



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 2016

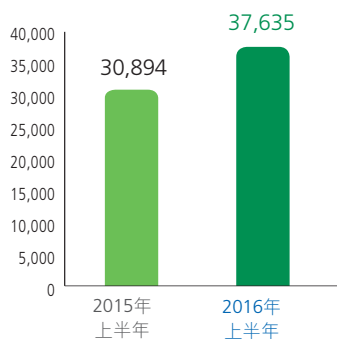
目 錄

- 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
- 21 企業管治及其他資料
- 26 簡明綜合中期財務報表審閱報告
- 27 簡明綜合中期損益表
- 28 簡明綜合中期全面收益表
- 29 簡明綜合中期財務狀況表
- 31 簡明綜合中期權益變動表
- 33 簡明綜合中期現金流量表
- 34 簡明綜合中期財務報表附註

財務摘要

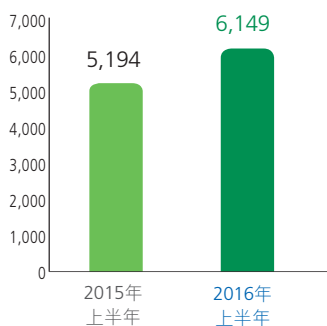
收入

(人民幣百萬元)



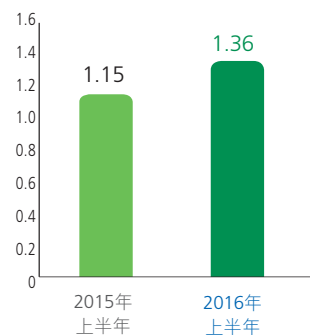
母公司擁有人 應佔期內溢利

(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)

二零一六年 二零一五年

收入	37,635	30,894
稅前利潤	10,478	9,291
應佔期內利潤：	6,175	5,212
— 母公司擁有人	6,149	5,194
— 非控股權益	26	18
母公司普通股持有人應佔每股盈利		
— 基本	人民幣1.36元	人民幣1.15元
— 攤薄	人民幣1.36元	人民幣1.15元

於二零一六年 於二零一五年
六月三十日 十二月三十一日
(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)

資產總值	694,703	639,560
— 非流動資產	409,182	374,635
— 流動資產	285,521	264,925
負債總額	504,747	453,663
— 流動負債	278,938	274,233
— 非流動負債	225,809	179,430
資產淨值	189,956	185,897
權益總額	189,956	185,897
— 母公司擁有人應佔權益	181,620	180,396
— 非控股權益	8,336	5,501

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 (總裁)

王志彬先生

非執行董事

曲德君先生

尹海先生

劉朝暉先生

獨立非執行董事

胡祖六博士

齊大慶先生

李桂年先生

戰略委員會

丁本錫先生 (主席)

齊界先生

李桂年先生

審計委員會

齊大慶先生 (主席)

劉朝暉先生

李桂年先生

提名委員會

李桂年先生 (主席)

尹海先生

齊大慶先生

薪酬與考核委員會

胡祖六博士 (主席)

尹海先生

齊大慶先生

監事

趙德銘先生 (主席)

劉志敏先生

侯鴻軍先生

公司秘書

許勇先生

助理公司秘書

吳詠珊女士

授權代表

曲德君先生

許勇先生

註冊辦事處

中華人民共和國

遼寧省大連市

西崗區長江路539號

中國主要營業地點

中華人民共和國

北京市朝陽區

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
中國農業銀行
中國工商銀行
招商銀行
中國光大銀行

國際核數師

安永會計師事務所

香港法律顧問

富而德律師事務所

中國法律顧問

北京市天元律師事務所

H股股份過戶登記處

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

公司網站

www.wandaplazas.com

股份代號

3699

上市地點

香港聯合交易所有限公司

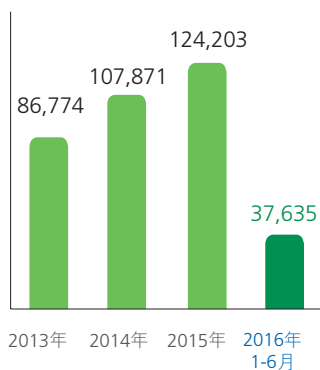
業務概覽



主要財務指標

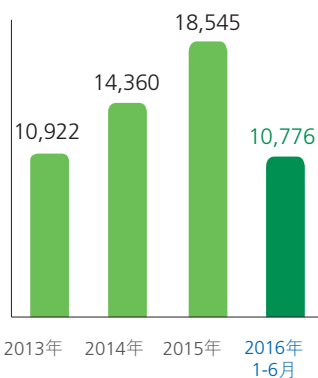
收入

(人民幣百萬元)

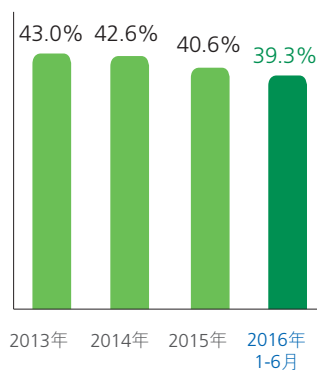


持續性收入¹

(人民幣百萬元)

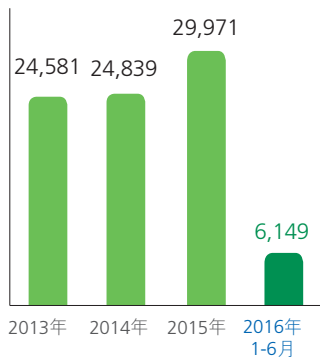


毛利率



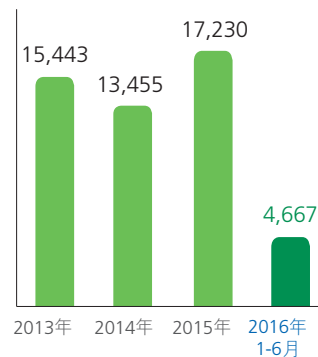
歸屬母公司股東淨利潤

(人民幣百萬元)



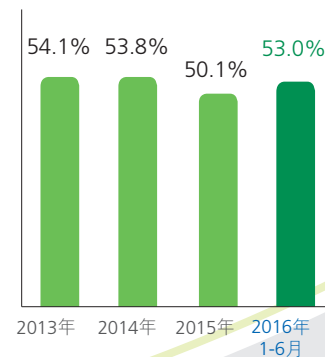
投資物業公允價值損益

(人民幣百萬元)



