大连万达商业地产股份有限公司

（住所：辽宁省大连市西岗区长江路539号）

公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

招商证券股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层）

联席主承销商、联席簿记管理人

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）

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：大连万达商业地产股份有限公司

法定代表人：丁本锡

注册资本：4,527,347,600元人民币

设立日期：2002年9月16日

注册地址：辽宁省大连市西岗区长江路539号

联系地址：北京市朝阳区建国路93号万达广场B座

工商登记号：210200000021891

联系电话：010- 85853888

邮政编码：100022

经营范围：房地产开发与销售；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；物业管理；房屋工程设计；城市规划设计；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）。

（二）核准情况及核准规模

2015年3月30日，发行人第二届董事会第十三次会议审议通过了《关于在境内发行公司债券的议案》。

2015年5月26日，发行人2014年度股东周年大会审议通过了《关于在境内发行公司债券的议案》。

经中国证监会于 2015 年 8 月 21 日签发的“证监许可[2015]1976 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券。本次债券将分期发行，本公司将根据市场情况等因素与联席主承销商协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

本次债券首期发行规模为人民币50亿元，已完成发行；其余各期债券发行，自核准发行之日起24个月内完成。

（三）本期债券基本条款

发行主体：大连万达商业地产股份有限公司。

债券名称：大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元）；本期债券发行规模为50亿元

债券期限：本次债券期限不超过10年（含10年）；本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，公司可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年票面利率加公司提升的基点，在存续期后2年固定不变。

发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，公司将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

起息日：本期债券的起息日为2016年1月14日。

付息债登记日：本期债券的付息债券登记日为每年付息日期之前的第1个工作日。

付息日期：本期债券存续期间，本期债券的付息日为2017年至2021年每年的1月14日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为2017年至2019年间每年的1月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为2021年1月14日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2019年1月14日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为2021年1月14日之前的第3个工作日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2019年1月14日之前的第3个工作日。

兑付日期：本期债券的兑付日为2021年1月14日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为2019年1月14日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为2016年1月14日至2021年1月13日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为2016年1月14日至2019年1月13日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本次债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

联席主承销商、联席簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

向公司发布配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

发行对象及发行方式：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足50亿元部分之部分由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所。

前资押式回购安排：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请将向需相关机构批准，具体折算率等事宜按上证所及债券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充公司流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：大连万达商业地产股份有限公司

开户银行：中国银行辽宁省分行营业部

银行账户：299969424197

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年1月12日。

发行首日：2016年1月14日。

预计发行期限：2016年1月14日至2016年1月15日，共2个工作日。

网下发行期限：2016年1月14日至2016年1月15日。

2.本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上证所和/或经监管部门批准的其他交易场所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期发行的有关机构

（一）发行人：大连万达商业地产股份有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区长江路539号

法定代表人：丁本锡

联系地址：北京市朝阳区建国路93号万达广场B座

联系人：崔岩

电话：010-85853190

传真：010-85853095

（二）主承销商、债券受托管理人

1.牵头主承销商、债券受托管理人：招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

法定代表人：宫少林

联系地址：北京市西城区金融街甲9号金融街中心7层

联系人：许悦平、何菲、尹婷婷、樊潇婷、刘威、周韬

电话：010-57601775

传真：010-57601770

2.联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室

法定代表人：陈有安

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：文剑、王红兵、李雪斌、张瑜、杨晓雨、朱晓丹、王阳、梁宇

