工地安全方面，我們的施工承包商負責其工人在施工工地的安全，並須為其工人投購意外險。我們一般不會就工地可能發生的人身傷害投購保險，但會要求施工承包商購買意外險以為其工人提供保障。為確保符合相關法律及法規，我們已建立一套標準及規格制度，施工工人在施工期間必須遵守該制度。

於往績記錄期及截至二零一四年十月三十一日，我們已在所有重大方面符合適用的中國勞動及安全法規，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的運營造成重大不利影響。

### 環保事宜

我們須遵守若干環保法律及法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律及法規。我們的各物業開發項目均須按照中國法律進行環境影響評估。我們必須向環保部門提交相關環境影響研究或報告連同其他所需的文件以供環境保護行政主管部門評估及審批。相關政府部門發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於施工項目實施的標準。相關措施須納入特定項目的設計、施工及運營中。每個項目完工後，相關政府部門亦會檢查工地，確保在物業交付予買家前已遵守所有適用的環境標準。

---

## 業 務

---

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律及法規，包括(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。二零一零年之後開業的萬達廣場均符合能源效率國家標準，且我們的項目是中國首批獲中國環境聯合認證中心頒發綠色標誌的項目。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們產生的環保合規成本分別約為人民幣144.3百萬元、人民幣240.6百萬元、人民幣331.8百萬元及人民幣192.0百萬元。假設環保條例及法規不出現任何重大變動，我們預期未來年度合規成本將基本相同。

我們的物業自投入運營以來及截至二零一四年十月三十一日，並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，我們已在所有重大方面遵守所有相關環保法律及法規。

### 對沖安排

中國可用於降低我們面臨的人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限。截至最後實際可行日期，我們並無針對外幣風險訂立任何對沖交易。雖然我們未來或會尋求訂立對沖交易，但貨幣對沖交易的可用性及有效性或有限，且我們未必能夠成功對沖我們面臨的外幣風險。

---

## 業 務

---

### 法律訴訟及重大索償

截至最後實際可行日期，我們捲入以下未決訴訟，有關訴訟涉及超過人民幣30百萬元的索償：

- 我們為一項與施工合同有關的重大未決仲裁的申請人。我們附屬公司天津萬達中心投資有限公司向中國國際經濟貿易仲裁委員會提出仲裁，因被申請人嚴重逾期完工，且工程品質存在重大問題、拒絕修復、無力繼續施工，請求解除我們的附屬公司與被申請人間的《施工合同》，並請求被申請人支付逾期完工違約金人民幣25.7百萬元、損失人民幣3.2百萬元及修復工程質量問題所產生的費用人民幣3.0百萬元。中國國際經濟貿易仲裁委員會已受理該案件。截至最後實際可行日期，該案件尚未完結。
- 東莞長安萬達廣場有限公司（「東莞長安」）為我們的附屬公司之一，在有關銷售物業的44宗未決訴訟中列為被告人。原告人為東莞長安銷售物業的買方，基於有關物業土地使用期限的爭議分別向東莞市第二人民法院提出訴訟。原告人要求法院解除商品房銷售合同及東莞長安支付各項訴訟金額約為人民幣40萬元至人民幣150萬元的相關賠償。根據我們的中國法律顧問天元律師事務所提供的意見，所有該等要求的最高賠償估計約為人民幣4,200萬元，因此有關訴訟對我們的業務將不會有任何重大不利影響。東莞市第二人民法院已受理有關個案。截至最後實際可行日期，案件仍在審理階段。

我們為一項與物業銷售有關的訴訟的原告人。於二零一一年五月，被告人向我們的附屬公司南昌紅穀灘萬達廣場投資有限公司購買南昌紅谷灘萬達廣場15個商舖，總價格為人民幣82.8百萬元，被告人已支付人民幣41.5百萬元作為首付金額，餘下人民幣41.3百萬元將通過按揭貸款支付。我們的附屬公司則作為該按揭貸款的擔保人。有關商舖的業權已轉讓予被告人。由於被告人拖欠按揭付款，有關銀行從我們的附屬公司（作為被告人的貸款擔保人）賬戶中扣減了人民幣23.5百萬元。因此，我們的附屬公司向法院提出訴訟，要求撤銷合同及收回有關物業。南昌市中級人民法院已受理該案件。於二零一四年九月十八日，我們的附屬公司與被告人就案件達成和解，被告人同意向我們的附屬公司賠償被銀行所扣減的款項連同應計利息。

### 遵守中國有關法律、法規及規定

適用於我們業務的主要法律及法規的概要載於「附錄七一中國及香港主要法律及監管規定概要」。

## 業 務

### 中國不合规事件

本集團於往績記錄期的中國重大不合规事件的概要載於下表。

編號	不合规事件	原因	補救措施	法律後果及影響
1.	<p><b>缺乏物業管理服務資質證書</b></p> <p>根據適用的中國法律及法規，從事物業管理業務的公司，必須取得有關業務的相關資質證書。</p> <p>於往績記錄期內，我們若干附屬公司未能嚴格遵守物業管理服務企業資質的相關中國法規。截至二零一四年十月三十一日(即釐定有關資料的最後實際可行日期)，我們全部從事物業管理業務的附屬公司已取得有效的物業管理服務企業資質證書。</p>	<p>主要是由於我們相關物業管理公司負責人員的疏忽所致。</p>	<p>若干附屬公司已申請並取得物業管理服務企業資質證書。未能取得物業管理服務企業資質證書的附屬公司均已將其承擔的物業管理業務轉由具備有效物業管理服務企業資質證書的其他附屬公司履行。此外，為防止日後發生類似事件，我們已制訂具體的內部控制措施。請參閱「風險管理及內部控制」為防止再次發生不合规事件而採取的內部控制措施」。</p> <p>截至二零一四年十月三十一日(即釐定有關資料的最後實際可行日期)，我們並未因未能取得物業管理服務企業資質證書受到行政處罰。</p>	<p>我們中國法律顧問天元律師事務所已向我們表示，對於往績記錄期未能嚴格遵守相關中國法規的附屬公司，可被相關部門沒收違法所得約人民幣97.3百萬元。此外，我們中國法律顧問天元律師事務所亦已向我們表示，估計最高罰款總額約為人民幣14.6百萬元。據我們中國法律顧問天元律師事務所告知，沒收違法所得及繳付罰款的可能性極低，原因是：(i)所有該等不合规事件已透過獲得必要物業管理服務公司資質證書或向具備有效物業管理服務公司資質的其他附屬公司移交其物業管理業務而糾正；(ii)根據《中華人民共和國行政處罰法》及基於相關主管機關發出的確認函或與相關主管機關的訪談，該等附屬公司不大可能因違反物業管理資質的相關法律法規而面對行政行動；及(iii)根據天元律師事務所過往所作的查詢及盡職審查，我們的附屬公司概毋須支付任何行政罰金或其所得概無因有關的不合规事件而被沒收。</p> <p>我們的法律顧問天元律師事務所認為，該等不合规情況不會對我們的業務造成任何重大不利影響。</p>

## 業 務

編號	不合規事件	原因	補救措施	法律後果及影響
2.	<p><b>人民防空事宜</b></p> <p>根據適用中國法律及法規，中國企業須在新樓宇建造及建立人民防空工程，作人民防空用途。投資者可於項目通過人民防空工程完工驗收後使用及管理有關人民防空工程，當中所產生收入由該等投資者保留。</p> <p>截至二零一四年十月三十一日（即釐定有關資料的最後實際可行日期），我們有65個已完工人民防空工程投入使用。該等65個人民防空工程中，(i) 兩個人民防空工程並無持有供和平時期使用人民防空工程的許可；及(ii) 一個人民防空工程在投入使用前並無取得民防工程驗收證書。該三個不符合適用法律及法規的人民防空工程的總建築面積約為107,219平方米，佔我們已完工人民防空工程總建築面積約5.9%。</p>	<p>主要由於(i)相關項目公司負責人員的疏忽所致或(ii)地方部門在實際中並不受理任何人民防空工程使用申請。</p>	<p>在不符合適用法律及法規的三個人民防空工程中，兩個人民防空工程將申請所需許可。一旦這兩個人民防空工程中的任何一個由於當地有關部門按照目前的做法不受任何人民防空工程使用申請而無法取得所需的許可，則我們將取得有關部門允許使用該等人民防空工程的確認。我們將在可以申請時及時申請有關許可。我們將就一項並無取得民防工程驗收證書的人民防空工程申請驗收並於隨後申請所需許可。此外，為防止日後發生類似事件，我們已制訂具體的內部控制措施。請參閱「風險管理及內部控制－為防止再次發生不合規事件而採取的內部控制措施」。</p>	<p>根據我們的中國法律顧問天元律師事務所所見的意見，對於正在申請所需牌照或自相關地方部門取得合規確認的兩個人民防空工程，該等項目取得有關牌照或有關政府確認並無實質性法律障礙。此外，根據我們的中國法律顧問天元律師事務所的意見，估計最高罰款總額約為人民幣0.2百萬元。另外，我們在取得所需牌照前或會受限制使用該等三個人民防空工程，亦須就此產生的任何損失或損害承擔責任。</p> <p>我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，該等不合規情況不會對我們的業務造成任何重大不利影響。</p>

---

## 業 務

---

根據適用的中國法律及法規，物業租賃合同必須向地方住房和城鄉建設行政主管部門登記。截至二零一四年十月三十一日（即釐定有關資料的最後實際可行日期），我們約有3,650項租賃未有登記，主要是由於要租戶及出租人配合登記該等租賃比較困難所致。我們現正按規定向地方住房和城鄉建設行政主管部門辦理租賃登記。然而，這將需要租戶以及業主的配合。我們將採取一切合理可行措施確保登記有關租賃。我們的中國法律顧問天元律師事務所已向我們表示，根據中國法律，租賃合同未進行登記不會影響租賃協議的有效性。我們的中國法律顧問天元律師事務所亦已向我們表示，我們或會就每項未登記的租賃被處以最高人民幣10,000元的處罰。估計最高處罰總額約為人民幣36.5百萬元。我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，該等不合規情況不會對我們的業務營運造成任何重大不利影響。

於往績記錄期及直至二零一四年十月三十一日，我們若干附屬公司未能遵守建設施工的相關中國法律及法規，包括以下各項：(i)八個項目在建設期間未有遵守建設工程規劃許可證進行建設工程；(ii)11個項目在取得必需的建設工程施工許可證前開始建設工程；及(iii)三個項目未有於完工時及其中一棟樓宇交付投入使用前申請驗收。罰款合共約人民幣16.9百萬元。該等不合規情況主要是由於該等附屬公司對相關法規的失察或相關僱員的疏忽所致。截至最後實際可行日期，我們已繳清罰款。我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，該等不合規情況不會對我們的業務營運造成任何重大不利影響。

基於我們現有的資料，我們預計我們因上述不合規事項而遭受處罰的可能性較小。我們並未對上述不合規事件計提撥備。我們的董事認為，上述不合規事項不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。董事對我們的不合規事件負責，且我們已採取補救措施防止已發現的不合規事件再次發生。我們已委聘一家獨立顧問公司作為我們的內部控制顧問，審查我們對「風險管理及內部控制」為防止再次發生不合規事件而採取的內部控制措施」所述內部控制的設計及實施情況。內部控制顧問注意到，我們已實施該等措施，且其對內部控制措施的設計及實施並無提出任何進一步的意見。經考慮上述不合規事件的情況及起因以及本公司為防止已發現的不合規事件再次發生而採取的強化內部控制措施，我們的董事及聯席保薦人認為，上述不合規事件不會對上市規則第3.08及3.09條下董事的資格或上市規則第8.04條下本公司上市的資格造成任何重大影響。

---

## 業 務

---

根據我們中國法律顧問天元律師事務所的意見，除上文所披露者外，於往績記錄期內，我們已在所有重大方面符合中國有關房地產開發、物業管理及酒店經營的法律、法規及規定，包括規定須擁有有效的相關執照、證書及許可證的法規。

### 風險管理及內部控制

#### 風險管理政策及程序

我們已制定一套風險管理政策及措施以識別、評估及管理營運所產生的風險。我們風險管理政策的主要特徵包括以下各項：

- 我們已採取嚴格的質量控制及監督措施及程序以防止有關我們物業開發的風險。更多詳情請參閱「物業開發－質量控制及開發監督」；
- 我們的人力資源部負責監督僱員遵守內部規則及手冊的情況，確保我們遵守相關法規要求及適用法律，以便降低我們的法律風險；及
- 我們的內部審計部負責監督內部控制措施的實施情況，詳情載列如下。

#### 實施內部控制政策的措施

我們已經採納或預計會於上市前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在合理確保達到有效及高效的運營、可靠的財務申報及符合適用法律及法規的目的。為確保有效實施有關內部控制政策，我們採取了多項持續措施，包括以下各項：

- 我們為董事、高級管理層及風險管理部的骨幹人員提供內部控制政策的培訓，且預期會在必要時提供持續培訓；
- 我們的法律及內部審計部將透過定期審核及檢查，評估和監控內部控制政策的實施情況，並將發現的任何違例情況向管理團隊報告；
- 我們已將內部控制政策遵守情況納入整體業績評估制度，激勵實施我們的內部控制政策；

---

## 業 務

---

- 我們將持續為僱員提供入職前及在職內部控制培訓；
- 我們已聘請外部中國法律顧問檢討對我們在中國業務經營而言屬重大的相關中國法律法規的監管合規情況，並就此提供意見；
- 我們已制訂不合規事件報告程序；及
- 我們已就內部控制及法律合規事宜建立一套加強僱員問責的制度。

### 為防止再次發生不合規事件而採取的內部控制措施

為防止再次發生於往績記錄期發生的不合規事件及進一步強化我們的內部控制制度，我們已採取下列具體內部控制措施：

#### 不合規事宜

#### 內部控制措施

##### 物業管理服務企業資質證書事宜

我們已成立總部及區域項目中心兩級合規委員會，以對相關法律及法規所載資質規定的遵守情況進行監督。我們的總部合規委員會負責編製及保存所需資質的清單。新成立的地方物業管理公司開始運營前，須取得我們合規委員會的事先批准（並以取得所有必需資質為前提）。

各物業管理公司須在資質到期前至少一個月申請續期，並須指派專人負責續期過程。區域合規委員會須按季度向總部合規委員會報告。如物業管理公司在其資質到期前未辦理續期，合規委員會將向總經理及區域總經理報告，而總經理及區域總經理將採取措施對續期過程進行監督及協助。

---

## 業 務

---

### 租賃備案

我們已制訂一套有關遵守相關法律及法規所載租賃登記規定的規章，包括(i)各項目公司須指定一名負責人負責相關事務；(ii)須採用修改後的租賃合同模板，當中已加入條文，列明各方對租賃登記的責任及項目公司在因租戶不配合導致未辦理登記而受罰時的權利；(iii)各項目公司須按季度將其租賃登記情況報告給萬達商業管理，如仍存在任何不合規事件，負責人將被追究失察責任；(iv)各項目公司須保持每月與租戶進行溝通，以確保租戶配合進行租賃登記。

### 人民防空事宜

我們已制訂具體的內部控制措施，涵蓋物業開發的不同階段，以確保遵守人民防空法律及法規。尤其是，在取得所需牌照前，我們不得使用物業項目中未來將建成的人民防空設施。此外，須建立適當的存檔制度，以記錄所有批准及牌照。

各項目管理中心須按合理的間隔時間進行持續的合規評估，並須確保物業項目的設計、施工及質量符合相關法律及法規規定的保護及質量標準。各物業管理公司須在牌照到期前至少一個月申請續期，如牌照已到期，則禁止繼續使用人民防空設施。

### 項目開發事宜

我們的合規委員會將編製一份不同開發階段所需許可證、證書及批准的清單。各項目公司須向合規委員會報告上述文件的申領進展及狀況。項目公司在進行開發階段的活動前，須取得合規委員會的事先批准(並以取得該階段所需一切資質為前提)。如項目公司未經批准而進行開發，負責人將被追究責任。

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。

---

## 業 務

---

我們已於二零一四年八月採納該等措施，而我們的內部控制顧問亦已於同月對該等措施進行審閱。內部控制顧問已於二零一四年十月進行跟進審閱，且並無進一步意見。

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

我們於二零零九年十二月十日根據中國法律成立為股份有限公司。王健林先生為本公司發起人之一。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，王健林先生及其配偶將直接及透過大連萬達集團間接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%，而大連萬達集團本身將直接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%。於最後實際可行日期，王健林先生直接持有大連合興98.00%的權益，而大連合興則直接持有大連萬達集團99.76%的權益。王健林先生直接擁有大連萬達集團0.24%的權益。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將控制我們已發行股本30%以上，因此為我們的控股股東。

### 業務劃分

#### 本公司的業務

本公司的成立是作為大連萬達集團旗下唯一平台，藉以(i)開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；(ii)開發及銷售物業；及(iii)開發及經營酒店。

#### 控股股東的其他業務

除王健林先生透過本公司所經營的上述業務外，王健林先生亦透過大連萬達集團主要在中國經營文化、旅遊及電子商務業務。王健林先生亦透過萬達百貨在中國從事百貨商場經營及零售業務，另透過萬達兒童娛樂有限公司在中國經營兒童娛樂業務。

大連合興為一家投資控股公司，主要資產為其於大連萬達集團的持股。

除下文所披露者外，我們的控股股東及各董事確認，截至最後實際可行日期，彼等概無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

#### 長白山國際旅遊

##### 長白山國際旅遊的一般資料

長白山國際旅遊度假區開發有限公司（「長白山國際旅遊」），由大連萬達集團擁有78.67%）從事文化旅遊業務及住宅與酒店物業的開發、銷售及經營，與本公司若干業務經營出現重疊。長白山國際旅遊是我們控股股東大連萬達集團的首個旅遊房地產發展項目，但

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。

## 與控股股東的關係

其業務模式發展並不成熟。由於本公司為房地產開發業務的唯一平台，專門從事房地產開發及管理，並在此領域擁有豐富經驗，故於二零一二年十二月，本公司代表大連萬達集團持有於長白山國際旅遊的投資，以協助該項目的開發。其後，本公司建議申請上市，為建立一個清晰的股權架構，本公司決定終止此委託持股安排。

截至二零一四年六月三十日，長白山國際旅遊的收入、虧損淨額及資產總值分別為人民幣236百萬元、人民幣454百萬元及人民幣11,611百萬元。

本公司確認，目前並無代表大連萬達集團或其他第三方持有任何投資，而大連萬達集團或其他第三方目前並無代表本公司於任何公司持有任何權益。

### 管理層

除一名非執行董事張霖先生(其亦為長白山國際旅遊的董事)外，截至最後實際可行日期，並無董事在長白山國際旅遊擔任任何董事或高級管理層職務。本公司亦承諾會實施適當的安排以令本公司與長白山國際旅遊的董事不會重疊，惟張霖先生仍將擔任長白山國際旅遊的董事。然而，就本公司而言，張霖先生將只會以非執行董事的身份行事而不會參與本公司的日常管理。

### 本集團與長白山國際旅遊的財務資料比較

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一四年六月三十日止六個月	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		金額	比率
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
	人民幣百萬元							
收入								
—本集團 .....	50,772		59,091		86,774		23,251	
—長白山國際旅遊* .....	192	0.4%	263	0.4%	249	0.3%	236	1%
淨利潤								
—本集團 .....	19,775		27,821		24,882		4,917	
—長白山國際旅遊* .....	(144)	無意義	(28)	無意義	(976)	無意義	(454)	無意義
資產總值								
—本集團 .....	250,779		335,112		431,044		503,991	
—長白山國際旅遊* .....	6,899	2.8%	11,343	3.4%	11,781	2.7%	11,611	2%

\*附註：長白山國際旅遊的財務資料未經審計，摘錄自由長白山國際旅遊管理層編製的未經審計管理賬目，並無計及任何可能的審計調整，且乃根據中國公認會計原則編製。

---

## 與控股股東的關係

---

### 排除長白山國際旅遊的原因

長白山國際旅遊由大連萬達集團及其他合營夥伴（為獨立第三方）擁有，旨在開發及經營吉林省白山市松江河鎮一個文化自然風景旅遊項目。本公司認為(i)作為首個以旅遊資源為主題的發展項目，長白山國際旅遊的業務模式尚未成熟；(ii)本公司將專注於萬達廣場產品線及萬達城產品線，以增加比例提升本公司組合的整體價值；及(iii)長白山國際旅遊的業務經營純粹倚靠當地獨特的風景名勝，有別於本公司的「綜合項目」理念（例如，萬達城綜合項目通常包括一個遊樂場及長白山國際旅遊沒有的現場表演劇場）。長白山國際旅遊的客戶群不同，屬於主要對當地特有風景名勝感興趣的遊客及滑雪人士。因此，本公司認為長白山國際旅遊與本公司之間並無重大競爭。

### 結論

基於以上原因，我們的董事決定不將長白山國際旅遊納入本集團內，而本公司目前並無業務經營，且並無計劃在長白山區經營業務。

根據不競爭承諾，大連萬達集團已向我們授出選擇權，可按大連萬達集團與我們共同提名的第三方估值師所釐定的公平市值收購大連萬達集團於長白山國際旅遊持有的股權。該選擇權可於不競爭承諾年期內隨時行使，惟長白山國際旅遊的其他合營夥伴根據相關中國法律可享有優先購買權。我們預計在若干標準獲達成前不會行使該選擇權。有關標準為：(i)業務達到某個成熟程度，按同一行業類似景點的可比較消費者花費水平計；及(ii)業務實現盈利。在有關標準達成後，全體獨立非執行董事及並無於決定中擁有重大利益的董事（有關董事（包括獨立非執行董事）稱為「獨立董事」）將在實際可行下盡快就本公司是否收購長白山國際旅遊作出決定。各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售長白山國際旅遊任何權益，惟長白山國際旅遊的其他合營夥伴根據相關中國法律可享有優先購買權。

獨立董事會在考慮上述相關標準後將至少每年檢討選擇權應否行使。是否行使選擇權及委聘第三方估值師的決定將由過半數獨立董事投票作出。

## 與控股股東的關係

### 控股股東從事的剝離業務

截至最後實際可行日期，控股股東及其各自的聯繫人亦共同擁有二零一四年除外公司，其主要業務活動與我們的業務構成或可能構成競爭（不論是否直接或間接）（「剝離業務」）：

鑒於「排除剝離業務的原因」一段所載的原因，本公司就出售二零一四年除外公司訂立下列股權轉讓協議：

- (i) 二零一四年十月十六日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司（「西雙版納國際旅遊」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣2,144百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。
- (ii) 二零一四年十月二十二日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於青島萬達遊艇產業投資有限公司（「青島萬達遊艇」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣1,042百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。
- (iii) 二零一四年十月二十日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於大連金石文化旅遊投資有限公司（「大連金石」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣949百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。

董事認為，本公司與萬達文化就我們於二零一四年除外公司所持有的全部股權所訂立的上述股權轉讓協議屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的利益。

二零一四年除外公司截至二零一四年九月三十日產生的發展成本如下：

	截至二零一四年 九月三十日 產生的發展成本 (未經審計) (人民幣百萬元)
西雙版納國際旅遊 .....	5,514
青島萬達遊艇 .....	1,946
大連金石 .....	2,351

---

## 與控股股東的關係

---

### 二零一四年剝離公司的一般資料

#### 業務活動

往績記錄期，二零一四年剝離公司主要從事下列業務活動：

- (i) 西雙版納國際旅遊：西雙版納國際旅遊由本公司擁有80%，其主要業務活動為發展及經營萬達城產品之一西雙版納國際旅遊度假區，其為中國雲南省西雙版納傣族自治州內多期總體規劃綜合項目。
- (ii) 青島萬達遊艇：青島萬達遊艇由本公司全資擁有，其主要業務活動為發展及經營萬達城產品之一青島萬達遊艇產業園，其為中國山東省青島市多期總體規劃綜合項目。
- (iii) 大連金石：大連金石由本公司擁有80%，其主要業務活動為發展及經營中國遼寧省大連市大連金石國際度假區。

#### 管理層

除一位非執行董事張霖先生(其亦為西雙版納國際旅遊的董事)外，截至最後實際可行日期，概無董事在西雙版納國際旅遊擔任任何董事或高級管理層職務。

除一位非執行董事張霖先生(其亦為大連金石的董事)外，截至最後實際可行日期，概無董事在大連金石擔任任何董事或高級管理層職務。

除兩位執行董事丁本錫先生及齊界先生(其亦為青島萬達遊艇的董事)外，截至最後實際可行日期，並無董事在青島萬達遊艇擔任任何董事或高級管理層職務。為將更多時間投放在本公司業務，丁本錫先生及齊界先生將於上市日期前不再擔任青島萬達遊艇的董事。

本公司亦承諾會實施適當的安排，以令本公司與二零一四年剝離公司的董事不會重疊，惟張霖先生仍將擔任二零一四年除外公司的董事。然而，張霖先生只會以非執行董事的身份行事而不會參與本公司的日常管理。

#### 本公司提供的擔保

往績記錄期，本公司為二零一四年除外公司就總額人民幣6,500百萬元的貸款融資向若干貸款人提供擔保。基於「排除除外業務的原因」一段所述的原因，本公司已向萬達文化轉

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。

## 與控股股東的關係

讓其於二零一四年剝離公司所持有的全部股權。本公司向二零一四年除外公司提供的有關擔保將於上市時解除。

### 本集團與二零一四年除外公司的財務資料比較

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一四年六月三十日止六個月	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年			
	(人民幣百萬元，百分比除外)							
<b>收入</b>								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團 .....	50,772		59,091		86,774		23,251	
西雙版納國際旅遊 .....	—	—	—	—	—	—	1,005	4.3%
青島萬達遊艇 .....	—	—	—	—	—	—	—	—
大連金石 .....	—	—	—	—	—	—	27	0.1%
總計 .....	—	—	—	—	—	—	1,032	4.4%
<b>淨利潤</b>								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團 .....	19,775		27,821		24,882		4,917	
西雙版納國際旅遊 .....	—	—	—	—	166	0.7%	(237)	無意義
青島萬達遊艇 .....	—	—	—	—	(2)	—	11	0.2%
大連金石 .....	—	—	—	—	—	—	(11)	無意義
總計 .....	—	—	—	—	164	0.7%	(237)	無意義
<b>資產總值</b>								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團 .....	250,779		335,112		431,044		503,991	
西雙版納國際旅遊 .....	—	—	2,816	0.8%	4,860	1.1%	5,428	1.1%
青島萬達遊艇 .....	—	—	—	—	1,742	0.4%	2,193	0.4%
大連金石 .....	—	—	—	—	—	—	3,385	0.7%
總計 .....	—	—	2,816	0.8%	6,602	1.5%	11,006	2.2%

於二零一四年十月剝離業務的收益金額估計約為人民幣521百萬元。進一步詳情請參閱附錄一會計師報告的披露。

### 未將剝離業務納入的原因

根據《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發(2013)17號)及其他相關法規，本公司H股在香港聯交所的上市申請須經中國證監會於諮詢所有其他相關中國機關後批准。根據相關機關的回覆，作為可行及權宜之方法，本公司決定按相關機關的建議出售二零一四年剝離公司，原因為二零一四年剝離公司若干特定部分或地塊的開發因土地用途調整及若干初步土地開發工程未完成而涉及或然性。

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。

---

## 與控股股東的關係

---

本公司及其中國法律顧問認為，二零一四年剝離公司已與地方機關分別訂立有效的土地使用權出讓合同及補充協議，及二零一四年剝離公司的開發進度符合二零一四年剝離公司分別所訂立的土地使用權出讓合同及補充協議的規定。

### 結論

由於上文所載問題所導致的不確定性可能會對本公司的表現造成不利影響，故董事已決定不將剝離業務納入本集團。

根據不競爭承諾，各控股股東已授予我們選擇權，以購買上述其各自(如適用)於二零一四年剝離公司持有的任何股權。選擇權可於不競爭承諾生效期間內隨時行使，惟須待因土地用途調整及若干土地開發工程其未完成導致的或然性獲解決。於導致排除除外業務的問題得到解決後，過半數獨立董事將在實際可行下盡快就本公司是否收購部分／或全部二零一四年剝離公司作出決定。

各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售於二零一四年剝離公司的任何權益，惟其他現有股東根據相關中國法律可享有優先購買權。

根據我們中國法律顧問天元律師事務所的意見並於諮詢相關政府機關後，本公司預期，導致排除除外業務的問題(即土地用途規劃調整及若干土地開發工程未完成)能夠於可預見將來得到解決。倘本公司決定於有關問題得到解決後收購剝離業務，本公司將就有關收購遵守當時適用的所有法律及法規。轉讓於大連金石及西雙版納國際旅遊的權益亦將須取得大連金石及西雙版納國際旅遊其他合營合夥人的同意，此等合夥人根據相關中國法律享有收購任何建議轉讓有關股權的股權持有人之權益的優先購買權。

倘本公司收購二零一四年除外公司，二零一四年剝離公司的價值將根據大連萬達集團與獨立董事共同提名的第三方估值師所進行的估值釐定。

### 不競爭承諾

各控股股東已於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾(「不競爭承諾」)。根據不競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會，並將促使其聯繫人(本公司除外)不會直接或間接(無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表

---

## 與控股股東的關係

---

任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外) (其中包括) 開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務(「受限制業務」) 或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

各控股股東亦已向本公司承諾，倘受限制業務中出現任何新商機，其將於一段合理期間內將該新商機優先推介予本公司。除非本公司於獲告知有關商機後三十(30)天內予以書面拒絕或未有作出回應，否則各控股股東不得投資、參與及／或經營該商機，是否接受受限制業務的新商機將由獨立股東過半數票決定。本公司將在中報及年報中披露獨立董事有關任何新商機或提議收購長白山國際旅遊及／或任何部分的除外業務的決定及其理由。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，於不競爭承諾生效期間內任何時間，在未先向我們提出收購受限制業務或權益的權利前，各控股股東不得出售其於受限制業務中持有的任何權益，惟任何其他現有股東根據相關法律可享有優先購買權。各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售於除外業務及長白山國際旅遊的任何權益，惟其他現有股東根據中國法律可享有優先購買權。

就長白山國際旅遊及除外業務，各控股股東亦已授予我們選擇權，以購買其各自(如適用)於上述長白山國際旅遊及除外業務持有的股權。待上文「長白山國際旅遊－結論」一段所載標準獲達成後(就長白山國際旅遊而言)及待因土地用途調整及若干土地開發工程未完成導致的或然性解決後(就除外業務而言)，該選擇權可於不競爭承諾年期內隨時行使。於上文「長白山國際旅遊－結論」一段所載的標準獲達成後及導致排除除外業務的問題得到解決後，過半數獨立董事將在實際可行情況下盡快就本公司是否收購長白山國際旅遊及／或除外業務(視情況而定)作出決定。

各控股股東須促使其聯繫人(任何上市附屬公司除外)遵守我們獲授的選擇權。

---

## 與控股股東的關係

---

上述承諾不適用於以下情形：

- 控股股東直接或間接於在獲認可證券交易所上市的任何公司(本公司除外)持有任何股權，而該等公司並無從事受限制業務；
- 控股股東於任何公司(本公司除外)持有任何股權，且滿足以下各項條件：
  - 根據有關公司的最近期經審計賬目，該公司從事的受限制業務(及其相關資產)佔其綜合銷售額或綜合資產的比例低於10%；或
  - 控股股東及／或其關聯方合計所持股份總數佔有關公司所發行同一類別股份的比例不超過10%，且控股股東及／或其關聯方無權委任該公司過半數董事。

根據不競爭承諾，上述限制僅於下列各項最早發生時失效：(i)本公司H股不再於聯交所上市；及(ii)就各控股股東而言，其不再為本公司控股股東。

除長白山國際旅遊及除外業務外，控股股東不會從事與本公司業務競爭的業務。

### 企業管治措施

為進一步保障我們少數股東的權益，我們將採取以下企業管治措施管理任何潛在利益衝突：

- 獨立非執行董事將每年審議控股股東對不競爭承諾的遵守情況；
- 控股股東承諾提供本公司所要求的屬獨立非執行董事進行年度審議及執行不競爭承諾所需的一切資料；除非獲過半數獨立董事邀請，否則並非獨立董事及高級管理層的執行董事及非執行董事須於為考慮不競爭承諾所引致任何事宜而召開的任何會議上避席。獨立非執行董事可委聘專業顧問就與不競爭承諾有關的事宜提供意見，費用由本公司承擔；

---

## 與控股股東的關係

---

- 我們將於其後的中報及年報內「企業管治報告」一節中披露對不競爭承諾的遵守情況、接受有關受限制業務的任何新商機的任何決定及理由、收購長白山國際旅遊或任何除外業務的任何決定以及就有關收購委聘第三方估值師；
- 我們將於其後的年報中披露關於獨立非執行董事所審議控股股東遵守不競爭承諾情況相關事宜的決定；及
- 我們將於其後的年報中披露控股股東就遵守不競爭承諾情況所作的年度聲明。

此外，本公司與控股股東及其各自的聯繫人之間擬訂立的任何交易均須遵守上市規則的規定，包括(如適用)申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### 獨立於控股股東

#### 經營獨立性

本公司獨立於控股股東作出業務決策。我們已建立由獨立部門組成的組織架構，各個部門職責分明。我們訂有一套全面的內部控制程序，便於有效經營業務。我們獨立於控股股東及其各自的聯繫人行使營運職能。

我們可獨立接觸客戶及供應商，我們在業務運營的物資上不依賴控股股東及其各自的聯繫人。我們本身擁有開展營運所需的僱員並自行管理人力資源、現金及賬目、發票及賬單開具。

我們已向適當監管部門取得對我們的業務營運而言屬重大的一切牌照、批文及許可證。

雖然我們將獨立於大連萬達集團進行經營，但本公司與控股股東及其各自的聯繫人仍將進行若干交易，該等交易將於[編纂]完成後繼續進行。有關該等交易的詳情，請參閱「關連交易」。

---

## 與控股股東的關係

---

本公司與控股股東及其各自的聯繫人訂有及將訂立若干持續關連交易，據此，我們或會向控股股東及其各自的聯繫人提供若干服務或貨品，而控股股東及其各自的聯繫人亦或會向我們提供若干服務或貨品。我們以非獨家形式向控股股東提供同樣可向獨立第三方提供的服務或貨品，惟萬達學苑向控股股東及其各自的聯繫人所提供但不向獨立第三方提供的培訓服務除外。本公司亦以非獨家形式向控股股東採購貨品及服務，而我們可隨時向獨立第三方採購有關貨品及服務。

本公司就向控股股東及其各自的聯繫人提供本公司所擁有物業的租賃及管理服務(包括供其作辦公用途、電影院經營、零售及百貨商場經營、卡拉OK娛樂及餐飲業務及兒童娛樂業務)訂有及將訂立框架協議，有關詳情載於「關連交易」一節。該等物業租賃及管理協議乃於我們的日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商後訂立。董事相信，倘控股股東終止該等協議，我們將有能力就該等物業與獨立第三方訂立租賃及管理協議而不會造成嚴重延誤或過度不便。

我們將就控股股東的相關聯繫人將向本公司提供的諮詢服務、宣傳及廣告服務與控股股東訂立框架協議。該等就將向本公司提供的有關服務所訂立的框架協議乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。我們可隨時就有關服務物色到替代供應商。根據相關框架協議，倘我們就有關該等服務及／或交易獲提供相若或較優厚的條款及條件，我們能夠酌情向其他獨立第三方尋求相關服務或與之訂立交易。

儘管存在持續關連交易，但由於我們於上市後不會在該等持續關連交易上過度倚賴控股股東及其各自的聯繫人，故我們將有能力獨立於控股股東及其各自的聯繫人運作及經營。

## 與控股股東的關係

### 管理獨立性

從管理角度來看，我們有能力獨立於控股股東開展業務。董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，執行董事及高級管理層團隊概無於控股股東出任任何董事或高級管理層職務。下表概述董事於本公司以及控股股東的任職情況。

董事／高級管理層姓名	於本公司的職位	截至最後實際可行日期董事或高級管理層於控股股東的職位
丁本錫先生 .....	執行董事兼董事會主席	大連萬達集團董事兼總裁
齊界先生 .....	執行董事兼總裁	大連萬達集團董事
張霖先生 .....	非執行董事	大連萬達集團董事
王貴亞先生 .....	非執行董事	大連萬達集團董事兼高級副總裁
尹海先生 .....	非執行董事	大連萬達集團董事兼副總裁

如上所述，有兩名執行董事及三名非執行董事在控股股東擔任若干職務。然而，董事認為，我們擁有足夠而有效的控制機制確保董事妥善履行其職責以及保障股東的整體利益，原因如下：

- 非執行董事並無參與本公司的日常管理及運作。本公司的日常管理及運作由高級管理層負責並由執行董事監督。除上文所披露者外，我們的執行董事及高級管理層概無在控股股東出任任何董事或高級管理層職務，且彼等為我們的全職僱員；
- 各董事清楚其作為董事的受信責任，受信責任要求(其中包括)其為本公司利益及以本公司最佳利益為原則行事，且不容許其作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突。公司章程所載董事會決策機制列有避免利益衝突的條文。倘本公司與董事或其各自的聯繫人因將予訂立的任何交易而出現潛在利益衝突，有利害關係的董事須於本公司有關該等交易的相關董事會會議上放棄投票，且不計入會議法定人數。此外，考慮關連交易時，獨立非執行董事將審閱相關交易；及

---

## 與控股股東的關係

---

- 三名獨立非執行董事與控股股東及其各自的聯繫人概無任何關係。

因此，董事會中擁有足夠的不重疊董事，彼等為獨立具有相關經驗，可確保董事會妥善運作。

經考慮上述因素，董事信納彼等有能力獨立履行其於本公司的職責，並認為我們於[編纂]後有能力獨立於控股股東管理業務。

### 財務獨立性

緊隨上市後，本公司預計留有(i)控股股東及其各自的聯繫人提供的若干貸款(合共約人民幣50億元)；(ii)以控股股東向我們提供的擔保作抵押的若干貸款(合共約人民幣282.62億元，「有擔保貸款」)；及(iii)應付控股股東及其各自聯繫人的其他款項(非經營性質，合共約人民幣5.3億元)。董事認為，本公司在財務上獨立於控股股東，且上述貸款的數額不會影響我們的財務獨立性，理由如下：

- **財務運作獨立：**本公司設有財務部，由獨立的財務人員團隊組成，可完全獨立於控股股東運作。此外，本公司已制定健全而獨立的財務制度，財務決策乃根據本公司的業務需求作出，獨立於控股股東；
- **財務實力雄厚：**本公司財務實力雄厚。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司的淨利潤分別約為人民幣24,882百萬元及人民幣4,917百萬元，而本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的淨利潤分別47%及80%來自投資物業的公允價值增加(已扣除遞延稅項)。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本公司的現金及現金等價物總額分別約為人民幣69,525百萬元及人民幣74,761百萬元，而淨資產分別約為人民幣113,872百萬元及約人民幣112,620百萬元；
- **有能力獨立取得融資：**本公司能夠憑藉其本身的信用取得融資。控股股東提供擔保乃中國行業慣例及國內民營公司集團的常規做法。董事相信，中國(本公司的主要業務所在地)的主要金融機構認可本公司的本身的信用，並願意在無需控股股東財務援助下授出信貸額度。截至二零一四年十月三十一日，本公司獨立向銀行取

---

## 與控股股東的關係

---

得的額外未動用信貸額度合共為人民幣638.23億元。此項未動用銀行融資並無限制須用於指定物業開發項目。因此，有關融資可由本公司用以應付營運資金需求及其他業務需要。緊隨上市後，有擔保貸款及控股股東及其各自聯繫人所提供貸款的本金額佔本公司於二零一四年十月三十一日借款總額的比例低於20%，而除有擔保貸款以及控股股東及其各自聯繫人所提供貸款之外的貸款的本金額佔本公司於二零一四年十月三十一日借款總額的比例高於80%；

- **本身的信用評級及有能力發行債務：**截至最後實際可行日期，本公司的信用評級獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB+、獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB+，並且獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評為Baa2，一直以來可在國際金融市場借款。我們的海外附屬公司在無需控股股東財務支援下於二零一三年十一月發行本金額為600百萬美元的美元債券，並於二零一四年一月再次發行本金額為600百萬美元的美元債券，足證我們的信用。

除上文所披露者外，我們將於上市後結清應付控股股東及其各自聯繫人的非經營性質的全部款額，及並無以控股股東向我們提供的擔保作抵押的其他貸款或由控股股東及其各自聯繫人提供的貸款。

儘管存在有擔保貸款、控股股東及其各自聯繫人向我們提供的貸款及應付控股股東的非經營款項，但董事相信，待上市後，本公司將有能力在財務上獨立於控股股東及其各自的聯繫人經營。

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。

---

## 關 連 交 易

---

我們與將構成我們關連人士的實體訂有及將訂立若干協議，而此等協議將於我們在聯交所上市後構成上市規則第十四A章下我們的持續關連交易。

### 相關關連人士

以下人士／實體(其中包括)將被視作上市規則下我們的關連人士，其將於上市後與我們進行或將進行關連交易：

#### 控股股東

於[編纂]完成後，本公司將直接由大連萬達集團擁有[編纂]% (假設[編纂]並無獲行使)，或[編纂]% (假設[編纂]獲全面行使)。王健林先生及其配偶將直接實益擁有並通過大連合興間接擁有本公司的[編纂]% (假設[編纂]並無獲行使)，或[編纂]% (假設[編纂]獲全面行使)。於最後實際可行日期，王健林先生直接擁有大連合興98%的股權、大連合興直接擁有大連萬達集團99.76%的股權，而王健林先生直接擁有大連萬達集團0.24%的股權。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將於上市後成為我們的控股股東。根據上市規則第14A.07(1)條及第14A.07(4)條，王健林先生、大連合興、大連萬達集團及其各自的聯繫人構成上市規則下我們的關連人士。

#### 萬達文化集團

萬達文化由大連萬達集團直接擁有100%權益。因此，萬達文化及其附屬公司(包括但不限於下文所列示者) (「萬達文化集團」) 構成上市規則下我們的關連人士。

#### 萬達電影院線

萬達電影院線為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，萬達電影院線及其附屬公司(「萬達電影院線集團」) 構成上市規則下我們的關連人士。截至最後實際可行日期，萬達電影院線申請發行A股並於深圳證券交易所上市已通過中國證監會發行審核委員會審核。

#### 北京大歌星

北京大歌星為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，北京大歌星集團構成上市規則下我們的關連人士。

## 關連交易

### 華夏時報

北京華夏時報傳媒廣告有限公司（「華夏時報」）為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，華夏時報構成上市規則下我們的關連人士。

### 萬達百貨

萬達百貨由王健林先生間接擁有100%權益。因此，萬達百貨及其附屬公司（「萬達百貨集團」）構成上市規則下我們的關連人士。

### 萬達兒童娛樂

萬達兒童娛樂有限公司（「萬達兒童娛樂」）由王健林先生間接擁有100%權益。因此，萬達兒童娛樂及其附屬公司（「萬達兒童娛樂集團」）構成上市規則下我們的關連人士。

### 持續關連交易

下表為我們的持續關連交易概要：

交易	適用上市規則	尋求豁免	截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限		
			(人民幣百萬元)		
			二零一四年	二零一五年	二零一六年
<b>獲豁免持續關連交易</b>					
1. 採購消費品及取得服務	第14A.97條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
2. 提供消費品及服務	第14A.97條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
3. 華夏時報提供宣傳及廣告服務	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
4. 提供培訓及其他服務	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
5. 知識產權的授權	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
6. 有擔保貸款及股東貸款	第14A.90條	獲豁免	不適用	不適用	不適用

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。

## 關 連 交 易

交易	適用 上市規則	尋求 豁免	截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限		
			(人民幣百萬元)		
			二零一四年	二零一五年	二零一六年
<b>須提交豁免申請 的持續關連交易</b>					
1. 向大連萬達集團、萬達電影院線集團及萬達百貨集團的總部提供租賃及管理服務	第14A.35條 第14A.76(2)條				
總部租賃		公告規定	32.90	32.90	32.90
總部管理服務			2.70	2.70	2.70
小計			<b>35.60</b>	<b>35.60</b>	<b>35.60</b>
就商業物業 提供租賃及管理服務		公告規定	135.00	175.00	232.00
商業物業租賃					
萬達電影院線集團			350.00	500.00	710.00
萬達百貨集團			1,250.00	1,600.00	1,800.00
萬達兒童娛樂集團			3.00	15.80	29.60
小計			<b>1,738.00</b>	<b>2,290.80</b>	<b>2,771.60</b>
商業物業管理服務		公告規定	55.00	71.00	93.50
萬達電影院線集團			145.10	190.00	265.00
萬達百貨集團			168.00	220.00	270.00
萬達兒童娛樂集團			0.30	1.60	3.30
小計			<b>368.30</b>	<b>482.60</b>	<b>631.80</b>
總計			<b>2,142.00</b>	<b>2,809.00</b>	<b>3,439.00</b>
2. 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務	第14A.35條 第14A.76(2)條	公告規定	<b>600</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

---

## 關 連 交 易

---

### 獲豁免持續關連交易

#### (A) 購買或出售消費品及服務

以下交易涉及就上市規則第十四A章而言屬一般供應作自用或消費類別的貨品或服務。根據上市規則第14A.97條，此等交易獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

##### (1) 採購消費品及取得服務

我們一直向萬達文化集團(包括萬達電影院線集團、北京大歌星集團及華夏時報)及萬達百貨集團採購消費品及取得服務，如不時為本公司及我們的員工購買雜誌報刊、取得卡拉OK娛樂服務及團購電影票。預期我們將於上市後繼續向該等關連人士採購消費品及取得服務。

我們採購消費品及取得服務乃(i)按與獨立第三方消費者在公開市場向該等關連人士採購此等消費品及／或取得此等服務相當的條款作出，及(ii)供本公司及我們的員工作自用及消費，而非用於轉售。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就向該等關連人士採購消費品及取得服務而支付的購買價及服務費分別約為人民幣73.40百萬元、人民幣38.70百萬元、人民幣87.56百萬元及人民幣40.62百萬元。

##### (2) 提供消費品及服務

我們一直向我們的關連人士(包括本公司及我們的附屬公司的董事、監事及最高行政人員以及其各自的聯繫人(定義見上市規則))提供消費品及服務，如酒店住宿、餐飲服務，及不時在我們的物業提供停車位租賃服務。預期我們將於上市後繼續向該等關連人士(以其作為個人消費者的身份)提供消費品及服務。

我們向該等關連人士及其各自的聯繫人提供消費品及服務乃按與我們在公開市場向獨立第三方消費者所提供者相當的條款作出。

#### (B) 符合最低豁免水平的交易

以下交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，而董事目前預計，就上市規則第十四A章而言按年計算的每項相關百分比率(盈利比率除外)將不超過0.1%。根據上市規則第14A.76(1)條，有關交易獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

---

## 關 連 交 易

---

### (1) 華夏時報宣傳及廣告服務

我們將於上市時或之前與華夏時報訂立宣傳及廣告服務框架協議（「宣傳及廣告服務框架協議」），以載列華夏時報將向我們提供的宣傳及廣告服務的條款。華夏時報向我們提供的服務類別主要包括在華夏時報發行的報紙及雜誌刊登廣告、安排宣傳活動及節目（如文化表演及名人露面），以推廣我們的品牌及物業。

宣傳及廣告服務框架協議由上市後起計為期3年。根據該協議，華夏時報經參照以下各項根據華夏時報向獨立第三方開出的相當定價原則就其向我們提供的服務提供報價：(i)所提廣告服務的大小、位置及持續時間，及(ii)與組織宣傳活動有關的服務的規模及性質、估計參與人數、時間、地點及持續時間。本公司的相關附屬公司將在公平磋商後與華夏時報就每個項目分別訂立單獨的相關服務協議，當中載列根據宣傳及廣告服務框架協議所規定的原則而定的具體條款及條件。

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就華夏時報提供宣傳及廣告服務而向其支付的服務費分別約為人民幣7.55百萬元、人民幣13.66百萬元、人民幣40.75百萬元及人民幣12.88百萬元。

### (2) 提供培訓及其他服務

我們一直向萬達文化集團的成員公司（包括萬達電影院線集團、北京大歌星集團及華夏時報）及萬達百貨集團提供其他服務，包括LED顯示屏廣告位的租賃服務及不時在我們的物業提供臨時場地及活動用地。我們亦透過萬達學苑向控股股東及其各自聯繫人提供員工培訓服務。除透過萬達學苑按成本收回基準提供員工培訓服務外，我們向該等關連人士提供此等其他服務乃按與獨立第三方在公開市場向我們取得此等服務相當的條款作出。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就向該等關連人士提供培訓及其他服務而收取的服務費分別約為零、人民幣10.79百萬元、人民幣43.87百萬元及人民幣3.08百萬元。

### (3) 知識產權的授權

本公司於二零零九年十二月十二日與大連萬達集團簽訂商標轉讓協議及一項商標使用許可協議，將大連萬達集團擁有的與房地產業務有關的若干商標無償轉讓給本公司，並協定本公司在商標轉讓完成後向大連萬達集團及其全資或控股附屬公司授予許可，讓其在各

---

## 關 連 交 易

---

自營業執照範圍內，在中國境內(含香港)繼續使用該等商標，前提是此舉不會構成與本公司的競爭。

我們將於上市時或之前與大連萬達集團訂立一項知識產權許可框架協議(「知識產權許可框架協議」)，據此，大連萬達集團將同意不可撤回地無償向我們授出使用大連萬達集團所擁有若干知識產權的權利(此等知識產權包括大連萬達集團所擁有的若干商標、專利及版權，由我們於業務運營中使用)。另一方面，根據知識產權許可框架協議，我們將同意以無償向大連萬達集團授出使用我們所擁有的若干知識產權的權利，由大連萬達集團於其業務運營中使用，前提是此舉不會構成與我們的競爭。有關我們知識產權的更多詳情，請參閱本[編纂][附錄九—法定及一般資料—知識產權]。根據知識產權許可框架協議，雙方可按實際需要按照正常商業條款再另行訂立其他知識產權授權協議。除非事先取得另一方的書面同意，否則雙方不可轉讓其於知識產權許可框架協議下的權利。知識產權許可框架協議自上市後起計為期3年，在符合適用上市規則要求的前提下，雙方可協商續展協議期限。知識產權許可框架協議載有就大連萬達集團而言的不可撤回條文，因此，未經我們同意，大連萬達集團不得終止授予我們的知識產權許可。

### (C) 有擔保貸款及股東貸款

控股股東曾提供若干由控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款並為我們的若干貸款提供擔保。由於部分有擔保貸款及股東貸款將於上市後持續，故控股股東就未償還有擔保貸款提供的若干擔保安排以及由控股股東及其各自聯繫人提供的若干股東貸款預期將持續至上市之後，因此將於上市後構成我們的持續關連交易。

有關有擔保貸款的詳情，請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。

董事認為，控股股東為我們的利益就有擔保貸款提供擔保以及由控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款(為一種財務資助(定義見上市規則)形式)屬公平合理、乃按正常商業條款進行並符合本公司及股東的利益。我們並無就控股股東為有擔保貸款提供擔保向控股股東或就股東貸款向控股股東及其各自聯繫人授出資產抵押。

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。

---

## 關 連 交 易

---

因此，根據上市規則第14A.90條，控股股東就有擔保貸款提供的擔保以及控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### 不獲豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，而董事目前預計，就上市規則第十四A章而言按年計算的最高適用百分比率將超過0.1%但低於5%。根據上市規則第14A.76(2)條，下列交易將須遵守上市規則第十四A章下有關申報、公告及年度審核規定，惟將獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關獨立股東批准規定。

#### **(1) 向大連萬達集團、萬達電影院線集團、萬達百貨集團及萬達兒童娛樂集團提供總部及商業物業租賃及管理服務**

根據上市規則第14A.81條，萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租賃協議、萬達百貨框架協議及萬達兒童娛樂框架協議下的交易須合併計算。根據上市規則第14A.81條，萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租

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。

## 關 連 交 易

賃協議、萬達百貨框架協議及萬達兒童娛樂框架協議(統稱「租賃及物業管理協議」)下的交易須合併計算。過往數字及建議年度上限概述如下。各協議的詳情於本[編纂]下列章節詳述。

交易		過往數字						
		截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日	截至 十二月三十一日 止年度的建議年度上限		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	止六個月	二零一四年	二零一五年	二零一六年
(人民幣百萬元)								
租賃及物業 管理協議								
總部租賃	大連萬達集團 (包括北京大歌星集團)	0.50	5.86	12.84	8.81	18.90	18.90	18.90
	萬達電影院線集團	0.95	5.03	6.71	3.35	7.00	7.00	7.00
	萬達百貨集團	0.64	5.03	6.00	3.35	7.00	7.00	7.00
	小計	<b>2.09</b>	<b>15.92</b>	<b>25.55</b>	<b>15.51</b>	<b>32.90</b>	<b>32.90</b>	<b>32.90</b>
總部管理服務	大連萬達集團 (包括北京大歌星集團)	0.07	0.33	1.33	0.99	1.40	1.40	1.40
	萬達電影院線集團	0.13	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
	萬達百貨集團	0.09	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
	小計	<b>0.29</b>	<b>1.58</b>	<b>2.58</b>	<b>1.61</b>	<b>2.70</b>	<b>2.70</b>	<b>2.70</b>
商業物業租賃	大連萬達集團 (包括北京大歌星集團)	61.74	77.73	105.01	62.71	135.00	175.00	232.00
	萬達電影院線集團	93.20	153.10	215.47	139.15	350.00	500.00	710.00
	萬達百貨集團	348.69	580.10	909.06	571.66	1,250.00	1,600.00	1,800.00
	萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	3.00	15.80	29.60
	小計	<b>503.63</b>	<b>810.92</b>	<b>1,229.55</b>	<b>773.52</b>	<b>1,738.00</b>	<b>2,290.80</b>	<b>2,771.60</b>
商業物業管理服務	大連萬達集團 (包括北京大歌星集團)	22.68	32.22	43.32	25.08	55.00	71.00	93.50
	萬達電影院線集團	52.62	68.25	91.63	53.69	145.10	190.00	265.00
	萬達百貨集團	57.29	89.00	129.75	75.27	168.00	220.00	270.00
	萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	0.30	1.60	3.30
	小計	<b>132.59</b>	<b>189.46</b>	<b>264.70</b>	<b>154.04</b>	<b>368.40</b>	<b>482.60</b>	<b>631.80</b>
	總計	<b>638.60</b>	<b>1,017.89</b>	<b>1,522.38</b>	<b>944.68</b>	<b>2,142.00</b>	<b>2,809.00</b>	<b>3,439.00</b>

---

## 關 連 交 易

---

### **(a) 向大連萬達集團提供總部及商業物業租賃及物業管理服務**

本公司將於上市時或之前與大連萬達集團（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達集團框架協議」），內容有關(i)向大連萬達集團及其附屬公司（不包括萬達電影院線集團）出租我們擁有的商業物業作總部辦公用途，(ii)向北京大歌星集團出租我們擁有的商業物業以按「[大歌星]量販式KTV」的名稱經營萬達文化集團的卡拉OK娛樂業務，及(iii)由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

#### **條款：**

萬達集團框架協議由上市後起計為期3年。

#### **定價：**

萬達集團框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃：**就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立的辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）的相關附屬公司就辦公室物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關總部租賃的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **向北京大歌星集團出租商業物業：**就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立有關向北京大歌星集團出租商業物業的租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣50元的基準月租金計算，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

---

## 關 連 交 易

---

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與北京大歌星的相關附屬公司分別另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **物業管理費**：就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於(i)辦公室租賃每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元，及(ii)向北京大歌星集團出租的商業物業每平方米(建築面積)人民幣10元至人民幣20元的基準每月物業管理費計算。每月物業管理基準價乃經參考現行市場租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與大連萬達集團的相關附屬公司另行訂立物業管理服務協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件或將就相關租賃物業提供的物業管理服務，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務費用及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務的現行市場費率。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達集團框架協議下的租金基準價及物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達集團框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

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。

## 關 連 交 易

### 過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達集團框架協議下的交易類型就租賃物業自大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）的物業總面積（可出租面積）佔可供出租的物業總面積（可出租面積）的3.20%。董事認為，本公司可按與大連萬達集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
就總部租賃收取的總租金 .....	0.50	5.86	12.84	8.81
就商業物業租賃收取的總租金 .....	61.74	77.73	105.01	62.71
就總部租賃收取的總物業管理費 .....	0.07	0.33	1.33	0.99
就商業物業租賃收取的 總物業管理費 .....	22.68	32.22	43.32	25.08
<b>總計 .....</b>	<b>84.99</b>	<b>116.13</b>	<b>162.50</b>	<b>97.59</b>

### 年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達集團框架協議自大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總部租賃 .....	18.90	18.90	18.90
總部管理服務 .....	1.40	1.40	1.40
商業物業租賃 .....	135.00	175.00	232.00
商業物業管理服務 .....	55.00	71.00	93.50
<b>總計 .....</b>	<b>210.30</b>	<b>266.30</b>	<b>345.80</b>

### 年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出(i)上文所載過往交易值，(ii)就現有租賃的預期年度租金調整，(iii)上文所述基準月租金及物業管理費單價及萬達集團框架協議下租賃物業的總面積，(iv)鑒於新項目（預期於二零一四年為23個，二零一五年為24個而二零一六年為20個，

---

## 關 連 交 易

---

覆蓋面積分別約為76,600平方米(建築面積)、76,900平方米(建築面積)及64,300平方米(建築面積)預期開始營運及根據本公司與大連萬達集團訂立的總體戰略計劃及合作，於未來三年將訂立的新租約及物業管理服務協議。

### **(b) 向萬達電影院線提供總部及商業物業租賃及物業管理服務**

#### **(I) 萬達電影院線框架協議**

本公司於二零一二年七月一日與萬達電影院線訂立一項物業租賃及管理服務框架協議(「萬達電影院線框架協議」)，內容有關向萬達電影院線集團出租我們擁有的商業物業，以經營其電影院線業務及由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

#### **條款：**

萬達電影院線框架協議由二零一二年七月一日起計為期20年。董事及聯席保薦人認為協議屬公平合理，而萬達電影院線框架協議為期20年屬一般商業慣例，理由如下：

- (a) 電影院為我們旗下物業體驗式消費的重要核心業態，與萬達電影院線訂立長期框架協議使我們能夠留保高質量的電影院營運商以支持我們旗下物業的電影院設施，同時可為我們提供穩定的租金及管理服務費收入來源；
- (b) 由於開設電影院線的初期投資額大、維護成本高、回報期長，因此中國電影院線營運商為避免因短期租約搬遷引起的不必要成本、時間及業務中斷而訂立長期租約屬現行行業慣例；及
- (c) 基於票房收入淨額協定百分比訂立長期租約讓我們能夠分享中國電影院線業務的未來增長，有助提升我們的租金收入。

#### **定價：**

萬達電影院線框架協議的定價條款如下：

- 就根據萬達電影院線框架協議已訂立或將訂立的租約應付的租金(不包括物業管理費)為基於租約下相關物業的影片放映業務產生的票房收入淨額預先協定百分比(目前為11%，可定期在9%至13%的範圍內調整)計算的金額。

---

## 關 連 交 易

---

- 按票房收入淨額預先協定百分比計算的萬達電影院線框架協議下的租約租金乃基於獨立第三方所經營電影院線的平均票房收入比率釐定，符合中國現行市場及行業慣例。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達電影院線的相關附屬公司另行訂立相關租約，當中載列根據萬達電影院線框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件。
- 就根據萬達電影院線框架協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米(建築面積)人民幣10元至人民幣20元的基準每月物業管理費計算，經參考現行市場費率及我們向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達電影院線的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達電影院線框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，將就相關租賃物業提供物業管理服務的具體條款及條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務當時的市場費率。
- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，參考以預先協定百分比分享票房收入淨額計算租金屬現行市場慣例，而萬達電影院線框架協議下的預先協定百分比與物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達電影院線框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

### (II) 萬達電影院線總部租賃協議

萬達電影院線亦根據一項於二零一一年十一月十日開始的租賃協議(「萬達電影院線總部租賃協議」)向我們租用位於北京的部分物業作總部辦公室用途。

#### 條款：

萬達電影院線總部租賃協議於二零一一年十一月訂立，於二零一二年七月二十七日經補充協議補充，為期3年。本公司預期將會在萬達電影院線總部租賃協議到期時或到期前續訂該協議。

---

## 關 連 交 易

---

### 定價：

萬達電影院線總部租賃協議的定價條款如下：

- 根據萬達電影院線總部租賃協議應付的租金(不包括物業管理費)基於每平方米(建築面積)人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，乃經參考現行市場費率及我們向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- 就根據萬達電影院線總部租賃協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元的基準每月物業管理費計算，乃經參考現行市場費率及我們向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。
- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達電影院線總部租賃協議下的租金及物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達電影院線總部租賃協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

### 過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達電影院線框架協議及萬達電影院線總部租賃協議下的交易類型就租賃物業自萬達電影院線集團收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予

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。

## 關 連 交 易

萬達電影院線集團的物業總面積(可出租面積)佔可供出租的物業總面積(可出租面積)的4.14%。董事認為，本公司可按與萬達電影院線集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
就總部租賃收取的總租金 .....	0.95	5.03	6.71	3.35
就商業物業租賃收取的總租金 .....	93.20	153.10	215.47	139.15
就總部租賃收取的總物業管理費 .....	0.13	0.63	0.63	0.31
就商業物業租賃收取的 總物業管理費 .....	52.62	68.25	91.62	53.69
<b>總計 .....</b>	<b>146.90</b>	<b>227.01</b>	<b>314.43</b>	<b>196.50</b>

### 年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達電影院線框架協議及萬達電影院線總部租賃協議自萬達電影院線集團及其附屬公司收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總部租賃 .....	7.00	7.00	7.00
總部管理服務 .....	0.65	0.65	0.65
商業物業租賃 .....	365.00	500.00	710.00
商業物業管理服務 .....	145.10	190.00	265.00
<b>總計 .....</b>	<b>502.75</b>	<b>697.65</b>	<b>982.65</b>

### 年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)過往交易值及增長趨勢，(ii)萬達電影院線與我們就萬達電影院線經營的電影院訂立的現有經營租約，(iii)由於中國電影業預期快速發展及電影票市場價上漲導致未來電影院票房收益預期增加，(iv)辦公室租金的預期調整，及(v)鑒於萬達電影院線集團預期將開設的新電影院(預期二零一四年為23家、二零一五年為25家而二零一六年為23家)及根據本公司與萬達電影院線的總體戰略計劃及合作預期根據萬達電影院線框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

---

## 關 連 交 易

---

### (c) 向萬達百貨提供總部及商業物業租賃及管理服務

本公司將於上市時或之前與萬達百貨訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達百貨框架協議」），內容有關就下列目的向萬達百貨集團出租我們擁有的商業物業：(i)經營王健林先生擁有的百貨商場及零售業務，(ii)用作總部辦公室，及(iii)由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務。

#### 年期：

萬達百貨框架協議由上市後起計為期3年。

#### 定價：

萬達百貨框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立的總部辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）應基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨集團就辦公室物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **商業物業租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣40元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。

---

## 關 連 交 易

---

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨的相關附屬公司分別另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區類似質量商業物業當時的市場費率。

- **物業管理費：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於以下各項的基準每月物業管理費計算：(i)總部辦公室租賃每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元，及(ii)至於商業物業，為每平方米(建築面積)人民幣5元至人民幣10元。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關租賃物業將予提供物業管理服務的具體條款及條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質量商業物業的物業管理服務現行市場費率。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達百貨框架協議下的租金基準價及物業管理費代表物業所在地周邊地區相若質量商業物業的現行市場費率，且萬達百貨框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

### 過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達百貨框架協議下的交易類型就租賃物業自萬達百貨集團收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予萬達百貨集團的物業總面積(可出租面

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。

## 關 連 交 易

積) 佔可供出租的物業總面積(可出租面積)的24.95%。儘管如此，董事認為，本公司在有需要時將能夠按與萬達百貨集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
就總部租賃收取的總租金 .....	0.64	5.03	6.00	3.35
就商業物業租賃收取的總租金 .....	348.69	580.10	909.06	571.66
就總部租賃收取的總物業管理費 .....	0.09	0.63	0.63	0.31
就商業物業租賃收取的 總物業管理費 .....	57.29	89.00	129.75	75.27
<b>總計 .....</b>	<b>406.71</b>	<b>674.75</b>	<b>1,045.44</b>	<b>650.59</b>

### 年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達百貨框架協議自萬達百貨集團收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總部租賃 .....	7.00	7.00	7.00
總部管理服務 .....	0.65	0.65	0.65
商業物業租賃 .....	1,250.00	1,600.00	1,800.00
商業物業管理服務 .....	168.00	220.00	270.00
<b>總計 .....</b>	<b>1,425.65</b>	<b>1,827.65</b>	<b>2,077.65</b>

### 年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)上文所載過往交易價值，(ii)預期的年度租金及物業管理費調整，(iii)萬達百貨框架協議下租賃商業物業總面積的增長趨勢，及(iv)根據本公司與萬達百貨集團的總體戰略計劃及合作並考慮到萬達百貨集團將開設的新百貨商場(預期於二零一四年為23家、二零一五年為25家而二零一六年為22家，覆蓋面積分別約為526,000平方米(建築面積)、506,400平方米(建築面積)及383,800平方米(建築面積))而預期將根據萬達百貨框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

---

## 關 連 交 易

---

### **(d) 向萬達兒童娛樂集團提供商業物業租賃及物業管理服務**

本公司將於上市時或之前與萬達兒童娛樂集團訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達兒童娛樂框架協議」），內容有關向萬達兒童娛樂集團出租我們擁有的商業物業，讓萬達兒童娛樂集團經營兒童娛樂及遊樂場業務，並由我們就該等租賃物業提供商業物業管理服務。

#### **年期：**

萬達兒童娛樂框架協議由上市後起計為期3年。

#### **定價：**

萬達兒童娛樂框架協議的定價條款如下：

- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立的租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣45元至人民幣65元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達兒童娛樂集團就相關租賃物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達兒童娛樂框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。
- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於每平方米（建築面積）人民幣5元至人民幣10元的基準每月物業管理費計算。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達兒童娛樂集團的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達兒童娛樂框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關租賃物業將予提供物業管理服務的具體條款及

## 關 連 交 易

條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務現行市場費率。

- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達兒童娛樂框架協議下的租金基準價及物業管理費代表物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達兒童娛樂框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

### 過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，並無根據萬達兒童娛樂框架協議的過往交易。

### 年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們根據萬達兒童娛樂框架協議下的交易類型自萬達兒童娛樂集團收取的總租金及物業管理費載於下文：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
商業物業租賃 .....	3.00	15.80	29.60
商業物業管理服務 .....	0.30	1.60	3.30
總計 .....	<b>3.30</b>	<b>17.40</b>	<b>32.90</b>

### 年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)萬達兒童娛樂集團與我們訂立的租賃及管理服務協議，(ii)預期的年度租金及物業管理費調整，及(iii)鑒於萬達兒童娛樂集團預期於未來三年計劃開設的新萬達兒童娛樂店(預期二零一四年為5家、二零一五年為2家而二零一六年為10家，覆蓋面積分別約為16,000平方米(建築面積)、6,000平方米(建築面積)及35,000平方米(建築面積)及根據本公司與萬達兒童娛樂集團的總體戰略計劃及合作預期根據萬達兒童娛樂框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

---

## 關 連 交 易

---

### (2) 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務

我們將於上市時或之前與萬達文化集團訂立一項設計諮詢及營運諮詢服務框架協議（「設計諮詢及營運諮詢服務框架協議」），內容有關就萬達城的業務（「萬達城業務」）提供設計諮詢及營運諮詢服務，包括但不限於(i)委聘第三方設計公司於建設階段審閱及修改項目的相關設計計劃並監督其執行情況；及(ii)於建設竣工至開始營運期間內與籌備開業有關的整體服務，如物料採購、招聘、建立管理團隊及設計開業計劃等。

#### 條款：

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議由上市後起計為期3年。

#### 定價：

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的定價條款如下：

- 我們將按實際成本產生基準附加不超過40%的利潤就萬達文化集團向我們提供的設計諮詢及營運諮詢服務支付合理的費用。
- 雙方的相關附屬公司將在公平磋商後就個別項目另行訂立設計諮詢及營運諮詢服務協議，當中載列根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所規定的原則而定具體條款及條件。
- 就根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所提供的設計及諮詢服務費用基準乃計及預期萬達文化集團將提供的優質而全面管理服務、萬達文化集團投入的初步投資，並經參考相關時間設計諮詢服務的市價或經訂約方於公平磋商後釐定。聯席保薦人及董事認為，「不超過40%」的協定利潤屬公平合理並按正常商業條款協定。

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。

## 關 連 交 易

### 過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議下的交易類型向萬達文化集團支付的設計諮詢及營運諮詢總服務費如下：

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
總服務費 .....	—	—	180.65	260.10

### 年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議向萬達文化集團支付的設計及諮詢服務費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總服務費 .....	600	700	700

### 年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)預期於二零一四年至二零一六年間開始營運與現有六個萬達城項目有關的新項目數目，(ii)萬達文化集團向萬達城提供的萬達城業務設計及營運諮詢服務的預期成本，萬達城業務為本公司的新產品系列，經營除商業物業、住宅物業及酒店外，一系列廣泛的娛樂、旅遊及文化業務，包括陳列室、娛樂場及滑雪道，及(iii)協議規定的利潤率。

### 不獲豁免持續關連交易的豁免申請

根據上市規則第14A.76(2)條，「不獲豁免持續關連交易」分節所述的交易將構成關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定。

由於上述不獲豁免持續關連交易預期將按經常及持續基準繼續進行，董事認為，嚴格遵守上述公告及獨立股東批准規定並不切實可行，且有關規定會導致不必要的行政成本及對我們造成過重負擔。

---

## 關 連 交 易

---

因此，我們已就上述不獲豁免持續關連交易向聯交所申請豁免，且聯交所已根據上市規則第14A.105條豁免我們嚴格遵守上市規則下的公告及獨立股東批准規定。

倘上市規則日後有任何修訂而對本[編纂]所述持續關連交易實施較截至最後實際可行日期所適用者更嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時間內遵守有關新規定。

聯交所就該等不獲豁免持續關連交易授出的豁免將於二零一六年十二月三十一日屆滿。豁免屆滿後，該等持續關連交易將須遵守屆時適用的上市規則。

### 董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所載的不獲豁免持續關連交易乃於並將於我們日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合我們及股東的整體利益，並認為該等交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，(i)前文「一不獲豁免持續關連交易」分節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)前述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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。

## 董事、監事及高級管理層

### 概覽

董事會現由九名董事組成，包括三名執行董事，三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事由股東委任，任期三年，可以連任。然而，根據章程，獨立非執行董事的任期不得超過六年。

監事會現由三名監事組成，其中兩名為股東委任的股東代表，另一名為僱員選舉的員工代表。監事的任期為三年，可以連任。

### 董事及監事

下表載列有關董事及監事的資料。各董事及監事均符合相關中國法律法規及上市規則對其各自職位的資質要求。

#### 執行董事

姓名	年齡	職位	現任任期的 委任日期	首次委任日期	加入日期	職責
丁本錫先生 .....	59	董事會 主席	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃、管理及營運
齊界先生 .....	48	執行董事	二零一二年 十二月	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃、管理及營運
曲德君先生 .....	50	執行董事	二零一二年 十二月	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃、管理及營運

#### 非執行董事

姓名	年齡	職位	現任任期的 委任日期	首次委任日期	加入日期	職責
張霖先生 .....	42	非執行 董事	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃
王貴亞先生 .....	50	非執行 董事	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃
尹海先生 .....	51	非執行 董事	二零一二年 十二月	二零零九年 十二月	二零零九年 十二月	監督本公司的整體戰略規劃

## 董事、監事及高級管理層

### 獨立非執行董事

姓名	年齡	職位	現行任期的委任日期	職責
劉紀鵬先生 .....	58	獨立非執行董事	二零一二年十二月	監督董事會並向其提供獨立意見
薛雲奎博士 .....	50	獨立非執行董事	二零一二年十二月	監督董事會並向其提供獨立意見
胡祖六博士 .....	51	獨立非執行董事	二零一四年八月	監督董事會並向其提供獨立意見

### 執行董事

丁本錫先生自二零零九年十二月起擔任執行董事並於二零一二年十二月起兼任董事會主席。彼同時出任大連萬達集團董事以及萬達文化董事長。自二零一三年七月起，彼亦擔任香港上市附屬公司非執行董事兼主席。丁先生曾於二零零九年十二月至二零一二年十二月擔任本公司總裁。於二零零九年十二月加入本公司前，丁先生曾擔任大連萬達集團多個職務，包括總裁、執行總裁及副總裁。

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

齊界先生自二零一二年十二月起擔任執行董事並同時擔任本公司總裁兼財務總監。彼亦擔任大連萬達集團董事職務。自二零一三年七月起，彼同時擔任香港上市附屬公司非執行董事。齊先生於二零零零年四月加入大連萬達集團，彼先前曾在本公司擔任多個職位，包括執行總裁、副總裁及南方項目管理中心總經理、總裁助理及成本控制部總經理。

齊先生於一九九一年四月畢業於大連理工大學，取得哲學碩士學位。齊先生於一九九八年四月獲中國財政部認可為註冊會計師，並於二零零零年五月獲大連市人事局（現為大連市人力資源和社會保障局）認可為註冊稅務師。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

曲德君先生自二零一二年十二月起擔任執行董事。自二零一二年十二月起，彼同時擔任本公司高級副總裁兼萬達商業管理總經理。自二零一三年七月起，曲先生亦擔任香港上市附屬公司非執行董事。曲先生先前曾於二零一零年十一月至二零一二年十二月擔任本公司副總裁。彼亦曾擔任本公司總裁助理以及大連萬達集團副總裁。於二零零九年十二月加入本公司前，曲先生曾擔任大連華晟外經貿投資有限公司財務總監及大連市對外經濟貿易委員會主任科員。

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

### 非執行董事

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

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

王貴亞先生自二零零九年十二月起擔任非執行董事。自二零一四年二月起，彼同時擔任大連萬達集團董事。自二零一四年七月起，彼亦擔任大連萬達集團高級副總裁。加入大連萬達集團之前，王先生自一九八四年起在中國建設銀行任職三十年。彼自二零一一年三月起擔任中國建設銀行股份有限公司投資理財總監，於二零零六年八月至二零一一年三月擔任中國建設銀行股份有限公司投資銀行部總經理，同時於二零零七年一月至二零一零年八月擔任建銀國際(控股)有限公司董事長，亦曾於二零零四年三月至二零零六年八月擔任中國建設銀行股份有限公司計劃財務部總經理，二零零零年七月至二零零四年三月擔任中國建設銀行股份有限公司計劃財務部副總經理。目前，王貴亞先生兼任中國財富管理五十人論壇副主席及中國法學會證券法學研究會副會長。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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

尹海先生自二零零九年十二月起擔任非執行董事。自二零零七年一月起，彼同時擔任大連萬達集團副總裁。彼亦擔任大連萬達集團董事。尹先生曾於二零零九年十二月至二零一零年十一月擔任本公司副總裁。於二零零九年十二月加入本公司前，尹先生自一九九三年一月起曾在大連萬達集團擔任多個職務，包括副總裁、財務總監及財務副總監。

尹先生於一九九七年七月修畢復旦大學會計學的函授課程。尹先生於一九九九年九月獲遼寧省人事廳(現為遼寧省人力資源和社會保障廳)授予高級會計師資格。

### 獨立非執行董事

劉紀鵬先生自二零零九年十二月起擔任獨立非執行董事。自二零一三年七月起，彼同時擔任香港上市附屬公司獨立非執行董事。劉先生在經濟與企業研究方面擁有28年經驗。自二零零九年起，劉先生擔任中國政法大學資本研究中心主任、教授及博士生導師，並自二零一二年起擔任中國企業改革與發展研究會副會長。自二零零三年起，彼亦為中國財政部財政科學研究所研究生部研究生導師。

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

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

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

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。

## 董事、監事及高級管理層

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

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

胡祖六博士自二零一四年八月起擔任獨立非執行董事。胡博士亦為清華大學中國經濟研究中心主任兼教授、大自然保護協會中國理事會主席、美國中華醫學基金會理事、雅理協會理事、哈佛大學諮詢委員會委員、斯坦福大學國際經濟發展研究所及哥倫比亞大學Chazen國際商業研究所顧問。胡博士於二零一一年成立春華資本集團。在此之前，胡博士為高盛集團大中華區董事總經理，並曾擔任多個職位，包括在高盛合夥人委員會任職。胡博士曾擔任香港特別行政區戰略發展委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會委員，並曾任職於國際貨幣基金組織。

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

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

### 監事

我們的監事負責監督董事會及高級管理層履行其職責以及審核財務報表的情況。

姓名	年齡	職位	現行任期的委任日期
高茜女士 .....	64	監事會主席	二零一二年十二月
王宇男先生 .....	39	股東代表監事	二零一二年十二月
高曉軍先生 .....	45	僱員代表監事	二零一二年十二月

---

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

---

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

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

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

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

高曉軍先生自二零一二年十二月起擔任職工代表監事。自二零一四年三月起，彼同時擔任本公司總裁助理及萬達商業管理副總經理職務。高先生先前曾擔任本公司財務部副總經理、北京大歌星副總經理、在太原、西安及吉林的項目公司的副總經理，以及在南京的項目公司財務部副總經理。

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

我們擬於上市後六個月內調整監事會人員，以使得獨立監事(獨立於我們的股東且不在本公司或其附屬公司內部任職的監事)達兩名或兩名以上，進一步完善公司治理結構。我們將就監事會人員的調整遵守適用法律法規(包括上市規則)的所有相關要求。

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。

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

### 高級管理層

我們的高級管理層各成員均符合中國相關法律及法規對其各自職位的資質要求。高級管理層負責我們業務的日常營運。下表載列有關我們高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	現任任期的委任日期	職責
齊界先生 .....	48	總裁 財務負責人	二零一二年十二月	負責本公司的營運及 企業財務管理
曲德君先生 .....	50	高級副總裁	二零一二年十二月	負責萬達商業管理的營運
陳平先生 .....	51	副總裁	二零零九年十二月	負責萬達學苑的營運
寧奇峰先生 .....	49	副總裁	二零零九年十二月	負責萬達酒店建設的營運
孫繼泉先生 .....	49	副總裁	二零一四年六月	負責文旅項目管理中心的 營運
成爾駿先生 .....	48	副總裁	二零一二年一月	負責萬達酒店管理的營運
曲曉東先生 .....	40	副總裁	二零一二年十二月	負責南方項目管理中心的 營運
于修陽先生 .....	41	副總裁	二零一三年十二月	負責北方項目管理中心的 營運
劉海波先生 .....	44	副總裁	二零一三年十二月	負責發展部的營運
賴建燕先生 .....	50	副總裁	二零一三年十二月	負責萬達商業規劃研究院 及設計中心的營運
呂正韜先生 .....	41	副總裁	二零一四年六月	負責中區項目 管理中心的營運
劉朝暉先生 .....	42	董事會秘書	二零一二年十二月	負責境外地產中心 及證券事務部的營運

陳平先生自二零零九年十二月起擔任本公司副總裁及萬達學苑院長。陳先生於二零零一年六月加入大連萬達集團，彼先前曾擔任大連萬達集團副總裁及南京項目公司總經理。

陳先生於一九八五年七月畢業於華南工學院(現更名為華南理工大學)，取得工學學士學位。

---

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

---

寧奇峰先生自二零零九年十二月起擔任本公司副總裁。寧先生先前曾擔任大連萬達集團副總裁及總裁助理和萬達酒店建設總經理。於二零零二年加入本公司前，寧先生曾擔任西安敬業設計事務所所長及西安交通大學建築學系講師。

寧先生於一九八六年七月自西北建築工程學院取得工學學士學位，於一九九二年七月自西北冶金建築學院取得工學碩士學位，於二零零四年五月自同濟大學取得工學博士學位。

孫繼泉先生自二零一四年六月起擔任本公司副總裁。自二零一四年六月起，彼同時擔任本公司文旅項目管理中心總經理。孫先生於二零零九年五月加入大連萬達集團，彼先前曾擔任萬達文化副總裁，亦擔任本公司副總裁兼北方項目管理中心總經理。

孫先生於一九八七年七月畢業於北方工業大學，攻讀工業統計學專業，並於二零零三年十一月取得香港理工大學建築及房地產管理碩士學位。孫先生於二零零一年九月獲得中國建築工程總公司授予的高級工程師資格。二零零五年十月，孫先生成為Certified Commercial Investment Member Institute (美國註冊商業投資人員協會) 國際註冊房地產投資師。

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

成先生畢業於南京大學，分別於一九八七年七月及一九九零年十月取得該大學經濟學學士學位及法學碩士學位。彼於一九九六年一月取得瑞士理諾士酒店管理學院酒店管理畢業文憑。彼亦於二零零六年七月取得中歐國際工商學院工商管理學碩士學位。

曲曉東先生自二零一二年十二月起擔任本公司副總裁。自二零一二年十二月起，彼同時擔任本公司南方項目管理中心總經理。曲先生於二零零二年十一月加入大連萬達集團，彼先前曾於本公司擔任多個職位，包括總裁助理、營銷中心總經理及項目管理中心副總經理。

曲先生於一九九七年七月自遼寧大學取得經濟學學士學位。

---

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

---

于修陽先生自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。自二零一三年四月起，彼同時擔任本公司北方項目管理中心總經理。于先生於二零零九年十二月加入本公司，彼先前曾在本公司擔任多個職位，包括總裁助理、成本控制部總經理及在淮安的項目公司的總經理。

于先生於一九九九年六月畢業於東北大學，攻讀工業工程專業。彼於二零零零年十一月成為大連市城建開發集團有限公司工程師。

劉海波先生自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。劉先生先前曾在本公司擔任多個職位，包括總裁助理、發展部總經理、副總經理及區域總經理。於二零一零年七月加入本公司前，劉先生曾於一九九四年二月至二零一零年六月擔任裕景興業(廈門)有限公司副總經理，並於一九九一年七月至一九九四年二月擔任北京航空航天大學電子工程系教師。

劉先生於一九九一年七月畢業於北京航空航天大學，取得工學學士學位，並於二零零五年六月取得廈門大學高級管理人員工商管理學碩士學位。

賴建燕先生自二零一三年十二月起擔任本公司副總裁。賴先生先前曾擔任本公司高級總裁助理及萬達商業規劃研究院有限公司院長。於二零零七年七月加入大連萬達集團前，賴先生曾在卡斯帕建築設計諮詢(上海)有限公司任職，並擔任中國城市規劃設計研究院建築所所長及中國建築技術研究院中緯所建築室主任。

賴先生於一九八六年七月畢業於北京建築大學(前稱北京建築工程學院)，取得工學學士學位。賴先生於一九九九年十二月獲中國建築技術研究院授予高級建築師資格，並於二零零零年七月獲全國註冊建築師管理委員會授予一級註冊建築師資格。

呂正韜先生自二零一四年六月起擔任本公司副總裁，並同時擔任本公司中區項目管理中心總經理。呂先生於二零零二年加入本公司，先前曾在本公司擔任多個職位，包括在上海的項目公司的總經理、北方項目管理中心副總經理、項目管理中心營銷部總經理、在寧波及哈爾濱的項目公司的副總經理。

呂先生於一九九五年七月畢業於上海師範大學。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

概無董事、監事及高級管理人員與其他董事、監事或高級管理人員相關聯。

除上文披露者外，概無董事、監事及高級管理人員於緊接本[編纂]日期前三年內在任任何上市公司（證券於香港或海外任何證券市場上市）擔任董事職位。

除本節披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條作出披露。

### 公司秘書

劉朝暉先生自二零零九年十二月起擔任董事會秘書。自二零一四年四月起，彼同時擔任本公司境外地產中心總經理。自二零一三年七月起，彼同時擔任香港上市附屬公司執行董事。彼亦自二零一二年八月起擔任美國AMC娛樂控股公司(AMC Entertainment Holdings, Inc.)（一家在紐約證券交易所上市的公司，股票代號：AMC）董事。劉先生先前曾擔任本公司總裁助理兼本公司投資部總經理。劉先生於二零零二年十月加入大連萬達集團，彼亦曾在大連萬達集團擔任多個職位，包括高級總裁助理、投資管理中心總經理及財務部總監。

劉先生於一九九三年七月畢業於重慶大學，獲得工學學士學位；於一九九六年七月獲得廈門大學經濟學碩士學位，並於二零零四年六月取得廈門大學管理學博士學位。一九九七年十二月，劉先生獲中國財政部授予非執業註冊會計師資格。

林慧怡女士於二零一四年八月獲委任為助理公司秘書。林女士擁有逾十年為香港上市公司處理公司秘書及合規事宜的專業經驗。林女士現任信永方圓企業服務集團有限公司（「信永方圓」）副總裁，負責為信永方圓的多名上市客戶提供公司秘書及合規事宜服務。彼亦同時兼任另外數家在香港聯交所上市的公司之公司秘書，包括安域亞洲有限公司（股份代號：645）、海通證券股份有限公司（股份代號：6837）及中國泰坦能源技術集團有限公司（股份代號：2188）。林女士之前曾擔任泰德陽光（集團）有限公司（現稱為優派能源發展集團有限公司）（股份代號：307）的公司秘書及海爾電器集團有限公司（股份代號：1169）的助理公司秘書。林女士持有香港城市大學頒發的翻譯學士學位及企業行政管理深造文憑。彼亦為香港特許秘書公會和英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 董事會委員會

董事會將若干職責授予多個委員會。我們已成立四個董事會委員會，即戰略委員會、審計委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會。

### 戰略委員會

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

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

### 審計委員會

我們的審計委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即王貴亞先生、薛雲奎博士及劉紀鵬先生組成。薛雲奎博士為該委員會主席。

