



**大连万达商业地产股份有限公司**  
DALIAN WANDA COMMERCIAL PROPERTIES CO., LTD.  
(Stock code: 3699.HK)

Interim Report  
中期報告 2015



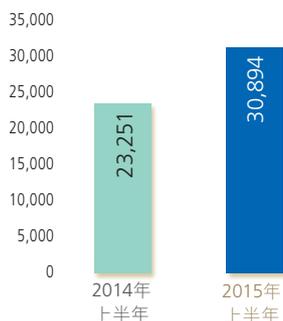
# 目 錄

2	財務摘要
3	公司資料
5	業務概覽
10	業務及管理層討論與分析
23	企業管治及其他資料
27	簡明綜合中期財務報表審閱報告
28	簡明綜合中期損益表
29	簡明綜合中期全面收益表
30	簡明綜合中期財務狀況表
32	簡明綜合中期權益變動表
34	簡明綜合中期現金流量表
35	簡明綜合中期財務報表附註

# 財務摘要

## 收入

(人民幣百萬元)



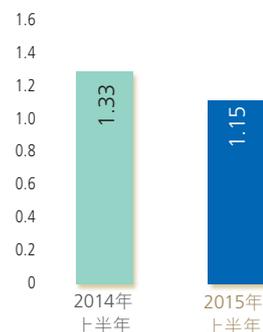
## 母公司擁有人 應佔期內溢利

(人民幣百萬元)



## 每股收益

(人民幣元)



## 截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)

二零一五年      二零一四年

收入	30,894	23,251
稅前利潤	9,291	8,385
應佔年內利潤：	5,212	4,917
— 母公司擁有人	5,194	4,965
— 非控股權益	18	(48)
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利		
— 基本	人民幣1.15元	人民幣1.33元
— 攤薄	人民幣1.15元	人民幣1.33元

## 於二零一五年 六月三十日      於二零一四年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)

資產總值	578,575	564,294
— 非流動資產	329,260	302,958
— 流動資產	249,315	261,336
負債總額	420,498	409,148
— 流動負債	259,726	235,461
— 非流動負債	160,772	173,687
資產淨值	158,077	155,146
總權益	158,077	155,146
— 母公司權益擁有人應佔權益	155,778	152,814
— 非控股權益應佔權益	2,299	2,332

# 公司資料

## 註冊名稱

大連萬達商業地產股份有限公司

## 英文名稱

Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.

## 董事

### 執行董事

丁本錫先生 (主席)

齊界先生

曲德君先生

### 非執行董事

張霖先生

王貴亞先生

尹海先生

### 獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎博士

胡祖六博士

## 戰略委員會

丁本錫先生 (主席)

齊界先生

劉紀鵬先生

## 審計委員會

薛雲奎博士 (主席)

王貴亞先生

劉紀鵬先生

## 提名委員會

劉紀鵬先生 (主席)

尹海先生

薛雲奎博士

## 薪酬與考核委員會

胡祖六博士 (主席)

尹海先生

薛雲奎博士

## 監事

趙德銘先生 (主席)

劉志敏先生

高曉軍先生

## 公司秘書

王鍵先生

## 助理公司秘書

吳詠珊女士

## 授權代表

曲德君先生

王鍵先生

## 註冊辦事處

中國

遼寧省

大連市

西崗區

長江路539號

## 中國主要營業地點

中國

北京

朝陽區

建國路93號

萬達廣場B座

## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場2座  
30樓3007室

### 主要往來銀行

#### 中國銀行

中國  
北京市  
西城區  
復興門內大街1號

#### 中國農業銀行

中國  
北京市  
東城區  
建國門內大街69號

#### 中國工商銀行

中國  
北京市  
西城區  
復興門內大街55號

#### 招商銀行

中國  
廣東省  
深圳市  
福田區  
深南大道7088號

#### 中國光大銀行

中國  
北京市  
西城區  
太平橋大街25號中國光大中心

### 合規顧問

中國國際金融香港證券有限公司

### 國際核數師

安永會計師事務所

### 國內核數師

大華會計師事務所（特殊普通合伙）

### 香港法律顧問

#### 富而德律師事務所

香港  
中環  
交易廣場2座11樓

### 中國法律顧問

#### 北京市天元律師事務所

中國  
北京市  
西城區  
豐盛胡同28號  
太平洋保險大廈10層

### H股證券登記處

#### 香港中央證券登記有限公司

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 股份代號

3699

### 公司網站

[www.wandaplazas.com](http://www.wandaplazas.com)

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司

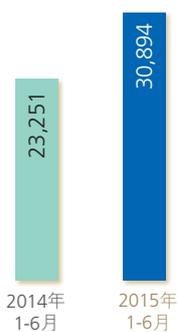
# 業務概覽



## 2012-2014年及2015年上半年主要財務指標

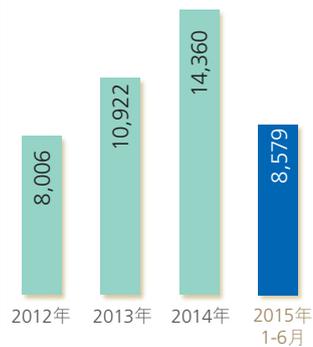
### 收入

(人民幣百萬元)

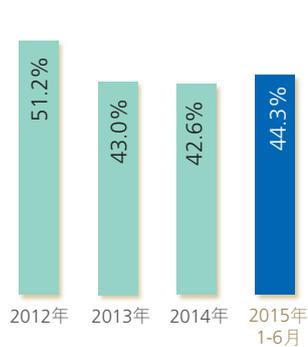


### 持續性收入<sup>1</sup>

(人民幣百萬元)

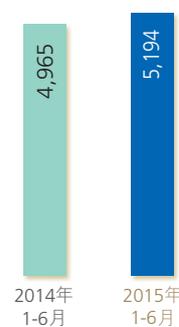


### 毛利率



### 歸屬母公司股東淨利潤

(人民幣百萬元)



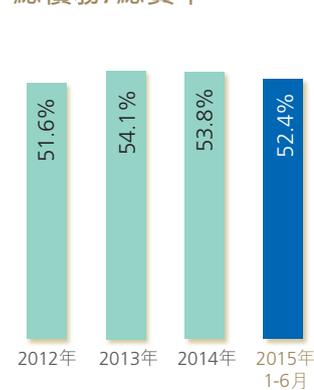
### 投資物業公允價值損益

(人民幣百萬元)



### 負債比率

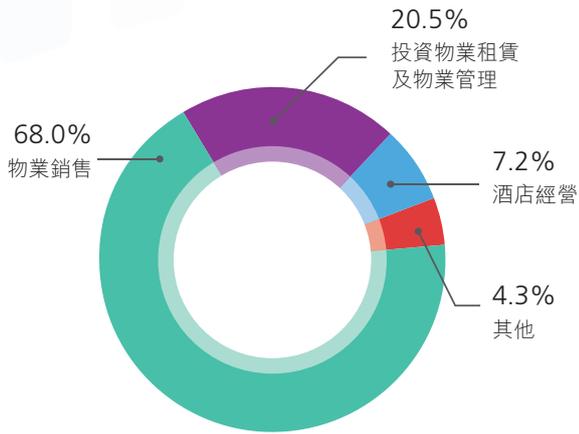
### 總債務/總資本



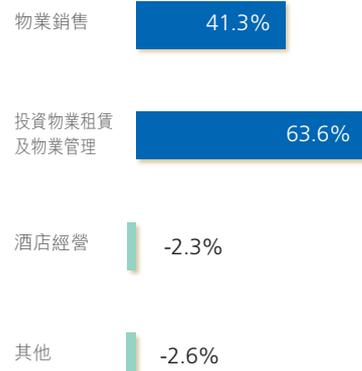
1. 持續性收入 = 投資物業租賃及管理收入 + 酒店經營收入

## 業務概覽

三大業務板塊收入貢獻佔比



三大業務板塊的EBIT比重



## 投資物業及物業租賃

### 2015年上半年主要數據

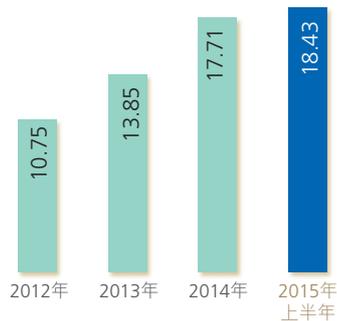
萬達廣場總數：**112** 持有物業總面積：**22.40** 百萬平方米

客流 **> 9** 億人次 平台總銷售額 **>** 人民幣 **546** 億元

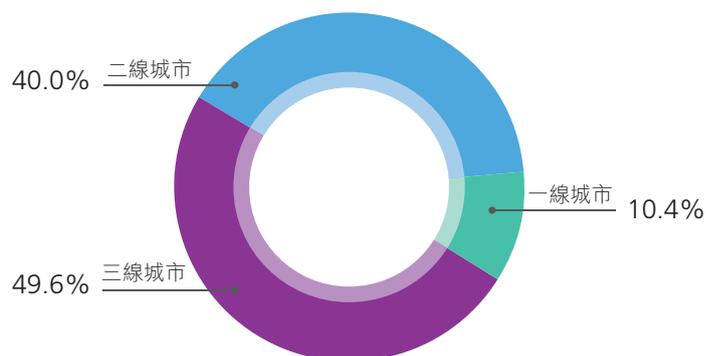
戰略合作品牌 **> 2,000** 個 會員人數 **> 5,220** 萬人



總建築面積  
(百萬平方米)



