大连万达商业地产股份有限公司

Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.

（住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号）

（办公地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座）

首次公开发行 A 股股票招股说明书

（申报稿）

联席保荐机构（主承销商）

中国银河证券股份有限公司
CHINA GALAXY SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层）

CICC 中金公司

（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇一五年八月

大连万达商业地产股份有限公司

首次公开发行 A 股股票招股说明书

发行股票类型：	人民币普通股（A 股）
发行股数：	不超过 2.5 亿股新股
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	人民币【 】元
发行日期：	【 】年【 】月【 】日
上市的证券交易所：	【 】
发行后总股本：	不超过 4,777,347,600 股，其中 A 股不超过 4,124,800,000 股，H 股 652,547,600 股。
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺：	公司实际控制人王健林先生及其配偶林宁女士自愿承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。 公司控股股东万达集团承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。 公司董事、监事、高级管理人员承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份（如有），也不由公司回购该部分股份。上述锁定期满后，公司董事、监事、高级管理人员在其任职期间，每年转让的公司股份不超过所持有公司股份总数的百分之二十五，在离职后半年内不转让所持有的公司股份。除前述外，若上市地证券交易所关于上市公司董事、监事、高级管理人员持股有其他特殊

规定的，仍将遵守相应的规定。

联席保荐机构：	中国银河证券股份有限公司 中国国际金融股份有限公司
联席主承销商：	中国银河证券股份有限公司 中国国际金融股份有限公司
招股说明书签署日期：	2015 年【 】月【 】日

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此产生的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本重大事项提示仅对需要特别关注的风险因素和其他重要事项做扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招股说明书全文。

一、本次发行方案的决策程序和内容

2015 年 7 月 3 日，本公司第二届董事会第十五次会议审议通过《关于首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的议案》。2015 年 8 月 3 日，本公司第二届董事会第十六次会议审议通过《关于调整首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市发行股份数量上限的议案》。2015 年 8 月 18 日，本公司 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会审议及批准 A 股发行方案，本次发行不超过 250,000,000 股 A 股。

二、股份流通限制和股东对所持股份自愿锁定承诺

公司实际控制人王健林先生及其配偶林宁女士自愿承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司控股股东万达集团承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司董事、监事、高级管理人员承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理已持有的公司股份（如有），也不由公司回购该部分股份。上述锁定期满后，在任职期间，每年转让的公司股份不超过所持有公司股份总数的百分之二十五，在离职后半年内不转让所持有的公司股份。除前述外，若上市地证券交易所关于上市公司董事、监事、高级管理人员持股有其他特殊规定的，仍将遵守相应的规定。

三、股东持股意向和减持意向声明

公司控股股东万达集团及实际控制人王健林先生承诺：（1）其持有的公司股票若在锁定期满后两年内减持的，除应遵守《公司法》、《证券法》以及境内上市地证券交易所交易规则等规范性文件的相关规定外，减持价格应不低于本次 A 股发行的发行价格；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于本次 A 股发行的发行价格，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于本次 A 股发行的发行价格，其持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述发行价格作相应调整；（2）在持有的公司股票的锁定期届满后，其可以通过法律法规允许的方式进行减持，上述减持行为将由公司提前 3 个交易日公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。

持有公司 5%以上股份的股东孙喜双先生承诺：在其持有的公司股票的锁定期届满后，其可以通过法律法规允许的方式进行减持，上述减持行为将由公司提前 3 个交易日公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。

公司的董事、高级管理人员承诺：其持有的公司股票（如有）若在锁定期满后两年内减持的，除应遵守《公司法》、《证券法》以及境内上市地证券交易所交易规则等规范性文件的相关规定外，减持价格应不低于本次 A 股发行的发行价格；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于本次 A 股发行的发行价格，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于本次 A 股发行的发行价格，其持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述发行价格作相应调整。

四、稳定股价预案

为进一步推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，便于投资者形成稳定的投资回报预期，保护投资者的合法权益，公司制定了《首次公开发行人民币普通股（A 股）后三年内稳定公司股价的规划》，并经 2015 年 8 月 18 日召开的 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会审议通过。

根据上述规划，公司拟采取以下措施稳定上市后的股价：

（一）启动机制的具体条件

自公司上市之日起三年内，如公司股票连续 20 个交易日的股票交易均价低于最近一期经审计每股净资产，且公司情况同时满足证券监管机构关于回购、增持等股本变动行为的规定。

（二）稳定股价的具体措施

1、控股股东拟采取的措施

满足机制启动条件之日起 10 个交易日内，控股股东应就其增持 A 股股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，披露拟增持的数量、价格、完成时间等信息。增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，增持股份数量不低于公司总股本的 0.5%，且不超过公司总股本的 1.5%。

2、公司拟采取的措施

如控股股东未履行上述增持义务，则公司应在满足机制启动条件之日起 20 个交易日内由公司公告具体股份回购计划，披露拟回购股份的数量范围、价格区间、完成时间等信息，并同时发出股东大会会议通知。该股份回购计划须经由出席股东大会的股东所持有表决权的三分之二以上同意通过，且控股股东承诺投赞成票。回购价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，回购股份数量不低于公司总股本的 0.5%，且不超过公司总股本的 1.5%。

3、全体董事、高级管理人员拟采取的措施

如公司未履行上述股份回购义务，或如因各种原因导致前述股份回购计划未能通过股东大会的，公司董事、高级管理人员应在满足机制启动条件之日起 30 个交易日内，或前述股东大会之日起 10 个交易日内（如期间存在 N 个交易日限制董事、高级管理人员买卖股票，则董事、高级管理人员应在满足上述条件后的 30+N 或 10+N 个交易日内）增持公司股票。增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，各自累计增持金额不低于其上年度税后薪酬总额的 20%。

4、增持或回购义务的解除及再次触发

在履行完毕前述增持或回购措施后的 120 个交易日内，控股股东、公司、全体董事

及高级管理人员的增持或回购义务自动解除。从履行完毕前述增持措施后的第 121 个交易日开始，如果公司 A 股股票交易均价连续 20 个交易日仍低于最近一期经审计每股净资产，则控股股东、公司、全体董事及高级管理人员的增持或回购义务将按照前述 1、2、3 的顺序自动产生。

控股股东、公司、董事及高级管理人员在履行其增持或回购义务时，应按照公司股票上市的证券交易所相关规定履行相应的信息披露义务。

本机制于完成首次公开发行 A 股股票并上市后自动生效，有效期三年。

在本机制有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本机制规定的董事、高级管理人员义务。对于公司拟聘任的董事、高级管理人员，应在获得提名前书面同意履行前述义务。

五、对本招股说明书内容的承诺

本公司及控股股东承诺：（1）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购本次 A 股发行所发行之全部新股，回购价格按照二级市场价格确定。公司将在中国证监会、证券交易所等监管机构或者司法机关认定有关违法事实之日起 10 个交易日内召开董事会并作出决议，通过回购股份数量、价格区间、完成时间等股份回购具体方案并公告，同时发出股东大会会议通知，将回购本公司股份的方案提交股东大会批准。自公司本次 A 股发行股票上市之日至公司发布回购方案之日，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，回购数量及回购价格将相应进行调整；（2）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案为准。

本公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等相关责任主体承诺：若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金

额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案为准。

本公司本次 A 股发行聘请的联席保荐机构中国银河证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司承诺：如因联席保荐机构未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致联席保荐机构为发行人本次 A 股发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，给投资者造成实际损失的，联席保荐机构将依法赔偿投资者损失，并根据有关法律法规的规定接受监管机构的处罚。

本公司本次 A 股发行聘请的律师事务所北京市天元律师事务所承诺：如因发行人律师未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致发行人律师为发行人本次 A 股上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，给投资者造成实际损失的，发行人律师将依法赔偿投资者损失，并根据有关法律法规的规定接受监管机构的处罚。

本公司本次 A 股发行聘请的会计师事务所大华承诺：如因会计师未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致会计师为发行人本次 A 股上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，给投资者造成实际损失的，会计师将依法赔偿投资者损失，并根据有关法律法规的规定接受监管机构的处罚。

本公司本次 A 股发行聘请的资产评估机构北京天健兴业资产评估有限公司承诺：如因资产评估机构未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致资产评估机构为发行人本次 A 股上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，给投资者造成实际损失的，资产评估机构将依法赔偿投资者损失，并根据有关法律法规的规定接受监管机构的处罚。

六、发行前滚存利润的分配

根据公司 2015 年 7 月 3 日召开的第二届董事会第十五次会议及 2015 年 8 月 18 日召开的 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会审议通过的《关于 A 股发行前滚存利润分配方案的议案》，公司本次发行上市前，可根据相关股东大会决议进行利润分配，留存的滚存未分配利润由本次发行上市后的新老股东按各自持股比例共同享有。

七、股利分配政策

（一）最近三年的股利分配政策

2013 年 3 月 23 日，经公司 2012 年度股东大会审议通过，以 2012 年 12 月 31 日总股本 37.36 亿股为基数，以现金股利方式向全体股东派发红利 20 亿元，计每股分配现金红利 0.535 元（含税），剩余未分配利润 40.68 亿元，结转下一年度分配。该年度不进行资本公积金转增股本。

2014 年 4 月 23 日，经公司 2013 年度股东大会审议通过，以 2013 年 12 月 31 日总股本 37.36 亿股为基数，以现金股利方式向全体股东派发红利 20 亿元，计每股分配现金红利 0.535 元（含税），剩余未分配利润 55.3 亿元，结转下一年度分配，该年度不进行资本公积金转增股本。

2015 年 5 月 26 日，经公司 2014 年度股东大会审议通过，以公司截至 2015 年 2 月 28 日的证券变动月报表所示的已发行股本初步计算，分配利润总额约为人民币 43 亿元。以截至股权登记日（2015 年 6 月 5 日）公司的总股本为基数，每股派发现金股利人民币 0.95 元（含税）。股利以人民币支付内资股股东，以等值港币支付外资股股东。

（二）本次发行后及未来三年股利分配计划

2015 年 8 月 18 日，本公司召开 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会审议通过《大连万达商业地产股份有限公司未来三年分红回报规划》。根据上述规划的要求，本公司将实行持续、稳定的股利分配政策，公司的股利分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。本公司可以采取现金方式、股票方式、现金和股票相结合的方式或法律法规允许的其他方式进行利润分配，并优先采用现金分红方式进行利润分配。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害本公司持续经营能力。

在保证本公司正常经营业务发展的前提下，本公司坚持以现金分红为主的利润分配原则，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。若董事会认为公司未来成长性较好、每股净资产偏高、公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在符合公司现金分红政策的前提下，制定股票股利分配预案。本公司一般采用年度分红的方式进行利润分配，公司董事会也可以根据公司的盈利和资金

需求等状况提出中期利润分配预案。公司应合法行使股东权利使子公司以现金方式分配的利润保证公司有能力实施当年的现金分红方案。

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

在公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的当年及随后三年期间（以下简称“上市后三年”），在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、重大资金支出安排以及预计上市时间等因素，董事会认为在上市后三年公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排，在上述期间进行利润分配时，现金分红在每次利润分配中所占比例最低应达到 20%。董事会负有提出现金分红提案的义务，对当年实现的可分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则。董事会因公司重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途。公司因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应当按《公司章程》和上述规划的有关规定履行决策程序。公司接受独立董事、外部监事和中小股东对公司分红的建议和监督。

八、特别提醒投资者关注的风险因素

（一）房地产行业宏观政策变化风险

房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，但我国房地产市场仍处于发展阶段，政府为引导和规范房地产行业的平稳健康发展，运用各种宏观经济政策和行业政策对其进行宏观调控和结构性调整。近年来，国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、财政

部、国家发改委、人民银行、中国证监会、中国银监会等政府部门相继出台了包括房地产行业政策、信贷政策、土地政策、税收政策、投资监管政策、融资审批政策在内的一系列调控政策、措施，意在维持房地产市场的正常秩序，调节房地产市场的供需比例、优化住宅结构、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求。2009 年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产调控政策。2014 年 9 月以后，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化，上述宏观调控政策的变化将对房地产企业的土地取得、项目规划、贷款融资、项目开发、房屋销售等业务造成相应影响。如果公司不能及时应对宏观调控政策变化并在经营上做出相应调整，则有可能对公司的经营发展产生不利影响。

（二）房地产开发风险

本公司所从事的商业地产项目开发周期长、合作单位多、建设施工环节复杂、投资规模大、涉及多个领域，且需要接受规划、国土、建设、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。如果在项目开发过程中出现公司无法控制的因素，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、政府规划变更、设计施工方案更改、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、政府许可或审批的延误、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，将直接导致项目开发周期的延长和开发成本的增加。同时，公司为获取新的商业机会、项目资源，在部分商业项目上采取合作、合资开发的模式，以进一步扩大开发规模。尽管公司在该等合作、合资项目中坚持对开发的主导和控制权，但项目在实施过程中可能出现对控制权和权益主张的矛盾纠纷，会引发法律纠纷、诉讼，影响项目开发、经营，甚至导致经济赔偿。

此外，房地产项目的产品质量受诸多因素影响，规划、设计、施工等任何方面的纰漏都可能导致产品出现质量缺陷或问题。如果产品的设计、质量不能完全满足客户的需求并因此引发纠纷、诉讼，可能使本公司承担不同程度的经济损失，并对本公司的品牌声誉、市场形象及产品销售造成一定的负面影响。如果公司未能按时完成及交付物业，客户可能根据其与公司订立的租售合约或相关中国法律及法规就延期交付索取赔偿。此外，在确定公司无法成功完成项目之前，公司可能已对其投入大量时间及资源，并可能导致公司损失对该项目的部分或全部投资。因此，如果公司未能按计划完成项目，公司的业务、财务状况及经营业绩将会受到重大不利影响。

（三）房地产销售风险

在房地产行业的发展日趋多元化和个性化的背景下，购房者对房地产产品和相关服务的要求不断提高。随着开发实力的不断增强，公司推向市场的房地产销售数量越来越大。但由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，也会增加商品房交易成本，影响了消费者购房心理。同时，购房按揭贷款政策的变化还会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险，如果进一步出台诸如征收物业税、提高首付款比例以及进一步提高贷款利率等措施，可能对公司销售带来进一步不利影响，影响公司开发资金的回收和既定业务扩展规划的完成。

（四）商业物业经营风险

经过多年的合作，本公司已与约 5,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，确保万达广场均能够实现满铺开业，从而缩短了商业物业的培育期。然而，若出现经济危机导致社会消费需求减少，将直接影响商业连锁企业的经营状况和利润水平。如果公司战略合作伙伴因经营业绩下滑被迫减缓新店开张速度或减少门店数量，甚至出现破产等不可预期的情况导致与公司合作终止，将对公司新建商业物业的招商和已有商业物业的出租经营产生一定影响，使公司经营业绩出现波动。

同时，公司持有的商业物业租赁、管理收入是公司营业收入的重要组成部分之一。公司面临包括市场租金及出租水平波动、招租竞争、持续保养维修费用以及因租户破产、无力偿债、陷入财务困境或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等主要风险。因此，本公司能否根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的租金收缴率并稳步提升商业物业整体租金水平，将直接影响公司未来的经营业绩。

（五）酒店经营风险

本公司酒店经营包括三个阶段：建设阶段、开业后的起步阶段及正式运营阶段。酒店通常会产生数额庞大的开业前开支，新开业酒店通常需要经过起步阶段才能达到预期的表现水平。本公司于 2012 年开始经营万达系列品牌酒店，包括万达嘉华、万达文华及万达瑞华。酒店业务特有的行业属性决定其投资回收期较其他持有型物业更长。在此期间，公司能否准确把握市场方向、满足不断提升的消费需求，以在激烈的市场竞争中保证酒店业务稳定的经营收入和理想的利润水平存在一定的不确定性。如果本公司的自

营酒店未能达到本公司的预期及本公司为各自营酒店设定的业绩目标，将对本公司的业务、财务状况、经营业绩及品牌造成不利影响。

此外，本公司作为豪华酒店的业主，聘请了多家国际知名酒店管理公司，对各地豪华酒店进行经营管理，能够有效提升经营业绩。公司酒店吸引顾客的能力在一定程度上取决于外界对第三方酒店管理公司品牌的看法以及该等酒店管理公司服务的质量。尽管公司拥有该等酒店并与第三方酒店管理公司订立酒店管理协议，且该等酒店管理公司根据酒店管理协议管理日常运营及负责推广该等酒店，但公司对并非由公司所拥有的同类型品牌酒店如何运作并无控制权。有关该等酒店品牌的任何降级或负面报道，均可能对公司所拥有酒店的吸引力造成不利影响，并对公司酒店业务的运营、财务状况及经营业绩造成重大不利影响。

（六）投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 1,590.74 亿元、1,985.40 亿元、2,481.01 万元和 2,713.50 亿元，占公司总资产的比例分别为 47.47%、46.06%、43.97%和 46.90%，公司投资性房地产规模及占总资产的比例均相对较高；投资性房地产公允价值变动收益分别为 218.98 亿元、154.44 亿元、134.55 亿元和 39.10 亿元，分别占当期利润总额的 58.37%、45.03%、38.98%和 53.02%，对当期净利润贡献较大。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（七）存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售、租赁及商管业务为主，存货主要由开发成本、开发产品和在产品等构成。最近三年及一期末，公司存货分别为 763.79 亿元、1,004.75 亿元、1,451.92 亿元和 1,637.68 亿元，分别占当年总资产的 22.79%、23.31%、25.73%和 28.31%。2014 年、2015 年 6 月末，公司存货存在减值迹象，期末形成存货跌价准备余额分别为 5,991.21 万元、42,870.62 万元。但未来若房地产行业不景气或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失上升的风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

九、其他事项提示

本次发行均为新股发行，发行前股东不公开发售其持有的本公司股份。

经中国证监会 2014 年 11 月批准同意，本公司在境外首次公开发行 65,254.76 万股 H 股股票并在香港联交所上市。本公司按照国际财务报告准则和上市地监管要求披露有关数据和信息。由于境内和境外会计准则和监管要求存在差异，本招股说明书与本公司已经在境外披露的首次公开发行 H 股招股说明书、年度报告、中期报告等在内容和格式等方面存在若干差异，本公司提请投资者关注。此外，由于境内证券市场和香港证券市场存在一定差异，本公司 A 股和 H 股交易价格未必一致，但 A 股和 H 股交易价格可能会相互影响但也未必能相互预示。

公司承诺将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若公司未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，公司将采取以下措施予以约束：（1）公司将及时披露未履行相关承诺的情况和原因；（2）导致投资者遭受经济损失的，公司将以自有资金依法予以赔偿。

控股股东万达集团承诺：将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若其未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，其将采取以下措施予以约束：（1）提请公司及时披露未履行相关承诺的情况和原因；（2）导致公司及其投资者遭受经济损失的，万达集团将依法予以赔偿；（3）若万达集团因未完全履行上述承诺事项中的义务或责任而取得不当收益的，则该等收益全部归公司所有。

公司董事、高级管理人员承诺：将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若其未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，其将采取以下措施予以约束：（1）提请公司及时披露未履行相关承诺的情况和原因；（2）若被监管机关认定存在赔偿责任，则依法承担赔偿责任。

目 录

发行人声明.....3

重大事项提示.....4

一、本次发行方案的决策程序和内容.....4
二、股份流通限制和股东对所持股份自愿锁定承诺.....4
三、股东持股意向和减持意向声明.....5
四、稳定股价预案.....5
五、对本招股说明书内容的承诺.....7
六、发行前滚存利润的分配.....8
七、股利分配政策.....9
八、特别提醒投资者关注的风险因素.....10
九、其他事项提示.....14

第一章 释义.....20

一、基本术语.....20
二、行业术语.....23

第二章 概览.....25

一、发行人基本情况.....25
二、发行人控股股东及实际控制人简介.....26
三、发行人主要财务数据.....27
四、本次发行基本情况.....29
五、募集资金用途.....29

第三章 本次发行概况.....31

一、本次发行的基本情况.....31
二、新股发售的有关当事人.....32
三、发行时间表.....36

第四章 风险因素.....37

一、政策性风险.....37
二、市场风险.....40
三、业务经营风险.....41

四、财务风险 44
五、管理风险 48
六、本次募集资金投向风险 49
七、其他风险 50
第五章 发行人基本情况 52
一、发行人基本信息 52
二、发行人改制重组情况 52
三、发行人独立运营情况 56
四、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况 57
五、本公司历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性 75
六、本公司的组织结构 77
七、本公司下属公司情况 88
八、发起人、持有本公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况 108
九、本公司股本情况 121
十、本公司员工及社会保障情况 123
十一、持有 5%以上股份的股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及履行情况 125
第六章 业务与技术 129
一、发行人的主营业务概述 129
二、发行人主营业务所属行业情况 132
三、发行人的行业地位和竞争优势 205
四、发行人的主营业务情况 217
五、发行人的土地储备情况 231
六、发行人的主要房地产项目情况 244
七、发行人的主要固定资产和无形资产情况 283
八、发行人的主要资质和技术 301
九、发行人获得的主要荣誉 308
十、发行人的主要客户和供应商 309
十一、发行人的经营管理体制及内控制度 312
第七章 同业竞争与关联交易 319
一、同业竞争情况 319

二、关联方和关联关系.....324
三、发行人关联交易.....337
四、最近三年及一期关联交易对主营业务和经营成果的影响.....358
五、关联交易决策权力与决策程序的相关规定.....358
六、发行人最近三年及一期关联交易的执行情况.....360
七、规范和减少关联交易的措施.....360
第八章 董事、监事及高级管理人员.....362
一、公司董事、监事及高级管理人员简要情况.....362
二、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况及近三年变化情况.....370
三、公司董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况.....371
四、公司董事、监事及高级管理人员年薪及其他收入情况.....372
五、公司董事、监事及高级管理人员兼职情况.....373
六、公司董事、监事及高级管理人员之间的亲属关系.....376
七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、作出的承诺及其履行情况.....377
八、公司董事、监事及高级管理人员的任职资格.....377
九、公司董事、监事及高级管理人员在近三年变动情况和原因.....377
第九章 公司治理.....380
一、本公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....380
二、公司近三年内违法违规情况.....388
三、控股股东占用本公司资金及本公司为主要股东提供担保的情况.....388
四、内部控制制度的自我评估意见及注册会计师的审核意见.....388
第十章 财务会计信息.....389
一、财务报表.....389
二、合并财务报表的编制方法及合并财务报表范围.....417
三、主要会计政策和会计估计.....437
四、主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明.....459
五、税项.....459
六、非经常性损益.....461
七、主要资产情况.....463
八、主要负债情况.....470

九、主要股东权益情况 474
十、现金流量情况 474
十一、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项 475
十二、财务指标 480
十三、境内外会计准则下编报差异说明 482
十四、验资和评估情况 482
第十一章 管理层讨论与分析 484
一、财务状况分析 484
二、盈利能力分析 513
三、现金流量分析 531
四、前次募集资金使用情况 533
五、资本性支出分析 533
六、重大担保、诉讼、其他或有事项、承诺事项和重大期后事项对公司财务状况、盈利能力及持续经营的影响 533
七、影响本公司财务状况和盈利能力的主要因素 534
八、未来分红回报规划 535
第十二章 业务发展目标 538
一、实现本公司战略目标的举措 538
二、拟定业务发展计划所依据的基本假设 542
三、实施业务发展计划可能面临的困难 542
第十三章 募集资金运用 544
一、本次发行募集资金运用计划 544
二、募集资金投资项目的具体情况 544
三、募集资金运用对公司经营状况和财务成果的影响 553
第十四章 股利分配政策 554
一、股利分配政策 554
二、近三年的股利分配情况 555
三、本次发行上市后的股利分配政策 555
四、发行前滚存利润分配政策 558
第十五章 其他重要事项 559
一、信息披露和投资者关系 559

二、重大合同.....561
三、重大诉讼和仲裁事项.....576
四、其他重要事项.....577
第十六章 董事、监事、高级管理人员及 有关中介机构声明.....579
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....579
二、保荐机构（联席主承销商）声明.....586
三、发行人律师声明.....589
四、会计师事务所声明.....590
五、资产评估机构声明.....591
第十七章 备查文件.....593
一、备查文件.....593
二、备查文件的查阅.....593

第一章 释义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

一、基本术语

发行人、本公司、公司、股份公司	指	大连万达商业地产股份有限公司
本集团	指	发行人及其合并报表范围内的附属公司
本次发行、本次 A 股发行	指	股份公司根据本招股说明书所载条件在中国境内首次公开发行人民币普通股的行为
A 股	指	在中国境内发行并在境内证券交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以人民币认购和交易的普通股股票，是境内上市内资股
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在中国大陆以外地区发行，并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
实际控制人	指	王健林先生
万达集团、控股股东	指	大连万达集团股份有限公司
商业地产公司	指	大连万达商业地产有限公司
北京大歌星	指	北京大歌星投资有限公司
大连合兴	指	大连合兴投资有限公司
大连万峰	指	大连万峰房地产开发有限公司
建银国际	指	建银国际资本管理（天津）有限公司
大中太平	指	北京大中太平投资有限公司

泛海投资	指	泛海能源投资股份有限公司，原名泛海投资股份有限公司
华控基金	指	华控（天津）产业投资基金（有限合伙）
巨人投资	指	巨人投资有限公司
北京五谷丰	指	北京五谷丰投资咨询有限公司
秦川大地	指	北京秦川大地投资有限公司
万达投资	指	北京万达投资有限公司
快钱金融	指	快钱（天津）金融服务有限公司
万达稳升	指	万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
建设部	指	原中华人民共和国建设部
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
监察部	指	中华人民共和国监察部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
人民币	指	中华人民共和国的法定货币
美元	指	美利坚合众国的法定货币

《公司法》	指	2013年12月28日最新修订并于2014年3月1日生效的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2014年8月31日最新修订并于2014年8月31日生效的《中华人民共和国证券法》
《企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部2014年7月23日颁布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号）和若干项具体准则（财政部财会[2006]3号）
《公司章程》	指	本公司股东大会于2015年8月18日审议通过的《大连万达商业地产股份有限公司章程》
百度	指	北京百度网讯科技有限公司及其关联公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司及其关联公司
万达电影院线	指	万达电影院线股份有限公司
万达电商公司	指	万达集团、腾讯及百度拟合资成立的电子商务合营企业
万达商业管理或万达商业管理公司	指	万达商业管理有限公司
万达文化集团	指	北京万达文化产业集团有限公司
万达百货	指	万达百货有限公司
万达酒店建设	指	万达酒店建设有限公司
万达酒店发展或万达酒店发展公司	指	万达酒店发展有限公司（前称万达商业地产（集团）有限公司及恒力商业地产（集团）有限公司），一家于二零零零年十一月二日在百慕大注册成立的有限公司，其股份于香港联交所上市（股份代号：169.HK）
万达酒店管理公司	指	万达酒店管理有限公司
万达商业规划院	指	万达商业规划研究院有限公司

华夏时报	指	北京华夏时报传媒广告有限公司
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
联席保荐机构	指	中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
发行人律师	指	北京市天元律师事务所
会计师、会计师事务所、大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指	北京天健兴业资产评估有限公司
戴德梁行	指	戴德梁行有限公司
报告期、最近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 6 月末
CBD	指	中央商务区

二、行业术语

城市综合体	指	汇集购物中心、酒店、写字楼、公寓、住宅和公共空间等多种建筑功能、业态的大型综合性建筑群
按揭	指	个人购置商品房抵押贷款
容积率	指	建设用地内的计容总建筑面积与规划建设用地面积的比值
房屋预售	指	房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，并在未来一定日期拥有现房的房产交易行为
招拍挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权

平均客房收入	指	平均可出租客房收入，一定期间内的总客房收入除以可供出租总住宿晚数。由于装修或其他考虑因素，此处使用的可供出租总住宿晚数不一定能直接反映客房存量总数
SOHO/公寓	指	小型家庭办公室

本招股说明书中若出现合计数据的尾数与各子项数据加总的尾数不符，均为采用四舍五入所致。

第二章 概览

本概览旨在对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人基本情况

（一）发行人简介

本公司的前身商业地产公司成立于 2002 年 9 月 16 日。2009 年 12 月 4 日，商业地产公司全体 8 家法人股东和 42 名自然人股东作为发起人，召开创立大会，通过了《关于审议发起人出资作价及折股情况报告的议案》，同意以其在商业地产公司净资产中拥有的相应权益份额作为出资，采用整体变更的方式，以 2009 年 8 月 31 日为基准日、经审计的账面净资产按照 1:0.985 的比例折股作为变更后股份公司的总股本，合计 360,000 万股，共同发起设立了本公司。

本公司是国内领先的全国性商业地产运营商，作为万达集团旗下唯一从事商业地产投资及运营管理的主体，秉承了万达集团领先的商业地产经营理念、专业的技术、丰富的经验、出色的管理团队、优秀的资产与卓越的品牌，通过继承万达集团十余年的市场开拓经验与业务积累，实现了包括投资物业租赁及管理、物业销售、酒店运营在内的三大核心业务板块间协同发展、平衡风险，确保了公司盈利能力的快速提升。本公司最近三年及一期归属于母公司股东的净利润分别为 273.11 亿元、245.81 亿元、248.38 亿元和 51.95 亿元。

（二）发行人核心业务

本公司是全球第二大商业地产业主、中国领先的全国性商业地产开发商、中国最大的购物中心业主和豪华酒店业主。广泛的布局、庞大的业务规模、多样化的物业组合，以及众多商户以本公司物业为载体提供的多样化的零售、文化、消费服务，使得本公司成为全球领先的线下生活消费及文化娱乐平台提供商及服务商。

本公司的主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业地产投资、开发、销售及运

营管理。本公司的业务涵盖三大板块：1）投资物业租赁及物业管理业务，即通过持有及运营购物中心获取租赁及物业管理收入；2）酒店业务，即通过持有及运营豪华酒店获取收入；3）物业开发及销售业务，即通过开发、销售综合体项目中的非自持业态（包括写字楼、公寓、住宅、配套商业等）获取收入。

本公司自成立以来，主营业务未发生重大变化。本公司在今后的发展中，将继续坚持以万达城市综合体为核心产品的发展模式，力争发展成为全球商业地产的龙头企业。

二、发行人控股股东及实际控制人简介

（一）控股股东

万达集团是本公司的控股股东，其经营范围为：商业地产投资及经营、酒店建设投资及经营、连锁百货投资及经营、电影院线等文化产业投资及经营；投资与资产管理、项目管理（以上均不含专项审批）；货物进出口、技术进出口，国内一般贸易；代理记账、财务咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、计算机信息技术服务与技术咨询、计算机系统集成、网络设备安装与维护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，方可开展经营活动）。王健林先生持有万达集团控股股东大连合兴 98%的股权，为万达集团的实际控制人。

截至 2014 年 12 月 31 日，万达集团的总资产 7,320.54 亿元，净资产 2,244.08 亿元，2014 年度万达集团实现净利润 291.69 亿元。截至 2015 年 6 月 30 日，万达集团的总资产 7,976.82 亿元，净资产 2,430.50 亿元，2015 上半年万达集团净利润 178.27 亿元。

截至本招股说明书签署之日，万达集团直接持有本公司 197,900 万股，占公司总股本的 43.712%。

（二）实际控制人

本公司实际控制人为王健林先生。截至本招股说明书签署之日，王健林先生直接持有本公司 6.788%的股权，并通过其控制的万达集团间接持有本公司 43.712%的股权。

报告期内，本公司实际控制人未发生变化。

三、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	2,493.15	2,613.36	1,962.10	1,489.11
资产总额	5,785.75	5,642.93	4,310.46	3,351.14
流动负债	2,597.26	2,354.63	1,802.80	1,571.30
负债总额	4,204.98	4,091.49	3,171.75	2,477.64
股东权益总额	1,580.77	1,551.44	1,138.71	873.50
归属于母公司股东的权益	1,557.78	1,528.12	1,082.84	857.25

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	328.81	1,145.86	923.15	628.76
营业利润	67.68	334.26	311.60	359.65
利润总额	73.74	345.14	342.97	375.16
净利润	52.13	251.01	248.82	278.21
归属于母公司股东的净利润	51.95	248.38	245.81	273.11

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-36.68	88.32	68.07	114.81
投资活动产生的现金流量净额	-197.79	-456.99	-237.83	-254.95
筹资活动产生的现金流量净额	-124.76	538.00	379.03	185.51
汇率变动对现金的影响额	2.41	-1.55	0.12	-0.00
现金及现金等价物净增加额	-356.82	167.78	209.40	45.37
期末现金及现金等价物余额	506.20	863.03	695.25	485.85

（四）发行人主要财务指标

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.96	1.11	1.09	0.95
速动比率	0.33	0.49	0.53	0.46
资产负债率（合并口径）	72.68%	72.51%	73.58%	73.93%
资产负债率（母公司口径）	76.89%	78.52%	89.42%	88.32%
无形资产占净资产的比例	1.89%	1.98%	0.14%	0.10%
	2015 年 1-6 月	**2014 年度**	**2013 年度**	**2012 年度**
总资产周转率（次/年）	0.06	0.23	0.24	0.19
应收账款周转率（次/年）	65.73	266.73	366.37	222.22
存货周转率（次/年）	0.11	0.50	0.55	0.37
息税折旧摊销前利润（万元）	1,216,942.03	4,367,860.56	4,164,637.54	4,266,284.57
利息保障倍数（倍）	1.66	3.25	4.01	5.94
每股经营活动产生的现金流量（元）	-0.81	1.97	1.82	3.07
每股净现金流量（元）	-7.88	3.75	5.60	1.21

（五）净资产收益率和每股收益

项　目	加权平均 净资产收益率	每股收益（单位：元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2015 年 1-6 月			
归属于公司普通股股东的净利润	3.34	1.15	1.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.13	0.39	0.39
2014 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	20.91	6.51	6.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.41	3.36	3.36
2013 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	25.43	6.58	6.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.84	2.84	2.84
2012 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	37.56	7.31	7.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.36	2.63	2.63

四、本次发行基本情况

1、股票种类：人民币普通股（A 股）；

2、每股面值：人民币 1.00 元；

3、发行数量：向社会公开发行不超过 2.5 亿股，最终发行数量由公司股东大会授权董事会根据公司的资本需求、与监管机构的沟通情况及市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。若公司在本次发行前发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，则发行数量将做相应调整；

4、每股发行价格：人民币【 】元；

5、发行对象：符合中国证监会等发行审核机构规定条件的询价对象以及在中国证券登记结算机构开设 A 股证券账户的自然人、法人及其他机构投资者（根据中国法律、法规和公司须遵守的其他监管要求所禁止购买者除外）；

6、定价方式：结合发行时资本市场和公司的实际情况，采用通过网下向询价对象询价的方式或者由公司股东大会授权董事会与主承销商自主协商直接定价等其他合法可行的方式确定发行价格；

7、发行方式：采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式或中国证监会等发行审核机构认可的其他发行方式；

8、承销方式：由主承销商牵头组成的承销团以余额包销的方式承销本次发行的股票。

五、募集资金用途

经本公司 2015 年 7 月 3 日召开的第二届董事会第十五次会议及 2015 年 8 月 18 日召开的 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会批准，本次 A 股发行募集资金扣除发行费用后，将存放于公司董事会指定的专项账户，并将按轻重缓急顺序投资于以下项目：

单位：人民币万元

序号	项目名称	拟投入募集资金
1	南京仙林万达茂	470,000

序号	项目名称	拟投入募集资金
2	济南高新万达广场	190,000
3	合肥瑶海万达广场	180,000
4	成都蜀都万达广场	200,000
5	徐州铜山万达广场	160,000
	合计	**1,200,000**

本次发行实际募集资金量较募投项目需求若有不足，则不足部分由公司自筹解决；实际募集资金量若超过募投项目需求，则剩余部分将用于补充流动资金或按照监管机构的要求予以使用。若上述募投项目在本次发行募集资金到位前即需进行先期投入，则公司将以自筹资金进行前期垫付，待本次募集资金到位后再根据相关法规规定以募集资金置换前期自筹资金的投入。

第三章 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类：	人民币普通股（A股）
每股面值：	人民币1.00元
发行股数/发行股比：	不超过2.5亿股新股/不超过发行后总股本的5.23%
每股发行价格：	【 】元
发行前每股收益	【】（按【2014年】经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行前总股本计算）
发行后每股收益：	【 】元（按【2014年】经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行后市盈率：	【 】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）
发行前每股净资产：	【 】元（按本公司2015年6月30日经审计的归属于母公司股东的权益除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产：	【 】元（按发行后归属于母公司股东的权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司股东的权益按本公司2015年6月30日经审计的归属于母公司股东的权益和本次募集资金净额之和计算）
发行后市净率	【 】（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式：	采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式或中国证监会等发行审核机构认可的其他发行方式
发行对象：	符合中国证监会等发行审核机构规定条件的询价对象以及在中国证券登记结算机构开设A股证券账户的自然人、法人及其他机构投资者（根据中国法律、法规和公司须遵守的其

	他监管要求所禁止购买者除外）
承销方式：	由主承销商牵头组成的承销团以余额包销方式承销
预计募集资金总额：	【 】万元
预计募集资金净额：	【 】万元
拟上市地	上海证券交易所或深圳证券交易所
发行费用概算	承销费：【】
	保荐费：【】
	审计验资评估费：【】
	律师费：【】
	用于本次发行的信息披露费：【】
	材料制作费（招股书印刷费）：【】
	发行手续费：【】

二、新股发售的有关当事人

（一）发行人

大连万达商业地产股份有限公司

法 定 代 表 人：丁本锡

住　　所：辽宁省大连市西岗区长江路539号

办 公 地 址：北京市朝阳区建国路93号万达广场B座

电　　话：（010）8585 3888

传　　真：（010）8585 3095

联 系 人：王 键

（二）联席保荐机构（联席主承销商）

中国银河证券股份有限公司

住　　所：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座2-6层

法 定 代 表 人：陈有安

电　　话：（010）6656 8888

传　　真：（010）6656 8857

保荐代表人　　王红兵、刘智博

项目协办人　　张　鹏

项目经办人：　　文　创、李雪斌、张　瑜、朱晓丹、梁 宇、王　昭、杨鹏宇

中国国际金融股份有限公司

住　　所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法 定 代 表 人：丁学东

电　　话：（010）6505 1166

传　　真：（010）6505 9092

保荐代表人　　龙　亮、刘　丹

项目协办人　　任　意

项目经办人：　　刘飞峙、刘华欣、李　耕、陈亚丽、石凌怡、余子宜、周　健、陈嘉曦

（三）分销商

【】

住　　所：

法 定 代 表 人：

电　　话：

传　　真：

（四）发行人律师

北京市天元律师事务所

住　　所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

负 责 人：朱小辉

电　　话：（010）5776 3888

传　　真：（010）5776 3777

经 办 律 师：许　亮、郑敏俐、张　征

（五）保荐人律师

上海市方达律师事务所

住　　所：上海市南京西路1266号恒隆广场1期32楼

负 责 人：齐轩霆

电　　话：（021）2208 1166

传　　真：（021）5298 5599

经 办 律 师：丁继栋、刘　璐、宁桂君

（六）会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：梁春

住　　所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

电　　话：（010）5835 0011

传　　真：（010）5835 0006

经 办 会 计 师：付丽君、杨卫国

（七）资产评估机构

北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人： 孙建民

住　　所： 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

电　　话： （010）6808 2389

传　　真： （010）6808 1109

经 办 评 估 师： 毛　勇、张小亮

（八）交易所

【 】

法 定 代 表 人： 【 】

住　　所： 【 】

电　　话： 【 】

传　　真： 【 】

联 系 人： 【 】

（九）股票登记机构

中国证券登记结算有限责任公司

住　　所： 【】

电　　话： 【】

传　　真： 【】

（十）收款银行

银　　行： 【 】

账　　号： 【 】

本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

三、发行时间表

询价推介时间： 【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日

网下申购和缴款日期： 【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日

网上申购和缴款日期： 【 】年【 】月【 】日

定价公告刊登日期： 【 】年【 】月【 】日

股票上市日期： 【 】年【 】月【 】日

第四章 风险因素

投资者在评价本公司本次发行及作出投资决策时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。倘若发生下述任何事项，均可能对本公司的业务、财务状况或经营业绩产生影响，并导致发行股票的价格波动。

一、政策性风险

（一）房地产行业宏观政策变化风险

房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，但我国房地产市场仍处于发展阶段，政府为引导和规范房地产行业的平稳健康发展，运用各种宏观经济政策和行业政策对其进行宏观调控和结构性调整。近年来，国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、财政部、国家发改委、人民银行、中国证监会、中国银监会等政府部门相继出台了包括房地产行业政策、信贷政策、土地政策、税收政策、投资监管政策、融资审批政策在内的一系列调控政策、措施，意在维持房地产市场的正常秩序，调节房地产市场的供需比例、优化住宅结构、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求。2009 年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产调控政策。2014 年 9 月以后，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化，上述宏观调控政策的变化将对房地产企业的土地取得、项目规划、贷款融资、项目开发、房屋销售等业务造成相应影响。如果公司不能及时应对宏观调控政策变化并在经营上做出相应调整，则有可能对公司的经营发展产生不利影响。

（二）土地管理政策调控风险

土地作为房地产企业开发经营必不可少的资源，具有典型的稀缺性。近年来，中央政府加强了土地供应调控，采取了一系列较为严格的土地管理政策，包括：严格控制建设用地增量；调整新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准，提高土地使用成本；调整土地审批权限，加强监管；严格执行经营性土地的“招标、拍卖、挂牌”出让制度等。在土地闲置的处理方面，近年来国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》、2007 年修订的《中华人民共

和国城市房地产管理法》、2007 年 9 月国土资源部修订的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、2010 年 9 月住房和城乡建设部、国土资源部、监察部联合发布的《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》、2012 年 5 月 22 日国土资源部修订的《闲置土地处置办法》等，加大了对土地闲置的处置力度。

预计未来国家将继续在土地供应结构、土地供应规模、土地使用政策、土地整体规划等方面严格调控。公司在获取土地储备的过程中，可能面临能否获得项目开发所需土地、土地成本上升等不确定性因素的影响。同时，公司已有土地储备如无法按期开发，将被征收土地闲置费甚至被政府无偿收回，对公司经营发展造成不利影响。

（三）住宅供应结构政策变化的风险

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入限制、禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国五条明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外

来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（四）税收政策变化风险

国家税收政策和税收征管力度的改变直接影响房地产行业的利润水平和资金周转，特别是与企业所得税、土地增值税相关的税收政策对房地产行业的调控作用最为显著。

与土地增值税、企业所得税等相关的国家税收政策，诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求。2006 年，国家税务总局针对房地产企业开发产品的预售收入出台了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31），旨在通过房地产预售收入预缴企业所得税加强税款的征缴力度；同年，国家税务总局颁布的土地增值税清算相关政策明确了房地产企业在开发、销售阶段分期缴纳土地增值税的计算方法和时间，并于 2007 年、2008 年、2009 年和 2010 年下发文件加强了土地增值税清算的征收监管力度。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则将可能增加公司在项目开发过程中的资金压力，降低资金周转效率和销售利润。

此外，国家为合理引导住房消费，遏制房地产价格过快上涨和市场非理性投机炒作，对房地产交易环节的营业税、契税、印花税等税种进行了政策调整，并开始试点对住宅物业征收房产税，直接影响消费者的购房意愿和交易成本，对公司开发的公寓、住宅等物业的销售产生影响。2011 年，财政部、国家税务总局下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2011]12 号），调整个人转让住房营业税政策，从严征收个人转让住房营业税。2013 年《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》提出了二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收的措施。2015 年 3 月，财政部、国家税务总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财

税[2015]39 号），将二手房缴税年限由 5 年改为 2 年，并放宽了个人转让住房营业税的征收标准。

近年来，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如全面开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（五）金融信贷政策变化风险

国家的货币金融政策，特别是房地产信贷政策作为中央政府对房地产行业实施宏观调控的重要经济杠杆。目前，我国房地产信贷政策主要集中在房地产开发贷款管理、规范土地储备贷款、引导住房消费贷款、严格商业用房购房贷款、加强房地产信贷征信管理等方面。一方面，如果房地产开发贷款标准和贷款利率提高，将导致项目资本金投入增加和资金使用成本上升，直接影响公司资金运用和开发经营；另一方面，住房按揭贷款利率和贷款首付比例直接影响消费者购房的按揭成本，如果住房消费信贷标准提高，可能减少市场对公司开发的房地产产品的需求，增加公司的项目开发、销售风险。

二、市场风险

（一）受经济周期影响风险

房地产行业属于国家持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，将直接影响社会就业水平、居民消费能力、市场信心等因素，并促使政府对货币信贷政策做出调整，房地产行业将不可避免地受到影响。如果公司未能合理预期经济发展形势，并针对经济周期各阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，可能对公司的经营状况产生不利影响，导致业务增长速度放缓，甚至公司盈利水平下降。

（二）市场竞争风险

尽管公司的商业地产模式具有较高的行业进入门槛，但在中央和地方政府对房地产行业发展的宏观调控政策引导和推动下，我国房地产行业将向规模化、差异化、品牌化、规范运作的方向转型，以万达城市综合体为代表的商业地产或将成为房地产行业的重要

发展方向，未来市场有可能出现其他具备一定实力的商业地产公司。本公司的核心业务受市场竞争加剧的影响，存在市场份额下滑的风险，将对公司经营业绩产生不利影响。

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧将导致土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

三、业务经营风险

（一）房地产开发风险

本公司所从事的商业地产项目开发周期长、合作单位多、建设施工环节复杂、投资规模大、涉及多个领域，且需要接受规划、国土、建设、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。如果在项目开发过程中出现公司无法控制的因素，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、政府规划变更、设计施工方案更改、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、政府许可或审批的延误、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，将直接导致项目开发周期的延长和开发成本的增加。同时，公司为获取新的商业机会、项目资源，在部分商业项目上采取合作、合资开发的模式，以进一步扩大开发规模。尽管公司在该等合作、合资项目中坚持对开发的主导和控制权，但项目在实施过程中可能出现对控制权和权益主张的矛盾纠纷，会引发法律纠纷、诉讼，影响项目开发、经营，甚至导致经济赔偿。

此外，房地产项目的产品质量受诸多因素影响，规划、设计、施工等任何方面的纰漏都可能导致产品出现质量缺陷或问题。如果产品的设计、质量不能完全满足客户的需求并因此引发纠纷、诉讼，可能使本公司承担不同程度的经济损失，并对本公司的品牌声誉、市场形象及产品销售造成一定的负面影响。如果公司未能按时完成及交付物业，客户可能根据其与公司订立的租售合约或相关中国法律及法规就延期交付索取赔偿。此外，在确定公司无法成功完成项目之前，公司可能已对其投入大量时间及资源，并可能导致公司损失对该项目的部分或全部投资。因此，如果公司未能按计划完成项目，公司的业务、财务状况及经营业绩将会受到重大不利影响。

（二）房地产销售风险

在房地产行业的发展日趋多元化和个性化的背景下，购房者对房地产产品和相关服

务的要求不断提高。随着开发实力的不断增强，公司推向市场的房地产销售数量越来越大。但由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，也会增加商品房交易成本，影响了消费者购房心理。同时，购房按揭贷款政策的变化还会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险，如果进一步出台诸如征收物业税、提高首付款比例以及进一步提高贷款利率等措施，可能对公司销售带来进一步不利影响，影响公司开发资金的回收和既定业务扩展规划的完成。

（三）商业物业经营风险

经过多年的合作，本公司已与约 5,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，确保万达广场均能够实现按期满铺开业，从而缩短了商业物业的培育期。然而，若出现经济危机导致社会消费需求减少，将直接影响商业连锁企业的经营状况和利润水平。如果公司战略合作伙伴因经营业绩下滑被迫减缓新店开张速度或减少门店数量，甚至出现破产等不可预期的情况导致与公司合作终止，将对公司新建商业物业的招商和已有商业物业的出租经营产生一定影响，使公司经营业绩出现波动。

同时，公司持有的商业物业租赁、管理收入是公司营业收入的重要组成部分之一。公司面临包括市场租金及出租水平波动、招租竞争、持续保养维修费用以及因租户破产、无力偿债、陷入财务困境或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等主要风险。因此，本公司能否根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的租金收缴率并稳步提升商业物业整体租金水平，将直接影响公司未来的经营业绩。

（四）酒店经营风险

本公司酒店经营包括三个阶段：建设阶段、开业后的起步阶段及正式运营阶段。酒店通常会产生数额庞大的开业前开支，新开业酒店通常需要经过起步阶段才能达到预期的表现水平。本公司于 2012 年开始经营万达系列品牌酒店，包括万达嘉华、万达文华及万达瑞华。酒店业务特有的行业属性决定其投资回收期较其他持有型物业更长。在此期间，公司能否准确把握市场方向、满足不断提升的消费需求，以在激烈的市场竞争中保证酒店业务稳定的经营收入和理想的利润水平存在一定的不确定性。如果本公司的自

营酒店未能达到本公司的预期及本公司为各自营酒店设定的业绩目标，将对本公司的业务、财务状况、经营业绩及品牌造成不利影响。

此外，本公司作为豪华酒店的业主，聘请了多家国际知名酒店管理公司，对各地豪华酒店进行经营管理，能够有效提升经营业绩。公司酒店吸引顾客的能力在一定程度上取决于外界对第三方酒店管理公司品牌的看法以及该等酒店管理公司服务的质量。尽管公司拥有该等酒店并与第三方酒店管理公司订立酒店管理协议，且该等酒店管理公司根据酒店管理协议管理日常运营及负责推广该等酒店，但公司对并非由公司所拥有的同类型品牌酒店如何运作并无控制权。有关该等酒店品牌的任何降级或负面报道，均可能对公司所拥有酒店的吸引力造成不利影响，并对公司酒店业务的运营、财务状况及经营业绩造成重大不利影响。

（五）土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的成本有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

（六）工程质量风险

房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，进而损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

（七）电商发展对传统商业经营的冲击风险

近年来，中国的电商网购市场呈现出高速增长的局面，电商的发展对传统的商业渠道产生了较大的冲击。短期内，电商对传统商业物业的冲击使得发行人的商业物业销售和持有物业的租赁业务工作面临一定的不确定性。

（八）海外业务风险

近几年本公司一直在稳步开拓海外业务，截至本招股说明书签署之日，本公司在英国、美国、澳大利亚、西班牙等国家或地区共有 7 家海外项目开发公司，并已于英国伦

敦、西班牙马德里、澳大利亚黄金海岸和悉尼、美国洛杉矶和芝加哥等地投资或者计划投资房地产项目。由于各海外业务经营所在地的商业、法律、历史文化、社会风俗、房地产项目开发等经营环境与国内存在较大差异，公司目前在国内已行之有效的业务模式与成功经验可能难以被有效复制到海外业务经营，在个别海外项目的投资开发及运营管理（包括酒店管理等）过程中可能会遇到一定困难，从而使得公司在从事海外业务时面临一定的经营风险。

若公司海外业务所在地的政治、经济环境（包括外汇、货币、税收及房地产开发产业政策、劳动力成本及劳动力供应情况等）发生重大变化，或中国政府与相关国家或地区政府之间在外交、经济关系方面发生重大变化，均将可能对公司的财务状况和经营成果产生影响。

（九）开拓新业务的风险

公司将在中国监管机关准许的范围内继续开拓公司的业务，例如，在公司既有万达广场产品的基础上，公司开发了业务更为创新和丰富的“万达城”、“万达茂”等新产品，并探索轻资产项目投融资模式。与公司更为成熟的现有业务相比，新业务的运营参数及风险状况可能有所不同，而公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等新业务及相关风险。该等新业务可能会使公司面临新的挑战及风险，包括但不限于：（1）在拓展新业务时经验、专业知识及技能不足；（2）更严格的法规以及信用风险、市场风险及运营风险增加；（3）未能从新业务中取得预期的投资回报；（4）与公司不熟悉且可能不够成熟的新交易对手方及新客户交易存在声誉方面的顾虑；（5）未能招聘到足够的符合要求的人员支持新业务的规划、设计、开发和商业运营；（6）新产品缺乏市场及客户认可；（7）未能对新业务的市况作出精确分析或判断；（8）未能从内部及外部来源取得充足融资以支持公司的业务扩张；（9）未能及时增强公司的风险管理能力及 IT 系统以支持新业务及多样化的产品及服务。如果公司拟经营的新业务未能取得预期成果，公司的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到重大不利影响。

四、财务风险

（一）业绩波动风险

本公司以商业地产投资及运营管理为主营业务，房地产行业的传统特点及本公司具

体经营计划的实施可能导致公司经营业绩出现波动，具体风险包括：

房地产开发、结算周期影响销售收入确认。由于本公司的销售物业必须在竣工验收并交付后方可确认收入，如果本公司开发的多个项目集中开工或集中交付，不能在时间上均匀分布，公司将面临房地产销售产生的营业收入及净利润出现波动的风险。

项目工程进度等因素影响房地产项目的交付，进而影响公司销售收入的确认。项目开发周期的不确定性对销售收入确认的影响，可能导致本公司在不同会计年度之间出现业绩波动。

（二）投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 1,590.74 亿元、1,985.40 亿元、2,481.01 万元和 2,713.50 亿元，占公司总资产的比例分别为 47.47%、46.06%、43.97%和 46.90%，公司投资性房地产规模及占总资产的比例均相对较高；投资性房地产公允价值变动收益分别为 218.98 亿元、154.44 亿元、134.55 亿元和 39.10 亿元，分别占当期利润总额的 58.37%、45.03%、38.98%和 53.02%，对当期净利润贡献较大。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（三）偿债风险

本公司所从事的商业地产开发需要投入大量资金，且近年来公司业务规模迅速扩大，大量新项目的实施导致资本支出、债务规模不断增长，对流动资金的需求亦显著增加。最近三年及一期末，公司母公司资产负债率分别为 88.32%、89.42%、78.52%和 76.89%，合并报表口径资产负债率分别为 73.93%、73.58%、72.51%和 72.68%，资产负债率处于较高水平。同时，公司短期、长期（含一年内到期）借款和应付债券金额合计分别为 932.28 亿元、1339.93 亿元、1809.68 亿元和 1,742.38 亿元，有息负债的规模较大。

若国家加强对房地产行业金融信贷政策的调控，公司可能面临较大资金压力和财务成本压力，影响公司债务清偿能力，增加偿债风险。同时，国内住宅、公寓等销售物业市场如发生重大波动，或政府出台政策对房地产消费进行引导，都可能影响公司新建项目的销售，不利于存货周转和资金回收，并降低公司的偿债能力。

（四）资金筹措风险

本公司所处的商业地产行业属于典型的资金密集型行业，特别是近年来公司业务进入快速发展时期，各地新建万达城市综合体项目在前期购买土地使用权、开发建设阶段投入了大量资金。本公司一直通过利用自有资金和外部融资（包括银行贷款、信托贷款、债券、股权等债务融资）来满足运营资金需求和资本开支，特别是本公司凭借创新的业务模式、良好的信用等级和优质的资产，获得了较为稳定的银行信贷支持。但是，本公司在业务开发过程中较为倚重外部融资，特别是银行信贷资金，如果未来房地产信贷政策、资本市场融资标准等发生重大不利变化，本公司可能面临资金筹措困难，从而影响公司的正常经营及业务发展。

此外，随着本公司业务的扩张式发展，未来对资本支出的需求将继续保持较高水平，如果本公司在未来年度的营业利润及现金流不能维持合理的水平，可能导致偿债风险。

（五）资产流动性风险

本公司根据自身的开发销售模式，将城市综合体项目划分为持有型物业和销售型物业两个部分。持有型物业采取“只租不售”的模式，通过持有和对外出租、经营，以获取稳定的租金收入和营业收入；销售型物业对外出售用以回收资金，平衡现金流。相比销售型物业 2 至 3 年的投资回收期，持有型物业完成开发后，需要通过出租、经营来收回投资，投资回收期较长，降低了持有型物业的资产流动性。持有型物业在较长的投资回收期内，可能受到公司内部经营管理和外部经济环境等诸多不确定因素影响，如果本公司不能及时应对出现的不利情况，将导致投资回收延期、投资收益低于预期甚至无法全部收回投资，从而形成资产流动性风险。

（六）为客户提供按揭贷款担保的风险

本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，办理按揭贷款的银行可能会要求本公司为购房客户的按揭贷款提供担保。本公司向银行提供商品房按揭贷款担保为阶段性担保，担保时间自银行按揭借款放款之日起至购房人所购商品房的房产证办理完毕并送至银行抵押之日为止。在担保期间内，如购房客户无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担相应的经济损失。

（七）经营活动产生的现金流净额波动的风险

最近三年及一期末，公司合并报表口径经营活动产生的现金流量分别为 114.81 亿

元、68.07 亿元、88.32 亿元和-36.68 亿元，波动较大。房地产项目开发周期较长，项目前期购置土地、建安投入与销售回款存在一定时间错配。如未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司的房地产销售回款等产生不利影响，从而使公司面临经营活动现金流波动的风险。

（八）房地产销售业务毛利率下降的风险

最近三年及一期，公司主营业务收入占比最大的房地产开发和销售业务的毛利率分别为 53.61%、44.40%、43.96%和 42.98%，受结算项目的区域和类型差异、房地产行业景气度下降等因素的影响，报告期内，公司房地产销售业务的毛利率呈逐年下降趋势。未来如果宏观经济环境发生较大不利变化以及随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发和销售业务毛利率下降的风险。

（九）存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售、租赁及商管业务为主，存货主要由开发成本、开发产品和在产品等构成。最近三年及一期末，公司存货分别为 763.79 亿元、1,004.75 亿元、1,451.92 亿元和 1,637.68 亿元，分别占当年总资产的 22.79%、23.31%、25.73%和 28.31%。2014 年、2015 年 6 月末，公司存货存在减值迹象，期末形成存货跌价准备余额分别为 5,991.21 万元、42,870.62 万元。但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失上升的风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

（十）商誉减值的风险

公司于 2013 年 6 月收购万达酒店发展和 2014 年 6 月收购万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司时，因购买日投资成本高于可辨认净资产公允价值，差额部分分别确认商誉 28,675.07 万元和 145,774.92 万元。

本公司每年将对商誉是否发生减值进行测试。如相关资产组（或资产组组合）的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至相关资产组（或资产组组合）中商誉的账面价值。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司包含商誉的相关资产组的账面价值不存在高于可收回金额的情形，故未计提商誉减值准备。但是不排除未来万达酒店发展、万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司因经营不善、宏观经济变化等原因导致包含商誉的相关资产组（或资产组组合）账面价值出现高

于可收回金额，产生商誉减值，从而降低公司的盈利水平的风险。

五、管理风险

（一）公司经营规模引发的管理风险

本公司是国内领先的全国性商业地产投资运营商，截至 2015 年 6 月末，公司在全国范围拥有土地储备 8,265.48 万平方米，直接持股的全资和控股子公司 227 家。公司在过往的发展过程中逐渐形成了成熟的业务模式和高效的管理制度，拥有一支善于创新、执行力强、经验丰富的优秀管理团队。但是，公司经营规模的持续扩大对本公司的经营管理能力提出了更高的要求，扩大的业务规模增加了管理层级，组织机构的延伸扩大了管理跨度，如果公司不能相应提高管理效率、保障人力资源、加强内部控制，可能导致公司管理效率降低、人力成本增加、内部控制失效，使公司面临管理风险。

（二）跨地区经营风险

本公司在全国范围内开展商业地产投资及运营管理业务。房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。由于本公司资产规模和运营规模不断扩大，经营区域的拓宽和经营场所的分散对公司的经营、管理、组织、协调及风险控制能力提出了更高的要求。公司跨地区经营加大了管理半径、提高了管理难度，如果公司不能在内部管理体制、管理控制模式、人力资源保障、风险控制等方面从制度上加以针对性的改进，可能会增加公司的管理成本和经营风险，使公司各项业务难以发挥协同效应，对公司未来业务的发展带来一定不利影响。

（三）子公司管理控制的风险

截至 2015 年 6 月末，公司直接持股的全资和控股子公司 227 家。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，管理体系不能有效运作，或者下属子公司自身管理水平不高，则可能产生子公司管理失控的风险。

（四）控股权被摊薄的风险

截至本招股说明书出具日，公司控股股东万达集团持有的公司 197,900 万股股份中的 53,525.2945 万股已质押，用于支持其海外并购贷款，占公司总股本的 11.82%。若万达集团未来不能按时、全额偿付债务本息，则公司可能面临控股权被摊薄的风险。

（五）人力资源不足的风险

本公司拥有商业地产行业内领先的专业管理团队，是公司的竞争优势之所在。本公司汇聚了一批精通商业地产规划决策、招投标决策、设计施工、运营管理、商业管理的专业人才。依赖于各级管理人员在各业务领域对项目的有效管理、对公司各项制度的严格执行以及专业技术人员对先进设计、施工技术的掌握和创新，本公司才得以在商业地产领域快速成长和发展。因此，本公司的业务发展在很大程度上取决于能否吸引富有管理经验、精通业务技术人才。此外，国内商业地产行业的市场竞争日趋激烈，如果公司不能保证现有管理、业务及技术人才的稳定性，公司未来的经营业绩可能因人才流失而遭受不利影响。

同时，本公司的快速发展得益于公司核心管理团队的远见卓识与丰富经验，一直以来对市场机遇的敏锐把握，以及在投资决策、发展规划方面作出的准确判断，如果未来公司核心管理团队的重要人员离职而无合适的人员接任，本公司的经营发展可能受到不利影响。

（六）公共安全风险

本公司在全国各地开发并持有的万达广场作为汇集多种建筑功能、业态的大型综合性建筑群，集合了商业、商务及居住等多种城市功能，为各类城市人群提供全天候的消费、商务、休闲服务，吸纳大量人流的同时，也创造可观就业岗位，因此，作为人员密集的公共场所，存在发生公共安全事件的风险。

虽然本公司采取了多种安全防控措施，旨在避免公共安全事件的发生或减小其发生产生的危害，但是如果发生突发性公共安全事件仍将对公司的正常经营带来一定影响。

六、本次募集资金投向风险

（一）募集资金投资项目实施风险

本公司本次 A 股发行所募集资金拟用于南京仙林万达茂项目、济南高新万达广场

项目、合肥瑶海万达广场项目、成都蜀都万达广场项目及徐州铜山万达广场项目，该等项目的开发进度和经营情况将对公司未来几年的发展和盈利水平产生较大影响。

本公司结合对未来市场的预测，已对本次募集资金投资项目进行了审慎、充分的可行性研究、论证，凭借公司成熟的商业模式、开发经验和多年来积累的市场基础，预期本次募集资金投资项目将具有良好的投资收益水平。如果未来房地产市场形势等外部因素发生变化，不排除部分项目存在无法如期实施或实际投资收益水平低于预期的风险。

（二）净资产收益率下降的风险

本次 A 股发行前，本公司业务正处于快速扩张阶段，利润增长迅速，最近三年及一期末，公司的加权平均净资产收益率分别为 37.56%、25.43%、20.91%和 3.34%。本次 A 股发行完成后，本公司的净资产规模将显著增长，将导致公司发行当年的净资产收益率有所下降。随着本次募集资金投资项目陆续建成并投入运营和销售后，公司净资产收益率将逐步回升。

七、其他风险

（一）环保节能风险

近年来，国家愈加重视和加强了对环保、节能的政策支持力度，针对房地产行业，从项目选址、环境规划、施工污染防治、建筑材料应用、室内装修、物业配套设施安置、污染排放等诸多方面推出了更为严格的行业标准和技术标准。未来，中央和各地方政府可能针对房地产行业颁布更加严格的环保、节能政策，并制定新的法律、法规加以规范，将增加公司在项目开发建设、经营管理过程中的环保节能成本支出。

（二）知识产权保护风险

本公司在长期的发展过程中，成功地打造了“万达”这一卓越的品牌，并为业界所广泛熟知。本公司历来珍惜并注重维护公司品牌形象，并充分意识到商标等知识产权保护的重要性，已就包括“万达”在内的名称及标志申请商标注册，但尚未在中国或其它国家注册全部此等商标。本公司未来可能面临商标纠纷以及其他知识产权被外部竞争者挪用、效仿的风险。

（三）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于发行人的经营业绩，国内外经济形势、政治环境、政府宏观调控政策、资本市场走势、投资者的投资心理、公司 H 股股票价格和各类重大突发事件等因素都可能改变投资者的预期并影响证券市场的供求关系，进而影响整个二级市场股票估值。基于上述不确定性因素的存在，公司股票价格可能会脱离其实际价值而产生波动，存在投资风险。投资者应对股票市场的风险和股票价格的波动有充分的了解和认识。

（四）H 股股价波动可能会影响 A 股股价的风险

本公司已经完成首次公开发行 H 股并在香港联交所挂牌上市，而本次 A 股发行完成后，亦将在境内证券交易所挂牌上市。由于 A 股和 H 股市场在交易量、流动性以及社会公众和机构投资者的不同参与程度等方面存在一定差异，A 股投资者和 H 股投资者在估值方法、风险偏好、投资特点等方面存在一定的差异，本公司 A 股和 H 股的交易价格未必一致。此外，本公司 H 股股价的波动可能会对 A 股股价造成影响，反之亦然。

（五）同时在 A 股市场和 H 股市场挂牌上市的风险

本公司本次发行的 A 股股票上市后，本公司股票将同时在香港联交所和中国内地的证券交易所同时挂牌上市，并同时遵循两地监管机构的上市监管要求。本次发行的 A 股股票上市后，本公司 A 股投资者和 H 股投资者将分属不同的类别股东，并根据有关规定对需履行类别股东分别表决程序的特定事项进行分类表决。H 股类别股东会议的召集、召开以及其表决结果，可能对 A 股股东产生一定的影响。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本信息

本公司名称： （中文）大连万达商业地产股份有限公司

（英文）Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.

注册资本： 452,734.76 万元

法定代表人： 丁本锡

成立日期： 2002 年 9 月 16 日

住所： 辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

办公地址： 北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

邮政编码： 100022

电话： 010-8585 3888

传真： 010-8585 3095

公司网址： http://www.wandaplazas.com

电子信箱： ir@wanda.com.cn

二、发行人改制重组情况

（一）设立方式

本公司系由原商业地产公司全体股东作为发起人，通过整体变更方式，共同发起设立的股份有限公司。公司于 2009 年 12 月 4 日召开创立大会，并于 2009 年 12 月 10 日在大连市工商行政管理局完成登记注册，领取了《企业法人营业执照》（注册号：大工商企法字 2102001106143）。

（二）发起人

公司改制设立时，发起人及其持股情况如下：

序号	发起人姓名或名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	万达集团	209,384	58.162
2	王健林	26,586	7.381
3	建银国际	21,600	6.000
4	孙喜双	12,600	3.500
5	黄　于	11,090	3.081
6	林　宁	10,400	2.889
7	董学林	9,720	2.700
8	杨　欣	8,100	2.250
9	泛海投资	3,600	1.000
10	大中太平	3,600	1.000
11	华控基金	3,600	1.000
12	巨人投资	3,600	1.000
13	张大中	3,600	1.000
14	北京五谷丰	3,240	0.900
15	金　怡	3,240	0.900
16	秦川大地	3,000	0.833
17	丁幺松	3,000	0.833
18	丁本锡	2,400	0.667
19	丁明山	2,060	0.572
20	戴成书	2,000	0.556
21	李涿生	1,800	0.500
22	何志平	1,620	0.450
23	李耀汉	1,200	0.333
24	陈　平	1,200	0.333
25	尹　海	1,200	0.333
26	张　诚	1,200	0.333
27	冷传金	1,200	0.333
28	王　伟	800	0.222
29	黄　平	200	0.056
30	宁奇峰	200	0.056
31	王淑华	200	0.056
32	高　茜	200	0.056
33	丁　遥	200	0.056

序号	发起人姓名或名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
34	齐　界	200	0.056
35	张　霖	200	0.056
36	肖广瑞	200	0.056
37	叶　宁	200	0.056
38	曲德君	200	0.056
39	曲晓东	200	0.056
40	钱东人	120	0.033
41	聂　苗	120	0.033
42	陆　勤	120	0.033
43	黄大卫	100	0.028
44	石雪清	100	0.028
45	杨建平	100	0.028
46	付景辉	100	0.028
47	刘晓彬	100	0.028
48	刘朝晖	100	0.028
49	黄东生	100	0.028
50	高小帆	100	0.028
	合计	**360,000**	**100.00**

本公司发起人包括万达集团、建银国际、大中太平、泛海投资、华控基金、巨人投资、北京五谷丰及秦川大地 8 家法人和 42 名自然人。

本公司发起人的详细情况请参见本章“八、（一）发起人情况”。

（三）改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司主要发起人为万达集团，万达集团拥有的主要资产和实际从事的主要业务在公司改制设立前后没有发生变化，其从事的主要业务请参见本章“八、（一）发起人情况”。

公司改制设立前后，万达集团拥有的资产主要是其控股的 24 家公司的股权和与其业务相关的经营性资产，主要包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备等固定资产以及软件、土地使用权等无形资产。

（四）发行人设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司改制设立时，实际从事的主要业务为商业地产投资及运营管理，核心产品为以“万达广场”命名的城市综合体。万达城市综合体是本公司在中国独创、持续发展并逐步完善的核心产品，主要指汇集购物中心、酒店、写字楼、公寓和公共空间等多种建筑功能、业态的大型综合性建筑群。

本公司的三大核心业务板块包括：（1）投资物业租赁及物业管理业务，即通过持有及运营购物中心获取租赁及物业管理收入；（2）酒店业务，即通过持有及运营豪华酒店获取收入；（3）物业开发及销售业务，即通过开发、销售综合体项目中的非自持业态（包括写字楼、公寓、住宅、配套商业等）获取收入。本公司从事的主要业务请参见“第六章 业务与技术”之“一、发行人的主营业务概述”。

公司设立时拥有的主要资产包括其下属的 46 家公司的股权和与公司主要业务相关的固定资产，主要包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备等；以及与主要业务相关的无形资产，主要包括软件、土地使用权等。公司设立时拥有的资产全部为公司改制设立时承继的原有限责任公司的整体资产。

（五）改制前后发行人的业务流程

本公司系由商业地产公司整体变更设立，改制为股份公司前后，公司业务流程未发生变化，具体的业务流程请参见本招股说明书“第六章 业务与技术”之“四、（四）主要业务流程及业务模式”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变

2007 年重组前，万达集团主要通过包括本公司前身大连万峰在内的各项目公司及其他下属公司开展商业地产相关业务。2007 年 9 月至 2008 年 6 月，万达集团对其下属的商业地产及酒店业务进行整合，并分批将其拥有的 27 家项目、酒店和商业管理公司股权注入商业地产公司，正式搭建起万达集团内唯一的商业地产业务平台。

2009 年 12 月，本公司由商业地产公司整体变更设立，变更后的公司承继了原商业地产公司的资产，本公司继续作为万达集团内唯一的商业地产业务平台，从事商业地产相关业务。

（七）发行人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系由商业地产公司整体变更设立的股份有限公司，商业地产公司的资产及负债全部由本公司依法整体承继。

三、发行人独立运营情况

本公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规及《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与股东之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场的自主经营能力。本公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立运营情况如下：

（一）资产独立情况

商业地产公司依法整体变更为股份公司后，其各项资产权利由本公司依法承继，本公司与控股股东及其控制的其他企业间的资产产权界定明确。

本公司合法拥有与经营相关的土地、房屋以及商标等财产的所有权或使用权，具备与房地产经营有关的设计开发系统、销售系统和配套设施，具有独立完整的业务体系。截至本招股说明书签署之日，本公司资产不存在被万达集团及其控制的其他企业违规占用的情形。

（二）人员独立情况

本公司的生产经营及行政管理完全独立于公司股东，设有独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与股东单位和其他关联方的人事管理体系完全分离。公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东超越本公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司的总裁、副总裁、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情况；不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情况。本公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情况。

（三）财务独立情况

本公司拥有独立于股东单位的财务部门及财务管理人员，并按照《企业会计制度》的要求制定了一套独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务会计制度；公司独立开

展经营业务，独立进行财务决策，具有规范独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表；公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

（四）机构独立情况

本公司依法设立股东大会、董事会、监事会及各级管理部门，制定了相应的三会议事规则、独立非执行董事工作制度、董事会下属各专门委员会工作细则及总裁工作细则，各机构、部门按规定的职责独立运作，并依法行使各自职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同或控股股东、实际控制人干预公司组织机构设置及运作的情形。

（五）业务独立情况

本公司拥有独立的土地开发、销售、服务系统，业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖控股股东及其他关联方的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争和显失公平的关联交易。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

四、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）发行人股本形成及变化情况

1、2002 年 9 月大连万峰成立

大连万峰由大连万达房地产有限公司和大连一方地产有限公司于 2002 年 9 月 16 日共同出资设立，注册资本 1,000 万元，双方各出资 500 万元，主要经营房地产开发与销售。大连正成会计师事务所有限公司对注册资本的实收情况进行了审验，并于 2002 年 9 月 16 日出具了《验资报告》（大正会验字[2002]371 号）。同日，大连万峰在大连市工商行政管理局办理了工商注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号：大工商企法字 2102001106143 号）。

2、发行人股本变化情况

（1）2003 年 5 月股权转让

2003 年 5 月，大连一方地产有限公司与万达集团签订《股权转让协议》，将其持有

的大连万峰 500 万元出资转让给万达集团。同日，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意该次股权转让。2003 年 5 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（2）2003 年 6 月股权转让

2003 年 6 月，万达集团与大连一方房地产有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的大连万峰 500 万元出资转让给大连一方房地产有限公司。同日，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意该次股权转让。2003 年 7 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（3）2004 年 6 月股权转让

2004 年 6 月，大连一方地产有限公司与上海一方山川投资有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的大连万峰 500 万元出资转让给上海一方山川投资有限公司。同日，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意该次股权转让。2004 年 6 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（4）2005 年 1 月股权转让

2005 年 1 月，上海一方山川投资有限公司与大连万达集团房地产管理有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的大连万峰 500 万元出资转让给大连万达集团房地产管理有限公司。同日，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意该次股权转让。2005 年 1 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（5）2007 年 9 月增资及股权转让

2007 年 9 月，大连万达集团房地产管理有限公司、大连万达房地产有限公司、万达集团、万达投资与大连万峰签订《增资协议》，各方同意，由万达集团和万达投资对大连万峰增资 179,000 万元，其中万达集团以货币资金认缴 161,000 万元的注册资本，万达投资以货币资金认缴 18,000 万元的注册资本。增资后，大连万达集团房地产管理有限公司和大连万达房地产有限公司将其持有的大连万峰股权全部转让给万达集团。

2007 年 9 月，大连万达集团房地产管理有限公司与万达集团签订《股权转让协议》，将其持有的大连万峰 500 万元出资转让给万达集团。同日，大连万达房地产有限公司与万达集团签订《股权转让协议》，将其持有的大连万峰 500 万元出资转让给万达集团。

2007 年 9 月，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意上述增资及股权转让。

2007 年 9 月，万达集团和万达投资分别对大连万峰出资 54,000 万元、6,000 万元。北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对该次出资出具《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6018 号），确认截至 2007 年 9 月 18 日，大连万峰已收到万达集团和万达投资首次出资合计 60,000 万元。

2007 年 9 月，万达集团和万达投资分别向大连万峰缴纳剩余出资额 107,000 万元、12,000 万元。北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对该次出资出具《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6019 号），确认截至 2007 年 9 月 21 日，大连万峰已收到万达集团和万达投资剩余出资额合计 119,000 万元。至此，大连万峰新增注册资本 179,000 万元全部缴齐，变更后的注册资本为 180,000 万元，累计实收资本为 180,000 万元。

2007 年 9 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对上述增资及股权转让进行了工商变更登记。

（6）2007 年 11 月公司名称、法定代表人、经营范围及营业期限变更

2007 年 11 月，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意将大连万峰的公司名称由大连万峰房地产开发有限公司变更为大连万达商业地产有限公司；将公司法定代表人由丁本锡变更为王健林；将公司的经营范围由“房地产开发与销售、房屋租赁”变更为“房地产开发与销售、商业服务设施的投资及管理、房屋出租、国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营），物业管理，商业设施规划，房屋工程设计、城市规划设计”；将营业期限十年（即 2002 年 9 月 16 日至 2012 年 9 月 15 日）变更为五十年（即 2002 年 9 月 16 日至 2052 年 9 月 15 日）。2007 年 11 月，大连万峰在大连市工商行政管理局就上述事项进行了工商变更登记。

（7）2007 年 12 月股权转让

2007 年 12 月，万达集团分别与铭豪控股有限公司、大连一方集团有限公司、董学林、黄于、王伟、北京五谷丰签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 162,000 万元出资中的 4,500 万元、3,600 万元、5,400 万元、4,050 万元、1,800 万元、1,800 万元分别转让给以上六方受让人。同日，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2008 年 3 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权

转让进行了工商变更登记。

（8）2008 年 3 月股权转让

2008 年 3 月，大连一方集团有限公司与孙喜双签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 3,600 万元出资转让给孙喜双。同日，万达投资与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 18,000 万元出资转让给王健林。2008 年 3 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。

2008 年 3 月，铭豪控股有限公司与杨欣签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 4,500 万元出资转让给杨欣。同日，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意该次股权转让。

2008 年 3 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（9）2008 年 4 月股权转让

2008 年 4 月，万达集团与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 14,850 万元出资转让给王健林。同日，王健林分别与黄于、何志平签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 18,000 万元出资中的 1,800 万元出资转让给黄于，1,800 万元出资转让给何志平。2008 年 4 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2008 年 4 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（10）2008 年 5 月股权转让

2008 年 5 月，王健林分别与商业地产公司管理层员工丁本锡、李耀汉、陈平、尹海、冷传金、罗昕、黄平、邢文明、胡章鸿、张诚、宁奇峰、王淑华、高茜、钱东人、聂苗、陆勤、丁遥、黄大卫、石雪清、齐界、张霖、杨建平、付景辉、刘晓彬、肖广瑞、叶宁、黄东生、高小帆、吴永隆、李建民、李学峰、杨明明、涂国兵、曲德君、刘朝晖、王寿庆、朱其玮签订《股权转让协议》，分别向丁本锡、李耀汉、陈平、尹海、冷传金、罗昕各转让其持有的 600 万元商业地产公司出资；分别向黄平、邢文明、胡章鸿、张诚、宁奇峰各转让其持有的 100 万元商业地产公司出资；分别向王淑华、高茜各转让其持有的 70 万元商业地产公司出资；分别向钱东人、聂苗、陆勤、丁遥各转让其持有的 60 万元商业地产公司出资；分别向黄大卫、石雪清、齐界、张霖、杨建平、付景浑、刘晓

彬、肖广瑞、叶宁、黄东生、高小帆、吴永隆、李建民、李学峰、杨明明、涂国兵、曲德君、刘朝晖、王寿庆、朱其玮共 20 名受让人各转让其持有的 50 万元商业地产公司出资。

2008 年 5 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2008 年 6 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（11）2008 年 7 月股权转让

2008 年 7 月，北京五谷丰、王健林、黄于、董学林、杨欣、孙喜双、王伟、何志平分别与万达集团签订《股权转让协议》，分别将各自持有的商业地产公司 180 万元、2,377 万元、585 万元、540 万元、450 万元、360 万元、180 万元和 180 万元出资转让给万达集团。2008 年 7 月，商业地产公司作出股东会决议，同意上述股权转让。2008 年 8 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（12）2008 年 12 月股权转让

2008 年 12 月，万达集团分别与黄于、李涿生、建银国际签订《股权转让协议》，分别将其持有的商业地产公司 130,852 万元出资中的 900 万元出资转让给黄于、900 万元出资转让给李涿生，9,000 万元出资转让给建银国际。同日，罗昕与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 600 万元出资转让给王健林；同日，李建民与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 50 万元出资转让给王健林。2008 年 12 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2008 年 12 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（13）2009 年 5 月股权转让

2009 年 1 月，王伟与黄于签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 1,620 万元出资中的 1,220 万元出资转让给黄于。2009 年 5 月，王健林分别与公司管理人员丁本锡、张诚、张霖、齐界、肖广瑞、曲德君、叶宁、丁遥、曲晓东、高茜、王淑华签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 22,043 万元出资中的 600 万元、500 万元、50 万元、50 万元、50 万元、50 万元、50 万元、40 万元、100 万元、30 万元、30 万元出资分别转让给以上 11 名受让人。同日，胡章鸿与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 100 万元出资转让给王健林；邢文明与王健林签订《股权转让协

议》，将其持有的商业地产公司 100 万元出资转让给王健林。2009 年 5 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2009 年 6 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（14）2009 年 8 月股权转让

2009 年 7 月，何志平与丁明山签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 1,620 万元出资中的 810 万元出资转让给丁明山；王健林分别与戴成书、丁幺松签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 20,693 万元出资中的 1,000 万元出资转让给戴成书，1,500 万元出资转让给丁幺松；万达集团与孙喜双签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 120,052 万元出资中的 3,060 万元出资转让给孙喜双；黄于与金怡签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 7,385 万元出资中的 1,620 万元出资转让给金怡；黄于与丁明山签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 7,385 万元出资中的 220 万元出资转让给丁明山；吴永隆、李学峰、杨明明、涂国兵、王寿庆、朱其玮分别与王健林签订《股权转让协议》，分别将其各自持有的商业地产公司 50 万元出资转让给王健林；万达集团分别与巨人投资、泛海投资、秦川大地签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 120,052 万元出资中的 1,800 万元出资转让给巨人投资，1,800 万元出资转让给泛海投资，1,500 万元出资转让给秦川大地；王健林与林宁签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 20,693 万元出资中的 5,200 万元出资转让给林宁；2009 年 8 月，万达集团与张大中签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 120,052 万元出资中的 1,800 万元出资转让给张大中；万达集团与大中太平、华控基金、建银国际签订《股权转让协议》，将其持有的商业地产公司 120,052 万元出资中的 1,800 万元出资转让给大中太平，1,800 万元出资转让给华控基金，1,800 万元出资转让给建银国际。

2009 年 8 月，商业地产公司召开股东会，全体股东通过决议，同意上述股权转让。2009 年 8 月，商业地产公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（15）2009 年 12 月股份公司设立

2009 年 12 月，商业地产公司全体股东召开创立大会，审议并通过了《关于审议发起人出资作价及折股情况报告的议案》，同意以其在商业地产公司净资产中拥有的相应权益份额作为出资，采用整体变更的方式共同发起设立本公司。折股方案为：以 2009

年 8 月 31 日为基准日，将经审计的商业地产公司账面净资产按照 1:0.985 的比例折股作为变更后股份公司的总股本，合计 360,000 万股。

股份公司设立时各股东的出资额及出资比例请参见本章“二、（二）发起人”。

（16）2010 年 12 月增资及股权转让

2010 年 12 月，丁本锡、尹海、张霖、宁奇峰、孙继泉、齐界、肖广瑞等合计 115 名自然人与公司签订《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，双方同意，由上述 115 名自然人以现金方式认购公司新增股本 13,600 万股，增资价格为每股 1.05 元，合计向公司支付增资价款 14,280 万元，其中 13,600 万元计入公司注册资本，680 万元计入公司资本公积金。

2010 年 12 月，万达集团与王健林签订《股权转让协议》，将其持有公司 209,384 万股股份中的 9,384 万股转让给王健林；王健林分别与华控基金、戴成书、张大中、黄于、何志平签订《股权转让协议书》，将其持有公司 26,586 万股股份中的 2,000 万股转让给华控基金，2,000 万股转让给戴成书，1,620 万股转让给张大中，400 万股转让给黄于，380 万股转让给何志平；丁幺松与孙喜双签订《股权转让协议》，将其持有的公司 3,000 万股股份中的 2,500 万股转让给孙喜双；黄于与戴成书签订《股权转让协议》，将其持有的公司 11,090 万股股份中的 1,800 万股转让给戴成书；高小帆与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的公司 100 万股股份转让给王健林。2010 年 12 月，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议并通过了上述增资及股权转让。

2010 年 12 月，立信大华会计师事务所有限公司对该次增资出具《验资报告》（立信大华验字[2010]195 号），确认截至 2010 年 12 月 22 日，公司已收到 115 名自然人股东以现金方式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 13,600 万元，变更后的注册资本（实收资本）为 373,600 万元。

2010 年 12 月，公司在大连市工商行政管理局对本次增资进行了工商变更登记。

（17）2011 年 1 月股权转让

2011 年 1 月，尹海分别与吕宗盛、徐政银签订《股权转让协议书》，将其持有公司 1,350 万股股份中的 80 万股转让给吕宗盛，70 万股转让给徐政银；姜国洲与王健林签订《股权转让协议书》，将其持有公司 80 万股股权转让给王健林；王健林与徐政银签订《股权转让协议书》，将其持有公司 29,670 万股股份中的 10 万股转让给徐政银。

2011 年 1 月，公司作出 2011 年第一次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2011 年 1 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（18）2011 年 6 月股权转让

2011 年 6 月，暴雪松、黄高山、张云计、高剑青、秦杰、王大庆分别与王健林签订《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 160 万股、160 万股、160 万股、80 万股、80 万股、80 万股股份转让给王健林。2011 年 6 月，公司作出 2011 年第二次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2011 年 6 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（19）2011 年 12 月股权转让

2011 年 11 月，丁幺松与何志平签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 500 万股股份全部转让给何志平。

2011 年 12 月，刘永旺、邵炜、张诚、张华容、朱伍松分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 80 万股、80 万股、1,200 万股、80 万股、160 万股股份全部转让给王健林。

2011 年 12 月，公司作出 2011 年第三次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2011 年 12 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（20）2012 年 4 月股权转让

2012 年 2 月，万达集团、张大中与公司共同签署《股权转让协议》，万达集团将其持有的公司 200,000 万股股份中的 1,000 万股转让给张大中；万达集团与林宁签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 200,000 万股股份中的 1,000 万股转让给林宁。

2012 年 4 月，丁本锡与王健林签署《股权转让协议书》，将其持有的 4,800 万股股份中的 2,400 万股转让给王健林；吕正韬与王健林签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 160 万股股份中的 60 万股转让给王健林；涂国兵、关悦、李琦、刘忠良分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 100 万股、80 万股、80 万股、80 万股股份全部转让给王健林。

2012 年 4 月，公司作出 2012 年第一次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2012 年 4 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（21）2012 年 7 月股权转让

2012 年 7 月，戴成书与孙喜双签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 5,800 万股股份中的 2,000 万股转让给孙喜双；黄于与戴成书签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 9,690 万股股份中的 200 万股转让给戴成书；王健林与戴成书签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 34,860 万股股份中的 700 万股转让给戴成书；王健林与林宁签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 34,860 万股股份中的 3,000 万股转让给林宁；王伟与黄于签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 800 万股股份全部转让给黄于；吴永隆、林昊俊、王绍合分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 100 万股、80 万股、80 万股股份全部转让给王健林。

2012 年 7 月，公司作出 2012 年第二次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2012 年 7 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（22）2012 年 12 月股权转让

2012 年 12 月，万达集团与丁明山签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 198,000 万股股份中的 100 万股转让给丁明山；陈鹏、王寿庆、李学峰、王钺、徐政银、赵润涛分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 80 万股、160 万股、100 万股、80 万股、80 万股、80 万股股份全部转让给王健林。

2012 年 12 月，公司作出 2012 年第四次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2012 年 12 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（23）2013 年 3 月股权转让

2013 年 2 月，建银国际与孙喜双签署《股权转让协议》，将其持有的公司 21,600 万股股份中的 2,200 万股转让给孙喜双；2013 年 3 月，黄于与董学林签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 10,290 万股股份中的 500 万股转让给董学林；王健林与丁本锡签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 2,600 万股股份转让给丁本锡；张安平、贺波、付景辉、丁遥分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 80 万股、

80 万股、100 万股、200 万股股份全部转让给王健林。

2013 年 3 月，公司作出 2013 年第一次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2013 年 4 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（24）2013 年 8 月股权转让

2013 年 8 月，常宇、王信琦、陆勤、何力、陈帅分别与王健林签署《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 80 万股、160 万股、120 万股、80 万股、30 万股股份全部转让给王健林。

2013 年 8 月，公司作出 2013 年临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2013 年 9 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（25）2013 年 11 月股权转让

2013 年 11 月，杨越与王健林签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 160 万股股份全部转让给王健林。

2013 年 11 月，公司作出 2013 年第三次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2013 年 11 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（26）2014 年 1 月股权转让

2013 年 9 月，戴成书与孙喜双签署《股权转让协议》，将其持有的公司 2,000 万股股份转让给孙喜双；2013 年 12 月，华控基金与新疆鼎邦股权投资有限公司签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 1,800 万股股份转让给新疆鼎邦股权投资有限公司；华控基金与喀什海源股权投资有限公司签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 1,800 万股股份转让给喀什海源股权投资有限公司；2014 年 1 月，建银国际与赣州壹泰投资合伙企业（有限合伙）签署《股权转让协议》，将其持有的公司 53,652,229 股股份转让给赣州壹泰投资合伙企业（有限合伙）；建银国际与天津银元嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）签署《股权转让协议》，将其持有的公司 5,740 万股股份转让给天津银元嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）；黄于与孙喜双签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 9,790 万股股份中的 500 万股转让给孙喜双。

2014 年 1 月，公司作出 2014 年第一次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

2014 年 1 月，公司在大连市工商行政管理局对本次股权转让进行了工商变更登记。

（27）2014 年 5 月股权转让

2014 年 2 月，天津银元嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）与北京济海达投资管理合伙企业（有限合伙）签署《股份转让协议》，将其持有的公司 5,740 万股股份中的 1,840 万股转让给北京济海达投资管理合伙企业（有限合伙）；丁明山与孙喜双签署《股份转让协议书》，将其持有的公司 2,160 万股股份中的 1,000 万股转让给孙喜双；2014 年 4 月，建银国际与北京汇金嘉业投资有限公司签署《股份转让协议》，将其持有的公司 3,000 万股股份转让给北京汇金嘉业投资有限公司；建银国际与鼎立（齐河）投资管理中心合伙企业（有限合伙）签署《股份转让协议》，将其持有的公司 947,771 股股份转让给鼎立（齐河）投资管理中心合伙企业（有限合伙）；建银国际与孙喜双签署《股份转让协议》，将其持有的公司 1,600 万股股份转让给孙喜双；泛海投资与张大中签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 3,600 万股股份转让给张大中；建银国际与上海质朴投资中心（有限合伙）签署《股份转让协议书》，将其持有的公司 1,600 万股股份转让给上海质朴投资中心（有限合伙）；建银国际与祝义财签署《股份转让协议书》，将其持有的公司 1,100 万股股份转让给祝义财；2014 年 5 月，巨人投资与张大中签署《股权转让协议书》，将其持有的公司 3,600 万股股份转让给张大中；建银国际与林桂香签署《股份转让协议书》，将其持有的公司 500 万股股份转让给林桂香；建银国际与嘉兴银宏永初投资合伙企业（有限合伙）签署《股份转让协议书》，将其持有的公司 400 万股股份转让给嘉兴银宏永初投资合伙企业（有限合伙）。

2014 年 4 月，公司作出 2014 年第三次临时股东大会决议，同意上述股权转让事宜。

（28）2014 年 7 月增资

2014 年 6 月，公司召开 2014 年第四次临时股东大会，审议同意以下事项：公司注册资本由 373,600 万元变更为 387,480 万元，新增的 13,880 万股份由戴成书、王贵亚、胡章鸿、莫跃明、成尔骏、刘海波、于修阳、赖建燕、朱战备等 61 名自然人认购；公司股东由 129 名变更为 161 名。

2014 年 7 月，公司与戴成书、王贵亚、胡章鸿、莫跃明、成尔骏、刘海波、于修阳、赖建燕、朱战备等 61 名自然人签署《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，

约定 61 名自然人共认购公司新增 13,880 万股股份，合计支付的 102,156.8 万元增资价款中的 13,880 万元计入公司的注册资本，其余 88,276.8 万元计入公司的资本公积金。本次增资完成后，公司的注册资本由 373,600 万元增加至 387,480 万元。

2014 年 6 月，大华出具了《验资报告》（大华验字[2014]000230 号），截至 2014 年 6 月 23 日，公司已收到各增资股东缴纳的新增注册资本合计 13,880 万元，各股东以货币出资 13,880 万元。变更后的累计注册资本为 387,480 万元。

2014 年 7 月，公司在大连市工商行政管理局对本次增资进行了工商变更登记。

（29）2014 年 7 月股权转让

2014 年 7 月，发行人股东大会作出决议，同意金怡将其持有的公司 3,240 万股股份转让给郭玉强，王守川、郑维分别将其持有的公司 80 万股、160 万股股份分别转让给王健林。

2014 年 7 月，金怡与郭玉强签署《股权转让协议》，将其持有的公司 3,240 万股股份转让给郭玉强；王守川与王健林签署《股权转让协议》，将其持有的公司 80 万股股份转让给王健林； 郑维与王健林签署《股权转让协议》，将其持有的公司 160 万股股份转让给王健林。

（30）2014 年 12 月股权转让

2014 年 12 月戴成书与黄于签署《股权转让协议》，将其持有的公司 1,000 万股股份转让给黄于；戴成书与董学林签署《股权转让协议》，将其持有的公司 700 万股股份转让给董学林；赵广泉、张立洲、牛伟、邱晓军、陈云昊与戴成书签署《股权转让协议》，分别将其各自持有的公司 160 万股股份转让给戴成书；北京五谷丰与戴成书签署《股权转让协议》，将其持有的公司 3,240 万股股份转让给戴成书；秦川大地与董学林签署《股权转让协议》，将其持有的公司 3,000 万股股份转让给董学林。

该次股权转让后的股东名册已于 2015 年 1 月在中国证券登记结算有限责任公司办理登记。

（31）境外发行及 H 股上市

2014 年 8 月，公司召开第七次临时股东大会，审议通过《关于公开发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》、《关于公开发行境外上市外资股（H 股）募集资金用途的

议案》、《关于授权董事会及董事会授权人士全权处理公开发行境外上市外资股（H 股）并上市有关事宜的议案》等议案，同意发行人公开发行境外上市外资股（H 股）并授权董事会全权处理相关事宜。

2014 年 11 月，中国证监会作出《关于核准大连万达商业地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2014]1242 号），同意发行人发行不超过 69,000 万股的境外上市外资股，全部为普通股。

2014 年 12 月，公司在香港联交所发行 60,000 万股 H 股，每股发行价为 48 港元，股票代码为 03699。本公司另行使超额配股权，超额配发股份 52,547,600 股 H 股，配发价格亦为 48 港元。H 股发行后，公司注册资本由 387,480 万元增加至 452,734.76 万元，股本总额由 387,480 万股增加至 452,734.76 万股。

根据大华出具的大华验字[2015]000344 号《验资报告》，截至 2015 年 1 月 22 日，公司实收资本为 452,734.76 万元。

本次 H 股发行结束上市后，公司的股权结构为：

股东类别	持股数额（万股）	占总股本比例（%）
内资股股东	387,480.00	85.59
H 股股东	65,254.76	14.41
合计	452,734.76	100.00

（二）重大资产重组情况

1、第一次重组

2007 年 9 月，大连万达集团房地产管理有限公司、大连万达房地产有限公司、万达集团、万达投资、大连万峰五方签订了《增资协议》，协议约定，由万达集团和万达投资对大连万峰增资 179,000 万元，并在增资后，将原大连万峰股东大连万达集团房地产管理有限公司和大连万达房地产有限公司持有的大连万峰股权全部转让给万达集团。上述增资及股权转让完成后，大连万峰注册资本变为 180,000 万元，其中，万达集团持股 90%，万达投资持股 10%。

《增资协议》约定，大连万峰以上述增资资金通过股权收购的方式分两批收购万达集团持有的项目公司股权。本次收购的公司包括万达集团下属 18 个项目公司及万达商

业规划院、重庆万达酒店管理有限公司、万达酒店建设的股权。

第一批共收购 14 家项目公司，收购价格依据 2006 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值确定，合计 1,172,613,833.50 元。各项目公司股权转让的具体情况如下：

（1） 北京景藏健康置业有限公司

2007 年 9 月 12 日，北京万达广场房地产开发有限公司和北京万达房地产开发有限公司分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的北京景藏健康置业有限公司 25%的股权和 75%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 69,671,628.45 元。

（2） 苏州万达商业广场开发有限公司

2007 年 9 月 12 日，大连万达房地产有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的苏州万达商业广场开发有限公司 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 85,400,586.15 元。

（3） 西安万达商业广场有限公司

2007 年 9 月 12 日，大连万达房地产有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的西安万达商业广场有限公司 20%的股权和 80%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 42,497,649.51 元。

（4） 沈阳万达房地产有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团商业管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的沈阳万达房地产有限公司 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 99,903,281.25 元。

（5） 哈尔滨万达商业投资有限公司

2007 年 9 月 14 日，万达集团与大连万峰签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨万达商业投资有限公司 100%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 41,134,433.60 元。

（6） 无锡万达商业广场投资有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达房地产有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的无锡万达商业广场投资有限公司 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 99,580,694.58 元。

（7） 宁波万达商业广场有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团商业发展有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的宁波万达商业广场有限公司 30%的股权和 70%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 37,921,369.83 元。

（8） 宁波万达置业有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的宁波万达置业有限公司 30%的股权和 70%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 3,711,471.16 元。

（9） 南京万达房地产开发有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的南京万达房地产开发有限公司 20%的股权和 80%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 147,558,368.79 元。

（10） 南昌万达房地产开发有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的南昌万达房地产开发有限公司 30%的股权和 70%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 106,330,127.40 元。

（11） 成都万达商业广场投资有限公司

2007 年 9 月 14 日，四川万达房地产有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的成都万达商业广场投资有限公司 49%的股权和 51%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 90,428,899.27 元。

（12） 重庆万达商业广场有限公司

2007 年 9 月 14 日，万达集团与大连万峰签订《股权转让协议》，将其持有的重庆万达商业广场有限公司 100%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 193,990,440.70 元。

（13） 昆明万达房地产有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的昆明万达房地产有限公司 30%的股权和 70%的

股权转让给大连万峰，转让价款合计 32,708,512.00 元。

（14） 大连万达集团吉林市房地产有限公司

2007 年 9 月 14 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的大连万达集团吉林市房地产有限公司 30%的股权和 70%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 121,776,370.81 元。

第二批收购的公司共有 7 家，收购价格为以 2007 年 8 月 31 日为审计基准日、经审计的账面净资产值，合计 328,976,445.73 元。各公司股权转让的具体情况如下：

（1） 大连明珠房地产开发有限公司

2007 年 9 月 24 日，大连万达集团房地产管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的大连明珠房地产开发有限公司 3.33%的股权和 96.67%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 9,889,715.88 元。

（2） 上海万达商业广场置业有限公司

2007 年 9 月 24 日，大连万达集团商业发展有限公司和万达集团与大连万峰签订《股权转让协议》，将其持有的上海万达商业广场置业有限公司 18.75%的股权和 81.25%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 89,909,179.75 元。

（3） 北京银河万达置业有限公司

2007 年 9 月 24 日，万达集团与大连万峰签订《股权转让协议》，将其持有的北京银河万达置业有限公司 100%的股权转让给大连万峰，转让价款 27,437,050.00 元。

（4） 重庆万达酒店管理有限公司

2007 年 9 月 24 日，万达集团和大连万达集团商业发展有限公司分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的重庆万达酒店管理有限公司 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 9,990,064.32 元。

（5） 万达商业规划研究院有限公司

2007 年 9 月 24 日，北京万达房地产开发有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的万达商业规划院 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 43,876,726.05 元。

（6） 万达酒店建设有限公司

2007 年 9 月 24 日，北京万达时代物业管理有限公司和北京万达房地产开发有限公司分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的万达酒店建设 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 48,817,509.71 元。

（7） 太原万达广场有限公司

2007 年 9 月 26 日，大连万达集团商业管理有限公司和万达集团分别与大连万峰签订《股权转让协议》，分别将其持有的太原万达广场有限公司 10%的股权和 90%的股权转让给大连万峰，转让价款合计 99,056,200.02 元。

2、第二次重组

根据 2007 年 9 月 10 日签订的《增资协议》约定及相关业务发展计划，商业地产公司按照各公司注册资本面值先后收购了青岛万达广场置业有限公司、济南万达商业广场置业有限公司、上海万达广场置业有限公司、南京万达广场投资有限公司、三亚万达大酒店有限公司 5 家公司的股权，具体情况如下：

（1） 青岛万达广场置业有限公司

2007 年 11 月 30 日，宁波商业、大连万达房地产有限公司和万达集团分别与商业地产公司签订《股权转让协议》，分别将其持有的青岛万达广场置业有限公司 10%的股权、10%的股权和 80%的股权转让给商业地产公司，转让价款合计 5,000 万元。

（2） 济南万达商业广场置业有限公司

2007 年 11 月 30 日，万达集团与商业地产公司签订《股权转让协议书》，将其持有的济南万达商业广场置业有限公司 100%的股权转让给商业地产公司，转让价款 10,000 万元。

（3） 上海万达广场置业有限公司

2007 年 12 月 5 日，万达集团与商业地产公司签订《股权转让协议》，将其持有的上海万达广场置业有限公司 100%的股权转让给商业地产公司，转让价款 5,000 万元。

（4） 南京万达广场投资有限公司

2008 年 1 月 18 日，大连万达房地产有限公司、万达集团分别与商业地产公司签订

《股权转让协议书》，分别将其持有的南京万达广场投资有限公司 15%的股权和 85%的股权转让给商业地产公司，转让价款合计 5,000 万元。

（5） 三亚万达大酒店有限公司

2008 年 6 月 18 日，万达集团与商业地产公司签订《股权转让协议书》，将其持有的三亚万达大酒店有限公司 5,000 万元股权转让给商业地产公司，转让价款 5,000 万元。

3、第三次重组

2008 年 6 月 20 日，万达集团与商业地产公司签订《股权转让协议》，将其持有的万达商管 100%的股权及万达商管下属所有商管和物管公司股权转让给商业地产公司，转让价款 5,000 万元。

4、第四次重组

（1）收购关联方资产

根据公司各相关境内子公司于 2011 年 1 月 5 日与关联方签订的资产转让协议：

1）南昌红谷滩万达广场投资有限公司受让关联方南昌万达购物广场有限公司持有的南昌万达购物广场资产，交易价格根据评估基准日目标资产的净资产评估值确定为 25,294.70 万元；

2）沈阳万达房地产有限公司受让关联方沈阳万达商业广场开发有限公司持有的沈阳市太原南街万达商业广场资产，交易价格根据评估基准日目标资产的净资产评估值确定为 70,051.55 万元；

3）吉林省地王置业开发有限公司受让关联方大连万达集团长春房地产有限公司持有的万达重庆路购物广场资产，交易价格根据评估基准日目标资产的净资产评估值确定为 33,954.26 万元。

4）天津河东万达广场投资有限公司受让关联方天津万达商业广场有限公司持有的天津和平金街万达广场 C 座资产，交易价格根据评估基准日目标资产的净资产评估值确定为 23,588.54 万元。

（2）2011 年收购万达集团下属公司股权

1）北京万达广场房地产开发有限公司

2011 年 1 月 5 日，万达集团与公司签订《股权转让协议》，将其持有的北京万达广场房地产开发有限公司全部股权转让给公司，转让价款 175,310.92 万元。

2）四川万达大酒店管理有限公司

2011 年 1 月 5 日，万达集团与公司签订《股权转让协议》，将其持有的四川万达大酒店管理有限公司全部股权转让给公司，转让价款 18,158.27 万元。

5、重大资产重组对本公司业务、管理层、实际控制人及经营业绩的影响

上述重组完成后，万达集团与商业地产投资及运营相关的管理团队及核心资产进入商业地产公司，商业地产公司成为万达集团内唯一的商业地产业务平台。重组前后，公司的业务、管理层及实际控制人均未发生实质性变化。通过上述股权收购及后续投资行为，公司的商业地产综合开发及运营实力得到显著提高。

五、本公司历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性

（一）历次验资情况

公司自设立以来，共进行了 6 次验资，具体验资情况如下：

1、2002 年 9 月大连万峰设立

2002 年 9 月，大连正成会计师事务所有限公司对大连万峰设立时注册资金的实收情况进行了审验，并出具了《验资报告》（大正会验字[2002]371 号）。经审验，截至 2002 年 9 月 16 日，大连万峰已收到由大连万达房地产有限公司缴纳的注册资本 500 万元，收到由大连一方地产有限公司缴纳的注册资本 500 万元，合计 1,000 万元，出资方式均为货币出资。

2010 年 2 月，立信大华会计师事务所有限公司对大连万峰截至 2002 年 9 月 16 日注册资本实收情况进行了复核，并出具了《关于大连万峰房地产开发有限公司注册资本实收情况的复核报告》（立信大华核字[2010]1082 号）。经复核，截至 2002 年 9 月 16 日，大连万峰收到股东缴纳的注册资本为 1,000 万元，与《验资报告》（大正会验字[2002]371 号）中注册资本实收数额一致。

2、2007 年 9 月大连万峰增资

2007 年 9 月，北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对大连万峰自 2007 年 9 月新增注册资本的实收情况进行了审验，并出具了《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6018 号）。据审验，截至 2007 年 9 月 18 日，大连万峰已收到由万达集团缴纳的注册资本 54,000 万元，收到由万达投资缴纳的注册资本 6,000 万元，合计 60,000 万元，出资方式均为货币出资。

2010 年 2 月，立信大华会计师事务所有限公司对大连万峰自 2002 年 9 月新增注册资本实收情况进行了复核，并出具了《关于大连万峰房地产开发有限公司注册资本实收情况的复核报告》（立信大华核字[2010]1083 号）。经复核，截至 2007 年 9 月 18 日，大连万峰收到股东缴纳的注册资本为 6,000 万元，与《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6018 号）中注册资本实收数额一致。

2007 年 9 月，北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对大连万峰自 2007 年 9 月注册资本的实收情况进行了审验，并出具了《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6019 号）。经审验，截至 2007 年 9 月 21 日，大连万峰已收到由万达集团缴纳的注册资本 107,000 万元，收到由万达投资缴纳的注册资本 12,000 万元，合计 119,000 万元，出资方式均为货币出资。

2010 年 2 月，立信大华会计师事务所有限公司对大连万峰自 2007 年 9 月新增注册资本实收情况进行了复核，并出具了《关于大连万峰房地产开发有限公司注册资本实收情况的复核报告》（立信大华核字[2010]1084 号）。经复核，截至 2007 年 9 月 21 日，大连万峰收到股东缴纳的注册资本为 119,000 万元，与《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6019 号）中注册资本实收数额一致。综上，截至 2007 年 9 月 21 日，大连万峰注册资本为 180,000 万元，累计实收资本为 180,000 万元。

3、2009 年 12 月 4 日股份公司设立

2009 年 12 月，立信大华会计师事务所有限公司对商业地产公司截申请设立登记的注册资本及股本情况进行了审验，并出具了《验资报告》（立信大华验字[2009]001 号）。经审验，截至 2009 年 12 月 4 日，公司已将商业地产公司经审验的账面净资产折为公司的股本，合计 360,000 万元。

4、2010 年 12 月公司增资

2010 年 12 月，立信大华会计师事务所有限公司对公司增资后的注册资本及股本情

况进行了审验，并出具了《验资报告》（立信大华验字[2010]195 号）。经审验，截至 2010 年 12 月 22 日，公司已收到由 115 名自然人股东缴纳的新增注册资本（实收资本）13,600 万元，变更后的累计注册资本（实收资本）为 373,600 万元。

5、2014 年 7 月公司增资

2014 年 6 月，大华对增资后的注册资本及股本情况进行了审验，并出具了《验资报告》（大华验字[2014]000230 号），截至 2014 年 6 月 23 日，公司已收到各增资股东缴纳的新增注册资本合计 13,880 万元，各股东以货币出资 13,880 万元。变更后的累计注册资本为 387,480 万元。

6、2014 年 12 月发行人首次公开发行 H 股

2015 年 1 月，大华出具大华验字[2015]000344 号《验资报告》，对公司 H 股发行完成后的注册资本进行审验，截至 2015 年 1 月 22 日，公司实收资本为 452,734.76 万元。

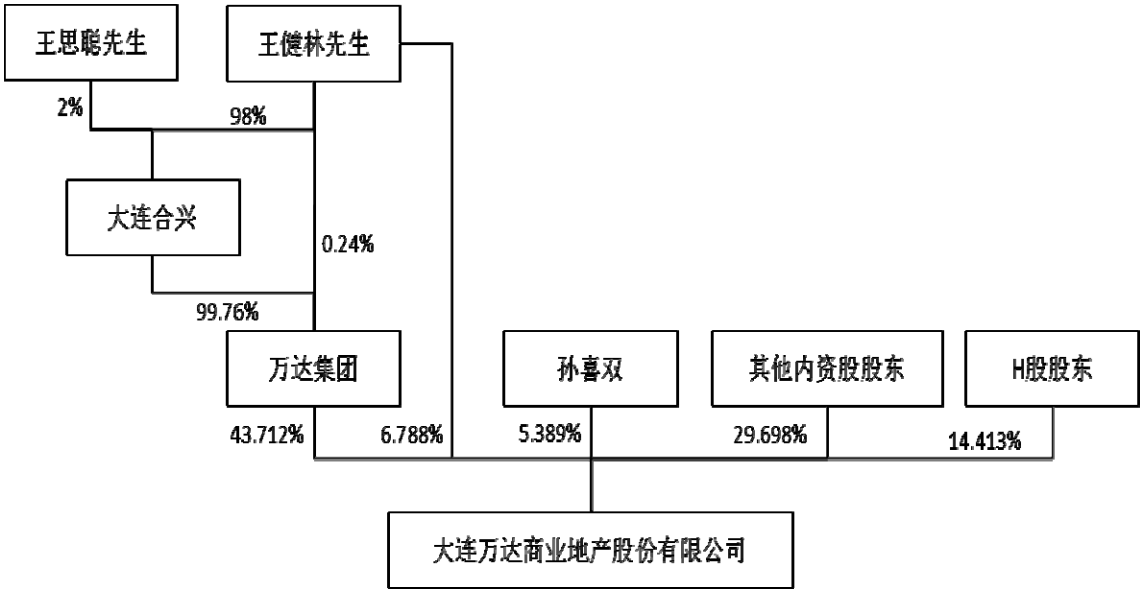
（二）设立时发起人投入资产的计量属性

本公司是由商业地产公司以整体变更方式设立，发起人投入的资产全部按照账面价值计量，未进行评估调账。公司设立时，将商业地产公司 2009 年 8 月 31 日经立信大华会计师事务所有限公司审计的账面净资产按照 1:0.985 的比率折合为公司股份 360,000 万股，每股面值人民币 1 元。2009 年 12 月，北京立信大华会计师事务有限公司对本公司设立登记时的注册资本及股本情况进行了审验，并出具了《验资报告》（立信大华验字[2009]001 号），确认公司注册资本 360,000 万元。

六、本公司的组织结构

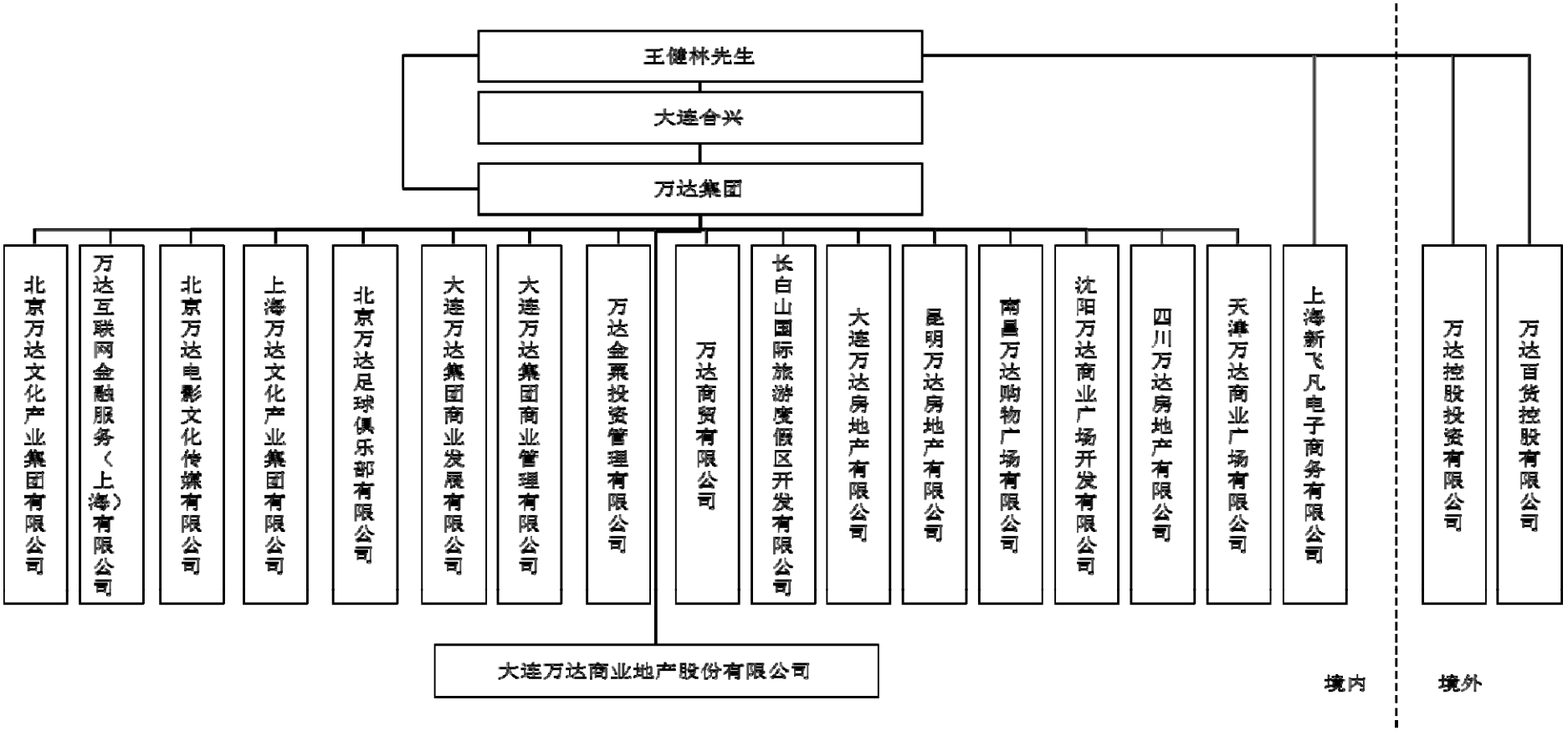
（一）发起人、实际控制人、控股股东持股情况

1、截至本招股说明书签署之日，公司持股 5%以上股东、主要发起人持股情况如下：

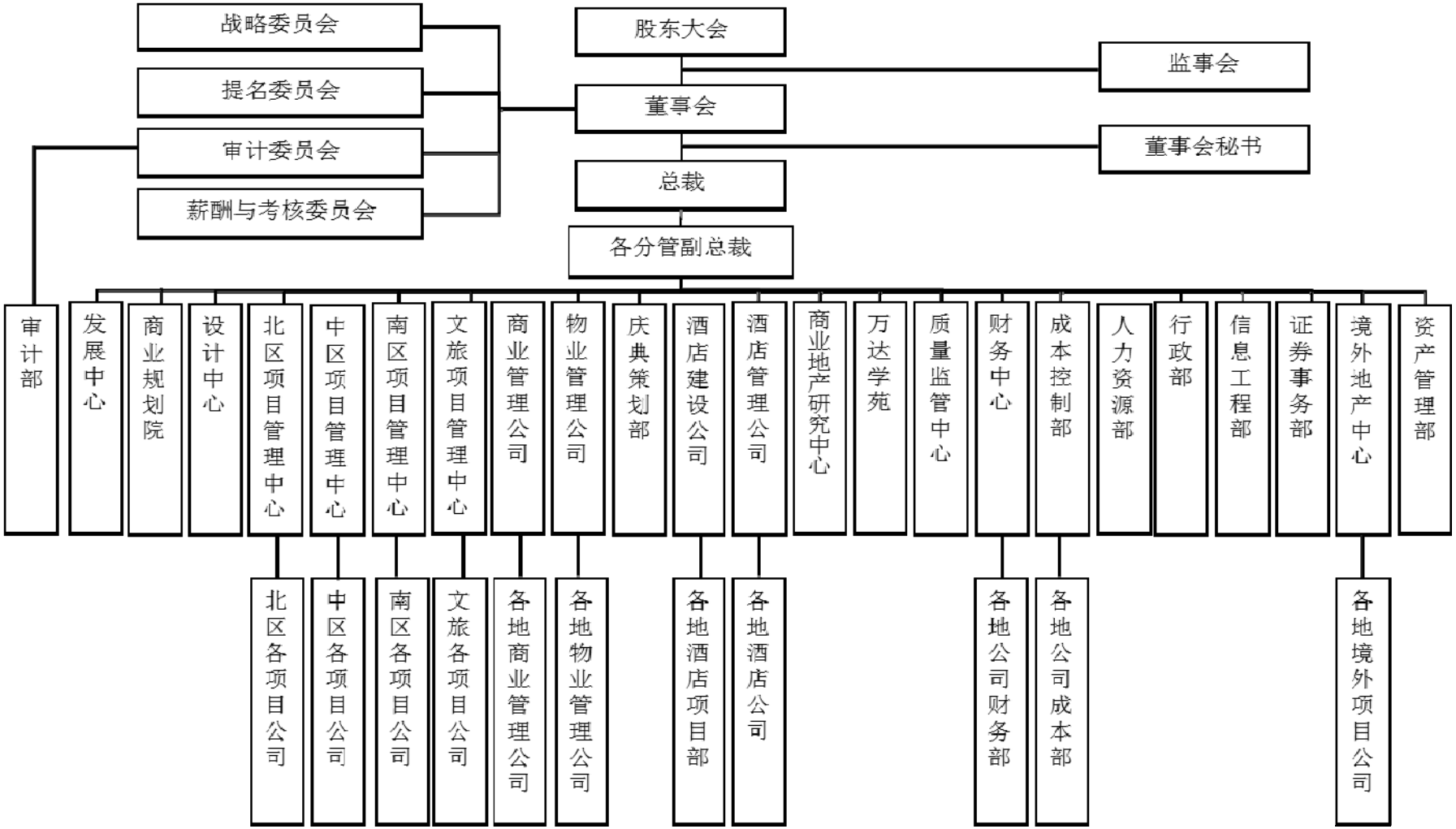


2、发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人控股股东、实际控制人直接控制的主要下属公司如下图所示：


王健林先生
大连合兴
万达集团
北京万达文化产业集团有限公司
万达互联网金融服务（上海）有限公司
北京万达电影文化传媒有限公司
上海万达文化产业集团有限公司
北京万达足球俱乐部有限公司
大连万达集团商业发展有限公司
大连万达集团商业管理有限公司
万达金票投资管理有限公司
万达商贸有限公司
长白山国际旅游度假区开发有限公司
大连万达房地产有限公司
昆明万达房地产有限公司
南昌万达购物广场有限公司
沈阳万达商业广场开发有限公司
四川万达房地产有限公司
天津万达商业广场有限公司
上海新飞凡电子商务有限公司
万达控股投资有限公司
万达百货控股有限公司
大连万达商业地产股份有限公司
境内
境外

（二）本公司组织机构设置及各部门主要职能



截至本招股说明书签署之日，公司各部门主要职能如下：

1、南、中、北区和文旅项目管理中心

项目管理中心负责所管辖区域项目开发全过程的管理工作，包括安全、工程、营销、项目内外协调等工作。

项目管理中心职责包括但不限于：负责制定项目管理各项规章制度，并监督执行；根据公司发展战略，联合相关部门制定项目总体发展策略；负责对各项目进行开发经营管理；负责将项目系统年度任务和指标细化到各项目公司，落实和指导各项目公司编制任务计划并对实施过程进行管控；负责落实建立可量化的项目目标管理机制和责任制并监督执行；负责项目公司经营风险预警，指导处理危机事件；指导项目公司制定管理细则；负责制定项目公司的考核、评价指标；负责对项目公司经营目标、开发计划、营销等进行及时、有效、全面的管控，并协调内外资源为项目开发提供服务。

2、万达酒店建设

万达酒店建设负责酒店系统的全面经营与管理工作，包括酒店设计管理、酒店建设、消防安全等。

万达酒店建设职责包括但不限于：按照公司确定的酒店发展目标，制定、组织、实施酒店业务的发展计划；负责公司酒店业务的建设与管理，创新、完善酒店建设制度与模式；负责制定酒店系统各项安全管理制度及应急预案；负责各酒店开业前，对消防设施设备、机电设施设备检查与验收；负责组织各项安全检查、培训及消防演练；对管辖范围内的人员、资产、资金等安全工作进行全面管控；负责对各酒店项目部（公司）的经营目标、成本控制、工程计划、工程质量、安全管理等进行全面管控。

3、万达商业规划院

万达商业规划院负责对公司规划设计业务进行归口管理，包括各类设计管理、设计标准制定、各项设计审批、设计安全管理等。

万达商业规划院职责包括但不限于：配合业务发展，对公司规划设计业务进行归口管理；负责制定规划设计管理制度，并监督执行；负责制定规划设计管理制度，并监督执行；负责制定设计安全管控标准并监督执行；对设计结果承担相应管理责任；负责项目产品的研发、设计与技术标准制定；负责项目前期规划研究，参与项目的可行性研究

与决策；配合相关部门进行项目发展用地的评估、考察及谈判；负责项目的概念规划设计、旅游规划项目的总体规划、控制性详细规划设计、持有物业的建筑方案及其深化设计；负责规划设计计划、技术审核、技术审批、技术对接、带单设计、设计类招投标等业务管理；负责建立和完善公司的规划设计培训体系；协助项目公司完成设计报批，并提供相关的技术支持。

4、发展中心

发展中心负责公司范围内的所有项目发展的全面管理工作，包括市场调研、项目论证、合同谈判、土地摘牌等。

发展中心职责包括但不限于：负责制定项目发展各项管理规章制度，并监督执行；收集、挖掘项目发展信息，进行项目选址；负责项目调查研究，为项目决策提供依据；负责项目合同谈判，保障公司利益，规避合同风险；取得项目用地，与相关公司进行项目前期交底，跟踪和协助项目合同的执行；建立、培养和维护有关项目资源和渠道。

5、万达商业管理公司

万达商业管理公司负责商管系统内各项经营与管理工作，包括业态规划、招商组织、营运管理、租费收缴、工程物业管理、消防安全等。

万达商业管理公司职责包括但不限于：制定商管系统各项经营指标并组织实施，同时对所属公司各项经营指标完成情况进行监督、检查及考核；制定商管系统各项管理制度，建立各项业务管理标准，并对执行情况进行监督、检查及考核；负责制定商管系统各项安全管理制度及应急预案等安全工作进行全面管控；参与万达广场的商业定位和商业业态规划；组织和实施新建万达广场的各项筹备工作；编制新建万达广场的招商方案，全面组织和实施各项招商工作；负责建立合作商户品牌资源库，并负责维护与更新；负责万达广场的各类经营数据的分析，根据经营数据，对所属公司经营指导，并监督执行；负责万达广场的日常商业经营管理；建立和维护万达广场的经营秩序；负责审核所属公司营销企划方案，并监督执行；负责万达广场节能降耗管理；负责制定物业、设施、设备维护、保养的管理规范。

6、庆典策划部

庆典策划部负责公司范围内的各类大型庆典活动的策划、组织等全面管理工作，包括开工、开业、签约仪式、庆典安全等。

庆典策划部职责包括但不限于：负责制定公司庆典策划各项管理规章制度，并监督执行；负责组织、实施公司大型项目签约仪式、开工、开业等庆典活动；负责建立庆典活动公司合格供方品牌库；负责组织庆典活动招标；负责对庆典活动中标方案进行全程修订、监督、实施、评估；负责演艺明星的资源整合，建立演艺明星库；建立庆典活动的影像、图片、文本资料库；负责与相关部门、公司协调，确定各项庆典活动实施方；负责推进庆典活动的执行公司各项筹备工作具体落实；对活动策划公司的准备工作进行监督及协调；负责组织庆典参与人员的培训，并进行庆典彩排。