審計委員會的主要職責包括：審閱及監督我們的財務申報程序，包括就委任或更換外部審計師提出建議；監督本公司的內部審計制度及其實施；負責內部審計師與外部審計師之間的溝通；審核財務資料及其披露；檢討本公司的內部控制制度及審核重大關連交易；提名內部審計部門的負責人；董事會授權其處理的其他事項。

### 提名委員會

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

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

本文件為草擬本，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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 薪酬與考核委員會

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

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

### 董事、監事及高級管理層的薪酬

董事及監事以董事或監事袍金、薪金、住房津貼及其他津貼、實物福利、僱主養老金計劃供款及酌情花紅形式收取薪酬。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，董事應計的稅前薪酬總額分別為人民幣25.3百萬元、人民幣47.4百萬元、人民幣25.3百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣9.2百萬元。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，監事應計的稅前薪酬總額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣1.3百萬元。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，高級管理層（於相關期間同時擔任董事或監事的高級管理層成員除外）應計的稅前薪酬總額分別為人民幣43.8百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣52.2百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣23.8百萬元。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們向五名最高薪酬人士支付的稅前薪酬總額分別為人民幣38.8百萬元、人民幣53.2百萬元、人民幣51.6百萬元、人民幣18.6百萬元及人民幣18.7百萬元。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本公司的獎勵或離職補償。此外，同期並無董事或監事放棄收取任何薪酬。

根據現行安排，我們估計董事、監事及高級管理層於截至二零一四年十二月三十一日止年度應計的稅前薪酬總額將分別約為人民幣25.3百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣101.1百萬元。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

除上文披露者外，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，本公司並無向董事或監事支付或應付任何其他款項。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條及第19A.05條委任中國國際金融香港證券有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們在下列情況下必須及時諮詢合規顧問，並在必要情況下尋求其意見：

- (1) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (2) 擬進行可能為須予公佈交易或關連交易的交易(包括但不限於發行股份及股份購回)時；
- (3) 本公司擬將[編纂]所得款項用於有別於本[編纂]所詳述用途，或本集團業務活動、發展或經營業績偏離本[編纂]所載任何預測、估計或其他資料時；及
- (4) 聯交所就我們股份的價格或成交量的不尋常變動向本公司作出查詢時。

根據上市規則第19A.06條，(1)合規顧問將及時告知本公司有關上市規則的任何修訂或補充及任何適用於我們的新訂或經修訂香港法例、規例或守則。在不限制上市規則第三章一般性的情況下，合規顧問將就上市規則及適用法律法規的持續規定向我們提供意見；及(2)合規顧問將作為我們在香港與聯交所溝通的額外渠道。

合規顧問的任期自上市日期起至本公司就其於上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日止，且該項委任可由雙方共同協定延長。

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。

## 股 本

截至本[編纂]日期，本公司註冊股本為人民幣3,874,800,000元，分為3,874,800,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

假設[編纂]並無獲行使，緊隨[編纂]後，本公司股本將如下：

股份數目	股份概況	佔股本 總額的 概約百分比
3,874,800,000股 [編纂]	內資股	[編纂]%
	本公司根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
[編纂]		100%

假設[編纂]獲悉數行使，緊隨[編纂]後，本公司股本將如下：

股份數目	股份概況	佔股本 總額的 概約百分比
3,874,800,000股 [編纂]	內資股	[編纂]%
	本公司根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
[編纂]		100%

### 我們的股份

內資股及H股均屬於本公司股本中的普通股。H股僅可以港元認購及買賣。除若干中國合格境內投資者外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。我們必須以港元支付H股所有股息並以人民幣支付內資股所有股息。

我們的發起人持有全部現有內資股作為發起人股份(定義見中國公司法)。中國公司法訂明，就公司的[編纂]而言，自上市日期起一年內不得轉讓[編纂]前該公司發行的股份。因此，本公司於上市日期前發行的股份須遵守該法定限制，並自上市日期起一年期間內不得轉讓。

除本[編纂]所述者外，有關向我們股東寄發的通知及財務報告、爭議解決、於股東名冊的不同部分進行股份登記、股份轉讓方式以及委任股息收款代理人，全部於公司章程中有所規定並於本[編纂]附錄八內概述，我們的內資股及H股將在所有方面均享有同等權益，特

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。

---

## 股 本

---

別是於本[編纂]刊發日期後宣派、派付或支付的所有股息或分派享有同等權益。然而，轉讓內資股須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除[編纂]外，我們並無打算與[編纂]同時或自本[編纂]刊發日期起計六個月內進行任何公開或私人發行或配售證券。我們並未批准[編纂]以外的任何股份發行計劃。

於[編纂]完成後，我們將會有兩種類別的普通股。一種為H股，而另一種為內資股。於本[編纂]日期，內資股為非上市股份，並無在任何證券交易所上市或買賣。內資股將不會轉換成H股，因此於[編纂]完成後不會在聯交所上市。「非上市股份」一詞乃用以表示若干股份是否在證券交易所上市，而並非中國法律所載的特殊釋義。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問天元律師事務所向我們表示，在公司章程內所用「非上市股份」一詞與任何中國法律或法規(包括特別規定及必備條款)並無抵觸，亦並非與之不一致。

根據國務院的證券監管機構及公司章程規定，我們的非上市股份可轉換為H股，而經轉換的H股可在海外證券交易所上市或買賣，但於轉換及買賣經轉換H股前須已辦妥任何必要內部審批程序(包括股東批准)及須取得相關中國監管當局(包括中國證監會)的批准。此外，有關轉換、買賣及上市須在各方面符合國務院的證券監管機構訂明的法規以及相關海外證券交易所訂明的規例、要求及程序。

經轉換H股在聯交所上市須獲聯交所批准。根據本節所述有關我們非上市股份轉換為H股的方法及程序，我們能夠在任何建議轉換前申請我們所有或任何部分的非上市股份在聯交所以H股方式上市，以確保轉換過程能夠在通知聯交所及交付股份在H股股東名冊登記後迅速完成。由於在我們首次於聯交所上市後，任何額外股份上市一般會被聯交所當作純粹行政事宜，故我們在香港首次上市時毋須事先申請上市。

經轉換股份在海外證券交易所上市及買賣毋須按類別進行股東投票表決。任何經轉換股份在我們首次上市後申請於聯交所上市須以公告方式將有關建議轉換事先通知股東及公眾人士。

在經轉換股份於聯交所上市後，出售或可能出售經轉換股份均可能導致H股市價大幅減少。進一步詳情請參閱風險因素一節「與[編纂]及我們H股有關的風險」。

---

## 股 本

---

### 轉換機制及程序

於取得上述一切所需批准後，仍須完成下列程序以便轉換生效：相關的非上市股份將從內資股股東名冊內剔除，而我們會將有關股份重新登記在我們於香港存置的H股股東名冊並指示H股證券登記處發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記必須符合以下條件：(a) H股證券登記處向聯交所致函確認有關H股已在H股股東名冊妥為登記，並已正式派發H股股票，及(b)H股獲准在聯交所買賣符合不時生效的上市規則、《中央結算系統一般規則》以及《中央結算系統運作程序規則》。於經轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份將不會作為H股上市。

### 非境外證券交易所上市股份的登記

根據中國證監會頒佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內將其未在境外證券交易所上市的股份在中國證券登記結算有限責任公司登記，並向中國證監會提供有關集中登記存管非境外上市股份以及本次股份[編纂]及上市的書面報告。

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。

---

## 基石投資者

---

[編纂]

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。

## 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成(及就[編纂]可予[編纂]的任何額外H股)後，以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在我們的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東	權益性質	類別	所持股份數目	緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂] 並無獲行使) <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂] 已獲悉數行使) <sup>(2)</sup>	
				佔相關類別 股份的股權 概約百分比	佔本公司 股本總額 的股權概約 百分比	佔相關類別 股份的股權 概約百分比	佔本公司 股本總額 的股權概約 百分比
王健林先生 <sup>(3),(4)</sup> .....	(a) 實益擁有人 (b) 受控制法團的權益 (c) 配偶權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
林寧女士 <sup>(4)</sup> .....	(a) 實益擁有人 (b) 配偶權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
大連合興 <sup>(5)</sup> .....	受控制法團的權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
大連萬達集團 <sup>(6)</sup> .....	實益擁有人	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

### 附註：

- 基於緊隨[編纂]完成後已發行的股份總數[編纂]股股份計算(不計及因任何[編纂]獲行使而可能發行的任何H股)。
- 基於緊隨[編纂]完成後已發行的股份總數[編纂]股股份計算(包括假設[編纂]獲悉數行使而將發行的H股數目)。
- 王健林先生直接持有本公司[編纂]%股份及大連萬達集團已發行股本的0.24%，並透過其於大連合興的98%直接權益間接持有大連萬達集團已發行股本的97.77%，因此，彼就證券及期貨條例而言被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
- 林寧女士為王健林先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，彼與王健林先生被視為於彼此的股份權益中擁有權益。林寧女士直接持有[編纂]%股份。
- 大連合興直接持有大連萬達集團全部已發行股本的99.76%，因此被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
- 大連萬達集團已就合共614,087,945股股份(相當於[編纂]完成前已發行股份總數約15.85%)以中國的金融機構為受益人設立抵押權利，以取得大連萬達集團的若干借款交易。

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。

---

## 主要股東

---

屬於直接及／或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士，請參閱「附錄九—法定及一般資料—有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的其他資料」。

## 財務資料

以下討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告(連同隨附附註)及「附錄二—未經審計備考財務資料」所載未經審計備考財務資料一併閱讀。

於往績記錄期後，本公司透過向我們的控股股東大連萬達集團轉讓我們所持二零一四年除外公司(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)的全部股權而出售二零一四年分離項目，包括西雙版納國際旅遊度假區、青島萬達遊艇產業園及大連金石國際度假區。更多詳情請參閱「—近期發展」及「與控股股東的關係—業務劃分—控股股東從事的除外業務」。雖然我們截至二零一四年六月三十日的物業資料及數據已計及後續出售二零一四年分離項目的影響，但二零一四年分離項目及二零一四年除外公司的財務資料已根據香港財務報告準則計入本集團於往績記錄期內的綜合財務資料。

綜合財務資料以人民幣呈報，並根據香港財務報告準則編製及呈列，而香港財務報告準則或在若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。根據香港財務報告準則，本集團的綜合財務資料乃根據歷史成本慣例(按公允價值計量的投資物業及衍生金融工具除外)編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據對過往趨勢的經驗及認知、現時狀況及預期未來發展以及不同情況下我們相信為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因各種因素(包括「風險因素」及「前瞻性陳述」所載者)而與前瞻性陳述所討論者存在重大差異。

### 概覽

我們是中國領先的商業物業開發商、業主及運營商，並為全球第二大商業物業業主及運營商。我們亦為中國最大的豪華酒店業主。此外，我們從事開發住宅物業以維持均衡的開發結構。我們擁有向市場投放集零售、辦公、酒店、住宅、餐廳、娛樂及／或休閒用途於一體的大型多功能綜合體物業項目的良好往績。

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣50,772百萬元、人民幣59,091百萬元、人民幣86,774百萬元、人民幣31,834百萬元及人民幣23,251百萬元，而我們的年內／期內溢利分別為人民幣19,775百萬元、人民幣27,821百萬元、人民幣24,882百萬元、人民幣10,086百萬元及人民幣4,917百萬元。

---

## 財務資料

---

### 主要業務板塊

我們的業務由三大業務板塊組成：(i)開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；(ii)開發及銷售住宅、辦公及零售物業；及(iii)開發及經營酒店。

### 物業組合

我們在中國的領先地位得到遍佈全國的區域多元化物業組合的有力支持。截至二零一四年六月三十日<sup>(1)</sup>，我們於中國29個省份的111個城市擁有175個物業項目，其中我們：

- 於110個城市擁有合共159座萬達廣場(為我們的核心物業產品)，其中包括於47個城市的71座已整體完工的萬達廣場；
- 於六個城市擁有合共六座開發中的萬達城(為我們的物業產品)；及
- 於10個城市擁有合共10個其他物業項目。

在我們位於中國的175個物業項目中，我們：

- 於110個城市擁有合共166個購物中心，其中包括於59個城市的89個運營中的購物中心；及
- 於82個城市擁有合共99家酒店(89家酒店屬於萬達廣場或萬達城的組成部分，另有10家酒店獨立於我們的大型綜合體)，其中包括我們於39個城市擁有的48家已完工酒店。

截至二零一四年六月三十日，我們在中國的物業組合的總建築面積約為84.7百萬平方米，其中包括下列物業類別：

- 由我們擁有及管理的總建築面積約14.7百萬平方米的已完工投資物業；
- 總建築面積約2.1百萬平方米的已完工酒店；及
- 總建築面積約67.9百萬平方米的土地儲備，包括：
  - 總建築面積約2.4百萬平方米的持作出售的已完工物業；

---

#### 附註：

- (1) 於本[編纂]內，除非文義另有所指，否則我們截至二零一四年六月三十日的物業資料及數據已計及「一近期發展」及「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」所述二零一四年分離項目後續出售的影響。

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。

---

## 財務資料

---

- 估計總建築面積約54.8百萬平方米的在建物業；及
- 估計總建築面積約10.7百萬平方米的持作未來開發物業。

### 影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續直接及間接受多項因素影響，其中許多因素不受我們控制，包括「風險因素」一節所論述的因素。影響我們經營業績的主要因素載於下文。

#### 中國的整體經濟狀況、城鎮化及市場週期性

我們的業務在很大程度上依賴中國經濟持續增長、城鎮化、生活水平的不斷提高及其催生的物業需求。經濟增長及伴隨的城鎮化已對中國的物業市場(包括我們經營業務所在城市及地區)產生重大影響，並已影響物業的供需及物業定價趨勢。我們認為對我們運營有重要影響的中國主要宏觀經濟因素包括整體經濟發展、私營產業增長及政府戰略規劃。經濟增長已帶動中國可支配收入水平整體上升及中高收入家庭數目增加。消費者的消費能力及信心亦已影響我們投資物業的租金收入及我們酒店的收入。我們相信，上述因素將繼續對我們的運營產生重大影響。

此外，中國的物業市場過往具有週期性。經濟高速增長期間，特定物業的售價或租金通常會高於以往售價或租金，而經濟低增長或市場嚴重混亂期間則相反。由於租期通常長達數年或更長及租金檢討期間通常相隔數年或以上，個別物業的租金於數年內鎖定在可能會偏離該期間同類物業現行市場租金的水平，直至租約屆滿或下次租金檢討為止。

中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變化。全球經濟持續放緩對經濟及由此衍生的對中國物業市場的確切影響難以確定。中國整體或(尤其是)我們經營業務所在地區經濟出現下滑，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

#### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

本集團的業務一直並將繼續受中國監管環境影響，包括(特別是)中國政府對房地產開發及相關行業採取的政策與措施。近年來，中國政府實施一系列措施以抑制被視為過熱的房地產市場。中國政府已實施各項限制性措施以打擊投機活動。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過監管(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭及稅項來鼓勵

---

## 財務資料

---

或限制物業行業的發展。該等政策已引致及可能會繼續引致市況發生變化，包括商業及住宅物業的價格穩定性、擁有成本、開發成本以及供需平衡等方面的變化。中國政府採取的控制貨幣供應、信貸額度及固定資產投資的措施亦直接影響我們的業務。中國政府可能會進一步推出或會影響我們獲得融資的舉措。

自二零一零年以來，為應對全國房地產價格持續高企，中國政府宣佈政策並採納措施抑制物業市場的投機。該等政策包括，取消轉讓住宅物業應付營業稅的若干優惠待遇，調高按揭貸款的最低首付款及實施更嚴格的物業開發商土地出讓金付款規定。中國於房地產行業的監管措施將繼續對我們的業務造成影響。相關中國法律及法規的更多詳情，請參閱「風險因素－與我們行業有關的風險」、「監督及規管」、「附錄五－市場報告」及「附錄七－中國及香港主要法律及監管規定概要」。

### 融資渠道及成本

計息銀行及其他借款和債券是我們物業開發的重要融資來源。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以及二零一四年六月三十日，我們的未償還計息銀行及其他借款分別為人民幣69,747百萬元、人民幣93,228百萬元、人民幣130,318百萬元及人民幣172,362百萬元。截至上述日期，我們的未償還債券分別為零、零、人民幣3,675百萬元及人民幣7,326百萬元。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的銀行及其他借款及債券的利息開支總額（利息資本化前）分別為人民幣5,279百萬元、人民幣6,709百萬元、人民幣9,798百萬元、人民幣4,654百萬元及人民幣6,210百萬元。我們銀行借款的利率一般參考中國人民銀行設定的基準利率浮動，而該利率的任何上調將會增加我們物業開發項目的融資成本。進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力及經營業績受利率變動影響」。此外，中國政府不時對物業開發的銀行貸款施加限制。倘中國政府通過限制向物業行業放貸或提高對行業的貸款利率而減慢私營物業行業的發展，則我們的資金渠道及融資成本可能受到不利影響。因此，我們獲提供的利率的任何提高以及整體信貸的供應情況可能對我們的物業發展業務造成重大影響。

此外，於往績記錄期內，我們自多家信託融資供應商獲得信託融資。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以及二零一四年六月三十日，我們擁有未償還信託融資金總額分別為人民幣11,461百萬元、人民幣15,588百萬元、人民幣36,392百萬元及人民幣43,377百萬元。雖然信託融資供應商一般不會將其利率與中國人民銀行基準借貸

## 財務資料

利率掛鈎，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施以控制貸款增長相關風險，該等措施可能包括信託融資供應商於考慮信託融資申請時須採用更嚴格的審核程序及於違反任何適用法律法規的情況下信託融資供應商須採取的補救措施。中國政府可能實施的進一步措施或會限制信託融資供應商能夠向整個中國物業開發行業及我們提供貸款的金額。

### 我們投資物業的公允價值

物業價值受(其中包括)可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建設成本及物業開發時間等因素所影響。根據獨立物業估值師戴德梁行編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公允價值於綜合財務狀況表中列為非流動資產，而投資物業公允價值變動計入我們的綜合損益表。請參閱「一節選綜合損益表組成部分的說明—投資物業公允價值增加」。物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一合格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公允價值可能更高或更低。

我們投資物業公允價值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。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以及二零一四年六月三十日，我們的投資物業公允價值分別為人民幣111,194百萬元、人民幣159,074百萬元、人民幣198,539百萬元及人民幣220,580百萬元。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們錄得投資物業公允價值分別增加人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元。我們各投資物業的公允價值一直波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，分別由77、102、134及157間項目公司所持項目的投資物業錄得公允價值變動。下表載列所示期間項目公司所持各自佔投資物業公允價值升幅總額逾5%的項目：

#### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

項目公司	項目	投資物業公允價值升幅 (人民幣百萬元)
福州萬達廣場投資有限公司 .....	福州倉山萬達廣場及 福州金融街萬達廣場	685
武漢萬達東湖置業有限公司 .....	武漢中央文化區	1,979

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。

## 財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

項目公司	項目	投資物業公允價值升幅 (人民幣百萬元)
福州萬達廣場投資有限公司 .....	福州倉山萬達廣場及 福州金融街萬達廣場	1,095
北京萬達廣場房地產開發有限公司 .....	北京CBD萬達廣場	1,168
上海萬達商業廣場置業有限公司 .....	上海五角場萬達廣場	2,762

截至二零一三年十二月三十一日止年度

項目公司	項目	投資物業公允價值升幅 (人民幣百萬元)
丹東萬達廣場有限公司 .....	丹東萬達廣場	831
南京江寧萬達廣場有限公司 .....	南京江寧萬達廣場	1,145
西安大明宮萬達廣場有限公司 .....	西安大明宮萬達廣場	757

截至二零一四年六月三十日止六個月

項目公司	項目	投資物業公允價值升幅 (人民幣百萬元)
廣州增城萬達廣場有限公司 .....	廣州增城萬達廣場	645
上海松江萬達廣場投資有限公司 .....	上海松江萬達廣場	351
銀川西夏萬達廣場有限公司 .....	銀川西夏萬達廣場	295
上海萬達商業廣場置業有限公司 .....	上海五角場萬達廣場	251

---

## 財務資料

---

投資物業公允價值減少將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按接近估值的代價出售前，投資物業公允價值增加不會變現，且不會為我們帶來任何現金流入。因此，我們可能透過投資物業公允價值增加而錄得更高盈利能力，但流動資金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期內所確認的投資物業公允價值增加的水平可以於未來持續。

### 收益組合

我們的收益及經營業績或會視乎我們銷售或出租物業的類型及我們的收入來源而於各個期間有所不同。

我們自物業銷售錄得大部分收益，並將重大部分物業保留作投資物業以賺取租金收入及享有物業增值利益。我們亦自酒店經營產生可觀收益。請參閱「一節選綜合損益表組成部分的說明－收益」。因此，我們的經營業績（尤其包括我們的毛利率）以及經營產生的現金來源及金額有所變化，且於不同時期或會繼續有較大變化，視乎我們自物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營所得收益的組合情況而定。隨著自物業租賃及管理所得收益的比例提高，我們的毛利率或會改善，原因是我們物業租賃及管理與物業銷售業務相比一般具有更高毛利率。另一方面，物業銷售所得收益為開發投資物業及酒店的擬定現金需求提供資金，並平衡所有物業開發項目的整體現金流量。我們積極嚴密地規劃和管理物業銷售、物業租賃及管理以及酒店經營的相對增長，以實現和保持此三類業務的理想收益組合。

此外，我們物業開發組合中商業物業及住宅物業各自的比例會影響我們的經營業績。過往，我們的商業物業較住宅物業錄得更高平均售價及毛利率。我們相信，上述差異由該兩類物業的不同性質及銷路決定，預期該趨勢會繼續存在。因此，我們的毛利率可能會隨商業物業的銷售比例增加而上升，反之亦然。該組合於不同期間會因眾多理由而各異，包括政府規定的容積率、項目位置、土地面積及成本、市場狀況以及我們的開發規劃等。我們會根據開發計劃不時調整商業物業及住宅物業的組合情況。

### 土地適用性及成本

我們的經營業績及持續增長將視乎我們能否按可產生合理回報的成本取得優質土地以供開發。儘管我們相信我們目前維持足夠土地儲備以滿足未來三年的開發需求，但我們仍會繼續物色適合用作未來開發項目的地塊，而我們的持續增長部分取決於此。我們戰略性

---

## 財務資料

---

地物色符合我們的內部評估要求(如佔地面積在一定範圍之內、地點及預期投資回報)的地塊，而該等要求可能限制合適目標土地的供應及可能增加土地收購成本。此外，我們的經營業績受構成銷售成本重大組成部分的土地收購成本所影響。多年來，中國的土地收購成本整體一直上升，並預期將隨中國經濟持續發展及物業市場競爭持續加劇而持續上升。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施(例如有關出讓國有土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌出售的法定規定)可能進一步加劇對未開發土地的競爭及增加購地成本。例如，二零零九年十一月，中國政府將土地出讓金的最低首付款百分比提高至50%，並規定土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後一年內繳清，惟少數例外情況除外。政策的該等變動及未來變動可能對我們的現金流量及我們取得合適土地用作發展的能力造成重大不利影響。

### 項目開發計劃

由於土地收購及建設成本需要大量資本且土地供應有限，開發商於任何特定期間可進行的物業開發項目數量有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月，視乎項目的規模及難度而定。儘管物業預售在預售期間為我們帶來正現金流量，但在物業開發完成前及物業交付予買家前不會確認物業銷售的收益。因此，我們的現金流量及經營業績於不同期間或會有所不同，視乎相關期間預售／已售及交付的建築面積而定。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。由於我們物業開發的時間安排，我們的收益、現金流量及經營業績於過往有所波動並很可能於日後繼續波動。

### 建設及相關成本

建設及相關成本構成我們的大部分銷售成本，已經並將繼續對我們的業務及經營業績產生重大影響。該等成本主要包括建築材料及勞工成本。我們物業的建設及相關成本因樓宇的建築面積及高度、建築地盤的地質情況以及若干主要建築材料(如鋼鐵及水泥)的使用及價格而有所不同。物業開發項目的建築材料及建築勞工成本一般會訂明及包括在我們與總承包商協定的承包費用內。然而，建設及相關成本增加將可能促使我們的承包商提高對新物業開發項目的報價。此外，由於我們一般在物業竣工前進行預售，倘建設及相關成本於預售後增加，我們可能無法將任何增加的成本轉嫁予客戶。我們預期物業開發成本將繼續受建築材料成本波動及物業開發項目的勞工成本上升所影響。

---

## 財務資料

---

### 租金水平、每日房價及出租率趨勢

我們的租金收入主要取決於我們的租金水平及出租率。影響租金的因素包括可比物業的供應情況、整體市場需求、個別租戶佔用的樓面面積、租戶經營業務所處行業、整體宏觀經濟條件(包括通脹率)及出租率。此外，出租率很大程度上取決於競爭物業的租金、可比物業的供需情況及能否盡可能縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間。此外，新物業的出租率於起步初期及後續裝修期間較低。

我們主要投資物業的租期因物業的類型而各異。主要租戶及次主要租戶的租期一般介乎10至15年，而其他租戶的租期則一般介乎三至五年。我們零售物業租賃下的租金一般每年按預先協定的金額增加。此外，我們超過三年期的租約一般規定應付租金自租賃第三年起增加。我們重新出租租期屆滿物業的能力及我們達致的租期會影響我們的經營業績。

我們酒店的每日房價受我們競爭對手收取的每日房價、市場上酒店客房的供應、我們酒店所在位置的吸引力、所提供服務的廣度及質量、酒店行業趨勢、季節性及整體經濟狀況所影響。市場上客房短缺一般會提高可實現的每日房價，原因是酒店會因應需求提高其房價，而客房供應過剩則通常具有相反的效果。我們酒店的入住率部分取決於我們的每日房價水平及我們能否盡量縮短客戶更替期間客房空置的期間。

### 編製基準

除投資物業及衍生金融工具按公允價值計量外，我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製。

我們的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的財務報表。我們附屬公司的財務報表乃採用一致的會計政策按與本公司相同的報告期編製。我們附屬公司的業績自我們取得控制權之日起綜合入賬並將繼續綜合入賬，直至我們不再享有控制權之日為止。損益及其他全面收益的各個組成部分歸於我們的母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

### 主要會計政策及估計

編製本集團的綜合財務報表須選擇會計政策以及作出會影響綜合財務報表中所呈報項目的判斷及估計。確定該等會計政策作出該等判斷及估計對我們的經營業績及財務狀況十

---

## 財務資料

---

分重要，並須管理層根據未來期間可能變更的資料及數據對固有不確定事宜作出主觀及複雜的判斷。因此，有關該等項目的釐定必然涉及對未來事件使用假設及主觀判斷且會發生變化，而使用不同的假設或數據會得出具有重大差異的結果。此外，實際結果會會有別於估計，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。我們亦有及作出其他我們認為屬重要會計政策、判斷及估計的政策、判斷及估計，詳情載於「附錄一—會計師報告」內會計師報告附註2.3及3。

### 收益確認

當符合以下所有標準時，日常業務過程中銷售物業所得收益會予以確認：

- (a) 物業所有權的大部分風險及回報已轉移至買方；
- (b) 並無持續參與一般與物業所有權有關的管理，亦無保留對物業的實際控制權；
- (c) 收益金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟利益很可能流入本公司；及
- (e) 與交易相關的已產生或將產生成本能可靠計量。

於相關物業的建設完工及我們取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予買方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。就於收益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。

來自租賃我們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。

酒店經營收入包括客房租金收入及就提供其他配套服務收取的服務費用，於提供服務時確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預計年期或較短期間（如適用）內將估計未來現金收益準確貼現至金融資產賬面淨值的利率以實際利率法按應計費用基準確認。

---

## 財務資料

---

股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業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及在建投資物業。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，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於產生的年度計入損益表。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。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的認定成本為用途轉換當日的公允價值。如果我們作為自用物業的物業轉撥至投資物業，在用途轉換日之前，我們根據我們關於物業、廠房及設備以及折舊的會計政策將該物業入賬，且於轉換日該物業的賬面值與公允價值之間的差額計入重估儲備。就存貨轉撥至投資物業而言，該物業於轉換日的公允價值與其過往賬面值之間的差額計入當期損益。

### 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達致擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

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

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。

## 財務資料

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可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%
廠房及機器 .....	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裝修工程，乃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。

### 在建物業

在建物業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、借貸成本、專業費用及該物業在開發期間產生的直接應佔其他成本。

在建物業乃分類為流動資產，惟若有關物業開發項目的施工期預計於正常營運週期後才完結則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值乃由董事根據個別物業的現行市價估計。

---

## 財務資料

---

### 金融負債

#### 首次確認及計量

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

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。

我們的金融負債包括貿易及其他應付款項以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，則金融負債分類為持作買賣。該類別包括我們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，除非其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指定，且必須符合香港會計準則第39號的標準。

#### 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，惟倘若折現的影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及已透過實際利率法攤銷時，收益及虧損會於損益表確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率重要部分的費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表的融資成本。

---

## 財務資料

---

### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，於扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，乃採用同等非可換股債券的市值釐定負債部分的公允價值，而該數額按攤銷成本基準列為長期負債，直至換股或贖回時被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的換股期權，並於扣除交易成本後計入股東權益。換股期權的賬面值不會於其後年度重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時，所得款項於負債及權益部分的分配，攤分至可換股債券的負債及權益部分。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要大量時間預備方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產已大致可作擬定用途或出售時，即中止將該等借貸成本資本化。尚未用於合資格資產的特定借款作為暫時性投資所賺取的投資收入，於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。借貸款成本包括實體在借取資金時產生的利息及其他成本。

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅不會於損益確認，而是於其他全面收益或直接於權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機構收回或向稅務機構支付的款項計量，以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及我們經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法就於各報告期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。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項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

---

## 財務資料

---

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可以控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項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。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項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溢利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，遞延稅項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用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

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

遞延稅項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，根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

倘存在法律上可強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項乃關於同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以對銷。

### 估計的不確定性

#### 投資物業的公允價值

投資物業按公允價值計量。已完工投資物業的公允價值乃經考慮物業現有租約將產生的資本化收入及歸復收入潛力（如適用），參考鄰近地區內類似物業的市場成交價計得。發展中投資物業的公允價值乃以「假設」已完工基準設定物業市值，並適當扣減估值日期至完

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。

## 財務資料

工期間將產生的建設成本、專業費用及利息以及合理利潤釐定。我們釐定已完工投資物業公允價時時須估計物業的歸復收入潛力，而就發展中投資物業而言，則須在估值中估計將產生的成本及未來利潤率。

### 土地增值稅

中國內地的土地增值稅是就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、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，我們須估計可扣減開支，並根據相關適用稅務法律法規就個別物業的相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局釐定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差異實現期間的土地增值稅支出及土地增值稅撥備。

### 節選綜合損益表組成部分的說明

#### 收益

我們的收益包括(i)銷售物業(包括住宅、辦公室、SOHO、零售、停車場及其他物業)收益，(ii)物業租賃及管理收益，(iii)酒店經營收益及(iv)其他收益。下表載列我們於所示期間的收益明細：

	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)	百分比 (%)								
銷售物業 .....	45,505	89.6	50,573	85.6	74,981	86.4	26,531	83.3	16,293	70.1
物業租賃及管理 .....	3,769	7.4	5,843	9.9	8,483	9.8	3,821	12.0	5,177	22.3
酒店經營 .....	1,450	2.9	2,576	4.4	3,215	3.7	1,433	4.5	1,770	7.6
其他 .....	48	0.1	99	0.2	95	0.1	49	0.2	11	0.0
總計 .....	<u>50,772</u>	<u>100.0</u>	<u>59,091</u>	<u>100.0</u>	<u>86,774</u>	<u>100.0</u>	<u>31,834</u>	<u>100.0</u>	<u>23,251</u>	<u>100.0</u>

#### 銷售物業

於往績記錄期內，我們的大部分收益來自銷售物業。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，來自銷售物業的收益分別佔我們總收益的89.6%、85.6%、86.4%、83.3%及70.1%。

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。

## 財務資料

下表載列所示期間按已交付物業的類型劃分的我們銷售物業所產生收益的明細：

	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 (未經審計)	二零一四年
<b>住宅物業</b>					
收益(人民幣百萬元) .....	16,945	13,031	30,457	12,171	4,673
建築面積(平方米) .....	2,047,124	1,336,318	3,419,982	1,368,716	592,941
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	8,277	9,751	8,906	8,892	7,881
<b>辦公室</b>					
收益(人民幣百萬元) .....	6,673	6,970	14,701	3,233	4,074
建築面積(平方米) .....	670,451	563,165	1,309,604	277,990	430,120
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	9,953	12,376	11,226	11,630	9,472
<b>SOHO</b>					
收益(人民幣百萬元) .....	6,459	8,062	6,676	2,687	2,180
建築面積(平方米) .....	765,206	884,074	854,187	342,267	337,718
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	8,441	9,119	7,816	7,851	6,455
<b>零售物業</b>					
收益(人民幣百萬元) .....	13,997	20,970	20,451	7,963	4,669
建築面積(平方米) .....	580,648	695,153	701,929	270,909	177,795
平均售價 (人民幣元/平方米) .....	24,106	30,166	29,135	29,394	26,261
<b>停車場及其他</b>					
收益(人民幣百萬元) .....	1,431	1,540	2,696	477	697

於往績記錄期內我們的物業銷售收益變動，主要是由於已交付建築面積變動，以及我們已交付物業的已確認平均售價變動所致。已交付物業建築面積變動主要是由於我們的物業開發進度所致。我們已交付物業的已確認平均售價變動主要是由於我們已交付物業的地理位置變動所致。

### 物業租賃及管理

物業租賃及管理收益主要為出租零售物業及辦公室產生的租金收入。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的物業租賃及管理收益分別為人民幣3,769百萬元、人民幣5,843百萬元、人民幣8,483百萬元、人民幣3,821百萬元及人民幣5,177百萬元。於往績記錄期內我們的物業租賃及管理收益增加，主要是由於我們擴展已完工投資物業組合而令已出租建築面積增加以及我們已完工投資物業的租金水平上升所致。

## 財務資料

### 酒店經營

酒店經營收益產生自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務收益主要包括商務中心、洗衣房、電話及網絡收費、水療服務、外匯服務、休閒服務及酒店停車服務的收益。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的酒店經營收益分別為人民幣1,450百萬元、人民幣2,576百萬元、人民幣3,215百萬元、人民幣1,433百萬元及人民幣1,770百萬元。於往績記錄期內我們的酒店經營收益增加，主要是由於我們擴展酒店業務而令酒店客房數量增加所致。下表載列截至所示期間我們的酒店業務收益明細：

	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)
自營酒店 .....	0	118	580	219	543
第三方管理酒店 .....	1,450	2,458	2,635	1,214	1,227
總計 .....	1,450	2,576	3,215	1,433	1,770

於往績記錄期內，我們自營酒店的收益低於我們由第三方酒店管理公司管理的酒店的收益，主要是由於(i)我們的自營酒店數目少於由第三方管理的酒店；及(ii)我們的大部分自營酒店尚處於其起步期。進一步資料，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們新開業的酒店在起步初期通常會產生數額龐大的開業前開支及相對較低的收益」。

### 其他

我們的其他收益主要來自(i)在我們的投資物業及酒店投放廣告；(ii)為特別活動出租自用物業；(iii)提供諮詢服務；及(iv)提供其他雜項服務。

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

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本包括(i)物業銷售成本；(ii)物業租賃及管理有關的直接經營開支；(iii)酒店經營成本；及(iv)其他。下表載列所示期間我們銷售成本的明細：

	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)	百分比 (%)								
物業銷售成本 .....	23,999	90.7	24,967	86.7	44,345	89.7	15,342	87.2	9,928	77.4
物業租賃及管理 有關的直接 經營開支 .....	1,432	5.4	2,059	7.1	2,871	5.8	1,347	7.7	1,608	12.5
酒店經營成本 .....	997	3.8	1,706	5.9	2,148	4.3	897	5.1	1,257	9.8
其他 .....	41	0.1	75	0.3	74	0.1	10	0.1	28	0.3
總計 .....	<u>26,469</u>	<u>100.0</u>	<u>28,807</u>	<u>100.0</u>	<u>49,438</u>	<u>100.0</u>	<u>17,596</u>	<u>100.0</u>	<u>12,821</u>	<u>100.0</u>

### 物業銷售成本

物業銷售成本指我們就物業開發活動直接產生的成本，主要包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及相關附加費以及其他成本。我們於指定期間內確認物業的銷售成本，惟須於同期已確認有關物業的收益。

- **土地收購成本。**土地收購成本指有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本。有關成本主要包括就中國政府出讓土地產生的土地出讓金。我們的土地收購成本受多種因素影響，如相關物業地點、區域房地產市場狀況、土地收購時間、項目容積率、收購方法及中國法規變動。
- **建設成本。**建設成本包括項目設計及興建的所有成本，包括支付予第三方設計公司及承包商的款項及建築材料成本。我們的建設成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地質條件、配套設施投資及所使用建築材料的類型及數量。過往，建築材料成本(尤其是鋼鐵及水泥成本)及建築勞工成本一直是導致我們建設成本出現波動的主要因素。

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。

## 財務資料

- **資本化利息。**我們的部分融資成本直接與收購及興建特定物業開發項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發物業開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的綜合損益表支銷並入賬列作融資成本。
- **其他成本。**我們亦就物業開發業務產生其他雜項成本。

下表載列所示期間我們按成本性質劃分的物業銷售成本明細：

	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 (人民幣 百萬元)	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
土地收購成本 .....	7,102	8,014	11,709	4,635	1,807
建設成本 .....	15,424	15,305	30,398	9,947	7,505
資本化利息 .....	855	817	1,426	457	413
其他成本 .....	618	831	812	303	203
總計 .....	<u>23,999</u>	<u>24,967</u>	<u>44,345</u>	<u>15,342</u>	<u>9,928</u>

下表載列所示期間我們按已交付物業類別劃分的物業銷售成本明細：

	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 (未經審計)	二零一四年
<b>住宅物業</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	10,328	8,191	21,143	7,953	3,618
建築面積(平方米) .....	2,047,124	1,336,318	3,419,982	1,368,716	592,941
平均成本					
(人民幣元/平方米) .....	5,045	6,130	6,182	5,811	6,102
<b>辦公室</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,164	3,796	8,419	1,986	2,476
建築面積(平方米) .....	670,451	563,165	1,309,604	277,990	430,120
平均成本(人民幣 元/平方米) .....					
	6,211	6,740	6,429	7,144	5,757

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。

## 財務資料

	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 (未經審計)	二零一四年
<b>SOHO</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,165	5,273	5,693	2,239	1,932
建築面積(平方米) .....	765,206	884,074	854,187	342,267	337,718
平均成本					
(人民幣元/平方米) .....	5,443	5,964	6,665	6,542	5,721
<b>零售物業</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	4,595	6,601	7,382	2,833	1,531
建築面積(平方米) .....	580,648	695,153	701,929	270,909	177,795
平均成本					
(人民幣元/平方米) .....	7,914	9,496	10,517	10,457	8,611
<b>停車場及其他</b>					
物業銷售成本					
(人民幣百萬元) .....	747	1,106	1,708	331	371

### 物業租賃及管理有關的直接經營開支

物業租賃及管理有關的直接經營開支主要包括物業維護成本、我們的物業租賃及管理業務的僱員薪金及就相關投資物業已付的房地產稅。

### 酒店經營成本

酒店經營成本主要包括我們酒店的折舊、酒店維護成本、支付予第三方酒店管理公司的管理費、我們酒店經營的僱員薪金及其他雜項支出。

### 其他

我們的其他銷售成本主要包括賺取其他收益所產生的直接成本。

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。

## 財務資料

### 毛利

毛利指收益減銷售成本。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們的毛利分別為人民幣24,303百萬元、人民幣30,284百萬元、人民幣37,336百萬元、人民幣14,238百萬元及人民幣10,430百萬元，毛利率分別為47.9%、51.2%、43.0%、44.7%及44.9%。下表載列所示期間我們的毛利明細：

	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)	百分比 (%)								
物業銷售 .....	21,506	88.5	25,606	84.6	30,636	82.1	11,189	78.6	6,365	61.0
物業租賃及管理 .....	2,337	9.6	3,784	12.5	5,612	15.0	2,474	17.4	3,569	34.2
酒店經營 .....	453	1.9	870	2.9	1,067	2.9	536	3.8	513	4.9
其他 .....	7	0.0	24	0.1	21	0.1	39	0.3	(17)	(0.2)
總計 .....	<u>24,303</u>	<u>100.0</u>	<u>30,284</u>	<u>100.0</u>	<u>37,336</u>	<u>100.0</u>	<u>14,238</u>	<u>100.0</u>	<u>10,430</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間我們各項業務的毛利率：

	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
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
物業銷售 .....	47.3	50.6	40.9	42.2	39.1
物業租賃及管理 .....	62.0	64.8	66.2	64.7	68.9
酒店經營 .....	31.2	33.8	33.2	37.4	29.0
其他 .....	14.6	24.2	22.1	79.6	N.M.
整體 .....	47.9	51.2	43.0	44.7	44.9

附註：

N.M. 代表數值無意義。

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。

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入主要包括銀行利息收入及政府補助。

其他收益主要包括出售附屬公司收益、出售物業及設備收益、淨外匯收益及議價購買收益。

下表載列所示期間我們其他收入及收益的明細：

	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 (人民幣 百萬元)	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
<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
小計 .....	1,925	2,119	3,874	1,378	577
<b>收益</b>					
出售附屬公司收益 .....	—	—	113	—	387
出售物業、廠房及 設備項目收益 .....	1	2	—	—	—
衍生金融工具所得 公允價值收益 .....	—	—	—	—	1
淨外匯收益 .....	—	—	12	—	129
議價購買收益 .....	—	—	75	—	2
出售可供出售投資收益 .....	—	—	—	—	40
其他 .....	40	41	68	20	54
小計 .....	41	43	268	20	613
<b>總計 .....</b>	<b>1,966</b>	<b>2,162</b>	<b>4,142</b>	<b>1,398</b>	<b>1,190</b>

### 投資物業公允價值增加

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別錄得投資物業公允價值增加人民幣13,992百萬元、人民幣21,898百萬元、人民幣15,443百萬元、人民幣7,832百萬元及人民幣5,227百萬元。

我們絕大部份投資物業均位於中國。各項投資物業的公允價值主要受投資物業所在地區可比物業的供需情況、經濟增長率、利率、通脹以及政治及經濟發展等因素的影響。此外，各在建投資物業的公允價值亦受建設成本及物業開發進度所影響。

## 財務資料

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要包括有關銷售及出租我們物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本以及其他分銷成本。我們於任何期間的銷售及分銷成本或會受該期間新推出物業開發項目的數目所影響。

### 行政開支

行政開支主要包括我們行政人員的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、差旅開支及一般辦公室開支。

### 其他開支

其他開支主要包括慈善捐款及我們因違反相關合約責任而支付的賠償金及補償。

### 融資成本

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息(扣除資本化利息)及(ii)可換股及有擔保債券的利息。

下表載列往績記錄期融資成本的分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)	(人民幣 百萬元)
銀行及其他借款的利息					
—須於五年內悉數償還 .....	4,345	5,237	6,701	3,570	4,794
—須於五年後悉數償還 .....	934	1,472	3,067	1,084	1,205
可換股及有擔保債券利息 .....	—	—	30	—	211
利息開支總額 .....	5,279	6,709	9,798	4,654	6,210
減：資本化利息 .....	(2,223)	(2,848)	(3,943)	(1,874)	(2,570)
	3,056	3,861	5,855	2,780	3,640

---

## 財務資料

---

### 分佔聯營公司虧損

大連金石文化旅遊投資有限公司(或大連金石)因我們於二零一三年向獨立第三方收購其股權而成為我們的聯營公司。由於我們向大連萬達集團進一步收購大連金石的股權，大連金石於二零一四年成為我們的附屬公司。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅。遞延稅項採用負債法就於報告期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撥備。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未決事宜。

### 企業所得稅

往績記錄期內的企業所得稅主要按25%的適用稅率計提撥備，惟我們一家享有15%優惠企業所得稅稅率的中國附屬公司除外。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算，我們的實際企業所得稅稅率分別為24.2%、25.8%、27.4%、30.6%及28.6%。我們於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止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的實際企業所得稅稅率高於同期法定企業所得稅稅率，主要是由於未確認為該等期間的遞延稅項資產且未必會在以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額所致。

### 土地增值稅

根據中國法律及法規，我們在中國的物業開發業務須就出售或轉讓土地使用權及樓宇及其附屬設施所產生土地增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，而土地增值則按物業銷售所得款項扣除由各物業所在地區的當地機構釐定的可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)計量。倘若出售普通住宅物業(由地方部門界定)的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，可享有若干豁免。商業物業銷售不符合享有上述豁免的資格。過往，較高端的住宅物業及商業物業銷售通常按較高的增值價值評估，因此一般須繳納較高土地增值稅。按照中國地方稅務機關的規定，我們每年支付預售及銷售所得款項的1%至5%作預繳土地增值稅，並於物業銷售符合若干標準後結清物業開發

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。

## 財務資料

項目的最終應付土地增值稅。我們於確認收益時計提土地增值稅撥備。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們計提的土地增值稅撥備分別為人民幣4,743百萬元、人民幣5,749百萬元、人民幣7,196百萬元、人民幣2,355百萬元及人民幣1,497百萬元。

### 經營業績討論

下文所載節選過往財務資料應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告收錄的綜合財務報表連同隨附附註及「附錄二—未經審計備考財務資料」所載未經審計備考財務資料一併閱讀。

下表載列我們於所示期間的經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)	(人民幣 百萬元)
收益 .....	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 .....	1,966	2,162	4,142	1,398	1,190
投資物業公允價值增加 .....	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 .....	(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 .....	30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
所得稅開支 .....	(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 .....	19,779	27,310	24,581	9,313	4,965
非控股權益 .....	(4)	511	301	773	(48)
年內／期內溢利 .....	19,775	27,821	24,882	10,086	4,917

---

## 財務資料

---

截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月比較

### 收益

我們的收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣31,834百萬元，減少人民幣8,583百萬元(或27.0%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣23,251百萬元，主要歸因於物業銷售收益減少所致。

我們的物業銷售收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣26,531百萬元，減少人民幣10,238百萬元(或38.6%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣16,293百萬元，主要是由於(i)我們的已交付住宅物業建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的1,368,716平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的592,941平方米，及(ii)我們已交付零售物業建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的270,909平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的177,795平方米所致。我們已交付住宅及零售物業建築面積減少主要是由於我們的物業開發進度所致，乃由於我們在截至二零一四年六月三十日止六個月竣工的住宅及零售物業較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少。

我們的物業租賃及管理收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣3,821百萬元，增加人民幣1,356百萬元(或35.5%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣5,177百萬元，主要是由於(i)我們的已出租建築面積因我們的已完工投資物業組合擴大而增加及(ii)我們的已完工投資物業的租金水平因有利的房地產市況而上升所致。我們的購物中心的總可出租面積佔已完工投資物業總可出租面積的絕大部分，由二零一三年六月三十日的6,476,415平方米增至二零一四年六月三十日的8,087,707平方米。我們購物中心的平均租金由截至二零一三年六月三十日止六個月每月每平方米人民幣70元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月每月每平方米人民幣75元。有關我們購物中心的總可出租面積及平均租金的計算方法，請參閱「一業務一業務板塊概覽一投資物業及物業租賃概覽」。

我們的酒店經營收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,433百萬元，增加人民幣337百萬元(或23.5%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,770百萬元，主要是由於隨著我們擴展酒店業務酒店客房數目增加所致。我們可供出售的客房總晚數由截至二零一三年六月三十日止六個月的1,887,351晚增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的2,479,899晚。

我們的其他收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣49百萬元，減少人民幣38百萬元(或77.6%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11百萬元。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣17,596百萬元，減少人民幣4,775百萬元(或27.1%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣12,821百萬元，主要是由於物業銷售成本減少所致。

我們的物業銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣15,342百萬元，減少人民幣5,414百萬元(或35.3%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣9,928百萬元，主要是由於(i)我們已交付住宅物業的建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的1,368,716平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的592,941平方米，及(ii)我們已交付零售物業建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的270,909平方米減至截至二零一四年六月三十日止六個月的177,795平方米所致。我們的已交付住宅及零售物業建築面積減少主要是由於我們的物業開發進度所致，乃由於我們於截至二零一四年六月三十日止六個月竣工的住宅及零售物業較截至二零一三年六月三十日止六個月有所減少。

我們物業租賃及管理有關的直接經營開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,347百萬元，增加人民幣261百萬元(或19.4%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,608百萬元，主要是由於我們的已出租建築面積增加所致。

我們的酒店經營成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣897百萬元，增加人民幣360百萬元(或40.1%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,257百萬元，主要是由於我們的酒店客房數目增加所致。

我們的其他銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣10百萬元，增加人民幣18百萬元(或180.0%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣28百萬元。

### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣14,238百萬元，減少人民幣3,808百萬元(或26.7%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣10,430百萬元。我們的毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的44.7%略微上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的44.9%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,398百萬元，減少人民幣208百萬元(或14.9%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,190百萬元，主要是由於政府補助減少所致，已因出售附屬公司收益增加而部分抵銷。二零一四年三月，我們以現金代價人民幣560百萬元將四川萬達大酒店管理有限公司的全部股權轉讓予一名獨立第三方，並錄得出售附屬公司收益人民幣386百萬元。

---

## 財務資料

---

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣7,832百萬元，減少人民幣2,605百萬元(或33.3%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣5,227百萬元，主要是由於位處中國欠發達城市的投資物業的公允價值佔我們投資物業組合公允價值總額的比重增加所致，乃因位處中國欠發達城市的投資物業的公允價值升值普遍較位處較發達城市的投資物業升值較少。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,621百萬元，增加人民幣483百萬元(或29.8%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,104百萬元，主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月我們的廣告及推廣開支以及銷售人員僱員的福利開支較截至二零一三年六月三十日止六個月增加所致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,062百萬元，增加人民幣571百萬元(或27.7%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,633百萬元，主要是由於持續擴展業務以致員工薪金及其他雜項開支增加。

### 其他開支

我們的其他開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣119百萬元，減少人民幣35百萬元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣84百萬元，主要是由於慈善捐款減少所致。

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,780百萬元，增加人民幣860百萬元(或30.9%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,640百萬元，主要是由於銀行及其他借款利息增加所致，已因資本化利息增加而部分抵銷。銀行及其他借款利息增加是由於隨著我們擴展業務營運我們的未償還計息銀行及其他借款的平均結餘增加所致。

### 分佔聯營公司虧損

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們分佔聯營公司虧損為人民幣1百萬元，主要是由於大連金石於該期間產生的虧損所致。

---

## 財務資料

---

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣16,886百萬元，減少人民幣8,501百萬元(或50.3%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣8,385百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣6,800百萬元，減少人民幣3,332百萬元(或49.0%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,468百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利減少所致。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由截至二零一三年六月三十日止六個月的30.6%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的28.6%，主要是由於未確認為該等期間的遞延稅項資產且未必會在以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損減少所致。

### 期內溢利

由於上文所述，我們的期內溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣10,086百萬元，減少人民幣5,169百萬元(或51.2%)至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4,917百萬元。我們的淨利潤率由截至二零一三年六月三十日止六個月的31.7%降至截至二零一四年六月三十日止六個月的21.1%，主要是由於與截至二零一三年六月三十日止六個月相比，截至二零一四年六月三十日止六個月的投資物業公允價值收益下降所致。

### 非控股權益應佔期內溢利

我們於截至二零一四年六月三十日止六個月的非控股權益應佔期內虧損為人民幣48百萬元，而截至二零一三年六月三十日止六個月為非控股權益應佔期內溢利人民幣773百萬元，主要是由於香港上市附屬公司及宜興萬達廣場有限公司截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的經營業績變化所致。

### 二零一三年與二零一二年的比較

#### 收益

我們的收益由二零一二年的人民幣59,091百萬元，增加人民幣27,683百萬元(或46.8%)至二零一三年的人民幣86,774百萬元，主要是由於物業銷售收益增加所致。

我們的物業銷售收益由二零一二年的人民幣50,573百萬元，增加人民幣24,408百萬元(或48.3%)至二零一三年的人民幣74,981百萬元，主要是由於我們的已交付住宅物業建築面積由二零一二年的1,336,318平方米增至二零一三年的3,419,982平方米所致，已因已交付住宅物業的已確認平均售價由二零一二年的每平方米人民幣9,751元減至二零一三年的每平方米人民幣8,906元而部分抵銷。我們已交付住宅物業的已確認平均售價減少，主要是由於我們已交付住宅物業的地理位置改變所致。

---

## 財務資料

---

我們的物業租賃及管理收益由二零一二年的人民幣5,843百萬元，增加人民幣2,640百萬元(或45.2%)至二零一三年的人民幣8,483百萬元，主要是由於(i)已出租建築面積因我們的已完工投資物業組合擴大而增加及(ii)我們的已完工投資物業的租金水平因有利的房地產市場而上升所致。佔我們已完工投資物業總可出租面積的絕大部分的購物中心的總可出租面積，由二零一二年十二月三十一日的6,051,550平方米增至二零一三年十二月三十一日的7,706,027平方米。我們購物中心的平均租金由截至二零一二年十二月三十一日止年度每月每平方米人民幣63元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度每月每平方米人民幣71元。有關我們購物中心的總可出租面積及平均租金的計算方法，請參閱「一業務一業務板塊概覽一投資物業及物業租賃概覽」。

我們的酒店經營收益由二零一二年的人民幣2,576百萬元，增加人民幣639百萬元(或24.8%)至二零一三年的人民幣3,215百萬元，主要是由於隨著我們擴展酒店業務酒店客房數目增加所致。可供出售的客房總晚數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的3,177,086晚增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度的4,008,890晚。

我們的其他收益由二零一二年的人民幣99百萬元，減少人民幣4百萬元(或4.0%)至二零一三年的人民幣95百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一二年的人民幣28,807百萬元，增加人民幣20,631百萬元(或71.6%)，至二零一三年的人民幣49,438百萬元，主要是由於物業銷售成本增加所致。

我們的物業銷售成本由二零一二年的人民幣24,967百萬元，增加人民幣19,378百萬元(或77.6%)，至二零一三年的人民幣44,345百萬元，主要是由於已交付物業增加所致。

物業租賃及管理有關的直接經營開支由二零一二年的人民幣2,059百萬元，增加人民幣812百萬元(或39.4%)，至二零一三年的人民幣2,871百萬元，主要是由於我們的已出租建築面積增加所致。

我們的酒店經營成本由二零一二年的人民幣1,706百萬元，增加人民幣442百萬元(或25.9%)至二零一三年的人民幣2,148百萬元，主要是由於我們的酒店客房數量增加所致。

我們的其他銷售成本由二零一二年的人民幣75百萬元，減少人民幣1百萬元(或1.3%)至二零一三年的人民幣74百萬元。

---

## 財務資料

---

### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一二年的人民幣30,284百萬元，增加人民幣7,052百萬元(或23.3%)，至二零一三年的人民幣37,336百萬元。我們的毛利率由二零一二年的51.2%降至二零一三年的43.0%，主要是由於我們的產品組合有所變動所致。與二零一二年相比，我們於二零一三年交付較多住宅物業，這些住宅物業的毛利率通常較商業物業的為低。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一二年的人民幣2,162百萬元，增加人民幣1,980百萬元(或91.6%)，至二零一三年的人民幣4,142百萬元，主要是由於政府補助增加所致。

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由二零一二年的人民幣21,898百萬元，減少人民幣6,455百萬元(或29.5%)至二零一三年的人民幣15,443百萬元，主要是由於位處中國欠發達城市的投資物業公允價值佔我們投資物業組合公允價值總額的百分比增加，是由於位處中國欠發達城市的投資物業的公允價值升值普遍較位處較發達城市的投資物業升值為低。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一二年的人民幣2,997百萬元，增加人民幣1,301百萬元(或43.4%)至二零一三年的人民幣4,298百萬元，主要是由於隨著我們加強營銷力度廣告及推廣開支增加所致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一二年的人民幣3,950百萬元，增加人民幣964百萬元(或24.4%)至二零一三年的人民幣4,914百萬元，主要是由於隨著我們持續擴展業務僱員福利開支及其他雜項開支增加所致。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一二年的人民幣272百萬元，增加人民幣81百萬元(或29.8%)至二零一三年的人民幣353百萬元，主要是由於慈善捐款增加所致。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一二年的人民幣3,861百萬元，增加人民幣1,994百萬元(或51.6%)至二零一三年的人民幣5,855百萬元，主要是由於銀行及其他借款的利息增加所致，已因資本化利息增加而部分抵銷。銀行及其他借款利息增加是由於隨著我們擴展業務營運我們的未償還計息銀行及其他借款的平均結餘增加所致。

---

## 財務資料

---

### 分佔聯營公司虧損

我們於二零一三年的分佔聯營公司虧損為人民幣9百萬元，主要是由於大連金石於二零一三年產生虧損所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由二零一二年的人民幣43,264百萬元，減少人民幣1,772百萬元(或4.1%)至二零一三年的人民幣41,492百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一二年的人民幣15,443百萬元，增加人民幣1,167百萬元(或7.6%)至二零一三年的人民幣16,610百萬元，主要是由於年內的即期土地增值稅因我們於二零一三年交付的物業大幅升值而增加所致，已因除稅前溢利減少令我們的企業所得稅減少而部分抵銷。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由二零一二年的25.8%增至二零一三年的27.4%，主要是由於並無確認為該等期間的遞延稅項資產及未必會於以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額增加所致。

### 年內溢利

由於上文所述，我們的年內溢利由二零一二年的人民幣27,821百萬元，減少人民幣2,939百萬元(或10.6%)至二零一三年的人民幣24,882百萬元。我們的淨利潤率由二零一二年的47.1%降至二零一三年的28.7%，主要是由於二零一三年的投資物業公允價值收益較二零一二年減少所致。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們的非控股權益應佔年內溢利由二零一二年的人民幣511百萬元，減少人民幣210百萬元(或41.1%)至二零一三年的人民幣301百萬元，主要是由於上海寶山萬達投資有限公司(或寶山萬達)年內溢利減少所致。

### 二零一二年與二零一一年的比較

#### 收益

我們的收益由二零一一年的人民幣50,772百萬元，增加人民幣8,319百萬元(或16.4%)至二零一二年的人民幣59,091百萬元，主要是由於物業銷售收益增加所致。

---

## 財務資料

---

我們的物業銷售收益由二零一年的人民幣45,505百萬元，增加人民幣5,068百萬元(或11.1%)至二零二二年的人民幣50,573百萬元，主要是由於(i)我們零售物業的已確認平均售價由二零一年的每平方米人民幣24,106元增加至二零二二年的每平方米人民幣30,166元，及(ii)我們的已交付零售物業的建築面積由二零一年的580,648平方米增加至二零二二年的695,153平方米所致，已因我們的已交付住宅物業的建築面積由二零一年的2,047,124平方米減少至二零二二年的1,336,318平方米而部分抵銷。

我們的物業租賃及管理收益由二零一年的人民幣3,769百萬元，增加人民幣2,074百萬元(或55.0%)至二零二二年的人民幣5,843百萬元，主要是由於已出租建築面積增加所致。佔我們已完工投資物業總可出租面積絕大部分的購物中心的總可出租面積，由二零一年十二月三十一日的4,425,056平方米增至二零二二年十二月三十一日的6,051,550平方米。我們購物中心的平均租金由截至二零一年十二月三十一日止年度每月每平方米人民幣57元，增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度每月每平方米人民幣63元。有關我們購物中心的總可出租面積及平均租金的計算方法，請參閱「一業務一業務板塊概覽一投資物業及物業租賃概覽」。

我們的酒店經營收益由二零一年的人民幣1,450百萬元，增加人民幣1,126百萬元(或77.7%)至二零二二年的人民幣2,576百萬元，主要是由於隨著我們擴展酒店業務酒店客房數目增加所致。我們可供出售的客房總晚數由截至二零一年十二月三十一日止年度的1,761,442晚增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的3,177,086晚。

我們的其他收益由二零一年的人民幣48百萬元，增加人民幣51百萬元(或106.3%)至二零二二年的人民幣99百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由二零一年的人民幣26,469百萬元，增加人民幣2,338百萬元(或8.8%)至二零二二年的人民幣28,807百萬元，主要是由於物業銷售成本及酒店經營成本增加所致。

我們的物業銷售成本由二零一年的人民幣23,999百萬元，增加968百萬元(或4.0%)至二零二二年的人民幣24,967百萬元，主要是由於已交付物業平均成本增加所致。

物業租賃及管理有關的直接經營開支由二零一年的人民幣1,432百萬元，增加人民幣627百萬元(或43.8%)至二零二二年的人民幣2,059百萬元，主要是由於可出租建築面積增加所致。

我們的酒店經營成本由二零一年的人民幣997百萬元，增加人民幣709百萬元(或71.1%)至二零二二年的人民幣1,706百萬元，主要是由於我們的酒店客房數量增加所致。

我們的其他銷售成本由二零一年的人民幣41百萬元，增加人民幣34百萬元(或82.9%)至二零二二年的人民幣75百萬元。

---

## 財務資料

---

### 毛利

由於上文所述，我們的毛利由二零一一年的人民幣24,303百萬元，增加人民幣5,981百萬元(或24.6%)至二零一二年的人民幣30,284百萬元。我們的毛利率由二零一一年的47.9%升至二零一二年的51.2%，主要是由於我們的產品組合有所變動所致。與二零一一年相比，我們於二零一二年交付較多商業物業，這些商業物業的毛利率通常較住宅物業的為高。二零一二年毛利率增加亦由於物業租賃及管理收益佔二零一二年總收益的比重增加所致，因為物業租賃及管理業務的毛利率通常較物業銷售的毛利率為高。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一一年的人民幣1,966百萬元，增加人民幣196百萬元(或10.0%)至二零一二年的人民幣2,162百萬元，主要是由於政府補助增加所致。

### 投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由二零一一年的人民幣13,992百萬元，增加人民幣7,906百萬元(或56.5%)至二零一二年的人民幣21,898百萬元，主要是由於投資物業組合增加及我們投資物業的租金收入日後可能因二零一二年有利的房地產市場而出現有利變化。

### 銷售及分銷成本

我們的銷售及分銷成本由二零一一年的人民幣2,829百萬元，增加人民幣168百萬元(或5.9%)至二零一二年的人民幣2,997百萬元，主要是由於隨著我們的銷售人員數目增加以致銷售人員的僱員福利開支增加以及由於銷售中心增加以致折舊及攤銷開支增加所致，該等增加與我們於二零一二年推出的物業開發項目數目較二零一一年增加整體一致。

### 行政開支

我們的行政開支由二零一一年的人民幣3,226百萬元，增加人民幣724百萬元(或22.4%)至二零一二年的人民幣3,950百萬元，主要是由於我們持續擴展業務以致員工薪金及其他雜項開支增加所致。

### 其他開支

我們的其他開支由二零一一年的人民幣309百萬元，減少人民幣37百萬元(或12.0%)至二零一二年的人民幣272百萬元，主要是由於慈善捐款減少所致。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

我們的融資成本由二零一年的人民幣3,056百萬元，增加人民幣805百萬元(或26.3%)至二零二年的人民幣3,861百萬元，主要是由於銀行及其他借款利息增加所致，已因資本化利息增加而部份抵銷。銀行及其他借款利息增加是由於隨著我們擴展業務營運我們的未償還計息銀行及其他借款的平均結餘增加所致。

### 除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由二零一年的人民幣30,841百萬元，增加人民幣12,423百萬元(或40.3%)至二零二年的人民幣43,264百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一年的人民幣11,066百萬元，增加人民幣4,377百萬元(或39.6%)至二零二年的人民幣15,443百萬元，主要是由於(i)我們的企業所得稅而因除稅前溢利增加而增加，及(ii)我們於年內的即期土地增值稅因我們於二零一二年交付物業大幅升值而增加。我們的實際企業所得稅稅率(按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算)由二零一年的24.2%增至二零二年的25.8%，主要是由於並無確認為該等期間的遞延稅項資產及未必會於以後期間用以抵銷應課稅溢利的未動用稅項虧損增加所致。

### 年內溢利

由於上文所述，我們的年內溢利由二零一年的人民幣19,775百萬元，增加人民幣8,046百萬元(或40.7%)至二零二年的人民幣27,821百萬元。我們的淨利潤率由二零一年的38.9%升至二零二年的47.1%，主要是由於二零二年的投資物業公允價值收益較二零一年增加所致。

### 非控股權益應佔年內溢利

我們於二零二年的非控股權益應佔年內溢利為人民幣511百萬元，而於二零一年的非控股權益應佔年內虧損為人民幣4百萬元，主要是由於寶山萬達年內溢利增加所致。

### 綜合財務狀況表的若干項目

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括土地及樓宇、機器、汽車、傢俬及裝置、在建工程及其他。於二零一年、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，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣13,742百萬元、人民幣18,246百萬元、人民幣25,955百萬元及人民幣29,396百萬元。於往績記錄期內我們的物業、廠房及設備增加，主要是由於我們的酒店及自用物業因我們的業務擴展而增加所致。

---

## 財務資料

---

### 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。獨立物業估值師戴德梁行對我們的投資物業進行估值，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為人民幣111,194百萬元、人民幣159,074百萬元、人民幣198,539百萬元及人民幣220,580百萬元。

投資物業公允價值由二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日有所增加，是由於我們在建投資物業及已完工投資物業的公允價值均增加所致。對我們於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日的投資物業公允價值增加貢獻最大的在建投資物業，包括青島萬達東方影都、西雙版納國際旅遊度假區、義烏萬達廣場、無錫萬達城及武漢中央文化旅遊區。對我們於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日的投資物業公允價值增加貢獻最大的截至二零一四年六月三十日止六個月內已完工投資物業，包括上海松江萬達廣場、廣州增城萬達廣場、赤峰萬達廣場、濰坊萬達廣場及銀川西夏萬達廣場。

投資物業公允價值由二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日有所增加，主要是由於二零一三年我們已完工投資物業的投資物業組合增加所致。對我們於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日的投資物業公允價值增加貢獻最大的二零一三年已完工投資物業，包括南京江寧萬達廣場、哈爾濱哈西萬達廣場、大連高新萬達廣場、東莞長安萬達廣場、長沙開福萬達廣場及西安大明宮萬達廣場。

投資物業公允價值由二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日有所增加，主要是由於二零一二年我們已完工投資物業的投資物業組合增加所致。對我們於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日的投資物業公允價值增加貢獻最大的二零一二年已完工投資物業，包括上海寶山萬達廣場、成都金牛萬達廣場、溫州龍灣萬達廣場、泉州浦西萬達廣場、江陰萬達廣場及瀋陽北一路萬達廣場。

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。

## 財務資料

下表載列於所示日期的投資物業公允價值變動：

	已完工 投資物業	在建或開發中 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 及二零一二年一月一日 .....	89,860	21,334	111,194
添置 .....	—	25,931	25,931
公允價值調整收益淨額 .....	19,470	2,428	21,898
於完工時轉撥 .....	25,683	(25,683)	—
轉撥自存貨 .....	59	—	59
出售 .....	(8)	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 .....	135,064	24,010	159,074
添置 .....	—	21,758	21,758
收購附屬公司 .....	2,150	—	2,150
公允價值調整收益淨額 .....	11,215	4,228	15,443
於完工時轉撥 .....	23,855	(23,855)	—
轉撥自存貨 .....	114	—	114
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日 .....	172,398	26,141	198,539
添置 .....	—	16,814	16,814
公允價值調整收益淨額 .....	4,382	845	5,227
於完工時轉撥 .....	5,922	(5,922)	—
於二零一四年六月三十日 .....	182,702	37,878	220,580

於二零一一年、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，我們有賬面值分別為人民幣78,172百萬元、人民幣133,858百萬元、人民幣180,233百萬元及人民幣170,506百萬元的投資物業已予抵押，作為我們獲授銀行借款的抵押品。

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。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨主要包括在建物業及持作出售的已完工物業。下表載列於所示日期的存貨明細：

	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
小計 .....	97	69	57	68
在建物業 .....	53,960	69,842	86,728	114,980
持作出售的已完工物業 .....	2,958	6,467	13,689	16,843
	56,918	76,309	100,417	131,823
	57,015	76,378	100,474	131,891

### 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，我們在建物業分別為人民幣53,960百萬元、人民幣69,842百萬元、人民幣86,728百萬元及人民幣114,980百萬元。我們的在建物業於往績記錄期內增加乃因我們的物業開發項目增加所致。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業為尚未訂約出售的已完工物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已完工物業。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，我們持作出售的已完工物業分別為人民幣2,958百萬元、人民幣6,467百萬元、人民幣13,689百萬元及人民幣16,843百萬元。我們持作出售的已完工物業增加，主要是由於已預售但並未交付予買家的已完工物業增加所致，反映出我們的物業開發項目增加。

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，我們賬面值分別為人民幣20,428百萬元、人民幣20,210百萬元、人民幣25,148百萬元及人民幣37,405百萬元的存貨已予抵押，作為我們獲授銀行借款的抵押品。

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。

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括預付款項、其他應收款項，以及應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項。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，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣13,856百萬元、人民幣18,453百萬元、人民幣18,654百萬元及人民幣20,586百萬元。下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	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
應收母公司及其聯屬公司及 .....				
同系附屬公司款項 .....	1	1,659	2,592	85
應收最終控股股東				
控制公司款項 .....	1	1	—	—
委託貸款 .....	—	—	200	200
其他 .....	118	90	94	250
減值 .....	(54)	(89)	(139)	(124)
總計 .....	<u>13,856</u>	<u>18,453</u>	<u>18,654</u>	<u>20,586</u>

### 預付款項

預付款項主要包括為預付予地方土地部門的土地出讓金及就物業開發向建築承包商支付的預付款項。我們的預付款項於二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日減少，主要是由於我們加大現金管理力度所致。由於我們與建築承包商及設備供應商議價的能力增加，我們可減少向其支付的預付款項。於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日我們的預付款項增加，主要是由於我們的物業開發進度致令與建築承包商未結清的預付款項增加所致。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括向地方土地部門預付的投標按金以及預付營業稅及其他稅項。於往績記錄期內其他應收款項增加，主要是由於我們因業務擴展而增加土地收購所致。

### 應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項

應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項主要包括我們向大連萬達集團及其聯屬公司及同系附屬公司墊付以撥付其融資需求的資金。應收母公司及其聯屬公司及同系附屬

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。

## 財務資料

公司款項為無抵押、免息及無固定償款期。應收母公司及其聯屬公司及同系附屬公司款項由二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日增加乃主要是由於我們向大連萬達集團墊付作為其業務收購融資的資金所致，該筆墊付款項均已於二零一四年六月三十日前結清。

### 貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方承包商的建設成本、應付地方政府的土地出讓金以及其他雜項應付款項。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，我們的貿易應付款項及應付票據分別為人民幣20,782百萬元、人民幣25,662百萬元、人民幣34,628百萬元及人民幣35,383百萬元。於往績記錄期內貿易應付款項及應付票據增加，主要是由於我們因擴充物業開發業務令在建物業增加所致。

下表載列於所示日期貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一四年 (人民幣百萬元)
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
總計 .....	<u>20,782</u>	<u>25,662</u>	<u>34,628</u>	<u>35,383</u>

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括客戶墊款、應付員工成本、應付利息、其他應付稅項及其他應付款項。下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一四年 (人民幣百萬元)
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
總計 .....	<u>80,900</u>	<u>103,872</u>	<u>117,009</u>	<u>144,946</u>

---

## 財務資料

---

於往績記錄期內我們的其他應付款項及應計費用增加，主要是由於客戶墊款增加所致。客戶墊款主要包括預售物業所得款項。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，客戶墊款分別為人民幣71,275百萬元、人民幣94,070百萬元、人民幣104,273百萬元及人民幣131,113百萬元。於往績記錄期內客戶墊款增加，主要是由於隨著我們擴展物業開發業務我們預售的物業數目增加所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，我們的其他應付款項保持穩定。我們的其他應付款項於二零一二年十二月三十一日至二零一四年六月三十日增加，主要是由於我們擴展業務，因而自物業買家收取的銷售按金、自建築承包商收取的建築履約保證金及於投標過程自建築承包商收取的保證金增加所致。

### 遞延稅項負債

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，我們的遞延稅項負債分別為人民幣13,223百萬元、人民幣18,951百萬元、人民幣23,612百萬元及人民幣25,713百萬元。於往績記錄期內我們的遞延稅項負債增加，主要是由於我們投資物業的公允價值增加所致。

### 其他無形資產

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，我們的其他無形資產分別為人民幣50百萬元、人民幣82百萬元、人民幣155百萬元及人民幣2,533百萬元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，我們的其他無形資產主要包括電腦軟件。我們的其他無形資產於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日大幅增加，主要是由於收購萬達遊艇投資控股(澤西島)有限公司令品牌及商標、訂單、設計／技術繪圖及分銷商關係均有所增加。

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。

## 財務資料

### 流動資產／負債淨額

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於 十月三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	(人民幣 百萬元)	人民幣 (百萬元)	人民幣 百萬元)	人民幣 百萬元)	人民幣 百萬元) (未經審計)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	57,015	76,378	100,474	131,891	146,801
預付稅項 .....	1,756	3,123	3,211	4,996	12,771
貿易應收款項及應收票據 .....	293	333	280	561	562
預付款項、按金 及其他應收款項 .....	13,856	18,453	18,654	20,586	25,701
可供出售投資 .....	—	—	19	28	5,490
衍生金融工具 .....	—	—	19	28	—
受限制現金 .....	2,212	2,131	4,139	6,048	6,944
現金及現金等價物 .....	44,048	48,585	69,525	74,761	53,770
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>119,180</b>	<b>149,003</b>	<b>196,302</b>	<b>238,871</b>	<b>252,039</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據 .....	20,782	25,662	34,628	35,383	43,918
其他應付款項及應計費用 .....	80,900	103,872	117,009	144,946	161,419
計息銀行及其他借款 .....	16,611	21,681	21,016	34,184	35,498
政府補助 .....	—	191	450	487	420
應付股息 .....	—	13	13	13	13
應付稅項 .....	5,586	5,710	7,161	4,347	2,919
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>123,879</b>	<b>157,129</b>	<b>180,277</b>	<b>219,360</b>	<b>244,187</b>
<b>流動資產／(負債)淨額 .....</b>	<b>(4,699)</b>	<b>(8,126)</b>	<b>16,025</b>	<b>19,511</b>	<b>7,852</b>

於往績記錄期內，存貨、現金及現金等價物及預付款項、按金及其他應收款項構成我們流動資產的最大部分。於往績記錄期內，其他應付款項及應計費用、貿易應付款項及應付票據以及計息銀行及其他借款構成我們流動負債的最大部分。

流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的人民幣16,025百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣19,511百萬元，主要是由於：(i)隨著我們繼續擴展業務及增加我們的在建物業及持作出售的已完工物業，我們的存貨由二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣131,891百萬元，(ii)現金及現金等價物由二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣74,761百萬元及(iii)應付稅項由二零一三年十二月三十一日的人民幣7,161百萬元減至二零一四年六月三十日的人

---

## 財務資料

---

人民幣4,347百萬元，部分被以下兩項所抵銷：(i)隨著我們增加物業預售，我們的其他應付款項及應計費用由二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣144,946百萬元及(ii)由於我們業務擴充及融資需求增加，我們計息銀行及其他借款的即期部分由二零一三年十二月三十一日的人民幣21,016百萬元增至二零一四年六月三十日的人民幣34,184百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，我們有流動資產淨值人民幣16,025百萬元，而於二零一二年十二月三十一日為流動負債淨額人民幣8,126百萬元，主要是由於(i)隨著我們繼續擴展業務及我們的在建物業及持作出售的已完工物業增加，存貨由二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元及(ii)由於我們加強現金管理，現金及現金等價物由二零一二年十二月三十一日的人民幣48,585百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元，部分被以下兩項抵銷：(i)由於我們增加物業預售，其他應付款項及應計費用由二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元及(ii)由於我們擴充物業開發業務及增加在建物業，我們的貿易應付款項及應付票據由二零一二年十二月三十一日的人民幣25,662百萬元增至二零一三年十二月三十一日的人民幣34,628百萬元。

流動負債淨額由二零一一年十二月三十一日的人民幣4,699百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣8,126百萬元，主要是由於隨著我們增加預售物業，其他應付款項及應計費用由二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元，增加已因存貨由二零一一年十二月三十一日的人民幣57,015百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元(由於我們繼續擴展業務及增加在建物業及持作出售的已完工物業所致)而部分抵銷。

於二零一四年十月三十一日(即就本陳述而言的最後實際可行日期)，我們的流動資產淨值為人民幣7,852百萬元，包括流動資產人民幣252,039百萬元及流動負債人民幣244,187百萬元。

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。

## 財務資料

### 債項

#### 計息銀行及其他借款

下表載列於所示日期我們的計息銀行及其他借款餘額及實際利率：

	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)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)	(人民幣 百萬元)	實際利率 (%)
<b>即期</b>								
銀行貸款，								
有抵押及有擔保 ..	670	5.13%-8.28%	198	5.04%-6.72%	607	1.41%-8.28%	477	1.41%-8.46%
其他貸款，								
有抵押及有擔保 ..	7,955	8.5%-12.2%	2,880	11.4%-12.5%	3,473	6.3%-13.4%	1,500	6.3%-12.3%
其他貸款，無抵押 ..	—	—	2,500	12.24%-13.7%	400	6.62%	6,149	6.62%-12.6%
長期銀行貸款								
即期部分，								
有抵押及有擔保 ..	6,886	5.13%-8.28%	11,197	5.04%-6.72%	8,547	1.41%-8.28%	11,577	1.41%-8.46%
長期其他貸款								
即期部分，								
有抵押及有擔保 ..	600	8.5%-12.2%	4,906	11.4%-12.5%	7,989	6.3%-13.4%	14,481	6.3%-12.3%
長期其他貸款								
即期部分，								
無抵押及有擔保 ..	500	7.93%	—	—	—	—	—	—
<b>非即期</b>								
銀行貸款，有抵押								
及有擔保 .....	50,230	4.86%-8.51%	61,568	5.04%-10.59%	81,995	5.94%-8.46%	108,415	5.84%-10%
銀行貸款，無抵押 ..	—	—	—	—	200	6.61%-6.77%	190	6.57%
其他貸款，有抵押								
及有擔保 .....	2,906	10.50%-13.3%	8,979	9.5%-12.2%	26,107	6%-12%	28,573	6.4%-12%
其他貸款，無抵押 ..	—	—	1,000	12.39%	1,000	12.39%	1,000	12.39%
<b>總計 .....</b>	<b>69,747</b>	<b>4.86%-13.3%</b>	<b>93,228</b>	<b>5.04%-13.7%</b>	<b>130,318</b>	<b>1.41%-13.4%</b>	<b>172,362</b>	<b>1.41%-12.6%</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，我們分別有計息銀行及其他借款人民幣697.47億元、人民幣932.28億元、人民幣1,303.18億元及人民幣1,723.62億元。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，我們的槓桿比率(以計息銀行及其他借款加債券減現金及現金等價物以及受限制現金後除以權益總額，再乘以100計算)分別為38.8%、48.7%、53.0%及87.8%。於往績記錄期內我們的槓桿比率上升，主要是由於我們擴展業務及融資需求因擴大物業開發活動規模而增加以致計息銀行及其他借款持續增加所致。銀行貸款及其他借款由二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日、由二零一二年十二月

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。

## 財務資料

三十一日至二零一三年十二月三十一日以及由二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日均有所增加，主要是分別由於62、69及71家項目公司所致，且並無任何一家項目公司於任何已知年度／期間佔我們的計息銀行及其他借款增加金額超過10%。我們的槓桿比率於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間大幅上升，亦由於收購若干項目公司的非控股權益以致我們的權益總額由二零一三年十二月三十一日的人民幣1,138.72億元減少至二零一四年六月三十日的人民幣1,126.20億元所致。

### 銀行貸款

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，我們的銀行貸款分別為人民幣57,786百萬元、人民幣72,963百萬元、人民幣91,349百萬元及人民幣120,659百萬元。

我們若干銀行貸款以已抵押銀行存款、存貨、預付土地租賃付款、投資物業以及物業、廠房及設備作抵押擔保。下表載列於所示日期作為擔保銀行貸款的抵押品的已抵押資產明細：

	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 .....	572	496	432	330
存貨 .....	20,428	20,210	25,148	37,405
預付土地租賃付款 .....	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
總計 .....	<u>114,510</u>	<u>169,716</u>	<u>226,071</u>	<u>227,557</u>

此外，我們有部分銀行貸款由控股股東提供擔保。有關進一步詳情，請參閱「關聯方交易－由關聯方提供的擔保」。

### 其他貸款

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以及二零一四年六月三十日，我們的其他貸款分別為人民幣11,961百萬元、人民幣20,265百萬元、人民幣38,969百萬元及人民幣51,703百萬元。

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以及截至二零一四年六月三十日，我們金額分別為人民幣8,235百萬元、人民幣8,335百萬元、人民幣20,618百萬元及人民幣27,236百萬元的若干其他貸款由抵押或轉讓我們附屬公司的股本提供擔保。此外，我們的部分其他貸款由控股股東提供擔保。進一步詳情請參閱「關聯方交易－由關聯方提供的擔保」。

---

## 財務資料

---

### 信託貸款

於往績記錄期內，我們取得來自不同信託融資公司的信託融資，以撥資進行我們部分物業開發項目。我們部分信託貸款乃以質押或轉讓我們持有相關項目公司股本方式或不同形式的資產抵押及／或由我們的承保人擔保。儘管合併及清盤程序等重大企業行動須獲信託融資公司同意，惟信託融資公司於我們項目公司及其業務中的日常營運及管理並無任何權利。我們概無向信託融資公司授出提名董事或否決權等特殊權利。

與我們合作的信託融資公司均為中國具聲譽且地位穩固的金融機構，並為我們的獨立第三方。我們使用信託融資作為銀行貸款的補充。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，我們分別擁有信託融資借款餘額人民幣11,461百萬元、人民幣15,588百萬元、人民幣36,392百萬元及人民幣43,377百萬元，分別佔我們於同日的計息銀行及其他借款總額的16.4%、16.7%、27.9%及25.2%。我們於往績記錄期內的信託融資有所增加，原因為信託貸款較銀行貸款在條款和架構方面更靈活，在提取及償還方面的時間更具優勢，且有助我們的融資渠道多元化，儘管其利率普遍較高。我們與信託融資公司的借款乃經特別磋商，以符合有關項目公司的資本架構、有關物業開發項目的風險回報以及我們項目開發進度的資金需求。

### 委託貸款

於往績記錄期內，我們向王健林先生控制的多間公司及一名獨立第三方取得委託貸款，因為此等委託貸款與銀行貸款相比在條款及結構上提供更大彈性，而且提款及還款時間更有利。此外，與一般須花費多個月時間經商業銀行批准的銀行貸款相比，委託貸款在獲取銀行批准上更具效率。我們在相關時間就此等委託貸款取得銀行融資並無任何困難。

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以及二零一四年六月三十日，我們向王健林先生控制的多間公司取得的委託貸款分別為人民幣500百萬元、人民幣2,900百萬元、人民幣1,000百萬元及人民幣6,950百萬元。我們向王健林先生控制的多間公司取得的委託貸款，乃於大連萬達集團層面作為集中化現金管理的一部分，以撥付我們的資金需求。我們向王健林先生控制的多間公司取得的委託貸款為無抵押、於二零一四年至二零一七年具有固定還款期，並按9.5%至12.57%不等的年利率計息。於往績記錄期內，我們向王健林先生控制的多間公司取得的委託貸款結餘，視乎我們的資金需要及由王健林先生控制的公司的盈餘現金數額而有所波動。

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。

## 財務資料

於上市後我們有部分來自王健林先生所控制公司的委託貸款將仍未償還。有關進一步詳情，請參閱「關連交易－獲豁免持續關連交易－(C)有擔保貸款及股東貸款」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立性」。

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以及二零一四年六月三十日，我們向獨立第三方取得的委託貸款未償還結餘分別為零、人民幣1,777.00百萬元、人民幣1,577百萬元及人民幣1,376百萬元。

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以及二零一四年六月三十日，我們於二零一二年一月向一名獨立第三方取得此等委託貸款之一，未償還結餘分別為零、人民幣1,177百萬元、人民幣1,177百萬元及人民幣1,177百萬元，年期固定為三年。此委託貸款為免息，由大連萬達集團擔保。我們於二零一一年十二月向該筆委託貸款的貸款人收購該筆委託貸款的借款人的100%股權。我們相信該筆委託貸款的貸款人願意向我們提供該委託貸款以便我們作出收購。

我們於二零一二年六月向一名獨立第三方借入人民幣600百萬元的委託貸款，年期固定為五年（「二零一二年委託貸款」）。該委託貸款為有抵押，按中國人民銀行設定的一年期貸款基準利率計息。我們於二零一三年因我們融資需要改變而預付該委託貸款。

我們於二零一三年四月向一名獨立第三方借入人民幣400百萬元的委託貸款，年期固定為12個月（「二零一三年委託貸款」）。該委託貸款為無抵押，按利率6.62%計息。我們已在適當時悉數償還該委託貸款。

我們於二零一四年三月向一名獨立第三方借入人民幣200百萬元的委託貸款，年期固定為九個月（「二零一四年委託貸款」）。該委託貸款為無抵押，按利率7.07%計息。

我們相信二零一二年委託貸款、二零一三年委託貸款及二零一四年委託貸款的貸款人均願意向我們提供該等委託貸款，因為我們的信用評級及過往記錄良好，且我們提供具競爭力的利率。

下表載列於所示日期我們的計息銀行及其他借款的到期日：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 (人民幣百萬元)	二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一四年 (人民幣百萬元)
於下列期限償還：				
於一年內或按要求 .....	16,611	21,681	21,016	34,184
超過一年但於兩年內 .....	14,973	20,193	35,796	46,841
超過兩年但於五年內 .....	22,207	23,739	26,220	43,100
超過五年 .....	15,956	27,615	47,286	48,237
總計 .....	<u>69,747</u>	<u>93,228</u>	<u>130,318</u>	<u>172,362</u>