負債比率

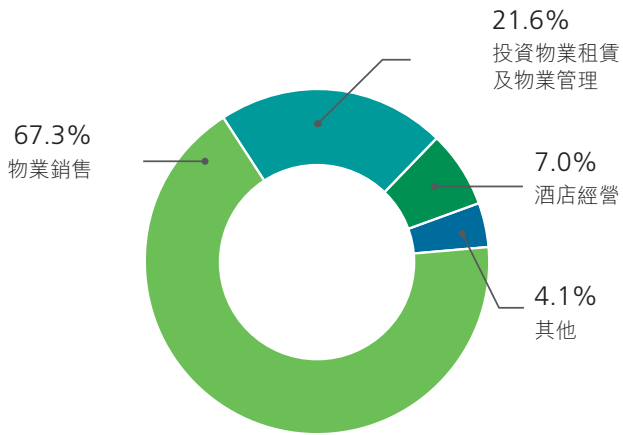
總債務/總資本



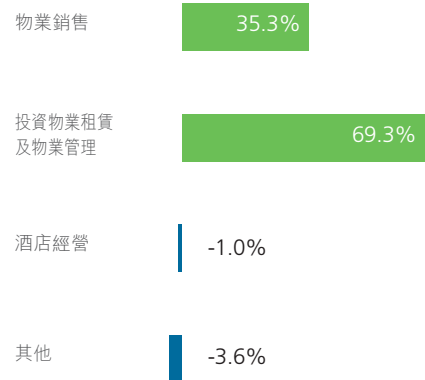
1. 持續性收入 = 投資物業租賃及管理收入 + 酒店經營收入

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

2016年上半年主要數據

萬達廣場總數：

142

持有物業總面積：

28.31 百萬平方米

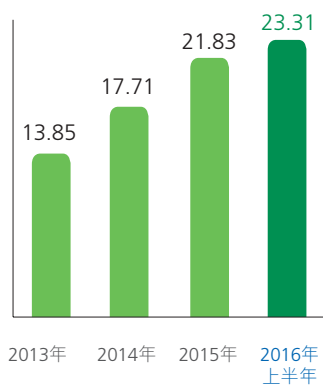
客流

> 11 億人次

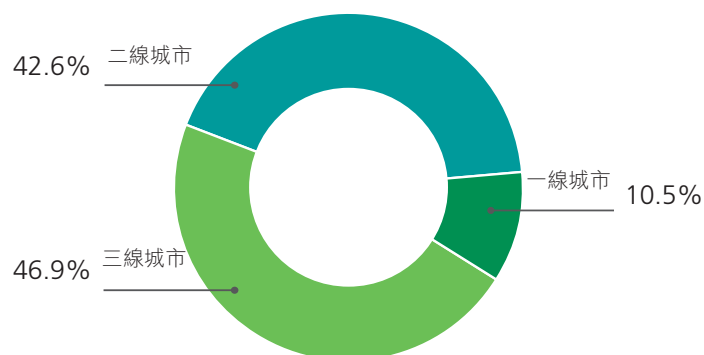
註：以上數據含南昌萬達茂

總建築面積

(百萬平方米)

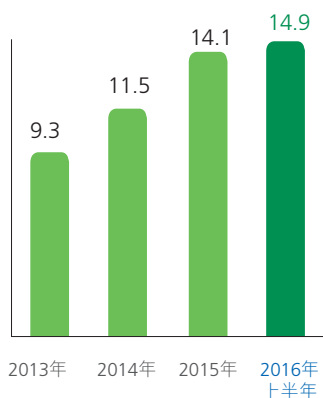


總建築面積按城市等級分佈

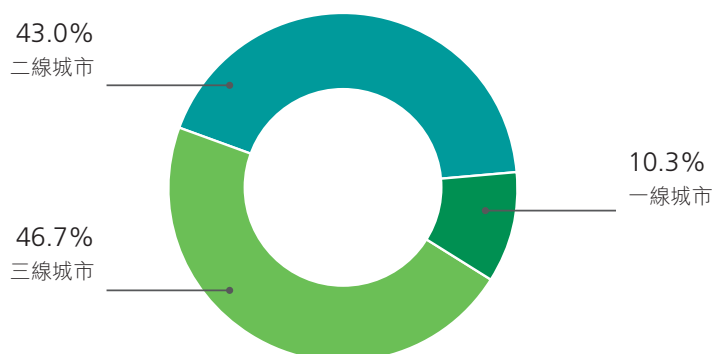


總可租面積

(百萬平方米)

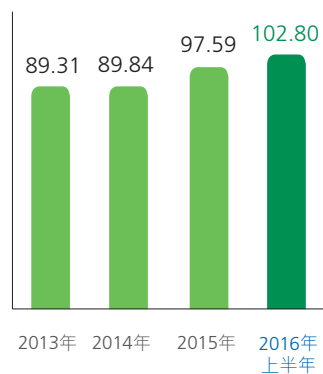


總可租面積按城市等級分佈

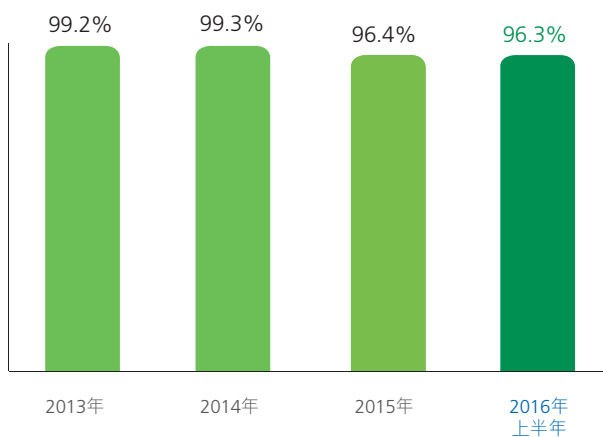


平均租金

(人民幣/月/平方米)



平均出租率



註：按稅前及可出租面積測算

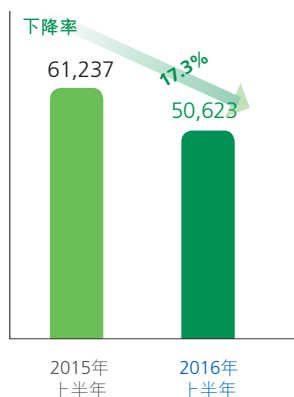
業務概覽

物業銷售：

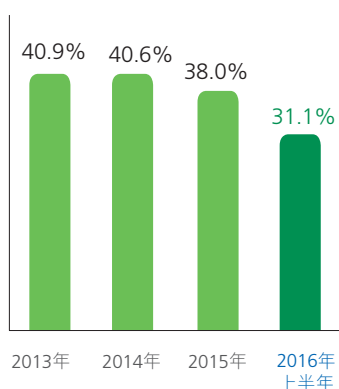
2016年上半年主要數據

合同銷售

(人民幣百萬元)



銷售毛利率



2016年上半年底總土地儲備

76.41 百萬平方米

2016年上半年新增土地計容建築面積

5.48 百萬平方米

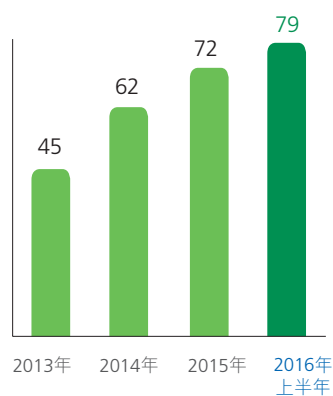
2016年上半年平均土地收購成本

人民幣 **1,346** 元 / 平方米

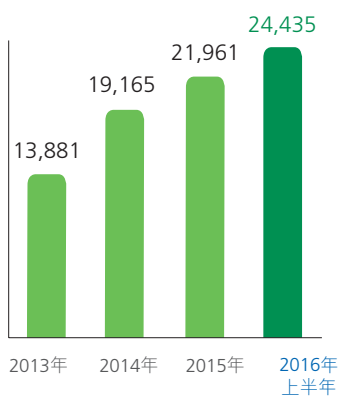
酒店經營：

酒店數量及酒店房間數

酒店數量



酒店房間數量
(間)



2016年上半年酒店業主利潤達

人民幣

346.60 百萬元

2015年上半年酒店業主利潤達

人民幣

285.48 百萬元

增長 **21.4%**

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

本集團的核心產品為以「萬達廣場」命名的城市綜合體，主要由持有作投資物業的購物中心、銷售物業及豪華酒店構成。該等核心業務板塊發揮相輔相成之功。購物中心和豪華酒店可以驅動物業銷售，而住宅物業、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；及3) 開發及經營豪華酒店。