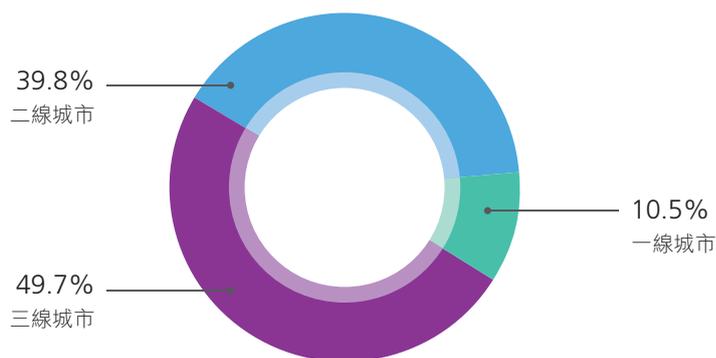
總建築面積按城市等級分佈



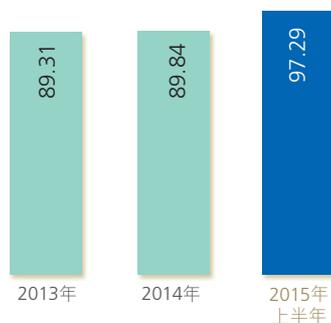
總可租面積  
(百萬平方米)



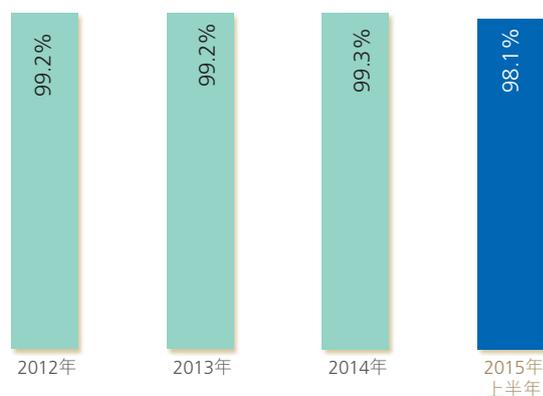
總可租面積按城市等級分佈



平均租金  
(人民幣/月/平方米)



平均出租率



註：按稅前及可出租面積測算

# 業務概覽

## 物業銷售：

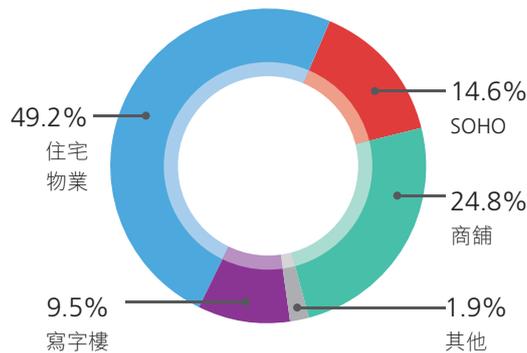
### 2015年上半年主要數據

#### 合同銷售

(人民幣百萬元)

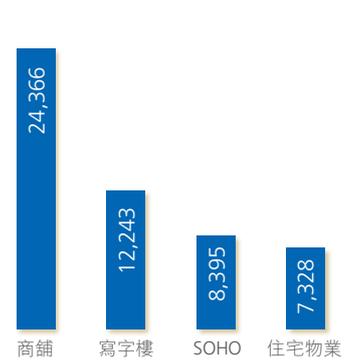


#### 合同銷售金額業態構成

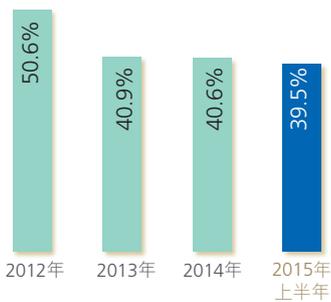


#### 合同銷售分業態單價

(人民幣元/平方米)



#### 銷售毛利率



#### 分業態銷售毛利率



#### 2015年上半年底總土地儲備

**82.59** 百萬平方米

#### 2015年上半年新增土地計容建築面積

**7.74** 百萬平方米

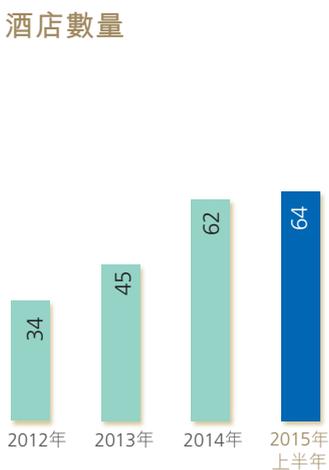
#### 2015年上半年平均土地收購成本

人民幣 **1,667** 元/平方米

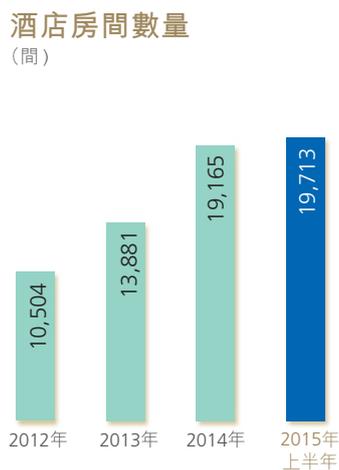
酒店經營：

酒店數量及酒店房間數

酒店數量



酒店房間數量  
(間)



2015年上半年酒店業主利潤達  
人民幣

**285.48** 百萬元

2014年上半年酒店業主利潤達  
人民幣

**209.94** 百萬元

增長 **36.0%**

自有品牌

奢華酒店



超五星級酒店



五星級酒店



# 業務及管理層討論與分析

## 業績概覽

大連萬達商業地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）的核心產品為以「萬達廣場」命名的城市綜合體，主要由持有作投資物業的購物中心、銷售物業及豪華酒店構成。該等核心業務板塊發揮相輔相成之功。購物中心和豪華酒店可以驅動物業銷售，而住宅、寫字樓和豪華酒店相互增加客流量、提升購物中心的資產價值。

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

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

截至二零一五年六月三十日，本集團作為中國最大的商業物業開發商、業主及運營商、中國最大的豪華酒店業主及運營商，繼續保持我們在大型多功能綜合體物業運營領域的良好過往業績，實現本集團各方面運營業績繼續快速增長。

於二零一五年六月三十日：

- 已開業萬達廣場總數達到112座，二零一五年上半年新增5座。
- 已開業持有物業總建築面積達22.40百萬平方米，較二零一四年底21.56百萬平方米增長3.90%。
- 已開業購物中心總建築面積達18.43百萬平方米，較二零一四年底17.71百萬平方米增長4.07%。
- 已開業購物中心總可租面積達12.06百萬平方米，較二零一四年底11.49百萬平方米增長4.96%。
- 二零一五年上半年合約銷售總金額為人民幣61,237百萬元，較二零一四年同期增長10.13%；合約銷售面積6.54百萬平方米，較二零一四年同期增長44.27%。
- 已開業酒店總數達到64家，二零一五年上半年新增2家。
- 已開業酒店總房間數達到19,713間，二零一五年上半年新增548間。

二零一五年上半年，本集團業務按計劃開展，取得了良好的財務業績，本集團總收入達人民幣30,894百萬元，較二零一四年上半年同比增長32.87%。二零一五年上半年本集團實現核心溢利（除去投資物業公允價值增益）為人民幣2,264百萬元，較二零一四年上半年

同比增長116.65%，核心溢利率為7.33%，較二零一四年上半年增長2.84個百分點。核心溢利的增長主要來源於投資物業租賃及物業管理業務板塊和物業銷售板塊的收入增長，及核心溢利率水平的提高。二零一五年上半年本集團實現每股淨利潤為人民幣1.15元。



本集團二零一五年上半年各業務分部主要財務業績如下表：

單位：人民幣百萬元

	投資物業租賃及物業管理			物業銷售			酒店經營			其他			分部合計		
	二零一五年		變動	二零一五年		變動	二零一五年		變動	二零一五年		變動	二零一五年		變動
	上半年	上半年		上半年	上半年		上半年	上半年		上半年	上半年		上半年	上半年	
收入	6,345	4,861	30.53%	20,989	16,293	28.82%	2,234	1,770	26.21%	1,326	327	305.50%	30,894	23,251	32.87%
成本	1,634	1,283	27.36%	12,695	9,928	27.87%	1,701	1,257	35.32%	1,176	353	233.14%	17,206	12,821	34.20%
毛利額	4,711	3,578	31.67%	8,294	6,365	30.31%	533	513	3.90%	150	-26	-676.92%	13,688	10,430	31.24%
毛利率(%)	74.25	73.61	0.64	39.52	39.07	0.45	23.86	28.98	-5.12	11.31	-7.95	19.26	44.31	44.86	-0.55
息稅前利潤	8,296	8,363	-0.80%	5,385	3,765	43.03%	-298	-154	93.51%	-332	231	-243.72%	13,051	12,205	6.93%
投資物業公允價值增加	3,910	5,227	-25.20%	1,918	1,497	28.12%							3,910	5,227	-25.20%
土地增值稅													1,918	1,497	28.12%
息稅前利潤(不含公允價值變動損益和土地增值稅)	4,386	3,136	39.86%	3,467	2,268	52.87%	-298	-154	93.51%	-332	231	-243.72%	7,223	5,481	31.78%
財務成本(不可分配)													3,760	3,820	-1.57%
稅前利潤(不含公允價值變動損益及土地增值稅)													3,463	1,661	108.49%

二零一五年上半年，本集團收入主要來自投資物業租賃及物業管理、物業銷售和酒店經營三大板塊，佔比分別為約20.54%、67.94%及7.23%。二零一五年上半年來自投資物業租賃及物業管理業務板塊的收入為人民幣6,345百萬元，比二零一四年上半年增長30.53%；來自物業銷售的收入為人民幣20,989百萬元，比二零一四年上半年增長28.82%，來自酒店經營業務板塊的收入為人民幣2,234百萬元，比二零一四年上半年增長26.21%。

