（上接A15版）

（二）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
9	上饶万达广场投资有限公司	新设
10	济南商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	合肥巡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
5	青岛万达游艇产业投资有限公司	转让股权

（三）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
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）有限公司注（1）	新设
34	万达信息科技有限公司	新设
35	铜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

（四）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	福酒万达广场有限公司	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
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、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

1、合并报表口径

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%
主要财务指标	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
应收账款周转率（次）	131.46（年化）	266.73	366.37	222.22
存货周转率（次）	0.22（年化）	0.50	0.55	0.37
应付账款周转率（次）	0.66（年化）	1.38	1.62	1.11

2、母公司报表口径

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	0.46	0.49	0.38	0.43
速动比率	0.46	0.48	0.37	0.41
资产负债率	76.89%	78.52%	89.42%	88.32%

（二）上述财务指标的计算方法

上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

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

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

应付账款周转率=营业成本/应付账款平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

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（%）
流动资产：								
货币资金	5,777,060.03	9.98	9,303,457.78	16.49	7,366,340.59	17.09	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	-	-	3,000.00	0.01	1,906.80	0.00	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	1,954.55	0.00	20,947.77	0.04	5,939.00	0.01	640.00	0.00
应收账款	36,225.68	0.06	63,819.54	0.11	22,100.27	0.05	28,294.33	0.08
预付款项	556,779.03	0.96	363,504.62	0.64	554,464.59	1.29	761,944.00	2.27
应收利息	654.29	0.00	35.88	0.00	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	598,545.95	1.03	620,322.80	1.10	815,017.84	1.89	604,914.61	1.81
存货	16,376,784.27	28.31	14,519,212.79	25.73	10,047,500.60	23.31	7,637,853.63	22.79
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	137.60	0.00	278.69	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	1,583,357.25	2.74	1,238,990.77	2.20	807,747.78	1.87	785,861.10	2.35
流动资产合计	24,931,498.64	43.09	26,133,570.64	46.31	19,621,017.47	45.52	14,891,122.04	44.44
非流动资产：	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	3,450.00	0.01	3,500.00	0.01	3,650.00	0.01	1,000.00	0.00
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	43,478.94	0.08	46,266.05	0.08	1,061.54	0.00	1,099.96	0.00
长期股权投资	10,872.99	0.02	2,224.46	0.00	11,430.32	0.03	-	-
投资性房地产	27,135,001.78	46.90	24,810,100.00	43.97	19,853,975.01	46.06	15,907,392.00	47.47
固定资产	3,072,790.82	5.31	3,010,281.21	5.33	2,114,336.94	4.91	1,573,731.24	4.70
在建工程	1,109,686.45	1.92	934,892.35	1.66	605,934.96	1.41	405,964.21	1.21
工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	0.00	-	-	6.79	0.00	-	-
生产性生物资产	235.92	0.00	171.05	0.00	254.60	0.00	192.94	0.00
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	794,969.40	1.37	807,949.14	1.43	461,025.39	1.07	358,296.51	1.07
开发支出	9,014.76	0.02	3,493.47	0.01	-	-	-	-
商誉	174,449.99	0.30	174,449.99	0.31	28,675.07	0.07	-	-
长期待摊费用	59,999.84	0.10	75,171.09	0.13	65,572.67	0.15	61,823.46	0.18
递延所得税资产	512,031.84	0.88	427,225.43	0.76	337,612.72	0.78	310,763.16	0.93
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	32,925,982.75	56.91	30,295,724.24	53.69	23,483,536.01	54.48	18,620,263.48	55.56
资产总计	57,857,481.38	100.00	56,429,294.87	100.00	43,104,553.49	100.00	33,511,385.52	100.00

最近三年及一期，随着公司各项业务发展，公司资产规模持续稳定增长。最近三年及一期末，公司资产总额分别为33,511,385.52万元、43,104,553.49万元、56,429,294.87万元和57,857,481.38万元。由于公司持续致力于商业地产的投资、运营和管理，导致公司持有大量商业物业，非流动资产中投资性房地产占比较大。同时，公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，因此流动资产中货币资金和存货占比较大。截至2015年6月末，公司投资性房地产、存货和货币资金占总资产的比例分别为46.90%、28.31%和9.98%。公司资产的具体情况如下：