电话：010-66568888

传真：010-66568290

（三）联席簿记管理人

1.牵头簿记管理人：招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

法定代表人：宫少林

联系地址：北京市西城区金融街甲9号金融街中心7层

联系人：许悦平、何菲、尹婷婷、樊潇婷、刘威、周韬

电话：010-57601775

传真：010-57601770

2.联席簿记管理人：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

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座11层

联系人：文剑、王红兵、李雪斌、张瑜、杨晓雨、朱晓丹、王阳、梁宇

电话：010-66568888

传真：010-66568290

（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

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

经办律师：郑敏俐、张德仁

电话：010-57763696

传真：010-57763777

（五）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人：付丽君

联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层

经办注册会计师：杨卫国

电话：010-58350139

传真：010-58350006

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

经办人：马红

电话：010-51087768

传真：010-84583355

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：招商证券股份有限公司

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

银行账户：44201518300052504417

汇入行行支行系统号：105584000440

联系人：汪洁、王雨萍

联系电话：010-57601920，010-57609511

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：大连万达商业地产股份有限公司

开户银行：中国银行辽宁省分行营业部

银行账户：299969424197

（九）申请上的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68802819

（十）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上证所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本期债券的有关机构、人员的利害关系

截至2015年6月30日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、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等实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，本公司主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容概要

发行人主要从事商业地产开发、销售、租赁及运营管理业务。评级结果反映了公司具有完整的商业地产产业链、招商及运营能力强、物业形态有机结合、规模和品牌优势突出等优势；同时也反映了我国房地产企业面临政策调控风险，公司有息债务规模大幅增加，未来资金支出压力较大等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本次债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来1-2年，公司主营业务将持续稳定发展。大公国际对万达商业的评级展望为稳定。

1.主要优势/机遇

（1）城镇化推进、居民消费水平提高及消费升级的作用下，商业地产面临较好的发展环境；

（2）商业地产的资本密集和专业管理技术密集的特点有利于大型房地产企业的发展；

（3）公司形成了完整的商业地产产业链，土地获取、项目执行、招商运营能力强；

（4）公司被市政府授予的“商业地产龙头企业”、“商业地产运营管理示范企业”、“中国商业地产品牌企业”、“中国商业地产十强企业”等称号，品牌优势突出；

（5）公司物业开发及运营与控股股东的百货、娱乐等业务形成良好协同效应，有助于业务可持续发展；

（6）公司商业地产运作模式已成为行业标杆，规模和品牌优势突出。

2.主要风险/挑战

（1）短期房地产市场有所回暖，但整体仍面临结构性调整压力；

（2）公司有息债务规模较大，信贷行为有所增加，未来资金支出仍较大，将继续保持较强融资需求；

（3）投资性房地产公允价值增值占公司营业利润比重较大，未来受市场波动影响，存在不确定性。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照概集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3.如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

跟踪评级结果将在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）和大公国际网站（http://www.dagongcredit.com）予以公告。跟踪评级报告在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）公告披露的时间不晚于其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2014年12月31日，公司共获得主要合作银行的授信额度1,441.91亿元，其中已使用授信额度812.20亿元，未使用授信金额629.71亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

2009年1月21日，发行人境外所属公司万达酒店发展有限公司发行了本金为港币32,100万元的可转换公司债券，期限为10年，该债券自2011年7月19日全部转换为该公司普通股股份。

2013年11月21日，发行人下属子公司万达地产海外有限公司，发行了2018年11月20日到期年利率4.875%的有担保债券，所涉及的本金总额为600,000万美元，利息每半年于每年5月21日及11月21日支付。截至本募集说明书摘要签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

2014年1月30日，发行人下属子公司万达地产国际有限公司，发行了2024年1月29日到期年利率7.25%的有担保债券，所涉及的本金总额为60,000万美元，利息每半年于每年7月29日及1月29日支付。截至本募集说明书摘要签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

2015年7月30日，发行人发行了2020年7月31日到期年利率4.6%的中期票据，期限为5年，所涉及的本金总额为100亿元，利息于每年7月31日支付。

2015年8月28日，发行人发行了2020年8月27日到期年利率4.09%的公司债券，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，所涉及的本金总额为50亿元，利息于每年8月27日支付。

2015年10月15日，发行人发行了2020年10月14日到期年利率3.93%的公司债券，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，所涉及的本金总额为50亿元，利息于每年10月14日支付。