7、商业地产研究中心

商业地产研究中心负责万达商业地产模式研究、招商与运营效果评估，客诉处理与服务质量考核等全面管理工作。

商业地产研究中心职责包括但不限于：负责制定商业地产研究的各项管理规章制度，并监督执行；负责对已开业万达广场的招商情况进行评审；负责对万达广场招商品牌库进行评审；负责已开业万达广场复盘工作；对万达广场开业招商的品牌落位情况逐一复核；负责分析商业地产业务发展中遇到的典型问题，为业务流程优化、再造提供支持；负责为决策层提供商业地产行业国内外发展动态信息；负责对万达商业模式相关专题进行调研论证，为决策提供支持；负责对消费者、租户或品牌、榜样企业、竞争对手、相关案例、专家学者等资源，建立跟踪研究体系及相应数据库；负责收集、提供合理化建议；负责商业地产、文化旅游各业态客诉处理进度及指标监控、问题整改；负责客诉服务质量评价与考核、满意度回访等工作。

8、万达学苑

万达学苑承担公司范围内的中高层管理人员的各类培训工作，包括课程体系建设、教学管理、讲师队伍管理、后勤管理、消防安全等。

万达学苑职责包括但不限于：制定发展规划；制定教学方案及年度培训计划；组织实施年度培训计划；组织实施年度培训计划；制定学院年度预算，并进行预算管理；制订及完善包括教学管理制度在内的各项制度；制定学院年度预算调研并确定人员培训需求；制定各系统培训方案、计划并组织实施；建立内部课程开发及质量评估标准；建设内部讲师队伍，组织讲师培养及认证；选拔外部讲师，建立专家库；组织内部课件开发并进行验收；建设万达学苑案例库。

9、财务中心

财务中心对公司范围内所有财务人员进行垂直管理，负责统一协调公司范围内的融资、税务筹划、会计核算、预算编制、经营指标考核、资金安全等财务工作的全面管理。

财务中心具体职责包括但不限于：负责制定公司财务管理规章制度，并监督执行；制定、完善会计核算办法；负责公司的会计核算与日常结算；监督、指导所属公司财务部开展日常核算业务；负责汇总会计报表，编制合并会计报表；不断优化、完善财务信息系统；负责预算管理制度的制定和完善；组织、编制公司财务预算；监督、考核财务预算执行情况。

10、成本控制部

成本控制部对公司范围内所有成本人员进行垂直管理，负责所有新项目的成本测算，统一协调公司范围内的工程预决算审核与管理、招投标管理、合格供方品牌库的建立与维护、对所属公司成本管理的监督与控制等全面管理工作。

成本控制部具体职责包括但不限于：负责制定公司成本管理各项规章制度，并监督执行；负责组织编制新开发项目可研成本中的工程成本，审核项目公司编制目标成本中的工程成本，签署《项目经营决策文件》，并参与项目建造标准编制；监控各项目成本动态；审批大额及超规直接委托、合同付款、设计变更及现场签证；成本超支报警及处理审批；对各项目工程类合同结算进行三级审核；对各项目工程决算进行监控与复核。

11、证券事务部

证券事务部负责公司战略投资者引进、公开上市、对外投资、所属公司工商登记管理，公开信息发布等证券业务的全面管理。

证券事务部具体职责包括但不限于：负责制定公司证券事务管理规章制度，并监督执行；负责公司战略投资者的引进；负责公司公开上市业务；参与公司兼并收购项目工作；组织筹备和召开股东大会和董事会会议；负责公司信息披露事务；负责公司投资者关系管理；负责公司股权管理；负责拟订和实施公司资本市场融资方案以及利润分配方案；负责制作及对外报送公司年报、中报、季报；负责公司及所属公司的年检及日常工商事务管理；负责公司设立、变更、停业、注销的工商登记及印章、证照的监管；负责境内外资本市场信息调研。

12、行政部

行政部负责公司范围内的各项行政工作的全面管理，包括接待、文秘、档案、印章、车辆、办公秩序等服务和保障工作。

行政部具体职责包括但不限于：负责制定公司各项行政管理规章制度，并监督执行；负责具体落实和督办董事长、总裁、副总裁交办的各项工作，做好后勤保障；负责安排、协调公司各种商务接待及外联工作；负责公司各类行政公文的拟稿、发文及存档工作；负责安排、协调公司总部各类会议。

13、人力资源部

人力资源部负责公司范围内的各项人力资源全面管理工作，包括组织架构、人员编制、招聘、考核、薪酬福利、劳动关系管理等工作。

人力资源部职责包括但不限于：负责制定公司人力资源各项管理规章制度，并监督执行；负责组织公司及所属公司制度修订；负责实施公司及所属公司人员招聘、考核、薪酬福利、劳动关系管理并监督执行；负责公司及所属公司高职人员和公司员工的招聘、考核、调动、离职等相关工作；负责公司及所属公司高职人员和公司员工的劳动合同和人事档案管理工作；负责公司人事考勤管理及工资发放工作；负责公司及所属公司年终奖金发放的审批；负责公司及所属公司高职人员后备干部的考察、选拔、建档及培养工作；建立和完善公司人力资源管理信息系统；配合公司年会、半年会等大型会议的组织与实施。

14、信息工程部

信息工程部负责公司范围内的网络及系统安全、运营维护、协助研发、信息系统培训等管理工作。

信息工程部职责包括但不限于：负责落实公司信息管理各项规章制度；负责公司及所属公司信息系统和网络的运营维护；负责公司及所属公司网站运维支持；组织公司及所属公司业务需求调研和分析等系统研发的基础性工作；负责公司及所属公司信息系统用户账号的设立、注销及变更；负责公司及所属公司广域专网建设的组织协调和协查保障；组织公司及所属公司信息系统培训工作；负责公司及所属公司信息系统用户测试工作；对公司及所属公司信息系统研发中功能与业务需求吻合性提出改进意见。

15、审计部

审计部具有独立行使对公司范围内所有事项进行监督、审核、评价的职能。审计内容主要包括制度执行、财务收支、项目建设、团队管理等方面。

审计部具体职责包括但不限于：负责制定公司审计管理规章制度，并监督执行；对公司及所属公司与财务收支有关的经济活动进行审计监督；对公司所属公司建设项目全过程进行审计监督；对公司所属公司经营业绩、经济效益情况进行审计监督；对公司总部及所属公司各项制度执行情况进行审计监督；参与建立健全公司规章制度；对公司所属公司经营活动中重要或特殊事项开展审计调查；对被审计单位的经营管理活动进行分析评价，提出管理建议；建立和管理审计档案；其他类审计工作；完成上级领导交办的其他工作。

16、商业地产设计中心

商业地产设计中心负责对商业地产销售物业规划设计业务进行归口管理，包括各类设计管理、设计标准制定、各项设计审批、设计安全管理等。

商业地产设计中心职责包括但不限于：负责配合业务发展，对商业地产销售物业规划设计业务进行归口管理；负责制定商业地产销售物业规划设计管理制度，并监督执行；负责制定商业地产销售物业设计安全管控标准并监督执行；对设计结果承担相应管理责任；负责商业地产销售物业项目产品的研发、设计与技术标准制定；负责项目前期规划研究，参与项目的可行性研究与决策；配合相关部门进行项目发展用地的评估、考察及谈判；负责商业地产销售物业规划设计计划、技术审核、技术审批、技术对接、带单设计、设计类招投标等业务管理；负责建立和完善商业地产销售物业的规划设计培训体系；协助项目公司完成设计报批，并提供相关的技术支持。

17、资产管理部

资产管理部负责针对万达持有物业资产及轻资产项目，包括购物中心、酒店及文化旅游项目等，在投资决策、规划建设、营运管理、改造处置四个阶段中，对投资回报率指标进行全周期管控。

资产管理部主要职责包括但不限于：投资决策阶段组织对新项目的调研、测算及优化，最终形成对拿地决策的支持；同时，对项目建设和运营的关键指标形成考核标准；规划建设阶段结束后，对预定的投资回报率目标进行复核，并形成对各相关部门的考核

参考意见；营运管理阶段持续对指标进行跟踪调整，并对年度经营结果进行审定，作为与轻资产投资人结算收益的依据。

18、万达酒店管理公司

万达酒店管理公司负责酒店经营系统的全面经营与管理工作，包括酒店的筹备、开业和营运管理、消防安全等。

万达酒店管理公司职责包括但不限于：制定、组织、实施酒店业务的发展计划，同时对所属公司各项经营指标完成情况进行监督、检查及考核；制定酒店管理公司各项管理制度，建议酒店业务管理标准，创新、完善酒店经营与管理的制度与模式；对各酒店的经营目标、成本控制、服务品质、品牌标准、安全管理等进行全面管控；对各自营和委管酒店的营运管理进行监管，包括安全、年度经营指标、服务品质、团队管理等。

19、质量监管中心

质量监管中心负责公司范围内的在建项目质量安全管理工作，包括制度修订、质量安全检查、质量安全考核等。

质量监管中心职责包括但不限于：负责制定在建项目施工质量检查标准、验收标准、处罚标准；委托监理单位对总包单位进行监管；委托第三方实测实量单位对监理单位、总包单位进行检查；对第三方实测实量单位、监理单位、项目公司、总包单位进行考核、处罚；监督项目公司按要求完成质量安全隐患整改；督办、复查项目重大及以上质量安全隐患整改；调查项目质量、安全事故，上报调查报告及处罚建议。

20、境外地产中心

境外地产中心负责境外地产项目的前期收购、合资或并购，以及境外项目开发过程中的管理工作。

境外地产中心职责包括但不限于：负责境外地产项目的前期收购、合资或并购工作；负责组织各相关部门对潜在海外地产项目进行尽职调查，包括市场、结构、工程、成本、环境、法务等方面，了解项目收购风险；负责与潜在海外地产项目业主进行谈判，收购、合资或并购的合同签署，监督合作方达成合同条件并完成项目的交割，完成政府报批相关工作。负责境外项目开发全过程的管理工作；负责制定境外项目管理各项规章制度，并监督执行；负责将境外项目系统年度任务和指标细化到各项目公司，落实和指导各项

目公司编制任务计划并对实施过程进行管控。

21、万达物业管理公司

万达物业管理公司负责物管系统的全面经营与管理工作，包括文旅项目、高端社区项目、商务物业项目等多种业态的物业管理与社区经营工作。

万达物业管理公司职责包括但不限于：制定物管系统各项经营指标、工作计划并组织实施，同时对所属公司各项经营指标完成情况进行监督、检查及考核；负责制定物管系统各项管理制度及业务管理标准，并对全系统执行情况进行监督、检查及考核；实行项目经营目标管理责任制，对各公司的经营目标、成本控制、安全管理等进行全面管控，包括物业品质、安全管理、业主满意度、物业管理费收缴等进行监管、考核。

七、本公司下属公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司直接持股的全资及控股境内子公司（以下简称“主要境内子公司”）共 225 家，本公司直接持股的全资及控股境外子公司（以下简称“主要境外子公司”）共 2 家，本公司直接持有股份或者权益的参股企业共 2 家。

（一）本公司的全资及控股公司

1、基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司主要境内子公司的基本情况如下：

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
1	安阳万达广场投资有限公司	安阳市文峰区文明大道东段公路局综合楼 11 楼	齐界	60,000	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	发行人持股 100%	2013.03.04-2063.03.03
2	蚌埠万达广场有限公司	蚌埠市南山路 89 号	齐界	35,000	房地产开发；房屋出租；物业、酒店管理	发行人持股 100%	2011.10.24 至长期
3	包头万达广场投资有限公司	内蒙古自治区包头市青山区青年路 26 号包头万达广场 11-201（写字楼 A 座 5 层）	齐界	10,000	商业投资；房地产开发、经营	发行人持股 100%	2009.04.03-2029.04.02
4	北京丰科万达广场有限公司	北京市丰台区星火路 9 号 1 幢 308-E 室（园区）	齐界	100,000	房地产开发经营，销售自行开发的商品房；物业管理	发行人持股 100%	2015.03.09-2045.03.08
5	北京景藏健康置业有限公司	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18-666 号	齐界	6,000	房地产开发；投资管理；物业管理	发行人持股 100%	2002.03.12-2022.03.11
6	北京万达广场房地产开发有限公司	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号 A 座 A3-8 室	齐界	20,000	房地产开发；销售商品房；对自有房产进行物业管理；住宿	发行人持股 100%	1999.10.10-2029.10.09
7	北京银河万达置业有限公司	北京市石景山区八大处高科技园区西井路 3 号	齐界	2,800	房地产开发、销售；物业管理	发行人持股 100%	2007.05.29-2027.05.28

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
		崇新大厦 1 号楼 107G4 室					
8	滨州万达广场投资有限公司	山东省滨州市黄河十二路 942 号广珠大厦 13 号楼 201	齐界	1,000	房地产开发、经营	发行人持股 100%	2015.06.23 至长期
9	亳州万达广场投资有限公司	亳州市谯城区交易中心 6 栋 14.15 号	齐界	50,000	房地产开投资、开发；自有房屋出租	发行人持股 100%	2013.12.16-2043.12.15
10	常德万达广场投资有限公司	常德市武陵区府坪街道办事处体育东路社区青年路 208 号	齐界	60,000	房地产投资,开发经营,自有房屋出租	发行人持股 100%	2014.12.24-2034.12.23
11	常熟万达广场投资有限公司	常熟市联丰路 58 号	齐界	100,000	项目投资，房地产开发，房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2014.07.07 至长期
12	常州武进万达广场投资有限公司	武进区湖塘镇沟南工业集中区	齐界	90,000	房地产开发及销售	发行人持股 100%	2012.09.21-2062.09.20
13	常州新北万达广场投资有限公司	常州市新北区通江中路 8 号	齐界	103,000	房地产开发、销售；房屋出租	发行人持股 100%	2010.05.28-2060.05.27
14	成都金牛万达广场投资有限公司	成都市金牛区肖一巷 2 号	齐界	204,000	项目投资、房地产、经营	发行人持股 100%	2009.08.27 至长期
15	成都郫县万达广场投资有限公司	郫县德源镇胜利南街 22 号	齐界	60,000	项目投资、房地产开发经营	发行人持股 100%	2014.03.31 至长期
16	成都青羊万达广场投资有限公司	成都市青羊区苏坡中路 63-113 号商业 A 区二层	齐界	50,000	项目投资、房地产开发经营	发行人持股 100%	2015.02.05 至永久
17	成都万达酒店投资有限公司	成都市锦江区滨江中路 15 号 708 号	齐界	10,000	项目投资、房地产经营开发	发行人持股 100%	2013.12.23-2055.12.22
18	成都万达商业广场投资有限公司	成都市锦江区锦华路一段 8 号	齐界	10,000	房地产开发经营；物业管理	发行人持股 100%	2006.03.20 至长期
19	赤峰万达广场有限公司	赤峰市红山区新华路中段（红山农行办公楼）	齐界	40,000	房地产开发与经营；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.12.16 至长期
20	大连经开万达广场投资有限公司	辽宁省大连经济技术开发区金马路 158 号	齐界	90,000	房地产开发及经营；物业管理	发行人持股 100%	2013.12.25-2043.12.24
21	大连明珠房地产开发有限公司	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号	齐界	15,000	房地产开发	发行人持股 100%	2001.01.15-2031.01.14
22	大连万达广场置业有限公司	辽宁省大连市中山区宏大路 18 号 2801	齐界	1,000	房地产开发及销售	发行人持股 100%	2015.04.14-2045.04.13
23	大连一方商业投资有限公司	大连市西岗区长江路 539 号 1108 室	齐界	2,000	项目投资；房地产开发及销售；房屋出租	发行人持股 100%	2009.05.31-2019.05.30
24	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	黑龙江省大庆市萨尔图区东风路甲 1 号	齐界	10,000	商业投资，房地产开发	发行人持股 100%	2009.11.03-2029.11.02
25	丹东万达广场有限公司	丹东市振兴区锦江街 96 号 2401 室	齐界	55,000	房地产开发与销售；自有房产出租；物业服务；酒店管理	发行人持股 100%	2012.02.09-2052.02.08
26	德阳万达广场投资有限公司	四川省德阳市旌阳区孝泉镇景观大道	齐界	40,000	对商业广场项目进行投资,房地产开发经营	发行人持股 100%	2014.12.04 至长期
27	德州万达广场投资有限公司	德州市德城区解放南大道 1239 号	齐界	60,000	商业项目投资；投资信息咨询、房地产开发、销售；房屋出租	发行人持股 100%	2013.06.20 至长期
28	东莞东城万达	东莞市东城区主山振兴	齐界	50,000	房地产开发、经营，酒店	发行人持	2012.05.09 至

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
	广场投资有限公司	路 333 号东城创意产业园 A 栋 308			投资	股 100%	长期
29	东莞厚街万达广场投资有限公司	东莞市厚街镇溪头东溪西路 2 号 11 楼 09 室	齐界	80,000	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租、物业管理服务；酒店投资	发行人持股 100%	2013.09.05 至长期
30	东莞虎门万达广场投资有限公司	东莞市虎门镇运河北路 91 号城建办大楼第四层	齐界	90,000	商业广场投资、开发、经营；房地产开发、经营、自有房屋出租；酒店投资	发行人持股 100%	2014.05.15 至长期
31	东莞长安万达广场有限公司	东莞市长安镇霄边大道电信大楼 10-11 层	齐界	10,000	房地产开发及销售；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.05.25-2041.05.25
32	东营大连万达广场投资有限公司	东营市太行山路华纳大街 29 号	齐界	50,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.06.03 至长期
33	都江堰万达城投资有限公司	四川省成都市都江堰市玉堂镇滨河路	齐界	100,000	房地产项目投资；商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）的投资及管理；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.06.23 至长期
34	佛山南海万达广场有限公司	佛山市南海区桂城街道南平西路 13 号承业大厦第六层 02-08 单元	齐界	60,000	商业广场投资；房地产开发经营	发行人持股 100%	2012.05.24 至长期
35	佛山三水万达广场投资有限公司	佛山市三水区云东海街道横冲村委会南丰大道东侧“高丰涡”（土名）综合办公楼第六层	齐界	50,000	对商业广场项目进行投资，房地产开发经营	发行人持股 100%	2014.11.18-2016.11.18
36	福清万达广场有限公司	福清市音西街道清荣大道 55 号（音西街道办事处第四层）	齐界	40,000	房地产开发；销售商品房	发行人持股 100%	2012.12.18-2032.12.17
37	福州万达广场投资有限公司	福州市台江区鳌峰街道福光南路 379 号武夷绿洲 23 号楼 2 层 01 商铺	齐界	110,000	房地产开发及销售；自有房屋租赁；酒店	发行人持股 100%	2009.06.10-2029.06.09
38	抚顺万达广场有限公司	抚顺市新抚区西一街 10 号	齐界	10,000	房地产开发及销售；房屋出租	发行人持股 100%	2010.12.23-2060.12.22
39	阜阳万达广场投资有限公司	阜阳市颍州区清河办事处颍州南路 501 号御景城小区 S1-B#商业楼 101 室	齐界	70,000	房地产投资、开发，房屋租赁	发行人持股 100%	2013.09.09-2043.09.08
40	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	安徽省阜阳市颍州区清河办事处颍州南路 501 号御景城小区 S1-B#商业楼 101 室	齐界	1,000	房地产投资、开发，自有房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2015.06.25-2035.06.24
41	广元万达广场投资有限公司	广元市利州区苴国路东城国际大厦办公楼第十层	齐界	50,000	房地产开发及销售、商业广场投资与运营，房屋租赁、物业管理服务，酒店管理	发行人持股 100%	2013.05.02-2063.05.01
42	广州萝岗万达广场有限公司	广州中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 306 室	齐界	80,000	房地产开发，利用自有资金对外投资	发行人持股 100%	2013.07.25 至长期
43	广州南沙万达广场有限公司	广州市南沙区进港大道 62 号 519	齐界	90,000	房地产开发经营	发行人持股 100%	2014.01.22 至长期
44	广州市万诺投资管理有限公司	广州市番禺区南村镇兴业大道 1042 号之八	齐界	800	投资商业项目；房地产开发经营；经营酒店	发行人持股 100%	2011.05.13 至长期
45	广州万达广场投资有限公司	广州市白云区云城东路 501、503、505、507、	齐界	163,265	房地产开发经营	发行人持股 100%	2009.10.20-2029.10.19

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
		509 号 4 楼					
46	广州万达文化旅游城投资有限公司	广州市花都区花城街紫薇苑 C 栋地面三层楼房	齐界	200,000	房地产业	发行人持股 100%	2014.08.12-2017.07.31
47	广州增城万达广场有限公司	广州市增城荔城街荔乡路 93 号 4 楼	齐界	25,000	房地产开发、投资	发行人持股 100%	2012.03.12 至长期
48	桂林万达城投资有限公司	桂林市七星区桂磨路高新区信息产业园创意大厦 5 层	齐界	100,000	房地产,酒店业,文化业,旅游业的投资,房地产开发经营,房地产商品交易,物业服务	发行人持股 100%	2014.11.25 至长期
49	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	哈尔滨市平房区渤海三路 10 号	齐界	90,000	房地产开发、经营物业管理	发行人持股 100%	2014.01.02-2019.01.02
50	哈尔滨哈西万达广场有限公司	哈尔滨市南岗区哈西大街 109 号	齐界	10,000	房地产开发经营，房屋出租，物业管理	发行人持股 100%	2011.01.19.至长期
51	哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨高新区科技创新城创新创业广场科技一街 301 号 3 号楼 G 单元一至二层	齐界	200,000	对房地产业、商业进行投资	发行人持股 100%	2014.02.21-2043.04.15
52	哈尔滨万达商业投资有限公司	哈尔滨开发区南岗集中区嵩山路 5 号 215 室	齐界	5,000	酒店管理；房地产开发；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2006.03.15-2016.03.14
53	海口万达地产有限公司	海南省海口市秀英区秀华路 4 号秀英区政府 3 号办公楼 302 房	齐界	10,000	房地产开发销售，写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理，房屋出租	发行人持股 100%	2015.06.29 至长期
54	海口万达广场投资有限公司	海南省海口市秀华路 4 号秀英区政府 3 号办公楼 302 房	齐界	1,000	房地产开发销售及投资，写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理，房屋出租	发行人持股 100%	2015.06.29 至长期
55	杭州拱墅万达投资有限公司	拱墅区祥园路 99 号 2 号楼二层 202 室、203 室	齐界	80,000	房地产开发经营、投资管理、物业管理	发行人持股 100%	2013.03.22-2063.03.20
56	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	合肥市政务区怀宁路兴业大厦 1-1202 室	齐界	10,000	房地产投资及开发；房屋租赁	发行人持股 100%	2010.09.17-2040.09.15
57	合肥万达城投资有限公司	合肥市滨湖新区烟墩路高速时代广场 C8 写字楼 7、9 楼	齐界	200,000	房地产项目投资、开发、销售、管理、租赁；文化旅游开发投资；酒店管理；自营和代理各类商品和技术进出口业务	发行人持股 100%	2013.09.30-2043.09.30
58	合肥万达广场投资有限公司	合肥市马鞍山路 76 号能源大厦 10 层	齐界	10,000	房地产投资、开发，住宿、餐饮服务、房屋租赁	发行人持股 100%	2009.06.12-2039.06.12
59	合肥瑶海万达广场投资有限公司	合肥市瑶海区临泉路南璟泰大厦 1505-1508	齐界	90,000	房地产开发，销售，房屋租赁，物业服务	发行人持股 100%	2014.06.25-2044.06.23
60	呼和浩特万达广场投资有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街 26 号呼和浩特万达广场 A 座写字楼 19 层	齐界	10,000	商业投资；房地产开发经营	发行人持股 100%	2009.04.07-2029.04.06
61	呼和浩特万达广场置业有限公司	呼和浩特市回民区新华西街金泉住宅小区 1 号综合楼二层北侧西二	齐界	60,000	房地产开发经营，商业投资；百货销售	发行人持股 100%	2014.05.15-2034.05.14
62	湖州万达投资有限公司	湖州市吴兴区八里店纬四路 1 幢三楼 306 室	齐界	1,000	商业投资，房地产开发、经营	发行人持股 100%	2015.06.25 至长期
63	淮安万达广场投资有限公司	淮安市健康东路 5 号	齐界	17,000	房地产开发、经营；自有房屋销售、租赁	发行人持股 100%	2007.12.28-2027.12.28

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
64	黄石万达广场投资有限公司	黄石市黄石港区磁湖巷	齐界	70,000	房地产投资开发及销售；物业服务；房屋出租；酒店管理	发行人持股 100%	2013.07.02-2063.07.01
65	鸡西万达广场投资有限公司	黑龙江省鸡西市鸡冠区红军办新华小区交通局基建办综合楼	齐界	30,000	对商业地产投资与管理；房地产开发与经营	发行人持股 100%	2013.04.24 至长期
66	吉林省地王置业开发有限公司	朝阳区红旗街 12 号一层	齐界	105,000	房地产开发；房屋租赁	发行人持股 100%	2007.09.29 至长期
67	吉林市万达广场投资有限公司	吉林市昌邑区通潭大路东端 A 座楼 1 层 1 号	齐界	90,000	对外投资,房地产开发经营,物业服务,物业服务	发行人持股 100%	2014.06.20 至长期
68	济南高新万达广场置业有限公司	山东省济南市高新区颖秀路 1237 号写字楼三层	齐界	100,000	房地产开发、经营；自有房屋销售；商业管理；物业管理；房屋出租	发行人持股 100%	2014.03.14 至长期
69	济南万达商业广场置业有限公司	济南市市中区经四路 5 号	齐界	10,000	房地产开发、经营；自有房屋销售	发行人持股 100%	2007.10.30 至长期
70	济宁太白路万达广场有限公司	济宁市共青团路 17 号	齐界	10,000	房地产开发、物业服务；房屋出租；酒店管理	发行人持股 100%	2011.08.02 至长期
71	佳木斯万达广场投资有限公司	佳木斯市向阳东区光复路	齐界	50,000	商业投资、房地产开发、经营	发行人持股 100%	2013.04.19 至长期
72	嘉兴万达广场投资有限公司	嘉兴市文桥路 382 号-B 室	齐界	80,000	地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.06.03-2063.06.02
73	江门万达广场投资有限公司	江门市蓬江区篁庄大道西 10 号 7 幢 2-609 之一	齐界	60,000	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	发行人持股 100%	2013.01.22-2063.01.22
74	江阴万达广场投资有限公司	江阴市人民西路 307、311、313 号	齐界	130,000	房地产开发经营；房屋出租；物业管理；酒店管理	发行人持股 100%	2010.11.26-2030.11.25
75	金华万达广场投资有限公司	金华市金东区光南路 836 号（人武部内）	齐界	80,000	商业服务设施投资及管理；房地产开发	发行人持股 100%	2012.08.17-2032.08.16
76	晋江万达广场有限公司	晋江市梅岭街道桂山社区后塘 107 号	齐界	10,000	房地产开发经营，房屋租赁服务	发行人持股 100%	2010.10.26-2030.10.25
77	荆门万达广场投资有限公司	荆门市生态运动公园西路延伸段（响岭村委会办公楼一楼）	齐界	40,000	商业广场项目投资，房地产开发，物业服务，房屋、设备租赁	发行人持股 100%	2014.01.02 至长期
78	荆州万达广场投资有限公司	荆州市荆州区荆东路 47 号	齐界	60,000	商业广场投资与运营；房地产开发	发行人持股 100%	2012.12.21-2062.12.20
79	九江万达地产有限公司	江西省九江市庐山区浔南大道 88 号新湖庐山国际 G5 幢不分单元 101 室	齐界	11,300	商业地产投资、开发、经营；自有房屋出租	发行人持股 100%	2015.05.18-2035.05.17
80	九江万达广场投资有限公司	江西省九江市庐山区威家镇庐山国际新城一期 8 幢 102 室	齐界	100,000	房地产投资、开发、经营，自有房屋出租	发行人持股 100%	2014.04.01-2034.03.30
81	昆明万达广场投资有限公司	昆明市西山区前兴路前卫街道办事处办公大楼 5 楼	齐界	60,000	项目投资及对所投资的项目进行管理	发行人持股 100%	2012.05.11-2032.05.11
82	昆山万达广场投资有限公司	周市镇翠薇东路 515 号	齐界	50,000	项目投资，房地产开发销售，自有房屋租赁	发行人持股 100%	2014.07.03 至长期
83	兰州万达广场投资有限公司	兰州市城关区雁宁路 399 号 12 楼	齐界	10,000	商业广场投资，房地产开发	发行人持股 100%	2010.10.15-2060.10.14
84	廊坊万达广场投资有限公司	廊坊市广阳区新华路 50 号万达广场 A 区商业	齐界	10,000	商业、服务业投资、管理；房屋租赁；房地产开发、销售	发行人持股 100%	2010.05.11-2030.04.19

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
85	廊坊万达学苑投资有限公司	廊坊开发区梨园路50号	齐界	5,000	对房地产业投资；房地产开发、经营	发行人持股100%	2010.8.13-2030.8.12
86	乐山万达广场投资有限公司	乐山市市中区嘉定中路1号斯泰大厦2楼A-M轴	齐界	60,000	商业广场投资,房地产开发,建筑工程施工,房屋租赁,物业服务	发行人持股100%	2014.10.13至长期
87	连云港万达广场投资有限公司	连云港市海州区苍梧小区B段14-21轴线（苍梧路20-1号）	齐界	10,000	商业投资、房地产开发经营	发行人持股100%	2015.05.04至长期
88	柳州万达广场投资有限公司	柳州市龙城路西一巷1号二号楼3-1号	齐界	80,000	商业服务设施投资管理；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理服务	发行人持股100%	2013.09.23-2063.12.30
89	六安万达地产有限公司	六安市金安区行政服务中心招商局10楼	齐界	10,000	商业投资，房地产开发、经营	发行人持股100%	2015.06.03至长期
90	六安万达广场投资有限公司	六安市金安区行政服务中心招商局10楼	齐界	1,000	商业投资，房地产开发、经营	发行人持股100%	2015.06.03至长期
91	龙岩万达广场投资有限公司	龙岩市新罗区下寮新村51号曹溪社区服务中心7楼	齐界	80,000	房地产开发、销售、出租；物业管理	发行人持股100%	2012.11.02-2032.11.01
92	洛阳万达建业置业有限公司	洛阳市涧西区九都西路7号	齐界	5,000	房地产开发、经营	发行人持股100%	2008.12.19-2028.12.18
93	马鞍山万达广场投资有限公司	雨山区经济开发区九华西路1500号佳达科技园326室	齐界	80,000	房地产开发、销售、出租；物业管理	发行人持股100%	2012.09.19至长期
94	满洲里万达广场有限公司	满洲里市互贸区管委会办公大楼108室	齐界	15,000	房地产开发经营、房屋租赁，物业服务	发行人持股100%	2012.05.30至长期
95	梅州万达广场投资有限公司	梅州市金燕大道宝盈大厦第12层	齐界	60,000	投资实业，房地产开发，销售，房屋出租，物业管理	发行人持股100%	2014.05.30至长期
96	绵阳涪城万达广场有限公司	绵阳市涪城区警钟街87号	齐界	10,000	房地产开发经营；对商业服务设施投资管理	发行人持股100%	2011.01.04至长期
97	绵阳经开万达广场投资有限公司	绵阳市经开区三江大道39号	齐界	80,000	房地产开发经营	发行人持股100%	2012.10.22至长期
98	牡丹江万达广场投资有限公司	西安区西长安街58号	齐界	50,000	对商业地产投资与管理，房地产开发与经营	发行人持股100%	2014.03.17至长期
99	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	江西省南昌市红谷滩新区万达星城地块17	齐界	10,000	房地产开发、经营；房地产投资；自有房租赁	发行人持股100%	2010.10.09-2040.10.08
100	南昌万达城投资有限公司	江西省南昌市红谷滩新区中央商务区（红谷滩万达广场）A区A1办公楼701、801室	齐界	200,000	房地产开发、经营；文化旅游项目投资、房地产项目投资及投资管理；旅游项目开发；自有房租赁；酒店企业管理；物业管理	发行人持股100%	2013.06.09-2043.06.08
101	南昌万达房地产开发有限公司	江西省南昌市红谷滩新区红谷滩A-6地块	齐界	5,000	房地产开发、物业管理	发行人持股100%	2002.04.23-2022.04.22
102	南京江宁万达广场有限公司	南京市江宁区东山街道金箔路577号	齐界	40,000	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租；酒店管理	发行人持股100%	2011.12.29-2061.12.28
103	南京万达房地产开发有限公司	南京市建邺区江东中路98号	齐界	11,500	房地产开发；建筑装修；建筑装饰材料销售	发行人持股100%	2001.08.28-2016.08.27
104	南京万达广场投资有限公司	南京市建邺区江东中路98号	齐界	30,000	房地产开发；自有房屋场地租赁、物业管理	发行人持股100%	2007.08.16-2057.08.15
105	南京万达茂投	南京市栖霞区西岗办事	齐界	100,000	项目投资,投资管理,房地	发行人持	2014.12.24至

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
	资有限公司	处摄山星城天佐路 1 号 218 室			产经营开发与管理,物业管理,日用百货	股 100%	长期
106	南宁安吉万达广场投资有限公司	南宁市新阳北三路 18 号新阳造纸厂商业综合楼 A 座 5 楼 1 号	齐界	20,000	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租，物业服务；酒店投资	发行人持股 100%	2013.12.17 至长期
107	南宁江南万达广场投资有限公司	南宁市江南区壮锦大道 19 号 B 座 0608 室	齐界	10,000	房地产开发、经营，商业广场投资、开发、经营，物业服务，城镇化建设项目的投资及管理	发行人持股 100%	2015.05.20 至长期
108	南宁青秀万达广场投资有限公司	南宁市东葛路 68 号包公楼 12 楼 1209 房	齐界	100,000	房地产开发、出租、经营，商业广场投资、经营；酒店投资	发行人持股 100%	2012.09.14 至长期
109	南宁万达茂投资有限公司	广西南宁市邕宁区银峰路 36 号水产畜牧培训中心大楼二楼 36-31 号	齐界	100,000	房地产开发经营与投资,房地产商品交易,房屋租赁,物业管理	发行人持股 100%	2014.07.11 至长期
110	南平万达地产有限公司	南平市建阳嘉禾大道童子山立交桥下武夷新区管委会办公室	齐界	20,000	房地产开发及销售、商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.02.04-2035.02.03
111	南平万达广场投资有限公司	南平市建阳嘉禾大道童子山立交桥下武夷新区管委会办公室	齐界	10,000	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.02.04-2035.02.03
112	南通万达广场投资有限公司	南通市港闸区长平路 99 号天安数码城 6 号楼 6 楼	齐界	70,000	商业广场投资开发、经营；自有房屋出租；酒店管理与咨询；物业管理服务	发行人持股 100%	2013.12.23-2033.12.22
113	内江万达广场投资有限公司	内江市东兴区大千路西侧大千国际酒店 2 楼办公室	齐界	50,000	商业广场投资运营，房地产开发经营，物业管理服务，房屋租赁，酒店管理	发行人持股 100%	2013.07.01 至长期
114	宁波江北万达广场投资有限公司	宁波市江北区庄桥街道谢家村	齐界	10,000	商业投资，房地产开发、经营；房屋租赁	发行人持股 100%	2009.08.19-2029.08.18
115	宁波万达商业广场有限公司	宁波市鄞州区中心区华裕路 68 号	齐界	5,000	房地产开发、经营，自有房屋租赁	发行人持股 100%	2004.02.16-2044.02.15
116	宁波万达置业有限公司	宁波市鄞州区中心区华裕路 68 号	齐界	5,000	房地产开发、经营；自有房屋租赁；住宿	发行人持股 100%	2004.09.01-2074.08.31
117	宁德万达广场有限公司	宁德市蕉城区蕉城南路 103 号 201、202、203、204	齐界	10,000	房地产开发；自有物业出租	发行人持股 100%	2010.11.23-2060.11.22
118	莆田万达广场有限公司	莆田市城厢区荔华东大道 269 号城厢区政府办公大楼 533 号	齐界	10,000	房地产开发及销售、房屋出租、物业管理	发行人持股 100%	2011.05.17-2061.05.16
119	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	黑龙江省齐齐哈尔市建华区党校街 68 号	齐界	60,000	对商业项目投资，房地产开发经营	发行人持股 100%	2012.12.06 至长期
120	青岛李沧万达广场投资有限公司	青岛市李沧区巨峰路 178 号	齐界	10,000	房地产开发、经营，自有房屋销售、租赁	发行人持股 100%	2010.12.17 至长期
121	青岛万达东方影都投资有限公司	青岛胶南市滨海大道 1777 号（现黄岛区）	齐界	300,000	影视产业园、商业广场、文化产业项目、房地产项目开发、经营；自有房屋销售、租赁	发行人持股 100%	2013.08.23 至长期
122	青岛万达广场置业有限公司	青岛市北区台东三路 63 号万达购物广场 4 楼	齐界	5,000	房地产开发、经营；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2007.09.24-2037.09.30

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
123	泉州安溪万达广场投资有限公司	福建省泉州市安溪县参内开发区茶博汇会展中心北楼 3 楼	齐界	50,000	房地产项目投资，房地产开发经营，房屋租赁	发行人持股 100%	2014.05.16-2064.05.15
124	泉州浦西万达广场投资有限公司	泉州市丰泽区宝洲路 733 号万达中心 A 栋 21 层	齐界	31,130	房地产项目投资、房地产开发经营、房屋租赁、建筑工程施工	发行人持股 100%	2010.05.25-2030.05.24
125	三门峡万达广场投资有限公司	三门峡市湖滨区黄河路西段时代百货西前进街道办事处 2 楼 1 号	齐界	20,000	商业投资、房地产开发经营	发行人持股 100%	2015.03.12-2045.03.11
126	三明万达地产有限公司	福建省三明市梅列区乾龙新村 176 幢 502 室	齐界	20,000	房地产开发及销售、商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.04.08-2035.04.07
127	三明万达广场投资有限公司	福建省三明市梅列区乾龙新村 176 幢 501 室	齐界	10,000	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.04.08-2035.04.07
128	三亚万达大酒店有限公司	三亚市迎宾路 119 号	齐界	5,000	旅馆业，大型餐馆	发行人持股 100%	2007.07.17-2057.07.17
129	厦门湖里万达广场投资有限公司	厦门市湖里区云顶中路 2777 号市政大厦 11 层	齐界	2,000	对房地产行业投资、开发销售；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2010.03.11-2030.03.10
130	厦门集美万达广场有限公司	厦门市集美区石鼓路 82 号 701 室	齐界	20,000	房地产行业的投资、开发及销售；房屋租赁	发行人持股 100%	2011.07.19-2031.07.18
131	陕西华源房地产开发有限公司	西安市新城区民乐园万达广场 5 楼	齐界	10,000	房地产开发经营、酒店管理	发行人持股 100%	1992.11.26 至长期
132	陕西银丰民乐置业有限公司	西安市新城区解放路 111 号民乐园万达广场 13 幢 10501 号	齐界	5,000	房地产开发、经营；房屋租赁	发行人持股 100%	2008.05.30 至长期
133	上海宝山万达投资有限公司	宝山区共和新路 4727 号 2 号楼 201 室	齐界	10,000	商业广场投资；房地产开发、经营	发行人持股 65%	2010.07.23-2040.07.22
134	上海嘉定万达投资有限公司	嘉定区金沙江西路 1555 弄 373 号 6 层 636 室	齐界	5,000	商业广场投资，房地产开发、经营	发行人持股 100%	2009.02.11-2019.02.10
135	上海金山万达广场投资有限公司	上海市金山区海丰路 65 号 2666 室	齐界	70,000	房地产开发经营、商业广场投资、建筑工程施工、日用百货销售	发行人持股 100%	2013.04.02-2063.04.01
136	上海青浦万达茂投资有限公司	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 T 区 301 室	齐界	100,000	房地产开发与经营,房地产投资,自有房屋租赁,建筑施工,实业投资,物业管理	发行人持股 100%	2014.09.23-2024.09.22
137	上海松江万达广场投资有限公司	上海市松江区茸惠路 1199 弄 35 号 3 楼	齐界	20,000	商业广场投资；房地产开发、经营	发行人持股 100%	2011.12.22-2061.12.21
138	上海万达广场置业有限公司	浦东新区周浦镇年家浜路 437 号	齐界	10,000	房地产开发、经营；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2007.11.20-2017.11.19
139	上海万达酒店投资有限公司	上海市杨浦区四平路 2500 号 22 楼 B-18 室	齐界	5,000	实业投资，企业管理，商务咨询，施工	发行人持股 100%	2012.10.09-2022.10.08
140	上海万达商业广场置业有限公司	上海市杨浦区国宾路 58 号 401 室	齐界	8,000	房地产开发、自有房产的销售、租赁	发行人持股 100%	2002.12.13-2052.12.12
141	上饶万达广场投资有限公司	江西省上饶市信州区上饶外商国际商务中心十一层 01 单元	齐界	90,000	房地产开发与经营；房地产投资与管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2014.03.14-2044.03.13
142	绍兴柯桥万达	绍兴县柯桥世贸名流 12	齐界	210,000	房地产开发；房屋出租；	发行人持	2009.07.31-2029.07.30

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
	广场投资有限公司	幢 1601 室			商业服务设施投资及管理；物业管理。	股 100%	
143	绍兴上虞万达广场投资有限公司	绍兴市上虞区高铁新城	齐界	80,000	房地产开经营，项目投资及经营管理，房屋出租，物业管理服务	发行人持股 100%	2014.06.09-2064.06.08
144	绍兴上虞万达广场置业有限公司	绍兴市上虞区百官街道王充路 568 号颖泰大厦 901 室、902 室	齐界	12,773.55	房地产开发、经营项目投资及经营管理；房屋出租；物业管理服务	发行人持股 100%	2015.06.02-2065.06.01
145	沈阳奥体万达广场有限公司	沈阳市浑南新区世纪路 1 号 B 座 1907-1 室	齐界	30,000	房地产开发；商品房销售；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.09.08-2031.09.07
146	沈阳万达房地产有限公司	沈阳市铁西区北二中路 27 号	齐界	160,000	房地产开发、自有房屋出租	发行人持股 100%	2006.10.26-2016.10.26
147	石家庄万达广场投资有限公司	石家庄裕华区槐中路 306 号	齐界	312,500	房地产开发与经营；对商业服务类的投资及管理；房屋租赁	发行人持股 68%	2008.12.29-2058.12.28
148	双流万达广场投资有限公司	成都市双流县东升街道西北街 19 号	齐界	20,000	项目投资,房地产开发经营	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
149	四平万达广场投资有限公司	四平市铁东区沥山路 1268 号	齐界	30,000	项目投资、咨询；房地产开发、销售	发行人持股 100%	2013.08.06-2063.08.05
150	苏州万达广场投资有限公司	苏州市平江区东升立交桥北侧	齐界	9,000	房地产开发、销售；房地产租赁	发行人持股 100%	2006.01.19-2046.01.18
151	苏州吴中万达广场投资有限公司	苏州市吴中区长桥街道澄湖路 888 号 1 幢 5 层	齐界	100,000	房地产开发经营；项目投资、房屋租赁、物业管理	发行人持股 100%	2013.11.27 至长期
152	遂宁万达广场投资有限公司	遂宁市河东新区灵泉办事处辖区内光电高科技产业园 2 栋 B 区一楼	齐界	30,000	房地产项目投资，房地产开发经营，房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2014.06.13 至长期
153	台州经开万达置业有限公司	台州市东环大道福贸大厦 4 层	齐界	70,000	房地产开发经营；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2013.12.16-2023.12.15
154	太仓万达广场投资有限公司	太仓市城厢镇上海东路 88 号	齐界	163,000	项目投资、房地产租赁、物业管理。	发行人持股 50.92%	2011.02.23-2041.02.22
155	太原万达广场有限公司	太原市杏花岭区坡子街 16 号悦嘉酒店四层	齐界	10,000	房地产开发、销售；自有房屋出租	发行人持股 100%	2007.02.08-2027.02.08
156	泰安万达广场投资有限公司	泰山区望岳东路中段财源街道办事处院内	齐界	50,000	房地产开发及销售，商业服务设施投资及管理，房屋出租，物业管理	发行人持股 100%	2013.06.19 至长期
157	泰州海陵万达广场投资有限公司	泰州市海陵区济川东路 228 号泰州万达广场综合楼 508 室	齐界	125,000	房地产开发经营、房屋租赁	发行人持股 100%	2010.03.24-2030.03.23
158	唐山万达广场投资有限公司	唐山路南区增盛路 18 号	齐界	240,000	房地产开发经营	发行人持股 100%	2008.11.12-2024.03.30
159	天津河东万达广场投资有限公司	天津市河东区六纬路与大直沽八号路交口西侧万海大厦 1707 号	齐界	10,000	商业投资；房地产开发、经营	发行人持股 100%	2009.04.16-2029.04.15
160	天津万达中心投资有限公司	天津市河东区六纬路与大直沽八号路交口西侧万海大厦 1708 号	齐界	10,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2011.05.19-2031.05.18
161	通辽万达广场投资有限公司	通辽市科尔沁区建国路北段 2 号（鑫达国际酒店二十五层）	齐界	50,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.06.17 至长期
162	万达（上海）股权投资基金管理有限公司	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号 1001 室	齐界	1,000	股权投资基金管理，投资管理，资产管理，投资咨询，商务咨询，企业管理咨询，投资	发行人持股 100%	2015.03.18 至长期
163	万达酒店建设有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院万达广场 8 号楼 3	齐界	5,000	房地产开发；工程设计；酒店管理；技术咨询	发行人持股 100%	2007.04.13-2037.04.12

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
		层					
164	万达酒店设计研究院有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 22 层 2601	齐界	5,000	技术推广服务、电脑图文设计	发行人持股 100%	2012.11.09-2042.11.08
165	万达商业管理有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 B 座 15 西区写字楼	曲德君	5,000	商业及酒店管理；物业管理	发行人持股 100%	2007.02.08-2037.02.07
166	万达商业规划研究院有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 28 层	齐界	5,000	商业设施规划；城市规划设计；工程造价咨询	发行人持股 100%	2007.01.09-2022.01.08
167	万达物业管理有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 8 号楼 8 层 906	曲德君	5,000	物业管理；出租商业用房	发行人持股 100%	2015.05.08-2035.05.07
168	万达信息科技有限公司	北京市石景山区石景山路乙 18 号院 4 号楼 501	丁本锡	6,000	技术开发/咨询/服务/转让、计算机系统服务、数据处理、经济信息咨询、设计制作代理发布广告	发行人持股 100%	2013.03.04-2063.03.03
169	潍坊万达广场有限公司	潍坊市奎文区福寿东街 6565 号荣祥花园 1 号楼 A 座 13 楼	齐界	40,000	房地产开发及销售；对商业项目投资	发行人持股 100%	2012.02.10 至长期
170	渭南万达广场投资有限公司	渭南市高新区崇业路 16 号创业大厦 223 室	齐界	30,000	商业投资，房地产开发、经营	发行人持股 100%	2013.05.29-2043.05.28
171	温州龙湾万达广场投资有限公司	温州工业园区致富路 30 号	齐界	10,000	房地产开发；销售商品房；出租自有房产	发行人持股 100%	2011.01.05-2031.01.04
172	温州平阳万达广场投资有限公司	平阳县鳌江镇墨城工业小区 1 号路	齐界	60,000	房地产开发及销售、投资、商业服务设施投资管理；房屋出租	发行人持股 100%	2013.03.01-2063.02.28
173	乌海万达广场投资有限公司	内蒙古自治区乌海市海勃湾区人民南路	齐界	50,000	房地产开发与销售，房屋出租	发行人持股 100%	2013.07.12-2033.07.11
174	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街 229 号 4 楼 465 室	齐界	60,000	广场投资及开发；房地产开发及销售；商业服务设施的投资及管理；自有房屋出租	发行人持股 100%	2013.12.03 至长期
175	无锡惠山万达广场有限公司	无锡市惠山区花园街 9 号	齐界	96,000	房地产开发经营；自有房产出租，物业管理，酒店管理	发行人持股 100%	2011.05.16 至长期
176	无锡万达城投资有限公司	无锡市滨湖区棟泽路 9 号	齐界	200,000	房地产开发经营；对外投资；房屋租赁；酒店管理；物业管理	发行人持股 100%	2014.01.03-2044.01.02
177	无锡万达商业广场投资有限公司	无锡市滨湖区梁溪路 39 号	齐界	10,000	房地产开发经营；住宿	发行人持股 100%	2006.10.19 至长期
178	芜湖万达广场有限公司	芜湖市镜湖区万达广场 1＃楼 167 至 667	齐界	10,000	房地产开发及销售；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.01.21-2041.01.17
179	武汉经开万达广场投资有限公司	武汉市经济技术开发区中心区 11-8 地块联发大夏第七层	齐界	10,000	房地产开发；商品房销售	发行人持股 100%	2010.03.23-2030.03.22-
180	武汉万达东湖置业有限公司	武汉市武昌区水果湖横路 3 号	齐界	270,000	对商业投资；房地产开发	发行人持股 100%	2009.12.30-2029.12.29
181	武汉万达广场投资有限公司	武汉市江汉区八古墩左五项 9 号	齐界	122,449	对商业投资；房地产开发、商品房销售；房屋租赁	发行人持股 100%	2009.04.28-2029.04.27
182	武汉武昌万达广场投资有限公司	武汉市武昌去公平路 46 号	齐界	10,000	对商业投资；房地产开发；商品房销售	发行人持股 100%	2009.09.11-2029.09.10
183	西安大明宫万达广场有限公司	西安市未央区凤城一路东段大明宫商业街	齐界	60,000	房地产开发、经营、销售、物业管理及租赁	发行人持股 100%	2011.11.30-2031.11.29

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
184	西安万达商业广场有限公司	西安市碑林区雁塔路北段 8 号西安万达广场 2 幢 10101 号	齐界	5,000	房地产开发、经营、物业管理及租赁	发行人持股 100%	2005.09.02 至长期
185	西宁万达广场投资有限公司	西宁市城西区西关大街 56-4 号	齐界	80,000	广场投资及开发、房地产开发及销售、商业服务设施投资管理、自有房屋出租	发行人持股 100%	2013.06.17-2066.06.17
186	湘潭万达广场投资有限公司	湘潭市高新区晓塘路 9 号创新大厦 705 室	齐界	50,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.12.04-2033.12.03
187	襄阳万达广场投资有限公司	襄阳市高新区紫贞路 8 号	齐界	208,000	房地产开发、管理；房屋租赁；酒店管理	发行人持股 100%	2009.06.10-2029.06.09
188	宿州万达广场投资有限公司	安徽省宿州市三八街道办事处东侧银河一路南侧新都市华庭 35#幢 109 号	齐界	50,000	商业广场项目投资，房地产项目投资，房地产开发、销售，自有房屋出租及物业管理	发行人持股 100%	2014.03.21 至长期
189	徐州万达广场有限公司	徐州市云龙区黄山垅村东 160 号	齐界	35,000	商业项目投资；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2011.10.20-2041.10.19
190	徐州万达广场置业有限公司	徐州市铜山区凤凰安置小区	齐界	70,000	房地产开发销售，对商业项目投资	发行人持股 100%	2014.06.11 至长期
191	烟台万达地产有限公司	山东省烟台市经济技术开发区淮河路 2 号	齐界	10,000	房地产开发、销售，物业管理、房屋出租	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
192	烟台万达广场投资有限公司	山东省烟台市经济技术开发区淮河路 2 号	齐界	1,000	房地产开发、销售，物业管理及房屋出租	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
193	烟台芝罘万达广场有限公司	烟台市芝罘区环山路 113 号	齐界	5,000	房地产投资、开发、销售；自有物业出租	发行人持股 70%	2010.11.15 至长期
194	延吉万达广场投资有限公司	延吉市站前街 182 号	齐界	40,000	商业广场投资、开发、经营；对酒店项目投资；房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理服务	发行人持股 100%	2014.05.29-2044.05.28
195	宜昌万达广场投资有限公司	宜昌市伍家区沿江大道 129 号	齐界	8,000	商业投资；房地产开发、经营	发行人持股 100%	2009.04.10-2029.04.09
196	宜春万达广场投资有限公司	江西省宜春市袁州区宜阳大道 19 号	齐界	10,000	商业投资、房地产开发经营	发行人持股 100%	2015.03.23 至长期
197	宜兴万达广场有限公司	宜兴市宜城街道解放东路 350 号	齐界	93,000	房地产开发经营；出租自有房产；酒店管理	发行人持股 100%	2011.03.07 至长期
198	义乌万达广场投资有限公司	义乌经济开发区新科路 E1 号 312 室	齐界	100,000	商业服务设施投资及管理；房地产开发；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2014.01.23-2034.01.22
199	银川金凤万达广场投资有限公司	银川市金凤区正源北街锦绣苑 5 号楼 9 号营业房	齐界	10,000	房地产开发，出售；房屋出租	发行人持股 100%	2009.12.10-2019.12.09
200	银川万达投资置业有限公司	银川市金凤区尹家渠北街韦司德商务中心 2 号楼 4F	齐界	10,000	房地产开发及销售；房屋租赁	发行人持股 100%	2012.06.19-2022.06.18
201	银川西夏万达广场有限公司	银川市西夏区怀远东路 285 号 2 层	齐界	50,000	房地产开发及销售；房屋租赁	发行人持股 100%	2012.06.20-2022.06.19
202	营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	辽宁省营口市鲅鱼圈区福旺桃源阳光 14#楼-1#门市	齐界	1,000	房地产开发及销售；房地产开发企业的投资，商业服务设施（写字楼、公寓、商场及酒店）的投资及管理；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.05.27-2035.05.26
203	营口万达广场投资有限公司	营口市站前区惠宾路 1 号楼 1-12 号	齐界	60,000	房地产开发与销售；房地产投资	发行人持股 100%	2012.12.03-2062.12.03
204	余姚万达广场投资有限公司	余姚市兰江街道肖东石婆桥 76 号	齐界	25,000	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.09.29-2031.09.28
205	湛江开发区万	湛江市人民大道中 41 号	齐界	80,000	房地产投资、房地产开发	发行人持	2013.09.02 至

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
	达广场投资有限公司	607 房			经营、自有物业租赁、酒店管理	股 100%	长期
206	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	漳州台商投资区角美镇福龙工业园 7 号（角美镇综合开发区管委会办公楼）	齐界	50,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.10.18-2063.10.17
207	漳州万达广场有限公司	漳州市龙文区财政局办公大楼 5 楼	齐界	10,000	房地产投资、开发、销售；自有物业出租	发行人持股 100%	2010.11.30-2060.11.29
208	长春宽城万达广场有限公司	宽城区北人民大街 3366 号 4 楼 4022 室	齐界	10,000	房地产开发；房屋租赁	发行人持股 100%	2011.01.04-2030.12.26
209	长春汽车城万达广场投资有限公司	长春汽车经济技术开发区普阳街 3505 号 923 室	齐界	90,000	房地产开发及销售,房屋出租	发行人持股 100%	2014.08.15 至长期
210	长春万达中心投资有限公司	吉林省长春市朝阳区延安大街 1149 号 403 室	齐界	100,000	房地产开发、销售、经营；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2015.01.19 至长期
211	长春万达中心置业有限公司	吉林省长春市朝阳区延安大街 1149 号 405 室	齐界	10,000	房地产开发、销售、经营；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2015.01.19 至长期
212	长沙开福万达广场投资有限公司	长沙市开福区如意街综合楼 3-5 楼	齐界	306,000	房地产开发、经营；自有房屋出租	发行人持股 100%	2010.04.19-2030.04.18
213	镇江万达广场投资有限公司	镇江市黄山东路	齐界	10,000	房地产开发与销售、商业服务设施投资管理	发行人持股 100%	2009.11.25 至长期
214	郑州碧源万达广场投资有限公司	郑州市惠济区迎宾路 9 号	齐界	50,000	对商业投资；房地产开发与经营；房屋租赁	发行人持股 100%	2015.03.19 至长期
215	郑州二七万达广场有限公司	郑州市二七区张魏寨路北代庄街西 3 号楼北 2 层 1 号	齐界	10,000	房地产开发经营、房屋出租、商业投资	发行人持股 100%	2010.11.15-2030.11.09
216	郑州金水万达投资有限公司	郑州市金水区信息学院路 9 号 1519 号	齐界	70,000	对商业的投资、房地产开发与经营、房屋租赁	发行人持股 100%	2013.04.18-2023.04.17
217	郑州万达广场投资有限公司	郑州市中原区中原西路 220 号裕达国际贸易中心 A 座 33+层	齐界	205,000	对商业投资；房地产开发与经营	发行人持股 100%	2009.10.14-2029.10.13
218	重庆万达广场置业有限公司	重庆市巴南区龙海大道 5 号 7 幢 1-28、36、37、38	齐界	70,000	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	发行人持股 100%	2013.09.03 至长期
219	重庆万达酒店管理有限公司	重庆市南岸区南坪西计大厦 13 层 1-2	齐界	1,000	酒店管理；住宿、餐饮	发行人持股 100%	2007.03.30 至长期
220	重庆万达商业广场有限公司	重庆市南岸区南坪西路 1 号西南计算机大厦 13 楼	齐界	20,000	房地产开发、房屋销售、房屋租赁	发行人持股 100%	2006.05.10-2056.05.10
221	重庆万州万达酒店管理有限公司	重庆市万州区北滨大道三段 1001 号	齐界	1,000	酒店经营管理	发行人持股 100%	2010.06.28 至长期
222	重庆万州万达商业广场有限公司	重庆万州区电报路 133-157 号帝景湾名苑 5 楼	齐界	20,000	房地产开发；房屋出租	发行人持股 100%	2010.06.28 至长期
223	重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区软件与信息服务外包产业园 A 区 3 栋 5 楼（永川区红河中路 866 号 3 幢第五层）	齐界	70,000	利用自有资金对房地产项目进行投资,房地产开发,自有房屋销售租赁	发行人持股 100%	2014.12.15 至永久
224	诸暨万达广场投资有限公司	诸暨市浣东街道十里牌	齐界	70,000	房地产开发经营,商业服务设施的投资与管理,房屋出租,物业管理	发行人持股 100%	2014.08.13-2064.08.12
225	资阳万达广场投资有限公司	资阳市雁江区九曲河一段右岸 1 号	齐界	50,000	房地产开发经营，投资项目管理服务，自有房屋租	发行人持股 100%	2014.05.23 至长期

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本（万元）	主要经营范围	股权结构	营业期限
					赁服务，物业服务		

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司主要境外子公司的基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本	股权结构	设立日期
1.	Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co.，Limited（万达商业地产（香港）有限公司）	香港	1 港元	发行人持股 100%	2013 年 2 月 6 日
2.	Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited	泽西岛	10,000 英镑	发行人持股 100%	2013 年 5 月 1 日

2、最近一年一期的财务数据

截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要境内子公司和主要境外子公司的主要财务数据如下：

单位：元

序号	公司名称	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			备注
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
1.	安阳万达广场投资有限公司	4,156,291,991.64	916,681,362.89	30,869,216.31	3,657,947,897.17	885,812,146.58	257,029,105.46	已经大华审计
2.	蚌埠万达广场有限公司	2,978,337,838.54	934,624,065.54	178,991,991.47	4,048,662,691.37	755,632,074.07	239,927,876.24	已经大华审计
3.	包头万达广场投资有限公司	2,157,129,749.15	1,428,943,478.56	41,236,564.92	2,160,011,923.55	1,387,706,913.64	85,181,565.85	已经大华审计
4.	北京丰科万达广场有限公司	2,675,912,692.04	950,618,306.61	-49,381,693.39	-	-	-	已经大华审计
5.	北京景藏健康置业有限公司	381,343,333.37	116,853,863.63	-2,959,397.48	385,429,667.81	119,813,261.11	-8,922,772.74	已经大华审计
6.	北京万达广场房地产开发有限公司	7,102,451,847.47	4,143,033,316.89	-72,032,266.95	7,209,220,488.00	4,215,065,583.84	326,469,890.69	已经大华审计
7.	北京银河万达置业有限公司	3,521,564,255.39	1,257,647,768.23	11,321,633.59	3,489,449,353.29	1,246,326,134.65	-34,412,369.47	已经大华审计
8.	滨州万达广场投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
9.	亳州万达广场投资有限公司	2,309,901,559.78	498,702,170.10	-13,512,868.02	1,940,167,937.95	512,215,038.12	17,313,891.76	已经大华审计
10.	常德万达广场投资有限公司	1,522,223,970.36	844,455,609.43	244,455,609.43	-	-	-	已经大华审计
11.	常熟万达广场投资有限公司	3,440,098,542.66	957,977,471.34	-20,923,142.26	2,609,933,356.30	978,900,613.60	-21,099,386.40	已经大华审计
12.	常州武进万达广场投资有限公司	3,633,676,450.71	951,238,321.18	5,766,503.65	3,870,023,043.69	945,471,817.53	107,595,573.53	已经大华审计
13.	常州新北万达广场投资有限公司	2,818,739,862.58	2,127,987,314.86	74,547,819.85	2,766,965,583.99	2,053,439,495.02	55,519,569.68	已经大华审计
14.	成都金牛万达广场投资有限公司	9,512,679,772.50	4,677,850,726.10	79,030,617.42	9,720,240,318.45	4,698,820,108.68	675,880,763.63	已经大华审计
15.	成都郫县万达广场投资有限公司	2,697,286,976.37	547,064,678.72	-22,699,935.67	1,749,513,861.99	569,764,614.39	-30,235,385.61	已经大华审计
16.	成都青羊万达广场投资有限公司	1,124,952,503.25	492,558,867.73	-7,441,132.27	-	-	-	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
17.	成都万达酒店投资有限公司	1,239,854,814.18	45,978,288.23	-20,576,867.67	1,005,127,410.05	66,555,155.90	-32,703,343.76	已经大华审计
18.	成都万达商业广场投资有限公司	3,291,113,207.93	2,191,250,318.12	106,135,999.66	3,216,574,281.35	2,085,114,318.46	218,970,016.05	已经大华审计
19.	赤峰万达广场有限公司	3,970,225,791.58	1,116,747,206.72	29,730,457.43	4,001,101,248.66	1,087,016,749.29	717,520,363.45	已经大华审计
20.	大连经开万达广场投资有限公司	3,170,608,793.55	862,243,450.39	-4,670,602.55	2,769,262,665.25	866,914,052.94	-26,335,947.06	已经大华审计
21.	大连明珠房地产开发有限公司	530,156,789.85	229,252,099.74	45,872,825.73	489,535,191.12	183,379,274.01	543,327.42	已经大华审计
22.	大连万达广场置业有限公司	2,036,497,741.61	10,823,832.30	10,823,832.30	-	-	-	已经大华审计
23.	大连一方商业投资有限公司	253,769,318.14	135,988,485.53	13,683,605.40	236,622,815.82	122,304,880.13	24,524,991.81	已经大华审计
24.	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	2,116,908,892.01	982,196,165.67	26,058,607.61	2,174,971,142.37	956,137,558.06	40,860,209.99	已经大华审计
25.	丹东万达广场有限公司	3,876,806,716.75	1,667,037,389.14	9,105,644.44	4,235,558,629.21	1,757,931,744.71	591,378,939.03	已经大华审计
26.	德阳万达广场投资有限公司	606,310,549.51	383,131,846.43	-13,636,864.78	397,766,963.57	396,768,711.22	-3,231,288.79	已经大华审计
27.	德州万达广场投资有限公司	2,868,762,066.06	598,048,111.46	-28,890,098.88	2,687,141,216.90	626,938,210.34	15,078,043.19	已经大华审计
28.	东莞东城万达广场投资有限公司	3,928,467,783.45	1,406,198,611.10	905,264,518.34	6,596,507,878.57	500,934,092.77	-4,399,362.38	已经大华审计
29.	东莞厚街万达广场投资有限公司	4,584,493,211.89	702,690,036.24	-37,656,340.57	4,267,022,609.40	740,346,376.80	-56,769,434.73	已经大华审计
30.	东莞虎门万达广场投资有限公司	2,719,806,061.52	847,275,835.94	-27,082,825.52	2,298,225,351.49	874,358,661.46	-25,641,338.54	已经大华审计
31.	东莞长安万达广场有限公司	2,503,768,605.76	1,076,520,722.95	-2,839,589.67	2,675,829,241.81	1,079,360,312.63	559,681,619.99	已经大华审计
32.	东营大连万达广场投资有限公司	4,273,158,711.66	505,170,139.49	-6,533,907.94	4,170,902,089.46	511,704,047.43	18,582,976.37	已经大华审计
33.	都江堰万达城投资有限公司	390,469,794.00	-206.00	-206.00	-	-	-	已经大华审计
34.	佛山南海万达广场有限公司	5,020,830,835.20	1,551,309,292.95	468,806,604.47	6,002,597,362.77	1,082,502,688.48	620,825,190.67	已经大华审计
35.	佛山三水万达广场投资有限公司	1,065,796,516.36	480,720,518.18	-21,842,198.87	585,852,559.29	2,562,717.05	2,562,717.05	已经大华审计
36.	福清万达广场有限公司	2,649,483,570.52	1,205,783,855.97	-18,675,496.80	3,644,390,118.98	1,724,459,352.77	1,284,676,947.10	已经大华审计
37.	福州万达广场投资有限公司	6,884,223,859.71	5,291,658,913.72	202,084,965.25	6,727,136,588.55	5,089,573,948.47	115,395,447.89	已经大华审计
38.	抚顺万达广场有限公司	3,282,479,661.95	868,495,342.41	4,572,072.29	3,635,827,173.63	863,923,270.12	146,440,173.39	已经大华审计
39.	阜阳万达广场投资有限公司	5,718,351,262.56	684,061,551.88	-30,819,292.85	5,056,160,740.22	714,880,844.72	-15,105,073.05	已经大华审计
40.	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
41.	广元万达广场投资有限公司	4,004,422,579.47	783,537,361.11	284,320,117.37	3,129,498,335.75	499,217,243.74	-20,146,209.82	已经大华审计
42.	广州萝岗万达广场有限公司	6,247,787,987.63	1,376,234,452.85	499,449,654.98	4,716,450,358.26	876,784,797.86	-56,160,866.02	已经大华审计
43.	广州南沙万达广场有限公司	4,431,039,227.37	849,747,321.80	-31,254,911.28	2,511,100,743.95	881,002,233.08	-18,997,766.92	已经大华审计
44.	广州市万诺投资管理有限公司	4,183,670,375.31	2,214,629,304.73	-144,895,836.52	4,842,111,357.60	2,659,525,141.25	988,524,112.41	已经大华审计
45.	广州万达广场投资有限公司	3,820,317,479.86	2,605,401,892.04	39,027,640.88	3,722,652,723.29	2,566,374,251.16	109,248,112.11	已经大华审计
46.	广州万达文化旅游城投资有限公司	4,175,559,913.53	1,898,490,381.96	-65,892,679.21	2,128,737,402.64	1,964,383,061.17	-35,616,938.83	已经大华审计
47.	广州增城万达广场有限公司	2,186,550,434.40	1,194,125,093.97	16,788,971.30	2,278,508,145.10	1,377,336,122.67	1,142,753,171.69	已经大华审计
48.	桂林万达城投资有限公司	61,084,653.57	-36,538,347.32	-4,126,543.55	74,423,659.60	-32,411,803.77	-32,411,803.77	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
49.	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	1,609,808,633.86	888,624,578.44	-17,214,585.33	1,640,712,176.95	905,839,163.76	5,839,163.76	已经大华审计
50.	哈尔滨哈西万达广场有限公司	3,343,367,672.21	1,423,976,843.99	36,144,445.38	3,468,794,090.89	1,487,832,398.60	50,891,703.40	已经大华审计
51.	哈尔滨万达城投资有限公司	9,279,315,352.45	1,846,581,898.63	91,724,351.39	8,621,603,418.41	1,754,857,547.24	-187,331,983.89	已经大华审计
52.	哈尔滨万达商业投资有限公司	1,778,305,754.16	842,177,293.70	30,041,588.44	1,768,549,402.31	812,135,705.27	97,263,553.21	已经大华审计
53.	海口万达地产有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
54.	海口万达广场投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
55.	杭州拱墅万达投资有限公司	4,008,532,579.44	1,347,157,256.84	153,853,905.99	4,662,734,667.56	1,193,303,350.85	428,820,497.83	已经大华审计
56.	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	1,818,231,751.63	922,373,468.54	32,715,846.78	1,853,809,169.39	889,657,621.76	82,601,122.52	已经大华审计
57.	合肥万达城投资有限公司	14,626,665,151.67	2,143,548,802.06	303,900,705.22	13,824,038,059.29	1,839,648,096.84	-126,625,229.92	已经大华审计
58.	合肥万达广场投资有限公司	2,466,176,277.93	1,232,991,901.14	29,879,470.61	2,486,940,358.83	1,203,112,430.53	48,921,929.30	已经大华审计
59.	合肥瑶海万达广场投资有限公司	2,867,884,402.14	861,597,104.04	-17,517,356.57	2,056,794,342.41	879,114,460.60	-20,885,539.40	已经大华审计
60.	呼和浩特万达广场投资有限公司	2,896,543,658.66	1,629,965,391.07	83,555,249.48	4,003,700,407.74	1,746,410,141.60	382,776,459.98	已经大华审计
61.	呼和浩特万达广场置业有限公司	1,252,333,627.10	595,878,502.59	-7,906,968.40	786,398,895.74	603,785,470.99	3,785,470.99	已经大华审计
62.	湖州万达投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
63.	淮安万达广场投资有限公司	2,139,758,919.86	986,180,126.16	-8,972,614.78	2,156,148,916.76	995,152,740.94	9,501,727.15	已经大华审计
64.	黄石万达广场投资有限公司	4,106,051,746.34	749,360,484.05	-52,169,299.43	3,328,264,069.24	801,529,783.49	4,358,533.81	已经大华审计
65.	鸡西万达广场投资有限公司	1,706,999,674.59	232,689,965.93	-13,025,258.81	1,686,586,689.72	245,715,224.73	-52,884,158.92	已经大华审计
66.	吉林省地王置业开发有限公司	3,565,510,132.41	2,612,678,023.06	44,455,644.65	3,528,466,425.97	2,568,222,378.40	111,533,090.63	已经大华审计
67.	吉林市万达广场投资有限公司	1,685,722,932.14	865,716,965.61	-14,461,809.26	1,313,533,369.27	880,178,774.87	-19,821,225.13	已经大华审计
68.	济南高新万达广场置业有限公司	4,369,177,362.86	940,434,957.53	-28,328,024.22	2,916,968,765.60	968,762,981.75	-31,237,018.26	已经大华审计
69.	济南万达商业广场置业有限公司	3,237,222,176.26	1,059,723,406.46	22,615,560.66	3,293,450,039.10	1,037,107,845.79	-122,607,606.18	已经大华审计
70.	济宁太白路万达广场有限公司	2,352,547,518.78	887,079,779.63	54,089,329.18	3,228,176,245.02	1,032,990,450.45	925,010,280.56	已经大华审计
71.	佳木斯万达广场投资有限公司	2,603,666,297.30	399,340,504.24	-18,573,118.86	2,256,160,058.64	417,913,623.10	-49,289,146.34	已经大华审计
72.	嘉兴万达广场投资有限公司	3,863,072,384.95	1,081,046,447.10	320,670,261.37	3,296,248,705.93	760,376,185.73	-26,837,198.43	已经大华审计
73.	江门万达广场投资有限公司	5,129,028,282.45	1,594,586,460.33	45,057,151.32	5,510,286,279.06	1,549,529,309.01	991,493,365.37	已经大华审计
74.	江阴万达广场投资有限公司	3,592,464,955.29	2,402,596,820.79	268,389,321.20	3,455,753,632.73	2,134,207,499.60	-72,177,893.33	已经大华审计
75.	金华万达广场投资有限公司	2,908,897,939.00	1,602,885,311.80	50,186,682.71	4,039,363,570.86	1,852,698,629.10	1,037,274,370.10	已经大华审计
76.	晋江万达广场有限公司	3,001,416,614.09	1,043,615,357.73	24,580,199.94	3,094,228,746.55	1,219,035,157.78	273,555,717.76	已经大华审计
77.	荆门万达广场投资有限公司	1,909,519,150.91	418,847,225.61	15,036,311.11	1,407,454,567.20	403,810,914.51	3,810,914.51	已经大华审计
78.	荆州万达广场投资有限公司	3,386,816,684.04	1,165,369,754.56	34,943,798.42	4,412,137,175.61	1,130,425,956.15	504,409,005.92	已经大华审计
79.	九江万达地产有限公司	114,000,000.00	113,886,112.02	341,663.95	-	-	-	已经大华审计
80.	九江万达广场投资有限公司	2,149,959,732.35	826,287,245.92	-27,319,801.59	1,885,289,482.06	967,151,495.57	-32,848,504.43	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
81.	昆明万达广场投资有限公司	6,163,849,039.38	1,134,319,614.96	117,691,182.00	6,380,956,044.00	1,016,628,432.97	430,805,799.77	已经大华审计
82.	昆山万达广场投资有限公司	1,079,707,110.24	470,305,707.72	-15,751,475.36	667,272,771.05	486,057,183.07	-13,942,816.93	已经大华审计
83.	兰州万达广场投资有限公司	5,471,450,697.72	577,679,814.87	-44,852,284.24	5,569,359,150.89	622,532,099.11	625,457,536.88	已经大华审计
84.	廊坊万达广场投资有限公司	2,220,999,943.67	977,583,591.69	-7,542,776.34	2,603,951,708.84	985,126,368.03	-8,718,353.63	已经大华审计
85.	廊坊万达学苑投资有限公司	712,319,119.31	20,184,702.26	525,252.10	708,630,050.58	19,659,450.16	-9,129,756.29	已经大华审计
86.	乐山万达广场投资有限公司	945,217,555.88	578,289,479.46	-41,135,633.32	691,335,114.14	619,425,112.78	19,425,112.78	已经大华审计
87.	连云港万达广场投资有限公司	224,014,533.92	101,072,827.45	1,072,827.45	-	-	-	已经大华审计
88.	柳州万达广场投资有限公司	5,099,119,178.77	829,894,088.68	-25,834,795.10	4,588,525,189.24	855,728,883.78	72,276,654.52	已经大华审计
89.	六安万达地产有限公司	5,030,000.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
90.	六安万达广场投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
91.	龙岩万达广场投资有限公司	4,208,112,992.46	1,239,145,177.75	53,010,401.72	3,647,781,796.48	1,186,134,776.03	436,678,715.56	已经大华审计
92.	洛阳万达建业置业有限公司	1,737,403,105.24	735,095,822.35	64,385,461.16	1,720,018,764.69	670,710,361.19	17,629,561.57	已经大华审计
93.	马鞍山万达广场投资有限公司	3,555,674,390.32	1,201,995,045.39	10,367,800.34	3,876,107,204.58	1,191,627,245.06	396,742,690.74	已经大华审计
94.	满洲里万达广场有限公司	751,462,575.47	116,318,044.07	-17,163,430.34	863,685,050.09	133,481,474.40	3,347,712.74	已经大华审计
95.	梅州万达广场投资有限公司	1,474,392,387.61	555,324,782.73	-30,336,965.09	1,048,679,116.81	585,661,747.82	-14,338,252.18	已经大华审计
96.	绵阳涪城万达广场有限公司	1,904,370,439.66	970,392,271.37	14,856,025.66	1,951,666,723.87	955,536,245.71	83,458,170.08	已经大华审计
97.	绵阳经开万达广场投资有限公司	2,483,775,215.68	740,072,462.32	95,825.91	3,060,037,558.91	739,976,636.41	-46,093,702.51	已经大华审计
98.	牡丹江万达广场投资有限公司	1,577,352,300.03	459,262,665.89	-16,583,096.31	1,089,104,050.75	475,845,762.19	-24,154,237.81	已经大华审计
99.	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	2,755,426,434.54	1,334,649,902.83	50,547,268.54	2,946,159,116.09	1,384,102,634.29	228,570,716.92	已经大华审计
100.	南昌万达城投资有限公司	11,622,134,803.97	1,806,466,038.22	-52,272,645.73	10,984,868,418.52	1,858,738,683.95	-165,942,603.07	已经大华审计
101.	南昌万达房地产开发有限公司	556,206,857.90	283,302,698.71	284,264,555.04	272,698,109.41	-961,856.33	-57,411,382.49	已经大华审计
102.	南京江宁万达广场有限公司	4,633,771,739.18	1,867,654,997.60	15,046,496.06	5,508,562,095.86	2,252,608,501.54	1,025,917,468.72	已经大华审计
103.	南京万达房地产开发有限公司	288,277,206.61	84,956,150.11	211,471,858.83	73,722,478.10	-126,515,708.72	-112,442,416.20	已经大华审计
104.	南京万达广场投资有限公司	4,356,058,029.74	2,007,047,223.48	226,391,911.81	4,249,248,013.03	1,780,655,311.67	-97,963,453.88	已经大华审计
105.	南京万达茂投资有限公司	4,765,217,273.12	975,393,080.62	-24,606,919.38	-	-	-	已经大华审计
106.	南宁安吉万达广场投资有限公司	3,035,680,444.16	135,430,758.30	-21,561,695.45	2,666,565,581.74	156,992,453.76	-88,255,086.19	已经大华审计
107.	南宁江南万达广场投资有限公司	1,464,816,362.03	103,536,651.52	3,536,651.52	-	-	-	已经大华审计
108.	南宁青秀万达广场投资有限公司	7,624,273,139.36	2,813,118,701.91	185,519,775.29	8,306,170,617.07	2,627,598,926.62	1,299,199,856.27	已经大华审计
109.	南宁万达茂投资有限公司	3,292,634,202.66	933,654,125.10	-29,229,406.35	2,177,718,804.03	962,883,531.45	-37,116,468.55	已经大华审计
110.	南平万达地产有限公司	454,860,975.35	190,259,001.48	-9,740,998.52	-	-	-	已经大华审计
111.	南平万达广场投资有限公司	139,976,838.98	99,644,197.13	-355,802.87	-	-	-	已经大华审计
112.	南通万达广场投资有限公司	2,821,313,092.85	738,547,841.95	-24,560,797.30	2,232,711,540.61	763,108,639.25	68,358,639.25	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
113.	内江万达广场投资有限公司	3,694,587,921.92	776,429,718.94	122,013,483.71	3,593,726,371.98	654,416,235.23	-29,120,893.35	已经大华审计
114.	宁波江北万达广场投资有限公司	2,007,111,331.75	1,210,022,079.75	19,815,550.45	2,346,306,105.04	1,190,206,529.30	63,384,464.59	已经大华审计
115.	宁波万达商业广场有限公司	4,033,750,157.32	1,972,746,859.37	382,909,695.85	3,676,992,889.04	1,589,837,163.52	-6,761,891.78	已经大华审计
116.	宁波万达置业有限公司	565,226,496.89	92,277,578.00	175,137,918.10	389,453,665.08	-82,860,340.10	-79,648,166.29	已经大华审计
117.	宁德万达广场有限公司	2,026,371,494.70	1,065,376,633.08	3,457,663.80	1,988,332,641.09	1,061,918,969.28	96,795,285.78	已经大华审计
118.	莆田万达广场有限公司	2,405,854,639.57	1,499,952,274.93	47,443,813.34	2,463,076,968.43	1,452,508,461.59	110,855,912.52	已经大华审计
119.	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	3,258,325,503.37	514,052,214.32	-32,146,143.96	3,032,673,561.45	546,198,358.28	-62,133,493.81	已经大华审计
120.	青岛李沧万达广场投资有限公司	2,284,158,043.66	1,159,081,786.91	-8,011,082.78	2,947,676,934.11	1,167,092,869.69	239,075,629.34	已经大华审计
121.	青岛万达东方影都投资有限公司	12,091,378,407.49	2,806,080,662.83	-35,468,338.71	10,321,445,988.01	2,841,549,001.54	-69,393,457.02	已经大华审计
122.	青岛万达广场置业有限公司	2,497,789,169.57	1,120,210,489.93	10,577,324.87	2,638,707,634.71	1,109,633,165.06	-17,600,138.49	已经大华审计
123.	泉州安溪万达广场投资有限公司	1,186,018,502.62	469,338,935.22	-11,431,128.83	836,328,443.58	480,770,064.05	-19,229,935.95	已经大华审计
124.	泉州浦西万达广场投资有限公司	4,855,115,675.31	1,481,009,448.51	24,163,253.09	5,167,419,095.47	1,856,846,195.42	444,002,060.87	已经大华审计
125.	三门峡万达广场投资有限公司	200,027,612.81	199,136,824.88	-863,175.12	-	-	-	已经大华审计
126.	三明万达地产有限公司	198,913,214.92	194,614,895.61	-5,385,104.39	-	-	-	已经大华审计
127.	三明万达广场投资有限公司	72,051,171.04	878.28	878.28	-	-	-	已经大华审计
128.	三亚万达大酒店有限公司	1,466,287,151.51	-411,077,487.83	-23,256,610.21	1,497,494,080.90	-387,820,877.63	-71,400,759.71	已经大华审计
129.	厦门湖里万达广场投资有限公司	1,920,824,823.14	1,209,353,199.17	37,505,977.91	1,920,755,110.57	1,171,847,221.27	84,776,375.69	已经大华审计
130.	厦门集美万达广场有限公司	1,226,239,520.08	635,895,132.75	21,866,822.23	1,229,248,056.67	614,028,310.53	53,696,022.17	已经大华审计
131.	陕西华源房地产开发有限公司	718,217,697.65	363,160,922.05	-1,064,583.73	729,640,296.11	364,225,505.77	-1,109,478.25	已经大华审计
132.	陕西银丰民乐置业有限公司	1,908,517,698.22	909,255,596.77	36,129,953.55	1,865,246,385.15	873,125,643.22	66,958,644.68	已经大华审计
133.	上海宝山万达投资有限公司	3,255,620,044.20	2,079,822,787.53	52,445,152.93	3,257,320,888.25	2,027,377,634.60	137,515,241.42	已经大华审计
134.	上海嘉定万达投资有限公司	4,059,262,263.08	2,470,380,642.59	62,468,997.42	4,016,267,420.92	2,407,911,645.17	137,960,459.16	已经大华审计
135.	上海金山万达广场投资有限公司	4,943,002,305.35	787,887,343.82	-12,027,590.80	4,448,765,518.63	799,914,934.61	-30,421,733.65	已经大华审计
136.	上海青浦万达茂投资有限公司	1,391,058,370.87	983,465,541.67	-9,256,974.24	993,060,296.43	992,722,515.91	-7,277,484.09	已经大华审计
137.	上海松江万达广场投资有限公司	3,358,584,645.16	1,175,716,548.18	-23,486,253.17	4,303,790,036.68	1,499,202,801.35	1,136,745,030.72	已经大华审计
138.	上海万达广场置业有限公司	3,708,404,445.73	2,280,050,601.12	40,574,532.90	3,662,794,344.54	2,239,476,068.22	180,744,634.71	已经大华审计
139.	上海万达酒店投资有限公司	264,257,391.38	39,011,837.56	-3,986,149.71	190,360,735.39	42,997,987.27	-1,312,687.49	已经大华审计
140.	上海万达商业广场置业有限公司	11,586,282,250.59	7,763,876,058.27	256,351,170.22	12,064,853,303.49	7,807,524,888.05	625,997,821.62	已经大华审计
141.	上饶万达广场投资有限公司	3,575,781,155.10	836,467,942.33	-26,629,716.42	2,939,165,246.25	863,097,658.75	-36,902,341.25	已经大华审计
142.	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	3,446,918,477.19	3,156,255,140.06	151,101,404.43	3,298,853,994.83	3,005,153,735.63	71,927,032.60	已经大华审计
143.	绍兴上虞万达广场投资有限公司	1,570,368,640.55	630,268,930.03	-16,509,505.74	1,143,302,402.13	774,513,935.77	-25,486,064.23	已经大华审计
144.	绍兴上虞万达广场置业有限公司	143,954,378.39	129,126,205.60	1,390,705.60	-	-	-	已经大华审计
145.	沈阳奥体万达广场有限公司	4,462,872,295.72	150,590,652.22	10,388,701.32	4,798,349,064.46	140,201,950.90	-10,169,659.93	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
146.	沈阳万达房地产有限公司	5,909,309,731.62	4,011,567,579.79	93,206,563.71	5,892,334,627.11	3,918,361,016.08	184,410,708.38	已经大华审计
147.	石家庄万达广场投资有限公司	8,321,673,842.68	6,595,011,628.51	291,113,658.69	8,233,123,791.23	6,303,897,969.82	104,773,445.99	已经大华审计
148.	双流万达广场投资有限公司	270,531,080.61	199,918,343.02	-81,656.98	-	-	-	已经大华审计
149.	四平万达广场投资有限公司	2,617,880,375.92	363,873,999.24	-11,211,027.23	2,575,980,182.63	375,085,026.46	-33,918,457.04	已经大华审计
150.	苏州万达广场投资有限公司	1,513,473,505.47	641,086,820.44	47,758,253.61	1,476,517,445.71	593,328,566.82	41,681,097.24	已经大华审计
151.	苏州吴中万达广场投资有限公司	3,673,660,756.22	1,092,967,684.68	-23,463,900.71	3,290,450,835.72	1,116,431,585.38	75,606,232.54	已经大华审计
152.	遂宁万达广场投资有限公司	1,171,246,768.43	299,454,105.29	-17,366,854.67	916,668,979.33	316,820,959.95	16,820,959.95	已经大华审计
153.	台州经开万达置业有限公司	3,581,866,440.75	626,612,060.20	-21,529,562.08	3,237,532,081.66	648,141,622.28	-46,560,234.18	已经大华审计
154.	太仓万达广场投资有限公司	3,290,090,338.22	2,330,345,419.03	126,846,368.00	3,191,583,997.55	2,203,499,051.03	-90,826,188.73	已经大华审计
155.	太原万达广场有限公司	4,729,888,981.17	389,639,254.51	-95,117,427.25	4,957,356,363.68	484,756,681.75	-52,399,286.61	已经大华审计
156.	泰安万达广场投资有限公司	3,178,957,775.58	755,700,545.23	-23,805,956.10	3,213,527,677.49	779,506,501.33	262,406,544.89	已经大华审计
157.	泰州海陵万达广场投资有限公司	3,313,241,769.99	2,510,540,737.18	106,825,917.65	3,249,475,723.63	2,403,714,819.54	2,519,334.48	已经大华审计
158.	唐山万达广场投资有限公司	5,316,478,722.42	2,410,591,579.48	71,925,237.69	6,360,296,228.89	2,338,666,341.79	-112,828,121.35	已经大华审计
159.	天津河东万达广场投资有限公司	2,395,217,272.76	1,026,872,603.64	18,717,516.38	2,381,860,669.70	1,008,155,087.26	58,371,679.46	已经大华审计
160.	天津万达中心投资有限公司	3,406,431,065.51	-864,048,419.18	-128,683,157.58	3,815,365,616.21	-735,365,261.60	-366,455,988.94	已经大华审计
161.	通辽万达广场投资有限公司	3,423,034,323.26	441,855,806.34	-12,008,067.68	3,310,300,418.82	453,863,874.01	-61,434,129.06	已经大华审计
162.	万达(上海)股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
163.	万达酒店建设有限公司	297,989,806.15	-270,011,406.14	17,773,535.16	291,675,446.63	-287,784,941.30	-44,614,357.95	已经大华审计
164.	万达酒店设计研究院有限公司	45,271,902.81	23,435,805.00	-504,383.61	83,966,615.57	23,940,188.61	1,388,911.62	已经大华审计
165.	万达商业管理有限公司	6,559,224,473.22	338,197,960.29	320,245,969.47	6,039,540,843.55	17,951,990.82	83,192,229.62	已经大华审计
166.	万达商业规划研究院有限公司	46,012,713.71	-1,959,261.06	-14,189,917.32	90,646,283.46	12,230,656.26	-206,999.69	已经大华审计
167.	万达物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-	-	-	已经大华审计
168.	万达信息科技有限公司	366,461,410.15	-374,386,851.46	-108,976,285.65	116,323,310.36	-265,410,565.81	-219,639,524.58	已经大华审计
169.	潍坊万达广场有限公司	2,820,772,893.18	784,079,051.16	-21,644,444.56	3,250,659,614.52	805,723,495.72	348,801,359.00	已经大华审计
170.	渭南万达广场投资有限公司	964,848,397.51	330,095,256.90	-9,308,939.87	1,216,723,279.41	339,404,196.76	38,922,535.95	已经大华审计
171.	温州龙湾万达广场投资有限公司	3,457,675,725.41	1,132,188,204.16	29,391,463.65	3,546,754,675.51	1,102,796,740.51	143,843,843.30	已经大华审计
172.	温州平阳万达广场投资有限公司	3,802,069,224.14	1,472,266,897.86	459,962,506.11	4,573,155,370.63	1,012,304,391.75	342,766,073.27	已经大华审计
173.	乌海万达广场投资有限公司	2,039,929,048.04	479,596,273.57	-6,507,186.65	1,867,562,540.03	486,103,460.22	-15,841,691.87	已经大华审计
174.	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	4,304,284,760.28	820,764,272.82	-31,235,643.78	3,484,966,298.44	851,999,916.59	-392,586.38	已经大华审计
175.	无锡惠山万达广场有限公司	2,501,639,263.33	1,507,911,762.26	22,229,377.32	2,608,508,093.21	1,485,682,384.94	95,215,817.47	已经大华审计
176.	无锡万达城投资有限公司	6,851,213,363.79	4,009,214,157.53	4,407,736.33	4,960,026,050.88	3,004,806,421.20	4,806,421.20	已经大华审计
177.	无锡万达商业广场投资有限公司	2,281,231,292.31	1,065,395,390.04	17,670,286.30	2,308,510,878.61	1,047,725,103.74	36,464,155.14	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
178.	芜湖万达广场有限公司	2,867,568,873.42	895,950,762.61	-7,555,519.45	2,906,457,518.12	903,506,282.06	19,593,184.48	已经大华审计
179.	武汉经开万达广场投资有限公司	2,083,329,091.80	1,257,282,928.46	15,759,637.85	2,076,032,080.43	1,241,523,290.62	29,858,422.51	已经大华审计
180.	武汉万达东湖置业有限公司	26,570,030,189.30	5,481,310,984.45	743,611,369.95	26,197,285,572.92	5,537,699,614.50	522,361,668.13	已经大华审计
181.	武汉万达广场投资有限公司	3,263,526,932.29	2,457,904,351.86	74,025,960.74	3,282,828,402.08	2,383,878,391.12	89,759,113.83	已经大华审计
182.	武汉武昌万达广场投资有限公司	2,242,201,337.24	1,004,408,475.25	9,815,240.01	2,230,525,078.43	994,593,235.24	79,852,924.01	已经大华审计
183.	西安大明宫万达广场有限公司	4,540,795,256.51	1,422,579,656.84	-1,222,939.81	4,652,332,280.77	1,423,802,596.65	341,788,543.93	已经大华审计
184.	西安万达商业广场有限公司	1,947,672,847.02	1,144,834,427.74	23,322,580.72	1,924,503,094.59	1,121,511,847.03	62,294,151.32	已经大华审计
185.	西宁万达广场投资有限公司	4,618,692,484.84	732,159,021.24	-6,257,936.67	5,111,883,578.22	738,416,957.91	-36,500,844.28	已经大华审计
186.	湘潭万达广场投资有限公司	2,615,389,707.97	480,850,711.15	-14,884,690.60	1,935,938,747.16	495,735,401.75	-20,631,049.02	已经大华审计
187.	襄阳万达广场投资有限公司	3,363,775,456.67	3,040,754,650.31	49,831,431.58	3,315,828,949.75	2,990,923,218.74	96,633,735.80	已经大华审计
188.	宿州万达广场投资有限公司	1,662,581,048.11	504,532,665.39	-17,130,556.65	1,184,010,442.17	521,663,222.03	21,663,222.03	已经大华审计
189.	徐州万达广场有限公司	2,272,585,687.00	1,229,218,699.19	36,344,584.55	2,510,225,623.75	1,192,874,114.64	624,964,678.91	已经大华审计
190.	徐州万达广场置业有限公司	1,950,270,312.57	666,742,848.76	-17,198,145.59	1,379,650,608.26	683,940,994.35	-16,059,005.65	已经大华审计
191.	烟台万达地产有限公司	766,479.26	-34,164.41	-34,164.41	-	-	-	已经大华审计
192.	烟台万达广场投资有限公司	139,499,857.89	11,362,900.98	1,362,900.98	-	-	-	已经大华审计
193.	烟台芝罘万达广场有限公司	6,086,389,158.96	530,312,651.08	158,386,847.63	6,858,947,575.81	371,925,803.45	317,030,208.71	已经大华审计
194.	延吉万达广场投资有限公司	1,395,448,554.18	364,812,541.54	-14,922,180.48	1,192,747,251.73	379,734,722.02	-20,265,277.98	已经大华审计
195.	宜昌万达广场投资有限公司	1,890,515,076.55	987,968,010.12	20,592,037.39	1,922,845,329.36	967,375,972.73	-8,647,620.53	已经大华审计
196.	宜春万达广场投资有限公司	108,045,105.60	99,564,206.91	-435,793.09	-	-	-	已经大华审计
197.	宜兴万达广场有限公司	3,451,140,878.69	1,880,489,764.99	21,397,094.57	3,815,329,470.16	2,059,092,670.43	251,232,054.22	已经大华审计
198.	义乌万达广场投资有限公司	5,098,521,607.86	1,010,820,054.90	-14,823,688.29	4,408,699,020.66	1,025,643,743.19	25,643,743.19	已经大华审计
199.	银川金凤万达广场投资有限公司	2,034,291,009.72	1,249,326,957.52	72,421,613.83	1,979,341,790.30	1,176,905,343.68	74,198,445.25	已经大华审计
200.	银川万达投资置业有限公司	587,828,091.11	334,517,631.54	-15,749,456.60	762,683,877.62	350,267,088.14	312,121,319.99	已经大华审计
201.	银川西夏万达广场有限公司	2,589,594,930.52	830,852,969.15	-49,430,921.54	2,755,696,208.42	880,283,890.68	393,036,834.37	已经大华审计
202.	营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	92,270,005.64	10,567,726.32	567,726.32	-	-	-	已经大华审计
203.	营口万达广场投资有限公司	4,025,980,216.60	968,216,920.77	453,755,880.95	3,536,855,031.63	514,461,039.82	-40,524,421.00	已经大华审计
204.	余姚万达广场投资有限公司	2,172,443,407.01	1,052,319,878.71	-17,551,580.51	2,625,537,411.77	1,069,871,459.21	521,248,247.94	已经大华审计
205.	湛江开发区万达广场投资有限公司	3,146,020,692.08	737,270,228.84	-17,344,138.13	2,854,093,043.02	754,614,366.97	-34,977,071.53	已经大华审计
206.	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	3,130,964,137.83	518,532,377.10	-21,056,274.63	2,486,508,651.42	539,588,651.73	-28,894,566.89	已经大华审计
207.	漳州万达广场有限公司	2,469,727,520.69	1,191,705,969.96	-3,540,339.58	2,858,731,864.58	1,395,246,309.53	299,595,755.10	已经大华审计
208.	长春宽城万达广场有限公司	1,982,091,321.79	621,147,520.02	-3,745,453.33	2,221,926,197.85	624,892,973.35	353,960,311.33	已经大华审计

		2015年6月30日			2014年12月31日			
209.	长春汽车城万达广场投资有限公司	1,241,082,141.41	899,776,605.10	10,190,036.79	890,634,554.10	889,586,568.31	-10,413,431.69	已经大华审计
210.	长春万达中心投资有限公司	1,571,722,514.85	988,557,728.01	-11,442,271.99	-	-	-	已经大华审计
211.	长春万达中心置业有限公司	255,391,924.40	99,149,216.40	-850,783.60	-	-	-	已经大华审计
212.	长沙开福万达广场投资有限公司	6,477,591,451.74	4,015,388,556.30	92,108,424.50	7,981,045,547.27	4,723,280,131.80	1,140,593,957.42	已经大华审计
213.	镇江万达广场投资有限公司	2,139,857,290.36	831,246,352.81	35,745,005.07	2,117,402,984.96	795,501,347.75	46,626,509.86	已经大华审计
214.	郑州碧源万达广场投资有限公司	460,503,487.14	30,007,844.24	7,844.24	-	-	-	已经大华审计
215.	郑州二七万达广场有限公司	2,086,809,584.82	1,279,541,844.98	30,387.17	2,131,565,479.00	1,279,511,457.80	136,894,403.95	已经大华审计
216.	郑州金水万达投资有限公司	4,668,010,183.76	586,136,669.90	-20,402,053.90	4,154,906,307.45	606,538,723.80	-71,218,431.71	已经大华审计
217.	郑州万达广场投资有限公司	4,061,375,489.58	3,342,335,645.94	529,193,090.19	3,582,330,245.90	2,813,142,555.75	-323,734,034.38	已经大华审计
218.	重庆万达广场置业有限公司	6,385,050,507.89	1,041,082,927.05	-17,981,077.60	5,916,700,410.17	1,059,064,004.65	-37,866,758.27	已经大华审计
219.	重庆万达酒店管理有限公司	486,893,730.18	-76,166,339.31	-3,687,206.71	442,575,289.74	-72,479,132.60	-9,872,584.13	已经大华审计
220.	重庆万达商业广场有限公司	2,661,717,445.41	1,611,064,641.77	42,138,980.88	2,670,331,693.28	1,568,925,660.89	87,506,529.20	已经大华审计
221.	重庆万州万达酒店管理有限公司	395,071,977.56	-49,578,661.29	-6,062,629.68	397,124,065.24	-43,516,031.61	-15,185,296.55	已经大华审计
222.	重庆万州万达商业广场有限公司	1,769,242,426.25	966,658,860.54	13,288,254.31	1,891,593,515.58	1,053,370,606.23	232,017,301.16	已经大华审计
223.	重庆永川万达广场投资有限公司	991,935,884.27	685,719,031.79	-11,677,376.68	973,172,780.68	697,396,408.47	-2,603,591.53	已经大华审计
224.	诸暨万达广场投资有限公司	1,201,858,721.14	669,990,244.30	-14,291,474.31	793,886,843.57	684,281,718.61	-15,718,281.39	已经大华审计
225.	资阳万达广场投资有限公司	1,505,474,927.98	474,167,480.22	-15,021,882.50	1,023,709,230.49	489,189,362.72	-10,810,637.28	已经大华审计
226.	万达商业地产（香港）有限公司	22,000,017,917.25	-362,498,998.59	-518,753,348.26	16,530,924,283.24	281,812,824.86	-806,103,052.34	已经安永会计师事务所审计
227.	Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited	3,093,687,515.24	-1,673,146,427.81	-83,690,112.52	-	-	-	已经安永会计师事务所审计

（二）本公司的参股公司

1、基本情况

截至2015年6月30日，本公司直接持股或者持有权益的参股企业的基本情况如下：

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本/认缴金额（万元）	主要经营范围	股权/权益结构	营业期限
1	民生蓝天控股股份有限公司	河北省三河市燕郊开发区迎宾北路东侧神威环岛东北角创业大厦B236	莫立军	63,000	对商业贸易投资，项目投资，房地产投资。	发行人持股4.76%	2013.05.09至长期

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本/认缴金额（万元）	主要经营范围	股权/权益结构	营业期限
2	上海星浩股权投资中心（有限合伙）	上海市浦东新区金海路 3288 号 4 幢 B318 室	—	265,657	股权投资，股权投资管理，实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记帐），会展服务。	发行人持有 0.37%的合伙份额	2010.11.18-2015.11.17

2、最近一年一期的财务数据

截至 2015 年 6 月 30 日，公司直接持股或者持有权益的参股企业主要财务数据如下：

单位：元

序号	公司名称	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			备注
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润	
1.	民生蓝天控股股份有限公司	658,980,395.34	658,747,155.28	931,283.35	700,815,494.59	694,603,112.65	18,238,799.30	2014 年度主要财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年 6 月 30 日主要财务数据未经审计
2.	上海星浩股权投资中心（有限合伙）	2,517,261,280.45	2,494,481,080.45	-26,120,550.04	6,126,768,791	2,924,303,735	443,685,293	2014 年度主要财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年 6 月 30 日主要财务数据未经审计

八、发起人、持有本公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况

（一）发起人情况

1、大连万达集团股份有限公司

万达集团为本公司的控股股东。截至本招股说明书签署之日，万达集团直接持有本公司股份 197,900 万股，占公司股本总额的 43.712%。

成立时间	1992 年 9 月 28 日	注册资本	100,000 万元
注册地和主要生产经营地	大连市西岗区长江路 539 号		
股东构成及持股比例	大连合兴投资有限公司持股 99.76%，王健林持股 0.24%		
经营范围	商业地产投资及经营、酒店建设投资及经营、连锁百货投资及经营、电影院线等文化产业投资及经营；投资与资产管理、项目管理（以上均不含专项审批）；货物进出口、技术进出口，国内一般贸易；代理记账、财务咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、计算机信息技术服务与技术咨询、计算机系统集成、网络设备安装与维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准		

	后，方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	73,205,402.69	22,440,828.86	2,916,906.90
2015 年 6 月底/半年度	79,768,188.92	24,305,031.26	1,782,654.18

2、建银国际资本管理（天津）有限公司

截至本招股说明书签署之日，建银国际不持有本公司股份。

成立时间	2008 年 9 月 17 日	注册资本	10,000 万元
注册地和 主要生产经营地	天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E3-AB-303		
股东构成及持股比例	建银国际投资咨询有限公司持股 100%		
经营范围	投资管理及咨询、财务顾问及咨询、市场营销策划及商务信息咨询；项目投资及企业收购、兼并、重组；受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：元）最近一年及一期的数据未经审计（母公司口径）			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	844,620,012.27	570,993,727.77	104,995,703.36
2015 年 6 月底/半年度	1,180,472,661.14	599,640,127.93	31,831,127.76

3、华控（天津）产业投资基金（有限合伙）

截至本招股说明书签署之日，华控基金直接持有本公司 2,000 万股股份，占公司股本总额的 0.442%。

成立时间	2008 年 4 月 17 日	认缴资本	100,510.45 万元
注册地和 主要生产经营地	天津开发区新城西路 52 号滨海金融街 6 号楼三层 AL306 室		
股东构成及持股比例	河南省兆腾投资有限公司持有 3.42%、张如持有 1.82%、李大海 6.33%、北京大龙伟业投资顾问有限公司持有 5.31%、王迅持有 5.5%、北京华控投资顾问有限公司持有 37%、华控传媒（天津）股权投资基金合伙企业 25.59%、北京百城置业集团有限公司持有 6.89%、宁波嘉汇富股权投资合伙企业（有限合伙）持有 8.15%		
经营范围	从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。		
主要财务数据（单位：元）最近一年及一期的数据未经审计（母公司口径）			
	总资产	净资产	净利润

2014 年末/年度	501,539,853.64	501,539,853.64	28,519,085.46
2015 年 6 月底/半年度	520,723,285.77	500,123,285.77	-1,416,567.87

4、北京大中太平投资有限公司

截至本招股说明书签署之日，大中太平持有本公司 3,600 万股股份，占公司股本总额的 0.795%。

成立时间	2009 年 7 月 30 日	注册资本	1,000 万元
注册地和主要生产经营地	北京市石景山区八大处高科技园区西井路 3 号 3 号楼 2873 房间		
股东构成及持股比例	北京中瑞科投资有限公司持股 50%、北京国泰合生投资有限公司持股 25%、张宏宇持股 25%		
经营范围	法律、行政法规、国务院决定禁止的不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。		
主要财务数据（单位：元）最近一年的数据经北京中兆信会计师事务所审计（母公司口径）			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	306,018,977.84	57,841,084.50	17,751,639.38
2015 年 6 月底/半年度（未经审计）	340,208,081.07	92,030,187.73	34,189,103.23

5、泛海能源投资股份有限公司

截至本招股说明书签署之日，泛海投资不持有本公司股份。

成立时间	1995 年 7 月 31 日	注册资本	200,000 万元
注册地和主要生产经营地	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 20 层		
股东构成及持股比例	中国泛海控股集团有限公司持股 80%、泛海集团有限公司持股 20%		
经营范围	能源、资源产业的投资及管理；相关项目的经济咨询及技术服务；股权投资及投资管理。		
主要财务数据（单位：亿元）最近一年及一期数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	92.32	35.81	2.47
2015 年 6 月底/半年度	121.27	38.29	-0.15

6、巨人投资有限公司

截至本招股说明书签署之日，巨人投资不持有本公司股份。

成立时间	2001 年 4 月 23 日	注册资本	11,688 万元
注册地和主要生产经营地	上海市松江区中凯路 988 号 1 幢		
股东构成及持股比例	史玉柱持股 97.86%，牛金华持股 2.14%		
经营范围	实业投资，计算机网络开发、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	4,946,443,252.32	476,663,341.65	187,090,473.90
2015 年 6 月底/半年度	5,140,736,698.97	902,443,964.17	424,292,882.84

7、北京五谷丰投资咨询有限公司

截至本招股说明书签署之日，北京五谷丰不持有本公司股份。

成立时间	2007 年 8 月 23 日	注册资本	120 万元
注册地和主要生产经营地	北京市朝阳市建国门外大街 19 号国际大厦 29 层-02 号		
股东构成及持股比例	潘永斌持股 100%		
经营范围	投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；翻译服务；企业形象策划；市场调查；会议及展览服务；组织文化艺术交流（不含演出）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）		
主要财务数据（单位：元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	91,896,925.33	56,896,925.33	17,229,255.09
2015 年 6 月底/半年度	624,040,161.72	40,167,997.43	-16,728,927.90

8、北京秦川大地投资有限公司

截至本招股说明书签署之日，秦川大地不持有本公司股份。

成立时间	2007 年 12 月 19 日	注册资本	20,000 万元
注册地和主要生产经营地	北京市平谷区兴谷经济开发区 6 区 302-293 号		
股东构成及持股比例	徐再胜持股 100%		
经营范围	投资管理；仓储保管；货物进出口、技术进出口、代理进出口。		
主要财务数据（单位：元）最近一年及一期的数据未经审计（母公司口径）			
	总资产	净资产	净利润

2014 年末/年度	2,202,810,622.66	653,719,379.82	424,203,975.27
2015 年 6 月底/半年度	2,110,380,494.59	653,230,930.32	-488,449.50

9、自然人股东

（1）王健林先生

王健林先生为本公司的实际控制人。王健林先生控制本公司 50.500%的股权，其中，直接持有公司 6.788%的股权，并通过其控股的万达集团间接持有公司 43.712%的股权。

王健林先生出生于 1954 年，中国国籍，无永久境外居留权，身份证号 210202195410XXXXXX，住所为辽宁省大连市中山区。

（2）其他自然人股东

除王健林外，公司的发起人还包括其余 41 位自然人。其基本情况如下：

序号	股东名称	截至2015年6月30日持股比例（%）	国籍	是否有永久境外居留权	身份证号	住所
1	孙喜双	5.389	中国	否	210204195805XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区高尔基路沙场巷
2	林　宁	3.181	中国	否	210202196006XXXXXX	辽宁省大连市中山区明泽园
3	董学林	3.075	中国	否	210203195405XXXXXX	辽宁省大连市西岗区民众街
4	黄　于	2.273	中国	否	350208196104XXXXXX	河南省厦门市湖里区海天路高
5	杨　欣	1.789	中国	否	110101198202XXXXXX	北京市东城区新中西街
6	戴成书	1.352	中国	否	422227196404XXXXXX	北京市海淀区温泉路
7	张大中	2.964	中国	否	110108194809XXXXXX	北京市海淀区北蜂窝路
8	丁本锡	1.104	中国	否	210202195502XXXXXX	辽宁省大连市中山区
9	金　怡	0	中国	否	141125196412XXXXXX	山西省柳林县柳林镇青龙村
10	丁明山	0.256	中国	否	440301195706XXXXXX	广东省深圳市南山区沙河桂花苑玉蕊阁
11	何志平	0.552	中国	否	440301196401XXXXXX	广东省深圳市福田区福中路
12	李涿生	0.398	中国	否	110104194810XXXXXX	北京市宣武区平原里小区
13	尹　海	0.265	中国	否	210204196311XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
14	陈　平	0.265	中国	否	130102196308XXXXXX	广东省深圳市罗湖区水贝2路

序号	股东名称	截至2015年6月30日持股比例（%）	国籍	是否有永久境外居留权	身份证号	住所
15	冷传金	0.265	中国	否	210211195311XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区永平街
16	李耀汉	0.265	中国	否	220204195502XXXXXX	广东省深圳市福田区香梅北特发小区
17	张　诚	0	中国	否	320102196806XXXXXX	广东省深圳市南山区南山大道南海城中心
18	王　伟	0	-	-	-	-
19	宁奇峰	0.133	中国	否	610103196508XXXXXX	上海市杨浦区松花一村
20	齐　界	0.221	中国	否	210211196604XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
21	曲德君	0.133	中国	否	210203196407XXXXXX	辽宁省大连市中山区学士街
22	肖广瑞	0.133	中国	否	210203197004XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
23	张　霖	0.221	中国	否	210204197204XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区尖山街
24	丁幺松	0	中国	否	422202195110XXXXXX	武汉市武昌区黄鹂路
25	丁　遥	0	中国	否	320107196905XXXXXX	南京市玄武区肚带营
26	高　茜	0.044	中国	否	220104195008XXXXXX	大连市明泽苑
27	黄　平	0.044	中国	否	210204195502XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区民政街
28	曲晓东	0.133	中国	否	210602197410XXXXXX	辽宁省丹东市元宝区东山路
29	王淑华	0.044	中国	否	210202195202XXXXXX	辽宁省大连市中山区济南街
30	叶　宁	0.133	中国	否	510212197309XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
31	刘朝晖	0.133	中国	否	510212197212XXXXXX	福建省厦门市湖里区南山路
32	陆　勤	0	中国	否	320102195507XXXXXX	上海市杨浦区松花一村
33	聂　茁	0.027	中国	否	210204196202XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
34	钱东人	0.027	中国	否	310109196107XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区富国街
35	付景辉	0	中国	否	210202197312XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区五一路知心园
36	黄大卫	0.022	中国	否	210203196102XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区永平街
37	黄东生	0.035	中国	否	320311196502XXXXXX	福建省福州市仓山区金康路
38	刘晓彬	0.035	中国	否	210202197412XXXXXX	辽宁省大连市中山区延安路
39	石雪清	0.022	中国	否	210203195812XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区五一路

序号	股东名称	截至2015年6月30日持股比例（%）	国籍	是否有永久境外居留权	身份证号	住所
40	杨建平	0.022	中国	否	210204197203XXXXXX	辽宁省大连市沙河口区尖山街
41	高小帆	0	中国	否	110105196304XXXXXX	北京市海淀区翠微路

注：公司于近期接到发起人股东肖广瑞的通知，其已将持有的600万股公司股份（占本次发行前公司总股本的0.133%）转让给第三方，将在规定的锁定期满后，向中国证券登记结算有限责任公司申请办理股权过户登记事宜。

（二）持有本公司5%以上股份的主要股东及实际控制人情况

1、万达集团

万达集团直接持有公司43.712%的股权，为本公司控股股东。万达集团基本情况请参见本章“八、（一）发起人情况”。

2、王健林先生

王健林先生直接持有公司 6.788%的股权，并通过其控制的万达集团间接持有公司43.712%的股权，为本公司的实际控制人。王健林先生的基本情况如下：

王健林先生，1954 年生人，四川人，大连万达集团董事长，中共十七大代表，第十一届全国政协常委，第十一届全国工商联副主席，现任中国民间商会副会长，中国企业联合会、中国企业家协会副会长，中国商业联合会副会长，中国慈善联合会副会长。

3、孙喜双先生

孙喜双先生直接持有公司5.389%的股权，为本公司持股5%以上股份的股东。孙喜双先生基本情况如下：

孙喜双先生，1958年生人，大连一方集团有限公司董事长。

除上述股东外，本公司无其他持有5%以上股份的主要股东。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

1、万达集团控制的其他企业

截至2015年6月30日，万达集团还直接持有16家公司的权益，万达集团控制的其他主要企业基本情况如下：

（1）万达文化集团

成立时间	2012 年 9 月 19 日	注册资本	500,000 万元
注册地和 主要生产经营地	北京市通州区新华北街 75 号 2001 室		
经营范围	组织文化艺术交流活动（不含演出）；文化产业项目投资；投资管理、投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	5,921,721.49	861,677.97	-15,748.69
2015 年 6 月底/半年度	7,382,597.37	987,842.90	4,389.59

（2）万达互联网金融服务（上海）有限公司

成立时间	2015 年 3 月 24 日	注册资本	500,000 万元
注册地和 主要生产经营地	中国（上海）自由贸易试验区乳山路 227 号 3 楼 D-953 室		
经营范围	金融信息服务（除金融业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），证券咨询，财务咨询，商务咨询（除经纪），从事计算机软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机软件的销售，计算机数据处理，实业投资，投资管理，资产管理（除金融业务），企业兼并重组策划，会展服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），办公用品、工艺品、电子产品、通讯器材的销售。		
万达互联网金融服务（上海）有限公司成立于 2015 年 3 月底，尚无主要财务数据			
	总资产	净资产	净利润
2015 年 6 月底/半年度	-	-	-

（3）北京万达电影文化传媒有限公司

成立时间	2012 年 11 月 26 日	注册资本	500 万元
注册地和 主要生产经营地	北京市朝阳区建国路 93 号院 12 号楼 306、307、308、309		
经营范围	图书、期刊、电子出版物批发、零售（出版物经营许可证有效期至 2015 年 12 月 31 日）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；会议及展览服务；企业策划；摄影服务；经济贸易咨询；销售工艺品。		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润

2014 年末/年度	1,473.61	-2,509.10	-1,894.96
2015 年 6 月底/半年度	1,936.98	-3,091.37	-582.27

（4）上海万达文化产业集团有限公司

成立时间	2015 年 4 月 27 日	注册资本	10,000 万元
注册地和主要生产经营地	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号 1 幢 1 层		
经营范围	文化艺术交流活动策划，文化产业项目投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，贸易经济与代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2015 年 6 月底/半年度	10,003.69	10,003.69	3.69

（5）北京万达足球俱乐部有限公司

成立时间	2012 年 5 月 10 日	注册资本	200 万元
注册地和主要生产经营地	北京市朝阳区建国路 93 号院 B 座 15 层 23 西区		
经营范围	体育运动项目经营（不含棋牌）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	200.23	200.23	-0.08
2015 年 6 月底/半年度	200.21	200.21	-0.02

（6）大连万达集团商业发展有限公司

成立时间	1995 年 10 月 12 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号		
经营范围	企业管理；经济信息咨询；服装、鞋帽、日用百货、针纺织品、五金交电商品、化工商品、（不含专项审批）的批发兼零售；商业项目投资及管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	89,308.45	-393.10	-2,092.98

2015 年 6 月底/半年度	89,322.81	-393.00	0.09

（7）大连万达集团商业管理有限公司

成立时间	1997 年 12 月 12 日	注册资本	1,000 万元
注册地和主要生产经营地	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号		
经营范围	商业及酒店管理；物业管理（不含专项审批）；停车场管理（小区内）；园林绿化；百货、建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	515.90	-6,160.51	-0.12
2015 年 6 月底/半年度	515.87	-6,160.55	-0.04

（8）万达金粟投资管理有限公司

成立时间	2014 年 3 月 26 日	注册资本	20,000 万元
注册地和主要生产经营地	天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 203 室-274		
经营范围	投资管理；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	128,286.19	17,554.54	-2,445.46
2015 年 6 月底/半年度	298,992.09	15,440.94	-2,113.60

（9）万达商贸有限公司

成立时间	2012 年 12 月 13 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	北京市朝阳区建国路 93 号院 B 座 14 层		
经营范围	销售日用品、文具用品、工艺品、五金交电、电子产品、机械设备；企业管理咨询；经济贸易咨询；企业策划；投资管理；项目投资；计算机系统服务；技术推广服务；软件设计；租赁通讯设备；餐饮管理。		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	4,911.45	4,819.43	-53.73
2015 年 6 月底/半年度	4,850.30	4,833.88	14.45

（10）长白山国际旅游度假区开发有限公司

成立时间	2009 年 6 月 5 日	注册资本	300,000 万元
注册地和主要生产经营地	抚松县松江河镇（吉林抚松经济开发区办公楼内）		
经营范围	长白山国际旅游度假区开发、建设、经营管理，（以下项目由分公司经营）境内旅游业务、入境游业务、边境旅游业务（中朝），会议组织、会展服务，机票预定业务，商务接待，车辆代租、车辆代订，组织文化艺术推广交流活动，旅游文化产业、旅游文化传媒、旅游平面广告策划，旅游项目咨询和策划，旅游礼仪庆典活动服务，代理代订机票和车船票，餐饮服务，旅游纪念品销售，美容美发及保健按摩，高山滑雪，娱乐，房屋租赁，经营演出，企业营销策划，文艺创作，文化艺术团队管理，承办展览、展示，舞台灯光音响设计，工艺美术设计，旅游文化咨询，旅游业信息咨询和管理，文化传媒、平面广告策划，文化项目咨询和策划，礼仪庆典活动服务，票务销售（不含机票和船票销售），纪念品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	1,264,860.92	197,092.35	-88,677.15
2015 年 6 月底/半年度	1,210,694.14	163,504.88	-34,024.93

（11）大连万达房地产有限公司

成立时间	1997 年 3 月 12 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号		
经营范围	房地产开发、物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	24,678.05	3,783.19	-814.31
2015 年 6 月底/半年度	24,194.61	3,413.87	-369.32

（12）昆明万达房地产有限公司

成立时间	2002 年 9 月 18 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	昆明滇池国家旅游度假区（红塔东路 12 号）		
经营范围	房地产及体育设施的开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			

	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	58,240.47	8,164.69	-1,189.74
2015 年 6 月底/半年度	51,389.76	7,210.93	-953.76

（13）南昌万达购物广场有限公司

成立时间	2002 年 4 月 23 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	南昌市东湖区八一大道 333 号		
经营范围	自有房租赁；实业投资（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	12,600.76	11,798.28	1.10
2015 年 6 月底/半年度	17,079.50	11,799.12	0.84

（14）沈阳万达商业广场开发有限公司

成立时间	2002 年 4 月 29 日	注册资本	1,000 万元
注册地和主要生产经营地	沈阳市和平区太原北街 86 号		
经营范围	房地产开发；房屋销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	64,156.57	-44,112.44	-190.71
2015 年 6 月底/半年度	64,051.07	-44,217.98	-105.55

（15）四川万达房地产有限公司

成立时间	1999 年 7 月 22 日	注册资本	2,000 万元
注册地和主要生产经营地	成都市锦江区滨江中路 16 号滨江饭店西楼 101、102 房		
经营范围	承担建筑面积 10 万平方米以下的住宅小区的房屋综合开发以及与其投资能力相当的工业、商业、公共建筑、基础设施建设项目的开发建设，不得承担含有十二层以上、跨度超过 24 米的建筑（凭资质证经营）；批发、零售建筑材料。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			

	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	6,447.02	4,682.37	-1,904.60
2015 年 6 月底/半年度	6,272.25	4,550.99	-131.38

（16）天津万达商业广场有限公司

成立时间	2002 年 5 月 27 日	注册资本	5,000 万元
注册地和主要生产经营地	天津市和平区福安大街 66 号		
经营范围	房地产开发；房屋销售、租赁。		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	32,250.53	14,091.95	-164.61
2015 年 6 月底/半年度	31,805.41	13,453.85	-638.10

2、王健林先生控制的其他企业

截至 2015 年 6 月 30 日，除本公司及本公司控股股东万达集团以外，发行人实际控制人王健林先生控制的主要企业基本情况如下：

（1）大连合兴投资有限公司

成立时间	2007 年 4 月 27 日	注册资本	7,860 万元
注册地和主要生产经营地	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号		
经营范围	项目投资（不含专项审批）；投资咨询管理；经济信息咨询。		
主要财务数据（单位：万元）最近一年及一期的数据未经审计（母公司口径）			
	总资产	净资产	净利润
2014 年末/年度	106,603.89	7,882.88	147,445.85
2015 年 6 月底/半年度	106,603.92	7,882.91	0.03

（2）上海新飞凡电子商务有限公司

成立时间	2015 年 3 月 26 日	注册资本	1,000 万元
注册地和主要生产经营地	上海市浦东新区乳山路 227 号 3 楼 D 区 677 室		
经营范围	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），电子商务平台的技术研发，投资咨询（以上咨询除经纪），数据库管理，信息技术领域内的技术开发、技		

	术咨询、技术服务，数据处理服务，广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布，国内贸易（除专项审批）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
上海新飞凡电子商务有限公司成立于 2015 年 3 月底，尚无主要财务数据			
	总资产	净资产	净利润
2015 年 6 月底/半年度	-	-	-

（四）控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书出具日，万达集团将其所持公司 197,900 万股中的 53,525.2945 万股设置了质押，用于支持其海外并购贷款，质押股份占公司总股本的 11.82%；该等质押已在中国证券登记结算有限责任公司办理了出质设立登记手续。

除上述质押外，万达集团和王健林先生持有的本公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

九、本公司股本情况

（一）本公司发行前后股本情况

本公司拟公开发行不超过 2.5 亿股，按照发行 2.5 亿股计算，公司本次发行前后股本情况如下：

股本分类	本次公开发行前		本次公开发行后	
	股数	股本比率	股数	股本比率
香港流通股	652,547,600.00	14.41%	652,547,600.00	13.66%
非流通股（A 股限售股）	3,874,800,000.00	85.59%	3,874,800,000.00	81.11%
A 股流通股	-	0.00%	250,000,000.00	5.23%
合计	**4,527,347,600.00**	**100.00%**	**4,777,347,600.00**	**100.00%**

（二）本公司前十名股东情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司前 10 名股东持股数量、持股比例如下：

	股东名称	持股类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	万达集团	法人股	197,900	43.712
2	王健林	个人股	30,730	6.788
3	孙喜双	个人股	24,400	5.389
4	林　宁	个人股	14,400	3.181
5	董学林	个人股	13,920	3.075
6	张大中	个人股	13,420	2.964
7	黄　于	个人股	10,290	2.273
8	杨　欣	个人股	8,100	1.789
9	戴成书	个人股	6,120	1.352
10	赣州壹泰投资合伙企业（有限合伙）	法人股	5,365.22	1.185

（三）前十名自然人股东及其在本公司任职情况

	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）	在本公司任职
1	王健林	30,730	6.788	无
2	孙喜双	24,400	5.389	无
3	林　宁	14,400	3.181	无
4	董学林	13,920	3.075	无
5	张大中	13,420	2.964	无
6	黄　于	10,290	2.273	无
7	杨　欣	8,100	1.789	无
8	戴成书	6,120	1.352	无
9	丁本锡	5,000	1.104	董事长
10	郭玉强	3,240	0.716	无

（四）股东中战略投资者持股及其情况简介

截至本招股说明书签署之日，本公司股东中无战略投资者。

（五）本次发行前各股东的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，公司第一大股东万达集团持有公司43.712%的股份，公司第二大股东王健林先生持有公司6.788%的股份。

王健林先生为万达集团的董事长，直接持有万达集团0.24%的股份，同时，王健林

通过其控制的大连合兴投资有限公司间接持有万达集团 99.76%的股份，为万达集团的实际控制人。各关联股东的具体持股情况请参见本章“八、（一）发起人、持有本公司5%以上股份的主要股东及实际控制人情况”。

此外，本公司股东林宁女士持有公司 3.181%的股份，为王健林先生的配偶。

除上述关联关系外，本次发行前各股东之间不存在其他关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

公司全体股东除遵守国家法定的股份锁定规定外，公司实际控制人王健林先生及其配偶林宁女士自愿承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司控股股东万达集团承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司董事、监事、高级管理人员承诺：自公司本次 A 股发行股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理已持有的公司股份（如有），也不由公司回购该部分股份。上述锁定期满后，在任职期间，每年转让的公司股份不超过所持有公司股份总数的百分之二十五，在离职后半年内不转让所持有的公司股份。除前述外，若上市地证券交易所关于上市公司董事、监事、高级管理人员持股有其他特殊规定的，仍将遵守相应的规定。