（1）货币资金

公司货币资金占总资产的比例相对稳定。最近三年及一期末，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，占总资产的比例分别为15.13%、17.09%、16.49%和9.98%。报告期内，公司货币资金余额持续增加，一方面因公司经营和销售规模扩大，销售回款增加，以及公司为实现快速发展而增加长短期借款；另一方面为公司于2014年12月在香港公开发行上市，募集资金约230亿元人民币所致。

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。

截至2015年6月30日，公司货币资金构成情况如下：

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

公司其他货币资金主要为受限货币资金。公司受限货币资金包括保函保证金、按揭保证金、政府监管保证金和银行贷款保证金等，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
保函保证金	11,703.62	106,423.71
履约保证金	241.70	90.21
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
其他	132,456.49	7,296.03
合计	715,035.98	673,202.87

（2）应收款项

最近三年及一期末，公司应收账款净额分别为28,294.33万元、22,100.27万元、63,819.54万元和36,225.68万元，占总资产的比例分别为0.08%、0.05%、0.11%和0.06%，逐年递减。公司应收款项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。由于公司执行严格的信用控制政策，应收账款净额占公司总资产的比例较小。

截至2015年6月30日，公司应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
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%
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	非关联方	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

最近三年及一期末，公司预付款项金额分别为761,944.00万元、554,464.59万元、363,504.62万元和556,779.03万元，占总资产的比例分别为2.27%、1.29%、0.64%和0.96%。公司预付款项包括预付地方政府部门的土地出让金和向施工单位支付的预付工程款。报告期内，公司预付款项金额占总资产的比重呈递减趋势，主要是由于公司加大现金管理力度，同时增强与施工单位及设备供应商的议价能力，减少向其支付预付款项所致。

截至2015年6月30日，公司预付账款账龄结构如下：

单位：万元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例（%）
1年以内	258,040.04	46.34	65,839.73	25.93
1-2年	75,089.10	13.49	77,522.25	28.20
2-3年	93,195.73	16.74	90,034.39	22.42
3年以上	130,454.15	23.43	130,108.25	23.45
合计	556,779.03	100.00	363,504.62	100.00

截至2014年12月31日，公司预付款项余额中前五名明细情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	比例（%）	账龄
武汉市土地交易中心	161,582.74	44.41	3年以内
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	130,000.00	35.73	3年以上
苏美达国际技术贸易有限公司	10,795.95	2.97	1年以内
德阳市土地局	4,613.48	1.27	1年以内
中国建筑第二工程局有限公司东莞分公司	1,466.92	0.40	1年以内
合计	308,459.09	84.78	

截至2015年6月30日，账龄超过1年的重要预付款项情况如下：

单位：万元

公司名称	金额	未及时结算的原因
武汉市土地交易中心	159,582.74	土地未交付
上海证大外滩国际金融服务中心置业有限公司	130,000.00	未到结算期
合 计	289,582.74	

（4）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款净额分别为604,914.61万元、815,017.84万元、620,322.80万元和598,545.95万元，占公司总资产的比例分别为1.81%、1.89%、1.10%和1.03%。公司其他应收款项主要包括向地方土地部门预付的保证金、预付的营业税和其他税项、应收融资租赁款，以及部分往来款。

截至2015年6月30日，公司其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	账龄	占比（%）
海口市土地竞买储备整理中心	非关联方	土地保证金	53,985.45	1年以内	8.73
泛海建设控股有限公司	非关联方	往来款	26,881.46	2-3年	4.35
Clyde & Co international law firm	非关联方	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	非关联方	土地保证金	20,000.00	1-2年	3.23
六安市财政局	非关联方	土地保证金	20,000.00	1年以内	3.23
合计			141,649.66		22.90

（5）存货

公司主营业务以房地产开发销售、租赁及商管为主，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，公司存货净额分别为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，占公司总资产的比例分别为22.79%、23.31%、25.73%和28.31%。报告期内，公司存货余额逐年增加，主要是由于随着业务发展，公司开工和已完工项目增多所致。

截至2015年6月30日，公司存货明细情况如下：

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		
低值易耗品	6,766.27	0.00	6,766.27		2,025.20	
库存商品	1,756.47	0.00	1,756.47		7,832.32	
开发成本	13,726,156.03	0.00	13,726,156.03			
开发产品	2,614,016.30	37,013.91	2,577,002.39	4,619.46	-	4,619.46
出租开发产品	4,007.97	0.00	4,007.97			
周转房	-	-	-	-	-	-
在产品	55,766.94	3,236.53	52,530.40	40,422.51	3,966.01	
其他	702.86	0.00	702.86		36,456.50	
合计	16,419,654.89	42,870.62	16,376,784.27	14,525,204.01	5,991.21	14,519,212.79