截至二零一六年六月三十日，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。

於二零一六年六月三十日：

- 已開業萬達廣場總數達到142座^{註1}，二零一六年上半年新增9座。
- 已開業持有物業總建築面積達28.31百萬平方米，較二零一五年底26.32百萬平方米增長7.56%。
- 已開業購物中心總建築面積達23.31百萬平方米，較二零一五年底21.83百萬平方米增長6.78%。
- 已開業購物中心總可租面積達14.87百萬平方米，較二零一五年底14.13百萬平方米增長5.24%。
- 二零一六年上半年合約銷售總金額為人民幣50,623百萬元，較二零一五年同期下降17.33%；合約銷售面積5.39百萬平方米，較二零一五年同期下降17.58%。
- 已開業酒店總數達到79家，二零一六年上半年新增7家。
- 已開業酒店總房間數達到24,435間，二零一六年上半年新增2,474間。

註1： 含南昌萬達茂

二零一六年上半年，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37,635百萬元，較二零一五年上半年同比增長21.82%。二零一六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2,711百萬元，較二零一五年上半年

同比增長19.74%，核心溢利率為7.20%，較二零一五年上半年基本持平。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。二零一六年上半年本集團實現每股淨利潤為人民幣1.36元。

本集團二零一六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		
	二零一六年		變動	二零一六年		變動	二零一六年		變動	二零一六年		變動	二零一六年		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	8,123	6,345	28.02%	25,315	20,989	20.61%	2,653	2,234	18.76%	1,544	1,326	16.44%	37,635	30,894	21.82%
成本	2,084	1,634	27.54%	17,432	12,695	37.31%	1,918	1,701	12.76%	1,421	1,176	20.83%	22,855	17,206	32.83%
毛利潤	6,039	4,711	28.19%	7,883	8,294	-4.96%	735	533	37.90%	123	150	-18.00%	14,780	13,688	7.98%
毛利率(%)	74.34	74.25	0.09	31.14	39.52	-8.38	27.70	23.86	3.84	7.97	11.31	-3.34	39.27	44.31	-5.04
息稅前利潤	9,831	8,296	18.50%	5,007	5,385	-7.02%	-133	-298	-55.37%	-515	-332	55.12%	14,190	13,051	8.73%
投資物業公允價值增加	4,667	3,910	19.36%										4,667	3,910	19.36%
土地增值稅				2,000	1,918	4.28%							2,000	1,918	4.28%
息稅前利潤(不含公允價值 變動損益和土地增值稅)	5,164	4,386	17.74%	3,007	3,467	-13.27%	-133	-298	-55.37%	-515	-332	55.12%	7,523	7,223	4.15%
財務成本(不可分配)															
稅前利潤(不含公允價值 變動損益及土地增值稅)															
													3,712	3,760	-1.28%
													3,811	3,463	10.05%

二零一六年上半年，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21.58%、67.26%及7.05%。二零一六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8,123百萬元，比二零一五年上半年增長28.02%；來自物業銷售的收入為人民幣25,315百萬元，比二零一五年上半年增長20.61%，來自酒店經營業務板塊的收入為人民幣2,653百萬元，比二零一五年上半年增長18.76%。

二零一六年上半年，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，二零一六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9,831百萬元，佔息稅前利潤總額的比例為69.28%。銷售物業業務板塊息稅前利潤為人民幣5,007百萬元，佔比35.29%。酒店經營板塊息稅前虧損為人民幣133百萬元。

業務及管理層討論與分析

扣除土地增值稅息稅前利潤貢獻比率

二零一六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5,164百萬元，較二零一五年上半年同比增長了17.74%，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68.64%。

業務板塊分析

投資物業租賃及物業管理

二零一六年上半年，投資物業租賃及物業管理板塊收入佔比21.58%，收入為人民幣8,123百萬元，比去年同期增長28.02%；我們的投資物業租賃及物業管理板塊的毛利率為74.34%，毛利率與去年同期相比保持穩定。

購物中心的主要運營資料：

	二零一六年 上半年	二零一五 年度	變化率
總建築面積（百萬平方米）	23.31	21.83	6.78%
總可出租面積（百萬平方米） ⁽¹⁾	14.87	14.13	5.24%
出租率	96.33%	96.37%	-0.04個百分點
平均租金（人民幣元／平方米／月） ⁽²⁾	102.80	97.59	5.34%

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。
- 二零一六年上半年，我們進一步擴大投資物業組合，共新增9個購物中心，總建築面積約1.48百萬平方米，總可租面積約0.84百萬平方米。截至二

零一六年六月三十日，本集團累計在95個城市擁有142個已開業購物中心，總建築面積約為23.31百萬平方米，總可租面積約14.87百萬平方米。

- 二零一六年六月三十日，我們所有已開業購物中心的平均出租率達到96.33%。

下表載列截至二零一六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)	二零一六年 上半年 平均出租率 (百分比)
一線城市	2.44	1.53	98.76%
二線城市	9.93	6.39	98.06%
三線城市	10.94	6.95	94.20%
總計	23.31	14.87	96.33%

收入

二零一六年上半年，本集團投資物業租賃及物業管理收入為人民幣8,123百萬元，較二零一五年上半年同比增長28.02%，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下半年及二零一六年上半年新開業的購物中心；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。二零一六年上半年，我們的投資物業租賃和物業管理業務的成本為人民幣2,084百萬元，較二零一五年同期增長27.54%，主要原因是已開業廣場的數量的增加導致運營維護成本相應增加。

毛利

二零一六年上半年投資物業租賃及物業管理實現毛利為人民幣6,039百萬元，較二零一五年上半年同比增長28.19%，毛利率為74.34%，較二零一五年同期相比基本持平。

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，二零一六年上半年為人民幣57百萬元，較二零一五年上半年同比下降28.75%。二零一六年上半年有關費用佔投資物業租賃及物業管理收入0.70%，較二零一五年上半年下降0.56個百分點，主要由於本集團於二零一六年上半年對費用進行了嚴格管控。

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，二零一六年上半年為人民幣641百萬元，較二零一五年上半年同比增加43.08%，佔投資物業租賃及物業管理收入7.89%，較二零一五年上半年增加0.83個百分點。行政費用的增加主要由於開業運營購物中心的數量增加。

投資物業公允價值增益

截至二零一六年六月三十日，本集團投資物業資產賬面總值達人民幣336,236百萬元，佔本集團資產總值比例為48.40%。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4,667百萬元。

業務及管理層討論與分析

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。

二零一六年上半年我們總合同銷售約為人民幣50,623百萬元，比二零一五年上半年下降17.33%。其中來源一、二線城市銷售佔比60.42%，三線城市佔比37.96%，境外銷售佔比1.62%。

收入

二零一六年上半年，本集團物業銷售確認的收入為人民幣25,315百萬元，較二零一五年上半年同比增長20.61%，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259.92萬平方米，較二零一五年上半年同比增長約51.20%。

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。二零一六年上半年，我們的物業銷售成本為人民幣17,432百萬元，較二零一五年上半年同比增長37.31%，主要源於確認收入面積的增加。