二零一五年上半年，本集團整體毛利率較去年同期維持了穩定水平，主要得益於本集團投資物業租賃和管理業務板塊收入上升且毛利率穩定，物業銷售毛利率穩中有升，充分反映了本集團業務結構的抗週期性風險特點、出色的商業管理水平和強勁的持續盈利能力。

## 業務及管理層討論與分析

二零一五年上半年，本集團繼續推進提升投資物業租賃及物業管理業務貢獻百分比的業務調整戰略，二零一五年上半年實現投資物業租賃及物業管理業務板塊息稅前利潤為人民幣8,296百萬元，佔息稅前利潤總額的比例為63.57%。銷售物業業務板塊息稅前利潤為人民幣5,385百萬元，佔比41.26%。酒店經營板塊息稅前虧損為人民幣298百萬元，主要因為二零一五年上半年開業未滿兩年的酒店數量多於二零一四年上半年同期數量。

### 業務板塊分析

#### 投資物業租賃及物業管理

二零一五年上半年，投資物業租賃及物業管理板塊收入佔比20.54%，收入為人民幣6,345百萬元，比去年同期增長30.53%；我們的投資物業租賃及物業管理板塊的毛利率為74.25%，與去年同期相比保持了穩定水準。

購物中心的主要運營資料：

	二零一五年 上半年	二零一四 年度	變化率
總建築面積(百萬平方米)	18.43	17.71	4.07%
總可出租面積(百萬平方米) <sup>(1)</sup>	12.06	11.49	4.96%
出租率	98.09%	99.32%	-1.23個百分點
平均租金(人民幣元/平方米/月) <sup>(2)</sup>	97.29	89.84	8.29%

附註：

(1) 總可出租面積等於購物中心可租賃的總建築面積。

(2) 平均租金=投資物業租賃及物業管理收入(除稅前)/總已租面積。

#### 投資物業

- 本集團投資物業主要包括萬達廣場和萬達城的購物中心及文化娛樂項目。
- 二零一五年上半年，我們進一步擴大投資物業組合，共新增5個購物中心，總建築面積約0.72百萬平方米，總可租面積約0.58百萬平方米。截至二零一五年六月三十日，本集團累計在75個城市擁有112個已開業購物中心，總建築面積約為18.43

#### 扣除土地增值稅息稅前利潤貢獻比率

二零一五年上半年本集團扣除土地增值稅息稅前利潤主要來自物業銷售、投資物業租賃及物業管理板塊。其中，來自於投資物業租賃及物業管理板塊息稅前利潤(經扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益)為人民幣4,386百萬元，較二零一四年上半年同比增長了39.86%，佔息稅前利潤(經扣除土地增值稅及不含公允價值變動損益)的百分比為60.72%。

百萬平方米，總可租面積約12.06百萬平方米。二零一五年上半年萬達廣場總銷售額為人民幣546億元、客流超過9億人次，成為中國大眾消費市場最大的體驗消費平台提供和服務商。

- 二零一五年上半年新開業的購物中心繼續保持100%出租率開業，二零一五年六月三十日，我們所有已開業購物中心的平均出租率達到98.09%。

下表載列截至二零一五年六月三十日我們已開業投資物業的若干資料：

	建築面積 (百萬平方米)	可租面積 (百萬平方米)	二零一五年 上半年 平均出租率 (百分比)
一線城市	1.91	1.27	100.00%
二線城市	7.37	4.80	98.31%
三線城市	9.15	5.99	97.47%
總計	18.43	12.06	98.09%

### 收入

二零一五年上半年，本集團投資物業租賃及物業管理收入為人民幣6,345百萬元，較二零一四年上半年同比增長30.53%，主要來源於本期內可租面積和平均租金的提升，其中可租面積的增加主要源於二零一五年上半年新增5個購物中心（含新開業4個萬達廣場及新收購的通州萬達廣場），合計增加可租面積約0.58百萬平方米；平均租金的提升主要源於已開業購物中心的租金的基於合同條款自然增長，部份商戶租約到期協商漲租，以及本集團對部份商戶進行調整產生的租金上升。

### 成本

投資物業租賃及物業管理有關的直接經營開支主要包括物業維護成本和我們的投資物業租賃及物業管理業務的僱員薪金及相關投資物業的房產稅。二零一五年上半年，我們的投資物業租賃和物業管理業務的成本為人民幣1,634百萬元，較二零一四年同期增長27.36%，增長的原因主要系已開業廣場的數量的增加。

### 毛利

二零一五年上半年投資物業租賃及物業管理實現毛利為人民幣4,711百萬元，較二零一四年上半年同比增長31.67%，毛利率為74.25%，較二零一四年上半年增長0.64個百分點。

### 銷售及分銷費用

投資物業租賃及物業管理的銷售及分銷費用主要包括促銷費、廣告宣傳費等，二零一五年上半年為人民幣80百萬元，較二零一四年上半年同比下降37.50%。二零一五年上半年銷售及分銷費用佔投資物業租賃及物業管理收入1.26%，較二零一四年上半年下降1.37個百分點，主要得益於本集團對費用的嚴格管控和高效使用。

### 行政費用

投資物業租賃及物業管理的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費、租賃費等，二零一五年上半年為人民幣448百萬元，較二零一四年上半年同比增加16.36%，佔投資物業租賃及物業管理收入7.06%，較二零一四年上半年下降0.86個百分點。行政費用的增加主要由於開業運營購物中心及在建購物中心的數量增加。

## 業務及管理層討論與分析

### 投資物業公允價值增益

截至二零一五年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值達人民幣271,350百萬元，佔本集團資產總值比例為46.90%。期內，根據相關會計準則要求，本集團對包括在建項目在內的投資物業進行了評估，經獨立第三方戴德梁行評估，投資物業增值為人民幣3,910百萬元，其中已完工物業增值為人民幣3,429百萬元，在建物業增值為人民幣481百萬元。

### 物業銷售

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

二零一五年上半年我們總合同銷售約為人民幣61,237百萬元，比二零一四年上半年增長10.13%。其中來源一、二線城市銷售佔比30.83%，三線城市佔比68.12%，境外銷售佔比1.05%。按物業類型分，商舖、寫字樓、SOHO及其他佔比為50.83%，住宅物業銷售佔比為49.17%。

下表載列於報告期內按物業類型劃分的合同銷售情況：

	合同銷售額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (百萬平方米)
商舖	15,186	0.62
寫字樓	5,837	0.48
SOHO	8,931	1.06
小計	29,954	2.16
住宅物業	30,112	4.11
其他 <sup>(1)</sup>	1,171	0.27
總計	61,237	6.54

附註：

(1) 主要包括可售車位、酒店以及部份回遷住宅物業。下同。

### 收入

二零一五年上半年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣20,989百萬元，較二零一四年上半年同比增長28.82%，主要來源於報告期內按合同約定交房確認收

入的面積的增加。報告期內，本集團物業銷售的確認面積為171.90萬平方米，較二零一四年上半年同比增長約11.73%。



下表載列我們物業銷售各業態確認收入、成本金額和面積的明細：

	截至二零一五年六月三十日			截至二零一四年六月三十日		
	止六個月			止六個月		
	面積 (平方米)	收入 (人民幣 百萬元)	成本 (人民幣 百萬元)	面積 (平方米)	收入 (人民幣 百萬元)	成本 (人民幣 百萬元)
商舖	200,496	5,611	2,374	177,795	4,669	1,531
寫字樓	146,680	1,638	1,108	430,120	4,074	2,476
SOHO	214,060	1,958	1,367	337,718	2,180	1,932
住宅物業	1,157,793	11,347	7,582	592,941	4,673	3,618
停車場及其他	不適用	435	264	不適用	697	371
總計	1,719,030	20,989	12,695	1,538,574	16,293	9,928

### 成本

物業銷售成本主要包括土地成本、建設成本、資本化利息等。二零一五年上半年，我們的物業銷售成本為人民幣12,695百萬元，較二零一四年上半年同比增長27.87%，低於收入的增幅。成本的增長主要源於確認收入面積的增加。

### 毛利

二零一五年上半年物業銷售實現毛利為人民幣8,294百萬元，較二零一四年上半年同比增加30.31%，主要源於物業銷售確認收入的增加及良好的成本控制。在房地產行業波動的環境下，本集團物業銷售毛利率為39.52%，較二零一四年上半年增加0.45個百分點，報告期確認收入的物業的平均售價約為人民幣11,957元/平方米（不含停車場及其他），較上年同期增長17.96%，主要增長原因為報告期內確認收入的項目的售價較高。

### 銷售及分銷費用

物業銷售板塊的銷售及分銷費用主要包括促銷開支、銷售及市場推廣員工成本等，二零一五年上半年為人民幣1,919百萬元，佔合同銷售額比例3.13%，與二零一四年上半年基本持平。

### 行政費用

物業銷售板塊的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費等，二零一五年上半年為人民幣1,542百萬元，佔合同銷售額比例2.52%，與二零一四年同期相比基本持平。

### 酒店經營

截至二零一五年六月三十日，我們於55個城市擁有64家已開業豪華酒店，總客房數量19,713間，其中37家為自營酒店，27家由全球知名的第三方酒店管理人經營，均坐落於城市中心及熱點旅遊度假地。

於報告期內，我們共新開業2家酒店，總客房數量548間。

二零一五年上半年酒店經營實現業主利潤為人民幣285百萬元，較二零一四年同期增長36.0%。二零一五年上半年業主利潤率為12.76%，與二零一四年上半年相比上升0.90個百分點。