---

## 財務資料

---

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們的大部分計息銀行及其他借款乃由我們於中國境內的營運附屬公司自中國商業銀行及信託融資公司產生，且均遵循該等中國金融機構的標準貸款條款。下文載列截至二零一四年九月三十日我們未償還計息銀行及其他借款的重大契諾概要：

- 貸款將不會用於投資證券市場及期貨市場；
- 借款人須取得債權人的同意方可進行任何合併、分拆、股本削減、股權轉讓、重大資產及負債轉讓、重大外部投資、大幅增加債務融資或可能影響其履行貸款協議項下責任的任何其他重大事件；
- 借款人須取得債權人的同意方可以任何第三方為受益人提供任何擔保或以任何第三方的利益就任何重大財產或資產增設或施加任何留置權、押記或產權負擔而可能影響其履行貸款協議項下責任；
- 在償還借款及其他應付款項的未償還本金及利息前，借款人未經債權人事先同意不會派付任何股息或作出其他分派；
- 借款人在對借款人在建物業的建設計劃或項目預算作出任何重大調整前須取得債權人的同意；及
- 就某些貸款協議而言，借款人須維持其資產負債率(按相關貸款協議的定義及根據有關借款人的財務數據計算)低於介乎70%至90%的特定上限。

董事相信，計息銀行及其他借款概無重大契諾會對我們取得後續融資的能力造成重大限制。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，董事已確認我們並無重大契諾違約及／或違反計息銀行及其他借款項下的契諾。例如，我們的營運附屬公司與銀行之間訂立的部分貸款協議，要求此等附屬公司須將其各自的資產負債率(按相關貸款協議的定義及根據其各自的財務數據計算)維持低於相關貸款協議所載的最高水平，即介乎70%至90%之間。該等財務比率的最高水平及用作計算該等比率的公式視乎(其中包括)相關借款人的財務狀況及經營業績而定。我們將管理旗下附屬公司的資產負債率作為我們管理現金及資金資源工作的一部分。我們通常維持低於資產負債率特定上限5%的淨空並在附屬公司及總部兩級財務部監察相關附屬公司的資產負債率。我們通過每月審閱相關附屬公司的管理賬目監察其債務水平，以評估其財務狀況及將其債務維持在低於貸款協議訂明上限的合理水平。如我們發現某家附屬公司違反5%的淨空規定，我們會將此附屬公司的現金及融資資源管理提高

---

## 財務資料

---

至總部級別，並對此附屬公司的融資交易施加額外批准要求及尋求就可能違反資產負債率契諾向相關債權方取得同意，作為一項預防措施。我們已根據相關貸款協議的規定按常規基準向相關銀行提交所要求的財務報表，並就遵守財務比率契諾與相關銀行保持密切聯繫。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守於計息銀行及其他借款下的財務比率契諾。有關我們於貸款及融資協議項下所面對與契諾有關的風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－若干限制性契諾及通常與債務融資相關的若干風險或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響」。

於二零一四年十月三十一日，我們有獨立授信額度總額人民幣144,191百萬元，其中人民幣80,368百萬元已動用，而人民幣63,823百萬元尚未動用。董事確認，我們於遵循有關貸款銀行的慣常手續後，將能動用尚未動用銀行融資，且毋須遵守特殊限制或條件。除上文所述者外及就[編纂]而言，董事已確認，本集團現時並無重大外部債務融資，且於不久將來在我們一般業務過程外不會出現重大外部債務融資。

### 債券

#### 可換股債券

於二零一三年六月，我們收購香港上市附屬公司65%股權及其面值為209百萬港元的可換股債券，總現金代價為675百萬港元。於二零一四年七月，所有可換股債券均已按每股0.326港元的轉換價轉換為香港上市附屬公司的股份，因此，香港上市附屬公司於可換股債券下的責任已悉數獲履行並解除。

#### 有擔保債券

於二零一三年十一月，我們的其中一家全資附屬公司Wanda Properties Overseas Limited發行本金總額為600百萬美元的有擔保債券(或GB2018債券)。GB2018債券將於二零一八年十一月到期及按每年4.875%的利率計息，由我們的全資附屬公司萬達商業地產(香港)有限公司、Wanda Real Estate Investments Limited及Wanda Commercial Properties Overseas Limited作擔保。

於二零一四年一月，我們的其中一家全資附屬公司Wanda Properties International Co., Ltd.發行本金總額為600百萬美元的有擔保債券(或GB2024債券)。GB2024債券將於二零二四年一月到期及按每年7.25%的利率計息，由我們的全資附屬公司萬達商業地產(香港)有限公司、Wanda Real Estate Investments Limited及Wanda Commercial Properties Overseas Limited作擔保。

---

## 財務資料

---

### 債項聲明

於二零一四年十月三十一日（即就於本[編纂]內披露流動資金而言的最後實際可行日期），我們有未償還債項人民幣181,364百萬元，包括計息銀行及其他借款人民幣174,100百萬元及有擔保債券人民幣7,264百萬元。

除本[編纂]所披露者外，於二零一四年十月三十一日，我們並無任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未贖回債務證券、有期貸款、其他借款或借款性質的債項（包括銀行透支）、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、重大或然負債或尚未履行的擔保。董事確認，自二零一四年六月三十日起直至本[編纂]日期，我們的債項狀況概無發生重大變動。

### 關聯方交易

於往績記錄期內，我們與關聯方訂立多項交易。

### 收購股權

於二零一二年十二月，我們以現金代價人民幣408百萬元向大連萬達集團收購西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司（或西雙版納國際）30.77%股權。代價乃參照西雙版納國際可識別資產及負債於收購日期的公允價值釐定。於同月，我們通過向西雙版納國際額外注資人民幣700百萬元將我們於西雙版納國際的股權進一步增至55%。

於二零一四年三月，我們以現金代價人民幣843百萬元向大連萬達集團進一步收購大連金石註冊資本總額的40%。於收購前，大連金石為我們持有其註冊資本總額40%的聯營公司。代價乃參照大連金石可識別資產及負債於收購日期的公允價值釐定。收購完成後，我們持有大連金石註冊資本總額的80%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們向大連萬達集團收購西雙版納國際20%的股權、南昌萬達城投資有限公司30%的股權、合肥萬達城投資有限公司30%的股權、哈爾濱萬達城投資有限公司30%的股權、青島萬達東方影都投資有限公司30%的股權及青島萬達遊艇產業投資有限公司30%的股權，總現金代價為人民幣4,919百萬元。代價乃參考該等附屬公司可識別資產及負債於收購日期的公允價值釐定。

---

## 財務資料

---

### 共同控制下的業務合併

於二零一一年一月，我們向大連萬達集團收購四川萬達大酒店管理有限公司(或四川萬達)及北京萬達廣場房地產開發有限公司(或北京萬達)全部股權。我們於二零一一年分別就四川萬達及北京萬達支付約人民幣182百萬元及人民幣1,753百萬元的現金代價。該等金額乃根據於二零一零年三月三十一日認定的價值釐定。

### 購買投資物業

於二零一一年，我們以總現金代價人民幣1,529百萬元向大連萬達集團的同系附屬公司購買投資物業，包括南昌八一萬達購物廣場、瀋陽太原街萬達廣場、長春重慶路萬達廣場及天津和平金街萬達廣場。代價乃根據該等投資物業的公允價值釐定。

### 出售附屬公司

於二零一四年三月，我們以現金代價人民幣94百萬元向大連萬達集團轉讓昆明萬達房地產有限公司(或昆明萬達)100%股權。代價乃參照昆明萬達可識別資產及負債於出售協議日期的公允價值釐定。

### 收購附屬公司

於二零一四年六月，我們以現金代價人民幣42百萬元向大連萬達集團收購了萬達遊艇投資控股(澤西島)有限公司的全部股權。

### 由關聯方提供的擔保

我們得益於大連萬達集團及王健林先生就我們於往績記錄期內取得的銀行及其他借款提供擔保。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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，由大連萬達集團及王健林先生提供的擔保額分別達人民幣48,381百萬元、人民幣13,703百萬元、人民幣38,454百萬元、人民幣21,863百萬元及人民幣49,544百萬元。於同期，有擔保貸款的未償還結餘分別為人民幣33,261百萬元、人民幣6,971百萬元、人民幣31,296百萬元、人民幣17,261百萬元及人民幣42,519百萬元。有關大連萬達集團及王健林先生所提供擔保的進一步詳情，請參閱「關連交易－獲豁免持續關連交易－(C)有擔保貸款及股東貸款」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立性」。

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。

## 財務資料

### 與關聯方進行的其他重大交易

下表載列於所示期間我們與關聯方進行的其他重大交易的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)	(人民幣 百萬元)
<b>與大連萬達集團進行的交易</b>					
提供勞務 .....	—	—	1	1	1
<b>與大連萬達集團</b>					
<b>同系附屬公司進行的交易</b>					
購買商品 .....	31	7	15	10	10
接受勞務 .....	56	43	321	56	313
出售物業、廠房及設備 .....	7	—	—	—	—
提供勞務 .....	75	109	179	64	86
租金收入 .....	156	242	340	136	214
<b>與王健林先生控制</b>					
<b>的公司進行的交易</b>					
購買商品 .....	4	3	14	1	6
接受勞務 .....	—	—	10	—	—
提供勞務 .....	57	92	132	65	76
租金收入 .....	349	585	915	348	575
<b>與聯營公司進行的交易</b>					
提供勞務 .....	—	—	13	—	—
<b>本集團關鍵管理層人員</b>					
的薪酬 .....	70	105	84	29	34

董事認為所有關聯方交易乃按正常商業條款進行，且其條款對本集團而言屬公平合理。

有關我們關聯方交易的進一步詳情，請參閱「關連交易」及「附錄一—會計師報告」中的會計師報告附註25及43。

### 流動資金及資本管理

於往績記錄期內，我們主要通過經營所得收入、銀行及其他借款、債券發行及股東出資為我們的資本需求提供資金。日後，我們可使用未來融資活動所得資金、信貸融資及經營所得現金流量為營運資金、償債需求及資本開支提供資金。我們於往績記錄期並無經歷任何流動資金短缺。

---

## 財務資料

---

### 現金及資金資源管理

我們致力管理營運資金以監察我們資金的收取及使用。我們使用年度預算並輔以每月現金流量預測來預測及管理我們的現金流入及流出。具體而言，我們每月編製現金流量及資金概要以監察與物業開發成本、投資物業管理及維護成本、酒店運營成本、融資、償還貸款及債券、稅項及其他開支有關的現金流量。我們的財務部亦為高級管理層編製定期現金流量報告以監察及管理現金的收取及使用。董事及高級管理層定期舉行會議以檢討每月營運預算計劃及與各項目有關的現金流量估計，並釐定到位資金的相關金額。

於二零一四年十月三十一日，我們的獨立信貸融資總額為人民幣144,191百萬元，其中人民幣80,368百萬元已動用，而人民幣63,823百萬元仍未動用。請參閱「一債項一計息銀行及其他借款」。我們通過檢討槓桿比率及資產負債率監察我們的債務水平。請參閱「一主要財務比率」。我們亦一般通過每月檢討我們的管理賬目監察我們的債務水平，以評估財務狀況及維持合理水平的債務。我們繼續監察遵守銀行貸款及其他借款的條款情況，並於到期時利用我們當時可用的現金資源償還銀行貸款及其他借款。

為進一步加強營運資金管理，我們將繼續通過加大營銷力度及進一步加強向客戶收取與物業銷售及預售有關的款項提高我們與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦有意通過磋商及建立戰略關係更好地利用總承包商所提供的建築協議的付款條款，以優化建築費用的付款計劃，使之與我們所得款項收取及物業銷售計劃相匹配。此外，我們總部層面的多個部門將通過根據與外部融資機會以及物業銷售及預售所得款項有關的現金流入制訂我們的開發及建設計劃、物業銷售及土地收購計劃，協調控制現金流出。

我們致力管理流動資產水平以確保有充足的現金流量供應，可滿足因業務產生的任何意外現金需求。我們於安排土地儲備及項目開發成本付款時審慎考慮我們的現金狀況及取得進一步融資的能力。我們維持一定的靈活性以調整項目開發進度及有關開支項目的時間。我們將繼續評估可用資源以持續為我們的業務需求提供資金，並計劃及積極調整我們的物業開發計劃或實施成本控制措施（倘我們當時現有的財務狀況及現金要求需要）。此外，我們有意繼續取得現有資金並物色新的資金來源，以按具成本效益基準維持及發展我們的業務。

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

## 財務資料

### 營運資金充足性

經計及本集團可用財務資源(包括我們內部產生的現金、我們的可用信貸及財務融資及[編纂]估計所得款項淨額)且在不會出現無法預見情形的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金應付我們自本[編纂]日期起至少未來12個月的現有要求。

此後，我們預期將利用經營所得現金流量淨額及(倘需要)額外債務或股本融資為我們的營運及償債要求提供資金。然而，就日後超出我們於本[編纂]日期後未來12個月預計現金需求的新增資本開支所取得額外資金的能力，我們乃受多項不確定因素所影響，包括我們日後的經營業績、財務狀況及現金流量以及中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本掛鈎證券或會令股東面臨進一步攤薄。

董事確認，於往績記錄期內，我們在支付經營性及非經營性應付賬款、銀行借款及其他債務融資義務方面並無任何重大違約，亦無違反財務契約。

### 現金流量

#### 概覽

下表載列於所示期間我們現金流量淨額的概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)	(人民幣 百萬元)
經營活動產生/(所用) 的現金流量淨額 .....	35,882	11,481	6,807	(1,599)	(8,953)
投資活動所用的現金淨額 .....	(25,392)	(25,495)	(23,783)	(7,821)	(20,909)
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

---

## 財務資料

---

### 經營活動所用／產生的現金流量淨額

我們的經營活動所用的現金主要包括物業開發活動及土地收購的付款。經營活動產生的現金主要包括來自預售及銷售我們的物業的所得款項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的經營活動所用的現金流量淨額為人民幣8,953百萬元，主要由於(i)已付企業所得稅及土地增值稅人民幣6,923百萬元，及(ii)經營所用現金人民幣460百萬元。經營所用現金主要反映存貨增加人民幣26,873百萬元，部分被(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣21,998百萬元及(ii)經投資物業公允價值增加人民幣5,227百萬元及融資成本人民幣3,640百萬元調整後的除稅前溢利人民幣8,385百萬元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的經營活動產生的現金流量淨額為人民幣6,807百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣20,294百萬元所致，並部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣11,680百萬元及已付利息人民幣2,338百萬元抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣41,492百萬元，就投資物業的公允價值的增加調整人民幣15,443百萬元及融資成本人民幣5,855百萬元，(ii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣8,966百萬元及(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣5,063百萬元，部分由存貨增加人民幣24,121百萬元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣11,481百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣24,568百萬元所致，部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣11,559百萬元所抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣43,264百萬元，就投資物業公允價值的增加調整人民幣21,898百萬元及融資成本人民幣3,861百萬元，(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣14,989百萬元及(iii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣4,639百萬元，並部分由(i)存貨增加人民幣16,423百萬元及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣4,850百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的經營活動產生的現金流量淨額為人民幣35,882百萬元，主要由於經營產生的現金人民幣47,010百萬元所致，部分由已付企業所得稅及土地增值稅人民幣10,203百萬元所抵銷。經營產生的現金主要包括(i)除稅前溢利人民幣30,841百萬元，就投資物業的公允價值的增加調整人民幣13,992百萬元及融資成本人民幣3,056百萬元，(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣36,239百萬元及(iii)應付貿易款項及應付票據增加人民幣12,553百萬元，部分由(i)存貨增加人民幣17,359百萬元及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣2,804百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 投資活動所用的現金流量淨額

我們的投資活動所用的現金主要與增加投資物業及購買物業、廠房及設備項目有關。我們的投資活動產生的現金主要與來自出售附屬公司的所得款項、來自出售物業、廠房及設備項目的所得款項及來自出售投資物業的所得款項有關。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣20,909百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣16,314百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備項目付款人民幣3,258百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣23,783百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣14,953百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣5,207百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣25,495百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣19,550百萬元，(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣3,255百萬元及(iii)增加預付土地租賃款項的付款人民幣1,474百萬元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用的現金流量淨額為人民幣25,392百萬元，主要包括(i)增加投資物業的付款人民幣17,256百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目的付款人民幣4,435百萬元。

### 融資活動產生／所用的現金流量淨額

我們的融資活動產生的現金主要與來自新增銀行貸款的所得款項、發行債券的所得款項淨額及非控股權益出資有關。我們的融資活動所用的現金主要與償還銀行貸款以及已付利息及銀行費用有關。

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣35,136百萬元，主要包括(i)來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣41,230百萬元及(ii)來自發行債券的所得款項淨額人民幣3,662百萬元，部分由(i)收購非控股權益款項人民幣4,919百萬元、(ii)已付利息及銀行費用人民幣3,509百萬元及(iii)派付股息人民幣1,999百萬元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣37,904百萬元，主要包括(i)來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣40,441百萬元，(ii)來自發行債券的所得款項淨額人民幣3,614百萬元及(iii)非控股權益出資人民幣2,940百萬元，部分由(i)已付利息及銀行費用人民幣6,962百萬元及(ii)已派付股息人民幣1,999百萬元所抵銷。

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。

## 財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的融資活動產生的現金流量淨額為人民幣18,551百萬元，主要包括來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣23,622百萬元，部分由(i)已付利息及銀行費用人民幣3,194百萬元及(ii)已派付股息人民幣1,967百萬元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所用的現金流量淨額為人民幣1,532百萬元，主要包括(i)已付利息及銀行費用人民幣8,705百萬元及(ii)就共同控制下的業務合併的付款人民幣1,935百萬元，部分由來自銀行貸款淨增長的所得款項人民幣9,108百萬元所抵銷。

### 資本開支

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以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，我們分別產生資本開支(包括資本化利息)人民幣31,818百萬元、人民幣34,233百萬元、人民幣36,008百萬元、人民幣19,906百萬元及人民幣21,551百萬元，主要歸因於與開發、建設及定期裝修投資物業及酒店有關的開支。

### 承擔

#### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的資本承擔：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	二零一四年
				(人民幣百萬元)
已訂約但未計提撥備：				
土地、樓宇、廠房及機器 .....	73,033	96,216	124,562	123,678
收購股權 .....	—	—	700	700
總計 .....	<u>73,033</u>	<u>96,216</u>	<u>125,262</u>	<u>124,378</u>

自二零一一年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，我們與土地、樓宇、廠房及機器有關的已訂約但未計提撥備的資本承擔增加，乃主要由於我們的業務擴張。

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。

## 財務資料

### 經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排承租若干辦公場地、廠房及庫房。下表載列截至所示日期我們根據不可撤銷經營租賃承擔的未來最低租賃款項：

	截至十二月三十一日			截至
				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)
一年內 .....	13	20	37	19
第二至第五年，包括首尾				
兩年 .....	20	28	109	57
五年後 .....	—	—	91	13
總計 .....	<u>33</u>	<u>48</u>	<u>237</u>	<u>89</u>

### 或然負債

我們的或然負債主要包括我們就商業銀行向我們物業買家授出的按揭融資而提供的擔保。根據擔保安排的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭貸款連同應計利息及罰金。其後我們有權接收相關物業的法定業權。我們的擔保期由授出相關按揭貸款日期起直至個別買家的抵押協議簽訂止。於往績記錄期內，我們並無就向我們的物業買家授出的按揭融資提供的擔保產生任何重大虧損。

下表載列截至所示日期我們的或然負債總額：

	截至十二月三十一日			截至
				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)
就以下向銀行提供的擔保：				
向我們的物業買家授出的				
按揭融資 .....	<u>29,317</u>	<u>34,073</u>	<u>38,026</u>	<u>49,270</u>

截至二零一四年七月三十一日（即釐定有關資料的最後實際可行日期），除以上所討論者外，我們並無任何重大或然負債或擔保。我們現時並無涉及任何重大訴訟，亦並不知悉有任何尚未了結或面臨重大訴訟。倘我們牽涉任何相關重大訴訟，可能會產生根據當時所掌握資料可合理估計的數額的虧損，我們將相應錄得虧損或或然負債。

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。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列截至所示日期及期間我們的主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於六月三十日 及截至該日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
<b>流動資金比率</b>				
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	96.2%	94.8%	108.9%	108.9%
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	50.2%	46.2%	53.2%	48.8%
<b>資本充足率</b>				
槓桿比率 <sup>(3)</sup> .....	38.8%	48.7%	53.0%	87.8%
資產負債率 <sup>(4)</sup> .....	47.4%	45.9%	49.4%	51.6%
<b>盈利能力比率</b>				
平均總資產回報比率 <sup>(5)</sup> .....	7.9%	9.5%	6.5%	1.1%
平均權益回報比率 <sup>(6)</sup> .....	32.7%	37.6%	24.7%	4.3%
<b>周轉率</b>				
存貨周轉日數 <sup>(7)</sup> .....	409.9	412.0	371.9	904.4
應收賬款周轉日數(收款期) <sup>(8)</sup> ...	2.1	1.9	1.2	3.1
應付賬款周轉(平均付款期) <sup>(9)</sup> ...	149.4	143.4	126.8	272.5

#### 附註：

- 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- 速動比率乃按流動資產總值扣除存貨除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- 槓桿比率乃按計息銀行及其他借款加上債券減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額，再將所得值乘以100%計算。
- 資產負債率按負債總額(扣除客戶墊款)除以資產總值再將所得值乘以100%計算。
- 平均總資產回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末資產總值再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，乃按年內/期內溢利除以年初/期初及年末/期末資產總值平均值再將所得值乘以100%計算。截至二零一四年六月三十日止六個月的平均總資產回報比率仍未進行年率化計算。
- 平均權益回報比率(i)就二零一一年而言，乃按年內溢利除以年末權益總額再將所得值乘以100%計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，乃按年內/期內溢利除以年初/期初及年末/期末權益總額平均值再將所得值乘以100%計算。截至二零一四年六月三十日止六個月的平均權益回報比率仍未進行年率化計算。
- 存貨周轉日數(i)就二零一一年而言，按年末存貨除以銷售額再將結果值乘以365天計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，按年初/期初及年末/期末平均存貨除以銷售額再將結果值乘以365天(或產生銷售額的期間)計算。

## 財務資料

- (8) 應收賬款周轉日數(收款期)(i)就二零一一年而言，按年末應收賬款除以銷售額計算再將結果值乘以365天計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，按年初／期初及年末／期末平均應收賬款除以銷售額計算再將結果值乘以365天(或產生銷售額的期間)計算。
- (9) 應付賬款周轉日數(平均付款期)(i)就二零一一年而言，按年末應付賬款除以銷售額計算再將結果值乘以365天計算，此乃由於本[編纂]並未載入二零一零年的合併財務資料，及(ii)就二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月而言，按年初／期初及年末／期末平均應付賬款除以銷售額計算再將結果值乘以365天(或產生銷售額的期間)計算。

### 流動比率

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以及二零一四年六月三十日，我們的流動比率分別為96.2%、94.8%、108.9%及108.9%。我們的流動比率於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日保持穩定。

我們的流動比率由截至二零一二年十二月三十一日的94.8%升至截至二零一三年十二月三十一日的108.9%，主要是由於因我們持續擴張業務及增加在建物業及已完工待售物業而導致存貨由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣100,474百萬元，部分被其他應付款項及應計費用由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元所抵銷，原因是我們的物業預售增加。

我們的流動比率由截至二零一一年十二月三十一日的96.2%降至截至二零一二年十二月三十一日的94.8%，主要是由於因我們的物業預售增加導致其他應付款項及應計費用由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元，部分被存貨由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣57,015百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣76,378百萬元所抵銷，原因是我們持續擴張業務及增加在建物業及已完工待售物業。

### 速動比率

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以及二零一四年六月三十日，我們的速動比率為50.2%、46.2%、53.2%及48.8%。我們的速動比率由截至二零一三年十二月三十一日的53.2%降至截至二零一四年六月三十日的48.8%，主要是由於(i)因我們的物業預售增加導致其他應付款項及應計費用由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元增加至截至二零一四年六月三十日的人民幣144,946百萬元及(ii)因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款的即期部分由截至二零一三年十二月三十一日的人民幣21,016百萬元增至截至二零一四年六月三十日的人民幣34,184百萬元。

我們的速動比率由截至二零一二年十二月三十一日的46.2%升至截至二零一三年十二月三十一日的53.2%主要是由於因我們加強現金管理導致現金及現金等價物由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣48,585百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣69,525百萬元，部分被其他應付款項及應計費用由截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日的人民幣117,009百萬元所抵銷，原因是我們的物業預售增加。

---

## 財務資料

---

我們的速動比率由截至二零一一年十二月三十一日的50.2%降至截至二零一二年十二月三十一日的46.2%，主要是由於因我們的物業預售增加令其他應付款項及應計費用由截至二零一一年十二月三十一日的人民幣80,900百萬元增加至截至二零一二年十二月三十一日的人民幣103,872百萬元。

### 槓桿比率

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以及二零一四年六月三十日，我們槓桿比率為38.8%、48.7%、53.0%及87.8%。於往績記錄期我們的槓桿比率上升主要是由於因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款增加所致。

### 資產負債率

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以及二零一四年六月三十日，我們的資產負債率為47.4%、45.9%、49.4%及51.6%。於二零一二年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，我們的資產負債率上升主要是由於因我們擴展業務及融資需求增加導致計息銀行及其他借款增加所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，我們的資產負債率下降主要是由於投資物業公允價值大幅上升所致。

### 平均總資產回報比率

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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的平均總資產回報比率為7.9%、9.5%、6.5%及1.1%。我們的平均總資產回報比率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的9.5%降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的6.5%，主要是由於年度溢利減少所致。

### 平均權益回報比率

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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的平均權益回報率為32.7%、37.6%、24.7%及4.3%。我們的平均權益回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的37.6%降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的24.7%，主要是由於年度溢利減少所致。

### 存貨周轉日數

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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的存貨周轉日數為409.9、412.0、371.9及904.4。我們的存貨周轉日數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的412.0降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的371.9，主要是由於物業銷售所得收入增加所致。

### 應收賬款周轉日數(收款期)

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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的應收賬款周轉日數(收款期)為2.1、1.9、1.2及3.1。我們的應收賬款周轉日數(收款期)由截至二零一二年十二月三十一日止年度的1.9降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的1.2，主要是由於收入增加所致。

## 財務資料

### 應付賬款周轉日數(平均付款期)

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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們的應付賬款周轉日數(平均付款期)為149.4、143.4、126.8及272.5。我們的應付賬款周轉日數(平均付款期)由截至二零一二年十二月三十一日止年度的143.4降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的126.8，主要是由於收入增加所致。

### 物業及估值

我們物業的詳情載於「業務」及「附錄四—物業估值報告」。戴德梁行已對物業截至二零一四年九月三十日的價值進行估值。全部物業名單及戴德梁行出具的估值概要載於「附錄四—物業估值報告」。如本[編纂]附錄十所述，戴德梁行出具的整套估值報告將在禮德齊伯禮律師行辦事處可供查詢。

「附錄一—會計師報告」所載我們的物業截至二零一四年六月三十日的賬面淨值與「附錄四—物業估值報告」所載物業估值報告所列物業截至二零一四年九月三十日的公允價值的對賬載列如下：

	(人民幣百萬元)
截至二零一四年六月三十日下列物業的賬面淨值	
樓宇 .....	23,317
在建工程 .....	5,087
投資物業 .....	220,580
預付土地租賃款項 .....	6,979
在建物業 .....	114,980
持作出售的已完工物業 .....	16,843
	<u>387,786</u>
加：二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間的增加額 .....	50,619
減：二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間的出售 .....	(10,069)
減：二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間的折舊及攤銷 .....	(342)
截至二零一四年九月三十日物業的賬面淨值 .....	427,994
估值盈餘 .....	40,975
	<u>468,969</u>
本[編纂]附錄四物業估值報告所載截至二零一四年九月三十日的估值 .....	<u>468,969</u>

---

## 財務資料

---

### 有關市場風險的定性及定量披露

於往績記錄期內，我們經營產生的主要市場風險為信用風險、利率風險及流動資金風險。

#### 信用風險

我們並無集中信用風險。我們的現金及現金等價物主要存放於知名中國國有銀行及境外銀行。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我們就金融資產所承受的最高信用風險。我們並無其他附有重大信用風險的金融資產。我們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。

#### 利率風險

我們承受的市場利率變動風險主要與我們的長期浮息債務責任有關。

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，我們利息費用將於二零一一年、二零一二年及二零一三年以及截至二零一四年六月三十日止六個月上升／下降約人民幣578百萬元、人民幣578百萬元、人民幣684百萬元及人民幣381百萬元，此主要是由於我們面臨浮息銀行及其他借款的利率風險所致。

#### 流動資金風險

我們利用經常性流動資金規劃工具監察資金短缺風險。該等工具衡量金融工具及金融資產(如貿易應收款項)的到期情況及經營產生的預期現金流量。

我們的目標為利用銀行貸款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

#### 資本管理

我們資本管理的主要目的是為保障我們持續經營及維持穩健資本比率的能力，以支持我們業務及為股東創造最大價值。

我們會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理及調整我們的資本架構。為維持或調整資本架構，我們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。於往績記錄期內，資本管理的目標、政策及程序概無發生任何變動。

---

## 財務資料

---

### 股息及股息政策

董事會負責將股息派付的建議(如有)提交股東大會審批。我們的股息分派乃基於可供分派溢利而定，並經考慮我們的盈利、現金流量、財務狀況、來自附屬公司的股息、業務規劃、股東回報、資本要求、財務成本、外部融資環境及董事可能視為相關的任何其他因素。在沒有任何可供分派溢利的年度，我們將不會派付任何股息。我們無法保證日後何時、是否及以何種形式宣派或分派股息。根據公司法及公司章程，持有同一類別股份的所有股東均按其持股比例平等享有股息及其他分派的權利。

### 影響股息分派的因素

#### 根據公司章程在派發股息前分配年度溢利

根據公司章程，我們從年度溢利作出以下分配後，將僅從年度可供分派溢利中派付股息：

- 彌補以往年度累計虧損(如有)；
- 將相當於年度溢利的10%撥至法定儲備，當法定儲備達到並維持在我們註冊資本的50%或以上時，則無須再撥款至法定儲備；及
- 經股東大會批准後，提取的酌情儲備。

根據公司章程，我們僅可從根據中國公認會計原則、香港財務報告準則或上市地的會計準則確定的可供分派溢利(以較低者為準)中派付股息。

#### 自附屬公司可獲取的股息

我們日後向股東派付的股息款項亦將視乎我們自附屬公司可獲取的股息而定。無法保證我們將於任何指定年度自附屬公司獲得任何股息。在我們實際上並無自附屬公司獲得足夠股息的年度，我們或未能派付任何股息。

法定規定。中國法律規定，股息僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤派付，而中國會計原則在很多方面有別於其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)。中國公司亦需將相當於其純利的10%撥充為法定儲備(倘法定儲備達到並維持於其註冊資本的50%或以上，則毋須進一步分撥至法定儲備)。此等法定儲備不得用作現金股息分派。

---

## 財務資料

---

貸款協議及信託融資協議中的股息分派契諾。我們部分貸款協議及信託融資協議限制我們的附屬公司分派股息。儘管訂明我們的相關附屬公司不得在未知會相關貸款人及取得其事先同意或未悉數償還相關協議下的未償還金額的情況下分派股息的貸款協議及信託融資協議下的借款，僅佔我們截至二零一四年九月三十日的未償還計息銀行及其他借款的約40%，但於未來年度，我們附屬公司受此等契諾所規限的可供分派利潤的實際金額佔我們綜合可供分派利潤的份額可能更大。這是因為，於任何一年，我們受有關契諾限制的附屬公司可能會比不受該等契諾限制的附屬公司產生更多可分派溢利。在極端情況下，於將來某一年度，我們所有的綜合可分派溢利有可能會來自受到股息分派契諾限制的附屬公司。該等附屬公司根據相關的股息分派契諾將不能夠向我們分派任何我們的綜合可分派溢利。

### 其他法律及合約限制

此外，宣派及／或派付股息可能受到法律及／或我們日後可能訂立的合約或協議的限制。我們或我們的附屬公司可能訂立若干協議，如銀行信貸融資、信託融資協議及合營企業協議，當中可能載有契諾限制我們的附屬公司向我們作出分派。

於二零一二年，我們就截至二零一一年十二月三十一日止年度宣派現金股息人民幣1,980百萬元，並派付現金股息人民幣1,967百萬元。於二零一三年及二零一四年，我們分別就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年宣派及派付現金股息人民幣1,999百萬元。過往期間派付的股息未必反映日後的股息派付。

### 資產負債表外安排

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除上述資本承擔、經營租賃承擔及或然負債外，我們並無重大資產負債表外安排。

### 未經審計備考經調整有形資產

下文所載未經審計備考經調整有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明[編纂]對本公司權益擁有人應佔本集團截至二零一四年六月三十日有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日已進行。

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。

---

## 財 務 資 料

---

此備考經調整有形資產淨值表已獲編製，僅作說明之用，因其假設性質使然，其未必真實反映(倘若[編纂]於二零一四年六月三十日或任何未來日期已完成)本集團的財務狀況。

[編纂]

## 財務資料

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度溢利預測

我們已編製下列截至二零一四年十二月三十一日止年度溢利預測。此溢利預測乃依據與就本集團會計師報告(全文載於本[編纂]附錄一)目的所採納者相一致的會計政策及本[編纂]附錄三所載基準計算得出。閣下分析溢利預測時應閱覽該等基準。以下溢利預測或會變動且可能作出進一步更新。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣 24,027百萬元
投資物業預測公允價值收益(扣除遞延稅項) .....	人民幣 9,725百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利(不包括公允價值收益) .....	不少於人民幣 14,302百萬元
每股未經審計備考預測盈利 <sup>(2)</sup> .....	不少於人民幣 [編纂]元 (約[編纂]港元)

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自本[編纂]附錄三。編製上述截至二零一四年十二月三十一日止年度的預測的基準及假設，概述於本[編纂]附錄三。
- (2) 每股未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年十一月二十八日的現行匯率1.00港元兌人民幣0.79126元兌換為港元。

預計將於截至二零一四年十二月三十一日止三個月交付的所有在建物業，有關建設狀況均符合各自的發展計劃，估計該等物業可如期完工及交付。該等物業現正申請竣工驗收備案，預期可於二零一四年十二月二十日前取得。董事並不知悉任何導致該等物業延遲完工及交付的事項。董事預期可於二零一四年十二月三十一日前交付該等物業並確認其全部銷售收益。

## 財務資料

### 敏感度分析

#### 投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動預測總額達人民幣12,967百萬元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣3,242百萬元。下表載列截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨利潤(已扣除遞延稅項的影響)對投資物業公允價值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比				
對我們估計的投資物業重估				
增值百分比的變動 .....	-10%	-5%	5%	10%
對二零一四年本公司擁有人				
應佔淨利潤目標的影響				
(人民幣百萬元) .....	[(972)]	[(486)]	[486]	[972]

倘投資物業預測公允價值上升／下降5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣24,513百萬元／人民幣23,541百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低2.0%。

倘投資物業預測公允價值上升／下降10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣24,999百萬元／人民幣23,055百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低4.0%。

#### 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示透過將敏感度分析應用於截至二零一四年十二月三十一日止六個月(包括(就此分析而言)截至二零一四年九月三十日止三個月期間的預售物業)，本公司擁有人應佔淨利潤對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積的百分比變動 .....	-10%	-7.5%	-5%
對二零一四年本公司擁有人應佔			
淨利潤目標的影響(人民幣百萬元) .....	(1,919)	(1,434)	(948)

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。

---

## 財務資料

---

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣23,079百萬元，即較本集團擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低3.9%。

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌7.5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣22,593百萬元，即較本集團擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低6.0%。

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣22,108百萬元，即較本集團擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低8.0%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何差異可能超出上述範圍。我們已考慮就溢利預測的目的而言，我們相信乃對投資物業公允價值及已售及已交付目標建築面積的最佳估計。然而，於有關日期的投資物業公允價值已售及已交付目標建築面積變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。

### 毋須根據上市規則的規定作出額外披露

除本[編纂]所披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露的情況。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保直至本[編纂]日期我們的財務或貿易狀況或前景自二零一四年六月三十日以來並無重大不利變動，及自二零一四年六月三十日起直至本[編纂]日期亦無發生任何可能對「附錄一一會計師報告」中會計師報告所列資料造成重大不利影響的事件。

### 上市開支

在上市方面，我們預計於[編纂]完成前將產生的上市開支約為人民幣[編纂]百萬元(包括承銷佣金，假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價))，其中約人民幣[編纂]百萬元將於二零一四年的綜合損益表內確認，而約人民幣[編纂]百萬元將自二零一四年的股份溢價中扣除。於往績記錄期內，本公司並無產生上市開支。

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。

## 財務資料

### 近期發展

#### 我們業務的近期發展

截至二零一四年九月三十日止三個月，我們已在11個城市收購總土地面積近1.7百萬平方米的土地，用作發展11個新增房地產項目，估計總建築面積約為6.6百萬平方米。下表載列該11個項目的若干資料：

編號	項目	地點	土地面積 (平方米)	估計建築面積 (平方米)
1	常熟萬達廣場	江蘇	138,912	651,100
2	昆山萬達廣場	江蘇	93,789	426,050
3	徐州銅山萬達廣場	江蘇	144,925	638,550
4	合肥瑤海萬達廣場	安徽	149,904	746,134
5	遂寧萬達廣場	四川	76,987	291,100
6	長春汽車城萬達廣場	吉林	178,974	680,900
7	吉林昌邑萬達廣場	吉林	198,654	682,990
8	南寧萬達項目	廣西	340,461	812,929
9	呼和浩特回民區萬達廣場	內蒙古	115,393	591,100
10	諸暨萬達廣場	浙江	166,021	581,074
11	上海青浦萬達項目	上海	88,802	455,149

按照萬達城產品的進一步擴張，我們於二零一四年十月二十日訂立一份土地出讓合同，於廣州收購一幅土地面積278,502平方米的土地，用於開發我們新的萬達城項目廣州萬達旅遊城。就上表所載11個物業項目及廣州萬達旅遊城而言，我們預期產生土地收購總成本約人民幣71億元，截至最後實際可行日期已由我們全部結清。

自二零一四年六月三十日起及直至最後實際可行日期，我們完成並開始經營下列14個購物中心：濟寧太白路萬達廣場、銀川西夏萬達廣場、金華萬達廣場、常州武進萬達廣場、佛山南海萬達廣場、東莞東城萬達廣場、馬鞍山萬達廣場、荊州萬達廣場、蘭州城關萬達廣場、昆明西山萬達廣場、龍岩萬達廣場、廣州番禺萬達廣場、煙台芝罘萬達廣場及江門萬達廣場。

截至二零一四年九月三十日止三個月，我們取得合約銷售總金額人民幣404億元。

自二零一四年六月三十日起，我們已進一步將物業開發業務擴展至北美及澳大利亞。二零一四年七月，我們與一名獨立第三方訂立一份安排，聯合開發位於伊利諾伊州芝加哥

## 財務資料

的一個潛在項目。二零一四年九月，我們收購洛杉磯比佛利山市的一幅地塊。二零一四年十月，我們收購一家公司55%股權，該公司持有位於澳大利亞昆士蘭州衝浪者天堂的一幅地塊的物業權，且於訂立收購安排之前並無從事任何業務營運。有關該等交易及開發機遇的更多詳情，請參閱「業務－物業項目的詳情－海外物業項目及物業開發機遇」。

於二零一四年十月，我們透過將我們所持相關項目公司的全部股權轉讓予我們的控股股東大連萬達集團而出售二零一四年分離項目，包括西雙版納國際旅遊度假區、青島萬達遊艇產業園及大連金石國際度假區。大連萬達集團收購我們於二零一四年除外公司(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)的股權的總代價為人民幣4,135百萬元，乃經參考由獨立第三方估值師所評估各二零一四年除外公司資產淨值的公允價值後釐定。出售二零一四年分離項目的收益金額估計約為人民幣521百萬元。二零一四年分離項目的總土地面積為4,931,203平方米，截至二零一四年六月三十日的估計總建築面積為8,894,837平方米，其中228,996平方米已竣工、1,753,217平方米正在開發中，而6,912,624平方米乃持作未來發展。雖然我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，二零一四年除外公司已就二零一四年分離項目遵守與房地產開發及土地收購有關的相關法律法規，但此等項目內若干幅土地的開發因分區調整或若干初步土地開發工程未完成而具有不確定性。在與相關機關進行溝通並考慮其推薦建議後，本公司決定將二零一四年分離項目排除在外，以消除項目開發變動可能對我們造成的影響，因為非我們所能控制的計劃中或不可預見因素導致存在與上述事項有關的不確定性。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及二零一四年六月三十日以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，二零一四年除外公司合共分別佔我們總資產、收益及純利的5%以下。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分－控股股東從事的除外業務」。

### 近期公司行動

於二零一四年七月，本公司按每股股份人民幣7.36元的發行價向61名人士(包括部分現有股東、董事、高級管理層成員及僱員以及大連萬達集團的若干僱員)發行合共138.8百萬股新股份。向我們的僱員以及大連萬達集團的若干僱員發行新股作為其服務的代價將入賬列為以股權結算以股份為基礎的付款交易。與此以股權結算以股份為基礎的付款交易有關的僱員福利開支連同股權的相應增加，將於達到相關表現及／或服務條件的期間內確認。向我們的現有股東發行股份將被視作正常注資。估計與發行新股有關的僱員福利開支人民幣47百萬元將計入我們截至二零一四年十二月三十一日止六個月的綜合損益表內。我們發行的新股份佔發行後股份總數的約3.58%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,736.0百萬元增至

---

## 財務資料

---

人民幣3,874.8百萬元。除註冊資本及儲備增加外，我們相信發行該等新股份對本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度財務業績不會造成任何重大影響。更多詳情，請參閱「歷史及發展—本公司成立以及我們前身公司及本公司股權的主要變動」。

於二零一四年七月九日，香港上市附屬公司按轉換價每股0.326港元向我們的一家附屬公司及其可換股債券的其他持有人配發及發行新股。本公司於二零一三年六月透過一家附屬公司收購香港上市附屬公司65.02%股權及其可換股債券。於二零一四年七月九日轉換完成時，我們於香港上市附屬公司的持股百分比微增至65.04%。更多詳情，請參閱「一債項—債券—可換股債券」。

### 建議合營安排

於二零一四年八月二十三日，大連萬達集團（我們的控股股東）與深圳市騰訊計算機系統有限公司（「騰訊」）及北京百度網絡科技有限公司（「騰訊」）訂立一份戰略合作協議（「電子商務合作協議」），以成立一家合營企業從事若干電子商務業務（「擬成立的電子商務合營企業」）。根據電子商務合作協議，大連萬達集團、騰訊及百度將自身或透過其關聯公司分別持有擬成立的電子商務合營企業的70%、15%及15%股權。擬設立的電子商務合營企業的計劃總額投資額為人民幣50億元，包括人民幣10億元作為股本資金按各方持股比例注入，大連萬達集團、騰訊及百度自身或透過其各自的關聯公司的額外投資人民幣40億元將於擬成立的電子商務合營企業成立後三年內注入，但後續融資的形式及比例將由各方之間進一步磋商。

根據電子商務合作協議，各方同意合作並利用其自身及其關聯公司的資源，通過擬成立的電子商務合營企業建立一個從網上到網下（「O2O」）的電子商務業務模式，預期主要實現(i)整合(A)騰訊、百度及其關聯公司經營的若干網上業務及服務，包括搜索引擎、即時通訊工具及服務、網上地圖與網上銷售及分銷功能，及(B)大連萬達集團及其關聯公司從事的網下業務及服務，包括我們的控股股東在我們的投資物業經營的百貨公司、電影院及卡拉OK廳以及我們的酒店業務；(ii)基於構成電子信息的龐大多元化數據（常稱為大數據）的合作；及(iii)共享及進一步開發客戶資源。鑒於消費選擇越來越多元化及電子商務市場的發展，我們認為，我們的商業投資物業為實體店及網下業務提供的黃金地段及上述O2O電子商務平台將形成互補，令人們的消費更加便利。憑藉擬成立的電子商務合營企業的支持，我們自信能夠利用對消費者行為的了解及收集深入的客戶信息，為我們的業務經營持續優

---

## 財務資料

---

化及經營效率提高建立穩固的基礎。另外，我們預期我們投資物業的租戶將能夠進一步探索消費者資源，更好地理解客戶需要，以加強客戶消費體驗，從而進一步鞏固我們與租戶的關係，進一步提高客戶忠誠度。

電子商務合作協議預計進行的合作目前處於初級階段。為了入股擬成立的電子商務合營企業本公司已與Wanda Investment Holding Co. Limited (王健林先生全資擁有的公司) 成立了Wanda Information Technology Co., Ltd. (「**Wanda Information**」)，用以持有大連萬達集團及其關聯公司(包括本公司)在擬成立的電子商務合營企業中所佔的70%股權。Wanda Information於二零一四年一月十六日在英屬處女群島註冊成立為股份有限公司。於Wanda Information成立時，其60%股權由Wanda Investment Holding Co. Limited持有，另外40%股權由萬達商業地產(香港)有限公司(本公司全資附屬公司)持有。於二零一四年十一月十日，Wanda Investment Holding Co. Limited將其持有的Wanda Information 10%股權轉讓予萬達商業地產(香港)有限公司。因此，萬達商業地產(香港)有限公司與Wanda Investment Holding Co. Limited目前各自擁有Wanda Information的50%股權。Wanda Information目前正在與百度及騰訊磋商有關擬成立的電子商務合營企業的正式合營協議。截至最後實際可行日期，擬成立的電子商務合營企業尚未成立，我們尚未對擬成立的電子商務合營企業作出任何投資。待擬成立的電子商務合營企業各方進一步磋商及達成協議後，我們預計二零一七年前對擬成立的電子商務合營企業的資本投資承擔不超過人民幣17.5億元。

據董事所悉，自二零一四年六月三十日起及直至本[編纂]日期，中國的整體經濟及市場狀況或我們經營所處的物業及酒店業並無重大變動而對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－業務戰略」一節。

### 所得款項用途

倘[編纂]並無獲行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價），我們估計在扣除[編纂]應付的承銷費用、佣金及估計開支後，我們將獲得的[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途（或會根據我們的業務需要及市況變化而調整）：

- 約[編纂]港元（約90%的估計所得款項淨額總額）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價））用作10個項目的開發資金，包括廣元萬達廣場、哈爾濱哈南萬達廣場、烏海萬達廣場、阜陽萬達廣場、南寧安吉萬達廣場、嘉興萬達廣場、台州經開萬達廣場、泰安萬達廣場、湘潭萬達廣場及鄭州萬達中心。於二零一四年六月三十日就上述10個項目產生及將產生的總成本分別為人民幣9,600百萬元及人民幣31,047百萬元。分配予該10個項目的所得款項淨額將用作該等項目將產生的建設成本提供資金。此部分所得款項淨額於該10個項目的計劃分配如下。有關這些項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業組合」一節；及

項目	所得款項百分比
廣元萬達廣場 .....	5.89%
哈爾濱哈南萬達廣場 .....	13.39%
烏海萬達廣場 .....	8.66%
阜陽萬達廣場 .....	7.83%
南寧安吉萬達廣場 .....	8.14%
嘉興萬達廣場 .....	8.42%
台州經開萬達廣場 .....	7.86%
泰安萬達廣場 .....	9.73%
湘潭萬達廣場 .....	11.58%
鄭州萬達中心 .....	8.50%
總計 .....	90.00%

- 約[編纂]港元（約10%的估計所得款項淨額總額）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價））用作本公司的營運資金或其他一般公司用途。

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。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

假設[編纂]並無獲行使，(i)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的最高價)，所得款項淨額將增加約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的最低價)，所得款項淨額將減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，且假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的中間價)，我們將收到額外所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按上文所指定的比例使用所有額外所得款項淨額。假設[編纂]獲悉數行使，(i)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的最高價)，所得款項淨額將增加約[編纂]港元；及(ii)倘[編纂]固定在每股[編纂][編纂]港元(即本[編纂]所列[編纂]範圍的最低價)，所得款項淨額將減少約[編纂]港元。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或購買貨幣市場工具。本公司承諾，所得款項淨額將不會用於不符合相關法律法規的房地產開發項目，亦不會用於收購不符合法律規定的房地產開發項目。

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。

---

## 承 銷

---

香港承銷商

香港承銷商

[編纂]

承銷安排及開支

[編纂]

香港承銷協議

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

終止理由

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

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。

---

承 銷

---

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

根據香港承銷協議向香港承銷商作出的承諾

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

彌償保證

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

香港承銷商於本公司的權益

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的限制

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

### 聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

[編纂]

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。

---

## 承 銷

---

[編纂]

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。

---

## [編纂]的架構

---

[編纂]

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。

---

## 如何申請 [編纂]

---

[編纂]

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

## 附錄一

## 會計師報告

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



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

下文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。

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

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。

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。

### 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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 財務資料

#### (A) 綜合損益表

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
收入 .....	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 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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### (B) 綜合全面收益表

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

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

### (C) 綜合財務狀況表

	第II節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備 .....	14	13,742	18,246	25,955	29,396
投資物業 .....	15	111,194	159,074	198,539	220,580
預付土地租賃款項 .....	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 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總資產減流動負債 .....		126,900	177,983	250,767	284,631
非流動負債					
可換股債券 .....	33	—	—	61	76
有擔保債券 .....	34	—	—	3,614	7,250
計息銀行及其他借款 .....	30	53,136	71,547	109,302	138,178
政府補助 .....	31	—	134	306	791
遞延稅項負債 .....	21	13,223	18,951	23,612	25,713
其他非流動負債 .....		—	—	—	3
非流動負債總額 .....		66,359	90,632	136,895	172,011
資產淨值 .....		60,541	87,351	113,872	112,620
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本 .....	35	3,736	3,736	3,736	3,736
儲備 .....	36	56,733	81,991	104,550	105,875
		60,469	85,727	108,286	109,611
非控股權益 .....		72	1,624	5,586	3,009
權益總額 .....		60,541	87,351	113,872	112,620

附錄一

會計師報告

(D) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額	
	已發行股本	股份溢價	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	人民幣百萬元			
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
	(附註35)	(附註36(a))	(附註36(b))	(附註36(c))	(附註36(d))								
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													
合併(附註37) .....	—	—	(220)	—	—	—	(1,715)	(1,935)	—	(1,935)			
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	496	—	(496)	—	—	—			
於二零一一年十二月三十一日 .....	3,736	7*	24*	35*	639*	—*	56,028*	60,469	72	60,541			
於二零一二年一月一日 ...	3,736	7	24	35	639	—	56,028	60,469	72	60,541			
年內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	27,310	27,310	511	27,821			
年內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
年內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	—	27,310	27,310	511	27,821			
收購附屬公司(附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	879	879			
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	461	—	(461)	—	—	—			
出售非控股股權益 .....	—	—	(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		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	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元								
非控股權益注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,940	—	2,940	2,940
收購附屬公司 (附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	813	—	813	813
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	—	429	—	—	—	—	(429)	—	—	—	—	—	—	—
收購非控股權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34)**	—	(34)	—	(96)	—	(130)	(130)
已宣派及派付股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,999)	—	(1,999)	—	—	—	(1,999)	(1,999)
於二零一三年十二月三十一日 .....	3,736	7*	—*	35*	1,529*	—	—	—	11*	102,968*	—	—	108,286	5,586	—	—	113,872	113,872
於二零一四年一月一日 .....	3,736	7	—	35	1,529	—	—	11	102,968	—	—	108,286	5,586	—	—	—	113,872	113,872
期內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,965	—	—	4,965	(48)	—	—	4,917	4,917
期內其他綜合收益 .....	—	—	—	—	—	—	—	(26)	—	—	—	—	(26)	(4)	—	—	(30)	(30)
期內綜合收益總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	(26)	—	4,965	—	—	4,939	(52)	—	—	4,887	4,887
非控股權益注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	671	—	—	671	671
收購附屬公司 (附註38) ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108	—	—	108	108
收購非控股權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,615)**	—	—	(1,615)	(3,304)	—	—	(4,919)	(4,919)
已宣派及派付股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,999)	—	—	(1,999)	—	—	—	(1,999)	(1,999)
於二零一四年六月三十日 .....	3,736	7*	—*	35*	1,529*	—	—	(15)*	104,319*	109,611	3,009	—	112,620	—	—	—	112,620	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	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元									
於二零一三年一月一日 ...	3,736	7	—	35	1,100	—	—	—	—	80,849	85,727	1,624	87,351	—	—	—	—	—
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)	—	—	—	—	—
於二零一三年六月三十日 .....	3,736	7	—	35	1,312	(5)	—	—	87,917	93,002	3,861	96,863	—	—	—	—	—	—

(E) 綜合現金流量表

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
經營活動產生的						
現金流量						
除稅前溢利 .....		30,841	43,264	41,492	16,886	8,385
調節項：						
融資成本 .....	7	3,056	3,861	5,855	2,780	3,640
分佔聯營公司虧損 .....		—	—	9	—	1
利息收入 .....	5	(520)	(360)	(531)	(259)	(256)
物業、廠房及設備折舊 ...	6	517	881	1,054	455	610
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 設備項目虧損／ (收益)淨額 .....	6	1	(1)	1	—	—
議價購買收益 .....	38	—	—	(75)	—	(2)
出售投資物業虧損 .....	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 的重新計量虧損 .....	38	—	—	—	—	8
衍生金融工具						
公允價值變動 .....	5	—	—	—	—	(1)
投資物業公允 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 票據(增加)／減少 .....		(111)	(77)	102	188	(4)
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)／減少 .....		(2,804)	(4,850)	(556)	216	(1,320)
長期應收款項減少 .....		1	—	—	—	—
受限制現金						
減少／(增加) .....		(1,478)	81	(2,008)	(471)	(1,909)
貿易應付款項及應付 票據增加／(減少) .....		12,553	4,639	8,966	(1,359)	325

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

## 附錄一

## 會計師報告

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
其他應付款項及					
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)

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

## 附錄一

## 會計師報告

第II節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (未經審計)	人民幣 百萬元
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 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 其他應收款項 .....	25	16,956	22,547	25,813	32,843
受限制現金 .....	27	—	—	174	249
現金及現金等價物 .....	27	12,924	7,373	10,028	6,833
流動資產總值 .....		30,956	30,779	36,403	40,545
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	28	557	394	134	96
其他應付款項及應計費用	29	53,303	64,848	89,893	104,899
計息銀行及其他借款 .....	30	10,605	6,786	6,641	12,839
應付股息 .....		—	13	13	13
應付稅項 .....	32	61	66	66	378
流動負債總額 .....		64,526	72,107	96,747	118,225
流動負債淨額 .....		(33,570)	(41,328)	(60,344)	(77,680)

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

## 附錄一

## 會計師報告

	第II節 附註	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

## 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／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Fujian Zhonglv Real Estate Development Co.,Ltd***	福建中旅房地產開發有限公司	中國 一九九二年 十一月二十五日	129,820	—	95%	房地產開發
Shanxi Huayuan Real Estate Development Co.,Ltd.	陝西華源房地產開發有限公司	中國 一九九二年 十一月二十六日	100,000	100%	—	房地產開發
Beijing Wanda Plaza Real Estate Development Co.,Ltd.	北京萬達廣場房地產開發有限公司	中國 一九九九年 十月十日	200,000	100%	—	房地產開發
Dalian Pearl Real Estate Development Co.,Ltd.	大連明珠房地產開發有限公司	中國 二零零一年 一月十五日	150,000	100%	—	房地產開發
Nanjing Wanda Real Estate Development Co.,Ltd.	南京萬達房地產開發有限公司	中國 二零零一年 八月二十八日	115,000	100%	—	房地產開發
Beijing Jingcang Health Property Co.,Ltd.	北京景藏健康置業有限公司	中國 二零零二年 三月十二日	60,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Nanchang Wanda Real Estate Development Co.,Ltd.	南昌萬達房地產開發有限公司	中國 二零零二年 四月二十三日	50,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Wanda commercial Plaza Property Co.,Ltd.	上海萬達商業廣場置業有限公司	中國 二零零二年 十二月十三日	80,000	100%	—	房地產開發
Ningbo Wanda Commercial Plaza Co.,Ltd.	寧波萬達商業廣場有限公司	中國 二零零四年 二月十六日	50,000	100%	—	房地產開發
Ningbo Wanda Property Co.,Ltd.	寧波萬達置業有限公司	中國 二零零四年 九月一日	50,000	100%	—	房地產開發
Xi'an Wanda Commercial Plaza Co.,Ltd.	西安萬達商業廣場有限公司	中國 二零零五年 九月二日	50,000	100%	—	房地產開發
Suzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	蘇州萬達廣場投資有限公司	中國 二零零六年 一月十九日	90,000	100%	—	房地產開發
Harbin Wanda Commercial Investment Co.,Ltd.	哈爾濱萬達商業投資有限公司	中國 二零零六年 三月十五日	50,000	100%	—	房地產開發
Chengdu Wanda commercial Plaza Investment Co.,Ltd.	成都萬達商業廣場投資有限公司	中國 二零零六年 三月二十日	100,000	100%	—	房地產開發
Chongqing Wanda Commercial Plaza Co.,Ltd.	重慶萬達商業廣場有限公司	中國 二零零六年 五月十日	200,000	100%	—	房地產開發
Wuxi Wanda commercial Plaza Investment Co.,Ltd.	無錫萬達商業廣場投資有限公司	中國 二零零六年 十月十九日	100,000	100%	—	房地產開發
Shenyang Wanda Real Estate Co.,Ltd.	瀋陽萬達房地產有限公司	中國 二零零六年 十月二十六日	1,600,000	100%	—	房地產開發
Taiyuan Wanda Plaza Co.,Ltd.	太原萬達廣場有限公司	中國 二零零七年 二月八日	100,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Wanda Hotel Investment and Development Co., Ltd.	萬達酒店建設有限公司	中國 二零零七年 四月十三日	50,000	100%	—	酒店管理服務
Beijing Yinhe Wanda Property Co., Ltd.	北京銀河萬達置業有限公司	中國 二零零七年 五月二十九日	28,000	100%	—	酒店經營
Nanjing Wanda Plaza Investment Co., Ltd.	南京萬達廣場投資有限公司	中國 二零零七年 八月十六日	300,000	100%	—	房地產開發
Qingdao Wanda Plaza Property Co., Ltd.	青島萬達廣場置業有限公司	中國 二零零七年 九月二十四日	50,000	100%	—	房地產開發
Jilin Diwang Property Development Co., Ltd.	吉林省地王置業開發有限公司	中國 二零零七年 九月二十九日	1,050,000	100%	—	房地產開發
Jinan Wanda Commercial Plaza Property Co., Ltd.	濟南萬達商業廣場置業有限公司	中國 二零零七年 十月三十日	100,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Wanda Plaza Property Co., Ltd.	上海萬達廣場置業有限公司	中國 二零零七年 十一月二十日	100,000	100%	—	房地產開發
Huai'an Wanda Plaza Investment Co., Ltd.	淮安萬達廣場投資有限公司	中國 二零零七年 十二月二十八日	170,000	100%	—	房地產開發
Shanxi Yinfengminle Property Co., Ltd.	陝西銀豐民樂置業有限公司	中國 二零零八年 五月三十日	50,000	100%	—	房地產開發
Tangshan Wanda Plaza Investment Co., Ltd.	唐山萬達廣場投資有限公司	中國 二零零八年 十一月十二日	2,400,000	100%	—	房地產開發
Luoyang Wanda Jianye Property Co., Ltd.	洛陽萬達建業置業有限公司	中國 二零零八年 十二月十九日	50,000	100%	—	房地產開發
Shijiazhuang Wanda Plaza Investment Co., Ltd.	石家莊萬達廣場投資有限公司*	中國 二零零八年 十二月二十九日	3,125,000	100%	—	物業租賃 及酒店經營
Shanghai Jiading Wanda Investment Co., Ltd.	上海嘉定萬達投資有限公司	中國 二零零九年 二月十一日	50,000	100%	—	物業租賃

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Baotou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	包頭萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 四月三日	100,000	100%	—	房地產開發
Hohhot Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	呼和浩特萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 四月七日	100,000	100%	—	房地產開發
Yichang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	宜昌萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 四月十日	80,000	100%	—	房地產開發
Tianjin Hedong Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	天津河東萬達廣場投資有限公司*	中國 二零零九年 四月十六日	100,000	100%	—	房地產開發
Wuhan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	武漢萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 四月二十八日	1,224,490	100%	—	房地產開發
Dalian Yifang Commercial Investment Co.,Ltd.	大連一方商業投資有限公司	中國 二零零九年 五月三十一日	20,000	100%	—	房地產開發
Fuzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	福州萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 六月十日	1,100,000	100%	—	物業租賃 及酒店經營
Xiangyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	襄陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 六月十日	2,080,000	100%	—	房地產開發
Hefei Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	合肥萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 六月十二日	100,000	100%	—	物業租賃 及酒店經營
Shaoxing Keqiao Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	紹興柯橋萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 七月三十一日	2,100,000	100%	—	房地產開發
Ningbo Jiangbei Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	寧波江北萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 八月十九日	100,000	100%	—	房地產開發
Chengdu Jinniu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	成都金牛萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 八月二十七日	2,040,000	100%	—	物業租賃
Wuhan Wuchang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	武漢武昌萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 九月十一日	100,000	100%	—	酒店經營

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Zhengzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	鄭州萬達廣場投資有限公司*	中國 二零零九年 十月十四日	2,050,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	廣州萬達廣場投資有限公司*	中國 二零零九年 十月二十日	1,632,650	100%	—	房地產開發
Daqing Saertu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	大慶薩爾圖萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 十一月三日	100,000	100%	—	房地產開發
Zhenjiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	鎮江萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 十一月二十五日	100,000	100%	—	房地產開發
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	銀川金鳳萬達廣場投資有限公司	中國 二零零九年 十二月十日	100,000	100%	—	房地產開發
Wuhan Wanda Donghu Property Co.,Ltd.	武漢萬達東湖置業有限公司	中國 二零零九年 十二月三十日	2,700,000	100%	—	房地產開發
Dalian Gaoxin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	大連高新萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 二月二十六日	800,000	—	100%	房地產開發
Xiamen Huli Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	廈門湖里萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 三月十一日	20,000	100%	—	物業租賃
Wuhan Jingkai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	武漢經開萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 三月二十三日	100,000	100%	—	房地產開發
Taizhou Hailing Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	泰州海陵萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 三月二十四日	1,250,000	100%	—	房地產開發
Changsha Kaifu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	長沙開福萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 四月十九日	3,060,000	100%	—	房地產開發
Langfang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	廊坊萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 五月十一日	100,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Quanzhou Puxi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	泉州浦西萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 五月二十五日	311,300	100%	—	房地產開發
Changzhou Xinbei Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	常州新北萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 五月二十八日	1,030,000	100%	—	房地產開發
Chongqing Wanzhou Wanda Commercial Plaza Co.,Ltd.	重慶萬州萬達商業廣場有限公司	中國 二零一零年 六月二十八日	200,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Baoshan Wanda Investment Co.,Ltd.	上海寶山萬達投資有限公司*	中國 二零一零年 七月二十三日	100,000	65%	—	房地產開發
Langfang Wanda Xueyuan Investment Co.,Ltd.	廊坊萬達學苑投資有限公司	中國 二零一零年 八月十三日	50,000	100%	—	房地產開發
Hefei Tian'e'hu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	合肥天鵝湖萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 九月十七日	100,000	100%	—	房地產開發
Nanchang Honggutan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	南昌紅穀灘萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 十月九日	100,000	100%	—	房地產開發
Lanzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	蘭州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 十月十五日	100,000	100%	—	房地產開發
Xishuangbanna International Tourism Resort Development Co.,Ltd.	西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	中國 二零一零年 十月二十日	2,000,000	80%	—	房地產開發
Jinjiang Wanda Plaza Co.,Ltd.	晉江萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十月二十六日	100,000	100%	—	房地產開發
Zhengzhou Erqi Wanda Plaza Co.,Ltd.	鄭州二七萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月十五日	100,000	100%	—	物業租賃
Yantai Zhifu Wanda Plaza Co.,Ltd.	煙台芝罘萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月十五日	50,000	70%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Ningde Wanda Plaza Co.,Ltd.	寧德萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月二十三日	100,000	100%	—	房地產開發
Jiangyin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	江陰萬達廣場投資有限公司	中國 二零一零年 十一月二十六日	1,300,000	100%	—	房地產開發
Zhangzhou Wanda Plaza Co.,Ltd.	漳州萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十一月三十日	100,000	100%	—	物業租賃 及酒店經營
Qingdao Licang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	青島李滄萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一零年 十二月十七日	100,000	100%	—	房地產開發
Fushun Wanda Plaza Co.,Ltd.	撫順萬達廣場有限公司	中國 二零一零年 十二月二十三日	100,000	100%	—	房地產開發
Mianyang Fucheng Wanda Plaza Co.,Ltd.	綿陽涪城萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 一月四日	100,000	100%	—	房地產開發
Changchun Kuancheng Wanda Plaza Co.,Ltd.	長春寬城萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 一月四日	100,000	100%	—	房地產開發
Wenzhou Longwan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	溫州龍灣萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年 一月五日	100,000	100%	—	物業租賃
Harbin Haxi Wanda Plaza Co.,Ltd.	哈爾濱哈西萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 一月十九日	100,000	100%	—	物業租賃 及酒店經營
Wuhu Wanda Plaza Co.,Ltd.	蕪湖萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 一月二十一日	100,000	100%	—	房地產開發
Taicang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	太倉萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年 二月二十三日	1,630,000	100%	—	房地產開發
Yixing Wanda Plaza Co.,Ltd.	宜興萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 三月七日	930,000	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／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Guangzhou Wannuo Investment Management Co., Ltd.	廣州市萬諾投資管理有限公司*	中國 二零一一年 五月十三日	8,000	100%	—	房地產開發
Wuxi Huishan Wanda Plaza Co.,Ltd.	無錫惠山萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 五月十六日	960,000	100%	—	房地產開發
Putian Wanda Plaza Co.,Ltd.	莆田萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 五月十七日	100,000	100%	—	房地產開發
Tianjin Wanda Center Investment Co.,Ltd.	天津萬達中心投資有限公司	中國 二零一一年 五月十九日	100,000	100%	—	房地產開發
Fujian Hengli Savills Property Management Co.,Ltd.	福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司***	中國 二零一一年 七月十二日	500	—	55%	房地產開發
Dongguan Chang'an Wanda Plaza Co.,Ltd.	東莞長安萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 五月二十五日	100,000	100%	—	房地產開發
Xiamen Jimei Wanda Plaza Co.,Ltd.	廈門集美萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 七月十九日	200,000	100%	—	房地產開發
Jining Taibailu Wanda Plaza Co.,Ltd.	濟寧太白路萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 八月二日	100,000	100%	—	房地產開發
Shenyang Aoti Wanda Plaza Co.,Ltd.	瀋陽奧體萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 九月八日	300,000	100%	—	房地產開發
Yuyao Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	余姚萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年 九月二十九日	250,000	100%	—	房地產開發
Xuzhou Wanda Plaza Co.,Ltd.	徐州萬達廣場有限公司	中國 二零一一年 十月二十日	350,000	100%	—	房地產開發
Bengbu Wanda Plaza Co.,Ltd.	蚌埠萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 十月二十四日	350,000	100%	—	房地產開發
Xi'an Daminggong Wanda Plaza Co.,Ltd.	西安大明宮萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 十一月三十日	600,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Chifeng Wanda Plaza Co.,Ltd.	赤峰萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 十二月十六日	400,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Songjiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	上海松江萬達廣場投資有限公司	中國 二零一一年 十二月二十二日	200,000	100%	—	房地產開發
Nanjing Jiangning Wanda Plaza Co.,Ltd.	南京江寧萬達廣場有限公司*	中國 二零一一年 十二月二十九日	400,000	100%	—	房地產開發
Dandong Wanda Plaza Co.,Ltd.	丹東萬達廣場有限公司*	中國 二零一二年 二月九日	550,000	100%	—	房地產開發
Weifang Wanda Plaza Co.,Ltd.	濰坊萬達廣場有限公司*	中國 二零一二年 二月十日	400,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Zengcheng Wanda Plaza Co.,Ltd.	廣州增城萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 三月十二日	250,000	100%	—	房地產開發
Dongguan Dongcheng Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	東莞東城萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 五月九日	500,000	100%	—	房地產開發
Kunming Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	昆明萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 五月十一日	600,000	100%	—	房地產開發
Foshan Nanhai Wanda Plaza Co.,Ltd.	佛山南海萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 五月二十四日	600,000	100%	—	房地產開發
Manzhouli Wanda Plaza Co.,Ltd.	滿洲里萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 五月三十日	150,000	100%	—	房地產開發
Yinchuan Wanda Investment Property Co.,Ltd.	銀川萬達投資置業有限公司	中國 二零一二年 六月十九日	100,000	100%	—	房地產開發
Yinchuan Xixia Wanda Plaza Co.,Ltd.	銀川西夏萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 六月二十日	500,000	100%	—	房地產開發
Jinhua Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	金華萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 八月十七日	800,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Nanning Qingxiu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	南寧青秀萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 九月十四日	1,000,000	100%	—	房地產開發
Ma'anshan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	馬鞍山萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 九月十九日	800,000	100%	—	房地產開發
Changzhou Wujin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	常州武進萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 九月二十一日	900,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Wanda Hotel Investment Co.,Ltd.	上海萬達酒店投資有限公司	中國 二零一二年 十月九日	50,000	100%	—	房地產開發
Mianyang Jingkai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	綿陽經開萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 十月二十二日	800,000	100%	—	房地產開發
Longyan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	龍岩萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 十一月二日	800,000	100%	—	房地產開發
Yingkou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	營口萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 十二月三日	600,000	100%	—	房地產開發
Qiqihar Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	齊齊哈爾萬達廣場投資有限公司	中國 二零一二年 十二月六日	600,000	100%	—	房地產開發
Fuqing Wanda Plaza Co.,Ltd.	福清萬達廣場有限公司	中國 二零一二年 十二月十八日	400,000	100%	—	房地產開發
Jingzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	荊州萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一二年 十二月二十一日	600,000	100%	—	房地產開發
Jiangmen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	江門萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年 一月二十二日	600,000	100%	—	房地產開發
Wenzhou Pingyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	溫州平陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 三月一日	600,000	100%	—	房地產開發
Anyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	安陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 三月四日	600,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Hangzhou Gongshu Wanda Investment Co.,Ltd.	杭州拱墅萬達投資有限公司	中國 二零一三年 三月二十二日	800,000	100%	—	房地產開發
Shanghai Jinshan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	上海金山萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 四月二日	700,000	100%	—	房地產開發
Harbin Wanda City Investment Co.,Ltd.	哈爾濱萬達城投資有限公司	中國 二零一三年 四月十六日	2,000,000	100%	—	房地產開發
Zhengzhou Jinshui Wanda Investment Co.,Ltd.	鄭州金水萬達投資有限公司*	中國 二零一三年 四月十八日	700,000	100%	—	房地產開發
Jiamusi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	佳木斯萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 四月十九日	500,000	100%	—	房地產開發
Jixi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	雞西萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 四月二十四日	300,000	100%	—	房地產開發
Guangyuan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	廣元萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年 五月二日	500,000	100%	—	房地產開發
Weinan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	渭南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 五月二十九日	300,000	100%	—	房地產開發
Dongying Dalian Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	東營大連萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 六月三日	500,000	100%	—	房地產開發
Jiaxing Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	嘉興萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 六月三日	800,000	100%	—	房地產開發
Nanchang Wanda City Investment Co.,Ltd.	南昌萬達城投資有限公司	中國 二零一三年 六月九日	2,000,000	100%	—	房地產開發
Tongliao Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	通遼萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 六月十七日	500,000	100%	—	房地產開發
Xining Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	西寧萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年 六月十七日	800,000	100%	—	房地產開發
Tai'an Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	泰安萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 六月十九日	500,000	100%	—	房地產開發
Dezhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	德州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 六月二十日	600,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Neijiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	內江萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年 七月一日	500,000	100%	—	房地產開發
Huangshi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	黃石萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 七月二日	700,000	100%	—	房地產開發
Wuhai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	烏海萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 七月十二日	500,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Luogang Wanda Plaza Co.,Ltd.	廣州蘿崗萬達廣場有限公司	中國 二零一三年 七月二十五日	800,000	100%	—	房地產開發
Siping Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	四平萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 八月六日	300,000	100%	—	房地產開發
Qingdao Wanda Oriental Movie Metropolis Investment Co.,Ltd.	青島萬達東方影都投資有限公司	中國 二零一三年 八月二十三日	3,000,000	100%	—	房地產開發
Zhanjiang Development Zone Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	湛江開發區萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 九月二日	800,000	100%	—	房地產開發
Qingdao Wanda Yacht Industry Investment Co.,Ltd.	青島萬達遊艇產業投資有限公司	中國 二零一三年 九月三日	1,000,000	100%	—	房地產開發
Chongqing Wanda Plaza Property Co.,Ltd.	重慶萬達廣場置業有限公司	中國 二零一三年 九月三日	700,000	100%	—	房地產開發
Dongguan Houjie Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	東莞厚街萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 九月五日	800,000	100%	—	房地產開發
Fuyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	阜陽萬達廣場投資有限公司*	中國 二零一三年 九月九日	700,000	100%	—	房地產開發
Liuzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	柳州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 九月二十三日	800,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Hefei Wanda City Investment Co.,Ltd.	合肥萬達城投資有限公司	中國 二零一三年 九月三十日	2,000,000	100%	—	房地產開發
Zhangzhou Taiwanese Investment Zone Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	漳州台商投資區萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十月十八日	500,000	100%	—	房地產開發
Suzhou Wuzhong Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	蘇州吳中萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十一月二十七日	1,000,000	100%	—	房地產開發
Urumqi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	烏魯木齊萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月三日	600,000	100%	—	房地產開發
Xiangtan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	湘潭萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月四日	500,000	100%	—	房地產開發
Taizhou Jingkai Wanda Property Co.,Ltd.	台州經開萬達置業有限公司	中國 二零一三年 十二月十六日	700,000	100%	—	房地產開發
Nanning Anji Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	南寧安吉萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月十七日	200,000	100%	—	房地產開發
Chengdu Wanda Hotel Investment Co.,Ltd.	成都萬達酒店投資有限公司	中國 二零一三年 十二月二十三日	100,000	100%	—	房地產開發
Nantong Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	南通萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月二十三日	700,000	100%	—	房地產開發
Dalian Jingkai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	大連經開萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月二十五日	900,000	100%	—	房地產開發
Bozhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.	亳州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一三年 十二月十六日	500,000	100%	—	房地產開發
Harbin Hanan Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	哈爾濱哈南萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 一月二日	900,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Jingmen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	荊門萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 一月二日	400,000	100%	—	房地產開發
Wuxi Wanda City Investment Co.,Ltd.****	無錫萬達城 投資有限公司	中國 二零一四年 一月三日	2,000,000	100%	—	房地產開發
Guangzhou Nansha Wanda Plaza Co.,Ltd.****	廣州南沙萬達廣場 有限公司	中國 二零一四年 一月二十二日	900,000	100%	—	房地產開發
Yiwu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	義烏萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 一月二十三日	1,000,000	100%	—	房地產開發
Guilin Gaoxin Wanda Plaza Co.,Ltd.****	桂林高新萬達廣場 有限公司	中國 二零一四年 三月七日	1,108,484	—	100%	房地產開發
Shangrao Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	上饒萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 三月十四日	900,000	100%	—	房地產開發
Jinan Gaoxin Wanda Plaza Property Co.,Ltd.****	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	中國 二零一四年 三月十四日	1,000,000	100%	—	房地產開發
Mudanjiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	牡丹江萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 三月十七日	500,000	100%	—	房地產開發
Panjin Wanda Plaza Property Co.,Ltd.****	盤錦萬達廣場置業 有限公司	中國 二零一四年 三月十八日	1,800,000	—	100%	房地產開發
Suzhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	宿州萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 三月二十一日	500,000	100%	—	房地產開發
Chengdu Pixian Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	成都郫縣萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 三月三十一日	600,000	100%	—	房地產開發
Jiujiang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	九江萬達廣場 投資有限公司	中國 二零一四年 四月一日	1,000,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Dongguan Humen Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	東莞虎門萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 五月十五日	900,000	100%	—	房地產開發
Hohhot Wanda Plaza Property Co.,Ltd.****	呼和浩特萬達廣場置業有限公司	中國 二零一四年 五月十五日	600,000	100%	—	房地產開發
Quanzhou Anxi Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	泉州安溪萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 五月十六日	500,000	100%	—	房地產開發
Ziyang Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	資陽萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 五月二十三日	500,000	100%	—	房地產開發
Yanji Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	延吉萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 五月二十九日	400,000	100%	—	房地產開發
Meizhou Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	梅州萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 五月三十日	600,000	100%	—	房地產開發
Shaoxing Shangyu Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	紹興上虞萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 六月九日	800,000	100%	—	房地產開發
Xuzhou Wanda Plaza Property Co.,Ltd.****	徐州萬達廣場置業有限公司	中國 二零一四年 六月十一日	700,000	100%	—	房地產開發
Suining Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	遂寧萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 六月十三日	300,000	100%	—	房地產開發
Shiyan Wanda Plaza Property Co.,Ltd.****	十堰萬達廣場置業有限公司	中國 二零一四年 六月十七日	1,700,000	—	100%	房地產開發
Jilin Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	吉林市萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 六月二十日	900,000	100%	—	房地產開發
Hefei Yaohai Wanda Plaza Investment Co.,Ltd.****	合肥瑤海萬達廣場投資有限公司	中國 二零一四年 六月二十五日	900,000	100%	—	房地產開發

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Dalian Wanda Property Management Co.,Ltd.	大連萬達物業管理有限公司	中國 一九九四年 十二月三十日	5,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Building Property Management Co.,Ltd.	大連萬達大廈物業管理有限公司	中國 一九九七年 五月十三日	2,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Group Changchun Property Management Co.,Ltd.	大連萬達集團長春物業管理有限公司	中國 二零零零年 六月八日	600	—	100%	物業管理
Qingdao Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	青島萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零零二年 八月二十八日	3,000	—	100%	物業管理
Nanjing Wanda Property Management Co.,Ltd.	南京萬達物業管理有限公司	中國 二零零二年 四月四日	1,500	—	100%	物業管理
Changsha Wanda Plaza Commercial Property Management Co.,Ltd.	長沙萬達廣場商業物業管理有限公司	中國 二零零二年 八月九日	3,000	—	100%	物業管理
Changchun Wanda Plaza Commercial Property Service Co.,Ltd.	長春萬達廣場商業物業服務有限公司	中國 二零零二年 八月二十三日	500	—	100%	物業管理
Nanchang Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	南昌萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零零二年 八月三十日	500	—	100%	物業管理
Jinan Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	濟南萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零零二年 九月十七日	500	—	100%	物業管理
Chengdu Hebinxinxiang Property Management Co.,Ltd.	成都河濱印象物業管理有限公司	中國 二零零二年 十二月十三日	500	—	100%	物業管理
Tianjin Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	天津萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零零三年 一月三日	600	—	100%	物業管理

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Beijing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	北京萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 二月七日	5,000	—	100%	物業管理
Wanda Commercial Management Co.,Ltd.	萬達商業管理 有限公司	中國 二零零七年 二月八日	50,000	100%	—	商業及酒店 管理服務
Chongqing Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	重慶萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零七年 二月八日	5,000	—	100%	物業管理
Xi'an Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	西安萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 二月十二日	5,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	蘇州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 五月三十一日	3,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	蘇州萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零七年 八月六日	500	—	100%	物業管理
Beijing Wanda Dahu Property Management Co.,Ltd.	北京萬達大湖 物業管理有限公司	中國 二零零七年 八月九日	500	—	100%	物業管理
Wuxi Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	無錫萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 九月二十九日	2,000	—	100%	物業管理
Chongqing Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	重慶萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零七年 十月二十六日	3,000	—	100%	物業管理
Dalian Wanda Mingzhu Property Management Co.,Ltd.	大連萬達明珠 物業管理有限公司	中國 二零零七年 十一月二十三日	500	—	100%	物業管理
Shenyang Wanda Plaza Property Management Co.,Ltd.	瀋陽萬達廣場 物業管理有限公司	中國 二零零八年 六月二十六日	500	—	100%	物業管理
Huai'an Wanda Plaza Commercial Management Co.,Ltd.	淮安萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零零八年 八月二十日	1,000	—	100%	物業管理

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Tianjin Hedong Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	天津河東萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 一月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Property Service Co., Ltd.	銀川金鳳萬達廣場物業服務有限公司	中國 二零一零年 三月三十一日	500	—	100%	物業管理
Zhenjiang Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	鎮江萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十二日	1,000	—	100%	物業管理
Zhenjiang Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.	鎮江萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十二日	500	—	100%	物業管理
Daqing Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.	大慶萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 四月二十八日	500	—	100%	物業管理
Daqing Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	大慶萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	1,000	—	100%	物業管理
Xiamen Huli Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	廈門湖里萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	1,000	—	100%	物業管理
Xiamen Huli Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.	廈門湖里萬達廣場物業管理有限公司	中國 二零一零年 六月二日	500	—	100%	物業管理
Yinchuan Jinfeng Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	銀川金鳳萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 六月九日	1,000	—	100%	物業管理
Shanghai Jiangqiao Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	上海江橋萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 八月十一日	1,000	—	100%	物業管理
Taizhou Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	泰州萬達廣場商業管理有限公司	中國 二零一零年 八月十二日	1,000	—	100%	物業管理

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Shanghai Songjiang Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	上海松江萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十日	1,000	—	100%	物業管理
Nanjing Jiangning Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	南京江寧萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Xuzhou Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	徐州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月十六日	1,000	—	100%	物業管理
Lanzhou Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	蘭州萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 八月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Kunming Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	昆明萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 九月二十一日	1,000	—	100%	物業管理
Weifang Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	濰坊萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 九月二十六日	1,000	—	100%	物業管理
Guangzhou Zengcheng Wanda Plaza Commercial Property Management Co., Ltd.	廣州增城萬達廣場 商業物業管理 有限公司	中國 二零一二年 九月二十八日	1,000	—	100%	物業管理
Dongguan Dongcheng Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	東莞東城萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 十月十五日	1,000	—	100%	物業管理
Foshan Wanda Plaza Commercial Property Management Co., Ltd.	佛山萬達廣場 商業物業管理 有限公司	中國 二零一二年 十一月八日	1,000	—	100%	物業管理
Yantai Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	煙台萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 十二月三日	1,000	—	100%	物業管理
Jinhua Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.	金華萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一二年 十二月七日	1,000	—	100%	物業管理

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Fuyang Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.****	阜陽萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月九日	1,000	—	100%	物業管理
Urumqi Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.****	烏魯木齊萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月二日	1,000	—	100%	物業管理
Nantong Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.****	南通萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月三日	1,000	—	100%	物業管理
Suzhou Wuzhong Wanda Plaza Commercial Management Co., Ltd.****	蘇州吳中萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 四月八日	1,000	—	100%	物業管理
Xishuangbanna Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.****	西雙版納萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月十二日	1,000	—	100%	物業管理
Guilin Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.****	桂林萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月二十日	1,000	—	100%	物業管理
Dongguan Wanda Plaza Property Management Co., Ltd.****	東莞厚街萬達廣場 商業管理有限公司	中國 二零一四年 五月二十一日	1,000	—	100%	物業管理
Wanda Commercial & Planning Research Institute Co., Ltd.	萬達商業規劃 研究院有限公司	中國 二零零七年 一月九日	50,000	100%	—	業務規劃 及項目諮詢
Chongqing Wanda Hotel Management Co., Ltd.	重慶萬達酒店管理 有限公司	中國 二零零七年 三月三十日	10,000	100%	—	酒店管理服務
Sanya Wanda Hotel Co., Ltd.	三亞萬達大酒店 有限公司	中國 二零零七年 七月十七日	50,000	100%	—	酒店運營及餐飲

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Beijing Oulante Management Co., Ltd.	北京歐蘭特企業管理有限公司	中國 二零零八年 一月二十五日	1,000	—	100%	業務行政
Beijing Oulante Catering & Entertainment Co., Ltd.	北京歐蘭特餐飲娛樂有限公司	中國 二零零八年 十一月十一日	7,000	—	100%	餐飲服務
Chongqing Wanzhou Wanda Hotel Management Co., Ltd.	重慶萬州萬達酒店管理有限公司	中國 二零一零年 六月二十八日	10,000	100%	—	酒店管理服務
Beijing Wanda Organic Agriculture Co., Ltd.	北京萬達有機農業有限公司	中國 二零一一年 一月十八日	60,000	—	100%	農業
Beijing Wanda Yacht Management Co., Ltd.	北京萬達遊艇管理有限公司	中國 二零一一年 三月十日	10,000	—	100%	遊艇銷售
Dalian Jinshi Cultural Tourism Investment Co., Ltd.*****	大連金石文化旅遊投資有限公司	中國 二零一一年 九月八日	2,000,000	80%	—	文化旅遊
Wanda Hotel Design and Research Institute Co., Ltd.	萬達酒店設計研究院有限公司	中國 二零一二年 十一月九日	50,000	100%	—	裝飾與設計管理
Wanda Information Technology Co., Ltd.	萬達信息科技有限公司	中國 二零一三年 三月四日	60,000	100%	—	技術開發
Sunseeker International Limited*****		英國 一九六零年 十一月十七日	21,000英鎊	—	100%	生產及銷售遊艇
Quay West Marina Ltd.*****		英國 一九七七年 二月十日	200英鎊	—	100%	不活動公司
Totesbury Ltd.*****		英國 一九七七年 九月二十九日	—**	—	100%	不活動公司
Quay Boats Ltd.*****		英國 一九七九年 十月二十三日	—**	—	100%	不活動公司