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，按照存货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。

2014年，公司对下属子公司圣汐国际控股有限公司库龄较长的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，由于部分存货在2014年实现销售，公司将该部分存货已计提的跌价准备进行转销，金额为2,177.22万元。

报告期内，公司房地产业务经营情况良好，在期末减值测试中未发现在建和已完工房地产项目可变现净值低于成本的情形，因此未对存货中的开发成本和开发产品计提存货跌价准备。

（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。最近三年及一期末，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%。

截至2015年6月30日，公司其他流动资产明细情况如下：

单位：万元

项目	内容或性质	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
预缴企业所得税	企业所得税	65,708.46	49,494.69	44,899.54
预缴土地增值税	土地增值税	657,921.41	497,411.31	276,193.70
预缴营业税金及附加等	营业税金及附加	757,726.77	577,006.47	466,654.53
委托贷款	委托贷款	25,000.00	20,000.00	20,000.00
待抵扣增值税	增值税	-	928.77	-
理财产品	理财产品	72,356.02	94,100.00	-
其他	租金摊销	4,644.58	49.53	-
合计		1,583,357.25	1,238,990.77	807,747.78

（7）投资性房地产

公司投资性房地产主要是为自持商业物业，包括购物中心、写字楼、停车场等。公司投资性房地产期末余额以公允价值计量，独立评估师戴德梁行有限公司对公司投资性房地产进行了估值。由于公司一部分主营业务为商业地产管理和租赁，导致投资性房地产期末金额较大。最近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为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，占总资产的比重分别为47.47%、46.06%、43.97%和46.90%。报告期内，投资性房地产余额占总资产的比重相对稳定。

2013-2014年度及2015年上半年，公司投资性房地产的变动情况如下：

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1月1日	13,506,392.00	2,401,000.00	15,907,392.00
本期变动	-	-	-
1. 购建增加	-	2,175,800.00	2,175,800.00
2. 在建工程竣工转换	2,385,500.00	-2,385,500.00	-
3. 企业合并增加	214,985.62	-	214,985.62
4. 股东投入增加	-	-	-
5. 自存货转入增加	11,444.85	-	11,444.85
6. 处置减少	-	-	-
7. 其他转出减少	-	-	-
8. 公允价值变动	1,121,552.54	422,800.00	1,544,352.54
2013年12月31日	17,239,875.01	2,614,100.00	19,853,975.01
	-	-	-
2014年1月1日	17,239,875.01	2,614,100.00	19,853,975.01
本期变动	-	3,776,800.00	3,776,800.00
1. 购建增加	-	3,776,800.00	3,776,800.00
2. 在建工程竣工转换	3,192,400.00	-3,192,400.00	-
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	1,252,846.92	92,600.00	1,345,446.92
2014年12月31日	21,670,900.00	3,139,200.00	24,810,100.00
2015年1月1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	0.00
3. 企业合并增加			
4. 股东投入增加			
5. 自存货转入增加	738.62	0.00	738.62
6. 处置减少			
7. 其他转出减少	10,842.79	0.00	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

报告期内，公司投资性房地产余额逐年增长，主要是由于公司在建和已完工的自持商业物业面积逐年增长，以及报告期内公司商业物业的公允价值持续上升所致。

2014年末，公司新增在建物业主要包括青岛万达影都、义乌万达广场、无锡万达城及武汉中央文化旅游区等；新增已完工物业主要包括上海松江万达广场、广州增城万达广场、赤峰万达广场、潍坊万达广场和银川西夏万达广场等。

2013年末，公司新增在建物业主要包括福清万达广场、温州平阳万达广场、杭州拱墅万达广场等；新增已完工物业主要包括南京江宁万达广场、哈尔滨哈西万达广场、大连高新万达广场、东莞长安万达广场、长沙开福万达广场和西安大明宫万达广场等。

由于万达广场所处地理位置均为当地较好的核心地段，而万达广场的入驻对于促进客流汇聚、拉动区域消费需求、补充完善城市区域功能等方面具有积极作用，又进一步提升了所处区域的地价和房价。同时，公司不断构建并完善自持商业物业的生态圈，提升市场竞争能力，并加大对知名品牌的招商引资力度。因此，公司自持商业物业的公允价值不断增长。