## 業務及管理層討論與分析

### 收入

二零一五年上半年，本集團酒店經營收入為人民幣2,234百萬元，較二零一四年上半年同比增長

26.21%，主要來源於新開業酒店以及進入運營成熟期的酒店數量的增加帶來的收入增長。

報告期內本集團自營和第三方管理酒店收入如下表所示：

項目	截至 二零一五年六月三十日 止六個月		截至 二零一四年六月三十日 止六個月	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
自營酒店	1,076	48.16%	543	30.68%
第三方管理酒店	1,158	51.84%	1,227	69.32%
合計	2,234	100.00%	1,770	100.00%

### 成本

酒店經營成本主要包括折舊、維護成本、僱員薪金及其他雜項支出。二零一五年上半年，本集團酒店經營成本為人民幣1,701百萬元，較二零一四年上半年同比增長35.32%，主要原因是二零一四年下半年和二零一五年上半年新開業酒店16家，從而導致折舊及維護成本相應上升。

### 毛利

二零一五年上半年酒店經營實現毛利為人民幣533百萬元，較二零一四年上半年增加3.90%，毛利率為23.86%，與二零一四年上半年相比下降5.12個百分點，主要因為自二零一四年下半年以來新開業16家酒店，折舊增加，而該等酒店尚未進入運營成熟期，收入未達正常水平。

### 銷售及分銷費用

酒店經營的銷售及分銷費用主要包括酒店營銷推廣費用，二零一五年上半年為人民幣169百萬元，較二零一四年上半年同比下降10.58%。

### 行政費用

酒店經營的行政費用主要包括管理人員的工資、差旅費、辦公費、租賃費等，二零一五年上半年為人民幣674百萬元，較二零一四年上半年增長38.97%。主要因為新增開業酒店數量的增加。

### 土地收購及土地儲備

截至二零一五年六月三十日，本集團擁有總建築面積約82.59百萬平方米的土地儲備，二零一五年上半年新購置土地項目23個（包含分期收購的待建萬達廣場以及萬達城用地），總計容建築面積約7.74百萬平方米。

下表載列我們土地儲備的構成：

截至  
二零一五年  
六月三十日  
總建築面積  
(百萬平方米)

已竣工未確認收入物業	4.43
其中：已預售	1.51
在建物業	53.56
待建物業	24.60
<b>總計</b>	<b>82.59</b>

### 土地儲備按區域分佈表

區域	總建築面積 (百萬平方米)	佔比 %
華東	35.76	43.29%
東北	13.46	16.30%
華南	9.33	11.30%
西北	8.81	10.67%
華中	7.47	9.04%
華北	4.25	5.15%
西南	2.78	3.36%
境外	0.73	0.89%
<b>合計</b>	<b>82.59</b>	<b>100.00%</b>

### 土地儲備按用途分佈表

用途	總建築面積 (百萬平方米)	佔比 %
銷售物業	64.29	77.84%
投資物業	10.67	12.92%
酒店	2.44	2.96%
其他 <sup>(1)</sup>	5.19	6.28%
<b>合計</b>	<b>82.59</b>	<b>100.00%</b>

二零一五年上半年，本集團新購置的土地平均成本為每平方米人民幣1,667元。

附註：

(1) 其他含市政配套及回遷等物業面積。

## 業務及管理層討論與分析

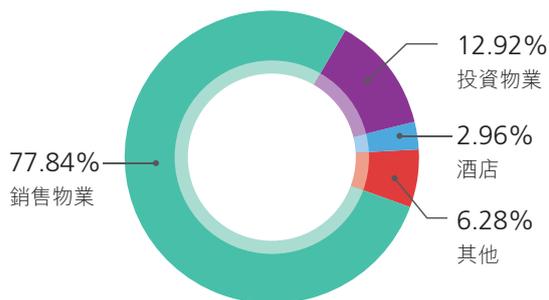
土地儲備地域及類型分佈如下：

土地儲備按區域分佈表



華東	35.76	東北	13.46	華南	9.33
西北	8.81	華中	7.47	華北	4.25
西南	2.78	總建築面積 (百萬平方米)			

土地儲備按用途分佈表



2015年上半年，本集團新購置的土地平均成本為每平方米人民幣1,667元。

### 期後事項

本公司於二零一五年八月二十五日與快錢(天津)金融服務有限公司(一家在中國註冊成立的有限責任公司，王健林先生直接及間接持有68.7%的股權，以下簡稱「快錢金融」)及萬達穩升(上海)投資合夥企業(一家於中國註冊成立並由快錢金融作為普通合夥的有限合夥企業，以下簡稱「萬達穩升」)訂立了如下協議，包括：

1. 與萬達穩升訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意向萬達穩升轉讓，且萬達穩升同意向本公司收購本公司的全資子公司常德萬達置業有限公

司，梅州萬達地產有限公司，三門峽萬達廣場投資有限公司，宜春萬達廣場投資有限公司與鄭州碧源萬達廣場投資有限公司(以下簡稱「項目公司」)的全部股權；

2. 與快錢金融及萬達穩升訂立了輕資產合作框架協議，據此，(1)本公司同意向萬達穩升和項目公司提供建設管理和運營管理服務以及若干知識產權許可；(2)萬達穩升同意向項目公司提供資金用於項目公司萬達廣場項目的開發建設和運營管理。

根據輕資產合作框架協議，於項目公司被轉讓予萬達穩升後，本公司應對項目公司的建設管理和運營管理擁有絕對、排他和不可撤銷的權利，有權任命項目公司的所有董事和高級管理人員（法定代表人除外）。就本公司提供的上述建設和運營管理服務，本公司將自相關萬達廣場開業後收取項目公司一定比例的收益作為服務對價，據此，項目公司依然作為本公司的子公司繼續納入合併報表範圍。

本公司一直積極探求輕資產業務模式，致力於實現物業管理的長期穩定發展並避免房地產市場的不確定波動。通過訂立輕資產合作框架協議，本公司認為此乃實現輕資產戰略的重要一步。通過物業淨收入的分成機制，(1)可以增加本公司商業服務管理費收入，同時(2)可以降低本公司的負債水平，應對中國國內房地產市場的波動。

### 其他財務項目分析

#### 其他收入和收益

二零一五年上半年，我們的其他收入和收益主要為利息收入、匯兌收益、處置其他流動資產收益和政府補助。二零一五年上半年本集團利息收入為人民幣326百萬元，主要為銀行存款利息；二零一五年上半年匯兌收益為人民幣133百萬元，主要來源為二零一四年底公司於香港上市，募集大量外幣資金，同時今年人民幣對港幣匯率下降，結匯及期末持有外幣折算人民幣形成匯兌收益；處置其他流動資產收益為人民幣113百萬元；政府補助人民幣638百萬元。

#### 融資成本

二零一五年上半年，我們的總體融資成本（包括資本化利息）為人民幣6,723百萬元，較二零一四年上半年同比增長5.21%，主要因為隨著公司規模的擴大，資金需求增加，導致貸款和利息支出增加。本集團二零一五年上半年資金成本為6.96%，較二零一四年全年資金成本下降0.55個百分點，降幅達7.32%，主要因為報告期內本集團優化貸款結構，拓寬融資渠道，降低信託貸款。隨著本集團發展，我們能獲取條件更為優惠的資金。

#### 所得稅開支

我們的所得稅主要包括即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅。二零一五年上半年，我們的所得稅開支為人民幣4,079百萬元，較二零一四年上半年同比增長17.62%，其中即期企業所得稅為人民幣1,680百萬元，遞延稅項為人民幣481百萬元，土地增值稅為人民幣1,918百萬元。

二零一五年上半年，我們的實際企業所得稅稅率（按即期企業所得稅與遞延稅項之和除以除稅前溢利減土地增值稅之差計算）為29.31%，與二零一四年上半年28.61%相比上升0.70個百分點。

#### 資本支出

二零一五年上半年，本集團資本支出達到人民幣22,488百萬元，較二零一四年上半年減少8.55%，主要包括購建投資性物業、固定資產和無形資產支出。

## 業務及管理層討論與分析

### 債務狀況

截至二零一五年六月三十日，本集團債務總額為人民幣174,239百萬元，較二零一四年底下降3.72%，其中，本集團的信託貸款主要用於開發物業，信託貸款佔比由二零一四年底的23.46%下降至20.98%，反映了本集團優化債務結構，控制債務規模初見成效。具體如下表：

項目	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	金額 (人民幣 百萬元)	佔比
境內銀行貸款				
開發貸	55,187	31.68%	63,490	35.08%
經營貸	62,181	35.69%	55,734	30.80%
信託貸款	36,553	20.98%	42,463	23.46%
委託借款	5,181	2.97%	7,690	4.25%
海外貸款	7,933	4.55%	4,382	2.42%
債券	7,204	4.13%	7,210	3.99%
合計	174,239	100.00%	180,969	100.00%

本集團經營貸款以持有物業為抵押，以租金收入為本金和利息的還款來源，平均期限約10年，並可循環借貸。經營貸款對應的投資物業租金收入和物業價值持續提升，本集團擁有更多可循環使用的經營貸款額度，存量經營貸款有充足、穩定的經營現金流、物業價值和貸款額度保障，確保本息償還無風險。

### 淨負債率

本集團截至二零一五年六月三十日的淨負債率為73.7%，較二零一四年半年底87.8%下降了14.1個百分點。淨負債率按計息銀行及其他借款加上債券減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額計算。