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
			人民幣千元			
Don Shead Ltd.*****		英國 一九八二年 十二月二十一日	2,000英鎊	—	100%	不活動公司
Sunseeker International (Mouldings) Limited*****		英國 一九八二年 十二月二十三日	1,000英鎊	—	100%	不活動公司
Sunseeker Customer Services Ltd.*****		英國 一九九二年 六月五日	—**	—	100%	不活動公司
Fujian Zhonglv Real Estate Development (HK) Ltd.***	福建中旅房地產開發 (香港)有限公司	香港 一九九二年 十一月二十五日	1,000港元	—	100%	投資控股
Maritime Warranties Ltd.		英國 一九九三年 三月三十日	—**	—	100%	不活動公司
Dalong Industrial Group Ltd.***	大隆實業集團 有限公司	香港 一九九五年 二月十四日	10,000,000港元	—	100%	投資控股
Poole Stainless Ltd.*****		英國 一九九五年 四月三日	—**	—	100%	不活動公司
Sunseeker Exhibitions Ltd.*****		英國 一九九七年 二月六日	—**	—	100%	不活動公司
Wanda Commercial Properties (Group) Co., Ltd. ***		百慕達 二零零零年 十一月二日	371,268,391港元	—	65%	投資控股
Sunseeker International (Holdings) Limited*****		英國 二零零六年 八月二十三日	100,000英鎊	—	92%	投資管理
Amazing Wise Ltd.***		英屬處女群島 二零零七年 八月二十八日	1,000美元	—	53%	投資控股
Sunseeker USA Holdings Inc.*****		美國 二零一一年 五月二十三日	5,000美元	—	100%	生產及銷售遊艇
Sunseeker USA Sales Co., Inc.*****		美國 二零一一年 六月一日	3,000美元	—	100%	生產及銷售遊艇

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Fujian Hengli Assets Management Co., Ltd.**	福建恒力資產管理 有限公司	中國 二零一二年 十一月十五日	50,000	—	100%	資產管理
Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co., Ltd.**	萬達商業地產(香港) 有限公司**	香港 二零一三年 二月六日	—**	100%	—	投資控股
Wanda Real Estate Investments Ltd.**		英屬處女群島 二零一三年 三月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Overseas Ltd.		英屬處女群島 二零一三年 三月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Group Americas LLC		美國 二零一三年 五月二日	—	—	100%	投資控股
Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited****	萬達遊艇 投資控股(澤西島) 有限公司****	英國 二零一三年 五月二十三日	—**	100%	—	投資控股
Wanda International Real Estate Investment Co., Ltd.	萬達國際地產 投資有限公司	香港 二零一三年 八月六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda One (UK) Ltd.**		英國 二零一三年 九月二十六日	10,000英鎊	—	100%	投資控股
Wanda One Nine Elms (UK) Ltd.**		英國 二零一三年 九月二十六日	10,000英鎊	—	100%	投資控股
Wanda Properties Overseas Co., Ltd.	萬達地產海外 有限公司	英屬處女群島 二零一三年 十月十五日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Properties Investment Limited		英屬處女群島 二零一三年 十一月二十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda 717 Fifth Avenue LLC		美國 二零一三年 十二月四日	—**	—	100%	投資控股

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

## 附錄一

## 會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地及日期 以及營業地	已發行 普通／ 註冊 股本面值	貴公司於 二零一四年 六月三十日 應佔的股權比例		主要業務
				直接	間接	
人民幣千元						
Wanda Commercial Properties Investment Limited****	萬達商業地產投資有限公司	香港 二零一四年 一月二十三日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Properties International Co., Limited****		英屬處女群島 二零一四年 一月十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Madrid Development, S.L.*****		西班牙 二零一四年 二月十三日	3,000歐元	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties First Investment Limited****	萬達商業地產第一投資有限公司	英屬處女群島 二零一四年 二月十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Second Investment Limited****	萬達商業地產第二投資有限公司	英屬處女群島 二零一四年 二月十九日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties First Investment (Hong Kong) Limited****	萬達商業地產第一投資(香港)有限公司	香港 二零一四年 三月三日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Commercial Properties Second Investment (Hong Kong) Limited****	萬達商業地產第二投資(香港)有限公司	香港 二零一四年 五月二十一日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Europe Real Estate Investment Co., Ltd.*****	萬達歐洲地產投資有限公司	香港 二零一四年 五月二十六日	—**	—	100%	投資控股
Wanda Americas Commercial properties Co., Ltd.*****	萬達商業地產(美洲)有限公司	美國 二零一四年 六月二十日	—**	—	100%	投資控股

\* 貴集團於以上實體的部分權益已抵押作銀行借款的抵押品(附註30)。

\*\* 以上附屬公司的股本不足1千元。

\*\*\* 貴集團該等附屬公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年或彼等各自由貴集團成立或收購日期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。

## 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。

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。

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。

### 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，以便於租賃年期內提供固定的定期扣減率。

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

## 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。

### 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。

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。

## 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 (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>

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

### 6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
				(未經審計)	
已售物業成本 .....	23,999	24,967	44,345	15,342	9,928
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					
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					
(附註14) .....	517	881	1,054	455	610
預付土地租賃款項攤銷*					
(附註16) .....	45	79	100	41	57
其他無形資產攤銷*(附註18) .....	3	10	17	8	13
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					
最低租賃付款額 .....	91	64	91	43	113
審計師薪酬 .....	8	5	12	—	—
員工福利支出					
(包括董事薪酬)					
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					
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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 融資成本

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	人民幣百萬元
				(未經審計)	
銀行借款及其他借款的利息					
— 償還期短於五年 .....	4,345	5,237	6,701	3,570	4,794
— 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	人民幣百萬元
				(未經審計)	
袍金 .....	—**	—**	—**	—**	—**
其他薪酬：					
工資、津貼及實物福利 .....	18	32	18	9	9
表現掛鈎花紅 .....	7	15	7	—	—
養老金計劃供款 .....	—**	—**	—**	—**	—**
	25	47	25	9	9

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

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一一年十二月三十一日止年度每位董事的薪酬如下：

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
執行董事：					
丁本錫先生*	—	8	3	—**	11
張霖先生	—	5	2	—**	7
肖廣瑞先生	—	5	2	—**	7
非執行董事：					
王健林先生	—	—	—	—	—
王貴亞先生	—	—	—	—	—
尹海先生	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生	—**	—	—	—	—**
薛雲奎先生	—**	—	—	—	—**
巴曙松先生	—**	—	—	—	—**
	—	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 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
執行董事：					
丁本錫先生*	—	12	5	—**	17
齊界先生	—	1	3	—**	4
張霖先生	—	7	3	—**	10
肖廣瑞先生	—	6	2	—**	8
曲德君先生	—	6	2	—**	8
非執行董事：					
王健林先生	—	—	—	—	—
王貴亞先生	—	—	—	—	—
尹海先生	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生	—**	—	—	—	—**
薛雲奎先生	—**	—	—	—	—**
巴曙松先生	—**	—	—	—	—**
	—	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 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
執行董事：					
丁本錫先生 .....	—	—	—	—	—
齊界先生* .....	—	11	4	—**	15
曲德君先生 .....	—	7	3	—**	10
非執行董事：					
張霖先生 .....	—	—	—	—	—
王貴亞先生 .....	—	—	—	—	—
尹海先生 .....	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生 .....	—**	—	—	—	—**
薛雲奎先生 .....	—**	—	—	—	—**
巴曙松先生 .....	—**	—	—	—	—**
	—	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 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)
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 及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金 計劃供款	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
執行董事：					
丁本錫先生 .....	—	—	—	—	—
齊界先生* .....	—	5	—	—**	5
曲德君先生 .....	—	4	—	—**	4
非執行董事：					
張霖先生 .....	—	—	—	—	—
王貴亞先生 .....	—	—	—	—	—
尹海先生 .....	—	—	—	—	—
劉紀鵬先生 .....	—**	—	—	—	—**
薛雲奎先生 .....	—**	—	—	—	—**
巴曙松先生 .....	—**	—	—	—	—**
	—	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。

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

### 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	人民幣百萬元
				(未經審計)	
工資、津貼及實物福利 .....	10	6	20	10	10
表現掛鈎花紅 .....	4	—	7	—	—
養老金計劃供款 .....	—*	—*	—*	—*	—*
	<u>14</u>	<u>6</u>	<u>27</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

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）。

## 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 (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>

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

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 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	%
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 不同稅項徵費 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 調整對當期稅額 的影響 .....	(68)	(0.2)	75	0.2	58	0.1	4	0.0	(93)	(1.1)
應佔聯營										
公司虧損 .....	—	—	—	—	2	0.0	—	—	—	—
無需納稅收入 .....	—	—	(10)	(0.0)	—	—	—	—	—	—
不可稅前抵扣 的費用 .....	123	0.4	74	0.2	44	0.1	9	0.1	11	0.1
過往年度／期間 利用的稅務虧損及 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 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 所得稅影響 .....	(1,185)	(3.8)	(1,437)	(3.3)	(1,799)	(4.3)	(589)	(3.5)	(374)	(4.5)
按貴集團實際 利率計算的 稅項費用 .....	<u>11,066</u>	35.9	<u>15,443</u>	35.7	<u>16,610</u>	40.0	<u>6,800</u>	40.3	<u>3,468</u>	41.4

\* 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。

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

### 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 (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 (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 (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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 物業、廠房及設備

#### 貴集團

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴集團

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	樓宇	廠房及設備	汽車	傢具及裝置	其他	在建工程	總額
	人民幣 百萬元						
二零一一年一月一日							
成本 .....	31	—	89	10	3	519	652
累計折舊 .....	(13)	—	(4)	(1)	(1)	—	(19)
賬面淨值 .....	18	—	85	9	2	519	633
二零一一年十二月三十一日 和二零一二年一月一日							
成本 .....	42	—	94	24	3	794	957
累計折舊 .....	(42)	—	(11)	(3)	(1)	—	(57)
賬面淨值 .....	—	—	83	21	2	794	900
二零一二年十二月三十一日 和二零一三年一月一日							
成本 .....	1,061	—	103	60	13	—	1,237
累計折舊 .....	(62)	—	(20)	(10)	(2)	—	(94)
賬面淨值 .....	999	—	83	50	11	—	1,143
二零一三年 十二月三十一日：							
成本 .....	1,076	—	103	68	13	—	1,260
累計折舊 .....	(89)	—	(30)	(23)	(3)	—	(145)
賬面淨值 .....	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。

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

### 15. 投資物業

#### 貴集團

	已完工	在建或開發	總計
	投資物業	中投資物業	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一一年一月一日 .....	55,459	17,658	73,117
添置 .....	1,708	22,388	24,096
公允價值調整收益淨額 .....	10,908	3,084	13,992
於完工時轉撥 .....	21,796	(21,796)	—
出售 .....	(11)	—	(11)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日 .....	89,860	21,334	111,194
添置 .....	—	25,931	25,931
公允價值調整收益淨額 .....	19,470	2,428	21,898
於完工時轉撥 .....	25,683	(25,683)	—
轉撥自存貨 .....	59	—	59
出售 .....	(8)	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日 .....	135,064	24,010	159,074
添置 .....	—	21,758	21,758
收購附屬公司(附註38) .....	2,150	—	2,150
公允價值調整收益淨額 .....	11,215	4,228	15,443
於完工時轉撥 .....	23,855	(23,855)	—
轉撥自存貨 .....	114	—	114
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日 .....	172,398	26,141	198,539
添置 .....	—	16,814	16,814
公允價值調整收益淨額 .....	4,382	845	5,227
於完工時轉撥 .....	5,922	(5,922)	—
於二零一四年六月三十日 .....	182,702	37,878	220,580
	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
位於中國內地並且租期 在以下期間：			
10至50年 .....	111,194	159,074	198,539
	111,194	159,074	198,539
	220,580	220,580	220,580

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	已完工	在建或開發	總計
	投資物業	中投資物業	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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 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 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 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 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。

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% 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%

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

## 附錄一

## 會計師報告

現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 .....	<u>4,047</u>	<u>5,579</u>	<u>6,268</u>	<u>6,979</u>
減：列入預付款項、按金及其他 應收款項的即期部分 .....	—	—	—	—
非即期部分 .....	<u>4,047</u>	<u>5,579</u>	<u>6,268</u>	<u>6,979</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
年初／期初 .....	335	335	329	321
年內／期內確認 .....	—	(6)	(8)	(5)
年末／期末 .....	<u>335</u>	<u>329</u>	<u>321</u>	<u>316</u>
減：列入預付款項、按金及其他 應收款項的即期部分 .....	—	—	—	—
非即期部分 .....	<u>335</u>	<u>329</u>	<u>321</u>	<u>316</u>

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。

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

商譽主要因萬達商業地產(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 六月三十日 人民幣百萬元
萬達商業 .....	287
萬達澤西島 .....	1,143
	<u>1,430</u>

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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 其他無形資產

#### 貴集團

	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 .....	<u>50</u>	<u>82</u>	<u>155</u>	<u>2,533</u>
成本 .....	56	98	188	2,579
累計攤銷 .....	(6)	(16)	(33)	(46)
賬面淨值 .....	<u>50</u>	<u>82</u>	<u>155</u>	<u>2,533</u>

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 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114</u>	<u>—</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
分佔資產淨值 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>114</u>	<u>—</u>

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

於二零一三年五月，貴集團以現金代價人民幣1.23億元取得大連金石文化旅遊投資有限公司（「大連金石」）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
	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)

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

### 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
非控股權益所佔百分比 .....	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
流動資產 .....	1,903	1,378	599	316	316
非流動資產 .....	1,287	2,661	2,791	2,838	2,838
流動負債 .....	(2,480)	(1,443)	(491)	(292)	(292)
非流動負債 .....	(541)	(1,045)	(1,010)	(908)	(908)
非控股權益累計餘額 .....	<u>59</u>	<u>543</u>	<u>661</u>	<u>684</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
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 (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	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／					
(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	人民幣百萬元
收入 .....	—	—	—	—	—
其他收入／(開支)總額 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
年內／期內(虧損)／溢利 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
年內／期內綜合收益總額 .....	(7)	51	(39)	(34)	(41)
分攤予非控股權益的年內／期內					
(虧損)／溢利 .....	(2)	15	(12)	(10)	(12)
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
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	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	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／					
(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	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	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／					
(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	人民幣百萬元
收入 .....	—	—	—	—	—
其他收入／(開支)總額 .....	—	—	24	13	(64)
年內／期內溢利／(虧損) .....	—	—	24	13	(64)
年內／期內綜合收益／					
(虧損)總額 .....	—	—	24	13	(64)
分攤予非控股權益的					
年內／期內溢利／(虧損) .....	—	—	7	4	(19)

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
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／					
(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	人民幣百萬元
收入 .....	—	—	—	—	—
總開支 .....	—	—	(58)	—	(28)
年內／期內虧損 .....	—	—	(58)	—	(28)
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(58)	—	(28)
分攤予非控股權益的					
年內／期內虧損 .....	—	—	(17)	—	(8)
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
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／ (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	人民幣百萬元
收入 .....	—	—	—	—	—
總開支 .....	—	—	(34)	—	(28)
年內／期內虧損 .....	—	—	(34)	—	(28)
年內／期內綜合收益總額 .....	—	—	(34)	—	(28)
分攤予非控股權益的年內／ 期內虧損 .....	—	—	(10)	—	(8)
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
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	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／ 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 (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 (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／ 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	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	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／ (虧損)總額 .....	—	—	(6)	—	(43)
分攤予非控股權益的 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
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。

21. 遞延稅項

貴集團

	投資 物業重估	土地 增值稅	預售溢利 及銷售 相關成本	業務合併 產生的公允 價值調整	其他	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	人民幣 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 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 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 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 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 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 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 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)

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	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>

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

### (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>

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

## 附錄一

## 會計師報告

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

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

## 附錄一

## 會計師報告

並無個別或共同視作減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
並無逾期或減值 .....	—	—	—	—
	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</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
貿易應收款項 .....	5	6	7	269
減值 .....	—	—	—	—
	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>269</u>

貴公司於各有關期間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
	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>269</u>

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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 預付款項、按金及其他應收款項

#### 貴集團

	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 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 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>

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

其他應收款項減值準備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年初／期初 .....	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 .....	<u>54</u>	<u>89</u>	<u>139</u>	<u>124</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
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 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)
	<u>16,956</u>	<u>22,547</u>	<u>25,813</u>	<u>32,843</u>

其他應收款項減值準備變動如下：

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

## 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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 30. 計息銀行及其他借款

#### 貴集團

	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>

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

#### 貴公司

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年初／期初賬面值 .....	—	—	—	—
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 .....	—	—	—	—

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

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
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	止六個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一四年 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， 已上市 .....	—	—	3,614	3,619
於二零二四年到期的有擔保債券， 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。

### 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： .....	<u>3,736</u>	<u>3,736</u>	<u>3,736</u>	<u>3,736</u>

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。

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

	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。

### 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 公允價值
	人民幣百萬元
持作出售的已完工物業 .....	982
物業、廠房及設備 .....	715
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用 .....	(59)
遞延稅項負債 .....	(3)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	<u>1,635</u>
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>1,635</u>

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 .....	<u>1,635</u>

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。

(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 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)
	<u>1,108</u>
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>1,108</u>

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 .....	<u>226</u>

\* 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，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 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
	<u>536</u>
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。

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

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 .....	<u>454</u>

\* 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 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)
	<u>20</u>
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>20</u>

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 .....	<u>(11)</u>

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 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

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 .....	<u>355</u>

\* 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。

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

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 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
	<u>42</u>
以下列方式支付：	
現金 .....	<u>42</u>

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 .....	<u>(184)</u>

\* 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。

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

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 公允價值
	人民幣百萬元
現金及銀行結餘 .....	9
存貨 .....	1
其他應付款項及應計費用 .....	(7)
應付稅項 .....	(1)
可識別資產淨值公允價值合計 .....	2
於其他收入及收益內確認的議價購買收益 .....	(2)
	—
以下列方式支付：	
現金 .....	—

收購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)
計入投資活動現金流量的淨現金流入 .....	(9)

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。

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

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 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。

### 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
	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
	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

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

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 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

#### 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。

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

### 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。

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>

### 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 (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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 關聯方交易餘額

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

\* 養老金計劃供款呈列為零(湊整至最接近百萬)。

### 44. 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 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收款項 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	10	10
貿易應收款項及應收票據 .....	293	—	293
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	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
	<u>52,147</u>	<u>10</u>	<u>52,157</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

於二零一二年十二月三十一日

	貸款和	可供出售	合計
	應收款項	金融資產	
	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 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	貸款和	可供出售	合計
	金融工具	應收款項	金融資產	
	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 及其他應收款項中 的金融資產 .....	—	13,019	—	13,019
衍生金融工具 .....	19	—	—	19
受限制現金 .....	—	4,139	—	4,139
現金及現金等價物 .....	—	69,525	—	69,525
	<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	貸款及	可供出售	合計
	金融工具	應收款項	金融資產	
	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 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 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 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 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 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
可供出售投資 .....	—	10	10
貿易應收款項及應收票據 .....	5	—	5
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	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 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>金融資產：</b>			
長期應收款項 .....	11	—	11
可供出售投資 .....	—	10	10
貿易應收款項及應收票據 .....	6	—	6
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產 .....	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	可供出售	合計
	應收款項	金融資產	
	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 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	可供出售	合計
	應收款項	金融資產	
	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 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

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 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 的金融負債	人民幣百萬元 按攤銷成本計價 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	96
包含在其他應付款項及 應計費用的金融負債 .....	53,044	64,363	89,646	104,736
計息銀行及其他借款 .....	14,191	16,585	20,841	27,399
	<u>67,792</u>	<u>81,342</u>	<u>110,621</u>	<u>132,231</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

### 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>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>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。

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

## 附錄一

## 會計師報告

### 公允價值層級

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 市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	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 市場的報價 (第一層)	重大可觀察 輸入數據 (第二層)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層)	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>

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。

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 .....	<u>23,487</u>	<u>42,512</u>	<u>60,329</u>	<u>98,879</u>
權益總額 .....	<u>60,541</u>	<u>87,351</u>	<u>113,872</u>	<u>112,620</u>
槓桿比率 .....	<u>39%</u>	<u>49%</u>	<u>53%</u>	<u>88%</u>

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)
	<u>118,963</u>	<u>153,691</u>	<u>212,899</u>	<u>260,258</u>
資產總額 .....	<u>250,779</u>	<u>335,112</u>	<u>431,044</u>	<u>503,991</u>
資產負債率 .....	<u>47%</u>	<u>46%</u>	<u>49%</u>	<u>52%</u>

### 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]

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。

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

以下資料概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本[編纂]附錄一)的一部分，並僅就參考用途而載入。備考財務資料應與本[編纂][財務資料]一節及本[編纂]附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

[編纂]

[編纂]

**B. 每股未經審計備考預測盈利**

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的每股未經審計備考預測盈利乃根據下文所載的附註編製，以說明[編纂]的影響，猶如[編纂]已於二零一四年一月一日進行。其僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實公平反映本集團的財務業績。

**截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測**

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣24,027百萬元
投資物業預測公允價值收益 (扣除遞延稅項後) .....	人民幣9,725百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 (不包括公允價值收益) .....	不少於人民幣14,302百萬元
每股未經審計備考預測盈利 <sup>(2)</sup> .....	不少於人民幣[編纂]元 (約[編纂]港元)

附註：

- (1) 截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利乃摘錄自本[編纂]附錄三。編製上述截至二零一四年十二月三十一日止年度預測的基準及假設，概述於本[編纂]附錄三。
- (2) 每股未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年十一月二十八日的現行匯率1.00港元兌人民幣0.79126元兌換為港元。

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。

**C. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的鑒證報告**

[編纂]

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。

---

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

---

[編纂]

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。

---

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

---

[編纂]

我們截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測載於本[編纂][財務資料—截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測]一節。

#### A. 截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

董事已根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年六月三十日止六個月的經審計業績及本集團截至二零一四年九月三十日止三個月的未經審計業績編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測。董事並不知悉於截至二零一四年十二月三十一日止年度已產生或可能產生的任何非經常項目。預測乃基於在所有重大方面與本集團現時所採納者一致的會計政策(於會計師報告概述，報告全文載於本[編纂]附錄一)及以下主要假設編製。

#### 溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納的主要假設如下：

- 中國或本集團營運所在或擁有安排或協議的國家或地區目前的政治、法制、財政、經濟或監管條件將不會有重大變動，這可能會對本集團的業務造成不利影響；
- 本集團營運所在的國家或本公司或我們的附屬公司註冊成立的國家的稅務基準或稅率將不會有重大變動；
- 中國及本集團營運所在的任何其他地區的現行通脹水平、利率、關稅及稅務將不會有重大變動；
- 本集團的經營、業績及財務狀況將不會因本[編纂][風險因素]一節所載的風險因素而受到重大不利影響；
- 本集團於可預見未來將能持續就其業務獲得足夠融資及持續經營；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何非董事所能控制的任何不可抗力事件或不可預見因素或任何不可預見原因(包括(但不限於)天災、供應短缺、勞工糾紛、重大訴訟及仲裁)而受到重大影響或遭受中斷。

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。

## 附錄三

## 溢利預測

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 .....	不少於人民幣24,027百萬元
投資物業預測公允價值收益 (扣除遞延稅項後) .....	人民幣9,725百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利 (不包括公允價值收益) .....	不少於人民幣14,302百萬元
每股未經審計備考預測盈利 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣[編纂]元 (約[編纂]港元)

#### 附註：

- (1) 每股未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年十一月二十八日的現行匯率1.00港元兌人民幣0.79126元兌換為港元。

### 敏感度分析

#### 投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動預測總額達人民幣12,967百萬元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣3,242百萬元。下表列示截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨利潤 (已扣除遞延稅項影響) 對投資物業公允價值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比				
對我們估計的投資物業				
重估增值百分比的變動 .....	-10%	-5%	5%	10%
對二零一四年本公司擁有人				
應佔淨利潤目標的影響				
(人民幣百萬元) .....	(972)	(486)	486	972

倘投資物業預測公允價值上升／下降5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣24,513百萬元／23,541百萬元，或較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低2.0%。

倘投資物業預測公允價值上升／下降10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣24,999百萬元／23,055百萬元，或較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低4.0%。

### 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示透過將敏感度分析應用於截至二零一四年十二月三十一日止六個月期間，本公司擁有人應佔淨利潤對截至二零一四年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積的百分比變動 .....	-10%	-7.5%	-5%
對二零一四年本公司擁有人應佔淨利潤目標的 影響(人民幣百萬元) .....	(1,919)	(1,434)	(948)

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣23,079百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低3.9%。

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌7.5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣22,593百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低6.0%。

倘所有項目的已售及已交付目標建築面積下跌10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合利潤將不少於人民幣22,108百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年目標綜合利潤低8.0%。

上述敏感度分析僅供參考，任何差異可能超出上述範圍。我們已考慮就溢利預測的目的而言，我們相信乃對投資物業公允價值變動及已售及已交付目標建築面積的最佳估計。然而，於有關日期的投資物業公允價值變動及已售及已交付目標建築面積或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。

**(B) 申報會計師函件**

以下為安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，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：

大連萬達商業地產股份有限公司(「貴公司」)

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

吾等提述貴公司日期為[編纂]的[編纂]([編纂])中「財務資料」一節所載貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)。

**責任**

溢利預測乃由貴公司董事根據貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的經審計綜合業績、貴集團截至二零一四年九月三十日止三個月基於管理賬目的未經審計綜合業績，以及貴集團截至二零一四年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測編製。

貴公司董事對溢利預測全權負責。吾等的責任乃依據吾等的程序就溢利預測的會計政策及計算方法達致意見。

**意見基準**

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定，就會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否根據董事作出的基準及

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

## 附錄三

## 溢利預測

假設妥為編製溢利預測，及溢利預測是否按在所有重大方面與貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行的審計要小。因此，吾等並無發表審計意見。

### 意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據[編纂]附錄三所載董事所採納的基準及假設妥為編製，並按在所有重大方面與吾等日期為[編纂]的會計師報告(全文載於[編纂]附錄一)所載貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。

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

香港

執業會計師

謹啟

[編纂]

C. 保薦人函件

以下為中國國際金融香港證券有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited發出的有關截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測淨利潤的函件全文，以供載入本[編纂]。



香港

中環港景街1號

國際金融中心一期29樓



香港

皇后大道中1號

敬啟者：

吾等提述大連萬達商業地產股份有限公司（「貴公司」）日期為[編纂]的[編纂]（「[編纂]」）中「財務資料」一節所載貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有人截至二零一四年十二月三十一日止年度應佔綜合溢利預測（「該預測」）。

吾等已與閣下討論編製該預測所依據的基準及假設。吾等亦已考慮並依據安永會計師事務所於[編纂]致閣下及吾等的函件，內容關於編製該預測所依據的會計政策及計算方法。

根據上述基準、閣下作出的基準及假設、閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為該預測（閣下身為貴公司董事，須對此負全責）乃經審慎周詳查詢及考慮後作出。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司  
列位董事 台照

代表

中國國際金融香港證券有限公司

陳永興

董事總經理

投資銀行部

代表

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

王欣

董事總經理

謹啟

[編纂]

以下摘錄於獨立物業評估師戴德梁行有限公司有關其對本集團物業權益於二零一四年九月三十日的價值意見編製的函件全文、估值概要，以供載入本[編纂]。如附錄十中「備查文件」一節所述，物業估值報告全文的副本將可供公眾查閱。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

## 1. 指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對大連萬達商業地產股份有限公司（統稱「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及英國所擁有的物業權益（詳情載於隨附估值概要）進行估值，我們確認已勘察物業、做出相關查詢及取得我們認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供我們認為該等物業權益於二零一四年九月三十日（「估值日期」）的價值意見以供載入貴公司[編纂]。

## 2. 市值定義

我們對該等物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計交易金額。」

### 3. 估值基準及假設

對於物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)的規定。

我們的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)導致的任何估價漲跌。

在對該等物業進行估值的過程中，我們依賴貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所及Reed Smith LLP Solicitors就分別位於中國及英國的該等物業的業權及貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。對物業進行估值時，我們假設貴集團對該等物業擁有可強制執行的業權並可於各獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受干預自用使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國及英國的物業而言，根據貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。

### 4. 估值方法

就物業於估值日期之分類而言，第一類、第二類、第三類及第四類物業乃指在中國的已建成物業。建設工程竣工驗收報告或證書、房屋所有權證或房地產權證已獲有。第五類物業乃指在中國的建工程物業。施工許可證或開工許可證已獲有，但建設工程竣工驗收報告或證書、房屋所有權證或房地產權證尚未獲有。第六類物業乃指在中國的待建土地物業。施工許可證或開工許可證尚未獲有，但國有土地使用證或國有建設用地使用權出讓合同已獲有並已足額繳納土地出讓金。第七類物業乃指在英國的一處待重建物業並處於拆掉現有樓宇及建造物狀態。

對第一類物業(即貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易或採用投資法，以資本化物業的潛在租金收入。

對第二類物業(即貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業)進行估值時，我們採用貼現現金流量法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業在未屆滿土地使用年期結束前的未來現金流淨額貼現至現值。我們參照當前及預測市場狀況編製10年現金流量預測。

對第三類物業(即貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。

第三類物業(即貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業)中第4號、第14號、第16號、第24號、第28號、第31號、第34號、第40號、第44號、第46號、第49號、第54號、第69號、第71號、第73號、第75號、第77號、第83號和第85號物業含有人防車位。因貴集團並不擁有該等物業人防車位的所有權，我們並未賦予該等物業人防車位商業價值。然而，應貴集團要求，我們須按非市值基準評估貴集團擁有的已建成及作投資用途的該等物業人防車位於各自現狀下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。貴集團擁有的該等物業的投資價值已於相應估值證書附註內分別呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

對第四類物業(即貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易。

對於第五類物業(即貴集團在中國擁有的在建工程物業)，我們的基準為各項該等物業將按照我們獲提供的貴集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關於政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，在建項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於致我們的估值意見時，我們採用直接比較法或投資法評估假設於估值日期建成後的價值，並亦計及已支付的建設成本及完成在建項目以致建成項目而將支付的成本。

對第六類物業(即貴集團在中國擁有的待建土地物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易。

第六類物業(即貴集團在中國擁有的待建土地物業)中第24號物業，已獲授土地使用權出讓合同，但尚未完全結清土地出讓金。我們因而不賦予該物業任何商業價值。然而，為供貴集團管理層參考，我們已另外提供該物業在假設土地出讓金已全部結清的情況下的市值意見。

對第七類物業(即貴集團在英國擁有的重建物業)進行估值時，我們的基準為該物業將按照我們獲提供的貴集團最新再發展計劃(如有)再發展及建成。我們假設有相關政府部門已就再發展規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，重建的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於致我們的估值意見時，我們採用直接比較法，投資法或貼現現金流量法評估假設於估值日期建成後的價值，並亦計及已支付的建設成本及完成重建項目以致建成重建項目而將支付的成本。

## 5. 資料來源

我們已獲貴集團提供有關物業業權的文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於我們的估值過程中，我們相當依賴貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所及 Reed Smith LLP Solicitors 分別就位於中國及英國的該等物業的業權及貴集團於物業的權益所提供的資料。我們接納貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、房間及停車位數目、佔用詳情、租約詳程、發展或再發展方案、建築成本、土地及樓宇面積、貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值概要及估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑貴集團向我們所提供資料(該等資料對估值有重大意義)是否真實準確。貴集團亦向我們表示，貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事項。

## 6. 業權調查

我們已獲提供有關中國及英國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國及英國物業業權，故我們依賴貴集團及其法律顧問提供的有關貴集團於物業權益的意見。

## 7. 實地勘察

我們曾於二零一四年勘察該等物業的外部，並在可能的情況下勘察物業的內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合任何未來發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓宇面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

## 8. 貨幣及匯率

除另有說明外，我們對位於中國的物業估值所有金額均為中國法定貨幣人民幣列示，對位於英國的物業估值所有金額均為英國法定貨幣英鎊列示。

隨函附奉我們估值概要。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司  
中國  
北京市  
朝陽區  
建國路93號  
萬達大廈B座21-25層  
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估價師

理學碩士

香港測量師學會會員

謹啟

### [編纂]

附註：陳家輝於一九九二年獲選為香港測量師學會專業會員。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國及歐洲物業行業的多個領域擁有逾27年經驗。陳先生一直以來在中國及歐洲為物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關的工作。

貴集團擁有的位於英國的第七類物業估值由陳家輝聯合戴德梁行倫敦分公司高級董事Jonathan Stickells先生及助理董事Victoria Baker-Sinclair女士合作編製。Jonathan Stickells先生為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產行業及房地產評估領域擁有逾21年經驗。Victoria Baker-Sinclair女士為英國皇家特許測量師學會會員，於房地產評估領域擁有逾8年經驗。

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

類別 第一類至第六類	項目數量	於估值日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	於估值日現況下 貴集團應佔市值 (人民幣百萬元)
第一類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作自用用途物業 .....	13	1,439	1,415
第二類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作經營酒店用途物業 .....	54	32,510	32,510
第三類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作投資用途物業 .....	107	191,351	188,947
第四類： 貴集團在中國擁有的已建成及 作銷售用途物業 .....	67	37,648	37,117
第五類： 貴集團在中國擁有的在建工程物業 .....	105	183,500	181,479
第六類： 貴集團在中國擁有的待建土地物業 .....	24	21,192	20,776
小計 .....	370	467,640	462,244
類別 第七類	項目數量	於估值日 現況下的市值 (英鎊百萬元)	於估值日現況下 貴集團應佔市值 (英鎊百萬元)
第七類： 貴集團在英國擁有的重建物業 .....	1	133	105
小計 .....	1	133	105

### 附註：

- (1) 第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,329百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,049百萬元。我們估值所採用的匯率為1英鎊兌換人民幣9.99元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。

附錄四

物業估值報告

第一類：貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位數量	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
1	北京大湖公館 會所	北京景藏健康 置業有限公司	北京	朝陽區	住宅、商業、 地下商業、 地下車庫	2044年8月30日	會所	3,128.48	2009年7月	—	71	100%	71
2	北京CBD 萬達廣場 自用物業	北京萬達廣場房地產 開發有限公司	北京	朝陽區	住宅、辦公、 商業、地下車庫、 地下商業、 地下辦公	住宅2073年 3月11日 辦公2053年 3月11日	公寓、 寫字樓	2,034.07	2006年12月	—	89	100%	89
3	綿陽涪城萬達廣場 自用辦公物業	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容居住	2051年1月25日	辦公樓	1,042.26	2012年12月	—	4	100%	4
4	廣州白雲萬達廣場 自用辦公物業	廣州萬達廣場投資 有限公司	廣州	白雲區	商務金融	2059年11月29日	辦公樓	1,434.69	2010年12月	—	24	100%	24
5	合肥萬達城 展示中心	合肥萬達城 投資有限公司	合肥	濱湖新區	商業	2053年10月18日	商業	5,054.59	2014年4月	—	99	100%	99
6	廊坊萬達學苑	廊坊萬達學苑 投資有限公司	廊坊	開發區	教育	2060年11月2日	寫字樓、 體育館、 信息中心、 食堂、 教學樓、 宿舍	61,610.23	2013年4月	—	724	100%	724
7	南昌萬達城 展示中心	南昌萬達城 投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業	2054年3月18日	展示中心	4,316.60	2013年8月	—	100	100%	100
8	南昌雍景台 配套商業	南昌萬達房地產 開發有限公司	南昌	紅谷灘新區	住宅	2072年7月7日	住宅底商	1,592.53	2009年5月	—	7	100%	7
9	南京江南 明珠會所	南京萬達房地產 開發有限公司	南京	白下區	—	—	會所	792.32	2003年5月	—	5	100%	5

附錄四

物業估值報告

第一類：貴集團在中國擁有的已建成及作自用用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位數量	於 估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
10	青島萬達東方 影都展示中心	青島萬達東方 影都投資有限公司	青島	黃島區	商務金融	2053年9月11日	展示中心	4,000.00	2013年11月	—	50	100%	50
11	南京建鄴 萬達廣場車位	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建鄴區	文化娛樂、 商業(旅遊、 文化、商業、 酒店式公寓及 相關配套 服務設施)	2048年5月21日	車位	23,861.47	2012年1月	1,117	134	100%	134
12	福州恒力城 自用辦公物業	萬達商業地產 (香港)有限公司	福州	鼓樓區	商業、辦公、 住宅	2054年8月29日	寫字樓	981.21	2012年6月	—	35	32.70%	11
13	哈爾濱萬達城 展示中心	哈爾濱萬達城 投資有限公司	哈爾濱	松北區	商業	2053年7月1日	展示中心	4,024.00	2013年7月	—	97	100%	97
	總計							113,872.45		1,117	1,439		1,415

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
1	北京萬達酒店	北京萬達廣場房地產開發有限公司	北京	朝陽區	商業、辦公、酒店、地下車庫	2044年7月28日	酒店	56,301.00	2007年8月	417	100%	1,800
2	北京萬達嘉華酒店	北京銀河萬達置業有限公司	北京	石景山區	商業、辦公、地下商業、地下車庫	2047年6月20日	酒店	35,827.50	2008年12月	312	100%	632
3	常州萬達酒店	常州新北萬達廣場投資有限公司	常州	新北區	商業	2050年6月29日	酒店	31,516.44	2011年12月	247	100%	370
4	大連萬達A酒店	大連萬達商業地產股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年9月22日	酒店	66,293.91	2012年2月	370	100%	940
5	大連萬達B酒店	大連萬達商業地產股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年9月22日	酒店	32,787.46	2012年2月	210	100%	670
6	大慶萬達酒店	大慶薩爾圖萬達廣場投資有限公司	大慶	薩爾圖區	商服	2049年12月21日	酒店	42,960.26	2011年11月	290	100%	420
7	丹東萬達嘉華酒店	丹東萬達廣場有限公司	丹東	振興區	住宅、商務金融	2052年6月15日	酒店	48,499.06	2013年12月	302	100%	480
8	福州萬達酒店	福州萬達廣場投資有限公司	福州	台江區	商業	2049年7月22日	酒店	40,893.09	2010年12月	305	100%	760
9	撫順萬達嘉華酒店	撫順萬達廣場有限公司	撫順	新撫區	住宿餐飲	2051年5月30日	酒店	39,540.32	2013年8月	280	100%	410
10	廣州萬達酒店	廣州萬達廣場投資有限公司	廣州	白雲區	商務金融	2049年11月29日	酒店	43,833.00	2011年8月	308	100%	1,090

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續) 於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
11	廣州增城萬達 嘉華酒店	廣州增城萬達 廣場有限公司	廣州	增城區	商務金融	2052年 4月10日	酒店	36,400.00	2014年5月	285	420	100%	420
12	哈爾濱哈西 萬達嘉華酒店	哈爾濱哈西萬達 廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	商服	2051年 3月20日	酒店	47,918.45	2013年9月	345	510	100%	510
13	哈爾濱香坊 萬達酒店	哈爾濱萬達商業 投資有限公司	哈爾濱	香坊區	商業	2045年6月	酒店	43,692.59	2007年10月	324	890	100%	890
14	合肥萬達酒店	合肥萬達廣場 投資有限公司	合肥	包河區	商業	2049年6月	酒店	48,527.10	2010年12月	310	700	100%	700
15	淮安萬達嘉華酒店	淮安萬達廣場 投資有限公司	淮安	清河區	商業、金融、 旅館和辦公	2048年 10月16日	酒店	44,644.76	2012年11月	230	330	100%	330
16	濟南萬達酒店	濟南萬達商業 廣場置業有限公司	濟南	市中區	商業	2049年 8月9日	酒店	52,984.70	2011年9月	343	670	100%	670
17	廊坊萬達嘉華酒店	廊坊萬達廣場 投資有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售、 城鎮住宅	2050年 6月19日	酒店	41,864.57	2011年11月	295	420	100%	420
18	南昌萬達嘉華酒店	南昌紅谷灘萬達 廣場投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業	2050年10月	酒店	35,753.83	2013年12月	298	440	100%	440
19	南京萬達嘉華酒店	南京江寧萬達 廣場有限公司	南京	江寧區	住宿餐飲	2052年 2月15日	酒店	41,595.13	2013年12月	302	490	100%	490
20	南京萬達酒店	南京萬達廣場 投資有限公司	南京	建邺區	城鎮混合住宅	2048年 7月23日	酒店	48,923.52	2011年11月	350	760	100%	760

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續) 於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
21	寧波萬達華酒店	寧波萬達置業有限公司	寧波	鄞州區	住宿餐飲	2045年 1月11日	酒店	40,735.30	2008年12月	291	450	100%	450
22	寧波萬達嘉華酒店	寧波萬達置業有限公司	寧波	蕉城區	商服 (住宿餐飲)	2051年 1月3日	酒店	40,793.25	2012年9月	289	500	100%	500
23	青島萬達華酒店	青島萬達置業有限公司	青島	市北區	住宅、商服	2047年 11月24日	酒店	51,077.53	2009年11月	348	640	100%	640
24	泉州萬達文華酒店	泉州萬達置業有限公司	泉州	豐澤區	商服一住宿餐飲、 商務金融、住宅	2050年 8月2日	酒店	47,767.47	2012年8月	322	590	100%	590
25	三亞萬達A酒店	三亞萬達置業有限公司	三亞	海棠灣鎮	商服	2047年 7月17日	酒店	23,401.36	2010年12月	97	420	100%	420
26	三亞萬達B酒店	三亞萬達置業有限公司	三亞	海棠灣鎮	商服	2047年 7月17日	酒店	57,178.79	2010年12月	463	880	100%	880
27	西安萬達華酒店	陝西華源房地產開發有限公司	西安	新城區	綜合	2049年 3月30日	酒店	36,819.20	2011年8月	309	730	100%	730
28	瀋陽萬達文華酒店	瀋陽奧體萬達廣場有限公司	瀋陽	東陵區	城鎮混合住宅	2051年 9月19日	酒店	51,739.38	2013年7月	298	660	100%	660
29	石家莊萬達華酒店	石家莊萬達置業有限公司	石家莊	裕華區	商務金融、 城鎮住宅、 文體娛樂	2048年 12月30日	酒店	44,461.68	2011年9月	293	500	100%	500
30	太原萬達文華酒店	太原萬達置業有限公司	太原	杏花嶺區	住宿餐飲	2047年9月	酒店	52,425.45	2012年8月	358	600	100%	600
31	泰州萬達華酒店	泰州海陵萬達廣場投資有限公司	泰州	海陵區	住宿餐飲	2050年 3月30日	酒店	38,711.84	2011年12月	253	370	100%	370

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。

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
32	唐山萬達酒店	唐山萬達廣場 投資有限公司	唐山	路南區	住宿餐飲	2049年 1月29日	酒店	47,467.25	2011年12月	285	510	100%	510
33	天津萬達文華酒店	天津萬達中心 投資有限公司	天津	河東區	住宿餐飲	2051年 6月23日	酒店	48,100.78	2013年9月	295	690	100%	690
34	無錫萬達酒店	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	商業	2047年 10月30日	酒店	40,150.72	2010年9月	350	640	100%	640
35	武漢萬達嘉華酒店	武漢萬達東湖 置業有限公司	武漢	武昌區	商務金融	2052年 10月18日	酒店	41,497.00	2013年9月	409	560	100%	560
36	武漢萬達瑞華酒店	武漢萬達東湖 置業有限公司	武漢	武昌區	商務金融、 文體娛樂	2052年 7月30日	酒店	49,625.68	2014年3月	413	1,420	100%	1,420
37	武漢萬達酒店	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商務	2049年 12月16日	酒店	42,563.00	2011年7月	305	808	100%	808
38	襄陽萬達酒店	襄陽萬達廣場 投資有限公司	襄陽	高新區	商業	2049年 7月20日	酒店	42,691.00	2010年11月	305	440	100%	440
39	宜昌萬達酒店	宜昌萬達廣場 投資有限公司	宜昌	伍家崗區	住宿餐飲	2049年 5月30日	酒店	39,120.70	2010年11月	276	450	100%	450
40	宜興萬達酒店	宜興萬達廣場 有限公司	宜興	宜興	商務	2051年 3月16日	酒店	41,500.00	2013年5月	280	470	100%	470
41	銀川萬達嘉華酒店	銀川萬達投資 置業有限公司	銀川	金鳳區	城鎮混合住宅	2052年 7月5日	酒店	46,346.15	2013年12月	303	420	100%	420
42	漳州萬達嘉華酒店	漳州萬達廣場 有限公司	漳州	龍文區	商務、住宅	2050年 12月24日	酒店	43,000.00	2012年10月	289	610	100%	610

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續) 於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	客房數 (個)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
43	長沙萬達文華酒店	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	2050年 7月29日	酒店	67,536.38	2012年8月	424	930	100%	930
44	鎮江萬達酒店	鎮江萬達廣場 投資有限公司	鎮江	潤洲區	住宿餐飲	2049年 12月20日	酒店	43,289.65	2011年8月	280	520	100%	520
45	重慶萬達B酒店	重慶萬達酒店 管理有限公司	重慶	南岸區	住宿餐飲、 其他商服	2046年 6月9日	酒店	40,904.42	2009年12月	319	630	100%	630
46	重慶萬達A酒店	重慶萬州萬達酒店 管理有限公司	重慶	萬州區	住宿餐飲	2050年 7月13日	酒店	36,136.21	2013年7月	253	390	100%	390
47	濰坊萬達酒店	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	2052年 4月4日	酒店	30,742.61	2014年5月	271	430	100%	430
48	赤峰萬達嘉華酒店	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城區	住宅、商業	2051年 12月30日	酒店	40,069.48	2014年6月	353	430	100%	430
49	濟寧萬達嘉華酒店	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	住宅、商服	2052年 10月31日	酒店	30,500.38	2014年7月	307	410	100%	410
50	金華萬達嘉華酒店	金華萬達廣場 投資有限公司	金華	金東區	商服	2052年 8月31日	酒店	35,676.68	2014年7月	330	420	100%	420
51	常州萬達嘉華酒店	常州武進萬達廣場 投資有限公司	常州	武進區	住宅、商服	2052年 10月8日	酒店	37,050.14	2014年8月	263	410	100%	410
52	東莞東城 萬達文華酒店	東莞東城萬達廣場 投資有限公司	東莞	東城區	商業、住宅	2052年 6月1日	酒店	37,419.85	2014年9月	306	570	100%	570

附錄四

物業估值報告

第二類：貴集團在中國擁有的已建成及作經營酒店用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積	開業年份 及月份	客房數	於估值日 現況下 的市值	貴集團 應佔 權益	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值
53	馬鞍山萬達嘉華酒店	馬鞍山萬達廣場 投資有限公司	馬鞍山	雨山區	商服、住宅	2052年 9月21日	酒店	30,107.80	2014年9月	280	360	100%	360
54	荊州萬達嘉華酒店	荊州萬達廣場 投資有限公司	荊州	荊州區	商服、城鎮住宅	2053年 1月29日	酒店	36,959.31	2014年9月	285	450	100%	450
	總計							2,314,323.13		16,625	32,510		32,510

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		
													現況下 應佔 權益	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
1	長春重慶路 萬達廣場	吉林省地王置業 開發有限公司	長春	朝陽區	其他 商服	2053年2月19日	商業	47,134.82	2003年1月	169	100%	20	739	100%	739
2	南昌八一 萬達購物廣場	南昌紅谷灘萬達廣場 投資有限公司	南昌	東湖區	商業	2042年6月	商業	36,279.50	2003年8月	184	100%	11	329	100%	329
3	天津和平 金街萬達廣場	天津河東萬達廣場 投資有限公司	天津	和平區	商業	2042年7月11日	商業	28,483.14	2003年12月	—	0%	—	435	100%	435
4	北京CBD萬達廣場 附註(1)	北京萬達廣場 房地產開發 有限公司	北京	朝陽區	商業、辦公、 地下車庫、 酒店	商業2044年 7月28日 辦公2054年 7月28日 車庫2054年 7月28日	商業、車位、 寫字樓	159,170.48	2006年12月	1,383	100%	95	5,866	100%	5,866
5	寧波鄞州萬達廣場	寧波萬達商業 廣場有限公司	寧波	鄞州區	商業	2044年11月29日	商業	260,573.19	2006年12月	1,233	100%	155	3,315	100%	3,315
6	上海五角場萬達廣場	上海萬達商業廣場 置業有限公司	上海	楊浦區	商業、辦公	2053年1月12日	商業、車位	242,120.00	2006年12月	753	100%	387	10,549	100%	10,549
7	哈爾濱香坊萬達廣場	哈爾濱萬達商業 投資有限公司	哈爾濱	香坊區	商業	2045年6月	商業	132,868.22	2007年10月	767	100%	72	1,373	100%	1,373

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)

於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市 值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市 值 (人民幣 百萬元)
													佔	應佔市 值			
8	成都錦華路萬達廣場	成都萬達商業廣場 投資有限公司	成都	錦江區	住宅、商業	2046年7月6日	商業	228,487.24	2007年12月	1,419	100%	144	3,114	100%	3,114	3,114	
9	西安李家村萬達廣場	西安萬達商業廣場 有限公司	西安	碑林區	商業	2047年7月17日	商業	131,425.38	2008年5月	562	100%	81	1,857	100%	1,857	1,857	
10	北京石景山萬達廣場	北京銀河萬達置業 有限公司	北京	石景山區	地下車庫、 辦公、 地下商業、 商業	商業2047年 6月20日 車庫2057年 6月20日	商業、車位	128,120.34	2008年12月	771	100%	90	2,744	100%	2,744	2,744	
11	蘇州平江萬達廣場	蘇州萬達廣場投資 有限公司	蘇州	姑蘇區	商業	2046年1月16日	商業	150,460.15	2009年9月	719	92%	56	1,180	100%	1,180	1,180	
12	上海周浦萬達廣場	上海萬達廣場 置業有限公司	上海	浦東新區	商業、 辦公、金融	2047年12月30日	商業	156,071.51	2009年9月	888	100%	122	3,335	100%	3,335	3,335	
13	瀋陽太原街萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	和平區	商業	2042年6月7日	商業	89,812.54	2009年11月	292	100%	76	1,446	100%	1,446	1,446	
14 附註(2)	青島CBD萬達廣場	青島萬達廣場置業 有限公司	青島	市北區	住宅、商服	2047年11月24日	商業	125,157.43	2009年11月	126	100%	88	2,013	100%	2,013	2,013	
15	重慶南坪萬達廣場	重慶萬達商業廣場 有限公司	重慶	南岸區	批發零售、 其他商服	2046年6月9日	商業、車位	123,587.04	2009年12月	697	100%	91	2,147	100%	2,147	2,147	
16 附註(3)	南京建鄴萬達廣場	南京萬達廣場投資 有限公司	南京	建鄴區 用地	批發零售	2048年6月22日	商業	149,053.03	2009年12月	—	100%	114	2,360	100%	2,360	2,360	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
													應佔 權益 (%)	應佔 權益 (人民幣 百萬元)			
17	西安民樂園 萬達廣場	陝西銀豐民樂置業 有限公司	西安	新城區	商業	2048年7月29日	商業	146,387.63	2009年12月	674	100%	90	1,765	100%	1,765	1,765	
18	洛陽萬達廣場	洛陽萬達建業置業 有限公司	洛陽	瀾西區	綜合	2063年7月6日	商業	96,240.40	2009年12月	512	100%	50	1,046	100%	1,046	1,046	
19	瀋陽鐵西 萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合 住宅	2046年11月1日	商業	157,238.00	2010年8月	856	88%	71	1,629	100%	1,629	1,629	
20	無錫濱湖 萬達廣場	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	商業	2046年10月25日	商業	162,940.02	2010年9月	859	95%	88	1,804	100%	1,804	1,804	
21	長春紅旗街 萬達廣場	吉林省地王置業 開發有限公司	長春	朝陽區	其他商服	2059年5月29日	商業	132,992.71	2010年10月	765	100%	88	2,034	100%	2,034	2,034	
22	包頭青山 萬達廣場	包頭萬達商業廣場 投資有限公司	包頭	青山區	商住	2049年5月25日	商業、車位	174,795.37	2010年11月	754	100%	102	2,010	100%	2,010	2,010	
23	呼和浩特 萬達廣場	呼和浩特萬達商業廣場 投資有限公司	呼和浩特	賽罕區	城鎮住宅、 商業	2049年4月26日	商業、車位	162,009.16	2010年11月	830	100%	95	1,927	100%	1,927	1,927	
24	濟南魏家莊 萬達廣場	濟南萬達商業廣場 置業有限公司	濟南	市中區	商業	2049年8月9日	商業	112,283.97	2010年11月	—	100%	96	1,978	100%	1,978	1,978	
25	天津河東 萬達廣場	天津河東萬達商業廣場 投資有限公司	天津	河東區	其他商服	2049年6月25日	商業	165,853.14	2010年11月	750	100%	91	1,807	100%	1,807	1,807	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		
													現況下 貴集團 應佔 權益	現況下 貴集團 應佔市 值	
26	襄陽萬達廣場	襄陽萬達廣場投資有限公司	襄陽	高新區	商業、綜合	2049年7月20日	商業	165,162.88	2010年11月	1,050	100%	81	1,432	100%	1,432
27	宜昌萬達廣場	宜昌萬達廣場投資有限公司	宜昌	伍家崗區	批發零售	2049年5月30日	商業	145,784.80	2010年11月	761	100%	75	1,446	100%	1,446
28	寧波江北萬達廣場	寧波江北萬達廣場投資有限公司	寧波	江北區	商務金融	2049年9月14日	商業	127,292.41	2010年12月	179	100%	86	1,806	100%	1,806
29	廣州白雲萬達廣場	廣州萬達廣場投資有限公司	廣州	白雲區	商務金融	2049年11月29日	商業	194,332.98	2010年12月	1,607	100%	105	2,209	100%	2,209
30	紹興柯橋萬達廣場	紹興柯橋萬達廣場投資有限公司	紹興	柯橋區	商業、 地下商業、 地下車庫	2049年9月29日	商業	172,152.01	2010年12月	992	100%	95	1,601	100%	1,601
31	武漢菱角湖萬達廣場	武漢萬達廣場投資有限公司	武漢	江漢區	其他商服	2049年6月22日	商業	115,460.31	2010年12月	—	100%	98	1,833	100%	1,833
32	福州金融街萬達廣場	福州萬達廣場投資有限公司	福州	台江區	商業	2049年7月22日	商業、車位	163,016.16	2010年12月	923	100%	89	2,162	100%	2,162
33	合肥包河萬達廣場	合肥萬達廣場投資有限公司	合肥	包河區	商業	2049年6月23日	商業	179,034.59	2010年12月	1,088	100%	101	1,924	100%	1,924
34	淮安萬達廣場	淮安萬達廣場投資有限公司	淮安	清河區	商業、金融、 旅館和辦公	2048年10月16日	商業	127,521.88	2011年1月	—	83%	68	1,457	100%	1,457

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)

於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
													應佔 權益 (%)	應佔 權益 (人民幣 百萬元)			
35	上海江橋 萬達廣場	上海嘉定萬達投資 有限公司	上海	嘉定區	商業、 住宅、辦公	2049年5月7日	商業	212,346.29	2011年6月	1,642	100%	140	3,843	100%	3,843	3,843	
36	鎮江萬達廣場	鎮江萬達廣場投資 有限公司	鎮江	潤州區	商務金融	2049年12月20日	商業	167,431.16	2011年8月	1,100	100%	71	1,584	100%	1,584	1,584	
37	武漢經開 萬達廣場	武漢經開萬達廣場 投資有限公司	武漢	武漢 經濟技術 開發區	商服	2050年6月3日	商業	160,142.74	2011年8月	998	100%	80	1,674	100%	1,674	1,674	
38	廈門湖里 萬達廣場	廈門湖里萬達廣場 投資有限公司	廈門	湖里區	商業服務 業、車庫	2050年4月29日	商業、商業配套 百貨食堂、超市、 車庫	177,151.86	2011年9月	1,221	99%	100	1,766	100%	1,766	1,766	
39	銀川金鳳 萬達廣場	銀川金鳳萬達廣場 投資有限公司	銀川	金鳳區	商服	2050年1月30日	商業	166,318.61	2011年9月	1,072	100%	97	1,699	100%	1,699	1,699	
40	石家莊裕華 萬達廣場	石家莊萬達廣場 投資有限公司	石家莊	裕華區	商務金融、 城鎮住宅、 文體娛樂	2048年12月30日	商業	191,946.62	2011年9月	844	100%	117	2,539	100%	2,539	2,539	
41	武漢中央文化區 楚河漢街	武漢萬達東湖置業 有限公司	武漢	武昌區	商業服務	2051年4月25日	商業	185,484.84	2011年9月	1,617	82%	153	4,120	100%	4,120	4,120	
42	鄭州中原 萬達廣場	鄭州萬達廣場投資 有限公司	鄭州	中原區	商服、 城鎮住宅	2050年9月8日	商業	164,585.02	2011年10月	936	100%	99	1,946	100%	1,946	1,946	
43	廊坊萬達廣場	廊坊萬達廣場投資 有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售、 城鎮住宅	2050年6月19日	商業	161,396.75	2011年11月	1,158	100%	76	1,638	100%	1,638	1,638	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		
													貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
44	大慶薩爾圖 萬達廣場 附註(9)	大慶薩爾圖萬達廣場 投資有限公司	大慶	薩爾圖區	商業	2049年12月21日	商業	141,600.47	2011年11月	528	100%	67	1,463	100%	1,463
45	福州倉山 萬達廣場	福州萬達廣場投資 有限公司	福州	倉山區	商服	2050年7月27日	商業、車庫	183,794.82	2011年12月	1,012	100%	93	2,395	100%	2,395
46	泰州萬達廣場 附註(10)	泰州海陵萬達廣場 投資有限公司	泰州	海陵區	批發零售	2050年3月	商業	117,153.64	2011年12月	156	87%	73	1,466	100%	1,466
47	常州新北 萬達廣場	常州新北萬達廣場 投資有限公司	常州	新北區	商業及商住 辦用途	2050年6月29日	商業	172,498.47	2011年12月	1,313	100%	83	1,734	100%	1,734
48	唐山路南 萬達廣場	唐山萬達廣場投資 有限公司	唐山	路南區	批發零售	2049年1月29日	商業、車位	191,824.28	2011年12月	907	88%	103	2,352	100%	2,352
49	大連萬達中心 附註(11)	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	住宿餐飲	2048年9月22日	寫字樓	93,849.56	2012年2月	350	73%	64	1,395	100%	1,395
50	上海寶山 萬達廣場	上海寶山萬達投資 有限公司	上海	寶山區	其他商服	2050年9月15日	商業	169,026.23	2012年6月	1,155	100%	98	2,848	65%	1,851
51	合肥天鵝湖 萬達廣場	合肥天鵝湖萬達廣場 投資有限公司	合肥	政務區	商業	2050年9月	商業	176,955.30	2012年7月	1,395	100%	86	1,709	100%	1,709

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	於估值日		於估值日 貴集團 應佔 權益 應佔市值 (人民幣 百萬元)	
												租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)		
52	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場有限公司	晉江	晉江	商業	2050年11月11日	商業、車位	202,747.19	2012年8月	1,813	99%	91	1,846	100%	1,846
53	寧德萬達廣場	寧德萬達廣場有限公司	寧德	蕉城區	商業(批發零售、商務金融、住宿餐飲)、住宅	2051年1月3日	商業、車位	164,928.39	2012年8月	991	100%	77	1,538	100%	1,538
54	南昌紅谷灘 附註(2) 萬達廣場	南昌紅谷灘萬達廣場 投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業	2050年10月	商業	156,412.71	2012年8月	634	100%	83	1,668	100%	1,668
55	瀋陽北一路 萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	商業服務	2050年6月13日	商業	169,810.18	2012年8月	940	87%	75	2,007	100%	2,007
56	蕪湖鏡湖 萬達廣場	蕪湖萬達廣場 有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業辦公 酒店住宅	2051年3月24日	商業	157,905.47	2012年9月	688	100%	79	1,512	100%	1,512
57	青島李滄 萬達廣場	青島李滄萬達廣場 投資有限公司	青島	李滄區	商務金融	2050年12月27日	商業	182,826.79	2012年9月	1,120	100%	99	2,050	100%	2,050
58	江陰萬達廣場	江陰萬達廣場 投資有限公司	江陰	澄江鎮	批發零售、 城鎮住宅	2050年12月19日	商業	194,180.60	2012年9月	871	88%	100	2,056	100%	2,056
59	泉州浦西 萬達廣場	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	商業(住宿 餐飲、商務 金融)和 住宅(城鎮 住宅)	2050年8月2日	商業、車位	287,354.61	2012年9月	2,927	100%	104	2,608	100%	2,608
60	鄭州二七 萬達廣場	鄭州二七萬達廣場 有限公司	鄭州	二七區	城鎮住宅、 商業	2051年3月7日	商業	172,030.09	2012年10月	1,207	100%	96	1,947	100%	1,947
61	漳州碧湖 萬達廣場	漳州萬達廣場 有限公司	漳州	龍文區	商業、住宅	2050年12月24日	商業、車位	220,265.65	2012年10月	1,887	88%	88	1,676	100%	1,676

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市 值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔市 值 (人民幣 百萬元)
													應佔市 值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益 (%)				
62	溫州龍灣 萬達廣場	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	溫州	龍灣區	批發零售、 商務金融 (辦公)、 住宿餐飲	2051年1月24日	商業	243,149.19	2012年11月	1,528	100%	122	2,628	100%	2,628	100%	2,628	
63	太倉萬達廣場	太倉萬達廣場投資 有限公司	太倉	城廂鎮	商業住宅	2051年4月19日	商業、車位	169,998.30	2012年12月	900	83%	80	1,608	100%	1,608	100%	1,608	
64	莆田萬達廣場	莆田萬達廣場 有限公司	莆田	城廂區	商業、住宅、 商貿物流、 辦公、酒店及 配套設施	2051年6月19日	商業、車位	186,776.82	2012年12月	1,093	95%	93	1,979	100%	1,979	100%	1,979	
65	綿陽涪城 萬達廣場	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容居住	2051年1月25日	商業	166,506.44	2012年12月	1,060	100%	80	1,721	100%	1,721	100%	1,721	
66	成都金牛 萬達廣場	成都金牛萬達廣場 投資有限公司	成都	金牛區	城鎮混合 住宅	2050年12月2日	商業	215,005.17	2012年12月	1,284	100%	129	2,626	100%	2,626	100%	2,626	
67	武漢萬達中心	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商服	2049年12月16日	寫字樓	85,200.00	2011年9月	295	83%	59	1,130	100%	1,130	100%	1,130	
68	大連高新 萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新園區	商務金融	2052年11月29日	商業	203,593.20	2013年5月	1,295	100%	88	2,113	100%	2,113	100%	2,113	
69 附註(13)	宜興萬達廣場	宜興萬達廣場 有限公司	宜興	宜興	商服	2051年3月16日	商業	189,971.03	2013年5月	1,079	94%	90	1,823	100%	1,823	100%	1,823	

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日	於估值日	於估值日
													貴集團 應佔 權益	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益
70	廈門集美萬達廣場	廈門集美萬達廣場有限公司	廈門	集美區	商業服務業	2051年7月28日	商業、車位	132,305.65	2013年6月	723	100%	54	1,099	100%	1,099
71	無錫惠山萬達廣場	無錫惠山萬達廣場有限公司	無錫	惠山區	批發零售	2051年6月12日	商業	155,288.91	2013年6月	751	100%	70	1,533	100%	1,533
72	重慶萬州萬達廣場	重慶萬州萬達商業廣場有限公司	重慶	萬州區	批發零售	2050年7月13日	商業、車位	139,523.11	2013年7月	890	100%	63	1,326	100%	1,326
73	東莞長安萬達廣場	東莞長安萬達廣場有限公司	東莞	長安鎮	普通商品 住戶及 商服	2051年8月23日	商業	153,015.65	2013年7月	280	100%	83	1,975	100%	1,975
74	瀋陽奧體萬達廣場	瀋陽奧體萬達廣場有限公司	瀋陽	渾南區	商服	2051年9月19日	商業	164,215.66	2013年7月	596	97%	56	1,167	100%	1,167
75	長春寬城萬達廣場	長春寬城萬達廣場有限公司	長春	寬城區	商務金融	2051年3月30日	商業	143,703.03	2013年8月	388	97%	74	1,526	100%	1,526
76	哈爾濱哈西萬達廣場	哈爾濱哈西萬達廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	其他商服	2051年3月20日	商業	218,571.36	2013年9月	1,200	100%	98	2,429	100%	2,429
77	長沙開福萬達廣場	長沙開福萬達廣場投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	2050年7月29日	商業	196,473.07	2013年9月	1,220	100%	91	1,943	100%	1,943
78	武漢中央文化區漢街萬達廣場	武漢萬達東湖置業有限公司	武漢	武昌區	商服	2051年4月25日	商業	129,423.57	2013年9月	666	100%	47	1,727	100%	1,727

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		
													現況下 貴集團 應佔 權益	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	
79	余姚萬達廣場	余姚萬達廣場投資 有限公司	余姚	余姚	商業	2051年11月27日	商業	163,399.81	2013年10月	1,380	95%	71	1,556	100%	1,556
80	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場有限公司	撫順	新撫區	批發零售	2051年5月30日	商業	185,243.26	2013年11月	806	100%	75	1,410	100%	1,410
81	西安大明宮 萬達廣場	西安大明宮萬達 廣場有限公司	西安	未央區	商業	2052年2月4日	商業、車位	187,588.40	2013年11月	1,442	100%	81	1,950	100%	1,950
82	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場有限公司	蚌埠	蚌山區	商業	2051年11月14日	商業	164,223.35	2013年11月	1,189	100%	63	1,194	100%	1,194
83	徐州萬達廣場	徐州萬達廣場有限公司	徐州	雲龍區	批發零售、 城鎮住宅、 商務金融	2051年11月28日	商業	141,238.50	2013年12月	400	100%	81	1,393	100%	1,393
84	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場有限公司	丹東	振興區	住宅、商務 金融	2052年6月15日	商業	161,304.19	2013年12月	781	99%	74	1,750	100%	1,750
85	南京江寧 萬達廣場	南京江寧萬達廣場 有限公司	南京	江寧區	批發零售	2052年2月15日	商業	168,584.77	2013年12月	990	100%	108	2,647	100%	2,647
86	三亞萬達海棠灣 文化中心 幼兒園	三亞萬達大酒店 有限公司	三亞	海棠灣鎮	商業服務業	2047年7月17日	商業	13,100.64	2010年12月	—	100%	2	234	100%	234
87	南昌萬達星城 幼兒園	南昌萬達房地產開發 有限公司	南昌	紅谷灘新區	住宅	2071年12月 (一期幼兒園) 2072年7月 (三期幼兒園)	商業	6,092.77	2006年12月	—	100%	0.4	27	100%	27
88	瀋陽鐵西 萬達廣場幼兒園	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合 住宅	2056年11月1日	商業	4,338.00	2011年12月	—	100%	0.5	24	100%	24

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日	於估值日	於估值日
													現況下 貴集團 應佔 權益	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	現況下 貴集團 應佔 權益 (%)
89	哈爾濱道里 萬達廣場商舖	哈爾濱萬達廣場 商業管理有限公司	哈爾濱	道里區	商業	2043年7月6日	商舖	833.56	2005年4月	—	100%	0.5	25	100%	25
90	重慶萬達B酒店 出租商舖	重慶萬達酒店管理 有限公司	重慶	江岸區	住宿餐飲	2046年6月9日	商業	2,788.26	2009年12月	—	100%	5	82	100%	82
91	大連萬達大廈	大連萬達大廈物業 管理有限公司	大連	中山區	—	2043年9月17日	非住宅	327.69	1994年12月	—	100%	0.1	3	100%	3
92	西安東大街項目 地下車位	陝西華源房地產開發 有限公司	西安	碑林區	商業	2051年8月4日	車位	9,164.72	2012年6月	261	0%	—	78	100%	78
93	青島台東 萬達廣場	大連一方商業投資 有限公司	青島	市北區	商業	2042年9月9日	商業	27,618.62	2003年9月	—	100%	12	182	100%	182
94	廣州增城 萬達廣場	廣州增城萬達廣場 有限公司	廣州	增城區	商務金融	2052年4月10日	商業	190,150.31	2014年5月	2,653	100%	70	1,582	100%	1,582
95	上海松江 萬達廣場	上海松江萬達廣場 投資有限公司	上海	松江區	商辦	2052年2月28日	商業	155,631.98	2014年5月	1,193	100%	101	2,088	100%	2,088
96	濰坊萬達廣場	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	2052年4月4日	商業	159,971.80	2014年5月	1,176	100%	66	1,194	100%	1,194

附錄四

物業估值報告

第三類：貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
													應佔 權益 (%)	應佔 權益 (人民幣 百萬元)			
97	福州恒力城	萬達商業地產 (香港)有限公司	福州	鼓樓區	商業、 辦公樓、 住宅	商業2044年 8月29日 寫字樓2054年 8月29日	商業	78,193.08	2012年11月	400	100%	51	2,090	32.70%	2,090	683	
98	滿洲里萬達廣場	滿洲里萬達廣場 有限公司	滿洲里	互貿區	批發零售	2052年7月10日	商業	67,943.37	2014年6月	—	100%	22	526	100%	526	526	
99	赤峰萬達廣場	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城區	住宅、商業	2051年12月30日	商業	171,625.08	2014年6月	1,468	100%	60	1,217	100%	1,217	1,217	
100	銀川西夏 萬達廣場	銀川西夏萬達廣場 有限公司	銀川	西夏區	商業	2052年7月30日	商業、寫字樓	140,386.81	2014年6月	800	100%	52	1,023	100%	1,023	1,023	
101	濟寧太白路 萬達廣場	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	商服	2052年10月31日	商業	135,677.36	2014年7月	544	100%	73	1,173	100%	1,173	1,173	
102	金華萬達廣場	金華萬達廣場投資 有限公司	金華	金東區	商業	2052年8月31日	商業	168,671.49	2014年7月	1,364	100%	68	1,312	100%	1,312	1,312	
103	常州武進 萬達廣場	常州武進萬達廣場 投資有限公司	常州	武進區	其他商服、 城鎮住宅	2052年10月8日	商業	119,821.95	2014年8月	321	100%	62	1,179	100%	1,179	1,179	
104	佛山南海 萬達廣場	佛山南海萬達廣場 有限公司	佛山	南海區	城鎮住宅、 批發零售、 商務金融、 住宿餐飲、 其他商服	2052年6月6日	商業	129,883.95	2014年8月	959	100%	73	1,293	100%	1,293	1,293	
105	東莞東城 萬達廣場	東莞東城萬達廣場 投資有限公司	東莞	東城區	商業	2052年6月1日	商業	105,881.38	2014年9月	—	99%	79	1,442	100%	1,442	1,442	

附錄四

物業估值報告

貴集團在中國擁有的已建成及作投資用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	開業年份 及月份	車位 數量	出租率	租約內 年租金 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市 值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市 值 (人民幣 百萬元)
													現況下 的市 值 (人民幣 百萬元)	應佔 權益 (%)			
106	馬鞍山萬達廣場	馬鞍山萬達廣場 投資有限公司	馬鞍山	雨山區	居住、商業	2052年9月21日	商業	161,141.40	2014年9月	1,155	100%	73	1,263	100%	1,263	1,263	
107	荊州萬達廣場	荊州萬達廣場投資 有限公司	荊州	荊州區	商服、城鎮 住宅	2053年1月29日	商業	159,922.73	2014年9月	1,150	100%	70	1,310	100%	1,310	1,310	
	總計							15,704,740.16		88,725	98%	8,534	191,351		188,947		

附註：

以下該等物業均含有人防車位。因貴集團並不擁有該等物業人防車位的所有權，我們並未賦予該等物業人防車位商業價值。然而，應貴集團要求，我們須按非市場基準評估貴集團擁有的已建成及作投資用途的該等物業人防車位於各自現狀下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。貴集團擁有的該等物業的投資價值已於相應估值證書附註內分別呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

- (1) 根據貴集團提供資料，北京CBD萬達廣場尚有727個人防車位，概約面積為31,650.55平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣6,168,000,000元(貴集團應佔100%權益；人民幣6,168,000,000元)。
- (2) 根據貴集團提供資料，青島CBD萬達廣場尚有790個人防車位，概約面積為27,598.25平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,135,000,000元(貴集團應佔100%權益；人民幣2,135,000,000元)。

## 附錄四

## 物業估值報告

- (3) 根據貴集團提供資料，南京建鄴萬達廣場尚有1,207個人防車位，概約面積為48,431.06平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,500,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,500,000,000元)。
- (4) 根據貴集團提供資料，濟南魏家莊萬達廣場尚有719個人防車位，概約面積為50,400.82平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,061,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,061,000,000元)。
- (5) 根據貴集團提供資料，寧波江北萬達廣場尚有1,055個人防車位，概約面積為31,056.34平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,883,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,883,000,000元)。
- (6) 根據貴集團提供資料，武漢菱角湖萬達廣場尚有927個人防車位，概約面積為45,304.00平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,966,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,966,000,000元)。
- (7) 根據貴集團提供資料，淮安萬達廣場尚有737個人防車位，概約面積為36,694.33平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,510,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,510,000,000元)。
- (8) 根據貴集團提供資料，石家莊裕華萬達廣場尚有367個人防車位，概約面積為18,862.88平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,590,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,590,000,000元)。
- (9) 根據貴集團提供資料，大慶薩爾圖萬達廣場尚有461個人防車位，概約面積為18,351.00平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,524,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,524,000,000元)。
- (10) 根據貴集團提供資料，泰州萬達廣場尚有777個人防車位，概約面積為42,733.85平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,516,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,516,000,000元)。
- (11) 根據貴集團提供資料，大連萬達中心尚有82個人防車位，概約面積為9,101.91平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,415,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,415,000,000元)。
- (12) 根據貴集團提供資料，南昌紅谷灘萬達廣場尚有539個人防車位，概約面積為27,607.00平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,716,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,716,000,000元)。

- (13) 根據貴集團提供資料，宜興萬達廣場尚有268個人防車位，概約面積為16,902.70平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,848,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,848,000,000元)。
- (14) 根據貴集團提供資料，無錫惠山萬達廣場尚有249個人防車位，概約面積為13,957.63平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,556,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,556,000,000元)。
- (15) 根據貴集團提供資料，東莞長安萬達廣場尚有772個人防車位，概約面積為22,718.81平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,038,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,038,000,000元)。
- (16) 根據貴集團提供資料，長春寬城萬達廣場尚有315個人防車位，概約面積為3,191.91平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,565,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,565,000,000元)。
- (17) 根據貴集團提供資料，長沙開福萬達廣場尚有295個人防車位，概約面積為10,708.24平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,956,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,956,000,000元)。
- (18) 根據貴集團提供資料，徐州萬達廣場尚有800個人防車位，概約面積為9,042.70平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣1,453,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,453,000,000元)。
- (19) 根據貴集團提供資料，南京江寧萬達廣場尚有428個人防車位，概約面積為41,425.09平方米。該物業(含人防車位)於二零一四年九月三十日現狀下之投資價值為人民幣2,687,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣2,687,000,000元)。

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

以下為周邊商業案例月租金。

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金 (人民幣元/平方米)
1	69至290
2	70至280
3	50至90
4	273至890
5	75至450
6	300至973
7	68至440
8	60至320
9	160至380
10	121至600
11	59至306
12	120至710
13	50至343
14	121至304
15	70至508
16	71至314
17	100至340
18	125至300
19	40至358
20	60至249
21	56至290
22	58至300
23	80至400
24	100至337
25	55至325
26	140至290

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

第三類物業序號	周邊商業
	案例月租金
	(人民幣元/平方米)
27	88至280
28	75至284
29	70至377
30	75至200
31	50至350
32	65至350
33	54至210
34	57至215
35	120至500
36	53至220
37	71至255
38	98至280
39	53至220
40	68至320
41	280至600
42	80至250
43	105至310
44	44至300
45	134至500
46	50至230
47	50至300
48	105至330
50	100至600
51	52至204
52	100至400
53	93至340
54	92至275

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

第三類物業序號	周邊商業
	案例月租金
	(人民幣元/平方米)
55	45至346
56	84至276
57	95至250
58	66至350
59	64至327
60	80至350
61	80至300
62	60至329
63	59至195
64	100至229
65	67至250
66	60至320
68	30至270
69	80至290
70	40至300
71	78至267
72	45至280
73	92至453
74	40至320
75	63至320
76	51至300
77	75至318
78	120至600
79	58至262
80	40至330
81	90至350
82	56至240

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

第三類物業序號	周邊商業 案例月租金
	(人民幣元/平方米)
83	60至270
84	45至300
85	81至340
93	45至60
94	55至195
95	40至225
96	54至208
98	66至150
99	75至165
100	50至200
101	45至331
102	53至335
103	30至304
104	88至222
105	75至345
106	60至230
107	80至325

## 附錄四

## 物業估值報告

### 第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日	於估值日	於估值日
													貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)
1	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場 有限公司	蚌埠	蚌山區	商業、辦公、 住宅及配套	住宅2081年 11月14日 商業2051年 11月14日	商業、 住宅、 公寓	67,483.39	2014年5月	916	12,819.63	199	648	100%	648
2	北京大湖公館	北京景藏健康置業 有限公司	北京	朝陽區	住宅、商業、 地下商業、 地下車位	2074年8月30日	住宅	1,459.51	2009年11月	—	—	—	74	100%	74
3	北京石景山 萬達廣場	北京銀河萬達置業 有限公司	北京	石景 山區	地下車庫、 辦公、地下 商業、商業	2057年6月20日	寫字樓	493.47	2010年3月	—	—	—	14	100%	14
4	常州新北 萬達廣場	常州新北萬達廣場 投資有限公司	常州	新北區	商辦住	2050年6月29日	商業	288.38	2012年7月	—	—	—	10	100%	10
5	成都金牛 萬達廣場	成都金牛萬達廣場 投資有限公司	成都	金牛區	城鎮混合住宅	2050年12月2日	寫字樓、 車位	52,819.75	2013年12月	1,461	6,253.37	26	249	100%	249
6	大連高新 萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新區	商務金融	2052年 11月29日	商業、公寓	21,335.54	2013年10月	—	3,454.16	153	425	100%	425
7	大連明珠車位	大連明珠房地產 開發有限公司	大連	沙河口區	城鎮混合住宅	2074年8月29日	車位	704.20	2003年5月	21	—	—	5	100%	5

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。

## 附錄四

## 物業估值報告

### 第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續) 於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
8	大連萬達中心	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	商服	2048年9月22日	公高	25,231.22	2011年6月	69	23,589.54	729	753	100%	753
9	大慶薩爾圖 萬達廣場	大慶薩爾圖萬達廣場 投資有限公司	大慶	薩爾圖區	商業、住宅	商業2049年 12月21日 住宅2079年 12月21日	商業、 寫字樓、 住宅	11,970.19	2011年7月	7	1,480.23	8	201	100%	201
10	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場 有限公司	丹東	振興區	住宅、商務金融	商業2052年 6月15日 住宅2082年 6月15日	商業、 寫字樓等	292,286.88	2014年9月	1,585	124,702.38	893	2,299	100%	2,299
11	東莞長安 萬達廣場	東莞長安萬達廣場 有限公司	東莞	長安鎮	普通商品 住房及商服	商業2051年 8月23日 住宅2081年 8月23日	商業、 公寓等	33,743.65	2013年11月	81	7,379.03	211	735	100%	735
12	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場 有限公司	撫順	新撫區	商住	商業2051年 5月30日 住宅2081年 5月30日	商業、 住宅、 寫字樓、 公寓	80,581.55	2014年6月	128	3,265.00	50	944	100%	944
13	哈爾濱哈西 萬達廣場	哈爾濱哈西萬達 廣場有限公司	哈爾濱	南崗區	商住	商業2051年 3月20日 住宅2081年 3月20日	商業、 住宅等	6,029.21	2013年9月	—	5,401.81	94	104	100%	104
14	呼和浩特 萬達廣場	呼和浩特萬達廣場 投資有限公司	呼和浩特	賽罕區	住宅兼商業	商業2049年 4月26日 住宅2079年 4月26日	商業、 住宅等	52,915.13	2013年9月	1	49,813.72	362	437	100%	437
15	淮安萬達廣場	淮安萬達廣場 投資有限公司	淮安	清河區	商業、居住	商業2048年 10月16日 住宅2078年 10月16日	車位	13,564.59	2013年7月	237	—	—	30	100%	30

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日	
													貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
16	長春紅旗街 萬達廣場	吉林省地王置業 開發有限公司	長春	朝陽區	其他商服	2059年5月29日	商業	266.53	2010年11月	—	—	6	100%	6
17	濟南魏家莊 萬達廣場	濟南萬達商業廣場 置業有限公司	濟南	市中區	住宅	住宅2079年 2月15日	住宅、 車位	11,531.17	2012年6月	353	11,531.17	68	100%	68
18	江陰萬達廣場	江陰萬達廣場投資 有限公司	江陰	城西片區	批發零售、 城鎮住宅	商業2050年 12月19日 住宅2080年 12月19日	商業、 住宅、 公寓	59,546.60	2013年5月	215	5,933.88	78	100%	706
19	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場 有限公司	晉江	梅嶺組 團石鼓 片區	酒店、商業、 辦公、居住	商業2050年 11月11日 辦公2060年 11月11日 居住2080年 11月11日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	98,161.17	2014年4月	434	23,858.57	155	100%	741
20	廊坊萬達廣場	廊坊萬達廣場投資 有限公司	廊坊	廣陽區	批發零售、 城鎮住宅	商業2050年 6月19日 住宅2080年 6月19日	商業、 住宅、 公寓、 寫字樓	5,565.87	2012年7月	13	4,994.36	60	100%	68
21	綿陽涪城 萬達廣場	綿陽涪城萬達廣場 有限公司	綿陽	涪城區	商業兼容 居住	商業2051年 1月25日 住宅2081年 1月25日	商業、 住宅等	17,388.80	2013年5月	277	17,388.80	170	100%	170

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	單位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日		
													貴集團 應佔 權益 (%)	現況下 應佔 價值 (人民幣 百萬元)	
22	南京江寧 萬達廣場	南京江寧萬達廣場 有限公司	南京	江寧區	城鎮混合 住宅、 批發零售、 住宿餐飲、 商務金融、 其他商服	商業2052年 2月15日 住宅2082年 2月15日	零售、 住宅、 寫字樓、 公寓	139,626.99	2014年6月	300	112,976.62	1,579	2,068	100%	2,068
23	南京江南 明珠車位	南京萬達房地產 開發有限公司	南京	白下區	住宅	2071年9月19日	車庫	606.15	2003年5月	43	—	—	4	100%	4
24	寧波江北 萬達廣場	寧波江北萬達廣場 投資有限公司	寧波	江北區	商業	2049年9月14日	公寓	170.37	2011年6月	—	170.37	2	2	100%	2
25	寧波鄞州 萬達廣場	寧波萬達置業 有限公司	寧波	鄞州區	商業	2045年1月11日	寫字樓	3,494.94	2008年11月	241	318.69	4	42	100%	42
26	寧德萬達廣場	寧德萬達廣場 有限公司	寧德	蕉城區	商服—批發零售、 商務金融、 住宿餐飲； 住宅—城鎮住宅	2051年1月3日	商業	965.04	2013年8月	24	665.04	18	21	100%	21
27	莆田萬達廣場	莆田萬達廣場 有限公司	莆田	城廂區	商業、住宅、 商貿物流、辦公、 酒店及配套設施	2051年6月19日	商業	4,698.81	2013年1月	—	383.69	11	128	100%	128

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
													應佔	應佔			
28	青島李滄 萬達廣場	青島李滄萬達廣場 投資有限公司	青島	李滄區	商務金融、 住宅、商服、 公共管理與 公共服務	2050年12月27日	商業	7,905.68	2014年8月	22	312.01	0.2	185	100%	185		
29	滿洲里萬達廣場	滿洲里萬達廣場 有限公司	滿洲里	互賢區	批發零售	2052年7月10日	商業	35,615.99	2014年6月	—	—	—	262	100%	262		
30	廈門集美 萬達廣場	廈門集美萬達廣場 有限公司	廈門	集美區	批發零售	2051年7月28日	商業	2,648.73	2013年5月	—	177.50	7	54	100%	54		
31	長春寬城 萬達廣場	長春寬城萬達廣場 有限公司	長春	寬城區	住宅、商務金融	商業2051年 3月30日 住宅2081年 3月30日	商業、 住宅、 公寓	42,622.73	2014年6月	448	42,622.73	488	488	100%	488		
32	上海寶山 萬達廣場	上海寶山萬達投資 有限公司	上海	寶山區	其他商服	2060年9月15日	寫字樓	6,264.31	2012年4月	—	1,108.63	22	125	65%	81		
33	上海江橋 萬達廣場	上海嘉定萬達投資 有限公司	上海	嘉定區	住宅、 商業、辦公	2059年5月7日	車位	10,366.80	2011年2月	318	—	—	19	100%	19		
34	上海松江 萬達廣場	上海松江萬達廣場 投資有限公司	上海	松江區	商務辦公	辦公2062年 2月28日 商業2052年 2月28日	商業、公寓	16,424.97	2014年5月	—	16,424.97	516	516	100%	516		
35	紹興柯橋 萬達廣場	紹興柯橋萬達廣場 投資有限公司	紹興	柯橋區	商業	2049年9月29日	車位	4,162.00	2011年11月	333	—	—	29	100%	29		
36	瀋陽北一路 萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	商業服務	2050年6月13日	商業、 公寓	2,492.82	2012年8月	—	—	—	57	100%	57		