毛利

二零一六年上半年物業銷售實現毛利為人民幣7,883百萬元，較二零一五年上半年同比減少4.96%；本集團物業銷售毛利率為31.14%，較二零一五年上半年降低8.38個百分點，主要因為報告期內確認收入的三線城市項目較多。

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，二零一六年上半年為人民幣1,633百萬元，佔合同銷售額比例3.23%，與二零一五年上半年基本持平。

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，二零一六年上半年為人民幣1,459百萬元，佔合同銷售額比例2.88%，與二零一五年同期相比基本持平。

酒店經營

截至二零一六年六月三十日，我們於65個城市擁有79家已開業豪華酒店，總客房數量24,435間，其中49家為自營酒店，30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7家酒店，總客房數量2,474間。

二零一六年上半年酒店經營實現業主利潤為人民幣346.60百萬元，較二零一五年同期增長21.4%。二零一六年上半年業主利潤率為12.35%，與二零一五年上半年相比下降0.41個百分點。

收入

二零一六年上半年，本集團酒店經營收入為人民幣2,653百萬元，較二零一五年上半年同比增長18.76%，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	截至二零一六年 六月三十日止六個月		截至二零一五年 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	1,481	55.8%	1,076	48.2%
第三方管理酒店	1,172	44.2%	1,158	51.8%
合計	2,653	100.0%	2,234	100.0%

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。二零一六年上半年，本集團酒店經營成本為人民幣1,918百萬元，較二零一五年上半年同比增長12.76%，主要原因是二零一五年下半年和二零一六年上半年新開業的酒店導致折舊及維護成本相應上升。

毛利

二零一六年上半年酒店經營實現毛利為人民幣735百萬元，較二零一五年上半年增加37.90%，毛利率為27.70%，與二零一五年上半年相比上升3.84個百分點，主要因為進入成熟期的酒店數量增加帶來的收入增加，以及有效的成本控制。

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，二零一六年上半年為人民幣175百萬元，較二零一五年上半年同比上升3.55%。

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，二零一六年上半年為人民幣695百萬元，較二零一五年上半年增長3.12%，遠低於二零一五年上半年較二零一四年的同比增長率，此乃得益於本期本集團對費用的嚴格管控。

土地收購及土地儲備

截至二零一六年六月三十日，本集團擁有總建築面積約76.41百萬平方米的土地儲備，二零一六年上半年新購置土地項目29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5.48百萬平方米。

業務及管理層討論與分析

下表載列我們土地儲備的構成：

	截至 二零一六年 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	8.42
其中：已預售	3.93
在建物業	46.45
待建物業	21.54
總計	76.41

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	25.46	33.32%
東北	12.26	16.04%
華南	10.58	13.84%
西北	3.35	4.39%
華中	10.06	13.17%
華北	3.29	4.30%
西南	10.65	13.94%
境外	0.76	1.00%
合計	76.41	100.00%

土地儲備按用途分佈表

用途	總建築面積 (百萬平方米)	佔比
銷售物業	58.86	77.03%
投資物業	10.46	13.69%
酒店	2.03	2.66%
其他 ⁽¹⁾	5.06	6.62%
合計	76.41	100.00%

二零一六年上半年，本集團新購置的土地平均成本為每平方米人民幣1,346元。

附註：

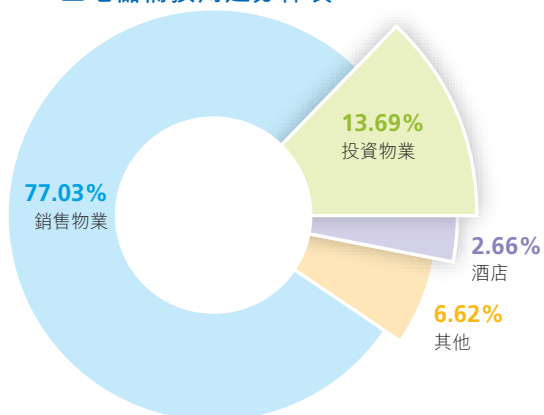
(1) 其他含市政配套及回遷等物業面積。

土地儲備地域及類型分佈如下：

土地儲備按區域分佈表



土地儲備按用途分佈表



二零一六年上半年，本集團新購置的土地平均成本為每平方米人民幣1,346元。

期後事項

二零一六年七月十三日，本集團完成二零一六年第5期公司債券發行，發行規模為20億元，期限為5年，票面利率為3.45%。本集團會將籌得款項用作營運資金。

二零一六年七月二十八日，本集團完成二零一六年第6期公司債券發行，發行規模為20億元，期限為5年，票面利率為3.36%。本集團會將籌得款項用作營運資金。

業務及管理層討論與分析

謹此提述本公司日期為二零一六年六月三十日的綜合要約及回應文件（「綜合文件」）、日期均為二零一六年六月三十日的本公司臨時股東大會（「臨時股東大會」）及H股類別股東大會（「H股類別股東大會」）大會通告、日期均為二零一六年八月一日的臨時股東大會及H股類別股東大會的大會補充通告及本公司日期為二零一六年八月十五日的投票表決結果公告。誠如本公司日期為二零一六年八月十五日的投票表決結果公告所載，本公司股東已於臨時股東大會及H股類別股東大會批准本公司自願自香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）撤回H股上市。根據於綜合文件披露的預期時間表及受限於聯交所批准，預期本公司H股上市將於二零一六年九月二十日自聯交所撤銷。

於二零一六年六月二十三日，本公司與深圳市幸福萬象投資合夥企業（有限合夥）及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司（「受讓人」）訂立股權轉讓協議。據此，本公司將轉讓萬達物業管理有限公司（「處分群組」）（本集團提供物業管理業務的公司）的全部股權予受讓人，代價為人民幣1,990百萬元。於報告期結束前，已收取按金人民幣398百萬元，而股權轉讓已於二零一六年八月二日前完成。於二零一六年六月三十日，列於綜合財務狀況表金額的處分群組資產及負債分別為人民幣911百萬元及人民幣885百萬元。截至二零一六年六月三十日止六個月，列於綜合損益表金額的處分群組溢利淨額為人民幣5百萬元。

其他財務項目分析

其他收入和收益

二零一六年上半年，我們的其他收入和收益主要為利息收入、處置子公司收益、政府補助以及其他營業外收入和投資收益。二零一六年上半年本集團利息收入

為人民幣296百萬元，主要為銀行存款利息；處置子公司收益為人民幣114百萬元；政府補助人民幣187百萬元。

融資成本

二零一六年上半年，我們的總體融資成本（不含融資顧問費，包括資本化利息）為人民幣5,628百萬元，較二零一五年上半年同比下降16.29%。本集團二零一六年上半年資金成本為5.47%，較二零一五年全年資金成本下降1.26個百分點，降幅達18.72%，主要因為報告期內本集團優化貸款結構，綜合運用公司債、中期票據等多種融資工具，拓寬融資渠道，降低信託貸款。

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。二零一六年上半年，我們的所得稅開支為人民幣4,303百萬元，較二零一五年上半年同比增長5.49%，其中即期企業所得稅為人民幣1,951百萬元，遞延稅項為人民幣352百萬元，土地增值稅為人民幣2,000百萬元。

二零一六年上半年，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27.16%，與二零一五年上半年29.31%相比下降2.15百分點。

資本支出

本集團資本支出主要包括購建投資性物業、固定資產和無形資產支出。二零一六年上半年，本集團資本支出達到人民幣29,463百萬元，較二零一五年上半年增長31.02%，主要因為投資性物業和酒店相關的資本支出增加。