### 現金流分析

二零一五年上半年，本集團現金流情況如下表所示：

	單位：人民幣百萬元	
	截至 二零一五年 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
經營活動產生的現金淨流量	(3,668)	(8,953)
用於投資活動的現金淨流量	(19,780)	(20,909)
籌資活動產生的現金淨流量	(12,476)	35,136
淨現金流量	(35,924)	5,274

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨流出為人民幣3,668百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的淨流出減少了59.03%，主要因為銷售商品和提供服務收到的現金增加；用於投資活動的現金淨流出為人民幣19,780百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的投資活動現金流淨流出減少了5.40%。籌資活動產生的現金淨流出為人民幣12,476百萬元，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月新增銀行貸款減少，同時償還銀行貸款增加所致。

### 外匯風險

本集團大部份投資物業和銷售物業項目均在中國內地以人民幣進行交易，有少部份位於海外的項目的相關負債和收益以海外當地貨幣結算。截至二零一五年六月三十日，本集團的運營現金流及流動性未顯著受外匯匯率變動影響。

### 或有負債

截至二零一五年六月三十日，本集團擔保金額為人民幣60,249百萬元，主要為銷售物業客戶提供的按揭抵押。

### 重大收購／出售

(1) 於二零一五年一月二十三日，本集團的海外附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd與Valad Commercial Management Limited以及31 Pitt Street Pty Ltd訂立協議，據此，本集團於二零一五年三月四日以總代價人民幣2,297百萬元收購投資物業1 ALFRED及19-31 Pitt Street。

(2) 於二零一五年二月二十八日，本集團與北京萬方置業有限公司訂立協議，據此，本集團於二零一五年六月一日以總代價人民幣2,000百萬元向北京萬方置業有限公司收購通州萬達廣場。

### 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以本集團人民幣266百萬元的銀行存款、人民幣44,076百萬元的存貨、人民幣213,082百萬元的投資性房地產以及人民幣20,604百萬元的固定資產、無形資產、在建工程等作為抵押。

### 僱員、薪酬政策及培訓

截至二零一五年六月三十日，本集團共有61,989名全職員工，截至2015年6月30日止6個月薪酬開支總額為人民幣4,645百萬元。

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

## 業務及管理層討論與分析

### 下半年業務展望

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



# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則

本公司作為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司，始終致力於保持高水平的企業管治，並於截至2015年6月30日止六個月整個期間遵守載於《聯交所證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四內的《企業管治守則》所述的所有守則條文。

## 遵守證券交易守則

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

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，而全體董事及監事已確認，彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月整個期間已遵守管理辦法的規定。

## 審計委員會

本公司的審計委員會（「審計委員會」）遵照上市規則的規定已制定書面職權範圍，由三名成員組成，分別為：薛雲奎博士（獨立非執行董事）、王貴亞先生（非執行董事）、劉紀鵬先生（獨立非執行董事）。薛雲奎博士為審計委員會主席。

審計委員會已審閱本集團2015年的中期業績公告及中期報告，及按香港財務報告準則編製的截至2015年6月30日止六個月的未經審計財務報表。

## 股本

截至2015年6月30日，本公司股本總數為人民幣4,527,347,600元，分為4,527,347,600股每股面值人民幣1.00元的股份。

## 不競爭承諾

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司或控股股東（如適用）概無建議任何有關收購或出售與受限制業務或長白山國際旅遊或任何剝離業務相關的新業務機遇。就董事所知，本公司控股股東於截至二零一五年六月三十日止六個月已全面遵守不競爭承諾。關於「受限制業務」、「長白山國際旅遊」、「剝離業務」以及「控股股東」的定義，請參閱本公司的招股說明書。

## 企業管治及其他資料

### 董事、監事及最高行政人員在本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2015年6月30日，除下文所披露者外，本公司概無任何董事、監事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等規定被認為或視為擁有的權益及／或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內的權益或淡倉，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

董事、監事及 最高行政人員姓名	股份類別	身份	所持股份／ 相關股份數目（股）		佔相關類別股本 百分比(%)（附註1）		佔股本總額 百分比(%)（附註1）	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
<b>董事</b>								
丁本錫先生	內資股	實益擁有人	50,000,000	—	1.29	—	1.10	—
齊界先生	內資股	實益擁有人	10,000,000	—	0.26	—	0.22	—
曲德君先生	內資股	實益擁有人	6,000,000	—	0.15	—	0.13	—
張霖先生	內資股	實益擁有人	10,000,000	—	0.26	—	0.22	—
王貴亞先生	內資股	實益擁有人	8,000,000	—	0.21	—	0.18	—
尹海先生	內資股	實益擁有人	12,000,000	—	0.31	—	0.27	—
<b>監事</b>								
高曉軍先生	內資股	實益擁有人	1,600,000	—	0.04	—	0.04	—

附註：

- 於2015年6月30日，本公司已發行股份總數為4,527,347,600股，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。

### 主要股東於本公司股份的權益

於2015年6月30日，就本公司董事所知，下列人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名	股份類別	身份	所持股份／ 相關股份數目（股）			佔相關類別股本 百分比(%) (附註1)			佔股本總額 百分比(%) (附註1)		
			好倉	淡倉	可供 借出股份	好倉	淡倉	可供 借出股份	好倉	淡倉	可供 借出股份
王健林先生（附註2）	內資股	實益擁有人	307,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		配偶權益	144,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>合計</b>	<b>2,430,300,000</b>	-	-	<b>62.72</b>	-	-	<b>53.68</b>	-	-
林寧女士（附註3）	內資股	實益擁有人	144,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		配偶權益	2,286,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>合計</b>	<b>2,430,300,000</b>	-	-	<b>62.72</b>	-	-	<b>53.68</b>	-	-
大連合興投資有限公司 （「大連合興」）（附註4）	內資股	受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	51.07	-	-	43.71	-	-
大連萬達集團股份有限公司 （「大連萬達集團」）	內資股	實益擁有人	1,979,000,000	-	-	51.07	-	-	43.71	-	-
OZ Management L.P.	H股	投資管理人	43,170,800	-	-	6.62	-	-	0.95	-	-
Och-Ziff Holding Corporation	H股	受控制法團的權益	43,170,800	-	-	6.62	-	-	0.95	-	-
Och-Ziff Capital Management Group LLC	H股	受控制法團的權益	43,170,800	-	-	6.62	-	-	0.95	-	-
Och Daniel Saul	H股	受控制法團的權益	43,170,800	-	-	6.62	-	-	0.95	-	-
中國人壽保險股份有限公司	H股	實益擁有人	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
中國人壽保險（集團）公司	H股	受控制法團的權益	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
平安資產管理有限責任公司	H股	投資管理人	48,333,300	-	-	7.40	-	-	1.07	-	-
科威特投資局	H股	實益擁有人	48,445,000	-	-	7.42	-	-	1.07	-	-
花旗集團	H股	受控制法團的權益	4,786,388	3,271,503	-	-	-	-	-	-	-
		託管人	38,197,781	-	38,197,781	-	-	-	-	-	-
		<b>合計</b>	<b>42,984,169</b>	<b>3,271,503</b>	<b>38,197,781</b>	<b>6.58</b>	<b>0.50</b>	<b>5.85</b>	<b>0.95</b>	<b>0.07</b>	<b>0.84</b>
貝萊德	H股	受控制法團的權益	46,810,830	131,900	-	7.17	0.02	-	1.03	0.00	-

## 企業管治及其他資料

附註：

1. 於2015年6月30日，本公司已發行股份總數為4,527,347,600股，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。
2. 王健林先生直接持有本公司全部已發行股本的6.79%，持有大連萬達集團已發行股本的0.24%，並透過其於大連合興的98%直接權益間接持有大連萬達集團已發行股本的97.77%，因此，彼就證券及期貨條例而言被視為於大連萬達集團所持股份中擁有權益。
3. 林寧女士為王健林先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，彼與王健林先生被視為於彼此的股份權益中擁有權益。林寧女士直接持有本公司已發行股本3.18%。
4. 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。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2015年6月30日止的六個月並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 中期股息

董事會不建議就截至2015年6月30日止六個月派付中期股息（截至2014年6月30日止六個月：無）。

### 董事、監事及最高行政人員資料變動

自本公司2014年年報刊發以來，本公司董事、監事及最高行政人員資料並無變動須根據上市規則第13.51(2)及13.51(B)條予以披露。

# 簡明綜合中期財務報表審閱報告



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

## 緒言

本核數師已審閱列載於第28頁至第52頁之中期財務資料，中期財務資料包括中國大連萬達商業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零一五年六月三十日之簡明綜合中期財務狀況表以及截至該日止六個月之有關簡明綜合中期損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表與說明附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合上市規則之相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。本核數師須負責根據吾等之審閱對本中期財務資料發表結論。吾等之報告乃根據協定之委聘條款，僅向閣下作為一個實體作出，而非為其他目的。本核數師不會就本報告之內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

## 審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱工作」。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現之所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

## 結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
二零一五年八月二十六日

# 簡明綜合中期損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
收入	4	<b>30,894</b>	23,251
銷售成本		<b>(17,206)</b>	(12,821)
毛利		<b>13,688</b>	10,430
其他收入及收益	4	<b>1,350</b>	1,190
投資物業公允價值增加，淨額		<b>3,910</b>	5,227
銷售及分銷開支		<b>(2,257)</b>	(2,104)
行政開支		<b>(3,119)</b>	(2,453)
其他開支		<b>(514)</b>	(84)
融資成本	5	<b>(3,760)</b>	(3,820)
分佔合營企業虧損		<b>(7)</b>	-
分佔聯營公司虧損		-	(1)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>9,291</b>	8,385
所得稅開支	7	<b>(4,079)</b>	(3,468)
<b>期內溢利</b>		<b>5,212</b>	4,917
以下各項應佔：			
母公司擁有人		<b>5,194</b>	4,965
非控股權益		<b>18</b>	(48)
		<b>5,212</b>	4,917
<b>母公司普通股擁有人應佔每股盈利</b>			
基本	9	人民幣 <b>1.15</b> 元	人民幣1.33元
攤薄	9	人民幣 <b>1.15</b> 元	人民幣1.33元