十、本公司员工及社会保障情况

（一）本公司员工情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司（包含下属子公司）共有员工 61,989 人，较 2014 年末增加了 1,315 人，具体构成情况如下：

	分类项目	人 数	占总人数比例
专业结构	总部	822	1.3%
	规划设计	221	0.4%
	项目建设及管理	10,293	16.6%
	酒店建设及管理	24,022	38.8%

	分类项目	人 数	占总人数比例
	商管及物管	26,491	42.7%
	员工培训	117	0.2%
	其他	23	0.04%
	合计	61,989	100.0%
教育程度	硕士及以上	2,028	3.3%
	本科	22,231	35.8%
	大专及其他	37,730	60.9%
	合计	61,989	100.0%
年龄构成	30 岁以下	32,310	52.1%
	31-40 岁	21,344	34.5%
	41-50 岁	7,946	12.8%
	51 岁以上	389	0.6%
	合计	61,989	100.0%

（二）本公司执行的社会保障制度、住房改革制度、医疗制度改革的情况

公司已为公司员工办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金。

报告期内，发行人及其子公司存在部分员工未在公司缴纳社会保险和公积金的情况，具体原因包括：（1）部分员工自愿个人缴纳或由原任职单位缴纳住房公积金或社会保险；（2）部分员工自愿不参加住房公积金或社会保险；（3）部分员工已参加农村保险而放弃在所属公司参加住房公积金或社会保险；（4）部分员工因入职前个人或原单位存在欠缴情况而导致所属公司不能为其缴纳住房公积金或社会保险。

发行人的控股股东万达集团已出具书面承诺，如发行人及/或其境内下属公司因任何事项或者原因被社会保险或住房公积金主管部门要求补缴任何社会保险费、住房公积金或发行人及/或其境内下属公司因任何事项或者原因而被社会保险或住房公积金主管部门处以任何行政处罚，万达集团将承担由此产生的全部费用，向发行人及/或其境内下属公司足额补偿该等全部补缴社保基金金额以及全部处罚金额，并使发行人及/或其境内下属公司免受损失。

十一、持有5%以上股份的股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及履行情况

1、避免同业竞争承诺：请参见本招股说明书第七章“一、（四）避免同业竞争的措施”。

2、股份锁定承诺：请参见本章“九、（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

3、关于股东减持的承诺：

公司实际控制人王健林先生及控股股东万达集团承诺：（1）其持有的公司股票若在锁定期满后两年内减持的，除应遵守《公司法》、《证券法》以及境内上市地证券交易所交易规则等规范性文件的相关规定外，减持价格应不低于本次 A 股发行的发行价格；公司上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于本次A股发行的发行价格，或者上市后6个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于本次 A 股发行的发行价格，其持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月；如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述发行价格作相应调整；（2）在其持有的公司股票的锁定期届满后，其可以通过法律法规允许的方式进行减持，上述减持行为将由公司提前3个交易日公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。

持有公司5%以上股份的股东孙喜双先生承诺：在其持有的公司股票的锁定期届满后，其可以通过法律法规允许的方式进行减持，上述减持行为将由公司提前3个交易日公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。

公司的董事、高级管理人员承诺：其持有的公司股票（如有）若在锁定期满后两年内减持的，除应遵守《公司法》、《证券法》以及境内上市地证券交易所交易规则等规范性文件的相关规定外，减持价格应不低于本次 A 股发行的发行价格；公司上市后 6 个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于本次A股发行的发行价格，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于本次 A 股发行的发行价格，其持有公司股票的锁定期限自动延长6个月；如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述发行价格作相应调整。

4、分红承诺：

在上市后三年，在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。

综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、重大资金支出安排以及预计上市时间等因素，董事会认为在上市后三年公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排，在上述期间进行利润分配时，现金分红在每次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

具体请参见本招股说明书“上市后股利分配计划”部分。

5、稳定股价承诺：

（1）控股股东承诺：满足机制启动条件之日起 10 个交易日内，控股股东应就其增持公司 A 股股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，披露拟增持的数量、价格、完成时间等信息。增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，增持股份数量不低于公司总股本的 0.5%，且不超过公司总股本的 1.5%。

（2）公司承诺：如控股股东未履行上述增持义务，则公司应在满足机制启动条件之日起 20 个交易日内由公司公告具体股份回购计划，披露拟回购股份的数量范围、价格区间、完成时间等信息，并同时发出股东大会会议通知。该股份回购计划须经由出席股东大会的股东所持有表决权的三分之二以上同意通过，且控股股东承诺投赞成票。回购价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，回购股份数量不低于公司总股本的 0.5%，且不超过公司总股本的 1.5%。

（3）全体董事、高级管理人员承诺：如公司未履行上述股份回购义务，或如因各种原因导致前述股份回购计划未能通过股东大会的，公司董事、高级管理人员应在满足机制启动条件之日起 30 个交易日内，或前述股东大会之日起 10 个交易日内（如期间存在 N 个交易日限制董事、高级管理人员买卖股票，则董事、高级管理人员应在满足上述条件后的 30+N 或 10+N 个交易日内）增持公司股票。增持价格不高于最近一期公司经审计的每股净资产，各自累计增持金额不低于其上年度税后薪酬总额的 20%。

具体请参见本招股说明书“稳定股价预案”部分。

6、披露文件真实准确完整的承诺：

发行人承诺：（1）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购本次 A 股发行所发行之全部新股，回购价格按照二级市场价格确定。公司将在中国证监会、证券交易所等监管机构或者司法机关认定有关违法事实之日起 10 个交易日内召开董事会并作出决议，通过回购股份数量、价格区间、完成时间等股份回购具体方案并公告，同时发出股东大会会议通知，将回购本公司股份的方案提交股东大会批准。自公司本次 A 股发行股票发行上市之日至公司发布回购方案之日，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，回购数量及回购价格将相应进行调整；（2）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案为准。

控股股东万达集团承诺：（1）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，万达集团将依法购回已转让的原限售股份，购回价格按照二级市场价格确定。万达集团将在中国证监会、证券交易所等监管机构或者司法机关认定有关违法事实之日起 10 个交易日内向监管机构提交购回方案，并在购回方案获得监管机构审批或认可后的 20 个交易日内实施该方案。自公司本次 A 股发行股票上市之日至万达集团提交购回方案之日，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，购回数量及购回价格将相应进行调整；（2）若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案为准。

实际控制人王健林承诺：若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方

案为准。

发行人董事、监事和高级管理人员承诺：若公司本次 A 股发行的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生并能举证证实的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，以最终确定的赔偿方案为准。

7、关于约束措施的承诺：

公司承诺将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若公司未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，公司将采取以下措施予以约束：

（1）公司将及时披露未履行相关承诺的情况和原因；

（2）导致投资者遭受经济损失的，公司将以自有资金依法予以赔偿。

控股股东万达集团承诺：将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若万达集团未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，万达集团将采取以下措施予以约束：

（1）提请公司及时披露未履行相关承诺的情况和原因；

（2）导致公司及其投资者遭受经济损失的，万达集团将依法予以赔偿；

（3）若万达集团因未完全履行上述承诺事项中的义务或责任而取得不当收益的，则该等收益全部归公司所有。

公司董事、高级管理人员承诺：将积极采取合法措施履行就本次 A 股发行所做的上述承诺，自愿接受监管部门、社会公众及投资者的监督。若其未能完全履行上述承诺事项中的义务或责任，其将采取以下措施予以约束：

（1）提请公司及时披露未履行相关承诺的情况和原因；

（2）若被监管机关认定存在赔偿责任，则依法承担赔偿责任。

第六章 业务与技术

一、发行人的主营业务概述

（一）发行人主营业务基本情况介绍

本公司是全球第二大商业地产业主、中国领先的商业地产开发商、中国最大的购物中心业主和豪华酒店业主。广泛的布局、庞大的业务规模、多元化的物业组合以及众多商户以本公司物业为载体提供的多样化的零售、文化、消费服务，使得本公司成为全球领先的线下生活消费及文化娱乐平台提供商及服务商。

本公司的主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业地产投资、开发、销售及运营管理。本公司的业务涵盖三大主要板块：1）投资物业租赁及物业管理业务——主要通过运营购物中心获取租赁及物业管理收入；2）酒店业务——通过持有及运营豪华酒店获取收入；3）物业开发及销售业务——通过开发销售综合体项目中的非自持业态（包括写字楼、公寓、商铺、住宅等）获取收入。

（二）发行人的主要产品及发展演变

本公司的核心产品可大致分为两大系列：一是侧重生活消费的“万达广场”系列，其中包括综合体项目和单体购物中心；二是侧重文化娱乐及旅游消费的“万达城”系列。本公司开发、持有及运营购物中心及豪华酒店，将其发展为本公司布局全国的生活消费及文化娱乐物理平台之组成部分，同时，开发销售综合体内其他业态通常包括写字楼、公寓、商铺及住宅等。

除了开发自持物业项目外，本公司正在探索采用创新的投融资模式，开发具“轻资产”特征的物业项目，引入第三方投资者及社会资本为项目开发提供资金支持，而本公司仅在开发建设、运营及品牌管理等方面提供管理及支持服务，借以发展以“万达广场”命名的单体购物中心，并将项目纳入公司的运营管理体系。

本公司主要产品的概况如下：

1、万达广场

作为本公司的核心产品系列，万达广场在业态规划、建筑设计、商业定位、租户构

成、消费者体验及满意度等方面不断发展演变，在过去十多年间共经历了三代升级。具体发展过程如下：

① 第一代万达广场

主要为单体商业建筑，布局及设计简洁，旨在为消费者提供方便快捷的购物体验，该产品帮助本公司树立了“万达广场”品牌意识，为未来发展奠定了基础。

② 第二代万达广场

从单体商业楼发展为“组合店”模式，相比第一代万达广场，第二代万达广场规模有所增大，商业主力店业态组合更加丰富，通常包括超市、百货、影院、数码广场和家居广场等配置。主力商业业态之间功能互补，聚集叠加拉动效应明显，方便市民一站式购物，提升消费体验。

③ 第三代万达广场

第三代万达广场是面积更大，商业功能更全的大型城市综合体，通常选址于市中心、城市新区的中心地区及具城镇化潜力的地区。综合体内一般包含自持运营的购物中心、豪华酒店及销售物业如写字楼、公寓、商铺、住宅等业态。下图展示了第三代万达广场的布局及结构：

第三代万达广场通过有机整合商业、商务及居住等多种城市商业功能、科学的建筑功能分区，实现广场内不同业态的划分与有机互动，做到将不同的业态融为一体，为消费者提供舒适、便利的购物环境，满足其休闲、购物、娱乐一体化的“一站式消费”需求。

为顺应市场变化，本公司近年来更专注于提高体验式业态的占比，以满足消费者需

求、改善消费者体验，推动消费升级。经过积淀发展，目前的第三代万达广场中的购物中心除包括百货、超市、服装、电子产品等传统零售业态外，还配有电影院、卡拉 OK 及游乐场等文化娱乐业态，同时提供丰富的餐饮、水疗、皮肤护理及美容、教育、洗衣、牙齿护理、摄影及印刷服务等现场生活服务。

经过多年的演变发展，第三代万达广场的购物中心部分，成为本公司覆盖全国的生活消费及文化娱乐平台网络的物理基础。

2、万达茂

“万达茂”沿袭了“万达广场”的部分设计理念，但不是万达广场的简单升级，是集娱乐、购物、休闲及体验式消费于一身的大型商业项目。相比万达广场购物中心，万达茂除了包含购物中心的基本要素外，更加强调文化娱乐业态。万达茂中通常设置主题乐园、儿童乐园等大型室内游乐园以及高科技电影乐园等，这些室内场馆可以系统解决天气对游乐项目带来的不利影响，同时能够提升消费者在娱乐休闲过程中的舒适度，最终提高项目对消费者的吸引力。

3、万达城

本公司目前正在开发新的产品系列——万达城，该产品是一个以项目所在地文化旅游主题为特色，总体规划、分期开发的超大型多功能综合体，通常包含大型购物中心、大型舞台秀、室内外主题乐园、度假酒店群和商业步行街等业态。万达城在设计理念上更加突出地方化的文化旅游概念，致力于为消费者提供全方位、差异化的文化娱乐及消费服务，打造新的都市生活象征，建立一流的旅游目的地。

万达城产品的特征如下：

- 选址：选址于特定战略城市及旅游区域；当地多拥有独特的自然环境禀赋、旅游资源或文化遗产，人口密度通常低于万达广场的布局区域。
- 规划定位：以文化元素为核心，突出文化和旅游功能，将各个项目设计开发为集文化、娱乐、购物、餐饮、观光及社交于一体，具备独一无二功能业态的超大型项目。吸引来自周边及更广泛区域的国内外游客。
- 业态组合：除了一般在万达广场综合体产品中提供的商业、住宅及娱乐设施外，通常还包括如滑雪乐园、水乐园等内容的室内游乐园、大型舞台秀、室外主题乐

园、高科技电影乐园、度假酒店群、商业步行街等，旨在创新性地整合多种业态，建筑形象、景观设计、内外包装等均深度体现当地文化主题特色。

- 项目规模：占地较广，规划总建筑面积较大，开发周期相应更长。

二、发行人主营业务所属行业情况

（一）行业监管体系

1、中国房地产行业的管理体制

目前，我国对房地产行业尚未设置全国性统一的行业监管部门，从宏观管理角度上，国家在房地产行业管理方面涉及的职能部门主要包括住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委、商务部等部门，其中，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准和行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责控制投资规模；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。

从具体执行角度上，房地产行业现行的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，我国房地产企业统一由住房和城乡建设部进行管理，行业引导和服务职能由中国房地产行业协会承担。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

2、中国房地产行业的主要政策法规

（1）主要法律法规

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，

主要相关法规政策包括:《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

（2）主要的行业政策

我国对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，当房地产行业处于发展的培育期时，国家对房地产行业实施了扶持发展的产业政策；2003 年以来，国家在房地产行业出现结构性过热的时期实施结构性的宏观调控政策。

为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。相关政策主要包括:《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、中国银监会《关于商业银行房地产贷款风险管理指引》、人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及财政部、国家税务总局联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等。

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的外部经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了上年成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温。2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年，在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，从区域来看，房地产市场出现了“两极分化”现象，一、二线城市房地产市场延

续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，但部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落。房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。2014 年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点，整体行业仍基本处于平稳态势，2014 年房地产行业的宏观调控方向发生变化，各地方限购、限贷松绑，行政手段逐步退出市场。2015 年上半年，我国房地产市场逐步回暖，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市仍在持续下调。

近年来，有关部门针对房地产行业发布的主要法规政策如下：

- 2002 年 5 月 9 日起，国土资源部颁布了第 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，规定自 2002 年 7 月 1 日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让，并详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。

- 2004 年 8 月 30 日，中国银监会公布了《商业银行房地产贷款风险管理指引》，规定建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的 35%，购房者的月供贷款不得超过收入的 50%。

- 2005 年 10 月 7 日，税务总局发布了《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》（国税发[2005]85 号）提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。

- 2006 年 5 月，国务院常务会议提出了促进房地产业健康发展的六项措施(“国六条”)，建设部等九部委出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(“国十五条”)，从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的宏观调控。

- 2006 年 7 月 6 日，建设部颁布了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，

明确了新建住房结构比例：各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下面积所占比重，必须达到 70%以上。

- 2007 年 9 月 27 日，人民银行和中国银监会共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，进一步规范商业性房地产信贷管理。
- 2008 年 1 月 3 日，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，该通知要求发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。
- 2008 年 7 月 29 日，人民银行和中国银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格开展商业性房地产信贷管理和农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设。
- 2008 年 12 月 13 日，住房和城乡建设部、监察部联合发布《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》，要求城乡规划主管部门在对建设项目实施规划管理中，必须严格遵守控制性详细规划确定的容积率指标，严格容积率指标的调整程序。建设工程竣工时所建的建筑面积超过规划许可允许建设的建筑面积的，建设单位不得组织竣工验收。城乡规划主管部门要依法及时对违法建设进行处罚，拆除违法建设部分、没收违法收入，并对违法建设部分处以工程造价 10%罚款。
- 2009 年 5 月 25 日，国务院发布《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》，规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。
- 2009 年 12 月 18 日，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易。
- 2009 年 12 月 14 日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措（“国

四条”）。

- 2010 年 1 月 7 日，国务院发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知》（“国十一条”），要求增加保障性住房和普通商品住房有效供给，明确了二套房以家庭为单位，首付比例不低于 40%，以及强调加强风险防范和市场监管等。

- 2010 年 3 月 8 日，国土资源部发布了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，通知规定：确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%；土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%；开展房地产用地突出问题专项检查等。

- 2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）（“新国十条”），要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管。新国十条特别强调，要严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。通知还要求加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

- 2010 年 12 月 19 日，国土资源部发布了《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发[2010]204 号），要求各地国土资源主管部门迅速核查各地保障住房用地供应情况；建立房地产用地出让地价异常情况报备制度；对企业原因造成的房地产闲置用地处置情况向社会公告，严厉打击囤地炒地等违法违规行为；加快 2011 年土地供应计划编制工作。

- 2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（“国八条”），提出为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，必须进一步做好房地产市场调控工作。通知确定了八条政策措施，包括进一步落实地方政府责任；

加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税；强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；严格住房用地供应管理，对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款；合理引导住房需求，各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

- 2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。

- 2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策，充分发挥税收政策的调节作用，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税应依法严格按转让所得的 20%计征；增加普通商品住房及用地供应，各地区有关部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道；加快保障性安居工程规划建设；2013 年起各地区要提高商品房预售门槛，加强房地产企业信用管理。

- 2013 年 7 月 1 日，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

- 2014 年 9 月 29 日，中国人民银行和中国银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款

基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITs 试点。

- 2015 年 3 月 25 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发[2015]37 号），提出合理安排住房及其用地供应规模，科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。

- 2015 年 3 月 30 日，人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，提出对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

- 2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号），提出对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（二）行业市场概况

1、行业的性质和特点

本公司的主营业务为投资物业租赁和物业管理、酒店经营及房地产开发和销售，属于房地产行业。按照国民经济分类标准，房地产业可分为 4 类，包括：房地产开发经营，

物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

房地产行业有周期性的特征，主要体现在房地产的开发与销售过程中。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程。在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段。前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。

此外，房地产开发及销售与酒店经营行业均具有季节性特征。房地产的两个传统销售旺季分别为“金九银十”和“金四银五”，相比于其他季节，这两个时段既没有夏天的炎热也没有冬天的寒冷，对于购房者来说是比较愿意和适宜看房的季节。另外，房地产政策的出台，大多是在每年的“两会”后制定执行，价格始终是政府调控的的直接方面，大多房地产开发企业会选择此时促销，促进了“金四银五”的销售。“金九银十”则是房地产开发企业冲击年度销售目标的时机。

此外，酒店行业也具有较强的季节性特征，但不同类型酒店产品的销售受季节的影响不一。商务性酒店主要以接待从事商务活动的客人为主。这类客人对酒店的地理位置要求较高，要求酒店靠近城区或商业中心区，其客流量一般不受季节的影响而产生大的变化。度假型及观光型酒店则受季节影响较大，一个地区的旅游有淡旺季之分，呈周期性变化，继而影响酒店客流量。

2、房地产行业概况

中国在 1987 年首次提出建立房地产市场，随后商品房建设、销售、购买以及存量房买卖和租赁活动不断出现，逐步形成了新建商品房买卖和存量房买卖、租赁市场。

从 1998 年开始，中国停止了住房实物分配制度，各项刺激住房二级市场的税费减

免等优惠政策纷纷出台，住房建设加快。这同时也直接刺激了商品房市场的发展，住房价格与成交量均有平稳增长，中国房地产市场和房地产业进入稳步上升时期。

2003 年以后，房地产投资快速增长，市场持续过热。为了稳定市场，政府频繁出台了多项政策措施对房地产市场进行调控。2008 年国际金融危机后，中国房地产市场呈现快速增长态势，政府先后出台了“国十一条”、“国十条”、“新国五条”等宏观调控政策为房地产市场降温，同时政府运用加大住房保障制度建设、采取从严从紧的建设用地供应政策等手段，保障房地产市场健康发展。

2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年上半年我国房地产市场呈逐步回暖态势。

在房地产行业总体进入“新常态”的环境下，各细分市场体现出不同的发展特点和现状。以下对发行人主营业务所涉及的房地产细分市场进行简要分析：包括投资物业租赁、酒店经营、房地产开发与销售市场。

（1）投资物业租赁

1）经营模式

投资物业常见的商业模式为出售与持有相结合。在商业综合体项目中，一般居住业态、部分办公业态进行销售，可实现部分回款，对整体项目的开发起到一定的资金支持作用；商业、酒店、部分办公等业态一般采用自持的盈利模式，获取持续的现金流。由于持有物业的资金投入大，回收周期长，对房地产企业的资金运转带来一定挑战。所以，一些资金和管理能力不强的开发商对商业、办公类物业也会采取分割出售，或出售后回租经营的方式。实力强的开发商则会采取整体规划、整体建设、整体招商的方式，持有比例相对较大。部分房地产企业还会开发自持的单体购物中心进行出租和运营，其模式与商业综合体中的商业业态经营模式类似。

2）主要市场指标

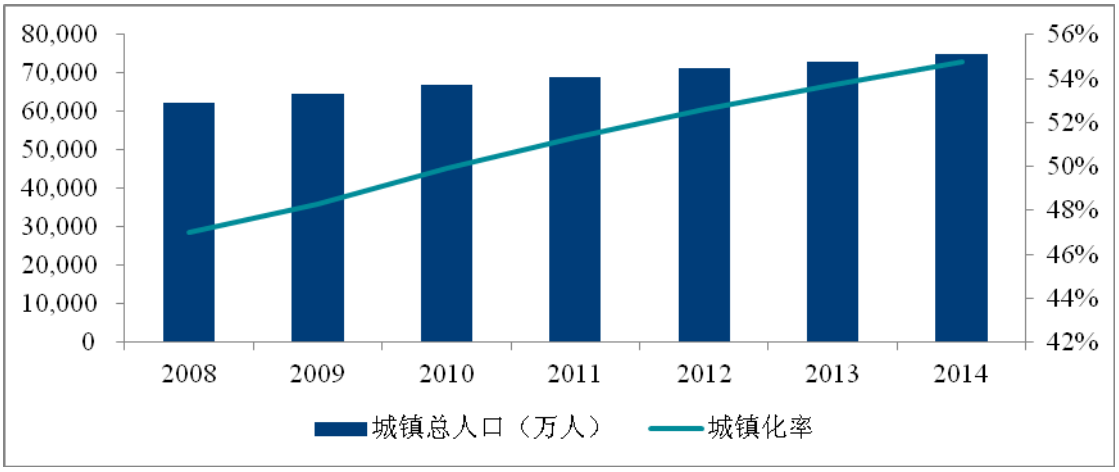
① 商业综合体市场

随着中国城市规模的扩张、城市人口的集聚和居民收入的快速增长，消费者对商业的需求愈发旺盛。与此同时，建设多样化商业综合体项目成为各地区政府提升居民人居环境，提高城市生活质量的重要途径之一。商业综合体市场受多种因素的影响，包括城镇化进程、人口增长和消费结构升级等。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，中国的城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。

过去 10 年来，中国城镇化比例以每年 1 至 1.5 个百分点的速度推进，到 2014 年已经达到 54.8%。每增长 1 个百分点，意味着约有 1,300 万人口涌进城市，无疑将为中国城市带来巨大的住房和消费需求。而根据中国国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，中国的城镇化水平和质量在未来一段时间内将稳步提升，预计到 2020 年中国城镇人口的城镇化率将达到 60%。

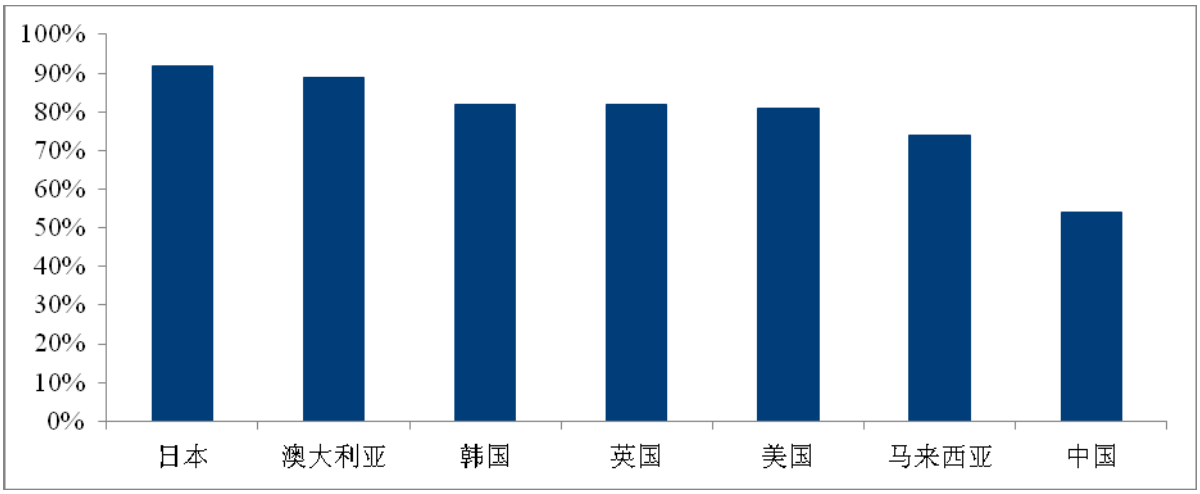
中国城镇总人口及城镇化率



资料来源：中国国家统计局

虽然中国的城镇化进程加速明显，但与发达国家和亚洲其他主要国家相比，中国的城镇化水平仍然偏低。伴随着中国经济的稳步增长，城镇化率的进一步提高已经成为中国未来发展的长期趋势。

2014 年主要国家城镇化率对比

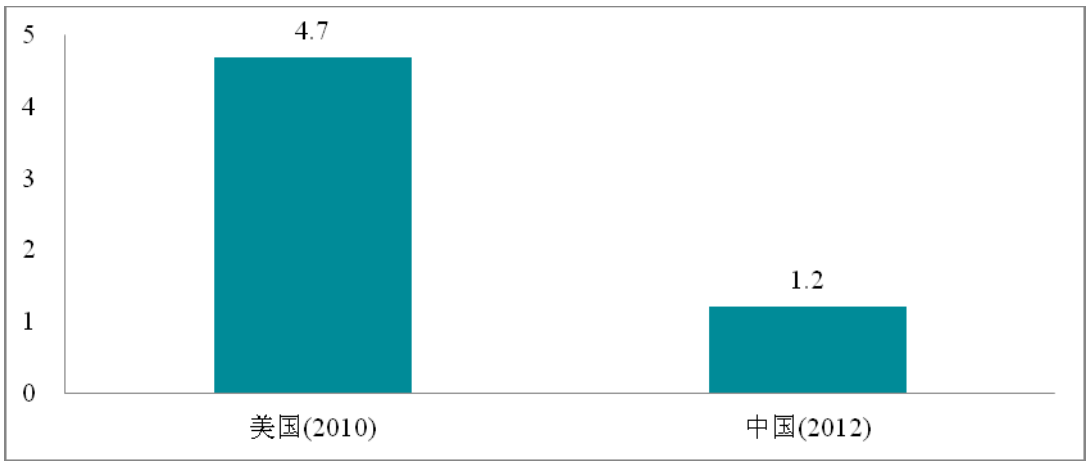


资料来源：世界银行

未来城镇化进程带来的人口流动仍然是中国房地产行业发展的推动力，而在这一过程中，商业地产将成为推动力量。

此外，作为一个拥有 13 亿多人口且经济保持持续稳定增长的国家，中国拥有规模庞大并具有巨大发展潜力的消费市场。而从人均商业面积来看，目前中国的人均商业面积约为 1.2 平方米，与美国等发达国家的人均商业面积相比仍然处于较低水平，与消费大国的地位不相符。

中国与美国人均商业面积对比（平方米）



资料来源：戴德梁行、Urbis

中国市场的快速增长主要得益于中国消费者持续的财富积累和由此带来的消费升

级意愿，根据国家统计局数据，在 2008 年至 2014 年的 6 年间，中国城镇居民人均可支配收入年均复合增长率达到 10.6%，中国居民收入的快速增长有力地推动了消费升级，交通、通信、文教娱乐等类型的消费支出上升明显。

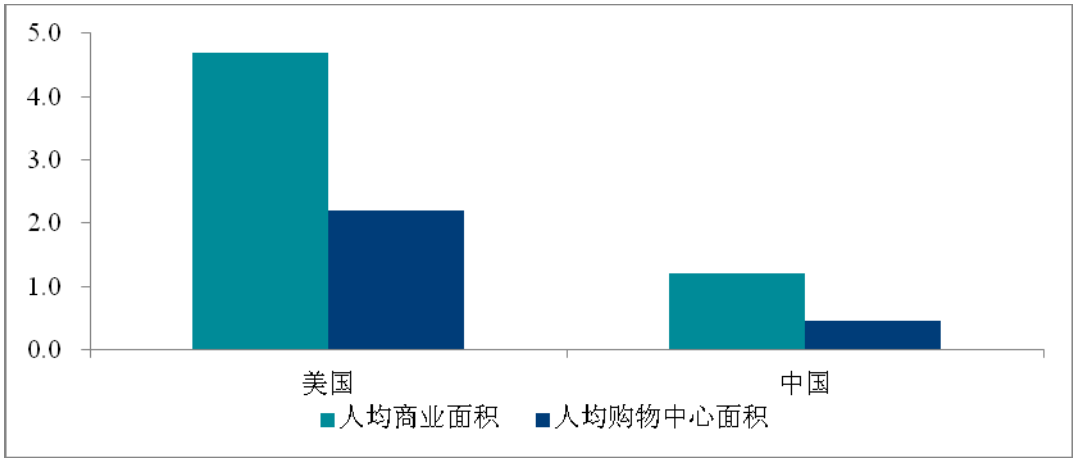
二线城市消费需求及购买力的快速增长导致其已成为大型商业综合体项目的主要目标市场。三线城市中未来大型商业综合体的供应量虽然与前几年相比较大幅度上升，但总量依然处于较低水平。伴随着中国城镇化进程的加快以及居民收入水平的快速增长，这些城市对大型商业综合体的需求将在未来一段时间内持续增长。

② 购物中心

相对美国、日本等发达国家，中国购物中心的发展历史较短，在 20 世纪 80 年代以前，中国没有购物中心，直到 80 年代中后期，才在北京、上海等一些大城市开始出现对购物中心的探索与萌芽。

随着经济的发展，中国购物中心的开发理念以及中国购物中心自身定位、规模、功能组合、专业化程度等特征在不断发生变化。

中国与美国人均购物中心面积与商业面积占比(平方米)



资料来源：戴德梁行、国际购物中心协会（ICSC）、Urbis

目前中国购物中心正在由一、二线发达城市向三、四线城市普及，城市型购物中心仍是国内购物中心目前开发的主流，购物中心正在从大而全的操作模式往主题化、精细化的方向转变，同时，随着一、二线城市核心区域的发展日渐完善，区域型购物中心也成为此类城市的市场热点。

从业态来看，其发展趋势是多元化、主题化和休闲化。随着经济的发展以及人们消费水平的提高和对更高生活品质的要求，购物中心不再是单纯的零售业态，而是一种生活方式和消费模式。一、二线城市成熟商圈中的购物中心多以年轻时尚或高档精品主题运营，而城市新兴商圈或郊区中的购物中心项目则多以生活配套和家庭娱乐为主题。

目前，三、四线城市商业发展水平相对落后，商业模式仍以传统住宅底商及商业街为主，购物中心或泛“有组织零售”设施较为缺乏。但在城镇化和经济发展的双重推力作用下，中国三、四线城市社会消费品零售总额和城镇居民人均收入均逐年增加，消费需求随之呈现增长态势。目前商业市场发展程度已经不能满足由于消费升级引发的对新兴零售业的需求，带来了商业升级换代的机遇。同时部分国际国内品牌商经过多年的市场培育，一、二线城市市场空间日趋饱和的情况下，入驻三、四线城市的意愿更强烈。综上所述，未来三、四线城市购物中心市场潜力巨大。

3）市场展望

■ 购物中心未来发展趋势：体验式消费

随着中国消费者消费心态的日渐成熟以及互联网购物的兴起，消费者进行线下消费时，更愿意为体验、环境和服务买单。中国的商业地产正处于从简单的餐饮和购物为主的体验式消费，转向集合文化娱乐、主题理念等的过渡阶段。

■ 购物中心与移动互联的结合

在移动互联网时代，人们的购物观念有所改变，随着电商的快速发展，各实体商业项目积极探索实体商业智能化模式，搭建 O2O 平台，以应对激烈的竞争。

（2）旅游及酒店市场

1）经营模式

从经营管理方式来看，酒店有带资管理、委托管理、特许经营和联销经营等几种常见的经营模式。带资管理通过独资，控股或参股等直接或间接投资方式来获取酒店经营管理权并对其下属系列酒店实行统一管理的方式；委托管理是由酒店业主委托专业的酒店管理集团，由管理集团按照自己的管理风格，服务规范，质量标准和运营方式来管理酒店，并向被管理酒店收取一定比例的管理费的管理方式；特许经营是利用管理集团自己的专有技术与品牌与酒店业主的资本相结合，以特许经营权的转让为核心的一种经营

方式；联销经营是众多的单体经营管理的酒店自愿付费参加并通过分享联合采购、促销、预订、培训、市场开发等资源共享服务项目而形成酒店联销集团的模式。

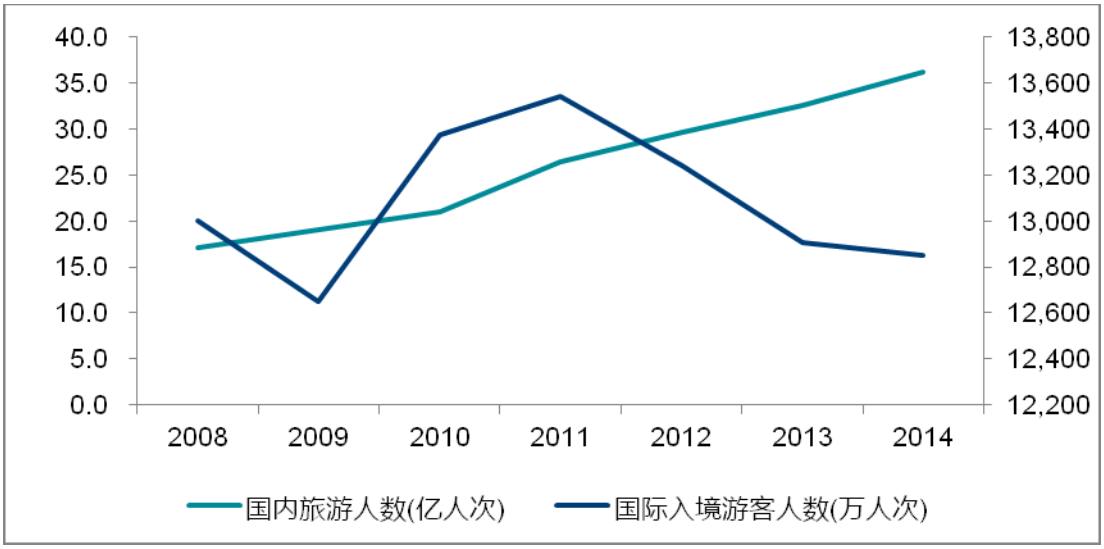
从盈利来源来看，传统的依靠客房、餐饮等获得收入是早期酒店盈利的主要模式，也是目前酒店的主要盈利来源。另外，随着酒店业的不断成熟，酒店通过专业化增值服务获得收入。酒店自身可以提供的增值服务包括商务秘书、会议策划、服务输出、酒店用品代理、旅游解决方案等；酒店也可以与相关行业企业进行合作，如旅行社、航空公司、物流企业、会展公司、旅游商品批发商、媒体、广告等提供专业性较强的特色服务。

2）主要市场指标

① 旅游市场

随着中国经济迅速发展，国内及国外到访旅客数量不断攀升。根据中国国家统计局的数据，中国国内游客人数在过去 6 年间保持高速增长，复合年增长率达到 13.2%，在 2014 年，国内游客人数已经超过 36.1 亿人次。同期国际入境游客人数则保持相对平稳，2014 年共有 12,849 万人次国际旅客到访。

国内及国际旅客人数

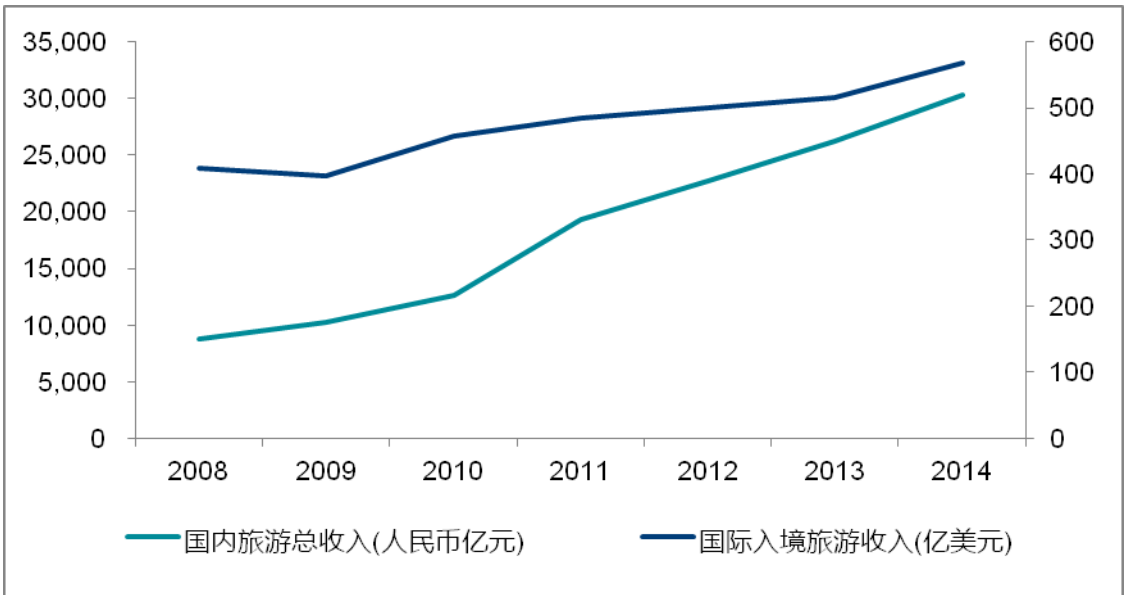


资料来源：中国国家统计局

游客人数的快速增长也促进了中国旅游业收入的增加。国家统计局数据显示，2008 至 2014 年间，国内旅游总消费增长超过三倍，从 8,749.3 亿提高至 30,311.9 亿元，复合年增长率达到 23.0%。国际入境旅游收入从 2009 年开始持续攀升，2014 年，国际入境

旅游收入达到 569.1 亿美元。

国内及国际入境旅游收入



资料来源：中国国家统计局

② 文化旅游市场

近年来，中国旅游业保持着平稳快速的增长。伴随着国民收入的不断增加，中国的旅游产业发展正在经历从传统的观光旅游向体验式旅游的转变。旅游者对于精神生活的需求日益增加，人们的休闲娱乐方式也在发生翻天覆地的变化。为了迎合和满足旅游者对于旅游业的消费升级，“文化旅游产业”的概念应运而生，地方政府的旅游部门纷纷将“文化”概念引入当地的旅游产业，一些著名的旅游景点和旅游资源丰富的地区均制定了“十二五”期间文化旅游产业发展的专项规划。

文化产业作为国民经济发展的支柱性产业，与同样作为“战略性支柱产业”的旅游业将有越来越多的融合发展，文化旅游产业未来将是挖掘地域文化、完善旅游产业、促进经济结构调整、撬动地方经济发展的重要发展方向。

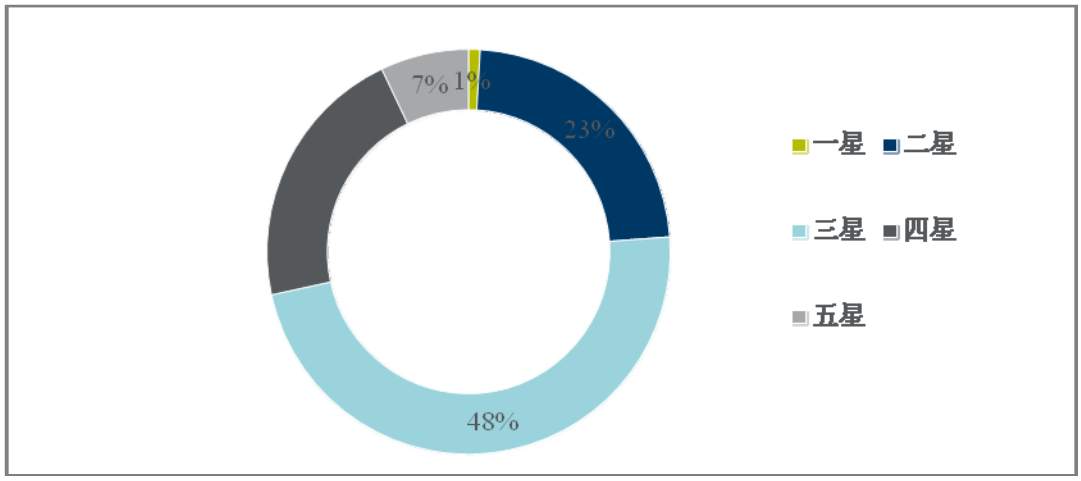
③ 酒店市场

■ 市场规模及分布

根据中国国家旅游局发布的《2015 年第一季度全国星级饭店统计公报》，截至 2015 年一季度，中国国家旅游局星级饭店统计管理系统中共有 13,217 家星级饭店，其中有

994 家停业。从完成 2015 年第一季度经营数据的填报的 12,363 家饭店来看，共有一星级 104 家、二星级 2,605 家、三星级 5,428 家、四星级 2,429 家、五星级 803 家。

2015 年第一季度各星级酒店占比*



数据来源：中国国家旅游局

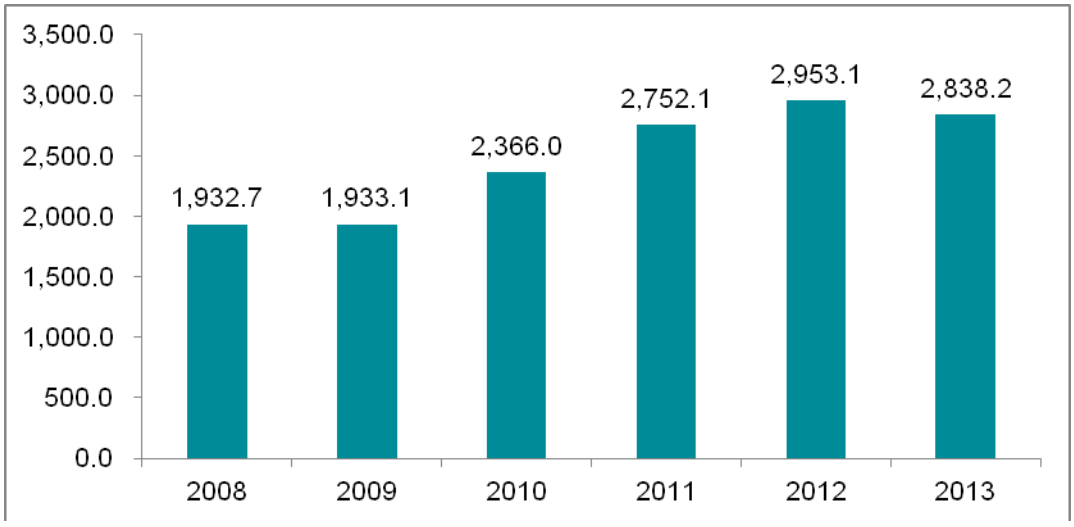
数据截至止：2015 年 3 月 31 日

*为完成经营数据填报的酒店

■ 主要经营指标

根据国家统计局公布的统计数据，中国旅游饭店业的营业收入增长迅速，从 2008 年的 1,932.7 亿元大幅提高至 2013 年的 2,838.2 亿元，复合年增长率达到 8.0%。

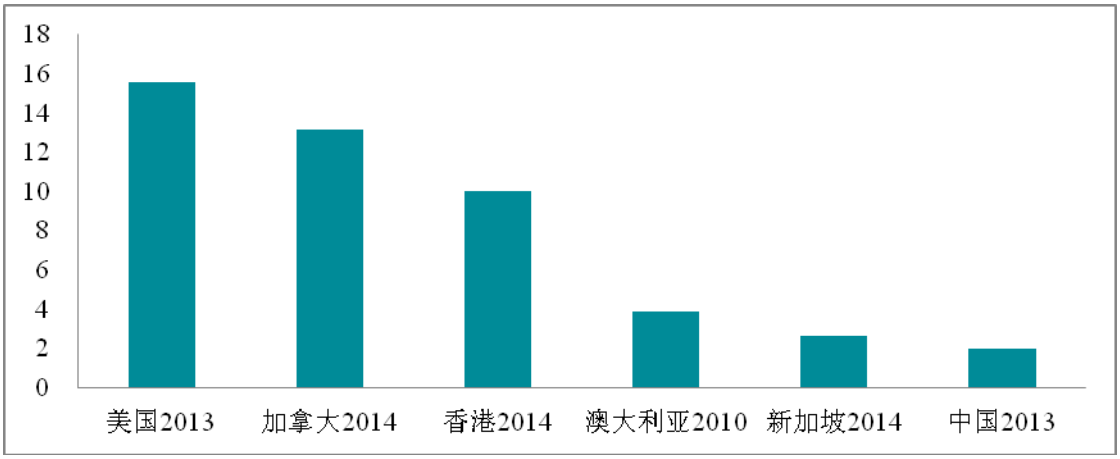
旅游饭店营业额(人民币亿元)



资料来源：中国国家统计局，WIND

与发达国家的酒店行业相比，中国酒店行业仍然处于发展的初级阶段。戴德梁行的研究指出，截至 2013 年，中国每千人拥有 2.0 间酒店客房，与美国每千人 15.6 间的客房数量尚存在较大差距。

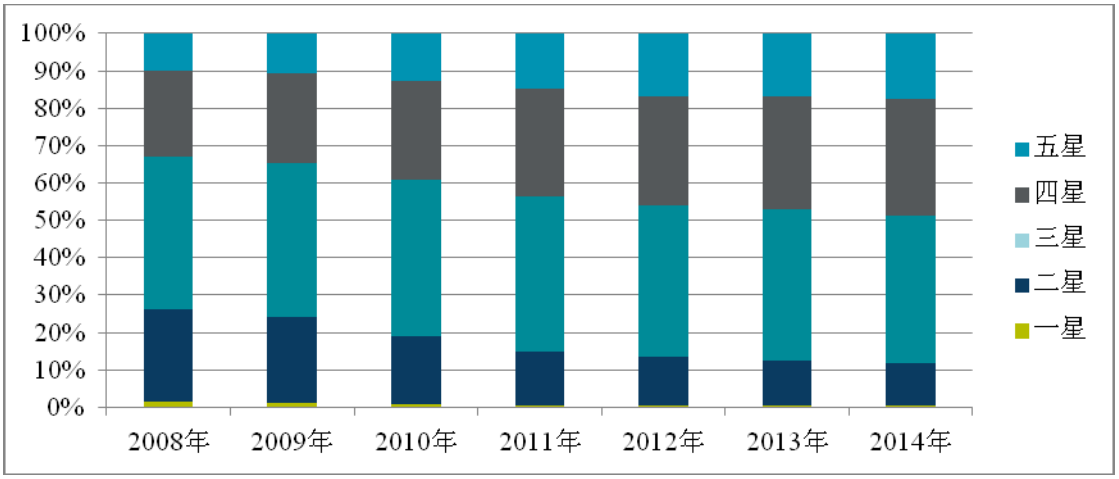
世界各国每千人人均酒店客房数对比



资料来源：戴德梁行

中国星级酒店中，一、二星级酒店受经济型酒店同质竞争的影响，2008 年以来客房数及占比逐年下降。随着中国经济前行、旅游业蓬勃发展以及对外交流增加等因素的影响，四星及五星级豪华酒店的房间数及占比大幅上涨。

中国 2008 至 2014 年各星级酒店占比

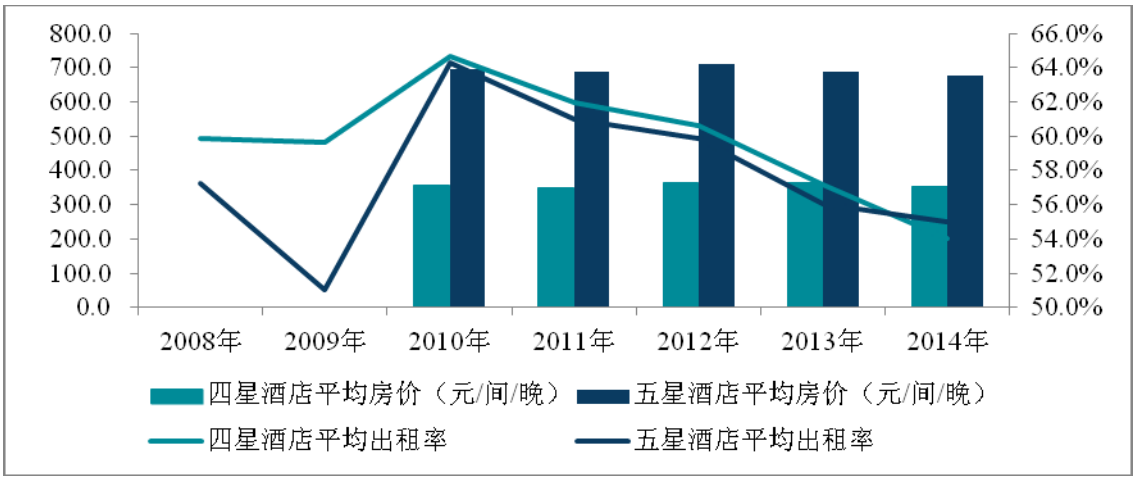


资料来源：中国国家旅游局

全国星级酒店中，四星及五星级酒店自 2010 年以来，平均房价在 2012 年达到最高

后有所下降，但变化幅度不大。出租率于 2010 年达到最高后逐年下降，2014 年，五星级酒店出租率首次超过四星级酒店，且经历下降后仍然高于 2009 年的出租率。

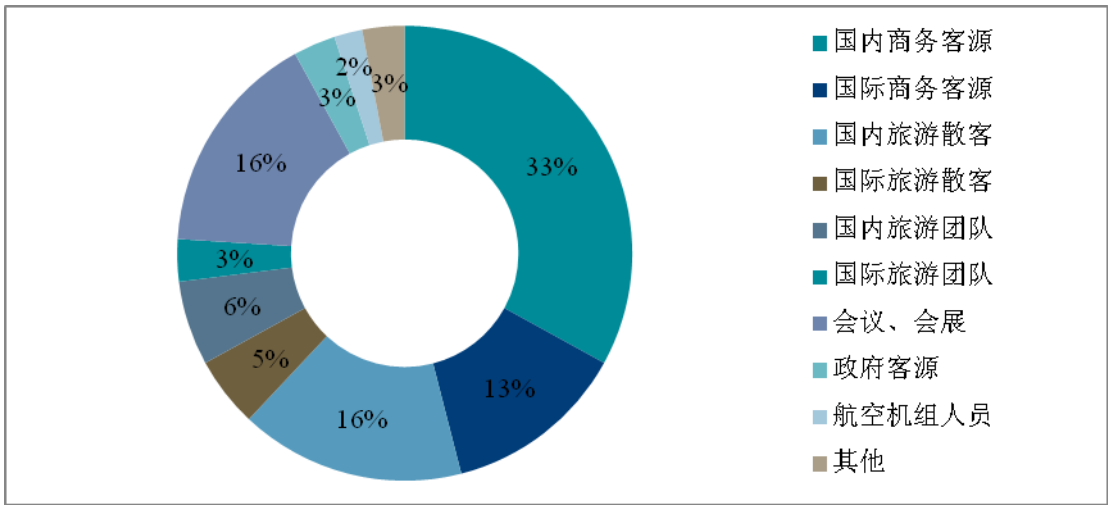
中国四星及五星级酒店房价及出租率



数据来源：中国国家旅游局，WIND

从 2014 年的中国饭店业统计数据来看，中国豪华酒店的客源构成中，来自国内的商务客源比重最高，这一数字与 2008 年相比上升了 3%。除此之外，国内旅游散客对豪华酒店的需求也有显著增长，客源比例从 2008 年的 10%上升至 2013 年的 16%。预计随着中国中产阶级与富裕阶层的壮大，国内旅游散客在豪华酒店中的比例将进一步增长。

中国豪华酒店客源构成



资料来源：中国饭店业务统计 2014，WIND

3）市场展望

预计国内经济和旅游增长趋势，特别是国内商务需求和国内旅游散客需求市场，有望持续推动 2015 年酒店需求实现增长。

从不同类型酒店来看，连锁企业将压缩更多单体酒店的市场空间，单体酒店将向联盟化发展。对于较不发达地区的高星级酒店，其产生是作为房地产行业的附属品，出于品牌效应、拉动规模等综合因素考虑，不以酒店经营为主要盈利途径，而随着国家转变经济增长方式和房地产市场的调整，酒店开始回归商业本质。随着我国旅游经济从大众旅游的初级阶段逐渐向度假的阶段过渡，同时经济发展带动中等收入阶层的崛起和商务出行住宿需求，为中端酒店业态的发展带来了机遇。

国内酒店集团向轻资产的盈利模式转型。国际酒店管理集团在中国大多为轻资产化经营模式，收取高额管理费，相对于既做业主又做管理来说，“轻资产化”更加“旱涝保收”，风险更小，且回笼后的资金可用于其他投资，国内酒店集团如锦江、开元等已开始实施轻资产战略。

中国高档酒店向国际化发展。随着中国出境旅游市场的不断增长，中国高档酒店的学习和发展，中国酒店品牌已开始参与到国际市场的竞争，我国在 30 年酒店行业发展和集团化进程中已积累不少经验，完全有能力、有条件通过扩张、兼并、重组和品牌输出，打造出几个世界著名的酒店集团。

（3）房地产开发及销售市场

房地产开发经营具有资金大、回报高、风险大、附加值高、产业关联性强等特点。房地产开发与销售是房地产开发经营中最重要的一项内容，房地产开发及销售市场涉及的主要物业类型有：住宅、写字楼及商业营业用房等。

1）经营模式

房地产开发企业一般通过土地招拍挂市场竞得土地，缴纳地价款后，办理取得《国有土地使用权证》。之后，需要进行前期准备并办理相关手续，此后进行开工建设。当项目建设达到相关监管要求时，房地产开发企业即可办理预售手续，并进行预售。项目竣工后，由主管部门进行综合验收，交付使用。

2）主要市场指标

中国经济的快速增长、国内投资及消费的拉动促进了中国房地产市场的迅速增长。国家统计局数据显示，房地产开发项目投资总额由 2008 年的人民币 31,203.2 亿元增长至 2014 年的人民币 95,035.6 亿元，复合年增长率达到 20.4%，房地产开发企业商品房销售总面积及销售额总体呈上升态势，复合年增长率接近 10.0%，其中商品房销售额复合年增长率超过 20%。商品房平均销售价格也保持坚挺，自 2008 年以来一直保持逐年上升的趋势。

但近两年中国经济增速放缓，房地产开发经过十来年的快速发展已出现结构性过剩，同时受房地产调控政策的影响，2014 年房地产销售市场疲软，房地产开发企业新开工面积、商品房销售总面积及销售额均出现下行的态势。2015 年中国房地产投资增速有所减缓， 1-6 月中国房地产开发项目投资总额为 485,284.8 亿元，同比上涨 4.6%。

中国商品房市场主要指标

	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**复合年增长率（2008-2014）**
房地产开发投资额(亿元)	31,203.2	36,241.8	48,259.4	61,796.9	71,803.8	86,013.4	95,035.6	20.4%
房地产开发企业新开工房屋面积(万平方米)	102,553.4	116,422.1	163,646.9	191,236.9	177,333.6	201,207.8	179,592.5	9.8%
房地产开发企业竣工房屋面积(万平方米)	66,544.8	72,677.4	78,743.9	92,619.9	99,425.0	101,435.0	107,459.1	8.3%
商品房销售总面积（万平方米）	65,969.8	94,755.0	104,764.7	109,366.8	111,303.7	130,550.6	120,648.5	10.6%
商品房销售额 (亿元)	25,068.2	44,355.2	52,721.2	58,588.9	64,455.8	81,428.3	76,292.4	20.4%
商品房平均销售价格(元/平方米)	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	6,324	8.9%

资料来源：中国国家统计局

① 商品住宅市场

住宅地产的盈利模式相对较简单，一般为项目开发建设竣工后售出，以获得销售收

入和利润。目前，房地产开发商通常通过预售加快资金回笼，并将预售房款投入项目的后期建设，可减少自有资金的使用。近年来，商品住宅市场的主要投资和供求数据如下表：

中国商品住宅市场主要指标

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发住宅投资额(亿元)	22,440.9	25,613.7	34,026.2	44,319.5	49,374.2	58,951.0	64,352.2	19.2%
住宅商品房销售面积(万平方米)	59,280.4	86,184.9	93,376.6	96,528.4	98,467.5	115,723.0	105,182.0	10.0%
住宅商品房销售额(亿元)	21,196.0	38,432.9	44,120.7	48,198.3	53,467.2	67,694.9	62,395.6	19.7%
住宅商品房平均销售价格(元/平方米)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,932	8.8%

资料来源：中国国家统计局

② 写字楼市场

写字楼的房地产市场与经济发展关系密切，企业是写字楼的主要客群，经济状况决定当地企业所属行业及数量。随着中国经济的快速发展，中国的写字楼房地产市场也出现了迅速发展的态势。

2008 年至 2014 年，中国写字楼市场保持着较高的投资热情，办公楼完成投资额及新开工房屋面积逐年大幅上涨，复合年增长率分别为 30.3%和 19.9%。而办公楼商品房销售面积、销售额及销售价格自 2008 年开始逐年上升，2014 年市场有所回调，三项指标均有所下降。

中国写字楼市场主要指标

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	复合年增长率（2008-2014）
办公楼完成投资额(亿元)	1,167.2	1,377.2	1,807.4	2,558.8	3,366.6	4,652.5	5,641.2	30.0%
办公楼新开工房屋面积(万平方米)	2,472.0	2,860.8	3,668.1	5,399.2	5,986.5	6,887.2	7,349.1	19.9%
办公楼竣工房屋面积(万平方米)	1,648.0	1,606.6	1,748.4	2,179.4	2,315.4	2,789.4	3,144.2	11.4%
办公楼商品房销售面积(万平方米)	1,157.1	1,544.4	1,890.0	2,005.0	2,253.7	2,883.4	2,497.9	13.7%
办公楼销售额(亿元)	969.4	1,638.4	2,155.7	2,471.6	2,773.4	3,747.4	2,944.2	20.3%

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	复合年增长率（2008-2014）
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	8,378	10,608	11,406	12,327	12,306	12,997	11,787	5.9%

资料来源：中国国家统计局

③ 商业营用房市场

商业营业用房主要包括集中型大型商业体、商业街及临街底商等业态类型。集中型大型商业体首先出现于一、二线城市，而后扩张至三、四线城市，可作为购物中心、百货商场、专业市场使用；商业街及临街底商分布较广，特别是临街底商是最早、也是最基本的商业形式。一、二线城市的集中型大型商业体大多为只租不售统一经营，其他地区的大型商业体、商业街以及各地的临街底商一般采取出售的经营方式。

中国商业起步较晚，随着中国经济发展和人民生活水平的提高，对各类商业的需求有较大增长。2008 年至 2014 年，中国商业营业用房市场各项指标基本均保持逐年上涨的态势，复合年增长率大多在 10%以上。2014 年，商业营业用房完成投资额达到 14,346.3 亿元，销售面积为 9,074.9 万平方米，销售额为 8,905.9 亿元，平均销售价格接近 10,000 元/平方米，达到 9,814 元/平方米。

中国商业营业用房市场主要指标

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	复合年增长率（2008-2014）
商业营业用房完成投资额(亿元)	3,354.5	4,180.7	5,648.4	7,424.1	9,312.0	11,945.0	14,346.3	27.4%
商业营业用房新开工房屋面积(万平方米)	10,040.7	12,415.0	17,472.6	20,730.8	22,006.9	25,902.0	25,047.7	16.5%
商业营业用房竣工房屋面积(万平方米)	5,488.6	6,515.4	7,931.4	9,045.3	10,226.5	10,852.4	12,084.1	14.1%
商业营业用房销售面积(万平方米)	4,206.1	5,328.0	6,994.8	7,868.7	7,759.3	8,469.2	9,074.9	13.7%
商业营业用房销售额(亿元)	2,475.9	3,660.7	5,418.8	6,679.1	6,999.6	8,280.5	8,905.9	23.8%
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	5,886	6,871	7,747	8,488	9,021	9,777	9,814	8.9%

资料来源：中国国家统计局

3）市场展望

中国房地产开发及销售市场经历了十几年的快速发展，现已从粗放式的快速扩张进入稳定期，房地产开发从“暴利时代”逐步回归。中国的城镇化为房地产市场带来动力，但政府对保障性住房的加大投入及结构性过剩，要求房地产开发企业重视开发的前期工作，合理定位，差异化发展。

3、影响行业发展及利润的因素

（1）投资物业租赁

1）城市基础设施建设对购物中心发展的影响

城市基础设施的快速发展对购物中心的建设、运营都起到支撑作用，而交通设施尤其是轨道交通的发展更会为零售业带来积极影响。中国越来越多的大型城市在近年间建成并完善了大型城市运输网络，并开始在市内建设轨道交通。

快速发展的城市轨道交通一方面扩大了购物中心的商业辐射范围，使得大型商业项目的覆盖范围已经不仅局限于所在城市和区域，更扩展到相邻的城市。另一方面，轨道交通在改善城市交通方便程度的同时，提高了城市偏远地区的通达性，城市集中的人口往城市边缘区域扩散，为城郊区域的购物中心逐渐凝聚人气并为这些区域的大型商业项目发展创造了机遇。

2）电商对传统零售业的冲击

根据中国国家统计局发布的《2014 年国民经济和社会发展统计公报》，2014 年，中国网络购物市场交易规模达到 2.8 万亿元，同比增长 49.7%。网络购物通过其自身的优势吸引着客户，并在不断改变人们的购物习惯。

在向下一代实体零售进化的过程中，零售商需要通过结合新技术并结合实体店无法替代的体验性，在快速变化的零售行业占有一席之地并不断谋求发展。传统商场、购物中心需要改造自身的软硬件设施以适应未来数字化战略下的需求，同时通过调整业态配比，逐步提高休闲、餐饮以及体验式消费业态的比例，以突出自身特点不断谋求发展。

3）其他影响购物中心发展的瓶颈

在房地产企业融资渠道有限的背景下，购物中心的开发运营往往面临经营资本不足的问题。由于购物中心具有需要一次性投资建成才能形成浓厚的商业氛围、前期资金需求较大，且大多采用自持租赁的经营模式等特点，因此必须有长线的充足的资金支持。

（2）酒店经营

1）国家勤俭反腐政策对酒店行业的影响

2014 年，中国政府加大力度倡导厉行勤俭节约、反对铺张浪费、限制“三公消费”，传统酒店收入结构中占比较大的会议收入和餐饮收入大幅下降，并使更多客源流向具有高性价比的中端酒店或者独具特色的经济型酒店。对于以接待商务活动为主的一线城市酒店市场影响较小，但对于二三线城市以公款消费为目标市场的高端酒店则受影响较大，较不发达地区星级酒店的收入明显下降。

2）中国旅游业对酒店行业的影响

近年来，中国旅游热兴起，根据中国国家统计局的数据，中国国内旅游人数在过去 6 年间保持高速增长，复合年增长率达到 13.2%，在 2014 年，国内游客人数已经超过 36.1 亿人次。国内旅游客源是酒店主要客源之一，是豪华酒店第二大客源，国内旅游人数的大幅增加势必增加对酒店行业的需求。

3）中国经济发展对酒店行业的影响

中国豪华酒店客源的最大构成为商务客源，中国经济的发展带来商务活动的活跃，各城市间商务拜访频繁，商务会议、宴会等方面需求旺盛，带动酒店入住率及会议、餐饮等方面收入。会展、商务会议、宴会等需求为酒店带来收益的同时也对酒店提出了较高的要求，需要酒店能够提供合适的软硬件条件，促使酒店行业改造升级。

4）交通基础设施建设对酒店行业的影响

交通基础设施的建设，特别是中国高铁网络的快速发展，大大缩短了人们花在旅途中的时间，改变了时空距离感，改变了人们的生活、出行方式，也给旅游业带来了发展机遇。

5）国际经济冲击对酒店行业的影响

国际经济环境通常会影响到中国国际入境游及入境商务活动。从国际入境游来看，虽然 2010 年上海世博会吸引了大量入境旅游，但受全球金融危机及欧洲信贷危机影响，2008 至 2009 年以及 2012 年以后，国际入境旅游人次增长率均为负值。从商务活动来看，受欧洲信贷危机及全球经济疲软的影响，各企业对成本进行削减，差旅成本的削减将降低客源规模及客源入住酒店档次。

6）市场竞争对酒店行业的影响

过去十年，中国酒店业的蓬勃发展累积了诸多问题，包括在“大干快上”的理念下的过度投资、偏离市场的设施定位、缺乏创新的产品、酒店模式的同质化等。市场竞争的加剧，压低了酒店行业的平均房价和入住率，行业利润受到影响，同时迫使各酒店加强经营管理，调整定位及目标客群，从粗放式向精细化发展。

7）新技术爆发对酒店行业的影响

在信息技术对各行各业产生变革性影响的同时，酒店行业也受其波及。首先酒店信息技术水平大大提高，酒店管理系统、自助终端设备、智能手机酒店服务 APP 等酒店技术的进步可提升酒店的服务和管理水平、降低人工和能耗成本，同时还可进行营销创新。连锁型酒店在信息技术开发及运用上优势明显。

（3）房地产开发及销售

1）上下游行业市场对房地产开发与销售市场及行业利润率有较大影响

房地产开发与销售的上游行业包括：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等；下游企业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。

■ 土地市场

2008 年至 2014 年，全国房地产开发企业土地购置面积整体呈波动下降趋势，而土地购置费用及土地购置单价则逐年上升。据统计局数字，2008 年至 2014 年，房地产开发企业土地购置费用从 5,995.6 亿元上涨至 17,458.5 亿元，土地购置单价从 1,524 元/平方米上涨至 5,230 元/平方米，复合增长率分别为 19.5%和 22.8%。

■ 钢材价格

2008 年至 2014 年期间，中国钢材价格出现波动。钢材产品的价格指数由 2008 年的 3,690 开始上升，至 2010 年达至最高值 4,760。随后，开始下降并于 2013 年底降至 3,600，2014 年继续下降至 2,840，且 2015 年上半年继续呈下降态势。

中国钢材产品价格指数

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**

钢材产品价格指数	3,690	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	2,840

资料来源：西本新干线电子商务有限公司

■ 水泥价格

于 2009 年至 2014 年期间，中国水泥价格出现波动。中国水泥的工业品出厂价格指数由 2009 年的 100 快速增长至 2011 年的 112.7，连续两年持续下降至 108.7，于 2014 年出现小幅回升。下表载列所示期间的中国水泥的工业品的出厂价格指数：

中国水泥工业品出厂价格指数

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
中国水泥的工业品出厂价格指数（2009 年=100）	-	100	103.2	112.7	110.2	108.7	109.4

资料来源：中国国家统计局

■ 劳工成本

2008 年至 2014 年，中国房地产业及建筑业城镇单位就业人员平均工资逐年上涨，增幅分别达到 84.5%和 115.8%。

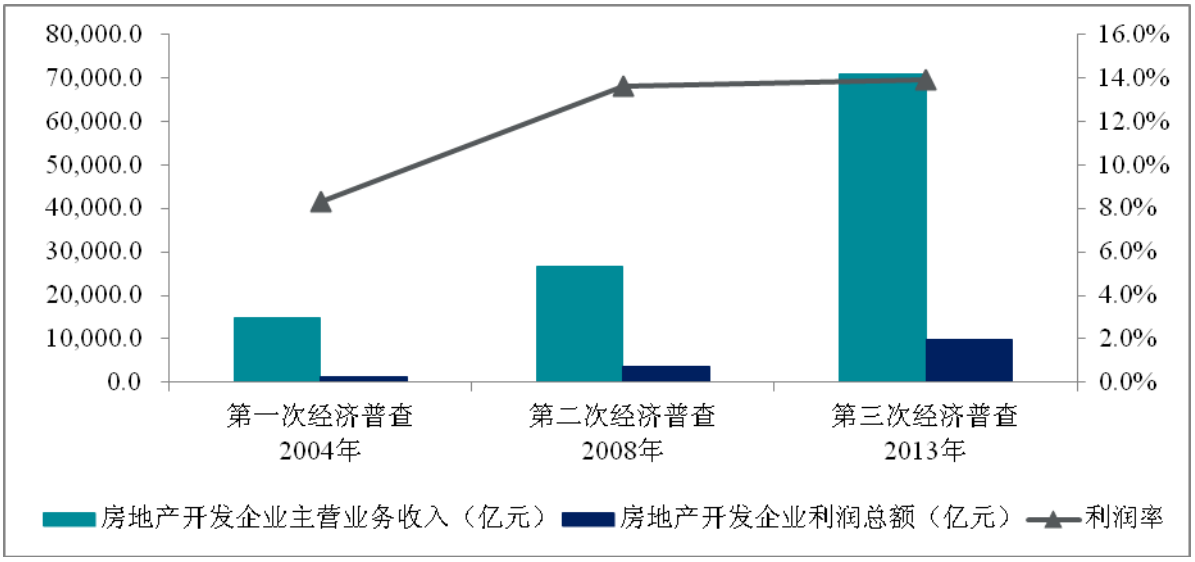
中国房地产业及建筑业城镇单位就业人员平均工资

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
房地产业城镇单位就业人员平均工资(人民币元)	30,118	32,242	35,870	42,837	46,764	51,048	55,554
建筑业城镇单位就业人员平均工资(人民币元)	21,223	24,161	27,529	32,103	36,483	42,072	45,804

资料来源：中国国家统计局

据全国经济普查的数据，2004 年至 2008 年房地产行业利润率从 8.3%上涨至 13.6%。之后随着招拍挂土地的开发入市，人工成本的大幅上涨，虽然 2008 年至 2013 年全国商品房平均售价增长了 64.1%，房地产行业利润率仍然基本持平，从 13.6%微涨至 13.9%，随着土地和人工等成本的进一步大幅上涨及售价增长的疲软，房地产行业的利润率呈下降态势，行业需从粗放式的大幅扩张向精细化发展。

房地产行业利润变化



资料来源：中国国家统计局

2）房地产行业政策对房地产开发与销售市场的影响

近年来，中国政府针对国内房地产市场，尤其是住宅市场出台了一系列调控政策，投资、投机性购房得到有效抑制，房地产市场逐步平稳。伴随着房地产市场显露出下行趋势，政府的楼市调控政策也出现了新的变化。具体政策情况请参见本章“二（一）行业监管体系”。不同时期的政策走势对房地产开发与销售市场会产生重大影响。

3）房产税改革对房地产开发与销售市场的影响

2010 年，国务院同意国家发改委《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》，出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革。房产税改革政策的出台，会降低人们对未来房价的预期，从这个角度看，短期内房产税对房价的抑制作用将被放大。

4）城镇化对房地产开发与销售市场的影响

城镇化过程中农村人口大量进入城市，能够带来住宅房地产固定性的消费需求。另外，城市产业结构变化，尤其是第三产业比重的上升、拉动房地产市场的生产性需求。同时，城镇化拉动房地产市场生产性需求和消费性需求不断增大，造成房地产市场出现需求紧张的状况，使得城市房地产有很大的升值趋势，当开发商和居民对房地产的发展形势抱有乐观的预期时，会间接影响形成投资性需求的增长。

5）保障性住房对房地产开发与销售市场的影响

目前中央出台一系列保障性住房的政策，使得受保障人群的范围越来越大，同时政策制定的强度也越来越大。如北京市近两年推出的自住房，对申请对象的限定相对较少，供应量较大，价格相比同区域商品房较低，对北京市的刚需市场冲击较大，使得中小户型普通商品住房成交量下降，同时拉低了北京市刚需项目的价格水平，但其对高档住宅的价格和销售影响较小。

6）人口年龄结构变化对房地产开发与销售市场的影响

据戴德梁行的研究报告，25-34 岁的年轻人是中国第一大购房群体，约占购房总人数的一半，35-44 岁的中年人是第二大购房群体，约占购房者的 1/4。根据国家统计局公布的人口抽样调查结果，2003 年至 2013 年，35-44 岁年龄段的人口占比从 17.0%下降至 16.8%，25-34 岁年龄段的人口占比则从 17.2%下降至 15.7%。中国已进入老龄化社会， 2014 年，中国 65 岁以上老年人口占比已达到 10.1%。购房主力军人口数量下降，将导致购房需求萎缩，老龄人口比例的增加，住房的供给将随着老人的离世而增加，二者将改变中国目前的房地产供给状况。

（三）我国房地产行业的竞争情况、进入壁垒及上下游关联性

1、我国房地产行业的竞争状况

按照业务类型不同，我国房地产行业的竞争状况也体现出不同特点，以下对投资物业租赁市场（包含商业综合体和购物中心）、旅游及酒店经营市场以及房地产开发及销售市场的竞争状况进行了分析。

（1）投资物业租赁

1）商业综合体

商业综合体在中国一、二线城市出现时间较早，目前发展也较为成熟。随着城市范围逐渐向外扩张，人群导向逐渐由市区走向郊区，商业综合体多呈现由市区向郊区扩张的发展趋势，并且规模越来越大。随着中国城市房地产市场、经济市场的发展及土地价格的不断攀升，众多三、四线城市近年来也已经成为房地产企业进行商业项目开发的竞争区域。

目前在中国商业地产市场较为活跃的开发企业主要分为两类，一类是凯德置地、恒隆地产和太古地产等拥有丰富开发及运营的外资开发商，另一类是资金实力雄厚，项目

分布广泛的国内房地产开发企业。多数国内房地产开发商的产品线以住宅产品为主，拓展商业地产业务时多以商业综合体开发为主，例如龙湖、万科、保利等。另外还有部分企业商业地产产品线较为成熟，如华润置地、中粮置地、银泰置地等，均拥有一定数量的商业综合体项目。

目前中国城市中大型商业综合体开发竞争日趋激烈。境外商业地产开发商拥有成熟的管理、运营经验，而国内主要商业地产开发企业的产品线相对成熟，一些新加入商业地产开发的企业也凭借多年在住宅领域积累的品牌效应和良好口碑吸引了众多关注。随着一、二线城市商业综合体项目数量趋于饱和、市场竞争日益激烈、投资成本逐年加大等因素的影响，越来越多的开发商、零售商把目光延伸至三线城市。

2）购物中心

近年来，中国购物中心快速发展，一、二线城市购物中心供应量较大，竞争激烈。越来越多的开发商将目光转向三、四线城市，此类城市具备开发成本低、市场竞争小、消费需求尚待挖掘等优势，发展空间较大。

品牌知名度较高的商业地产专业运营商拥有较强的竞争优势，近年来，他们凭借其成熟的开发模式和丰富的运营经验加快在中国主要城市的布局。其中，外资开发商或运营商主要选址于一、二线城市人口密集的核心商圈或社区，如铁狮门、凯德置地；内资知名开发商加快占领三线乃至四线城市的商业市场，如中粮置地、宝龙地产。与此同时，一些原本立足于其他行业的知名企业也跨界进军商业地产，打造大型购物中心项目。

（2）旅游及酒店经营

1978 年改革开放后，中国饭店业开始出现一批合资的经典酒店。同时政府开始扶植我国饭店管理公司发展，于 1988 年发布《国务院办公厅转发国家旅游局关于建立饭店管理公司及有关政策问题请示的通知》，1993 年颁布《饭店管理公司暂行办法》。一批国内酒店集团先后出现并快速发展，先是在经济型酒店市场站稳脚跟，在经济型酒店逐步饱和的情况下同时向中端及高端酒店市场发展，目前已取得一定的品牌认识度。

国际酒店管理集团主要布局于中国的一线城市，随着国民经济的发展和国民消费需求的不断升级和分化，越来越多的国际品牌酒店管理集团，把重点向中国二、三线城市高端酒店的未来上转移。在中国品牌规模较大的国际酒店集团有温德姆酒店管理集团、洲际酒店集团、喜达屋全球酒店及度假村集团、香格里拉酒店集团、雅高酒店集团等。

国内酒店集团由于大部分致力于经济型酒店市场，其分布范围较广，囊括中国一、二、三、四线城市。国内酒店集团的中高端品牌其分布城市也相对较广，大多位于二、三线城市。

（3）房地产开发及销售市场

房地产开发销售的市场份额不断向行业排名靠前的开发企业转移。根据中国国家统计局公布的数据，截至 2013 年，全国共有房地产开发企业 91,444 个。从销售额来看，销售额排名前十的房地产开发企业的市场份额从 2012 年的 12.8%上涨至 2014 年的 17.0%，其中万达的的市场份额从 2012 年的 1.4%上涨至 2014 年 2.1%。

本公司是中国领先的商业物业和豪华酒店业主，也是销售收入最高的房地产企业之一，主要与大型房地产开发企业形成竞争。国内主要房地产企业情况如下：

绿地集团：开发项目遍及全国 29 个省市自治区 80 余个城市，在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发领域处于领先位置，目前建成和在建超高层城市地标建筑 23 幢，其中 4 幢高度位列世界排名前十。绿地集团是在美国及澳洲房地产投资规模最大的中国企业。绿地在与洲际、万豪等世界顶级酒店管理集团展开深度合作的同时还发展自主酒店品牌，其旗下的自主高端酒店品牌“铂瑞”和“铂骊”，目前已经在欧洲的法兰克福、马德里和巴塞罗那等地成功营业。

万科：截至 2014 年底，万科进入中国大陆 65 个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。此外，万科自 2013 年起开始尝试海外投资，目前已经进入香港、新加坡、旧金山、纽约等海外城市。

恒大地产：创立于 1997 年，目前已在 4 个直辖市、19 个省（自治区）设立 24 家分公司（地区公司），布局中国 150 多个主要城市，覆盖了除台湾以外的国内全部省份。恒大地产大部分项目规模在 50—200 万平方米之间，产品定位于满足首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求。

保利地产：成立于 1992 年，是中国保利集团控股的大型国有房地产企业，也是中国保利集团房地产业务的主要运作平台。致力于打造具有独特气质的地标性建筑，业已形成集商务办公、酒店、商品住宅、别墅、文化商业为一体的产品结构，项目遍布全国 57 个城市。住宅产品占比超过 80%，坚持中小户型普通产品定位。

2、行业壁垒

（1）投资物业租赁

开发及运营商业综合体的主要行业壁垒有资金壁垒、管理壁垒和招商运营壁垒。大型商业综合体体量大，涉及业态种类多，开发周期长，且通常为滚动开发，需运作管理协调的层面和细节较多、各工作程序所开展的操作面交叉且烦琐，因此对开发企业提出了资金、人才、技术、管理等方面的高要求。商业综合体建成后其自营部分的招商运营状况将决定项目未来的档次及收入，商业的招商运营需要对项目进行合理的定位，有一定的品牌商积累，并有能力将松散的经营单位和多样的消费形态，统一到一个统一的经营主题和信息平台之上，在经营过程中对物业、经营成本、客户、公共关系等进行管理。特别是在目前竞争较大的市场环境下，专业的招商运营团队才能帮助商业综合体、购物中心在竞争中保持发展和利润。开发及运营单体购物中心的资金需求面临类似的管理壁垒和招商运营壁垒。

（2）酒店经营

酒店行业主要的进入壁垒有资金壁垒和技术管理壁垒。酒店建设特别是豪华型酒店的投入较大，投资回收期较长，资金的长期沉淀要求进入该行业的企业具有一定的资金实力；酒店的连锁化发展趋势对酒店经营方提出了更高的管理要求；对于豪华型酒店，由于其服务的专业性要求，需要专业的酒店管理团队和管理经验。专业人员相对稀缺，在地方城市专业人员的稀缺更加严重，制约地方豪华酒店的发展和经营。

（3）房地产开发及销售市场

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有规模经济壁垒和政策壁垒。

房地产开发行业具有资金密集性和投资性的特点，规模经济壁垒指相较于在企业达到的成本最低的有效规模，潜在竞争企业进入市场必须克服的规模劣势。2014 年，全国房地产开发企业土地购置平均单价已超过 5,000 元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发 10,000 平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本就超过 7,000 万元。在销售方面，全国性的大品牌房地产开发商已遍布全国三线及以上城市，部分已深入到县级地区，不知名的小型开发商在同一地区开发的产品具有明显的价格及去化劣势。

政策壁垒指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形

成的进入障碍。我国房地产市场处于密集的政策调控之下，政策主要着力点在于调控房地产企业的土地和资金获取。在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

3、上下游关联性

（1）投资物业租赁

物业管理作为购物中心的上游行业，对购物中心的运营起到直接且至关重要的作用。商业物业管理应在项目规划设计阶段就尽早介入，把平时管理实践过程中掌握的信息反馈给设计师，在设计时充分考虑到商业物业经营和管理的实际需要，使规划设计更合理，提高设计品质。在项目的施工阶段，物业管理的早期介入能确保项目的功能定位和商业物业的使用功能更加合理，从使用人的角度出发监督施工，减少返工，杜绝后患。在项目运营阶段，物业管理对环境整体的营造和管理必须服务于商业物业定位与运营需求，其水平的高低最直接体现出商业物业品质。

购物中心下游市场包括服饰、餐饮、休闲娱乐等零售商及主力店如超市、影院等各类品牌商铺，他们的经营、承租能力以及扩张布点计划对购物中心的运营起着关键作用，此外，购物中心项目配套和组合的完整性、适应性及可持续性也是必要条件。因此，购物中心运营商应结合项目定位重点考虑商铺面积配比、业态布局和品牌组合。例如，位于城市中心区的购物中心，应突出购物、餐饮、休闲娱乐等功能业态；社区型购物中心，应加强目的性消费较强的零售类业态；郊区型的购物中心，则应侧重于主题性消费及娱乐体验类消费业态。

此外，消费者的需求以及生活方式直接决定了购物中心运营的成败。购物中心所辐射客群的消费行为、习惯和消费水平对其运营有着重要影响，而消费者的需求往往需要被有效引导。在商业业态定位中，应在消费者现实需求基础上，通过合理的分析和判断，去引导、激发、提升、创造消费者的潜在需求，改变消费者的消费理念、消费方式，从而提升项目市场竞争力。

（2）酒店经营

酒店的上游行业包括：酒店开发、为酒店带来客源的旅游业、会展业等；下游行业

包括：酒店用品行业、酒店管理机构、提供酒店管理系统、酒店营销策划、为服务员及管理人员提供培训及其他相关服务的酒店咨询行业，在线酒店服务平台等。

从酒店上游来看，旅游业、会展业的发展为酒店业带来大量的客源，但酒店的大量开发使得竞争加剧，近十年来，全国酒店开发量较大，各大经济型酒店品牌逐步布局全国，经济型酒店市场已现饱和。另还有大量与五星酒店同品质但未进行评级的豪华酒店开发入市，酒店市场竞争激烈。酒店行业的总收入增加但四星、五星酒店的房价及入住率并未大幅增长。

从酒店下游来看，国际酒店管理公司的进入及酒店咨询行业的发展提升了酒店行业的专业水平，使得行业更加分化。在线酒店服务平台为酒店带来客源的同时，加重了酒店的经营成本，蚕食了行业的大量利润。

（3）房地产开发及销售

房地产开发与销售的上游行业包括：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等；下游企业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。关于房地产开发与销售的上下游产业对该市场的影响情况，请见本章“二（二）3、影响行业发展及利润的因素”。

（四）主要开发项目所处地区的市场分析

作为中国最大的商业地产开发商，截至 2015 年 6 月 30 日，本公司开业及在建的商业项目覆盖中国 29 个省，超过 100 个城市。本公司选取了北京、上海、广州、大连、南京、合肥、南昌、武汉、成都、西安、济南、徐州、唐山、马德里、洛杉矶、芝加哥、黄金海岸、悉尼等中国 13 个代表性城市和海外 6 个重点城市，对其经济及房地产市场进行分析。

1、北京

（1）城市概览

北京是中华人民共和国首都，是中国的政治中心、文化中心，经济、金融的决策和管理中心，同时也是世界著名古都和现代化国际大都市。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，北京市地区生产总值逐年上涨，复合年增长率达 12.6%。2014 年，北京实现地区生产总值 21,330.8 亿元，比上年增长 7.3%。

北京主要经济指标

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
本地生产总值（人民币亿元）	10,488.0	11,865.9	13,777.9	16,000.4	17,801.0	19,500.6	21,330.8	12.6%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	24,725.0	26,738.0	29,073.0	32,903.0	36,469.0	40,321.0	43,910.0	10.0%
地区年末常住人口（万人）	1,695.0	1,755.0	1,961.2	2,018.6	2,069.3	2,114.8	2,151.6	4.1%
地区城镇人口（万人）	1,439.1	1,491.8	1,685.9	1,740.7	1,783.7	1,825.1	1,859.0	4.4%

资料来源：《2008-2014 年北京市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

北京市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，房地产投资额由 2008 年的 1,908.7 亿元增至 2014 年的 3,911.3 亿元，复合年增长率达 12.7%。商品房的平均售价由 2008 年的 12,418 元/平方米增长至 2014 年的 18,773 元/平方米，复合年增长率为 7.1%。下表载列北京市房地产市场的特选数据摘要。

北京房地产市场数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	1,908.7	2,337.7	2,901.1	3,036.3	3,153.4	3,483.4	3,911.3	12.7%
商品房销售总面积（万平方米）	1,335.0	2,362.0	1,639.0	1,439.0	1,943.0	1,903.0	1,459.0	1.5%
商品房销售额(人民币亿元）	1,658.3	3,259.7	2,915.4	2,425.3	3,308.6	3,530.8	2,738.7	8.7%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	12,418.0	13,799.0	17,782.0	16,851.0	17,021.0	18,552.0	18,773.1	7.1%

资料来源：北京市统计局

（4）写字楼市场

北京市统计局数据显示，2008 年以来，北京市写字楼市场持续走强，市场呈现供

不应求的态势，写字楼市场年均销售面积保持在 200 万平方米以上， 2013 年销售面积达 317.9 万平方米，同比增长 25%，2014 年销售面积为 136.8 万平方米，同比下降 57.0%，新增供应较少。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据北京市统计局的资料，商业营业用房销售面积由 2008 年的 112.4 万平方米经 2009 年大幅上涨后逐年下降至 2013 年的 102.5 万平方米。北京市商业营业用房物业的平均售价在 2012 年和 2014 年出现小幅下降，整体来看呈上涨态势，由 2008 年的每平方米人民币 17,148 元，升至 2014 年的每平方米人民币 25,414 元，复合年增长率为 6.8%。

2）商圈介绍

北京市传统的商圈集中在二环沿线，包括西单、CBD、王府井/东长安街等老牌商圈。经过多年的发展，二环内的商业市场已较为完善，竞争尤为激烈。伴随北京城市整体发展，商业配套项目随之跟进，各个区域中心的形成使得北京各大商圈也不断更新发展，形成了以燕莎、望京、中关村等为代表的新兴商圈，这些商圈地理位置优越，辐射范围较广。目前北京的商业区域主要集中在城市的东北部地区，南部、西部地区商业氛围还有待发展。随着北京城市建设范围的不断扩大，居住与商业区都在经历不断扩张的过程，在通州等地形成新的区域性商业中心，这些城市未来的副中心商业发展潜力巨大。戴德梁行的调研显示，截至 2015 年第二季度，北京优质购物中心总存量为 855 万平方米。

3）租金及空置率分析

据戴德梁行的研究，CBD 商圈、王府井/东长安街商圈、西单商圈及三里屯商圈引领北京市各商圈最高租金水平，其中由以王府井/东长安街商圈租金水平最高，租金范围达到 1,800-3,000 元/平方米/月。自 2012 年全市租金水平大幅上涨以来，近两年北京市商业租金水平持续上涨。预计整体市场的租金水平将保持平稳上涨态势。

目前，北京优质商业租金已达到历史高位，但由于供应有限，市场上部分高端商业项目依旧一铺难求。

（6）旅游及酒店业市场

作为中国首都，北京国内外到访旅客数量不断攀升。根据北京市旅游局公布的数据，北京接待旅游总人数在过去 6 年间保持高速增长，随着居民收入提高，国内掀起旅游热潮，北京接待国内旅游人数也是逐年上涨。统计局数据显示 2014 年北京市旅游总人数达到 2.61 亿人次，同比增长 3.8%。

戴德梁行数据显示，截至 2014 年底，北京市共有星级饭店 554 家，其中五星级 65 家，四星级 129 家。截至 2014 年底，北京已开业豪华酒店[1]房间数已超过 36,000 间。

2、上海

（1）城市概览

上海，简称“沪”，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市，中国第一大城市。上海正致力于在 2020 年建设成为国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心和国际航运中心。

（2）城市经济概览

上海是中国经济最发达的城市之一。全市工业总产值约占全国十分之一。上海市经济形势保持良好运行，各项经济指标均逐年增长。下表为上海市主要经济和社会数据：

上海主要经济指标

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
本地生产总值（人民币亿元）	14,069.9	15,046.5	17,166.0	19,196.0	20,181.7	21,602.1	23,560.9	9.0%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	26,675.0	28,838.0	31,838.0	36,230.0	40,188.0	43,851.0	47,710.0	10.2%
地区年末常住人口（万人）	2,140.7	2,210.3	2,302.7	2,347.5	2,380.4	2,415.2	2,425.7	2.1%
地区城镇人口（万人）	1,896.6	1,958.3	2,056.3	2,096.3	2,125.7	2,164.0	-	2.7%*

注：*2008 年至 2013 年复合增长率

资料来源：《2009-2014 年上海市统计年鉴》、《2014 年上海市国民经济和社会发展统计公报》、中国国家统计局

（3）城市房地产市场概览

近年来上海市房地产市场始终保持蓬勃发展的态势，房地产开发投资完成额保持稳

[1]豪华酒店为五星级，超五星级或者同类品质酒店

步增长。2014 年，全市房地产开发投资完成额达到 3,206.5 亿元，同比增长达 13.7%。其中，办公楼和商业营业用房投资额均较上年有明显增加，分别增长了 41.8%和 23.8%。下表载列上海市房地产市场的特选数据摘要。

上海房地产市场数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	1,366.9	1,464.2	1,980.7	2,170.3	2,381.4	2,819.6	3,206.5	15.3%
商品房销售总面积（万平方米）	2,296.1	3,372.5	2,055.5	1,771.3	1,898.5	2,382.2	2,084.7	-1.6%
商品房销售额（人民币亿元）	1,895.5	4,330.2	2,959.9	2,568.9	2,669.5	3,911.6	3,499.5	10.8%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	8,255.0	12,840.0	14,399.9	14,502.8	14,061.3	16,420.0	16,787.1	12.6%

资料来源：《2009-2014 上海市统计年鉴》、《2014 年上海市国民经济和社会发展统计公报》

（4）写字楼市场

根据统计局数据，2013 年，全市写字楼投资额达到 377.0 亿元，同比大幅增长了 43.5%。全市写字楼市场需求强劲，外加上小面积 SOHO 类型的办公产品近年来比较受消费者青睐，全年销售面积达 161.2 万平方米，比上年大幅增加了近 50 万平方米。2014 年，虽然销售总面积有一定幅度回落， 但是销售额依然保持坚挺，使得销售均价攀升至 24,978 元/平方米，同比上涨了 5.7%。

（5）商业营业用房房地产市场

统计局数据显示，近年来上海市商业房地产市场保持平稳发展态势，商业物业投资额稳步增长。2013 年达到 370.0 亿元，同比增加 26.0%。2014 年，虽然销售总面积有小幅回落，但是销售额依然保持坚挺，使得销售均价达到 22,014 元/平方米，同比大幅上涨了 14.1%。

1）商圈介绍

随着上海市城市经济迅速发展，人民生活水平不断提升，新建大型居住社区相继落成，郊区开发日益深入，全市商业零售业格局正在逐渐发生变化。过去一些传统的市级商圈，通过新建商业设施和调整经营业态，依旧保持着良好的商业氛围；而另一些传统

市级商圈，如四川北路、豫园等也正在进行重新定位和改造。目前上海市主要有五大市级核心商圈，即南京东路、南京西路、淮海中路、徐家汇及陆家嘴。戴德梁行调研数据显示，截止至 2015 年上半年，五大核心商圈优质商铺总存量为 2,337,823 平方米。近几年新兴区域商业中心逐渐形成，如大宁、五角场和新国际博览中心等，也通过准确的商业定位及良好的购物环境，吸引了区域内的各类消费群体。

2）租金及空置率分析

戴德梁行的研究指出，全市商铺租金水平差距明显，主要受物业所处区位、自身品质及商业聚集度等因素影响。全市核心商圈内商业水平始终较高。2015 年第一季度，南京西路优质商业物业平均租金水平保持在全市领先地位，达到 2,415.1 元/平方米/月，其次为徐家汇和南京东路，分别达到 2,171.2 元/平方米/月和 1,925.4 元/平方米/月。上海市优质商场、大型购物中心主要集中在市区核心商圈内。其优越的区位条件、良好的运营管理水平以及精准定位使得该区域内的优质商业物业一铺难求，入住率始终保持在较高水平，目前全市核心商圈出租率达到 90%以上。

（6）旅游及酒店业市场

近年来上海市旅游市场运行良好，旅游产业经济保持平稳增长。统计局数据显示 2014 年国内旅游者来沪人数约 26,818 万人次，过去的 6 年间年复合增长率达 16.0%；国内旅游收入达到 2,950 亿元，年复合增长率达 10.6%。

戴德梁行研究报告指出，截止 2014 年末，上海共有星级酒店 255 家，其中五星级 66 家、四星级 69 家。从趋势看，近年来，四星级五星级酒店数量逐年增加，而三星及以下星级酒店数量逐年减少。从分布看，星级酒店主要分布在人民广场、南京西路、淮海中路、徐家汇、虹桥经济技术开发区、陆家嘴金融贸易区等传统商圈。截至 2014 年底，上海已开业五星级酒店房间数已超过 25,000 间。

3、广州

（1）城市概览

广州市是一座具有两千多年历史的文化名城，广州市是广东省省会，广东省政治、经济、科技、教育和文化的中心，又是京广、广深、广茂和广梅汕和武广铁路的交汇点和华南民用航空交通中心，与全国各地的联系极为密切，因此，广州有中国“南大门”之称。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，广州市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 10.7%，经济增速放缓，处于稳定发展阶段。2014 年，广州市实现地区生产总值（GDP）16,706.9 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.6%。

广州主要经济指标

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2007-2014）**
本地生产总值（人民币亿元）	8,216	9,113	10,604	12,303	13,551	15,420	16,707	10.7%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	25,317.0	27,610.0	30,658.0	34,438.0	38,054.0	42,049.0	42,954.6	7.8%
地区年末常住人口（万人）	1,018.2	1,033.45	1,271.0	1,275.1	1,283.9	1,292.7	1,308.1	3.6%
地区城镇人口（万人）	784.2	794.6	806.1	814.6	822.3	832.3	842.4	1.0%

资料来源：《2008-2014 年广州市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

广州市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，广州房地产投资额由 2008 年的 762 亿元增至 2014 年的 1,816 亿元，复合年增长率达 13.2%。商品房的平均售价由 2008 年的 9,528 元/平方米增长至 2014 年的 16,517 元/平方米，复合年增长率为 8.2%。下表载列广州市房地产市场的特选数据摘要。

广州房地产市场数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	762.0	817.0	984.0	1,307.0	1,370.0	1,580.0	1,816.0	13.2%
商品房销售总面积（万平方米）	704.0	1,117.9	804.9	735.3	969.4	1,008.5	1,119.5	6.9%
商品房销售额（人民币亿元）	671.0	1,087.0	1,069.0	1,136.0	1,519.0	1,646.0	1,849.0	15.6%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	9,528	12,895	15,215	15,448	15,670	16,328	16,517	8.2%

资料来源：广州市统计局

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2010 年以来，广州市写字楼市场持续走强，市场呈现供求两旺的态势，2014 年，写字楼销售面积更是大幅上升。2014 年销售面积为 158.7 万平方米，同比增长 30.3%。售价方面，2008 年以来持续上涨，至 2013 年广州市写字楼售价达到峰值，随后出现波动，到 2014 年广州市写字楼平均售价为 19,934 元/平方米，预计未来写字楼销售价格将保持平稳增长态势。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据广州市国土资源局和房屋管理局公布的数据显示，商业营业用房销售面积由 2010 年的 76.3 万平方米经 2011 年大幅上涨后逐年下降至 2013 年的 45.3 万平方米,，至 2014 年回升到 80.1 万平方米。广州市商业营业用房物业的平均售价由 2008 年的每平方米人民币 10,738 元，升至 2014 年的每平方米人民币 25,933 元，复合年增长率为 13.4%。

2）商圈介绍

广州目前已形成了包括都会级商圈和区域级商圈在内的主要商圈，分别是越秀区商圈（主要分布在北京路、环市东、中山三路、农林下路）、体育中心商圈、珠江新城商圈、白云新城商圈、番禺万博商圈、江南西商圈、广州大道北商圈等。其中，越秀区传统商圈、天河路商圈和珠江新城商圈是市内商家聚集数量最多最高端，消费人流量最大的优质商场集中地。戴德梁行研统计数据显示，截至 2015 年第二季度，广州优质购物中心总存量为 155.7 万平方米。

3）租金及空置率分析

戴德梁行研究报告指出，体育中心商圈、珠江新城商圈和越秀区商圈（主要分布在北京路、环市东、中山三路、农林下路）引领广州市各商圈最高租金水平。核心商圈多数优质购物中心的升级调整见到成效：在商场人气提升的同时，也随着商户销售业绩的改善实现了租金收益的增加，其中由以体育中心商圈租金水平最高，租金范围达到 1,500-3,500 元/平方米/月。近年广州市商业租金水平持续上涨，预计整体市场的租金水平将保持平稳上涨态势。目前，由于广州中心城区无新增优质商场，市场上部分高端商业项目依旧一铺难求，空置率水平由 2013 年的 13.2%下降至 2014 年的 9.5%。

（6）旅游及酒店业市场

随着中国经济迅速发展，中国国际知名度在不断提升。作为中国的“南大门”，广州国内外到访旅客数量不断攀升。根据广州市统计局公布的数据，广州接待旅游总人数在过去 6 年间保持平稳增长，随着居民收入提高，国内掀起旅游热潮，特别是 2010 年广州成功举办亚运会，广州接待国内旅游人数也是逐年上涨；在 2013 年，受到全球经济环境影响，当年旅客量稍有回落。2014 年广州市旅游总人数达到 0.5 亿人次，同比增长 6%，其中，入境旅游者 783.3 万人次，较同期有 2 个百分点的升幅。

戴德梁行报告指出，截至 2014 年底，广州市共有星级饭店 216 家，其中五星级 23 家，四星级 41 家。截至 2014 年底，广州已开业豪华酒店的房间数已超过 6,900 间。

4、武汉

（1）城市概览

武汉位于湖北省地域的中部，江汉平原东部，是湖北省省会和政治、经济、文化中心。武汉历来被称为＂九省通衢＂之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。独特的区位优势造就了其得天独厚的交通优势。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，武汉市国民生产总值逐年上涨，处于稳定发展阶段。据初步核算，2014 年，武汉市全年地区生产总值(GDP)10,069.5 亿元，突破万亿大关，按可比价格计算，比上年增长 9.7%。

武汉主要经济指标

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
本地生产总值(人民币亿元)	3,960.0	4,560.0	5,516.0	6,756.0	8,004.0	9,051.0	10,069.0	16.8%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	16,712.4	18,385.0	20,806.3	23,738.0	27,061.0	29,821.2	29,627.0	10.0%
地区年末常住人口（万人）	897.0	910.0	836.7	1,002.0	1,012.0	1,022.0	1,033.8	2.4%
户籍非农业人口(万人)	537.2	541.0	541.3	546.6	555.0	555.6	559.3	0.7%

资料来源：《2008-2014 年武汉市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

武汉市由于中部核心城市的政策扶持，近年来经济保持稳定增长，同时也吸引了房地产投资者们的青睐。武汉市房地产投资额从 2008 年的 570.3 亿元迅速增至 2014 年的 2,353.6 亿元，复合年增长率达 26.6%。商品房的平均售价由 2008 年的 4,795 元/平方米增长至 2014 年的 7,951 元/平方米，复合年增长率为 8.8%。下表载列武汉市房地产市场的特选数据摘要。

武汉房地产市场数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	570.3	778.6	1017.4	1,274.2	1,574.8	1,905.6	2,353.6	26.6%
商品房销售总面积（万平方米）	732.1	1,087.0	1,208.0	1,323.5	1,576.1	1,995.4	2,273.2	20.8%
商品房销售额(人民币亿元）	351.0	579.0	695.0	956.0	1,158.0	1,541.0	1,807.5	31.4%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	4,794.6	5,326.7	5,753.5	7,223.2	7,347.2	7,722.9	7,951.3	8.8%

资料来源：武汉市统计局

（4）写字楼市场

统计据数据显示，2008 年以来，随着商业地产投资力度的加大和商业地产新规的出台，武汉市写字楼市场持续走强，从 2008 年的 12.2 亿元增至 2014 年的 140.4 亿元。写字楼市场年均增长也保持着较高水平，特别是 2012 年，销售面积达 59.0 万平方米，同比增长 139%，2013 年销售面积出现回落，为 71.4 万平方米。售价方面，2008 年出现波动，2009 年以来售价持续上涨，至 2012 年创造近年来的最高点，达 13,403 元/平方米，预计未来价格将保持平稳增长态势。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据武汉市统计局的统计年鉴数据，商业营业用房销售面积由 2008 年的 11.7 万平方米经 2011 年大幅上涨后，2012 年有所下滑，然而在 2013 年迅速实现回升，至历史最高水平 124.0 万平方米，复合年增长率为 60.3%。武汉市商业营业用房物业的平均售价有小幅波动，整体来看呈平稳态势，由 2008 年的每平方米人民币 14,287 元，至 2013

年的每平方米人民币 13,914 元，复合年增长率为-0.5%。

2）商圈介绍

武汉市主要的商圈被誉为“黄金走廊”的武汉地铁 2 号线所串联，包括光谷、街道口、中南路、武广、江汉路等 5 大老牌商圈。经过多年的培育和营造，武汉三镇根据各区域特点的不同，各自形成了独有的商圈和业态模式。整体来说，武汉商圈趋于分散发展、分版块布局的特点，商业的档次和规模正在提升。据统计局数据，截至 2014 年，武汉市商业地产投资达 358.2 亿元，创造了历年之最。

3）租金及空置率分析

戴德梁行指出，鲁巷商圈、中山大道商圈、武广商圈引领武汉市各商圈最高租金水平，其中由以武广商圈租金平均水平最高，租金范围达到 400-1,200 元/平方米/月。自 2012 年全市租金水平大幅上涨以来，近三年武汉市商业租金水平持续上涨。预计整体市场的租金水平将保持平稳上涨态势。

（6）旅游及酒店业市场

随着中部崛起战略，作为中部核心城市的武汉市，其影响力和知名度不断提升。2014 年，武汉市结合赏花游、江汉朝宗游亮点和武汉园博会、WTA 武汉网球公开赛等契机，向国家旅游中心城市迈进。依据武汉市旅游局的数据，2014 年，武汉市旅游总人数达 1.9 亿人次，同比增长 12.3%，其中海外游客人数 170.6 万人次，同比增长 5.7%。

戴德梁行报告显示，截至 2014 年 12 月，武汉市共有星级饭店 153 家，其中五星级 19 家，四星级 37 家。截至 2014 年底，武汉已开业豪华酒店房间数已超过 36,000 间。

5、成都

（1）城市概览

成都市位于中国西南川西平原腹地，是四川省省会，西南科教、商贸、金融中心，是一座具有两千三百多年历史的文化名城。截至 2014 年底，成都市常住人口约 1,442.8 万人。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，成都市的地区生产总值从 3,945.0 亿元上涨到 10,056.0 亿元，年均复合增长率达 16.9%。2014 年在全国经济增长放缓的大环境下，成都市 GDP 增长率

虽降至 8.9%，但仍高于全国平均水平 1.5 个百分点。

成都主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	3,944.9	4,502.6	5,551.3	6,950.6	8,138.9	9,108.9	10,056.6	16.9%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	16,943.0	18,659.0	20,835.0	23,932.0	27,194.0	29,968.0	32,665.0	11.6%
地区年末常住人口（万人）	1,270.6	1,286.6	1,404.8	1,407.1	1,417.8	1,429.8	1,442.8	4.2%
地区城镇人口（万人）	807.9	834.4	923.7	942.7	970.3	992.3	-	2.1%**

注：** 2008-2013 年数据计算得出复合年增长率

资料来源：成都市统计局

（3）城市房地产市场概览

总体来看，2008 年至 2014 年成都市房地产开发投资稳定增长。2008 年和 2009 年受地震影响投资额增长率骤减，但很快恢复。自 2011 年起，尽管房地产投资额仍维持上升趋势，但由于市场整体库存水平连年升高导致房地产投资开始放缓。

成都房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	912.5	945.1	1,278.3	1,585.3	1,890.0	2,110.3	2,220.8	16.0%
商品房销售总面积（万平方米）	1,273.5	2,708.8	2,559.3	2,704.4	2,845.2	2,948.0	2,950.2	15.0%
商品房销售额（人民币亿元）	626.7	1,334.0	1,519.3	1,805.7	2,069.9	2,121.6	2,072.1	22.0%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	4,921	4,935	5,937	6,675	7,275	7,197	7,024	6.1%

资料来源：成都市统计局

（4）写字楼市场

得益于成都市经济发展迅速，投资环境良好，未来经济增长看好，投资者对成都市场保持较高的信心以及受地方政府抑制住宅市场过热政策影响，自 2008 年起，成都市写字楼供应快速增长，同时，成都市写字楼成交量及成交均价短期内同时快速增长。但是随着成都市写字楼竣供应量逐渐增加，导致成都市写字楼平均售价自 2011 年开始出

现下滑。根据成都市统计局的数据，2014 年受到写字楼市场供应量的影响及低价市场供应比例增大的双重影响，导致 2014 年写字楼平均售价下跌至 789,4.0 元/平方米，较 2013 年大幅下降了 21.7%，显现出成都市写字楼供应量过大带来的销售压力，未来两到三年，成都市仍然面临着写字楼集中释放，超过现阶段市场吸收能力的局面，因此预计该下降趋势未来两至三年间仍将持续。

但是，长期来看，成都持续的经济增长将会带动成都市写字楼市场的发展。随着成都经济的发展，对办公物业的需求也会增加，原因包括：政府的相关经济政策将会促进经济的增长、在成都设立分支机构的跨国公司和国内大型企业的数量在不断的增加、成都办公商务区的配套基础设施和公共交通系统在不断的完善当中。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

随着成都市社会消费品零售总额的提升、人民消费水平的提高，成都市商业地产迎来快速发展的契机，受到住宅投资市场受限的影响，商业物业吸引了大量投资者。同时过去成都市政府对商业用地土地供应的倾斜，加大了近五年商业地产的供应量，商业地产在快速发展的同时也隐藏着销售及经营带来的压力。2014 年，受房地产市场下滑影响，成都市商业营业用房施工面积及待售面积均出现大幅上升。

2）商圈介绍

成都市传统的商圈集中分布在市中心区域，包括春熙路，盐市口，骡马市等区域在内的中央商务区，目前仍是成都市商业最为繁华的区域，辐射范围广，为成都市唯一的市级商圈，随着成都市整体发展，商业配套项目随之跟进，使得以双楠·紫荆，光华·金沙，建设路，成仁路为代表的各大区域级商圈逐步形成并不断发展，这些商圈地理位置优越，辐射所在的区域，随着城南城市副中心的地位的确定，逐步形成了新南天地和天府新城两个新型商圈。目前的成都的商业圈主要集中在二环内，除去光华·金沙和新南天地，天府新城三个区域级商圈外，二环外其他区域的商业氛围还有待发展。

2）租金及空置率分析

根据戴德梁行报告，从城市级商圈来看，中央商务区商圈引领成都市各商圈最高租金水平，传统的春熙路—盐市口区域租金水平最高可达 1,750 元/平方米/月。为成都市商业的标杆，中央商务区作为体量最大，人流量最多，最具代表性的城市级商圈，其空

置率也最低，约为 3%。

在区域级商圈中，位于南三环的附近的新南商圈的租金最高，可达 320-560 元/平方米/月，从侧面反映出城南富人区强劲的消费能力，其他区域级商圈，由于所辐射的区域范围内居民消费能力的不同，导致租金差异较大。

目前，成都市优质商业租金已达到历史高位，但由于供应有限，市场上部分高端商业项目依旧一铺难求，空置率水平在 2014 年降至历年最低空置率 6.6%。

（6）旅游及酒店业市场

依据成都市国民统计与社会公报的数据，2014 年，成都市全年接待国内游客 18,423.0 万人次，比上年增长 20.1%；国内旅游收入 1,617.0 亿元，增长 25.8%。接待入境旅游人数 197.8 万人次，增长 12.1%。

戴德梁行报告显示，近几年来，随着成都市旅游、会展、休闲度假等产业的迅速发展，成都市酒店业发展迅速，截止 2014 年底，成都市共有 113 家星级挂牌酒店，其中五星级 16 家，四星级 32 家。未来 1-2 年，预计将有 14 家高端酒店进入市场，随着高端酒店业供给量的大幅度增加，未来 1-2 内成都市高端酒店市场将迎来激烈的竞争。

6、西安

（1）城市概览

西安是陕西省省会，是陕西省的政治中心、文化中心，经济中心和科教中心，同时也是世界著名历史文化名城和中国最佳旅游目的地之一。随着西安建设丝绸之路经济带（新起点）战略规划的提出，西安作为西北地区的核心地位将进一步加强，综合辐射带动能力也将不断增强。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，西安市生产总值复合年增长率达 16.5%，经济增速处于稳定发展阶段。2014 年，西安实现地区生产总值 5,474.8 亿元，比上年增长 9.9%。

西安主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	2,318.1	2,724.1	3,241.7	3,862.6	4,366.1	4,884,1	547,4.8	16.5%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	15,207.0	18,963.0	22,244.0	25,981.0	29,982.0	33,100.0	36,100.0	26.6%

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
地区年末常住人口（万人）	837.5	843.5	847.4	851,3	855,3	858,8	862.8	0.5%
地区城镇人口（万人）	565.2	581,4	584,7	596,8	611,6	618,8	626,4	1.7%

资料来源：《2008-2014 年西安市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

西安市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来西安市房地产市场吸引了大量投资，西安房地产投资额由 2008 年的 540.3 亿元增至 2014 年的 1,761.9 亿元，复合年增长率达 16.5%。2014 年西安市商品房竣工面积 1,533.7 万平方米，较去年增长 92.8%。商品房的平均售价由 2008 年的 3,896.8 元/平方米增长至 2014 年的 7,124.0 元/平方米，复合年增长率为 10.6%。下表载列西安市房地产市场的特选数据摘要。

西安房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	540.3	696.3	842.3	996.8	1,281.9	1,595.6	1,761.9	21.8%
商品房销售总面积（万平方米）	760.7	1,256.0	1,587.8	1,778.0	1,538.9	1,662.8	1,707.7	14.4%
商品房销售额（人民币亿元）	296.4	488.6	707.0	1,091.3	1,017.7	1,112.9	-	24.7%**
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,896.8	3,889.6	4,452.7	6,137.8	6,613.4	6,693.0	7,124.0	9%

注：**2008-2013 年计算得出年均复合增长率

资料来源：西安市统计局，西安市住房保障和房屋管理局房 99 服务网 2014 年年度报告

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2009 年以来，西安市写字楼市场持续走强，市场呈现供不应求的态势，2012 年，写字楼销售面积大幅上涨，销售面积为 56.9 万平方米，2013 年销售面积有所下降，2014 市场销售面积大幅上升，达到 68.5 万平方米。销售额方面，2009 年的 9.6 亿元到 2012 年的 48.8 亿元，销售额快速上涨，2013 受市场调整影响，销售额有所下降，为 29.9 亿元，2014 年销售额大幅上涨，销售额为 81.2 亿元。售价方面，2009 年以来持续上涨，2011 年西安市写字楼售价上涨幅度最大，涨幅超过 50%，自 2011 年后，西安市写字楼平均售价有所下降，但都在 8,500 元/平方米以上，至 2014 年，西安市写字楼平均售价开始迅速上涨，平均售价 11,848 元/平方米以上预计未来写字楼销售

价格将保持平稳增长态势。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据西安市统计局的资料，商业营业用房投资额由 2008 年的 53.3 亿元上升至 2014 年的 198.2 万平方米，复合年增长率为 24.5%。商业营业用房销售面积由 2008 年的 18.6 万平方米大幅上升至 2014 年的 104.0 万平方米，复合年增长率为 33.3%。西安市商业营业用房物业的平均售价在 2012 年和 2013 年出现小幅下降，整体来看呈上涨态势，由 2008 年的每平方米人民币 6,772 元，升至 2014 年的每平方米人民币 14,000 元，复合年增长率为 12.9%。

2）商圈介绍

西安市的商圈可按地区划分为钟楼商圈、经开区商圈、小寨商圈、大雁塔商圈、高新商圈、三桥商圈及浐灞生态区商圈，其中三桥商圈及浐灞生态区商圈为新兴商圈，其他商圈为传统、成熟商圈。钟楼商圈是西安最大最具影响力历史最悠久的商圈，乃至西部地区最具人气和最具规模的超大型商业圈。

3）租金及空置率分析

戴德梁行报告指出，钟楼商圈、小寨商圈引领西安市各商圈最高租金水平，其中尤以钟楼商圈租金水平最高，租金范围达到 350-1,650 元/平方米/月。各商圈最高租金基本出现在临街商铺中，如钟楼最高租金在东大街街铺，小寨最高租金也出现在散铺租赁。

由于西安各区域商业资源分布不均，预计全市商铺租金仍将呈现两极分化态势，核心商圈的商铺租金有望继续走高，其他商圈租金则保持平稳。

（6）旅游及酒店业市场

近年来随着中国经济快速发展，西安的旅游人数和旅游收入不断增长。根据西安市政府公布的数据，2014 年西安旅游总人数达 12,001.0 万人，同比增长 18.5%，2008-2014 年西安旅游总人数年均复合增长率为 24.4%。

戴德梁行数据显示，截至 2015 年第一季度，西安市共有星级饭店 131 家，其中五星级 9 家，四星级 57 家。2015 年新开业豪华酒店多为国际品牌

7、大连

（1）城市概览

大连是辽宁省下辖地级市，是京津的门户，是中国东部沿海重要的经济、贸易、港口、工业、旅游城市，也是中国东北对外开放的窗口和最大的港口城市。

（2）城市经济概览

大连市的总体经济发展水平在东北三省处于领先地位。根据初步核算，2014 年全市实现 GDP7,655.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。2014 年大连市人均生产总值 109,939 元。随着世界经济大环境放缓的影响，预计未来几年，大连总体经济发展将保持平稳态势。

大连主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	3,858.2	4,417.7	5,158.1	6,150.1	7,002.8	7,267.0	7,655.6	12.4%
固定资产投资总额（人民币亿元）	2,513.4	3,273.5	5,084.3	4,580.1	5,654.1	6,478.1	6,773.6	18.0%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	17,500	19,014	21,293	24,276	27,539	30,238	33,591	11.5%
地区年末常住人口（万人）	583.4	584.8	586.4	588.5	590.3	591.4	594.3	0.3%
地区城镇人口（万人）	298.3	302.0	302.0	297.1	299.2	301.2	304.3	0.3%
城镇居民人均消费性支出（元）	14,101	15,330	16,580	18,846	20,417	22,516	27,482	11.8%

资料来源：《2008-2014 年大连市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

大连市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来大连市房地产市场吸引了大量国内外知名开发商，大连房地产投资额由 2008 年的 495.8 亿元增至 2014 年的 1,429.3 亿元，复合年增长率达 19.3%。2014 年，房地产市场下行压力较大，房地产开发完成投资同比下降 16.4%。下表载列大连市房地产市场的特选数据摘要。

大连市房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	495.8	578.9	1,104.0	1,107.5	1,396.5	1,710.4	1,429.3	19.3%
商品房销售总面积（万平方米）	822.7	1,152.7	1,215.3	909.9	1,076.4	1,222.1	746.4	-1.6%
商品房销售额（人民币亿元）	474.6	720.3	856.0	732.8	861.5	1,009.9	687.9	3.0%

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	6,989.8	6,249.1	7,043.7	8,052.0	8,003.5	8,263.6	9,217.6	4.7%

资料来源：大连市统计局

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2008 年以来，大连市办公楼市场发展呈现上下波动的态势。其中，办公楼竣工面积在 2009 年至 2011 年呈现大幅增长，在 2012 年略有回落后于 2013 年再次增加。办公楼销售面积也呈现波动走势，2008 年至 2010 年呈现大幅增长，2011 年受经济环境影响出现下降， 在 2012 年又呈现大幅回升，2013 年再次出现办公楼销售面积大幅降低。2014 年，办公楼竣工面积大幅萎缩，销售面积与 2013 年持平。2008 年至 2010 年，大连市办公楼销售价格呈现快速增长，在 2010 年达到峰值 18,015 元/平方米，从 2011 年起出现下降，到 2014 年大连市办公楼销售价格止跌回升到 8,713 元/平方米。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据大连市统计局的资料，2008 年至 2014 年，大连市商业营业用房供求保持较为平稳增长。商业营业用房销售面积由 2008 年的 35.5 万平方米上涨至 2013 年的 88.8 万平方米，在 2014 年下降至 49.5 万平方米，2008 年至 2014 年复合年增长率 5.7%。大连市商业营业用房的平均售价从 2008 年的 9,470 元/平方米上涨到 2012 年的 17,181 元/平方米，达到历史峰值，在 2014 年下降至 13,805 元/平方米，复合年增长率为 6.5%。

2）商圈介绍

经过多年发展，目前大连商业市场形成了三大核心商圈，分别是青泥洼桥商圈、西安路商圈和华南商圈。此外，东港商圈、奥林匹克商圈、香炉礁商圈、高新园区商圈也逐渐成为大连市新兴商圈，为城市发展提供优质配套。

3）租金及空置率分析

大连市优质商业主要集中在于青泥洼桥商圈、西安路商圈和华南商圈三大核心商圈内，2000 年以来，租金稳定增长，并在 2012 年达到峰值。戴德梁行报告显示，青泥洼

桥商圈平均租金年增长率为 8.3%，西安路商圈平均租金年增长率为 25.5%，华南商圈平均租金年增长率为 13%。2013 年，受整体宏观经济下行影响，大连市优质商业租金出现下滑；2014 年，平均租金止跌回升，但由于青泥洼桥商圈个别项目正进行大规模升级改造，租金涨幅不大。

（6）旅游及酒店业市场

大连是著名的旅游胜地。依据大连市旅游局的数据，2014 年，大连市接待游客 5,716.4 万人次，比上年增长 7.4%。其中，接待国内游客 5,619.8 万人次， 增长 7.4%；接待海外过夜游客 96.6 万人次，增长 1.6%。

戴德梁行报告显示，截至 2014 年底，大连市共有星级饭店 166 家，其中五星级 10 家，四星级 26 家。截至 2015 年第二季度，大连已开业豪华酒店房间数已超过 4,685 间。

8、南京

（1）城市概览

南京市是江苏省省会，副省级城市，国家重要的政治、军事、科教、文化、工业和金融商业中心、综合交通枢纽。南京作为华东副中心城市，它不仅是长江航运物流中心，同时也是滨江地区生态宜居之城。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，南京市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 15.0%，经济增速放缓，处于稳定发展阶段。2014 年，南京实现地区生产总值 8,820.8 亿元，比上年增长 10.1%。

南京主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2007-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	3,814.6	4,230.3	5,010.4	6,145.5	7,201.6	8,011.8	8,821.0	15.0%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	23,122.7	25,504.0	28,312.0	32,200.0	36,322.0	39,881.0	42,568.0	10.7%
地区年末常住人口（万人）	758.9	771.3	793.4	810.9	816.1	818.8	821.6	4.7%

资料来源：《2008-2014 年南京市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

南京市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来南京市房地产市场吸引了大量投资，南京房地产投资额由 2008 年的 508.0 亿元增至 2014 年的 1,125.0 亿元，复合年增长率达 14.2%。商品房的平均售价由 2008 年的 5,109 元/平方米增长至 2014 年的 11,198 元/平方米，复合年增长率为 14.0%。下表载列南京市房地产市场的特选数据摘要。

南京房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	508.2	595.7	754.8	896.7	1,015.8	1,120.2	1,125.0	14.2%
商品房销售总面积（万平方米）	703.6	1,186.9	823.2	767.7	950.9	1,222.0	1,207.6	9.4%
商品房销售额（人民币亿元）	359.46	852.81	787.38	714.72	960.98	1404.75	1352.2	24.7%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	5,109	7,185	9,565	9,310	10,106	11,495	11,198	14.0%

资料来源：南京市统计局

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2008 年以来，南京市写字楼市场发展平稳，市场呈现供求平衡的态势，2014 年，写字楼销售面积大幅下降。写字楼市场年均销售面积保持在 20 万平方米以上， 2013 年销售面积达 24.5 万平方米，同比下降 25.5%，2014 年销售面积为 24.7 万平方米，同比微涨 1%。售价方面，2008 年以来持续平稳，至 2011 年南京市写字楼售价出现大幅上涨，主要原因在于较多类住宅的精品 SOHO 供应销售，提升了平均价格。2014 年南京市写字楼平均售价为 15,154 元/平方米，预计未来写字楼销售价格将保持平稳增长态势。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据南京市统计局的资料，商业营业用房销售面积由 2008 年的 23.9 万平方米大幅上涨至 2010 年的 43.4 万平方米进入下降期，再于青奥会前一年 2013 年达到高峰 43.7 万平方米。南京市商业营业用房物业的平均售价在 2014 年出现小幅下降，整体来看呈上涨态势，由 2008 年的每平方米人民币 8,463 元，升至 2014 年的每平方米人民币 16,812 元，复合年增长率为 12.1%。

2）商圈介绍

南京市的商业中心相对集中，主要分布在四大中心商圈，即新街口、鼓楼、夫子庙、珠江路商圈。随着城市建设的不断发展，经济实力稳步提升，居民收入的增长推动了城市商业市场的发展及升级。全市商业市场也由单一的中心商圈逐渐转变为与新兴商圈共同发展格局，如建邺区的新江东商圈，江宁区的百家湖商圈和鼓楼区的龙江商圈等。这些商圈地理位置在新建设的新区中心，辐射范围较广。目前南京的商业区域主要集中在城市的中心地区及东部，南部、西部地区商业氛围还有待发展。戴德梁行统计显示，截至 2015 年第一季度，南京优质购物中心总存量为 94.0 万平方米。

3）租金及空置率分析

戴德梁行的报告指出，从重点商圈来看，新街口商圈、夫子庙商圈、鼓楼商圈代表南京市各商圈最高租金水平，其中由以新街口商圈租金水平最高，租金范围达到 1,200-1,800 元/平方米/月。自 2014 年全市租金水平调整一年后，南京市商业租金水平又呈现上涨势头，2015 年一季度租金位于历史高位。预计整体市场的租金水平将保持平稳上涨态势。