債務狀況

截至二零一六年六月三十日，本集團債務總額為人民幣214,559百萬元，較二零一五年底上升14.96%，主要因為本集團利用有利的外部融資環境，發行境內公司債券、中期票據所致。其中，本集團的信託貸款主要用於開發物業，信託貸款佔比由二零一五年底的15.95%下降至6.26%，下降了9.69個百分點，反映了本集團綜合利用公司債、中期票據等多種融資渠道，優化債務結構，控制債務規模的成效。具體如下表：

項目	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	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	46,783	21.80%	44,042	23.60%
經營貸	74,839	34.88%	65,395	35.04%
信託貸款	13,429	6.26%	29,777	15.95%
委託借款	2,357	1.10%	4,007	2.15%
海外貸款	11,500	5.36%	10,774	5.77%
債券及票據	65,651	30.60%	32,651	17.49%
合計	214,559	100.00%	186,646	100.00%

本集團經營貸款以持有投資物業為抵押，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，本集團因而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

本集團截至二零一六年六月三十日的淨負債率為69.10%，較二零一五年底61.05%上升了8.04個百分點，主要因為上半年公司債、中期票據等債務融資增加所致。淨負債率按計息銀行及其他借款加上債券及票據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

二零一六年上半年，本集團現金流情況如下表所示：

	單位：人民幣百萬元	
	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
經營活動產生的現金淨流量	10,893	(3,668)
用於投資活動的現金淨流量	(22,534)	(19,780)
籌資活動產生的現金淨流量	22,351	(12,476)
淨現金流量	10,710	(35,924)

業務及管理層討論與分析

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團經營活動產生的現金淨流入為人民幣10,893百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的淨流出人民幣3,668百萬元有顯著增加，主要因為二零一五年下半年以來房地產項目銷售形勢回暖，物業銷售收到的現金增加；同時，本集團根據市場情況和發展戰略，優化開工進度，銷售物業相關經營性現金流出減少；用於投資活動的現金淨流出為人民幣22,534百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的投資活動現金淨流出增加了13.92%，主要因為投資性物業支出增加。籌資活動產生的現金淨流入為人民幣22,351百萬元，較二零一五年上半年增長較多，主要由於二零一六年上半年公司發行公司債和中期票據所致。

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。截至二零一六年六月三十日，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

截至二零一六年六月三十日，本集團擔保金額為人民幣49,882百萬元，主要為銷售物業客戶提供的按揭抵押。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以本集團人民幣568百萬元的銀行存款、人民幣36,881百萬元的存貨、人民幣235,420百萬元的投資性房地產以及人民幣18,124百萬元的固定資產、無形資產、在建工程等作為抵押。

重大收購／出售

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司並未進行任何重大收購或出售。

僱員、薪酬政策及培訓

截至二零一六年六月三十日，本集團共有66,812名全職員工，截至二零一六年六月三十日止六個月薪酬開支總額為人民幣4,775百萬元。

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。

下半年業務展望

中國已經進入消費型社會時期，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。下半年本集團將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」和輕重並舉的發展戰略，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，保持本公司健康發展。

遵守企業管治常規

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，致力維持高水平的企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。本公司的企業管治原則重視質素優良的董事會、有效的風險管理及內部監控系統，以及向股東負責。本公司董事會（「董事會」）不時檢討及改良企業管治常規，以確保其符合載於《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》。本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間已遵守《企業管治守則》所述的所有守則條文。

董事及監事的證券交易

本公司已採納董事、監事及有關僱員證券交易管理辦法（「管理辦法」）作為其有關董事、監事及相關僱員買賣本公司證券的守則，而其中條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間已遵守管理辦法的規定。本公司亦不知悉相關僱員於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間曾違反管理辦法的規定。

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：齊大慶先生（獨立非執行董事）、劉朝暉先生（非執行董事）及李桂年先生（獨立非執行董事）。齊大慶先生為審計委員會主席。

審計委員會已審閱本集團二零一六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二零一六年六月三十日止六個月的未經審計財務報表。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績未經審計，但本公司獨立核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱工作。本公司審計委員會與獨立核數師均對編製截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績所採納的會計處理方法沒有任何意見分歧。

控股股東股份抵押

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司控股股東並無為本公司的債務或為本公司取得擔保或其他債務支持作出保證而抵押本公司任何股份。

本公司的貸款協議或財務資助

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司並無向其聯屬公司提供任何財務資助或擔保。截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司並無訂立任何具有本公司控股股東須履行特定責任相關契約的貸款協議，亦無違反任何貸款協議的條款。

企業管治及其他資料

股本

於二零一六年六月三十日，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，包括3,874,800,000股內資股及652,547,600股H股。

建議A股發行

本公司股東（「股東」）已於二零一五年八月十八日舉行的本公司臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上批准發行不超過250,000,000股本公司A股的建議（「建議A股發行」）。預計建議A股發行於扣除相關發行開支後，所籌集資金不超過人民幣120億元，將存入董事會指定的特別賬戶內，並首要用於發展有關投資項目。本公司已就申請進行建議A股發行向中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及中國其他相關機構提交A股招股章程。

由於股東所作出的建議A股發行授權於二零一六年八月十七日已屆滿，股東因此於二零一六年八月十五日舉行的本公司臨時股東大會及H股類別股東大會上批准延長建議A股發行有效期12個月，而本公司亦將於二零一六年九月十九日舉行內資股類別股東大會上審議及批准上述議案。於本報告日期，建議A股發行正待中國證監會及中國其他相關機構的批准。

不競爭承諾

控股股東已於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾（「不競爭承諾」）。根據不競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會並將促使其聯繫人（本公司除外）不會直接或間接（無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外）（其中包括）開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

控股股東已以書面形式向本公司確認，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月整個期間已全面遵守不競爭承諾條款。

截至二零一六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。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，請參閱本公司日期為二零一四年十二月十日的招股說明書。

董事、監事及最高行政人員於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

於二零一六年六月三十日，以下本公司董事、監事及最高行政人員於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條須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或須根據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）		佔股本總額百分比（%）（附註）	
			好倉	淡倉	好倉	淡倉	好倉	淡倉
董事								
丁本錫先生（主席）	內資股	實益擁有人	50,000,000	—	1.29	—	1.10	—
齊界先生（總裁）	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	—
尹海先生	內資股	實益擁有人	12,000,000	—	0.31	—	0.27	—
劉朝暉先生	內資股	實益擁有人	6,000,000	—	0.15	—	0.13	—
王志彬先生	內資股	實益擁有人	1,600,000	—	0.04	—	0.04	—
齊大慶先生	H股	實益擁有人	20,000	—	0.00	—	0.00	—
監事								
侯鴻軍先生	內資股	實益擁有人	800,000	—	0.02	—	0.02	—

附註：於二零一六年六月三十日，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。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事、監事或最高行政人員於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或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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內的權益或淡倉：

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	好倉	淡倉	好倉	淡倉
王健林先生（附註2）	內資股	實益擁有人	333,600,000	-	-	-	-	-
		受控制法團的權益	1,979,000,000	-	-	-	-	-
		配偶權益	144,000,000	-	-	-	-	-
		合計	2,456,600,000	-	63.40	-	54.26	-
林寧女士（附註3）	內資股	實益擁有人	144,000,000	-	-	-	-	-
		配偶權益	2,312,600,000	-	-	-	-	-
		合計	2,456,600,000	-	63.40	-	54.26	-
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	-
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	-
科威特投資局	H股	實益擁有人	48,445,000	-	7.42	-	1.07	-
貝萊德	H股	受控制法團的權益	44,479,134	508,400	6.82	0.08	0.98	0.01