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 (續)  
於二零一四年九月三十日估值概要 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日		於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
													預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)			
37	瀋陽鐵西 萬達廣場	瀋陽萬達房地產 有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合 住宅	2046年11月1日	商業	1,624.93	2010年8月	—	—	—	20	100%	20	20	20
38	石家莊裕華 萬達廣場	石家莊萬達廣場 投資有限公司	石家莊	裕華區	城鎮住宅、 其他商服	商業2048年 12月30日 住宅2078年 12月30日	住宅、 寫字樓、 商鋪、 車庫、 地下室	20,854.57	2013年12月	15	3,684.08	71	133	100%	133	133	133
39	太倉萬達廣場	太倉萬達廣場投資 有限公司	太倉	城廂鎮	商業、住宅	商業2051年 4月19日 住宅2081年 4月19日	商業、 寫字樓、 住宅	85,525.46	2014年6月	427	36,907.09	231	892	100%	892	892	
40	太原龍湖 萬達廣場	太原萬達廣場 有限公司	太原	杏花嶺區	城鎮住宅	2057年9月14日	住宅	25,190.75	2012年12月	997	19,553.25	313	393	100%	393	393	
41	泰州萬達廣場	泰州海陵萬達廣場 投資有限公司	泰州	海陵區	商服、住宅、 商務金融	商服2050年 3月31日 住宅2080年 3月31日	商業、 住宅、 寫字樓、 車庫	16,881.93	2012年6月	236	4,224.33	49	369	100%	369	369	
42	唐山路南 萬達廣場	唐山萬達廣場投資 有限公司	唐山	路南區	城鎮住宅	商業2049年 1月29日 住宅2079年 1月29日	住宅、 公寓、 商業、 寫字樓	134,676.16	2013年4月	302	11,181.77	87	945	100%	945	945	
43	天津萬達中心	天津萬達中心投資 有限公司	天津	河東區	城鎮住宅、 住宿餐飲及 商服	2051年6月23日	商住	153,757.45	2014年7月	—	13,512.49	266	3,622	100%	3,622	3,622	
44	通遼萬達廣場	通遼萬達廣場投資 有限公司	通遼	科爾沁區	住宅	2053年7月19日	商業	2,107.00	2013年9月	—	—	—	53	100%	53	53	

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 (續)  
於二零一四年九月三十日估值概要 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
45	溫州龍灣 萬達廣場	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	溫州	龍灣區	批發零售、商業 金融(辦公)、 住宿餐飲	2051年1月24日	商業、寫字樓	59,413.33	2013年4月	—	8,967.97	313	100%	1,536	100%	1,536
46	無錫惠山 萬達廣場	無錫惠山萬達廣場 有限公司	無錫	惠山區	商業、辦公、 居住	商業2051年 6月12日 住宅2081年 6月12日	商業、 住宅、 公寓	54,840.99	2013年11月	—	4,393.46	66	100%	792	100%	792
47	無錫濱湖 萬達廣場	無錫萬達商業廣場 投資有限公司	無錫	濱湖區	辦公、商業、 住宅	2076年10月25日	公寓、 車位	9,531.16	2010年11月	790	—	—	100%	65	100%	65
48	蕪湖鏡湖 萬達廣場	蕪湖萬達廣場 有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業、酒店、 辦公、住宅	商業2051年 3月24日 住宅2081年 3月24日	商業、 住宅、 寫字樓	13,905.05	2012年11月	—	433.50	3	100%	323	100%	323
49	武漢萬達中心	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	武漢	武昌區	商務金融、 城鎮住宅	商業2050年 7月28日 住宅2080年 7月28日	住宅、 商業	3,092.36	2013年9月	14	3,092.36	44	100%	44	100%	44
50	西安大明宮 萬達廣場	西安大明宮萬達 廣場有限公司	西安	未央區	商業	2052年2月4日	商業、 公寓、 寫字樓	113,511.42	2013年10月	—	8,405.34	120	100%	1,671	100%	1,671
51 附註(1)	西雙版納國際 旅遊度假區	西雙版納國際旅遊 度假區開發有限公司	景洪	景洪 工業園區	城鎮住宅、 公共設施	商業2051年 8月24日 住宅2081年 8月24日	商業、 住宅等	5,576.13	2014年1月	36	3,623.72	30	80%	41	80%	33

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業 (續)  
於二零一四年九月三十日估值概要 (續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)	應佔市值 (人民幣 百萬元)
52	泉州浦西萬達廣場	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	商服、住宅	商服2050年 8月2日 住宅2080年 8月2日	住宅、 寫字樓、 商業車位	35,597.42	2013年3月	47	35,476.10	556	558	100%	558	558
53	徐州萬達廣場	徐州萬達廣場 有限公司	徐州	雲龍區	批發零售、 城鎮住宅、 商務金融	商業2051年 11月28日	商業、 寫字樓、 公寓	41,484.03	2014年7月	362	16,866.57	149	626	100%	626	626
54	宜昌萬達廣場	宜昌萬達廣場投資 有限公司	宜昌	伍家崗區	城鎮住宅、 其他商服	2049年5月30日	車庫	13,816.82	2010年11月	368	—	—	33	100%	33	33
55	宜興萬達廣場	宜興萬達廣場 有限公司	宜興	宜興	城鎮住宅	商業2051年 3月16日 住宅2081年 3月16日	商業、 寫字樓、 住宅	141,884.98	2014年5月	668	55,852.97	717	1,846	100%	1,846	1,846
56	余姚萬達廣場	余姚萬達廣場投資 有限公司	余姚	余姚	商業、住宅	商業2051年 11月27日 住宅2081年 11月27日	商業、 寫字樓、 住宅	47,563.26	2014年9月	104	43,582.44	1,044	1,138	100%	1,138	1,138
57	漳州碧湖萬達廣場	漳州萬達廣場 有限公司	漳州	龍文區	商服、住宅	商業2050年 12月24日 住宅2080年 12月24日	住宅、 寫字樓、 商業、 公寓	35,970.69	2013年12月	332	11,183.50	115	532	100%	532	532
58	長沙開福萬達廣場	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	商業2050年 7月29日 住宅2080年 7月29日	住宅、 車庫	2,441.17	2013年8月	110	532.54	7	29	100%	29	29

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)

於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
59	銀川萬達中心	銀川萬達投資置業 有限公司	銀川	金鳳區	批發零售、 住宿餐飲、 商務金融	2049年12月20日	商住	99,461.47	2014年9月	—	48,854.81	449	1,080	100%	1,080
60	南京建邺 萬達廣場	南京萬達廣場投資 有限公司	南京	建邺區	城鎮混合 住宅	2048年7月23日	寫字樓、車庫	1,049.74	2012年11月	76	51.10	1	10	100%	10
61	福州恒力城	萬達商業地產(香港) 有限公司	福州	鼓樓區	商業、 辦公、住宅	住宅2074年 8月29日 辦公2054年 8月29日	住宅、寫字樓	9,861.95	2012年6月	97	704.95	15	242	32.70%	79
62	大連金石 國際度假區 附註(2)	大連金石文化旅遊 投資有限公司	大連	金州新區	城鎮住宅	2062年1月19日	住宅、 商業、 停車位	187,530.08	2013年12月	109	87,138.19	729	1,578	80%	1,262
63	廣州增城 萬達廣場	廣州增城萬達廣場 有限公司	廣州	增城區	商務金融	2052年4月10日	商業、 公寓	65,387.20	2014年4月	—	65,387.20	589	589	100%	589
64	南昌萬達星城 商舖	南昌萬達房地產 開發有限公司	南昌	紅谷灘 新區	住宅	2072年7月	商業	601.29	2009年5月	—	—	—	15	100%	15
65	赤峰萬達廣場	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城区	商業住宅	商業2051年 12月30日 住宅2081年 12月30日	寫字樓、 住宅、 商業、 soho、 地下車庫	549,859.73	2014年9月	1,907	294,467.53	2,368	4,028	100%	4,028
66	濟寧太白路 萬達廣場	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	城鎮住宅、 商業	2052年10月	商住	7,372.85	2014年6月	—	7,372.85	263	263	100%	263

附錄四

物業估值報告

第四類：貴集團在中國擁有的已建成及作銷售用途物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	物業性質	建築面積 (平方米)	竣工年份 及月份	車位 數量	預售面積 (平方米)	預售 金額 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 應佔 權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔 權益 (人民幣 百萬元)
67	濰坊萬達廣場	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	商業2052年 4月4日 住宅2082年 4月4日	住宅、 寫字樓、 公寓、 商業、 停車位	174,748.77	2014年7月	434	97,900.19	657	100%	1,495
								3,246,553.27		14,958	1,360,376.20	15,155		37,117

附註：

- (1) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。
- (2) 大連金石文化旅游投資有限公司持有的大連金石國際度假區項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。

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。

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地 使用權 終止年限	可建 建築面積	開工 年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估價日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 貴集團 應佔市價	預計於 估價日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
1	安陽萬達廣場	安陽萬達廣場 投資有限公司	安陽	文峰區	商業服務業 游樂兼容 居住	商業2053年3月3日 住宅2083年3月3日	111,593.95	2013年4月	2016年3月	1,698	207,022.76	1,717	1,030	1,572	4,840	1,413	100%	1,413
2	蚌埠萬達廣場	蚌埠萬達廣場 有限公司	蚌埠	蚌山區	其他商業、 城鎮住宅	商業2053年3月6日 住宅2083年3月6日	64,964.13	2013年5月	2015年3月	1,337	32,920.56	290	660	735	2,190	889	100%	889
3	亳州萬達廣場	亳州萬達廣場 投資有限公司	亳州	譙城區	商住	商業2054年1月12日 住宅2084年1月12日	196,566.10	2014年4月	2017年6月	1,750	66,120.81	596	121	3,577	6,128	636	100%	636
4	常州武進萬達廣場	常州武進萬達廣場 投資有限公司	常州	武進區	其他商業、 城鎮住宅	商業2052年10月8日 住宅2082年10月8日	115,741.30	2012年12月	2015年7月	1,150	120,918.99	1,086	1,799	29	3,799	3,218	100%	3,218
5	成都郫縣萬達廣場	成都郫縣萬達廣場 投資有限公司	成都	郫縣	商業兼容住宅	商業2054年4月17日 住宅2084年4月17日	174,402.34	2014年3月	2017年5月	3,532	43,183.72	477	166	3,901	6,295	631	100%	631
6	成都萬達瑞華酒店	成都萬達酒店 投資有限公司	成都	錦江區	商業	2054年2月2日	9,464.45	2014年5月	2016年5月	194	—	—	88	1,153	1,590	788	100%	788
7	赤峰萬達廣場	赤峰萬達廣場 有限公司	赤峰	新城區	商業住宅	商業2051年12月30日 住宅2081年12月30日	92,477.80	2012年3月	2015年5月	—	—	—	237	231	1,169	710	100%	710
8	大連高新萬達廣場	大連高新萬達廣場 投資有限公司	大連	高新區	城鎮住宅	商業2052年3月22日 住宅2082年3月22日	82,419.80	2013年3月	2015年5月	909	40,085.93	897	934	987	4,535	1,849	100%	1,849
9	牡丹江萬達廣場	牡丹江萬達廣場 投資有限公司	牡丹江	西安區	其他商業、住宅、 批發零售	商業2054年4月9日 住宅2084年4月9日	232,383.90	2014年5月	2016年9月	900	732.58	13	47	2,592	4,012	283	100%	283

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）  
於二零一四年九月三十日估值概要（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
10	大連經開萬達廣場	大連經開萬達廣場 投資有限公司	大連	金州新區	住宿餐飲	2054年1月7日	98,664.00	728,600.00	2014年3月	2018年10月	—	25,299.37	452	527	3,396	6,921	1,860	100%	1,860
11	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場 有限公司	丹東	振興區	住宅、商務金融	2052年6月15日	99,919.02	6,995.84	2012年3月	2015年3月	—	—	—	19	2	70	61	100%	61
12	德州萬達廣場	德州萬達廣場 投資有限公司	德州	德城區	商務金融、住宅	商業2053年8月1日 住宅2083年8月1日	166,745.00	772,637.16	2013年9月	2017年8月	1,800	89,649.68	668	651	2,911	5,535	1,263	100%	1,263
13	東莞東城萬達廣場	東莞東城萬達廣場 投資有限公司	東莞	東城區	商業、商住混合	商業2052年6月1日 住宅2082年6月1日	123,905.42	304,700.00	2012年7月	2015年4月	558	102,720.41	2,996	1,863	99	5,869	5,161	100%	5,161
14	東莞厚街萬達廣場	東莞厚街萬達廣場 投資有限公司	東莞	厚街鎮	普通商品住房、 商業、商務金融	商業2054年1月5日 住宅2084年1月5日	139,778.60	538,454.81	2013年12月	2016年6月	1,042	80,678.79	1,171	595	2,679	7,244	2,229	100%	2,229
15	東莞萬達廣場	東莞大連萬達廣場 投資有限公司	東莞	東莞區	住宅	2083年6月23日	175,066.60	728,172.60	2013年8月	2016年7月	1,750	157,370.08	1,258	1,253	2,831	7,491	1,822	100%	1,822
16	佛山南海萬達廣場	佛山南海萬達廣場 有限公司	佛山	南海區	城鎮住宅、批發 零售、商務金融、 住宿餐飲、其他商業	商業2052年6月6日 住宅2082年6月6日	96,960.30	490,395.25	2012年11月	2015年4月	1,305	249,504.10	4,756	2,145	588	8,148	6,413	100%	6,413
17	補清萬達廣場	補清萬達廣場 有限公司	補清	補清	商服(批發零售、 住宿餐飲、商務 金融)、城鎮住宅 (不含租賃)	商業2053年1月16日 住宅2083年1月16日	801,300.00	355,182.80	2012年12月	2015年3月	786	239,361.24	3,602	1,329	519	4,859	3,679	100%	3,679

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)
18	撫順萬達廣場	撫順萬達廣場有限公司	撫順	新撫區	商住	商業2051年5月30日 住宅2081年5月30日	29,093.00	239,334.60	2012年4月	2015年6月	1,002	55,863.71	456	700	260	1,687	1,497	100%
19	阜陽萬達廣場	阜陽萬達廣場投資有限公司	阜陽	潁州區	商業、居住	商業2053年10月2日 住宅2083年10月2日	161,320.00	651,924.72	2013年10月	2016年4月	1,425	257,166.95	2,467	637	2,416	6,191	1,340	100%
20	廣元萬達廣場	廣元萬達廣場投資有限公司	廣元	利州區	商業、辦公、城鎮住宅	商業2053年5月7日 住宅2083年5月7日	116,945.23	615,342.13	2013年6月	2015年10月	1,450	54,893.62	576	1,008	1,780	4,814	1,532	100%
21	廣州蘿崗萬達廣場	廣州蘿崗萬達廣場有限公司	廣州	黃埔區	商務金融	2053年12月4日	89,753.00	416,411.20	2013年12月	2015年10月	—	86,305.90	2,041	943	1,260	6,802	2,011	100%
22	廣州南沙萬達廣場	廣州南沙萬達廣場有限公司	廣州	南沙區	商業服務業設施、綠地廣場	商業2054年1月25日 住宅2084年1月25日	71,416.00	410,843.09	2014年5月	2016年7月	—	14,251.00	392	410	1,967	5,680	1,646	100%
23	廣州番禺萬達廣場	廣州市萬諾投資管理有限公司	廣州	番禺區	批發零售、商務金融	2038年11月7日	67,500.00	481,699.51	2012年5月	2014年10月	—	171,587.51	3,243	1,988	605	6,721	5,129	100%
24	上饒萬達廣場	上饒萬達廣場投資有限公司	上饒	信州區	城鎮住宅、商業、娛樂	商業2054年4月9日 住宅2084年4月9日	133,312.00	695,700.00	2014年6月	2016年9月	1,225	58,895.31	1,039	50	3,668	6,682	772	100%
25	桂林高新萬達廣場	桂林高新萬達廣場有限公司	桂林	七星區	住宅、批發零售	商業2054年3月24日 住宅2084年3月24日	73,041.10	330,200.00	2014年3月	2015年10月	750	—	—	226	1,523	4,002	585	82.15%

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估價日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估價日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估價日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
26	哈爾濱哈爾 萬達廣場	哈爾濱哈爾萬達廣場 投資有限公司	哈爾濱	平房區	商品住房、 批發零售	商業2005年1月14日 住宅2008年1月14日	335,208.53	802,711.90	2014年3月	2017年8月	1,325	45,698.23	208	112	3,632	5,891	846	100%	846
27	哈爾濱萬達城	哈爾濱萬達城 投資有限公司	哈爾濱	高新區	住宅、商服	商業2005年7月1日 住宅2008年7月1日	516,985.10	1,610,838.96	2013年6月	2018年5月	4,819	223,338.24	1,789	2,568	5,981	11,965	3,581	100%	3,581
28	杭州拱墅 萬達廣場	杭州拱墅萬達 投資有限公司	杭州	拱墅區	商服	2005年3月27日	83,381.00	359,085.89	2013年9月	2015年3月	2,334	58,457.94	1,660	1,013	1,341	6,802	2,674	100%	2,674
29	合肥萬達城	合肥萬達城 投資有限公司	合肥	漣湖新區	商辦、住宅	商業2005年10月18日 住宅2008年10月18日	554,736.68	1,813,734.29	2013年10月	2019年8月	6,495	894,401.40	8,102	1,853	9,389	14,959	3,379	100%	3,379
30	呼和浩特 萬達廣場	呼和浩特萬達廣場 投資有限公司	呼和浩特	賽罕區	住宅兼容商辦	商業2009年4月26日 住宅2012年4月26日	263,229.53	320,514.56	2012年4月	2015年11月	1,056	260,031.98	2,219	733	765	2,742	1,042	100%	1,042
31	黃石萬達廣場	黃石萬達廣場 投資有限公司	黃石	黃石港區	城鎮住宅、 商務金融	商業2005年8月9日 住宅2008年8月9日	171,428.00	868,464.25	2013年8月	2016年10月	1,850	157,449.05	1,203	798	3,045	6,772	1,640	100%	1,640
32	羅西萬達廣場	羅西萬達廣場 投資有限公司	羅西	羅冠區	綜合 (住宅、商服)	商業2005年5月4日 住宅2008年5月4日	56,256.00	361,691.00	2013年6月	2016年6月	488	35,352.80	416	499	1,108	2,889	816	100%	816
33	濟寧太白路 萬達廣場	濟寧太白路萬達 廣場有限公司	濟寧	市中區	城鎮住宅、商服	商業2005年10月31日 住宅2008年10月31日	129,762.00	315,803.41	2012年11月	2014年10月	424	275,527.46	2,946	1,347	44	3,199	2,707	100%	2,707

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
34	佳木斯萬達廣場	佳木斯萬達廣場 投資有限公司	佳木斯	向陽東區	商服、住宅	商業2053年5月6日 住宅2083年5月6日	277,560.00	987,076.00	2013年5月	2017年10月	2,330	145,239.82	1,147	710	3,874	7,317	1,197	100%	1,197
35	嘉興萬達廣場	嘉興萬達廣場 投資有限公司	嘉興	南湖新區	商業服務、商住	商業2053年7月5日 住宅2083年7月5日	178,370.70	647,243.46	2013年8月	2016年8月	803	117,863.44	1,029	665	2,526	5,951	1,451	100%	1,451
36	江門萬達廣場	江門萬達廣場 投資有限公司	江門	蓬江區	商服	2053年2月7日	105,573.60	581,687.70	2013年4月	2015年9月	500	124,736.21	1,849	1,705	1,580	6,809	2,196	100%	2,196
37	金華萬達廣場	金華萬達廣場 投資有限公司	金華	金東區	商業服務業	2052年8月31日	90,768.19	277,184.07	2012年11月	2014年9月	-	220,793.52	3,139	1,191	114	4,141	3,525	100%	3,525
38	晉江萬達廣場	晉江萬達廣場 有限公司	晉江	梅嶺組團 石鼓片區	酒店、商業、 辦公、居住	商業2050年11月11日 辦公2060年11月11日 住宅2080年11月11日	54,045.00	269,394.98	2010年12月	2015年4月	1,033	38,737.36	258	241	683	1,897	676	100%	676
39	荊門萬達廣場	荊門萬達廣場 投資有限公司	荊門	掇刀區	城鎮住宅、商業	商業2054年2月5日 住宅2084年2月5日	141,620.97	729,400.00	2014年3月	2016年11月	2,000	33,576.67	427	276	2,568	4,607	628	100%	628
40	荊州萬達廣場	荊州萬達廣場 投資有限公司	荊州	荊州區	商服、城鎮住宅	商業2053年1月29日 住宅2083年1月29日	121,702.00	409,992.59	2013年3月	2015年5月	1,250	145,593.15	1,601	1,132	584	3,669	2,322	100%	2,322
41	昆明西山萬達廣場	昆明西山萬達廣場 投資有限公司	昆明	西山區	商務金融	2052年6月4日	70,246.29	694,893.51	2012年5月	2015年12月	2,250	311,002.53	6,683	2,499	2,674	10,997	4,036	100%	4,036

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
42	蘭州城關 萬達廣場	蘭州萬達廣場 投資有限公司	蘭州	城關區	商業、住宅、 辦公、酒店	商業2052年4月26日 辦公2062年4月26日 住宅2082年4月26日	551,577.60	433,798.56	2012年7月	2015年7月	165	177,959.43	3,134	1,403	1,451	5,583	2,272	100%	2,272
43	柳州萬達廣場	柳州萬達廣場 投資有限公司	柳州	城中區	住宅、商業	商業2053年12月6日 住宅2083年12月6日	131,057.30	645,099.45	2013年12月	2016年6月	1,625	149,862.39	2,103	809	2,309	6,996	2,090	100%	2,090
44	龍岩萬達廣場	龍岩萬達廣場 投資有限公司	龍岩	新羅區	商業、住宅	商業2052年12月13日 住宅2082年12月13日	130,635.60	674,559.41	2013年1月	2016年5月	1,650	183,819.78	1,724	1,684	1,891	7,372	3,970	100%	3,970
45	馬鞍山萬達廣場	馬鞍山萬達廣場 投資有限公司	馬鞍山	雨山區	居住和商業 服務設施	商業2052年9月21日 住宅2082年9月21日	143,433.09	550,000.00	2012年9月	2016年9月	2,000	78,263.49	730	947	1,441	4,325	1,514	100%	1,514
46	九江萬達廣場	九江萬達廣場 投資有限公司	九江	廬山區	批發零售、地鐵 住宅、商務金融、 住宿餐飲	商業2054年6月5日 住宅、商務金融、 住宅2084年6月5日	231,874.26	1,027,498.82	2014年6月	2017年10月	5,203	38,863.79	234	91	4,343	6,424	908	100%	908
47	綏陽經開 萬達廣場	綏陽經開萬達廣場 投資有限公司	綏陽	涇城區	商業(兼零售居住)	商業2052年11月26日 住宅2082年11月26日	184,393.28	1,054,140.56	2013年4月	2016年4月	2,487	123,250.39	1,228	695	4,028	7,064	1,934	100%	1,934
48	南昌萬達城	南昌萬達城 投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	居住、旅館	商業2053年6月25日 住宅2083年6月25日	669,919.58	1,317,258.23	2013年6月	2016年3月	3,100	802,186.43	6,595	2,346	5,616	9,757	3,109	100%	3,109

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
49	南京江寧萬達廣場	南京江寧萬達廣場 有限公司	南京	江寧區	城鎮綜合住宅、 批發零售、商務 金融、其他商服	商業2052年2月15日 住宅2082年2月15日	101,086.70	47,211.97	2012年3月	2014年12月	—	22,764.43	553	442	28	1,097	981	100%	981
50	南京建邺萬達廣場	南京建邺萬達廣場 投資有限公司	南京	建邺區	文化娛樂、商業	2048年5月21日	7,003.80	715.00	2014年6月	2015年6月	—	—	—	4	—	18	9	100%	9
51	南寧安吉萬達廣場	南寧安吉萬達廣場 投資有限公司	南寧	西鄉塘區	商務金融、批發 零售、城鎮住宅	商業2053年12月17日 商務2063年12月17日 住宅2083年12月17日	83,990.89	583,000.00	2014年2月	2016年6月	800	77,110.81	925	513	2,430	5,492	1,856	100%	1,856
52	南寧青秀萬達廣場	南寧青秀萬達廣場 投資有限公司	南寧	青秀區	商務金融、批發 零售、住宿餐飲 及城鎮住宅	商業2052年10月14日 商務2062年10月14日 住宅2082年10月14日	114,617.04	836,162.50	2012年11月	2016年5月	1,271	279,870.88	5,616	1,951	4,665	12,575	4,004	100%	4,004
53	南通萬達廣場	南通萬達廣場 投資有限公司	南通	港閘區	批發零售、商務 金融、城鎮住宅	商業2054年1月9日 住宅2084年1月9日	127,187.22	483,657.00	2014年3月	2016年6月	1,300	26,635.68	357	123	2,216	4,216	632	100%	632
54	內江萬達廣場	內江萬達廣場 投資有限公司	內江	東興區	商服、住宅	商業2053年7月11日 住宅2083年7月11日	153,707.69	736,961.13	2013年8月	2015年7月	1,350	108,725.99	1,245	446	2,770	5,721	1,164	100%	1,164
55	盤錦萬達廣場	盤錦萬達廣場置業 有限公司	盤錦	興隆台區	其他商服、其他 普通商品住房	商業2054年4月7日 住宅2084年4月7日	238,054.90	982,257.00	2014年6月	2017年7月	2,501	—	—	44	4,059	6,471	520	100%	520

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已建 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
56	齊齊哈爾萬達廣場	齊齊哈爾萬達廣場 投資有限公司	齊齊哈爾	建華區	住宅、商服	商業2052年12月17日 住宅2082年12月17日	124,793.60	523,948.87	2013年4月	2015年5月	802	86,692.14	790	1,074	1,625	5,090	1,646	100%	1,646
57	青島李滄萬達廣場	青島李滄萬達廣場 投資有限公司	青島	李滄區	城鎮住宅、商服、 公共管理與公共 服務	商業2050年12月27日 住宅2080年12月27日	41,570.70	85,507.06	2011年11月	2014年10月	—	78,291.06	789	352	—	925	851	100%	851
58	青島萬達東方影都	青島萬達東方影都 投資有限公司	青島	黃島區	商務金融、批發 零售	2053年9月11日	351,721.00	797,386.55	2013年9月	2017年2月	—	181,044.56	2,377	1,105	5,310	10,027	2,225	100%	2,225
59	青島萬達遊藝產業園 (附註1)	青島萬達遊藝產業 投資有限公司	青島	黃島區	批發零售、城鎮 住宅	商業2053年9月11日 住宅2083年9月11日	156,951.00	643,002.00	2013年12月	2016年3月	1,429	—	—	306	2,534	4,672	1,047	100%	1,047
60	泉州浦西萬達廣場	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	泉州	豐澤區	住宅餐飲、商務 金融、城鎮住宅	商業2050年8月2日 住宅2080年8月2日	166,835.80	145,176.21	2012年2月	2015年8月	851	105,648.00	1,426	544	190	1,426	1,005	100%	1,005
61	上海金山萬達廣場	上海金山萬達廣場 投資有限公司	上海	金山區	商住辦混合	商業2053年9月24日 住宅2083年9月24日	114,008.90	448,781.72	2013年8月	2015年7月	780	86,541.68	1,341	789	1,815	5,854	2,017	100%	2,017
62	瀋陽奧體萬達廣場	瀋陽奧體萬達廣場 有限公司	瀋陽	渾南區	城鎮住宅、商業	商業2051年9月19日 住宅2081年9月19日	71,084.38	334,966.89	2011年11月	2015年11月	683	64,223.03	656	1,535	764	3,557	2,268	100%	2,268
63	四平萬達廣場	四平萬達廣場 投資有限公司	四平	鐵東區	住宅、商服	商業2053年8月16日 住宅2083年8月16日	255,297.50	613,800.10	2013年10月	2017年4月	1,328	126,083.63	662	720	1,737	4,072	1,097	100%	1,097

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量 (個)	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)
64	蘇州吳中萬達廣場	蘇州吳中萬達廣場 投資有限公司	蘇州	吳中區	商務金融、批發 零售、住宿餐飲 及城鎮住宅	商業2054年1月12日 住宅2084年1月12日	93,654.60	496,444.83	2014年4月	2016年3月	825	55,762.73	822	210	2,278	5,573	1,472	100%	1,472
65	台州經開萬達廣場	台州經開萬達 置業有限公司	台州	經濟開發區	商服	商業2054年1月14日 住宅2084年1月14日	98,766.00	520,531.96	2014年3月	2016年6月	3,153	136,697.02	1,494	189	2,459	5,850	1,071	100%	1,071
66	濟南高新萬達廣場	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	濟南	高新區	其他普通商品 住房、商務金融	商業2054年5月13日 住宅2084年5月13日	121,740.00	682,998.93	2014年4月	2016年7月	4,506	8,077.84	251	252	4,091	6,690	1,353	100%	1,353
67	太原龍湖萬達廣場	太原萬達廣場 有限公司	太原	杏花營區	商業、城鎮住宅	商業2047年9月 住宅2057年9月	66,024.47	609,705.35	2013年9月	2016年7月	1,200	146,322.28	2,332	931	3,719	7,945	1,828	100%	1,828
68	泰安萬達廣場	泰安萬達廣場 投資有限公司	泰安	泰山區	商服	商業2053年6月28日	162,043.00	659,046.90	2013年12月	2016年7月	2,100	79,960.40	949	1,080	2,550	6,660	1,595	100%	1,595
69	常熟萬達廣場	常熟萬達廣場 投資有限公司	常熟	虞山高新 技術開發區	城鎮住宅、商服	商業2054年8月 住宅2084年8月	138,912.00	651,100.00	2014年9月	2017年3月	2,170	—	—	3	3,261	6,133	886	100%	886
70	連雲港萬達廣場	連雲港萬達廣場 投資有限公司	連雲	科開沁區	住宅、商業	商業2053年7月19日 住宅2083年7月19日	234,570.43	787,700.00	2013年6月	2016年10月	2,119	146,716.54	1,547	444	5,344	6,982	1,461	100%	1,461
71	濰坊萬達廣場	濰坊萬達廣場 有限公司	濰坊	奎文區	商務金融、 城鎮住宅	商業2052年4月4日 住宅2082年4月4日	108,956.00	164,584.21	2013年4月	2015年7月	866	43,133.65	285	227	390	1,272	405	100%	405

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 的市值 (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
72	渭南萬達廣場	渭南萬達廣場 投資有限公司	渭南	高新區	商業	2053年7月9日	69,116.77	290,000.00	2013年8月	2015年10月	—	30,931.34	246	283	1,233	2,503	408	100%	408
73	溫州平陽萬達廣場	溫州平陽萬達廣場 投資有限公司	溫州	平陽縣	住宿餐飲、城鎮 住宅、批發零售	商業2053年4月9日 住宅2083年4月9日	119,265.00	548,251.67	2013年4月	2015年5月	2,000	252,179.19	2,900	1,284	1,354	5,935	3,017	100%	3,017
74	烏魯木齊萬達廣場	烏魯木齊萬達廣場 投資有限公司	烏魯木齊	海勃灣區	商務金融、其他 普通商品住房	商業2053年7月27日 住宅2083年7月27日	144,342.00	628,072.45	2013年9月	2016年9月	550	148,362.27	1,134	408	2,586	5,113	892	100%	892
75	烏魯木齊萬達廣場	烏魯木齊萬達廣場 投資有限公司	烏魯木齊	經濟技術 開發區	商業、住宅	2053年12月27日	155,947.59	931,733.02	2013年12月	2017年11月	2,413	154,082.28	1,734	492	4,748	9,149	1,265	100%	1,265
76	無錫萬達城	無錫萬達城 投資有限公司	無錫	濱湖區	批發零售、 城鎮住宅	商業2054年1月25日 住宅2084年3月20日	484,742.90	997,077.98	2014年4月	2016年10月	2,717	107,843.28	989	902	7,582	8,180	2,653	100%	2,653
77	蕪湖銅湖萬達廣場	蕪湖萬達廣場 有限公司	蕪湖	鏡湖區	商業、辦公、酒店	2052年6月29日	42,488.32	224,253.60	2012年9月	2015年8月	575	36,345.56	280	699	609	1,838	865	100%	865
78	武漢中央文化匯漢街 萬達廣場	武漢萬達東湖置業 有限公司	武漢	武昌區	住宅、商業、文體 娛樂、商業金融	商業2051年4月26日 住宅2081年4月26日	210,599.89	1,165,840.05	2011年7月	2016年9月	3,941	499,890.22	10,632	7,159	6,692	23,548	12,001	100%	12,001
79	西安大明宮萬達廣場	西安大明宮萬達廣場 有限公司	西安	未央區	住宅、商業	商業2052年2月14日 住宅2082年2月14日	53,159.42	173,227.73	2012年5月	2015年6月	1,408	56,996.75	827	352	1,069	1,896	623	100%	623
80	西寧萬達廣場	西寧萬達廣場 投資有限公司	西寧	海湖新區	商業、住宅	商業2053年7月30日 住宅2083年7月30日	140,049.44	859,023.51	2013年9月	2016年7月	970	194,836.32	2,349	1,108	3,495	8,527	1,723	100%	1,723

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	假設於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
81	西雙版納國際旅遊 度假區	西雙版納國際旅遊 度假區開發有限公司	景洪	景洪工業園區	城鎮住宅、其他 商業、文體娛樂、住宅 公共設施、醫療慈善	商業2051年9月1日 住宅2082年12月31日	1,737,566.83	1,246,563.65	2013年4月	2015年12月	3,829	432,902.97	2,509	2,099	5,770	6,148	3,482	80%	2,786
82	湘潭萬達廣場	湘潭萬達廣場 投資有限公司	湘潭	岳塘區	住宅、商業	商業2053年12月13日 住宅2083年12月13日	170,638.04	874,926.00	2013年12月	2016年12月	2,250	34,984.57	361	217	3,587	6,693	1,041	100%	1,041
83	宿州萬達廣場	宿州萬達廣場 投資有限公司	宿州	埇橋區	商住、商業商務	商業2054年4月 住宅2084年4月	163,759.17	716,100.00	2014年5月	2017年4月	2,200	4,381.49	32	101	2,510	5,119	1,289	100%	1,289
84	合肥蔚海萬達廣場	合肥蔚海萬達廣場 投資有限公司	合肥	瑤海區	商業服務業 設施和居住	商業2054年7月16日 住宅2084年7月16日	77,889.56	368,782.96	2014年7月	2017年1月	242	—	—	1	1,311	3,680	551	100%	551
85	煙台芝罘萬達廣場	煙台芝罘萬達廣場 有限公司	煙台	芝罘區	住宅、商業、公共 管理與公共服務	商業2053年7月4日 住宅2083年7月4日 2063年7月4日	210,843.10	791,300.09	2012年12月	2016年6月	3,960	126,818.60	2,506	2,759	3,592	10,486	4,070	70%	2,849
86	義島萬達廣場	義島萬達廣場 投資有限公司	義島	經濟技術 開發區	商業、住宅	商業2054年2月18日 住宅2084年2月18日	106,251.12	637,800.00	2014年6月	2017年3月	950	76,298.90	1,630	496	3,072	9,733	2,263	100%	2,263
87	徐州銅山萬達廣場	徐州銅山萬達廣場 有限公司	徐州	銅山區	城鎮住宅、 其他商業	商務金融2054年10月7日 住宅2084年10月3日	144,925.00	638,549.50	2014年9月	2017年7月	1,750	—	—	35	3,493	5,118	507	100%	507
88	遂寧萬達廣場	遂寧萬達廣場 投資有限公司	遂寧	河東新區	商業	2054年7月25日	76,987.25	291,100.00	2014年8月	2016年10月	—	—	—	10	1,334	2,321	265	100%	265

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已建 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
89	營口萬達廣場	營口萬達廣場 投資有限公司	營口	站前區	商業、住宅	商業2053年1月18日 住宅2083年1月18日	130,631.00	715,100.00	2013年3月	2016年6月	1,515	114,091.10	993	1,195	1,942	5,793	1,816	100%	1,816
90	紹興上虞萬達廣場	紹興上虞萬達廣場 投資有限公司	紹興市	上虞區	商務金融、 住宅、商業	商業2054年6月23日 住宅2084年6月23日	37,713.60	73,135.37	2014年8月	2016年4月	—	—	—	4	457	974	89	100%	89
91	湛江萬達廣場	湛江開發區萬達廣場 投資有限公司	湛江	經濟技術 開發區	商務金融業、住宅	商業2053年12月5日 住宅2083年12月5日	98,379.34	692,029.13	2013年12月	2016年9月	471	41,664.88	817	475	4,163	8,400	1,945	100%	1,945
92	漳州台商 萬達廣場	漳州台商投資區 萬達廣場投資有限公司	漳州	台商投資區	北醫零售、住宅 餐飲、商務金融、 城鎮住宅	商業2053年11月8日 住宅2083年11月8日	166,560.00	576,575.85	2014年1月	2016年9月	1,728	175,639.88	1,373	287	2,355	4,555	614	100%	614
93	長春寬城萬達廣場	長春寬城萬達廣場 有限公司	長春	寬城區	城鎮住宅、 其他商業	商業2051年3月30日 住宅2081年3月30日	27,511.00	21,402.78	2014年4月	2016年9月	—	17,843.62	158	49	97	269	103	100%	103
94	長沙明福萬達廣場	長沙明福萬達廣場 投資有限公司	長沙	開福區	商業、住宅	商業2050年7月29日 住宅2080年7月29日	121,783.47	240,961.66	2012年9月	2014年11月	—	214,924.98	3,950	1,554	364	4,416	3,506	100%	3,506
95	鄭州萬達中心	鄭州金水萬達 投資有限公司	鄭州	金水區	商服、城鎮住宅	商業2053年8月27日 住宅2083年8月27日	55,701.96	358,801.42	2013年11月	2016年4月	1,041	78,339.97	1,883	261	1,697	5,306	2,140	100%	2,140
96	重慶巴南萬達廣場	重慶萬達廣場置業 有限公司	重慶	巴南區	住宅、商服、 娛樂康體	商業2053年11月29日 住宅2063年11月29日	200,004.00	1,025,200.00	2013年11月	2017年6月	1,992	128,025.30	1,816	587	3,949	9,051	2,564	100%	2,564

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)
97	吉林昌邑萬達廣場	吉林市萬達廣場 投資有限公司	吉林市	昌邑區	城鎮住宅、批發 零售、其他商服	住宅2084年7月17日 商業2054年7月17日	198,654.33	682,990.00	2014年9月	2018年6月	2,200	—	37	3,236	5,102	684	100%	
98	東莞虎門萬達廣場	東莞虎門萬達廣場 投資有限公司	東莞	虎門鎮	普通商品住房、 商服	住宅2084年6月13日 商業2054年6月13日	110,781.80	459,000.00	2014年8月	2017年8月	945	—	11	2,612	5,748	1,272	100%	
99	寶陽萬達廣場	寶陽萬達廣場 投資有限公司	寶陽	雁江區	其他普通商品用房 及商務金融	住宅2084年6月4日 商業2054年6月4日	203,214.16	1,000,500.00	2014年7月	2018年6月	3,025	5,379.99	114	59	3,531	5,788	845	100%
100	梅州萬達廣場	梅州萬達廣場 投資有限公司	梅州	梅江區	商服、住宅	住宅2084年6月15日 商業2054年6月15日	139,969.00	707,881.93	2014年7月	2017年9月	2,634	—	10	3,491	5,473	545	100%	
101	延吉萬達廣場	延吉萬達廣場 投資有限公司	延吉	延吉	城鎮住宅、商服	商業2054年6月25日 住宅2084年6月25日	144,708.56	544,900.00	2014年6月	2017年7月	1,000	16,695.68	301	18	2,426	4,073	302	100%
102	泉州安溪萬達廣場	泉州安溪萬達廣場 投資有限公司	泉州	安溪	商住	住宅2084年6月5日 商業2054年6月5日	77,801.90	245,579.85	2014年9月	2017年8月	511	—	23	1,465	2,249	140	100%	
103	南寧萬達項目	南寧萬達茂投資 有限公司	南寧	五象新區	商業、住宅	商業2054年7月9日 住宅2084年7月9日	128,332.05	577,641.71	2014年7月	2017年11月	3,971	—	32	2,336	3,436	562	100%	
104	十堰萬達廣場	十堰萬達廣場置業 有限公司	十堰	張灣區	商業、住宅	商業2054年6月28日 住宅2084年6月28日	170,688.00	834,200.00	2014年8月	2017年11月	2,150	10,625.69	309	45	3,183	6,912	445	100%

附錄四

物業估值報告

第五類：貴集團在中國擁有的在建工程物業（續）  
於二零一四年九月三十日估值概要（續）

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	單位數量	預售面積 (平方米)	預售金額 (人民幣 百萬元)	已竣 工交付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	尚需 支付建設 成本總額 (人民幣 百萬元)	預計於 估值日期 的預計市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
105	銀川西夏萬達康揚	銀川西夏萬達康揚 有限公司	銀川	西夏區	城鎮混合住宅	商業2052年7月30日 住宅2082年7月30日	120,067.34	483,844.83	2012年10月	2015年12月	800	157,623.91	1,323	1,040	958	3,448	1,690	100%	1,690
	總計					16,874,555.87	60,988,855.25				153,542	11,774,449.61	82,115	248,806	586,700	183,500		183,500	

附註：

- (1) 青島萬達遊艇產業投資有限公司持有的青島萬達遊艇產業園項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。
- (2) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。

附錄四

物業估值報告

第六類－貴集團在中國擁有的待建土地物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 的市值 (人民幣萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣萬元)
1	大連金石國際 廣場	大連金石文化旅遊 投資有限公司	大連	金州區	城鎮住宅	2062年1月19日	196,389.00	196,389.00	310,140.00	2015年3月	2017年5月	662	80%	530
2	大連萬達中心	大連萬達商業地產 股份有限公司	大連	中山區	文體娛樂	2048年9月22日	9,996.20	9,996.20	9,996.20	2014年12月	2016年6月	33	100%	33
3	四平萬達廣場	四平萬達廣場 投資有限公司	四平	鐵東區	其他普通 商品住房	商業2053年8月16日 住宅2083年8月16日	38,010.70	38,010.70	132,899.90	2015年2月	2017年7月	67	100%	67
4	哈爾濱萬達城	哈爾濱萬達城 投資有限公司	哈爾濱	松北區	住宅、商服	商業2053年7月1日 住宅2083年7月1日	972,737.50	972,737.50	2,007,095.69	2014年11月	2019年5月	1,609	100%	1,609
5	合肥萬達城	合肥萬達城 投資有限公司	合肥	濱湖新區	商業(娛樂康體) 住宅	商業2054年4月24日 住宅2084年4月24日	655,680.00	410,343.11	770,469.49	2015年3月	2021年4月	973	100%	973
6	濟南高新萬達廣場	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	濟南	高新區	商辦金融	商業2054年5月3日 住宅2084年5月3日	21,010.00	21,010.00	164,700.00	2014年12月	2017年2月	256	100%	256
7	無錫萬達城	無錫萬達城 投資有限公司	無錫	濱湖區	批發零售、娛樂 康體、城鎮住宅	商業2054年9月10日 住宅2084年9月10日	447,016.00	441,202.00	342,803.70	2015年2月	2016年10月	1,196	100%	1,196
8	綿陽經開萬達廣場	綿陽經開萬達廣場 投資有限公司	綿陽	涪城區	城鎮混合住宅	商業2052年11月26日 住宅2082年11月26日	40,366.28	40,366.28	213,200.00	2014年12月	2016年10月	287	100%	287
9	合肥裕海萬達廣場	合肥裕海萬達廣場 投資有限公司	合肥	裕海區	商業服務業 設施和居住	商業2054年7月16日 住宅2084年7月16日	72,014.28	72,014.28	377,350.71	2014年11月	2017年5月	511	100%	511

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。

附錄四

物業估值報告

第六類－貴集團在中國擁有的待建土地物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣百萬元)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣百萬元)
10	青島萬達遊艇產業園	青島萬達遊艇產業投資有限公司	青島	黃島區	工業、醫衛 經營、城鎮 住宅	工業2063年9月11日 住宅2083年9月11日 醫衛經營2063年9月11日	875,892.00	875,892.00	2,668,709.50	2014年10月	2022年3月	3,017	3,017
11	呼和浩特回民區萬達廣場	呼和浩特萬達廣場置業有限公司	呼和浩特	回民區	住宅兼容商業	商業2054年7月15日 住宅2084年7月15日	115,392.53	115,392.53	591,100.00	2015年1月	2018年9月	504	504
12	瀋陽鐵西萬達廣場	瀋陽萬達房地產有限公司	瀋陽	鐵西區	城鎮混合住宅	2056年11月1日	8,967.82	8,967.82	46,000.00	2014年10月	2017年9月	151	151
13	太原龍湖萬達廣場	太原萬達廣場有限公司	太原	杏花嶺區	城鎮住宅、 商務金融、 商業、科教	商業2047年9月14日 住宅2057年9月14日	49,764.49	49,764.49	26,601.00	2015年3月	2016年7月	78	78
14	青島萬達東方影都	青島萬達東方影都投資有限公司	青島	黃島區	住宅、商業、 娛樂、醫衛、 經營、科教	商業2084年9月9日 住宅2054年9月9日	2,096,761.00	495,287.00	3,373,602.30	2015年3月	2017年2月	4,581	4,581
15	泉州安溪萬達廣場	泉州安溪萬達廣場投資有限公司	泉州	安溪縣	商住	商業2054年6月5日 住宅2084年6月5日	55,640.53	55,640.53	275,490.88	2015年1月	2018年6月	132	132

附錄四

物業估值報告

第六類一貴集團在中國擁有的待建土地物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 的市值 (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣百萬元)
16	西豐版納國際旅遊 度假區	西豐版納國際 旅遊度假區開發 有限公司	景洪	景洪工業園區	城鎮住宅、 其他普通商品 住宅、文體娛樂、 住戶、其他商業、 科教、其他商業、 公共設施、工業	商業2051年10月12日 住宅2083年5月8日	1,628,969.57	1,432,241.44	3,219,855.76	2014年10月	2022年7月	1,419	80%	1,135
17	丹東萬達廣場	丹東萬達廣場 有限公司	丹東	振興區	其他普通商品 住房、商務金融	商業2052年6月15日 住宅2082年6月15日	97,245.00	94,198.92	373,950.00	2014年10月	2017年9月	448	100%	448
18	紹興上虞萬達廣場	紹興上虞萬達廣場 投資有限公司	紹興	上虞區	批發零售、商務 金融、住宅	商業2054年6月23日 住宅2084年6月23日	140,815.60	140,815.60	601,631.35	2014年11月	2017年9月	502	100%	502
19	南昌萬達城	南昌萬達城 投資有限公司	南昌	紅谷灘新區	商業、商務、 居住、旅館、 娛樂	商業2053年8月5日 住宅2083年8月5日	2,109,663.37	1,281,161.00	3,329,683.90	2015年6月	2016年9月	2,796	100%	2,796
20	譚賢萬達廣場	譚賢萬達廣場 投資有限公司	紹興	譚賢市	商業、住宅	商業2054年9月28日 住宅2084年9月28日	166,021.00	166,021.00	581,073.50	2014年10月	2017年9月	462	100%	462
21	昆山萬達廣場	昆山萬達廣場 投資有限公司	昆山	周市鎮	商業、辦公、 住宅	商業2054年8月5日 住宅2084年8月5日	93,788.60	93,788.60	426,050.00	2014年11月	2017年8月	296	100%	296
22	南寧萬達項目	南寧萬達茂 投資有限公司	南寧	五象新區	城鎮住宅、 批發零售	商業2054年6月15日 住宅2084年6月15日	212,128.00	212,128.00	235,287.00	2014年10月	2017年3月	380	100%	380

附錄四

物業估值報告

第六類－貴集團在中國擁有的待建土地物業(續)  
於二零一四年九月三十日估值概要(續)

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地使用權 終止年限	土地面積 (根據 土地合同)	土地面積 (根據土地證)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份 及月份	預定 竣工年份 及月份	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (人民幣百萬元)
23	長春汽車城 萬達廣場	長春汽車城 萬達廣場 投資有限公司	長春	汽車經濟 技術產業 開發區	住宅、商務 及金融	商業2054年9月13日 住宅2084年9月13日	178,974.00	—	680,900.00	2015年9月	2018年9月	832	100%	832
24	上海青浦萬達項目 附註(4)	上海青浦萬大茂 投資有限公司	上海	青浦區	商業、辦公、 住宅	商業2054年10月16日 辦公2064年10月16日 住宅2084年10月16日	88,801.80	—	455,148.99	2015年10月	2018年10月	無商業價值	100%	無商業價值
	總計						10,372,045.27	7,223,368.00	21,213,739.87			21,192		20,776

附註：

- (1) 大連金石文化旅游投資有限公司持有的大連金石國際度假區項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。
- (2) 青島萬達遊艇產業投資有限公司持有的青島萬達遊艇產業園項目已於二零一四年十月三十日完成剝離。
- (3) 西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司持有的西雙版納國際旅遊度假區項目已於二零一四年十月二十四日完成剝離。
- (4) 於估值日，上海青浦萬達項目已經簽訂國有土地使用權出讓合同，但未足額繳納土地出讓金，我們並未賦予該物業商業價值。倘若貴集團就該物業足額繳納土地出讓金，該物業於二零一四年九月三十日現狀下之市場價值為人民幣976,000,000元(貴集團應佔100%權益；人民幣976,000,000元)。

附錄四

物業估值報告

第七類：貴集團在英國擁有的重建物業  
於二零一四年九月三十日估值概要

序號	項目名稱	項目公司	城市	地區	土地用途	土地擁有權	土地面積 (平方米)	可建 建築面積 (平方米)	開工年份	竣工年份	於估值日 現況下 的市值 (百萬英鎊)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日 現況下 貴集團 應佔市值 (百萬英鎊)
1	九橡翰街1號， 郵編SW8 5NQ	Wanda (One) UK Limited	倫敦	旺茲沃思區	住宅、商業、寫字樓、 酒店	永久產權	8,400.00	106,836.00	2015年	2018年	133	79%	105
	總計						8,400.00	106,836.00			133		105

附註：

(1) 第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,329百萬元。本集團應佔第七類物業於估值日期的市值約為人民幣1,049百萬元。我們估值所採用的匯率為1英鎊兌換人民幣9.99元，即中國銀行於估值日期頒佈的中間匯率。

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。

## 附錄五

## 市場報告

獨立市場顧問戴德梁行有限公司獲本公司委聘，就中國物業及商業綜合體市場編製報告，以供納入本[編纂]。

本公司於本[編纂]內載入戴德梁行市場報告，乃因本公司相信該資料有助投資者了解本公司的業務營運及大部分物業現時所在的中國境內物業及商業綜合體市場。本公司已就戴德梁行有限公司提供的服務支付合共人民幣750,000元。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

### 引言

戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）受大連萬達商業地產股份有限公司（「貴公司」）委聘，就北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州、宜昌、青島及無錫的地產及經濟市場提供獨立市場報告（「市場報告」）。本市場報告乃為載入貴公司[編纂]（「[編纂]」）而編製，有關資料將構成貴公司上市[編纂]的一部分。

### 委任日期

委聘戴德梁行的合約於二零一四年六月三十日訂立，議定費用為人民幣750,000元。本報告包含反映截至二零一四年六月的市場狀況的資料、估計及假設。

戴德梁行是世界上最大的房地產諮詢公司之一，在全球52個國家設有208個辦事處，擁有超過27,000名僱員，提供當地專業知識。

## 服務範圍

我們的市場研究範圍，包括以下內容：

- *中國經濟概覽*

中國主要經濟指標、零售業指標

- *中國房地產市場概覽*

房地產市場主要指標、房地產政策對市場的影響、中國房地產市場發展歷程

- *中國大型商業綜合體市場分析*

中國大型商業綜合體市場概覽、市場地位、市場規模及分佈、發展動力、市場競爭、未來供應及購物中心市場分析

- *旅遊、文化旅遊及酒店市場概述*

旅遊市場概述、文化旅遊市場概述、豪華酒店業市場概述

- *地區經濟及房地產市場概述*

北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州、宜昌、青島及無錫等城市的城市概覽、城市經濟概覽及城市房地產市場概覽

## 金錢利益關係聲明

我們確認，戴德梁行於市場上並無擁有可對進行適當評估構成衝突或可被合理視作能對我們表達中立意見的能力構成影響的任何金錢利益或其他利益。這一立場在本市場報告須達成的目的獲完成前將保持不變。

## 所用資料

我們的報告乃基於對市場進行研究、貴公司所提供的若干資料以及戴德梁行的行業知識而形成的資料，這些資料是我們結論及估計結果的不可分割部分。我們亦就本市場報告從多種途徑獲取數據及資料。儘管在應用有關資料時我們已進行審慎考慮，但戴德梁行並無責任對有關資料的準確性或正確性作出保證或聲明。我們亦無責任就刊發日期後發生的事件及情況而對本市場報告作出更新。本市場報告內容客觀，並無有意偏向貴公司。

假設

本市場報告乃根據市場所知現狀及未來可能發生的市場狀況而編製。關於商業綜合體市場未來供求狀況的估計未必會實現，而未預料的事件及情況亦可能會發生，因此，實際結果或與我們的估計有異，且差異或屬重大。我們強調，對未來市場情況及前景的估計應被視為可能性而非絕對確定性的指示性評價。

主要結果及結論部分基於以下重要假設：

- 不會出現對中國，尤其是北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州、宜昌、青島及無錫的整體信心構成重大影響，以致對商業活動、遊客人數、國內旅遊造成損害的政治或行政事態。
- 能持續可靠地供應／配備令終端使用者滿意的淡水、污水處理、電力及燃氣等配套基礎設施。
- 維持及提供往來北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州、宜昌、青島及無錫的現有交通系統，和這些城市市內的現有交通系統以滿足城市交通順暢的要求。
- 中國，尤其是北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州、宜昌、青島及無錫的主要貿易、投資者及旅客來源地的經濟在近期不會出現重大持續的衰退。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司

中國  
北京市  
朝陽區  
建國路93號  
萬達大廈B座21-25層

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
理學碩士  
香港測量師學會會員  
謹啟

[編纂]

附註：

陳家輝於一九九二年獲選為香港測量師學會專業會員。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國及歐洲物業行業的多個領域擁有逾27年經驗。陳先生一直以來在中國及歐洲為物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關的工作。

## 1. 中國經濟概覽

### 1.1 主要經濟指標

#### 概覽

過去幾年中，中國經濟環境雖然受到世界經濟環境動盪的影響，但在各種宏觀政策調控的積極影響下，中國GDP仍然保持高位增長，由二零零七年的人民幣265,810.3億元增至二零一三年的人民幣568,845.2億元，複合年增長率達到13.5%。根據中國國家統計局的資料，中國在二零一零年第二季度的名義GDP方面超越日本，成為全球第二大經濟體。

在政府宏觀經濟政策的引導和推動下，固定資產投資保持了穩步增長的態勢，二零一三年全社會固定資產投資額達到人民幣447,074億元。中國城鎮居民人均可支配收入自二零零七年的人民幣13,786元，於二零一三年底大幅增至人民幣26,955元。可支配收入的強勢增長顯示出城鎮居民的消費意願逐步增強，且購買力顯著提高。

表1.1中國主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP (人民幣十億元) ....	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,151.3	47,310.4	51,947.0	56,884.5	13.5%
全社會固定 資產投資 (人民幣十億元) ....	13,732.4	17,282.8	22,459.9	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,707.4	21.7%
外商直接投資 (十億美元) .....	74.8	92.4	90.0	105.7	116.0	111.7	117.6	7.8%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.1	11.8%

資料來源：中國國家統計局

### 1.2 零售業經濟指標

#### 概覽

根據中國政府發佈的《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，刺激內需將成為中國政府一項長期的戰略目標，把過去依賴投資和出口的經濟模式轉變為側重國內消費模式，而消費將成為中國經濟增長的最大驅動力。

表1.2中國零售業主要經濟指標

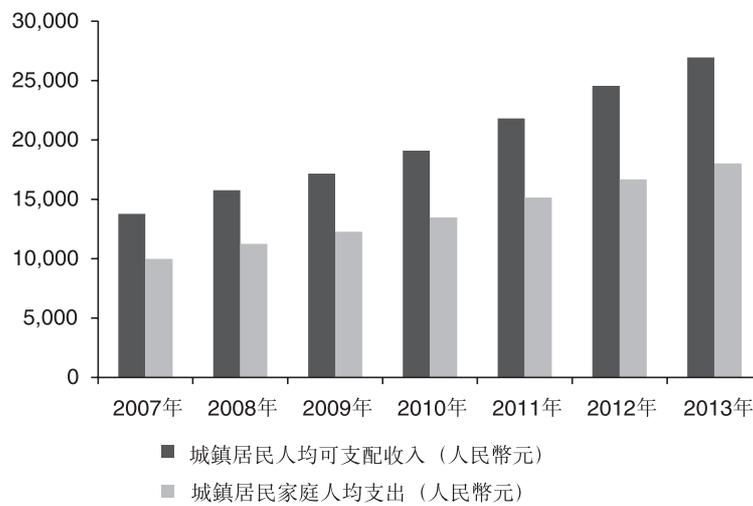
	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
社會商品零售總額 (人民幣十億元) ....	9,357.2	11,483.0	13,267.8	15,699.8	18,391.9	21,030.7	23,781.0	16.8%
城鎮居民家庭 人均消費性支出 (人民幣元) .....	9,997.5	11,242.9	12,264.6	13,471.5	15,160.9	16,674.3	18,022.6	10.3%
農村居民家庭 平均每人現金 消費支出 (人民幣元) .....	2,767.1	3,159.4	3,504.8	3,859.3	4,733.4	5,414.5	6,112.9	14.1%

資料來源：中國國家統計局

中國經濟的高速持續增長為消費品市場的發展創造了有利的環境和條件，社會消費品零售總額由二零零七年的人民幣93,572億元增至二零一三年的人民幣237,810億元。《國內貿易發展“十二五”規劃》中預計二零一五年中國社會消費品零售總額可達人民幣30萬億元，到二零二零年，中國的消費規模進一步擴大，服務消費比重也會相應提高，社會消費品零售總額將突破人民幣50萬億元，消費對國民經濟的拉動作用將進一步增強。

中國城鎮居民家庭人均現金消費支出由二零零七年的人民幣9,998元增長至二零一三年人民幣18,023元。城鎮居民支出的增加主要由於居民消費觀念的轉變及城鎮居民收入的穩定增加所致。與農村居民家庭平均消費支出相比，城鎮人口的消費仍是國內消費增長的主要動力和來源。

圖1.1 中國城鎮居民人均可支配收入及支出



資料來源：中國國家統計局

### 1.3 建築材料過往價格走勢及勞工成本

#### 原材料

原材料、燃料和動力採購價格指數（「PPIRM」）是預測建設成本常用的風向標，對房地產開發商而言特別重要。中國國家統計局的一份報告顯示，PPIRM的建築原材料於二零零八年至二零一三年期間發生波動。峰值出現於二零零八年，指數值為109.5，緊隨其後的指數值為二零一一年的108.4。然而，建築原材料價格於二零一二年大幅下降至99.7的指數值。於二零一三年，指數繼續下降至98.7。總體而言，原材料的價格會隨著經濟、政治和社會的變化而按年波動。下表載列所示期間有關建築材料的原材料、燃料和動力採購價格指數：

原材料	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
原材料、燃料和動力採購 價格指數（「PPIRM」）－ 建築材料 .....	109.5	101.1	103.8	108.4	99.7	98.7

資料來源：中國國家統計局

### 鋼材價格

於二零零八年至二零一三年期間，中國鋼材價格出現波動。鋼材產品價格指數由二零零八年的3,690開始上升，至二零一零年達致最高值4,760，隨後開始下降，至二零一三年底降至3,600。下表載列所示期間的鋼材產品價格指數：

鋼材	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
鋼材產品價格指數 .....	3,690	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司

### 水泥價格

於二零零八年至二零一三年期間，中國水泥價格出現波動。中國生產者物價指數－水泥生產由二零零八年的111下降至二零一三年的94.7。下表載列所示期間的中國生產者物價指數－水泥生產：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
中國生產者物價指數－ 水泥生產 .....	111.0	95.3	112.2	112.3	92.2	94.7

資料來源：彭博社

### 勞工成本

戴德梁行採用市區建築及物業行業受僱工人的平均年工資水平反映中國的勞工成本。

#### 建築及物業行業工人的平均工資水平

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
物業行業市區工人的 平均工資水平(人民幣元) .....	30,118	32,242	35,870	42,837	46,764	51,048
建築行業市區工人的 平均工資水平(人民幣元) .....	21,223	24,161	27,529	32,103	36,483	42,072

資料來源：中國國家統計局

## 2. 中國房地產市場概覽

### 2.1 中國房地產市場主要指標

依靠中國經濟的快速增長、國內投資及消費的拉動作用，中國房地產市場增長迅速。房地產開發項目投資總額由二零零七年的人民幣25,288.84億元增長至二零一三年的人民幣86,013.38億元。根據中國國家統計局發佈的數據，二零一三年，中國房地產竣工總面積為

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

## 附錄五

## 市場報告

346,117.07萬平方米，房屋施工面積為1,353,127.19萬平方米，商品房銷售總面積130,550.59萬平方米，均較二零零七年有較大幅度增長。同一時期，得益於投資者對房地產市場需求的增加，商品房銷售量價齊漲，商品房平均銷售價格由二零零七年的每平方米人民幣3,863.9元增至二零一二年的每平方米人民幣5,791.0元，而商品房銷售額則由二零零七年的人民幣29,889.12億元增長至二零一三年的人民幣81,428.28億元，增幅分別達到50%和172%。

表2.1中國房地產市場主要指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 2007年- (2013年)
房地產開發項目								
投資總額 (人民幣十億元) ....	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	22.6%
竣工總面積 (百萬平方米)** .....	2,384.3	2,603.1	3,021.2	2,785.6	3,290.7	3,355.0	3,461.2	6.4%
施工總面積 (百萬平方米) .....	5,485.4	6,322.6	7,541.9	8,440.6	10,355.2	11,672.4	13,531.3	16.2%
物業開發商完成的 物業總面積 (百萬平方米)** .....	606.1	665.4	726.8	787.4	926.2	994.2	1,014.3	9.0%
物業開發商建設中的 物業總面積 (百萬平方米) .....	2,363.2	2,832.7	3,203.7	4,053.6	5,067.8	5,734.2	6,655.7	18.8%
商品房銷售總面積 (百萬平方米) .....	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	1,305.5	9.1%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ....	2,988.9	2,506.8	4,435.5	5,272.1	5,858.9	6,445.6	8,142.8	18.2%
商品房平均銷售 價格(人民幣元/ 平方米) .....	3,863.9	3,800.0	4,681.0	5,032.0	5,357.1	5,791.0	—	8.4%*
商業營業用房 銷售面積 (百萬平方米) .....	46.4	42.1	53.3	69.9	78.7	77.6	—	10.5%*

資料來源：中國國家統計局

\* 按二零零七年至二零一二年計算的複合年增長率

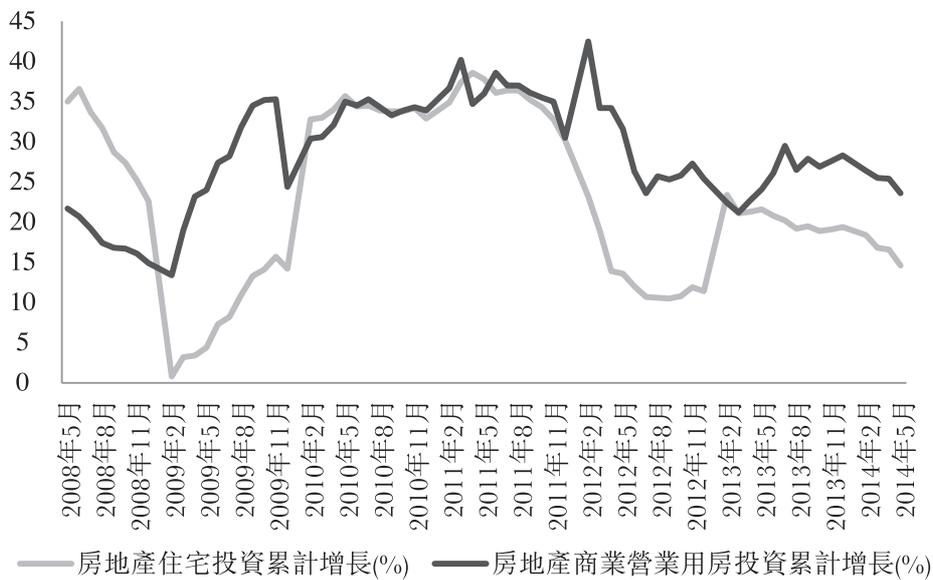
\*\* 「竣工總面積」包括基礎設施、公共設施及政府建設的公用物業，而「物業開發商完成的物業總面積」包括專門用於銷售而建設的物業。

### 2.3 房地產行業政策對商業地產市場的影響

近年來，中國政府針對國內房地產市場，尤其是住宅市場出台了一系列調控政策，投資、投機性購房得到有效抑制，房地產市場逐步平穩。伴隨著房地產市場顯露出下行趨勢，政府的樓市調控政策也出現了新的變化。二零一四年年初，中央政府提出對房地產市場要因城因地分類進行調控，抑制投機、投資性需求，促進房地產市場平穩健康發展的思路後，地方政府紛紛釋放出放鬆調控的信號，包括濟南、海口、杭州、蘇州、徐州、溫州等十多個城市鬆綁了限購政策。據不完全統計，截至七月末，全國46個樓市限購城市中，已經有24個城市放鬆或取消限購措施，其中官方明確宣佈鬆綁的有10個城市。我們預計未來一段時間內政策限制和放鬆將會並存。對於投資、投機需求，政府依然會採取嚴控打壓的態度，而對首套房和自用住房將會以引導和刺激需求為主。另一方面，由於商業綜合體既能滿足地方政府對GDP的追求，又可以提升城市形象，增加政府稅收，促進當地就業，相對住宅市場的嚴控，地方政府對商業地產尤其是商業綜合體的開發管控較為寬鬆。

政府在住宅市場的調控使開發商及投資者紛紛涌入政策相對寬鬆且投資回報率更高的商業地產市場，推動了商業地產投資額的持續增長。從房地產開發投資完成額累計同比數據來看，二零零九年起，商業營業性用房的投資額同比增長率開始超過住宅增長率。國家統計局的數據顯示，二零零九年以來，商業營業性用房投資累計增長幅度一直保持在20%以上；二零一二年之後，住宅投資增長率放緩，商業投資增長率一直處於住宅投資增長率之上。

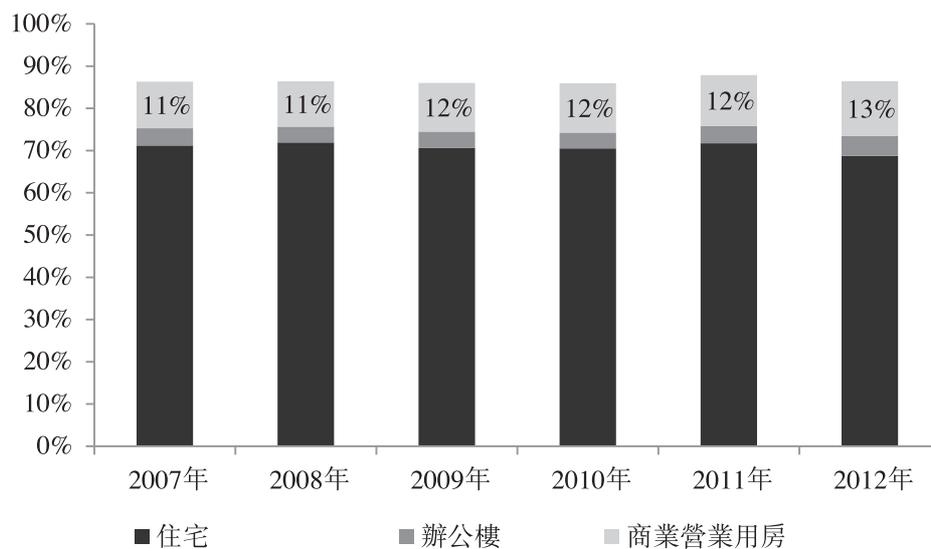
圖2.1各業態投資累計增長率



資料來源：中國國家統計局

儘管商業地產的投資增長率在近些年增幅明顯，但投資總量在房地產行業總投資額中所佔比例仍然較低。

圖2.2商業營業用房完成投資額佔比



資料來源：中國國家統計局

## 2.4 中國房地產市場發展歷程

中國在一九八七年首次提出建立房地產市場，隨後商品房建設、銷售、購買以及存量房買賣和租賃活動不斷出現，逐步形成了新建商品房買賣和存量房買賣、租賃市場。

一九九二年，中國許多地區掀起了房地產熱潮，房地產開發公司數量開始增加，房地產開發投資高速增長。隨著一九九三年下半年宏觀調控的開始，政府先後出台了《關於繼續加強固定資產投資宏觀調控的通知》、《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》、《城市房地產管理法》等文件，加強房地產市場管理。

從一九九八年開始，中國停止了住房實物分配制度，各項刺激住房二級市場的稅費減免等優惠政策紛紛出台，住房建設加快。這同時也直接刺激了商品房市場的發展，住房價格與成交量均有平穩增長，中國房地產市場和房地產業進入穩步上升時期。

二零零三年以後，房地產投資快速增長，市場持續過熱。為了穩定市場，政府頻繁出台了多項政策措施對房地產市場進行調控。二零零八年國際金融危機後，中國房地產市場呈現快速增長態勢，政府先後出台了「國十一條」、「國十條」、「新國五條」等宏觀調控政策為房地產市場降溫，同時政府運用加大住房保障制度建設、採取從嚴從緊的建設用地供應政策等手段，保障房地產市場健康發展。

## 3. 中國大型商業綜合體市場分析

### 3.1 概覽

隨著中國城市規模的擴張、城市人口的集聚和居民收入的快速增長，消費者對商業的需求愈發旺盛。與此同時，建設多樣化商業綜合體項目成為各地區政府提升居民人居環境，提高城市生活質量的重要途徑之一。

戴德梁行將「大型商業綜合體」定義為總建築面積超過300,000平方米，包括持有型商業以及辦公、住宅、酒店、展覽等功能中兩種以上功能，且持有面積超過總建築面積50%的房地產開發項目。

### 3.2 市場地位

萬達商業地產的業務在一九八八年始於大連。貴公司是中國最早成立的房地產開發商之一，也是最早一批參與舊城改造項目的房地產公司。一九九三年在廣州註冊公司後，萬達商業地產開始在全國範圍開發房地產項目，成為國內最早跨區域發展的房地產企業之一。根據中國房地產業協會二零一四年發佈的《中國房地產開發企業商業地產綜合排名》，萬達商業地產是中國排名第一的商業地產開發商。

表3.1中國房地產開發企業商業地產綜合排名

排名	企業名稱
1 .....	萬達商業地產
2 .....	寶龍地產
3 .....	卓越集團
4 .....	富力地產
5 .....	奧克斯
6 .....	五洲國際
7 .....	鵬欣集團
8 .....	大信置業
9 .....	喜地山置業
10 .....	奧園地產

資料來源：中國房地產業協會

數據截至二零一四年三月二十六日

萬達商業地產是萬達集團旗下商業地產投資及運營的唯一業務平台，二零零零年開始進行商業地產開發，是中國最早一批進入商業地產開發領域的企業。在歷經單一商業物業及多用途綜合物業的商業模式後，萬達商業地產在二零零五年前後推出大型多用途綜合體產品，成為中國最早從事商業綜合體開發的房地產企業之一。隨著中國商業地產市場的不斷發展升級，萬達商業地產在二零一一年左右提出重點發展體驗式消費的規劃，是體驗式消費最早的倡導者和實踐者之一。截至二零一四年六月三十日，萬達商業地產在全國範圍內擁有89個已開業的購物中心，在開業以來已基本達到滿租狀態，其持有投資物業面積約1,473萬平方米，二零一三年物業租金及管理費收入人民幣84.8億元，年客流量達到12.3億人次，是中國第一大商業房地產開發商、運營商及業主。

表3.2萬達商業地產與中國(包括香港)領先的房地產企業  
持有投資物業面積對比

排名	企業名稱	持有投資物業面積(萬平方米)
1 .....	萬達商業地產*	1,473
2 .....	新鴻基地產	375
3 .....	綠地集團	300
4 .....	新世界中國地產	246
5 .....	華潤置地	229
6 .....	九龍倉集團	214
7 .....	恒隆地產	206
8 .....	深國投商置	200
9 .....	寶龍地產	179
10 .....	恒大地產	167

資料來源：戴德梁行

\* 數據截至二零一四年六月三十日

同時，萬達商業地產也是中國銷售收入最高的房地產企業之一，二零一三年其合同銷售額在中國房地產企業中排名第三。

表3.3中國房地產企業二零一三年合同銷售額排名

排名	企業名稱	銷售額(人民幣億元)
1 .....	萬科地產	1,776
2 .....	綠地集團	1,625
3 .....	萬達商業地產	1,263
4 .....	保利地產	1,251
5 .....	中海地產	1,103

資料來源：戴德梁行、中國指數研究院

按銷售面積計算，二零一三年萬達商業地產實現銷售面積為6.29百萬平方米，排名在五大企業之外。

表3.4中國房地產企業二零一三年銷售面積排名

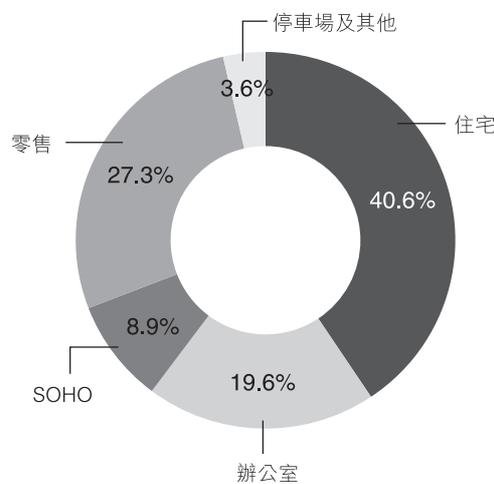
名稱	企業名稱	銷售面積(百萬平方米)
1 .....	綠地集團	16.6
2 .....	碧桂園	15.9
3 .....	萬科地產	14.9
4 .....	恒大地產	14.9
5 .....	保利地產	10.6

資料來源：戴德梁行、開發商年報及綠地集團披露營運數據

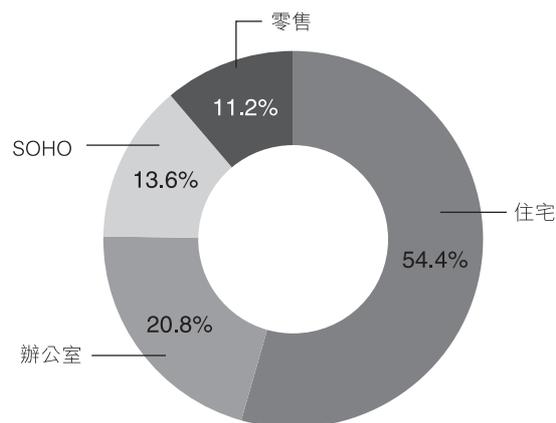
除萬達商業地產外，上述兩個排名表列示的所有物業開發商的業務均集中於住宅物業開發。貴公司的大部分直接競爭對手(即專注於商業物業運營及開發的開發商)在規模、銷售面積及收益方面與貴公司均不屬於同一級別。因此，只有業內銷售收入水平與貴公司相近的頂尖物業開發商才具有可比性。

根據萬達商業地產提供的資料，二零一三年貴公司的住宅物業銷售收益佔總銷售收益的40.6%，約為人民幣30,457百萬元，而萬達商業地產的住宅物業銷售面積則佔總銷售面積的54.4%，為3.4百萬平方米。

萬達商業地產於二零一三年按物業類型劃分的銷售收益明細



萬達商業地產於二零一三年按物業類型劃分的銷售面積明細



與該等專門從事住宅物業開發的物業開發商比較，萬達商業地產來自銷售住宅物業的銷售收益及銷售面積均相對較少。

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。

## 附錄五

## 市場報告

按經營面積計算，萬達商業地產為中國最大商業地產運營商。

**表3.5二零一三年按經營面積計算中國商業地產運營商排名**

排名	企業名稱	經營面積(萬平方米)
1 .....	萬達商業地產	1,473
2 .....	上海友誼	600
3 .....	大商集團	400
4 .....	山東銀座	260
5 .....	北京華聯集團	225
6 .....	銀泰百貨	212
7 .....	天虹百貨	195
8 .....	重慶百貨	174
9 .....	新世界百貨中國	165
10 .....	百盛商業集團	160

資料來源：戴德梁行、運營商的年報

數據截至二零一四年六月三十日

從全球範圍看，按持有物業面積計算，萬達商業地產是全球第二大商業地產業主和運營商。

**表3.6全球商業房地產公司持有投資物業面積排名**

排名	企業名稱	持有投資物業面積(萬平方米)
1 .....	西蒙集團*	2,248
2 .....	萬達商業地產	1,473
3 .....	GGP	1,161
4 .....	金科房地產**	1,124
5 .....	西田集團	843

資料來源：戴德梁行

\* 數據截至二零一四年三月三十一日

\*\* 數據截至二零一四年六月三十日

**表3.7二零一三年按經營面積計算全球零售運營商排名**

排名	企業名稱	經營面積(萬平方米)
1 .....	西爾斯百貨	2,170
2 .....	萬達商業地產	1,473
3 .....	梅西百貨	1,395
4 .....	杰西潘尼百貨	1,027
5 .....	科爾士百貨	777

資料來源：戴德梁行、運營商的年報

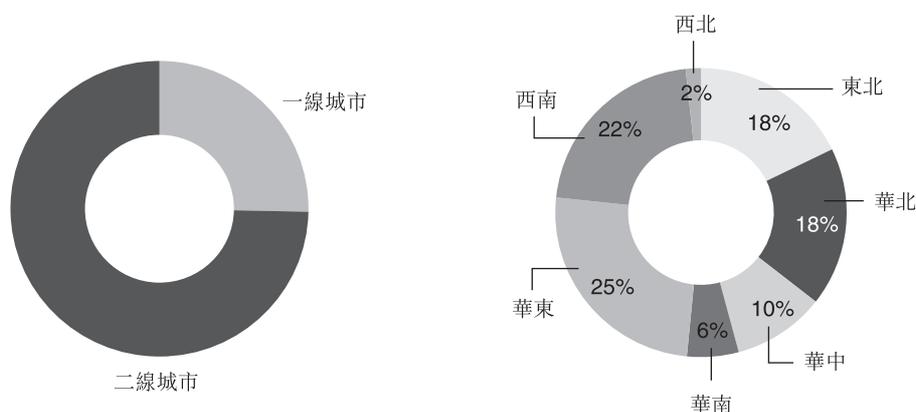
數據截至二零一四年六月三十日

### 3.3 市場規模及分佈

通過戴德梁行對中國19個重點一、二線城市<sup>1</sup>大型商業綜合體市場的調研，截至二零一四年六月底，調查所涉及的19個大中型城市中，已開業的大型商業綜合體項目約183個，總規模約11,554萬平方米。萬達商業地產旗下已開業的商業綜合體面積為1,470萬平方米，約佔市場總存量的12.7%。

萬達商業地產於二線城市中大型商業綜合體的存量超過總存量的75%，而傳統一線城市北京、上海、廣州和深圳的大型商業綜合體的存量只佔約25%。從區域分佈看，約四分之一的現有大型商業綜合體都集中於華東地區，包括上海、南京、合肥等地。

圖3.1一、二線城市大型商業綜合體項目分佈



資料來源：戴德梁行

我們觀察到在中國的二線城市中，大多數城市當前的經濟實力、人口構成、經濟發展方向與一、二線城市相比存在一定差異。因此，商業模式相對落後，商業形式仍以傳統百貨為主。雖然地方政府在政策上對商業綜合體的發展有所傾斜，但受到經濟及市場環境的制約，二線城市中大部分商業綜合體項目都以住宅、寫字樓等銷售型業態為主，真正意義上的大型商業綜合體數量依然十分有限。隨著一、二線城市商業市場的競爭不斷加劇，二線城市<sup>2</sup>未來將成為大型商業綜合體擴張的主要市場目標。

<sup>1</sup> 戴德梁行將北京、上海、深圳及廣州定義為一線城市，其他直轄市、經濟發達的省會城市、副省級城市、區域中心及經濟發達的計劃單列市定義為二線城市。

<sup>2</sup> 戴德梁行對二線城市的定義為經濟發展較好的省會、經濟發達的地級市以及經濟強市。

### 3.4 商業綜合體的發展動力

#### 城鎮化進程及人口增長

改革開放以來，伴隨著工業化進程加速，中國的城鎮化經歷了一個起點低、速度快的發展過程。根據二零一零年全國第六次人口普查的數據，中國的城市數量在一九七八年至二零一零年間增長近3.5倍，從193個增加到二零一零年的658個。

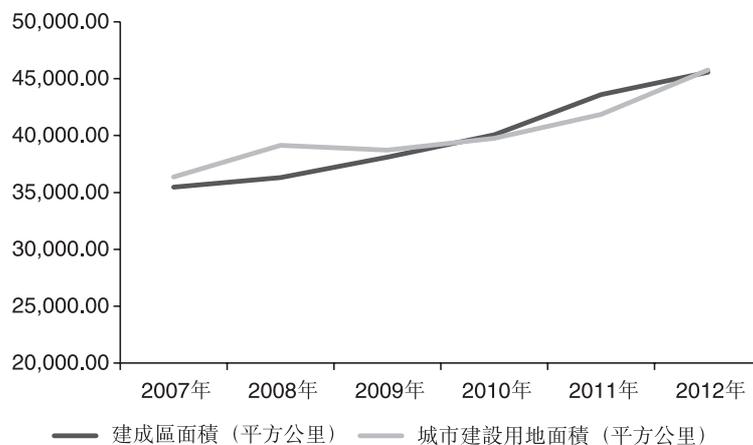
表3.8中國城市數量及人口規模變化情況

城市	1978年	2010年
1000萬以上人口城市 .....	0	6
500-1000萬人口城市 .....	2	10
300-500萬人口城市 .....	2	21
100-300萬人口城市 .....	25	103
50-100萬人口城市 .....	35	138
50萬以下人口城市 .....	129	380
總計 .....	<b>193</b>	<b>658</b>

資料來源：二零一零年全國第六次人口普查

與此同時，中國城市的規模也在加速擴張，二零一二年全國建成區面積和城市建設用地面積已經分別達到45,566平方公里和45,751平方公里，從二零零七年至今分別增長約28%和26%。

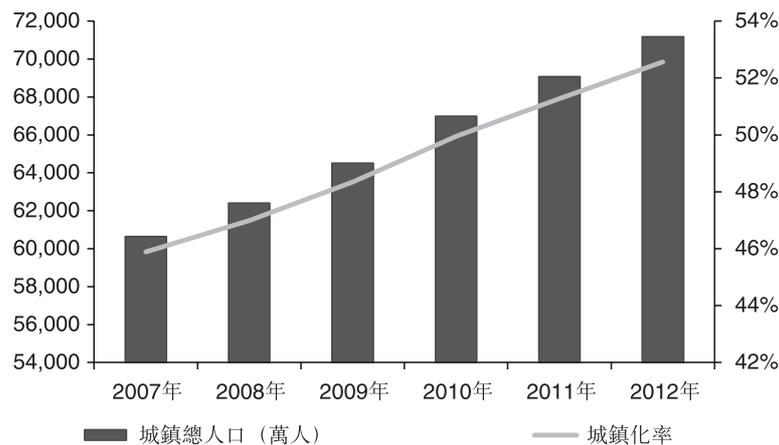
圖3.2中國城市建成區及建設用地面積



資料來源：中國國家統計局

過去10年來，中國城鎮化比例以每年1至1.5個百分點的速度推進，到二零一二年已經達到52.57%。每增長1個百分點，意味著約有1,300萬人口涌進城市，無疑將為中國城市帶來巨大的住房和消費需求。而根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(2014至2020年)》，中國的城鎮化水平和質量在未來一段時間內將穩步提升，預計到二零二零年中國城鎮人口的城鎮化率將達到60%。

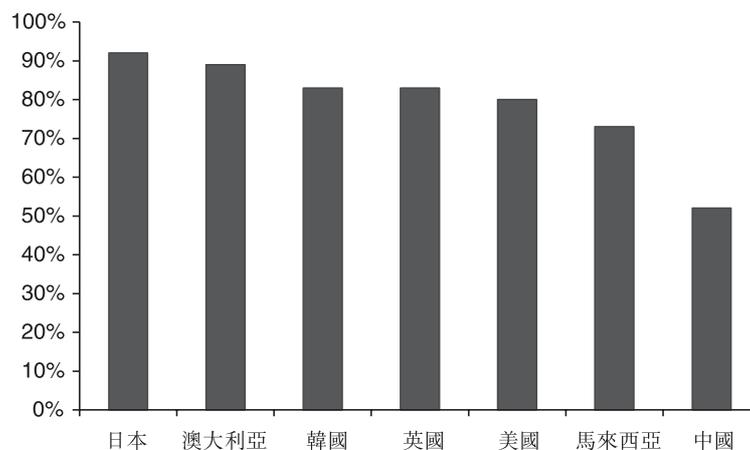
圖3.3 中國城鎮總人口及城鎮化率



資料來源：中國國家統計局

雖然中國的城鎮化進程加速明顯，但與發達國家和亞洲其他主要國家相比，中國的城鎮化水平仍然偏低。伴隨著中國經濟的穩步增長，城鎮化率的進一步提高已經成為中國未來發展的長期趨勢。

圖3.4 2013年主要國家城鎮化率對比



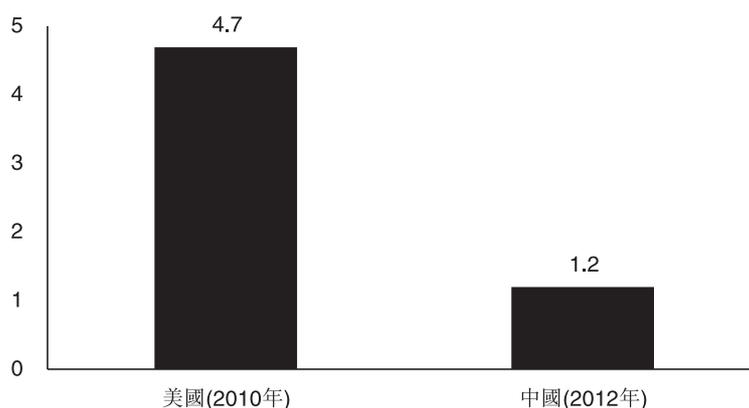
資料來源：世界銀行

未來城鎮化進程帶來的人口流動仍然是中國房地產行業發展的推動力，而在這一過程中，商業地產將成為推動力量。商業地產尤其是商業綜合體將成為刺激消費，拉動投資的重要發展動力。