2015年11月15日，发行人发行了2020年11月16日到期年利率4.25%的中期票据，期限为5年，所涉及的本金总额为50亿元，利息于每年11月16日支付。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一年经审计净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司已发行且还处于存续期的债券累计余额为222.04亿元，本次公司债券全部发行完毕后，公司发行的债券累计余额不超过222.04亿元，占公司截至2015年6月30日合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为20.37%，未超过公司最近一期末合并净资产的40%。

（五）近三年及一期的主要财务指标

	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	72.68%	72.51%	73.58%	73.93%
	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
EBIT利息保障倍数	-	3.50	4.32	7.32
EBITDA利息保障倍数	-	3.65	4.45	7.49
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

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；

4.EBIT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；

5.EBITDA利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/全部利息支出；

6.贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

7.利息偿付率＝实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：大连万达商业地产股份有限公司

法定代表人：丁本锡

注册资本：4,527,347,600元人民币

实缴资本：4,527,347,600元人民币

设立日期：2002年9月16日

注册地址：辽宁省大连市西岗区长江路539号

联系地址：北京市朝阳区建国路93号万达广场B座

工商登记号：210200000021891

组织机构代码证号：74093396-5

信息披露负责人：王健

联系电话：010- 85853888

邮政编码：100022

所属行业：房地产业

经营范围：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

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

万达商业前身大连万峰房地产开发有限公司系经大连市房地产开发管理办公室大房开办企发[2002]91号文批准，由大连万达集团企业子公司大连万达房地产有限公司和大连一万房地产有限公司共同出资设立，大连万峰房地产开发有限公司成立时的注册资本为1,000万元，其中大连万达房地产有限公司出资500万元。

2007年11月21日，经大连市工商行政管理局核准，大连万峰房地产开发有限公司的公司名称变更为大连万达商业地产有限公司。

2009年10月25日，经万达有限2009年第五次股东会审议通过，万达有限全体股东一致同意万达有限整体变更为股份公司。2009年12月10日，经大连市工商行政管理局核准，万达有限的公司形式变更为股份公司，名称变更为大连万达商业地产股份有限公司。

（二）发行人公开发行股票及上市情况

经中国证监会证监许可[2014]1242号文审核批准，万达商业采用在香港公开发售和向全球公开发售的发行方式，新增发行765,254.76万股人民币普通股，并经香港联合交易所核准在香港联合交易所上市交易。新股发行后，万达商业注册资本增加至452,734.76万元。

（三）发行人主要股本变动情况

1.2006年股权转让

2005年1月26日，大连万达集团企资子公司大连万达集团房地产管理有限公司收购了上海一方山川投资有限公司持有的大连万峰房地产开发有限公司全部500万元股权。

2.2007年股权转让及增资

2007年9月19日，大连万达集团及北京万达投资有限公司（王健林先生持有98%股权，其子王思聪先生持有2%股权）分别向大连万峰房地产开发有限公司增资161,000万元及18,000万元。同日，大连万达房地产有限公司和大连万达集团房地产管理有限公司将其持有大连万峰房地产开发有限公司全部股权转让给大连万达集团。本次增资及股权转让完成后，大连万峰房地产开发有限公司的注册资本为180,000万元，其中大连万达集团持有90%股权，大连万达房地产有限公司持有10%股权。

3.2008年股权转让

2008年6月10日，公司实际控制人王健林先生向37名公司管理层员工转让其所持万达有限5,480万元股权。

4.2009年公司改制

2009年12月10日，万达有限按照2009年8月31日经审计的账面净资产人民币3,654,832,896.80元按照1:0.8650的比例折为360,000万股整体变更为股份公司，转换完成后，公司股本增至360,000万元。

5.2010年增资

2010年12月24日，大连万达集团115名管理人员向万达商业增资13,600万，增资完成后，该115名管理人员合计持有万达商业13,600万股股份。本次增资完成后，万达商业注册资本增至373,600万元。