# 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
期內溢利	5,212	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	(142)	(30)
期內其他綜合收益，扣除稅項	(142)	(30)
期內綜合收益總額	5,070	4,887
以下各項應佔：		
母公司擁有人	5,103	4,939
非控股權益	(33)	(52)
	5,070	4,887

# 簡明綜合中期財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	<b>36,982</b>	35,283
投資物業	11	<b>271,350</b>	248,101
預付土地租賃款項及永久土地		<b>10,445</b>	9,983
商譽		<b>1,745</b>	1,745
其他無形資產		<b>3,040</b>	3,054
於合營企業的投資		<b>533</b>	475
可供出售投資		<b>35</b>	35
長期應收款項		<b>10</b>	10
遞延稅項資產		<b>5,120</b>	4,272
非流動資產總值		<b>329,260</b>	302,958
<b>流動資產</b>			
存貨	12	<b>163,768</b>	145,192
預付稅項		<b>7,236</b>	5,469
貿易應收款項及應收票據	13	<b>382</b>	848
預付款項、按金及其他應收款項	14	<b>19,435</b>	15,821
其他流動資產		<b>724</b>	971
受限制現金	15	<b>7,150</b>	6,732
現金及現金等價物	15	<b>50,620</b>	86,303
流動資產總值		<b>249,315</b>	261,336
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	16	<b>48,843</b>	53,743
其他應付款項及應計費用	17	<b>162,074</b>	138,015
計息銀行及其他借款	18	<b>44,231</b>	36,464
遞延收益		<b>391</b>	395
應付股息		<b>1,893</b>	13
應付稅項		<b>2,294</b>	6,831
流動負債總額		<b>259,726</b>	235,461
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(10,411)</b>	25,875
<b>總資產減流動負債</b>		<b>318,849</b>	328,833

# 簡明綜合中期財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>318,849</b>	328,833
<b>非流動負債</b>			
有擔保債券		<b>7,204</b>	7,210
計息銀行及其他借款	18	<b>122,804</b>	137,295
遞延收益		<b>1,608</b>	1,359
遞延稅項負債		<b>29,155</b>	27,821
其他非流動負債		<b>1</b>	2
非流動負債總額		<b>160,772</b>	173,687
資產淨值		<b>158,077</b>	155,146
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		<b>4,527</b>	4,475
儲備		<b>151,251</b>	148,339
非控股權益		<b>155,778</b>	152,814
		<b>2,299</b>	2,332
權益總額		<b>158,077</b>	155,146

代表董事會

董事  
丁本錫

董事  
齊界

# 簡明綜合中期權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	已發行股本 人民幣百萬元 (經審計)	股份溢價 人民幣百萬元 (經審計)	資本儲備 人民幣百萬元 (經審計)	重估儲備 人民幣百萬元 (經審計)	法定儲備 人民幣百萬元 (經審計)	匯兌波動		總計 人民幣百萬元 (經審計)	非控股權益 人民幣百萬元 (經審計)	權益總額 人民幣百萬元 (經審計)
						儲備 人民幣百萬元 (經審計)	保留溢利 人民幣百萬元 (經審計)			
於二零一四年一月一日	3,736	7	-	35	1,565	11	102,932	108,286	5,586	113,872
期內溢利	-	-	-	-	-	-	4,965	4,965	(48)	4,917
期內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	(4)	(30)
期內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(26)	4,965	4,939	(52)	4,887
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	671	671
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	108	108
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(1,615)	(1,615)	(3,304)	(4,919)
已宣派及派付二零一三年 末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)	-	(1,999)
於二零一四年六月三十日	3,736	7	-	35	1,565	(15)	104,283	109,611	3,009	112,620

## 簡明綜合中期權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 母公司擁有人應佔

	已發行股本 人民幣百萬元 (未經審計)	股份溢價 人民幣百萬元 (未經審計)	資本儲備 人民幣百萬元 (未經審計)	重估儲備 人民幣百萬元 (未經審計)	法定儲備 人民幣百萬元 (未經審計)	匯兌波動		總計 人民幣百萬元 (未經審計)	非控股權益 人民幣百萬元 (未經審計)	權益總額 人民幣百萬元 (未經審計)
						儲備	保留溢利			
於二零一五年一月一日	4,475	22,392	344	35	1,961	(113)	123,720	152,814	2,332	155,146
期內溢利	-	-	-	-	-	-	5,194	5,194	18	5,212
期內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(91)	-	(91)	(51)	(142)
期內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(91)	5,194	5,103	(33)	5,070
發行股份**	52	2,066	-	-	-	-	-	2,118	-	2,118
以股份為基礎付款***	-	-	90	-	-	-	(46)	44	-	44
已宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,301)	(4,301)	-	(4,301)
於二零一五年六月三十日	4,527	24,458*	434*	35*	1,961*	(204)*	124,567*	155,778	2,299	158,077

\* 此等儲備賬包括二零一五年六月三十日未經審計簡明綜合中期財務狀況表內綜合儲備人民幣151,251百萬元。

\*\* 於二零一五年一月十四日，承銷商代表已就超額配發股份（佔行使超額配股權前全球發售初步可供認購發售股份總數約8.76%）行使本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程所述的部分超額配股權，以補足國際發售的超額分配。本公司按每股48.00港元的價格發行及配發超額配發股份。

\*\*\* 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名人士發行合共138.8百萬股新股份，總代價為人民幣1,022百萬元。向本集團、母公司（本公司之控股公司及最終控股公司大連萬達集團股份有限公司）及本公司同系附屬公司的若干僱員發行新股份，作為其服務的代價，將作為以權益結算以股份為基礎的交易付款入賬。向母公司若干僱員及本公司同系附屬公司授出股份的公允價值於歸屬期內攤銷並確認為視作分派。倘本集團、母公司及本公司同系附屬公司僱員於歸屬期終止聘用，該等已授出股份應由股東大會或董事會決定轉讓予其他人士。

# 簡明綜合中期現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
經營活動產生／(使用)的現金流量	5,795	(2,286)
已收利息	317	256
已付企業所得稅及土地增值稅	(9,780)	(6,923)
經營活動所用現金流量淨額	(3,668)	(8,953)
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	(2,842)	(4,003)
添置投資物業	(13,029)	(16,314)
收購投資物業	(3,792)	–
增加預付土地租賃款項及永久土地	(319)	(997)
添置至其他無形資產	(12)	(38)
於合營企業的投資	(97)	–
出售其他流動資產的所得款項淨額	310	42
收購附屬公司	–	(162)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	1	30
與出售附屬公司有關的現金流量	–	533
投資活動所用現金流量淨額	(19,780)	(20,909)
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
發行股份所得款項	1,993	–
發行債券的所得款項淨額	–	3,662
新增銀行貸款	27,991	61,497
償還銀行貸款	(33,786)	(20,267)
已付利息及銀行費用	(6,268)	(3,509)
已付股息	(2,406)	(1,999)
非控股權益出資	–	671
收購非控股權益	–	(4,919)
融資活動產生／(使用)的現金流量淨額	(12,476)	35,136
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>(35,924)</b>	<b>5,274</b>
期初現金及吸納金等價物	86,303	69,525
外匯匯率變動的影響，淨額	241	(38)
<b>期末現金及吸納金等價物</b>	<b>50,620</b>	<b>74,761</b>
<b>現金及現金等價物餘額的分析</b>		
在簡明綜合財務狀況表中列示的現金及現金等價物	50,620	74,761
在現金流量表中列示的現金及現金等價物	50,620	74,761

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 1. 公司資料

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

大連萬達商業地產股份有限公司及其附屬公司（「本集團」）的主要業務為物業租售及管理、物業發展以及酒店經營。截至二零一五年六月三十日止六個月（「期間」）本集團主營業務未發生重大變化。

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

## 2. 編製基礎以及本集團會計政策的變動

### 編製基礎

本未經審計簡明綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告編製。

本未經審計簡明綜合中期財務報表並不包括所有載於年度財務報表裡的資訊及披露，且須與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 會計政策的變動

除採納在期內生效的由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製未經審計簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所載列者一致。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間本集團未經審計簡明綜合中期財務報告之會計政策並無重大影響。

## 3. 經營分部資料

自二零一四年底起，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報經營分部。截至二零一四年六月三十日止六個月分部資料已經呈列，以符合本期間呈列方式。

- (a) 開發、租賃及管理本集團持作長期投資的商業物業；
- (b) 開發及銷售物業，主要包括商業及住宅物業；
- (c) 開發及經營酒店；及
- (d) 「其他」分部主要包括管理已出售物業、研究及設計中心、教育及其他服務

管理層個別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／（虧損）（用於計量持續經營業務的經調整除稅前溢利／（虧損））評估。持續經營業務的經調整除稅前溢利／（虧損）的計量與本集團持續經營業務的除稅前溢利所採用的計量方法一致，惟融資成本不計算在內。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 3. 經營分部資料 (續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考出售予第三方時所訂售價進行交易。