### 消費結構升級

作為一個擁有13億多人口且經濟保持持續穩定增長的國家，中國擁有規模龐大並具有巨大發展潛力的消費市場。波士頓諮詢公司發佈的研究報告顯示，二零一一年中國市場的消費總額已經佔到全球消費總額的5%以上，僅次於美國、日本、德國和英國等發達國家市場。受到中國市場未來增長潛力巨大的積極影響，到二零一五年這一比例將增加到14%，成為僅次於美國的全球第二大消費市場。而從人均商業面積來看，目前中國的人均商業面積約為1.2平方米，與美國等發達國家的人均商業面積相比仍然處於較低水平，與消費大國的地位不相符。

圖3.5中國與美國人均商業面積對比(平方米)



資料來源：戴德梁行、Urbis

中國市場的快速增長主要得益於中國消費者持續的財富積累和由此帶來的消費升級意願。在二零零七年至二零一二年的六年間，中國城鎮居民人均可支配收入年均複合增長率達到15.5%，中國居民收入的快速增長有力地推動了消費升級，交通、通信、文教娛樂等類型的消費支出上升明顯。

在目前中國城鎮居民的消費結構中，食品、衣著、生活耐用品等商品類消費仍佔較大比例，居住、交通、通訊、文教娛樂及醫療保健等服務類消費佔比僅為37%，與美國80年代中期的消費結構相當。歷經近30年的發展，目前美國居民的服務類消費比例已提高至約46%。未來十年，受收入上升及消費升級的雙重推動作用，我們預計中國居民的文化、教育、娛樂等服務類消費佔比將大幅上升。能夠為消費者提供一站式購物、休閒功能，並且注重消費者購物體驗、娛樂需求的商業綜合體將在中國居民消費結構升級的過程中獲得更大的發展機遇。

表3.9中國與美國消費結構對比

美國	1982年	1983年	1984年	1985年	2012年
居住、醫療保健、交通通信、 文教娛樂服務支出佔比 .....	38.4%	38.4%	38.5%	38.8%	45.9%
中國	2009年	2010年	2011年	2012年	
居住、醫療保健、交通通信、 文教娛樂服務支出佔比 .....	35.7%	36.7%	35.7%	35.8%	

資料來源：美國經濟分析局、中國國家統計局、戴德梁行

### 3.5 市場競爭

商業綜合體在中國一、二線城市出現時間較早，目前發展也較為成熟。隨著城市範圍逐漸向外擴張，人群導向逐漸由市區走向郊區，商業綜合體多呈現由市區向郊區擴張的發展趨勢，並且規模越來越大。隨著中國城市房地產市場、經濟市場的發展及土地價格的不斷攀升，眾多三、四線城市近年來也已經成為房地產企業進行商業項目開發的競爭區域。

目前在中國商業地產市場較為活躍的開發企業主要分為兩類，一類是凱德置地、恆隆地產和太古地產等擁有豐富開發及運營經驗的外資開發商，這些境外開發商擴張腳步較慢，在一、二線城市穩步發展是其主要特徵。另一類是資金實力雄厚，項目分佈廣泛的國內房地產開發企業。多數國內房地產開發商的產品線以住宅產品為主，拓展商業地產業務

時多以商業綜合體開發為主，例如龍湖、萬科、保利等。另外還有部分企業商業地產產品線較為成熟，如華潤置地、中糧置地、銀泰置地等，均擁有一定數量的商業綜合體項目。

目前中國城市中大型商業綜合體開發競爭日趨激烈。境外商業地產開發商擁有成熟的管理、運營經驗，而國內主要商業地產開發企業的產品線相對成熟，一些新加入商業地產開發的企業也憑藉多年在住宅領域積累的品牌效應和良好口碑吸引了眾多關注。隨著一、二線城市商業綜合體項目數量趨於飽和、市場競爭日益激烈、投資成本逐年加大等因素的影響，越來越多的開發商、零售商把目光延伸至三線城市。

### 3.6 大型商業綜合體未來供應

根據戴德梁行的統計，二零一四至二零一六年，將有約11,840萬平方米大型商業綜合體進入中國一、二線城市市場，其中四分之三的供應來自二線城市。表明二線城市消費需求及購買力的快速增長使其已成為大型商業綜合體項目的主要目標市場。

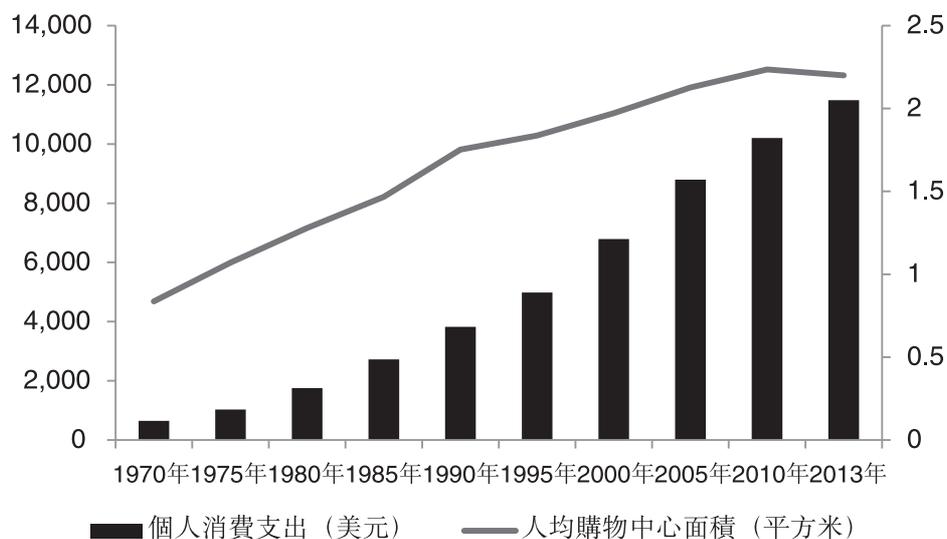
而根據我們的調研分析，三線城市中未來大型商業綜合體的供應量雖然與前幾年相比有所上升，但總量依然處於較低水平。伴隨著中國城鎮化進程的加快以及居民收入水平的快速增長，這些城市對大型商業綜合體的需求將在未來一段時間內持續增長。

### 3.7 購物中心市場分析

#### 購物中心市場總體現狀

相對美國、日本等發達國家，中國購物中心的發展歷史較短，在20世紀80年代以前，中國沒有購物中心，直到80年代中後期，才在北京、上海等一些大城市開始出現對購物中心的探索與萌芽。而購物中心業態在美國已有相當長的歷史，並且在過去幾十年間發展迅速，其人均購物中心面積呈快速增長態勢。

圖3.6美國人均購物中心面積及人均消費支出增長趨勢



資料來源：ICSC(國際購物中心協會)，美國經濟分析局

隨著經濟的發展，中國購物中心的開發理念以及中國購物中心自身定位、規模、功能組合、專業化程度等特徵在不斷發生變化，根據這些特徵，可將中國的購物中心發展歷史劃分為四個階段，各階段特點載於下表：

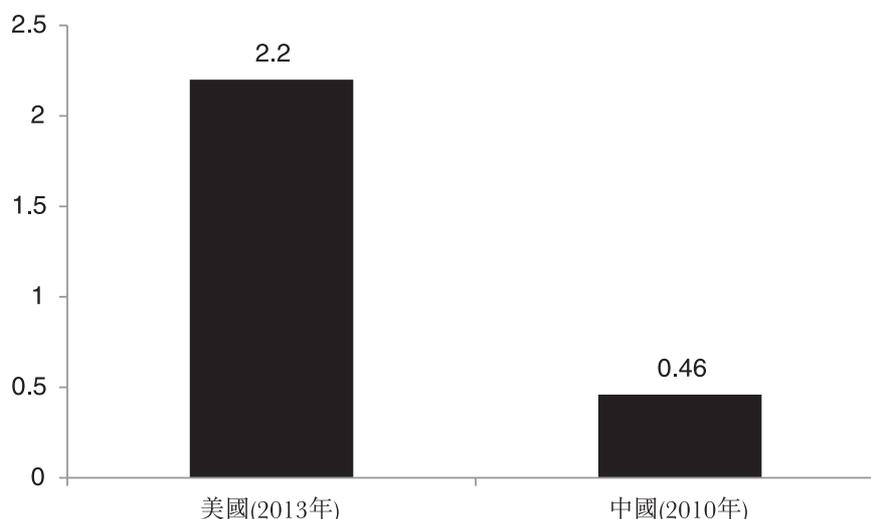
表3.10中國購物中心發展階段

	雛形階段	形成階段	發展階段	成熟階段
時間段 .....	20世紀80年代	20世紀90年代	二零零零年至今	未來十年
階段特徵 .....	自發探索	主動嘗試	全面發展	理性回歸
發展動力 .....	迫於競爭壓力	新興市場機會	高額回報誘惑	市場競爭
開發主體 .....	傳統百貨升級	大型國有企業、 外資企業	大型國有企業、 外商投資機構、 地方小型開發商	資金、專業實力強的大 型企業、 外商投資機構等

	雛形階段	形成階段	發展階段	成熟階段
開發模式 .....	傳統百貨升級，增加餐飲和娛樂的比例，與標準的購物中心存在區別	嚴格按照發達國家購物中心開發模式進行，持有物業為主，以收取穩定租金和物業增值實現投資回報	產生分化，出現投機，一部分傳承形成階段的開發理念，形成中國特色，一部分開始投機	部分市場過剩，經過市場的調節，購物中心發展回歸理性
結果特點 .....	無大影響力的代表項目出現	產生了一批具備「購物中心範本」效應的項目	中國購物中心行業經營狀況分化	—

根據國際購物中心協會(ICSC)的統計數據，二零一零年中國人均購物中心面積約為0.46平方米，僅是美國人均購物中心面積的五分之一左右，未來發展空間十分廣闊。

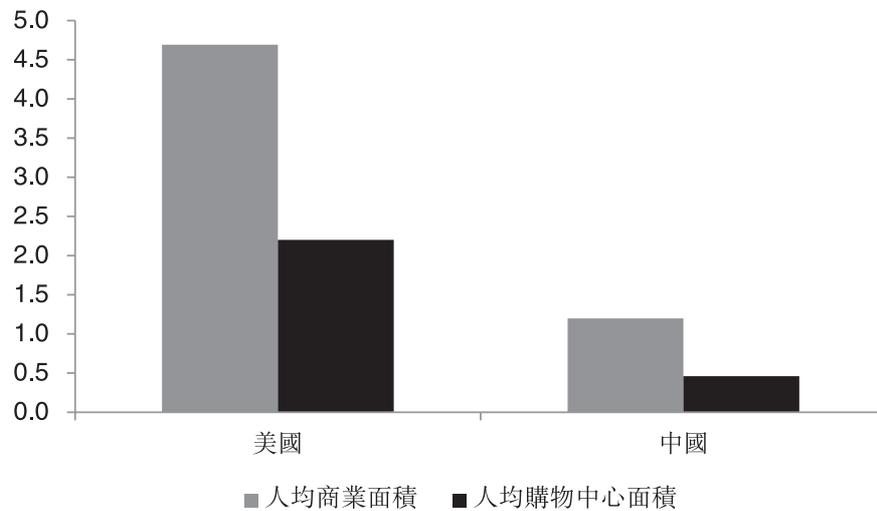
圖3.7中國與美國人均購物中心面積對比(平方米)



資料來源：國際購物中心協會(ICSC)

根據現有資料分析，美國人均購物中心面積在其人均商業面積中佔比接近50%，而中國這一數字僅為38%。與美國相比，購物中心在中國商業形態中所佔比例明顯偏低，隨著未來商業市場的不斷發展與成熟，這一比例將有較大上漲空間。

圖3.8中國與美國人均購物中心面積與商業面積佔比(平方米)



資料來源：戴德梁行、ICSC、Urbis

目前中國購物中心正在由一線發達城市向二、三線城市普及，城市型購物中心是國內購物中心目前開發的主流，購物中心正在從大而全的操作模式往主題化、精細化的方向轉變。從業態來看，其發展趨勢是多元化、主題化和休閒化。一、二線城市成熟商圈中的購物中心多以年輕時尚或高檔精品主題運營，而城市新興商圈或郊區中的購物中心項目則多以生活配套和家庭娛樂為主題。

#### 各級城市購物中心市場現狀

近10年來，購物中心在一、二線城市發展迅速，市場繼續有新增大型購物中心落成。隨著一、二線城市購物中心市場競爭日益激烈、投資成本逐年加大等因素的影響，越來越多的開發商將項目拓展的重心轉移至三、四線城市，各類城市中購物中心的經營狀況也出現分化，呈現不同的狀態。

- 一、二線城市

整體來說，一線城市經濟發展階段超前，零售市場較為成熟，購物中心發展較早，目前人均購物中心樓面面積較大；二線城市起步較晚，但近幾年來發展迅速，部分二線城市的近兩年新增購物中心數量超過一線城市，且單個項目體量較大。

從業態、定位來看，一、二線城市成熟商圈中的購物中心多以年輕時尚或高檔精品主題來運營，其中一線城市購物中心發展的定位一般較二線城市為高。一線城市購物中心項目大部分為只租不售，有助於保持項目品質；二線城市購物中心則有較多項目對外出售後再由購物中心統一管理。

零售業是一個充滿活力的行業，需要把握和緊跟市場發展趨勢。總體上看一、二線城市的購物中心發展相對較早，故該等城市已存在一定數量的購物中心。隨著現代購物中心運營管理成熟度的提高以及人們對體驗式消費的熱衷，購物中心所吸引的消費更是從傳統的服裝等購物消費向體驗型消費發展。地理位置優越、規劃設計合理、業態豐富並且能適應顧客和租戶不斷變化需求的優質購物中心項目能夠吸引眾多消費者，在客流量及租金上均具有相當優勢。

- 三、四線城市

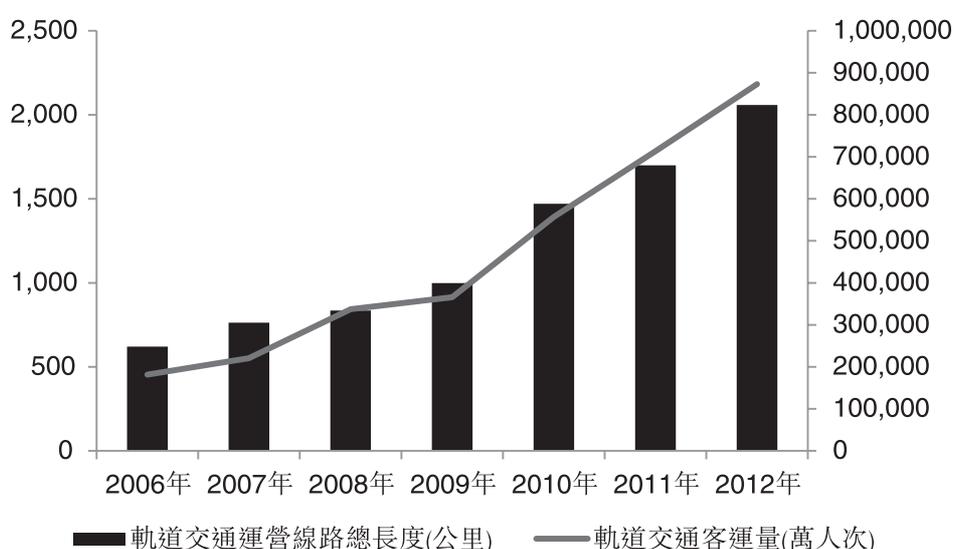
與一、二線城市相比，我國三、四線城市數量龐大，但商業市場發展的成熟度較低，購物中心這種新興商業業態在二零零二年以後才在少數重點三線城市有所發展，三線較弱及四線城市還是購物中心的空白市場。

目前，三、四線城市商業發展水平相對落後，商業模式仍以傳統住宅底商及商業街為主，購物中心或泛「有組織零售」設施較為缺乏。但在城鎮化和經濟發展的雙重推力作用下，中國三、四線城市社會消費品零售總額和城鎮居民人均收入均逐年增加，消費需求隨之呈現增長態勢。目前商業市場發展程度已經不能滿足由於消費升級引發的對新興零售業的需求，帶來了商業升級換代的機遇。同時部分國際國內品牌商經過多年的市場培育，一、二線城市市場空間日趨飽和的情況下，入駐三、四線城市的意願更強烈。綜上所述，未來三四線城市購物中心市場潛力巨大。

城市基礎設施建設對購物中心發展的影響

城市基礎設施的快速發展對購物中心的建設、運營均起到支撐作用，而交通設施尤其是軌道交通的發展更會為零售業帶來積極影響。中國越來越多的大型城市在近年間建成並完善了大型城市運輸網絡，並開始在市內建設軌道交通，截至二零一二年，中國有19個城市已經開通地鐵，總里程達到2,058公里。根據二零一三年公佈的《國務院關於加強城市基礎設施建設的意見》，到二零一五年，全國城市軌道建設里程將超過3,000公里。

圖3.9中國軌道交通總里程及客運量



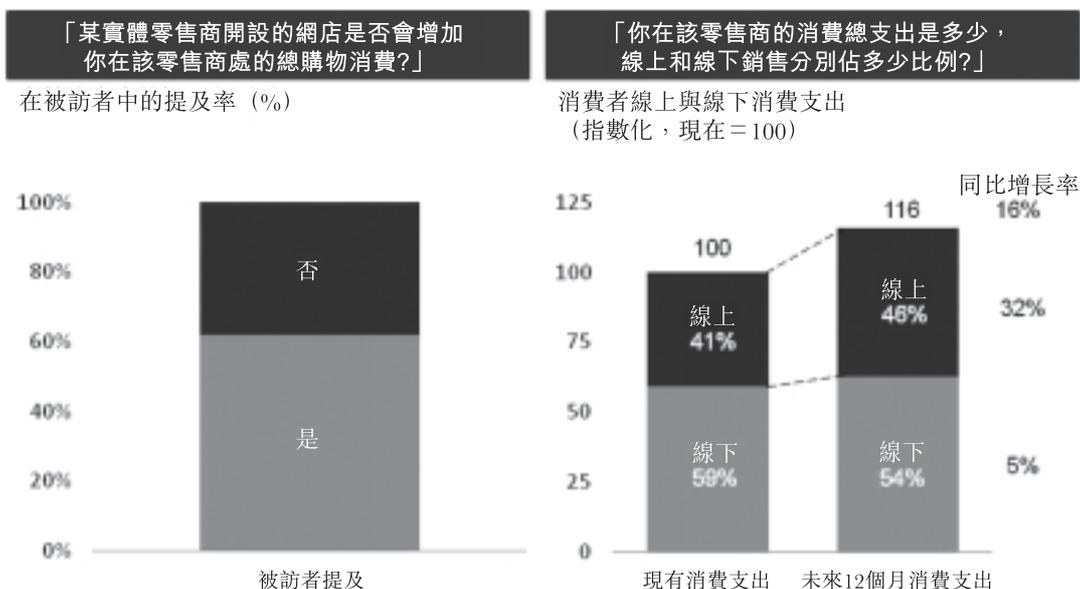
資料來源：中國國家統計局

快速發展的城市軌道交通一方面擴大了購物中心的商業輻射範圍，使得大型商業項目的覆蓋範圍已經不僅局限於所在城市和區域，更擴展到相鄰的城市。另一方面，軌道交通在改善城市交通方便程度的同時，提高了城市偏遠地區的通達性，城市集中的人口往城市邊緣區域擴散，為城郊區域的購物中心逐漸凝聚人氣並為這些區域的大型商業項目發展創造了機遇。

### 電商對傳統零售業的衝擊

根據中國互聯網信息中心發佈的《二零一三年中國網絡購物市場研究報告》，二零一三年，中國網絡購物市場交易規模達到人民幣1.85萬億元，同比增長42%。交易規模從二零一零年的人民幣0.46萬億元到二零一三年的人民幣1.85萬億元，網購的消費總額每年都以驚人的速度增長。傳統零售業正受到電商發展的不利影響，傳統商場、購物中心在逐步調整業態配比，逐步提高休閒、餐飲以及體驗式消費業態的比例，以求突出自身特點，與電商形成差異化競爭模式。

過去幾年中，中國的網購市場呈現出爆炸式的增長。目前中國的電子零售市場雖然依然由純電商主導，但傳統全渠道零售商仍然擁有巨大的增長機會。二零一三年貝恩資本對中國網上購物者的調查表明，當其他各方面條件都相仿時，中國購物者通常會選擇零售商的網上商店。此外，零售商通常擔心投資建設電子零售會吞噬其實體店的銷售額，但調研結果顯示事實並非如此。建立電子零售往往有助於提高其實體店的銷售額，進而提高零售商的總銷售額。由於「線上和線下」在中國購物者的消費過程中已經無法割裂，因此，線上支持實體門店增長這一事實已不容忽視。



資料來源：貝恩公司

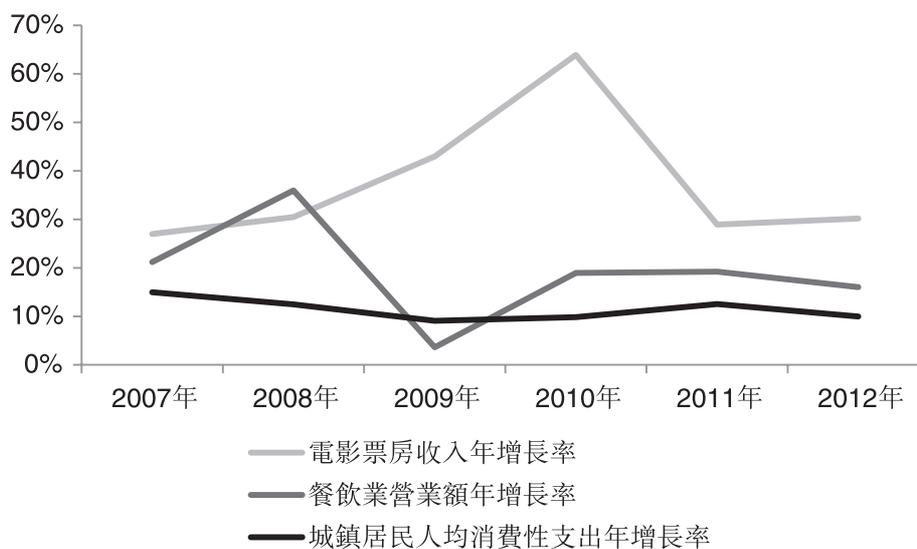
面對電商及網絡購物的快速發展，實體零售業也在積極應對並進行相應調整以提升顧客的購物體驗。除此之外，零售商對自身的運營戰略的調整也在逐步進行，以適應線下與線上購物體驗逐漸融合這一趨勢。

長遠來看，電子商務不會取代傳統零售業，實體零售仍將主導零售行業，在向下一代實體零售進化的過程中，零售商通過結合新技術帶來的便捷性以及實體店無法替代的體驗性，會在快速變化的零售行業佔有一席之地並不斷謀求發展。

#### 購物中心未來發展趨勢：體驗式消費

以百貨為代表的傳統商業中，零售類業態的佔比在70%左右，是商業體中的絕對主導。而隨著中國消費者消費心態的日漸成熟以及互聯網購物的興起，消費者進行線下消費時，更願意為體驗、環境和服務買單。數據顯示，電影、餐飲等體驗式業態的消費增速均高於同期城鎮居民消費性支出增長率，表明中國消費者對體驗式消費有著極高的熱情。

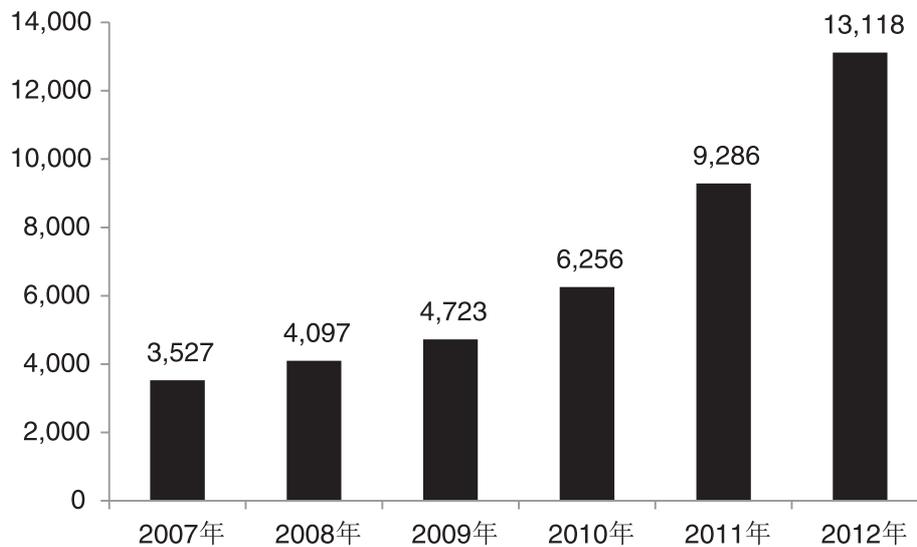
圖3.10 體驗式消費與人均消費支出增速對比



資料來源：中國國家統計局

越來越多的商業運營商注意到這一趨勢，包括購物中心在內的實體商業不斷升級和調整現有業態，以休閒娛樂、兒童教育等業態為代表的體驗式業態逐漸興起，在購物中心中的佔比越來越高。影院(尤其是IMAX影院)在中國各地迅速興起就是個很好的例證。

圖3.11 中國電影院線銀幕塊數



資料來源：中國國家統計局

區別於傳統商業以零售為主的業態組合形式，體驗式業態更注重消費者的參與、體驗和感受，因此對購物場所的空間和環境也提出更高要求。大型商業綜合體的出現為體驗式商業提供了發展契機。在帶動其他業態消費的同時，體驗式業態也能起到提升大型商業綜合體中購物氛圍和樂趣的作用，透過輕鬆愉悅的購物環境，實現對客流的集聚。

### 3.8 住宅物業市場概覽

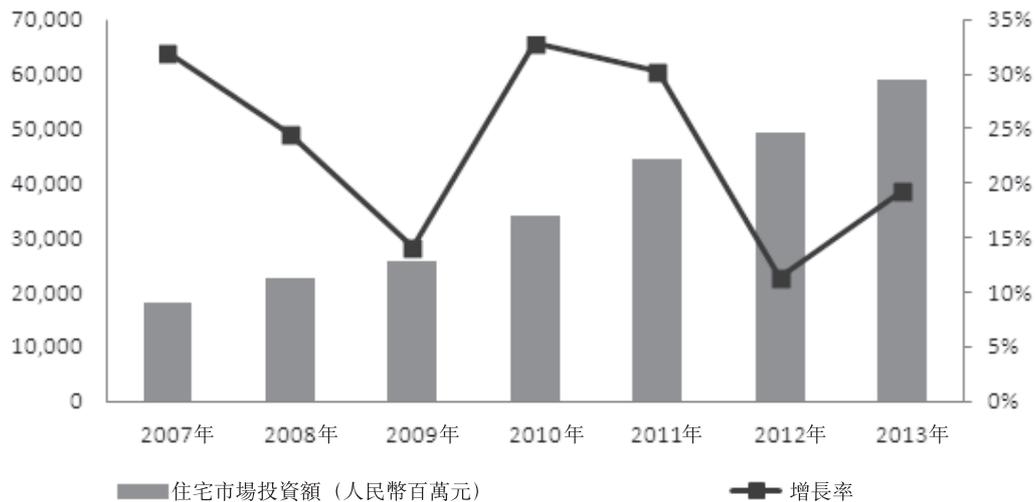
中國的住宅物業市場雖然於二零零八年因全球金融危機而急劇下跌，但過去八年整體呈現上升趨勢。住宅物業市場投資隨中國政府於二零一零年實施的限制政策而冷卻，同時住宅物業市場的銷售增長率則保持相對穩定。預期增長趨勢將持續，但步伐會放緩。

#### 住宅物業市場投資

依賴迅速增長的需求，中國住宅物業市場物業開發商之間的競爭雖然激烈，但市場於過去十年均錄得顯著增長。中國的住宅物業投資於該期間內大幅增長，由二零零七年的人民幣18,005億元增加至二零一三年的人民幣58,951億元，平均增長率為23.5%。

根據國家統計局發表的資料，雖然投資增長率於二零一三年放緩，然而，住宅物業市場的總投資額卻創下歷史新高，同比增加19.4%。住宅物業開發市場創歷史新高的投資額，部分由於公共房屋投資增加以及二零零九年至二零一零年土地的投資額不斷增加所致。

圖3.12中國住宅物業開發市場的投資額及增長率

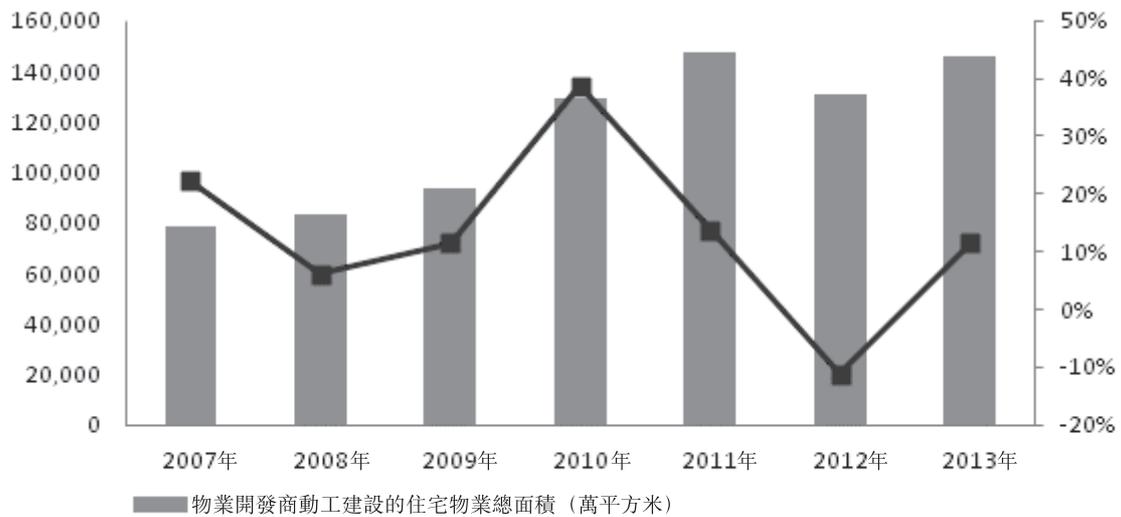


資料來源：中國國家統計局

#### 物業開發商在中國新動工建設住宅物業

物業開發商在中國動工建設的住宅物業總面積於二零零七年至二零一一年按平均增長率18.5%增加。於二零一一年，數字達到14.7億平方米，創下歷史新高。然而，物業開發商動工建設的住宅物業總面積於二零一二年下跌11.2%。於二零一三年，數字好轉並達到約14.5億平方米，與二零一一年的水平相若。

圖3.13物業開發商動工建設的住宅物業增長率及總面積

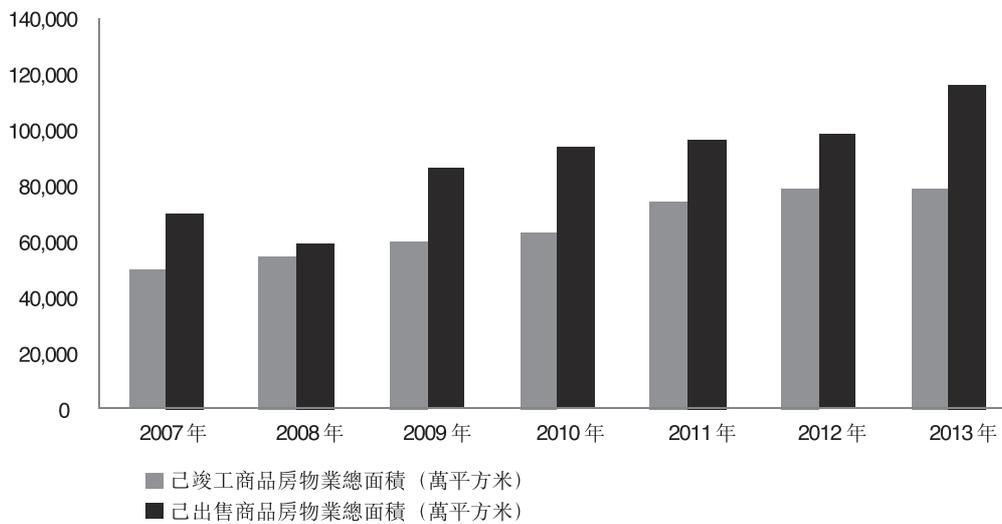


資料來源：中國國家統計局

### 商品房物業市場的供求

就住宅物業供應而言，已竣工商品房物業的總面積由二零零七年的498.3百萬平方米增加至787.4百萬平方米，平均年增長率為8.3%。需求方面，二零一三年出售的商品房物業的總建築面積為1,157.23百萬平方米，而該數字僅約為701.4百萬平方米，平均年增長率為12.5%。

圖3.14中國商品房物業的供求

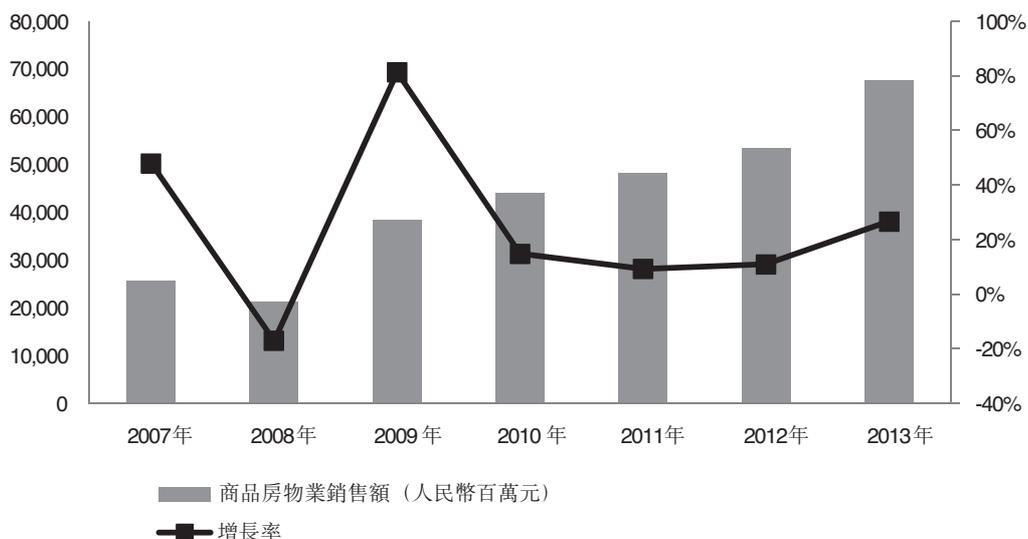


資料來源：中國國家統計局

### 商品房物業銷售額

自二零零七年起，商品房物業的銷售額除於二零零八年輕微下跌外，一直維持在24.8%的高年均增長率。尤其是，二零零七年及二零零九年的增長率分別達到47.9%及81.3%。商品房物業的銷量錄得人民幣67,694.9億元，該數字於二零零七年僅約為人民幣25,565.8億元。

圖3.15商品房物業銷售額

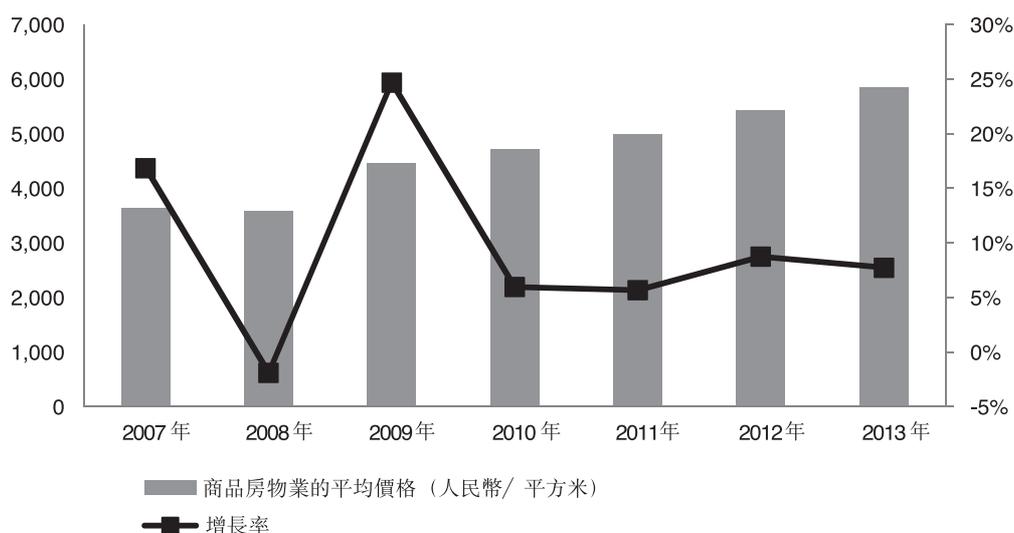


資料來源：中國國家統計局

### 商品房物業的平均價格趨勢

中國商品房物業的平均價格於二零零九年錄得24.7%的歷史最高增長率。該價格自二零一零年起因對物業市場施加的規管政策而錄得穩定增長。於二零一三年，商品房物業的平均價格錄得人民幣5,849.7元／平方米，預期該價格將於短期內溫和增長。

圖3.16 商品房物業的平均價格趨勢



資料來源：中國國家統計局

### 4. 旅遊、文化旅遊及酒店市場概覽

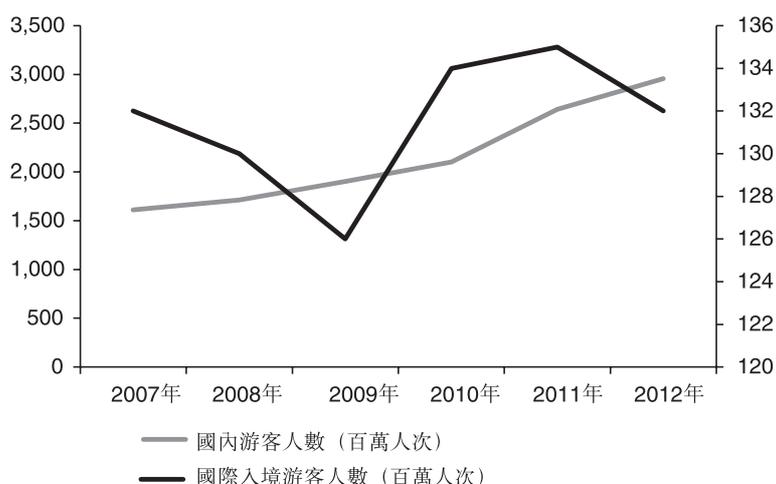
根據中國國家旅遊局的資料，二零零六年至二零一零年中國第十一個五年計劃期間，中國旅遊行業呈現積極增長勢頭。期內國內遊客人數平均每年增長12%，中國旅遊行業的總收入平均每年增長15%。二零一三年《中華人民共和國旅遊法》正式頒佈，《旅遊法》作為中國第一部旅遊業綜合法律，將在旅遊規劃和促進、旅遊經營、旅遊監督管理等眾多方面起到完善和提高的作用，對中國旅遊業的長遠發展具有積極意義。

萬達商業地產從二零一三年開始，領先開發融合文化及旅遊內容的新一代產品，憑藉其在商業地產的多年積累，萬達商業地產在哈爾濱、南昌、合肥和無錫等地啟動「萬達城」的建設，是中國最早投資文化旅遊商業綜合項目的開發商之一。

#### 4.1 旅遊市場概述

隨著中國經濟迅速發展，國內及國外到訪旅客數量不斷攀升。根據中國國家統計局的數據，中國國內遊客人數在過去6年間保持高速增長，複合年增長率達到12.9%，在二零一二年，國內遊客人數已經接近30億人次。同期國際入境遊客人數則保持相對平穩，二零一二年共有1.32億人次國際旅客到訪。

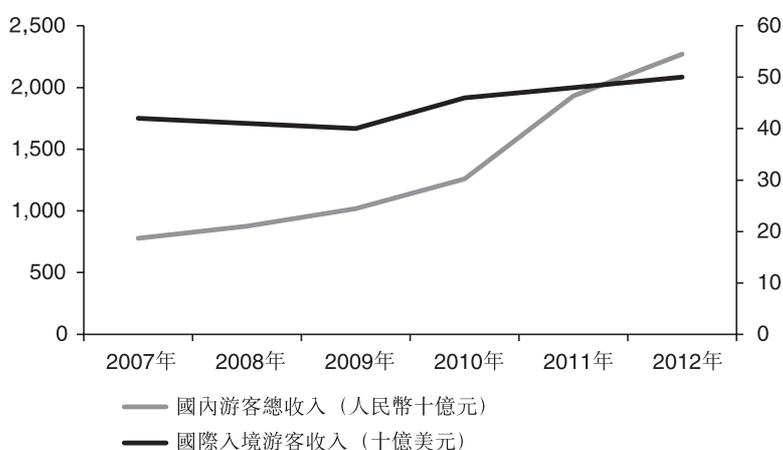
圖4.1國內及國際旅客人數



資料來源：中國國家統計局

遊客人數的快速增長也促進了中國旅遊業收入的增加。二零零七至二零一二年間，國內旅遊總消費增長超過三倍，從人民幣7,770億元提高至人民幣22,706億元，複合年增長率達到23.9%。

圖4.2國內及國際入境旅遊收入



資料來源：中國國家統計局

## 4.2 文化旅遊市場概述

近年來，中國旅遊業保持著平穩快速的增長。伴隨著國民收入的不斷增加，中國的旅遊產業發展正在經歷從傳統的觀光旅遊向體驗式旅遊的轉變。旅遊者對於心靈體驗的需求日益增加，人們的休閒娛樂方式也在發生翻天覆地的變化。對於「見多識廣」的旅遊者來說，體驗性、參與性較強的旅遊項目和旅遊方式才更具有吸引力。隨著體驗經濟的到來，越來越多旅遊者尋求在旅遊中積極體驗性強的活動，而傳統的觀光旅遊已不能滿足旅遊者體驗式的需求。

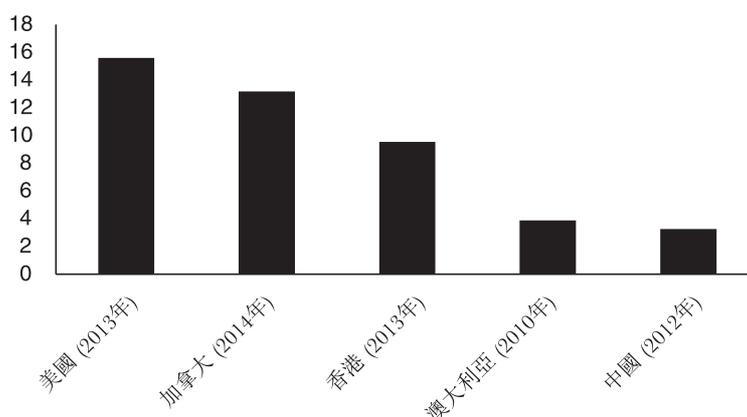
為了迎合和滿足旅遊者對於旅遊業的消費升級，「文化旅遊產業」的概念應運而生，地方政府的旅遊部門紛紛將「文化」概念引入當地的旅遊產業，一些著名的旅遊景點和旅遊資源豐富的地區均制定了「十二五」期間文化旅遊產業發展的專項規劃。

文化產業作為國民經濟發展的支柱性產業，與同樣作為「戰略性支柱產業」的旅遊業將有越來越多的融合發展，文化旅遊產業未來將是挖掘地域文化、完善旅遊產業、促進經濟結構調整、推動地方經濟發展的重要發展方向。

## 4.3 豪華酒店業市場概述

中國旅遊及文化旅遊市場的蓬勃發展使酒店業也隨之步入快速發展的增長期。然而與發達國家的酒店業相比，中國酒店業仍然處於發展的初級階段。截至二零一二年，中國每千人擁有3.2間酒店客房，與美國每千人15.6間的客房數量尚存在較大差距。

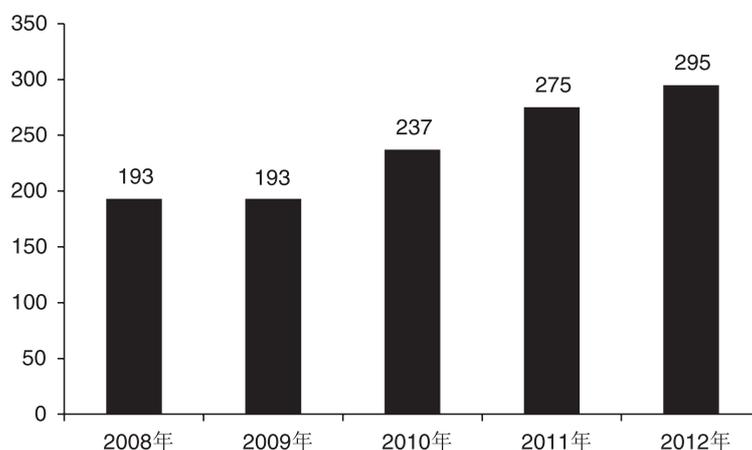
圖4.3 世界各國每千人人均酒店客房數對比



資料來源：戴德梁行

根據國家統計局公佈的統計數據，中國旅遊飯店業的營業收入增長迅速，從二零零八年的1,932億元大幅提高至二零一二年的2,953億元，複合年增長率達到11%。

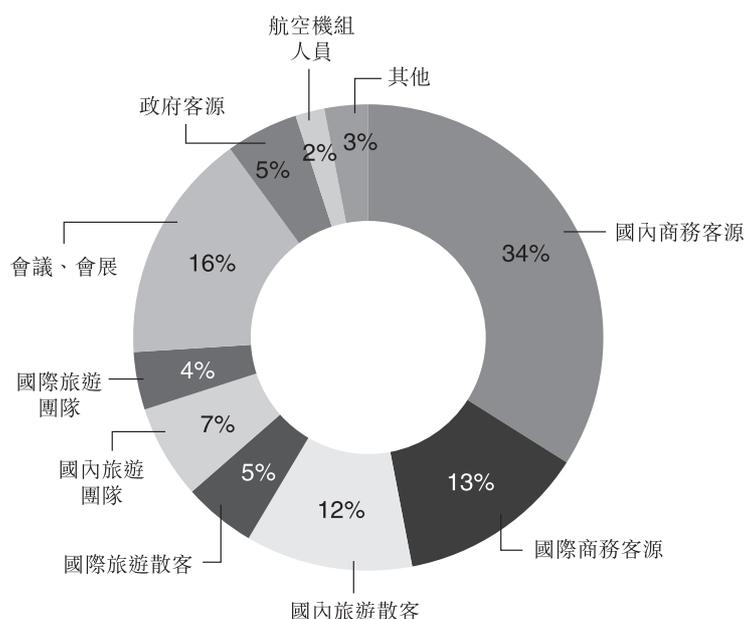
圖4.4旅遊飯店營業額(人民幣十億元)



資料來源：中國國家統計局

從二零一二年的統計數據來看，中國豪華酒店的客源構成中，來自國內的商務客源比重最高，這一數字與二零零八年相比上升了4%。除此之外，國內旅遊散客對豪華酒店的需求也有顯著增長，客源比例從二零零八年的10%上升至二零一二年的12%。我們預計隨著中國中產階級與富裕階層的壯大，國內旅遊散客在豪華酒店中的比例將進一步增長。

圖4.5中國豪華酒店客源構成



資料來源：中國飯店業務統計二零一三年

### 中國酒店行業的增長動力

#### ➤ 良好的國際環境

世界多極化、經濟全球化和區域一體化發展為全球旅遊經濟提供了穩定的外部環境。全球經濟增長的穩步回升，加上有關國際組織和各國各地區政府採取更加有利的旅遊產業促進政策，有利於國際旅遊保持持續較快發展。世界旅遊組織在二零零八年所做的《二零零零年世界旅遊展望》預測，到二零二零年，全球國際旅遊接待人數可望達到16億人次，其中3.78億人次是跨區域的遠程旅遊者。接待量最大的三個區域分別是歐洲(7.17億人次)、亞太地區(3.79億人次)和美洲(2.82億人次)。

#### ➤ 有利的政策環境

《國務院關於加快發展旅遊業的意見》(「意見」)以及各省、市及自治區根據《意見》出台的加快旅遊業發展的政策性文件為「十二五」期間中國旅遊業發展營造了良好的政策環境。於二零一一年發佈的《中國旅遊業「十二五」發展規劃綱要》中明確旅遊消費將成為國民消費的主要組成部分，並預計到二零一五年中國旅遊業總收入將達人民幣25,000億元，旅遊業總收入年均增長達到12%以上，旅遊業增加值佔全國GDP的比重提高到4.5%，佔服務業增加值的比重達到12%。這一系列政策都將推動旅遊業加快發展。

#### ➤ 居民可支配收入增加及消費升級

隨著中國人均可支配收入增加及帶薪休假制度完善，中國旅遊業實現迅速增長。由於休閒旅遊支出不斷增加，酒店行業對刺激國內需求發揮重大作用。根據《2012年中國旅遊業統計公報》及《2007年中國旅遊業統計公報》，來自國內旅遊的收入佔旅遊總收入的百分比由二零零七年的70.9%上升至二零一二年的87.6%。

中國的居民消費已經進入結構快速升級時期，人們的旅遊消費需求潛力巨大。隨著城市居民收入的進一步增長，旅遊消費進入快速增長期。未來一段時期是中國城鎮化加快發展的時期，而城鎮化有利於國民消費結構的升級，將為旅遊消費提供新的增長空間。除旅遊消費外，近年來愈發活躍的會展業以及擁有龐大市場的婚慶業同樣為酒店行業帶來了豐厚收益。

萬達自營酒店品牌

萬達酒店及度假村管理有限公司於二零一二年成立，目前共擁有48家豪華酒店，是中國最大的豪華酒店業主。目前萬達與全球知名的第三方酒店管理人合作在全國範圍內運營著28家豪華酒店。

戴德梁行根據我們本身的市場知識和經驗，將豪華酒店定為提供豪華設施、全服務住宿、酒店內全服務食肆及高水準專業服務的酒店。豪華酒店一般歸類為至少四星級或五星級酒店，視乎國家和地方分級標準而定。對於並無任何星級的豪華酒店而言，其平均每日房價至少與同市四星級酒店的平均每日房價平均數看齊。本定義已獲酒店業廣泛接納及使用以描述酒店的市場級別。

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止萬達商業地產旗下開業至少一年以上酒店的平均每日房價與有關省市四星級或五星級酒店的平均每日房價比較：

**表4.1萬達商業地產旗下酒店與有關省市四星級或五星級酒店的平均每日房價比較(人民幣元/日)\***

	酒店	省份	萬達酒店	市四星級酒店	市五星級酒店	省四星級酒店	省五星級酒店
1 .....	石家莊萬達酒店	河北	603.00	312.03	677.84		
2 .....	北京萬達酒店	北京	1,080.00	502.82	860.89		
3 .....	北京萬達嘉華酒店	北京	561.00	502.82	860.89		
4 .....	長沙萬達文華酒店	湖南	748.00	380.57	573.78		
5 .....	常州萬達酒店	江蘇	646.00			332.35	563.69
6 .....	重慶萬達B酒店	重慶	567.00	330.32	555.25		
7 .....	大連萬達A酒店	遼寧	773.00	375.46	676.45		
8 .....	大連萬達B酒店	遼寧	1,289.00	375.46	676.45		
9 .....	大慶萬達酒店	黑龍江	578.00			349.55	846.57
10 .....	福州萬達酒店	福建	842.00	383.51	700.68		
11 .....	廣州萬達酒店	廣東	869.00	511.87	888.43		
12 .....	哈爾濱香坊萬達酒店	黑龍江	1,096.00	399.04	1029.48		
13 .....	合肥萬達酒店	安徽	909.00	330.75	462.24		
14 .....	淮安萬達嘉華酒店	江蘇	396.00			332.35	563.69
15 .....	濟南萬達酒店	山東	656.00	347.61	649.94		
16 .....	廊坊萬達嘉華酒店	河北	438.00			305.65	496.29
17 .....	南京萬達酒店	江蘇	746.00	410.19	570.19		
18 .....	寧波萬達酒店	浙江	543.00	381.75	587.41		

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。

## 附錄五

## 市場報告

	酒店	省份	萬達酒店	市四星級 酒店	市五星級 酒店	省四星級 酒店	省五星級 酒店
19 .....	寧德萬達嘉華酒店	福建	490.00			347.98	604.86
20 .....	青島萬達酒店	山東	802.00	384.25	691.55		
21 .....	泉州萬達文華酒店	福建	653.00	282.9	475.42		
22 .....	三亞萬達A酒店	海南	3,158.00	299.62	1135.2		
23 .....	太原萬達文華酒店	山西	672.00	401.95	728.6		
24 .....	泰州萬達酒店	江蘇	467.00			332.35	563.69
25 .....	唐山萬達酒店	河北	617.00			305.65	496.29
26 .....	武漢萬達酒店	湖北	935.00	380.19	692.99		
27 .....	無錫萬達酒店	江蘇	596.00	337.61	577.9		
28 .....	西安萬達酒店	山西	768.00	355.91	563.6		
29 .....	襄陽萬達酒店	湖北	575.00			327.44	652.02
30 .....	宜昌萬達酒店	湖北	532.00	320.72	443.59		
31 .....	漳州萬達嘉華酒店	福建	476.00			347.98	604.86
32 .....	鎮江萬達酒店	江蘇	554.00			332.35	563.69

資料來源：萬達商業地產、中國國家旅遊局

\* 截至二零一三年十二月三十一日的數據

除此之外，萬達酒店及度假村管理有限公司旗下還擁有萬達嘉華、萬達文華，以及頂級酒店品牌萬達瑞華三個自營豪華酒店品牌，截至二零一四年六月，已有20家自有品牌酒店開業。

表4.2萬達自營品牌酒店基本情況

	萬達嘉華	萬達文華	萬達瑞華
開業酒店數量 .....	14	5	1
分佈城市 .....	北京、廣州、南京、武漢、 銀川、哈爾濱、赤峰、南昌、 丹東、廊坊、寧德、 漳州、淮安、撫順	天津、太原、瀋陽、 泉州、長沙	武漢
品牌定位 .....	豪華	超豪華	頂級

## 5 地方經濟及房地產市場概覽

作為中國最大的商業地產開發商，截至二零一四年六月三十日，萬達商業地產開業及在建的商業項目覆蓋中國29個省，超過100個城市。我們選取了北京、上海、廣州、南京、成都、福州、合肥、寧波、廈門、西安、常州和宜昌等12個重點城市對其經濟及房地產市場進行分析。

萬達集團從二零零五年開始投資文化產業，陸續在國內多個城市啟動建設文化旅遊項目，文化旅遊正在成為萬達繼商業地產開發運營後新的支柱產業。我們選取了青島和無錫兩個有代表性的文化旅遊項目城市進行相關市場分析。

## 北京

### 1.1 城市概覽

北京是中華人民共和國首都，是中國的政治中心、文化中心，經濟、金融的決策和管理中心，同時也是世界著名古都和現代化國際大都市。北京位於華北平原的西北邊緣，鄰渤海灣，上靠遼東半島，下臨山東半島，與天津相鄰，並與天津一起被河北省環繞。鑒於其地理位置的核心性和各種資源的密集性，十二五相關規劃已將北京列為首都經濟圈和環渤海經濟圈的核心，輻射天津、河北省、遼寧省和山東省相關城市。隨著經濟的不斷發展，北京作為京津冀、環渤海城市發展的核心地位將進一步加強，綜合輻射帶動能力也將不斷增強。

### 1.2 城市經濟概覽

二零零七年至二零一三年，北京市GDP逐年增長，歷年GDP增速保持在9.5%以上，經濟處於高速發展階段。總體而言，北京市經濟環境良好，支撐北京房地產業的發展。

表1北京主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP (人民幣十億元) ..	900.6	1,048.8	1,186.6	1,377.8	1,600.0	1,780.1	1,950.1	13.7%
固定資產 投資總額 (人民幣十億元) ..	396.7	384.9	485.8	549.4	591.1	646.3	703.2	10.0%
外商直接投資* (百萬美元) ..	5,066.0	6,082.0	6,120.0	6,360.0	7,050.0	8,040.0	8,520.0	9.1%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) ..	21,989.0	24,725.0	26,738.0	29,073.0	32,903.0	36,469.0	40,321.0	10.6%
地區年末常住人口 (千人) ..	16,330.0	16,950.0	17,550.0	19,612.0	20,186.0	20,693.0	21,148.0	4.4%
地區城鎮人口 (千人) ..	13,799.0	14,391.0	14,918.0	16,864.0	17,407.0	17,837.0	18,251.0	4.8%
社會商品 零售總額 (人民幣十億元) ..	380.0	458.9	531.0	622.9	690.0	770.3	837.5	14.1%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) ..	15,330.0	16,460.0	17,893.0	19,934.0	21,984.0	24,046.0	26,275.0	9.4%

註： \*外商直接投資統計口徑為實際利用外資金額

資料來源：《二零零七年至二零一三年國民經濟和社會發展統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

北京市良好的經濟環境支撐著房地產市場快速增長，近年來北京市房地產市場吸引了大量投資，北京房地產投資額由二零零七年的人民幣1,995.8億元增至二零一三年的人民幣3,483.4億元，複合年增長率達9.7%。根據北京市統計局的資料，二零一三年北京市商品房竣工面積2,666萬平方米，較二零一二年增長12%。商品房的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣11,553元增長至二零一三年的每平方米人民幣18,552元，複合年增長率為8.2%。下表載列北京市房地產市場的特選數據摘要。

表2北京房地產市場的統計數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目								
投資總額 (人民幣十億元) ..	199.6	190.9	233.8	290.1	303.6	315.3	348.3	9.7%
竣工總面積 (萬平方米) .....	2,891.0	2,557.0	2,678.0	2,386.0	2,245.0	2,390.0	2,666.0	-1.3%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	2,176.0	1,335.0	2,362.0	1,639.0	1,439.0	1,943.0	1,903.0	-2.2%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	251.4	165.8	325.9	291.5	242.5	330.8	353.0	5.8%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元/ 平方米) .....	11,553.0	12,418.0	13,799.0	17,782.0	16,851.0	17,021.0	18,552.0	8.2%

資料來源：北京市統計局

#### 住宅房地產市場

受政府宏觀政策調控影響，北京市住宅市場自二零一一年起有所降溫。住宅物業的銷售面積由二零零七年的1,731萬平方米降至二零一一年的1,034萬平方米，之後兩年小幅波動上升，二零一三年全市住宅物業銷售面積達到1,363萬平方米。北京市住宅物業的平均售價除二零一一年受政策調控影響有所下降之外，其餘幾年均逐年遞增，二零一三年平均售價達人民幣17,854元/平方米，複合年增長率為9%。

### 寫字樓房地產市場

二零零七年以來，北京市寫字樓市場持續走強，市場呈現供不應求的態勢。寫字樓市場年均銷售面積保持在200萬平方米以上，截至二零一三年銷售面積達317萬平方米，同比增長25%。同時，寫字樓市場竣工面積呈遞減趨勢，由二零零七年的314萬平方米降至二零一三年的273萬平方米。售價方面，在經歷了二零一零年的高點之後，北京市寫字樓售價於二零一一年回落至每平方米人民幣15,517元，由於目前市場需求強烈，二零一三年小幅攀升至每平方米人民幣17,854元，預計未來寫字樓銷售價格仍有上升空間。

### 商業營業用房房地產市場

根據北京市統計局的資料，商業營業用房房地產竣工總面積由二零零七年的315萬平方米下降至二零一三年的178萬平方米，複合年增長率為-9.1%。商業營業用房銷售面積由二零零七年的134萬平方米下降至二零一三年的102萬平方米，複合年增長率為-4.4%。北京市商業營業用房物業的平均售價穩步上升，由二零零七年的每平方米人民幣17,585元，升至二零一三年的每平方米人民幣26,405元，複合年增長率為7%。

## 上海

### 1.1 城市概覽

上海，簡稱「滬」，位於中國大陸海岸線中部。東瀕東海，南臨杭州灣，西接江蘇、浙江兩省，北界長江入海口。上海是中國四個直轄市之一，中國國家中心城市，中國第一大城市。上海正致力於在二零二零年建設成為國際經濟中心、國際金融中心、國際貿易中心和國際航運中心。

## 1.2 城市經濟概覽

上海是中國經濟最發達的城市之一。全市工業總產值約佔全國十分之一，主要以石油化工、鋼鐵、機械及電子工業為主。第三產業在城市經濟中所佔比重較大，其中最主要的產業包括了金融業、房地產業、保險業及運輸業等。上海經濟形勢良好，各項經濟指標均逐年增長。

表1上海主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP (人民幣十億元) ..	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,716.6	1,919.6	2,018.2	2,160.2	10%
固定資產 投資總額 (人民幣十億元) ..	445.9	482.9	527.3	531.8	506.7	525.4	564.8	4%
外商直接投資 (十億美元) ..	7.9	10.1	10.5	11.1	12.6	15.2	16.8	13%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) ..	23,623.0	26,675.0	28,838.0	31,838.0	36,230.0	40,188.0	43,851.0	11%
地區總人口 (百萬人) ..	13.8	13.9	14.0	14.1	14.2	14.3	14.3	1%
地區城鎮人口 (百萬人) ..	12.0	12.2	12.4	12.5	12.7	12.8	不適用	不適用
社會商品 零售總額 (人民幣十億元) ..	387.3	457.7	517.3	607.1	677.7	741.2	801.9	13%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) ..	17,255.0	19,398.0	20,992.0	23,200.0	25,102.0	26,253.0	28,155.0	9%

資料來源：《上海統計年鑒》(2008年至2013年)、《2013年上海市國民經濟和社會發展統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

近年來上海房地產市場始終保持蓬勃發展的態勢，房地產開發投資額穩步增長。二零一三年，全市房地產開發投資完成額達到人民幣2,819.6億元，同比增長18.4%。其中，辦公樓和商業營業用房投資額均較上年有明顯增加，分別增長了43.5%和26.0%；商品房銷售總面積反彈至2,382萬平方米，銷售面積大幅增長主要歸功於住宅市場銷售的增長。

表2上海房地產市場的統計數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	130.8	136.7	146.4	198.1	217.0	238.1	282.0	13.7%
竣工總面積 (萬平方米) .....	5,068.5	3,828.8	2,970.9	2,776.2	2,913.8	2,839.0	2,254.4	-12.6%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	3,695.0	2,296.1	3,372.5	2,055.5	1,771.3	1,898.5	2,382.2	-7.1%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	308.9	189.5	433.0	296.0	256.9	266.9	391.2	4.0%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元/ 平方米) .....	8,361.0	8,255.0	12,840.0	14,399.9	14,502.8	14,061.3	16,420.0	11.9%

資料來源：《上海統計年鑒》(2008年至2013年)、《2013年上海市國民經濟和社會發展統計公報》

#### 住宅房地產市場

近年來，由於上海對住宅房地產市場宏觀調控力度較大，上海住宅市場保持較平穩的發展態勢。二零一三年，全市住宅投資額達到人民幣1,615.5億元，佔全市房地產投資總額的近60%。二零一三年住宅市場出現回暖，全市住宅銷售面積達到2,015.8萬平方米，較上年增長幅度較大，達26.6%。當年住宅平均銷售價格人民幣16,192.0元/平方米，同比上漲16.7%。

### 寫字樓房地產市場

二零一三年，全市寫字樓投資額達人民幣377.0億元，同比大幅增長43.5%。寫字樓市場需求強勁，外加小面積SOHO類型的辦公產品較受消費者青睞，全年銷售面積達161.2萬平方米，比上年增加了近50萬平方米。銷售均價達到人民幣23,623.0元/平方米，同比上漲12.5%。

### 商業營業用房房地產市場

近年來上海市商業房地產市場保持平穩發展態勢，商業物業投資額穩步增長。二零一三年達到人民幣370.0億元，同比增加26.0%。二零一三年，雖然銷售總面積有小幅回落，但是銷售額依然保持堅挺，使得銷售均價達到人民幣19,294.0元/平方米，同比大幅上漲了19.0%。

## 廣州

### 1.1 城市概覽

廣州市是一座具有兩千多年歷史的文化名城，作為廣東省省會，廣州市是廣東省政治、經濟、科技、教育和文化的中心。廣州市地處中國大陸南方，珠江三角洲的北緣，接近珠江流域下游入海口。廣州又是京廣、廣深、廣茂和廣梅汕和武廣鐵路的交匯點和華南民用航空交通中心，與全國各地的聯繫極為密切，因此，廣州有中國「南大門」之稱。

### 1.2 城市經濟概覽

受外部經濟環境影響，廣州市整體經濟增速有所放緩，由於經濟面對資金的需求仍保持在較高水平，國內投資仍是拉動經濟增長的主要動力，產業結構的積極調整和進一步優化，以及政府對固定投資的扶持計劃，這一系列改革對社會消費帶來一定動力；但通脹壓力同時存在，保持物價總水平基本穩定始終是宏觀調控的重要目標。

表1廣州主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	705.1	821.6	911.3	1,060.4	1,230.3	1,355.1	1,542.0	13.9%
固定資產投資 總額(人民幣 百萬元) .....	186,334.0	210,456.0	265,985.0	326,357.0	341,358.0	375,839.0	445,455.0	15.6%
外商直接投資 (百萬美元) .....	3,285.8	3,622.8	3,773.4	3,978.6	4,270.1	4,574.9	4,803.9	6.5%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	22,469.0	25,317.0	27,610.0	30,658.0	34,438.0	38,054.0	42,049.0	11.0%
地區總人口 (千人) .....	10,045.8	10,182.0	10,334.5	12,709.6	12,751.4	12,838.9	12,926.8	4.3%
地區城鎮人口 (千人) .....	7,734.8	7,841.7	7,946.2	8,061.4	8,145.8	8,223.0	8,323.1	1.2%
社會商品零售 總額(人民幣 百萬元) .....	259,500.0	314,013.0	364,776.0	447,638.0	524,302.0	597,727.0	688,285.0	17.7%
城鎮居民家庭 平均每人 總支出 (人民幣元) .....	18,951.0	20,836.0	22,821.0	25,012.0	28,210.0	30,490.0	33,157.0	9.8%

註：地區城鎮人口為戶籍統計人口

資料來源：《廣州統計年鑒》(2008年至2013年)

### 1.3 城市房地產市場概覽

二零一三年，廣州市房地產開發業完成投資人民幣1,579.7億元，比上年增長15.3%。全年商品房成交均價為人民幣16,648.0元/平方米，由於市內商業及寫字樓物業成交比例上升，令二零一三年的商品房成交均價同比上漲11.0%；其中商品房住宅成交均價為人民幣14,958.0元/平方米，對比二零一二年同期水平增幅人民幣1,000.0元/平方米。

表2廣州房地產市場的統計數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目 投資總額(人民幣 十億元) .....	70.4	76.2	81.7	98.4	130.7	137.0	158.0	14.4%
竣工總面積 (萬平方米) .....	2,243.8	1,849.7	2,208.6	1,094.6	1,263.2	1,290.8	1,141.3	-10.7%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	1,080.0	704.0	1,117.9	804.9	735.3	969.4	1,008.5	-1.7%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元/ 平方米) .....	8,734.0	9,527.0	9,726.0	13,285.0	15,490.0	15,698.0	16,648.0	13.0%

資料來源：《廣州統計年鑒》、廣州國土和房屋管理局

### 住宅房地產市場

二零一三年，廣州全市住宅新開工面積同比增幅11.3%，由於多項目施工進度有所減緩，竣工面積減幅回落到11.4%。同年十月開始，廣州將增城、從化兩市數據納入統計範圍，數據顯示市內十二區總成交量達805.7萬平方米，比往年增加5%（原十區成交量為709.4萬平方米），由於成交結構側重在外圍郊區，年終統計的住宅成交均價同比升幅只有7.0%。

### 寫字樓房地產市場

二零一三年，廣州寫字樓供應集中地仍在珠江新城，因為業主普遍惜售，令市場可售寫字樓項目稀少，全市新增供應量是158.9萬平方米，比二零一二年增加接近8成；另一方面，住宅持續限購和「新國五條」、「穗六條」等調控新政相繼出台，令寫字樓投資市場活躍。

### 商業營業用房房地產市場

二零一三年廣州的商舖銷售成交較少，主要由於現有可售的供應有限，加上業主定價較高且議價空間不大，投資者多持觀望態度。二零一三年，廣州商業營業用房成交均價為人民幣26,975.1元／平方米，同比上漲19%，而同期銷售面積則有所下滑，小幅降至45.3萬平方米。

南京

1.1 城市概覽

南京是江蘇省省會，副省級城市，位於長江下游，是承東啟西的樞紐城市，國家重要門戶城市之一，輻射帶動了中西部地區的發展。作為華東副中心城市，南京不僅是長江航運物流中心，同時也是濱江地區生態宜居之城。南京歷史悠久，有著超過2500餘年的建城史和近500年的建都史，是中國四大古都之一，有「六朝古都」、「十朝都會」之稱。

1.2 城市經濟概覽

表1南京主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP (人民幣十億元) ..	334.0	381.5	423.0	501.0	614.6	720.2	801.2	15.7%
固定資產 投資總額 (人民幣十億元) ..	186.8	215.4	266.8	330.6	401.0	468.3	526.6	18.9%
外商直接投資 (十億美元) .....	2.1	2.4	2.4	2.7	3.6	4.1	4.0	11.8%
城鎮居民人均可 支配收入 (人民幣元) .....	20,317.0	23,123.0	25,504.0	28,312.0	32,200.0	36,322.0	39,881.0	11.9%
地區總人口* (百萬人) .....	6.2	6.2	6.3	6.3	6.4	6.4	6.4	0.7%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	138.0	165.2	196.2	226.8	267.0	308.1	350.4	16.8%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	13,278.0	15,133.0	16,339.0	18,156.0	20,763.0	23,493.0	25,647.0	11.6%

註：\*地區總人口均按戶籍人口統計

資料來源：《南京統計年鑒》(2008年至2013年)、《2013年南京市統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

二零一三年南京房地產開發投資額達1,120.0億元，較上年上漲10.3%。住宅開發投資額與去年持平，物業開發投資的上漲主要由開發商對商業、辦公等物業投資的投資增加所致。商品房竣工面積大幅下跌，降至1,039.0萬平方米，同比下跌38.9%。商品房市場逐漸回暖，銷售面積和銷售額分別較去年上漲28.5%和46.2%。

表2南京房地產市場的統計數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資 總額(人民幣 十億元) .....	44.6	50.8	59.6	75.5	89.7	101.6	112.0	16.6%
竣工總面積 (萬平方米) .....	683.0	1,062.3	1,516.3	1,039.6	1,169.1	1,699.7	1,039.4	7.2%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	1,137.9	703.6	1,186.9	823.2	767.7	950.9	1,222.0	1.2%
商品房銷售額 (人民幣 十億元) .....	60.4	35.9	85.3	78.7	71.5	96.1	140.5	15.1%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元/ 平方米) .....	5,303.8	5,109.2	7,184.9	9,565.2	9,309.9	10,106.4	11,495.4	13.8%

資料來源：《南京市統計年鑒》(2008年至2013年)；《2013年南京市統計公報》；《2014中國房地產年鑒》

#### 住宅房地產市場

二零零七年至二零一三年期間，南京市住宅市場基本保持供需平衡的發展態勢，年均竣工面積約833.0萬平方米，年均銷售面積約902.0萬平方米。二零零九年在政府規劃以及宏觀經濟刺激政策的影響下，住宅市場需求旺盛，當年銷售面積創歷年新高達1,114.0萬平方米。二零一一年針對住宅的限貸等宏觀調控政策出台，市場需求陷入觀望情緒。二零一二年儘管宏觀調控仍在持續，市場逐漸回暖，銷售面積連續2年保持上漲態勢，至二零一三年達到1,143.0萬平方米，同比漲幅達30.5%。市場價格連續七年處於上升狀態，二零一三年住宅平均銷售價格人民幣11,078.0元/平方米，同比上漲14.5%。

### 寫字樓房地產市場

整體來看，南京市寫字樓市場總體呈現出供大於求的格局，銷售價格基本保持平穩增長。二零零七年至二零一三年間，年均寫字樓竣工面積40.0萬平方米，年均銷售面積26.0萬平方米。二零零七年至二零一二年寫字樓價格持續上漲，至二零一一年達到峰值人民幣19,332.0元／平方米。此後，需求的減少使價格回歸理性，二零一三年，全市寫字樓平均銷售價格人民幣17,939.0元／平方米，同比上漲8.8%。

### 商業營業用房房地產市場

二零零七年至二零一三年，南京市商業物業市場總體表現良好。受限購政策的影響，開發商經營重點由住宅轉向商業市場，商業市場持續火熱。近年來，南京市商業模式逐漸由社區型商業向城市綜合體商業模式轉向，由於開發商大多選擇持有經營，市場的供應量會高於需求量，且差距逐漸拉大。自二零一一年起，南京的商業物業市場進入了快速發展時期，商業物業的成交均價從二零零九年的人民幣12,210.0元／平方米拉升至人民幣19,714.0元／平方米。

## 成都

### 1.1 城市概覽

成都市位於中國西南川西平原腹地，是四川省省會，西南科教、商貿、金融中心，是一座具有兩千三百多年歷史的文化名城。該市東界龍泉山脈，南臨雲貴高原，西靠邛崃山，北依秦嶺山脈。全市總面積約1.2萬平方千米，其中中心城區面積為約283.9平方千米。

## 1.2 城市經濟概覽

表1成都主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	332.4	394.5	450.3	555.1	695.1	813.9	910.9	18.3%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	239.0	299.4	401.3	425.5	499.6	589.0	650.1	18.1%
外商直接投資 (十億美元) .....	1.1	2.3	2.8	4.9	6.6	8.6	8.8	40.5%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	14,849.0	16,943.0	18,659.0	20,835.0	23,932.0	27,194.0	29,968.0	12.4%
地區戶籍人口 (百萬人) .....	11.1	11.2	11.4	11.5	11.6	11.7	11.9	1.1%
社會商品 零售總額 (人民幣十億) .....	135.7	162.1	195.0	241.8	286.1	331.8	375.3	18.5%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	11,703.0	12,850.0	14,088.0	15,511.0	17,795.0	19,054.0	不適用	10.2%*

註：\*城鎮居民家庭平均每人總支出為二零零七年至二零一二年複合年增長率

資料來源：成都市統計局

## 1.3 城市房地產市場概覽

總體來看，成都市房地產開發投資穩定增長，從二零零八年的人民幣913.0億元增長至二零一三年的人民幣2,110.0億元。二零零八年和二零零九年受地震影響投資額增長率驟減，但很快恢復，二零一零年到二零一二年三年年均增長率達到26.0%。

表2成都房地產市場數據

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目投資 總額(人民幣十億元) .....	91.3	94.5	127.8	159.6	189.0	211.0	18.3%
竣工總面積(萬平方米) .....	965.0	1,637.0	1,578.0	1,573.2	2,099.0	1,887.8	15.6%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	1,273.5	2,693.1	2,559.3	2,713.4	2,845.2	2,948.0	14.4%
商品房銷售額 (人民幣十億元) .....	62.7	132.9	151.9	181.1	207.0	212.2	18.3%
商品房平均銷售價格 (人民幣元/平方米) .....	4,921.0	4,934.8	5,936.6	6,675.3	7,275.0	7,196.7	27.6%

資料來源：《成都房地產投資快訊》

### 住宅房地產市場

二零零八年地震及金融危機期間，成都市住宅購房者普遍持觀望態度。受二零零九年國家人民幣4萬億元經濟振興計劃刺激，成都住宅銷售面積創下近年記錄達2,547.6萬平方米，該記錄直至二零一三年才被打破。二零一零年至二零一三年，受國家調控政策影響，成都市住宅銷售面積複合年增長率僅為3.72%。伴隨成交量的增長，成都市住宅物業均價自二零零八年亦穩定增長，二零一三年成都市住宅平均售價為人民幣6,712.0元／平方米，相對於二零零八年的複合年增長率為6.6%。按照成都市住宅售價為一線城市（如北京、上海）的一半來估算，成都市住宅市場仍有上漲空間。

### 寫字樓房地產市場

二零零九年以前，成都市寫字樓市場總體較為穩定。自二零一零年起，成都市寫字樓供應快速增長，同時受地方政府抑制住宅市場過熱政策影響，成都市寫字樓成交量及成交均價短期內同時快速增長。二零一二年寫字樓供應超量導致價格小幅下跌；儘管二零一三年成都市寫字樓售價反彈至人民幣10,085.0元／平方米，但整體成交額受成交量下降影響較去年下跌21.6%。預計該下降趨勢未來兩至三年間仍將持續。

### 商業營業用房房地產市場

成都市商業營業用房自二零一零年起至二零一二年經歷爆發性增長，主要受以下兩因素影響：1)成都市地方政府地方經濟振興計劃；2)成都市地方政府響應國務院關於抑制住宅市場過熱的通知，制定了相關地方政策，進而導致住宅投資需求轉向商業地產。二零一零年至二零一二年間，成都市商業物業供需兩旺，價格穩定增長。二零一三年，由於前期價格增長過快，商業物業過量供應，導致價格小幅回落。

## 福州

### 1.1 城市概覽

福州是福建省省會城市，位於福建省東部、閩江下游，是中國大陸離台灣省最近的省會中心城市。福州是中國首批14個對外開放的沿海港口城市之一，其經濟市場化及對外開放程度較高。福州作為中國東南沿海重要都市，是海峽西岸經濟區政治、經濟、文化、科研中心及現代金融服務業中心。

1.2 城市經濟概覽

表1福州主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP (人民幣十億元) ..	197.5	228.4	252.4	306.8	373.5	421.8	467.9	15.5%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	100.1	124.9	164.7	231.7	272.0	326.6	383.4	25.1%
外商直接投資 (百萬美元) .....	1,324.0	1,489.0	1,230.0	1,673.0	1,770.0	2,056.0	2,057.0	7.6%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	16,642.0	19,009.0	20,289.0	22,723.0	26,050.0	29,399.0	32,265.0	11.7%
地區年末常住 人口(千人) .....	6,760.0	6,830.0	6,870.0	7,115.4	7,200.0	7,270.0	7,340.0	1.4%
地區城鎮人口 (千人) .....	1,859.2	1,866.8	1,875.3	1,885.9	1,900.2	1,920.6	1,947.6	0.8%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	94.1	113.4	133.6	162.4	189.7	225.9	268.2	19.1%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	11,790.0	—	—	—	17,847.0	20,040.0	—	—

資料來源：福州市統計局

### 1.3 城市房地產市場概覽

二零零七年至二零一三年，福州市房地產投資基本呈快速增長態勢，複合年增長率為22.4%。房地產投資受經濟情況及宏觀政策等因素影響較大，受二零零八年金融危機影響，二零零八年至二零零九年福州房地產投資增幅較小，而二零一零年以後經濟轉好，房地產投資增速加快。同時，福州商品房銷售面積和銷售均價也呈穩步增長，二零一三年商品房銷售面積為1,256.5萬平方米。

表2福州房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	37.6	31.0	36.2	67.1	95.6	97.2	126.5	22.4%
竣工總面積 (萬平方米) .....	474.0	329.0	485.0	345.8	541.4	534.3	832.0	9.8%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	525.1	344.1	690.1	597.8	622.2	841.5	1,256.5	15.7%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	12.4	19.5	45.8	50.3	62.8	94.1	141.1	50.0%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元 /平方米) .....	2,364.9	5,666.4	6,630.8	8,411.4	10,090.5	11,188.2	11,229.6	29.7%

資料來源：福州市統計局、《中國房地產統計年鑒二零一三年》

#### 住宅房地產市場

二零零七年至二零一三年，福州住宅市場總體呈價量齊升的發展態勢。其中銷售總面積受二零零八年奧運會、二零一零年房地產調控政策出台以及當年竣工面積減少等影響在當年呈現下降態勢，二零一三年福州住宅銷售面積達1,105.0萬平方米。二零零七年至二零一三年，福州住宅平均銷售價格呈逐年上升趨勢，僅在二零一三年受房源郊區化的影響呈略微下降趨勢，7年間複合年增長率為12.9%；二零一三年福州住宅銷售均價為人民幣10,155.0元/平方米。

#### 寫字樓房地產市場

二零零七年至二零一三年，福州寫字樓市場發展極快，各項指標複合年增長率均在30%以上。福州寫字樓市場去化情況表現良好，二零一三年寫字樓銷售面積65.0萬平方米，7年複合年增長率達100.5%。福州住宅限購令出台將一部分投資型客戶轉移到商業地產，且近年福州城市規劃方面及土地供應方面給予商業地產開發積極的支持，這些利好都促進福州寫字樓、商業市場的快速發展。

商業營業用房房地產市場

二零零七年至二零一三年，福州商業營業用房除二零零八年外，施工面積和竣工面積逐年增加，二零一三年商業營業用房竣工面積達50.0萬平方米，7年間複合年增長率為7.7%。同時，二零一三年福州商業用房銷售面積為39.0萬平方米，銷售均價人民幣30,992.0元/平方米。總體來看，福州商業市場運行較為平穩。

合肥

1.1 城市概覽

合肥，安徽省省會，古稱廬州，位於安徽中部，長江淮河之間、巢湖之濱；北與淮南接壤，南與蕪湖相連，東與滁州、馬鞍山毗鄰，西與六安、安慶交界。合肥市是安徽省的政治、經濟、文化、信息、金融和商貿中心，安徽第一大城市，全國重要的科研教育基地，國家級皖江城市帶承接產業轉移示範區的核心城市。

1.2 城市經濟概覽

表1合肥主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	133.5	177.7	210.2	270.2	363.7	416.4	467.3	23.2%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	131.0	184.0	246.8	306.7	338.6	400.1	470.8	23.8%
外商直接投資 (十億美元) .....	1.0	1.2	1.3	1.4	1.8	1.7	1.9	10.8%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	13,427.0	15,591.0	17,158.0	19,051.0	22,459.0	25,434.0	28,083.0	13.1%
地區總人口* (百萬人) .....	4.8	4.9	4.9	5.0	7.1	7.1	7.1	6.8%
地區城鎮人口* (百萬人) .....	2.0	2.1	2.1	2.2	3.0	2.6	2.3	2.3%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	46.9	61.7	70.1	83.9	111.1	129.4	148.1	21.1%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	9,936.0	11,752.0	12,695.0	14,012.0	15,697.0	18,758.0	20,475.0	12.8%

註：\*地區總人口及地區城鎮人口均按戶籍人口統計

資料來源：《二零零八年至二零一三年合肥市統計年鑒》；《二零一三年合肥市統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

二零一三年，合肥房地產開發投資進一步上漲，房地產累計開發投資額達到人民幣1,105.8億元，較上年上漲21.0%。住宅開發投資額與去年持平，開發投資的上漲主要由開發商對商業、辦公等物業的投資增加所致。商品房供需同時釋放，竣工面積和銷售面積創下歷史新高，分別達1,435.3萬平方米和1,628.1萬平方米，同比大漲55.8%和31.1%。

表2合肥房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	38.5	56.7	67.0	81.9	89.0	91.4	110.6	19.2%
竣工總面積 (萬平方米) .....	560.1	600.6	794.6	892.9	921.0	1,435.3	560.1	15.4%
商品房銷售總 面積(萬平方米) ..	933.1	1,298.0	1,004.7	1,246.0	1,242.5	1,628.1	933.1	7.7%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	33.5	54.9	59.3	78.8	76.5	102.3	33.5	19.9%
商品房平均銷售 價格(人民幣元/ 平方米) .....	3,591.6	4,227.9	5,905.4	6,325.7	6,155.9	6,283.5	3,591.6	11.3%

資料來源：《二零零八年至二零一三年合肥市統計年鑒》；《二零一三年合肥市統計公報》；《二零一四年中國房地產年鑒》

#### 住宅房地產市場

二零一三年，剛性需求帶領住宅市場走向回暖，政策扶持商業地產發展獲契機。商品住宅銷售面積1,451.7萬平方米，同比大幅上漲30.0%，近3年來最高漲幅。與此同時，成交均價並未隨之大漲，市場在調控下逐漸回歸理性狀態。二零一三年，住宅平均銷售價格小幅調整至人民幣6,084.0元/平方米，同比上漲5.7%。成交上漲主要受到開發商以價換量、寬鬆貨幣政策及調控政策效力減弱等三方面因素影響。

### 寫字樓房地產市場

隨著國內經濟持續增長，以及各地房產相關政策的出台，商業地產的發展勢頭表現得極為強勁。寫字樓的投資價值正在逐漸顯現。二零零七年至二零一三年間，年均寫字樓竣工面積40.0萬平方米，年均銷售面積46.0萬平方米。自二零零七年起寫字樓價格持續上漲，至二零一二年達到峰值人民幣8,526.7元／平方米。二零一三年，全市寫字樓平均銷售價格人民幣8,117.0元／平方米，同比下跌4.8%。