6.2014年增资

2014年7月15日，由29名原自然人股东及32名新增自然人股东向万达商业增资13,880万元，该等自然人股东合计增持万达商业13,880万股股份，本次增资完成后，万达商业注册资本增至387,480万元。

7.2014年公开发行股票

2014年12月，万达商业获准在香港联合交易所公开发行股份，根据发行结果，万达商业共发行765,254.76万股H股股票，每股H股股票面值为人民币1元。本次发行结束后，万达商业内资股与H股合计452,734.76万股（超额配股权行使后），注册资本增至452,734.76万元，其中王健林先生直接持有万达商业的股份占总股本的6.79%，王健林先生控制的大连万达集团持有万达商业的股份占总股本的43.71%。

最近三年，王健林先生控制的大连万达集团为万达商业第一最大股东，王健林先生直接及间接持有万达商业50%以上股份，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

（四）发行人自上市以来的重大资产重组情况

公司近三年未发生导致主营业务发生实质性重大变产购买、出售和置换的情况。

三、发行人股本总额及前十大股东持股情况

（一）发行人的股本结构

截至2015年6月30日，公司股本总额为452,734.76万股，其中H股65,254.76万股，内资股387,480万股。公司的股本结构如下表所示：

股份类型	股份数量（万股）	占总股本比例
H股普通股	65,254.76	14.41%
内资股	387,480.00	85.59%
总计	452,734.76	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

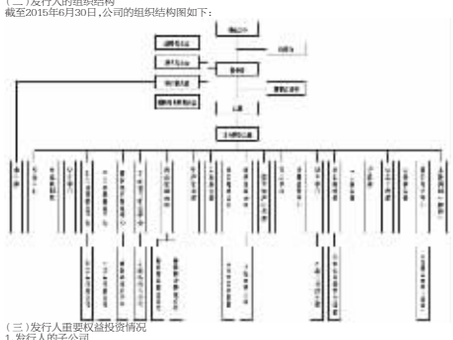
截至2015年6月30日，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例	股东性质
大连万达集团股份有限公司	197,900	43.71%	境内非国有法人
王健林	30,730	6.79%	自然人
孙喜双	24,400	5.39%	自然人
林宁	14,400	3.18%	自然人
董学林	13,920	3.07%	自然人
张大中	13,420	2.96%	自然人
黄于	10,290	2.27%	自然人
杨欣	8,100	1.79%	自然人
戴成书	6,120	1.35%	自然人
赣州睿泰投资合伙企业（有限合伙）	5,365.22	1.19%	境内非国有法人
合计	324,645.22	71.71%	

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权架构

截至2015年6月30日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至2015年6月30日，公司的组织结构图如下：

（三）发行人重要权益投资情况

1.发行人的子公司

截至2015年6月30日，发行人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，发行人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。

截至2015年6月30日，发行人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22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308-8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	北京望京曙城置业有限公司	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	北京万达广场投资开发有限公司	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	北京银润万达置业有限公司	北京市石景山区八大处路科技园区科锐路3号尝新大厦1号楼107G4室	齐界	2,800	房地产开发、销售；物业管理	发行人持股100%	2007.05.29-2027.06.28
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	房地产开发经营、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69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	成都市金牛区西一桂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	成都市青羊区马鞍中路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%	2013.12.23-2043.12.22
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	大连甲陇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%	2012.02.09-2062.02.08
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	东莞东城万达广场投资有限公司	东莞市东城区主山振兴路333号东城创意产业园A栋308	齐界	50,000	房地产开发、经营，酒店投资	发行人持股100%	2012.05.09至长期
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00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号威建办大楼第四层	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厦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拱河路	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“高丰苑”（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号武夷绿洲公寓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	100,000	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号颍泉城小区S1-1#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号颍泉城小区S1-1#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	广元市利州区田坝路东端国际大厦小楼第十层	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三二路17号日丽轩格3306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02号19	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