目前，南京优质商业租金已达到历史高位，但由于供应有限，市场上部分高端商业项目依旧一铺难求，空置率水平在 2015 年一季度为历年较低水平的空置率 3.9%。

（6）旅游及酒店业市场

随着居民收入提高，国内掀起旅游热潮，南京接待国内旅游人数也是逐年上涨。统计局数据显示，2014 年南京市旅游总人数达到 9,475.9 万人次，同比增长 9.2%，其中，受人民币升值影响，入境旅游者 56.6 万人次，虽比 2013 年同期增长 9.1%，但与 2012 年前下降幅度较大。

戴德梁行报告显示，截至 2015 年 6 月，南京市共有星级饭店 102 家，其中五星级 20 家，四星级 23 家。截至 2014 年底，南京已开业豪华酒店房间数已超过 14,000 间。

9、合肥

（1）城市概览

合肥，安徽省省会，是安徽省的政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心。

（2）城市经济概览

2007-2014 年间，合肥宏观经济形势总体向好且各项经济指标持续保持上涨趋势。2014 年，地区生产总值达到 5,158.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.0%。

合肥主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	1,776.9	2,102.1	2,701.6	3,636.6	4,164.3	4,672.9	5,158.0	19.4%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	15,591.0	17,158.0	19,051.0	22,459.0	25,434.0	28,083.0	29,348.0	11.1%
地区年末常住人口（万人）	486.7	491.4	495.0	752.0	757.2	761.1	769.6	7.9%
地区城镇人口（万人）	210.0	213.7	215.8	485.8	502.8	516.0	531.8	16.7%

注：*2008-2011 地区城镇人口均按户籍人口统计；2012-2014 地区城镇人口均按常住人口统计

资料来源：《2009-2014 年合肥市统计年鉴》；《2014 年合肥市统计公报》

（3）城市房地产市场概览

2014 年，合肥房地产开发投资进一步上涨，房地产累计开发投资额达到 1,127.4 亿元，较上年上涨 1.9%。开发投资的上涨主要由开发商对商业、办公等物业的投资增加所致。商品房需求不再延续 2013 年大幅上涨的趋势，销售面积有一定幅度回落，达 1,594.8 万平方米，同比下跌 2.0%。下表载列合肥市房地产市场的特选数据摘要。

合肥房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额(人民币亿元)	567.2	670.4	819.0	889.6	913.8	1,105.8	1,127.0	19.2%
商品房销售总面积（万平方米）	933.1	1,298.0	1,004.7	1,246.0	1,242.5	1,628.1	1,594.8	7.7%
商品房销售额（人民币亿元）	335.1	548.8	593.3	788.2	764.9	1,023.0	1,141.4	19.9%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,591.6	4,227.9	5,905.4	6,325.7	6,155.9	6,283.5	7,157.0	11.3%

资料来源：《2009-2014 年合肥市统计年鉴》；《2014 年合肥市统计公报》

（4）写字楼市场

随着国内经济持续增长，以及各地房产相关政策的出台，商业地产的发展势头表现得极为强劲。写字楼的投资价值正在逐渐显现。统计局数据显示，2008 年至 2014 年间，年均销售面积 47.3 万平方米。自 2009 年起写字楼价格持续上涨，至 2012 年达到峰值 8,526.7 元/平方米。2013 年起，由于写字楼供应持续放量，销售价格上涨的速度受到抑

制，至2014年全市写字楼平均销售价格8,175.0元/平方米，同比小幅上调0.7%。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

随着合肥市新兴商圈的发展，近几年商铺物业的竣工面积也有了大幅度的增长。值得一提的是，统计局数据显示，2010年，合肥市商铺竣工面积高达120.8万平方米，比上年大幅上涨112.9%。2013年，商铺竣工面积为128.2万平方米，仍高于2008-2009年竣工面积的总和。

多个商圈的发展也促进了业界对合肥商铺物业的投资积极性，同时带动了商铺物业销售面积的持续走高。根据统计局资料，2011年，合肥商铺物业销售面积突破100万平方米，达115.0万平方米，比上年猛增81.7%。2012年开始，随着商业供应的持续增长，合肥市民对于投资商铺的心态也比较谨慎，2012-2013年商铺物业需求呈现下跌走势。2014年，商业物业销售面积相比去年激增126.8%，至2014年达到187.6万平方米。从各物业的销售均价来看，2014年商业平均销售价格9,125.0元/平方米，同比下调9.1%。

2）商圈介绍

随着合肥市城市建设的不断发展，经济实力稳步提升，居民收入的增长推动了城市的整体发展，包括商业市场的发展及升级。诸多因素推动了合肥整体商业市场由一个单一的市级商圈向多中心共同发展转变，同时随着合肥市政府迁址政务新区，也催生了黄潜望商圈、政务新区商圈等新商圈的发展。

3）租金及空置率分析

戴德梁行的研究指出，合肥市传统商圈的商铺物业主要以商业街和购物中心为主，新区域商圈的商铺主要以一站式购物中心形态居多。传统商圈由于商铺土地稀缺，其租金相对较高。例如，三孝口商圈和马鞍山路商圈等，首层租金基本在200-350元/平方米/月，且出租率在95%左右。新发展的区域商圈，例如元一商圈、黄潜望商圈等，首层租金基本在160-250元/平方米/月，出租率基本保持在90%以上。

（6）旅游及酒店业市场

作为安徽省会城市，合肥国内外到访旅客数量不断攀升。根据合肥市统计局公布的数据，合肥接待旅游总人数在过去6年间保持高速增长，随着居民收入提高，国内掀起

旅游热潮，合肥接待国内旅游人数也是逐年上涨。2014 年合肥市旅游总人数达到 6,574.9 万人次，同比增长 9.8%，其中，入境旅游者 40.1 万人次，同比增长 3.0%。

戴德梁行的研究指出，截止 2014 年，合肥市共有星级饭店 69 家，其中五星级 11 家，四星级 20 家。市星级酒店平均房价基本维持在 300-330 元/间，房价波动不大。五星级酒店房价亦较稳定，基本维持在 450-480 元/间，2014 年平均房价达 451 元/间。截至 2014 年底，合肥已开业五星级酒店房间数已超过 4,000 间。

10、南昌

（1）城市概览

南昌市，简称洪，又称洪城、英雄城，是江西省省会，是全省的政治、经济、文化、科技和交通中心。南昌具有承东启西、沟通南北的枢纽性区位优势，是唯一与我国经济最活跃的长江三角洲、珠江三角洲、海峡西岸经济区相毗邻的省会城市。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，南昌市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 14.1%。2014 年，南昌实现地区生产总值 3,668.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.8%。南昌市城镇居民收入近年来稳步增长，人均可支配收入在 2014 年达到 29,091 元，比上年增长 11.2%。

南昌主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	1,660.6	1,837.5	2,207.1	2,688.9	3,000.5	3,336.0	3,668.0	14.1%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	15,112.0	16,472.0	18,276.0	20,741.0	23,602.0	26,151.0	29,091.0	11.5%
地区总人口*（万人）	494.7	497.3	502.3	505.0	507.9	510.1	517.7	1.0%
地区城镇人口*（万人）	233.2	234.1	234.0	233.7	234.3	236.0	238.4	0.4%

注：*地区总人口及地区城镇人口均按户籍人口统计

资料来源：《2014 年南昌市市国民经济和社会发展统计公报》、《2008-2014 年南昌市统计年鉴》

（3）城市房地产市场概览

南昌市房地产市场总体呈上升趋势。2008 年至 2013 年，开发项目投资总额逐年增加，2013 年投资总额达 406.1 亿元，复合年增长率为 20.0%。受房地产调控政策的影响，2014 年南昌市商品房销售总面积和销售额有率为下降，但总体呈增长趋势，2008-2014

年南昌市商品房销售总面积和销售额的复合年增长率分别为16.2%和29.3%，同时，商品房的平均售价除2014年有所下降外，其余各年均逐年增长，复合年增长率达11.3%，2013年达到峰值7,100元/平方米。下表载列南昌市房地产市场的特选数据摘要。

南昌房地产市场数据

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	163.3	198.2	230.2	279.9	344.4	406.1	-	20.0%
商品房销售总面积（万平方米）	335.5	494.7	520.8	499.1	689.9	841.5	824.7	16.2%
商品房销售额（人民币亿元）	116.1	186.7	237.8	296.5	442.8	597.5	543.0	29.3%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,461.0	3,774.5	4,565.7	5,939.3	6,419.0	7,100.5	6,589.0	11.3%

资料来源：南昌市统计局

（4）写字楼市场

南昌市写字楼市场发展起步较晚，于2010年开始迎来快速发展的阶段。依据南昌市统计局数据，自2010年以来，南昌市写字楼销售面积在2012年达到峰值，为42.4万平方米。从平均售价来看，写字楼市场价格较为平稳，自2010年起各年平均销售价格维持在10,000元/平方米左右， 2012年达到峰值为11,174元/平方米。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

依据南昌市统计局数据，南昌市商业营业用房销售面积由2008年的7.4万平方米增至2012年的46.4万平方米，2014年下降至38.2万平方米。南昌市商业营业用房的平均售价整体来看呈上涨态势，由2008年的7,773元/平方米升至2014年的11,254元/平方米，复合年增长率为6.4%。

2）商圈介绍

随着区域城市综合体的不断涌现，传统的商业格局已经被打破，目前南昌的商圈主要有以南昌八一广场为中心的老城市商圈，以及万达广场、联发广场、铜锣湾广场等新生代综合体为主的红谷滩商圈，和中心城市周边的洪城商圈、青云谱商圈、青山湖以及京东商圈。根据戴德梁行的统计，截至2015年6月，南昌优质购物中心总存量约为126.7万平方米。

3）租金及空置率分析

目前，南昌各商圈早年开业、运营成熟的商业项目商铺租金较高，戴德梁行数据显示，八一广场商圈商业街铺的首层街铺租金 500-800 元/平方米/月，青山湖片区有代表性的恒梦时代广场首层街铺的租金 400-600 元/平方米/月，内铺以及商场租金在 250-400 元/平方米。洪城商圈，而新兴的城市商圈红谷滩的片区，租金以及业态仍处于培育和调整的阶段，一层街铺的租金在 150-350 元/平方米不等。随着南昌轨道交通的发展及各区域经济、消费的融合，将给各新型商圈带来更多的消费客群，扩大各商圈的辐射力，促进商圈的成熟，质素较高的新型综合体项目商铺租金将于中长期内实现一定的增长。

（6）旅游及酒店业市场

根据南昌市统计局公布的数据，南昌接待旅游总人数在过去 6 年间保持高速增长，随着居民收入提高，国内掀起旅游热潮，南昌接待国内旅游人数也是逐年上涨。2014 年南昌市接待国内旅游总人数达到 4,265.2 万人次，同比增长 30%；接待入境旅游总人数达 21.6 万人次，同比增长 7%。

戴德梁行报告显示，截至 2014 年，南昌共有星级饭店 58 家，其中五星级 8 家，四星级 22 家。截至 2014 年底，南昌已开业豪华酒店房间数已超过 2,300 间。

11、济南

（1）城市概览

济南市，简称“济”，别称“泉城”，山东省省会，是山东省的政治、经济、文化、金融、交通、会展和科教中心，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，环渤海地区和黄河中下游地区中心城市，山东半岛城市群和济南都市圈的核心城市。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，济南市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 11.4%，经济增速保持稳定，处于稳定发展阶段。总体而言，目前，济南市经济环境良好，支撑济南房地产业的发展。

济南主要经济指标

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**	**复合年增长率（2008-2014）**
本地生产总值（人民币亿元）	3,017.4	3,351.4	3,910.8	4,406.3	4,812.7	5,230.2	5,770.6	11.4%

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	复合年增长率（2008-2014）
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	20,802.0	22,721.7	25,321.1	28,892.0	32,570.0	35,648.0	38,762.8	10.9%
地区年末常住人口（万人）	662.7	667.9	681.4	688.5	691.7	699.9	706.7	1.1%

资料来源：《2008-2014年济南市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

济南市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来济南市房地产市场吸引了大量投资，济南市房地产投资额由2008年的274.1亿元增至2014年的917.4亿元，复合年增长率达22.3%。商品房的平均售价由2008年的3,667元/平方米增长至2014年的7,371元/平方米，复合年增长率为12.3%。下表载列济南市房地产市场的特选数据摘要。

济南房地产市场数据

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	274.1	332.6	484.5	527.2	663.3	721.2	917.4	22.3%
商品房销售总面积（万平方米）	358.4	439.8	531.5	594.1	658.0	820.2	864.9	15.8%
商品房销售额（人民币亿元）	131.4	215.8	332.6	398.6	450.1	583.3	637.5	30.1%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,667	4,907	6,258	6,709	6,840	7,112	7,371	12.3%

资料来源：济南市统计局

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2008年以来，除2012年济南市写字楼市场成交量小幅下降，其他年份均以较快速度增长，济南写字楼市场持续走强，复合增长率达50%。依据济南市统计局数据，2014年销售面积达50.3万平方米，同比增长22.5%，2014年新增供应面积为87.7万平方米，同比下降0.5%。售价方面，除2010年和2012年售价小幅下降以外，其他年份均保持增长态势，近年来增长速度有所放缓，2014 年济南市写字楼平均售价为12,769元/平方米。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

根据济南市统计局的资料，商业营业用房销售面积由 2008 年的 3.5 万平方米增至 2014 年的 30.8 万平方米，复合年增长率为 43.5%。济南市商业营业用房物业的平均售价自2012年开始出现小幅下降，整体保持上涨趋势，由2008年的每平方米人民币12,717元，升至 2014 年的每平方米人民币 17,803 元，复合年增长率为 5.8%。

2）商圈介绍

戴德梁行报告指出，目前济南市商业市场有两个核心商圈，即泉城路商圈和大观园商圈，以及五个区域商圈，分别为西市场商圈、纬十二路商圈、英雄山商圈、文化路商圈和洪楼商圈。根据现有项目的建设情况和未来的规划情况，济南市商业市场将会形成两个新商圈，分别为西客站商圈和高新区商圈。未来两年内，济南将有近 6 个购物中心项目入市，迎来商业供应量大大增加的局面，集中供应所带来的竞争压力将体现在招租及具体经营过程中，预计全市空置率将被拉高。

戴德梁行亦指出，泉城路商圈和大观园商圈两大核心商圈引领济南市商业市场最高水平，租金达到 450-600 元/平方米/月。次级商圈中洪楼商圈、纬十二路商圈、西市场商圈等为区域内非常成熟的商圈，租金较高；西客站场商圈、高新区商圈形成时间较短，商业氛围仍在培养之中，租金水平低于其他商圈。

（6）旅游及酒店业市场

根据济南市旅游局公布的数据，济南接待旅游总人数在过去 6 年间保持高速增长，随着居民收入提高，国内掀起旅游热潮，济南接待国内旅游人数也是逐年上涨。2014 年济南市旅游总人数达到 0.6 亿人次，同比增长 9.0%。

戴德梁行数据显示，截至 2014 年底，济南市共有星级饭店 78 家，其中五星级 3 家，四星级 21 家。

12、徐州

（1）城市概览

徐州地处江苏省西北部、华北平原的东南部，苏、鲁、豫、皖四省接壤地区，长江三角洲北翼，处于长江三角洲与环渤海湾两大经济板块的结合部，是淮海经济区域的中心城市。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，徐州市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 16.3%，经济总体保持稳定增长状态。 2014 年，徐州实现地区生产总值 4,963.9 亿元，按可比价计算，比上年增长 10.5%。总体而言，目前，徐州市经济环境良好，支撑徐州房地产业的发展。

徐州主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	2,007.4	2,390.2	2,866.9	3,551.7	4,016.6	4,435.8	4,963.9	16.3%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	16,955.0	18,769.0	16,762.0	19,206.0	21,716.0	23,770.0	24,080.0	6.0%
地区年末常住人口（万人）	869.2	868.2	-	-	-	859.1	862.8	-0.1%
地区城镇人口（万人）	410.3	426.3	-	-	-	499.1	513.4	7.3%

资料来源：《2008-2014 年徐州市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

徐州市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来徐州市房地产市场吸引了大量投资，徐州房地产投资额由 2008 年的 130.8 亿元增至 2014 年的 468.9 亿元，复合年增长率达 23.7%。商品房的平均售价由 2008 年的 2,674 元/平方米增长至 2014 年的 5,199 元/平方米，复合年增长率为 11.7%。下表载列徐州市房地产市场的特选数据摘要。

徐州房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	130.8	159.1	205.3	255.1	310.1	380.5	468.9	23.7%
商品房销售总面积（万平方米）	294.3	544.4	621.8	634.5	698.3	856.8	738.0	16.6%
商品房销售额（人民币亿元）	78.7	176.4	231.9	281.5	342.8	457.3	383.7	30.2%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	2,674.0	3,240.6	3,729.5	4,435.7	4,908.1	5,337.3	5,199.2	11.7%

资料来源：徐州市统计局

（4）写字楼市场

依据中国指数研究院数据，2008 年以来，徐州市写字楼市场持续走强，市场呈现供不应求的态势，2014 年，写字楼销售面积大幅上涨。写字楼市场年均销售面积保持在 20 万平方米左右， 2014 年销售面积达 40.3 万平方米，同比增长达 73%；售价方面，2008 年以来总体呈稳定上涨趋势， 2014 年徐州市写字楼平均售价为 7,848 元/平方米。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

徐州市商业房地产市场自2008年至今呈波动发展趋势。根据徐州市统计局的资料，商业营业用房销售面积由2008年的24.1万平方米经2009年大幅上涨和2011年的下降后2014年为35.0万平方米，复合年增长率为6.4%。徐州市商业营业用房物业的平均售价在2009年出现小幅下降，整体来看呈上涨态势，由2008年的每平方米人民币4,936元，升至2014年的每平方米人民币9,316元，复合年增长率为11.2%。

2）商圈介绍

徐州市区商业目前形成了古彭广场商圈、段庄广场商圈、火车站广场商圈、云龙万达商圈和铜山万达商圈。其中，古彭广场商圈是徐州市最繁华、辐射范围最广、最具影响力的核心商圈，商圈内百货商场、专卖店和大型超市较为密集，购物、餐饮、休闲、娱乐等功能较为齐全。段庄广场商圈是逐渐形成的服务于徐州城区西部住宅区居民日常消费需要的商业集中地，商圈内经营业态主要以大型超市、中型百货店和专卖店组成，购物和餐饮为主要功能。徐州火车站商圈基于徐州东部交通枢纽较大客流逐步形成，但商圈经营档次较低，业态主要由传统百货、专业大卖场和临街商铺构成。随着徐州城市建设范围的不断扩大，在云龙、铜山万达广场等的带动下正逐步形成新的区域性商业中心。

3）租金及空置率分析

戴德梁行报告显示，徐州各商圈早年开业、运营成熟的商业项目商铺租金较高，如古彭商圈的金地商都商业街首层建筑面积租金350-500元/平方米/月。段庄广场商圈总体档次相对较低，首层建筑面积租金如恒盛广场在100-150元/平方米/月。火车站商圈客流充足但商业档次较低，首层建筑面积租金如朝阳市场摊位在150-200元/平方米/月。而尚处于商业氛围培育期的云龙万达、铜山万达商圈首层商铺租金较低，分别为150-180元/平方米/月和80-140元/平方米/月。随着徐州轨道交通的发展及各区域经济、消费的融合，将给各新型商圈带来更多的消费客群，扩大各商圈的辐射力，促进商圈的成熟，质素较高的新型综合体项目商铺租金将于中长期内实现一定的增长。未来三年内，徐州古彭广场商圈和新城区将出现集中放量供应，迎来商业供应量大大增加的局面，集中供应所带来的竞争压力将体现在招租及具体经营过程中，预计全市空置率将被拉高。

（6）旅游及酒店业市场

根据统计局数据，徐州接待旅游总人数在过去 6 年间保持高速增长。2014 年徐州市接待国内外游客总人数 3,569.6 万人次，同比增长 15.5%，其中国内旅游人数 3,566.6 万人次，同比增长 15.5%。

戴德梁行报告显示，截至 2014 年底，江苏省共有星级饭店 650 家，其中五星级 78 家，四星级 178 家。

13、唐山

（1）城市概览

唐山市位于河北省东部，是一座具有百年历史的沿海重工业城市，地处环渤海湾中心地带。

（2）城市经济概览

2008 至 2014 年，唐山市国民生产总值逐年上涨，复合年增长率达 9.8%，经济增速放缓，处于稳定发展阶段。2014 年，唐山实现地区生产总值 6,225.3 亿元，比上年增长 5.1%。

唐山主要经济指标

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
本地生产总值（人民币亿元）	3,561.2	3,781.4	4,469.1	5,442.4	5,861.6	6,121.2	6225.3	9.8%
城镇居民人均可支配收入（人民币元）	16,382.0	18,053.0	19,556.0	21,785.0	24,358.0	26,647.0	28,891.0	9.9%
地区年末常住人口（万人）	-	-	-	757.7	-	770.8	776.8	-
地区城镇人口（万人）	2,443.9	2,453.4	2474.0	2,472.1	2,467.0	2,488.1	4,366.5	10.2%

资料来源：*地区城镇人口 208-2013 年统计口径为户籍人口，2014 年为常住人口

《2008-2014 年唐山市国民经济和社会发展统计公报》

（3）城市房地产市场概览

唐山市良好的经济环境支撑着房地产市场快速增长，近年来唐山市房地产市场吸引了大量投资，唐山房地产投资额由 2008 年的 92.8 亿元增至 2014 年的 609.3 亿元，复合年增长率高达 36.8%。

唐山房地产市场数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	复合年增长率（2008-2014）
房地产开发项目投资总额（人民币亿元）	92.8	192.2	338.4	507.3	516.5	569.2	609.3	36.8%
商品房销售总面积（万平方米）	313.4	426.8	482.1	689.7	835.6	1,014.9	852.5	18.2%
商品房销售额（人民币亿元）	96.4	149.6	195.7	357.0	490.1	538.2	451.1	29.3%
商品房平均销售价格（人民币元/平方米）	3,074.0	3,505.0	4,059.0	5,175.0	5,865.0	5,303.0	5,291.0	9.5%

资料来源：《2008-2014 年唐山市国民经济和社会发展统计公报》；中国指数研究院

（4）写字楼市场

统计局数据显示，2008 年以来，唐山市写字楼销售市场持续走强，市场呈现供不应求的态势，办公物业的销售面积由 2008 年的 0.5 万平方米上涨至 2013 年的 12.1 万平方米。然而 2014 年，写字楼销售面积大幅下降至 8.2 万平方米，同比降幅达 32.0%。竣工面积也呈现出同样的趋势，2014 年大幅下降至 0.8 万平方米，同比降幅高达 90.7%。售价方面唐山市办公物业总体呈上涨趋势，其中 2008-2010 年快速上涨，2012-2013 年间出现下降，2014 年再次反弹至 10,158 元/平方米，同比上涨 22.3%。预计未来一段时间，随着房地产市场的逐渐回暖，唐山市写字楼销售价格将保持稳定。

（5）商业房地产市场

1）商业营业用房房地产市场

依据中国指数研究院数据，商业营业用房销售面积在 2008 年金融危机后于 2009 年出现下降，此后至 2012 年不断上涨，2008-2014 年复合年增长率为 22.2%。销售价格方面，唐山市商业营业用房物业的平均售价自 2008 年至 2012 年间逐年上涨，2013 年出现大幅下跌，同比下降 41.1%，2014 年出现小幅反弹 8.8%，达 11,772 元/平方米。2008-2014 年间复合年增长率为 18.8%。

2）商圈介绍

根据唐山的商业分布和业态特点，唐山主要商业分成三个商圈，分别为以新华道百货大楼为中心的南部商圈、中部的北新道八方商圈和北部的远洋城商圈。

3）租金及空置率分析

戴德梁行研究报告指出，唐山商业地产已初步形成一个中心商圈、多个区域性商业

中心的市场格局。特别是远洋城、万达广场等现代商业建筑的陆续崛起，令诸多顶级或新兴复合商业模式纷纷落户唐山。目前，位于唐山市新华道商圈一些运营成熟的品牌商业项目商铺租金较高，如购物中心类项目万达广场和以裙楼底商和步行街为主的世博广场首层租金为 180-600 元/平方米/月。位于北新道商圈的商业项目次之，如拥有相对较多知名高端品牌的购物中心项目凤城国际购物中心首层租金 150-450 元/平方米/月。位于区域级远洋城商圈的商业项目租金水平较低。预计随着万达广场等新商业地产项目的成功运营，将会有更多国内、国际品牌进入唐山。未来唐山商业市场将呈现多元化发展，品牌档次区分更加明显。商铺租金将于中长期内实现一定的增长。

（6）旅游及酒店业市场

统计局数据显示，2014 年国内市场保持了快速稳定增长的态势，河北省旅游总人数达到 3.2 亿人次，同比增长 16.2%。但受世界经济低迷以及周边国家政治、经济的等多种不利因素影响，2014 年河北省入境旅游市场呈现波动下行态势，入境旅游者 132.9 万人次，同比小幅下降 0.7 个百分点。

戴德梁行报告显示，截至 2014 年底，河北省共有星级饭店 391 家，其中五星级 22 家，四星级 126 家。2015 年预计将有两家五星级酒店在河北开业。

14、境外地区

（1）悉尼

1）城市概览

悉尼（Sydney）是澳大利亚新南威尔士州的首府，同时也是澳大利亚的经济金融中心和旅游名城。悉尼位于澳洲的东南部，面积约为 12,200 平方公里。

悉尼地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响，2008 年至 2011 年悉尼地区生产总值增速有所下降，但随着全球及澳洲经济 2 经济逐步回暖，2011 年后经济增速加快，2014 年地区生产总值到达近 16,350.7 亿人民币，同比增长 4.7%。

悉尼地区生产总值及人口数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
地区生产总值（人民币亿元）	13,645.5*	13,918.4*	14,196.8*	14,480.7*	14,770.3	15,623.9	16,350.7
地区年末常住人口（万人）	440	450	458	463	467	476	484

注：地区生产总值为折合值（汇率：1 澳元=4.63 人民币）

*根据统计局提供的增长率得出的估算值

资料来源：澳大利亚统计局

2）旅游及酒店业市场

戴德梁行的研究指出，作为国际旅游观光城市，悉尼每年要接待大批本国及国际旅客，过夜旅客总量达到近 1160 万人次，其中，国际旅客占比约 25%。在全澳洲国际旅客市场中，悉尼接待国际旅客数量占澳大利亚全国接待旅客数量的近 50%。本国及国际旅客在悉尼的旅游消费数量可观，为悉尼创造了不小的旅游收入。根据澳洲旅游调查局提供的数据，2014 年国内国际旅客在悉尼旅游消费达到 146 亿澳元（折合人民币 676 亿元）。

悉尼酒店平均入住率常年较为高，在 70%-90%范围内浮动。2014 年悉尼酒店平均房价为 229 澳元（折合人民币 1060 元），同比增长 6.6%。悉尼酒店平均每间客房可提供收入(RevPAR) 204 澳元（折合人民币 945 元）同比增长 8.3%。

3）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，悉尼不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及潜在置业者。澳洲政府的支持，经济的增长和旅游业及海外移民对于房地产市场的推动作用不可小觑。除了澳元的贬值会吸引更多海外投资者，低利率及持续的人口增长将会继续推动悉尼高端住宅房地产市场。

4）商业房地产市场

作为澳洲的金融中心及国际旅游名城，悉尼对优质商业物业有着一定的需求，特别是在人流较大的区域，如悉尼城 CBD 区域。该区域是以彼得街购物中心（Pitt Street Mall）为核心，辐射到乔治街（George Street），国王街（King Street），卡荤里小巷（Castlereagh Street）以及马丁广场（Martin Place）的一片中央商务区。截至到 2014 年底，该区域平均空置率为 3.6%，同比增长了 0.7%。而悉尼 CBD 优质商业物业的租金范围在差别较大，CBD 核心区（特别是彼得街购物中心）的租金水平较高，其他区域相对较低。具体租金水平见下表：

悉尼优质商业物业租金水平

商圈	租金范围（人民币/平方米/月）

CBD 核心区	1,736-3,858
其他 CBD 区域	289-1,736

注：该租金水平为折合人民币水平

资料来源：戴德梁行

（2）黄金海岸

1）城市概览

黄金海岸（the Gold Coast）是澳大利亚昆士兰州的沿海城市。它是澳大利亚著名的旅游城市，同时也是澳大利亚第六大城。

黄金海岸地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响，2008 年至 2011 年黄金海岸地区生产总值有所下降，但 2011 年后黄金海岸经济逐步回暖，2014 年地区生产总值到达近 1,190 亿人民币，已超过 2008 年水平。而地区人口也逐年增加，特别是 2009 年，黄金海岸常住人口已突破 50 万人。

黄金海岸地区生产总值及人口数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
地区生产总值（人民币亿元）	1,159.8	1,143.6	1,117.4	1,120.8	1,159.6	1,174.2	1,191.9
地区年末常住人口（万人）	48	50	51	53	53	54	55

注：地区生产总值为折合值（汇率：1 澳元=4.63 人民币）

资料来源：澳大利亚统计局

2）旅游及酒店业市场

戴德梁行的研究报告显示，作为国际旅游观光城市，黄金海岸每年要接待大批本国及国际旅客，过夜旅客数量达到近 440 万人次，其中，国际旅客占比约 20%，而超过 50%的国际旅客来自中国，新西兰和英国。虽然 2014 年澳大利亚国内旅客数量同比略微下降 3%，但国际旅客数量增幅达 5%。本国及国际旅客在黄金海岸的旅游消费数量可观，为黄金海岸创造了不小的旅游收入。根据澳洲旅游调查局提供的数据，2014 年国内国际旅客在黄金海岸旅游消费达到 49 亿澳元（折合人民币 227 亿元）。

由于黄金海岸一年四季气候宜人，酒店平均入住率常年较为稳定，在 60%-70%范围内浮动。2014 年黄金海岸酒店平均房价为 159 澳元（折合人民币 736 元），同比增长

4.7%。黄金海岸酒店平均每间客房可提供收入(RevPAR) 111 澳元（折合人民币 514 元）同比增长 8.5%。

3）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，黄金海岸不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及置业人士。在住宅房地产市场中，高端住宅市场及高端公寓较为火热。目前，黄金海岸住宅市场及高端住宅市场均处于供不应求的状态，住宅市场价格逐渐上升。在经历了 2010 年的量价暴跌之后，随着旅游业的复苏，黄金海岸住宅市场看房人数逐渐增加，黄金海岸房地产市场也在逐步复苏。

4）商业房地产市场

旅游业和第三产业是黄金海岸的支柱产业，而该地区对商业物业的需求也应运而生。黄金海岸城市较小，优质商业数量较小，约有 10 个购物中心。优质商业物业分布在沿海区域，相对比较分散。宽阔海滩（broad beach）区域有两个购物中心，其中一个是著名的太平洋购物中心。冲浪者天堂海滩(surfer’s paradise) 有一个购物中心。主海滩（main beach）有一个购物中心。在绍斯波特（South Port）有著名的澳大利亚购物中心（Australia Fair Shopping Centre）。位于黄金海岸的西南部的罗宾那（Robina）小镇有一个罗宾那购物中心。其余的购物中心均分布在离黄金海岸中心城区较远的区域。黄金海岸商业的租金差别较大，主要商圈及沿海区域租金水平较高。而社区商铺租金水平较低。具体租金水平见下表：

黄金海岸重点区域租金水平

商圈	租金范围（人民币/平方米/月）
主海滩	309-424
宽阔海滩	386-444
社区商业	232-272

注：该租金水平为折合人民币水平，2011 年数据

资料来源：戴德梁行

（3）伦敦

1）城市概览

伦敦（London）是英国首都，欧洲最大的城市，同时也是英国的经济、金融、文化、政治中心和旅游胜地。伦敦位于英国的东南部。作为国际旅游城市，世界的金融中心，伦敦吸引了各国游客及投资者来此观光，投资和置业。

伦敦地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响，2008 年至 2009 年伦敦地区生产总值增速有所下降。但随着全球经济逐步回暖，2010 年后经济增速加快，2011 年增速达 6.5%，为近年最高，2013 年地区生产总值到达近 32,731 亿人民币。而伦敦地区人口也逐年增加，2010 年伦敦人口已突破 800 万。根据伦敦人口普查的预计，随着更多移民者涌入伦敦，2016 年伦敦人口可能将达到 870 万人。

伦敦地区生产总值及人口数据

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
地区生产总值（人民币亿元）	27,684.8	27,279.1	28,590.1	30,451.4	31,486.8	32,730.5	33,385.1*
地区年末常住人口（万人）	781	794	806	820	831	842	860

注：地区生产总值为折合值（汇率：1 英镑=9.67 人民币）

*2014 年地区生产总值为预测值

资料来源：伦敦统计局

2）旅游及酒店业市场

作为国际旅游观光城市，伦敦每年要接待大批本国及国际旅客。戴德梁行指出，2014 年伦敦接待国际旅客人数就已达到 1,740 万人次，其中，来自美国、法国、德国意大利的游客人数占总人数的近 40%。本国及国际旅客在伦敦的旅游消费数量可观，为伦敦创造了不小的旅游收入。根据英国国家统计局提供的数据，2014 年国际旅客在伦敦旅游消费共计达到 118 亿英镑（折合人民币 1,141 亿元）。

伦敦酒店业也比较发达，入住率与房价涨势一直比较理想。根据戴德梁行数据，2008 年起至今，酒店入住率一直在 80%-90%范围内浮动。伦敦酒店平均房价从 2009 年的 124 英镑（折合人民币 1,199 元）上涨为 2014 年的 153 英镑（折合人民币 1,480 元）。而伦敦酒店平均每间客房可提供收入(RevPAR) 从 2009 年的 101 英镑（折合人民币 977 元）上涨为 2014 年的 127 英镑（折合人民币 1,228 元）。

3）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，伦敦不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及潜在置业者。

戴德梁行数据说明，伦敦核心区高端住宅市场总价从 60 万英镑（折合人民币 580 万元）至 210 万英镑（折合人民币 2,031 万元）不等。海外投资者一定程度上推动了伦敦住宅市场，特别是高端住宅市场。除了来自俄罗斯及中东地区的投资者，近年来香港、中国大陆和土耳其的投资者需求表现强劲，推动了当地市场高端住宅市场的价格。

（4）芝加哥

1）城市概览

芝加哥市（Chicago City）是美国伊利诺伊州（Illinois）的城市，位于美国中西部，美国第三大城市，同时也是美国的金融中心和文化教育中心。

芝加哥地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响，2008 年至 2009 年芝加哥地区生产总值有所下降。但随着全球经济逐步回暖，2010 年后经济增速加快，2013 年地区生产总值到达近 36,654.4 亿人民币。除 2010 年黑人大量迁往市郊导致人口下降，芝加哥地区人口 2010 年至 2014 年小幅增加，2014 年已达到 272 万人。

芝加哥地区生产总值及人口数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
地区生产总值（人民币亿元）	32,841.7	32,223.5	33,161.5	34,205.7	35,758.9	36,654.4	37,387.5*
地区年末常住人口（万人）	274	287	270	270	271	271	272

注：地区生产总值统计口径为芝加哥大都会区（Metropolitan Area）,且为折合值（汇率：1 美金=6.21 人民币）

人口统计口径为芝加哥市（Chicago City）

*2014 年地区生产总值为预测值

资料来源：美国商务部经济分析局，美国人口普查局

2）旅游及酒店业市场

作为国际旅游观光城市，芝加哥每年要接待大批本国及国际旅客。戴德梁行数据显示，2014 年芝加哥接待国内国际旅客人数首次突破 5,000 万人次，同比增长 3.5%。其中，国际旅客人数达到 131 万人次。本国及国际旅客在芝加哥的旅游消费数量可观，为芝加哥创造了不小的旅游收入。根据美国分析公司 Statista 提供的数据，2014 年美国本国及国际旅客在芝加哥旅游消费共计达到 147 亿美金（折合人民币 913 亿元），其中，国际旅客在芝加哥旅游消费共计达到 38 亿美金（折合人民币 236 亿元）。

芝加哥酒店的入住率与房价涨势一直比较理想。戴德梁行数据显示，芝加哥近年酒店入住率从 70%上升至 75%，特别是中央商务区(CBD)的入住率，比芝加哥总体酒店入住率高出 5%。芝加哥酒店平均房价近年增幅一直保持在 3%-5%，2014 年酒店平均房价达 200 美金（折合人民币 1,242 元）。而芝加哥酒店平均每间客房可提供收入(RevPAR)，近年增幅一直保持在 5%-10%，2014 年达到的 150 美金（折合人民币 932 元）。

3）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，芝加哥不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及潜在置业者。近年，芝加哥高端住宅市场也较为活跃。戴德梁行的统计说明，在市价高于一百万的高端住宅市场，2014 年前三季度销售额同比上涨 8%，高端住宅市场的销售价格中位数（median）达 135 万美金（折合人民币 838 万元），同比增加 3%。

（5）洛杉矶

1）城市概览

洛杉矶县（Los Angeles County）位于美国加利福尼亚州(California)，下辖区包括洛杉矶市(Los Angeles City)和比佛利山市（Beverly Hills City）。作为旅游名城，影视业发展基地、文化教育中心，洛杉矶吸引了各国游客及投资者来此观光，投资和置业。

洛杉矶地区生产总值总体呈上升趋势。受金融危机影响， 2009 年洛杉矶地区生产总值有所下降。但随着全球经济逐步回暖，2010 年后经济增速加快，2013 年地区生产总值到达近 51,345.9 亿人民币。受经济趋势影响，2009 年洛杉矶地区人口有所下滑，2010 年至 2014 年小幅增加，2014 年洛杉矶人口突破 1000 万人。

洛杉矶地区生产总值及人口数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
地区生产总值（人民币亿元）	48,440.9	46,450.9	47,009.9	48,178.6	50,017.6	51,345.9	52,372.8*
地区年末常住人口（万人）	986	979	982	990	997	1,005	1,012

注：地区生产总值统计口径为洛杉矶大都会统计区（Metropolitan Statistical Area）,且为折合值（汇率：1 美金=6.21 人民币）

人口统计口径为洛杉矶县（Los Angeles County）

*2014 年地区生产总值为预测值

资料来源：美国商务部经济分析局，美国人口普查局

2）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，洛杉矶不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及潜在置业者。根据 Douglas Elliman Real Estate 提供的数据，2014 年洛杉矶县高端公寓市场销售均价达 230 万美金（折合人民币 1,428 万元），同比增长近 20%；高端公寓市场平均销售单价近 11,210 美金每平米（折合人民币 69,614 元），同比增长 25.5%。随着海外移民的增加，洛杉矶高端住宅市场较为活跃，特别是豪宅云集的比佛利山邮政区（BHPO，90210）。2014 年比佛利山邮政区高端住宅市场总体销售额同比增长 5%，销售均价达 410 万美金（折合人民币 2,546 万元），同比增长 42.4%。平均销售单价与洛杉矶县基本持平。

（6）马德里

1）城市概览

马德里（Madrid）是西班牙首都，马德里自治区首府。马德里是西班牙国内最大城市，经济中心，同时也是欧洲著名的历史名城。其支柱产业包含运输物流业、旅游业、服务业等。马德里也是南欧地区的旅游、文化中心，历史文化遗迹丰富。现代旅游设施齐全，相应的服务业也较为发达。马德里历史与现代相融合的独特风景及相对完善的基础设施吸引了大批世界各地的游客及投资者。

马德里地区生产总值近年较为平稳。受金融危机影响和希腊债务危机影响，近年来马德里地区生产总值有略微下降，但 2014 年马德里经济逐步回暖，地区生产总值到达近 12,440.4 亿人民币，逐渐恢复到 2012 年水平。而地区人口近年呈上升趋势，2010 年起，人口数量相对比较稳定。

马德里地区生产总值及人口数据

	2008 年	**2009 年**	**2010 年**	**2011 年**	**2012 年**	**2013 年**	**2014 年**
地区生产总值（人民币亿元）	12,987.8	12,778.7	12,592.8	12,663.5	12,448.0	12,317.2	12,440.4
地区年末常住人口（万人）	627	639	646	649	650	650	645

注：地区生产总值统计口径为马德里自治区（Madrid,Comunidad De），且为折合值（汇率：1 欧元=6.72 人民币）

人口统计口径为马德里自治区（Madrid,Comunidad De）

资料来源：西班牙统计局

2）旅游及酒店业市场

作为国际旅游观光城市，马德里的经济很大程度依赖于来自国内及国际的休闲、商务旅游。由于欧洲及全球整体经济的影响，马德里酒店业市场受到冲击。

由于马德里一年四季气候宜人，酒店平均入住率常年较为稳定，在 57%-65%范围内浮动。从 2011 年起，入住率、平均房价及平均每间客房可提供收入(RevPAR)三项指标均出现不同程度的连续下滑。根据普华永道和戴德梁行提供的数据，2014 年马德里酒店平均房价为 79 欧元（折合人民币 542 元），同比下降 3.7%。马德里酒店平均每间客房可提供收入(RevPAR) 49 欧元（折合人民币 329 元）同比下降 2.8%。2015 年，在西班牙整体经济复苏的大环境下，马德里的旅游及酒店业的各项关键指标有望止住连续下跌的势头。

3）住宅房地产市场

作为国际旅游胜地，马德里不仅吸引国内外游客，也吸引大量了投资者及置业人士。马德里经济受到希腊债务危机的影响并未有大幅度增长，其高端住宅房地产市场也并未表现出上涨或大幅下跌的趋势。戴德梁行的报告说明，近年马德里高端住宅的平均价格有小幅下滑，2014 年底平均销售单价为每平方米 2,694 欧元（折合人民币 18,104 元）。但是，在马德里的几个重点高端住宅区，需求增加推动了高端住宅的平均价格。

4）商业房地产市场

旅游业和服务业是马德里的支柱产业，而该地区对商业物业的需求也应运而生。马德里市内有两大主要商圈---Centro 商圈和 Salamanca 商圈。这两个商圈集中了大部分西班牙国内及国际品牌。Centro 商圈处于市中心地带，是游客游览景点之一。该商圈集中了马德里多条高端商业街（prime high street），如：Gran Via, Preciados, Mayor 等街区。Salamanca 商圈也位于市中心，其商业物业客群是马德里是购买力最强的群体，因此，该商圈集中了许多如香奈儿、爱马仕等高端奢侈品牌。Princesa 商圈, Orense 商圈 and Alcala 商圈也属于优质商业的集中地，包含了多家如 Mango、Promod、Springfield 等国际品牌。虽同为优质商业，但因位置及定位的不同，商圈租金水平不同，具体租金水平见下表：

马德里优质商业物业租金水平

商圈	租金范围（人民币/平方米/月）
Centro/Salamanca	1,411-1,848

商圈	租金范围（人民币/平方米/月）
Princesa/Orense/Alcala	672-1,344

注：该租金水平为折合人民币水平

资料来源：戴德梁行

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

本公司是中国最大的商业物业和豪华酒店业主，也是中国最大的房地产开发企业之一。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司持有的已开业持有物业面积达到 2,239.6 万平方米，其中购物中心面积 1,843.15 万平方米。

1、开发与销售

本公司的业务在 1988 年始于大连，是中国最早成立的房地产开发商之一，也是最早一批参与旧城改造项目的房地产公司。自 1993 年进入广东市场，本公司开始在全国范围开发房地产项目，成为国内最早跨区域发展的房地产企业之一。根据中国房地产开发企业资产规模进行排名，本公司是中国排名第一的商业地产开发商。

2014 中国房地产开发企业资产规模排名

排名	企业名称	总资产（亿元）
1	大连万达商业地产股份有限公司	5,643
2	万科企业股份有限公司	5,084
3	恒大地产集团有限公司	4,745
4	新鸿基地产发展有限公司	4,614
5	会德丰有限公司	4,141
6	保利房地产（集团）股份有限公司	3,658
7	九龙仓集团有限公司	3,557
8	中国海外发展有限公司	2,807
9	碧桂园控股有限公司	2,680
10	华润置地有限公司	2,643

资料来源：中国房地产业协会

*数据截止至 2014 年 12 月 31 日

本公司是中国销售收入最高的房地产企业之一，且近三年按其销售额的排名均逐年上升。按销售额计算，本公司 2014 年的销售额为人民币 1,602 亿元，在中国房地产企业中的排名从 2012 年的第六上升至第三。

表 2.5 中国房地产企业 2014 年销售额排名

排名	企业名称	销售额（人民币亿元）	市场份额
1	绿地集团	2,408	3.2%
2	万科地产	2,151	2.8%
3	万达商业地产	1,602	2.1%
4	保利地产	1,367	1.8%
5	恒大地产	1,315	1.7%

资料来源：戴德梁行、各公司 2014 年企业年报

2、商业物业租赁

按持有物业面积计算，本公司为中国最大的商业地产运营商。

万达商业地产与中国（包括香港）领先的房地产企业截止 2014 年底持有物业面积对比

排名	企业名称	持有物业面积（万平方米）
1	万达商业地产*	1,771
2	深国投商置	600
3	九龙仓集团	442
4	新鸿基地产	433
5	华润置地	341

资料来源：戴德梁行、企业 2014 年年报

*数据截止 2014 年 12 月 31 日

从全球范围看，按持有商业物业面积排名，本公司是全球第二大商业地产业主和运营商。

2014 年全球商业房地产公司持有商业物业面积排名*

排名	企业名称	持有商业物业面积（万平方米）
1	Simon Property Group	1,691
2	万达商业地产	1,149

排名	企业名称	持有商业物业面积（万平方米）
3	Kimco Realty Corporation	1,017
4	GGP	846
5	Westfield	400

资料来源：戴德梁行

数据截止：2014 年 12 月 31 日

*以可出租面积排名

3、酒店经营

万达酒店管理公司于 2012 年成立，目前共拥有 64 家豪华酒店，是中国最大的豪华酒店业主之一。戴德梁行根据其本身的市场知识和经验，将豪华酒店的定为提供豪华设施、全服务住宿、酒店内全服务食肆及高水准专业服务的酒店。豪华酒店一般归类为至少四星级或五星级酒店，视乎国家和地方分级标准而定。并于无任何星级的豪华酒店而言，其平均每日房价至少与同市四星级酒店的平均每日房价平均数看齐。本定义已获酒店业广泛接纳及使用以描述酒店的市场级别。

目前本公司与全球知名的第三方酒店管理集团合作在全国范围内运营着 27 家豪华酒店。除此之外，万达酒店管理公司旗下还拥有万达嘉华（Wanda Realm）、万达文华（Wanda Vista），以及顶级酒店品牌万达瑞华（Wanda Reign）三个自营豪华酒店品牌。截止 2015 年 6 月，已有 37 家自营品牌酒店开业。

2014 年底本公司持有的总房间数 19,165 间，与在中国的外资酒店集团管理的房间数相比，介于管理规模第九及第十的酒店集团之间。

2014 年外资酒店集团在中国规模排名

排名	集团名称	客房数*	门店数*
1	温德姆酒店管理集团	96,870	870
2	喜达屋酒店与度假村集团	85,365	267
3	洲际酒店集团	77,750	239
4	万豪国际集团	63,305	199
5	雅高酒店集团	34,515	145
6	凯悦酒店集团	29,181	102
7	香格里拉酒店集团	21,536	47

排名	集团名称	客房数*	门店数*
8	君廷酒店及度假村集团	20,652	90
9	希尔顿酒店管理（上海）有限公司	19,428	52
10	凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	14,855	60

数据来源：上市公司财报、中国旅游饭店协会

数据截至止：2014 年 12 月 31 日

*包括已开业酒店数、签约数及筹建数

（二）发行人的竞争优势

1、作为行业先行者，拥有强大的业务创新和投融资模式创新能力

（1）不断进行产品领域的创新

本公司自 1988 年开展业务以来，已有约 27 年的经营历史，并已发展成为中国商业地产及文化消费平台提供领域的领军企业，这很大程度上得益于本公司的业务创新能力，使本公司能够积极顺应中国市场发展趋势，并得以一直维持均衡、合理的产品结构及收入结构。于 2000 年，本公司即预见到中国商业地产的增长潜力，战略性地将重心转向建立庞大的商业物业组合。本公司认识到大型城市综合体业态不仅在中国存在巨大需求，而且其作为一种均衡的业务模式，对于公司实现业务跨越式发展也有巨大的帮助。基于上述认知，本公司系统性地对万达广场产品进行了升级，并于 2006 年推出了包括购物中心、写字楼、酒店及住宅物业，集零售、娱乐、餐饮及生活服务于一体的第三代万达广场产品。自 2011 年起，本公司根据消费者偏好和商户经营绩效，系统性地对商户结构进行持续的调整升级，强调体验式消费，以顺应及引领国内消费市场的发展。

伴随中国经济及消费市场的进一步发展，本公司又于 2013 年推出了万达城产品系列，挖掘消费市场转型升级带来的对高质量文化娱乐及旅游设施的巨大需求。

本公司顺应中国房地产行业的发展，不断进行业务创新，在许多方面成为先驱。根据戴德梁行的一项研究，本公司取得的标志性成就概括如下：

- 1988 年：为最早从事中国旧城改造的房地产开发商之一；
- 1993 年：为最早在中国从事跨区域业务的房地产公司之一；
- 2000 年：为中国首批进军商业地产领域的公司之一；

- 2004 年：为首批在中国引入“城市综合体”（一种强调大型及多功能综合体的创新物业产品理念）的公司之一；
- 2011 年：最早在中国提出及实施“体验式消费”（一种注重店内消费者体验的创新商业物业管理理念）的先驱之一；
- 2013 年：开创以当地文化、旅游主题为特色，总体规划、分段开发的多功能综合体，即以“万达城”命名的新型大型综合体项目；
- 2014 年：推出“万达茂”大型商业项目；
- 2015 年，探索创新的“轻资产”投融资模式。
- 依托遍布全国的广泛商业物业网络，强大且持续的业务创新能力，以及提升城市功能、引领消费市场升级的愿景，本公司在以下多个领域促进了中国的经济发展和城镇化进程，包括：
- 支持及推动中国房地产行业结构调整；
- 配合中国可支配收入水平的不断增长，推动消费升级；
- 完善社区功能及改善城市地区的商业设施；
- 带动相关产业链的发展，创造大量就业机会；
- 做为负责任的纳税人，作出巨大的纳税贡献。

（2）投融资模式的持续创新

本公司是最早在国内推出大型城市综合体开发模式的企业之一。大型城市综合体开发是本公司在项目投融资模式上的一大创新，具体体现在摒弃了完全通过自有资金支持开发的模式，而通过销售物业的现金流支持自持投资物业的资本开支，在项目层面实现现金流平衡，最小化资金沉淀及财务风险。本公司娴熟地运用该等投融资模式，并以此为基础，实现在全国范围内的快速复制及扩张，奠定了本公司在行业内的领先地位。

近年来，为适应中国经济“新常态”，本公司也开始积极探索以轻资产为特征的投融资模式（以下简称“轻资产”或“轻资产模式”）。该模式主要是利用本公司在商业地产开发运营领域积累的丰富经验、强大的资源整合能力及巨大的品牌效应，通过吸引第三方投资者及社会资金投资于具商业潜力城市的万达广场单体购物中心项目。本公司则提供

拿地、规划、设计、开发、招商、运营、品牌等全方位的服务，并与投资者按约定比例分享运营收益。

轻资产模式是公司在商业地产投融资领域的一项巨大创新，有望在国内引领新的潮流。随着城镇化的发展、经济和消费水平的提高，部分城市对优质商业物业的需求不断增长，而现存的优质商业物业却较为匮乏。通过轻资产模式，本公司可以凭借多元化的融资来源，获取更为丰富的投资资金，降低对物业销售的依赖，从而使本公司可以充分发挥自身在商业物业运营管理方面的专长，加快在具商业潜力城市的布局，进一步扩大本公司的先发优势、规模效应、网络效应及品牌效应，构建一个更强大的线下消费平台，助力大会员体系及线上线下融合，最终进一步巩固公司在行业内的领先优势。

2、拥有覆盖商业地产业务完整产业链的众多核心能力

为了有效地发展及管理商业地产业务，本公司已经拥有了覆盖商业地产包括规划、开发、运营管理等全业务流程的综合运营能力，本公司认为，以下核心能力是保持本公司在业内竞争优势的关键：

（1）在土地资源获取方面的出众能力

对于发展商业地产、打造线下消费平台而言，甄选区位好、有人口支撑及经济发展潜力的地块，是实现公司可持续发展的根本。通过多年的积淀，本公司具备系统、专业、极具竞争力的土地资源获取能力，帮助公司获得充足、优质且低成本的土地。具体而言，本公司的土地获取能力主要体现在两大方面：一是专业团队及科学决策体系，本公司拥有专业化、经验丰富的团队，专职负责考量、评估项目投资机会，同时建立了一套良好的内部协作机制及科学决策体系，联合各相关部门，依据专业化指标，对潜在项目进行充分市场调研及深入的投资可行性分析，帮助公司做出专业的投资判断；二是能够将本公司出色的历史表现、强大的综合能力、巨大的品牌效应，各地方对公司顺应城镇化发展及消费升级趋势的业务模式及产品的深度认可，系统转化为土地资源获取能力。借助以上优势，本公司最大程度地发现、把握市场机遇，高效、科学地做出决策，并最终以极具竞争力的成本获取符合本公司战略发展要求的优质地块，支持业务发展。

截至 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度以及截至 2015 年 6 月 30 日止的 6 个月期间，按建筑面积计，本公司的土地获取成本分别约为人民币 1,171 元/平方米、人民币 1,096 元/平方米、人民币 1,187 元/平方米及人民币 1,667 元/平方米。

（2）强大的自主规划及设计能力，确保项目的商业吸引力及成本效益

本公司通过自主的商业规划研究院及酒店设计研究院，确立项目的整体规划、设计理念及详细的设计规格，并利用系统化、标准化的方法，建立 1）建筑的总体空间布局及建设计划；2）单体商户的战略定位；3）展示租户业态构成及店铺位置的详细蓝图。公司的规划及设计人员与相关部门合作使用本公司自主开发的规划模式，以确保各个项目的规划设计符合内部的设计理念及标准，同时符合成本控制及运营方面的要求。

（3）采用严格的项目管理系统，与一流承包商合作，确保在项目建设过程中的执行效率与质量

本公司在模块化管理系统的支持下已建立标准化且严格的操作模式，从而在建设过程中能够有效使用内部资源并如期开发项目。在物业开发方面的良好口碑及市场领先地位使地本公司成为众多建筑承包商的首选客户，从而增强了本公司在外包建筑工程时的灵活性。本公司与国内多家顶级建筑公司保持长期合作关系，进一步增强公司按期建设及交付优质物业的能力。

本公司建立了在质量、安全、声誉、业绩及建设能力等方面符合本公司设定标准的建筑承包商品牌库，以确保项目的建设质量及开发进度。此外，公司建立了独立且具备合格资质的项目监理公司品牌库，以客观地监察承包商负责的建筑工程的质量及进度。

2014 年，本公司创新推出了“总包交钥匙”管理模式，使得项目建设的管理效率得到进一步的提高。同时，本公司还对内部信息系统进行优化整合，实现在总包交钥匙模式下对总包商、分包商和工程流程的全面监控及管理。

（4）强大的质量控制能力，通过质量监管中心实施严格的质监措施

为确保商业地产业务的经营符合国家和地方相关标准、内部标准及客户要求，本公司在采购及外包建筑工程方面采用统一招标。同时，公司在质量标准、技术标准、品牌要求、监察、维护及监管合规等多个方面实施了相应的甄选标准。本公司的质量监管中心是主要的质量控制执行主体，负责执行质量控制程序及监察质量的相关事项。

（5）拥有卓越的商业物业管理能力，以确保极高的出租率

作为领先的线下消费平台提供商，本公司拥有并管理庞大的商业物业组合，并能保持极高的出租率。报告期内，本公司拥有及经营的购物中心在开业时基本实现满铺出租，

并已持续多年保持接近 100%的出租率水平。本公司商业物业实现高平均出租率主要归功于公司强大和专业的商业物业管理能力；本公司通过多年积淀对各地市场消费趋势、习惯、偏好的深入理解，为商业物业制订最符合地方消费需求的业态构成及商户结构，最大化公司商业物业对商户及终端消费者的吸引力，并通过本公司优质的租户组合、丰富的品牌库资源、良好的合作关系，以及公司对商业物业实施的主动管理措施，满足市场需求及其变化，巩固和增强公司商业物业的竞争力。关于本公司在专业的商业物业管理方面的优势的更多信息，请参见“第六章 业务与技术 三、发行人的行业地位与竞争优势 （二）发行人的竞争优势 5、具有专业化的商业管理能力”。

（6）广泛运用先进技术管理业务运营，提高经营效率

本公司将信息化技术应用到经营的各个环节，特别是能有效应用信息技术管理商业地产的业务运作。通过自主研发的慧云管理系统，本公司能够通过监测、分析客流、消费等数据，了解不断变化的消费者喜好及市场趋势，改善物业产品及调整租户组合，从而动态并有效地管理大规模商业物业的运营。。此外，自 2012 年起，本公司已使用网络招标程序选择供应商，直接采购材料及设备。

同时，本公司还在持续推进各项信息系统的不断升级，开发更多的创新性软件系统，以实现运用技术手段不断整合公司资源，以满足公司不断扩张的业务规模，并降低成本、统筹资源、提升效率，从而更好地配合商业地产的管理。此外，本公司与控股股东万达集团、腾讯、百度合资成立了万达电商公司，进一步提升大数据分析能力、通过在线平台推动大会员体系的增长及线上线下业务融合。

（7）通过万达学苑建立系统、全面的知识库

本公司经过多年积淀建立了全面的知识库，同时建立了重视业务流程中知识价值的企业文化，这已发展成为本公司吸引及留住管理层及专业人才的一个重要元素。本公司建立了完善的制度，并通过知识传播推动机构——万达学苑，收集、记录、转变、共享知识及智慧资本。万达学苑积累了对本公司业务经营有商业价值或积极影响的管理及经营专业知识，并利用企业内部庞大的网络平台，帮助不同职能部门或地区的员工从多元化的角度思考、应对商业问题，找到切实解决问题的方案。

此外，本公司出版了《商业地产投资建设》和《商业地产运营管理》两本行业专著，是本公司作为行业领军企业对于促进中国商业地产行业发展做出的努力，也是本公司在

普及、深化、提升行业知识及专业技能方面做出的具体贡献。

3、拥有规模庞大且多元化的优质物业组合和网络布局，帮助本公司在行业中脱颖而出

（1）拥有大规模优质土地储备资源，支持公司未来发展

本公司拥有充足的土地储备，支持未来三年在中国的扩展计划。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有总建筑面积为 8,265.48 万平方米的土地储备。本公司的土地储备布局于具有高经济增长潜力的战略性城市。本公司从业态构成上对土地储备进行了合理地配置，以满足开发不同类型的物业，保持业务结构的均衡以及物业组合的多元化。

（2）均衡的物业组合及多样化的业务模式，确保收入结构多元化

本公司持有均衡的物业组合，降低了业务的整体经营风险，同时赋予公司多元化的收入来源，使得公司能够很好地应对市场波动。目前，本公司的收入来源主要包括两大类，一是作为中国最大的购物中心业主及豪华酒店业主所获得的稳定可持续收入，二是通过销售商铺、写字楼、SOHO、住宅等物业获得的销售收入。

（3）巨大的规模效应、网络效应及强大的品牌影响力

作为中国最大的购物中心及豪华酒店业主，全球领先的线下消费平台提供商，本公司业务经营享有巨大的规模效应，使得本公司能够在各个业务环节维持成本优势，提升本公司的竞争实力。

本公司广泛的业务网络使本公司能够更透彻地了解中国各不同区域及各种不同发展水平城市的消费特征及顾客需求、商业地产经营环境、竞争格局及发展趋势，指导本公司更好的设计、开发及运营管理满足各地市场需求的产品。巨大的业务网络也给予本公司的平台以独特的商业价值及吸引力，支持本公司与各个领域的合作伙伴开展商业洽谈与合作。

本公司庞大、覆盖全国的业务网络及成功的往绩使得本公司深得地方政府、合作伙伴、商户及终端消费者的认可，并成为本公司各个环节运营成功的核心要素。根据公司内部统计，2014 年，万达广场的客流量超过 16 亿人次，彰显了万达广场作为知名商业地产及线下消费平台品牌在中国受到消费者的广泛认可。

4、拥有卓越的执行能力

对执行能力的专注是本公司极具特色的企业文化之一。多年来，本公司对于提升执行能力做出了大量努力，包括制度建设、基于先进技术手段的管理基础设施建设、相关管理系统研发等，并通过这些努力以及常年的文化建设，将执行能力融入到企业基因之中。执行能力是本公司在激烈的行业竞争内脱颖而出的重要因素。

本公司一般会在每年的十一月份内部传达下一年度的商业执行计划。商业执行计划会明确列出规划中项目、收入和利润目标及预算详情，并细化到每一个月份，并要求各职能部门与人员严格执行计划列示的目标。每年对相关负责人员的年度考核及薪酬调整都会与其表现及执行成效挂钩，从而促进了计划执行的效率和效果。

本公司在全国范围快速扩张，复制公司的核心产品、扩大业务规模的能力尤其归功于公司独有的模块管理系统，通过该系统，本公司将整个开发流程的管控集中在总部层面。在公司的经营知识及专有技术支持下，根据每个阶段的计划目标，模块化管理体系设定了八百多个节点，监测关键可交付成果。这使得管理层能够对整个开发流程实施高度精确的监控。内置的“红绿灯”控制功能可协助管理团队监控每个任务的表现及准时度，并第一时间向上级管理人员报告延误情况。2015 年 1-6 月，公司通过模块化管理系统监控总共 6,525 个节点，因没有按时完成工作被亮红灯的占比不超过 0.21%。本公司的模块化系统使得本公司能够有效地实现在不同区域及城市开发多个项目并实现管理的一致性，并保证各个项目按照既定计划按时按质交付。

本公司能够有效地遵守开发时间表，保持始终如一的速度推动业务发展。在系统化及严谨的开发及管理方法的支持下，对于每个项目，公司力争在获取土地后 24 个月内开始运营购物中心及豪华酒店，在获取土地后 36 个月内交付销售物业。于 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司分别实现竣工并开始经营 17 家、18 家、23 家及 4 家购物中心，8 家、11 家、18 家及 2 家酒店。公司在成功执行方面的良好记录及按时交付物业的能力，得到了客户、供应商及其他合作伙伴、政府机构的广泛认可，成为公司与其保持长期稳定关系的基础，也是公司品牌号召力的基石。

5、具备专业化的商业管理能力

强大的商业管理能力是本公司作为全球领先的商业地产公司及线下生活消费及文化娱乐平台提供商的核心能力，也是本公司在同业之中脱颖而出的核心竞争力。

（1）独创的“订单模式”，先租后建，确保开业出租率

本公司开创了“订单模式”，在此模式下，公司在购物中心项目的前期规划阶段，便已确认主力店租户，获取核心租户的预租承诺，并在开业前半年基本完成招租。具体而言，本公司会与主力租户进行技术对接，了解其在商业及技术上的要求，结合租户需求及反馈，制定关于购物中心战略定位及业态构成的详细计划。本公司还会根据重点租户的需求，对店铺空间进行定制化设计，并在建设阶段遵循该等预先议定的设计方案，一方面能够满足重点租户的需求，减少其修改及装修店铺所需的时间及成本；另一方面也能保证工程进度，确保项目如期开业。

通过多年的发展积累，本公司已与约 5,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，构成本公司的庞大的租户品牌库。根据本公司与合作商家联合发展的战略理念，由本公司负责项目开发及商业规划、管理，合作伙伴负责承租。本公司通过长期合作能够准确地了解租户需求，加上本公司的市场领导者地位和良好的历史业绩表现，使租户对项目合作报有最大的信心，从而保证了公司维持高水平的预租和出租率，并能够灵活地利用公司广泛的租户基础以适应市场消费趋势的变化。

基于上述模式，公司得以保证所有万达广场购物中心实现满铺开业，并常年保持接近 100%的出租率。

（2）强大的租户管理能力

在商业物业的运营过程中，本公司采取主动管理策略，采用多种方式动态优化商业物业经营，力争与租户在业务上形成的良好互动与协同发展，帮助租户获得良好的运营绩效，并最终达到确保本公司高租金收缴率的目的。多年来，本公司的租金收缴率超过 99.9%。

在商业物业运营过程中，本公司推进的主动管理举措包括：

- 持续配合租户，通过多项推广活动积极为购物中心吸引客流；
- 利用大数据、市场调研、消费者反馈等多种渠道，观察、跟踪消费者偏好，动态调整购物中心的业态构成，例如提升体验式业态占比，及适当减少传统百货占比等举措；
- 促进传统业态的升级，例如协助、引导零售业态租户引入体验式元素；
- 持续扩大、优化租户基础，培养、巩固及与其建立的战略合作关系，对优化现有

项目的业态及租户构成提供基础；

- 发展壮大会员体系，增加客户粘性，扩大各业态之间的协同效应；
- 利用万达电商公司推出的线上线下融合的平台服务，促进客流及销售；
- 利用大数据平台，收集全面、真实的运营数据，对租户表现进行密切跟踪，藉此开展有针对性的营销活动，或者动态调整租户或业态构成。

以上举措是本公司专业的商业管理能力及强大支持资源的体现，帮助本公司的开业物业获得良好的运营绩效，并实现可持续的增长，支撑公司业绩不断成长。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有超过 26,000 人的专业化商业物业管理团队，是公司保持良好运营绩效、巩固及增强竞争力不可或缺的人力资源基础。

6、控股股东和实际控制人的支持为本公司带来的良好协同效应

本公司的控股股东万达集团、实际控制人王健林先生经营着包括电影院线、百货公司、娱乐与休闲、文化旅游、电子商务、金融等产业在内的多元化业务，与本公司有着良好的协同效应。受益于该等协同关系，双方可从中利用各自的优势实现相互的支持和增长。

具体而言，公司的万达广场、万达城等物业产品可以为控股股东及实际控制人经营的电影院线、百货公司、休闲娱乐业务（如儿童娱乐等）、文化产业（如大型舞台秀等）提供主要的经营场所。而上述业态大多为本公司商业物业的主力店租户，可起到丰富业态构成，增加体验式消费占比，提升文化娱乐元素，吸引人流量，提高客户粘性等益处，同时可为本公司带来稳定的租金收入。

其次，本公司受益于与控股股东及实际控制人共同搭建的万达品牌会员体系。该会员体系包括了控股股东及实际控制人经营的电影院线、文化娱乐、儿童业态、百货等多种业态，以及本公司的豪华酒店及其他万达集团以外第三方商户。通过会员互认、积分联盟等机制，实现会员的集中与转移，帮助本公司的租户提升客户粘性及经营绩效。

本公司与万达集团、腾讯及百度共同出资设立的电商公司，能够进一步在大会员体系、大数据平台的基础上，推动线上线下融合，放大现有的协同效应，并使本公司商业物业的租户及消费者受益。

此外，本公司还可借助实际控制人旗下的互联网金融平台和通道，通过接触更为广

泛的投资者群体、进一步丰富融资渠道、助力本公司的轻资产战略，加速业务规模扩张。

7、杰出的实际控制人及优秀的专业化管理团队

本公司的实际控制人王健林先生是在国内外享有广泛影响力的商业领袖，在中国房地产行业拥有超过 27 年的行业经验。王健林先生致力于建立一个拥有四大支柱产业（包括商业地产、文化旅游、金融服务及电子商务）的大型综合企业，并为本公司在商业地产领域取得瞩目成就及树立行业领导地位做出了巨大贡献，为社会所广泛认可。王健林先生有着非凡的企业家精神及远见，致力于建立及完善专业化、现代化的公司治理制度，大力倡导鼓励奉献与合作的核心企业文化。王健林先生分别于 2005 年及 2012 年荣获中国中央电视台授予的“中国经济年度人物”称号。在工作之余，王健林先生热心公益慈善事业，分别于 2005 年、2008 年及 2012 年获得中国民政部颁发的“中华慈善奖”。

本公司的高级管理层团队在房地产行业平均拥有超过 15 年的经验。此外，高级管理层团队的多名成员曾在其他行业拥有丰富的从业经验及专业知识（包括但不限于金融服务、建筑、酒店、财务咨询）。管理团队多元化的知识及专业技能构成，有助本公司建立远大的战略，促进业务持续健康发展。

四、发行人的主营业务情况

（一）发行人业务总体情况

本公司的主营业务为以万达广场及万达城为核心产品的商业地产投资及运营管理，从收入构成看，包括三大板块：投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务和物业开发及销售业务。三个业务板块相对独立，但又具有紧密的协同作用，联动发展，共同实现提升盈利能力、平衡风险的经营目标，促进本公司整体业务的快速发展，使本公司成为商业地产行业的领军企业。

不仅如此，经过十多年的发展，本公司成功地开发出适合中国市场的系列产品，使得每一个项目均成为所在地的核心购物中心和城市中心，也已积累起了具有竞争力的商业经营规模、巨大的品牌号召力、成熟的产品优势、健全的质量及成本控制系统等执行力优势。在中国商业环境逐步完善，经济转型升级，房地产市场优胜劣汰的市场背景下，相信，本公司将利用自身的经营优势继续保持并不断扩大在商业物业投资和管理领域内的领先地位。

（二）各业务板块情况

1、投资物业租赁及物业管理板块

本公司通过经营管理投资物业，获得租赁及物业管理收入。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司共拥有购物中心 112 个，总可租面积达到约 1,206.45 万平方米。

下表列示了公司运营中购物中心投资物业的部分经营数据：

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
总建筑面积（万平方米）	1,075.07	1,385.41	1,770.46	1,843.15
总可出租面积（万平方米）	726.49	930.06	1,148.80	1,206.45
出租率	99.20%	99.20%	99.32%	98.09%
平均租金（元/平方米/月）	83.76	89.31	89.84	97.29

注：平均租金=投资物业租赁及物业管理收入（除税前）/总已租面积

2、酒店经营板块

酒店是本公司目前开发的大多数万达广场及万达城中的组成业态。本公司通过开发及持有、经营该等酒店获取收入。截至 2015 年 6 月 30 日，本公司已拥有 64 家已开业酒店。公司于 2012 年开始经营自有品牌酒店，已经建立了自有豪华酒店品牌——万达嘉华、万达文华、万达瑞华。

酒店板块的基础经营数据如下：

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
已开业酒店数量	34	45	62	64
--自营酒店数量	6	17	35	37
--第三方管理酒店数量	28	28	27	27
总客房数量	10,504	13,881	19,165	19,713
运营至少一年酒店数量	26	34	44	48
入住率（%）	54.78	59.98	54.74	56.57
平均房价（元/天）	784.32	734.21	721.79	666.60
平均客房收入（元/天）	429.65	440.41	395.08	377.12
2012 年 1 月 1 日或之前开始运营酒店数量	26	26	25	25
入住率（%）	54.78	61.58	61.03	63.46
平均房价（元/天）	784.32	755.26	738.17	683.13
平均客房收入（元/天）	429.65	465.10	450.47	433.52

因受到酒店行业第一季度为淡季的季节性影响，2015 年上半年酒店的出租率与平均房价较低。

3、物业开发及销售板块

本公司通过开发、销售综合体项目中的写字楼、SOHO、商铺、住宅等业态获取销售收入。按合同销售额计算，本公司是中国领先的物业开发商，商业物业合同销售额占到本公司总销售额的大部分。本公司销售的商业物业主要是围绕购物中心推出的步行街商铺、底商、SOHO 和写字楼。本公司的住宅物业依赖其核心的地理位置、便利的生活环境以及现代都市生活方式，实现了快速销售。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，本公司分别实现合同销售额人民币 1,012.95 亿元、人民币 1,264.47 亿元、人民币 1,601.50 亿元及人民币 612.37 亿元。本公司的销售额按物业类型划分如下：

单位：亿元

物业类型	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
商业物业				
--写字楼	187.93	206.24	141.18	58.37
--SOHO	110.06	195.49	248.76	89.31
--商铺	392.02	356.73	524.68	151.86
商业物业小计	690.01	758.47	914.62	299.54
住宅	260.49	454.06	646.41	301.12
其他	62.45	51.94	40.47	11.71
合计	**1,012.95**	**1,264.47**	**1,601.50**	**612.37**

下表列示了本公司按区域划分的商品房销售情况：

单位：亿元、万平方米

地区	项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
东北	销售额	113.44	155.96	153.30	57.61
	销售面积	102.76	167.95	182.56	92.58
华北	销售额	101.17	97.55	89.10	25.95
	销售面积	111.50	115.18	98.49	26.40
中原	销售额	175.48	122.61	185.52	71.93
	销售面积	118.17	77.09	147.21	68.96

地区	项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
华东	销售额	411.00	524.68	682.39	255.53
	销售面积	361.04	481.81	658.24	270.73
华南	销售额	97.79	200.00	252.20	124.40
	销售面积	46.43	106.18	182.13	110.36
西北	销售额	45.59	67.85	93.07	24.86
	销售面积	30.71	57.89	93.67	23.98
西南	销售额	68.49	95.81	115.83	45.72
	销售面积	53.63	81.26	113.94	60.58
海外	销售额	-	-	30.09	6.37
	销售面积	-	-	1.94	0.32
合计	**销售额**	**1,012.95**	**1,264.47**	**1,601.50**	**612.37**
	销售面积	**824.24**	**1,087.36**	**1,478.18**	**653.91**

（三）市场定位和主要客户群

本公司开发的城市综合体项目主要集中在中国内地的直辖市、省会城市、计划单列市及其他发达城市的市中心、副中心，项目周边半径 5 公里内常住人口平均超过 30 万。基于本公司城市综合体项目开发、销售、运营形成的几个核心业务板块的主要客户群体如下：

1、投资物业租赁及物业管理板块

本公司的投资物业主要包括万达广场和万达城中的购物中心及文化娱乐项目，其中，开业部分又以“万达广场”购物中心为主。主要客户群体为租赁万达广场购物中心空间作为经营场所的租户。租户通过在该等经营场所提供的产品或服务，从终端消费者处获取收入。

从市场定位看，本公司的购物中心大多定位于中等消费群体。因此，本公司投资物业的商户大多为定位中端的国内外品牌。从业态构成看，本公司购物中心的租户包括了国内外知名的传统零售企业；由于本公司的购物中心专注于体验式消费，因此大多租户经营餐饮、娱乐、生活及文化服务业态。从客户类型看，本公司的租户包括国际性商户、全国型商户，以及区域或本地商户。

与万达广场不同，万达城是以当地文化或旅游主题为特色的超大型多功能综合体，

业态丰富，面向各层次背景的国内外消费者，旨在满足多元化、多层次的文化娱乐旅游业态。在投资物业租户方面，在万达广场的基础上增加更多的文化、娱乐业态。

2、酒店经营板块

本公司旗下的酒店大多位于万达广场城市综合体内，业务定位上大多面向中高端市场，面向的终端消费群体包括国内外商务客户、家庭与个人客户等。本公司会根据酒店所处市场及周边环境特性、潜在客户群体等选择合适的品牌经营，其中，品牌选择又包括自营与委托经营两种。其中：

- 自营品牌包含万达瑞华、万达文华、万达嘉华等品牌：万达瑞华：定位最高端，主要面向商务客户及高端消费群体；万达文华、万达嘉华：面向休闲旅客及职业经理人等中高端消费群体；
- 委托经营主要与国际顶级酒店连锁品牌合作，不同品牌针对及吸引的客户群又略有差异，大多面向消费能力较强的商务客户及个人客户。

3、物业开发及销售板块

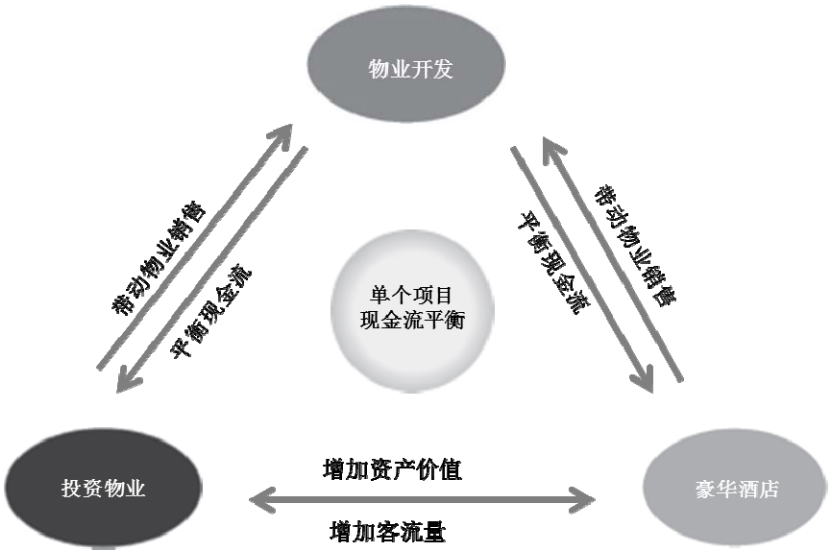
本公司销售的物业目前大多为万达广场综合体的一部分，主要包括商铺、写字楼、SOHO 及住宅等业态。具体而言，本公司销售的不同业态类型均有对应的目标客户群体：

- 商铺：自用商业经营者及具较强投资能力的投资型客户；
- 写字楼：主要面向成长中的中小企业及投资型客户；
- SOHO：主要面对小微企业及小额投资型客户；
- 住宅：主要针对市场刚性需求，面向城市中、高等收入者，包括本地客户、外地和境外客户等。

本公司销售物业在市场定位上具有若干特性，一是大多为商业物业，不受政府针对住宅市场的调控政策影响；二是基本位于城市综合体内，整合了商业、酒店、办公等多种功能，具有地理位置、生活便捷性上的优势，购房者可最大程度享受业态之间的协同效应；三是受益于万达品牌、良好的区位、合理的业态组合搭配等，后续有较好的升值潜力，使得本公司物业的投资价值颇受自用者及投资者的认可与青睐。

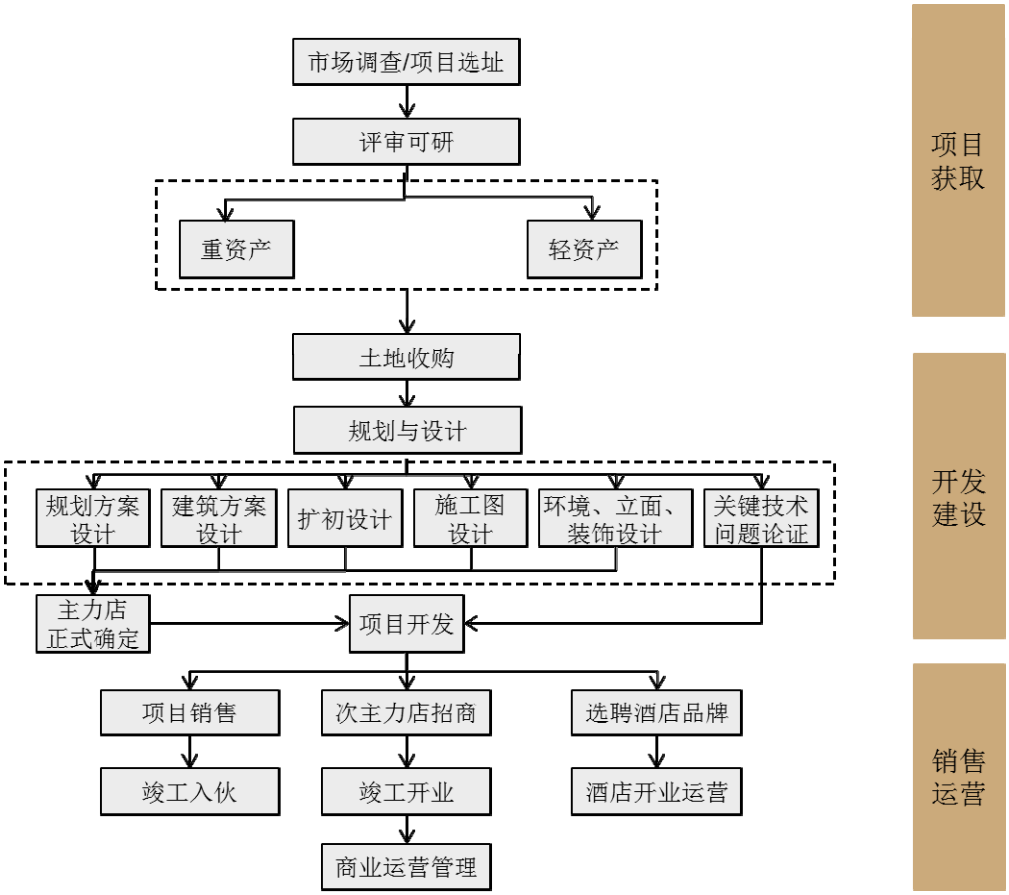
（四）主要业务流程及业务模式

本公司的主要业务为开发大型城市综合体，对部分开发业态持有、运营（形成本公司的投资物业租赁与经营及酒店经营板块），对部分业态予以销售（形成本公司的物业开发与销售板块），三大业务板块共同发展、相辅相成。下图展示了本公司在标准业务模式下，业务板块之间的主要协同效益及相互作用：



具体而言，综合体内的物业销售的销售回款可为投资物业及酒店的开发、运营提供充裕的资金，满足其预期现金需求，保持公司在项目层面的经营现金流平衡。同时，销售物业可为投资物业与酒店带来客流量，增加人气、缩短培育期，最终提升本公司的租金及客房收入。另一方面，投资物业及豪华酒店大多位于同一综合体内，可满足消费者多样化的生活、工作、娱乐需求，加强了综合体的功能定位、业态品质及市场竞争力，帮助带动物业销售的单价及销售额。各个业态的相辅相成，提升了综合体的整体商业吸引力，进一步提升项目的资产价值。

本公司从事上述业务的具体流程主要包含项目获取、开发建设和销售运营三个阶段。本公司致力于在各阶段均实现最高品质，并为此设立了可调整的物业开发模式和系统化的开发方式和独特的商业物业运营模式，可以为物业项目制定可复制的具体标准及操作指引。下图显示了本公司基本的业务流程，适用于一般的城市综合体开发及后续经营（包含万达广场与万达城）：



以下就各个业务流程阶段分节介绍：

1、项目获取

在项目获取阶段，本公司会进行项目选址和土地获取。

选址

本公司一般在中国经济发达城市和具有发展潜力地区的城市中心及新开发区核心区开发万达广场项目。本公司亦会选定战略城市及热门旅游地区开发新产品万达城，同时还会在欧洲、北美及亚太地区门户城市发掘海外机会。

获取土地之前，本公司的管理层会考虑影响当地物业市场发展的主要因素，并根据可行性分析及研究、综合考量各项因素，进行项目投入及投资回报率的测算，决定该目标地块是否符合公司投资标准，并确定投融资模式。在选择地点时，本公司会考虑以下因素：

■ 城市的整体经济状况及开发前景；

- 当地居民的收入水平及购买力；
- 当地（尤其是目标地点方圆 5 公里范围内）的人口密度；
- 基础设施、当地政府的城市规划及发展计划；
- 在城市的位置、与市中心的距离以及交通及公用设施的便利性；
- 主要土地开发项目的完整性及是否适合进行大型物业开发项目；
- 竞争格局
- 成本结构、现金流量估计及与其投资回报率。

土地获取

本公司主要通过由相关政府机构组织的挂牌出售程序为项目获取土地。在决定将土地使用权出让予何人时，政府机构不仅会考虑竞标价，还会考虑竞标人的行业经验、开发项目往绩、信用记录、资质以及有关地方分区、城市化及发展规划的开发方案。

此外，本公司也会通过拍卖及公开招标获取土地。当土地使用权以招标方式出让时，由不少于五名成员（包括出让人代表及其他专家）组成的评估委员会评选已经提交的标书。本公司偶尔还会通过收购拥有土地使用权的公司的股权或通过与这些公司订立合作来向第三方收购土地。

在向政府收购土地使用权的同时，开发商需向相关政府机关缴纳土地出让金并申请授予土地使用权的土地使用权证。

2、项目开发及建设

本公司的项目开发及建设阶段主要包括规划设计和项目建设两个部分。

（1）规划及设计

本公司主要通过旗下的商业规划研究院及设计中心，负责项目总体规划和相关物业产品的建筑设计，包括总图、平面、外立面、内装、景观、夜景照明等专项设计。

（2）项目建设及质量监控体系

本公司创新性地推出了“总包交钥匙”系统，与长期合作的建筑公司共同制定了适合不同地区的多种工程造价标准，以适应各地方项目的具体需求。本公司将所有建设项目外包予通过招标程序根据一套严格标准筛选出的独立建筑公司，施工过程中由建筑公司

按既定的标准进行建造和部分工作的分包，并在规定时限内向本公司交付完工项目，本公司不再负责具体的分包招标及管理，只对总体工程进度、工程质量和分包工作进行监督，并按照约定标准支付建筑公司一定费用。

本公司会设置符合公司自身标准的建筑公司的内部品牌库，并邀请其参加新项目招标，本公司将视其专业资质、行业声誉、业绩记录、技术及建设能力以及计划建设时间表及价格等选择公司订约。

本公司与选定建筑公司签订的建筑合同中，会根据国家相关法规和公司内部制度，列示相关的质量及安全规定、相关的保证及付款安排。本公司在项目建设及管理上十分重视质量控制，并已建立三级质量控制体系，管理开发过程的各个方面。此外，本公司会聘请独立的项目监理公司负责监控项目的进程。最后，本公司根据《商品房销售管理办法》及《城市房地产开发经营管理条例》就建筑结构的质量向客户提供保证，也根据已公布的国家标准就若干设备及固定装置（如适用）提供质量保证。关于本公司质量控制措施的详细内容，请参见本节“十一、发行人的经营管理体制及内控制度 （一）城市综合体项目的投资及运营管理， 5、质量控制体系”。

本公司能够有效地遵守开发时间表以保持持续、一贯的扩展速度。在公司系统化及严谨的开发及管理方法的支持下，对于每个项目，严格把控节奏，在获取土地后 24 个月内购物中心、豪华酒店开业，获取土地后 36 个月内交付销售物业。

3、定价模式和销售理念

本公司会结合综合体项目中各个业务板块的具体特点，设立相应的定价模式。

（1）投资物业租赁及物业管理板块

本公司的投资物业主要通过收取租金的方式获得收入与利润，并会依据制定的租金水平指标，结合租户的不同特征，采取不同的租赁方式。

根据租户品牌、选择的租户、其业务性质及盈利能力，以及租户与本公司的业务关系等多种因素，一般选择以下租金定价方法之一：

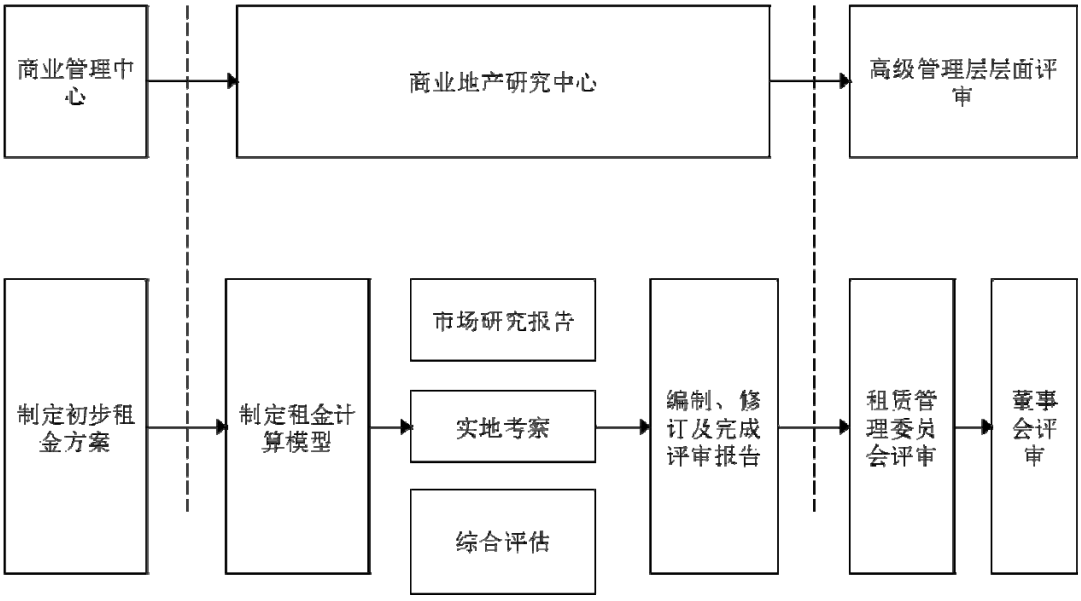
- 针对本公司大部分主力店租户及小商铺等非主力店租户：在预定的初始年限内收取固定租金，并于余下租期按照固定的增长比率确定租金费率。受益于万达广场强大的品牌效应及以往优良的运营业绩，绝大部分万达广场的固定租金水平往往

高于当地市场的平均水平；

- 针对个别经营增长比较快的国际连锁品牌客户：根据预定的租户零售总收入比例计算租金水平；
- 按以上两种方法计算出的租金水平的孰高计算租金水平。

本公司会根据运营经验制定一个系统性的租金定价流程。本公司的租金定价流程始于土地获取决策之前的可行性研究阶段，而在土地获取后将开展正式的租金定价流程。下图总结了租金方案评审流程一般涉及的主要阶段及涉及到的有关部门：

租金方案评审流程



同时，为持续保持投资物业经营的竞争力及盈利能力，本公司会紧密监测个体店铺的运营及表现，以评估其对客户的吸引力及按时支付租金的能力。此外，本公司通常在各租赁合同到期前 8 个月对租金水平进行评审，并对综合体的整体状况作出评估。

最后，在租期方面，本公司的主力店及次主力店租户租期一般在 10 至 15 年之间，其他租户的租期一般在 3 至 8 年之间。

（2）酒店经营板块

本公司的自营酒店主要由酒店管理公司负责定价，委托经营酒店主要依赖负责具体经营的合作酒店协助进行定价。

定价包括设定客房价格、餐饮、会议及其它酒店内提供的配套设施及服务的价格。无论自营或委托经营，在定价上采取类似的原则，即结合所处城市同类型标准酒店的价格水平、当地的消费水平、客户市场细分等因素实施定价。同时，本公司致力于在确保完成总体经营指标的前提下，实行优质优价策略。

（3）物业销售板块

本公司在进行物业销售时，以市场定价为主，成本定价为辅，根据各个项目所在城市和区域市场价格变化，结合销售期的市场情况、项目的经营要求以及销售态势等因素，综合确定销售价格及销售额，并会在进行充分市场调研后，制定当年公司总体及单个项目的销售目标。通常而言，针对单个项目制定销售目标时，会细化到该项目在经营期间每一年的销售额，并在满足公司战略部署要求的前提下，实现销售价格与销售速度的平衡。

4、运营及销售

（1）投资物业租赁及物业管理板块

本公司投资物业租赁及管理板块的销售活动主要是租赁客户的招商管理及为提升租金而采取的一系列营销活动。

本公司通过100%控股的万达商业管理公司，对全国所有万达广场的商业物业进行统一运营管理。对商业物业的管理包括招商阶段和后期的运营阶段两部分。本公司会依据项目建设周期设定投资物业的经营期，从而设定重要的招商节点。

在项目前期规划建设阶段，本公司建立了创新的订单模式，在该模式下，商业规划研究院会邀请项目公司及其他部门参与，以确保项目设计能够体现及满足客户的需求及偏好。关于本公司投资物业订单模式的更多信息，请参见“第六章 业务与技术 三、发行人的行业地位与竞争优势 （二）发行人的竞争优势 5、具有专业化的商业管理能力”。

在投资物业招商阶段，由万达商业管理公司总部主导、区域及地方商管中心协作，共同完成招商任务。在具体的招商过程中会根据当地市场情况、消费水平考虑广场内各商业业态、品牌的搭配，使得经营效益最大化。多年来，本公司能够达到在万达广场开业前6个月完成招商工作，并在开业时基本实现满铺出租。

具体而言，当某个项目的预租率达到60%或以上时，本公司一般会就该项目举行“招

商大会”及其他营销活动，以进一步提升预租水平。在项目开发后期，本公司一般会举行项目推介会，并在会上向承诺预租的租户及其他潜在租户介绍项目的具体信息（包括但不限于装饰风格、规划理念及租赁物业的价值）。同时，为在万达广场购物中心投入运营时取得较高的出租率，本公司针对潜在租户制定一套连带推广活动的营销策略。每年举行的“万达商业年会”揭开了来年推广活动的序幕。万达商业年会是公司介绍未来一至两年内即将推出的新项目的平台，也是多类商户及公司与本公司以及相互之间交流的平台。此外，本公司也时常就近期开始施工的选定项目组织“万达中国行”的推广活动，潜在租户可通过该活动实地感受万达广场的商业特点。

在后期运营阶段，本公司会动态积极调整运营方式，并配合租户的营销手段提供营销支持，既能提升租户业绩，也可确保本公司的租金收缴率及购物中心的综合竞争力。本公司在后期运营阶段采用的主要手段包括：

1）充分利用营销的规模效应

目前，万达广场已经进入中国最重要的数百座城市，形成覆盖全国的网络。在商业运营中，本公司利用全国连锁的万达广场，能够实现统一营销，产生巨大的规模效应和协同效应。

2）持续进行租户业态调整，增加体验式消费业态的比例

针对当前消费不断升级的趋势，本公司还持续进行租户业态的调整，并促进传统业态的升级。本公司适时优化了传统服装、百货类商户的占比，而增加了儿童业态、休闲书吧等可提供体验式服务的商家及具备高科技和体验感的旗舰店等业态的比例；同时，公司还主导了部分传统业态的升级，通过不断升级和调整业态，万达广场保持了对消费者的强大吸引力，提升了本公司和租赁客户的经营回报。

3）建立丰富且完备的品牌库，积累租户资源

本公司建立了租户品牌库，成为优质租户基础及新商业项目承租的主要来源。通过建立及持续维持品牌库，本公司已经与许多商家建立了息息相关、荣辱与共的战略合作关系。目前，本公司与约 5,000 个覆盖不同消费层次需求和业态的品牌建立了合作关系，未来还将不断扩大品牌库规模。

4）建立会员体系，提升客户黏性，扩大各业态之间的协同效应

凭借着广泛的万达广场和万达酒店网络布局、核心的项目位置、丰富的商业资源和先进的商业管理，本公司累积了海量的忠诚客户，在此基础上建立了国内领先的商业和酒店会员体系，收集了真实、全面的客户数据，使本公司更加了解客户的消费习惯，有针对性地调整业态组合和开展营销活动，提升客户粘性。

5）结合大数据平台，打造智慧广场，进行有针对性营销

本公司坚持大数据营销战略，打造智慧化的广场平台。目前，电商公司的“飞凡”平台业已上线，该平台由会员管理平台、积分联盟平台、智能支付平台和营销运营平台组成，以大会员、积分联盟、大数据和云平台为支撑，为购物中心和商户提供覆盖会员、积分、支付的全业务管理服务，更高效、精准地把握销售机会，为消费者提供智能停车、O2O 消费体验等多种新型服务。目前飞凡平台已在通州万达广场初步部署实施，未来，该平台将进一步拓展至本公司的其他项目，并计划适时向第三方提供解决方案，提高市场占有率。

（2）酒店经营板块

本公司有部分自营酒店，也会委托全球知名第三方酒店管理人管理其他酒店。公司100%持股的酒店管理公司组建了专业团队对自营酒店进行全方位管理，同时会委派高管对委托经营酒店实行派驻式管理。第三方酒店管理人的管理年期一般在 10 年至 20 年之间。根据管理合同约定，本公司目前与这些酒店管理人的协议最早于 2017 年到期。

本公司主要通过互联网、报刊、电视、广播、宣传材料、新闻报导及户外广告宣传及推广酒店。本公司的销售及市场推广部门负责进行自营酒店的推广及营销活动。作为销售及市场推广策略的一部分，本公司与企业客户订立特别安排并在指定时间段内向其提供折扣率。本公司设有中央在线预订系统，潜在客户可预订本公司旗下任何酒店的房间及管理现有预订，预订网站还提供各酒店现有的多项餐饮服务及其他服务及设施简介。客户也可拨打免费预订电话热线作出预订。

（3）物业开发及销售板块

本公司各区域管理中心的营销部门负责各区域可售物业营销战略与计划的制定、审核，而地方项目公司的营销人员负责执行战略和计划。目前，本公司通过内部销售团队管理物业项目的销售，一般不会聘请第三方销售代理，公司会通过绩效佣金激励销售人员努力工作。

在销售过程中，本公司通过制定反映具体项目情况的销售目标确保销售单价及销售额，同时通过模块化管理提升销售速度。在提升销售单价及销售额方面，本公司会制定销售合同、销售回款及入伙指标，定期考核项目销售进度。在提升销售速度方面，本公司依靠模块化管理，依据每个项目计划的销售周期决定营销过程中的节点，把握销售速度。其中较为重大的节点包括：根据拿地时间计算的首次开盘节点、综合体中的商业及酒店开业节点、入伙节点及项目售罄的节点等。

在销售顺序上，本公司一般会优先进行商铺销售，以形成热销氛围，从而带动其他业态的销售。但在具体的推售过程中，也会根据不同城市的特征和销售总指标的要求着重推售某一类或几类业态产品。

最后，本公司紧密监察施工进度，从而确保能在购房协议所约定的期限内向客户交付。在进入准备交付阶段时，各项目公司会通知客户，并联同承建商代表及第三方监理公司，在交付前全面检查项目质量。

（五）融资模式

本公司一般利用预售及销售物业所得款项来完成现有商业和住宅物业开发项目，以及拨付投资物业及酒店项目的部分建设成本。主要的融资方式包括自有资金、银行贷款及其他计息贷款、债务及债券融资和信托融资等。未来将继续谋求多元化的融资来源，以支持大规模的扩张和发展计划。面对经济新常态，本公司正建立轻资产融资渠道，即通过吸引第三方投资者及社会资金投资于“万达广场”单体购物中心项目。

（六）物业管理模式

本公司通过各地物业管理公司管理自身的物业并提供物业管理服务。本公司一般会与客户按预先协议的管理费订立租赁期间或住宅交付使用后一定期间的物业管理协议，管理费基于物业管理的面积计算。物业管理协议也会载有管理费的支付安排以及提供服务的范围及质量。本公司提供的管理服务一般包括公共区域的清洁、保养及公共区域设备的维修、养护。另外，针对已销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自行选择物业管理公司进行小区物业管理。

五、发行人的土地储备情况

（一）发行人土地储备情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有的土地储备总建筑面积约 8,265.48 万平方米，包括以下项目：

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
一、境内项目						
万达广场						
东北						
1	哈尔滨哈南万达广场	黑龙江省哈尔滨市平房区	商业、住宅、写字楼、公寓	35.30	90.45	90.45
2	哈尔滨哈西万达广场	黑龙江省哈尔滨市南岗区	商业、住宅、写字楼、公寓、酒店	18.46	86.29	1.19
3	牡丹江万达广场	黑龙江省牡丹江市西安区	商业、住宅、SOHO	14.50	56.37	56.37
4	齐齐哈尔万达广场	黑龙江省齐齐哈尔市建华区	商业、住宅、SOHO、酒店	12.48	55.35	55.35
5	鸡西万达广场	黑龙江省鸡西市鸡冠区	商业、住宅、SOHO、公寓	5.63	41.67	41.67
6	佳木斯万达广场	黑龙江省佳木斯市向阳区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	27.76	105.09	105.09
7	沈阳奥体万达广场	辽宁省沈阳市浑南新区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	7.11	56.31	26.79
8	抚顺万达广场	辽宁省抚顺市新抚区	商业、住宅、SOHO、精装公寓、酒店	13.88	93.43	31.76
9	大连经开万达广场	辽宁省大连市金州新区	商业、酒店、写字楼、SOHO	9.87	72.86	72.86
10	大连高新万达广场	辽宁省大连市高新区	商业、住宅、SOHO	14.06	49.32	23.97
11	丹东万达广场	辽宁省丹东市振兴区	商业、住宅、写字楼、酒店、其他	26.07	112.47	45.09
12	盘锦万达广场	辽宁省盘锦市兴隆台区	商业、住宅、SOHO 公寓	23.81	98.19	98.19
13	营口万达广场	辽宁省营口市站前区	商业、酒店、住宅、写字楼、SOHO	13.06	71.58	54.87
14	营口鲅鱼圈万达广场	辽宁省营口市鲅鱼圈区	商业	5.33	9.70	9.70
15	长春宽城万达广场	吉林省长春市宽城区	商业、住宅、SOHO 公寓	8.88	43.65	5.41
16	长春车城万达广场	吉林省长春市汽车经济技术开发区	商业、住宅、写字楼	17.90	79.10	79.10
17	四平万达广场	吉林省四平市铁东区	商业、住宅、写字楼、公寓、酒店、室外步行街	29.33	74.67	74.67
18	延吉万达广场	吉林省延吉市站前街	商业、住宅、SOHO 公寓、酒店	14.47	54.27	54.27
19	吉林昌邑万达广场	吉林省吉林市昌邑区	商业、住宅、SOHO、车库	19.86	72.29	72.29
华北						

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
20	北京丰台万达广场	北京市丰台区	商业、写字楼	3.54	24.53	24.53
21	唐山路南万达广场	河北省唐山市路南区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	21.27	104.60	11.03
22	太原龙湖万达广场	山西省太原市杏花岭区	商业、住宅、写字楼、SOHO公寓、酒店	33.26	153.83	93.28
23	呼和浩特万达广场	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	26.32	128.08	15.54
24	赤峰万达广场	内蒙古自治区赤峰市	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	27.13	98.00	32.64
25	满洲里万达广场	内蒙古满洲里互贸区	商业	8.14	10.42	3.45
26	乌海万达广场	内蒙古自治区乌海市海勃湾区	商业、住宅、写字楼、SOHO、其他	14.43	71.00	71.00
27	通辽万达广场	内蒙古自治区通辽市科尔沁区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	23.46	101.17	101.17
华中						
28	安阳万达广场	河南省安阳市文峰区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	11.16	64.58	47.11
29	三门峡万达广场	河南省三门峡市湖滨区	商业	6.75	11.07	11.07
30	郑州惠济万达广场	河南省郑州市惠济区迎宾路 9 号	商业	5.63	19.00	19.00
31	武汉经开万达广场	湖北省武汉市经济开发区	酒店、商业、住宅、写字楼、SOHO	2.82	44.46	3.05
32	十堰万达广场	湖北省十堰市张湾区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店（暂停）	17.07	83.69	83.69
33	荆州万达广场	湖北省荆州市荆州区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	12.17	60.68	21.74
34	荆门万达广场	湖北省荆门市生态运功公园西路	商业、住宅、SOHO、其他	14.16	73.03	73.03
35	黄石万达广场	湖北省黄石市黄石港区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	17.14	89.86	89.86
36	湘潭万达广场	湖南省湘潭市高新区	商业、住宅、写字楼、酒店	17.06	88.60	88.60
37	常德万达广场	湖南省常德市武陵区	商业、住宅、SOHO 公寓、写字楼、其他	18.40	83.48	83.48
华东						
38	上海江桥万达广场	上海市嘉定区	商业、住宅、办公	18.63	55.81	1.34
39	上海金山万达广场	上海市金山区	商住办混合	11.40	45.77	45.77
40	济南高新万达广场	山东省济南市高新区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	14.28	86.02	86.02
41	济南魏家庄万达广场	山东省济南市市中区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	21.49	84.26	2.19
42	青岛李沧万达广场	山东省青岛市李沧区	商业、住宅	14.29	62.23	1.56
43	烟台芝罘万达广场	山东省烟台市芝罘区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、商铺	21.08	117.32	86.05
44	潍坊万达广场	山东省潍坊市奎文区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、Loft	10.90	57.45	17.01
45	德州万达广场	山东省德州市德城区	商业、住宅、写字楼、SOHO	16.67	79.38	77.27
46	泰安万达广场	山东省泰安市泰山区	商业、写字楼、SOHO、酒店	16.20	65.46	57.25

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
47	东营万达广场	东营市太行山路华纳大街 29 号	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	17.51	80.60	80.60
48	济宁太白路万达广场	山东省济宁市任城区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	17.51	73.86	1.97
49	滨州万达广场	山东省滨州市滨城区	商业	4.70	12.50	12.50
50	烟台开发区万达广场	山东省烟台市经济技术开发区	商业、住宅、商铺	4.88	13.00	13.00
51	南京江宁万达广场	江苏省南京市江宁区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	6.67	52.87	4.27
52	南京建邺万达广场	江苏省南京市建邺区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	5.06	121.10	1.30
53	无锡惠山万达广场	江苏省无锡市惠山区	商业、住宅、SOHO	1.50	69.85	3.82
54	江阴万达广场	江苏省江阴市	商业、住宅、SOHO	12.15	54.44	4.19
55	太仓万达广场	江苏省太仓市城厢镇	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	10.75	48.83	8.12
56	宜兴万达广场	江苏省宜兴市	商业、住宅、写字楼、酒店	5.35	39.76	9.83
57	淮安万达广场	江苏省淮安市精河区	商业、酒店、其他	18.09	76.93	1.75
58	常州武进万达广场	江苏省常州市武进区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	11.57	56.89	30.80
59	苏州吴中万达广场	江苏省苏州市吴中区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	9.37	49.35	49.35
60	徐州万达广场	江苏省徐州市云龙区	商业、住宅、写字楼、SOHO	12.84	47.70	3.02
61	南通万达广场	江苏省南通市港闸区	商业、住宅、写字楼、SOHO	12.72	51.92	51.92
62	泉州安溪万达广场	福建省泉州市安溪县参洋片区	商业、住宅	7.78	56.20	56.20
63	泉州浦西万达广场	福建省泉州市丰泽区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	16.68	118.83	17.77
64	晋江万达广场	福建省晋江市梅岭组团石鼓片区	商业、住宅、写字楼	11.93	96.83	28.94
65	福清万达广场	福建省福州市福清市	商业、住宅、写字楼、金街、其他	8.01	41.02	0.83
66	龙岩万达广场	福建省龙岩市新罗区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	13.06	72.07	36.44
67	宁德万达广场	福建省宁德市蕉城区	商业、住宅、酒店、其他	15.16	63.09	0.13
68	莆田万达广场	福建省莆田市城厢区	商业、住宅、SOHO、酒店	5.32	50.81	2.34
69	漳州台商万达广场	福建省龙海市角美镇	商业、住宅、SOHO	16.66	63.10	63.10
70	漳州碧湖万达广场	福建省漳州市龙文区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	14.39	85.44	1.95
71	福建南平万达广场	福建省南平市建阳区	商业、住宅	18.80	44.12	44.12
72	福建三明万达广场	福建省三明市梅列区	商业	10.00	39.07	39.07
73	九江万达广场	江西省九江市庐山区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	23.19	103.27	103.27
74	上饶万达广场	江西省上饶市信州区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	13.33	74.47	74.47
75	宜春万达广场	江西省宜春市袁州区	商业	4.67	13.00	13.00
76	杭州拱墅万达广场	浙江省杭州市拱墅区	商业、写字楼	8.34	35.94	9.08

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
77	绍兴柯桥万达广场	浙江省绍兴市柯桥区	商业、住宅、SOHO	3.54	68.40	1.22
78	绍兴上虞万达广场	浙江省绍兴市上虞区	商业、住宅、商铺、SOHO 公寓；	17.85	68.14	68.14
79	嘉兴万达广场	浙江省嘉兴市南湖区	商业、住宅、写字楼、SOHO	17.84	70.40	54.26
80	金华万达广场	浙江省金华市金东区	商业、写字楼、SOHO、酒店	9.08	50.77	4.97
81	台州经开万达广场	浙江省台州市椒江区	商业、住宅、写字楼、SOHO	9.88	52.20	52.20
82	义乌万达广场	浙江省义乌经济开发区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	10.63	64.70	64.70
83	温州平阳万达广场	浙江省温州市平阳县鳌江镇	商业、住宅	11.93	54.95	23.80
84	温州龙湾万达广场	浙江省温州市龙湾区	商业、SOHO	11.24	38.61	5.82
85	余姚万达广场	浙江省余姚市	商业、住宅、写字楼	11.45	35.66	2.28
86	诸暨万达广场	浙江省诸暨市	商业、住宅	16.60	73.44	73.44
87	徐州铜山万达广场	江苏省徐州市铜山区	商业、住宅、SOHO	14.49	64.39	64.39
88	昆山万达广场	江苏省昆山市周市镇	商业、住宅、写字楼、SOHO	9.38	42.60	42.60
89	常熟万达广场	江苏省常熟市联丰路 58 号	商业、住宅、写字楼、SOHO	13.89	65.65	65.65
90	连云港万达广场	江苏省连云港市海州区	商业	8.18	11.80	11.80
91	合肥瑶海万达广场	安徽省合肥市瑶海区	商业、住宅、写字楼、SOHO、其他	14.99	72.00	72.00
92	宿州万达广场	安徽省宿州市银河二路 468 号三楼	商业、住宅、SOHO	16.38	73.61	73.61
93	亳州万达广场	安徽省亳州市	商业、住宅、写字楼、soho、酒店、其他	19.66	89.73	89.73
94	阜阳万达广场	安徽省阜阳市颍州区	商业、住宅、SOHO，酒店	16.13	69.41	69.41
95	马鞍山万达广场	安徽省马鞍山市雨山区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	14.34	76.61	47.94
96	蚌埠万达广场	安徽省蚌埠市	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	11.82	53.97	7.20
97	阜阳颍泉万达广场	安徽省阜阳市颍州区	商业	4.67	13.00	13.00
98	湖州万达广场	安徽省湖州市吴兴区	商业	4.67	15.00	15.00
99	六安万达广场	安徽省六安市金安区	商业、住宅	12.47	43.57	43.57
华南						
100	广州南沙万达广场	广东省广州市南沙区	大商业、公寓、室外步行街、商铺	7.14	40.85	40.85
101	广州萝岗万达广场	广东省广州市萝岗区	大商业、写字楼、公寓、室外步行街、商铺	8.98	41.41	41.41
102	东莞厚街万达广场	广东省东莞市厚街镇	商业、住宅、写字楼、SOHO、其他	13.98	61.48	61.48
103	东莞长安万达广场	广东省东莞市长安镇	商业、住宅、其他	8.85	37.57	6.65
104	东莞东城万达广场	广东省东莞市东城区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	12.39	53.45	12.25
105	东莞虎门万达广场	广东省东莞市虎门镇	商业、住宅、SOHO、其他	11.08	46.10	46.10

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
106	梅州万达广场	广东省梅州市梅江区	商业、住宅、SOHO	14.00	69.14	69.14
107	湛江万达广场	湛江市开发区乐山东路 35 号银隆广场 2601 号	公寓、住宅、商铺、写字楼、酒店	9.84	74.64	74.64
108	江门万达广场	广东省江门市蓬江区	商业、SOHO、酒店、室外步行街、写字楼	10.56	60.60	18.23
109	佛山南海万达广场	广东省佛山市南海区	商业、住宅、写字楼、SOHO	9.70	69.85	22.21
110	佛山三水万达广场	广东省佛山市三水区	商业、住宅、SOHO	12.13	53.27	53.27
111	南宁安吉万达广场	广西壮族自治区南宁市西乡塘区	商业、住宅、写字楼、SOHO	8.40	58.20	58.20
112	南宁青秀万达广场	广西壮族自治区南宁市青秀区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	11.46	88.83	40.98
113	柳州万达广场	广西壮族自治区柳州市城中区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、商铺	13.11	66.80	66.80
114	桂林高新万达广场	广西壮族自治区桂林市七星区	万达广场、住宅、SOHO、沿街商铺	7.30	33.02	33.02
115	南宁江南万达广场	广西壮族自治区南宁市江南区	商业、住宅、写字楼	13.80	80.32	80.32
116	海口秀英万达广场	海南省海口市秀英区	商业、住宅、SOHO、其他	14.48	53.32	53.32
西北						
117	乌鲁木齐万达广场	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区（头屯河区）	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	15.59	93.76	93.76
118	呼市回民区万达广场	内蒙古自治区呼和浩特市回民区	商业、住宅、SOHO、其他	11.54	60.46	60.46
119	银川西夏万达广场	宁夏回族自治区银川市西夏区	商业、住宅、SOHO 公寓	12.01	62.49	28.36
120	西安大明宫万达广场	陕西省西安市未央区	商业、住宅、写字楼、SOHO	10.52	64.70	24.40
121	渭南万达广场	陕西省渭南市高新区	商业	6.91	29.00	28.10
122	兰州城关万达广场	甘肃省兰州市城关区	商业、住宅、写字楼、酒店、商铺	5.52	43.79	13.09
123	西宁万达广场	青海省西宁市海湖新区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	14.00	87.92	87.92
西南						
124	成都蜀都万达广场	四川省成都市郫县	商业，住宅，SOHO	17.44	90.95	90.95
125	成都金牛万达广场	四川省成都市金牛区	商业、住宅、写字楼、SOHO	12.91	109.95	6.59
126	成都青羊万达广场	四川省成都市青羊区	商业、SOHO	7.38	37.53	37.53
127	成都双流万达广场	四川省成都市双流县	商业	7.60	12.60	12.60
128	乐山万达广场	四川省乐山市市中区	商业、住宅、SOHO	17.70	65.00	65.00
129	内江万达广场	四川省内江市东兴区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店	15.37	75.19	56.12
130	广元万达广场	四川省广元市利州区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、金街	11.69	62.72	44.11
131	绵阳经开万达广场	四川省绵阳市经开区	商业、住宅、写字楼、SOHO、酒店、其他	22.48	127.13	127.13
132	绵阳涪城万达广场	四川省绵阳市涪城区	商业、住宅、SOHO、其他	7.50	41.53	1.81

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
133	资阳万达广场	四川省资阳市雁江区	商业、住宅、SOHO	20.32	100.85	100.85
134	遂宁万达广场	四川省遂宁市船山区	商业、SOHO	7.70	29.15	29.15
135	德阳万达广场	四川省德阳市旌阳区	商业、住宅、SOHO、其他	12.94	49.65	49.65
136	重庆永川万达广场	重庆市永川区	商业、住宅	27.62	57.80	57.80
137	重庆巴南万达广场	重庆市巴南区	商业、住宅、写字楼、SOHO	20.00	102.52	102.52
138	昆明西山万达广场	云南省昆明市西山区	商业、写字楼、SOHO、酒店	7.02	71.54	31.11
万达茂						
139	南宁万达茂	广西壮族自治区南宁市邕宁区	万达茂、室外商业街、住宅、酒店、SOHO 公共配套（学校/幼儿园）	34.04	81.28	81.28
140	上海青浦万达茂	上海市青浦区	商业、办公、住宅	8.88	44.75	44.75
141	南京仙林万达茂	江苏省南京市栖霞区	商业、住宅、写字楼、SOHO、其他	24.45	122.60	122.60
万达城						
142	哈尔滨万达文化旅游城	黑龙江省哈尔滨市松北区	万达茂、主题公园、酒店、秀场、展示中心、住宅、沿街商铺	149.17	357.72	318.43
143	无锡万达文化旅游城	江苏省无锡市滨湖区	万达茂、主题公园、酒店、秀场、住宅、宿舍区、展示中心、沿街商铺	193.35	323.22	292.82
144	南昌万达文化旅游城	江西省南昌市红谷滩新区	万达茂、主题乐园、酒店群、宿舍区、展示中心、住宅、沿街商铺、别墅、洋房、酒店式公寓	279.07	459.83	383.55
145	合肥万达旅游城	安徽省合肥市滨湖区	万达茂、主题乐园、酒店、秀场、展示中心、宿舍、住宅、沿街商铺、公寓	153.37	344.14	296.01
146	青岛万达东方影都	山东省青岛市黄岛区	万达茂、大剧院、秀场、影视产业园、酒店、游艇码头、酒吧街、国际学校、国际医院、商务办公区、住宅、写字楼、SOHO、商业	245.77	468.77	303.77
147	武汉中央文化旅游区	湖北省武汉市武昌区	酒店、秀场、电影乐园、写字楼、公寓、商业、住宅、SOHO	60.47	342.25	189.49
148	广州万达文化旅游城	广东省广州市花都区	万达茂、主题乐园、秀场、酒店、宿舍、展示中心、住宅、公寓、商业	27.85	66.82	42.10
149	成都万达文化旅游城	四川省成都市都江堰市	万达茂、酒店群、主题公园、秀场、展示中心、住宅、公寓、商业	33.81	90.35	90.35
其他						
150	大连万达中心	大连市中山区	住宅、写字楼、酒店	7.51	48.82	2.12
151	郑州万达中心	河南省郑州市金水区	酒店、住宅、写字楼、商铺	5.57	36.06	36.06
152	天津万达中心	天津市河东区	商业、住宅、写字楼、酒店	7.35	35.08	11.80
153	武汉万达中心	湖北省武汉市武昌区	酒店、住宅、写字楼、SOHO	10.31	61.35	0.42
154	银川万达中心	宁夏回族自治区银川	写字楼、酒店、SOHO 公寓	3.85	23.17	2.26

序号	项目名称	位置	物业类型	占地面积	规划总建筑面积	土地储备
		市金凤区				
155	芜湖万达酒店	安徽省芜湖市镜湖区	商业、写字楼、SOHO、酒店	4.25	22.44	13.71
156	成都万达酒店	四川省成都市锦江区	写字楼、酒店	0.90	9.59	9.59
157	长春万达文华酒店	吉林省长春市朝阳区	商业、酒店、住宅	9.38	26.53	26.53
158	蚌埠二期（酒店）	安徽省蚌埠市	酒店	6.50	31.89	15.88
	合计			**3,106.52**	**11,824.05**	**8,192.10**
二、境外项目						
159	伦敦 WANDAONE 项目	英国伦敦	酒店、公寓	0.84	10.92	10.92
160	澳大利亚黄金海岸珠宝三塔项目	澳大利亚黄金海岸	酒店、公寓	1.14	14.62	14.62
161	芝加哥万达大厦项目	美国芝加哥	酒店、公寓	0.48	14.63	14.63
162	西班牙大厦项目	西班牙马德里	酒店、公寓	0.46	8.88	8.88
163	洛杉矶项目	美国洛杉矶	酒店、公寓	3.22	14.50	14.50
164	悉尼项目	澳大利亚悉尼	酒店、公寓	0.40	9.83	9.83
	合计			**6.54**	**73.38**	**73.38**

注：土地储备指已签订土地出让合同项目中尚未结转的销售物业和尚未开业的持有物业的总建筑面积。

（二）发行人持有物业情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司持有的物业总建筑面积约 2,239.56 万平方米，其中持有购物中心 1,843.15 万平方米，持有酒店 278.63 万平方米，其他业态（写字楼、主题乐园、海外物业、自持商铺、地下停车场等）合计为 117.78 万平方米。

本公司持有购物中心的面积如下表：

单位：万平方米

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
1	长春重庆路万达广场	2003 年 1 月	4.71
2	天津金街万达广场 C 座	2003 年 12 月	2.85
3	南昌八一万达广场	2003 年 8 月	3.63
4	青岛台东万达广场	2003 年 9 月	3.86
5	宁波鄞州万达广场	2006 年 12 月	26.06
6	上海五角场万达广场	2006 年 12 月	25.03
7	北京 CBD 万达广场	2006 年 12 月	10.33

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
8	哈尔滨香坊万达广场	2007 年 10 月	13.29
9	成都锦华路万达广场	2007 年 12 月	22.85
10	西安李家村万达广场	2008 年 5 月	13.14
11	北京石景山万达广场	2008 年 12 月	14.43
12	苏州平江万达广场	2009 年 9 月	15.05
13	上海周浦万达广场	2009 年 9 月	16.31
14	沈阳太原街万达广场一期	2009 年 11 月	6.87
15	青岛 CBD 万达广场	2009 年 11 月	15.98
16	重庆南坪万达广场	2009 年 12 月	12.68
17	南京建邺万达广场	2009 年 12 月	20.40
18	西安民乐园万达广场	2009 年 12 月	14.57
19	洛阳万达广场	2009 年 12 月	9.62
20	沈阳铁西万达广场	2010 年 8 月	15.69
21	无锡滨湖万达广场	2010 年 9 月	16.29
22	长春红旗街万达广场	2010 年 10 月	15.10
23	包头青山万达广场	2010 年 11 月	17.10
24	呼和浩特万达广场	2010 年 11 月	16.20
25	济南魏家庄万达广场	2010 年 11 月	16.68
26	天津河东万达广场	2010 年 11 月	22.06
27	襄阳万达广场	2010 年 11 月	15.72
28	宜昌万达广场	2010 年 11 月	14.58
29	宁波江北万达广场	2010 年 12 月	15.94
30	广州白云万达广场	2010 年 12 月	17.16
31	绍兴柯桥万达广场	2010 年 12 月	17.22
32	武汉菱角湖万达广场	2010 年 12 月	16.12
33	福州金融街万达广场	2010 年 12 月	17.40
34	合肥包河万达广场	2010 年 12 月	17.90
35	淮安万达广场	2011 年 1 月	12.82
36	上海江桥万达广场	2011 年 6 月	21.39
37	镇江万达广场	2011 年 8 月	16.74
38	武汉经开万达广场	2011 年 8 月	16.91
39	厦门湖里万达广场	2011 年 9 月	17.81
40	银川金凤万达广场	2011 年 9 月	16.63

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
41	石家庄裕华万达广场	2011 年 9 月	19.19
42	武汉中央文化区一期楚河汉街	2011 年 9 月	18.72
43	郑州中原万达广场	2011 年 10 月	16.46
44	廊坊万达广场	2011 年 11 月	17.80
45	大庆萨尔图万达广场	2011 年 11 月	14.16
46	福州仓山万达广场	2011 年 12 月	18.56
47	泰州万达广场	2011 年 12 月	11.14
48	常州新北万达广场	2011 年 12 月	16.61
49	唐山路南万达广场	2011 年 12 月	19.18
50	上海宝山万达广场	2012 年 6 月	16.90
51	合肥天鹅湖万达广场	2012 年 7 月	17.57
52	晋江万达广场	2012 年 8 月	20.27
53	宁德万达广场	2012 年 8 月	16.43
54	南昌红谷滩万达广场	2012 年 8 月	18.41
55	沈阳北一路万达广场	2012 年 8 月	17.60
56	芜湖镜湖万达广场	2012 年 9 月	15.83
57	青岛李沧万达广场	2012 年 9 月	18.23
58	无锡江阴万达广场	2012 年 9 月	19.42
59	泉州浦西万达广场	2012 年 9 月	21.03
60	郑州二七万达广场	2012 年 10 月	17.20
61	漳州碧湖万达广场	2012 年 10 月	21.29
62	温州龙湾万达广场	2012 年 11 月	24.14
63	江苏太仓万达广场	2012 年 12 月	17.00
64	莆田万达广场	2012 年 12 月	18.68
65	绵阳涪城万达广场	2012 年 12 月	16.75
66	成都金牛万达广场	2012 年 12 月	21.34
67	大连高新万达广场	2013 年 5 月	17.23
68	宜兴万达广场	2013 年 5 月	21.48
69	厦门集美万达广场	2013 年 6 月	13.46
70	无锡惠山万达广场	2013 年 6 月	17.20
71	重庆万州万达广场	2013 年 7 月	13.96
72	东莞长安万达广场	2013 年 7 月	17.63
73	沈阳奥体万达广场	2013 年 7 月	16.25