附註：

- 於二零一六年六月三十日，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。
- 王健林先生直接持有本公司全部已發行股本的7.10%，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。
- 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%。
- 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。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，概無其他主要股東或人士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內的權益或淡倉。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

董事、監事及行政總裁資料變動

本公司獨立監事劉志敏先生已退任開達集團有限公司（一家聯交所上市的公司，股份代碼：00180）的非執行董事，及辭任方正東亞信託有限責任公司（由中國銀行業監督管理委員會所監管及註冊地為中國武漢）及Japfa Ltd.（一家新加坡交易所上市的公司）的獨立非執行董事。

除上文披露者外，自本公司2015年年報刊發以來，本公司董事、監事及行政總裁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股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

緒言

本核數師已審閱載列於第27頁至第52頁之中期財務資料，中期財務資料包括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」)於二零一六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委聘準則第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
中環添美道1號
中信大廈22樓
二零一六年八月二十五日

簡明綜合中期損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
收入	4	37,635	30,894
銷售成本		(22,855)	(17,206)
毛利		14,780	13,688
其他收入及收益	4	722	1,350
投資物業公允價值增加，淨額		4,667	3,910
銷售及分銷開支		(1,913)	(2,257)
行政開支		(3,191)	(3,119)
其他開支		(875)	(514)
融資成本	5	(3,712)	(3,760)
分佔合營企業虧損		-	(7)
除稅前溢利	6	10,478	9,291
所得稅開支	7	(4,303)	(4,079)
期內溢利		6,175	5,212
以下各項應佔：			
母公司擁有人		6,149	5,194
非控股權益		26	18
		6,175	5,212
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
基本	9	人民幣 1.36 元	人民幣1.15元
攤薄	9	人民幣 1.36 元	人民幣1.15元

簡明綜合中期全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
期內溢利	6,175	5,212
其他綜合虧損		
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	(148)	(142)
期內其他綜合虧損，扣除稅項	(148)	(142)
期內綜合收益總額	6,027	5,070
以下各項應佔：		
母公司擁有人	5,934	5,103
非控股權益	93	(33)
	6,027	5,070

簡明綜合中期財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	48,433	42,923
投資物業	11	336,236	309,481
預付土地租賃款項		10,607	10,044
商譽		2,941	2,941
其他無形資產		2,572	2,908
於合營企業的投資		546	522
可供出售投資		830	35
長期應收款項		10	10
遞延稅項資產		7,007	5,771
非流動資產總值		409,182	374,635
流動資產			
存貨	12	173,275	167,256
預付稅項		9,057	6,808
貿易應收款項及應收票據	13	602	497
預付款項、按金及其他應收款項	14	17,972	17,156
其他流動資產		1,308	60
受限制現金	15	5,961	6,542
現金及現金等價物	15	77,346	66,606
流動資產總值		285,521	264,925
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	16	64,603	64,420
其他應付款項及應計費用	17	185,723	160,201
計息銀行及其他借款	18	25,013	41,930
遞延收益		318	317
應付股息		817	13
應付稅項		2,464	7,352
流動負債總額		278,938	274,233
流動資產／(負債)淨額		6,583	(9,308)
總資產減流動負債		415,765	365,327

續 / ...

簡明綜合中期財務狀況表（續）

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
總資產減流動負債		415,765	365,327
非流動負債			
債券及票據		65,403	32,651
計息銀行及其他借款	18	124,143	112,065
遞延收益		1,567	1,571
遞延稅項負債		34,696	33,143
非流動負債總額		225,809	179,430
資產淨值		189,956	185,897
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,527	4,527
儲備		177,093	175,869
非控股權益		181,620	180,396
		8,336	5,501
權益總額		189,956	185,897

代表董事會

董事

董事

簡明綜合中期權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

母公司擁有人應佔

	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 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)
於二零一五年一月一日	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

續 / ...

簡明綜合中期權益變動表（續）

截至二零一六年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	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
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
於二零一六年一月一日	4,527	24,458	393	35	2,264	(396)	149,115	180,396	5,501	185,897
期內溢利	-	-	-	-	-	-	6,149	6,149	26	6,175
期內其他綜合收益	-	-	-	-	-	(215)	-	(215)	67	(148)
期內綜合收益總額	-	-	-	-	-	(215)	6,149	5,934	93	6,027
非控股權益注資	-	-	4	-	-	-	-	4	2,742	2,746
以股份為基礎付款	-	-	29	-	-	-	11	40	-	40
已宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,754)	(4,754)	-	(4,754)
於二零一六年六月三十日	4,527	24,458*	426*	35*	2,264*	(611)*	150,521*	181,620	8,336	189,956

* 此等儲備賬包括於二零一六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177,093百萬元。

簡明綜合中期現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
經營活動產生的現金流量		
經營活動產生的現金流量	19,506	5,795
已收利息	273	317
已付企業所得稅及土地增值稅	(8,886)	(9,780)
經營活動產生/(所用)現金流量淨額	10,893	(3,668)
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(1,782)	(2,842)
添置投資物業	(19,430)	(16,821)
增加預付土地租賃款項	(692)	(319)
添置至其他無形資產	(93)	(12)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	4	1
可供出售投資的所得款項淨額	(1,961)	310
於合營企業的投資	-	(97)
出售附屬公司	1,530	-
收購附屬公司	(110)	-
投資活動所用現金流量淨額	(22,534)	(19,780)
融資活動產生的現金流量		
發行債券及票據的所得款項淨額	33,000	-
新增銀行貸款	36,182	27,991
償還銀行貸款	(40,983)	(33,786)
已付利息及銀行費用	(5,273)	(6,268)
已付股息	(3,949)	(2,406)
非控股權益出資	3,374	-
發行股份	-	1,993
融資活動產生/(使用)的現金流量淨額	22,351	(12,476)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	10,710	(35,924)
期初現金及現金等價物	66,606	86,303
外匯匯率變動的影響·淨額	30	241
期末現金及現金等價物	77,346	50,620
現金及現金等價物餘額的分析		
在簡明綜合財務狀況表中列示的現金及現金等價物	77,346	50,620
在簡明綜合現金流量表中列示的現金及現金等價物	77,346	50,620

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六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。

本公司及其附屬公司（「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。截至二零一六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已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，且須與本集團截至二零一五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二零一五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

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報經營分部：

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

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。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月

	投資物業				總計 人民幣百萬元 (未經審計)
	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)	
分部收入：					
外部客戶銷售	8,123	25,315	2,653	1,544	37,635
分部間銷售	262	-	1	833	1,096
	8,385	25,315	2,654	2,377	38,731
<u>對賬：</u>					
撇銷分部間銷售					(1,096)
收入					37,635
銷售成本	(2,084)	(17,432)	(1,918)	(1,421)	(22,855)
其他收入及收益	9	589	2	122	722
投資物業公允價值增加，淨額	4,667	-	-	-	4,667
銷售及分銷開支	(57)	(1,633)	(175)	(48)	(1,913)
行政開支	(641)	(1,459)	(695)	(396)	(3,191)
其他開支	(186)	(373)	-	(316)	(875)
分部業績	9,831	5,007	(133)	(515)	14,190
<u>對賬：</u>					
融資成本					(3,712)
除稅前溢利					10,478
其他分部資料					
在簡明綜合中期損益表中					
確認為減值虧損	-	290	-	306	596
折舊及攤銷	-	(341)	(577)	(73)	(991)
於合營企業的投資	-	546	-	-	546
資本支出*	22,281	1,051	6,100	31	29,463