截至二零一五年六月三十日止六個月

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元 (未經審計)	物業銷售 人民幣百萬元 (未經審計)	酒店營運 人民幣百萬元 (未經審計)	其他 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
<b>分部收入：</b>					
外部客戶銷售	6,345	20,989	2,234	1,326	30,894
分部間銷售	484	233	3	339	1,059
	6,829	21,222	2,237	1,665	31,953
<b>對賬：</b>					
撇銷分部間銷售					(1,059)
收入					30,894
銷貨成本	(1,634)	(12,695)	(1,701)	(1,176)	(17,206)
其他收入及收益	203	1,073	12	62	1,350
投資物業公允價值增加，淨額	3,910	-	-	-	3,910
銷售及分銷開支	(80)	(1,919)	(169)	(89)	(2,257)
行政開支	(448)	(1,542)	(674)	(455)	(3,119)
其他開支	-	(514)	-	-	(514)
分佔合營企業虧損	-	(7)	-	-	(7)
<b>分部業績</b>	<b>8,296</b>	<b>5,385</b>	<b>(298)</b>	<b>(332)</b>	<b>13,051</b>
<b>對賬：</b>					
融資成本					(3,760)
除稅前溢利					9,291
<b>其他分部資料</b>					
在簡明綜合中期損益表中確認為					
減值虧損	24	370	-	6	400
折舊及攤銷	-	(414)	(524)	(89)	(1,027)
於合營企業的投資	-	533	-	-	533
資本支出*	19,440	202	2,829	17	22,488

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及永久土地以及其他無形資產，包括上述業務合併產生的非流動資產。

### 3. 經營分部資料 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	投資物業 租賃及管理 人民幣百萬元 (未經審計)	物業銷售 人民幣百萬元 (未經審計)	酒店營運 人民幣百萬元 (未經審計)	其他 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
<b>分部收入：</b>					
外部客戶銷售	4,861	16,293	1,770	327	23,251
分部間銷售	355	—	5	409	769
	5,216	16,293	1,775	736	24,020
<u>對賬：</u>					
攤銷分部間銷售					(769)
收入					23,251
銷貨成本	(1,283)	(9,928)	(1,257)	(353)	(12,821)
其他收入及收益	71	603	7	509	1,190
投資物業公允價值增加，淨額	5,227	—	—	—	5,227
銷售及分銷開支	(128)	(1,752)	(189)	(35)	(2,104)
行政開支	(385)	(1,366)	(485)	(217)	(2,453)
其他開支	—	(84)	—	—	(84)
分佔聯營公司虧損	—	(1)	—	—	(1)
<b>分部業績</b>	<b>8,363</b>	<b>3,765</b>	<b>(154)</b>	<b>231</b>	<b>12,205</b>
<u>對賬：</u>					
融資成本					(3,820)
除稅前溢利					8,385
<b>其他分部資料</b>					
在綜合損益表中確認為減值虧損 折舊及攤銷	—*	—	—	—	—*
	—	(284)	(408)	—	(692)
於合營企業的投資	—	475	—	—	475
資本支出**	16,814	451	4,702	2,623	24,590

\* 在損益表中確認的減值虧損湊整至最接近百萬位呈列。

\*\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及永久土地以及其他無形資產，包括上述業務合併產生的非流動資產。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 3. 經營分部資料 (續)

#### 地區資料

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

#### 主要客戶資料

於期內，並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團收入的10%或以上（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

### 4. 收入、其他收入及收益

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
<b>收入</b>		
投資物業租賃及管理	6,345	4,861
銷售物業	20,989	16,293
酒店營運	2,234	1,770
其他	1,326	327
	<b>30,894</b>	23,251
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	326	256
政府補助	638	308
其他	56	13
	<b>1,020</b>	577
<b>收益</b>		
出售附屬公司收益	-	387
出售物業、廠房及設備項目收益	1	-
衍生金融工具產生的公允價值收益	-	1
外匯調整淨額	133	129
議價購買收益	-	2
出售其他流動資產收益	113	40
其他	83	54
	<b>330</b>	613
	<b>1,350</b>	1,190

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
銀行借款及其他借款的利息	6,494	6,179
有擔保債券利息	229	211
利息開支總額	6,723	6,390
減：資本化利息	2,963	2,570
	3,760	3,820

### 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
已售存貨成本		12,695	9,928
已實現政府補助		(638)	(308)
出售物業、廠房及設備項目的收益，淨額		—**	—
折舊		850	622
預付土地租賃款項及永久土地攤銷*		66	57
其他無形資產攤銷*		111	13
存貨減值	12	376	—**
貿易應收款項減值		2	15
其他應收款項減值		22	(15)
有關投資物業租賃及管理的直接營運開支		1,634	1,283

\* 預付土地租賃款項及永久土地以及其他無形資產攤銷計入簡明綜合中期損益表的「行政開支」及「銷售成本」中。

\*\* 出售物業、廠房及設備項目的收益淨額湊整至最接近百萬位呈列。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 7. 所得稅

期內本集團並未於香港和海外產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅及海外企業所得稅計提撥備。

本公司及其附屬公司的中國內地企業所得稅（「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、其他物業開發費用及相關銷售稅項及附加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中國內地的中國土地增值稅（「土地增值稅」）。本集團已根據中國內地稅法預估並計提土地增值稅稅額。土地增值稅稅額最終將由地方稅局審核並批准。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
當期－中國內地企業所得稅	1,680	983
當期－中國內地土地增值稅	1,918	1,497
遞延	481	988
期內稅項費用總額	4,079	3,468

### 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
宣派股息－每股普通股人民幣0.95元	4,301	1,999
已付末期股息	2,406	1,999

董事會於二零一五年三月三十日建議派付二零一四年末期股息人民幣4,301百萬元（每股人民幣0.95元），並已獲本公司股東批准。

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 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期內溢利及年內對外發行的加權平均的普通股股數4,523,573,463股（截至二零一四年六月三十日止六個月：3,736,000,000股）（經調整以反映期內因行使超額配股權而進行的供股）來計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利時使用母公司普通權益持有人應佔溢利	<b>5,194</b>	4,965

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬	二零一四年 百萬
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利時使用期內已發行的普通股加權平均數	<b>4,524</b>	3,736

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股權益持有人應佔溢利計算得出，經調整以反映一家附屬公司萬達酒店發展有限公司（「萬達酒店」）已發行可換股債券的衍生工具部份的利息及公允價值收益或虧損。有關計算所用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，並與計算每股基本盈利所用者一致，及假設因假定行使或將所有具攤薄可能性的普通股轉換為普通股而無償發行的普通股加權平均數。由於全部可換股債券已於二零一四年下半年兌換，故截至二零一五年六月三十日止六個月概無攤薄影響。以股份為基礎付款對每股盈利金額並無攤薄影響。

## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團所收購廠房及機械項目成本為人民幣2,444百萬元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣4,022百萬元）。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團所出售物業、廠房及設備項目賬面淨值為人民幣5百萬元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣30百萬元）。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 11. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元 (未經審計)	在建或 開發中 投資物業 人民幣百萬元 (未經審計)	總計 人民幣百萬元 (未經審計)
於二零一四年十二月三十一日	216,709	31,392	248,101
添置	–	15,020	15,020
收購投資物業 <sup>(1)</sup>	4,420	–	4,420
公允價值調整收益淨額	3,429	481	3,910
於完工時轉撥	6,275	(6,275)	–
轉撥至物業、廠房及設備	(108)	–	(108)
轉撥自存貨	7	–	7
於二零一五年六月三十日	<b>230,732</b>	<b>40,618</b>	<b>271,350</b>

附註：

- (1) 期內，本集團收購三處投資物業，包括通州萬達廣場（「通州萬達廣場」）、澳大利亞悉尼的1 ALFRED（「1 ALFRED」）及19-31 Pitt Street（「19-31 Pitt Street」）。

於二零一五年二月二十八日，本集團與北京萬方置業有限公司（「萬方置業」）訂立協議，據此，本集團於二零一五年六月一日以總代價人民幣2,000百萬元向萬方置業收購一處投資物業通州萬達廣場。於收購日期，通州萬達廣場的公允價值為人民幣2,000百萬元。截至二零一五年六月三十日，總代價人民幣2,000百萬元中已支付人民幣1,500百萬元。

於二零一五年一月二十三日，本集團的海外附屬公司Wanda One Sydney Pty Ltd（「Wanda One Sydney」）與Valad Commercial Management Limited（「VCML」）以及31 Pitt Street Pty Ltd（「31 PSPL」）訂立協議，據此，本集團於二零一五年三月四日以總代價人民幣2,420百萬元（包括投資物業代價約人民幣2,297百萬元及相關稅項約人民幣123百萬元）購投資物業1 ALFRED及19-31 Pitt Street。於收購日期，1 ALFRED及19-31 Pitt Street的公允價值總額為人民幣2,297百萬元。截至二零一五年六月三十日，兩項收購的代價均已支付。

位於：	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
中國內地 在以下組期內持有 十年至五十年之間	<b>269,053</b>	248,101
澳大利亞 永久	<b>2,297</b>	–

## 11. 投資物業 (續)

本集團的投資物業主要位於中國內地。所有的已完工投資物業均用於經營租賃。

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

於二零一五年六月三十日，本集團若干投資物業金額達人民幣213,082百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣173,937百萬元）已用於抵押本集團及本公司的銀行借款。

於二零一五年六月三十日，本集團及本公司正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一五年六月三十日，本集團正在申請業權證的若干投資物業的賬面值為人民幣10,342百萬元。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該若干投資物業。

於期末，本集團所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該公允價值通過參考若干重大不可觀察輸入值得出。期內，不存在第一、第二及第三層級之間的轉換（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

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

於期末，本集團：

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

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 11. 投資物業 (續)