### 商業營業用房房地產市場

隨著合肥市新興商圈的發展，近幾年商舖物業的竣工面積也有了大幅度的增長。值得一提的是，二零一零年，合肥市商舖竣工面積高達120.8萬平方米，比上年大幅上漲112.9%。二零一三年，商舖竣工面積為128.2萬平方米，仍高於二零零七年至二零零九年竣工面積的總和。多個商圈的發展也促進了業界對合肥商舖物業的投資積極性，同時帶動了商舖物業銷售面積的持續走高。二零一一年，合肥商舖物業銷售面積突破100萬平方米，達115.0萬平方米，比上年猛增81.7%。二零一二年開始，隨著商業供應的持續增長，合肥市民對於投資商舖的心態也比較謹慎，商舖物業需求逐漸減少。二零一三年，商業物業銷售面積回落至82.7萬平方米，比去年上漲23.9%。從各物業的銷售均價來看，商業平均銷售價格人民幣10,043.0元／平方米，同比下調18.3%。

## 寧波

### 1.1 城市概覽

寧波市位於浙江省東北部的東海之濱，居中國大陸海岸線的中段，長江三角洲的東南隅，寧紹平原的東端。寧波是浙江省經濟中心、浙江省第二大城市，長三角南翼經濟中心，現代化國際港口城市，中國金融中心城市綜合競爭力前十強城市。

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。

## 附錄五

## 市場報告

### 1.2 城市經濟概覽

表1 寧波主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	341.9	394.7	432.9	516.3	605.9	658.2	712.9	13.0%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	159.8	172.8	200.4	219.3	238.6	290.1	342.3	13.5%
外商直接投資 (百萬美元) .....	2,505.2	2,537.9	2,205.4	2,323.4	2,809.3	2,852.5	3,274.7	4.6%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	22,307	25,304	27,368	30,166	34,058	37,902	41,729	11.0%
常住人口 (千人) .....	6,646.0	6,795.5	6,956.5	7,096.0	7,215.5	7,442.9	7,619.4	2.4%
戶籍總人口 (千人) .....	5,645.6	5,680.9	5,710.2	5,740.8	5,764.0	5,777.1	5,801.0	0.5%
地區城鎮人口 (千人) .....	—	—	—	—	—	5,301.5	5,348.8	—
社會商品零售 總額(人民幣 百萬元) .....	104,500.9	125,326.1	143,441.2	170,451.0	201,886.2	232,925.9	263,570.8	16.7%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	13,921	16,379	18,203	19,420	21,779	23,288	24,685	10.0%

資料來源：《二零零八年至二零一三年寧波統計年鑒》、《二零一三年寧波市國民經濟和社會發展統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

二零零七年至二零一三年，寧波房地產市場總體呈上升趨勢，開發項目投資總額逐年增加，二零一三年投資總額已達人民幣1,123.1億元，複合年增長率為22.5%。竣工總面積方面，二零一三年達867.5萬平方米，為近7年最高，其中住宅佔53.3%，寫字樓佔9.9%，商業營業用房佔11.8%。銷售方面，二零零七年至二零一三年商品房銷售面積波動較大，但基本維持在一個較高水平，二零一三年達730.1萬平方米，其中住宅佔79.7%，寫字樓佔6.7%，商業營業用房佔7.5%。平均銷售價格在二零零七年至二零一三年間有大幅度提高，複合年增長率達10.0%，二零一二年達到了峰值為人民幣11,239.8元/平方米，二零一三年在此基礎上稍有下降，為人民幣11,100.0元/平方米。

表2寧波房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目 投資總額(人民幣 十億元) .....	33.3	30.8	37.5	55.7	75.5	88.4	112.3	22.5%
竣工總面積 (萬平方米) .....	742.8	833.6	666.0	649.0	842.8	839.9	867.5	2.6%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	804.4	448.4	815.2	693.7	526.5	590.2	730.1	-1.6%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	50.3	32.4	73.3	77.8	58.1	66.3	81.0	8.3%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元 /平方米) .....	6,251.5	7,224.0	8,991.6	11,222.6	11,025.4	11,239.8	11,100.0	10.0%

資料來源：《二零零八年至二零一三年寧波統計年鑒》、《二零一三年寧波市國民經濟和社會發展統計公報》、寧波市統計局

#### 住宅房地產市場

二零零七年至二零一三年寧波住宅房地產市場施工總面積增長迅速，由二零零七年的1,954.0萬平方米增長至二零一三年的3,627.9萬平方米，複合年增長率10.9%。銷售方面，二零零七至二零一三年7年間銷售總面積波動較大，總體呈下降趨勢，由二零零七年的658.0萬平方米下降至二零一三年的582.0萬平方米，但二零一一年至二零一三年3年間連續上升，二零一三年較二零一二年增長26.9%；平均銷售價格在二零一零年達到峰值人民幣11,669.1元/平方米，二零一一年間遭遇小幅下挫，此後每年保持小幅增長，二零一三年為人民幣11,405.0元/平方米，7年間的複合年增長率為11.0%。

### 寫字樓房地產市場

二零零七年至二零一三年寧波寫字樓房地產市場施工總面積增長幅度較大，複合年增長率達15.3%，二零一三年的施工總面積為601.0萬平方米，較二零零七年的255.9萬平方米增長了134.8%，較二零一二年增長17.3%。銷售方面，二零一三年寫字樓房地產的銷售額為人民幣47.8億元，較二零零七年的人民幣37.0億元增長29.2%，二零一零年的峰值達人民幣74.4億元；二零一三年的平均銷售價格為人民幣9,749.0元／平方米，較二零零七年的人民幣7,554.0元／平方米增長29.1%，二零一零年達到峰值，為人民幣11,037.2元／平方米。

### 商業營業用房房地產市場

二零零七年至二零一三年寧波商業營業用房房地產市場施工總面積增長幅度較大，複合年增長率達20.4%，二零一三年的施工總面積為912.0萬平方米，較二零零七年的298.7萬平方米增長了205.3%，較二零一二年增長23.5%。銷售方面，二零一三年銷售總面積為55.0萬平方米，較二零零七年增長2.9萬平方米，複合年增長率僅為0.9%，二零一三年銷售額較二零一二年下降9.9%；平均銷售價格總體呈現漲勢，在二零一一年和二零一三年出現3.4%和9.4%的下跌，二零一三年的平均銷售價格為人民幣13,730.0元／平方米，7年的複合年增長率為7.3%。

## 廈門

### 1.1 城市概覽

廈門市位於福建東南端，是中國最早實行對外開放政策的四個經濟特區之一，是兩岸區域性金融服務中心、東南國際航運中心、兩岸新興產業和現代服務業合作示範區，也是現代化國際性港口風景旅遊城市。近年來廈門經濟運行良好，在二零一三年底中國新城市分級名單中廈門市獲評新一線城市。

## 1.2 城市經濟概覽

二零零七年至二零一三年，廈門市GDP逐年上漲，複合年增長率達到13.6%，經濟處於高速發展階段。總體而言，廈門市經濟環境良好，支撐廈門房地產業的發展。

表1廈門主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	140.3	161.1	173.7	206.0	253.9	281.5	301.8	13.6%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	92.8	93.1	88.2	100.9	112.8	133.3	134.8	6.4%
外商直接投資 (百萬美元) .....	1,271.7	2,042.4	1,686.8	1,696.5	1,725.7	1,595.0	1,872.0	6.7%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	21,502.6	23,947.6	26,130.6	29,253.1	33,565.3	37,576.0	41,360.0	11.5%
戶籍總人口 (千人) .....	1,672.4	1,736.7	1,770.0	1,802.1	1,852.6	1,909.2	1,967.8	2.7%
年末常住人口 (千人) .....	3,040.0	3,260.0	3,300.0	3,560.0	3,610.0	3,670.0	3,730.0	3.5%
地區城鎮人口 (千人) .....	1,141.6	118.8	1,420.1	1,450.7	1,495.0	1,545.2	1,596.9	5.8%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	41.1	49.6	56.6	68.5	80.0	88.2	97.5	15.5%
城鎮居民人均 消費性支出 (人民幣元) .....	16,380.2	17,116.6	17,990.0	19,960.7	22,314.3	24,921.6	26,864.0	8.6%

資料來源：《二零零七年至二零一二年廈門統計年鑒》，《二零一三年廈門國民經濟和社會發展統計公報》

## 1.3 城市房地產市場概覽

經歷全球金融危機後，在島內外一體化和廈漳同城建設的推動下，二零一零年至二零一二年廈門經濟迅速復蘇，固定資產投資和房地產開發投資都實現兩位數的快速增長，房地產投資佔固定資產投資總額的比重在這三年內都維持較為穩定的水平。二零一三年受三大主要行業投資全面回落的影響，全市固定資產增速放緩，僅實現1.1%微漲。另外，受當年土地供應緊縮及新開工面積放緩，房地產投資增速由去年同期的18.4%降至2.5%。

從供應來看，二零一一年以來，廈門土地供應逐年減緩，受此影響，商品房供應面積逐年下降。從成交情況來看，二零零七年至二零一三年除二零一零年受房地產調控政策影響外，商品房成交面積總體呈現持續上升的趨勢，二零一三年商品房整體成交786.4萬平方米，較去年大幅增長了27.8%。二零零七年至二零一三年，商品房平均銷售價格除二零零八年外呈逐年上升態勢，7年複合年增長率為8.7%，二零一三年，商品房整體銷售均價上漲11.0%至人民幣13,629.7元／平方米。

表2廈門房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	34.6	32.7	29.5	39.6	43.8	51.9	53.2	7.4%
竣工總面積 (萬平方米) .....	378.6	625.0	711.1	706.6	602.9	422.4	343.0	-1.6%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	497.7	389.5	529.3	426.8	445.4	615.3	786.4	7.9%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	41.1	20.5	42.1	37.9	47.0	75.6	107.2	17.3%
商品房平均銷售格 價(人民幣元/ 平方米) .....	8,249.6	5,255.8	7,950.7	8,883.5	10,557.9	12,280.5	13,629.7	8.7%

資料來源：廈門市統計局

### 住宅房地產市場

二零一一年以來，廈門土地供應逐年減緩，二零一三年住宅類用地供應達到近年土地市場低位。土地市場的持續萎縮導致廈門商品房新開工面積下降，新開工面積的減少將制約未來市場供應，這將在未來兩年的新增供應中有所體現。

廈門歷年住宅成交受經濟政策環境影響呈波動趨勢，二零一零年樓市調控密集，成交一度下滑進入寒冬，二零一三年廈門樓市剛需集中入市，改善跟進，成交創歷史新高，商品住宅累計批售419.0萬平方米，累計成交581.5萬平方米，總體供不應求。

### 寫字樓房地產市場

二零零七年至二零一三年，廈門寫字樓市場施工面積整體呈上升趨勢，複合年增長率達12.1%，竣工面積波動較大，預計未來兩岸金融中心的建設將刺激施工總面積的增加。

售價方面，二零零七年至二零一三年，廈門寫字樓平均售價複合年增長率達到19.7%。售價呈現階段性分化，二零零七年至二零一一年間由於成交寫字樓檔次及成交片區（島外為主）影響，售價較低，二零一二年至二零一三年間由於成交的寫字樓檔次有所提升，售價較以前年度有較大提高。

### 商業營業用房房地產市場

二零零七年至二零一三年，廈門商業營業用房施工面積整體呈上升趨勢，複合年增長率達9.0%，竣工面積波動較大。二零零七年至二零一三年，商業營業用房平均售價複合年增長率為6.9%，至二零一三年平均售價達人民幣26,888.0元/平方米，成交類型以住宅底商為主。

## 西安

### 1.1 城市概覽

西安古稱長安，是陝西省省會，地處關中平原中部，是國家重要的科研、教育和工業基地，我國西部地區重要的中心城市，世界歷史文化名城。西安歷史悠久，有著3,100多年的建城史和1,100多年的建都史，先後有13個王朝在此建都，與雅典、羅馬、開羅並稱世界四大文明古都。

## 1.2 城市經濟概覽

二零零七年至二零一三年，西安市經濟增長快速，GDP複合年增長率約18.8%。總體而言，西安市經濟環境良好，城市住房的需求越來越強勁，支撐西安房地產業的發展。

表1 西安主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	173.7	231.8	272.4	324.2	386.4	436.9	488.4	18.8%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	143.5	190.6	250.0	325.1	335.2	424.3	513.5	23.7%
外商直接投資 (百萬美元) .....	1,116.0	1,147.0	1,219.0	1,567.0	2,005.0	2,478.0	3,130.0	18.8%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	12,662.0	15,207.0	18,963.0	22,244.0	25,981.0	29,982.0	33,100.0	17.4%
地區總人口 (千人) .....	8,305.4	8,375.2	8,434.6	8,474.1	8,513.4	8,552.9	8,588.1	0.6%
地區城鎮人口 (千人) .....	5,489.9	5,651.6	5,814.0	5,847.1	5,967.9	6,116.2	6,187.7	2.0%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	92.2	115.4	138.1	161.1	193.5	223.6	254.8	18.5%
城鎮居民家庭平均 每人總支出 (人民幣元) .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	21,434.0	23,848.0	不適用

資料來源：《二零零七年至二零一三年西安市國民經濟和社會發展統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

自二零零七年以來，西安市房地產市場經歷了快速發展的階段。截至二零一三年底，房地產開發項目投資總額約人民幣1,596.0億元，相較二零零七年翻了四番，同時，西安市年均商品房銷售面積超過1,000萬平方米，複合年增長率達29.3%，商品房平均銷售價格也由二零零七年的人民幣3,388.6元／平方米上升至二零一二年的人民幣6,613.4元／平方米，表明西安房地產市場處於穩健發展的態勢。

表2西安房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目 投資總額(人民幣 十億元) .....	38.7	54.0	69.6	84.2	100.3	128.2	159.6	26.6%
竣工總面積 (萬平方米) .....	836.0	1,076.1	542.8	463.7	634.0	1,063.7	795.4	-0.8%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	832.5	758.8	1,256.0	1,587.8	1,778.0	1,538.9	不適用	13.1%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	28.2	31.8	48.9	70.7	109.1	101.8	不適用	29.3%
商品房平均 銷售價格 (人民幣元/ 平方米) .....	3,388.6	4,184.8	3,889.7	4,452.7	6,137.8	6,613.4	不適用	14.3%

資料來源：《二零零七年至二零一三年西安市國民經濟和社會發展統計公報》、《二零零七年至二零一二年西安市統計年鑒》

#### 住宅房地產市場

伴隨著整體房地產市場的快速發展，作為主要的推動力，西安市住宅市場在過去7年間一直處於上升趨勢。對比整體房地產市場數據和住宅市場數據，可以發現西安市房地產市場主要以住宅市場為主，在竣工面積、銷售面積及銷售金額上，住宅市場佔整體市場的比重均在90%以上。自二零零七年以來，西安市住宅市場年均竣工總面積保持在400萬平方米以上，年均銷售面積在1,000萬平方米以上，平均銷售價格也按複合年增長率15.6%上升，截至二零一二年底，西安市住宅平均銷售價格為人民幣6,631.9元／平方米。整個住宅市場相對健康，需求強勁。

### 寫字樓房地產市場

西安寫字樓市場發展起步較晚，於二零一零年開始迎來快速發展的階段。自二零一零年以來，西安寫字樓市場新開工面積從二零一零年的32.0萬平方米快速增至二零一三年的151.0萬平方米，表明西安寫字樓市場正越來越受到投資者的青睞。而從需求角度上來看，近五年銷售面積則相對比較穩定，年均銷售面積約30萬平方米，銷售價格也由二零零九年的人民幣5,277元／平方米增至二零一三年的人民幣8,962元／平方米，複合增長率約14%。但考慮到近兩年銷售面積相對於新開工面積基數較小，未來市場上將有可能面臨供應過量的風險。

### 商業營業用房房地產市場

自二零零八年開始，西安商業營業用房房地產市場進入高速發展的階段，尤其在經歷了二零一零年以來國家對住宅市場的限購限貸調控，使得開發商業務發展方向逐漸向商業地產轉移。截至二零一三年，西安商業市場新開工面積約273萬平方米，與二零零八年相比翻了將近四番，遠高於同期竣工面積及銷售面積，表明西安商業市場未來將面臨大量新增供應的可能性。從銷售價格上看，西安商業市場平均銷售價格由二零零八年的人民幣6,869元／平方米增至二零一一年的人人民幣14,085元／平方米，隨後開始回落，截至二零一三年底，西安商業市場的平均銷售價格降至約人民幣11,679元／平方米，這也反映投資者對西安商業市場的擔憂。

## 常州

### 1.1 城市概覽

常州，地處長江之南、太湖之濱，是江蘇省省轄市，處於長江三角洲中心地帶，與上海、南京兩大都市等距相望，同蘇州、無錫聯袂成片，構成蘇錫常都市圈。常州市總面積4,385平方公里，下轄5個區和2個縣級市，分別為天寧區、鐘樓區、戚墅堰區、新北區、武進區、溧陽市和金壇市。二零一三年末全市戶籍人口達到365.9萬人。

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。

## 附錄五

## 市場報告

### 1.2 城市經濟概覽

二零零七年至二零一三年，常州市經濟發展勢頭強勁，GDP始終保持平穩增長，複合年增長率達到14.7%。總體而言，常州市經濟環境良好。

表1常州主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	191.4	226.6	25.2	304.5	358.1	397.0	436.1	14.7%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	120.4	144.8	170.5	210.4	233.9	276.0	290.3	15.8%
外商直接投資 (十億美元) .....	1.8	2.0	2.3	2.7	3.1	3.4	3.5	11.5%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	19,089.0	21,592.0	23,751.0	26,269.0	29,829.0	33,857.0	36,946.0	11.6%
地區總人口 (百萬人) .....	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.7	0.4%
地區城鎮人口 (百萬人) .....	2.6	2.7	2.7	2.9	3.0	3.1	3.23	3.0%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	61.4	76.4	89.2	105.4	123.6	141.3	159.7	17.3%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	13,789.0	14,967.0	15,961.0	17,124.0	18,893.0	20,519.0	23,090.0	9.0%

資料來源：《二零零八年至二零一三年常州市統計年鑒》、《二零一三年常州市國民經濟和社會發展統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

近年來常州市房地產市場始終保持蓬勃發展的態勢。二零一零年房地產開發投資完成額出現跳躍式增長，隨後幾年保持平穩增長。二零一三年全市房地產開發投資人民幣698.8億元，比上年增長17.1%。

從銷售均價來看，市場價格始終保持平穩狀態，宏觀調控政策對常州市房地產市場的影響尚存。二零一二年，各類物業的需求量均有不同程度的回落，全市商品房銷售均價約為人民幣6,809.0元/平方米，比上年有所下降。

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。

表2常州房地產市場數據

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目投資總額 (人民幣十億元) .....	22.5	30.9	30.6	44.7	56.6	59.7	21.5%
竣工總面積(萬平方米) .....	616.3	685.1	749.8	732.5	682.2	927.3	8.5%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	579.5	504.5	922.6	915.8	661.1	756.8	5.8%
商品房銷售額 (人民幣十億元) .....	22.9	22.0	44.6	55.3	48.5	51.5	17.7%
商品房平均銷售價格 (人民幣元/平方米) .....	3,943.5	4,363.0	4,831.5	6,040.9	7,339.5	6,809.0	11.5%

資料來源：《二零零八年至二零一三年常州市統計年鑒》、《常州市國民經濟和社會發展統計公報》

### 住宅房地產市場

二零一三年住宅投資仍是房地產投資的主導，當年完成投資達人民幣476.2億元，佔房地產開發投資的比重達到68.1%。受宏觀政策對住宅市場調控的影響，二零一二年住宅平均銷售價格人民幣6,516.1元/平方米，與上年基本持平。

### 寫字樓房地產市場

二零一三年寫字樓投資額較上年增幅明顯，同比增長了43.4%。二零一二年寫字樓平均銷售價格為人民幣6,719元/平方米，比上年下降11.0%，主要由於新增供應面積較大，而需求不足所致。

### 商業營業用房房地產市場

二零一二年常州市商業用房平均銷售價格達到人民幣11,385.1元/平方米，同比上漲3.2%，與二零零七年相比，複合年增長率達到12.9%。常州的商業用房的銷售額近年來的增長速度也一直保持在較高水平，保證了其銷售價格依然堅挺。

## 宜昌

### 1.1 城市概覽

宜昌市位於湖北省西南部，地處長江上游與中游的結合部，鄂西山區向江漢平原的過渡地帶。宜昌古稱夷陵，因「水至此而夷，山至此而陵」得名，是巴楚文化的發祥地，是世界歷史文化名人屈原和中國古代民族團結使者王昭君的故里。宜昌地處長江中上游結合

部，上控巴蜀，下引荊襄，素有「三峽門戶」、「川鄂咽喉」之稱，自古以來就是兵家必爭、商賈雲集之地。

## 1.2 城市經濟概覽

作為鄂西湘北渝東區域的經濟中心，宜昌經濟發展迅速，二零零七年至二零一三年GDP複合年增長率達22.8%。總體而言，宜昌市經濟環境良好，城鎮化速度較快，支撐宜昌市房地產市場發展。

表1宜昌主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	82.1	102.7	124.6	154.8	214.1	250.9	281.8	22.8%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	39.0	52.3	75.0	95.0	119.1	162.1	210.7	32.4%
外商直接投資 (百萬美元) .....	136.0	160.1	181.4	206.5	185.2	229.0	270.0	12.1%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	10,238	11,733	12,843	14,282	16,451	18,775	20,934	12.7%
地區總人口 (千人) .....	403.0	403.9	404.6	406.0	406.9	408.8	409.8	0.3%
地區城鎮人口 (千人) .....	178.7	186.2	194.0	202.4	211.2	219.1	224.4	3.9%
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	31.1	38.8	47.0	55.1	63.6	73.9	86.0	18.5%
城鎮居民家庭 平均每人總支出 (人民幣元) .....	10,992.6	12,668.7	13,106.5	14,587.4	16,132.4	17,523.5	19,137.7	9.7%

資料來源：《宜昌市統計公報》、宜昌市統計局

## 1.3 城市房地產市場概覽

二零一二年，受國家房地產調控政策持續影響，宜昌和全國的房地產行業一樣，市場需求持續下滑，房屋交易價格出現鬆動，市民觀望氣氛濃厚，形勢較為嚴峻，二零一三年隨著全國樓市復蘇，宜昌房地產銷量也有較大幅度增長，商品房銷售額大幅增長至人民幣217億元，漲幅達34.8%。

二零零七年至二零一三年宜昌市房地產開發投資增長快速。複合年增長率達26.9%，二零一三年房地產投資總額增長29%。商品房銷售面積、金額逐年攀升，商品房平均銷售價格複合年增長率達10.5%，受房地產市場調控影響，二零一三年銷售價格較二零一二年略有下降。

總體來看，宜昌住宅市場發展較商業及寫字樓市場更為成熟，二零一二年宜昌住宅年銷售總額約為人民幣114億元，寫字樓銷售總額僅為人民幣1.03億元，商業營業用房銷售總額約人民幣42.8億元。

表2宜昌房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發項目 投資總額 (人民幣十億元) ..	4.9	5.7	7.9	10.6	13.7	17.7	20.3	26.9%
竣工總面積 (萬平方米) .....	156.7	114.0	144.3	118.9	204.2	208.9	208.3	4.9%
商品房銷售 總面積 (萬平方米) .....	214.6	140.8	204.1	231.4	371.2	328.6	460.1	13.6%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	5.6	4.2	6.5	8.7	16.4	16.1	21.7	25.5%
商品房平均銷售 價格(人民幣元/ 平方米) .....	2,585	2,999	3,164	3,759	4,414	4,900	4,712	10.5%

資料來源：《宜昌市統計公報》、宜昌市統計局

### 住宅房地產市場

從宜昌住宅市場表現上來看，剛性需求佔據市場大部份份額，首置、首改購房者主導市場，正是契合了這樣的良性市場競爭規律，宜昌房地產市場始終保持健康穩定發展。近年來宜昌住宅市場發展較快，呈現出供需兩旺的態勢，價格增長平穩，二零零七年至二零一三年價格複合年增長率約7.0%。

### 寫字樓房地產市場

宜昌寫字樓市場發展雖然起步較晚，但近年來呈現出全新的發展態勢，從二零零七年至二零一三年，各項指標的複合年增長率在30%左右的高位，價格漲幅相對平緩。二零一一年高峰之後，近兩年有回落趨勢。

近幾年，在樓市調控不斷加碼，國家去除住宅投資化的政策取向明確的狀況下，不少投資者把目光轉向商業地產，寫字樓作為商業地產的一部分，異軍突起，集體放量，但宜昌目前建成的高端寫字樓並不多，一些區位較好的寫字樓也存在設施陳舊、停車位有限、配套不足等問題。

### 商業營業用房房地產市場

宜昌的商舖市場近年來發展迅速。二零零九年受宏觀經濟下行影響，商舖市場較低迷，但在二零一零年市場迅速回暖，銷售額呈井噴式增長，銷售單價也有較大程度提升，二零零七年至二零一二年，商業用房銷售面積複合年增長率達14.8%，銷售額增長率達42.5%，銷售價格在二零一二年達到人民幣11,943元／平方米，具有較大的投資潛力。

## 青島

### 1.1 城市概覽

青島市地處山東半島南部，東、南瀕臨黃海，東北與煙台毗鄰，西與濰坊相連，西南與日照接壤。青島市土地總面積11,282平方公里，海岸線總長為862.64公里，其中大陸岸線730.64公里，佔山東省海岸線的1/4。自二零一二年十二月起，青島市由七區五市調整為六區四市，市北區和四方區合併為新市北區，黃島區和膠南市合併為新黃島區。

## 1.2 城市經濟概覽

根據青島市統計局統計數據顯示，青島GDP由二零零七年的人民幣3,750.2億元穩步增長至二零一三年的人民幣8,006.6億元，複合年增長率為13.5%。二零一三年青島市居民消費價格指數比二零一二年上漲2.5%。城鎮居民人均可支配收入由二零零七年的人民幣17,856.0元增長至二零一三年的人民幣35,227.0元，複合年增長率為12.0%，城市居民生活水平較好。

表1 山東省主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	2,577.7	3,093.3	3,389.7	3,917.0	4,536.2	5,001.3	5,468.4	13.4%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	1,253.7	1,543.6	1,903.1	2,327.7	2,677.0	3,125.6	3,587.6	19.2%
外商直接投資 (十億美元) .....	11.0	8.2	8.0	9.2	11.2	12.4	14.1	4.1%
城鎮居民人 均可支配收入 (人民幣元) .....	14,264.7	16,305.4	17,811.0	19,945.8	22,791.8	25,755.2	28,264.0	12.1%
地區總人口 (百萬人) .....	93.5	93.9	94.5	95.4	95.9	95.8	不適用	0.4%*
地區城鎮人口 (百萬人) .....	34.4	35.3	35.5	38.4	39.5	40.2	不適用	2.7%*
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	860.7	1,065.9	1,236.3	1,462.0	1,715.5	1,965.2	2,174.5	16.7%
城鎮居民家庭平均 每人總支出 (人民幣元) .....	9,666.6	11,006.6	12,012.7	13,118.2	14,560.7	15,778.2	17,112.0	10.0%

\* 按二零零七年至二零一二年計算的複合年增長率

資料來源：《二零一三年山東省統計年鑒》，《山東省二零一三年統計公報》

表2 青島主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP(人民幣 十億元) .....	375.0	440.2	485.4	566.6	661.6	730.2	800.7	13.5%
固定資產投資 總額(人民幣 十億元) .....	163.5	201.9	245.9	302.2	350.3	415.4	502.8	20.6%
外商直接投資 (百萬美元) .....	3,825.0	3,045.1	2,715.0	4,757.2	5,285.0	6,002.3	5,522.0	6.3%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	17,856.0	20,464.0	22,368.0	24,998.0	28,567.0	32,145.0	35,227.0	12.0%
地區總人口 (千人) .....	7,579.9	7,615.6	7,629.2	7,636.4	7,663.6	7,695.6	不適用	0.3%*
地區城鎮人口 (千人) .....	2,755.5	2,762.5	2,754.7	2,755.0	2,770.9	2,795.7	不適用	0.3%*
社會商品零售 總額(人民幣 十億元) .....	121.6	149.2	173.0	196.1	230.2	263.6	290.4	15.6%
城鎮居民家庭平均 每人總支出 (人民幣元) .....	13,376.0	14,999.0	16,080.0	17,531.0	19,297.0	20,391.0	22,060.0	8.7%

\* 按二零零七年至二零一二年計算的複合增長率

資料來源：《青島統計年鑒二零一三年》，《青島二零一三年統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

作為環渤海經濟圈、東北亞經濟圈的重要增長極，青島具有很強的旅遊和投資吸引力，近年來當地房地產市場持續升溫。青島房地產市場開發項目投資總額由二零零七年的人民幣322.4億元增至二零一三年的人民幣1,048.5億元，複合年增長率為21.7%。青島商品房平均銷售價格由二零零七年的人民幣4,907.8元／平方米增至二零一三年的人民幣8,434.8元／平方米，複合年增長率為9.4%。下表為青島於所示年度的房地產市場部分統計數據。

表3青島房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	32.2	38.1	45.9	60.2	78.3	93.0	104.9	21.7%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	883.0	770.0	1,262.0	1,360.0	1,026.0	951.0	1,160.2	4.7%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	43.3	39.2	70.4	80.5	77.0	76.6	97.9	14.5%
商品房平均銷售 價格(人民幣元/ 平方米) .....	4,907.8	5,096.3	5,575.9	6,583.0	7,507.2	8,055.4	8,434.8	9.4%

資料來源：《青島統計年鑒二零一三年》、《青島二零一三年統計公報》

## 無錫

### 1.1 城市概覽

無錫市位於江蘇省東南部的太湖之濱，東起蘇州，西至常州，南起太湖，北至張家港。作為華東地區重要的交通樞紐，無錫市城市基礎設施完備，起點高，發展快，是江蘇省第二大工業城市，全國經濟中心城市和重點旅遊城市。無錫不僅是一座國際化休閒旅遊度假城市，更是一座古老和重要的工商業城市，輕紡工業發展早、水平高。近些年，作為迅速發展的現代化城市，無錫市被確定為省級投資城市，是江蘇省的主要外商投資地區之一。

### 1.2 城市經濟概覽

近年來，無錫著力於調整經濟結構、深化改革、轉變經濟增長方式，無錫市經濟發展走勢良好。目前，無錫綜合實力在江蘇省位居第二名，僅次於蘇州。二零零七年至二零一三年間，各項經濟指標持續保持上漲趨勢。二零一三年，無錫GDP達到人民幣8,070億元，

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。

## 附錄五

## 市場報告

按可比價格計算，比上年增長9.3%。無錫市城鎮居民收入近年來穩步增長，人均可支配收入在二零一三年達到人民幣38,999元，比上年增長9.4%。

表1江蘇省主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP								
(人民幣十億元) ..	2,601.8	3,098.2	3,445.7	4,142.5	4,911.0	5,405.8	5,916.2	14.7%
固定資產投資總額 (人民幣十億元) ..	1,226.8	1,506.0	1,895.0	2,318.4	2,669.4	3,208.7	3,598.3	19.6%
外商直接投資 (十億美元) .....	21.9	25.1	25.3	28.5	32.1	35.8	33.3	7.2%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	16,378.0	18,680.0	20,552.0	22,944.0	26,341.0	29,677.0	32,538.0	12.1%
地區總人口 (百萬人) .....	73.5	73.9	74.2	74.7	75.1	75.5	79.4	1.3%
地區城鎮人口 (百萬人) .....	41.1	42.2	43.4	47.7	48.9	49.9	不適用	不適用
社會商品零售總額 (人民幣十億元) ..	798.6	990.5	1,148.4	1,360.7	1,598.8	1,833.1	2,065.7	17.2%
城鎮居民家庭平均 每人總支出 (人民幣元) .....	10,715.0	11,978.0	13,153.0	14,357.0	16,782.0	18,825.0	20,371.0	11.3%

資料來源：《二零零八年至二零一三年江蘇省統計年鑒》、《二零一三年江蘇省統計公報》

表2無錫主要經濟指標

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
GDP								
(人民幣十億元) ..	388.0	446.1	499.2	579.3	688.0	756.8	807.0	13.0%
固定資產投資總額 (人民幣十億元) ..	167.4	187.7	238.8	298.6	316.9	361.8	401.6	15.7%
外商直接投資 (十億美元) .....	2.8	3.2	3.2	3.3	3.5	4.0	3.3	3.2%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元) .....	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638	35,663	38,999	11.0%
地區總人口* (百萬人) .....	4.6	4.6	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.4%
社會商品零售總額 (人民幣十億元) ..	110.3	134.1	154.3	182.6	214.2	244.3	274.1	16.4%
城鎮居民家庭平均 每人總支出 (人民幣元) .....	12,257	13,563	15,619	17,068	19,780	23,000	25,392	12.9%

註：\*地區總人口均按戶籍人口統計，地區城鎮人口數據無法獲得

資料來源：《二零零八年至二零一三年無錫市統計年鑒》、《二零一三年無錫市統計公報》

### 1.3 城市房地產市場概覽

近年來，無錫房地產市場總體保持平穩運行態勢，房地產開發投資增速維持在較為平穩的水平。土地市場回暖，商品房供應充足，市場成交較為平穩，商品房銷售價格呈現小幅上漲。

二零一三年，無錫市完成房地產開發投資人民幣1,128.9億元，比上年增長15.9%，與二零零七年相比，複合年均增長率達到20%。商品房竣工面積在二零一零年達到峰值後，連續兩年下降，二零一三年回升至1,150.8萬平方米，比上年增長39.3%；全年商品房銷售面積909.4萬平方米，下降1.8%。全年商品房銷售額人民幣715.8億元，比二零一二年下降7.8%；因成交結構因素影響，二零一三年商品房銷售均價為人民幣7,871元/平方米，比去年同期下調9.5%。

表3無錫房地產市場數據

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率 (2007年- 2013年)
房地產開發 項目投資總額 (人民幣十億元) ..	37.8	45.0	46.3	61.3	87.8	97.4	112.9	20.0%
竣工總面積 (萬平方米) .....	737.5	711.4	719.8	1,209.3	939.1	826.0	1,150.8	7.7%
商品房銷售總面積 (萬平方米) .....	767.7	537.4	1,110.8	1,045.1	659.9	926.3	909.4	2.9%
商品房銷售額 (人民幣十億元) ..	35.1	28.9	66.6	81.1	57.0	77.7	71.6	12.6%
商品房平均銷售 價格(人民幣元/ 平方米) .....	4,572.8	5,375.5	5,997.0	7,764.6	8,637.4	8,384.9	7,870.6	9.5%

資料來源：《二零零八年至二零一三年無錫市統計年鑒》、《二零一三年無錫市統計公報》

## 本公司的稅項

### 中國稅項

#### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於二零零八年十二月十五日修訂並於二零零九年一月一日起施行及於二零一一年十月二十八日進一步修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上的建築物及附著物的稅率為5%。

#### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅（「土地增值稅」）適用於國內及外國投資者，不論彼等為企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即銷售所得款經扣除各項指定項目後的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的超率累進稅率計算。除上述扣除項目外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾扣除項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及扣除項目）。該等扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅乃以增值額(即上文所述的結餘)按介乎30%至60%的超率累進稅率計算。

增值額	土地增值稅稅率 (%)
部分	
未超過扣除項目金額50% .....	30
超過扣除項目金額50%但未超過100% .....	40
超過扣除項目金額100%但未超過200% .....	50
超過扣除項目金額200% .....	60

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律准許的扣除項目總和的20%，則可免繳土地增值稅。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，該通知自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅應以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

#### 中國契稅

根據於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

轉讓土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括出售、贈與及交換(不包括農村集體土地承包經營權的轉讓)；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，中國境內轉讓土地使用權及／或房屋所有權，須對受讓人徵收契稅。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報財政部及國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或者免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研及軍事設施的，免徵；
- 城鎮職工按規定第一次購買公有住房的，免徵；
- 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他減徵、免徵契稅的項目。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，該通知於二零一零年十月一日生效。根據該通知，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

### 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例（均於二零零八年一月一日起生效），將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。企業所得稅法亦准許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現有稅項優惠，據此，二零零八年一月一日前按低於25%的企業所得稅稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在企業所得稅法生效日期起五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，即於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅，自二零一二年起按新法定企業所得稅稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在企

業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授定期減免稅優惠(如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半)的企業可按當時有效的稅務法律或法規繼續享有定期減免稅優惠直至期滿為止。

根據國家稅務總局於二零零八年四月七日頒佈、自二零零八年一月一日起生效並於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》(國稅[2008] 299號)，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

國家稅務總局於二零零九年三月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於印發〈房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法〉的通知》，明確訂明了根據企業所得稅法及企業所得稅條例對房地產開發企業的收入、成本扣除的稅務處理、計稅成本的核算及特定事項的稅務處理的規定。

### 房產稅

企業所擁有的物業須根據當地情況按浮動稅率徵收房產稅。房產稅按房產原值減去標準扣除項(介乎房產原值10%至30%，具體由當地政府決定)後按1.2%的稅率計徵，或按租金收入的12%的稅率計徵日，現在部分地區已開始徵收該稅種。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人應當以繳納的產品稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈、其後於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照於一九八四年十二月十三日頒佈的《國務院關於籌措

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。

## 附錄六

## 稅項及外匯

農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的納稅人外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加稅率為3%。

### 適用於股東的稅項

#### 股息相關稅項

##### 個人投資者

根據經修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》（「個人所得稅法」）及其實施條例，中國公司向個人派發的股息須按20%的稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於二零一一年六月二十八日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），非中國居民的外國個人股東收取本公司H股的股息時須按介乎5%至20%（通常為10%）（取決於其居民身份所屬國家或地區與中國簽署的適用稅收協定）的稅率繳納預扣稅。對於身為國外公民而收取股息的H股個人持有人，其國家已與中國訂立稅率低於10%的稅收協定，已於香港上市的非外商投資企業可代表該等持有人辦理享有相關稅收優惠待遇申請，一經稅務機關批准，多扣繳的預扣稅款將予以退還。就外國居民所在國家或地區並無與中國訂立稅收協定的情況，股息稅率為20%。

##### 企業

根據二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可對中國公司向香港居民（包括自然人和法律實體）支付的股息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司持有25%或以上的股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。根據二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立代表辦事處或其他場所的，或者雖設立代表辦事處或場所但取得的股息及花紅與其所設代表辦事處或場所沒有實際聯繫的，應當就其源於中國境內的收入繳納10%的企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約減免。

根據國家稅務總局頒佈並於二零零八年十一月六日生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業派發二零零八年及以後年度股息時，應按10%的統一稅率代扣代繳企業所得稅。國家稅務總局頒佈並

於二零零九年七月二十四日生效的《國家稅務總局關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批復》進一步規定，任何在海外證券交易所上市的中國居民企業必須就二零零八年及以後派付予非居民企業的股息按稅率10%預扣企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約獲減免。

### 稅收條約

倘投資者並非中國居民且屬於與中國簽有避免雙重徵稅條約的國家的居民或屬於中國香港或澳門特別行政區居民，則有權享有從中國公司收取股息的預扣稅寬減待遇。中國內地與香港特別行政區及澳門特別行政區分別簽有避免雙重徵稅安排，並與多個其他國家簽有雙重徵稅條約，包括但不限於美國、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國等國家。根據各項避免雙重徵稅的條約或安排，由中國稅務主管部門的收取預扣稅稅率可獲得寬減。

### 股權轉讓相關稅項

#### 個人投資者

根據個人所得稅法及《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，個人財產轉讓所得須按20%的稅率繳納個人所得稅。個人所得稅法實施條例亦規定，對股票轉讓所得徵收個人所得稅的辦法，由國務院財政部另行制定，報國務院批准施行，但該辦法目前尚未公佈實施。根據財政部、國家稅務總局於一九九八年三月三十日頒佈並施行的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，從一九九七年一月一日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。雖然財政部、國家稅務總局及中國證監會於二零零九年十二月三十一日頒佈《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，明確規定自二零一零年一月一日起，對個人轉讓上市公司限售股取得的所得按20%的稅率徵收個人所得稅，但對非中國居民個人出售在境外證券交易所上市公司股票取得的所得，目前法律仍未明確其適用稅率。

## 企業

根據企業所得稅法及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納預提所得稅。該等預提所得稅的徵收適用於避免雙重徵稅的雙邊條約。

## 滬港通稅收政策

二零一四年十月三十一日，財政部、國家稅務總局和中國證監會聯合發佈《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(以下簡稱「《滬港通稅收政策》」)，明確了滬港通下的有關稅收政策。

根據《滬港通稅收政策》，對內地個人投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，自二零一四年十一月十七日起至二零一七年十一月十六日止，暫免徵收個人所得稅。對內地個人投資者通過滬港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定暫免徵收營業稅。對內地個人投資者、內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅；內地個人投資者、內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市的非H股取得的股息紅利，由中證登按照20%的稅率代扣個人所得稅。個人投資者在國外已繳納的預提稅，可持有效扣稅憑證到中證登的主管稅務機關申請稅收抵免。

根據《滬港通稅收政策》，對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，計入其收入總額，依法徵收企業所得稅。內地單位投資者通過滬港通買賣聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定徵免營業稅。對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，計入其收入總額，依法計徵企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。就內地企業投資者取得的股息紅利所得，H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣代繳的股息紅利所得稅，可依法申請稅收抵免。

根據《滬港通稅收政策》，內地投資者通過滬港通轉讓聯交所上市股票，按照香港現行稅法規定繳納印花稅。中證登、香港結算可互相代收上述印花稅。

### 稅收條約

依據中國與世界不同國家或地區簽訂的有關避免雙重徵稅條約，該等國家或地區的外國投資者出售中國居民企業股份所獲得收益視其適用稅收條約的具體規定或可豁免繳納中國稅務機關對其徵收的企業所得稅。中國目前與多國簽訂了避免雙重徵稅條約，包括澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國（中國與美國的稅收條約不包含對出售中國居民企業的股份所得收益進行徵稅的豁免）。中國內地亦已與香港訂立避免雙重徵稅的安排。

### 外幣兌換

中國施行嚴格的外匯管理制度，並歷經多次重大變革。國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於同年四月一日起施行的《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」），後經一九九七年一月十四日第一次修訂以及二零零八年八月五日第二次修訂，為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或者外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人在境內的外匯收入或者外匯經營活動。中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈並於一九九六年七月一日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、付匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出規定。

根據現行的外匯管理條例，中國政府允許境內機構、境內個人保留外匯而不再要求強制銷售結匯，其外匯收入可以按規定調回境內或者存放境外。中國已實現人民幣經常項目可兌換。境內企業的經常項目外匯收入，企業可以根據需要來自行決定是保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，境內企業的經常項目外匯支出，企業可根據需要憑有效單證以自有外匯支付或者向經營結匯、售匯業務的金融機構購匯支付。中國還沒有實現人民

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。

## 附錄六

## 稅項及外匯

幣資本項目可兌換，資本項目仍然面臨管制。境外機構、境外個人在境內直接投資或從事有價證券或者衍生產品發行或交易、境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行或交易，應當辦理外匯審批登記手續。境內企業借用外債或提供對外擔保，應當辦理外債登記或對外擔保登記手續。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准（但國家規定無需批准的除外）。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用。

中國企業需要外匯進行有關往來賬項目的交易時，可毋須經國家外匯管理局批准，通過其於指定外匯銀行的外匯賬戶付匯，但須提供有效的交易收據與證明。外商投資企業如需外匯向股東分派股息，及中國企業根據有關規定需要以外匯向股東支付股息，則可根據其有關分派股息的董事會決議，從外匯賬戶中支付或通過指定的外匯銀行兌付。

此外，國家外匯管理局於二零一三年一月二十八日頒佈並施行的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，就境外上市的國內企業的外匯管理事宜作出規定：

- 國家外匯管理局及其分支機構（「外匯局」）對境內公司境外上市涉及的業務登記、賬戶開立與使用、跨境收支、資金匯兌等行為實施監督、管理與檢查。
- 境內公司應在境外上市首次[編纂]結束後的15個工作日內，持相關材料到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。
- 境內公司應針對其首發（或增發）、回購業務，分別在其註冊所在地銀行開立境內專用賬戶，用以辦理與該項業務對應的資金匯兌與劃轉。
- 境內公司境外上市募集資金可調回對應的境內專用賬戶或存放境外專用賬戶，資金用途應與[編纂]或公司債券[編纂]、股東通函、股東大會決議等公開披露的文件所列相關內容一致。

國務院於二零一四年十月二十三日頒佈和實施的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局有關境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯審批被取消。國家外匯管理局至今尚未頒佈特定規則。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

本附錄記載若干與本公司經營及業務有關的中國司法制度、仲裁制度及關於本公司的法律法規和證券法規的概要。本附錄亦載有若干香港法例及監管條文的概要，包括中國與香港公司法若干重大差異、香港上市規則的若干規定及香港聯交所規定載入中國發行人公司章程的其他條文的概要。

### 中國的司法體制

根據《中國人民共和國憲法》、《中華人民共和國人民法院組織法》和《中華人民共和國人民檢察院組織法》，人民法院由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院和其他專門人民法院組成。地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院和高級人民法院組成。基層人民法院通常又分為民事審判庭、刑事審判庭和經濟審判庭。中級人民法院與基層人民法院的結構類似，並可在有需要時設立其他專門法庭，如知識產權審判庭等。上級人民法院有權監督下級人民法院的審判工作，最高人民法院是最高審判機關，有權監督地方各級人民法院和專門人民法院的審判工作。人民檢察院也有權對同級及下級人民法院的訴訟活動行使法律監督權。

人民法院實行「兩審終審」制度。地方各級人民法院第一審案件的判決和裁定，當事人可以按照法律規定的程序向上一級人民法院上訴。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院審判的第二審案件的判決和裁定，最高人民法院審判的第一審案件的判決和裁定，都是終審的判決和裁定。但是，如果最高人民法院或上級人民法院對下級人民法院已經發生法律效力的判決和裁定發現確有錯誤的，有權提審或者指令下級人民法院再審。

《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）於一九九一年四月九日由全國人大審議通過，並分別於二零零七年十月二十八日和二零一二年八月三十一日修訂。民事訴訟法規定了人民法院的民事管轄權，進行民事訴訟需要遵守的程序，以及民事判決和裁定執行程序等。凡是在中國境內進行的民事訴訟活動必須遵守民事訴訟法的規定。一般而言，民事案件由被告住所地的人民法院進行審理。由合同糾紛引起的訴訟，由被告住所地或合同履行地人民法院審理。在不違反民事訴訟法有關級別管轄和專屬管轄規定的前提下，合同的雙方當事人也可以在書面合同中協商選擇被告住所地、合同履行地、合同簽訂地、原告住所地、標的物所在地人民法院管轄。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

對於中國人民法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果民事訴訟任何一方當事人拒絕遵守，則另一方當事人可以向人民法院申請強制執行該判決、裁定。而對於仲裁機構作出的裁決如果一方當事人拒不履行，且該裁決未被人民法院裁定不予執行的，對方當事人亦可向有管轄權的法院申請強制執行。當事人申請強制執行的權利也有時間限制，強制執行的申請應當在相關法律文書規定的履行期滿兩年內提起。

中國法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果被執行人或財產不在中國境內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請承認或執行。如果中國與相關外國已締結或同意加入關於相互承認和執行判決和裁定的國際條約，或者如果有關判決或裁定符合法官根據互惠原則進行的審查結果，則外國判決或裁定也可以由中國法院按照中國執程序予以承認和執行，除非中國法院認為承認和執行該判決或裁定會違反中國的基本法律原則或者有損中國主權、安全、社會公共利益。

### 公司法、特別規定、必備條款

公司法、《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「特別規定」）及《到境外上市公司章程必備條款》（「必備條款」）。

一九九三年十二月二十九日，全國人大常務委員會通過公司法，公司法於一九九四年七月一日起施行並分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日及二零一三年十二月二十八日進行修訂，修訂後的公司法於二零一四年三月一日起施行。

一九九四年七月四日，國務院通過特別規定，特別規定於一九九四年八月四日起施行。特別規定對股份有限公司境外募集股份及境外上市相關事宜進行了規定。

原國務院證券委員會與原國家經濟體制改革委員會於一九九四年八月二十七日聯合頒佈必備條款，規定到境外上市的股份有限公司應當在其章程中載明必備條款所要求的內容。因此，必備條款所要求的內容已載於公司章程（其概要載於附錄八）。下文列出公司法概要、特別規定以及必備條款的主要條文。

### 總則

「股份有限公司」（「公司」）為依照公司法設立的企業法人，其註冊資本分為等額面值的股份，股東以所持股份為限承擔責任，公司以其全部資產對公司的債務承擔責任。

公司可以向其他有限責任公司和股份有限公司進行投資。公司以其所投入的資產為限對所投資企業承擔責任。除法律另有規定外，公司不得成為對所投資企業的債務承擔連帶責任的出資人。

### 註冊成立

公司的設立可以採取發起設立或者募集設立的方式。設立公司應當有二人以上二百人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。

以發起方式設立的公司是指公司的註冊資本完全由發起人認購的公司；以募集方式設立的公司是指發起人認購公司將予發行股份的一部分，一般不得少於公司股份總數的百分之三十五，其餘股份向社會公開募集或者向特定對象募集而設立的公司。

以發起方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的全體發起人認購的股本總額。在發起人認購的股份繳足前，不得向他人募集股份；以募集方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的實收資本總額。根據於一九九八年十二月二十九日通過，並分別於二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日及二零一三年六月二十九日經全國人大常務委員會三次修訂的證券法，申請股票上市的公司的股本總額不得少於人民幣三千萬元。

發起人應當自股款繳足之日起三十日內主持召開公司創立大會，且需於創立大會召開前十五日將會議日期通知所有認股人或者予以公告。創立大會在代表股份總數過半數的發起人、認股人出席時方可舉行。創立大會行使的職權包括通過本公司的公司章程，選舉董事會和監事會成員（有職工代表出任的董事、監事則應由職工或職工代表通過民主方式選舉產生）。創立大會所作的前述決議需經出席會議的認股人所持表決權過半數方可通過。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

董事會應於創立大會結束後三十日內，向公司登記機關申請公司的設立登記。在公司登記機關核准註冊登記並頒發企業法人營業執照之後，公司即告成立。

在本公司的設立過程中，公司發起人需對以下事項承擔責任：(i)公司不能成立時，承擔設立行為所產生的債務和費用；(ii)公司不能成立時，負責返還認股人已繳納的股款以及銀行同期存款利息；及(iii)公司設立過程中因其過失導致公司利益受到損害時，賠償公司受到的損失。

### 股本

公司發起人可用貨幣出資，也可用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以轉讓的非貨幣財產作價出資，對於作為出資的非貨幣資產應當進行評估作價。

公司可發行記名股票或不記名股票。然而，向發起人或法人發行的股票應當為記名股票，且必須記載該發起人或法人的名稱或姓名，不得另立戶名或以代表人姓名記名。

根據特別規定和必備條款的規定，向境外投資者(包括外國和香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣地區的投資人)發行的並在境外上市的股份為境外上市外資股，採取記名股票形式，以人民幣表明面值，以外幣認購。公司向境內投資人(除前述地區以外的中國境內的投資人)發行的股份為內資股，採取記名股票形式，以人民幣認購。

經國務院證券管理部門批准，公司向境外投資者公開**[編纂]**股份。根據特別規定，經中國證監會批准，公司可在有關發行境外上市外資股的承銷協議中約定，預留不超過該次擬募集境外上市外資股數額15%的股份。

**[編纂]**可以等於或者超過面值，但不得低於面值。

### 股份轉讓

股東轉讓股份須在依法設立的證券交易所進行或者按照中國國務院規定的其他方式進行。其中股東擬轉讓記名股票時，應以背書方式或者中國法律、行政法規規定的其他方式轉讓；轉讓後應將受讓人的姓名或者名稱及住所記載於股東名冊。股東大會召開前二十日

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

內或者公司決定分配股息的基準日前五日內，不得進行前款規定的股東名冊的變更登記。但是，法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，從其規定。無記名股票的轉讓，由股東將該股票交付給受讓人後即發生轉讓的效力。

公司發起人持有的股份，在公司成立之日起一年內不得轉讓。公司[編纂]前已發行的股份，自其股份於證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員所持有的本公司的股份，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有的本公司股份總數的25%；且自上市之日起一年內不得轉讓其各自持有的任何公司股份。上述董事、監事、高級管理人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

### 增加股本

公司擬發行新股的，需經股東在股東大會上批准。證券法對公司公開發行新股規定了其他條件，包括：(i)具備健全且運行良好的組織機構；(ii)具有持續盈利能力，財務狀況良好；(iii)最近三年財務會計文件無虛假記載，無其他重大違法行為；(iv)達成經國務院批准的國務院證券監督管理機構規定的其他條件。

公司[編纂]新股必須經國務院證券監督管理機構核准。已發行的新股募足股款後，公司應向相關工商管理部門辦理變更登記並進行公告。

### 減少股本

公司可依據公司法規定的下列程序減少其註冊資本：

- 編製資產負債表及財產清單；
- 減少註冊資本方案經股東在股東大會上批准；
- 公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告；
- 公司的債權人可要求公司清償債務或者提供相應的擔保；及
- 公司在相關工商管理部門辦理申請減少註冊資本的登記。

### 股份回購

公司不得回購本公司的股份，但下列情況除外：

- 減少註冊資本；
- 與持有本公司股份的其他公司合併；
- 將股份獎勵給本公司職工；
- 股東對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司回購其股份的。

公司為將股份獎勵給本公司職工的目的而收購本公司股份，不得超過其已發行股份總額的百分之五，用於收購的資金應當從公司的稅後利潤中支出，所收購的股份應當在一年內轉讓給職工。必備條款規定在經公司章程規定的程序通過，並報中國有關主管機構批准後，公司可通過以下方式購回其發行在外的股份：(i)向全體股東按照相同比例發出購回要約；(ii)在證券交易所通過公開交易方式購回；(iii)在證券交易所外以協議方式購回。

公司不得接受本公司的股票作為質押權的標的。

### 股東

公司章程規定股東的權利和義務，並對所有股東具有約束力。根據公司法和必備條款，股東的權利包括：

- 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；
- 親身或者委託代表參加股東大會，並以其所持股份份額行使表決權；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 依照適用法律法規和公司章程的規定轉讓其持有的公司股份；
- 公司終止或清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- 向濫用股東權利的其他股東要求損害賠償；

- 股東大會、董事會會議的召集程序、表決方式違反法律、行政法規或者公司章程或者決議內容違反公司章程的，可以請求法院撤銷；
- 法律法規或者公司章程所賦予的其他權利。

股東的責任包括遵守公司章程，就所認購的股份支付認購款項、以其同意就所認購股份支付的認購款項比例為限承擔公司的債務和負債、不濫用股東權利損害公司或公司其他股東的權利、不濫用公司作為法人的獨立地位及有限責任損害公司債權人的利益以及公司章程規定的任何其他責任。

#### 股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照公司法的規定行使下列職權：

- 決定公司的經營方針和投資計劃；
- 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會或者監事的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- 修改公司章程；
- 公司章程規定的其他職權。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

股東大會應每年召開一次，出現下列情形之一的，公司應在兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足公司法規定人數或者公司章程所定人數的三分之二時；
- 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- 單獨或者合計持有公司百分之十或以上股份的股東請求時；
- 董事會認為必要時；
- 監事會提議召開時；
- 公司章程規定的其他情形。

股東大會由董事會召集，董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事主持。

根據特別規定和必備條款，公司應於股東大會召開前45日發出書面通知，將會議擬審議事項及會議日期和地點告知所有在冊股東，擬出席股東大會的股東應在會議召開前20日，將出席會議的書面回覆送達公司。公司法對股東大會法定出席人數沒有具體規定，但根據特別規定和必備條款的規定，如果根據公司在股東大會召開前20日時收到的書面回覆計算的結果，擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一的，公司才可以召開股東大會；達不到的，公司應當在五日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。

根據必備條款的規定，如公司擬變更或廢除類別股東的權利，公司應當召開類別股東大會。就此而言，內資股和境外上市外資股持有人被視為不同類別的股東。

根據公司法規定，單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以提出臨時議案，並書面提交董事會。根據特別規定，公司召開股東週年大會時，持有公司有表決權的股份百分之五或以上的股東有權以書面形式向公司提出新的議案，如此提案中包含屬於股東大會職責範圍內的事項，應當列入該次會議的議程。

出席股東大會時，股東所持每一股份有一表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權。股東可以委託代理人出席股東大會，但代理人應向公司提交股東授權委託書，並在其授權範圍內行使表決權。股東大會作出的決議，必須經出席(包括親身出席或委託代理人出席)會議的股東所持表決權過半數通過。但是，在作出修改公司章程、增加或者減少註冊資本的決議，或者公司合併、分立、解散或者變更公司形式的決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

### 董事

公司須設董事會，其成員為五人至十九人。董事會成員中可以有職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事的任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，連選可以連任。

根據公司法，董事會行使下列職權：

- 召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會的決議；
- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；
- 公司章程規定的其他職權。

此外，必備條款規定，董事會仍需負責制訂公司章程的修改方案。

董事會每年至少召開兩次會議，每次會議應當於會議召開前十日通知全體董事和監事。董事會召開臨時會議時，可以另外規定召開會議的通知時間和通知時限。

董事會會議須有過半數的董事出席方可舉行。董事因故不能出席的，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明授權範圍。董事會作出的決議，必須經全體董事過半數方能通過。

董事對董事會的決議承擔責任。如果董事會的決議違反法律、行政法規或者公司章程、股東大會決議，致使公司遭受嚴重損失的，參與決議的董事須對公司負賠償責任。但是，如果能證明在表決時該董事曾表明異議且該異議記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

董事會設董事長一人，可以設副董事長，董事長和副董事長由全體董事的過半數選舉產生。董事長負責召集和主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。

根據公司章程的規定，公司法定代表人可以由董事長、執行董事或者經理擔任。

### 監事

公司須設監事會，其成員不得少於三人。監事會由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表的比例不得低於三分之一。董事和高級管理人員不得兼任監事。監事的任期每屆為三年。監事任期屆滿，連選可以連任。

根據公司法，監事會行使下列職權：

- 檢查公司的財務；
- 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；
- 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會會議；
- 向股東大會會議提出提案；
- 在董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應股東的請求對董事、高級管理人員提起訴訟；
- 公司章程規定的其他職權。

### 經理和其他高級管理人員

公司須設經理一名，由董事會聘任或者解聘。董事會可以決定，由董事會成員兼任經理。

根據公司法規定，經理對董事會負責，行使下列職權：

- 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議；

- 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制定公司的具體規章；
- 提請聘任或者解聘公司副經理、財務負責人；
- 聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的負責管理人員；
- 董事會授予的其他職權。

公司法亦載明如公司章程對經理職權另有規定的，從其規定。

根據公司法的規定，除經理外的其他高級管理人員包括副經理、財務負責人、董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

#### 董事、監事、高級管理人員的資格和職責

公司法規定，有下列情形之一的，不得擔任董事、監事或高級管理人員：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；

- 個人所負數額較大的債務到期未清償。董事、監事、高級管理人員應當遵守相關法律、行政法規和公司章程的規定，忠實履行職務，維護公司利益。公司法和必備條款規定，董事、監事和高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止，其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當對公司予以賠償。

### 財務與會計

公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立本公司的財務、會計制度。公司應當在每一會計年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。

公司的財務會計報告應當在召開股東週年大會的二十日前置備於本公司，供股東查閱。公開發行股票的公司必須公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公積金不足以彌補過往年度虧損的，在提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。公司在從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，可按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

公司以超過股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應當列為公司資本公積金。

公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

### 審計師的任命與卸任

根據特別規定，公司應當聘任一家獨立的會計師事務所審計公司的年度報告並覆核公司的其他財務報告。該會計事務所的聘期自公司股東週年大會結束時起至下次股東週年大會結束時止。

如公司解聘或者不再續聘會計師事務所的，應當提前通知會計師事務所，會計師事務所所有權向股東大會陳述意見。聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所的決定由股東大會作出，並報中國證監會備案。

### 利潤分配

根據公司法，公司不得在彌補累計虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據特別規定和必備條款，公司向境外上市外資股股東支付股息或其他款項，須以人民幣計價和宣佈，以外幣支付，並通過委任的收款代理人向股東支付。

### 解散及清算

根據公司法，公司因下列原因解散：

- (i) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；
- (ii) 股東大會決議解散；
- (iii) 因公司合併或者分立需要解散；
- (iv) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (v) 若公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，且通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東向法院提出解散公司的請求。

公司因以上(i)、(ii)、(iv)及(v)項所述原因解散的，須在解散之日起15日內成立清算組，清算組由股東大會確定的董事或人員組成。如果逾期未能成立清算組的，公司的債權人可向法院提出申請要求指定相關人員組成清算組。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內向清算組申報債權。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- 通知、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘財產；及
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足以清償債務的，應當向法院申請宣告公司破產。如公司資產足以抵償債務，則清算組應制定清算方案，並報股東大會或法院確認。公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金、欠繳稅費、清償公司債務後的剩餘財產，公司按照股東持有的股份比例分配。

清算結束後，清算組應當製作清算報告並報股東大會或者法院確認，並報送相關工商行政管理局申請註銷公司登記，公告公司終止。

### 境外上市

公司經國務院證券監督管理機構批准後可向境外投資人募集股份，其股票可以在境外上市。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

### H股股票遺失

根據特別規定和必備條款，境外上市外資股股東遺失股票，申請補發的，可以依照境外上市外資股股東名冊正本存放地的法律、證券交易所規則或者其他有關規定處理。

### 暫停及終止上市

證券法規定若公司出現下列情形之一的，證券交易所可決定暫停其股票上市交易：

- (i)公司股本總額、股權分佈等發生變化不再具備上市條件；
- (ii)公司不按照規定公開其財務狀況，或者對財務會計報告作虛假記載，可能誤導投資者；
- (iii)公司有重大違法行為；
- (iv)公司最近三年連續虧損；或
- (v)有關證券交易所上市規則規定的其他情形。

如果在上述(i)所述情況下，公司在證券交易所規定的期限內仍不能達到上市條件；或者在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正其行為；或者在上述(iv)所述情況下，公司在其後一個年度內未能恢復盈利；抑或公司被解散或被宣告破產，則有關證券交易所可以決定終止該公司股票上市。

### 合併及分立

公司合併可以採取吸收合併和新設合併兩種方式。若採取吸收合併方式，則被吸收的公司解散；若採取設立一個新的公司的方式合併，則合併各方解散。

### 證券法及其他相關法規

中國已頒佈多部關於證券發行和交易的法律法規。一九九二年十月，國務院成立證券委員會和中國證監會。證券委員會是國家對全國證券市場進行統一宏觀管理的主管機構，主要職責包括組織擬定證券市場的法律、法規草案，研究制定證券市場的方針政策和規章；制定證券市場發展規劃，提出計劃建議；指導、協調、監督和檢查證券市場有關工

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

作，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行機構，負責擬定證券市場管理的規則，監管證券經營公司，對有價證券的發行和交易以及對公開發行股票的公司實施監管，並對境內企業向境外發行股票實施監管。一九九八年，證券委員會撤銷，其職責由中國證監會承擔。

證券法對中國證券市場的活動進行了全面的規範。該部法律涉及的內容包括證券的發行和交易、上市公司的收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監管機構的職責等。根據證券法，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將證券在境外上市交易，必須經國務院證券監督管理機構批准。

根據中國證監會於二零零四年七月二十一日頒佈的《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》，由中國上市公司控制的附屬公司申請於境外上市，中國上市公司須符合下列條件：(i)上市公司在最近三年連續盈利；(ii)上市公司最近三個會計年度內[編纂]及[編纂]的業務和資產不得作為對所屬企業的出資申請境外上市；(iii)上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業的淨利潤不得超過上市公司合併報表淨利潤的50%；(iv)上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業淨資產不得超過上市公司合併報表淨資產的30%；(v)上市公司與所屬企業不存在同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職；(vi)上市公司及所屬企業董事、高級管理人員及關聯人員持有所屬企業的股份，不得超過所屬企業到境外上市前總股本的10%；(vii)上市公司不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，或其他損害公司利益的重大關聯交易；(viii)上市公司最近三年無重大違法違規行為。

二零一二年十二月二十日，中國證監會頒佈《關於股份有限公司境外發行股票和上市申報文件及審核程序的監管指引》，對公司申請境外發行股票和上市應申報的文件及申請、審核程序作出了規定。

### 滬港通

二零一四年四月十日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會（以下簡稱「香港證監會」）發佈《聯合公告——預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所（以下簡稱「上交所」）、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司（以下簡稱「中證登」）、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點（以下簡稱「滬港通」）。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指內地投資者委託內地證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為2,500億元人民幣，每日額度為105億元人民幣。試點初期，香港證監會要求參與港股通的內地投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

二零一四年六月十三日，中國證監會發佈《滬港股票市場交易互聯互通機制試點若干規定》，並於同日生效。滬港通遵循兩地市場現行的交易結算法律法規，相關交易結算活動遵守交易結算發生地的監管規定及業務規則，上市公司遵守上市地的監管規定及業務規則，證券公司或經紀商遵守所在國家或地區監管機構的監管規定及業務規則。投資者通過滬港通買賣股票，應當以人民幣與證券公司或經紀商進行交收。內地投資者通過港股通買入的股票應當記錄在中證登在香港結算開立的證券賬戶。中證登應當以自己的名義，通過內地證券公司事先徵求內地投資者的意見後，根據投資者意見，通過香港結算行使對該股票發行人的權利。中證登出具的股票持有記錄，是內地投資者享有該股票權益的合法證明。對於通過港股通達成的交易，由中證登承擔股票和資金的清算交收責任。

二零一四年九月二十六日，上交所發佈《上海證券交易所滬港通試點辦法》，並於同日生效。港股通實行全面指定交易制度，適用上交所關於指定交易的相關規定。上交所可以根據市場需要，調整港股通的交易方式、訂單類型、業務範圍、交易限制等規定。上交所與聯交所通過跨境監管合作，加強對滬港通交易及相關信息披露行為的監督管理。港股通

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

業務中股票的即時行情等信息，由聯交所發佈。港股通股票、港股通股票發行人及相關信息披露義務人的信息披露等行為，由聯交所負責監管，適用股票上市地的法律、行政法規、部門規章、規範性文件和證券交易所業務規則。

二零一四年十一月十四日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

二零一四年十一月十日，中國證監會與香港證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、中證登、香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於二零一四年十一月十七日開始。

### 仲裁和仲裁裁決的執行

一九九四年八月三十一日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「**仲裁法**」），該法自一九九五年九月一日起施行及於二零零九年八月二十七日修訂，適用於當事人已書面約定將有關合同或其他財產權益糾紛提交仲裁裁決的情況，且雙方當事人必須是平等的公民、法人和其他組織。對於當事人已達成仲裁協議，一方當事人向法院提起訴訟的，除仲裁協議無效外，法院不予受理。

根據民事訴訟法和仲裁法的規定，仲裁裁決是終局的，對雙方當事人具有約束力。如果仲裁一方當事人不履行仲裁裁決，另一方當事人可以依照民事訴訟法的有關規定向法院申請執行。如果一方當事人能夠證明仲裁程序違反法律規定或者仲裁員的組成存在違規行為，或者仲裁事項不屬於仲裁協議的範圍或者仲裁機構無權仲裁的，人民法院可裁定不予執行該仲裁裁決。

對於被執行人或者財產不在中國境內，當事人請求執行的，可直接向有管轄權的外國法院申請承認和執行。同樣，對於國外仲裁機構的裁決，需要中國法院承認和執行的，應當由當事人直接向被執行人住所地或者財產所在地的中級人民法院申請，人民法院依照中國締結或者參加的國際條約或互惠原則辦理。

中國於一九八六年十二月二日通過了《承認和執行外國仲裁裁決公約》（以下簡稱「**紐約公約**」），該公約已於一九八七年四月二十二日對中國生效。該公約規定公約成員國須承認和

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

執行其他成員國作出的所有仲裁裁決，但是在若干情況下成員國有權拒絕執行。全國人大常務委員會在批准該公約的同時宣佈：(i)中國只將根據對等的原則承認和執行外國仲裁裁決；及(ii)中國只將對根據中國法律認定屬於契約性和非契約性商務法律關係所引起的爭議使用紐約公約。一九九九年六月十八日，中國最高人民法院與香港就相互執行仲裁裁決達成《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，該項安排已於二零零零年二月一日生效。根據該安排，香港仲裁條例承認的中國仲裁機關作出的裁決可以在香港執行。

### 司法判決及其執行

根據最高人民法院於二零零八年七月三日頒佈並於二零零八年八月一日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，內地人民法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以根據本安排向內地人民法院或者香港特別行政區法院申請認可和執行；安排所稱「書面管轄協議」，是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或者可能發生的爭議，自本安排生效之日起，以書面形式明確約定內地人民法院或者香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合條件的內地和香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

### 中國和香港若干公司法事宜之間的重大差別

香港公司法主要載於公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例，輔之以普通法和香港適用的衡平法規則。本公司為在中國成立的股份有限公司，受中國公司法及所有其他根據中國公司法所頒佈的適用於在中國成立並將透過發行境外上市外資股在香港聯交所上市的股份有限公司的規則和條例規管。

香港公司法和適用於根據中國公司法註冊成立的股份有限公司的中國法律(本公司受並將受其規限)有重大差異，然而本概要擬作全面比較。

## 公司存續

根據公司條例，擁有股本的公司在香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並在註冊成立後即成為獨立存續的公司。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起方式或募集方式註冊成立。

## 股本

根據新公司條例，香港公司股份面值的概念已廢除，公司可更靈活地通過以下方式改變股本：(i)增加股本；(ii)利潤資本化；(iii)增加或不增加股本而配發及發行紅股；(iv)增加或減少股份數目；及(v)註銷股份。法定資本的概念也不再適用於二零一四年三月三日當日或之後成立的香港公司。因此，香港公司的董事可在股東事先批准(如有規定)的情況下安排公司發行新股份。

中國公司法並無法定股本的概念。以發起方式設立的股份有限公司的註冊資本為在公司登記機關登記的全體發起人認購的股本總額；以募集方式設立的，註冊資本為在公司登記機關登記的實收股本總額。增加註冊資本須經股東在股東大會批准以及中國有關政府及監管機構批准(如有規定)。

根據中國法律，經有關證券管理機關批准將其股份在證券交易所上市的公司的註冊資本不得低於人民幣3千萬元。香港法例對香港註冊成立的公司的資本下限並無規定。

根據中國公司法，出資可為貨幣或非貨幣資產(根據有關法律及法規不可用作出資的資產除外)形式。用作出資的非貨幣資產須依法進行評估和驗資，確保並無高估或低估資產價值。根據香港法例，香港公司並無該等限制。

## 股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，以人民幣計值及認購的股份有限公司股本中內資股僅可由國家、中國法人及自然人、合格境外投資者認購或買賣。股份有限公司所發行以人民幣計值而以外幣

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

認購的境外上市外資股，除《合格境內機構投資者境外證券投資管理試行辦法》所允許的情形外，僅可由香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣或中國境外的國家及地區的投資者認購及買賣。

根據中國公司法，由股份有限公司發起人持有的股份有限公司股份，自該公司成立之日起一年內不得轉讓。公司[編纂]前已發行的股份自股份在香港聯交所上市日期起一年內不得轉讓。由股份有限公司董事、監事和管理人員持有的公司股份及其任職期間每年轉讓的公司股份不得超過其所持有的公司股份總數的25.0%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，上述人員離職後半年內亦不得轉讓所持有的公司股份。公司章程可對公司董事、監事和高級人員轉讓所持有的公司股份作出其他限制規定。除本公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期(按本[編纂][承銷]一節所述本公司向香港聯交所的承諾所闡釋)外，香港法例並無上述股權及股份轉讓的限制。

### 購入股份的財務資助

儘管公司法並無任何條文禁止或限制股份有限公司或其附屬公司就購入本身股份或其控股公司的股份提供財務資助，但必備條款載有若干對公司及其附屬公司提供有關財務資助的限制，與公司條例所載者相似。

### 股東大會－公告

根據中國公司法，股份有限公司的股東大會通告須於大會舉行日期20日前向股東發出；臨時股東大會通告須於大會舉行日期15日前向股東發出。如公司有未記名股票，須於舉行股東大會前30日作出公告。根據特別規定及必備條款，必須提前45日向所有股東發出書面通知，而擬出席大會的股東須於大會舉行日期前20日書面回覆。於香港註冊成立的有限公司，股東週年大會之外的股東大會，最短通知期為14日。股東週年大會的通告期為21日。

### 股東大會－法定人數

根據香港法例，公司會議的法定人數由公司的公司章程規定，惟不得少於兩名股東。中國公司法並無訂明股東大會所需的法定人數，但特別規定及必備條款則規定，在擬舉行

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

股東大會日期至少20日前，收到代表有投票權股份50%的股東答覆方可召開大會。如未能達到50%，則我們須於5日內以公告形式再次通知股東，股東大會隨後即可舉行。

### 股東大會－表決權

根據香港法例，普通決議案由親身或委派代表出席股東大會的股東投簡單多數贊成票通過，而特別決議案則由親身或委派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數贊成票通過。如在股東大會舉手表決通過決議案，則指佔就決議案親身投票的股東及通過正式委任代理投票的股東的人數之和的比例。如在股東大會投票表決通過決議案，則指佔(有權)就決議案親身或通過代理投票的所有股東的總投票權的比例。

根據中國公司法，通過任何決議案需要親身或委派代表出席股東大會的股東所持表決權過半數贊成票通過，但是倘提議修改我們的公司章程、增資或減資、合併、分立、解散或變更公司形式等事項，則需要由親身或委派代表出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上贊成票通過。

### 類別股份權利的變更

中國公司法對類別股份權利變更並無具體規定，但規定國務院可頒佈與其他各類股份有關的法規。必備條款對視為類別股份權利變更的具體情況和必要審批程序有詳細的規定。該等規定已納入公司章程，有關概要載於本[編纂]「附錄八－公司章程概要」。

根據公司條例，任何類別股份附帶的權利不得更改，除非(i)有關類別股份持有人在另行舉行的會議上以特別決議批准，(ii)佔有關已發行類別股份面值四分之三的持有人書面同意，(iii)本公司全體股東同意或(iv)如公司章程載有關於更改上述權利的條文，則可按有關條文予以更改。

本公司已根據上市規則及必備條款的規定按香港法例所規定的類似方式在公司章程採納保護類別股份權利的條文。公司章程將境外上市股份及境內上市股份的持有人定義為不同的類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：(i)於任何十二個月期間內，我們根據股東特別決議案單獨或同時發行及配發不超過現有已發行境外上市外資股及上市內資

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

股各20%的股份；(ii)我們成立時所制定發行上市內資股及境外上市外資股的方案於中國證監會批准日期後十五個月內實行；及(iii)經國務院證券監督管理機構批准，未上市內資股持有人將所持股份轉讓予境外投資者，而後在境外證券交易所上市及買賣。

### 董事

與公司條例不同，中國公司法並無規定董事須申報所擁有重大合約的權益、限制董事進行重大出售時的權力、限制公司提供若干福利或禁止在未經股東批准的情況下收取離職賠償。中國公司法規定有關董事於其中有權益或有關聯的企業的決議，然而必備條款載有有關重大出售的若干規定及限制，並列明董事可收取離職賠償的情況。

### 監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事會及管理人員須受監事會的監督及檢查，但並無強制規定在香港註冊成立的公司須設立監事會。必備條款規定每位監事有責任在行使職權時，以誠信態度按其認為符合公司最佳利益的方式以合理審慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

### 少數股東的衍生訴訟

倘法院許可，在董事違反其對公司的誠信責任，而如果該董事於股東大會控制大多數投票，因而有效防止公司以其名義，向違反其責任的董事提出控訴的情況下，香港法例准許少數股東代表公司針對有關董事提出衍生訴訟。

雖然中國公司法賦予股東權利，可就股東大會或董事會通過違反任何法律、行政法規或公司章程的決議，或倘董事或管理人員在履行其職責時違反法律、行政法規或公司章程而導致公司蒙受損失時，向人民法院提起訴訟阻止執行有關決議，但並無與衍生訴訟相同的法律程序。然而，必備條款規定我們可對違反向我們履行責任的董事、監事和高級人員執行若干補救措施。此外，申請將外資股在香港聯交所上市的股份有限公司的所有董事及監事，須向公司(作為各股東代理人)作出遵守公司章程的承諾。此舉允許少數股東在董事和監事違約時可以對其採取行動。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

### 保護少數股東的權利

根據香港法例，股東在投訴一家香港註冊成立公司的事務，乃以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請將該公司清盤，或申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在特定數目的股東申請下，財政司司長可委派督察，並給予其全面法定權力，調查於香港註冊成立公司的事務。

按照必備條款的規定，本公司的公司章程採用與香港法例類似（儘管並非如香港法例全面）的少數股東保障條款。該等條款表明控股股東不得在損害其他股東權益的情況下行使表決權，不得免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪我們資產或其他股東個人權利。

### 爭議仲裁

在香港，股東與公司或其董事、經理及其他高級人員之間的爭議可在法院解決。本公司公司章程規定，H股持有人與本公司及其董事、監事、經理或其他高級管理人員或內資股持有人因公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規有關本公司事宜而引致的爭議（若干例外除外）須於香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。相關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定。

香港國際仲裁中心的證券仲裁規則載有條款，容許任何方於申請後，仲裁庭處理涉及於中國註冊成立並在香港聯交所上市之公司的事務時，在深圳聆訊，以便中方及中國證人出席。倘任何方申請在深圳聆訊，則仲裁庭須於信納該申請乃根據真實理據而作出後，下令在深圳聆訊，惟爭議各方（包括證人及仲裁人）均須獲准為聆訊而進入深圳。倘任何方（不包括中方）或其任何證人或仲裁人遭禁止進入深圳，則仲裁機關須下令聆訊以任何可行的方式進行，包括使用電子傳媒。就香港國際仲裁中心的證券仲裁規則而言，中方一詞指定居中國（不包括香港、澳門及台灣地區）的人士。

### 財務資料披露

根據中國公司法，股份有限公司須在股東週年大會前20日在公司辦公地點，備妥財務會計報告供股東查閱。此外，根據中國公司法，上市公司必須公開財務狀況。年度資產負

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

債表須經註冊會計師核實。公司條例規定，公司須在舉行股東週年大會不少於21日前，向各股東寄發提交股東週年大會的財務報表、審計師報告及董事會報告。

### 有關董事及股東的資料

中國公司法規定，公司股東有權查閱公司章程、股東大會記錄和財務報告及會計報告。根據公司章程，本公司股東有權查閱並複印(須繳付合理費用)有關股東和董事的若干資料，這與香港法例賦予香港公司股東的權利相若。

### 收款代理

根據中國法律及香港法例，股息在宣派後即成為應付股東的債項。根據香港法例，追討債項的訴訟時效為六年，而根據中國法律則為兩年。必備條款要求股份有限公司委任根據香港法例第29章受託人條例註冊的信託公司為收款代理，代表外資股持有人收取宣派的股息及股份有限公司應付所有其他外資股款項。

### 公司重組

於香港註冊成立的公司可以多種方式進行公司重組，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條進行自動清盤時將公司全部或部分業務或財產轉讓予另一家公司，或根據公司條例第673條由公司與其債權人或公司與其股東達成經法院批准的債務重組或安排。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式，須於股東大會經股東批准。

### 強制提取

根據中國公司法，股份有限公司須按指定百分比提取稅後利潤作為法定公積金。香港法例無上述規定。

### 公司的補救措施

根據中國公司法，董事、監事或高級管理人員履行職務過程中倘因違反法律、行政法規或公司章程而對公司造成損害，則須就損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

的章程載有與香港法例(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理人員追索利潤)類似的公司補救措施。

### 股息

根據中國有關法律法規，公司應就向個人股東支付的股息或其他分派預扣及向有關稅務機關繳納稅款。根據香港法例，追討債務(包括股息)的訴訟時效為六年，而中國法律則規定為兩年。適用訴訟時效到期前，公司不得行使權力沒收未領取的上市外資股股息。

### 受信責任

香港的普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法和特別規定，董事、監事、高級管理人員對公司承擔受信責任，不允許進行與公司競爭或損害公司利益的活動。

### 暫停辦理股東名冊登記

公司條例規定公司股東名冊在一年內全面暫停登記股份轉讓的時間不得超過三十(30)日(在若干情況下可延長至六十(60)日)，而公司章程則按照中國公司法規定，不得在股東大會日期前三十(30)日內或就分派股息設定的記錄日期前五(5)日內登記任何股份轉讓。

### 上市規則

上市規則載有其他規定，該等規定適用於在中國註冊成立為股份有限公司，並尋求以聯交所作為第一上市地或已以聯交所作為第一上市地的發行人。下文列出適用於本公司的有關主要額外規定的概要。

### 合規顧問

尋求在聯交所上市的公司須自其上市日期至刊發其首個完整年度的財務業績日期止，委任聯交所接受的合規顧問，以向公司提供持續遵守上市規則及一切其他適用法例、法規、規章、守則及指引的專業建議，並隨時充當公司兩名授權代表以外與聯交所溝通的主

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

要渠道。於委任聯交所接受的替任合規顧問前，公司不得終止對合規顧問的任命。如果聯交所認為合規顧問未有充分履行其責任，可以要求公司終止對合規顧問的任命並委任替任人選。

合規顧問必須及時通知公司適用於公司的上市規則的變化和任何新訂或經修訂的香港法例、法規或守則。

如果公司的授權代表預期經常不在香港，則合規顧問必須充當公司與聯交所的主要溝通渠道。

### 會計師報告

除非有關會計師報告的賬目已按照與香港要求、國際審計準則或中國審計準則相若的標準進行審核，否則聯交所一般不會接受中國發行人的會計師報告。有關報告一般須符合香港或國際會計準則或中國企業會計準則。

### 接收法律程序文件代理人

在本公司證券在聯交所上市的整段期間，本公司須在香港委任並設有一名獲授權人士代表本公司接收法律程序文件和通知，且必須通知聯交所有關該接收法律程序文件代理人的任命、終止任命和聯絡詳情。

### 公眾持股

如果中國發行人在任何時間存在除在聯交所上市的外資股外的現有已發行證券，則上市規則規定公眾持有的H股及其他證券總額不得少於已發行股本的25%，且如果公司於上市時的預期市值不少於50,000,000港元，則尋求上市的類別證券不得少於已發行股本總額的15%。如果本公司在上市時的預期市值超過10,000,000,000港元，則聯交所可酌情接受介於15%至25%之間的較低百分比。

### 獨立非執行董事及監事

中國發行人的獨立非執行董事，須顯示其具有已達可接受標準的能力及充足的商業或專業知識，以確保股東整體權益將可獲充分反映。中國發行人的監事必須具有良好品德、專業知識及操守以及與監事職務相稱的能力水平。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

### 購買及認購本身證券的限制

經政府批准及在公司章程規定的情況下，本公司可按照上市規則的規定在聯交所購回本身的H股。購回股份必須由內資股持有人及H股持有人在各自根據公司章程進行的類別股東大會上，以特別決議案批准後方可進行。於尋求批准時，本公司須就任何建議購回或實際購回的全部或任何權益證券（不論是否在聯交所上市或買賣）提供資料。董事亦必須說明根據收購守則以及董事所知任何類似的中國法律或上述兩者購回任何股份將產生的後果（如有）。授予董事的任何一般授權以購回H股不得超過現有已發行H股總數的10%。

### 必備條款

為加強對投資者的保障程度，聯交所規定，以聯交所作為第一上市地的中國公司，須於公司章程內加載必備條款，以及與更改、罷免及辭任審計師、類別股東大會及公司監事會行為有關的條文。該等條文已加載公司章程，其概要載於本[編纂]附錄八。

### 可贖回股份

除非聯交所信納H股持有人的相對權利獲得足夠保障，否則本公司不得發行任何可贖回股份。

### 優先受讓權

除下述情況外，公司董事須在股東大會上獲股東以特別決議案批准，並在根據本公司的公司章程進行的各類別股東大會上獲內資股及H股持有人（各自均有權在股東大會上投票者）以特別決議案批准後，下列事項方可進行：(i) 授權、配發、發行或授出股份或可換股證券、或認購任何股份或該等可換股證券的股票期權、認股權證或類似權利；或(ii) 本公司任何主要附屬公司作出任何該等授權、配發、發行或授予，以致嚴重攤薄公司及其股東佔有關附屬公司的股權百分比。

如公司的現有股東已在股東大會上通過特別決議案無條件或按照該決議案可能規定的條款與條件給予董事授權，每12個月個別或同時授權、配發或發行不超過截至通過有關特別決議案當日存在的內資股和H股各自20%的股份，或屬公司成立時發行內資股和H股的計

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

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

劃的一部分的股份，且該計劃在中國證監會批准之日起計15個月內實施；或經國務院證券監督或管理機構批准後，公司內資股股東將其持有的股份轉讓予境外投資人，且有關股份乃在境外市場上市及交易，則毋須獲得上述批准(但僅以此為限)。

### 監事

本公司須採納規範其監事買賣本公司證券的規則，條款的嚴格程度須不遜於由聯交所頒佈的標準守則(載於上市規則附錄十)。

在本公司或其任何附屬公司與本公司或其附屬公司的監事或候任監事訂立以下性質的服務合同前，本公司須取得其股東在股東大會(有關監事及其聯繫人不得於會上就此投票)的批准：(i)年期可能超過三年的合同；或(ii)合同明文規定本公司給予一年或以上通知或支付等於一年或以上酬金的賠償或作出其他付款。

本公司的薪酬與考核委員會或獨立董事委員會必須就須獲得股東批准的服務合同達成意見，並告知股東(於服務合同中擁有重大權益的股東及其聯繫人除外)條款是否屬公平合理，以及該等合同是否符合本公司及其股東的整體利益，並建議股東如何投票表決。

### 修訂公司章程

本公司不得允許或促使本公司的公司章程有任何修訂，致使公司章程不再符合上市規則及必備條款或公司法的必備條文。

### 備查文件

本公司須在香港存置以下文件，以供公眾人士及本公司股東免費查閱，及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊副本全文；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審計財務報表及董事會、審計師及監事會(如有)就此作出的報告；
- 本公司的特別決議案；