截至2014年末，公司已竣工投资性房地产余额为21,670,900.00万元，在建投资性房地产余额为 3,139,200.00万元。自公司成立至2014年末，投资性房地产初始入账成本为14,494,915.71万元，累计公允价值变动为10,315,184.29万元。

截至2015年6月末，投资性房地产账面价值为27,135,001.78万元，占当年非流动资产的比例为82.41%，占当年总资产的比例为46.90%。2015年6月末，投资性房地产分别较上年末增加2,324,901.78万元，增长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

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。最近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为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，占总资产的比例分别为4.70%、4.91%、5.33%和5.31%。报告期内，房屋及建筑物占固定资产余额比例较大，均在95%以上，房屋及建筑物增加主要是公司的酒店和自有物业由于业务扩展增加所致。

截至2015年6月30日，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日	
	金额	金额	金额	比例（%）
房屋及建筑物	2,947,098.03	95.91	2,872,690.46	95.43
机器设备	34,862.88	1.13	39,168.41	1.30
运输设备	32,531.27	1.06	35,112.02	1.17
电子设备	39,779.87	1.29	41,603.53	1.38
其他设备	18,518.76	0.60	21,706.80	0.72
合计	3,072,790.82	100.00	3,010,281.21	100.00

截至2015年6月30日，公司未办妥产权证书的固定资产账面价值为354,248.70万元，占公司资产总额的比例为0.61%，占比较小，具体情况如下：

单位：万元

类别	账面价值	累计折旧	账面净值	未办妥产权证的原因
房屋建筑物	354,248.70	6,800.75	347,447.95	正在办理中

（9）在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为405,964.21万元、605,934.96万元、934,892.35万元和1,109,686.45万元，占总资产的比例分别为4.70%、4.91%、5.33%和1.92%。报告期内，公司在建工程余额变动主要是由于在建的酒店和自有物业增加所致。

（10）无形资产

无形资产主要包括土地使用权和软件等。最近三年及一期末，公司无形资产净值分别为358,296.51万元、461,025.39万元、807,949.14万元和794,969.40万元，占总资产的比例分别为1.07%、1.07%、1.43%和1.37%。2014年末，公司无形资产余额较2013年末增加较多的主要原因为：一方面由于随着公司业务扩张，土地所有权余额增长；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增加。2013年末，公司无形资产余额较2012年末增加的主要原因为土地所有权增加。

（11）商誉

最近三年及一期末，公司商誉余额分别为0万元、28,675.07万元、174,449.99万元和174,449.99万元，系通过非同一控制下企业合并形成的商誉：2013年6月，公司收购万达酒店发展有限公司（原名万达商业地产（集团）有限公司），购买日万达酒店发展有限公司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。

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年6月30日
万达酒店发展有限公司（原名万达商业地产（集团）有限公司）	28,675.07			28,675.07
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	145,774.92			145,774.92
合计	174,449.99			174,449.99

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
万达酒店发展有限公司（原名万达商业地产（集团）有限公司）	28,675.07	-	-	28,675.07
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	-	145,774.92	-	145,774.92
合计	28,675.07	145,774.92	-	174,449.99

公司对商誉不摊销，在报告期末进行减值测试。由于期末未发现商誉存在明显减值迹象，因此未计提商誉减值准备。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债构成如下：

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	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
流动负债：			-		-		-	
短期借款	369,898.71	0.88	506,033.62	1.24	447,954.36	1.41	557,800.00	2.25
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-
衍生金融负债		-	-	-	-	-	-	-
应付票据	144,491.79	0.34	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,739,827.98	11.27	5,374,260.09	13.14	3,462,798.85	10.92	2,562,079.18	10.34
预收款项	14,355,834.04	34.14	11,891,445.11	29.06	10,427,269.47	32.88	9,411,133.58	37.98
应付职工薪酬	101,079.29	0.24	183,281.91	0.45	131,093.54	0.41	91,242.40	0.37
应交税费	257,015.00	0.61	737,085.75	1.80	434,643.96	1.37	283,965.77	1.07
应付利息	47,111.78	0.11	54,227.63	0.13	40,462.84	0.13	30,809.33	0.12
应付股利	189,277.00	0.45	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	1,594,041.75	3.90	1,383,871.43	4.36	1,165,270.54	4.70
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,053,360.49	9.64	3,140,548.21	7.68	1,653,679.95	5.21	1,610,350.13	6.50
其他流动负债	44,999.47	0.11	64,062.00	0.16