* 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以及其他無形資產。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料 (續)

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)
分部收入：					
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
<u>對賬：</u>					
攤銷分部間銷售					(1,059)
收入					30,894
銷售成本	(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)
分部業績	8,296	5,385	(298)	(332)	13,051
<u>對賬：</u>					
融資成本					(3,760)
除稅前溢利					9,291
其他分部資料					
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)

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（截至二零一五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	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
收入		
投資物業租賃及管理	8,123	6,345
銷售物業	25,315	20,989
酒店營運	2,653	2,234
其他	1,544	1,326
	37,635	30,894
其他收入		
銀行利息收入	296	326
政府補助	187	638
其他	-	56
	483	1,020
收益		
出售附屬公司收益	114	-
出售物業、廠房及設備項目收益	-	1
淨外匯收益	-	133
其他	125	196
	239	330
	722	1,350

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六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	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
銀行借款及其他借款的利息	4,252	6,494
債券及票據利息	1,376	229
利息開支總額	5,628	6,723
減：資本化利息	1,982	2,963
加：其他融資開支	66	—
	3,712	3,760

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	
		二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
已售存貨成本		17,432	12,695
已實現政府補助*		(187)	(638)
出售物業、廠房及設備項目的收益，淨額		—**	—**
折舊		801	850
預付土地租賃款項攤銷		75	66
其他無形資產攤銷		115	111
存貨減值	12	259	376
貿易應收款項減值		1	2
其他應收款項減值		48	22
物業、廠房及設備減值		72	—
其他無形資產減值		216	—
有關投資物業租賃及管理的直接營運開支		2,084	1,634

* 該等補貼並無附帶任何未實現的條件或或然事項。

** 出售物業、廠房及設備項目的收益淨額呈列為零及湊整至最接近百萬位。

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	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
當期－中國內地企業所得稅	1,951	1,680
當期－中國內地土地增值稅	2,000	1,918
遞延	352	481
期內稅項費用總額	4,303	4,079

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
宣派股息－每股普通股人民幣1.05元	4,754	4,301
已付末期股息	3,949	2,406

董事會於二零一六年五月二十五日建議派付二零一五年末期股息人民幣4,754百萬元（每股股息人民幣1.05元），並已獲本公司股東批准。

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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期內對外發行的加權平均的普通股股數4,527,347,600股（截至二零一五年六月三十日止六個月：4,523,573,463股）來計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
盈利		
計算每股基本盈利時使用母公司普通權益持有人應佔溢利	6,149	5,194
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬	2015 百萬
股份		
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	4,527	4,524

於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

10. 物業、廠房及設備

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團所收購物業、廠房及設備項目成本為人民幣6,409百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,444百萬元）。截至二零一六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4百萬元（截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣5百萬元）。截至二零一六年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備減值為人民幣72百萬元（於截至二零一五年六月三十日止六個月概無減值）。

11. 投資物業

	已竣工	在建或	總計
	投資物業	開發中	
	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)
於二零一五年十二月三十一日	261,368	48,113	309,481
添置	-	22,281	22,281
公允價值調整收益淨額	4,406	261	4,667
於竣工時轉撥	17,282	(17,282)	-
出售投資物業	(193)	-	(193)
於二零一六年六月三十日	282,863	53,373	336,236

11. 投資物業 (續)

本集團已竣工投資物業均以經營租賃租出。

所有已竣工投資物業及在建或發展中投資物業，包括本集團持有的土地和建築物已於期末根據獨立專業評估師－戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的估值結果進行重估。該公司是投資物業評估行業的專家，並且具有良好的資質和近幾年來在相關地點的類似物業評估的經驗。已竣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（如適用）參考類似地區及條件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設成本、專業費用及資本化借貸成本以及合理利潤後得到的。期內的估值方式沒有改變。

於二零一六年六月三十日，本集團若干投資物業金額達人民幣235,420百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣231,997百萬元）已用於抵押本集團及本公司的銀行及其他借款。

於二零一六年六月三十日，本集團及本公司正在為若干投資物業申請相關房產證。於二零一六年六月三十日，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9,599百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣11,184百萬元）。董事認為，本集團有權合法及有效佔用該等投資物業。

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（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

本集團有一個團隊負責復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：

- 確認復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

截至二零一六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
購物中心	投資法	現行市場租金	每平方米每月人民幣18元 – 人民幣931元
		歸復資本化率	主力店：4.5% – 6.0% 標準零售：5.0% – 7.0%
寫字樓	投資法	現行市場租金	每平方米每月人民幣70元 – 人民幣483元
		歸復資本化率	6.0% – 7.5%
停車場	投資法	現行市場租金	每單位每月人民幣200元 – 人民幣2,000元
		歸復資本化率	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

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
物業	173,477	167,679
酒店商品	39	32
遊艇及相關	623	517
其他	98	115
減值	(962)	(1,087)
	173,275	167,256

存貨減值撥備變動如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於期／年初	1,087	60
已確認減值虧損	259	1,055
減值撇銷	(388)	(23)
匯兌調整	4	(5)
於期／年末	962	1,087

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

13. 貿易應收款項及應收票據

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
貿易應收款項	603	438
應收票據	22	81
減值	(23)	(22)
	602	497

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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
於一年內	538	469
超過一年	64	28
	602	497

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
預付其他稅項	7,938	6,077
預付款項	4,105	5,515
土地按金	980	1,025
委託貸款	50	50
其他應收款項	5,130	4,682
應收母公司及母公司聯營公司及本公司同系附屬公司款項	40	31
減值	(271)	(224)
	17,972	17,156

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

15. 現金及現金等價物

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
現金及銀行結餘	83,307	73,148
減：受限制現金		
政府監管金	(3,963)	(3,889)
銀行貸款保證金	(568)	(169)
保函保證金	(411)	(485)
按揭保證金	(735)	(783)
銀行承兌票據存款保證金	(183)	(1,040)
其他保證金	(101)	(176)
	(5,961)	(6,542)
現金及現金等價物	77,346	66,606

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：

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
一年以內	56,730	59,319
一至兩年	6,967	4,272
超過兩年	906	829
	64,603	64,420

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

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
預收賬款	155,393	133,744
應付員工成本	1,170	2,007
應付利息	1,461	814
應付其他稅項	676	561
其他應付款項	27,023	23,075
	185,723	160,201

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

於二零一六年六月三十日，銀行及其他借款年利率介乎1.10厘至10.00厘（二零一五年十二月三十一日：年利率1.00厘至12.30厘）。

19. 出售附屬公司

(a) 出售長春萬達中心置業有限公司（「長春萬達中心」）

於二零一五年十月，本公司根據權益協定價值以人民幣100百萬元的現金代價出售長春萬達中心100%股權與一名第三方吉林美臨百貨有限公司訂立協議，該出售已於二零一六年六月完成。

	二零一六年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
存貨	156
其他應付款項及應計費用	(56)
資產淨值合計	100
出售長春萬達中心收益	-
以現金支付	100

出售長春萬達中心的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	100
已出售現金及銀行結餘	-
有關出售長春萬達中心的現金及現金等價物淨流入	100