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

- 顯示本公司自上一個財政年度完結以來所購回證券的數目及面值、就該等證券支付的款項總額，及購回各類別證券所支付的最高及最低款額（按內資股及H股劃分）的報告；
- 向北京市工商行政管理局提交的最近期年度申報表副本；及
- 股東會議的會議記錄副本（僅向股東提供）。

### 收款代理

本公司須在香港委任一名或一名以上的收款代理，並向有關代理支付H股的已宣派股息及其他欠付款項，由其代有關H股持有人保管該等款項以待H股持有人領取。

### 股票證書中的聲明

本公司須確保本公司的所有[編纂]及股票證書中載有以下規定的聲明，並須指示及促使其各證券登記處，於該等股份持有人向其提交載有就該等股份作出以下聲明的署名表格後，方以任何特定持有人名義登記其任何股份的認購、購買或轉讓：

- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，且本公司亦與本公司各股東協議遵守及符合公司法、特別規定、公司章程及其他有關法律及行政法規；
- 股份收購方與本公司、本公司各股東、董事、監事、經理及高級人員協議，而本公司亦代表本身及代表本公司各董事、監事、經理及高級人員與各股東協定，由公司章程或公司法或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均按公司章程規定進行仲裁。凡提交仲裁將被視作授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決結果。有關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；
- 股份收購方與本公司及本公司各股東協議，H股可由其持有人自由轉讓；及
- 股份收購方授權本公司代其與本公司各董事、監事、經理及高級人員訂立合同，而各有關董事及高級人員據此承諾遵守及符合公司章程中所規定其向股東履行的責任。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

符合公司法、特別規定及公司章程的規定

本公司須遵守及符合公司法、特別規定及公司章程的規定。

本公司與其董事、高級人員及監事訂立的合同

本公司須與各董事及高級人員訂立書面合同，其中最少須載有以下條文：

- 董事或高級人員向本公司承諾將遵守及符合公司法、特別規定、公司章程以及收購守則的規定。以及與本公司協議按公司章程所載規定作出補救行動，而其合同及職務一概不得轉讓；
- 各董事或高級人員向本公司(作為各股東的代理人)承諾遵守及符合公司章程規定其須向股東履行的責任；
- 仲裁條款規定，如果出現由該合同、公司章程或公司法或其他有關法律及行政法規所授予的任何權利或施加的任何責任而引致本公司與其董事或高級人員之間，以及H股持有人與本公司董事或高級人員之間的任何有關本公司事務的分歧或申索，則該等分歧或申索可按申索人的意願，根據中國國際經濟貿易仲裁委員會的規則在該委員會進行仲裁，或根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則在該中心進行仲裁。申索人一經提出爭議或申索仲裁，另一方必須服從申索人所選擇的仲裁機關的裁決。有關仲裁結果將為最終及不可推翻的決定；
- 如尋求仲裁的一方選擇於香港國際仲裁中心就爭議或申索進行仲裁，任何一方均可根據香港國際仲裁中心的證券仲裁規則申請在深圳進行有關仲裁；
- 除非法律或行政法規另有訂明，否則中國法律應監管上文所述的爭議或申索仲裁；
- 仲裁機構頒佈的裁決為終局裁決，且對所有有關方均具有約束力；
- 仲裁協議由董事或高級人員與本公司(代表本身及代表各股東)訂立；及
- 凡提交仲裁須被視為授權仲裁庭進行公開聆訊及公佈其裁決結果。

本公司亦須與各監事訂立書面合同，當中載有條款大致相同的聲明。

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。

## 附錄七

## 中國及香港主要法律及監管規定概要

### 日後上市

本公司不得申請將任何本身的H股在中國的證券交易所上市，除非聯交所信納外資股持有人的相對權利已獲足夠保障。

### 英文譯本

本公司根據上市規則的規定須向香港聯交所或H股持有人提交的一切通告或其他文件，必須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

### 一般規定

如果中國法律或市場慣例有任何轉變而對提出附加要求的任何依據的有效性或準確性有重大影響，則聯交所可以施加附加要求或要求中國發行人(包括本公司)的權益證券上市符合聯交所認為合適的特別條件。無論任何該等中國法律或市場慣例轉變是否發生，聯交所保留根據上市規則提出附加要求和提出有關本公司上市的特別條件的一般權力。

### 其他法律及監管規定

待本公司上市後，證券及期貨條例、收購守則以及其他可能適用於聯交所上市公司的有關條例及規例的條文，將適用於本公司。

本附錄載有我們於二零一四年八月十三日採納的公司章程主要條文概要，將於H股在聯交所上市當日起生效。本附錄主要目的在於為有意投資者提供公司章程概覽，故可能未有盡錄對於投資者屬重要的全部資料。如本[編纂]「附錄十一送呈香港公司註冊處處長及備查文件」附錄所述，公司章程的中文全文可供查閱。

## 1 董事及董事會

### (a) 配發及發行股份的權力

公司章程並無載有授權董事會配發或發行股份的條文。董事會須為配發或發行股份編製建議書，經股東在股東大會以特別決議案形式批准。任何該等配發或發行須按照適用法律及行政法規所規定的程序進行。

### (b) 處置本公司或其附屬公司資產的權力

如擬處置固定資產的預期價值，與緊接此項處置建議前四個月內已處置了的本公司固定資產所得到的金額或成本價值的總和，超過於在股東大會上向股東提呈的最近經審計資產負債表所顯示的本公司固定資產價值的33%，董事會在未經股東於股東大會事先批准前不得處置或同意處置有關固定資產。上述處置指轉讓若干資產權利及權益，但不包括以固定資產提供擔保。處置本公司固定資產的交易的有效性，不會因違反公司章程所載上述限制而受影響。

### (c) 失去職位的補償或賠償

如本公司在與董事或監事訂立的有關薪酬事項的書面合同中所規定，當本公司將被收購時，董事、監事在股東於股東大會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或退休而獲得的補償或者其他款項。本公司被收購指任何以下情況：

- (i) 向全體股東提出收購要約；或
- (ii) 任何人士提出收購要約，旨在使要約人成為本公司控股股東（定義見公司章程）。

如有關董事或監事未有遵守上述規定，則所收任何款項歸屬於因接受前述要約而出售股份的人士。有關董事或監事須按比例承擔向該人士分發該等款項所產生的所有費用，且所有有關費用不得自該等分發款項中扣除。

**(d) 向董事、監事或其他管理人員提供貸款**

本公司不得直接或間接向本公司或其母公司的董事、監事或高級管理人員提供貸款或貸款擔保，亦不得向上述人員的相關人士提供貸款或貸款擔保。

以下交易不受上述條款限制：

- (i) 本公司向其附屬公司提供貸款或貸款擔保；
- (ii) 本公司根據經股東大會批准的聘任合同，向其任何董事、監事或高級管理人員提供貸款、貸款擔保或任何其他款項，以支付其因本公司或履行其須對本公司承擔的責任所產生的所有費用；及
- (iii) 如本公司的正常業務範圍包括提供貸款或貸款擔保，則本公司可向其任何董事、監事、高級管理人員或其他相關人士提供貸款或貸款擔保，惟上述貸款或貸款擔保的條件應當是正常商務條件。

如本公司違反上述限制而提供貸款，則獲得貸款的人士須立即償還貸款，而不論貸款條件如何。本公司違反上述規定而提供的任何貸款不得強制本公司執行，惟下列情況除外：

- (i) 向本公司或者其母公司的董事、監事或高級管理人員的相關人士提供貸款時，提供貸款人不知情的；或
- (ii) 本公司提供的擔保物已由貸款人合法地售予善意購買者的。

就以上規定而言，「擔保」包括保證人承擔債務或提供財產以保證義務人履行義務的行為。

**(e) 就收購股份或本公司任何附屬公司股份而提供財務資助**

根據公司章程：

- (i) 本公司或其附屬公司(包括我們的聯屬企業)均不得在任何時間或以任何方式向收購或擬收購本公司股份的人士提供任何財務資助。該等人士包括因收購股份而直接或間接承擔義務的任何人士；及
- (ii) 本公司或其任何附屬公司(包括我們的聯屬企業)均不得在任何時間或以任何方式向上段所述人士提供財務資助，以減少或免除上述人士的義務。

以下交易並無遭禁止：

- (i) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的並非為收購本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (ii) 依法以其財產作為股息進行分配；
- (iii) 以股份形式分派股息；
- (iv) 依照公司章程削減註冊資本、贖回股份或調整股權結構；
- (v) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動批授貸款，但有關貸款不得導致本公司淨資產減少，或即使導致淨資產減少，但該項財務資助是從可分配利潤中支出；及
- (vi) 本公司為僱員持股計劃提供資金，但該等貸款不得導致本公司的淨資產減少，或即使導致淨資產減少，但該項財務資助是從可分配利潤中支出。

就以上規定而言：

- (i) 「財務資助」包括但不限於：
  - (aa) 饋贈；
  - (bb) 擔保(包括由保證人承擔責任或提供財產以保證義務人履行義務等行為)、補償(不包括因本公司的過錯而引起的補償)、解除或放棄權利；
  - (cc) 提供貸款或簽訂由本公司先於其他方履行部分義務的合同，及貸款／合同相關方的變更以及貸款／合同權利的轉讓；及
  - (dd) 本公司在無力償債、沒有淨資產或會蒙受淨資產大幅減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。
- (ii) 「承擔義務」包括義務人因簽訂協議或作出安排(不論協議或安排是否可按要求強制執行，亦不論是否由其本身或與任何其他人士共同承擔義務)或以任何其他方式改變其財務狀況而承擔義務。

**(f) 披露有關本公司合同權利及就合同投票的事宜**

在一般情況下，當任何董事、監事及高級管理人員以任何方式直接或間接於與本公司已經或計劃訂立的合同、交易或安排有重要利害關係時(本公司與董事、監事及高級管理人員訂立的聘任合同除外)，無論上述合同、交易、安排或建議是否須經董事會批准，上述人士均須在可能情況下盡快向董事會披露其利害關係的性質及程度。

董事不得就通過其本人或其聯繫人擁有重大權益的任何合同、交易或安排進行投票，亦不得列入會議的法定人數。除非有利害關係的董事、監事及高級管理人員已按照上述要求向董事會作出披露且董事會在上述人士並無計入法定人數、亦未參與表決的會議上批准有關事項，否則本公司有權撤銷合同、交易或安排，惟對方是對有關董事、監事及高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人除外。

若與董事、監事及高級管理人員有關的人士與若干合同、交易及安排有利害關係，則有關董事、監事及高級管理人員視為有利害關係。

**(g) 酬金**

本公司須就薪酬事項與董事及監事簽訂書面協議，並須經股東大會事先批准上述薪酬，包括：

- (i) 作為本公司董事、監事或高級管理人員提供服務的薪酬；
- (ii) 作為本公司附屬公司的董事、監事或高級管理人員提供服務的薪酬；
- (iii) 為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的薪酬；及
- (iv) 董事或監事因離職或退任所獲補償。

除上述合同所規定者外，董事或監事不得因有關上述事項的任何應付權益向本公司提起任何訴訟。

**(h) 退任、委任及罷免**

下列人士均不得擔任董事、監事或高級管理人員：

- (i) 個人無民事行為能力或限制民事行為能力；
- (ii) 個人因貪污、賄賂、挪用財產、侵佔財產或破壞社會經濟秩序被判處刑罰，且自刑罰執行期滿當日起計未滿五年，或因犯罪被剝奪政治權利，自執行期滿當日起計未滿五年；
- (iii) 個人擔任因經營管理不善破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，並對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結當日起計未滿三年；
- (iv) 個人擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該公司或企業被吊銷營業執照之日起計未滿三年；
- (v) 個人負有數額較大的債務且到期未清償；
- (vi) 個人因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；
- (vii) 個人因法律及行政法規或主管部門規章規定不得擔任公司領導；
- (viii) 個人被有關主管機構裁定違反有關證券法的規定，且涉及欺詐或不誠實行為，自該裁定作出當日起未滿五年；
- (ix) 個人為非自然人；
- (x) 法律、行政法規、主管部門規章或本公司股份上市地證券監管機構或證券交易所規定而適用的其他情況；及
- (xi) 受國務院證券主管機構的懲處所限制的人士，其不得涉足證券市場，而有關限期尚未屆滿。

董事或高級管理人員代表本公司的行為對善意第三方的有效性，不因其任職、選舉或資格的任何不合規行為而受影響。

董事會由九名董事組成。董事由股東大會選舉產生。董事毋須持有本公司任何股份。

董事長及副董事長由二分之一以上董事通過投票選舉和罷免。在遵守有關法律及行政法規的情況下，股東大會可藉普通決議案罷免任何任期未滿的董事，而不影響依據任何合同可提起的任何索賠。

董事的任期為三年。董事任期屆滿後，可連選連任（獨立非執行董事連任不得超過六年）。

有關建議提名董事候選人以及候選人表示願意接受提名的書面通知，應當在召開股東大會前七天（由本公司就該選舉寄發指定股東大會通知之後當日開始計算的期間）寄予本公司。

#### (i) 責任

董事、監事及高級管理人員對本公司負有誠信勤勉的義務。董事、監事及高級管理人員違反對本公司所負的義務時，除法律及行政法規規定的各種權利及補救措施外，本公司有權採取以下措施：

- (i) 要求有關董事、監事或高級管理人員向本公司賠償因其失職而導致本公司蒙受的損失；
- (ii) 撤銷本公司與有關董事、監事或高級管理人員訂立的任何合同或交易，以及本公司與任何第三方訂立的任何合同或交易（當第三方明知或理應知道代表本公司的董事、監事或高級管理人員違反其對本公司應負的義務）；
- (iii) 要求有關董事、監事或高級管理人員交出因違反義務而獲得的款項；
- (iv) 追回有關董事、監事或高級管理人員收受的本應為本公司收取的款項，包括（但不限於）佣金；
- (v) 要求有關董事、監事或高級管理人員退還因本應支付予本公司的資金所賺取或可能賺取的利息。

董事、監事及高級管理人員履行職責時，必須遵守誠信原則，不應當置自己於自身的利益與承擔的義務可能發生衝突的處境。此原則包括(但不限於)履行下列義務：

- (i) 真誠地以本公司最大利益為出發點行事；
- (ii) 在其職權範圍內行使權利，不得越權；
- (iii) 親身行使獲賦予的酌情處理權，不得受他人操縱；非經法律、行政法規允許或得到股東於股東大會上在知情的情況下的同意，不得將酌情處理權轉予他人行使；
- (iv) 平等對待同類別股東，公平對待不同類別的股東；
- (v) 除在遵守公司章程或股東大會在知情的情況下另行批准外，不得與本公司訂立任何合同、交易或安排；
- (vi) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得以任何形式利用本公司財產謀取私利；
- (vii) 不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得以任何形式挪用本公司財產，包括(但不限於)對本公司有利的機會；
- (viii) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得接受與本公司交易有關的佣金；
- (ix) 遵守公司章程，忠實履行職責，維護本公司利益，不得利用其在本公司的地位和職權謀取私利；
- (x) 未經股東於股東大會上在知情的情況下同意，不得以任何形式與本公司競爭；
- (xi) 不得挪用本公司資金或將該等資金貸款予他人；不得將本公司資產以其個人名義或以其他名義開立賬戶存儲；及
- (xii) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得泄露其在任職期間所獲涉及本公司的任何機密資料；除非以本公司利益為目的，否則不得利用該資料；然而，在下列情況下，可以向法院或其他政府主管機構披露該資料：(1)法律有強制性規定；(2)公眾利益有要求；(3)董事、監事或高級管理人員本身的利益有要求。

董事、監事及高級管理人員不得指使下列人士或機構（「相關人士」）作出董事、監事及高級管理人員被禁止的行為：

- (i) 董事、監事及高級管理人員的配偶或未成年子女；
- (ii) 董事、監事及高級管理人員或(i)項所述人士的信託人；
- (iii) 董事、監事及高級管理人員或(i)及(ii)項所述人士的合夥人；
- (iv) 董事、監事及高級管理人員在事實上單獨或與(i)、(ii)及(iii)項所述人士或公司其他董事、監事及高級管理人員共同控制的公司；
- (v) (iv)項所述被控制的公司的董事、監事或高級管理人員。

董事、監事及高級管理人員所負的誠信義務未必因其任期屆滿而終止，其對本公司商業秘密保密的義務在其任期屆滿後仍然有效，直至該秘密成為公開資料。其他義務的持續期應根據公平原則釐定，取決於事件發生起至離任止期間的長短，以及與本公司的關係在何種情形和條件下結束。

除公司章程另行規定的情形，董事、監事及高級管理人員因違反某項具體義務所負的責任，可以由股東在知情的情況下在股東大會上解除。

除有關法律、行政法規或股份上市地證券交易所的上市規則所載的義務外，董事、監事或高級管理人員在行使權利及履行責任時，須向每一位股東負以下責任：

- (i) 不得使本公司超越其營業執照規定的營業範圍營運；
- (ii) 應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事；
- (iii) 不得以任何形式剝奪本公司財產，包括（但不限於）對本公司有利的機會；及
- (iv) 不得剝奪股東的個人權利及權益，包括（但不限於）收取所分派股息的權利及表決權，惟不包括就根據公司章程規定提交股東大會批准的本公司改組進行表決的權利。

董事、監事及高級管理人員均有責任在行使權利或履行義務時，以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉及技能行事。

## 2 公司章程的修改

本公司可根據有關法律、行政法規以及公司章程的規定修訂其公司章程。

股東大會通過的公司章程修改事項應經主管機關審批的，須報主管機關批准。涉及本公司登記事項的公司章程修改，須按規定程序依法辦理變更登記。

## 3 類別股東表決特別程序

持有不同類別股份的任何股東為類別股東。本公司擬變更或廢除類別股東的權利，須經股東大會以特別決議案的形式通過和經受影響的類別股東在按公司章程另行召開的股東會議上通過，方可進行。但公司章程規定的公司股東將其持有的未上市股份在境外證券交易所上市交易的情形除外。任何下列情形應視為變更或廢除某類別股東的權利：

- (a) 增加或減少該類別股份的數目，或增加或減少與該類別股份享有同等或更多表決權、分配權及其他特權的類別股份的數目；
- (b) 將該類別股份全部或部分轉換為其他類別，或將另一類別股份部分或全部轉換為該類別股份或授出該等轉換權；
- (c) 取消或減少該類別股份所具有的取得已產生的股息或累積股息的權利；
- (d) 減少或取消該類別股份所具有的優先取得股息或在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (e) 增加或取消或減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權及優先配售權等權利或取得本公司證券的權利；
- (f) 取消或減少該類別股份所具有的以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；

- (g) 設立與該類別股份享有同等或更多表決權、分配權或其他特權的新類別股份；
- (h) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或增加該等限制；
- (i) 發行該類別或另一類別股份的認購權或轉換權；
- (j) 增加其他股份類別的權利及特權；
- (k) 本公司改組方案可能造成不同類別股東不按比例地承擔責任；及
- (l) 修改或廢除公司章程所規定的條款。

不論受影響的類別股東是否在股東大會上有表決權，在涉及上文(b)至(h)、(k)及(l)段所述事項時，彼等在類別股東大會上均有表決權，但有利害關係(定義見公司章程)的股東在類別股東大會上並無表決權。

類別股東大會的決議案，須經由出席類別股東大會的有表決權的三分之二以上的股東表決通過，方可作出。

本公司須於會議召開前45日發出書面通知召開類別股東大會，知會所有該類別股份的在冊股東會議擬審議的事項以及會議召開日期及地點。擬出席會議的股東須於會議召開前20日向本公司送達出席會議的書面回覆。

擬出席會議的股東所代表的在該會議上有表決權的股份數目，達到在該會議上有表決權的該類別股份總數二分之一以上的，則本公司可召開類別股東大會。倘未達二分之一以上，本公司須在五日以內以公告再次知會股東會議擬審議的事項以及會議召開日期及地點。經公告通知，本公司可召開類別股東大會。

類別股東大會的通告僅須寄發予在該會議上有表決權的股東。

任何類別股東大會應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，除公司章程另有規定外，公司章程中任何有關股東大會召開程序的條文適用於任何類別股東大會。

除其他類別股份的持有人外，內資股持有人及境外上市外資股持有人均視為不同類別的股東。

下列情況不適用類別股東表決的特別程序：

- (a) 經股東大會以特別決議案批准，本公司每12個月單獨或同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數目均不超過該類已發行在外股份各自的20%；
- (b) 本公司成立時發行內資股及境外上市外資股的計劃，自國務院證券監督機構批准當日起15個月內完成；及
- (c) 經國務院證券監督管理機構批准，本公司股東將其持有的未上市股份在境外證券交易所上市或交易。

#### 4 需以多數票採納的特別決議案

股東大會決議案分為普通決議案及特別決議案。

普通決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持表決權一半以上表決贊成，方獲採納。

特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持表決權三分之二以上表決贊成，方獲採納。

#### 5 表決權(一般有關投票表決及要求投票表決的權利)

普通股股東有權出席或委任受委代表出席股東大會並於股東大會上表決。股東(或受委代表)在股東大會表決時，以其所持有的有表決權的股份數目行使表決權，每股股份有一票表決權。

在股東大會上表決時，有權投兩票或以上的股東(包括受委代表)毋須以其全數票數投反對或贊成票。

當反對票數與贊成票數相等時，會議主席有權多投一票。

#### 6 股東大會

股東大會分為股東週年大會及臨時股東大會。董事會、監事會或單獨或者合計持有本公司百分之十或以上股份的股東可以召集股東大會。股東週年大會每年召開一次，並應於上一財政年度完結起計六個月內舉行。

## 7 會計與審計

### (a) 財務與會計政策

本公司須根據中國法律、行政法規及國務院財政主管部門擬定的會計準則，制訂其財務會計政策。

董事會須於各股東週年大會上呈交依據有關法律、行政法規或地方政府及主管部門頒佈的規範性文件所規定由本公司編製的本公司財務報告。

本公司的財務報告不僅要遵照中國新企業會計準則及法規編製，亦須符合國際會計準則或股份境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報告有任何重大差異，須在財務報告附註中加以註明。本公司在分配有關財政年度的除稅後利潤時，須以前述兩種財務報告中除稅後利潤中的較少者為準。

本公司須在股東週年大會召開前20日，備置財務報告供股東查閱。每名股東均有權獲取一份公司章程中提及的財務報告。

本公司應當在股東週年大會召開前至少21日（無論如何不得超過有關財政年度結束後的四個月）將前述報告以公司章程規定的方式送達或以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股持有人，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

本公司公佈或披露的本公司中期業績或財務資料應當按中國會計準則、法規以及國際會計準則或股份境外上市地的會計準則同時編製。

本公司須於每一財政年度公佈兩次財務報告，即在一個財政年度的前六個月結束後的60天內公佈中期財務報告；在各財政年度結束後的120天內公佈年度財務報告。

本公司除法定的會計賬冊外，不得另立任何會計賬冊。

### (b) 會計師的聘任及罷免

本公司須聘任符合中國適用規定的合資格獨立會計師事務所，負責審計本公司的年度報告及審核本公司的其他財務報告。

本公司委聘的會計師事務所的任期，由該屆股東週年大會結束時起，直至下屆股東週年大會結束為止。

在不損害該會計師事務所因被罷免及撤換而提起索賠(如有)的權利的情況下，股東可在任何會計師事務所任期屆滿前，在股東大會通過普通決議案撤換該會計師事務所，而不論本公司與會計師事務所訂立的合同的條款及條件如何。

會計師事務所的薪酬及薪酬釐定方式，須由股東在股東大會決定。董事會委任的會計師事務所的薪酬由董事會確定。

本公司委聘、罷免／撤換或終止與會計師事務所的合同，須由股東在股東大會議決，並呈交國務院證券監督機構備案。

在罷免、續聘、撤換或終止與會計師事務所的合同之前，本公司必須事先向該會計師事務所發出通知，知會有關罷免、續聘、撤換或終止合同的事宜，而會計師事務所所有權出席股東大會及在會上作出陳述。

倘會計師事務所提出辭聘，須向股東大會說明本公司有無受任何不當事項影響。

會計師事務所可向本公司法定地址送交辭聘書面通知而辭任。該通知在寄發至本公司法定地址當日或通知內註明的日期(以較遲者為準)生效。

該通知須包括下列陳述：

- (i) 其呈辭並不涉及任何須向股東或本公司債權人披露的陳述；或
- (ii) 任何須予披露的陳述。

本公司收到上述通知的14日內，須將該通知副本送交有關主管機關。如果該通知載有前段(ii)項所提及的陳述，則本公司須存置該陳述的副本，供股東查閱，並將前述副本以公司章程規定方式送達，或按股東名冊登記的地址以預付郵資郵遞方式向每名有權得到本公司財務報告的股東寄發上述陳述的副本，或者在符合適用法律、法規及上市規則的前提下，於公司網站或本公司股份上市地證券交易所指定網站上發佈。

如會計師事務所的呈辭通知載有須向股東或債權人披露的任何陳述，會計師事務所可要求董事會召開臨時股東大會，聽取其就呈辭有關情況作出的解釋。

## 8 股東大會通知及議程

股東大會是本公司的權力機構，可依法執行職權及行使權力。

除本公司處於危機等特殊情況外，未經股東大會以特別決議案批准，本公司不得與董事、監事及高級管理人員以外的任何人士訂立合同，將本公司全部或部分重要業務的管理交予該人士負責。

在下列任何情況下，董事會須在兩個月內召開臨時股東大會：

- (a) 董事人數不足公司法規定的董事人數或少於公司章程要求的董事人數的三分之二時；
- (b) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (c) 單獨或合共持有10%或以上股份的股東書面要求召開臨時股東大會時；
- (d) 董事會認為必要或監事會提議召開臨時股東大會時；或
- (e) 法律、行政法規、主管部門規章、公司章程、本公司股份上市地上市規則規定的任何其他情形。

本公司召開股東大會，須於會議召開45日前(不含會議日)發出書面通知，知會所有登記股東會議擬審議的事項以及會議召開日期及地點。擬出席股東大會的股東，須於會議舉行前20日向本公司寄發書面回覆。

在本公司股東大會上，單獨或合共持有本公司3%或以上股份的股東，有權以書面形式向本公司提出提案。

本公司根據股東大會召開前20日收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所持附表決權的股份數目。倘擬出席會議的股東所持附表決權的股份數目達到本公司有表決權的股份總數二分之一以上，本公司可召開股東大會。倘未達到該數目，本公司須在五日内以公告方式再次通知股東擬審議的事項、召開會議的日期及地點，方可召開股東大會。

股東大會通告須以書面形式作出，並符合下列要求：

- (a) 載明會議的地點、日期及會議期限；
- (b) 說明會議將審議的事項及決議案；
- (c) 向股東提供股東對將審議的事項作出明智決定所必需的資料及解釋。此原則包括（但不限於）在本公司建議合併、贖回股份、股本重組或其他改組時，提供建議交易的具體條款及合同（如有），並適當解釋有關起因及影響；
- (d) 如任何董事、監事、總裁或其他高級管理人員與將審議的事項有重要利害關係，須披露有關利害關係的性質及程度。如將審議的事項對任何董事、監事、總裁或其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則須說明該區別；
- (e) 載有擬在會議上提議採納的任何特別決議案的全文；
- (f) 清楚說明股東有權出席股東大會並於會上投票，或可委任一名或多名受委代表代其出席會議並於會上投票，而該股東的受委代表不必是股東；
- (g) 有權出席會議的股東的股權登記日；
- (h) 會務常設聯繫人姓名和電話號碼；
- (i) 載明受委代表進行會議投票之授權書的送達時間及地點；及
- (j) 股東大會採用網絡或其他方式的應當在股東大會通告中明確載明網絡或其他方式的表決時間及表決程序。

本公司股東大會通告及通函須根據上市規則有關條文由專人派送或以郵資已付的郵遞方式發送予H股持有人（不論該等股東在股東大會上有否表決權），而各收件人地址以股東名冊所示地址為準。對於內資股持有人，股東大會通告也可以公告形式發出。

上述公告須於會議召開前45至50日的期間內，在國務院證券主管機構指定的一家或者多家報刊上刊登。一經公告，視為所有內資股持有人已收到股東大會通告。因意外或遺漏而並無向有權接獲通知的人士發出會議通告，或該等人士未收到會議通告，則會議及會議所作決議案並不因此而無效。

股東要求召開臨時股東大會或者類別股東大會，應當按照下列程序辦理：

- (a) 單獨或者合計持有百分之十或以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召開臨時股東大會或者類別股東大會，並闡明會議的議題。前述持股數按股東提出書面要求日期計算。
- (b) 董事會不能履行或者不履行召開會議職責的，(a)款中所述股東可以以書面形式向監事會提議召開會議，監事會應當及時召開和主持會議；監事會不召開和主持會議的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召開和主持。

股東因董事會未應前述要求召開會議而自行召集並召開會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開前十日提出臨時提案並書面提交召開人；召開人應當在收到提案後兩日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東大會審議。

除上述情形外，召開人在發出股東大會通知公告後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會由董事長主持；董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持股東大會；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事主持股東大會。董事會不能履行或者不履行召開股東大會職責的，監事會應當及時召開和主持；監事會不能履行或者不履行召開和主持股東大會的，連續九十日以上單獨或者合計持

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。

## 附錄八

## 公司章程概要

有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召開和主持會議。如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東(包括股東的受委代表)擔任會議主席。

下列事項須於股東大會以普通決議案通過：

- (a) 董事會及監事會的工作報告；
- (b) 董事會草擬的盈利分配方案及虧損彌補方案；
- (c) 董事會成員、監事會成員中非由職工代表擔任的監事的委任或罷免及董事會成員、監事會成員的薪酬與支付方式；
- (d) 本公司年度預／決算報告、年度報告；及
- (e) 除法律、行政法規規定或公司章程規定以特別決議案通過者以外的其他事項。

下列事項須於股東大會以特別決議案通過：

- (a) 本公司增／減股本及發行任何類型股份、認股權證及其他類似證券；
- (b) 本公司發行債券；
- (c) 本公司的分立、合併、解散及清算以及本公司轉型；
- (d) 修訂公司章程；
- (e) 本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過本公司最近一期經審計總資產百分之三十的；
- (f) 股權激勵計劃；
- (g) 法律、行政法規或公司章程規定，以及股東大會以普通決議案通過相信可能對本公司產生重大影響而須以特別決議案通過的其他事項。

## 9 股份轉讓

根據公司章程，所有在香港上市的繳足股款境外上市外資股不受任何轉讓權限制(惟在法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市地的上市規則另有規定的情況除外)，亦不附帶任何留置權。

然而，除非在香港上市的境外上市外資股符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，而毋須申述任何理由：

- (a) 按照香港聯交所上市規則規定的費用標準向本公司支付費用，但該等費用不應超過香港聯交所在其上市規則中不時規定的最高費用；
- (b) 轉讓文據僅涉及在香港上市的境外上市外資股；
- (c) 轉讓文據已付應繳的印花稅；
- (d) 已提交有關股票，以及董事會所合理要求有關轉讓人有權轉讓股份的任何證據；
- (e) 如股份將轉讓予聯名持有人，則聯名持有人數目不得超過四名；及
- (f) 本公司並無對有關股份擁有任何留置權。

除本公司股份上市地證券監督管理機構另有規定外，股東大會召開前30日內或本公司決定分派股息的記錄日期前五日內，不得因股份轉讓而更改股東名冊資料。

## 10 本公司購回發行在外股份的權利

在下列任何情況下，本公司可依照法律、行政法規和規章以及公司章程的規定購回其發行在外股份：

- (a) 註銷股份以減少本公司股本；
- (b) 與持有我們股份的其他公司合併；
- (c) 向本公司員工授出股份作為獎勵；
- (d) 倘股東投票反對於股東大會採納有關本公司合併及分立的決議案，則自該等股東購回股份；或
- (e) 法律、行政法規、部門規章規定和本公司股份上市地上市規則批准的其他情況。

如本公司因前段第(a)至(c)項的原因購回股份，則須於股東大會上採納相關決議案。如本公司在第(a)項所載情況下依照前段規定購回股份，購回的股份須自購回當日起十日內註銷。在第(b)項及第(d)項所述情況下，購回的股份須在六個月內轉讓或註銷。

如本公司依照前段第(c)項的規定購回股份，則購回的股份不得超過已發行股份總數的5%。用於購回的資金須從本公司的除稅後淨利潤撥付，而所購回股份須在一年內轉讓予員工。

本公司可按下列任何方式購回股份：

- (a) 向全體股東按相同比例發出全面購回要約；
- (b) 在證券交易所通過公開交易購回股份；
- (c) 在證券交易所外以協議方式購回股份；
- (d) 中國主管機構批准的其他方式。

本公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，須事先獲得股東大會按公司章程的規定批准。同樣，經股東大會事先批准後，本公司亦可取消或修訂按上述方式簽訂的合同，或放棄任何合同權利。對於本公司有權購回的可贖回股份，如非於市場或以招標方式購回，則其價格不得超過指定價格上限。如股份以招標方式購回，則必須以同等條款向全體股東提出招標建議。購回股份的合同包括(但不限於)同意承擔購回股份義務及取得購回股份權利的協議。

本公司不得轉讓購回股份的任何合同或該合同所賦予的任何權利。

除非本公司已進入清算程序，否則本公司必須遵守下列有關購回已發行股份的規定：

- (a) 倘本公司按面值購回股份，有關資金須從本公司的可分派盈利賬面餘額及為購回舊股份而發行新股的所得款項中扣除；
- (b) 倘本公司以面值溢價購回股份，相當於面值的資金部分須從本公司的可分派盈利賬面餘額及為購回股份而發行新股份的所得款項中扣除，而高出面值的資金部分按下列方式處理：

- (i) 倘購回的股份以面值發行，則該資金須從本公司的可分派盈利賬面餘額中扣除；
  - (ii) 倘購回的股份以面值溢價發行，則該資金須從本公司的可分派盈利賬面餘額及為購回股份而發行新股份的所得款項中扣除。然而，從發行新股份所得款項中扣除的金額，不得超過發行所購回已發行股份的所得溢價總額，亦不得超過購回股份時本公司資本公積金賬戶的金額（包括發行新股的溢價金額）。
- (c) 本公司就以下目的支付的資金，須從本公司可分派盈利撥付：
- (i) 取得購回股份的權利；
  - (ii) 變更購回股份的任何合同；
  - (iii) 解除本公司於股份購回合同項下的任何義務。
- (d) 被註銷股份的賬面總值根據有關規定從本公司的註冊資本中扣減後，為支付所購回股份面值部分而從可分派盈利中扣除的金額，須計入本公司溢價賬戶（或資本公積金賬戶）。

## 11 股息及分派方式

本公司可以現金、股份或法律、行政法規、部門規章及本公司股份上市地上市規則許可的其他形式分派股息。當本公司向內資股持有人支付現金股息及其他資金時，須以人民幣派付。

當本公司向境外上市外資股持有人支付現金股息及其他資金時，須以人民幣計值並以港元支付。本公司向境外上市外資股持有人支付現金股息及其他資金所需外匯，須按國家外匯管理局的有關規定辦理。

本公司須代表境外上市外資股持有人委任收款代理，收取就境外上市外資股分派的股息及其他應付資金，該收款代理為依照香港法例第29章受託人條例註冊的信託公司。

本公司委任的收款代理須遵守股份上市地法律或證券交易所的有關規定。

## 12 股東受委代表

有權出席股東大會並於會上投票的任何股東，有權委任一人或多人（毋須是股東）作為其股東受委代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表可依照該股東的授權行使下列權利：

- (a) 代表該股東在股東大會上發言；
- (b) 自行或與他人共同要求投票表決；
- (c) 除適用的法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市地上市規則或其他證券法律法規另有規定外，以舉手或投票行使表決權，但委任的受委代表多於一人時，則股東受委代表只能以投票行使表決權。

股東受委代表須以書面形式委任，並經委任人或其書面正式授權的人士簽署。若委任人為法人，則須加蓋法人印章或由董事或正式授權代理簽署。授權書須不遲於該授權書委託表決的有關會議召開前24小時或採納決議案的指定時間前24小時，備置於處所或召開會議通告指定的其他地點。如該授權書由委任人以授權書或其他授權文件授權的其他人士簽署，則該授權書或其他文件須經公證人核證。經公證人核證的授權書或其他文件，連同委任受委代表的授權書須存放於本公司處所或召開會議通告指定的其他地點。

法人股東應由法定代表人或者法定代表人委託的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證、能證明其具有法定代表人資格的有效證明；委託代理人出席會議的，代理人應出示本人身份證、法人股東單位的法定代表人依法出具的書面授權委託書。

董事寄發予股東用於委任股東受委代表的任何表格，須讓股東自由選擇指示受委代表投票，並就會議議程中每項議題中提呈表決的事項分別作出指示。授權書須註明如股東並無作出指示，股東受委代表可自行酌情投票。

不論表決前委任人已經去世、喪失行為能力、撤回受委代表、撤回簽立受委代表的授權或有關給予受權代表的股份已轉讓，只要本公司並無在有關會議召開前收到該等事項的書面通知，股東受委代表根據委任代表文據條款作出的表決仍然有效。

### 13 股東名冊及股東的其他權利

依據國家證券主管機構與境外證券監管機構達成的諒解及協議，本公司可於境外存置境外上市外資股持有人名冊，並委託境外實體管理。在香港上市的境外上市外資股持有人名冊正本須於香港存置。

本公司須於公司處所備置境外上市外資股持有人名冊的副本。受委託的境外實體須隨時維持境外上市外資股持有人名冊正、副本一致。

倘境外上市外資股持有人名冊正、副本不一致，概以正本為準。

本公司須存置完整的股東名冊。股東名冊須包括下列部分：

- (a) 存放在本公司處所的股東名冊，惟以下(b)及(c)項所列明者除外；
- (b) 存放在境外上市外資股上市所在地證券交易所地方的本公司境外上市外資股持有人名冊；及
- (c) 董事會為股份上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分不得重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得於股東名冊的其他部分註冊。股東名冊各部分的任何更改或更正，須根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

除本公司股份上市地證券監督管理機構另有規定外，股東大會召開前30日內或本公司決定派付股息的記錄日期前五日內，不得因股份轉讓而變更股東名冊。

本公司召開股東大會、派付股息、清算或從事其他須確認股權的行為時，董事會或者股東大會召集人須決定某一日為股權登記日，股權登記日終止時，在冊股東為股東。

任何人士如對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除，均可向有司法管轄權的法院申請更正股東名冊。

股東有權獲取以下資料，包括(但不限於)：

- (a) 繳費後獲取公司章程；
- (b) 繳付合理費用後有權查閱及複印：
  - (i) 股東名冊的所有部分；
  - (ii) 董事、監事及高級管理人員的個人資料；
  - (iii) 本公司已發行股本狀況；
  - (iv) 自上一會計年度以來本公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；及
  - (v) 股東大會的會議記錄、特別決議、董事會會議決議、監事會會議決議；
  - (vi) 最近期的經審計財務報表，及董事會、審計師及監事會報告；
  - (vii) 已呈交主管工商行政管理局或其他主管機關備案的最近一期的年檢報告副本(如適用)。

股東提出查閱上文所述有關資料或索取資料時，須向本公司提供證明所持股份的種類及數量的書面文件，而本公司經核實股東身份後按照股東要求提供相關資料及材料。

## 14 股東大會的法定人數

如擬出席會議的股東所持附表決權股份數目超過附表決權股份總數的二分之一，則本公司可召開股東大會。如擬出席會議的股東所持附表決權的類別股份數目超過該等類別股份總數二分之一，則本公司可召開類別股東大會。

## 15 控股股東權利限制

除法律、行政法規、部門規章或股份上市地證券交易所上市規則所規定的義務外，控股股東不得因行使股東表決權而就下列事宜作出任何有損全體或部分股東利益的決定：

- (a) 免除董事及監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；
- (b) 批准董事及監事(為其本身或他人利益)以任何形式剝奪本公司資產，包括但不限於對本公司有利的任何機會；及
- (c) 批准董事及監事(為其本身或他人利益)剝奪其他股東的個人權利及權益，包括但不限於任何股息分配權或表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的本公司改組。

## 16 公司清算

在下列任何情況下，本公司須依法解散並進行清算：

- (a) 股東大會上採納決議案解散本公司；
- (b) 因合併或分立須解散本公司；
- (c) 本公司因未能清償到期債務被依法宣告破產；
- (d) 本公司根據適用法律被吊銷營業執照、責令關閉或被撤銷；
- (e) 倘本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續可能會使股東利益受到重大損失，而通過其他途徑不能解決困難，則持有附表決權股份10%以上的股東可請求法院解散本公司。

倘本公司因上文(a)、(d)及(e)項所載規定解散，須在15日內成立清算組，清算組人選由董事或股東大會確定的人員組成。於該期間內不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組，進行清算。倘本公司因上文(c)項所載規定解散，由人民法院根據有關法律規定，組織股東、有關部門及有關專業人士成立清算組。

如董事會決定清算本公司(因本公司宣告破產而清算者除外)，董事會須在為此召開的股東大會的通告中，聲明董事會已全面調查本公司的狀況，認為本公司可在清算開始後12個月內全數清償債務。

股東大會上採納清算本公司的決議案之後，董事會的職權立即終止。

清算組須遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入與支出，本公司的業務及清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組須自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報章刊登公告。債權人須自接獲通知之日起30日內(如未接獲通知，則自公告當日起45日內)，向清算組申報其債權。清算組須登記債權人的申索。

清算組在清算期間須行使下列職權：

- (a) 點算本公司資產，分別編製資產負債表及資產清單；
- (b) 通知或公告債權人；
- (c) 處置及清算有關本公司的任何未了結業務；
- (d) 清繳尚欠稅款及清算過程中產生的稅款；
- (e) 清理債權債務；
- (f) 處理本公司清償所有債務後的剩餘資產；及
- (g) 代表本公司參與任何民事訴訟程序。

點算本公司資產、編製資產負債表及財產清單後，清算組須制定清算方案，並提交股東大會或人民法院確認。

倘本公司因解散而清算，清算組經點算本公司資產、編製資產負債表及資產清單後，發現資產不足以清償債務，須立即向人民法院申請宣告破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組須向人民法院移交清算事務。本公司清算結束後，清算組須編製清算報告以及清算期內收支報告與財務賬冊，經中國註冊會計師核證後，提交股東大會或人民法院確認。

清算組須自股東大會或人民法院批准當日起30日內，向公司登記機關提交上述文件，申請註銷本公司登記，並刊登本公司終止的公告。

## 17 有關本公司或股東的其他重要規定

### (a) 一般規定

本公司為一家永久存續的股份有限公司。

本公司可投資其他有限公司或股份有限公司，惟除法律另有規定外，本公司投資所承擔的責任僅限於其出資額。

公司章程對本公司、股東、董事、監事及高級管理人員均有約束力。該等人員均可依據公司章程提出與本公司事宜有關的權利主張。根據公司章程，股東可起訴股東，股東可起訴董事、監事及高級管理人員，股東亦可起訴本公司，而本公司可起訴股東、董事、監事及高級管理人員。

### (b) 本公司可採取下列方式增加股本：

- (i) 向非特定投資者發行新股；
- (ii) 向現有股東配售新股；
- (iii) 向現有股東派送新股；
- (iv) 以公積金轉增股本；
- (v) 法律、行政法規、部門規章規定以及國務院證券監督管理機構許可的其他方式。

本公司增資發行新股，按照公司章程的規定獲批准後，將根據國家有關法律及行政法規規定的程序辦理。

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。

## 附錄八

## 公司章程概要

在遵守國家有關法律、行政法規和規章的情況下，本公司可根據公司章程的規定，減少其註冊股本。

如本公司減少註冊資本，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司減資後的註冊資本不得低於法定最低金額。

### (c) 股東

股東為依法持有股份且其姓名(名稱)已登記在股東名冊上的人士。各同類股份具有同等權利。

本公司向境外投資者發行並以外幣認購的股份，稱為外資股。在境外上市的外資股稱為境外上市外資股。內資股股東及外資股股東均為普通股股東，享有及承擔相同的權利與義務。本公司普通股股東的權利如下：

- (i) 依其所持股份數目獲派股息及其他形式的利益；
- (ii) 參加或委任股東受委代表參加股東會議，並行使表決權；
- (iii) 監督及管理本公司的業務及經營活動，提供建議或提出質詢；
- (iv) 依照法律、行政法規以及公司章程的規定轉讓所持股份；
- (v) 根據公司章程的規定獲取有關資料；
- (vi) 本公司終止或清算時，按所持股份數目獲分派本公司剩餘資產；及
- (vii) 法律、行政法規以及公司章程所賦予的其他權利。

當任何人士直接或間接於本公司股份中擁有權益時，本公司不可僅以該名人士並無向本公司披露其權益為理由而凍結或削弱任何股份所附的任何權利。

本公司股份均採用記名式。

股票由董事長簽署。如股份上市地的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署股票，亦須經其他有關人員簽署。股票經加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章須得到董事會的授權。董事長或其他有關高級管理人員的簽字亦可打印於股票上。

倘名列股東名冊或要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的任何人士遺失其股票(即「原股票」)，可向本公司申請就有關股份補發新股票。

倘內資股持有人遺失股票後向本公司申請補發，會依照公司法的相關規定處理有關事宜。

倘境外上市外資股持有人遺失股票後向本公司申請補發，可依照境外上市外資股原持有人名冊存放地的法律、證券交易所規則或其他有關規定處理。倘H股持有人遺失股票而申請補發，其股票的補發須符合下列要求：

- (i) 申請人須以本公司指定的標準格式提出申請並附上公證書或法定聲明文件。公證書或法定聲明文件的內容須包括申請人要求的理由、股票遺失的情形及證據，以及並無其他人士可就有關股份要求登記為股東的聲明。
- (ii) 本公司決定補發新股票之前，並無收到申請人以外的任何人士對有關股份要求登記為股東的任何聲明。
- (iii) 倘本公司決定向申請人補發新股票，須在董事會指定的報刊刊登說明我們準備補發新股票的公告。公告期為90日，每30日至少重複刊登一次。董事會指定的報刊須為聯交所認可的中英文報刊(最少各一份)。
- (iv) 本公司在刊登說明我們準備補發新股票的公告之前，須向股份上市地的證券交易所提交一份擬刊登公告的副本，並於收到該證券交易所回復，確認公告已在證券交易所展示後，即可刊登。公告在證券交易所展示的期間為90日。

如果補發新股票的申請並無得到有關股份的登記股東的同意，本公司須向有關股東郵寄擬刊登的公告副本。

- (v) 上文(iii)及(iv)項所規定的90日公告展示期屆滿後，如本公司未收到任何人士對補發新股票的任何異議，即可根據申請補發新股票。
- (vi) 本公司補發新股票時，須立即註銷原股票，並在股東名冊登記此註銷及補發事項。
- (vii) 本公司因註銷原股票及補發新股票而產生的全部費用，均由申請人承擔。申請人提供合理擔保之前，本公司有權拒絕採取任何行動。

**(d) 未能聯絡的股東**

本公司有權在下文所示情況下無償收回未能聯絡的H股股東的股份並出售予任何其他人士：

- (i) 本公司在12年內已就該等股份至少派發三次股息，但該期間無人認領股息；
- (ii) 本公司在12年期間屆滿後於報章刊登公告，說明其出售有關股份的意向，並將有關意向通知有關股份上市的證券交易所。

**(e) 董事會職權及召開董事會會議的規定**

**董事會議**

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

- (i) 召開股東大會，並向股東大會報告工作；
- (ii) 執行股東大會的決議案；
- (iii) 決定本公司的經營計劃及投資方案；
- (iv) 制訂本公司的年度財務預算方案及決算方案；
- (v) 制訂本公司的盈利分配方案及彌補虧損方案；

- (vi) 制訂增減註冊資本方案及發行公司債券或其他證券方案以及本公司股份上市的方案；
- (vii) 擬訂公司合併、分立、變更本公司形式、解散方案；
- (viii) 擬定公司重大收購、收購本公司股票的方案；
- (ix) 在股東大會授權範圍內，決定本公司對外投資、收購／出售資產、資產抵押、委託理財、關連交易等事項；
- (x) 依據法律法規和本公司章程的規定，審議本公司對外擔保事項；
- (xi) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (xii) 決定董事會委員會的組成及董事會各專門委員會主任委員；
- (xiii) 聘任或者解聘本公司總裁，根據總裁的提名，聘任或者解聘本公司副總裁、財務負責人；聘任或者解聘董事會秘書；決定其報酬事項；
- (xiv) 決定本公司分支機構的設置；
- (xv) 制訂本公司章程的修改方案；
- (xvi) 制定本公司的基本管理制度；
- (xvii) 管理公司資料披露事項；
- (xviii) 向股東大會提請聘請或更換為本公司審計的會計師事務所；
- (xix) 聽取本公司總裁的工作匯報並檢查總裁的工作；
- (xx) 決定除法律、行政法規、主管部門規章和本公司章程規定應由本公司股東大會決議案決定的事項外的其他重大事務和行政事務，以及簽訂其他重要協議；
- (xxi) 法律、行政法規、主管部門規章、本公司股份上市地的上市規則或本公司章程，以及股東大會授予的其他職權。

除(vi)、(vii)及(xv)項所述以及法律、行政法規與公司章程另有規定須經三分之二以上的董事表決通過者外，董事會採納的所有上述決議案，須經半數以上的董事表決通過。

董事會會議每年至少召開四次，由董事長召集，於會議召開前至少14日向全體董事和監事寄發通知。

有下列情形之一的，董事長應當自接到提議後十日內召集和主持臨時董事會會議：

- (i) 代表百分之十以上表決權的股東提議時；
- (ii) 董事長認為必要時；
- (iii) 三分之一以上董事提議時；
- (iv) 半數以上獨立非執行董事提議時；
- (v) 監事會提議時；
- (vi) 總裁提議時。

臨時董事會會議通知應在會議召開前5日送達。

董事須親身出席董事會會議。董事因故不能出席會議，董事可書面委任其他董事代為出席董事會會議，委託書中應當載明受委代表的姓名、代理事項、授權範圍和有效期限，並由委託人簽名或蓋章。代為出席會議的董事應當在授權範圍內行使該董事的權利。任何董事如未出席某次董事會會議，亦未委託受委代表出席的，應當視作已放棄在該次會議上的表決權。

董事會會議須由二分之一以上的董事（包括按公司章程規定書面委任其他董事代為出席董事會會議的董事）出席方可舉行。每名董事可投一票。

除公司章程其他條文另有規定外，董事會作出的決議案，必須經二分之一以上的董事表決通過。

當贊成票與反對票數目相等時，董事長有權多投一票。

董事須就通過其本人或其任何聯繫人(定義見上市規則)擁有重大權益的任何合同或安排或任何其他建議的董事會決議案回避投票；有關董事不應計入有關會議的法定人數內。如果能夠就此事項進行表決的董事人數不足三名，該事項應交由股東大會進行表決。

**(f) 獨立非執行董事**

董事會包括三名獨立非執行董事。獨立非執行董事須按照法律、法規、本公司股份上市地上市規則的有關規定或本公司的有關制度履行職責。

**(g) 董事會秘書**

董事會秘書必須為具備必要專業知識與經驗的自然人，且由董事會聘任。

**(h) 監事會**

本公司須成立監事會。

監事會由三名監事組成，其中一名是主席。監事任期三年，可重選連任。監事會主席的任免，須經三分之二以上監事會成員表決通過。

監事會成員包括股東代表監事及職工代表監事(佔本公司監事會不少於三分之一)。監事會中的由非職工代表擔任的監事由股東大會選舉和罷免，職工代表監事由公司職工通過職工民主選舉和罷免。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會每六個月至少召開一次會議。監事會主席認為有必要或其他監事提議時，則主席應當召開臨時監事會會議。監事會會議由主席負責召開，定期監事會會議通知應於會議十日以前送達全體監事，臨時監事會會議通知應在會議前五日送達。

監事會依法行使下列職權：

- (i) 檢查本公司的財務狀況；

- (ii) 監督董事及高級管理人員以確保在執行本公司職務時並無任何違反法律、行政法規或公司章程的行為，並對違反法律、行政法規、公司章程或股東大會決議案的任何董事及高級管理人員提出罷免的建議；
- (iii) 當董事及高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求董事及高級管理人員予以糾正；
- (iv) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告，營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現任何疑問的可以本公司名義委託註冊會計師及執業審計師幫助複審；
- (v) 向股東大會提出提案；
- (vi) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行公司法規定的召開和主持股東大會職責時召開和主持股東大會；
- (vii) 提議召開臨時董事會會議；
- (viii) 代表本公司與董事及高級管理人員交涉或起訴董事及高級管理人員；
- (ix) 發現本公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所及其他專業機構協助其工作，費用由本公司承擔；
- (x) 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會會議的決議事項提出質詢或建議。

**(i) 總裁**

本公司設有一名總裁，由董事會聘任或解聘。總裁對董事會負責，並行使下列職權：

- (i) 主持本公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議案的執行並向董事會報告工作；
- (ii) 組織實施本公司年度經營計劃和投資方案；
- (iii) 擬訂本公司內部管理機構設置方案；

- (iv) 擬訂本公司分支機構設置方案；
- (v) 擬訂本公司的基本管理制度；
- (vi) 制訂本公司的具體規章；
- (vii) 提請聘任或者解聘本公司副總裁、財務負責人或其他高級管理人員；
- (viii) 聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；
- (ix) 提議召開臨時董事會會議；
- (x) 公司章程和董事會授予的其他職權。

**(j) 儲備**

當分派本公司年度稅後盈利時，本公司須提取其10%盈利撥入本公司法定公積金。當法定公積金總額達到或高於本公司註冊資本的50%時，則毋須再提取。

如本公司的法定公積金不足以彌補本公司於過往年度產生的虧損，則在依照前段所載規定提取法定公積金前，須先將當年產生的盈利用於彌補該等虧損。

從本公司稅後盈利提取法定公積金後，本公司亦可根據股東大會採納的決議案從稅後盈利提取任意公積金。

於彌補虧損及提取公積金後，全部餘下稅後盈利可經股東大會批准後按股東各自持股比例(公司章程規定不按持股比例分派的除外)分派予股東。

本公司公積金僅可用於彌補其虧損、擴大業務及經營規模或轉增本公司資本，但資本公積金不得用於彌補本公司的虧損。

**(k) 解決爭議**

本公司遵從下列爭議解決規則：

- (i) 凡本公司與董事、監事或高級管理人員之間，境外上市外資股持有人與本公司之間，境外上市外資股持有人與本公司董事、監事、總裁及其他高級管理人員之間，境外上市外資股持有人與內資股持有人之間，基於公司章程、公司法或任何

其他有關法律、行政法規所賦予或規定的權利或義務發生的與本公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決；

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，仲裁對象應為全部權利主張或者爭議整體；而對產生爭議或權利主張相同事實由有訴因的任何人士或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為本公司或本公司股東、董事、監事、總裁或其他高級管理人員，應當服從仲裁。有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決；

- (ii) 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，另一方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁；

如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或權利主張任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行；

- (iii) 以仲裁方式解決第(i)段所述爭議或者權利主張的，適用中國法律；但法律、行政法規另有規定則除外；
- (iv) 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 註冊成立

我們的前身公司大連萬峰房地產開發有限公司於二零零二年九月十六日在中國註冊成立為有限公司，並於二零零七年十一月二十一日更名為「大連萬達商業地產有限公司」。於二零零九年十二月十日，大連萬達商業地產有限公司改組為股份有限公司。本公司已在香港註冊主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓，並於二零一四年九月二日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。就有關註冊而言，本公司已委任林慧怡女士擔任本公司的獲授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。本公司於香港接收法律程序文件的地址與其於香港的業務註冊地址相同。

由於本公司於中國註冊成立，故其運營、企業架構及公司章程須受中國法律及法規規限。中國法律及法規若干有關方面及公司章程的若干條文概要分別載於本[編纂]附錄七及附錄八。

### 2. 本公司股本變動

於我們的前身公司大連萬峰房地產開發有限公司註冊成立日期，我們的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由大連萬達房地產有限公司及大連一方地產有限公司等額悉數繳足，因此由大連萬達房地產有限公司及大連一方地產有限公司分別持有50%及50%。

於二零零七年九月二十四日，本公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣1,800,000,000元，其中大連萬達集團及北京萬達投資有限公司分別出資人民幣1,610,000,000元及人民幣180,000,000元。於同日，大連萬達房地產有限公司及大連萬達集團房地產管理有限公司（為大連一方地產有限公司於本公司所持有股權的最終承讓人）分別將彼等於本公司的股權（均為0.3%）轉讓予大連萬達集團，於增資及是次股權轉讓完成後，本公司分別由大連萬達集團及北京萬達投資有限公司持有90%及10%。

於二零零九年十二月十日，我們的前身公司轉型為股份公司，由此我們的股本增至人民幣3,600,000,000元，分為3,600,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

於二零一零年十二月二十四日，本公司的註冊資本由人民幣3,600,000,000元增至人民幣3,736,000,000元，增加的款項乃由115名個人按每股面值人民幣1.05元的價格認購136,000,000股股份出資所致。

於二零一四年七月十五日，本公司的註冊資本由人民幣3,736,000,000元增至人民幣3,874,800,000元，增加的款項乃由61名個人（均為大連萬達集團及本集團的現有股東及僱員）就總代價人民幣1,021,568,000元出資所致。

截至最後實際可行日期，本公司擁有3,874,800,000股已發行股份及註冊資本人民幣3,874,800,000元。我們的控股股東大連萬達集團於1,979,000,000股股份中擁有權益，佔本公司註冊資本的51.074%。

緊隨[編纂]完成後，本公司的註冊股本將為人民幣[編纂]元，包括[編纂]股每股面值人民幣1.00元的內資股及[編纂]股每股面值人民幣1.00元的H股（並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的H股）或最多合共[編纂]股H股（假設[編纂]獲悉數行使）。

除本附錄所披露者外，自我們成立以來，本公司的註冊資本概無發生任何變動。

### 3. 股份購回限制

有關本公司股份購回限制的詳情，請參閱本[編纂]「附錄八－公司章程概要」。

### 4. 股東決議案

根據於二零一四年八月十三日舉行的股東特別大會，股東議決：

- (a) 批准發行最多[編纂]股H股（並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的H股）或最多合共[編纂]股每股面值人民幣1.00元的H股（假設[編纂]獲悉數行使），而該等H股將於聯交所上市，H股股份的發行價將於就上市完成[編纂]後予以釐定；
- (b) 待[編纂]及上市完成後，批准及採納於上市日期生效的公司章程；及
- (c) 授權董事會及董事會進一步向指定董事授權處理與H股發行及上市有關的所有相關事宜。

## 5. 本公司的主要附屬公司

(a) 以下乃我們主要附屬公司的註冊資本於緊接本[編纂]日期前兩年內發生的變動：

(1) 廈門湖裡萬達廣場投資有限公司（「廈門萬達投資」）

於二零一三年四月二十六日，廈門萬達投資的註冊資本由人民幣1,800,000,000元減至人民幣20,000,000元，廈門萬達投資（為本公司的全資附屬公司）的股權保持不變。

(2) 無錫萬達城投資有限公司（「無錫萬達城」）

於二零一四年十一月十一日，無錫萬達城的註冊資本由人民幣2,000,000,000元增至人民幣4,000,000,000元，無錫萬達城（為本公司的全資附屬公司）的股權保持不變。

(b) 除上文所披露者外，於本[編纂]日期前兩年，我們主要附屬公司的註冊資本概無發生任何變動。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

本公司或其任何附屬公司於本[編纂]日期前兩年內訂立下列屬於或可能屬於重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 本公司及萬達商業地產（香港）有限公司與陳長偉先生及Ever Good Luck Limited 訂立日期為二零一三年三月二十日的買賣協議，據此本集團同意收購香港上市附屬公司的1,856,341,956股股份（佔當時香港上市附屬公司全部已發行股本的約65%）及本金額為209,000,000港元的債券；
- (ii) Wanda Properties Overseas Limited、萬達商業地產（香港）有限公司及本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行（作為於二零一八年到期的600,000,000美元債券的受託人）訂立日期為二零一三年十一月二十一日的保持良好契據；
- (iii) 本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行（作為於二零一八年到期的600,000,000美元債券的受託人）訂立日期為二零一三年十一月二十一日的股權購買承諾契據；
- (iv) Wanda Properties Overseas Limited（作為發行人）、萬達商業地產（香港）有限公司、萬達地產投資有限公司及萬達商業地產海外有限公司（作為附屬公司擔保人）、本公司與香港上海滙豐銀行有限公司、Merrill Lynch International、Barclays Bank PLC、高盛（亞洲）有限責任公司及UBS AG香港分行（作為[編纂]）就於二零一八年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一三年十一月十四日的認購協議；
- (v) Wanda Properties Overseas Limited（作為發行人）、萬達商業地產（香港）有限公司、萬達商業地產海外有限公司及萬達地產投資有限公司（作為附屬公司擔保人）、本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行（作為受託人）就於二零一八年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一三年十一月二十一日的信託契據；
- (vi) Wanda Properties Overseas Limited（作為發行人）、萬達商業地產（香港）有限公司、萬達地產投資有限公司及萬達商業地產海外有限公司（作為附屬公司擔保人）、Bank of New York Mellon倫敦分行（作為受託人及主要支付代理）與Bank of New York Mellon (Luxembourg) S.A.（作為過戶登記處及過戶代理）就於二零一八年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一三年十一月二十一日的代理協議；
- (vii) Bank of New York Mellon香港分行（作為賬戶銀行）、Wanda Properties Overseas Limited（作為發行人）與Bank of New York Mellon倫敦分行（作為受託人）就於二零一八年到期並於聯交所上市的600,000,000美元債券訂立日期為二零一三年十一月二十一日的利息儲備賬戶協議；

- (viii) Wanda Properties International Co. Limited (作為發行人)、萬達商業地產(香港)有限公司及本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為於二零二四年到期的600,000,000美元債券的受託人)訂立日期為二零一四年一月二十九日的保持良好契據；
- (ix) 本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為於二零二四年到期的600,000,000美元債券的受託人)訂立日期為二零一四年一月二十九日的股權購買承諾契據；
- (x) Wanda Properties International Co., Limited (作為發行人)、萬達商業地產(香港)有限公司、萬達地產投資有限公司及萬達商業地產海外有限公司(作為附屬公司擔保人)與香港上海滙豐銀行有限公司、Merrill Lynch International、Barclays Bank PLC、高盛(亞洲)有限責任公司及UBS AG香港分行(作為[編纂])就於二零二四年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一四年一月二十三日的認購協議；
- (xi) Wanda Properties International Co., Limited (作為發行人)、萬達商業地產(香港)有限公司、萬達商業地產海外有限公司及萬達地產投資有限公司(作為附屬公司擔保人)及本公司與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為受託人)就於二零二四年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一四年一月二十九日的信託契據；
- (xii) Bank of New York Mellon香港分行(作為賬戶銀行)、Wanda Properties International Co., Limited (作為發行人)與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為受託人)就於二零二四年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一四年一月二十九日的利息儲備賬戶協議；
- (xiii) Wanda Properties International Co., Limited (作為發行人)、萬達商業地產(香港)有限公司、萬達地產投資有限公司及萬達商業地產海外有限公司(作為附屬公司擔保人)、Bank of New York Mellon倫敦分行(作為受託人及主要支付代理)與Bank of New York Mellon (Luxembourg) S.A. (作為過戶登記處及過戶代理)就於二零二四年到期的600,000,000美元債券訂立日期為二零一四年一月二十九日的代理協議；
- (xiv) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於哈爾濱萬達城投資有限公司的540,000,000股股份，代價為人民幣947,461,300元；
- (xv) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此本公司向大連萬達收購其於大連金石文化旅遊投資有限公司的800,000,000股股份，代價為人民幣843,272,800元；

- (xvi) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於青島萬達東方影都投資有限公司的900,000,000股股份，代價為人民幣1,203,318,600元；
- (xvii) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於青島萬達遊艇產業投資有限公司的300,000,000股股份，代價為人民幣300,000,000元；
- (xiii) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於合肥萬達城投資有限公司的600,000,000股股份，代價為人民幣967,061,500元；
- (xix) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於南昌萬達城投資有限公司的600,000,000股股份，代價為人民幣965,192,300元；
- (xx) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司的400,000,000股股份，代價為人民幣535,918,700元；
- (xxi) 本公司與大連萬達集團訂立日期為二零一四年一月六日的股權轉讓協議，據此，本公司向大連萬達集團收購其於萬達遊艇投資控股(澤西島)有限公司的全部股本，總代價為人民幣42,000,000元；
- (xxii) 61名人士(包括本公司及大連萬達集團的現有股東及僱員)與本公司訂立日期為二零一四年七月十日的增資協議，據此，本公司向上述僱員發行合共138,800,000股新股，代價為人民幣1,021,568,000元；
- (xxiii) 各控股股東以本集團為受益人簽立日期為二零一四年十二月四日的不競爭承諾，據此各控股股東承諾其將不會(其中包括)與本集團的任何成員公司的業務競爭；

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (xxiv) 本公司、萬達文化與西雙版納國際旅遊訂立日期為二零一四年十月十六日的股權轉讓協議，據此，本公司向萬達文化轉讓我們於西雙版納國際旅遊所持的80%股權，代價為人民幣2,143,674,960元；
- (xxv) 本公司、萬達文化與青島萬達遊艇訂立日期為二零一四年十月二十二日的股權轉讓協議，據此，本公司向萬達文化轉讓我們於青島萬達遊艇所持的全部股權，代價為人民幣1,041,932,000元；
- (xxvi) 本公司、萬達文化與大連金石訂立日期為二零一四年十月二十日的股權轉讓協議，據此，本公司向萬達文化轉讓我們於大連金石所持的80%股權，代價為人民幣948,670,000元；

[編纂]

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。

[編纂]

(xxxvii) 香港承銷協議，其詳情載於本[編纂]「承銷」。

## 2. 知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們業務屬重大的知識產權。

### 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對本公司業務屬重大的商標：

	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1.		中國	36	7921986	二零一一年三月十四日	二零二一年三月十三日
2.		中國	36	7921990	二零一一年三月十四日	二零二一年三月十三日
3.		中國	37	7921985	二零一一年三月十四日	二零二一年三月十三日
4.		中國	37	7921989	二零一一年三月十四日	二零二一年三月十三日
5.		中國	39	7921984	二零一一年二月二十一日	二零二一年二月二十日
6.		中國	39	7921988	二零一一年二月二十一日	二零二一年二月二十日
7.		中國	43	7921983	二零一一年二月二十八日	二零二一年二月二十七日
8.		中國	43	7921987	二零一一年二月二十八日	二零二一年二月二十七日

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
9.	WANDAPLAZA	中國	36	9022643	二零一二年一月十四日	二零二二年一月十三日
10.		中國	36	9022647	二零一二年四月二十八日	二零二二年四月二十七日
11.		中國	36	9022646	二零一二年四月二十八日	二零二二年四月二十七日
12.	萬達	中國	36	9022645	二零一二年二月二十八日	二零二二年二月二十七日
13.	萬達廣場	中國	36	9022644	二零一二年二月二十八日	二零二二年二月二十七日
14.		中國	36	9022649	二零一二年四月二十八日	二零二二年四月二十七日
15.		中國	36	9022648	二零一二年四月二十八日	二零二二年四月二十七日
16.		中國	43	10568285	二零一三年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
17.	萬達瑞華	中國	43	10568271	二零一三年七月二十一日	二零二三年七月二十日
18.	WANDAREIGN	中國	43	10568262	二零一三年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
19.	WANDAVISTA	中國	43	10568261	二零一三年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
20.	WANDAREALM	中國	43	10568260	二零一三年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
21.	萬達瑞華酒店	中國	43	10568278	二零一三年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
22.	萬達金街	中國	36	10602219	二零一三年五月七日	二零二三年五月六日
23.	萬達商業地產	中國	36	10602225	二零一三年五月七日	二零二三年五月六日
24.	萬達商業管理	中國	36	10602228	二零一三年五月七日	二零二三年五月六日
25.	萬達文華酒店	中國	43	10608890	二零一三年六月二十一日	二零二三年六月二十日
26.	萬達文華	中國	43	10608889	二零一三年六月七日	二零二三年六月六日
27.	萬達錦華	中國	43	10608873	二零一三年六月七日	二零二三年六月六日
28.	萬達錦華酒店	中國	43	10608874	二零一三年六月二十一日	二零二三年六月二十日
29.		中國	43	10608913	二零一三年六月二十一日	二零二三年六月二十日
30.	萬達嘉華酒店	中國	43	10608914	二零一三年六月二十一日	二零二三年六月二十日
31.	萬達嘉華	中國	43	10608912	二零一三年六月七日	二零二三年六月六日
32.	萬達美華	中國	43	10608867	二零一三年六月七日	二零二三年六月六日
33.	萬達美華酒店	中國	43	10608868	二零一三年六月七日	二零二三年六月六日

## 附錄九

## 法定及一般資料

	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
34.	 WANDA REALM	中國	16	10695836	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
35.	 WandaVista	中國	16	10695978	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
36.	萬達文華酒店	中國	16	10695990	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
37.	萬悅會	中國	16	10695895	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
38.	WANDAREIGN	中國	16	10695974	二零一三年九月二十八日	二零二三年九月二十七日
39.	萬達嘉華酒店	中國	18	10695813	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
40.	WANDAREIGN	中國	18	10695973	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
41.	 WandaVista	中國	18	10695977	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
42.	萬達瑞華酒店， WANDAREIGN	中國	18	10695949	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
43.	萬達瑞華酒店	中國	18	10695961	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
44.	 WANDA REALM	中國	18	10695835	二零一三年十月七日	二零二三年十月六日
45.	萬達文華酒店	中國	18	10695989	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
46.	萬達嘉華酒店	中國	20	10695812	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
47.	萬達文華酒店	中國	20	10695988	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
48.	萬達嘉華酒店	中國	25	10695811	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日
49.	萬達文華酒店	中國	25	10695987	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
50.	 WandaVista 万达文华酒店	中國	27	10695982	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
51.	 WandaVista	中國	27	10695994	二零一三年七月二十一日	二零二三年七月二十日
52.	WANDAREIGN	中國	27	10695970	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
53.	 Club Reign	中國	27	10695820	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
54.	萬悅會	中國	27	10695894	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
55.	 WANDA REALM	中國	27	10695832	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
56.	萬達文華酒店	中國	27	10695806	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日
57.	萬達嘉華酒店	中國	27	10695810	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日

## 附錄九

## 法定及一般資料

	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
58.	 WANDA REALM 万达豪华酒店	中國	27	10695798	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日
59.	萬達酒店及度假村	中國	27	10695952	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
60.	萬達酒店及度假村， WANDAHOTELS RESORTS	中國	27	10695956	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
61.	萬達瑞華酒店， WANDAREIGN	中國	27	10695966	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
62.	萬悅會	中國	41	10695893	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
63.	萬達瑞華酒店， WANDAREIGN	中國	43	10695964	二零一三年十月七日	二零二三年十月六日
64.	WANDAREIGN	中國	43	10695968	二零一三年七月二十一日	二零二三年七月二十日
65.	萬達瑞華酒店	中國	43	10695976	二零一三年七月二十一日	二零二三年七月二十日
66.	萬達文華酒店	中國	43	10695804	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
67.	萬達嘉華酒店	中國	43	10695808	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
68.	 WANDA REALM 万达豪华酒店	中國	43	10695816	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
69.	 WANDA REALM	中國	43	10695830	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
70.	 WandaVista 万达文华酒店	中國	43	10695980	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
71.	 WandaVista	中國	43	10695992	二零一三年九月二十一日	二零二三年九月二十日
72.	萬悅會	中國	44	10695892	二零一三年五月二十八日	二零二三年五月二十七日
73.	萬達文華酒店	中國	44	10695803	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日
74.	萬達名仕會	中國	20	10744201	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十七日
75.	萬達名仕會	中國	25	10744200	二零一三年八月七日	二零二三年八月六日
76.	萬達名仕會	中國	27	10744199	二零一三年八月七日	二零二三年八月六日
77.	萬達名仕會	中國	41	10744187	二零一三年六月二十一日	二零二三年六月二十日
78.	萬達名流會， CLUBREIGN	中國	43	10744183	二零一四年三月二十一日	二零二四年三月二十日
79.	萬達名仕會， CLUBREIGN	中國	43	10744190	二零一四年三月二十一日	二零二四年三月二十日
80.	WANDA	中國	36	11389931	二零一四年一月二十八日	二零二四年一月二十七日

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
81.		中國	36	11389866	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
82.	萬達	中國	36	11389966	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
83.		中國	37	11389865	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
84.	WANDA	中國	37	11389930	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
85.		中國	39	11389864	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
86.	萬達	中國	39	11389963	二零一四年一月二十一日	二零二四年一月二十日
87.	WANDA	中國	39	11389928	二零一四年三月七日	二零二四年三月六日

類別中的數字代表已註冊的產品或服務的規格。該類別數字所代表的產品或服務的詳細規格載列於相關註冊證書中。

### 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對本公司業務屬重大的專利：

	專利名稱	註冊地點	擁有人	專利類型	授權日期	屆滿日期
1.	用於建築立面的發光球	中國	萬達商業規劃研究院	實用新型	二零一三年 二月二十日	二零二二年 八月九日
2.	廣場(昆明)	中國	萬達商業規劃研究院	外觀設計	二零一三年 三月六日	二零二二年 八月六日
3.	場館(大連)	中國	萬達商業規劃研究院	外觀設計	二零一三年 七月三十一日	二零二二年 八月六日
4.	牆體預埋式 煙花燃放裝置	中國	萬達商業規劃研究院	實用新型	二零一二年 十二月五日	二零二二年 三月六日
5.	一種新型安全屋結構	中國	本公司	實用新型	二零一四年 十月八日	二零二四年 六月五日

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

	專利名稱	註冊地點	擁有人	專利類型	授權日期	屆滿日期
6.	安全屋機電裝置	中國	本公司	實用新型	二零一四年 十月八日	二零二四年 六月五日
7.	安全窗組件	中國	本公司	實用新型	二零一四年 十月八日	二零二四年 六月五日
8.	一種可變視角的 活動看臺	日本	萬達商業規劃 研究院	發明	二零一四年 二月二十八日	二零三二年 十二月七日
9.	一種複合升降舞臺	俄羅斯	萬達商業規劃 研究院	發明	二零一四年 三月二十日	二零三二年 十二月二十一日

### 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們的業務屬重大的域名：

	域名	擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	wandaplaza.cn	本公司	二零一零年 九月六日	二零一五年 九月六日
2.	wdghy.com	萬達商業規劃研究院	二零一一年 六月十七日	二零一八年 六月十七日
3.	wanda-cp.com.hk	香港上市附屬公司	二零一三年 六月二十八日	二零一六年 六月二十八日
4.	wanda-cp.com.cn	香港上市附屬公司	二零一三年 七月二十九日	二零一六年 七月二十九日
5.	wandahotelinvestment.com	本公司	二零一二年 三月二十八日	二零一八年 三月二十八日
6.	wandahotels.com	本公司	二零零九年 四月三日	二零一九年 四月三日
7.	wandarealm.com	萬達酒店建設	二零一二年 五月七日	二零一八年 五月八日
8.	wandareign.com	萬達酒店建設	二零一二年 五月七日	二零一八年 五月八日
9.	wandavista.com	萬達酒店建設	二零一二年 五月七日	二零一八年 五月八日
10.	club-reign.com	萬達酒店建設	二零一二年 六月二十一日	二零一八年 六月二十一日
11.	wandaclubrewards.com	萬達酒店建設	二零一二年 七月十八日	二零一八年 七月十八日
12.	wandaplazas.com	本公司	二零一二年 七月六日	二零一五年 七月六日

除「一知識產權」所披露者外，概無對或可能對我們的業務屬重大的其他商標或服務標記、專利或其他知識產權。

C. 有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的其他資料

1. 權益披露

除下文所披露者外，緊隨[編纂]完成後，我們概無任何董事、監事或最高行政人員於股份上市後將在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的任何權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的該等規定被認為或視為擁有的權益及／或淡倉)，或於H股上市後根據上市規則中的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會我們及聯交所的權益及／或淡倉，或於H股上市後須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內的權益及／或淡倉。就此而言，詮釋證券及期貨條例相關條文時，乃猶如該等條文適用於監事。

股東姓名	頭銜	權益性質	證券數目	緊接[編纂] 後佔本公司 有關類別股份 權益的概約 百分比 <sup>(1)</sup>	緊接[編纂] 後佔本公司 全部股本 權益的概約 百分比 <sup>(2)</sup>
丁本錫先生 .....	董事會主席	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
齊界先生 .....	執行董事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
曲德君先生 .....	執行董事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
張霖先生 .....	非執行董事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
王貴亞先生 .....	非執行董事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
尹海先生 .....	非執行董事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
高茜女士 .....	監事會主席	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
王宇男先生 .....	監事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]
高曉軍先生 .....	監事	實益權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 該計算乃基於緊隨[編纂]完成後(並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何H股)已發行股份總數[編纂]股得出。
- (2) 該計算乃基於緊隨[編纂]完成後(並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何H股)已發行股份總數[編纂]股得出。

## 附錄九

## 法定及一般資料

### 2. 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後，以下各人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在我們的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東	權益性質	類別	所持股份數目	緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂] 並無獲行使) <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂] 已獲悉數行使) <sup>(2)</sup>	
				佔相關類別 股份的股權 概約百分比	佔本公司 股本總額 的股權概約 百分比	佔相關類別 股份的股權 概約百分比	佔本公司 股本總額 的股權概約 百分比
王健林先生 <sup>(3),(4)</sup> .....	(a) 實益擁有人 (b) 受控制法團的權益 (c) 配偶權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
林寧女士 <sup>(4)</sup> .....	(a) 實益擁有人 (b) 配偶權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
大連合興 <sup>(5)</sup> .....	受控制法團的權益	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
大連萬達集團 <sup>(6)</sup> .....	實益擁有人	內資股	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

#### 附註：

- (1) 基於緊隨[編纂]完成後已發行的股份總數[編纂]股股份計算(不計及因任何[編纂]獲行使而可能發行的任何H股)。
- (2) 基於緊隨[編纂]完成後已發行的股份總數[編纂]股股份計算(包括假設[編纂]獲悉數行使而將發行的H股)。
- (3) 王健林先生直接持有本公司7.93%已發行股份及大連萬達集團已發行股本的0.24%，並透過其於大連合興的98%直接權益間接持有大連萬達集團已發行股本的97.77%，因此，彼就證券及期貨條例而言被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
- (4) 林寧女士為王健林先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，彼與王健林先生被視為於彼此的股份權益中擁有權益。林寧女士直接持有[編纂]%已發行股份。
- (5) 大連合興直接持有大連萬達集團全部已發行股本的99.76%，因此被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
- (6) 大連萬達集團已就合共614,087,945股股份(相當於[編纂]完成前已發行股份總數約[編纂]%)以中國的金融機構為受益人設立抵押權利，以取得大連萬達集團的若干借款交易。

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

除本節所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨[編纂]後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 本公司附屬公司主要股東的權益

據董事所知，在不計及根據[編纂]可予認購的任何股份的情況下，並假設[編纂]並無獲行使，於緊隨[編纂]完成後，下列人士將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於我們的附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

本公司的附屬公司	註冊資本總額	擁有10%或以上權益的人士	佔主要股東權益百分比
煙台芝罘萬達廣場有限公司 .....	人民幣50,000,000元	煙台日櫻花園房地產開發有限公司	30%
上海寶山萬達投資有限公司 .....	人民幣100,000,000元	上海高境投資有限公司	35%
太倉萬達廣場投資有限公司 .....	人民幣1,630,000,000元	長安國際信託股份有限公司	49%
石家莊萬達廣場投資有限公司 .....	人民幣3,125,000,000元	珠海融昭投資管理合夥企業	32%
Amazing Wise Limited .....	不適用	陳長偉先生	47%
福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司 .....	人民幣500,000元	第一太平戴維斯物業顧問(廣州)有限公司	45%
Parcel C LLC .....	不適用	Magellan Parcel C/D LLC	10%

### 4. 服務合約

我們已與各董事訂立服務合約，當中載有有關(其中包括)遵守相關法律及法規、遵守公司章程及仲裁相關條文。除上文所披露者外，我們並無與任何董事就彼等各自的董事職務訂立亦不擬訂立任何服務合約(於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

## 5. 已收代理費或佣金

除本[編纂]所披露者外，於本[編纂]日期前兩年內，概無董事或名列「一同意書」的任何人士就發行或出售本公司任何成員公司的任何股本而從本公司收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

## 6. 免責聲明

除本[編纂]「董事、監事及高級管理層」及本附錄C1段所披露者外；

(a) 概無董事、監事及本附錄第D6段所列任何各方：

(i) 於我們發起或於緊接本[編纂]日期前兩年內由我們收購、處置或租賃或建議收購、處置或租賃的任何資產中擁有權益；

(ii) 於本[編纂]日期仍然存續並與我們業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；

(b) 除與香港承銷協議及國際承銷協議相關外，本附錄第D6段所列各方概無：

(i) 於我們的任何股份或證券中擁有法定或實益權益；或

(ii) 擁有任何可認購或提名他人認購我們股份或我們任何證券的權利（不論可否依法執行）；

(c) 概無董事或監事為擁有本公司股本權益的本公司的董事或僱員，而一旦H股在聯交所上市即須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事已獲悉，我們股份的任何持有人均可能毋須承擔任何重大遺產稅責任。

## 2. 訴訟

除本[編纂]所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，及據董事所知，本公司成員公司並無任何待決或具威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

## 3. 聯席保薦人

根據上市規則第3A.07條，各聯席保薦人均獨立於本公司。

聯席保薦人已代表我們向上市委員會申請批准[編纂]中將予發行的H股及因[編纂]獲行使而可能發行的任何H股在聯交所主板上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，使證券可納入中央結算系統內進行結算及交收。

聯席保薦人有權收取保薦費1,800,000美元。

## 4. 發起人

發起人包括8家公司股東及42名個人股東。請參閱「歷史及發展」。

除[編纂]及本[編纂]所披露者外，緊接本[編纂]日期前兩年內，並無就[編纂]或本[編纂]所述有關交易向上文所列任何發起人派付、配發或給予或建議派付、配發或給予任何現金、證券、款項或利益。

## 5. 籌備費用

我們的籌備費用預計約為人民幣[編纂]元，由本公司支付。

## 6. 專家資格

於本[編纂]中提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司條例)的資格如下：

專家名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所定義的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	獲發牌可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
天元律師事務所	中國法律顧問
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師及獨立市場顧問

## 7. 同意書

各聯席保薦人、安永會計師事務所(為我們的獨立申報會計師)、天元律師事務所(為我們的中國法律顧問)、戴德梁行(為我們的獨立物業估值師及我們的獨立市場顧問)已分別就刊發本[編纂]而發出書面同意書，同意按本[編纂]採用的形式及涵義轉載其報告及／或函件或引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

上文所列專家並無在本公司任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

[編纂]

## 9. 約束力

倘根據本[編纂]作出申請，本[編纂]將使所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

## 10. 無重大不利變動

董事認為，我們的財務或業務狀況或前景自二零一四年十月三十一日以來並無任何重大不利變動。

## 11. 雙語[編纂]

本[編纂]的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及[編纂]遵從條文)公告第4條的豁免規定而分別刊發。

## E. 其他事項

除本[編纂]所披露者外，

- (a) 於本[編纂]日期前兩年內：(i)我們並無發行或同意發行任何繳足或部分已繳股款的股份或貸款資本，以換取現金或非現金代價，及(ii)並無就發行或出售本公司任何股份而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (b) 本公司股份或貸款資本並無附帶期權，或有條件或無條件同意附帶期權；
- (c) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 我們並無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (e) 我們並無就任何優先購買權的行使或認購權的可轉讓性制定任何程序；
- (f) 除本[編纂]所披露者外，本公司並無發行任何債權證，亦無任何尚未行使的債權證或任何可轉換債務證券；
- (g) 我們並無訂立為期一年以上並與我們業務有重大關係的廠房租用或租購合約；
- (h) 於過去12個月，我們業務並無出現可能對或已經對我們的財務狀況構成重大影響的中斷情況；

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。

## 附錄九

## 法定及一般資料

- (i) 除香港上市附屬公司現於聯交所上市及買賣的股份外，本集團旗下公司現時並無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (j) 我們並無任何尚未行使的可轉換債務證券；
- (k) 我們現無意申請中外合資股份有限公司的地位，因而預期不會受《中華人民共和國中外合資經營企業法》的約束。

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。

## 附錄十 送呈香港公司註冊處處長及備查文件

### 送呈香港公司註冊處處長文件

連同本[編纂]副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為[編纂]、本[編纂]附錄九「其他資料－同意書」一節所述的同意書及本[編纂]附錄九「有關我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約的副本。

### 備查文件

下列文件的副本於本[編纂]日期起計14日（包括該日）內的一般營業時間內，在Reed Smith Richards Butler的辦事處（地址為香港中環遮打道18號歷山大廈20樓）可供查閱：

- (a) 章程；
- (b) 由安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本[編纂]附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審計備考財務資料編製的函件，其全文載於本[編纂]附錄二；
- (d) 安永會計師事務所及中國國際金融香港證券有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited就截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測編製的函件，其全文載於本[編纂]附錄三；
- (e) 戴德梁行有限公司發出的物業估值報告，其概要載於本[編纂]附錄四；
- (f) 由戴德梁行有限公司出具的市場報告載於本[編纂]附錄五；
- (g) 天元律師事務所編製的意見函，確認附錄七所載相關中國法律及主要監管條文概要為相關中國法律及監管條文的正確概述；
- (h) 本[編纂]附錄九「有關我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (i) 本[編纂]附錄九「其他資料－同意書」一節所述的同意書；
- (j) 本[編纂]附錄九「有關董事、監事、最高行政人員及主要股東的其他資料－服務合約」一節所述服務合約；

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。

## 附錄十

## 送呈香港公司註冊處處長及備查文件

---

- (k) 我們有關中國法律的法律顧問天元律師事務所就本集團若干方面及物業權益發出的法律意見；及
- (l) 中國公司法、必備條款及特別規定連同其非官方英文譯本的副本。