以下為投資物業估值所用的評估方法及主要輸入值概要：

描述	評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
零售	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣48元 – 人民幣905元每平米每月 主力店：4.5%-6.0% 標準零售：5.0%-7.0%
辦公室	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣68元 – 人民幣482元每平米每月 5.5% -7.0%
停車場	投資法	現行市場租金 歸復資本化率	人民幣200元 – 人民幣2,000元每個每月 4.0% -5.0%

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

### 12. 存貨

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
物業	163,442	144,585
酒店商品	31	97
遊艇及相關	635	477
其他	89	93
減值	(429)	(60)
	<b>163,768</b>	145,192

存貨減值撥備變動如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於期／年初	60	–
收購一間附屬公司	–	39
已確認減值虧損	376	46
減值撤銷	(8)	(21)
匯兌調整	1	(4)
於期／年末	<b>429</b>	60

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 13. 貿易應收款項及應收票據

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
貿易應收款項	380	654
應收票據	20	210
減值	(18)	(16)
	<b>382</b>	848

本集團於報告期末貿易應收款項及應收票據的賬齡分析，是以發票日期和減值後淨額為依據，具體如下所示：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於一年內	364	826
超過一年	18	22
	<b>382</b>	848

### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
預付其他稅項	7,624	5,780
預付款項	5,568	3,635
土地按金	1,946	1,585
委託貸款	250	200
其他應收款項	4,242	4,799
應收本公司同系附屬公司及最終控股股東控制公司款項	5	-
減值	(200)	(178)
	<b>19,435</b>	15,821

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 15. 現金及現金等價物

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
現金及銀行結餘	57,770	93,035
減：受限制現金		
政府監管金	(3,931)	(4,164)
銀行貸款保證金	(266)	(414)
保函保證金	(117)	(1,064)
按揭保證金	(876)	(1,003)
銀行承兌票據存款保證金	(1,239)	-
其他保證金	(721)	(87)
	(7,150)	(6,732)
現金及現金等價物	50,620	86,303

### 16. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告期末的貿易應付款項及應付票據按照發票日計算賬齡，明細如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
一年以內	43,350	50,430
一至兩年	4,656	2,345
超過兩年	837	968
	48,843	53,743

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。

### 17. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
預收賬款	143,558	118,914
應付員工成本	1,011	1,832
應付利息	471	542
應付其他稅項	277	540
其他應付款項	16,757	16,187
	162,074	138,015

其他應付款項不計息，並且沒有固定還款期限。

## 18. 計息銀行及其他借款

於二零一五年六月三十日，銀行及其他借款年利率介乎1.24厘至12.00厘（二零一四年十二月三十一日：年利率1.20厘至12.30厘）。

期內，本集團取得新銀行貸款約人民幣27,591百萬元（截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣61,497百萬元），以撥付本集團營運。

## 19. 或然負債

(a) 於報告期末，未計提撥備的或然負債如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
向銀行提供擔保：		
授予本集團業主抵押借款	60,249	44,406

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

於向本集團業主授出的抵押貸款提供擔保的期間，本集團並未產生任何重大損失。董事認為當出現業主違約付款情況，相關房產的可變現淨值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。

(b) 二零一五年六月，本集團自萬方置業收購通州萬達廣場，現金代價為人民幣2,000百萬元。通州萬達廣場已經質押，以取得山東省國際信託股份有限公司授予萬方置業的人民幣1,500百萬元貸款。於報告期末，質押投資物業尚未解除質押，而萬方置業正進行解除質押。通州萬達廣場的公允價值為人民幣2,002百萬元。董事認為，本集團因該質押投資物業而產生任何重大虧損的可能性不高，故並無就質押計提準備。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 20. 承擔

於報告期末，本集團存在以下資本承擔：

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
已簽約但未計提撥備的土地、樓宇、廠房及機器	140,036	148,712
	140,036	148,712

### 21. 關聯方交易

#### (a) 重大關聯方交易

除未經審計簡明綜合中期財務報表其他章節中所詳示的交易外，本集團於期內與關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
<b>母公司：</b>		
收購股權	—	5,804
提供勞務**	—	1
出售附屬公司	—	94
<b>同系附屬公司：</b>		
購買商品**	6	10
接受勞務**	128	313
提供勞務**	143	86
租金收入**	308	214
<b>受最終控股股東及其密切家庭成員控制的公司：</b>		
購買商品**	13	6
提供勞務**	87	76
租金收入**	636	575

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

\* 與關聯方進行的該等交易主要包括物業管理服務，設計及其他服務。

\*\* 上述交易亦構成上市規則第十四A章所界定的持續關連交易。

21. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易餘額

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
應收以下各項的貿易應收款項		
同系附屬公司	55	36
受最終控股股東控制的公司及密切家庭成員	2	2
應收以下各項的其他貿易應收款項		
同系附屬公司	4	—
受最終控股股東控制的公司	1	—
應付以下各項的貿易應付款項		
同系附屬公司	8	8
受最終控股股東控制的公司	6	28
應付以下各項的其他應付款項		
母公司	323	309
同系附屬公司	55	87
受最終控股股東控制的公司	117	192
應付以下貸款		
同系附屬公司	500	2,000

(c) 關聯方提供的擔保

	二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
母公司及最終控股股東為本集團的銀行及其他借款提供的擔保	33,788	34,918
有擔保借款餘額	25,590	29,235

(d) 本集團關鍵管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月 二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一四年 人民幣百萬元 (經審計)
工資、津貼及實物福利	40	34
業績掛鈎獎金	—	—
養老金計劃供款	—*	—*
以股份為基礎的付款	13	—
關鍵管理人員薪酬合計	53	34

\* 養老金計劃供款呈列為零 (湊整至最接近百萬)。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 22. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類別金融工具的賬面值如下：

	於二零一五年六月三十日			
	衍生金融 工具	貸款和應收 款項	可供出售 金融資產	合計
	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)
<b>金融資產：</b>				
長期應收款	-	10	-	10
可供出售投資	-	-	35	35
其他流動資產	-	-	724	724
貿易應收款項及應收票據	-	382	-	382
包含在預付款項、按金及 其他應收款項中的金融資產	-	4,497	-	4,497
受限制現金	-	7,150	-	7,150
現金及現金等價物	-	50,620	-	50,620
	-	62,659	759	63,418

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

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

	以攤銷成本計量的金融負債	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (經審計)
<b>金融負債：</b>		
貿易應付款項及應付票據	48,843	53,743
包含在其他應付款項及應計費用中的金融負債	17,228	17,087
應付股息	1,893	13
擔保債券	7,204	7,210
計息銀行及其他借款	167,035	173,759
	<b>242,203</b>	251,812

## 23. 金融工具公允價值及公允價值層級

本集團主要金融工具的賬面值及公允價值如下：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (經審計)
<b>金融負債</b>		
有擔保債券及計息銀行及其他借款		
賬面值	174,239	180,969
公允價值	174,239	180,969

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

### 公允價值層級

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何以公允價值計量的金融資產及負債。

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

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 24. 報告期後事項

- (a) 本公司已於二零一五年七月三十一日發行合共人民幣100億元的中期票據，每單位面值為人民幣100元，利率為4.6%，為期五年。募集資金將由本集團用於償還借款及貸款，以及降低財務成本。
- (b) 於二零一五年八月七日，本公司在上證交網站刊發大連萬達商業地產股份有限公司二零一五年公司債券（第一批）（供合資格投資者認購）發售通函。本公司將發行合共不高於人民幣150億元的公司債券，每單位面值為人民幣100元，為期五年。公司債券將於中國分批公開發行。第一批債券將於中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）發出批准當日起計十二個月內完成發行，發行額將不高於人民幣50億元。餘下債券將於中國證監會發出批准當日起計二十四個月內完成發行。於本報告日期，本公司已取得中國證監會批准，並將於短期內發行第一批債券。
- (c) 本公司於二零一五年八月二十五日與快錢（天津）金融服務有限公司（一家在中國註冊成立的有限責任公司，王健林先生直接及間接持有68.7%的股權，以下簡稱「快錢金融」）及萬達穩升（上海）投資合夥企業（一家於中國註冊成立並由快錢金融作為普通合夥的有限合夥企業，以下簡稱「萬達穩升」）訂立了如下協議，包括：
- (i) 與萬達穩升訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意向萬達穩升轉讓，且萬達穩升同意向本公司收購本公司的全資子公司常德萬達置業有限公司，梅州萬達地產有限公司，三門峽萬達廣場投資有限公司，宜春萬達廣場投資有限公司與鄭州碧源萬達廣場投資有限公司（以下簡稱項目公司）的全部股權；
- (ii) 與快錢金融及萬達穩升訂立了輕資產合作框架協議，據此，(i)本公司同意向萬達穩升和項目公司提供建設管理和運營管理服務以及若干知識產權許可；(ii)萬達穩升同意向項目公司提供資金用於項目公司萬達廣場項目的開發建設和運營管理。

根據輕資產合作框架協議，於項目公司被轉讓予萬達穩升後，本公司應(i)對項目公司的建設管理和運營管理擁有絕對、排他和不可撤銷的權利；(ii)有權任命項目公司的所有董事和高級管理人員（法定代表人除外）。就本公司提供的上述建設和運營管理服務，本公司將自相關萬達廣場開業後收取項目公司一定比例的收益作為服務對價，據此，項目公司依然作為本公司的子公司繼續納入合併報表範圍。

### 25. 批准財務報表

未經審計簡明綜合中期財務報表於二零一五年八月二十六日獲董事會批准及授權刊發。



**大连万达商业地产股份有限公司**

**DALIAN WANDA COMMERCIAL PROPERTIES CO., LTD.**