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
74	长春宽城万达广场	2013 年 8 月	16.43
75	哈尔滨哈西万达广场	2013 年 9 月	21.03
76	长沙开福万达广场	2013 年 9 月	21.27
77	武汉中央文化区二期汉街万达广场	2013 年 9 月	13.28
78	抚顺万达广场	2013 年 10 月	17.93
79	余姚万达广场	2013 年 11 月	17.42
80	西安大明宫万达广场	2013 年 11 月	18.76
81	蚌埠万达广场	2013 年 11 月	16.42
82	徐州万达广场	2013 年 12 月	14.89
83	丹东万达广场	2013 年 12 月	16.13
84	南京江宁万达广场	2013 年 12 月	19.57
85	广州增城万达广场	2014 年 5 月	19.47
86	潍坊万达广场	2014 年 5 月	16.12
87	上海松江万达广场	2014 年 5 月	18.15
88	赤峰万达广场	2014 年 6 月	17.16
89	满洲里万达广场	2014 年 6 月	6.79
90	济宁太白路万达广场	2014 年 7 月	15.83
91	银川西夏万达广场	2014 年 7 月	14.04
92	金华万达广场	2014 年 7 月	17.36
93	常州武进万达广场	2014 年 8 月	12.01
94	佛山南海万达广场	2014 年 8 月	17.35
95	东莞东城万达广场	2014 年 9 月	17.20
96	马鞍山万达广场	2014 年 9 月	16.29
97	荆州万达广场	2014 年 9 月	15.99
98	兰州城关万达广场	2014 年 10 月	17.80
99	昆明 CBD 万达广场	2014 年 10 月	18.14
100	龙岩万达广场	2014 年 11 月	16.01
101	广州番禺万达广场	2014 年 11 月	19.93
102	烟台芝罘万达广场	2014 年 11 月	18.59
103	江门万达广场	2014 年 11 月	20.24
104	北京通州万达广场	2014 年 11 月	12.10
105	福清万达广场	2014 年 12 月	14.58
106	温州平阳万达广场	2014 年 12 月	14.85

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
107	杭州拱墅万达广场	2014 年 12 月	19.69
108	南宁万达广场	2014 年 12 月	19.66
109	广元万达广场	2015 年 6 月	15.21
110	嘉兴万达广场	2015 年 6 月	16.14
111	营口万达广场	2015 年 6 月	15.81
112	内江万达广场	2015 年 6 月	15.24
	合计		**1,843.15**

本公司持有的已开业酒店面积如下表：

单位：万平方米

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
1	北京万达 A 酒店	2007 年 8 月	4.82
2	哈尔滨万达 A 酒店	2007 年 10 月	4.37
3	宁波万达 A 酒店	2008 年 12 月	4.07
4	北京万达嘉华酒店	2008 年 12 月	3.58
5	青岛万达 A 酒店	2009 年 11 月	5.11
6	重庆万达 A 酒店	2009 年 12 月	4.37
7	无锡万达 A 酒店	2010 年 9 月	4.67
8	襄阳万达 A 酒店	2010 年 11 月	4.30
9	宜昌万达 A 酒店	2010 年 11 月	3.91
10	福州万达 A 酒店	2010 年 12 月	4.09
11	合肥万达 A 酒店	2010 年 12 月	4.85
12	三亚万达 A 酒店	2010 年 12 月	9.37
13	三亚万达 B 酒店	2010 年 12 月	
14	武汉万达 A 酒店	2011 年 7 月	5.04
15	镇江万达 A 酒店	2011 年 8 月	4.33
16	西安万达 A 酒店	2011 年 8 月	5.30
17	广州万达 A 酒店	2011 年 8 月	4.60
18	石家庄万达 A 酒店	2011 年 9 月	3.73
19	济南万达 A 酒店	2011 年 9 月	5.30
20	廊坊万达嘉华酒店	2011 年 11 月	4.19
21	南京万达 A 酒店	2011 年 11 月	4.89

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
22	大庆万达 A 酒店	2011 年 11 月	4.30
23	泰州万达 A 酒店	2011 年 12 月	3.87
24	常州万达 A 酒店	2011 年 12 月	3.15
25	唐山万达 A 酒店	2011 年 12 月	4.75
26	大连万达 A 酒店	2012 年 2 月	9.98
27	大连万达 B 酒店	2012 年 2 月	
28	太原万达文华酒店	2012 年 8 月	5.24
29	宁德万达嘉华酒店	2012 年 9 月	4.08
30	泉州万达文华酒店	2012 年 9 月	4.78
31	长沙万达文华酒店	2012 年 10 月	6.58
32	漳州万达嘉华酒店	2012 年 10 月	4.38
33	淮安万达嘉华酒店	2012 年 11 月	4.46
34	宜兴万达 A 酒店	2013 年 5 月	4.21
35	重庆万州万达 A 酒店	2013 年 7 月	3.74
36	沈阳万达文华酒店	2013 年 7 月	5.17
37	抚顺万达嘉华酒店	2013 年 8 月	3.95
38	天津万达文华酒店	2013 年 9 月	4.83
39	武汉万达嘉华酒店	2013 年 9 月	4.07
40	哈尔滨万达嘉华酒店	2013 年 9 月	4.79
41	南昌万达嘉华酒店	2013 年 12 月	3.50
42	银川万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.17
43	丹东万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.21
44	南京万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.16
45	武汉万达瑞华酒店	2014 年 3 月	6.44
46	广州增城万达嘉华酒店	2014 年 5 月	3.62
47	潍坊万达 A 酒店	2014 年 5 月	3.68
48	赤峰万达嘉华酒店	2014 年 6 月	4.74
49	济宁万达嘉华酒店	2014 年 7 月	3.65
50	金华万达嘉华酒店	2014 年 7 月	4.28
51	常州万达嘉华酒店	2014 年 8 月	3.42
52	东莞万达文华酒店	2014 年 9 月	4.41
53	马鞍山万达嘉华酒店	2014 年 9 月	3.61
54	荆州万达嘉华酒店	2014 年 9 月	3.70

序号	项目名称	开业日期	持有物业建筑面积
55	兰州万达文华酒店	2014 年 10 月	4.18
56	昆明万达文华酒店	2014 年 10 月	4.47
57	龙岩万达嘉华酒店	2014 年 11 月	3.85
58	烟台万达文华酒店	2014 年 11 月	4.42
59	江门万达嘉华酒店	2014 年 11 月	4.14
60	芜湖万达嘉华酒店	2014 年 12 月	3.68
61	蚌埠万达嘉华酒店	2014 年 12 月	3.42
62	南宁万达文华酒店	2014 年 12 月	4.98
63	广元万达嘉华酒店	2015 年 6 月	3.41
64	内江万达嘉华酒店	2015 年 6 月	3.26
	合计		**278.63**

（三）发行人土地核查情况

保荐机构和本公司律师根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号，以下简称“国五条”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，以下简称“《闲置办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，以下简称“《房地产管理法》”）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，就本公司境内房地产开发业务执行上述规定的情况进行了专项核查。专项核查的范围涉及自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日本集团完工及收购并自营的境内房地产开发项目，以及 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日开发且截至 2015 年 6 月 30 日处于在建、拟建状态的境内房地产开发项目。

保荐机构出具的核查意见如下：

自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间内，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2015 年 6 月 30 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

发行人律师出具的核查意见如下：

自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间内，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2015 年 6 月 30 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

六、发行人的主要房地产项目情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司已完工、在建及拟建主要房地产项目如下：

（一）已完工项目

1、上海五角场万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于上海市邯郸路北淞沪路西地块，占地面积 6.02 万平方米，规划总建筑面积 33.23 万平方米，已开业持有物业面积 25.03 万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表、民防建设工程竣工验收备案证书等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司上海万达商业广场置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由上海三凯建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司注册资金 267,799 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质；曾获得过“中国工程管理标准化典范企业”、“中国施工企业管理协会 AAA

信用企业”等称号，并曾多次获得“鲁班奖”、“詹天佑奖”、“国家优质工程奖”等奖项。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2007 年 4 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2006 年 12 月开业运营；商业、办公等销售物业已基本销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据 2000 年 10 月 12 日上海市人民政府发布的《上海市商品住宅维修基金管理办法》（上海市人民政府令第 91 号发布）的相关规定，项目公司已按照每平方米建筑面积成本价的 4%计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

2、成都金牛万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于成都市金牛区东至火车北站东一路，西至人民北路，南至一环路，北至肖家村三巷地块，占地面积 12.91 万平方米，规划总建筑面积 109.95 万平方米，已开业持有物业面积 21.34 万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司成都金牛万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由成都衡泰工程管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司注册资金 557,316.15 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质；曾多次获得“全国优秀施工企业”等称号，并曾多次获得“鲁班奖”、“国家优质工程奖”等奖项。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2012 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2012 年 12 月开业运营；商业、住宅、写字楼、SOHO 等销售物业已基本销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据成都市人民政府令第 103 号《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法 》及实施细则（成房发[2004]56）号的相关规定，办理商品房所有权初始登记前，房地产开发公司对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 3%缴存；办理房屋所有权分户登记前，购房人对配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2.5%缴存，对未配备电梯的房屋按每平方米建筑面积成本价的 2%缴存。项目公司负担基金现暂存于房管局账户中；购房者负担基金按照办理分户产权进度缴纳，并暂存于房管局账户中。

3、石家庄裕华万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于石家庄槐安路以北，槐中路以南，民心河及建华大街两侧，占地面积 39.40 万平方米，规划总建筑面积 184.31 万平方米，已开业持有物业面积 25.71 万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司子公司石家庄万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由河北三元建设监理有限责任公司、河北省冀咨工程监理有限责任公司、中电科技集团河北工程项目管理有限公司、上海三凯建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情

况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2013 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2011 年 9 月开业运营；酒店已于 2011 年 9 月投入运营；商业、酒店、住宅、写字楼、SOHO 等销售物业已基本销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据冀建法〔2011〕788 号《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》的相关规定，商品住宅业主、非住宅业主按照所拥有的物业建筑面积交存维修资金。每平方米建筑面积首期交存维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%-6%。项目公司已在业主办理收房手续时按上述标准代为收取前述维修基金，并在办理房产证时将维修基金转交到房管局专户。

4、北京 CBD 万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于北京市朝阳区建国路 93 号，占地面积 7.19 万平方米，规划总建筑面积 44.64 万平方米，已开业持有物业面积 23.64 万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司北京万达广场房地产开发有限公司全资拥有及开发，由中铁建设集团有限公司承包施工，由北京希地环球建设工程顾问有限公司、中国建筑设计咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、

热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中铁建设集团有限公司注册资金250,000万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于2006年9月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于2006年12月开业运营；酒店已于2007年8月投入运营；商业、住宅、写字楼等销售物业已基本销售完毕。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据京房地物字（1999）第1088号《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》的相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前按总房款乘以2%代为收取公用部分及共用设施设备维修基金。前述基金现暂存于北京住房公积金管理中心朝阳管理部账户中。

5、唐山路南万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于唐山市路南区新华东道南侧，占地面积21.27万平方米，规划总建筑面积104.60万平方米，已开业持有物业面积23.93万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司唐山万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由北京市希地环球建设工程顾问有限公司、北京

赛瑞斯国际工程咨询有限公司。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（4）工程进度和销售情况

该项目已于 2013 年 4 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2011 年 12 月开业运营；酒店已于 2011 年 12 月投入运营；写字楼、住宅、商业、SOHO 等销售物业已开始销售。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《唐山市住宅专项维修资金直收移交管理规定》，项目公司已经不再代收住房公用部分及共用设施设备维修基金。

6、长沙开福万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于长沙市开福区湘江中路，占地面积 12.18 万平方米，规划总建筑面积 105.26 万平方米，已开业持有物业面积 34.36 万平方米。项目计划总投资 98.78 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 98.78 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）工程进度计划

该项目已于 2014 年 10 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2013 年 9 月开业运营；酒店已于 2012 年 10 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已基本

销售完毕。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司长沙开福万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由湖南长顺工程建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前不存在重大的质量纠纷。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《住宅专项维修资金管理办法》（长沙市长房政发[2010]029 号令）的相关规定，购房者于办理商品房预告登记时，按每平方米 110 元，将物业维修资金存入物业维修资金银行专户，项目公司不代收。该基金现暂存于房管局账户中。

7、佛山南海万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于佛山市南海区桂城桂澜路东侧、宝翠路西侧地段（桂城 A30 街区），占地面积 9.70 万平方米，规划总建筑面积 69.85 万平方米，已开业持有物业面积 17.35 万平方米。项目计划总投资 55.21 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 48.21 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）工程进度计划

该项目已于 2015 年 5 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2014 年 8 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 72.65%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司佛山南海万达广场有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第四工程局有限公司承包施工，由广州宏达工程顾问有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第四工程局有限公司注册资金 272,883.6 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质；曾获得过“全国优秀施工企业”、“中国施工企业管理协会 AAA 信用企业”等称号，并曾多次获得“鲁班奖”、“詹天佑奖”等奖项。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据佛山市建设局文件《佛山市物业管理维修基金收集使用操作程序》（佛房发[2004]65 号）及《佛建市场[2008]2 号》的相关规定，业主必须在办理《商品房购销合同》备案前交纳维修资金，收缴标准为房款 1%。该基金现暂存于房管局账户中。

8、南京江宁万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于南京市江宁区东山街道实小南村和府前三期地块，东至现状，西至府东路，北至上元大街，南至鼓山路，占地面积 6.67 万平方米，规划总建筑面积 52.87 万平方米，已开业持有物业面积 23.73 万平方米。项目计划总投资 52.53 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 52.53 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）工程进度计划

该项目已于 2015 年 1 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2013 年 12 月开业运营；酒店已于 2013 年 12 月 21 日投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积

的 95.71%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司南京江宁万达广场有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据建设部和财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》（第 165 号）的相关规定以及南京市的具体实施办法，物业维修基金由购房人自行缴纳。

9、兰州城关万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于兰州市城关区天水北路以东，T603 号规划路以南，S614 号规划路以西，B617 号规划路以北，占地面积 5.52 万平方米，规划总建筑面积 43.79 万平方米，已开业持有物业面积 21.98 万平方米。项目计划总投资 36.8 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 26.55 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案证等。

（3）工程进度计划

该项目已于 2015 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2014 年 10 月开业运营；酒店已于 2014 年 10 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已基本销售完毕。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司兰州万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由陕西建科建设监理有限责任公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据兰州市人民政府《兰州市住宅专项维修资金管理实施办法》及兰州市房产管理局兰房字（2010）54 号的相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前按面积乘以 70 元/平方米代为向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于公司账户中。

（二）在建项目

1、武汉中央文化旅游区项目

（1）项目概况

该项目位于武汉市武昌区东湖与沙湖之间，占地面积 60.47 万平方米，规划总建筑面积 342.25 万平方米，已开业持有物业面积 18.72 万平方米。项目计划总投资 414.01 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 259.82 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与武汉市国土资源和规划局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工验收备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2010 年 10 月开工，所有工程预计于 2020 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，其中楚河汉街已于

2011 年 9 月开业运营，东湖汉街万达广场已于 2013 年 9 月开业运营；武汉万达嘉华酒店已于 2013 年 9 月投入运营，武汉万达瑞华酒店已于 2014 年 3 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 40.08%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司武汉万达东湖置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由北京帕克国际工程咨询有限公司、上海建浩工程顾问有限公司、湖北诚信建设项目管理有限公司、湖北华隆工程建设监理有限公司、四川西南工程项目管理咨询有限责任公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据武汉市人民政府第 216 号令和武汉市房管局《关于贯彻武汉市住宅专项维修资金管理办法的实施意见》（武房发[2011]129 号）的规定，初始登记时尚未售出的房屋，项目公司应当作为业主按照：砖混结构住宅 49 元/平方米，无电梯框架结构住宅 55 元/平方米，有电梯 14 层(含 14 层)以下框架结构住宅 61 元/平方米，有电梯 15 层(含)以上框架结构住宅 73 元/平方米的标准交存首期住宅专项维修资金；房屋售出后，购房人应当向开发建设单位交纳该住宅专项维修资金。该基金现暂存于房管局账户中。

2、合肥万达旅游城项目

（1）项目概况

该项目位于合肥市滨湖新区，占地面积 153.37 万平方米，规划总建筑面积 344.14 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 255.58 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 64.68 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。合肥万达文化旅游城项目分四期开发，其中：

（2）土地取得和资格文件

一期项目是通过公开招投标中标取得。项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对一期项目，本公司已经取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

二期项目是通过公开招投标中标取得。项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对二期项目，本公司已经取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

三期项目是通过公开招投标中标取得。项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

针对三期项目，本公司已经取得国土使用证，建设用地规划许可证，部分建设工程规划许可证，部分建筑工程施工许可证，部分商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。。

四期项目是通过公开招投标中标取得，四期项目的土地有偿使用手续正在办理中，国有土地使用证及建设开发文件尚待取得。

（3）工程进度计划

该项目已于 2013 年 11 月开工，所有工程预计于 2021 年 4 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2016 年 9 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 50.99%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司合肥万达城投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由安徽省建设监理有限公司、广州宏达监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该

项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑一局（集团）有限公司注册资金 349,434 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质；曾多次获得过“鲁班奖”、“国家优质工程奖”等奖项。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据 2010 年 3 月 20 日发布的《合肥市物业专项维修资金管理暂行规定》及相关规定，购房者于办理房屋产权证之前，项目公司代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金交房时购房者缴纳至项目公司账户中，交房后的 3 个月内转账至房产局指定账户用于办理房产证使用。

3、南昌万达文化旅游城项目

（1）项目概况

该项目位于红谷滩新区九龙湖片区，占地面积 279.07 万平方米，规划总建筑面积 459.83 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 329.22 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 69.65 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与南昌市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 6 月开工，所有工程预计于 2022 年 10 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2016 年 5 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 31.69%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司南昌万达城投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司、上海建科工程咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

该项目未收取共用部位及共用设施设备维修基金，目前均为购房者办理房产证时直接前往房管局缴纳。

4、青岛万达东方影都项目

（1）项目概况

项目位于山东省青岛市黄岛区滨海大道南、北侧，柏果树河西，占地面积 245.77 万平方米，规划总建筑面积 468.77 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 533.11 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 81.6 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与青岛市国土资源和房屋管理局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 9 月开工，所有工程预计于 2027 年 7 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2017 年 9 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，

本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 13.31%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司青岛万达东方影都投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由英泰克工程顾问（上海）有限公司、中咨工程建设监理公司、北京五环国际工程管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据青岛市人民政府令第 215 号《青岛市房屋专项维修资金管理办法（试行）》的相关规定，购房者于预售合同网签之前，带电梯房屋按照面积乘以 133 元每平方米，不带电梯房屋按照面积乘以 51 元每平方米的标准交纳房屋专项维修资金，该项目房屋专项维修资金存于青岛市住房维修资金管理中心账户中。

5、哈尔滨万达文化旅游城项目

（1）项目概况

该项目位于哈尔滨市高新区，占地面积 149.17 万平方米，规划总建筑面积 357.72 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 272.13 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 61.51 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与哈尔滨市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证、部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 6 月开工，所有工程预计于 2021 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2017 年 8 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 23.81%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司哈尔滨万达城投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由浙江江南工程管理股份有限公司、北京赛瑞斯国际工程咨询有限公司、中咨工程建设监理公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据 2008 年 10 月 20 日《哈尔滨市人民政府关于修改<哈尔滨市城市住房专项维修资金管理试行办法>的决定》修订的相关规定，项目公司已于按揭贷款购房者办理房屋产权证之前按建筑面积乘以 32 元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于哈尔滨万达城投资有限公司账户中。

6、南宁青秀万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于南宁市青秀区东葛路南侧，占地面积 11.46 万平方米，规划总建筑面积 88.83 万平方米，已开业持有物业面积 24.64 万平方米。项目计划总投资 78.22 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 41.77 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与南宁市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建筑工程施工许可，商品房预售许可，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于2012年11月开工，所有工程预计于2017年6月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于2014年12月开业运营；酒店已于2014年12月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至2015年6月30日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的71.44%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司南宁青秀万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据南宁市人民政府令第27号《南宁市物业专项维修资金管理办法》及南宁市房产管理局关于实施《南宁市物业专项维修资金管理办法》有关事项的通知（[2009]457号）的相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前按建筑面积乘以77元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局账户中。

7、烟台芝罘万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于烟台市芝罘区文化广场以南，胜利路以西，西南河路以东，规划路以北，占地面积21.08万平方米，规划总建筑面积117.32万平方米，已开业持有物业面积23.01万平方米。项目计划总投资72.06亿元，截至2015年6月30日已投资64.21亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与烟台市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2012 年 12 月开工，所有工程预计于 2016 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2014 年 10 月开业运营；酒店已于 2014 年 12 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 42.70%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司控股子公司烟台芝罘万达广场有限公司（本公司持股 70%，烟台日樱花园房地产开发有限公司持股 30%）拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由北京帕克国际工程咨询有限公司、建研凯博建筑工程咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据烟台市人民政府办公室关于印发烟台市住宅专项维修资金管理办法的通知（烟政办发[2011]20 号）及关于印发《烟台市住宅专项维修资金管理实施细则》的通知，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前按面积乘以 118 元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该维修基金暂存于项目公司账户，尚待办理房产证前转入房管局账户。

8、昆明西山万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于昆明市西山区老海埂路片区，占地面积 7.02 万平方米，规划建筑面积 71.54 万平方米，已开业持有物业面积 30.70 万平方米。项目计划总投资 73.12 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 56.74 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与昆明市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于2012年5月开工，所有工程预计于2015年12月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于2014年10月开业运营；酒店已于2014年10月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至2015年6月30日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的90.90%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司昆明万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由重庆赛迪工程咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据昆明市住房和城乡建设局文件昆建通（2010）307号《关于调整住宅专项维修资金交存标准的通知》的相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前，按面积乘以90元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局账户中。

9、重庆巴南万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于重庆市巴南区李家沱组团Q分区Q05-1/02号宗地，占地面积20.00万

平方米，规划总建筑面积 102.52 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 68.22 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 35.33 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与重庆市国土资源和房屋管理局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 11 月开工，所有工程预计于 2019 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 10 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 39.40%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司重庆万达广场置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由重庆赛迪工程咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据重庆市人民政府令第 224 号《重庆市物业专项维修资金管理办法》的相关规定，购房者于办理房屋产权证之前，项目公司已按面积乘以 80 元/平方米乘以 100%代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于房管局账户中。

10、柳州万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于柳州市东环大道256号，占地面积13.11万平方米，规划总建筑面积66.80万方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 43.48 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 25.3 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与中华人民共和国广西壮族自治区柳州市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 12 月开工，所有工程预计于 2015 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 11 月开业运营；酒店预计于 2015 年 11 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的87.01%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司柳州万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由上海三凯建设管理咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《柳州市商品住宅专项维修资金使用暂行办法》（柳政发[2010]24 号）和《柳州市住宅专项维修资金管理规定》相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前，按带电梯的房屋 70 元每平方米；车库、地下室(按车位面积)50 元每平方米的标准代房地产行政主管部门向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金，住宅项目内的公共配套房屋的住宅专项维修资金已由项目公司缴交。该基金现暂存于房管局账户中。

11、义乌万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于义乌经济技术开发区中心区 H 地块，占地面积 10.63 万平方米，规划总建筑面积 64.70 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 50.74 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 23.87 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与浙江省义乌市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2014 年 6 月开工，所有工程预计于 2016 年 8 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2016 年 8 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 44.61%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司义乌万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由英泰克工程顾问（上海）有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

该项目目前尚未开始办理房屋产权证，因此尚未收取该维修基金。

12、泉州浦西万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于泉州市丰泽区浦西二号地块内，占地面积 16.68 万平方米，规划总建筑面积 118.83 万平方米，已开业持有物业面积 31.07 万平方米。项目计划总投资 87.8 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 81.99 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与泉州市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2010 年 8 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2012 年 9 月开业运营；酒店已于 2012 年 9 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已基本销售完毕。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司泉州浦西万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由广州万安建设监理有限公司、泉州市工程建设监理事务所、深圳市中海建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》和《泉州市住宅专项维修资金管理规定》的相关规定，项目公司已于购房者办理房屋产权证之前，按“带电梯的房屋（总层数＞35 层）：120 元每平方米；车库、地下室(按车位面积)：60 元每平方米”的标

准代房地产行政主管部门向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金，并已缴交住宅项目内的公共配套房屋的住宅专项维修资金。该基金现暂存于房管局账户中。

13、西宁万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于西宁市海湖新区，占地面积 14.00 万平方米，规划总建筑面积 87.92 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 57.42 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 27.52 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与西宁市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 9 月开工，所有工程预计于 2017 年 7 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2016 年 7 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 50.90%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司西宁万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由北京方正建设工程管理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

该项目尚未办理房屋产权证，因此尚未收取共用维修基金。

14、阜阳万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于阜阳市颍州区淮河路北、河荫路南侧、中清路东侧、颍州南路西侧，占地面积 16.13 万平方米，规划总建筑面积 69.41 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 39.48 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 22.95 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与安徽省阜阳市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 10 月开工，所有工程预计于 2016 年 12 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 8 月开业运营；酒店预计于 2015 年 8 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 78.81%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司阜阳万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑一局（集团）有限公司承包施工，由安徽省建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑一局（集团）有限公司情况同本章“六、（二）2、合肥万达旅游城项目”。。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

该项目暂未办理房屋产权证，因此尚未收取共用维修基金。

15、无锡万达文化旅游城项目

（1）项目概况

该项目位于滨湖区缘溪道西侧；滨湖区蠡湖大道与具区路交叉口西北侧；滨湖区蠡湖大道与南湖中路交叉口西北侧，占地面积 193.35 万平方米，规划总建筑面积 323.22 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 313.65 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 60.58 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与无锡市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2014 年 4 月开工，所有工程预计于 2022 年 10 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2018 年 6 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 21.48%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司无锡万达城投资有限公司全资拥有及开发，由中建八局第三建设有限公司承包施工，由安徽省建设监理有限公司、中咨工程建设监理公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中建八局第三建设有限公司注册资金 36,000 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据无锡市人民政府令第 114 号《无锡市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，购房者于预售合同网签之前，带电梯房屋按照面积乘以 90 元每平方米，不带电梯房屋按照面积乘以 50 元每平方米的标准交纳房屋专项维修资金，该基金存于无锡市住房维修资金管理中心账户中。

16、太原龙湖万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于太原市新建北路以东，旱西门街以北，解放路以西，北大街以南，占地面积 33.26 万平方米，规划总建筑面积 153.83 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 111.16 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 73.6 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与山西省太原市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2009 年 5 月开工，所有工程预计于 2018 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 9 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 65.67%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司太原万达广场有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由北京赛瑞斯国际工程咨询有限公司、山西协城建设工程项目管理有限公司、山西安宇建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《住宅专项维修资金管理办法》（165 号令）的相关规定，项目公司于办理房屋产权证之前，按高层面积乘以 90 元/平方米，6 层以下 50 元/平方米代房产管理局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于项目公司账户，办证时交于房管局账户中。2015 年 1 月 1 日之后，项目公司不再代收此项费用。

17、沈阳奥体万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于沈阳市东陵区（浑南新区），占地面积 7.11 万平方米，规划总建筑面积 56.31 万平方米，已开业持有物业面积 21.42 万平方米。项目计划总投资 47.69 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 45.3 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与沈阳市规划和国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2011 年 11 月开工，所有工程预计于 2017 年 11 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2013 年 7 月开业运营；酒店已于 2013 年 7 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 39.20%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司沈阳奥体万达广场有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由北京赛瑞斯国际工程咨询有限公司监理。承包

方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据沈阳市房产局颁发的《关于调整房屋共用部位共用设施设备维修基金缴交标准的通知》（沈房 2002 字 50 号）的相关规定，由购房者缴纳物业维修基金。

18、广州萝岗万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于广州开发区开创大道以南、科丰路以西，占地面积 8.98 万平方米，规划总建筑面积 41.41 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 33.24 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 24.09 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与广州市国土资源和房屋管理局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 12 月开工，所有工程预计于 2015 年 11 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2015 年 7 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已基本销售完毕。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司广州萝岗万达广场有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由广东重工建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯

工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据广州市国土资源和房屋管理局、广州市财政局下发的《住宅专项维修资金管理办法》（穗国房字[2008]557 号）相关规定，2008 年 2 月 1 日起取得商品房预售许可证的商品住宅，高层（有电梯）住宅交存首期物业专项维修资金的标准为每平方米建筑面积 105 元。该基金现暂存于房管局账户中。

19、西安大明宫万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于陕西省西安市未央区凤城一路以北、规划路以西，凤城二路以南，占地面积 10.52 万平方米，规划总建筑面积 64.70 万平方米，已开业持有物业面积 18.76 万平方米。项目计划总投资约 51.5 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 46.96 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与西安市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2012 年 5 月开工，所有工程预计于 2015 年 9 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2013 年 11 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 70.90%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司西安大明宫万达广场有限公司全资拥有及开发，由

中国建筑一局（集团）有限公司承包施工，由中咨工程建设监理公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑一局（集团）有限公司情况同本章“六、（二）2、合肥万达旅游城项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据西安人民政府令第 85 号《西安市住宅专项维修资金管理办法》的相关规定，购房者于收房之前，按面积乘以 145 元/平方米直接向维修资金管理中心缴纳公用部分及共用设施设备维修基金。

20、上海金山万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于东至战斗港，西至蒙山北路，南至龙皓路，北至老红旗港，占地面积 11.40 万平方米，规划总建筑面积 45.77 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 35.68 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 23.13 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与上海市金山区规划和土地管理局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 8 月开工，所有工程预计于 2015 年 7 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 7 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司上海金山万达广场投资有限公司全资拥有及开发，

由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由英泰克工程顾问（上海）有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《上海市商品住宅维修基金管理办法》（2000 年 10 月 12 日上海市人民政府令第 91 号发布）的相关规定，购房人在办理商品房登记过户前一次性向市房产管理部门指定的银行缴存，故该项目公司未代收代缴相关物业维修基金。

21、东莞厚街万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于东莞市厚街镇珊美村、宝屯村，占地面积 13.98 万平方米，规划总建筑面积 61.48 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 51.16 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 32.17 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。目前，本公司已经与广东省东莞市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 12 月开工，所有工程预计于 2016 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并预计于 2015 年 11 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司东莞厚街万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二局工程有限公司承包施工，由广东重工建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、

电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据东莞市人民政府印发的东府〔2014〕106号关于印发《东莞市住宅专项维修资金管理办法》的通知及实施细则（东房通[2014]71号）号的相关规定，项目公司于购房者办理房屋产权证之前，按面积乘以住宅40元/平方米、非住宅50元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该基金现暂存于维修资金专户管理银行的专用账户。

22、郑州万达中心

（1）项目概况

该项目位于郑州市金水区科明路东、农科路北。占地面积5.57万平方米，规划总建筑面积36.06万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资37.52亿元，截至2015年6月30日已投资13.44亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工报告、商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于2013年11月开工，预计于2016年5月竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，预计于2016年3月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至2015年6月30日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的81.59%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司郑州金水万达投资有限公司全资拥有及开发，由中

国建筑第八工程局有限公司承包施工，由上海建科工程咨询有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据《郑州市房屋专项维修资金管理办法》的相关规定，项目公司按面积乘以 65 元/平方米代房产局向购房者收取公用部分及共用设施设备维修基金。该资金现暂存于房管局维修资金专项账户中。

23、广州南沙万达广场

（1）项目概况

该项目位于广州市南沙区南沙街环市大道与双山大道交界处西北侧。项目总用地面积 7.14 万平方米，规划建设房屋总建筑面积 40.85 万平方米，尚无已开业持有物业面积。项目计划总投资 37.10 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 19.51 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2014 年 5 月开工，预计于 2016 年 7 月竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，预计于 2015 年 12 月开业运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 99.81%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司广州南沙万达广场有限公司全资拥有及开发，由中

国建筑第二工程局有限公司承包施工，由广州珠江工程建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据穗国房字[2008]557 号《住宅专项维修资金管理办法》相关规定，2008 年 2 月 1 日起取得商品房预售许可证的商品住宅，高层（有电梯）住宅交存首期物业专项维修资金的标准为每平方米建筑面积 105 元。该基金现暂存于房管局账户中。

24、大连万达中心项目

（1）项目概况

该项目位于大连市中山区大连港西，占地面积 7.51 万平方米，规划总建筑面积 48.82 万平方米，已开业持有物业面积 19.29 万平方米。项目计划总投资 53.30 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 53.30 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与辽宁省大连市国土资源和房屋局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2009 年 5 月开工，所有工程预计于 2016 年 6 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2012 年 2 月开业运营；大连康莱德酒店已于 2012 年 2 月投入运营；大连希尔顿酒店已于 2012 年 2 月 25 日投入运营；写字楼、住宅等销售物业已基本销售完毕。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资拥有及开发，酒店部分由大连阿尔滨集团有限公司承包施工，

由大连正信建设工程管理有限公司监理；住宅部分由中国建筑第二工程局有限公司承包施工，由大连辽贸建设监理有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

大连阿尔滨集团有限公司注册资金 30,000 万元，具备房屋建筑工程施工总承包特级资质。

中国建筑第二工程局有限公司情况同本章“六、（一）1、上海五角场万达广场项目”。

（5）共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据大房局发[2001]77 号《大连市城市住宅售后共用部位共用设备设施维修基金管理办法》的相关规定，项目公司已按预计的物业投资 5%计提专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

25、江门万达广场项目

（1）项目概况

该项目位于江门市蓬江区北新区发展大道以北、八卦山以南地段，占地面积 10.56 万平方米，规划总建筑面积 60.60 万平方米，已开业持有物业面积 24.38 万平方米。项目计划总投资 40.37 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已投资 33.68 亿元。该项目为本公司自主开发与经营的城市综合体项目。

（2）土地取得和资格文件

该项目是通过公开招投标中标取得。该项目的土地有偿使用手续已办理完毕，该项目的土地使用权已取得。

目前，本公司已经与江门市国土资源局签订了《国土出让合同》，取得国土使用证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，商品房预售许可证，部分竣工备案证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

（3）工程进度计划

该项目于 2013 年 4 月开工，所有工程预计于 2015 年 7 月全部竣工。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并已于 2014 年 11 月

开业运营；酒店已于 2014 年 11 月投入运营；写字楼/商业/公寓/住宅等销售物业已开始销售。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目全部累计已售物业面积占全部可售面积的 64.76%。

（4）施工单位和工程质量情况

该项目由本公司全资附属子公司江门万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司承包施工，由广州宏达工程顾问有限公司监理。承包方对主体建筑与安装以外的其他业务如高低压工程、热力工程、内装工程，外立面工程、电梯工程等业务做了进一步分包。该项目目前未发生任何重大质量纠纷情况。

中国建筑第八工程局有限公司情况同本章“六、（一）2、成都金牛万达广场项目”。

26、伦敦 WANDA ONE 项目

伦敦 WANDA ONE 项目位于英国伦敦坐落于泰晤士河南岸的 Nine Elms 区，总占地面积为 8,400 平方米，规划总建筑面积约 10.92 万平方米，公司计划持有物业面积为 3.07 万平方米。该项目为集酒店、住宅及商业物业于一体的城市综合体项目。该项目总投资约 92.55 亿元，截至 2015 年 6 月末已投资 20.39 亿元，该项目已于 2015 年 6 月开工建设，预计于 2019 年 9 月竣工。

伦敦 WANDA ONE 项目由本公司控股的万达酒店发展和本公司全资附属子公司万达商业地产（香港）有限公司（万达香港）合资设立的项目公司（万达酒店发展和万达香港分别持有合资公司 60%和 40%的股权）拥有及开发。

伦敦 WANDA ONE 项目持有商业部分拟由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于 2018 年 11 月开业运营；酒店部分计划于 2018 年 11 月投入运营；住宅等销售物业已于 2014 年 11 月开始预售：2014 年 10 月伦敦 WANDA ONE 项目 City Tower 7 层至 37 层第一次开盘，共推售 249 套；2015 年 6 月伦敦 WANDA ONE 项目 River Tower 20 层-30 层开盘，共推售 77 套单位；截至 2015 年 6 月底伦敦 WANDA ONE 项目共实现销售 36.59 亿人民币，占预计总销售额的 41.5%，伦敦 WANDA ONE 项目累计销售 253 套， 占总套数的 58%。

伦敦 WANDA ONE 项目的总包方为 CI-ONE Construction Limited，并计划对项目的拆迁工程、桩基工程、桩基前期工程、市政改线等工程进行分包。

27、澳大利亚黄金海岸珠宝三塔项目

澳大利亚黄金海岸珠宝三塔项目位于黄金海岸市中心核心地段冲浪者天堂区，总占地面积为 1.14 万平方米，规划总建筑面积约 14.62 平方米，公司计划持有物业面积 3.53 万平方米。该项目为是黄金海岸唯一获批直接濒临海滩的五星级酒店和公寓项目，由三座超高层塔楼组成，其中一栋为五星级酒店，两栋为销售型高档公寓。该项目总投资约 51.32 亿元，截至 2015 年 6 月末已投资 5.15 亿元，该项目已于 2015 年 3 月开工建设，预计于 2019 年 7 月竣工。

黄金海岸珠宝三塔项目公司由本公司控股子公司万达商业澳洲与独立第三方李日裕先生及 Fengliu Wu 女士合资开发，其中本公司控股子公司万达商业澳洲认购了黄金海岸珠宝三塔项目公司 55%的股份。万达商业澳洲为公司控股的万达酒店发展和公司全资附属子公司万达香港合资设立的澳洲大陆合资平台（万达酒店发展和万达香港分别持有澳洲大陆合资平台 60%和 40%的股权）的全资子公司。

黄金海岸珠宝三塔项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于 2018 年 11 月开业运营；酒店预计于 2018 年 11 月投入运营；商业/公寓/住宅等销售物业计划于 2015 年 9 月开始销售。

黄金海岸珠宝三塔项目的施工方包括 Abyss Demolition Pty Ltd、ASP Piling Pty Ltd 和 Mainland Civil QLD Ltd，分别负责拆迁施工、大开挖维护桩基施工和大开挖施工。

（三）拟建项目

1、西班牙大厦项目

西班牙大厦项目位于西班牙马德里市中心，为公司通过控股子公司于 2014 年 6 月收购的西班牙马德里市历史性建筑物 Edificio Espana，项目总占地面积为 4,600 平方米，规划总建筑面积约 8.88 万平方米，公司计划持有物业面积 3.52 万平方米。公司计划翻新 Edificio Espana 并将之改建为一个集酒店、零售及高端住宅于一身的多用途城市综合体项目。该项目总投资约 44.33 亿元，截至 2015 年 6 月末已投资 22.48 亿元，该项目预计于 2017 年 3 月开工建设，预计于 2019 年 10 月竣工。

西班牙大厦项目由本公司控股的万达酒店发展和本公司全资附属子公司万达香港合资设立的欧洲大陆合资平台（万达酒店发展和万达香港分别持有欧洲大陆合资平台 60%和 40%的股权）拥有及开发。

西班牙大厦项目持有商业部分拟由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于

2019 年 8 月开业运营；酒店计划于 2019 年 8 月投入运营；住宅等销售物业计划于 2015 年 10 月开始预售。

2、芝加哥万达大厦项目

芝加哥万达大厦项目位于美国芝加哥市核心地段，紧邻千禧公园和芝加哥 CBD，不行可到剧院区、博物馆区、密歇根大道等著名场所，是东湖岸区未建的最后地块之一，总占地面积为 4800 平方米，规划总建筑面积约 14.63 万平方米，公司计划持有物业面积 3.35 万平方米。该项目为集超五星级酒店、高档公寓、商铺及停车场的城市综合体项目。该项目总投资约 64.48 亿元，截至 2015 年 6 月末已投资 1.40 亿元，该项目预计于 2016 年 7 月开工建设，预计于 2020 年 10 月竣工。

芝加哥万达大厦项目是由本公司控股子公司美洲大陆合资平台的全资子公司万达芝加哥与 Magellan Parcel C/D LLC（以下简称“Magellan”）及其关联公司 Lakeshore East LLC（以下简称“Lakeshore”）合资开发的项目，万达芝加哥及 Magellan 分别持有项目公司 90%及 10%的股权。美洲大陆合资平台为本公司控股的万达酒店发展和本公司全资附属子公司万达香港合资设立，万达酒店发展和万达香港分别持有美洲大陆合资平台 60%和 40%的股权。Magellan 和 Lakeshore 均为美国伊利诺伊州注册成立的有限责任公司，其实益拥有人为 Magellan Group（芝加哥房地产开发商）。Magellan 的主要业务包括在芝加哥开发、管理及投资房地产。Lakeshore 的主要业务包括在芝加哥 Lakeshore East 区从事物业投资控股活动。

芝加哥万达大厦项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于 2020 年 6 月开业运营；酒店计划于 2020 年 6 月投入运营；公寓/住宅等销售物业计划于 2015 年 9 月开始预售。

3、洛杉矶项目

洛杉矶项目位于洛杉矶比佛利山市威尔谢尔大道 9900 号，项目位于比佛利山市高档居住区的黄金地段，比邻踞全美最著名的商业街之一罗迪欧大道不行仅 10 分钟，与半岛酒店、比佛利希尔顿酒店仅一街之隔，西侧紧邻美国西海岸著名的洛杉矶乡村俱乐部，项目总占地面积为 3.22 万平方米，规划总建筑面积约 14.50 万平方米，公司计划持有物业面积 2.45 万平方米。该项目为本公司自主开发与经营的以精品高端住宅为主的城市综合体项目。该项目总投资约 102.65 亿元，截至 2015 年 6 月末已投资 26.63 亿元，

该项目预计于 2017 年 9 月开工建设，预于 2020 年 12 月竣工。

洛杉矶项目由本公司全资附属子公司万达香港的全资子公司拥有及开发。

洛杉矶项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于 2020 年 6 月开业运营；酒店计划于 2020 年 6 月投入运营；公寓/住宅等销售物业计划于 2019 年开始销售。

4、澳大利亚黄金海岸旅游城

澳大利亚黄金海岸旅游城项目位于澳大利亚黄金海岸市纳朗区，总占地面积约为 45 万平方米。该项目拟规划为集旅游、商业、创新和居住为一体的文化旅游项目。目前正与当地政府相关部门就规划进行协商。

2014 年 12 月 5 日，公司的全资子公司万达房地产澳洲认购了黄金海岸旅游城项目公司 65%的股权，独立第三方李日裕和 Fengliu Wu 女士的持股公司 Ridong (Australia) International Pty Ltd.持有黄金海岸旅游城项目公司 35%的股权。。

5、悉尼项目

悉尼项目位于悉尼核心区环形码头，紧邻悉尼湾，与著名的悉尼歌剧院和海港大桥近在咫尺，总占地面积为 4,000 平方米，规划总建筑面积约 9.83 万平方米。公司目前正在制定该项目的具体发展计划

悉尼项目由澳洲大陆合资平台的全资子公司万达悉尼公司收购而来。

该项目持有商业部分由本公司作为长期投资进行管理和经营，并计划于 2021 年 3 月开业运营；酒店计划于 2021 年 3 月 30 日投入运营；商业/公寓/住宅等销售物业计划于 2017 年 9 月开始销售。

七、发行人的主要固定资产和无形资产情况

（一）主要固定资产情况

公司主要固定资产包括：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备等。根据大华出具的《大连万达商业地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2015]005949 号），截至 2015 年 6 月 30 日，本公司固定资产原值为 34,605,852,132.96

元，固定资产净值为 30,727,908,234.17 元。具体情况如下表所示：

单位：元

项　目	固定资产原值	累计折旧	成新率
房屋及建筑物	31,858,204,674.33	2,387,224,346.27	92.51%
机器设备	845,486,652.06	496,857,830.39	41.23%
运输设备	619,213,022.00	293,900,314.83	52.54%
电子设备	845,627,312.00	447,828,582.04	47.04%
其他设备	437,320,472.57	252,132,825.26	42.35%
总　计	34,605,852,132.96	3,877,943,898.79	88.79%

（二）主要无形资产情况

本公司的无形资产主要包括软件、著作权、土地使用权、商标、专利等。

1、软件

根据大华出具的《大连万达商业地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2015]00号），截至 2015 年 6 月 30 日，发行人软件累计摊销 76,392,611.81 元，净值 253,732,271.35 元；发行人著作权累计摊销 41,519,529.52 元，净值 662,912,666.14 元。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有的软件著作权情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	登记日期	首次发表日期	权利范围
1.	万达集团、万达商业规划研究院有限公司、万达商业管理有限公司	万达广场慧云智能化管理系统 A 版软件 V1.0	2014SR039536	2014.4.8	2013.11.30	全部权利
2.	万达集团、万达商业规划研究院有限公司、万达商业管理有限公司	万达广场慧云智能化管理系统 B 版软件 V1.0	2014SR039533	2014.4.8	2013.11.30	全部权利
3.	万达集团、万达商业规划研究院有限公司、万达商业管理有限公司	万达广场慧云智能化管理系统 C 版软件 V1.0	2014SR039530	2014.4.8	2013.11.30	全部权利
4.	万达集团、万达商业规划研究院有限公司	万达规划设计图文档管理系统 1.0	2013SR013378	2013.2.17	2012.8.31	全部权利
5.	万达信息科技有限公司	万达发展部业务管控系统	2013SR152399	2013.12.20	-	全部权利
6.	万达信息科技有限公司	万达院线总部卖品管理系统	2013SR152390	2013.12.20	2013.4.15	全部权利
7.	万达信息科技有限公司	万汇整合营销平台系统	2013SR152388	2013.12.20	-	全部权利
8.	万达信息科技有限公司	万悦会手机客户端 Android 版软件 1.0	2013SR152386	2013.12.20	2013.7.19	全部权利
9.	万达信息科技有限公司	万悦会手机客户端 IOS 版软件 1.0	2013SR152383	2013.12.20	2013.7.19	全部权利
10.	万达信息科技有限公司	万达营销策划管理系统	2013SR150041	2013.12.19	-	全部权利

2、土地使用权

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司列入资产负债表内无形资产项下的土地使用权账面价值合计 5,000,262,760.40 元，具体情况如下表所示：

序号	持有土地使用权的公司	2015 年 6 月 30 日账面值（元）
1.	大连万达商业地产股份有限公司	280,575,055.51
2.	北京景藏健康置业有限公司	275,659,073.32
3.	北京银河万达置业有限公司	78,328,040.82
4.	石家庄万达广场投资有限公司	86,152,712.76
5.	哈尔滨万达商业投资有限公司	51,962,915.86
6.	淮安万达广场投资有限公司	19,175,377.54
7.	济南万达商业广场置业有限公司	82,730,312.34
8.	南京万达广场投资有限公司	208,004,322.29
9.	宁波万达置业有限公司	4,219,220.73
10.	青岛万达广场置业有限公司	108,311,795.52
11.	三亚万达大酒店有限公司	220,843,005.65
12.	太原万达广场有限公司	120,486,219.99
13.	唐山万达广场投资有限公司	126,073,142.77
14.	无锡万达商业广场投资有限公司	64,120,480.68
15.	重庆万达酒店管理有限公司	56,872,521.07
16.	宜昌万达广场投资有限公司	25,320,791.03
17.	福州万达广场投资有限公司	49,667,059.29
18.	合肥万达广场投资有限公司	62,926,270.75
19.	襄阳万达广场投资有限公司	25,399,836.04
20.	陕西华源房地产开发有限公司	105,943,385.39
21.	武汉武昌万达广场投资有限公司	244,946,019.40
22.	广州万达广场投资有限公司	141,138,261.70
23.	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	19,382,631.86
24.	镇江万达广场投资有限公司	32,086,737.69
25.	武汉万达东湖置业有限公司	228,870,902.16
26.	长沙开福万达广场投资有限公司	238,938,215.46
27.	泰州海陵万达广场投资有限公司	15,143,373.94
28.	泉州浦西万达广场投资有限公司	80,190,951.53
29.	常州新北万达广场投资有限公司	24,796,422.35

序号	持有土地使用权的公司	2015年6月30日账面值（元）
30.	廊坊万达广场投资有限公司	33,253,860.16
31.	重庆万州万达酒店管理有限公司	16,702,558.74
32.	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	27,632,677.79
33.	廊坊万达学苑投资有限公司	82,600,960.00
34.	漳州万达广场有限公司	38,198,962.13
35.	抚顺万达广场有限公司	35,013,892.59
36.	宁德万达广场有限公司	13,532,367.83
37.	烟台芝罘万达广场有限公司	50,377,623.07
38.	兰州万达广场投资有限公司	86,732,084.74
39.	芜湖万达广场有限公司	24,074,755.41
40.	哈尔滨哈西万达广场有限公司	38,944,866.06
41.	北京万达广场房地产开发有限公司	55,123,087.87
42.	潍坊万达广场有限公司	22,086,418.05
43.	济宁太白路万达广场有限公司	29,265,243.82
44.	宜兴万达广场有限公司	37,001,044.72
45.	天津万达中心投资有限公司	295,830,873.76
46.	沈阳奥体万达广场有限公司	70,193,446.23
47.	蚌埠万达广场有限公司	10,618,715.00
48.	赤峰万达广场有限公司	40,207,674.13
49.	南京江宁万达广场有限公司	185,167,477.92
50.	丹东万达广场有限公司	24,469,206.69
51.	广州增城万达广场有限公司	20,731,829.23
52.	昆明万达广场投资有限公司	142,663,331.28
53.	东莞东城万达广场投资有限公司	109,959,859.56
54.	银川万达投资置业有限公司	20,119,591.07
55.	马鞍山万达广场投资有限公司	18,688,829.63
56.	南宁青秀万达广场投资有限公司	51,848,577.18
57.	金华万达广场投资有限公司	32,990,932.00
58.	常州武进万达广场投资有限公司	26,884,431.01
59.	龙岩万达广场投资有限公司	27,521,613.00
60.	荆州万达广场投资有限公司	32,852,717.75
61.	江门万达广场投资有限公司	27,654,010.95
62.	广元万达广场投资有限公司	9,532,800.20

序号	持有土地使用权的公司	2015 年 6 月 30 日账面值（元）
63.	内江万达广场投资有限公司	11,788,226.59
64.	黄石万达广场投资有限公司	38,673,865.15
65.	南昌万达城投资有限公司	14,169,330.16
66.	合肥万达城投资有限公司	18,317,116.19
67.	无锡万达城投资有限公司	6,759,889.60
68.	哈尔滨万达城投资有限公司	5,443,565.35
69.	青岛万达东方影都投资有限公司	31,141,870.38
70.	广州万达文化旅游城投资有限公司	41,123,467.75
71.	万达商业地产（香港）有限公司	16,104,054.22
	合计	5,000,262,760.40

3、商标

根据大华出具的《大连万达商业地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2015]00号），截至 2015 年 6 月 30 日，发行人商标累计摊销 106,537,588.09 元，净值 1,340,672,232.35 元。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有的注册商标如下：

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
1.	大连万达商业地产股份有限公司	万达,WD	776581	36	2025.1.27
2.	大连万达商业地产股份有限公司	万达,WD	777817	39	2025.2.13
3.	大连万达商业地产股份有限公司		1207982	36	2018.9.13
4.	大连万达商业地产股份有限公司		1205960	37	2018.9.6
5.	大连万达商业地产股份有限公司		1211901	39	2018.9.27
6.	大连万达商业地产股份有限公司		1209840	42	2018.9.20
7.	大连万达商业地产股份有限公司	安安	1769623	36	2022.5.13
8.	大连万达商业地产股份有限公司	康康	1769624	36	2022.5.13
9.	大连万达商业地产股份有限公司		5249843	36	2019.10.20
10.	大连万达商业地产股份有限公司		5249842	37	2020.5.6
11.	大连万达商业地产股份有限公司		5249841	39	2019.6.20
12.	大连万达商业地产股份有限公司		5249789	43	2020.5.6
13.	大连万达商业地产股份有限公司		7921986	36	2021.3.13

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
14.	大连万达商业地产股份有限公司		7921990	36	2021.3.13
15.	大连万达商业地产股份有限公司		7921985	37	2021.3.13
16.	大连万达商业地产股份有限公司		7921989	37	2021.3.13
17.	大连万达商业地产股份有限公司		7921984	39	2021.2.20
18.	大连万达商业地产股份有限公司		7921988	39	2021.2.20
19.	大连万达商业地产股份有限公司		7921983	43	2021.2.27
20.	大连万达商业地产股份有限公司		7921987	43	2021.2.27
21.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAPLAZA	9022643	36	2022.1.13
22.	大连万达商业地产股份有限公司		9022647	36	2022.4.27
23.	大连万达商业地产股份有限公司		9022646	36	2022.4.27
24.	大连万达商业地产股份有限公司	万达	9022645	36	2022.2.27

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
25.	大连万达商业地产股份有限公司	万达广场	9022644	36	2022.2.27
26.	大连万达商业地产股份有限公司		9022649	36	2022.4.27
27.	大连万达商业地产股份有限公司		9022648	36	2022.4.27
28.	大连万达商业地产股份有限公司		9064669	36	2024.1.27
29.	大连万达商业地产股份有限公司		9064670	36	2024.1.27
30.	大连万达商业地产股份有限公司		9064671	36	2024.1.27
31.	大连万达商业地产股份有限公司	万达逸华	10568269	43	2023.8.6
32.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞泰酒店	10568272	43	2023.7.20
33.	大连万达商业地产股份有限公司		10568282	43	2023.4.27
34.	大连万达商业地产股份有限公司		10568285	43	2023.4.27
35.	大连万达商业地产股份有限公司		10568284	43	2023.4.27
36.	大连万达商业地产股份有限公司	万达雍景酒店	10568273	43	2023.4.27
37.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华	10568271	43	2023.7.20
38.	大连万达商业地产股份有限公司	安华	10568263	43	2023.4.27
39.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREIGN	10568262	43	2023.4.27
40.	大连万达商业地产股份有限公司	万达安华	10568267	43	2023.4.27
41.	大连万达商业地产股份有限公司	万达雍景	10568266	43	2023.4.27

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
42.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞泰	10568265	43	2023.4.27
43.	大连万达商业地产股份有限公司	万达佳华	10568270	43	2023.7.20
44.	大连万达商业地产股份有限公司	REALM	10568259	43	2023.7.27
45.	大连万达商业地产股份有限公司	雍景	10568264	43	2023.7.27
46.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAVISTA	10568261	43	2023.4.27
47.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREALM	10568260	43	2023.4.27
48.	大连万达商业地产股份有限公司		10568281	43	2023.4.27
49.	大连万达商业地产股份有限公司		10568280	43	2023.4.27
50.	大连万达商业地产股份有限公司		10568283	43	2023.4.27
51.	大连万达商业地产股份有限公司	万达佳华酒店	10568277	43	2023.4.27
52.	大连万达商业地产股份有限公司	万达逸华酒店	10568276	43	2023.4.27
53.	大连万达商业地产股份有限公司	万达宇华酒店	10568275	43	2023.4.27
54.	大连万达商业地产股份有限公司	万达安华酒店	10568274	43	2023.4.27
55.	大连万达商业地产股份有限公司		10568279	43	2023.4.27
56.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店	10568278	43	2023.4.27
57.	大连万达商业地产股份有限公司	万达宇华	10568268	43	2023.4.27
58.	大连万达商业地产股份有限公司	万达金街	10602219	36	2023.5.6
59.	大连万达商业地产股份有限公司	万达商业地产	10602225	36	2023.5.6

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
60.	大连万达商业地产股份有限公司	万达商业管理	10602228	36	2023.5.6
61.	大连万达商业地产股份有限公司	万达颐景	10608900	43	2023.6.6
62.	大连万达商业地产股份有限公司	万达丽华	10608870	43	2023.6.6
63.	大连万达商业地产股份有限公司	万达和华	10608906	43	2023.6.6
64.	大连万达商业地产股份有限公司	万达悦华酒店	10608883	43	2023.6.20
65.	大连万达商业地产股份有限公司	VISTA	10608895	43	2024.2.20
66.	大连万达商业地产股份有限公司	万达悦华	10608882	43	2023.6.6
67.	大连万达商业地产股份有限公司		10608884	43	2023.6.20
68.	大连万达商业地产股份有限公司		10608905	43	2023.6.20
69.	大连万达商业地产股份有限公司	万达颐华	10608885	43	2023.6.6
70.	大连万达商业地产股份有限公司	万达泰华	10608909	43	2023.6.6
71.	大连万达商业地产股份有限公司	万达恩华酒店	10608880	43	2023.6.20
72.	大连万达商业地产股份有限公司	万达颐华酒店	10608886	43	2023.6.20
73.	大连万达商业地产股份有限公司		10608887	43	2023.6.20
74.	大连万达商业地产股份有限公司		10608888	43	2023.6.20
75.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10608890	43	2023.6.20
76.	大连万达商业地产股份有限公司		10608891	43	2023.6.20
77.	大连万达商业地产股份有限公司	万达茂华酒店	10608893	43	2023.6.20

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
78.	大连万达商业地产股份有限公司		10608894	43	2023.6.20
79.	大连万达商业地产股份有限公司	万达和华酒店	10608907	43	2023.6.20
80.	大连万达商业地产股份有限公司		10608908	43	2023.6.20
81.	大连万达商业地产股份有限公司	万达泰华酒店	10608910	43	2023.6.20
82.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华	10608889	43	2023.6.6
83.	大连万达商业地产股份有限公司	万达锦华	10608873	43	2023.6.6
84.	大连万达商业地产股份有限公司		10608869	43	2023.6.20
85.	大连万达商业地产股份有限公司	万达丽华酒店	10608871	43	2023.6.20
86.	大连万达商业地产股份有限公司		10608872	43	2023.6.20
87.	大连万达商业地产股份有限公司	万达锦华酒店	10608874	43	2023.6.20
88.	大连万达商业地产股份有限公司		10608875	43	2023.6.20
89.	大连万达商业地产股份有限公司		10608881	43	2023.6.20
90.	大连万达商业地产股份有限公司	万达丽景酒店	10608898	43	2023.6.20
91.	大连万达商业地产股份有限公司		10608899	43	2023.6.20
92.	大连万达商业地产股份有限公司	万达颐景酒店	10608901	43	2023.6.20
93.	大连万达商业地产股份有限公司		10608902	43	2023.6.20
94.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞景酒店	10608904	43	2023.6.20

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
95.	大连万达商业地产股份有限公司		10608911	43	2023.6.20
96.	大连万达商业地产股份有限公司		10608913	43	2023.6.20
97.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10608914	43	2023.6.20
98.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华	10608912	43	2023.6.6
99.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞景	10608903	43	2023.6.6
100.	大连万达商业地产股份有限公司	万达景华	10608876	43	2023.6.6
101.	大连万达商业地产股份有限公司	万达恩华	10608879	43	2023.6.6
102.	大连万达商业地产股份有限公司	万达美华	10608867	43	2023.6.6
103.	大连万达商业地产股份有限公司	万达美华酒店	10608868	43	2023.6.6
104.	大连万达商业地产股份有限公司	万达茂华	10608892	43	2023.6.6
105.	大连万达商业地产股份有限公司	万达丽景	10608897	43	2023.6.6
106.	大连万达商业地产股份有限公司	万达景华酒店	10608877	43	2023.6.20
107.	大连万达商业地产股份有限公司		10608878	43	2023.6.20
108.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695826	16	2023.5.27
109.	大连万达商业地产股份有限公司		10695836	16	2023.9.20
110.	大连万达商业地产股份有限公司		10695978	16	2023.9.20
111.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695990	16	2023.9.20
112.	大连万达商业地产股份有限公司	万悦会	10695895	16	2023.5.27
113.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREIGN	10695974	16	2023.9.27
114.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695813	18	2023.9.20

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
115.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREIGN	10695973	18	2023.5.27
116.	大连万达商业地产股份有限公司		10695977	18	2023.5.27
117.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店,WANDAREIGN	10695949	18	2023.9.20
118.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店	10695961	18	2023.9.20
119.	大连万达商业地产股份有限公司		10695835	18	2023.10.6
120.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695989	18	2023.9.20
121.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695825	20	2023.5.27
122.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695812	20	2023.9.20
123.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695988	20	2023.9.20
124.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695811	25	2023.8.27
125.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695987	25	2023.9.20
126.	大连万达商业地产股份有限公司		10695982	27	2023.9.20
127.	大连万达商业地产股份有限公司		10695994	27	2023.7.20
128.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREIGN	10695970	27	2023.5.27
129.	大连万达商业地产股份有限公司		10695820	27	2023.5.27
130.	大连万达商业地产股份有限公司	万悦会	10695894	27	2023.5.27
131.	大连万达商业地产股份有限公司		10695832	27	2023.5.27
132.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695824	27	2023.5.27

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
133.	大连万达商业地产股份有限公司		10695828	27	2023.5.27
134.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695806	27	2023.8.27
135.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695810	27	2023.8.27
136.	大连万达商业地产股份有限公司		10695798	27	2023.8.27
137.	大连万达商业地产股份有限公司	万达酒店及度假村	10695952	27	2023.9.20
138.	大连万达商业地产股份有限公司	万达酒店及度假村,WANDAHOTELSRESORTS	10695956	27	2023.9.20
139.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店,WANDAREIGN	10695966	27	2023.9.20
140.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695823	41	2023.8.27
141.	大连万达商业地产股份有限公司	万悦会	10695893	41	2023.5.27
142.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695822	43	2023.8.27
143.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店,WANDAREIGN	10695964	43	2023.10.6
144.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAREIGN	10695968	43	2023.7.20
145.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店	10695976	43	2023.7.20
146.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695804	43	2023.8.13
147.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695808	43	2023.8.13
148.	大连万达商业地产股份有限公司		10695816	43	2023.8.13
149.	大连万达商业地产股份有限公司		10695830	43	2023.8.13
150.	大连万达商业地产股份有限公司		10695980	43	2023.9.20

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
151.	大连万达商业地产股份有限公司		10695992	43	2023.9.20
152.	大连万达商业地产股份有限公司	万悦会	10695892	44	2023.5.27
153.	大连万达商业地产股份有限公司	瑞华会	10695821	44	2023.5.27
154.	大连万达商业地产股份有限公司	万达文华酒店	10695803	44	2023.8.27
155.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华会	10738773	43	2023.7.6
156.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华会	10738772	44	2023.7.20
157.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744193	16	2023.8.27
158.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744212	16	2023.8.27
159.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744198	18	2023.8.27
160.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744211	18	2023.8.27
161.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744210	20	2023.8.27
162.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744197	20	2023.8.27
163.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会	10744201	20	2023.8.27
164.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会	10744200	25	2023.8.6
165.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744209	25	2023.8.6
166.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744196	25	2023.8.6
167.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会,CLUBREIGN	10744192	27	2023.9.13
168.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会,CLUBREIGN	10744184	27	2023.11.27
169.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744195	27	2023.8.6
170.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会	10744199	27	2023.8.6

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
171.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744208	27	2023.8.6
172.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会	10744187	41	2023.6.20
173.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744207	41	2023.6.20
174.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会,CLUBREIGN	10744191	43	2024.3.20
175.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744206	43	2023.8.6
176.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744214	43	2023.8.6
177.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会,CLUBREIGN	10744183	43	2024.3.20
178.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会,CLUBREIGN	10744190	43	2024.3.20
179.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会	10744213	44	2023.8.27
180.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会,CLUBREIGN	10744188	44	2024.3.20
181.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名人会	10744205	44	2023.8.6
182.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名流会,CLUBREIGN	10744182	44	2023.11.27
183.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDA	11389931	36	2024.1.27
184.	大连万达商业地产股份有限公司		11389866	36	2024.1.20
185.	大连万达商业地产股份有限公司	万达	11389966	36	2024.1.20
186.	大连万达商业地产股份有限公司		11389865	37	2024.1.20
187.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDA	11389930	37	2024.1.20
188.	大连万达商业地产股份有限公司		11389864	39	2024.1.20

序号	公司名称	注册商标	注册号码	类别	有效期
189.	大连万达商业地产股份有限公司	万达	11389963	39	2024.1.20
190.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDA	11389928	39	2024.3.6
191.	大连万达商业地产股份有限公司	万达	11389965	37	2024.4.13
192.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会 CLUB REIGN	10744189	27	2024.4.13
193.	大连万达商业地产股份有限公司	万达瑞华酒店	10695975	44	2024.6.6
194.	大连万达商业地产股份有限公司	万达嘉华酒店	10695807	44	2024.6.13
195.	大连万达商业地产股份有限公司	万达名仕会 CLUB REIGN	10744204	44	2024.6.13
196.	大连万达商业地产股份有限公司	CLUB REIGN	10695817	44	2024.6.13
197.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDAHUIYUN	13764379	36	2025.2.20
198.	大连万达商业地产股份有限公司	万达慧云	13764409	36	2025.2.20
199.	大连万达商业地产股份有限公司	万达广场慧云智能化管理系统	13764396	36	2025.2.27
200.	大连万达商业地产股份有限公司	WANDA PLAZA HUIYUN INTELLIGENT MANAGEMENT SYSTEM	13764384	36	2025.3.6
201.	大连万达商业地产股份有限公司	慧云	13764390	36	2025.2.13

4、专利

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司拥有的专利权如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	申请地	专利权人	授权公告日	有效期至
1.	用于建筑立面的发光球	实用新型	201220392494.9	中国大陆	万达商业规划研究院有限公司	2013.2.20	2022.8.9
2.	广场（昆明）	外观设计	ZL201230365350.x	中国大陆	万达商业规划研究院有限公司	2013.3.6	2022.8.6
3.	场馆（大连）	外观设计	ZL201230365351.4	中国大陆	万达商业规划研究院有限公司	2013.7.31	2022.8.6
4.	墙体预埋式烟花燃放装置	实用新型	201220081678.3	中国大陆	万达商业规划研究院有限公司	2012.12.5	2022.3.6
5.	一种新型安全屋结构	实用新型	ZL201420300571.2	中国大陆	大连万达商业地产股份有限公司	2014.10.8	2024.6.5
6.	安全屋机电装置	实用新型	ZL201420301965.X	中国大陆	大连万达商业地产股份有限公司	2014.10.8	2024.6.5
7.	安全窗组件	实用新型	ZL201420300239.6	中国大陆	大连万达商业地产股份有限公司	2014.10.8	2024.6.5
8.	具有升降收纳功能的衣柜	实用新型	ZL201420752715.8	中国大陆	大连万达商业地产股份有限公司	2015.4.15	2024.12.3
9.	具有晾晒收纳功能的衣柜	实用新型	ZL201420764552.5	中国大陆	大连万达商业地产股份有限公司	2015.4.8	2024.12.3

八、发行人的主要资质和技术

（一）发行人资质

本公司于 2010 年 5 月 24 日取得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的一级资质（建开企[2010]937 号），并已于 2013 年 7 月 31 日取得了中华人民共和国住房和城乡建设部换发的新证，将该等资质的有效期延长至 2016 年 5 月 24 日。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司和本公司主要境内子公司中实际从事房地产开发业务并拥有拟建或在建房地产开发项目的公司共 126 家，其中（1）本公司及 110 家主要境内子公司已取得有效的房地产开发企业资质证书；（2）6 家截至 2015 年 6 月 30 日所

开发项目处于在建状态的主要境内子公司所持房地产开发企业资质证书正在办理续期手续；（3）9 家截至 2015 年 6 月 30 日所开发项目处于拟建状态的主要境内子公司正在申请取得房地产开发企业资质证书。

截至 2015 年 6 月 30 日，本集团中实际从事物业服务的公司共 106 家， 其中：（1）94 家公司已取得有效的物业服务企业资质证书；（2）12 家公司所持物业服务企业资质证书正在办理续期手续。

截至 2015 年 6 月 30 日，本集团下属分公司中实际从事酒店运营业务的分公司共 66 家，该等分公司均已取得有效的特种行业许可证。

（二）发行人拥有的专业技术人员情况

目前，本公司共有建筑工程专业人员 1054 人，其它各类房地产专业（规划设计、成本造价、房地产经营）人员 515 人。

（三）新工艺和新技术的使用情况

1、建筑施工技术/工艺

在设计、建设过程中，公司积极采用新技术、新产品，选用节能、环保的机电设备，着力在建筑物的全寿命周期内，最大限度地减少对资源的占用与消耗，最大限度地减少对自然环境的改变和破坏，节约资源、保护环境和减少污染。

（1）通风、空调系统技术应用

- 结合项目所在地的能源种类、资源结构，通过技术经济分析，选择适合的空调冷热源形式，充分利用自然冷源和蓄能技术，以节约能耗、降低运行成本、减少碳排放量；
- 积极采用系统能效比较高的空调形式，采用大温差供冷、水泵变频、空调整体变风量及热回收技术，写字楼应用内呼吸通风幕墙系统，过渡季节充分利用室外新风供冷，达到对能源的利用最大化；
- 设计中利用 CFD（计算流体动力学）等计算机模拟技术，对室内温度场、气流组织分布、自然采光及自然通风效果等进行深入研究，努力提高室内空气品质，创造良好的购物环境。

（2）给、排水节能、节水技术应用

- 积极应用变频供水、叠压供水、太阳能热水等技术，提高供水水质，满足使用要求，同时节省能源；
- 采用新型节水卫生器具及感应式盥洗设备，采用散热性能、收水性能良好的冷却塔，按业态及使用功能分别设置水表计量，绿化灌溉采用微喷滴灌技术等，利于节约用水；
- 推广并应用雨水收集再利用、采用透水砖、绿地雨水下渗等雨水综合利用技术措施，以达到节约用水和保护人们健康的目的；
- 积极采用新型和可再生利用等材料制造的管材，在保障系统安全运行的同时，注重卫生要求及环境保护。

（3）电气节能技术应用

- 积极应用新型节能光源及技术，在地下车库和商业综合体的夜景照明中采用 LED（发光二极管）新型光源，实现节能、降耗、绿色照明；
- 在商业综合体的公共场所照明中采用集中控制、分区自动控制及计量，有效的降低了浪费、节约电能。

（4）智能建筑技术及系统集成技术应用

- 积极采用先进的综合安防体系，全方位的电视监控体系同多种手段的防盗报警系统有效集成，确保商场和小区的安全；
- 采用先进的综合布线系统及多种接入手段确保满足用户的个性化需求；
- 精心设计的超大型停车场收费管理系统及超声波无线自动引导系统确保车辆出入的顺畅快速；
- 完善的一卡通系统将消费、停车管理、门禁等系统高效集成，为业主和顾客提供便利；
- 完善的楼宇设备控制系统确保机电设备的安全运行，并有效促进节能减排；
- 采用“慧云智能化管理系统”将各子系统通过软件集成和物理集成的方式实现集中管理，提供良好的购物环境，提高项目运行品质，同时降低系统运行能耗。

（5）消防防灾技术应用

- 通过科学的消防性能化分析，研究购物中心的火灾特点，模拟灾害发生时的实际场景，寻找出有效的人员疏散和消灭火情的手段；
- 采用先进的消防联动报警系统、消火栓给水系统、自动喷淋灭火系统、大空间智能灭火系统、气体灭火系统等技术集成使用，最大程度的保证业主及顾客的生命财产安全。

2、信息及管理系统技术

本公司在业务运营过程及内部管理过程中，均采用了自主研发的各项信息系统，从而帮助公司有效地管理大规模的商业物业，同时提升内部经营效率。本公司的业务运营倚赖信息技术系统的有效运作，公司的信息技术部负责管理信息系统的开发及维护，以配合公司的业务扩展及满足公司的业务需要。集中信息技术系统由公司的总部控制及运作。

本公司较为突出的几个自主研发的系统包括以下几种：

（1）模块化管理系统

系统且规范的开发管理方法对于公司的物业开发流程至关重要。公司开发管理的核心在于模块化管理系统，该系统可为公司提供明显的竞争优势且令公司在整个物业开发流程中实现高效的执行力。公司的模块化管理系统在公司的经营管理知识支持下，将整个物业开发流程细分为单独的模块，每个模块包括细化的流程分工。模块的功能通过三个层级（根据项目公司、部门及高级管理层的管理及执行责任分类）的 861 个节点进行管控。

公司的模块化系统具有红绿灯控制特色，旨在监控各节点的表现及进度，并确保根据规划开发时间表按时有效地执行。通过使用绿灯、黄灯及红灯，该系统会自动警示相关部门、负责人员及高级职员执行各项明确任务的时限，提醒其根据时间表完成各项任务，并向上级管理层报告延迟情况以使其实时处理并予以解决，从而使问题在不作进一步推迟的情况下得到解决。

通过将数据输入与管理、开发时间表设定及调整机制、责任及批准流程以及表现评估整合到标准化模块化界面中，公司的模块化管理系统可作出调整并再次使用，从而满足每个项目的个性化要求。

公司的模块化系统使公司能够在所有项目中有效实现项目管理的一致性，并在不同城市和地区的多个项目中按时执行综合开发功能。

（2）慧云管理系统

本公司的慧云管理系统有助于管理公司的大规模商业地产业务运营，其整合 16 个子系统，并建立中央平台监控及管理购物中心运营的多个环节，使公司物业的经营稳定性及可靠性整体增加。本公司相信，客流量子系统是中国极少数商铺层面客流量系统之一，公司已将其安装在运营的购物中心的所有商铺内。本公司的慧云系统能够收集和处理店铺的表现数据（如交易量及金额），通过计算平均营业单价（总营业额除以访客总数）、租金比率、平均每单位面积销售额及按客户计的销售额，从而确定每间店铺的受欢迎程度以及购物中心消费者的消费模式。该系统是动态管理商业物业及了解不断变化的消费者喜好及市场趋势的有效工具，可使本公司改善物业产品及调整租户组合。

目前，本公司还在推动慧云系统的进一步升级，2015 年 6 月升级后的慧云系统已经进入样板研发，通过优化系统监控点，本公司得以提升监控和分析的效率，并降低部署和运营成本，巩固和增强本公司在商业物业运营管理上的优势，支持万达“智能广场”策略的实施。

（3）万达资产租赁系统

万达资产租赁系统通过三个体系为这些业务的系统、高效运行搭建工作平台。

计划管控体系：根据项目商业筹备计划分解制订铺位招商计划，对各铺位的招商进度关键节点进行全程管控，确保项目商业筹备计划按时完成。

租赁业务运行体系：为商管招商、营运、租金管理三项核心业务提供信息化支持，实现商管核心业务链的前后贯通，确保管控要点得到落实。

基础信息共享体系：统一规划建立品牌、商户、铺位数据库，实现信息资源共享，为商管租赁业务运行系统提供支持。

得益于本公司的商业管理智慧，该系统突破了国内外同业信息系统仍局限于商业物业日常营运管理的局面，首次将筹备期和运营期两个业务环节打通，使筹备期品牌落位后，租赁合同签订、租金缴费直接进入运营期管控，实现动态联通，按计划推进，对资产租赁过程中存在的潜在风险加以信息化管控，确保运营的安全合规。

（4）总包交钥匙平台

总包交钥匙模式是本公司引领行业业务模式的一大创新，信息系统将实现业主、总包、分包、监理、第三方实测实量在同一平台上协同工作，对行业管理创新具有重要意义。该系统对原有计划模块化系统、成本管理系统、质监系统、发展规划系统进行改造优化，2015 年已全面推广实施。

（5）移动办公系统

本公司的办公自动化系统也是日常业务经营中不可或缺的重要工作平台，目前已全面实现移动办公使用。具备流程管理、实时提醒、在线审批等多项便捷功能。2015 年上半年，通过手机或其他移动平台处理逾 300 万项审批，在很大程度上提高了本公司的经营效率。

本公司极度重视信息系统的安全性和稳定性，所有主要系统均具备冗余设计和灾难备份，主要业务系统和设备均配备了运行维护和原厂保障，制定了应急预案，并经常进行灾备演练，信息系统可靠性居行业先进水平；公司还与多个官方及非官方信息安全机构建立了良好的合作。于报告期内，公司并未发生过重大信息安全或信息泄露事故。安全可靠的系统运行有效地保障了公司的运营管理。

（四）研发成果及在研项目

本公司目前正在从事的主要研发项目情况如下：

序号	研发项目	目标和功能	进展情况
1.	移动办公平台	公司移动 APP，对内持移动审批、移动报表、移动模块化、制度、公告等，对外提供本公司新闻、视频、月刊和供应商门户等功能；完善移动应用平台安全框架；与万信深度集成	上线推广
2.	万信即时通信	为万达员工提供即时消息沟通功能，提供跨终端的一体化用户体验。主要功能包括消息收发、智能消息同步、已读状态同步、智能消息提醒、常用数据同步、智能在线状态查看等	上线推广
3.	慧云系统优化项目	慧云平台整合购物中心 16 个子系统，建立中央平台监控及管理购物中心运营的多个环节。实现集中监控集中预警，智能控制综合联动，未来将采用云部署的方式，实现集中部署和统一管理	优化升级
4.	财务共享服务平台	整合各业态财务核算方面的需求，集中进行财务审核、支付处理和帐务处理等业务，研发建立统一报账平台、影像平台、管理平台、合同台帐、预算台帐等核心信息系统	系统研发
5.	总包交钥匙信息	信息系统将现业主、总包、分包、监理、第三方实测实	上线推广

序号	研发项目	目标和功能	进展情况
	化平台	量在同一平台上协同工作，是本公司引领行业业务模式的一大创新。该系统对原有计划模块化系统、成本管理系统、质监系统、发展规划系统进行改造优化，2015 年已全面推广实施	
6.	成本管理系统	实现项目开发成本的全面管理，以合约规划为核心，目标成本为标尺，实现项目成本从计划、发生、支付、结算的全过程管控	上线推广
7.	供方管理系统	总包交钥匙采购数据库管理和履约评估改造（支持规划院新的评估模式）。总包交钥匙采购数据库管理以及供方履约后的网上评估	上线推广
8.	工程质量管理系统	建立持有和销售物业开业/入伙、移交、质保期工程质量整改管理系统，对质量问题的全过程跟踪管控	上线推广
9.	万达资产租赁管理系统	将筹备期和运营期两个业务环节打通，使筹备期品牌落位后，租赁合同签订、租金缴费直接进入运营期管控，实现动态联通，按计划推进，对资产租赁过程中存在的潜在风险加以信息化管控，确保运营的安全合规	上线推广
10.	全球招商平台	以本公司多年来积累的品牌及商户资源为基础，构建品牌商户和购物中心的共享平台，通过建立品牌资源和租赁资源数据库，利用先进的数据分析和匹配技术，向商户推送招商租赁信息，商户可以选择订阅、也可以自定义查找，最终确定品牌的投资落位	上线推广
11.	商户服务系统	为商管各广场商户提供在线服务功能，包括提交与跟踪服务申请、缴纳租金、物业水电费、市场活动反馈、投诉报修等。实现微信版系统；实现快钱缴费接口；现有功能优化	优化升级
12.	经营分析系统	经营分析系统是以商业经营指标体系为管理支撑，从项目状况、商业品质、租金收缴、销售监控、客流监控五方面关注经营重点，设定关键指标，从品牌级次占比、体验业态占比、重点品牌占比评估商业品质	优化升级
13.	酒店工程管理系统	对酒店工程进行全过程工作管理，包括能耗管理、设备维保管理、缺陷管理、设备管理、报表管理 1.实现总部和酒店对能耗、维保、缺陷、设备的实时监控，提高管理人员管控和决策能力。 2.规范各项工程指标、工程报表以及工程日常作业流程，提升工作效率	上线推广
14.	酒店会员管理系统	支持万达酒店“万悦会”和”名仕会”两种种类会员；实现会籍管理、会员喜好和消费历史的共享、会员积分管理和积分兑换等功能，为会员提供各项专属服务，提高了酒店客人的忠诚度	上线推广

为保持公司技术不断创新，公司在技术储备及技术创新方面采取了如下措施：

（1）搭建技术型组织架构：保证公司信息化团队专业技术人员的比例，骨干员工多是来自于 IBM、微软、ORACLE 等知名 IT 公司的资深专家。

（2）创建学习型部门文化：建立“云计算”、“大数据”、“互联网+”等多个松散型学

习组织，邀请行业专家和知名厂商进行技术交流和学习。

（3）积极进行新系统科研攻关：联合外部厂商、科研院所，进行智能机器人、客流与传感器集成、商场大数据分析等项目调研试验，利用新技术研发创新型应用。

（五）研发投入情况

公司投入专门研发经费支持研发工作，2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月研发经费占营业收入的比例分别为 0.27%、0.24%、0.23%及 0.27%，具体如下：

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
研发经费（亿元）	0.87	2.63	2.21	1.70
占营业收入比例（%）	0.27	0.23	0.24	0.27

九、发行人获得的主要荣誉

本公司凭借自身在商业地产投资与经营的行业影响和业务优势，投资并运营了多个全国优秀的城市综合体项目，并取得了多项荣誉。以下为最近三年及一期本公司投资运营的项目所获得的主要奖项：

年份	奖项	颁奖机构
2015 年 1-6 月		
2015 年	中国十大卓越酒店管理集团、中国十佳城市商务酒店、中国十佳城市新锐酒店、中国十佳新开业酒店、中国最受商旅人士欢迎酒店、中国最具发展潜力酒店品牌	中国酒店星光奖评审委员会
2015 年	《商务奖励旅游》中国金椅子奖	《商务奖励旅游》
2015 年	2015 年金樽奖年度最佳商务酒店	国际旅游联合会、环球酒店旅行网
2014 年		
2014 年	宜兴万达广场、沈阳奥体万达广场、太原万达广场三个项目获得 2013-2014 年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会
2014 年	中国十佳度假酒店、中国十大魅力酒店、中国十佳城市商务酒店、中国十佳新闻业酒店、中国最值得期待新闻业酒店	中国酒店星光奖评审委员会
2013 年		
2013 年	2013 年度全国绿色建筑创新一等奖	住建部
2013 年	2012‐2013 年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会
2013 年	世界酒店·五洲钻石奖－最佳酒店投资开发企业	世界酒店联盟
2013 年	最具影响力酒店投资建设白金奖	中外酒店论坛、直通 VIP 联合商会、中外酒店杂志社、亚太

年份	奖项	颁奖机构
		国际信息集团
2013 年	最具创新能力酒店集团	《世界》杂志
2013 年	中国十佳城市商务酒店	中国酒店星光奖评审委员会
2012 年		
2012 年	国际投资战略家	联合国开发署、贸易和发展会议等联合国五家机构
2012 年	全国文化体制改革工作先进单位	中宣部、文化部、国家广电总局、新闻出版署
2012 年	年度金牌商业地产项目	中国商业联合会
2012 年	卓越服务企业	金钥匙国际联盟
2012 年	最佳酒店投资开发企业	世界酒店联盟
2012 年	中国最具发展潜力酒店管理集团	中国饭店业协会
2011 年以来	公司旗下共计 22 个项目被授予“广厦奖”	中国房地产业协会及住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

十、发行人的主要客户和供应商

（一）主要客户

最近三年及一期，本公司前五大客户产生的收入占主营业务收入比例情况如下表所示：

单位：万元、%

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2015 年 1-6 月	实际控制人及其下属子公司（不含本公司）	117,315.80	3.57
	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	45,340.36	1.38
	湖北省鄂旅投置业有限公司	35,554.08	1.08
	华润万家有限公司	10,706.00	0.33
	个人客户 A	10,000.00	0.30
	合计	218,916.24	6.66
2014 年	实际控制人及其下属子公司（不含本公司）	201,573.01	1.76
	湖北银行股份有限公司	79,857.91	0.70
	中国建筑股份有限公司	48,398.82	0.42
	个人客户 B	30,540.00	0.27

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
	个人客户 C	29,609.02	0.26
	合计	389,978.76	3.41
2013 年	实际控制人及其下属子公司（不含本公司）	162,056.57	1.76
	时尚之旅酒店管理有限公司	31,716.90	0.34
	沃尔玛（中国）投资有限公司	17,999.11	0.19
	中国农业银行股份有限公司	14,320.18	0.16
	上海高境资产经营管理有限公司	24,734.87	0.27
	合计	250,827.63	2.72
2012 年	实际控制人及其下属子公司（不含本公司）	102,906.12	1.64
	时尚之旅酒店管理有限公司	35,389.96	0.56
	浙江森马服饰股份有限公司	24,070.57	0.38
	黄金佳投资集团有限公司	19,511.06	0.31
	沃尔玛(中国)投资有限公司	14,757.69	0.23
	合计	196,635.40	3.12

最近三年及一期，本公司不存在向单个客户的销售比例超过当年主营业务收入总额50%的情形。

（二）主要采购情况

本公司从事房地产项目开发主要需要土地资源及建筑材料、设备等原材料。

土地资源：最近三年及一期，公司获取的土地资源主要通过政府招拍挂的方式获得。

原材料：公司从事房地产业务所需的主要原材料包括钢筋、混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；主要设备包括电梯、电气设备等。

本公司的原材料采购主要包括两种方式：一种是间接采购，即由本公司向施工单位整体发包，再由施工单位向产品供应商采购开发建设所需的原材料；另一种是直接采购，即由本公司直接向产品供应商采购，主要对象为能够发挥本公司资源优势、影响项目效果的规划设计、质量要求较高及便于集中采购和方便管理的通用材料设备。为有效控制采购质量、成本及规范性，本公司制定了全面、严格的招标（采购）管理制度。

最近三年及一期，本公司前五名供应商采购的情况如下：

单位：万元、%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
2015 年 1-6 月	中国建筑股份有限公司	1,892,094.14	84.15
	辽宁强盾消防工程有限公司	56,129.11	2.50
	上海三菱电梯有限公司	50,100.13	2.23
	日立电梯（中国）有限公司	46,373.30	2.06
	大连天泰装饰工程有限公司	38,272.32	1.70
	合计	2,082,969.00	92.64
2014 年	中国建筑股份有限公司	6,431,210.96	74.58
	辽宁强盾消防工程有限公司	94,666.55	1.10
	上海三菱电梯有限公司	93,063.19	1.08
	日立电梯（中国）有限公司	68,015.19	0.79
	实际控制人及其下属子公司（不含本公司）	66,579.33	0.77
	合计	6,753,535.22	78.32
2013 年	中国建筑股份有限公司	3,334,735.58	68.05
	辽宁强盾消防工程有限公司	113,919.48	2.32
	大连阿尔滨集团有限公司	96,330.69	1.97
	上海三菱电梯有限公司	55,341.82	1.13
	大连天泰装饰工程有限公司	37,015.10	0.76
	合计	3,637,342.66	74.23
2012 年	中国建筑股份有限公司	2,720,301.45	73.05
	辽宁强盾消防工程有限公司	81,300.25	2.18
	日立电梯（中国）有限公司	50,397.02	1.35
	上海三菱电梯有限公司	33,157.10	0.89
	深圳市亚泰装饰设计工程有限公司	24,774.39	0.67
	合计	2,909,930.22	78.15

（三）与前五大客户、供应商的关联关系

除实际控制人及其下属子公司（不含本公司）外，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东，未在前五大客户及供应商处占有权益。

实际控制人王健林先生及其下属子公司（不含本公司）为本公司最近三年及一期前

五大客户之一。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，本公司通过实际控制人及其下属子公司（不含本公司）实现的收入分别为 102,906.12 万元、162,056.57 万元、201,573.01 万元和 117,315.8 万元，分别占本公司当年营业收入的 1.64%、1.76%、1.76%和 3.57%，在营业收入中占比很小，未对本公司的盈利能力造成实质性影响。

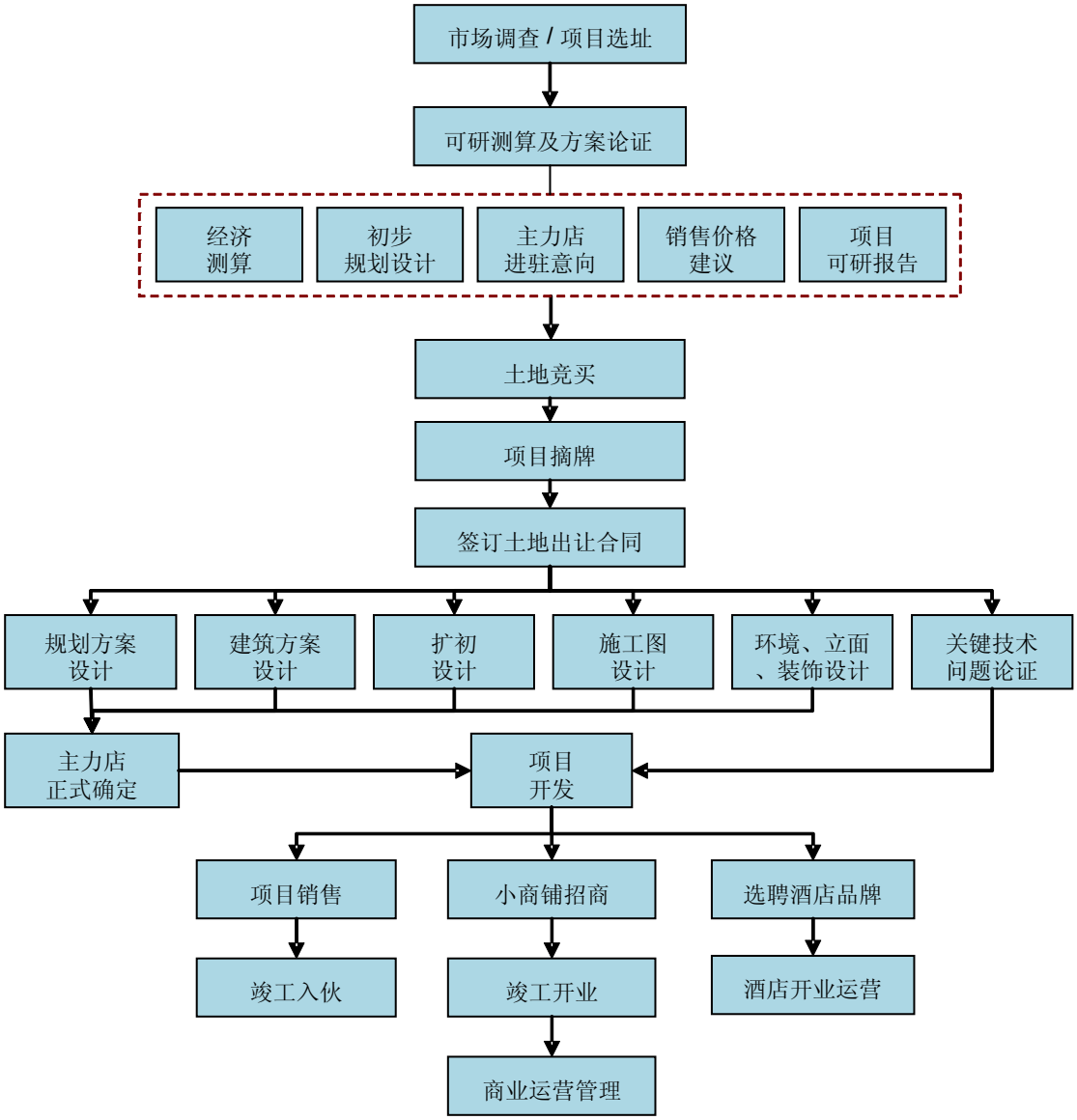
本公司与实际控制人王健林先生及其下属子公司（不含本公司）之间的交易详情请参见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“三、发行人关联交易”。

十一、发行人的经营管理体制及内控制度

（一）城市综合体项目的投资及开发管理

1、投资开发管理流程

为适应本公司全国跨区域发展、产品快速复制的需要，加强横向和纵向的沟通能力，保证业务运行的协调性、系统性及有效性，进而确保公司业务发展目标和发展战略的实现，本公司实行扁平化管理模式，总部各部门按照职能分工负责项目的投资建设、开发管理、综合协调和技术支持，项目公司负责具体实施项目建设，并且根据公司对主要业务管理的要求，实行财务垂直管理、成本垂直管理。以下为本公司城市综合体项目的投资开发管理流程图：



2、投资开发决策流程

本公司城市综合体项目的投资及开发过程中主要涉及以下决策流程：

（1）投资决策流程

投资决策流程主要包括项目选址、可研测算、方案论证、编写可研报告及土地竞买等环节，主要由发展中心、资产管理部牵头负责。

（2）经营目标决策流程

经营目标决策流程主要包括组织项目公司开展项目经营目标的制订、执行监督及考核工作，由成本控制部牵头制定《项目经营决策文件》，项目管理中心计划部依据上述

文件牵头制定《项目经营目标管理责任书》。

（3）租赁决策流程

租赁决策流程主要包括新项目的市场调研、《项目租赁决策文件》的制订及管理，由资产管理部和万达商管共同牵头负责，万达商管的招商中心是进行项目招商及租赁的主要职能部门。

3、项目开发的执行管控

（1）设计管控

规划设计管理体系分为商业地产和文化旅游两大系统。商业规划院、设计中心、酒店设计院和项目公司设计部共同履行设计业务的管理工作。

商业规划院负责对商业地产及酒店的规划设计业务进行归口管理，包括各类持有物业的设计管理、设计标准制订、设计审批、设计安全管理、设计及执行的品质与质量考核等。设计中心负责商业地产销售型物业的全专业、全阶段设计管理，包括销售型物业设计标准制订、各项设计审批、设计安全管理、产品研发等。酒店设计院负责对酒店相关设计业务进行归口管理，包括各类酒店的室内设计、设计管理、设计标准制订、各项设计审批、设计安全管理等。

商业项目的设计管控分为六个阶段：概念规划、方案设计、初步设计、施工图、实施和运营。文旅项目规划设计分为八个阶段：项目整体规划、各物业类型的创意设计、总图设计、方案设计、初步设计、施工图、实施、运营。。

在项目的开发建设过程中，设计管控自始至终贯穿在整个工程项目的全过程，是全方面、全周期的过程管控，对项目计划的执行、品质的保证、成本的控制、安全的保障等都有着十分重要的意义。

（2）计划管控

项目管理中心计划部是项目计划管控的归口部门，负责各项目开发计划的分析整理和监督。计划管控主要包括开发进度计划的制订和开发进度计划的执行控制。

（3）成本管控

本公司实施成本垂直管理，所有项目必须明确目标成本，进行成本动态管理。成本控制部是成本管控的归口部门。成本管控主要包括项目成本确定、项目成本过程管理和

项目结算管理等环节。

（4）财务管控

本公司实施财务垂直管理，全部财务业务和财务系统编制内的全体人员均采取垂直管理。财务部是财务管控的归口部门，负责贯彻和执行《财务垂直管理办法》。财务管控主要包括财务业务垂直管理、财务人员垂直管理和财务考核垂直管理等环节。

4、外部单位的选择

本公司建立了严格规范的招标（采购）管理制度，所涉及的招标业务包括工程类、材料设备类、服务类、特种工程类、特种设备类和特种服务类，涵盖了从施工总承包工程、材料设备供应到规划设计、监理等城市综合体投资运营全业务流程可能涉及的采购。

本公司对供方（各类承包商、供应商、服务商的总称）实行合格供方品牌库管理，按照规范的流程和统一的标准对供方进行审定后，建立合格供方品牌集群。本公司根据招标层级将商业项目合格供方品牌集群划分为四类，即一类招标（采购）、二类招标（采购）、地方类招标（采购）和商业地产各部室、系统总部招标（采购），将文旅项目采购分为一类招标（特种工程、设备、服务类）和二类招标（特种工程、设备、服务类），分别使用合格供方名录/品牌库中不同类别的合格供方。

自 2015 年开始，公司所有万达广场综合体新开工项目，都将实行“总包交钥匙”管控模式，即在建设工程中，只面对总包单位，不再直接面对分包单位。总包单位在公司合格供方品牌库里，自行选定分包单位、材料设备供货商，并执行公司采购数据中的价格，在建设完成后向公司交钥匙。采取“总包交钥匙”模式后，公司只需面对总包，可集中精力专注于商业模式、产品研发、标准制定、市场营销等更具创新性、知识含量更高的业务，提高管理效率，降低管理成本，进一步提升企业核心竞争力。

5、质量控制体系

为实施良好的质量控制政策及程序，本公司已建立三级质量控制体系，对工程管理、质量管理等核心环节进行了明确规定，通过该质量控制体系的建立和运行，使万达广场的投资建设从工程招标、施工准备、项目施工到竣工验收的每一个环节均得到有效控制。本公司各项目公司是项目工程质量安全管理的组织及实施单位，质量监管中心是项目工程质量管理的监管部门。

在总部层面，本公司的质量监管中心负责监督所有项目的整体建设过程，质量监管中心委托独立的第三方实测实量单位每月对在建项目进行检查，质量监管中心按比例实地抽查。若存在任何不合规情况则会将事件报告给上级管理层，同时要求不合规实体在规定时间内纠正不合规事宜。在项目层面，各项目公司的质量监管人员会监督其各自项目的质量控制过程，密切监控相关建设项目的质量及进度以及建筑材料的选择。项目公司的所有相关部门均须严格遵守公司内部的标准及程序。

本公司也会聘请独立认可项目监理公司监控项目的进程，本公司一直对项目监理公司进行精挑细选并设置符合内部质量控制标准及适用国家标准的独立认可项目监理公司品牌库。项目监理公司对建筑材料、现场施工进行质量及安全控制核查，亦会监督建设工程的进度。

6、信息技术和慧云智能化管理系统

关于信息技术和慧云智能化管理系统在项目管理中的运用，请参见本章之“八、（三）新工艺和新技术的使用情况”。

（二）持有型物业及销售物业的运营管理体系

针对城市综合体项目中的购物中心、高级酒店及销售物业，其运营和销售管理分别由万达商业管理、万达酒店管理和项目管理中心销售部牵头负责。

1、商业物业管理

（1）管理架构

本公司的商业物业全部由下属全资子公司万达商业管理及其下属公司管理，采取万达商业管理总部和各地商管公司两级管理的管理架构。

（2）运营管理模式

自商业物业立项之日起，万达商业管理即开始进行前期筹备、整体招商和后续运营管理。万达商业管理总部根据本公司商业地产发展的整体战略要求，对持有商业物业的运营和租金收缴进行管理，实现持有物业资产的保值增值。

各地商管公司严格执行万达商业管理总部各项管理制度和工作指令，以“安全、服务、品质”为指导，负责各地万达广场的运营管理及租金收缴管理，确保完成年度经营指标。

2、高级酒店管理

（1）管理架构

本公司的高级酒店业务全部由下属全资子公司万达酒店建设及其下属公司管理，采取万达酒店建设总部和各地酒店项目公司（部）两级管理的管理架构。

（2）运营管理模式

万达酒店建设按照本公司确定的酒店发展战略目标，制定、组织、实施万达酒店业务的发展计划，负责本公司酒店的建设与管理，并作为业主代表对酒店管理公司的经营管理进行有效的监督与指导。

本公司与多家世界顶级酒店管理集团建立长期战略合作关系，相关酒店委托上述国际酒店管理集团管理。万达酒店建设负责组织在上述国际酒店管理集团中选择最优质且适合当地市场情况的高端国际酒店品牌。本公司于 2012 年开始经营万达系列品牌酒店，包括万达嘉华、万达文华及万达瑞华。

3、项目销售管理

（1）管理架构

本公司项目销售管理由项目管理中心营销部负责，对各项目公司营销部进行指导、监督并协助销售业务的开展。

（2）运营管理模式

本公司销售物业的运营管理主要包括：

市场调研：项目公司营销部负责进行日常性的市场信息收集和研究工作，确保及时、准确地了解市场信息，为项目经营决策提供科学依据；

产品定位：项目公司在取得土地后，论证产品定位方案，形成项目产品定位及户型配比建议，经项目管理中心审核后，作为万达规划院进行规划设计的参考依据之一；项目公司基于产品定位，对建造及装修标准等提出建议，并报送万达规划院；

营销推广：项目公司营销部负责对各项目销售的全过程进行策划，形成营销策划方案，全面确定项目销售的目标、实现策略及实施步骤，并在项目建设过程的主要节点结合销售推盘计划分步制订阶段性的宣传推广方案；

销售准备及销售过程控制：项目公司营销部负责组织销售准备工作，其中售楼处、样板间经总部批准后正式开放；各项准备工作完成后，项目公司负责组织各相关部门负责人进行全面检查确认；项目公司负责建立销售现场的管理制度，并将销售情况上报项目管理中心营销部；

销售价格控制：项目管理中心营销部依据《项目经营决策文件》对开盘报告（价格）进行审批；销售价格的调整需根据具体情况报项目管理中心营销部审批。

（三）本公司的管理制度建设

本公司目前已制订了操作性极强的企业经营管理制度，其中绝大部分是本公司拥有自主知识产权的独创制度。根据本公司管理制度建设的相关规定，对现行制度进行不断的完善，并且每两年对现行制度进行一次局部修订，该修订主要侧重于经营管理的执行与操作层面。

目前，本公司正在使用新修订的2014版《大连万达商业地产股份有限公司管理制度》，主要包括《行政管理制度》、《项目管理制度》、《酒店建设公司管理制度》、《酒店管理公司制度》和《商业管理公司制度》五类。其中，《项目管理制度》根据项目投资建设过程、后续商业运营的不同阶段及不同管理要素，分章节对制度进行了汇编、整理。

本公司2014版管理制度是商业地产投资、商业运营管理的纲领性文件，是本公司各业务部门和各所属公司开展业务工作的指南。公司日常管理工作中，本制度作为员工业务培训的基本内容，所有新入职员工必须学习本制度的规定；所有与商业地产投资、商业运营管理有关的员工均必须遵循本制度的规定；本公司各部室对管理制度执行情况进行指导和监督。

第七章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）公司主营业务

本公司的主营业务为商业地产的投资及运营管理。本公司的经营范围为：房地产开发及销售；商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）的投资及管理；房屋出租；货物、技术进出口，国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；物业管理；房屋工程设计、城市规划设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

（二）公司是万达集团旗下商业地产业务的唯一平台

截至 2015 年 6 月 30 日，万达集团直接持有公司 43.712%的股权，为本公司控股股东。王健林先生直接持有公司 6.788%的股权，并通过其控制的万达集团间接持有公司 43.712%的股权，为本公司的实际控制人。

1、王健林先生从事的其他业务情况

除本公司外，公司实际控制人王健林先生还通过万达集团及其主要下属公司在国内从事文化娱乐等业务。除万达集团以外，公司实际控制人王健林通过控制的主要境内外下属公司从事多项其他业务，包括通过万达百货控股有限公司从事百货业务，通过万达儿童娱乐有限公司及其下属公司从事儿童娱乐业务，这些业务与本公司的主营业务存在显著差异。

王健林先生持有大连合兴投资有限公司，该公司为一家投资控股公司，主要资产为其在大连万达集团的投资。

王健林先生还持有上海新飞凡电子商务有限公司，该公司尚无实际业务运营。

2、公司是万达集团旗下商业地产业务的唯一平台

根据整体发展规划和将商业地产、高级酒店核心业务资产重组上市的目标，万达集团于 2007 年至 2011 年陆续将下属的商业地产、高级酒店和商业管理等商业地产相关业务注入公司。公司的设立和重组情况请参见本招股说明书“第五章 发行人基本情况”之

“二、发行人改制重组情况”和“四、（二）重大资产重组情况”。

上述重组完成后，本公司成为万达集团旗下唯一的商业地产投资及运营平台。

（三）关于同业竞争情况的说明

1、万达集团下属 8 家经营范围与本公司相近的子公司情况

万达集团下属 8 家经营范围与本公司相近的公司（分别为：大连万达集团商业管理有限公司、大连万达集团商业发展有限公司、四川万达房地产有限公司、大连万达房地产有限公司、天津万达商业广场有限公司、南昌万达购物广场有限公司、沈阳万达商业广场开发有限公司及昆明万达房地产有限公司）均在公司 2007 年重组前设立。

其中，大连万达集团商业管理有限公司、大连万达集团商业发展有限公司是万达集团下属的持股型公司，其持股的下属公司与本公司不存在同业竞争。

四川万达房地产有限公司、大连万达房地产有限公司、天津万达商业广场有限公司、南昌万达购物广场有限公司、沈阳万达商业广场开发有限公司及昆明万达房地产有限公司目前已无房地产开发项目经营，未来也不会从事商业地产投资及运营业务，与本公司不存在同业竞争。

综上所述，以上 8 家与本公司营业范围相近的公司，与本公司不存在同业竞争关系。

2、从事特定区域产业园、旅游度假区地产业务的 4 家公司情况

除公司外，万达集团下属子公司大连金石文化旅游投资有限公司（以下简称“大连金石”）、青岛万达游艇产业投资有限公司（以下简称“青岛游艇”）、长白山国际旅游度假区开发有限公司（以下简称“长白山旅游”）和西双版纳国际旅游度假区开发有限公司（以下简称“西双版纳旅游”）（以上公司合称“除外公司”）从事特定地域的旅游地产业务。

除外公司分别专门从事大连金石文化旅游产业园区、青岛游艇产业园、长白山国际度假区及西双版纳旅游度假区的投资建设、综合开发及经营管理，是为相关产业园、旅游度假区投资和建设专门设立的项目公司。

长白山旅游所开发的长白山国际度假区是一个位于吉林省长白山市松江河镇的文化自然风景旅游项目。本公司认为，作为首个以旅游资源为主题的开发项目，长白山国际旅游的业务模式尚未成熟；本公司专注于万达广场、万达茂、万达城产品线，以提高

公司物业组合价值；而长白山国际旅游度假区纯粹依赖当地自然条件，主要针对游客和滑雪爱好者，与本公司打造商业综合体的理念有本质区别。因此，本公司认为长白山旅游与本公司之间并无实质同业竞争。

大连金石、青岛游艇、西双版纳旅游均为进行特定项目投资专门设立的项目公司，本公司已根据相关主管政府部门建议，于2014年10月参考第三方评估师所评估的净资产公允价值，将所持的上述公司股权转让给万达文化集团。

本公司已就上述除外公司与万达集团等签署了《托管协议》，以避免与万达集团等所经营的业务出现同业竞争。有关托管事项的详情请参见本章“一、（四）避免同业竞争的措施 2、除外公司的委托管理协议”。

3、本公司的“轻资产”模式

2015年8月25日，本公司与快钱金融和万达稳升签署了轻资产合作框架协议，当日，本公司或本公司下属公司与万达稳升签署了五份股权转让协议，根据上述协议，本公司或本公司下属公司将转让常德万达置业有限公司、梅州万达地产有限公司、三门峡万达广场投资有限公司、宜春万达广场投资有限公司、郑州碧源万达广场投资有限公司全部股权予万达稳升后，万达稳升向该等项目公司提供资金用于万达广场项目的开发建设和运营管理并享有投资收益；而本公司或本公司下属公司通过向万达稳升及项目公司提供建设管理及运营管理服务用于项目公司万达广场的建设和运营，继续保持对上述项目公司建设管理和运营管理所拥有的绝对、排他和不可撤销的权利，且有权任命项目公司的所有董事和高级管理人员（法定代表人除外）；本公司将按约定比例分享物业运营净收益。据此，项目公司依然在本公司控制的经营业务范围内，作为本公司的子公司继续纳入合并报表范围。

基于本公司探求“轻资产”投融资模式的需要，万达稳升等关联方通过提供资金支持降低了发行人的负债水平，并且在参与“轻资产”模式过程中恪守其于2014年12月4日出具的《避免同业竞争承诺函》的相关承诺事项，严格遵守本公司的内部决策程序。

本公司及独立董事均认为，上述交易安排涉及的各方在操作过程均严格依据《避免同业竞争承诺函》的内容进行，交易定价公允，保护了公司股东的权益。

综上所述，本公司与快钱金融、万达稳升进行的“轻资产”模式合作并不存在构成

同业竞争的情形。

（四）避免同业竞争的措施

1、避免同业竞争的承诺函

为避免未来可能发生的同业竞争，万达集团及本公司实际控制人王健林先生（作为承诺方）于 2015 年 8 月 26 日出具了《避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

（1）一般化承诺

承诺方无条件、不可撤销地向公司承诺，除上述情况外，承诺方不会，且应确保其联系人或关联方（如上市地上市规则所定义，不包括本公司及本公司附属公司）不会直接或间接的在中国境内或境外，不论是以委托人或代理人身份，代表其自身或者代表或连同任何其他人士或公司，参与、从事、开展、持有任何权利或权益、或提供任何服务或以任何其他形式涉及与本集团的主营业务不时存在竞争或可能存在竞争的任何业务（以下简称“受限制业务”）。

（2）关于新商机

承诺方获得的任何与受限制业务有关的商业机会（下称“新商机”）将首先在合理期间内向公司推介，并向公司发出有关新商机的书面通知，通知中应列明本公司合理所需的资料，包括但不限于财务及运营资料以及所涉及业务的描述，以供本公司考虑(a)该新商机是否与任何受限制业务构成竞争；及(b)该新商机是否符合本公司及股东的整体利益。

仅当承诺方获得本公司发出的有关拒绝新商机的书面通知后，承诺方有权争取新商机；如本公司未能于获得新商机的通知之日起三十（30）个营业日内向承诺方发出书面通知，则被视为放弃新商机。如承诺方所争取的新商机的条款及条件有重大变化，承诺方应先在合理期间内向本公司推荐变更后的新商机。

如在本承诺函有效期内，承诺方拟出售任何通过新商机取得的业务或权益，应先向本公司发出要约出售该等新业务或权益。承诺方取得本公司对该等业务或权益的书面拒绝通知后方可将上述业务或权益出售给任何第三方。

（3）股权托管

在不影响承诺函其他条款、遵循相关中国法律法规规定的情况下，承诺方根据相关

公司章程的规定并召集相应的股东会作出股东会决议/签署股东决定，同意万达集团及其下属企业文化集团与本公司签署托管协议，将万达集团及文化集团直接持有的长白山公司、西双版纳公司、大连金石、青岛万达游艇股权委托本公司行使，并同意在托管协议有效期内一旦长白山公司、西双版纳公司、大连金石以及青岛万达游艇中的任一家公司解决了业务经营合规性问题，本公司即应行使权利，以一次或多次购买长白山公司、西双版纳公司、大连金石以及青岛万达游艇的全部或部分股权/业务/权益，且其他少数股东均放弃优先购买权。购买股权的对价应为由转让双方共同指定的第三方评估机构厘定的市场公允价值。购买程序将严格遵守本公司的内部决策程序。

承诺方承诺在长白山公司、西双版纳公司、大连金石和青岛万达游艇股权或资产置入本公司完成前，促使万达集团确保长白山公司、西双版纳公司、大连金石和青岛万达游艇不与本公司产生任何新的同业竞争。

（4）除外情况

不竞争承诺不适用于以下情况：

承诺方直接或间接持有在被认可的证券交易所上市的公司之股权，且该公司未从事任何受限制业务；及

承诺方持有公司以外的其他公司的股权，且该公司满足下列两个条件：

(a) 该公司虽从事受限制业务，但该受限制业务及与之相关的资产占该公司营业收入或总资产少于 10%（按该公司最近一期经审计的财务报表计算）；及

(b) 承诺方及/或其关联方合并持有的相关公司的股权总数不超过该公司同类别已发行股权的 10%，且承诺方及/或其关联方无权委任该公司的多数董事。

（5）赔偿责任

如果承诺方违反本承诺函而导致本公司产生任何成本、承担任何责任或者遭受任何损失，承诺方同意就本公司发生的任何成本、责任或者损失进行赔偿。

2、除外公司的委托管理协议

为控制和避免万达集团等与公司之间的同业竞争，万达集团等（作为“委托方”）与本公司（作为“受托方”）于 2015 年 8 月，就除外公司签订了《托管协议》。根据协议的

规定，万达集团将除外公司的建设管理、经营管理权利委托给公司。此外，各方还作出了如下约定和承诺：

（1）委托方同意将所持除外公司的股权，并经除外公司股东会决议或股东决定，将除外公司的建设管理、经营管理权利委托给受托方，受托方的职责包括但不限于就除外公司的建设管理、经营管理等日常经营业务参与决策，并提供咨询服务，最终经营决策及业务合同须与委托方共同商议并获得一致同意方可执行。

（2）委托方于托管期限内向与其无关联第三方转让所持除外公司全部或部分股权/业务/权益，应征得受托方的事先书面同意，同时受托方享有优先购买委托方所持除外公司全部或部分股权/业务/权益的选择权：如受托方选择优先购买，则委托方应依照法定程序将所持除外公司全部或部分股权/业务/权益转让给受托方；如受托方书面表示不行使优先购买选择权，则委托方可向与其无关联的第三方转让所持除外公司全部或部分股权/业务/权益，直至将所持除外公司全部股权/业务/权益全部转让完毕。

（3）受托方就协议约定的托管事宜，参照市场定价原则并经友好协商按年度向委托方收取业务托管费，每年度收取的业务托管费用=除外公司所开发项目当年度拟投资额的 1%。

（五）结论

万达集团、实际控制人与本公司之间不存在实质性同业竞争，并且通过《避免同业竞争承诺》及除外公司《托管协议》安排，能够有效避免未来的同业竞争。

二、关联方和关联关系

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司关联方、关联关系及关联交易按照《公司法》、《企业会计准则》及其他法律、法规的相关规定披露如下：

（一）本公司控股股东及实际控制人

万达集团是本公司的控股股东。截至本招股说明书签署之日，万达集团直接持有本公司 197,900 万股，占公司总股本的 43.712%。

本公司实际控制人为王健林先生。截至本招股说明书签署之日，王健林先生直接持有本公司 6.788%的股权，并通过其控制的万达集团间接持有本公司 43.712%的股权。

本公司控股股东及实际控制人的详细信息请参见本招股说明书“第五章 发行人基本情况”之“八、发起人、持有本公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况”。

（二）控股股东及实际控制人控制的其他企业

报告期内，控股股东及实际控制人控制的与本公司发生关联交易的主要关联方如下：

表 7-1

关联方名称	与本公司的关系
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	
北京万达文化产业集团有限公司	受控股股东控制的公司
（1）北京万达投资有限公司及旗下公司	
北京万达投资有限公司	受控股股东控制的公司
a．大歌星板块	
白山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
蚌埠大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
包头大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
北京大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
北京大歌星超市有限公司	受控股股东控制的公司
北京大歌星康食坊餐饮有限公司	受控股股东控制的公司
北京大歌星投资有限公司	受控股股东控制的公司
北京通苑大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
常州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
常州武进大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
成都金牛欢歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
成都星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
赤峰大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
大连高新园区大歌星餐饮管理有限公司	受控股股东控制的公司
大庆大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
丹东大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
东莞大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
东莞东城大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
佛山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
福清大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
福州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
福州市仓山区大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
抚顺大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
广州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
广州番禺大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
广州增城大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
哈尔滨大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
哈尔滨哈西大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
杭州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
合肥大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
合肥天鹅湖大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
呼和浩特大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
呼和浩特大歌星自选超市有限公司	受控股股东控制的公司
淮安大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
济南激情飞乐餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
济宁大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
江门大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
江阴大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
金华大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
晋江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
荆州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
昆明大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
兰州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
廊坊市大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
龙岩大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
洛阳大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
马鞍山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
满洲里大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
绵阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
南昌大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
南京江宁大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
南京诺星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
南宁音乐前沿餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
南宁音乐前沿自选超市有限公司	受控股股东控制的公司
南宁大歌星自选超市有限公司	受控股股东控制的公司
南宁青秀大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
宁波大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
宁波大歌星餐饮娱乐有限公司江北分公司	受控股股东控制的公司
宁波余姚大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
宁德大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
平阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
莆田大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
青岛大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
青岛李沧大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
泉州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
三亚大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
厦门大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
厦门集美大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海宝山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海江桥大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海江桥万星超市有限公司	受控股股东控制的公司
上海澧溪大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海松江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海五角场大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
上海五角场大歌星超市有限公司	受控股股东控制的公司
上海星歌超市有限公司	受控股股东控制的公司
绍兴大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
沈阳北一路大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
沈阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
沈阳浑南大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
沈阳泰元大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
石家庄大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
苏州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
太仓大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
泰州市大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
唐山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
天津大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
潍坊大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
温州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
无锡大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
无锡惠山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
芜湖大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
武汉大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
武汉东沙大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
武汉沌阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
西安大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
西安欢歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
西安星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
襄阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
徐州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
烟台大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
宜昌大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
宜兴大歌星餐饮娱乐管理有限公司	受控股股东控制的公司
银川大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
银川西夏大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
漳州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
长春大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
长春凯旋大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
长沙大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
镇江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
郑州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
郑州航海大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
重庆大歌星餐饮文化有限公司	受控股股东控制的公司
重庆市万州区星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
b．院线板块	
白山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
蚌埠万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
包头万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
保定万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
宝鸡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
北京万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
常州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
澄迈万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
郴州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
成都万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
赤峰万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
大连万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
大庆万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
大同万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
丹东万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
德阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
德州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
东莞市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司
佛山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
福清万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
福州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
抚顺万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
广州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
广元万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
贵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
哈尔滨万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
海口万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
汉中万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
杭州拱墅万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
合肥天鹅湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
合肥万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
衡阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
呼和浩特万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
淮安万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
淮北万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
淮南万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
惠州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
吉林市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司
济南万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
济宁万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
嘉兴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
江门万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
江阴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
金华万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
晋城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
晋江市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司
荆州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
昆明万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
兰州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
廊坊市万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
龙岩万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
洛阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
马鞍山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
满洲里万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
绵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
南昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
南京万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
南京万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
内江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
南宁万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
南通万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
宁波万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
宁德万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
莆田万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
青岛万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
泉州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
三亚万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
厦门集美万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
厦门万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
上海宝山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
上海江桥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
上海松江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
上海万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
上海周浦万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
绍兴万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
深圳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
沈阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
石家庄万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
寿光万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
苏州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
太仓万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
泰州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
唐山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
天津万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
铜陵万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
万达电影院线股份有限公司	受控股股东控制的公司
威海万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
潍坊万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
温州龙湾万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
温州平阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
无锡滨湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
无锡惠山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
芜湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
武汉万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
西安万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
襄阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
盱眙万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
徐州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
烟台万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
宜昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
宜兴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
银川金凤万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
银川万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
营口万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
余姚兰江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
岳阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
漳州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
长春万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
长沙万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
镇江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
郑州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
重庆市万州区万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
重庆万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
株洲万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司
淄博万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司
（2）北京万达主题娱乐文化有限公司(原万达演艺文化管理有限公司)及旗下公司	
北京万达主题娱乐文化有限公司	受控股股东控制的公司
三亚万达娱乐文化管理有限公司	受控股股东控制的公司
武汉万达德贡演艺有限公司	受控股股东控制的公司
（3）北京华夏时报传媒广告有限公司	受控股股东控制的公司
（4）北京万达时代文化传媒有限公司	受控股股东控制的公司
（5）万达武汉电影科技娱乐有限公司	受控股股东控制的公司
（6）万达文化旅游规划研究院有限公司	受控股股东控制的公司
（7）西双版纳万达主题乐园管理有限公司	受控股股东控制的公司
（8）南昌万达城文化旅游管理有限公司	受控股股东控制的公司
（9）北京万达旅业投资有限公司及旗下公司	
北京万达旅业投资有限公司	受控股股东控制的公司
北京万达五洲国际旅行社有限公司	受控股股东控制的公司
安徽万达环球国际旅行社有限责任公司	受控股股东控制的公司
湖北万达新航线国际旅行社有限责任公司	受控股股东控制的公司
（10）大连金石文化旅游投资有限公司	受控股股东控制的公司
（11）青岛万达游艇产业投资有限公司	受控股股东控制的公司
（12）西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	受控股股东控制的公司
2.万达百货有限公司及旗下公司（以下简称“百货板块”）	
白山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
蚌埠万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
包头万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
北京通州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
北京银河万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
常州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
常州武进万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
成都金牛万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
成都锦华万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
赤峰万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
大连高新万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
大庆万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
丹东万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
东莞东城万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
东莞长安万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
佛山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
福清万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
福州仓山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
福州闽江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
抚顺万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
广州番禺万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
广州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
广州增城万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
广元万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
哈尔滨哈西万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
哈尔滨万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
杭州拱墅万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
合肥精品万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
合肥天鹅湖万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
呼和浩特万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
淮安万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
黄石万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
济南万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
济宁万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
嘉兴万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
江门万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
江阴澄江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
金华万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
晋江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
荆州东门万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
昆明万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
兰州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
廊坊华彩万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
龙岩万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
洛阳万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
马鞍山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
满洲里万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
绵阳万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
南昌万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
南京江宁万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
南京万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
内江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
南宁万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
宁波万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
宁德万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
莆田万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
青岛李沧万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
青岛万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
泉州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
厦门集美万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
厦门万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
上海宝山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
上海江桥万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
上海松江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
上海周浦万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
绍兴万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
沈阳奥体万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
沈阳滑翔万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
沈阳兴华万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
石家庄万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
苏州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
太仓经开万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
泰州济川万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
唐山万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
天津泰兴万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
潍坊万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
温州平阳万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
温州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
无锡梁溪万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
无锡锡惠万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
芜湖镜湖万达广场百货有限公司	受实际控制人控制的公司
武汉东湖万达精品百货有限公司	受实际控制人控制的公司
武汉菱角湖万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
武汉三角湖万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
西安大明宫万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
西安民乐园万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
西安万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
襄阳万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
徐州云龙万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
烟台芝罘万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
宜昌万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
宜兴万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
银川万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
银川西夏万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
余姚兰江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
漳州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
长春凯旋万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
长春万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
长沙万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司

关联方名称	与本公司的关系
镇江万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
郑州二七万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
郑州万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
重庆市万州区万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
重庆万达百货有限公司	受实际控制人控制的公司
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司（以下简称“儿童娱乐板块”）	
包头万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
北京京通万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
常州新北万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
东莞东城万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
湖北黄石万达宝贝王儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
淮安万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
嘉兴万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
江门万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
昆明万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
龙岩万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
马鞍山万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
内江万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
上海周浦万达儿童室内游乐有限公司	受实际控制人控制的公司
无锡滨湖万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
武汉汉街万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
烟台芝罘万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
营口万达儿童娱乐有限公司	受实际控制人控制的公司
4. 其他受控股股东控制的公司	
吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司	受控股股东控制的公司
昆明万达房地产有限公司	受控股股东控制的公司
昆明万达高尔夫有限公司	受控股股东控制的公司
南昌万达购物广场有限公司	受控股股东控制的公司
万达金粟投资管理有限公司	受控股股东控制的公司
长白山国际旅游度假区开发有限公司	受控股股东控制的公司
北京万达电影文化传媒有限公司	受控股股东控制的公司

（三）持股 5%以上股份的其他股东

持有本公司 5%以上（含 5%）股份的其他股东为孙喜双先生。

（四）本公司的子公司、合营、联营企业

本公司下属公司详细情况请参见本招股说明书“第五章 发行人基本情况”、“七、本公司下属公司情况”之“（一）本公司的全资及控股公司”及“（二）本公司的合营、联营企业”。

（五）其他关联方

1、王健林先生、孙喜双先生关系密切的家庭成员（配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母）；公司的董事、监事及高级管理人员及其关系密切的家庭成员；万达集团的董事、监事及高级管理人员；

2、上述人员直接或者间接控制的，或者由其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织。

报告期内与本公司发生关联交易的其他关联方主要包括：

表 7-2

关联方名称	关联关系
北京普思投资有限公司	受控于实际控制人关系密切家庭成员
北京万方置业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
大连一方集团有限公司	持股 5%以上股东控制的公司

三、发行人关联交易

报告期内，本公司与关联方发生的关联交易产生的收入或支出在本公司的主营业务收入或主营业务支出中占比很小，其中经常性关联交易产生的收入或支出在本公司的主营业务收入或主营业务支出中平均占比分别为 2.18%及 0.73%，未对本公司的盈利能力造成重大影响，且报告期内相关交易金额均在董事会审议通过的年度关联交易额度范围内。

以下为报告期内本公司及已纳入合并报表范围的下属子公司与关联方之间发生的

关联交易。

（一）最近三年及一期经常性关联交易

报告期内，本公司主要同实际控制人控制的百货板块、控股股东控制的院线板块及大歌星板块等关联方发生经常性关联交易。

经常性关联交易主要包括：本公司向关联方采购百货、电影票及卖品；本公司接受关联方提供的卡拉 OK 娱乐服务、宣传及广告服务、规划设计服务；本公司接受关联方场地服务；本公司向关联方提供商业及物业管理服务、提供咨询培训服务；本公司向关联方提供租赁服务；本公司接受关联方担保等。

1、向关联方采购货物

报告期内发生的向关联方采购货物主要为本公司向百货公司板块、大歌星板块采购百货、食品、饮料等。本公司与华夏时报、院线板块发生的关联交易分别为购买其出版的杂志、报刊及团购电影票、卖品等。

最近三年及一期，本公司向关联方采购货物金额分别为 1,023.28 万元、3,795.69 万元、11,783.49 万元及 1,915.15 万元，分别占当期主营业务成本的 0.04%、0.08%、0.19%及 0.12%。

基于报告期内公司万达广场、万达城、万达茂设计、经营的特点，一般均有大歌星、百货公司、电影院等进驻，且公司下属公司数量众多，报告期内发生的关联采购均为零星采购、单笔交易数额均较小且按照市场公允价格合理确定。