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

19. 出售附屬公司 (續)

- (b) 出售天津朝融資產管理有限公司、天津亞融資產管理有限公司、天津臻耀資產管理有限公司、天津乾昌資產管理有限公司、天津祺威資產管理有限公司、天津華頌資產管理有限公司 (統稱「六間附屬公司」)。

於二零一六年二月，本集團附屬公司天津萬達中心投資有限公司根據權益協定價值以人民幣1,033百萬元的現金代價出售六間附屬公司100%股權與一名第三方天津申瑞投資有限公司訂立協議，該出售已於二零一六年四月完成。

	二零一六年 人民幣百萬元
出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	1
物業、廠房及設備	918
資產淨值合計	919
出售六間附屬公司收益	114
以現金支付	1,033

出售六間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣百萬元
已收到現金代價	1,033
已出售現金及銀行結餘	(1)
有關出售六間附屬公司的現金及現金等價物淨流入	1,032

20. 或然負債

(a) 於報告期末，未計提撥備的或然負債如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 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	49,882	45,756

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結欠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)物業買方清償按揭貸款及(ii)發出抵押物業的物業所有權證（通常於買家擁有相關物業後六個月至一年內發出）。於向本集團業主授出的抵押貸款提供擔保的財政期間，本集團並未產生任何重大損失。董事認為當出現業主違約付款情況，相關房產的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故沒有對擔保計提準備。

21. 承擔

於報告期末，本集團存在以下資本承擔：

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 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： 土地、樓宇、廠房及機器 於一家同系附屬公司的投資	149,679 -	133,834 750
	149,679	134,584

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

22. 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	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
母公司：		
提供勞務**	-	-
租金收入	4	-
同系附屬公司：		
購買商品	2	6
接受勞務*	373	128
提供勞務*	124	143
租金收入	255	308
受最終控股股東及其密切家庭成員控制的公司：		
購買商品	1	13
提供勞務*	64	87
租金收入	401	636

貨品、服務及租賃服務相關交易乃按向本集團主要客戶提供之公佈價格及條件進行。

上述交易亦構成持續關連交易（定義見上市規則第14A章）。

* 與關聯方進行的該等交易主要包括設計及其他服務。

** 提供勞務呈列為零（湊整至最接近百萬元）。

22. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易餘額

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 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	87	68
受最終控股股東及其密切家庭成員控制的公司	24	12
應收以下各項的其他應收款項		
同系附屬公司*	40	31
應付以下各項的貿易應付款項		
同系附屬公司	2	3
受最終控股股東控制的公司	4	5
應付以下各項的其他應付款項		
母公司	302	303
同系附屬公司*	1,898	63
受最終控股股東控制的公司	79	88
應付以下貸款		
同系附屬公司	1,000	1,000

* 關聯方交易餘額主要包括擔保存款及已報銷費用。

(c) 關聯方提供的擔保

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 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	18,183	27,733
債券及貸款餘額	10,706	21,658

(d) 本集團關鍵管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審計)
工資及津貼	51	40
養老金計劃供款	—*	—*
股份支付	9	13
支付予關鍵管理人員薪酬合計	60	53

* 養老金計劃供款呈列為零 (湊整至最接近百萬元)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

23. 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：

	於二零一六年六月三十日			
	衍生金融工具	貸款和	可供出售	合計
	人民幣百萬元 (未經審計)	應收款項 人民幣百萬元 (未經審計)	金融資產 人民幣百萬元 (未經審計)	人民幣百萬元 (未經審計)
金融資產：				
長期應收款	-	10	-	10
可供出售投資	-	-	830	830
其他流動資產	-	-	1,308	1,308
貿易應收款項及應收票據	-	602	-	602
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	-	5,220	-	5,220
受限制現金	-	5,961	-	5,961
現金及現金等價物	-	77,346	-	77,346
	-	89,139	2,138	91,277

	於二零一五年十二月三十一日			
	衍生金融工具	貸款和	可供出售	合計
	人民幣百萬元 (經審計)	應收款項 人民幣百萬元 (經審計)	金融資產 人民幣百萬元 (經審計)	人民幣百萬元 (經審計)
金融資產：				
長期應收款	-	10	-	10
可供出售投資	-	-	35	35
其他流動資產	-	-	60	60
貿易應收款項及應收票據	-	497	-	497
包含在預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	-	4,763	-	4,763
受限制現金	-	6,542	-	6,542
現金及現金等價物	-	66,606	-	66,606
	-	78,418	95	78,513

23. 按類別劃分的金融工具 (續)

	以攤銷成本計量的金融負債	
	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
金融負債：		
貿易應付款項及應付票據	64,603	64,420
包含在其他應付款項及應計費用中的金融負債	29,160	24,449
應付股息	817	13
債券及票據	65,403	32,651
計息銀行及其他借款	149,156	153,995
	309,139	275,528

24. 金融工具公允價值及公允價值層級

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

	二零一六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審計)
	金融負債	
債券及票據以及計息銀行及其他借款		
賬面值	214,559	186,646
公允價值	222,615	188,234

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，主要因為該等工具的到期日短。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何以公允價值計量的金融資產及金融負債。

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

截至二零一六年六月三十日止六個月

25. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年七月七日，本公司在上海證券交易所網站刊登「大連萬達商業地產股份有限公司2016年公司債券（第五期）票面利率公告」。於二零一六年七月十三日，本公司完成發行總金額為人民幣20億元的公司債券，利率為3.45%，期限為五年期。本集團將動用的籌集所得款項乃用於營運資金。
- (b) 於二零一六年七月二十二日，本公司在上海證券交易所網站刊登「大連萬達商業地產股份有限公司2016年公司債券（第六期）票面利率公告」。於二零一六年七月二十八日，本公司完成發行總金額為人民幣20億元的公司債券，利率為3.36%，期限為五年期。本集團將動用的籌集所得款項乃用於營運資金。
- (c) 謹此提述本公司日期為二零一六年六月三十日的綜合要約及回應文件（「綜合文件」）、日期均為二零一六年六月三十日的本公司臨時股東大會（「臨時股東大會」）及H股類別股東大會（「H股類別股東大會」）大會通告、日期均為二零一六年八月一日的臨時股東大會及H股類別股東大會的大會補充通告及本公司日期為二零一六年八月十五日的投票表決結果公告。誠如本公司日期為二零一六年八月十五日的投票表決結果公告所載，本公司股東已於臨時股東大會及H股類別股東大會上批准本公司自願自香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）撤回H股上市。根據於綜合文件披露的預期時間表及受限於聯交所批准，預期本公司H股上市將於二零一六年九月二十日自聯交所撤銷。
- (d) 於二零一六年六月二十三日，本公司與深圳市幸福萬象投資合夥企業（有限合夥）及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司（「受讓人」）訂立股權轉讓協議。據此，本公司將轉讓萬達物業管理有限公司（「處分群組」）（本集團提供物業管理業務的公司）的全部股權予受讓人，代價為人民幣1,990百萬元。於報告期結束前，已收取按金人民幣398百萬元，而股權轉讓已於二零一六年八月二日前完成。於二零一六年六月三十日，列於綜合財務狀況表金額的處分群組資產及負債分別為人民幣911百萬元及人民幣885百萬元。截至二零一六年六月三十日止六個月，列於綜合損益表金額的處分群組溢利淨額為人民幣5百萬元。

26. 批准財務報表

本未經審計簡明綜合中期財務報表於二零一六年八月二十五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.