最近三年及一期本公司向关联方采购情况如下：

表 7-3

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1.北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	372.90	3,072.77	1,492.58	708.25
（1）北京万达投资有限公司旗下公司	2.46	2,359.96	81.46	128.31
a.大歌星板块	2.10	2,155.45	34.57	115.52
b.院线板块	0.36	204.51	46.88	12.79
（2）北京华夏时报传媒广告有限公司	359.89	703.12	1,173.33	354.19

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
（3）北京万达时代文化传媒有限公司	-	9.70	237.80	225.75
（4）万达武汉电影科技娱乐有限公司	5.60	-	-	-
（5）北京万达旅业投资有限公司旗下公司	4.96	-	-	-
2.万达百货有限公司及旗下公司	1,333.62	8,322.78	2,303.11	315.03
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	3.00	9.62	-	-
4.其他公司 [1]	205.62	378.32	-	-
合计	1,915.15	11,783.49	3,795.69	1,023.28
主营业务成本	1,663,857.69	6,105,425.68	4,875,131.37	2,836,891.08
占比	0.12%	0.19%	0.08%	0.04%

注 1：其他公司包括本章“二、关联方和关联关系”、“（二）控股股东及实际控制人控制的其他企业”、“表 7-1”中“4、其他关联方部分”及 “（五）其他关联方”中 10 家公司，下同。

2、接受关联方提供劳务

报告期内本公司接受关联方劳务主要为万达文化集团及其下属万达文化旅游规划研究院有限公司为本公司提供的规划设计服务；大歌星板块提供的卡拉 OK 娱乐服务；院线板块、华夏时报提供的宣传及广告服务等。

最近三年及一期，本公司接受关联方提供劳务支付的金额分别为 4,300.20 万元、32,116.21 万元、54,694.43 万元及 12,760.34 万元，分别占当期主营业务成本的 0.15%、0.66%、0.90%及 0.77%。

报告期内，本公司接受万达文化集团及其下属万达文化旅游规划研究院有限公司等提供的运营咨询及设计咨询服务。2014 年 12 月，本公司与万达文化集团签订《运营咨询及设计咨询服务框架协议》，约定万达文化集团及其附属公司可向本公司提供规划、设计、建设工程等方面的运营咨询及设计咨询服务，交易以正常商业条款进行，定价原则为双方公平磋商后参照市场现行价格确定。

报告期内，本公司接受大歌星板块提供的卡拉 OK 娱乐服务，单笔交易数额均较小且按照市场公允价格合理确定。

报告期内，本公司主要接受院线板块、华夏时报、北京万达时代文化传媒有限公司

提供的宣传及广告服务，上述交易单笔交易数额均较小。2014 年 12 月，本公司与华夏时报签订了《广告宣传服务框架协议》，且其条款需要按照正常商业条款签订，定价原则为甲乙双方公平磋商后参照市场现行价格确定。

报告期内，本公司接受北京万达主题娱乐文化有限公司（更名前为万达演艺文化管理有限公司）及旗下公司提供的演出服务，相关服务均为零星发生、单笔交易数额均较小且按照市场公允价格合理确定。

最近三年及一期，公司关联方向公司提供劳务情况如下：

表 7-4

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1、北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	12,665.61	54,326.40	31,267.16	4,293.31
北京万达文化产业集团有限公司	8,077.12	21,014.42	13,791.87	-
（1）北京万达投资有限公司旗下公司	824.60	6,668.28	4,960.62	2,847.01
a. 大歌星板块	6.08	1,991.30	1,243.94	584.55
b. 院线板块	818.52	4,676.98	3,716.68	2,262.46
（2）北京万达主题娱乐文化有限公司（更名前为万达演艺文化管理有限公司）及旗下公司	-	324.82	3,892.08	-
（3）北京华夏时报传媒广告有限公司	393.19	2,255.26	4,075.13	1,366.35
（4）北京万达时代文化传媒有限公司	-	78.37	274.69	79.95
（5）万达文化旅游规划研究院有限公司	754.72	22,077.36	4,272.76	-
（6）西双版纳万达主题乐园管理有限公司	-	1,125.18	-	-
（7）北京万达旅业投资有限公司旗下公司	207.27	297.27	-	-
（8）南昌万达城文化旅游管理有限公司	2,408.70	485.44	-	-
2、其他公司	94.73	368.03	849.06	6.89
合计	**12,760.34**	**54,694.43**	**32,116.21**	**4,300.20**
主营业务成本	1,663,857.69	6,105,425.68	4,875,131.37	2,836,891.08
占比	0.77%	0.90%	0.66%	0.15%

3、接受关联方场地服务

报告期内，院线板块向公司提供场地组织大型商业活动并收取场地费，单笔交易金额均较小，具体情况如下：

表 7-5

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
院线板块	53.92	101.40	2.58	5.80
合计	**53.92**	**101.40**	**2.58**	**5.80**

4、向关联方提供劳务

本公司为关联方提供的劳务主要包括为关联方提供商业及物业管理服务、提供咨询培训服务等。

（1）商业及物业管理

报告期内，本公司主要向百货板块、院线板块、大歌星板块及儿童娱乐板块提供商业物业管理服务。

最近三年及一期，本公司向关联方收取的商业物业管理费分别为 19,653.24 万元、30,729.84 万元、39,279.14 万元及 19,290.89 万元，占当期租赁及商管收入比重分别为 3.44%、3.75%、3.54%及 2.86%，占当期主营业务收入比重分别为 0.31%、0.33%、0.34%及 0.59%。

报告期内，本公司向百货板块收取商业及物业管理费单笔交易数额均较小。2014 年 12 月，本公司与万达百货签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向万达百货及其附属公司出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则双方公平磋商后参照市场现行价格确定。物业管理费（包括但不限于空调费）标准为：（1）对于出租方向万达百货提供的物业服务，物业管理费标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费标准为人民币 25~40 元/平方米/月，且不低于向其他非关联第三方收取的费用；（2）对于出租方向万达百货之附属公司提供的物业服务，物业管理费标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费标准为人民币 5~10 元/平方米/月，且不低于

向其他非关联第三方收取的费用。

报告期内，公司向院线板块提供商业及物业管理服务单笔交易数额均较小。根据 2011 年 3 月及 2012 年 7 月，本公司与万达院线签订《房屋租赁及物业服务框架协议》，协议约定物业管理费标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费及其他相关费用（包括空调费）标准为 10~20 元/平米/月。

报告期内，公司向大歌星板块提供商业及物业管理服务单笔交易金额均较小。2014 年 12 月，本公司与万达集团签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向万达集团、大歌星板块出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则双方公平磋商后参照市场现行价格确定。物业管理费（包括但不限于空调费）标准为：（1）对于出租方向万达集团提供的物业服务，物业管理费标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费标准为人民币 25~40 元/平方米/月，且不低于向其他非关联第三方收取的费用；（2）对于出租方向北京大歌星投资有限公司及其附属公司提供的物业服务，物业管理费标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费标准为人民币 10~20 元/平方米/月，且不低于向其他非关联第三方收取的费用。

报告期内，公司向儿童娱乐板块提供商业及物业管理服务单笔交易数额均较小。2014 年 12 月，本公司与万达儿童娱乐有限公司签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向万达儿童娱乐板块出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则双方公平磋商后参照市场现行价格确定。出租方向承租方收取的物业管理费（包括但不限于空调费）标准为：根据服务内容及可能发生的服务成本并参照市场价格确定物业管理费标准为人民币 5~10 元/平方米/月，且不低于向其他非关联第三方收取的费用。

最近三年及一期，公司向关联方提供商业及物业管理服务获得收入的情况如下：

表 7-6

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
万达集团	-	52.00	83.94	-
1、北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	10,565.61	20,534.09	17,578.28	10,691.02
北京万达文化产业集团有限公	33.92	89.41	99.50	-

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
司				
（1)北京万达投资有限公司及旗下公司	9,088.29	16,389.00	13,590.33	10,142.52
a.大歌星板块	1,754.52	4,304.15	4,365.11	3,254.59
b.院线板块	7,333.77	12,084.85	9,225.22	6,887.93
（2)北京华夏时报传媒广告有限公司	435.85	3,477.24	3,888.45	548.50
（3)万达武汉电影科技娱乐有限公司	-	33.04	-	-
（4)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	-	400.14	-	-
（5)万达文化旅游规划研究院有限公司	0.72	-	-	-
（6)北京万达旅业投资有限公司旗下公司	3.11	-	-	-
（7)大连金石文化旅游投资有限公司	117.00	145.26	-	-
（8)青岛万达游艇产业投资有限公司	245.36	-	-	-
（9)西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	641.36	-	-	-
2、万达百货有限公司及旗下公司	8,371.28	15,961.55	13,037.62	8,962.22
3、万达儿童娱乐有限公司旗下公司	232.53	29.92	-	-
4、其他公司	121.48	2,701.58	30.00	-
合计	19,290.89	39,279.14	30,729.84	19,653.24
租赁及商管收入	675,547.25	1,108,016.23	819,246.87	570,671.90
占比	2.86%	3.54%	3.75%	3.44%
主营业务收入	3,275,571.51	11,449,702.25	9,223,534.54	6,283,587.20
占比	0.59%	0.34%	0.33%	0.31%

（2）向关联方提供其他劳务

报告期内，本公司向关联方提供的其他劳务主要包括：咨询培训服务、技术服务、酒店住宿等。

最近三年及一期，本公司向关联方提供其他劳务获得的收入分别为 530.42 万元、533.13 万元、797.77 万元及 3,984.38 万元，分别占当期其他业务收入比重分别为 0.87%、

0.58%、0.43%及 2.93%，占当期主营业务收入比重分别为 0.01%、0.01%、0.01%、0.12%。该等关联交易单笔交易金额均较小。

最近三年及一期，公司向关联方提供其他劳务获得收入的情况如下：

表 7-7

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
万达集团	-	47.60	-	-
1、北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	149.44	450.79	363.92	244.91
北京万达文化产业集团有限公司	-	-	6.25	-
（1）北京万达投资有限公司旗下公司	79.33	450.79	308.09	234.91
a.大歌星板块	18.33	118.46	42.09	95.91
b.院线板块	61.00	332.33	266.00	139.00
（2）北京华夏时报传媒广告有限公司	5.00	-	18.27	-
（3）北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	-	-	3.00	10.00
（4）北京万达旅业投资有限公司	8.50	-	-	-
（5）大连金石文化旅游投资有限公司	9.43	-	28.30	-
2、万达百货有限公司及旗下公司	8.50	149.60	137.42	271.55
3、万达儿童娱乐有限公司旗下公司	82.13	149.78	-	-
4、其他公司	3,752.81	-	31.78	13.96
合计	3,984.38	797.77	533.13	530.42
其他主营业务收入	136,138.08	184,264.75	92,385.73	61,229.57
占比	2.93%	0.43%	0.58%	0.87%
主营业务收入	3,275,571.51	11,449,702.25	9,223,534.54	6,283,587.20
占比	0.12%	0.01%	0.01%	0.01%

5、向关联方收取租金

报告期内，本公司向关联方出租物业的关联交易主要为向百货板块、院线板块、大歌星板块及儿童娱乐板块提供物业租赁服务并收取租金。

最近三年及一期，本公司向关联方出租物业收取的租赁费分别为 82,705.30 万元、125,465.76 万元、164,190.91 万元及 94,311.00 万元，占当期租赁及商管业务收入比重分别为 14.49%、15.31%、14.82%及 13.96%，占当期主营业务收入比重分别为 1.32%、1.36%、1.43%及 2.88%。

报告期内，公司向百货板块提供物业租赁服务。2014 年 12 月，本公司与万达百货签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向万达百货出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则双方公平磋商后参照市场现行价格确定。租金标准为：（1）对于出租方向万达百货出租的办公室，房屋租金标准为：第一年房屋租金标准为人民币 200-400 元/平方米（指建筑面积，下同）/月，从第二年起出租方可根据市场情况对房屋租金进行调整，且不低于租赁给其他非关联第三方的价格；（2）对于出租方向万达百货之附属公司出租的房屋，房屋租金标准为第一年房屋租金标准为人民币 30-40 元/平方米（指建筑面积，下同）/月，从第二年起出租方可根据市场情况对房屋租金进行调整，且不低于租赁给其他非关联第三方的价格。

报告期内，公司向院线板块提供物业租赁服务。根据 2011 年 3 月，本公司与万达院线签订《房屋租赁及物业服务框架协议》，2012 年 7 月前，本公司向院线板块收取的租金按净票房收入的 10%为标准。2012 年 7 月，本公司与万达院线签订《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定合同期限 20 年，自 2012 年 7 月 1 日起，租金按净票房收入的 11%收取并制定了调整租金水平的长效机制，通过每 10 年参照非关联影院租金水平调整关联影院租金水平使关联租赁价格符合市场定价原则、价格公允。

报告期内，公司向大歌星板块提供物业租赁服务。2014 年 12 月，本公司与万达集团签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向万达集团、大歌星板块出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则甲乙双方公平磋商后参照市场现行价格确定。租金标准为：（1）对于出租方向万达集团出租的办公室，房屋租金标准为：第一年房屋租金标准为人民币 200-400 元/平方米（指建筑面积，下同）/月，从第二年起出租方可根据市场情况对房屋租金进行调整，且不低于租赁给其他非关联第三方的价格；（2）对于出租方向北京大歌星投资有限公司及其附属公司出租的房屋，房屋租金标准为第一年房屋租金标准为人民币 30-50 元/平方米（指建筑面积，下同）/月，从第二年起出租方可根据市场情况对房屋租金进行调整，

且不低于租赁给其他非关联第三方的价格。

报告期内，公司向儿童娱乐板块提供物业租赁服务。2014 年 12 月，本公司与万达儿童娱乐有限公司签订了《房屋租赁及物业服务框架协议》，约定本公司可向儿童娱乐板块出租房屋并提供相关物业服务，交易将会以正常商业条款进行，定价原则为依照既定定价原则甲乙双方公平磋商后参照市场现行价格确定。租金标准为：出租方向承租方收取的房屋租金标准为：第一年房屋租金标准为人民币 45-65 元/平方米（指建筑面积，下同）/月，从第二年起出租方可根据市场情况对房屋租金进行调整，且不低于租赁给其他非关联第三方的价格。

最近三年及一期向关联方收取租金获得的收入情况如下：

表 7-8

单位：万元

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额	金额
1、北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	30,627.41	43,929.62	33,959.36	24,192.33
北京万达文化产业集团有限公司	324.85	958.01	846.21	320.34
（1）北京万达投资有限公司旗下公司	26,988.48	42,452.77	33,073.51	23,850.83
a.大歌星板块	6,577.57	12,082.69	10,855.47	8,038.11
b.院线板块	20,410.91	30,370.08	22,218.04	15,812.71
（2）北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	1,027.90	518.83	39.64	21.17
（3）万达武汉电影科技娱乐有限公司	2,268.40	-	-	-
（4）北京万达旅业投资有限公司旗下公司	17.78	-	-	-
2、万达百货有限公司及旗下公司	62,706.15	119,915.63	91,506.40	58,512.97
3、万达儿童娱乐有限公司旗下公司	854.43	273.22	-	-
4、其他公司	123.01	72.44	-	-
合计	94,311.00	164,190.91	125,465.76	82,705.30
租赁及商管收入	675,547.25	1,108,016.23	819,246.87	570,671.90
占比	13.96%	14.82%	15.31%	14.49%
主营业务收入	3,275,571.51	11,449,702.25	9,223,534.54	6,283,587.20

关联方名称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额	金额
占比	2.88%	1.43%	1.36%	1.32%

6、关联担保

（1）截至 2015 年 6 月 30 日，公司接受万达集团和（或）王健林先生提供的超过 10 亿元的担保情况：

表 7-9

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保合同额	担保余额	贷款金融机构名称
1	济南万达商业广场置业有限公司	150,000.00	35,000.00	上海浦东发展银行有限公司济南分行
2	宁波万达商业广场有限公司	135,000.00	2,750.00	民生银行北京西长安街支行
3	兰州万达广场投资有限公司	120,000.00	120,000.00	中融国际信托有限公司
4	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	72,385.57	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行
5	哈尔滨万达城投资有限公司	300,000.00	298,500.00	华能贵诚信托有限公司
6	青岛万达东方影都投资有限公司	400,000.00	364,990.00	中国农业银行股份有限公司青岛市分行、中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行、上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行、渤海银行股份有限公司济南分行、招商银行股份有限公司青岛中山路支行
7	大连万达商业地产股份有限公司	200,000.00	100,000.00	北京东富宝盈投资中心（有限合伙）
8	大连万达商业地产股份有限公司	180,000.00	180,000.00	华润深国投信托有限公司
9	大连万达商业地产股份有限公司	120,000.00	120,000.00	华润深国投信托有限公司
10	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	110,000.00	交银国际信托
11	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	110,000.00	交银国际信托

（2）截至 2014 年 12 月 31 日，公司接受万达集团和（或）王健林先生提供的超过 10 亿元的担保情况：

表 7-10

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	110,000.00	交银国际信托
2	大连万达商业地产股份有限公司	180,000.00	180,000.00	华润信托
3	大连万达商业地产股份有限公司	120,000.00	120,000.00	华润信托
4	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	10,000.00	交银国际信托
5	宁波万达商业广场有限公司	135,000.00	14,250.00	民生银行北京西长安街支行
6	兰州万达广场投资有限公司	120,000.00	120,000.00	中融国际信托有限公司
7	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	117,725.93	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行
8	哈尔滨万达城投资有限公司	432,988.00	397,568.00	华能贵诚信托有限公司
9	青岛万达东方影都投资有限公司	200,000.00	158,700.00	农行青岛市北一支行

（3）截至 2013 年 12 月 31 日，公司接受万达集团和（或）王健林先生提供的超过 10 亿元的担保情况：

表 7-11

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	北京银河万达置业有限公司	180,000.00	115,000.00	北京银行股份有限公司右安门支行
2	北京万达广场房地产开发有限公司	260,000.00	148,000.00	中国建设银行股份有限公司北京长安支行、中国建设银行股份有限公司大连市分行
3	哈尔滨万达城投资有限公司	200,000.00	200,000.00	华能贵诚信托有限公司
4	青岛万达东方影都投资有限公司	400,000.00	400,000.00	中国农业银行股份有限公司青岛市分行、中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行、上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行、渤海银行股份有限公司济南分行、招商银行股份有限公司青岛中山路支行
5	唐山万达广场投资有限公司	200,000.00	-	唐山农行胜利路支行
6	大连万达商业地产股份	115,000.00	115,000.00	华润信托

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
	有限公司			
7	哈尔滨哈西万达广场有限公司	150,000.00	150,000.00	中信信托
8	大连万达商业地产股份有限公司	180,000.00	180,000.00	华润信托
9	大连万达商业地产股份有限公司	120,000.00	120,000.00	华润信托

（4）截至 2012 年 12 月 31 日，公司接受万达集团和（或）王健林先生提供的超过 10 亿元的担保情况：

表 7-12

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	117,725.93	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行
2	济南万达商业广场置业有限公司	150,000.00	60,000.00	上海浦东发展银行有限公司济南分行
3	三亚万达大酒店有限公司	105,000.00	-	中国农业银行股份有限公司三亚分行、中国银行股份有限公司三亚分行
4	陕西银丰民乐置业有限公司	105,000.00	-	中国银行股份有限公司西安长安路支行
5	石家庄万达广场投资有限公司	120,000.00	-	兴业银行股份有限公司石家庄分行、河北银行股份有限公司胜利路支行
6	唐山万达广场投资有限公司	200,000.00	30,000.00	农行胜利路支行

（二）最近三年及一期偶发性关联交易

1、向关联方转让股权

2013 年 3 月，公司与大连一方集团有限公司（以下简称“大连一方集团”）签署《股权转让协议》，公司向大连一方集团转让其所持有的通州万达广场的项目公司北京万方置业有限公司（以下简称“万方置业”）100%的股权，转让价格为 1,076,266,700 元。定价参照以 2013 年 1 月 31 日为基准日的万方置业净资产评估价值 107,626.67 万元确定。截至 2014 年底，上述转让已经完成。

2014 年 3 月，公司与万达集团签订《股权转让协议》，将全资子公司昆明万达房地

产有限公司 100%股权进行转让，转让价款 9,400 万元。定价参照以 2013 年 12 月 31 日为基准日的昆明万达房地产有限公司净资产的评估价值 253,159,335.72 元，减去分红款 160,000,000.00 元后的金额确定。截至 2014 年 6 月底，上述转让已经完成。

2014 年 10 月，公司与万达文化集团签订《股权转让协议》，将本公司持有青岛万达游艇产业投资有限公司 100%股权、西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 80%股权、大连金石文化旅游投资有限公司 80%进行股权转让，定价参照以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。截至 2014 年底，上述转让已经完成。

2、向关联方收购股权及资产

2012 年 12 月，公司与万达集团签订《股权转让协议》，约定公司以 40,768.67 万元受让万达集团所持西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 30.77%股权，交易价格按 2012 年 6 月 30 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。截至 2012 年底，上述转让已经完成。

2014 年 1 月，公司与万达集团签订《股权转让协议》，约定公司分别以 53,591.87 万元、96,519.23 万元、96,706.15 万元、94,746.13 万元、120,331.86 万元、30,000.00 万元、84,327.28 万元受让万达集团所持子公司西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 20%股权、南昌万达城投资有限公司 30%股权、合肥万达城投资有限公司 30%股权、哈尔滨万达城投资有限公司 30%股权、青岛万达东方影都投资有限公司 30%股权、青岛万达游艇产业投资有限公司 30%股权、大连金石文化旅游投资有限公司 40%股权。交易价格按照 2013 年 12 月 31 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。截至 2014 年底，上述转让已经完成。

2014 年 1 月，公司与万达集团签订《股权转让协议》，约定公司以 402.93 万英镑（按照付款日汇率折合人民币 4,152.48 万元）受让万达集团所持子公司万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司 100%的股权。交易价格按照评估基准日为 2013 年 8 月 31 日在持续经营前提下的市场价值确定。截至 2014 年底，上述转让已经完成。

2015 年 2 月，公司与万方置业签订《资产转让协议》，约定万方置业将位于通州永顺镇北苑商务区项目（即通州万达广场项目）中的购物中心转让给公司，双方协商确定对价为 20 亿元。根据戴德梁行出具的资产评估报告，购物中心物业截至 2015 年 6 月 30 日公允价值为 20.02 亿元。截至本招股说明书签署日，公司已向万方置业支付第一期

共计 15 亿元资产转让价款。后续 5 亿元转让价款将于北京万达广场置业有限公司（公司全资设立用于承接通州万达广场购物中心资产的项目公司）取得购物中心登记到其名下的房屋权属登记文件后 7 个工作日内支付。截至 2015 年 6 月 30 日，万方置业已取得购物中心的土地使用权，正在办理购物中心的房屋所有权证。

3、为关联方提供规划设计服务

2009 年 9 月，公司下属公司商业规划研究院与长白山国际旅游度假区开发有限公司签订规划设计协议并向其提供规划设计服务，服务费总额 300 万元。2011 年 3 月 8 日，商业规划研究院与长白山国际旅游度假区开发有限公司签订《补充协议》，约定由长白山国际旅游度假区开发有限公司补偿商业规划研究院设计费 1,200 万元；2012 年 7 月 8 日，双方签订《补充协议》，约定由长白山国际旅游度假区开发有限公司补偿商业规划研究院设计费 10,000 万元。2013 年 5 月，双方签订《财务顾问协议书之解除协议》，约定就商业规划研究院提供规划设计服务事项，由长白山国际旅游度假区开发有限公司合计支付服务费 4,500 万元，并解除之前签署协议。截至 2013 年 5 月，上述款项已收讫。

2013 年 1 月，公司下属公司万达酒店建设与长白山国际旅游度假区开发有限公司签订《长白山项目咨询管控服务协议》，约定万达酒店建设为长白山项目提供招投标、安全监督、工程质量、计划进度、培训服务等管控工作服务，服务费 2,623 万元。该项服务费已于 2013 年收讫。

2013 年 1 月，公司下属公司商业规划研究院与大连金石文化旅游投资有限公司签订《大连金石国际度假区项目设计顾问协议书》约定由商业规划研究院向其提供规划设计服务。约定服务费 3,500 万元。2013 年 5 月 2 日，公司下属公司商业规划研究院与大连金石文化旅游投资有限公司签订《协议书》，约定双方解除 2013 年 1 月 22 日签署的协议并确认至《协议书》签署日，大连金石文化旅游投资有限公司向商业规划研究院支付服务费 1,400 万元。该服务费已于 2013 年收讫。

2014 年 1 月，公司下属公司万达酒店设计研究院有限公司与西双版纳国际旅游度假区开发有限公司签订《西双版纳国际度假区酒店群四星酒店 A 室内设计及技术咨询服务合同》、《西双版纳国际度假区酒店群四星酒店 B 室内设计及技术咨询服务合同》，约定由万达酒店设计研究院有限公司向西双版纳酒店群项目提供酒店室内设计、机电设

计等服务，服务费分别为 920 万元、910 万元。该项服务费已于 2015 年 6 月收讫。

2015 年 6 月，公司下属公司万达酒店建设与西双版纳国际旅游度假区开发有限公司签订了《西双版纳国际度假区（酒店群）项目管控、咨询服务协议》，约定由万达酒店建设向西双版纳酒店群项目提供招投标、安全监督、工程质量、计划进度、培训服务等管控工作服务，服务费 1,865.92 万元。该项服务费已于 2015 年 6 月前收讫。

最近三年及一期，公司为关联方提供的规划设计服务收入占其他主营业务收入比例分别为 0.03%、5.80%、0.00%及 2.67%，占主营业务收入比例分别为 0.00%、0.06%、0.00%及 0.11%。该等交易均遵循市场化原则定价，且相应收入占当期同类交易及公司主营业务收入比例均较小。

4、代持关联方股份

2012 年 10 月和 2013 年 5 月，公司与万达集团签订《股权代持协议》，分别约定由公司代万达集团持有 45%和 23.66%的长白山国际旅游度假区开发有限公司的股权，并受其指示代其行使股东权利。

2014 年 5 月，发行人已将所有代持股份办理至万达集团名下。

5、公司为关联方提供抵押担保

根据公司与北京万方置业有限公司 2015 年 2 月 28 日签订的转让协议，本公司受让通州万达广场项目中的购物中心资产，北京万方置业有限公司已经将该项资产对外抵押，抵押担保金额为 15 亿元，抵押权人为山东国际信托有限公司。

6、关联借款

报告期内，万达百货、万达集团、万达文化集团及北京万达投资有限公司等向本公司提供委托贷款，主要用于补充公司日常经营所需流动资金，具体情况如下：

表 7-13

单位：元

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
万达百货有限公司	渤海银行北京分公司	7.28%	500,000,000.00	2010/12/15	2012/12/15
万达百货有限公司	渤海银行股份有限公司北京分行	12.40%	600,000,000.00	2012/12/4	2013/10/21
					2013/12/17[1]

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
万达百货有限公司	北京银行股份有限公司建国支行	12.50%	500,000,000.00	2012/12/20	2013/11/21
万达百货有限公司	北京银行股份有限公司建国支行	12.50%	800,000,000.00	2012/12/20	2013/8/27
万达百货有限公司	吉林银行大连分行	12.39%	900,000,000.00	2012/7/20	2014/12/9
万达百货有限公司	吉林银行大连分行	12.39%	100,000,000.00	2012/7/31	2014/12/9
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	900,000,000.00	2014/2/17	2014/7/3
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	200,000,000.00	2014/2/21	2014/9/3
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	200,000,000.00	2014/2/21	2014/9/21
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	350,000,000.00	2014/4/15	2014/11/19
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	150,000,000.00	2014/4/15	2014/11/19
万达集团	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	2,500,000,000.00	2014/4/24	2014/11/19
北京万达文化产业集团有限公司	招商银行股份有限公司大连分行	9.50%	2,000,000,000.00	2014/3/6	2014/6/3
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	190,000,000.00	2014/3/7	2014/5/21
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	300,000,000.00	2014/3/7	2014/6/16
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	1,000,000,000.00	2014/3/7	2014/9/19
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	350,000,000.00	2014/3/7	2014/12/1
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	300,000,000.00	2014/3/7	2014/12/19
北京万达文化产业集团有限公司	渤海银行北京商务中心区支行	9.60%	2,000,000,000.00	2014/9/9	2015/6/24
万达集团	中信银行大连中山支行	9.60%	1,400,000,000.00	2014/9/10	2014/12/19
万达集团	渤海银行北京商务中心区支行	9.60%	2,000,000,000.00	2014/9/26	2014/12/19
青岛万达游艇产业投资有限公司	中国民生银行股份有限公司青岛分行黄岛支行	6.05%	300,000,000.00	2015-3-5	2018/03/05
青岛万达游艇产业投资有限公司	中国民生银行股份有限公司青岛分行黄岛支行	6.05%	200,000,000.00	2015-3-12	2018/03/12

注 1：该笔借款分两笔归还，2013-10-21 归还 2 亿元，2013-12-17 归还 4 亿元。

7、提供资金

（1）发行人向关联方提供资金

2012年、2013年公司向万达集团提供资金用于其日常运营所需流动资金。

截至2014年12月31日，公司已将关联方占用资金全部收回。

表 7-14

单位：万元

关联方名称	公司向关联方提供资金								
	2014年度			2013年度			2012年度		
	本期增加	本期减少	余额	本期增加	本期减少	余额	本期增加	本期减少	余额
万达集团	-	258,025.43	-	102,170.76	-	258,025.43	155,854.67	-	155,854.67
长白山国际旅游度假区开发有限公司	94,600.00	94,600.00	-	-	10,000.00	-	40,000.00	30,000.00	10,000.00
合计	94,600.00	352,625.43	-	102,170.76	10,000.00	258,025.43	195,854.67	30,000.00	165,854.67

注：2012年对长白山国际旅游度假区开发有限公司提供资金的余额10,000.00万元，是由于2012年非同一控制下企业合并西双版纳国际旅游度假区开发有限公司，合并范围增加所致。

（2）关联方向发行人提供资金

报告期内，万达集团向本公司提供资金用于补充公司日常运营流动资金。

表 7-15

单位：万元

关联方名称	关联方向公司提供资金											
	2015 年 1-6 月			2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	本期增加	本期减少	余额	本期增加	本期减少	余额	本期增加	本期减少	余额	本期增加	本期减少	余额
万达集团	1,629.38	195.00	32,296.03	511,201.05	510,318.83	30,861.65	-	33.84	29,979.43	159.00	100.00	30,013.27
合计	1,629.38	195.00	32,296.03	511,201.05	510,318.83	30,861.65	-	33.84	29,979.43	159.00	100.00	30,013.27

（三）关联方往来款项余额分析

1、应收账款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，本公司应收关联方款项账面价值分别为 8,993.85 万元、5,640.11 万元、4,083.28 万元及 5,761.85 万元，分别占当期应收账款账面价值的 31.79%、25.52%、6.40%及 15.91%。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司应收关联方款项主要为应收关联方租金等。

2、其他应收款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，本公司关联方其他应收款项账面价值分别为 165,985.80 万元、291,922.43 万元、150.95 万元及 150.13 万元，分别占当期应收账款账面价值的 27.44%、35.82%、0.02%及 0.03%。2014 年其他应收款项占比大幅下降主要是由于公司于 2014 年收回万达集团关联借款导致。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司应收关联方款项主要为关联租赁形成的履约保证金等。

3、预付账款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，本公司关联方预付账款金额分别为 1.80 万元、447.83 万元、8.18 万元及 313.79 万元，分别占当期预付账款金额的 0.0002%、0.08%、0.002%及 0.06%。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司预付关联方款项主要为广告宣传费等。

4、应付账款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，本公司关联方应付账款金额分别为 454.63 万元、2,348.45 万元、3,604.24 万元及 1,418.27 万元，分别占当期应付账款金额的 0.02%、0.07%、0.07%及 0.13%。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司应付关联方款项主要为应付百货板块、大歌星板块及院线板块个别公司货款、广告费等。

5、预收账款

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日，本公司关联方预收账款金额分别为4,414.89万元、11,851.38万元、15,060.30万元及11,188.23万元，分别占当期应付账款金额的0.05%、0.11%、0.13%及0.08%。

截至2015年6月30日，本公司预收关联方款项主要为关联方物业管理费等。

6、其他应付款

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日，本公司关联方其他应付款金额分别为133,984.37万元、37,011.63万元、43,692.34万元及88,314.95万元，分别占当期其他应付款金额的11.50%、2.67%、2.74%及5.29%。

截至2015年6月30日，本公司其他应付款项主要为应付关联方借款等。

（四）未来主要经常性关联交易

本公司将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。本公司目前的关联交易属于本公司日常经营所必要的行为，有利于业务的顺利开展和正常经营，并将在严格遵守市场公允性的原则下进行。

1、向关联方出租物业

百货板块、院线板块、大歌星板块及儿童娱乐板块等关联方为本公司持有并运营管理的购物中心的重要租户，本公司已分别与上述主体基于市场公允价格签订了房屋租赁框架协议，并与其下属子公司签订了具体的房屋租赁合同，未来仍将在协议及合同有效的期限内向其收取租金。随着目前在建、拟建的万达广场陆续竣工开业，随之新成立并入驻的上述公司也将继续成为购物中心的租户，并基于前述框架协议与本公司签订具体的房屋租赁合同。本公司将严格遵守公允性原则，在合同有效期内按合同约定收取租金。

2、向关联方提供劳务

公司未来将为关联方提供的劳务主要包括为关联方提供的商业及物业管理、设计咨询及运营咨询及规划设计服务。公司将严格遵守公允性原则，基于前述框架协议与上述关联方签订具体的物业服务合同，并按照合同约定向其提供物业管理服务。

3、接受关联方提供的劳务

公司出于业务发展及品牌推广需要预计将继续接受关联方提供的劳务，交易类型主要包括：规划设计服务，院线板块、华夏时报提供的宣传及广告服务等。交易价格将按照市场公允价格确定。

四、最近三年及一期关联交易对主营业务和经营成果的影响

本公司关联交易遵循公平、公正、公开和诚实信用的原则，定价政策为：以市场公允价格为基础；如无市场价格，则根据提供产品的实际成本及合理的利润率确定合理的价格。

最近三年及一期公司经常性关联交易在本公司经营成果中的占比如下表所示：

表 7-16

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
向关联方采购货物	1,915.15	11,783.49	3,795.69	1,023.28
占主营业务成本比例	0.12%	0.19%	0.08%	0.04%
接受关联方提供劳务	12,760.34	54,694.43	32,116.21	4,300.20
占主营业务成本比例	0.77%	0.90%	0.66%	0.15%
接受关联方场地服务	53.92	101.40	2.58	5.80
占主营业务成本比例	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%
为关联方提供劳务	23,275.28	40,076.91	31,262.96	20,183.66
占营业收入比例	0.71%	0.35%	0.34%	0.32%
收取关联方租金	94,311.00	164,190.91	125,465.76	82,705.30
占主营业务收入比例	2.88%	1.43%	1.36%	1.32%

本公司最近三年及一期经常性关联交易产生的收入或支出在本公司的主营业务收入或主营业务支出中占比均较小，未对本公司的盈利能力造成影响。

五、关联交易决策权力与决策程序的相关规定

为维护全体股东的利益，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容作出了

相应规定，具体如下：

（一）《公司章程》、《股东大会议事规则》中规定的关联交易回避制度及决策机制

根据《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保须经股东大会审议通过。

股东大会审议关联交易事项之前，公司应当依照国家的有关法律、行政法规确定关联股东的范围。关联股东或其授权代表可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应当回避表决。

股东大会决议有关关联交易事项时，关联股东应主动回避，不参与投票表决；关联股东未主动回避表决，参加会议的其他股东有权要求关联股东回避表决。关联股东回避后，由其他股东根据其所持表决权进行表决，并依据《公司章程》和《股东大会议事规则》之规定通过相应的决议；关联股东的回避和表决程序由股东大会主持人通知，并载入会议记录。

股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数通过，方为有效。但是，该关联交易事项涉及《公司章程》规定的需要以特别决议通过的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，方为有效。

（二）《关联交易决策制度》中的有关规定

（1）公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易，由董事会审议决定，交易金额在 30 万元以下的关联交易，由总裁决定；

（2）公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且净资产比例为 0.5%以上的关联交易，由董事会审议决定，在此标准以下的关联交易，由总裁决定；

（3）资产比率、收入比率、代价比率、股本比率等单一测试指标为 0.1%以上的关联交易；但是每一测试指标均在 0.1%以上、5%以下，且交易金额在港币 100 万元以下的关联交易可免于披露；

（4）公司与其关联人达成的一次性关联交易或在连续 12 个月内达成的关联交易，其交易总额在人民币 3,000 万元以上，且净资产比率为 5%以上的关联交易，应由董事会审议通过提交股东大会批准后方可实施。但资产比率、收入比率、代价比率、股本比

率等单一测试指标为 5%以上，但每一测试指标均在 5%以上、25%以下，且交易金额为港币 1,000 万元以下的关联交易除外。

（三）《独立非执行董事工作制度》中有关规定

公司制定的《独立非执行董事工作制度》对独立董事就关联交易监督及决策职权作出了明确具体的规定，主要内容如下：

公司重大关联交易应由全体独立董事的二分之一以上同意后，方可提交董事会讨论。

六、发行人最近三年及一期关联交易的执行情况

独立董事已对本公司最近三年及一期的关联交易审议程序的合法性及交易价格的公允性发表了无保留的意见。

本公司独立董事意见：

1、公司在最近三年及一期内发生关联交易的决策程序符合《公司法》、联交所《上市规则》等相关法律、法规及《公司章程》、《关联交易决策制度》、《独立董事工作制度》等的规定；

2、公司最近三年及一期关联交易事项遵循公允的价格和条件，对公司以及全体股东而言是公平的，不存在损害非关联股东的情况，符合公司和全体股东的利益；

3、公司最近三年及一期不存在违规担保的情形。

七、规范和减少关联交易的措施

本公司将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。本公司目前的关联交易属于日常经营所必要的，有利于业务的顺利开展和正常经营。

本公司将进一步采取以下措施，以规范和减少关联交易：

1、严格执行《公司法》、《公司章程》、《关联交易决策制度》、《独立董事工作制度》及上市地规则等关于关联交易的规定；

2、在实际工作中充分发挥独立董事的作用，确保关联交易价格的公允性和批准程序的合规性，最大程度的保护其他股东利益。

第八章 董事、监事及高级管理人员

一、公司董事、监事及高级管理人员简要情况

（一）董事会成员

本公司董事会由九名董事组成，其中三名为独立董事。本公司董事任期三年，可经过重新选举或重新委任后连任。本公司现任董事基本情况如下：

姓 名	职 位	年 龄	国 籍	提名方	任 期
丁本锡	董事长	60	中国	万达集团	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
齐 界	董事	49	中国	万达集团	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
张 霖	董事	43	中国	万达集团	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
王贵亚	董事	51	中国	建银国际	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
曲德君	董事	51	中国	万达集团	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
尹 海	董事	52	中国	万达集团	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
刘纪鹏	独立董事	59	中国	公司董事会	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
薛云奎	独立董事	51	中国	公司董事会	2012 年 12 月至 2015 年 12 月
胡祖六	独立董事	52	中国	公司董事会	2014 年 8 月至 2015 年 12 月

注：以上董事均为中国国籍，无境外永久居留权。

1、本公司董事的简历

丁本锡先生，60 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司执行董事，并于 2012 年 12 月起兼任本公司董事会主席。同时担任万达集团董事、总裁以及万达文化集团执行董事。自 2013 年 7 月起，担任万达酒店发展公司非执行董事兼董事会主席。2009 年 12 月至 2012 年 12 月担任本公司总裁，之前曾担任万达集团执行总裁及副总裁等多个职务。

1998 年 7 月毕业于中国人民大学函授课程；1997 年 8 月获得高级工程师资格。

齐界先生，49 岁，自 2012 年 12 月起担任本公司执行董事，并担任公司总裁。目

前同时担任万达集团董事。自 2013 年 7 月起，担任万达酒店发展公司非执行董事。2000 年 4 月加入万达集团，曾担任万达集团执行总裁、副总裁及南方项目管理中心总经理、总裁助理及成本控制部总经理等多个职务。自 1991 年起，历任辽宁税务高等专科学校讲师、副教授、大连正安会计师事务所保税区分所所长等职务。

1991 年 4 月毕业于大连理工大学，获得哲学硕士学位；1998 年 4 月获得注册会计师资格，2000 年 5 月获得注册税务师资格。

张霖先生，43 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司非执行董事。目前同时担任万达集团董事、万达文化集团总裁。自 2012 年 8 月起，担任美国 AMC 娱乐控股公司(AMC Entertainment Holdings, Inc.)（一家于纽约证券交易所上市的公司，股票代码：AMC）董事长职务。2009 年 12 月加入本公司，担任本公司副总裁。2000 年 4 月加入万达集团，曾先后担任万达文化集团执行总裁、万达集团副总裁、财务部总经理，成都、沈阳、南京项目公司总经理等职务。

1994 年 7 月毕业于东北财经大学，获得经济学学士学位；2012 年 1 月获得北京大学高级管理人员工商管理硕士学位；1994 年获得注册会计师资格。

王贵亚先生，51 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司非执行董事。目前同时担任万达集团董事、高级副总裁。2014 年 7 月加入万达集团之前，自 1984 年起在中国建设银行任职三十年。自 2011 年 3 月起担任中国建设银行股份有限公司投资理财总监，2006 年 8 月至 2011 年 3 月担任中国建设银行股份有限公司投资银行部总经理，同时于 2007 年 1 月至 2010 年 8 月担任建银国际（控股）有限公司董事长，2004 年 3 月至 2006 年 8 月担任中国建设银行股份有限公司计划财务部总经理，2000 年 7 月至 2004 年 3 月担任中国建设银行股份有限公司计划财务部副总经理。目前，兼任中国财富管理五十人论坛副主席及中国法学会证券法学研究会副会长。

1984 年 7 月毕业于安徽大学，获得理学学士学位；2005 年 1 月获得北京大学高级管理人员工商管理学硕士学位。

曲德君先生，51 岁，自 2012 年 12 月起担任本公司执行董事，目前同时担任本公司执行总裁兼万达商业管理公司总裁。自 2013 年 7 月起，担任万达酒店发展公司非执行董事。2002 年 9 月至 2015 年 1 月曾担任本公司高级副总裁、副总裁、总裁助理以及万达集团副总裁等职务。加入万达集团前，曾担任大连华晟外经贸投资有限公司财务总

监及大连市对外经济贸易委员会主任科员。

1986 年 7 月获得东北财经大学经济学学士学位；1999 年 11 月获得东北财经大学管理学硕士学位。

尹海先生，52 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司非执行董事。目前同时担任万达集团董事、高级副总裁。2009 年 12 月至 2010 年 11 月担任本公司副总裁。自 1993 年 1 月起，先后担任万达集团副总裁、财务总监及财务副总监等职务。

东北财经大学会计学专业硕士研究生，1999 年 9 月获得高级会计师资格。

2、本公司独立董事简历

刘纪鹏先生，59 岁，刘纪鹏先生自 2009 年 12 月起担任独立非执行董事。自 2013 年 7 月起，同时担任万达酒店发展公司独立非执行董事。刘先生在经济与企业研究方面拥有 28 年经验。自 2009 年至 2015 年 4 月，刘先生担任中国政法大学资本研究中心主任、教授及博士生导师，自 2015 年 5 月起，刘先生担任中国政法大学资本金融研究院院长、教授及博士生导师，并自 2012 年起担任中国企业改革与发展研究会副会长。自 2003 年起，担任中国财政部财政科学研究所研究生部研究生导师。自 2011 年及 2014 年起，刘先生分别担任中航资本控股股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：600705）及中金黄金股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：600489）的独立董事。自 2012 年起，担任中核华原钛白股份有限公司（一家深圳证券交易所上市的公司，股票代码：002145）的独立董事。

1983 年 7 月毕业于北京经济学院，获得经济学士学位；1986 年 7 月毕业于中国社会科学院，获得经济学硕士学位。

薛云奎先生，51 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司独立非执行董事。自 2013 年 7 月起，同时担任万达酒店发展公司独立非执行董事。薛博士在会计研究与实践方面拥有 30 年经验。自 2002 年起，薛博士曾担任长江商学院副院长，2000 年至 2002 年担任上海国家会计学院副院长，1996 年至 1998 年担任上海财经大学会计学院博士后研究员。自 2011 年起，薛博士担任上海申通地铁股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：600834）的独立董事，并自 2013 年 7 月起担任上海宝信软件股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：600845）的独立董事。

1984 年 7 月毕业于四川财经学院（现更名为西南财经大学），获得经济学学士学位；

1995 年 6 月获得西南农业大学（现更名为西南大学）博士学位；1999 年 7 月完成上海财经大学会计专业博士后研究。

胡祖六先生，52 岁，自 2014 年 8 月起担任本公司独立非执行董事。胡博士同时为清华大学中国经济研究中心主任兼教授、大自然保护协会中国理事会主席、美国中华医学基金会理事、雅理协会理事、哈佛大学咨询委员会委员、斯坦福大学国际经济发展研究所及哥伦比亚大学 Chazen 国际商业研究所顾问。胡博士于 2011 年成立春华资本集团。在此之前，胡博士为高盛集团大中华区董事总经理，并曾担任多个职位，包括在高盛合伙人委员会任职。胡博士曾担任香港特别行政区策略发展委员会委员、香港证券及期货事务监察委员会委员，并曾任职于国际货币基金组织。胡博士同时担任上海浦东发展银行股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：600000）外部监事，恒生银行有限公司（一家香港联交所上市的公司，股票代码：00011）独立非执行董事、南华早报集团有限公司（一家香港联交所上市的公司，股票代码：00583）的独立非执行董事以及香港交易及结算所有限公司（一家香港联交所上市的公司，股票代码：00388）的独立非执行董事。

1986 年 7 月获得清华大学工学硕士学位；并分别获得哈佛大学经济学硕士及博士学位。

（二）监事会成员

本公司监事会由三名监事组成。本公司现任监事基本情况如下：

姓　名	职　位	年 龄	国 籍	提名方	任　期
赵德铭	监事会主席 外部监事	49	中国	公司监事会	2015 年 5 月至 2015 年 12 月
刘志敏	外部监事	64	新加坡	公司监事会	2015 年 5 月至 2015 年 12 月
高晓军	职工代表监事	46	中国	职工代表大会	2012 年 12 月至 2015 年 12 月

注：除刘志敏先生外，其他监事均为中国国籍，无境外永久居留权。

本公司监事的简历如下：

赵德铭先生，49 岁，上海昊理文律师事务所律师、高级合伙人。曾担任美国普衡律师事务所香港、上海办公室高级顾问、上海小耘律师事务所合伙人、伊士曼－柯达大中华区法律顾问、厦门大学法学院副教授。赵德铭先生目前兼任厦门仲裁委员会仲裁员、

厦门大学法学院兼职教授、西安交通大学法学院兼职教授、上海海关学院研究生实务导师、上海对外经贸大学研究生实务导师。赵德铭先生曾获得《客户最青睐的中国顶级 20 位律师》(《亚洲法律杂志》二〇一二年，首次有关客户调查回馈结果）荣誉。

于厦门大学取得法学学士、法学硕士、法学博士学位，于英国伦敦大学学院取得商法及公司法硕士学位，于 1994 年取得中国律师执照。

刘志敏先生，64 岁，刘先生于 1996 年成立百德能控股有限公司并担任董事总经理。刘先生同时担任开达集团有限公司（香港上市公司）非执行董事、海通证券股份有限公司（上海及香港上市公司）独立非执行董事、星和有限公司（新加坡上市公司）独立非执行董事及方正东亚信托有限责任公司的独立董事。自 2014 年 7 月，刘先生担任 Japfa Ltd.（新加坡上市公司）的独立董事。另外，刘先生同时担任华联酒店房地产信托管理有限公司和华联酒店信托管理有限公司的独立董事。现为新加坡国际学校（香港）的校董和新加坡国际学校基金会有限公司的董事。香港证券及期货事务监察委员会的收购上诉委员会委员，并获委任为香港证券及期货事务监察委员会的收购及合并委员会副主席。

于 1976 年 7 月获新加坡国立大学（前称新加坡大学）授予工商管理学士学位。

高晓军先生，46 岁，自 2012 年 12 月起担任职工代表监事。自 2014 年 3 月起，担任本公司总裁助理及万达商业管理公司副总裁职务。先前曾担任本公司财务部副总经理、北京大歌星公司副总经理、太原、西安及吉林项目公司副总经理，南京项目公司财务部副总经理。

于 1992 年 7 月及 1999 年 7 月获得东北财经大学经济学学士学位及硕士学位。

（三）高级管理人员

本公司现有高级管理人员十四名，基本情况如下：

姓　名	职　位	年　龄	国　籍
齐　界	总　裁	49	中国
曲德君	执行总裁	51	中国
宁奇峰	高级副总裁	50	中国
钱　进	高级副总裁	58	中国

姓　名	职　位	年　龄	国　籍
陈　平	副总裁	52	中国
孙继泉	副总裁	50	中国
曲晓东	副总裁	41	中国
于修阳	副总裁	42	中国
刘海波	副总裁	45	中国
赖建燕	副总裁	51	中国
吕正韬	副总裁	42	中国
王志彬	副总裁	42	中国
刘晓彬	财务总监	41	中国
王　键	董事会秘书	44	加拿大

注：除王键先生为加拿大籍以外，其他高级管理人员均为中国国籍，无境外永久居留权。

本公司高级管理人员的简历如下：

齐界先生的简历请参见本章“一、（一）董事会成员”的介绍。

曲德君先生的简历请参见本章“一、（一）董事会成员”的介绍。

宁奇峰先生，50 岁，自 2015 年 6 月起担任本公司高级副总裁。2002 年 7 月加入万达集团，曾担任本公司副总裁、大连万达集团商业发展有限公司副总经理、万达商业规划研究院院长、万达酒店建设有限公司总经理、商业地产公司总裁助理。自 1986 年起，历任西北建筑工程学院建筑系助教、西安交通大学建筑系讲师、西安敬业建设集团敬业设计院院长。

1986 年 7 月获得西北建筑工程学院工学学士学位；1992 年 7 月获得西北冶金建筑学院工学硕士学位；2004 年 5 月获得同济大学工学博士学位。

钱进先生，58 岁，自 2015 年 6 月加入本公司，现担任本公司高级副总裁兼任万达酒店管理公司总裁。自 1978 年起，历任中国国际旅行社上海分社首席翻译，自 1986 年起，历任斐济喜来登度假酒店驻店经理，自 1996 年起，历任马来西亚喜来登兰卡威海滩度假酒店总经理，自 2000 年起，历任喜达屋酒店集团亚太区中国区域董事总经理，自 2001 年起，历任喜达屋酒店集团大中华区高级副总裁，自 2012 年起，历任喜达屋酒

店集团大中华区总裁等职务。

获得瑞士维多利亚大学博士学位。

陈平先生，52 岁，自 2009 年 12 月起担任本公司副总裁兼任万达学苑院长。2001 年 6 月加入万达集团，曾担任万达集团副总裁及南京项目公司总经理。

1985 年 7 月毕业于华南工学院，获得工学学士学位。

孙继泉先生，50 岁，自 2014 年 6 月起担任本公司副总裁兼文旅项目管理中心总经理。2009 年 5 月加入万达集团，曾担任万达文化集团副总裁，本公司副总裁兼北方项目管理中心总经理。自 1987 年起，历任中建一局四公司项目经理、区域总经理，香江兴利房地产公司工程部经理、副总经理，北京林达房地产公司常务副总经理，中南房地产集团项目总经理、区域总经理、常务副总经理。

1987 年 7 月毕业于北方工业大学，获得管理统计专业学士学位；2003 年 11 月获得香港理工大学建筑及房地产管理硕士学位。2001 年 9 月获得高级工程师资格，2005 年 10 月获得 Certified Commercial Investment Member Institute（美国注册商业投资人员协会）国际注册房地产投资师资格。

曲晓东先生，41 岁，自 2012 年 12 月起担任本公司副总裁兼南区项目管理中心总经理。2002 年 11 月加入万达集团，曾担任总裁助理、营销中心总经理及项目管理中心副总经理等职务。

1997 年 7 月获得辽宁大学经济学学士学位。

于修阳先生，42 岁，自 2013 年 12 月起担任本公司副总裁兼北区项目管理中心总经理。2009 年 12 月加入本公司，曾担任总裁助理、成本控制部总经理及淮安项目公司总经理等职务。

1999 年 6 月毕业于东北大学，攻读工业工程专业；2000 年 11 月获得工程师资格。

刘海波先生，45 岁，自 2013 年 12 月起担任本公司副总裁，曾担任本公司总裁助理、发展部总经理、副总经理及区域总经理等职务。2010 年 7 月加入本公司前，1994 年 2 月至 2010 年 6 月曾担任裕景兴业（厦门）有限公司副总经理，1991 年 7 月至 1994 年 2 月担任北京航空航天大学电子工程系教师。

1991 年 7 月毕业于北京航空航天大学，获得工学学士学位；2005 年 6 月获得厦门

大学高级管理人员工商管理学硕士学位。

赖建燕先生，51 岁，自 2013 年 12 月起担任本公司副总裁，之前曾担任本公司高级总裁助理及万达商业规划研究院有限公司院长。2007 年 7 月加入万达集团前，曾在卡斯珀建筑设计咨询（上海）有限公司任职，并曾先后任中国城市规划设计研究院建筑所所长及中国建筑技术研究院中纬所建筑室主任。

1986 年 7 月毕业于北京建筑大学，获得工学学士学位；1999 年 12 月获得高级建筑师资格；2000 年 7 月获得一级注册建筑师资格。

吕正韬先生，42 岁，自 2014 年 6 月起担任本公司副总裁兼中区项目管理中心总经理。2002 年加入本公司，曾担任上海项目公司总经理、北方项目管理中心副总经理、项目管理中心营销部总经理、宁波及哈尔滨项目公司副总经理等职务。

1995 年 7 月毕业于上海师范大学。

王志彬先生，42 岁，自 2015 年 8 月起担任本公司副总裁。2007 年起加入万达集团，历任万达商业管理公司副总经理；万达商业管理公司宁波区域总经理；公司总裁助理兼万达商业管理公司副总经理兼管理中心总经理；公司总裁助理兼万达商业管理公司副总经理兼招商中心总经理；公司高级总裁助理兼万达商业管理公司常务副总经理兼综合管理中心总经理；万达商业管理公司常务副总裁。自 1996 年起，担任北京建工集团五建装饰公司暖通专业负责人；自 2002 年起，任北京香江花园别墅房产开发有限公司工程部经理；自 2004 年起，历任北京戴德梁行物业管理有限公司西北物业负责人、华北市场负责人、天津物业负责人、设施及物业管理部助理董事。

天津大学供热通风与空调工程专业学士，于 2001 年 8 月获得中级工程师专业资格。

刘晓彬先生，41 岁，自 2015 年 3 月起担任本公司财务总监，之前曾担任本公司总裁助理兼任财务部总经理、万达商业管理公司副总经理、济南项目公司总经理、天津及北京项目公司财务副总经理等多个职位。2000 年 10 月加入万达集团，曾担任万达集团高级总裁助理兼财务管理中心总经理等职务。

1995 年 7 月获得东北财经大学经济学学士学位；2003 年 7 月获得东北财经大学工商管理硕士学位；2001 年 4 月，获得注册会计师资格。

王键先生，44 岁，自 2015 年 3 月起担任本公司董事会秘书，2014 年 4 月至 2015

年 3 月担任万达集团总裁助理兼投资管理中心总经理。自 2013 年 12 月起担任美国 AMC 娱乐控股公司(AMC Entertainment Holdings, Inc.)（一家在纽约证券交易所上市的公司，股票代码：AMC）董事会董事。2012 年 4 月加入万达集团，曾担任投资管理中心副总经理、投资管理中心资本市场部总经理等职务。加入本公司前，2008 年至 2012 年曾在中信证券国际有限公司及香港美银美林银行任职。

山西财经大学（山西经济管理学院）经济学学士；山西财经大学经济学硕士；2008 年 4 月获得加拿大多伦多约克大学舒力克商学院工商管理硕士学位。

二、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况及近三年变化情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况

公司现任董事、监事、高级管理人员及其近亲属截至 2015 年 6 月 30 日持有本公司股份的情况：

序 号	姓 名	职 务	持股数量（万股）	持股比例	持有本公司股份的方式
1	丁本锡	董事长	5,000	1.104%	直接持股
2	齐 界	董事、总裁	1,000	0.221%	直接持股
3	曲德君	董事、执行总裁	600	0.133%	直接持股
4	张 霖	董事	1,000	0.221%	直接持股
5	王贵亚	董事	800	0.177%	直接持股
6	尹 海	董事	1,200	0.265%	直接持股
7	高晓军	监事	160	0.035%	直接持股
8	陈 平	副总裁	1,200	0.265%	直接持股
9	宁奇峰	副总裁	600	0.133%	直接持股
10	孙继泉	副总裁	600	0.133%	直接持股
11	曲晓东	副总裁	600	0.133%	直接持股
12	于修阳	副总裁	600	0.133%	直接持股
13	刘海波	副总裁	600	0.133%	直接持股
14	赖建燕	副总裁	600	0.133%	直接持股
15	吕正韬	副总裁	100	0.022%	直接持股
16	刘晓彬	财务总监	160	0.035%	直接持股

序 号	姓 名	职 务	持股数量（万股）	持股比例	持有本公司股份的方式
17	王志彬	副总裁	160	0.035%	直接持股

注：以上人员持有股份不存在质押或冻结情况。

截至本招股说明书签署日，除上述人员外，本公司其他董事、监事、高级管理人员的父母、配偶或子女不存在直接或间接持有本公司股份情况。

（二）公司现任董事、监事、高级管理人员及其近亲属近三年持有本公司股份变化情况

序号	股东名称	持股方式	截至 2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
			持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
1	丁本锡	直接持股	5,000	1.104%	5,000	1.117%	5,000	1.338%
2	齐 界	直接持股	1,000	0.221%	1,000	0.223%	600	0.161%
3	张 霖	直接持股	1,000	0.221%	1,000	0.223%	600	0.161%
4	王贵亚	直接持股	800	0.177%	800	0.179%	0	0
5	曲德君	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	600	0.161%
6	尹 海	直接持股	1,200	0.265%	1,200	0.268%	1,200	0.321%
7	高晓军	直接持股	160	0.035%	160	0.036%	80	0.021%
8	宁奇峰	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	600	0.161%
9	陈 平	直接持股	1,200	0.265%	1,200	0.268%	1,200	0.321%
10	孙继泉	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	600	0.161%
11	曲晓东	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	200	0.054%
12	于修阳	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	160	0.043%
13	刘海波	直接持股	600	0.133%	600	0.134%	0	0
14	赖建燕	直接持股	600	0.133%	160	0.134%	160	0.043%
15	吕正韬	直接持股	100	0.022%	100	0.022%	100	0.027%
16	王志彬	直接持股	160	0.035%	160	0.036%	0	0
17	刘晓彬	直接持股	160	0.035%	160	0.036%	100	0.027%

三、公司董事、监事及高级管理人员的其他对外投资情况

本公司董事、监事及高级管理人员均不存在其他对外投资情况。

四、公司董事、监事及高级管理人员年薪及其他收入情况

本公司现任董事、监事及高级管理人员于 2014 年度从本公司领取薪酬的情况如下：

姓　名	职　位	2014 年从公司领取的薪酬总额（万元）
丁本锡	董事长	-
齐　界	董事、总裁	1,495.38
张　霖	董事	-
王贵亚	董事	-
曲德君	董事、执行总裁	1,016.9
尹海	董事	-
刘纪鹏	独立董事	24
薛云奎	独立董事	24
胡祖六	独立董事	10
赵德铭	外部监事	-
刘志敏	外部监事	-
高晓军	职工代表监事	388.56
宁奇峰	高级副总裁	868.38
钱　进	高级副总裁	-
陈　平	副总裁	861.39
孙继泉	副总裁	434.47
曲晓东	副总裁	868.38
于修阳	副总裁	868.38
刘海波	副总裁	869.46
赖建燕	副总裁	868.28
吕正韬	副总裁	495.84
王志彬	副总裁	546.07
刘晓彬	财务总监	-
王　键	董事会秘书	190.90

本公司董事会主席丁本锡及非执行董事张霖、王贵亚、尹海均未在本公司领取薪酬；

赵德铭先生、刘志敏先生于 2015 年 5 月起担任公司监事，2014 年未在本公司领取薪酬；钱进先生于 2015 年 8 月起担任公司高级副总裁，2014 年未在本公司领取薪酬；刘晓彬先生于 2015 年 3 月起担任公司财务总监，2014 年未在本公司领取薪酬。

五、公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员在本公司关联单位及其他企业兼任职务以及领薪情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关系	是否在发行人关联方领薪
丁本锡	董事长	万达集团	董事、总裁	控股股东	是
		万达文化集团	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		万达互联网金融服务（上海）有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
		北京大歌星下属子公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		上海新飞凡电子商务有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
齐　界	董事兼总裁	万达集团	董事	控股股东	是
		大连万达集团商业发展有限公司及其下属子公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		南昌万达购物广场有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		天津万达商业广场有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		昆明万达房地产有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		四川万达房地产有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达房地产有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		沈阳万达商业广场开发有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
张　霖	董事	万达集团	董事	控股股东	否
		万达文化集团	总裁	控股股东其他下属公司	是
		万达投资	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		万达影视传媒有限公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		北京万达电影发行有限公司	董事、经理	控股股东其他	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关系	是否在发行人关联方领薪
				下属公司	
		万达儿童娱乐有限公司及其部分下属子公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达电影院线及其部分下属子公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		北京大歌星下属子公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		万达文化集团下属部分其他子公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		长白山国际旅游度假区开发有限公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		大连金石文化旅游投资有限公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		青岛万达游艇产业投资有限公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		北京华夏时报传媒广告有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		北京万达足球俱乐部有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		美国 AMC 娱乐控股公司	董事	控股股东其他下属公司	否
曲德君	董事兼执行总裁	万达商贸有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达百货及其下属子公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
		万达儿童娱乐有限公司及其下属子公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
		上海新飞凡电子商务有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
尹　海	董事	万达集团	董事、高级副总裁	控股股东	是
		万达百货及其下属子公司	经理	实际控制人其他下属公司	否
王贵亚	董事	万达集团	董事、高级副总裁	控股股东	是
		万达金粟投资管理有限公司及其下属子公司	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		天津万达财富投资合伙企业（有限合伙）	董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		上海新飞凡电子商务有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
薛云奎	独立董事	长江商学院	副院长	无控股或关联交易	否
		上海申通地铁股份有限公司	独立董事	无控股或关联	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关系	是否在发行人关联方领薪
				交易	
		上海宝信软件股份有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
刘纪鹏	独立董事	中国政法大学资本金融研究院	院长、教授、博士生导师	无控股或关联交易	否
		中国企业改革与发展研究会	副会长	无控股或关联交易	否
		财政部财政科学研究所研究生部	研究生指导老师	无控股或关联交易	否
		中核华原钛白股份有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
		中航资本控股股份有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
		中金黄金股份有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
胡祖六	独立董事	清华大学中国经济研究中心	主任兼教授	无控股或关联交易	否
		大自然保护协会中国理事会	主席	无控股或关联交易	否
		中美医学基金会	董事	无控股或关联交易	否
		雅理协会（中国—耶鲁）	董事	无控股或关联交易	否
		哈佛大学咨询委员会	委员	无控股或关联交易	否
		斯坦福大学国际经济发展研究所	顾问	无控股或关联交易	否
		哥伦比亚大学Chazen国际商业研究所	顾问	无控股或关联交易	否
		上海浦东发展银行股份有限公司	外部监事	无控股或关联交易	否
		恒生银行有限公司	独立非执行董事	无控股或关联交易	否
		南华早报集团有限公司	独立非执行董事	无控股或关联交易	否
		香港交易及结算所有限公司	独立非执行董事	无控股或关联交易	否
		春华资本集团	主席	无控股或关联交易	否
赵德铭	外部监事	厦门仲裁委员会	仲裁员	无控股或关联交易	否
		厦门大学法学院	兼职教授	无控股或关联交易	否
		西安交通大学法学院	兼职教授	无控股或关联交易	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关系	是否在发行人关联方领薪
		上海昊理文律师事务所	高级合伙人	无控股或关联交易	否
		上海海关学院	研究生实务导师	无控股或关联交易	否
		上海对外经贸大学	研究生实务导师	无控股或关联交易	否
刘志敏	外部监事	百德能控股有限公司	董事总经理	无控股或关联交易	否
		开达集团有限公司	非执行董事	无控股或关联交易	否
		Japfa Ltd.（新加坡上市公司）	独立董事	无控股或关联交易	否
		海通证券股份有限公司	独立非执行董事	无控股或关联交易	否
		星和有限公司（新加坡上市公司）	独立非执行董事	无控股或关联交易	否
		华联酒店房地产信托管理有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
		华联酒店信托管理有限公司	独立董事	无控股或关联交易	否
		方正东亚信托有限责任公司	独立董事	无控股或关联交易	否
		新加坡国际学校（香港）	校董及财务委员会的主席	无控股或关联交易	否
		香港证券及期货事务监察委员会的收购上诉委员会	委员	无控股或关联交易	否
		香港证券及期货事务监察委员会的收购及合并委员会	副主席	无控股或关联交易	否
高晓军	职工代表监事	上海新飞凡电子商务有限公司	监事	实际控制人其他下属公司	否
王 键	董事会秘书	美国AMC娱乐控股公司	董事	控股股东其他下属公司	否

六、公司董事、监事及高级管理人员之间的亲属关系

本公司董事、监事及高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

七、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、作出的承诺及其履行情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员未与本公司签署除聘用协议之外的其他任何协议。同时，除本招股书披露之外，本公司董事、监事与高级管理人员不存在做出重要承诺事项的情形。

八、公司董事、监事及高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》、《证券法》等法律法规及相关规范文件规定的任职资格。

九、公司董事、监事及高级管理人员在近三年变动情况和原因

最近三年本公司董事、监事及高级管理人员变化如下：

（一）董事变化情况

1、2012 年 12 月 4 日，发行人 2012 年第四次临时股东大会通过决议，选举丁本锡、齐界、张霖、曲德君、尹海、王贵亚、刘纪鹏、薛云奎、巴曙松为董事，其中刘纪鹏、薛云奎、巴曙松为独立董事，共同组成公司第二届董事会。

2、2012 年 12 月 4 日，发行人第二届董事会第一次会议通过决议，选举丁本锡为发行人第二届董事会董事长。

3、因巴曙松辞任发行人第二届董事会独立董事职务，2014 年 8 月 13 日，发行人 2014 年第七次临时股东大会通过决议，选举胡祖六为公司第二届董事会独立董事。

（二）监事变化情况

1、2012 年 12 月 4 日，发行人职工代表大会通过决议，推选高晓军为公司职工代表监事。

2、2012 年 12 月 4 日，发行人 2012 年第四次临时股东大会通过决议，选举高茜、王宇男连任公司第二届监事会成员，与职工代表监事高晓军共同组成公司第二届监事

会。

3、2012 年 12 月 4 日，发行人第二届监事会第一次会议通过决议，选举高茜为公司第二届监事会主席。

4、2015 年 5 月 26 日，发行人 2014 年年度股东大会通过决议，选举赵德铭、刘志敏为第二届监事会独立监事；高茜、王宇男辞去公司监事职务。

5、2015 年 5 月 26 日，发行人第二届监事会第八次会议通过决议，选举赵德铭为公司的第二届监事会主席。

（三）高级管理人员变化情况

1、2012 年 1 月 5 日，发行人第一届董事会第九次会议通过决议，聘任王信琦、成尔骏为公司副总裁。

2、2012 年 1 月 6 日，孙继泉辞去公司副总裁职务。

3、2012 年 12 月 4 日，发行人第二届董事会第一次会议通过决议，同意丁本锡辞去公司总裁职务，聘任齐界为公司总裁；同意张霖、肖广瑞辞去公司副总裁职务，聘任胡章鸿、曲晓东为公司副总裁；聘任齐界为公司财务负责人；聘任刘朝晖为公司董事会秘书。

4、2013 年 2 月 4 日，胡章鸿辞去公司副总裁职务。

5、2013 年 4 月 12 日，王信琦辞去公司副总裁职务。

6、2013 年 9 月 30 日，杨越辞去公司副总裁职务。

7、2013 年 12 月 3 日，发行人第二届董事会第四次会议通过决议，聘任于修阳、刘海波、赖建燕为公司副总裁，任期三年。

8、2014 年 6 月 10 日，发行人第二届董事会第八次会议通过决议，聘任孙继泉、吕正韬为公司副总裁，任期三年。

9、2015 年 3 月 13 日，发行人第二届董事会第十二次会议通过决议，同意刘朝晖辞去董事会秘书职位，聘任刘晓彬为公司财务总监，王键为公司董事会秘书。

10、2015 年 8 月 4 日，发行人第二届董事会第十七次会议通过决议，聘任钱进为公司高级副总裁、王志彬为公司副总裁。

11、2015 年 8 月 28 日，成尔骏辞去公司副总裁职务。

报告期内本公司对上述董事、监事及高级管理人员的调整系应公司经营管理的需要而进行，特别是由于公司规模迅速扩大，公司陆续增加了副总裁人数，上述调整均符合法律法规和公司章程的规定。最近三年公司董事、监事及高级管理人员基本稳定，未对公司经营战略、经营模式产生重大影响。

第九章 公司治理

本公司依据相关法律、法规的要求，并结合业务经营具体情况，逐步建立、完善了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间的相互协调和制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。本公司根据《公司法》、《证券法》、《到境外上市公司章程必备条款》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等法律、法规、规范性文件，制定了《公司章程》，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《独立非执行董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保制度》等治理文件。此外，本公司还聘任了三名专业人士担任公司独立董事，参与公司的决策和监督，增强董事会决策的科学性、客观性，提高公司的治理水平。

一、本公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

公司的股东大会、董事会、监事会均能够按照相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，规范有效地运作。

（一）公司股东大会的建立健全及运行情况

2009年12月4日，公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了《股东大会议事规则》。2015年8月18日，公司2015年第一次临时股东大会审议通过了修订的《股东大会议事规则》，对股东大会的召集、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了修订。股东大会的运行情况如下：

1、公司股东的权利和义务

公司股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

根据《公司章程》，公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加

股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规、公司股票上市地的上市规则及《公司章程》的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）依照《公司章程》的规定获得有关信息；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地上市规则或《公司章程》规定的其他权利。

根据《公司章程》，公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规和《公司章程》；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；（5）法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地上市规则及《公司章程》规定应当承担的其他义务。

2、股东大会的职权

根据《公司章程》的规定，股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事及非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（9）对发行公司债券或其他证券及上市方案作出决议；（10）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（11）修改《公司章程》；（12）审议批准《公司章程》第六十四条规定应当由股东大会审议的对外担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议单独或合计持有公司有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；（17）审议法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地上市规则或《公司章程》规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（1）本公司及本公司控股子公司

的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。（6）法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地证券交易所及《公司章程》规定的其他须经股东大会审议通过的担保。公司为购房客户提供按揭担保，不包含在《公司章程》所述的对外担保范畴之内。

3、股东大会运行情况

本公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》制定了《股东大会议事规则》，对公司股东大会的召集、提案和通知、召开方式、召开条件、表决方式等作出了明确的规定。

股东大会机构和制度建立以来，股东勤勉尽职地履行权利和义务，股东大会严格依照有关法律法规和《公司章程》等规定规范运作，对公司董事、监事和独立董事的选举，公司重大关联交易，《公司章程》及三会议事规则等其他公司治理制度的订立和修改，首次公开发行股票的决策和募集资金投向等重大事宜作出了有效决议。股东大会机构和制度建立和执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

（二）公司董事会的建立健全及运行情况

2009 年 12 月 4 日，公司创立大会暨第一次股东大会通过了《董事会议事规则》。2014 年 8 月 13 日，公司 2014 年第七次临时股东大会审议通过了修订的《董事会议事规则》。《公司章程》和《董事会议事规则》对公司董事会的构成及董事会的议事规则进行了详细规定。

1、董事会的构成

董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，不设副董事长，其中独立董事 3 人。

2、董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会的主要职权如下：（1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补

亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券及上市的方案；（7）拟订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（8）拟定公司重大收购、收购本公司股票的方案；（9）在股东大会授权范围内决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（10）决定公司内部管理机构的设置；（11）决定董事会专门委员会的组成及董事会各专门委员会主任委员（召集人）；（12）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书、公司秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项；（13）制订公司的基本管理制度；（14）制订《公司章程》的修改方案；（15）制订公司的股权激励计划方案；（16）管理公司信息披露事项；（17）向股东大会提请聘请或更换为公司提供审计服务的会计师事务所；（18）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁工作；（19）决定除法律、行政法规、部门规章和《公司章程》规定应由本公司股东大会决议案的事项外的重大事项和行政事务，以及签订其他重要协议；（20）法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地的上市规则和《公司章程》规定，以及股东大会授予的其他职权。

上述董事会行使的职权事项，或公司发生的任何交易或安排，如根据公司股票上市地上市规则规定须经股东大会审议的，则应提交股东大会审议。

3、董事会运行情况

公司董事会一直根据《公司法》、《公司章程》等法律法规和规章制度进行规范运行，董事会严格按照《公司章程》的规定召开，董事会操作流程严格遵循公司《董事会议事规则》的相关规定。董事会的规范运行促使董事依照有关法律法规和《公司章程》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）董事会专门委员会

1、各专业委员会的构成

公司下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，协助董事会履行专门的决策和监控职能，并对董事会负责。各专业委员会的构成情况如下：

委 员 会	召 集 人	委 员
战略委员会	丁本锡	丁本锡、齐界、刘纪鹏

委 员 会	召 集 人	委 员
审计委员会	薛云奎	薛云奎、王贵亚、刘纪鹏
提名委员会	刘纪鹏	刘纪鹏、尹海、薛云奎
薪酬与考核委员会	胡祖六	胡祖六、尹海、薛云奎

2、各专业委员会的职责

（1）战略委员会

战略决策委员会的主要职责包括：1）对公司中长期发展战略规划进行研究并提出建议；2）对《公司章程》规定须经董事会、股东大会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；3）对《公司章程》规定须经董事会、股东大会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；4）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；5）对以上事项的实施情况进行监控和跟踪管理；6）董事会授权的其他事宜。

（2）审计委员会

审计委员会的主要职责包括：1）处理有关外部审计机构的事项：2）监督公司的内部审计制度的实施，审查公司及其附属公司的财务及会计政策及相关政策的实施；3）审核及监察公司的财务信息，包括公司的财务报表及公司年度报告及账目、半年度报告及季度报告（如适用）的完整性，并审阅报表及报告所载有关财务申报的重大意见；4）与董事会及高级管理人员和外部审计机构联络沟通；5）审查公司的内控制度，对公司的内控制度的健全和完善提出意见和建议，并且审查公司的财务监控、内控制度及风险管理制度；6）与管理层讨论内控制度，确保公司建立有效的内控制度；7）主动或应董事会的委派，就有关内控事宜的重要调查结果及管理层的回应进行研究；8）确保内部和外部审计机构的工作得到协调，内部审核功在公司内部有足够资源运作，以及审查及监察其成效；9）检查外部审计机构提交管理层的《审核情况说明函件》、审计机构就会计纪录、财务账目或监控系统向管理层提出的任何重大疑问及管理层作出的回应；10）确保董事会及时回应上述《审核情况说明函件》中提出的事宜；11）就《审计委员会工作细则》项下事宜向董事会汇报；12）审查公司的以下安排：公司雇员可暗中就财务汇报、内控制度或其他方面可能发生的不正当行为提出举报；并且应确保有适当安排，让公司对此等事宜作出公平独立的调查及采取适当行动；13）负责内部审计与外部审计之间的沟通，负责监察二者之间的关系；14）制定举报政策及系统，让雇员及其他与公司

有往来者（如客户及供应商）可暗中向审计委员会提出其对任何可能关于公司的不当事宜的举报；15）对公司内部审计部门负责人的考核和变更提出意见和建议；及 16）处理董事会授权的其他相关事宜。

（3）提名委员会

提名委员会的主要职责包括：1）根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的架构、人数和构成逐年进行考虑和审阅，并就任何拟作出的变动向董事会提出建议；2）研究董事、高级管理人员的选择标准和程序并向董事会提出建议；3）广泛搜寻合格并具备合适资格可担任董事和高级管理人员的人选；4）对董事候选人、高级管理人员候选人进行审查并就有关董事、高级管理人员的委任、重新委任及继任向董事会提出建议；5）评价董事会下属各专门委员会的结构，并推荐董事担任相关委员会委员，提交董事会批准；6）建立董事的储备计划并随时补充更新；7）评核独立非执行董事的独立性；8）董事会授权的其他事宜。

（4）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会的主要职责包括：1）研究董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；2）研究和审查公司董事和高级管理人员的薪酬政策和方案；并就董事及高级管理人员的薪酬政策和架构以及就设立正规而具透明度的程序制定薪酬政策，向董事会提出建议；3）每年审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评，根据评价结果拟定年度薪酬方案、进一步奖惩方案，提交董事会审议，监督方案的具体落实；4）拟定公司与股权相关的长期激励计划，并负责对长期激励计划进行管理，对授予公司长期激励计划的人员资格、授予条件、行权条件、管理办法等进行审查；5）负责对公司薪酬制度进行评价并对其执行情况进行审核和监督；6）对薪酬制度、薪酬体系进行审查和批准并进行不断的补充和修订；7）负责向股东解释关于公司董事和高级管理人员薪酬方面的问题；8）考虑同类公司支付的薪酬、公司相应董事和高级管理人员履行职责须付出的时间及职责以及公司除董事和高级管理人员外的其他职位的雇用条件；9）向董事会建议个别执行董事、非执行董事及高级管理人员的薪酬待遇；10）审查及批准向执行董事及高级管理人员就其丧失或终止职务或委任而须支付的赔偿；11）审查及批准因董事行为失当而解雇或罢免有关董事所涉及的赔偿安排；12）确保任何董事或其任何联系人不得自行决定其个人的薪酬；13）董事会授权的其他事宜。

3、各专业委员会运行情况

公司董事会下设专门委员会以来，各专门委员会恪尽职守，为公司的战略发展、投资计划、内部控制、绩效考核及激励等相关制度的建立、完善、执行和监督起到了关键作用。

（四）监事会的建立健全与运行情况

2009 年 12 月 4 日，公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了《监事会议事规则》。2014 年 8 月 13 日，公司 2014 年第七次临时股东大会审议通过了修订的《监事会议事规则》。《公司章程》和《监事会议事规则》对公司监事和监事会的各方面情况做出了详细全面的规定。

1、监事会的构成

公司设监事会由 3 名监事组成，其中除 1 名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生外，其余 2 名监事由股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席 1 名。

2、监事会的职权

根据《公司章程》的规定，监事会的主要职权如下：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督以确保其在执行职务时未违反任何法律、行政法规或《公司章程》的行为，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；（4）核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）提议召开董事会临时会议；（8）依照《公司法》的规定，代表本公司与董事及高级管理人员交涉或对董事、高级管理人员提起诉讼；（9）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；（10）《公司章程》规定的其他职权。

3、监事会的运行情况

本公司建立了健全的监事会及监事会议事规则，公司监事会严格按照公司章程规定

运行，保障了监事依照有关法律法规和《公司章程》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（五）公司独立董事制度的建立与运行情况

1、独立董事制度的建立情况

为完善本公司董事会的结构，保护中小股东的利益，加强董事会的决策的科学性和客观性，本公司董事会成员中设有 3 名独立董事，独立董事占董事会成员的比例超过三分之一。本公司现任独立董事为薛云奎、刘纪鹏、胡祖六担任本公司独立董事。其中，薛云奎为会计专业人士。

2、独立董事工作制度安排

本公司根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，并参照中国证监会颁布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》，以及《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等相关规定，制定了《独立非执行董事工作制度》，对独立董事任职条件、独立性、提名、选举、更换、享有职权、发表独立意见等作了详细的规定。独立董事负有诚信与勤勉义务，独立履行职责，维护公司整体利益。

3、独立董事发挥作用的情况

公司制定独立董事制度和聘任独立董事，进一步完善了本公司的法人治理结构，有利于保护本公司及本公司中小股东的利益、提高科学决策能力。独立董事发挥其在业务方面的专长，对公司的经营管理、战略发展、内部控制及本次募集资金投资项目等方面都提出了诸多意见与建议，对完善本公司治理结构和规范本公司运作发挥了积极作用。

（六）公司董事会秘书制度的建立与运行情况

根据《公司章程》，本公司设董事会秘书并制定了《董事会秘书工作细则》，对董事会秘书的任职条件、职责、聘任等进行了明确的规定。董事会秘书由董事会聘任，对董事会负责。董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

公司董事会秘书依照相关规定履行职责，确保了公司董事会会议和股东大会依法召开、依法行使职权，及时向公司股东、董事通报公司的有关信息，建立了与股东的良好

关系，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要的作用。

二、公司近三年内违法违规情况

截至本招股说明书签署之日，本公司严格遵守国家的有关法律和法规，近三年未存在重大违法违规行为。

三、控股股东占用本公司资金及本公司为主要股东提供担保的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，不存在控股股东占用本公司资金的情况。

截至本招股说明书签署之日，《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其关联的企业提供违规担保的情况。

四、内部控制制度的自我评估意见及注册会计师的审核意见

（一）本公司对内部控制制度的评价意见

本公司董事会对本公司按照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等要求以及其他相关内部控制的规定建立的内部控制制度进行了评估，并于 2015 年 8 月 26 日出具了《大连万达商业地产股份有限公司内部控制自我评估报告》，本公司董事会认为：“截止 2015 年 6 月 30 日，本公司已建立起了健全的内部控制制度，并得到了有效执行。”

（二）会计师事务所对内部控制制度的审核意见

大华接受本公司委托审核了公司管理层《2015 年度 1-6 月内部控制评价报告》涉及的与 2015 年 6 月 30 日财务报表相关的内部控制有效性的认定，并为本公司出具了大华核字[2015]003251 号《内部控制鉴证报告》，会计师认为：“大连万达商业地产股份有限公司按照《内部会计控制规范-基本规范（试行）》及相关规定于 2015 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

第十章 财务会计信息

本章所载 2012-2014 年度及 2015 年 1-6 月财务报告，均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。本公司编制的财务报表及其附注符合上述法规的要求，真实、完整地反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

大华依据《中国注册会计师审计准则》审计了公司截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日的合并资产负债表及母公司资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的合并利润表及母公司利润表、合并现金流量表及母公司现金流量表、合并股东权益变动表及母公司股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的大华审字[2015] 005949 号《大连万达商业地产股份有限公司审计报告》，认为本公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了本公司 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

以下财务信息均引自上述经审计的财务报表及附注。本公司提醒投资者关注财务报告和审计报告全文，以获取全面的财务资料。

一、财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	57,770,600,271.44	93,034,577,759.84	73,663,405,854.21	50,716,143,724.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	30,000,000.00	19,067,997.61	-

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收票据	19,545,509.00	209,477,689.75	59,390,000.00	6,400,000.00
应收账款	362,256,769.36	638,195,379.72	221,002,717.29	282,943,323.50
预付款项	5,567,790,251.16	3,635,046,199.06	5,544,645,928.58	7,619,440,003.08
应收利息	6,542,916.66	358,750.00	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	5,985,459,457.68	6,203,228,021.33	8,150,178,427.90	6,049,146,072.08
存货	163,767,842,681.51	145,192,127,935.07	100,475,006,048.48	76,378,536,270.59
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	1,375,990.75	2,786,914.75	-	-
其他流动资产	15,833,572,507.76	12,389,907,732.85	8,077,477,770.31	7,858,610,981.27
流动资产合计	**249,314,986,355.32**	**261,335,706,382.37**	**196,210,174,744.38**	**148,911,220,374.82**
非流动资产：				
可供出售金融资产	34,500,000.00	35,000,000.00	36,500,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	434,789,420.66	462,660,535.93	10,615,402.46	10,999,628.01
长期股权投资	108,729,857.06	22,244,599.48	114,303,187.71	-
投资性房地产	271,350,017,840.00	248,101,000,000.00	198,539,750,128.00	159,073,920,000.00
固定资产	30,727,908,234.17	30,102,812,118.59	21,143,369,405.34	15,737,312,443.46
在建工程	11,096,864,486.32	9,348,923,451.73	6,059,349,570.00	4,059,642,132.10
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	67,892.88	-
生产性生物资产	2,359,233.55	1,710,518.25	2,546,045.05	1,929,353.39
无形资产	7,949,694,033.05	8,079,491,355.88	4,610,253,863.09	3,582,965,061.30
开发支出	90,147,648.05	34,934,683.01	-	-
商誉	1,744,499,912.47	1,744,499,912.47	286,750,700.07	-
长期待摊费用	599,998,362.54	751,710,917.56	655,726,737.39	618,234,598.18
递延所得税资产	5,120,318,441.93	4,272,254,270.02	3,376,127,211.54	3,107,631,606.94
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**329,259,827,469.80**	**302,957,242,362.92**	**234,835,360,143.53**	**186,202,634,823.38**
资产总计	**578,574,813,825.12**	**564,292,948,745.29**	**431,045,534,887.91**	**335,113,855,198.20**

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	3,698,987,053.34	5,060,336,216.21	4,479,543,622.27	5,578,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,444,917,866.55	-	-	-
应付账款	47,398,279,765.15	53,742,600,947.71	34,627,988,463.30	25,620,791,775.64
预收款项	143,558,340,385.21	118,914,451,054.15	104,272,694,742.35	94,111,335,783.40
应付职工薪酬	1,010,793,870.15	1,832,819,063.00	1,310,935,381.74	912,423,970.61
应交税费	2,570,150,001.29	7,370,857,463.70	4,346,439,556.66	2,639,557,690.35
应付利息	471,117,768.37	542,276,289.22	404,628,401.86	308,093,329.48
应付股利	1,892,770,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00
其他应付款	16,697,278,721.29	15,940,417,539.70	13,838,714,346.11	11,652,705,368.98
一年内到期的非流动负债	40,533,604,886.62	31,405,482,112.35	16,536,798,487.70	16,103,501,322.17
其他流动负债	449,994,705.88	640,619,995.78	449,519,350.10	191,135,341.46
流动负债合计	**259,726,235,023.85**	**235,462,580,681.82**	**180,279,982,352.09**	**157,130,264,582.09**
非流动负债：				
长期借款	122,803,699,807.61	137,294,589,636.94	109,301,624,547.54	71,546,853,655.49
应付债券	7,203,631,610.39	7,209,994,409.87	3,674,869,226.97	-
长期应付款	694,546.95	1,744,015.74	221,289.95	682,610.44
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	29,154,782,629.62	27,821,231,642.44	23,611,844,500.74	18,951,963,613.98
其他非流动负债	1,608,457,566.61	1,358,929,943.17	306,044,365.59	133,869,235.73
非流动负债合计	**160,771,266,161.18**	**173,686,489,648.16**	**136,894,603,930.79**	**90,633,369,115.64**
负债合计	**420,497,501,185.03**	**409,149,070,329.98**	**317,174,586,282.88**	**247,763,633,697.73**
股东权益：				
股本	4,527,347,600.00	4,474,800,000.00	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
资本公积金	24,927,203,080.68	22,769,973,022.69	41,679,051.99	41,679,051.99
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-204,213,141.07	-113,554,962.19	10,736,289.60	-
专项储备	-	-	-	-

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
盈余公积金	1,960,715,713.04	1,960,715,713.04	1,564,895,433.66	1,133,255,774.18
未分配利润	124,567,265,634.74	123,719,842,549.81	102,931,030,442.58	80,814,515,387.01
归属于母公司所有者权益合计	155,778,318,887.39	152,811,776,323.35	108,284,341,217.83	85,725,450,213.18
少数股东权益	2,298,993,752.70	2,332,102,091.96	5,586,607,387.20	1,624,771,287.30
股东权益合计	**158,077,312,640.09**	**155,143,878,415.31**	**113,870,948,605.03**	**87,350,221,500.48**
负债和股东权益总计	**578,574,813,825.12**	**564,292,948,745.29**	**431,045,534,887.91**	**335,113,855,198.20**

2、合并利润表

合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	**32,880,949,535.51**	**114,586,406,994.91**	**92,314,801,427.44**	**62,876,426,795.91**
其中：主营业务收入	32,755,715,143.98	114,497,022,518.79	92,235,345,407.18	62,835,872,041.98
二、营业总成本	**30,129,103,738.79**	**95,906,268,866.05**	**76,702,667,678.39**	**48,809,102,004.79**
其中：营业成本	16,707,319,821.62	61,106,273,488.04	48,783,365,555.27	28,392,146,913.53
营业税金及附加	4,346,729,672.10	14,803,858,416.40	13,345,163,389.33	9,911,932,249.32
销售费用	2,256,577,569.34	6,112,031,083.63	4,298,634,210.11	2,997,288,627.86
管理费用	3,118,842,597.86	6,550,184,890.08	4,610,364,485.54	3,656,537,723.45
财务费用	3,300,603,707.01	7,219,973,525.82	5,615,493,083.79	3,813,212,014.58
资产减值损失	399,030,370.86	113,947,462.08	49,646,954.35	37,984,476.05
加：公允价值变动收益	3,909,818,886.57	13,464,701,421.50	15,443,416,728.74	21,898,145,413.05
投资收益	106,456,179.80	1,281,029,497.80	104,680,387.15	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,546,893.47	1,227,768.27	-8,696,812.29	-
三、营业利润	**6,768,120,863.09**	**33,425,869,048.17**	**31,160,230,864.94**	**35,965,470,204.17**
加：营业外收入	721,231,109.36	1,330,424,535.05	3,439,210,177.20	1,784,467,435.60
其中：非流动资产处置利得	778,300.70	2,036,926.40	2,162,843.74	2,334,592.07
减：营业外支出	115,249,282.79	242,264,033.43	302,412,227.72	233,929,670.88
其中：非流动资产处置损失	426,980.82	4,361,677.16	1,905,500.81	1,223,321.16
四、利润总额	**7,374,102,689.66**	**34,514,029,549.79**	**34,297,028,814.42**	**37,516,007,968.89**
减：所得税费用	2,160,767,158.01	9,413,388,455.24	9,414,582,838.78	9,695,058,778.84

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
五、净利润	**5,213,335,531.65**	**25,100,641,094.54**	**24,882,445,975.64**	**27,820,949,190.06**
归属于母公司所有者的净利润	5,194,633,165.21	24,838,462,714.20	24,580,860,633.28	27,310,599,427.11
少数股东损益	18,702,366.44	262,178,380.34	301,585,342.36	510,349,762.95
六、其他综合收益的税后净额	**-142,468,884.58**	**-390,122,608.46**	**14,767,563.94**	**-**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	**-90,658,178.88**	**-124,291,251.79**	**10,736,289.60**	**-**
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益	-90,658,178.88	-124,291,251.79	10,736,289.60	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-90,658,178.88	-124,291,251.79	10,736,289.60	-
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	**-51,810,705.70**	**-265,831,356.67**	**4,031,274.34**	**-**
七、综合收益总额	**5,070,866,647.07**	**24,710,518,486.08**	**24,897,213,539.58**	**27,820,949,190.06**
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,103,974,986.33	24,714,171,462.41	24,591,596,922.88	27,310,599,427.11
归属于少数股东的综合收益总额	-33,108,339.26	-3,652,976.33	305,616,616.70	510,349,762.95

3、合并现金流量表

合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	57,646,792,247.51	127,057,599,815.66	101,449,120,445.78	84,409,740,131.37
收到的税费返还	398,270,495.93	3,940,688.00	2,071,302.83	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,391,892,675.89	39,922,936,548.58	35,734,863,595.10	21,607,503,267.10

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	**76,436,955,419.33**	**166,984,477,052.24**	**137,186,055,343.71**	**106,017,243,398.47**
购买商品、接受劳务支付的现金	37,991,619,978.94	83,620,502,583.89	62,475,924,058.45	42,628,806,216.81
支付给职工以及为职工支付的现金	5,155,184,916.52	7,944,136,220.75	5,297,992,866.47	3,945,697,716.84
支付的各项税费	14,939,505,055.70	22,360,357,256.55	17,712,092,821.96	18,734,839,650.84
支付其他与经营活动有关的现金	22,018,697,398.30	44,227,477,972.50	44,893,046,263.60	29,226,904,774.02
经营活动现金流出小计	**80,105,007,349.46**	**158,152,474,033.69**	**130,379,056,010.48**	**94,536,248,358.51**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,668,051,930.13**	**8,832,003,018.55**	**6,806,999,333.23**	**11,480,995,039.96**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	27,695,060,000.00	9,863,884,069.84	3,500,000.00	-
取得投资收益收到的现金	124,987,934.37	165,395,568.22	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	964,849.73	6,996,506.12	4,912,690.83	2,011,983.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,661,241,590.92	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	251,000,000.00	1,086,715,260.29	188,285,053.73	133,959,706.39
投资活动现金流入小计	**28,072,012,784.10**	**13,784,232,995.39**	**196,697,744.56**	**135,971,689.93**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,244,003,858.32	44,004,527,049.63	21,959,994,707.23	24,440,947,891.31
投资支付的现金	27,606,975,027.31	11,835,517,902.80	483,000,000.00	963,911,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,119,589,892.07	453,559,312.79	226,115,729.36
支付其他与投资活动有关的现金	-	523,597,751.98	1,083,140,228.21	-
投资活动现金流出小计	**47,850,978,885.63**	**59,483,232,596.48**	**23,979,694,248.23**	**25,630,974,620.67**
投资活动产生的现金流量净额	**-19,778,966,101.53**	**-45,698,999,601.09**	**-23,782,996,503.67**	**-25,495,002,930.74**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,993,208,180.68	24,575,773,828.34	2,940,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	720,945,108.67	2,940,000,000.00	-
取得借款收到的现金	27,990,818,400.00	107,175,571,896.73	82,868,508,026.68	57,469,273,549.50
收到其他与筹资活动有关的现金	634,748,485.03	337,643,436.34	192,572,261.94	1,109,060,000.00
筹资活动现金流入小计	**30,618,775,065.71**	**132,088,989,161.41**	**86,001,080,288.62**	**58,578,333,549.50**
偿还债务支付的现金	33,786,427,495.11	58,025,928,482.61	35,725,134,852.94	31,665,334,027.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,906,623,040.29	13,903,036,254.00	11,298,077,758.30	7,635,271,580.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,816,587.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	402,120,455.74	6,359,842,234.57	1,074,680,944.54	726,635,922.28
筹资活动现金流出小计	**43,095,170,991.14**	**78,288,806,971.18**	**48,097,893,555.78**	**40,027,241,529.82**

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流量净额	**-12,476,395,925.43**	**53,800,182,190.23**	**37,903,186,732.84**	**18,551,092,019.68**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**241,105,396.19**	**-155,309,969.24**	**12,443,557.08**	**-6,583.60**
五、现金及现金等价物净增加额	**-35,682,308,560.90**	**16,777,875,638.45**	**20,939,633,119.48**	**4,537,077,545.30**
加：年初现金及现金等价物余额	86,302,549,026.12	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19	44,047,962,722.89
六、期末现金及现金等价物余额	**50,620,240,465.22**	**86,302,549,026.12**	**69,524,673,387.67**	**48,585,040,268.19**

4、合并股东权益变动表

合并股东权益变动表

单位：元

项　目	2015 年 1-6 月						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	**4,474,800,000.00**	**22,769,973,022.69**	**-113,554,962.19**	**1,960,715,713.04**	**123,719,842,549.81**	**2,332,102,091.96**	**155,143,878,415.31**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**4,474,800,000.00**	**22,769,973,022.69**	**-113,554,962.19**	**1,960,715,713.04**	**123,719,842,549.81**	**2,332,102,091.96**	**155,143,878,415.31**
三、本年增减变动金额	**52,547,600.00**	**2,157,230,057.99**	**-90,658,178.88**	**-**	**847,423,084.93**	**-33,108,339.26**	**2,933,434,224.78**
（一）综合收益总额	-	-	-90,658,178.88	-	5,194,633,165.21	-33,108,339.26	5,070,866,647.07
（二）股东投入和减少资本	52,547,600.00	2,157,230,057.99	-	-	-46,229,860.28	-	2,163,547,797.71
1．股东投入的普通股	52,547,600.00	2,067,265,173.17	-	-	-	-	2,119,812,773.17
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入股东权益的金额	-	89,964,884.82	-	-	-46,229,860.28	-	43,735,024.54
4．其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-4,300,980,220.00	-	-4,300,980,220.00

项　目	2015 年 1-6 月						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-4,300,980,220.00	-	-4,300,980,220.00
3．其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-
5．其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	**4,527,347,600.00**	**24,927,203,080.68**	**-204,213,141.07**	**1,960,715,713.04**	**124,567,265,634.74**	**2,298,993,752.70**	**158,077,312,640.09**

单位：元

项　目	2014 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**10,736,289.60**	**1,564,895,433.66**	**102,931,030,442.58**	**5,586,607,387.20**	**113,870,948,605.03**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**10,736,289.60**	**1,564,895,433.66**	**102,931,030,442.58**	**5,586,607,387.20**	**113,870,948,605.03**
三、本年增减变动金额	**738,800,000.00**	**22,728,293,970.70**	**-124,291,251.79**	**395,820,279.38**	**20,788,812,107.23**	**-3,254,505,295.24**	**41,272,929,810.28**
（一）综合收益总额	-	-	-124,291,251.79	-	24,838,462,714.20	-3,652,976.33	24,710,518,486.08
（二）股东投入和减少资本	738,800,000.00	22,636,790,850.90	-	-	-	720,945,108.67	24,096,535,959.57
1．股东投入的普通股	738,800,000.00	22,384,305,211.36	-	-	-	720,945,108.67	23,844,050,320.03
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	252,485,639.54	-	-	-	-	252,485,639.54
4．其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	395,820,279.38	-2,394,580,279.38	-	-1,998,760,000.00
1．提取盈余公积	-	-	-	395,820,279.38	-395,820,279.38	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-1,998,760,000.00	-	-1,998,760,000.00

项　目	2014 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
3．其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-
5．其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	91,503,119.80	-	-	-1,655,070,327.59	-3,971,797,427.58	-5,535,364,635.37
四、本年期末余额	**4,474,800,000.00**	**22,769,973,022.69**	**-113,554,962.19**	**1,960,715,713.04**	**123,719,842,549.81**	**2,332,102,091.96**	**155,143,878,415.31**

单位：元

项　目	2013 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**-**	**1,133,255,774.18**	**80,814,515,387.01**	**1,624,771,287.30**	**87,350,221,500.48**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**-**	**1,133,255,774.18**	**80,814,515,387.01**	**1,624,771,287.30**	**87,350,221,500.48**
三、本年增减变动金额	**-**	**-**	**10,736,289.60**	**431,639,659.48**	**22,116,515,055.57**	**3,961,836,099.90**	**26,520,727,104.55**
（一）综合收益总额	-	-	10,736,289.60	-	24,580,860,633.28	305,616,616.70	24,897,213,539.58
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	2,940,000,000.00	2,940,000,000.00
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	2,940,000,000.00	2,940,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	431,639,659.48	-2,430,399,659.48	-	-1,998,760,000.00
1．提取盈余公积	-	-	-	431,639,659.48	-431,639,659.48	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-1,998,760,000.00	-	-1,998,760,000.00
3．其他	-	-	-	-	-	-	-

项　目	2013年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-
5．其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-33,945,918.23	716,219,483.20	682,273,564.97
四、本年期末余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**10,736,289.60**	**1,564,895,433.66**	**102,931,030,442.58**	**5,586,607,387.20**	**113,870,948,605.03**

单位：元

项　目	2012 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**-**	**648,202,745.09**	**56,017,026,854.45**	**73,266,201.22**	**60,516,174,852.75**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**-**	**648,202,745.09**	**56,017,026,854.45**	**73,266,201.22**	**60,516,174,852.75**
三、本年增减变动金额	**-**	**-**	**-**	**485,053,029.09**	**24,797,488,532.56**	**1,551,505,086.08**	**26,834,046,647.73**
（一）综合收益总额	-	-	-	-	27,310,599,427.11	510,349,762.95	27,820,949,190.06
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	90,000,000.00	90,000,000.00
1．股东投入的普通股	-	-	-	-	-	90,000,000.00	90,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3．股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	485,053,029.09	-2,465,133,029.09	-	-1,980,080,000.00
1．提取盈余公积	-	-	-	485,053,029.09	-485,053,029.09	-	-
2．对股东的分配	-	-	-	-	-1,980,080,000.00	-	-1,980,080,000.00
3．其他	-	-	-	-	-	-	-

项　目	2012 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股　本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-71,909,021.90	71,909,021.90	-
1．资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-
5．其他	-	-	-	-	-71,909,021.90	71,909,021.90	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	23,931,156.44	879,246,301.23	903,177,457.67
四、本年期末余额	**3,736,000,000.00**	**41,679,051.99**	**-**	**1,133,255,774.18**	**80,814,515,387.01**	**1,624,771,287.30**	**87,350,221,500.48**

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	14,570,234,524.37	30,871,524,910.17	10,202,114,632.33	7,373,150,100.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	544,780,806.47	5,267,680.20	6,698,172.25	5,694,798.62
预付款项	1,362,270,988.05	1,364,681,970.78	1,358,720,800.48	1,370,211,184.91
应收利息	-	-	-	-
应收股利	3,968,588,658.85	2,734,739,939.07	2,178,336,776.88	1,412,677,336.88
其他应收款	40,310,927,508.33	25,764,345,384.20	22,271,545,847.75	19,702,266,079.02
存货	245,236,393.91	321,730,371.90	381,495,522.61	781,924,019.98
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	863,584,681.65	364,479,737.51	-	-
流动资产合计	**61,865,623,561.63**	**61,426,769,993.83**	**36,398,911,752.30**	**30,645,923,519.95**
非流动资产：				
可供出售金融资产	34,500,000.00	35,000,000.00	36,500,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	10,088,951.94	10,205,310.83	10,615,402.46	10,999,628.01
长期股权投资	120,824,954,558.91	113,874,954,558.91	84,797,245,426.97	58,992,942,238.47
投资性房地产	1,423,000,000.00	1,415,000,000.00	1,470,000,000.00	1,452,000,000.00
固定资产	1,059,390,351.96	1,082,684,441.51	1,113,876,075.75	1,142,977,544.63
在建工程	27,383,521.21	27,383,521.21	27,383,521.21	27,383,521.21
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
无形资产	383,247,285.31	374,672,340.50	352,270,579.60	328,524,694.12
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,563,306.01	4,489,090.23	1,499,904.00	-
递延所得税资产	-	-	-1,550,245.25	101,430,133.21
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**123,767,127,975.34**	**116,824,389,263.19**	**87,807,840,664.74**	**62,066,257,759.65**
资产总计	**185,632,751,536.97**	**178,251,159,257.02**	**124,206,752,417.04**	**92,712,181,279.60**

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	1,505,000,000.00	2,705,000,000.00	1,499,600,000.00	2,680,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	49,922,397.19	59,251,401.59	133,821,914.94	393,524,675.33
预收款项	122,202,277.14	90,421,820.34	110,545,281.19	369,043,625.02
应付职工薪酬	44,811,627.04	183,941,457.28	135,645,319.49	115,768,287.21
应交税费	70,693,958.51	133,214,328.93	54,643,544.33	-80,317,376.58
应付利息	62,266,680.58	76,230,352.79	72,996,963.89	73,101,467.69
应付股利	1,892,770,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00
其他应付款	121,298,020,340.64	117,961,648,536.92	89,579,735,814.48	64,303,379,792.75
一年内到期的非流动负债	9,335,000,000.00	4,985,000,000.00	5,141,400,000.00	4,105,650,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**134,380,687,281.10**	**126,207,427,897.85**	**96,741,108,838.32**	**71,972,870,471.42**
非流动负债：				
长期借款	8,235,000,000.00	13,635,000,000.00	14,200,000,000.00	9,799,400,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	117,973,690.46	112,536,315.09	119,411,564.35	111,315,388.66
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**8,352,973,690.46**	**13,747,536,315.09**	**14,319,411,564.35**	**9,910,715,388.66**
负债合计	**142,733,660,971.56**	**139,954,964,212.94**	**111,060,520,402.67**	**81,883,585,860.08**
股东权益：				
股本	4,527,347,600.00	4,474,800,000.00	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
资本公积金	24,794,020,908.89	22,636,790,850.90	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	1,960,715,713.04	1,960,715,713.04	1,564,895,433.66	1,133,255,774.18
未分配利润	11,617,006,343.48	9,223,888,480.14	7,845,336,580.71	5,959,339,645.34
股东权益合计	**42,899,090,565.41**	**38,296,195,044.08**	**13,146,232,014.37**	**10,828,595,419.52**
负债和股东权益总计	**185,632,751,536.97**	**178,251,159,257.02**	**124,206,752,417.04**	**92,712,181,279.60**

2、母公司利润表

母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	1,206,669,783.77	2,068,041,679.33	2,309,507,710.74	1,791,804,947.91
减：营业成本	132,203,475.41	198,190,602.13	542,439,992.51	427,296,915.63
营业税金及附加	32,653,479.94	51,320,139.40	222,982,143.75	176,657,079.65
销售费用	3,441,771.39	15,142,532.56	33,234,978.82	51,701,104.19
管理费用	639,809,064.23	1,562,333,764.72	1,032,115,904.68	911,721,013.52
财务费用	249,582,292.66	2,075,428,611.27	1,714,142,787.41	804,827,009.70
资产减值损失	-779,723,296.08	560,861,066.18	252,832,600.78	138,282,435.60
加：公允价值变动收益	8,000,000.00	-55,000,000.00	4,885,699.83	305,681,675.39
投资收益	5,808,596,575.34	6,390,388,436.30	5,867,569,887.71	5,320,257,281.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,998,975.09	-8,696,812.29	-

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
二、营业利润	**6,745,299,571.56**	**3,940,153,399.37**	**4,384,214,890.33**	**4,907,258,346.31**
加：营业外收入	2,011,208.52	10,428,751.53	43,362,561.27	89,998,606.53
其中：非流动资产处置利得	94,777.14	95,888.20	2,957.32	16,051.62
减：营业外支出	1,545,461.09	804,851.60	104,302.60	6,443,527.20
其中：非流动资产处置损失	-	732,038.61	17,570.79	16,348.00
三、利润总额	**6,745,765,318.99**	**3,949,777,299.30**	**4,427,473,149.00**	**4,990,813,425.64**
减：所得税费用	5,437,375.37	-8,425,494.51	111,076,554.16	140,283,134.71
四、净利润	**6,740,327,943.62**	**3,958,202,793.81**	**4,316,396,594.85**	**4,850,530,290.92**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**6,740,327,943.62**	**3,958,202,793.81**	**4,316,396,594.85**	**4,850,530,290.92**

3、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	733,365,305.22	2,131,285,915.47	2,112,846,565.63	2,042,505,411.29
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	84,492,390,722.48	193,215,766,619.84	193,316,104,088.02	127,817,659,663.23
经营活动现金流入小计	**85,225,756,027.70**	**195,347,052,535.31**	**195,428,950,653.65**	**129,860,165,074.52**
购买商品、接受劳务支付的现金	27,257,934.91	160,438,635.81	480,770,071.37	96,516,278.65
支付给职工以及为职工支付的现金	605,365,928.57	782,953,637.58	593,781,680.12	442,891,549.46
支付的各项税费	105,376,835.71	114,782,147.28	292,873,018.96	581,675,339.01
支付其他与经营活动有关的现金	90,351,927,230.21	162,561,321,227.47	163,996,166,344.57	115,811,762,517.28
经营活动现金流出小计	**91,089,927,929.40**	**163,619,495,648.14**	**165,363,591,115.02**	**116,932,845,684.40**
经营活动产生的现金流量净额	**-5,864,171,901.70**	**31,727,556,887.17**	**30,065,359,538.63**	**12,927,319,390.12**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	4,500,500,000.00	4,715,776,960.00	1,079,766,700.00	-
取得投资收益收到的现金	23,704,980.52	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,387.00	162,565.20	28,250.00	115,774.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	612,331.69

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	122,301.37	-	-
投资活动现金流入小计	**4,524,266,367.52**	**4,716,061,826.57**	**1,079,794,950.00**	**728,105.74**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,082,337.00	49,705,412.52	82,412,187.33	1,051,444,992.22
投资支付的现金	11,900,000,000.00	36,004,617,204.83	28,623,000,000.00	17,193,097,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**11,921,082,337.00**	**36,054,322,617.35**	**28,705,412,187.33**	**18,244,542,692.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-7,396,815,969.48**	**-31,338,260,790.78**	**-27,625,617,237.33**	**-18,243,814,586.48**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,993,208,180.68	23,754,128,719.67	-	-
取得借款收到的现金	1,800,000,000.00	20,645,000,000.00	11,446,600,000.00	14,179,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	468,562,141.01	174,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**4,261,770,321.69**	**44,573,128,719.67**	**11,446,600,000.00**	**14,179,400,000.00**
偿还债务支付的现金	4,050,000,000.00	20,161,000,000.00	7,190,650,000.00	11,785,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,980,882,741.27	3,876,784,759.92	3,763,808,339.16	2,583,680,482.90
支付其他与筹资活动有关的现金	143,120,382.74	1,027,080,901.49	227,900,000.00	93,996,307.00
筹资活动现金流出小计	**7,174,003,124.01**	**25,064,865,661.41**	**11,182,358,339.16**	**14,463,026,789.90**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,912,232,802.32**	**19,508,263,058.26**	**264,241,660.84**	**-283,626,789.90**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**244,868,146.69**	**-12,648,876.81**	**-**	**1,555.63**
五、现金及现金等价物净增加额	**-15,928,352,526.81**	**19,884,910,277.84**	**2,703,983,962.14**	**-5,600,120,430.63**
期初现金及现金等价物余额	29,913,024,910.17	10,028,114,632.33	7,324,130,670.19	12,924,251,100.82
六、期末现金及现金等价物余额	**13,984,672,383.36**	**29,913,024,910.17**	**10,028,114,632.33**	**7,324,130,670.19**

4、母公司股东权益变动表

单位：元

项　目	2015 年 1-6 月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	**4,474,800,000.00**	**22,636,790,850.90**	**1,960,715,713.04**	**9,223,888,480.14**	**38,296,195,044.08**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**4,474,800,000.00**	**22,636,790,850.90**	**1,960,715,713.04**	**9,223,888,480.14**	**38,296,195,044.08**
三、本年增减变动金额	**52,547,600.00**	**2,157,230,057.99**	**-**	**2,393,117,863.34**	**4,602,895,521.33**
（一）综合收益总额	-	-	-	6,740,327,943.62	6,740,327,943.62
（二）股东投入和减少股本	52,547,600.00	2,157,230,057.99	-	-46,229,860.28	2,163,547,797.71
1、股东投入的普通股	52,547,600.00	2,067,265,173.17	-	-	2,119,812,773.17
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	89,964,884.82	-	-46,229,860.28	43,735,024.54
4、其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-4,300,980,220.00	-4,300,980,220.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-4,300,980,220.00	-4,300,980,220.00
3、其他	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-

项　目	2015年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	**4,527,347,600.00**	**24,794,020,908.89**	**1,960,715,713.04**	**11,617,006,343.48**	**42,899,090,565.41**

单位：元

项　目	2014年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,564,895,433.66**	**7,845,336,580.71**	**13,146,232,014.37**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,564,895,433.66**	**7,845,336,580.71**	**13,146,232,014.37**
三、本年增减变动金额	**738,800,000.00**	**22,636,790,850.90**	**395,820,279.38**	**1,378,551,899.43**	**25,149,963,029.71**
（一）综合收益总额	-	-	-	3,958,202,793.81	3,958,202,793.81
（二）股东投入和减少股本	738,800,000.00	22,636,790,850.90	-	-185,070,615.00	23,190,520,235.90
1、股东投入的普通股	738,800,000.00	22,384,305,211.36	-	-	23,123,105,211.36
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	252,485,639.54	-	-185,070,615.00	67,415,024.54
4、其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	395,820,279.38	-2,394,580,279.38	-1,998,760,000.00
1、提取盈余公积	-	-	395,820,279.38	-395,820,279.38	-
2、对股东的分配	-	-	-	-1,998,760,000.00	-1,998,760,000.00
3、其他	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-

项　目	2014年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	**4,474,800,000.00**	**22,636,790,850.90**	**1,960,715,713.04**	**9,223,888,480.14**	**38,296,195,044.08**

单位：元

项　目	2013 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,133,255,774.18**	**5,959,339,645.34**	**10,828,595,419.52**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,133,255,774.18**	**5,959,339,645.34**	**10,828,595,419.52**
三、本年增减变动金额	**-**	**-**	**431,639,659.48**	**1,885,996,935.37**	**2,317,636,594.85**
（一）综合收益总额	-	-	-	4,316,396,594.85	4,316,396,594.85
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	431,639,659.48	-2,430,399,659.48	-1,998,760,000.00
1、提取盈余公积	-	-	431,639,659.48	-431,639,659.48	-
2、对股东的分配	-	-	-	-1,998,760,000.00	-1,998,760,000.00
3、其他	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-

项　目	2013年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,564,895,433.66**	**7,845,336,580.71**	**13,146,232,014.37**

单位：元

项　目	2012 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**648,202,745.09**	**3,573,942,383.51**	**7,958,145,128.60**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**648,202,745.09**	**3,573,942,383.51**	**7,958,145,128.60**
三、本年增减变动金额	**-**	**-**	**485,053,029.09**	**2,385,397,261.83**	**2,870,450,290.92**
（一）综合收益总额	-	-	-	4,850,530,290.92	4,850,530,290.92
（二）股东投入和减少股本	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	485,053,029.09	-2,465,133,029.09	-1,980,080,000.00
1、提取盈余公积	-	-	485,053,029.09	-485,053,029.09	-
2、对股东的分配	-	-	-	-1,980,080,000.00	-1,980,080,000.00
3、其他	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-

项　目	2012 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4．结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	**3,736,000,000.00**	**-**	**1,133,255,774.18**	**5,959,339,645.34**	**10,828,595,419.52**

二、合并财务报表的编制方法及合并财务报表范围

（一）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有

子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（二）合并财务报表范围及其变化

1、通过同一控制下的企业合并取得的一级子公司

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
1	北京景藏健康置业有限公司	北京市房山区	全资子公司	6,000.00	房地产开发；投资管理；物业管理	100%	100%
2	北京银河万达置业有限公司	北京市石景山区	全资子公司	2,800.00	房地产开发、销售；物业管理	100%	100%
3	万达商业规划研究院有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	商业设施规划；城市规划设计；工程造价咨询	100%	100%
4	万达酒店建设有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	房地产开发；工程设计；酒店管理；技术咨询	100%	100%
5	万达商业管理有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	商业及酒店管理；物业管理	100%	100%
6	成都万达商业广场投资有限公司	成都市锦江区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；物业管理	100%	100%
7	大连明珠房地产开发有限公司	大连市西岗区	全资子公司	15,000.00	房地产开发	100%	100%
8	哈尔滨万达商业投资有限公司	哈尔滨市开发区	全资子公司	5,000.00	酒店管理；房地产开发；自有房屋租赁	100%	100%
9	济南万达商业广场置业有限公司	济南市市中区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营；自有房屋销售	100%	100%
10	南昌万达房地产开发有限公司	南昌市红谷滩新区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、物业管理	100%	100%
11	南京万达房地产开发有限公司	南京市白下区	全资子公司	11,500.00	房地产开发；建筑装修；建筑装饰材料销售	100%	100%
12	南京万达广场投资有限公司	南京市建邺区	全资子公司	30,000.00	房地产开发；自有房屋场地租赁、物业管理	100%	100%
13	宁波万达商业广场有限公司	宁波市鄞州区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营，自有房屋租赁	100%	100%
14	宁波万达置业有限公司	宁波市鄞州区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁；住宿	100%	100%
15	青岛万达广场置业有限公司	青岛市北区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁	100%	100%
16	三亚万达大酒店有限公司	三亚市海棠湾	全资子公司	5,000.00	旅馆业，大型餐馆	100%	100%
17	上海万达商业广场置业有限公司	上海市杨浦区	全资子公司	8,000.00	房地产开发、自有房产的销售、租赁	100%	100%
18	上海万达广场置业有限公司	上海市南汇区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁	100%	100%
19	沈阳万达房地产有限公司	沈阳市铁西区	全资子公司	160,000.00	房地产开发、自有房屋出租	100%	100%
20	苏州万达广场投资有限公司	苏州市平江区	全资子公司	9,000.00	房地产开发、销售；房地产租赁	100%	100%
21	太原万达广场有限公司	太原市杏花岭区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、销售；自有房屋出租	100%	100%
22	无锡万达商业广场投资有限公司	无锡市滨湖区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；住宿	100%	100%
23	西安万达商业广场有限公司	西安市碑林区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营、物业管理及租赁	100%	100%
24	重庆万达商业广场有限公司	重庆市南岸区	全资子公司	20,000.00	房地产开发、房屋销售、房屋租赁	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
25	重庆万达酒店管理有限公司	重庆市南岸区	全资子公司	1,000.00	酒店管理；住宿、餐饮	100%	100%
26	北京万达广场房地产开发有限公司	北京市房山区	全资子公司	20,000.00	房地产开发；销售商品房；对自有房产进行物业管理；住宿	100%	100%

2、通过非同一控制下的企业合并取得的一级子公司

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
1	吉林省地王置业开发有限公司	长春市朝阳区	全资子公司	105,000.00	房地产开发；房屋租赁	100%	100%
2	陕西银丰民乐置业有限公司	西安市新城区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营；房屋租赁	100%	100%
3	洛阳万达建业置业有限公司	洛阳市涧西区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营	100%	100%
4	陕西华源房地产开发有限公司	西安市新城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营、酒店管理	100%	100%
5	广州市万诺投资管理有限公司	广州市番禺区	全资子公司	800	投资商业项目；房地产开发经营；经营酒店	100%	100%
6	大连一方商业投资有限公司	大连市西岗区	全资子公司	2,000.00	项目投资；房地产开发及销售；房屋出租	100%	100%
7	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	英国泽西	全资子公司	1 万英镑		100%	100%

3、通过设立或投资等方式取得的一级子公司

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
1	石家庄万达广场投资有限公司	石家庄市裕华区	全资子公司	312,500.00	房地产开发与经营；对商业服务类的投资及管理；房屋租赁	100%	100%
2	淮安万达广场投资有限公司	淮安市清河区	全资子公司	17,000.00	房地产开发、经营；自有房屋销售、租赁	100%	100%
3	唐山万达广场投资有限公司	唐山市南区	全资子公司	240,000.00	房地产开发经营	100%	100%
4	包头万达广场投资有限公司	包头市青山区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开发、经营	100%	100%
5	呼和浩特万达广场投资有限公司	呼和浩特市赛罕区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开发经营	100%	100%
6	上海嘉定万达投资有限公司	上海市嘉定区	全资子公司	5,000.00	商业广场投资，房地产开发、经营	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
7	天津河东万达广场投资有限公司	天津市河东区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开发、经营	100%	100%
8	武汉万达广场投资有限公司	武汉市江汉区	全资子公司	122,449.00	对商业投资；房地产开发、商品房销售；房屋租赁	100%	100%
9	宜昌万达广场投资有限公司	宜昌市伍家区	全资子公司	8,000.00	商业投资；房地产开发、经营	100%	100%
10	福州万达广场投资有限公司	福州市台江区	全资子公司	110,000.00	房地产开发及销售；自有房屋租赁；酒店	100%	100%
11	合肥万达广场投资有限公司	合肥市包河区	全资子公司	10,000.00	房地产投资、开发，住宿、餐饮服务、房屋租赁	100%	100%
12	襄阳万达广场投资有限公司	襄阳市高新区	全资子公司	208,000.00	房地产开发、管理；房屋租赁；酒店管理	100%	100%
13	成都金牛万达广场投资有限公司	成都市金牛区	全资子公司	204,000.00	项目投资、房地产、经营	100%	100%
14	宁波江北万达广场投资有限公司	宁波市江北区	全资子公司	10,000.00	商业投资，房地产开发、经营；房屋租赁	100%	100%
15	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	绍兴市柯桥区	全资子公司	210,000.00	房地产开发；房屋出租；商业服务设施投资及管理；物业管理。	100%	100%
16	武汉武昌万达广场投资有限公司	武汉市武昌区	全资子公司	10,000.00	对商业投资；房地产开发；商品房销售	100%	100%
17	广州万达广场投资有限公司	广州市白云区	全资子公司	163,265.00	房地产开发经营	100%	100%
18	郑州万达广场投资有限公司	郑州市中原区	全资子公司	205,000.00	对商业投资；房地产开发与经营	100%	100%
19	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	大庆市萨尔图区	全资子公司	10,000.00	商业投资，房地产开发	100%	100%
20	镇江万达广场投资有限公司	镇江市京口区	全资子公司	10,000.00	房地产开发与销售、商业服务设施投资管理	100%	100%
21	银川金凤万达广场投资有限公司	银川市金凤区	全资子公司	10,000.00	房地产开发，出售；房屋出租	100%	100%
22	武汉万达东湖置业有限公司	武汉市武昌区	全资子公司	270,000.00	对商业投资；房地产开发	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
23	武汉经开万达广场投资有限公司	武汉市经济技术开发区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；商品房销售	100%	100%
24	厦门湖里万达广场投资有限公司	厦门市湖里区	全资子公司	2,000.00	对房地产行业投资、开发销售；自有房屋租赁	100%	100%
25	长沙开福万达广场投资有限公司	长沙市开福区	全资子公司	306,000.00	房地产开发、经营；自有房屋出租	100%	100%
26	泰州海陵万达广场投资有限公司	泰州市东南园	全资子公司	125,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	100%	100%
27	泉州浦西万达广场投资有限公司	泉州市丰泽区	全资子公司	31,130.00	房地产项目投资、房地产开发经营、房屋租赁、建筑工程施工	100%	100%
28	常州新北万达广场投资有限公司	常州市新北区	全资子公司	103,000.00	房地产开发、销售；房屋出租	100%	100%
29	廊坊万达广场投资有限公司	廊坊市广阳区	全资子公司	10,000.00	商业、服务业投资、管理；房屋租赁；房地产开发、销售	100%	100%
30	重庆万州万达商业广场有限公司	重庆市万州区	全资子公司	20,000.00	房地产开发；房屋出租	100%	100%
31	重庆万州万达酒店管理有限公司	重庆市万州区	全资子公司	1,000.00	酒店经营管理	100%	100%
32	上海宝山万达投资有限公司	上海市宝山区	控股子公司	10,000.00	商业广场投资；房地产开发、经营	65%	65%
33	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	南昌市红谷滩新区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营；房地产投资；自有房租赁	100%	100%
34	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	合肥市政务区	全资子公司	10,000.00	房地产投资及开发；房屋租赁	100%	100%
35	廊坊万达学苑投资有限公司	廊坊市开发区	全资子公司	5,000.00	对房地产业投资；房地产开发、经营	100%	100%
36	晋江万达广场有限公司	晋江市	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营，房屋租赁服务	100%	100%
37	漳州万达广场有限公司	漳州市龙文区	全资子公司	10,000.00	房地产投资、开发、销售；自有物业出租	100%	100%
38	抚顺万达广场有限公司	抚顺市新抚区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；房屋出租	100%	100%
39	江阴万达广场投资有限公司	江阴市	全资子公司	130,000.00	房地产开发经营；房屋出租；物业管理；酒店管理	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
40	宁德万达广场有限公司	宁德市蕉城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；自有物业出租	100%	100%
41	烟台芝罘万达广场有限公司	烟台市芝罘区	控股子公司	5,000.00	房地产投资、开发、销售；自有物业出租	70%	70%
42	郑州二七万达广场有限公司	郑州市二七区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营、房屋出租、商业投资	100%	100%
43	青岛李沧万达广场投资有限公司	青岛市李沧区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营，自有房屋销售、租赁	100%	100%
44	兰州万达广场投资有限公司	兰州市城关区	全资子公司	10,000.00	商业广场投资，房地产开发	100%	100%
45	长春宽城万达广场有限公司	长春市宽城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；房屋租赁	100%	100%
46	芜湖万达广场有限公司	芜湖市镜湖区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；自有房屋出租	100%	100%
47	绵阳涪城万达广场有限公司	绵阳市涪城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；对商业服务设施投资管理	100%	100%
48	哈尔滨哈西万达广场有限公司	哈尔滨市南岗区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营，房屋出租，物业管理	100%	100%
49	温州龙湾万达广场投资有限公司	温州市工业园区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；销售商品房；出租自有房产	100%	100%
50	莆田万达广场有限公司	莆田市城厢区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售、房屋出租、物业管理	100%	100%
51	东莞长安万达广场有限公司	东莞市长安镇	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；自有房屋出租	100%	100%
52	潍坊万达广场有限公司	潍坊市奎文区	全资子公司	40,000.00	房地产开发及销售；对商业项目投资	100%	100%
53	济宁太白路万达广场有限公司	济宁市市中区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、物业服务；房屋出租；酒店管理	100%	100%
54	宜兴万达广场有限公司	宜兴市宜城	全资子公司	93,000.00	房地产开发经营；出租自有房产；酒店管理	100%	100%
55	太仓万达广场投资有限公司	太仓市	全资子公司	163,000.00	项目投资、房地产租赁、物业管理。	100%	100%
56	无锡惠山万达广场有限公司	无锡市惠山区	全资子公司	96,000.00	房地产开发经营；自有房产出租，物业管理，酒店管理	100%	100%
57	天津万达中	天津市河	全资子公	10,000.00	房地产开发；销售商品房；	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	心投资有限公司	东区	司		物业管理；出租自有房产		
58	厦门集美万达广场有限公司	厦门市集美区	全资子公司	20,000.00	房地产行业的投资、开发及销售；房屋租赁	100%	100%
59	沈阳奥体万达广场有限公司	沈阳市浑南新区	全资子公司	30,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋出租	100%	100%
60	余姚万达广场投资有限公司	余姚市	全资子公司	25,000.00	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租	100%	100%
61	徐州万达广场有限公司	徐州市云龙区	全资子公司	35,000.00	商业项目投资；房屋出租；物业管理	100%	100%
62	蚌埠万达广场有限公司	蚌埠市蚌山区	全资子公司	35,000.00	房地产开发；房屋出租；物业、酒店管理	100%	100%
63	西安大明宫万达广场有限公司	西安市未央区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、经营、销售、物业管理及租赁	100%	100%
64	赤峰万达广场有限公司	赤峰市红山区	全资子公司	40,000.00	房地产开发与经营；自有房屋出租	100%	100%
65	南京江宁万达广场有限公司	南京市江宁区	全资子公司	40,000.00	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租；酒店管理	100%	100%
66	上海松江万达广场投资有限公司	上海市松江区	全资子公司	20,000.00	商业广场投资；日用百货销售；房地产开发、经营	100%	100%
67	丹东万达广场有限公司	丹东市振兴区	全资子公司	55,000.00	房地产开发与销售；自有房产出租；物业服务；酒店管理	100%	100%
68	广州增城万达广场有限公司	广州市增城区	全资子公司	25,000.00	房地产开发、投资	100%	100%
69	佛山南海万达广场有限公司	佛山市南海区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资；房地产开发经营	100%	100%
70	满洲里万达广场有限公司	满洲里市互贸区	全资子公司	15,000.00	房地产开发经营、房屋租赁，物业服务	100%	100%
71	昆明万达广场投资有限公司	昆明市西山区	全资子公司	60,000.00	项目投资及对所投资的项目进行管理	100%	100%
72	东莞东城万达广场投资有限公司	东莞市东城区	全资子公司	50,000.00	房地产开发、经营，酒店投资	100%	100%
73	银川万达投资置业有限公司	银川市金凤区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；房屋租赁	100%	100%
74	银川西夏万	银川市西	全资子公	50,000.00	房地产开发及销售；房屋	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	达广场有限公司	夏区	司		租赁		
75	马鞍山万达广场投资有限公司	马鞍山市雨山区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、销售、出租；物业管理	100%	100%
76	南宁青秀万达广场投资有限公司	南宁市青秀区	全资子公司	100,000.00	房地产开发、出租、经营，商业广场投资、经营；酒店投资	100%	100%
77	金华万达广场投资有限公司	金华市金东区	全资子公司	80,000.00	商业服务设施投资及管理；房地产开发	100%	100%
78	常州武进万达广场投资有限公司	常州市武进区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及销售	100%	100%
79	上海万达酒店投资有限公司	上海市杨浦区	全资子公司	5,000.00	实业投资，企业管理，商务咨询，施工	100%	100%
80	龙岩万达广场投资有限公司	龙岩市新罗区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、销售、出租；物业管理	100%	100%
81	营口万达广场投资有限公司	营口市站前区	全资子公司	60,000.00	房地产开发与销售；房地产投资	100%	100%
82	绵阳经开万达广场投资有限公司	绵阳市经开区	全资子公司	80,000.00	房地产开发经营	100%	100%
83	万达酒店设计研究院有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	技术推广服务、电脑图文设计	100%	100%
84	荆州万达广场投资有限公司	荆州市荆州区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资与运营；房地产开发	100%	100%
85	福清万达广场有限公司	福清市	全资子公司	40,000.00	房地产开发；销售商品房	100%	100%
86	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	齐齐哈尔市建华区	全资子公司	60,000.00	对商业项目投资，房地产开发经营	100%	100%
87	江门万达广场投资有限公司	江门市蓬江区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	100%	100%
88	安阳万达广场投资有限公司	安阳市文峰区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	100%	100%
89	杭州拱墅万达投资有限公司	杭州市拱墅区	全资子公司	80,000.00	房地产开发经营、投资管理、物业管理	100%	100%
90	万达信息科技有限公司	北京市石景山区	全资子公司	6,000.00	技术开发/咨询/服务/转让、计算机系统服务、数	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
					据处理、经济信息咨询、设计制作代理发布广告		
91	温州平阳万达广场投资有限公司	温州市平阳县	全资子公司	60,000.00	房地产开发及销售、投资、商业服务设施投资管理；房屋出租	100%	100%
92	佳木斯万达广场投资有限公司	佳木斯市向阳东区	全资子公司	50,000.00	商业投资、房地产开发、经营	100%	100%
93	鸡西万达广场投资有限公司	鸡西市鸡冠区	全资子公司	30,000.00	对商业地产投资与管理；房地产开发与经营	100%	100%
94	广元万达广场投资有限公司	广元市利州区	全资子公司	50,000.00	房地产开发及销售、商业广场投资与运营，房屋租赁、物业管理服务，酒店管理	100%	100%
95	上海金山万达广场投资有限公司	上海市金山区	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营、商业广场投资、建筑工程施工、日用百货销售	100%	100%
96	郑州金水万达投资有限公司	郑州市金水区	全资子公司	70,000.00	对商业的投资、房地产开发与经营、房屋租赁	100%	100%
97	渭南万达广场投资有限公司	渭南市高新区	全资子公司	30,000.00	商业投资，房地产开发、经营	100%	100%
98	嘉兴万达广场投资有限公司	嘉兴市秀城区	全资子公司	80,000.00	地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
99	通辽万达广场投资有限公司	通辽市科尔沁区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
100	东营大连万达广场投资有限公司	东营市东营区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
101	西宁万达广场投资有限公司	西宁市城西区	全资子公司	80,000.00	广场投资及开发、房地产开发及销售、商业服务设施投资管理、自有房屋出租	100%	100%
102	泰安万达广场投资有限公司	泰安市泰山区	全资子公司	50,000.00	房地产开发及销售，商业服务设施投资及管理，房屋出租，物业管理	100%	100%
103	德州万达广场投资有限公司	德州市德城区	全资子公司	60,000.00	商业项目投资；投资信息咨询、房地产开发、销售；房屋出租	100%	100%
104	乌海万达广场投资有限公司	乌海市海勃湾区	全资子公司	50,000.00	房地产开发与销售，房屋出租	100%	100%
105	内江万达广场投资有限	内江市东兴区	全资子公司	50,000.00	商业广场投资运营，房地产开发经营，物业管理服	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	公司				务，房屋租赁，酒店管理		
106	黄石万达广场投资有限公司	黄石市黄石港区	全资子公司	70,000.00	房地产投资开发及销售；物业服务；房屋出租；酒店管理	100%	100%
107	四平万达广场投资有限公司	四平市铁东区	全资子公司	30,000.00	项目投资、咨询；房地产开发、销售	100%	100%
108	阜阳万达广场投资有限公司	阜阳市颍州区	全资子公司	70,000.00	房地产投资、开发，房屋租赁	100%	100%
109	湛江开发区万达广场投资有限公司	湛江市经济技术开发区	全资子公司	80,000.00	房地产投资、房地产开发经营、自有物业租赁、酒店管理	100%	100%
110	柳州万达广场投资有限公司	柳州市柳南区	全资子公司	80,000.00	商业服务设施投资管理；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理服务	100%	100%
111	广州萝岗万达广场有限公司	广州市中新广州知识城	全资子公司	80,000.00	房地产开发，利用自有资金对外投资	100%	100%
112	重庆万达广场置业有限公司	重庆市巴南区	全资子公司	70,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
113	东莞厚街万达广场投资有限公司	东莞市东城区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租、物业管理服务；酒店投资	100%	100%
114	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	漳州市台商投资区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
115	苏州吴中万达广场投资有限公司	苏州市吴中区	全资子公司	100,000.00	房地产开发经营；项目投资、房屋租赁、物业管理	100%	100%
116	湘潭万达广场投资有限公司	湘潭市高新区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	100%	100%
117	亳州万达广场投资有限公司	亳州市谯城区	全资子公司	50,000.00	房地产投资、开发；自有房屋出租	100%	100%
118	南宁安吉万达广场投资有限公司	南宁市西乡塘区	全资子公司	20,000.00	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租，物业服务；酒店投资	100%	100%
119	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区	全资子公司	60,000.00	广场投资及开发；房地产开发及销售；商业服务设施的投资及管理；自有房屋出租	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
120	南通万达广场投资有限公司	南通市港闸区	全资子公司	70,000.00	商业广场投资开发、经营；自有房屋出租；酒店管理与咨询；物业管理服务	100%	100%
121	台州经开万达置业有限公司	台州市椒江区	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁	100%	100%
122	大连经开万达广场投资有限公司	辽宁省大连经济技术开发区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及经营；物业管理	100%	100%
123	成都万达酒店投资有限公司	成都市锦江区	全资子公司	10,000.00	项目投资、房地产经营开发	100%	100%
124	万达商业地产（香港）有限公司	香港	全资子公司	1 港元		100%	100%
125	南昌万达城投资有限公司	南昌市红谷滩新区	全资子公司	200,000.00	房地产开发、经营；文化旅游项目投资、房地产项目投资及投资管理；旅游项目开发；自有房租赁；国内贸易；酒店企业管理；物业管理	100%	100%
126	合肥万达城投资有限公司	合肥市滨湖新区	全资子公司	200,000.00	房地产项目投资、开发、销售、管理、租赁；文化旅游开发投资；酒店管理；自营和代理各类商品和技术进出口业务	100%	100%
127	哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨市高新区	全资子公司	200,000.00	对房地产业、商业进行投资	100%	100%
128	青岛万达东方影都投资有限公司	青岛市黄岛区	全资子公司	300,000.00	影视产业园、商业广场、文化产业项目、房地产项目开发、经营；自有房屋销售、租赁；经济贸易信息咨询等	100%	100%
129	无锡万达城投资有限公司	无锡市滨湖区	全资子公司	400,000.00	房地产开发经营；对外投资；房屋租赁；酒店管理；物业管理	100%	100%
130	荆门万达广场投资有限公司	荆门市	全资子公司	40,000.00	商业广场项目投资，房地产开发，物业服务，房屋、设备租赁	100%	100%
131	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	哈尔滨市平房区	全资子公司	90,000.00	房地产开发、经营物业管理	100%	100%
132	广州南沙万达广场有限公司	广州市南沙区	全资子公司	90,000.00	房地产开发经营	100%	100%
133	义乌万达广场投资有限	义乌经济开发区	全资子公司	100,000.00	商业服务设施投资及管理；房地产开发；房屋出	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	公司				租；物业管理		
134	宿州万达广场投资有限公司	宿州市	全资子公司	50,000.00	商业广场项目投资，房地产项目投资，房地产开发、销售，自有房屋出租及物业管理	100%	100%
135	上饶万达广场投资有限公司	上饶市信州区	全资子公司	90,000.00	房地产开发与经营；房地产投资与管理；自有房屋租赁	100%	100%
136	济南高新万达广场置业有限公司	济南市高新区	全资子公司	100,000.00	房地产开发、经营；自有房屋销售；日用杂品销售；自有资金投资；商业管理；物业管理；房屋出租	100%	100%
137	牡丹江万达广场投资有限公司	牡丹江市西安区	全资子公司	50,000.00	对商业地产投资与管理，房地产开发与经营	100%	100%
138	成都郫县万达广场投资有限公司	成都市郫县	全资子公司	60,000.00	项目投资、房地产开发经营	100%	100%
139	九江万达广场投资有限公司	江西省九江市庐山区威家镇庐	全资子公司	88,700.00	房地产投资、开发、经营，自有房屋出租	100%	100%
140	东莞虎门万达广场投资有限公司	东莞市虎门镇	全资子公司	90,000.00	商业广场投资、开发、经营；房地产开发、经营、自有房屋出租；酒店投资	100%	100%
141	泉州安溪万达广场投资有限公司	福建省泉州市安溪县	全资子公司	50,000.00	房地产项目投资，房地产开发经营，房屋租赁	100%	100%
142	资阳万达广场投资有限公司	资阳市雁江区	全资子公司	50,000.00	房地产开发经营，投资项目管理服务，自有房屋租赁服务，物业服务	100%	100%
143	呼和浩特万达广场置业有限公司	呼合浩特市回民区	全资子公司	60,000.00	房地产开发经营，商业投资；百货销售	100%	100%
144	梅州万达广场投资有限公司	梅州市金燕大道	全资子公司	60,000.00	投资实业，房地产开发，销售，房屋出租，物业管理	100%	100%
145	延吉万达广场投资有限公司	延吉市长白路	全资子公司	40,000.00	商业广场投资、开发、经营；对酒店项目投资；房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理服务	100%	100%
146	绍兴上虞万达广场投资有限公司	绍兴上虞区	全资子公司	67,226.45	房地产开经营，项目投资及经营管理，房屋出租，物业管理服务	100%	100%
147	徐州万达广场置业有限公司	徐州市铜山区	全资子公司	70,000.00	房地产开发销售，对商业项目投资	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
148	遂宁万达广场投资有限公司	遂宁市河东新区	全资子公司	30,000.00	房地产项目投资，房地产开发经营，房屋租赁，物业管理	100%	100%
149	昆山万达广场投资有限公司	周市翠微东路	全资子公司	50,000.00	项目投资，房地产开发销售，自有房屋租赁	100%	100%
150	合肥瑶海万达广场投资有限公司	合肥市瑶海区	全资子公司	90,000.00	房地产开发，销售，房屋租赁，物业服务	100%	100%
151	常熟万达广场投资有限公司	常熟市联丰路 58 号	全资子公司	100,000.00	项目投资，房地产开发，房屋租赁，物业管理	100%	100%
152	吉林市万达广场投资有限公司	吉林市昌邑区	全资子公司	90,000.00	对外投资,房地产开发经营,物业服务,物业服务	100%	100%
153	南宁万达茂投资有限公司	广西南宁市邕宁区	全资子公司	100,000.00	房地产开发经营与投资,房地产商品交易,房屋租赁,物业管理	100%	100%
154	长春汽车城万达广场投资有限公司	长春汽车经济技术开发区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及销售,房屋出租	100%	100%
155	诸暨万达广场投资有限公司	诸暨市浣东街道十里牌	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营,商业服务设施的投资与管理,房屋出租,物业管理	100%	100%
156	上海青浦万达茂投资有限公司	上海市青浦区	全资子公司	100,000.00	房地产开发与经营,房地产投资,自有房屋租赁,建筑施工,实业投资,物业管理	100%	100%
157	乐山万达广场投资有限公司	乐山市市中区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资,房地产开发,建筑工程施工,房屋租赁,物业服务	100%	100%
158	重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区	全资子公司	70,000.00	利用自有资金对房地产项目进行投资,房地产开发,自有房屋销售租赁	100%	100%
159	佛山三水万达广场投资有限公司	佛山市三水区	全资子公司	50,000.00	对商业广场项目进行投资,房地产开发经营	100%	100%
160	德阳万达广场投资有限公司	四川省德阳市	全资子公司	40,000.00	对商业广场项目进行投资,房地产开发经营	100%	100%
161	南京万达茂投资有限公司	南京市栖霞区	全资子公司	100,000.00	项目投资,投资管理,房地产经营开发与管理,物业管理,日用百货	100%	100%
162	常德万达广场投资有限公司	湖南省常德市	全资子公司	60,000.00	房地产投资,开发经营,自有房屋出租	100%	100%
163	广州万达文化旅游城投	广州市花都区	全资子公司	200,000.00	房地产业	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	资有限公司						
164	桂林万达城投资有限公司	桂林市七里区	全资子公司	100,000.00	房地产,酒店业,文化业,旅游业的投资,房地产开发经营,房地产商品交易,物业服务	100%	100%
165	长春万达中心投资有限公司	长春市朝阳区	全资子公司	100,000.00	房地产开发、销售、经营；自有房屋租赁	100%	100%
166	长春万达中心置业有限公司	长春市朝阳区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、销售、经营；自有房屋租赁	100%	100%
167	南平万达地产有限公司	福建省南平市	全资子公司	20,000.00	房地产开发及销售、商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房屋出租；物业管理	100%	100%
168	南平万达广场投资有限公司	福建省南平市	全资子公司	10,000.00	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理	100%	100%
169	成都青羊万达广场投资有限公司	成都市青羊区	全资子公司	50,000.00	项目投资、房地产开发经营	100%	100%
170	三门峡万达广场投资有限公司	三门峡市湖滨区	全资子公司	20,000.00	商业投资、房地产开发经营	100%	100%
171	北京丰科万达广场有限公司	北京市丰台区	全资子公司	100,000.00	房地产开发经营，销售自行开发的商品房；物业管理；工程咨询；专业承包；销售文具用品、体育用品、服装	100%	100%
172	万达物业管理有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	物业管理；城市园林绿化施工；热力供应；清洁服务（不含餐具消毒）；家庭劳务服务；出租商业用房；	100%	100%
173	宜春万达广场投资有限公司	宜春市袁州区	全资子公司	10,000.00	商业投资、房地产开发经营	100%	100%
174	三明万达地产有限公司	三明市梅列区	全资子公司	20,000.00	房地产开发及销售、商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房屋出租；物业管理	100%	100%
175	三明万达广场投资有限公司	三明市梅列区	全资子公司	10,000.00	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理）；房地产开	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
					发及销售；房屋出租；物业管理		
176	郑州碧源万达广场投资有限公司	郑州市惠济区	全资子公司	50,000.00	对商业投资；房地产开发与经营；房屋租赁	100%	100%
177	南宁江南万达广场投资有限公司	南宁市江南区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营，商业广场投资、开发、经营，物业服务，城镇化建设项目的投资及管理	100%	100%
178	连云港万达广场投资有限公司	连云港市海州区	全资子公司	10,000.00	商业投资、房地产开发经营	100%	100%
179	大连万达广场置业有限公司	大连市中山区	全资子公司	1,000.00	房地产开发及销售	100%	100%
180	双流万达广场投资有限公司	成都市双流县	全资子公司	20,000.00	项目投资,房地产开发经营	100%	100%
181	滨州万达广场投资有限公司	山东省滨州市	全资子公司	1,000.00	以自有资金对商业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发、经营	100%	100%
182	海口万达广场投资有限公司	海口市秀英区	全资子公司	1,000.00	房地产开发销售及投资，写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理，房屋出租，货物技术进口，国内贸易，物业服务，房屋工程设计，城市规划设计。	100%	100%
183	海口万达地产有限公司	海口市秀英区	全资子公司	10,000.00	房地产开发销售，写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理，房屋出租，货物技术进口，国内贸易，物业服务，房屋工程设计，城市规划设计。	100%	100%
184	六安万达地产有限公司	六安市金安区	全资子公司	10,000.00	商业投资，房地产开发、经营	100%	100%
185	六安万达广场投资有限公司	六安市金安区	全资子公司	1,000.00	商业投资，房地产开发、经营	100%	100%
186	营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	营口市鲅鱼圈区	全资子公司	1,000.00	房地产开发及销售；房地产开发企业的投资，商业服务设施（写字楼、公寓、商场及酒店）的投资及管理；房屋出租；物业管理	100%	100%
187	绍兴上虞万达广场置业	绍兴市上虞区	全资子公司	12,773.55	房地产开发、经营项目投资及经营管理；房屋出租；	100%	100%

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本（万元）	经营范围	持股比例	表决权比例
	有限公司				物业管理服务		
188	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	阜阳市颍州区	全资子公司	1,000.00	房地产投资、开发，自有房屋租赁，物业管理	100%	100%
189	九江万达地产有限公司	九江市庐山区	全资子公司	11,300.00	商业地产投资、开发、经营；自有房屋出租	100%	100%
190	湖州万达投资有限公司	湖州市吴兴区	全资子公司	1,000.00	商业投资，房地产开发、经营	100%	100%
191	烟台万达地产有限公司	烟台市经济技术开发区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、销售，物业管理、房屋出租	100%	100%
192	烟台万达广场投资有限公司	烟台市经济技术开发区	全资子公司	1,000.00	以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），房地产开发、销售，物业管理及房屋出租	100%	100%
193	万达（上海）股权投资基金管理有限公司	上海市浦东新区	全资子公司	1,000.00	股权投资基金管理，投资管理，资产管理，投资咨询，商务咨询，企业管理咨询，投资	100%	100%
194	都江堰万达城投资有限公司	四川省都江堰市	全资子公司	100,000.00	房地产项目投资；商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）的投资及管理；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理	100%	100%

4、合并报表范围变化及原因

（1）2015 年 1-6 月合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变动原因
1	长春万达中心投资有限公司	新设
2	长春万达中心置业有限公司	新设
3	南平万达地产有限公司	新设
4	南平万达广场投资有限公司	新设
5	成都青羊万达广场投资有限公司	新设
6	三门峡万达广场投资有限公司	新设
7	北京丰科万达广场有限公司	新设
8	万达物业管理有限公司	新设
9	宜春万达广场投资有限公司	新设

序号	增加公司	变动原因
10	三明万达地产有限公司	新设
11	三明万达广场投资有限公司	新设
12	郑州碧源万达广场投资有限公司	新设
13	南宁江南万达广场投资有限公司	新设
14	连云港万达广场投资有限公司	新设
15	大连万达广场置业有限公司	新设
16	双流万达广场投资有限公司	新设
17	滨州万达广场投资有限公司	新设
18	海口万达广场投资有限公司	新设
19	海口万达地产有限公司	新设
20	六安万达地产有限公司	新设
21	六安万达广场投资有限公司	新设
22	营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	新设
23	绍兴上虞万达广场置业有限公司	新设
24	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	新设
25	九江万达地产有限公司	新设
26	湖州万达投资有限公司	新设
27	烟台万达地产有限公司	新设
28	烟台万达广场投资有限公司	新设
29	万达（上海）股权投资基金管理有限公司	新设
30	都江堰万达城投资有限公司	新设

（2）2014 年度合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变动原因
1	无锡万达城投资有限公司	新设
2	广州万达文化旅游城投资有限公司	新设
3	桂林万达城投资有限公司	新设
4	荆门万达广场投资有限公司	新设
5	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	新设
6	广州南沙万达广场有限公司	新设
7	义乌万达广场投资有限公司	新设
8	宿州万达广场投资有限公司	新设

序号	增加公司	变动原因
9	上饶万达广场投资有限公司	新设
10	济南高新万达广场置业有限公司	新设
11	牡丹江万达广场投资有限公司	新设
12	成都郫县万达广场投资有限公司	新设
13	九江万达广场投资有限公司	新设
14	东莞虎门万达广场投资有限公司	新设
15	泉州安溪万达广场投资有限公司	新设
16	资阳万达广场投资有限公司	新设
17	呼和浩特万达广场置业有限公司	新设
18	梅州万达广场投资有限公司	新设
19	延吉万达广场投资有限公司	新设
20	绍兴上虞万达广场投资有限公司	新设
21	徐州万达广场置业有限公司	新设
22	遂宁万达广场投资有限公司	新设
23	昆山万达广场投资有限公司	新设
24	合肥瑶海万达广场投资有限公司	新设
25	常熟万达广场投资有限公司	新设
26	吉林市万达广场投资有限公司	新设
27	南宁万达茂投资有限公司	新设
28	长春汽车城万达广场投资有限公司	新设
29	诸暨万达广场投资有限公司	新设
30	上海青浦万达茂投资有限公司	新设
31	乐山万达广场投资有限公司	新设
32	重庆永川万达广场投资有限公司	新设
33	佛山三水万达广场投资有限公司	新设
34	德阳万达广场投资有限公司	新设
35	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	非同一控制企业合并
36	大连金石文化旅游投资有限公司	非同一控制企业合并
序号	**减少公司**	**变动原因**
1	昆明万达房地产有限公司	转让股权
2	四川万达大酒店管理有限公司	转让股权
3	大连金石文化旅游投资有限公司	转让股权
4	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	转让股权

序号	增加公司	变动原因
5	青岛万达游艇产业投资有限公司	转让股权

（3）2013 年度合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变动原因
1	安阳万达广场投资有限公司	新设
2	亳州万达广场投资有限公司	新设
3	成都万达酒店投资有限公司	新设
4	大连经开万达广场投资有限公司	新设
5	大连一方商业投资有限公司	非同一控制下企业合并
6	德州万达广场投资有限公司	新设
7	东莞厚街万达广场投资有限公司	新设
8	东营大连万达广场投资有限公司	新设
9	阜阳万达广场投资有限公司	新设
10	广元万达广场投资有限公司	新设
11	广州萝岗万达广场有限公司	新设
12	哈尔滨万达城投资有限公司	新设
13	杭州拱墅万达投资有限公司	新设
14	合肥万达城投资有限公司	新设
15	黄石万达广场投资有限公司	新设
16	鸡西万达广场投资有限公司	新设
17	佳木斯万达广场投资有限公司	新设
18	嘉兴万达广场投资有限公司	新设
19	江门万达广场投资有限公司	新设
20	柳州万达广场投资有限公司	新设
21	南昌万达城投资有限公司	新设
22	南宁安吉万达广场投资有限公司	新设
23	南通万达广场投资有限公司	新设
24	内江万达广场投资有限公司	新设
25	青岛万达东方影都投资有限公司	新设
26	青岛万达游艇产业投资有限公司	新设
27	上海金山万达广场投资有限公司	新设
28	四平万达广场投资有限公司	新设

序号	增加公司	变动原因
29	苏州吴中万达广场投资有限公司	新设
30	台州经开万达置业有限公司	新设
31	泰安万达广场投资有限公司	新设
32	通辽万达广场投资有限公司	新设
33	万达商业地产（香港）有限公司	新设
34	万达信息科技有限公司	新设
35	渭南万达广场投资有限公司	新设
36	温州平阳万达广场投资有限公司	新设
37	乌海万达广场投资有限公司	新设
38	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新设
39	西宁万达广场投资有限公司	新设
40	湘潭万达广场投资有限公司	新设
41	湛江开发区万达广场投资有限公司	新设
42	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	新设
43	郑州金水万达投资有限公司	新设
44	重庆万达广场置业有限公司	新设
序号	**减少公司**	**变动原因**
1	北京万方置业有限公司	转让股权

（4）2012 年度合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变动原因
1	北京万方置业有限公司	新设
2	福清万达广场有限公司	新设
3	荆州万达广场投资有限公司	新设
4	万达酒店设计研究院有限公司	新设
5	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	非同一控制下企业合并
6	潍坊万达广场有限公司	新设
7	丹东万达广场有限公司	新设
8	广州增城万达广场有限公司	新设
9	东莞东城万达广场投资有限公司	新设
10	昆明万达广场投资有限公司	新设
11	佛山南海万达广场有限公司	新设

序号	增加公司	变动原因
12	满洲里万达广场有限公司	新设
13	银川西夏万达广场有限公司	新设
14	银川万达投资置业有限公司	新设
15	金华万达广场投资有限公司	新设
16	南宁青秀万达广场投资有限公司	新设
17	马鞍山万达广场投资有限公司	新设
18	常州武进万达广场投资有限公司	新设
19	上海万达酒店投资有限公司	新设
20	绵阳经开万达广场投资有限公司	新设
21	龙岩万达广场投资有限公司	新设
22	营口万达广场投资有限公司	新设
23	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	新设
序号	**减少公司**	**变动原因**
1	大连万达集团吉林市房地产有限公司	注销

三、主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》和其他相关财务会计规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循《企业会计准则》的声明

本公司编制的财务报告符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期为 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2、同一控制下的企业合并

1）个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发

行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2）合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项

交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

（六）外币业务核算方法

对发生的外币经济业务，交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率（即期汇率一般指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价。如发生外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的银行买入价或卖出价作为即期汇率)将外币金额折合为记账本位币记账。

资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益；对于以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

（1）取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

（2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

（3）属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

（1）该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

（2）风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理

人员报告；

（3）包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

（4）包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除

其他金融资产类别以外的金融资产。

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）所转移金融资产的账面价值；

2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分的账面价值；

2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

1）发行方或债务人发生严重财务困难；

2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1）可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2）持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7、金融资产及金融负债的抵销的会计政策披露

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（九）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过1亿元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

2、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异或信用风险特征明显不同于按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

3、账龄分析法

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1－2 年	5%	5%

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
2－3 年	10%	10%
3－5	50%	50%
5 年以上	100%	100%

（十）存货核算方法

存货包括建造完成后以备出售的开发产品、出租开发产品、开发成本和其他存货。其他存货包括原材料、低值易耗品、库存商品等。

期末存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货的取得按实际成本计价。

资产负债表日，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

出租开发产品是指以出售为目的但在短期内出租的开发产品，出租开发产品比照本节中第 15 条“固定资产计价与折旧方法”的规定计提折旧。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（十一）长期应收款

采用分期收款销售房屋满足收入确认条件的从房屋交付日算起，剩余房款收款期在 3 年以上的，在房屋交付日按应收的合同价款计入“长期应收款”。

按应收的合同价款未来现金流量现值确定为当期的收入金额。折现率采用同期银行贷款利率。

应收的合同价款和折现后的收入金额之间的差额，应当在合同期间内按照应收款项的摊余成本和同期银行贷款利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

（十二）投资性房地产

投资性房地产指本公司为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。本公司拥有并自行经营的酒店，其经营目的

主要是通过提供客房服务赚取服务收入，该酒店不确认为投资性房地产。

投资性房地产包括已完工投资性房地产以及在建投资性房地产。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。外购或自行建造的的投资性房地产，按照取得时的实际成本进行初始计量。于初次确认后，投资性房地产将按照公允价值列示，以反映报告期末的公允价值情况。

投资性房地产公允价值变动所产生的损益计入当期利润表中。投资性房地产报废或出售产生的损益于报废或出售期间利润表确认。

由投资物业转为自用资产或存货，应当以转换当日的公允价值作为该资产的入账成本，并按照相应政策进行计量。

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于资产负债表日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

公司将自用固定资产等转换为投资性房地产，在转换日前，按照固定资产相应政策入账，在转换日，该项固定资产账面价值与公允价值之间的差异计入资本公积；由存货转为投资性房地产的，该存货转换日公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

（十三）长期股权投资核算方法

1、投资成本的确定

1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2）其他方式取得的长期股权投资

A 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

C 通过非货币资产交换取得的长期股权投资，该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产公允价值均能可靠计量的，按换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资初始投资成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益；不具有商业实质或交换涉及资产的公允价值均不能可靠计量的，按换出资产的账面价值减去收到的补价（或加上支付的补价）加上应支付的相关税费作为换入的长期股权投资初始投资成本。

D 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。重组债权的账面余额与长期股权投资公允价值的差额，首先冲减值准备，不足冲减的部分确认为债务重组损失计入营业外支出。

2、后续计量及损益确认

1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有

被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享

有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程;（3）与被投资单位之间发生重要交易;（4）向被投资单位派出管理人员;（5）向被投资单位提供关键技术资料。

5、减值测试方法及减值准备计提方法

本公司对长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十二条“资产减值”的规定。

（十四）固定资产计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按购建时的实际成本计价，固定资产折旧在预计使用年限内按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35～40	5%	2.71%～2.375%
机器设备	10	5%	9.50%
运输工具	5	5%	19.00%
电子设备	5	5%	19.00%
其他设备	5	5%	19.00%

固定资产按月计提折旧。

凡不构成建筑物不可分割部分的家具、设备，符合固定资产标准的，按固定资产单独核算。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

本公司对固定资产减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十二条“资产减值”的规定。

（十五）在建工程核算方法

在建工程的计价方法：自营工程，按照直接材料、直接工资、直接机械施工费以及所分摊的工程管理费等计价。出包工程，按照应当支付的工程价款以及所分摊的工程管理费等计价。在建工程达到预计可使用状态时，转为固定资产。

本公司对在建工程减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十二条“资产减值”的规定。

（十六）生物资产核算方法

本公司生物资产包括提供娱乐活动的动物、种植的果树，养殖的种猪和蛋鸡，以及大田作物、蔬菜、育肥畜、柴鸡、肉鸡、肉牛和水产，根据持有目的及经济利益实现方式的不同，划分为生产性生物资产和消耗性生物资产。

生物资产计价：本公司对生物资产的计价按照下列规定确定。

A、外购生物资产的成本包括购买价款、运输费、保险费、相关税费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。自行繁殖或营造的消耗性生物资产的成本，按照其在出售前发生的抚育费、饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照其达到预定生产经营目的（成龄）前发生的抚育费、饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。

B、投资者投入的生物资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

C、非货币性交易投入的生物资产，以该项生物资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

D、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的生物资产，或以应收债权换入的生物资产，按换入生物资产的公允价值入账。

后续计量：本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产的折旧，采用年限平

均法进行摊销，预计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
种猪	2	10%	45%
蛋鸡	1	20%	80%
果树	14	10%	6.43%

生物资产的减值：由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，生产性生物资产减值准备一经计提，不再转回。

生产性生物资产的收获与处置：生产性生物资产转变用途后的成本按调整用途时的账面价值确定，生产性生物资产出售、损毁、盘亏时，将其处置收入扣除其账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

（十七）无形资产核算方法

无形资产按实际成本计价，在受益期限内分期平均摊销。

本公司对无形资产减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十二条“资产减值”的规定。

（十八）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在受益期限内（不超过经营期限）分期平均摊销。

（十九）附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（二十）借款费用核算方法

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，

在所构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产成本。其余借款费用在发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

（二十二）资产减值

1、资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值，可回收金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值两者间较高者确定。上述资产减值所涉及的资产包括：

1）对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资；

2）采用成本模式进行后续计量的投资性房地产；

3）固定资产；

4）无形资产；

5）在建工程；

6）商誉。

2、企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

3、存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

7）采用成本法核算的长期股权投资，长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。

8）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

4、可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同

时计提相应的资产减值准备。

5、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

6、资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十三）维修基金

本公司收到代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给房产行政主管部门，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、公用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

（二十四）质量保证金

质量保证金一般根据合同规定按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

（二十五）收入确认原则

收入是在相关的经济利益很可能流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

1、销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

其中，商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，完成房屋交付手续或在合同规定的交房期限内，按合同约定发出入伙通知，购买方在通知确定的交付使用时限结束前无正当理由没有收房的；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2、物业出租

合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间内按权责发生制原则确认为营业收入。

免租期收入确认原则：将租金总额在租赁期内，按直线法或比直线法更系统合理的方法进行分摊。

3、提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的收入和成本能够可靠计量为前提。

其中，物业管理收入实现的具体条件：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4、利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

（二十六）政府补助

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

1、政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

2、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3、与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

4、与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十七）土地增值税

土地增值税系按照销售物业所得款项减可扣减开支（包括土地成本、借贷成本及其他物业开发开支）按介于 30%至 60%的累进税率征收。

本公司计算土地增值税时，按照未来建造成本估计可扣减开支，并根据相关适用税

务法律及法规根据个别项目相对应的相关税率作出判断。鉴于当地税务局诠释的土地增值税计算基准存在不确定性，实际结果可能高于或低于估计结果。如果最终税务结果与最初记账的金额不同，则有关差异将会影响实现差异期间的土地增值税费用列示及当期土地增值税计提金额。

（二十八）所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法。本公司在报告期末按照暂时性差异和适用所得税税率计算的结果确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用。对于直接计入股东权益的交易或事项，如可供出售金融资产公允价值的变动，相关资产、负债的账面价值与计税基础之间形成暂时性差异的，按规定确认递延所得税资产或递延所得税负债以及相应的其他综合收益。

（二十九）或有事项

如果本公司须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本公司便会对该义务计提预计负债。

如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

（三十）盈余公积

本公司按照当期实现的净利润弥补以前年度亏损后金额的 10%提取法定盈余公积金，当公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取。境外子公司按照当地法律法规规定计提相关储备。

四、主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

无。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税项	计税基础	税率

企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	流转税税额	7%
教育费附加	流转税税额	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%
房产税	租金收入、房产原值的 70%	12%、1.2%

注：境外公司的企业所得税率按当地税率征收，昆明万达房地产有限公司的企业所得税税率为 15%，北京万达有机农业有限公司免征企业所得税；2012 年至 2015 年 6 月大庆萨尔图万达广场投资有限公司企业所得税按照核定征收，2012 年至 2013 年石家庄万达广场投资有限公司企业所得税按照核定征收，2013 年到 2015 年 6 月佳木斯万达广场投资有限公司、齐齐哈尔万达广场投资有限公司企业所得税按照核定征收；本公司下属公司小型微利企业适用的税率为 20%。

（二）税收优惠

1、昆明万达房地产有限公司

根据云南省国家税务局云国税函【2007】774 号《云南省国家税务局关于昆明万达房地产有限公司执行西部大开发企业所得税优惠政策问题的通知》“经研究，暂同意该公司自 2007 年度起在西部大开发企业所得税优惠政策执行期内，减按 15%的税率计算缴纳企业所得税，该公司 2007 年及以后年度享受西部大开发税收优惠政策的申请，按政策规定逐年审核确认后执行”。

2、北京万达有机农业有限公司

依据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》及《中华人民共和国企业所得税法》，免征增值税和企业所得税。

3、呼和浩特万达广场商业管理有限公司

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》和《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且当年主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业，减按 15%税率缴纳企业所得税。该公司 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日企业所得税减按 15%的税率执行。

六、非经常性损益

大华根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 9 号——首次公开发行股票并上市申请文件》（2006 年修订）及《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的有关规定，按照中国注册会计师独立审计准则审核了本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的合并非经常性损益明细表，并出具了大华核字[2015]003253 号《大连万达商业地产股份有限公司非经常性损益鉴证报告》，本公司管理层编制的非经常性损益明细表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，公允反映了万达商业地产 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的非经常性损益情况。

本公司最近三年及一期的非经常性损益明细表如下：

单位：元

明细项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	1,157,019.13	1,110,026,310.49	113,634,542.37	1,111,270.91
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；				
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	638,073,528.57	1,198,468,777.92	3,294,957,901.54	1,742,206,725.21
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；				
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；			74,242,231.10	
（六）非货币性资产交换损益；				
（七）委托他人投资或管理资产的损益；				
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的				

明细项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
各项资产减值准备；				
（九）债务重组损益；				
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；				
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；				
（十二）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；				
（十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；				
（十四）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	41,012,295.37	55,864,586.07	-210,941.51	
（十五）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；				
（十六）对外委托贷款取得的损益；	6,184,166.00	13,734,999.99		
（十七）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	3,909,818,886.57	13,454,908,731.11	15,443,627,670.25	21,898,145,413.05
（十八）根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；				
（十九）受托经营取得的托管费收入；				
（二十）除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-32,443,021.88	-107,983,525.54	-232,659,526.09	-192,780,231.40
（二十一）其他符合非经常性损益定义的损益项目；	54,462,357.73	81,281,302.55	174,389,804.97	168,285,653.58
（二十二）少数股东损益的影响数（税后）；	-55,365,610.78	-106,735,527.45	-364,847,688.19	-281,773,364.16
（二十三）所得税的影响数；	-1,115,972,096.61	-3,663,686,152.08	-4,544,165,548.67	-5,848,913,192.68

明细项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合计	**3,446,927,524.10**	**12,035,879,503.06**	**13,958,968,445.77**	**17,486,282,274.51**

本公司最近三年及一期扣除非经常性损益后的净利润情况如下：

单位：元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
扣除非经常性损益前的净利润	**5,213,335,531.65**	**25,100,641,094.54**	**24,882,445,975.64**	**27,820,949,190.06**
扣除非经常性损益后的净利润	**1,711,042,396.77**	**12,958,026,064.03**	**10,558,629,841.68**	**10,052,893,551.39**
其中：扣除非经常性损益的归属于母公司股东的净利润	1,747,705,641.11	12,802,583,211.14	10,621,892,187.51	9,824,317,152.60
扣除非经常性损益的归属于少数股东的净利润	-36,663,244.34	155,442,852.89	-63,262,345.83	228,576,398.79

七、主要资产情况

（一）流动资产

1、货币资金

货币资金主要包括现金、银行存款和其它货币资金，其中，其它货币资金主要包括按揭保证金、保函保证金、履约保证金、银行贷款保证金、政府监管资金、还贷租金专户等。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的货币资金明细情况如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
现金	744.16	768.26
银行存款	4,976,049.57	8,596,140.57
其他货币资金	800,266.30	706,548.94
合　计	**5,777,060.03**	**9,303,457.78**

其中，截至 2015 年 6 月 30 日，本公司受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

分类	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
保函保证金	11,703.62	106,429.71
履约保证金	241.70	90.21

分类	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
按揭保证金	87,562.17	100,285.12
政府监管资金	393,134.85	416,435.58
银行贷款保证金	26,642.78	41,439.19
还贷租金专户	2,813.97	54.75
农民工工资保证金	1,619.49	902.74
信用证保证金	58,860.91	269.54
银行承兑汇票保证金	123,935.49	-
其他	8,521.00	7,296.03
合 计	**715,035.98**	**673,202.87**

2、应收账款

应收账款主要为应收购房款、应收租户的租金等。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的应收账款金额为 36,225.68 万元和 63,819.54 万元。

3、其他应收款

其他应收款主要包括参加土地招拍挂时所交纳的土地出让保证金、社保费押金及其他保证金。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的其他应收款金额为 598,545.95 万元和 620,322.80 万元。

4、预付款项

预付账款主要为预付的土地款、拆迁补偿款、工程材料支出及工程款。其中，预付的土地款占比最大。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的预付款项金额为 556,779.03 万元和 363,504.62 万元。

5、存货

本公司存货主要为房地产开发成本、开发产品等。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的存货明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	10,482.06	2,620.17	7,861.88	9,857.52	2,025.20	7,832.32

低值易耗品	6,766.27	-	6,766.27	4,619.46	-	4,619.46
库存商品	1,756.47	-	1,756.47	2,518.84	-	2,518.84
开发成本	13,726,156.03	-	13,726,156.03	12,057,049.58	-	12,057,049.58
开发产品	2,614,016.30	37,013.91	2,577,002.39	2,399,126.53	-	2,399,126.53
出租开发产品	4,007.97	-	4,007.97	2,348.63	-	2,348.63
在产品	55,766.94	3,236.53	52,530.40	40,422.51	3,966.01	36,456.50
其他	702.86	-	702.86	9,260.94	-	9,260.94
合计	**16,419,654.89**	**42,870.62**	**16,376,784.27**	**14,525,204.01**	**5,991.21**	**14,519,212.79**

（二）非流动资产

1、长期股权投资

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	初始投资额	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日	2015 年 6 月 30 日持股比例	核算方法
一．合营企业					
Ridong (GoldCoast) DevelopmentPtyLtd (Australia)	2153.93	2,224.45	1,456.25	55%	权益法
WandaCity (GoldCoast) DevelopmentPtyLtd	9418.23	-	9,416.73	65%	权益法
万达信息科技有限公司	0.0031	0.0031	0.0031	50%	权益法
二．联营企业					
万达酒店管理有限公司	0.0024	0.0024	0.0024	40%	权益法

2、投资性房地产

本公司的投资性房地产主要由自持出租的商业物业建筑物及其对应的土地使用权构成。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的投资性房地产明细情况如下：

单位：万元

项目	已竣工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2013 年 12 月 31 日	**17,239,875.01**	**2,614,100.00**	**19,853,975.01**

项目	已竣工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
本期变动	-	-	-
1．购建增加	-	3,776,756.05	3,776,756.05
2．在建工程竣工转换	3,192,379.72	-3,192,379.72	-
3．企业合并增加	-	-	-
4．股东投入增加	-	-	-
5．自存货转入增加	-	-	-
6．处置减少	1,263.89	151,900.00	153,163.89
7．其他转出减少	12,958.05	-	12,958.05
8．公允价值变动	1,252,867.20	92,623.67	1,345,490.87
2014 年 12 月 31 日	**21,670,900.00**	**3,139,200.00**	**24,810,100.00**
本期变动	-	-	-
1．购建增加	441,980.53	1,502,043.54	1,944,024.06
2．在建工程竣工转换	627,680.37	-627,680.37	-
3．企业合并增加	-	-	-
4．股东投入增加	-	-	-
5．自存货转入增加	738.62	-	738.62
6．处置减少	-	-	-
7．其他转出减少	10,842.79	-	10,842.79
8．公允价值变动	342,745.05	48,236.83	390,981.89
2015 年 6 月 30 日	**23,073,201.78**	**4,061,800.00**	**27,135,001.78**

本公司的投资性房地产主要位于中国内地。所有的已完工投资物业均用于经营租赁。

本公司所有已完工投资性房地产及在建投资性房地产，包括公司持有的土地使用权和房屋建筑物，期末根据独立的合格估值师－戴德梁行有限公司进行的估值进行重估。该公司是投资性房地产评估行业的专家，并且具有良好的资质和近几年来在相关地点的类似物业评估的经验。已完工投资物业的估值乃经考虑物业现有租约将产生的租金收入和物业的归复收入潜力及资本化率，或（如适用）参考相同地点及状况的类似物业的市场成交价计得。开发中投资性房地产的公允价值是由物业于估值日期假设完工后的市价扣除自估值日期起至完工期间所产生的建造费用、专业费用及利息以及合理利润后得到的，或（如适用）参考相同地点及状况的类似土地的市场成交价计得。报告期内的估值

方式没有改变。

于报告期末，本公司：确认复核独立评估报告所有使用的重大参数估计值；

评估资产与上一年度估值报告相比的估值变动；与独立估值师进行讨论。

以下为投资物业估值所用的评估方法及主要输入值概要：

资产类比	评估方法	重大参数	重大参数范围
购物中心	投资法	现行市场租金	人民币 48 元-905 元每平方米每月
		租约期外资本化率	主力店：4.5%-6.0%
			标准零售：5.0%-7.0%
写字楼	投资法	现行市场租金	人民币 68 元-482 元每平方米每月
		租约期外资本化率	5.5%-7.0%
停车场	投资法	现行市场租金	人民币 200 元-2,000 元每单位每月
		租约期外资本化率	4.0%-5.0%

截止 2015 年 6 月 30 日抵押或担保的投资性房地产参见本章之“十一、（二）”。

截至 2015 年 6 月 30 日，未办妥产权证的投资性房地产账面价值为 1,034,216.62 元。

3、固定资产

固定资产主要包括自持酒店、自用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的固定资产原值、累计折旧、净值的明细情况如下：

单位：万元

固定资产原值	2014 年 12 月 31 日	2015 年增加额	2015 年减少额	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	3,072,172.69	113,647.77	-	3,185,820.47
机器设备	84,006.95	582.95	41.23	84,548.67
运输设备	60,634.45	1,604.08	317.22	61,921.30
电子设备	80,827.68	4,358.40	623.36	84,562.73
其他设备	40,592.15	3,334.16	194.26	43,732.05
合　计	**3,338,233.92**	**123,527.36**	**1,176.07**	**3,460,585.21**

单位：万元

累计折旧	2014 年 12 月 31 日	2015 年计提额	2015 年减少额	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	199,482.23	39,240.20	-	238,722.43
机器设备	44,838.55	4,872.05	24.81	49,685.78
运输设备	25,522.43	4,118.38	250.78	29,390.03
电子设备	39,224.15	5,909.44	350.73	44,782.86
其他设备	18,885.35	6,435.44	107.50	25,213.28
合　计	**327,952.71**	**60,575.50**	**733.82**	**387,794.39**

单位：万元

固定资产净值	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	2,872,690.46	2,947,098.03
机器设备	39,168.41	34,862.88
运输设备	35,112.02	32,531.27
电子设备	41,603.53	39,779.87
其他设备	21,706.80	18,518.76
合　计	**3,010,281.21**	**3,072,790.82**

4、在建工程

在建工程主要为自持的酒店和自用的房屋建筑物等达到预定可使用状态前发生的必要支出（包括土地开发成本、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等），在建工程待竣工备案后转入固定资产、无形资产等科目核算，以实际成本计量。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的在建工程明细情况如下：

单位：万元

项　目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期转出	其他减少	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	934,892.35	286,950.20	112,156.09	-	1,109,686.45
减值准备	-	-	-	-	-
合　计	**934,892.35**	**286,950.20**	**112,156.09**	**-**	**1,109,686.45**

5、无形资产

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的无形资产明细情况如下：

单位：万元

项　目	2014 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2015 年 6 月 30 日
一、原价合计	**870,993.51**	**5,814.98**	**822.80**	**875,985.70**
软件	30,459.76	2,557.11	4.38	33,012.49
土地使用权	543,537.32	587.03	-	544,124.35
商标	142,907.36	1,813.62	-	144,720.98
设计图纸	32,954.40	340.12	-	33,294.52
订单	3,521.63	36.35	-	3,557.97
客户关系	46,353.75	478.41	-	46,832.17
著作权	71,259.29	2.34	818.41	70,443.22
二、累计摊销额合计	**63,044.38**	**17,972.82**	**0.90**	**81,016.29**
软件	5,963.13	1,677.03	0.90	7,639.26
土地使用权	37,486.78	6,611.30	-	44,098.08
商标	7,621.73	3,032.03	-	10,653.76
设计图纸	3,994.47	1,554.61	-	5,549.09
订单	3,521.63	36.35	-	3,557.97
客户关系	3,862.81	1,503.37	-	5,366.19
著作权	593.83	3,558.13	-	4,151.95
三、无形资产减值准备累计金额合计	**-**	**-**	**-**	**-**
软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
商标	-	-	-	-
设计图纸	-	-	-	-
订单	-	-	-	-
客户关系	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	**807,949.14**	**-**	**-**	**794,969.40**
软件	24,496.63	-	-	25,373.23
土地使用权	506,050.54	-	-	500,026.28
商标	135,285.64	-	-	134,067.22
设计图纸	28,959.92	-	-	27,745.43
订单	-	-	-	-

项　目	2014 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2015 年 6 月 30 日
客户关系	42,490.94	-	-	41,465.98
著作权	70,665.46	-	-	66,291.27

6、递延所得税资产

递延所得税资产主要为由预收账款、按清算口径计提的土地增值税、资产减值准备等导致的暂时性差异。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司已确认的递延所得税资产明细情况如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	23,235.96	5,808.10	14,428.41	3,607.10
广告费	7,528.68	1,882.17	6,081.32	1,520.33
可抵扣亏损	468,774.10	116,554.68	321,922.92	79,848.42
预提成本	35,095.82	8,773.96	50,474.96	12,618.74
预收账款	1,077,357.77	269,339.44	951,638.56	237,909.64
按清算口径计提的土地增值税	320,361.10	80,090.27	255,620.57	63,905.14
递延收益	61,128.80	15,282.20	61,640.26	15,410.06
其他	57,204.08	14,301.02	49,623.97	12,405.99
合　计	**2,050,686.31**	**512,031.84**	**1,711,430.96**	**427,225.43**

八、主要负债情况

（一）流动负债

1、短期借款

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
信用借款	22,149.11	230,071.47
担保借款	347,749.60	275,962.15
合　计	**369,898.71**	**506,033.62**

注：抵押、质押情况详见本章之“十一、（二）”。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

2、应付账款

应付账款主要为工程尚未结算或未到付款期的待支付工程款及往来款。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的应付账款明细情况如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
工程款	4,547,012.15	5,193,357.33
设备款	31,788.65	-
其他	161,027.18	180,902.76
合　计	**4,739,827.98**	**5,374,260.09**

3、预收款项

预收款项主要为预收的售房款。截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的预收款项金额为 14,355,834.04 万元和 11,891,445.11 万元。

4、应付职工薪酬

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的应付职工薪酬明细情况如下：

单位：万元

项　目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
短期薪酬	179,797.70	424,325.56	508,015.64	96,107.62
离职后福利	2,998.70	39,157.53	37,366.80	4,789.43
其中：设定提存计划	2,998.70	39,157.53	37,366.80	4,789.43
短期辞退福利	485.51	985.58	1,288.75	182.34
合　计	**183,281.91**	**464,468.67**	**546,671.19**	**101,079.39**

5、应交税费

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的应交税费明细情况如下：

单位：万元

税费项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
营业税	2,599.89	9,330.49
城建建设维护税	500.05	1,227.70
土地增值税	47,694.19	127,737.96
企业所得税	181,656.62	555,335.56
个人所得税	8,744.62	18,641.81
房产税	11,886.03	11,188.03
教育费附加	413.38	393.14
其他	3,520.22	13,231.04
合计	**257,015.00**	**737,085.75**

6、一年内到期的非流动负债

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
长期借款	4,053,194.02	3,140,344.64
长期应付款	166.46	203.57
合计	**4,053,360.49**	**3,140,548.21**

（二）非流动负债

1、长期借款

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司的长期借款明细情况如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
信用借款	50,000.00	-
担保借款	12,230,369.98	13,729,458.96
合　计	**12,280,369.98**	**13,729,458.96**

与关联方相关的负债情况请参见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“三、（三）关联方往来款项余额分析”。

2、应付债券

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司的应付债券明细情况如下：

单位：万元/万美元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息
担保债券-万达地产海外	USD60,000.00	2013/11/21	5 年	359,577.36	3,365.23
担保债券-万达地产国际	USD60,000.00	2014/1/30	10 年	360,785.80	11,797.73
合计				**720,363.16**	15,162.95

（续）

债券名称	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	2015 年 6 月 30 日
担保债券-万达地产海外	9,617.90	8,941.14	4,041.99	359,577.36
担保债券-万达地产国际	13,307.63	13,297.08	11,808.28	360,785.80
合计	22,925.54	**22,238.22**	**15,850.27**	**720,363.16**

3、递延所得税负债

截至 2015 年 6 月 30 日和 2014 年 12 月 31 日，本公司已确认的递延所得税负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	355,127.18	78,631.51	361,680.02	80,083.18
土地增值	4,510.46	1,127.61	4,556.34	1,139.08
纳税调减的清算土地增值税	1,805.09	451.27	9,508.96	2,377.24
投资性房地产公允价值变动	11,326,074.96	2,832,035.10	10,793,517.56	2,698,379.39
视同入伙纳税调增	152.38	38.09	152.38	38.09
其他	12,778.67	3,194.67	424.71	106.18

合计	**11,700,448.73**	**2,915,478.26**	**11,169,839.96**	**2,782,123.16**

九、主要股东权益情况

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2012 年 12 月 31，本公司的股东权益明细如下：

单位：万元

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
股本	452,734.76	447,480.00	373,600.00	373,600.00
资本公积	2,492,720.31	2,276,997.30	4,167.91	4,167.91
盈余公积	196,071.57	196,071.57	156,489.54	113,325.58
未分配利润	12,456,726.56	12,371,984.25	10,293,103.04	8,081,451.54
归属于母公司股东权益合计	15,577,831.89	15,281,177.63	10,828,434.12	8,572,545.02
少数股东权益	229,899.38	233,210.21	558,660.74	162,477.13
股东权益合计	**15,807,731.26**	**15,514,387.84**	**11,387,094.86**	**8,735,022.15**

合并及母公司股东权益变动表请参见本章“一、财务报表”。

十、现金流量情况

本公司最近三年及一期的经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-366,805.19	883,200.30	680,699.93	1,148,099.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,977,896.61	-4,569,899.96	-2,378,299.65	-2,549,500.29
筹资活动产生的现金流量净额	-1,247,639.59	5,380,018.22	3,790,318.67	1,855,109.20
现金及现金等价物净增加额	-3,568,230.86	1,677,787.56	2,093,963.31	453,707.75
期末现金及现金等价物余额	5,062,024.05	8,630,254.90	6,952,467.34	4,858,504.03

本公司无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

十一、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项

（一）或有事项

1、截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无重大未决事项形成的或有负债。

2、截至 2015 年 6 月 30 日，本公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债：

本公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保余额为 60,249,238,014.69 元，担保期限为自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。该项业务为房地产公司正常业务，对本公司财务状况无影响。

（二）承诺事项

1、公司为取得借款相关资产抵押情况

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
	金额（百万元）	金额（百万元）
银行存款	266	414
存货	44,076	39,710
投资性房地产	213,082	173,937
固定资产、无形资产、在建工程等	20,604	20,148
合计	**278,028**	**234,209**

截至 2015 年 6 月 30 日公司对关联方抵押担保情况

被担保方	担保方	抵押资产账面价值	担保金额
		（百万元）	(百万元)
北京万方置业有限公司	北京万达广场置业有限公司	2,002.00	1,500.00

根据本公司与北京万方置业有限公司 2015 年 2 月 28 日签订的转让协议，本公司受让通州万达广场项目中的购物中心资产，北京万方置业有限公司已经将该项资产对外抵押，抵押担保金额为 15 亿元，抵押权人为山东国际信托有限公司。

2、截至 2015 年 6 月 30 日质押资产情况如下

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额（万元）	备注
大连万达商业地产股份有限公司	泰安万达广场投资有限公司 100%股权	2014/10/10 至 2015/11/24	泰安万达广场投资有限公司	30,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	阜阳万达广场投资有限公司 100%股权	2014/01/10 至 2016/01/09	阜阳万达广场投资有限公司	100,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	常州武进万达广场投资有限公司 100%股权	2014/01/22 至 2016/01/22	常州武进万达广场投资有限公司	70,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	广元万达广场投资有限公司 100%股权	2014/02/24 至 2016/02/23	广元万达广场投资有限公司	99,800.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	江门万达广场投资有限公司 100%股权	2014/04/25 至 2016/4/25	江门万达广场投资有限公司	99,800.00	质押加保证
万达欧洲地产投资有限公司（HK）	WandaMadridDevelopment S.L.37%股权	2014/7/23 至 2019/7/22	万达酒店发展有限公司	97,817.60	
佛山南海万达广场有限公司	佛山南海万达广场综合商业体经营物业应收租金	2015/3/26 至 2025/3/25	佛山南海万达广场有限公司	60,000.00	质押加抵押加保证
哈尔滨哈西万达广场有限公司	4358.56 万元银行定期存单	2015/3/7 至 2016/3/7	哈尔滨哈西万达广场有限公司	85,000.00	质押加抵押加保证
哈尔滨哈南万达广场有限公司	1,020.27 万元质押存单	2014/9/2 至 2017/9/2	哈尔滨哈南万达广场有限公司		尚未放款
大连万达商业地产股份有限公司	济南高新万达广场置业有限公司 100%股权	2015/1/30 至 2017/1/29	济南高新万达广场置业有限公司	60,000.00	质押加保证
洛阳万达建业置业有限公司	保证金，应收账款	2012/7/4 至 2022/7/3	洛阳万达建业置业有限公司	57,000.00	质押加抵押加保证
福州万达广场投资有限公司	金融街万达广场所有承租方的应收账款权益	2011/9/27 至 2019/9/27	福州万达广场投资有限公司	35,656.95	质押加抵押
福州万达广场投资有限公司	仓山万达广场所有承租方的应收账款权益	2012/6/26 至 2022/2/21	福州万达广场投资有限公司	41,000.00	质押加抵押
江阴万达广场投资有限公司	出质人应收江阴万达广场投资有限公司大商业部分租金收入	2012/12/31 至 2020/12/30	江阴万达广场投资有限公司	53,500.00	质押加抵押
南京江宁万达广场有限公司	南京江宁万达广场有限公司大商业物业租金收入	2014/11/20 至 2019/11/20	南京江宁万达广场有限公司	79,636.00	质押加抵押加保证
南京江宁万达广场有限公司	南京江宁万达广场有限公司大商业物业租金收入	2014/12/02 至 2017/12/01	南京江宁万达广场有限公司	39,500.00	质押加抵押加保证
福清万达广场有限公司	福清万达广场有限公司所有承租方的应收账款权益、1000 万元质押存单	2014/12/9 至 2024/12/9	福清万达广场有限公司	49,800.00	质押加抵押
大连万达商业地产股份有限公司	长春宽城万达广场有限公司 100%股权	2013/10/10 至 2015/10/13	大连万达商业地产股份有限	48,500.00	质押加抵押加

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额（万元）	备注
			公司		保证
大连万达商业地产股份有限公司	广州万达广场投资有限公司 100%股权	2012/9/30 至 2017/9/30	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	昆明万达广场投资有限公司 100%股权及未来对该公司增资或增持后所持有的任何该公司股权 南昌红谷滩万达广场投资有限公司 100%股权及未来对该公司增资或增持后所持有的任何该公司股权	2013/6/21 至 2016/6/9	大连万达商业地产股份有限公司	300,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	赤峰万达广场有限公司 100%股权	2012/12/27 至 2015/12/26	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	丹东万达广场有限公司 100%股权 青岛李沧万达广场有限公司 100%股权	2013/3/14 至 2015/12/27	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	金华万达广场投资有限公司 100%股权	2013/6/9 至 2016/6/9	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	石家庄万达广场投资有限公司 68%股权	2013/8/26 至 2015/8/26	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	质押加抵押
大连万达商业地产股份有限公司	东营大连万达广场投资有限公司 100%股权	2014/3/25 至 2016/3/20	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	郑州金水万达广场投资有限公司 100%股权	2014/4/16 至 2016/4/15	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	质押加抵押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	北京银河万达置业有限公司 100%股权 廊坊万达广场投资有限公司 100%股权 杭州拱墅万达投资有限公司 100%股权 长沙开福万达广场投资有限公司 100%股权	2014/12/9 至 2017/12/8	大连万达商业地产股份有限公司	280,000.00	
亳州万达广场投资有限公司	600.00 万元银行定期存单	2014/12/26 至 2015/12/25	亳州万达广场投资有限公司	588.23	履约保函
大连万达商业地产股份有限公司	广州萝岗万广场有限公司 100%股权	2014/12/22 至 2015/12/21	大连万达商业地产股份有限公司	70,500.00	质押加抵押
大连万达商业地产股份有限公司	南宁安吉万达广场有限公司 100%股权	2015/1/6 至 2016/1/6	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	质押加抵押

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额（万元）	备注
大连万达商业地产股份有限公司	无锡万达商业广场投资有限公司 100%股权	2014/12/22 至 2016/12/25	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	质押加抵押
大连万达商业地产股份有限公司	重庆万达广场置业有限公司 100%股权	2014/12/26 至 2016/12/25	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	质押加保证
大连万达商业地产股份有限公司	绵阳经开万达广场投资有限公司 100%股权	2013/05/30 至 2015/05/31	绵阳经开万达广场投资有限公司		质押物于 2015 年 7 月 21 日解除
大连万达商业地产股份有限公司	沈阳奥体万达广场有限公司 100%股权	2013/03/21 至 2015/03/21	沈阳奥体万达广场有限公司		质押尚未解除
合计：				**2,568,098.78**	

（三）期后事项

1、资产负债表日后发行股票和债券以及其他大额举债

1）本公司于 2015 年 7 月 31 日在中国银行间市场交易商协会注册发行第一期中期票据，发行总额为 100 亿元，每张面值为 100 元，利率为 4.6%，期限为 5 年。本次募集资金用于本公司本部及子公司归还金融机构融资，拓宽融资渠道，降低财务成本。

2）2015 年 8 月 7 日，本公司在上海证券交易所网站刊发大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（供合资格投资者认购）发售通函。本公司将发行合共不高于 150 亿元的公司债券，每单位面值为 100 元，为期五年。公司债券将于中国分批公开发行。第一期债券将于中国证券监督管理委员会（「中国证监会」）发出批准当日起计十二个月内完成发行，发行额将不高于 50 亿元。余下债券将于中国证监会发出批准当日起计二十四个月内完成发行。

2、资产负债表日后发生企业合并或处置子公司

本公司于 2015 年 8 月 25 日与快钱金融（一家在中国注册成立的有限责任公司，王健林先生直接及间接持有 68.7%的股权）及万达稳升（一家于中国注册成立并由快钱金融作为普通合伙的有限合伙企业）订立了如下协议，包括：

1）与万达稳升订立了股权转让协议，据此，本公司同意向万达稳升转让，且万达稳升同意向本公司收购本公司的全资子公司常德万达置业有限公司、梅州万达地产有限

公司、三门峡万达广场投资有限公司、宜春万达广场投资有限公司、郑州碧源万达广场投资有限公司（以下简称项目公司）的全部股权；

2）与快钱金融及万达稳升订立了轻资产合作框架协议，据此，（1）本公司同意向万达稳升和项目公司提供建设管理和运营管理服务以及若干知识产权许可；（2）万达稳升同意向项目公司提供资金用于项目公司万达广场项目的开发建设和运营管理。

根据轻资产合作框架协议，于项目公司被转让予万达稳升后，本公司应对项目公司的建设管理和运营管理拥有绝对、排他和不可撤销的权利，有权任命项目公司的所有董事和高级管理人员（法定代表人除外）。就本公司提供的上述建设和运营管理服务，本公司将自相关万达广场开业后收取项目公司一定比例的收益作为服务对价，据此，项目公司依然作为本公司的子公司继续纳入合并报表范围。

（四）其他重要事项

1、委托理财

本公司委托理财主要为银行理财产品，风险较低，对本公司财务状况未构成重要影响。

2、租赁

1）除子公司天津万达中心投资有限公司、蚌埠万达广场有限公司、东莞长安万达广场有限公司存在出租开发产品外，本公司出租资产均为本公司持有的投资性房地产。

2）本公司 2015 年 1-6 月融资租入资产情况：

截至 2015 年 6 月 30 日止，万达游艇投资（泽西岛）有限公司融资租赁设备未确认融资费用 81,009.58 元，与融资租赁有关的信息如下：

（1）各类租入固定资产的期初和期末原价、累计折旧额、减值准备累计金额

单位：万元

资产类别	2015 年 6 月 30 日账面余额			
	固定资产原价	累计折旧额	减值准备累计金额	固定资产账面价值
1．机器设备	461.52	146.15	-	315.37
2．运输工具	54.25	30.83	-	23.42
合计	**515.77**	**176.98**	**-**	**338.80**

（2）以后年度将支付的最低租赁付款额

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	188.50
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	55.52
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	-
3 年以上	-
合计	**244.02**

3、股份支付

2014 年 7 月 10 日，本公司向 61 名自然人发行股份 138,800,000 股，每股价格为 7.36 元，收到增资款 1,021,568,000.00 元。

新股发行涉及原持股股东、万达集团及所属企业员工、本公司员工，本公司对于原持股股东发行股份视为正常的股东增资；对于万达集团及其所属企业员工以及本公司员工，考虑其对万达集团及其所属企业员工以及本公司服务，本次发行作为权益结算的股份支付交易进行处理。

2014 年授予日股份公允价值为 556,480,000.00 元（每股 22.16 元）；当期以权益结算的股份支付确认的费用为 67,415,024.54 元，授予万达集团所属员工的股份支付视同利润分配，冲减未分配利润 185,070,615.00 元，股份支付合计计入资本公积 252,485,639.54 元。

2015 年 1-6 月以权益结算的股份支付确认的费用为 43,735,024.54 元，授予万达集团所属员工的股份支付视同利润分配，冲减未分配利润 46,229,860.28 元，股份支付合计计入资本公积 89,964,884.82 元。

十二、财务指标

（一）最近三年的基本财务指标

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日

项　目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.96	1.11	1.09	0.95
速动比率	0.33	0.49	0.53	0.46
资产负债率（合并口径）	72.68%	72.51%	73.58%	73.93%
资产负债率（母公司口径）	76.89%	78.52%	89.42%	88.32%
无形资产占净资产的比例	1.89%	1.98%	0.14%	0.10%
	2015 年 1-6 月	**2014 年度**	**2013 年度**	**2012 年度**
总资产周转率（次/年）	0.06	0.23	0.24	0.19
应收账款周转率（次/年）	65.73	266.73	366.37	222.22
存货周转率（次/年）	0.11	0.50	0.55	0.37
息税折旧摊销前利润（万元）	1,216,942.03	4,367,860.56	4,164,637.54	4,266,284.57
利息保障倍数（倍）	1.66	3.25	4.01	5.94
每股经营活动产生的现金流量（元）	-0.81	1.97	1.82	3.07
每股净现金流量（元）	-7.88	3.75	5.60	1.21

注：财务指标计算公式如下：

（1）流动比率＝流动资产/流动负债

（2）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率＝总负债/总资产×100%

（4）无形资产占净资产的比例=无形资产（土地使用权和特许经营权除外）/归属于母公司股东的权益

（5）总资产周转率＝营业收入/总资产平均余额

（6）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（7）存货周转率＝营业成本/存货平均余额

（8）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

（9）利息保障倍数＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/全部利息支出

（10）每股经营活动的现金流量＝经营活动产生的现金净流额/期末股本总额

（11）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加（减少额）/期末股本总额

（二）净资产收益率和每股收益

项　目	加权平均 净资产收益率	每股收益（单位：元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2015 年 1-6 月			
归属于公司普通股股东的净利润	3.34	1.15	1.15

项　目	加权平均净资产收益率	每股收益（单位：元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.13	0.39	0.39
2014 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	20.91	6.51	6.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.41	3.36	3.36
2013 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	25.43	6.58	6.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.84	2.84	2.84
2012 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	37.56	7.31	7.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.36	2.63	2.63

注：以上净资产收益率和每股收益按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算与披露（2010 年修订）》计算。

十三、境内外会计准则下编报差异说明

本公司按企业会计准则编制的财务报告，与本公司报告期内按国际财务报告准则编制的财务报表不存在实质性差异，故无重大调节事项。本公司报告期内境外审计师为安永会计师事务所。

十四、验资和评估情况

（一）验资情况

发行人历次股本变化的验资情况请参见本招股说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、本公司历次验资情况及设立时发起人投入资产的计量属性”。

（二）存货的评估情况

为给投资者提供本公司存货资产的价值参考，按照中国证监会关于《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 10 号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》要求，本公司聘请北京天健兴业资产评估有限公司对截至 2015 年 6 月 30

日的存货进行了评估，本次资产评估仅为投资者提供参考，有关评估结果不进行账务调整。

本次评估所采用的评估方法主要为市场法和假设开发法，根据不同的资产类型，北京天健兴业资产评估有限公司选用适当的评估方法进行评估，并出具了天兴评报字（2015）第 0801 号《大连万达商业地产股份有限公司及其全资和控股子公司存货资产评估项目资产评估报告》，具体评估结果详见下表：

单位：万元

项　目	账面值	评估价值	增值额	增值率
存货－开发产品	2,576,308.74	3,366,524.23	790,215.49	30.67%
存货－出租开发产品	4,007.97	7,488.94	3,480.97	86.85%
存货－开发成本	13,727,104.79	20,781,191.07	7,054,086.28	51.39%
合　计	**16,307,421.50**	**24,155,204.24**	**7,847,782.74**	**48.12%**

注:表中存货的账面值与本公司合并财务报表及附注中披露的各项目存货账面值存在差异的原因是在合并财务报表时对内部关联交易等进行了抵消。

第十一章 管理层讨论与分析

根据公司报告期经审计的财务报告，公司管理层做出以下分析，非经特别说明，以下数据均为申报合并会计报表口径。

本章部分内容可能含有前瞻性描述。该类前瞻性描述涉及一些不确定因素，可能与本公司未来的最终经营结果不一致。投资者阅读本章内容时，应同时参考本招股说明书“第十章 财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。

本招股说明书选取了最近三年营业收入均位列前十的房地产行业上市公司以及部分以持有型物业为主的房地产行业上市公司作为同行业对比的对象，具体如下：

序号	公司简称	股票代码
1	金融街	000402
2	万科 A	000002
3	保利地产	600048
4	金地集团	600383
5	招商地产	000024
6	首开股份	600376
7	华夏幸福	600340
8	荣盛发展	002146
9	金科股份	000656
10	浦东金桥	600639
11	中国国贸	600007
12	陆家嘴	600663

一、财务状况分析

（一）资产及负债的构成情况分析

1、资产构成分析

报告期内，公司资产规模迅速扩大，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月 30 日，总资产分别为 3,351.14 亿元、4,310.46 亿元、5,642.93 亿元和 5,785.75 亿

元，最近三年复合增长率 29.76%。

最近三年及一期末资产增长及构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年6月30日			2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日	
	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
流动资产：	**24,931,498.64**	**43.09%**	**-4.60%**	**26,133,570.64**	**46.31%**	**33.19%**	**19,621,017.47**	**45.52%**	**31.76%**	**14,891,122.04**	**44.44%**
其中：货币资金	5,777,060.03	9.98%	-37.90%	9,303,457.78	16.49%	26.30%	7,366,340.59	17.09%	45.25%	5,071,614.37	15.13%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-100.00%	3,000.00	0.01%	57.33%	1,906.80	0.00%	-	-	-
应收票据	1,954.55	0.00%	-90.67%	20,947.77	0.04%	252.72%	5,939.00	0.01%	827.97%	640.00	0.00%
应收账款	36,225.68	0.06%	-43.24%	63,819.54	0.11%	188.77%	22,100.27	0.05%	-21.89%	28,294.33	0.08%
预付款项	556,779.03	0.96%	53.17%	363,504.62	0.64%	-34.44%	554,464.59	1.29%	-27.23%	761,944.00	2.27%
应收利息	654.29	0.00%	1723.56%	35.88	0.00%	-	-	-	-	-	-
其他应收款	598,545.95	1.03%	-3.51%	620,322.80	1.10%	-23.89%	815,017.84	1.89%	34.73%	604,914.61	1.81%
存货	16,376,784.27	28.31%	12.79%	14,519,212.79	25.73%	44.51%	10,047,500.60	23.31%	31.55%	7,637,853.63	22.79%
一年内到期的非流动资产	137.60	0.00%	-50.63%	278.69	0.00%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	1,583,357.25	2.74%	27.79%	1,238,990.77	2.20%	53.39%	807,747.78	1.87%	2.79%	785,861.10	2.35%
非流动资产	**32,925,982.75**	**56.91%**	**8.68%**	**30,295,724.24**	**53.69%**	**29.01%**	**23,483,536.01**	**54.48%**	**26.12%**	**18,620,263.48**	**55.56%**
其中：可供出售金融资产	3,450.00	0.01%	-1.43%	3,500.00	0.01%	-4.11%	3,650.00	0.01%	265.00%	1,000.00	0.00%
长期应收款	43,478.94	0.08%	-6.02%	46,266.05	0.08%	4258.39%	1,061.54	0.00%	-3.49%	1,099.96	0.00%
长期股权投资	10,872.99	0.02%	388.79%	2,224.46	0.00%	-80.54%	11,430.32	0.03%	-	-	-
投资性房地产	27,135,001.78	46.90%	9.37%	24,810,100.00	43.97%	24.96%	19,853,975.01	46.06%	24.81%	15,907,392.00	47.47%
固定资产	3,072,790.82	5.31%	2.08%	3,010,281.21	5.33%	42.37%	2,114,336.94	4.91%	34.35%	1,573,731.24	4.70%

项目	2015年6月30日			2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日	
	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
在建工程	1,109,686.45	1.92%	18.70%	934,892.35	1.66%	54.29%	605,934.96	1.41%	49.26%	405,964.21	1.21%
固定资产清理	-	-	-	-	-	-100.00%	6.79	0.00%	-	-	-
生产性生物资产	235.92	0.00%	37.93%	171.05	-	-32.82%	254.60	0.00%	31.96%	192.94	0.00%
无形资产	794,969.40	1.37%	-1.61%	807,949.14	1.43%	75.25%	461,025.39	1.07%	28.67%	358,296.51	1.07%
开发支出	9,014.76	0.02%	158.05%	3,493.47	0.01%	-	-	-	-	-	-
商誉	174,449.99	0.30%	0.00%	174,449.99	0.31%	508.37%	28,675.07	0.07%	-	-	-
长期待摊费用	59,999.84	0.10%	-20.18%	75,171.09	0.13%	14.64%	65,572.67	0.15%	6.06%	61,823.46	0.18%
递延所得税资产	512,031.84	0.88%	19.85%	427,225.43	0.76%	26.54%	337,612.72	0.78%	8.64%	310,763.16	0.93%
资产总计	**57,857,481.38**	**100.00%**	**2.53%**	**56,429,294.87**	**100.00%**	**30.91%**	**43,104,553.49**	**100.00%**	**28.63%**	**33,511,385.52**	**100.00%**

报告期内，公司资产规模持续增长，主要原因系：公司近年来物业开发和资金筹集能力持续加强，销售物业和持有物业规模均增长较快，最近三年及一期货币资金、存货、投资性房地产以及固定资产的余额均大幅增加。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，本公司流动资产占总资产的比例分别为 44.44%、45.52%、46.31%和 43.09%。流动资产主要由存货和货币资金构成，报告期各期末，存货和货币资金合计占总资产的比例为 37.93%、40.40%、42.22%和 38.29%；非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产以及在建工程构成，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，非流动资产占总资产的比例分别为 55.56%、54.48%、53.69%和 56.91%，明显区别于可比公司，反映了公司以商业地产的投资及运营管理为主营业务的特征。报告期内，非流动资产规模实现持续增长，随着购物中心及酒店业务的持续发展，非流动资产的规模将会进一步扩大。

报告期各期末，可比公司非流动性资产占总资产的比例如下表所示：

序号	公司简称	非流动资产占总资产比例			
		2015 年 6 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
1	金融街	23.19%	21.88%	20.74%	22.58%
2	万科 A	8.74%	8.58%	7.75%	4.23%
3	保利地产	4.44%	4.08%	3.48%	3.20%
4	金地集团	13.40%	13.49%	11.21%	8.73%
5	招商地产	7.59%	7.54%	8.35%	5.61%
6	首开股份	8.45%	9.26%	8.37%	9.33%
7	华夏幸福	5.62%	5.52%	6.40%	2.94%
8	荣盛发展	5.15%	4.33%	3.43%	3.92%
9	金科股份	7.58%	8.38%	8.37%	7.79%
10	浦东金桥	82.35%	72.45%	72.70%	73.22%
11	中国国贸	91.25%	89.82%	93.30%	92.92%
12	陆家嘴	66.23%	67.49%	38.13%	45.22%
均值		**27.00%**	**26.07%**	**23.52%**	**23.31%**
中值		**8.59%**	**8.92%**	**8.37%**	**8.26%**
本公司		**56.91%**	**53.69%**	**54.48%**	**55.56%**

数据来源：各可比公司 2012 年、2013 年、2014 年年报及 2015 年半年报，下同。

（1）货币资金

货币资金主要包括现金、银行存款和其它货币资金，其中，其它货币资金主要包括保函保证金、按揭保证金、履约保证金、银行贷款保证金、政府监管资金等。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 5,071,614.37 万元、7,366,340.59 万元、9,303,457.78 万元和 5,777,060.03 万元，分别占当年总资产的 15.13%、17.09%、16.49%和 9.98%。

2013 年末和 2014 年末，货币资金余额分别较上年末增加 2,294,726.21 万元、1,937,117.19 万元，增长 45.25%和 26.30%，主要是由于：公司物业销售势态良好，由此产生的预收款增加；随着业务开发规模扩大而新增的银行借款、信托资金较多；2014 年公开发行 H 股股票募集资金，使得货币资金增加。

2015 年 6 月末，货币资金余额较 2014 年末减少 3,526,397.75 万元，下降 37.90%，主要原因系公司本期的开发支出增加，借款减少。

（2）应收账款

应收账款主要为境外子公司游艇业务应收款项、分期付款销售的房款等。由于公司具有相对完善的合同管理制度和收款期安排，同时商户质量较高，应收账款余额始终保持相对较低的水平。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应收账款分别为 28,294.33 万元、22,100.27 万元、63,819.54 万元和 36,225.68 万元，分别占当年总资产的 0.08%、0.05%、0.11%和 0.06%，占比较小。

报告期内，应收账款余额及比例具体如下：

单位：万元

类别	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	13,802.72	21.10%	-	-	-	-
B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,197.45	66.32%	25,108.32	38.37%	21,284.96	93.78%	24,865.33	86.15%
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	12,796.87	33.68%	26,519.03	40.53%	1,410.72	6.22%	3,997.85	13.85%
合计	**37,994.32**	**100.00%**	**65,430.07**	**100.00%**	**22,695.68**	**100.00%**	**28,863.18**	**100.00%**

2013 年末，应收账款较上年末减少 6,194.06 万元，下降 21.89%，主要原因系太原万达广场等项目的部分销售合同约定售房款为分期付款，2012 年确认收入同时增加应收账款，2013 年，公司收回部分前期应收账款，期末应收账款减少。

2014 年末，应收账款较上年末增加 41,719.27 万元，增长 188.77%，主要原因系：2014 年，公司收购万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司股权后经营游艇销售业务，游艇销售形成应收账款使得公司期末应收账款增加。

2015 年 6 月末，应收账款较上年末减少 27,593.86 万元，下降 43.24%，主要原因系本期收回前期公司游艇业务客户的部分应收账款所致。

报告期各期末，应收账款的账龄分析如下表所示：

单位：万元，%

	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
账龄	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	22,793.15	90.46	22,393.10	89.19	17,895.63	84.08	21,986.89	88.43
1-2 年	942.90	3.74	1,366.12	5.44	1,599.12	7.51	2,623.66	10.55
2-3 年	411.35	1.63	614.33	2.45	1,733.53	8.14	236.85	0.95
3-4 年	955.30	3.79	706.65	2.81	44.21	0.21	8.31	0.03
4-5 年	84.16	0.33	22.07	0.09	5.67	0.03	9.62	0.04
5 年以上	10.59	0.04	6.05	0.02	6.80	0.03	-	-
合计	**25,197.45**	**100.00**	**25,108.32**	**100.00**	**21,284.96**	**100.00**	**24,865.33**	**100.00**

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，本公司一年内到期的应收账款占应收账款总额的比例分别达到 88.43%、84.08%、89.19%和 90.46%，占比较高。报告期内，公司的应收账款可回收性较强，整体回收风险较小。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司应收账款金额最大的前五名单位如下：

债务人名称	与公司的关系	金额（万元）	账龄	占应收账款余额总额的比例（%）
Sunseeker Asia	非关联方	2,370.32	1 年以内	6.24
SSR Global Limited	非关联方	1,403.73	1 年以内	3.69
万达武汉电影科技娱乐有限公司	关联方	1,127.03	1 年以内	2.97

债务人名称	与公司的关系	金额（万元）	账龄	占应收账款余额总额的比例（%）
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	关联方	660.60	1 年以内	1.74
Sunseeker Spain	非关联方	451.27	3-4 年	1.19
合计		**6,012.96**	**-**	**15.83**

（3）预付款项

预付账款主要为预付的土地款及工程款。其中，预付的土地款占比最大。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，预付账款余额分别为 761,944.00 万元、554,464.59 万元、363,504.62 万元和 556,779.03 万元，分别占当年总资产的 2.27%%、1.29%、0.64%和 0.96%。报告期内，公司预付款项金额占总资产的比重有所下降，主要是由于随着公司总资产扩大，占比下降。

报告期各期末，本公司预付账款的账龄分析如下表所示：

单位：万元，%

账龄	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	258,040.04	46.35	65,839.73	18.11	143,769.65	25.93	337,833.94	44.34
1-2 年	75,089.10	13.49	77,522.25	21.33	156,369.11	28.20	294,058.61	38.59
2-3 年	93,195.73	16.74	90,034.39	24.77	124,325.38	22.42	130,051.00	17.07
3 年以上	130,454.15	23.43	130,108.25	35.79	130,000.45	23.45	0.45	0.00
合计	**556,779.03**	**100.00**	**363,504.62**	**100.00**	**554,464.59**	**100.00**	**761,944.00**	**100.00**

报告期各期末，账龄在 3 年以上的预付款占比有所增加。2013 年末，账龄在 3 年以上的预付款占比较 2012 年末增加的主要原因系：上海证大外滩国际金融服务中心项目的建设周期较长，导致预付款的账龄较长。随着预付土地款的土地进入开工阶段或项目决算完毕，预付的土地款和工程款即可转入其它科目。

截至 2015 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要预付账款情况如下：

单位：万元

单位名称	2015 年 6 月 30 日	账龄	未结算原因
武汉市土地交易中心	159,582.74	1-3 年	土地未交付

单位名称	2015 年 6 月 30 日	账龄	未结算原因
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	130,000.00	3 年以上	未到结算期
合　计	**289,582.74**		

（4）其他应收款

其他应收款主要包括参加土地招拍挂时所交纳的土地出让保证金、押金、往来款等。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 604,914.61 万元、815,017.84 万元、620,322.80 万元和 598,545.95 万元，分别占当年总资产的 1.81%、1.89%、1.10%和 1.03%。

2013 年末，其他应收款余额较 2012 年末增加 210,103.24 万元，增长 34.73%，主要是由于当期支付的土地保证金金额大幅增加，另外由于公司应收万达集团往来款增加，导致其他应收款大幅增加。2014 年末，其他应收款余额较 2013 年末减少 194,695.04 万元，下降 23.89%，主要是由于本期收回部分土地保证金，此外，万达集团于 2014 年初归还往来款计 258,025.43 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司其他应收款金额最大的前五名单位如下：

债务人名称	性质或内容	金额（万元）	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
海口市土地竞买储备整理中心	土地保证金	53,985.45	1 年以内	8.73
泛海建设控股有限公司	往来款	26,881.46	2-3 年	4.35
Clyde & Co international law firm	代收房款	20,782.75	1 年以内	3.36
桂林国家高新区管委会七星区人民政府财政局	土地保证金	20,000.00	1-2 年	3.23
六安市财政局	土地保证金	20,000.00	1 年以内	3.23
合计		**141,649.66**		**22.90**

（5）存货

本公司存货主要为房地产开发成本和开发产品等。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司存货分别为 7,637,853.63 万元 10,047,500.60 万元、14,519,212.79 万元和 16,376,784.27 万元，分别占当年总资产的 22.79%、23.31%、25.73%和 28.31%。

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，存货分别较上年末增加 2,409,646.98 万元、4,471,712.19 万元和 1,857,571.47 万元，增长 31.55%、44.51%和 12.79%，主要原因系：公司开发规模增长较快，开发能力不断增强，通过持续增加土地储备、加大项目的开发力度，使土地成本和工程支出增加较多，存货规模快速增长。

报告期各期末，存货余额的主要构成及增长情况如下：

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	7,861.88	0.05	7,832.32	0.05	3,042.17	0.03	2,986.87	0.04
低值易耗品	6,766.27	0.04	4,619.46	0.03	19.30	0.00	273.01	0.00
库存商品	1,756.47	0.01	2,518.84	0.02	2,323.48	0.02	1,923.82	0.03
开发成本	13,726,156.03	83.81	12,057,049.58	83.04	8,696,780.36	86.56	7,027,060.92	92.00
开发产品	2,577,002.39	15.74	2,399,126.53	16.52	1,344,958.76	13.39	603,935.99	7.91
出租开发产品	4,007.97	0.02	2,348.63	0.02	-	-	1,593.65	0.02
在产品	52,530.40	0.32	36,456.50	0.25	-	-	-	-
其他	702.86	0.00	9,260.94	0.06	376.53	0.00	79.36	0.00
合计	**16,376,784.27**	**100.00**	**14,519,212.79**	**100.00**	**10,047,500.60**	**100.00**	**7,637,853.63**	**100.00**

本公司存货主要由开发成本和开发产品构成，报告期各期末，开发成本和开发产品合计占存货总额的比例分别为 99.91%、99.95%、99.56%和 99.55%。

（6）其他流动资产

公司其他流动资产主要是预缴各项税金、委托贷款等。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 785,861.10 万元、807,747.78 万元、1,238,990.77 万元和 1,583,357.25 万元，占公司总资产的比重分别为 2.35%、1.87%、2.20%和 2.74%，占比较小。

（7）投资性房地产

投资性房地产是以取得租金或资本增值为目的而持有的房地产，主要由出租的商业物业建筑物及其对应的土地使用权构成。投资性房地产包括已完工投资性房地产以及在建投资性房地产，并采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。由于以商业地产的投资及运营管理为核心业务，公司投资性房地产规模较大且持续增长，构成了非流动

资产的主要组成部分。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，投资性房地产账面价值分别为 15,907,392.00 万元、19,853,975.01 万元、24,810,100.00 万元和 27,135,001.78 万元，分别占当年非流动资产的比例为 85.43%、84.54%、81.89%和 82.41%，占当年总资产的比例分别为 47.47%、46.06%、43.97%和 46.90%。

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，投资性房地产分别较上年末增加 3,946,583.01 万元、4,956,124.99 万元和 2,324,901.78 万元，增长 24.81%、24.96%和 9.37%，主要原因系：随着公司规模的不断扩大，公司在建和已完工的自持商业物业面积逐年增长，以及报告期内公司部分商业物业的公允价值持续上升所致。

（8）固定资产

固定资产主要包括自持酒店、自用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备，是非流动资产的另一重要组成部分。最近三年及一期，公司的自建酒店陆续竣工开业，固定资产也快速增长。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，本公司固定资产净值分别为 1,573,731.24 万元、2,114,336.94 万元、3,010,281.21 万元和 3,072,790.82 万元，分别占当年非流动资产的 8.45%、9.00%、9.94%和 9.33%，占当年总资产的比例分别为 4.70%、4.91%、5.33%和 5.31%。报告期各期末，固定资产原值和净值的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产原值								
房屋及建筑物	3,185,820.47	92.06	3,072,172.69	92.03	2,172,122.14	93.74	1,590,742.47	93.17
机器设备	84,548.67	2.44	84,006.95	2.52	10,194.13	0.44	7,777.62	0.46
运输设备	61,921.30	1.79	60,634.45	1.82	52,290.35	2.26	44,111.32	2.58
电子设备	84,562.73	2.44	80,827.68	2.42	44,259.35	1.91	31,799.11	1.86
其他设备	43,732.05	1.26	40,592.15	1.22	38,253.11	1.65	32,919.20	1.93
合计	**3,460,585.21**	**100.00**	**3,338,233.92**	**100.00**	**2,317,119.07**	**100.00**	**1,707,349.72**	**100.00**
固定资产净值								
房屋及建筑物	2,947,098.03	95.91	2,872,690.46	95.43	2,032,134.07	96.11	1,501,544.57	95.41

项目	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
机器设备	34,862.88	1.13	39,168.41	1.30	4,114.62	0.19	2,563.21	0.16
运输设备	32,531.27	1.06	35,112.02	1.17	32,835.70	1.55	30,770.36	1.96
电子设备	39,779.87	1.29	41,603.53	1.38	26,498.49	1.25	20,712.13	1.32
其他设备	18,518.76	0.60	21,706.80	0.72	18,754.07	0.89	18,140.98	1.15
净值合计	**3,072,790.82**	**100.00**	**3,010,281.21**	**100.00**	**2,114,336.94**	**100.00**	**1,573,731.24**	**100.00**

固定资产中，房屋及建筑物占比最高，主要为本公司持有并经营的高级酒店。2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，固定资产账面净值分别较上年末增长 34.35%、42.37%和 2.08%，主要原因系：公司酒店和自有物业随着业务规模持续扩大而增加，房屋及建筑物原值也增长较快。

报告期各期末，本公司未出现固定资产资产减值情况，未计提减值准备。

（9）在建工程

本公司的在建工程主要为自持酒店和自用房屋建筑物等达到预定可使用状态前发生的必要支出（包括土地开发成本、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等），在建工程待竣工备案后转入固定资产、无形资产等科目核算，以实际成本计量。报告期内陆续开工的购物中心酒店规模不断扩大，在建工程科目余额较大且持续增长，构成了非流动资产的另一重要组成部分。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，在建工程账面余额分别为 405,964.21 万元、605,934.96 万元、934,892.35 万元和 1,109,686.45 万元，分别占当年非流动资产的 2.18%、2.58%、3.09%和 3.37%，占当年总资产的比例分别为 1.21%、1.41%、1.66%和 1.92%。

2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，在建工程分别较上年末增长 49.26%、54.29%和 18.70%，主要原因系：公司近年来业务规模不断拓大，在建的酒店和自有物业增加。

报告期各期末，本公司未出现在建工程资产减值情况，未计提减值准备。

（10）无形资产

本公司无形资产主要包括自持酒店对应的土地使用权、自用物业的土地使用权和外

购软件等，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司土地使用权占无形资产的比例分别为 97.71%、96.65%、62.63%和 62.90%，占比较高。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司无形资产账面价值分别为 358,296.51 万元、461,025.39 万元、807,949.14 万元和 794,969.40 万元，分别占当年非流动资产的 1.92%、1.96%、2.67%和 2.41%，占当年总资产的比例分别为 1.07%、1.07%、1.43%和 1.37%。

2013 年末，公司无形资产余额较 2012 年末增加 102,728.88 万元，增长 28.67%，主要原因系土地使用权增加。

2014 年末，无形资产分别较上年末增加 346,923.75 万元，增长 75.25%，主要原因系：一方面由于随着公司业务扩张，土地使用权余额增长；另一方面 公司收购万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司，导致品牌及商标、订单、设计图纸及客户关系等无形资产增加。

报告期各期末，本公司无形资产账面价值的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
软件	25,373.23	3.19%	24,496.63	3.03%	15,464.78	3.35%	8,207.99	2.29%
土地使用权	500,026.28	62.90%	506,050.54	62.63%	445,560.60	96.65%	350,088.52	97.71%
商标	134,067.22	16.86%	135,285.64	16.74%	-	-	-	-
设计图纸	27,745.43	3.49%	28,959.92	3.58%	-	-	-	-
客户关系	41,465.98	5.22%	42,490.94	5.26%	-	-	-	-
其他	66,291.27	8.34%	70,665.46	8.75%	-	-	-	-
合计	**794,969.40**	**100.00%**	**807,949.14**	**100.00%**	**461,025.39**	**100.00%**	**358,296.51**	**100.00%**

（11）商誉

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，商誉账面余额分别为 0 万元、28,675.07 万元、174,449.99 万元和 174,449.99 万元，分别占当年非流动资产的 0%、0.12%、0.58%和 0.53%，占比较小。

报告期内，公司的商誉主要系通过非同一控制下企业合并形成：2013 年 6 月，公

司收购万达酒店发展，购买日万达酒店发展归属于母公司的可辨认净资产公允价值为 24,875.71 万元，收购支付对价 53,550.78 万元，确认商誉 28,675.07 万元；2014 年 6 月，公司以对价 402.93 万英镑，向控股股东万达集团收购其持有的万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司 100%股权。因万达集团对该公司实施控制时间未满一年，按照会计准则规定确认为非同一控制下企业合并，购买日投资成本高于可辨认净资产公允价值的差额确认商誉 145,774.92 万元。

（12）长期待摊费用

长期待摊费用主要是装修费用及融资服务费。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，长期待摊费用账面余额分别为 61,823.46 万元、65,572.67 万元、75,171.09 万元和 59,999.84 万元，分别占当年非流动资产的 0.33%、0.28%、0.25%和 0.18%，占当年总资产的比例分别为 0.18%、0.15%、0.13%和 0.10%，占比均较小。报告期内，公司长期待摊费用具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租入办公室装修	6,803.21	11.34%	6,069.33	8.07%	3,930.70	5.99%	2,084.64	3.37%
样板间及售楼处装修	39,836.24	66.39%	53,139.41	70.69%	48,403.03	73.82%	44,214.61	71.52%
融资服务费	1,151.47	1.92%	2,594.42	3.45%	4,200.27	6.41%	6,720.43	10.87%
其他	12,208.92	20.35%	13,367.94	17.78%	9,038.68	13.78%	8,803.78	14.24%
合计	**59,999.84**	**100.00%**	**75,171.09**	**100.00%**	**65,572.67**	**100.00%**	**61,823.46**	**100.00%**

2013 年末，2014 年末，长期待摊费用分别较上年末增加 3,749.21 万元、9,598.42 万元，增长 6.06%、14.64%，主要原因系随着公司的业务扩张，项目增多，办公室、样板间及售楼处装修费用有所增加。

2015 年 6 月末，长期待摊费用较上年末减少 15,171.26 万元，下降 20.18%，主要原因系：上半年新增的装修等计入长期摊销的费用为 9,783.03 万元，新增装修费用较少，而本期摊销金额为 24,954.28 万元，使得期末长期待摊费用较上年末减少。

（13）递延所得税资产

递延所得税资产主要为由预收账款、按清算口径计提的土地增值税、资产减值准备

等导致的暂时性差异，截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，本公司递延所得税资产分别为 310,763.16 万元、337,612.72 万元、427,225.43 万元和 512,031.84 万元。报告期内，递延所得税资产逐年增加，主要是由于：当期预收款，可抵扣亏损增加，由其产生的递延所得税资产也相应增加。

2、负债构成分析

报告期内，随着公司业务规模的增长，负债规模相应扩大。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月30日，公司总负债分别为24,776,363.37万元、31,717,458.63万元、40,914,907.03万元和42,049,750.12万元，最近三年的年均复合增长率达28.51%。

公司最近三年及一期末的负债增长率及构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年6月30日			2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日	
	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
流动负债	**25,972,623.50**	**61.77%**	**10.30%**	**23,546,258.07**	**57.55%**	**30.61%**	**18,027,998.24**	**56.84%**	**14.73%**	**15,713,026.46**	**63.42%**
其中：短期借款	369,898.71	0.88%	-26.90%	506,033.62	1.24%	12.97%	447,954.36	1.41%	-19.69%	557,800.00	2.25%
应付票据	144,491.79	0.34%		-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,739,827.98	11.27%	-11.81%	5,374,260.09	13.14%	55.20%	3,462,798.85	10.92%	35.16%	2,562,079.18	10.34%
预收款项	14,355,834.04	34.14%	20.72%	11,891,445.11	29.06%	14.04%	10,427,269.47	32.88%	10.80%	9,411,133.58	37.98%
应付职工薪酬	101,079.39	0.24%	-44.85%	183,281.91	0.45%	39.81%	131,093.54	0.41%	43.68%	91,242.40	0.37%
应交税费	257,015.00	0.61%	-65.13%	737,085.75	1.80%	69.58%	434,643.96	1.37%	64.67%	263,955.77	1.07%
应付利息	47,111.78	0.11%	-13.12%	54,227.63	0.13%	34.02%	40,462.84	0.13%	31.33%	30,809.33	0.12%
应付股利	189,277.00	0.45%	14780.27%	1,272.00	0.00%	-	1,272.00	0.00%	-	1,272.00	0.01%
其他应付款	1,669,727.87	3.97%	4.75%	1,594,041.75	3.90%	15.19%	1,383,871.43	4.36%	18.76%	1,165,270.54	4.70%
一年内到期的非流动负债	4,053,360.49	9.64%	29.07%	3,140,548.21	7.68%	89.91%	1,653,679.85	5.21%	2.69%	1,610,350.13	6.50%
其他流动负债	44,999.47	0.11%	-29.76%	64,062.00	0.16%	42.51%	44,951.94	0.14%	135.18%	19,113.53	0.08%
非流动负债	**16,077,126.62**	38.23%	-7.44%	**17,368,648.96**	**42.45%**	**26.88%**	**13,689,460.39**	**43.16%**	**51.04%**	**9,063,336.91**	**36.58%**

项目	2015年6月30日			2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日	
	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
其中：长期借款	12,280,369.98	29.20%	-10.55%	13,729,458.96	33.56%	25.61%	10,930,162.45	34.46%	52.77%	7,154,685.37	28.88%
应付债券	720,363.16	1.71%	-0.09%	720,999.44	1.76%	96.20%	367,486.92	1.16%	-	-	-
长期应付款	69.45	0.00%	-60.18%	174.40	0.00%	688.11%	22.13	0.00%	-67.58%	68.26	0.00%
递延所得税负债	2,915,478.26	6.93%	4.79%	2,782,123.16	6.80%	17.83%	2,361,184.45	7.44%	24.59%	1,895,196.36	7.65%
其他非流动负债	160,845.76	0.38%	18.36%	135,892.99	0.33%	344.03%	30,604.44	0.10%	128.61%	13,386.92	0.05%
负债合计	**42,049,750.12**	**100.00%**	**2.77%**	**40,914,907.03**	**100.00%**	**29.00%**	**31,717,458.63**	**100.00%**	**28.01%**	**24,776,363.37**	**100.00%**

本公司负债规模增长主要是由于：一方面，房地产行业属资金密集型行业，为满足公司发展的资金需求，除主要依靠销售回笼资金以外，公司还需要通过包括银行贷款在内的多种融资以满足项目开发建设和拓展的资金需求；另一方面，随着业务的扩张，预收账款、应付工程款和应交税金等也随之增加。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，非流动负债占总负债的比例分别为 36.58 %、43.16%、42.45%和 38.23%，占比相对稳定。流动负债主要由业务相关的预收账款、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款构成；非流动负债主要为长期借款，报告期各期末，长期借款占非流动负债的比例分别为 78.94%、79.84%、79.05%和 76.38%。

（1）短期借款

短期借款主要为担保借款及信用借款。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，短期借款分别为 557,800.00 万元 447,954.36 万元、506,033.62 万元和 369,898.71 万元，分别占总负债的比例分别为 2.25%、1.41%、1.24%和 0.88%。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司期末无已到期未偿还的短期借款。

（2）应付账款

应付账款主要为工程尚未结算或未到付款期的待支付工程款。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，应付账款的合计余额分别为 2,562,079.18 万元、3,462,798.85 万元、5,374,260.09 万元和 4,739,827.98 万元，占总负债的比例分别为 10.34%、10.92%、13.14%和 11.27%，占比较稳定。

2013 年末、2014 年末，应付账款分别较上年末增加 900,719.67 万元、1,911,461.25 万元，增长 35.16%、55.20%，主要原因系：公司报告期内在建项目持续增加、规模较大，应付工程款也随之大幅增加。

2015 年 6 月末，应付账款较上年末减少 634,432.12 万元，下降 11.81%，主要系本期按合同约定支付的工程款较多所致。

（3）预收账款

预收账款主要为预收的售房款。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，本公司预收账款分别为 9,411,133.58 万元、10,427,269.47 万元、11,891,445.11

万元和 14,355,834.04 万元，占总负债的比例分别为 37.98%、32.88%、29.06%和 34.14%。

报告期内，预收账款逐年增加。2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，预收账款分别较上年末增加 1,016,135.90 万元、1,464,175.63 万元和 2,464,388.93 万元，增长 10.80%、14.04%和 20.72%，主要原因系：公司报告期内新开项目逐步进入销售期，销售状况良好，使得预收账款稳步增长。

报告期各期末，本公司预收账款的账龄分析如下表所示：

单位：万元，%

账龄	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	11,207,042.75	78.07	9,400,972.25	79.06	8,249,205.63	79.11	6,820,720.47	72.48
1-2 年	2,725,215.14	18.98	2,437,070.38	20.49	2,160,676.97	20.72	2,570,162.01	27.31
2-3 年	409,280.46	2.85	45,052.57	0.38	17,362.61	0.17	20,211.96	0.21
3 年以上	14,295.68	0.10	8,349.90	0.07	24.27	0.00	39.14	0.00
合计	**14,355,834.04**	**100.00**	**11,891,445.11**	**100.00**	**10,427,269.47**	**100.00**	**9,411,133.58**	**100.00**

由于房地产开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年的时间，因此预收款的账龄相对较长。报告期内，公司账龄在 1 年以上的预收账款占比分别为 27.52%、20.89%、20.94%和 21.93%。

截至 2015 年 6 月 30 日，账龄超过一年的重要预收款项情况如下：

单位：万元

单位名称	2015 年 6 月 30 日	未偿还或结转原因
南昌万达城投资有限公司	400,511.09	尚未实现销售
柳州万达广场投资有限公司	202,406.53	尚未实现销售
阜阳万达广场投资有限公司	154,906.41	尚未实现销售
哈尔滨万达城投资有限公司	149,608.36	尚未实现销售
内江万达广场投资有限公司	137,529.05	尚未实现销售
泉州浦西万达广场投资有限公司	132,895.87	尚未实现销售
郑州金水万达投资有限公司	127,520.98	尚未实现销售
东营大连万达广场投资有限公司	125,463.16	尚未实现销售
齐齐哈尔万达广场投资有限公司	121,056.58	尚未实现销售
重庆万达广场置业有限公司	114,553.35	尚未实现销售

单位名称	2015年6月30日	未偿还或结转原因
嘉兴万达广场投资有限公司	110,755.55	尚未实现销售
大连高新万达广场投资有限公司	102,827.85	尚未实现销售
合计	**1,880,034.79**	

（4）应付职工薪酬

应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。

公司已经建立了较为完善的职工薪酬体系。2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，公司应付职工薪酬余额分别为91,242.40万元、131,093.54万元、183,281.91万元和101,079.39万元，占总负债的比例分别为0.37%、0.41%、0.45%和0.24%。

2013年末、2014年末，应付职工薪酬余额分别较上年增加39,851.14万元、52,188.37万元，增长43.68%、39.81%，主要系本公司随着业务规模扩大，职工人数和人员薪酬增加所致。

2015年6月末，应付职工薪酬余额较上年减少82,202.52万元，下降44.85%,主要系本期支付应付职工薪酬所致。

（5）应交税费

应交税费主要为计提的企业所得税、土地增值税、个人所得税、营业税、城建建设维护税、教育费附加、房产税等与公司业务相关的税费。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，应交税费分别为263,955.77万元434,643.96万元、737,085.75万元和257,015.00万元，占总负债的比例分别为1.07%、1.37%、1.80%和0.61%。

2013年末、2014年末，应交税费分别较上年末增加170,688.19万元、302,441.79万元，增长64.67%、69.58%，主要原因系：2013年、2014年公司结转收入增加，使得计提的企业所得税和期末清算的土地增值税增加较多。

2015年6月末，应交税费较2014年末减少480,070.75万元，下降65.13%，主要原因系上半年公司结转收入相对较少，计提的企业所得税和土地增值税较少。

（6）应付利息

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付利息分别为 30,809.33 万元、40,462.84 万元、54,227.63 万元和 47,111.78 万元，占总负债的比例分别为 0.12%、0.13%、0.13%和 0.11%。

2013 年末、2014 年末，应付利息逐年分别较上年末增加 9,653.51 万元、13,764.79 万元，增长 31.33%、34.02%，主要原因系借款增加，公司期末尚未支付的借款利息增加所致。

2015 年 6 月末，应付利息较 2014 年末减少 7,115.85 万元，下降 13.12%，主要系借款减少所致。

（7）应付股利

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付股利分别为 1,272.00 万元、1,272.00 万元、1,272.00 万元和 189,277.00 万元。

2015 年 6 月末，应付股利较 2014 年末增加 188,005.00 万元，增长 14780.27%，系本公司尚未支付股东万达集团的股利增加所致。

（8）其他应付款

其他应付款主要为往来款、按清算口径计提的土地增值税等。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，其他应付款分别为 1,165,270.54 万元、1,383,871.43 万元、1,594,041.75 万元和 1,669,727.87 万元，分别占总负债的比例 4.70%、4.36%、3.90%和 3.97%。

2013 年末、2014 年末，其他应付款分别较上年末增长 18.76%、15.19%，主要原因系：销售项目较多带来的按清算口径计提的土地增值税增加以及应付往来款项增多所致。

（9）一年内到期的非流动负债

报告期内，公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期应付债券和一年内到期长期应付款。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，一年内到期的非流动负债分别为 1,610,350.13 万元、1,653,679.85 万元、3,140,548.21 万元和 4,053,360.49 万元，分别占总负债的 6.50%、5.21%、7.68%和 9.64%。一年内到期的非流动负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期借款	4,053,194.02	3,140,344.64	1,653,679.85	1,610,350.13
长期应付款	166.46	203.57		
合计	**4,053,360.49**	**3,140,548.21**	**1,653,679.85**	**1,610,350.13**

2014 年末、2015 年 6 月末，一年内到期的非流动负债较上年末增加 1,486,868.36 万元、912,812.28 万元，增长 89.91%、29.07%，主要是原因系一年以内到期的长期借款增加所致。

（10）长期借款

长期借款主要用于满足本公司业务快速增长对资金的需求。考虑到房地产开发项目的开发周期，长期借款的增加有利于本公司负债的期限结构与业务发展的合理匹配，缓解短期流动性压力。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司长期借款分别为 7,154,685.37 万元、10,930,162.45 万元、13,729,458.96 万元和 12,280,369.98 万元，分别占总负债的 28.88%、34.46%、33.56%和 29.20%。

2013 年末、2014 年末，长期借款分别较上年末增长 52.77%、25.61%，长期借款规模快速增长的主要原因系：随着公司规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高，公司取得银行长期借款不断增多所致。

（11）应付债券

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付债余额分别为 0 万元、367,486.92 万元、720,999.44 万元和 720,363.16 万元，分别占总负债的 0%、1.16%、1.76%和 1.71%。

2013 年末，应付债券余额较上年末增加 367,486.92 万元，主要原因系：2013 年 11 月 21 日，万达商业地产（香港）有限公司子公司万达地产海外有限公司，发行于 2018 年 11 月 20 日到期年利率 4.875%的有担保债券，本金总额为 6 亿美元，利息每半年于每年 5 月 21 日及 11 月 21 日支付，开始日期为 2014 年 5 月 21 日。该债券已获准纳入香港证券交易所的正式上市名单，并由万达商业地产（香港）有限公司、万达地产投资

有限公司、万达商业地产海外有限公司共同担保。

2014 年末，应付债券余额较上年末增加 353,512.52 万元，增长 96.20%，主要原因系：2014 年 1 月 30 日，万达商业地产（香港）有限公司子公司万达地产国际有限公司，发行于 2024 年 1 月 29 日到期年利率 7.25%的有担保债券，本金总额为 6 亿美元，利息每半年于每年 7 月 29 日及 1 月 29 日支付，开始日期为 2014 年 7 月 29 日。该担保债券由万达商业地产（香港）有限公司担保。

3、主要资产减值情况分析

按照稳健性原则，本公司对各类资产的减值准备情况进行了核查并计入当期损益。报告期内，公司资产减值准备余额情况如下：

单位：万元

减值准备余额	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
坏账准备	21,757.35	19,432.51	14,454.81	9,490.11
存货	42,870.62	5,991.21	-	-
合　计	**64,627.97**	**25,423.72**	**14,454.81**	**9,490.11**

报告期内，资产减值准备余额逐年增加，主要原因系对应收账款和其他应收款计提的坏账准备余额逐年增加，以及 2014 年末、2015 年 6 月末公司对存货计提了跌价准备。

报告期各期末，存货计提存货跌价准备的情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
原材料	2,620.17	2,025.20	-	-
开发产品	37,013.91	-	-	-
在产品	3,236.53	3,966.01	-	-
合计	**42,870.62**	**5,991.21**	-	-

2014 年，公司对少数库龄较长的游艇业务产成品和预计会产生负毛利的在产品分别计提 4,202.42 万元和 3,966.01 万元跌价准备。同时，部分已计提的跌价准备的存货在 2014 年进行转销，转销金额为 2,177.22 万元。

2015 年 6 月末，由于期末减值测试中存在已完工房地产项目可变现净值低于成本的情形，因此，期末对开发产品计提跌价准备 37,013.91 万元。此外，公司对少数库龄较长的游艇业务产成品和预计会产生负毛利的在产品分别计提 594.97 万元和 37.00 万元跌价准备。同时，由于部分已计提跌价准备的存货在 2015 年 1-6 月进行转销，转销金额为 766.48 万元。

公司针对应收账款、其他应收款、存货、固定资产和无形资产等制定并实施严格的减值准备政策。公司管理层认为：公司已按《企业会计准则》的规定制定了计提资产减值准备的会计政策，该政策符合稳健性和公允性的要求。主要资产的减值准备计提充分、合理，恰当地反映了公司的资产质量状况，能够保证公司的资本保全和持续经营。

（二）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标及分析

报告期内，公司的主要偿债能力指标如下表所示：

项　目	2015.6.30 /2015 年 1-6 月	2014.12.31 /2014 年度	2013.12.31 /2013 年度	2012.12.31 /2012 年度	报告期内平均
流动比率	0.96	1.11	1.09	0.95	1.03
速动比率	0.33	0.49	0.53	0.46	0.45
资产负债率（合并口径）	72.68%	72.51%	73.58%	73.93%	73.18%
资产负债率（母公司口径）	76.89%	78.52%	89.42%	88.32%	83.29%
扣除预收账款后的资产负债率	47.87%	51.43%	49.39%	45.85%	48.64%
利息保障倍数（倍）	1.66	3.25	4.01	5.94	3.71

2012 年末、2013 年末和 2014 年末，公司流动比率持续增长，主要是由于：报告期内公司开发规模扩大，存货余额大幅提高；销售物业良好，预收款增加，且通过增加银行借款、信托资金、发行股票募集资金，使得货币资金增加，流动资产规模稳步增长。另一方面，本公司根据业务发展需要适当调整了债务的期限结构，提高长期债务的比例，使得流动负债的同比增长率低于同期流动资产的增长速度。2014 年末，速动比率较 2013 末略有下降主要原因系 2014 年新开工万达广场较多导致存货增长较快。2015 年 6 月末，流动比率、速动比率较 2014 年末均有所下降，主要原因系：当期的开发支出增加，借款减少，导致货币资金较上年末减少 37.90%，流动比率、速动比率下降。总体而言，报告期内公司资产流动性较好。

由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在资产负债率偏高的现象。报告期内，公司合并口径的资产负债率平均为 73.18%，保持相对稳定；公司母公司口径的资产负债率平均为 83.29%，扣除预收账款后的资产负债率平均为 48.64%。总体来看，公司资产负债率的保持在较高水平，这主要是由于：一方面房地产开发与销售业务形成较大规模的预收房款，预收款项余额较高；另一方面，报告期内，公司加大了土地储备和项目拓展、开发的力度，扩张速度较快，并主要通过银行借款、信托融资、发行债券等债务融资方式筹资资金，导致负债规模快速增长。2014 年度公司母公司口径的资产负债率为 78.52%，较 2013 年度下降了 10.90 个百分点，主要原因系：公司于 2014 年在香港联交所发行 H 股股票募集资金以及预收款增加，使得资产负债率有所下降。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，公司的利息保障倍数为 5.94、4.01、3.25 和 1.66。随着公司计息银行及其他借款的增加，所支付的利息也逐年增加，利息保障倍数逐年减少，总体来看，公司对利息支出的保障能力良好。

2、可比公司偿债能力指标比较

报告期各期末，可比公司的资产负债率指标如下表所示：

序号	公司简称	资产负债率（合并口径）				资产负债率（母公司口径）			
		2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年	2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年
1	金融街	69.03%	69.40%	67.85%	69.95%	70.90%	70.32%	68.99%	67.79%
2	万科 A	78.06%	77.20%	78.00%	78.32%	70.92%	69.57%	72.15%	68.74%
3	保利地产	77.47%	77.89%	77.97%	78.19%	74.99%	73.07%	69.88%	63.81%
4	金地集团	67.48%	67.50%	69.31%	67.75%	68.70%	69.75%	68.17%	65.90%
5	招商地产	71.92%	71.16%	70.97%	73.04%	63.04%	64.41%	62.16%	62.82%
6	首开股份	84.83%	83.47%	83.57%	80.32%	81.55%	77.15%	77.14%	72.96%
7	华夏幸福	86.59%	84.74%	86.56%	88.52%	87.56%	78.11%	55.18%	44.49%
8	荣盛发展	81.70%	79.58%	78.99%	76.56%	77.73%	80.39%	78.06%	71.79%
9	金科股份	84.35%	83.96%	84.09%	84.70%	70.46%	72.16%	84.27%	81.57%
10	浦东金桥	44.93%	49.53%	51.65%	49.15%	33.17%	35.68%	25.28%	23.66%
11	中国国贸	45.79%	46.16%	47.86%	49.89%	45.26%	45.68%	47.49%	49.71%
12	陆家嘴	68.97%	66.59%	62.38%	57.14%	74.55%	72.84%	69.84%	60.02%
均值		**71.76%**	**71.43%**	**71.60%**	**71.13%**	**68.24%**	**67.43%**	**64.88%**	**61.10%**

序号	公司简称	资产负债率（合并口径）				资产负债率（母公司口径）			
		2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年	2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年
中值		74.69%	74.18%	74.47%	74.80%	70.91%	71.24%	69.42%	64.86%
本公司		72.68%	72.51%	73.58%	73.93%	76.89%	78.52%	89.42%	88.32%

报告期内，公司的合并口径、母公司口径资产负债率均高于可比公司平均水平，但随着公司 2014 年在香港联交所发行 H 股股票募集资金以及预收款的增加，资产负债率水平有所下降，与可比公司的差距缩小。

报告期各期末，可比公司的流动比率、速动比率指标如下表所示：

序号	公司简称	流动比率				速动比率			
		2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年	2015 年 6 月末	2014 年	2013 年	2012 年
1	金融街	2.62	2.06	2.21	1.77	0.63	0.53	0.64	0.54
2	万科 A	1.29	1.34	1.34	1.40	0.41	0.43	0.34	0.41
3	保利地产	1.81	1.87	1.82	1.73	0.40	0.45	0.38	0.38
4	金地集团	1.83	1.94	1.83	1.97	0.58	0.55	0.56	0.56
5	招商地产	1.86	1.75	1.64	1.58	0.52	0.49	0.59	0.45
6	首开股份	1.77	1.45	1.74	1.73	0.49	0.33	0.42	0.51
7	华夏幸福	1.30	1.27	1.27	1.31	0.45	0.35	0.28	0.30
8	荣盛发展	1.44	1.46	1.53	1.62	0.39	0.41	0.48	0.52
9	金科股份	1.45	1.64	1.53	1.42	0.32	0.28	0.30	0.43
10	浦东金桥	0.83	1.06	0.74	0.72	0.19	0.37	0.17	0.13
11	中国国贸	0.43	0.52	0.73	0.78	0.42	0.51	0.69	0.74
12	陆家嘴	0.72	0.84	1.19	1.13	0.17	0.16	0.17	0.11
均值		1.45	1.44	1.46	1.43	0.41	0.41	0.42	0.42
中值		1.44	1.45	1.53	1.50	0.42	0.42	0.40	0.44
本公司		0.96	1.11	1.09	0.95	0.33	0.49	0.53	0.46

报告期各期末，本公司流动比率低于上述可比公司的平均水平，主要是由于：公司以商业地产的投资与运营为主业，所开发的购物中心和酒店的土地使用权、建安成本及其建成后的账面价值均在非流动资产中的无形资产、在建工程、投资性房地产和固定资产等科目核算和体现，使得流动资产占比较其他可比公司低。但是，本公司的流动比率

优于以持有型物业经营为主的中国国贸、浦东金桥、陆家嘴的平均水平。此外，2012年末、2013年末和2014年末，由于本公司货币资金在流动资产中占比较高，因此，本公司速动比率高于可比公司的平均水平。

3、总体偿债能力分析

本公司资产负债率偏高，然而较高的资产负债率并未对本公司的长期偿债能力带来不利影响，主要有以下原因：

（1）负债结构稳健。报告期内，本公司非流动负债占总负债的比例平均为40.11%，长期有息债务占总债务的比例平均为 32.68%，与公司开发商业地产对长期资金的需求相匹配，负债结构合理并保持相对稳定；同时，流动负债中的预收账款占总负债的比例平均为 33.52%，待达到收入确认条件后即可结转为收入，并不需要在未来实际支付，不构成实质债务负担。因此，本公司总体负债结构合理、稳健。

（2）本公司以商业地产的投资与运营为主营业务，持有物业逐年增加，能够获得稳定的租金收入和现金流入，同时销售型物业的开发与销售也提供了充裕的现金流入，共同保证了银行借款的按时偿付。此外，商业物业近年来价值的稳步提升，有利于间接提高本公司的长期偿债能力，为债务偿付提供了良好的保证。

（3）本公司资信状况良好，与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行等多家商业银行均建立了长期稳定的合作关系，能够为资金周转提供便利和保障。

（4）在本次上市募集资金到位以前，公司主要利用自有资金和外部融资（包括银行贷款、信托贷款、H股融资、债券等债务融资）进行项目的开发建设，资产负债率偏高，在实现 A 股上市后，融资渠道将得到进一步拓宽，资产负债率将得到有效改善，偿债能力将得到进一步提高。

（三）资产周转能力分析

1、本公司周转能力指标及分析

报告期内，本公司的周转能力指标如下表所示：

项　目	2015.6.30 /2015年1-6月	2014.12.31 /2014年度	2013.12.31 /2013年度	2012.12.31 /2012年度
总资产周转率（次/年）	0.06	0.23	0.24	0.19
存货周转率（次/年）	0.11	0.50	0.55	0.37

项　目	2015.6.30 /2015 年 1-6 月	2014.12.31 /2014 年度	2013.12.31 /2013 年度	2012.12.31 /2012 年度
应收账款周转率（次/年）	65.73	266.73	366.37	222.22

注：2015 年 1-6 月的资产周转率未进行年化计算。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 222.22、366.37、266.73 和 65.73。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。2014 年末，公司应收账款余额增幅较大，导致应收账款周转率显著下降。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.37、0.55、0.50 和 0.11。由于房地产项目开发周期相对较长， 因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2013 年末，由于营业成本大幅增长，公司存货周转率显著上升。

2、可比公司周转能力指标比较

报告期内，可比公司总资产周转率、存货周转率指标如下表所示：

序号	公司简称	总资产周转率				存货周转率			
		2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
1	金融街	0.05	0.27	0.27	0.27	0.07	0.33	0.31	0.34
2	万科 A	0.10	0.30	0.32	0.31	0.11	0.32	0.32	0.28
3	保利地产	0.11	0.32	0.33	0.31	0.10	0.29	0.29	0.26
4	金地集团	0.06	0.37	0.30	0.33	0.07	0.42	0.35	0.33
5	招商地产	0.11	0.30	0.27	0.27	0.11	0.30	0.25	0.21
6	首开股份	0.07	0.22	0.17	0.19	0.06	0.21	0.16	0.17
7	华夏幸福	0.13	0.29	0.36	0.34	0.13	0.26	0.32	0.28
8	荣盛发展	0.11	0.34	0.38	0.39	0.12	0.34	0.38	0.37
9	金科股份	0.07	0.24	0.28	0.23	0.07	0.25	0.30	0.22
10	浦东金桥	0.05	0.17	0.15	0.12	0.12	0.39	0.21	0.19
11	中国国贸	0.11	0.23	0.22	0.21	20.79	43.17	36.41	34.24
12	陆家嘴	0.05	0.12	0.13	0.12	0.09	0.13	0.11	0.09
均值		**0.09**	**0.26**	**0.26**	**0.26**	**0.10**	**0.29**	**0.27**	**0.25**
中值		**0.09**	**0.28**	**0.28**	**0.27**	**0.10**	**0.30**	**0.30**	**0.26**
本公司		**0.06**	**0.23**	**0.24**	**0.19**	**0.11**	**0.50**	**0.55**	**0.37**

注：由于可比公司中国国贸主要系持有型物业用于租赁和酒店经营，无房地产销售业务，故存货占其总资产的比例较小，存货周转率较高，故计算存货周转率平均数和中值时剔除了中国国贸存货周

转率的影响。

报告期内，公司的总资产周转率略低于可比公司平均水平。最近三年，公司的总资产周转率波动较小。

报告期内，可比公司存货周转率的平均水平分别为 0.25、0.27、0.29 和 0.10，中值水平分别为 0.26、0.30、0.30 和 0.10，公司存货周转率高于可比公司平均水平和中值，表明本公司成本结转速度较快。

报告期内，可比公司应收账款周转率指标如下表所示：

序号	公司简称	应收账款周转率			
		2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2012 年
1	金融街	3.87	21.31	63.17	76.28
2	万科 A	26.51	58.87	54.54	60.63
3	保利地产	14.70	38.39	43.85	46.91
4	金地集团	418.84	2,962.70	4,937.74	8,764.90
5	招商地产	249.55	597.69	272.58	199.46
6	首开股份	29.41	45.61	38.64	223.66
7	华夏幸福	2.44	7.81	13.35	14.07
8	荣盛发展	35.44	121.17	167.53	154.68
9	金科股份	10.76	37.68	77.53	62.50
10	浦东金桥	6.52	16.12	14.87	9.03
11	中国国贸	7.86	15.12	12.82	12.13
12	陆家嘴	43.07	145.43	80.39	65.95
均值		**39.10**	**100.47**	**76.30**	**84.12**
中值		**14.70**	**38.39**	**54.54**	**62.50**
本公司		**65.73**	**266.73**	**366.37**	**222.22**

注：可比公司中由于金地集团的应收账款显著高于其他可比公司，故在计算均值和中值时已剔除了金地集团的影响。

报告期内，公司应收账款周转率显著高于可比公司应收账款周转率的平均水平和中值。

二、盈利能力分析

（一）营业收入分析

1、营业收入构成

报告期内，本公司营业收入主要来自于主营业务，主营业务收入在营业收入中的占比一直超过99%，且最近三年，公司营业收入金额持续大幅增长，公司的营业收入总额及构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项　目	2015年1-6月		2014年度			2013年度			2012年度	
	金额	比　例	金额	比　例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
主营业务	3,275,571.51	99.62	11,449,702.25	99.92	24.14	9,223,534.54	99.91	46.79	6,283,587.20	99.94
其他业务	12,523.44	0.38	8,938.45	0.08	12.50	7,945.60	0.09	95.92	4,055.48	0.06
合　计	**3,288,094.95**	**100.00**	**11,458,640.70**	**100.00**	**24.13**	**9,231,480.14**	**100.00**	**46.82**	**6,287,642.68**	**100.00**

2、主营业务收入业务分部构成

本公司主营业务收入主要来自于房地产销售收入、租赁及商管收入和酒店收入。本公司报告期内的主营业务收入的业务分部构成情况和增长情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2015年1-6月		2014年度			2013年度			2012年度	
	金　额	比　例	金　额	比　例	增长率	金　额	比　例	增长率	金　额	比　例
房地产销售	2,226,434.77	67.97	9,730,132.68	84.98	22.08	7,970,130.91	86.41	48.21	5,377,771.60	85.58
租赁及商管	675,547.25	20.62	1,108,016.23	9.68	35.25	819,246.87	8.88	43.56	570,671.90	9.08
酒店	237,451.41	7.25	427,288.59	3.73	25.02	341,771.03	3.71	24.77	273,914.12	4.36
其他	136,138.08	4.16	184,264.75	1.61	99.45	92,385.73	1.00	50.88	61,229.57	0.97
小　计	**3,275,571.51**	**100.00**	**11,449,702.25**	**100.00**	**24.14**	**9,223,534.54**	**100.00**	**46.79**	**6,283,587.20**	**100.00**

2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，公司分别实现主营业务收入6,283,587.20万元、9,223,534.54万元、11,449,702.25万元和3,275,571.51万元。公司主营业务收入主要来源于房地产销售，最近三年，房地产销售收入占公司主营业务收入的比例约为85%。

2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，公司房地产销售收入分别为5,377,771.60万元、7,970,130.91万元、9,730,132.68万元和2,226,434.77万元，占主营业务收入的比重分别为85.58%、86.41%、84.98%和67.97%。最近三年，公司房地产销售收入逐年增加，主要原因是随着商业地产规模的不断扩大，可售物业总量有较大提高，导致销售总额提升。2012年、2013年和2014年，房地产销售业务入伙面积分别为356.09万平米、637.96万平米和783.43万平米，复合增长率达到48.33%。房地产销售业务具有投资回收快、现金流充沛的特征，为持有物业的发展提供了强有力的资金来源和现金流保障。

2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，公司租赁及商管收入分别为570,671.90万元、819,246.87万元、1,108,016.23万元和675,547.25万元，占营业收入的比重分别为9.08%、8.88%、9.68%和20.62%。最近三年，公司租赁及商管收入逐年增加，主要原因是：持有的出租物业的可出租面积快速增长，由2012年末的726.49万平方米增至2015年6月末的1,206.45万平方米，同时持有物业的出租率稳定在很高水平，经营进入成熟期的购物中心租金水平上升，从而带来了出租收入的快速提升。

2012年、2013年、2014年和2015年1-6月，酒店收入分别为273,914.12万元、341,771.03万元、427,288.59万元和237,451.41万元，占营业收入的比重分别为4.36%、3.71%、3.73%和7.25%。最近三年，酒店业务收入呈逐年上升的趋势，主要是公司经营的酒店数目有所增加，从2012年的34家增长到2015年6月底的64家，期间新开业酒店以及进入运营成熟期的酒店数量增加，规模优势的扩大，使得酒店经营收入稳步增长。

3、主营业务收入地区构成

单位：万元，%

地区	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
中国境内	3,184,629.53	97.22	11,351,521.56	99.14	9,206,407.71	99.81	6,283,587.20	100.00
其中：华东地区	1,225,835.41	37.42	5,017,977.12	43.83	4,361,238.11	47.28	3,612,971.34	57.50
东北地区	254,173.27	7.76	1,144,922.35	10.00	874,014.20	9.48	412,208.65	6.56
华北地区	219,054.07	6.69	924,684.30	8.08	985,622.71	10.69	888,120.94	14.13
西南地区	127,474.80	3.89	345,554.26	3.02	1,067,026.86	11.57	86,575.39	1.38
西北地区	83,885.05	2.56	726,850.90	6.35	44,322.57	0.48	210,383.95	3.35
华中地区	584,518.87	17.84	1,260,082.44	11.01	1,822,272.29	19.76	1,027,633.05	16.35
华南地区	689,688.06	21.06	1,931,450.18	16.87	51,910.96	0.56	45,693.88	0.73

地区	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
中国境外	90,941.99	2.78	98,180.69	0.86	17,126.83	0.19	-	-
合计	**3,275,571.51**	**100.00**	**11,449,702.25**	**100.00**	**9,223,534.54**	**100.00**	**6,283,587.20**	**100.00**

报告期内，公司的主营业务收入主要来源于中国境内，占比分别为100%、99.81%、99.14%和 97.22%。其中，公司在华东、华中和华南地区的收入占比较大，合计占主营业务收入的比例分别为74.58%、67.60%、71.70%和76.32%。

（二）营业成本分析

1、营业成本构成

单位：万元，%

项 目	2015年1-6月		2014年度			2013年度			2012年度	
	金额	比 例	金额	比 例	增长率	金额	比例	增长率	金额	比例
主营业务	1,663,857.69	99.59	6,105,425.68	99.91	25.24	4,875,131.37	99.93	71.85	2,836,891.08	99.92
其他业务	6,874.29	0.41	5,201.67	0.09	62.29	3,205.19	0.07	37.94	2,323.61	0.08%
合 计	**1,670,731.98**	**100.00**	**6,110,627.35**	**100.00**	**25.26**	**4,878,336.56**	**100.00**	**71.82**	**2,839,214.69**	**100.00**

报告期内，本公司的营业成本随营业收入的增长而增长，主营业务成本与营业成本的占比分别为99.92%、99.93%、99.91%和99.59%，与主营业务收入占营业收入中的比重基本一致。

2、主营业务成本业务分部构成

单位：万元，%

项目	2015年度1-6月		2014年度			2013年度			2012年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	增长率	金 额	比 例	增长率	金 额	比 例
房地产销售	1,269,459.38	76.30	5,453,225.90	89.32	23.06	4,431,338.22	90.90	77.64	2,494,595.63	87.93
租赁及商管	106,712.54	6.41	181,178.78	2.97	16.53	155,482.16	3.19	36.05	114,286.26	4.03
酒店	170,115.23	10.22	286,837.94	4.70	33.54	214,797.38	4.41	25.90	170,616.06	6.01
其他	117,570.54	7.07	184,183.06	3.02	150.54	73,513.60	1.51	28.09	57,393.14	2.02
小 计	**1,663,857.69**	**100.00**	**6,105,425.68**	**100.00**	**25.24**	**4,875,131.37**	**100.00**	**71.85**	**2,836,891.08**	**100.00**

报告期内，公司主营业务成本中房地产销售的成本占比较高。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，房地产销售的成本占公司主营业务成本的比重分别为 87.93%、90.90%、89.32 和 76.30%。

3、主营业务成本地区构成

单位：万元，%

地区	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
中国境内	1,586,974.28	95.38	5,997,823.55	98.24	4,867,562.62	99.84	2,836,891.08	100.00
其中：华东地区	584,941.06	35.16	2,651,793.91	43.43	2,240,967.24	45.97	1,458,944.84	51.43
东北地区	120,361.17	7.23	629,292.57	10.31	415,942.79	8.53	223,265.10	7.87
华北地区	159,899.17	9.61	603,233.08	9.88	630,892.33	12.94	494,759.83	17.44
西南地区	44,729.72	2.69	203,935.67	3.34	570,707.32	11.71	37,686.28	1.33
西北地区	40,140.73	2.41	396,416.57	6.49	14,296.19	0.29	75,898.38	2.68
华中地区	309,848.89	18.62	595,391.05	9.75	967,694.46	19.85	520,584.97	18.35
华南地区	327,053.55	19.66	917,760.70	15.03	27,062.30	0.56	25,751.68	0.91
中国境外	76,883.41	4.62	107,602.13	1.76	7,568.75	0.16	-	-
合计	**1,663,857.69**	**100.00**	**6,105,425.68**	**100.00**	**4,875,131.37**	**100.00**	**2,836,891.08**	**100.00**

报告期内，公司地区营业成本占总营业成本的比重与相应地区营业收入占总营业收入的比重基本一致。

（三）总体经营业绩情况分析

1、报告期内经营成果

报告期内，公司经营业绩情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2012-2014 年复合增长率
营业收入	3,288,094.95	11,458,640.70	9,231,480.14	6,287,642.68	35.00%
同期增长	-	24.13%	46.82%	-	
营业成本	1,670,731.98	6,110,627.35	4,878,336.56	2,839,214.69	46.70%
同期增长	-	25.26%	71.82%	-	
期间费用	867,602.39	1,988,218.95	1,452,449.18	1,046,703.84	37.82%

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2012-2014 年复合增长率
同期增长	-	36.89%	38.76%	-	
营业利润	676,812.09	3,342,586.90	3,116,023.09	3,596,547.02	-3.60%
同期增长	-	7.27%	-13.36%	-	
利润总额	737,410.27	3,451,402.95	3,429,702.88	3,751,600.80	-4.08%
同期增长	-	0.63%	-8.58%		
净利润	521,333.55	2,510,064.11	2,488,244.60	2,782,094.92	-5.01%
同期增长	-	0.88%	-10.56%	-	

随着公司开发和运营能力不断增强，销售物业、持有物业规模不断扩大，经营日渐成熟，规模效应显现，公司最近三年经营收入持续增长，复合增长率达到 35.00%。

报告期内，营业收入大幅增长，但营业利润和净利润未同幅增长，主要原因系：

①报告期内，公司整体业务毛利率有所下降，因此，营业利润和净利润未与营业收入同幅增长。

②按公允价值计量的投资性房地产形成的公允价值变动收益逐年减少：报告期内，随着公司在三、四线城市的业务扩张，地处上述地区的投资物业公允价值占投资物业总额的比例增加，由于地处三、四线城市的投资性物业升值普遍低于地处一、二线城市的投资性物业，因此，公司持有的投资性物业公允价值变动收益逐年减少。

③公司为员工提供长效的薪酬激励机制，职工薪酬待遇和福利逐年增加，且随着市场开拓和业务发展，广告促销费用等费用大幅增加，此外，建设新项目的过程中形成的有息负债规模扩大，使得期间费用快速增长。

④2014 年，由于计入公司营业外收入的政府补助利得减少，导致公司 2014 年的营业外收入较 2013 年大幅减少，下降幅度为 61.32%。

2、毛利率和销售净利率

报告期内，公司综合毛利率和销售净利率均处于较高水平，具体情况如下：

项目	2015 年 1-6 月			2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）
房地	956,975.39	59.17	42.98	4,276,906.78	79.97	43.96	3,538,792.68	81.29	44.40	2,883,175.98	83.61	53.61

项目	2015年1-6月			2014年度			2013年度			2012年度		
	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）	毛利（万元）	贡献率（%）	毛利率（%）
产销售												
租赁及商管	568,834.71	35.17	84.20	926,837.45	17.33	83.65	663,764.71	15.25	81.02	456,385.64	13.23	79.97
酒店	67,336.17	4.16	28.36	140,450.65	2.63	32.87	126,973.65	2.92	37.15	103,298.07	3.00	37.71
其他	18,567.55	1.15	13.64	81.69	0.00	0.04	18,872.13	0.43	20.43	3,836.44	0.11	6.27
主营业务合计	**1,611,713.83**	**99.65**	**49.20**	**5,344,276.57**	**99.93**	**46.68**	**4,348,403.17**	**99.89**	**47.14**	**3,446,696.12**	**99.95**	**54.85**
其他业务	5,649.15	0.35	45.11	3,736.78	0.07	41.81	4,740.41	0.11	59.66	1,731.87	0.05	42.70
营业业务合计	**1,617,362.97**	**100.00**	**49.19**	**5,348,013.35**	**100.00**	**46.67**	**4,353,143.59**	**100.00**	**47.16**	**3,448,427.99**	**100.00**	**54.84**
销售净利率（%）	**15.86**			**21.91**			**26.95**			**44.25**		

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

销售净利率=净利润/营业收入×100%

报告期内，公司整体业务的综合毛利率分别为 54.84%、47.16%、46.67%和 49.19%，销售净利率分别为 44.25%、26.95%、21.91%和 15.86%。受项目周期的影响，房地产销售在下半年收入确认相对集中，而成本费用持续支出，使得 2015 年 1-6 月的销售净利率低于全年水平。总体来看，公司综合毛利率和销售净利率均处于较高水平。

报告期内，公司的毛利率呈下降趋势，累计下降了 5.65 个百分点，主要原因系公司房地产销售板块的毛利率逐年下降，累计下降了 10.63 个百分点；同时，公司也在积极进行转型，不断提高毛利率较高的租赁及商管业务在主营业务中的比重。报告期内，租赁及商管的毛利贡献率逐年提高，毛利贡献率自 2012 年的 13.23%提高到 2015 年 1-6 月的 35.17%。

报告期内，本公司毛利率和销售净利率以及与可比公司对比情况如下：

序号	公司简称	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
		毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率
1	金融街	27.55%	18.07%	30.62%	14.12%	37.53%	17.70%	31.47%	15.65%

序号	公司简称	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
		毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率	毛利率	销售净利率
2	万科A	30.45%	13.51%	29.94%	13.18%	31.47%	13.51%	36.56%	15.19%
3	保利地产	36.30%	13.94%	32.03%	13.05%	32.16%	12.85%	36.19%	14.48%
4	金地集团	28.15%	7.87%	28.93%	10.88%	26.91%	12.95%	32.18%	14.50%
5	招商地产	33.31%	13.29%	37.33%	12.70%	41.52%	16.88%	48.83%	16.91%
6	首开股份	45.22%	13.96%	34.55%	9.50%	36.78%	10.47%	41.62%	12.12%
7	华夏幸福	37.97%	18.76%	35.77%	14.14%	33.81%	12.76%	39.65%	15.46%
8	荣盛发展	30.06%	11.66%	33.30%	14.95%	35.42%	16.27%	36.40%	16.14%
9	金科股份	25.87%	7.63%	23.01%	4.98%	26.03%	5.89%	35.87%	12.06%
10	浦东金桥	64.90%	34.01%	55.22%	27.06%	68.33%	31.51%	64.59%	32.99%
11	中国国贸	52.47%	27.88%	49.67%	24.04%	48.22%	15.89%	47.07%	19.36%
12	陆家嘴	57.11%	29.85%	60.76%	34.15%	58.83%	34.91%	65.11%	31.67%
均值		**39.11%**	**17.53%**	**37.59%**	**16.06%**	**39.75%**	**16.80%**	**42.96%**	**18.04%**
中值		**34.81%**	**13.95%**	**33.92%**	**13.65%**	**36.10%**	**14.70%**	**38.10%**	**15.55%**
本公司		**49.19%**	**15.86%**	**46.67%**	**21.91%**	**47.16%**	**26.95%**	**54.84%**	**44.25%**

报告期内，公司的毛利率与可比公司平均水平变动趋势基本一致。

公司作为行业先行者，拥有覆盖商业地产业务完整产业链的众多核心能力以及规模庞大且多元化的优质物业组合和网络布局，在土地资源获取、自主规划及设计、项目建设过程的执行、质量控制、商业物业管理等方面都具备较强竞争优势。2012 年、2013 年和 2014 年，公司的毛利率、销售净利率均高于可比公司平均水平和中值，体现了公司良好的盈利能力。2015 年 1-6 月，公司的毛利率高于可比公司平均水平和中值，但由于期间费用率相对较高，故销售净利率略低于可比公司平均水平，但仍高于可比公司中值。

（四）主要业务分部的盈利能力分析

1、房地产销售业务

本公司的销售物业主要为开发、建造的部分中高档住宅、公寓、写字楼及其他地产产品，该部分物业实现的销售收入作为收入的重要来源之一，保障了公司经营业绩的快速增长。

报告期内，公司房地产销售业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金　额	金　额	增长率	金　额	增长率	金　额
主营业务收入	2,226,434.77	9,730,132.68	22.08%	7,970,130.91	48.21%	5,377,771.60
主营业务成本	1,269,459.38	5,453,225.90	23.06%	4,431,338.22	77.64%	2,494,595.63
毛利	956,975.39	4,276,906.78	20.86%	3,538,792.68	22.74%	2,883,175.98
毛利率	42.98%	43.96%		44.40%		53.61%

受结算项目的区域和类型差异、房地产行业景气度下降等因素的影响，报告期内，公司房地产销售业务的毛利率略有下降。

2013 年，房地产销售的毛利率较 2012 年下降 9.21 个百分点，下降较多，主要原因是：（1）公司住宅物业销售的毛利率通常低于商业物业销售的毛利率，2013 年，公司住宅物业的入伙面积较上年度大幅增加，住宅物业的入伙面积占销售物业总入伙面积的比例由 2012 年的 37.53%增至 2013 年的 53.61%，使得 2013 年房地产销售业务的毛利率较上年下降较多。（2）受房地产景气度下降以及劳动力等成本上涨的影响，公司物业的平均售价普遍下降，而平均成本有所上升。

报告期内，可比公司房地产开发和销售业务板块的毛利率水平如下表所示：

公司简称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金融街	20.88%	28.55%	35.98%	29.29%
万科 A	29.95%	29.77%	31.07%	36.44%
保利地产	35.78%	31.33%	31.25%	35.24%
金地集团	26.26%	28.53%	26.34%	32.04%
招商地产	34.29%	38.36%	43.12%	50.64%
首开股份	44.91%	34.21%	33.33%	41.02%
荣盛发展	29.98%	32.79%	35.06%	36.03%
金科股份	23.77%	22.96%	25.17%	35.15%
浦东金桥	93.67%	53.03%	91.13%	87.07%
陆家嘴	45.35%	60.71%	45.46%	54.92%
均值	**38.48%**	**36.02%**	**39.79%**	**43.78%**
中值	**32.14%**	**32.06%**	**34.20%**	**36.24%**

公司简称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
本公司	42.98%	43.96%	44.40%	53.61%

注：毛利率=（板块主营业务收入-板块主营业务成本）/板块主营业务收入×100%，以下本公司及可比公司各业务板块的毛利率计算方法相同。

报告期内，公司的房地产销售业务板块的毛利率普遍高于可比公司，主要原因系：（1）受益于购物中心、高级酒店营造的良好商业环境，销售物业能够实现较高的销售价格和利润率水平；（2）公司商业地产销售金额占比较高，而商业地产项目的毛利率一般高于住宅项目。

2、租赁及商管业务

租赁和商管业务主要是向购物中心中包括主力店、步行街精品店在内的各种类型商户出租持有物业并收取租金收入。租赁业务为公司带来了持续的租金收入和现金流入，并将随着租金整体收入的上升持续提升公司的整体盈利。

报告期内，租赁及商管业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金　额	金　额	增长率	金　额	增长率	金　额
主营业务收入	675,547.25	1,108,016.23	35.25%	819,246.87	43.56%	570,671.90
主营业务成本	106,712.54	181,178.78	16.53%	155,482.16	36.05%	114,286.26
毛利	568,834.71	926,837.45	39.63%	663,764.71	45.44%	456,385.64
毛利率	84.20%	83.65%		81.02%		79.97%

公司物业租赁的盈利水平受到可出租物业面积、租金水平、出租率等因素的影响。由于公司采取“订单地产”模式，在购物中心建设期即确定主要租户，实现了开业即满铺，从而有效避免了物业空置的租金损失；同时，本公司对各类租户制定合理租金、签订中长期出租合同并进行有效的管理，一方面确保了租金收益，另一方面确保了租户的稳定及持续的高出租率，有效的保证了物业租赁业务较高的毛利率水平。

可比公司租赁板块的毛利率水平如下表所示：

公司简称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金融街	94.39%	90.45%	84.81%	88.50%

公司简称	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金地集团		99.56%	99.03%	84.20%
招商地产	49.84%	46.71%	41.98%	51.32%
浦东金桥	60.30%	59.78%	59.60%	59.89%
中国国贸	63.82%	60.07%	59.32%	57.81%
陆家嘴	83.38%	84.30%	82.10%	80.65%
均值	**70.35%**	**73.48%**	**71.14%**	**70.40%**
中值	**63.82%**	**72.19%**	**70.85%**	**70.27%**
本公司	**84.20%**	**83.65%**	**81.02%**	**79.97%**

注：上述可比公司中，中国国贸毛利率中含物业经营管理。

报告期内，公司租赁和商管业务毛利率与可比公司的租赁业务的毛利率存在一定差异，主要原因如下：

（1）投资性房地产计量方式不同，导致毛利率存在一定差异

报告期内，可比公司中，金融街和金地集团对投资性房地产采用公允价值计量，与公司投资性房地产计量方式相同，故不对其计提折旧，租赁业务营业成本相对较小，毛利率较高。

招商地产、浦东金桥、中国国贸和陆家嘴投资性房地产采用成本计量，租赁物业计提的折旧计入租赁营业成本，故毛租赁业务毛利率相对较低。此外，招商地产、浦东金桥的折旧年限 20-30 年，陆家嘴折旧年限为 40 年，陆家嘴的折旧年限相对较长，故毛利率偏高。

（2）报告期内，公司的租赁和商管业务成本中含有商业管理的成本，故毛利率略低于金融街、金地集团房产纯租赁业务的毛利率。

3、酒店业务

酒店业务以高级酒店的开发及运营为主，截至 2015 年 6 月 30 日，公司持有的正在运营的酒店共 64 家。报告期内，酒店管理业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金　额	金　额	增长率	金　额	增长率	金　额

项　目	2015年1-6月	2014年度		2013年度		2012年度
	金　额	金　额	增长率	金　额	增长率	金　额
主营业务收入	237,451.41	427,288.59	25.02%	341,771.03	24.77%	273,914.12
主营业务成本	170,115.23	286,837.94	33.54%	214,797.38	25.90%	170,616.06
毛利	67,336.17	140,450.65	10.61%	126,973.65	22.92%	103,298.07
毛利率	28.36%	32.87%		37.15%		37.71%

由于可比公司对酒店毛利率的计算方法并不统一，因此毛利率水平不具有可比性。2014年、2015年1-6月，公司酒店业务的毛利率有所下降，主要原因系：2014年、2015年1-6月，公司共有19家酒店新开业，新开业的酒店数量较多，且尚处于试营业阶段，酒店业务整体收入较少但折旧较大，因此毛利率水平出现一定下降。未来，随着投入运营的酒店逐渐进入稳定运营期，盈利能力持续上升，毛利率水平将逐渐回升到较高水平。

（五）主要费用项目分析

本公司主要费用项目包括营业税金及附加和销售费用、管理费用、财务费用三项费用。

单位：万元

项　目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金 额	占收入的比例	金 额	占收入的比例	金 额	占收入的比例	金 额	占收入的比例
营业税金及附加	434,672.97	13.22%	1,480,385.84	12.92%	1,334,516.34	14.46%	991,193.22	15.76%
期间费用合计	**867,602.39**	**26.39%**	**1,988,218.95**	**17.35%**	**1,452,449.18**	**15.73%**	**1,046,703.84**	**16.65%**
其中：销售费用	225,657.76	6.86%	611,203.11	5.33%	429,863.42	4.66%	299,728.86	4.77%
管理费用	311,884.26	9.49%	655,018.49	5.72%	461,036.45	4.99%	365,653.77	5.82%
财务费用	330,060.37	10.04%	721,997.35	6.30%	561,549.31	6.08%	381,321.20	6.06%

1、营业税金及附加

公司的营业税金及附加主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、土地增值税，具体如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度		2012年度
	金额	金额	增幅	金额	增幅	金额
营业税	162,265.48	577,817.80	22.06%	473,383.05	44.57%	327,451.83
城市维护建设税	11,432.58	39,942.78	20.27%	33,211.17	47.64%	22,494.63
教育费附加	5,036.00	20,347.74	14.05%	17,840.56	43.08%	12,469.17
土地增值税	191,773.27	728,641.96	1.26%	719,602.91	25.17%	574,880.35
其他	64,165.63	113,635.56	25.59%	90,478.65	67.87%	53,897.24
合计	434,672.97	1,480,385.84	10.93%	1,334,516.34	34.64%	991,193.22

2013 年度和 2014 年度营业税金及附加较上年分别增加 343,323.11 万元和 145,869.50 万元，增长 34.64%和 10.93%，主要是由于：最近三年销售收入逐年增加，相应计提的税金金额也随之增加。

2、期间费用

随着本公司业务规模的扩大，期间费用总额也相应增加，2013 年度和 2014 年度，本公司期间费用合计较上年同期分别增长 38.76%和 36.89%。报告期内，公司期间费用率略有上升，分别为 16.65%、15.73%、17.35%和 26.39%。

（1）销售费用

公司的销售费用主要包括广告促销费、职工薪酬、折旧及摊销费和办公费，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度		2012年度
	金额	金额	增幅	金额	增幅	金额
职工薪酬	45,862.04	87,773.31	35.06%	64,986.47	40.06%	46,398.93
办公费	12,257.07	26,665.07	29.69%	20,561.29	46.63%	14,022.58
差旅费	1,372.51	3,600.88	89.51%	1,900.06	38.31%	1,373.79
折旧及摊销费	22,215.19	44,271.48	15.82%	38,224.14	1.95%	37,493.33
广告促销费	128,639.50	403,572.79	55.38%	259,733.72	49.84%	173,336.38
推广策划费	1,328.89	8,110.79	13.83%	7,125.06	-16.15%	8,497.73
其他	13,982.54	37,208.79	-0.33%	37,332.69	100.65%	18,606.11
合计	**225,657.76**	**611,203.11**	**42.19%**	**429,863.42**	**43.42%**	**299,728.86**

2013 年度、2014 年度，销售费用分别较上年分别增加 130,134.56 万元和 181,339.69 万元，增长 43.42%和 42.19%，主要系随着本公司业务增长，开发项目增多，广告促销费、折旧及摊销费、销售人员薪酬费用及办公费等增长所致。

（2）管理费用

公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费、税费和折旧及摊销费等。管理费用也是一项重要费用，明细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额	金额	增幅	金额	增幅	金额
职工薪酬	166,328.20	350,170.23	40.34%	249,517.43	33.22%	187,296.11
办公费	35,386.35	82,263.84	69.07%	48,656.46	2.09%	47,661.04
差旅费	7,039.66	17,256.38	33.74%	12,902.69	31.77%	9,791.65
业务招待费	10,153.39	21,703.37	37.67%	15,764.78	-5.19%	16,627.13
折旧及摊销费	27,169.48	48,803.64	37.00%	35,623.80	15.12%	30,944.80
税费	23,593.69	50,020.78	38.16%	36,205.85	20.76%	29,982.69
审计、咨询费	9,908.45	17,535.45	20.95%	14,498.18	94.89%	7,439.06
律师费等	3,802.84	7,350.52	136.46%	3,108.51	66.31%	1,869.10
其他	28,502.20	59,914.27	33.86%	44,758.74	31.48%	34,042.19
合计	**311,884.26**	**655,018.49**	**42.08%**	**461,036.45**	**26.09%**	**365,653.77**

2013 年度、2014 年度，管理费用分别较上年增加 95,382.68 万元和 193,982.04 万元，增长 26.09%和 42.08%，主要系随着本公司业务增长，管理人员薪酬费用、税费、折旧及摊销费、办公费等增长所致。

（3）财务费用

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额	金额	增幅	金额	增幅	金额

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度		2012年度
	金额	金额	增幅	金额	增幅	金额
利息支出	376,029.16	745,119.32	21.01%	615,725.23	47.53%	417,358.32
减：利息收入	32,631.73	54,610.03	3.20%	52,914.40	46.87%	36,027.14
汇兑损失	77,839.79	40,302.27	546186.25%	7.38	-173.43%	-10.05
减：汇兑收益	91,176.85	8,814.21	594.63%	1,268.91	-1846882.08%	-0.07
合计	**330,060.37**	**721,997.35**	**28.57%**	**561,549.31**	**47.26%**	**381,321.20**

2013年度、2014年度，财务费用分别较上年增加180,228.11万元和160,448.04万元，增长47.26%和28.57%，主要原因系公司在不断拓展市场，建设新项目的过程中形成的有息负债规模扩大所致。

（4）期间费用率与同行业可比公司的比较情况

报告期内，公司期间费用率高于同行业可比公司，具体情况如下：

单位：%

序号	公司简称	销售费用率				管理费用率				财务费用率				期间费用率			
		2015年1-6月	2014年	2013年	2012年	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
1	金融街	3.89	1.70	1.93	2.81	5.86	2.83	2.48	3.24	9.35	2.94	1.08	2.20	19.10	7.47	5.50	8.26
2	万科A	3.08	3.09	2.85	2.96	2.82	2.67	2.22	2.70	0.20	0.44	0.66	0.74	6.10	6.19	5.73	6.40
3	保利地产	2.45	2.20	2.37	2.39	2.19	1.58	1.71	1.77	2.26	1.17	1.07	1.29	6.91	4.95	5.14	5.46
4	金地集团	5.80	2.15	3.02	2.55	6.11	2.15	3.58	2.57	2.84	0.65	0.64	0.30	14.75	4.96	7.24	5.42
5	招商地产	1.86	2.05	2.37	2.88	1.52	1.26	1.71	1.74	2.54	1.89	1.89	1.56	5.91	5.20	5.96	6.18
6	首开股份	2.68	2.68	3.23	4.02	3.45	2.89	4.74	4.54	6.38	2.79	4.28	8.91	12.51	8.35	12.25	17.47
7	华夏幸福	2.43	3.55	4.15	5.95	5.92	6.52	5.46	6.44	-0.04	0.10	0.55	-0.15	8.31	10.17	10.16	12.23
8	荣盛发展	2.47	2.12	2.20	2.15	4.19	3.09	3.29	3.72	0.88	0.67	0.35	0.61	7.54	5.89	5.84	6.49
9	金科股份	4.35	3.68	4.02	5.02	4.27	4.15	3.96	4.85	1.14	0.94	0.53	0.31	9.76	8.78	8.51	10.18
10	浦东金桥	1.05	1.40	1.58	1.62	3.53	3.53	4.64	5.82	8.52	8.15	8.60	8.97	13.10	13.07	14.82	16.41
11	中国国贸	1.87	2.84	2.42	2.38	3.25	3.00	3.24	3.59	5.66	6.75	8.56	11.12	10.78	12.58	14.23	17.08
12	陆家嘴	3.59	2.76	2.55	2.23	3.54	3.43	3.94	4.70	11.54	6.47	5.33	7.32	18.67	12.66	11.83	14.26
平均值		**2.96**	**2.52**	**2.72**	**3.08**	**3.89**	**3.09**	**3.41**	**3.81**	**4.27**	**2.75**	**2.79**	**3.60**	**11.12**	**8.36**	**8.93**	**10.48**
中位数		**2.58**	**2.44**	**2.49**	**2.68**	**3.53**	**2.94**	**3.44**	**3.65**	**2.69**	**1.53**	**1.07**	**1.43**	**10.27**	**7.91**	**7.87**	**9.22**
本公司		**6.68**	**5.33**	**4.66**	**4.77**	**9.49**	**5.72**	**4.99**	**5.82**	**10.04**	**6.30**	**6.08**	**6.06**	**26.39**	**17.35**	**15.73**	**16.65**

由于近年来公司业务规模迅速扩大，大量新项目的实施导致费用支出、债务规模不断增长，此外，公司具有良好的薪酬激励机制，因此报告期内，公司的管理费用率、销售费用率和财务费用率均高于同行业可比公司。

（六）利润表其它项目分析

1、资产减值损失

公司在报告期各期末对应收款项、其他应收款、存货、固定资产、投资性房地产、无形资产、在建工程、长期股权投资等各项资产进行减值测试，并按照会计政策相应提取资产减值准备。报告期内，本公司资产减值损失为坏账损失和存货跌价损失。具体情况见下表：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账损失	2,317.98	6,756.00	4,964.70	3,798.45
存货跌价损失	37,585.05	4,638.75	-	-
合计	**39,903.04**	**11,394.75**	**4,964.70**	**3,798.45**

报告期内，公司的资产减值损失逐年增长，主要原因系：（1）随着公司规模的增长，公司的应收账款、其他应收款增加，公司计提的坏账准备有所增加；（2）2014 年，由于境外游艇业务的产成品、在产品计提存货跌价损失 4,638.75 万元，使得资产减值损失大幅增加；2015 年 1-6 月，公司的部分销售物业发生减值迹象，故对其计提存货跌价损失。

2、公允价值变动收益

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月，公司公允价值变动损益分别为 2,189,814.54 万元、1,544,341.67 万元、1,346,470.14 万元和 390,981.89 万元，主要为投资性房地产公允价值变动收益。

报告期内，公司公允价值变动损益的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
交易性金融资产	-	979.27	-21.09	-
按公允价值计量的	390,981.89	1,345,490.87	1,544,362.77	2,189,814.54

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资性房地产				
合计	**390,981.89**	**1,346,470.14**	**1,544,341.67**	**2,189,814.54**

3、投资收益

本公司的投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益以及持有和处置交易性金融资产取得的投资收益等，具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-654.69	122.78	-869.68	-
处置长期股权投资产生的投资收益	80.57	111,235.11	11,337.72	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,101.23	4,607.19	-	-
其他	7,118.51	12,137.88	-	-
合计	**10,645.62**	**128,102.95**	**10,468.04**	**-**

2012 年，公司投资收益为 0 万元，2013 年，公司投资收益达到 10,468.04 万元，较 2012 年度大幅增加，主要原因系：公司于 2013 年分别处置了北京万方置业有限公司公司 100%的股权。

2014 年，公司投资收益较 2013 年增加 117,634.91 万元，主要原因系公司于 2014 年分别处置了昆明万达房地产有限公司 100%的股权、四川万达大酒店管理有限公司 100%的股权，大连金石文化旅游投资有限公司 80%的股权、西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 80%的股权、青岛万达游艇产业投资有限公司 100%的股权。

3、营业外收入

公司的营业外收入由政府补助和违约金收入等构成，其中，财政补助主要包括财政补贴资金、企业扶持资金、财政奖励、产业发展扶持资金、纳税贡献奖励补 助资金、职工教育经费返还、经济发展专项资金等。报告期内，营业外收入的构成如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1、非流动资产处置利得	77.83	203.69	216.28	233.46

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：固定资产处置利得	75.45	69.99	49.10	178.66
3、政府补助利得	63,807.35	119,846.88	329,495.79	174,220.67
4、违约金收入	4,653.99	4,931.10	2,594.56	992.36
5、代扣代缴税费手续费	147.17	1,289.72	197.32	134.17
6、其他	3,436.76	6,771.07	11,417.06	2,866.09
合　计	**72,123.11**	**133,042.45**	**343,921.02**	**178,446.74**

2013 年，公司营业外收入较上年增加 165,474.27 万元，增长 92.73%；2014 年公司营业外收入较上年减少 210,878.56 万元，下降 61.32%，主要原因系 2013 年收到的政府补助较多所致。

报告期内，公司获得的政府补助情况如下：

单位：万元

补助项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	与资产相关/与收益相关
财政奖励资金-与收益相关	85.10	14,377.56	49,607.42	56,286.02	与收益相关
财政补助资金-与收益相关	24,841.49	41,726.10	87,073.74	14,018.59	与收益相关
企业扶持资金-与收益相关	3,180.00	40,136.52	87,796.16	59,393.21	与收益相关
产业扶持资金-与收益相关	-	3,122.59	94,494.00	-	与收益相关
服务业补助-与收益相关	-	4,060.00	-	-	与收益相关
其他-与收益相关	695.35	2,090.76	1,423.69	6,310.11	与收益相关
财政奖励资金-与资产相关	-	-	-	14,046.04	与资产相关
财政补助资金-与资产相关	-	-	5,684.12	13,098.56	与资产相关
企业扶持资金-与资产相关	25,100.00	3,151.95	10,434.38	-	与资产相关
产业扶持资金-与资产相关	-	112,550.00	11,670.58	2,000.00	与资产相关
项目建设资金-与资产相关	-	8,420.70	13,457.61	3,409.70	与资产相关
其他-与资产相关	-	-	80.00	-	与资产相关
商业发展资金	34,470.00	-	-	1,045.90	与收益相关
财政建设资金	-	1,000.00	10,830.00	0.00	与资产相关
基础设施补贴款	-	-	-	19,260.00	与收益相关
企业发展金	-	-	-	13,453.00	与收益相关
企业发展支持资金	-	-	-	4,400.00	与收益相关
合计	**88,371.94**	**230,636.18**	**372,551.70**	**206,721.13**	

4、营业外支出

本公司的营业外支出主要由捐赠支出、非流动资产处置损失、赔偿支出等构成，具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1．非流动资产处置损失	42.70	436.17	190.55	122.33
其中：固定资产处置损失	42.70	143.77	190.55	122.33
2．捐赠支出	8,353.91	8,908.16	24,378.65	17,643.57
3．赔款、罚款支出	600.82	9,017.53	3,185.51	3,626.31
4．滞纳金及违约金支出	265.23	2,709.45	1,308.01	1,085.26
5．非常损失	1,650.69	1,738.54	249.53	176.60
6．其他	611.58	1,416.56	928.98	738.90
合计	**11,524.93**	**24,226.40**	**30,241.22**	**23,392.97**

报告期内，捐赠支出占比较大，三年平均为 64.27%。本公司一直致力于慈善捐赠活动，积极承担社会责任，做优秀的企业公民。2012 年度、2013 年度、 2014 年度和 2015 年 1-6 月，本公司的捐赠支出分别为 17,643.57 万元、24,378.65 万元、8,908.16 万元和 8,353.91 万元。

5、所得税费用

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利润总额	737,410.27	3,451,402.95	3,429,702.88	3,751,600.80
减：所得税费用	216,076.72	941,338.85	941,458.28	969,505.88
净利润	521,333.55	2,510,064.11	2,488,244.60	2,782,094.92
所得税费用占利润总额比例	29.30%	27.27%	27.45%	25.84%

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司的所得税费用分别为 969,505.88 万元、941,458.28 万元、941,338.85 万元和 216,076.72 万元，最近三年，公司的所得税费用略有减少，主要系递延所得税调整所致。公司实际缴纳的所得税税率与

公司实际享受的所得税率存在差异的原因主要系递延所得税调整所致。

（七）非经常性损益

报告期内，公司的非经常性损益情况如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于母公司股东的非经常性损益	344,692.75	1,203,587.95	1,395,896.84	1,748,628.23
归属于母公司股东的净利润	519,463.32	2,483,846.27	2,458,086.06	2,731,059.94
归属于母公司股东的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例	66.36%	48.46%	56.79%	64.03%

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司的非经常性损益对净利润的影响分别为 1,748,628.23 万元、1,395,896.84 万元、1,203,587.95 万元和 344,692.75 万元，分别占当期净利润的 64.03%、56.79%、48.46%和 66.36%，非经常性损益对净利润的影响占比较高，主要原因系：公司采用公允价值模式计量投资性房地产，报告期内，因后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益计入非经常性损益且金额较大，导致公司非经常性损益金额较大。由于公司的会计政策具有一贯性和连续性，因此，该事项对本公司的经营成果、盈利能力稳定性未构成重大影响。

三、现金流量分析

本公司报告期内的经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额情况如下表所示：

单位：万元

项　目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-366,805.19	883,200.30	680,699.93	1,148,099.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,977,896.61	-4,569,899.96	-2,378,299.65	-2,549,500.29
筹资活动产生的现金流量净额	-1,247,639.59	5,380,018.22	3,790,318.67	1,855,109.20
现金及现金等价物净增加额	-3,568,230.86	1,677,787.56	2,093,963.31	453,707.75
现金及现金等价物余额	5,062,024.05	8,630,254.90	6,952,467.34	4,858,504.03

1、经营活动产生的现金流量

由于本公司的核心产品为万达城市综合体，经营活动现金流入主要来源于城市综合体中销售物业的销售回款、购物中心租金流入以及物业管理费流入，经营活动现金流出主要用于销售物业土地购置和建安支出。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司的经营活动现金流量净额分别为 1,148,099.50 万元，680,699.93 万元、883,200.30 万元和-366,805.19 万元。最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额呈下降趋势，主要是由于公司正处于快速发展阶段，投入大量的资金用于土地储备、新项目开发所致。2015 年 1-6 月，由于项目周期的影响，下半年收入确认相对集中，而成本费用在上半年持续支出，因此经营活动现金流量净额为负数。最近三年，公司销售商品收到的现金与营业收入的比例分别为 1.34、1.10、1.11，表明公司经营活动现金回笼相对稳定。

2、投资活动产生的现金流量

公司投资活动现金流入主要来源于收回投资所收到的现金、取得投资收益以及固定资产处置收回的现金等，投资活动现金流出主要用于持有型物业土地购置和建安支出、取得子公司支付的现金以及其他投资现金支付。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司的投资活动现金流量净额分别为-2,549,500.29 万元，-2,378,299.65 万元、-4,569,899.96 万元和-1,977,896.61 万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净流出的金额较大，主要是由于公司近年来加大了项目的投入，设立、收购项目公司等投资活动增多所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 1,855,109.20 万元，3,790,318.67 万元和 5,380,018.22 万元和-1,247,639.59 万元。

最近三年，公司分别实现筹资活动现金流入 5,857,833.35 万元、8,600,108.03 万元和 13,208,898.92 万元，筹资活动现金流入持续快速增加，主要系公司通过银行借款、信托融资以及发行债券等多种方式筹集资金满足土地储备、项目开发与拓展的资金需要所致。

最近三年，公司分别实现筹资活动现金流出 4,002,724.15 万元、4,809,789.36 万元和 7,828,880.70 万元。2012 年以来，公司筹资活动现金流出增加，主要系由于公司前期借入的款项陆续到期兑付所致。

四、前次募集资金使用情况

本公司经中国证监会证监许可[2014]1242 号文《关于核准大连万达商业地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》的核准，分别于 2014 年 12 月 10 日、2015 年 1 月 21 日向社会公众投资者定价发行港币普通股(H 股) 60,000.00 万股和 5,254.76 万股，募集资金净额为人民币 2,422,135 万元，用于 10 个万达广场（中心）项目的建设、营运资金或其他一般公司用途。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司已累计投入 1,298,334 万元用于上述项目的建设及补充营运资金或其他一般公司用途资金。

五、资本性支出分析

（一）资本性支出

本公司的资本性支出主要用于持有型物业的土地购置和建安支出。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，本公司资本性支出分别为 342.33 亿元、360.08 亿元、569.02 亿元和 224.88 亿元。

资本性支出有利于扩大本公司持有型物业的规模，为未来获得持续稳定的租金收入和酒店经营收入奠定基础，有利于提高本公司的持续经营及盈利能力。

（二）未来的资本性支出计划

根据本公司目前的计划，未来的资本性支出仍将主要用于商持有型物业的土地购置和建安支出；未来的资本性支出计划将根据届时的市场状况、行业竞争情况、战略目标等因素合理确定并适当调整。

六、重大担保、诉讼、其他或有事项、承诺事项和重大期后事项对公司财务状况、盈利能力及持续经营的影响

详细情况请参见本招股说明书“第十章 财务会计信息”之“十一、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其它重要事项”。

七、影响本公司财务状况和盈利能力的主要因素

影响本公司财务状况和盈利能力的主要因素包括：

（一）宏观经济波动

本公司所从事的房地产行业属于国家持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，将直接影响社会就业水平、居民消费能力、市场信心等因素，并促使政府对货币信贷政策做出调整，房地产行业将不可避免地受到影响。如果公司未能合理预期经济发展形势，并针对经济周期各阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，可能对公司的经营状况产生不利影响，导致业务增长速度放缓，甚至公司盈利水平下降。

（二）政府政策调整

本公司所从事的房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，也是关系到国计民生的重要行业，受到政府和社会各界的高度重视。一直以来，为引导和规范行业的平稳、健康发展，政府运用了各种宏观经济政策和行业政策对房地产行业进行结构性的宏观调控。这些政策的变化或调整均可能影响本公司的项目投资、经营、管理、销售以及产品价格、需求构成，进而影响公司的财务业绩。公司将密切关注政府政策的变化，并及时调整经营策略，减少政策变化对公司业绩带来的影响，确保公司未来快速、稳健发展。

（三）国内城市的发展

随着我国城市化进程的加快，人才和资金向城市的持续流入将促进其经济水平的发展及居民对商业和住宅需求的增加，为本公司未来的业务扩张提供更多的机会。本公司未来将继续拓展一线城市市场，并不断扩大在二、三线城市的布局，利用“万达广场”的品牌影响力，进入更多的经济高增长城市，巩固和扩大全国布局的长期竞争优势。

（四）主要原材料成本波动

房地产行业涉及的主要原材料包括土地资源、建筑材料、设备等，土地价格可能受到行业管理政策和市场供给的影响；建筑材料和设备价格也受制于宏观经济和市场供需的波动，从而可能对本公司的盈利能力、产品竞争力及现金流状况带来影响。

（五）融资渠道

能否保持融资渠道持续畅通是影响本公司未来业务发展的重要因素。未来融资渠道的拓宽将为本公司带来融资便利，同时有利于公司调整资本结构、控制融资成本、降低财务风险、加强资金期限匹配，进而促进本公司财务状况和盈利能力的改进。

（六）经济结构调整

本公司目前的业务主要包括购物中心、高级酒店、商业管理和销售物业，中国经济结构的调整将影响本公司各项业务的盈利能力，进而影响资产构成和现金流等财务指标。当前，促进居民消费，提升第三产业发展空间是未来一段时间我国政策和经济发展的重要趋势，这种趋势将为本公司的商业地产投资及运营管理业务带来良好的发展机遇，有利于未来本公司盈利水平的提升。

八、未来分红回报规划

（一）发行人未来股东分红回报规划

公司将着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分听取独立董事、外部监事和中小股东的要求和意愿，并结合公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学、积极的回报规划与机制，从而对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。本次发行后，公司分红回报规划的主要内容如下：

1、股东分红回报中长期规划

公司股东分红回报中长期规划应充分考虑和听取独立董事、外部监事和中小股东的意见，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的利润分配原则。在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司首次公开发行人民币A股股票并上市后每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的20%。

2、公司上市后三年的股东分红回报具体计划

在公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的当年及随后三年期间（以下简称“上市后三年”），在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式

分配的利润不少于当年实现的可分配利润的20%，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。

综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、重大资金支出安排以及预计上市时间等因素，董事会认为在上市后三年公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排，在上述期间进行利润分配时，现金分红在每次利润分配中所占比例最低应达到20%。

（二）制定分红回报规划时考虑的因素

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形提出差异化的现金分红政策：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（三）制定分红回报规划的决策程序

公司董事会结合具体经营数据、充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合独立董事、外部监事和中小股东的意见，制定年度或中期利润分配方案，并经公司股东大会表决通过后实施。公司董事会未作出现金分红方案，或者董事会作出的现金分红方案不符合《公司章程》和《股东分红回报规划》规定的，应当在定期报告中详细披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。监事会应对董事会制定的利润分配方案进行监督，当董事会未按《公司章程》和《股东分红回报规划》做出现金利润分配方案，或者董事会做出的现金利润分配方案不符合《公司章程》和《股东分红回报规划》规定的，监事会有权要求董事会予以纠正。

（四）利润分配政策的调整程序

由于外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需调整利润分配政策时，董事会应重新制定利润分配政策并由独立董事、外部监事发表意见。董事会重新制定的利润分配政策应提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可执行，上述股东大会应当采用现场投票及网络投票相结合的方式召开，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。

第十二章 业务发展目标

随着中国步入消费性社会，社会消费能力与意愿日趋增强，消费市场将持续升级，形式日趋多元化，消费占国民经济的比重也将不断提升，在此环境下，消费市场的竞争将日趋激烈；新的技术发展趋势及商业模式层出不穷，线上线下的融合将持续加深，并日渐成为市场的主导方向之一。为消费者提供更优质、更多样、更舒适的产品与体验，是未来商业成功之本。未来，本公司的战略目标是成为跨国运营、持有和管理面积全球第一的商业不动产企业，并致力于成为国际领先的线上线下融合的生活消费及文化娱乐平台提供商。本公司将依托过去积累的丰富行业经验、资源及核心经营理念，专注于推动中国城镇化进程、拉动消费需求、促进消费升级，并为社会发展做出贡献。

一、实现本公司战略目标的举措

（一）巩固先发优势，扩大商业不动产持有及管理面积

本公司在国内已经具备了良好的商业布局及先发优势。后续将持续巩固及增加持有面积，并结合中国金融市场发展，借鉴国际经验，运用“轻资产”模式，快速拓展本公司的管理面积及市场占有率。

良好的平台布局及先发优势，将帮助本公司最大程度的受益于中国的经济增长。本公司将在已进入城市实现收入及利润的持续增长，并依托本公司复制性极强的业务模式，策略性地在经济发达及具增长潜力的城市获取自持或管理项目，持续扩大物业组合的平台网络及覆盖范围。

此覆盖广阔、规模庞大的物理平台网络，将是本公司发展线上线下融合互动、成为全球领先的生活消费及文化娱乐平台提供商的基石。本公司将保持及扩大持有及管理面积，成为全球最大的商业不动产企业，并不断挖掘该平台带来的规模效应、网络效应、品牌价值，实现可持续增长。

（二）不断丰富产品及商业业态，引领消费升级

本公司致力于不断丰富产品，促使商业业态更加多元化，藉此推动消费升级，促进

线上线下融合，打造面向广大消费者的生活消费及文化娱乐平台。

产品方面：公司将不断完善核心产品系列，包括“万达广场”系列及“万达城”系列，系统提升各产品的独特特征，根据具体的市场及项目机会，采用合适的产品拓展公司的业务。具体而言，针对“万达广场”，公司将利用该产品高度标准化、具备高度可复制性的特征，在已进入区域深耕推广，并选择性地进入新的目标区域，深化全国网络布局及先发优势，最大程度捕捉中国消费能力提升带来的发展机遇。同时，本公司将战略性地开发具地方特色的“万达城”项目。致力于在每个项目的设计、定位、规划、开发、运营上做到差异化及精益求精，确保项目凸显所在城市的独特文化底蕴及自然禀赋，吸引国内外消费群体。凭借此产品，最大程度地捕捉中国消费升级带来的发展机遇。

业态内涵方面，公司将根据产品系列特性、各地项目的具体特征及市场消费偏好，进一步丰富产品业态构成，顺应及引领市场需求，持续提升公司作为生活消费及文化娱乐平台提供商的能力。具体而言，包括深入探索体验式业态（包括文化、娱乐、旅游业态），同时探索传统业态（如服装零售）与体验式业态的结合，以提升消费体验，引领市场趋势，并昭显本公司作为领先生活消费及文化娱乐平台提供商竞争优势的核心。

（三）运用先进技术平台和手段，推动线上线下融合及业务创新

本公司与控股股东万达集团、知名互联网公司腾讯、百度等股东共同出资设立了万达电商公司，旨在共同建立创新的O2O电商模式，打造全球最大的O2O电商平台。同时，实际控制人旗下的第三方支付平台将与本公司在大数据、支付、融资领域开展多层次合作，该等合作将是本公司“互联网+”战略及线上线下融合模式的基础。

针对万达电商，公司将在以下若干领域持续开展平台搭建、模式创新的工作，支持本公司的业务发展：

1）O2O 平台： O2O平台涵盖电影、亲子、餐饮、购物、娱乐、休闲、旅游、置业、金融等业务内容，实现线下物业与线上智能化平台全面对接，旨在为用户及商家提供线上线下完全融合的一站式智慧服务；

2）大会员体系：本公司计划与控股股东及实际控制人合作，打造全国规模最大、粘性最强、活跃度最高的大会员体系，不断提高会员服务质量、增加会员服务多样性与便利性，提升会员满意度；

3）大数据体系及云计算平台：本公司将不断发展基于云POS、大会员系统的大数

据体系，持续优化硬件技术基础、丰富会员数据、提升云计算能力，挖掘消费者行为、习惯、偏好、趋势，为公司业务经营提供数据支持，最终帮助改进消费体验、提升公司的运营效率及产出；

4）通用积分联盟：本公司将不断深化积分联盟体系，以公司自持及管理商业物业的商户为基础，实现跨业态、跨地域商户的通积通兑，打造中国最大的跨行业、开放的积分支付平台，不断提升会员活跃度，增加消费者对本公司服务平台的粘性；

5）互联网金融：本公司还将积极利用实际控制人旗下的第三方支付平台，打造消费平台与互联网金融相结合的生态体系，积极开拓新的业务模式。

综上，积极运用互联网+模式，推动线上线下融合及业务创新将是公司实现业务模式升级、进一步提升客户体验及行业内竞争力的重要战略举措。

（四）优化区域策略，扩大国际影响力

本公司未来将继续以扩张境内业务网络为核心。除了开发更多具有区位优势的传统产品、巩固公司在一、二线城市的优势地位外，还将积极探索采用新的“轻资产”投融资模式开拓三、四线城市市场，捕捉当地消费升级带来的发展机遇。

同时，本公司将继续战略性地开拓国际市场，以把握北美、欧洲、亚太地区核心城市的业务机遇。本公司将审慎地在经济发达国家/地区发展业务，按所在市场的成熟程度挑选项目，开发包含酒店业态的综合体项目。

为了降低进入海外市场所带来的投资风险，公司在开发现有及未来国际项目时，会注重维持均衡的现金流进行项目投融资，与金融机构建立业务合作关系，同时聘请当地专家，充分利用他们的本地专业知识配合发展工作。

本公司国际扩张计划的战略核心是推广万达品牌的豪华酒店，致力于将其将打造为具东方特征、国际水平服务能力、获国际市场认可的豪华酒店品牌。这将有助于进一步提高本公司在全球范围内的品牌知名度。同时，公司还将发挥在文化娱乐领域的优势，不断发掘文化旅游主题项目的机会。

（五）探索“轻资产”模式，进一步增强竞争优势

为适应新的市场环境，本公司在传统的“重资产”模式外，将大力探索运用第三方资金及社会资本的“轻资产”投融资模式，帮助本公司在面对差异化的市场需求和项目

特性时，具备更强的适应性及灵活性，以更快的速度实现核心业务的发展，同时最大程度优化公司资本结构及财务状况。

重资产模式：一种主要以销售物业现金流支持自持物业开发，项目层面现金流平衡的投融资模式，主要用于开发存量万达广场及万达城项目及部分新增综合体项目。重资产模式使本公司能够全面享受物业增值及对资产的物权控制。

轻资产模式：主要是利用本公司在商业地产开发运营领域积累的丰富经验、强大的资源整合能力及巨大的品牌效应，通过吸引第三方投资者及社会资金投资万达广场单体购物中心项目。本公司则提供拿地、规划、设计、开发、招商、运营、品牌等全方位的服务，并与投资者按约定比例分享运营收益。

轻资产模式是公司在商业地产投融资领域的一项巨大创新，有望在国内引领新的潮流。随着城镇化的发展、经济和消费水平的提高，部分城市对优质商业物业的需求不断增长，而现存的优质商业物业却较为匮乏。通过轻资产模式，本公司可以凭借多元化的融资来源，获取更为丰富的投资资金，降低对物业销售的依赖，从而使本公司可以充分发挥自身在商业物业运营管理方面的专长，加快在具商业潜力的城市布局，进一步扩大本公司的先发优势、规模效应、网络效应及品牌效应，构建一个更强大的线下消费平台，助力大会员体系及线上线下融合，最终进一步巩固公司在行业内的领先优势。

（六）不断完善资产层面的管理能力，提升资产可持续增长能力

公司将采取一系列的措施，不断完善资产层面的管理能力，措施包括：（1）在投资开发期，参考国际市场实践，将租金及收益率测算作为项目评估的核心考量依据，深入细化投资决策程序；（2）在项目运营期，运用多维度的专业指标，全面、系统地分析管理项目的运营绩效，指导运营层面的决策及策略；（3）选择性地对部分项目进行升级翻新，进一步提高项目对消费者及商户的吸引力，并最终提升项目投资回报水平及市场价值，最大化股东价值。

本公司将不断探索先进的管理方式及手段，积极提升资产层面的运营效率，确保各管理项目持续顺应并引领消费者需求，建立长期可持续的内生增长能力，长远提升资产价值及投资收益，最大化股东回报。同时，资产层面管理的精细化，也是公司探索轻资产模式，追求资产层面投融资方式多元化的重要基础。

（七）降低运营对环境的影响，加大节能及其他环保力度

本公司的多个项目因环保设计及功能，获得了住建部授予的“绿色建筑标识”。未来，公司还将继续加大力度，根据长期节能及能效设计开发项目，以最小的环境代价发展业务，减少能源消耗和碳排放，努力打造更加可持续的发展模式。公司的目标是将自2011 年起开始运营的所有自持项目每年减少 2%至 3%的能源消耗。公司相信，随着社会环保意识的提高，以及消费者逐步认识到节能建筑的优势，公司在环保领域的努力将提升本公司项目的综合竞争力。

（八）持续吸引、激励及培育管理人才及人员

本公司相信，卓越的人才管理才是长期成功发展的基础。本公司十分重视利用系统、全面的内部培训计划吸引、培育及留住人才。公司将招聘国内外人才，特别是国际化的高端人才，藉此建立一支具备多样化背景、全面发展的工作团队。另外，本公司的万达学苑可以为员工提供培训计划及必要的学习工具，帮助公司培养相关行业的顶级管理人才。公司还将致力于扩大及强化激励机制，以更好地将管理层、雇员和公司的利益保持一致。通过以上手段，本公司的人才储备能够满足公司实现快速平稳发展的业务目标。

二、拟定业务发展计划所依据的基本假设

本公司拟定上述业务发展计划所依据的基本假设包括：

1）本公司所在的市场不发生重大变化。

2）宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常的状态，没有对公司发展产生重大影响的不可抗力的发生。

3）国家产业政策不会发生重大改变。

4）本次公开发行能顺利实施，募集资金能够及时到位。

三、实施业务发展计划可能面临的困难

本公司业务计划实施可能面临的困难包括：

1）市场竞争可能加剧。随着房地产市场的不断成熟、房地产行业将向规模化、差

异化、品牌化、规范运作的方向转型，以万达城市综合体为代表的商业地产或将成为房地产行业的重要发展方向，未来市场有可能出现其他具备一定实力的商业地产公司；政府调控随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

2）行业逐渐成熟，供需条件的变化对公司经营提出更高的要求。在投资物业租赁和管理板块，随着中国经济进入新常态、增长放缓，如果公司战略合作伙伴因经营业绩下滑被迫减缓新店开张速度或减少门店数量，甚至出现破产等不可预期的情况导致与公司合作终止，将对公司新建商业物业的招商和已有商业物业的出租经营产生一定影响，因此需要公司继续强化商业管理能力。在酒店经营板块，特有的行业属性决定其投资回收期较其他持有型物业更长，这对公司能否准确把握市场方向、满足不断提升的消费需求，以在激烈的市场竞争中保证酒店业务稳定的经营收入和理想的利润水平提出了更高要求。在物业开发与销售板块，由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

第十三章 募集资金运用

一、本次发行募集资金运用计划

经2015年8月18日本公司临时股东大会、内资股类别股东大会、H股类别股东大会审议通过，本公司拟向社会公开发行不超过2.5亿股A股股票。本次发行所募集资金在扣除发行费用后，将存放于公司董事会指定的专项账户，并将按轻重缓急顺序投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金	拟投入募集资金占募集资金总额比例（%）
1	南京仙林万达茂	1,460,000	470,000	39.17
2	济南高新万达广场	658,147	190,000	15.83
3	合肥瑶海万达广场	543,000	180,000	15.00
4	成都蜀都万达广场	571,000	200,000	16.67
5	徐州铜山万达广场	452,000	160,000	13.33
合计		**3,684,147**	**1,200,000**	**100.00**

本次发行实际募集资金量较募投项目需求若有不足，则不足部分由公司自筹解决；实际募集资金量若超过募投项目需求，则剩余部分将用于补充流动资金或按照监管机构的要求予以使用。若上述募投项目在本次发行募集资金到位前即需进行先期投入，则公司将以自筹资金进行前期垫付，待本次募集资金到位后再根据相关法规规定以募集资金置换前期自筹资金的投入。

二、募集资金投资项目的具体情况

（一）南京仙林万达茂

1、项目基本情况

项目名称：南京仙林万达茂

项目开发主体：南京万达茂投资有限公司

项目地点：栖霞区仙林白象片区仙林湖南侧

项目业态：集大型室内主题公园、儿童乐园、购物中心、写字楼、住宅、公寓、商业街等于一体的大型文化、旅游、商业城市综合体

预计投资总额：1,460,000 万元

土地面积：24.45 万平方米

规划建筑面积：122.6 万平方米

2、项目市场前景

本项目建设地点位于南京市栖霞区仙林板块。仙林位于南京城东，是南京市十二五重点规划的“南京都市圈”核心区域，是南京市政府重点打造的最具发展潜力的区域；一小时可到达扬州、镇江、淮安、滁州、马鞍山、芜湖、宣城等城市，是南京都市圈的一个重要枢纽。南京仙林万达茂，汇集室内文旅主题乐园、儿童主题乐园、购物中心、商业街、5A 写字楼、精品住宅、SOHO 公寓等多种业态，打造全新的文化、旅游、商业、生活、商务中心，该项目未来发展前景广阔。

3、项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	宁仙大委复字[2015]41 号
环评批复	栖环发[2015]30 号
国有土地使用证	宁栖国用[2015]02602 号、宁栖国用[2015]02603 号
建设用地规划许可证	地字第 320113201510065 号
建设工程规划许可证	建字第 320113201510371 号
建筑工程施工许可证	320101320150009
商品房预售许可证	宁房销第 2015100049 号、宁房销第 2015100068 号

4、项目投资估算及预计经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	1,460,000.00
土地成本	389,971.09
建安成本	662,447.94
期间费用	134,428.81
其他费用	273,152.17
预计项目整体内部收益率（%）	21.45

5、项目建设与资金筹措情况

该项目由本公司全资附属子公司南京万达茂投资有限公司全资拥有及开发，由中建八局第三建设有限公司施工，由浙江东方工程管理有限公司监理，该项目目前没有发生任何重大质量纠纷情况。

本项目目前已开工，预计于 2020 年 5 月竣工。计划总投资金额为 1,460,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 30 日已投入 398,117.99 万元，拟投入募集资金 470,000.00 万元，其余资金公司将通过自筹等途径解决。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目中全部可售物业已销售 11.94%。

（二）济南高新万达广场

1、项目基本情况

项目名称：济南高新万达广场

项目开发主体：济南高新万达广场置业有限公司

项目地点：济南市高新区，康虹路以南，工业南路以北，颖秀路东西两侧

项目业态：集购物中心、写字楼、住宅、酒店、商铺等业态为一体的城市综合体

预计投资总额：658,147.00 万元

土地面积：14.28 万平方米

规划建筑面积：86.02 万平方米

2、项目市场前景

随着济南“东拓”战略的实施，济南市东部已成为对外开放的窗口。高新区大量的商务办公人群对商业街方面的需求旺盛。项目建设地点位于济南市高新区，区内基础设施完善，交通十分便利。交通便利推动了人们活动空间的不断延伸，区域商业特别是大型商业需求空间巨大，项目市场前景广阔。

3、项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	济高管字[2014]118 号
环评批复	济环字[2014]131 号、济环字[2014]143 号 济环建管函[2014]J22 号
国有土地使用证	高新国用[2014]第 0100018 号、高新国用[2014]第 0100019 号 高新国用[2014]第 0100020 号
建设用地规划许可证	地字第 370101201400126 号、地字第 370101201400127 号 地字第 370101201400128 号
建设工程规划许可证	建字第 370101201400146 号、建字第 370101201400163 号 建字第 370101201400206 号、建字第 370101201400235 号 建字第 370101201500059 号
建筑工程施工许可证	建施字第 14-41、建施字第 14-42、建施字第 14-43 [2014]济高建施字第 14-24、[2015]济高建施字第 15-16
商品房预售许可证	济建预许 2014305 号、济建预许 2014306 号、济建预许 2014306 号济建预许 2014307 号、济建预许 2014308 号、济建预许 2014309 号 济建预许 2014310 号、济建预许 2014311 号、济建预许 2014550 号 济建预许 2014551 号、济建预许 2014552 号、济建预许 2014553 号 济建预许 2014621 号、济建预许 2015001 号、济建预许 2015214 号

4、项目投资估算及预计经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	658,147.00
土地成本	147,375.21
建安成本	353,979.93
期间费用	60,705.98
其他费用	96,085.88
预计项目整体内部收益率（%）	24.98

5、项目建设与资金筹措情况

该项目由本公司全资附属子公司济南高新万达广场置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司施工，由上海三凯建设管理咨询有限公司监理，该项目目前没有发生任何重大质量纠纷情况。

本项目目前已开工，预计于 2017 年 6 月竣工。项目计划总投资金额为 658,147.00 万元，截至 2015 年 6 月 30 日已投入 238,040.00 万元，拟投入募集资金 190,000.00 万元，其余资金公司将通过自筹等途径解决。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目中全部可售物业已销售 47.83%。

（三）合肥瑶海万达广场

1、项目基本情况

项目名称：合肥瑶海万达广场

项目开发主体：合肥瑶海万达广场投资有限公司

项目地点：合肥市瑶海区临泉东路与和县路交口

项目业态：集购物中心、写字楼、住宅、商铺等业态为一体的城市综合体

预计投资总额：543,000.00 万元

土地面积：14.99 万平方米

总建筑面积：72.00 万平方米

2、项目市场前景

瑶海区位于合肥市主城区东部，东接肥东县，西、南滨南淝河，北邻长丰县、新站区，辖 12 个街道、1 个镇、1 个开发区，主管区域面积 70 平方公里，常住人口 90 万。以专业市场为主格局的“商圈经济”已成为瑶海的品牌和特色。汇聚了建材、家具、汽配、服装、花鸟等大型专业市场 43 家，家乐福、沃尔玛等数十家大型商业网点和大型物流配送企业，是全市商贸物流、家居建材集中区。本项目位于安徽省合肥市瑶海区临泉东路与和县路交口，具有较好的市场前景。

3、项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	合肥市发展和改革委员会发改备[2014]216 号、发改备[2015]305 号
环评批复	环建审[2014]231 号、环建审[2015]28 号
国有土地使用证	合国用[2014]第 304 号、合国用[2014]第 303 号
建设用地规划许可证	地字第 340102201400008 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2014394 号、合规建民许 2014485 号 合规建民许 2014504 号、合规建民许 2015212 号
建筑工程施工许可证	34010214073102S02、34010214073102S04、34010214073102S05 34010214073102S07
商品房预售许可证	合房预售证第 20140863 号、合房预售证第 20140864 号 合房预售证第 20140865 号、合房预售证第 20140866 号 合房预售证第 20140867 号、合房预售证第 20141028 号 合房预售证第 20141029 号、合房预售证第 20141030 号 合房预售证第 20141049 号、合房预售证第 20141054 号 合房预售证第 20141055 号、合房预售证第 20150165 号 合房预售证第 20150166 号、合房预售证第 20150271 号 合房预售证第 20150485 号、合房预售证第 20150486 号 合房预售证第 20150525 号

4、项目投资估算及预计经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	543,000.00
土地成本	85,795.81
建安成本	323,499.07
期间费用	48,402.90
其他费用	85,302.22
预计项目整体内部收益率（%）	25.96

5、项目建设与资金筹措情况

该项目由本公司全资附属子公司合肥瑶海万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司施工，由浙江文华建设项目管理有限公司监理，该项目目前没有发生任何重大质量纠纷情况。

本项目目前已开工，预计于 2017 年 7 月竣工。项目计划总投资金额为 543,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 30 日已投入 139,005.28 万元，拟投入募集资金 180,000.00 万元，

其余资金公司将通过自筹等途径解决。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目中全部可售物业已销售 34.60%。

（四）成都蜀都万达广场

1、项目基本情况

项目名称：成都蜀都万达广场

项目开发主体：成都郫县万达广场投资有限公司

项目地点：成都郫县望丛东路与成灌东路交汇处

项目业态：集购物中心、写字楼、住宅、商铺等业态为一体的城市综合体

预计投资总额：571,000.00 万元

土地面积：17.44 万平方米

规划建筑面积：90.95 万平方米

2、项目市场前景

郫县地处川西平原腹心地带，位于成都市西北近郊，郫县连年位居四川省县域综合经济实力“十强县”前列，进入全国最具投资潜力中小城市 50 强，先后被评为中国西部县城经济基本竞争力百强县（市）。本项目位于成都郫县望丛东路与成灌东路交汇处，区位条件较好，市场前景好。

3、项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	川投资备[510124140415O1]0010 号 郫发项目许可[2015]28 号
环评批复	郫环建[2014]59 号、郫环建[2014]107 号 郫环建[2014]180 号、郫环建[2014]183 号
国有土地使用证	郫国用[2014]7090 号、郫国用[2014]9166 号
建设用地规划许可证	地字第 510124201420012 号、地字第 510124201420025 号
建设工程规划许可证	建字第 510124201430025 号、建字第 510124201430026 号 建字第 510124201530012 号、建字第 510124201530013 号 建字第 510124201530014 号、建字第 510124201430018 号
建筑工程施工许可证	510124201406230101、510124201407310101-1 510124201407310101-2、510124201407310101-3 510124201503240101

文件类型	文件编号
商品房预售许可证	成房预售郫县字第 1218 号、成房预售郫县字第 1224 号 成房预售郫县字第 1247 号、成房预售郫县字第 1288 号 成房预售郫县字第 1296 号

4、项目投资估算及预计经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	571,000.00
土地成本	58,899.57
建安成本	368,049.35
期间费用	58,034.26
其他费用	86,016.82
预计项目整体内部收益率（%）	22.45

5、项目建设与资金筹措情况

该项目由本公司全资附属子公司成都郫县万达广场投资有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第二工程局有限公司施工，由四川西南工程项目管理咨询有限责任公司监理，该项目目前没有发生任何重大质量纠纷情况。

本项目目前已开工，预计于 2017 年 3 月竣工。项目计划总投资金额为 571,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 30 日已投入 125,865.76 万元，拟投入募集资金 200,000.00 万元，其余资金公司将通过自筹等途径解决。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目中全部可售物业已销售 29.08%。

（五）徐州铜山万达广场

1、项目基本情况

项目名称：徐州铜山万达广场

项目开发主体：徐州万达广场置业有限公司

项目地点：徐州市铜山区，北京路西侧，共建路南侧

项目业态：集购物中心、写字楼、住宅、商铺等业态为一体的城市综合体

预计投资总额：452,000.00 万元

土地面积：14.49 万平方米

规划建筑面积：55.93 万平方米（计容建筑面积，建设工程规划许可证载总建筑面积 64.39 万平方米）

2、项目市场前景

铜山区位于江苏省西北部，环抱徐州市区。铜山总面积 2003.98 平方公里，下辖 18 个镇（场）、11 个街道办事处、1 个国家级高新技术产业开发区，截至 2014 年末，全区人口 131.56 万。铜山是徐州都市圈的重要组成部分，新一轮的徐州市城市总体规划确定了徐州市空间发展为以向东和东南方向为主，随着徐州发展中心的南移，位于徐州南部边缘地区的徐州城区将与新老城市中心协同发展，并成为徐州都市区的重要功能区之一，徐州南部主城区。本项目依托铜山区发展，市场前景广阔。

3、项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	徐铜发改经济投核[2014]230 号、徐铜发改经济投核[2014]231 号
环评批复	铜环发[2014]57 号、铜环发[2014]67 号
国有土地使用证	铜国用[2014]02638 号、铜国用[2014]02639 号
建设用地规划许可证	铜规地字第 2014-031 号、铜规地字第 2014-032 号
建设工程规划许可证	铜规工程字第 2014-1088
建筑工程施工许可证	铜建施证 2014XK184、铜建施证 2014XK185、铜建施证 2014XK186
商品房预售许可证	铜房售许字（2014）第 19 号、铜房售许字（2014）第 25 号 铜房售许字（2015）第 3 号、铜房售许字（2015）第 5 号 铜房售许字（2015）第 7 号、铜房售许字（2015）第 11 号

4、项目投资估算及预计经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	452,000.00
土地成本	49,675.00
建安成本	279,004.00

内容	数额/指标
期间费用	45,960.00
其他费用	77,361.00
预计项目整体内部收益率（%）	25.01

5、项目建设与资金筹措情况

该项目由本公司全资附属子公司徐州万达广场置业有限公司全资拥有及开发，由中国建筑第八工程局有限公司施工，由北京康迪建设监理咨询有限公司监理，该项目目前没有发生任何重大质量纠纷情况。

本项目目前已开工，预计于 2017 年 2 月竣工。项目计划总投资金额为 452,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 30 日已投入 97,114.77 万元，拟投入募集资金 160,000.00 万元，其余资金公司将通过自筹等途径解决。截至 2015 年 6 月 30 日，本项目中全部可售物业已销售 35.60%。

三、募集资金运用对公司经营状况和财务成果的影响

（一）本次发行对经营成果的影响

本次发行完成后，公司资金实力将得到进一步提升，项目投资能力将进一步增强，为进一步巩固和提升公司的综合实力和市场竞争力、实现长远发展目标奠定坚实的基础。

（二）本次发行对财务状况的影响

本次发行完成后，公司的净资产总额以及每股净资产将有一定程度增长，资产负债率将有所下降，公司的财务结构将更趋合理，偿债能力和融资能力都将进一步提升。

募集资金到位后，净资产规模的扩大将可能导致公司发行当年的净资产收益率下降。但随着募集资金的逐步投入和项目的陆续建成开业运营和销售，项目收益将逐步显现，公司的整体盈利能力将逐步回升。

第十四章 股利分配政策

一、股利分配政策

（一）股利分配的原则和方式

根据《公司法》及《公司章程》的规定，本公司股票全部为普通股。本公司将按照“同股同权、同股同利”的原则，按各股东持有本公司股份的比例，以现金或者股票方式分配利润。在向股东分配股利时，公司将按国家有关规定代扣代缴应缴税金。鉴于公司已发行 H 股，公司股利分配的上限为按中国会计准则和制度与上市地会计准则确定的未分配利润数字中较低者。

（二）股利分配的程序

公司利润分配的审议程序：

1、公司董事会负责制订利润分配方案；

2、公司董事会审议通过的利润分配方案应提交股东大会审议通过后方可执行；

3、监事会有权核对董事会拟提交股东大会的利润分配方案，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审。

公司向境内上市内资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币派付。公司向外资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币计价和宣布，以港币支付。公司向外资股股东支付现金股利和其他款项所需的港币，按国家有关外汇管理的规定办理。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（三）股利分配的顺序

公司分配当年税后利润时，按以下顺序分配：

1、弥补以前年度的亏损；

2、提取利润的 10%列入公司法定公积金；法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取；

3、提取任意公积金，提取比例由股东大会决定；

4、支付股东股利。

股东大会违反上述规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本；但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损；法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

二、近三年的股利分配情况

2013年3月23日，经公司2012年度股东大会审议通过，以2012年12月31日总股本37.36亿股为基数，以现金股利方式向全体股东派发红利20亿元，计每股分配现金红利0.535元（含税），剩余未分配利润40.68亿元，结转下一年度分配。该年度不进行资本公积金转增股本。

2014年4月23日，经公司2013年度股东大会审议通过，以2013年12月31日总股本37.36亿股为基数，以现金股利方式向全体股东派发红利20亿元，计每股分配现金红利0.535元（含税），剩余未分配利润55.3亿元，结转下一年度分配，该年度不进行资本公积金转增股本。

2015年5月26日，经公司2014年度股东大会审议通过，以公司截至2015年2月28日的证券变动月报表所示的已发行股本初步计算，分配利润总额约为人民币43亿元。以截至股权登记日（2015年6月5日）公司的总股本为基数，每股派发现金股利人民币0.95元（含税）。股利以人民币支付内资股股东，以等值港币支付外资股股东。

三、本次发行上市后的股利分配政策

2015年8月18日，公司召开了2015年第一次临时股东大会、2015年第一次内资股类别股东大会、2015年第一次H股类别股东大会，审议通过了修订后的《公司章程》

以及《大连万达商业地产股份有限公司未来三年分红回报规划》，本次发行上市后的股利分配政策主要内容如下：

1、股东分红回报规划制定考虑因素

公司将着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分听取独立董事、外部监事和中小股东的要求和意愿，并结合公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学、积极的回报规划与机制，从而对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

2、股东分红回报规划的原则

公司将实行持续、稳定的股利分配政策，公司的股利分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。公司可以采取现金方式、股票方式、现金和股票相结合的方式或法律法规允许的其他方式进行利润分配，并优先采用现金分红方式进行利润分配。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

在保证公司正常经营业务发展的前提下，公司坚持以现金分红为主的利润分配原则，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。若董事会认为公司未来成长性较好、每股净资产偏高、公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在符合公司现金分红政策的前提下，制定股票股利分配预案。

公司一般采用年度分红的方式进行利润分配，公司董事会也可以根据公司的盈利和资金需求等状况提出中期利润分配预案。公司应合法行使股东权利使子公司以现金方式分配的利润保证公司有能力实施当年的现金分红方案。

3、股东分红回报规划制定周期

公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，在符合《公司章程》的前提下，根据独立董事、外部监事和中小股东的意见，由公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及资金需求，对公司正在实施的利润分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东分红回报规划。

4、公司的差异化现金分红政策

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平

以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1．公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2．公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3．公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、公司利润分配的审议程序

公司董事会结合具体经营数据、充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合独立董事、外部监事和中小股东的意见，制定年度或中期利润分配方案，并经公司股东大会表决通过后实施。公司董事会未作出现金分红方案，或者董事会作出的现金分红方案不符合《公司章程》和《股东分红回报规划》规定的，应当在定期报告中详细披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。监事会应对董事会制定的利润分配方案进行监督，当董事会未按《公司章程》和《股东分红回报规划》做出现金利润分配方案，或者董事会做出的现金利润分配方案不符合《公司章程》和《股东分红回报规划》规定的，监事会有权要求董事会予以纠正。

由于外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需调整利润分配政策时，董事会应重新制定利润分配政策并由独立董事、外部监事发表意见。董事会重新制定的利润分配政策应提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可执行，上述股东大会应当采用现场投票及网络投票相结合的方式召开，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。

6、股东分红回报中长期规划

公司股东分红回报中长期规划应充分考虑和听取独立董事、外部监事和中小股东的意见，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的利润分配原则。在

符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市后每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%。

7、公司上市后三年的股东分红回报具体计划

在公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的当年及随后三年期间（以下简称“上市后三年”），在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。

综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、重大资金支出安排以及预计上市时间等因素，董事会认为在上市后三年公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排，在上述期间进行利润分配时，现金分红在每次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

董事会负有提出现金分红提案的义务，对当年实现的可分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则。董事会因公司重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途。公司因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应当按《公司章程》和《股东分红回报规划》的有关规定履行决策程序。公司接受独立董事、外部监事和中小股东对公司分红的建议和监督。

四、发行前滚存利润分配政策

经本公司 2015 年第一次临时股东大会、2015 年第一次内资股类别股东大会、2015 年第一次 H 股类别股东大会审议通过，本次 A 股发行完成前公司可根据相关股东大会决议进行利润分配，留存的滚存利润由本次发行 A 股完成后的新老股东按各自持股比例享有。

第十五章 其他重要事项

一、信息披露和投资者关系

根据有关法律法规的要求，本公司已建立与信息披露和投资者关系相关的管理制度，以确保信息披露和投资者关系管理系统化。

（一）责任机构

董事会秘书： 王键

本公司负责信息披露和投资者关系的部门：证券事务部

电话：（010）8585 3888

传真：（010）8585 3095

电子信箱：ir@wanda.com.cn

办公地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座 18 层

（二）信息披露

本公司为了加强对信息披露的管理工作，提高信息披露工作质量和规范信息披露程序，根据《证券法》、《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》及其他适用法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《大连万达商业地产股份有限公司信息披露制度》，并根据中国证监会、上海证券交易所关于信息披露的有关要求，按照统一、真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则披露信息。

本公司由董事会秘书具体负责信息披露工作。公开披露信息的形式包括定期报告和临时报告。年度报告、半年度报告、季度报告为定期报告，其他报告为临时报告。

（三）投资者关系

为了加强和规范本公司与投资者、潜在投资者之间的信息沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司投资价值，根据《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关规定，结合公司的实际情况，本公司制定了《大连万达商业地产股份有限公司投资者关系

管理制度》。本公司投资者关系管理遵循充分披露信息原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效低耗原则、互动沟通原则、保密性原则、自愿披露信息原则。

在符合上市地有关法律、法规以及不影响公司生产经营和泄露商业机密的前提下，本公司与投资者沟通的主要内容有：公司的发展战略，包括公司发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、经营业绩、新技术的研究开发、股利分配等；公司依法可以披露的重大事项； 公司企业文化建设活动信息；投资者关心的与公司相关的其他信息。

二、重大合同

截至本招股说明书签署日，除已在本招股书 “第七章 同业竞争与关联交易”中披露的关联交易合同外，本公司正在履行的，且对公司的业务、未来发展或财务状况具有重要影响的合同主要包括： 国有建设用地使用权出让合同、建设工程总承包施工合同、银行借款合同、抵质押合同、对外保证合同、租赁合同及其他重大合同等。

（一）国有建设用地使用权出让合同

自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司签署的 100,000 万元（含）以上的主要土地使用权出让合同如下：

序号	合同名称	合同编号	出让方	受让方	项目名称	土地出让面积（平方米）	签约金额（万元）
1	国有建设用地使用权出让合同	3201012015CR0005	南京市国土资源局	大连万达商业地产股份有限公司	南京仙林万达茂	244,501.01	360,000.00
2	国有建设用地使用权出让合同及其补充协议	京地出[合]字（2015）第 0043 号	北京市国土资源局	北京丰科万达广场有限公司	北京丰台万达广场	35,418.84	255,015.00
3	国有建设用地使用权出让合同	440605-2012-000104	广东省佛山市国土资源和城乡规划局	佛山南海万达广场有限公司	佛山南海万达广场	96,960.30	203,600.00
4	国有建设用地使用权出让合同	渝地（2013）合字（巴南）第 277 号	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆万达广场置业有限公司	重庆巴南万达广场	200,004.00	160,804.00
5	国有建设用地使用权出让合同	东国土出让（市场）合[2013]第 129 号	广东省东莞市国土资源局	东莞厚街万达广场投资有限公司	东莞厚街万达广场	139,778.00	143,480.00
6	杭州市国有建设用地使用权出让合同及其补充协议	3301002013A21038	浙江省杭州市国土资源局	杭州拱墅万达投资有限公司	杭州拱墅万达广场	83,381.00	142,617.00
7	国有建设用地使用权出让合同及其补充条款	东国土出让（市场）合[2012]第 044 号	广东省东莞市国土资源局	东莞东城万达广场投资有限公司	东莞东城万达广场	123,905.00	140,150.00

序号	合同名称	合同编号	出让方	受让方	项目名称	土地出让面积（平方米）	签约金额（万元）
8	国有建设用地使用权出让合同及其补充协议	330782-2014-A21-016	浙江省义乌市国土资源局	义乌万达广场投资有限公司	义乌万达广场	106,251.12	132,700.00
9	国有建设用地使用权出让合同及其补充条款	2015-006	长春市国土资源局	长春万达中心投资有限公司、长春万达中心置业有限公司	长春万达中心	105,671.00	132,332.00
10	国有建设用地使用权出让合同及其补充条款	东国土出让（市场）合[2014]第 057 号	广东省东莞市国土资源局	东莞虎门万达广场投资有限公司	东莞虎门万达广场	110,781.00	120,949.00
11	国有建设用地使用权出让合同	440115-2014-000001	广州市国土资源和房屋管理局	广州南沙万达广场有限公司	广州南沙万达广场	71,416.00	102,770.00
12	国有建设用地使用权出让合同	南宁土出(服)字 2015026 号	南宁市国土资源局	南宁江南万达广场投资有限公司	南宁江南万达广场	99,530.38	100,028.03

（二）建设工程总承包施工合同

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司正在履行的 300,000 万元（含）以上的主要建设工程总承包施工合同如下：

序号	工程名称	发包方	承包人	合同金额（元）	合同工期
1	武汉中央文化旅游区项目楚河南一期	武汉东湖中央文化旅游区建设有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	6,194,905,301	2010.10.01-2013.01.29
2	青岛东方影都	青岛万达东方影都投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司青岛分公司	4,525,000,000	2013.07.15-2018.01.15（暂定）
3	泉州浦西万达广场	泉州浦西万达广场投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	3,862,150,748	2010.07.20-2012.09.06（暂定）
4	绵阳经开万达广场	绵阳经开万达广场投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	3,587,210,400	区域 1：2013.01.15-2014.09.02；区域 2：

序号	工程名称	发包方	承包人	合同金额（元）	合同工期
					2013.10.12-2015.08.28；区域 3：2014.07.09-2016.05.21；区域 4:2013.04.22-2015.04.27
5	南京万达茂投资有限公司	南京万达茂投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	3,572,019,231	2015.03.01-2020.10.31（暂定）
6	南京江宁万达广场	南京江宁万达广场有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	3,485,147,782	2012.02.10-2014.03.28（暂定）
7	合肥万达城	合肥万达城投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	3.362,610,569	2013.09.20-2016.08.31
8	马鞍山万达广场	马鞍山万达广场投资有限公司	中建八局第三建设有限公司	3,118,932,991	2012.09.21-2014.12.31

注：部分总承包施工合同的实际竣工日期晚于合同约定的暂定竣工日期，且总承包施工合同最长的质保期为五年，上述合同均在履行期内。

（三）银行借款、授信合同

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司正在履行的 200,000 万元（含）以上的银行借款、授信合同情况如下：

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	贷款利率	担保情况
1	佛山南海万达广场有限公司	中信建投证券股份有限公司(委托人)，渤海银行股份有限公司广州分行（贷款人）	渤海银行股份有限公司委托贷款合同	900,000	每一笔委托贷款期限不超过 2 年	每一笔贷款年利率适用固定利率 9.3%	保证：大连万达商业地产股份有限公司为佛山南海万达广场有限公司提供连带责任保证担保
2	青岛万达东方影都投资有限公司	中国农业银行股份有限公司青岛市分行（牵头行）、中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行（代理行）、中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行（初始贷款人）、上海浦东发展银行股份有限公司青岛分	青岛万达东方影都投资有限公司青岛万达东方影都一期西地块人民币肆拾亿元固定资产银团贷款	400,000	5 年，自首笔贷款提款日起计算	按利率确定日当日人民币基准利率上浮 10%计算，按季结息，按年浮动	抵押：青岛万达东方影都投资有限公司以在建工程提供抵押，在建工程抵押登记证：青房地建市字第 201436683 号；保证：青岛万达东方影都投资有限责任公司、大连万达集团股份有限公司为青岛万达东方影都投资有限公

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	贷款利率	担保情况
		行（初始贷款人）、招商银行股份有限公司青岛中山路支行（初始贷款人）、渤海银行股份有限公司济南分行（初始贷款人）	合同				司提供连带责任保证担保
3	大连万达商业地产股份有限公司	华润深国投信托有限公司	华润信托·昆明万达项目集合资金信托计划	300,000	分笔发放：第一笔 20 亿，期限 36 个月；第二笔 10 亿，自第二笔贷款的发放日起算 36 个月	固定利率 9.5%	质押：大连万达商业地产股份有限公司以其持有 100%南昌红谷滩万达广场投资有限公司和昆明万达广场投资有限公司的股权提供质押；保证：大连万达集团股份有限公司为大连万达商业地产股份有限公司提供连带责任保证担保
4	大连万达商业地产股份有限公司	五矿国际信托有限公司	信托贷款合同	280000	合同项下的各笔贷款单独计算期限，每笔贷款的期限为 36 个月，第一笔贷款的期限自信托计划成立之日（含该日）起计算，以后各笔贷款的期限自该笔贷款对应的信托计划该期信托单位募集成功日（含该	固定利率，9.5%／年	质押：大连万达商业地产股份有限公司以其持有的北京银河万达置业有限公司 100%的股权、廊坊万达广场投资有限公司 100%股权、杭州拱墅万达投资有限公司 100%的股权、长沙开福万达广场投资有限公司 100%的股权提供质押

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	贷款利率	担保情况
					日）起算		
5	南京万达广场投资有限公司	中国农业银行股份有限公司江苏省分行（牵头行）；中国农业银行股份有限公司南京玄武支行（结算代理行）；中国银行股份有限公司江苏省分行（担保代理行）；中国农业银行股份有限公司南京玄武支行、中国银行股份有限公司江苏省分行（参贷行）	南京万达广场投资有限公司“南京建邺万达广场 G78 号地块项目经营性物业 25 亿元银团贷款”	250,000	自第一笔贷款发放之日起 12 年	中国人民银行规定的金融机构 5 年期以上贷款基准利率下浮 2%	抵押：南京万达广场投资有限公司以其持有位于江东中路 98 号共计 149053.03 平方米建筑面积的房屋所有权（宁房权证建初字第 349170 号）提供抵押
6	武汉万达东湖置业有限公司	牵头行、代理行：国家开发银行股份有限公司，联合牵头行：中国进出口银行，参加行：中国银行股份有限公司武汉青山支行、上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	武汉中央文化区文化旅游一期武汉电影科技乐园项目分组银团贷款合同	250,000（A 组：125,000；B 组：125,000）	A 组 15 年，自 2013 年 6 月 28 日至 2028 年 6 月 23 日；B 组 13 年，2013 年 6 月 28 日至 2026 年 6 月 23 日	A 组：首笔贷款实际提款日中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率基础上上浮 5%； B 组：首笔贷款实际提款日中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率，基准利率调整：每次利率调整日调整一次	抵押：武汉万达东湖置业有限公司以武汉中央文化旅游一期武汉电影科技乐园项目土地和在建工程及项目建成后本项目形成的资产，以及其他土地使用权和房屋所有权作为抵押 保证：大连万达商业股份有限公司为武汉万达东湖置业有限公司提供连带责任保证担保。
7	北京万达广场房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司北京长安支行（主办行）；中国建设银行股份有限公司大连市分行（协办行）	人民币资金借款合同	225,400	12 年，从 2008 月 1 月 28 日起至 2020 年 1 月 27 日	同档次基准利率，每 12 个月调整一次	保证：大连万达商业地产股份有限公司为北京万达广场房地产开发有限公司有限公司提供连带责任保证担保
8	大连万达商业地产股份有限公司	渤海银行股份有限公司北京分行（委托人：北京万达投资有限公司）	渤海银行股份有限公司委托贷款合同	214,000	每一笔委托贷款期限不超过 10 个月	固定利率，年利率 9.5%	无

序号	借款方	贷款方	合同名称	借款金额（万元）	借款期限	贷款利率	担保情况
9	大连万达商业地产股份有限公司	中国银行股份有限公司辽宁省分行（委托人：北京东富宝盈投资中心（有限合伙））	人民币委托贷款合同	200,000	36 个月，自本合同约定的提款日起算，至本合同约定的最后一个还款日为止	年利率 12%	质押：大连万达商业地产股份有限公司以其持有青岛李沧万达广场投资有限公司、丹东万达广场有限公司 100%股份出质；保证：大连万达集团股份有限公司为大连万达商业地产股份有限公司提供连带责任保证担保
10	上海万达商业广场置业有限公司	中国农业银行上海市五角场支行	借款合同	200,000	10 年，自 2007 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 14 日	年利率 7.38%	抵押：上海万达商业广场置业有限公司以其持有的沪房地杨字（2007）第 009258 号的《上海市房地产权证》项下的国有土地使用权和房屋所有权提供抵押
11	哈尔滨万达城投资有限公司	华能贵诚信托有限公司	华能贵诚信托有限公司与哈尔滨万达城投资有限公司之信托贷款合同	200,000	72 个月，自信托贷款发放之日起计算	固定利率，年利率 7.7%	担保：大连万达商业地产股份有限公司和大连万达集团股份有限公司分别为哈尔滨万达城投资有限公司提供连带责任保证担保
12	武汉万达东湖置业有限公司	牵头行：国家开发银行股份有限公司，代理行：国家开发银行股份有限公司，参加行：中国进出口银行、中国银行股份有向公司武汉分行青山支行、上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	武汉中央文化区秀场项目分组银团贷款合同	200,000（A 组：101,000；B 组：99,000）	A 组 15 年，自 2012 年 12 月 20 日至 2027 年 12 月 19 日；B 组 13 年，自 2012 年 12 月 20 日至 2025 年 12 月 19 日	A 组：首笔贷款实际提款日中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率基础上上浮 5%； B 组：首笔贷款实际提款日中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率，基准利率调整：每次利率调整日调整一次。	抵押：武汉万达东湖置业有限公司以武汉中央文化旅游一期武汉电影科技乐园项目土地和在建工程及项目建成后本项目形成的资产，以及其他土地使用权和房屋所有权作为抵押 保证：大连万达商业股份有限公司为武汉万达东湖置业有限公司提供连带责任保证担保。

（四）担保合同

1、抵押担保合同

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司正在履行的 200,000 万元（含）以上的抵、质押担保合同情况如下：

序号	抵/质押人	抵/质押权人	抵/质押合同	抵/质押物名称	担保本金（万元）	主合同
1	武汉万达东湖置业有限公司	国家开发银行股份有限公司、中国进出口银行、中国银行股份有限公司武汉青山支行、上海浦东发展银行股份公司武汉分行	银团贷款抵押合同	房产：武房权证昌字第 2012007581 号、武房权证昌字第 2012009418 号、武房权证昌字第 2012009420 号、武房权证昌字第 2012009421 号，土地：武国用（2011）第 228 号（27107.49 平方米、武汉是武昌区中央文化旅游区 J4 快地 F0110120109）	450,000.00	武汉中央文化区秀场项目分组银团贷款合同、武汉中央文化区文化旅游一期武汉电影科技乐园项目分组银团贷款合同
2	青岛万达东方影都投资有限公司	中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行（代理行）	抵押合同	建设用地使用权：青房地权市字第 2013113899 号；在建工程抵押权证：青房地建市字第 2013152820 号、青房地建市字第 201470904 号	400,000.00	青岛万达东方影都投资有限公司青岛万达东方影都一期西地块人民币肆拾亿元固定资产银团贷款合同
3	大连万达商业地产股份有限公司	华润深国投信托有限公司	华润信托·昆明万达项目集合资金信托计划股权质押合同	大连万达商业地产股份有限公司持有的南昌红谷滩万达广场投资有限公司 100%的股权以及大连万达商业地产股份有限公司对南昌红谷滩万达广场投资有限公司增资或增持后所持有的任何目标公司股权	300,000.00	华润信托·昆明万达项目集合资金信托计划
4	大连万达商业地产股份有限公司	华润深国投信托有限公司	华润信托·昆明万达项目集合资金信托计划股权质押合同	大连万达商业地产股份有限公司持有的昆明万达广场有限公	300,000.00	华润信托·昆明万达项目集合资金信托

序号	抵/质押人	抵/质押权人	抵/质押合同	抵/质押物名称	担保本金（万元）	主合同
				司 100%的股权以及大连万达商业地产股份有限公司对昆明万达广场有限公司增资或增持后所持有的任何目标公司股权		计划
5	大连万达商业地产股份有限公司	五矿国际信托有限公司	股权质押合同	质押：大连万达商业地产股份有限公司持有的北京银河万达置业有限公司 100%的股权	280,000	信托贷款合同
6	大连万达商业地产股份有限公司	五矿国际信托有限公司	股权质押合同	质押：大连万达商业地产股份有限公司持有的廊坊万达广场投资有限公司 100%的股权	280,000	信托贷款合同
7	大连万达商业地产股份有限公司	五矿国际信托有限公司	股权质押合同	质押：大连万达商业地产股份有限公司持有的长沙开福万达广场投资有限公司 100%的股权	280,000	信托贷款合同
8	大连万达商业地产股份有限公司	五矿国际信托有限公司	股权质押合同	质押：大连万达商业地产股份有限公司持有的杭州拱墅万达广场投资有限公司 100%的股权	280,000	信托贷款合同
9	南京万达广场投资有限公司	中国农业银行股份有限公司南京玄武支行中国银行股份有限公司江苏省分行	南京万达广场投资有限公司“南京建邺万达广场 G78 号地块项目经营性物业 25 亿元银团贷款”抵押协议	房屋所有权：宁房权证建初字第 349170 号	250,000.00	南京万达广场投资有限公司“南京建邺万达广场G78号地块项目经营性物业25亿元银团贷款”
10	武汉万达东湖置业有限公司	国家开发银行股份有限公司、中国进出口银行、中国银行股份有限公司武汉青山支行、上海浦东发展银行股份公司武汉分行	银团贷款抵押合同	武汉中央文化旅游一期武汉电影科技乐园项目土地（武国用（2013）第 118 号，共计 37,637.13 平方米）和在建工程及项目建成后本项目形成的资产	250,000.00	武汉中央文化区文化旅游一期武汉电影科技乐园项目分组银团贷款合同
11	杭州拱墅万达投资	中国工商银行股份有限公	最高额抵押合同	土地使用权：杭拱国用（2013）	200,922.00	杭州拱墅万达广场

序号	抵/质押人	抵/质押权人	抵/质押合同	抵/质押物名称	担保本金（万元）	主合同
	有限公司	司杭州拱宸支行		第 100031 号、100032 号		项目银团贷款款协议
12	上海万达商业广场置业有限公司	中国农业银行上海市五角场支行	抵押合同	国有土地使用权、房屋所有权：沪房地杨字（2007）第 009258 号	200,000.00	借款合同
13	武汉万达东湖置业有限公司	国家开发银行股份有限公司、中国进出口银行、中国银行股份有限公司武汉青山支行、上海浦东发展银行股份公司武汉分行	银团贷款抵押合同	武汉中央文化旅游一期武汉电影科技乐园项目土地（武国用 2012 第 180 号，共计 25,009.37 平方米）和在建工程及项目建成后本项目形成的资产	200,000.00	武汉中央文化区秀场项目分组银团贷款合同
14	大连万达商业地产股份有限公司	北京东富宝盈投资中心（有限合伙）	股权质押合同	大连万达商业地产股份有限公司持有的青岛李沧万达广场投资有限公司项目公司 100%股权	200,000.00	人民币委托贷款合同
15	大连万达商业地产股份有限公司	北京东富宝盈投资中心（有限合伙）	股权质押合同	大连万达商业地产股份有限公司持有的丹东万达广场有限公司项目公司 100%股权	200,000.00	人民币委托贷款合同

2、保证合同

截至 2015 年 6 月 30 日，除本集团在正常房地产业务过程中为商品房承购人按揭贷款提供的保证外，本公司及下属子公司无向本集团外第三方提供担保的保证合同。

（五）租赁合同

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司正在履行（包括最新签订但尚未履行的）的重要主力店租赁合同情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁场所	租赁面积（平方米）	租赁期限（租约年）	起租日/签署日	租金总额
1	福建中旅房地产开发有限公司	北京王府井百货（集团）股份有限公司	福州中旅城二期项目地下二层至地上七层部分区域	55,029.44	20	2011 年 1 月	固定租金，每年依约递增
2	成都万达商业广场投资有限公司	成都伊藤洋华堂有限公司	成都万达商业广场地下二层至四层	46,820.18	15	——	固定租金，从第三年起在上年基础上依约递增；浮动租金：从第三年起按照当年经营状况支付浮动租金
3	上海万达商业广场置业有限公司	新世界百货（中国）有限公司	上海市杨浦区政通路、淞沪路、邯郸路及规划路围合处（国滨路 58	44,078.75	15	2005 年 4 月	第一年至第二年：固定租金；第三年至第十五年每年依约递增
4	温州龙湾万达广场投资有限公司	新疆邦臣金苏投资管理有限公司	百货楼 1F-01,2F-01,3F-01,4F-01,5F-01 层的部分区域	37,438.00	2015.08.01-2025.07.31	2015 年	第一年至第二年：固定租金，从第三年起，每年在上年基础上依约递增
5	宁波万达商业广场有限公司	宁波德克德家家具有限公司	宁波万达商业广场内南侧国际家居楼	32,412.53	10	2009 年 2 月	主楼租金如下：第一个租约年的租金为固定租金，从第二个租约年开始，租金在上年的基础上依约递增。 步行街租金如下：第一个租约年的租金为固定租金，从第五个（含第五个）租约年开始，租金标准在上年的基础上依约递增
6	上海万达商业广场置业有限公司	上海奎林家具有限公司	上海市杨浦区政通路、淞沪路、邯郸路及国滨路围合处万达商业广场内特力屋广场大楼地下一层至地上五层物业及地下二层和屋顶设备房政通路 189 号	30,875.80	2008.05.01-2021.04.30	2008 年 11 月	第一年：固定租金，此后每年租金依约递增
7	宁波万达商业广场有限公司	银泰百货有限公司	宁波万达商业广场部分区域	27,000.00	13	2006 年 12 月	第一年：固定租金，第二年至第十三年依约递增

序号	出租方	承租方	租赁场所	租赁面积（平方米）	租赁期限（租约年）	起租日/签署日	租金总额
8	北京万达广场房地产开发有限公司	新世界百货（中国）有限公司	北京万达广场东区	23,239.30	20	2006 年 4 月	第一年至第二年：固定租金，此后每年在上年基础上依约递增
9	马鞍山万达广场投资有限公司	马鞍山百货有限公司	马鞍山万达广场内购物中心百货楼地下二层至四层的部分区域	23,068.95	10	2014 年 4 月	第一月至第十八月：固定租金，第十九月至第二十四月上调固定租金，第三年上调固定租金，第四年（含）起，每年的租金在上一年的基础上依约递增
10	上海万达商业广场置业有限公司	沃尔玛华东百货有限公司	上海市杨浦区政通路、淞沪路、邯郸路及国滨路围合处万达商业广场内地下二层至地上四层部分区域	22,527.00	15	2006 年 4 月	第一年至第五年固定租金，此后每年依约递增
11	哈尔滨万达商业投资有限公司	康成投资（中国）有限公司	哈尔滨万达广场地上一层、负一层、负二层	21,136.60	15	2007 年 10 月	第一年至第三年固定租金，从第四年起在上年基础上依约递增
12	北京银河万达置业有限公司	北京家乐福商业有限公司	北京市石景山万达广场地上一层、地下一层、地下二层部分区域	20,490.00	20	2007 年 11 月	从租金起始年起前三年租金保持固定不变，从第四年起，每年的租金在上一年租金标准基础上依约递增

（六）其他重大合同

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司将持有的南京江宁万达广场有限公司、芜湖万达广场有限公司、西安大明宫万达广场有限公司、金华万达广场投资有限公司、郑州金水万达投资有限公司、天津万达中心投资有限公司、石家庄万达广场投资有限公司和重庆万达广场置业有限公司的全部或者部分股权为本公司 6 亿元以上的融资提供股权质押担保。具体内容如下：

序号	公司名称	合同对方名称	合同名称	合同编号	主要条款	合同金额	担保情况
1	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	华润深国投信托有限公司（受让方）	华润信托·江宁万达单一资金信托项目股权受益权转让及回购合同	2012-636-ZR001	转让方将其所持南京江宁万达广场有限公司 100%股权的股权收益权转让给受让方；转让方在股权回购期内，即自转让日（2012 年 9 月 7 日）起至回购日（2014 年 9 月 6 日），分期支付回购价款，回购股权收益权；自转让日起，标的股权产生的现金分红及其他现金收益归属于受让方，并由转让方为受让方的利益代为管理。	转让价款为 115,000 万元；回购价款为 140,721.347222 万元	抵押：上海万达商业广场置业有限公司以其所持国有土地使用权、房屋所有权（沪房地杨字（2007）第 009258 号）作为抵押；质押：转让方将所持南京江宁万达广场有限公司 100%股权及该股权所附的所有股东权力和权利质押给受让方，质押合同编号：2012-636-ZY001
2	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	交银国际信托有限公司（受让方）	交银国信·芜湖万达股权收益权投资集合资金信托计划股受收益权转让与回购合同	2012X01QY334-04 号	转让方将其所持芜湖万达广场有限公司 10,000 万元出资额的股权收益权转让给受让方；转让方以信托资金受让万达地产持有的股权受益权，万达地产同意转让并有义务在约定期内回购股权受益权；交银国信应支付的转让价款来自于信托计划募集资金，在万达地产按期足额支付全部回购价款后，交银国信持有的股权受益权转让给万达地产。	转让价款为 90,000 万元；回购价款总额为转让价款×（1+12.3%×2）	质押：转让方将所持芜湖万达广场有限公司 10,000 万元出资额质押给受让方，质押合同编号：2012X01QY334-05 号；抵押：转让方将成都万达商业广场投资有限公司合法持有的编号为“成房权证监证字第 1708454 号”房屋所有权证项下的成都锦华城万达广场物业抵押给受让方，抵押合同编号：2012X01QY334-07 号；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方提供不可撤销的连带责任保证，保证合同编号：2012X01QY334-06 号
3	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	大业信托有限责任公司（受让方）	股权收益权转让及回购协议	DY2012JXT046-2	转让方将其所持西安大明宫万达广场有限公司 100%股权的股权收益权转让给受让方；受让方同意通过发行大业信托·西安大明宫万达股权收益权项目集合信托计划募集资金，按照约定向	转让价款：不超过 150,000 万元（A 类不超过 50,000 万元且不低于 45,000 万元、B 类不超过 50,000 万元且不低	质押：转让方将所持西安大明宫万达广场有限公司 100%股权质押给受让方，合同编号：DY2012JXT046-4；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方提供保证，合同编号：

序号	公司名称	合同对方名称	合同名称	合同编号	主要条款	合同金额	担保情况
					转让方购买标的股权收益权；转让方同意按照约定的条件向受让方回购标的股权收益权；受让方有权对标的公司进行监管，具体事宜另行签订资金监管协议。	于 45,000 万元、C 类不超过 50,000 万元且不低于 45,000 万元）；回购价款：A、B、C 类回购价款金额分别与 A、B、C 类转让价款金额相等	DY2012JXT046-5
4	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	华能贵诚信托有限公司（受让方）	股权受益权转让及回购合同	华能信托（2013）集合信托字第 015 号－投资 001	转让方将其所持金华万达广场投资有限公司 100%股权的股权收益权转让给受让方；受让方同意受让标的股权受益权，并拟以“华能信托·诚商 1 号集合资金信托计划”项下对应的信托资金受让标的股权受益权；转让方同意按约定向受让方转让标的股权受益权，受让方同意按约定以对应的信托资金受让转让方持有的标的股权受益权，自转让方将约定的股权受益权全部回购价款支付完毕起，标的股权受益权及产生的分红、配送股等收益及权利由转让方享有。	转让价款 70,000 万元；回购价款＝回购本金＋回购溢价（当期回购溢价＝回购本金余额×9.5%×当期实际存需天数／360）	质押：转让方将所持金华万达广场投资有限公司 100%股权质押给受让方，质押合同编号：华能信托（2013）集合信托字第 015 号-质押 001；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方提供保证，保证合同编号：华能信托（2013）集合信托字第 015 号-保证 001
5	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	交银国际信托有限公司（受让方）	交银国信·嘉园 1 号集合资金信托计划股权受益权转让与回购合同	2014X01QY001-4 号	转让方将其所持郑州金水万达投资有限公司 70,000 万元出资额的股权收益权转让给受让方；交银国信以信托资金受让转让方持有的目标股权的股权受益权，转让方同意向交银国信转让目标股权的股权受益权，并有义务在约定的期限内按约定价格	转让价款 110,000 万元；回购价款：第一（二、三）期股权受益权回购价款总额＝交银国信实际支付的第一（二、三）期转让价款×	质押：转让方将所持郑州金水万达投资有限公司 70,000 万元出资额质押给受让方，质押合同编号：2014X01QY001-5 号；抵押：绍兴柯桥万达广场投资有限公司合法持有的编号为“绍房权证柯桥字第 65672 号、绍房权证柯桥字第 70245 号、绍房权证柯桥字第

序号	公司名称	合同对方名称	合同名称	合同编号	主要条款	合同金额	担保情况
					回购股权受益权；在转让方按期足额支付完毕全部回购价款后，交银国信持有的股权受益权归属于转让方。	（1+9.5%÷365×731）	70244 号”《房屋所有权证》项下的绍兴柯桥万达广场商业物业抵押给受让方，抵押合同编号：2014X01QY001-7；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方保证，保证合同编号：2014X01QY001-6 号
6	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	中海信托股份有限公司（受让方）	中海信托－天津万达中心股权收益权投资集合资金信托计划	ZHXT2013（JXT）字第 5 号－7	转让方将其所持天津万达中心投资有限公司 100%股权的股权收益权转让给受让方；转让方向受让方转让其持有的股权收益权，并按约定条件回购股权收益权；受让方以信托计划项下分期募集的信托资金分期受让转让方持有的股权收益权；标的股权产生的现金分红及其他现金收益归属于受让方，并由转让方为受让方的利益代为管理。	分两期支付，转让价款总额不超过 100,000 万元；回购价款总额＝第一期转让价款×(1+9.0%×信托计划成立日(含)至第一期股权收益权回购日(不含)期间的天数÷360)＋第二期转让价款×(1+9.0%×信托计划第二期信托单位成立日(含)至第二期股权收益权回购日(不含)期间的天数÷360）	质押：转让方将其所持天津万达中心投资有限公司 100%股权的股权质押给受让方，质押合同编号：ZHXT2013（JXT）字第 5 号-5；抵押：天津河东万达广场投资有限公司以其合法持有的编号为“房地证津字第 102011102750-102011102754 、102011102813 号”房产抵押给受让方，抵押合同编号：ZHXT2013（JXT）字第 5 号-6-1-ZHXT2013（JXT）字第 5 号-6-6；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方提供保证
7	大连万达商业地产股份有限公司（转让方）	珠海融昭投资管理合伙企业（受让方）	大连万达商业地产股份有限公司与珠海融昭投资管理合伙企业关于石家庄万达广场投资有限公司之股权转让暨回购合同	无	转让方将所持石家庄万达广场投资有限公司 32%的股权（对应注册资本金 100,000 万元）转让给受让方，受让方向转让方支付转让款壹拾亿元整。转让方应在融资期限届满之日支付回购价款，并按单利 8.0575%/年向受让方支付融资期限（两年）内的回	转让价款为 100,000 万元，回购价款为转让价款加回购溢价款。回购溢价款按单利 8.0575%/年，融资期限两年计算。	抵押：上海嘉定万达投资有限公司以其持有房屋所有权、土地使用权提供抵押，房地产权证：沪房地嘉字（2011）第 019025 号、沪房地嘉字（2011）第 026043 号

序号	公司名称	合同对方名称	合同名称	合同编号	主要条款	合同金额	担保情况
					购溢价款。		
8	发行人（转让方）	交银国际信托有限公司（受让方）	交银国信·嘉园 36 号集合资金信托计划股权受益权转让与回购合同	2014X01QY867-4 号	转让方将其所持重庆万达广场置业有限公司 100%股权的股权收益权转让给受让方；交银国信以信托资金受让转让方持有的目标股权的股权受益权，转让方同意向交银国信转让目标股权的股权受益权，并有义务在约定的期限内按约定价格回购股权受益权；在转让方按期足额支付完毕全部回购价款后，交银国信持有的股权受益权归属于转让方	转让价款 110,000 万元；回购价款：第一（二、三）期股权受益权回购价款总额＝交银国信实际支付的第一（二、三）期转让价款×（1+9.5%÷365×731）	质押：转让方将所持重庆万达广场置业有限公司 70,000 万元出资额质押给受让方，质押合同编号：2014X01QY0867-5 号；抵押：成都万达合法持有的编号为“成房权证监证字第 1708454 号”《房屋所有权证》项下的成都锦华城万达广场物业抵押给受让方，抵押合同编号：2014X01QY867-7；保证：大连万达集团股份有限公司为转让方保证，保证合同编号：2014X01QY867-6 号

三、重大诉讼和仲裁事项

（一）本公司及下属子公司的重大诉讼或仲裁

截至本招股说明书签署日，本公司及主要境内子公司存在的尚未了结的诉讼标的金额在人民币 3,000 万元以上的重大诉讼、仲裁共 1 项，该项诉讼对本公司的经营成果与财务状况不会产生重大不利影响。除该项诉讼外，本公司及下属子公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼或仲裁事项。该项诉讼的基本情况如下：

北京景藏健康公园和赛诺威投资咨询公司（以下合称“原告”）将万达集团、大连万达房地产有限公司、北京万达广场房地产开发有限公司和本公司全资子公司北京景藏健康置业有限公司（以下合称“被告”）作为被告，向北京市第三中级人民法院提起诉讼，提出以下诉讼请求，要求（1）解除原告与北京万达房地产开发有限公司签订的《项目转让合同书》，解除原告与北京万达房地产开发有限公司及北京景藏健康置业有限公司于 2010 年 12 月 31 日签订的《补充协议》；（2）被告将北京景藏健康置业有限公司名下的北京景藏公园项目用地 104,500.62 平方米的土地使用权和开发建设权返还原告，并配合想北京市国土资料管理局办理土地的相关过户手续；（3）被告依据《补充协议》之约定，支付原告违约金人民币 3,911 万元；（4）被告自 2011 年 6 月 23 日起至实际给付之日止以 3,911 万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率向原告支付利息（暂计算至 2014 年 7 月 31 日共计 8,380,621.16 元）；（5）被告向原告支付自 2011 年 1 月 1 日起至实际腾退土地之日至的违约金，按每日 4 万元人民币，暂计算至 2014 年 7 月 31 日，共计 5,228 万元；（6）由被告承担诉讼费用。该项诉讼案件尚未审理完毕，处于一审过程中。

（二）控股股东或实际控制人的重大诉讼或仲裁

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东及实际控制人未发生重大诉讼或仲裁事项。

（三）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员重大诉讼或仲裁及刑事诉讼情况

截至本招股说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均未涉及任何作为一方当事人的诉讼或仲裁事项；本公司公司董事、监事、高级管理人员

及核心技术人员亦未涉及任何刑事诉讼事项。

四、其他重要事项

本公司或本公司下属公司于2015年8月25日分别签订股权转让协议，将三门峡万达广场投资有限公司、宜春万达广场投资有限公司、郑州碧源万达广场投资有限公司、梅州万达地产有限公司、常德万达置业有限公司（以下合称“轻资产项目公司”）100%股权转让给万达稳升，轻资产项目公司的股权被转让给万达稳升后，将成为万达稳升的全资子公司，根据大华出具的《大连万达商业地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2015]005949 号），轻资产项目公司被转让予万达稳升后，本公司仍对轻资产项目公司的建设管理和运营管理拥有绝对、排他和不可撤销的权利，并收取轻资产项目公司一定比例的收益作为建设和运营管理服务的对价，据此，轻资产项目公司将依然作为本公司的子公司继续纳入合并报表范围。相关股权转让协议的具体情况如下：

2015 年 8 月 25 日，本公司与万达稳升签订《股权转让协议》，同意将三门峡万达广场投资有限公司 100%股权转让给万达稳升，股权转让对价为 206,397,339.99 元。

2015 年 8 月 25 日，本公司与万达稳升签订《股权转让协议》，同意将宜春万达广场投资有限公司 100%股权转让给万达稳升，股权转让对价为 102,416,096.67 元。

2015 年 8 月 25 日，本公司与万达稳升签订《股权转让协议》，同意将郑州碧源万达广场投资有限公司 100%股权转让给万达稳升，股权转让对价为 510,463,301.67 元。

2015 年 8 月 25 日，本公司全资子公司梅州万达广场投资有限公司与万达稳升签订《股权转让协议》，同意将梅州万达地产有限公司 100%股权转让给万达稳升，股权转让对价为 108,734,358.52 元。

2015 年 8 月 25 日，本公司全资子公司常德万达广场投资有限公司与万达稳升签常德万达广场投资有限公司订《股权转让协议》，同意将常德万达置业有限公司 100%股权转让给万达稳升，股权转让对价为 106,991,948.25 元。

2015 年 8 月 25 日，本公司、万达稳升和万达稳升的普通合伙人快钱金融（快钱金融为公司实际控制人王健林先生控制的上海钱融信息科技有限公司[2]的全资子公司）签

[2] 王健林先生已签订增资协议，认购上海钱融信息科技有限公司的增资，该等增资的工商变更程序尚待办理。

订《万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）之投资协议》（“《轻资产合作框架协议》”），《轻资产合作框架协议》的主要内容如下：

轻资产合作：根据《轻资产合作框架协议》，在本公司或本公司下属公司将轻资产项目公司 100%的股权转让给万达稳升后，本集团将（1）向万达稳升及轻资产项目公司提供建设管理及运营管理服务，用于轻资产项目公司万达广场项目的建设和运营；及（2）向万达稳升及轻资产项目公司授予若干知识产权许可。万达稳升将以各合伙人缴纳的出资向轻资产项目公司提供资金用于其万达广场项目的开发建设。本公司根据《轻资产合作框架协议》将（1）对轻资产项目公司的建设管理和运营管理拥有绝对、排他和不可撤销的权利；且（2）有权任命轻资产项目公司的所有董事及高级管理人员（法定代表人除外）。

期限：《轻资产合作框架协议》的期限为七年。万达稳升可以在《轻资产合作框架协议》期限内通过以下方式转让其在轻资产项目公司的权益：（1）自《轻资产合作框架协议》生效日起满三年后，将轻资产项目公司资产通过 REITs 或其他方式上市；（2）向万达集团或其指定的第三方转让；或（3）向其他第三方转让。

费用及年度上限：考虑到本公司提供的建设管理及运营管理服务以及本公司授予的若干知识产权，本公司将自相关万达广场开业后收取轻资产项目公司每年净物业收入的 30%作为对价。前述净物业收入指轻资产项目公司运营产生的毛物业收入扣除合理费用及成本后的收入。尽管有上述约定，若万达稳升任一年享有的轻资产项目公司净物业收入的 70%少于《轻资产合作框架协议》规定的当年的投资回报，本公司将以应分得的净物业收入为限，提高向万达稳升的分成比例。该等调整机制将自《轻资产合作框架协议》生效之日起七年届满后结束。若随后每年万达稳升收取的轻资产项目公司净物业收入的 70%分成超过投资额年化收益的 7.5%，万达稳升将以超过投资额年化收益 7.5%的部分，提高向本公司的分成比例。上述费用安排是参考（1）本公司过往的业务经验和项目管理经验，以及（2）本公司掌握的市场类似物业收益率后确定。

第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字：

丁本锡	齐界	张霖
王贵亚	曲德君	尹海
刘纪鹏	薛云奎	胡祖六

大连万达商业地产股份有限公司

2010年8月31日

第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字：

丁本锡	齐　界	张　霖
王贵亚	曲德君	尹　海
刘纪鹏	薛云奎	胡祖六

大连万达商业地产股份有限公司

2015年8月31日

第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字：

丁本锡	齐 界	张 霖
王贵亚	曲德君	尹 海
刘纪鹏	薛云奎	胡祖六

大连万达商业地产股份有限公司

2015 年 8 月 31 日

第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字：

丁本锡	齐 界	张 霖
王贵亚	曲德君	尹 海
刘纪鹏	薛云奎	胡祖六

大连万达商业地产股份有限公司

2013 年 8 月 31 日

本公司全体监事声明

本公司全体监事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体监事签字：

赵 德 铭	刘 志 敏	高 晓 军

大连万达商业地产股份有限公司

2015 年 8 月 31 日

本公司全体监事声明

本公司全体监事承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体监事签字：

赵 德 铭	刘 志 敏	高 晓 军

大连万达商业地产股份有限公司

2015年8月31日

本公司全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体高级管理人员签字：

乔　界	曲德君	宁奇峰	钱　进
陈　平	孙继泉	曲晓东	于修阳
刘海波	赖建燕	吕正韬	王志彬
刘晓彬	王　键		

大连万达商业地产股份有限公司

2015年8月31日

本公司全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体高级管理人员签字：

齐　界	曲德君	宁奇峰	钱　进
陈　平	孙继泉	曲晓东	于修阳
刘海波	赖建燕	吕正韬	王志彬
刘晓彬	王　键		

大连万达商业地产股份有限公司

2015年8月31日

二、保荐机构（联席主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

陈有安

保荐代表人：

王红兵　　刘智博

项目协办人：

张　鹏

中国银河证券股份有限公司

2015 年 8 月 31 日

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

丁学东

保荐代表人：

龙 亮 刘 丹

项目协办人：

任 意

中国国际金融股份有限公司

2015年8月31日

三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见和律师工作报告不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

朱小辉

经办律师：

许 亮　　郑敏俐

张 征

北京市天元律师事务所

2015 年 8 月 31 日

会计师事务所声明

大华特字[2015]003619号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为大连万达商业地产股份有限公司首次公开发行并上市工作之审计机构，本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认招股说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁春

经办签字注册会计师：

付丽君

杨卫国

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年 8月 31日

五、资产评估机构声明

本公司及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本公司及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：

孙建民

签字注册评估师：

毛 勇 张小亮

北京天健兴业资产评估有限公司

2015年 8月 31 日

验资机构声明

大华特字[2015]003829号

本所及签字注册会计师已阅读大连万达商业地产股份有限公司首次公开发行并上市招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的验资报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁春

经办签字注册会计师：

付丽君 杨卫国

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年3月13日

第十七章 备查文件

一、备查文件

投资者可以查阅与本次发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

1、发行保荐书及发行保荐工作报告；

2、财务报表及审计报告；

3、内部控制鉴证报告；

4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；

5、法律意见书；

6、公司章程（草案）；

7、中国证监会核准本次发行的文件；

8、其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查文件的查阅

1、查阅地点一

发行人：大连万达商业地产股份有限公司

联系人：吴华

联系地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座 18 层

联系电话：010-8585 3888

查阅时间：本次发行期间的工作日，上午 8:30-11:30，下午 15:00-17:00

2、查阅地点二

联席保荐机构（联席主承销商）：中国银河证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层

联系人：李雪斌

联系电话：010-6656 8722

查阅时间：本次发行期间的工作日，上午 8:30-11:30，下午 15:00-17:00

3、查阅地点三

联席保荐机构（联席主承销商）：中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：任意

联系电话：010-6505 1166

查阅时间：本次发行期间的工作日，上午 8:30-11:30，下午 15:00-17:00